

『居住環境から見る 21 世紀の都市問題』

講師：富安秀雄（市浦都市開発建築コンサルタンツ相談役）

コメンテーター：倉本宏（倉本都市建築ラボラトリー）

はじめに - 20 世紀の居住地

レジュメ、と言うより詳しいですが、今日皆さんにお話しすることの内容を配ってあります。ほかに日建設計の都市経営フォーラムの No158、藤正巖さんのお話。こちらは藤正さんの話を聞いて速記し、図もスライドを見て写したものです。

もう一つの資料は東京圏の都市再生に向けて。小淵内閣の時に都市再生推進懇談会と言うのが出来て、東京圏、大阪圏について懇談してまとめたものです。これは国交省のHP (<http://www.moc.go.jp/city/torikumi/suisin/>) にアクセスすれば手に入るものです。今日の話と関連があるので添付しました。

さて、21 世紀の話をする前に、今我々がベースにしている 21 世紀初頭の都市、居住地というのはどうなっているか、これは 20 世紀に作られたものですが、その問題を話して、それから 2 番目の 21 世紀の具体的な問題について日頃私が考えていることを話したいと思います。

日本は 1900 年頃（明治 33）の人口が大体 4000 万位、（現在 1 億 2600 万）JIA セミナーで 3 年ほど前に家族学の先生が話をされましたが、大体 1925 年頃から人口が急増して、地方から都市へ若者を中心に移動が始まって都市人口が激増した。大体 25 年ごと位に区切って家族学では考えていて、'25 年までは多産多死と呼ばれている。大阪市の古い江戸時代の戸籍と地図の資料をレポートされているのを見ると、いまの淀屋橋あたりの住宅はほとんどが一戸 3~4 人家族。夫婦に子供二人くらいです。そのころは女の人は平均子供を 7~8 人産んでいますから、大部分が小さい内に死んでしまう。この多産多死の状態が大体大正時代まで続く。それが 1925 年くらいから多産少死になる。依然として沢山子供を産む習慣は残りながら、栄養状態等が改善されて子供があまり死ななくなりました。そうすると平均して 5~6 人は当たり前で子沢山が当たり前になった。1950 年くらいから結婚してもあまり作らない、せいぜい 2~3 人という少産少死の状態になった。

それが 1970 年頃まで続いて、その後はそもそも結婚しない人達が増えてきます。結婚した人は平均 2 人近くは産むが、結婚しない人が増えたため、平均的な女性の出生率はどんどん下がって、数年前には 1.5 を割ったと大騒ぎしたのですが、いまや 1.4 ですね。その辺に大きな問題があるのですが、いずれにしても戦後の今話したい現代の居住地というのは、主に 1950 年位から大都市の周辺に形成された。すごい勢いで人口が大都市に流入したのです。日本全体の人口が増えたうえに、その増えた人口のかなりの部分が大

都市に集中してきた。それは子供がおもに工場で働いたり、女性の場合は繊維産業で働いたりということがあります。いづれにしても若者が主に出てきて年寄りはありません。いづれにしても若者が主に出てきて年寄りはあまり出てこないのです。

私が鮮明に記憶しているのは、私が大学を出る 1953 ~ 4 年頃の春休みに長崎から五島列島に旅行したのですが、その頃はほとんど高等学校というのがありませんので、中学校を卒業すると都会に出て行きます。九州の場合には大阪へ来る人が多かったと思うのですが、五島列島の港に船で行くと、船が出るときに波止場いっぱい町の人が出てきて自分たちの息子、娘さんが、中学を卒業した頃から大阪に就職で出て行くわけですね。泣いてみんなが見送って別れを告げている。私がたまたま船に乗ってきた時に、港々で若い中学を卒業したのが船に乗ってきて、船が出るときには見送りに来たご両親に別れを告げる、という光景を覚えているわけです。

私の場合には大阪に 1962 年に来て石橋とか千里とか清和台、1982 年に東京に戻って多摩ニュータウンの南大沢に住んで今に至っています。

幼年時代は浅草というところで育ちまして、それから上野というふうにいづれも東京の都心部の盛り場みたいところで過ごしたのですが、大阪へ来て郊外に住んで郊外生活のすばらしさというか、子供をつれて山へ行ったりして郊外の居住というのは、自分の幼いときに知らなかった生活で非常に充実した生活を送りました。

千里ニュータウンは私が計画するために東京から大阪に来たのですが、できた頃は本当に郊外のニュータウンでした。できる前に見学に来た時にはこんな山の中、いったい本当に町が出来るとかどうか、自分が画いているのに新御道も何も無いわけですからこんな山の中に御堂筋がまっすぐ伸びていくのか、本当なのかと。画は書くけれど出来るのかなと。豊中か庄内で降りてそこから自動車での千里山田あたりで降りてそこであの辺の山の上に登って大阪府の人と千里の地形を眺めて、ここに地下鉄のターミナルが出来てここをニュータウンの中心にほんとにするのかなあと。あそこは谷間ですね。谷間だから地下が、駅が出来たのですが、そんな事を考えたのです。今のところ泉北ニュータウンなんかは先ほど紹介しましたように私がやったのですが、飛行機から見ると伊丹に着陸する前に和歌山からずっとだんだん高度を下げていくとはっきり泉北ニュータウンは緑の中にマスタープランの形が見えますけれど、千里もかつては非常にはっきりニュータウンの形が見えていたのですが、今はもうまったくわかりません。私のように

計画した人間は見て「あそこに千里中央があるから」というと全体の像が浮かんでくるのですが、今おそらくそういう事をご存じない方が千里ニュータウンの上を通ってもどこが千里の境界かわかる人がいないくらい周りは市街化してしまいました。

いまやそういう意味では千里は郊外のニュータウンとはいえない。逆に最近、田園都市 100 周年でイギリスのレッチワースとかウェルディンの話がよくありますけれどもイギリスの田園都市、ニュータウンはハワードがニュータウンの周りに緑地をニュータウンの区域として設定して農業をいまでも続けています。ですからそういう意味では田園都市の田園的な環境を自らのニュータウンの中で確保しているという意味では、我々も田園都市という言葉をよく使いましたけれども、千里ニュータウンは田園の中にあつたという意味では田園都市でしたけれども、いまやもう周りは市街化して都市内のニュータウンに変わっています。

そういうことをやってきた訳ですが、もうひとつの我々がやってきた住宅地の特色としては、先ほど言いましたように圧倒的に地方から若者が出てきてそれが大阪で 3 年、5 年してそこそこの所得になり結婚して若夫婦がまずは庄内とか寝屋川とかその辺の文化住宅に住むわけです。それでしばらくして子供が生まれたり多少所得が上がると郊外に開発された堺市の郊外とか豊中とか吹田、池田、川西といった郊外に移っていく。土地がどんどん上がりましたのでその土地の値上がりによって私なんかははじめ川西で買ったタウンハウス（2 階建ての低層集合住宅）がちょうど万博の時に確か 800 万くらいで買ったですけども、昭和 58 年（1983 年）東京に越す時はそれが 2900 万で売れまして、東京の多摩ニュータウンで高層住宅 100 m²の住宅を 3150 万で買ったわけです。そういうのを住宅すごろくと当時はいっていたのです。そういう土地の上昇にからめて所得ももちろんあるのですが自分の住宅を一種の資産というふうな考えて、資産価値というふうな、利用価値よりも資産ということに重点をおいて次々と買い換えて次の住処に移っていくというふうなことです。

また郊外には私たちがやったのは主に公的な大規模なニュータウンですが、民間でも様々なそういう開発をしまして中には非常に零細なものもありますけれども、かなり大規模なものもあって、これも大阪大学の鳴海先生かなんかの調査で、昭和 30 年ごろに比べると大阪の市街地が 5 倍に増えたということです。すごい勢いで郊外に住宅地が展開したわけです。その 30 年代から 40 年にかけてドーナツ化現象というのができて、これも非常にポピュラーな言葉だったのですが、都心部ないしは周辺の人口が減ってその先にドーナツの都心部を中心に丸い形に人口急増地区が続いてそれがだんだん拡大していくという現象がありました。そんなふうなことがあって市街地が拡大していったわけです。

我々がそういう形で大阪ないしはその周辺で働く場所を求めてきて、その人たちが結婚して、若い人に住宅がない、それを大阪府が千里ニュータウンのような形でただ住宅を建てるだけでなく、学校とか商業施設とか病院とか生活に必要なものワンセットを持った「都市」として住宅を供給しようということでやったのが千里ニュータウンなので、入った人はほんとに 30 歳、世帯主は 27、8 歳から 35 歳くらいまでのものが 50%以上いたのです。だいたい 40 歳くらいまでだと殆ど 100%近くで戸建て住宅には 40 歳以上の人がかなりいましたけれど、戸建て住宅というのは全体の人口の 15%以下ですから大部分の公的な共同住宅は 30 歳～35 歳です。そういう人が千里に来るときには子供は一人くらいの人が多いのですが、大体 2～3 年の間にもうひとり子供を生んでいるのです。

