
青木アドバイザー講演 ～コンパクトが世界を救う～ 抄録 (敬称略)

平成21年9月1日 15:30～17:00

財団法人ベターリビング104会議室

1 講演

- ◇ 「コンパクトが世界を救う」というテーマで、今後の方向性について、21世紀に持続性を確保するためにはどうしたらいいのかを、私なりにお話したいと思う。
- ◇ 昨日の日本経済新聞に「家計の稼ぐ力弱まる」という記事が出ている。給与所得の総額が一時270兆円近くあったものが250兆円近くに減ってきている。非正規社員の比率が1984年には20%ぐらいだったものが、既に35%近くになっている。非労働力人口が増えてきて、失業者分と高齢者分が積み重なっている。端的に言って、日本全体が貧乏になっているということ。
- ◇ 21世紀のサステナビリティというものは、エコロジーだけを考えてはだめで、エコノミーを考えなくてはいけない。エコノミーと言えば、従来は経済発展のことを考えていたわけだが、これからは、本当のエコノミーを考える必要がある。飛行機のエコノミークラスと一緒に、お金がないけれどなんとか飛行機に乗って行ける。外国に行けるという便益は変わらないが、経済的に安いコストで行けるようにするというのがエコノミークラスの役割。エコロジーとエコノミーを一緒に考えるという発想に立つとどういう考え方ができるのか。
- ◇ 題名は、「21世紀のサステナブル社会づくりに資する住宅建築都市のあり方を考える」と予告してあったが、端的に「コンパクトが世界を救う」という題とした。

P2 Sustainability が求められる背景にある4つの制約の強まり

- ◇ サステナビリティ (持続性) が求められている背景は、環境容量が払底がある。地球の大気圏の中にCO₂をはじめとする温暖化ガスを排出していたのが、そこに積みもり積もって大気の温度そのものを上げてしまい、環境容量を払底してしまうということが起こった。お金も成長の限界に来ていると私は思っている。経済学者の本を読んでいると、もう地球上で新しい資源が開発できるとか、新天地が発見されるとか、生産性が著しく向上するということは期待できない。
- ◇ 世界中の経済で、投資をしたり貯蓄をしたりして利子や配当をもらっているが、数理的に経済を考えると、もうあり得ないのではないかと人もいるぐらい。ではなぜ、ニューヨークのウォールストリートでは高い利子や高い配当がもらえるのかというと、博打をしているか誰かから掠め取っているかで、正当な金融、資本経済ではないという議論もある。私はどちらかというところそういう理解をしている。
- ◇ モノについても、一番近くで議論されているのは(真)水資源だが、(真)水資源そのものが減ってしまって、農耕に必要な水や都市生活に必要な水すらも確保できないのではないかと話にもなっている。地球が痛んでいるというのは我々ヒトが不安に思っているのもあって、大気の温度がいくら上がろうと、地球から水がなくなろうと、地球の方は何とも思っていないが人間の不安につながってきている。若い人たちは就職できな

いとか、将来はどうなるのかという不安にかられているし、高齢者は年金だけで長い老後生活を送っていけるのかという不安を抱えている。こういうこと全てに回答を与えないかぎり、21世紀は本当に持続的な社会にはならないのではないかというのが私の考え。

P3 居住分野で Sustainability 獲得のために見直しが必要な領域と Princen 定式との関係の整理

- ◇ 持続性をどうやって獲得するのかというときに、ミシガン大学のトマス・プリンセン (Thomas Princen)、この人は、アメリカの消費社会をずっと批判してきている人で、例えば森林の会社が山を丸裸にしてしまったり森林資源を奪っているとか、漁業の会社が魚をいっぱい捕りすぎて漁獲資源がなくなっているということに警鐘を鳴らしている人ですが、彼の持続性の考え方は、持続性は技術的に効率性を上げるだけでは達成できなくて、もう一つサフィエンス (充足する、足るを知る、もう十分我々は享受している、日本で言うと節約) と技術の向上を足しあわせないと、掛け合わせないと持続性というのは達成できない。
- ◇ このサフィエンスは、彼の考え方で言うと、価値観やライフスタイルに因るところが大きいけれども、私は空間構成というのを付け加えた。それが今日の主題である「コンパクト」ということ。都市自体もコンパクトにするし、建築空間自体もコンパクトにするし、我々の欲望自体もコンパクトにするということがあると思う。そういったコンパクトさを足しあわせることによって、持続性が獲得できるのではないかというのが私の持論である。

P4

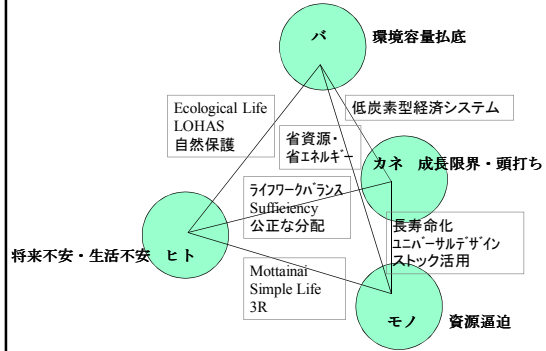
- ◇ ファクター4というエルンスト・U・フォン・ワイゼッカーという人が唱えている考え方がある。ファクター4というのは、ここで言う技術水準というものを今の4倍にしようというもの。それでファクター4。パナソニックは5倍にしようと言ってファクター5、トヨタは8と言っているなど、いろいろなことを言っている人がいる。資源生産性を引き出すために、技術水準を今の4倍にしよう。地球はまだ人口は増えているし、中国やインドなどの発展途上国の人々が今よりも高い水準の生活を送ることになるので、消費は2倍となっても、技術水準が4倍になれば、資源消費は2分の1となる。技術を高めることで、我々の消費が増えたとしても資源消費は少なくなる、CO2は半減となって2050年目標を達成できるというもの。本当に4倍の技術水準を達成できるのか。もし、平均2倍しか達成できなければ、生活水準は今のままにしておかなければならない。これがサフィエンスすなわち、足るを知るということになる。生活水準が「1」のままということは、先進国で既に「1」享受している人と、発展途上国でこれからもっと享受したいという人がいるので、先進国の人々は「1」よりも少なくならなければならない。右肩上がり的发展していくのではなく、下降シナリオ、下に降りていくということも考えなければならない。

コンパクトが世界を救う

21世紀のサステナブル社会づくりに資する
住宅・建築・都市のあり方を考える

青木仁
(BL/CSL)
2009年8月9日

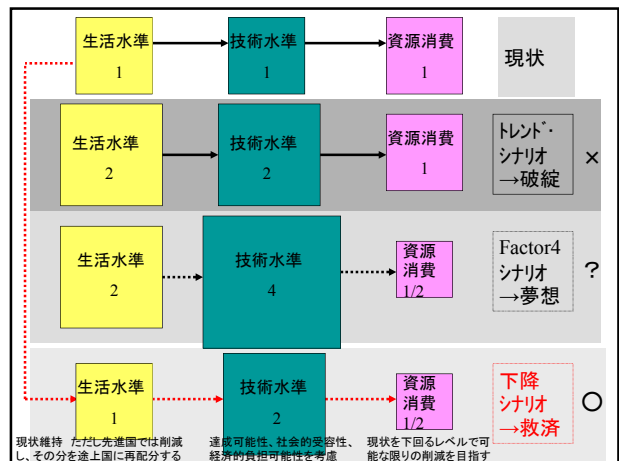
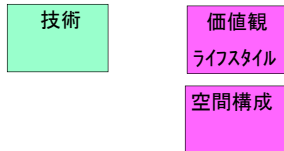
Sustainabilityが求められる背景にある4つの制約の強まり



居住分野でSustainability の獲得のために見直しが
必要な3つの領域とPrincen定式との関係の整理

Thomas Princen のSustainability定式

$$\text{Sustainability} = \text{Efficiency} + \text{Sufficiency}$$



P5 下降シナリオ：既に多くのものが「下降＝縮小」している。

- ◇ そんなことができるのかという議論があるが、実は既に多くのことが下降しているということがあります、これを考えて欲しい。
- ◇ 国内の自動車販売数は、バブル崩壊しはじめた1990年がピークで778万台、2007年には535万台、去年は500万台かつかつというだから、もう5分の3になっている。住宅着工戸数も1973年ピークで180万戸、2009年は100万戸を切って、2010年には95万戸と予想されている。国の公共事業予算も、1998年山一や拓銀がつぶれて財政出動をした年（小渕政権）だが16兆2000億円で、その時のピークと比べると2003年がピークの40%、2007年は6兆5000億円ぐらいになって、その後またリーマンショックで少し上向いたけれど、これから民主党政権になってさらに減っていくという状態。建設投資も同じように、1992年バブルの余韻が残っていた時は84兆円というピークだったが、来年の予想は50兆円を切ると言われている。出生数も280万人の団塊の世代がピークで、近頃は110万人。地価も1990年これも平成バブルのピークだが、今は市街地価格指数で言うと3分の2になっている。株価はもっとひどい。35000円ぐらいだったものが今1万円。これだけいろいろなものが既に下降している。下降している割にはみんななんとか暮らしているなということからすると、あながち下降シナリオは冗談ではないのではないかなと感じる。みなさんがどう感じるかは分からないが。

P6 What is the Sustainable Society ?

