

## 日本は『負の循環性社会』

倉田 剛\* (住宅資産研究所)

古来より人は誰もが長命を切望してきた。その実現に向けた科学技術の進歩は目覚ましい。すでに日本人は世界一長命であり、その幸福度も冠たるはずである。しかし現実には若者が減って高齢者が増えている人口構造は、社会保障制度のコストを膨張させる構図であり、国は社会保障制度の維持継続に汲々としている。平均寿命が人体メカニズムの臨界点を越えた時点で、日本の社会経済は「負の循環<sup>(1)</sup>」に転じてしまっている。本稿では、身近な社会現象をランダムにピックアップしながら「負の循環性」を探ってみよう。

### □高齢社会のジレンマ

日本各地に老人向け施設の不足を補う目的のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)が激増している。高齢者を囲い込む構造のサ高住は過剰な介護サービスの温床となり易く、問題視した厚労省は介護保険の見直しでデイサービスの報酬を一律引き下げてしまった。一部の悪徳介護業者による不正で、良心的な小規模施設まで経営逼迫に追い込まれている。サ高住の建設は、来年から始まる相続税改正に備えた節税対策の一つとして、建設業者や介護事業者、また税理士事務所などが熱心に取り組んでいる。とりあえず高齢者を囲い込んだ感のサ高住だが、長期的な展望もないままの短絡的な施策だけに20年先が見えない。

医療施設では、「もの忘れ外来」や「老人・老年科」など高齢者向けの診療を増設している。そこで認知症と診断されると、自治体から要支援、要介護の受給資格者として認定されて介護サービスを受けられる。かつては長生きすれば当たり前とされていた「呆け・もうろく」だが、2000年の介護保険法施行後は、脳血管性、レビー小体型、アルツハイマー型などと分類されて病気(認知症)だと認定される。認知症患者は年々着実に増加している。家族には、老々介護、認々介護、多重介護、介護離職などといった長期的な介護負担が課せられてきている。長生き

が「負の循環」に転じた社会現象であり、社会保障コストは膨張し続けている。

医療分野の技術的進歩は日進月歩であり日本人の長命化に直截的に奏功している。子供のいない夫婦が長生きすると、老々介護や認々介護となり、やがて夫婦で別々の施設(グループホーム、特別養護老人ホームなど)に入所させられるケースも珍しくない。家屋敷は解体されて売却処分、金融資産も親族の手で雲散霧散といった話も聞く。現役時代の実績・蓄財を「正の循環」とすれば、本人能力を喪失した時点で「負の循環」に転じてしまう。人生100歳と覚悟して、70代に入ったら福祉信託なども組み込まれたシニア・コミュニティに生活拠点を移す準備を始めるといい、老後が安心安全で快適なものになるはずである。拙著『居住福祉をデザインする』で描いている「コハウジング<sup>(2)</sup>」は「終の棲家」に相応しいコミュニティである。

### □空き家問題

最近、日本の各地で空き家が増加している。人は自立できなくなればケア施設に入所するから空き家になる、亡くなれば空き家になる、死んだ親の家を相続人が放置していれば空き家になる。空き家が問題視されるのは、次の住み手も買い手もないまま長期的に放置されており、不審者が住みつく、ゴミの投棄場所になる、放火される、あるいは地震などで倒壊すれば二次災害を誘発する等々が懸念されるからである。

2014年11月5日付『毎日新聞』によると、過疎地に定住を希望する若者はいるのだが空き家の持ち主が貸し渋りしているらしい。空き家が増える一方なのに、家を貸す人はごく少ない。こうした空き家の需給ギャップは実は全国的な傾向らしい。空き家は需要(借り手・買い手)がなければ老朽・朽腐化を待つだけの廃屋となり、居住用資産としての経済的価値も喪失してしまう。それでも空き家が放置されている背景には、一旦貸したら処分が難しいといった事情もあるが、固定資産税軽減措置<sup>(3)</sup>の継続と解体処分費の負担の回避といった「負の経済的価値」もあるからである。現行の軽減措置については数年の内には改正されそうである。老朽家屋の解体処分費の負担が重い。公共事業の積み増しなども影響し

\* 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

住宅資産研究所・所長 NPOリバースモーゲージ推進機構・理事長

(1) 本稿でいう「負の循環」は後退的、後進的な現象が連関しながら続く状態を指している。

(2) Cohousing: 協住型コミュニティ。

(3) 空き家対策として2015年度税制改正の要望がある。

て最近の建設関連費は急騰している。この現象もやはり「負の循環」である。

2014年度から東京都文京区が始めた空き家対策事業が優れている。空き家の取壊費用（最高200万円）を区が助成する。その跡地を区が活用する目的で10年間無償借り上げする取り組みであり、この場合は行政目的で使用するから所有者は固定資産税も課税されない。実にシンプルな取り決めだが、「三方よし」の知恵である。2014年11月19日に空き家対策特別措置法が臨時国会で可決されて、自治体が空き家の対処に一步踏み込める体制は整った。

