

東京都立大学都市研究所 第11回公開講演会

都市の環境と住宅・まちづくりの課題

日時 1998年10月27日

場所 東京都竹芝庁舎（東京都公文書館）6階講堂

1. 開会あいさつ
2. 東京の住宅・まちづくりの課題
3. 住宅・まちづくりと参加・協議
4. 東京の住宅政策の動向について — 住宅政策の新しい枠組みと展開 —
5. 閉会あいさつ

開会挨拶：古 川 勇 二*
 講 演：高見沢 邦 郎**
 中 井 検 裕***
 福 岡 峻 治*
 閉会挨拶：玉 川 英 則*
 司 会：星 旦 二*

1. 開会あいさつ

古 川 勇 二

皆さん、こんにちは。

本日は大変お忙しい中、本学の都市研究所公開講演会に多数ご参席賜りまして、厚く御礼申し上げます。今年で11回ということでございますが、毎年多くの方に参加いただいて、大変ありがたく存じておる次第でございます。

実はこの夏の終わりに、私、ギリシャのアテネに数日間滞在いたしました。ギリシャのアテネというのは大変美しいまちで、ご承知のようにアクロポリスの丘に神殿が建っておりまして、私みたいな歴史に疎い者でも、説明書を見ますと、紀元

前5世紀、今から2500年ほど前にあのような立派な建物が建立されたということが記されております。アクロポリス神殿からギリシャのアテネの市内を見下ろしますと、極めて整然とした2500年前の都市国家が建設されていることが大変印象深く思えました。

私のような素人の者からしますと、都市というもの、いわゆる原形としての農村というものの違いを少し考えることがあるんですけども、都市というのは、当然のことですけども多くの人が集まって、その結果として商いが成立し、経済活動が興隆し、必要な家とか道路とか橋とか水道などの社会基盤が整備され、それらを運用するための法律、行政がなされてくる。こういうものが

* 東京都立大学都市研究所・大学院都市科学研究科

** 東京都立大学大学院工学研究科

*** 東京工業大学大学院社会理工学研究科

いわゆる農村に対する都市の大きな特徴かなと思います。

機会がありまして、ヨーロッパ、アメリカの諸都市を訪問することが多いのですが、そういうところに伺いますと、ヨーロッパ、アメリカの都市というのは大変整備されているとつくづく感じることがあります。恐らくヨーロッパ、アメリカの諸都市では古代の時代以来、都市、そこに人が集まる、人が集まるから当然のこととして共同生活としての全体の計画を優先するという社会的な合意、あるいは社会的なパラダイムと言うべきかもしれませんが、そんなものが強く成立しているように私には思えてなりません。このパラダイムという言葉は最近よく使われますけれども、ご承知のように、その時代あるいはその社会における住民、市民の皆さんの一般的な合意あるいは理解であろうと理解していただいてもよろしいと思います。

例えば、昔は私どもの地球が止まっていて天空が回っていたから天動説というのをみんな信じていましたし、今でも実感としては地球が止まっているように思えるわけです。その後、コペルニクス、ガリレオ・ガリレイの時代になると、実はそうじゃないんだ、太陽の方がとまっていて地球が動いているのであるという地動説を皆さんが信じるようになったわけですね。そして、今日はどうかということ、また向井千秋さんが宇宙に2回目の旅立ちをしますけれども、宇宙全体が回っているのではないかということが私どもの社会的な合意、理解になっていると思います。それと同じように、ヨーロッパ、アメリカの諸都市では都市には人が集まる、たくさんの方が集まるのだから共同の生活のための規則、ルールを優先して都市を構築していく、という社会的なパラダイムが現に存在していると感じます。

ところで、私どもが住んでおります東京は、本当に同様な都市づくりのパラダイムが存在しているのかなと考えますと、やはり同じように日本にも都市づくり、あるいはまちづくりの社会的な合意というものは当然のように存在しているわけがあります。しかし、戦後50年の我が国の復興を見

ますのに、思い出していただくとおわかりのような岩戸景気とか神武景気とか、あるいはつい昨今の1980年代末からのバブル経済と言われたような猛烈な勢いでの経済活動の活発化、こういう戦後50年の経済の復興、活性化に伴って東京の都市はどうなってきたかということ、私から見ると、やや秩序が乱れてきて、混沌の世界に入ってきているのではないかと思います、あるいは思われてなりません。どうも東京という中での経済活動が盛んになればなるほど、都市全体として、共同社会としての社会的なルール、規則あるいは合意というものよりは、個人の利権とか個人の主張の方がやや強く押出されているという現実が少し漂っているように感じられてなりません。

本日は都市研究所の第11回公開講演会に当たりまして、本学の2人の教授と東京工業大学の先生にお越しいただきまして、都市づくり、まちづくりの専門的なお話をいろいろと伺えると思います。そして、参加の皆さんは新しい多くの知見を得られることと私は大変期待しております。とりわけ住民参加、NPOの参加の問題、あるいは新しい東京の都市づくりの問題、その方法論、行政論について多くの知見を与えていただけたと思います。私はそのことと大変期待すると同時に、あわせて新しい知見と同時に、東京の住民の皆さんがどうしたら21世紀に向けてのよりよい都市づくり、まちづくりをできるか、そのための新しいパラダイムの再構築、再認識というものができるように、皆さん一人一人がもう一度考え直していただければ大変ありがたいと考えている次第です。

開会に当たりまして、主催者の代表として一言あいさつさせていただきました。どうもありがとうございました。

2. 東京の住宅・まちづくりの課題

高見沢 邦 郎

ご紹介いただいた高見沢でございます。

私にいただいたタイトルは「東京の住宅・まちづくりの課題」。少し大き過ぎるテーマかと思えますけれども、今日はその中で、レジュメの表紙にありますように、多少具体的な事例もまじえてお

話したいと思います。

最初に「持続可能な都市づくり」、これもまた大きなタイトルでございますけれども、序論的なお話です。住まいづくり、あるいはまちづくりに関してもこの持続可能というキーワードが大事になっていて、我々がどんな具合にとらえているかということをごとお話しします。続いては具体的な身近な事例で考えてみようという2番目のお話。最後にそれらを支える、市民一人ずつでもできないし、行政が全てそれをカバーするというのもできない中で、この春法律が制定されましたNPO法、そういったことにもちょっと最後に触れてみたい。

持続可能な都市づくり

さて、持続可能な都市づくりということに関してはここ10年20年、いわゆるリサイクルの問題とか環境の問題がとても大きく、これは日本というより世界中で取り上げてこられたことはご承知のとおりです。そして、特に90年代に入りましてから国際的ないろいろな仕組みができてまいりました。1992年だったでしょうか、いわゆる地球環境サミットというのが大きな話題を提供して時代を画したわけですが、さらに昨年(1997年)暮れには京都で地球温暖化防止の京都会議という、CO₂削減を初めとした事柄を決めた1つの大きな節目になる会議が行われました。来月、リオデジャネイロで第4回目が行われるそうですけれども、そんな具合に世界的にはいろいろな動きが積み重なりつつ、いよいよ本格化しております。

よく聞く言葉として、サステナブルなディベロップメントとかサステナブルなコミュニティという用語が使われます。それが日本では「持続可能な」という言葉で訳されて一般化しているということです。もっとも、このサステナブル・ディベロップメント自体をどういう具合に日本語にするかということだけでも、当時も今も論議があるわけで、ある方々は持続可能というよりは「維持可能な」という方がサステナブルの本当の意義をとらえているのではないかと。それは、持続可能ということは今までの開発指向、それを継

続するという風潮が残ってしまう。世界は、特に先進国の場合は大きく変わるべきなのだ、「維持可能な」という言葉の方がいいという議論もあります。

とりわけ我々の日本は世界でも非常に稀な、今日、国の中だけ見れば非常に難しさもあるとはいえ、生活水準の面ではとても安楽に暮らしている国家の1つかと思います。ですから、こういったいろいろな問題が起きていることは、新聞等では理解していても、なかなか我々の日常に迫ってきていないのが実情かと思います。ですので、これから我々は、地球が21世紀の深刻な危機の中で暮らしの見直しも含めてこの問題に真剣に取り組まなければいけない時代が来ていることを認識しなければいけない。

今日は東京都の職員の方も多くいらっしゃっていると思いますが、私も東京都の職員の一員なので、こういう宣伝をさせていただきます。東京都でも循環型社会づくりということで大きな計画を持っています。これも持続可能な社会づくりの東京都なりの言い方というふうに理解できると思います。今日お話しする住宅や都市づくりというのも多少は入っているわけですが、当面出てきているのは、むしろごみの減量の問題とかごみの処分の問題というところが中心です。住宅そのものとか都市そのもののことは後で福岡先生がお触れになると思いますけれども、そう頭から書いているわけではありません。しかし、とても大事な事柄でございます。

なぜ大事かと言いますと、日本の資源、インプットされる資源と、それから1年に消費され、そしてある部分は蓄積されていくわけで、その総資源量が21億トンと言われております。見当もつかない数字ですが、石油、食糧、あるいは後でお話しする住宅の資材、柱、セメント、石、そういうものを全部合計すると21億トンと推定されるそうです。そのうち5億トン、4分の1くらいがいわば処分対象になってくると言われております。もちろん、そのうちのかなりの部分は再利用ということもされておりますが、また一方で処分地の問題、約1億トンくらいだったと思いますが、

何らかの形でどこかに堆積しなければいけないという問題が出てきて、その辺が住宅も含む建設廃材の問題と密接に結びついております。

また一方、生活にかかわる部分あるいは産業にかかわる部分で燃せる部分は燃そうということで今は燃しているわけですね。燃して大気中にばらまっちゃって、重量をずっと減らしているという部分が5億トンのうちの2億トンくらいあると言われております。一方ではそれがダイオキシンを初めとする公害、あるいはCO₂の発生を伴う。ですから、5億トンのうち多分2億トンくらいが循環使用の方へ今回りつつある。そして、2億トンくらいが焼却処分の方へいく。そうすると、残りの1億トンくらいが最後にどこかに蓄積しなければいけないということのようです。ですから、その1億トンはどうするかということがまず大きいし、さらに言えば、21億トンもあるのに5億トンとか6億トンというその差額は一体どうなっているか。これは日々走っている自動車になっていたりますけれども、大きな部分はやはり高速道路の大変重たい桁とか超高層ビルの重さとか、また別な言い方をすれば、山を削って土砂を出してそれを都市に堆積している、1つの加工過程を通じてという言い方もできると思います。

そうやって都市をつくり住宅をつくるということは、いわば資源を何かから何かに移して東京を初めとする日本列島の低いところにだんだん埋めている、重さのウエートを山から海に近い方へ動かしているという言い方もできると思います。いずれは、それらがまた廃棄物になってくる。住宅あるいは建築物は循環速度が比較的速くて、住宅なんかは20～30年で壊されるというのがこれまでの経験的数字でございます。もっと寿命が長いのは、例えばダムなんていうのはコンクリートのすごい量を投入してあるわけですが、あれは廃棄するわけにはいきませんから100年もするとどうなるんでしょうね。山の中にあるものがそのまま残ってしまうということかもしれません。そういうふうに見てくると、どうも我々の都市をつくっている土木建築物、これらのいろいろな物質循環の中の重さという面を取り出せば、とても大

きなウエートを占めていることが推定されます。

良い住宅を建てるのも大事、

いま住んでいる住宅を永持ちさせるのも大事

翻って、本日の話題になるわけですが、我々の例えば住宅を、どうしたらそういう循環型社会に適應できる住宅にもっていけるかということを考えなければいけない。例えば一番わかりやすいのは寿命の長い住宅をつくろうということです。新しく建てる住宅は100年もつようにしようと。100年もたせるためには、その間地震は必ず来るだろう、大雨も降るだろう、あるいはパイプなんかが詰まったらどうするか、エネルギーの問題は今と100年先では大分違うだろうといろいろなことを考えますと、100年もたせるというのも実はとても難しい事柄でしょう。しかし、それに挑戦しようということですね。全体に住宅が長寿命になればごみの量が少なくなる、これは当然のことです。

それから、長くもたせるという時間の問題ではなくて、質的にいいものにしようと。これは広さの問題とかいろいろありますけれども、特に今取り組まれているのは、環境にやさしい住宅という環境共生型の住宅です。ただ、私も1級建築士の端くれでございしますが、これも中身は何かということになると、環境共生住宅というのを本当にきちんと一今、まだ我々はわかっておりません。いろいろ試行錯誤しているという状況かと思っています。要は、そうやって新しくつくり出すものを質的にも寿命的にもいいものにしていくということは、まず前提としてとても大事だということはおわかりいただきたい。

しかし、100年住宅、環境共生住宅も大事ですが、あわせて大事な今は今ある住宅を長持ちさせて使っていく方法をもっと考えなければいけないということです。壊さないで済む方法です。余りそういうことをお話しすると、今、経済が不況の折に120万戸まで落ちた住宅建設を150万戸くらいまで増やさせようという政府の政策がございすから、あいつはどうも悪いことを言っていると怒られるそうです。しかし、住宅供給戸数をただ

増やすということだけにこだわっているのはいささか短絡的ですね。壊さずに永く住む。これが大原則です。

住宅や居住環境整備の考え方

さて、表を見ていただきましょう（細かい字ですから、印象だけ見ていただければ十分ですが）。この資料は10年ほど前にまとめた本ですから、中に書いてあることは今では適切でないことが多少あるかもしれません。ただ、この表の上の方に横に書いた考え方と左端の縦の考え方をご紹介しますということ。すなわち、まちづくり、都市計画においても「どんどん開発だ」じゃなくて、こ

ういう枠組みで考えてみたらどうだろうかという提案です。

表の頭の方を左から右に横に見ていただきますと、我々のまちの環境要素として、まず住まい、住宅、これは1世帯1人それぞれのものですね。あるいは、集合住宅、都営住宅、集合で建てる場合もありますけれども、まず住まいというものがあるだろうと。そこからだんだん輪を広げたり要素に分けていくわけですが、住宅そのものの周りには街区とか相隣的な問題、10戸、20戸、50戸といったような集まりの中で考えていかなければいけない。お年寄りがちょっと立ち話できるような場所、赤ちゃんを連れて散歩をできるような

