

住宅地の再生、本格的に新たなスキームが必要

明海大学不動産学部 教授

齊藤広子

いま、住宅地に何が起きているのか

高度経済成長時代に全国から集まった若者が住んだ住宅地。そこは今では高齢者のまちになりつつある。

♥「ちょっと、じゃまよね。滑り台とブランコ。ゲートボールをしたくてもできやしないじゃないの……。一体このまちの誰が、滑り台とブランコをつかうの？ この何年も子どもを見たことないわよね。この住宅地で」「住んでいる人にあった公園にしてもらわんと、あきませんわ」

♠「どこさ行くの?」「買い物よ。なんか買ってくるものある? 歩いて行ける店が閉まり、バスも1日に2本だけで、本当に不便ね。必要なサービスがないと、生活できないわよね」

◆「困った! 困った! ここでは子どもたちと暮らす、二世帯住宅に建て替えられない。それは地区計画と建築協定があり、庭先に店も出せないし、敷地が分割できない。アパートも建てられないようになってきているらしいの」「そんじゃ、若い人は来れないわね。時代にあった利用の仕方ができないと、困るわね」

★「人々はどんどん去ってくけれど、新しい人が入って来ないわね。小学校や幼稚園がなくなり、子どものいる若い人なんて無理よね。あそこの家も出ていったわ」「空き地や空き家が増え、治安が悪かと。誰かに有効活用してもらわないと、不安とね」

こうして、住宅地の再生が必要になっている。そうかといって小手先の処方箋ではまた同じ状態になる。だから、はじめに、なぜ、そうなったのかの原因を確認しておきたい。

なぜ、再生が必要なまちになったのか

住宅地を劣化や陳腐化させない、住宅地マネジメントのための3条件が整っていなかったからである。

第1に、空間のつくり方が間違っていた。時代の変化に耐えうる空間のゆとり、多様な世代が住める多様な居住の

場がなく、かつ住宅の生産数を重視し、まちに必要な「働、学、憩、農」の機能をつくらなかった。持続可能な住宅地の必須条件が整っていなかったのである。

第2に、住宅地をマネジメントする主体がなかった。まちは地域を包み込む洋服みたいなもので、そこに住む人の姿・形・好みが変われば、それに応じて変わらないと捨てられる。しかし、変えようとする主体がない。開発事業者はつくることが仕事で、行政は移管された道路や公園を決まった方法で管理をする。住民は何かあれば、行政に文句をいうだけである。ゆえに、だれも住宅地をマネジメントしてこなかった。いわば、マネジメントの発想がなかったのである。

第3に、住宅地をマネジメントするシステムがなかった。マネジメントする主体もないが、それを実現するためのルール、体制、資金がなく、それを支える不動産の所有形態なども不十分であった。

基本的に、時間とともに住要求が変化し、それに応じて、住宅地を変化させるべきことを想定していなかった。それで、窮屈な魅力のない空間は、3条件がないがゆえに、劣化や陳腐化してしまった。

だからといって、住宅地の再生として、単に空間をつくりかえればよいのではない。

では、何を再生するのか

住宅地の魅力の再生である。居住性の再生、資産価値の再生、でもある。具体的には、住宅地の機能の再生、利用者の再生そしてそれを実現するために、行政と個人、地域の役割の再生である。言い換えると、持続可能となる空間とシステムへの再生である。

これを段階的に行うのか。一気に行うのか。多様なケースがありえるが、段階的に行うことが実現の可能性が高い。そこで、まず段階的再生を事例を通じて考えたい。

(1) 機能の再生：「住宅から『働、学、憩、農』の場へ」

人口・世帯減少時代に空き地や空き家が増える。当たり前である。嘆く必要はまったくない。問題は、それを有効活用していないことだ。空き家になった住宅を「働く場・学べる場・憩いの場」にし、空き地は農地に転換する。のびのびと、豊かな暮らしを自分たちでつくろう。

事例1：マンションの空き家を高齢者用のたまり場に

マンションの住戸1戸を、高齢者の憩いの場とし、映画を見たり、食事をしたり、仲間自主サークルが行える場とした(写真1)。場所は、横浜市で最寄駅からバス便の2,300戸の分譲団地である。ここでは50歳以上を対象とした介護予防プログラムと交流サロンの実施、看護師による健康相談もある。

