

CONTENTS

まちに森をつくって住む【都市環境再生のための処方箋】

株式会社チームネット 代表取締役 甲斐 徹郎

1. 現代人の「豊かさづくりのジレンマ」	2
2. 「個」が「街」を創り出してきた時代	2
3. 連続価値を生まない現代のパラダイム	3
4. パラダイムの特性	4
5. 次なるパラダイム	4
6. 環境共生型コーポラティブ住宅の試み	5
①共有価値づくり	5
②気候的価値の創造	6
③「プライバシー」と「コミュニティ」の両立	6
7. 戸建プロジェクトでの試み	7
8. 「複雑系」と都市環境再生	7
9. 「関係」を価値化させ、連鎖させる	8
10. 流山グリーンチェーン戦略	9
【新刊本のご案内】 「まちに森をつくって住む」	12
事業所一覧	13

まちに森をつくって住む【都市環境再生のための処方箋】

株式会社チームネット 代表取締役
甲斐 徹郎



略歴

1959年東京都生まれ。千葉大学文学部行動科学科（社会学専攻）卒業。（株）日本マーケティング研究所にて建材や住宅を中心に、市場調査、事業戦略立案、店舗開発、商品開発、セールスプロモーションなど、幅広くマーケティング実務を担当。

1995年、環境共生住宅を専門分野とした「住まいづくり」および「街づくり」のマーケティングコンサルタント会社として、「チームネット」設立。あくまでも「個人の得」を目的に、「自然環境」と「コミュニティ」とを手段として使いこなす手法として「環境共生」を位置づける独自のスタンスに基づき、いくつもの事業を実践。

環境共生型コーポラティブ住宅「経堂の杜」（2000年3月竣工）、「櫻ハウス」（2003年9月竣工）、「山王エコヴィレッジ」（2005年9月着工）を企画、コーディネート。「櫻ハウス」は、第2回 日本都市計画家協会まちづくりプロジェクト部門大賞受賞。

また、1996年よりNPO「エコロジー住宅市民学校」を開校し、一般市民を対象に環境共生手法の普及啓発活動を続け、個人住宅における環境共生の実現にも力を注いでいる。一方で、2002年に環境共生型分譲マンション「ザ・ステイツ平和台」の実現に関与し、企業とのタイアップによる環境共生事業の可能性を追求している。

マーケティングの視点から、「環境共生」を企業にとっての事業戦略として提案し、市場を通じて「環境共生住宅」を普及させることに尽力している。立教大学大学院、都留文科大学、日本女子大学非常勤講師。環境省「都市緑地を活用した地域の熱環境改善構想検討会」委員。公益信託世田谷まちづくりファンド運営委員。

【ホームページ紹介】

- （株）チームネット <http://www.teamnet.co.jp/>
- エコロジー住宅市民学校 <http://www.teamnet.co.jp/ecoschool/01.html>

まちに森をつかって住む【都市環境再生のための処方箋】

株式会社 チームネット 代表取締役 甲斐 徹郎

1. 現代人の「豊かさづくりのジレンマ」

現代の都市部では、豊かな生活環境を求める個人個人の住まいづくりが、結果として、周辺環境の豊かさを失わせてしまうという悪循環が起きている。こうしたジレンマを生む状況は、たとえば次のようなものである。

地価の高い都市部の限られた広さの敷地に、自分の理想を反映させた、思い思いの住宅を建設することは、互いの住宅が互いの環境を阻害し合う状況を生み出す。たとえば、互いの住宅が風の流れを阻害し合い、日照を阻み合うといった状況である。この状況に対する自己防衛措置として、外部環境には目を向けず、室内空間だけを重視し、性能の高い断熱・気密施工と空調装置により快適な室内環境の充実を図ろうとする。こうして室内環境づくりを重視する個人は、屋外の環境に価値を見出さず、屋外環境の整備にはおのずと消極的になる。結果として、個人の住まいづくりの行為は、緑が少ない都市の形成を助長する。こうして都市住民は、自らの手で都市のヒートアイランド化を促し、環境を悪化させるジレンマにはまり込んで行くという状況である。

現代人は、住まいづくりの現場において、「豊かさを追求すればするほど、豊かさを失う」というジレンマにはまり込んでいる。現代の都市環境の再生を図るための方策は、こうした個人個人のレベルで引き起こしているジレンマを断ち切ることである。その具体的な方策について論じたいと思う。

2. 「個」が「街」を創り出してきた時代

現代人は、「豊かさづくりのジレンマ」に、どうしてはまってしまったのか。その根本原因を探るために、こうしたジレンマに入る前の時代に形成された集落と現代都市とを比較することから考察を始めたいと思う。

沖縄の本部半島に備瀬という集落がある。その航空

写真（写真1）を見てみると、集落全体が豊かな森に囲まれ、個々の住宅が個別の細胞のようで、その細胞が連続することで、街全体がひとつの生き物のような豊かな環境が形成されていることがわかる。



写真1 備瀬の航空写真
出典：琉球新報「沖縄県航空写真集 ふるさと飛行」

この集落全体の環境がどのように形成されてきたのかは、集落の中に入るとわかる（写真2）。森のように見えたものの正体は、実は一軒一軒の家を囲む生け垣だったのである。敷地の四方を福木（フクギ）という木で囲んだおよそ300軒の家々が碁盤の目のように並び、その緑が延々と連なって森のように見えていたのである。



写真2 備瀬集落内部の様子

この森のような環境は、ここの住人に豊かな恵みをもたらしている。そのひとつは、連なった生け垣が見事な防風林の役目を果たし、台風の猛威から家

を守っていることである。この集落の中に入るとさらに大きな恵みを感じることができる。それは、涼しさである。大量の樹木が空調装置として機能し、快適な気候をつくり出している。さらに、この環境は、サトウキビ畑を塩害から守る防風林としての役割も併せ持っている。

