

景観価値を高めるまちと住まいとは

# 地域に責任を持った事業展開が 景観を変える

景観法の施行から1年が過ぎ、各地方公共団体での取り組みが活発化しつつある。また、社会的な関心も高まってきており、まちづくりにおける景観性の向上がますます重要になってきている。景観価値を向上する街や住宅とはどうあるべきなのか。東京大学の西村幸夫教授に聞いた。



東京大学大学院工学系研究科 教授  
西村幸夫氏

## 日本の景観はアジアと 欧米の間

「日本の景観の現状をどう捉えていますか。」

なかなか自慢できるものではないというのが実情だろう。

愛知万博の時に名古屋のシンクタンクが日本の景観について、外国の方に聞いた結果、欧米の方の間では評価が低く、アジアの間では評価が高いことが分かった。

その意味では、日本の景観というのは、アジアの他の国と欧米の間にあると言えるかもしれない。

調査では、日本の都市を自分の住む都市と比較してどう思いますかという質問をしており、アジアの人は

53%の人が「日本の方が美しい」としている。対して、ヨーロッパ、北米、オセアニアの人は、45%が「自分の国の方が美しい」と回答している。日本の方が美しいという人は10%以下くらい。あとは単純には比較できないという回答であった。

こうした日本の景観に対して、「なんとかしくなくて」という認識が景観法前後から高まってきており、お金をかけ、必要ならば規制を強化すべきではないかという世論も定着してきたのではないか。

「戦後の歴史のなかで、なぜ日本の景観は破壊されていったのでしょうか。」

日本だけでなく、アジアの他の国

でも言えることだが、もともとは建築材料も建築様式もわりと均一的で美しい景観を形成していた。それが急激な経済成長のなかで、欧米などに比べると遥かに速い速度で都市化が進んでいった。

それに加えて、日本では震災や戦災により都市が破壊されてしまったという事情もあるだろう。

さらに言えば、戦後、国民のライフスタイルが大きく変わるなかで、持家施策がとられ、それぞれが自由に住宅を建設し始めたということも街の景観に影響を与えた。

こうした状況下で、建設業や住宅産業は、地域全体を見ていくという



## 地域の資産価値が高まることで 企業にもメリットが生まれる形に

### 街のファサードを 作っていくような建築を

—現在、住宅産業界では過去の反省を踏まえて、まちなみや景観に配慮した良質なストックの形成を促していこうという気運が高まってきています。こうしたなかで、どういったことに留意していけばいいのでしょ

よりは、住宅を商品として販売してきた。商品化すると、ある程度は買換えてもらわないといけないので、頻繁なモデルチェンジが必要となり、地域全体の統一性が損なわれていくことに拍車をかけたのではないかと

こういう業態が産業を成長させていったわけだが、長期的な視野で良質なストックを形成していくという視点に向かわなかったことも事実だ。

たしかに社会や経済が変化するスピードがあまりにも速かったので、仕方がない部分もあったのだろう。

もう少し変化のスピードが緩やかであれば、使い捨て的な発想から脱却できたのかもしれない。

うか。

都市景観に限って言えば、都市型

住宅のスタイルを確立していくことが必要ではないだろうか。昔であれば町家というスタイルがあった。町家の現代版のようなものを考えていく必要があるのではないかと。

ヨーロッパなどに行くと、都市の

なかの住宅というのは、タウンハウスやテラスハウスのようなもので統一されており、その結果、統一感のある景観が形成されている。

日本のマンションは、いわば庭付き一戸建てをそのまま大きくしたようなもので、もつと街のファサードを作っていくような建築のあり方を考えていく必要がある。

—都市に限らず、住宅産業界全体についてはどうですか。

地域に対して責任を持つという姿勢が求められるのではないかと。全国一律にポツンポツンと住宅を供給す

るのではなく、ある特定の地域に責任を持ち、その地域の価値を向上していくような住宅や建築を建設していく方向へ向かっていく必要がある。

地域の資産価値が高まることで、その企業の収益にもなるような産業の形態を模索していった方がいい。

## 資産評価のやり方も 変える必要がある

—住宅や建築の持つ私有財産としての側面だけでなく、公共財としての側面をもう一度見直す必要があるということでしょうか。

例えば、欧米では庭の管理を怠っていると、行政が勝手に手入れをし、そのコストを後で請求されるというケースもある。それだけ厳しいルールを設けて、地域の景観を守ろうとしているのだ。

また、建物を管理して使うことが減税の対象になることもある。そういったインセンティブが働く仕組みも必要なかもしれない。

一方では資産評価のやり方も





変えることを考えていかななくてはならない。現在も賃貸住宅やオフィス分野では、景観も含めた周辺環境によって、賃料や空室率が変わるとい状況はあると思う。

しかし、中古住宅市場で周辺の景観価値が取り引き価格に反映されているかという点、欧米と比べると充分に反映されているとは言えない。欧米などでは、しっかりと維持管理がされた古い住宅が高い価格で取り引きされている。日本でも古民家などが人気を集めているので、そういう気運はあるのではないかと思うが、制度がまだ追いついていないという感じがする。

