

「第8／実務者・教育者・研究者の討議の集い」 in 仙台2009 主催 東北支部

テーマ：「地域の諸問題を対象とした設計・制作活動」

制作：討議の集い実行委員会

目次	1. 概要……………1	2. 主旨説明……………1	3. 討議の集いの様相……………1
	4. プレトーク……………1	5. 本番トーク……………2	6. おわりに……………2
	付 参加者リスト……………2		

寄稿論文：「シンポジオン雑感」

by 深沢大輔……………3

「地域のことはそこにずっと住んでいる人しか本当のことはわからない」

by 木村正彦……………4 end p 8

【あいさつ】

本企画は、もともとは実務者の学会離れに少しでも歯止めをかけたいとの気持ちで2002年から始められたものです。回を重ねるに従い、若い方との交流の必要性が痛感され、一昨年2007年からは、学生との討議を中心にリニューアルして、シンポジオンという企画が「集い」とは別仕立てでデビューしました。初回では不安と期待が渦巻く中でしたが、それなりの評価を得て、今回第三回目を迎えることができ、評価も定着してきております。

本家本元の「集い」については、形の上ではシンポジオンの懇親会に便乗して、いわば付け足し企画となっておりますが、当初の目的にありましたように、飲み食いという本能を満たした心いくまでのコミュニケーションとして続けております。今回の「集い」についてご報告いたします。

【1】 概要

●第一部 学生による語り合いのシンポジオン

日時：2009年8月28日(金)15:00-17:00

場所：東北学院大学2号館泉キャンパス(大会会場)
2号館4階247室

参加者：学生；25人、職業人；11人、計36人

資料：プレプリント

テーマ：「地域の諸問題を対象とした設計・制作活動」

●第二部 懇親会：討議の集い

日時：2009年8月28日(金)19:00～20:30

会場：だんまや水産(仙台駅前料理店)

参加者：学生；11人、職業人；5人、計16人

資料：集い事前発言集、寄稿論文1編、寄稿文1編

●世話人：増田豊文(東北支部常議員)、富樫豊(富山支所役員)

【2】 主旨説明

「学生による研究・実践の自主活動」

今の社会に漂いぎみの閉塞感を打破するのはやはり若者の使命ではないかと思ひ、若者は高い志を持って社会とのかか

わりを持つことを熱望しております。そこで、学生の皆さんの志を学生の皆さんとともに育むという交流の場をここに設けました。お互いの語り合いというコミュニケーションを楽しみ、今後の種々問題に関する方向性を探ることにしました。なお、テーマを学生主体の各種実践としました。

【3】 語りの様相

1. 三部構成

a. 事前：事前にコメントを収集し掲載。

本番第二部開催の2ヶ月前から意見を収集。

b 「本番」：

c. 事後：事後にコメントを収集し掲載。コメントは9月待つまで受け付け。

ps：意見やコメントの送り先は、世話人。

2. 論文掲載：寄稿文、寄稿論文を掲載しております。

【4】. プレトーク (順不同)

1. 佐久間博氏(設計、東京)

青梅美術館に行きました。知り合いのお父さんの絵が収蔵されたというので、見に行ったのです。帰ってきたら、カミサンの知り合いから「餅博物館」のパンフレットが届いていました。

で、思ったこと。青梅美術館は、本当に「箱」です。施主も、設計者も、なにも解らず、箱を考え、気取った箱を作ってしまった。昔、遠藤新が、「まず地所を見る、・・・生活が如何に伸びられるかを考える」と言っていましたが、それから100年近く経つのに、事態は一向に変わっていなかったということ。

その点、餅博物館は面白い(実物を見ていないというのも変ですが)。中に、大学の講座まで持っている。その場、施設をどう活用するかが、少なくとも、意識されている。言い古された言葉だけど、誰のための、何のための建築か、が最大の問題と思う。

2. 小森忠氏(行政、富山)

建築というと、ハードとソフトの二面から公正されているのかかわらず、建築従事者の多くはソフトに弱く、ハードそのものが技術とおもっている。

3. ある方との話し合いから

世話人からコミュニケーションの必要性についておうかがいしたところ;

