



「少子高齢社会の住宅ストックとまちづくり」を考える

- 濱 恵介 (KEISUKE HAMA)
● 大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所研究主幹
- 弘本 由香里 (YUKARI HIROMOTO)
● 大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所客員研究員

- 小浦 久子 (HISAKO KOURA)
● 大阪大学大学院准教授
- 三浦 研 (KEN MIURA)
● 大阪市立大学大学院准教授

少子高齢社会に対応した 居住の質を支えるまちづくりの必要性

大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所(CEL)で実施してきた「これからの住まいとライフスタイルに関する生活意識調査」(以降「生活意識調査」)を通じて浮かび上がってきたのが、「持続可能性と生活満足」の両立はいかに可能かという問題認識であった。

少子高齢化を背景にした住宅ストックとまちづくりのあり

方をめぐっても、社会的な持続可能性と個々の生活や居住の質の確保が大きな課題として横たわっている。二〇〇五年に日本の人口の自然増加率はマイナスに転じ、人口減少社会は現実のものとなっている。しかし、住宅戸数が全ての県で世帯数を上回った一九七三年以降も住宅ストックは増加を続け、二〇〇三年の住宅・土地統計調査では、総住宅戸数は五三八七万戸に對して、空き家が六六〇万戸(一二・二%)に達し、空き家の地域的な偏在が引き起こすさまざまな問題も顕在化しつつある。

そこで今回は、CELにおいて住まい・まちづくりについて研究を進めている濱と弘本が、都市計画を専門とする小浦准教授と、福祉・住環境を専門とする三浦准教授をお招きし、「少子高齢社会の住宅ストックとまちづくり」というテーマで、お話をうかがった。

住まいがストックになっていない現状

弘本 少子高齢化による人口や世帯構造の激しい変化は、持ち家を中心にした核家族世帯を標準としてきた住宅供給やまちづくりのあり方に大きな転換を迫っています。しかし、それだけの大きな変化や社会的な課題に対して、生活者の意識はついていっているのか、実態はどうか気になっています。

たとえば、CELで行った生活意識調査では、親の死に伴って親世帯が住んでいた持ち家を処分したことが「ある」と回答した人は六・四%ですが、「ない」と回答した人（九二・九%）のうちの一〇・六%は、家を処分はしていないものの空き家もしくはほぼ空き家の状態になったり、別の人が住んだりしていると答えています。中でも目につくのが、五〇代・六〇代の男性の二九・三%、五〇代・六〇代の女性の一五・〇%が、そう答えていることです。また、その後の使途も定まっていない例が多い。住宅ストックを活かすビジョンやモデルが、ライフスタイルの中で確立していないし、それを支えるシステムも成熟していない、という状況がうかがえます。こうした状況が長引けば、地域やまちづくりへの影響も懸念されます。小浦先生はフィールド調査もなさっていますが、いかがでしたか。

小浦 オールドニュータウンの問題を把握するために、神戸市須磨区の高倉台という古い郊外の住宅団地で住民の方に意識調査をしました。高倉台は、周り

から少し孤立したところにあり、集合住宅と戸建て住宅の両方があります。その戸建て住宅の居住者を対象にアンケート調査を行いました。これからの居住意向について聞いたところ、大

半が「住み続ける」、「住み続けたい」と答えていましたが、「住み続けたい」という回答の割合が、長く居住している高齢者ほど増えてきます。「住み続けたいけれど住み続けられなくなるのではないか」という不安がでてきているように思いました。遠くまで買い物に行けるか、介護が必要となったときにどうなるか、といったことだと思えます。

三浦 かつては都市に人が集中して、その集中した人の住まいをどうするか最大の問題でした。しかし、そうした人たちが歳をとり、人口が減少したため、そこに住み続けたいと願っても叶わない現状があります。子どもたちが家を出ていってしまったり家を守れないからです。また、そうした親が亡くなってしまった後に、家をどうしたらいいか迷っている人も多い。ですから、住まい方、それ自体の再編が必要だと考えています。

弘本 高倉台団地では、住宅の継承に関する意識はいかがでしたか。

小浦 「子どもに相続」が約半数はあるものの、どうなるか「分からない」という回答が三割近くありました。また、子どもが相続しても、その家に住むかどうか分からないという人が半数近くあり、今の住宅がどうなるか不確定な状況です。また、空き地より空き家が防犯上、不安という声がありましたが、空き家の定義がなかなか難しい。所有していても長期入院や子どもといるに行くなど、実質空いている家が発生しているようです。こうした持ち家が、社会的なストックとして中古市場を形成できていないところが問題です。

