

魅力ある住宅地づくりのための新たな開発メカニズムの研究

○名古屋大学大学院 学生会員 五十島 忠 名古屋大学大学院 フェロー 林 良嗣
名古屋大学大学院 正会員 加藤 博和

1. 背景・目的

日本の街並は欧米諸国と比べて、美しさの面で劣るとしばしば指摘される。日本にいる間はそれほど意識をしていないが、欧米の街並を見た後だと明らかに違うという意見が多くなる。歴史的な街並や美しい街並に惹かれて欧米へ旅行に行く人は未だに多く、日本の街並は世界的に見ても一部を除き誇れるものとは言えないと考えられる。

そこで本研究では、このように都市景観に対する関心があるにも関わらず、一向によくない日本の街並の原因・問題点を明らかにし、如何にすれば欧米のような人を惹きつける魅力ある街並をつくることができるか、そのための開発メカニズムを構築することを目的とする。

対象地域として人の主な生活空間である住宅地を選択する。また、商業地に関しては自由主義社会の中では多くの利害関係がからむため本研究では対象としない。

2. 魅力ある住宅地づくりための考え方

2.1 魅力のない住宅地の原因

(1) 日本人の土地・住宅への意識

島国である日本は山地も多く、利用できる土地が少ないという自然的条件、また、経済成長に伴う都市化の進行による大都市への過度の集中という社会的条件により土地に対して日本人は特別な意識を持つようになった。その中で土地は最も有利な資産で地価も上昇し続けるという土地神話が目覚めていく。有利な資産である土地は担保としての機能を持ち、土地担保主義を助長させ、さらに人々の土地への欲求を高めることになった。

住宅に関しては、近年、変化してきてはいるものの、庭付きの一戸建てを求める声は未だに多い。これは将来の資産と考えるのと同時に自分の空間を持ちたいという要望があるためである。このことが自分の土地の所有権を主張し、周辺地域との調和という考えを欠落させていると考えられる。

(2) 街づくりにおける法制度

街づくりに関しては大きく二つの法律がある。一つは建物単体レベルにかかる建築基準法、もう一つは都市域の計画にかかる都市計画法である。どちらも住環境や都市環境をよくしようとする法律であるが、十分な効果を果たしていない。

用途地域指定は目的とする建物を指定地域に集めることによって都市環境をよくしようとするものであるが、近年は非住居系用途指定地域にマンションが多く建設されている。

また、住環境を守ることを目的とした形態規制や斜線制限などは、結果としてスカイラインを崩すことにつながっている。

このように一面的な法規制となっており、全体としてどのような住宅や街が出来上がるかを見越した複合的な法律になっていない。

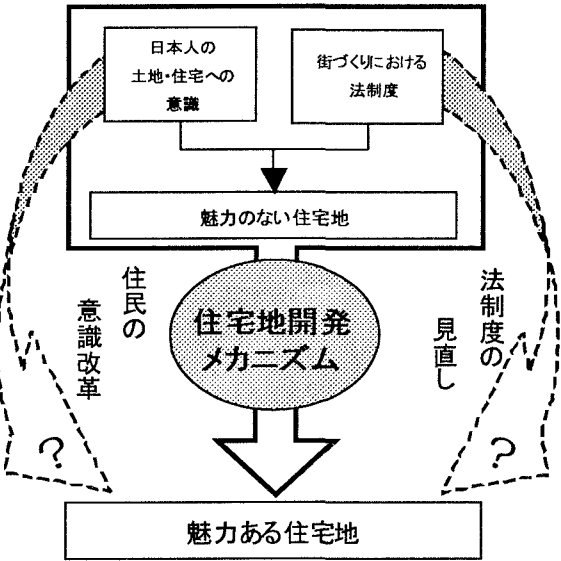


図1：魅力ある住宅地づくりの手法

2.2 魅力のない住宅地の改善策

このような問題がある中で、日本の住宅地を魅力的にするためには、単に住民に意識改革の呼びかけをしたり、法制度の見直しをするだけでは不十分であると考えられる。あらゆる主体が行動規範に則つ

て行動することによって、結果的として魅力的な住宅地ができあがる自律的なメカニズムが必要である。
(図1)

3. 住宅地開発メカニズム

3.1 従来の住宅地開発

従来の住宅地の開発方法は、一定の土地を自治体やディベロッパーが買上げて、一斉に再開発をおこなうものである。しかし、この方法は既存の住宅地に適用しようとする、一部の人の反対でなかなか一斉開発ができない問題点がある。そのため、未開拓な郊外で住宅地が供給され、中心部の空洞化が起きている。このことから、既成市街地にも適用可能なメカニズムが必要である。