我々の当時の数字で（今はもっと少ないのですが）大体総人口あたり 9%くらいが小学生ということで設計したのですが、しばらくしたら 16%になりまして小学校がまったく足りなくなって増設しました。一学校平均して一学年 4 学級多いところで 5 学級になったのですがもっと 6 学級 7 学級ということになるとパンクしてしまうので新しい小学校を近隣住区システムの外に作りました。今はそういうのはみんな空いています。

それが千里の場合には特に非常に立地条件が良くなったものですから公的住宅が多いのですが、割に住民の環境も良く出来ていて評判が良くて動かないのです。たまに空家ができて今日も実はその話が出たのですが吹田市なんかの例では公営住宅の空家が出来ても空家の応募倍率が 100 倍から 200 倍もする。だから千里の場合は空家が出来てもすぐに入ってしまう。ということでそもそもあまり動かない。かつ住宅はいま申し上げましたように大部分が公的住宅で、その後増築しましたけれど公営住宅の場合に、はじめの住宅はほぼ 40 m²、住宅公園が 43～44 m²という典型的な 2DK がたくさん出来ましたので、家族が、子供が生まれてだんだん成長して大きくなると、もう親子で同居というのが出来なくて、子供が特にもう結婚すれば住宅は千里の中では一杯ですから周りへ出て行かざるを得ない。箕面とか豊中とかその近くに住んでいる人は結構いますけれど、いづれにしても千里ニュータウンの中には住めない。

親はそのまま千里が居心地が良くいるということで、千里ニュータウンの高齢化率はどんどん上がりまして、今、まだいわゆるベビーブーム世代が 65 歳に達していませんけれど、おそらく当時千里が出来てから一番最初に人が入ってから 40 年経つのですけれど、その頃もし 30 歳だった人は 70 歳になりますからもうすでに高齢化しているのですけれど、ベビーブームのころの世代がまだその下にいますし、おそらくもうしばらくすると高齢化が高齢化が 20%を超えるのではないかと、今はまだ 19%くらいですが、大阪府の高齢化率が確か 15%くらいだと思いますが、

吹田市や豊中市にくらべるとずっと若いのです。日本全体で 17% ぐらいですから大阪府は若い労働者が多いせいもあってちょっと全国レベルよりも低いのですけれども、千里は約 20%。それがたちまち 25 になり 30 になるという高齢化の先進地帯になって行くのではないかと。

ところが千里は殆ど若い人、子供が 2 人ぐらいの、我々は標準世帯といていたのですけれども、標準世帯向けの設計で住宅を供給しましたので、高齢化して介護がいるときにどうするかとかそういったことを一切考えていないので、いまになるとそういう施設が周りにはその後必要に応じて空地に建てたわけですが、千里の場合にはもう用地を使い切っていますのでそういう施設を作るのが非常に困難で、高齢化が高いにもかかわらずそういう施設の建設が遅れています。一方、小学校は先ほど言いましたようになって計画した小学生より多くて増設をしたのですけれども、その後激減しまして去年の、今年のことは知らないのですが、去年の春、吹田の古江台の話を書きましたら、一学年 24 人しか子供がこの春入ってこないのと言うのです。一クラスにも足りないくらいですね。従って小学校は空き教室が一杯出来ている。これをどう使うかということであるような対応が出来るのですが、私がそういうことを言いましたら、文部省系統の人は「皆さん、空き教室なんて言ってもらっては困ります。我々はこれを余裕教室と呼んでいるので、空きというような解釈をしてもらっては困ります」と言われたのですが実際には空いているのです。これを様々な使い方が出来ると今のような問題に対応できるのです。そんな問題もあるわけですね。民間の郊外団地でも差こそあれそういうふうな問題が、千里よりもさらに小さい場合には施設の * * 模索というものもあります。

そして自動車時代、大体 1970 年ぐらいから郊外の電車とあまり関係ないところでも住宅地ができました。それは自動車が一般に普及して、前は駅から大体 1 km 圏内から外は余程なんか特殊な条件がないとなかなか新しい住宅地は作らなかったのですが、1970 年から先はある程度の広域な道路が整備されているところでは鉄道が無くても住宅地が作れると、住宅地を造ってそこに住んでいる人は自家用車で通う。私が住んだ川西市の清和台というのはまさしくそういう所で鉄道からもう全然離れているのです。私はアメリカに住んでいましたので、自動車ならここを買っても全然問題ないから買おうということで、そこを買ってずっと住んで自動車で通勤していたのですけれども、だんだんそういう人が増えましてものすごく自動車が混むようになりまして多少遠回りして能勢電鉄の駅に行って、電車を通ったほうが早いのです。そういう時代もありましたが、いづれにしても道路さえ良ければある程度鉄道駅へ行かなくても市街地が出来るとい現象が 1970 年以降は定着してそういう開発が行われてきました。

そういうのが現在、千里のような高齢化の問題とか自動

車が出来てきたために今、再開発のほうでは問題になっている中心市街地の衰退とか、そういうのもひとつの大きな原因はやっぱり自動車だと思うのですけれども。そういうことがあるわけですが、郊外の住宅地自体が様々な新しい問題を抱えようとしているといったほうが良いと思います。例えば、私の今住んでいる多摩ニュータウンというのは東京都が計画して、私も昭和 40 年代から手伝って、自分がやったところに住んでいるわけですが、多摩ニュータウン自体が人口 30 万人で計画しました。それで小田急と京王と両方の鉄道が通っていますし、南のほうには横浜線があります。ニュータウンの中にはありませんけれども。そういう 2 つの鉄道があつてしばらくは、実際に 45 ~ 6 年頃から人が住み始めるのですが、とにかく東京都の優等生で昭和 50 何年ごろ住宅公団の宅地が高・遠・狭ということで需要がガタ減りして非常に困ったこともあったのですが、そういう高・遠・狭の時代でも多摩ニュータウンは優等生で建物さえ建てれば数倍から数十倍もの応募倍率があつたのです。バブルの時には四季の丘という、南大沢のところに、多摩ニュータウンというのはほとんどが中高層ですが、めずらしく戸建てを分譲しました。その時は 4 千数百倍で公的住宅の記録を作りました。その記録もすぐに破られるのですが、その記録が出るほど人気があつたのです。1990 年にはベルコリーヌという、住宅公団の方が内井昭蔵さんをマスターアーキテクトとしているような建築家、うちの事務所もいくつか設計しましたが、そのベルコリーヌなどもものすごい勢いで売れました。そういう時代があつたのですが、それが 1990 年ぐらいでいまから思えばあの頃開発をやってしまったら良かったと思うのですが、東京都の中の非常に貴重な公的な大規模開発ですからゆっくりゆっくりやっていたのです。

ところが 1995 年頃からはぐんと風向きが変わりまして、その 3 ~ 4 年後ぐらいか、南大沢のところなんかは一番最初に私は住んだのですけれども、その後さっぱり住宅が売れなくなりました。賃貸住宅にしてもかなり住宅公団の割には大型で、日本の賃貸住宅というのは非常に規模が小さいということで、そういうものを改善しようという意味もあって 80 m² とかのそのぐらいの賃貸住宅の高層住宅などいっぱい作ったのですが、さっぱり売れないのです。売れているのももちろんあるのですけれども、ベルコリーヌなどは割りとよく売れたほうですが、それから非常に売れ行きが悪くなりました。公営住宅はまだ良かったのですが、いまもどんどん作っていますけれども人口は 18 万で止ったままです。30 万の計画が 18 万で止まったままです

どんどん作っているようになかなか売れないとか、空家とかもあるのですが、結構はいつているのもあるのです。それなのになぜ増えないのか、そのへんが 1992 ~ 3 年頃から変わりました。1992 年をピークに東京でも地価が下がり始めたのです。その後どんどん下がっていきます。そうす

ると今まで都心に比較的近い、例えば都心から 15 km、20 kmのところは、㎡あたりが 150 万とか 200 万が当たり前だったのが 100 万になり 90 万になる。そうするとだいたい 15 km から 20 km ぐらい、多摩ニュータウンというのは 30 から 45 km ぐらいあるのですが、その分譲の価格とほぼ同じような価格でその辺のところのマーケットが手に入るのです。というのは多摩ニュータウンは公的開発ですから、まわりの土地が下がっても下げられない。ほんとに原価で積み上げられてきていますから、金利などがあるので止むを得ず下げたところも実はあるのですけれども基本的には下げられないのです。原価計算でもうけないかわりに必要な銀行金利はどんどん嵩んでいきますから、周りの土地もバブルの頃はニュータウンの中が㎡あたり 70 万かそこらでいたのに、120 万ぐらいとかになっていくのです。ニュータウンはいっさい変えずに、その代わり倍率が高いとか狭いとか、すごい倍率でした。ところがまわりが 120 万したのが 50 万になってもニュータウンのほうは 70 万かむしろ 75 万に増えている。というふうなこともあってさっぱりうまくいかないで弱っている中で、人口が横ばいであるということは新しく住宅を作って、大体 1990 年ぐらいまでは、出来ると都心部とか周辺に住んでいた人は土地が安くて質のいい住宅が買えるということで、大量にニュータウンに流れてきたのです。それがだいたい 1995 年ぐらいから、むしろ都心部に近いところがニュータウンの値段とほとんど一緒になる。相当値段を割り引いたりしているのですが、入ってきている人を調べると東京周辺から入ってきている人は昔と違ってここも激減しています。ニュータウンのなかの長山とか諏訪とかいうかなり古い時期に出来た賃貸住宅の人は、大きな住宅に買い替えてきている。というようなことでニュータウンの中の移動が非常に増えてきているのです。そのために絶対人口は増えないのです。

