

三矢の“まちづくり”こと語り——オレゴンから始まったロマンのドキュメント

★ プロローグ

この物語は、1984年、わたくし安江高亮(ヤスエカスケ)の米国オレゴン州オレゴンシティの訪問に始まりました。ここに出てくるジョンという人物は、私の息子大輔がオレゴンシティ高校に留学した際、1年間泊めて世話をしてくれたヒゲの中学校教師です。奥さんのジャンは公認会計士で事務所を持っています。デイブはその長男、マットは次男です。



ジョン、ジャン、わたし

オレゴンシティ郊外の閑静な住宅地で、日曜の朝、ジョンが号令します。
「デイブ、マット、ダイ(大輔)、今日はプールのデッキの張替えをやるぞ。手伝ってくれ！」
朝食がすむと、ホームセンターに材料を買いに行きます。ホームセンターは家族連れで賑わっていました。

デッキまで入れて、縦8m横5mほどの小さなプールです。厚板がすっかり変色して黒ずんで傷んでいましたが、夕方には、デッキと手すりが、真新しい白木に変わりました。

彼らは、ペンキの塗替え、ベランダやプールの修理、芝刈、庭の手入れ等を、休日に子供達と一緒に楽しみながらやります。



ジョンの家：奥に大型キャンピングカーが見える。2台分のガレージの前に日本車がある。晩秋の風景。

ジョンは、10年ほど前に、新しい家(中古)を7万ドルで買いました。約200坪程の土地に、4ベッドルーム、キッチン、広いダイニング、広いリビング、2台分建てつけガレージ、広い前庭、広い裏庭には小さいけれどもプールのある家でした。ポートランド国際空港から車で約20分ほどの距離です。「この家は何年経っているの？」と聞いたら、「知らない」という。「機能が全部ちゃんとしているから関係ない」というのが返事でした。

わたしは美しい街並みにあるジョンの家で、こんな光景を見ながら、“まちづくり”に想いを馳せました。
わたしはオレゴンの強烈なショックを起爆剤にして、カナダ、イタリア、イギリス、フランス、ドイツ、ベルギー、デンマーク、スウェーデン、ノルウェー、等々世界の“まちづくり”を見て歩きました。

ここでは、オレゴンでの体験を主に“こと語り”ます。

☆ オレゴンで、強烈なカルチャーショック！

どうしてこんなにキレイなの！ どうしてこんなに日本と違うのでしょうか！

立科町のオレゴンシティ訪問団の一員となって、はじめてオレゴンを訪問したある日の自由時間。わたしはホストファミリーの自転車を借り、カメラを持って周辺住宅地の探索に出かけました。今想えば、これがことの始まりでした。



ジョンの家の直ぐ近くの住宅地

ホストのジョンがポートランド空港からオレゴンシティまで載せてくれた道々、沿道の芝生をはじめとする環境整備の美しさに見とれていました。

自由時間に、自転車で住宅地の中を走るにつれ、通りの角を曲るたびにその驚きを深めていきました。日本では見たことのない美しい街並み景観がどンドンと続いていました。そして景観への感嘆と同時に、日本との違いに対する疑問で頭がいっぱいになりました。この驚きと疑問が私を“まちづくり”に突き動かしました。

街並みの良さに、わたしはディベロッパーと住民の意志を感じました。



統一感のある家並みと景観、整備されている前庭には明らかに一つの意志が働いていると感じました。でなければ、あんなにキレイにできる筈がないと。

ディベロッパーは開発に当って、どんな人々がどんな生活をするのかを想定し、どんな街にするのかコンセプトを定めます。そこから“まちづくり”の全てが出発します。想定したライフスタイルに基づき、価格・街並みとコミュニティのメンテナンス等ルールが作られます。日本ではほとんどがそうになっていないように思います。

ジョンの住んでいるコミュニティでは、芝生を伸ばしっ放しにしてあると罰金があるようです。

長野県で活躍しているフランス人ジャーナリスト、シルビー・ジャコさんが、「日本の街はきれいじゃない。それはきれいにするためのルールがないからです。ルールがあるのが世界の常識です」とセミナーで語っていたのを思い出しました。