専門家がコミュニケーションを十分にしていないようにみえる。年が若くなるに従い、コミュニケーションが下手になっているようにみえる。医者でもそうだという。医者の問診ができてない時代がくるのでしょうか。建築でも一緒。デベロッパとか組織のレベルになると、まるでコミュニケーションできていないです。というようなことをおっしゃっておられました。

4. 深沢大輔氏(研究・教育、新潟) 寄稿

5. 木村正彦氏(電力、名古屋) 9/2 論文寄稿

【5】. 本番トーク

懇親会をかねて、日常の話からはじまり建築や街づくり談などについて場は大いに盛り上がった。

【6】. アフタートーク

1. 佐久間博氏(設計、東京)

仙台では、お世話になりました。

こじんまりとしてはいましたが、内容の濃い集まりだったと思いました。あの後、帰宅の途上、走り去る外の景色を眺めながらいろいろ考えました。

何がよかったのか。たぶん、その地域に密着し、そこにあるものを素直に受け入れ、いわゆる専門家の案を押し付けなかった、という事なのだと思います。

問題の解決を図る時、どうしても「上から目線」というか専門家の「独断専行」的な押し付けが起こり勝ちですが、今回それが見られなかったというところに、発表された各案、計画の特徴があるように思いました。

この夏は、KJ法を考え出された川喜多二郎先生が亡くなっていますが、その川喜多先生が常々心掛けておられたのが、「現場での発見は、細大漏らさず、すべてを反映させる」ということであつたと聞きました。

今回の若い人達の試みは、既製の知識に頼らず、真摯に現場と向き合い、そこでの声、発見に自分たちの力で一つずつ答えていったことではないかと思えます。

経験者、専門家には、一見無駄に、だから能率悪く見える様々な過程・行為も、共同体が形成され、伸びるためには

必要不可欠なものであり、実は、それこそが胆ではないかと思いました。ありがとうございました。

【7】. おわりに (by 第二部世話人富樫豊)

最後に一言申し上げます。来年度の大会は富山です。私が所属している北陸支部では大会の準備をしております。来年も、今年と同じスタイルで行います。皆さん、富山にぜひ集まってください。

付録1 参加者リスト 敬称略、順不同

会場参加：専門家 11人

増田豊文	東北文化学院大学	研究・教育	仙台
増田学身	東北文化学園専門学校	研究・教育	仙台
大友 彰	大蔵建築設計事務所	研究・実務・教育	仙台
増田	政治系		仙台
永井康雄	東北大学	研究・教育	仙台
井上範夫	東北大学	研究・教育	仙台
佐久間博	佐久間アリア設計事務所	設計	東京
鈴木 要	九州共立大学	研究・教育	福岡
大塚隆弘	名城大学	研究・教育	名古屋
大野	総合資格学院		名古屋
富樫 豊	富山建築・デザイン専門学校	教育	富山

紙上参加 3人

木村正彦	中部電力	マネジメント	名古屋
深沢大輔	新潟工科大学	研究・教育	新潟
小森 忠	滑川市役所	行政	富山

参加の学生 計20人

1. 東北大学チーム：3名、荻谷智大M1、勝野悠作M1、掛本啓太B3
2. 宮城高専OBチーム：3名：柳谷理沙(仙台市役所)、原冬樹(専攻科1年)、山口真季(宮城高専5年)
3. 東北文化学園大学チーム：3名：杉山広晃D4、紺野まりえD4、千葉元D4、白座壮浩D4、横尾俊輔D4
4. 東北文化学園専門学校チーム：4名：吉田幸司、千葉慶介、佐藤智美、佐々木里菜
5. 新潟大学チーム：2名：後藤洋平M2、高坂直人M1
6. 聴衆学生(東北大学)：4名：坂本絢M1、他3名M1

付録2 決算報告 09.08.30

収入	46,240円	参加費 42,000 (職業人5人*@4,000 学生11人*@2,000) 繰越 4,240
支出	44,900円	19人@2500を目安に(47,500) 実際には44,900支出
残高	1,340円	次回に持ち越し

「シンポジオンについて」雑感

深沢大輔（新潟工科大学）

世話人がシンポジオンについてコメントをお伺いしました。若干私の最近の学生の様相などについて感想を書いてみたいと思います。

> 1. シンポジウムの意味について

シンポジウムとは、ギリシャでは「酒を呑み交わしながら話し合いをすること」だったそうです。酒が入ると脳が解放されて各自の本心が言い合え、本当のディスカッションが成り立つためと思われる。

