

縮小社会における都市・家族・住まいのゆくえ

小林 秀樹

(千葉大学教授)

人口減少が都市縮小につながるためには、世帯数と住宅数の減少という中間段階を経由する。それを検証すると、日本では空き家の増加等により都市の縮小は生じにくい。これを解決するために、集落、市街地、田園、新拠点（郊外拠点）の4つの居住形態を確立しつつ、分散型コンパクトシティを実現する道筋が必要である。その背景には、単身化の進展と財政縮小による福祉の制約の中で「共助」が求められることがある。このような展望を踏まえて、駐車場化と住宅供給の関係を分析しつつ中心市街地を再生する具体策、郊外拠点と田園居住を確立する具体策について示した。

キーワード : 1) 縮小社会, 2) 空き家, 3) コンパクトシティ, 4) 単身化, 5) シェア居住,
6) 共助, 7) 中心市街地, 8) 郊外拠点, 9) 田園居住 10) 縮小工学

CHANGES OF CITIES, FAMILIES AND HOUSINGS IN SHRINKING SOCIETY

Hideki KOBAYASHI

This paper discusses the changes of housings under depopulation, family decline and city shrinking. In Japan the depopulation hardly leads to the compact city because of the outbreak of empty houses. On the other hand the budget crisis of the government needs the new style of co-help and co-living. Based on these backgrounds, the 4 types of dwelling style are proposed—traditional village, inner-city, green rural and compact suburb—, introducing the possible ways to realize or revitalize these 4 types in order to overcome the shrinking society.

はじめに

本稿でいう縮小社会とは、少子高齢化の進展とそれに伴う人口減少によって特徴づけられる社会のことである。一般には、経済も縮小し、いわゆる右肩下がり社会になる。

日本は、2004年前後に人口のピークを迎えた。さらに、経済のデフレも続いており、すでに縮小社会に入っていると考えられる。このような状況は、都市と住まいにどのような影響をもたらすのだろうか。

この課題に対して、2009年の住宅総合研究財団のシンポジウムでは、「縮小都市」をテーマとして議論がなされた。つまり、人口増加の時代における都市の拡大に対して、人口減少の時代には、都市の縮小が求められるとの想定に基づき、福川裕一（千葉大学）の基調講演の後、4名のパネラーが持論を展開した。

岡部明子（千葉大学）は、欧州の事例を踏まえつつ、都市集約化は、環境次元、社会的次元、経済的次元から唱えられると整理し、都市の縮小のためには、空間の履歴を大切にしつつ「縮小しようが変わらない地域空間イメージ」を共有することの大切さを主張した。

明石達生（国土交通省）は、人口減少にもかかわらず都市がスプロールしている実態を示し、都市計画における線引きや農地法の限界を指摘しつつ、用途規制に代わる柔軟な都市計画ルール必要性を示唆した。

角野幸博（関西学院大学）は、郊外住宅地の実態を人間的変容と空間的変容に分けて整理した上で、住人の個別の事情を重視することが必要との認識に基づき、コンパクトな郊外のまちなか、魅力ある疎住郊外、ブランド優良専用住宅地の3つへの再編の方向を提示した。

大野秀敏（東京大学）は、都市像として単心モデル、多心モデル、市場モデルの3つを仮定し、建物更新や交通等の条件を設定しつつライフサイクルCO₂を検討した結果、多心モデルが最も合理的であるとした。

以上の議論の中で、これからの都市像として注目されることは、角野氏と大野氏が共通して示した、コンパクトシティ論に対する多心型あるいは分散型のコンパクトな街のあり方である。次の課題は、住まいや住宅地のあり方の具体的な議論であろう。

そこで、本稿の目的は、第一に、居住の実態からみてこれまで提唱されてきた都市論の妥当性を再検討するこ

と、そして第二に、縮小社会における住まいと住宅地の具体的なあり方を展望することである。

1. 人口減少と縮小都市の関係を再検証する

本稿では、日本において移民の増加により人口増加が起きるとする仮定は、ひとまず想定外としよう。では、人口減少は都市の縮小につながるのだろうか。

居住という視点からみれば、実は、そこには3段階の飛躍がある。3段階とは、人口減少→世帯数の減少→住宅数の減少→都市の縮小という3つの矢印である。

これまでの議論には、この中間ステップの検証が抜け落ちている。そこで、本稿の最初の課題として、この中間ステップを検証してみよう。以下で順にみていくが、結論を先に言えば、日本では人口減少は都市の縮小にはつながりにくい。では、そもそも縮小都市とは何か。縮小都市とは、現在の延長にある概念ではなく、人口減少に伴う未来を地獄絵として描き、それを防ぐための目標像として位置づけられている。それ故に、福川が指摘するように、縮小のマイナスイメージをプラスに転換する目標設定が必須なのである。

以下で詳しく検討しよう。なお、残念ながら、本稿では、2010年実施の国勢調査の結果が間に合わない。このため、2000年と2005年の比較をベースにしている。この時期以降に、人口減少が明確になるだけに残念であるが、2010年の結果に基づいて読者が集計されることで、より結論は明確になるはずである。

1.1 人口減少は世帯数の減少につながるか？

(答：約10年の時間差があるがYES)

住宅数に直接影響するのは、人口ではなく世帯数である。周知のように、単身化の進展とともに、人口減少の時代に入っても世帯数が増え続けている。

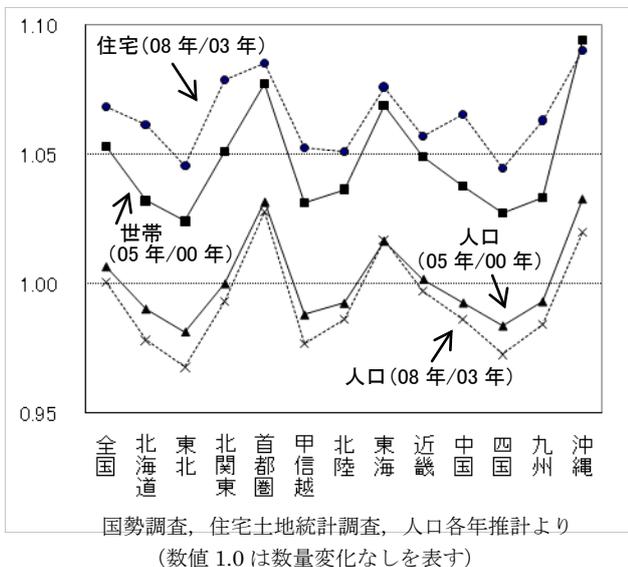


図 1-1 人口・世帯数・住宅数の変化

日本の人口は、2004年にピークを迎えたが、世帯数は増加を続けており、2015年頃にピークを迎えると予想されている(推計は、国立社会保障・人口問題研究所)。さらに東京都では、人口のピークは2005年頃、世帯数のピークは2015年頃と推計されている。つまり、人口のピークと世帯数のピークには、約10年の時間差がある。

地域別にみてみよう(図1-1)¹⁾。まず、人口をみると、2005年において、すでに減少期に入っている地域が多い。しかし、世帯数はどうだろうか。最も人口減少率が大きい東北・四国においても、2~3%の増加となっている。つまり、人口減少にもかかわらず、世帯数は増加しているのである。これに加えて、集落地域から都市部への人口移動があるため、地方都市では、依然として新規の住宅建設が必要とされている。つまり、人口減少は、住宅分野に限れば、まだ実感が薄い。

しかし、都市ではなく地区レベル(町丁目)でみると、世帯数も減少に転じた地区は多い(図1-2)。一般には、単身化によって人口より世帯数の減少率の方が小さくなるが、それが逆転する地区も散見される。そこは、すでに高齢単身化が進んだ衰退地域で、高齢者の死亡や施設への転出が多くなると、このような逆転が生じる。

1.2 世帯数の減少は住宅数の減少につながるか？

(答：空き家の増加によりNO)

さて、約10年の時間差はあるが、世帯数についても、いずれ減少に転じる。では、世帯数の減少は、住宅数の減少につながるのだろうか。

世帯数と住宅数の関係は、次の二つの観点からみる必要がある。一つは、1世帯で複数住宅利用の増加

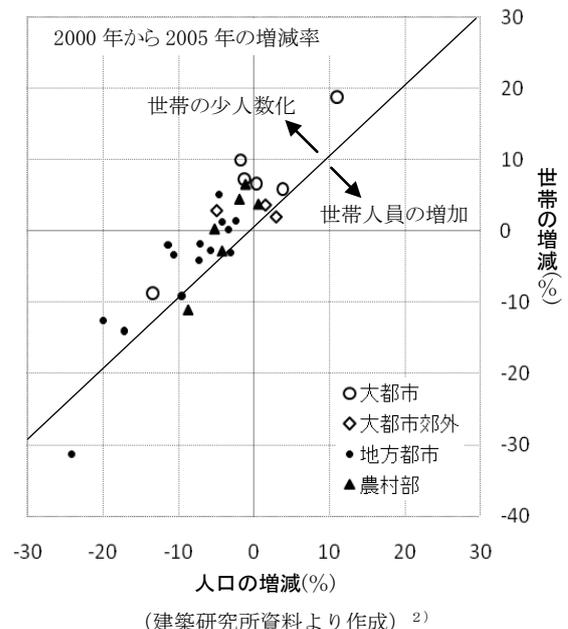


図 1-2 地区レベルの人口と世帯の関係

であり、もう一つは、ルームシェアにみるように、複数世帯1住宅の増加である。前者は住宅数の増加につながり、後者は住宅数の抑制につながる。³⁾

図1-1をみると、人口減少地域であっても、住宅数は増えている。しかも、世帯数よりもさらに増えていることが分かる。例えば、東北をみると、2003年から2008年にかけて人口は3.3%減少しているが、住宅数は逆に4.5%も増えている。世帯数が2.4%増だから、住宅数の伸びの大きさが分かる。なぜ、人口減少にもかかわらず住宅数の増加が起きるのだろうか。

その理由は、空き家が増加するためである。例えば、自宅とは別に相続した親の家をもつ世帯が増えている。つまり、1世帯2住宅である。その実家は、空き家として相当長期にわたり保持される。実は、筆者自身も新潟に空き家となった実家を保有している。お盆の時などに1~2回利用するだけであるが、生まれ育った家であり売却や賃貸には強い抵抗がある。同じような立場の方々は大勢いるであろう。このようにして、賃貸や売却予定のない空き家が大量に発生する。

その結果、人口減少でありながら、住宅数は減るどころか、むしろ新築されて増える結果となっている。人口減少の一方で、都市のスプロールが続いているという一見矛盾した状況は、以上のように、世帯数の純増と空き家の増加が重なって生じたものである。