- ◇ サステナブルソサエティ（持続社会）というものを、私はエフィシエントソサエティ：効率的な社会、リサイクルベースドソサエティ：循環型社会、エコロジカルソサエティ；エコなソサエティ、ストックベースドソサエティ：ストック型社会、ステーブルアンドフェアソサエティ：安定していて分配が公正な社会、あと今日の主題のコンパクトソサエティ、この6つの要件を備えると、6つの側面からいろいろな努力をしていくと、サステナブルソサエティになるのではないかな。

P7~8 Sustainable な社会の諸条件

- ◇ エフィシエントソサエティ、エコ全般のこと、リサイクルのことは今日は触れない。ストック型社会、安定して公正な社会、コンパクト社会の3つについてお話ししたい。コンパクトはコンパクトハウス、コンパクトシティということ。フードマイレージやウッドマイレージなど地産地消もコンパクトということになるだろう。それから、ステーブルソサエティは一番は分配の公正とうこと。いろいろな事件があったが、コンプライアンス、信頼性を裏切らないように行動するというのもフェアなソサエティということだし、ワークアンドライフバランス、(村上専務はライフアンドワークだとおっしゃっているが)、ユニバーサルデザインもフェアということ。ストックということに関して言うと、維持管理やリフォームや履歴管理とかが重要になってくる。

下降シナリオ：既に多くのものが「下降＝縮小」している。

◆国内の自動車販売市場	2007年に1990年ピークの5分の3 ●778万台が535万台
◆住宅着工戸数	2010年に1973年ピークの2分の1近くへ ●180万戸が現在95万戸予想へ
◆国の公共事業予算	2003年が1998年ピークの40% ●16兆2000億円が2007年は6兆5千億円
◆建設投資	1992年ピークの5分の3弱へ ●84兆円から2010年は48兆円予想
◆出生数	1947年ピークの5分の2 ●280万人が110万人
◆地価の下落	1990年ピークの3分の2 ●全国市街地価格指数 150が100
◆株価の下落	1990年ピークの30% ●35000円が現在10000円

5

What is the Sustainable Society ?

<p>■ Recycle Based Society 廃棄物処理問題 資源の枯渇</p> <p>■ Stock Based Society 高度成長の終焉 人口減少</p> <p>過成長・グローバリズムの 反省 財政・家計の逼迫</p>	<p>■ Efficient Society オイルショック 資源価格の高騰</p> <p>■ Ecological Society Ecological Life Style 公害 森林伐採 種の絶滅 地球温暖化</p> <p>■ Stable & Fair Society 社会的信頼の既存 経済格差の増大</p> <p>■ Compact Society Compact Built Environment</p>
--	--

6

Sustainableな社会の諸条件

- **Efficient Society**
高気密高断熱
トップランナー設備機器
パッシブ・システム
モーターシフト 脱内燃機関
- **Ecological Society Ecological Life Style**
CO2排出削減
再生可能エネルギー創出と利用 太陽熱 太陽光 風力
親・自然生態系
ヒートアイランド対策 緑化 打ち水
クールビズ・ウォームビズ
- **Recycle Based Society**
廃棄物削減（資源有効利用） Reduce Reuse Recycle Recurrent

7

- **Stock Based Society**
耐久性・長寿命化 耐震性・耐火性
維持管理の励行
リフォーム・部材設備機器の交換容易性
性能の評価とMonitoring 信頼性
履歴管理の徹底
- **Stable & Fair Society**
Universal Design バリアフリー性能（高齢化）
ワーク&ライフ・バランス（雇用と生活と少子化）
分配の公正（格差是正）Fair Trade
Compliance 信頼性の確保
- **Compact Society Compact Built Environment**
地産地消 Food Mileage Wood Mileage
コンパクトシティ・生活圏
コンパクトハウス

8

P9 スtock社会への遷移

- ◇ スtock型社会というのは、フローがつかれる時代ではなく、つかれない時代である。stockが多くなりすぎると維持管理できないことになる。stockがいっぱいあって楽しいねというよりは、その裏には経済力がなくなり、stockが多すぎて維持管理できないという問題点があるんだと考えたほうがいい。
- ◇ stockの総量管理、総量規制。都市の成長管理という考え方があったが、そういう思想が重要だ。バランスシートとって、資産を持っているときにそれに相応する借入れをしていかないと経営していけないというバランスシート管理というのが重要。会社の経営のような考え方。
- ◇ ここで反省すべきは、従来型の開発・建設至上主義の「作ればなんとかなる」という発想である。そういう発想に立っていたからこそ費用対効果概念が欠落したとか、完成後にstockの維持管理コストがどのくらいかかるのかという意識が希薄だったり、経営視点の欠如ということがあったのではないか。これから時代は成長から下降に移って投資余力が減退するわけだから、総量管理やバランスシート管理という発想がかなり重要。それがstock社会ということの意味だと思う。

P10 都市の未来を、もはや開発・建設（ハコモノ造り）発想で語るべきではない

- ◇ 都市の未来に関しても、開発や建設という発想で語るべきでなく、広範な持続性のあり様に着目する必要があるのではないかと思う。stock社会だから、モノ自体の耐久性を高めるということで長期優良住宅になっているが、コンストラクション（建築時）の規格のことでだめで、そこに含まれるモノの維持管理の持続性、事業採算・施設経営の持続性、家計で言えば家計の持続性みたいなところでのマネジメント、そこで展開される生活の持続性に関する議論もあるし、ランニングで排出される資源エネルギー、そこから排出されるCO2などの環境負荷と環境容量のバランスというエコロジ的な観点も必要になってくる。
- ◇ stock社会では、こういう問題を、経営・マネジメント的な視点を加えてさらに広範な視点に立ち、持続性のあり様に対する見方をしていかないと、持続社会を経営していくことはできないのではないかと思う。

P11

- ◇ 11番目は最後の結論にしたい。

P12 過大資産stock破産

- ◇ なぜstock管理やstock総量管理と言っているのかというと、過大資産stockで破産した例は実はいっぱいあるからだ。
- ◇ 国鉄は経営破綻をした。1980年代、87年。国鉄は、政治主導で、人もこないようなところに線路をたくさんつくったので経営が破綻してしまった。
- ◇ 道路も道路特会でやっているが、自動車交通量は減少しはじめていて、それに加えてハイブリット車とか、燃費のいい車や電気自動車が出てくるとガソリンが売れなくなる。

ストック社会への遷移
造れない/維持管理できない時代の到来
ストック総量管理・バランスシート管理の重要性増大

- 従来型の開発・建設至上主義の「とにかく造ればなんとかなる」という発想の問題点
- 費用対効果概念の欠如
- 完成後ストックの維持管理コストに関する意識の希薄さ
- 積み重なったストックの持続的経営視点の欠如
- 時代は成長から下降へ 投資余力の減退
 造れない/維持管理できない時代の到来
 ストック総量管理/バランスシート管理の必要性

9

MSOffice/MSOffice8

◆都市の未来を、もはや開発・建設(ハコモノ作り)発想で語るべきではない

- ◇これからの「都市の未来を語る軸」は、
 開発・建設後の『**広範な持続性のあり様**』
- モノ自体の耐久性 (コンストラクション)
 - +
 - 維持管理の持続性 (メンテナンス)
 - 事業採算・施設経営の持続性 (マネジメント)
 - そこで展開される生活・営業等の持続性 (オペレーション)
 - そこで消費される資源エネルギー、そこから排出される環境負荷と環境容量とのバランスの持続性 (エコロジー)

10

住宅・建築・部品・不動産業における
新築から維持管理更新への重点移行

- ・循環型社会(脱スクラップ&ビルド)
- ・ストック社会(維持に追われ、造れない時代の到来)
- ・巨大で異質なストック市場の可能性(フローの先細りによるストックの比重増大・ユビキタス賦存性と選択余地)
- ・キーワード:
 - メンテナンス・フリーからメンテナンス・フル
 - ファシリティマネジメント・アセットマネジメント
 - リフォーム・リノベーション 究極のカスタマイゼーション
 ex.減築リフォーム(手を掛けて減らすという発想)
 - エコ替え
 - ライフスタイル替え(古い住宅を新しく暮らす)

11

過大資産ストック破産

- ・国鉄(経営破綻)
- ・道路(自動車交通量の減少と道路特会減少)
- ・山林(管理不全)
- ・中山間地域(過疎)
- そして
- ・バブル不動産
- ・高度経済成長期市街地(遠隔郊外・近郊)
- ・住宅?

