

第4回研究会議事録について

- ・平成13年6月14日
- ・於：経済産業省別館11階E19会議室

	目次	ページ
1. 開 会	- - - - -	1
1. 議 事		
1) 木造密集市街地における合意形成モデルの提案について	- - - - -	1
2) 報告書骨子(案)について	- - - - -	14
3) 意見交換	- - - - -	17
4) 今後の検討の進め方について	- - - - -	28
1. 閉 会	- - - - -	30

開 会

- 三宅座長 きょうは第4回になりますが、研究会を始めさせていただきたいと思います。

議 事

1) 木造密集市街地における合意形成モデルの提案について

○三宅座長 それでは、本日の議事に入っていきたいと思いますが、きょうの進め方といましては、まず最初に、関谷さんの方から合意形成の問題についてプレゼンテーションをいただき、その後で、今までの議論を取りまとめる方向で、前回もいろいろ議論がございましたけれども、それを踏まえて、具体的には報告書の方向ということを議論させていただきたいと思います。

そこで、まずは関谷さんの方からお話をいただきたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

- 関谷専任講師 慶應大学の関谷です。よろしくお願いします。

(O H P)

ここにあります「木造密集市街地における合意形成モデルの提案」というものは、帯を変えてしまったんですが、次世代街区フォーラムのシンポジウムで発表した内容を、若干この市街地リニューアル風にアレンジしたものです。これはSⅠ街区を実際にある場所に着地させて、住民の意見を聞いて合意形成モデルをまとめたらどうなるかということの一

つのケーススタディーです。

この研究の位置づけなんですけど、墨田区京島において実際に調査をしたわけなんですけれども、その中で、問題点としてAからGにおける問題点が挙がってきました。それに対し、今回のS I街区による密集市街地の再整備によって、AからFに関してはこういった形でほぼ解消ができるのではなかろうかと。しかしながら、DとGに関してはまだまだ対応し切れていないという部分がありまして、ここのDとGに関しましての内容が、まさに私の研究テーマであります合意形成にかなり密接にかかわってくる部分でありまして、例えばDにおきましては、複雑な利権関係を法制度運用面の再整備によってある程度ケアするんですが、やはり街区が新しくなってしまうということによる住民たちの不安というものに対して、ある種どういうふうにケアしていくかという問題が起こると思います。Gというものが一番大きな問題になるわけなんですけど、住民合意形成というものに多大な労力と時間というものが当然のことながらかかると。しかし、私の研究でも徐々にわかってきたんですが、ある仕掛けないし環境づくりをすれば、かなり住民合意形成は促進されるのではなかろうかということで、今までの背景から一つの新しい手法を開発いたしました。それによつての結果がこれから出てくるものです。

しばらく概略の話になるんですが、計画対象エリアの位置についてなんですけれども、見てのとおり、対象エリアは墨田区の京島3丁目になります。そこを拡大したものがこちら側になるんですけれども、橋商店街というものが、ちょうどこちらの方に行くと京成曳舟駅がありまして、明治通りと曳舟たから通りという、このほぼ南北に連なっております橋商店街という、昔からかなりにぎわいのあった商店街がございまして、およそ700メートルの長さがございまして商店街というふうになっております。今回、何でこの橋商店街をケーススタディーとして選んだかという話なんですけど、先ほど京島地区における問題点というものを列挙したわけなんですけれども、その大半がここの中において集積されているんですから、ここを個別のケーススタディーとして吟味することに意味があるのではなかろうかということからの判断でございまして。

この中の一部に着手してS I街区システムを実際に使った街づくりを提案したんですけれども、それがこの部分になります。橋商店街北エリアというふうになつておりますが、なぜこの場所をケーススタディーとしてさらに詳細に選んだのかといいますと、事前にこの京島地区におきましてヒアリング調査を行いました。殊に商店街に関する方がはっきりとした意見を持っておりまして、それが、だんだんここの橋商店街に対して人が来なくなっている、まさに地元密着型の商売の仕方になりつつあるということで、外部から人を積極的に呼び込んでほしいというような話を多々耳にいたしました。一言でくくってしまうならば商圈の拡大という話になるんですが、そういうことから判断しますと、土地の高度利用が可能なこのエリアと、さらに大きな道路に接続しているということで、ここのエリアに対し何かファーストステージとしての仕掛けをつくり込むことに意味があるのじゃなかろうかということが判断の根拠になっております。

これがさらに詳細なものなんですけれども、現況写真がこちらにありますけど、1番、これはちょうど明治通り側から橋商店街を見た絵になります。ごらんのとおり、非常に昔ながらの風情がそのまま残っているというのはいい言い方なんですけれども、かなり寂れた印象があるのじゃなかろうかというふうに思います。中へ入ってみると、またさらにこ

うという感じで、平日なのにシャッターが閉まっていたりとかしまして、要するにお店のお休みの日がばらばらなんですね。好き勝手に休んでいるというような状態で、この日は平日、しかも12時ぐらいだったにもかかわらずこんなような人通りしかなかったという、そういうものです。

さらに奥に入っていった例です。どうやら、入っていったところの方がにぎわいはあるようで、こういったように少し人影が多くなってくる。さらに奥に入っていきますと、このように、さらににぎわいがありまして、これは、かなり時間がたっておりまして、ある時間帯になると、このように自転車でお惣菜等々買いに来る近隣住民が多く見受けられるという、そういう写真であります。

このエリアに関しましては、こちらが明治通りになりまして、こちら側に4メートル道路が接続しております。その詳細がこの図になりますが、一軒一軒調査いたしました。その結果がこちらにあります。既存建物使用開始年代、建設年代ということで言いますと、昭和11年から昭和40年に建設された建物が非常に多くありまして、一言で言って、かなり老朽化が進んでいるエリアということがわかります。さらに、跡継ぎ問題は商店街においての存続にかかわる問題でして、見ていただいたように、ほとんど跡継ぎがないという状態で、要は自分が死んでしまったら、店はもう知ったこっちゃないということで、単純な予測として、20年後にはかなりの空き店舗がここに多発することが予想されるわけです。

さらに、既存建物の構造と土地・建物の所有権ということなんですが、既存建物におきましては、3軒鉄骨造があるほかすべて木造ということで、不燃化が著しくおくられているエリアということで、実際に空き店舗もありまして、放火等がありましたら非常に危険な場所であるということがおわかりいただけるかと思います。

跡取り問題にもかかわる土地・建物の所有権なんですけれども、見てのとおり、土地・建物とも自己所有というもの、ブルーのものは4軒だけでして、それがこの4つになるんですが、ほぼかたまったこの場所に土地・建物ともに所有している方が集まっております。そのほかはほとんど借地ないし借りているというような状態になっています。この4名に、実際、我々がヒアリングないしあるシミュレーションを行ったんですけれども、非常に積極的なビジョンを持っておりまして、何とかしなければならぬという意欲というものは、ほぼここら辺に集中しているということがわかりました。

これは、アンケート調査の中で際立ったアンケート結果が出たものを抜粋したんですが、商店街活性化のために必要だと思うものとしまして、これはある程度こちら側で想定して用意した答えなんですけれども、橘商店街の魅力をより多くの人に知ってもらうこと。京島地区以外から顧客を確保すること。空き家などを有効活用し、近隣地区に多くの人に住んでもらうこと。土地の高度利用を通じて、近隣地区に多くの人に住んでもらうこと。部分改修などを通じて商店街の特色を強めること。町並みを整備し車でのアクセスを可能にすること。このうち、多いこの3つというものなんですが、特にこことここに関しましては、かなり商圈の拡大というものを意図したもので、さらに町並みを整備し車でのアクセスを可能にすることということは、歩車分離をすることによって一商店街の方たちを説得するに当たって、言うならば立体街路というシステムはかなり有効だということがアンケート結果からわかりました。

その裏づけとしまして、住民に立体街路に対する印象を尋ねたわけなんですけれども、もともと橋商店街というものは地べたでの商いをしていたものですから、それが立体街路に出店するに当たって、一体住民はどういう認識を持つのだろうかということが根底にあり、アンケートをとった結果、立体街路に対する意見は、このように非常に賛成が多くて、出店に関しましては完璧に100%出店したいという、要するに立体街路に対する可能性というものをほぼ住民が認識したというふうに見受けられると思います。

これが住民合意形成を促す上で私たちが考えました一つのシステムなんですけど、デジタル合意形成という見なれない言葉があると思うんですけども、合意形成を素早くしなければならぬときに、多くの確認事項をどうやったら早く進められるかとか、むだな確認行為をどうやったら避けられるかとか、いろいろ課題があるんですけども、デジタルの持つ魅力というものは、ここに書いてありますように、非常に操作性が早いんですね。ですから、「これは違うよ、こうだよ」と言ったときに、「じゃ、これ」というふうな言動を、実際に模型をつくったり何やりということをやったりすると、すごい労力と時間がかかるわけですね。その点、デジタルというものは即座に対応できるということで、このデジタルの持つ特性というものを合意形成の中に積極的に取り込んでみようじゃないかということが、デジタル合意形成の考え方になります。

下にありますのが合意形成フローの図で、これは専門家と住民というものの役割分担をはっきりさせてしまおうということにのっとったフローになっております。ステップ1では、最初にアンケート調査をし、その街の問題点ないし未来像みたいなものをキーワードによって抽出いたします。ステップ2において、その問題点やキーワードを絞り込みながら、Sの部分ですね、専門家がサポートの部分をついてまいましようということをやりました。ステップ3におきまして、デジタル・シミュレーションという中で、幾つかアンケートの中から住民の考え方がわかるようになりました。それを選択肢としたものがここにあるものなんですけれども、それをもとに、実際にデジタル・シミュレーションという手法を使いながら、簡単に言うとパソコンを持って各一軒一軒を回って、どれがいいですかというようなことをやるんですけども、それで、個人としての商店街としての理想像はこうだよという合意を、この合意1で結びます。

さらにステップ4というものは、要はこの中で一このときは時間がなかったのが数が多いものに、2案を選んで、それをデジタル・シミュレーション2で再度やりましようということで、その2案をいかに絞るかということと、こういった流れの中で、住民たちの要望で我々が気づかなかった点を補正しながらデジタル・シミュレーション2というものに臨みまして、最終的に1案に絞りました。これは、意見がばらけたら、少なかった案を支持した方たちを再度回りまして、多かった案に関して最終的には全員が合意したという形で最終合意案をフィックスいたしました。

これがデジタル・シミュレーションの考え方なんですけど、一応階層1から階層4というものを徐々に重ねていくと一つの町が生まれるという非常にシステムチックな、レイヤーを重ねるというようなシステムチックな方法をとっております。各レイヤーというものは何かというと、これがすなわち選択になるわけなんですけど、アンケートの中等々で考え方が分かれた部分を、今回は4つレイヤーとして見つけることができました。それが、この一つ一つのものに相当します。

