

株式会社市浦ハウジング&プランニング | 70周年記念誌

ハウジングの未来に向けて

ICHIURA
HOUSING &
PLANNING
70

ハウジングとは

誰もが適切な住まい、

良好な環境に暮らせる社会を作る取り組み

創立70周年を迎えて

市浦ハウジング&プランニングは、2022年5月をもって創立70周年を迎えました。

創設者である故市浦健が1952年に市浦建築設計事務所を開設して以来、70年に亘り「人間居住の向上」というテーマを受け継ぎ、計画設計、調査業務を継続してきました。これもひとえに当社の取り組みを評価していただいた発注者の方々や、ご支援ご協力いただいた研究者やご協力いただいた各分野の専門家の方々のおかげと、この場を借りて心から感謝を申し上げます。

この70年の間に、時代は大きく移り、社会状況も大きく変容し続けています。こうした時代の大きな変化にも柔軟に対応し、現在に至るハウジングの先導的立場での業務が継続していることは、それぞれの時代を支えてきた諸先輩方の旺盛な対応力と努力のたまものだと改めて感謝するとともに、これらが「市浦」の財産であり、誇りであることを痛感いたします。

私たちは今後とも将来居住像に関する見通しのもとに「ハウジングの未来」に大きな期待を持ち、社会貢献し続ける組織でありたいと願っています。創設以来、一貫して受け継いできた「ハウジングを通じて社会に貢献する」という当社の使命を再確認し、更なる「ハウジングの未来」に向けて挑戦していきたいと思っております。今後ともご指導ご協力をよろしくお願い申し上げます。

2022年5月

代表取締役社長
川崎直宏

現在のハウジングの潮流と未来 ——これからの住まい

野澤千絵＋川崎直宏

70周年にあたり、
当社代表の川崎直宏が都市問題や住宅政策に詳しい野澤千絵明治大学教授に
「これからの住まい」について尋ね、
共に豊かな地域社会づくりの実現に向けて語り合いました。

現在のハウジングの潮流

住宅政策のなかの「民」の位置づけ

川崎 | 近年住宅政策においても、コスト削減を目的として公共事業における民間活用の流れとグローバル化も相まって大手民間企業が主役になってきていますね。

野澤 | そうですね。一般的に住宅市場においては儲かる場所を中心に繰り返される「民」の流れが目立ちますね。しかし、私は流通性の低いエリアでの「民」の存在をどう考えていくことこそが、これからの豊かな住まいづくりにとってより大事だと思っています。

例えば、首都圏のスプロール住宅地では、私が「問題先送り空き家」と呼ぶ、相続されても放置されている空き家が増えています。周囲も空き家に囲まれているため、そのままの流通や賃貸、解体後の土地活用も難しい状況になっています。住宅政策のなかでも民は大手ハウスメーカーやデベロッパーが中心で、流通性の低いエリアで頑張っている方々は、業界団体にも属さず、政策検討の委員にもなれず、その窮状が公になりにくいことが問題です。

多様な「民」の活躍を

野澤 | 空き家問題は、地元の不動産屋さんの二代目三代目が空き家を転売し、福祉との連携や、NPOを立ち上げるなど、各地で様々な活動を行っていますが、他の宅建業者とバッティングし、それだけでは食べていけないのが現状です。旧態依然とした体制や、不動産取引の法律や仲介手数料などのあり方を変えるだけで、NPOやUターンしてきた宅建士などの活動を助け、ストックを流通させられると思います。住生活基本法では、不動産を含め様々な仕組みを変えなければならないと考えています。

川崎 | ネックになっている法律の問題や資産評価を見直すことができれば、ビジネスに還元されて、世界が変わりますよね。私たちは国の制度や法律は変えられなくとも、そこに絡む提案ができる立

場にいる数少ないコンサルタントなのかもしれないと思っています。

野澤 | 国の委員会でも、業界団体として組織立って提案できる政治的背景をつくっていかないと、宅建業法制度の改定などへも踏み込めないと考えています。私自身も住生活基本計画の住宅地分科会でも、たたむ支援策を税制で行うことを提言しつつつけてきましたが、なかなかハードルが高いなど感じています。

「つかう」「たたむ」を想定しない住宅・まちづくりの法制度

川崎 | 1990年代の中頃からストック活用へと視点が移っていましたが、建築基準法などの法や制度はいまだにつくることを前提としています。

野澤 | 「つくる」「つかう」も大事ですが、いま一番の問題は「たたむ」ことです。「たたむ」ための仕組みが全くないうえに、たたむ方が税制上も不利になります。国の住宅政策でも新築重視、新築優遇が続いてきました。「つくる」から「つかう」、そして「たたむ」までをひとつのサイクルとして考えた住宅政策が必要だと強く感じています。つくればつくるほど次世代、次々世代に迷惑をかける現状から脱却すべきだと思っています。