12

ガソリンが売れなくなると道路特会が少なくなる。いっぱい道路をつくっているが、これから道路特会がどんどん減っていくとなると、つくった道路ですら維持管理できなくなる、ましてや新しい道路なんかできないという時代となってくる。

- ◇ 山林はまだ出口が見えていないが戦後に一生懸命密植して、それは良かったのだが、その後外材が入ってきて、国産材が売れなくなって管理ができなくなってしまった。まだ決定打がないようだが、どうにかしなくてはいけない。人間の居住地域がどんどん広がっていったとき、人口拡大圧力があつたとき、日本中が経済成長しているときは、中山間地域でもいろいろな資源が回っていたし雇用の場もあつたわけだが、それがだんだん失われてきて過疎化して限界集落と言われている。バブル不動産も同じこと。株も下がったし、高度成長期の市街地、大都市圏の遠隔郊外とか近郊地域というのもきつと過大資産ストックなのかもしれない。
- ◇ 住宅も13%の空家があるくらい、ひょっとしたら過大資産となる恐れを抱いた方がいい。

P13 公共インフラ増殖の問題点

- ◇ 特に公共インフラというもの、道路をこれからどんどんつくっていくべきかどうかということについて議論したい。
- ◇ 公共インフラは、実需要と乖離しやすい、実態経済と乖離しやすい。財政費用が増えている。公共インフラをつくろうという発想をしたとたんには財政費用は増大するし、とりわけ維持管理更新コストはストックが積み重なれば積み重なるほど逡増していく。
- ◇ 道路や公園でいうと、公有地が増大するので固定資産税がとれなくなり、財源の縮小につながる。費用対効果が逡減していったら生産性が減少する。

P14 良質な建築物と低質な建築物

- ◇ 今のまちづくりのことを考えると、左の上；良質な市街地と低質な建築物があつてそこにインフラとしての道路・公園があつて、これをインフラ発想でまちを直していこうとなると、インフラ・道路がどんどん増えていくが、建物自体には手が入らないので低質な建築物が残ってしまう。インフラ発想ではなくて、インフラはこれ以上増やさないで、建築物自体に介入する発想をとるというシナリオも描けるわけで、例えば耐震改修やリフォームなどが右下の図のような発想。区画整理や再開発は右上の図のような発想。再開発は低質建築物は除却するが、区画整理はインフラ発想。インフラ発想ではないやり方の良さを、多くの人に理解してもらえないのではないかと思う。

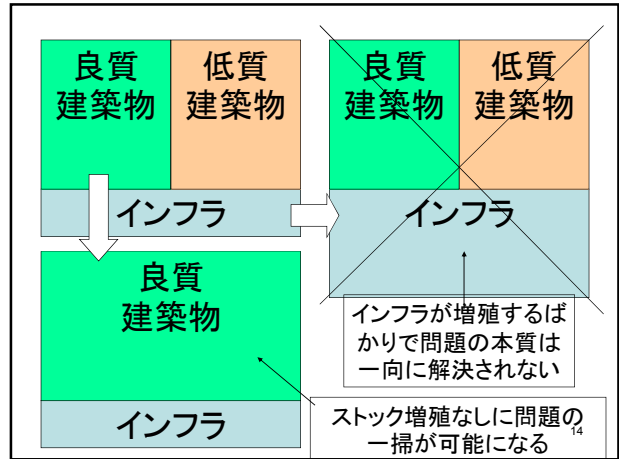
P15 住宅・住宅地ストックの未来

- ◇ 道路や公園以外の、住宅や住宅地のストックを考えるとどうなるのか。2050年の人口は中位推計で9500万で現在の4分の3。世帯数も現状5000万がピークでこれから漸減していく。世帯数が減っていくということは、住宅・住宅地が生き残り競争をするのではないか。
- ◇ それから65歳以上人口が人口の40%、75歳以上人口が25%となる。これはどういうこ

公共インフラ増殖の問題点

- 実需要との乖離 実体経済との乖離
- 財政費用の増大
とりわけ維持管理更新コストの逡増
- 財源の縮小(公有地の増大)
- 費用対効果の逡減 生産性の減少

13

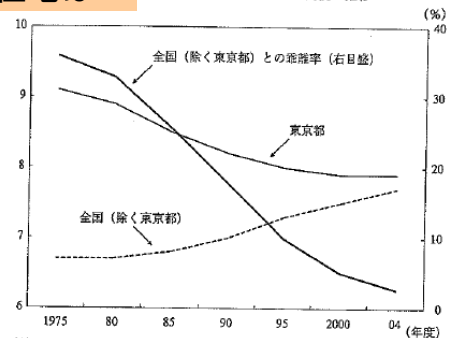


住宅・住宅地ストックの未来

- 2050年人口は9500万人 現在の4分の3
- 世帯数も現状(5000万)がピーク、漸減
住宅・住宅地の生き残り競争
- 65歳以上人口40%(うち75歳以上人口25%)
住宅・住宅地の維持管理の危機
- 世帯の小規模化('10年2.47、'30年2.27)
大きな住宅の市場性の低下・ミスマッチ

15

非住宅は？ 東京都と全国の資本の生産性の推移



出典: 松谷明彦著「2020年の日本人」(日本経済新聞社2007年)

とかというと、私は住宅・住宅地の維持管理の危機だと考えていて、特に後期高齢者の人たちになってくると、維持管理ができるのかどうか。まち全体がきちんと維持されていくのかどうかという危機ということもある。

- ◇ 世帯が小規模化していくわけで、2010年には2.47だが2030年には予測で2.27とある。どんどん小さくなっていく。単身世帯や夫婦のみ世帯が高齢化に伴って増えていくとなると、維持管理だけでなく、大きな住宅に小さな家族ということになるので、政策的に大きなものをどんどんつくってきたというのは、実はマイナスの効果を発揮して、維持管理もできない上に市場性もなくなる。小さな世帯が大きな住宅を買いたいと思わない、経済的な制約があって買えないということとなり、需要とのミスマッチが起こるのではないかと思っている。

P 16 非住宅の設備投資を地域別にみると、都心のオフィスビルは生産性が低い

- ◇ 非住宅、オフィスビルだが、松谷さんという大蔵省の主計官だった人が、東京都と全国の資本の生産性の推移を書いている。これは民間の資本、要するに、民間企業の設備投資がどれだけの富を生み出しているかという経年変化をみている。驚くべきことに、東京都を除く全国は上がっているが、東京都は下がっている。東京は民間企業がたくさんあって生産性が高くなっているのではないかと思われているが、実は下がっている。全国で上がっているのは、例えばシャープの工場がある三重県亀山など。生産性を上げてきたが、本社はオフィスビルを建てているので生産性が下がっている。松谷さんは本の中では、生産性のない、富を生み出さない本社ビル、丸の内や大手町、六本木でやっている華麗なオフィスビルは東京の生産性を下げている過剰な投資であると言わざるを得ないと言っている。民間企業も最新鋭の生産性の高い工場をつくっていくのはいいが、全く関係のない見栄を張るようなオフィスビルをつくるのはよくないということ。そういう発想をこれから強く持つべきだと指摘している。

今の話は、ストック至上の、立派なストックをつくりすぎることは問題で、ストックは総量的に規制していかなければいけないということにつながる。

P17 分配の公正


- ◇ もう一つのキーワードは分配の公正で、これは私が前から言っていることだが、これ（左上の図）は左右に2分割のミニ開発で、これ（右下の図）は前後に2分割の敷地。こういうのを敷地の細分化といって嫌うわけだが、私は元々200㎡あった土地で、下北沢などだと60万円/㎡としても1億2000万。2つに割ってやると土地代で6000万、上物2000万で8000万ないと建物が建たないという状況だ。こういう形で2分割されていることは、分配の公正上いいことだと思う。200㎡の敷地があって老朽化した建物が建っていることよりも、むしろ好ましいと思っている、ここでのキーワードは公正、フェアである。

P18 戸あたり敷地面積と建て方で住宅をみる

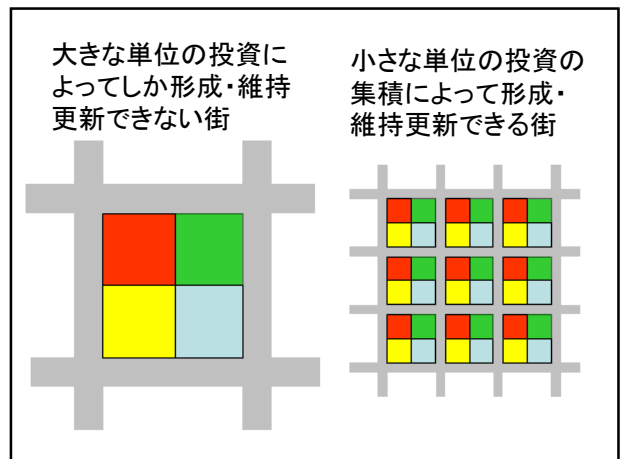
- ◇ 都市にある住宅を、戸あたり敷地面積と建て方（戸建て、低中層共同建て、高層共同建て、超高層共同建てという分類）でマトリックスにしてみると何が分かるかと言うと、



戸当たり敷地面積	大	中	小
戸建て	邸宅	庭付き一戸建て	ミニ戸建て
低中層共同建て	初期住宅団地	農住型アパート	木賃アパート
高層共同建て	高級マンション	通常型マンション	ワンルームマンション
超高層共同建て	Nil	Nil	超高層タワーマンション