例えば階層1におけるストラクチャーというものは、街の骨格を決定するもので特に住民が考え方の中で分かれたのは、街路における広さの考え方でした。商圈の拡大ということを通して、できれば車で人が来てほしいということになると、既存の道路では到底対応できないので、拡幅するという考え方で出てくるわけですね。それに対して物すごく難色を示した方が多くおまして、ここで、広いのがいいか狭いのがいいかということ判断の一つの基準といたしました。上下のネットワークというのは、その街路の広さによって考え方が変わるものです。それはどういうことかと言いますと、上下のネットワークというものを商圈の拡大ということと言うならば、上から人を引き込み、下から人を引き込みということの方がいいわけですね。ですから、上下のネットワークをここではサンクンガーデンみたいな、上下に連動した階段やエスカレーターを設けることによって、上から下からお客を呼び込めるというような考え方です。ところが、狭い場合はそういうことができませんので、要するに下は下、上は上という形でのあり方でいいのじゃないかという考え方がありました。その辺は考え方の違いです。

サインに関しましては、これは我々のねらいとしては、商店街のファサードをどういうふうにするかということが一番話し合いたかったんですが、住民の中には全くと言っていいほどどうしたいという意見がなくて、唯一あったのが、自分の店がここに看板を掲げたときに、通りの人からどう認知されるんだということのみでした。そのサインの考え方で幾つか住民の中で考え方が分かれたので、それも選択肢の一つといたしました。

最後は環境エレメント、要するに今の橋商店街のこういう公共施設みたいなものを今後どういうふうに改善していくのかという考え方で住民たちの中から出たものは、植栽と街灯とベンチというものに尽きました。実際もっといっぱいあると思うんですが、橋商店街の住民の中では、こういうような意見しか抽出することができませんでした。

これが選択する際に住民に見せた絵なんですけれども、今回、何が従来の街づくりシミュレーションと違うかというときに、今までは、どちらかと言うとキーワードから何かを連想させるという言語依存型の合意形成だったんですが、我々はキーワード自体を絵にしてみましたということ、映像主体の合意形成ということを中心にかなり強く打ち出しております。住民たちに、こういう街路の幅が広がったらどうで、狭かったらどうでということ紙芝居のように見せながら選択させるという方式をとりました。

上下のネットワーク、こういう絵ですね。サンクンガーデンと下は下、上にはこういうちょっとした引っ込みをつけて、広場をつけるというようなことが、住民の意見の中から出たりとかしていました。

サインに関しましては、テント形式、立て看板形式、ハチマキ形式。景観の統一ということと言うならば、このハチマキというものが最初は非常に人気があったんですが、最終的には、テントが最終合意案として選ばれるという形に変化しました。

環境エレメントに関しては、こういう植栽があったりベンチがあったり街灯、余りいい絵ではないんですが、こういう絵を見せました。

以上、この3つのレイヤーの選択肢を選ぶことによって、24パターンの案が出てくるような仕組みになっております。

これが、その24パターンの絵になります。

これがデジタル・シミュレーションの結果になります。

実際の人数をプロットしていきますとこのような形になりまして、やはり圧倒的に街路は広くしてはならないという意見が多くて、あとは、環境エレメントとして植栽ということが根強くありました。サインに関しましては、やはりテントというものが京島においてはコミュニケーション装置として非常に機能しておりまして、これは維持していきたいということが住民の要望の中から抽出されました。

これが最終案の2つに分かれた選択になるんですが、見てのとおり、狭い街路に対して植栽でテントか看板かということで、このような結果で、10人中9人がこちらがいいということで、最終的にはこの1人にも納得していただいて、01という結果に落ちつきました。

それが、このような絵です。狭くテント形式のサインを持つ上下独立した形のある商店街ということがーこれは最終的な、こういうふうにつくりましょうということじゃなく、住民の考えを希望化し映像化すると、ある種こういうような組み合わせになるよというものですので、その辺は御理解をいただければと思います。

S I 街区システムをどういうふうに着地させたかということの詳細になります。ちょっとこの辺見えにくいと思うんですが、明治通り側がこちらになります。既存の橋商店街の街路がこう通っている形になります。今回は、商店街の中に車に通すことができないということなので、そうは言いつつ商店街の搬入の問題と、その上に建てる住居の駐車場の問題があるので、区画整理し、裏にバックヤード兼住居のための立体駐車場の動線をこちら側に確保いたしました。さらに、いわゆる外部から商店街に車で来る方たちのためには、突端の部分に立体駐車場を置きまして、基本的に外部から来た方は、ここで車を乗り捨てて練り歩いていただくか、もしくは京島固有のカートか何かを用意して、それを持って、もしくはそれに乗って買い物をするというようなことを、このところは考えております。

そういうときの建物の各階断面ということになりますが、一応ここが商店街、1～2階が商店街になりまして、ここは既存の橋商店街の通りになります。その上に立体街路としてのこの通路がありまして、この2層が商業として使われます。その奥の部分には、上に3層分の住居部分があり、そのための立体駐車場というものがここにあります。一番上は、京島は物づくりの町でもあるので、物をつくる方たちに積極的にこの場に住んでいただきたいという住民ないし町自体の要望があったので、アトリエつきの住居というものをここに設けました。ここでつくったものを、場合によってはここで販売するということも考えられるんじゃないかということが背景にございます。

合意形成の中でおもしろいポイントがありましたのでここで御説明したいと思うんですが、まず最初、キーワードによる選択。アンケートのときに、要はこういうキーワードだけを見せて選択させたんですが、そのときにおいて、この緑というものを選択した方というのは13人中2人しかいなかったわけですね。

ところが、先ほどの言語主体の合意形成ということで言うならば、今度ここでお見せしますのは映像主体の合意形成ということで、この植栽というものを選んだ方が一挙に7人にふえたわけですね。ですから、このように言葉で何か進めると映像で物を進めるということでは、はっきり違いがあるということがおわかりいただけるかと思います。

このような変化があるなというのをまとめたものです。

このときは一応こういう話でくくって見たんですが、キーワードによる選択とCGによる選択ということを考えたときに、やはり情報量という問題があるかなと。キーワー

ドだと、ある意味で少ないことがあいまいさを生まないということもあるんですけども、余りにも少な過ぎることによって、おののが勝手に考えてしまうということによる最終的なイメージのばらつきとか幅、そういうものが多く発生してしまうのに対して、CGというのは画像ですから、かなり情報量が多いわけですね。ですから、そういう面では、だれが見てもある一定の考えというか判断基準というものが明確になるということが言えるのではないかと。

要するに、結果的にキーワードの場合は、個々の住民が抱くイメージにかなり誤差が大きい。それに対して映像主体だと、イメージの誤差を多少緩和することができるのじゃないか、補正することができるのじゃないか、ということが言えるのじゃないかというふうに思っております。そういった我々の直感を裏づけるものとして、住民に対する具体的なヒアリングの結果、10人中9人が有効だというふうに答えていただきました。ですから、この手法自体、今後もう少し練り上げていきたいなというふうに私自身は考えております。

ここから先は、この市街地の新しいリニューアル手法についての研究会のために作成したもののんですが、合意形成を遅滞させる要因ということではかなりの問題があるんですけども、大きくまとめますと、このA、B、Cの3つのポイントに落ちつくかなというふうに思うんですが、一つ例としてここにありますのは、言語が引き起こすイメージにおける個人差。先ほど見ていただいた例がいい例であると思うんですけども、もう一つは、一部の強い主張を地域の総意とみなすことによる不満。これはどういうことかと申しますと、ある場所に皆さんが集まって何やかやと物を決めるときに、当たり前話なんですけれども、声の大きい方に逆らえないという人がいて、もしくは、この辺はまあいいやというある意味の妥協みたいなものが続いて、最終的に具体的な案がボーンと出たときに、私はいいいとは思っていないみたいな不満というのは物すごく、橋商店街の中でも幾度もそういう試みをしたんですが、私はいいいとは思っていないんだよみたいな話をすごく耳にしました。ですから、そういう意味で、そういう後々に出てくる不満みたいなものに対してケアをする必要というものを物すごく痛感いたしました。

理解力・意識の個人差というものは、街づくりにおける事前知識といいますか、どの程度そういうものに興味を持って、どの程度自分なりにいろいろ調べているかということによって一會話を進めていく中で、当然こういった問題は生じるわけですね。ですから、これに対しても、勉強しない人が悪いとか、意欲のない人が悪いというような形で見過ごせないような流れに今なっているのじゃないかなというふうに思っております。

そういった問題に対して、どういうふうにしていくべきかということでまとめたのがこのシートになるんですが、例えばAに関しましては、わかりやすい情報を提示するということが非常に重要かというふうに思います。言語が引き起こすイメージにおける個人差ということ。ですから、そういった意味で、映像を主体とした合意形成なんかは有効じゃかなというふうに思っております。すなわちイメージのばらつきを補正するということが、こういった問題に対する対策手段としてあるのではなかろうかと思っております。

先ほどは一部の強い主張を地域の総意とみなすことによる不満ということだったんですが、Bは反復する確認行為の削減。一見何だかわからないかもわからないんですけども、後々C等に出てくるんですが、今までの街づくりというものは、余りにも住民が決めなければならない確認行為がいっぱいあったんですね。そこにおいて、住民が理解したりとか、

ある種意欲がある、ないということによってある程度物事が決まってきた、必ずノーと言う人間がふえてきたりとかすることによって、またもう一度後戻りするような、そういう街づくりのケースが多々あるわけですね。ですから、そういった反復する確認行為を減らすということとともに、もしくは、そういった問題に対して速やかに対応できる新しいやり方みたいな、両方のスタンスがあるというふうに考えております。

具体的な手段としてどうかということになると、この3つになるんですが、専門家と住民の役割分担というものははっきりさせた方がいいのじゃないかと。要するに専門家でなければ決められないことが当然街づくりの中にはいっぱいあるので、その辺も無理に住民に学習させて理解させて合意に持っていくということがどれほどのものなのかなということとは、私個人は思っております。ですから、そういう意味でこのSとIというのは、私はそういうふうに分けておりますが、非常に役割分担としていいのじゃなからうかなというふうに思っています。

街づくりプロセスの明確化というものは、いっぱいやっていくうちに、住民が今何をやっているんだかわからなくなっちゃうわけですね。そのうちだんだん意欲が薄れていくということがあるので、SとIみたいなものというのは、先ほどのデジタル・シミュレーションにもあったように、レイヤーを重ねるように物事を進めていくという考え方ですので、どういうプロセスで物事が決まっていって、最終的にどうなるかということがクリアにわかるということで、非常に重要なのではなからうかというふうに思っています。均一な情報収集というものが、要するに個々人の意見をきっちり要望として聞き入れる、そういうことが、こういうむだな反復を避ける大きな要因になるのじゃなからうかということです。

