

《モデレーター》

東京大学大学院 教授

松村秀一 氏

《パネリスト》

HITOTOWA INC. (株式会社 HITOTOWA) 代表取締役

荒 昌史 氏

(株) リクルート住まいカンパニー代表取締役

野口孝広 氏

建築ライター

馬場未織 氏

東京都都市整備局 住宅政策担当部長

加藤 永

第一部 パネルディスカッション

(松村) 住生活月間は、十数年にわたって開催されているが、十年前は、今後どのような住宅を建てたらよいか、買ったらよいかということがテーマだった。しかし、21世紀に入り、テーマが変わってきた。今や、世帯数より住宅数をはるかに多く、全国的に800万戸以上空き家があるという調査結果が出ている。家族の形態は多様になり、高齢者の生き方も様々である。このように、住まいの形態が多様化してきているため、東京都の住宅をどのようにすべきかについて一律に語れなくなっている。むしろ、どのような暮らし方があるのか、その暮らしにどのような住宅がマッチするのかがテーマになってきている。はじめに、各パネラーから、自己紹介を兼ねて、それぞれの問題意識などを発言いただきたい。

(加藤) 本日の議論のきっかけとして、都内の住宅をとりまく現状を報告する。2020年が人口のピークとなり、高齢化率が上昇する。75歳以上の後期高齢者が増加し、超高齢化社会が訪れる。これによって、地域活動の担い手が不足し、コミュニティが衰退するのではないかと懸念される。様々なサービスの効率が悪くなり、維持しづらくなるだろう。空き家の増加も予想されるが、現在の東京都の住宅数は735万戸、世帯数は650万世帯、空き家率は11パーセントであり、実は15年間変わっていない。このような暗い話の一方、空き家を積極的に活用して都民の様々なニーズに応えるという明るい発想もある。

都心部では近年、住宅供給が盛んなので、一時期よりも職住近接が進んでいるが、様々なライフステージ、ライフサイクルにマッチした住宅を供給する必要性が増してきている。東京都の2008年の一世帯当たり人員は2.1人で、全国に比べて低い。東京都は分譲マンションが多く、全体の2、3割を占めているが、今後は管理組合のメンバーの高齢化等が見込まれるため、管理運営に対する懸念がある。

人口減少が進んでいく中でのこれからの住宅政策の在り方について、7月に住宅政策審議会に諮問し、検討を始めたところである。住宅は都市を形造る基本である。今日は様々な立場から意見をいただき、これからの住宅政策の検討に生かしていければと思う。

(野口) SUUMOは1976年に事業が始まった週刊住宅情報の進化版。1976年の時点から住宅数が世帯数を上回っていたが、当時はいかに住宅の質を向上するのかということがテーマだった。住宅供給量が多く、選択肢もたくさんある中で、リクルートはそれらの情報を整理してお届けするというビジネスをしてきた。

未来における人口減少は、むしろポジティブにとらえるべきだと思っている。「高齢化」ではなく、「少子化」が問題の本質だと思うが、この問題を日本がいち早く解決できれば、そのノウハウを世界に輸出できるという可能性がある。

情報の非対称性の解消をしていきたいという思いで事業を行っているが、最近では、介護が必要な方の住まい選びをどのように整えていくかというテーマに関心が大きい。普通の住まい選びと決定的に違うポイントは、介護が必要な方の住まいは、ご本人ではなくご家族が選ぶケースが多いということだ。どのようにすれば、ご家族に分かりやすく住まい選びをしていただけるかを研究中である。ITの進化により、サービスの即時性が増している。介護が必要な方への即時性のサービスとは何か、どのようなサービスを提供していくのが良いのかを考えているところである。

(荒) ネイバーフッドデザインと題し、近所づきあいをつくる手伝いをしながら地域の課題を解決するという仕事を行っている。もとは住宅ディベロッパーに勤務していたが、人間関係の希薄なマンションを消費者に提供することに抵抗を覚えはじめるようになっていった。人とのつながりがあるのがマンションの醍醐味ではないかと思い、企画を始めるようになった。例えば、災害時にどのように助け合えるか、高齢者の見守りをどうするか、子育てしやすい環境をどのように作るかについて、近所の力で解決する手伝いをしている。これらは、以前は民生委員などの仕事だったと思うが、現在は民生委員の機能が上手くいっていない地域もある。これらの機能をマンションや地域で果たせるようにして、地域の問題を解決していきたいと考えている。