表2-1 住宅・まちづくりの課題とその解き方

課題要素 解き方	住宅そのもの	街区・相隣環境	コミュニティ施設 ・ユーティリティ	道路・交通	景観・オープンスペース
	住宅（ストック・フローの両者）の質（広さ・設備・家賃等）と量が世帯に対応して適切に確保されているか	敷地や建物相互の関係が良好であるか、路地等の空間や土地利用の問題も含めて街区の質が確保されているか	社会化された生活機能への公共・公益施設が、地区特性に対応しつつ、量・質の両面で確保されているか	歩行者や自転車安全に快適に行動できるか、サービスや緊急時の自動車スムーズに行動できるか	アイデンティティを感じさせる街並み、緑や水辺、歴史性のある建物等、優れた形態的資質が確保されているか
保全 既存の「いいもの」を発見し、その維持を図る	・既存住宅の老朽化防止 ・業務地区拡大の防止	・敷地規模の維持 ・建物高さの維持 ・路地空間の保全	・既存施設の老朽化防止 ・民有緑地、農地の保全	・気持ちよく歩ける道路の発見と保全	・まちの界わいの維持 ・歴史のある社寺の維持 ・水辺や緑の保全
除去 既存の「いやなもの」を指摘し、その除去を図る	・既存不適格建築対策 ・不良住宅の除去 ・低賃木賃アパートの除去	・工専地域の住宅除去 ・住居系地域の公害工場除去 ・危険物置場の閉鎖	・老朽化した施設の除去 ・迷惑施設の周辺対策	・交通規制による安全化・快適化 ・通路騒音対策	・ブロック塀の廃止 ・看板広告の規制 ・電柱の地下埋化
活用 既存のストックを見直し、十分の活用を図る	・既存住宅の修繕 ・空家住宅への対策	・細街路の遊び場化 ・遊休地の遊び場化 ・2項道路への対処	・公共施設利用状況の見直し ・既存施設の修繕 ・公共および民間施設の地域開放	・時間による歩行者開放 ・道路断面の改修 ・隅切りの徹底 ・背割道路	・公共施設の緑化 ・社寺地の活用 ・市民農園としての活用
付加 以上をもって足りないものは新設する	・公共住宅の建設 ・宅地供給の促進 ・自主建設組合の応援 ・外構の協調 ・不燃化の促進	・敷地規模規制の設定 ・プレイロットの新設	・必要な施設の建設 ・開発に伴う公共施設、スペースの確保	・地区内幹線道路の建設 ・袋地の通り抜け化 ・歩行者専用道の建設	・街並みに似合った公共施設の設計 ・ストリートファニッシュ ・生け垣の強化
要請 地区で解決不可能な問題は都市全体で対処する	・大気汚染、交通騒音等への対応 ・地元建材の活用 ・伝統様式工法の普及	・住工混在状態をどうするか	・他地区の施設との役割分担とネットワーク化 ・公共下水道の建設	・広域避難道路の確保 ・幹線道路計画の再検討	・河川の広域浄化 ・緑のネットワークの検討 ・里山堤防等自然保全

場所、本当に隣近所の問題ですね。あるいは、目の前に高層ビルが建って一日中日が当たらないというようなことにならないようにまちをつくっていくということ。いろいろな課題があります。

次の真ん中の箱はコミュニティ施設とかユーティリティと書いてありますけれども、集会所でありますとかある程度の大きさの公園でありますとか、そういうことを整えていかなければいけない。そして、道路とか交通の問題がございますね。それから、街並みとかオープンスペースの問題があるわけです。

一応この5つに分けますが、眼目は縦の「解き方」という方です。10年前にしてはよくできた表だなと自画自賛してはいけませんが、今日出だしてお話したような、どんどんつくる時代ではなくなりつつあるという意味で、まちづくりでも保全、守るということを第一義的に考えたい。つくるよりも守るということですね。何を守ろうか、それは住まいであり、公園であり、道路である。しかし守るだけではだめなので、どうしても困る問題は除去と書きましたが、取り除かなければいけないだろう。いくら住宅を永くもたせるといっても、とても古くなっちゃった、修繕費をかけるよりむしろ新築の方が安上がりだというような場合は取り壊して建て替えなければいけない。これは当然のことです。

それから、保全とやや似ていますが、活用と書きました。今まではあまり気がついていなかったんだけど、うまい使い方をすればもうちょっと街なかで役に立つんじゃないかというようなもの。例えば空き地ですね。今までは公園をつくるという行政の仕事だ、税金で買おうということでしたけれども、これからの世の中、空いた土地が結構出てくると思うんですね。それは民間の地主さんとか民間の人たちが個々に持っている、しかし当面使う予定がない。よくて貸し駐車場、悪いと鉄条網を張りめぐらしてただ草が生えている。そういうものをもうちょっとまちのために何か使えないかというような考え方。

例えば阪神・淡路の震災後の、とりわけ長田区とか神戸より西の方を一步広い通りから中へ入っ

ていくと、次々に空き地が残っております。土地が空いちゃっているわけですね。いろいろな事情で家が建たない。最初は非常に困ったことで、何とか家でも建ててもらわなければ困るとみんな思っていたんですけども、無理にアパートを建てても店子さんが来なければ、地主さん、家主さんが経営できませんね。そういった状態の中で空き地がある。むしろ空いていること自体をよしとして、(ただそれがごみ捨て場になっちゃったり犯罪の巣になっちゃったりしないように、)まち全体で管理していく。何も行政がそれを公園に買い上げなくてもいいだろう、空き地活用型まちづくりといえますか。

そんなことを議論していたら神戸市役所にも同じ意見の人たちがいて、「空き地活用事業」というのを去年から始めました。地主さんから土地を借りて、そのかわり地元の町内会とかまちづくり協議会とかが有効に使う。まだ市内で5カ所か10カ所だと思いますけれども、固定資産税見合い分くらいの借地料で(10年契約という地主さんが二の足を踏むので、たしか3年契約だったと思いますが、)幾つかスタートしております。空き地の全てを活用せよとは言いませんけれども、今までは無視され、無駄なものだと思っていたものをもう1回使うような心がけですね。だんだん人口が安定化し減っていく時代の中で、高齢化していく中で何でもかんでも建てて、みんな埋まっていなくて安心できないというのはやっていけない。我々の物の見方を少し変えなければいけない。すかさず空いててちょうどいいじゃない? ぐらいのつもりですね。

別の例で言えば、都市内の農地、農地というところすぐ練馬の話が出ちゃいますが、東京でも環状8号線を越えるあたりから農地がかなりあります。あれもやはりアパートを建てろ建てろという国の政策がありまして、あるところまではそれでいいですけども、今や建ててもなかなかお客さんが来ない。それでは、農地のまま残す手段を講じなければいけないだろうと。これにはいろいろな税金問題があることはご存知のとおりですけども、例えば練馬区は一生懸命そういうことに

挑戦して、既に国を動かして、市民農園的に使えば相続税の評価自体を少し減額するということまでできました。

表の説明がちょっと長くなってしまいましたが、そういう活用をしていく。今までちょっと忘れていたけれども我々都市の中に随分財産を持っている、それを活用していこうということ。

次に付加、すなわち保全したり除去したり活用しても、やはりまだ足りない。そういう場合はつくっていきましょう、新たにやはりつけ加えなければいけない。今までは付加すること、新たにすることが頭にあったけれども、それはむしろ優先順位の最後の方に持ってきてもいいのではないかとということで、付加が4番目に出てきます。

最後に要請というのは、この表自体、小さい地域で住民の方々が身近な範囲のまちづくりを考えていただくための表ですので、身近な範囲だけではどうしようもないという問題は東京都に要請していく、あるいは他の地域に要請していくという活動も必要だろうと。そんな縦横の組み立てで住宅・まちづくりを考えていこうという提案でございます。

以上を一言で言えば（レジュメの頭の1番の下に小さい括弧でついていますけれども）、新たに作り、すべてをつくり直す、そういう時代から今あるものを使いこなしていく時代へ我々も頭を切りかえるし、皆さんも切りかえていただく。そして、そこに技術というものの現代的な意味が出てくるのではないかと。私も工学部の一員でございますので、これからの技術について、そんな気がしております。

さて、今の話と関係づけられるかどうかわかりませんが、もうちょっと具体的なお話をしてみましょう。永く住むことに関する話題です。

難しいマンションの建て替え

2番です。皆さんの中でマンション、要するに中高層の住宅で分譲のものにお住まいの方、ちょっと手を挙げていただけますか。

—3割くらいの方がいらっしゃいますね。いい数字です。ちょうど統計数字とぴったり一致した

ような方々が今日は見えていますね。そのくらいの方々が既に分譲マンションに住んでおられますが長く住むということからいろいろな問題が出てくるというのが第1の事例の話題です。

もう1回手を挙げていただきたいんですけども、これは難しいですよ。皆さんがお住まいの家の前の道路、玄関を出たところの道路が4メートルに達していない方。おおよそで結構ですけども、達していないと思われる方、ちょっと手を挙げていただけますか。

—ちょっと少ない、2割くらいかな。統計ですから推定値ですけども、区によっても違いますが、23区の大体3割から4割の住宅は前面道路が4メートルに達していない。4メートルに達していないということは車がすれ違えないということです。それをどうするか、これが2番目の話題でございます。

3番目、これは資料をめくっていただきますと、木造住宅密集地域の図がございます。これは東京都が去年の春から進めている「震災に強いまちづくり」の中にあるのですが、このやや黒いところが区部の半分近くを占めます。私はどうもこういう黒っぽいところに住んでいるらしいと思われる方、ちょっと手を挙げていただけますか。

—やや少ないですね、15%くらい。そこにいるととても危ないというわけではありませんけれども、客観的にはやや危ないとされております。

それでは、以上の非常に身近な問題をかいつまんでご紹介します。

先ほど手を挙げていただいたら、3割くらいの方が分譲マンションにお住まいのようですけれども、分譲マンションというのはとても大変な住まいです。将来のことを考えると、今からでも遅くない、よほど頑張っていただかないと先はないよ、簡単に言うたということ。これが阪神・淡路大震災で証明されたわけですね。すなわち壊れてしまうわけ。あるいは、ああいう震災が来なくてもだんだん古びてきますね。それをどうするかという問題であります。

ご紹介する「シティコープ柏木」は、もしかすると今日聞かれている方で都庁の住宅局の方がい

らっしゃると関係された方がいるかもしれませんが、大久保にある住宅供給公社になる以前の東京都住宅公社時代のマンションが30年たって建て替えられた例です。バブルの出だしくらいの頃、まだ地価が安定的な時代に建て替わりました。

全国で今、(後で申し上げる阪神・淡路を別として)マンション建て替えが成功したのは50例くらいだと思います。50棟と言ってもいいですね。これが多分そのうちの唯一ご自分たちがお金を出して建て替えたという例であります。逆に言いますと、残りの49棟はディベロッパーが参加して等価交換で行われています。あなた方住民は土地を出して下さい。私たちディベロッパーは建物を建ててあげますよ、それを足して2で割りましょう、ディベロッパーも新しいマンションの床をいただきますよ、皆さんの床面積は広がって(これがみそですけども)、ただで大きくできますよという方式ですね。大ざっぱに言えば、これが50棟のうち49棟のやり方です。

1棟だけご自分でお金を出した。なぜそうなったか。建てる建物が大きくなれないんですね。容積率という言葉がありますけれども、その制限が道路も狭いところですし、一杯である。個々のお宅はもともと2DKで49平方メートルしかなかった。それをもうちょっと大きくして、平均で77平方メートルまでもっていかうと。このくらいないと望ましい生活ができない、そう決心されたわけですね。その結果、建物は大きくなるけれども、ディベロッパーに売ってその分で建築費を賄うなんていう余裕の床面積が出てこなかった。その結果、どうなされたか。正確な数字ではありませんが、一言で言うと各世帯2,000万円ずつ負担されました。つまり30年前に借金して、もちろん払い終わっているわけですけども、それが30年たって建て直すときに1世帯2,000万円、これは住宅金融公庫から再度借りられたわけですね。そして、建て直していい住まいになった。一戸建て住宅で建て替えるときにただで建て替えられるなんて誰も思いませんね。ご自分でお金を出します。しかし、今までマンションの場合は、建て替えというのはただで広くなるという、むしろ普通

でない事例が日本中で広まっちゃいました。ほとんど唯一、シテイコーブ柏木だけがみずからの力でやったということです。

阪神・淡路では現在50棟くらい建て替えが進んでいて、最終的に100棟ぐらいいくと言われております。これらは全て原則的にご自分でお金を再度借りていらっしゃいます。この柏木アパートは返し終わって再度借りたんですけれども、阪神の場合は前の残債があるにもかかわらず二重に借りなければいけないという方々も多かったんですね。これはやむにやまれぬ措置であった。なかなか難しいですね。20世帯、50世帯、大きいと100世帯以上の人々が2,000万円出せるかどうか。基本的には1戸でも欠けてしまえば建て替えられない。まさか1戸の反対者を9階の第3号室に残したまま残りだけ建て替えちゃうというふうにはいきませんから、マンションの建て替えというのはとても大変です。別な言い方をすれば、ほとんど不可能なことに近いと言ってもいいかもしれません。

となると、どうしたらいいか。当たり前のことですけれども、修繕とか、あるいは将来もし建て替えるとしたら積み立てをしっかりとっておく、あるいはみんながそういうことに参加できるように、無責任な人たちが出ないように区分所有組合をちゃんと運営する。あるいは、誰かに貸して行方知れずと言ってはなんですけれども、そのマンションのことに余り関心を持たないというような事態を少なくする。つまり、まず必要なのは区分所有組合という単位での自治、まとまりでございます。

もちろん皆さん努力されているという前提に立ったとしても(今日の最後の結論に結びつくわけですけども)、そういう修繕とか建て替えということを考えるとやはり専門家が必要なんです。では、それを都庁がやれ、世田谷区役所がやれ、品川区役所がやれとなるかという、そこまではなかなかできませんね。そこまでの職員を抱えたら大変ですし、個人財産を取り扱うわけですから、役人としてできる範囲を超える。そうすると、やはり専門家であって、しかも営利、それでうんと儲けちゃおうと考えていないような人たちがマン

ションの修繕とか建て替えを応援していくというような体制ができてこない、分譲マンションにお住まいの方の将来は真っ暗になってしまうだろうと。できるだけ早くそういう中間的な組織、役所でもない、個々の区分所有組合、住民でもない、かといって工務店でもない、不動産業者でもない、もうちょっと公益性を持った専門性を持った人たちが立ち上がって組織化していく、これが1つのNPOの例でございます。

「2項道路」の拡幅整備

先を急ぎましょう。4メートルの道幅がないまちの問題。4メートルなくてもいいじゃないか、これもうなずける部分もありますけれども、建築基準法という法律がございます。その法律第42条と第43条を見ますと、建物を建てる時は最低限4メートルの幅の道路に接していなければいけないと書いてあるんですね。ですから、先ほど手を挙げた2割の方々は違反建築に住んでいるわけです。建築基準法違反です。法律に違反していたらば、すぐ取り締まるという原則がありますけれども、そうしたらそれらの方は住宅がなくなっちゃいますから、そうはいかない。ということで、今の住宅はせいぜい永く住んで下さい。4メートル未満の道路に接していてもいいですよ。ただ、将来建て替えるときはあなたの敷地の前の道路は4メートルに広げて下さいよと。けれども、4メートルに広げて下さいよといっても反対側の相手もあることです。中心線というところから2メートル敷地を後退すればよい。いずれお向かいさんも2メートル後退すれば道路が4メートルになる。細かく言いますと、そういう仕組みが建築基準法第42条の第2項。こういう4メートルない道路を我々の業界用語といいますか、「2項道路」と呼んでおります。変な名前ですね。これは建築に専門でない方もよくご理解していただくとよろしいかと思います。もしいろいろな災害が不幸にして来て、まちをつくり直すときにこの問題を承知してしてくれる都民がどれだけいるかということがとても大事になります。

