

中心市街地居住の可能性 — 住宅による空洞化再生にむけて —

西 朋子

はじめに

日本各地で地方都市の中心市街地の賑わいが失われている。かつては町の要としての役割をはたしてきた中心部が次々と人口減少、高齢化、住宅の老朽化に見舞われている。

地方では1980年代、郊外への拡散が始まった（注1）。市街地を取り巻くバイパス沿いに大型店、中型店が立ち並び中心部商店街の衰退が引き起こされていった。また中心部が相対的に地価が高いため持ち家実現のために広く、安い土地のある郊外に住宅の建設が進んだ。そして公共輸送機関の充実はなされぬまま、自動車を使わなければ生活できない地方都市が出来上がっていった。

中心市街地は人々の営みや建築物を育みまた社会投資や基盤整備も行われてきた。しかし住む場所としてみた場合、地方都市の中心市街地は狭小な敷地や町屋形式で間口が狭く、奥行きが長い敷地が多数を占める。そのため中心市街地では建物更新が進まず、老朽家屋が増大すると共に、多数の居住者、特に若年層が広く安い住環境を求めて転出していくことになる。一方都心居住を希望し新たに居住を始めようとしても、相対的に高い地価がそれを拒む場合が多い。

そこで本稿では中心市街地を居住の場所として再生するために、居住の基本となる住宅に視点を置き、再生への手がかりをつかもうとするものである。商業の再生ではなく居住地としての再生に力点をおく理由は、住む場所としての再生があってはじめて中心市街地の再生のスタートが切れると考えたからである。

居住すると言うことは居住する地域と関係をもつことでもある。隣近所であれ、

小学校区であれ、居住者を取り巻く地域との関係なくして居住するという行為は実現できない。そこで地域と居住を媒介する住宅が居住する人々と地域とのよい関係を作るために重要な位置を占めるわけである。つまり中心市街地での居住を復活させるためには、住む人のライフステージにあった、住みやすい住宅があることがまず大切であり、そこから共生と共同に基づく活動が活性化してくると考えられる。中心市街地の再生を考える上で住宅に視点を置く理由はそこにある。

大都市のインナーシティ問題を抱える地域でも中心部への人の呼び戻しに多くの知恵を絞っている。東京都心の倉庫跡に高層住宅が建ち、そこに人々が戻ってきている例もあるように職住近接が実現でき、自由な時間を確保できる都心居住は、高所得者に限られているとはいえ、良質の住宅が提供されれば中心部への人口の還流が可能であることを証明している(注 2)。中心部に住むための条件が整えば人々は戻ってくるのである。そこで今回は地方都市の中心市街地の空洞化という状況の中、住宅に視点を置き住宅がどうあれば居住者が地域と共に共生と共同に基づいた関係を築けるかを考えていきたい。

1. 住宅への注目

【住宅へのアプローチ】

戦後、人々の生活は産業構造の変化、地域間移動の激化、モータリゼーションの進化等により大きな変化を遂げてきた。それに伴い家族そのものの関係性や意識も変化してきている。そして家族を物理的に包み込む住宅も住宅政策に大きく影響されながら変化してきた。

日本の住宅政策は自助努力が原則であり、持ち家を最終目標においている。また公的住宅は所得階層別に供給されたため、どのような種類の公的住宅に住むかにより世帯の経済的地位が外から見える仕組みになっている。また持ち家層と借家層の住み分けも促し、大都市と地方の間には著しい住宅の地域差も産み出している(注 3)。

住宅を対象にしてきた研究は住居学、建築学、都市計画、社会政策、社会福祉、社会学、心理学にいたるまで多くの分野にわたっている。社会学が提供してきた住宅への視点は、1970年代イギリスのレックスとムーアによる住宅保有状況と住宅取得の機会から住宅階級を析出する住宅階級理論にはじまる(注 4)。

彼らは消費財配分の不平等に起因する地域社会の葛藤に着目し、住宅階級を7つに分類した。しかし階級意識と階級の葛藤の関係が不明瞭であり、階級分類もあいまいであるという批判をうけた。その後イギリスで階級概念の精緻化、アメリカでは利益集団としての性格を付加するなど、地域社会の葛藤を住宅階級で説明しようとする作業は続いた。

