



研究交流セミナー

## 「これからの郊外、住まいと鉄道」第2回 講演録

# 郊外はこれからどうなるか？

主 催：社団法人 都市住宅学会 公益財団法人 都市活力研究所

日 時：2012年11月28日（水） 午後3時～5時30分

場 所：公益財団法人 都市活力研究所 アーバンイノベーションホール

### — プログラム —

15：00～ 主催者あいさつ

関西学院大学 総合政策学部 教授

社団法人都市住宅学会 関西支部 支部長 角野 幸博

15：10～ 講演「郊外はこれからどうなるか？」

カルチャースタディーズ研究所 主宰 三浦 展 氏

16：10～ 休 憩

16：20～ 質疑応答

ファシリテーター

関西学院大学 総合政策学部 教授

社団法人都市住宅学会 関西支部 支部長 角野 幸博

### ○開会あいさつ

関西学院大学 総合政策学部 教授

(社)都市住宅学会関西支部 支部長 角野幸博 氏

都市住宅学会関西支部のお世話をさせていただいています関西学院大学の角野と申します。本セミナーは都市住宅学会関西支部と公益財団法人都市活力研究所の共催で開催しております。この研究交流セミナーは連続で「これからの郊外 住まいと鉄道」というテーマで開催しておりまして、今日は2回目なのですが、これからも続けていこうと思っています。今日は三浦展様からお話をいただきます。郊外の話については 2000 年ごろから我々の都市計画というジャンルだけではなくて社会学の専門家の方々から様々な指摘をされてきました。郊外はこれからどうなるのかということについて都市住宅学会としては具体的な計画、再生のプログラム、事業をどう進めていくか考えなければいけませんので課題として取り組んでおります。今年千里ニュータウン 50 年—最初の入居から 50 周年—の年です。30 歳で最初に入居された方は 80 歳ということです。世代交代がこれからどうすすんでいくのか、これは千里に限らずすべての郊外が持っている共通の課題になります。鉄道というインフラの役割を考えながら何らかのビジョンを打ち出していきたいというのが本セミナーの目的です。最初に三浦先生に講演をいた

だいて、その後この種のセミナーとしては質疑応答の時間を多めにとっていますので、いろいろディスカッションできればと思っています。どんどんご意見を頂戴できればありがたいと思っています。

## ○講演

### ㈱カルチャースタディーズ研究所 主宰 三浦 展 氏

ご紹介いただきました三浦でございます。東京で活動しておりますので大阪の郊外と申しましてもほとんど実態は存じ上げないんですけど、基本的な構造は東京と同じであろうと思いますので、東京中心の事例でお話ししますが、これからどうするべきかという観点は東京・大阪において共通の課題をもっていると思いますので、たたき台として1時間お話をさせていただきます。

私はパルコに入社しまして、最初にやった仕事は本格的な郊外型ファッションビルを埼玉県の所沢につくるという仕事のエリアマーケティングでして、これが郊外を研究するきっかけでございます。30年前から研究してきたわけですが、30年前というと郊外はどんどん住宅地として開発されて、それこそショッピングセンターも新しく出店するという発展期でございましたが、30年経ってみると高齢化している。これからどんどん高齢化が進むということで、30年前と違う問題意識で郊外を考えていかなければいけないということでございます。

専門の方ばかりなので初歩的なところはとばして話をさせていただきます。スライドの左にどんよりとした暗い郊外住宅地、右側に青空の緑豊かな住宅地が描かれていますが、これからの郊外が左になるか右になるかの分かれ目にあるということでございます。今年の8月に「東京は郊外から消えていく」という本を出しましてお蔭様でうまく売れております。また、今年の4月に「第四の消費」、消費社会の歴史とこれから消費がどうなるかといった本ですが、同じ部数売れていまして、併せ読んでいただくとよい本になっています。なぜなら郊外がどうなっていくかという問題を考える上では消費を含めた生活様式がどう変わっていくかという問題も非常に大きくかかわります。郊外を社会的に批判するときによく言われますのは、そこに住む人々が均質である。みな同じような30～40代の核家族で、お父さんが都心に働きに行ってお母さんは専業主婦で子育てをしている。そういった人々が同じ宅地の中で住んでいる。昼間はお母さんが消費をしているだけでそんなのでいいのか、社会的には洋の東西を問わずそういうかたちで批判されています。郊外は消費の場であって生産がない、お金を稼ぐ労働がない場として批判がされてきた。ではこれからどうなるか。あいかわらず専業主婦がいて子育てしているだけとは考えにくい。日本全体で高齢化が非常に大きなボリュームで進んでいくということは消費社会がどうなるかということと併せて考える必要も感じております。

千里は50年だそうですが、郊外がこれだけ拡大したのは団塊世代が郊外に住んだことが大きな理由になっています。団塊世代は1947～9年生まれですが、1980年ごろ32歳前後ですから、子どもが二人いて上の子が小学生になるかという頃です。そうすると都心の狭いアパートや2DKの団地では狭いということで一戸建てを買う、そのために郊外に出て行く必要があった。ニュータウンができました同じような家が並び、同じ年齢構成の家族が住んで車もだいたいホンダシビック、こんな時代だった。

今どうなのか。団塊世代が62歳前後、息子も娘も独立して夫婦二人になっている家族もある。パラサイトシングルの子や娘がいまだにいるという家族もある。長女が結婚して旦那がマスオさんになり孫

と一緒に 3 世代同居、これもあります。あるいは一人だけパラサイトしている。親は独りになったけど子どもは 2 人まだパラサイトしている。いろんなライフスタイルがある。3 世代同居の家はワンボックスカーに買い換えている。こんな状況です。