1.3 空き家の発生状況と活用の可能性

空き家の状況を詳しくみてみよう。図1-3は、2008年における空き家を地域別にみたものである。空き家の総数は、全住宅の13.1%を占めており、2003年の12.2%から1%近く増加している。これを実数にすると、この5年間で約百万戸増えていることになる。

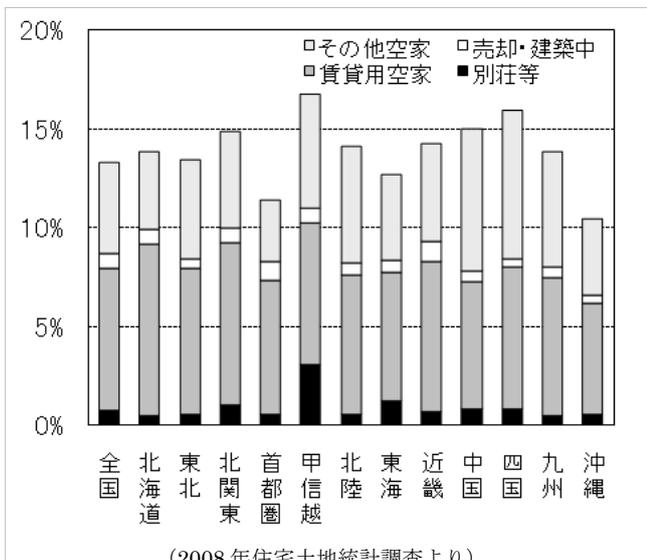


図1-3 空き家の全住宅に占める比率

1) 「賃貸用」と「その他」が増えている

空き家の種類の中で比率が高いのは、「賃貸用」と「その他」である。「その他」は、前述したように相続した家が空き家になったり、高齢者が老人ホームや病院に長期入所して空き家になったりする場合が該当する。

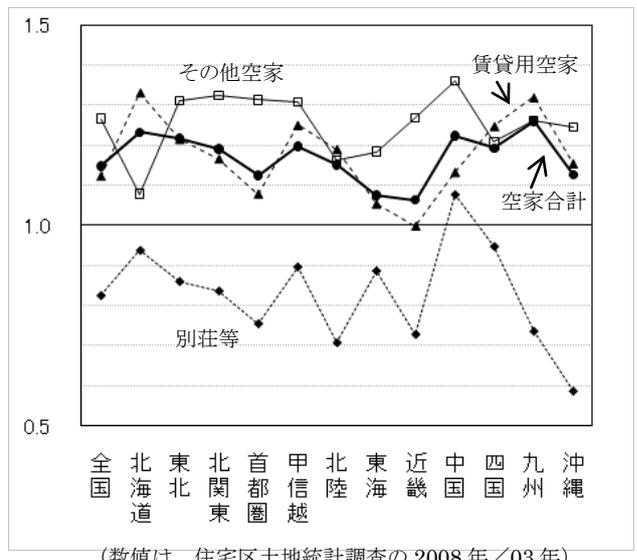
「賃貸用」の空き家は、全住宅の7.2% (413万戸) を占めており、2003年の6.8%から増加、実数では約45万戸増加している。この数値を賃貸住宅に限ってみると (居住者ありの借家と賃貸用空き家の合計21,896,800戸を100%とすると)、空室率18.8%に達しており、入退去に伴って発生する一時的空室率 (満室経営でも5%程度は発生するとされる) を大きく超えている。供給過剰が悪化していることが分かる。

一方、「その他」の空き家は、全住宅の4.7%を占め、2003年の3.9%から増加、実数では約56万戸増加している。この増加率は、賃貸用を上回っている。

2) 空き家の地域別増減率

図1-4は、地域別にみた空き家の増減率である。別荘等は、中四国を除いて大きく減少し、賃貸用空き家は、大都市圏を除いて増加している。そして、全国共通して増加しているのは、「その他」の空き家である。5年間で3割以上増加している地域が多い。

なお、補足すれば、局地的には、空き家が滅失する現象がみられる。その場所は中心市街地である。そこでは駐車場収入を得るために空き家を取り壊すことが経済合理性をもつ (4.1参照)。しかし、それ以外の場所では、住宅を取り壊すと、除却費がかかるとともに固定資産税が6倍になる (小規模宅地の軽減がなくなる)。その一方で、収入を得る方法はない。空き家のままとしておくことが、相続人の心情としても、経済合理性からも最善の



(数値は、住宅区土地統計調査の2008年/03年)

図1-4 空き家の増減率

表 1-1 空き家のタイプと活用の可能性

	数量	タイプ分け	空き家になる原因	増減傾向	活用方法の例	可能性
賃貸用空家	412.7 万戸 (7.17%) 対賃貸住宅の 空家率は、 18.85%	良質賃貸 (79%) 下記以外の数 値と仮定した	<需要減と家賃の高さ> 単身化の進展や景気悪化の影響で、住宅面積が広めで家賃が高い賃貸住宅を中心として空き家が発生している。	↗	<シェア居住による活用> ルームシェアにより、単身化に対応しつつ家賃負担を軽減。近年増加。 <公的住宅の代替> 生活保護の住宅扶助費、借上げ公営住宅、高齢者向け賃貸等による活用。	高
		老朽賃貸 (21%) この数値は老朽破損あり賃貸の割合。参考までに木造は 27%	<老朽化・陳腐化> 古い賃貸住宅は、老朽化や設備内装の陳腐化等により、入居者が敬遠して空き家になる。賃貸住宅の供給過剰の中で、このような老朽賃貸は市場で評価されにくい。	↗	<木賃・長屋再生> 木賃等を再生して安価かつレトロ感覚の住宅として活用。一般に、大家が経営意欲を無くしているため、サブリース組織による一括借り上げが有効。 <改装自由賃貸> 居住者の内装リフォームを認める新方式（スケルトン賃貸化）によって、新たな需要を喚起する。	中
自己用空家	268.1 万戸 (4.66%) 統計上は その他空家	愛着型空家 (推定 4 割) 老朽化により 放置型に転化	<生家等の保持> 親の家の相続等により、複数住宅を所有。愛着の強さ、仏壇の存在、盆正月の利用から売却や賃貸はしない。	↗	<地域貢献型の活用> 子どもや高齢者等の居場所として活用。所有者は地域貢献から賛同しやすい。福祉施設や学童保育場所への改装例、二地域居住への提供例もある。近年増加しているが、まだ例外的。	低
		帰宅型空家 (推定 4 割)	<帰る家の保持> 一時的な転勤、あるいは高齢者が老人ホームに入居、長期入院、子世帯同居等で発生。帰る家として保持するため売却や賃貸する意思は弱い。	↗	<高齢者等の居場所づくり> 上記と同様。本人も利用可能性がある高齢者の居場所づくりには賛同しやすい。 <定期借家による活用> 将来は自己利用できるように期限付きで賃貸する。移住代替支援機構（JTI）の活動はその一例。	低
		放置型空家 (推定 2 割) 老朽破損あり 32%の一部	<放置・活用あきらめ> 売却や賃貸の意思はあるが、建物が老朽化して需要がなく放置される。所有者不明も。	↗	<地域社会等への無償提供> 地域社会等に無償で提供し、維持管理の負担は借りる側が担う方法等。いずれ、建物は除却される可能性大。なお、所有者不明は行政処分できるようにする。	低
別荘等	41.1 万戸 (0.71%)	——	——	↘	個人による別荘所有は減退傾向で、貸し別荘や会員制への転換が増えている。また、別荘地を本宅とする二地域居住（都市に別宅）もみられる。	中
売却中	34.8 万戸 (0.60%)	——	——	→	売れ残りや貸し残りが長期に続くと、しだいに、上記の<放置・活用あきらめ>に吸収され则认为られる。	—
建築中	9.3 万戸 (0.16%)	——	——	↘	——	—

選択になっている。

では、このような空き家を有効活用することはできないのだろうか。その可能性を整理したものが表 1-1 である。この表から分かるように、有効利用の可能性が高いのは良質賃貸だけであり、その他は、先進的な活用例はあるものの例外的である。それらの活用方策と同時に、空き家のまま管理するビジネスの発展も求められる。

1.4 住宅数の減少は、都市の縮小につながるか？

(答：敷地拡大またはスポンジ化によりNO)

では、住宅数が本格的に減るとどうなるだろうか。このことは、住宅数の増加が依然として続く今日の都市部では未来のことであり、予測の域をでない。予測は、「こうあるべきだ」というビジョンを含みやすいが、まずはできる限り現状の延長を想定してみよう。

すでに住宅の減失が起きている過疎地域の実態を踏まえると、都市部においても、歯抜けのように空き地の増加が生じると予測するのが妥当だろう。つまり、住宅数の減少（減失）は、都市の縮小にはつながりにくいと考えられる。

1) 明るい未来：生活空間の拡大

そのような中で最も楽観的な将来像は、その地域に住み続けている世帯が、隣家や隣地を購入して（借りて）敷地を拡大し、ゆとりある広さの住宅地に転換するというストーリーである。実際、郊外住宅地では、近く空き地を借りて駐車場や菜園として利用している例がみられる。また、集合住宅団地においても、2戸1化（隣接する2住戸を合体して広い1住戸にする）によって、広い面積の住宅に転換する例がみられる。

すなわち、楽観的なストーリーを標語風にいえば、「人口減少は恐くない。生活空間拡大によるゆとりある住宅地への転換を進めよう」となる。そのための具体的な方法が今後の課題になる（詳細は5.2参照）。

2) 暗い未来：住宅地における歯抜けの進展

しかし、空き地・空き家を利用する者がいないとどうなるだろうか。空き地は草ぼうぼうで近所迷惑、なんとかしと不在地主に文句をいっても埒があかないということになる。こうなると、住民の将来不安が強まり、資力があるものはその地域から脱出し、取り残されるのは高齢者や低所得者だけになりやすい。

前述したシンポジウムで、各論者が指摘したような「歯抜けによる住宅地」という地獄絵は、このような状況を想定したものと考えられる。この現象を穴あきが多数生じるイメージから「スポンジ化」と呼ぶ専門家もいる⁴⁾。そして、スポンジ化を避けるためにコンパクトな都市への転換が目されることになる。

3) コンパクトな都市への転換

縮小都市とは、現在の延長上に描かれる都市像ではな

い。現在の延長にある都市像は、人口減少が住宅数の減少につながりにくい現実であり、そして、仮に住宅数が減少したとしても都市の縮小にはつながらない未来像である。そこでは、生活空間拡大による優良住宅地への転換が一部で生じるものの、その他の住宅地では、住宅の歯抜けによるスポンジ化が無秩序に進展し、暗い未来が待ち受ける。そこにおいて「縮小都市論」に期待されるのは、暗い未来を防ぐための計画的意思の表明である。