しかし、イギリスでは住宅が福祉国家の社会的財としての性格から都市資本財としての性格を強め、アメリカでは都市の地域格差の広がり住宅そのものからだけでは、社会問題を解明することが不可能となる状況になってきた。そこで住宅が位置する地域社会との関連が重視されるようになってきた。

住宅研究の社会学的観点とはD. L. フォレイによると、特定の居住者にむすびつけられた住宅の考察であって、住宅選択に直面する社会的状況や社会的価値、住宅とライフスタイルや生活構造、さらに住宅満足度にかかわる要因分析などであると述べられている（注5）。

本稿は地方都市の中心市街地の空洞化という状況の中、住宅がどうあれば居住者が地域と共に共生と共同に基づいた関係を築けるかを目的としている。そこで中心市街地という地域に住む居住者と住宅の関係を考察する。

【分析枠組み】

居住するにあたっては生活の場としてふさわしい地域に住むことが前提となる。つまり居住する地域と住民の間に、ある程度の地域への共通の認識とまとまりを持っていないと人間らしい落ち着いた生活はできないと考える。そこで住宅を媒介とした居住という行為をコミュニティに対する居住者の意識で評価することにより住宅と地域の関係を見ていく。

そのために、コミュニティ意識の量（コミュニティ・モラル）と質（コミュニティ・ノルム）という概念を使う。コミュニティ・モラルは地域の住民がコミュニティに対してもっている意識や態度の集合であり、3つの要素から成り立っている。感情的要素と認知的要素と参加的要素である（注6）。コミュニティ・モラルが高ければ地域とのかかわりが大きいことを示し、低ければかかわりが小さいことを示している。しかし高ければ高いほど望ましいことなのかと言うと、地域エゴイズムに陥る可能性もあり、コミュニティ・ノルム（規範意識）が示す方向もあわせて評価していかなければならない。

そもそもコミュニティ意識は生活者の定着志向性と生活要件充足度そして媒介要因として生活構造に大きく規定されると指摘されている。生活要件充足度とは物的施設、制度的機関などの装置をさし、健康、安全、居住、仕事、教育、娯楽が設定されており、コミュニティ生活の維持、存続、発展に非常に関係深いと指摘されている（注7）。そして本稿は生活要件充足度の中の居住、さらに居住の中の住宅に注目する。

生活要件充足度は将来展望が明るいことと関連しているため、現時点での物的環境だけでは高モラルは維持できない。生活要件充足度とコミュニティ意識の関係において鈴木広は充足水準が満たされている限り意識変革が生じる条件はなく、充足水準の上昇に対する期待があれば高く、生活要件の充足水準が低かったとしても緊急性がなければ低いままであると指摘している（注8）。

生活要件充足度とコミュニティ意識に関する先行研究として福岡市近郊の大野城市の南ヶ丘地区と下筒井地区の調査がある。南ヶ丘地区は大企業によって計画的開発がなされたもので、山林を切り開いて造成した一戸建て専用団地であり、郊外住宅団地である。この地区の居住環境はおおむね高水準で定着志向が強く、将来展望も明るい。つまり物的環境が良好な地域であり、特に住宅は新しく広さも確保されたものであると想定できる。そして南ヶ丘地区のコミュニティ・モラルは高水準を示した（注9）。

同じ大野城市の都心に接する下筒井はスプロールの住宅地であり、利便性は良いが一過性住民が多い。住宅は借家、アパートが多く計画性を欠いた住宅地であるため居住環境は概してよくない。将来展望も暗い。物的環境は悪い地域であり、その結果コミュニティ・モラルは低い値を示した。

生活要件充足度に着目し南ヶ丘と下筒井を比較すると、地域の物的環境が良好のほうがコミュニティ・モラルが高いことがわかる。

そこで地方都市の中心市街地に目を向けると利便性は良く、定住志向は強いが住宅の老朽化が進み居住者の高齢化が進んでいる状態であり、南ヶ丘と下筒井、両方の特性が入り混じった様相を見せている。つまり中心市街地では物的環境、特に住宅の老朽化をさまざまな方法で修理、改築、また住宅を引き継ぐ人の確保などを進めていけば高モラルなコミュニティ意識の地域を実現できるのではないかと考える。そこで本稿は山口市の中心市街地・大殿地区を見てみる。