 : 解体されつつある形式

18



- 戸建てで言えば大きいのは邸宅であって、中規模のは昔の 200 m² ぐらいの庭付き一戸建て。それを切るとミニ戸建て。100 m² 2 階建てか 50 m² 3 階建てという規模が多い。
- ◇ 共同建てでいうと、戸あたり敷地面積が大きいのは初期の住宅団地で、マンションがあって、高層共同建てのマンションがあって、戸あたり敷地面積が小さいのはワンルームマンション。
 - ◇ 超高層共同建てになると、戸あたり敷地面積はワンルームマンションよりももっと小さく、大や中はないということになっている。
 - ◇ グレーのところは解体されつつある。邸宅は解体され、初期住宅団地は建替えが進んでいる。庭付き一戸建てはさっき言ったように 200 m² が 100 m² に分割されている。昔の木賃アパートも減ってきている。
 - ◇ 何が残っているのかというと、それ以外のところ。そのうち、今の世の中では敷地を分割するので良くないといってミニ戸建てを排斥している。ワンルームマンションもどんな人が住むか分からないから地域コミュニティを壊すといって規制されている。
 - ◇ 超高層タワーマンションは、都市再生施策の金字塔のようにして、評価賞賛されている。戸当たりの土地を小さくしているという意味では同じもの。これだけがよくて、あとの 2 つがないというのはフェアな状態なのか。
 - ◇ 私は、単身者が限られた家賃負担能力で住むのであれば 20 m² でもいいと思う。ミニ戸建て住宅も、100 m² のものを買うのに 6000 万もしてしまうのに小さいのを悪いと言うのはどういうことか。配分の公正ということを考えて再考すべき。超高層タワー住宅は市街地景観や維持管理での問題を抱えている。配分の公正という観点から、建物の規格を考えられないかと思う。

P19-22 日本型「まち」の自生的モデルの再評価

- ◇ これは目白台から撮った写真。
- ◇ 日本のまちというのは、超高級住宅地でもこのぐらいの小さな敷地と建物から成っている。敷地がどんどん細分化されていて、一種低層なので 3 階建てまでの建物しか建たない。緑は残っている。こういう小さく分割されていって、いろいろな人たちの手に渡っていく姿というのは、美しい姿だと私は思う。これがごちゃごちゃしているとは私の目には見えない。都市計画の専門家とは視点を異にするが、こういうものの良さを再評価することが必要なのではないかと思う。
- ◇ 小さいことが悪いことだと言われているが、実は大きいものでつくられているまちは、大きな単位の投資でしか維持管理できない。ところが、路地と小さい敷地で構成されているまちは、個別個別に更新やリフォーム、いろいろな形で地域を維持改善していくことができる。様々な時期に、様々な人たちの発意によって、様々な形態で、地域をよくしようという投資がなされることに、とてもいい効果がある。それが、よい都市型低層住宅地を生み出している。
- ◇ そこに流れているいいメカニズムというのは、小規模性であり、小さいことで配分が公正にされているということであり、小さな投資で維持できるということ。一つの大きな主体が発意しない限りまちが変わっていかないのではなく、多数の小さな主体が個々に

◆小規模性

狭小幅員細街路、多くの土地所有者の間に分配された小規模宅地、各々の宅地ごとの小規模独立建物が小規模性を体現
小規模性には分配の公平性と経済的負担可能性というメリット
小規模性には地球環境問題・資源制約の深刻化に直面する21世紀における「持続性」を可能とするという時代的役割
小規模敷地上の小規模建築行為は小さな投資によって実行可能
小規模建築物は維持管理費用も少額化
このことが「経済的持続性」に繋がる

◆多主体性

各々の敷地における建築行為あるいは土地利用転換が、それぞれの決断によって、個別独立的に行われ、それが積み重なることによって、街に多様性と厚みが生み出される
多様で個性的な構成要素が織りなす空間には、肌理細かさが生まれ、それが街の魅力につながる
街の活力維持にとっても有利な条件となる

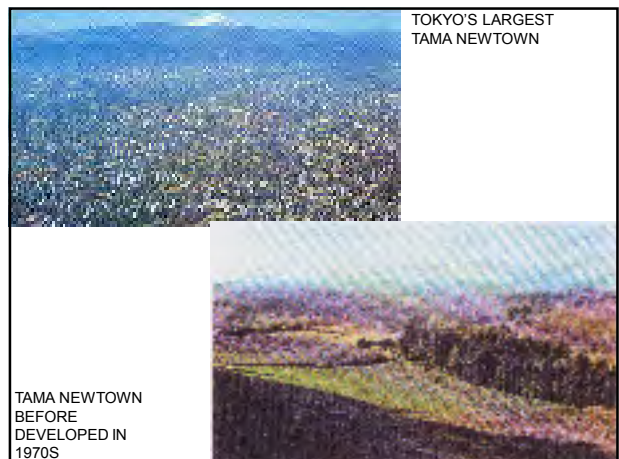
◆非共時性

各々の敷地ごとの投資のタイミングに合わせて、建築投資は定期的なばらつきをもって行われる
このことが、あるエリア全体にわたって建築投資が一挙に停滞し、全体が同時に衰退するというリスクを回避
小規模な単位が集積することの効果を再評価する必要がある。

逆に言えば、これからの時代、「大規模」「少数主体」「共時(一挙)」の街づくりはリスク大
投資規模、施設規模が大きくなると、需要確保のリスク、維持管理・更新費用増大のリスクに直面
少数主体による計画は平板、単調になりがちで魅力に乏しい
一挙に完成されたものは、時間の経過とともに一挙に陳腐化するリスク大(多くの再開発ビルが経営危機に陥った経験が、このリスクを物語る)

◇ニュータウンが直面する問題

- ① ある時期に一挙に住宅建設が進んだことで、今後は一挙に老朽化や陳腐化が進む
- ② 同様に、ある時期に集中的に特定年齢層(当時の子育て層)の入居が進んだことで、今度は、地域の高齢化が一挙に急進する
- ③ マイカー依存の高さは、バス等の公共交通機関の採算性を阻害し、そのサービス水準を押し下げる方向に働く
- ④ 高規格のインフラやコミュニティ施設は、建設コストのみならず、将来にわたる維持管理経費負担を押し上げ、地元自治体の財政負担を圧迫



発意することで、それが積み重なっていくことによって全体がよくなっていく。商店街などで言うと、それが多様性や賑わいを生む源泉となる。

- ◇ 各敷地ごとに投資をバラバラに行う非共時性があるので、同時に衰退するというリスクが少ない。
- ◇ この3つの視点から、単位の小さいまちは持続性が高いと考えている。逆に言うと大規模で少数主体で共時のまちはリスクが大きいと思っている。

P23 ニュータウンが直面する問題

- ◇ それが結局何かというとニュータウン。ある時期に一気に住宅建設が進んだことで一気に老朽化や陳腐化が進む。ある時期に集中的に特定年齢層の入居が進んだことにより、高齢化が一挙に急進するという。道路はちゃんとできているのだけれども、密度が低くてゆったりしているからこそ、マイカー依存が高くて公共交通の利便性がだんだん失われてきている。
- ◇ 高規格のインフラとかコミュニティ施設は維持管理が大変。高齢化する住民に実は維持管理するコストがのしかかってくる。そういう意味での自治体の経営危機ということもある。大きくて立派なものを、上からの計画で一挙につくるという発想では、21世紀には問題がある。

P24 多摩ニュータウンの開発前と開発後

- ◇ 20世紀の開発志向の問題がこれ。下は開発前の美しい多摩の丘陵地。今の多摩ニュータウン。失ったものの価値を思い起こしてみると暗澹たる気持ちになる。

P25 コンパクトハウス、コンパクトビルディング、コンパクトインフラが世界を救う

住宅に引き寄せた時に、どういう発想があり得るのか。コンパクトハウス、コンパクトビルディング、コンパクトインフラが世界を救う、これが今日の中心的なテーマ。

P26 コンパクトになることの効果

- ◇ コンパクトになるということはどういうことか。端的に言うと小さくなるということ。イニシャルコストのみならずライフサイクル全般のコスト、必要な資源の削減。その後のライフサイクルのエネルギーを低減でき、結果としてCO₂や廃棄物等の排出量を削減できる。こういう道筋を通っていくと、21世紀の持続性の向上に寄与できるのではないか。
- ◇ 問題は「狭いのはいやだ」という人をどうするかということ。それは、狭いんだけど、新しい効用があるんだよということで押していく。狭さを克服して市場性を獲得する、魅力を感じてもらおうということ。コンパクト化ということのアナロジーで考えれば、コンパクトカーが売れているのに、コンパクトハウスはないということはないだろうというのが私の発想。

コンパクトハウス コンパクトビルディング コンパクトインフラ が世界を救う

25

◆コンパクトになることの効果:

- イニシャル・コストのみならずライフサイクル全般を通じたコストの低減
- 実現するために必要な資源の削減
- 実現し、利用し、維持管理するために必要とするエネルギーの低減
- これらの結果としての、CO2や廃棄物等の排出量の削減

◎これらの総合的効果によって、21世紀の世界が求める「持続性の向上」に大きく寄与

- ◆問題は、コンパクトになることで、生活効用の低下(いわゆる耐乏生活)ではなく、それなりの生活効用あるいは今までは体験できなかったような新たな生活効用の実現に繋がるかどうか?

