

終章

まとめと提言

リクルート住宅総研の200年住宅論

住宅長寿命化大作戦

まとめと提言

リクルート住宅総研 主任研究員 島原万丈

1. 大作戦総論

[1-1]

消費者の動機の不在

調査結果の解説で述べたように、消費者は潜在的に長寿命な住宅に対するニーズを持っている。長期優良住宅の認定基準を提示して確認したところ、7割の消費者はそれを魅力的だと答えたとえ価格が2割高くても購入・建築を検討すると回答した割合も2割に達した。消費者は、住宅が短寿命な理由は、地震と湿気と木造という日本の住宅がおかれた環境にあると考え、長期優良住宅の建物の耐久性（劣化対策）と耐震性を特に高く評価しており、住宅の長寿命化は建物の性能や品質（以下、質）によって実現できると信じている。

なるほど「長寿命化の条件＝建物の質」という消費者が信じる図式は、昭和の時代に粗製乱造された住宅の寿命の短さをみれば、妥当な認識のようにみえる。しかし、まだ十分に使える建物が、建築物としての物理的な寿命以外の様々な理由によって取り壊されているもう一方の現実をふまえると、建物の質は長寿命化の必要条件であって、それだけで住宅の長寿命化が可能になるわけではないことは、本報告書の読者にはあらためて告げる必要もないだろう。もともと、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、総則第一条で「長期にわたり良好な状態で

使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために」と定めるように、住宅の長寿命化の基盤を整備するための法律である。認定基準を満たす長期優良住宅の普及が、すなわちわが国の住宅の長寿命化を約束するものではない。

住宅の長寿命化に対して大きな懸念材料として指摘しなければならないのは、消費者が長寿命な住宅を望むのは、住宅が長寿命なら「自分が生きている間は、家のことは気にしなくていい」からであり、「修繕やメンテナンスにかかるコストが安くすむ」からと考えている点である。消費者が望む長寿命とは自分が生きている間のことであり、それを超えてまでの長寿命化を想定はしていない。しかも消費者は住宅のメンテナンスに関しては、持ち家層の実態としても購入検討意向者の意向としても消極的である。もとより、家を買うならできるだけ手入れを必要としない家をよとしてしているのである。

長期優良住宅の認定住宅に限らず質の高い長寿命な住宅は、消費者ニーズに支えられて、今後増えていくだろう。成り行きまかせでも住宅の平均寿命は50年近くまでは延びるだろう【註1】。だがそれは、一世代一住宅社会の完成型であっても、『200年住宅ビジョン』が構想したストック型社会の姿ではない。問題は、肝心の消費者にその動機がないことである。



[1-2]

資産価値は動機になるのか

どんなに高耐久な建築物でも、長い年月の経過による劣化は避けられない。そこで、住宅の長寿命化論では必ず維持・管理、補修・改修の重要性が議論されることになる。例えば、住宅生産団体連合会（以下、住団連）は『長寿命な住宅に関する検討業務・報告』で、「200年もつ住宅ではなく、20年×10回で“もたせる”住宅」という基本戦略を提示して点検維持補修を強調する。

質の高い建物を長く維持管理していくことで、住宅を長寿命化させるというロジックは、この提案に限らず、『200年住宅ビジョン』以来これまでの住宅の長寿命化に対する提案に共通するアウトラインである。もちろん異論はない。なぜなら、これは「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」の直訳であり、冷静に読めば「質の高い建物を長く維持管理→住宅を長寿命化」という図式はトートロジーに陥っているからである。問題は、長期の維持管理を実現する消費者の動機である。

そこで持ち出されるのが資産価値である。住団連の提案は、長寿命化による便益の直接的効果の第一に資産価値の向上をあげる。消費者の動機付けとして、良質なストックをつくりメンテナンスで質を維持し、それが正しく評価されれば資産価値が高くなるという住宅の長寿命化のメリット論は、一見説得力のある真理のように聞こえる。確かに資産価値が高くなるのであれば、それは消費者が維持管理を続ける動機になりうるだろう。しかし、果たして本当に住宅の質は資産価値になるのだろうか。本当にそれを国民に約束できるのだろうか。この論が成立するためには、まず、住宅の質が資産価値を高めることを証明する必要がある。

ところが、われわれが目にする市場の現実からは、日本に限らず欧米でも、住宅の質が資産価値を決定づけているという事実は見つけられない。住宅の質と資産価値の連動性は共時的には成立したとしても、通時的には連動性はほとんどないか、たと

