

## 新時間革命 "New Time Revolution"

倉田 剛\*（住宅資産研究所）

アメリカ映画（FOX：2011年）の[TIME]は、人間の余命（タイム）が売買される近未来がテーマである。この映画では富める者は貧しき者からそのタイムを買い取り永遠の命を享受できるのだが、タイムを売り渡した貧しき者の方は早死するといった究極の貧富格差が社会問題として描かれている。

「時間（Time；タイム）」とは、ヒトが与えられる価値・財産の中で唯一無比の生命であり、ヒトの存在の根源をなす基盤である。ヒトの持ち時間（寿命：タイム）は毎年延伸化しているのだが、社会におけるスピードアップの趨勢は止まらない。タイムが、有限性、非再生性、非代替性、非交換性だからであり、何よりも絶対的な経過性だからである。

ヒトの長命化と社会のハイスピード化（時間の短縮化）とは、矛盾しているようだが、その背景には、情報化社会では情報の価値はスピードにあることから所要時間の短縮化競争が起きている。個人の日常生活にも多様化が進み、複数の行動パターンを同時に消化したい欲望が高まってきている。こうしたハイスピード化は一度動き出すと、加速こそれ、減速は難しい。その好例が、携帯電話を要に据えた情報ネットの劇的な発展である。ハイスピード化は、スロー化が進行する高齢化社会に二極化（ギャップ）を顕在化させる要因となり、新たな種類の社会問題を浮上させてくる。しかし、その功罪は複雑化・錯層化するばかりであり、分別やコントロールは極めて困難である。

### コンビニは日本人の生活文化

日本中の何処に行ってもコンビニエンス・ストア（コンビニ）は存在する。コンビニが近所にあることがアパートの重要な立地条件だと不動産業者は言う。学生が留学先を選ぶ条件の一つにコンビニの有無が挙げられると日本の大学関係者も言う。ハワイ・ホノルル市内にはその角々にABCストアがある。今年、ローソンがその真っ只中に3号店をオープンさせた。日本はコンビニ・ビジネスの先駆的な国で

あり、最近では海外進出が加速されている。日本のコンビニ産業の急成長を支えている要因は明確である。セッカチで、待たされるのが嫌い、当たり外れの少ない定番商品を好む、商品の価格にも比較的無頓着等々、日本人の気質や消費パターンを織り込んだ店舗運営にある。また、店舗規模が狭小、短期のフランチャイズ契約、オペレーションの完全マニュアル化、パート・アルバイトが運営の主力、フランチャイザー（本部）のサポート体制が整備されている、未経験者でも経営者（加盟店）になれるオーナー制度なども要因となっている。しかしコンビニが小売業界を凌駕するほどに台頭してきた最大の動因は、365日・24時間無休の営業体制にある。すなわち全国一律のタイム・ラグ（時差営業体制）をブランド力のトップに据えた戦略にある。

またコンビニは、通勤通学の途中でも気軽に立ち寄れる立地的利便性、相当数の種類の商品が陳列されている（在庫力）、レジの処理時間が短い（スピーディ）、新発売の商品が手に入る（仕入力・回転率）、いつでも買い物ができる（時間的利便性）、ナショナル・チェーンだから何処の店舗でも同じサービスが期待できる（ブランド力）等々のメリットがある。これらのメリットに通底している要素はナショナル・チェーンのスケールメリットの他に、買い物に要するタイムの短縮化（節約）が挙げられる。

### 繋がり過ぎた社会

現代社会は情報技術の発達がヒトの処理能力を超えている感があり、ヒトは遅れまいと脅迫感に襲われてコトを急ぐようになる。超特急の新幹線の登場は、ヒトを距離の呪縛から解き放ち時間的余裕（タイム）をもたらした画期的な時間改革の取り組みであった。新幹線のお陰で通勤圏（距離）も大幅に拡大した。移動時間（タイム）の短縮は、流通、教育、文化交流など多方面にわたって繋がり（接続）の可能性をもたらした。しかしその両面性として新たな負担やマイナス面ももたらした。重大な問題は、地方・地域（ローカル）の伝統や特性である地域性（リージョナリティ；regionality）が失われていく点である。地方各地の振興策の一つに地産地消が掲げられているのは、こうした危機感の表れである。

\* 一級建築士・法政大学経営学博士・愛知工業大学経営情報科学博士大学現代福祉学部・同校大学院人間社会研究科・講師・内閣府認可NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長