これが 2040 年になるとどうなるか。まだ生きている可能がだいぶある。特に女性、おばあさんが 1 人で暮らしている。あるいはおじいさん・おばあさんが共白髪で暮らしている場合があります。両方亡くなって空き家になっていることもあるし、おじいさん・おばあさんと 65 歳のパラサイトシングルがいまだと一緒に住んでいる。おばあさんが寝たきりになったけど 65 歳の息子が面倒みている。こうなるとマイカーを運転できる人も減ってきて、ところがまわりにお店もなくて大変です。先ほど角野先生と打ち合わせのときにお伺いした話では千里ニュータウンはこれより 20 年進んでいますので、10 年後に最初の入居者は 90 歳ということになってきます。千里が先取りをする形で日本中の団塊世代のニュータウンがオールドタウン化し、下手をすると家も手入れをされず庭もぼうぼうになり、裕福でない息子や娘が親の面倒を見ている、暗いシナリオを描きますとこんな姿になる。

そこで、何とか少しでもいい方向に変えたいということで、ゴーストタウンのスをルに変えてトに濁点を打つとゴールドタウンになるという関西ノリのダジャレです。家もどんどん建て替えられていけばいいわけですが人口が減って参りますので空き家になる。そうすると、ただ住むのではなくて別な形で利用していくほうがいい。例えばコミュニティカフェをつくる。空き地になったところを市民農園にして、あるいはドッグランにして、あるいは木を植えて緑を眺めながらお茶を飲めばいいじゃないか。なんだったらカフェの料理は菜園で採れた超地産池消の安全な食べ物を使えばいいじゃないか、こういうかたちですね。マイカーに乗る方は高齢化によって減るけどコミュニティバスを走らせられないか、住民間でカーシェアリングをしたらいいじゃないか。そういうふうになってまいりますと息子世代も生まれ育ったニュータウンに住み続けたい、孫も一緒に住みたい。もしかしたら 4 世代目も近くに住みたい。そんなことが起きてきて、うまく住民が入れ替わりつつ、むしろ本当の田園郊外になる。今は庭も車で一杯でたいして緑もない。田園都市を作ろうとしたけど単なるベッドタウンを作ってしまった。しかし緑が増えれば田園郊外に近づけるわけだし、働く場所、商業とか福祉とかが住宅地に入り込んでくればそこに雇用が生まれてくるので、言ってみれば職住近接型の都市的な機能を郊外住宅地が持つことになる。それによって本当の田園都市に近づけていくことができるのではないかと。専業主婦が消費する場所であったけれども、住宅地のなかに働く場所ができていくということがこれからのあり方なのかと思っております。

おおむねこういう骨子の話ですがあとは補足データです。あくまで 1 都 3 県の話ですけど、直近の国勢調査、平成 17~22 年度の人口増加率です。東京圏の人口はまだ増えています。23 区内が増えています。ただ千葉県が震災で液状化及び放射線の危険性が危惧されまして減ってしまいました。埼玉と神奈川は今後 10 年以内に減り始めるといわれており、東京もそれ以降減っていくといわれています。直近のデータでは東京の高齢者が減っているようで、周辺 3 県は増えています。つまり郊外に移動したということですが、いまさらマイホームにあこがれて家を買ったとは考えにくいので震災を契機に郊外に住む 50・60 代の人が都心に住んでいた親を呼び寄せたのではと思っています。いまだに 5% 以上増えている地域は東京の都心ですね、マンションがいっぱい建ってきたので。いちばんゾーンとして広がるのは千葉

ニュータウン境界です。鉄道で言うと東葉高速鉄道、京成とかの若々しい郊外住宅地ですね。あともちろん千葉とか川崎、港北ニュータウン、町田といったあたりも増えています。

しかし将来高齢化していくわけでした 2005 年から 35 年、人口問題研究所の予測によると、千葉、埼玉それから神奈川の横浜より外側、こういったあたりに高齢化率の増加が激しい地域が現れてきます。郊外、大宮・浦和・千葉・柏はだいたい 30% 台になる。3 人に一人が 65 歳以上というかたちになります。2035 年というのは団塊ジュニアが 65 歳になり始めます。ですから、2040 年になれば団塊ジュニアがすべて 65 歳以上になりますから、おそらく郊外は 35% 以上になっていきます。

1985 年に団塊ジュニアがどこにいたのかといいますと、まさにこの東京の 30km 圏～40km 圏の郊外です。人口の約 1 割が段階ジュニアで占められている地域です。千葉ニュータウン方面も多いですが埼玉の東側、春日部とか越谷、東武伊勢崎線沿線にバブル直前に団塊世代が土地を買った地域とほぼイコールになります。東京は少ないですね、団塊世代が家を買う場所がなかった。

これが今団塊ジュニアはどこにいるか、あくまで比率ですが生まれた地域と比べますとかなり内側に来ている。港区・中央区・江東区など湾岸、あとは浦安ですね。ここが武蔵小杉あるいは溝の口、かつては工場地帯ですね、工場跡地が高層マンションに変わったために人口が増えた。このために川崎市は近年でも人口が増えています。それから川口市とか蕨市、戸田市といった荒川沿いの旧工場地帯ですね、工場がどんどんマンションになって人口が増えた。ピンク色(9～10%)のゾーンが広がっているのが千葉ニュータウンに向けての沿線、それから埼玉の東側、多摩ニュータウン方面・港北ニュータウン方面。このように見ますと団塊ジュニアが比較的 23 区内に住んでいることは明らかでして、これはおそらくファミリーではなく一人だけあるいは子どもがいない夫婦が増えたのです。それに対して郊外は子どもがいる団塊ジュニアが多い。よく都心回帰で人口が増えているといいますが、回帰というのは若干語弊がございまして、もともと東京にいた人が郊外に出てまた戻ってきたとはいえない。流入人口が増えているわけではなく、流出人口が減っている。入ってきた人が出て行かなくなった。なぜかという子どもを生まなくなったから、あるいは結婚しなくなったから。こどもができれば地価が安い郊外に家を求めたわけですが、子どもを生まなくなったから、あるいは結婚しなくなったから郊外に流出する圧力がなくなった。と同時にお金があれば 23 区内に住めるようにマンションなどの住宅供給がなされた。その 2 つの理由によって 23 区内の団塊ジュニアが増えたわけです。