えあるにせよ影響力はごく小さいはずである。例えばロンドンでは過去10年に住宅価格は3倍に高騰し、金融不安によるバブル崩壊で暴落した。もちろん、その間ロンドンの住宅の質は変化などしていない。ロンドンの住宅価格は需要（マネー）と供給（ストック数）のバランスで乱高下したのである。相場のピーク時にロンドンで住宅を購入した人は、この先いくらその質の維持向上に対してコストをかけようが、当分は購入時の資産価値を回復させることは難しいだろう。インスペクションが発達している米国でも同様だ。わが国の80年代バブル時代に高値で住宅を買った家計がその後経験した苦境と同様の事態が、やがて英国や米国でも問題になるはずである。既存住宅の資産価値は住宅の質で決まるわけではないという、これ以上の例はあるまい。

不動産の資産価値は、住宅の質とは無関係に振る舞うのが市場の現実だし、今後この傾向が強まることであっても弱くなることはないだろう。不動産がグローバルな金融市場に開かれた現在では、いつかどこかで大なり小なりのバブルが発生することは経済の常態と考えるべきである。理論的には、バブルを一時的な異常事態とみなすことはできるだろうが、国民の不動産資産の現実、そのような異常事態も組み込んだ市場に翻弄されることは間違いない。もっとも、以上は門外漢の経験的な直感による考察なので、住宅の質と資産価値の連動性について、学術レベルでの実証研究による“真実”の検証を期待したいところである。

そんな中、ハウスメーカー9社が組織した優良ストック住宅推進協議会は、優良ストック住宅査定方式（スムストック査定方式）を開発し、長期点検補修を実施した住宅に限り、「スケルトンはその償却期間を建築後50年とし、50年後の残価を10%とする」と、建物の通時的な資産価値を保証した。これは画期的なアイデアとして、その志も含め高く評価したい。がしかし、何人かの消費者に直接インタビューすればすぐに判明することだが、一般的な消費者は「どうせ土地のウエイトのほうが大きい」と高を括っている【註2】。この消費者の認識の妥当性を、仮に30坪の敷地にスケルトン1500万円の上物を建てることを基準とした、大雑把なシミュレーションで確かめてみよう。

【註1】 堤洋樹、小松幸夫（2004）『1980年以降における木造専用住宅の寿命の推移』（日本建築学会計画系論文集 第580号）では、経年別の建設棟数における残存棟数の比率（残存率）を基にしたカプラン・マイヤー法による生存率推計の結果、1980年代以降に建てられた木造専用住宅の2000年時点での平均寿命は約50年に達すると分析する

【註2】 このような発言は、本報告書調査データ編グループインタビュー発言録を参照



通常は50年後の上物の価値はゼロ。対してスムストック査定なら△150万円。これが長期優良住宅なら建築費2割増しで1800万円のスケルトンは、スムストック査定で50年後に△180万円。建築費の増分300万円と差し引きで▲120万円になる。もしこの土地の地価が50万円／坪で、仮に50年間で10%上昇するとしたら、1500万円の土地代が50年後に1650万円と△150万円。家の寿命を、自分が生きている間は問題なく暮らせればよいと考える消費者にとっては、50年程度はもつ長期優良住宅でない家を建て、メンテナンスにあまりコストをかけず地価と物価の安定推移を期待するという行動は、経済的に合理的な判断である。ル・コルビュジェが言うように「住宅は住むための機械」【註3】だとすれば、これで過不足もない。

使用価値と乖離した評価方法を問題とするなら、使用価値の耐用年数が100年あるなら、50年後の残価を50%とすればよいが、築50年の物件の流通価値を考慮すればそう大胆なことできない。そこにスムストック査定方式の限界がある。20年そこそこで残価ゼロになる従来の査定方法に比べると破格とはいえ、スムストック査定方式も築年数によって減価していくことには変わりはない。英国の住宅のように、築年数の経過をエイジングの価値として高く評価する思想に比べてしまうと、従来のシステムと五十歩百歩であると言わざるを得ない。

誤解のないよう繰り返すが、スムストック査定方式が(革命的でないにせよ)画期的な査定方法であることは間違いがないし、住宅生産者の矜持としても高く評価したい。ここで述べたいのは、しかしながら、高価格を許容し高性能・高品質な住宅をつくり、手間暇とコストをかけてその質を維持管理していくメリットとして、将来の資産価値を強調することは、一見美しいビジョンではあるが、消費者の動機付けの方策としては根拠が提示できないし、消費者にとっては、実際のところはあまりあてにもできないという大きな弱点があるということである。

住宅の質が資産価値になるという論理は、数量化可能な指標で数量化可能な価値を訴求するという方法なので、つまり、住宅の長寿命化のメリットは、かけるコストと得られるメリットのバランスとして金額換算可能である。ロジックが成立するなら強力なメッセージとなり、客観的なマネジメントも容易である。が、これまでみたように、このロジックの成立は不可能である(可能性が高い)。