こうして見ると、備瀬において家をつくるという行為は、単に建物をつくることではないことがわかる。備瀬では、個々の住戸が連なることで、豊かな環境、快適さ、生産性という複数の価値を形成してきたのである。こうした「個」が「街」を創り出す様子は、沖縄のような南国だけでなく、全国のあらゆる集落でも確認することができる。例えば、北国の集落でも、寒さ対策としての防風林の形成という点において、沖縄と同じような状況を見つけることができるのである。

3. 連続価値を生まない現代のパラダイム

現代の都市では、なぜ伝統的な集落のような連続的な環境が形成されないのか。そのことを考察してみたいと思う。

備瀬の航空写真（写真1）と、沖縄における現代の住宅地の航空写真（写真3）を比べてみると、現代の都市環境は、街全体としての豊かさが見えてこない。



写真3 現代の住宅地の航空写真
出典：琉球新報「沖縄県航空写真集 ふるさと飛行」

こうした沖縄での街並みの変化はいつ頃から始まったのかを推測してみると、1962年を境に、街が大きく変貌し始めたようである。62年に沖縄では、木造住宅の着工数を、コンクリート住宅が抜いているのである。この年以降、沖縄ではコンクリート住宅が主流となっていく。

備瀬の集落に残る住宅は、どれも木造である。木造住宅は、コンクリートに比べると構造的に弱いものなので、台風の猛威から家族を守るためには、建物単体では不十分で、建物全体を樹木で包み、さらに隣の住人とも協調し合いながら、防風林を形成することが必要であった。つまり、あの備瀬の美しい街並みは、弱い木造建築を補うための必然性から生まれたものなのである。

一方、コンクリート住宅の場合は、構造的に強固なものなので、全く周囲の環境に依存することなく、建物単体で台風に対処することができる。こうした技術の進歩により、「個」と「個」、「個」と「街」の関係は急速に失われ、住まいづくりを、周囲との関係にとらわれることのない、自由で自分本位なものへと変えることになったのである。その住まいづくりが、現代都市の調和のない街並みを生み出していったのであろう。

私は、こうした時代の大きな変化を次のようなパラダイムの変化として捉えている。

- ① 伝統的な集落を成立させていた時代のパラダイム＝「依存型共生」
- ② 都市問題を生み出している現代のパラダイム＝「自立型孤立」

依存型の弱い技術をベースにしていた時代には、必然的に共生関係が生まれるが、自立型の強い技術をベースにしている時代では、共生する必然性がなくなり、外環境と関係をもたない住まいづくりが街並みと環境を破壊し、ヒートアイランド現象などの現代の都市問題を招くと同時に、地域コミュニティを必要としない暮らしが個人の孤立化を招くという見方である。

こうしたパラダイムという時代の価値観を規定している枠組みが、私たちの住まいを街の環境から切り離し、その結果、「住まいをつくること」が「街の環境を破壊すること」につながるという現代のジレンマを招いているのだと私は考えている。そう捉えると、現

代のジレンマを打開するための方策は、この現代のパラダイムそのものをいかに変換させるかということに論点は絞られるはずである。

4. パラダイムの特性

パラダイム論というのは、時代の価値観を規定している枠組みが、ある時を境にして不連続に変換するという捉え方である。このパラダイム論に基づくと、現代の都市環境問題の解決を図るためには、過去の集落の環境を理想とし、安直に「伝統回帰」を唱えるのは間違いだということに気付かされる。なぜならパラダイムというのは、一度先に進むと、過去へは戻れない性質を持っているからである。このことを考えてみよう。

先に示した「依存型共生」から「自立型孤立」へのパラダイムの変換は、住宅の生産技術の進化によってもたらされたものである。別の見方をすると、伝統的集落における住まいは現代のような便利な技術がなく、「不便」だったのである。その「不便さ」を補うために集落の住人は外とのつながりを切ることができなかった。そうした外とのつながりが、「豊かな」街の環境を創りだしてきた。

一方、現代都市の住人は、技術の進化によって、スイッチひとつで暮らしをコントロールできるような「便利さ」を手に入れた。もはや「不便さ」を補う必要がなくなり、外とのつながりがなくなる。その結果が、「豊かではない」街の形成につながる。

つまり、伝統的集落と現代都市の特徴は、片や「不便だけど豊か」、片や「便利だけど豊かでない」と言い換えることができる。現代の行き過ぎた技術が招いた「豊かさの喪失」を憂えて「豊かだった過去に回帰しよう」と呼びかけても、おそらくほとんどの人は反応しないはずである。なぜなら、われわれ現代人は、「便利な生活」を得てしまったからである。もはや「不便な生活」には戻れないのである。

パラダイムとはそういうもので、一度先のパラダイムへ進むと、過去へは戻れない。では、現代人は永遠に「豊かさづくりのジレンマ」から抜け出せないのか。

そういうことはない。パラダイムの特性に従えば、現代のジレンマから抜け出す道筋が見えてくる。それは、パラダイムは、過去へは戻らないが、いずれ必ず先へは進むということである。

5. 次なるパラダイム

現代の「自立型孤立」というパラダイムこそが、現代の都市問題を引き起こしている根源であると思う。その問題のひとつがヒートアイランド化に代表される環境問題であり、もうひとつがコミュニティ問題である。都市で多発している「窃盗犯罪の多発」、「子供の犯罪」、「ひきこもり」、「独居老人問題」などは、「自立型孤立」というパラダイムの中で、コミュニティが希薄となった都市における必然として起きている問題であると思う。

そうした問題がクローズアップされる度合いが増せば増すほど、時代のパラダイムが変換をきたす機運が高まっているともいえる。では、次なるパラダイムは、どのようなものだろうか。私は、おそらく今後のパラダイムは、次のように進むのではないかと考えている。

- 第一パラダイム「依存型共生」「不便」だけど「豊か」
- 第二パラダイム「自立型孤立」「便利」だけど「豊かでない」
- 第三パラダイム「自立型共生」「便利さ」も「豊かさ」も

