

**「持続可能な二地域居住の創造」シンポジウム 報告書**  
**東京コンパクト住宅と人々のふるまい**  
**9月24日(火) 13:30～16:00**  
**東京大学本郷キャンパス HASEKO-KUMA HALL**

---

基調講演(45分)：

塚本由晴(建築家、東京科学大学 教育研究組織 環境・社会理工学院教授)

話題提供 1 (15分)：

青木公隆(東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 特任助教)

話題提供 2 (15分)：

山本直・山田絵美(かみいけ木賃文化ネットワーク)

話題提供 3 (15分)：

池本 洋一(SUUMO 編集長 ・ SUUMO リサーチセンター長)

パネルディスカッション (50分)

塚本由晴(前掲)

山本直・山田絵美(前掲)

池本 洋一(前掲)

青木公隆(前掲)

矢頭 肇(株式会社オープンハウス・ディベロップメント 建設事業部 部長)

司会：中島直人(東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授)

主催：東京大学大学院工学系研究科「持続可能な二地域居住の創造」社会連携講座

開催概要

日時：9月24日(火)

時間：13:30-16:00(2.5h)

開催場所：東京都文京区本郷7丁目3-1 東京大学 HASEKO KUMA HALL

定員：100名(事前予約制)

参加費：無料



## 開催趣旨

時間になりましたので、東京大学オープンハウス社会連携講座「持続可能な二地域居住の創造」による初のシンポジウム、「東京コンパクト住宅と人々の振る舞い」を開催いたします。本日はご多忙の中、ご参加いただき誠にありがとうございます。早速ですが、はじめに東京大学大学院都市工学専攻都市デザイン研究室の中島直人教授より、本シンポジウムの趣旨説明をしていただきます。

中島：

こんにちは、中島です。今日はお集まりいただき、ありがとうございます。まず最初に、今回の主催者である社会連携講座について説明します。社会連携講座は、東京大学が実施している制度で、公共性の高い課題に取り組むため、大学と民間企業が共同で研究・教育を行い、学術成果を社会に還元しようというものです。現在、東京大学内でも多くの社会連携講座が動いており、私たちの講座「持続可能な二地域居住の創造」もその一環として進行しています。この講座は、株式会社オープンハウスの協力をを受けて運営されており、特に地方都市の人口減少や経済縮小、東京などの大都市における災害リスク、多様化する住まい方などの課題に対して、持続可能な解決策を模索しています。地方と都市、それぞれの問題を別々に考えるのではなく、両者を連携させた解決策を探ることが、この講座の重要なテーマです。

例えば、私たちの研究室では群馬県のみなかみで地域再生のプロジェクトを実践的に進めており、東京周辺の小規模住宅群の問題にも取り組んでいます。新しい生活スタイルやリモートワークの普及に対応した地域居住の新しい形を模索しています。今日のシンポジウムでは、東京における「コンパクト住宅」を中心に議論を深めていきたいと考えています。このコンパクト住宅は、東京特有の小規模住宅であり、敷地分割や耐火性などの規制をクリアしつつ、都市生活のニーズに応えるものです。こ

の住宅形式は問題点も抱えていますが、一方で多様な生活スタイルを受け入れる可能性も秘めています。

今回のシンポジウムはその第1回目となりますが、今後は地方との連携なども視野に入れた形で連続して開催していく予定です。本日は特に「東京コンパクト住宅」に焦点を当て、新しい暮らし方やそれに伴う街づくりの可能性について議論していきたいと考えています。

以上が、私からの趣旨説明となります。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

## 基調講演

塚本由晴(建築家、東京科学大学 教育研究組織 環境・社会理工学院教授)



### 「振る舞い」としての建築デザイン

ただいまご紹介にあずかりました塚本です。東京科学大学で建築のデザインについて教え、アトリエ・ワンという設計事務所でデザインの実践をしております。今日お話しする「ふるまい学」(behaviorology)は、2010年に出版した作品集をまとめているとき、それまでの色々な活動に通底するのは「ふるまい」への関心であることに気づき、タイトルにしたものです。自然の摂理に沿った光、水、風、熱、湿気などのふるまい、ヒトのふるまい、さらに文化圏や地域ごとに、異なる形式が反復されていくことで独自の街並みが形成されるのも建物のふるまいと考えています。さらに同じ形式の中でのマイナーチェンジが社会の変化を映し出す、系譜学的検討も、通時的な建築のふるまいです。自然要素、ヒト、建物。この3つの振る舞いをオーケストレーションするのが「建築のデザイン」であると考えています。あるふるまいが、他のふるまいを抑圧するのではなく、それぞれの性質が尊重され、存分に発揮されているような状態を作るのです。またふるまいは反復されるので、そこにはリズムが発生します。つまり時間の尺度が建築デザインに入ってくる。ふるまいから考える建築デザインの面白いところです。

この中では、自然の「振る舞い」、つまり自然が節理に従って動く様子や、人間の振る舞い、さらには建物が異なる場所で異なる形式を取り、反復されていくことで独自の街並みが形成される様子も含まれています。そして、同じような形式が繰り返されるだけでなく、少しずつマイナーチェンジをしながら変化していくような系譜的な変化や類型学的な違いもまた、建築の「振る舞い」と呼べるのではないかと考えています。この3つの振る舞いを串刺しにする、あるいはそれらを統合するものとして「建築のデザイン」というものがあるのではないかと感じています。どれかが他の振る舞いを抑圧するのではなく、それぞれが自分の個性や性質を存分に発揮しているような状態をどうやって作るかを考え、振る舞いをデザインに取り入れることにしました。

## 小さな住宅における隙間のデザイン

今日は、最近ではあまり住宅の話をレクチャーでしていないのですが、今回は1998年頃から始めた戸建住宅の設計を通して考えてきたことについてお話したいと思います。まずですね、私が戸建住宅を設計したいと思った理由ですが、私の先生は坂本一成先生で、その先生の師匠にあたるのが篠原一男先生です。篠原一男先生は日本の建築界で、特に住宅を中心に非常に大きな影響を与えた建築家として知られています。私もその流れを受けて、住宅設計において何かしら人々に認められるようなものを作りたいと考えていました。しかし、実際に設計を始めると、自分が直面している条件がだいぶ異なると感じました。というのも、篠原先生は成城や田園調布などに大きな家を建てておられ、坂本先生も、非常に広いワンルーム住宅が特徴的でした。ところが、私が担当することになった仕事は、ちょうど都心回帰が進んでいた若い世代の人々の住宅で、都心の非常に小さな敷地に、庭がなくても良いから住みたい、またそれまで築いてきた賃貸のお店とのネットワークを維持しながら生活を続けたいという要望がありました。私たちは住宅設計をする際に、例えば「木密」エリアの古くなった建物が建て替えられるような地域、あるいは世代交代による相続によって売り出される第一世代・第二世代の住宅地などを想定しました。また、そのような地域では敷地が徐々に小さくなっていると感じました。その時に、やはり上の世代の人たちと全く異なるコンテキストで住宅を作らなければならぬと強く意識しました。そして「じゃあ何から始めるか？」と考えたとき、「隙間から始める」という発想に至りました。つまり、家を建てると同時に、隙間を大量に副産物として作るということです。都心の土地は非常に地価が高く、それがほとんど未利用の空間として存在していることに気付きました。最初はこれは「もったいない」と感じましたが、それと設計を結びつけようと考えました。

場所は都心ではないですが、茅ヶ崎の成熟した住宅地の一角に「アニハウス」という住宅を計画しました。その当時、「建て方」ではなく「立ち方」という言葉を使って表現していました。あまり聞き慣れない表現ですが、「住宅の立ち方が敷地を作る」という考え方です。例えば、住宅を敷地の北側に寄せると南側が開けますが、東西・北側の3面には隙間ができ、デッドスペースになってしまいます。また、中庭型のプランにするには敷地が狭く、中庭を設けるには限界があります。東西のどちらかに寄せて片側を空けるという手法もありますが、そこに駐車スペースを設ける必要があるため、制約が多くなります。ピロティ形式で建物下に駐車スペースを設けるやり方もよく見られますが、どれも明確なモデルがないように思えました。こうした住宅設計におけるモデルが想定する都市像や住宅像の関係性が少し曖昧だと感じていました。そして、私はやはり「戸建て住宅」というのは、どう考えても町屋ではないと考えました。町屋に適した形式が一部取り入れられているかもしれませんが、

戸建て住宅は町屋とは異なり、隣の建物との隙間を確保する必要があるという違いもあります。敷地の大きさ的には町屋で十分と思えるのですが。

そこで、戸建て住宅は「ヴィラ」のように、敷地の中央に建物をポンと配置する形式に近いものだと考えました。これは、パラディオがヴィチェンツァなどで展開した「ヴィラ」の建て方を非常に矮小化したものであると言えます。そこで、ヴィラのように真ん中に建物を建て、周囲にできるだけ隙間を設けることにしました。その分、面積が制限されるため、建物の半分を地下にして、建築基準法の規定に従い、地面より1メートル以上地下に入る部分を「地下」として容積率にカウントされないようにしました。こうして居住空間を確保しつつ、町に対して隙間を生むような設計を目指しました。

この町は、私と兄が子供の頃に過ごした場所です。その頃は子供だったので、家の庭や隙間を平気で通り抜け、道のないところを自由に歩き回っていました。しかし、兄が「ここに家を建てたい」と言って訪れてみると、周囲の建物がずいぶんと密集しており、昔遊んだ広場や空き地もなくなっていました。「このままでは息苦しい町になってしまう」と思い、設計を考えるようになったのです。

それで、建物を真ん中に集めて建てるという方法です。周囲の建物はデッドスペースを確保しているのですが、こちらも隙間を開けることで、それが単なるデッドスペースとは言えないような環境を作ろうと考えました。たとえば、両隣の家がそれぞれ3メートルのスペースを空ければ、合計6メートルの幅が確保されるので、例えば、そこで庭を共有する合意が得られれば、かなり豊かな空間が生まれるのです。このような「隙間」を設計の一環として取り入れたプロジェクトです。しかし、限られた高さの中で地下を含めて3層構造にするため、天井高は最小限の2.4メートルに設定し、その下に梁を設けて床を支えています。半地下から外を眺めると、間仕切りもほとんどなく、床が仕切りの役割を果たしているという構造です。

その後も設計を続け、さらに狭い敷地での依頼があり、ミニハウスを作りました。この建物は白い空白地帯は、まだ完成していなかった環状8号線がくぐるという予定地でした。その横は将来的に騒音が増えることが予想されたため、そちらには開口部を設けず、敷地の中央に建物を配置しました。その代わり、玄関、風呂、キッチン、収納などは敷地境界ギリギリまで張り出し、視覚的に敷地境界の延長線上にデコボコの建物を配置することで、そこにさまざまなスペースを作りました。例えば、ミニが駐車できるスペースなども設けています。



小さい家の良さは、ミニクーパーのような小さな車に乗ったことのある方ならお分かりだと思いますが、非常に臨場感があるという点です。スピードはそれほど出していないのに、まるで速く走っているように感じられるミニクーパーの感覚に似ています。小さな建物を密集した街の中で建てる、街が非常に近く感じられるのです。ただし、それでもこちら側のプライバシーを無視するわけにはいかないので、丁寧に場所を選び、建てる位置を決める必要があります。そうすることで、建物の姿勢がいろいろな方向に向くようになり、意外にも開放感を感じられる空間が生まれるのです。家が小さいので、全てのスペースが用途を持っており、例えば階段の途中や窓の前にあるベンチも、子どもたちが漫画を読むのにぴったりの場所になっていました。

次のプロジェクトは、遺産相続で分割されて半分の土地となり、その一部に建てたいという依頼を受けました。これは「ガエハウス」と名付けたものです。この建物がある奥沢は、1920年代に東急が開発した第一世代の住宅地に位置しています。この住宅地には、当初の見事な家々が今でも並ぶ通りが残っており、今回はその歴史的背景を意識して設計に取り組みました。建物は敷地の中央に配置し、隙間を利用するという基本的な考え方は従来通りですが、大きな屋根を隙間に張り出すようにつけ、軒を窓代わりにして下から光を取り入れる工夫をしました。これは夜間の写真なので逆光ですが、周囲からの視線を遮りつつ、反射光を効果的に取り入れる設計を試みたものです。地下部分には細かい配慮が施され、鉄製の屋根に反射した光が室内に拡散され、リビングルーム全体を柔らかいディフューズライトが包み込んでいます。影が少なく、非常に穏やかな空間になっています。さらに、通りを赤いセーターを着た人が通ると、その動きが屋根の反射に映り込み、なんとなく動きを感じさせるデザインです。また、部屋の中央にいると外の景色はあまり見えませんが、近づいていくと隣の庭などがよく見えるようになっています。

## 都市の新陳代謝とメタボリズムの再解釈

このプロジェクトを進めていく中で、徐々に分かってきたのは、こうした都心の住宅において、かつては郊外に住むという感覚があった場所でも、今では街の中心に近い奥沢などの地域に住んでいる人たちにとって、もはや「郊外に住んでいる」という感覚がないのではないか、ということです。そして、実はそうした地域で世代交代が進んでいることにもようやく気づきました。私だけでなく、東京大学の千葉先生や、芝浦工業大学で教えている西沢大良さんも、私の周りにいた仲間たちもみんな似たような住宅を作っていました。私たちの世代には、こうした都心の住宅のあり方に関わる役割が与えられているのだと感じました。つまり、都市の中で、住宅一つ一つを通じて新しい試みをしていこうと考えていたわけです。とはいえ、個々の住宅にはそれぞれの個性があり、敷地の形状やコンテキストも様々で、それらを組み合わせることでもう面白いアイデアが出てくるのですが、その面白さには際限がないとも感じました。そこで、住宅というものを、都市の課題に対して何かしらの提案として投げかけるような存在にしたいと考えるようになりました。