では、いかなる都市像が考えられるのだろうか。以下で、一人一人の居住地選択の変化を通して、これからの居住と都市像について考えてみよう。

2. 4つの居住形態と分散型コンパクトシティ

2.1 庭付き一戸建は双六の上がりではなかった

最初に、少子高齢化の中で人々の居住地選択行動にどのような変化が生じているかをみてみよう。

1) 郊外の一戸建住宅に住む高齢者の住宅選択

筆者らは、これまで一戸建住宅に住む高齢者予備軍（50歳以上対象）の転居意向を調査してきた。一般に、「定住を希望しますか」と質問すると、大多数は「定住したい」と回答することが知られている。しかし、人々は、制約条件がなければ定住したいと回答するのが普通であり、この質問はあまり意味がない。そこで、筆者らは、駅前に福祉と連携したマンションがあると仮定して、そこに転居を希望するかという質問をしている。つまり、潜在的な要求を顕在化させる調査方法である。

その結果、茨城県日立市では、「転居したい」と「条件が合えば転居したい」とする潜在的転居希望者が67.5%に達するという驚くべき結果となった⁵⁾。これは、調査対象地が自家用車を利用しないと生活できない立地にあること、サラリーマン世帯中心の分譲地で転居に抵抗がないことによる結果と推察された。

一方、首都圏調査では、駅に近い一戸建住宅も調査対

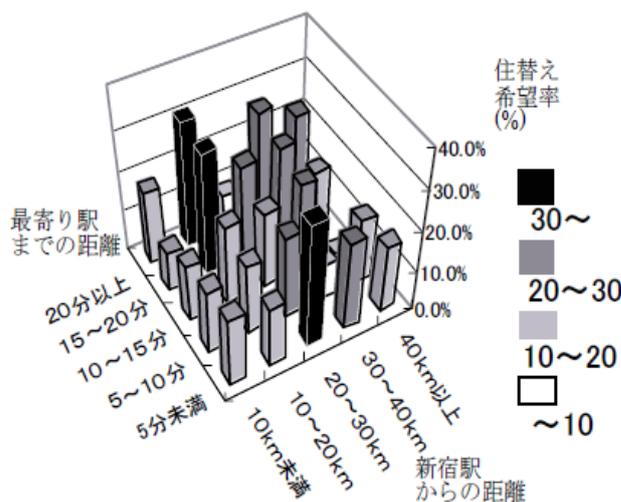


図 2-1 駅勢圏マンションへの現居住地別の住替え希望⁶⁾

象に含まれるため、転居希望が合計 20.6%であった。図 2-1 は、新宿を起点とする沿線について、転居希望者の立地を分析したものである。この図をみると、駅から徒歩 15 分以上、新宿から 20 km 以上で住替え希望が多いことがわかる。首都圏全域では、都心から 20~30 km で同心円上に住替え希望者が多い地域が分布しており、これは、高度成長期に郊外の戸建住宅地開発が進んだ地域と一致している。さらに、以下の 3 条件をすべて満たす回答者に絞ると、転居希望は 4 割に達した。その 3 条件とは、①駅から歩いて 30 分以上の立地、②住宅が築 30 年以上、③高齢者のみで暮らす世帯、である。いずれにしても、庭付き戸建という「住宅ごころの上がり」を購入した後も、強い転居意向が存在するのである。

2) 駅近マンションの活況と転居の障害

以上のような転居意向を背景として、駅近マンションが人気である。若い世代は利便性と共働きのしやすさ、高齢世代は、歩いて暮らせる立地や防犯上の安心感を求めて、駅近マンションを購入している。

リクルート住宅総研は、マンション購入者に対する実態調査を毎年調査している。その首都圏調査によれば、近年の新築マンションの立地は、駅から 10 分以内で 6 割を越える。購入者属性をみると、世帯主 50 歳以上は、2001 年頃は 1 割程度を占めていた。ただし、それ以後は低下し、2009 年では 5%を切っている。同様に、前住宅が持家戸建についても、2001 年の 4.6%から 2009 年には 3%まで減少している。つまり、持家戸建住宅からの転居は、むしろ減っている。⁷⁾

これは、どのように解釈すべきだろうか。恐らく、現時点では、潜在的転居希望はあるものの、それが顕在化していないと考えられる。筆者らの首都圏調査では「転居の障害」を質問している。最も多い回答は、資金の調達であり(53%)、自宅の売却が難しいことをあげている。つまり、地価の 2 極分化が進んで郊外住宅地の地価下落

が進んでおり、戸建を売って駅近マンションを購入することは困難になっている。

さらに、筆者らの調査では、福祉と連携したマンションと仮定して質問している。しかし、現在のマンションは、高齢者の転居先としては不十分である。具体的には、住民交流のない冷たいマンション、あるいは福祉との連携がないマンションでは、持家戸建住宅を捨てるほどの魅力はないということであろう。むしろ、老人ホームなどに転居を考えることが多くなると考えられる。

3) 地方都市における状況

一方の地方都市ではどうだろうか。首都圏との最も大きな違いは、駅近くの市街地であっても商店街が衰退し、歩いて暮らせる条件を失っていることである。しかも、通勤や通学に電車を利用する比率は少ないため、駅近くであることがメリットにならない。

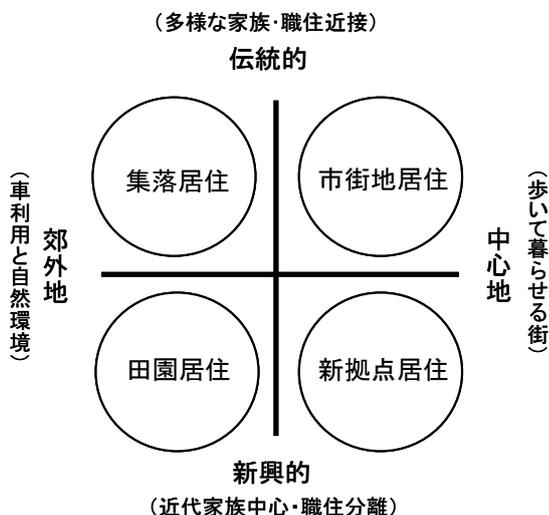
先に紹介した茨城県日立市の調査は、1993 年実施である。周知のように駅前商店街の衰退は、規制緩和によって郊外大型ショッピングセンターが隆盛を極める 1990 年代後半以降の現象である。⁸⁾

つまり、今日の地方都市は、中心市街地であっても郊外であっても、どこにも歩いて暮らせる街がないのである。このため、政策的には、歩いて暮らせる街を取り戻すための街づくりが課題となっている。

2.2 4つの居住形態—集落・市街地・新拠点・田園—

以上のような居住地選択行動を踏まえて、筆者は、これからの縮小社会において求められる居住形態を 4 つに整理している(図 2-2)。これらは、二つの軸によって位置づけられる。一つは、生活サービスが集中しており歩いて暮らせる中心地か、それとも、車利用で生活するような郊外かである。

もう一つの軸は、多様な家族形態からなる伝統的住宅地か、それとも新興住宅地かである。新興住宅地とは、



	集落居住	田園居住	市街地居住	新拠点居住
特徴	職住近接 拡大家族	余裕ある 住環境	歩いて 暮らせる街	郊外での歩いて 暮らせる街
主要交通	自家用車 (徒歩)	自家用車	徒歩	徒歩 (自家用車)
老後生活	親子同居 相互扶助	住み替え	近・別居 サービス	別居 サービス
住宅形態	農村住宅 (一戸建)	田園住宅 (一戸建)	都市住宅 (集合)	団地住宅 (集合・戸建)

図 2-2 少子高齢化社会に求められる 4 つの居住形態

都市郊外を中心に形成された核家族サラリーマンを中心とした住宅地のことである。以上の2軸によって、以下の4つの居住形態が整理される。

①集落居住

伝統的な形態を受継ぐもので、その特徴は、職住が近接し、親子世帯が同居する暮らしにある。これらの条件に支えられて、車に依存する郊外立地であっても、老後まで安心して住み続けられる。

②市街地居住

もう一つの伝統的な形態は、歩いて暮らせる市街地に老後まで住み続ける形態である。さらに、職住が近接しているため女性も働きやすい。この形態は、大都市では実現しているが、都市郊外や地方都市では、中心市街地の衰退が進み歩いて暮らせる場所が失われつつある。

③田園居住

一方、新しい居住形態の一つが田園居住である。これは、緑豊かな郊外において車に依存した生活を送るもので、いわばアメリカの郊外生活に近い。この形態が成立するための条件は、一つは、老後に車の運転が不安になれば退職者コミュニティ等に気軽に引っ越せること、もう一つは、市街地とは明らかに異なる豊かな住環境が実現されていることである。しかし、これら2つの条件とも日本では実現していない。

④新拠点居住

最後が、新拠点居住である。これは、歩いて暮らせる街をサラリーマン核家族が中心の郊外に新しく確立するもので、「郊外拠点」とも呼ぶ。

しかし、従来の郊外住宅地は、子育て世帯と専業主婦を中心とし、かつ職住分離の生活を想定していた。このため、今日、共働きが一般化し高齢化が進むとともに、その人気は低下している(図2-3)。これらの問題を解決しつつ郊外拠点を確立するためには、歩いて「も」暮らせるという車社会との併存を進めつつ、保育や介護などの生活・福祉サービスの充実をはかることが求められる。

以上が、縮小社会における居住形態のビジョンである。しかし、現在、これら4つの居住形態は、いずれも瀕死

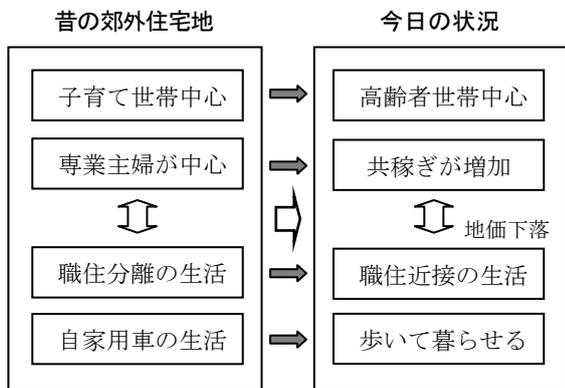


図2-3 郊外住宅地が衰退する背景

の状態にあるか、または未形成である。その一つ一つが、これからの課題になる。

3. 縮小社会において住まいを左右する要因

3.1 家族形態の変化—単身化の意外な事実

縮小社会において考慮すべき要因は、人口減少だけではない。本章では、家族の少人数化と財政縮小の影響を取り上げて、住まいの変化を考察しよう。

最初に、家族形態についてみてみよう。

1) 未婚率の上昇と単身者の居住形態

周知のように未婚率の上昇は著しい。2005年国勢調査では、30歳～34歳男性の47.1%、女性の32.0%が未婚となっている。このような現状は、居住形態にどのような影響を与えるのだろうか。

