

「郊外住生活の現状と問題点」

—郊外住宅団地住まい手の経年による“からだ・心・交流”の変化と住まいのあり方—
さかえ住宅環境フォーラム会長 竹谷康生氏

成熟社会居住研究会では、これまでハウスメーカーが建設を進めてきた郊外住宅団地の再生に取り組んでいます。今回は、実際に横浜市郊外住宅団地でのまちづくりに取り組んでこられた、さかえ住宅環境フォーラム会長の竹谷康生氏をお招きし、郊外住宅団地住まい手にとっての団地持続性の課題とハウスメーカーに期待することのお話を伺いました。

(1) 郊外住宅地の現状

- ・さかえ住宅環境フォーラムでは、栄区・港南区・戸塚区の郊外住宅団地代表者や行政、学識経験者、まちづくり専門家などが集まり、より住みよいまちづくりを目指した、課題やまちのルールづくりを進めております。
- ・私の住んでおります団地は昭和 50 年代に開発が始まりました。昭和 14 年に横浜市が市として制定された時の人口は 100 万ぐらいでしたが、現在は 370 万人を超えています。市域の面積は殆ど変わらず、増加した人口は、新しく造成された地域に吸収されました。人口が減少していくと、郊外住宅地もどんどん縮小していきますが、縮小していく地域で存続できる住宅地の境界は、鉄道の駅から歩いて 15 分、バスに乗っても 15 分程度のところと考えています。横浜市でも交通利便性の基準は 15 分と考えているようです。他に利便性の要素は店舗や病院、教育施設といった要因がありますが、この交通利便性でほとんどが仕切れるのではないかと考えています。
- ・若者は進学や就職で一度便利な所に移動すると、交通が不便なところにはなかなか戻ってきません。しかも郊外住宅地はある時期に同じぐらいの年代の人が一斉に住み始めたため、急速に高齢化が進みます。高齢化が進むと購買力が 1/2 に減少するので、お店が撤退する、お店が撤退すると利便性がさらに悪くなるから若い人が戻ってこないということになります。
- ・私が住んでいる湘南桂台の例で申しますと、郊外住宅地では珍しい（駅から遠い）イトーヨーカドーがあります。イトーヨーカドーはほとんど駅に近い所にしか残っていないそうです。我々のところのイトーヨーカドーも閉鎖が検討の俎上に乗っており、我々もどうすべきかを調べていきますと、あることがわかりました。郊外住宅に住んでいる方は、ほとんど車を持っていますから、土日は家族サービスでアウトレットに買い物に行くことが多く、イトーヨーカドーでの購買が少なくなっています。そこで我々はイトーヨーカドーと相談して、土曜日に店内でのミセコンを 1 ヶ月に 1 回行うということを始めました。横浜市で駅を賑やかにするためのエキコンが当時流行っておりまして、イトーヨーカドーも工夫して地域にコンサートのスペースを提供といったことをやってくれております。イトーヨーカドーが赤字になるとどうなるか分かりません。イトーヨーカドーは 2 階建てで、1 階の食料品売り場は黒字ですが、2 階の日用品売り場は潰れてしまい 100 円ショップやドラッグストアに変わりました。高齢化が進んだ郊外住宅地では、日用品やリサイクルのお店は売れません。売る人は多いのですが、買う人はほとんどいないので、リサイクルの店も潰れました。

(2) 住まい手のライフサイクル

- ・住宅に関して影響の大きいのは住んでいる人のライフスタイルです。古代インドの4住期という考え方をまねて、0歳から30歳を学生期、30歳から60歳を家住期（家を求める頃）、60歳から90歳を林住期、90歳から120歳を遊行期ということにしますと、最初の大きいイベントが家住期の前半30歳から45歳です。30歳で家を買って45歳になるころに、1回目の問題が起きます。我々は終の棲家として目一杯の費用で希望のものを建てるのですが、メンテナンスにこんなに金がかかるといことはほとんど認識していません。それで45歳になると1回目のメンテナンスが必要になり、設備修理や外装の塗装、子供のための増築などで何百万かの投資が必要になります。45歳のころは、非常にはりきっているし前向きですからなんとかなります。さらに45歳から60歳の間は財力もあるし、力もあるので子供たちの成長を楽しみになんとかやり遂げたいという気持ちがあります。その時に15分で駅まで行けるような地区であれば、安心して投資できるということで二世帯住宅を建てる方もいます。しかし私のところのように駅まで15分以上かかる場所では、二世帯住宅はせいぜい10%どまりで、二世帯住宅を建てたけれど子供たちが住まないというような悲劇も起きています。