その際に思ったのが、日本では住宅の寿命が非常に短いことです。このスライドの右上にある図ですが、イギリスでは住宅の寿命が141年なのに対し、日本は約30年、今は少し改善されているかもしれませんが、このように大きな違いがあります。これには明らかな差があると感じました。こちらは東京都庁の展望台から北西方向を見た風景ですが、山の裾野が続くように建築物が立ち並び、幹線道路沿いには10階建て程度の建物が建っている様子が見えます。この幹線道路は都市防災軸として

1995年以降に呼ばれるようになりますが、こういった仕組みが成り立っています。東京都は大都市といわれますが、当時の平均階数は1.5階程度で、ほとんどの土地が個人所有者によって保有されていました。マンハッタンなどの土地所有がごく少数の大地主に集中しているケースと比べると、同じ資本主義社会でもかなり異なる状況だと感じます。

こうなった背景には、やはり戦争によって街の3分の2が焼失したことが大きいと思います。政府としては、復興の潤沢な資金がないため、「できる人からやってください」という方針で進めました。ロンドンも大きく破壊されましたが、チャーチルはその時「自分でできることは自分でやれ」と言い、これが"Do it yourself"、つまり現在の「DIY」の語源となりました。東京でも似たような状況が生まれ、一般の人々は知っている大工と協力して木造住宅を建ててはしかなかったのです。そのため、あれほど焼失したにもかかわらず、再び木造住宅で都市が再生されていきました。さらに、農地開拓などによって土地所有者が急増し、自分の土地に家を建てられるようになりました。これが、金融公庫などの非常に低い金利のローンによって支えられました。そして、建築家や一級建築士が登場し、彼らが認めることで、ローンが受けられるという仕組みが整備され、建築家が個人住宅に関わるようになったのです。いわゆる「スクラップアンドビルド」のようなことですね。

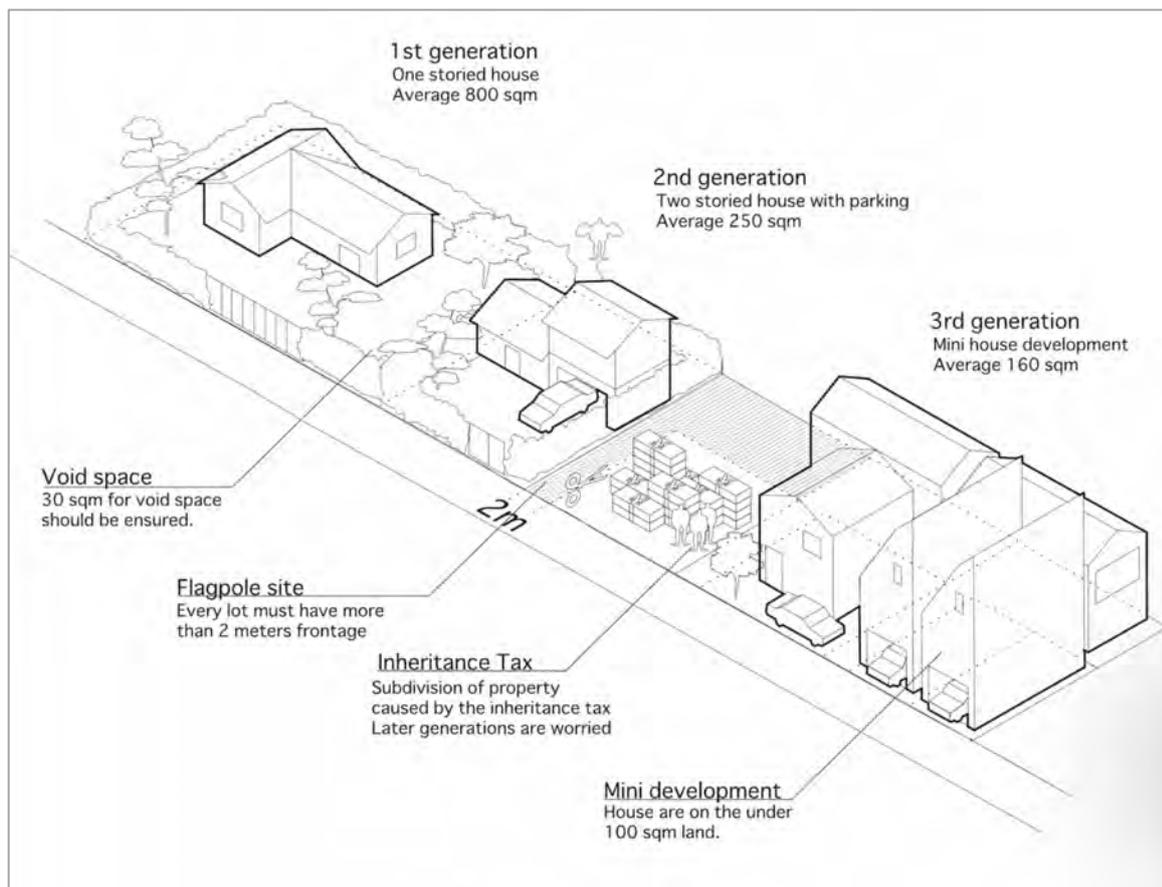
壊しては建て、壊しては建てを繰り返して、1960年代に復興が順調に進み始めた頃、日本でも世界デザイン会議を開催するという動きが出てきました。その際、世界中からデザイナーや建築家、都市計画の専門家が日本を訪れるようになり、日本の建築家たちは「メタボリストグループ」を結成し、「メタボリズム」という大きな宣言をしました。このメタボリズムの理念は、西洋の石造りの建築文化が「永続的なもの」を追求するのに対し、「都市は新陳代謝するものである」という主張です。生物のアナロジーを用いて、都市が変化し続けるものだと考え、東京計画1960の丹下健三、空中都市の磯崎新、菊竹清訓の海上都市など、さまざまなプロジェクトが提案されました。メタボリズムには大きく分けて2つのモデルがありました。菊竹さんや黒川さん、あるいは磯崎さんが好むのはコアとカプセルという考え方で、コアを永続的な構造とし、その周りにカプセルを配置し、カプセルが交換可能であるという発想です。一方で、槇文彦さんや大高正人さんは、隙間を活かしたボリューム配置によって都市的な空間を生み出す「グループフォーム」という考え方を提案しました。これもまた、隙間を開けながらボリュームを配置して都市的な空間をつくるというメタボリズムの一つのアプローチです。有名なのはやはり「中銀カプセルタワー」で、実際に建設されたことにより、コアにカプセルが付随するパターンが象徴的な存在となっています。しかし、メタボリズムの建築家たちが考えていたのは、計画をどんどん拡大し、一つの建築が都市そのものになるという発想、つまり「メガ・アーキテクチャ」の概念でした。その背景には、資本と権力の集中によって、都市が形成されるという考え方があります。

一方、実際に東京で見られるのは、例えば右側の街並みのような、下北沢周辺の景観です。そこには小さな建物、粒がたくさんあり、それらが隙間を持って立ち並んでいます。このような街並みを定点観測していくと、建物が少しずつ変わっていき、新陳代謝が起きていることがわかります。ここで保存されているのは「コア」ではなく「隙間（ボイド）」です。当時の1960年代のメタボリズムは、言わば「コア・メタボリズム」でしたが、現実に東京で起きているのは「ボイド・メタボリズム」であると私は考えました。これは都市の一種の「ネイチャー（体質）」であり、ある時期に、歴史的経緯の中で形成されたもので、この体質の中で都市形態をどのように卓越状態に持っていかかが課題です。つまり、建築と都市の関係において、建築のタイポロジーが都市の形態に卓越性をもたらす関係を作り出さなければ、それは歴史に残らないのです。パリ、マンハッタン、ヴェネツィア、ア

ムステルダムがそうであるように。果たして東京はそうした卓越した都市形態を作れるのか、または既に作れているのか。それは、だいたい経済が最盛期に達した時に実現されるものです。だから1980年代、日本の国土を全て売ればアメリカを全部買えると言われた時期がありましたが、そんな時期にこそ都市形態が卓越していなければならないと思ったのです。

## Subdivied Suburban

そして、いろいろと考えた結果、3つの独特な都市形態が見えてきました。1つは、Subdivied Suburban から成る造語である subdivurban、2つ目は、urban village、そして、コマーシャル（商業）とレジデンス（住宅）の造語で、これらが融合した Commerjidence。この3つの形態があると考えています。その中で今日は Subdivied Suburban をお見せします。これは奥沢のエリアを私の大学の校舎から眺めたものですが、非常に乱雑で視覚的な一貫性がないため、地図上では統一感を見出せません。学生の頃から非常に不思議に思っていたのですが、よくよく考えてみると、私が育った地域で大きな敷地が分割され、住宅が建てられた経緯がありました。すると、その隣近所には1930年代や20年代に建てられた文化住宅がまだ残っているのです。それぞれの家では遺産相続の単位も異なり、土地の扱いや更新の仕方も完全に独自のイニシアチブで行われているため、街並みがバラバラになるのも当然だと感じました。このエリアの地図を調べ始めると、当初は250㎡が一つの宅地だった奥沢も、1970年代にはかなり細分化が進んでいました。その後さらに細分化が進み、現在では、敷地の最低面積制限が75㎡や90㎡に設定されるようになりました。



第一世代の地域ではこのように風に街が形成されてきたことがわかります。昔はさぞ美しかったのだらうと思うこともあります。奥沢の街を歩いていると、第一世代の住宅だけでなく、さらに後に建てられたものや最近建てられたものも目に入ります。先ほどの「住宅の寿命が30年」という点から考えると、理論的には30年ごとにある程度の住宅が建て替わっているわけです。例えば、1920年代に始まった郊外住宅地であれば、1950年代に第二世代、1980年代に第三世代、2010年代には第四世代が登場するのが自然な流れと考えられます。この図を類推的街並みと呼びますが、第一世代、第二世代、第三世代がそれぞれ現れる理由の一つは、主に相続です。特に、1980年代に地価が高騰した時期には、250㎡の土地が3億円に達したこともありました。一般の勤め人がこうした土地を相続する場合、一人一人が相続すると1億5000万円以上に対して相続税を支払わなければならない、経済的に厳しい状況になります。そのため、土地を分割して自分の居住スペースを確保し、使いにくい部分を他人に売却することが増えました。こうして「旗竿地」と呼ばれる特殊な敷地形態が生まれ、それが並んでいくことが実際の街並みとなっているのです。

第一世代の住宅の頃は、まだ車が普及していなかったので、平地や生垣は車に侵食されることなく残っています。第二世代になると、敷地が少し狭くなり、生垣が一部車に侵食され、自家用車を持ち始める家も増えましたが、それでもまだ緑で建物を隠したり覆ったりしようとする意識が見られます。しかし、第三世代になると、いわゆる「ミニ開発」が進みます。不動産業者が土地を一括で購入し、それを分割して建売にするのです。外観に違いを出そうとして、ケーキ屋さんのようなネーミングで「レモンパイ」「オレンジケーキ」「ストロベリーケーキ」「チョコレートケーキ」のような名称がつけられます。また、車のガレージも必要ですが、敷地が限られているため、頭隠して尻隠さずというように、全体を隠しきれない車庫も多く見られます。さらに、建物の窓は小さくなり、庭もなくなり、家の中で何が起こっているのかが分かりにくい環境になっていきます。こうなると、家庭内暴力やDVといった問題も、このような密閉的な環境が関与しているのではと感じます。訪問客を招き入れる構えも薄れ、中には客間がない家も増えていきます。

## **Tendencies of house in 20c, previous generation.**

- 1, Too pure for family.**
  - 2, Too much interiorized.**
  - 3, By-production of gap space.**
- make house intolerant.

## **How 4th Generation House should be?**

- 1, The space with non family members.**
  - 2, More opportunity to stay outside of the house.**
  - 3, Redefine the gap space.**
- make house tolerant, generous.

