

# 鑑定協会 レター

(社)埼玉県不動産鑑定士協会

理事・山口 和範

すらある。

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

① 一世限りのマイホーム  
② 高度経済成長の原動力となつた住宅取得政策が、公団のDKスタイルを起爆剤に「マイホーム神話」をつくり出した。

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い。

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年代に開発が進み、駅から離れた丘陵地での開発も数多く行われた。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ふ懸念

が、公団のDKスタイルを起爆剤に「マイホーム神話」をつくり出した。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、マイホームは家制度の「家」のように継ぐものではなく、一世限りのものとなる傾向にある。

③ 現代のニーズとのミスマッチ  
家電量販店でテーブルコーターを求める人は少数となり、今やPCを求めめる人が大半かと思われ、不動産についてもより高く売れる「右肩上がり時代」から、「より安く買おう」「デフレ時代を経て、「より良いものを安く」という選別化時代を迎えて

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年代前半から一貫して6割前後で推移している。これにより、貸家需給が常に4割程度あつてよい

この流れにより、不動産が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、駐車スペースなど、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

◇ ◇  
人口減少社会を迎え、更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なか、果たしてニュータウンの再生はなし得られるのか？  
この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。「普通の住宅地」とは、新旧の戸建てや共同

後の地価下落を誰も予想し得なかつたように、一世限りの戸建て、更には一世限りの、まちへへ成り行くことを誰しも考え合わせなかつ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が

この流れを生み出す「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ろに、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(えん)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く「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。これまで来ると、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。

従って、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。  
せつかくく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。  
(連絡先 04663220567)

## 「ニュータウン問題」の解決策

# 「循環型のまちへ」

## 「多様なストック必要に」

いる。この流れにより、不動産が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、駐車スペースなど、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

とされるものの、埼玉のニュータウンにおいて、地区計画や建築協定として社会に組み込まれるようになった。  
「共同住宅建築不可」

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おおむ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る。

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おおむ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る。

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おおむ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る。

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おおむ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る。