実は、未婚者が著しく増加しているが、意外にも単身世帯の増加はそれほどでもない。具体的には、1985年から2005年の間に、25歳～34歳の未婚者は約400万人も増えているが、その間の単身世帯の増加は120万戸程度にすぎない(図3-1)。実は、未婚者の多数は、親と同居しているのである。男性は、経済が好転すると一人暮らしが多くなり、暗転すると同居が増える傾向があるが、女性は、経済状況にかかわらず、親との同居が増加する傾向にある。⁹⁾

もうひとつの変化は、シェア居住(家族ではない複数の単身者が台所などを共用して住む形態。ルームシェアを典型とする)の増加である。シェア居住を正確に示す統計はないが、国勢調査での非親族世帯と下宿者の合計数は増加が著しい(図3-2、3-3)。特に大都市で増加している(表は省略)。この中には、同棲も相当数含まれるとみられるが、現在のところ、同棲とシェア居住を区別する方法は本人の認識以外にない。¹⁰⁾

いずれにしても、同棲を含むシェア居住の増加の背景には、未婚率の急上昇があることは間違いがない。とくに、経済的に余裕がない未婚者は、安価なゲストハウス

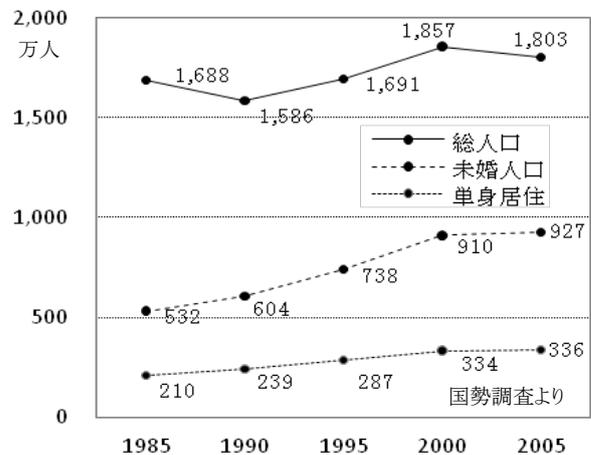


図3-1 未婚者と単身世帯の関係 (25歳～34歳)

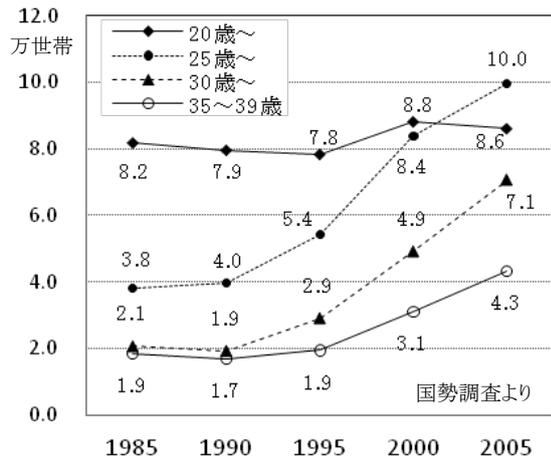


図 3-2 シェア居住世帯の実数

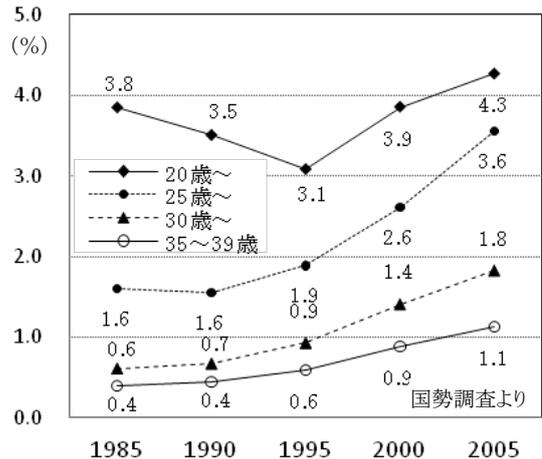


図 3-3 シェア居住世帯の年代別比率

やルームシェアが有力な選択肢になっている。ちなみに、シェア居住では、家賃の安さを求める人々の他に、収入にかかわらず楽しさや安心を求めて選択する人々がいることは注意したい。¹¹⁾

2) 高齢単身者の増加と助け合う暮らし

一方、高齢単身者の増加も著しい。これに応えるためにケア付き住宅（老人ホームを含む）の充実が叫ばれているが、一方で、親子ではない非親族による助け合いの可能性はないだろうか。具体的には、ひとつは、高齢者どうしが助け合う暮らし方であり、もうひとつは、若者単身者と高齢単身者の助け合いである。

前者は、高齢世代における非親族世帯の顕著な増加として統計上確認できる（表略）。非親族世帯の中には、高齢一人暮らしの男女が、婚姻関係ではなく茶飲み友達として同居する形態と、知人どうしが数人で暮らす形態などが含まれる。数量的には前者が圧倒的に多いが、その詳しい実態はよく分かっていない。

一方、後者の中には、近年「ホームシェア」と呼ばれて注目されている暮らし方がある。ホームシェアとは、

持家をもつ高齢者のみ世帯（おもに単身世帯）が、空き部屋を若者に提供するもので、いわゆる下宿の現代版である。高齢者はイザというときの安心を求めて、若者に安価に部屋を提供するもので、非親族による助け合いの一形態といえる。もちろん、介護のような本格的な助け合いは困難だが、イザという時の通報役だけでも高齢者には大きな安心になる。

この可能性に着目してホームシェアを仲介するNPO法人も表れており（東京都のハートウォーミング・ハウス等）、今後の展開が注目されている。表 3-1 に、様々なシェア居住を整理した。

3) 親子世帯の同居と家事育児支援

三世代同居は年々減っている。2005年の国勢調査では、全世帯数のわずかに 8.6%である。同居は世帯人数が多いので、人数にすると数値は上がるが、それでも 17.6%である。その 10 年前の 1995 年には人数で 24%を占めていたから近年の急激な低下が伺える。

もともと地域差が大きく、全国で同居率 1 位は山形県

表 3-1 シェア居住の様々な形態とその特徴

	契約形態		経営主体		居住者像		共用空間		台所風呂		靴脱ぎ	
	一体契約	個別契約	建物所有者	中間事業者	同世代	異世代	広い	狭い	専用	共用	共用入口で	個室入口で
ルームシェア	○	×	○	—	○	—	○	—	×	○	○	×
ホームシェア	×	○	○	×	—	○	○	△	—	○	○	×
シェアハウス (ゲストハウス)	×	○	△	○	○	△	○	—	×	○	○	△
ミングルアパート	○	○	○	—	○	—	×	○	×	○	○	×
設備共用アパート	×	○	○	—	○	○	×	○	×	○	×	○
コレクティブハウジング	×	○	注	○	○	○	○	×	○	○	△	○

<凡例>

- ：該当する
- △：該当することがある
- ×

—：例外的

<補足説明>

一体契約：代表者が契約し、家賃を同居人が分担して支払う。

中間事業者：所有者から建物を借上げて経営する事業者

注) 北米のコウハウジングは、区分所有が一般的であるため、ここに位置づく。

表 3-2 二世帯住宅入居者に対する調査（旭化成二世帯住宅研究所）

	調査年	1994年	2001年	2005年	経年変化
	調査数	609	836	822	05-94年
親の老後のことを考えたから	親世帯の回答	58.5%	47.0%	43.1%	▲15.4%
	子世帯の回答	65.8	58.9	56.3	▲9.5%
家事・育児等で協力しあえるから	親世帯の回答	49.7	43.5	52.3	+2.6%
	子世帯の回答	32.5	39.9	46.6	+14.1%
3世代で楽しく暮らしたいから	親世帯の回答	64.5	58.3	60.6	△3.9%
	子世帯の回答	46.7	40.1	44.0	△2.7%
子世帯が家をもつことが困難だから	親世帯の回答	47.2	37.5	32.5	▲14.7%
	子世帯の回答	49.8	44.0	31.2	▲18.6%

対象：東京・愛知・大阪の二世帯住宅居住者
回答者：子世帯妻と親世帯妻

質問した同居理由11項目のうち、「そう思う」比率が多い上位4つを示した。

詳しくは、旭化成二世帯住宅研究所。調査結果は、ホームページでも公開されている。

で、世帯で24.9%、人数では43.7%と高い比率となっている。一方の大都市は低く、例えば、東京都は世帯数で3.1%。人数では6.9%にすぎない。

その一方で、大都市郊外では、二世帯住宅が多くみられる。二世帯住宅とは、狭義には一つ屋根の下で台所が二つの住宅を指し、生計は別々である。このため、国勢調査等では別世帯にカウントされ、正確な数量は分からない。ただし、これに近い数値として、住宅需要実態調査では「隣居」の選択肢がある。隣居とは、親子が同一敷地内の別住宅に住む、または共同住宅の別住戸に住む形態を指す。

隣居は、2003年で4.3%を占めており、同居が大きく減少する中で小幅な減少（1998年4.6%→4.3%）にとどまっている。この背景には、マンション内での親子世帯の隣居の増加があると推定される。

さて、以上のように三世帯同居が減る中で、縮小社会における居住のあり方を示唆する興味深い現象が、その同居理由に表れている。二世帯住宅の定点観測は、旭化成ホームズの二世帯住宅研究所による調査が定評ある。その1994年と2005年調査の結果を比べると興味深いことが分かる（表3-2）。筆者は、その変化を「強制的同居」から「選択的同居」への変化と呼んでいる。

1994年は、子世帯側の理由として、1位「親の老後のことを考えて」2位「家を持つことが難しい」であり、やむを得ない強制的同居という性格が強い。これに対して2005年になると、1位は同じだが比率が大きく減り、2位が「家事・育児等で協力しあえる」となっている。つまり、共働きの一般化の中で、子育て等における助け合いを求めつつ、ともに暮らす楽しさを重視して同居している様子が伺える。

老後生活を支える条件として、経済・介護・情緒の3つがある。このうち、経済は年金制度、介護は2000年の介護保険の発足によって社会化が進んだ。残る条件は、寂しくないとか生き甲斐があるといった情緒面である。このことが、同居における強制感を和らげ、「楽しさ」が