(3) ハウスメーカーに望むこと

①メンテナンスによる価値の維持・証明

- ・あるハウスメーカーでは、外壁塗装は不要で半永久的に使えるというようなPRをされていますが、実際には40年ぐらい経つとかなり高額な補修費が必要になったということも聞きましたし、家そのものについての正しい認識がユーザーである我々は持っていなかったと思います。高齢者の集いの場所などでそういうお話を聞くことが多いです。お金のなくなった頃に大きいメンテナンスが来るというのが一番骨身にこたえるという高齢者が多いようです。買う人も認識不足ですが、ハウスメーカーから十分な説明がなかったといった恨みがましい声があるということをご報告したいと思います。「スムストック」のような、メンテナンスしたらそれだけ価値が上がるということを証明しようという動きがございしますが、そういったメンテナンスの正しい評価をきちんとやっていただきたいと思います。

②フェールセーフ設計

- ・フェールセーフ設計をしていただきたいと思います。例えばコンセントを掃除していないと埃が溜まって火災の原因になるということを言われていますけれども、家電品のメーカーの説明書では、機器は使い終わったらコードをコンセントから抜いて下さいと書いてありました。しかし、消費者は偶にセットされた機器をコンセントからいちいち抜く人はいないと思います。それは過大な要求で、説明書にそう書いてあるから万一火災になっても免責されるというのはおかしいと思います。また、赤ちゃんがクリップを差し込んで感電をするということもあるので、コンセントは高いところにつけてほしい。高いところにつけると埃もかからないし、常に目視できるから安全ではないか。ただし不便になりますが。このような研究をこれからもやってほしいと思います。
- ・それからフェールプルーフ、つまり壊れる時には安全に壊れるようなものが求められると思います。私は現役の時は家電製品を作る会社に在籍して、家電製品の研究開発をやっていた

した。家電製品の研究開発で非常に難しいのは、消費者が色々な使い方をしますが、例えば洗濯機の場合は一番安全な壊れ方は表面を錆びさせることです。そうするとお客さんも古くなったと諦める。表面を綺麗にして、いつまでも使えるようにすると、いつかモーターの部分がやられた時に火災などの危険が起きます。一番安全でビジュアルのところは、早く壊れるのがやっぱり良いのではということを議論したことがございます。

③チャイルドプルーフ設計

- ・これは今特に重要になってきています。今は使い慣れたものを使っている方が、不幸にも認知症になるとあたかも子供のように変わっていくわけです。例えば高齢者の方が、やかんでお湯を沸かして電話がかかってくるとそれに夢中になっていつのまにかやかんが空焚きになって、というようなことが起こっています。そのためガス方式をやめて安全性の高いIHなどの電気に変えるということが行われます、私の場合設備費はリフォームも含めだいたい100万円ぐらいかかりました。65歳以上の方の30%ぐらいの方が認知症になると言われているこの時代では、設備をぜひチャイルドプルーフ設計に変えればいつまでも安全に使えて、合理的だということをハウスメーカーさんの知恵で是非売り込んでほしいと思います。

④定期的メンテナンス設計

- ・住宅の中で寿命の短い部分は簡単にメンテナンスできるようにしていただきたいと思います。例えば100年住宅といっても100年間下水がつまらないわけではないので、そのぶんは大きな金をかけずに簡単にメンテナンスを行えるような設計をお願いしたいと思います。外装の塗装は消費者の考える以上に金額が高く、金額が高いゆえに業者も多い。だから外装の塗装について色々な業者から売り込みが来ます。これはその流通の仕組みに何か不自然さがあり、十分な効率化、いわゆる標準化が進んでいないということだと思います。
- ・現在のガス器具では立ち消え安全装置と過熱防止装置が全部付いていますが、古いお家では過熱防止装置は一部分しか備えられていません。ところが町に行ってガスコンロを調べると両方の安全装置が全部付いていないと売ってはいけないと決まっています。現在使っているものが全部ダメとなったらとても対応できないから、使用中のものはそのままとなっている。使っている人が認知症になると大変危険な状態です。こういったことを住宅検査機関のようなところがチェックできれば中古住宅の流通の市場も育つのではないかという気がします。リフォームについては、家の老朽化もさることながら、設備も相当工夫して、もっと安全で簡単という方向にする必要があると思います。

⑤戸建て住宅団地のまちなみ

- ・最近の住宅団地では固定したゴミ置き場を設置して分譲されていますが、固定したゴミ置き場のない住宅団地では、ゴミ置き場がいつも持ち回りになって大変もめています。
- ・それから団地開発時に決められた自治会の班構成はブロック毎になっていますが、家が背中合わせの班となり、コミュニケーションがとりにくい問題があるため、道沿いの玄関が向き合った形の班構成が良いです。背中合わせの家では、北側の家の人にとっては南側の庭はくつろぎの場所で非常に大事な所ですが、その向こう側の南側に建っている家にとっては裏口で、汚いものが並び、植木の手入れも十分にやっていないということで、仲が悪くなりやすい。実際に地区計画などを決める時は、必ずそういった境界から1m以上離す、雨樋の水滴が向かい側にあたらないようにといった色々な細かいことを決めます。それでもなかなかコミ