26

住宅概念の再転換の潮流

- 超コンパクト居住 新6畳一間 9㎡住戸
室内直置き便座/洗濯機・
ガラス張りシャワーブース・ミニマムキッチン
- 新・設備共用居住
清掃サービス付き共用トイレ・シャワー
共用ランドリー 共用キッチン+ラウンジ+ホビールーム
家具・備品完備個室
- 都市型緑陰コテージ 新十坪戸建て
敷地面積100㎡、建ぺい率33%、床面積55㎡
豊かな緑陰と一体化した屋内空間
- 減築リフォーム

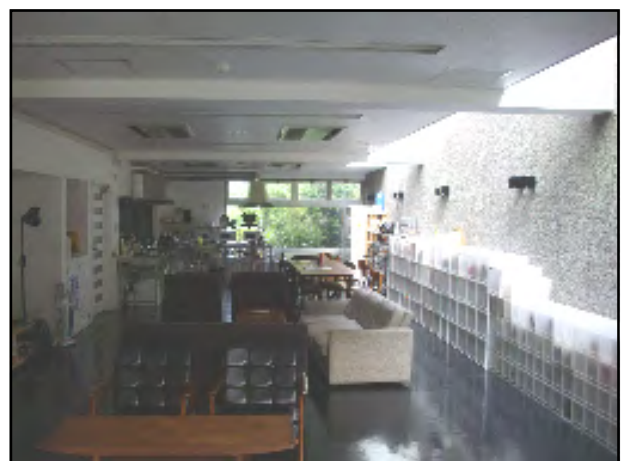
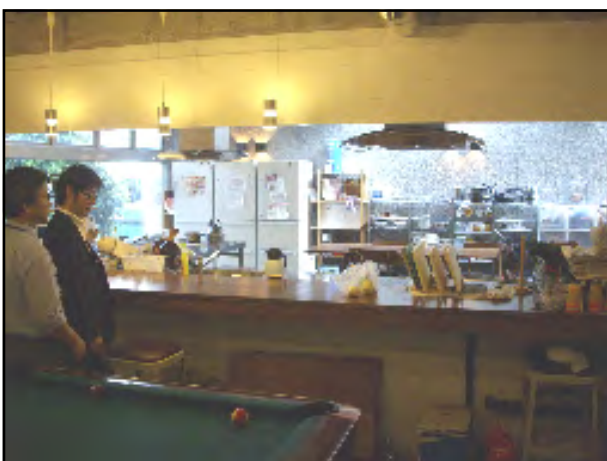
27



アールエイジ社
セカンドルーム築地

28

株式会社リビタ
シェアプレイス
東戸塚



P27 住宅概念の再転換の潮流

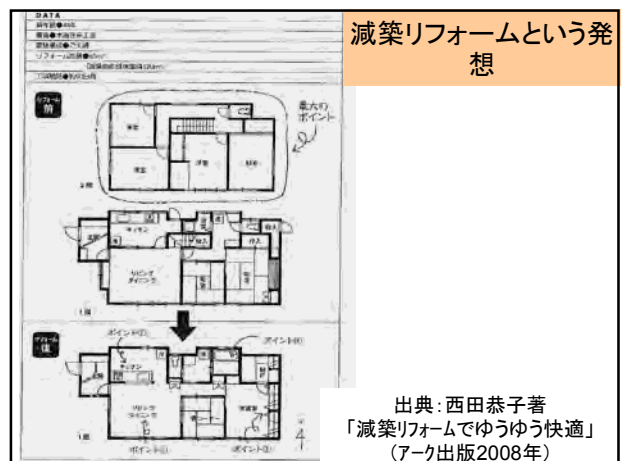
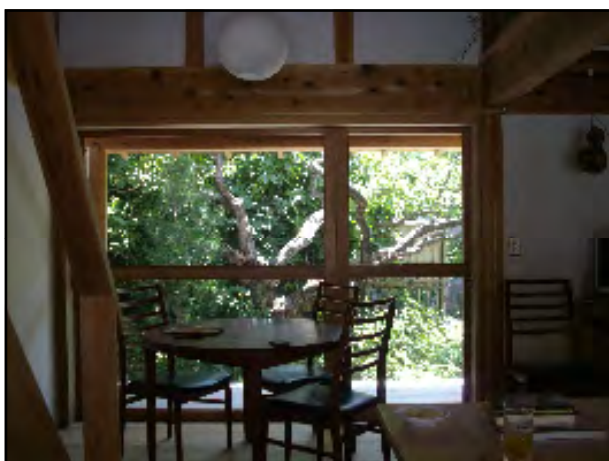
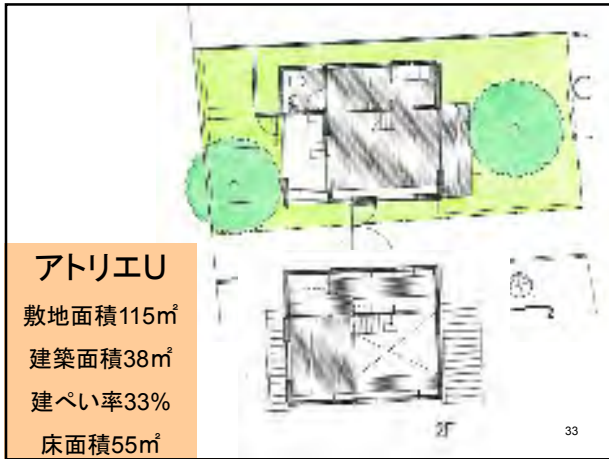
- ◇ ここから超コンパクト居住の実例を紹介する。
- ◇ 超コンパクト居住ということで、新6畳一間、9㎡住宅。
- ◇ 新・設備共用居住。昔の木賃は設備共用で、それがどんどん専用になっていったのだが、また設備共用の新しい住まい方が出てきている。
- ◇ 都市型緑陰コテージ、新10坪戸建て。33%を切った戸建てが出てきている。
- ◇ 減築リフォームという発想が出てきている。
- ◇ 小規模なコンパクトハウスをいくつか持って群居するという発想もある。

P 28 アールエイジ社 セカンドルーム築地

- ◇ アールエイジという不動産業者がセカンドルームという賃貸住宅をやっている。これはセカンドルーム築地の写真。私も築地に住んでいて、私の家からこの物件はよく見える。ヨコミゾマコトという建築家がつくった住宅。これは8.49㎡しかない。エントランスを入るとドアの横に便座がむき出しになっている。バルコニーはガラス張り。シャワールームもガラス張り。テーブルがあって、テーブルの下に洗濯機が置ける。冷蔵庫置き場もある。9㎡を切るが、トイレ、シャワーがついていて、洗濯機置き場があって、洗面器がある。その横のテーブルの上にポータブルの電子レンジや電気コンロをおいてミニキッチンとなる。生活に必要なものは全て入っているが、収納がない。空間はシャワールームやバルコニーの仕切りもそうだが、視覚的に視野を遮ることがない。狭さを視覚的な仕掛けによって広く感じさせようということ。
- ◇ 築地にあるが、家賃は6万円台後半。6万円台後半で住めて、もともとのコンセプトはセカンドハウスということで、郊外に住んでいる人が、都会に部屋を持つ。しかし生活に必要なものは入っている。ここに居住している人も多い。20㎡のワンルームは狭いから25㎡以上でないといけないという規制を持っている自治体もあるが、本当にそうなのか。収納がないからモノをあまり持たないシンプルな生活ができるのだからいいのではないのかと感じる。

P29-32 株式会社リビタ シェアプレイス東戸塚

- ◇ 次は株式会社リビタのシェアプレイス東戸塚。この会社はリクルート不動産管理と東京電力と折半した会社。リビタは、古い社宅や職員寮を買取って一棟丸ごとリフォームして賃貸している会社。昔の单身寮を改装した。室内にクローゼットと小さな冷蔵庫、ベッド、椅子、テーブル、カーテンがついている。照明もついているので、簡単な寝具を買えば、なんとか暮らせる住宅になっている。共用設備には、洗面とシャワーブースがついている。ひとつ売り物にしているのは、共同のキッチン。もともとは单身寮の賄いで給食を出していた。元の調理室・食堂をビリヤード場とキッチン兼ラウンジにしている。共同のキッチンになっている。共同のキッチンで使うものを個人で置いておく小さなスペースがある。食事をするときには、ここにやってくる。冷蔵庫には食材を名前をつけて保管できる。コンロ・電子レンジもおいてある。食事を作ってここで食べているとほかの人がやってきて、缶ビール片手に話をしながら食事ができる。週末にはホ



ームパーティ、コミュニティパーティの会場となって、共用部の新しい暮らし方を魅力にすることで、設備共用だけれども市場性を得ている。

- ◇一番いいのは、引っ越しの時。家具などを買う手間がいらぬということと、引っ越しはトランクだけ。部屋がシンプルなので退去するときにも何かを直さなければいけないということもない。室内全面禁煙なので、壁紙を替えることもない。
- ◇一般の賃貸住宅を借りるときには、なんだかんだで50万円ぐらい必要だが、ここは10万円もかからないで済む。当初住むのに必要なお金が通常の5分の1で済んでしまうというメリットがある。それで市場性を得る。