前面にでる背景と考えられる。

今後は、働く女性にとって同隣居を再評価する傾向は強まるであろう。さらに、マンション内における親子隣居の良さが注目されると考えられる。¹²⁾

3.2 財政縮小に伴う福祉政策のゆくえ

縮小社会に影響する要因として、最後に取り上げるのが、福祉政策の行方である。

産業化の進展（サラリーマン化）は、家族の分解（核家族化や少人数化）を進め、これに伴い老親扶養と子育てを家族だけで支えることを難しくする。この問題を解決するために、政府はこれらの社会化（年金、介護、保育所の充実等）を進めてきた¹³⁾。しかし、今後、財政縮小に伴って福祉の充実が制約されるとすれば、人々の暮らし方は決定的な影響を受けるはずである。

1) 4つの政策選択－共助への期待

筆者は、住まいと福祉に関わる政策選択を4つに整理している（図3-4）。詳細は参考文献に譲るが¹⁴⁾、少子高齢化に伴って生じる税収減と高齢者福祉負担の増大の中

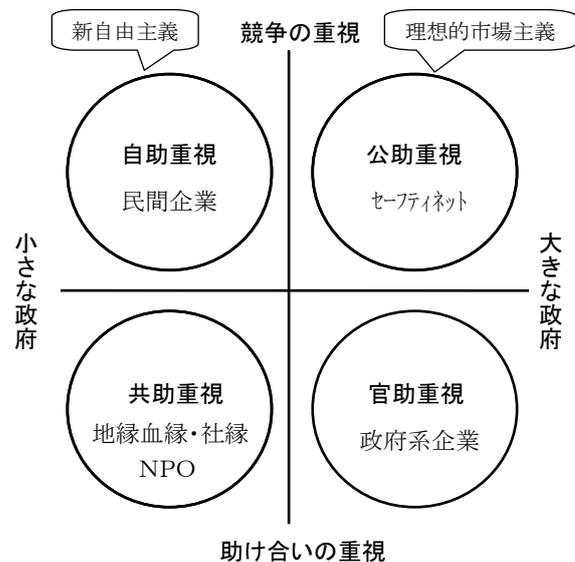


図 3-4 4つの政策選択

で、市場重視と福祉を両立させた理想的な「公助重視」は財政難で実現できない。かといって、弱肉強食の「自助重視」も、政府系企業を重視する「官助重視」も、暮らしの安定と公平さを求める人々の意識からは遠い。最後に残るのが「共助重視」である。つまり、福祉を中程度に抑制した上で、人々の助け合いによって暮らしの安定をはかる選択である。

「共助」の原型は、昔の村落共同体や、家族、親族による助け合いである。また、従来の企業内福祉もその一例といえる。しかし今日、そのような昔の暮らしに戻ることは難しい。それは、せつかく社会化した老親扶養や弱者支援を、再び共同体に内部化することを意味するからだ。そこで、注目されるのが、様々なNPO活動にみるような新しい助け合いの形や、グループ居住のような軽度な助け合いを求める暮らしである。

2) 共助を求める暮らしの発展

もちろん、共助重視とはいえ、寝たきり時の介護や常時の生活介助などの重い負担を分かち合うことは困難である。そこで重要になることは、社会保障（公助）と共助の適切な組み合わせである。

例えば、高齢者の重い介護は社会保障に委ねる一方で、買い物を代行したり電球を付け替えたりする生活援助は助け合いによって実現する。さらに、年金が先細る中で安上がりのグループ居住の実現も一案だろう。これにより、「中程度の福祉」でも「共助」を組み合わせることで充実した暮らしを実現するわけである。

また、前述した親子同居における育児支援なども「共助」の典型である。とくに、隣居や近居を工夫すれば、親子世帯の人間関係の煩わしさを避けつつ、「共助」の良さを発揮しやすいと考えられる。

この他にも、買物代行や子どもの一時的預かりなど、様々な工夫がみられる。このように、縮小社会では、集まって住む暮らしを重視しつつ、「共助」の発展が求められることになる。

3.3 共助重視と「分散型コンパクトシティ」

政府による社会保障の充実が困難になると予想される中で、先に示した4つの居住形態は、今後、どのように展開するのだろうか。

縮小社会では、福祉サービスの集約化、効率化が求められる。というのは、例えば一人のお年寄りを支えるためにヘルパーが1時間かけて移動するような形態は実現困難になるからである。その結果、地域を限定して福祉サービスを効率よく提供することが求められる。では、どこに福祉サービスを集約するのだろうか。その候補が歩いて暮らせる中心市街地と郊外拠点である。そこに、

民間の生活サービスはもちろん、血縁、地縁による共助や、NPO等による支援が入り込むことで安心できる暮らしが実現する。

そして、それら生活拠点の外側に、自然豊かで広い住宅をもつ田園居住지가広がる。そのような田園での暮らしが老後等を迎えて大変になれば、人々は気軽に生活拠点を転居することになる。

一方、集落は、職住を近接しつつ地縁・血縁による共助が維持される。このような暮らしは、縮小社会で再評価されることになろう。

以上にそって描かれる都市の目標像とは、市街地と郊外拠点を核として、その外側に田園と集落が広がる形態である。すなわち、角野らが指摘している「分散型コンパクトシティ」であるといえる。

4. 4つの居住形態を実現する方法

これからの鍵となる「4つの居住形態」を確立していくための具体的な方法を検討しよう。

まず、集落居住については、今日でも親子世帯の同隣居が多く、また職住近接を基盤とするため地域社会や親族の絆が強い。これにより、政府が弱体化する中でも「共助」を通じた持続可能な暮らしを実現できる可能性が高い。しかし、それを維持するためには、農林業等の後継者問題など解決すべき課題は多い。この問題は、農林漁業をどのように変革するかという課題と関わり、居住の観点からだけで論じることはできない。筆者は、この方面は専門外であるため、これ以上の論考は別の論者に譲ることにしたい。

4.1 市街地居住をどう再生するか

中心市街地では、歩いて暮らせる生活拠点の再生が求められる。しかし近年、最も崩壊が進んだ地域が、地方都市の中心市街地である。

1) 駐車場化が市街地活性化策を無力にする

欧米の都市モデルでは、中心市街地の衰退は、富裕層の郊外移転を加速し、そこにスラム及び犯罪多発地域を発生させる。しかし、日本では、中心市街地の衰退は、商店街の疲弊、駐車場空地の発生、人口の高齢化を招くが、低所得者が集中するスラムを発生させているわけではない。その違いを認識する必要がある。

そこで、日本の地方都市を想定して、人口減少に伴う中心市街地の変化を、駐車場空地の発生を軸にして、仮説として描いてみよう（表4-1）。

第I期は、郊外大型店の進出前で商店街が活況を呈していた段階である。この段階では、中心市街地の土地供給はほとんどなく、郊外へのスプロールが進む。

表 4-1 地方都市における中心市街地の変化モデル（仮説）

数値は第Ⅱ期の変化を1とした時の変化量の推定

	第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期	目 標
	活況期（起点）	転換期	衰退期	崩壊期	再生期
人口の減少	±0	-1	-2	-3	-2
住宅数の減少	±0	-1 (空家の駐車場化)	-2 (さらに転換進む)	-2 (空地空家の放置)	-2 (空地空家の活用)
地価の下落	±0 (基準:バブル前)	-1 (大型店と競合)	-3 (商店街の疲弊)	-5 (商店街の喪失)	-3 (居住重視の再生)
駐車場の増加	±0	+1 (商業と住民用)	+2 (住民用の増加)	+1 (駐車場も不要)	+1 (歩いて暮らせる)
土地収益比較	駐車場<住宅利用	駐車場>住宅利用	駐車場=住宅利用	駐車場≤住宅利用	駐車場<住宅利用
時代イメージ	1990年頃まで	2000年前後	今日の典型		将来目標
茨城県の例	東京	水戸・土浦	日立・牛久	石岡・高萩	—

注) 1980年代以降に駅前が新興住宅地として開発された街は、当初より空地・駐車場が多いため上記に適合しない。

第Ⅱ期は、郊外大型店の進出段階である。この時、売上高が落ち込んだ商店街は、駐車場の整備を求める。同時に、市街地の住民も買い物に車が必要になり駐車場を求める。駐車場需要の高まりから賃料が高くなり、空き家が生じると取り壊されて駐車場化が進む。

第Ⅲ期は、さらに駐車場化が進む段階である。この時期、住民は車が必需品となり1家に2台以上になる。これにより駐車場需要が増える。一方で、商店街で買い物する住民は減り、商店街の衰退は加速する。

第Ⅳ期は、駐車場需要がはじめて低下する段階である。中心市街地の人口は減り、商業業務の活動も衰退するため駐車場が不要になる。その結果、未利用空地や空き家が発生する。

2) 茨城県の中心市街地における検討結果

今日、地方中核都市は第Ⅱ期、中小都市は、第Ⅲ期から第Ⅳ期であると考えられる。前述した仮説では、第Ⅳ期になるまでは、駐車場経営が有利であり、市場原理では中心市街地の再生は進みにくい。

以上を検証するために、茨城県の常磐線沿線を例にとり、地価（公示地価を採用）と駐車場賃料の関係をみてみよう（図4-1）。図の直線プロットは、定期借地権による住宅経営の成立線であり、これより下で住宅経営が成立しやすい（試算を末尾に示した）。図をみると、県庁所在地水戸の商店街（南町）及び県南中核都市の土浦駅前には、駐車場賃料が極めて高い。この賃料は、住宅経営による収入をはるかに上回る。このため、空き家が発生した場合は、取り壊して駐車場にすることが経済的に有利である。実際、これらの地域では駐車場化が進んでおり、第Ⅱ期とみられる。

この時期に市街地再開発事業を進める場合は、商業業務の床需要が減退しており、住宅を中心とした計画になると考えられる。

一方、日立市駅前には、駐車場賃料が低下しており、すでに衰退過程である第Ⅲ期に入っていると推定される。牛久も同程度で、駅前商業は衰退しており、住民の買い物等は自家用車利用による郊外店の利用が主になってい

