

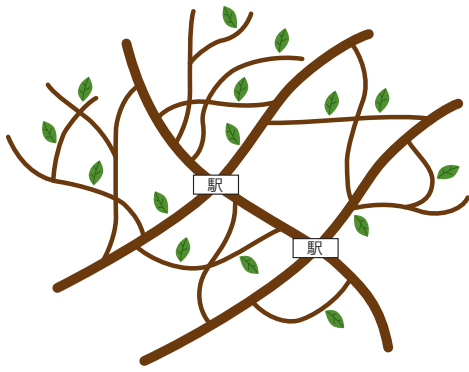
郊外住宅地は どのように形成されたか

郊外住宅地は、どのように形成されていったのか。東京を例に、大都市における住宅地の形成について振り返ってみたい。

東京の最初の郊外住宅地といえる地域は、関東大震災の前後ぐらいから、山手線の外側、現在の世田谷区や杉並区、大田区等に形成されていった。職住分離の「住」を受け持つ場として、市街地の過密から逃れ、安全で快適な住宅地が求められたのである。

次に、郊外住宅地が新たに発展するのは高度経済成長期に突入して以降である。最初に、都市近郊に集合住宅団地が次々建設されたが、すぐに人々はより広い住宅、できれば一戸建て住宅をと思い、郊外は拡大の一途をたどった。東京圏では、1960年代後半か

〔街はどのように生成、発展してきたか〕



ら、多摩川を越えてその西側に住宅地が広がっていった。続いて、70年代半ばには荒川を越えて埼玉・千葉方面へ、80年代に入ると利根川を越えて常磐方面へと拡大していった。80年代以降は、それまで山や丘を切り拓いて造られてきた住宅地が、埋立地にも形成されるようになる。少しずつタイムラグを持ちながら、都心区を中心に、同心円状というよりは、西へ、東へ、北へ、埋立地へと郊外住宅地が形成されていったのである。

さらに詳細に、その郊外住宅地がどのように形成されていったのかをみてみると、植物の生態に実に似ていることがよく分かる。まず、植物の茎が伸びるように、郊外に向かって民鉄の線路が延びていく。そして、各駅を拠点に丘や台地に向かって道路が細い茎のように伸びていく。茎の先には、葉っぱのように宅地が拓かれ戸建て住宅が立ち並ぶ。

そこに住む家族の父親の役割は、文字どおりの「働き蜂」である。毎朝、丘の上から下りてきて、満員電車に乗って養分を巣に運ぶ。数十年の時を経て、見事な花を咲かせて実になった子どもたちは順々にそこから巣立っていき、やがて生涯の働きを終えた父親たちは丘の上に戻る——大都市郊外のどの住宅地にも当てはまる物語である。

基調報告 — 35

鉄道の 未来学

都心部から放射状に延びる鉄道沿線に開発された郊外住宅地。子どもたちの声が響き渡る若いファミリータウンは、数十年の年月を経て、高齢者世帯が暮らす静かなまちへと変化した。少子高齢化の時代、大都市圏の郊外住宅地を考える。

明治大学理工学部建築学科 教授

園田真理子

Mariko SONODA

千葉大学工学部建築学科卒業、千葉大学大学院工学研究科修士課程修了、千葉大学大学院自然科学研究科博士課程修了。明治大学理工学部建築学科専任講師、助教授を経て、2009年より現職。専門は建築計画学・住宅政策論。日本建築学会、都市住宅学会、日本医療福祉建築協会所属。著書に『変貌する住宅市場と住宅政策』（共著）、『家族のライフスタイルと住まい』（共著）、『データで読みとく都市居住の未来』（共著）など。

少子高齢社会における 郊外住宅地のこれから

取材・構成／香田朝子 撮影／織本知之

住宅地年齢と郊外住宅地

住宅地にも年齢がある。「住宅地年齢」だ。住宅の平均取得年齢を30代半ばとしてみよう。35歳+50年で、ほぼ平均寿命の85歳になる。すなわち住宅地は、最初の居住が起きてから50年を経過すると、世代交代が始まる。