P33-35 アトリエU

- ◇アトリエUの作品。敷地面積115㎡に38㎡の建物、建ぺい率33%の住宅。奥は建築家梅沢さんの実家で路地状敷地。前にも裏にも木があって、大きな緑が見える。1階は38㎡、2階を入れても床面積55㎡という小さな家。夫婦二人で住むにはこれで十分。私もそう思う。どちらか先に逝ってしまったら2階も使わなくなるだろうし、1階の38㎡だけで暮らせるだろう。図面には書いていないが、1階にキッチンと風呂とトイレがついている。狭い空間だが、前にも後ろにも開かれていて開放感がある。

P36 減築リフォームという発想

- ◇次は減築リフォームで、「三井のリフォーム」西田恭子さんの本にある事例。2階建ての家の2階を取り払って1階建てにしている。2階の子ども部屋だったところが全部なくなるということが大きなポイント。1階はあまりいじっていないが、結局これで耐震改修と同じことになる。荷重が減ったので耐震性も向上する。どうせ使わない2階部分がなくなった。
- ◇わざわざお金をかけて小さくしたいという人が出てきている。それでお金を得て仕事にしている人がいるということが非常に大きい。

P37-38 A家の選択：小規模住居×群居

- ◇A家の選択。私の選択ということ。小規模住居×群居。我が家は小規模住居をいくつか持っていて、群居して生活をしている。なぜ小規模かというと、独立した時が単身か二人で、人生の終末も単身か二人というわけだから。その間に子どもたちがいる期間はあるが、入り口と出口は小規模住宅。そういったものを並べて群居にしているのは、相互扶助が実現できるのと過干渉を防止するため。群居内でシャッフル（誰かが結婚したら大きなものに移って私が小さいものに移る、など）が可能。
- ◇危機への対処ということ。これから先何があるか分からないので、そういう時に処分してしまうか、転貸するかなどが可能。
- ◇今は4軒に住んでいる。妻の実家には、義父が亡くなって義母が1人で住んでいる。この実家から100mのところにある築40年のマンションがある。35㎡の住居に子どもが1人住んでいる。同じマンションの55㎡住居に私と息子が1人同居して2人いる。もう1人子どもがいて、新宿区高田馬場のワンルームマンションに1人で住みたいと言って住ん

A家の選択

小規模住居×群居

□なぜ小規模住居か？□

独立時は単身居住か二人居住

人生の終末も(ほぼ)単身居住か二人居住

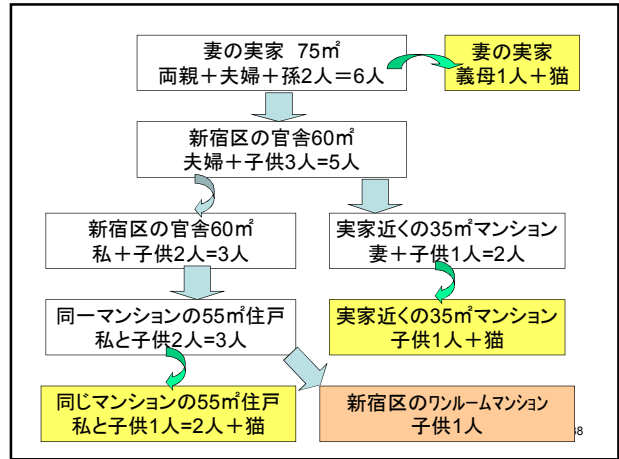
□なぜ群居か？□

相互扶助の実現と過干渉の防止の両立

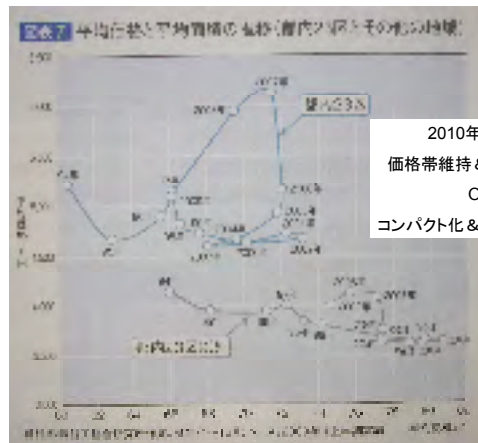
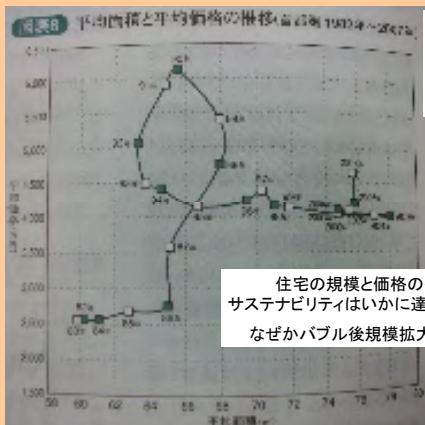
群居内シャッフルが可能

危機への対処(処分・転貸等)が可能

37



38



40

でいる。我が家は4軒に分かれていて、うち3軒は単身である。このうち2軒は同一住棟内で、実家とは100mしか離れていない。紆余曲折はあったが、こういう住まい方をしていることによって、相互扶助ができていて、過干渉の防止になっている。娘婿と義理の母だからあんまり親密過ぎるとよくないのが、別の住宅にいたので関係が維持できる。子どもがきちんと自立性を持って暮らしていくためにも、こういう暮らしはいいと思う。

- ◇ 大きな住宅を持って、お父さんが住宅を買ってそこにみんなを呼び集めて一緒に暮らすということではなく、小さな住宅を、それも遠くに持つのではなく、近くにばらばらと持って全体マネジメントをしながら暮らしていく。
- ◇ 義母が亡くなるか私が亡くなるかどちらが先かわからないが、亡くなったらシャッフルして、そこに子どもが一人帰ってきて、将来誰かが生活に困窮したらどこかの住宅を売って集まって住むとかということができる。それでも住宅を失わないような住まい方ができる。私は快適に暮らしていて、とてもよい暮らし方だと思っている。
- ◇ こういういろいろな住まい方があり、今までのステレオタイプにとらわれない考え方ができるのではないかと思う。

P39-40 マンション平均面積と平均価格の推移

- ◇ これは長谷工の資料。バブルの時にどうなったかという、土地が安くなって建設費が安くなったので、不動産会社は価格帯を維持しながら大きなものをつくっていた。不動産会社は小さいものを安く売るという発想には立たずに、同じ値段で広いモノをつくるというスタンスでやってきている。2005年以降平成バブルが始まった。自分たちが土地を買いあさって土地が高くなったので、2006年から2007年にかけて1000万円ぐらい値段をつり上げた。値段が上がると売れなくなるので、2007年から2009年にかけては面積を小さくして価格を下げた。
- ◇ この前のバブルの後、床面積を大きくする方向に移動したが、こんな経済情勢だし世帯規模も小さくなっていることから、これからは小さくなって値段も下がるという方向にいくのではないかと思う。バブルの時と同じように不動産事業者の思惑に沿って市場が動くのかどうかは乞うご期待といったところだ。

P41-42 コンパクトシティ実現へのパス

- ◇ コンパクトシティということがいわれている。コンパクトシティというのは、大きくなってしまった都市を、例えば車移動によるエネルギーコストとか、インフラコストの増大による都市経営破綻とかがあるので、小さくしようといっているわけ。だけど、住宅政策は、小さいものは大きくしようといっている。都市政策が小さくしようといっている時に、住宅政策が大きくしようというのは、都市政策と住宅政策が相矛盾しているのではないかと思う。実は大きくなると、資源エネルギー、空間多消費、住居費負担増ということがあるので都市で顕在化した問題が住宅で顕在化しないわけではないだろうと思う。

コンパクトシティ実現へのパス

41

エコ・コンパクトシティ より負荷の小さな構造

都市政策

クルマ依存
エネルギー多消費
インフラコスト増
都市経営破綻

↑↑
矛盾
↓↓

住宅政策

資源エネルギー
空間多消費
住居費負担増

居住水準目標 より負荷の大きな構造

都市構造変容の兆し

- 賃貸住宅市場における交通利便性重視傾向の強まり
(賃貸住宅立地選好: 駅徒歩10分→今や5分)
- コンパクトシティ議論の高まり(地域経営の視点)
Cf. ファイバーシティ構想(大野秀敏氏)
- LRT・BRT(再)導入計画の同時多発的出現
マストラ転換は確実にCO2排出量削減にプラス
都市再生プロジェクトも乗用車前提では不可能に
- マスハウジング否定とマルチハウジング提唱
(住田昌二氏)

43



出典: 大野秀敏編「TOWARDS THE FIBER CITY」(NPF Press 2004)