川崎 | 私は「たたむ」というか「壊す」というイメージをもっています。ただし、建築は物を壊して終わりではなく、壊した後に残る空間に意味をもたせるためには、もう少し長いスパンと広い視野で考えていく必要があると思っています。壊す、解体する費用をだれがもつのか、建物のライフスパンで考えるべきだと思っています。

例えば、分譲マンションは売りっぱなしで維持管理も解体も管理組合がすべて面倒をみるという非常に無責任な仕組みになっているわけですから。

野澤 | 解体費込みでは売りにくいのですから、民間は反対するでしょうね。そこで、例えば、子世代が先に解体費相当分を出せば住宅税や所得税の控除が受けられるような、不動産を売却すると、まちも世代交代するわけですから、定期借地権付きのマ



野澤千絵

明治大学政治経済学部教授
 大阪大学大学院修了後、ゼネコンにて開発計画業務等に従事した後、東洋大学教授等を経て現在に至る。専門は都市政策・都市行政。日本都市計画学会理事。
 主な著書「老いた家 衰えぬ街——住まいを終活する」「老いる家 崩れる街——住宅過剰社会の末路」講談社現代新書、「都市計画の構造転換——整・開・保からマネジメントまで」鹿島出版会日本都市計画学会編著



川崎直宏

株式会社市浦ハウジング&プランニング代表取締役社長
 京都大学大学院修了後、市浦都市開発建築コンサルタンツ(現市浦ハウジング&プランニング)入社。
 主な著書「これからの住まい——ハウジング・スモールネスの時代へ」岩波新書、「地域からの住まいづくり」ドメス出版、「地域再生——人口減少時代の地域まちづくり」日本評論社(共編著)、「人口減少時代の住宅政策」鹿島出版会(共編著)

ンションで解体費をプールするのと同じような仕組みを応用できないかと考えています。一方で、災害が増え、建物がより強固になるため、解体費がどんどん高くなるという話もありますから、次世代や次々世代に解体費を押し付けられない仕組みの検討が必要だと考えています。

「暮らし」とは、地域特性に応じた住宅政策

川崎 | 住宅政策が住宅建設計画から住宅計画、住生活計画へと変わってきたなかで、「住まい」から「暮らし」へ、つまり空間や住空間が豊かであること以上に、住生活とは実は暮らしが豊かであることと考えているので、その重要性を認識しながら、私たちは日々の業務に取り組んでいます。

野澤 | 住宅政策のなかで住宅確保要配慮者の問題は議論されていますが、ツールがないのが現状です。これは「民」にどのように住宅政策に関与してもらうかが課題ですね。

川崎 | 暮らしを豊かにするためには、メンテナンスや使い続けるための様々な仕組み、ファシリティマネジメントなどにつながる話をもっと充実させなければならぬと思っています。

野澤 | セーフティネット住宅の情報提供システムや定年後の暮らしを豊かにするR65不動産^[1]の取組みなども始まっています。これに取組みたい人々をどのように支援し、一般化していくのかも非常に大切なことです。

川崎 | セーフティネットについては、日本では公営住宅を核としてしか展開できていませんが、公営住宅と民間住宅の役割分担はどうあるべきか、公営住宅に基づかない住宅や民間住宅を活用した別のセーフティネット政策の形があるのかもしれませんが。国がオールジャパンで考えるのではなく、地方行政がそれぞれの地方が有している課題を浮き彫りにして、様々な仕組みを政策としてとらなければならないと思います。

野澤 | 地方の市町村レベルでは住宅政策課がない自治体が多く、県がマスタープランとして住生活基本計画を立てても、住宅政策をやっていない市には響かないという問題もありますね。

川崎 | 1990年代のHOPE計画^[2]のように、行政側の体制が十分でなくても、住宅政策には福祉や公などへの多様な分野へとつなげ、問題を解決する方法があることを行政の方にもご理解いただきたいです。

「新たなコミュニティ」とは「在宅」から「地域」へ

野澤 | 「在宅」から「地域」へという視点は、非常に斬新だと思います。地域には様々なまちづくりの担い手がいることが大事ですが、地方に目を向けると、若い人は地価が安いところや、新興住宅地などにどんどん出て行ってしまいます。若い人ばかり集まっているエリアが虫食いのようになって、全体的には人口減という状況のなかで、多世代共生のまちづくりを地域でどのように解いていくかは非常に難しいことだと考えています。

川崎 | 「在宅」とは暮らしていた住宅に住み続けることを前提としています。私たちは何を求めてそこに住んでいるかという、地域の環境やコミュニティなどに対する愛着です。居心地の良さを求めていくと、福祉でも施設より在宅へ、在宅から地域へ、といった地域福祉に繋がる地域づくりを前提に考えていくべき時代になっていると思います。