90年代後半、都心回帰が始まった。これは、明治、大正生まれの人たちが次々に人生の終わりを迎え、空いたその人たちの居住地に35歳人口が入居したことにより起こった現象だと推測できる。ちょうど祖父母と孫の関係に当たる世代間で入れ替えが起きたということだ。「1945年+50年=1995年」の計算式が成り立ち、都心回帰が90年代後半以降顕著になったことは論理的に説明できる。2010年現在、東京23区内での世代交代は終盤に近づきつつあると言っている。

では、これから何が起るのか。わが国の人口構成は、高度経済成長期の「ピラミッド型」から少子高齢化の進展により「釣鐘型」になったといわれている。しかし、その表現は正確ではない。より正しくはリーマンショックが起きた2008年に60歳だった1948年生まれの人と、35歳だった1973年生まれの者をピークとする「双こぶラクダ型」になっている。つまり、2008年をピークに、35歳のファミリー向け住宅を必要とする年齢人口

は減少し続ける。それとは対照的に65歳以上人口、わけても75歳以上の後期高齢者人口は、今後20年間増え続けることになる。

住宅地では、戦前生まれから団塊の世代の人たちが居住するところで、激しい高齢化が進む。それは今後20年間続き、世代交代が始まる。しかし、空いたところを埋める若年人口は減少し続けており、簡単には空きが埋まらな

い。それが起きる場所とは住宅地年齢が50、「2010年-50年=1960年」、60年代に外に向かって拡大した郊外住宅地、東京では多摩川西から始まる。

郊外住宅地の魅力

学生たちと、東京郊外にある典型的な戸建て住宅だけの2000戸規模の郊外住宅地を対象に2007年、調査研究を行った。アンケートで「安全性」「利便性」「快適性」「情緒性」の4つの指標に基づき細かな項目について居住者

に評価してもらい、そこから「郊外住宅の居住価値」を評定してみようという試みである。

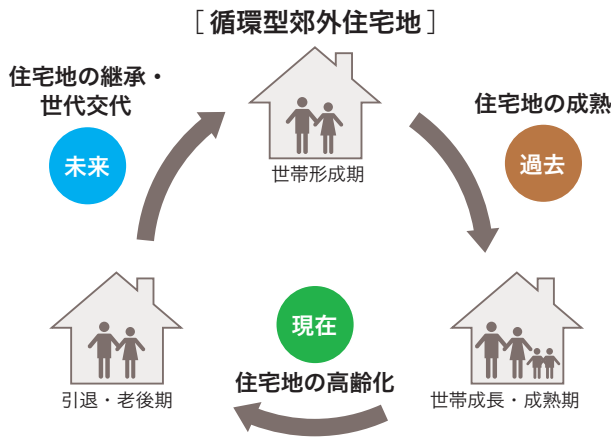
「安全性」では、火事等の防災性や空き巣等の防犯性、交通安全性、バリアフリーについて、「利便性」では交通や買い物・飲食・医療などの施設環境の利便性について、「快適性」では自然環境や街並み景観などについて、評価してもらった。

また郊外住宅地については、先の3項目だけでは価値を計れないだろうと考え、「情緒性」を加えた。長い年月を経たことで培われたであろう住宅地としてのアイデンティティや居住者のアイデンティティ、ご近所づき合いや自治会活動などが、その評価項目である。この調査結果から、興味深いことが分かった。わが国の不動産評価の仕組みでは、新しいものが価値を持ち、古



いものはおしなべて評価しないということになっていく。不動産価値すなわち価格は、建物の築年数と土地の広さ、駅への至便性で決まる。しかしこの調査研究で、「快適性」や「情緒性」については「新しいほどいい」とは限らず、むしろ「時間を経たからこそ価値が上がるものがある」ことが分かったのである。

例えば、「緑価値」がある。開発時に植樹されたかほそい木が大きく豊かに育ち、丹精な手入れにより見事な景観を形づくっている。また、長年ご近所に住んでいることで、困ったときには助け合う「コミュニティ価値」が醸成されている。親世代はPTAや子ども会の活動を通じて、子どもたちは同じ学校で学ぶことで社会的な関係資本を