会員制で現在利用者400人、分譲団地内の人が約半数である。支えるスタッフ(52歳から85歳)は60名である。スタッフはここで働き、利用者になることもある。まさに、高齢者が働き、憩い、学ぶ場となっている。

事例2：多世代が利用できる地域の拠り所に

同じく横浜市の戸建て空き家は、地域の多世代が利用



写真1 高齢者の拠点



写真2 車いすの人がアプローチできるように改修

できる場とし、地域の茶の間、街の相談室のようである。地域の困った人を助けるために、買い物、洗濯、食事づくり、掃除・庭木の手入れ、草むしり、話し合い手になるなどを出かけて行き、拠点では一時保育や学校に行かない子どもの勉強を見るなどを行っている(写真2)。

利用は会員制で約400人。支えるスタッフは10人で、高齢者が多い。利用者はまさに多世代で、私が訪問した際には、一時預かりの小さな子どもと、別室では学校に行かないでここで勉強している小学生がいた。

その他にも、空き店舗を活用した拠点づくり、空き地を活用した農スペースや地域花壇など、多様な利用の仕方が展開されている(写真3)。

(2) 利用者の再生：「高齢者から若者へ」「1世帯⇔多世帯へ」

空き家になった戸建て住宅を若者のシェアハウスに、空き家になった古い長屋をリノベーションして若者向き現代長屋に、あるいは戸建て住宅地でもまわりに配慮した集合住宅をつくり、若い世代が居住できるものをつくるなどの取り組みがある。

事例3：若者向き現代長屋に

昭和30年代から40年代にかけて建てられた木造の建物が8棟。長年住んだ入居者が出ていくと、新しい入居者がなかなか見つからない。これを現代風にリノベーションすると、いまや若者人気の住宅に変身した(写真4~6)。

路地にあった縁台の再現、敷地内の空きスペースを使っでの入居者パーティなど、設計を担当したスタッフ自らも気に入って居住した。もちろん、家主にとっては空き家は埋まり、家賃が上がり、ありがたい話である。建替えるよりも収益性が高く、リスクが小さい。この住宅がある大森に縁もなかった人たちがこの住宅に住みたいと越してき



写真3 宅地が農地に



写真4 リノベーション前（提供：ブルースタジオ）



写真5 リノベーション後の外観（撮影：梅原絵里）



写真6 内装（撮影：梅原絵里）

た。高齢化が進む地域にとってもありがたい話である。

1世帯で使っていたものを多世帯で、あるいは多世帯で使っていたものを1世帯で利用するという利用単位の再生が新たな利用価値を生み出している。

(3) 行政・個人・地域の役割の再生：「地域マネジメント体制へ」

上記の事例1は、行政からの委託事業や補助金で住戸内リフォームをしたものの、基本的には地域居住者が主体となったNPOが運営する。

事例2も、市からの補助を得て車いすの人でも利用しやすいようにエレベーターの設置が行われ、区民活動支援センターのランチに位置づけられているが、運営は地域である。つまり、行政や市場で手が届かないもの、公助や自助では手が届かないものへの、地域の活動である。

事例3は、補助金もなく、市場のメカニズムを使っての実現である。これには、建築のデザイン力が効いている。さらに、入居者の集め方も従来型から再生している。ファ

ンをつくり、物件と直接結びつけている。従来型の入居者斡旋しかできない不動産業者は切り捨てられていく。

こうして行政の負担を小さく、市場のメカニズムを利用し、より魅力あるまちを実現しようという試みは日本国に広がりつつある。

たとえば、道路や公園は行政所有・行政管理から、地域所有・地域管理、あるいは行政所有・地域管理にすることだ。地域が管理をすることで地域の人々の目が届くまちになる。手を加えることで愛着が生まれる。地域管理を前提とすることで、画一的でない魅力ある道路や公園にでき、住民は自ら管理することで、時代に応じた利用の仕方を変えることも可能となる。

事例4：地域で保有する斜行エレベーターやコミュニティホール

1991年から分譲開始し、入居後、エレベーターやコミュニティホールを新たにつくった（写真7）。これは、住宅地の約1,000戸で構成される管理組合法人の所有である。一般的な公民館と違い、自分たちで運営するため、コミュ