ハウジングの未来

「民」による社会貢献を引き出す工夫を

野澤 | 儲ける民ではない住民や地域のステークホルダーは確かに大事ですが、儲ける民にどう儲からないところでやってもらうかが大事ではないでしょうか。受け止める地域であったり住民であったり、共に連携しながら、より地域に沿った活動をするのであれば、民も儲けていただいよと思います。ただ、いまは、民は簡単に儲かる場所でしかやらない。民間の公共貢献の一環として、私が「隔地貢献制度」^[3]と呼んでいる、地方や郊外と連動させつつ、民間のメリットになる仕組みが必要だと考えています。

川崎 | 10年前ぐらいまで民として想定していた株式会社は、利益を上げることが第一目標でしたが、徐々にそれは変わってきていると思います。CSV^[4]やESG^[5]など、環境やソーシャリティを前提とした企業活動、共有する、共感する価値を追求する経営に民も変わってくるべきだと思います。グローバルという言い方をしましたが、実はもっとローカルなところで、地球規模で考えて地域活動をするようになっていくのではないのでしょうか。地域にコミットする民の活用・活躍の仕方は、大都市、それから大都市周辺、地方で違うだろうとは思いますが。

野澤 | 地方自治体が疲弊し、地域に専門家がいななかでのPFI事業では、どうしても民間大手がポーンと出てきてしまいます。

都道府県が広域的にサポートできるような体制など、公と民が相互で助け合えるような形にもっていかないと、PFIもうまくいかないのではないのでしょうか。私の実感としては、未来の民が取り組むハウジングが住産業、生活産業になるということは非常に難しいと感じています。

川崎 | 言葉が適切かどうかわかりませんが、心ある民間企業はいるように思います。そのような企業をつかまえて、うまく分かつことを少しずつでも始めていくことが必要だと思っています。本来は行政がバックアップするのが一番良いと思いますが、行政のなかでも、若い人でそのような思いをもつ人も見受けられるようになってきましたので、そういう若い人たちに期待しています。

「新たな公共」への官と民の関わり方

川崎 | 行政に話が移りますが、いまのPFIは民間に丸投げし、地方行政が楽になる仕組みになっています。より豊かな環境をつくっていくためには本来は地方行政がやるべきことをきちんとやるなかで民をどの部分にどう活用するかを行政側で整理して考えていたきたいです。

「新たな公」という言葉があります。税金をもらい、行政が発注するというのは限界があり、もっと質を上げるためには、「新たな公」とコンサルタントがうまく連携する発注の仕組みができればよいと考えています。

例えば、SIB⁶に近い形ですが、行政から半分でも支援ができれば、様々な投資を集めて事業を行う仕組みが育っていくと思います。

野澤 | そうですね。地域再生法などで、一部負担金を取れる仕組みにはなっていますが、民間が負担金を取ることが法的に認められれば、行政ではなく民間がその負担金を地域のために使えるのではないのでしょうか。

私も最近、川崎さんのおっしゃるような、税金に頼らない新しいお財布としての負担金をきちんと取れる仕組みを作れないかと考えています。

新築重視の制度・風潮を変えるには

川崎 | 「戦後の日本では賃貸市場は崩壊した」と某大学の先生が言われています。戦後の庶民の夢は、住宅を持ち、それを老後の資産にすることであり、目標であった「住宅双六」時代は終わったと。持ち家を資産にしないというこれからの「住宅双六」についてはどのように思いますか。

野澤 | 質があまりにも低い賃貸住宅が、新築重視の背景にあると思います。設備面も含めて、コロナ禍で質が悪い賃貸住宅の問題が顕在化しました。アフオーダブルな形も含めて、暮らしやすく、楽しく生きていくために、賃貸住宅が選択肢になるような住宅政策に向かうにはどうすればよいかを真剣に考える必要がありますね。

例えば、郊外住宅地には広い空き家があるまま放置されている「問題先送り空き家」が多くありますが、賃貸にすることで新しい世代が入ってくる、さらに賃貸の収益で解体費を稼いで住宅を壊し、そこに若い世代が好きなように新築住宅を建てるといったサイ

クルがきるのではないのでしょうか。

川崎 | 賃貸市場ではマイクロファイナンス⁷とかクラウドファンディング⁸とか、社会貢献が重視されるようになり、それを糧にした賃貸市場が形成される動きがでてきています。そういう芽をこれからどう活かしていくかに焦点を移すべきはないのでしょうか。区分所有マンションの所有権を別の権利に転換できれば、少しずつ変わっていくのではないかと考えています。住宅を資産として持つことが、今後もずっと適正かどうかは疑問です。債券のような形にして、持ち方を変える、所有の概念を変えていく、難しいかもしれませんが、それぐらいドラスティックな改変をしていかないと、ハウジングの未来の展望は開けないのではないのでしょうか。