Cの理解力・意識の個人差ということに関しては、強い意見の人が介在しないような環境を設定するということがいいのじゃないかということで、場を共有しない環境の設定。ですから、手段としては個別対応の可能な環境整備ということで、私たちがやりましたように、パソコンを持ってフェース・ツー・フェースで合意形成を行うというようなことが手段としては有効ではなからうかというふうに思います。

最終的な手法としては、私たちがやりましたデジタル・シミュレーションということで、言語主体の合意形成から映像主体の合意形成に変更することでイメージの個人差を補正するという対応しますし、S I街区方式とデジタル合意形成をかみ合わせることで、サポートを専門家主体、インフィルを住民主体で作成することによる役割分担の明確化によって、要するに住民の負担を軽減させると。さらに街づくり手順の明確化によって、何度も何度も後戻りが発生しないように、そういう確認行為を順次していく。また、さらに個人の要望を十分に抽出する。こういった上記の手法から確認行為を減少させて、時間・労力の縮小が図れるのではなからうかというようなことでございます。

Cに関しましては、インターネットと個別訪問。今後、やはりインターネットの中で街づくりの合意形成みたいものがされるというケースがきっとふえてくると思うときに、当然個々人の意見がいっぱい出てきてしまうわけですから、合意の量としてはふえてしまうんですね。ですから、そういう量に対してどういうふうに今後ケアしていくかという問題は当然発生するんですが、やはり今の時代の流れからしますと、場を共有しないことによるカジュアルな環境を創造する、要するに気軽に街づくりに参加できるということが今後キータムになるのじゃないかと思っております。

さらに、個別対応によるフレキシブルな情報収集を実現する。特に商店街の場合は、忙しい時間帯が全然異なるわけですね。ですから、一度にワーッと何かやろうとしても、絶対そういうことはできないわけですから、あいたときにポッと街づくりに意識が向けられるような、いつでもあいたときに、要するにインターネットという話になると思うんですけれども、そういうようなフレキシブルな情報収集を実現させる必要というものが非常に大きいんじゃないかというふうに思っております。

大詰めの話になるんですけれども、S I 街区方式を活用することによるメリットは何なんだという話なんですけど、後にもう1枚出てきますが、一つは合意形成の時間の短縮という問題です。ここではOS、NSという何か変な言葉なんですけれども、これはオールドシステムとニューシステムだというふうに御理解いただきたいんですが、既存の街づくりシミュレーションというものは、ここの私たちがやっていますS I 街区方式、デジタル・シミュレーションみたいにヒエラルキーをきっちりやって、レイヤーをきっちり決めていくというやり方じゃなくて、おおよそ3つぐらいの段階みたいなものをエイヤでくくってしまって、この色のついている部分は合意しなければならない量だというふうに御理解いただきたいんですが、こんな感じで合意形成が進められると。中にありますtもしくは間にあります α というものは時間になるわけなんですけれども、これをすべて合わせたものが、とりあえずこの1つのお山の中における合意形成に要する時間だというふうに御理解いただきたいと思います。

ところが既存のシステムだと、せっかく最終案が見つかったときに、先ほどの不満の例でもありますように、イヤイヤという話が出てきて、もう一回この分け方自体を変えてやるというようなことが多々発生いたします。ですから、こういったようなお山が幾つもできちゃうというようなことも理論上あるわけで、それをひっくるめて合意形成の時間としてかかるものですから、それを3日間でやらなきゃならないという実情があれば、当然それに見合った人間を投入しなければならないわけで、莫大な労力と時間というものが従来かかってきたわけですね。

それに対してこのS I 街区方式、デジタル・シミュレーションというものは、個々の意見を抽出する分、このTというものはこっちのtに比べて時間はかかると思いますが、絵はそういうふうにはなっていませんけれども、要は間、間のこっちのT1からT2に行くときに、この α というのが結構物すごい時間がかかったりするわけですね。要するに意見の収集とか、もしくはずれみたいなものをいかに矯正するかとか、物すごい時間がかかる。ひょっとしたらTと同じぐらいかかっちゃう場合もあるかもしれない。ところが、我々がやっていますこれは、要するにどういう方法で進むかということがはっきりしている分、この β に関しましては、 α に比べてかなり少ないはずだと。経験値的にそういうことがわかっておりますので、ここに何かこ難しいー難しくも何ともないですけれども、何かいっぱい書いてありますけれども、要するにこっちの方がはるかに既存のシミュレーションよりも時間の短縮は可能だということを模式的にあらわしたものです。

もう一つのメリットとして住民の負担の軽減ということで、今までのオールドシステムでは、こういった合意形成をやるときに、赤で塗ってある部分は住民主体の決定事項ということで、言うならばすべてのことを、住民が専門家に指導されながら、頭をひねって、こうだという回答を出したわけですね。ですから、当然中だるみがありますし、意識の低

い人は、もう嫌だということで参加しなくなるとかということが当然まかり通ってて、意識のある人たちがある程度答えを出して、その他もろもろの人たちは、私はいいいとは言っていないんだよ的な、そういう悪循環が今までありました。

それに対してこのニューシステムでは、この最も難しいサポートの部分に関しては、専門家主体にある程度イニシアチブをつくって決めちゃいましょうと。それを絵にして見せながら、こうした方がいいということは、柔軟に取り入れられるものは取り入れていこうということで、ここだけはとにかく専門家が主体に物事を決めていく。そのかわりインフィルの部分に関しましては、じっくりと住民の意見を聞いてあげましょうということで、住民もある種の意識の持続ができますし、要するに我々もそれに対して対応することができるというふうな、割といい形での流れ、合意形成のプロセスが図れたというふうに思っております。

ここにそのあたりのコメントが書いてあるんですけども、オールドシステムが、住民の決定事項の負担が過剰になり、かつ過大な時間・能力を要するということに対し、下の方では、専門家と住民が役割分担の明確化により、住民の決定事項による負担が軽減され、かつ時間・能力の短縮が可能である。結果的には時間の短縮に結びつくということなんですけど、実際の街づくりにおきましては、いかにその意識を持続させるかということが非常に重要ですので、こういったすみ分けというものは非常に有効ではないかというふうに考えております。

非常に簡単ですが、以上を発表とさせていただきます。どうもありがとうございました。

○三宅座長 どうもありがとうございます。

この関谷さんのお話をめぐって、多少質疑応答、意見を交わしてみたいと思うんですが、いかがでございましょうか。

○林技術課長 Bのところ、専門家と住民の役割分担というのが合意形成を促すための手段と書いてございまして、デジタル合意形成はわかりやすいんですけども、S I街区方式のところがよく意味がわからなかったんですけども。サポートを専門家によってというのは一つのアイデアなんですけど、あと、インフィルを住民主体で作成するということなんですけど、この辺のところも、どうしてこういうふうに分けられるかというか。例えば住民の方からすると、もともとSの部分についても関心があるかもしれませんが、そういう建物自身に対しても、S Iではない方がいいというふうなイメージを持つかもわかりません。最後のニューシステムのところにも、サポートの部分は専門家、インフィルの部分がいわば住民主体という、これとも同じことになると思いますけれども、そのところが、個人的には私もこんなイメージを持っているんですけども、もう少し説得性がある言い方にするには、どうしてサポートは専門家主体の決定でいいのか。そもそもS Iを導入することについてのお話とかもあると思うんですけども、その辺、何かコメントございませうでしょうか。

○関谷専任講師 そこは、ちょっと私もこれから考えなきゃならないというか、考えてはいるんですけども、即答できない部分ではあるんですけども、実際ここに出た絵というものは、このまま建つというのじゃなくて、ある種方向性といいますか、考え方をこういうふうに整理しましょうという考え方なので、そういう位置づけの中でのサポートとインフィルという考えで、そのままこれがドーンと建っちゃうということじゃなく、絵をつくると

きに、例えば今までの街づくりシミュレーションだと、建物のボリュームも、幾つも積み木を積んだりスタイロを積んだりとかして、こういうボリュームがいいね、こういうボリュームがいいねと数限りないシミュレーションをやるんですけれども、それに関しては、もう我々がある程度ドンとつくっちゃって、専門家の目からして、ここはこういうものがあるんじゃないかと。それに対していろいろ意見が出れば、それに対しては対応しますけれども、ある程度その部分に関しては、こちら側がボーンとつくってしまいましょうと。

今までは、道路の寄りつきの問題から何から全部住民たちに考えさせて、ここは広い方がいいとか、ここに公園があった方がいいとか、そういうことで物すごく時間を費やした中で、最終的な確認合意として、僕が絵で見せたような部分に入っていくというか、要するにファサードをどうするかとか、木をどこに植えるのかとか、ベンチをどこに置くかみたいな、そういう細かい話になっていたのも、そこまで行き着く間には物すごい道のりと、住民にとってもどこまで理解しているのか疑問だと思うような部分があったので、そうじゃなく、住民の余すことなく意見を言える部分というものをもう少し絞りましょうと。

非常に危険な言い方なんですけれども、私個人は、住民主体と言いつつも、やはり専門家が決めなければならない部分は圧倒的にあるわけで、いかに住民が参加した気持ちになっていただけるかということを考えたいというふうに思っていて、その辺がサポートとインフィルのインフィルという部分の中にあるのじゃなかろうかということも思っておりまして、そこら辺がスムーズに理解できるような一つの体系立ったシステムをつくって、その流れの中に入ってもらいたいというような、非常に強引というか危険な考えではあるんですけれども、ただ、そうしないと、なかなか迅速な合意形成というものは、逆に言えば実現できないのかなという個人的な考えを持っているということなんですけれども。

○林技術課長 いわばOSの部分はプロが作ります、ユーザーインターフェースの部分はお客様の御意見に沿って変えますと、こういうことなんでしょうけれども、そのときにSIにしておいた方が、いわばユーザーインターフェースのところの、インフィルのところのバリエーションがとりやすいというか、その部分に、Sまで戻らないというか、普通の建物だと、それがユーザーインターフェースの全体に影響を与えますけれども、一回そのレイヤーを切るという形によってスケルトンを吸収できると、そういうことなんでしょうか。

○関谷専任講師 後戻りをなくすということです。

○小林室長 関谷さんのきょうのお話は、むしろコーポラティブ住宅の話の方が合っている感じですね。コーポラティブ住宅の経験と照らすと非常によくわかるんですよ。ただ再開発だと、形の合意形成というのは全体の中の比重としては非常に小さいですよ、むしろ経済的な合意形成の方が圧倒的に多いので。それで、やや、どうやって使うのかなという疑問を持たれる方が多いんじゃないかと思うけれども、コーポラティブの場合は目的が一緒で、同じ経済状況の人が集まるので、この話は非常によくわかるんですよ。