P43 都市構造変容の兆し

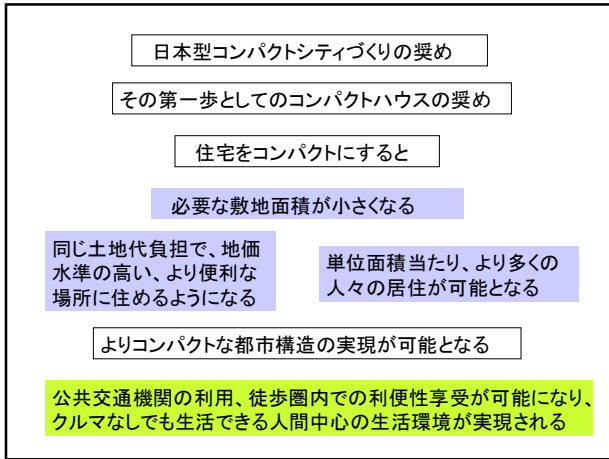
- ◇ 賃貸住宅だと交通利便性重視志向が強まっている。賃貸住宅の立地選好では、駅から徒歩5分というのが相場になりつつある。コンパクトシティ議論が高まっているとか、公共交通機関もLRT（ライトレールトランジット）のようなものの議論も進んできている。
- ◇ 今、大手町や丸の内ですごいビルをつくっているが、車交通では対応しきれないので、あの辺りの不動産屋さんは、バスラピッドトランジットという連節バスのようなバス交通を再導入して交通需要を乗り切ろうということを考えている。
- ◇ 住田先生は、マスハウジングを否定してマルチハウジング、小規模なものを供給する事業を提唱しておられる。

P44 ファイバーシティ構想→都市間競争、市街地間競争

- ◇ 東大の大野秀敏さんのファイバーシティ構想。山手線のターミナル駅から30分で行ける鉄道駅、各駅から半径800mを黄色く塗っている。それ以遠のところは緑色。横浜と千葉からはさらに30分延長している。それぞれの中核都市から延長しているのはオレンジ色の円になっている。
- ◇ 彼が言いたいことは、黄色いところはセーフで、緑のところはアウトになるかもしれないよ、ということ。これは、今後、都市間競争、市街地間競争を、鉄道利便性から考えるとこういうことになるという資料である。

P45-47 よりコンパクトな都市構造実現のために

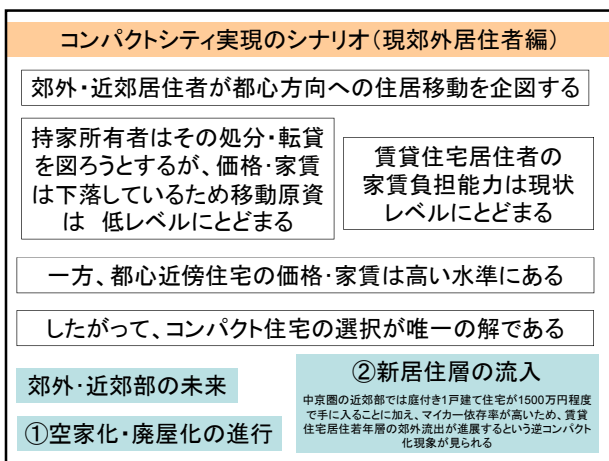
- ◇ コンパクトハウスというのは、一つひとつのものが小さくなれば、それが集まってできるまちが小さくなるという発想。一つひとつの建物を大きく立派にして、それでコンパクトシティができるかという、それはできないと思う。
- ◇ 一番端的なのは、コンパクトシティになるために、緑色のところの人（現郊外居住者）が都心方向に住居移動しようとする、持ち家所有者はその処分・転貸を図ろうとするが、価格や家賃は下落しているために、移動原資は低レベルにとどまる。一方、都心近傍住宅の価格・家賃は高い水準にある。だから、家売って・貸してお金を得て都心の住宅に住もうと思えば、そのお金自体も減っているし、都心の住宅は単価が高いから、コンパクト住宅が唯一の解となる。住宅を小さくする、小さい住宅を選択することで、住居費をおさえなければならない。賃貸住宅居住者もそうだと思う。当然のことだが、コンパクトシティを議論するときには、コンパクトハウスを考えておかないと絵に描いた餅になってしまう。そういうことからでも、コンパクトハウスの正当性があるのではないか。



世帯当たり年間エネルギー消費量2005年度（単位：原油換算）
 平成17年度電力需給の概要(資源エネルギー庁)及びエネルギー経済統計要覧2006
 (省エネルギーセンター)より財団法人省エネルギーセンターが作成

給湯	354
厨房	92
暖房（灯油・ガス利用のもの）	282
エアコン	131
冷蔵庫	82
照明	85
テレビ	52
自家用乗用車	1072
その他	125

46



21世紀の社会資本整備のあり方とは？

耐震改修＝建築投資
 都市防災も本来は建築投資によるべき

省エネ改修＝建築・設備投資

エコカー減税＝自動車買替え

エコポイント＝トップランナー家電買替え

21世紀の社会づくりは公共インフラ整備ではなく「良質な民間資産形成」によるべき

48

P11 住宅・建築・部品・不動産における新築から維持管理更新への重点移行

- ◇小さいものはいいものであると思っているが、今まで住宅政策・都市政策で言われたことはない。コンパクトシティを言っている人たちも、都市全体をコンパクトにしようと言っているが道路は広い方がいいと言っているという矛盾がある。そこは根本的に考え直さなければいけない。
- ◇それからやはり、サステナブル居住研究センターで議論している時などに感じるが、維持管理更新が重要になると思う。それこそが、循環型社会で脱スクラップアンドビルド、ストック型社会で、維持に追われて作れない時代が来たとき、新築できない時代が来たときの備えにもなる。
- ◇中古住宅市場は、巨大で異質なストック市場。フローというのは、ある特定のところにポコポコと出てくるしかないが、既存住宅市場は巨大なストックだし、ユビキタス（どの立地を選んでも必ずそこにある）である。
- ◇選択の余地ということでも、築年・規模・構造・建て方・設備ということを選択することで、価格や家賃の選択の幅が広い。新築よりも既存住宅はカスタマイズ、自分にとって最適なものを発見できる可能性と魅力に満ちた市場だし、それを発見した時の喜びは大きい。どんな住宅であっても、リフォームすれば住めるようになるわけだ。そういう本当に、新しい、とても魅力的な市場なのだ。新築ができないからやむをえずリフォームするという後ろ向きの発想ではなく、夢のある考え方をしていくと可能性が拓けていくのではないか。
- ◇そこで、メンテナンスをきちんとするという生活態度、産業態度をつくる。ファシリテスマネジメントやアセットマネジメントは今までも言われているが、これからますます重要になってくると思う。リフォーム・リノベーション、も究極的なカスタマイゼーションだという位置づけもできる。エコ替え、ライフスタイル替えと言って見たが、古い住宅を新しくする発想で取り組むと、新しい市場が見えてくる。新しい市場が見えてきながら持続性ということにつながっていくのではないかという考え方。

P48 21世紀の社会づくりは公共インフラ整備ではなく「良質な民間資産形成」によるべき

- ◇21世紀、誰がまちをつくっていくのか。インフラではなく建築物だと言ったが、耐震改修のように建築投資で都市防災ができるということがある。省エネ改修は、インフラではできなくて、建築設備投資です。エコカー減税では自動車を新しいものに買い換えるという投資をする。21世紀の社会づくりは、公共インフラ形成ではなくて、良質な民間資産の形成、すなわち住宅・建築に因るべきだと考えている。
- ◇そう考えると、まちづくりという分野でいうと、都市生活者、私たち自身が自ら担うものであって、行政がインフラをつくるのではない。私たち自身が住宅投資や建築投資をすることによってまちをつくっていく。
- ◇そうすると、まちづくりを個人の投資の単位に分解することになる。PFIが盛んになっているが、公共がやっている中に民間のビジネスが入って公共の役割を代替するというのではなく、個人が行う住宅投資や建築投資が、公共事業に替わって、都市防災、都

■誰がこれからの街づくりを担うのか？

◇「都市生活者自らが担う」べき

(私たち都市生活者自身が、自分たちの行為や活動の集積が街を造り、動かしている)

◇行政や専門家は、従来の公共主導の都市計画・建築規制制度や公共事業制度を根本から修正し、都市住民自身によるまちづくりを支援する体制へと移行

◆「街づくりを個人の投資(消費)の単位に分解する」

例えば、都市緑化を、都市公園や都市緑地の整備という公共事業から、個人による自己の敷地及びその前面道路までの緑化という手段に転換。公共事業によってではなく、個々人の個別アクションが集積して「街」を緑化するというシナリオの採用

◇これを応援するため「街づくりに民間企業やNPO等がより積極的に参加する」

(プロダクト・サービス等の商品開発や、その提供のためのビジネスモデルの構築に当たっては専門家の役割も増大する)



民間敷地内に植えられた高木が陽の光を求めて街路側に枝を延ばし立派な街路樹になる

「庭路樹」による都市緑化

50

ご静聴ありがとうございました。
青木仁

51

市緑化、都市省エネ化、都市環境整備など、公共がやる役割を、民間がやる建築投資・住宅投資が担うようにする。それがまちづくりを個人の投資の単位に分解するということ。そういうふうにしていくのがいいことではないか。