得た「学校価値」もある。こうした年月を経て、人が力を合わせたからこそ高まっていく要素が、郊外住宅地の居住環境のなかにはいくつもある。出来たての住宅地にはあり得ない良さとも言えるだろう。

そしてこれらの居住価値は、若い世代にとって、子どもを育てる環境のための得難い魅力となるはずである。郊外住宅地は、やがて世代交代の時期を迎える。これらの「価値」を、うまく若年世代に継承し「循環型郊外住宅地」を目指すことはできないのだろうか。

リタイアメント・コミュニティ

本来、街は自然に新陳代謝していくものだった。子どもが産まれ育ち、転出する家族がいて、転入してくる新しい世帯がある。古びていくものがあり、新たに生まれるものがある。

しかし、郊外住宅地は一時に開発され、一時に同世代、同種の人たちが大量に入居した。定住傾向が強いため人口の流入は少ない。子どもたちは家族向けにつくられた親の家を出て、自分たちの住処を他に求めた。開発から数十年を経て、入居時には若年の核家族世帯が、高齢者夫婦または高齢者の単独世帯に変化している——これが現在の郊外住宅地の姿である。

日本人は元来、悲観主義を好むのか、65歳以上の高齢者がその地域の人

口の半分を超えると「限界集落」と呼ぶ。発端は、中山間地や離島の過疎化や高齢化を研究されていた社会学者の命名によるとのことだが、今では東京都心の戸山団地(旧戸山ハイイツ)も「限界集落団地」ということになっている。このまま手をこまねいては、多くの郊外住宅地が「限界集落」になりかねない。

そこですべて必要になってくるのは、逆転の発想である。郊外住宅地を「限界集落」ではなく、「リタイアメント・コミュニティ」と捉え直してみる。アメリカの中産階級の人たちの中には、数千、数万人規模で造られたリタイアメント・コミュニティに移り住む人がいる。日本の郊外住宅地は既に「自然発生的なりタイアメント・コミュニティ」が出来上がっているのである。ならば、今あるコミュニティを徹底的に楽しく安全に快適に老後を過ごせるエリアに

変更すればよい。コミュニティの拠点をつくり、日常的な見守りや医療、介護・看護等のサポートサービスを付加していく。必要なハード、ソフトを整備していく。年月を経た郊外住宅地は、誰もが生き生きと安心して暮らせる「ハッピー・リタイアメント・コミュニティ」に変わることができる。

住民による住民のための「協働」

郊外住宅地の土地・建物の所有権は、

宅地に再分化された「個人所有」と、公園、学校等の「公共所有」のどちらかである。当初は開発者が所有していた土地・建物であっても、開発後は公共に移管されてきた。従って、郊外住宅地を所有権で塗り分けてみると「公」と「私」の2色しかなく、「共」に相当する部分が全くない。

しかし、郊外住宅地を「ハッピー・リタイアメント・コミュニティ」に再編するためには「共」で所有・活用できる空間、住民同士で当該住宅地を管理・運営していこうという「共」の精神が欠かせない。共有財産を持った運命共同体を形成する必要がある。

例えば、住宅地に公園がある。それは公共が所有し管理するもので、遊具が壊れていれば役所にクレームを言うだけ、誰がどう使っても結局は無関心という空間になっている。これが「共」の空間となると、そこに住民同士の利害がぶつかりあうリアルな関係が生まれてくる。誰かが利すれば誰かが害を被り、「協力」や「協働」「痛み分け」「お互いさま」の密度の濃い関係性が生じてくるのだ。

昨今、「公」の力は財政事情の悪化のために随分弱まり、一つずつの住宅地、ましてや小さな公園などには、目も管理もお金も届きにくくなっている。そうであれば、住宅地内の公共空間の一部を、住民の共有財産、共同管理の空間として自治会などに逆移管しても

らってはどうだろう。

「共」の空間には、コミュニティの場となるクラブハウスや共益サービスの拠点をつくる。日本の自然発生的なりタイアメント・コミュニティをアメリカのそれに近づけるために、さまざまな企画を考えればよい。

