

住宅地における多様性の獲得

空き家・空地問題、少子問題、高齢問題、そしてその先の限界集落化問題、孤立死問題、これらの問題は全国でじわじわと進行してはいるものの、平均的に進行しているのではない。偏って進行しているのだ。

そして、そのカギを握るのが「多様性の獲得」ではないかと最近考えている。つまり、現在の住宅政策のメインテーマは「住宅地における多様性の獲得」である。

図-1、2、3を見ていただこう。

5年ほど前、東京近郊大都市の住民基本台帳と

土地家屋台帳のデー

タを調査できる機会

があった。これらの

個別データを突合せ

せることによって、

「築何年の」、「ど

んな種類の住宅に」、

「どのような年齢構成

の人びとが」住みつ

いているのかが明らか

になった。この図は

この自治体の人口の

約1/3から1/4あた

りの人口(10数万人

規模)をベースにし

ているので、統計的

には信頼できる母集

団から導かれている

。これのグラフは、「

戸建て住宅(分譲)

」「分譲マンション

」「賃貸アパー

ト」といった、日本の代表的な居住タイプごとの、さらに築年数ごとの、平均的な居住者の年齢構成を示している。逆に言うと、築年々のどんな種別の住宅には、どのような年齢構成の人びとが住むようになるのかの、現時点での期待値を示しているともいえよう。

図-1を見ると、戸建住宅では、新築の頃に35歳前後の両親と生まれたてのその子供世代が多く入居しており、いわゆる「フタコブラクダ型」の年齢構成が最初から実現していることがわかる。そして時間経過によって、このフタコブが全体に

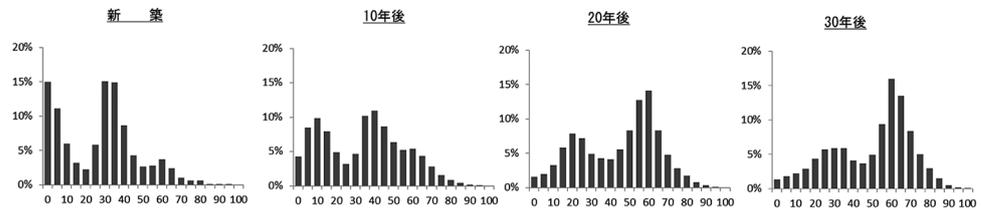


図-1 戸建て住宅に住む人の年齢構成(平均値)

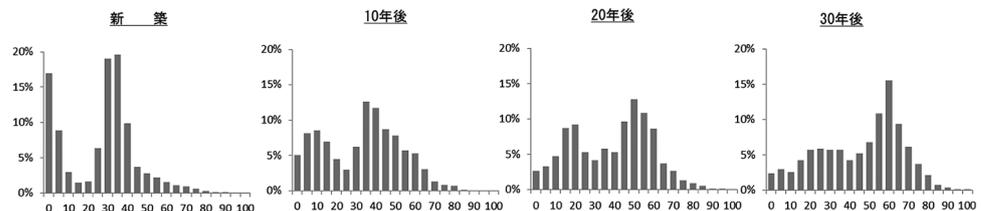


図-2 分譲マンションに住む人の年齢構成(平均値)

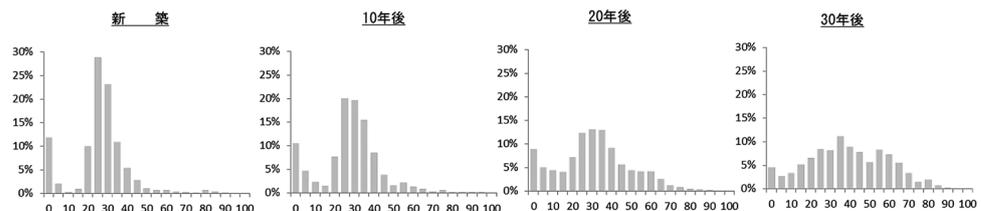


図-3 賃貸アパートに住む人の年齢構成(平均値)

東京大学大学院 工学系研究科
建築学専攻 教授

おおつき とし お
大 月 敏 雄



右にずれていく様子がわかる。しかし、築20年になると子供世代の数は親世代のほぼ半数になり、そして、築30年もすると子供世代の数は親世代の約三分の一程度になっている。これはすなわち、子供が大学に行ったり働き始めたりすると、家から出ていくということの現れである。子供部屋が空き室となった大きな家を高齢の両親だけで住む、という問題は10年ほど前に「エンブティネスト問題」として流行したが今や、事はより深刻になっているようだ。高齢の両親が、高齢の片親となり、要介護認定を受けたり認知症になったりすると、とたんに「エンブティネスト」という、ほのぼのした問題ではなくなり「孤立死」の問題につながるということがこの10年で表面化してきたのだ。

図-2を見てみると、分譲マンションでも戸建てとほぼ同じグラフになっていることがわかる。戸建て住宅よりやや若い年齢構成になっていることは、分譲マンションを経て戸建てへ移るといふ住み替えパターンが多いことを示しているだろう。また、戸建て住宅よりも、よりシャープな形でフタコブが際立っていることもわかるが、このことは分譲マンションの方が、戸建て住宅よりも「住宅のパラエティ（つまり多様性）」が少ないために、より特定の居住者しか受け入れていないことが原因になっていると考えられる。

いずれにせよ、戸建て住宅でも分譲マンションでも、こうした居住者の年齢構成の長期の変動は、ある意味避けようがないとは思われるが、これが何百戸、何千戸という規模において地域で実現すると、その地域全体が偏った人口構成になり、昨今の郊外住宅地や都心の団地の「過疎化問題」「限界集落化問題」につながっていくのであることは容易に想像がつくだろう。

さて、そのための処方箋は幾通りもあると考えられるが、こうした問題の原因は大きく2つあると考えている。

1つ目は「一気に潰ってしまった」ことである。一度に大量に「新築」をつくってしまうと、「35歳前後の親と生まれたたての子供」を大量に惹きつけることになってしまう。しかし、「時間をかけて徐々につくる」ことを考えると、いびつな人口構成は、地域的に緩和されていくはずだ。これを実践しているのが民間事業者が開発する千葉のユウカリが丘である。そこでは年間200戸程度しか供給しないというルールに基づいて、長期を見据えた開発が進んでいるために、偏らない人口構成を実現しつつある。

さて、偏った人口構成の2つ目の原因は、「住宅の種類が少ない」ことにある。ここで、図-3を見てみよう。これは賃貸アパートに住む人口構成の変化である。新築の頃は20代が圧倒的に多く、生まれたたての子供もたくさんいる。10、20年と経過していくとどうしても子供の数は減っていくが、全体の年齢が上がっていくのではなく、20代から60代過ぎまでの人口が段々と平準化している。さらに、いつまでたっても生まれたたての子供はアパートに多いのだ。

これらの事実からすると、第2の処方箋は「住宅の種類を地域で増やす」ことだ。しかし、自治体によるワンルーム規制や、建築協定、地区計画で、これを阻んでいる実態がある。

「時間をかけて多様性を増す」か、「異種用途を挿入して多様性を増す」か、いずれにせよ、「住宅地の多様性の獲得」が課題であることに間違いなさそうだ。