そうこうしているうちに南大沢のそごうが撤退しました。それからダイエーがはいっていたのが撤退しました。やはり、かなりおおきな人口、全体で 30 万ですけども、南大沢だけで 6 万から 7 万の都市につく住人がいましたので、それをあてこんでデパートも出て来てたのですが、人口が横ばいですしつづつしか増えないということもあって、依然として現在も大体 1995 年位までは 18 万まで増えたんです。18 万から現在建ててはいるのですが、結構はいっているところもあるのですが、先ほどもいいましたようにみんなニュータウン内部の移動なんです。古い狭いところからの。ということもあって人口横ばいです。

そういう状況がいろんなところにありまして、例えば地価が大変下落しています。これは皆さん公共資料をみますといいペンでわかりますけれども、ただ地価が下落しましても集合住宅と戸建てというのは非常に違うのです。戸建住宅というのは地価が下落した場合には、住宅の一戸の値

段というのは土地の値段までしか下がらないのです。例えば土地が 200 ㎡あって、㎡ 10 万であればどんなに土地がさがっても 2000 万までしか下がらないのです。ところがマンションですと、これは国立公衆衛生院の松本さんという方の調べによりますと、名古屋の高蔵寺ニュータウンの分譲のたとえば 50 ㎡ぐらいのあまり広くないのですが容積率が 7 割か 8 割ですからおそらく 70 ㎡ぐらい土地があるのですね。㎡ 10 万ぐらいの土地ですと 70 ㎡土地があると 700 万になるわけです。戸建てであれば、ところがマンションは一軒買っても土地はこないで売れないのです。つい 3 年か 4 年前まで 400 万でその前が 500 万でぐらいで、おととし去年ぐらいから 300 万になってしまった。売れないのです。売れなければずいぶん騒ぐんです。土地があるのではないかというのですが土地は共有ですから土地の値段は顕在化しないのです。そこが戸建てと非常に大きな違いなのです。高蔵寺なんかはいまやマンションの一戸が 300 万で、それでも土地が下がって、名古屋のもっと近いところにマンションを買いたいと、その時にいくら安くてもとにかく銀行から借りるお金を少しでも少なくするためにとにかく売りたい。そんなふうなのを買う人がいるわけです。という形でマンションの中古価格というのはどんどん下がってしまうのです。これがマンションと戸建ての違いのところですよ。

そんなふうなことがあって地価下落自体をどう見るかというのは、皆さんいろいろ議論もあると思いますが、私の覚えているところでは過去少なくとも 10 年ぐらいまえにまでは、あらゆる学者が日本の都市計画の最大の問題は、地価が高いことだと、地価を下げると、これこそ日本を救う唯一の方法だと、日本全体の値段でアメリカがふたつ買えるとかというそんなばかな土地の値段があるのかと言っていましたけれど、経済の学者も含めて今そういうことを言わないのです。ただ同じ値段でいまま道路を作るのにもほとんどが土地の値段で消えていたのが今はそういうことがなくなりまして、道路予算でかなり同じ予算があればたくさんできるようになってきました。結構な話と思いますが、片方で銀行のいろんな問題を聞くと、ほとんどがその土地の価格が下落したために起きているので、土地の値段と言うのは 10 年ぐらい前までは高いということは悪いことだけだと私はひたすら学者から聞いていたのが当てにならないというか、難しいものだという気がしています。

一方こういう市街地の状況があるのですが、不況下にあっても都心部の土地が下がったために、東京では大阪でもそういう現象が激しかったところの人口が下げ止まったとか、東京の、私は文京区の住宅審議会の副会長なのですが、文京区でも人口がだんだん減る一方だったのがこの頃少し増えてきたのですね。もっとひどいのは東京の真ん中の中央区ですが、昭和 30 年代は 15 万人ぐらいいたのが 5 万ぐらいまでに減ったのですが、銀座なんかのあるところですよ

けれども、あそこがこの3年ぐらい人口が増えて2万ぐらい増えたんですかね。都心部の遊休地に超高層が建ってきて、しかもそれが最近こんなに住宅需要が落ちている時に完売、即日完売とかね。というのはは土地が下がったからです。非常に便利の良い所に、バブルの頃に比べるとそれでも都心部の超高層マンションというのは2億とか大変な値段なんですけれども、それでもバブルのころはそれが6億していた、5億していた、とそれが2億だということによく売れるのだと思うのですが、そういう状況が片方であるわけですね。

そのなかで我々の生活は今どうかというと、物的な生活は結構豊かで物価の値下がりなどもありまして、むしろ問題は心の問題というかコミュニティの問題にあるのではないかな。いろんな悲惨な事件があるのですが、そういうのを見るたびにやはりコミュニティというか人の結びつき、暖かい人間関係がかなり壊れてきていると思います。そういうものの回復がいま非常に強く求められているのではないかな。こんな簡単なことで20世紀の概観になるかということになりますけれども、いづれにしてもこれから20世紀の都市はどうなるかというのが主題ですので2番目にはいります。

21世紀の家族像

21世紀は人口が減る。これは日建の都市経営フォーラムの藤正さんの本で、皆さんお買いになって読まれた方もあると思いますが、文春新書で今年出た「ウェルカム人口減少社会」という本が、これがなかなか面白い本です。私これを読みましてなかなか面白いことが書いてあるし、都市の問題というのは人口問題がほんとうにダイレクトに関係していますので、これからの日本の都市を考える上で人口がどうなるのかというのは非常に大きな問題なのですが、たまたま講演会がありましてその講演会を聞きに行って、その講演会のメモを付けてあります。私は先ほど自慢しましたけれど、このようなメモをとるのが上手なものですからこれを読むと、そんな厚い本を読むよりは必要なことは全部書いてあります。活字にすれば良かったのですがさっと書いてありますのでこれをご覧いただくとわかりますので又帰ってから読んでいただくとして、そこに書いてある藤正氏の話では、21世紀は高齢化社会、人口減少が世界的に起こる。ただし2030年ごろまでは日本の高齢化が進んで、今まだヨーロッパでイタリアとかいくつか日本より高齢化の高いところがあるのですが、それを抜いて世界一の高齢化の国になるというのですね。2030年を越えると方々でそういうのが起きると。人口は2030年ごろには現在の人口の7割ぐらいになって(3割減って)9000万ぐらいになる。21世紀の末には4000万から9000万の予測がある。それをいづれも書いてあります。ただ面白いのは藤正さんというのは政府の政策研究大学院大学教授で、政府

のお役人の大学の先生なのです。お医者さんです。その人がいうから間違いないのですが、こんな事を言って怒られないのかと思いますが、人口問題研究所は過去の方のデータは非常に正確だと、しかし将来予測は政府の力が入って曲げていると。どう考えても2001年、今年が日本の人口のピークだけれど人口問題研究所は百も承知なのに2007年と言っている。国連もそうだと言うのです。国連のいろんな学者がそう言っているのにどんどんこれから人口が増えてまもなく世界人口が100億になるという、そんな馬鹿なことはないという。2030年ごろ77億かなんかがピークだということです。それから世界人口は減ると。ところがそういうことをちゃんとした学者が言っているにもかかわらず、国連は世界の危機感を高めるために100億時代がすぐ来るというようなことを言っているけれど、人口というのは激増して社会の生活水準が上がるにつれてたちまち多産少死などということは行われなくなって、少産少死に移行する。ヨーロッパなどもご存知のようにドイツとかイタリアとかヨーロッパのほとんど全部の国が大体1.8以下になります。ドイツとかイタリアとかスペインとかは日本と一緒に1.4とか1.5です。フランスとイギリスがちょっと高くて1.6、スウェーデンが一番高くて1.8です。

大体皆さんもご存知のように永遠の人口を維持するためには、女性が平均して一人2.1人ぐらい生まないと、二人生んで大きくなるまでなにもなければ、二人生めば二人結婚して子供が生まれれば人口横ばいですが、実際にはいろんな事故などがありますから2.1ですね。2.5人ぐらい生めば人口は増え出す。それが日本は1.4ですから相当な少産です。