多様性や選択性が失われた社会では幸福や価値観の評価・表示も、数値的、可視的、物質的に陥りやすい。こうした傾向の社会では人心も付和雷同的に偏りがちだが、玉石混交の多様性こそがサスティナブルな社会構造を形成できる要因である。情報関連技術の急激な進化と情報氾濫・情報過多（過剰な接続性）が価値観やライフスタイルを画一化させ平板化させている。ナショナルチェーンのコンビニやファミレスの全国展開にも同じことが言える。いつの時代であっても“時代の風”を読みとることの大切さは改めて語るまでもないが、時代に流されない普遍的な価値観の維持継続も福祉社会のサスティナビリティには重要な条件となっている。また高速道路の整備や超高速交通手段の発達、スマートフォンなどの進化・普及が、移動や通信の呪縛からヒトを解き放ってくれた。しかし“繋がり過ぎた社会”的弊害を問題視する視点も必要となってきている。そろそろ“繋がり過ぎた社会”に「創造的距離感」が検討されるべきである。

### ヒトとイエのタイム（寿命）ギャップ

30代半ばで購入したイエも、40余年経過した頃には建て替えが必要となり、住み手も退職して70代になっている。この後の「建て替え」は若い世代が同居していれば問題ないが、夫婦だけ、あるいは独居では「住み替え」を選択することになる。イエとヒトのタイムギャップ（寿命差）が住み替えの理由の一つとなっている。これまで次世代との同居世帯が一般的であったし、親も精々70代初めて亡くなつたから住み替えは必要なかった。長命化と核家族化、そしてイエの短命性とが相俟って、介護サービスの付いた老人ホームや生活が便利なマンションなどに「住み替え」する高齢者が増えてくる。したがって住み手のいない空き家はこの先もますます増えていく。ではイエも長命化させれば定住できるのか、その答えはノーである。住み手が高齢化すれば、生活の自立が難しくなる。老々介護や認々介護の世帯が増えてくるから、見守りサービス付き高齢者住宅や介護系施設への転居は余儀ないことになる。この場合におけるタイムとはヒトの年齢条件（寿命）であり、生活自立能力（身体能力・認知判断能力）とも連結している。持家（イエ）のタイム（寿命）がアウトになつたら、ヒトのタイム（年齢条件）に相応

したイエに移り住むことで双方のタイムギャップは解消される。ヒトのタイムアウトの準備が「終活」、イエにもデットライン（建て替え）をあらかじめ設定しておくことで高齢期の住み替えプランや終活プランが多様化する。

退職後は自然の豊富な田舎に移り住みたい、あるいは病院やショッピングセンターなど生活関連施設が徒歩圏内にある便利な立地のマンションに移り住みたい。それまでのイエを処分するか、貸家にして現金収入が欲しい。しかしこれに移り住むイエの購入資金を借り入れすることは収入のない退職者には難しい。家計の高額資産であるイエを活用しながら、終末期に向けたスムーズなソフトランディングを実現したい。

アメリカでは、高齢者の住み替え時にできるリバースモーゲージ・ローンが販売されていて、最後までそこに住み続けながら、生存配偶者の死亡後に一括返済するローンである。子育ても終えて、夫婦だけになつたら住んでいるイエを生活資金に還元する仕組みのリバースモーゲージが誰でも利用できるならば高齢期のライフプランの経済的自立も体現できる。リバースモーゲージは超高齢社会の日本にもっとも必要な居住福祉型ローンである。リバースモーゲージは一般的なローンと異なって、ヒトとイエのタイムギャップと、生前の借入と死亡後の返済に存在するタイムラグが、居住福祉的価値効用を新たに創生する。タイムシェアもヒトとイエの関係の中に取り込むことで、終身型居住福祉プログラムを包摂したコミュニティが体現できる。別荘でも空き家でも、自分の家であっても、タイムギャップやタイムラグ、タイムシェアなどの時差活用システムを工夫することでイエの新しい価値効用や新しいライフスタイルがみえてくる。こうした試みには四次元的思考や非常識的な発想転換と、時間的概念の革新的置き換える必要条件となってくる。

最近、某大手企業のトップが、社員の残業を廃して早出出勤を奨励する方針を打ち出した。これなども時間改革の一つであり、出退時のタイムラグがラッシュを回避し生産性も向上するばかりかクオリティ・オブ・ライフ（QOL）も改善する一石二鳥の取り組みとなる。大学の入学・休学・卒業などにも柔軟なタイムラグが組み込まれると社会全体の活性化にも結び付くような気がする。