> 2. 最近の話し合いについて

伝達又はある人のまとめた論文などについて発表して貰い、それを聞くのみで、質疑は若干あっても相互に意見を戦わずディスカッションは殆ど見られなくなっています。また、例えあったとしてもそれを聞いている第三者は傍観しているのみでそのどちらかを応援し、その輪に入るとか、その輪が広がりを見せるとかは殆ど見られなくなっています。一言で言えば、つまらなくなり、感動が無くなっています。

> 3. その原因は何か？

無気力・無関心・無感動という三無主義が蔓延するようになってきているとの指摘は、大学紛争が終結し大学が落ち着きを取り戻した昭和50年代中頃からではないでしょうか。当時は、オイルショック・ドルショックが起き、企業は生き残りをかけて生産コストを下げ、輸出競争力を付けることに躍起で、会社では悠長にディスカッション等を行っているゆとりが無くなり、誰もが猛烈社員として唯働かざるをえなくなっていたように思います。これは各家庭においても同様で、安い労働力として主婦がパート労働者として働きに出る中で共働き世帯が増加し、一人っ子が増えました。そして、高校全入時代に突入し、テレビゲームに代表される一人遊びが爆発的に広がり、一人一人がバラバラに生活する形態が家庭でも地域社会でも一般化したと思われる。

> 4. どのようにしたら良いか？

幕末期の尊皇の志士は、江戸時代の封建体制に対する不満が高まる中で、世直し運動に乗りだし、王政復古を勝ち取り、西欧列強に対峙出来るように学制公布・殖産興業・富国強兵策を打ち出し、理念として五箇条のご誓文を世に示し、改革を断行しました。その後の改革は第二次世界大戦の敗戦後に、新憲法の発布、農地解放・財閥解体・家制度の廃止、六・三・三・四制による教育改革などが行われましたが、これ等はマッカーサーのGHQに依るものであったとくすぶり続け、大学闘争は暴力と破壊活動とのことから取締の対象とされ、今日に至っていると思います。2000年以降は、バブル経済が崩壊し、その後のITバブルも崩壊し、昨年後半には自動車生産も急落しています。また、それと平行して温暖化問題・年金問題・少子高齢問題・人口減少問題・食料自給問題・新型イ

ンフルエンザ問題などが噴出し、現在は歴史的な大きな社会的な転換点に差し掛かっています。

ところで、公共事業が縮小し、建築建設の動きも激減する中で、建築学、特に計画学からの発言が弱くなっています。これは、昭和45年以来、社会に対する発言が少なくなった原因は、景観とかデザインとかのテーマに関心が移ったためと思われる。そこで、大学院生に上記のような内容を話しても、難しいとか分からないとか、建築学とは関係が無いのではないか等の批判的意見が聞かれ、その改善としてもっと分かり易いノウハウとか、ハウツーものに絞って講義をして欲しい等の要望が出されます。

私は、右肩下がり時代になればなる程、計画的に対処する必要があるし、人生50年の時代から80年の時代になる中で、若者向けだけでなく、高齢者に対応した施設整備や家造り等、新たなテーマが現れていると思います。従って、昭和45年頃よりも増して今後は建築学生は社会的な問題に関心を持ち、新たなまち・むらづくりや、家づくりについての提案を行い、議論を活発にしていけることが重要だと思います。しかしながら、大学全入時代を迎える中で、そのようなことを行う積極的な学生が年々少なくなり、落ちこぼれ学生対策が大問題化していると言うのが、現実です。

