

「まちづくりと高齢化」

積水ハウス㈱設計部東京設計室 部長 上井一哉氏

成熟社会居住研究会では、これまでハウスメーカーが建設してきた郊外型戸建住宅地の再生について研究を行っています。今回は郊外型戸建て住宅地の分譲事業に30年以上にわたって携わってこられた積水ハウス株式会社の上井一哉氏に「まちづくりと高齢化」についてお話を伺いました。

私は主に郊外型戸建住宅地の分譲事業に30年以上携わっておりました。高齢者事業については、小規模多機能やグループホームの設計や、デンマークの福祉施設についての研究などに携わったことがあります。本日はまちづくりと高齢化というテーマでお話したいと思います。

(1) 築25～43年 高齢化する郊外型戸建住宅地

郊外型戸建住宅地は規模の大きく、高齢化が問題になっています。私どもが研究を行ってきた3つの団地についてご紹介します。

① コモアしおつ (積水ハウス)

「コモアしおつ」は、JR 四方津駅から斜行エレベーターでアクセスするニュータウンです。バブル崩壊直後くらいに販売を始め、現在も販売中です。初期販売したエリアの高齢化率が18%で、販売中のエリアの高齢化は8.5%、団地全体で平均13%です。あまり高齢化は進んでいませんが、サ高住や住宅型有料老人ホームが自然発生的に建設されています。

弊社では現在、国交省のスマートウェルネス住宅等推進モデル事業の助成をいただき、断熱改修と高齢者健康増進住宅づくりを掛けあわせた研究を行っています。これはまだ試行段階というところです。

② 柏ビレジ (東急不動産)

「柏ビレジ」は、まち開き当時、最寄りのJR 常磐線柏駅からも遠く離れていましたが、現在はTXの駅からバスでアクセスできるまちです。郊外まちづくりの古典的な事例で、これまで何度も見学に伺いましたが、最近では東大柏の葉キャンパスに近い住宅地ということで、新領域創成科学研究科との協働研究を、柏ビレジの居住者の皆様と一緒に行わせていただいています。

③ 桜ヶ丘ハイツ (不二企業)

3000区画を超える住宅地で、築43年経過しています。小中高の学校がありますが、小学校が1校、スーパーが1軒であり、この規模にしてはやや少ないかなと思います。

(2) 建築家宮脇檀さんの言葉

実はこの3つの住宅地は全て、建築家宮脇檀さんがデザインされたものです。宮脇さんは大学時代から集落を研究されるなど、まちづくりに知見のあるかたで、「コモンで街をつくる」といった著書をあらわしておられます。まちづくりに関して、たくさんのお話を教えていただきました。

宮脇さんは、1970年代の『まちなみ』があまり話題にされなかった頃、桜ヶ丘ハイツで居住者に配布された冊子で次の様なことを述べられています。



まちなみ大学 第1期 (1996) での講義

- 生きている道：道は生活の場であり、生きていなくてはならない。
- 共有の緑を持つ：私有地でありながら、共有の緑地である。
- 集まりの場をもつ：生き生きと人が溢れるような、そんな広場を無数にちりばめたいと思う。
- 種々の施設を混ぜる：そうした小さな施設類に支えられ、支えながら私たちは生きているのだ。

(3)「生みの親」～事業者 の反省？

我々ハウスメーカーは郊外型戸建住宅地の生みの親で、居住者の皆様が育て親と言えるかと思いますが、生みの親として住宅地を見ますと色々な反省点があります。

1つは均質な戸建住宅が並んでいることで、これは宮脇さんがおっしゃられていたことに反していません。その背景には、購買力のある子育て層をターゲットとした売れ筋の商品を建設したということがあると思います。あるいは日本人は横並びが好きで、特殊なものはあまり売れないということがあるかもしれません。

もう1つは「閑静な戸建住宅地」を“売り”にするため、用途地域を住居専用とした上に、建築協定などの規制をかけたことです。これが30年くらい経つと、住宅地の首を絞めることにつながり始めました。

都市計画法上の問題点として、開発行為の最初の段階で住宅地全体のプランを描かないと、開発許可が下りないということがあります。住宅地を端から順番に販売していく中で、時代が変わってサ高住が必要となっても、用途地域の変更が難しいため建てられないといったことが生じています。

「閑静な戸建住宅地」をウリにした建築規制

(1) 低層専用住宅地区①・②

地区計画区域の大半を占める部分です。閑静な住宅地としての環境を保全するため、この細地区に建築できるものは次のものに限ります。

- 専用住宅（長屋、共同建てを除く）
- 住宅で、事務所、店舗などを兼ねる場合、次の部分の床面積が全体の2分の1未満であり、かつ50㎡以下のもの（長屋、共同建てを除く）