野澤 | 都心ではパワーカップルがタワーマンションを買っており、地方はいまでも新築の方が売れているところが多い状況ですから、所有の概念を変えるのは難しいと思いますね。

川崎 | 若い人はこれだけ空き家が増えているなかで、住宅を資産として持ち続けることを将来も期待しているのでしょうか。

野澤 | 若い人は住宅=資産というより、賃貸でお金を払うよりも自分のものになるのであればといった気楽な感じで、むしろ、所有しないとそれなりの質の住宅に住めない、また、高齢者は賃貸住宅が借りにくいという現状も問題だと思います。

川崎 | 住宅を売った側の責任が売った後も続くようになれば持ち家の供給のあり方も変わってきます。そうすると、賃貸のビジネスも変わりますし、崩壊していた賃貸市場をもう一度きちんと組み上げるといった必要性が出てくるような気がします。

野澤 | 都市計画的なツールを組み合わせながら住宅供給のなかの賃貸比率を上げられないのでしょうか。例えば、質の高い住宅に対する容積率緩和や税制上の優遇措置など、住宅をもう少しきめ細やかにコントロールするツールが必要です。容積率緩和分を災害対応とか救急対応をする方に賃貸し、賃料を安くするような話になれば、安心して暮らせ、安全な都市の経済活動もできると思います。

川崎 | キーワーカーやエッセンシャルワーカーが、東京のどの辺にどう住んでいて、どのような状況なのか、それを明らかにしてはどうかと国等の統計調査等の項目として追加することを提案しました。見送りにはなりましたが、国として意識はあるようです。

野澤 | それは、大掛かりなアンケートでなくても調査できそうですね。学識がデータを研究・調査し、住まいに関する困りごとと都市計画のツールが連携するような取り組みが必要だと感じています。

互助をベースとした新たなコミュニティ

川崎 | いま皆が求めているのは、地縁血縁のようなつながりがはっきりした従来型コミュニティではなく、互助システムだと考えています。「互助」とは、仕組みはないが自然に顔見知りになって、災害などいざという時に機能できる状態をつくることだと思っています。逆にコミュニティは普段はしがらみですから、多くの人は日常的なつながりはもたなくてもよく、とても気楽なところで、ただ居心地の良い空間を持って、ときどき顔を見る程度の関係をつくれるようなコミュニティが求められているのではないかと感じています。

野澤 | 最近、コロナの影響で東京全体での流入人口は減っていますが、地方からの若い女性の流入は増えています。やはり地方では、地域の目などを気にせずに生きたい人が増えているのではないのでしょうか。また、一方では都市に暮らしている人の災害時のバックアップとして郊外空き家への問い合わせが増えているという話や、住み放題のサブスクリプション型の住宅でも、いきなりいろんな人が行ったり来たりされても地域も困るため、常駐している管理人の機能を大事にしている、管理人が地域とのつながり役を果たしていたり、2地域居住でも移住コーディネーターさんが頑張っていたりという話も耳にします。都市と地方、都市と郊外の相互のバックアップに、家という存在が機能し始めていて、そこに「互助」がベースになる「新たなコミュニティ」が出てくるのではないかと非常に期待しています。もう少し政策としてもバックアップできるような仕組みがあると良いですね。

定住は求めないが、居心地のよい空間を

川崎 | サブスク=賃貸住宅の新しい姿だとイメージされますが、私はそれにはちょっと違和感があります。サブスクという形態は、賃貸より安く、柔軟に住むということ以上に、どのような意味や価値があるのでしょうか。

野澤 | サブスクでは立地も含めて居心地の良い空間が提供されます。しかも、立地条件としての魅力がありますね。

川崎 | 逆にいうと、そういうところを探して複数利用ができないと、サブスクの魅力がないということでしょうか。

野澤 | 住生活、生活産業という視点から、起きつつあるビジネスを住まいとどう絡めるかということは、互助の話ともつながります。住まいがあることで、新たにその地域と関わることができると思っています。定住もありますが、オンラインで仕事ができるようになってきて、ひとつの地域に根ざすというスタイルから、行ったり来たり、動くということを前提にした住まいへの変化がでてきて、これらがビジネスにもなっていこうと感じています。