よくトルソという風に言いますが私が生まれた頃のデータをみるとピラミット型のトルソです。上は年齢に応じて人口が減って、下の方はものすごく広がっている。それが先ほど言いましたように衛生関係が良くなって死ななくなったものですから、そのピラミッドのまましばらく増え続けたんです。それで日本の人口は急増したのですけれど、今言いましたように1970年以降女性の生涯出生率が減りましたので子供がどんどん減って、千里やなんかのやつはですね、なんていうんでしょうか、千里の今でもセターの展示場に行くとかわかりますが、当初からここに年齢が書いてこちら側に人口の割合が書いてあるのですが、千里なんかは30歳ぐらいのところ、大きくて途中がないのです。中学生、高校生、大学生、入ったのですよ。こんどは3歳から1歳はこうある。こういう型のひょうたん型といわれるものです。このような型のトルソがそのままずっとあがって子供が本当はそのまま上がっていくはずなのに、子供がある年齢になると外に出ていってしまっただけがこういう型になってしまったのですね。多少は人口の入れ替わりがありますので新しい人も入ってくる。大部分上がこういうふうになって、きのこ型というのですかこういう型

です。

ドイツも日本も基本的には一緒です。いまや日本全体がきのこ型です。これがいわゆるベビーブームの世代で、その下のベビーブームが30年位下にもうひとつのベビーブームの人が生んだ子供の大きなのがふたつあるのです。それからぐんと減ってドイツもまったく一緒になります。その上に私達もこの辺のかなりこの上の所にいるわけですが、そういう型がありますので少なくとも2030年位までは多少出生率が回復しようがしまいが、日本の人口はどんどん減っていく。高齢者は全部死んでいくわけですね。しかも高齢者の層はものすごく人口が多いわけです。私達も子供が少ないですね。このすごい量の高齢者が死んでいく訳です。従って2030年位までには9000万位まで減るのは確実です。それから先は厚生省なんかは女性の労働環境を良くして日本の出生率を1.4とか1.5を2.2とか2.3に引き上げて、子供を産んでも楽に働けるようにして男女の差を無くしてというようなことをやれば、出生率は回復するということふうに言っているのですけれども、今でも結婚した人が子供を生むのは2.1ぐらいあるのです。ヨーロッパでも同じです。何故それが1.5とかになるのかといえ、結婚しない人が増えているのです。そういう意味ではもし女性の出生率が上がっても、結婚しない人が多ければ日本全体の出生率は上がらないのです。

というふうなことで日本の21世紀の終わり頃の人口は4000万位から9000万位という非常に大きな幅があって、今のままでいけば4000万。それがヨーロッパぐらいに1.6とか1.7に回復すれば7000万位。もしもこれが2とか2.2位まで回復すると、もしかして一度下がってもやがて9000万くらいで横ばいで落ち着くだろう。それは2030年より後の話ですから、2030年までは30%減らなきゃいけない。これはもう事実なんですね。2030年から先はわからないです。

21世紀の居住地とは

そこでこれからは私の話ですが、我々は20世紀の終わり、21世紀の始めに見ている都市、郊外を含めた居住地がどう変わるのか。

30%減るといというのはこれから30年間ですから、30年間に30%人口が減るといのは大変なことなのですけれども、もしかすると人口は減っても世帯はそんなに減らないのです。というのは今、日本の平均世帯が1世帯2.8人位になったのですが2.8人の内訳をみますと、これも資料が発表されていますが一人世帯が随分増えましてほしい30%なんです。そして2人世帯、これは若い2人だけで子供がないという世帯もありますし、私のように女房と2人だけという高齢者の2人で生活というのはいっぱいいるのですが、それが大体1人世帯と同じより少し多くて32%ぐらいです。それからいわゆる夫婦と子供が一番多いので

すが一人の子供がいるという世帯は20%ぐらい。2人子供がいるのか、もしかすると親と一緒にいるのかも知れない4人世帯というのは12%ぐらい。そして5人世帯、6人世帯以上と分けてありますけれども、それは少なくとも3%ぐらいです。

従ってますます一人世帯、2人世帯が増えれば人口が減っても世帯数が増えますので、住宅の数としては人口が3割減ったから3割の住宅が空家になる、とそういうことはありません。ただそう極端に一人世帯が増えるわけでもありませんし、やはり親と一緒に住んでいる人もあるのでそう極端に減らないとすれば、10%や15%の住宅が世帯が減ると言うことは当然予測できることです。

その中でどう考えるかということ都市公団が(レジュメの2ページ目に書いてありますが)だいたい1997年から1999年に首都圏50km圏内で45歳から64歳の男女3000人を対象に行った「終の住まい調査」というのがあります。これはもう発表されていますからあるいはご存じのかたもいらっしやると思いますが、それを見ますと終の住処をもうすでに手に入れているという人は65%。平均年齢は39.5歳。あとの35%はまだこれからです。その人の平均年齢は61歳。未入手の人に「終の住処をいくつぐらいの時に買ってもらいますか」と問うと「60歳から64歳」という答えですから、恐らくそんなに大きく違わないでしょうから、今この調査が終わって2年くらい経っていますので、今頃新築住宅を買っているひとが結構いるわけです。これはこのへんの年齢層の人がかなり多いのではないかという気がいたします。それから45から64歳までの人口というのは800万いるのですけれども、先ほどの35%というと約300万が未入手ですから、この人はアンケートの通り買いたいと言っても買えない人もいられるでしょうけれども、300万の人は住宅を入手する。1世帯2人いる人は2人出していないので、最近の去年、今年、来年、再来年ぐらいの中にかんがりの人が60歳前後で定年の時に家を買う人がいるのではないかと。

面白いのは未入手の人に都心居住か郊外居住かを聞いたら現在東京からの10km圏内の中に居住している人が66%なんですね。自分は都心居住が良いと。30kmから50km圏、まさに多摩ニュータウンですけれども、この辺に住んでいる人に聞くと61%が郊外が良いんだという答えです。一般に郊外が良いと答えた人は男性が多く、都心が良いと答えている人は女性が多いという傾向があるようです。

もうひとつ非常に面白いのは、こういう人達が共通して重視している居住地の条件というのは病院に近いということです。これはいままでの調査ではあまり無かったことです。福祉とか商業とか鉄道とかそういうのはあるけれど、病院というのがこれだけ多く出て来るというのはめずらしいです。それだけ40ないし64歳の高齢予備軍にとっては、病院というのは非常に重視されているということです。

それから郊外が良いと言う人が何を重視しているのかというところが自然です。趣味や余暇活動をうんとやりたい。それから都心が良いと言っている人は、まずは日常生活が便利なところが自分は良いなと思って、それを非常に大事にしている。交通の利便性、これも非常に重要である。

高齢者になった時にしてみたいことでは、答えない人も結構あったようですが、一位はガーデニングですね。これが一番多いのですね。2番がインターネット、パソコン、それからぐっと落ちるのですが、続いて経験とか知識を活用した活動ボランティア活動のようなものです。地域での活動。カルチャーセンターなどの学習というように繋がるわけです。

これを見ますと人口減少というのは一様には進まなくて、これは藤正さんも言っているのですが、どういふことで減るのでしょかという質問に対して、日本の市町村の大体 50%はすでに高齢化率を3割越えているのだそうです。おそらく小さな地域の市町村だとかなんですが、こういうふうなところはもうすでに十分に過疎化が進んでいて、例えば農業をやっている人は農地を拡大してむしろ2代目が帰って来るとかいうことに、恐らくもうこれ以上そんなに減らないだろう。都市の中心部もそんなに減らないのではないか。先ほど言いましたように土地が下がるという人口が減りますから、住宅需要はどんどん減るわけですね。

世帯が多少増えて人口減少ほど世帯は減らないのでしょうけれど、しかし日本は大体今 4500 万 5500 万世帯ほどありますから 10%ちょっと 11%、住宅の空き家があるわけです。けれどその中の空き家には小さい木造のマンションとかなども入っているわけですが、それにしても住宅はむしろ余る、余り気味の中で世帯数が減っていくと、従って住宅需要を支えるのは宅地が非常に大きな部分ですから、土地は今、都市部の一部を除いて全面的に下落していますが、特に大都市の郊外の下落は激しいのですが、この傾向はしばらく続くのではないかと思います。

先ほどの藤正さんの話によりますとそれを人口のひとつの根拠にしているのですが、大都市の中心地区は当分人口は変わらず地区によっては人口増が起こる。これはもう先ほど申し上げました国土交通省の小淵さんの時の東京圏の都市再生に向けてというふうなところにも、都市部の人口回帰は非常に重要な課題であるということにしております。

これはひとつは東京とロンドンとパリと比べるようなスタディが方々にありますけれど、ご存じのように都心5区で比べると日本はロンドンやパリと比べるとパリの四分の一くらい、ロンドンの三分の一くらいで都心部の住宅密度、居住密度というのは非常に低いのです。23区になるとそうではなくてむしろロンドン、パリより高いのですけれども、都心部に限ってみると非常に低い。従ってここも空閑地も含めてかつ都心部に残っている家というのはアパー