「自立型」の便利な生活を得てしまった私たちは、もはや「依存型」の不便な世界へは戻れない。便利な「自立価値」は捨てられず、今後も徹底して追及されるだろう。そして、「便利さ」だけでなく「豊かさ」にも目を向け始める都市住人が芽生え始め、その「豊かさ」の根源をなす「共生価値」が見直される時代が来ることだろう。私は、こうした次なるパラダイムを、「自立型共生」と呼んでいる。

この第三のパラダイムへと時代をシフトさせる原動力は、第一のパラダイムでも、第二のパラダイムでも実現できなかった、「便利さ」も「豊かさ」もどちらも実現させるという「贅沢さ」であると思う。

次に、こうした「贅沢さ」を追求した実際のプロジェクトをいくつか紹介したいと思う。

6. 環境共生型コーポラティブ住宅の試み

まず最初に、2003年9月に世田谷区に完成した十五世帯の環境共生型コーポラティブ住宅「櫻ハウス」(写真4)を紹介する。このプロジェクトは、ある地主が所有する約1000坪の敷地のうち、相続で売却せざるを得ない約240坪の敷地で計画された。通常であれば、切り売りされた土地は地主宅とは無関係に細分化され、樹木は伐採され、環境は分断される。しかし、櫻ハウスでは、「樹木を残したい」という地主の思いからスタートし、土地の権利関係は変わっても、環境の連続性を保つことで地主にとって、元と変わらない環境を残すことができています。

このプロジェクトにおいて追求されたコンセプトは、「自立型共生」である。それは、「個人のプライバシー」を重視した「自立価値」と「コミュニティ」がもたらす「共生価値」とを両立させることで、「自立型孤立」の次なるパラダイムを目指すというものである。



写真4 櫻ハウス全景 撮影：坂口 裕康

その具体的な計画は次のとおりである。

①共有価値づくり(図1・2)

地主の住宅と「櫻ハウス」という別個の主体が連携することで、ひとつの村的な「環境連合体」を形成するように配置計画が行われた。所有権という権利関係は明確であるが、こうした配置計画により、地主と「櫻ハウス」入居者によって共有された大きな環境ポテンシャルが形成され、その結果、地主に

とっては、土地を手放した後も、以前と同様の環境が残ったこととなり、「櫻ハウス」の入居者にとっては、所有権のある敷地のみでは到底得ることのできない、連続した豊かな環境を手に入れることができたわけである。



図1 櫻ハウス配置計画

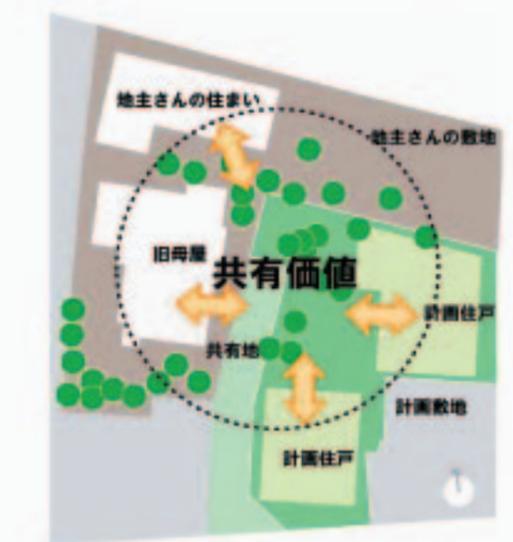


図2 櫻ハウスにおける共有価値

②気候的価値の創造 (図3)

樹木は、根が地下水を汲み上げて、葉から気体を放出することで、クーラーと同じような役割を果たす。そして、樹木のボリュームが大きいほど、その効果は大きくなる。「樺ハウス」では、共有価値としてボリュームのある緑が保全されたことで、敷地内に冷気の溜まり場が形成された。そして、こうしてつくられた外部の気候と室内環境とをつなげることによって建築計画の重点が置かれ、緑環境が室内を快適にするという「環境の装置化」が図られた。こうして、入居者の生活価値を高めると同時に、樹木に対する主体的な管理が促されるように計画されたのである。

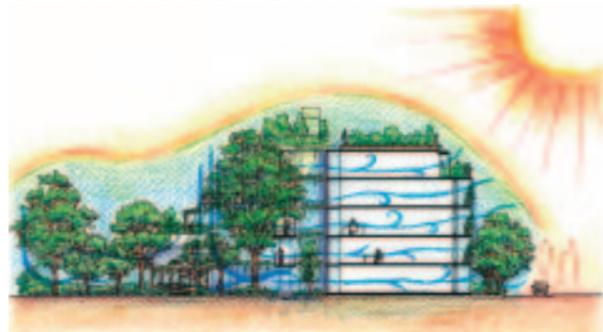


図3 空調装置としての緑環境

③「プライバシー」と「コミュニティ」の両立 (図4)

共用空間と個人の住戸との連続性には、中間領域に関する理論が応用された。それは、私的空間と共用空間との間に格子戸によって緩やかに仕切られた中間領域を組み込むことで、プライバシーのグラデーションをつくるというもので、その中間領域の存在によって個人は、自分のプライバシーを確保しながら共用空間への開放性を保つことができ、外の豊かな環境ポテンシャルを享受することが可能となっている。結果として、個人のプライバシーを尊重し自立価値を追求することと、コミュニティによる共生価値を高めるという二つの価値の両立を実現させることとなった。

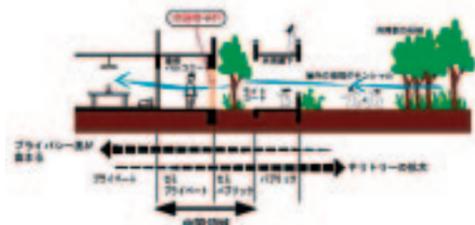


図4 プライバシーのグラデーションをつくる中間領域

このように、世田谷という地域で、土地の所有権を越えた連続した関係性を創造することは、地主にとって相続税の支払と豊かな環境の維持との両方を実現できる事業手法であり、相続税に悩む地主にとっての新たな選択肢として期待されることだろう。そして、そうした地主の選択が、相続を契機とした街の環境喪失に歯止めをかける切り札となることだろう。また、入居者に対しては、今までの住まいづくりの選択肢にはない、質の高い環境価値を手に入れる、新しい機会を創出することになるだろう。