また、税制などの問題にしても、日本は不動産を流通させるコストが高い。これまでは土地を持ち続けることが善だったが、今後は不動産を流通させるコストを安くし、保有するコストを高くしていかなくてはいけないのではないか。そうすることで、健全な中古市場が形成され、ライフスタイルの変化などに伴い自由に住み替えを行うことも可能になっていくだろう。

また、税制などの問題にしても、日本は不動産を流通させるコストが高い。これまでは土地を持ち続けることが善だったが、今後は不動産を流通させるコストを安くし、保有するコストを高くしていかなくてはいけないのではないか。そうすることで、健全な中古市場が形成され、ライフスタイルの変化などに伴い自由に住み替えを行うことも可能になっていくだろう。

### 「景観利益」を生む 予防的な取り組みが

— 国立のマンション建設をめぐる訴訟で、一部で住民の「景観利益」を求める判決が下されましたが。

最高裁で住民の景観利益が認められたことは一歩前進だろう。ただし、あの判決をみていくと、どんな状況でも景観利益が認められるわけではないという意味も含まれ

ている。

つまり、条例などによりルールを決めて、地域全体で景観を守ろうとしているという前提がある場合は、景観利益が認められるというわけだ。何か問題が起きて、突然相手を批判するのではなく、予防的にルールを決めて、地域の景観を守る努力をしていかないといけないのだ。

本来的に言えば、こうした結論も過渡的なものであり、建築行為自体、**良好な景観を創っていくには規制が必要になる場面もある**

— 原則自由、原則不自由という議論については、今後、良好な景観を形成していくには、規制強化になる部分が出てきても仕方ないのではないかとこの見方も出てきています。

一時期の規制緩和の流れのなかで、建築や都市の分野でも規制を緩和しようという動きがあったが、全ての規制を緩和しようというのではなく、逆に規制を強化した方が将来のためには有益になるケースも少なくないはずだ。

原則不自由で、何か特別な事情や配慮があった時にだけ、景観に影響を及ぼす建物を建てることも可能となるべきなのだろう。

日本の建築業界は、原則自由という考えが根本にあるので、財産権を制約する方向へ一気に状況を変えることは難しいが、今回の判決で一歩前進したことは間違いない。

景観法という法的根拠もできたので、状況は徐々に変わっていくだろう。

三法の改正でも、大型店舗の郊外への出店を一部規制することとなったが、良好な景観を築いていくうえでも、必要であれば規制を強化する場面が出てくるだろう。

もちろん規制緩和が効果的な場面もあるが、都市を再生していく手法は規制緩和だけではないということを認識しないといけない。

とくに建築というものは、一度建ててしまえば、何十年も残るものがあり、しっかりとした地域のビジョンを描き、規制をかけるべきものは規制をしていくべきだ。

## 小さな単位でも地域への責任を持つ

―地域の価値を考える時に、最終的にはそこに住む人たちが創造していくものだと思うのですが、住宅供給者は地域の価値を向上するためにどこまで踏み込んでいくべきなのでしょう。

建築協定などを付けて住宅を販売していくことは必要だろう。その方が長期的な価値が安定するという考えを示し、それに賛同してもらえないに住宅を販売していくといった取り組みが求められるのではないか。

その後どうするかは、居住者の問題になってくるのだろうが、集会場のような公的な機能を建物のなかに組み込んでいくことなども有効ではないか。

―今ある既存のまちのなかで何ができるのかという議論もあります。

埼玉県は戸田市では、都市景観条例によって三軒協定というものを実施している。三軒が集まって「家の

前に花を飾りましょう」といった協定を結んだ場合は、工事費の2分の1、最大50万円まで市が補助をする

というもので、利用数も増えてきているという。また、三軒が集まり何らかの取り組みを行うことで、その三軒だけでなく、地域全体へと取り組みが広がる傾向も出てきているようだ。少ない規模であっても、やり方次第では地域に次第に影響を及ぼすようになることは可能なのだ。

それだけに、たとえ一戸単位でも地域に責任を持ち、地域の価値を高めるような取り組みを進めていく意味はあるはずだ。

今の人たちは、自分が住む地域の景観に対して、全く無関心というわけではない。きっかけさえあれば、景観向上に向けた取り組みが広がっていく可能性はある。

それだけに、住宅産業界の方々には、住宅単体を商品として見るのではなく、地域への責任を持って、良質なストックを形成するための取り組みを進めて欲しい。それが、企業の社会的責任というものであり、また、結果として地域と企業の価値となっていくのではないか。