トがいっぱい建っている訳ではなくて比較的低層の木造のような住宅が多い。

従ってそういうところを再開発して中高層の住宅に建て替えていく。しかも日本の場合には都市の中心部というのは土地が高いので江戸時代から明治時代の大名の土地だけが公園になっているわけです。日本の都心部というのは池袋にしても、後樂園にしても大名の土地を没収して公園にただけで、新たに政府が土地を買って新しい公園を作ったという例はほとんど無いのです。従ってこれから都心部が高密度化して人がたくさん住めば住むほど、ヨーロッパのように一人一人の家のオープンスペースというのが減るわけですから、適当なところに公園を作って年寄り公園に行ってみると、ないしはそこで子供が遊ぶというような都市生活が可能になるようなオープンスペースを同時に作って、トータルとしては高密度化していく。そういうことを考えていかなければいけないだろう。

東京でいえば 23 区はおそらく人口が横ばいぐらいですので、この国土交通省の提案にありますように、我々の昔からの常識になっている交通の問題があるところは道路を改良したり、公園を造ったり、特に低層木造密集地区の改善をするというふうな、これまでに言われているようなことをすることによって防災性を高めていく、というようなことは行われていくと思います。これは逆に言えば我々が 21 世紀の都市を選ぶ時に、そう悲観的ではなくて楽観してやれる場所だと思います。

むしろ我々が本気になって取り組まなくては行けないのは、都心部の廻りに広がる広大な郊外区域、特に大都市の場合も郊外に広がるここに人口減少が集中して起こるのではないか。先ほど言いましたように都心部は横ばい、場合によっては増えるというのでこれは関係ないです。都心部と称しているのは東京でいえば 23 区の半分として 400 万ぐらいあります。23 区の中で 800 万ですからその中で 400 万ぐらいの所は非常に立地条件も良くなって、しかもまだどんどん下がる。しかし、そのもうひとつ外側の私が住んでいる多摩地域を含めてそこに、東京都の場合は 400 万住んでいるわけですね。八王子、立川、調布、町田そういったところ。大阪も同じようにおそらく大阪の中心部から 10 km、15 km 圏というのはあまり大きな変化はない。

ですがその先の豊中、箕面、茨木、南の方でも堺の半分位、大体東京で 15 km から 20 km というのは大阪で 10 km が 15 km ぐらいかなと思うのですが、それから先は人口はあまり中に変わらないとしても、その先が変わるとすると地方部は岡山とか福岡とかというかなり広域な地方核都市というのは人口はあまり減らないと思うのです。むしろその地域の中で過疎化すると人口はそこへ入ってくる。北海道でも札幌は恐らくあんまり減らないのではないか。東北でいうと仙台は減らない。ところがその他のたくさん都市があるわけですが、そこの中の核的な魅力のあまりないところ

やいろいろな産業の無いところは人口減少がかなりおこるのではないのでしょうか。

大都市の郊外の特に日本の場合には住宅に特化してしまつて住宅しかない、働く場所がない。今、IT革命とか言つてそういう人がそういう型で勤務時間等とかも必ずしも会社に出なくても自宅出来るようなシステムもあるようですけれども、私はこういう非常に大きな新しい職場だというのは否定はしないのですけれども、そんなに大きな職場になるのかどうか私は疑問なんです。むしろ差し当たつて非常に有望だと思つるのは、計画的に作られた住宅地というのも著しく生活利便施設がないのです。千里ニュータウンの例をとりますと、いまから25年ほど前に千里ニュータウンのなかで商業施設の調査をしたのですが、商業施設の業種が160ぐらいしかないのです。あの頃は人口13万でピークでした。そのころ武蔵野市というのは東京で13万ぐらいでしたが、そこを両方調べました。武蔵野市というのは自然発生した吉祥寺とかそういうところを持っている市ですけれども、そこには1600業種があるのです。

いかにニュータウンというのは、必要最小限のものをリストアップして整備したわけで、多様性がなくてかつ画一的であった。住宅等もそういうことが言えますけれども、住宅だけでなくそういう施設や医療サービスも含めて、恐らく千里ニュータウンの中で、全部の中で下駄屋がないですね。帽子屋も無いのです。

そういう非常に単調な所に、これからそういう所がどうなるかということですが、郊外は人口減少が激しいのですけれども、郊外も一様に減るわけではなくて例えば多摩ニュータウンでいえば、私が今いるところに南大沢という駅があつてそこに都立大学が来ているのですが、南大沢の駅の300mから500m圏域では手の入れようによっては住宅需要はあると思うのです。駅から3分とか5分とかで。

ヨーロッパなんかに行きますと人口が非常に小さな1万とか2万の都市がざらにありましてそういう所では、これもよく紹介されていますけれども、駅にアパートみたいなのを造つてそこに福祉的なサービスと高齢者の住まいがあれば、そこでその下に小さなスーパーがある。駅にもう集中しているのです。そういうことも日本ではほとんど行われていないのです。ほんとに純化しているのですけれども、そう言った形での核を作つて、かつ駅の周辺にはややコンパクトに戸建だけが広がっているような所では、低層中層の集合住宅を造るというような形で、人口も多少集めてそこに今まで無かつた生活のいままで最低限の店しかなかつたところに、例えば喫茶店とかレストランとかそういうものの以外にも一般の都市に当然あるようなものを持つてくるというような、サービスでその地域にいままで無かつた魅力をつける。それはそういう核でしか出来ないと思うのですがそういう核はむしろ場所によっては人口が増えると思うんです。

一番減るのは駅から1kmから外でバスで今行つていふような所は激減する所です。半分になるなんていうものじゃない。東和町という所は、これは藤正さんが調査しているのです、東和町というのは山口県の広島湾の入り口の周防大島という、実は私たち生涯学習村を計画したものでよく行つたのですが、そこに4つ町があるのですけれども、その一番東側が東和町と言うのですが、人口4000人ぐらいですが高齢化率が51%です。日本の市町村の中で一番高齢化率が高いところですよ。人口はかつては1万人いた漁村の町がいま4000人になっているのです。そういう所に行きますと、表通りはそこそこ家もあるし店もあるのですが裏通りは廃墟が並んでいるわけです。ずーっと空き家です。なかなか壊せないのです。おそらく土地の値段も限りなく只に近いと思うのです。買う人がいないからですね。買って使おうと思えば、家を壊すようになる。土地を買うより家を壊すほうが高い。

そういう所でも自分はそういうところでのんびりアトリエでもやりたいと思う人がいれば、逆にそういうのを大いにPRすれば不動産の雑誌に出せば買いたい人もいるのではないかという気もします。そういうマーケットは今のところないようですね。廃屋がつながっている。

こういうのは1980年から1990年にかけてニューヨークなんか景気が悪かつた時に、アパートやなんか空きアパートがガラガラ出て、もう始末におえなくて、ある程度人が出てしまつて3割か4割の人が出てしまつて空家だらけのところ、特にニューヨークなんかは変な犯罪者が中に住み込んだりして、結局しょうがないので誰ともなく火を点けて火災保険を貰つた。ひとつの典型的手法でニューヨークのハーレムのテナントなんかは、今ではそうではないのですが、今は景気がよくなってそれを修復してやりますけれども、空家だらけのゴーストタウンのアパートでみんな窓に黒い線がついている空家がいっぱいあります。もちろん下はベニヤで全部ふさいでいる。恐らく火災保険を貰つたんですね。

そんな風なことがありました。戸建て住宅の場合は東和町の例にみるように、朽ちるに任せて需要はないしということで、しかしまあ、ああいう田舎だとそこに変な奴が住み着くということも無いし。そんなふうな状況が起こりませんので、そういうものをなんらかの形で出てきているのは出てきていると思うのですが、全部ではなく郊外のごく不便な所でそういう状態が起こることがあります。十分に想像できるのですが、あとひとつはそういう場合に今言いましたように土地というのは、需要があつて地価が出るのですから、住む人が居なくなつてみんながいやで、駅からも遠いということになると地価は限りなく下がるのですね。

そうなれば高蔵寺の私の仲良しの友達の津端さんという方が「自由時間の本」とか「現代田舎暮らし」とかそういうものを出していますけれども、大体田舎の、田舎というか

東京郊外に行けば、いまでも相当狭くなったといっても大体 200 m²から 150 m²ぐらいの宅地はあるわけです。都心部と違って、200 m²だとするとそれがもし 1 万円ぐらいになれば 200 m²だと 200 万です。これは 2 つ買って頑張って 400 m²を買って自分の家に足せば 600 m²になるわけです。それで好きなガーデニングをするというふうな、低密住宅地を郊外にふさわしい緑あふれる住宅地に生まれ変わらせるための国の補助とか、そういう形、その場合も全額じゃないですけど、そういう形で綺麗に垣根なんかがあったらそういう費用は国が出すとか。そういう形で環境を良くしながら低密化を図る。空家とか空き地とかぼろぼろ出るわけですから、そういうものを使ってそもそも郊外居住を望んでいると言いながら日本の郊外の住宅地は、最近の住宅地は、庭というふうな庭はないわけです。