神戸、阪神の場合は、多くの市民がほとんどこ

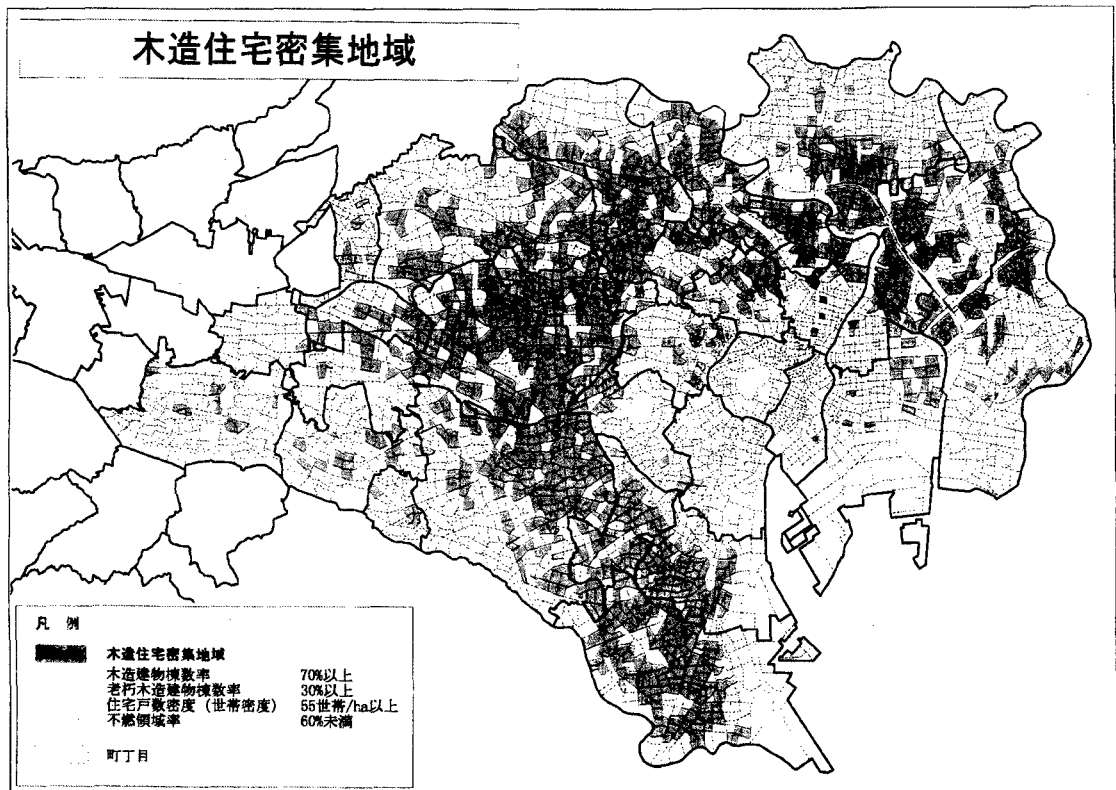
のことを理解していなかったということがいろいろな問題の水面下にあります。関西では「4メートルなければいけない」ということに対して行政も余り熱意を持って取り組んできませんでした。幸い東京はこの問題に割と一生懸命です。詳しくはご説明しませんが、例えば豊島区なんかは最も熱心にこの問題に取り組んでおります。とてもややこしい、簡単に考えると「なんだ、2メートルの拡幅」。でも、土地の値段が坪100万円、200万円という時代でございますから、1センチ下がるのも嫌だという建て主さんもいらっしゃるわけですね。俺は下がっていて、前の人が下がっていないだけだとおっしゃる方もたくさんいらっしゃいます。それを「いや、そうではないんだ」ということを証明するところから始まるわけですから、とても難しい仕事ですけれども、これも大事ですね。

この場合は行政と建て主さんが基本的な当事者ですけれども、それを支えるのはやはり建築士、あるいは司法書士とか不動産鑑定士とか士（さむらい）ですね。日本では、資格を持った人たちに士という肩書を与えているわけですね。うっかりすると、2項道路を知っているんだけど、ごまかしちゃえという建築士もおります。そうではなくて、やはりこういうことはきちんと守らなければいけない、建て主さんを説得してくれなければいけないですね。そういう社会にしていく、すなわちさっきはマンション問題でNPOのお話をしましたけれども、こういう士、肩書を持った人たちはもっと公益公共、つまり市民と行政をつなぐ役割を果たさなければいけないだろうということを強調したい。

防災都市づくりの推進計画

さて、先ほどの木造住宅密集地域の図、このことも事例として触れてみましょう。

これは阪神震災後、東京都が予防的震災対策、それから不幸にして起きた後の緊急対策、あるいは復興計画のシミュレーションでございますね。多分、全国の自治体で私の知っている限りでは東京都がこの問題に最も意欲的に取り組んでおりま



出典：東京都住宅局 木造住宅密集地域整備プログラム

図 2-1 東京都の木造住宅密集地域 (1997)

す。もちろん静岡県はそれ以前から取り組んでいるし、現に小学校や中学校の補強はほとんど完全に終わっておりますね。そういう意味では静岡県の取り組みが一番早いですが、それは東海地震の前提で長くやっておる。静岡県の場合は東京ほど過密都市、あるいは大都市を抱えておりませんね。静岡、清水という巨大な固まり、あるいは沼津、三島等とございますけれども、ほかのところは基本的に農村中心あるいは漁村。漁村の方はまた別の問題がございますけれども、東京ほど区部だけで、あるいはこの図の範囲だけでも 1,000 万前後の人口がここに張りついておりましょか。国分寺市、府中市まで入っていますね。これだけの巨大な市街地、しかも大きな地震がご承知のように来るだろう、私が生きている間に来るかはわかりませんが。学生には言うんですけれども、学生諸君、君達が働き、家庭をつくる 50 年の間には

確実に来る。それが巨大な、関東大震災的な地震になる可能性もあるし、阪神・淡路のような直下型の地震は明日来てもおかしくない、極端に言えば今来てもおかしくないと。

そういうことで、東京都は地震が来たときにどういう被害が出るかという予測、あくまで予測でございますから当たったら偶然などと言ったら怒られますけれども、警告は発しています。その一環としてこのゾーニング図というのもできておりまして、ねずみ色のところはかなりの程度危ない、そして黒いところが 25カ所くらいございますけれども、ここは特に対策を進めることが必然である、あるいは費用対効果が大いというふうにしてあぶり出された図と思ってください。

こういうところを強くする最も簡単な方法はすべてをコンクリートの街にしちゃえばいいわけですね。しかし、コンクリートで構造的にとっても文

夫な都市をつくって、それが暮らせる都市かといったら、ちょっと暮らしたくないですね。ブラックユーモアで言えば、人が住めない都市にしてしまえば災害が来ても被災しないということになるわけですね。しかし、そうではありません。日々我々が住みながら災害を迎えなければいけない。リハビリテーションという医学用語がありますけれども、我々都市計画の分野でもリハビリ的都市づくりというのを世界各国、日本も含めてやっております。この黒い図のところは基本的にそういうリハビリで対応せざるを得ない、こんな何万人も何十万人も住んでいるところをがんがんコンクリートにするわけにいきません。そうすると、ご自分の家を丈夫にしてください、お宅は震災に耐えられますかという診断から始めているいろいろなことを考えなければいけないわけですね。

市民が主体になるまちづくり

となると、何が大事か。「防災まちづくり」などという言葉は私も使っておりますけれども、防災的にまちを強くする、そして住みやすくしていくというためには地域住民の皆さんが意識を持って協力していってもらわないとだめですよという、いわば漢方薬的リハビリ、あるいは漢方薬的まちづくりを進めようとしているわけです。持続可能なまちづくりと言ってもよろしい。しかし、これは根気が要りますね。ただ、そうやって地域の人たちがお互いを理解する。あの人はこういうことが得意だとか、あの人は余り発言しないけれども力持ちだとか、この人はパソコン通信にたけているとか、そんなことでもお互いの人格を知っているということは、もし災害が来たときにとても強いですね。これは神戸の震災で証明されました。

前もって、今までの行政下請的な町内会ではなくて、まちとか暮らし、高齢者福祉の問題とか、ごみとか、そういう日々解決しなければいけない問題をみずから考える組織。神戸の場合は神戸市の政策あるいは住民の努力の中でまちづくり協議会というのが10くらい震災前からございました。やはりそういうところは被災後の立ち上がり一立ち上がりというのは、住まいが倒れたときに助け合

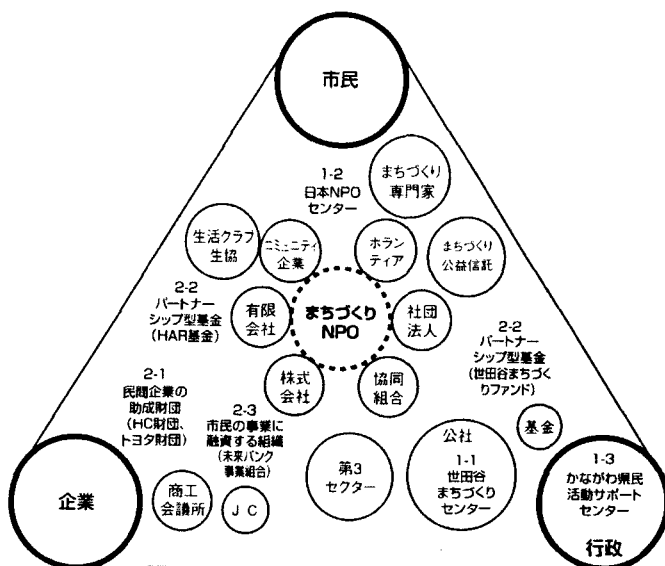
う、避難所の食料不足の中で食料をみんなで分け合う、毛布を分け合う、お年寄りや障害者の人たちを大事にする、そういう問題から始まって、建て替えを行っていく、そういうことまで連続して地元がかなりの部分を支えた。少なくとも役所との交渉がとてもうまくできたんですね。ばらばらでなかったから。

そういうまちづくりとなると、これも行政と住民というものがあって、どうやらその間にそれをまとめる人たち、これは建築の専門家、土木の専門家、公園づくりの専門家というような専門職かもしれません。さっきのような士（サムライ）という人たちかもしれませんけれども、それだけではなくて、住民の中からも専門家が出てくる。まちづくり情報の通信を出すのがとても得意な人たち、通信を出すのにはちょっとイラストでも入っていないと堅くて読めない、私はイラストを書くのが好きで、うまいとみんなに言われるわという奥さんが出てきたり。そういう住民の中からある種のまちづくりを支える専門家が出てくるのではないか、そうでなければいけないと我々はリハビリ型まちづくりでは考えているわけです。

NPOのことなど

資料の最後のページを見てください。三角がございます。三角は市民、そして行政、そして企業、これが我々の社会が今までつくってきた大変大事な機構ですね。企業は有限会社もあればいろいろありますけれども、基本的には株式会社。すなわち出資されている方々の最大利益をまず第一義的に、法人といえども株式会社といえども、社会的役割、社会的公益性というものは持っているわけですが、ともかく利益を上げない株式会社は無に等しいわけですね。それが今までの資本主義国の経済、市民がいて企業があって、そして行政。アメリカなんかでは草の根行政ですから、市民と企業があればいい世の中に、やはりみんなで税金を出し合って役所というものが必要だということで行政が芽生えてきたと言われておりますけれども、ともかくこの三者。

ところが、これからの世の中はさっきも事例で



出典：『NPOとまちづくり』風土社 1997 p.111

図2-2 世田谷区におけるNPOの見取図

申し上げましたように株式会社も含んでいろいろな組織が必要だろう。真ん中にまちづくりNPOと書いてありますけれども、NPOというものが独立して存在するのか、この三角の大きな輪の中にあるいろいろなものがある意味でNPO的なものとして理解すべきなものか、実は我々もまだよくわかっておりません。現実も少しずつ動いているわけで、住宅・まちづくりにおいてもこういったものを育てていかなければいけない、あるいは我々自身が育っていかなければいけない。

お配りした資料の最後に、雑誌の表紙が出ております。もし質問の時間があれば、お前はそんなことを言っているけれども、では少しは自分でもやっているのかと問われるだろうと思ってここに用意してきました。

私は町田市民でございまして、この『まちだ風景』というのは、建築屋さんとかデザイナーの人で今20人くらいいますか、年に1万円会費を取っています。何をやっているかという、年に1冊くらいこういうパンフレットを出して皆さんに押しつけています。500部くらいただで押し売り、送りつけている雑誌、自分たちの楽しみです。だから、まちづくりとかNPOといっても、苦しみだ

けではだめですね。楽しくできるようなことをやらなければいけない。それが『まちだ風景』です。

下の『まちづくりニュース』というのは、自分のまちに帰ってくるとまたさらに問題が複雑で、町内会の方々とかご婦人方とか、これは専門家でない人たちと一緒にまちづくりをしなければいけない。36万都市町田市全体なら専門家が集まって酒を飲んで好きなことで自分の雑誌を出していれば済むけれども、自分のまちに帰ってそんなことをやっても全然だめです。ということで、「まちづくり懇談会」というのを自分のまちで地元の方とつくっています。例えば、今、都営住宅の建て替えがあります。昭和30年頃に建った木造住宅の建て替えに際して桜の木を切るなど、絶対切ってはだめだという運動を地元で一生懸命やっております。都庁の方も理解がございまして、何とか切らないで建て直してくれております。

そういうようなことも活動しているわけで、ぜひ皆さんも、特に役所の方々も自分の住まいへ帰ったら、いろいろな活動をしていただきたい。これを話のまとめにしまして終わりとします。どうもありがとうございました。

3. 住宅・まちづくりと参加・協議

中 井 検 裕

皆さん、こんにちは。ご紹介いただきました東工大の中井です。

二番手といたしまして私が今日お話しするのは、私のレジュメのタイトルにございますように「住宅・まちづくりと参加・協議」という、今日の住宅・まちづくりの課題の中で特に参加と協議という、恐らく皆様方の関心が一番といいますか、かなり高く、なおかつしゃべる方は一番しゃべりにくい話題です。損な役回りではありますけれども、参加と協議ということを中心に1時間ほどお話しさせていただきたいというふうに思います。

持続可能な都市づくりにおける参加と協議

最初に、持続可能な都市づくりにおいてなぜ参加と協議という2つのキーワードで出されるような話題が取り上げられなければいけないかということについて、私の考えるところを若干述べたいと思っております。