- 事務所
 - 日用品の販売を主たる目的とする店舗（喫茶店、食堂を除く）
 - 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋など
 - 洋服店、自転車店、家庭電気器具店など（畳屋、建具屋を除く。原動機を使用する場合、出力の合計は0.75kw以下とする）
 - 自家販売のための食品製造・加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など（原動機を使用する場合、出力の合計は0.75kw以下とする）
 - 学習塾、華道教室、囲碁教室など
 - 美術品や工芸品を製作するためのアトリエや工房（原動機を使用する場合、出力の合計は0.75kw以下とする）
- 学校（大学、高等専門学校、専修学校、各種学校を除く）、図書館など
- 神社、寺院、教会など
- 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームなど
- 診療所
- 巡査派出所、公衆電話所など公益上必要な建築物
- 以上の建築物に付属するもの

(4) 住み続けられるまちのために

郊外型戸建住宅地の居住者の皆様は、住み続けられるまちを自分たちでつくる活動を行っておられます。(一財)住宅生産振興財団が12年前に始めた「住まいのまちなみコンクール」は、住み続けられるまちづくりに努力され、良好なまちなみとコミュニティが形成されている地区・団体を支援するものです。桜ヶ丘ハイツの自治会の1つである桂ヶ丘自治会は第7回(平成23年度)に「住まいのまちなみ優秀賞」を受賞しました。

私も桜ヶ丘ハイツの現地でいろいろと勉強させていただきました。20年くらい前から、地域の皆様で住み続けられるまちづくりの色々な取組みを試行錯誤しておられますが、その中で残った部会は「移動支援部会」と「お休み処部会」の2つでした。「移動支援部会」は、高齢で車の運転などが難しい、買い物難民が増えたことに対応して、誰かが名古屋市まで車で買い物に行くときに、会員が一緒に行くというものです。「お休み処部会」は、集会所・自宅・公民館などにおけるコミュニティの集まりの場づくりを企画・実施するところです。

住宅生産振興財団では、「住まいのまちなみコンクール」の歴代受賞の方々が集まる、情報交換会を毎年開催しています。そこでは東大の大月先生が座長・ファシリテーターとなり、グループディスカッションが行われていますが、その発表では、築30年以上の色々な団地の問題と取組みについて、ホワイトボードに次のようなことが書かれていました。

- 高齢者のつぶやきが聞こえない
- “あずまや”が欲しい
- 集まりの場がないのでお互いの声が聞こえない
- まちがどのように生まれ、育ってきたかを次の世代に伝える

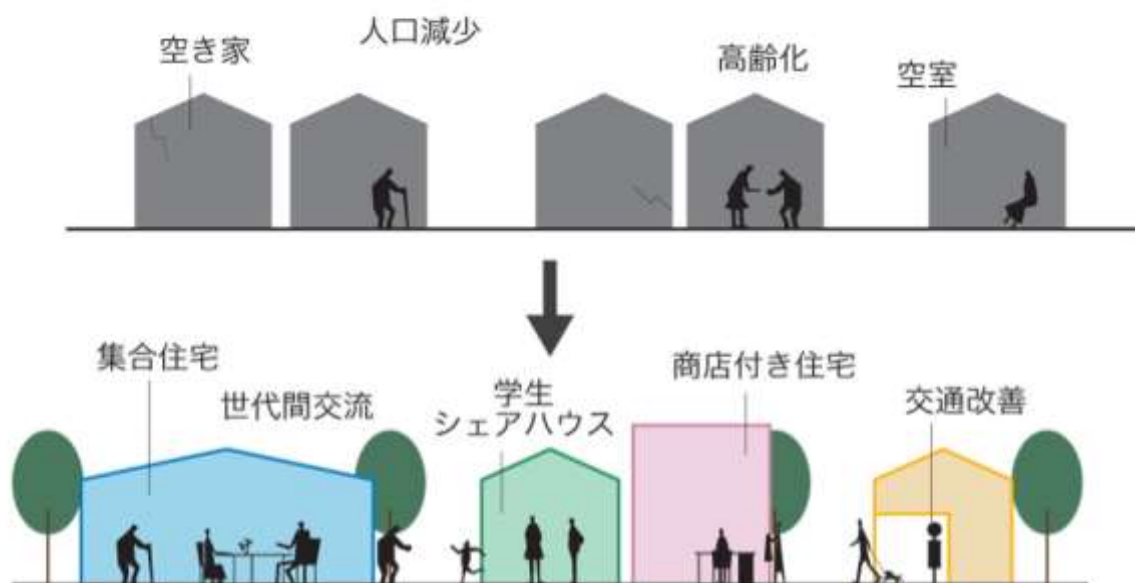
建築協定の一人協定など、最初につくったルールが現実に合わなくなってきたことや、戸建住宅地周辺とのコミュニケーションがなく孤立してしまうといった状態に対して、我々が生みの親として提言するために、もっとまちの人を知りたいと考えています。まちの歴史を次の世代にどうつなげるか、そこに住む人がいかにつながっていくか、そのための場づくりをどう進めるか、決められたルールを如何に変えていくか、ということと一緒に考えて行きたいと思います。