[1-3]

わたしたちを駆動するもの

住宅の質が資産価値を保証できないとすると、その家を長きにわたって「喜んで」メンテナンスしていく動機は、そして、築何十年にもなる既存住宅を人々が「喜んで」購入する動機は、いったいどうやって生み出されるものであろうか。住団連が提案する長寿命化の第二のメリットは、街並み景観である。「住宅の長寿命化により、既存住宅市場は活性化し、住宅ストックは使用可能年数を基準に更新と修繕が促進されます。良質な住宅ストックの飛躍的増加は、まちなみ環境の安定性を増し、住み替え・買い換えが活発化することになります」と提案する。

議論を混乱させないためにはっきりさせておくべきだと思われるが、住宅の長寿命化と、住宅の質の維持管理と、街並み環境の安定と、既存住宅市場の活性化と、住み替えの活発化はすべて、同じストック型社会のプロファイルを違う側面から述べた特性である。だから、長寿命化→既存住宅市場の活性化→住み替え・買い換えの活発化という論理展開はトートロジーなのである。問題とすべきは、それらを実現する先験的な駆動力の所在である。

消費者の動機の在り方には、実はさほど選択肢のバリエーションがあるわけではない。金額換算できるような経済的なものか、アイデンティティや愛やプライドや宗教のように、損得を構わずにどうにも人を駆り立てるものか、究極的に分けると2つである。マルクスが「下部構造(経済)が上部構造(文化)を規定する」と言うように、両者は分けがたく結びつき、また結びつきが明白なほど強力な推進力になるのだが、その結びつきが不明確なまま一緒にメッセージされると議論がややこしくなる。仮に資産価値という金額換算のロジックが成立しないという前提で、それでもなお、わたしたちが住宅の長寿命化を希求し、住宅の長寿命化を社会に訴える根拠を考えると、それは、結局のところ、お金で買えない住生活の価値を議論せざるを得ない。それは、わたしたちの暮らす社会の実感値や空間の手触りをどのようにしたいのかという点で、きわめて後者によって立つ議論が必要だと思われるのである。



[1-4]

アメニティという動機

街並み環境は、英国では「アメニティ」という言葉でその重要性が住宅政策・都市計画の基本的思想になっており、国民の共通の価値観として古い住宅を大切に維持管理しそれを高く評価する動機となり、全体（街並み）と個（住宅）という循環系の中で、住宅の長寿命化の駆動力として機能している【註4】。そして、われわれも、経済的な価値を長寿命化の根拠として主張しにくいという前提に立って、アメニティが消費者の動機になると注目している。

英国では、アメニティは正確に定義するのが困難で、数量化不能な総合的な概念であると認識されている。その意味で、アメニティによる都市や住宅の管理は近代的な管理手法とは言い難い。そこに求められるのは、エドワード・レルフ【註5】が言うように「厳密な唯一の言葉として広く受け入れられてきたように思われる客観性、事実、理論といった『科学』のことで述べられる」ものではない。アメニティが地域の環境を問題とするなら、その在り方は地域の場所性によって形を変えることになり、どの地域に対しても一律に適用できる官僚主義的な、あるいはユニバーサルな計画とは一線を画するものにならざるを得ない。手間のかかる話である。アメニティの創出と管理とは、結局、何をよしとして何を拒否するのかという価値観やフィロソフィーの合意形成だからである。

もっとも、本来数量化不能な概念を測定しようという試みは既にある。例えば、まちなみとすまい研究会がリリースしている「まちなみ評価プログラム」【註6】や青山吉隆らの試み【註7】である。前者は、整然性、開放感、親近感、にぎわい感、変化性などいくつかの指標で街並みについての尺度評価を選択肢で選ぶと、★の数で総合評価がされる。後者は、街の文化的・社会的な価値を、旅行費用法や仮想市場法などのユニークな計測手法

を用いて金額換算する。しかし、いずれもその評価は人々の感覚的評価を基にするため、客観性を求める結果、ますます消費者の価値観という非客観性が問われることになる。

[1-5]

消費者の動機の不在を 最大の問題とする立脚点

そして困ったことに、日本の消費者は家選びの際に街並み景観など住宅地のアメニティをさして重視していないことや、それを長寿命化の重要条件ともメリットとも考えていないことが、データで裏付けられている。

お金で買えない価値を議論しようにも、消費者の動機の不在が最大の問題である。これを何とかしなければならぬ。これが今回のプロジェクトの一連の検討から導き出した、われわれのメッセージのもっとも核となる部分である。不遜にも尊敬すべき先行研究の成果の揚げ足をとるような議論をしてまで、われわれが辿り着きたかったのは、この立脚点である。