先ほど高見沢先生からのお話の中でもサステイナブルというような言葉が出てきましたけれども、サステイナブルというのは当初1980年代の中頃から主として地球環境問題を中心として環境問題の高まりがあったときに、主に大気ですとか水あるいは生態といったような、目には見えませんが言ってみれば比較的科学技術的な環境問題が中心だったのではないかと考えられます。しかしながら、本当にサステイナブルな環境ということを考えていく上では、環境の中で非常に多くの部分を占めているのは我々人間ですので、その人間をどういうふうにしていくかということを考えるの中にビルト・インしていかなければいけないのではないかと、おおよそ1990年代に入ってから、そういう科学技術的な環境への取り組みと同時にサステイナブルコミュニティというようなキーワードで我々の都市ですとか、むしろ都市の中でも箱物としての都市というよりは、そこの生活の仕方ですとか住まい方あるいは暮らし方といったソフトな部分でサステイナブルという

ことを考えていかざるを得ない、むしろ都市にとっては箱物以上に重要な部分であると考えられてきたのだらうと思っております。

1991年にアワニー原則というのがアメリカで出されました。これは1991年、アメリカ西部のあるまちにアワニーホテルというホテルがございまして、そこに比較的先進的な建築家を中心とする9人のメンバーが集まって、将来あるいは今後のサステイナブルな都市のつくり方の原則ということはどういうふうにあるべきなのではないかということを出したのがこのアワニー原則と呼ばれているものでございます。これはアメリカ社会を背景としておりますので、必ずしもそのままのことが東京ですとか日本の中で言えるわけではありませんが、にもかかわらず我々が耳を傾けてもよきような内容がかなり含まれていると考えております。

その1つはコミュニティの原則です。ここでは、私なりの解釈をすると、サステイナブルなコミュニティというのは一言で言うと、比較的多様な人々を多様な選択肢を持たせたままで受けとめることができるまちというような考え方だと思います。

それから、コミュニティの原則に続きまして、コミュニティを包含するリージョン、つまりサステイナブルということになるとどうしても広域的なことにも目を向けなければいけないという、今にして思えば当たり前ですけれども、当時としては大変先見の明なことが言われています。

今は中心市街地の活性化ということが言われているわけですが、純粋な環境問題の観点からしますと、郊外と中心市街地の問題というのは主として交通を中心とするCO₂の排出がどうかという方からアプローチがなされるわけですが、アワニー原則で言われているのは単にそれだけではなくて、中心市街地がサステイナブルであるということ自体がサステイナブルな都市ということの基本的な要素の1つなんだ、サステイナブルな中心市街地をどうやってもっていけばいいかというような哲学がこの背景にはあると考えられます。

さて、そこまで前置きなんです、「原則」には4番目に実現のための戦略というのがございます。

実はその中に④「計画の策定プロセスには誰でも参加できるようにするとともに云々」という具合に、まさにサステイナブル・コミュニティをつくるための必要条件として参加ということがあるということがこのアワニー原則では言われているわけです。アワニー原則で言われているから必ずしも正しいというわけではないのですが、ほかにいろいろ考えるに、既に述べたことの繰り返しになりますけれども、例えばサステイナブルな環境ということを考えていく上で環境の一部に我々自身、つまり市民が入っているのではないか。そこで、サステイナブルな都市あるいはサステイナブルなコミュニティをつくっていくためには、市民がどういうことを考え、あるいはどういうふうに行動するかということを無視してサステイナブル・コミュニティということへの取り組みはあり得ないと考えられていると思います。

参加と協議の主体

この背景にはもちろん都市づくりに関与する主体が非常に多様化してきた、あるいはその価値観が多様化してきたということがございます。都市づくりに関与する主体というのは、かつては一つはというより非常に最近まではと言った方がいかかもしれませんけれども、主として行政と個別の地権者、さらにディベロッパーあるいは建築業者と言われる事業者、大体この三者が日本の都市をつくり上げてきたと言えようかと思います。

ところが、最近はそういった人たち以外で都市あるいはまち、コミュニティづくりにかかわる、あるいはかかわりたいという人が増えてきている。例えばまちづくり協議会のような住民、今までは地権者個人個人としてまちづくりに参加してきたものが、地権者という個人ではなくて、それらの集合体としての1つの団体というか意思表示機関、そういうものをつくってまちづくり、都市づくりに積極的な力を持つ参加主体として登場してきたということが挙げられます。

さらには、これは歴史的建造物の保全なんかでは顕著ですが、特定の専門家を中心として広く1つの地域に定まるということではなくて、

1つのテーマに沿ってできているいろいろな組織、団体あるいはNPOといった存在、そういったものがかなりまちづくりにかかわる機会が増えてきた。さらには民間の専門家、これは職業としての専門家、先ほどのお話で言うと士がつく人たちのみならず、いわば専門家と普通の人たちとのちょうど中間に位置するような人たち、特に高齢化が進んでいるということもあって、かつては専門家として非常に働いていたんだけど、その後、自分たちのまちのことを住民と一緒にやってみたいという人たちとか、いろいろな主体が都市づくりに関与するような環境が整ってきたということが挙げられます。

ただそれだけではだめで、そのような主体の多様化に加えて、そこにいろいろな価値観が多様化してきたということがこの参加と協議を今日より重要にしている背景としてあると考えております。例えば定期借地権のような仕組みのもとで住宅をそもそも資産としては考えずに、むしろ自分の生きている間に消費することができればいいというような考え方。これも1つの価値観ですし、まちに住宅を所有しようという動機についてもある人は持ち家、ある人は賃貸と多様化してきている。私は賃貸住宅に住んでいるんですが、特に東京に住むような場合には賃貸住宅で十分というような価値観もある。

あるいは緑ということに対しても、緑は重要だということは大きな意味では恐らくほとんどの人が賛成するでしょうけれども、実はその内容は聞いてみれば非常に細かいところで皆さんの価値観が違うというように価値観が非常に多様化してきた中で、何かまちづくり、1つのルールづくりというふうを考えられると思いますけれども、ルールづくりをするために、その価値観をうまくすり合わせていくための仕組みが要りそう。これが参加と協議ということが今非常に重要な話題として言われている背景にあると思われます。

今までは都市づくりの価値観というのはいろいろありそうでしたけれども、私は実際には余りたくさんはなかったと考えておりまして、その価値観は基本的にはお上がつくるものだと考えられて

いたと言っても過言ではないと思います。具体的に出てくるものは、郊外であれば田園都市であり、都心部であれば高層建築物、ハードな像も非常に単純明快な2つないし3つくらいで説明される。その価値観の中身も、公共といいますか公共団体が全て価値観を代表するというような形がむしろ主だったのではないかなと思うんですが、どうもそれだけでは説明しきれない、あるいはそういう動きだけではまちづくりが行えないという状況にあるということはこの会場にいらっしゃる多くの皆さんが感じておられるのではないかと思います。そこで、参加と協議ということが重要になってくるわけです。

既に申し述べましたが、参加と協議ということではいろいろな主体が出てきておりますけれども、行政、地権者、事業者というのに加えて、住民、地域に存在する企業、特に産業を中心とするような産業まちづくりみたいなことを考えていく上では、企業という部門の参加をどういうふうに考えていくかということが非常に重要になってまいります。さらには専門家、NPOといった多様な主体があって、しかもその多様な主体をいろいろにつなぎ合わせていく場として仕組み、あるいは場としてのパートナーシップとレジュメには書いておきましたけれども、そういうものが具体的にいろいろなところで模索され始めているというのが我が国の状況なのではないかと思っています。

そこで、少し事例などにも触れつつ、パートナーシップですとか参加とか協議のお話をしたいと思うんですが、我が国でも既に多くの皆さんがいろいろなところでご苦労されているように参加だとか協議の実例は実にたくさんありまして、その個別事例をここで説明しようとは私は考えておりません。といいますのは、参加とか協議に万能処方箋のようなものを書くのはおよそ不可能ということなんです。にもかかわらず仕組みとして何かそういうものをつくり上げていかない限りは、それぞれ個別のところでは非常に志の高い人たちが頑張ってきたという事例の積み重ねになって、必ずしも一般解として普遍化していか

ないというふうに思いますので、仕組みとか、あるいはそういうものをつくる仕掛けに着目してお話をしたいと思います。そういう意味では、参加だとか協議について先進的なことをやっている海外の例をご紹介したいと思っているわけですが、今日は私が比較的よく知っているイギリスについて事例も交えながらお話をさせていただきたいと思っております。

イギリスの都市づくりにおける参加と協議

イギリスの都市づくりというのは、皆さんも行かれた方はおわかりだろうと思いますけれども、少なくとも我が国よりは計画の手がかなり行き届いているというような形でされているという印象をお持ちになろうかと思います。もちろん計画の手は行き届いているわけですが、その背景には参加と協議の伝統があります。ここでは参加の例として、まず都市計画マスタープラン、今ちょうど日本の自治体でも市町村の都市計画に関する基本方針、いわゆる市町村都市計画マスタープランというのを多くのところでつくっている状況ですが、これをとりあげたいと思います。そこで、日本でも市町村都市計画マスタープランでは参加ということが強調されていますけれども、イギリスの場合はどのような参加が行われているかということをもっとお話ししたいと思います。

それから、協議についても日本の自治体の方は多く苦労されているわけですが、開発許可とかかわりで自治体と開発業者がどういうことを協議しながら — 日本だと協議して指導要綱に書いてあるような諸施設を負担してもらうという部分を中心になるわけですが、いずれにしろそういう公共と民間事業者との協議は欠かせない。この協議について、イギリスではどうなっているかということをもっとお話ししたい。

3番目に、先ほど申しましたように、いろいろな多様な主体が参加する事業としてのパートナーシップの実例をお話ししたいと思います。

都市計画マスタープランづくりにみる参加

まず最初に、都市計画のマスタープランづくり

に見る参加ということなのですが、これはそもそも手続の中で参加をすることがかなり厳密に定められているという法制度的な担保が1つあるわけですが、むしろそれよりも重要なのは中身でどういことが行われているかということになってまいと思います。

まず、手続で申しますと、最初に素案が出されますけれども、素案に対する非公式の意見書という参加の手続がございます。これは必ずしも義務づけられてはおりませんが、事実上ほとんどの自治体で義務のように考えてこれをやっています。意味合いとしては早期からの積極的情報公開ということなのですが、実はイギリスの自治体の場合にはほとんどの自治体が素案に対する意見をもらうべき諸機関のリストを持っております。通常このリストは1,500とか2,000ぐらいの長きにわたるものなのですが、素案ができると機械的、自動的にその案を全部リストに従って送付するんですね。このリスト先は実に多様でありまして、国だとか市町村の場合の都道府県とか、隣の自治体というのは当然として主たる環境団体とか、もちろん住民組織といったようなところにまできめ細かく送付して、その段階でさまざまな形で意見をもらうというのが第1段階の参加になります。ここで意味合いとして非常に大きいのは、やはり早い段階でできるだけ計画の中身を知らしめるという効果がここで期待されているわけです。

その次に、案の正式縦覧という法定の縦覧手続のところにいくわけですが、ここでは公式の意見書が当然出てくるわけですが、ここでイギリス的な特徴は機会の公平性ということです。日本の場合は参加というと、例えばその地域に住んでいる人、あるいは権利を持っている人ということが中心になるんですが、イギリスの場合はその地域に別にかかわりがなくても何の意見を述べてもいい、あるいは市民、個人、企業、環境団体、歴史的保全の団体、隣の自治体、都道府県といったそういうもの全てが平等の機会を与えられて参加することができるというのが大きな特徴になっています。

実際には、個人で参加するということは日本と

同様非常に限られています。したがって、公式の案の縦覧をやっても、個人が個人名で意見を出すということは恐らく日本でそのようなタイプの参加をやったときに出てくる割合とほとんど変わらないのではないかというふうに思います。しかしながら違うのは、その地域に関係を持っている企業とか、大きいのは民間事業者、ここで開発をしようと思っている人たち、あるいは隣の自治体とか、そういうところが実に積極的にたくさん反対意見を出してくるという点です。

もう1つは、参加するときに素人で参加できないという問題はどこの国でも、これはイギリスでもございます。特にイギリスのような移民がかなりの数いるような社会では、そもそも英語が読めないとかそういう人たちがいるわけですから、そこで参加を支援するための仕組みとして、これは主としてNPOが中心になっておりますけれども、支援団体がございます。例えば、プランニングエイドと言われるような団体がそれに当たるわけですが、まちづくり、都市計画でマスタープランづくりをやっているらしい、何か言いたいんだけど、どういうふうに言ったらいいかわからない、あるいはそもそもそういうことをやっていることさえも知らないといったような状況に対して、いろいろな言語、いろいろなメディアを通してこういう支援団体が参加に対する支援を行っているという仕組みができているということが大きな違いだろうと思います。

さて、いろいろな意見が出てくるのはどこでも同じことでありまして、問題はそれをどうやって合意形成していくかという部分にあるわけですが、イギリスの場合の合意形成の中心メカニズムにありますのは、公開審議と言われる手続と公開審問会の2つです。用語は似ているんですが、内容が違うので、それは次でご説明しますが、この2つが合意形成の中心的メカニズムとしてございます。

公開審議というのは広域プラン、つまり都道府県レベルの広域基幹施設、道路ですとか鉄道、あるいはもっと最近の話題で重要なものはいわゆる迷惑施設、廃棄物の処理場をどうするかといった

ような問題、こういう広域的に必要な基盤施設、広域プランの場合の合意形成の仕組みとしては公開審議と呼ばれている方法が用いられます。それに対して、市町村が策定する非常に具体的なマスタープランの場合には公開審問会と呼ばれている方法が合意形成の手段として用いられます。

公開審議というのはどういうものかという、反対意見を出してきた人の中から主立った意見を選んできて、それを1つのテーマとして論者を集めてまいりまして、公開の場で議論を行うというものです。ちょうど法律をつくるときに法案というものがあって、問題になるところを議員さんたちがいろいろ論点を出してまさに議会の専門委員会で議論するというように、広域プランづくりの場合の合意形成の仕組みは立法過程に非常に類似する方法をとっております。それに対して、市町村の場合の具体的なマスタープランの場合の合意形成としては公開審問会なんです、こちらは公開審議とはやり方が全く違います。公開審問会では反対意見を持つ人と自治体が全ての意見について両者が相対立する形で議論を行って、第三者がそれを調整するという形をとります。つまり、あたかも原告と被告が出てきて、その裁定を裁判官が行うというような、非常に司法に近いような過程をとって合意形成を行うという形をとっております。