P49 誰がこれからの街づくりを担うのか？

- ◇ そうすると、単なる住宅投資、住宅づくりという発想ではなく、住宅をつくるのが、都市防災・都市緑化などその他の様々な公共性のある目的のために役立っているのだということになる。それが住宅の商品企画にもなりうると思うし、住宅に対する公的な助成・税制措置に関しても単なる景気対策というだけではなく、景気対策だから大きい家をつくろうということではなくて、こういう防災性能を高めたもの、こういう省エネ性能を高めたものは公共施策を実現するための重要なツールになるんだという意識を持つと、住宅投資が持つ意味とか価値とかが変わってくる。
- ◇ 住宅はつくれなくなるかもしれないけれども、住宅が担うべき役割が増えることで、関連している企業や事業者も新しい役割を担えるのではないか。

P50 「庭路樹」による都市緑化

- ◇ 街路樹ではなく、庭路樹という言い方をしている。4m 道路なので、道路には木は植えられないが、この写真では住宅の中に立っている木がある。道路上部に出て、木の存在を誇示している。そのおかげで、道路には木陰が落ちて、道行く人にとってはよい都市環境となっている。交通機能を阻害することなく街路樹ができているという意味で庭路樹と言っているが、これも民間の投資が公的な役割を持っているということになる。
- ◇ こういう発想を持っていくと、住宅とか住宅部品に、厳しい状況においても、さらに新しい可能性が見えてこないかと思う。

2 質疑応答（要旨）

村上専務)

- ◇ 我々に対して、いろいろな意味で示唆をさせていただいているのだと思うのですが、初めの方におっしゃられた環境容量。温暖化するのは、地球自体の CO₂ の吸収力に対して、それをオーバーするから温室効果が表れている。自然界には、物理的な限界があって、その中といかに調和させながら生活するか。いずれはあらゆる生活の根底がゆがんでくる。どう調和させるかを考えた時、経済学では、外部経済を内部化させ、マーケットメカニズムの中にそれを入れていく。税制や価格に転嫁させるなど。
- ◇ 世界中の人がおのずとサステナビリティの方向に向かっていけるよう、経済学者などと議論をしながらやっていく必要があると思う。
- ◇ そうした時に、よくあるのが、景気。世の中閉塞感があるといわれる。閉塞感があると、つつい大きな枠組みの中で我々調和を図らなければいけないということをつい忘れて、目先の欲望にかられるということとなる。
- ◇ 2～3日前テレビで、エコかつこいいという言葉を使っていた。キッチンで野菜の切れ端をガラスに入れておくと新芽がでてくるなど、ちょっとしたポットがいろいろあって。

その他もあった。義務感や使命感だけでやると閉塞する。展望が開けない。そこに新しい価値観が入ると違う。さっきのお話にあった庭路樹や下北沢で敷地を前後に分割するなどのことも、ちょっとした緑を植える、デザイン上の工夫である種のカッコ良さを設計上の工夫で付け加えることができるのではないかと思う。逆に、エコずうずうしさ、エコ悪さを象徴する大邸宅でお掃除に暮れることの不合理さ。マーケットメカニズムだけでなく、感覚まで含めて、広げていけるといい。

- ◇ マーケットメカニズムに内部化するだけでなく、価値観の上でも、エコかっこよさとエコ悪さを同時に発信することが必要かという印象を持った。

青木アドバイザー)

- ◇ カッコいい、魅力的と思ってもらえないと市場では成功しない。実際に、どんなことが市場に新しい芽として出てきていて、そこそこは商業的な成功を収めているという事例をあつめてくる必要があると思う。

鈴木研究企画部長)

- ◇ シェアプレイス、世の中にそういうニーズが実際あるのだということが分かった。どういう人が入っているのかを教えてもらいたい。
- ◇ コンパクトハウス、コンパクトビルディング、コンパクトインフラという考え方は明瞭で、それに同意する人も有る程度いると思うが、世の中全体が合意するとどうかなあというところもある。この考え方をもっと広げていくためのシナリオとして、どういうことが必要か。インフラを公共がやるべきでないということは明確に言われているが、実現していくために、どういうプレイヤーが何をすべきか。公共は何もしないで良いのか、何らかのインセンティブを用意すべきなのか。

青木アドバイザー)

- ◇ 住宅に関しては、消費者にも大きな家がいい、天井が高い家がいいという発想がある。しかし現実は大きなものが綻びて、経済的に達成できない状態。家が大きすぎてどうにもならないお年寄りがいる。今までの、「家は大きければ大きい方がいい」というメッセージが綻びかけているところに、さまざまな人たちがいろいろな対応をしている。減築リフォームなどはまさにそういうこと。こういう事象を観察し、分析し、評価していく。公共政策として必要なのは、住宅を大きくしようという発想を根底から変えてほしい。コンパクトだけど魅力的・便利、コンパクトだからこそ経済的でエコだという発想を持ってほしい。
- ◇ ミニ開発規制やワンルーム規制はやめてほしいと思う。公団住宅を建替えるときに、従前が 30 m²だったのを 40 m²以下はつくってはいけないという指導をしているのはやめてほしい。大きければいいという考え方をやめてほしい。最終的にどうすればうまくいくのかを考えてほしい。
- ◇ シェアプレイスの入居者は単身者。ご夫婦だと二人で食事したいというニーズがある。お金がない人。さっき言ったように家賃は安い。通常の賃貸住宅よりも 2 割安い。敷金を 1 カ月分しかとらない。生活に必要なものがそろっているので、お茶碗 1 つあればい

い。10万円あれば引っ越せるというのがメリット。通常の賃貸住宅だと30～50万かかってしまう。そういうお金がない人が入っている。

深尾センター長)

- ◇ 青木さんありがとうございました。感想になってしまうが、青木さんのミニ開発容認論は、学会の建築雑誌に書かれていて、それを読んで感激した。学会の住宅研究者は、ミニ開発賛成論という、湯気をたてて怒るような人たちばかりで、ほとんど禁句。それを堂々と書かれていて、この人はスゴイと思った。
- ◇ そういう意味でも、今日のお話を伺って、各論はほとんど賛成。ミニ開発を頭から否定してはいけないというのは大賛成。しかし、総論は疑問。
- ◇ 自分で確認したのは、大野秀俊さんのファイバーシティに象徴される。日本の問題は、東京圏集中の問題と地方の疲弊の問題をどう考えるか、ということを決か言わないと、各論賛成・総論疑問になってしまう。
- ◇ コンパクトシティという概念そのものが、東京や日本ではないと思う。LRTとか、そういうものも、地方都市で最近出てきたりということになっているが、地方都市を東京を向いた形でない形で再生するにはどうしたらよいか。
- ◇ やっぱり東京に魅力があるからこういうことになっている。市場メカニズムで東京に住むのは高い、だけでも東京は高い。そのメカニズム以外にコントロールする方法はない。石原知事は、東京を魅力あるものにしよう、東京に住むのを安くしようと言っているのは、あり得ない。ある意味、東京に住むのは高いということでは、東京の魅力に対してバランスをとるしかない。しかし、それが破たんしている。日本全体が、東京国とそれ以外に分かれるのかどうか。分けるなら人口の移動を禁止する。東京への移住は禁止。それはたぶんない。そうした時にいったいどうするのか。何か言わないと、問題解決は難しい。ぼく自身全然分からないが、ただ、そういう気持ちがずううっとあったが、今日のお話を伺ってなおさら強くなった。
- ◇ P20の大きな単位でしか更新できない、これは森ビル型の再開発が40年後に何をするのか。小さな単位の方が、市場メカニズムで更新できる、というのはまさにそうだと思う。郊外団地に関しては、全くこの問題が別のこととして表れていて、高度成長期に住宅を建てなければいけない時に、効率がよいのは道路をケチること。86条でつくった団地は、建替えようとした時に1つの建物だけでは更新できないということになる。当時、インフラをけちったのだから、今国の責任で道路をつくって建築できるようにするべきだ。昔けちったインフラの分は投資しろというのが僕の意見。

青木アドバイザー)

- ◇ また道路をつくるという話ではだめ。私は一貫して反道路。

深尾センター長)

- ◇ 団地は接道していない。反道路とは別の話だ。車のための道路ではなく、パブリックなオープンスペースとして必要。パブリックなオープンスペースはだれが管理するのか。団地の中のパブリックスペースはごまかしだということが、90年代にオランダで言い出

されている。

青木アドバイザー)

◇コンパクトシティに関しては、宇都宮市の計画に関わっているが、地方都市は車移動になってしまっている。LRTをつくって、そのエリアについては車なしで暮らせる、大都市型の市街地エリアをビルトインする、宇都宮でも車なしで暮らせるところがあるという作り方。富山はLRTをつくったが、車なしで暮らせる都市ということにはなっていない。宇都宮では、東京のようなミニ開発をやったらどうかと言っている。小規模なLRT・マストランジットと一緒に、新しいカーフリーのまちができるのではないかな。それで地方都市を救えないかと考えている。

以上