そのときに、今どういうふうになされているかということ、非常にこれと似てて、ここで言うサポートインフィルというレイヤーの分け方と、その中間に1つ設けるんですよ。それを我々は共用インフィルと呼ぶんですけれども、本当のスケルトンというサポートの部分は専門家が決める、家の中のインフィルというのは個人に任せる。しかし、集団が参

加する部分というのを一部設けるんですよ。それを共用インフィルと呼んでいる。きょうの話でいけば、ちょうど樹木とかベンチとか、その部分は要するに変えられると。決定的に事業に対して影響は及ぼさないけれども、合意形成の手段としてそういう要素を持っているという、そういう3段階の分け方をするので、そういう意味では非常によくわかりますよね。

○関谷専任講師 これは木密ということで考えていたもので一つの考え方が根づいてしまったのかもしれないんですけども、合意のとれた場所から徐々につくっていこうという発想は、何かすごくコーポラティブに近いような発想で、いきなりドーンとでっかいものをつくるというイメージは全然なかったものですから、そういうことから今話にかなりなったような考え方をしたというのが実情です。木造密集に対して速やかな合意形成を図って、どういうふうに街づくりを進めるかということが大きな命題としてあったものですから、そういう考え方に落ちついたということなんですけれども。

○小林室長 もともとのサポートインフィルのオープンビルディングの理論は、意思決定のレベル分けというのを目的としているので、まさにこの話がメインではありますね、確かに。

○三宅座長 小川さんがいると、墨田区の実情と照らし合わせながらというのがあったんでしょうけれども。

○小林室長 私は、木密地域に対する適用という点では疑問がありますので。だって、例えば商店街をつくるに当たって、本質的な意思決定で大事なものは、実は商店主ではなくてお客さんでしょう？ そこにお客さんが来るかどうかだから、意思決定に参加するのは実はお客さんが中心でなきゃいけないからね。だから、そういうことを考えると、合意形成のワークショップというか、機運を盛り上げる場としては非常にいいと思うけれども、この手法そのものが本当の形を決定するのに使えるかといったら、疑問はありますね。

○関谷専任講師 改造するとしたら、どの辺になりますでしょうか。

○小林室長 これは一度、僕はコーポラティブ住宅でやってみたら、絶対いい論文が書けると思うよ。これ、非常にぴったりしている。木密はやはりーただ8割は経済性の、要するに事業手法で決まるので、形の部分に対する合意形成の比率は恐らく2～3割くらいでしょう？ そういう中でこの手法を使うというのは、やはり共同建てかえそのものに抵抗が大きいので、共同建てかえという機運を盛り上げる、その場所の設定として意義があるということなので、そういう意味では余り厳密にやるということに意義があるというよりは、場の盛り上げ方の方に意義があるという気はするけどね。

○関谷専任講師 インフィルの部分にかなり公的な資金を投入することができて、器をつくれますから、中に自分たちが何かこういうものをつくるという考え方でいくと、木密でもそういう考えってあるのかなという。器に関しましては、いろいろな専門家がそういうことを判断して適正ボリュームというものを提示して、その中で、各商店主が自分に見合った店舗面積なり何なりを決めていくというやり方があるのじゃなからうかという。

○小林室長 とりあえず、そういうふうな権利に応じた取得面積というのはかなり交渉の過程で動くので、それを許容するようなサポートの設計がなされていけばね。例えば壁の位置が決まっているわけじゃなくて、そのものが動くような、そういうのをこのサポートの一番下のレベルで設定して、というふうにしてやっていけば、可能性あるかもしれない

いね。

○関谷専任講師　そういうイメージなんですけれども。

○加藤（NKK技術企画部）　ちょっとお聞きしたいんですけれども、一番最初に関谷先生が言われてた跡取りの問題ですとか商店主の高齢化というような問題を乗り越えないと、なかなかそういうことに進んでいかないと思うんですが、これは進むという前提で幾つか選んでということなんですけれども、そういうような大きな障害というのは、どう考えればよろしいのでしょうか。高齢化とか跡取りがいらないというような問題で。

○関谷専任講師　建物で解決するというよりも、多分ソフトづくりだと思うんですが、物をつくる非常に職人的な町ですので、もしこの場所が安い値段で借りられるようならば、いろいろな若手のアーティストとかそういう者が、ここに好んで住みついてくると。要するに、今まで住んでいたもともとの京島の住民だけじゃなく、外部からも人を誘致して、その方たちがちょっと違った新しいカルチャーを生み出していくという中での相互作用みたいなあり方があると思うんですね。ですから、ここでアトリエつきの住居というのをつくったのも、どういうふうに安い家賃を設定するかという事業的な問題はあるんですが、一つのイメージとしては、そういう若い人たちに何かをつくらせて、つくったものを、理想の話ですけれども、町に対して何かの形で還元していくみたいな、そういう循環ができないかなということがかなりある。ですから、そういう方たちが、場合によっては下にあるお店に自分のつくったものを売ってもらうために渡したりとか、そういうようなことが何かできるのじゃないだろうかということ。要するに外側から人を何とか誘致していくという、そういう視点なんです。

それに跡取り問題も、別に身内が跡を継がなきゃならないという理由もないので、逆にそういうものがおもしろいと思った人間、実際そういう話を商店主の方が言っていたので、継ぎたいという人間がいれば、だれがやってもいいみたいなことを言っていたので、そういう町がある程度有名というか、いろいろな形で情報発信すれば、何かそういうことをやってみたい、みたいな若い人って結構今ふえているという話を聞きますので、何事も、理想論に聞こえるかもしれないんですけれども、そういうやり方も一つあるのじゃないかなというふうに思っておりますけれども。

○加藤（NKK技術企画部）　それから、この1枚ものの右下のにすごく興味を持ったんですが、この三角形のグラフというのは、どう見ればよろしいですか。空間的に横は何を意味している、縦が何を意味しているという。

○関谷専任講師　一応横が合意の。

○加藤（NKK技術企画部）　合意の分散ですか。

○関谷専任講師　はい。最終的に1案になるという。

○加藤（NKK技術企画部）　縦が時間で、横が合意のばらつきというイメージですか。

○関谷専任講師　そうですね。でも、そう厳密にやってないのでわかりやすいかなとも思ったけれども、逆にわかりにくかったという話だと思うんですけれども、一応そういう - -

○加藤（NKK技術企画部）　ありがとうございました。

○三宅座長　ほかにいかがでございますか。

近角さん、何か御意見ございますか。

○近角代表取締役　先ほどのサポートの選択の話ですけれども、やはり住民が選択すると

いうプロセスがあると思うし、サポートというのは、確かに専門家は使うんですけども、やはり1つの解というのは現時点では余り、これはこの町に最適だという合意のやり方というのは、専門家の間でもいろいろな意見があると思うので、やはりコンペをしたら住民に選んでもらうとか、サポートそのものの選択というのは町の中では結構燃える議論になって、総論賛成各論反対みたいなのがありますよね、こういうところは。ですから、総論賛成のところまで十分議論ができて、その合意したサポートに基づいて、今度は各論的議論に入るといって、そういう2段階プロセスというのがあるのかなというふうに感じたんですけども。

○関谷専任講師　そう思います。

○三宅座長　今の2段階プロセスだと、若干この三角形の絵が変わってくるというわけですね。

○関谷専任講師　ええ。

○近角代表取締役　下から2番目の三角形がよくわからなかったんですけども、今のお話、ちょっと補足の御説明を聞くと、下からずっと上がっていくと袋小路に入っちゃう合意とか、小さくまとまってそれ以上上に進めない合意とか、そういうものが書かれているんですよ。何となく読み方がわかりましたけれども。

○林技術課長　今、近角さんのおっしゃったような形でやると、この絵は非常にわかりいいかもわかりません。合意、これで行き詰まっちゃったという、先のところまで行かなかったという。結局そこで一見あれでしたが、実は離れちゃっているとかですね、何かそういう - -。

○三宅座長　よろしゅうございますか。

では、今、合意形成についてのお話をいただいたわけですが、これで今までの過去3回の研究会プラス本日の発表ということで、さまざまな意見をいただいたわけですが、さあこれからどうするという話を、先回に引き続いてまたしていきたいと思います。

2) 報告書骨子(案)について

○三宅座長　時間がこ1時間ほどございますので、ここで少し議論をしながらいきたいと思うんですが、お手元の資料3をまずベースにして話をしていきたいと思いますが、これの説明を林さんの方からしていただきます。

○林技術課長　後でお配りした1枚紙、資料番号を付してない「第4回研究会の進め方」というのがございますけれども、その中で、過去、この研究会の委員の方々からお話いただいた、サポートインフィルの法制面からの可能性であるとか、汐留の事例、S I住宅の開発の現状、S I住宅の分類の話とコスト分析の話、また居ながら建築の可能性とか立体街区のお話、それから小規模、連鎖型の街づくりということでお話しいただいて、きょう、関谷先生の方から合意形成モデルについてのお話をいただいております。

それでは、論点につきましては、多分S Iの特徴、これを再活性化というか、いわば再開発というか、これにどうつなげるか。前回、松村先生がおっしゃっていましたが、S Iの特徴の長期使用で環境負荷が減るとか、柔軟、自由な間取り、資産性が向上しやすいとか、あと、SとIとを分離して所有とか賃貸が可能ということで、多様な管理なり組

み合わせが可能だということがあるんですけども、これをいかに木造住宅密集地域の再活性化の促進につなげていくかということであると思います。

その辺をもう少し今までの議論をもとにブレイクダウンしていますのが資料3の方でございまして、報告書の骨子ですけども、初め、なぜ木造住宅地域の再開発がうまく進まないかということでございまして、これについては事業採算性の話、住民合意の話、権利調整の話があって難しいと。逆に言いますと、今までのやり方でできるところは終わっている、できないから残っている。逆の言い方からすればそういうことであるということで、いわゆる一括とか大規模ということではなくて、逐次、小規模、連鎖型ということが必要ではないかということで、これにつきましては近角さんとか小川さんの具体的なイメージが、物理的なやり方としてはそういうイメージが示されております。

従前の再開発手法から新しい街づくりへ手法を変えていくところでは、今までの再開発というのは、例えば再開発によって容積率が増加するとか、区画整理によって道路の形がよくなって地価の上昇になるとか、また区画整理の場合には、都市部ではその分を公的部門が買い上げるという形で補償する。土地が上がって減歩した分だけではなかなか賄いきれないというときには、そこのところは買い上げという形で補償する。そういうふうな形で、町がきれいになって土地が上がっていくというような手法で事業採算性を確保していく。これは手法の行き詰まりじゃなくて、そういう手法でいけるところは大体進んでいるということで、手法自身というよりも場所の問題で、できるところは進んでいるといえます。