公開審議の場合にも公開審問会の場合にも、第三者の専門家である計画審査官という人が登場します。公開審議の場合にはこの人が主たる論点となるテーマを決めたり、そのテーマについて論じてもらう論者を指名したりする権限を持っています。公開審問会の場合には反対意見と自治体側が意見を戦わせるわけですから、それを裁定するという役割を持っています。非常に重要な役割を持っている人なわけですね。これは一般的には都市計画の専門家として国に雇われている人なんです、国に雇われているにもかかわらず自らの専門的価値観に基づいて行動できるということで、ちょうど日本では裁判官が自らの良心に従って業務を行うことが保証されているように、国がそういう人を抱えていて、その人たちがこういう合意

形成の中心的な役割を果たすということなんです。

この2つの方法で大きな違いは今申し上げましたように、1つは立法に準ずるようなやり方、もう1つは司法に準ずるようなやり方なんです、なぜそうなっているかと申しますと、広域プランの場合は原理原則を議論することの方がむしろ重要であって、個別の地権者の利害関係にまでは踏み込まないという大原則のようなものがございます。したがって、例えば道路がどこにできるかというのは非常に曖昧な形でしか表示されることがございせん。具体的に線が引かれるというよりは、非常に大きな帯のようなものが引かれているというような形にとどまっているわけです。ですから、そういう広域的な、しかもみんなが嫌がるような迷惑施設の場合には特に原理原則に議論が集中するような形をここで整えているわけです。

それに対して、市町村のプランというのは非常に即地的ですから個別の権利関係にも踏み込まざるを得ないような部分が出てまいりますので、これについては個別の権利調整に準ずる手続としてこういう司法的な仕掛けがとられているというふうに考えていただければいいと思います。

これはつまり言ってみれば都市をどのようにつくっていくかという大もとの政策理念に当たる部分と、個別の具体の地面に落としていく部分をきれいに分離した形で行っているというのがイギリスのマスタープランの場合の合意形成の特徴となっています。マスタープランは最終的にそういう合意形成の手続を経て決められる、かなり民主的な手続を経て決められたものだというふうに考えていただければいいと思います。

都市づくりにみる協議

それに対して、今度はそれを片方で持ちながら、具体的に開発だったり建築行為が出てきたときに、それを規制していく仕組みというものがあるわけですね。イギリスはすべての開発に対して開発規制ということを課しておりますので、開発規制そのものが都市計画ということになるわけです。自治体は開発許可権を持っているんですが、通常は業者と自治体との間で交渉が行われます。自治体

は、開発許可に対する明示的な技術基準というのは一般的には持っていません。これは自治体の裁量の範囲の中で決めるということになっておりまして、自治体を持っている裁量の範囲が非常に大きいというのが特徴になっています。ただ、無制限に裁量を認めておくわけにはいきませんので、先ほど民主的な手続を経て得たマスタープランに沿っているか沿っていないかというのが非常に大きな判断基準になっているわけです。

そこで交渉をやるわけですが、交渉の中身は何かといいますと、行政の目標として都市計画によって達成される公益を最大化しようというふうに考えているわけですね。事業者の方は採算を最大化しようと、経済原理からして当然そう考えるということです。その中で、あたかもゲームのように両者が協議をしながら最終的な開発の中身を決めていくという仕組みをとっているわけですね。非常に小さい開発なんかの場合に一々そんなことをやっていると大変ですので、これは比較的中くらいから大規模にかかわるようなものに限ってというふうに考えていただいてもいいかと思いますが、原理としてはそういうことがどの開発に対しても行うことができるようになっているということがございます。

そういうことになりますと、権限を持っているのは自治体の側ですから、当然そちらの方が強いわけですね。したがって、業者に対する過大な要求ということが非常に問題になりました。まさに日本で指導要綱が業者に対して過大な要求をしているのではないかということが非難されたのと全く同じように、自治体がこういう許可権限を背景に非常に過大な要求をしているのではないかということが問題になりました。これはやはり一定の抑止する仕組みということを持っていないといけなわけですが、同時に要求が過大化する中で1つ非常によかったというふうに言われていることもございます。

それは何かというと、通常、非常に技術的な範疇で考えられている都市計画の分野で公共性をあらわすものというのは例えばオープンスペースだったり、最近ですと都心部の住宅だったりとい

うように非常に限定されて考えられる傾向がもともあつたんですけれども、こういう協議と交渉の仕掛けの中で、それぞれの地域にあって、それぞれの地域にとっての公益性、公共性の高いものは全く異なっている。その異なっているものを次々に自治体が要求し始めたわけですね。ですから、ある地域では低所得者用の賃貸住宅というふうに非常に具体的な、それをつくること自体に非常に公共性がある、あるいは別の地域では母子家庭が非常に多くて、そこでは保育施設をつくるということが非常に公益性にかなっているという場合に、地域地域あるいはそこに住まわれているコミュニティによって公共性の中身は変わる、非常に相対的にしか決まらないということがはっきりここで出てきたということが非常に大きなこととしてあつたわけです。

そして、それが余りにも行き過ぎてしまったという場面がありまして、それを抑止する一定の仕組みが必要だろうということになってきたわけです。その抑止する仕組みは今いろいろあるんですけれども、1つはやはり原則としてある先ほどのマスタープランの中に個別個別の地域ごとに何が今必要か、そのコミュニティにとって必要、公共性が高いものをあらかじめ明記をしておくこと、できるだけそのプランをつくるときにそういうものを同定してそこに書き込んでおきなさいというのが抑止する仕組みの1つとなっています。

もう1つの抑止する仕組みは議会です。イギリスの開発許可は最終的に自治体の中での議会の承認が必要になります。したがって議会、つまり選挙によって選ばれた議員たちがこれを監視するという仕組みによって一種の抑制をきかせる。確かに議会の場合には政治的なことというのがございますので、必ずしも抑止する仕組みとして正当に働かなかったという場合もなきにしもあらずなんです。いずれにせよ議会という組織とマスタープランという仕掛けの2つを使いながら自治体の要求が過大にならないように考えていっているわけです。一方で公益目標というのは非常に広範化しておりまして、先ほど言ったような低所得者用の賃貸住宅施設ですとか保育施設、そういったも

のに限らず、実にいろいろなものが都市あるいはコミュニティに対する貢献として位置づけられるようになってきております。

この協議でもう1つ特徴としてあるのは、都市計画の協議の中ではどうしても個別利害が出てまいります。当たり前ですが、例えば建物を建てる隣の人への日照とかそういうことが非常に問題になるわけですね。こういう個別の利害関係の調整の場としての都市計画あるいはまちづくりの一面と、ここで言っているような自治体と業者間の交渉で決まるような都市計画の一面はイギリスではかなり明確に分離されておりまして、少なくとも都市計画、もう少し小さくまちづくりと言った方がいいかもしれませんが、そういうものは個別の近隣調整とは一定の距離を置くというのが基本的なスタンスになっているのが特徴です。つまり、近隣のことは基本的に近隣でやってください、まちづくりだとか特に行政がかかわる都市計画については、それとは一定の距離を置いておく。もちろん、一定の距離を置くといっても完全に切り離すことはできませんので、場合によってそういうことがまちづくりの中心的話題になることは当然あるわけですが、にもかかわらず原則としてそれらは異なるものであると考えられています。

住宅市街地再生にみるパートナーシップ

さて、最後は少しパートナーシップの実例ということで、これについてはマンチェスターというところの事例をお話ししたいと思います。

ここでは多様性ということが1つのキーワードになっているんですが、まず第1に多様な主体の参加ということです。資料3-1に「都市再生におけるパートナーシップの例」というので、マンチェスターのアンコーツ地区のものを付けておきましたので、これをご覧くださいと思います。

これはマンチェスターの都心部から非常に近いところにあるおよそ20ヘクタールくらいの地区のお話なんですけど、今はかなり荒れた状況になっている。かつては工場を中心とした労働者地区だったわけですが、今は余り人も住んでいなく

て、未利用になった土地ですとか未利用になった建物を中心としてかなり荒廃が進んでいる。スラムとまでは言いませんけれども、それに近い地区になっている。そこに住宅市街地を再生しようということなんです。

そこでの中心になっているのは意思決定組織と真ん中に書きましたが、理事会という名前は必ずしも適当ではないんですが、そういう組織です。ここにはどういうところが参加しているかというと、まずまちづくり会社、トラスト、これはまちづくりの公益信託というふうにお考えいただいていいと思います。それから、住民組織、その地域にあって、あるいは地域に事業者として入り込もうとしているスポンサー企業グループ、それから自治体、こういうところが代表を出し合って1つの意思決定組織、実はこれ自体がまちづくり会社になることが非常に多いんですけども、こういう組織をつくる。当然、一定の事務局があってということになっているわけですね。

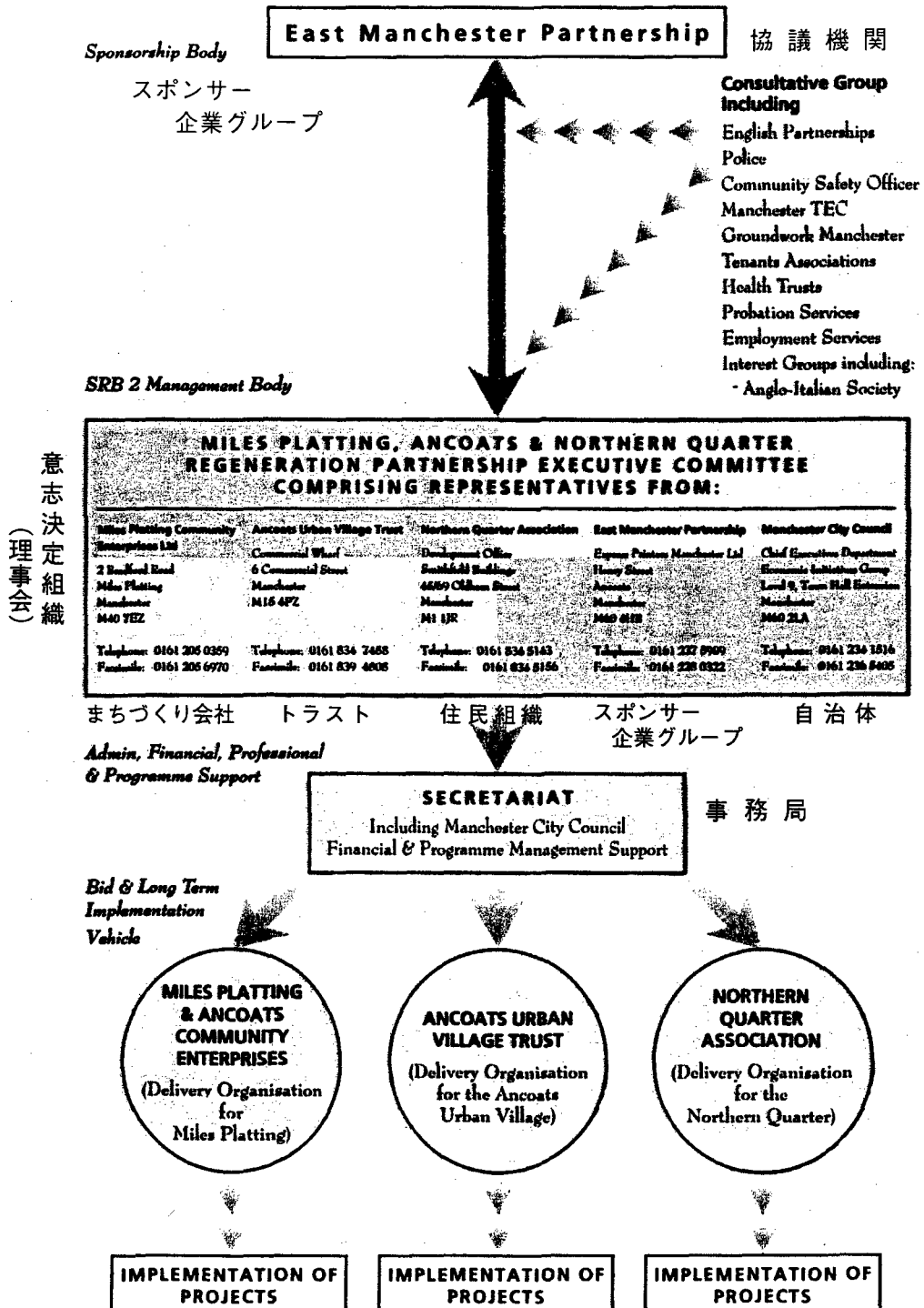
こういう組織をいろいろな多様な主体がそれぞれの権益を代表するような形で、ちょうど理事会を構成するような形で意思決定組織をつくる。日本でもそこまではよくやるわけですが、なおかつこの中でどこがリードする主体となるか、どこの主体がイニシアティブをとるかということが次に重要になってくるわけです。この場合は当初はトラスト（公益信託）が非常に力を持ってプロジェクトを進めていたんですが、残念ながらこの公益信託はつぶれてしましまして、現在は自治体が主導権を持ってこういう組織をつくりながら再生に当たっている。これがまず多様な主体の参加ということです。

2番目の特徴は、多様な資金繰りということです。

ご承知のようにイギリスは今、景気が大変よくて、失業者も少ないという日本とは全く逆の状況にあるわけですが、にもかかわらず都市づくりにはお金がないという、ここは全く同じ状況なわけですね。特にこういう自主的、自発的組織が中心になって地域も非常に限られて、その中で何かをやろうということに対して利用できるお金

Proposed Organisational Diagram

Miles Platting, Ancoats & Northern Quarter SRB 2



資料 3-1 都市再生におけるパートナーシップの例（マンチェスター、アンコーツ地区）

というのはもともと限定されているわけです。その中でいろいろなところから実にお金をたくさん集めてくる、そういうノウハウに長けたといいますか、そういう一群の専門家群がおりまして、そういう人たちが活躍しながら資金繰りを行っている。

どこから集めるか。1つは国からです。ここは国から補助金を得ています。それから、自治体も当然一定金額の投資を行っています。それから、民間企業ですね。民間企業が直接補助をしているというわけではありませんが、民間企業が投資してこの地域の住宅市街地再生を行う。つまり、公共が主導になった住宅地再生プロジェクトとは言っても公共がお金を出しているわけではなくて、それは民間にやってもらうというスタンスなんです。民間が出てこられるような環境をいかにしてつくってあげられるかということがここでのポイントになっているわけです。さらに、イギリスの場合にはヨーロッパ連合というのが現在非常に大きな地域開発の補助の中心になっておりまして、いわゆるEUからの資金ということが非常に大きく取り上げられている。

こういう資金繰りの多くは、実は参加と協議を前提とするパートナーシップを義務づけているんですね。したがって、こういう補助金を利用しようとするれば、こういう場をつくって、みんなで一緒になってやらざるを得ないという仕組みができ上がっているというふうに言えようかと思います。