繰り出される各種の促進策はあくまで促進策でしかなく、動機のないところに促進策をいくら積み重ねても、仕組みが複雑化するばかりである。長期優良住宅の普及を税制優遇に頼るならば、その優遇期間が終われば、その推進力は失速してしまう。供給側の動向も同様に予想可能だ。超長期住宅先導的モデル事業に採択された80を超す取り組みのうち、その補助期間が終わった後もずっと継続することができる事業はどのくらいあるのだろうか。システムを整備すれば人々の動機が生まれると考えているのだとすれば、「システムが私たちをつくったのではなく、私たちがシステムをつくったのです」という村上春樹の言葉を繰り返しておきたい。

ここから先では、プロジェクト全体での検討を踏まえ、日本の住宅の長寿命化を実現するために必要不可欠な「消費者の動機」について考察し、いくつかのつたない提案を試みたい。

【註3】ル・コルビュジェ『建築をめざして』(SD選書、鹿島出版会、1967)

【註4】本報告書 第2章 2-1(29p~)を参照

【註5】エドワード・レルフ『場所の現象学 没場所性を越えて』(ちくま学芸文庫、1999)

【註6】<http://sumai.judanren.or.jp/town/index.html> / 評価体系がシステムとして固定されているので、住宅地の立地特性によらず同じ価値観で評価され、緑が多く整然とした郊外ニュータウン的な街並みが高く評価される

【註7】青山吉隆、中川大、松中亮治(2003)『都市アメニティの経済学 環境の価値を測る』(学芸出版社) / ここでは、文化的・社会的な価値を、旅行費用法や仮想市場法などのユニークな計測手法を用いて金額換算する手法を提案する



2. 英国をベンチマークとして

[2-1]

英国にみる住宅の長寿命化要因

わが国と英国では、自然環境、歴史・文化、人々のライフスタイル、家の建築工法などのあらゆる面が異なっているが、わたしたちが今目指している住宅が長寿命化したストック型社

会のモデルとして、英国は参考にすべき国であることに間違いはない。そこで本プロジェクトでは、英国への取材、ロンドン市民を対象としたアンケート、住宅政策の振り返りなどを含めて、英国で住宅の長寿命化が可能になっている要因を研究した。解説編52p～53pにまとめた内容の抜粋再掲になるが、ここでの論考のため得られた知見を提示しておく。

● 建物の耐久性

いかに地震がない英国であろうと、やはり建物の耐久性や頑丈さは長寿命住宅の前提条件として必要とされる。

● 空間の余裕によって体感できる建物の品質

長寿命化の条件として建物の耐久性と同等以上に重視されているのが、空間の余裕である。長寿命住宅の条件として質問した結果では「良好な居住水準を確保できる広さ」が耐久性に次いで2番目に高い。

● 建物のデザイン・キャラクター

いくつものデータで繰り返し示した通り、英国で古い住宅が「喜んで」選ばれている最大の理由が、建物の（特に外観の）デザインに表れるキャラクターである。

● 建物のエイジング

時間の経過を敵とするか味方につけるかの違いである。エイジングの価値は、どんなにコストを奢っても新築住宅では持ち得ない、長寿命な既存住宅だけの強みである。

● 家のメンテナンス、リフォーム

日英で持ち家層の住宅に対する意識や行動を比較すると、リフォームも含めた家のメンテナンスの頻度に大きな差が出た。

● 近隣の景観、居住環境

old house, better location と言われるように、英国では、住宅の長寿とロケーションの質は切っても切り離せない関係にあることが知られている。住宅の長寿命化の条件としても、近隣の住環境、地域コミュニティは建物の堅牢性と同程度にあげられるし、古い住宅のオーナーは、自邸の強みとして近隣の街並み景観や環境のよさを強調する。

● 地域の景観・居住環境を守る市民活動

英国では住宅の長寿命を系として支える地域のアメニティを保全する力として、市民団体の活動が盛んである。それはボランティア団体ではあるが、シビック・アメニティズ法やシビック・トラストのような権威ある団体の後ろ盾を持つ場合も多く、それなりの強制力をもって執行される。