2. 山口市の中心市街地・大殿地区

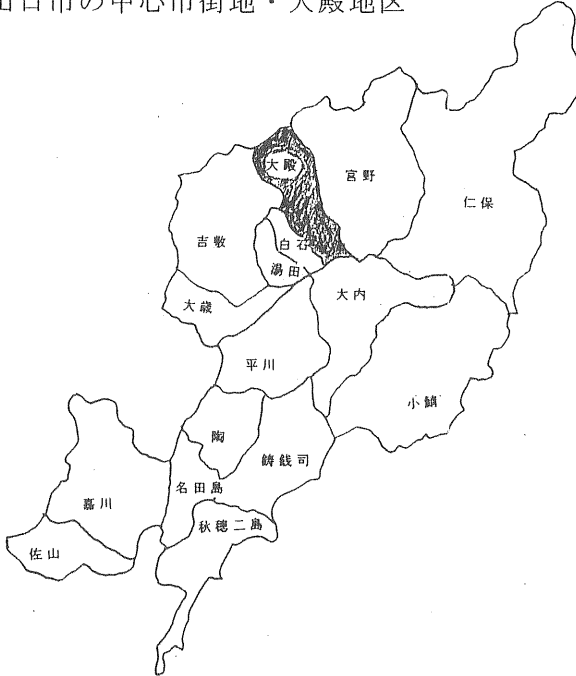


図1. 山口市・地区の位置

| | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 大殿 | 白石 | 湯田 | 仁保 | 小鯖 | 大内 | 宮野 | 吉敷 |
| 持家率 | 51.09 | 50.07 | 43.29 | 94.56 | 86.15 | 69.63 | 56.82 | 55.82 |
| 高齢率 | 19.97 | 22.20 | 19.49 | 25.35 | 17.87 | 13.04 | 13.93 | 13.15 |
| | 平川 | 大歳 | 陶 | 鑄銭司 | 名田島 | 秋徳二 | 嘉川 | 佐山 |
| 持家率 | 25.14 | 43.48 | 87.74 | 89.69 | 96.55 | 96.55 | 91.50 | 95.42 |
| 高齢率 | 11.26 | 14.43 | 25.50 | 24.42 | 28.11 | 27.64 | 22.12 | 24.77 |

表1. 山口市・地区毎の持家率と高齢化率（単位％）

持家率は持ち家/住宅の値，平成9年度山口市統計年報から作成

高齢率は高齢化率を示し65歳以上/全住民の値，平成9年度住民基本台帳から作成

山口県は人口規模の小さな都市が分散し、中核となる都市を持たない地域構造をしている。山口市はその中のひとつであり人口は 14 万人である。県庁所在地であり大学はあるが一般企業は少ない。

山口市の中心市街地は大殿地区と呼ばれるところであり、図 1.山口市・地区の位置からわかるように、市のほぼ中央に位置し、パークロードと呼ばれる道路を軸とする文化施設、一の坂川、歴史的な建物、環境が残されている。土地利用は約 70%が住宅であり、そのほとんどが一戸建てである。

大殿地区は戦後、隣接していた大学と自衛隊があったことから、まかない屋や商店、下宿を中心とした賑わいのある所であったが、昭和 41 年の大学の総合移転を機にまかない屋などが姿を消し若い人々が去り、その姿を変えていく。

また狭小な敷地や町屋形式で間口が狭く、奥行き長い敷地が多数を占めるため建物更新が進まず、老朽家屋が増大すると共に、多数の居住者、特に若年層が広く安い住環境を求めて転出していった。

そうして大殿地区の人口は徐々に減り続けている。昭和 39 年の約 15000 人をピークに、現在は約 9400 人に減少している。居住者の世帯主年齢においては 65 歳以上の高齢者の占める割合は 55.5%と高く、39 歳以下は 10%と低い。世帯類型も 65 歳以上の夫婦または単身の割合が 40.9%を占めている。表 1.山口市・地区毎の持ち家率と高齢化率を見ると、中心市街地である大殿地区は郊外スプロール地区に比べると約 6%も高い高齢化率を示している。

住宅の老朽化は築年数が不明（目視による）の住宅が多数あるので、おおよその値であるが 40%近くが約 40 年以上経過した住宅であり、地域全体の老朽化が進んでいる（注 10）。

