
地方都市における「街なか居住」実現に向けた基礎的研究 — 高齢社会対応の新たな集合住宅施策の必要性と可能性 —

(研究課題番号 15500505)

平成 15 年度～平成 16 年度科学研究費補助金(基盤研究(C)(2))
研究成果報告書

平成 17 年 3 月

研究代表者 北原 啓司
(弘前大学教育学部教授)

はしがき

「街なか居住」という言葉が、住居学や都市計画領域の研究者の前に登場してから、数年が経過している。その間、いくつかの自治体では、住宅マスタープラン策定時に、これまでの郊外一辺倒の新興住宅地供給の施策をストップさせて、「街なか」に公共住宅を供給する手法を取り始めている。中心市街地活性化基本計画の策定、あるいは市町村マスタープランの策定のタイミングと合うことによって、「街なか」に住宅を供給していくことの正当性が、市民にもコンセンサスを得やすい状況になってきたことは明らかである。

折しも、「コンパクト・シティ」というキーワードが、ここ2、3年で全国を席卷しつつある。しかし、本来、この言葉がヨーロッパで用いられるケースとは、やや異なる捉えられ方をしている事実がある。コンパクトという言葉が一人歩きをし、単に形態論や規模論に陥ってしまっている事例も多く存在している。しかも、地方都市においては、それに関係する施策として、とりあえず、中心部に住宅を供給すればいいという、短絡的な考え方にたどり着きつつある。

また、一方で、高齢社会における地域施策の切り札として、福祉的観点からの都市計画が必要とされている現実があり、高齢者居住を「街なか」という発想が、様々な場面で登場してきている。高齢者をターゲットにして、「街なか」を活性化させ、都市の持続可能性をもたらすという思いが、全国の地域計画担当者を突き動かしていると言えよう。

しかし、このような一種のブームの中で、「街なか」に、高齢者を居住主体に想定した集合住宅が、半ば公共的に供給されていく場合に、ややもすると、単なる居住空間の提供に終わり、生き生きとしたライフスタイルを「街なか」に出現させることとはかけ離れた、住宅施策を実施してしまう危険性が内在している。福祉とは名ばかりの、単にバリアフリーを心がけた集合住宅が「街なか」に無機的に立ち並ぶ姿は、けして、コンパクト・シティの目指す中心市街地のイメージではない。今こそ、「街なか」に供給される集合住宅には、空間の質と新たなシステムが必要とされるはずである。

そこで、本研究では、地方都市において、「街なか居住」を真の意味で都市の持続可能性を高めるための施策として、高齢社会で実施していくために必要な論点を、多様な調査から明らかにし、その上で、公共住宅政策で実施すべき課題を分析している。

研究組織

研究代表者：北原 啓司（弘前大学教育学部教授）

交付決定額(配分額) (金額単位：千円)

	直接経費	間接経費	合 計
平成15年度	1,200	0	1,200
平成16年度	1,300	0	1,300
総 計	2,500	0	2,500

研究発表

(1) 学会誌等

- 北原啓司：「街なか居住」ブームに存在する光と影、人と国土21、第30巻第3号、2004年5月
- 北原啓司：東北で発生している二つの現象、住宅会議第60号、日本住宅会議、2004年3月

(2) 口頭発表

- 上村康之・北原啓司・福岡優太：東北の地方都市における街なか居住の実態からみた政策課題、日本建築学会オーガナイズドセッション論文、2004年8月
- 上村康之：東北地方の都市における街なか居住政策の展開と課題、日本都市学会大会学術講演、2004年11月

(3) 出版物

- 北原啓司：地産地消の街なか居住、れじおん青森、2004年3月
- 北原啓司：都市再生の時代の新たな住環境問題－東北から－、日本建築学会、単行本、53～56頁、2004年

目 次

第1章 序論	
1. 本研究の背景および目的	1
2. 研究対象としての「街なか居住」の意味	2
3. 研究の方法	5
第2章 先進事例にみる「街なか居住」の必要性和可能性	
1. 高齢社会に対応した賃貸集合住宅	6
2. 民間デベロッパーによる特定優良賃貸住宅	1 5
3. 医療施設との複合による民間賃貸集合住宅の先進事例	2 0
第3章 街なか居住者の意識からみた「街なか居住」の可能性と課題	
1. 弘前市営大町住宅にみる街なか居住の可能性	2 5
2. 弘前市借上市営住宅制度について	2 7
3. 大町住宅居住者に対する「街なか居住」意識調査	2 8
第4章 地方都市における「街なか居住」に関わる施策実態調査	
1. はじめに	3 6
2. 調査の方法	3 6
3. 中心市街地における居住の現状	3 7
4. 「街なか」における都市機能の現状	4 0
5. 「街なか」に関する各種施策	4 1
6. 市営住宅の建て替えの方針	4 3
7. 居住機能と医療等公的サービスの複合施設化	4 3
8. 福祉施設と住宅施策の連携状況	4 4
9. 街なか居住を推進していない理由	4 4
10. 自由記述欄にみられた「街なか居住」と中心市街地活性化	4 4
11. 小結	4 5
第5章 郊外型住宅地における「街なか居住」の将来的需要把握調査	
1. 調査対象地域の概要	4 7
2. 調査の方法	4 7
3. 郊外戸建て住宅居住者の意識からみた街なか居住の可能性	4 8
4. 公営住宅居住者の意識から捉えた 公共住宅施策としての「街なか居住」の可能性	5 8
5. 郊外居住から街なか居住への転換の可能性	6 8
第6章 結論－地方都市における「街なか居住」政策の方向性－	
1. はじめに	6 9
2. 街なか居住ブームからの脱却について	6 9

第1章 序論

1. 本研究の背景および目的

「街なか居住」という言葉が、住居学や都市計画領域の研究者の前に登場してから、数年が経過している。その間、いくつかの自治体では、住宅マスタープラン策定時に、これまでの郊外一辺倒の新興住宅地供給の施策をストップさせて、「街なか」に公共住宅を供給する手法を取り始めている。中心市街地活性化基本計画の策定、あるいは市町村マスタープランの策定のタイミングと合うことによって、「街なか」に住宅を供給していくことの正当性が、市民にもコンセンサスを得やすい状況になってきたことは明らかである。

折しも、「コンパクト・シティ」というキーワードが、ここ2、3年で全国を席卷しつつある。しかし、本来、この言葉がヨーロッパで用いられるケースとは、やや異なる捉えられ方をしている事実がある。コンパクトという言葉が一人歩きをし、単に形態論や規模論に陥ってしまっている事例も多く存在している。しかも、地方都市においては、それに関係する施策として、とりあえず、中心部に住宅を供給すればいいという、短絡的な考え方にたどり着きつつある。

また、一方で、高齢社会における地域施策の切り札として、福祉的観点からの都市計画が必要とされている現実があり、高齢者居住を「街なか」という発想が、様々な場面で登場してきている。高齢者をターゲットにして、「街なか」を活性化させ、都市の持続可能性をもたらすという思いが、全国の地域計画担当者を突き動かしていると言えよう。

しかし、このような一種のブームの中で、「街なか」に、高齢者を居住主体に想定した集合住宅が、半ば公共的に供給されていく場合に、ややもすると、単なる居住空間の提供に終わり、生き生きとしたライフスタイルを「街なか」に出現させることとはかけ離れた、住宅施策を実施してしまう危険性が内在している。福祉とは名ばかりの、単にバリアフリーを心がけた集合住宅が「街なか」に無機的に立ち並ぶ姿は、決して、コンパクト・シティの目指す中心市街地のイメージではない。今こそ、「街なか」に供給される集合住宅には、空間の質と新たなシステムが必要とされるはずである。

そこで、本研究では、地方都市において、「街なか居住」を真の意味で都市の持続可能性を高めるための施策として、高齢社会で実施していくために必要な論点を、多様な調査から明らかにし、その上で、公共住宅政策で実施すべき課題を分析していくものである。

「街なか」に住まうことを対象にした研究は、都市住宅学会が存在している意義からも自明なように、建築学、家政学、社会学、都市計画、福祉等の様々な学問領域が重なるところで、進められていく必要がある。「街なか」のライフスタイルを、「街なか居住」という都市計画的な社会現象の発生を機に問い直すプロセスが、本研究では必要になってくるはずである。したがって、本研究では、住宅供給者に対するヒアリング調査や議論を始めとして、実際に「街なか」に居住する人々に対するアンケート調査、また、かつて新興住宅地として郊外部に登場し、今はオールドタウン化した地域居住者に対しての意向調査等を実施する中で、「街なか居住」の需要と供給の関係性や意識の上でのズレ等を明らかにしたいと考える。一方で、新たな都市居住のスタイルとしての、コウ・ハウジングの可能性についても、先進事例の実態調査、あるいは活動を行っているグループへのヒアリングを実施していく中で、解明していくこととなる。

このような、学際的な手法をとる研究は、かつて工学部建築学科で都市計画を研究していた立場から、教育学部の家政学科住居領域に移り、建築および都市計画とライフスタイル研究とをつなぐ立場となった申請者には、もともと相応しく経験と能力を発揮できる内容であると考ええる。

需要調査からは、高齢者を中心とした「街なか」回帰の回答が、大きな比率で浮かび上がってくるはずである。しかし、我々は、それに対応する質の高い居住空間を、だれもが提供される状況を、未だに用意できないでいる。福祉行政と建築行政とが本来的に連携した施策は、特殊な先進事例以外は、ほとんど生まれていないのが実態である。

本研究は、その部分に切り込んで、「街なか」に供給される新しいスタイルの居住空間の必要性と可能性を、本研究で明らかにすることとなる。それは、単なるブームとしての「街なか居住」志向を、現実的にバックアップする新たな施策体系の提案につながると同時に、「街なか」に生き生きとしたライフスタイルを登場させる契機にもなるはずである。

住宅マスタープランの政策課題等を明らかにした住宅政策分野における研究、あるいは中心市街地における居住空間の再編プロセスをトレースした都市計画分野の研究、コレクティブあるいはコーポラティブといった新しい協同居住のスタイルを解明する家政・建築領域からの研究と、それぞれ、個別の現象、事例を分析した研究はこれまでも登場している。しかし、「街なか居住」というテーマに焦点を絞り、それぞれの分野から必要とされるアプローチをとりながら、「街なか居住」の質をレベルアップさせるためのフィールド研究は、ほとんど存在していない。また、先進事例となるいくつかの特殊解も、現状では萌芽的な段階にあり、本研究が客観的に比較分析を行うことにより、現時点での課題を明らかにすることができると考える。

2. 研究対象としての「街なか居住」の意味

ここに来て、地方都市においては「街なか居住」が都市政策の重要なキーワードとして浮かび上がってきている。住宅マスタープランには必ず盛り込まれ、また国土交通省が推奨する高齢者優良賃貸住宅を街なかに建設する事例も登場してきた。多くの先進事例は、入居者が殺到する形で、二匹目のドジョウを狙う人々を躍起させている。

折しも高齢社会の真っ只中にあり、居住政策と福祉施策を合体化した複合施設が、一種のブームになりつつある。中心市街地活性化基本計画によって生み出されたTMOも、そのような戦略にタイアップする機能をいかにして持つべきか、様々な地方都市で模索中である。その中で最も代表的な事例が、長野県飯田市のTMO飯田まちづくりカンパニーにおける分譲集合住宅の建設であろう。中心市街地活性化の切り札として、他の機能との複合化を狙った集合住宅が市街地内に誕生していくこととなる。

しかし、都市計画研究者として、このブームとも言える現象の中で、その流れに任せているだけでいいのかという疑問が生まれてくる。居住を切り札に、中心市街地の演出をするような中途半端な施策に陥る危険性はないのか。地方都市の持続可能性を真剣に考えた上で、新たな都市構造のあり方を提起することなしに、効果的な手法に走っていいものなのか。

地方に存在する非戦災型の城下町都市の既成市街地内には、プレモダンの痕跡が現前に確実に存在し続けてきている。すなわち、戦災や震災のようなドラスティックな転換が、外部入力として登場してこなかったことにより、モダンの都市計画哲学に内包される限界や歪みが、市街地内部に様々な場面で登場してくることになるのである。

中央が策定したモダンの都市計画のマニュアルをバイブルとしながら、プレモダンからモダンに脱皮しようとしてきた地方都市のこれまでの都市計画の姿勢は、プレモダンの有する豊かなローカリティを徐々に失いつつ、行き先のないモダンの都市形態に着実に向かっていく姿に他ならない。地方都市においては、そのようなモダニティとローカリティとを共存させる手法というよりも、その対立を避ける発想に向かうこととなってしまう、それは結果的に都市のぶざまなスプロールにつながっていくこととなった。

城下町から出発した地方都市の場合、中心市街地内部の土地の権利関係の錯綜した状態が、都市計画を進めていく場合には大きな障害となり、かなり強引な区画整理や再開発手法を投入しない限り、簡単には解が求まらない状況に追い込まれてきている。

しかもそれは、地方都市のフリンジ部分において、農業政策とのコンフリクトを生み出し、しかも成長神話ともいべきモダンの都市計画哲学によって、農地は、半ば大義名分的に市街地に組み込まれていくこととなった。まさに、我が国の地方都市は、モダンの都市計画の御旗のもとに、中央がその限界を感じつつ方向転換を始めた時点にあっても、依然として拡大路線をとり続けているのである。

そこで待望される非成長の都市計画哲学こそ、ここ数年、様々な場面で登場することが多かったコンパクト・シティ論である。

しかし、果たして、地方都市は、この概念の本質をしっかりと咀嚼した上で、各種施策を進めていこうとしているのであろうか。

中心市街地の空洞化対策として、商店街活性化を目的に、商工部局や都市計画サイドが、様々なメニューの中から効果的な手法を選択しようとしている一方で、その衰退の大きな要因となっている郊外型店舗の立地を促すような、郊外型の土地区画整理事業を平然と推進している地方都市は、極めて多いはずである。あるいは、拡大戦略と中心市街地活性化とのジレンマを感じつつも、バランス感覚で施策を進めていくしかない、地方都市の行政担当者がいる。

農業と共存する形の多くの地方都市では、線引きという都市計画のツールそのものが、都市の拡大ベクトルと農業政策とのバランスを左右する大きな力を持ってしまい、それが都市計画の中心課題になってしまっている感がある。その中で、現代の農業問題から発生する農地の流動化を、ある意味で市街化区域外に力を持ってない都市計画が、結果的に進めてしまうという悲劇が、往々にして発生しているのである。

成長拡大の都市計画哲学にあって、ツールとして辛うじて抑制施策を進めていこうとした「線引き」は、非成長の哲学が成立していない場面では、どういう形態にでも利用されてしまうのである。

特に、地方都市は、拡大戦略により過疎からの脱却、自治体経営の正常化を目指すしかなかった。そのような状況にあつて、コンパクト・シティと呼ばれるような非成長哲学による都市計画政策を、地方都市は本当に導入できるのであろうか。あるいは、それによって、中心部の活性を取り戻せると、短絡的に論じてよいのであろうか。

そもそも、コンパクト・シティ論は、地方都市の中心市街地に本来のライフスタイルが存在し得る可能性を、再度見出そうとするものであつて、郊外に広がったライフスタイルの単純な否定ではない。中心市街地で成立するライフスタイルの確立、言い換えれば、中心市街地内に多様なライフスタイルの選択肢がしっかりと用意されるためのまちづくり。それがコンパクト・シティの本質的意義である。

そのような中にあつて、コンパクト・シティ実現の鍵として各地の先行事例に見られる概念は、「複合化」である。市街地の拡大をしないかわりに土地利用の活性化を図るためには、これまで単一の機能しか持ちえなかった都市空間が複数の機能を内包し、しかもそれが個々の機能を発展させる形で共存していく形態を想定することが、必要となってくる。しかもその場合のもう一つのキーワードとして、「街なか居住」が大きな意味を持ちつつある。

モダンの都市計画が追い求めた純化の思想と、その結果、無秩序なスプロールを押し進めた地方都市の反省とが生み出した戦略といって良い。しかも、中央の大都市と比べて、やや地価の低い地方都市においては、中心部における複合化は決して不可能なものではない。

さて、冒頭にも述べたように、地方都市におけるコンパクト・シティ戦略の最も効果的な手法として、「街なか居住」がクローズアップされてきている。外から来る人々のために大規模な駐車場ビルをつくるくらいであれば、住み手を恒常的に確保するための施策を検討すべきであるという考え方が中心にある。

しかし、住宅ができれば、中心市街地がすぐに活性化するほど、話は単純ではない。居住者に提供する街なかのサービスや文化を、再構築する努力を中心市街地がしなければ、単なる居住空間が乱立するだけの地域になってしまう。

福祉を複合させる取り組みが、全国各地で意欲的に始められてきている。しかし、住宅政策において福祉をテーマにした場合、ほとんどのケースが高齢者・障害者を住み手として位置づけた施策に行き着くことになる。ハンディキャップを負った人々に対する「やさしい施策」を、我々は短絡的に福祉施策と勘違いしている。いまは元気な高齢者や健常者が、快適な生活を送ることのできる環境を整備することこそ、本来は福祉政策ではないか。それを、街なかで実現することを本格的に考えていく視点がないままに、単に受けのいい福祉を街なか居住に複合させる取り組みは、悲惨な結果を生み出すことになりかねない。

キーワードは「選択肢」、あるいは「多様性」ではないか。それは、まさに都市が本来持つはずの魅力である。それが少しずつ低下していく事象こそ、都市のスプロールであり、中心市街地の空洞化であつた。街なかに多様性を生み出す方策として居住空間が登場した時、地方都市の持続可能性が保証されることとなるのである。

3. 研究の方法

上述の研究目的および現況の整理より、本研究の方法としては、以下の内容で実施した。

1) 「街なか居住」先進事例に対する実態調査

東北地方に存在する先進的事例として、以下の3つの集合住宅について、建設主体に対するヒアリング調査を実施する。

(1) 公共施策として福祉との複合建築物を建設した事例

仙台市高齢者優良賃貸住宅「グッドライフ長町」

(2) 民間デベロッパーによる特定優良賃貸住宅

いわき市高齢者対応型特優賃「シティハウス新川町」

(3) 医療施設との複合による民間賃貸集合住宅の先進事例

秋田市「メディカルモール仲小路」

2) 街なか居住者の意識から見た「街なか居住」の可能性の把握

東北初の建設事例として知られている弘前市借り上げ公営住宅「大町住宅」の居住者に対するアンケート調査を実施して、その選択動機や住環境評価に関わる設問を用意することにより、そのような公共住宅政策の必要性を明らかにする。

3) 地方都市における「街なか居住」に関わる施策の実態調査

東北地方の全63都市において、企画サイドに対する総合計画における「街なか」の位置づけ、都市計画担当に対しては、都市マス上の「街なか」施策の有無、住宅部門には、公営住宅ストック計画の内容および「街なか」施策の可能性、また福祉部門に対して、「街なか」と連携する施策の必要性と可能性を探るアンケート調査を実施する。

4) 郊外型住宅地における「街なか居住」の将来的需要把握調査

青森県八戸市における郊外型一戸建て住宅地の居住世帯に対して、将来的な居住不安および街なか暮らしへの期待、あるいはその際の居住空間の内容に対してアンケート調査を実施する。一方で、比較的郊外部に立地する公営住宅階層に対するアンケート調査も併せて実施する。ここでは、多少の家賃の上昇があったとしても、街なかの公共住宅に居住を希望するニーズの発掘と、それに対応するサービス機能の可能性の検討を行うこととなる。

【関連文献】（すべて拙著による）

- 1) ポストモダンの地方都市論，日本建築学会都市計画委員会，1995
- 2) コンパクト・シティにおける複合化の発想，日本建築学会都市計画委員会，1998
- 3) 持続可能な地域計画のためのまちづくり教育の可能性－土手住専科における実践とその評価－，日本都市計画学会都市計画論文集，1999
- 4) 地方都市で非成長は許されるか－現実論としてのコンパクトシティ，日本建築学会都市計画委員会，2000
- 5) 真の成熟を目指す地方都市とは，日本建築学会都市計画委員会，2002

第2章 先進事例にみる「街なか居住」の必要性と可能性

1. 高齢社会に対応した賃貸集合住宅

～仙台市高齢者向け優良賃貸住宅 グットライフ長町を事例として～

(1) 仙台市高齢者向け優良賃貸住宅の概要

仙台市高齢者向け優良賃貸住宅制度（以下、高優賃）とは国の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」に基づく制度である。良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅について市が認定することにより、整備費補助金、家賃減額補助金、所得税・法人税・固定資産税の優遇措置を受けられる。このような制度は全国各地で作られ始めているが、仙台市で特徴的なのはその優先権を「街なか居住」を進めるためのものに与えたことである。

仙台市都市整備局住宅地部住環境整備課が平成15年5月に計画案を募集した際の応募要項にはそれがはっきりと表れている。仙台市では、提出された計画案に対して選定基準により得点を与え、最低基準の50点以上のものから募集戸数の範囲内で合計得点の高い順に選定する。そして、この選定基準にはポイントが3つある。

まず、立地要件についてであるが、番号1では最寄駅からの直線距離が500m以内、または仙台市中心市街地活性化基本計画区域内である場合は25点、1km以内である場合は15点を与える。選定基準の項目が全19項目ある中で、これ以外の項目の最高点が16点である

ことを踏まえると、「街なか居住」に直結するこの項目が非常に重要であることがわかる。また、特に生活関連C、Dの項目では公的機関が数多く列挙されているため、「街なか居住」の最大のメリットである日常生活関連施設が近くにあるということを考えた場合に、仙台市は公共施設の利便性を重視していることがわかる。

立地要件(46点)

番号	項目	点数
1	もより駅(※1)からの直線距離	
	最高25点 500m以内、又は仙台市中心市街地活性化基本計画対象区域(※2)内である場合	25□
	1km以内である場合	15□
2	用途地域等	
	最高3点 住居専用(第一種低層、第二種低層、第一種中高層、第二種中高層)地域内に建設する場合、又は地区計画等により、住宅及び社会福祉施設等以外の用途を制限している地区整備計画区域内に建設する場合	3□
3	接道状況	
	最高2点 前面道路の幅員が6.5m以上の場合	2□
4	生活関連施設の利便性(500m以内に各施設がある・ない場合)	
	最高16点	
	生活関連A ①病院・診療所	3施設以上ある場合 2□ 1又は2施設ある場合 1□
	生活関連B ①日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂(※ただし駅構内の店舗は含まない)	10施設以上ある場合 2□ 5施設以上ある場合 1□
	生活関連C ①市民センター・コミュニティセンター・児童館・児童センターのいずれかがある場合	1□
	②図書館がある場合	1□
	③市役所・区役所・総合支所・行政サービスセンターのいずれかがある場合	1□
	④小学校がある場合	1□
	⑤中学校がある場合	1□
	生活関連D ①保育所・幼稚園のいずれかがある場合	1□
	②郵便局・銀行等のいずれかがある場合	1□
	③デパート・センターがある場合	1□
	④シニアセンター・老人福祉センターのいずれかがある場合	1□
	⑤老人保健施設がある場合	1□
	その他 同種の優良賃貸住宅がない場合	2□

※ 1 「もより駅」とは、仙台市高速鉄道南北線、東西線(計画中。)又は東日本鉄道株式会社各線の駅のうちもっとも計画地に近いものをいいます

※ 2 仙台市中心市街地活性化基本計画対象区域：6ページの中心市街地活性化基本計画対象区域図を参照して下さい

※ もより駅から、500m、1km区域の範囲については、都市整備局住宅地部住環境整備課備入付けの図面で確認して下さい

次に、建築要件であるが、番号 12 では立地要件の項目に含まれる先に述べた生活関連施設またはその他の社会福祉施設等との一体的整備をする場合整備する施設の数に応じて 2 ～6 点の点数を与えている。このことから、仙台市では街なか居住のための住宅を作る場合に、居住施設と生活関連施設の複合型建築物の誘導を積極的に推し進めていることがわかる。また、立地要件との関連性でいうと、居住施設や生活関連施設の街なかへの集積を目指していることがわかる。

3 つ目のポイントとして、街への貢献を重要視していることが挙げられる。街なか居住は、街に住み、街の生活を楽しむことで初めて成立する。そのための重要要素である地域コミュニティ、景観の向上に貢献するものに点数を与え、街づくり政策と都市計画政策を一体的に解決しようとする姿勢がうかがえる。

建築要件(19 点)