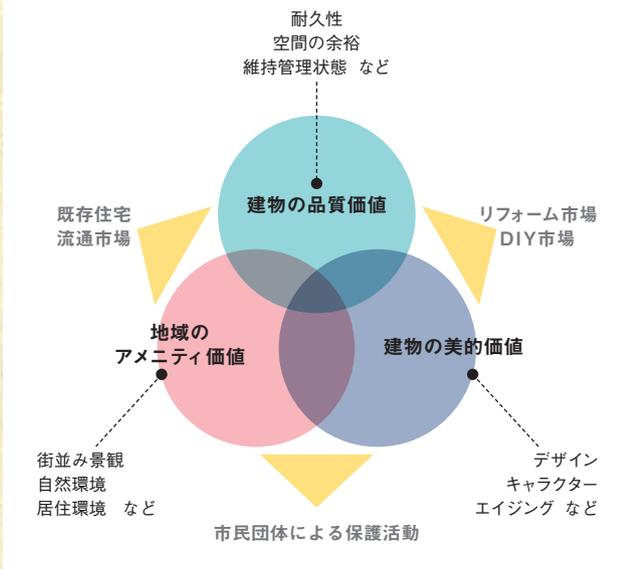
これら英国にみられる住宅の長寿命化の要素は、図1のように消費者の動機となる3つの価値と、それを支える仕組み・市場という社会モデルとして整理することができる。この図のど真ん中に、長寿命な住宅が100年前から静かに座している。そして、消費者の動機はこの3つの価値の円周上を回っているのである。

このように住宅を取り巻くシステムが重層的で分厚い構造を

持つ故に、英国の人々はおそらく、住宅バブルが崩壊し資産価値という幻想が失われた今現在でも、以前と変わらず街と住宅を愛し、「喜んで」手間暇をかけその状態を維持保全する生活を変えていない。景気の浮かれ気分はしばんだかもしれないが、ロンドンの街は相変わらず、個性的な魅力を放っている。



[図1] 英国のストック型社会の構造



[2-2] わが国の住宅の長寿命化論の現状

わが国の現状は、長期優良住宅によって「建物の品質価値」の基準が示されたばかりである。業界、学会による住宅の長寿命化論も、建物の品質価値にスポットをあて、そこから既存住宅流通やリフォームの活性化を導くものが多い。それは、これまでのシステムの大きな弱点がそこにあるという認識が、行政にも、業界にも研究者にも、そして国民にも広く共通理解だからだと思われる。また、建物の性能や品質は数値的計測（すなわち金額換算可能）に適した価値であるので、客観的な立場で議論がしやすいという理由もあるだろう。

英国のモデルを1つの下敷きとして考えるならば、現状では、建物の美的な価値と地域のアメニティ価値に対する手当がされていない。長期優良住宅の認定基準では、居住環境に一定の配慮があるものの、「地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合は」と定めるように、実効性は限定的と言ってよい。客観性・公平性を重視する行政としては、美やアメニティのような、主観（好き嫌い）が支配する価値の領域には積極的に介入しにくいのだろう。

しかし、そこに生活者の実感がすぼりと欠落してしまう。何度も繰り返したとおり、消費者の動機が最大の問題である。そして、その消費者の動機を、高い建物品質の維持管理を資産価

値論によって説得しようとするなら、そのロジックは、50年もつ家をあまりメンテナンスしないで住むという、消費者の合理性判断に勝てない。消費者の動機に問うべき第一は金ではない。総則第一条に「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め」という住生活基本法の理念に従い、クオリティ・オブ・ライフ（Quality of Life:生活の質）—英国での取材中に何度も耳にした言葉である—を問うべきなのである。

図をみれば明らかであるが、このモデルは、既存住宅流通市場やリフォーム市場の需要を、建物の品質価値単体に対する動機で支えるのではなく、地域のアメニティ価値や建物の美的価値との複合的な動機で支える形なので、結果として住宅産業全体の需要が広く底堅いものとなるはずなのである。確かに、地域のアメニティ価値や建物の美的価値は、そこから直接利益をあげにくい領域である。われわれにしてもその領域での新ビジネスのアイデアを持っているわけではない。

主に新築フローで生きてきた住宅産業が、住宅が長寿命化したストック型社会に残るとしたら、広い意味での住生活産業へ進化するしかないことは明白である。住宅の長寿命化政策を是とするならば、業界の収益は、クオリティ・オブ・ライフへの人々の動機を需要として創造することで生まれるはずである。

ニュータウン開発や地域一帯の大規模再開発事業を除いて、住宅の供給業者や不動産業者にとっては、地域のアメニティ価値は行政の問題で、事業者が直接関与しえない領域の問題と思われるかもしれない。しかし、実態としては、その地域の住民が努力して良好な景観や環境を維持している場合、住宅・不動産業者はその地域の環境に対してコストを払うことなく、その地域の住民が街に対して行った投資を利用しているのである。そのような地域は、また逆に、常に、手っ取り早く商売をするために、その地域の魅力にただ乗りしてその地域の魅力を毀損するような開発を行う業者（フリーライダー）の脅威にさらされている。住宅供給業者や不動産業者が、地域のポテンシャルの上にビジネスを展開している厳然たる事実についてあまり自覚しにくいのは、地域アメニティが、住宅産業にとって正または負の外部性となっているからである。地域アメニティを、経済の内部化する方法はないだろうか。