ただ普通の中流の団塊ジュニアはやはり郊外に家を求める。しかし自分が子ども時代にいた地域は若干色が薄くなっています。どういうことかといいますと子どもが独立した親だけの住宅地が増えている。

一方でパラサイトシングルというのも団塊ジュニアでボリュームが増えています。絶対数でみても、東京の外縁部及び船橋・市川・川越・町田・八王子、こういった人口規模の多い郊外の主要な市で、絶対数としてパラサイトシングルの団塊ジュニアが多くなっています。千葉の東京寄りの地域に女性のパラサイトが多い。あるいは八王子・町田、埼玉の川越・所沢・春日部に多くいる。

ですから非常にややこしい話ですが団塊ジュニアはおそらく 4 パターンある。お金があるなしにかかわらず結婚しない・子どもを生まない人は 23 区内に住める。お金があれば子どもができて都心に住める。普通の中流は郊外に家を買う。お金がないためにパラサイトを続けている団塊ジュニアは郊外にそのまま住む。それぞれそれなりのボリュームがある。まだらな状況が生まれてきています。

さらに今後懸念されるのは空き家の増加でありまして、団塊世代はまだ 60 代ですから家は空き家ではない。しかし、東京では町田とか浦和とか 1960 年代から郊外化した地域はぼつぼつと空き家ができています。今日本中で住宅の 14%、800 万戸ぐらいが空いているそうですが、東京もそれぐらいの割合です。貸家と持ち家で違いますが、郊外でも賃貸ですと部分的には空き家率 30%を超える町内があります。均質な郊外がまだらな郊外、高齢者もいれば、一人暮らしもいれば、パラサイトが住む 2 世代家族もいれば、3 世代同居もわずかだがいる。まだらな郊外住宅地というものが現れつつあるということができると思います。

ではその 60 代の人々は何を欲しているのか。いろいろな研究機関がした調査によると、子どもと近居したいという人が多い。同居はお互いに気兼ねするからいやだ。しかし全く遠いところに住んでいるのもいやだ。一昨年リクルートと私が一緒にやった首都圏の調査では、60 代の男性が 34%、女性が 46%が子どもとの近居を望む人がいました。なぜ女性のほうが多いか。おそらく女性のほうが長生きするからで、夫の死に水は妻が取るけど妻の死に水は子どもにとってほしい、となると子どもは近くに居てほしいということですよ。

ちょっと聞き方を変えまして、近居したい人にどれぐらい近いのがいいか聞くと、一緒に住んでほしいのは男性のほうが多い。いざ一緒に住むと一緒に居続ける時間は女性のほうが長くなりますから気兼ねするのでしょうか。7 割は同じ市区町村内にいてくれるといいということですから、いわゆるスプーの冷めない距離というやつです。ご存知のように 60 代の人たちの半分は地方からきていますので、親はスプーが冷めすぎる距離に住んでいる。自分の子どもはできれば自分の家かそのまわりに住んでほしいと思っている。それが可能になる世代であるということですよ。

スライドがないですけど 3 世代同居ですね、孫と一緒に住む。これをもともと旭化成さんが 3 世代同居の住宅を作って売ってきたが近年あまり売れなくなっていた。なぜかというとおじいちゃん・おばあちゃんがいなくなると部屋が余り過ぎる、貸すといっても貸しにくいということで躊躇する人が増えた。しかし 3.11 以降また伸びてきたんです。今は女性もフルタイムで働く人が多いので、都心に通勤している人が帰宅難民になったわけですね。保育園とかに子どもを迎えに行けないおかあさんも多かった。東京直下型のときは 500 万人以上の帰宅難民がでるそうですからえらいことになります。そうなるとおばあちゃん一緒に住もうよというニーズが高まった。なので、おそらく今後 3 世代同居は増えていくだろうと思います。

それから冒頭に申し上げましたが、住宅地に働く場所もできたほうがいいじゃないかと私は考えています。例えば空き家をオフィスにしたらいじゃないか。あるいはカフェにする、高齢者施設にする。空き家を放っておくとつたの絡まるお化け屋敷になってしまう。悪い人がきて放火したりする事件が東京でも増えている。治安上、防災上よろしくない。ただでさえ人口減少で下がっていく地価が、事件が起きたらますます下がる。資産価値が下がるのはいやだ。だから積極的に活用したほうがいいでしょうと思うわけです。空き地を市民農園にする、ドッグランにする、空き家をオフィスにする、カフェにする、ギャラリーにする、雑貨屋にする、高齢者施設にする。都市計画法上の縛りを緩めていただければいろんなことができるだろう。