北摂ニュータウンへ行ってもかつては 260 m²ぐらいでやっていたのですが、だんだん売れなくなるとそれが 2 宅地を 3 宅地にすると、ひとつが 180 m²になるとか。やはり千里ニュータウンでやったときには、我々郊外住宅地というのは 330 m²というのがミニマムであるということで千里の場合は初期の時には 330 m²というのが最低限です。ちょうど 100 坪です。斜面があれば 130 坪とか、千里の初期の高野台とかあの辺の戸建て住宅地に行かれると、いまでも殆ど再建化されていませんが、平均して 110 坪ぐらいあるんじゃないでしょうか。平坦部で大体 100 坪、斜面があれば 120, 130 坪。私が住んでいたのも斜面を入れれば 110 何坪があったのですね。あれをバブルの時まで私が持っていて売れば、大変な金持ちになっていたと思うのですが、私、借りていたものですからそういうことは出来なかったのですが。ああいう 100 m²でもそういう意味では庭といえるのは貧弱なもので、アメリカのシアトルなんかに行くと、シアトルにも広密な住宅地が出来ていてみんな参考になるからと言うが、広密って 500 から 600 m²です。一戸あたりの宅地が、住宅地の入り口に広大な芝生があってそこに大きなコミュニティを案内するものがある。ご存知のように道路の両脇に 6 m ぐらいの緑地がずっとあるのです。我々はそういうのを戸数で割りますからそうなると一戸あたり 800 m²ぐらいになるのです。ただ住宅が専用になっている部分が 600。それで高密でいたいほかの住宅地は戸当りの宅地が 1000 m²あるのにここは 600 m²だと。日本の参考になるからといったのですがならないですね。我々がやったのは兵庫県で大きいほうですが垣根を取って 410 m²から 450 m²でやったのです。ワシントン村ということで。

やはり 4 ~ 500 m²から 600 m²あるとアメリカでは小さいけれど日本でもやはり郊外的な庭のある住宅地というものが 21 世紀の郊外では可能になるのではないかなと。そういう人と、少々高くても小さくても都心部であればいいというようにそれが 2 分化すると思います。

今は少々小さくても安ければ郊外で良いというために郊

外にいる人が多い。郊外が良いからではなくて、実は郊外より自分は利便性の高い都心が良いのだけれど都心部に住めないからやむを得ず郊外に来ているので、いくら高密でもいいんだよとと言う人と、低密で自然と触れ合えるような郊外生活を今後とも欲しいと言う人とふたつあるんですからね。

21 世紀には住宅需要も減って土地も下がれば、郊外にいる人には郊外を好む人が評価するような郊外を建設していかなければいけない。しかしそれと同時に、その人たちの生活の利便性を考えると、郊外の半径 2 km ぐらいあれば大体日本の郊外というのは私鉄のカバー区域には入りまますから、まあ 2 km ぐらいだと思のですが、大体 2 km のうちの中心部の 500 m ぐらいはかなりコンパクトに造って、今ここでいろんな人が望んでいるような病院とかそういうものが無ければ完備していく。特殊な病院みたいなのはそれぞれのところには造るのは無理ですから、地域に連携して特別な内分泌の病院というのは 4 つの駅ごとにひとつあるとか、そういうネットワークを作る。

そういうことで過疎対策のところでは書いてあるのですが、けれどもいづれにしても建設省でやったのは、立派な先生達ばかりで必ずしも批判するわけではないのですが、人口減少という視点が非常に乏しいのです。横ばいということを考えているのです。減少するということをもう少し真剣に考えないといけない。なんとなく役所というところは、どんどん減少していくということの大テーマにしてやるのが、本当に起こらないとやらないのでしょうか。

そういう意味では土地の細分化の問題も、日本の土地の細分化をこれから 21 世紀は極力防ごうというのですけれど、私はむしろ逆で、すでに細分化された土地を 21 世紀は集められるのではないかと考えています。そこに国は補助を出す。細分化を防ぐということはもちろん私は大賛成ですがもうすでに細分化されているのは土地が下がることによって細分化をもとに戻すことが可能なのではないかと、いうことを是非やっていく。そのために国の補助を出すというふうなことも考えられる。なにかそういう、ま、そういうことを言うと怒られるけれども、なんかいままで言われていたことが小淵さんが推進懇談会にあるだけで、むしろ細分化防止などというのは昔から言っていたわけですから、むしろそういった形で人口が減少して地価が下がると、いうことは、恒久的に確定すれば、むしろ国は補助して細分化された土地をもう少しまとまったものにして市街地の環境を整備して行く。そういうことに目を向けていいし、郊外については人口が減ると、サービスが低下するというふうにそのままダイレクトに思うのですが、今までの日本の郊外というのは特に住宅に特化していつてきわめて都心部に生活サービスを求めていた面がありますので、そういう面をむしろ今以上に補う。

もうひとつ大事なことは職場を作ること。これは

郊外で依然として都心部に通勤するというのではもう郊外が逆にならないと思うのです。なかには1時間通勤しても環境がよければという人は先ほどいいましたように一戸600㎡とかのところに住むのであればそういう人もいるかも知れないけれど大部分の人はよくて300㎡とか200㎡そのかわり山が近いとかそういう人の場合はやっぱり職場を郊外に作っていく。それには今の生活的なサービスが著しく郊外が日本の場合はプアですからそういうものを整備していくようなことと、それから政府が書いてあるのは職場が書いてありますけれども、その中でもITとかいろいろ書いてあるのですけれども、私はITでどれだけ増えるのかわかりませんが増えるのであれば結構なことだと思いますし、その他には郊外に産業を持ってくる。公害の出ないような研究所などを持ってくるということも、郊外の環境がよければ十分可能になるだろうと思いますし、職場がある程度持っていけない以上、余程見事な郊外でないかと将来人は住まない。ですから郊外で人口が減少する中でもそれは限りなくゼロに近いような減少の仕方をするともう大変なことが起こりますので、それを例えば50%で食い止めようとすればその50%の人については職場があると。そういうような解決の仕方しかないと思うのです。それにはやはり郊外に職場をどう作っていくかということを含めて工夫して考えていく。それこそそういう専門の人がもう少し真剣に取り組んで、郊外で適当な職場というのは地域によって違うでしょうから、どういう範囲があってそういうところであればどういう可能性がというようなことを、もう少し真剣に取り組んでもらいたいというふうに思うわけです。

ライネフェルデの戦略

今のようなことはレジュメに書いてあるわけですが、ただ今度又11月14日にやることになっているのですけれども、実は私の言ったようなことはヨーロッパではもう前から起きているのです。

例えば東ドイツ。非文明国のアフガニスタンなんというのは恐らく人口が5万人いたところが戦争が始まって1万人になったとか、1000人になったとことかざらにあるでしょう。そういうのはあまり参考になりませんので。先進国に行くとき東ドイツと西ドイツが合併してから、東ドイツの町ではものすごい人口密度が落ちた町がいくつもあるわけです。東西が分かれた時には産業が結構あって社会主義ですから国が全部買い上げて、結構職場もあって国営のアパートも出来て、人口が結構いてうまくいっていた。

ところが東西合併していわゆる市場主義がきた場合にはその工場製品がまったく西ドイツに太刀打ちで出来なくてつぶれてしまうのです。そこで働いていた1万人なり5千人なりの人達は西ドイツのほうへ動いてしまう。そうするとその町はそういう繊維産業で成り立っていたような町が、

産業が潰れる。大きなアパートがあって、東ドイツの政府が作った工場で働いていた人達の5000戸1万何千人も住んでいたアパートは半分ぐらいが空家になってしまう。というふうな壊滅的なことが起きたところはいくつもあります。そのなかでたまたま我々がよく知っている去年ベルリンで会議があった、ハノーバーで都市再生のシンポジウムがあったのですが、その時にドイツのライネフェルデという町の市長さんが来て話しをして、非常にそれが面白かったので去年の10月にこちらへ来てもらって仙台、東京、大阪、沖縄で講演してもらった。大阪では都市公団に来てもらって公団の人に主に聞いてもらったのですが、そのライネフェルデの市長さんが話をしてくれたのですけれども、たまたま東北の岩手県の金ヶ崎という、これも非常に面白い町なのですが、非常に古い町で景気が悪くて人口が流出したりしたもので、古い町が、廃墟がどれくらい入っているのかわかりませんが、そのまま残っています。それを町が手入れして世界文化遺産にまではいっていませんが、文部省の建物保存に指定されたのです。それをテコにして町長さんは町おこしを考えたわけです。町おこしのひとつに海外の小さな町との交流を考えまして、金ヶ崎の町長さんというのは、なかなかやり手なんですけれども、アメリカのナントカって小さな町と、中国のナントカと言う町と、それから今の、これは東北大学の先生がたまたま町長さんに今、私が話したライネフェルデという小さな町と同じような壊滅的な東西ドイツ合併後、繊維産業だったのですけれど、それが潰れて人口激変してから市長さんが93年に変わっているのです。それでその市長さんの非常に面白いことをやって町おこしをしているのですけれども、その人を紹介して、その人が金ヶ崎と姉妹都市になるのです。今年の11月の10日と11日に金ヶ崎でその姉妹都市をしているアメリカと中国とドイツの市長さんと呼んで国際交流イベントやるのです。それが終わったあと11月の14日に大阪に来てもらって、そのライネフェルデのまちづくりの話を今度は公団ではなくて一般を対象にしてもらおうと思うのです。日本からもだいたいたくさんライネフェルデに行きましたので、東大の先生なんかも行ってますのでその先生にも話ししてもらおうと思うのです。