そうした成果は、環境創造という側面だけに留まらない。「樺ハウス」における実際の暮らしの様子を眺めていると、中庭に面した共用廊下(写真5)で、各住戸に気兼ねなく、居住者同士がたたずんでいる様子がよく見かけられる。その様子から、先の中庭領域がうまく機能していることが分かる。また、住戸の内部から外を見ると、格子戸の向こう側の共用廊下にたたずむ人々の生活風景が見られ、プライバシーは尊重されながらも、人の気配を感じ合うことのできる安心感のある空間構成が実現している。この空間構成は、他人の子どもと大人との関係を育み、そうした異なる世代間の自然なコミュニティの存在が、住人に豊かさを実感させる要因にもなっている。



写真5 樺ハウス中庭 格子戸と共用廊下 撮影：坂口 裕康

このような穏やかなコミュニティ関係は、共有価値である環境をお互いが享受するという点を起点とした合理的な考え方に基づいたものであり、昔の集落の中にあつた深い人間関係に基づくコミュニティ

とは性格を異にしたものである。このプロジェクトにおける共生価値は、現代都市において合理的なコミュニティを形成することの可能性を示す事例と言えるだろう。

7. 戸建プロジェクトでの試み

マンションにおける共生価値の追求をめざした事例として、「樺ハウス」を紹介したが、こういった共生価値の創造はマンションに限らず、戸建住宅におけるプロジェクトでも実現可能である。その事例として、現在進行中の「祖師谷プロジェクト」と「けやきエコヴィレッジ」を紹介する。

「祖師谷プロジェクト」(写真6)は、世田谷区祖師谷で、70坪の敷地に住居を構えていた地主が、そのうちの30坪を売却し、残された40坪に自分の住宅を建て替えることが発端となっている。樹齢70年を超える樺やモミジなどの樹木が残る緑豊かな敷地であるが、通常であれば、土地が細分化されることで、大きな木を残す余地はなくなり、豊かな環境はあきらめざるを得ない状況からこのプロジェクトは始まった。

そうした限界を超えるために、このプロジェクトでは、実際の所有関係を明確に定めるが、日常的な利用上の境界は別途に設定するという手法をとった。具体的には、2世帯の庭の一部をお互いに緩やかにつなげることで、互いが互いの立場で、相手の庭もあたかも自分の庭のように感じることを出来るような環境を生み出すことにしたのである。



写真6 祖師谷プロジェクト

「けやきエコヴィレッジ」は、埼玉県幸手市で地元の開発事業者である三陽不動産(株)と進めているプロジェクトで、600坪の敷地を開発し、6件の戸建住宅を分譲するという計画である。敷地の真ん中に袋小路の開発道路を差込み、その道路と接道するように短冊状に宅地造成されるというのが通常のパターンであるが、このプロジェクトでは、図5のようにそれぞれの住まいが有機的につながり合うことで、共生価値を創造することをめざしている。



図5 けやきエコヴィレッジ 配置計画

これらのプロジェクトのように、権利関係を越境しながら互いに土地を利用し合うことには、入居者間のトラブルを招く危険性が秘められている。そのため、こうした計画を実現させるには、参加者双方の利害を調整するコーディネーターの存在が重要となる。このコーディネーターの役割が十分に果たされれば、「個」と「個」との共生価値を創出することが可能となる。こうした職能を組み込んだ事業手法を開発していくことが、現代都市において、いわゆる「ミニ戸建」という事業においても、共生をベースにした豊かな環境づくりを可能にすることであろう。

8. 「複雑系」と都市環境再生

これまで、第三のパラダイムを模索するために、個別のプロジェクトを例として話を進めてきた。しかし、こうした個々のプロジェクトが動き出しても、なかなか

か都市全体の環境再生にまでは至らないだろう。実践的に都市環境の再生を図るためには、宅地を開発する企業の取り組みに波及させなくてはならない。しかし、個々の企業が取り組める事業の単位にも限度がある。そうした事業がバラバラに動き出したとしても、やはりなかなか都市全体の環境再生には至らないだろうと誰もが考えるかもしれない。

しかし、次のような考え方に基づく、最初の動きがたとえ小さな単位であっても、都市全体を大きく変える可能性が見えてくる。その考え方とは、「複雑系」と呼ばれるものである。

写真7は、群れをなす鳥の様子である。一羽の時とはまったく勝手に飛んでいる鳥が、複数集まるとあたかもひとつの生命体であるかのように見事な編隊飛行を行う。こうした鳥の編隊飛行はどのようなメカニズムで形成されているのかを、グレイグ・レイノルズというエンジニアが、コンピュータシミュレーションを活用した研究によって解明している。このシミュレーションプログラムは、独立した個々の鳥に対して、他の鳥との関係の取り方について、3つの単純な規則を与えるというものである。

その規則とは、「群れの方向に飛ぶ」「近くの鳥とスピードと方向を合わせる」「近づきすぎたら離れる」という簡単なもので、その関係のルールを与えておくだけで、あたかも「集団の意志」があるかのように、一定の秩序を持った全体性を生み出すというものである。



写真7 鳥の編隊飛行

こうした研究によって、個と個が一定の関係性を持つことで、個の自発的な活動を通して秩序を持った全体が形成されるという特性が、自然界や人間の社会行為の中に広く見出されることがわかった。そして、こうした特性を持った世界が「複雑系」と呼ばれている。私は、現代の都市環境を、この「複雑系」のメカニズムによって再生できるのではないかと考えている。