実際に郊外に住んでいる人はそれを望むか聞いてみました。郊外のサテライトオフィスや自宅で勤務

できるようにするか、もっと多くの方が都心に住めるようにするかどちらを望むか。どちらともいえないというのが一番多いですが、会社に近づいていきたいという人は数%しかない。家の近くで働くことを望む人が15%くらい。さいたま市、千葉市、松戸・柏、横浜の海側、それから川崎市、こういったあたりで16%くらいの数字を示しています。やや郊外で働くのがいいというタイプは3割くらいいます。合計で45%くらいは仕事場が郊外の家の近くにあったほうがいいじゃないかという回答です。

女性も仕事場が近ければ働き続けやすい、子どもも育てやすい(イクメンもそうです)。男性ももちろんつらい通勤時間を省くことができる。60代で定年した人は通勤電車はいやだが家の近くに働く場所があれば働きたい人はたくさんいる。忍耐力のない若い人、正社員になって都心にいくのはいやだというフリーターも家の近くに働く場があればもっと積極的に働くでしょう。郊外のなかに職場ができるというのは新たな雇用を生み出し、新たな所得を生み出し、新たな生きがいを郊外のなかに生み出すことができると思いますし、それを期待している人も相当いると私は考えています。

ご存知のように日本の人口は減っていくわけですね。1900年は4300万人、1950年には8400万人、現在1億2千万人に増えたわけですがまた2050年になると8000万人、2100年に4000万人、元通りになる。これでGDPを伸ばすのは大変です。かつ減っていくのは若い人ですので大変です。2055年一ゴーストタウンになるかならないかの時代に日本で一番人口の多い年齢は81歳です。2055年は団塊ジュニアが一番多い。これは社会的に大変なこととして、ドロボーだといって警官を呼ぶと警官は72歳、火事といって救急車を呼ぶと救急隊員は75歳、お医者さんはみんな日野原先生だ。オリンピックのメダルは減るでしょうね。人口という意味での国力が衰える。

50歳以上が圧倒的に多い社会はどういうことかといいますとだれもが一人前では生きられないということです。一人前とは、体も丈夫、頭も丈夫、まだバリバリ働ける、お金もあるということです。色男カネと力はなかりけりといいます、お金があつて力もあつて頭も大丈夫ということはなかなかない。お金はあるけど若年性認知症だ、金がないけど健康だ、耳は遠いけど足が丈夫。どこか欠けてくるわけです。誰もが何か不足している社会。不足しているのを誰かに埋めてもらわないといけない。みんなが輪になって欠けているところを埋めあう。そういう社会になっていかざるを得ない。若者1人に対して高齢者が3人もいると言いますと、なんだか暗いシナリオになってくるわけですが、発想を逆転して、3人の高齢者が1人の若者を支えるというやり方はないのか。若者と高齢者が相互に助け合うシェア型福祉社会になっていけば希望が持てるのではないのでしょうか。まだなんとか自立できているおばあさんの2階の部屋が空いていれば2階に若い人を住ませればいいじゃないか。ただでいい。電球1個変えられないおばあちゃんが1人で住んでます。料理は何とかできるけど、洗濯しても干せないというおばあちゃん、買い物行くのも大変だ。そこで家事を手伝ってもらおう。家事労働の対価としてただで部屋に住んでもらう。隣には豊富な人脈を持っているおじいさんが住んでいる。その若者に仕事に役立ついろんな知識や人脈を与える。自分の蔵書を勝手に読んでいいよというおじいさんがいてもいい。バイトしながら建築士を目指していて本なんか買うお金がない若者に、隣に住んでいる大学教授の蔵書を読んでもらえばいいじゃないか。

このように、高齢者が自分が持っている家・土地・知識・経験・人脈を若者に移転する。これを私は国内ODAと名づけた。中国にODAなんかしたってろくなことがない(笑)。若者に資源を移転するべきです。

そうして若者が結婚して子どもを生む、少しでも少子化をとめるということをしてほしい。

私がこのように考えるきっかけになったのは都市部で増えている若者の新しい住まい方であるシェアハウスですね。3年前に気がついて最近のシェアハウスはなんだかおもしろそうと思って調べました。おしゃれなシェアハウスがテレビでも雑誌でも取り上げられるようになっていました。1万人ぐらいがシェアハウスに住んでいる。未婚の若い人が5%ぐらいシェアハウスに住んでいる。デザイナー家具が置いてある。高級住宅風のシェアハウスもある。リノベーションしてかっこいいデザインのシェアハウスがあったり、古い日本家屋を庭園ごとシェアするシェアハウスがあったりする。いろんな個性がシェアハウスにはある。一緒に住むのでエコノミーでエコロジーだ。コミュニティがある。それゆえにセキュリティがある。シェアハウスに住んでいるのは平均年齢32歳で7割が女性。しかし32歳の女性のみのみすまい方しておくには惜しい。個性がありエコノミーでエコロジーでコミュニティがありセキュリティがある。これからの高齢社会が本格化していく日本人がほしい価値じゃないか。シェアハウスが持っているベネフィットを学んで、社会全体をシェアハウスのようなエコノミーとエコロジーとコミュニティとセキュリティの価値を高めていくことができれば、かりに経済成長しなくても高齢者が増えていっても、国民の生活に対する満足度は増していけるのではないかと思います。未婚のひとり暮らしをしている人は3割近くがシェアハウスに住んでみたいと回答しています。3.11以降既婚者でもシェアハウスに住みたい人が増えた。隣が誰だかわからないマンション暮らしは不安だという人がシェアハウスを求めるケースは増えそうです。

これをどんどん拡大していったら家1軒のなかにみんなが住むということだけではなくて、町全体が、社会全体がシェア的な機能をあたりまえに持つようになれないものか。高齢者が3世帯で一人の若者を支える。若い世代が2階に住む、その代わりに労働を提供してもらう。家1軒まるごとシェアしなくても縁側だけシェア、蔵書だけシェア、土曜だけ庭をシェア、というように空間と時間の部分的なシェアを広げていくことによって我々は住民同士がもっと顔が見える、しかしうざったくない適度なコミュニティをつくっていけるのではないか。