(馬場) 東京と南房総市に家を持っている。長男が非常に生き物好きだったのだが、東京ではそれを与えてあげる環境がないと感じたのが出発点。子供の目線で都市を見ると、遊ぶコンテンツが無い。そこで、もう一つ家を持つというアイデアが生まれた。購入したところは築120年ほどの古民家で、田舎暮らしを我が家の贅沢にしようという思いで購入した。

都会と違い、田舎の空き家には広い土地も付属してくるので、ひとたび空き家になると、使われなくなった土地が目に見えて分かる。

他の人にも二地域居住に興味を持ってもらえるかもしれないという思いや、地域の問題を地域だけで抱え込まずに、他の地域の人々とも共有できるのではないかという思いから、NPOを立ち上げた。カフェを開いたり、里山学校という活動を行ったりするなかで、都市

と農村の交流を進めている。

(松村) 現代は、住まい選びに関する標準的なパターンがなくなっている。住み方が、生き方そのものになってきている。今後の住まい選びはどのようなかたちになっていくのか。

(野口) 私たちが取り扱うパッケージ化された住まいの情報は、加工をしやすい。一方、加工しにくい情報の代表として、近年若者たちを中心に広がってきているシェアハウスがある。これは、プライバシーを最優先する集合マンションのアンチテーゼだろう。このような暮らし方については未だ、情報を編集して発信するに至っていない。世の中にはまだ、様々な編集軸があるのだと思う。

住まい探しの際の意思決定についての話だが、インターネットなどの情報サービスを使うのではなく、信頼ある人との対面でのやり取りが、一番満足度が高いという結果がある。私たちにもスーモカウンターというサービスがあり、注文住宅や新築マンションを検討しているユーザーにご活用いただいている。これだけネットが進化している一方で、対面の価値も大きいと感じる。

また、住まい選びの際に一番気になる情報は何かと聞くと、「近隣情報」という回答も多い。このことから、同質化を求めている人が多いのではないかと感じる。住まいの多様化がある一方で、同質を求めるメンタリティがあり、これが、住まいの多様性をさらに広げることにブレーキをかけている気がする。

(松村) 同質化していたほうが住みやすいという話だが、実際の市場を見てどのように感じるか。

(荒) 確かに、同質な人達のほうが早くコミュニティが形成されるが、すぐに飽きてしまうという傾向もある。一方、世代やバックグラウンドが違う人達は、仲良くなるのに時間はかかるが、ひとたび仲良くなると、かなり濃く多様なコミュニティになる。

(松村) 具体的な例はあるか。

(荒) 多くのマンションでも、シェアハウスでも、最初は同質な人と話したが、徐々にそれ以外の人とコミュニケーションをとりたくなくなってゆく現状を目の当たりにしている。また、多世代の交流が少ないため、高齢者と話したことがない子供がいるという話をよく聞き、それは私たちの問題意識となっている。お年寄りとうまくコミュニケーションをとれるような街にしていくのが大きな課題である。

(松村) 昔の住宅情報はビジュアルで表現しやすく、伝えやすかった。荒さんのやっているような事業は、成功や良し悪しをビジュアルで表現しづらいと思うが、今後そのような住まいの価値を、どのように伝えていくのか。

(荒) 確かに表現するのは難しいと感じる。なるべく説明会を行ったり、体験イベントを行ったりして伝えている。ただし、実際に誰と住むかというテーマも一つの価値になってきていると感じている。

(松村) 二地域居住や地方に移住した人には、どのような動機づけがあると感じるか。

(馬場) 二つに分けられると思う。一つは、移住しても移住者コミュニティの中で生きている人。そのような人は大きな志を持って移住してきている場合が多く、地元の人とゆるやかに認め合っている。もう一つは、その地域の真髄を知り、価値観を再発見し、深く地域の中に入りたいと思う人。そのような全く違う価値観がある。