#### □クルマが足の新興住宅地

私が最近移り住んだ場所は東名高速道路沼津インターに近接している。この辺りは高台の新興住宅地で、東名・新東名の他に伊豆縦貫自動車道も途中まで開通していてクルマで出掛けるには便利な場所である。欠点とすれば、朝晩の通勤時間帯の絶望的な渋滞である。生活雑貨を扱う小売店もないが、乱立気味のコンビニエンスストア（コンビニ）が地域の生活を支えている。オンライン・ショッピング普及の恩恵か、近くに小売店がなくてもコンビニがあればアパートの入居者も安定的である。この辺りではクルマを数台持っている家が多いのはクルマが移動手段だからである。だからバスの運行便数は少ない。クルマが運転できなくなった高齢者は必要な施設・店舗が徒歩圏内にある場所に転居するといった「負の循環」が起きている。では、その家は空き家になるのかと言えばノーである。クルマの移動が便利な場所ならば、若い世帯の借り手・買い手（需要）がある。だから転居（住み替え）するにもスムーズといった「正の循環」もある。移動手段は公共交通機関よりマイカーで、といった生活パターンの若い世代が次の住宅需要の担い手となる。住宅の資産評価にも新しい視点が必要となる。

#### □高速交通機関網拡大の功罪

相変わらず高速道路や新幹線などの高速交通機関網拡大の勢いは止まらない。確かに列島の縦貫性能を高めているが、高速移動の効果はポイント（局所）的であって、逆にその中間地域の社会経済を後退させているストロー効果の「負の循環」が問題となってくる。そのストロー効果は労働力、企業、買物客を吸い上げ、中間地域の経済力を減耗させる。距離を稼ぎ所有時間を短縮させる高速交通機能の拡大が、その反作用として従来の距離感や時間感覚を"時代遅れ（劣性・逆進性）で陳腐なもの"と軽んじる風潮をもたらす。このことは非可視の問題だが、地域性（風土）を希薄・減退化させ平板化させる病巣となり、地方の精神風土までも疲弊させる動因となる。

高速交通機関網の拡大といった科学技術の可能性を、ヒト・モノ・カネを集めるベクトルに転換させるには、地方にオリジナルな産業を生み出す創造力（クリエイティビティ）と風土の有効活用が必要となってくる。

2016年3月には北海道新幹線奥津軽いまべつ駅が開業する。本州北端にある青森県今別町の人口は3000人、この50年で半分以下になっている。2040年にはさらに3分の1になるらしい。新幹線新駅が開業しても、今別町では人を運んでくるとは期待していない。その場所・地域には新幹線利用を必要とする施設や観光スポットがないからだ。一方、東海道新幹線三島駅（静岡県）の乗車人数は静岡、浜松に次いで29,000人台を推移していて、着実に増えている。駅周辺には企業や大学が集まり、マンションも増えている。新幹線が三島市を都心まで45分～1時間程度の通勤圏内としているからである。三島駅前には日本大学の学部・大学院や順天堂大学の学部があり遠方から学生を集めている。近くの県立がんセンターを訪れる患者や家族も新幹線を利用している。今別町の駅との格差は、駅周辺の地域社会と科学技術（新幹線）との接続性の濃淡によるものといえる。新幹線三島駅へのアクセスにマイカーを使う人が多いから、三島駅周辺には有料駐車場が多い。建物を建てる予定がない空き地はとりあえず有料駐車場になる。だから駅周辺の既存住宅（中古住宅）への需要はつねに安定的で堅固である。住まいは労働力の再生産の拠点であり、だから就労する場所との距離や交通手段は住まいの価値に大きく関係する。三島市内では100円バス「せせらぎ号」が朝9時台から夕方5時台まで20分間隔で運行している。

三島駅に隣接した在来線沼津駅の乗車人数は1993年の1日平均29,318人から2012年の21,116人と年々減少傾向にある。2012年3月に小田急ロマンスカーあさぎり号の乗り入れが撤退、2013年1月に西武デパートが撤退といった「負の循環」が止まらない。

高齢社会に、あるいは過疎地に、新しい科学技術を接続・導入（実用化）しようとするとき、惹起するであろう「負の循環」に対する周到な予見・検討が必要となる。開発事業計画は、その後の段階で検討されなければならない。こうした手順を厳格に踏む、監視する欧米と違って、日本の場合は計画の段階で開発に伴う被害賠償を織り込みながら進める。はじめに開発には被害・リスクもありき、なのである。福島原発事故は何よりももの証左である。

人口減少と高齢化が進む日本にこれ以上「負の循環」がもたらされたら、健全な均衡社会への途は固く閉ざされることを覚悟しなければならない。