番号	項目	点数
12	4の生活関連施設（Aの①、Bの①、Dの①から⑤までのいずれかの項目に掲げる施設）又はその他の社会福祉施設等との一体的整備	
最高6点	3項目以上の施設との一体的整備する場合	6 □
	2項目の施設との一体的整備する場合	4 □
	1項目の施設との一体的整備する場合	2 □
13	住宅の品質確保の促進等に関する法律の住宅性能表示制度の利用	
最高4点	「設計住宅性能評価書」、「建設住宅性能評価書」の交付を受ける予定である	4 □
14	シックハウス対策（内装材等仕様）（※1）	
最高5点	JAS・JIS：F☆☆☆☆の公的規格品を標準仕様とする	5 □
	JAS・JIS：F☆☆☆☆の公的規格品を標準仕様とする	3 □
15	屋上緑化率（建築面積に対する屋上部分等で緑に覆われた部分の割合）又は、壁面緑化率（建物の張り間方向及び、けた行き方向の見付け幅の合計の2倍に対する緑化した部分の長さの割合）	
最高4点	屋上緑化率50％以上 又は、壁面緑化率20％以上の場合	4 □
	屋上緑化率20％以上 又は、壁面緑化率10％以上の場合	2 □

※1 シックハウス対策に係る改定建築基準法が平成 15 年 7 月 1 日から施行されます

その他の要因(8 点)

番号	項目	点数
17	コミュニティ活性化	
最高4点	集会所、児童遊園、オープンスペース等の居住者や地域住民の良好なコミュニティの形成に資する施設を整備した場合	2 種類以上の施設を整備した場合 4 □
		1 種類の施設を整備した場合 2 □
18	地域景観向上	
最高2点	景観的に配慮するなどして、地域景観の向上に配慮した場合	2 □
19	地域防災への貢献	
最高2点	耐火構造の住宅として地域防災性の向上効果が期待できる場合	2 □

敷地要件(27 点)

番号	項 目	点 数
5	敷地の面積	
	最高4点 3000㎡以上の場合	4 <input type="checkbox"/>
	2000㎡以上の場合	2 <input type="checkbox"/>
	1000㎡以上の場合	1 <input type="checkbox"/>
6	共同化	
	最高2点 現在建物がある2宅地以上の宅地（所有者がそれぞれ違うものに限る）を共同化する場合	2 <input type="checkbox"/>
7	緑地率（敷地面積に対する緑に覆われた部分の割合）	
	最高6点 20%以上の場合	6 <input type="checkbox"/>
	10%以上の場合	4 <input type="checkbox"/>
	5%以上の場合	2 <input type="checkbox"/>
8	日影に関する配慮	
	最高6点 ①および②いずれにも該当する場合	6 <input type="checkbox"/>
	①または②いずれか一方に該当する場合	3 <input type="checkbox"/>
	※ ①敷地境界線を超える範囲において、建築基準法に定める日影時間（以下「日影時間」という）が、同法別表第4（に）欄上段に定める時間以上となる部分を生じさせない。ただし、商業地域にあっては、近隣商業地域にあるものとして、日影時間が同法別表（に）欄の上段に定める基準に適合するものとする。	
	※ ②敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、日影時間が同法別表第4（に）欄下段に定める時間以上となる部分を生じさせない。ただし、商業地域にあっては、近隣商業地域にあるものとして、日影時間が同法別表（に）欄の下段に定める基準に適合するものとする。	
9	広場等の整備率（広場、児童遊園整備面積の敷地面積に対する割合）	
	最高3点 10%以上の場合	3 <input type="checkbox"/>
	5%以上の場合	1 <input type="checkbox"/>
10	雨水流出抑制	
	最高4点 降雨1時間当たり、敷地面積100㎡につき0.5㎡の雨水を浸透または貯留できる施設を設置する場合	4 <input type="checkbox"/>
11	再生資材の使用	
	最高2点 舗装工の路盤材・アスファルト合材、土木構造物の基礎碎石・裏込材等に再生資材を使用する場合	2 <input type="checkbox"/>

（2）行政担当者へのヒアリング調査から捉えた高優賃の可能性と課題

なぜ、このような点数制度を設けたのか。それには高優賃制度以前から存在する特定優良賃貸住宅制度（以下、特優賃）への反省がある。仙台市では平成13年度から都市計画サイドで「都心居住」という言葉を使って「街なか居住」への取り組みを始めた。その最初の事業が特優賃の優先権を「街なか居住」に与えることであった。現在、特優賃は、中心地・交通機関から離れれば離れるほどよほど住宅のグレードを上げない限り空家率が高くなる傾向が出てきている。そこで、平成15年5月の高優賃の募集（同時に特優賃の募集もしている）では街なか、あるいは街なかへのアクセスが容易な場所へ立地させるような点数制度とした。実際、ここで点数を取れない案件については高優賃として認定されるのは難しい。

現在、仙台市高優賃に認定され入居開始している物件は、グットライフ長町とアイ・フローラル中野の2件である。2事例とも、同一業者が市役所と地主の間に入りコンサルティ

ングし、複合型施設となった。これは、街なか居住における利便性を高めるのは勿論のこと、現在の社会・経済情勢では賃貸住宅だけでは事業として採算が取れないためである。そのため、仙台市としてもこの状況を認識し住宅に必要なサービスがくっついて事業として成立していく認識を事業者を持たせるために、先にあげたような点数制度となっている。しかし、計画地によって貸しビルがいいのか高優賃がいいのかをしっかりと判断する必要がある。何故なら、空き家はオーナーのリスクであり、事業が成立しないと住環境が荒廃していく可能性がある。現在、実際に入居者がいる高優賃、計画中の高優賃は福祉の空白区にできているため、問題にはなっていないが、今後については予測不能である。仙台市では、事業者同士の競争を避けるために、効果的な重点地域を決めてこの事業を進めていくことも考えているようである。

ところで、仙台市初の高優賃であるグットライフ長町について、仙台市としては、次のような評価をしている。

「グットライフ長町は住宅政策から考えれば先進事例となるが、街づくり政策から考えれば間口いっぱいビルを建てたのは問題があった。もう少し周りを抱き込んで考えスペースを作る必要があった。市として補助金を出す以上は、住宅のみならず街全体にも責任を持たないといけない。」

「街なか居住」は、ただ住めればいいというわけではない。住居を中心として地域で快適な生活が出来るかどうかを追求していくスタンスを仙台市の行政担当者は有している。グッドライフ長町に続く形として、現在 3 件のケースが協議中であるが、点数制度で優先している土地や日照などの環境や街に開かれた住宅、高齢者を街へ出す方向に配慮されたものという観点が弱いという。すなわち事業者が都市政策と住宅政策が一体であるという仙台市の認識が十分に理解されていない現状が浮き彫りとなっている。

(3) グットライフ長町の概要

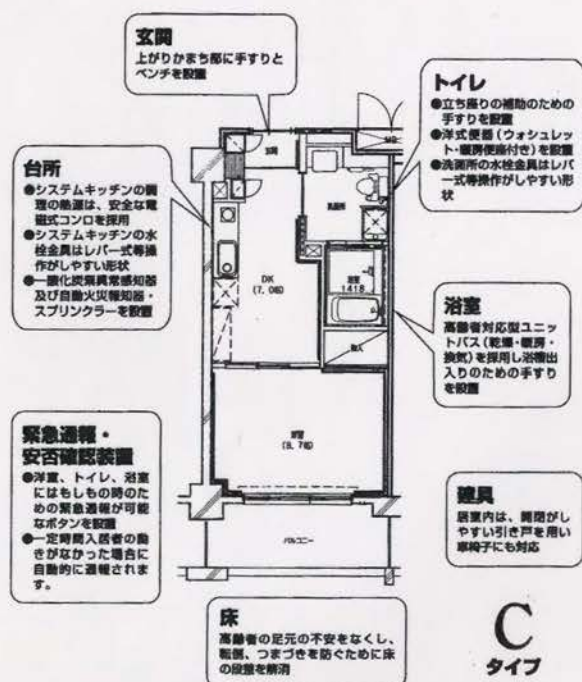
グットライフ長町は、高優賃制度が法律ではなく要綱であった平成 12 年度に計画が持ち上がり平成 14 年に入居を開始した仙台市初の高優賃である。仙台市の副都心である太白区長町に位置し、地下鉄「長町 1 丁目」駅から徒歩 1 分、国道 4 号線の商店が立ち並ぶ中に位置し利便性に優れている。

このビルは賃貸住宅と医療、介護系の複合型施設となっている。8～11 階の高優賃は宮城県住宅供給公社が一括し借り上げ、管理を行っている。3～7 階は、㈱ベネッセケアが介護専用型有料老人ホーム、デイサービスセンター「ベネッセホーム・くらら長町」を運営している。そのほかに、1 階にこのグットライフ長町のオーナーである小泉薬局、高齢者食事サービスを行う NP0 法人「シニアネットワーク仙台」、2 階にコインパーキング、3 階に内田クリニック、24 時間保育園が入居している。

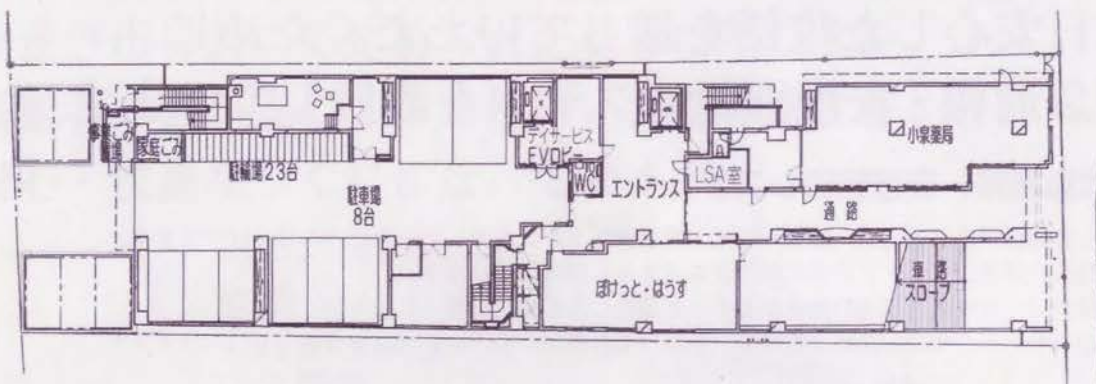
8 階以降の住宅部分は A から G の 7 タイプある。住戸占有面積は最小の B タイプで 38.49 m² (11.64 坪)、最大の G タイプで 52.81 m² (15.97 坪) である。住戸の設備、仕様については国及び仙台市で定められた基準に基づいている。また、各住戸の洋室、トイレ、浴室には

緊急通報・安否確認システムを設置し緊急時に押した場合、一定期間動きがなかった場合には自動的に作動するようにしている。このシステムが作動すると建物内に常駐する生活援助員（LSA）に通報される。現在、LSAは3階に入居する「ベネッセホーム・くらら長町」が仙台市との間で業務委託契約を結び派遣している。

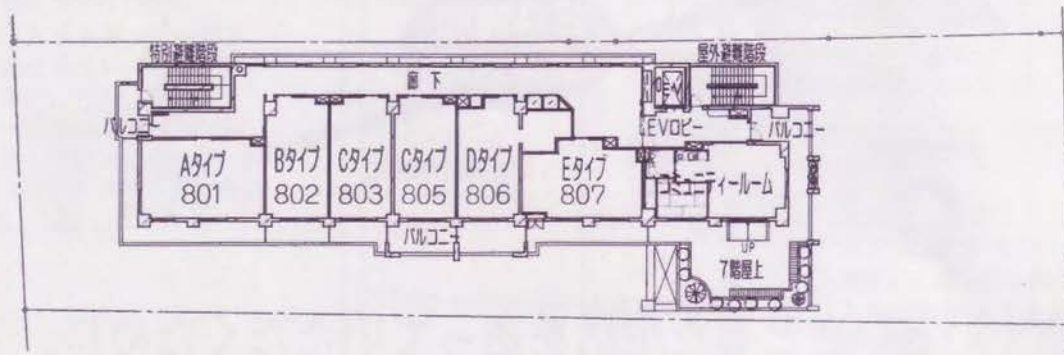
<p>仙台市高齢者向け優良賃貸住宅</p> <p>8階～11階 総戸数 27戸</p> <p>・緊急通報・安否確認システム設置</p> <p>・生活援助員(LSA)常駐〔平日昼間〕</p> <p>借上管理者 宮城県住宅供給公社</p> <p>TEL 022(261)6165</p> <p>FAX 022(261)0831</p>		<p>グッドライフ長町 のご案内</p>	
<p>介護専用型有料老人ホーム</p> <p>ベネッセホームくらら長町</p> <p>4階～7階 全個室55室</p> <p>㈱ベネッセケア TEL 022(748)1165</p>		<p>建築主 ㈱小泉ファーマシー</p> <p>総合企画 ㈱財産コンサルティング ネットワーク</p>	
<p>デイサービスセンター</p> <p>ベネッセデイサービスセンター長町</p> <p>㈱ベネッセケア</p> <p>TEL 022(748)1171</p>	<p>保育園(24時間運営)</p> <p>チャイルド・アミー</p> <p>センコンフォート㈱</p> <p>TEL 022(748)0756</p>	<p>内科・外科・循環器科・呼吸器科</p> <p>うちだクリニック</p> <p>院長 内田直樹</p> <p>TEL 022(748)0567</p>	
<p>タイムズグッドライフ長町駐車場</p> <p>パーク24㈱(24時間有料時間貸駐車場)</p> <p>TEL 022(24)00-8924</p>			
<p>契約 駐車場</p> <p>1階</p>	<p>長町一丁目商店街振興組合</p> <p>タウンモビリティ</p> <p>実施協力 タウンモビリティ・インターナショナル仙台</p> <p>TEL 022(247)6522</p>	<p>高齢者食事サービス</p> <p>ぼけっと・はうす</p> <p>TEL 022(249)1522</p>	<p>薬・調剤・化粧品</p> <p>小泉薬局</p> <p>㈱小泉ファーマシー</p> <p>TEL 022(248)4643</p>



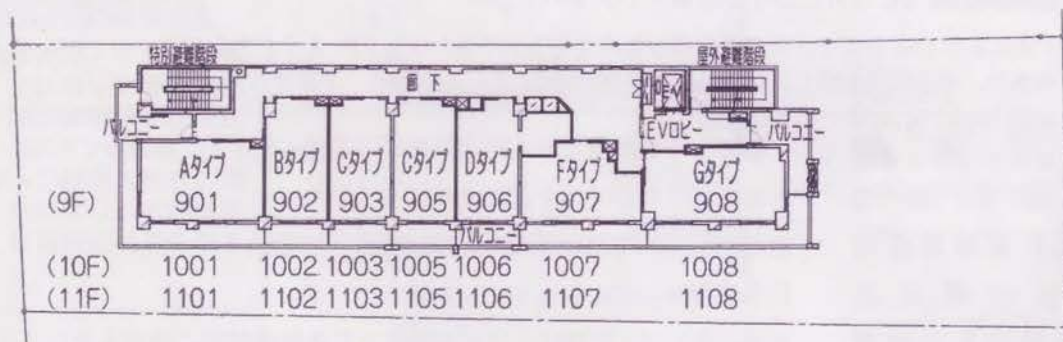
敷地配置図・一階平面図



各階平面図

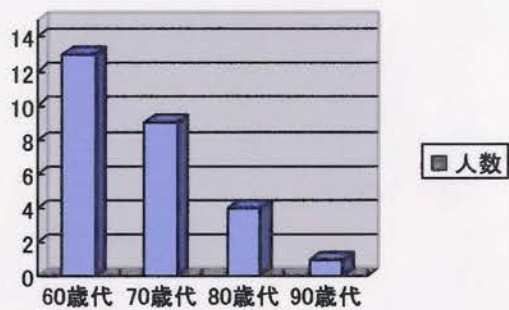


8F

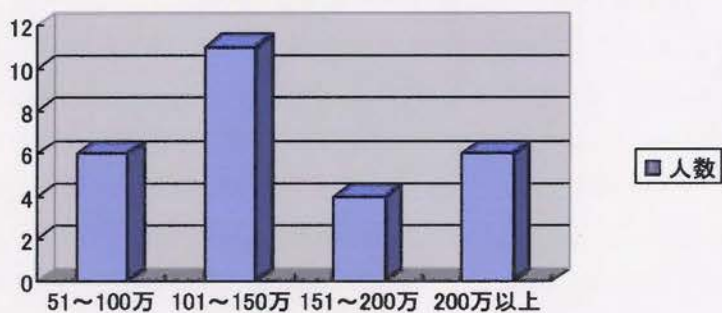


9F～11F

仙台市のデータによると、平成 15 年 9 月現在入居しているのは 27 世帯 31 人であり、夫婦世帯は 4 世帯のみである。世帯主の最高齢は 92 歳、最低は 61 歳、平均すると約 72 歳である。（右表：入居応募者の年齢）

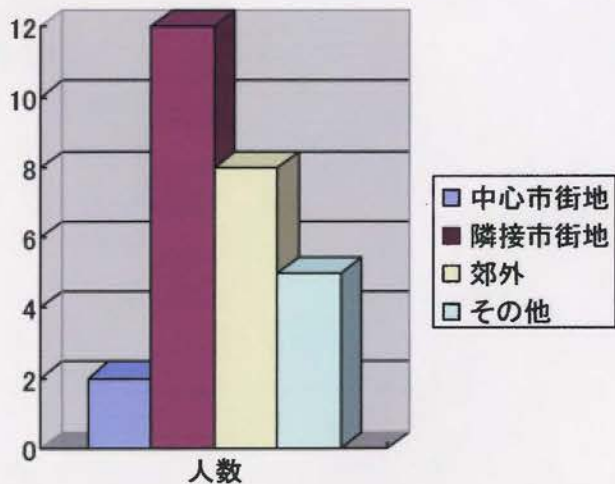


入居応募者の年間総収入



高優賃に入居する 60 歳以上の高齢者は所得に応じ家賃の減額補助を受けることができ、その結果として 5.6～9.6 万までの家賃で入居することができる。上のグラフは世帯主の年間総収入表であるが、最低は約 55 万、最高は約 523 万であり、平均は約 178 万である。また、勤労所得があるのは 2 世帯、全世帯が年金を受給しているため、ほとんどの世帯が最低家賃である 5.6 万で入居している。

前住地は仙台市中心に近接する市街地が 12 世帯と最も多く、中心市街地に住んでいた人は 2 世帯のみである。また、左グラフ中その他の 5 世帯は神奈川県逗子市、山形県山形市、牡鹿町、登米郡、塩釜市であった。前住の住宅形態については戸建住宅が 11 世帯、集合住宅が 16 件である。



(4) 関係者ヒアリングからみた「街なか居住」の特性

3階のベネッセホーム職員で、グットライフ長町のLSAを勤める石田氏によると、仙台市にはもう1箇所アイ・フローラル中野という高優賃があるが、交通の便、街への近さ、ショッピングモールへの近さを考えこちらを希望する人が多い。また、ベネッセホームの代表によると、高齢者が住宅や社会福祉施設を選択する際はもともと住んでいた地域との近さが選択の1番大きなポイントになっているという。交通の便に関しては自ら利用することは勿論であるが、家族が東京など遠方で新幹線などでないところられないなど、バックホーンとしての家族の存在をどのように考えるかということも選択の際の重要なポイントにあげられる。また、人生のライフステージの中でどのような位置づけにあるかも大きなポイントとなる。例えば、街への近さは閑静な住宅地を好むかにぎやかな場所を好むかということであり、自ら財産を処分してやってくる場合は最後の住処ということになる。

一方で、グットライフ建設に際し、仙台市役所とオーナーとの間に入りコンサルティングした目黒氏は、このような複合型施設になった経緯について、次のように述べている。

「オーナー(1階の小泉薬局)は自身の経験からもともと高齢者介護に興味があった。また、この地区にはバブルのころから介護系+住宅の複合型街づくりのプランニングがあった。そのため、構想時から高齢者対応住宅にするつもりで考えていた。当時、高優賃は法律ではなく要綱であったが、高優賃の制度に対応させていくことも考えていた。しかし、スタートからこのような完成形をイメージしていた訳ではなく、現在の形になるとは予想もつかなかった。住宅だけでいいのかと考えた結果、あれもこれもとこのような形になった。保育所の場所は本来クリニックを想定していた。エアロビクス、美容室も考えていた。こちらから声を掛けていったわけではないが、そのようなものであるならと様々なところが乗ってきた。」

オーナーの興味関心事と地域の福祉に対する関心の高さがこのグットライフという施設につながったといえる。

では、入居者はどのような生活を送っているのだろう。石田さんによると、入居から半年は設備の説明が多かったという。IHヒーターやシャワートイレが使えないことや誤作動で緊急通報装置が鳴ったことは度々あるそうだ。ちょっとした間違いが多く、装置の機能自体が理解できていない。住民同士のコミュニケーションは、朝は毎日ラジオ体操、昼は茶話会などと住人と相談して週1回程度行っており、お互い情報交換の場としている。(現地調査当日は、1階の薬局主催でお化粧をする会がコミュニティルームであった。)主に参加しているのは70代以上で7~8人でいどである。60代は自分で何でもやっているため参加者は少ないという。このほかに自治会もあり、2



ヶ月に1回懇親会がある。

町内会の行事には積極的というわけではないが、地域の店にはよく行くため、そこで顔見知りということはよくある。地域住民とは長町の特性上、表通りではなく一步入ったところに住宅街があるのでなかなかそこまでいって交流ということは難しいと石田さんは言う。住人がよく行く場所として三越（一番町）が挙げられる。経済的に余裕のある階層が居住しているものと思われる。また、歩いて10分の距離に立地する図書館（太白区）も住人がよく行く場所のひとつとして挙げられた。

（5）今後の課題

ところでこの建物では、複合型居住施設のメリットは活かしきれているのだろうか。ベネッセホームの資料によると、デイサービスセンターの利用者は近隣の人が多く、オープン前に内覧会には予想以上の人が集まったという。これは、今まで地域にそのような施設がなかったのが大きい。また、開設後も徘徊の電話が来るなど長町地区には受け入れてもらっていると考えられる。しかし、問題点もある。建物自体はバリアフリーであるが、ソフトの面、保育所やクリニック、高優賃との交流については生かしきれていない点である。現状では、たまに保育園の園児がデイサービスセンターに遊びに来る程度である。これは、たとえばイベントを開く際のほかのテナントとの調整の難しさなどが上げられるが、逆に協力できることのメリットも様々あると考えられる。

今後の方向性について、目黒氏は「住宅に入る前は老人ホームとの区別がつかない人が多く、社会的なポジションをまだ得ていない形態である。これから周知していく必要がある。また、公営住宅とは違ったステータスがあり、身体的にも、経済的にも高齢者の中の中間層がグッドライフの対象となるのではないか。」と述べている。元気な高齢者が様々な施設を楽しみながら、「街なか居住」を多様に実践していくことが、このような複合施設を活かしたライフスタイル像とすることができそうである。そして、それをもっと事業者、居住者、地域住民双方にアピールしていく必要があると思われる。



2. 民間デベロッパーによる特定優良賃貸住宅

いわき市高齢者対応型特優賃「シティハウス新川町」

(1)シティハウス新川町建設の経緯

シティハウス新川町(以下、シティハウス)は 2002 年 4 月に福島県いわき市に完成した。JRいわき駅から徒歩 7 分、かつては街の中心的な通りであった新川町通りの一角に位置している。先にあげたいいわき駅のほかに各種公共機関に徒歩 10 分以内に行くことが出来る。いわき商工会議所など各種機関が行った調査によると、シティハウス付近が総合的に「街なか居住」にもっとも適しているという結果も出ている。建物は鉄筋コンクリート 12 階建てで、1 階に医療・福祉系施設、2 階以上が集会所と通常賃貸住宅、特定優良賃貸住宅。12 階が所有者である(株)松崎設計代表取締役の松崎俊昌氏の住宅となっている。

合併によりいわき市が誕生する前、まだこの場所が平市であったころシティハウス周辺は街の繁華街であった。特徴として商店街には江戸時代からの区割りが今も残っていて、全体的に南側の間口が狭い。しかし、商店街をはじめとした街は衰退し、この地区で小学生は現在 5~6 人しかいない。