濱 日本の住宅は、建て替えることが前提になっているようで、ほとんどがストックとしての価値が低い。持続可能ということを考えれば、欧米のように百年単位で使い続けるべきでしょうが、



小浦 久子



三浦 研

ほとんどの家がそういう考えでは造られていませんから、どうしても壊して新しい家を建てた方がいいということになってしまいます。また、家の管理を委託したり、安心して貸家にできたりするシステムもまだ十分に確立されていませんね。

小浦 居住者が高齢化し、いろいろな事情による空き家が増えてきますと、自治会など居住者が自分たちでまちを維持管理することが難しくなります。公共負担も増えますし、まち全体の再編を考えないといけない時期になっていると思います。

三浦 市などの公的な第三者が間に入ることで、地域福祉的な側面も考慮しながら有効なストック活用に向けた調整をスムーズに進めていくことができるのではないかと思います。そうした取り組みの必要性を自治体担当者は痛感しているようです。

居住の継続性と生活満足とは

弘本 「居住の継続性」は生活満足を実現するうえで、大切な要素だと思います。CELの生活意識調査でも、高齢期の住まい方について、「体が不自由になっても在宅の医療・福祉サービスを受けながら住み慣れた自宅に住み続けたい」と考えている人は六三・三%もいらつしゃって、ある意味で自然な意識のありようかもしれません。施設などへの転居意向に比べると、自宅での継続居住の思いが圧倒的に強い。しかし、自宅への居住を継続するためには、きめ細かな地域福祉の充実が不可欠ですし、また、必ずしも同じ家に住み続けることだけで、生活の質が確保されるものでもないと思います。高齢者と住環境についてご研究される中で、三浦先生はどんなふうにお考えでしょうか。

三浦 住まいというのは、それまでの記憶を蓄えていることに意味があります。つまり自分を投影する対象になるので、その裏返しとして処分するのが難しいという意識が生まれるのです。特

に戸建て住宅は、自分で手を入れたりしていて、思い出などがたくさん詰まっていますから。そういう点では、マンションは建物の改修などの面で戸建て住宅ほど自由がきかない分、比較的ドライに流通させやすいという面があるかもしれません。

濱 欧米では中古物件が普通で新築が珍しいのですが、日本では逆に、戸建ての中古物件のマーケットが成熟していません。それは家に対する思い入れが何か違うということでしょうか。

小浦 日本でも戦前まで、都市では借家が主でしたし、都市部での持ち家へのこだわりは戦後に現れたものではないでしょうか。それらが都市のストックにならず、土地の市場性はあっても、住宅については、次の世代が建て替えてしまうことが多いのです。

弘本 もともと農村の家屋にあった伝統的な精神文化が、都市への大量の人口移動や持ち家志向の中で、根を失いながら極端な形へと変質してきたのかもしれないですね。日本の住文化は、混乱をきたした状態が長く続いているといえるのかもしれない。

濱 私ことですが、母が八〇歳を過ぎて暮らしたのは同じ市内の有料老人ホームでした。母はもともと公共賃貸住宅に住んでいましたので、家をどうするかという問題は起こりませんでした。ホームでは元からの友人も居ましたし、私が訪ねると居合わせたり知り合いを紹介してくれたりして、幸せそうに暮らしていました。しかし妻の両親は、世話する子の都合で関東へ移り、関西にあつた持ち家は結局、誰も住まずに処分しました。

住み続けたいと願っても必ずしもそうはいきませんが、移転だけが幸・不幸を決めるわけではないですね。自宅へのこだわりが強いのは当然ですが、まず持ち家に関する価値観を変える必要があると思います。もっとも、ずっと家に住み続けたい人に対する必要条件は何かを明確にして、それをバックアップできる体制づくりが前提になります。

三浦 福祉政策も転換期にあり、日常生活圏の中での介護サービスなどの面的な配置計画を重視し、地域での暮らしを支えるし

くみづくりを目指そうとしています。

住まいに關していえば、所有権はなくても自分の意思で生活を組み立てることができる。自宅でない在宅が、本質的な意味での居住の継続性が保障されている、幸せな状態といえるのではないのでしょうか。

