

「ニュータウン問題解決策再考」

ー 普通の住宅地としての「循環型コミュニティ」の形成へ ー

社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会
理事 山口 和 範
連絡先 048-838-0483

不動産市場が金融の世界のルールを受け容れる代償に得た投資マネーにより都心部で地価が上昇している一方、郊外における「ニュータウン問題」が叫ばれるようになって久しくなる。

埼玉のニュータウン・住宅団地は、都心部へ通勤するサラリーマン世帯のベッドタウンとして昭和 40～50 年代に開発が進んだものの、駅から離れた丘陵地での開発も数多く行われ、30 年を経た現在ではこうした団地が急速な少子高齢化や小学校統廃合といった事態に陥っている。家を手放す人も見られ、依然、地価下落の様相も呈しており、このままではオールドタウンどころか、ゴーストタウンと化してしまう懸念すらある。

ニュータウンに内在する本質的な問題をここで改めてクローズアップすると、次の 3 点が挙げられる。

① 一世代限りのマイホーム

高度経済成長の原動力となった住宅取得政策が公団の DK スタイルを起爆剤に「マイホーム神話」を作り出し、これにマンションやニュータウンが団塊の世代を牽引役として拍車を掛け、核家族が社会現象と化していった。そして、今日ではこの核家族から子供が巣立ち、世帯が一層小規模化していることで、マイホームは家制度の「家」のように継ぐものではなく、一世代限りとなる傾向にある。

② 現代のニーズとのミスマッチ

家電量販店でテープレコーダーを求める人は少数となり、今や iPod を求める人が大半かと伺われる。不動産についても「より高く売る」右肩上がり時代から、「より安く買う」デフレ時代を経て、「より良いものを買う」選別化時代を迎えたことで、一つの経済“財”として社会に組み込まれるようになった。ライフスタイルの変遷にもかかわらず、建物の造りや間取り、駐車スペース等一気に老朽化・陳腐化を迎えたニュータウンは、現代のニーズにマッチしない、時代遅れの商品となってしまっている。

③ (エリア内での)過少な賃貸物件

持家・借家選択の観点からアプローチすると、持家率については昭和 40 年代前半より一貫して 6 割前後で推移している。これより、貸家需給が常に 4 割程度はあってよいとされるものの、埼玉のニュータウンにおいては地区計画や建築協

定で「共同住宅建築不可」としているエリアが多い。このため、戸建や賃貸物件が相応に混在する普通の住宅地のような、住宅双六に沿った流れが期待できない。

人口減少社会を迎え、さらには今後も都心回帰や二極化傾向が続いていくと予想される中、はたしてニュータウンの再生は為し得るのか？

ニュータウン問題の解決策として、私は「普通の住宅地」という視点を掲げたい。「普通の住宅地」とは、新旧の戸建や共同住宅が相応に混在し、住民の年齢層も日本全体の人口構成を概ね反映した割合で幅広く存在する住宅地を意味する。

ニュータウンをこの「普通の住宅地」と比較すると、循環しない“まち”である点が問題の核心として浮かび上がってくる。後の地価下落を誰もが予想し得なかったように、一世代限りの戸建、さらには一世代限りの“まち”と成り行くことを誰しも考え合わせなかった故の末路であった。これに対し、「普通の住宅地」は、人や住まいの循環を自然と兼ね備えている。若年層はまず、親元を離れると賃貸物件から出発し、そしてこの住み慣れた生活空間で次なる住まいを求める、といったケースが多く見受けられる。これが成熟した住宅地の根強さとなっている。

ゆえに、ニュータウンが普通の住宅地のようなバラエティーに富んだストックを備え、住宅双六の流れを生み出す「循環型コミュニティ」へとダイナミックに生まれ変わることで、今後の命運を決する鍵と考えられる。老朽化したマンションが建て替えに直面するように、老朽化したニュータウンも建て替え（模様替え）をしていかなければならないのである。

また、これまでの職住分離型の住宅地、すなわちベッドタウンとしての機能は終焉を迎えているため、賃貸物件への若年層の取り込みや循環をバックアップしていける「職住一体型の住宅地」として再生させるべく、域内に産業を設ける必要がある。ここまで来ると、もはや住民自治のレベルでは対処できず、人口獲得競争の観点からも、ある程度は行政の手腕に委ねざるを得ない。

したがって、普通の住宅地としての「循環型コミュニティ」の形成に向け、具体的には、

良質な賃貸物件の供給 と 職住近接のための企業誘致

こそ、ニュータウンを救うために行政サイドに求められる視点と考える。せつかく作り上げた良好な住環境をスクラップしないためにも、ニュータウンが普通の住宅地として独り立ちできるよう、「循環型コミュニティ」の構築に向け、今こそ本腰を入れた施策が求められる。

以 上