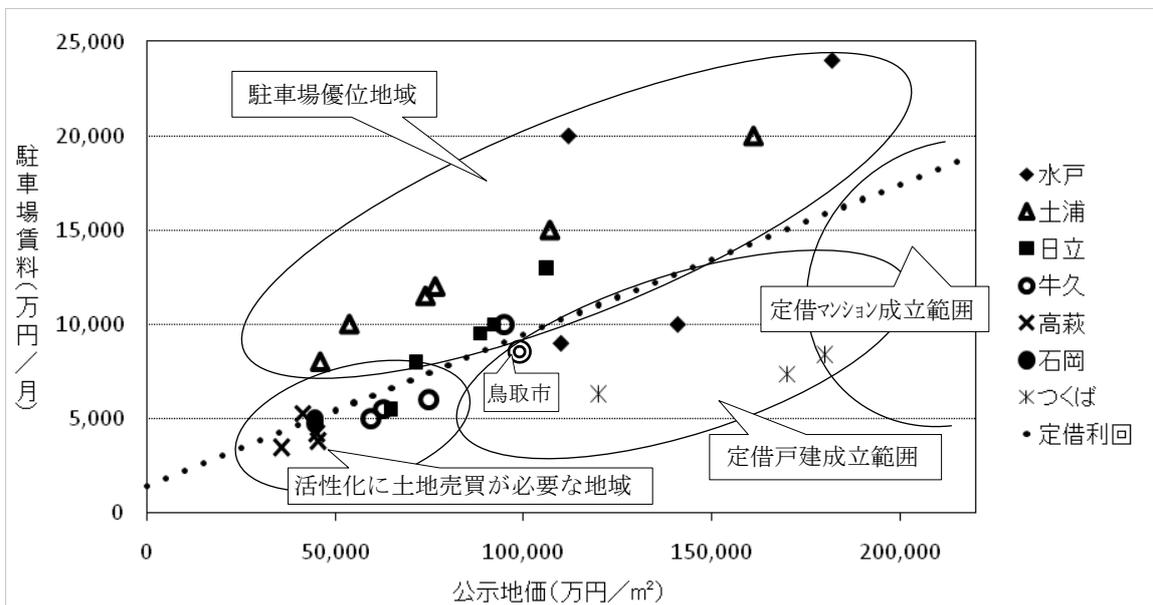


図 4-1 駐車場と地価の関係（茨城県のケーススタディ）

る。さらに、筆者らがモデル事業に関わった鳥取市も同様な位置にある。この段階では、中心市街地のインフラが維持されており市街地に住みたい人々もいるため、第IV期に至る前に、市街地再生の道筋をつけることが重要になる。ただし、従来型の市街地再開発事業は、高い価格での保留床処分が難しいため困難である。低層住宅による再生事業、あるいは既存ストックの有効活用が求められる。

東京通勤圏外になる石岡、及び、日立市より北に位置する高萩は、地価水準が駅前でも5万円/㎡を切っており、駅前の衰退が顕著である。第IV期に入っていることが分かる。駐車場需要も乏しく、放置された空き地や空き家が増えつつある。

一方、以上とは異なる位置に、つくば研究学園と水戸駅南側が位置づく。つまり、地価は高いが、駐車場賃料が低い地域である。これらは、いずれも近年、土地区画整理事業が行われた地域である。このような地域では空地が多く、地価に比べて駐車場賃料は割安で、住宅や商業業務による土地活用が市場原理で進みやすい。

3) 荒療治が必要な中心市街地活性化策

以上のように、近年の区画整理地を除けば、第IV期に至るまで中心市街地の空洞化を抑制することは、ほぼ不可能であることが分かる。その理由は、駐車場経営が経済合理性をもつから地主層に切迫感はない。第IV期になって初めて地主層に焦りが生まれるが、通常は手遅れである。そうなる前に住宅供給による人口回復を手かがりとした活性化策が必要である。

とはいえ、第II期やIII期において自治体が中心市街地活性化策をとれば、駐車場の必要性を高めて、駐車場経営者に利益をもたらす。その結果、ますます駐車場経営が有利になるという悪循環が生じる(図4-2)。もちろん、第II期では分譲マンション、第III期では分譲戸建住宅等が成立するが、しかし駐車場経営が成り立つため、売却される土地はほとんどない。

このような現状を解決する方法として以下が考えられる。①駐車場と同等の利益が確保できる土地活用手法を

示す。具体的には、福祉系住宅づくり、あるいは低層戸建連棟形式による借地経営が一定の事業性をもつ(図4-3、詳細は参考文献¹⁵⁾)。②自治体による規制・誘導を行う。具体的には、公共交通の赤字覚悟の整備、駐車場に対する課税強化、公共駐車場整備による賃料相場の引き下げ、さらに地下利用等の規制緩和による駐車場整備、という荒療治である(図4-2)。

いずれにしても、すでに郊外大型店と車利用による買い物が定着した今日、規制強化(ムチ)を伴わない誘導策(アメ)による中心市街地活性化策は効果がない。両者を組み合わせることで市街地の空洞化を転換できるのである。しかし、それには政治的な痛みを伴う。筆者が知るある都市では、公共駐車場賃料の減額を、周辺地主(駐車場経営者)とその支援を受ける議員が反対して阻止している。その都市は、いずれ第III期、第IV期と坂を転げ落ちるだろう。その時に、反対した地主層が自治体に泣きつくことがないことを祈りたいものである。

4.2 新拠点居住—郊外拠点をどう形成するか

次に、分散型コンパクトシティのもうひとつの核として期待される郊外拠点についてみてみよう。

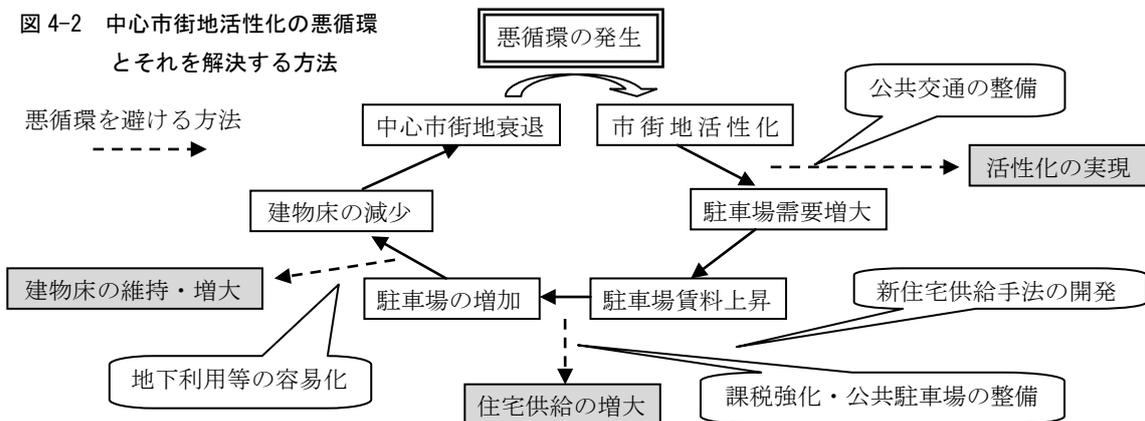
核家族サラリーマン世帯が中心の郊外では、子世帯の就職先が近隣とは限らないため、親子が同居できる可能性は低い。このため、高齢者のみ世帯でも安心して住み続けられる条件整備が求められる。また、共働きの一般化の中で子育て支援への要望も強い。

これらの生活支援サービスが経済的に成立するためには、相当の世帯数が高密度で集まっていることが求められる。このため、千戸以上が集まる大規模住宅団地を中心として、郊外拠点を形成していくことが現実的であると考えられる。

1) 高齢者福祉拠点の整備

高齢者向けサービスとしては、例えば、団地商店街の衰退に対処するための宅配の充実、診療所や在宅福祉サービスの整備、あるいは、地域内で住み替えられる高齢者住宅の供給等が求められる。加えて、生き甲斐や楽し

図4-2 中心市街地活性化の悪循環とそれを解決する方法



みの諸活動や、日常の軽度な生活援助を行う「共助」の活動が発展することが期待される。

ところで、近年、在宅を支える福祉施設として注目されているものに、「小規模多機能型居宅介護施設」がある。これは、平成18年4月の介護保険法の改正で創設された地域密着型サービスのひとつであり、「通い」を中心に「訪問」「泊まり」の3つのサービスを一体として受けられる点に特徴がある。

しかし、定員25名と小規模で、かつ多機能であることは、施設側からすると手間がかかり採算をとることが難しい。とくに、夜勤人員の配置が必要であり、また軽度の要介護者が多いと介護保険給付が少なくなるという問題があり、東京都の調査¹⁶⁾では、3分の2の施設は赤字経営となっている。

筆者らの簡単な試算では、①平均要介護度3、②定員充足率80%、③施設整備費が坪50万円程度(設備込み。土地費負担無し)で経営がギリギリ成立する。しかし、前述の調査が示す実態は、要介護度1や2の利用者が多く、かつ定員充足率は平均63%しかない。

この問題を解決するためには、グループホーム等に併設することで夜勤者等を兼務させたり、施設整備費の負担を軽くしたりすることが必要になる。例えば、千葉県高根台団地の一角に開設された「高根台つどいの家」がこのような複合拠点として有名である。高齢者専用賃貸住宅、グループホーム、小規模多機能型居宅介護施設、地域開放施設(食堂等)を複合したものである(図4-4)。

一方、単独施設とする場合は、例えば団地共用施設を無料で貸し出すなどの方策が必要になる。

2) 子育て支援の充実—多世代複合拠点への発展

定行らの調査によれば¹⁷⁾、団地の保育所は、昔は団地の子ども達を対象としていたが、近年は団地内子ども数の減少に伴い、周辺地域の子どもが集まっている。団地は、自動車の通行が制限され、また常時人目がある点で、子どもたちが安心して遊べる場所である。これを生かして、地域の子育て拠点に発展できる可能性は高い。

前述した高齢者向けに加えて、このような子育て世帯向けの施設を充実できれば、子どもからお年寄りまで安心して住み続けられる郊外の生活拠点が実現できる。このような拠点の実践例として、千葉市園生団地に計画さ

れている「いなげビレッジ風と杜」がある。これは、幼児の預かりサービス、生協店舗、診療所、高齢者住宅と小規模多機能型居宅介護施設等を併設した多機能複合拠点である(図4-5)。2011年7月開設に向けて、筆者らの研究室もその一端を担っている。

また、このような拠点整備の考え方は、国土交通省と厚生労働省が団地再生方針を提起した「安心住空間創出プロジェクト」においても掲げられている。

3) 多様な世代の混住の実現

高齢化が進む郊外団地では、子育て世帯はもちろん、世代の循環を実現するために若者を招き入れることも重要である。しかし、核家族向けに形成された郊外団地には、広い三世代同居住宅も狭い単身者用住宅も少ない。

そこで、単身者用住宅の一案として、ファミリー向け住宅をシェアハウスとして活用する方法がある。これに関して、筆者らは、団地住民と専門家が有限責任事業組合(LLP)を組織して空き家を借り上げ、シェアハウスに提供する事業を考案し実施している(図4-6)。この仕組みは、団地住民にとっても、家が手狭になった時の子ども部屋等として活用することができる。さらに、親子の隣居にも利用可能だろう。また、持家を所有する単身高齢者が、若者に空き部屋を貸す「ホームシェア」(前述)も今後は検討課題になろう。

一方、多様な世代の混住の実現には、建物の老朽化や陳腐化に対応しつつ、住宅タイプの多様性を確保することも重要である。例えば、昭和40年代に大量に建設された集合住宅団地では、住戸面積50㎡前後が多く、またエレベーター無しの5階建てが多い。このため、EV増設や2戸1化などの改修や、必要に応じて建替えが求められる。これらの課題の詳細については、筆者らが別途まとめている参考文献に譲ることにしたい。^{18) 19)}