また、日本の高齢者福祉施設でも、家賃・食費は自己負担の流れになってきていますので、もはや住宅と施設を分けて考えることも不自然です。個々の生活の質を保てる環境を選択できることが、望ましい居住のあり方だと思います。

弘本 そのためには、広い意味での（福祉施設や病院を含めた）住まいを移動することが、精神的にも肉体的にも断絶感を生まないような、連続性のあるケースワーカー的なサポートが欠かせないのではないかと思います。

地域のビジョンとマネジメント

弘本 ストックの社会化と地域福祉の充実が課題になるわけですが、意識のうえでもシステムのうえでも日本では、まだこれからということになります。

三浦 北欧に福祉と都市生活について見学に行った時にまず驚いたのは、自治体ごとでそれぞれの地域の特性や将来展望をもとに、独自の基準で施策を実行していたことでした。

たとえば、ある自治体では、痴呆高齢者のグループホームで、料理ができない高齢者が入居対象者であっても、一つひとつの部屋にキッチンを設けています。理由を聞くと、今は痴呆高齢者のグループホームとして利用しているが、七〇年もすれば学



生寮にするかもしれないからというので、それだけのビジョンをもって、地域のストックとしての計画をしている。

濱 日本の場合は標準ということが重視されて、補助金を受けるためにも一定の仕様が重要だという考えがあり、自治体が独自に考えたいと思えば、相当な覚悟と努力が必要です。

三浦 ですから北欧の自治体の中には、ものすごく成功するものもあれば、ものすごく失敗するものも出てきます。しかし、三年もすれば、その政策が成功だったか、失敗だったかが分かりますから、失敗した自治体は成功した自治体を見習って修正するわけです。そうすることで、全体の福祉の水準が上がっていくのです。

弘本 そうした政策によって、住まいやまちづくりのあり方も転換が進んでいくわけですね。

小浦 自治体の自立性という意味では、今回の市町村合併は必ずしもプラスになっているとは思えません。自治体が大きくなりすぎて、一つの行政区域に、複数の生活圏、地域の歴史文化や生業の異なる生活圏が入ってしまい、結果的に、合併は異なる地域性を平準化していく方向へ作用していくことが危惧されます。

今の日本の制度的状況は、歳をとったら、誰もが均質のサービスや支援を同じように受けられることを目標としているようですが、地域ごとに社会条件や高齢化のスピードが違います。三浦先生がお話しされた例のように、地域ごとに、地域の状況に応じた柔軟な計画やマネジメントシステムを考えていけるようなくみのほうが良いですよ。

三浦 空間計画や設計に関しても、均一的な基準を適用するだけでなく、環境の質を豊かにしていくことを重視すべきですね。実は、豊かな環境こそ、生活をするうえで何よりの支えになるのです。

ストックの価値を共有するために

弘本 ストックの社会化と地域マネジメントという意味で、プライベートに所有され消費されてきたストックをパブリックな視点で捉え直していく際に、景観という接点は有効なのではないかと思うのですが…。

居住の継続性を考える際にも、住まいの所有にこだわることも、むしろ住まいを含めたパブリックなまちの姿が残っていることにより、記憶の継承も含めた、より豊かな精神的満足を得ることができるのではないかとも思います。

小浦 景観は、一つひとつの住まいが集まったときの地域環境の姿です。それらは個々の事情に応じて変化します。どのように折り合っていくかで、良くも悪くもなります。景観は、基準を決めれば自動的に良くなるものではなく、一定の方向性は必要ですが、変化に対して、基準の意味を共有して、協議するプロセスを上手く入れることによって、変化を前提としながら地域環境を持続させていくことを考えたいです。

マンション問題に見られるように、環境を大きく変えるものを抑制するための規制は必要ですが、今の環境の良いところや、大事にしたい資源を発見して、もっと活かしていくことでしょ。庭や家の手入れが良い住まいやよく考えてデザインした住まいをもっと褒めていくことも空間のマネジメントだと考えています。

三浦 地域福祉という面からいえば、介護サービスの有無だけ

ではなく、たとえば小さな商店や理髪店などが、実は地域の老年寄りの暮らしを支えていたりするのです。小さいけれども大切な営みを表彰していくことなども必要かもしれません。

小浦 これまでは、地域の家のつくり方や暮らし方にもとづく地域イメージがなんとなく了解されていましたが、建物が建て変わり、人が入れ替わると、地域らしさを伝えることがとても難しくなります。その結果、「ここはこういうまちだ」、「こうりたい」といった地域の発信力が落ちていきます。