このような状況を打破するために商工会議所を中心に勉強会をしていた中で定住人口を増やそうということになり、「街なか居住」の取り組みが始まった経緯がある。そもそも、中心市街地衰退の原因となっている団地は郊外の丘陵地にあり、交通の便が悪い。そのため、街なかへ戻りたいというニーズはあり、そのような各種調査結果もある。しかし、いわき市の街なかには賃貸住宅がほとんど存在しない。このため、商工会議所の中心メンバーでもある松崎氏が先陣を切って取り組むことになった。



(2)シティハウスのコンセプト

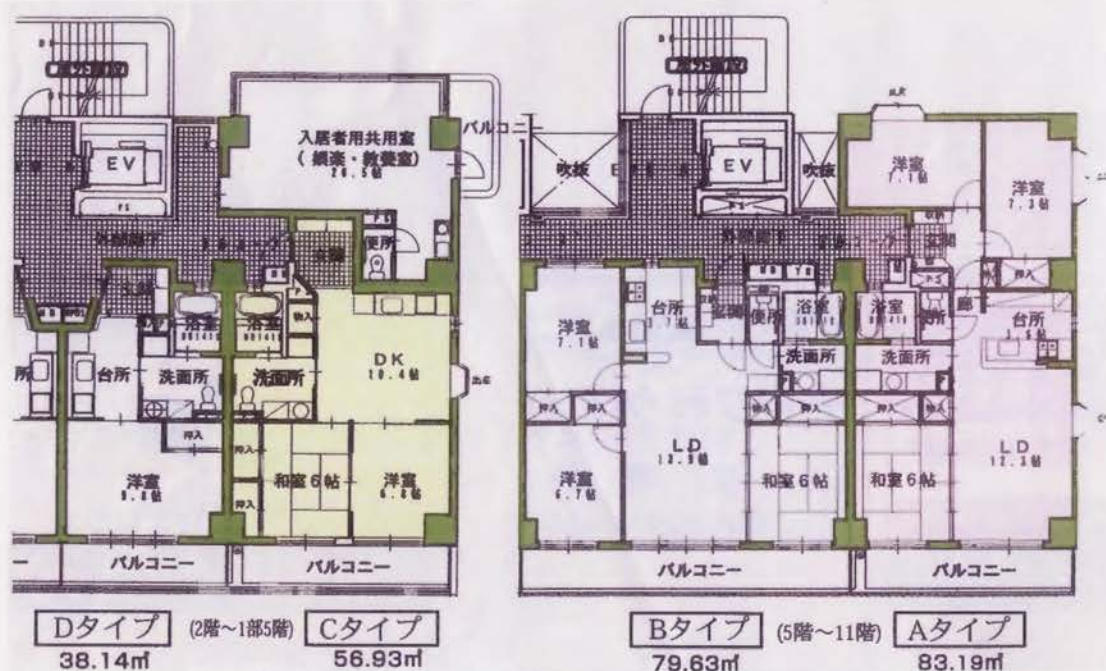
いわき市の中心市街地ではここ数年、分譲マンションが増加している。ある大手マンション建設業者の調査によると、既に供給オーバーの状態にあるという。これらの分譲マンションの主なターゲットは郊外に住む高齢者であるが、その総枠は決まっているので需要の拡大は見込めない。このような状況の中で、シティハウスは賃貸住宅を選択した。賃貸でできるだけ多くの若い人を入れ、活気のある街をつくる事が目的である。そのため、住宅のバリエーションは 1LDK~3LDK とさまざま用意されている。また、特定優良賃貸住宅(以下、特優賃)の認定も受けた。当初は1棟全て特優賃とする予定であったが、市役所との協議の過程で半分のみ認定を受けることとなった。建物自体

はどの世代でも平均的に好まれるつくりになっているが、風呂など設備はすべて高齢者対応で作られているため、高齢者が入居してもまったく問題はない。高齢者用の緊急通報装置も設置されており、病院と特別養護老人ホームにつながっている。また、平面的な特徴として、居住スペースは広めにとられており(最も大きな住宅で 83.19 m²ある)、窓は出窓形式になっている。

このプロジェクトでは、住宅のみならず、街全体の活性化にも配慮しており、敷地の隅部にあるポケットパークは七夕祭りを行えるようにするなど、地域の潤い・安全・景観の要となっている。また、この地区が医療施設の空白区であることから、建物の1階には医療福祉施設が検討されている。

■建物の概要	
● 建築名/シティハウス新川町	● 構 造/鉄筋鉄骨コンクリート造12階建
● 所在地/いわき市平字新川町36-12	● 間取り/3LDK(Aタイプ、Bタイプ)
● 所有者/松崎俊昌	● バルコニー面積(10~14.6平方m)
■住宅仕上概要	
● 駐車場/1住戸・1台分(別途料金) 2台目駐車場は相談に応じます。	● 空 調/エアコン リビング1室
● 給湯設備/24号ガス湯沸器	● セキュリティー/オートロックシステム連動・ TVモニター付きインターホーン
● 洗面所/洗面化粧台・洗濯機用防水パン	● TV 共同受信設備/VHS UHS BS
● 便 所/暖房便座	● サッシ/断熱サッシ ペアガラス
● 浴 室/ユニットバス1418	● トランク・ルーム/希望者の中から抽選にて (別途料金)
● 台 所/システムキッチン	

建物・設備の概要





キッチンカウンター方式



このほかに収納が数箇所ある



出窓には様々な工夫がされている



窓からは中心市街地が一望できる



隣接するポケットパーク

(3)シティハウスの居住実態

	特優賃	通常賃賃
家族構成		
1人暮らし	0	10
夫婦のみ	8	3
夫婦と未婚の子供	6	1
ほか	1	2
世帯人数		
1人暮らし	0	10
2人	9	4
3人	5	1
4人以上	4	1
子どもがいる世帯		
中学生	0	1
小学生	1	0
幼稚園以下	5	1
前住地(場所)		
中心市街地	0	2
中心に 近接する市街地	4	0
郊外	2	4
その他	8	10
前住地(住宅の種類)		
戸建 持ち家	0	5
集合 賃貸	13	8
ほか	2	3

シティハウスの家賃は通常賃貸住宅の方に入居すると1LDK6万、2LDK7.5万、3LDKは9.8万と10万である。特優賃に入居するといわき市の家賃補助があるため初年度の負担家賃は一番安いもので57700円となる。シティハウスの脇には古い賃貸マンションがあるが、ここの家賃も10万であることを踏まえるとシティハウスの家賃は相対的に安いことがわかる。この理由としては、シティハウスが金利もコストも安い時期に建設されたことが挙げられる。

入居募集状況であるが、通常賃貸住宅の部分はすぐすべて埋まった。しかし、特優賃部分は当初は5戸しか埋まらなかった。現在ようやく残り5戸になったが、これは後の制度改正により特優賃の企業契約が認められたことが大きい。特優賃に空きが多くなった理由として、入居希望者は多かったが、特優賃に入居する際の市役所の収入審査の段階で①収入が少ない②年収オーバーで許可されない人が数多くいたことが挙げられる。この状態はいわき市内の他の特優賃も同様のようである。実際入居した人の属性を調査したところ次のような結果が出た。まず家族構成であるが、特優賃が夫婦

のみ、夫婦と未婚の子どもといわゆる家族世帯が多いのに対し、一般賃貸は一人暮らしが多い。これは子連れのサラリーマンが特優賃に、単身赴任者が通常賃貸の1LDKに多いからである。平均世帯人数もこれと連動して特優賃が2.46人、通常賃貸は1.56人である。65歳以上の高齢者がいる世帯は特優賃、通常賃貸とも1世帯ずつであり、子どものいる世帯は幼稚園・保育園以下の世帯が多かった。これらの入居者の前住地であるが、特優賃の企業契約や単身赴任者が多いこともあり福島県以外に居住していた人が多かった。同じいわき市の隣接市街地、郊外から移ってきた人は10世帯であり、これは全世帯(32世帯)の31%にあたる。また、住宅の種類から見ると賃貸の集合住宅から同じ賃貸の集合住宅に住み替えた人が圧倒的に多い。ここからもシティハウスが若年層中心の集合住宅であることが伺える。

では、これらの入居者はどのような生活を送っているのか。シティハウスでは入居の際に 1 世帯に 1 台の駐車スペースを割り当てている。しかし、実際は 1 世帯 1 台では足りない。1 台目は家族用の多目的レジャー車、2 台目は日常生活用の軽自動車というように 2 台以上の自家用車を所有する世帯が多くなっている。このことはパンフレットに「2 台目以降は相談に応じます」と書かれていることからわかるように想定内ではあったようだが、予想以上となり駐車場が足りない事態にオーナーである松崎氏も頭を悩ませている。本来は街なかを満喫するライフスタイルを想定した「街なか居住」の供給ではあるが、駐車場の利用形態を見る限りにおいて、日常の買い物は街なかの大規模商業店舗、週末の余暇は車で郊外へという楽しみ方を実践しているものと思われる。

先に居住者属性として子どものいる世帯が比較的多いことを述べたが、これは住宅内のコミュニケーションの成立に役立っているようであり、お互いの住戸を行き来する関係性も生まれている。このような子どもの通学する学校を通じたつながりは大きいものの、全体のつながりは弱く、住民どうしのコミュニケーションために作られた集会所はほとんど使われていないのが実情である。



このため、現在 1 室はある建設会社に事務所として貸している。一方で、近隣の町内会に対して、七夕やクリスマスなど行事があるごとに無償で貸すことにより、結果的に地域コミュニティにとつての有効なスペースになりつつある。子育て支援で部屋を借りたいという人も出てきているようである。

(4) 特定優良賃貸住宅の今日的限界

ここでは、事業主であり、設計者でもある松崎俊昌氏に対するヒアリング調査をもとに、本事業のような民間型の住宅供給の課題をまとめることとする。

特定優良賃貸住宅は、景気低迷による地価上昇のストップから、全国的に供給が見込みにくい形態になってきている。そのような現実の中で、仙台市のグッドライフ長町のように、複合施設化をはかることで、その相乗効果として居住空間を提供していくスタイルが、一つの階となっているが、よほどテナント問題がうまく解決できないと、民活単独での複合施設化は難しい。

また、このような事業は、土地の調整からテナント探しまで、長期間にわたって進めていくものであるにもかかわらず、窓口となる行政の担当者は短期間に変わっていくために、事業が思惑通りにうまく進んでいかないという問題もある。制度を運用することのみ行政職員の意識が向かい、現実的な課題を理解し得ていないことが大きな問題である。

民間型の事業の場合は、理想的には、何人かの地権者が集まった再開発型の住宅複合施設が望ましい。しかもその場合には、公共施設、福祉サービスなどと一緒にならないと、採算的には厳しいものがある。

そのような限界を浮き彫りにする形で、いわき市の先進事例は現実と向き合っている。

3. 医療施設との複合による民間賃貸集合住宅の先進事例

～秋田市「メディカルモール仲小路」～

(1) メディカルモール仲小路建設の経緯

メディカルモール仲小路（以下、メディカルモール）は秋田駅から徒歩10分、複合公共施設アトリオンの裏側に商店等が立ち並ぶ仲小路商店街の一角に1999年11月に完成した施設である。北側約80mには竿灯祭りの舞台となる広小路商店街もある。建物は6階建てで秋田県内初、東北地方でも珍しい免震構造を採用しており、1階から3階は内科などの診療所、4階～6階は高齢者に対応した賃貸集合住宅という複合型居住施設である。

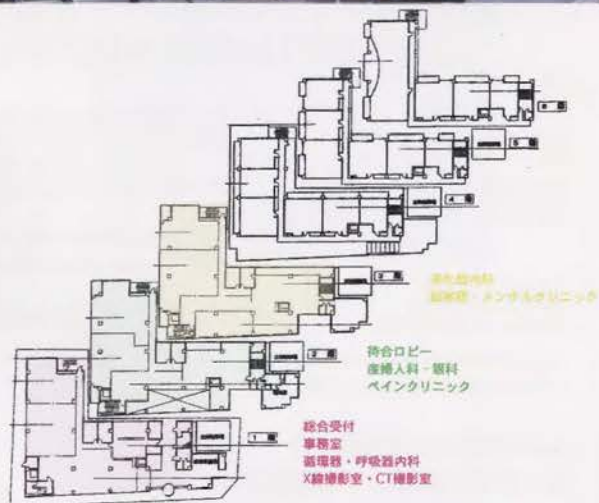
かつて、仲小路商店街の一角には秋田赤十字病院（通称日赤病院）があり、ここへの人の出入りを中心として商店街が栄えていた。しかし、日赤病院が郊外の新興住宅地である御所野地区へ移転し、救急医療センターや婦人会館も行動をとともにした。一方で、郊外型SCの進出、不景気も重なり、街はみるみる空洞化していった。

とはいえ、商店街もただ手をこまねいていた訳ではない。それまでバラバラに活動していた中心街区にある3つの商店街は「21世紀を後悔しない会」を結成した。この会の提案者で、メディカルモールを設計・管理するのが東京で建築事務所を開設している松野仁氏である。

メディカルモールの建つ敷地は、以前、松野氏の父と母方の祖父が病院を経営していた場所である。ここに医療施設と居住施設の複合施設を建設した理由を松野氏は次のように説明している。

「21世紀を後悔しない会で日赤病院の跡地利用がさまざま検討されていた。その議論の過程で検討されたが削られたものの1つに居住施設と医療施設があった。居住施設は街なかの地価や建設コストから採算が取れるのか、医療施設は駐車場確保の問題から削られていった。そして、この会で対象外になったものから何かをやろうと考えていたが、もともとこの地で父が医者をやっていたこと、日赤が移転したことで高度な医療施設がなくなったことから専門家を集めた病院を作ろうと考えた。また、今日の高齢社会を逆手に取り、高齢者が楽に暮らせる度NO.1の街を作ろうと考えた。」

今でこそ福祉関連施設と住宅の複合施設建設の動きは各地であるが、当時としては画期的な考えであった。また、現在の社会は高齢者と若い人が一緒に暮らせる社会ではない。それ



を一緒に暮らすことによって教えなくても高齢者との暮らし方がわかる施設、バリアフリーな施設をつくりたかったという松野氏の熱意も、このプロジェクトを立ち上げる大きな要因であったことは間違いない。

(2) 医療施設と居住施設のコンセプトと実際

○医療施設

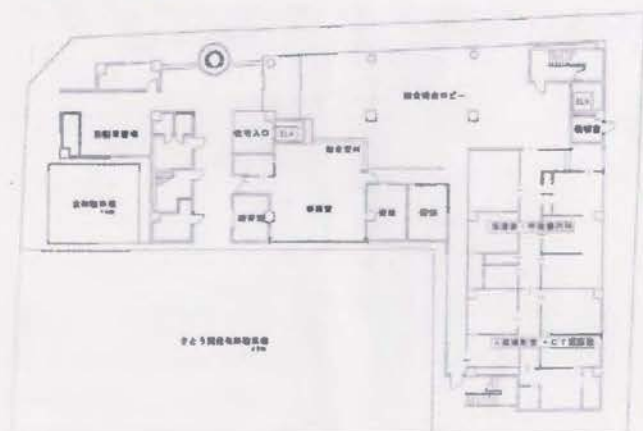
1階から3階の医療施設には平成15年8月の調査時点で、3つのクリニックと病理検査、エックス線検査を行う機関が入居している。翌年度には婦人科を中心とした女性クリニックが開設されることが決定している。

この医療機関部分の目玉として、各診療所の事務的手続きを簡略化するために別法人を作り、事務、カルテを一元化したことが挙げられる。このため、診療のための待合所も共有である。しかし、残念なことにこのシステムの運営法人の不祥事により現在は稼動していない。これについて松野氏は、いずれは復活させたいと考えている。また、モールのクリニックでカバーしきれない部分については病診連携を日赤、大学病院等としているようである。

クリニック部分の今後について、松野氏は医師と薬剤師とのコミュニケーションを円滑にする観点から、1階の旧受付スペースに薬局を入れることも考えている。しかし、医薬分業の観点から秋田県は難色を示しているという。



1階の平面図



1階ロビー

○居住施設

4階から6階の賃貸住宅には現在16世帯が入居している。この住宅の特徴としては、全てワンルームにしたことが挙げられる。高齢者の生活上の一番の問題とされている火と鍵の始末に対応するためだ。これに関しては、仲介した不動産会社には「住宅を探す人は部屋の数を基準として物件を選ぶのでワンルームは売れない」と言われたそうだが、リビングが20畳あるので家具で間仕切りできること、見通しがよいことなどから入居者には好評であった。トイレ、バスは広めに作り、緊急通報装置もつけるなど高齢者対応の使用が随所に見られる。また、住宅自体はニーズに応じ更に高齢者用に改造できるように配慮している。

家賃は一番小さい部屋で7万円、大きい部屋になると12万円、共益費1万円。松野氏によると秋田の実勢よりは高いそうであるが、見学に来る人は意外に安いと受け止められていると聞く。メディカルモールの近隣では埼玉県のディベロッパーによる新築マンションが分譲中であったが、その販売会社に対するヒアリングによれば、当該の分譲マンションを賃貸にした場合には、2LDKで約11万5千円の家賃になるという。メディカルモールは秋田県内、東北地方でも先進事例のため、度々新聞やテレビ等のマスメディアで取り上げられ、建設中の見学者が多かったが、それ以外にも上述の割安感から、結果として居住施設部分は募集を開始した当初で8割は埋まっていたそうである。現在は満室であり、空室の問い合わせが度々あるという。また、賃貸居住者から買い取り希望も出ていると聞く。

入居者の属性としては、単身の高齢者が多い。65歳以上の高齢者がいる世帯は9世帯にのぼる。幼稚園の子供を持つ若い夫婦もいる。家族が仕事を持っている世帯は8世帯で、いずれも中心市街地に職場がある。中でも特徴的なのは、中央から赴任してきた世帯が3～4世帯あることである。飲食店街が近く、街なかへの通勤に5～10分と近いことがその要因と考えられる。

1. 家族構成	
1人暮らし	13
夫婦のみ	1
夫婦と未婚の子ども	1
夫婦と息子夫婦	1
2. 前住地	
中心市街地	4
近接する市街地	5
郊外	0
その他	7

前住地は秋田市内が9世帯であるが、能代・男鹿等から転居してきた世帯もある。雪かきが大変だということ、病院に行くにもなかなかバスがない、上京した子供が帰ってくるときに秋田に住んでいた方が便利、そのような理由から居住を選択している世帯が多い。また、秋田郡部に住む世帯は、その自宅とは別の目的で賃貸契約をしており、ハウスキーピングのために時々帰郷しながら、県庁所在都市における街なか生活を実践しているとのことである。(表中、本文中の居住者属性データは全て松野氏提供によるものであり、表中の数字の単位は世帯)

居住者同士の日常のコミュニケーションは、お互いに鍵を預ける、頼みごとをするなどしっかりした関係性が構築されている。クリニックモール内の医師も往診してくれるなど診療施設が階下に存在するメリットも、居住者は十分に活用しているようである。また、松野氏が予想もしていなかったことに、患者のための無料フリーダイヤル電話やロビーの

自動販売機を居住者が利用するケースが多いと言う。

効果的に利用されているのは施設だけではない。賃貸住宅に入居した高齢の単身女性は、入居当初はすぐ疲れを口にしたが、近接するシティ・ホテルの水泳クラブに通うようになってから、そのようなことがなくなったそうである。また、2001年1月9日付けの朝日新聞秋田県版では、メディカルモールに住むある高齢者の日常が紹介されており、その記事からは、街なかの生活を十分に楽しんでいる姿が伺える。

21世紀の幸福

⑥

佐藤登志子さんが、能代から秋田市中通二丁目の高齢者対応マンションへ引っ越してきて、四カ月が過ぎた。

木曜日の昼下がり。趣味の茶道教室の仲間が集り、茶を淹めて数語を休んでいる佐藤さんの顔を向いて来る。この日は手作りの菓子を持ち寄って五人が座を囲んだ。

「そろそろしがつながってわー」「なんも江戸が寒いのに」「茶道教室で初の方も教えてもらっちゃ」

午後三時すぎまで笑い声が絶えず、話も茶道から介護の話まで事欠かない。

五人の子供はそれぞれ自立、七年前に夫を亡くした後、実家のある雄町や能代市内で一人暮らしをしていたが、昨年の夏に転んで腰の骨を痛め、「何かあったら」と、最期の住む秋田市に移るようになった。

朝六時に起きて、ゆったりと家事。午前中は日差しを浴びながら読書。昼食後は一時間は千秋公園や秋田駅を歩く。そして帰って来て牛乳をびん一本飲む。買い物は、スーパーが通んでくれ

「備え」ある安心の独居

る。「妻の暮らしは、退屈なんてせんせんは」

マンションの地下には、夫の主治医が秋田大学付属病院から移って来て医師を開業した。診察の空いている時間を気軽に教えてもらえ、定期検診もある。「具合が悪くなったら、いつでも降りてきてください」。いかめしい大勢にはない医師の言葉に、佐藤さんは同じ建物に住んでいる家族的な安心感を感じ、「引っ越してきて良かった」と思っている。

全国でも例の少ない医療費ゼロ「メディカルモール」仲小路が、中央街区の日赤跡地にオープンしたのは一九九九年十一月。

鉄筋六層建ての二階から三階は、専門医師のフロア。内科や腫瘍科のほか、今年春には消化器科も開業し、総合病院並みとなる。四階から上は、月十万円前後の賃貸マンションとなっている。マンションを設計・管理するのは、東京都世田谷区で設計事務所を置く松野さんだ。この土地は、かつて松野さんの父が医師を開業していた場所だ。



ベビーブームの第一世代の松野さん。自分たちが高齢者になる十年後は、施設入居の条件がますます厳しくなるだろう。高齢者が自立して暮らすには、医療できる水タンがある。街中の暮らしは「三万五千人」であればいい。

歩ける範囲で身の回りの用が足る。「分厚くなく、清潔な年金で暮らせる。体が弱かなくても、子供たちの同僚や施設への入居を避けて、健康に暮らせる」と話す松野さん。母親もここで暮らしている。

市内の別のマンションに住んでいた高齢の夫婦数組もこのマンションに移り、十六室は満室だ。

何かあったとき、簡単に声をかけると、近所さんが駆けつけてくれた用舎暮らし。夫ともども、中学校の教師を務めた土地は人とのつながりも深く、佐藤さんにとって、引っ越しは「後の世が引かれる風だった」。

しかし、空港や秋田駅から近くなった今の住まいを、東京や札幌、大阪で暮らす子供たちも歓迎している。訪れる人も増えた。

「この年になれば人生の整理の段階。少しずつ身軽にしたいんです。こまやかな配慮のある今のマンション暮らしは、老人にぴったり」

佐藤さんはそれぞれの暮らしのペースがあるからと、息子や娘との同居は考えていない。

冬至の日、みんなが持ち寄った雑煮がずらりと並び、「おせち料理みたい」と佐藤登志子さん（左から二丁目）秋田市中通十丁目の「メディカルモール」仲小路で

(3) 居住者と街との有機的関係

右の写真は、二階のクリニック部分の待合室の風景である。壁に掛けている作品はこのモール内のクリニックに通う患者が趣味で作しているものである。このように、メディカルモール内では、病院の機能にとどまらずギャラリーとしての機能も随所に見られる。開設当初は松野氏の側からこのような企画を持ちかけていたが、現在では、例えば、この作品を見た別の患者が、自分もやってみたいという要望を申し込んでくるケースが多くなってきたそうである。



また、メディカルモールでそのような企画が行われているのを知り、クリニックで診察を受ける必要性が無いにもかかわらず、ギャラリーだけを見に来るといった市民も増えてきており、その延長上に展示希望を伝えてくる人もいます。



これに関して松野氏は、「もともと、ロビーで小さい展示会、ミニコンサートなどを開けたらいいと考えていた。これによって、病院の宣伝にもなる。このような連携が新たに生まれてきたことが、おもしろい。」と語る。

一方で、4階以上の居住施設部分でも北側のアクセス通路脇に展示コーナーが設けられており、現在は居住者も巻き込んで、植物や絵画により壁を飾っている。

(4) 今後の課題

このようなメディカルモールの現状について松野氏は「現状ではメディカルモールは街なか居住の特殊解。集合住宅だけでは街なかでやっていけない。医療モール部分の賃料はできた当時より2割程度安くなっている。また、付加価値がないと街に住もう、仕事をしようとは思わない。空間に付加価値があれば、街を楽しむ要素になってくる。『〇〇らしくない』がいいのではないか。メディカルモールも『病院らしくない病院』にしていきたい。」と語る。街なか居住を成立させるための特殊解としての当該事例ではあるが、街なか居住を支える普遍解の方向性を提示したケースであると見なすことができる。