> 5. 建築学生の語り合いのシンポジオンについて

私は、世話人が中心となり、取り組んでおられる北陸支部大会時におけるシンポジオンについては、大変良い企画だと考えています。今後も続けて行って戴きたいとは考えていますが、私から、本学の建築の学生に働きかけ、参加するようにと積極的に関与する気持ちは残念ながらありません。卒研指導などを他の業務の中でこなしていくのが、精一杯なためです。実際には、社会的な活動についても中途半端で、殆ど成果を上げることが出来ずにいます。例えば、柏崎では中越沖地震が発生し、1000戸以上の家が全壊し、新設工事が進んでいます。その全壊した家の多くは、砂丘下や内陸の沖積層の下の伏在断層によるものと私は考えています。従って、その復興には活断層についての議論が欠かせないものと考えていますが、全くなされていません。しかしながら、例えそれを原因として研究者が明示しても、その土地を公的に買取するなどの制度が無い中では、被災者は生活再建に戸惑うばかりです。また、東京電力の柏崎・刈羽原発も7号機の運転が再開されましたが、地震予知などの安全策の整備は東大地震研の既得権の保持の中で握り潰されています。真の地域開発とか安全と安心の確保とはどのようなことか等、自由に話し合える場所と雰囲気づくりが大切だと思います。そして、その結果に従って安心して安全なまち・むらが作られ、生活が出来る社会にして行く必要があると思います。・・・中略・・・今後の益々のご活躍を祈念しております。

「地域の諸問題を対象とした設計・制作活動」

“地域のことはそこにずっと住んでいる人しか本当のことはわからない” —空き家の有効活用を

木村 正彦（愛知県技術士会・愛知建築士会）

空き家 ゲーテッドコミュニティ TND開発

1 はじめに一空き家が増えている

昨年に引き続き、若い建築を志す皆さんに、30年以上建築を学び携わってきた先輩として、処世訓も含め、一言申しあげる。耳が痛いこともあるかもしれないが、オジサン戯言として聴いてもらいたい。

昨年は、是非建築の関連分野にまでも触手を伸ばして、自分たちの守備範囲を拡げてもらいたいということをお話した。「建築=Architect」であるように、総合力がまず試される。建築は、建築物の中で繰り広げられる人間模様・諸活動をしつかりと把握しなければ、いい設計・施工・保全はできない。つまり、使う人間の立場・周辺環境を知らなければ、施主・使用者に好まれる建築物はつくれない。そのためには、建築技術も当然必要であるが、建築物で行われる諸行動の一部始終を知っておかなければならない。

さて、現在は、「住まい」の老朽化、少子高齢化による年齢・家族構成の急激な変化、ライフスタイルの多様性、総人口の減少（特に若年層）など、我が国の住宅周辺事情は大きく変わろうとしている。上記のような現実から、全国の「空き家」は増加の一途をたどり、防災・防犯・治安などの面から社会問題になろうとしている。

5年ごと総務省が実施する『住宅・土地統計調査¹⁾』による平成15年10月の全国の総住宅戸数は5,387万戸である。これに対し、総世帯数は4,722万世帯である。一時的現住者等を除く居住世帯が4,684万世帯である。前回（平成10年）に比べ、居住世帯数が292万戸増加したが、住宅数はそれを上回る362万戸増えた。その結果、空き家は、前回に比べ83万戸増加し、約660万戸になっている。計算上の空き家率（=空き家数÷総住宅戸数）は、11.5%から12.2%までに上昇した。ちなみに、空き家のうち、賃貸・売却目的住宅は398万戸（そのうち賃貸目的の空き家は368万戸）であり、空き家率=「空き家数÷（借家世帯数

表1 『平成15年住宅・土地統計調査¹⁾』による我が国の住宅事情の推移（単位：万戸・%）

項目 年次	総住宅数	空き家住宅		内賃貸・売却用住宅		内別荘 2次的住宅	居住世帯数	内持ち家世帯数		内借家世帯数
	戸数・万戸	戸数・万戸	空き家率・%	戸数・万戸	空き家率・%	戸数・万戸	戸数・万戸	戸数・万戸	持ち家率・%	戸数・万戸
昭和48年	3,106	172	5.5	—	—	—	2,873	1,701	59.2	1,172
昭和53年	3,545	268	7.6	157	11.0	14	3,219	1,943	60.4	1,269
昭和58年	3,861	330	8.6	183	12.4	22	3,471	2,165	62.4	1,295
昭和63年	4,201	394	9.4	234	14.3	30	3,741	2,295	61.3	1,401
平成5年	4,588	448	9.8	262	14.3	37	4,077	2,438	59.8	1,569
平成10年	5,025	576	11.5	352	17.4	42	4,392	2,647	60.3	1,673
平成15年	5,387	660	12.2	398	18.8	50	4,684	2,866	61.2	1,716