こうして 20 世紀の「戸建て住宅」が辿った変遷を振り返ると、家族に特化したことで内向きになり、大量のデッドスペースを生んでしまった結果、住宅が非常に「不寛容」になってしまったことがわかります。かつては居候や住み込みで働く人も多くいましたが、そうした存在がなくなり、極めて狭い生活空間になってしまいました。そこで、2010 年以降の第 4 世代の住宅がどうあるべきかを考え、Pure family home ではなく、Non family がいる家、Too much interiorized ではなく外でも過ごせる空間を持つ家、そしてデッドスペースの代わりにボイド (Gap space) を活用する家を目指しました。

こうして設計したのが、House & Atelier Bow-Wow です。私たちの住まい兼事務所で、真ん中の赤い建物がそれです。この建物は断面的に下 2 層が事務所、上 2 層が住居という構成ですが、その境界は柔軟に変化します。事務所が忙しい時には、上から 2 番目の部屋が模型製作や写真撮影、会議などに使われ、事務所機能が 3 層を占めますが、週末になると皆がいなくなるので、私と貝島で利用している地下の部屋を居住空間として使います。縦長に構成されているため、一般的なエアコンが効きにくく、この建物は旗竿地に建っています。

この旗竿地の部分を庭として緑化し、建物が斜め方向に連続してつながっていくような設計にしました。この構造はエアコンが効きにくいので、導入したのがラジエーターです。水平面が積み重なった多用途な空間であり、階段も純粹に機械的なものにせず、「インハビタブル・ステアーズ」として、途中で少し立ち止まったり座ったりできる階段としました。極端に言えば、階段だけがあれば何でもできる、そんな設計を目指しました。これはダイニングから 1 階の事務所を見たときの写真で、2 階には大きな机が置かれていますが、引越し当初の写真ではまだ空っぽの状態です。隣の建物はマンションで壁が多く、窓がありますがほとんど階段室や水回りに接しており、開放的ではありません。そのため、こちら側に関しては、外壁を「壁紙」のように扱って全面をガラス張りにしました。この面は光を反射し、影が豊かに映るため、とても面白い効果を生み出しています。踊り場のところは写真では時計を置けていますが、今は私と会議用の机が置かれ、用途が変わっています。この空間の使い方については、つまり自由な選択ができるように設計しました。北側にはバルコニーがあり、夏には心地よいスペースになります。また、屋上もあり、そこでも活動が可能です。

東京ではなく、仙台郊外で設計した「ノラ・ハウス」も興味深い住宅の事例です。ここは農地を宅地に変えようとしたものの、完全に転換しきらず、高齢化や少子化に伴い人口減少が進み、今後も住宅地として埋まる見込みは低いエリアです。お施主さんのお母さんが以前住んでいて、道を挟んだ向かい側に土地を所有していました。その土地を家庭菜園にして、「地域の人が自由に好きなものを取っていいよ」というような、寛容な場にしていたそうです。私はその寛容さを新しい家にも受け継ぎたいと思い、こんな感じの住宅地で実現しました。ここは住宅地として埋まる見込みが低いエリアです。この時に考えたのが、「少しでも野良仕事ができる場所があればいい」ということです。空いている土地を借りてでも家庭菜園ができると良いと考え、家の方に「ロジ屋」を設けることにしました。これは、私が以前、ムンバイのある湾の向こう側の場所で見かけた、空中に設置された休憩スペースのアイデアを元にしてしています。実際には梁から板を吊るしてそこに腰掛けられるようになっていて、そこから道を行き交う人々を眺め、隣の家の子供たちの声も聞こえる、とても活気がある場所でした。この空中の場所がとても魅力的に感じ、ノラ・ハウスの設計にも取り入れました。ノラ・ハウスでは、家の道路側にロジ屋があり、ロジ屋と道の間には家庭菜園が設けられています。内部は一つながりの広い空間で、屋根がねじれるようにデザインされていて、煙突が立ち上がり、温かい空気を外に排出して風が流れる仕組みになっています。手前にあるキャベツ畑を眺め、ゴーヤやト

マトが育っていく様子を見ることができるでしょう。ここで収穫した野菜を置き、地域の人々とおしゃべりができる、そんな場として機能しています。

さらに調子に乗った私は、ロジック屋っていいじゃないかということで、ポニーと一緒に住みたいという方のためにこの家を作りました。これは「ポニーガーデン」と呼んでいます。この方は、そろそろリタイアを迎える女性で、リタイア後はポニーと一緒に住みたいと話していました。「ポニーが海外旅行とかするのですか？」と尋ねると、「私は海外旅行はもう十分楽しんだから、これからはポニーと一緒に過ごしたい」と答えていました。この家を建てた場所は、駅から30分ほど離れたダム湖のほとりにある別荘地です。実際のところ、彼女は予算が限られていて、最初は断ったのですが、彼女の熱意がすごく、どうしても頼まれたため、「では1階にガラス窓が入ってなくてもいいですか？」と尋ねたところ、「それで構わない」とのことでした。そこで、1階にはガラス窓を設けず、開け放つことでロジック屋として使えるようにし、その代わりに床暖房を入れました。帰るときには窓を閉めて、屋根裏で寝るという仕様にしました。敷地はまずポニーのための長方形のスペースを確保し、その角の三角部分に少しだけ住まいを設けました。また、最も小さな三角部分がポニーのお部屋になるようにしました。こうして、この家も家族以外のメンバーが住まう家となりました。屋根裏の寝室から下を覗くと、ポニーが見えるというデザインになっており、まさに人と動物が共に過ごすための空間です。

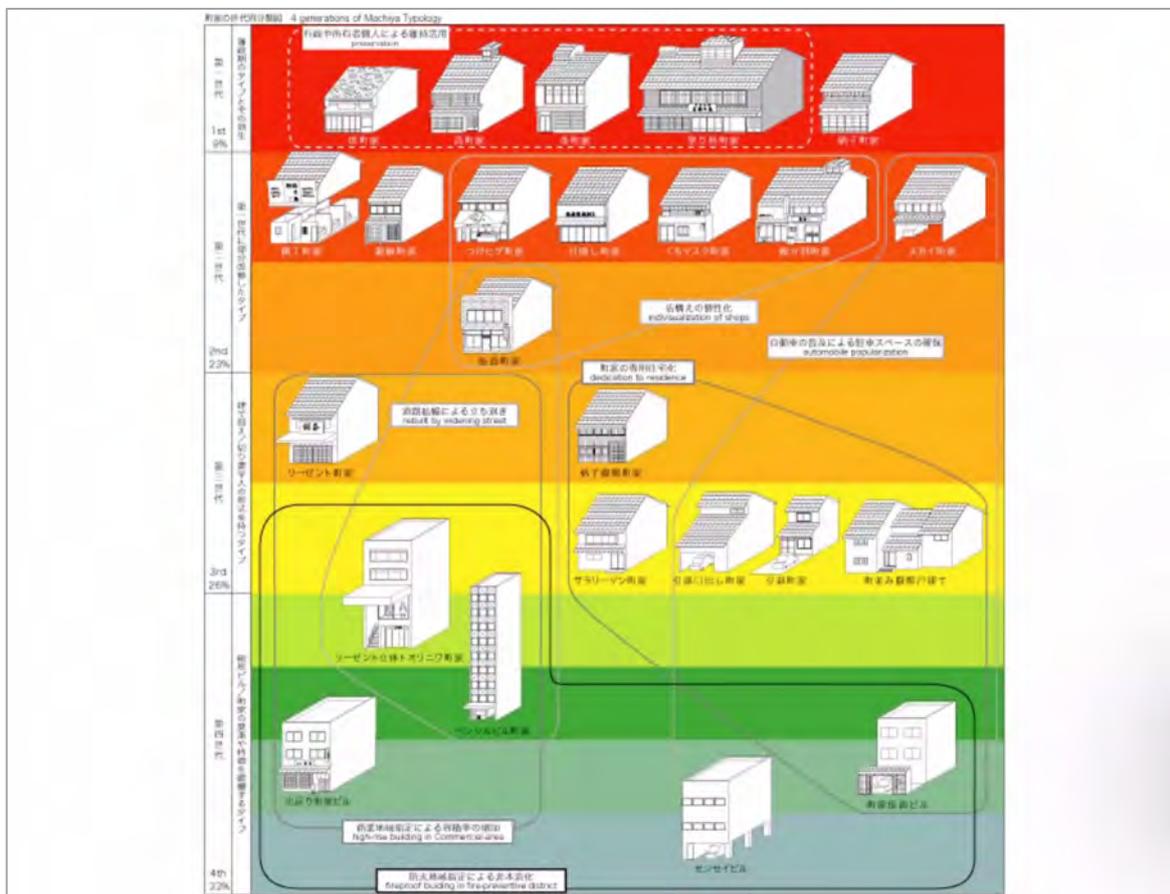
## 現代における町屋の再解釈と展開

私が現在、研究しているのは、金沢の町屋についてです。金沢は震災や戦時の爆撃を受けなかったため、町屋が比較的残っています。しかし、20世紀の経済発展の中で町屋は壊されたり、現代の生活に合わせてカスタマイズされ、町屋の形式は残しながらも少しずつ変わっていきました。歴史家の方々はこれを「もうダメだ」と考え、「それならいっそ壊してモダニズム建築にした方が良い」という意見を持っているようです。しかし、私は、それは良くないと思いました。多くの人々が町屋に対する愛着を持ち、何とかして現代の生活と町屋を接続しようとしているのだから、むしろそれを応援するような姿勢を建築家が示すべきではないかと考えたのです。この写真が一番古いもので、最上段は江戸時代の町屋です。これは東茶屋街のお茶屋が集まる一角で、通りに面して2階が低く作られています。これは参勤交代の際の制約により、2階を高くできなかったためです。一方で、茶屋街では参勤交代の影響を受けないため、2階を高く作ることができたのです。その後、町屋は「つけひげ町屋」「スカイ町屋」「仮面町屋」「リーゼント町屋」など、さまざまなバリエーションが生まれてきました。東京でも町屋的な街並みを再現しようとする試みが行われ、結局、こうした設計が地域に根付き、町屋の形態が進化していることがわかってきました、というのが私の研究の結論です。

リーゼント町屋や仮面町屋といった形で、町屋が現代においてもカスタマイズされ、時代に合わせた新しい形で再解釈されています。この現象は金沢だけでなく、東京でも同様に見られます。例えば、スク립ト町屋やタワー町屋など、東京でも多様な形式が登場しており、特に狭小な土地に建てられる建築には町屋の特徴が多く引き継がれています。最近では、東京で町屋的な街並みを再現する取り組みも増えています。町屋の魅力は、家屋の中と外をつなげる役割にあり、通りから家の奥まで視線が抜ける設計が特徴的です。例えば、障子を開けて通りから家の奥まで視線が抜けることで、家全体が一体化した空間として感じられるのです。このようなデザインは、祇園祭りなどのイベント時に特に活用され、家の中に展示物を飾ることで外の人々と視覚的に共有することが可能になります。これ

が町屋の「視線貫通デザイン」の魅力です。東京の狭小住宅や長屋でもこの町屋の特徴が活かされ、中庭や吹き抜けを設けて視線を通し、自然光を取り入れつつ外とのつながりを感じられる設計が多く採用されています。このデザインによって、限られた敷地でも開放感が生まれ、住む人々が街とつながりを感じることが出来ます。現代の住宅設計における町屋の再解釈は、単なる歴史的建築の保存ではなく、現代の生活様式に適応させた新しい形で町屋の価値を見直す試みと言えるでしょう。

町屋について私は研究を行っています。これは金沢の町屋に関する研究ですが、金沢は震災や戦時の爆撃を受けなかったため、町屋が残っています。しかし、その後 20 世紀の経済発展に伴い、町屋が壊されたり、現代の生活に合わせてカスタマイズされたりしてきました。町屋という形式はなんとか保たれつつも、少しずつ変化していったのです。ところが、そうした変化について、歴史家の中には「もうダメだ」「いっそ壊して近代建築にした方が良い」「モダニズム建築でいい」という意見もあります。しかし、私は、それは良くないと考えました。これほど多くの人々が町屋に愛着を示し、何とか現代の生活と接続しようとしているのだから、むしろそれを応援するような姿勢を建築家が示すべきではないかと考え、この研究に取り組みました。これは最も古い町屋で、最上段にある「森上家」は江戸時代の町屋です。これは東茶屋街の、たくさんのお茶屋さんが集まる一角に位置します。森上家の 2 階が非常に低いのは、ここが参勤交代の通りであったため、2 階を高く建てることができなかったためです。一方、茶屋街では参勤交代の制約を受けないため、2 階を高く建てることができました。このように町屋は時代や地域の要請に応じて異なる特徴を持っています。



町屋がどんどんカスタマイズされ、新しいバリエーションが生まれています。たとえば、「つけひげ町屋」は、スーパーのキャンピングカーの前で町屋風の構造を設置して販売しているものです。「ス

カイ町屋」は駐車場が必要になり、鉄骨を入れて車を下に駐車できるようにした町屋です。「仮面町屋」は、洋風の雰囲気にしたという要望からレンガのファサードだけ後から付けたもので、後ろを覗くと実は町屋というものです。「リーゼント町屋」は、商店街にある町屋で、商店の人たちが協力して大きな庇を設け、雨の日でも歩けるように作ったものです。これはもともと町屋の「つけ庇」が発展したもので、雨の多い地域ならではの工夫です。他にも、「引退町屋」というのがあり、引退した町屋が駐車場として使われていますが、向こうに見える建物は町屋の形式を取り入れています。さらに、この「引退町屋」では、下屋を道路まで出して壁面線を揃え、「引退口出し町屋」という形が生まれました。「ペンシル町屋」や「ビル町屋」も存在し、これも通り庭を垂直に取ったものと見なせば町屋の一種と言えます。一方で、「センセイビル」というものもあります。これは弁護士や医師など国家資格を持つ先生方が地域の建築類型を関係なく建てるもので、地域の建築様式に配慮せず独自のスタイルを持っています。最後に、「リーゼント立体トオリニワ町屋」というものもあり、町屋が現代に合わせて多様な形で変化を続けているのが面白いところです。