前述の備瀬の集落をもう一度見直してみると、この複雑系のメカニズムが作用して、秩序のあるあの美しい街並みが生まれたように思える。備瀬の住環境は、単一の住まいによって自己完結せず、建物の周囲に一定の規則をもって樹木を植えるという単純なルールがあり、その繰り返しが複雑な全体を生み出してきたのである。

一方、現代の都市においては、個々の住まいの自己完結性が高まったことにより、個々の住まいづくりというふるまいは、他との関係を結ぶことがなくなってしまった。その結果、複雑な系としての「全体」は生まれず、現代の住まいづくりの繰り返しは、無秩序な都市環境をつくりあげてしまっているというのが、私の見方である。

「自立型孤立」というパラダイムの中で、私たちの都市生活における最大の特徴は、あえて他者と関係性を結ぶ必然性がなくなったということである。むしろ、他人に左右されることのない、勝手気ままな自分らしいライフスタイルを追求することが、魅力的な価値として支配的になっている。

こうした関係性を失った個人個人の住まいの有り様が、「複雑な系」としての全体の秩序が生まれなくなってしまった原因であると、私は思っている。

9. 「関係」を価値化させ、連鎖させる

どうやって現代の都市環境を再生させるか。そのポイントは失われてしまった「関係」を住まいづくりの場面において復活させることである。この考え方は、先に紹介したコーポラティブ事業についてのみ有効なわけではなく、例えば次のような場面でも応用できる。

例えば図6のイラストのような緑豊かな公園に接し

た住戸の場合、A住戸は何もしていなければ、公園で生成される冷気の恩恵を受けることができない状況にある。この場合の改善策は、例えば図7のイラストのように、A住戸全体が公園の一部に取り込まれてしまうようにプランすることである。そうした場合、A住戸は公園の中に家を建てた場合と同じような環境ポテンシャルを享受することができる。

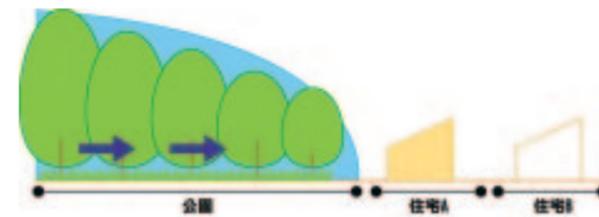


図6 公園に隣接した住戸

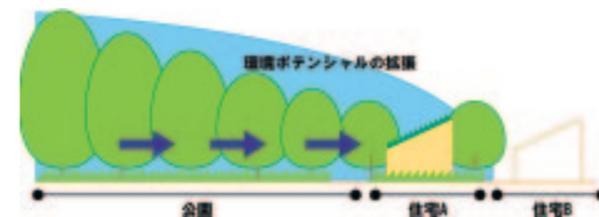


図7 公園に隣接した住戸の環境改善

A住戸がここまでやると、Aに隣接するB住戸は同じように自分の敷地内でAと同じ対応をすることで、公園のポテンシャルを自分の敷地まで導入することができるわけである。というように、街の環境再生を考えると、街全体を変えるのではなく、個々の住宅の中にそういった環境ポテンシャルの拡張子を入れていくということが重要なのである。

例えば図8のように、街の真ん中に公園があったとする。周りに家があって、その周りの家がすべて閉鎖的で自己完結的な生活をしている限りにおいては、その家の存在自身が阻害要因となって、公園のポテンシャルを街に広げることを阻むことになる。しかし、図9のように先ほどのA住戸のような家をつくることで公園のポテンシャルを自分の敷地まで拡張するというスタイルの家をつくったとする。さらにBという住戸がそれに倣ったとする。そういう住戸がA、B、C、Dといくつか増えていくと、その家づくりが公園のポテンシャルを街へどんどん拡張することになる。

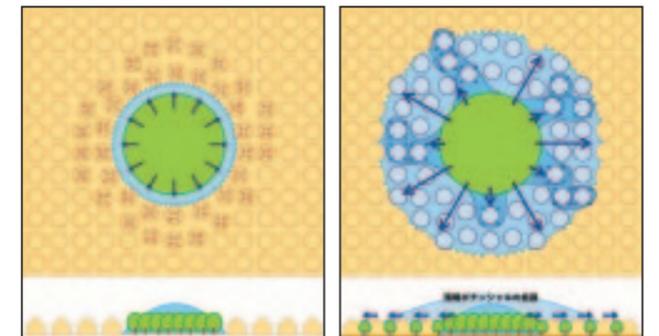


図8 公園と周辺住戸の関係1 図9 公園と周辺住戸の関係2

そういう考え方があれば、個々の住宅づくりという振る舞いを通して街全体のポテンシャルを上げていくことが可能となるはずである。結果として街全体が一つの大きな環境の装置に変わっていき、個人の豊かさが高まってくると、その個人個人の利益がインセンティブとなり、その街の環境は自動的に再生していくこととなるはずである。

10. 流山グリーンチェーン戦略

行政が強権を発動して、強引に進めようとしなくても、都市全体の環境形成はできるはずである。そのポイントは、個々の住まいづくりの取り組みに、「関係」を価値化させるルールを導入することである。そして、そのルールは、決して複雑なものではなく、単純なものでいい。こうした考えに基づいて、流山市で大変ユニークなプロジェクトが動き始めている。流山の事例をベースに、都市環境再生のために行政と企業、そして市民とが連携したモデルを最後に示したいと思う。

千葉県流山市は、江戸川を挟んで東京都と隣接する市であるが、これまで交通の便が悪く、電車では松戸か柏を経由しなくてはならなかった。平成17年8月のつくばエクスプレス開通により、秋葉原まで20数分と、これまでの半分の所要時間で流山と都心とは直結することとなった。

つくばエクスプレスの開通で、流山には2つの新駅が誕生する。ひとつは「セントラルパーク駅」であり、もうひとつは「おたかの森駅」である。「おたかの森」の名が示すとおり、これらの駅の周辺には、オ

オタカが営巣する森が存在するほどの豊かな自然環境に恵まれたエリアである。(図10)