英国発祥のサッカーに例えて表現するなら、長期優良住宅は今、ワントップとして敵陣深くに孤立した状態で味方の押し上げを待っている。



3. 住宅の長寿命化のためのいくつかの提案

さて、抽象的な議論が続いたので、本プロジェクト全体を通しての検討をふまえ、消費者の動機の不在を最大の問題とする立脚点から、わが国の住宅の長寿命化を実現するためのいくつかの提案を試みたい。もちろん、これが住宅の長寿命化のためのすべてというつもりではない。先の住団連の提案も含めて、先行する政策や民間からの提案に重ね、生活者視点で重点を補足するものである。

[3-1] デザインの重視 — 住宅は美しく —

まず、われわれが提案したいのが、住宅のデザインの重視である。どのようなデザインがいいのかは、あまり問題ではない。とにかく住宅のデザインを重視すべきである。

英国の築100年以上の住宅がそのキャラクターゆえに高く評価されていることは、アンケートのデータでも現地取材でも顕著であり、人々が「喜んで」古い住宅を手に入れ、「喜んで」住宅に手をかけている動機となっている。

偽らざる気持ちとしては、われわれ日本人が住宅のデザインを重視すれば、かえって状況がより悪化する事態を招きそうである。隈研吾は、西洋のオウチを断片的にコピーした住宅デザインを清里ペンション派と笑う。「フランス風のドーマーウィンドーの脇に、アルプス風の花台が置かれ、玄関のポーチはジョージアンスタイルのブローケンペディメント」【註8】と、確かに酷いかもしれない。しかし、われわれは、もうそれでも構わないと肯定することを提案する。より大きく深刻な問題は家に対する無関心なのである。住まい手がその家を大切に長くメンテナンスしていくためには、家に愛着をもっていることが何より重要なのである。それがあまりに目に余る場合や近隣の街並みの調和を乱す場合は、プロである建築家がアドバイスをしてあげればよい。例えば注文住宅で設計を打ち合わせる前に、住宅デザインやその地域の基本的な建築的な傾向についてレクチャーなどをしてあげれば、事態はかなり改善されるのではないだろうか。分譲事業者は、優秀な建築デザイナーをもっと重用すればよい。

英国ではビクトリア様式の建築デザインの人気が高いが、それはビクトリア様式に人類普遍の美があるからではない。整然

と統一されているからでもない。人々が古き良き英国【註9】の雰囲気^①に愛着を感じているからである。ビクトリア様式の建築は、ゴシック・リバイバル、ウィーンアン、アンピール、イタリアン、中世風、などいくつかのスタイルが混在し、しばしば歴史主義的引用や様式折衷による、装飾過多な混乱状況にあると評される。柏木（1992）【註10】からの孫引きになるが、美術史家ニコラス・ベヴスナーが、アーツアンドクラフツ運動の提唱者ウィリアム・モリスについて、「ウィリアム・モリスの生涯を賭けた闘いは、……当時の人々に建築の基本的な統一性が全く欠けていたこと、に対してであった」と述べるように、英国の住宅にしても建築当時は、現代人が思うほど美的な管理がされていたわけではなかったのである。

繰り返す。最大でかつもっとも深刻なのは、住まい手の無関心である。住まい手が愛着を持てるような家を一所懸命つくる。まずここから住宅の長寿命化の第一歩が踏み出せる。われわれは、これまでの研究から、今の若い人（ポスト団塊ジュニア世代）の美的感覚に対しては、大きな信頼をおいていることを付け加えておこう。大丈夫。今より酷いことにはならない。

[3-2] エイジングの価値 — 時間を味方につける家 —

住宅のデザインの重視と同様の問題意識からの提案になるが、住宅の設計にエイジングの価値を組み込むべきである。大切に手入れをすることで、年月を経るほど味わいが出てくるような家をつくることを提案する。

住宅が長寿命化し、築50年にもなる住宅が流通市場に出てくるようになると、経年変化はその住宅の商品力（＝流通価値）を大きく左右する。いくらきちんとメンテナンスされ、検査によってその性能が保証されていたとしても、古びてみずばらしくなった家を「喜んで」買う人はいない。「古くてみずばらしいけど大丈夫」という商品は、どうしても築年数の浅い物件や新築住宅には勝てず、売れたとしても買い叩かれるのがオチである。そうになると、住み替えを想定する住まい手のメンテナンス意欲は途端に落ち、売却前数年の維持管理という面に対して悪影響が出る