これが世代ごとの変遷を示しており、マッピングすると地域の特徴がよく分かるようになっていきます。先ほど、東京の敷地がどんどん小さくなっていると述べましたが、割り方によっては細長く分割されるパターンも見られます。こうした場所では、むしろ町屋の形式を取り入れた方が良いのではないかと考えられることもあります。現在映っている細長い3階建ての建物が並んでいるエリアの真ん中右側に赤い屋根が見える場所がありますが、そこが私たちが作った「スプリット町屋」です。この町屋のスタイルを東京でも展開しようと考え、すでに10棟ほど建てています。この建物は斜面地に建っているため、中庭を設けて段差を吸収し、2つの建物を1つの家として利用できるようにしています。右側の建物にはお風呂があり、キッチンがない。一方、左側の建物にはキッチンがあり、お風呂がない。2つの建物を中庭でつなぐことで、1つの家のように機能させています。これは安藤忠雄さんの長屋の2010年版といった感じですが、より柔らかい雰囲気に仕上がっています。こちらが中庭の写真です。町屋の特徴として、中庭を持ち、視線が抜けるデザインが挙げられます。障子をすべて開け放つと、道から通りを通して家の奥まで視線が通り抜けるのが見えます。祇園祭りの時など、家の中に飾り物を置いて、外から家の奥まで見渡せるようにするのと同じような意図で、窓を同じ位置に揃え、5枚の壁を貫通するように視線が通る設計にしました。これがそのシリーズで、「ロジ町屋」「タワー町屋」「スプリット町屋」のほか、「町屋アパートメント」や「ダンダン町屋」といった形式も取り入れています。

それで、最初にお見せした「アニ・ハウス」の隣に、2022年に母が引っ越してきて「ハハ・ハウス」に住んでいます。これは兄ハウスの設計原理をそのまま反復することで、隙間の庭がどのようになれるかを確認する目的もあります。このハハ・ハウスは、アニ・ハウスにはない特徴として、天井が高く、広々とした大きなワンルームをメインにして暮らしています。後ろには小さな部屋があり、お風呂、納戸、寝室が配置されています。寝室はベッドの約2倍の大きさしかありませんが、楽天的な母は「山小屋風」と喜んでいますが、ここを広い部屋にした理由は、母が長年続けている人形劇のサークル活動を考慮してのことです。私が子供の頃に始めたものですが、「人形劇の家」を以前アトリエで作った際、その展示物がすっぽり収まる大きさに設計しました。この家でも人形劇をできるようにと提案しましたが、母から「私が死んでからにしてくれ」と言われ、まだ実現していません。

## 小さなコンテンツを提供する第4世代の住宅

それで、最近千石の方に建てた家が、第4世代のもう一つの展開になりますので、少しご紹介します。この物件は、千石、巢鴨、大塚の3駅に囲まれた地域の、外部の真ん中辺りにある土地で、拡大するとこんな感じです。このL字型の土地の裸地部分に一軒家が建っていますが、家族構成に起因して、旗竿敷地に住むといったような少し工夫が必要な形で分割する必要性がありました。私は「何とか分割せずに住む方法はないか」といろいろ提案しましたが、財産管理の観点から、後で問題が発生しないよう分割することになりました。それでも何か工夫ができないかと考えた結果、千石という地域は非常に古い土地であり、大夫やお寺といった歴史ある場所です。町には代々の住民が営んでいる、医者や魚屋、ピアノ教室など多くのコンテンツが詰まっているのです。

皆さんもご存知かもしれませんが、「15 ミニッツ・シティ」という考え方があり、生活利便施設や文化的活動が徒歩15分圏内に整っている町が理想とされています。現在パリではこの概念を取り入れ、例えば道路を車用ではなく自転車用にするなど、革新的な取り組みが進められています。このエリアは、すでに「15 ミニッツ・シティ」の要素を備えた町だと感じます。さらにその町の性格を強化するためには、各住戸が他人に提供できるコンテンツを持つことが良いのではないかと考えました。そのきっかけとなったのが、まずお母さんが元の家でマリimba教室を開いていたことです。彼女はマリimba奏者でした。また、娘さんはこの家に引っ越してくるにあたり、もともと書店で働いていた時から「絵本屋さんを開きたい」という夢を持っていました。新しい家では絵本屋さんを始めたいと考えているのです。こうして「絵本屋さん」と「マリimba教室」を備えた戸建住宅が、この第4世代の住宅の積極的な形になると思いました。さらに、この計画を進めている間にコロナ禍が訪れました。コロナ禍の際に大地震が起きた場合、避難所に行くことでどれほど悲惨なクラスターが発生するかを考えると、非常に恐ろしかったため、在宅避難ができるような住まいを作るべきだと思いました。建築基準法では、建物の構造は一定の耐震性能を持たせるように求められていますが、災害時にインフラが途絶える問題があります。電気が止まり、水道や下水が使えなくなることが避難の際の大問題になるのです。自分の家で電気や水も賄い、在宅避難ができる家を作りたいという思いから、家具などのコンテンツを備えた、在宅避難の可能性を持つ家を提案しました。

これが完成した家ですが、敷地には栗の木が1本植わっています。さらに敷地は片持ちのような形状で、奥の方にアクセスするために、栗の木を避けながら建てる必要性がありました。この栗の木も、この住宅地にとっては立派な「コンテンツ」だと思います。栗が落ちれば、周りの人に「拾って食べていいよ」と言えるようなコミュニケーションが生まれるため、切らずに残しました。この家には絵本屋さんもあり、少しおとぎ話の世界に迷い込んだような雰囲気を持たせたいと考えました。玄関の近くには、おすすめの本を置けるスペースも設けています。また、建物はローコストで、窓のデザインをできるだけ同じ形にして反復させることで、見積もりの際にも「簡単に作れる」と思われるよう工夫しました。2階には少し足を伸ばして外を眺められるベンチのようなスペースがあります。立てるほどの高さではありませんが、座れるようになっています。1階にはマリimbaが置かれており、ここでお母さんが生徒にマリimbaを教えています。左側の玄関に入ってすぐの階段室は吹き抜けになっており、壁面が絵本のディスプレイとして活用されています。階段に座って、子どもたちがそこで絵本の読み聞かせを楽しめるような、温かいシーンがたくさん生まれる場所になることを目指して作りました。建物の造作も非常に単調ですね。これが作り方です。

ということで、これで終わりです。ちょうどいい時間になったのではないかと思います。以上、私が用意しました。小さな住宅だけでも、これだけのことができますよ、というお話でした。ありがとうございました。

## 話題提供 1

### 東京コンパクト住宅と都市計画制度

青木公隆(東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 特任助教)



東京コンパクト住宅についてお話ししたいと思います。東京コンパクト住宅と聞いて、イメージされる住宅は、年代や住宅地の状況によって異なるかもしれません。例えば、50年前の右側屋敷や、古くからある基金アパートなど、都市のスケールからすると小さな住宅として位置付けられています。まずお話ししたいのは、現在の東京コンパクト住宅とその集合体です。こちらの住宅は、住宅会社が供給している一つの住宅タイプです。特徴として、敷地面積が50~70㎡程度、延べ床面積が80~100㎡程度で、2階にリビングダイニングキッチン(LDK)があり、3階には部屋が2つあるような、3LDKの家族向け住宅となっています。

もう一つの特徴は、木造3階建てが主流の構造を採用していることです。そして、都市部での木造3階建て住宅には厳しい建築基準が課せられており、準耐火構造以上の耐火性能が求められます。耐火性能には、防火構造、準耐火構造、耐火構造があります。

そして、敷地分割が伴う戸建て開発という点が大きな特徴です。もともと工場や駐車場などの宅地を敷地分割し、その上に戸建て住宅が建築されます。これから話す東京コンパクト住宅と、それに関わるさまざまな制度についても説明します。そこで、土地と建物に関わる制度を少し整理すると、より理解しやすいかと思います。

### 現在の東京コンパクト住宅

土地面積50㎡—70㎡、延床面積：80-100㎡程度、木造3階建て、準耐火建築物



東京コンパクト住宅は、50年前からミニ開発という形で存在していました。1970年代のミニ開発では、大阪の事例のように木造2階建ての住宅が敷地分割とともに建設されました。1977年に東京都が1000㎡未満の一団地を造成し、その大部分を100㎡未満に分割する開発をミニ開発として定義付けました。このような住宅は、密集や敷地の狭小さといった特徴が、ネガティブなイメージを伴って語られることが多いです。一方で、「ミニ」という言葉は、当時の文献からも読み取れるように、高度経済成長期が1970年代以降に終わり、その後の低成長時代に移行する中で、社会変化に対応して、小規模で安定性を求める価値観を反映したものだとも言えます。このようにミニ開発が増えていく中で、各自治体が対策を講じ、特に1970年代には開発指導要項が登場して、敷地分割の規制が行われるようになりました。

例えば、敷地面積の最低限度が80㎡に設定されると、150㎡の敷地を75㎡と75㎡に分割することができなくなります。例えば、世田谷区、杉並区、中野区にて、指導要項に基づいて、ある一定規模以上の敷地や開発に関して、60㎡程度の敷地面積の最低限度が定められていきます。この要項は各地に設けられますが、規制の限界や課題も指摘されました。1984年には建設省が措置方針を示しましたが、特に地価が高騰している時代に分割制限を課すと開発コストが上がり続けるため、その軽減が必要ではないかとされ、広域に一律基準の適用には限界があると指摘されました。指導要項自体には都市計画法や建築基準法上の法的根拠がないため、行政指導の限界という点からも十分に機能しなかったという指摘もあります。

このような背景から、1980年に地区計画が導入され、地区計画によって都市計画法に基づいた最低敷地面積規制に強制力が持たされるようになりました。地区計画の当初の策定動機としては、ミニ開

発や市街地のスプロールを抑制するためでしたので、規制強化型で敷地分割を制限する方針がとられました。土地に関しては規制が強化される一方で、建物に関しては規制が緩和されます。木造3階建ての建築物が建設可能になり、住宅供給が促進されました。このように、土地には規制をかけ、建物には緩和するという方針が明確に示されました。

2000年代以降、用途地域を通じた最低敷地面積規制が導入され、2004年には東京都区部での地区計画規制を通じて規制が強化されました。この規制強化により、地価の上昇や分割制限による住宅供給への影響、資産価値への懸念も指摘されています。

目黒区では、用途地域による最低敷地面積が設定されています。右側の図を見ると、近隣商業地域では55㎡、住居地域では80㎡や70㎡といったように、用途地域に応じた最低敷地面積が定められています。このように目黒区では用途地域ごとに最低敷地面積が設定されていますが、自治体によってその考え方が異なります。

指導要項と同様に、用途地域による最低敷地面積規制にも課題が指摘されています。例えば、有効な土地利用が妨げられることで地価が下落し、資産価値が減少する可能性や、分割が制限されることで開発が困難になるといった懸念もあります。また、住宅政策に関して、住民の定住促進に影響を与える可能性もあります。特に、私個人的な意見ですが、分割が難しい地域では大規模な単身者向けアパートの建設が増加する可能性もあり、家庭向け住宅の供給や定住促進が困難になる場合もあります。

また、市街地の更新に関しても、耐震性や耐火性能の向上が求められています。老朽化した建物の建て替えや、防火性能を高めることで市街地の安全性を向上させる取り組みが進められています。東京都では、特に木造密集市街地に対して重点的な施策を行い、解体費用や耐火性能の向上にかかる費用を助成することで、建物の更新を促進しています。

加えて、地域の防災性を示す指標として「不燃化率」があります。不燃化率70%以上の達成が火災に強い市街地を形成するための目標とされており、東京都もこの数値を向上させるためにさまざまな施策を進めています。具体的には、空地率や不燃化率を上げるために空地を増やし、準耐火建築物を増加させる取り組みが行われています。これによって、より安全で住みやすい市街地が形成されつつあります。

このように、東京コンパクト住宅に関連する市街地の更新や耐火性能向上の施策が進行する中で、私たちが新しいコンパクト住宅のあり方を模索しています。例えば、建物のアップグレードや隙間空間の活用、新たなコミュニティ形成をどう進めていくかについて研究を行うとともに、大学院スタジオにて学生とともにさまざまな提案をしています。都市空間にパブリックスペースを創出し、コミュニティを活性化できれば、より豊かな都市生活が実現できると考えています。

## 大学院スタジオの紹介：戸建て住宅群のアップグレード

### PUBLIC SPACE INCISIONS: organizing private driveways into public accessways

**BENEFITS:**

- alleys and other interstitial spaces serve as a community space in a neighbourhood with limited public space
- connected dead-end roads
- lots further from the road better connected to public space
- designated locations for bicycle parking and greenery
- excess unbuilt surface given purpose
- increased fire and disaster prevention safety

**REGULATORY FRAMEWORK:**  
increased fire safety and public access in exchange for BCR & FAR bonuses

**ACCESSIBLE TO:** pedestrians, cyclists

Legend:  
 - new connections (red dashed line)  
 - existing roads (grey line)  
 - new joint wall (grey line with cross-hatch)  
 - green surface (dotted line)

Diagrams show:  
 - walking + bicycle access  
 - bicycle parking  
 - increased public space  
 - increased accessibility to public space

以上で、東京コンパクト住宅に関する私の発表を終わります。ありがとうございました。

## 話題提供 2

木賃アパートとまちのネットワークをつくり、育てる  
 山本直・山田絵美(かみいけ木賃文化ネットワーク)



山本：豊島区上池袋からやってきました。これから少し緩い話になりますが、よろしくお願いします。私たちは豊島区上池袋で、風呂なし木賃アパートのオーナーをしています。その経験をきっかけに、街の中で暮らすというライフスタイルを実践しています。今日は、木賃アパートや、街を使うというライフスタイルについてお話ししたいと思います。よろしくお願いします。私は建築学科出身で、建築家の曾我部昌史が主宰する設計事務所ソガベアトリエで働いていました。ただ建築の設計に専念するというよりは、アートプロジェクトに参加して、地域の方々と一緒にプロジェクトを起こすような活動を多く行い、今に至っています。