図10 つくばエクスプレス開通に伴う新駅周辺の新市街地計画

こうした緑豊かな環境も、宅地開発の計画が決定しており、放っておけば自己完結型で外との関係性を重視しない住宅の集積によって街の環境は急激に悪化することが懸念されていた。(図11)



図11 緑環境が分断される従来型の宅地開発



図12 宅地の緑の連鎖が森と街をつなげる

緑豊かな流山の価値を損なわないように、そして、緑の存在そのものが流山に住むことの最大の価値となるように、流山市は「グリーンチェーン戦略」を標榜し、その取り組みを模索し始めている。

この戦略は、これまで提言してきた私の考えに基づいたもので、市として「緑の価値指標」を定め、新駅周辺地区で今後開発される住宅に対して、この価値指標を満たしているかどうかを評価し、市として積極的に緑化を奨励するというものである。

この「緑の価値指標」には工夫がある。それは単に一定量の緑を植えればいい、というのではなく、隣り合う住まい同士が敷地を越えて互いに緑をつなげあうことで、街全体の環境価値を高め合うように工夫されていることである。これにより、個の取り組みは他者の取り組みと関係を持ち合う。こうした関係に価値を見出そうというのが、流山での戦略である(図12)。

宅地を開発する業者は、こうした指標を満たしていることをユーザーにアピールすることで、販売力の向上に活用し、流山市がそれを推奨する形で支援する。こうした行政の取り組みと民間企業のマーケティング活動を通じて、この「緑の価値指標」は広く普及することとなり、その連鎖によって流山における「緑の価値」の増殖を図る。

流山市で実行しようとしている評価基準は、いって単純である。評価基準は単純であっても個と個との小さな関係が大きな全体を創造する。その関係はやがてオタカが営巣する流山の森へと連続する。森は、夏場の冷気の生成源である。その冷気は緑が連鎖することで個人の庭先へと流れ込む。こうした暮らしが流山に住むことの魅力となり、資産価値の高いマーケットが形成される。そのマーケットが意識の高い新住民を誘い、その新住民の取り組みにより緑の連鎖はさら

に強化されることになる(図13)。

現代人が獲得した「便利な生活」は、高度な技術に基づいた「商品」によって実現した。現代人が「便利さ」の次に求め始めるであろう「豊かな生活」は、「関係」が創りだす。「関係」を価値化すること、それが現代の都市環境を再生させる処方箋になるに違いないと思う。しかし、それはまだ未体験ゾーンである。これまでわれわれは、「商品」としての住宅を生産し都市に並べるシステムは確立したが、「関係」を創造するシステムは未確立である。その「関係」を創造するシステムは、流山市での試みのように、行政と企業、そして市民とのWIN-WIN-WINの連携が構築できたとき実現する。流山においてこのシステムが実現し、「関係」が創造する「豊かな生活」が顕在化したとき、世の中のパラダイムは変貌を遂げているに違いない。