4.3 田園居住地をどう実現するか

最後に取り上げるのが、駅からバス便になるような郊外の戸建住宅地である。縮小の最前線として空き地や空き家が目立つ地域であるが、このような地域を再生するための目標像が、「田園居住」の確立である。

筆者の研究室で、千葉県の一戸建団地の空地所有者の調査を行っている。登記簿をもとに所有者の住所を割り



図4-3 低層戸建連棟形式の例



図4-4 高根台つどいの家



図4-5 いなげビレッジ風と杜

出し、アンケートを郵送したものである。

その結果、1990年前後の新規開発後に購入し、その後ずっと空き地のまま放置している例が多かった。空き地の手入れが大変なため、地域住民のドックランや駐車場は無償で貸す（代わり維持管理は住民が行う）ことには賛同者が多い。しかし、依然として定年後に住む希望をもっており売却希望者は少なかった。

この他には、原田陽子らによる福井県郊外戸建住宅地の調査が興味深く、2敷地所有が相当数あることを示している²⁰⁾。また、竹下輝和らは、北九州の戸建住宅地を対象として、空き家や空き地が発生しつつある状況を示すとともに、地域再生の試みとして空き地の共同菜園利用の可能性等を指摘している。²¹⁾

1) 敷地統合と地域運営組織

田園居住地が魅力をもつためには、市街地とは明らかに異なる豊かな住まいが求められる。これに関して筆者は、戸外空間を表と裏で使い分けられるためには、効率よく敷地割りができる南北軸道路の場合でも約300㎡が必要で（図4-7）、一般には400㎡程度の敷地規模が必要であると考えている。

現在の戸建住宅地は、150～200㎡程度の敷地が多い。これは、固定資産税の小規模宅地の軽減が受けられる面積限度内に相当するが、戸外空間を楽しむためには敷地が狭い。これをちょうど二つ統合すると前述した300～400㎡になる。もちろん、敷地統合では、敷地の間口奥行きが適切な寸法になる保証はないが、一つの目安にはなる。

このような敷地統合が、任意の売買によって進むことが期待されるが（前出の原田論文）、しかし、購入希望者



図4-6 団地住戸のシェア住宅への活用例

の隣地が運良く売りに出される確率は低い。それを進めるためには、空き地・空き家所有者に対して、敷地の譲渡・交換・賃貸を誘導できるような地域運営組織の成立が求められる（5.2参照）。

2) 老後の転居先の確保

もうひとつのポイントは、老後の転居先の確保である。その見通しがないと、郊外の田園居住地に住むことは老後不安から定着しないからである。

田園居住地のモデルは、米国の郊外住宅地にあると考えられる。具体的には、壮年期までは車利用の生活を送り、老後になって住宅の管理や車の運転に不安を感じるようになれば、気軽にリタイアメントコミュニティ（RC）に引っ越すという暮らしである。ただし、米国のRCは、学校教育負担がないため自治体の税金が安いことが転居理由の一つとされるため、日本でそのまま適用できるわけではない。しかし、老後に気軽に転居するライフスタイルの定着という面では参考になる。

さて、日本では、転居先としてどのような場所が想定されるのだろうか。最も有力な転居先は、郊外拠点や中心市街地におけるケア付きの高齢者向け住宅だろう。そして、老後になれば、そこに転居できるという見通があれば、子育て期や壮年期には、安心して自然豊かな郊外で田園居住を享受できるようになる。

ただし、郊外に散在するミニ開発の中には、生活の不便さ等のため田園居住地への転換が難しい場所も生じると考えられる。それらは、いずれ自然に戻していく方策を検討することが求められよう。

さて、以上のように、集落居住、市街地居住、新拠点居住、田園居住の4つの居住形態が確立すれば、人口減少社会においても、安定した居住ビジョンが描けるはずである。そのビジョンに基づけば、筆者は2～3割程度の人口減少であれば、社会不安を避けつつソフトランディングできると考えている。

例えば、千葉県の人口分布をみると、DID人口が約70%、農林漁業集落が約5%、集落以外の非DIDが約25%である。そこで、①DIDで2割人口減（DID端部での敷地統合など）、②集落地域では人口維持、③非DIDの郊外で半減（敷地統合及び一部は用途転換）と仮

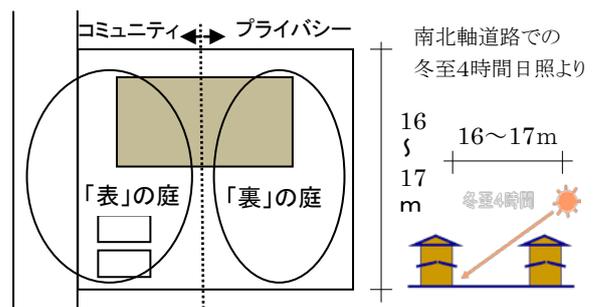


図4-7 表と裏を明確にできる敷地面積

定すると、合計の人口が73.5%になる。たいへん大ざっぱだが、ひとつの目安にはなる。

5. マイナスをプラスに転換する縮小工学

5.1 縮小型再生の可能性を探る

最後に、マイナスをプラスに転換する縮小工学の成立に向けて、今後、重視されるテーマを説明しよう。

1) マンションの減築と解散の方法の確立

建物の減失や減築は、一戸建住宅ではすでに行われている。しかし、集合住宅では、建物の減築は日本ではほとんど実例がない。ドイツの団地再生での減築が紹介されているが、地震国の日本では技術的に容易ではない。

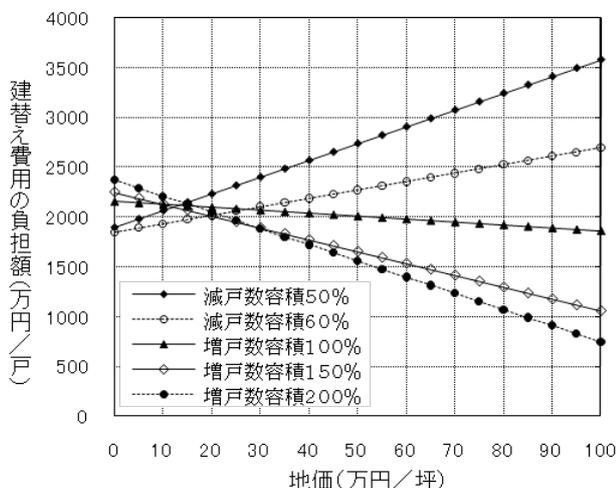
加えて、分譲マンションでは、区分所有者の権利が複数になるため、減築はもとより、建替え以外の方法による建物の減失も例がない。これに関して、マンションの「解散」を多数決によって実現できる新しい制度が提唱されている²²⁾。今後注目されるテーマとなる。

2) 縮小再開発の実現

従来の再開発は、建替えによって建物容積を大きくし、余った床（保留床）の分譲収入によって再開発費用を拠出する方法をとる。いわば「拡大再開発」である。しかし、この方法は、保留床が高い価格で売却できることを前提としているため、縮小社会における事業手法には適さないと考えられる。

では、「縮小再開発」は可能なのだろうか。筆者は、郊外団地の建替えにおいて、「減戸数建替え」が可能と考えている。減戸数建替えとは、建替え時に戸数を増やすのではなく、むしろ減らして、ゆとりある低層接地型住宅に転換していくものである。

具体的には、地価が坪20万円を下回るような郊外では、中高層に建替えるよりも、低層住宅にした方が、区分所有者の負担額が安くなる場合がある（図5-1。詳細



(従前：住戸面積50㎡、容積率50%の中層団地)

図5-1 減戸数建替えの試算結果¹⁹⁾

の条件設定は注19の文献参照)。その理由は、低層化による建築単価と維持管理費の低下が、戸数減による土地費の増分を上回るからである。

これまでのマンション建替えでは、戸数を増やすことで区分所有者の負担額を減らすことを目標としてきた。このため、戸数増・容積アップが当然と考えられてきた。しかし、郊外立地では、保留床が分譲できないため、建替えるならば費用の自己負担が必要になる。このような自己負担による建替えを前提とした場合は、上述したように戸数減の方が合理的なことが多いのである。

まさに、縮小工学と呼ぶべき逆転の発想の例である。

5.2 人口減少を生活空間の拡大につなげる

縮小のマイナスをプラスに転化するもうひとつのテーマは、人口減少を逆手にとって、生活空間の拡大につなげることである。

具体的には、①郊外住宅地における敷地の統合、②集合住宅の2戸1化や2戸利用の推進、③空き家の安価な活用、などが課題になる。

1) エリアマネジメント法と2戸1化

敷地統合については、任意の敷地売却に委ねるだけでは限界がある。やはり、前述したように地域運営組織の成立と、それが法的な権限をもって敷地統合を進められるような法整備が必要になる。いわゆる「エリアマネジメント法」である。具体的には、一戸建住宅地においてもマンション管理組合と同じく、管理組織を結成できるようにし、しかも管理費支払いに強制力（多数が合意した管理費に反対者も従うこと）をもたせる法律である。しかも、管理費滞納者あるいは管理ルール違反者に対して競売または売渡請求ができるようにし、さらに、土地譲渡を受けた新たな所有者に対しても、自動的にその義務が継承されるという内容が想定される。

以上の内容は、米国のHOAとその制限約款（カベナント）では実現されている²³⁾。これと同等の権利を日本でも認めるように法整備を進めるわけである。これにより地域運営組織がうまく機能すれば、地価下落を逆手にとって、敷地統合を進めつつ、ゆとりある優良住宅地へと変貌を遂げるという縮小工学が具体化するだろう。

また、現在の固定資産税の軽減措置は、敷地規模200㎡未満に対して適用される。これを見直して、自治体が指定する人口減少地域においては、適用条件を300~400㎡未満へと拡大をすることも有効である。

一方の集合住宅においても、2戸をあわせて1戸に改造するための建築技術や、分譲マンションでの合意形成手法の検討が必要になる。また、より現実的な方法として、同じマンションに2住戸を所有し、親子世帯の隣居、子ども部屋、仕事部屋等として活用する例がみられる。この方法は、必要に応じて売却できる点で合理的と

いえるかもしれない。

2) 空き家活用によるゆとりある住空間の実現

最後の課題は、空き家の活用である。前述したように現状では容易ではないが、いずれ取り組むべき課題であることは間違いない。具体的な活用方法は表 1-1 に示したが、その中で、筆者が最も関心をもつのが、公営住宅に代わる困窮者向け住宅としての活用である。