山田：元々はまちづくりや市民活動の分野の出身で、コミュニティ財団などの街づくり NPO を支援していました。現在は転職して、市民活動団体全般を支援する活動に従事しています。この 2 人でプロジェクトを進めています。ここで少し、活動のきっかけについてお話ししたいと思います。

古い写真ですが、戦前のもので、上池袋という土地、池袋から一駅の場所にある地域です。非常にのどかな土地で、そこで長く暮らしてきたという場所です。後ほど紹介する「山田荘」という名前のアパートも上池袋にあり、周りも同様に木造のアパートが並んでいる地域の一部です。

まずは活動のきっかけとなったアパートから紹介したいと思います。いわゆる風呂なしトイレ共同の木賃アパートで、現在は「山田荘」として私たちが所有していますが、築 40 年以上経っています。6 部屋あり、6 畳一間の間取りで、同じ敷地内に私の実家も建っています。

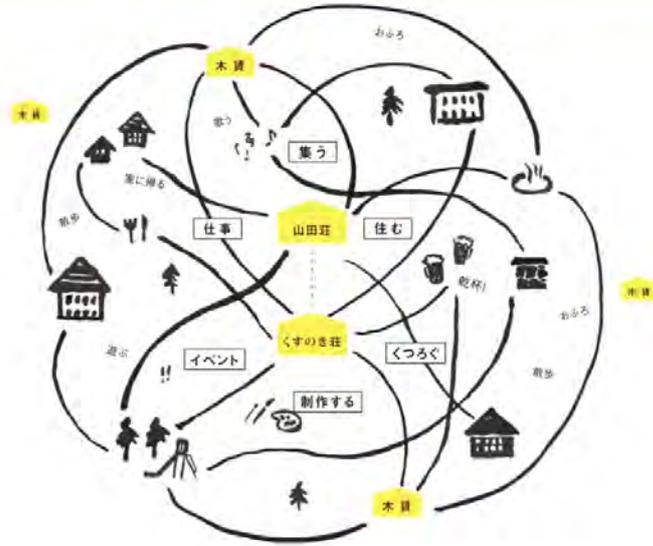
10 年ほど前にこのプロジェクトをスタートした時、6 部屋あるアパートには 1 名の入居者のみで、他の部屋はほぼ使われていない状況でした。部屋の中はこんな感じでした。昔の図面ですが、木造の建物で、部屋の両側にお尻とお尻を向かい合わせるように配置され、トイレは共同という形です。

山本：先に話されたお二人も言及されていましたが、私たちの上池袋も密集地域にあたります。参考までに、豊島区の単身世帯は 64% と言われ、若年層も多い一方、昔から単身で住み続けている高齢者もあり、単身者が増え続けている地域です。さらに、高齢者と単身者の割合が全国一位というデータもあり、都市部における孤立化やコミュニティの弱体化が進む先進地域でもあります。

山田：この地域は木造密集市街地ということで、建て替えの対象となる木造アパートが多く、周囲のアパートも次々と取り壊されて新しい建物が建っていき、住民も入れ替わっていく状況にあります。しかし、所有者として「これでいいのだろうか？」と疑問を抱くことがありました。というのも、アパートは単に住むだけの場所ではなく、家の延長としてリビングや子どもの遊び場、趣味の部屋など、暮らしを楽しむための場所としても可能性があるのではないかと感じたからです。

そこで、アパート暮らしの価値を再評価し、もう一度見直してみようと考えました。例えば、アパートの暮らしでは、風呂がなければ銭湯に行く、小さなキッチンであれば地域の食堂に行くなど、足りないものがあるからこそ街とつながる暮らしが生まれます。私たちはこれを「足りないものはまちを使う、木賃文化」と名付け、コンセプトとして進めています。このコンセプトでは、足りないものを街で補ったり、図書館や公共の場を「自分のリビング」のように使うなど、暮らしのスタイルを再び街とつなぎ直すことを目指しています。

## ■ かみいけ木賃文化ネットワーク (2016年～)



もともと、いきなり始めたわけではなく、「アパートの一室でアートプロジェクトをやらないか」というお誘いが東京アートポイント計画さんからありました。2014年頃に「としまアートステーションY」という、アートが生まれる街の拠点を作るプロジェクトに参加したのがきっかけです。ここには多くの人に関わっていましたが、皆どこかで「足りなさ」を抱えていました。たとえば、制作する場所がない、生活の中で家や、仕事場で得られない、創造的になれる場所がない。など、そういった暮らしの中に「足りなさ」を感じている人たちが集まっていました。

山本：その後、「山田荘」というアパートについて、機能性や快適性を向上させるのではなく、足りないものがあればまちにあるものと繋げてで補うという形で展開していきました。例えば、「くすのき荘」という空き家を借りて、そこにリビングを設けたり、みんなが制作できるアトリエやオフィス、カフェを作ったりと、アパートだけではない多機能な拠点を増やしていきました。この「くすのき荘」というプロジェクトについては、後ほど詳しく説明します。

## ■ 拠点と使い方

山田荘



築年：1979年 活用開始：2014年～

**住まい**  
**アトリエ**

くすのき荘



築年：1976年 活用開始：2017年～

**まちのリビング**  
**まちなかオフィス**  
**シェアアトリエ**  
**カフェ**

北村荘



築年：1964年 活用開始：2021年～

**シェアハウス**  
**まちの研究室**

この3つの建物は徒歩200mの範囲にあり、北池袋駅からすぐ、池袋駅までは徒歩20分ほどの距離にあります。使い方としては、山田荘を住居とする人はくすのき荘の「まちと共に暮らすシェアリビング」とセットで二つの建物を行き来しながら暮らしています。山田荘のちいさな部屋で暮らしを完結せず、徒歩200mほど歩いて行ける場所にお風呂や創作スペースがあるといった具合です。

また、アトリエ自体も事務所として使ったりしています。

くすのき荘は、通りに面した場所で、隣に区立の公園があって、正面側は大通りに面しています。正面にはカフェがあり、奥にはシェアアトリエが、2階にはオフィスとリビングがあります。建物手前には少し公共性の高いスペースもあり、このような配置です。

くすのき荘はアパートに住んでいる人だけでなく、地域の方々も通ってくる場所です。また、アトリエやまちのサロンとしても機能し、地域の方々が集まる場となっています。限られた人だけが使う施設にするのではなく、カフェも併設することで、くすのき荘を利用するメンバーとまちのひとに出会いが生まれる場所として展開しています。

コロナ禍でくすのき荘に設置した、カフェ「喫茶売店メリー」は、不寛容な社会の中でどうやって人と出会う場を作るかを意識し、「お近所付き合いが始まるカフェ」をテーマにしています。喫茶店のように気軽に交流できる場所として、地域の方々がつながる場所になることを目指しています。

## シェアアトリエ の日常



このカフェの隣に客席スペースがあり、子どもたちがいつでも使えるようになっています。アトリエは物作りをする人のためのスペースで、カフェの奥にあります。大学生や店舗を開きたい人もここを利用しています。リビングにはキッチンやテーブルがあり、使い方はさまざまで、くつろぐスペースとしても、ワークショップや仕事をする場としても利用されています。また、山田荘に住む人たちの生活の場としても機能しています。このように、思い思いに過ごす場所となっていて、たまにみんなでご飯を作ったり、ゲームで遊んだりして日々を楽しんでいます。それぞれが別の仕事を持ちながらも、展覧会を開いたり、さまざまな活動を行っています。また、個室で集中できるタイプのスペースがあり、事務的な仕事をする人もいれば、創作活動をする人もいます。

「北村荘」という物件も地域のオーナーさんからの紹介で、地域の不動産屋さん経由でご相談がありました。木質 風呂無しアパートを活用し、東大の文系のチームが研究室を作りたいということで、地域の中に研究の場を作ると同時に、2階部分はシェアハウスとして活用されています。この物件はほぼそのまま、テラスが追加されたくらいで、シンプルに使っています。こちらは事務所として使っている友人です。各スペースは誰でも自由に使えるわけではなく、会員制となっていて、メンバーが場所を借りて利用しています。この会員制によって、集められた資金と助成金などを活用し、家賃の支払いや運営費、新しい投資に充てられ、32人プラス猫1匹のメンバーで管理・運営しています。メンバーは専門性も異なり、「足りない」というキーワードに基づいて集まった多様な人々です。

次に、具体的にどういった暮らしをしているのかをお話したいと思います。

家というものが、一つの住宅内で完結するものではなく、もはや外との繋がりにしには生活できない。例えば、オランダ出身で現在日本で働いている青年がいます。彼はアパートで暮らしながら、くすのき荘のリビングで食事をしたりイベントを開いたりして、みんなと交流しています。また、まちのおばあちゃんに英語のレッスンをしたり、ポロ布をリメイクして洋服を作り、ネットで販売するなどしています。本業は木版画の仕事をしながら、こうしたユニークな暮らしを楽しんでいます。また、通ってくる人として、イラストレーターの方もいます。彼はくすのき荘を仕事場としていますが、ここだけに留まらず、かつてメンバーだった方が独立して地域に学びの場を作り、その場所で講

師としても活動しています。自転車で通勤して、また戻ってきたり、地元の企業などからも仕事を依頼されるなど、地域の人々や場所とつながりながら多様な活動をしている人がいます。

PR コミュニケーターの奈津子さんですが、普段はフリーランス的に働きながら、「コミュニティーナース」として、看護資格がない人でも人に元気を与える活動を行っています。また、地域のおばあちゃんたちにトマトを販売したり、それを宅配しながら見守りを行うなど、地域とのつながりを自分自身の日常生活に取り入れています。さらに、さまざまな拠点を移動しながら、人と人をつなげたり、面白い人をこのコミュニティに招いて刺激を与えたりと、積極的な活動をしています。

ほかにもメンバーが行っている活動として「clean up coffee club」というものがあります。これは、朝のゴミ拾いとコーヒブレイクを月に一度行うもので、ゴミ拾いに力を入れすぎず、むしろコーヒブレイクで地域に友達を作ることを目的としています。これにより、古くからのコミュニティの人々だけでなく、新しく引っ越してきた人々にもつながりが生まれ、地域内で挨拶できる関係が少しずつ広がっています。また、地域のお祭りでは、隣の公園を借りて、40メートルほどの流しそうめんを行いました。これはお祭りの関係者だけでなく、まちに住んでいる人にも「どうぞ」という形で参加してもらっています。

こうした活動を通して、個々のスキルや専門性にとどまらず、地域のさまざまな人々とつながることで、より豊かな生活を実現しようとしています。いろいろな組織と連携しながら、まち全体を活性化する活動を続けています。そのおかげで、自分の暮らしの中でつながりたい人や仕事、興味や関心に基づいて、自分らしく暮らし、仕事ができるという経験がこのコミュニティの中でできています。そうした経験をみんなで共有し合っている状況です。

山田：メンバーの活動や仲間の輪が広がった結果、ここにいることで新しい仕事が舞い込んだり、「ちょっと手伝ってほしい」という依頼が来たりしています。また、家族以外の人と過ごす時間が少なくなっている現代において、こうした空間があることで、子どもたちを見守る大人が増え、子どもたちもさまざまな取り組みや経験を通して成長していく機会が増えています。

さらに、この活動が認知されることで、物件の活用相談も増えており、また卒業生も生まれています。ここではメンバーシップが1年ごとに更新されるのですが、その1年を経て卒業した人たちが、ここでの経験をもとに、古い建物をリノベーションして自分のやりたいことを実現するケースも増えています。現在、こうした例が3件あります。地域から「よくわからないけど面白い活動をしている」と思われることが増え、地域との関係性の中で私たちの活動が根付いてきていると感じています。私たちは「足りない、足りない」とよく言いますが、それを決してマイナスとは考えておらず、足りないのであれば地域の人と一緒に補ったり、開拓していければ良いと考えています。木賃文化とは何かと考えた時、「他者が介在する日常」があることだと思います。他者が介在することで地域文化が形成されるというのは、少し大きな話かもしれませんが、そうした関係が築かれていくことで実現されるのではないかと考えています。このようにネットワークが広がることで、個々で息苦しさを感じている人や、暮らしがつまらないと感じている人たちにとって、「自分にはこういうことができる」「こういうことができる場所がある」とわかるようになり、暮らしの選択肢が広がっていくのではないかと考えています。

### 話題提供 3

池本 洋一(SUUMO 編集長 ・ SUUMO リサーチセンター長)



では最後の話題提供として、株式会社リクルート SUUMO編集長の池本から少しお話をさせていただきます。SUUMO はご存じの通り、住宅探しのサポートを行っています。それ以外に「SUUMO ジャーナル」というニュースサイトも運営しております。今日は、どのような記事がヒットしたのかも少しご紹介しながら、皆さんがどのような街に興味を持ち、どのような街づくりの取り組みに関心を持っていただけるかについてお話したいと思います。それでは「SUUMO ジャーナル」というニュースサイトをご紹介します。このサイトは1日1本の記事を掲載し、暮らしに関するさまざまな情報を発信しています。