逆に言えば、できないところというのは多分プラスアルファの、きょうの関谷さんの御説明でもありましたけれども、何かプラスアルファのところの価値をもたらすのが要るんじゃないか。例えばこれは防災性であったり環境保全性であったりバリアフリーであったり、これは例えばということではいろいろあるんでしょうけれども、商圈の拡張ということかもわかりません。何か要するにプラスアルファというのが要るということで、それとアメニティーみたいな話、これが合わさっていわば土地の収益性が高くなると思います。ここで以前から出ている公的負担の話で言うと、プラスアルファの価値の部分というのが、一体これはだれにとっての価値かということを考えて、例えば防災性が高まるということだと、住んでいる方のみならず周りの方にとっても、例えば防災拠点として役に立つということになれば、これは公共的な意味があるということで、その公共的なものに対しての負担という形になります。これは支援でも何でもなくて、いわばパブリックとしてのメリットがあるんですが、そのメリットの分をパブリックが負担するという形での公的負担という話です。

この負担についてはいろいろありまして、1つは、住民の負担を軽減するという意味では資金面での負担をなくす、軽減するという意味では、建設資金を一部補助する。これは例えば防火住宅について、現に墨田区でも目黒区でも200万とか300万とか、それは現に行われているわけです。

もう一つは権利関係の調整を支援するというもので、例えばF / S調査費みたいなもの、きょうのデジタルなシミュレーションみたいなものを、無料でというか、F / S部分を行ってあげるというふうな形でビジュアルに進めていくというのもありますでしょうし、それから建てかえみたいなものを公的な機関が受託をして、これはお金の負担ということでは

なくて、いわゆる公的なところで頼むから安心、先ほどの専門性という議論になるかもわかりませんが、そういう話があって、そういうことによっていわば採算性が上がってくる、また住民の合意が容易に進むということが考えられます。

そういった中で、次の２ページ目ですけれども、ＳＩの利用の可能性ということについては、現に事例が幾つかもう出ております。それからセオリティカルな分類ということでは石橋さんの方から、賃借とかいろいろ区分所有でやった場合とかが出ています。そういう分類があって、その中で、ＳとＩを分離することによってどういうメリットがあるかということで、まず、長期利用によって環境保全にいいとか、自由度が拡大するということで逐次・小規模が可能とか、この辺は、第三者の方も御納得していただけるのではないかと思います。問題は、公的負担のところの話がなぜ考えられるのかというか理屈、なぜＳＩなら公的負担をしていいのかとか、逆に言えば、じゃどういう場合ならしていいのか。ＳＩという手法ではなくて地域、例えば防災性の高い地域について、防災性確保が必要な地域だから許されるということなのか、これらの点です。

それから権利調整のところについては、どういう形での関与ができるのか。また、専門性という観点で言いますと、管理とか建設というところを専門の公的機関に行っていただく。これは民間でもいいんでしょうけれども、いわばプロに見ていただくという形によって、先ほど関谷さんのお話ですと、合意形成までにいわゆる住民が確認する事項が多過ぎるということをお話しされたんですけれども、これはつくるまでもさることながら、終わった後も、管理組合でやると、一々決めなくてはいけない。それは面倒なので、ある程度合意ができて、そこのところを企業に頼むと、何か企業にだまされるのではないかというようなそこはかたない不安が――別に企業が悪いと言っているという意味じゃないんですけれども、住民が持たれるようなことがあるのであれば、そこは公的機関が専門的な知見を持って代行してくださるというのがあるかもしれない。そういう意味で、なるべく余分な負担というか余分な調整をなくしていくというのはあり得るかも知れません。

それからここのところは、もう一つはＳＩの分離で、小林さんおっしゃったように、やはり意思決定のレベル分けというのは、一つＳＩと分離することの特徴で出てくるかもわかりません。

それから３)で、それを管理する人とか、また購入する人から見たときはどうかということです。これは、大西さんもおっしゃったと思いますけれども、区分所有のＳＩとか賃借型のＳＩで購入者に聞きますと、買うときはそう余りメリットを感じてない。自分は好きな間取りを選べることも何年かして他人に売るときに、いろいろな可変的なものの方が便利だということで、メリットがあると思われる方が、野村不動産の方にお伺いしましたら、意外と多いと言われていました。自分が買うときではなくて、売るときのことを考えてＳＩがいいと思っている方が多いということです。それから賃借型のＳＩ集合住宅でも、スケルトンを借りた方ということについて言うと、その方は、新しい装置の導入とか設備のメンテがやりやすいというふうな形、また、Ｓで借りておくといろいろな将来のニーズにきめ細かく対応できるから、それで借りてもいいという形での、いわゆる長期賃貸というのが考えられるのではないかと思います。

それからコスト比較につきましては、３ページ目でございますけれども、石橋さんの方から前回ございましたけれども、そこは他の委員からの御指摘で若干直していただければ、

そういうことでのコスト比較はもう既に終わっていると思います。

最後、定借、信託、S Iということでございますけれども、定借を導入することによって土地代が安くなりますので、ここは地主が納得されるかどうかというような別の問題がございますけれども、土地代が安くなった分、区分所有で売るんじゃなくて賃貸マンションを考えると、賃借料が安くなっていわばマンションの競争力が上がるわけで、それからS Iにすることによって、需要に応じた間取りが将来とれるということでもあります。

賃貸マンションにすると何が便利かということ、区分所有で管理組合で行いますと、管理組合が一々決定しなくちゃいけないというところは、Sでこの間の公団さんの汐留さんのような形で、公団さんが持っていてくれればSのメンテナンスは一括して公団さんがやってくださることになります。そうすると、面倒くさくないという話になるのかもわかりません。

それから、もし長期・安定的で賃借ができて、かつ公団さんの汐留でなさったような又貸しを認める。これは普通、余りなかったと思うんですけども、そういう意味では大胆な転換だと思いますけれども、又貸しを認めるということになりますと自由度が増しまして、賃貸住宅がいわゆる自分のみで使うのではないので、ほかに貸せるということになれば、いわゆる投資の対象にもなり得ます。ある意味で選択肢がふえるということで、これによって競争力が増すかどうかは別ですけども、いろいろな意味で選択の幅が広がる。その広がった分だけ、木造住宅密集地域における導入のいわば可能性の幅が広がるということではないかということです。

いずれにしても、一番のポイントは、当初の1枚目のところのS Iの特徴と木造住宅密集地域の活性化をどういうふうにつなげるかということではないかと思います。

3) 意見交換

○三宅座長 林課長から、今全体のアウトラインにつきましてお話をいただきましたけれども、まず、この内容につきましてそれぞれ議論を進めていきたいと思いますが、皆さん、御意見がありましたらどうぞお願いいたします。

○足立課長補佐 ただ、S Iというハードから議論が喚起されてしかるべきというか、当然に議論が喚起されるそういうソフト論というのはあるんですかね。私は全然素人でわからないんですけども、例えば筑波方式とかなんとかという制度が議論され出したときに、筑波で導入されたソフト面の制度がありますよね、ああいうものは、S Iであるがゆえの制度論なのか、やはりそれはつながっているわけですか。

○小林室長 そうです。筑波方式は建物譲渡特約という、30年後に地主さんが買い取るという仕組みになっていますけれども、その買い取る対象が、仕組みの上ではSだけを買収するという仕組みになっているので、S I分離が必要なんですよね、あの仕組みの中で。もともとはスケルトンを60年間だけ貸すという仕組みをつくらうとしていたので、内装は自分で勝手につくってくださいというので、もともとS、Iという分離を前提とした仕組みになっているということですね。

ただ、この話でいくと、私もまだよく整理できないんですけども、今まで建物に対して投資するという概念だったけれども、それをスケルトン側だけに投資するとか、インフィ

ル側だけに投資するとかという意義があれば、S I 分離とこの信託とか投資の仕組みとか証券化とか、そういうのが結びつくんだと思うんですよね。それが結びつくとすれば、最初に大西さんが話された、汐留の土地とスケルトンまで公団が持っていて、インフィルだけを証券化して資金を集めて経営するというのは、S I 分離とこの投資の仕組みがリンクしている一つの例かもしれないですね。

○大西第6課長 どう構成したらいいか、これを拝見しながら悩んでいたんですけども、街づくりとS Iというのは大きなテーマですよね。それが、あるところでは街づくりというよりは建物本体、単体の建物にとってのS Iのよさみたいなことに特化してしまっている部分があって、むしろ街づくりということであると、必ずしもストーリーがうまく通らない部分というのにもまじっているような気がするんですね。そこを一応きちんと整理をして伝えておかないと、ちょっと強引な説明になってしまう部分があるような気がしますので、それは分けた方がいいかなという気がします。

そういう目から見ていきますと、まず一番最後の定借 + S I というふうにもししたとした場合、前回、小林さんと私で意見が食い違ったのは、恐らく都市というところにアーバンスケルトンというような結びつけ方でいくと、定期借地権ー定期借地権というのは、やはり期間を区切ってしまいうんですよね。期間を区切って、その土地の完全所有権をもとの地主さんに戻しますよというところに地主さんは魅力を感じるからこそ定期借地権で貸すんですよね。とすると、町の骨格としてのSを長期間存在させたいというふうに思うと、定借とはちょっと逆に、なじみが悪い部分がどうしても出てきてしまうのではないだろうか。

何かいい方法はないかなというふうに考えていたのは、恐らく小規模、連鎖型でつくっていくんだとすると、資産価値ということからしますと、最初の段階ですと、木造密集みたいなほとんどまだ土地としての大きな資産価値がない段階でとりあえず定借で貸しておいて、50年ぐらいの間に、その町が徐々に徐々にこういう定借スケルトンで骨格をつくりながら町を形成していくということはやしやすいわけです。ただし、50年後もしくはあるー単純に50年だと、恐らく順番に貸していったときには、まだ貸してから25年しかたっていないという人も出てくると思いますので、むしろ定借ではあるけれどもかなり長期間の定借ということに関して合意をしていただければ、ある時点でもう一度、借地終了時点で資産価値を見直して買い取るなり、また新たな権利変動ということの可能性がありまうというところを何か結びつけられればいいのかなという気はしますね。