第3章 街なか居住者の意識から見た「街なか居住」の可能性と課題

1. 弘前市営大町住宅にみる街なか居住の可能性

弘前市営大町住宅（以下、大町住宅）は、東北地方初の借上市営（公営）住宅として平成15年4月に完成した。JR弘前駅から徒歩5分、駅前と中心商店街土手町との中間点に位置する。建物は6階建てで、1階には新里保育園の分園、居住者向けの集会所、2階から6階が借上の市営住宅となっている。

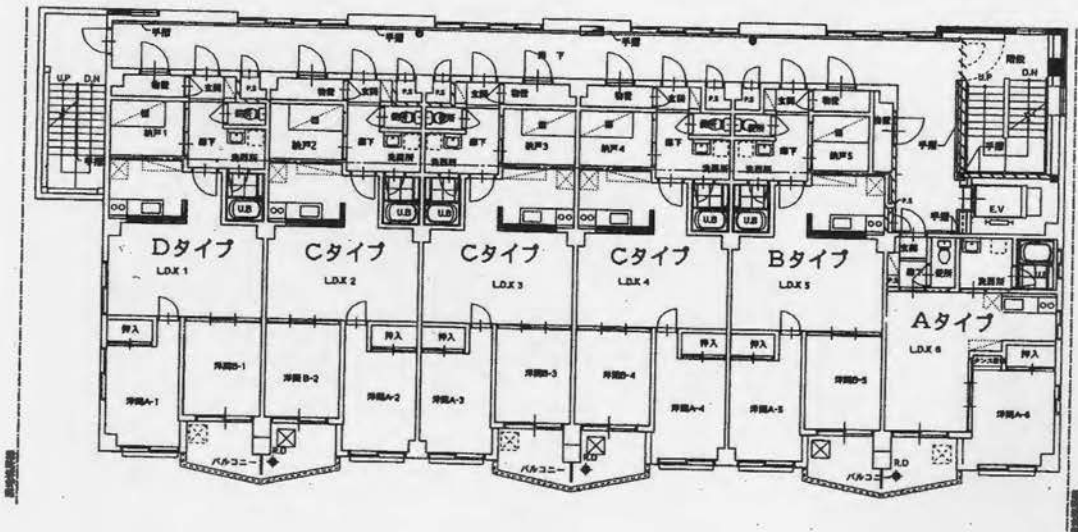
大町住宅は、一般単身者用1LDK（住戸専用面積43.20㎡）が5戸、一般家族者用2LDK（住戸専用面積63.25～65.51㎡）が25戸の合計30戸で構成されている。駐車場は全戸数の6割に当たる18台が用意され、うち1台は身体障害者用となっている。家賃は他の市営住宅と同様、収入によって決められ、一般単身者向けが18,100円～39,700円、一般家族者向けが26,400円～60,200円となる。



月額使用料金一覧

（単位：円）

構造、 間取り、 タイプ	収入 分 位 及 び 月 額 使 用 料						
	0～ 123,000	123,001～ 153,000	153,001～ 178,000	178,001～ 200,000	200,001～ 238,000	238,001～ 268,000	
鉄骨造、6階建 1LDK 一般単身者向け	18,100	21,900	25,900	29,900	34,600	39,700	Aタイプ
鉄骨造、6階建 2LDK 一般家族者向け	26,400	32,100	37,900	43,800	50,600	58,100	Bタイプ
	27,100	32,900	38,900	44,900	51,900	59,500	Cタイプ
	27,400	33,300	39,300	45,400	52,400	60,200	Dタイプ



2～6階平面図



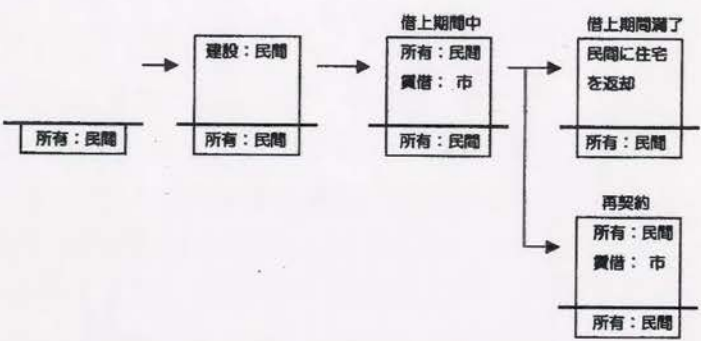
中心商店街からみた大町住宅（前方突き当たりにはＪＲ弘前駅が立地）



歩行者専用道路に面した１階部分には保育施設が入居

2. 弘前市借上市営住宅制度について

弘前市借上市営住宅制度(以下、借上市営住宅)は平成 13 年度に制定された。これは、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 7 条第 2 項に規定する市街化区域のうち、交通等の利便性の高い地域に新築される民間の賃貸住宅について、全棟または一部を 20 年間市が借り上げ、市民に市営住宅として供給するという制度である。



この制度の特徴としては、借り上げる賃貸住宅の範囲を概ね中心市街地活性化基本計画の対象区域、いわゆる「街なか」に限定したことである。中心市街地は地価が高いこともあり、民間の供給する賃貸住宅は必然的に家賃が高くなる。しかし、民間市場では十分なサービスを受けることのできない低額所得世帯および高齢者世帯にも、「街なか居住」の需要は十分にあると考えられる。

借上市営住宅制度を用いて民間活力を導入することにより、これらの居住者層に対して、良質な公営賃貸住宅を地域需要や政策課題に応じて供給することが可能となる。また、老朽住宅や店舗の建て替えの際に借り上げることににより、街の更新が図られ、街なかに活力を生む目的がある。弘前市では、「街なか居住」の必要性を住宅マスタープラン、都市計画マスタープランに明示し、そのための具体的施策として、このような施策展開を続けている。

	メ リ ッ ト	デ メ リ ッ ト
■ 行 政	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地活性化・空洞防止化が図られる・ 利便性の高い中心市街地に高齢者向けの公営住宅が建設できる・ 民間資金の活用で初期投資（土地取得費・住宅建設費・設計費など）がなく公営住宅が整備できる	<ul style="list-style-type: none">・ 20年の借上げ期間終了後に財産（土地・住宅）は残らない
■ 事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家対策の心配が必要ない・ 一般的な維持管理は行政に委ねることができる・ 20年の借上げ期間中は行政から一定の収入（借上げ料）が見込める・ 建設費の一部（住宅共用部分・共同施設・高齢者向け設備）に対して補助がある・ 遊休地を活用できる	<ul style="list-style-type: none">・ 建設資金借入期間等の条件により、事業者が直接経営した場合の収入と比較して減少することもある

借り上げ公営住宅制度のメリットとデメリット

3. 大町住宅居住者に対する「街なか居住」意識調査

(1) はじめに

弘前市では、「弘前市借上市営住宅建設マニュアル」(平成13年9月)の中に、街なか公共賃貸住宅の整備原則と指針を掲げている。入居する層が低額所得者世帯および高齢者が中心であることを考えると、従来の市営住宅の概念からいけば必要最低限度の環境整備ということになってしまう。しかし、多様な人々を集め「街なか居住」を実現していくためには、クオリティの高さが、住宅に、そして街全体に要求されるはずである。

大町住宅は東北地方初の借上市営住宅であるが、このマニュアルの方針に沿って建てられた住宅に実際に住んでいる住人が、どのようにこの住宅や街の環境のことを評価しているのか。また、実際に「街なか居住」のメリットを生かしきれているのか。そのような疑問を解明し、地方都市における街なか借り上げ公営住宅制度の可能性と課題を把握し、今後の方向性を検討していくために、大町住宅居住者へのアンケート調査を、弘前市建設部建築住宅課の御協力のもとに実施した。調査の概要は以下の通りである。

- 実施期日 平成15年11月17日 各住戸の郵便ポストへ配布
平成15年12月12日迄 同封の封筒にて郵便回収
- 実施要綱 用紙：A3 版両面印刷 形式：選択式、自由記述併用
- 回収率 全30戸中14戸(46.6%)

(2) アンケート調査結果の分析

●大町住宅の入居情報の情報源(複数回答可)

	人数
1. 市広報	11
2. 市役所窓口	0
3. 新聞	1
4. 市ホームページ	0
5. 友人、知人からの情報	2
6. その他	1

群を抜いて、市広報という回答が多かった。不景気で希望者も多いこともあり、それ以外のメディアを使った積極的な広報活動は展開されていない。なお、その他の情報源はコミュニティFMのアップルウェーブからであった。

●大町住宅への転居理由

この問いに対する答えは多様であった。以下にその一覧を示す。

○今までのアパートより家賃が安い
○前のアパートは湿気が多く、生活環境が衛生上適さなかった
○(母子寮に入っていたが)市営住宅に応募したところ当選した
○共稼ぎであったが、妻が退職したためアパート暮らしが厳しくなった
○部屋が狭く、娘・孫との同居が難しかった
○新築で交通の便、利便性がよいから
○以前すんでいたアパートが更新を迎え、とりあえず応募した
○家賃の安い大成小学区の住宅を探していた

●他の物件との比較検討の有無

	人数
1. した	2
2. しなかった	12

したと回答した 2 人はいずれも、他の公営住宅と比較したと回答している。

●当選しなかった場合の計画

	人数
1. そのまま住んでいた	7
2. 他の市営住宅の応募を待った	3
3. 戸建借家を探した	2
4. 民間アパートを探した	2
5. その他	0

ここで特筆すべき点は、民間アパートを探したと回答した 2 人が候補としてあげた場所が弘前市青山・神田地区、国道 7 号線近辺といずれも郊外部であったことである。

●「借り上げ公営住宅」制度の認知度

	人数
1. 応募する段階で知っていた	6
2. 言葉を聞いたことがある程度	0
3. 応募してから言葉を知った	7
4. 知らない	1

●大町住宅が弘前市の「街なかへの居住施策」ということを知っていたか

	人数
1. 応募する段階で知っていた	4
2. 言葉を聞いたことがある程度	0
3. 応募してから言葉を知った	4
4. 知らない	6

以上をまとめると、大町住宅の居住者は街なかであるからこの住宅に応募したという比率は少ない。公営住宅居住者ということもあり、その転居理由の大半は、経済的、家庭環境的な要因が多い。また、他の公営住宅と比較した回答者が3世帯しかいなかったこともあり、一概に街なかの立地特性が選択の決め手となったと論じるには、やや無理がある。

一方で、街なか居住政策の認知度については、公営住宅に応募するという差し迫った状況にある中で、理解している世帯が約半数いたことは、単に家賃が安い住居に入居できればいいという判断基準だけで、公営住宅施策を進めていくべきではないということが浮き彫りになっていると言えよう。

●通常の転居の際に重視する点と、大町住宅で重視した点

①住宅の質と入居の条件

	通常	大町住宅
①間取り、全体の大きさがよい	10	2
②日照、採光が充分にある	8	0
③バリアフリーに対応している	0	0
④備え付けの収納、器具が使いやすい	3	0
⑤市営（公営）であること	9	3
⑥家賃が安価であること	11	5
⑦駐車場が確保されていること	5	1
⑧新築であること	7	3
⑨プライバシー対策がされている	4	0
⑩生活にあわせた工夫がしやすい	2	0

特徴としては、住居そのものの質として、間取りや日照への要求が高いこと、なおかつ家賃が安価であることが上げられる。また、それに連動する形で、公営住宅であることが求められている。公営住宅＝低家賃というイメージが最も強いことがこの結果からも明らかであると言えよう。

②周辺の環境

	通常	大町住宅
①まちなかである	6	0
②日常的な買い物がしやすい	12	4
③公共交通の利便性が良い	9	4
④医療施設が近くにある	10	1
⑤幼稚園、小中学校が近くにある	2	0
⑥文化施設が近くにある	1	0
⑦騒音、悪臭などの公害がない	1	0
⑧防犯、防災など街の安全性が確保されている	2	0
⑨適度な近所つき合いがある	0	0
⑩景観、街並みが整っている	4	1

日常生活には欠かせない買い物、公共交通機関、医療施設に対するニーズが高い。大町住宅が街なかにあることを重視したという回答はなかった。なお、その他の回答として子どもを預かってもらうために実家から近いことを重視するという回答があった。

①、②の回答結果から、市営住宅であれ質の高い住環境が要求されていることがわかる。街なかの建築物が密集し、広大な敷地を確保するのが難しい中で、間取りや日照を確保し、また、駐車場も整備するのは容易なことではない。しかもこれらをしっかり整備した上で安価で提供しなければ、街なかでなく郊外の方が良いということになってしまう。今回の大町住宅への応募は、偶然、街なかに立地するということで、そのこと自体を選択理由として認識していないものの、買い物のしやすさや公共交通の利便性を重視する回答の比率の大きさから言って、また、一般に住居を選択する場合においても、同様に街なかの利便性を重視する回答が多いことから、街なかの借り上げ公営住宅の存在意義は大きいものと見なすことができそうである。

●居住して半年経過した時点での住宅および住環境の評価について

①住宅の質について

	満足している	どちらでもない	満足していない	わからない
①間取り	6	5	3	0
②全体の大きさ	10	2	1	1
③日照・採光がある	4	4	6	0
④通風がよい	6	5	3	0
⑤バリアフリーに対応している	7	4	0	3

⑥備え付けの器具類が使いやすい	8	2	4	0
⑦収納スペースが充分にある	10	3	1	0
⑧壁から隣の物音や声が聞こえない	4	4	6	0
⑨家賃が適当である	8	6	0	0
⑩プライバシーが守られている	8	5	1	0
⑪生活にあわせた工夫がしやすい	6	5	3	0

家賃はある程度適当であること、全体の広さ、間取り、収納スペースと内部の空間環境にはある程度の満足がえられている一方で、日照・採光、音環境においては居住者の満足度がやや低くなっていることがわかる。前述の設問の回答結果からもわかるように、これらの基本的な条件に対する居住者のニーズは高いものがある。したがって、利便性を強調する街なかの集合住宅であったとしても、最低限、このような要素の水準を保つ努力をしない限り、居住していくことが持続不可能な街なか集合住宅を生み出すだけになってしまう危険性がある。

②周辺の住環境について

	満足している	どちらでもない	満足していない	わからない
①日常的な買い物をし易い	13	1	0	0
②公共交通の利便性が良い	12	1	0	1
③医療施設が充実し、利用し易い	9	4	0	1
④公共文化施設が充実し利用し易い	3	11	0	0
⑤自動車騒音や悪臭等の公害がない	4	4	6	0
⑥防犯、防災等、安全性が確保される	4	8	0	2
⑦周辺の景観や町並みが整っている	10	4	0	0
⑧周辺の街路樹や緑地が美しい	9	5	0	0
⑨適度な近所つき合いがある	4	7	0	3

大町住宅が立地する周辺環境は、数年前からの駅前地区再開発により、景観・街路整備が進められてきており、また再開発ビル内部に全国的な大手スーパーが入居していることもあり買い物に困ることはない。また、市立病院などの医療機関も十分に整っている。これらのメリットを十分に意識しながら享受していることが、この評価結果からも明らかである。

今後の課題としては、街なかにおける公共施設の利便性が挙げられる。「街なか居住」を推進している立場であるにもかかわらず、公的なサービス期間や文化施設が街なかに立地しなければ、制作の整合性が問われても仕方がない。このような施設は、日常生活において、どうしても利用しなければならない場面が多々あるものであり、街なかに配置される

ことが望ましい。

もうひとつの課題としては、街の安全性が挙げられる。中心市街地であるために日常的に様々な人・車などが行きかうこととなる。当然、事故・犯罪の可能性も高くなる。今後は、安全に歩ける街の実現へ向け、交通規制などの大胆な発想も必要になってくると考える。また、そのような危険行為を抑止できるような地域の住民、商店街が一体となったコミュニティづくりが必要である。

●大町住宅に居住する以前と現在との生活行動の変化

【番号の説明】

- 1. いつも利用、参加している
- 2. 時々利用、参加している
- 3. ほとんど利用、参加していない

	1.		2.		3.	
	以前	現在	以前	現在	以前	現在
①駅前や土手町での食料品等日常的な買物	1	6	6	7	6	0
②駅前や土手町での大きな買物	1	4	4	6	8	3
③駅前や土手町での飲食・娯楽	1	3	3	6	9	4
④弘前市民病院など近隣の医療施設の利用	2	4	3	7	8	2
⑤図書館・文化センターなど文化施設の利用	1	2	1	1	11	10
⑥バスを利用する機会	2	3	1	3	10	7
⑦弘前の街なかを散策する機会	0	4	4	9	9	0
⑧自家用車で余暇を使う機会	3	4	4	3	6	6
⑨同好会・グループ活動へ参加する機会	0	0	2	2	11	11
⑩近隣つき合いや町内活動に参加する機会	0	0	2	3	11	10

(14世帯中1世帯からは明確な回答を得られなかったので集計から除外した)

【その他の意見】

- 行動範囲が広がった
- 親子での散歩、外食をするようになった
- 昔は買い物に必ず車を使っていたが、今は歩いて動くようになった

主に日常生活においてライフスタイルの変化が顕著に現れている。質問項目①～④において、大町住宅居住以前は「3. ほとんど利用、参加していない」が半数以上を占めていた。しかし、現在は①駅前や土手町での食料品など日常的な買い物では7人が「1. いつも利用している」、②～④では半数が「2. 時々利用、参加している」となり、日常生活では頻度の差はあるが街なかを利用しているという結果が出た。また、街なかを散策する機会も同様の傾向を示している。一方で、コミュニティ活動はほとんど変化していない。

●定住志向について

	人数
1. ずっと住んでいたい→アへ	9
2. いずれ引っ越したい→イ①②③へ	4
3. 分からない	1

ア、ずっと住んでいたい理由（複数回答可）	人数
1. 住宅に満足	4
2. 家賃が手頃・安い	7
3. 街なかの利便性に満足	4
4. その他	0

イ①いずれ引っ越したい理由（複数回答可）	人数
1. 家族の仕事の状況で	2
2. 子どもの学校の状況で	0
3. 住宅に不満	1
4. 周辺の住環境に不満	0
5. 街なかの利便性に不満	0
6. 家賃が高い	0
7. その他	2

半数以上の回答者が「ずっと住み続けたい」と答えている。その最も大きな要因は、低額の家賃となっている。一方で、約半数は、街なかの利便性を定住志向との関係で意識しており、借り上げ公営住宅制度の有効性をうかがうことができる。

なお引越したいと回答したのは4人である

が、「街なか居住」そのものへの不満は見られない。それは、次に引越したい場所の回答にも現れている。弘前市の街なかを4人中3人が選択していることから、大町住宅での生活を通じて、「街なか居住」に対する意識の変化が生じたものと考えられる。

イ②引越したい場所	人数
1. 弘前市の街なか	3
2. 弘前市の郊外	0
3. 弘前市外	1

しかし、引越したい住宅の種類がいずれも、持ち家であることを考えると、街なかー郊外という選好比較ではなく、戸建てを最終的に所有したいという希望が、経済的要因から地価の低い郊外部へ

イ③引越したい住宅の種類	人数
1. 持ち家（戸建）	3
2. 持ち家（賃貸）	0
3. 賃貸住宅（戸建）	1
4. 賃貸住宅（アパート等）	0
5. 社宅・寮・官舎	0
6. その他	0

と向かわせるだけであり、本来的には、「街なか居住」のニーズが成立していることがわかる。

参考資料：まちなか公共賃貸住宅の整備原則と指針

(1) 原則の構成

「弘前市まちなか公共住宅づくり原則」は、以下のような4つの原則から構成され、各原則には、より詳細な内容について解説した指針（計17項目）が含まれます。

4つの原則	17の指針
原則1. 安定した地域社会を維持するように「多様な住宅需要に応えるように努めます」	1.安心できる管理体制と緊急時の連絡先の確保 2.世帯の変化に対応した多様な間取り、広さの確保 3.負担の軽い除雪対策 4.良好なコミュニティ形成に貢献する共有空間の確保
原則2. 高齢者になっても住み続けられるように「高齢者対策の充実に努めます」	5.日当たりが良く省エネに貢献する健康的ないえづくり 6.集まって住みながらもプライバシーを確保する防音対策 7.高齢者や車椅子利用者も暮らしやすいバリアフリー設計 8.災害に強いいえづくり 9.余裕空間の充実
原則3. 誰もが安心して快適に過ごすことができるように「安心して暮らすことのできる生活環境の整備に努めます」	10.安全に歩ける歩行空間の確保 11.十分な駐車場の確保 12.高齢者や子どもが身近に集う公園の整備 13.毎日の生活に安心して便利な施設の充実
原則4. 弘前市の中心市街地の特性を生かし、「良質な住宅市街地の形成に努めます」	14.弘前中心市街地の街並みへの調和 15.城下町の雰囲気や岩木山など弘前ならではの環境資産活用 16.商業等の空間との混在に配慮した閑静な居住空間の確保 17.緑豊かで土いじりや花木を育てることのできる空間づくり

第4章 地方都市における「街なか居住」に関わる施策の実態調査

1. はじめに

本章では、東北地方6県の各都市を対象とし、現在の「街なか居住」ブーム下における住宅供給や都市機能の現状についての認識や「街なか居住」論への賛否、街なか居住を推進するための各種施策などの調査を実施することで、今後の地方都市における持続可能な都市計画ならびに住宅政策の方向性を明らかにすることを目的とする。

2. 調査の方法

本調査は、以下のように実施した。

- 対象 東北地方の62都市(仙台市を除く)の都市計画担当者
- 調査方法 郵送によるアンケート調査
- 調査時期 平成16年12月
- 調査項目 中心市街地の居住状況、都市機能の現状、「街なか居住」施策の推進状況
- 回収数 配布62、回収55、回収率88.7%
- 県別の配布数、回収数、回収率

	配布数	回収数	10万人<	10万人>	回収率(%)
青森県	8	8	3	5	100
岩手県	12	11	1	10	91.7
宮城県	9	6	1	5	66.7
秋田県	9	8	1	7	88.9
山形県	14	12	2	10	85.7
福島県	10	10	4	6	100
合計	62	55	12	43	88.7

※10万人<は、人口10万人以上の都市を表す

なお、中心市街地活性化基本計画で「活性化区域」に設定された地域を「街なか」として回答をいただいている。また、中心市街地活性化基本計画が未策定の都市では、各市が中心市街地と想定している地域を「街なか」として回答をお願いした。

3. 中心市街地における居住の現状

(1) 中心市街地の人口動態

一貫して減少が29(52.7%)、近年減少してきているが11(20.0%)と4分の3近くの都市が減少してきており、これに対し一貫して増加が3(5.5%)、近年増加してきているが3(5.5%)に過ぎない。

表4-3-1 この10年間の人口動態

	①	②	③	④	⑤	⑥	合計
10万人>	0	2	2	2	6	0	12
10万人<	3	1	6	9	23	1	43
合計	3	3	8	11	29	1	55
%	5.5	5.5	14.5	20.0	52.7	1.8	100

- ① 一貫して増加してきている ② 近年(概ね5年以内)増加してきている
③ ほぼ一定している ④ 近年(概ね5年以内)減少してきている
⑤ 一貫して減少している ⑥ わからない

(2) 街なか居住の進展状況

「ほとんど進展していない」が34(61.8%)と半数以上を占め、「どちらともいえない」が13(23.6%)、「どちらかといえば進展している」は8(14.5%)である。この8市のうち10万人以下の都市は1市のみである。小規模都市の場合は、街なか居住の動きは、それほど顕著にはなっておらず、それは、都市のスプロールが依然として続いていく状況を物語っている。

表4-3-2 街なか居住は進展しているか

	①	②	③	合計
10万人>	7	2	3	12
10万人<	1	11	31	43
合計	8	13	34	55
%	14.5	23.6	61.8	100

- ① どちらかといえば進展している ② どちらとも言えない
③ ほとんど進展していない

(3) 街なか居住が進展している状況

上記設問において、街なか居住が進展していると回答した8市のみを対象とした設問である。

① 増加している住宅の種類

8都市のうち7都市で分譲マンションが増加し、大規模都市では賃貸マンションも増加している。

	①	②	③	④	⑤	合計
10万人>	6	2	0	0	1	9
10万人<	1	0	0	0	0	1
合計	7	2	0	0	1	10

複数回答 N=8(10万人> 7、10万人<1)