濱 高齢と景観について高齢期に近づいた私が思うのは、昔のなつかしい景色がもっと残っていて欲しいことです。四〇年以上前に私が住んだ家で残っているのは外国だけです。今のように、土地には値段がつくけれど、上物はタダ同然とみなされるという状況では、住宅はストックにはなりません。その解決の鍵は、不動産の鑑定を変える必要があると感じています。ドイツでは、「ゲボイデパス（建築パスポート）」という建築の履歴書が普及し始めているようです。これには、土地の来歴、当初の建築やその後の改修のことはもちろん、設備・建築の性能、省エネルギーに関する記録や評価が含まれます。そこまでは、建物が財産でありそれを大切にしようと思うのは当然でしょう。私は日本にも同じような制度をつくる必要があると思います。

三浦 ストックの価値を評価する力をつけるには、小学校の頃から良い建物に触れることも大切ですね。小学校の校舎が陳腐ではだめです。

小浦 京都銀行が町屋に融資をしています。これは地域でナショナルマーケットとは別に、新たな価値の考え方を提示しています。



濱 恵介

小浦 久子(こうら・ひさこ)

大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻専任准教授、工学博士。大阪大学人間科学部卒業後、大阪商工会議所や民間コンサルタント会社を経て、1992年大阪大学大学院工学研究科助手を経て現職。専門は、都市計画、環境デザイン。主な著書は、『住環境』(共著、東京大学出版会)など。

三浦 研(みうら・けん)

大阪市立大学大学院生活科学研究科・生活科学部准教授、工学博士。1970年生まれ。京都大学大学院工学研究科博士後期課程修了。専門は、建築計画、福祉環境行動学、福祉工学、高齢者が適応しやすい施設計画の取り組みなど。主な著書は、『個室・ユニットケアで介護が変わる』(共著、中央法規出版)、『都市の個性と市民生活』(共著、岩波書店)など。

濱 恵介(はま・けいすけ)

大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所研究主幹、一級建築士。1968年東京大学工学部都市工学科卒業後、日本住宅公団・住宅・都市整備公団で都市住宅建設・住環境整備に携わるなどして、98年より現職。研究領域は、エコロジカルな住まい・生活・街づくりなど。主な著作は、『わが家をエコ住宅に 環境に配慮した住宅改修と暮らし』(学芸出版社)など。

弘本 由香里(ひろもと・ゆかり)

大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所客員研究員。1984年筑波大学芸術専門学群卒業。住宅建築専門誌「新住宅」編集員を経て、92年より現職。研究領域は、生活者の視点からの住環境・まちづくり・文化政策など。主な著作は、『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』(共著、創元社)、『自治都市・大阪の創造』(共著、敬文堂)など。



弘本 由香里

将来へ持続可能な都市計画を

弘本 少子高齢社会における地域のビジョンとマネジメントのあり方から、ストックの価値を評価し、活かしていくシステムとの必要性へと話を展開してきました。

補足すべき点などあればどうぞ。

濱 少子高齢社会は、マクロに見れば人口減少社会です。人口が減っていくことは動かしがたいことだとという事実を前提にしなければならぬにもかかわらず、ハードとしての住まいや都市の建築物は、相変わらずその時々都合でつくられています。都心部に超高層が建ち、郊外には空き家が増えて、おそらく意味のない、むしろ望ましくない空き地が増える都市になってしまっている。ですから、長期的な都市計画を、少なくとも五〇年先ぐらい

の将来の都市の姿というのを見て、規制ができないのかと思います。いい規制があれば、個々の建築主・設計者は、その中の最大利益を追求するわけですから。

私は思い切ったダウンゾーニング、つまり法定容積率の削減をして、建物高さも抑え込む。それも景観誘導型の制限にすることが必要だと思います。そういうことを打ち出してこそ、五〇年後、一〇〇年後へ向けた持続できるまちに向かったレールを引けるのではないかと考えています。まずは使えるストックは一杯使って、改善し新しいものを付け加えながら。そうすれば破綻のない未来への軌道修正ができるのではないのでしょうか。

弘本 ミクロな地域福祉の視点とマクロな都市計画の視点を、ひとつに結び付けて、地域のビジョンとマネジメントを組み立てていくことができるかが、今後の鍵ではないかと感じております。今日は、お忙しい中、それぞれのご専門のお立場から貴重なお話を、本当にありがとうございました。

CEL