(5) 柏ビレジでの試み ～ 大学との共同研究より

UDCK(柏の葉アーバンデザインセンター)には、東大や千葉大、地域の皆様が使えるコミュニティルームがあります。そちらで、東大・千葉大の学生と柏ビレジ居住者で、分散型施設の機能をネットワーク化する仕組みの検討を行いました。

宮脇檀さんのマスタープランによる緑豊かな環境、レンガ塀などは柏ビレジのシンボルとして、住民の方々の誇りとなっています。しかし開発から約30年が経ち、柏ビレジに住んでいる人、周辺環境などは開発時から大きく変化しています。空き家の増加、コミュニティの崩壊、バスの便数の減少、商業施設の撤退など様々な問題が浮き彫りとなってきました。

検討・提案したことは、空き家はあちらこちらに分散して発生しており、それをネットワーク化して、1つ1つに機能を付加し、日替わり公共施設やコミュニティダイニングなどに使うということです。



「田中理恵、木口彩、Valentina Sistri」

空き家の機能付加・ネットワーク化

また交通面の課題については、モビリティを用いた地域圏再生として、「たなカー」（モバイル施設）や「ぷらっと」（小さな公共施設）を提案しています。住んでいる場所を動かさないのであれば、レストラン・カフェ・病院・スーパー・郵便局・図書館といった機能の方を動かして、日替わり・週替わりにまちを循環するというものです。

大学と共同研究を行うと面白い発想が出てきます。そして研究のレベルで終わらないよう、柏ビレジの中での実証実験として、移動カフェを実施しています。人が集まって、初めての人同士でお話ができる、ちょっとした場づくりが大事だと考えています。

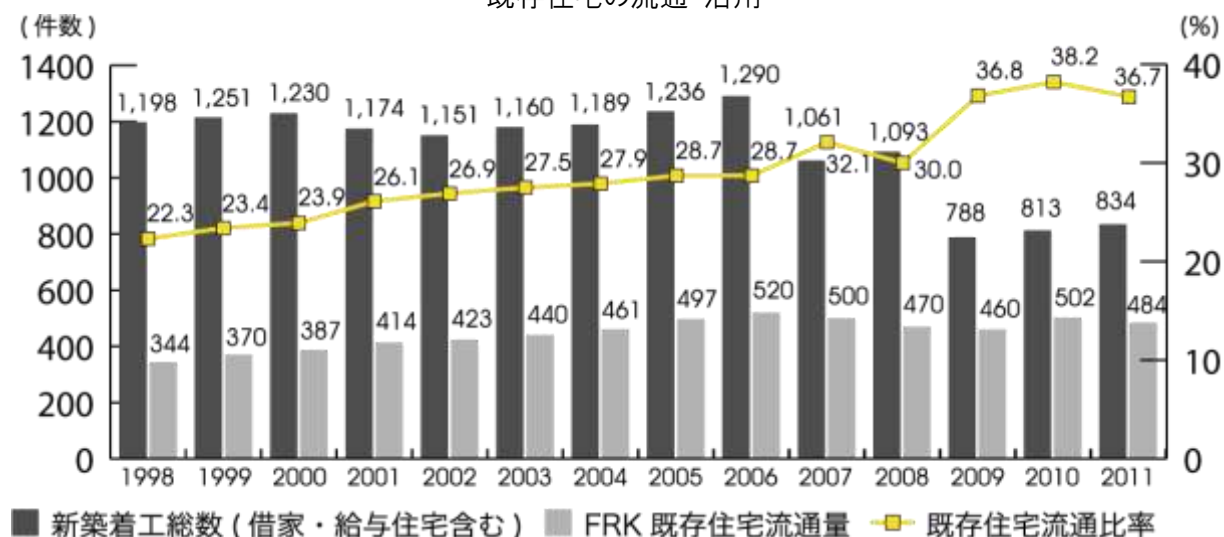
コミュニティダイニングも、空き家を利用して、500円くらいの金額で高齢者が気軽に食事に来ると場を、昔の銭湯くらいの密度で点在させていくことを考えています。非営利で運営する中で、地域の雇用も促進されます。