- ① 分譲マンション ② 賃貸マンション ③ アパート ④ 戸建住宅 ⑤ その他

②街なか居住にシフトしていると思われる世帯像

街なかにシフトしている中心となっている世帯は、「高齢者の夫婦のみ」が5、「子どもが学齢の若い世帯」が3となっているほか、「高齢者の単身」「中年世代の単身」「中年世代の夫婦のみ」「若年層の夫婦」が各2と、回答が分散している。これは、各都市によって、事情が異なる可能性が高いことを示しており、一概に高齢社会の到来による社会現象と見なせない現実が明らかである。

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	合計
10万人>	2	4	2	1	1	2	3	0	1	16
10万人<	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
合計	2	5	2	2	1	2	3	0	1	18

複数回答 N=8(10万人> 7、10万人<1)

- ① 高齢者の単身
- ② 高齢者の夫婦のみ
- ③ 中年世代の単身
- ④ 中年世代の夫婦のみ
- ⑤ 若年者の単身
- ⑥ 若年者の夫婦のみ
- ⑦ 子どもが学齢の若い世帯
- ⑧ 3世代
- ⑨ わからない

なお、上記設問への回答の根拠として、8都市中3都市は、街なか居住者の属性を独自に調査しており、自治体としてもこのような街なか回帰現象について、政策的な関心を抱いていることが明らかである。

③街なかの住宅供給が増加している要因

民間デベロッパーのマンション開発動向が各都市において積極的になってきていることが、街なか居住の増加の大きな要因になっている。また、雪国のハンディキャップを克服するものとして、高齢者世帯に対応する居住空間としての魅力を、行政担当者として意識していることがわかる。

	①	②	③	④	⑤	⑥	合計
10万人>	7	1	2	1	3	5	19
10万人<	1	0	0	0	0	1	2
合計	8	1	2	1	3	6	21

複数回答 N=8(10万人> 7、10万人<1)

- ① 民間デベロッパーのマンション開発が昨今盛んであるため
- ② 街なかの住宅の価格が以前に比べて低下し、買いやすくなった
- ③ 土地を単に所有していく価値が低下し、街なかの土地が供給されやすくなった
- ④ 地域住民が資産活用のために、集合住宅経営を選択するケースが増えた
- ⑤ 高齢社会に対応するライフスタイルとして、街なか居住が流行しつつある
- ⑥ 雪国のハンディキャップを克服するライフスタイルとして街なか居住が評価されている

④「街なか居住」のメリット(複数回答可)

「日常的な買い物のしやすさ」、「文化施設の充実」、「交通の利便性」が「街なか居住」の最大の魅力と言って良い。また、「医療機関の充実」と「冬期間の暮らしやすさ」への回答が多いことは、高齢社会を意識した選択となっていることが予想される。

⑤街なか居住の進展による街なかの環境変化

「古くからの世帯が減少することによる地域コミュニティの衰退化」「今後の土地利用を確定できない空き地や駐車場の増加」が街なか居住の進展により進行する面を危惧する意見がやや多くみられる。一方で、新住民の増加が街の活性化につながるというポジティブな意見も約半数の自治体で見受けられる。

	①	②	③	④	⑤	⑥	合計
10万人＞	3	0	4	1	4	1	13
10万人＜	0	0	0	0	0	1	1
合計	3	0	4	1	4	2	14

複数回答 N=8(10万人＞ 7、10万人＜1)

- ① 新住民が増えることにより、街に活気が戻ってきたように感じられる
- ② マンション、アパート等の増加で、日照の点からは住環境自体は悪化している
- ③ 古くからの世帯が減少することにより、地域コミュニティは衰退しつつある
- ④ 既存の住宅の老朽化が顕著であり、空き家化が進んでいる
- ⑤ 今後の土地利用を確定できない空き地や駐車場が目立つ
- ⑥ 特に変化は感じられない

⑥都市計画担当者の「街なか居住」評価

全ての都市で街なか居住の進展を肯定的に評価しており、担当者としての「街なか居住」への期待感の表れでもあると言えそうである。

	①	②	③	④	⑤	合計
10万人＞	5	3	0	0	0	8
10万人＜	1	0	0	0	0	1
合計	6	3	0	0	0	9

- ① 好ましい ② どちらかといえば好ましい ③ どちらでもない
- ④ どちらかといえば好ましくない ⑤ 好ましくない

(4)「街なか居住」がそれほど顕著に進展していない要因

「街なか居住」が進展していないと回答した自治体にのみ、以下の連続する設問を用意した。

①住宅の需給構造

	①	②	③	④	⑤	⑥	合計
10万人＞	5	3	0	2	2	0	12
10万人＜	20	22	7	17	21	4	91
合計	25	25	7	19	23	4	103
%	53.2	53.2	14.9	40.4	48.9	8.5	100

複数回答 N=47(10万人＞5、10万人＜42)

- ① 郊外での戸建て志向が依然として強い ② 郊外の地価は街なかと比べてかなり安い
- ③ 街なかには固定資産税が高く不利である ④ 街なかに良質の住宅供給がほとんどない
- ⑤ 街なかに住宅を供給できる土地が少ない ⑥ その他

郊外での戸建て志向は、東北の中小都市の場合には依然として強いものがある。それは、郊外部の地価の割安感とも関係している。一方で、街なかに良質の住宅を供給できる土地が用意されておらず、期待できないというあきらめに似た感覚も、少なからず存在している。

②「街なか居住」の住環境

いくら利便性があったとしても、建物が密集しており、住環境としては決して理想的ではないと判断する都市計画担当者が、半数を超えている。しかも、自動車が使いにくいという感覚も、「街なか居住」が思うように伸びない大きな原因であるとの認識が強い。また特に人口10万未満の小都市においては、買い物の面から見た利便性がかなり低いことが、「街なか居住」の魅力を半減させている大きな要因となっている。

	①	②	③	④	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	合計
10万人>	1	0	0	3	1	0	2	2	0	9
10万人<	10	1	3	22	6	1	4	25	4	76
合計	11	1	3	25	7	1	6	27	4	85
%	23.4	2.1	6.4	53.2	14.9	2.1	12.8	57.4	8.5	100

複数回答 N=47(10万人>5、10万人<42)

- ① 日常的な買物がしにくい
- ② 医療福祉面で不安がある
- ③ 文化施設が充実していない
- ④ 車が使いにくい
- ⑤ 学校など子どもの教育環境がよくない
- ⑥ 公園や街並みが整備されていない
- ⑦ 防災・防犯上、不安である
- ⑧ コミュニティ活動が衰退している
- ⑨ 建物が密集しており、住環境としては決して理想的ではない
- ⑩ その他

4. 「街なか」における都市機能の現状。

(1)街なかの公共施設立地と「街なか居住」

公共施設の立地状況は「街なか居住」に影響があるかという問いに、「ある」が24(48. 0%)と半数近くに達する。10万人以上の都市では11市のうち7市が「ある」と回答している。「ない」は7(14. 0%)であるが、その全てが10万人以下の都市である。

	①	②	③	④	合計
10万人>	7	0	1	3	11
10万人<	17	7	9	6	39
合計	24	7	10	9	50
%	48.0	14.0	20.0	18.0	100

- ① ある
- ② ない
- ③ どちらでもない
- ④ わからない

(2)この10年間における中心商店街の状況と「街なか居住」の動き

中心商店街は「活気がなく、街なか居住の受け皿になり得ない状況である」が31(58. 5%)と6割近くを占める。反面、「街なか居住を期待しつつ、店主たちが新しい動きを模索している」が13(24. 5%)、「街なか居住の進展で、商店街の新たな事業が動き始めそうである」2(3. 8%)と、新たな活性化の動きが出始めているところもある。

(3)街なかのコミュニティバス(100円バス)のような取り組み

街なかの新たな公共交通として近年、注目されている循環バスのような取り組みは、「実施している」が21(39.6%)、とほぼ4割である。これに対し「実施していたがやめた」が7(13.2%)で、全て10万人以下の都市である。また、実施していないが実施していると同様に21(39.6%)となっている。

	①	②	③	④	合計
10万人＞	9	0	2	1	12
10万人＜	12	7	19	3	41
合計	21	7	21	4	53
%	39.6	13.2	39.6	7.5	100

① 実施している ② かつて実施していたがやめた③ 実施していない ④ その他

5.「街なか居住」に関する各種施策

(1)街なか居住施策の推進

「推進している」が27(49.1%)でほぼ半数を占め、10万人以上の市では9市と4分の3、10万人以下の市では18市と4割強である。また、「現在は推進していないが今後導入する可能性がある」は13(23.6%)とし、「推移している」と合わせると7割を超える。

	①	②	③	合計
10万人＞	9	2	1	12
10万人＜	18	11	14	43
合計	27	13	15	55
%	49.1	23.6	27.3	100

① 推進している ② 現在は推進していないが、今後導入の可能性がある
③ 推進していない

(2)各計画における「街なか居住」の位置づけの有無

総合計画、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化計画、住宅マスタープランにおいて、「街なか居住」の位置づけがされているかどうかを回答していただいたものが下に続く結果である。総合計画では15(62.5%)、都市マスタープランでは16(69.6%)、中心市街地活性化計画では22(84.6%)、住宅マスタープランでは14(60.9%)が街なか居住を計画内で位置づけており、中心市街地活性化計画が他計画に比較し高くなっている。

①総合計画

	①	②	合計
10万人＞	4	4	8
10万人＜	11	5	16
合計	15	9	24
%	62.5	37.5	100

①位置づけられている ②いない

②都市計画マスタープラン

	①	②	③	合計
10万人＞	5	2	0	7
10万人＜	11	4	1	16
合計	16	6	1	23
%	69.6	26.1	4.3	100

①位置づけられている ②いない ③策定していない

③中心市街地活性化基本計画

	①	②	③	合計
10万人＞	7	1	0	8
10万人＜	15	2	1	18
合計	22	3	1	26
%	84.6	11.5	3.8	100

①位置づけられている ②いない ③策定していない

④住宅マスタープラン

	①	②	③	合計
10万人＞	7	0	1	8
10万人＜	7	4	4	15
合計	14	4	5	23
%	60.9	17.4	21.7	100

①位置づけられている ②いない ③策定していない

(3)各種計画や施策が、街なか居住の進展に対して効果があったか

施策の効果が「あった」が5(21.7%)、「どちらかといえばあった」が7(30.4%)と半数を超え、「どちらかといえばなかった」が1(4.3%)、「なかった」が2(8.7%)と、街なか居住政策を導入した市では半数が施策の効果があったと好評価をしている。

	①	②	③	④	⑤	⑥	合計
10万人＞	3	4	0	0	1	0	8
10万人＜	2	3	3	1	1	5	15
合計	5	7	3	1	2	5	23
%	21.7	30.4	13.0	4.3	8.7	21.7	100

① あった ② どちらかといえばあった ③ どちらともいえない
④ どちらかといえばない ⑤ なかった ⑥ わからない

6. 市営住宅の建て替えの方針

市営住宅の建て替えに際しては、「郊外部の建て替えをストップさせ、街なか供給を中心に考える」が10(40.0%)、「郊外の老朽化した市営住宅の建て替えを続けていく」が6(24.0%)、「郊外部の建て替えの際に、建て替え戸数を従前より少なくし、その差を街なか供給のための戸数として確保する」が6(24.0%)である。特に人口10万未満の中小都市の場合には、市営住宅の保有戸数は、それほど多くないと考えられ、そのような意味からも、街なか供給へのシフトが方針として進められて行きやすい状況となっていると思われる。

	①	②	③	④	合計
10万人＞	4	2	0	2	8
10万人＜	2	4	10	1	17
合計	6	6	10	3	25
%	24.0	24.0	40.0	12.0	100

- ① 郊外の老朽化した市営住宅の建て替えを続けていく
- ② 街なか居住推進の施策との整合性を図るため、郊外部の市営住宅の建て替え時には、建て替え戸数を従前より少なくし、その差を街なか供給のための戸数として確保する
- ③ 郊外部の建て替え事業は敢えてストップさせ、街なか供給を実現させるための施策を中心に考える
- ④ その他

7. 居住機能と医療等公的サービス機能との複合施設化

街なか居住の推進にあたり、「考えていない」が13(48.1%)、居住とそれ以外の機能を備えた再開発は、「実施済のものがあある」が5(18.5%)、「計画中のものがあある」が7(25.9%)となっている。特に中小都市の場合には、このような施設複合は、規模的にも困難な場合が多く、事業として成立し得ない状況にある。

	①	②	③	④	合計
10万人＞	4	2	2	1	9
10万人＜	1	5	11	1	18
合計	5	7	13	2	27
%	18.5	25.9	48.1	7.4	100

- ① 実施済のものがあある
- ② 計画中であある
- ③ 考えていない
- ④ その他

8. 福祉施策と住宅政策の連携状況

街なかへの高齢者の居住は「推進していない」が11(40.7%)、「推進している」と「検討中」が6(22.5%)となっはいるが、「推進している」と「検討中」を合わせると「推進していない」を上回る。明らかに、施策的な関心が地方都市においても高まってきていることを物語っている。

	①	②	③	④	合計
10万人>	1	3	4	1	9
10万人<	5	3	7	3	18
合計	6	6	11	4	27
%	22.2	22.2	40.7	14.8	100

- ① 推進している
- ② いまは推進していないが、検討中である
- ③ どちらともいえない
- ④ 推進していない

9. 街なか居住を推進していない理由

「街なか居住」を推進していない都市にのみ、その理由を聞いたところ、「総合計画、都市計画マスタープランなどで特に想定していない」が10(35.7%)、「街なかの活性化は商業の振興を中心と考えている」が9(32.1%)の2つが3割を超え、次いで、「都市規模になじまない施策である」が5(17.9%)、「街なかに住居系をいれることは、現実として困難である」が4(14.3%)となっている。街なか居住とは反対の動きである「住居系は郊外の宅地開発を中心」が3(10.7%)であった。

	①	②	③	④	⑥	⑦	⑧	合計
10万人>	1	1	0	1	0	0	1	4
10万人<	3	2	9	9	1	5	5	34
合計	4	3	9	10	1	5	6	38
%	14.3	10.7	32.1	35.7	3.6	17.9	21.4	100

複数回答 N=28(10万人>3、10万人<25)

- ① 街なかに住居系をいれることは、現実として困難である
- ② 住居系は郊外の宅地開発を中心と考えている
- ③ 街なかの活性化は商業の振興を中心と考えている
- ④ 総合計画、都市計画マスタープランなどで特に想定していない
- ⑤ 庁内の合意が得られない
- ⑥ 街なかの住宅問題は、行政が施策を講じるべき問題でない
- ⑦ 当市の規模には、あまりなじまない施策である
- ⑧ その他

10. 自由記述欄にみられた「街なか居住」と中心市街地活性化

○今後の中心市街地の活性化を考える時、地域コミュニティの強化と居住空間の充実は欠かせない要素になるものである。少子高齢化の社会にマッチした「街なか居住」は自然の流れであるとも思われる。中心市街地に新たな役割が課せられることで、活性化の契機として期待される。

- 「街なか居住」の促進は、街なかの活性化にとっては不可欠の要素であると考えている。民間共同住宅の建設、借上市営住宅の整備により、最近「街なか」居住者の増加傾向が出てきている。活性化にとっては喜ばしいことではあるが、従来からのコミュニティに対する影響や景観に及ぼす影響が懸念される。
- 当市では、中心市街地活性化区域の内 4.4Ha を 16 年度より大町 2 丁目地区土地地区画整理事業によって面的整備を図るものである。これにより道路、公園などが整備される予定のため、中心市街地の商業再生及び、これに伴い居住者が増えることも予想される。
- 当市においては現在、財政再建中につき、新規予算はもちろんのこと、現状の予算確保すら困難な状況で、また、職員不足も伴い新たな事業に着手できない状態にある。ただし、特定の交通手段を必要とせず日用品の調達が可能で「街なか居住」については高齢化率が高くなってきている当市においても今後必要不可欠なものであると考えられ、街なか活性化、福祉、住宅など総合的なまちづくり計画が必要だと考えている。
- 市街地への居住の推進は、確かに、現在の少子高齢化などの状況を見ると重要な課題だと思うが、住んでみたいと思うような市街地の形成も重要なことだと思うので、「街なか居住」の推進と共に、魅力ある中心市街地づくりを行っていかねばならないと思う。
- 街なか居住とその背景 当市の中心市街地の多くは間口 3.5～4 間前後と狭く、奥行きが長大な区割りで行われており、建物の敷地として成立するためには 2～3 名の土地所有者が連携しないと矩形の土地にならない状況である。その解決手法として再開発などの手法があるが、一戸建て志向が強く、郊外への転出者も多いため、なかなか街なか居住につながらないのが現状と考えられる。
- 中心市街地の活性化は現在、各自治体に於いて最重要課題と思われるが、なかなか効果的な施策が見あたらないのが現状と思われ、今後の検討に期待したい。

11. 小結

本調査結果をまとめると、以下のようになる。

- ① 東北の地方都市の中心市街地の人口は、4分の3の都市で人口減少が続き空洞化が進展している。
- ② 街なか居住が進展している都市はまだ少数であるが、その中心は民間デベロッパーによる分譲マンションの建設によるものが多くを占めている。しかし、社会的に高齢者居住が主となっていると考えられているものの、本調査結果からは、都市によりかなり多様であり、その居住者像は本調査からは特定できない。
- ③ 一方で、雪国のハンディキャップを克服するライフスタイルとしての街なか居住という視点については、青森市、盛岡市、秋田市、米沢市など北東北あるいは多雪地域の都市では確実に評価されている。
- ④ 「街なか居住」のブームを都市計画担当者としては歓迎している。しかし、「街なか居住」においては、日常的な買物、文化施設の利用、公共交通の利便性などが誘引因子と評価する反面、街なかが決して住環境や生活利便性がよくないことや、地域コミュニティの問題などを

危惧している。

- ⑤ 自治体として「街なか居住」推進が検討中を含め7割を越しており、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画でも多くの都市で位置づけられているなど、中心市街地活性化の大きな柱になっていることは間違いない。住宅施策としては、居住機能をベースとした複合施設の取り組みや、高齢者を街なかに誘導する施策、また市営住宅の建て替えにおいても郊外での建て替えを抑制しその分を街なかで供給という考えが出てきている。
- ⑥ また、街なか居住を支える都市機能として、公共施設の街なかへの立地誘導についても共通認識になってきている。
- ⑦ 街なか居住が進展しない理由は、郊外での戸建志向の強さ、街なかと郊外での地価の格差、街なかの土地利用の問題などがあげられている。
- ⑧ 自治体として、街なか居住を推進しない理由として諸計画の位置づけがないことのほか、街なかの活性化は、住居ではなく商業振興という考えも根強いことが明らかになった。
- ⑨ 都市の人口 10 万人を境目に以上、以下で分けて分析したが、街なか居住の現状、施策の状況によって差異が現れた。10 万人以下の都市で唯一、街なか居住が進展していると回答した都市は山形県米沢市で人口は9万 2,000 人であり、その都市圏を考えると酒田市、鶴岡市、会津若松市といった市とほぼ同等であり 10 万都市といってもよい。

以上のまとめから、2004 年 12 月における東北地方の都市の自治体による街なか居住施策を考察すると、東北地方の都市において街なか居住は概ね 10 万人以上の都市で民間デベロッパーの開発によるマンション立地によるところが大きいのが、同様に自治体としての街なか施策も講じられ、その政策効果もでてきている。

また、10 万人以下の都市では、現実として街なか居住の進展がみられないことや、街なかに住宅地としての適地がない、郊外の住宅地での戸建住宅へのニーズが高いことなどの要因もあり、自治体都市計画担当者としては緊急の課題という差し迫ったものはないが、今後、講じていかなければならない課題であることは意識されているようである。

ただ、街なか居住を推進させるにしても、中心市街地が衰退し日常の買物が不便になっていること、街なかに公共施設を設置する動きもある反面、病院や文化機能の郊外移転が進んでいる都市もいくつか見受けられること、コミュニティバスのような公共交通も導入しながら持続できなかったところもあり、「街なか居住」は住宅施策だけでなく住環境の整備や都市機能の整備もあわせて進めていく必要がある。

また、自治体都市計画担当者としていまの街なか居住の進展を喜ばしいことだと評価はしつつも、現実に自市での実態把握を行っているところは少なく、中心市街地の活性化は商業中心でという意識もまだ強い市もあるなど、自治体として「街なか居住」に対する認識や実態調査を深める必要性がある。

第5章 郊外型住宅地における「街なか居住」の将来的需要把握調査

1. 調査対象地域の概要

本調査では青森県八戸市を対象として選定した。八戸市は人口約 24 万 5,000 人を有し、青森県第 2 の都市である。八戸市では、第4次総合計画(1998 年 12 月)、都市マスタープラン(2004 年3月)、中心市街地活性化基本計画(2000 年3月)、住宅マスタープラン(2003 年3月)のそれぞれの計画において、街なか居住を政策課題にあげている。しかしながら、具体的な施策の展開が定まっているとはいいい難い状況にある。

(都市計画マスタープランにおける「街なか居住」に関する方針)

計画においては「街なか居住」ではなく「都心居住」が使われている。

第1章 全体構想 まちづくりの基本方針

●中心市街地

- ・多様な都市機能の集積による生活利便性を活かした都心居住の推進を図ります。

第2章 地域別構想 中央地域

- ・商業、業務、都市サービスなど多様な機能の集積と土地利用の高度化を図るとともに、利便性を活かした都心居住の推進を図ります。

調査対象とした住宅地は、旭ヶ丘団地、是川団地の戸建住宅と市営住宅を対象とした。八戸市内の 10ha 以上の団地において、旭ヶ丘団地は開発完成年次が最も古く、市中心部から3kmほど東部にあり、市内の団地の中では中心部から近い位置にある。是川団地は面積が最大であり、市中心部から 10kmほど南部にあり、市内の団地の中では一番遠い位置にある。

旭ヶ丘団地と是川団地の概要

	団地の完成	面積(ha)	計画戸数(戸建)	開発主体
旭ヶ丘団地	昭和 42 年	38	1,170	青森県住宅供給公社
是川団地	昭和 50 年	51	1,760	青森県住宅供給公社

資料:八戸市の概要(平成15年、八戸市)

2. 調査の方法

本調査は、以下の通り実施した。

調査対象	八戸市是川団地、旭ヶ丘団地の戸建住宅、市営住宅居住者
調査方法	郵送によるアンケート調査
調査時期	平成 16 年 12 月
調査項目	今後の居住に関する意識、街なか居住意向、街なか居住の可能性、条件など

発送数・回収数・回収率

	団地	発送数(通)	回収数(通)	回収率(%)
戸建て住宅	是川	343	189	55.1
	旭ヶ丘	227	136	60.9
市営住宅	是川	175	38	21.7
	旭ヶ丘	237	51	21.5

※ 戸建て住宅は全世帯数の半数を対象とした。

※ 市営住宅は中国人世帯を除く全世帯を対象とした。

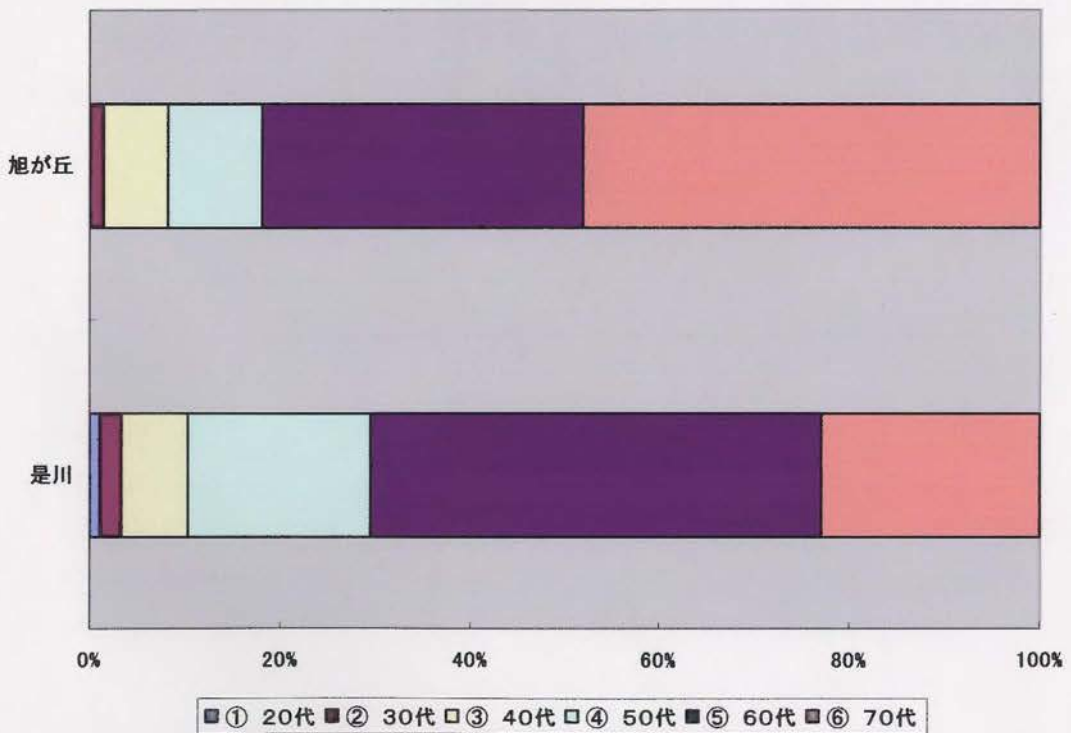
※ 回収率は小数点 2 位以下を切捨て

3. 郊外戸建て住宅居住者の意識からみた街なか居住の可能性

問1. 最初にあなた自身についてご記入ください。

1) 性別 是:① 男 161 ② 女 28
旭:① 男 111 ② 女 22

2) 年齢



世帯主の高齢化は、かなり進んでいる。どちらの団地も、60代以上が70%を上回っており、特に、開発後40年近くとなる旭ヶ丘団地では、80%という非常に高い比率となっている。