そしてこれらの企画は、住民の共同出資、ファンド方式により実現していく。当初資金の不足分は借り入れるなどして未来の利用料で返済していく。経済的にも取立て運命共同体にするこ

マネジメント主体の確立

では、高齢化した住宅地を「ハッピー・リタイアメント・コミュニティ」へと再編していく——その初期の仕組みをつくり、協働をマネジメントしていく主体は何か。結論から言うと、答えはまだ見つかっていない。一般的に考えれば行政ということになるが、今日、行財政力に余力のある自治体は少ない。また、行政の手法では立地規制と計画経済ということになり、非効率・非競争、変化に対して鈍重なことになる。

次に、民間にそれを委ねられるかということになるが、経済的な規模の確

保に疑問点が残る、それだけで採算の取れるエリアマネジメントのビジネス成立は、極めて難しいと予測される。筆者が唯一、可能性があるのではないかと期待しているのは、民鉄だ。

その理由は二つある。一つは、事業者と住民との「つながりの濃さ」だ。

デベロッパやハウスメーカーと居住者の関係は、住まいの売買で完了する。しかし、最初に述べたように、郊外住宅地は民鉄のそれぞれの沿線に開発されており、事業者と住民の関係は、居住して以来ずっと続いている。鉄道やバスの利用、あるいは百貨店やストアでの買い物などを通じて育まれてきた、その関係性は深く信頼感も大きい。

二つ目は、採算性の点だ。沿線の価値向上に総体的に取り組む中で、個別事業の収支にバラツキがあっても全体でプラス・マイナス・ゼロ以上にできれば、その事業は大成功といえる。

地域内住み替え循環

最後に、若いファミリー世帯の流入を促進させる手立てについて言及しておきたい。

若いファミリー世帯の居住先となるのは、住み替えを計画している、あるいは空き家となっている高齢者世帯の持ち家である。しかし、これらの住宅の「売却」「転貸」を支援するシステムは、まだまだ整っていないのが現状だ。

売却は、築後30年近い建物はゼロ評価で土地価格も下落している。既存住宅の再利用を目指し、さまざまな形で取り組みが始まっているが、思ったほどには買取り再生型のプロジェクトが進まないという話もある。

転貸については、一般財団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「住宅借り上げ制度」が施行されている。50歳以上のシニア世代の持ち家を終身・家賃保証付きで借り上げ、子育て世代の若年世帯に優先して転貸するというものだが、まだ、十分な認知と活用には至っていない。

そして何より問題なのは、売却も転貸も、塊状に開発された郊外住宅地を地理的・面的に押さえて高齢者世帯と若年世帯を結ぶ「循環型郊外住宅地」を目指す仕組みづくりが何もなくなされていないことだろう。

これに関して筆者は、駅を拠点とする地域内の小さな「住み替え循環の整備」から始めることを提案したい。

駅の丘陵地に立地する高齢者の住宅を、子育て世代に受け渡す。シニアは、丘の上から利便性の高い駅近辺に下りてくる。貸し手の住み替え先まで視野に入れた地域内の住み替え循環である。「都心⇄郊外」という大きな住み替えではなく、「駅近辺の平地⇄駅後背部の丘陵地」という小さな住み替えによって、その地域を活性化し維

持していくことが可能になる。

郊外住宅地と核家族の老後

現在、郊外住宅地が抱えている問題とは、実は、核家族の老後問題そのものでもある。子どもたちが巣立った高齢単身・夫婦のみで持ち家に住まう世帯が、日本の歴史上はじめて、核家族の老後問題に直面しているのである。

数千戸の戸建て住宅が建ち並ぶ郊外住宅地は、もしかすると、人口縮減という大きな流れの中で、縮小していくのかもしれない。けれどもそれは「優雅な縮小」であるべきだ。「老後をハッピーに過ごす」「次世代へと継承する」——その方法はきつとたくさんある。そのために、われわれは知恵者でなければならぬ。

茎が伸び、茎の先にうっそうと葉を繁らせた郊外住宅地は、今、痛んだ葉を手当てし、美しく整える剪定の時を迎えている。