どうしてこんなに安いんだろう！

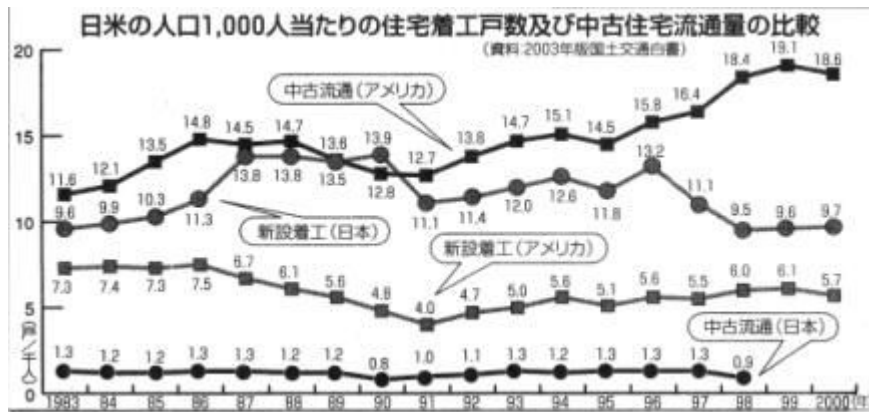
昭和60年当時、アメリカの家の価格は平均的にみて日本の半値でした。土地が安いのは理解できますが、家がどうして安いのか、そこに大きな興味を持ちました。

だんだん判ってきたことですが、家の建築について、設計から施工・検査、融資等について、極めて合理的な仕組みができ上がっています。またツーバイフォー工法（北米の標準的建築工法）というのは、やる気さえあれば、素人でも造れる工法です。ご興味のある方は次ぎのホームページをご覧ください。<http://www.2x4assoc.or.jp/>



過去に、国を挙げての住宅建築合理化の運動がなされていたのです。その上、彼らは質より機能を大事にします。ですからよく見ると、日本人には我慢できないほど粗造りなところがあります。しかし、結果においては、安くでき、機能がよく、素人でもメンテナンスでき、平均して5～60年使われる家になります。大工を養成する仕組みもあり、ジョンの息子はその制度を使いカーペンターになりました。

写真のタウンハウス(分譲集合住宅)は、戸建の居住性を持ちながら、集合であるために戸建より安くなりますので、ファーストバイヤー(家を始めて買う人)に好まれます。集合住宅だからといって安物ということではありません。中古であれば、5万ドル位から買えます。とても合理的な考え方です。誤解されると困りますが、決して日本の在来工法が悪いと言っている訳ではありません。家を造る考え方と仕組みのことを言っております。



更に、家は社会的資産であるという考え方と、転居時の売買を考えて、汎用性のある設計にしています。ですから、中古住宅市場は新築市場の3倍あると言われています。日本はその逆で10分の1です。古い家をリーズナブルな価格で

流通させ長く使っている分だけ、彼等の生活内容が豊になっているのではないのでしょうか。

家を、売り買いするのが楽しい！？

住宅街を歩いていると、“Open”とか“For Sale”という看板がたまにあります。自分の家を売出しているのです。家の中に入れてもらって、初老の夫婦がニコニコしながら自分の家のことを説明してくれま



した。古い家具の由来を自慢げに話す。自分たちのそれまでの家に対する思い入れを語る。日本で家を手放す時のような悲壮感のようなものはまるでない。楽しんでいるようだった。

いったいこれはどういうことだ！？



住まいに対する価値観とライフスタイルが全く違うことに驚かされました。

左の写真は、住宅街でよく見かけるガレージセール。ライフスタイルの転換時や引越しの前に家裁道具を処分する。楽しんでやっている。

家は、いったい誰のもの？ 何故5～7回も家を変えるの？

家に対する価値観が根本的に違います。彼らにとって家は、完全に自分のものではないのです。基本的には社会的資産として捉えています。彼らは、家を所有するのが目的ではなくて、生活を楽しむために家を使っているのだと思います。