3番目の多様性は、多様なコミュニティの価値ということです。

これは今までですと単に開発か保全かといったような、割と黒か白かみたいな議論がありました。あるいは、持ち家が賃貸かという対立的な概念としてあったわけですね。あるいは、若い人向け用か高齢者向けかという非常に対立する概念が出てきた場合、どちらかということがコミュニティの中でもやはり対立するものとして取り扱われていたわけです。ところが、そうではなくて、これら両方をどうやってうまく取り込んでいくかということの方がはるかに重要だということに気がつき出したわけですね。

開発か保全かというのは解があるわけではなくて、開発した方がいいところもあるし、保全した方がいいところもあるし、部分的に開発をした方がいいところもあるし、非常に個別に違う。ただ、まち全体として基本的に今どちらの方向にしておくかという程度のことを決めておけば、あとは個別の建物の状況とか個別の敷地の具合ですとか個別の資金繰りの状況によって対処していけばいいという発想が出てきたわけです。

持ち家・賃貸も二極分化していたわけですが、賃貸ばかりつくってもだめ、持ち家ばかりつくってもだめ、両者を混ぜないとだめ、あるいは新しいタイプの所有形態として、例えばコーポラティブと言われているような方式ですとか、あるいはシェアド・オーナーシップというふうに呼んでいるような方式だとか、イギリスにはいろいろな所有形態があるんですけれども、こういういろいろな所有形態を混ぜ合わせながらつくっていく。いろいろなものがあるということ自体が非常に重要なんだというふうに考えていくわけですね。

さらに、若年層・高齢者も全く同じでして、これも単にどちらかというような二律背反の問題ではなくて、両方をどういうふうにうまくコミュニティで取り込んでいくかという、多様なコミュニティの価値をそのまま受け入れていくということが非常にこういう中での中心的な議論としてなされているのが印象的です。

最後の多様性は、多様なデザインということですよ。

ここはデザイン的なコンセプトとしてアーバン・ビレッジというコンセプトを打ち出しています。アーバン・ビレッジというのは、言ってみればそこら辺にあるまちと同じなんです。ごくごく簡単に言うと、住宅だけではなくて住宅もあれば商店もある、そこに働く場所もあるというまちを都市の中にうまく、しかも既存の街並みを壊さないような形で埋め込んでいくというのがアーバン・ビレッジのコンセプトです（資料3-2参照）。

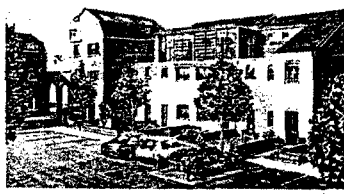
およそ新しい開発には見えないわけです。つまり、今まであったまちで死んでしまった、あるいは死にかけているというところを比較的もとの形

のまま蘇らせてあげるとというのがデザインとしての原則になっています。ですから、全面的につくり変えて高層ビルを建てるわけでもなく、逆に言ってみれば基盤が整った良好な住宅地をつくるわけでもなく、まさにかつてあったようなまちを新しい技術などは当然入れながら今のまちとしてつくり上げていく。これがアーバン・ビレッジという考え方の中心的な部分なんですね。これに対しては、堅いやり方、強制的なやり方はとって

ませんで、実はガイドラインというのをつくって、デザイン・ガイドラインで開発を誘導していくという仕組みをとっております。

事業がかなり進んでいればその状況をお見せできるんですが、実はまだ始まったばかりです。

これがその地区の今の写真なんです。マンチェスターというのは産業革命の最盛期に中心地だったわけですが、ここは巨大な紡績工場がたくさんあったところでした、今皆さんにご覧いた



Here where roads leading will be built across the top of the village alongside the Rochdale Canal and beyond canal zone.



George Leigh Street will be extended to connect the new housing area at the top of the village with 'The Ark'.



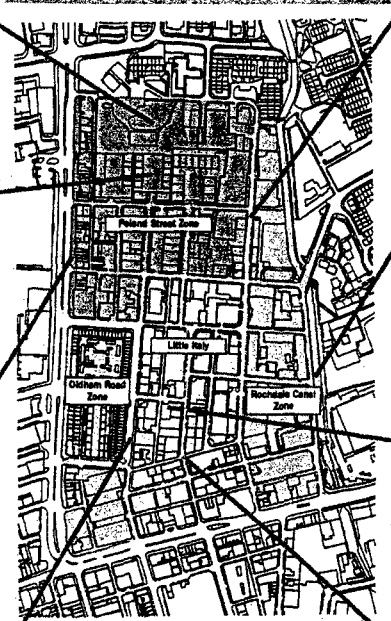
Light parking will be created in front of the retail units facing Oldham Road together with new distinctive street lighting and tree planting.



George Leigh Street will encourage traffic coming westwards and the length adjacent to St. Michael's Church will be upgraded environmentally to become a recreational space.

The development of the Village will be guided by the Ancoats Urban Village Planning and Urban Design Framework which sets out the criteria which will govern the regeneration and development process. The framework is a first draft for public consultation and its purpose is to stimulate debate and discussion as well as gathering views on how Ancoats could develop. This chart summarises some of the Framework.

If you wish to comment or learn more about the Urban Village please contact:
The Ancoats Urban Village Company, Beehive Mill, Jersey Street,
Ancoats, Manchester, M4 6JG
Telephone: 0161 950 4299 Fax: 0161 950 4305



Aerial view of Ancoats Urban Village

Ancoats Urban Village in 2020: The Vision

By 2020 it is a vibrant urban village. All the important elements of the vision for Ancoats have been achieved and the area is a significant part of the city. The Village is vibrant, energetic and thriving, playing a vital role in the Manchester city of the future.

How the vision has been achieved has been the result of a new model of community planning, using a mix of public, private and voluntary organisations and with a mix of public and private funding. A mix of public and private funding has been used to create a mix of public and private spaces. The new mix of public and private spaces has been used to create a mix of public and private spaces. The new mix of public and private spaces has been used to create a mix of public and private spaces.

Community planning is a new model of community planning, using a mix of public, private and voluntary organisations and with a mix of public and private funding. A mix of public and private funding has been used to create a mix of public and private spaces. The new mix of public and private spaces has been used to create a mix of public and private spaces. The new mix of public and private spaces has been used to create a mix of public and private spaces.



A mixture of new built commercial and residential premises will be built alongside existing historic properties which will be preserved to provide new working communities.



The Rochdale Canal will be improved and the historic mills converted into a mixture of new uses including residential, creative industries with shops, restaurants and retailing uses on the ground floor.



A new central square will be created in Little Bag, St. Peter's Place.



Business Street will be pedestrianised in the west and will link the Urban Village with the Northern Quarter and the City Centre. Along it's length there will be active ground floor uses including shops, bars and restaurants.

だいているのはその紡績工場なんです。およそ200年くらいの時間がたっている建物だというふうに思いますが、今この紡績工場の一部は用途転換されてオフィスとして使われていますが、これを全面的に再生していく。1階部分は店舗中心、2階・3階はオフィスということで、恐らくそれ以上は住宅ということが中心的な用途となるでしょうけれども、そういう形で再生していくというのがここでの中身になっています。

この写真は典型的に開発と保全をどうやってうまくやっていこうかという話で、3つ建物が並んでいるのがおわかりになるかと思いますけれども、一番左側は保全しようという建物です。真ん中は保全したかったんだけど、もちそうにないので壊された建物です。したがって、そこには間を埋める新しいタイプの建物が出てまいります。右側の建物は保全とか開発ということではなくて、恐らく中をつくり変えることで住宅にしようということで、これには補助が入ることになっています。一応こういう形で開発、保全をうまく仕分けしながら、この例の場合には真ん中を壊してそこに埋め込むものを新しいデザイン的な一種の緩衝としてうまく使うことで処理したいというふうに考えているわけです。全体としてのこの地区の方針は保全なんですけれども、にもかかわらずこういう個別のプロジェクトの状況に合わせた形で動かすということが特徴的な部分だというふうに思われます。

まちづくりにおける参加と協議のあり方

以上が大体イギリスでの事例ということで、最後になりますけれども、まちづくりにおける参加と協議ということで私なりに考えていることを先ほどのイギリスの話も含めてまとめてみました。

1つは、プランに対する意思決定とプロジェクトに対する意思決定を分けて考えてみてはどうかという話です。

日本の場合には、都市計画決定—これは都市計画をやっている人は都市計画決定ということとは切っても切れない関係にありますので、すぐわかりになるかと思いますが、日本の都市計画の手

続では都市計画決定という部分が中心、この手続1つによって都市計画を決めることになっています。これは非常に政策的な部分と個別地権者との調整を全部1つのプロセスの中に閉じ込めてしまって、1段階で決定するという形になっているんですね。このことが個別地権者からの反対によって本来原理原則的には必要なものがなかなかできないということにつながっているのではないかと、ここは2つに分けてみてはどうかというのが1つの考えです。

今は都市計画決定の大きな話でしたけれども、個別の地区のまちづくりでも同じでして、総論賛成・各論反対というのがそれにあたります。総論賛成・各論反対はどこにでも起こり得ることなので、それ自体は私はいいと思うんですけれども、各論反対が総論賛成にまで影響を及ぼすことが非常に問題であって、そこを厳密に切り離しておくというところがまず第1にあった方がいいのではないかと。総論に当たるプランは非常に政策的なものですから、基本的には長期、しかも原理原則的であって、皆さんにできるだけ参加してもらって案をつくっていく。その場合やはりこの参加は地権者の参加ではなくて、市民としての参加でなければいけないというふうに考えております。当然、できるだけ早くから行政は情報公開をしなければいけない。

そういう意味で、今回、東京都には計画段階のアセスメント制度というのが試行されることになりました。非常に早い段階から計画を公表して皆さんと一緒にいい計画をつくり上げていこうという仕組みだというふうに私は理解しております。これは環境アセスメントの方ですけれども、まちづくりも全く同じで、できるだけそういう仕組みで、まず原理原則についていろいろな人に意見を言うていただいて議論するという場づくりが大切なのではないかと思います。

それから、個別の事業レベルになりますと当然、権利関係だとか地権者対応だとかそういう話が出てまいりますので、これは権利関係者による参加というよりはむしろ協議が中心になってくると思われれますが、先ほどから申し上げましたように原

理原則には戻らない、各論反対を総論賛成にまで影響させないというところに1つのポイントがあるのではないかと。ただ、この各論反対で協議の結果いろいろなことをやるわけですが、そこで協議というのはある程度原則から外れることを認めるということを意味しているわけですが、原理原則であるプランの部分ではできるだけ民主的につくっておくことで、協議ですから外れることは当然あっていいわけですが、外れ過ぎないようにする。つまり、イギリスの場合で言うと、公益目標が余りにも広範化してしまったり、あるいは事業者の主張が余りにも原理原則からかけ離れている場合に、それを抑止するものとして一層民主的につくられたマスタープランに重要性があるのではないかと考えております。

仕組みレベルのお話は以上ですが、実は仕組みレベルは大抵の場合は一番最後にできるのが普通でして、仕組みをつくるためにはそれぞれの地区で個別にいろいろなことをやる、やった結果が大体仕組みとしてできるというのがどの国でも同じなわけです。ですから、今日来ていただいた方々もぜひ頑張って、私も含めて多くのところで先進例をつくっていくことでこういう仕組みにやがてはつながっていくのではないかと考えている次第です。

やや大ざっぱな話もあったかと思いますが、私の話はこれで終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

4. 東京の住宅政策の動向について — 住宅政策の新しい枠組みと展開 —

福岡 峻 治

ただいまご紹介にあずかりました都市研究所の専任研究員をやっております福岡でございます。時間がちょっとタイトになりまして、4時30分までに終えるということでありますので、ちょっとはしりながら、高見沢先生と中井先生のお二方のお話を前提にしまして私のお話を申し上げます。

高見沢先生が私にまとめるようにおっしゃっていますが、これはなかなか難しい問題でありまして、最近の際立ったトピックスを中心に申し上げ

げてみます。

タイトルは「東京の住宅政策の動向について—住宅政策の新しい枠組みと展開—」ということにしてありますが、主としてこの住宅・まちづくりという問題を自治体レベル、都と基礎自治体であります区市町村レベルの住宅政策という側面から切り取りまして、また今日のテーマであります「持続可能な都市づくり」という面とあわせて若干考えていくことにしたいと思います。

住宅政策の新しい枠組み

自治体住宅政策というものが1つのまとまりを持ったものとして成り立つのかということは大変大きなテーマでありますけれども、平成3年7月に東京都が住宅マスタープランというのをつくりました。それと前後して、都心区によってはそれより少し早くつくったところもございますが、区部、市町村ほぼ全体にわたりまして住宅のマスタープランというのがつけられるようになりました。これとあわせて、住宅政策としてどういうものを柱にしていくのかという意味での住宅基本条例なるものが自治体のレベルからつくられまして、これがその後の用途地域の見直しとかさまざまな住宅まちづくりの面で、特に住宅系の再開発などにおきましてはかなりの影響力といたしますか、意味を持ったのではないかと。そういう意味で、自治体の住宅政策というものを住宅まちづくりの前提にして考えることができるというのが私なりの理解であります。

もう1つ、最近の国レベルの住宅政策の転換という点も大変大きな点がございます。それは何かと申しますと、特に平成7年に出されました国の住宅地審議会の答申によりまして、従来の公団、公庫あるいは公営住宅といった公的住宅、あるいは公的部門というものを主導にした住宅政策から、大きく住宅市場、民間市場を機軸にした方向へ転換しようという方向が出されたわけでありまして。もともとこの筋というのは昭和50年頃にもそういう基本答申が出されておりますけれども、今回はかなり本格的でありまして、できるだけ民間市場を活性化させまして、しかも住宅のストックを重

視していこうという趣旨です。先ほど高見沢先生の話にも出ました100年住宅、センチュリーハウジング、やや形容矛盾の感じもいたしますが、そういう住宅ストックが長期的に価値を保全し、できれば価値を下げないというようなことも含まれています。

もう1つは、何といっても公共住宅部門をもっと効率化しようという動きが柱になっております。特に公共住宅部門については、住都公団あるいは住宅供給公社についてさまざまな問題が提起されていることはご承知のことと思いますけれども、特に住都公団については住宅関係の業務を基本的に廃止する方向を打ち出し、公営住宅部門におきましても、従来の供給階層というのが所得五分位階層で大体下から3分の1くらいの階層であったのですが、それを下4分の1くらいに原則として絞り込む、また高齢者と障害者については若干引き上げることにしたわけです。しかも、住宅の供給の仕方も民間住宅を借り上げるとか、あるいはそれを買収するというような形で民間の市場を活用する方法を基本的方向として取り入れてきているわけであります。

特に住宅のストックの価値を重視していこうという新しい政策の柱というのは、従来の供給中心といいますか、フロー中心の政策の発想からいいますと非常に大きな転換を遂げたという印象があります。今日の話の副題である「都市の持続可能性」というのは、ある意味ではこういう本格的な住宅ストックづくりという政策の枠組みが持続可能な都市づくりという脈絡につながるのではないかというふうに考えまして、そういう点から若干のトピックスを取り上げようというのが趣旨であります。