3) 家族人数

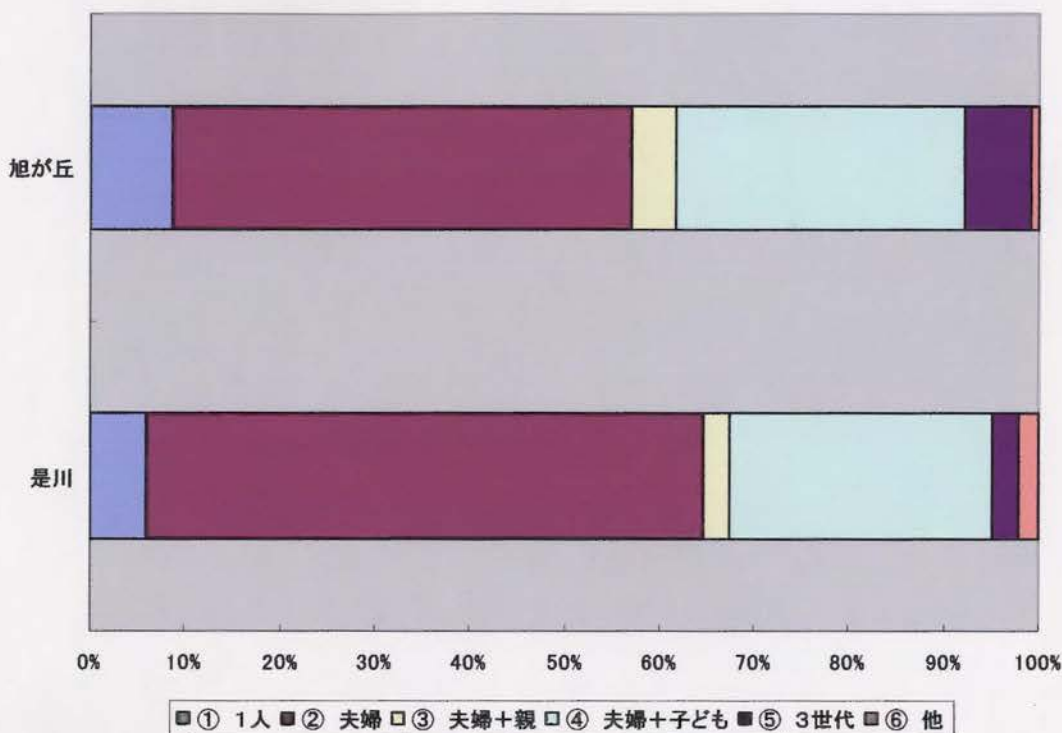
是: ① 1人 7 ② 2人 85 ③ 3人 44 ④ 4人 35 ⑤ 5人以上 18

旭: ① 1人 13 ② 2人 47 ③ 3人 34 ④ 4人 24 ⑤ 5人以上 18

子どもが独立して世帯分離をした後の高齢者夫婦世帯の比率が、どちらも最も高い比率となっている。特に、是川団地の比率は45%となっている。

4) 世帯・家族構成

a. 家族構成



b. 子どもの有無

是: ① 就学前の子ども 6 ② 小学生 10 ③ 中学生 6

④ 高校生 7 ⑤ 大学、短大、専門学校生 14 ⑥ その他 67

旭: ① 就学前の子ども 8 ② 小学生 8 ③ 中学生 6

④ 高校生 4 ⑤ 大学、短大、専門学校生 2 ⑥ その他 45

c. 65歳以上の同居家族の有無。

是: ① いる 80 ② いない 105

旭: ① いる 94 ② いない 38

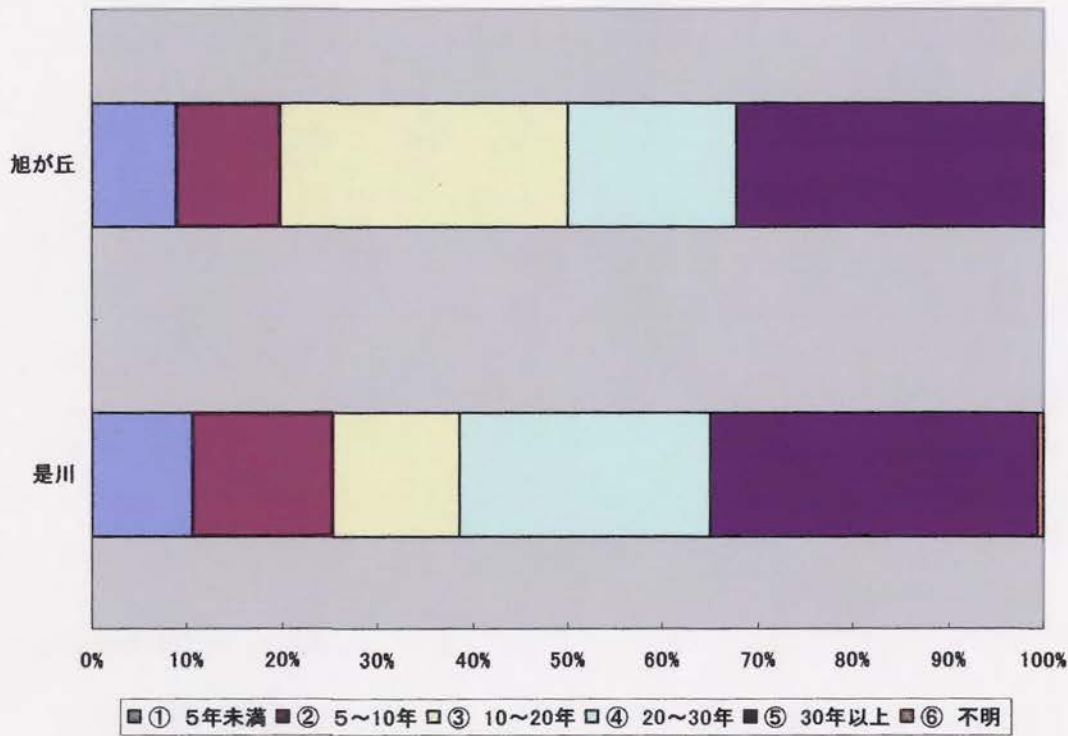
建設年度の古い旭ヶ丘団地では、世帯主が高齢化してしまっていることが、この調査結果からも明らかになっている。

問2. 現在お住まいの住居についてお聞かせください。

1) 住宅の所有形態

是:	① 持ち家	185	② 賃貸住宅	2	③ その他	1
旭:	① 持ち家	133	② 賃貸住宅	3	③ その他	0

2) 住宅の建築年数



3) 室数

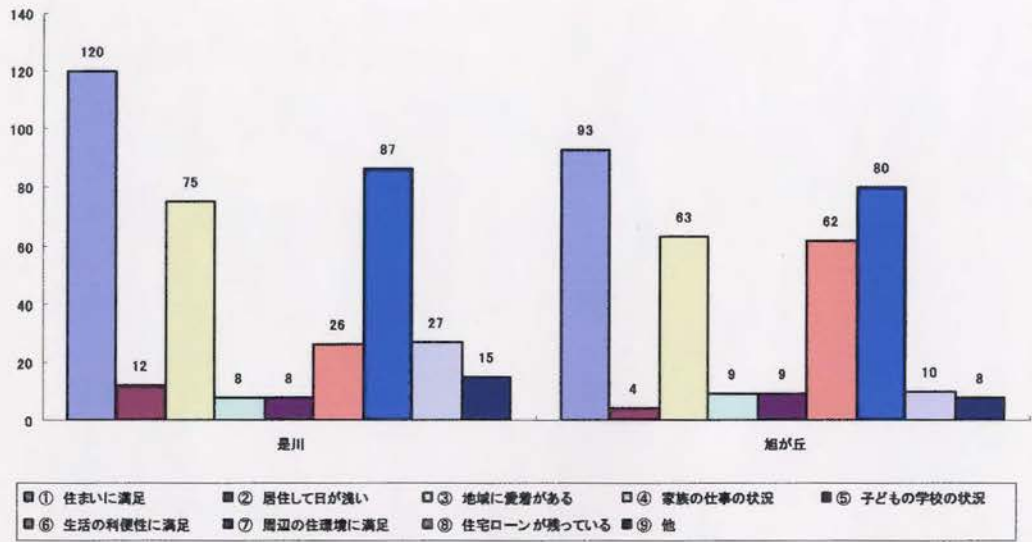
是:	① 3室以下	4	② 4室	32	③ 5室	54	④ 6室	46	⑤ 7室以上	52
旭:	① 3室以下	2	② 4室	12	③ 5室	30	④ 6室	39	⑤ 7室以上	51

問3. 今後、あなたのお住まいに関する予定やお考えについておうかがいします。

1) 今後の居住志向

	是川	旭ヶ丘
① <u>ずっとここに住むつもりである</u>	121	108
② 当面は現在のまま住むつもりである	55	22
③ 今は引っ越す予定はないが考えている	9	4
④ 近いうちに引っ越す予定である	2	2

2) 現在のまま住む理由

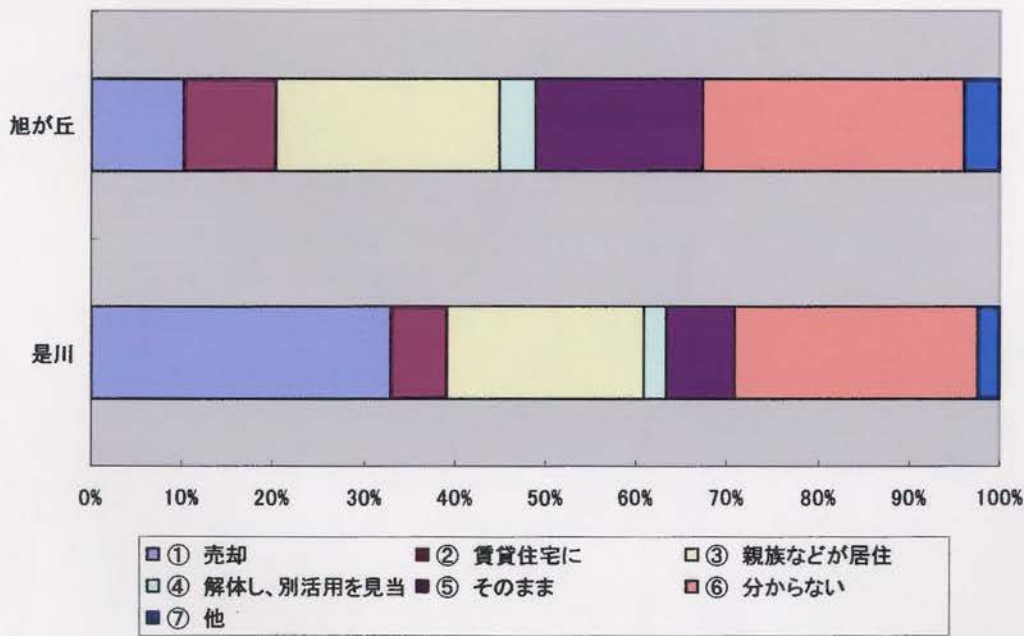


自分が建てた現在の住宅および住環境に満足している人が多く、転居志向は満足度の裏返しで生起している。

3) 転居希望理由

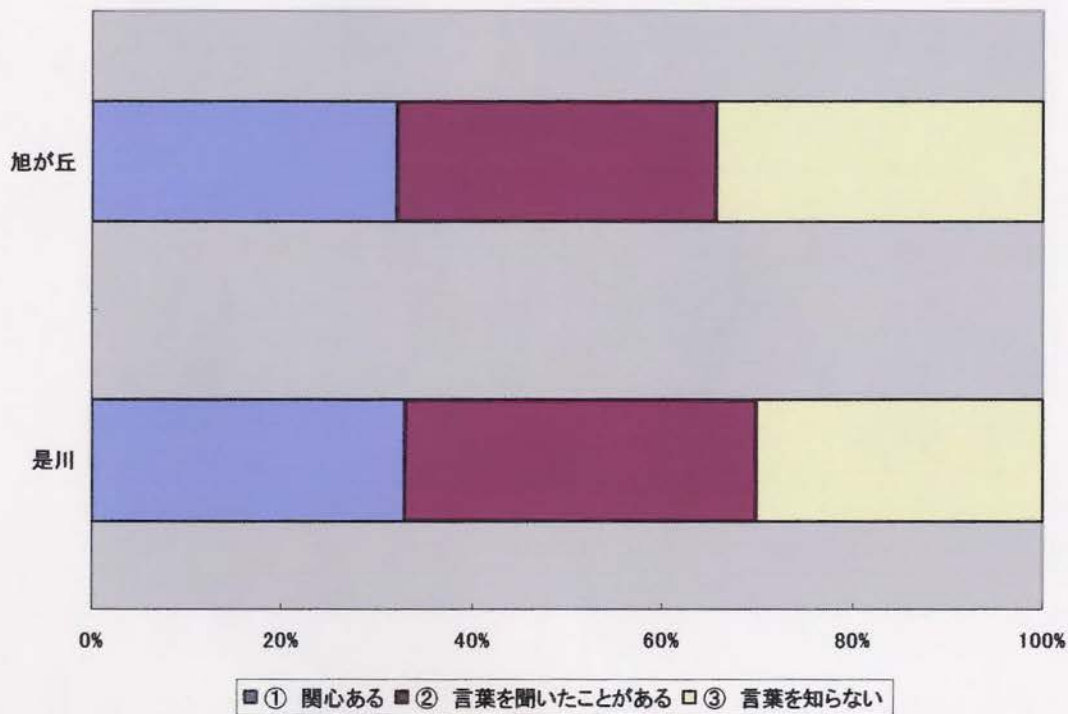
市内の住宅地の中で、非常に遠隔地に立地する是川団地では、「交通が不便であること」、「郊外では老後が心配」の回答が、理由の中では最も多い数となっている。

4) 転居の場合の現住宅の処分



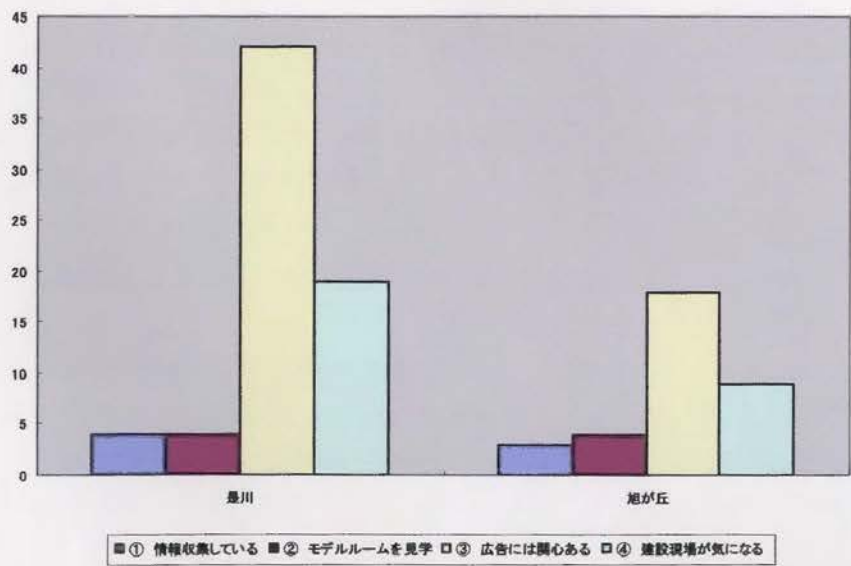
問 4. 八戸市の街なか居住に関してお聞きします。

1)「街なか居住」政策についての関心の有無

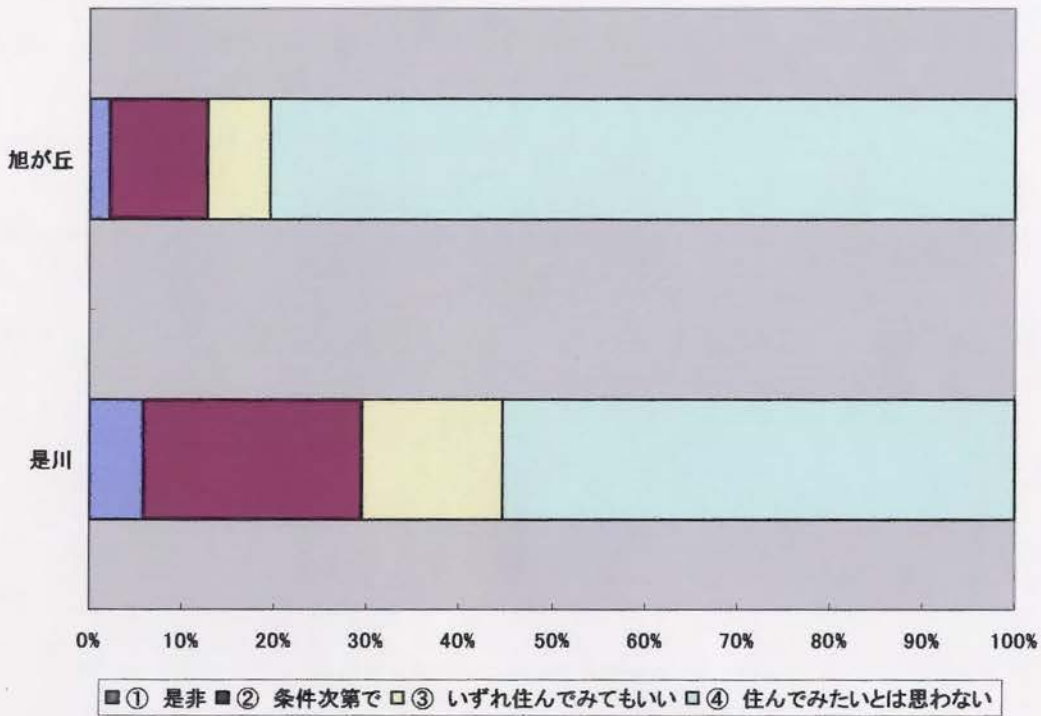


転居希望はないものの、関心のある世帯は比較的多く存在しており、金銭的な条件と現住居の処理に妙案が生まれれば、街なかへシフトする潜在的な需要は明らかに存在している。

2) 八戸市の街なかのマンションブームに対する関心



3)「八戸市の街なか」に対する居住志向



4) 上で①～③を選んだ理由

	旭ヶ丘	是川
① 買物など日常生活の利便性がよい	24	67
② 通勤・通学に便利だから	6	11
③ 公共交通の便利がよい	21	57
④ 医療施設が近くにある	25	56
⑤ 幼稚園、小中学校が近くにある	5	6
⑥ 文化施設が近くにある	19	38
⑦ 冬の暮らしが楽になる	15	24
⑧ 防犯・防災など街の安全性が確保されている	10	11
⑨ 地域コミュニティが残っている	4	8
⑩ 景観・街並みが整っている	5	26
⑫ 「高齢者・障害者にとって住みやすい	8	24

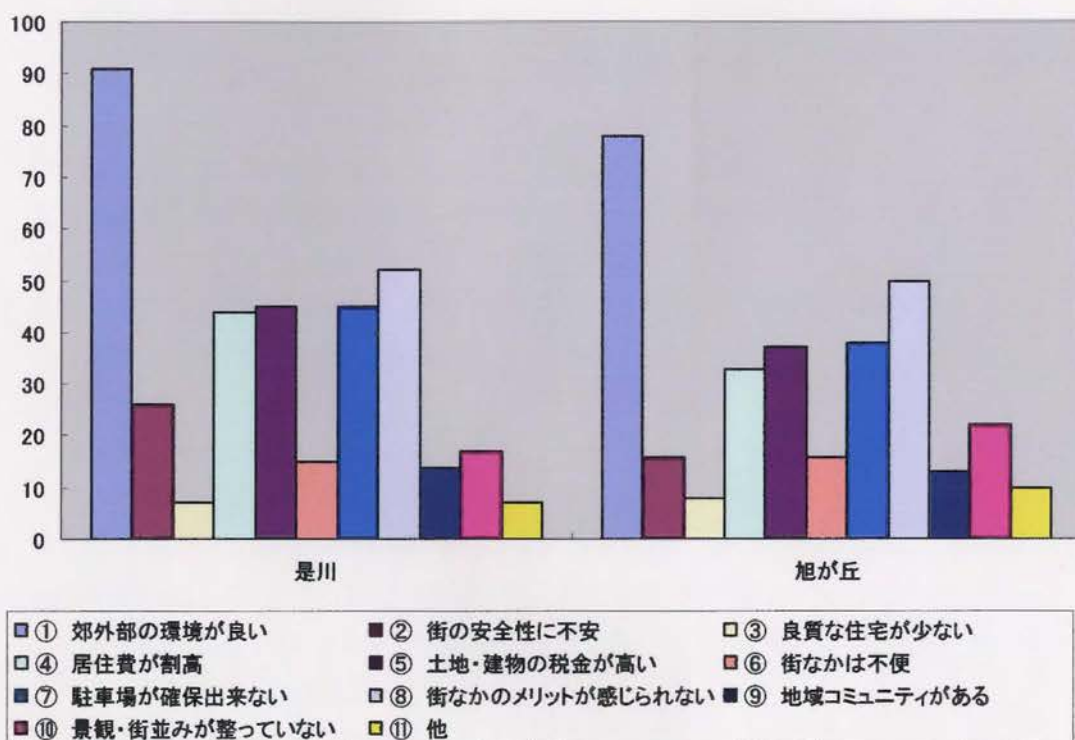
5)街なかに居住する場合の居住形態の志向性

戸建て志向の強い世代が多いこともあり、街なかであっても戸建て持家を志向する回答が多いのが特徴的であるが、高齢者の比率が大きい旭ヶ丘団地住民の場合には、マンション、および賃貸住宅の比率が高くなっている。これは、比較的リアリティの高い対象として意識されていることの現れである。

6) 街なか居住により住居費の増加が予想される場合に、どの程度の家賃または月々のローンなどの負担であれば住んでもいいと思うか。

最高額は、100000 円であり、最低は 10000 円であった。平均が、56611 円となっている。

7) 街なかに「住んでみたいと思わない」理由



なお、その他の回答としては、以下に示すようなものが多い。

- ペットと自由に暮らしたい
- 災害時のことを考えると住みたいとは思わない
- 騒々しい
- 高齢者であり、移転に伴う経費がない
- 仙台から引っ越してきたが、つまらない中心街である
- 道路が狭い、車の騒音、渋滞などの解決は旧市街では難しいのではないのでしょうか
- 新しい人間関係を高齢になってから作るのは大変、気疲れする
- 旭が丘は市民病院、労災病院、市営バス営業所、東運動公園など市内区より便利な居住区と思っている
- 現状の住居には満足しているので答えられない
- のうちに子ども達の所に引っ越ししてくるよう催促されているので考えていません
- 都会へUターン希望