「東京は郊外から消えていく」の続編として、だったらこうしたらいいねという本をだせたらいいなと思っています。九州大学の柴田助教とその学生さんが既に40案ぐらい古い郊外住宅の再生案を考えてくれています。例えば2階全体がデッキでつながっているシェアハウス、もちろん下の大家さんとの交流もある、といったリノベーションをしたらどうかという提案。あるいはコミュニティバスが走った場合、停留所前の縁側をシェアしてもらって待ってもらおう。空き地をつなげて路地型の公園ができる。そういういろいろな提案を柴田さんが考えてくれています。来年あたりに本にできればいいと思っています。今日皆さんと考えたいテーマはこの辺にあると思います。ご静聴ありがとうございました。

## ○質疑応答

**角野氏)** 今の三浦さんのお話、前半は高齢化の実態を東京圏を事例にご紹介いただいた、これはもちろん関西でも言われていますが、高齢化あるいは人口減少というのは均等に起こるのではなく偏在化が起こる。団塊ジュニアがどのように動いていくのか示していただいた。例えば関西でやってみたら団塊ジュニアはどう動いているのか、興味のある視点だと思います。後半は高齢化のなかで3人の高齢者が1

人の若者を支えるということばにシンボライズされるように、今ある様々なストックをうまく再利用していくしくみがあるのではないか、それをわかりやすく言うと若者を育てていこうという理念、それをシェアというキーワードで具体的な提案をいただいております。後半はシェアという概念が郊外でどう成立するのか、それを支えていくしくみはどんなのがあるんだろうということについて意見交換ができればと思っています。ただこれは論点の1つに過ぎません。会場の方々に前半に統計的なデータの確認やご質問でも結構です。それからこういう論点があるのではないかとか、シェアという概念について自由にご提示いただいて、後半に整理していくということで進めたいと思います。どなたからでも結構ですけど、都市住宅学会との共催ということになっておりますので学会の研究者の方々に口火を切っていただいたらどうか、どなたかいかがでしょうか。

**立命館大学 吉田氏** 特にオールドタウン化という非常に明快な将来像を出していただいて共感するところが多くて、たとえばカーシェアとか空き地を市民農園として使っていくという話は今でも起こりつつある現象かと思いましたので将来を見据えた提案と思い拝聴しておりました。前半で親子の近居の話がありまして私も研究で調べ始めたので興味深く伺ったが、私の研究では、夫側の親に近居するケースが多いのかな。それは孫の年齢というよりは共稼ぎが多くて、孫と関係ないというのが正直なところで。ゴールドタウンにしていく過程で、若者を入れていく方法が有効と思うが親子近居の指摘が祖父母側の意向がよく示されていましたが、息子・娘世代がどう考えているか、追加の説明をいただければ。

**三浦氏** 私は三菱総合研究所にいたんですけど、2011年から三菱総研が毎年3万人の調査をしていてその質問を分析するとわかるはずですよ。某住宅メーカーから聞いた話では息子・娘世代からもニーズが高まっている。共働きだから孫の面倒をみてほしい。親側からは一緒に住もうと言い出しかねていたのが向こうから一緒に住んでもいいぞと言い始めた。

もうひとつは経済的な理由です。子どもの世代は経済成長の波に乗ってみんなが家を買うことはできない世代なんだということによりやく親世代が気づいてきた。団塊ジュニアが35年ローンで家を買うことはもうできないんだ、よっぽど恵まれた人しか。だから親の金で家を建ててあげる、という親が増えている。その場合は港区のマンションではなくて、空いている敷地で建て替える。10年前家族社会学者の山田昌弘さんが皮肉でいっていたが、もうすぐうちの娘30だけど出て行かないな。これだとリフォームや建て替えに踏み切れない。しかし40でもまだいかない。これはどうも一生いそうだが、いまごろ出て行かれても困るよ。そこで思い切って改築、建て替えに踏み切れるらしい。最近2.5世帯同居という言葉がはやってきて、0.5は何かというと嫁に行かない長女。あと最近徐々に増えている出戻りです。

**大阪ガス 弘本氏** 人口が縮小するとしてもまだら模様になっていくなかで、シェアの暮らし方を展開することを考えるとしても、ある地域では成り立つがある地域では成り立たないんじゃないかという問題が起きてくるのではないかと思うが、どのように将来像をつくっていくのかについてお聞かせいただければ。

**三浦氏** 減っていく若者を地域間で取り合うことになる。若者が希少資源になる時代は歴史上初ですね。取り合いといってもニートはほしくない。定職について結婚して子どもを生んでくれるような若者を自治体を取りたいでしょうね。若者が多く住んでいけば出て行かないような方策を打つ。出て行ってもまた外から入ってくる方策を打つ、ということになるでしょうね。もちろんさっきの3人の高齢者が1人



の若者を支えるというのは、建築学科を出たけど仕事がない。田舎に引っ込んでますます仕事がないから都会に住みたいけど家賃が払えない。そこで 2 階をただで貸す代わりに電球代えてよという仕組みをつくらうということです。若者の引き入れ策ですね。お金がないけどいつか自分のアトリエを成功させて従業員を雇って事業所税を払えるようになるかもしれない。将来がありそうな人ですね、今は貧しいけどインキュベーションすれば将来活躍しそうな人を自治体は入れたいはずですよ。そんな方策を打たない自治体であれば、若者はもっといい自治体に出て行く。条件がそろわない自治体はお金のない若者だけがパラサイトで残る。お金のない若者の親はやはりお金がないんです。これは「下流社会」で指摘したことです。