だろう。

アンケートで米国、英国と日本の住宅に関する意識を比較すると、家の経年変化に対する評価に大きな違いが表れる。日本人は「家は築年数が経つほど老朽化し見栄えが悪くなる」と答えるのに対して、英・米では「家は築年数が経過するほど味が出て見栄えがよくなる」と思っているのである。前述したように100年前の英国の建築が、実は当時は装飾過多でデザイン的な混乱とみられていたにもかかわらず、現在の消費者がそれを魅力に感じてプレミアムな価格をつけるのには、エイジングの効果があられると思われる。100年超の時間の経過によって、当時のデザイン的な混乱や過剰は風化ないし熟成し、それが現代の建物にはない美的な個性（キャラクター）として評価されるようになっていのではないかと。

最大の障壁は、消費者のニーズである。アンケートでも明らかになっているが、消費者は「できるだけ手入れの要らない家がいい」と思っている。「無垢のフローリングが反った」とか「木建具の滑りが悪くなった」とクレームをつける消費者も少なくないと聞く。

日本の住宅産業は、長年の企業努力として“消費者”のために真面目にモノ作りを続け、手厚いアフターサービスの現場では時に理不尽な顧客の要求にも応えてきた。消費者が「手入れの簡単なものを」と望めばそのような商品を開発し、「傷がつかないものを」と望めばそのような商品を開発した。結果、住宅販売の現場では“消費者”が求める手軽さ・便利さばかりが強調され、本来あってもよかった、“住まい手”が手入れをしていく「喜び」と責任は悪意のないまま隠蔽される。手軽さや便利さはもちろん重要なことで、それ自体を否定するつもりはないが、行き過ぎたあまり、住宅はどこにも隙がない“商品”となり、住まい手の関与を拒否する機械になってしまったのではないかと。住宅産業と住宅広告を扱うメディアの協働による善意の努力によって、住まい手を“消費者”という王様に育ててしまったのではないかと思われてならない。

現地で見聞きした英国の住宅産業の工事品質は、決してうらやましいと思えるようなものではないが、しかしだからといって、

住まい手を“消費する王様”にしてしまう日本の住宅の売り方も、本来あるべき姿とは言えまい。住宅を長寿命化させるためには、住宅を“消費者”のものから住まい手のものへ、本来あるべきところへ返すことが必要だと思われる。住宅産業は粘り強く消費者を説得しなければならない。

[3-3]

所有と使用の分離

ーリースホールド、コープー

消費者の動機の不在を、一朝一夕には解決し得ない問題として受け入れるとすると、「スケルトン賃貸方式」によって共同住宅の点検・補修、改修に関する区分所有の合意形成を省くという、住団連の提案は注目すべきアイデアである。ここでは、その目的をより純化させるアイデアとして、リースホールドとコープという新しい（欧米では古い）所有形態を導入することによって、所有権と使用権を分離し、建物の維持管理を所有者に集約する手法の普及を提案したい。

リースホールドとは、英国では、荘園の領主（ロード）が領民に土地を貸して耕作させていた時代に起源があるほど、古くからある所有形態である。日本では定期借地権のように理解されている節があるが、英国のレッチワース田園都市の例で言えば、土地だけでなく建物も地主の所有である点と、期間が99年～999年の長期にわたる点で決定的に日本の定期借地権とは異なる。インフィルは所有権に限りなく近く、死ぬまで住めて、建物のメンテナンスはオーナー負担というシステムは、持ち家志向が強く、しかし建物のメンテナンスには関心が低い日本の消費者には受け入れられるのではないかとと思われる。一般的な定期借地権のように、50年で更地に返すというスクラップアンドビルドを回避できるという点も、長寿命化を目指す政策として注目してもよいのではないかとと思われる。

岡崎の論文【註11】にもあるとおり、レッチワース田園都市では非営利の財団がオーナーとなり、地所から上がる収益をさらに地所に再投資をして、地所の住環境を維持向上することで地

【註8】隈研吾（1986）『10宅論 10種類の日本人が住む10種類の住宅』（ちくま文庫、1990）

【註9】ビクトリア朝時代（1837年～1901年）は、世界に先駆け産業革命を達成した英国は世界の覇者として君臨し、英国が絶頂の時代であった

【註10】柏木博（1992）『デザインの20世紀』（NHK ブックス）

【註11】本報告書 第3章（70p～）を参照



所の価値を高めるという循環的な管理がされている。取材に応じてくれた財団の役員は、「日本からも視察団が大勢来て、レッチワースのランドスケープばかり見て帰るが、レッチワースについて本当を知ってほしいのはこの管理のモデルだ」と強調していた。