しかし、家は人間が生活のために使う最も高価なものです。一生の間には、独身、結婚、子育て、転職、小離れ、退職、余生とライフステージはどんどん変わります。彼らはそのライフステージに合わせて家を変えていきます。平均して6回位家を変えるといえます。従って、合理的な中古住宅流通市場ができ上がっており、リーズナブルな価格で家が気軽に売買されます。言いかえるなら、住宅を社会でシェア(共有)していると言えるのではないのでしょうか。

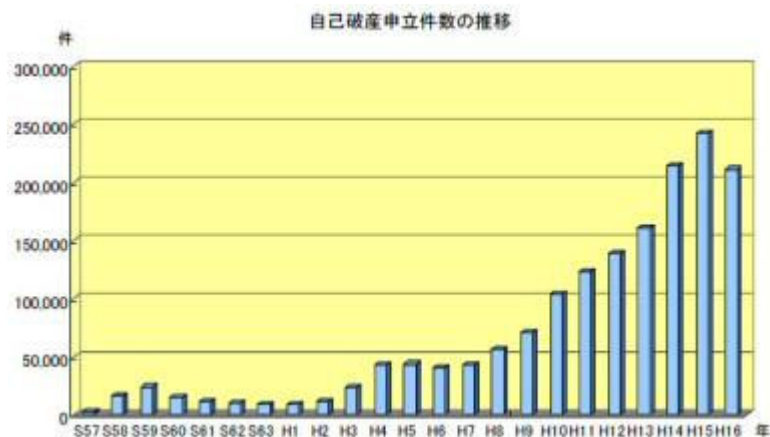


売る時には少しでも良い値にしたいのは当然です。従って価値が下がらないように努力します。家そのもののメンテナンスはもちろん、環境整備をしっかりと、自分の家と地域の価値を下げないために懸命に管理します。大事なことは、地域の価値を下げると、自分の家の価値も下がってしまうという価値観です。

これは私の想像ですが、いろんなデータから判断するに、アメリカ人と日本人の一生の間に住宅住宅にかかる費用は、倍くらいの違いがあるような気がします。その分が生活を豊かにし、キャンピングカーになったり、フィッシングボートになったり、家族の長期バカンスになっているのだと思います。

住宅ローンの驚き！！ 家を手放せばチャラ！？

日本では、住宅ローンが払えなくなって家が競売されても残りの借金があれば、どこまでも金融機関の取立てが追いかけてきますので、最後は破産するか命で償いをするかしかなくなります。



平成10年1月4日の日経に「個人の自己破産最悪」という記事ができました。その内容は、「ローン返済に行き詰まる中高年のケースが目立つ。バブル期に購入したマンションなどの価格が大幅に下落し、物件を売却してもローンを返済できない事例が多い」というものでした。

平成2年に1万1千件だった自己破産が、平成16年には24万件になりましたが、その中かなり住宅ローン破産があると言われています。こうなるのは、担保割れを起こすからです。そこで金融機関は絶対にとれる方法をとっています。住宅ローンの条件として、家だけを担保にした「**抵当金融**」(ノンリコースローン)でなく、建てる人に貸す「**債権金融**」にした訳です。

「**債権金融**」は、その人に貸しているわけですから、家を手放してもどこまでも追いかけて行きます。専門家によると、世界の住宅金融は「**抵当金融**」だそうです。