（6）ストック活用の多様な可能性に向けて

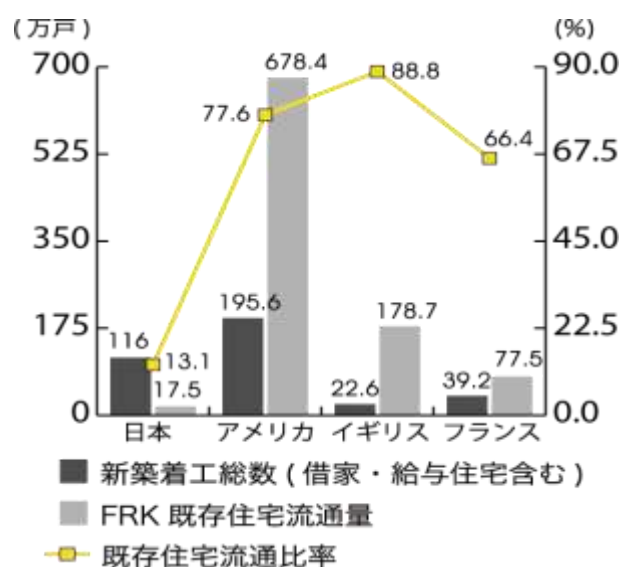
空き家の増加に対して、既存住宅の流通・活用を進めるかが、日本の大きな課題です。ご承知のように、日本の住宅市場における中古住宅流通の比率は13%と、アメリカ77%、イギリス88%に比べて大きく遅れています。

日本ではビジネスホテルなど大規模施設のコンバージョンは進められていますが、戸建住宅のコンバージョンはあまり進んでいません。それには、建築協定や地区計画のしぼりという法制度上の問題がありますし、私有財産の使用についての限界があるかもしれません。しかし、小さな機能を点在させ、ネットワークしていくことが郊外型戸建住宅地の生き延びる方法と考えています。こういった取り組み自体が、高齢化への対策とイコールです。今後とも、研究を進める所存です。

既存住宅の流通・活用



各国別の新築・既存住宅数と既存住宅の流通



【質疑応答・意見交換】

成熟研委員：研究を行われた郊外型戸建住宅地では、新しい世代の転入に関する取組みを行っていただけますか？

積水ハウス：高齢化率13%の「コモアしおつ」は、分譲販売を進める途中で子育て施設を誘致しています。柏ビレジでは、古い住宅を買い取って、子育て中の若年世代が買いやすい価格帯で販売することが有効と考えられますが、建築協定で細分化できない問題があります。また、駅への送迎バスがなければ若い世代が入って来ないようです。ただ柏ビレジでは、東急ストアが撤退しましたが、若い人たちが商店街の活性化のためのコミュニティカフェづくりに関わっておられます。

成熟研委員：建築協定は数年おきに更新しますので、そのときにルール変更を居住者と一緒に考えていければと考えています。郊外の空き家については、今は子ども世帯は遠くに住んでいて、空き家を売ることもなかなかうまくいかないというケースが多く、相続放棄したいという方のお話を聞いたこともあります。空き家活用の可能性はこれから広がると思います。ただ、自治体はコンパクトシティの考えから、郊外から中心市街地への住替えを進め、住み続けられる郊外のまちづくりには

力をいれない傾向になりつつあります。

積水ハウス：どの自治体も今、コンパクトシティを進めており、新たな郊外住宅団地の建設にはストップがかけられています。しかしこれまでつくった郊外住宅地を切り捨てるわけにもいかないという責任を、我々事業者側も行政も負っていると思います。郊外住宅地の人口が市人口の1割以上を占めるようなところでは、行政も郊外住宅地を無視できないと思います。建築協定などの見直しに、住民の皆様が問題意識をもって取組んでいく上で、我々事業者と行政が積極的に仕掛けていかなければ、再生への道が見えてこないと思います。

成熟研委員：「コモアしもつ」は人口バランスがとてもいいようですが、どういう方が住んでおられますか？

積水ハウス：販売当初はバブルの頃で、東京へ2時間近くかけて通勤される方々が主にお住まいでした。最近では、地元の中山間部や駅周辺などから転入される方が増えています。

浅川氏：柏ビレジでは、居住者主体でコミュニティカフェが始められ、居住者がローテーションを組んで、紅茶を出したりケーキを出したりということが組織的に行っておられます。最初は女性たちがNPOをつくって運営しておられましたが、やがて男性たちが隣で同じようなことを始められました。柏市では、介護保険の地域支援事業の受け皿を市内につくるための助成を行っており、それを利用されたそうです。以前はコミュニティに出てくるのは女性だけと言われていましたが、今は男性も出てきています。

積水ハウス：柏ビレジはハワードの田園都市構想にもとづいてつくられたまちで、もともとの居住者もそのコンセプトに感銘を受けて入居された、社会的地位の高い方々でした。以前は男性は自尊心の高さからまちに出てこないということを経験したことがあります。今は男性もまちに出てこられています。

成熟研委員：自治会が積極的に動いているところもありますが、再生へのロードマップを引くために、事業者や行政が関わっていくことが必要ということだと思います。

以 上