去年市長さんが来て話をして一番印象に残っているのは、私の町のまちづくりは人口減を前提にしております。普通まちづくりというと人口を増やすとか、いろいろやって右あがり政策をしていくのに私のところは右下がりです。下がっていったからできるということを始めたのです。どういうことかといいますと、東ドイツ時代にソビエトでもあるのですけれどもコンクリートパネル工法で約5千戸の大団地が出来ているのです。その前までは2500人の小さな村だったのですけれど、そこに大きな繊維工場が出来ましてそこに5千戸、最盛期には1万何千人が住んでいた。その団地ができて主に繊維工場に働いて、東ドイツです

けれども製品はポーランドとかもちろん東ドイツとか方々へ売っていて評判が良く、ドイツというのは工業がしっかりしていたのでしょうけれども、栄えて他の工場なんかも来て、おもに工業で増えたのですが結局2千数百人の町が2万数千人になった。もともとからの2千人の人は農業で、そういう人はいるのですが主に工業で増えたのです。それが東西ドイツが合併したために今申し上げたように急に減ったのですが、その減ったのがどうなるのかというのが先ほどからも言っていますようにアパートが急に空家になってしまうのです。3割超えるとかなり悲劇的で管理も悪くて全体がスラムみたいになって来るわけです。で、それを市長さんは人を集めて動かして、非常に必要な場所のアパートを全部壊して取ってしまうのです。古いアパートは東独時代ですから50,60㎡が多いのですがそれは床をぶち抜いてメゾネットにするのです。メゾネットにしているのはずいぶんあります。戸数が半分になっているのですが、人口が減っているのだから一向に構わないわけです。減って空家になっているのだからどんどん壊す。壊すだけでなく壊した後に、今はもう1万5千なんだけれども、大きな室内プール、文化会館、いままで古い町にあったわびしい商店街に対してスーパーマーケットを含む見事な商店街を造るわけです。

むしろ人口が減って、だけど前よりずっと良くなるわけですね。そこでまず人口の減少がまず止まった。それでも所得の低い失業者みたいな人がいるのでそういう人は一切手を加えないで低家賃のままやるのだけれど、その後西ドイツと東ドイツが合併してから高速道路がその北の方3kmぐらいの所を通るんですが、そのインターから直接道路をさっき言いました工場が撤退して廃屋になったそこに引いてきて高速道路に直結ということで、フランスのナントカという工場を今そこへ持ってきて成功しているのです。まだ運転していないのですけれど、今度できるわけです。

そういう形で次々と人口は確かに2万いくらまでいったのに1万5千人ぐらいまで減ったのですけれど、空家続出という状態は完全になくなって、むしろ取り去ったアパートの後にいままでに無かった様々な魅力的な文化施設や商店街ができたのです。それがむしろそこにいる人にとってこれなら住み続けても良い、まえよりずっと良くなったとなる。人口が減って住宅が減って、メゾネットなどはいい例ですが戸数が半分になってしまうのですが中の住宅は倍になるのですから。そういうやり方で次々とやった。市長さんがいうのには私はひとつ評価してもらいたいのは、採算に合うところだけやっていますと。大きな目標を立てて採算の合わないところまでやっています。したがって前のままのところ一杯あります。もし高速道路が出来て工場が営業して非常に調子が良くなったら、更に新しいアパートを造っても良いし古いアパートも全部リニューアルしてやったっていい。ただそのために家賃が上がるので、上

がっても住むという人がいない間はやりません。

私の事業はそういう意味では需要と対応でやっていますので、大赤字を出すというようなことは絶対にありません。かつタダみたいな土地にそういうものを誘致することで、周辺の環境を良くして住民からもサポートされているのです。ハノーバーのはヨーロッパの方々からきて報告があったのですがラインフェルデの報告が俄然ぴかーでした。

それで私たちもその話を聞いて、これは日本にも是非ということで日本に連れてきたのです。ヨーロッパでもほかにもあるのかもわかりませんが、その会議ではぴかーの評価を得た話でした。

21世紀の戦略

そういう意味では人口が減るというのをマイナスに捕らえずに、例えば戸建てであれば低密化して本当に郊外らしい環境をつくる。それに国が補助をする。駅の近くのようなところでは需要があれば、そこにちゃんと住民に見合った今まで無かったいろんな施設を誘致したり入れることで、いまよりむしろ豊かな生活サービス環境が成立するようにする。確かに日本の郊外は大都市の中心部に依存してきわめてブアだということは事実なのです。

これが遠距離通勤でなくて地元で多少なりとも働くところがあれば地元で暮らすということになるのですが、途端に生活施設は非常に足りない。非常に魅力の無い郊外で、住宅だけが安くて戸建てが多いというだけで、決して生活環境上は豊かでない。そういうのを住宅やんかが減る中で補いながら、魅力的な郊外を造っていくと。それには地域拠点を整備していく。

その地域拠点の整備ということもこの建設省のに書いてあるのですが、建設省の地域拠点というのはもう少し大きいのです。八王子とか立川とかそういう大きいところですが私の言っているのはもっと小さな駅ごとに地域拠点を造るような、もう少し小規模な地域拠点が出来ないとかコミュニティは崩壊してしまうのではないか。サービスが出来ないとですね。

そういうものがあれば、先ほど言いましたように人口が減るのですけれども郊外に住みたいという人も沢山いるのです。そういう人が実は今の郊外には満足していないのだと思うのです。ひとつは土地が高かったためにその人が思い描いていたガーデニングできるような戸建て住宅に住んでいないと思うのです。したがってそういう人が地価が下がり人口が減れば可能になる

特に問題の大きい郊外についてはそういうふうな対応をしていかなければならないのと、これは私は専門ではないのであまり言えないのですけれど、なんとか職場を造って遠距離通勤しないで済むということを考えていかなければならないと思います。職場を造るといことは非常に大きな郊外の人にとっての課題だと思うのです。千里のシンプ

ジウムがあった時に、千里にも職場を作るべきだと盛んに言っていた人がいますが、千里のように大阪の都心部から10km ぐらいの所は作ってもいいのですが、住宅を除いてそこまでする必要はないと思います。

郊外が人口が減って空きが一杯出ればそれをタダみたいな値段で買ってペイするような職場があれば、それを持ってきてそこに住んでいる人がそこで働けるというようなこと考えることも可能ではないかと。

大体私の話したいことはそういうことであります。一番最後に書いてありますが3ページのところの廃屋の撤去というのは大変らしいですね。先ほど言いましたように藤正さんはお医者さんですから、そういうことはどうやっていいかということが一切わからないので、私たち建築の人が多かったのでどうすればいいのですかということでしたが、タダみたくても土地の権利というのはやっぱりあるのでしょね。市役所が簡単に壊したり出来ないから残っているのでしょね。そういうことも、そういう場合に手をつけられるような法律を作らないといけないのかなと。

そういうのは我々、今まであんまり経験しなかったと思うのですがもしかすると昭和30年代、40年代の過疎問題が問題になった時に、地方の山村部ではそういうことがもうかなりざらに起きたのではないかという気もするのです。若い人はみんな都会に出て行って、残りはおじいさんとおばあさんで、それも50軒ぐらいいた間は良いのだけれどその人たちが死んでその集落に4軒しか残らなくなったらもう困って町の中心部に移動した。しかしその廃屋はそのまま残っていたというふうなことが吉野の奥の山村なんかに行けばいくらもあったのではないかと思います。それをこれから調べて、その時のそれぞれいろんな知恵を絞った人がいるはずですから、そういうようなことを調べないといけないかなという気がしています。いずれにしても廃屋が東和町の場合にはまったくそのまま相当量で残っているらしいです。以上です。

質疑応答

コメントーターのほうから今日のご講演に関連しましたことですが、少し感じた事を質問と言いますか述べさせていただきます。先ほどのお話の中で郊外の住宅地というのは現状として住宅しかない、あるいは生活利便性についても例えば都心部に依存して非常にプアであると、働く場所もないというふうな先生のご指摘があったと思うのですが、日本のニュータウンの形成というのは、どうもいわゆるベッドタウンのみを目指してきた経緯があったのではないかと思うのです。ニュータウンの本家といいますが、もとも