(注) 空き家率=空き家戸数÷総住宅戸数

賃貸・売却用住宅空き家率=賃貸・売却用住宅空き家戸数÷（借家世帯数+賃貸・売却用住宅空き家戸数

+空き家数）」は18.8%に高まっている。空き家は増加の一途をたどっている。10軒に1軒以上は空き家である。表1に『平成15年住宅・土地統計調査¹⁾』による我が国の住宅事情の推移を示す。

2 空き家増加の要因とその影響

「空き家」とは、個人が居住を目的として建築し現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）建物およびその敷地又は建物の跡地などをいう。ただし、賃貸・分譲などを目的とする建物または土地を除く。

*1 愛知県技術士会 幹事・愛知建築士会 委員

The Institution of Professional Engineer, Aichi Prefecture Organizer
Aichi Society of Architects & Building Engineers Committee

現在のように放置しておく、少子高齢化がさらに進み、1地区がほとんど空き家になってしまうという事態になっても不思議ではない。これらの空き家の中には、朽ちるに任されているという家もたくさん見受けられる。空き家として放置されることで、不法侵入やごみの捨て場になるなど、現実にある話である。また、朽ちるに任せていたら、放火や災害の時に、その被害を大きくする原因となる。

これらの空き家の住宅資産が、有効に循環する形で使われることが最も望ましいことである。住民の安心・安全、資源の有効な活用という観点からも大変重要なことである。

そこで、まず『住宅・土地統計調査¹⁾』における空き家の位置づけ（「居住世帯のない住宅」に分類）を以下に示す。

（居住世帯のない住宅）

①一時居住者のみの住宅

②空き家

(a) 二次的住宅

イ 別荘

週末や休暇時などに避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅

ロ その他

普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

(b) 賃貸または売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸または売却のために空き家になっている住宅

(c) その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば出稼ぎ・入院などのために居住住宅が長期に渡って不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

③建築中の住宅

『平成15年住宅・土地統計調査¹⁾』では、上記のように空き家(②)を区分しており、都道府県別の統計も出している。それぞれの地域ごとの特色が現れている。

別荘など含む二次的住宅(②-(a))の構成が大きいのは、静岡県、長野県などであり、大都市圏周縁県である。

賃貸売却用住宅(②-(b))が大きいのは、東京都、大阪府、宮城県と続き、大都市圏・地方中枢都市所在県である。

その他の住宅(②-(c))については、世帯の移転・消滅により空き家になったものなどが考えられる。島根県、鹿児島、高知県などで大きく、過疎化と関連している状況といえる。

また、空き家の増加率は、世帯規模とも関連がある。

世帯規模は、住宅当たり面積や持ち家率と関連が大きい。世帯規模の大きい都道府県ほど、空き家の増加率が高い傾向が見られ、世帯規模縮小の中でのミスマッチが起こっていることが推測される。

2. 1 空き家増加の要因

空き家が増加している理由として、所有者側・借借者側などから、次のようなもの(順不同)が挙げられる。

- (1)人に貸すと面倒である。
- (2)空き家を活用する必然性が最初からない。
- (3)先祖に対して申し訳ない。
- (4)盆や正月に使う可能性が高い。
- (5)家屋への愛着から他人への提供に抵抗がある。
- (6)賃貸に伴うトラブルの回避のため活用しない。
- (7)老朽化によって維持管理費が大変である。
- (8)更地にすると固定資産税が3倍から6倍にもなる。
- (9)壊すのにお金がかかる。
- (10)移住者にとってそのまちに住みたいと思わない。
- (11)少子高齢化により人口の減少に伴って世帯数が減少している。
- (12)賃貸または売却用空き家(前記の②-(b))が急増している。
- (13)企業が保有する社員寮・社宅が廃止され、空き家になってきた。
- (14)子供の独立などによってライフスタイルが変化した。
- (15)中山間地域などにおいて宅建業者が不在のため、地縁型家屋賃貸の習慣があつて不動産情報の流通が不足している。
など

空き家の増加について全国的・世代的に言えることは、現在は団塊ジュニア世代の世帯形成期にあり、世帯の再編成が、住宅建設とともに進んだことも影響しているものと見られる。また、そのための住宅市場の形成も進んでいる。