1つは、やはりいいストックをつくり、しかも環境に対してできるだけ負担を与えない、負荷を与えないような住宅政策の対応です。最近では環境配慮の住宅政策と言われているわけですが、そういう面と、もう1つは、都市住宅としてのマンション居住をめぐる政策問題です。特に建て替えという大変難しい問題が一方であるわけですが、このフローとストックの両面から若干問題を考え

ておきたいということでもあります。そういう意味で現在大変深刻な問題になっておりますのは、住宅ローンの破産の問題でありますとか不動産価格の下落に伴う売却損の問題でありますとか、深刻ないろいろな問題があるわけですが、そちらの問題については脇へ置く形で話を進めていきます。

環境問題と住宅政策

1つ目のトピックスは、環境問題としての住宅政策の対応や、取り組みという問題であります。この問題の背景その他については先ほど高見沢先生の方からも詳しくお話がございましたが、特に持続可能な開発に向けての国際的、国内的な取り組みというものに政策的にも制度的にも裏づけを与えられたというのが大変大きな点の1つだと思います。

もう1つは、環境行政という点では平成5年に環境基本法というのがつくられまして、環境負荷の少ない社会づくりを目指す、東京都では循環型社会づくりという言葉が使われていますけれども、そういう環境に対する総合的な取り組みというものも推進されるようになったわけであります。これが環境配慮の住宅政策の大きな背景になっているわけであります。区市町村によっては、住宅マスタープランで環境共生住宅づくりを初めとしまして、省エネルギーでありますとか緑の保全といったものに配慮した良質な住宅を市場を通じてどういうふうに誘導していくかというような問題でありますとか、住宅・まちづくりを通じて農地と住宅の共生を図るとか、水と緑を生かした住宅づくりを進めるとか、そういう方向を打ち出しまして、そういう物差しでもって住宅を動かしていこうという方向を出しているところもみられます。特に最近、1つの先導的なモデル事業として自治体で取り上げられるようになりましたものに、環境共生住宅というものがあります。

ちょっと見にくいかもしれませんが、2枚目に見開きで資料をつけてございますのでご覧ください。従来、低所得者向けの公営住宅の分野においてこの種の取り組みは非常に少なかったのでありますけれども、最近、東京都あるいは世田谷区が

相次いで実験的な事業を行いました。資料の右の方にざっと説明しておりますが、東京都では循環型社会に対応した住宅をつくり、これにエコピアという名前をつけています。エコはエコロジー（環境）のエコで、ピアは集合、集まりということで「エコピア」というニックネームをつけまして、新しい環境共生住宅の実験を最近始めています。

この実験例を1つの素材にして意義とその成果、問題というものを考えておきたいと思います。環境共生住宅のコンセプトが資料裏側の左上に出ておりますが、実は国の方でつくったガイドラインにそって作られているようです。基本的には、地球環境を保全するという観点からエネルギー・資源・廃棄物という面での環境に対する負担、負荷を軽くするという事が1つでありまして、2つ目は周辺環境と調和したまちづくりというものを住民から主体的につくり出すということでありまして、3点目が安全・健康で快適な生活を営めるような住宅づくりを目指すということで取り組まれているものであります。公営住宅の例では世田谷区が単独でつくった深沢環境共生住宅があり、それと今日ご紹介します、東京都が中心になりまして板橋区と協力してつくりました蓮根三丁目のエコピア蓮根が代表例であります。今日は主として板橋区における例をとりあげて問題を考えてみたいと思います。

板橋区は環境問題の取り組みに大変熱心でありまして、数年前にエコポリスという環境都市づくりの宣言をしまして、環境問題に取り組んでいる区であります。たまたま私も板橋区民であります。例えば30億円かけたエコポリスセンター、これは環境教育、環境情報を公開し、板橋区の環境政策を推進する中心的なセンターになっています。もともとは中仙道と首都高速六号線と環状七号線が交差するところに大和町交差点という自動車公害で知られた大きな環境問題があって、どうもそれも1つの背景になって板橋区はエコポリス宣言をし、環境問題に対しては非常に熱心に取り組んでいる、東京では代表的な自治体の例であります。

たまたまこの蓮根の公営住宅建て替えとの関連

で環境共生住宅の実験プロジェクトが取り上げられまして、高齢者住宅を入れるということもあったようでありますけれども、計画段階から都区共同で計画がつくられ、その後の運営についても地元区の方では公園の管理を引き受ける等の協力体制が敷かれまして、そういう意味では大変珍しい実験例であります。

この環境共生住宅の特色であります。資料の裏側をざっとご覧いただきたいと思います。先ほども環境共生住宅のコンセプトに対応しまして、1つは環境負荷を少なくするという事で、クリーンエネルギー、とりわけ太陽光発電です。これは⑨であります。屋上にパネルを張りめぐらせてまして太陽光発電を取り入れているわけでありまして。これが環境負荷という点では一番目玉のようではありますが、そのほかに風力を利用した自然エネルギーの利用でありますとか、雨水の循環利用でありますとか、それから屋上緑化です。これは③というのがあると思いますが、何か所か屋上緑化というのを試みているわけでありまして。これは単なる都市緑化だけではなくて、断熱効果もかなりあるそうでありまして、地球環境保全という面で配慮がなされているというのが1つであります。

もう1つは、この絵の手前のところに風の広場という約200坪ぐらいの公園がつくられました。ここではビオトープという水棲生物とか野性動物等も来れるような新しいタイプの試みで、やや小さな公園でありますけれども、東側を緑道なんかでつなぎまして、近くにあります公園と一体的に利用できるような環境の配慮をしています。

それから、住戸についてでありますけれども、これは特にバリアフリーというものを基本にしまして、通風とか採光という面で特に配慮した住戸プランをつくっています。ライトコート（光の庭）と書いてありますが、何か所かこれが採れるようになっています。そういうライトコートといったようなものを含めまして住戸プランにいろいろ工夫を凝らしてあります。さらに断熱材だとか開口部、これは大体3面が外気に触れるようにつくったものでありますとか、壁、天井等の紙にもいる

いろいろな工夫を凝らしましてリサイクル可能な材料を使うとか、そういうことを試んでいます。

最後に社会的な側面では、いわゆるシルバーピアと言われる高齢者の専用住宅を16戸ほど配置してあります。もちろんこれは中層住宅であります。エレベーターを設置しまして、高齢者の団らん室だとか、日だまり広場とか、そういうようなさまざまな配慮をしてあります。

環境共生住宅は概略、以上のような中身の住宅であります。特にこれを評価するポイントはどのような点にあるのでしょうか。もともと省エネルギー政策というのは第2次オイルショック後に国でそういう法律をつくりまして、現在は住宅金融公庫の融資制度等を通じて推進されているわけですが、そうした省エネ政策の枠を大きく超えた形で、新しく自然環境の保全とか自然エネルギーの利用とか、あるいは資源のリサイクルを進めるといった配慮のもとに総合的な環境政策によって環境に対する負荷を減らすということを主軸にした新しい試みと見られます。そういう意味で、非常にモデル性の高い住宅づくりの例と言ってよいのではないかと思います。

もっとも、太陽光発電の効果等については、電力エネルギー換算で年間90トンのCO₂の削減効果があるそうですが、最近では民間でも太陽光発電の普及が進められてきています。それ以外のいろいろな関連施設の維持管理のコストでありますとか、それらのメリット、デメリットについては東京都がこれから入居者の住み心地等の問題を含めてモニタリングし、評価し、その結果を公表しようという計画をもっているようで、ここではその結果を待ちたいと思うわけであります。

それから、評価の2つ目は先ほどもちょっと申し上げましたけれども、従来この種の実験は低所得者向けの公共住宅では余り見られなかったことと関連します。特にこの試みは東京都と地元区の共同でつくられた新しい住宅・まちづくりの例としまして、今後の市場を中心とした住宅政策の中で公共部門の果たすべき役割、その先導性なり戦略的な機能というものをどう考えるのかという面で評価できる1つのポイントになると考えていま

す。

問題は、このような実験の成果を住宅市場の中で具体的にどのように生かしていくかということでもありますけれども、集合住宅でこういう実験が行われて、さまざまな環境共生技術の効率性とか経済性といったものをできるだけ的確に都民や市場に情報提供してほしいということがあります。これは純然たる実験事業ではないわけでありまして、いろいろな制約条件がありますけれども、的確な評価情報を市場に出せるかどうかという点が我々として大変関心を持っている点の1つであります。

もう1つはエコピアに基づいた環境共生のあるべき水準といいますか、ガイドラインというものがつくられるならば、それでもって市場をある程度誘導する効果も少なからずあるかと思います。さらに、それに実効性を与えるような支援施策をどう組み合わせていくのかということもあわせて必要になるのではないだろうか。さらに、東京都はあと3カ所くらい向こう3カ年で計画しているそうでもありますけれども、民間の事業についてこの種の実験事業は余り多くないわけですから、そういう点も含めていろいろ異なる条件の中で成果、あるいはソフトのシステムを含めた環境共生技術のあり方の検討をぜひ期待したいと思います。

以上が前段の環境問題のところでありまして、時間がやや厳しいんですが、次に後半の分譲マンションの問題をざっと取り上げておきたいと思います。

分譲マンション居住と住宅政策

マンションの問題については、先ほど高見沢先生の方から特にマンション建て替えの難しさということについてハード面を中心としたお話がございましたので、問題がどこにあるかということとはほぼおわかりだと思いますので、かなりはしょってお話をしたいと思います。

まず最初は、分譲マンションが都市居住に持っている意義といいますか、位置という問題であります。分譲マンションは大体1960年代から供給が本格化、70年代から非常に増えまして、先ほど会

場の方でも3割くらいが居住していると言っておりますけれども、現在の都市居住の主要な形態になってきているわけでありまして。平成5年の住宅統計調査で大体42万5,000戸と言われておりますが、平成9年末では約50万戸と言われておりまして、持ち家の全体のストックでは23%くらいでありますけれども、区部になりますと26%くらい、さらに都心区、区部中心部になりますと37%ということでありまして、港区とか江東区になりますと50%を超えるということになっているわけでありまして。ただ、全体的には住戸面積はかなり小さく、しかも、その割には非常にファミリー世帯も居住するようになってきているわけです。図3に資料をつけておりますが、これは全国ベースですが、ファミリー世帯が大体5割くらいになっております。しかし、戸数規模自体は非常に小さくて、50戸未満が過半数に上ることがあるわけでありまして。

それから、先ほど高見沢先生が触れましたように、容積率の余剰といいますか余りを利用してマンション所有者が土地を提供すれば建設業者が上物を建てて、余剰スペースをつくって採算性をとるという方式であります。専門家はこれを等価交換方式というふうに呼んでいるわけでありまして、その等価交換方式のものはほとんど建たなかったということだけでなく、等価交換方式のものはまた逆に地主さんの意向が非常に多く入ったり、あるいは複合用途型で店舗とかオフィスとかそういうものが入ったりということで、なかなか難しい問題を含んでいるわけです。

そのほかに、特に入居者が非常に高齢化したり、あるいは賃貸化したりという問題があります。それから、管理組合も人材難で非常に弱体化しつつある。それから維持管理、使用上のルールであります管理規約も不備なものが少なからず見られる。最も大きな問題では、計画的な大修繕あるいは建て替えといった問題について入居者の合意がなかなかとりにくい。それだけでなく、もう1つ深刻な点は、特に1960年代以降70年代のマンションの老朽化ということが大変深刻なテーマになってきつつあるわけです。

公営住宅の中高層住宅の場合ですと、耐用年数が70年で、その2分の1の35年を超えると建て替えの最低の条件は一応クリアするということですが、過去に等価交換方式で余剰容積等を活用してやったものの平均は大体32~33年です。そうしますと、築後大体30年を超えて建て替え対象になるかというのは現在で大体800棟で4万戸弱あるそうですが、10年後の2010年ぐらいを想定しますと、これが大体20万戸、40%くらいのベースになるそうです。そういう意味では、ここ5年か7~8年のうちにマンション建て替えについての政策あるいはシステムというものをきちんとしてくれるかどうかということが非常にさし迫った都市政策の課題になるわけでありまして。

特に私がこのテーマを取り上げた背景には、先ほど高見沢先生の方からもお話がありましたが、平成7年の阪神・淡路大震災の経験があります。そこで、特に住宅の面ではマンションの倒壊、破損というのが大変大きな問題になりまして、それを契機にして、学会あるいは専門家、あるいは業界だけではなくて自治体でもこの問題に本格的に取り組むようになりました。それは、耐震診断といった面を含めてマンション居住の問題に政策的にしっかり取り組もうという動きとなって現われてきたわけです。そういう流れの中でマンション建て替えの問題—分譲マンションの問題はそれ以外にも中古のリフォームの問題とか流通の円滑化といった大きなテーマがありますけれども、それは資料の図4のところにも紹介してあります。中古マンションの流通で一番大きなネックになる部分というのは建て替えが入居者の合意によってスムーズにいくかどうかという点でありまして、この点についてのちゃんとした見通しが立たないと、市場を中心とした住宅政策といってもなかなかうまく作動しないのではないかと、あるいは中古マンションがある時点から急速に値下がりをするといったことも市場中心の社会においては起きかねないわけでありまして、そういう面ではかなり深刻な問題を含んでいると考えられるわけでありまして。

この分譲マンションの問題については東京都が

住宅白書でとりあげています。まず、平成7年度に「阪神大震災の教訓」と題して特集号を組んでおりますが、その翌年の8年度には分譲マンションの実態を大々的に取り上げております。また、文京区も非常に分譲マンションが多いところでありまして、私もたまたま住宅政策審議会の関係で関与しているのですが、文京区でも平成8年度には住宅白書を出しまして、共同住宅、分譲マンションの問題を大々的に取り上げています。東京都にも東京都住宅政策審議会というのがございまして、平成8年にマンション居住についての諮問がなされまして、その答申が去年5月と今年5月に相次いで出されました。レジュメにも書いてございますが、分譲マンションの維持管理、建て替え及び新規供給という三本柱で答申が出されたわけでありまして。

今日は特にその中で一番難しい建て替え問題についてちょっと紹介し、基礎自治体の取り組み状況等についてもふれておきたいと思います。

都の審議会の答申のポイントというのは、分譲マンションの建て替え需要というのが特に区部中心部等を中心にして向こう10年ぐらいの間に大量に出てくることを予想しておりますが、一方、さっき申し上げましたような余剰容積等を活用して民間ベースで、しかも、採算がとれる形で入居者が一銭も出さずにできるということはほとんど絶望的であると指摘しています。したがって、ある程度計画的に建て替えについて準備すること、合意形成についてのいろいろな仕組みづくりをつくり上げていくことが必要だと述べています。それから、現在は区分所有法というのがあるわけですが、阪神・淡路大震災のときにも再建についての特別な法律ができましたが、再建については具体的な法的なシステムというのが現在でき上がっていないわけでありまして。そういう問題について行政がどう取り組むかということについての問題を提起したわけでありまして。