写真7 斜行エレベーター（事例4）



写真8 コミュニティホール内の調理室（事例4）

ニティホールはいつも誰でも気軽に寄れるようになってい
る(写真8)。

覗くと、子どもたちが集まって宿題をしていた。その前
には、住宅地居住者が管理員として常駐している。この
住宅地では、空いている宅地を農地にするなども行われて
いる。

新たな住宅地再生スキーム

(1) 空き地・空き家を地域の拠点に

空き地や空き家を、どんどん地域のコモンスペースにし
よう。

災害時の拠点とする。そこは万が一に備えて耐震性を
備えた建物、いざというときのための備蓄。井戸の設置や、
自家発電そして電気自動車カーシェアリングの拠点にし
る。地域に根づいた情報の収集は、このコモン集会所に
来ればよい。地域で管理し、地域公共財と位置づけ、固
定資産税などを免除する。また、そこを地域のNPOの拠



写真9 共同菜園(ドイツ)



写真10 クラインガルテン(ドイツ)

点とすることで、働く場、学ぶ場の提供にもなる。

食料の安全性が危惧される中で、空き地を使っての身
近な所での農園や菜園やクラインガルテン、花壇等、人々
がふれ合える場をつくる(写真9、10)。空き家はリノベーシ
ョンし、若者用住宅にしてもよい。

(2) 再生は4つの機能を総合的に行うことが必要

事例のような地域の個別の動きを連携・共同化させるこ
とで、効率的で効果的な再生が可能となる。

つまり、地域自らが必要な施設やスペースを保有し、管
理し、必要に応じて空間も利用の仕方再生する(機能1)。
地域自らが必要なサービスを提供(機能2)。地域自らが
空き家や空き地を有効活用し(機能3)、土地利用をコン
トロールする(機能4)。

この4つの機能を総合的に行うのが住環境マネジメント
である。

では、どのような主体が行うのか。

1つは住民主体方式である。マンションだけでなく、す
でに戸建て住宅地でも、またマンションや戸建て住宅がミ
ックスされた住宅地でもアメリカのHOAのような管理組
合がつけられることが珍しくなくなった。

しかし、全員参加型組織は新規開発時の設定では可能
であるが、既成市街地での適用は現制度の中では困難で
ある。そこで、既成市街地でも全員参加型組織をつくる
方法を整備することが必要である。たとえば地域住民の5
分の4以上の合意があれば、組織設立を地方自治体に住
宅地再生組織として申請し、認可される。組織の運営や
土地利用・建築などのルールも併せて申請し、認可を得る。
いわば、マンションの建替え組合がマンション建替え円滑
化法により、自治体に認可を得る制度の住宅地版である。

組織は法人格をもち、不動産の所有・管理、そして必
要に応じては私有財産の買い取り請求や補償を行うなど、
再生に向けての新たな公平づくりの主体となる。コモン集
会所づくりのための、1軒の空き家の管理・運営からも利
用が可能である(図1、2)。

2つめには地主組合方式である。一気に再生をしたい場
合でも段階的に再生をしたい場合にも使える。現在の農
住組合制度を、対象地を荒廃しつつある住宅地にも適用
できるようにし、地主が組合をつくり、地域の再生の計画
をつくり、(再)開発・建設・管理をする方法である。も
ちろん、農住組合法以外の新たな法律の成立でも問題は

ない。

3つめは民間不動産会社活用方式である。地域の不動産の開発・分譲・管理・賃貸を行う不動産会社が主となる方法である。イギリスのレッチワースのように、住宅地の価値を維持することで、住民とともに、地域の不動産を所有・賃貸・管理、売買に関与する主体は大きなメリットがある。ゆえに、住民の意向を踏まえつつ、専門家としてのリーダーシップを発揮し、住宅地を再生していく。現実には開発事業者が継続的に行う場合に大いに有効である。

4つめは地域における既存組織の連携方式である。それぞれの組織の特性を生かし、地域組織や人のマンパワーをエンパワーメントし、活動資金を得ながら地域全体の経営をする。必要に応じ、既存の組織、地元の行政、企業等が連携する。そこには、新たな地域の文脈を踏まえた、地域に根づいたプラットフォーム（単なる話し合いの場ではなく、地域事項の決定の場、また決まったことを住民が従うように拘束できる仕組み）が必要になる。

さいごに、起こってからの問題を解消するのはやはり正直難しい。ゆえに、これからの新規開発の住宅地は、必ず住宅地マネジメントのための3条件を整えてから、市場に出すべきである。