単純に、その長い時間かけて都市のインフラとしてというところと、定借というところを結びつけるための理屈なりアイデアをどう出すかというところなんですけれども、何かそこにもう一つ入れないといけないんじゃないのかなという気がしています。このペーパーだけで見ますと、賃貸マンションとして競争力が上がるというふうに書いてますが、定借で本当に賃貸料が安くなるかどうかというのは、ちょっとわからない状況でしてね。どうしてもと言いますと、定借で今公団が事業をやって借りようとする、法律上50年というふうになっているものですから、地主さんは50年以上長くは貸してくれないんですよね。公共団体も公共団体の土地を有効利用しようとする、例えば商工都市とかですね、50年定借でやってほしいというんですね。そうすると、例えば公団の場合、70年で上物を償却しようとしているものが、50年で償却しなきゃならなくなっちゃうんですね。それ自

体が今の公団の仕組みではできないんですが、民間の方だったらできるというふうにしたとしても、建物の償却期間が逆に短くなるということから考えると、今のように金利が安い時代であれば、本当に定借だからトータルの賃貸料原価が安くなるかどうかというのはわからないんですね。それと、原価がどうなろうと、恐らく貸す人は市場賃料で貸すんですよね。だから、決して安くなるというわけじゃないんですね、出ていくときには。

○大西第6課長 土地を買ってでは賃貸住宅の経営はできないエリアというのは圧倒的に多いわけですから、それが、借りることによって供給することができる。つまり、分譲じゃなくて賃貸でもできるようになるという意味ならわかるんですけどもね。

それと、S Iは需要に応じた間取りが容易というのは、確かにそうなんですけれども、最初から設計すれば、大体これは可能なんですよね。むしろ長期間資産価値として貸す側から見ると、途中で間取りの変更が容易ということが資産価値保存に役に立つという意味ならわかるんですけども、それが街づくりということとどう関係するかとか、むしろそれは長い目で見たときに、将来的に意味があるというところをどう位置づけるかというのを、もうちょっと――。さっきからはっきり答えが出ないので言いよどんでいますけれども、もう少し何か入れておいた方がわかりやすいような気がします。

それと、下の方で長期・安定で賃貸、Sの一括管理が可能って、これは確かにそうなんですけど、これから単純に又貸しを認めることで自由度がさらに向上するということ、インフィルの自由度みたいなものとちょっと混乱するものですから、そうではなくて、むしろ貸方の形態とか物のつくり方とか将来の変更に関する自由度が向上するということだろうと思うんです。又貸しを認めるというのは、汐留をやって一番感じたことなんですけど、スケルトンをまさに土地としてつくりやすいということなんですよね。今までの賃貸住宅ですと、要は建物をつくる感覚だったんですけども、又貸しという間に民間事業者を一つ入れると、公団は要は立体的な土地をつくっているんだと。そこに民間の自由な経済活動で、ある意味では建物に相当するものをつくってもらえるというよさがありますので、そのところを、自由度というのはそういう意味だよというような整理の仕方をした方がわかりやすいような気がします。そうすると、当然投機という言葉も結びつくんですが、投資の対象となるならわかるんですけども、投機の対象となるというのは、今ちょっと過激な表現のような気はします。

それで、今申し上げたような理由で一番下のところ、「S Iによって又貸しが可となった」というのではなくて、「又貸しを可能とすることによって、スケルトンとインフィルを分離させて供給する仕組みがより自由度を持つようになった」とか、「ソフト的にも魅力を持つようになった」という表現が一つあると思います。

それと、ハード的な意味で言いますと、公団のスケルトンインフィル、今回の民間事業者賃貸住宅制度は、実は本当のS I方式じゃないプロジェクトでも河原町で実施しています。両方比べてみて一番感じているのは、ハード的にS Iでやっている方が非常にやりやすいということですね、ハードとしても。そういう意味では、最初の段階で設計すれば何でもできるじゃないかと、先ほど言ったことと矛盾しますが、やはり相当程度自由度は増すということがありますので、小さなマンションですとどうということないんですが、ある程度規模が大きくなってきたときには、やはりS I方式でやっておいた方がハード的にも自由度が出てきますし、そこでの供給主体が変わったときには本当にやりやすいんです

ね。例えば民間事業者が複数、1つの超高層住宅の中に入ってくるということは今後十分あり得ますので、そのときには設計の思想から何から全然違うんですね。それは今ちょっと似たようなことをチャレンジしているものですから感じていますけれども、ハードとしてスケルトンインフィルにしておいた方が、本当に対応しやすいということはあると思います。

ですから、S Iの方が、又貸しということとつなげてもありやすいということはある。可能となったというよりは、やはりやりやすさ、実現のしやすさとか自由度とか可能性が高まったということだろうと思います。とすると、実はこの4.で定借と入っていること自体がちょっと違和感はあるんですけども、S IはS Iのよさということで、先ほどのSとIの分離の3.の方にむしろ整理しちゃった方がわかりやすい部分もあるような気がします。ちょっとまだ途中段階ですけども。

それと、2ページの「購入者・管理者からみたS Iのメリット」というところで賃借型S I集合住宅、この値下がりはどう防ぐというのは、貸すときの商品価値という意味で、将来にわたって賃料水準を高く上げるためにはリフォームが必要なので、それでS I型にしておいた方が、賃貸を持っているオーナーさんにとってみれば非常に値下がりを防ぐことになるという意味合いですよね。そういうことであればわかります。とりあえず、ちょっと気になりましたので。

○林技術課長 最後におっしゃった、又貸しを可能することによって、よりS Iの便利さが出てきたという、この又貸しというのは、本来は別にS Iじゃなくてもできるんですね。ただ、外国は結構多いですけども、日本はほとんどないんですね。

○大西第6課長 もともとの仕組みとしてそうですから、それはあると思うんですけども、日本の場合、基本的には1対1で貸してますよね。又貸しをするということは、返ってくる可能性が非常に減るということと、権利関係が複雑になるのでそれを嫌うということと、実際にどんな人が入るかを家主さんがコントロールできないという不安がありますので。公団の場合は、今まではまさに完全に又貸し禁止でしたから、それは住宅として使ってもらえるという保証がなかったということがありますし。それが今度は、最終的なエンドユーザーは住宅として使うということと、一番最初の段階で包括的に契約をすることによって又貸しをできるというふうにしちゃいましたので、最初の契約の仕方によってある程度のことはクリアできると思います。

○林技術課長 ある意味で大胆ですね。

○大西第6課長 民間はサブリースをやってますから、サブリースというのは又貸しですよ、ある意味で。ですから、大胆ではありますけれども素直だというふうに私は思っているんですけども。

○小林室長 大西さんが一番最初におっしゃった話がとても実は重要だと思うんです、私も。つまり、定借とS Iというのは本来概念矛盾していると。定借は50年、S Iは100年を目指しているから、当然矛盾してますよね。その矛盾を解こうと思えば、必然的にSを土地とみなすしかないんですよ。すなわちSを50年間だけ貸しますという仕組みしかあり得ないので。そういう仕組みとして最終的に決着するのであれば、ストーリーとしてはまとまっていると思いますけれどもね。地主さんがSまでつくって、それを50年間だけ貸しますと、それを2,000万で売りますという仕組みですね。

- 林技術課長 それなら合うんですか。
- 大西第6課長 ただ、地主さんがSをつくるというのは、街づくりの場合非常に難しいので、そこなんですよね。
- 小林室長 そこで信託化だとかあるいは公的機関がかかわってくる。
- 林技術課長 公的機関や、信託に任してしまうという話が出てくるとのことなんですけれど。自分でやるのは面倒だから、自分たちの仲間で合意してやると面倒だから、どっかにプロへ頼みましょうというって、まとめてしまうというのが考えられるのではないのでしょうか。
- 大西第6課長 というのはあるでしょうけれども、突然そこで信託が出てくると混乱すると思います。
- 林技術課長 そういう意味では小林さんおっしゃったように、土地を持っている地主さんがSをつくって貸すというのが一番ですか。
- 小林室長 この前、大西さんと一緒にお話を聞いたんですけれども、イギリスのリースホールドが基本的にそれと同じだということを教えていただいて、そうかと思ったんですよね。イギリスのリースホールドも、地主さんがスケルトンをつくって、住戸を利用する権利がいつの間にか流通し出したという仕組みですからね。住戸を使うために流通したということはなっているから、非常に近いんですよね。
- 大西第6課長 先ほどの、汐留をやってみてスケルトンは限りなく土地に近いという感じがしたというのは、そこと共通しているのかなというのを、この間小林さんと一緒にリースホールドの話を聞いてて思ったんですけれども、日本は土地と建物は別の不動産ですけども、イギリスなんかの場合には土地と建物というのはそもそも附合していて、1つの不動産ですよ。だから、建物をつくるというのは土地を利用するという意味ですよ。そういう中においては、長期間そこに存在する土地を立ち上げただけで、それを所有しているフリーホルダーというもともとの人が、時間的に細切れに貸しているというところでリースホールドというのがだんだん出てくるわけで、S I方式というのは、実はその方式にかなり近づいていくための一つの手段かなという感じはしますね。だから、Sは基本的には土地なんだよと、そして、それを借家でなくて借地するんだよというふうに考えて制度を組み立てていくと、非常に組み立てやすかったんですね。
- 林技術課長 それでいくと、土地の場合の借地の場合には、大屋さんの一応御承諾は得ますけれども、又貸しというか、あれもできますしね。そういう意味では、家の場合と随分違いますよね。だから、Sがそういうものだというイメージは非常に似てきますよね。
- 大西第6課長 やはり土地を貸すときでも、給水管は道路の入り口までですよ。だから、Sは損するんですよ。そういうふうにしておいた方が、中でいろいろな権利比較というのは、非常に自由度としてはできてきますしね。ただ、町並みに対する作法というのは必要で、それはスケルトンとインフィルの中間部分、先ほど小林さんは共用インフィルというふうにおっしゃいましたけれども、そこをどうするかというのは、実は民間事業者と公団とで一番議論をしているところですね。やはり常に接続部分、SとIの接続部分というのをどうしようかというのは、いろいろな考え方として今後出てくるんだろうと思うんです。

恐らくそれは、町並みでSとIを組み合わせながらつくっていくときには、Sというの

は都市の作法でつくっていく。それは土地と一体化して存在していくというようなことを前提とした作法でつくっていくので、恐らくもう一つ別な町並み形成のルールというのがSとIの間に必要になってくるような気はしますよね。大きな意味で言うと、小規模で連鎖していく、接続していく。その接続の受け手と接続の手を差し伸べるという、その2つをルール化しておけば、個別連鎖型で自由につくっても、前、近角さんが書いていらっしゃるような絵の町というのはできていくと思うんです。そんなようなルール化さえあれば、そういうルール化したSをつくったときには補助金を出しますよと。何かそんなのは出てくるかもしれないという気はしますね。