**奈良県庁 山中氏** 郊外住宅地の再生の業務をしています。シェアハウスは非常に興味を持ったのですが、もともとシェアハウスは昔の住み方とよく似ている。日本の住宅政策の中でプライバシーの確保という文化で住宅を作ってきたが、今一度そういうシェアハウスの文化を根付かしていこうとしたらどういった取り組みをしていけばいいのか、どういったきっかけづくりをしたらいいか教えてほしい。それとシェアハウスについて年月がたったあとの展開についてご研究されていれば教えてほしい。

**三浦氏** きっかけづくりを行政はなにもしなくて良い。シェアハウスがあまり認められ過ぎないほうが良い。認められ過ぎると消防署や市役所がうるさいことをいう。集合住宅と決められた瞬間に非常口の緑の看板をつけろとか。でも、ごみ収集のときは集合住宅といったほうが目の前にゴミ収集車を止めてくれる。あいまいなほうが自由でいいんです。

それから今のシェアハウスが 10 年~20 年もつのかという話ですがアパートを建て替えて儲かるか。20 年満室にできるかといったらもうできないですよ。それだったらリノベーションしてシェアハウスにして 10 年もつてくれれば御の字だ。まだ建て替えるほどではないワンルームマンションも値段がつかない状況だ。若者に人気の高円寺でさえワンルームが 3 万 5 千円ですよ。シェアハウスに住んだほうが楽しいしお金もかからない。シェアハウスに将来があるのかという前にそもそもワンルームマンションに将来があるのか、アパート経営に将来があるのかというと、ないんです。シェアハウスはどうも商売になるとわかってくると目先の利いた大家さんは新築でシェアハウスを作る。それでも儲かるということがわかってきている。世田谷の某資産家がシェアハウスを中心とした賃貸住宅経営という本を書いていて対談したのですが、彼は世田谷で 800 戸のシェアハウスを新築しようとしています。彼はそれで儲かるという算段なのですね。勝どきで某倉庫会社が 200 世帯以上の新築シェアハウスを建てようとしています。これを運営しようとしているのが元東京ガスのシェアハウス会社のリビタ、いま京王電鉄グループです。つまり新築でも儲かる、むしろ一般の賃貸よりもいろんな運営の仕方ができて儲けられるというふうに地主とかオーナーが思い始めているということです。大規模な収益型のシェアハウスと小規模な事業者が自由に行うアーティスト型シェアハウス、これから 10 年でもっと多様化していく。勝どきの大規模シェアハウスはあらかじめ同潤会江戸川アパート現代版を目指そうとしています。いろんな業種の若い社員の交流ができるシェアハウスを作ろうとしています。リビタさんの原宿のシェアハウスもそうです。共用スペースで食べたり、イベントを企画したり、文化的交流の場あるいはビジネスパートナーを見つける場として利用する。ビジネスチャンス型シェアハウスとか、自由にほっこり型シェアハウスとか、まだまだ多様化していく。今シェアハウスの大規模化が進んでいて、中古のリノベシ

ョンの場合でも病院1棟を70世帯のシェアハウスにリノベーションしてくれという話が増えています。**関西学院大学 松田氏** 郊外で人口が減っていくところでもシェアハウスができていくのか。また女性の若い方中心だが若い男性はどうか。

**三浦氏** 郊外のシェアハウスについては中央線沿線の豊田というところに多摩平団地が建て替えられて多摩平の森団地になった。建て替えなかった5棟ぐらいをリノベーションしてシェアハウスなどに変えて大変人気があるという事実がありますので可能性は大いにあるだろう。郊外でもこんなに集まるんだというのがそれをやった事業者の実感です。豊田駅から徒歩7分ぐらいです。豊田駅からバス10分というのはきついと思う。一定の利便性が必要です。ちなみにシェアハウスに住んでいる若者はどこに通っているのかというと、都心だそうです。シェアハウスといっても中央大学に半分貸したりもしています。留学生を含むシェアハウスで世界中から学生が来る。

若い男性はどうしているのかというと、女性よりもコミュニケーション力が少ない、女性よりも防犯に対するニーズが少ない、ということであまりシェアハウスには住まない。統計的にはせいぜい2%と記憶しています。

**京阪 稲田氏** 空き家の住宅をリノベーションするビジネスが立ち上がってきているのか。また1970年代につくられたニュータウンでも駅から遠いところから減っていくだろうと予想しているが、60坪を超える一戸建てにお年寄りが一人で住んでいる状況がたくさんあって、若い人が30坪程度の家を買おうとする流れの中で、お年寄りの60坪が空き家になったので買おうとしても値段が合わないというかたちなんです。地価下落を覚悟しても若者を呼んでくるほうがよいか。

**三浦氏** リノベーションビジネスは東京で立ち上がってきておりましてリノベーション協議会に全国で300社が参加しています。むしろ大手が乗り出し始めている状況です。東京でシェアハウスが必要とされる理由は、30歳過ぎても一人暮らしをする人が増えた。30歳過ぎたら独身寮を追い出す会社というのがあります。そうなるといまさらワンルームも狭苦しいし高いし、それならシェアハウスに住む。

それから後の質問は、長期的に見たら地価が下がる、ニーズが減っているから下げざるを得ない。中古の60坪の家を借りれば、30坪の新築を買うよりも生涯の支払いが安い。となれば60坪の借家を借り続けるという選択もある。ただし駅から遠いのはダメです。駅から遠いのはもっと別の方策を考えないといけない。60坪を10軒集めて区画整理して金持ちに売る手もある。郊外は中流という考え方から脱却していった方がいい。