さらに、住宅の再生には私法、公法、市場の新たな連携が必要である。たとえば、地域で合意を取れた場合は公的な基準を緩める、あるいは強化し、その際の合意には補償（金銭授与）も含めるものとする。こうした地域によるマネジメント体制を強化する、住宅地の再生を取り巻く社会システムの再生が必要である。

参考文献
齊藤広子『住環境マネジメント 住宅地の価値をつくる』学芸出版社、2011

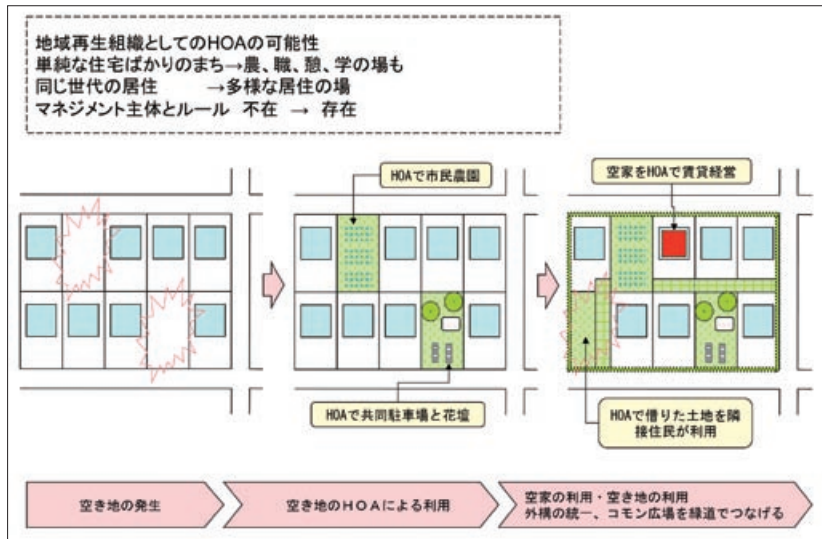


図1 住宅地の再生のイメージ1

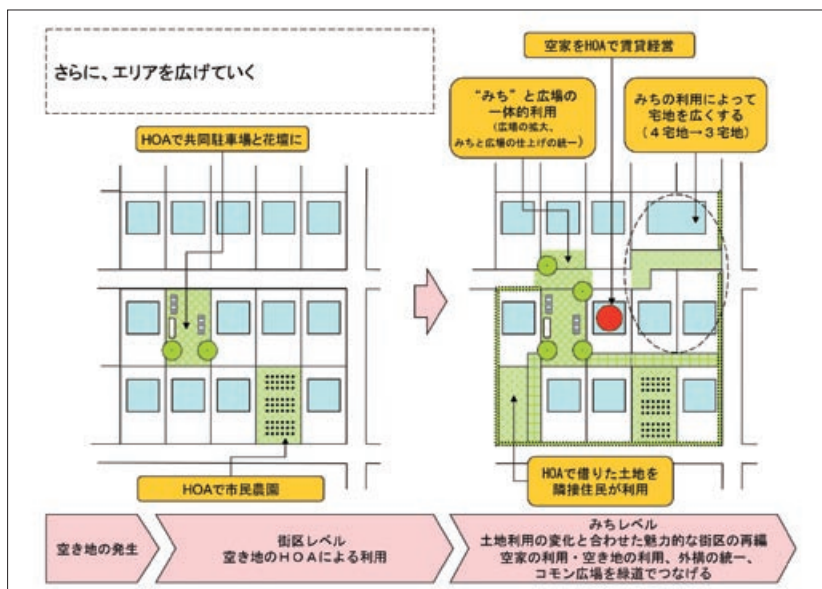


図2 住宅地の再生のイメージ2 「さらに、エリアを広げていく」



齊藤広子（さいとう・ひろこ）

大阪生まれ。明海大学不動産学部 教授。博士（学術）・博士（工学）。戸建て住宅地の住環境マネジメントで日本建築学会賞（論文）等受賞。最近、研究成果を实践すべく、のぞみ野住宅地のマネジメントシステムのプロデュースや日本型HOA推進協議会ですまい・コミュニティマネージャー育成講座を実施している。著書：『住環境マネジメント—住宅地の価値をつくる』（学芸出版社）