



深刻化する「空き家増加」の解消を目指して 街全体のリノベーションに取り組み 新たなビジネスチャンスも生み出す



コンパクトシティと住民間のネットワークの実現を目標に6~8名で1グループになり、それぞれのグループが毛呂山町のまちづくりプランをつくっていく

人口減少が始まった日本において、深刻な課題になっているのが空き家の急増である。東洋大学理工学部建築学科の「都市計画・まちづくり研究室」では、様々な自治体と連携して、この問題を解消するための研究を進めている。「住宅過剰社会」から脱却するには、どのような方策が求められるのか。同研究室の野澤千絵教授に聞いた。

「住宅過剰社会」からの 転換が必要な時代に

日本の人口は2010年から減少を始め、2060年には約8,700万人と、現在の約7割に減少すると予測されています。それに伴って、どのような課題が生じるのでしょうか。私は「住宅過剰社会」がキーワードになると考えています。

国立社会保障・人口問題研究所によれば、全国の世帯数は2019年の

5,307万世帯をピークに減少に転じ、2035年には4,956万世帯に減少すると予測されています。大都市は例外と思われるかもしれませんが、実は東京ですら2025年ごろから世帯数の減少が始まるとされています。2025年から、団塊世代が75歳以上になり、後期高齢者の割合が一気に高まりますから、世帯数の減少は加速の一途をたどります。すでに空き家率が右肩上がり

になり、約15年後には3戸に1戸が空き家になるかもしれないのです。

ところが、不思議なことに、相変わらず居住地を野放図に広げながら数多くの新築住宅が供給されています。都市部では埋立地などでタワーマンションの林立が続いていますし、地方では規制を緩和して農地などを住宅にしています。このままでは将来の世代に負の遺産となる住宅や街を押しつけてしまいかねません。

東洋大学理工学部建築学科の「都市計画・まちづくり研究室」では、こうした課題の解決に取り組んでいます。

最も大切になるのは、空き家のリノベーションや建て替えを行い、魅力ある空間にレベルアップさせた上で、中古

住宅市場、賃貸住宅市場に流通させることです。日本では、今までその部分が欠如していました。逆に言えば、新たなビジネスチャンスの期待も膨らみます。

ただし、きれいな家にしただけでは市場価値は高まりません。人々が住みたいと思えるような街にすることが重要です。つまり、「街全体のリノベーション」が必要になるのです。都市部の郊外には、高度経済成長期に数多くの分譲住宅地が誕生しました。同じ世代が入居し、同じように年を重ね、世代交代の時期を迎えた今、相続した実家を引き継がない状況が多くなっています。その結果、住民の世代交代がうまく進まず、放置された空き家・空き地がまだら状に点在する「街のスポンジ化現象」が生まれています。上手に世代交代を図るには、若者にとって魅力的な街にすることも重要なのです。

研究室の学生たちは、建物の意匠や構造を考えるだけでなく、街全体のデザインにまで踏み込むところにやりがいを感じて、意欲的に研究を進めています。また、東洋大学は、公民協働を進め、地域再生に貢献するPPP(Public-Private Partnership: 公民連携)研究拠点「PPP研究センター」を設置しており、その研究成果も活用することで、本学ならではの研究が展開できると考えています。

空き家率が高い毛呂山町で 学生がまちづくりを提案

私は、都市計画法制度の専門家として、主に人口減少社会に対応した土地利用計画や開発許可制度の在り方を研究しています。また、様々な自治体の都市計画や住宅政策にも関わらせて頂いており、今年度からは埼玉県毛呂山町と連携した研究もスタートしました。

毛呂山町の空き家率は19.8%(2013年度)と、全国平均の13.5%

を大幅に上回っており、埼玉県内でワースト1の状況にあります。今年度は東武越生(おごせ)線「武州長瀬駅」前の第一団地を対象にしています。昭和の趣のある木造住宅が、建設当時のまま残っている場所もあります。しかし、時代とともに空き家になる家も多く、朽ちた家も見られます。

国土交通省では、同様の課題を抱える街を再生させるために、2014年8月、都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画という新しい取り組みを開始しています。歩いて暮らせるコンパクトシティを目指すとともに、他の住宅地と公共交通で結び、ネットワークを形成することで、広域的に街を活性化しようという取り組みです。毛呂山町は全国的に見ても、いち早くこの立地適正化計画に取り組む自治体の一つです。

学生たちは、空き家を活かしながら、毛呂山町全体が若者を含む多様な世代にとって、より魅力的な街へとリノベーションすることを目標に、4つのグループに分かれて調査・分析・研究を進めています。来年1月17日には、地域住民に具体的な解決方法をプレゼンテーションする「まちづくり提案展」の開催を予定しています。当然、実現性のある提案でなければ意味がありませんから、一般的な建築学科のカリキュラムでは珍しいかもしれませんが、事業採算性の検討も行っています。

学生たちの提案は、私たち世代には思いつかない若々しい発想が感じられるものも少なくありません。例えば、アトリエ仕様のシェアオフィスもその一つです。養鶏が盛んな地域特性を活かして卵を使った菓子を開発して販売してみたい人や、手づくりの作品を売り出してみたい人など、プチ起業を目指す人々に安価で貸し出す計画です。その

広告



東洋大学 理工学部建築学科
教授

野澤 千絵 氏

大阪大学大学院環境工学専攻修士課程修了。
東京大学大学院都市工学専攻博士課程修了。
博士(工学)。2007年、東洋大学理工学部准教授、2015年、教授に就任。近著は「老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路」(講談社現代新書)。

ほか、24時間保育園をつくり、グローバル教育を行う新たな拠点とすることで、子育て世代の流入を促進させようという構想を立てているグループもあります。

これらの提案を現実のものにするには、行政との連携だけでなく、地方銀行、鉄道・バスなどの交通機関、不動産など、民間企業との協力体制を築くことが重要です。もちろん地権者を含む地域住民の理解も不可欠です。これまで都市計画や住宅政策は行政任せで、住民にとってはあまり身近なものではなかったかもしれません。私たちの提案が、住民の方々にとって「自分たちの問題」と捉える契機となり、現実の動きにつながり、空き家問題解消のモデルケースになることを期待しています。

(次回は、2017年1月27日号に掲載予定です)



〒112-8606 東京都文京区白山5-28-20
TEL.03-3945-7571 (広報課) <http://www.toyo.ac.jp/>