自己紹介も兼ねて少しお話しすると、過去に二拠点居住の話題があったと思いますが、実はリクルートで毎年トレンド発表を行っており、2019年には「デュアラー」というテーマで「二拠点居住が来る」という発表を行いました。ただ、このトレンド発表の時には、従来のような豪華な別荘ではなく、比較的安価でさまざまな世代が元気に実践できるような、つまりお金持ちだけの二拠点ではないという時代が来るということをお話ししました。そしてコロナ禍がこの発表を後押しする形で二地域居住を現実化してきたのです。

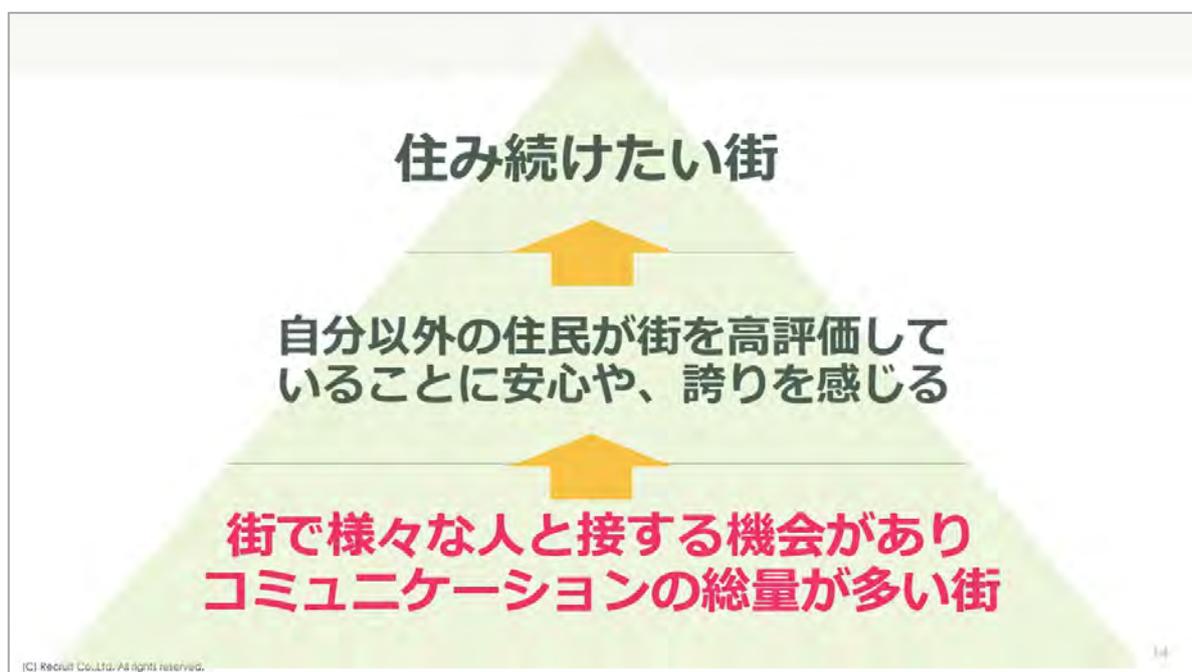
どうでもいい話かもしれませんが、私自身の住まいについて少しお話しします。最初はマンションを購入しましたが、現在は一戸建てに引っ越しています。今は3階建ての一戸建てで、土地面積は約85平米と、都市部の標準に近い大きさかもしれませんが、やはり一戸建てが良いと感じて引っ越しました。また、私自身も多拠点居住を実践しており、京都の東山に築130年の物件を所有しています。自分が使わない時はマンスリー家具付き賃貸として貸し出しています。月単位で借りてくれる方が意

外と多く、このような形で運用しています。また、軽井沢には中古の別荘を、比較的安価だった時代に購入し、リノベーションを施しました。2021年には流行りのサウナも設置しました。現在は宿泊施設として運営しており、自分が使わない時には収益を得るという形で活用しています。こうした方法で二拠点居住や三拠点居住を経済的に成立させ、当たり前選択肢として広めていけるのではないかと、自ら実践しています。

とはいえ、今日のテーマは二拠点の話ではなく、東京の街づくりについてです。SUUMOは街の研究もおこなっておりますが、その中でも「住みたい街ランキング」を作成しているのが最も有名かと思えます。しかし、私たちが本当に伝えたいのは「住みたい街」ではなく、「住み続けたい街」という考え方です。「住み続けたい街ランキング」は非常にシンプルな質問から成り立っており、「自分の街に住み続けたいか」を住民に調査をしております。それに加え、買い物や医療、教育環境など40観点について魅力を感じるかを、さらに街で活動、例えば祭りやイベントに参加しているかなども10数項目にわたってお聞きし、住民の活動実態を明らかにしています。

2022年に第2回を発表し、実は今年も発表の年となりまして、もうすぐ10月に2024年版の「住み続けたい街ランキング」を発表する予定です。ただこの場の説明は時期が合わなかったため、2022年版を参考にご紹介します。この調査では、ベイジアンネットワークを用いて「住み続けたい」と思われるための要素を分析しました。

結果として、住み続けたいという気持ちを高めるために重要な要素は大きく2つあることがわかりました。1つは、電車やバスなどの移動手段が豊富で、一定の交通利便性が確保されていることが重要です。もう1つの大きな要素は、街の住民が「その街のことを好きそうだ」と思えることです。具体的には、地域に知り合いや友人がしやすい環境、子育て環境が充実していること、そして、「周囲を気にせず自由な生活ができる」という、多様性が認められる環境が影響しています。こうした要素が強くなることで、街への愛着が高まり、住み続けたいという気持ちが高まることがわかってきました。



つまり、「住みたい街」というのは、自分以外の住民がその街を高く評価していることに安心や誇りを感じられる場所でもあります。そのため、街でさまざまな人と接する機会が多く、コミュニケーションが活発な街が上位を占める傾向が見られました。

では、具体的にランキングを見ていきたいと思います。調査では自治体と駅の両方について聞いており、まずは自治体のランキングからお伝えします。1位は武蔵野市、2位が目黒区でした。4位に中央区、渋谷区、港区、文京区がトップに入っており、都心部の人気が強いことがわかります。しかし、そのほかにも葉山や逗子といった「なんとなく住みたい」と思えるようなエリアも上位にランクインしています。

次に駅のランキングを見ると、自治体のランキングとは特徴が異なります。1位は駅員がいない、乗降客数1,700人の湘南海岸公園駅で、この駅はまだ訪れたことがない人も多いかもしれません。ほかにも馬車道駅や日本大通り駅が上位にランクインしておりますが、ここはみなとみらいエリアで古い街並みと新しい街が共存している場所です。ランキングのトップ50をグループ分けすると、片瀬・鵜沼エリア、みなとみらい・馬車道エリア、中央区の下町エリア、代々木公園エリアに上位ランクイン駅が多く、これらが注目ゾーンであることが見えてきました。

今日は都心の街を中心に、住みたい度の高いエリアをいくつか説明していきたいと思います。

まず代々木公園エリアについてお話しします。このエリア周辺の駅が非常に人気で、満足度も高く、明治神宮を含む代々木公園の周りの駅が軒並みランキング50位以内に入っています。「雰囲気が良くセンスのある飲食店が多い」「周囲の目を気にせず自由な生活ができる」といった項目が住民に特に評価されています。私自身が取材やアンケート結果をもとに感じたのは、このエリア特有のロケーションの良さがベースにあるということです。新宿や原宿といった都市の近隣にありつつ、代々木公園では散歩ができ、空気も良く、都会の中にある「和みの場」という要素があります。さらに、毎週末、さまざまなイベントが開催されるため、住むだけで多様な国際的な雰囲気を楽しむ機会があります。イベントによっては、犬と一緒に楽しむ催しなどもあり、住民が週替わりで新しい体験を得られるのも特徴です。そしてもう1つ意外だったのが、「肩書きを外して集まれる飲食コミュニティ」が存在することです。このエリアの飲食店では、サラリーマンであっても企業名や肩書きにとらわれず、気軽に交流しようという人たちが集まっています。こうした地域の特徴が、人との関係を肩書きではなく、純粋なコミュニティ仲間として築く魅力となり、住みたいと思える要素につながっているのではないかと分析しています。

## 公園＋地元飲食店で「肩書を外した付き合い」ができる街

### 新宿・渋谷・原宿・表参道に、電車・徒歩・自転車で気軽に出かけられる絶妙なロケーション

- ・大規模商業施設の多い新宿、再開発で変貌を遂げる渋谷、若者トレンドの発信地である原宿や表参道が日常生活圏

#### ① 空気が良く、散歩×都会のオアシス

- ・代々木公園・明治神宮と共に成長した木々と共に緑豊かな森を形成
- ・ドッグラン、サイクリングコースなどが整備

#### ② 公園内でのフリマ、多彩なイベント

- ・園内にはイベントスペースがある
- ・フリマ開催
- ・世界各国の物産フェス
- ・音楽フェス

#### ③ 共通の趣味でつながる公園コミュニティ

- ・犬の散歩 ・TikTok、YouTube撮影
- ・サイクリング ・本気のランナー

#### ④ 肩書を外して集まる飲食コミュニティ

- ・多様な人が集まるおしゃれな酒店、BARが多数
- ・ザ役職重視のサラリーマンは少なく、個人事業主、クリエイター、メディア系、欧米人が多い



続いて、中央区の下町エリアについてご説明します。ランキングを図で見ると、人形町、浜町、水天宮周辺と、東銀座、築地、月島といった地域に少し散らばっているものの、トップ50に中央区の駅が多く入っていることがわかります。ここで特に評価が高かったのは、多様性を許容する環境です。また、防犯対策が行き届き、治安が良い点も高く評価されています。取材を通して分かったことですが、中央区の下町エリアには地域のお祭りが多く残っており、大きなお祭りだけでなく、地区ごとの小さなお祭りも盛んに行われています。また、地域の飲食店に馴染みの常連が多い点も、このエリアの特徴です。

さらに特徴として、小学校の規模が非常に小さいことが挙げられます。中央区は勝どき・晴海エリアにはマンモス校もありますが、一方で一学年一クラスや二クラスといった小規模な小学校も多く、学年を超えた親子間のつながりや、親同士のつながりが生まれやすい環境です。このため、顔見知り作りやすいエリアであると感じています。また、防犯意識や防災意識も地域全体で高く、こうした安心感が住み続けたい要素につながっていると考えられます。

もう一つ注目したエリアとして、家賃8万円以下で住める地域を調べ、住み続けたい街のランキングを作成しました。手頃な家賃で住める場所に対する関心が高いため、調査してみたところ、興味深い傾向が見られました。1位は南阿佐ヶ谷、6位は阿佐ヶ谷でしたが、それ以外の多くが東急世田谷線沿線のエリアという結果になりました。東急世田谷線沿線は、代官山と二子玉川の間を走るローカルな雰囲気のある街並みが広がっています。このエリアは道が細く、車が走りづらいため、落ち着いた環境が特徴です。また、中央線沿線ほどカルチャーが濃すぎず、ちょうど良いバランスで、一人暮らしの溜まり場が豊富です。特に、若い世代が続々とこのエリアで新しいお店を開いている点が非常に興味深いと思いました。

さらに「スーパーオオセキ」という有名なローカルスーパーがあります。ご存知の方も多いかと思いますが、ここは家賃が安いことも特徴です。意外とバス路線を利用すれば都心部にもアクセスしやすく、住みやすさも感じられるエリアです。この地域には仕掛け人とも言える存在がいて、例えば、街の地主さんである松陰会館の佐藤さん、そして「100人の本屋さん」というプロジェクトを運営す

る吉澤さん、この二人がキーマンになっていると感じます。具体的には、「せたがやソーン」(<https://setagayansson.com/>)というインターネットメディアが、街の働く人々取材して冊子やウェブメディアで紹介し、「お互いのお店を助け合おう」という取り組みをしています。若い人たちが「自分もこんなことをやってみたい」と思った時に、松陰会館の方が物件を紹介するなどのサポートがあり、新しいお店が増えていく仕組みができています。この世田谷線沿線は、顔が見える個人店が多く、全国チェーンではない新しい店も次々とオープンしています。一人で集える場所も豊富で、エリア全体が15ミニッツシティのように、徒歩圏内で必要なものが揃い、各世代が集える居場所があるため、満足度が高いと考えています。

最後に、SUUMO ジャーナルで取材した中から、多様な人々と接する機会が豊富な街の仕掛け事例をいくつかご紹介し、駆け足でお話ししていきたいと思います。SUUMO ジャーナルの取材における観点は「ニュース性」と「物語性」という2つのキーワードに絞っています。この2つが揃うと、記事がヒットしやすく、PV（ページビュー）も伸びる傾向にあります。ニュース性とは、その時点での話題性や新しさがあること、物語性とは、読者が共感したり感情移入できるストーリーが含まれていることを指します。この2つの観点で取材内容を選び、記事を作成することで、SNSでも拡散されやすく、多くの読者に届けやすくなっています。

最近の事例として有名なのが、まず「南池袋公園」のリニューアルです。以前は治安があまり良くなかった公園が、再整備によって大きく変わり、今では多くの人が集まる場所となっています。大阪では「てんしば（天王寺公園エントランスエリア）」が類似の事例です。都市公園に芝生を取り入れたことが、人々の憩いの場として注目されています。また、大阪の蒲生4丁目の「がもよん」もにぎわいづくりの成功例として有名です。空き地をすべて建物にせず、「街の農園」として活用して、人々が集まれる場所になっています。ここでは高校の先生がサポートし、農業を教えてくれるサービスも提供されています。また、東急株式会社が手がける新しい取り組みでは、開発予定の空き地を活用して小さな農園や遊べる小屋を設置し、活動の場所として提供しています。ここではバーベキューや水遊び、ヤギとの触れ合いなど、自由に遊べる場所として人気を集めています。もう一つの例が千葉市の「椿森コムナ」です。もともとは宅地として開発しようとしていた土地ですが、傾斜地で建設コストがかかるため、違う使い方を模索した結果、ツリーハウスを設置して、週末にはキッチンカーを呼んでイベントを開催するなど、地域の人々に親しまれるスポットとして活用されています。このような事例は、会社のブランド力を高め、採用にも好影響を与えています。「この会社が作っている街なら良いだろう」といった信頼が生まれ、物件選びにもつながる良い例です。