**鹿島建設 金子氏** これからの郊外というテーマのなかで、区分所有型のマンションをうまく再生する手立てや事例を教えてください。

**三浦氏** 成功事例は今のところたいしたものはないと思う。民間分譲マンションは難しいが、URや公営の団地は3~5割空いている。交通の便がそんなに悪くないところで、エレベーターがないと4・5階だけ空くようなところでは、若い人を安く住まわせて団地全体の管理とか住民へのサービスをしてもらってその分安く住ませればいいんじゃないか。阿佐ヶ谷に、副業付きシェアハウスというのができた。例えばふる掃除を担当したら月1万円家賃が安くなるという仕組み。強制ではなくて、やるよといったら安くなるらしい。家事労働を外部業者にやらせたら有料なので、その人が住んでいれば家賃を安くするというふうに発想を転換すると空室を埋められるのではないか。自分の設計事務所を開きたいけど家

賃が払えない若者とかを団地の空き部屋に安く住ませる代わりに、団地の管理や住民への生活サービスをしてあげれば経費が節減できるということもある。そこに住んでいるかどうかを別にすれば、光が丘団地で家事サービス会社がうまくいっている。団地の中の店舗として入っているはずですけど、電球を替えるとかのサービスをすることで経営する便利屋さんですね。これを住むこととセットにしたしくみは作れるのではないかと。団地内家事サービス会社は増えているのではないかと。

**個人)** 団地内家事サービスは、事業主体は。また電球を代える他は何をするのか。

**三浦氏)** 個人のベンチャーです。買い物をしてくれてあげるとか、普通の家事です。

**都市活力研究所 志水)** ゴールドタウンを目指したまち全体の仕組みづくりは個人でもできない、会社でもできない、そうなるとう切り役や仕掛け作りが要ると思いますが。

**三浦氏)** 理想をいえばホームオーナーズアソシエーションという組織をつくる。これは住民自身で法人をつくる。マンションの管理会社のように、ニュータウンを管理運営する法人をつくるということですね。

**角野氏)** いままでの流れを確認しますと人口減少・高齢化のなかでゴーストタウン化してくる郊外があるであろう。しかしそれが全部が全部同じように人口減少・高齢化ということではなくて偏在化してくる。そこに何らかの競争といいますか、若者をいかにとるかという競争をしていくことでゴーストタウンになるところとゴールドタウンになるところに分かれていくんだよというお話があったわけですね。競争の手段としてシェアの概念を商品化していくとか、住まうことの魅力にしていこうというお話がありました。シェアハウスということで最初にご紹介いただいたのは高齢者がストックとして持っている住まいを若者が住みやすいようにしていこうかというお話であったわけでありました。しかしシェアハウス自身が条件のいいところでは新築のシェアハウスがビジネスとして成立していくんだということもありました。やはりシェアハウスの立地が、都心ないし駅前型のところであれば可能だけれども、大量に発生する一般の郊外住宅地、郊外型のシェアハウス、シェアハウスからシェアタウンへというご提案もあったわけですね。シェアという概念が、個々の家ではなくてまちのシステムとして成立するのか。いろんな生活支援サービスをコミュニティビジネスといういいかたをしますが、住宅を維持管理する仕事もシェアできるんじゃないか、あるいはそれを一手に引き受ける会社もあるんじゃないかという話もありました。さらにつつこんでいくと専業主婦と標準家庭で支えていた郊外はもう成立しない。いろんなワークライフバランスのものをいれていく。アンケートにあった住まいの近所に仕事場があるほうがいいといっている人がたくさんいるという話がありましたね。つまり住宅専用であったところにどんなビジネスや業務の空間を混ぜ込んでいくことができるのかというあたりも課題になる。ということでシェアという概念をもう少し拡大しながら深読みしていきたい。そしてなによりも思い出していただきたいのはこの研究会は住まいと鉄道の研究会なので、私自身は偏在化とか生き残っていくときに鉄道事業者が果たすべき役割はきわめて大きいし可能性があると思っていますので、沿線でのシェアやビジネス化についてご提案でもいいですし、この中には鉄道事業者の方もいらっしゃいますので鉄道事業者の役割と可能性について会場の方もご意見を開陳していただけるといいかなと思います。

**都市計画協会 藤原氏)** 私のテーマはニッポン分割論で、関西はどういう鉄道網にすべきかに興味がある。今後の鉄道事業がどうなっていくのか、どなたか教えてほしい。

**角野氏** 私の意見としては都市圏の再編に併せて新線をつくる時代ではない。むしろ今あるネットワークを最大限活用できるか。さらには枝線では運賃収入に換わるビジネスをどのように展開できるのかというあたりが課題だと思っています。

**三浦氏** 鉄道は住宅地と同じで若者の取り合いですよ。どれだけ若い人に沿線に住んでもらうか、働きに来てもらうか、遊びに来てもらうか。それだけでは足りないので駅ビルをたくさんつくっている。住む・遊ぶ・働くといいましたが、遊ぶはもう限界だと思いますね。遊ぶ若者が減ってくる。ディズニーランドだけが一人勝ちですが。だから残っているのは働く場です。働く場も終身雇用の働き方ではなくて、さっきのアンケートにあったように隣の駅まで働きに行くとか近場でどういうふうに通学場を作れるかどうかと思う。それは運賃収入を増やすにはたいした貢献はしないと思いますので、鉄道会社がまちづくりをどれくらいできるか。シェアタウンの主体は誰だという話がありましたが、私は市民だと思います。それを手伝うのは鉄道会社の子会社の住宅地管理会社ができるいいと思います。大都市圏の郊外住宅地のいちばんのステイクホルダーは鉄道会社だと思いますので、それが住宅地をゴールドタウンに変える会社をつくるのが一番いいと思います。住民から見ても信頼度が高い。

