

比較住宅政策研究会 議事録

日時：2003年 3月12日（水） 午後6時30分～8時30分

テーマ：21世紀に向けてのアメリカの都市開発

報告者：戸谷 英世（住宅生産性研究会理事長）

会場：国際建設技術協会 6階会議室

出席者：海老塚、南、山下、歳岡、中尾、松岡、吉村、小畑、柴田、新田目、横尾、青木、小田、宮本、梅津、馬渡、矢野(計17名)

（報告）

I. 基本的背景

- ・ アメリカ、イギリスなどでは家を持って資産形成する。日本経済を活性化させるには地価を上げる必要がある。そのためには土地需要を増加させなければならない。潜在需要の大きい住宅需要を顕在化させるためには、英国のリースホールドに倣い、地価を地代という形で小さな負担にし、ローン全部は建築費にあてる必要がある。
- ・ p11に書かれているように、アメリカの住宅から学ぶ必要がある。アメリカの住宅価値とは1にも2にも立地が重要である。立地は学校環境、病院、自然災害等の観点から重要であり、住んでいる人の顔を表す。
- ・ 住宅鑑定の評価がマーケットと違う価格になるのは日本の評価は観念論で市場を考慮していないからである。住宅は償却資産ではない。日本の鑑定は物理的な質によって同じ価格を付けるが、立地等の持つ効用（デザイン、機能、性能）の条件をもっと含む必要がある。
- ・ 潜在需要を顕在化するには地価負担のないリースホールドが必要である。それには郊外開発やアパートを払い下げる必要がある。日本の公団ではアパートを維持する為、家賃、修繕費がかかり、入居者のニーズに無関係な修繕で家賃ばかり高い公団の賃貸住宅から居住者が流失し、貧乏人が住む家になってしまう。
- ・ 阪神大震災のようなパニックに対して生き残るには、農村と都市との間のヒューマンネットワークを軸にした経済関係の構築が重要だ。農村におけるグリーンツーリズムや退職者の受け入れで都市所得の移転による地方の振興が必要である。これらの開発をリースホールドで行う。
- ・ アーバニゼーションは、同質のライフステージ（子供、年齢の同じ）によるホモジニアスな街を作った。例えばレビッドタウンなど。しかし、それは犯罪や公害を増加させた。一方、犯罪が増加しなかったのは、1920～30年代の自動車が生活の足になる以前からあった徒歩圏で作られた地縁共同体だった。
- ・ 1970年代以降、住宅市場は買い手市場になった。それによりニーズが多様化し、街も

多様化し、そして、その生活要求を満足させるような開発事業、Community Interest Development(CID)がとられるようになった。同じ街でも、そこでの生活要求に合わせてコミュニティが多様化してくる。それは都市経営の重要性を意味する。

- ・ アメリカの都市計画では既存住宅か新築住宅かではなく、デザイン、機能、性能が重要だった。その中でもデザインが資産価値を決めるのに最も重要である。デザインを重要視した街作りに。
- ・ そしてマーケットに合わせた街作りを重視するようになる。コミュニティ単位での地方の特性を重視し、均一にし過ぎないようにする。そのための連邦政府の役割 p 11。

II. 報告書の概要

- ・ エグゼクティブレポート、本文「Building Livable Communities」の概要説明

III. 質疑応答

Q .p 11 に関してだが、連邦政府の一番の役割はお金を地方政府に出すことではないか？

A . お金を出すなどはいっていない。現行の連邦政府の支出をいかに効率よく使うかが問題である。

Q . 対貧民に対してだが、コミュニティの最下層の人が一番の問題である。裕福なコミュニティが貧民のコミュニティに隣接したりすることは問題ではないか？

A . 貧民に対しては社会全体で保障が必要だ。安い賃金で働いてくれる人がいるために裕福な人はますます裕福になれる。そのため裕福な人が金銭を与えるのは当たり前という認識をもつことが重要だ。

Q . この報告は実行性があるのだろうか。自治性が強い背景、歴史、人種問題等を考慮した特別な地域に対するそれぞれの対策が必要なのでは？

A . 資産価値を高めるため、以前は人種差別が公然と行われていた。現在ではライフスタイルや年齢制限を CC&R (契約と条件) と制限で決め、人種差別は消滅した。買い手が自由に選べるものならよいという考え方である。それは国民中心ではなく開発者の横暴と言われるかもしれないが、選択肢を出すことで消費者を否定していない。コミュニティを含めて消費者は買っているのだ。

Q . 日本と比較すると納得できない点が多い。

- 1) 公団によってなぜそれが可能なのか？
- 2) コミュニティの概念が日本でいうと市町村レベルなのか？感覚的に分かりにくい。
- 3) 郊外の開発というが、Inner City の対策はどうするのか？

A . スプロールした巨大都市を人々の生活圏 (半径 600m) の Unit の結合に再編成していくという都市の再編成計画である。その中に Inner City のインフィル事業も利用されている。ハワードの田園都市論のように、都市経営とスポンサーシップ、土地専用利用の実

践が都市計画のとしてやられている。

Q . New Urbanism は実際普及のスピードが遅いのではないか。東部エリアではうまく
いっているのか？

A .西部のラグナーウエストは本当の New Urbanism ではない。東部には New Urbanism
の例が多いが、コロンビア計画は古いアーバニズムの開発である。ニューアーバニズムに
よる開発は全米に広く取り組まれ、大きな開発だけでも 400 プロジェクト以上ある。

Q . 皆がいいと思われるデザインを日本でコンセンサスをとるのは難しいのではないか？
デザインで価値付けが可能なのか？立地や環境、地域の経済性等が重要になるのではない
か？

A . よいデザインとはクラシックである。長い間の文化的営みによる恒久的なもの。デザ
インは使用価値（機能、性能）であって、価値ではないが、デザインは恒久的な使用価値
を持てる。機能・性能は文明とともに変化する。

（文責：矢野麻美子）