もう一つの興味深い事例として、「トーコーキッチン」があります。これは賃貸物件の1階を食堂として活用し、入居者や地域住民が朝ごはんを100円で食べられるキッチンを提供するというものです。特に、一人暮らしの学生や高齢者の親族が心配するのは食事ですが、栄養価の高い朝食を手軽に提供することで、この地域の方々の健康を支えながら安心感も伝えています。

ごちゃまぜな場づくりの例：東京都武蔵野市 バスの待合所+多用途賃貸住宅+宅配BOXステーション「hocco」

## バス停に賃貸住宅と小商いスペースで思わず足が止まる空間に

コミュニケーション + モビリティ拠点



バス折返し場を、バス停兼賃貸13戸に加え、店舗、賃貸住民以外も使える宅配ボックス、シェアサイクルスポット、キッチンカースペースなど多用途に。住宅地内の交通の要所でもあり人の集まる場に

また、「ブルースタジオ」が武蔵野市で行った物件も有名です。小田急バスの終点にある折り返し場に新しい住居兼店舗スペースを設置し、建築確認の制限内で商いスペースを工夫しています。この事例は広く話題となり、当時も注目されました。さらに最近では、中古住宅の1階を店舗にリノベーションし、ただ賃貸にするだけでなく、地域の魅力を引き出す店舗を誘致する取り組みも増えています。たとえば、自分たちで「この店が欲しい」と思うワインの立ち飲みショップを誘致して1階に入れるなど、地域との新しいつながりを築く試みが行われています。

最後のページになりますが、住民だけが住む街の中で、どうやって人と人との交流の場を作るか、または少しの間隙場所を活かして新たな人の交流接点を作っている事例です。「こういう街がいいよね」「こういう暮らして素敵だよね」と共感してもらえることが、SUUMO ジャーナルの記事でもヒットする要素です。ありがとうございました。

## パネルディスカッション



中島：

これまでに1つの基調講演と3つの話題提供があり、非常に多様な内容が展開されました。当初の趣旨に対して、さまざまな視点やヒントを与えていただきましたが、ここで改めてこのシンポジウムの内容を整理し、少し焦点を絞ってお話を進めたいと思います。今回のシンポジウムでは、「東京のコンパクト住宅」が一つの重要なテーマです。コンパクト住宅が存在する街で、どのような暮らしが構想できるのか、この点について改めて皆さんにお話を伺いたいと思います。

まず、住宅というスケールでの話です。住まいをどう設計・提供していくか、そして住宅の質をどのように高めていくのかという議論は、非常に重要です。今日も様々なアイデアやご提案がありましたが、他の方々のお話を聞いて、何か新たに気づいた点があれば、ぜひ共有していただきたいと思います。

次に、住まいだけでなく、住まいのある街としての側面も考えたいと思います。その地域でどのようなコミュニティや生活が成り立つのか、という点についても皆さんのご意見をお聞かせいただきたいです。

まずは、東京のコンパクト住宅についてのお話をいただきたいと思います。どのように東京コンパクト住宅の質をどのように高めていくかという点について、今日ご登壇いただいている矢野様に、これまでの経験や取り組みについてお話しいただければと思います。矢野さん、よろしく願いいたします。

矢頭：

基準地価が発表されましたが、東京都の住宅地で4.6%の上昇が確認されました。毎年地価が上がり続けているという背景があります。また、建築費用も人件費を含めて上昇しており、その結果、土地も建物も高価になり、不動産価値が上がっているのが現状です。

一方で、家計の状況を見てみると、可処分所得や実質賃金はそれほど増加していません。この状況下で、一般層が購入できる住宅とは何かを考えると、コンパクト住宅が前提になるのではないかと思います。先ほどの青木先生や塚本先生の話にもありましたが、コンパクト住宅はミニ開発と関連してネガティブなイメージを持たれがちです。しかし、コンパクト住宅が否かではなく、いかに質の良いコンパクト住宅を作るかが今後の課題です。典型的な懸念として、狭さや暗さ、防災面での不安がありますが、これに対して、我々はさまざまな対策を講じています。例えば、本来の容積率ではできないような天井の高さを、天空率緩和を活用して確保し、広さを感じさせる工夫をしています。また、暗さに対しては、リビングダイニングキッチン（LDK）を2階に配置し、明るい空間を作る取り組みを行っています。防災については、地震に対する構造計算を行い、耐火建材を使用して防災に強い建物を設計しています。このように、コンパクト住宅に対する暗いや狭い、防災に弱いのではというネガティブな印象を少しでも改善しつつ、質の良い住宅を提供することが、我々の今後の課題だと考えています。

中島：

ありがとうございます。今ご指摘いただいたように、具体的な課題として、斜線制限や防災に関する取り組みがあります。特に、購買者の厳しい経済状況の中で、どうやってこれらを実現していくかが重要な論点です。この点に関連して、青木先生がプレゼンの最後でお話しされた大学院スタジオの試みについても少し触れてみたいと思います。中身の詳細については触れませんでしたでしたが、まさにこうした住宅の質をどう高めていくか、そしてその中で若い世代がどのように関わっていくのかは、非常に興味深い視点だと思います。

青木：

私は、最低敷地面積制度の変遷やミニ開発の歴史を振り返ると、小さな敷地や建物が増えることに対する危機感が非常に強かったと感じています。また、こうした開発の結果として、敷地内の暮らし方も限られた発想にとどまっているように思います。

しかし、敷地を分割して小さな建物が増えることを逆に考えれば、小さなものが集まることで新たな可能性が生まれるのではないかと思います。こうした集まりが一種のアップグレードとなり、次のステップにつながっていくのではないのでしょうか。

例えば、大学院のスタジオでは、住宅は単体ではなく、住宅群として考えるべきだという視点で取り組んでいます。そこでは、集合することの意味や、集まることがもたらす可能性について議論が行われています。また、塚本先生の議論にもありました「ハハ・ハウス」のように、建物と隣地境界線の間にあるスペースを特定の敷地に限定せず、共有・開放するという提案も考えられます。こうした

「群れること」の可能性を考えていくと、新たな視点が開けてくるのではないかと思いますし、それは防災性の向上にもつながる良い取り組みだと考えています。

中島：

ありがとうございます。コンパクト住宅は、今日の議論でも触れられたように、敷地分割を伴い群として現れることがあります。確かに、塚本先生がお話しされたように、時間差を持って影響を与え合い、連鎖的にデザインが進化していくという視点も非常に興味深いです。そうした流れの中で、今回のデザインの試みがどのように実現されているかについては、具体的に議論する時間が限られているため、少し難しいかもしれませんが、参考になりました。山本さん、まずはお話をお願いいたします。木造賃貸アパートのお話を頂きましたが、小さな住宅の質をあげるという点でどのようなことお考えになっているかお話を頂けますでしょうか。

山本：

私たちは町に住む人として、「受け入れる側」ですが、町にとっては、家を変える世帯や子育て世帯が入ってくることは、ネガティブではなく、新陳代謝が生まれ、子供にとって良い環境を作りたいと考えている人々が増えることはポジティブな面も多いです。

ただ、そうした変化の中で、自分だけのスペースとしての住宅、つまり子育て住宅は家族単位で使われますが、それが密集してくると、町全体に寛容性が欠ける問題も生じるかもしれません。皆が肩書きなく集えるような場所、お店やコミュニティスペースがあると良いのですが、家族単位で密集した空間が増えていく未来には懸念もあります。

山田：

コンパクト住宅が普及する中で、大切なのは「質をどう高めるか」だと思います。コンパクト住宅で全てを充足するのではなく、すでに不足している部分を補うことから始めるべきだと考えています。そして、街の質や地域コミュニティの質をどう高めるかを先に考えることも重要です。その結果として、住宅内に何を詰め込むかという発想とは逆に、街全体にどう影響を与えるかを考えることが必要ではないかと思っています。

中島：

ありがとうございます。コンパクト住宅について、確かにそれが群となり、そして増えていく中で、住宅の多様性をどのようにつくるかという課題についてご指摘いただきました。先ほどの議論でも、コンパクト住宅が特定の層に合致する一方で、それが過度に進行すると、何かしらのマイナス面が出てくる可能性もあるという点は重要な視点です。そのため、コンパクト住宅の持つ可能性と限界、さらにはその周辺環境とのバランスを考えることが非常に大切だと思います。

また、街づくりの観点からもお話いただきましたが、確かに住まいというスケールだけでなく、街全体の発想や設計が重要です。次では、そうした視点で街全体のデザインや生活の広がりを議論する機会を持ると良いですね。コンパクト住宅の考え方を、地域や町づくりの文脈にどう位置づけるかというのも、今後の重要なテーマになりそうです。

池本さん、もしよろしければ、東京コンパクト住宅に関連して、何かご意見があればぜひお聞かせください。この場でお答えいただくと助かります。

池本：

街づくりではなく、コンパクト住宅に関するご指摘のアイデアということですね。京都に家があると言いましたが、京都には古い伝統的な町屋が多く残っているのが良いところです。また、私は西荻窪という街も好きで、これらの街には共通して、1階部分が店舗になっているケースが多く、私的財産権で分割された方が安全かもしれませんが、一方で、共有財産のようなものがある方が、比較的コミュニティが作りやすい部分もあると思います。

細かく分割された住宅が増えてきた背景には、多くの日本人がそれを求めているという現実があります。しかし、地域によっては、そうではない住宅が認められている場所もあります。個人的には、長屋連棟式の住宅が存在する可能性があると思います。ヨーロッパでは、2戸1や3戸1の住宅が普通に見られることもありますが、日本では昔はあったものの、今ではほとんど見られなくなったのはなぜでしょうか。本来、住宅をつなげることで断熱効果を高めたり、太陽光を効率的に利用できるというメリットがあるはずですが、細かく分割する方向に進んでいるのは、多くの人々が求めているからでしょう。このあたりが、現在の若い世代や地域ごとのニーズにどのように合致しているのか、少し考える余地があるのではないかと、今日のお話を聞きながら感じました。

中島：

ありがとうございます。東京コンパクト住宅について、青木先生の定義では、基本的に戸建てという形式ですが、塚本先生のレクチャーでは、最初は戸建てとされていたものが、徐々に町屋なものとして捉えられていくように感じました。また、コンパクト住宅は、必ずしも住宅専用とは限らないかもしれません。

池本：

その通りで、1階が商業スペース、2階や3階が住宅という形態は、商業的にも合理性があるのではないかと思います。1階を貸して、その家賃で2階や3階のローンを返済できるのであれば、マーケット的にも成立するはずですが、今のルールでは住宅ローンも適用できると思います。これは購入者にとってもお得な選択肢かもしれません。

中島：

このような話がある中で、塚本先生、何かご意見やお考えはありますかでしょうか。

塚本：

「家だけに限定しない」という視点は非常に重要です。私自身も、1階が事務所になっている家に住んでいます。やはり、日本ではシャッター街の問題があり、これは、商店は閉じても、住居部分に住居しているといったことに起因しています。これは、商店の合理性と住宅の合理性が完全に遊離しています。建築のつくり方で問題で、シャッター街が増えてしまっています。

コンパクト住宅についても同様で、私は以前、外国の建築雑誌を見ている時に、海外住宅のリビングルームにミニハウスが収まることを設計を見て、「これが一番コンパクトな住宅だ」と感じました。世界的に見ても異様なほど小さい住宅ですが、何か叫びのようなメッセージを伝える建築を作りたいと思いました。たとえば、エジプトのピラミッドと東京コンパクト住宅を比べたら、誰もがピラミッドのほうがすごいと思うでしょう。しかし、東京のコンパクト住宅には工夫が詰まっているのです。

ただ、若い世代が最初に住宅を購入しようとする際に、価格帯の問題からどうしても住宅の敷地や規模を小さくせざるを得ない現実があります。これが、建設産業や不動産産業の影響に住まいというものが強く受けている部分でもあります。住まいの本来の姿はどうあるべきなのか、それとも産業を維持するための一つの形態に住んでいるに過ぎないのか、このテーマについてはしっかりと整理して考えなければならないと思います。

さらに、「どのような町に住んでいるのか？」ということも大切です。住み続けたい町というのは、そこに住む人々がその町を好きだと感じているのは良いなと思いました。住まいの振る舞いが街の共通感覚の中に楽しさがあり、非常に魅力的な街であり、それが住まいを位置付けている。こうした点が、非常に魅力的な街であると思います。

SUUMO のアンケートに関連して質問ですが、年齢層について、30代や40代が中心なのかなと思いました。また、山本さんや山田さんが関わっているモクチンのネットワークでも、やはり30代の方が多いのでしょうか？町の問題と年齢層、世代の問題は密接に絡み合っており、これらを複合的に論じる必要があると感じました。