3.2 住宅地開発メカニズム

そこで、現在の住宅地の問題を解決すると同時に、リバース・モーゲージや不動産投資信託などの政策を組み合わせることによって、魅力的な街並を形成するための新たなメカニズムを構築する。(図2)

このメカニズムではまず、「街づくり機関」を設置する。この機関は良好な住宅地を保持することを目的とし、地域の開発において地域計画を基に景観的に魅力のない住宅を魅力ある住宅へと浄化させる機能を持ち、つくりあげた住宅を管理運営する機能を持つ。

この機関に対して様々な主体が住宅に関する取引をおこなうことによってメカニズムが完結する。この際、各主体が行動規範に則ることができるように、メカニズムにインセンティブを与える必要がある。

3.3 住宅地開発メカニズムの効果

この住宅地開発メカニズムによって、不動産所有者から土地・住宅を提供してもらい、取得した土地から順に全体計画に則った形での開発をおこない、その住宅を管理運営していく。それによりライフステージに合った住宅の再配分がおこなわれる。またそのことは全ての住宅を高齢化対策であるバリアフリー化する必要性がなくなり、不必要な投資を抑制し、また無駄なスクラップ＆ビルトをなくすことができる。さらにこのメカニズムによって魅力ある中古住宅が増加するため、新規住宅取得希望者が新築に比べ低価格で魅力ある住宅を購入することができるようになると考えられる。

すなわち、各世帯が一つの住宅を使用するのではなく、一定の範囲のコミュニティ内の世帯がそのコミュニティ内の住宅群を共有し、その住宅群の管理運営を「街づくり機関」がおこなうことによって魅力ある住宅地をつくりあげることができると考えられる。

4. まとめ

本稿では、日本の魅力のない住宅地の原因についてまとめ、その上で如何にすれば魅力的な住宅地をつくり出せるのか検討をおこない、そのための開発メカニズムを構築した。今後、このメカニズムを導入していく上で、主体別の行動規範に関する検討をおこない、また導入における問題点の整理をする予定である。

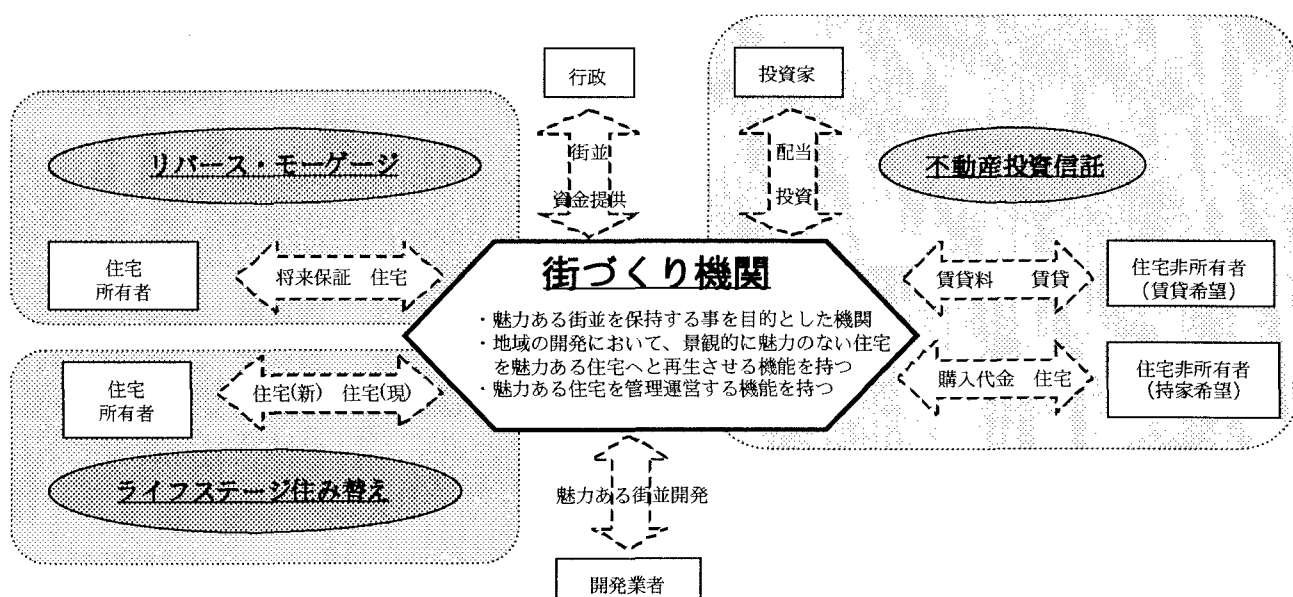


図2：住宅地開発メカニズムの概要