(松村) 週末の経験が、平日の東京での生活にどのような影響を与えているか。

(馬場) 自分自身は東京生まれ東京育ちだが、今まで学校や地域において、同質な人間関係の中で生きていたと感じている。二地域居住をし、今まで体験したことのない郷土の暮らしと触れ合う中で、子供を異文化の中に入れたい、色々な人がいるところで暮らさせたいと思うようになった。若い人はコミュニティが息苦しいという理由で田舎を出て行ってしまいが、東京から来ると、息苦しいとは感じず、むしろそれが良く思えてくる。田舎の人の、親族で助け合いながら生きていく暮らし方を見る中で、自分自身も最近、親族と同居しようと実践するようになった。

(松村) 昔東京は、東京ではないところで生まれた人が集まる街だった。田舎の暮らしを経験してきたなかで、東京の良さを見つけ、東京で暮らすという場合が多かった。東京で育った人の住まい方と東京でないところで生まれて東京で暮らしている人の住まい方は違うのではないかと思ったのだが、どうか。

(野口) 帯広で生まれて東京で働き、帯広には帰らず、札幌に移住するという事例があった。東京の利便性と田舎のコミュニティの両者が残っているところに移動するという例を、最近よく目にする。

(荒) 今、とあるディベロッパーと26歳以下の若い人たちと一緒に、2020年以降の暮らしを作るという取り組みをしている。東京生まれ東京育ちの若者も多いが、近所づき

あいをしたことがないのでしてみたいという話をよく聞く。憧れはあるようだが、どのように近所づきあいをしたらよいのか、お年寄りと接したらよいのかが分からないようだ。ある意味、都市が生み出した犠牲者だと思う。

(松村) 23区と多摩の住宅の状況の違いはどうか。

(加藤) 小笠原などの島も東京都なので、地域によって状況は全く違う。都心はマンションが多く、若い人が多い。再開発も多い。もう少し郊外に行くと、駅があり、近くに商店街があり、その周りに戸建て住宅があるという光景が広がる。その先には生産緑地等もあり、さらに西に行くと、人口がすでに減っているエリアがある。東京の住まいということで、一律に語ることはできない。

(松村) 昔は、建物自体が憧れになりえた時代があった。現代もそのような見方はあるが、これからは、暮らし自体が憧れになることを目指してくということだろうか。2020年に向けてやりたいことや、憧れられる東京生活は何かなどのテーマで一言。

(野口) 住まい選びに関して、今までのようなスペックなどの基準ではなく、違う基準を東京が発信していったらいいと思う。例えば、安心安全豊かなサ高住といった、ジャパンスタンダードができればいいと思う。ビジネスの視点からも、介護からは目を離せない。

また、今一番憧れられている住宅はリノベーション住宅だろうか。腕があって、通で、カッコいいというイメージがある。

(荒) 今の都会は人間関係が希薄だ。孤独な子育てと書いて、「孤育て」という言葉まである。子育てしやすい社会、高齢者の見守り、震災時の共助などの観点からも、それを改善していきたいと思う。一方、田舎や都会の一部でも、人間関係が濃すぎて重い場合もある。濃すぎてもだめだし、薄すぎてもだめ。しがらみもだめだし、孤独もだめ。豊かなライフスタイルのなかでの近所との関係性は何かというテーマを追い求めているので、それを東京から発信できたらと思う。

東日本大震災の復興の活動もしているが、復興における東京からの支援はとても大きい。力のある東京が、日本の都市をどのように引っ張っていくのかという観点で物事を考えていきたいと思う。

(馬場) 今は人生90年と言ってもよい。老後が30年。自分に役目がないと感じてしまう世代が多くなってしまうことが問題だと思う。

人生の中で、どこに東京を置こうかという考え方がある。たとえば、東京が人生の中で通過点になることで、東京が活性化するという考え方がある。東京に住まい続けるという

選択肢もあるが、様々な場所で生活するということが可能なのであれば、東京で働き、高齢になったら東京から離れるという選択肢もある。そのような人たちにとっての東京の価値を、もう一度考えられたら面白いのではないかと思う。

（松村）それぞれの人が持っている東京の価値がかなり多様でありうるなと感じた。私は住宅政策審議会のメンバーだが、価値観は非常に多様で、政策議論も一律には語れないと思った。

「東京暮らしに憧れられることを、多様に突き詰めていく」、そのようなことをテーマに考えられればいいと思う。