この地区の空洞化は住宅が老朽化し居住者が移動したり亡くなった場合、その後の住宅は取り壊され駐車場に姿を変える。その背景として土地所有者、特に不在地主の所有継続意識による所有と利用を一体として考える土地観があり、その結果として土地利用形態が空き地、駐車場という形態を取りやすく土地の流動化が阻害されている（注 11）。

大殿地区の空洞化を考える上で高齢化、住宅の老朽化、土地の非流動化が最も大きな課題と言える。



図2 大殿地区と事例の位置

出典『山口市における所有実態・所有動向 空洞化の実態・要因等の把握に関する調査』

社団法人 山口市建築士会発行 1997

3. 事例

山口市の中心市街地・大殿地区の住民に聞き取り調査を行った。この地区は一戸建ての住宅が大多数である。そのため一戸建ての住民に対し、住宅の状態が老朽化している住宅（改築も含む）と老朽化していない住宅に住むそれぞれ3人の人に話を聞いた。老朽化の指標は日常的に住宅のメンテナンスをしなければならない時期として、建築されてから約20年経過を目安にした。

聞き取りに際しては住宅の状態の把握と主にコミュニティ・モラルに関する話を聞いた。

事例 1 （Aさん，70歳代）

老朽化した店舗付住宅を木造2階建てに改築した。妻と娘家族と和菓子屋を営んでいる。生まれてからずっとこの地で暮らしている。

100年以上も前に建てられた家を改築した。落ち着いた雰囲気を保つ住宅である。地域に対して祭りの実行委員会の総大将を長年やり、商工団体にも属し、自営ということもあり、地域の長老として、深くこの地域に根ざし活動している。Aさんの地域との関係は祭りの責任者として長年、貢献していることと、この地域の他のイベントや団体参加もあることがらコミュニティ・モラルの中の参加に関して高いものがある。またこの地域を人と人とのつながりや自然また安全面で高い満足を示しており、モラルの感情という点でも高い評価が見られる。

事例 2 （Bさん，女性，70歳前後）

100年以上たつ町屋形式の木造家屋に住み夫婦で旅館を営んでいる。

住宅は100年以上前に建てられた町屋形式のものである。修理をしながら昔のままの姿で住み続けている。この住宅を維持していくのはとても大変である。旅館の後継者はいないため、住宅維持の先行きは老朽化、そして取り壊しの過程を辿らないとはいえない。

Bさんは地域活動には積極的に関わっている。婦人会長を昨年までやっており、

現在は少年相談員をしている。夫は町内会長である。町内会の催し物である3世代交流会やお琴の会、一の坂川の清掃などに積極的に参加し、また声かけ運動をするなど地域をより良くしようと努力している。

従ってコミュニティ・モラルの参加という項目で高い評価といえる。また旅館を舞台としたさまざまな思い出を不意の来訪者と共有しながら、この地域への愛着を日々感じながら生活している。

事例3 (Cさん, 女性, 60歳代)

60年ほどたった住宅でクリーニングと雑貨を扱う店を経営している。

住宅は町屋特有の細長い土地に建てられているが、修理のため昔の佇まいを残すものは少なく、老朽化が進んだ雑然とした感じのある店舗付住宅である。

Cさんと地域の関係は今年から婦人会長をしてはいるが、活動方針は商売をやっている都合と参加者の低迷から活動を縮小しようとしている。考え方の中心に商売のことがあるため、商売としてプラスになるための地域の発展には興味があるが、そうでないものに対してはそれほど関心はない。また一の坂川をはじめとするこの地域の持つ空間に愛着はそれほど感じていないようで、地域との関係の中で自分をとらえようとする意識が薄い。つまりコミュニティ・モラルでいう感情は低く、参加意志に関しては中程度である。Cさんは事例1と事例2と比べるとコミュニティ・ノルムに違いがあるのかもしれない。

事例4 (Dさん, 男性, 40代)

6年前に生まれ育ったこの地区にUターンした。現代版町屋と表現される住宅を建て建築設計事務所を経営している。家族4人である。

住宅に関しては6年前に建築した。一階が設計事務所で2階が居住部分になっている。狭小な土地割の中で新しい住宅は周囲から浮き上がった趣になりがちであるが、町並みにとけこむように工夫されているコンクリート住宅である。Dさんは大学進学を機に東京にでている。学校、町内会、建築士会、市の委員会、商