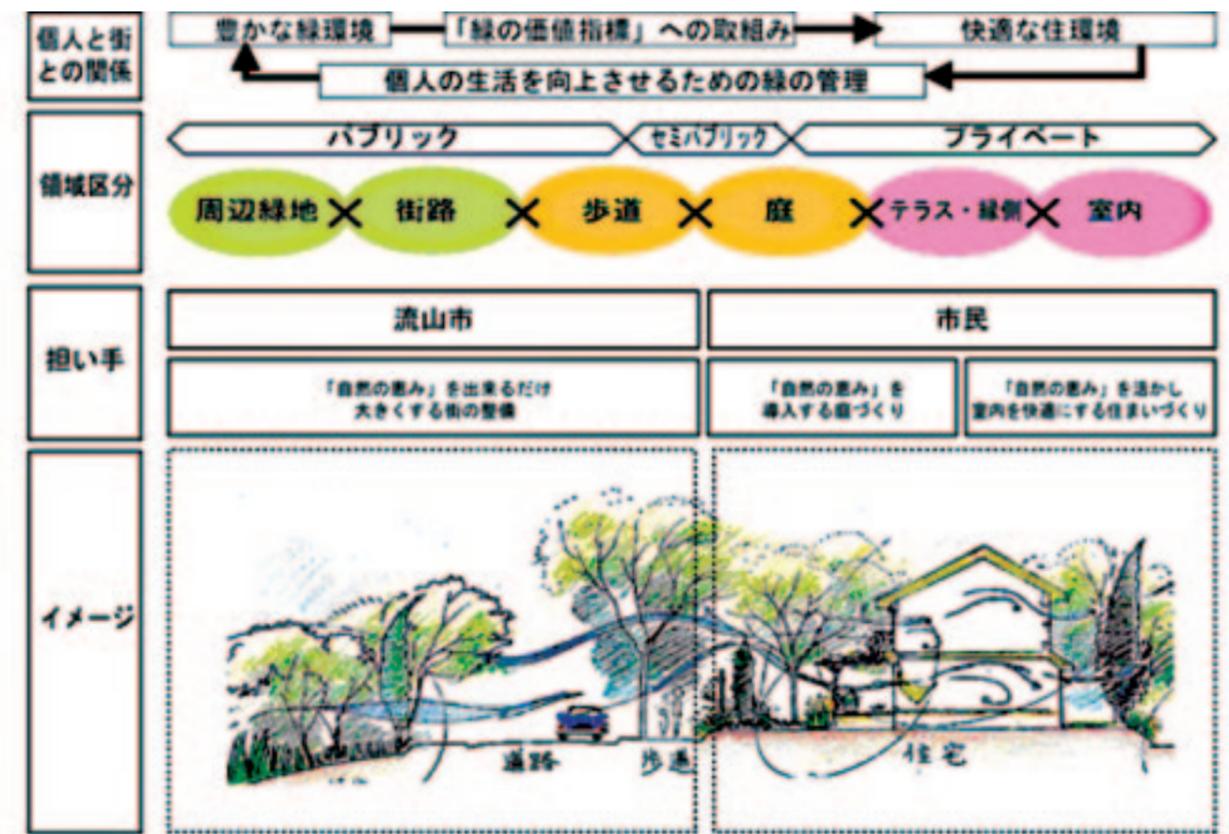


図13 価値連鎖による統合的価値の形成を推進する概念図

【新刊本のご案内】

『まちに森をつくって住む』

住まいをつくる誰もが豊かな環境を得たいと思う。しかし、住まいをつくることによって、逆に地域の自然環境を破壊しているとしたら、それはなんという矛盾だろう。これからのすまいづくりにおいて最も得な方法は何か。それは地域の緑の価値を見直し、それを快適な「天然の空調装置」として住まいに活かすことである。本書はこうした視点に立ち、個人のすまいづくりと街の環境づくりをつなげるビジョンと実践例を示し、本当の快適さを体感するための「エコロジー住宅市民学校」の講座内容についても解説する。



著者 甲斐徹郎+チームネット
発行 OM出版
発売 農文協
定価 2800円

■主要目次

- 第1章 なぜまちに森をつくるのか**
伝統的な集落に学ぶ／エゴとエコとコミュニティ／微気候という共有財産／都市にビレッジをつくる／集落の原理を街の原理へ
- 第2章 森をつくるすまいづくりを実践する**
街の中に生まれた小さな森……「櫻ハウス」／すべてはここでの体験から始まった……「経堂の杜」／企業による環境共生事業の可能性……「ザ・ステイツ平和台」／環境共生価値の創造手法
- 第3章 「エコロジー住宅市民学校」ただいま開講！**
入門編 体感温度実験
夏編 試して実感！「涼しさ」の原理／街を歩いて涼しさ発見／涼しさをつくる緑の原理／家の周りの暑さを探そう／輻射熱を退治する／緑のカーテンをつくろう／冷たさを蓄える／寝ている間に涼しさをつくる／狭いところでの緑の植えかた
冬編 「暖かさ」はどこにある／本当に今の家は暖かい？／熱を逃がさない家づくり／窓から暖かさを逃がさない工夫／住まいに暖かさを蓄える／暮らしを変える暖かさまとめ／暮らし方で変わる快適性／すまいづくりから街づくりへ

JREI インフォメーション

主催(財)日本不動産研究所

日時 / 場所 / 内容(テーマ・講師等)	後援 / 定員
平成17年10月20日(木) 13:30~16:00 /長岡市 長岡グランドホテル 新潟県長岡市東坂之上町1-2-1 「土地月間」地方講演会 テーマ 「最近の地価動向と今後の土地対策」 講師 国土交通省 土地・水資源局長 阿部 健 氏 テーマ 「逆都市化時代の地域活性化戦略」 講師 東京大学先端科学技術研究センター 教授 大西 隆 氏	後援 国土交通省 新潟県 長岡市 定員 先着200名様 参加費 無料
平成17年10月28日(金) 13:30~16:00 /岐阜市 ぱ・る・るプラザ岐阜 岐阜県岐阜市橋本町1-10-11 「土地月間」地方講演会 テーマ 「最近の地価動向と今後の土地対策」 講師 国土交通省 土地・水資源局長 阿部 健 氏 テーマ 「都市再生と今後の動向」 講師 早稲田大学 教授 伊藤 滋 氏	後援 国土交通省 岐阜県 岐阜市 定員 先着200名様 参加費 無料

【詳細についてのお問い合わせ】は、(財)日本不動産研究所 調査企画部 企画広報担当 中川
TEL 03-3503-5330 FAX 03-3592-6393

- 本所** 〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル
総務部 TEL (03)3503-5331 FAX (03)3580-9946
研究部 TEL (03)3503-5335 FAX (03)3597-8063
業務部 TEL (03)3503-5336 FAX (03)5512-7320
鑑定審査部 TEL (03)3503-5337 FAX (03)5512-7321
システム評価部 TEL (03)3503-5341 FAX (03)3503-4550
コンサルタント部 TEL (03)3503-5343 FAX (03)3502-3009
調査企画部 TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393
証券化プロジェクト室 TEL (03)3503-5377 FAX (03)5157-5451
企業資産評価プロジェクト室 TEL (03)3503-5275 FAX (03)3503-5276
環境プロジェクト室 TEL (03)3503-5339 FAX (03)3592-6393
国際評価グループ TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393
- 東東京支所** 〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F
 TEL (03)3503-5338 FAX (03)5512-7697
西東京支所 〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F
 TEL (03)3539-2552 FAX (03)3539-2558
水戸支所 〒310-0021 水戸市南町3-4-14 明治安田生命水戸南町ビル5F
 TEL (029)225-5138 FAX (029)224-5784
宇都宮支所 〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-27 KMGビルディング小幡5F
 TEL (028)621-3887 FAX (028)627-3289
前橋支所 〒371-0023 前橋市本町2-14-8 新生情報ビル5F
 TEL (027)221-5300 FAX (027)221-2985
さいたま支所 〒330-0063 さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和栄ビル3F
 TEL (048)822-1211 FAX (048)822-3170
千葉支所 〒260-0013 千葉市中央区中央2-5-1
 千葉中央ツインビル2号館10F
 TEL (043)222-6369 FAX (043)222-6349
横浜支所 〒220-8142 横浜市西区みなとみらい2-2-1
 横浜ランドマークタワー42F
 TEL (045)651-7311 FAX (045)651-7301
新潟支所 〒951-8066 新潟市東区大通六番町1058-1
 中央ビルディング4F
 TEL (025)228-3761 FAX (025)222-3861
甲府支所 〒400-0031 甲府市丸の内1-17-10 東武六水ビル5F
 TEL (055)222-1391 FAX (055)222-1322
長野支所 〒380-0935 長野市中御所1-17-12 あいおい 損保長野第一ビル2F
 TEL (026)228-3444 FAX (026)228-3323
松本支所 〒390-0874 松本市大手3-4-3 松本M-1ビル5F
 TEL (0263)32-8871 FAX (0263)32-8842
札幌支所 〒060-0005 札幌市中央区北5条西2-5
 JRタワーオフィスプラザさっぽろ9F
 TEL (011)281-2378 FAX (011)222-4018
仙台支所 〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1
 仙台第一生命タワービル2F
 TEL (022)262-6586 FAX (022)265-5384
青森支所 〒030-0862 青森市古川2-20-3 朝日生命青森ビル5F
 TEL (017)722-8657 FAX (017)722-1006
盛岡支所 〒020-0021 盛岡市中央通1-7-25 朝日生命盛岡中央通ビル3F
 TEL (019)652-1821 FAX (019)654-2845
秋田支所 〒010-0921 秋田市大町2-4-44 秋田第一ビル4F
 TEL (018)863-1018 FAX (018)823-5206
山形支所 〒990-0031 山形市十日町2-4-19 住友生命山形第2ビル6F
 TEL (023)631-0621 FAX (023)631-0647
福島支所 〒960-8103 福島市舟場町1-20 三井生命福島ビル7F
 TEL (024)522-4466 FAX (024)522-6415
名古屋支所 〒460-0003 名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F
 TEL (052)222-6100 FAX (052)222-6101
豊橋支所 〒440-0076 豊橋市大橋通1-68 静銀ニッセイ豊橋ビル6F
 TEL (0532)53-0017 FAX (0532)56-3471
静岡支所 〒420-0035 静岡市葵区七間町8-20 毎日江崎ビル6F
 TEL (054)255-7325 FAX (054)251-5719