中島：

ありがとうございます。ちょうど街の問題に関連してご質問をいただいたので、その点についてお答えしたいと思います。池本さん、この件に関してはいかがでしょうか？SUUMOのアンケート対象者についてもお答えいただくと助かります。

池本：

そうですね。「住みたい街ランキング」と「住み続けたい街ランキング」の対象者は異なります。「住みたい街ランキング」は20代から40代の方が対象で、僕は52歳なのでアンケートには答えられません。なぜこのように制限しているかという、住みたい、住み替えたいという気持ちは、子供の成長や結婚などのライフステージに影響されやすく、比較的若い世代でそのモチベーションが高まるからです。一方、50代以降になると住む場所への定着意識が強くなり、現在住んでいる街を投票する傾向が強まるため、アンケートは49歳までに絞られています。このようにして、国勢調査に基づいてバラつきが出ないように設計されています。「住み続けたい町ランキング」は逆に、20代や30代に絞ると「俺たちにも答えさせろよ」となるので、こちらは20代から69歳までが対象です。広い年齢層に満遍なく参加してもらえるようになっており、ここには年代による差が存在します。

先ほどのお話でも触れましたが、世田谷線付近は面白くて、若い人たちの得点も高い一方で、昔から住んでいる人たちの評価も高いです。

中島：

コンパクト住宅に関しても、世代との関係が深いのではないのでしょうか。初めてファミリー住宅を持ちたいと求める人たちも年齢層がおおよそ同じぐらいでしょうか。40代ぐらいでしょうか。そのような意味では、「住みたい街ランキング」と「住み続けたい街ランキング」の話と関係がありそうです。

住みたい街の年齢層というのは大体40代の方々が多く、30代も一緒ですね。そう考えると、「住みたい街」としての要件が、年齢層によって多少異なることも理解できるのではないのでしょうか。次に、山本さん、山田さんには年代に関連する点についてお答えいただければと思います。

山田：

20代から40代の後半までいますが、実は30代がちょっと少なく、20代と40代に分かれます。特に、コロナ禍以降に20代が非常に増えているという印象があります。子育て世代の方たちもいますけれども、多分そんなに時間に余裕がないのだと思います。

中島：

コンパクト住宅の購入世代である30代の人たちと、山田さんらと繋がりのある人たちは、世代が少し違うのですか？

山田：

そうですね。繋がりがあがる人たちは、40代の人たちが多い印象です。

中島：

ありがとうございました。先ほども申し上げたように、現在の町のあり方や暮らし方について、特にコンパクト住宅における暮らし方の可能性が大事であるという話がでてきています。コンパクト住宅において、どのような暮らし方が考えられるのか、もう少し深く掘り下げて、ぜひ皆さんにもお話いただきたいと思います。特に、矢頭さん、誰かに貸し出すことも可能性としてあるかもしれませんが、コンパクト住宅を供給する立場から、どのような暮らしを構想しながらお客さんに提案しているのか、またこれまでに見られた新しい暮らし方の例などがあれば教えていただけると、議論がさらに広がるのではないかと思います。

矢頭：

まず、お店との兼用についてお話しさせていただきますと、実際には金融機関との調整が必要になるケースが多いです。技術的な面から申し上げますと、お店部分は住宅ローンの対象外となるため、通常の住宅ローンではなく、他の形のローンを組まなければなりません。

弊社でもコロナ前に民泊兼用物件のプランを提供し、販売を行いました。しかし、金融機関との調整が難航し、民泊兼用ローンを設立するのに数ヶ月を要しました。最終的には金融機関の協力を得られたものの、法律の変化や市場のニーズの影響で、民泊兼用物件はあまり成功しませんでした。

ただ、民泊やお店との兼用という形態自体は、今後も可能性があると考えております。基本的には居住部分と商業部分を完全に分ける必要があります。例えば、1階部分がお店になるので、住宅ローンの対象は、2階や3階が居住スペースとなります。住宅ローンはあくまで居住スペースに対してのみ適用されます。

池本：

賃貸だったら住宅ローンを活用できますか？

矢頭：

賃貸も基本的にできません。

池本：

兼用住宅の場合、収益部分が全体の1/2以下であれば許可されるという規定があるため、その建築物の条件次第ですね。

中島：

店舗を設けることにおける公共的な意義や地域の価値については十分に議論されていないことが多いです。店舗が商売として扱われてしまいプライベートなものとして認識されがちです。そのため、公共性が十分に評価されず、資金面での優遇措置も受けられないといった課題があります。

残り時間が少ないので、おそらくこれが最後のテーマになるかと思います。まず、今の住まいの場所に関する考えをぜひお聞かせください。また、先ほどコミュニティについてお話しされていましたが、その場所をどう実現していくか、商業的な視点や住宅の質を高める取り組みなども関わってくると思います。そのため、こういった点を改善すれば良いのではないか、もしくはこういったアクションを始めるのが良いのではないか、といった提案があればぜひお聞かせください。

それでは、最後に一人ずつお話をお願いしたいと思います。青木さん、よろしければ最初にご意見をお聞かせください。最後に、新しい暮らし方に向けたアクションについてもお話しいただければ幸いです。

青木：

今回のシンポジウムは二地域居住に関するものですので、そのテーマに絡めてお話しします。私も二地域居住の研究をしており、約15名の二地域居住者にヒアリングを行いました。その中で、オープンハウスさんの住宅に住んでいる方が3名ほどいらっしゃいました。彼らが口を揃えて言っていたのは、まず「都心に住めて感謝している」ということです。

しかし、一方で「非常に狭く、庭もない」とも話していました。だからこそ、セカンドハウス、つまり二地域居住を始めたそうです。ただ、それを別荘として使っているのではなく、例えば茨城県で街づくりに関わっている方など、積極的に地域に貢献しているケースもありました。

先ほどもローンの話がありましたが、二地域居住用に「セカンドハウスローン」という特別なローン制度があるようで、それを利用して日常的に使う住宅を購入している方がいます。都心ではコンパクトに暮らしながら、地方では農作業やコミュニティづくりに関わっている方もおり、都心での強いコミュニティとは別に、地方で弱いけれども確かに存在するコミュニティを作り、繋がりを持っているようです。

このような二地域居住をより広げていくためには、セカンドハウスローンの仕組みや住民票の扱い、義務教育などの制度的な課題を解決する必要があると思います。これらを整備することで、都心でのコンパクト住宅の豊かや柔軟性がさらに高まっていくのではないのでしょうか。

矢野：

私たち不動産会社の立場から言うと、もちろん不動産の供給が一番の役目ですが、それだけでなく、街の持続的な発展がないと、街の魅力も下がり、不動産の価値も下がってしまいます。ですので、街の魅力を維持しながら、持続的な発展に貢献するような開発を目指しています。

そのためには、今までのプレゼンでも言及されていましたが、新しい世代の流入が不可欠だと感じています。教育環境や公園など、住環境が整っていることで新しい世代が街に入ってくる。それが街の発展につながります。新しい世代が購入しやすいように、法規制の整備も重要だと思います。例えば、最低敷地面積の規制が広がると、土地の分割が制限され、結果的に購入可能な層が減ってしまいます。これにより、不動産取引が進まないだけでなく、防災や耐震・耐火性能を高めるための建て替えも進みにくくなります。

特に、高級住宅地では、厳しい地区計画や地域協定の影響で空き地が残ったままの場所もあります。そのようにならないように、規制を強化しつつも、新しい世代が流入しやすい制度設計を行政が進めていただけるとありがたいと考えています。

山本：

家というものは、今のところ必要な機能や価値がある程度固定されていると思います。例えば、子ども部屋が欲しいとか、シャワーがどれくらい必要だとか。そのため、家の広がりや可能性があまりないように感じます。これは私の個人的な意見かもしれませんが、一度その固定観念をリセットして考えると、オープンハウスさんが特定のエリアに何軒も家を建てているように、エリア全体で家の機能や幸福の場を提供するという発想があるかもしれません。例えば、スポーツジムのような施設を設けるなど、家単体の役割を超えた広がりを持たせることができるのではないかと思います。

さらに、家を建てる際には店舗を増やして収益性を高めることなども考えられますが、やはり家という再定義が必要かもしれません。ただ、その家が多様な生き方に対応できるようにすることが重要です。例えば、住む人のタイプに合わせて、AプランやBプランを提案できるようにする。また、その組み合わせをカスタマイズできる自由度を持たせることで、住む人がもっと幸せになれるのではないのでしょうか。個人的には、そんな家があれば私もぜひ購入したいです。

山田：

家はもっと自由であるべきだと思います。年配の方々にとっても、家は住むだけでなく、何かを創り出す場でもあるべきです。人数や生活スタイルは人によって全く異なるので、1つの住宅ではすべてをカバーできません。だからこそ、住宅の大きさに関係なく、住む人に寄り添うような住環境が必要だと思います。コンパクトハウスでも、暮らしの自由度を広げることで街全体が自由になり、こんな暮らしができるんだ、というプレゼンテーションをしていけるような場があればいいと思います。オープンハウスさんも、すべてをオープンにして見せていくことが、新たな可能性を示す方法になるのではないのでしょうか。

池本：

マンションと戸建ての中間的な住宅を考えるべきだと思います。マンションは土地を共有し、みんなで使う形ですが、戸建ては完全に分割された個別の家となっています。東京のように地価が高騰している都市では、いくら敷地を小さくしても限界があり、そういった時代が近づいているように感じます。そこで、もう一度考え直すべきなのは、東京で手に入れやすい、アフォーダブルな住宅の形です。どのような敷地の使い方が可能なのか、どのように経済的合理性を持たせるのか。また、太陽光発電の義務化が進む中、東京は電力を生み出す場所ではなく、主に使う場所ですから、少しでも自給自足のエネルギーを生み出し、持続可能な地域を作っていく必要があります。

そのためにも、中間的な住宅商品を開発し、規制緩和を含めて検討する時代が来ていると感じます。例えば、地域に必要な施設や共有スペースを作り、要請に応じてそれらを提供する仕組みがあれば、地域全体が住宅で埋め尽くされることを防ぎつつ、公共用のスペースを優遇する措置を取ることでもできるかもしれません。そうすることで、窮屈感が解消され、人々が集える共有スペースが生まれ、新しい暮らしやすい街が実現するのではないかと思います。

塚本：

ドイツのベルリンなどでは、若い人が都市に定住できない状況があり、それが市民運動として広がっています。市が所有する土地を特定株式会社が借り受け、1階には公共の機能を持たせ、上階には住宅を提供するという形を取っています。そして、その家賃を安定的に返済し、不動産価値の変動に影響されないような仕組みを構築しているんです。このような仕組みは、家賃が上がらないという約束のもとで運営され、安定した生活の場を提供するものです。私はこうした制度が日本にも導入されれば良いなと思っています。

都市居住として考えると、こういった取り組みが非常に必要だと感じます。

私自身の話になりますが、叙事詩のように語るのが好きなんです。個々の物語というより、歴史的に人々がどういう関わっているかを語ることが好きです。そして、小さな住宅を叙事詩的にどう語るかということを考えてきました。その中で「遊行」というものを意識し、なぜこういった事態が起こるのかをさかのぼって考えます。「遊行」を考えていくと、東京に住む必要は本当にあるのかと考えるようになりました。結果、私は三拠点で生活するようになり、千葉の鴨川にある小さな集落にも通い、建物の改修やカヤ葺きの修繕をしています。この集落では都市住民がビジターとして訪れ、いくつかの家族が移住を考えています。おそらく10年後には、居住者の平均年齢が70代のため、現在の住民のほとんどがいなくなり、移住者が半分くらいを占めると思います。活動を継続していくことで、美しい集落が維持されていくと思います。もう一つは、金沢の町屋を15年間ゲストハウスとして運営してきましたが、昨年末に改装し、引き続きゲストハウスとして新しい形で運営する予定です。

最近気づいたのですが、こうした空き家や古くなった建物を守ることに責任を感じるのは、建築や都市計画を学んだ人たち良いところだと思います。私たちは「何かしなければ」という気持ちになるのだと思います。私は、こうした意識を社会全体で共有し、理解してもらえるような仕組みが必要だと感じています。例えば、町屋のリノベーションに対して銀行が積極的に融資を行うような仕組みや、金融機関が協力してくれる社会が実現すればいいなと思います。

中島：

塚本先生のお話を伺い、今後の展開についても考えさせられました。これまでの流れがどうであったかを振り返ると同時に、現在供給されているものが、10年後や20年後に社会的なストックとして、どのように変化していくのかも考える必要があると思います。

ちょうど今、塚本先生がおっしゃっていたように、「東京に住まなくても良いのではないか」という話がありました。これは、二地域居住という視点が非常に重要な論点で、東京以外でも様々な形の暮らしがあるはずだと思います。もちろん東京にも拠点をもちながら、地方の再生に取り組むという選択肢もあるでしょう。

そこで、次回のシンポジウムは、第2回として来年の2月か3月頃を予定しています。今日の議論を踏まえ、次回では都市部と地方をどう組み合わせ、再生していくかという点に焦点を当てたいと思います。その際、また皆さんにお願いすることがあるかもしれませんが、ぜひご期待ください。

時間が少し過ぎてしまい申し訳ございません。昨日は質問をお受けできなかったのですが、今回のシンポジウムには100名ほどご参加いただいています。ぜひ、今日の感想や、次回こういった議論をしてほしいというリクエストなど、フィードバックをいただければと思います。ご参加いただき、誠にありがとうございました。

よろしく申し上げます。本当にありがとうございました。