地方と都市をつなぐ新しいコミュニティのあり方

川崎 | 従来想定していたコミュニティではなくて、新しいコミュニティの形態があるということですね。

野澤 | そうですね。これまではイベント的だったと思いますが、地方と都市の間をつなげていく新しいコミュニティの關係に、住まいが関与できる余地があると考えています。私は固定的な定住圏や地域という縛りはあまり必要ではないと思いますが、川崎さんがおっしゃっているように、福祉や住宅医療の問題は定住と絡めて圏域のなかで解く必要があります。ただ、それを支える若い人が、行ったり来たりしながら支えられるような気楽な形にもっていかなければ、地域から若い人がいなくなってしまうのではないかと気がしてなりません。

川崎 | 状況や条件によって地域へのコミットの仕方が違って、安心できる居心地の良い空間がエリアのなかにあることが大事だと思います。その場合、私たちが関わってきた団地はどうやって再

生するのか、いま団地に求められるものは何かを、今後も掘り下げで議論していきたいと思っています。

市浦に期待されるコンサルタントとしての役割

川崎 | 昔ながらの地縁社会のマイナス面はありますが、私たちはそうではない地域のつくり方を模索していきたいと思っています。これからの地域のあり方について、先生はどのようにお考えですか。

野澤 | 地域とはいえ、皆が皆、流動的なわけではなく、生業をもっている人、誇りをもって残り続けたい人、残らざるをえない人は一定数います。そのような人たちと市浦さんのような専門家がタッグを組み、不動産を活用しようという人たちと「新たな公」の互助組織、いわゆるまちづくり会社などを設立し、地域で取り組む方法が考えられます。市町村が疲弊しているなかで、むしろコンサルタントのマンパワーや専門性が活かされるべきだと思います。ただ、結局その市町村からお金が出ているので、発注やお金の仕組みは変えなければならぬと思います。

コンサルタントの役割として、専門性を活かした、政策に繋がる質の良い提案を期待しています。発注元に言いにくい側面もあると思いますが、そこは私たち学識者も役割分担していきたいです。

川崎 | 先導的モデル事業など、発注者である行政以外からお金が出てコンサルティングをするという仕組みは、すでにいくつかあります。私たちが民間からの社会貢献を引き出していく姿勢で行政と一緒に取り組んでいきたいと考えています。

野澤先生からいただいたご示唆を糧にし、今後の取り組みをさらに発展させていきたいと思っています。

本日は、ありがとうございました。

この対談は2022年4月に行われたものです。
全文は弊社HP「70周年特設サイト」に掲載しております。

1——R65不動産：定年後の暮らしを豊かにという目的で、賃貸住宅が借りにくい高齢者のサポートするため65歳以上の部屋探し専門の賃貸情報サイトの運営など、民間の不動産会社による取組み。

2——HOPE計画：地域特性を踏まえた質の高い居住空間の整備を目指して、1982年に創設された地域住宅計画制度である。モデル指定された市町村により地域の住まいに関わる人々や研究者、専門家等が連携し住宅整備が進められた。

3——隔地貢献制度(野澤先生私案)：地方都市や郊外部において防災や脱炭素等環境貢献、まちなか再生等の公共貢献をした事業者等に対して都心等での開発時に容積率等のインセンティブを与えることで、都心の開発メリットを地方や郊外と連動させる仕組みのこと。

4——CSV：Creating Shared Valueの略。企業が事業を営む地域社会の経済条件や社会状況を改善しながら、みずからの競争力を高める方針とその実行のこと。

5——ESG：環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取って作られた言葉。ESGの観点での配慮ができていない企業は、投資家などから企業価値毀損のリスクを抱えているとみなされる。

6——SIB：ソーシャル・インパクト・ボンドの略。地域・社会の課題解決を図るための官民連携手法で、民間のノウハウ、資金を活用し、自治体が成果をもって支払う構造となっている。

7——マイクロファイナンス：日本では、公的給付・貸付と一般的融資の隙間を補完する、非営利・民間の貸付事業で生協などが実施。

8——クラウドファンディング：群衆(crowd)と資金調達(funding)を組み合わせた造語。個人や企業、その他の機関が、インターネットを介してアイデアやプロジェクトを紹介し、それに共感し、賛同する一般の人から広く資金を集める仕組みのこと。

PHILOSOPHY

私たちは、ハウジング分野の専門コンサルタントとして

人間居住の向上と住宅・住環境における 新たな価値創造へ貢献します

私たちが目指す社会像

VISION

持続的・包摂的（分かち合いと成長）で、人が輝く地域社会

1 | 安全・安心でサステナブルな社会へ導く

私たちは、地域社会の状況認識に基づいた、自立した経済、環境、住まい、ケア等の循環型社会の確立によりサステナブルかつレジリエンスな地域社会の構築を目指します。これにより、地球規模での持続の可能性や、災害等への強靱性の向上に貢献します。