8) どんな条件が整えば、街なかに住んでみたいと考えるか。

静かで、緑が多く、自然の中で空気がきれいであればよい。体力のある内は体を動かす趣味(菜園、手工など)が出来ること

ペットと共生できる環境

駐車場を確保、静かな所

苦勞して建てた家なのでこれを売却して移り住みたいとは思わない

家庭菜園のスペースがあれば考える

老齡ですから今更と思う。若かったら考えたかもしれません。また、一人暮らしなので静かで便利なところであるここより動きたくないの一語に尽きます

居住費が安いこと、静かな環境であること

街なかに住むためには高額な資金、費用がかかる。それが出来るなら住んでみたいと思う

どんな条件がそろっても郊外から転出する気は全くない

親族が近くにいれば例えば電話だけでも近況がつかめるし、すぐ訪ねられる

現在地以上の利便性がそろう場所は期待できない

平屋で庭付きなら

現時点では考えられない

交通網及び歩道の整備、ショッピングアーケードなど楽しさのある街

マンションなどの住民同士が仲良く、住環境が良ければ。老人も住める安心できる街なか。

生活環境が良く、税金や居住費が年金でまかなえるような所

子どもが他市に住んでいるため、他都市の便利で子どもの家に近いところを考えている。しかし、先立つもののため不可能なら現住地に住むしかない

持ち家が出来れば

現時点では転居の必要を感じないので考えることはない

静かな環境が整えば住んでみたいと思う

収入がある程度あり、生活に困らなければ街なかに住みたい

景観が良くて土地を広く持てるなら

1. 敷地 80 坪位あること 2. 静かなこと 3. 緑があること 4. 日が当たること

本八戸駅でなく、八戸駅中心ならば…中心街に駅があればいい。アーケードもなく人口の割には田舎すぎる

医療や福祉施設が充分で、静かで、しかも自然環境が良ければ

抜本的に中心街を整備し直す。盛岡市がそうであったように、郊外の方に計画的にドーナツ型の都市作りをしていくのも一つの策ではないでしょうか

騒音排気ガス、粉塵など生活環境が悪い。植栽などのスペースが取れない。

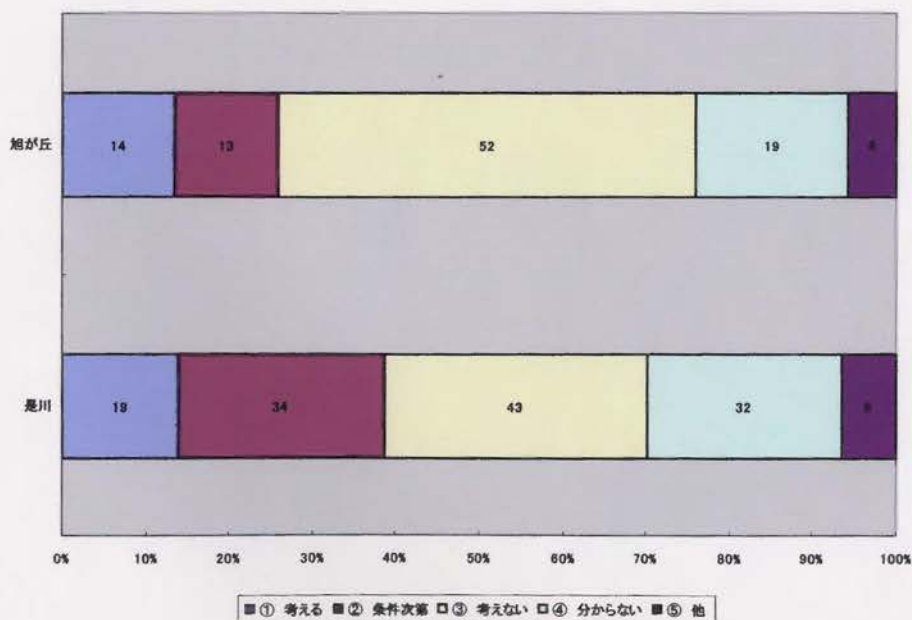
車の通らない静かで緑のある空気のきれいなところ

災害時が不安なので道路が広いこと。車量が多く、歩道が狭いので車いす生活が出来ない。それが解決できるかどうか。市街地に半日いれば袖が黒くなる。その中で老後を過ごさせると言うことは老人に早く死ねということか

街なかに公園、美術館などがまとまっていれば。また、モール街もあればいいと思う
 現住居に満足しているので街なかは考えない
 無理。静かでない、土地がない(庭が狭くなる)
 一般の自動車が規制されて、バスやちんちん電車の通る街、ゆっくり歩ける街
 居住用の土地の購入費が郊外と同じような価格で購入できれば一戸建てに住んでみたい
 今住んでいるところに満足しているので考えたこともありません
 ペットが安心して自由に過ごせる空間があること。プライバシーが保てること
 街なか居住のメリットは催事、文化、遊び、飲食、医療、交通費、芸術、役所が近い教育、スポーツ…これ
 らのない地域ですが。
 公園が整備され、それに隣接する住宅地であればいいと思う、
 医療施設、文化施設が近くにある場合
 中心市街地の活性化
 便利さは分かっているが今更街なかに戻っても…という気持ちです
 自分の生まれたところに慣れない寂しさは耐えられないほどです。後何年経っても同じです。ヘルプ状態
 です。
 思わない

問5. ご家族の中に60歳以上の方がいらっしゃる方にお聞きします。

- 1) 近年、地方都市においてマンションに医療や福祉機能などを備えた複合集合住宅が現れてきています。八戸市の街なかにこのような住宅が整備された場合、街なかへの居住を考えますか？1つに○をおつけ下さい。



アンケート調査結果から、郊外住宅地居住者の街なか居住へのシフトの可能性と課題について述べると以下のようになる。

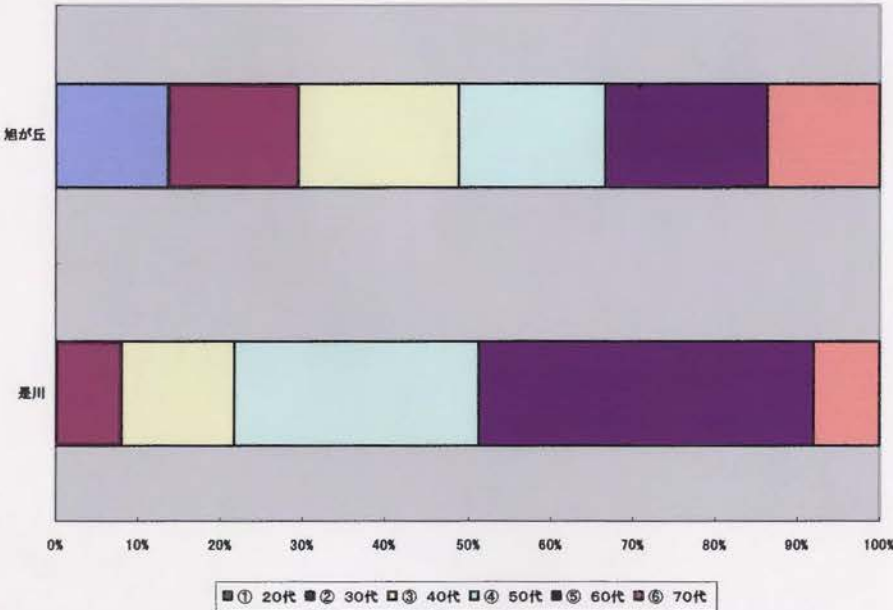
- ① 両団地とも現在の団地での定住志向が極めて高く、「現在の住まい」「周辺の住環境」に満足し「地域への愛着」も高い。引っ越しの需要は極めて低いものの、その理由には「交通が不便」「郊外では老後が不安」「いずれ子どものところへ引っ越す」という回答が見られた。
- ② 引っ越すとした場合の住宅の後利用は、「わからない」「売却」「親族などの居住」などほぼ平均した選択率で特化したものはない。処分しにくさを意識していることが、住宅を手放して街なかに移動する志向を持ち得ないことにつながっていると思われる。
- ③ 街なか居住については、「関心がある」「聞いたことがある程度」ともに 3 分の 1 程度である。街なかのマンションには「関心がない」が一番高くはなっているが、「広告には関心がある」「建設現場が気になる」といった淡い関心をもつ人も約4分の1あり、潜在的なニーズはあるものと思われる。
- ④ 「居住地を自由に選択できる場合に街なかに住みたいか」という問に対して、「住みたくない」という回答が多数を占めている。その理由としては、「住むなら郊外部の環境が良い」「街なかに住むメリットが感じられない」と考えている。一方、「街なかに住みたい」は3割程度であり、その理由としては「日常生活の利便性」「医療施設が近い」「公共交通が便利」が高い。居住形態については、街なかであっても「戸建て持家」が依然として人気を集めており、街なかマンションブームの担い手として郊外居住の高齢者が対応していると単純に考えていくには、問題が大きく横たわっていると言って良い。