工団体に関わっており、地域との関わりは多岐にわたり、しかもとても強い。地域、行政、専門家のいずれにもつながりを持ちながら、中心市街地・大殿地区の高齢化、駐車場化の解決に向けて地域を引ばっいていこうとしている人物である。コミュニティ・モラルに関しては参加が特に高い。

事例 5 (Eさん, 男性, 70代)

娘が家を建築したのを機に、2年前に広島の家を引き払い夫婦でこの地区に居住を始めた。

住宅は一の坂川に面した場所に町並みを考慮した風情のある2階建ての建物である。しかしEさんはこの住宅が気に入ってはいない。娘が建てたものであり仕方ないが、外観だけを重視した家で、通風や使い勝手はとても悪いと思っている。

地域との関係はコミュニティ・モラルの感情の項目が低いと思われる。居住を始めてまだ2年であるが、なかなか地域にとけこめない様子である。昔ながらの居住者の多い地域であり、閉鎖的印象を受けている。しかし住宅への不満をどう解決するかは、娘所有の住宅であり自力で具体的に解決の方向に向かえるかは不透明である。

事例 6 (Fさん, 女性, 30代)

1年前に家を建築し家族4人で暮らしている。夫婦共働きで夫は近所に勤務している。

この地域は夫が職住近接ができることを理由に選択した。自宅の土地が狭いため一の坂川や神社を庭とみだてている。住宅は木造2階建てで町の雰囲気添う形で設計されている。

Fさんの地域との関係は、子供がいることが大きく影響している。共働きであるため子供の下校後のことは地域の人々の見守りが大切であると認識しており、そのためにも地域に溶け込もうとしている。町内会の仕事をしたり、近隣の高齢者との関係が良好になるように努めている。従ってコミュニティ・モラルの参加の項目は高い。

| 事例 | 職業 | 定住 の意志 | 居住歴 (年) | 住宅 | 住宅の 後継者 | 将来 の住宅 | モータル (感情,参加) |
|-----|-----|-----------|------------|-----|------------|-----------|-----------------|
| 1 A | 自営 | 有 | 約 70 | 改築 | 有 | 明い | 高い |
| 2 B | 自営 | 有 | 約 40 | 老朽化 | 無 | 暗い | 高い |
| 3 C | 自営 | 有 | 約 40 | 老朽化 | 無 | 暗い | 低い |
| 4 D | 自営 | 有 | Uターン | 非老朽 | 不明 | 明い | 高い |
| 5 E | 無職 | 有 | 2 年 | 非老朽 | 有 | 暗い | 低い |
| 6 F | 会社員 | 有 | 1 年 | 非老朽 | 不明 | 明い | 高い |

表 2 事例の分類

【事例のまとめ】

長年居住している人はこの地区に対して感情的要素、特に愛着感と参加的要素の中のかかわりを多く持っていることがわかった。しかし居住が長いほど住宅は老朽化している。老朽化する過程において、その都度適切な処置をしたり、生活様式や居住者の高齢化によるライフスタイルの変化に適応できるように作りなおすことができれば、地域へのかかわりの量を高いまま維持することができることを、事例 1 が示している。

しかし住宅を受け継ぐ者がいない場合は住宅への大きな投資ができないため、老朽化した住宅の維持だけで精一杯であることも事例 2,3 からわかる。その結果、居住継続への不安が高まっており、事例 3 のように不安の程度によっては、地域へのかかわりも減退の方向に向かう。

高齢化率の高いこの地区では住宅の後継者のいない場合また町屋という維持、再建に専門知識のいる場合、町並み形成のためにも多方面の専門家の力が必要になってくる。

老朽化していない住宅に居住する人は事例 5 を除いて自分たちのライフスタイルにあった住宅を実現している人である。大殿地区は古い低層の建物が多いため落ち着いた雰囲気を漂わせており、それに沿った形で住宅の外観を工夫している。つまり居住者自身にとっての住宅と地域にとっての住宅という二つの視点を併せ持った住宅である。そして地域とのかかわりも参加を中心に高い傾向であること