2. 2 空き家増加の背景

空き家増加の背景には、産業・雇用などの地域ごとの経済構造の変化や、ライフスタイル・居住形態の変化など、それぞれの地域固有の課題が存在している。

①中心市街地、歴史的市街地

都心の中心市街地・歴史的市街地では、ライフスタイルの変化によって郊外の住宅地への転居が行われて、大幅な人口の減少が続いている。市街地が空洞化し、都市構造が変化してきて、町並み自体が崩壊してくる。さらに、市街地全体の活気も失われてくる。

②郊外ニュータウン・住宅地

人口の減少に伴う世帯数の減少によって、居住者のいない余剰住宅(空き家)を生み出し、コミュニティの崩壊に繋がり、市街地自体が崩壊する可能性も内在している。

大規模なニュータウンのようにベッドタウンに位置づけられた住宅市街地では、住宅需要が市街地の命運を占うだけに、にわかに現実味を帯びた縮小経済下での衰退は深刻である。

③中山間地域

農林業の衰退によって、都市圏へ人口が流失して、過疎化・高齢化に拍車がかかっている。

具体的には、中山間地域の多くで、農家を中心に高齢化や後継者不足による耕作放棄地の増加、空き家の発生などが見られ、集落自体の存続が危ぶまれている地域も出てきている。

2. 3 空き家増加の影響

空き家は人の管理が行き届かないため、防犯・防災・治安・景観などの問題を抱える。例えば、空き家が自動車や家電製品の捨て場になることもあるし、放火や家屋崩壊などの問題を起こす場合もある。空き家増加地域の衰退を加速させる恐れがある。さらに、居住地域が希薄化する、インフラサービスの効率性が低下する、空き家の不在所有者への税金徴収の困難化・徴収額減少・徴収経費増大など、と考えられ、財政面からも好ましくない。

世帯規模の縮小や持家に対する価値観の変容が、需要とストックの質的なミスマッチを増大させ、空き家数が増加しているにもかかわらず、さらに住宅の新規供給も行われるという状況が懸念される。

薄く広がった市街地の人口密度低下は介護訪問を困難にし、特別養護老人ホームやグループホームへの待機者リストを増やす結果となる。福祉の総量抑制政策の下では待機したままでも多くの人々が人生を閉じる。

3 「空き家対策」の実情

3. 1 米国の中古住宅流通市場²⁾

日本では、新築された住宅が不動産に売り出された場合には「中古住宅」と名づけられる。しかし、米国でも Used Car (中古車) という表現はあるが、誰も Used House とは言わない。新築後に住宅の二次流通市場に出される住宅は、Existing House と呼ばれ、直訳すると「既存住宅」ということになる。これは、単なる言葉遣いの違いではない。米国でなぜ自動車が Used で、住宅が Existing であるかは、それらの意味を調べるとよくわかる。

Used は、「①寿命が短く、②年数の経過とともに急速に価値(価格)が低下する」と定義される。一方、Existing は、「①寿命が長く、②年数の経過を経ても価値の低下の程度は小さく、場合によっては上昇することもある」と定義される。つまり、「Existing (既存)」と名のつくものは「資産」であり、「Used (中古)」と呼ばれるものは「耐久消費財」である。

米国では、住宅は「資産」であるのに対し、日本の住宅は「耐久消費財」に過ぎないという見方を我が国ではしているということである。

米国の住宅市場を見てみると、日本との大きな違いはその両者の意味の違いがその根底にあることにたどり着く。

米国の NAR (National Association of Realtors: 全米不動産業協会) の推計値によると、既存住宅販売戸数は 1998 年 (平成 10 年) には 496.6 万戸、2006 年 (平成 18 年) には 647.8 万戸と日本の 10 倍以上の流通量がある。参考に、全米の新築住宅販売戸数は 1998 年 (平成 10 年) には 88.6 万戸、2006 年 (平成 18 年) には 105.1 万戸と、日本の新築住宅の流通量よりやや少ない程度だと考えられる。

なお、米国の既存住宅販売戸数と新築住宅販売戸数を合計した全住宅販売量に対する既存住宅販売量の割合も 1998 年 (平成 10 年) 84.9% から 2006 年 (平成 18 年) の 86.0% と、日本の 2006 年の既存住宅流通量と比べても 3 倍程度の開きが見