抵当金融は家しか担保に取りませんから、返金ができなくなった最悪の場合は、家を手放せばそれでチャラになるわけです。ですから破産する必要はない訳です。

[参考]ノン・リコースローンの定義 (株)日本システム評価研究所ホームページより

最近の不動産証券化の進展で今まで国内では存在しなかったノン・リコースローンが注目されてきた。リコースローンとノン・リコースローン(NRF)の定義は下記になる。

- リコースローンのリコースとは、「遡及される」という意味で不動産担保融資で担保物件を売却しても債権額に満たない場合、担保物件以外からも返済義務が生じ、このような遡及権を持つローンをリコースローンとよび従来から国内で採用されてきた融資制度
- ノン・リコースローンは、融資に伴う求償権(right of indemnity)の範囲を物的担保に限定するため担保物件以外は遡及されないローンで、担保物件を売却して債権額に満たない場合でも、それに対する一切の債務から免責される。

長期バカンスは、年2回！

本当に羨ましい話です。私の息子が1年間お世話になったジョン一家は、夏は親戚のいるハワイへ、そして春か秋はカナダかメキシコの方へ大型キャンピングカーでドライブにといった感じです。本人は学校の先生、奥さんは公認会計士事務所を経営していました。



ジョン夫妻とわたし

このライフスタイルを支えているのは、合理的なアメリカの住宅文化だと思います。日本では、中小企業の社長家族でもなかなかここまでできません。

写真は、たまたまスケジュールが一致して、自家用車でバカンスに来ていたオレゴンシティのジョン夫妻に、カナダのバンフで会った時のものです。後ろに見えるのはカナディアン・ロッキーです。

夢のようなシニアタウンが、素晴らしい！

リタイアメント・コミュニティとかアダルト・コミュニティとか呼ばれるシニアタウンがアメリカにはたくさんあります。その代表的な一つ「サンシティ」に行ってみました。いずれも民営です。



約人口1万人の町です。しっかりした開発・販売コンセプトがあります。夫婦のどちらかが55歳以上でないと買うことができません。自分の子供でも3ヶ月以上滞在できません。

ゴルフ場を囲んで、美しい街並みの住宅街があり、管理棟にはレストランをはじめ、あらゆる運動・娯楽施設が整備され、株・商品のディーリング・ルームまであります。

驚いたのは住宅の値段と年間管理費、ゴルフプレー費等の安さです。住宅(土地込)は1500万円から買えます。ご興味のある方は下記URLをご覧ください。「Go to Map」を開くと全米のサンシティの施設を見ることができます。



<http://www.delwebb.com/>

サンシティは全米に10箇所以上あり、デル・ウェブという会社の経営です。町の運営はボランティアで行われており、自治権は住民投票で決まります。

☆ 「まちづくり」企画・開発・販売、奮闘の歩み

開発コンセプト

開発計画は「ニューヴィレッジプラン」と名付けられ、そのコンセプトは、“新しい暮らしの提案”でした。内容は次のようなものです。

- A: 景観の美しい街並み・・・個性的で且つ統一感のある住宅。並木と緑地の形成。
- B: オープンな街並み・・・全面に、塀・垣根を作らない。
- C: 車社会を前提とした・・・利便性も大切ですが、自然環境を重視。
- D: 機能性・快適性の高い住宅・・・機密度を高め、換気に配慮し、床暖等を取り入れ。
- E: 文化の香りのする街・・・オシャレで統一感のある街並みは、ガーデニングとイルミネーションがあう。

平成2年から、6箇所・138区画開発

- 平成4年 フォレストヒルズ牟礼34戸 北信五岳が見え、リンゴと雑木林の丘の上。
- 平成7年 フォレストヒルズ平井24戸 西に山林があり、浅間連峰を一望する緩やかな丘。
- 平成8年 リードリーくらかけ33戸 ハヶ岳連峰から北アルプスまで一望する太陽一杯の丘。
- 平成8年 フォレストヒルズ駒場8戸 80年の歴史を誇る北海道のような長野牧場のとなり。
- 平成8年 フォレストヒルズ軽井沢15戸 追分宿の近く、軽井沢らしい自然環境豊かな閑静な地。
- 平成10年 フォレストヒルズ古里22戸 信濃国分寺の近く緑豊かな河岸段丘に面した利便の地。