2 | 地域における多様性の包摂と選択できる居住の実現を目指す

SDGsの理念「だれもとりこぼさない社会」を目指すためには、地域の市場活動のもつ活力が成長の基盤になり、地域共有の利益につながる事が重要になります。私たちは、地域における多様な住まい方や働き方のバランスがとれた地域に共生する社会システムの構築に取り組んでいきます。

3 | 変容するコミュニティをとらえた居住、社会を構築する

コミュニティとは、高齢者や子どもへの自然な見守りができる住宅地レベルのものから、地域レベルの互助、情報でつながるもののほか、関係人口による地域づくりまで様々です。私たちは、多様なレベルで展開する人と人の関係によって構築される場や機会の創出といった新しいコミュニティの醸成に重点的に取り組んでいきます。

4 | つかう（利用価値）に視座をおいた新しい住まい・まちづくりを提案する

人口減少社会において居住の価値が資産から利用へとシフトしています。また、都市・地域においても短期の場づくりによる価値創造が重視されています。私たちは、居住者や住人に注目し、つかうに視座をおいた制度・仕組みづくりに取り組んでいきます。

5 | 多様な担い手との連携による居住、暮らしを構築する

私たちは、種々のプレイヤーやサポーター、住民等の多様な担い手と連携しながら、地域の人材・産業・資源を活かした居住や暮らしに関わる仕組みづくりに取り組んでいきます。

WHAT WE DO

業務の推進体制

私たちは、70年余りのハウジングの実績と経験に加えて、
多様化、多角化、領域横断化する住宅・住環境にかかわる時代のニーズを的確にとらえ、
計画設計の技術力と提案力を高め、
社会の期待に応える質の高い成果を提供していくことを目指します。
以下の3部門と各支店が連携しながら、総合的な視点から業務を進めていきます。

計画部門

Research & Planning

- 豊かな社会・生活の実現につながる総合的な空間計画としての都市計画・都市設計
- 地域の個性やコミュニティを重視したまちづくりの支援
- 少子高齢社会、老朽住宅ストック、衰退する郊外住宅地、遅れている住宅地管理等の問題に関する調査・研究
- 国及び自治体の住宅政策や公共住宅計画の立案

住宅事業技術部門

Project Promotion & Technology Research & Development

- 住宅の建築・改修等の事業推進の支援
- 住宅供給に係る官・民の事業主体の支援
- PPP 事業等の推進に関連する業務
- 住宅の建築・改修等の技術(耐震性能、環境・省エネ、長寿命化、木造住宅等)に関わる研究開発及び計画策定
- 住宅生産・ストック活用等の技術に関する調査研究
- 建築・住宅に関する法制度及び運用に係る仕組みや体制の検討

3部門の連携による総合力

建築部門

Architectural Design

- 都市再生、団地再生、ニュータウン再生、持続可能な社会、少子・高齢化等に配慮した共同住宅及び住宅団地その他の計画・設計・工事監理
- 住宅建築ストックの有効活用に向けたリノベーション、コンバージョン等の計画・設計及び技術開発支援
- 海外における共同住宅及び住宅団地その他の計画・設計(内装設計を含む)

住生活支援産業を支える コンサルタントとして

秋山哲一 [東洋大学名誉教授]

私と市浦H&Pとの接点は、住生活支援産業の現状把握と今後のあり方に関する調査研究を通してであったように思います。住生活支援産業を取り巻く調査研究課題としては、BIMやDX化など産業構造の変化に対応する新しいものから、産業を支える小規模事業者の抱える技術的経営的課題という古くから継続したのまで山積しています。また、少子高齢化が進む中で住宅ストックの価値向上への地道な取り組み支援もあります。これらの課題に継続して取り組んでいただきたいと思っています。さらに、2050年の脱炭素化に向けてエネルギー転換がはかられ、住生活も大きく変わっていくとの指摘もある中で、日本の住宅や街づくりをはじめ、国や地方公共団体等の住宅政策立案などをサポートするコンサルタント・設計事務所として多方面での活躍を期待したいと思います。あわせて、建築を目指す若者に対して発信していくようなコンサルタントであり続けてほしいと思います。

建築設計と都市計画を シームレスに

大月敏雄 [東京大学教授]

市浦といえば市浦健。住宅営団の研究部規格課長時代に規格化住宅をやったのち、戦災復興院を経て1952年に市浦建築設計事務所を創設した。当然私は歴史上の人物としての認識しかないが、西山卯三記念すまいまちづくり文庫で『住宅営団 戦時・戦後復興期住宅政策資料』を編集した際、市浦事務所にお伺いしたことがある。残念ながら資料はほぼ残っていなかったが、富安秀雄さんからは

色々ご教示いただくことができた。現在では、国の登録文化財に指定されたURの赤羽台団地のスターハウスに、八王子の集合住宅歴史館を移転する建築学会の委員会に参加しているが、市浦が提案したスターハウスも今や、歴史学の対象となり、東京工芸大学の海老澤先生が熱心に調べておられる。