が事例 4,6 からわかる。

しかし事例 5 の E さんはいわゆる呼び寄せ高齢者でありライフスタイルにあった住宅でないため強い不満を住宅に持っている。住宅に関しては家族と相談できる範囲で手直しが必要と思われる。老朽化, 非老朽化を問わず住宅と居住者のライフスタイルとの不適合は地域への関心の量を低下させている。

4 再生へのシステム

住宅と居住者の関係を事例を使って考察した。その結果住宅が現時点で良好な状態であれば高モラルになる可能性は高く, また住宅を年齢やライフスタイルにあわせた形で実現できる力があれば地域に高いかかわりを持ちながら生活できるということが事例によって, その傾向は確認できた。住宅という物的ではあるが, さまざまな居住者の背景, 現実を包み込んだ容器は居住者の心理に影響を及ぼしていると言える。

つまりこの地域に長期居住をしても安心して住み続けられる住宅がなければ地域への関わりを保つことはできないということ, また新たに居住を始めた人々は現在のライフスタイルに適合した住宅を実現しており, そのことが地域への参加意志の高まりという形でかかわりを持っていることがわかった。

その認識を大殿地区の中心市街地空洞化を食い止めるためのヒントとするならば, まず老朽化した住宅に住む人々に目的にあった修理を実現するための技術的, 費用支援制度的な情報の提供があげられる。とかく住宅は所有者の甲斐性として認識されているが, 高齢化が進んでいる地域にとって所有者だけに住宅の維持を委ねてしまうと老朽化, さらには駐車場化が進行してしまう。そこで日常的に住宅の維持, 修理をしやす環境にすることが重要になってくる。

おりしも平成 7 年度から始まった山口市の住宅マスタープラン推進事業を受け継いだ, 第一のテーマを中心市街地の定住促進と住環境整備におく, 山口住まいまちづくりセンターが平成 10 年に大殿地区に開所された。構成メンバーは建築関係者, 学識経験者, 市民によりつくられおり住宅に関する調査や議論がおこなわれている。住宅に関する専門部会は民家再生, 山口型住まいづくり, スケルト

ン定借住宅研究、ハウジングアドバイスと4の部会を持ち、具体的成果を目指し活動を続けている。

センターに住宅に関する相談を受け付けてくれる機能があるということは事例から導かれる認識に基づくと大殿地区にとっては重要であり、さらに民家再生の事例がこの地区に出てくれば老朽化した住宅を蘇らせる生きた見本になってくる。住宅が老朽化し居住者も高齢化した地域にとってセンターは大きな力を持つと思われ、空洞化を止める切り札に成り得る。

また新居住者も現在は数の上では少ないが、ライフスタイルやライフステージにあった住宅が供給されればもっと人々が地域との関係を持ちながら居住を始めることができるだろう。新築という形で居住を始める人がほとんどだが、民家再生が新居住者の呼び込みの一役を担える可能性もある。

いずれにせよ住宅に注目したサービスは空洞化を食い止めるための大きな役割をもつであろう。

注記

- 1) 小林 重敬 『既成市街地の再構築と都市計画』 ぎょうせい 1999 137頁
- 2) 松信 ひろみ 「既婚キャリア女性と戦略としての都心居住」 関東社会学会
年報社会学論集 1996年 9月号 13～23頁
- 3) 似田貝香門 『都市社会とコミュニティの社会学』 放送大学教育振興会 1994 101頁
- 4) 西山八重子 「都市の住宅階級論から居住空間論へ」 『現代都市と地域形成』 蓮見音彦編
東京大学出版 1997 85～87頁
- 5) 三浦典子 『流動型社会の研究』 恒星社厚生閣 1991 304頁
- 6) 鈴木広編著 『コミュニティ・モラルと社会移動の研究』 アカデミア出版会 1978 120頁
- 7) 鈴木広編著 前掲 386頁
- 8) 鈴木広編著 前掲 21～23頁
- 9) 鈴木広編著 前掲 387頁
- 10) 社団法人 山口市建築士会発行 『山口市における所有実態・所有動向
空洞化の実態・要因等の把握に関する調査』 1997 5頁
- 11) 中園 真人 「地方都市における都心居住の課題と展望」 第55回西日本社会学会
現状分析・社会計画合同部会 報告資料 1997 2頁