**三井住友信託銀行 松島氏** そもそも関西の郊外のイメージはどういうところか。

**角野氏** 私は以前から関西の郊外は3つの大きなゾーンに分けて考えています。それはインナーサーブブというのはざくつというところと第2次世界大戦前に開発された郊外です。例えば阪神間の高級住宅地。そういうところが最初に開発された契機は自ら進んで郊外に住み始めた人たちです。健康や郊外のライフスタイルがいいものだと思って積極的に住み始めた。そういうところは100年ぐらい経っていますので3代ぐらい世代交代しています。第3者も流入してくるぐらいのブランド力をもっていたところですが。しかし100年で環境が損なわれているところもあります。2番目は高度経済成長期に圧倒的なボリュームで一気に開発されていった郊外です。昭和30年代後半から1970年代ぐらいまで。その先鞭をきいたのが千里ニュータウンというような公的な計画的な大規模開発団地です。それだけにとどまらない。それを支えてきた鉄道とデベロッパーたちが大阪から20~30キロ圏ぐらいのすべてのセクターにわたって開発してきた。鉄道の駅のすぐそばにある物件とバスで山の上へ上がっていくもの、新線が開発されて枝線でもって上がっていくところの2つに分けることができると思います。今回課題になっていくのは本線部分の駅前には再開発されてそれなりの需要があるんですけど、バスでいかなければいけないところ、坂を登っていかなければいけないところ、そういったところが今後どうなるかということについて非常に危惧している。3番目は1980年代以降地価が上がってバブル経済のころ、それでも私は一戸建てに住みたいというひとを対象に開発したところで、通勤時間が60分~90分、場合によっては2時間近くかかることを想定しています。実際に住み始めた人もいますが最後まで宅地分譲が行われず未完成のまま今に至っている。あるいは粗造成はしたけどどうにもならなくなった、そういうようなところ。従来の郊外型のライフスタイルが維持できるのかどうかすら怪しいところ。だいたいその3つぐらいを想定しております。主にここで議論しているのは2番目のところ。

**近鉄 松井氏** 鉄道会社で沿線人口を減らさない、まさに仰るとおりで、若い人がシングルというよりは子育てして電車に乗って通勤されるようなファミリー層というところを郊外に戻したい。ひとつのキーワードは子育てがしやすいということだと思いますので、子育てを地域でシェアするアイデアがあ

ればお聞きできれば。

**三浦氏** 子育てしやすいだけでなく、子育てしながら働きやすいまちにした方がいいと思います。関東でいえばJR東日本がエキナカ保育を進めている。お母さんが電車に乗って帰ってきて駅に保育していたら便利だ。働く女性が前提。子育てしながら女性が働きやすい。そういうさらなる付加価値をアップしなければならない。保育所が駅に近いとか帰りがけに買い物ができるとか。もちろん子どもを預けるわけですから環境が良くないといけない。そういう意味でのファミリー対応の開発でないといけないと思います。今日は会社に行かないけど自宅で作業をしよう。でも自宅では落ち着かないというときは駅前にレンタルオフィスがあればそこで仕事をしよう。そこには別の会社の人や別の職業の人が働いていて、働く者同士のネットワークができて、新しいビジネスチャンスや新しいビジネスのヒントになるということもあるのではないかと。ちなみに東急電鉄は田園都市線をどうするかということに熱心に取り組まれています。例えば二子玉川という商業地にオフィスビルを作って有名なアパレルメーカーを青山から誘致した。ファッションメーカーですから沿線の女性が働きに行きたい会社なわけですね。同時にメーカーから見ると最初は青山から二子玉川では都落ちだといっていました。よく見ると二子玉川には自社の製品を着ている女性がいっぱいた。いながらにしてマーケティングができるという今では喜んでいます。従来の専業主婦的な意味ではない新しい時代のファミリーであり女性であり夫婦を考えていくべき。

**司会** 環境問題や高齢化の問題を含めて、コンパクトシティという切り口で住まいと鉄道を考えていくことができず。そこからシェアであるとか働く場といったことも考えていけるのではないかと。

**三浦氏** もし言い残したことがあれば本(東京は郊外から消えていく)を買って読んでください。

**角野氏** 今日のキーワードはシェアハウス・シェアタウン、その郊外型と都心型をどうやってつくっていくか、これに鉄道事業者はどう関われるか、ビジネスチャンスはどこにあるかというあたりを次回に取り上げてみたいと思います。三浦先生ありがとうございました。

## ○閉会挨拶

**都市活力研究所 奥田** 主催者の一員であります公益財団法人都市活力研究所の奥田でございます。当財団は都市と産業の活性化を図り都市活力の向上に寄与するという活動でございまして、まちづくりを公益の柱のひとつとしてやっております。本日のこのセミナーもその一環でありましてこれからの郊外一住まいと鉄道をメインテーマとして今後も引き続き開催していく予定でございまして。皆様のご参加並びにご意見、取り上げたいテーマ等々ございましたら是非ともお知らせ願えればと思っております。最後になりましたが三浦様、角野様のご尽力はもちろんのこと、本日この場に御参加いただきました皆様のご協力によりまして、楽しく有意義な時間を過ごせたと思っております。お礼申し上げます。本日はありがとうございました。