- 浜松支所** 〒430-0927 浜松市旭町9-1 浜松センタービル4F
 TEL (053)453-0386 FAX (053)452-9148
岐阜支所 〒500-8833 岐阜市神田町1-8-5 協和興業ビルディング5F
 TEL (058)263-0653 FAX (058)267-1532
津支所 〒514-0033 津市丸之内3-4-5 アクサ津ビル2F
 TEL (059)228-3442 FAX (059)225-5504
金沢支所 〒920-0981 金沢市片町1-1-34 金沢第一生命ビル6F
 TEL (076)222-1305 FAX (076)222-1306
富山支所 〒930-0004 富山市桜橋通り2-25 富山第一生命ビルディング4F
 TEL (076)432-1585 FAX (076)442-8629
福井支所 〒910-0004 福井市宝永4-3-1 三井生命福井ビル6F
 TEL (0776)24-7411 FAX (0776)25-3630
大阪支所 〒541-0051 大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビル5F
 TEL (06)6203-7535 FAX (06)6203-7540
大津支所 〒520-0051 大津市梅林1-3-10 滋賀ビル7F
 TEL (077)523-3298 FAX (077)523-3731
京都支所 〒604-8186 京都市中京区車屋御池下ル梅屋町361-1
 アーパネックス御池ビル東館8F
 TEL (075)241-3431 FAX (075)256-3217
神戸支所 〒650-0035 神戸市中央区浪花町59 神戸朝日ビルディング14F
 TEL (078)332-3224 FAX (078)332-3243
奈良支所 〒630-8115 奈良市大宮町5-2-11 奈良大同生命ビル6F
 TEL (0742)35-5493 FAX (0742)35-5495
和歌山支所 〒640-8154 和歌山市六番丁5 和歌山第一生命ビルディング5F
 TEL (073)423-0253 FAX (073)423-3193
広島支所 〒730-0029 広島市中区三川町7-1 SK広島ビル6F
 TEL (082)541-3211 FAX (082)541-3011
鳥取支所 〒680-0846 鳥取市扇町115-1 鳥取駅前第一生命ビル2F
 TEL (0857)23-0400 FAX (0857)23-0428
松江支所 〒690-0007 松江市御手船場町549-1 損保ジャパン松江ビル6F
 TEL (0852)22-2663 FAX (0852)22-2001
岡山支所 〒700-0903 岡山市幸町8-29 三井生命岡山ビル9F
 TEL (086)223-3842 FAX (086)231-3925
山口支所 〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行山口支店2F
 TEL (083)922-8110 FAX (083)922-8149
高松支所 〒760-0050 高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F
 TEL (087)863-6066 FAX (087)863-0086
徳島支所 〒770-0847 徳島市幸町1-44 徳島フコク生命ビル7F
 TEL (088)625-7992 FAX (088)625-7579
松山支所 〒790-0011 松山市千舟町4-1-5 高岡ビル6F
 TEL (089)933-0072 FAX (089)933-0292
高知支所 〒780-0870 高知市本町2-2-29 畑山ビル7F
 TEL (088)824-7888 FAX (088)824-7945
福岡支所 〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F
 TEL (092)781-6073 FAX (092)713-6163
北九州支所 〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 北九州清和ビル8F
 TEL (093)531-6788 FAX (093)551-8299
佐賀支所 〒840-0825 佐賀市中央本町3-1 朝日生命佐賀ビル6F
 TEL (0952)24-7034 FAX (0952)24-7043
長崎支所 〒850-0033 長崎市万才町3-13 第一森谷ビル4F
 TEL (095)821-7830 FAX (095)821-7835
熊本支所 〒860-0805 熊本市桜町1-20 西嶋三井ビル11F
 TEL (096)355-0477 FAX (096)326-4697
大分支所 〒870-0021 大分市府内町3-4-20 明治安田生命大分恒和ビル6F
 TEL (097)534-0545 FAX (097)534-0579
宮崎支所 〒880-0806 宮崎市広島1-18-7 大同生命宮崎ビル6F
 TEL (0985)20-9392 FAX (0985)20-7230
鹿児島支所 〒892-0844 鹿児島市山之口町1-10 鹿児島中央ビル8F
 TEL (099)222-7017 FAX (099)227-1698
那覇支所 〒900-0015 那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F
 TEL (098)861-8171 FAX (098)861-8175