コミュニケーションがうまくいかない。そういう背中合わせの組み合わせを何とかしようという取り組みがちらほら出てきています。越谷の方でははじめから玄関を見合わせるようにした建売住宅も出てきております。

(4) 郊外住生活の問題点

①郊外住宅団地の福祉活動

- ・郊外住宅団地は開発業者ごとに自治会が作られていて自治会名に業者の名前がついているところもあるくらいで、当初から仲間意識をもち、自治会として福祉活動も育っています。課題は新陳代謝が少ないため、高齢化が進み、担い手の減少で活動が停滞しつつあり、自治会そのものの維持が非常に難しくなっていることです。

②空き家問題

- ・栄区の空き家率は大体 6.5 パーセントくらいですが、湘南桂台では、自治会に届出がある空き家は大体 2%、それから届け出がなくて月に何度かもしくは半年に 1 度ぐらい様子を見に来るといような空き家はその倍くらい存在します。高齢化率が 50%を超え、限界集落のレベルになっているのではないかと思います。
- ・空き家は便利などころにあるとは限りません。不便などころにある空き家は活用の方法がなく、便利などころにあっても、空き家の場合はその家族の合意形成がなかなか得られない。その 1 番大きい理由は、いったん貸したら必要な時に戻ってこないのではないかと心配です。そこについてはやはり行政の信用を活用した制度が立ち合いでできればいいのではないかと思います。

③高齢者のモビリティ問題

- ・高齢になると重いものを持てなくなり、買い物宅配を利用する人が増えてきました。そのためトローヨーカードもまもなく赤字になるだろうと心配をしています。一週間から十日に一回しか買い物に行けないと、生鮮食品がどうしても乏しくなるので、やむを得ず自治会で朝市をやってそれを補っているところがありますが、その自治会も朝市を運営する人が高齢化してきて、どうしたらいいのかという問題を抱えています。

④若い人のまちへの参加

- ・夏祭りで中学校のブラスバンドに来ていただくといったことを一所懸命やって、若い人を引き留めようという努力を続けております。けれども、この祭を維持する人も減ってしまっていて、苦勞しております。今はボランティアを募集してこういった行事を維持できる工夫をしております。これも限界集落の問題だと思います。

【質疑応答・意見交換】

吉田座長：竹谷様はまちづくりコーディネーターとして建築協定や地区計画に関わってこられたとうかがっておりますが、そのお話もお聞かせください。

竹谷氏：私が湘南桂台自治会長を 4 年間務めているときに起こった問題は、建築協定をどのようにして維持していくかということでした。世帯数が 300 から 500、あるいは 300 の自治会では建築協定の方がうまくいっています。500 を超えたら建築協定はうまくいかないと考えた方がいいと思います。なぜかと言いますと、建築協定は民民の協定なので、万一違反があ

った時は裁判を起さなければいけないのですが、実際には裁判を起すだけの力がないのではないかと。私は20年間扱った中で裁判の寸前までいったのがありました。裁判では保証金を積まなければいけないので、自治会の貯金から出すか、それとも募金するかとなりますが、その地区では急遽募金をしましたところ、予想外にお金が集まったということで、業者の方が恐れをなして裁判を引っ込めて無事に終わったという例がございました。しかしそういった経験から建築協定運営委員の方々も疲れるので、建築協定を地区計画に変えたところがあります。ただ横浜市の地区計画に関わる職員数は少なく、もちろん背景に条例があるので建築協定に比べたらずっと楽ですけども、違反を見つけ指導しちゃんと話を整えるというのは自分たちでやらないとできないということという事は分かりました。

成熟研委員：郊外住宅団地は利便性よりも良好な住環境を目指して開発されたと感じていますが、これから利便性を上げるための店舗建設には、建築協定や用途地域などでの制限があり、住民合意があれば変えられますと行政は言うのですが、実際に自分の家の前が駐車場付きのスーパーになるというのは好まれないというような状況があります。具体的にどのような解決方法とった例があるのかということをお教え下さい。

竹谷氏：用途地域そのものが見直されるのではないかと気がしています。我々のところでも、総論賛成各論反対ということで、お店がある方が便利なのですが、お隣は嫌だというようなことが普通です。我々のところでグループホームを行政と相談してつくりました。昔の障害のあるお子様はご両親より早く亡くなりましたが、最近では医療を進んだためにそういう不幸な方も親よりも長生きされるわけですね。そこで将来どうしたらいいのかということで我々の考えたことは、そういう親御さんが出資して一つの家を買って、福祉施設がメンテナンスするグループホームとする方式を地区計画に盛り込みました。総論賛成で非常に喜ばれたのですが、隣にそれができると言ったら反対されて、つくるために1年くらいかかりました。我々のところでは、1年に1回は運動会など障害者と一緒にやりましょうといったことを行い、雰囲気が変わりました。

以上