現在の事務所スタッフさんとは、東日本大震災の際に内田さんや川崎さんと一緒に遠野市で住宅復興に関わる作戦を練ったことを機に、自治体のプランニング関係で色々と一緒に仕事をさせてもらっている。建築設計から都市計画までこなせるこの事務所の魅力は、東大建築学科にまだ都市計画講座があった頃の、つまり、1/10から1/10,000までの縮尺をシームレスに考えることの伝統が受け継がれているのだろうと思っている。

受け身では何も得られない

齊藤広子 [横浜市立大学教授]

70周年本当におめでとうございます。私は40年以上前からお世話になっています。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻になったばかりの大学3年生の私は、夏休み、故郷の大阪で1か月間、都市計画に関するインターンシップをするようにと言われました。多くの同級生は、役所に行くことになり、当然、私も大阪府に行くつもりでしたが、都市計画を学べる民間企業はないかという、私の申し出に担当教員が探し出してきたのは、市浦都市開発建築コンサルタンツでした。実家から約2時間かけていき、命じられる仕事はほぼバイトと同じで、レクチャーもなく、何のために黄色の鉛筆で色を塗っているのかわからないまま時が経ちました(もちろん無給)。その間、送別対象者が忙しくて参加できない送別会や、深夜までの残業、スタッフ同士の激

しいバトル等を見聞きし、卒業したら絶対にこの世界には入らない(正しくは入れない)と心に固く誓いました。この厳しく自立した環境だからこそ、尊敬され続けて、70年を迎えることができたのだと改めて感じています。おかげさまで私は受け身では何も得られないことを、身をもって学びました。皆様に改めて御礼を申し上げます。

そして、心より尊敬し、信頼しております。これからも住まいを取り巻く社会を厳しくリードしていただきたいと思っています。

青山今昔(あおやまこんじゃく)

園田真理子 [元明治大学教授、建築家]

40年前、市浦事務所は青山にあった。表参道駅のA5番出口の直上の南青山第一マンションズの2階がメインオフィスで、別階にサブオフィスがあった。そこは、私の人生最初の就職先でもあり、その後2回も転職したが、帰巢本能が刷り込まれたのか、その近くに20年前から暮らしている。そこで40年前と今の青山を較べてみることにしよう。

1970年建築のヴァンテージマンション、南青山第一マンションズは今も変わらずある。

ただマンション周辺は随分と変わってしまった。お昼ご飯先の定番、青山アンデルセンや蕎麦屋の権兵衛はオリンピック騒ぎやコロナ禍で姿を消した。青山通り沿いのブルックスプラザとUR賃貸の複合ビルは取り壊された。その裏の都営青山北町アパートは、土地を民間に売却し都営住宅を建て替えるという手法で、超高層の都営住宅と、民デベの高級賃貸とサ高住から成る超高層住宅が隣り合うという奇妙な構図に置き換わっている。

実は、南青山第一マンションズにも2016年からずっと「建築計画のお知らせ看板」が掛かっている。天空率を利用して

超高層マンションに建替えるはずが区分所有者の反対で頓挫している……とのこと。青山・市浦事務所跡はずっとゴースト状態だ。

建築やまちづくりの仕事とは因果なものである。出来立てのその時ではなく、何年も経ったその後に真価がわかる。結構、怖い仕事だということを、今さらながら噛み締めている。

学校としての「ICHIURA」

高田光雄 [京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授]

まずは、創立70周年、誠におめでとうございます。

私は、微力ながら、住まい・まちづくりの「実践的研究」の道を切り開いてきたつもりですが、それを支えてくれたのは多数の大学院生・学生と公共・民間の「研究的実践」者たちでした。「ICHIURA」は、創設者である市浦健先生の高い志に基礎を置く住まい・まちづくりの「研究的実践」者集団であり、この分野では世界でも他に類を見ない特別な集団です。かつて「ICHIURA」の事務所があった東京の南青山と大阪の北千里はその拠点であり、私にとってはかけがえのないthe Third Placeでした。

さらに、「ICHIURA」は、実は、多数の住まい・まちづくりの「研究的実践」者を輩出する学校でもありました。その卒業生ネットワークは、全国各地、一部は海外の住まい・まちづくりの質と持続可能性の向上に確実に寄与してきました。事務所経営上良いのか悪いのかはよくわかりませんが、学校としての「ICHIURA」の社会的役割は極めて高く、是非とも継続していただきたいと願うところです。

加えて、住まい・まちづくり分野の研究と実践は、両者とも、さらに複雑化・高度化していくことが確実で、「ICHIURA」と大学とを行き来する学位を持った実践者や、先端的な事業の実践経験を有する研究者の活躍が大いに期待されることです。