られる。さらに、2006年（平成18年）の日本の人口は1億2770万人、米国は2億9900万人であることを考慮に入ると、米国における一人当たりの全住宅流通量の割合は日本の2倍近くあるが、新築住宅流通量の割合は逆に日本が米国の3倍近くある反面、既存住宅の流通量は非常に少ないことがわかる。非常に少ないぐらいしか言えないのは、米国では既存住宅流通戸数を全米不動産協会（NAR（前掲））が毎年公表されているが、日本の中古（既存）住宅流通戸数に関する公的および民間の統計値は公表されていない。

今日の米国の住宅事情、例えばサブプライムローンの破綻による住宅市場の低迷と社会に与えた影響を考慮すれば、無条件で米国を標準であると考えるのは問題があるが、日本の住宅市場が全く新築住宅に依存していること、また新築住宅の流通量が現在よりも減少しても既存住宅の流通量増加による住宅市場の活性化が十分可能性があることは、米国の事例を見ても明らかである。

さらに、米国では、住宅資産価値を土地価格と建物価格を分離して表示するという習慣がない。新築住宅または既存住宅を売却する時は総額で表示され、建物の延べ面積は表示されても敷地面積が表示されない。その背景には米国では地価が安く、住宅価格全体の4分の1程度とされるため、我が国とは事情が大きく違うかもしれない。しかし、米国では住宅の価格が安定的に5～6%程度上昇している反面、我が国では減価償却の考え方から新築から一旦使用されると、極端にその価値が下がってしまう現状がある。

さらに、米国でこれだけ大量の既存住宅が流通している背景には、日本に比べて住宅の維持補修が適切に行われ、長寿命化を実現する「仕組み」が住宅市場で機能している状況があることに起因する。住宅が金融の担保になっていて、住宅所有者が強制的に加入させられる自治組織HOA（Homeowners' Association、住宅所有者協会）が環境管理を行い、不動産金融市場が住宅所有者一人一人に個々の住宅を長持ちさせる動機づけをさせていることもある。

もちろん既存住宅の流通量が新築住宅に比べて多い傾向は、米国だけではなくイギリスやドイツなど欧米諸国でも見られるため、決して特殊な傾向ではない。景気も人口も減少傾向にある日本の住宅市場は「仕組み」の転換を迫られつつあるが、まずは米国など欧米諸国における住宅市場の実情を参考にして既存住宅の流通と市場の拡大に向けた対策を打つ必要がある。

米国では、住宅というものは、物理的にはインフラ・景観(Landscape)というハードと、それに加えて住環境の維持管理(Management)の仕組みのソフトが初めてそろって成立するという考え方である。住宅は住環境と一体にあるものであって、土地と建物、そして住環境が不可分であり、その全てが『住宅資産』であるという考え方である。以下に、その考え方の端的な実例を以下に示す。

①ゲートッドコミュニティ(Gated Community)

「ゲートッドコミュニティ（ゲートッドタウン・ゲート・コミュニティとも表記）」とは、文字通り住宅地を塀で囲み、数か所に通過交通などの侵入を規制する“ゲート”を設け、経済的に余裕のある高級住宅地では警備員を常駐させ、そうでないところでは監視カメラや自動機械制御で有資格者のみの出入りを許可している。1980年ごろに登場した。その発想の元は、防犯・治安維持であるが、その背後には、その「ゲートッドコミュニティ」の中に住むことが「自分が成功者である」ことを誇示したい意識からきている。ゲートを設置することで、開発者にとって、購入者に対する大きな訴求効果・広告効果が期待できる。

また、多くの「ゲートッドコミュニティ」においては、統一感のある美しい景観を強力な維持管理の仕組み(Management)によって豊かな住環境が守られている。個々の住宅の外観・外構（エクステリア）は厳しく制限され、勝手な建て替えや限られた色以外の壁の塗り替え(Remodeling)は許されない。

つまり、住まいの快適性を高めて、頻繁に起こる可能性のある既存住宅の二次的流通市場での高値を維持するために、常に高水準の維持リフォームがなされる。住宅地は全体の調和を取って美しく設計されていて、住宅の建て替えをせず、そのままにしておきたいという意識で造られている。その根底として、住宅も住宅地も、百年単位の耐久性をもっていることが、米国の住宅資産の基礎になっている。