とニュータウンとして造られたイギリスの例を昔勉強したことを思い出していたのですが、1946年でしたかニュータウン法というのが成立しまして、それに基づいて恐らくイギリスでは幾つかのニュータウンが形成されたと思うのですが、その基本的な理念というのはベッドタウンの形成、あるいは膨張する都市の住宅の保管だけではなくて、それぞれのニュータウンに雇用が自給自足されそこでバランスの取れたコミュニティが形成されるという理念のもとに出来たのではなかったのかと思うのです。チームズミードとか様々なニュータウンがありますけれども、実情はどういうことなのかということは私もよくわからないのですが、理念としてそういうことでスタートしたニュータウンが、日本では少し違う形でなにか純然たるベッドタウンとしてスタートして来た、というような経緯の違いがあろうかと思うのですがそのあたり先生はどのようにお考えでしょうか。

答え

おっしゃるとおり日本のニュータウンというのは住宅に特化したニュータウンとして計画されましたけれども、イギリスのニュータウンアクトという法律がありまして、それに基づいたものでないとニュータウンと言わない。そのニュータウンアクトとの中には働く場所が確保されていることがかなり基本的な条件です。従って昭和40年代、千里が(千里ニュータウンは昭和45年、万博の頃に完成するのですが)40何年か覚えていませんが47年ぐらいかな、完成して間もなく地下鉄も通りましたし、かなり見学者が来るようになりまして、その頃私の事務所は北千里にありましたので大阪府なんかでイギリスから見学団が来たから富安さん会ってOKって、特にイギリスの人が来て私が説明しました。働く場所はどこにあるのですか？と言われました。そんなものはありませんよ。ここに住んでいる人はみんな大阪で働くのです。それはイギリスではニュータウンとは言いません、大きな団地ですね、と。

私たちも知らなかったのではなくて日本ではそういう大阪を大阪で働いてその周りに計画的に、非常に無計画に住宅が広がっていたのを計画的に大量に生活施設と一緒に供給する新しい街、というふうな意味でニュータウンと言っていた訳で、イギリスのニュータウン法で考えれば、働く場所がまったく無い。

まったく無いというのですけれど、実際には小学校とか病院とか商業施設とか大体ニュータウンの中の就労者を100としますと大体25ぐらいの職場はニュータウンの中の生活のために出てくるのですね。だからあとの75の人が外へ出て行くのですが、ただ千里なんかもニュータウンの中で職場を確保しようという意識はまったく無いので、そのニュータウンの小学校の先生はニュータウンの中に住んでいないのです。だからニュータウンの中に住んでいる人はニュータウンの中で25%ぐらいの職場が発生しても、殆どの人が豊中とか周辺がありますけれども大阪に通勤し

て、逆にニュータウンのショッピングなんかでは中の奥さんが働いている方もありましたが、基本的にニュータウンの中の職場には外からまた逆に人が入ってくる。そういうことで職場はゼロではなかったのですが主要なニュータウンの居住者の殆ど全部外へ行って僅かな人が中で働いてニュータウンの中にその後オフィスが出来たりなんかするのですけれども、今はおそらく 25%じゃなくて 40%ぐらいの職場がニュータウンにあると思うのですがその人はニュータウンの中の居住者じゃなくて、朝行くと昔はもうガラガラの電車が来てみんな乗ったのですけれど、今結構千里中央で降りるのですよ。それはまあニュータウンの中の職場じゃなくて、すぐ北に船場繊維センターも出来ましたので、ニュータウンの周辺にかなりの雇用が発生しているので、それもニュータウンの誘発効果だというふうに思えばニュータウンが職場を作ったということになりけれども、ニュータウンの居住者の職場としてはまあ基本的には無かったと。で、それを意識的に作ろうということも考えなかった。まずは住宅の供給の不足に対応してそういう施設のある街を造ろう。それに対してニュータウンという言葉を別に法律にはよらなくて使った訳ですね。

イギリスの人に言わせるとそれはニュータウンではないと言っていますけれど。そんなことで職場というのは今になって、先程言ったような状況になってきた。

ただまあ実は千里は先ほどから言っているような郊外の深刻な問題はなくて、対応しようと思えば千里は対応できると思うのです。ただ多摩ニュータウン等は、あれも新住法、新住宅市街地開発法と言う法律が十数年前に変わったのですけれど、職場は作ってて良いということになったのです。それも積極的な今のような危機感からではなくて、港北ニュータウンでかなり郊外の大規模ニュータウンをやっていたのをやはり 1980 年頃から先ほど言いましたように多摩ニュータウンは調子が良かったのですがもう郊外のニュータウン、多摩ニュータウンを含めて売れなくなったのですね。それで道路とかそういう条件は、特に港北ニュータウンは東名高速が近くを通っていますので住宅はだめでも、もし企業に声を掛けたら企業なら来るかと思ったのですけれどそれも反対があっているやっただすけれども実際にふたを開けたらまず IBM の研究所が港北に来たのですね。それでこれは行けるぞと。宅地供給するのがひとつの大きな役目でしたので始めは住宅供給ですけれども、だんだん住宅が足りてきて、だいたい昭和 48 年からもう住宅は足りた訳ですから、そうなる宅地は売れないで非常に事業として困るので、今までは住宅を主な目的にしていたわけですがそういう企業に売っても良いのではないかと。港北ニュータウンはもう区画整理法ですからいくら売ってもいいのですけれども、新住法では今までいけなかったのですけれども、これもやっぱりそんなに売れないのなら一部認めても良いのではないかとということで、多摩

ニュータウンなんかは大分認めてもらって売ったことがあるのですけれども。中の人口と言うか就業率の何十%かをカバーするとかというふうな量ではないのです。それともうひとつはその職場で働いている人はニュータウンに住んでいることという条件は必要ないのです。イギリスは付くんですね。そこに働いていると言う条件がついてニュータウンですから、そういう独立した街としての形があるわけです。日本ではあまりそういうのは無くて、ただ筑波、幕張ニュータウンとかいくつか、京阪奈なんかもそういうことでイギリス都市的な考え方の街もあるわけです。その後のニュータウンの法律が改正になったりで複合要素といふところまで行ったのですけれど、いわゆるイギリス型の 100%そこに住む人が働ける街というのは非常にむづかしい。

それともうひとつ付け加えるとイギリスニュータウンはどうなったのかと言いますと、始めはニュータウン法でやっていますからそこに住んでいる人は全部基本的にニュータウンの中で働けます。ところがイギリスニュータウンというのは人口も規模も特に戦後ニュータウンアクト出来たニュータウンというのはもうせいぜい 5 万から 10 万ぐらいで、かつ工業中心ですね。その後イギリスも労働者の大部分がサービス産業でホワイトカラーになりますと、そういう業務を本格的にするには 3 万とか 5 万位ですね、業務が来ないのですね。もう少し人口規模がないと。それでミルトンケインズ等 25 万とかの計画が出るのですけれども、少なくとも初期のニュータウンというのは数万ですから。

そこで工場が来てお父さんなんかはその工場働くのですけれども息子が成長するとみんなちょっと遠くてもロンドンからそう離れていませんのでロンドンにホワイトカラーで行くわけです。その時点でイギリスのニュータウンは失敗であると全員の職場を確保したと言っても実際にはニュータウンで働いている人というのは一部に過ぎないというふうな話が起きた時もあるのです。なかなかそこにいる人 100%に働かせるというのは相当な規模がないとですね。それからつくばみたいに東京からずいぶん離れてる場合ですけれど職場を選ぶ自由もありますから全員そこで働くということはなかなか難しい。

ただ今のような状況になるともし多摩ニュータウンにもっと職場があればニュータウンから離れずに、そこにある職場で働く人がニュータウンに住み続けてくれますからもう少し違うのだらうと思うのですけれど。

職場が殆ど無いのですよね。これからやっぱり職場を作りつつ、特に都心部から遠い場合には職場を作らないともう一時間もかけて通勤するというようなニュータウンではもう成立しないと思うんですね。すでに出来た北摂三田ニュータウンみたいなどころでは職場をほんとに考えないと、あそこから大阪へ通勤するのは大変ですね。

都市再生推進懇談会のホームページ

平成12年11月30日 東京圏及び京阪神地域の提言が建設大臣に手交され、同日、記者発表が行われました。

[東京圏の提言はこちらへ](#) [京阪神地域の提言はこちらへ](#)

このホームページでは都市再生推進懇談会について紹介しております。会議の議事概要や、配布資料がご覧いただけます。

本懇談会は、東京圏、京阪神地域で開催いたしました。

東京圏

[第1回（平成12年2月2日開催）](#)

[第2回（平成12年5月17日開催）](#)

[第3回（平成12年8月31日開催）](#)

京阪神地域

[第1回（平成12年5月20日開催）](#)

[第2回（平成12年9月17日開催）](#)

[（都市局のページに戻る）](#) [（建設省のページに戻る）](#)