4. 公営住宅居住者の意識から捉えた公共住宅政策としての「街なか居住」の可能性

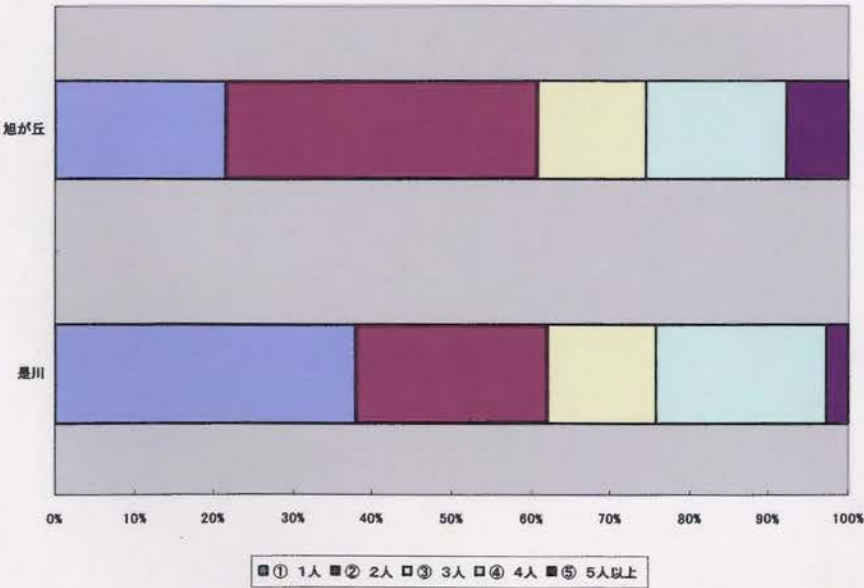
問1. 最初に、あなたご自身についてうかがいます。

- 1) 性別 是：① 男 18 ② 女 19
 旭：① 男 20 ② 女 31

2) 年齢

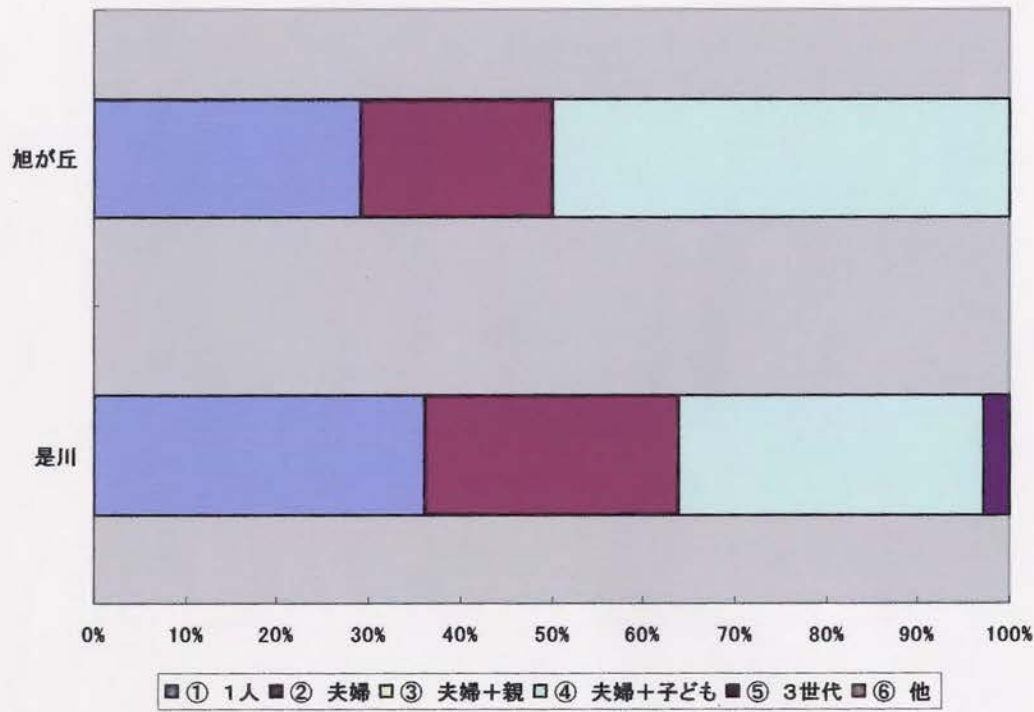


3) 家族人数

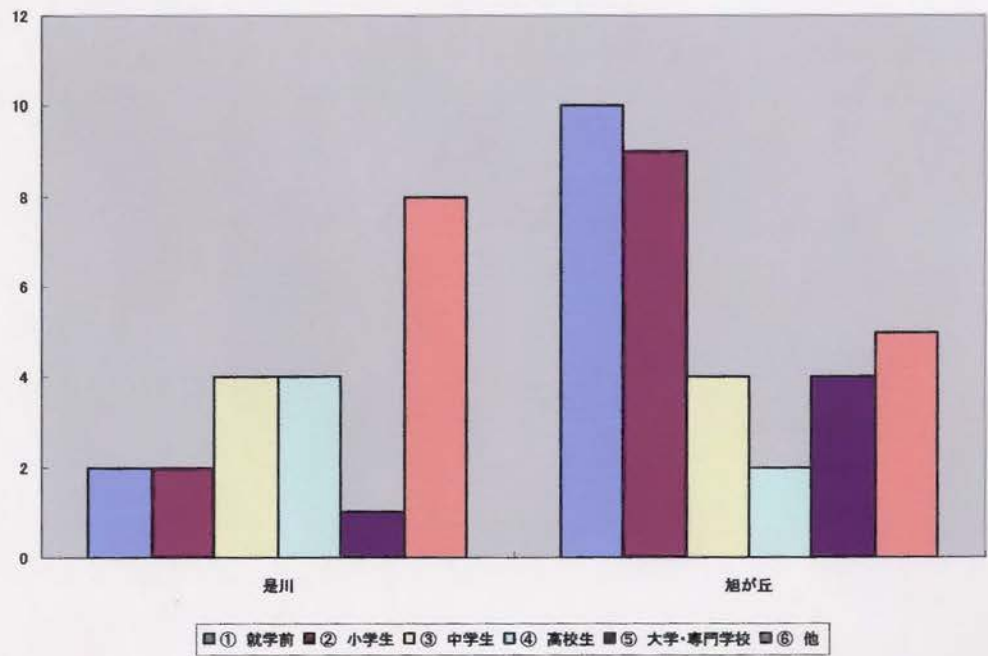


4) 世帯・家族構成

a. 現在、同居している世帯の構成

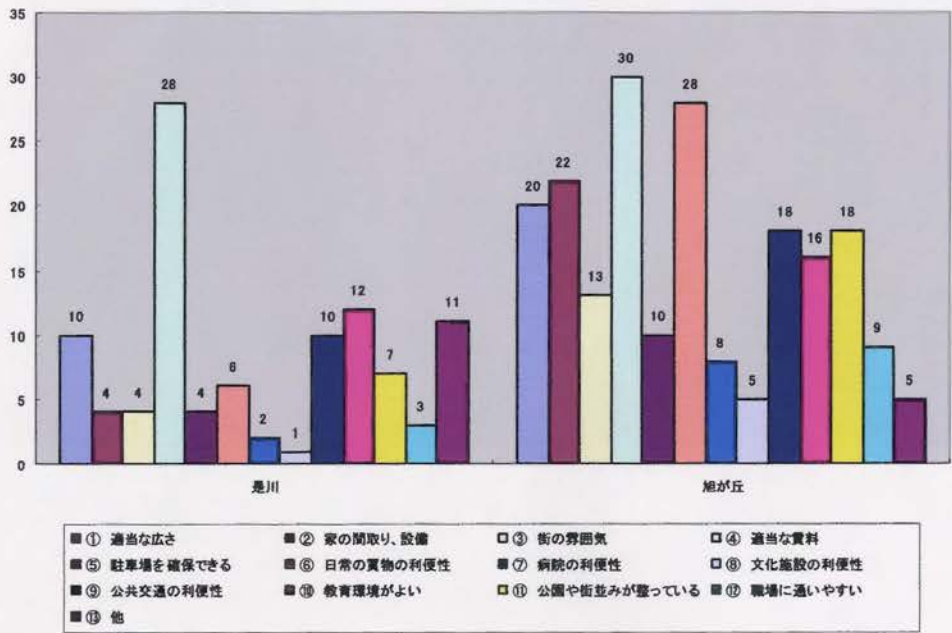


b. 子どもの同居



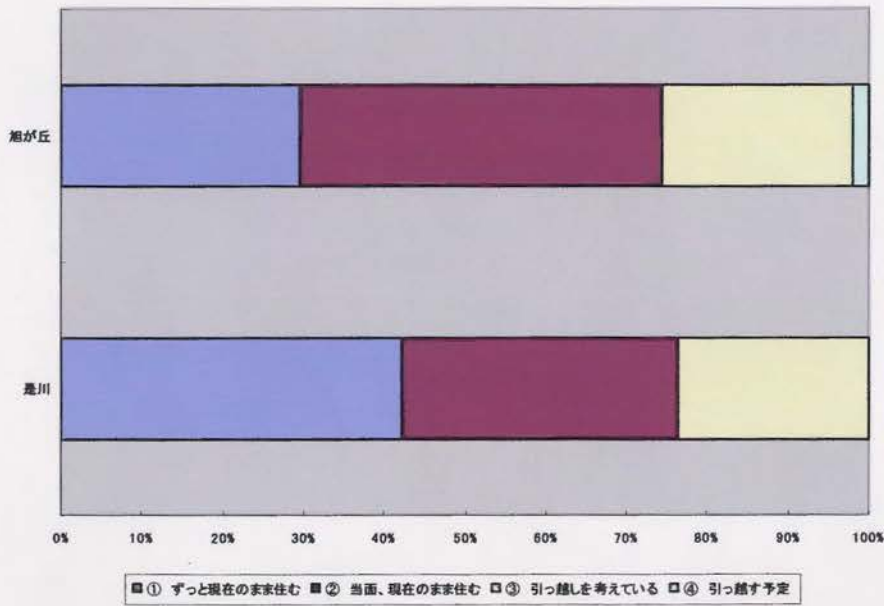
問2 現在お住まいの住居についてお聞かせください。

1) 現在の住まいを選択した理由

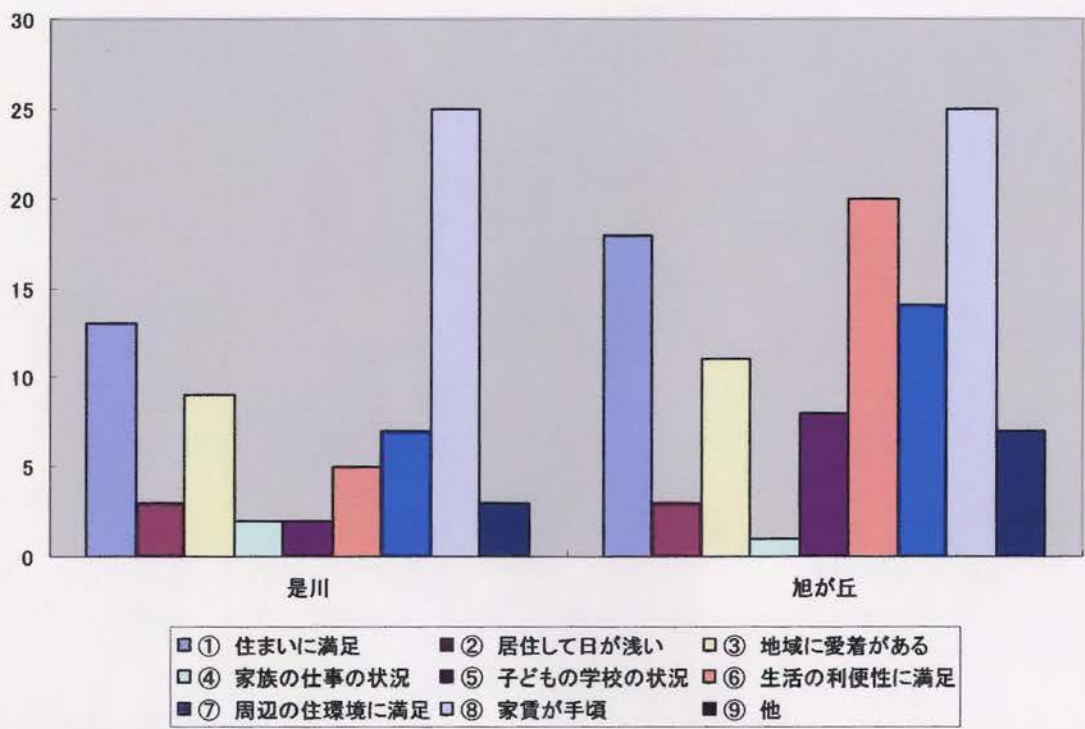


問3. 今後のお住まいに関する予定やお考えについておうかがいします。

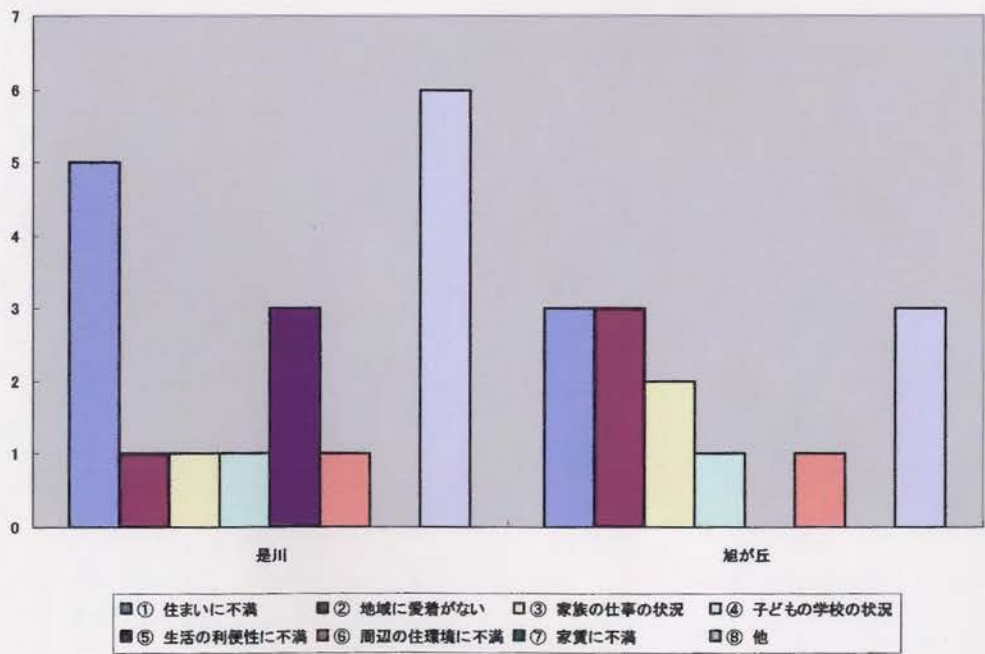
1) 今後の居住計画



2) 住み続ける理由

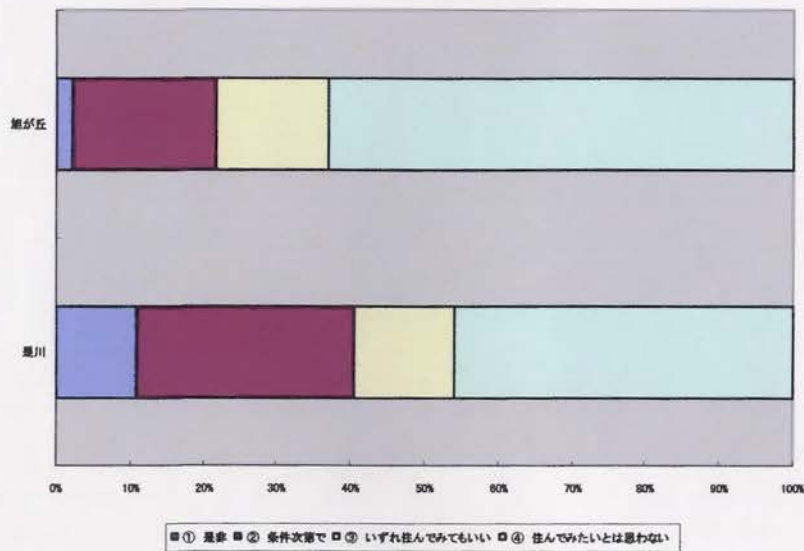


3) 引越しを希望する理由

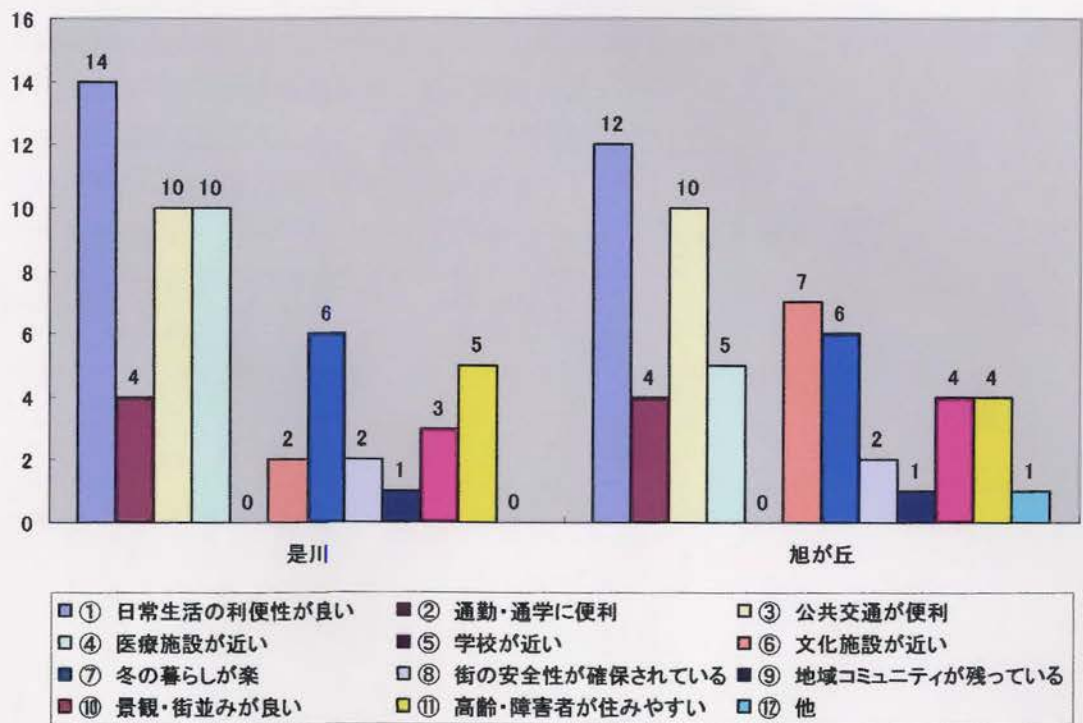


問4 街なか居住の可能性についてうかがいます。

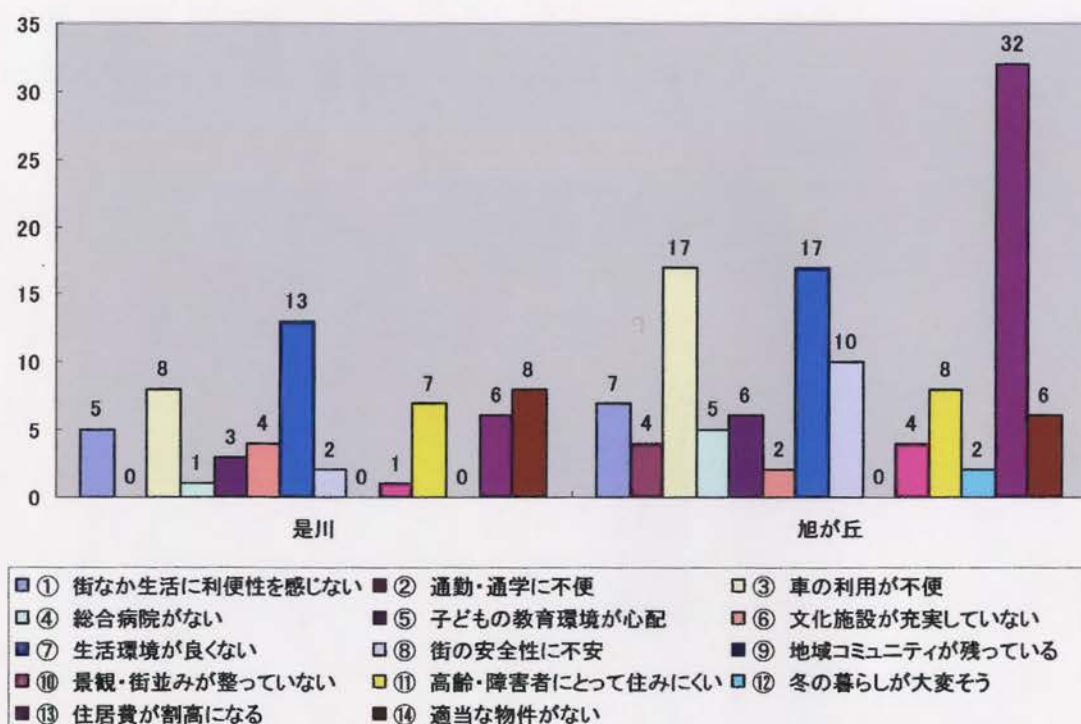
1)「八戸市の街なか」に住んでみたいか



2) 街なかに住んでみたい理由



3)「街なか」に住みたくない理由



4) どんな条件が整えば、街なかに住んでみたいと考えるか。

街なかに横浜市「港北ニュータウン」のような一角があれば住んでみたい

①エレベーター付き市営住宅 ②大病院の近く

静かな環境、日当たり良好、隣の物音が聞こえない

駐車場が目の前にあり、騒音がなければ

叶うことなら街なかに住んでみたいと書いているだけで叶わないのが分かっているから虚しい。街の中心をもっと明るく活発にと…

4-3が整えばいいですが…やはり、住んでみたいとは思いません

子どもの生活環境を考えると街なか森林にでもならない限り、住んでみたいとは思わない

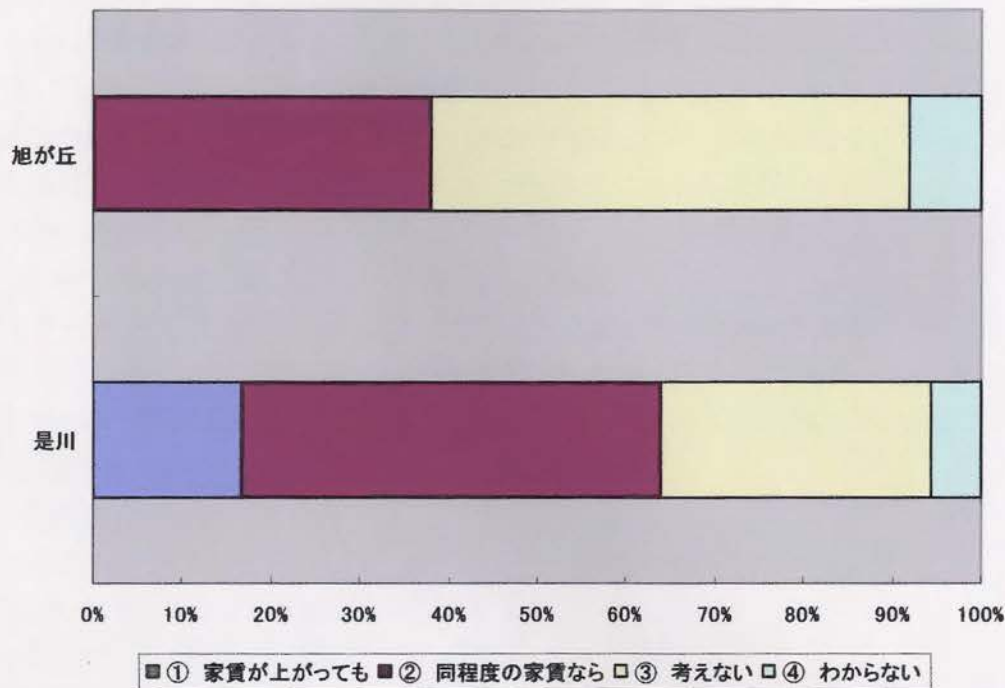
特に街なかに住んでみたいと思っていません。騒音がないなど静かな生活が望ましい

緑が欲しい

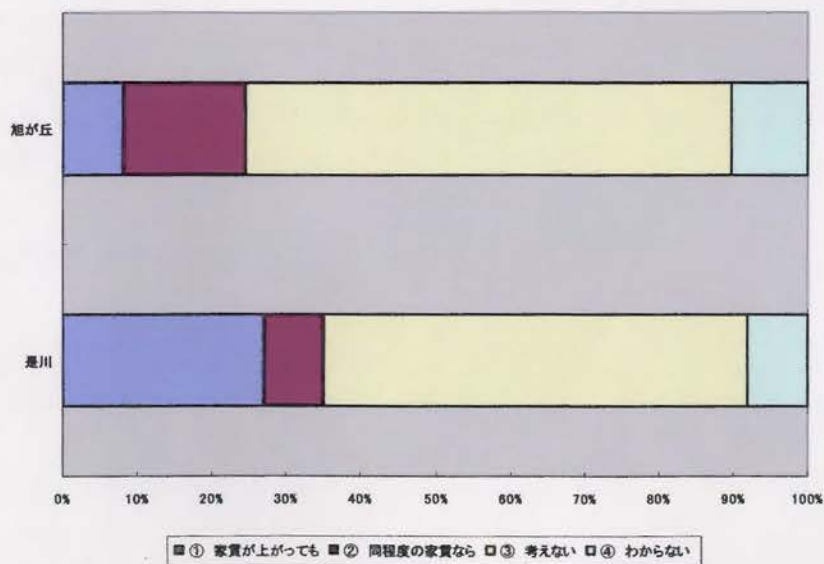
家賃

問5. 仮に、八戸市の街なかに以下のような市営住宅があったらどう考えますか？

1) 仮に現在、あなたがお住まいの住宅の質（間取り、大きさなど）と同じ程度の市営住宅が街なかに供給されるとしたら、居住を考えますか。



2) あなたがお住まいの住宅よりやや小さめの市営住宅が街なかに供給されるとしたら、居住を考えますか。



3) 街なか居住となると、住居費の負担の増加が予想されます。どのくらいの家賃までの負担であれば住んでもいいと思われますか。下に金額をご記入ください。

最高 50000 円 最低 0円 平均 21958 円

4) 家賃以外の条件でどのような要件が揃えば、「街なか」の市営住宅に住んでみようと
思うか

緑のある街並み

エレベーター付きバリアフリー型市営住宅

住宅の部屋数は台所+6 畳が3つくらい、盆や正月に子どもが来たときに寝るところがないと困るので。気になるのは南類家は地盤が低いので大津波が来れば心配

子どもに環境が良ければ

高齢のため、医療施設が近くにあること。

①パートですが、仕事が八戸駅、八食センター方面なので交通の便がよいこと(免許がないので)②スーパーがないので大型スーパーが出来ればいい

窓の外の人目を気にしないで生活できると良い、緑の木を多く取り入れて。建物ばかりを見て暮らすのは嫌ですね。

是川団地で良かったと思います

駐車場付き

現在の市営住宅より大きめで是川にあれば良い

台所も広く、部屋も広く、洗濯機が置けるスペースがある

是川団地もそうですが、声を掛け合ったり近所付き合いを出来る、一緒にボランティアなど盛んに出来たらいいなと思います。

一人暮らしなので、街なかに住むことはいろんな意味で充実した毎日が暮らせると思う。バリアフリーな住宅が必要。

駐車場、日照

自然にあふれて、交通量を少なく、子どもにとって安全なら良いが、そうなるともう「街なか」ではないので結局、住んでみたいとは思わない

特に思っていない

庭があること、ペットが飼えること

公園

静かなところ

日本人のみ

★最後に、「街なかに住む」という今回のアンケートの内容に関連して、ご意見やご質問があればどうぞ御自由にお書き下さい。

街なか→公共施設などデパート、スーパー、駅などの集合地域

現在一人で子どもはいますが、将来年金で暮らすようになります。国民年金ですので出来るだけ安い金額を希望します

田向地区に 65 歳以上の人が入居できる2LDK位の市営住宅が出来れば良いと思います。老人の自立力と介護保険の負担の減少にもなると思います

街なかに高層マンションをつくり生活するのは不安なので反対

年配になったら、病院、スーパーがそばにあると一番安心。子ども達に世話にならずに生活出来る場所がいい。

このような研究がありびっくりしました。中心街も変わっていくんだなあ。とにかく、都会みたいに建物が密集した中で窓も開けられずカーテンをした中で住むのだけは嫌です

商店がもう 1 店くらいあればいいと思います

何よりも家賃が安いことと駐車場が欲しい

今、郊外が発展しているので街なかには何の魅力もない。住むのであれば郊外がよい

是川団地は環境は良いが、早く建て替えて欲しい

みなさん街なかに住みたいと思っているでしょう。ただ希望、叶わない希望だと思います。街にいれば便利だし、新しいものも見られる、映画にも行ける、食べたいものも買いに行ける。ただ、この団地から抜け出すすべを持っていないだけだと思います。私がここに来てから 30 年、子ども達もはなれ家族を持っていて、歳をとった人だけが取り残されたって感じです。

高齢のため、このアンケートは代筆しています。一人暮らしの老人には少し難しいようでした。

商店街が郊外型になり寂しくなっている。このままだと空洞化と思う。住宅にというのは一案だ。

★分析結果の考察

① 居住者層

両団地の居住者層を比較すると明らかに差異がある。是川団地は、50 歳代以降の単身、高齢夫婦のみの世帯が中心である。一方、旭ヶ丘団地は各世代が平均しており、是川より年代が若く就学前～中学生の子どもをもつ核家族世帯が高くなっている。

高齢者の有無では、ほぼ8割に達しており、戸建て住宅より高齢者の率が高くなっている。

② 今後の居住動向

両団地とも、回答者の 70%以上が今後も現在地に住むと回答している。理由としては、「家賃が手頃」という回答を挙げる人が 27.8%と一番高い。さらに、現住地への不満が多く見られることを考えると、消極的な選択であることがわかる。

「引越しを考えている」「引っ越す予定がある」を合わせて「引っ越したい」とすると約4分の1となる。引っ越したい理由は、「住まいに不満」が約4分の1と一番高く、生活の利便性、住環境に不満

などは 10%未満と低くなっている。

居住形態は、戸建て持ち家が 47.2%とほぼ半分近くであり、次いで公営住宅が 27.8%となっている。

③ 街なか居住の可能性

「街なかに住んでみたいか」の設問には、「ぜひ住んでみたい」「条件次第で住んでもよい」「いずれ住んでみてもよい」で約 45%と回答している。その理由としては、「日常生活の利便性」「公共交通が便利」「医療施設が近い」の順に高くなっている。

逆に「住んでみたくない」は 55.4%あり、その理由としては「住居費が割高になる」「生活環境が良くない」「車の利用が不便」の順に高くなっている。

「街なかに現在の住宅と同じ質の住宅」が供給されるとしたら、「同程度の家賃」であれば 41.9%が居住を考えると、「考えない」が 44.2%としている。また「やや小さめの住宅」が供給されるとしたら、「考えない」が 61.6%であり前問とは反対の結果となっている。

④ 是川団地と旭ヶ丘団地の比較

街なか居住の可能性では、「街なかに住みたい」が是川で約4割、旭ヶ丘で約2割である。「街なかに現在の住宅と同じ質の住宅」あるいは「小さめの住宅」の場合でも、旭ヶ丘が考えない割合が高い。

「住みたくない理由」では旭ヶ丘が「住居費が割高」、是川では「生活環境が良くない」が一番高くなっている。

これらのことから、単に引越し予定を問う設問では両団地の回答の差異はなかったが、「街なかへの引越し」の設問では、是川が旭ヶ丘より高く両団地に明らかに差異が認められる。

5. 郊外居住から街なか居住への転換の可能性

戸建て住宅地および公営住宅居住者への意識調査から得られた結果をもとに考察すると、次のようなことがいえる。

「街なか居住」が一つのブームであり多くの中心市街地に分譲、賃貸ともマンションが増加している。しかし、「街なか居住」の住まい手は誰なのか、どういった層なのかということを明確に調査したものは見受けられない。

仮説としては、「街なか居住」の住まい手として郊外住宅地の居住者が有力な層の一つであるとした。その理由としては、郊外住宅地の居住者層が、現在地に居住して概ね 20 年から 30 年が経過していること、家族形態の変化、生活の利便性、老後、冬期間の雪などの問題等より、住み替えとして街なかを選択しているのではないかと考えたからである。

本調査結果からは、戸建て住宅、市営住宅とも定住意向が高く、街なかへの転居需要は低く、「街なか居住」はまだまだ浸透度は低いと読み取れる。

しかし、例をあげると戸建て街なかに住んでみたいかという問いで「ぜひ」「条件次第で」「いずれ住んでみたい」と必ずしも積極的な状況ではないにしろ、これらを合わせると約 35% にのぼる。市営住宅では約 45%、さらに現在と同じ住宅の質が確保されるならば「同程度の家賃及び多少家賃があがっても」では約 49% にも達する。数字をみればすべて全体の半分に満たないとはいえ、「街なか居住」に関する潜在的ニーズは確実に存在しているものと解釈できる。

現在、八戸市においては、住宅マスタープランで借り上げ市営住宅を中心市街地に供給するとし、平成 16 年度の都心地区再生プロジェクト事業計画でも位置づけ、具体的な検討に入っている。市営住宅居住者のこの状況から、かなりのニーズが発生することも考えられる

ただ街なか居住のメリットはあっても実際の居住にはハードルが高そうである。住居費の負担という問いには、実際の住居費の負担となると戸建て平均月 5～6 万円、公営住宅平均月 2～3 万円の負担が判断基準となっており、八戸市の家賃水準を考えると現実には経済的に難しい状況と考えられる。

街なかに住みたくない理由では、郊外部の環境を評価し、街なかのメリットを感じない、街なかはそれほど生活の利便性が高くないという意見である。地方都市においては、まだまだ持ち家戸建住宅が高く、また中心市街地が居住地としての魅力を感じない、また「街なか」というものがはっきりとイメージできないということもあるだろう。これらは、街なか居住のもつ課題ともいえる。

また、定住意向が高いとされた住宅地にも問題が指摘された。現住地に住んでいることでの将来、加齢をはじめとしたライフステージの変化によっては、郊外住宅地への不満の高まり、逆に街なか居住への新たなニーズの発生も考えられるであろう。

このように本調査においては、街なか居住への潜在的ニーズや期待を把握できたこと、しかし「街なか居住」を進めるにあたっては、中心市街地の魅力の少なさに代表されるように、まだ問題点が多いことが明らかになった。今後、八戸市のような地方都市においては、「街なか居住」の推進と郊外住宅地の整備が並び立つかが大きな課題となりそうである。

第6章 結論―地方都市における「街なか居住」政策の方向性―

1. はじめに

中心市街地活性化施策の切り札として、数年前から「街なか居住」がクローズアップされるようになってきている。それまで、中小企業庁や通産省の補助のもとに進められてきた商業近代化施策に商店街の命運をかけてきた店主たちにとって、アーケード事業のような目に見える効果が現れにくい住宅事業は、あまり触手を伸ばしたくない領域であった。しかし、旭川の買い物公園の客足が今ひとつだとか、仙台の一番町ショッピングモールにシャッターが降りたままの場所が登場し始めているとか、様々な苦労の末に壮大な高層アーケードを完成させた直後に中心的役割を担ってきた店舗が倒産したとか、全国の地方都市の中心市街地には様々な悲観的な話が渦巻いているのである。その中で、「もしかしたら・・・」という期待感を気持ちの半分で暖めながら、商店街に関わる人々の中に、「街なか居住」のイメージが広がり始めたのがこの2～3年といったところであろう。

2. 街なか居住ブームからの脱却に向けて

現実の地方都市の中では、高齢者をターゲットにしたマンション戦略が目白押しである。本調査では、敢えて中央の開発事業者によるマンション建設を研究対象からはずして、福祉機能との複合型の住宅であるとか、地域の知恵から生まれる新たな「街なか居住」のための空間整備に焦点をあててきた。

しかし、これまで集合住宅居住に関する需要が全国の中でも低い地域であった東北の場合、マンション建設は、かなり顕著な現象となってきている。いわゆる何度かのマンションブームの中で、大手ディベロッパーが全国的に進出していった時代であっても、東北の地方都市ではそれほどマンション立地は進まなかった。しかし、ここに来て、東北の中小都市は間違いなくマンションブームになっている。

そこに本論の核心を述べる必要を感じるのである。街なか居住のブームに乗る形で生まれている中心市街地の居住空間には、実は大きく二つのタイプがあるということを我々が認識しておく必要があるのである。外見的には全く同じ現象として理解されてしまいがちである。しかし、地方のまちづくりという視点から言って、二つの現象には大きな溝が存在しているのである。

まず最初に、最近、特に顕著に見られる一つ目のタイプについて触れておく。端的に言えば、大手ではない他の地方のマンション供給業者が、東北の各都市に高層のマンションを建設していく手法である。現在、弘前市でも駅前地区に2つのマンションが建設中である。駅前地区の区画整理の後に、なかなか姿を現さなかった上物が、いとも簡単に登場しようとしている。コンパクトシティを標榜する青森市では、青森駅に隣接する清算事業団の土地に、高齢者をターゲットにした高層マンションが登場し、即、完売したという話題で持ちきりである。既に、5～6匹のドジョウが、市内に姿を現しつつある。

本研究調査で訪れた秋田市の中心市街地に存在する「仲小路モール」は、医療施設の複合化を目指した画期的な集合住宅であったが、それに近接する形で、ランドマークタワーと称される高層マンションが、建設されており、中心市街地にかなり大きな存在感を顕示しているのであった。

30 階建てのマンションの最上階には温泉が設置されており、秋田市内では最も高い建物であった。供給業者は、埼玉県のディベロッパーであり、販売者は、東京の大手不動産会社であった。

今や、東北のマンション市場は、環境の豊かな郊外部に床面積の大きな高級マンションを建てるのではなく、地方都市の中心市街地に利便性や雪の問題を武器に、多少小規模であっても供給することで成立しつつある。

東北地方でこれまで表に出てきにくかった潜在的な需要を間違いなく喚起するであろうという確信を、開発業者間違いなく持っている。しかし、本調査における八戸市のアンケート調査で明らかになったように、この潜在的需要は、開発側の期待からの見込みの部分が大きく、実際には郊外居住を続けていくことを志向する居住者が大半であった。その大きな理由は、二つに整理される。

一つは、街なか、いわゆる中心市街地の魅力の欠如である。商店街としての空洞化は、居住する空間としての魅力自体をも喪失させることとなり、郊外の豊かな環境に長年住んできた居住者にとって、敢えて自らの住宅を手放してまで街なかに移動する意義はあまり感じられないのである。

街なかにマンションに代表される集合住宅を建てただけでは、中心市街地の活性化は進んでいかない。むしろ、集合住宅の成立し得る周辺環境の早急な整備は必須である。

一方で、郊外住宅地の持続可能性を、「街なか居住」の進展と切り離すことはできない。郊外で住宅ローンを組んでやっと手に入れた戸建て持家を処分してまで、街なかに転居するという発想は普通の場合は発生しにくい。今回の八戸調査でも、それは明らかであった。

しかし、郊外の中古住宅マーケットに対する施策を講じない限り、街なか居住の進展は期待できないであろうし、何よりも郊外住宅地の将来像を描くこと自体が不可能になるのである。

以上のように、「街なか居住」は、単に地方都市の中心市街地活性化のための戦略という位置づけというよりは、都市そのものの持続可能性をいかに確保していくかという視点に立って、郊外に対する施策と連動させながら進めていく都市計画であると言えよう。今こそ、「街なか居住」をキーワードに、地方都市の新たな都市計画論を確立すべき時期と考える。