「ゲートッドコミュニティ」の利点として、外部からの侵入者を制限できる為、治安が向上する。それにより、不動産の資産価値が上昇する。個々の住宅の警備よりも全体で管理する方が、警備コストが削減できる、などの利点がある。

その反面、「ゲートッドコミュニティ」の問題点の根源には、住民以外の出入りが制限されているため、地域が分断されることにある。以下に示される具体的な問題点が危惧される。

- (1)ゲートッドコミュニティ内のみ引きこもる住民が出てくる。
- (2)住民が、ゲートッドコミュニティ外のことについて無関心になる。
- (3)住民が、ゲートッドコミュニティ内で犯罪行為をしても発覚しにくい（特に、ゲートッドコミュニティ全体が犯罪行為に関わっている場合）。

つまり、「ゲートッドコミュニティ」のムラ社会化の進行である。

我が国にも、「ゲートッドコミュニティ」の実例として、東京テラス（東京都世田谷区・1036戸、第一工区：平成17年10月完成、第二工区：平成18年3月完成）、広尾ガーデンフォレスト（東京都渋谷区・474戸、平成21年2月完成）、グローリオ蘆花公園（東京都世田谷区・363戸、平成21年9月竣工予定）などがある。

②TND開発(Traditional Neighborhood Development)

「TND開発（伝統的近隣住区開発）」とは、ニューアーバンイズム（新都市主義）に基づき、車に過度に依存し経済最優先の画一的なスプロール型地域開発に反対し、地域およびコミュニティの歴史・文化・自然を基調として、都市計画やコミュニティデザインを再構築しようという開発である。1980年代後半から台頭した。これらの理念はアワニー原則(The Alhambra Principles, 1991年)、ニューアーバンイズム憲章(Charter of the New Urbanism, 1993年～1996年)に集約されている。

TND開発（伝統的近隣住区開発）は、全体の街が半径600m程度を単位に、こじんまりとして生活行動範囲は徒歩で行き来できるように歩道のネットワークで構成され、住宅と店舗や業務、工業などの用途が有機的に混合立地するよう計画されている。これらの街なみは、不動産的価値も高く、いつも米国の人々の憧れであり続け、入居者が入れ替わっても大切に補修しながら、使われ続けているのである。そして、「米国においては、歴史的建物ほど不動産の価値が高くなっていく。」と、日本の中古住宅市場では考えられないことが、決して誇張ではないということがTND開発（伝統的近隣住区開発）を見ると、解ってくる。

①のゲートッドコミュニティや②のTND開発を見ると、我が国の住宅地開発が決して人間的とは言えない画一的な環境、自動車優先の道路環境、希薄になった人間付き合い、生活の場としての楽しさの欠如など、機能優先、効率優先、そして価格優先で果たしてよかったのか疑問である。

3 あとがき—空き家の利用促進を

暫定的な土地利用という概念は、都市の拡大局面においては捉えやすいが、都市の縮小局面の場合にどう捉えればよいかは、ある程度の強制力をもって空き家などを一度更地に戻し、次の開発主体が現れるまで農地や緑地などとして利用するなどの「暫定性のあるオープンスペースの確保」という概念で捉える必要がある。

農村部の農業振興地域*では農業の後継者不足が問題であり、今までは個々に農地を転用してアパートを建ててきたが、これからは空き家（部屋）増大の問題も出てくるので、その根本的な打開策として、空き家解消対策は、地域全体の就労問題として捉えていく必要がある。

***農業振興地域（略称：農振地域）**…「農業振興地域の整備に関する法律（略称：農振法、昭和44年7月1日法律第58号）」によって、土地の有効利用と農業の近代化を推進するため、農業の振興を計画的に進めていく地域である。

団塊の世代のリタイアによる「二地域居住」促進などのための「空き家」の活用も必要になってくる。所有者不在のため、空きビル・空き家の災害対策について不安がある。空き家について、借りる側と貸す側の条件が一致しないケースが多く、情報の提供の仕方など既存住宅情報システムの構築が急務である。一方、農村部・山間部では、豪雪などにより壊れた空き家が放置されるケースも多く、防犯上・景観上問題がある。空き家のリフォームや建替えに関する支援も必要になってくる。

(参考文献)

1) 総務省 統計局：平成15年住宅・土地統計調査，総務省統計局ホームページ