平成4年に「フォレストヒルズ牟礼」を売出した時には、日本経済新聞、日経ビジネス、信濃毎日新聞、新建新聞、いくつかの週間誌等が記事にしてくれました。

今までに、100区画以上販売いたしました。現在残っているものは、評価の高まっている「まちづくり」住宅地として希少価値であると自負しております。

農地を宅地にするための手続きが大変でした。

最初に手がけたフォレストヒルズ牟礼以外は、開発予定場所はほとんどが農地でしたから、宅地に変更するための手続きが必要でした。これが大変です。市町村長に開発許可を提出する前に、用途変更や排水等の事柄について全ての隣接者の同意をもらわなければなりません。

長野県の比較的平らな所はほとんど農地です
浅間山と佐久平



一箇所開発するのに、少なくとも10人、多ければ20人以上の隣接者がいます。中には無条件で反対という方もいます。足元をみて、法外な地代を要求してくる人もいます。そこを何とかお願いして同意を頂き申請しますが、その審議に又長い時間がかかるのです。場所を定めてから、開発許可をもらうまでに2年がかかりました。

今、農村地域が経済的に著しく疲弊し、荒廃農地も増えています。それを救うには農地の活用しか無いというのに、これでは時間がかかり過ぎです。

ゆったりとしたカーブの道が造れない？！



空から見たオレゴン州ポートランドの住宅地

住宅地道路のやわらかいカーブは、街並みの美観を高め、車のスピードを抑えるので安全性を高めるため、欧米では一般的に行われている方法です。ところが日本の役所では、どうしても直線を挟まなければ設計を認めてくれません。そういう法律があるようです。ですから、ゆったりとしたカーブの道路を造らせてくれません。この考え方は車の専用道路に対するものだと思います。住宅地の中の道路は、生活の場、遊びの場、コミュニケーションの場として捉えるべきです。ただ、車が入れないと不便だから入れるようにしているという考え方が良いのではないのでしょうか。車専用道とコミュニティ道路を同じ法律で規制するのは無理があり、不合理だと思います。最近スーパーの駐車場で見られますが、バンプという凸部を路面に設けることもあります。韓国のソウルに行った時、街中の裏路地にバンプがあったのに驚きました。

便だから入れるようにしているという考え方が良いのではないのでしょうか。車専用道とコミュニティ道路を同じ法律で規制するのは無理があり、不合理だと思います。最近スーパーの駐車場で見られますが、バンプという凸部を路面に設けることもあります。韓国のソウルに行った時、街中の裏路地にバンプがあったのに驚きました。

電線の地中化はダメ！？（今は状況が変わっていますが・・・）

当社の最初の開発地「フォレストヒルズ牟礼」を計画している時の話です。電柱の地中化をやりたいと電力会社に申し込みました。しかし、一向に採り合ってくれません。悩んだ私は、電力会社の社長以下全取締役に書き留め郵便で抗議文を送りました。そうしたら、県内の幹部が5人ほど駆けつけて来ました。



フォレストヒルズ平井
電線がないと街並みが美しい

地下埋設の見積もりをしてくれることになりました。

たった300mほどの地下埋設工事が何と3億円超！こんなのできる訳がありません。何で1m当り100万円もかかるのでしょうか。かといって独占企業なので、一般の電気工事会社は誰も手を出しません。

どうしようもなく、電柱の地下埋設は諦め、用地の外周を廻すことで合意しました。それから3年後、時代は少し変わりました。当社は「フォレストヒルズ平井」の計画を始めました。同じ問題に挑戦しました。この時は、民間電気会社が地下埋設工事の施工ができるようになっていたので見積りを頼みました。電力会社が1億7000万円、民間電気工事会社は2300万円でした。これは一体何でしょう？当然、民間電気工事会社にやってもらいました。

更に凄いことがあります。民間電気工事会社は、見積りにあたり、電力会社の設計審査を受けていますから、当然電力会社の管理基準に合っている筈です。ところが、電力会社は当社が民間電気工事会社に施工してもらった設備を引き取らないというのです。おまけに自分でメンテナンスしなさいと仰る。