具体的には、生活保護の住宅扶助費を用いるもので、それを仲介するNPOの発展を期待する。一方で、現在の公営住宅は、中所得者を含む所得ミックス住宅に転換し、家賃収入を空き家活用に振り向けていく。その結果、公的住宅の総量を増やせるという制度改革である。

その他に、空き家を地域の人々の居場所にする試みも注目される。つまり、地域にとっての生活空間の拡大に資するわけである。いずれにしても、空き家活用の方法は、縮小工学の最大のテーマの一つである。

5.3 「共助」を楽しい暮らしに転換する

最後は、福祉後退というマイナスを逆手にとって、「共助」を楽しい暮らしに転換する課題である。

筆者の研究室で実施したシェアハウス調査によると、入居理由の1位は「経済性」つまり家賃の安さであったが、入居後の評価では経済性は後退し、「楽しさ」が1位になっている。また、女性を中心に「安心感」をあげる者も多い。このことは、安い暮らしを求めつつも、それを楽しさに転化させることが可能なことをよく示している。もちろん、トラブルも発生するため、「共助」を楽しい暮らしに転換するには、それなりのノウハウが求められる。例えば、前述の調査では、入居者どうしが直接苦情を言って解決することは容易ではなく、管理人などの第三者の仲介が効果的なことを示している。¹¹⁾

また、コレクティブハウスも、皆が専用空間を少しずつ出し合うことで、一人一人では得ることができない豊かな空間や暮らしを実現している。つまり、「共助」の良さを生かした暮らしの代表といえる。そこでは、一緒に食事をするコモンミールを重視するが、筆者が調査したカナダの事例では、当初は全員参加を義務づけていたが途中で廃止になっていた。その経験者は、有志による選択的な集まりにすることが、長く持続する鍵だと話していたが、これも重要なノウハウといえよう。

以上のように、「共助」を重荷ではなく楽しさに転換するためには、プライバシーと助け合いの間の選択性の実現が鍵を握ると考えられる。つまり、助け合いを義務づけたり、会社を休んでまでの介護を求めたりしては、「共助」は長続きしない。個人の生活を尊重した上での自発的な参加を重視することが必要になると考えられる。

おわりに

以上、人口減少を特徴とする縮小社会において、住ま

いと住宅地の将来を展望してきた。結論をまとめると、第一に、人口減少は都市の縮小にはつながりにくいという現実があること。第二に、今後の望ましい居住形態として、集落居住・市街地居住・新拠点居住・田園居住の4つがあり、各々の具体的な実現方法を示したこと。第三に、単身化と財政縮小を背景として「共助」の発展が求められること。第四に、4つの居住形態は、財政縮小の下で分散型コンパクトシティの実現を支持すること、第五に、縮小工学のテーマとして、縮小型再生の可能性、生活空間拡大の方法、そして、「共助」を楽しみに転換することの大切さを示した。

以上が、筆者が考える縮小社会における都市、家族、そして住まいの将来像である。なお、本稿では、人々の労働形態や産業のあり方には触れていない。さらに、移民の可能性も未検討である。それらを考察するためには、産業経済のゆくえや輸出入の見通し、及び労働者や資産の国際移動などに眼を向ける必要がある。これは別の大きなテーマであり、別の専門家による検討に委ねたいと思う。

<図 4-1 の試算>

1. 定借経営成立線の数式は、駐車場賃料=0.08×地価+1500円であるが、その算出方法は下記の通り

変数設定：駐車場1台あたり敷地面積：S m²

駐車場稼働率：K, 駐車場賃料：y 円/月

地価：x 円/m², 土地利回：r

試算条件：公租公課は地価の1.7%

駐車場舗装費：5千円/m²として、10年返済、金利2.5%で借り入れると仮定。地価は公示地価。

年間収入=12ヶ月×K×y

年間支出=S×0.017+S×5000円×PMT(0.025, 10, 1)

利回r=(12Ky-0.017Sx-571.5S)/Sx

=S(r x+0.017x+571.5)/12K

変数を下記と仮定する。

1台あたり駐車场面積S：24 m², 駐車場稼働率K：0.8

土地利回りr：0.015(住宅ローン金利の70%。定期借地権経営成立の経験値)

上記の数値を代入すると：y=0.08x地価+1428円

この数値より駐車場賃料yが高いと定借経営は成立しない。

2. 借地権マンション成立範囲は、地価>15~22万円/m²であるが、その算出方法は下記の通り

一般分譲マンション単価①=(建築単価C/専有率R+1種地価L/専有率R)×(1+経費率M)

保証金無しで土地利回り年1.5%とすると、

定借分譲マンション単価②=C/R+(C+L)/R×M+L/R×0.015/PMT(0.025, 30, 1)

建築単価C=20万円/m², 経費率M=0.25と仮定する。

定借マンションは、分譲価格の7割で成立する(経験値)。

0.7>②/①=(24+0.514L)/(24+1.2L)

L>22万円/m²

自由設計などの付加価値があると分譲価格の8割まで可能。

その場合は、L>15.5万円/m²

<注>

- 1) 世帯数は平成12年と17年の国勢調査、住宅数は平成15年と20年の住宅土地統計調査を用いている。人口は、国勢調査だけではなく確度の高い各年推計値が発表されているため、上記の2種類の両方について5年間変化を示した。
- 2) 建築研究所(岩田・藤本他)「地域が担い手となる良好な生活環境の維持・創出手法に関する研究」2011、で取り上げられた意欲的な地域運営の取組み事例の対象地30箇所のデータによる。
- 3) ルームシェアは、非親族世帯として1世帯とカウントされる場合と、下宿・間借りとして別世帯としてカウントされる場合、そして、単独世帯(の共同居住)としてカウントされる場合がある。しかし、その判断基準は曖昧である。国勢調査の調査員の多くは、住宅に1枚の調査票を配布する。ルームシェアの場合は、賃貸借契約の代表者を世帯主として、全員の名前を1枚に書くことが多い。この場合は非親族世帯になる。一方、単独世帯としてカウントされるためには、調査票の追加をもらわなければならないが、そのような面倒なことをする者は少ない。なお、平成22年実施の国勢調査では、ルームシェアは単独世帯として扱うように調査員を指導しているとの情報があるが、ルームシェアをしている学生に聞いたところ、やはり調査票は1枚であり非親族世帯として回答している。
- 4) 岡部明子「バルセロナとライブチヒの人口急減地区再編—戦略的スポンジ化の試み」(特集:人口減少に対応した住宅地の再編)住宅57(7), 19-25, 2008.7, 日本住宅協会
- 5) 日立市HOPE計画報告書(1994)。転居行動の分析は、佐野勝則・小林秀樹他「準利用権分譲方式による住宅供給の理論」都市住宅学, 第11号, pp.110~115, 1995.9
- 6) 住宅生産団体連合会報告書(委員長:小林秀樹, 協力:東京ガス都市生活研究所)「成熟社会居住に関する研究報告書」2005.3。長谷川健・小林秀樹他「持家戸建て住宅に住む高齢者の住替え意向と特性に関する研究」建築学会学術講演梗概集2004, pp.249-250。
- 7) 2005年~2006年にかけての減少ではないため、耐震偽装問題による影響ではないと考えられる。
- 8) 1973年に制定された「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」(以下、大店法)が、日米構造協議等を経て順次規制が緩和され、1994年には店舗面積1000㎡以下は原則自由化された。次いで、1998年には大店法が廃止され、代わって通称「まちづくり3法」が制定された。これにより、各自治体は、大型店の立地を誘導する権限をもったが、その権限を郊外大型店の出店を抑制するために使った自治体は希であった。むしろ、中小小売業との調整が不要になり、原則自由になった出店によって、郊外大型店の進出が加速された。これを反省して、2006年にまちづくり3法が改正され、郊外大型店は原則禁止、自治体が例外的に許可するという方針転換がなされた。しかし、すでに近隣市町村との競合の中で、自分の自治体だけ大型店を規制しても、近隣市町村の大型店に客をとられる

- だけという状況が生じた後であった。むしろ、例外といいながら許可することが当たり前になっているのが実態である。
- 9) 社会保障・人口問題研究所「出生動向基本調査」、及び、同研究所による未婚者に関する研究成果を参照のこと。
 - 10) 国勢調査では、実質婚と認識していれば夫婦として回答する。また、調査票を一人一人が別々に記入すれば単独世帯になり、全員で1枚記入すれば非親族世帯になる。調査員が複数枚配布することは希でシェア居住は非親族世帯になりやすい。
 - 11) 丁志映他による筆者の研究室の調査を参照のこと。例えば、丁志映・小林秀樹「都心部における単身者向けシェア居住に関する研究」都市住宅学63号, pp.75-80, 2008
 - 12) 首都圏の公的分譲住宅団地の調査では、11.3%の世帯が親子世帯の隣居をしていると回答している。松本恭治他「長期経過した公的分譲集合住宅団地における居住視野の高齢化と住まい方—その3親族近居の実態」「同その7親族近居の形成プロセス」日本建築学会大会梗概集1995年 pp.1997-1998, 同1997年 pp.1129-1130。
 - 13) 古典的名著である富永健一「日本産業社会の転機」東京大学出版会, 1988が参考になる。
 - 14) 小林秀樹「市場主義の過剰を糺す」住宅総合研究財団, すまいろん2007年夏号, pp.36-41, 2007.7
 - 15) 市街地再生に向けた戸建連続住宅による新住宅供給システムの可能性その1/その2(建築計画II), 佐々木誠・小林秀樹・藤本秀一・村本研三, 2009年建築学会大会学術梗概集, pp.117-120
 - 16) 東京都福祉保険局高齢社会対策部「小規模多機能型住宅介護実態調査報告書」2008.6
 - 17) 定行まり子他「少子化社会における市街地高層高密度団地の活用に関する研究」日本建築学会計画系論文集73(632), pp.2033-2039, 2008.10
 - 18) 千葉県住宅政策課「団地型マンション再生マニュアル」2008。国土交通省「同マニュアル」等
 - 19) 小林秀樹他「ホリスティックアプローチによる分譲集合住宅団地の減築技術の研究」科研基盤(B)報告書, 2009
 - 20) 原田陽子他「地方都市郊外戸建住宅地における複数区画利用プロセスと空区画利用の可能性」都市計画論文集41(3), 1049-1054, 2006.10。原田陽子他「地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究」平成16年度土地関係研究者育成支援事業研究報告書, 2005
 - 21) 竹下輝和他「都市収縮期における郊外戸建住宅地および住環境の管理システムに関する研究, その1~その12」建築学会学術講演梗概集, 建築計画II, 2000~2009
 - 22) 鎌野邦樹の論考参照。例えば、本書の鎌野論文等。
 - 23) E.マッケンジー・竹井, 梶浦訳「プライベートピア」世界思想社, 2002

以上