特に建て替えの推進方策の柱としては3つぐらいの点を提案しています。1つは実際のマンション所有者その他からの相談に乗れるような相談体制、あるいはマンション建て替えを円滑にするための

さまざまなノウハウ、情報提供というものをつくる体制をしっかりとつくる必要があると述べています。「建替えに係る相談体制の整備」に関しては審議会答申の資料を1ページの図4-1に掲げてありますけれども、区市町村、東京都が中心になってこれに対応するわけですが、一番下に民間の任意団体、NPO等を含めたまちづくり団体の協力というものもかなり重要だということを指摘しています。

次に、建て替えについての合意形成です。これは建て替えのための建設費というものも相当予定しなければならないわけですし、高齢者その他で資産的に耐えられないという方もいると思いますし、借家になっていて借家人がかなり含まれている等、さまざまな側面があると思いますが、そういう方々に対しての支援方策をどうするかということでもあります。レジュメの中に資料として「図4-2-『建替えアドバイザー』派遣制度」を入れておきましたけれども、これは建て替えについてのアドバイザー、コンサルティング的な仕事をする人を派遣する仕組みで、これは公的に派遣をしようとするものです。

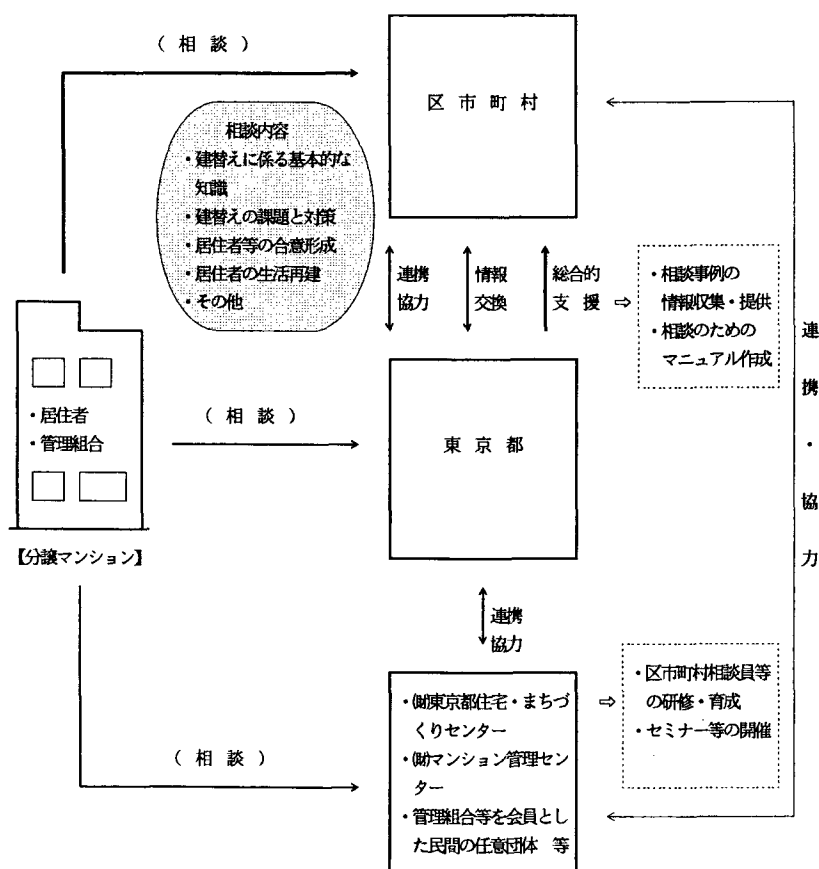
それから、居住実態に応じた生活支援策です。資金の積み立ての制度というものをうたっているわけですが、これは特に高齢者等で資力が乏しいという人に関しては、例えば住宅供給公社のようところが建て替え後の分譲マンションを取得しまして、それを賃貸住宅として貸すという形がとられます。あるいは、分譲マンションに住んでいる高齢者等が土地を担保にして融資を受ける方式—リバースモーゲージという難しい言葉を使っていますが—があります。そのほか、借家人等の行き先をどうするかといったさまざまな問題を含んでいるわけでありまして。ここでは幾つかの代案というものを提起されているわけでありまして。

第3の点は、実際の建て替え事業で現在あるマンションから建て替えた後のマンションに権利をどういうふうに移し替えていくかという点に関わるものです。再開発事業の仕組みをご存知の方は権利の変換システムということをお聞きになったことがあると思いますけれども、マンション建て

替えに賛成じゃなくて売り払って出て行くという方ももちろん出てくると思いますが、そういう権利の調整あるいは評価、権利を変換していくシステムというものをどうしても公的に制度的にきちんと確保しなければいけないであろうということをこの答申では非常に明快に指摘しています。私は特に分譲マンション問題という大変至難な問題を取り上げて、この問題に正面から発議したという点で、国がどういうふうに対応するのかという点はこれからの問題でありますけれども、大変意味があると考えています。

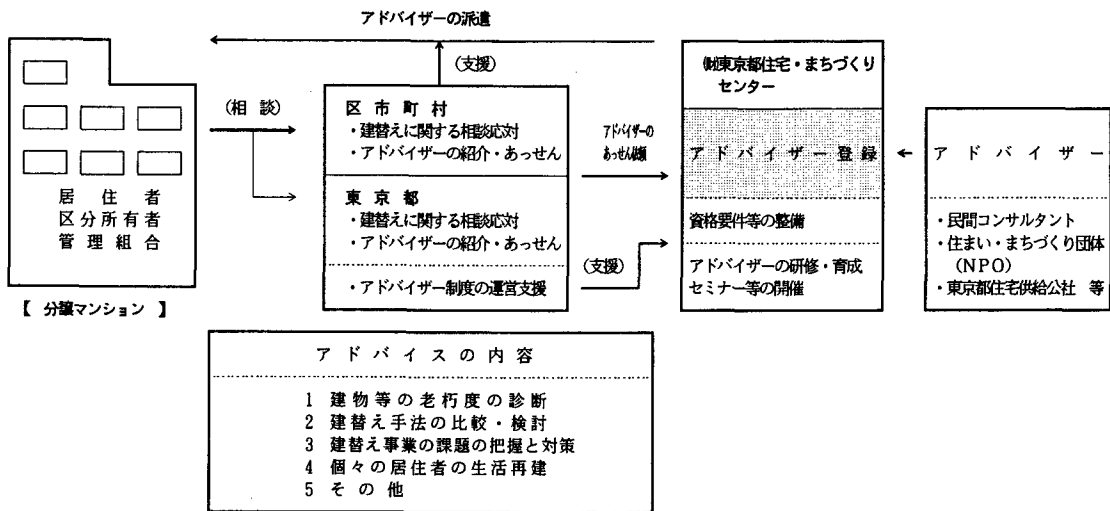
もう1つは、今日はNPOの問題が出されましたけれども、こういう住宅の特にマンションの建

て替えといったことになると、すでに申し上げましたとおり純然たる民間市場に任せておいただけではにっちもさっちもいかないという現状があるわけです。そこで、民間の住まいまちづくり団体、NPOといったさまざまな分野の専門家による支援活動が大変重要になってくるのであります。そういう点を非常に明快にしてきたという点でも、この答申は大変注目されるのではないかと思います。特に阪神・淡路大震災の教訓、そこに出された分譲マンション建て替えにかかわるさまざまな問題というものをかなりしっかり整理して政策の枠組みとして盛り込んだということを大いに評価してよいのではないかと思います。



出典：東京都住宅政策審議会答申「分譲マンションの円滑な建替え及びファミリー世帯が定住できる供給のための施策について」
(平成10年5月27日)
参考資料及び関係資料

図4-1 建替えに係る相談体制の整備(例)



（注）建替えアドバイザー派遣制度は、「管理アドバイザー」の派遣制度の拡充により対応する。

図4-2 「建替えアドバイザー」派遣制度（例）

す。

とりわけ分譲マンションの維持管理、供給といった点も含めて、将来こういう分譲マンション居住というものがどうあるべきか。そのあるべき姿というものを示しまして、それにたどり着くためのさまざまな仕組みというものを明快に提起したということが大変重要なポイントではないかと思っています。特に分譲マンション居住の問題は一面で非常に大きな都市の社会問題であると同時に、ハード面から見ますと大変大きな都市づくりの問題であります。一方、住宅市場の方から見ますと、中古マンションの居住性、資産価値の位置というものをどう長期的に図っていくのか、そしてマンション居住というものを安定かつ安心したものにするかという点が大変重要な問題になりつつあると考えています。ある意味では、ここにざっとご紹介しました分譲マンションの建て替え等に係る方策というものについて、ここ5年から7～8年にかけてさまざまな手法、詰めというのがどのように大きく進んでいくのかということがこれから21世紀の都市居住を考える上で、あるいはそれを左右するかなり重要な問題ではないかと考えているわけがあります。

今日は特に区部等を中心とした行政の対応がどうであるかということをござつとご紹介しようと思いましたが、時間が詰まってきましたので、結論的なことだけを申し上げます。東京都の基本的なスタンスは、区市を中心とした連絡体制を早急につくりまして一既に立ち上がっているようですが、それから業界団体でありますとか、まちづくりセンターでとか、住宅供給公社とか、住宅金融公庫といったものを網羅した連絡体制を同時につくりまして、まず情報交換、対応の体制というものをつくっていかうということで進んでいるようであります。それから、いきなり建て替え問題というのは簡単ではないわけでありまして、維持管理の問題から入りまして耐震診断とか計画修繕とかになりますと、さきほど申しました社会的な耐用年数の点を考えますと、すぐ建て替えをどうするかという話につながっていくわけでありまして、そういうスタンスで取り組もうということのようであります。

特に区市町村では一市でもかなり熱心なところはみられますが、全体としては区部中心部、都心区の区では大変熱心な取り組みが行われているということが東京都の調査等を拝見しているとわか

ります。それにしても、さきほど申しました建て替え資力のない居住者対策をどうするか、あるいは既存不適格という問題、容積率に余剰のないところをどうするか、基本的に建て替えの法的なシステムというものをどのように整備するかということに関しては国に対する要請という形で出されているようです。

いずれにしても、この問題に対する区部中心部の都心区の非常に積極的な取り組みのスタンスというのは今後のこの問題の展開についてかなり期待を抱かせるのではないだろうか。また、東京都を初めとして関連団体の取り組みもかなり急ピッチに進んできつつあるようで、これから先、国の早期かつ積極的な支援というものがどのように動き出すかということが注目されるわけです。今度の景気対策の特別枠の中では、耐震助成とか改修の支援について予算要望の形で初めて本格的に建設省も乗り出すようでありまして、阪神・淡路大震災の大変重い経験をもとにやっと本格的に動き出す兆しが出てきたかというのが現状であります。

以上、大変はしょりながら申し上げまして、何かまとまりのある話をしなければいけないかもしれませんが、まとめとして1つ2つだけ申し上げまして終わりにいたします。

1つは自治体の住宅政策は環境政策、あるいはこれからの介護保険制度を控えまして高齢者のバリアフリーといった問題、あるいは防災まちづくり政策といった面、そういうさまざまな側面から総合的に住民の立場から問題にどう取り組むかというのが大きなテーマになってきそうです。

もう1つは、やはり住宅問題というのはハードな問題が不可欠でありますので、分譲マンションの問題を取り上げても、やはりまちづくりの政策の一環としてしっかり抑えなければならないというのが第2の点であります。

第3の住民参加の点は、中井先生から縷々お話が出たとおりでありまして、こういう民間の市民組織の活動というものを専門家のアドバイスを含めてどう取り上げていくのか、それをどうバックアップしていくのか。その中で、自治体等を含めた相手に対する交渉能力あるいは政策の提案機能

でありますとか、そういうものを東京の都市社会にどう根づかせていくのかという点が単に住宅・まちづくりの問題にとどまらず、これからの東京の地域社会のあり方というものを方向づけていく大変大きな課題ではないかと考えています。そういう意味では、分譲マンションの建て替え問題というのは我々に突きつけられた大変貴重な課題ではないかと考えているわけであります。

大変はしょって恐縮でございますが、以上で終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

5. 閉会あいさつ

玉川 英 則

都市研究所の玉川と申します。終わりに当たりまして、数点お願いとご連絡を申し上げまして、閉会の辞とさせていただきますと思います。

まず第1点目なんですが、お手持ちのパンフレットの中にアンケート用紙が入っているかと思っています。そちらの方をぜひご記入いただきまして、受付の近くにアンケート用紙入れという箱がございますので、そちらにお入れいただければと思います。

第2点目ですが、今日の講演会の内容は私どもの都市研究所の方で出しております『総合都市研究』と申します論文集、1年間に大体3冊くらい出しておりますけれども、来年刊行予定の『総合都市研究』に全て収録するという予定にしておりますので、もしご興味を持たれました方は『総合都市研究』をご購入いただければと思います。これは都庁の都民情報ルーム等でも販売いたしておりますので、ご覧いただければと思います。

第3点目ですが、その『総合都市研究』という論文集と並びまして、私ども都市研究所の方で出しております刊行物といたしまして、先ほど司会の方からも申し上げましたとおり『都市研究叢書』という書籍がございます。こちらの方は研究論文集というよりは、より一般向けにわかりやすく都市問題あるいは都市研究の最新の成果を解説したものでございますので、そちらの方もぜひご覧いただき、ご購入いただければと思います。先ほど

休憩時間のときにご覧になられた方もいらっしゃるかと思います、受付の方で若干の予備がございますので、またご覧いただければと思います。

それから、そのような研究出版活動と並びまして、私どもの研究所の方で行っておりますもう1つの大きな活動といたしまして、大学院における教育活動というのがございます。それにつきましては、お手持ちのパンフレットの中に「大学院都市科学研究科」というタイトルがついたピンク色の表裏刷りの1枚物に概要が書いてありますので、ご覧いただければと思います。

この大学院は昼夜開講制、昼夜講義を開講するという形をとっておりまして、大学院修士課程につきまして定員の約半数は社会人の方を受け入れるという形でやらせていただいております。したがって、定職を持ちながら平日の夜とか土曜日の午後に講義、演習等をやっておりますので、そちらの方へ参加いただきながら修士論文を書いていただいて、学位を取っていただくということが出来る大学院になっておりますので、ぜひご覧いただければと思います。

以上、都市研究所の教育活動、出版活動、研究活動という形でやらせていただいております。ぜひ今後とも都市研究所の活動あるいは都市科学研究科の教育活動につきましてご理解とご協力をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、これにて都立大学都市研究所第11回公開講演会をお開きとさせていただきます。長時間にわたるご清聴、どうもありがとうございます。

— 了 —