○足立課長補佐 今の土地の建物のお話、大変興味深いんですけども、先進国というか法制を比較すると、日本というのは、不動産の土地と建物を分けてしまうというのは稀なんでしたっけ。

○小林室長 というふうに聞いてますけど。

○足立課長補佐 私もそう聞いているんですけど、詳しくは知らないんですけど、欧米は、そこはまさに法律が整備されているわけですよ、基本的に。それが街づくりというのを考えたときに非常に大きな何かあれなのかなとは - -。

○大西第6課長 そうでしょうね。とにかくAAだの土地と建物と住んでる人とかであんな複雑な権利関係になっているのは、まさにそこですよ。

○林技術課長 逆に言えば、だからヨーロッパの場合うるさいんですね。建物を勝手に建てないというか、それで町並みをうまくきれいにして、街全体の価値を上げるように努めています。

○三宅座長 今の議論からいきますと、町並み形成というのか小規模、連鎖型の接続のルールというものを、4.に前後して入れるということは当然必要になってきますよね。

○林技術課長 具体的にどういうイメージなんですか、先生のお話ししている連鎖型のルールというのは。

○三宅座長 それは難しいところですね。今、大西さんがおっしゃられたように、それができたら補助金を与えるというのは確かにわかりやすい。

○小林室長 ハブラーケン先生が言っているのは、いわゆる雁木型で、雁木ってアーケードですかね、要するに建物を小規模、連鎖型で建てるでしょう、そのときに建物の下部をずっと貫く、要する歩道ですよ、それが連なっていると。それはテッシュと言ったんだっけ、それはテッシュだからちょっと違うか。

○大西第6課長 この間の近角さんののはそうですね、つながっていくとだんだん通路が通っていくという。

○近角代表取締役 そのつなぐ部分というのをクラディングというふうに呼んで、建物の表面なんですけど、それが今実現されているとすると、大型商業施設の専門店街が集まっているところというのは、割と専門店相互間のデザインを内装管理室のようなものが調整をして、それぞれの中から表出しているデザインを町並みとして調整するというような役割を果たしながら完成に向けるという、そういう実際の作業をもう既にやっているのがあるんですね、商業施設では。ですから、そういうような機能、町並みを調整する役割の人がいて、個々のインフィルを提案を受けながら調整をして、いい町並みをつくっていくって町並み全体の価値を上げるというような、そういう仕組みがあると非常にいいなと思いま

すけれども。

○林技術課長 きょうの関谷先生のお話だと、ずっと下にもきっとできるんですね。ベルンの町みたいなイメージですね。ずっと全部連なっていくというか、アーケードが自然と出っ張ってできていくような。

○三宅座長 密集市街地においては、多分商店主というのが一番そのあたりに危機感を持っていて、そちらの方向に動く形になるけれども、住んでいる住民にはまだ本当に、プリミティブと言うと怒られるんですが、議論がまだまだ成熟してないという感じがありますよね、長い議論をしている割にはね。そこと、この今のS I住宅でやられてきているいわゆる成熟した議論との差が、どうしても今の段階ではあるような気がしますよね。

○近角代表取締役 先ほどから出ている地主さんの話ですけれども、木密地域の地主さんで住んでなかったりしてますよね。私、昔ですけれども、小笠原村の村づくりの計画というのに参加してやっていたことがあるんですけれども、父島、母島という2つの島なんですけれども、そこでは土地は全部戦前の地割りで決まってて、所有者も戦前に決まってて、それは相続でずっと伝わっている。終戦直前に強制疎開になって、全員いなくなって、それで返還になって住民の方が帰ってくるんですけれども、住民の方々が街づくりをしようというときに、結局土地問題が大変障害になった。土地問題の障害の最大の原因は不在、あそこでは不在地主と呼んでいるわけですけれども、不在地主が結局街づくりに対して全く関心がない。土地の権利だけは絶対手放さないんですけれども、将来、村が発展したときに何かいいことがあるだろうということで、自分の権利はずっと守り続けると。

そういった中で大変苦しい村づくりを今も格闘して続けているわけですけれども、あそこに見られるような状況というのは、多分木密地域というのはかなりあって、定期借地権のような非常に高度な仕組みを理解もしないし、そういうことを将来信じもしないという、しかも持っている単位は極めて零細なわけですよ。何分の1、何十分の1の権利になっているものでも、その権利は決して手放さないものですから、そういうものをどうまとめるかというのが、やはり僕は一番問題だと思うんですね。ある程度まとまってしまういろいろな仕組みが投入できると思うんですけれども、そこまで悲劇的に分割されてしまった土地。観光地なんかですと、別荘地でもう全く人も住まなくなった別荘地の再開発というのと非常によく似ているんですね。土地の所有者は全国に散らばっているわけですから、そういうところの権利を丹念に拾ってまとめていく作業というのは、本当に気が遠くなるような作業だと思うんです。

そういうことを考えると、そういう人たちが自分の権利を放棄ないしは自分の権利を投資してもいいと思うようなそういう仕組みがないと、やはり現実には動かないと思うんですね。ですから、そこは何なのかというのは、やはりある種的大幅なボーナスといいますか、その零細な土地所有者が非常に大きなメリットを得る、そういう仕組みの中でS Iが使われていく。その土地を私は建物に置きかえるということを考えたいんですけれども、それが将来も値上がりをしたり家賃収入があったりするような、そんな権利として土地の権利のかわりに持てると。ただで持ってたらずっと現金化しないかもわからないけれども、事業が完成した5年後には家賃収入があるかもしれないというようなことが思えるような、そんな仕組みがあれば、その一番桎梏となっているところが一挙に解けて、それで、いわゆる普通の街づくりのスタートラインに初めてつけるというような、そのかなめの

ところというのは、やはり何か仕組みが絶対要るんじゃないかなと思うんですね。

○林技術課長 逆に地主さんからの話ですと、割合古い地域だと本当に安いと言うんですよ。坪1,000円もいかないというか、要するに持っているだけで、40坪貸してても2万円ぐらいしか入ってこない。もうばかばかしいというかですね。そういうところというのは、しかし建物は変わらないで古い、それこそ30年、40年。変えると、また地主から何とか費用を出せとか言われるので、お互いがにらめっこし合っているというか、サンショウウオの世界ですね。ずっと土地があれまで頑張ろうということをやっている。だから、そのところは今おっしゃったような形で、何か地主さんもそれによって、2万円じゃばかばかしいから、これで次4万円とか5万円に変わる余地があるし、また住んでいる方も、それによって建物が、にらめっこしてて建てかえ費用を請求されとか、またそれを機に上げられるということのないような形にするというのは、何かあるのかもわからない。

○三宅座長 ボーナスですか、言ったら。

○林技術課長 ボーナスというのはなかなか公的に出すというのは難しいので、ただ一つあるのは、町全体の小規模、連鎖のルールを、おっしゃったような何かそういう、あるつなげるような形というぐらいの理屈をつけて、その理屈は、より防災性を増すとかいう形にして、何らかの、若干のプラスアルファを入れるというのはあるのかもわからないですね。なかなか正面切って国の資金を大幅に入れるというのは難しいと思うんです。

あとは、木密の例のように、つながることによって全体の町の地価なり何なりが上がるというのはあるかも知れないですね、きれいになっていくことによって。

○足立課長補佐 今おっしゃられたような、そういう整合性というか統一性のある街づくりをどうやって実現するかという一般的な議論をしたときに、今ある制度というのは、例えば地区計画制度、そういうものになっちゃうというか、議論しかないわけですかね、今は。よくそういう議論をすると - -

○近角代表取締役 容積を重点的に再配分するような手法としてはそうですけれども、実際は、その権利変換のところにダイレクトにボーナスがないとやっぱり。前回説明したときに立体換地ということを申し上げたんですけれども、立体換地で立体換地建物に、賃貸マンションにすれば、その建物が完成すれば家賃収入は上がるわけですよ。しかも、今までは木賃の何室か持っていたのが、今までの権利よりも何倍かの権利で、土地を手放したので建物床としては割増分をうんと増して、その床を所有したことにして、そこが賃貸マンション経営ができれば、その家賃収入はすぐ現金化されるので、それはかなり説得力を持つのかなと、そういう人たちにとっては。

○林技術課長 そのときに、土地を手放さないで定借のままにして、かつ何とかというわけにいかないんですか。

○近角代表取締役 その話もちっと前回興味深かったんですけれども、私自身が地主だとすると、人工地盤の下を自由に使えますというふうに考えたときに、木密地域で人工地盤を張ったときに、日当たりがよくて快適であって商売ができるような場所が人工地盤の下に確保は、裏地ではできないですよ、表地ならできると思うんですけれども。でも、やはり問題になるのは裏地の方で、裏地がやはり一番荒れている部分で、足元は駐車場ぐらいにしか使えないと思うんですね。ですから、上の権利に、ここで一たん人工物の上の権利に置きかわるということがないといけないし、ただ人工物の上に置きかわるだけでは、

その人がもう一回投資行為をしないとだめなので、それで立体換地という、立体的な建物に権利が移ればいいのかと - -

○林技術課長 ただ、そのときに、定借でうまくどれだけ換地できるかですけれども、定借のまま持っていて、自分の土地は手放さずに、例えば公団さんにお安く出して、それで、しかるべき床面積分をどのくらいもらえるかという。

○近角代表取締役 定借期間が終わった後、人工地盤を壊せと言えますよね、その人は。地主の権利として。そしたら、何のために公共投資したかわからなくなりますよね。

○林技術課長 そこは、壊せと言わないというか、そこは自分の物になると、ただの土地よりもちゃんとブックシェルフ型になった方が、土地が一層の土地よりも多層の土地の方が価値があるということじゃないかと思うんですけど。

○近角代表取締役 変換するときに、更地で返せと言えるわけでしょう？

○林技術課長 言えますけれども、私が地主さんだったら、この前も議論になったんですけども、言わないと。

○近角代表取締役 ただ、それが法律論としてできちゃうんじゃない？

○林技術課長 それは契約論。

○近角代表取締役 縛れるんですか。

○小林室長 それはどうにでもなと思う。

○近角代表取締役 そのときは言わないということを縛れる？

○小林室長 いろいろなやり方はありますので、それは大丈夫です。

○近角代表取締役 そこがあるならば、いいかもしれないですけどもね。

○林技術課長 人工地盤といっても、ベタッと人工地盤があるんじゃないなくて、中庭があるとか、現実的な設計としては、そういうものになるのではないのでしょうか。。

○近角代表取締役 ただ、そうすると、例えばなぜ人工地盤がいいかというと、周りの商店街は駐車場にするんですよね、大体。駐車場が欲しくてしょうがないわけですね。ですから、駐車場二 - ズのために真ん中の宅地開発に協力をする、再開発に協力する可能性は非常に強いわけですね。ですから、僕はベタッとやる方が事業としては可能性がある。