ご存知でしょうが、電力会社は各家庭の玄関までは送電設備を設置することが義務付けられています。もちろん費用は電力会社持ちです。ですから、当社は、地下埋設した費用全額出してくれとは言いませんでしたが、電柱を建てる分の経費くらいは出してくださいとお願いしました。しかし、一銭も出してくれませんでした。

この電力会社はそれ以来、当社が設備した電線をただで使って、各家庭から電気量を徴収しています。これっておかしいですね！

景観形成住民協定を作りました・・・美しい街並みの元、しかし・・・

開発コンセプトの最初にある美しい街並みを造るために、当社の住宅地には全て「景観形成住民協定」が付いております。

道路から1～2.5mは構造物を造れません。低灌木、芝或いは花で緑化しましょう。洗濯物も表から見えないように干しましょう。表には塀・フェンスは設置できません。テレビのアンテナもできるだけ見えないように付けましょう。等々、街並みを美しくするための諸条件を付けました。

買って下さったお客様はこれをご理解頂いた訳ですが、大部分のお客様はこれを聞いてお帰りになりました。当社の営業担当はこの問題で大変苦勞致しました。

ですが、美しい街並み形成こそが我社の商品ですので、今でも逆風の中でがんばっています。

美しい街並みづくりのコスト高が問題でした

平成4年秋に、「フォレストヒルズ牟礼」を売出すにあたり、「まちづくり」を理解して頂くには実際にキレイな街並みを造って見てもらわなければダメだろうと考え、建売を5棟造りました。当時かなりマスコミの話題になりました。



入口のサインと天然ピンコロ舗装

しかし、電線の地下埋設をしたり、外を廻したり、浄化槽を造ったり、サインをつけたり、路面にも特徴をつけたりしますと、どうしてもコスト高になります。このコストの評価が問題でした。

良いことは判るが値段は近隣と同じでなければダメという方が多く、結局そういう皆さんは買って頂けませんでした。



湾曲した道路にピンコロ舗装

フォレストヒルズ牟礼以降の開発地では、いろんな調整とコストダウンをし、価格が高くなるように努力しました。それでも、一般の住宅地より高くなるのは避けられず、その分だけ販売に苦勞しております。

“まちづくり”アンケートより

11月下旬、当社の“まちづくり”住宅地にお住まいの101戸の皆様は、“まちづくり”についてのアンケートを取らせて頂きました。

“まちづくり”についてのアンケート内容は下記の通りです。

1. 当グループの「まちづくり」住宅地をお求めになって、どのようにお感じですか？
2. 美しい街並みを守り、心の通ったコミュニティに住むことは、人々の幸せを高め家の価値を守ると言われていますが、どのようにお感じですか？
3. オープンな街並みは、住む人々の気持ちを通い合せて安全で安心な生活ができ、また犯罪の発生も少ないという研究結果がありますが、どのようにお感じですか？
4. 当社の住宅地は、街並みとコミュニティを守るための「景観形成住民協定」というルールがついておりますが、どのようにお感じですか？

上記のアンケート結果は；

1に関しては、40%がとても満足している。50%が満足している。10%が普通。という評価で、満足していないは0でした。

2に関しては、60%がそう思う。40%が普通である。そう思わないは0でした。

3に関しては、70%がそう思う。20%が判らない。10%がそう思わないでした。

4に関しては、良いことで必要であるが40%。よく判らないが60%でした。

この結果は、当社の“まちづくり”の狙いがそのまま反映されているように思います。問題があるとする、「よく判らない」が60%もある4です。内容をお聞きしてみると、この協定を守らない人がいて、そのために近隣でトラブルになったり、また自分でももう少し自由が欲しかったりという気持ちから、この協定を積極的に評価できないということがあるようです。

しかし、「もしこの協定がなかったら、今の街並みは無いのですが、そう考えた時に如何でしょうか？」とお尋ねすると、「そう考えれば必要ですね」となります。

弊社のまちづくりへの取り組みは続きます。

(つづく)