住まいと街づくりの計画実績に敬意し次の70年に期待する

服部考生 [千葉大学名誉教授]

市浦健先生は、岸田日出刀教授の下で同級生(東大昭和3年卒)に前川国男と横山不学・谷口吉郎がいた。コンドルの日本の近代建築探求という訓示を皆が受け、中でも技術と設計に注力した前川とは親交が厚かった。現代に至る建築と都市のあり方に嚆矢を放った関係であり日本の礎を誕生させた群像である。住宅と都市の市浦と公共建築の前川の活躍は、日本の良識ある住宅、建築と都市の創造法を形成した。いずこにもいつの時代にも優れた人物と組織の指導があるが、市浦はその栄誉に輝いている。国際的にはアメリカには、W.グロピウスがいてアフォーダブルなハウジングを指導したサム・デービス事務所の活動が育ったことと比肩する。それ故に前川の専門職能の継承を主張した言葉を借りれば、市浦にとっては70年の次の未来に大きな責任がある。戦前の良き教育に導かれ戦後を支えた実績を踏まえて、新しい問題を発見し、解決し、指導力を発揮して行かれることを期待します。

市浦ハウジング&プランニング70周年によせて

深尾精一 [東京都立大学名誉教授]

市浦都市開発建築コンサルタントと言えば市浦健先生。僕にとっては、住宅部品開発センターの初代理事長(1973年-)としての印象です。ダンディで、何よりも溜池のオフィスに設置されたソファがカッコよかった。あの、際立ったデザインを大切にする姿勢が、公共集合住宅を取り巻く世界の中でどうして消えて行ってしまったのでしょうか。ちょっと残念でした。

1981年からのセンチュリーハウジングシステムの開発では、小林明さんにたいへんお世話になりました。集合住宅のあり方に対する考え方を教えていただきました。ま

た、新しい木造に取り組まれる姿勢にも刺激を受けました。

そして、最近では、国土交通省関係などの各種委員会の事務局として、私の仕事を支えていただきました。とても安心して任せられる事務局でした。

ただ、私が知らないだけかもしれませんが、新しいことにチャレンジする姿勢がなくなっているような気がします。70周年を機に、市浦先生の志を再び花咲かせていただきたいと思います。

40年前からお世話になっています

松村秀一 [東京大学特任教授]

私が、建設省の「住機能高度化プロジェクト」の一環として始まった「CHS(センチュリーハウジングシステム)」に関わるようになり、初めて市浦の小林明さんや川崎直宏さんと交流させて頂いたのは1980年である。東京大学の研究室の先輩寺井達夫さんが(財)住宅部品開発センターに籍を置いており、その誘いでCHSに関わらせて頂いた。当時住宅部品開発センターの理事長は市浦健さんだったと思う。そして、市浦さんはその翌年に亡くなられた。ご自身の事務所を開設されてから30年が経っていた。(株)市浦ハウジング&プランニングはそれから40年もの長きにわたり、日本のハウジング界の草分けである市浦健さんの市浦イズムを守り発展させてきたのである。大したものだと思う。心より敬意と祝意を表したい。

ちなみに、私の建築論壇デビューは市浦健さんが建築雑誌1937年12月号に発表した論文「建築生産の合理化」を主たる対象としたもので、建築文化1985年12月号に発表した「『住宅生産の工業化』再考——私たちの時代の枠組みとして」である。

- 1952年 市浦建築設計事務所創設
1961年 都市開発コンサルタント創設
大阪事務所(現大阪支店)設立
1968年 市浦都市開発建築コンサル
タnts設立
1977年 福岡事務所(現福岡支店)設立
2005年 市浦ハウジング&プランニング
に社名変更
2020年 名古屋支店設立

本社

〒113-0033
東京都文区本郷1丁目28-34 本郷MKビル4階
tel: 03 5800 0901

—

東京支店

〒113-0033
東京都文区本郷1丁目28-34 本郷MKビル4階
tel: 03 5800 0925

—

大阪支店

〒530-0047
大阪市北区西天満1丁目7-20 JIN・ORIXビル4階
tel: 06 6361 8480

—

名古屋支店

〒460-0008
愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル6F
tel: 052 249 8037

—

福岡支店

〒812-0017
福岡市博多区美野島1丁目2-8 NTビル2階
tel: 092 472 1935

市浦ハウジング&プランニング
70周年記念誌

- 発行** 2022年5月
企画・編集 市浦ハウジング&プランニング
佐藤由巴子プランニングオフィス
デザイン 久世健[colors design]
印刷 啓文社

Ichiura Housing & Planning Associates Co.,Ltd.
70th anniversary