○小林室長 ちなみに非常に細かい話ですけども、定期借地権型再開発というのはS Iと全く関係なく研究しているんですよ。その中で、実際には広い面積を持っている人は定期借地権型権利変換をやって、狭い面積の人は従来型の等価交換をやるというのを中で組み合わせることができるんですよ、事実上。それを組み合わせることによって、ある程度事業採算としては成り立つ形式はできるんですよ。そのときに、ほとんどの場合、底地所有者って大地主は、とにかく再開発が進めば利益が出るので、かなり譲歩する余地があるわけですね。もともとその上に借地権がかかっているの、全く権利は表面化今しないですよ。

ということで、大地主さんには若干利益率を少し低目にして、それで本当の零細借地権者は所有権に変換して、その分の等価交換というか、要するに従来型と全く同じだけの面積をあげますというやり方をすると、成り立ちそうな感じはあるんですけどね。ただ、残念ながら、それはS Iと実は全く関係ないですけどね、今の段階では。

○林技術課長 S Iにしてそうした方が、逆に言って、私が地主さんですと、大地主とすると、やはりあと自分のやったところの、多分不動産屋さんはみんなやっていますから、そ

うすると、そののところを貸した方が、貸して利益を出そうとすると、なるべくS Iにしておいた方がいいとは思うんですよ。先祖からの土地ですから、売ってしまうのは嫌なので、やはり自分として貸しておきたいと。

○小林室長 広い面積の方はそれでいいんですけども、さっき言った零細な借地権者、旧法の借地権者というのは、定期借地権型再開発をやってもせいぜい20平米しかもらえないとか、そんなものになるんですよ、計算上は。それで、そういう零細地権者に対しては従来型の土地を売ってもらう形にして、60平米ぐらいにして、かつ従来の建物評価額を高めて、合わせて80平米ぐらいに何とか持っていくということをやるんですよ。

○林技術課長 そうすると、おっしゃった土地の地主さんがSをつくってという形にはなるんですか。

○小林室長 それは全くS Iと関係ないです。単純に定期借地権型のビルが建つだけ。

○林技術課長 ですけども、どうせ建てるならSをつくるというのはあり得ますよね。

○小林室長 それは、そういうふうにS I住宅として建てますというふうにすればいいだけなのでできますけれども、そのつながりに必然性はないですね。S Iと定借権のつながり、必然性があるわけではないですね。組み合わせることができるというだけであって。

○足立課長補佐 きょう、いろいろ御意見を伺って非常に勉強になったのは、まさにS Iというハードの議論が、定借とか信託とかなんか、そういう足元のー一定借権てまさについ最近できた制度なわけで、そういう議論に何か一石を投じているというよりも、さっきの土地と建物みたいな、もっと本質的な土地とは何ぞやというような、もっともっと本質的な所有権の問題、財産権の問題に一石を投じているという意味で、むしろ定借とS Iがどう組み合わせるかという議論より、もっともっと大きな議論があるのかなと。それがむしろS Iというかスケルトンの本質的な議論なのかなというふうに思うんですけども、それをやること、それを詰めていくこと自体はまた別の議論だと思いますけれども、ただ、さっきの日本の町並みという議論をしたときに、やはり日本の町並みが相当厳しい状況にあるのは、非常に強過ぎる財産権というのが根本的にきつとあるんでしょうから、財産権の問題にスケルトンというものが石を投じたというところをむしろ強調することの方が意味があるのかななんて若干感じたんですけども。個々の議論を壊す議論で申しわけないんですけども。

○小林室長 そうだと思います。S I住宅自体の研究が、まさにそういうのが主目的です。まさにそこですよ。

○足立課長補佐 ただ、実は今ー今というか、別にこの研究会と中小企業庁にとじる話ではないですが、中小企業庁はかねがね、さっきの商店街みたいな話をずっとやっているわけです。欧米なんかを勉強すると、全く状況が違うわけですね。例えばアメリカなんか、御承知だと思うんですが、B I Dとかいうことで極めて強い私権制限をする制度があるわけですね。ヨーロッパは言わずもがなですから。だから、そういうことに踏み込まずして日本の都市の再生というか、街づくりというのはないのじゃないかなと。私は、仕事をしていてそういう印象をすごく強く持っているんですけどね。

○小林室長 全くそのとおりだと思いますよ。このS I型をずっと突き詰めていけば、基本的にはヨーロッパ型を目指すということに恐らく帰着してて、結局は、今までは土地と建物の間に線が入っているけれども、実は土地とSまでは一緒に、SとIの間に線を入れ

ようというのが本質的な考え方なんです。それはやはりヨーロッパの考え方に非常に近いですね。

○足立課長補佐　せっくなのでもうちょっと今の関連で申し上げますと、B I Dって聞かれたことありますか？　ビジネス・インフラ・ディストリクトかな、要はアメリカで基礎自治体が、その下に自治組織をつくれるわけですね。調整権もあると。相互に強制加入組合みたいになるので、非常に粗っぽい議論をすれば、マンション管理組合みたいな強制加入組合をーマンション管理組合というのは、一物一権というか、建物が一物であるから、仕方なく財産権の対象にするために分けるわけですね。区分所有法ですね。一物というところから、どうしても区分所有法がいや応なく出てきてしまったわけですが、もともと財産権が分かれているところにも共同利益を認めて、相互に私権制限をし合うべきだということで、要は平面的にそういうマンション法を導入するみたいなものですね。

そういう議論が頭の体操としてはあって、実は中心市街地活性化法というのを平成10年に大店法をつぶしたときに自治、建設、通産を中心につくったわけですが、そのときの国会審議でも、タウンマネジメントとかいうのであれば、アメリカみたいなそういうのが要るだろうというふうに相当言われたんですけども、地方自治法とか日本の法律の根幹を揺るがす話なので、それはもうやめたわけですね。ただ、Sとかいう議論が、そういうまさに街づくりに係る本質的な議論というか、国ごとの制度の違いをあぶり出すという意味では非常におもしろいということですね。

今ちょうどマンションの建てかえというのが都市再生本部でも議論になっているようで、国土交通省さんも住宅局で区分所有法をむしろ強める方向の御議論があるように伺っていますが、どうせ強めるのであれば - -

○小林室長　強めるというか、改正するんですね。

○足立課長補佐　違うんですか。

○大西第6課長　強めるというのは、どういう意味でお使いになっているのかよくわからない。

○足立課長補佐　強めるというのは、例えば絶対多数のところを要件を下げていく。

○大西第6課長　団体的拘束力を強めるという意味？　それはそうです。

○足立課長補佐　でも、そこは本質ではないんですか、あの議論の。

○大西第6課長　それは本質だと思いますよ。

○足立課長補佐　いずれにしても、日本の町並みを議論するときは、そういう非常に根深い問題があるということは意識して議論した方がいいかなという気はしますね。

○林技術課長　そのところは、多分皆さんも同じ意識だと思います。まさにそういう意味では、皆様プロでいらっしゃるの。ただ、そこを前提とした上で、どちらから切り崩すかということになると、Sをつくって区分所有法ができる前の同潤会のようにできることから、少しずつ進めていくのではないのでしょうか。

現にS Iも汐留できてということですから、それなりに進んでいくのではないのでしょうか。

○大西第6課長　当時議論してたのがここだったら、こうなっただけですからね。少しは進んだと言われれば進みましたけれども、本質的なところまで変わるほど進んではないんですね。

4) 今後の検討の進め方について

○三宅座長 時間になりましたので、次回が最後なんですけれども、少し話をまとめますと、基本的には、S Iというのは日本の土地所有あるいは土地制度をめぐる基本的な問題があるという大前提に立つということ、皆さん議論されているような感じがいたします。

それから、きょうの話、意思決定等々に関して言いますと、もう少しレベル分けをして、このS Iの特質というものに見合った意思決定システムというものがあるのではないだろうか。

それから町並み形成のルールとして、このS Iあるいは密集市街地の中でのS Iというものが位置づけられないだろうかというところがあると。そして、実際に密集市街地というのは、これまでの長年の経験があるにもかかわらず、ある意味では八方ふさがりの状況になっている。そういうところに、ある意味では強い主張を持って、ある価値を創造するというんでしょうか、そういう形でS Iシステムあるいは小規模の連鎖型の仕組みというものを入れていって、ボーナスというものがはっきり見えるような形でこれを提示するということが出てくるのじゃないだろうか。

商店街の私権制限の問題が出ましたが、こういう話を言うか言わないかということはあるにしても、含みとしては、かなりそういう強い主張というのが入るのかなという感じが、きょうの何となく全体の論調だったような気がするんですが、これを踏まえて、来週が最後になりますね、それで、報告書のこの案をもう一度再編成して、リシャッフルとまではいきませんが、多少新しいことを加えてやっていくのはいかがでしょうかね。

○林技術課長 そういうことで進めていただければと思います。小川さんご意見ありますか。

○小川企画専門官 きょうはちょっと聞き役に回っていたんですけども、資料3の骨子の2ページ以降は、要はS I住宅のメリット、よさみたいな資料ですね。1ページ目が、そもそもの林課長さんの問題意識である木造密集地区とか商店街をどういうふうに再整備していくのか。だから、この1ページ目と2ページ目をどういうペーパーで結ぶの？という、1.5ページ目のペーパーがまだ出てこないの。

多分その辺の議論の入り方としては、きょういろいろ御議論出ましたけれども、公団さんはS I住宅を一生懸命やっていますけれども、じゃつくる側にとってのS I住宅のメリットってどういうことがあるの？というのを、いろいろ大西さんの意見がきょう出ましたので、その辺を踏まえて再整理してみるとということと、あと使う側のメリット。これは多分商店主とか木造密集地区の住民だと思ってしまうんですけども、使う側のメリットみたいなものを再整理する中で、それがうまく合致すれば、もともとこの委員会のもくろみである商店街再整備の中でのS I住宅というのは浮かび上がってくるはずですね。そこがまだちょっとうまくパチンとこないの、いろいろな意見が出ているのじゃないかと思うんですけれども。

○林技術課長 おっしゃるとおりですね。大西さんの方に、つくる側のメリットのところをちょっと教えていただいて - -。

○大西第6課長 出合い頭でしゃべるのはいいんですが、用意しろと言われるとちょっと

つらいんですけれども。

○林技術課長 では、そういうことですね、先生のおまとめいただいたような方向で少しつなぎつつ、今の小川さんのアイデアも入れて検討するということですね。

○三宅座長 きょうは遅くなりましたけれども、どうもありがとうございました。

次回は6月26日、よろしくお願いいたします。

閉 会