他には、米国の東海岸で一般的なコープ (Co-operative/Co-op) というアパートの所有形態も検討してもよいだろう。コープの建物はアパートメント・コーポレーションと呼ばれる法人が所有し、個人がコープの建物のアパートを購入する場合は、コープの株を取得し株主となって「賃貸借契約」(proprietary lease) の権利を得て入居することになる。住民は株の購入に住宅ローンを使えるし毎月の管理費を支払うので、住民の実感としては限りなく区分所有のマンションと変わらないが、株の購入にあたっては購入者の審査があり、サブリースは禁止されているケースが多いので、住民の質は高く保つことができる。区分所有との最大の違いは、点検・補修、改修はコープに一元化されているので住民の合意形成の手間を省き、コープで決めることができるという点である。ちなみに一般にコンドミニウムという場合には区分所有権のアパートメントを差し、コープとは区別される。

米国や英国では、実は、集合住宅の区分所有 (英国ではコモンホールド、米国ではコンドミニウム) は、比較的新しい制度で、古くからあるリースホールドやコープの所有形態では、住民の自由意志による管理ができないという問題意識から生まれたものである。逆に言えば、区分所有権とは、建物の維持管理に対する住まい手同士の責任ある動機を前提として成立した制度なのである。人任せにしたいのなら、リースホールドやコープのほうが合理的である。

[3-4]

長寿命化に適した法整備

たとえば旧耐震、既存不適格問題など

今後、住宅を100年以上の期間で維持し、既存住宅市場で流通させようとするならば、建築基準法の見直しは必須になると思われる。建築基準法の増改築に関わる確認申請は、一律ON/OFFの適合判断ではなく、●年式適合のような、建築時期に合わせた確認ができるようにすべきである。

現在、既存住宅の流通市場でよく問題になるのが、旧耐震や既存不適格といった物件の、建築基準法の改正で建築物に求

められる基準が変わったことによる、著しい価値の低下である。法律の改正によって、それ以前の法律に準拠していた建築物が、十把ひとからげにして市場の向こう側に追いやられてしまっているだけでなく、五十嵐太郎氏が『見えない震災』で問題提議するように、旧耐震というだけで必要以上に消費者の不安を煽り、スクラップアンドビルドを促進してしまう。

例えば、旧耐震マンションに関しては、消費者のみならず、不動産業界にもそのようなON/OFF思考がみられるので、知っておいていただきたいデータを紹介する。東京カンテイが、阪神淡路大震災にあたって神戸市内のマンションについて調査した結果【註12】である。

これによれば、調査した2177棟の旧耐震マンション (1980年以前) のうち、損傷なし1093棟と半数は損傷を受けていない。さらに、損傷を受けた1084棟の内訳をみると、大破73棟 (全体の3.4%)、中破67棟 (3.1%)、小破180棟 (8.3%)、軽微764棟 (35.1%) となっており、「主に構造部分に致命的な損傷を受け、建物として機能しないと考えられる。建て替え可能性大」レベルの大破と、「かなり大規模な補修を要すると考えられる。建て替えの可能性もある」中破を合わせても、6%程度である。そして、新耐震期 (1981年～) のマンションはというと、大破と中破をあわせて1.6%と少ないものの、損傷なしは53%と旧耐震と大きな違いはない。また国交省『マンション耐震化マニュアル』(2007年6月)【註13】でも、旧耐震のマンションについて、以下のように述べている。「RC造壁式構造の住棟は地震被害の激しかった神戸市内や芦屋市等の地域の各所にも建設されていたが、被害はほとんど見受けられなかった」。

現行の建築基準法による既存不適格の問題として、京町家を買取りリノベーションして「リ・ストック京町家」というブランドで販売している株式会社ハチセ (本社京都、代表取締役西村孝平氏)【註14】の例を紹介しておこう。同社は、買い取った京町家を、オイルダンパーを使った制震装置と粗壁パネルを使って耐震性を上げ、限界耐力計算で安全性を確認した上で販売をしている。しかし、京町家はそもそも昭和25年の建築基準法以前の建物で、現在の建築思想とは別の思想で建てられており、現行法に適合する形での改修は不可能である。もちろん建築確認はとれないので既存不適格のままである。

今後も建築基準法は時代の技術の進歩にあわせて進化・改正を続けていこうし、そうあるべきである。しかし、住宅を維持管理、改修によって50年、100年ともたせ、流通させていこ



うという政策の一方で、最新の基準への適合しか認めないという現行の建築基準法はいかにも「不適格」である。また、不動産業界や金融業界も、ON/OFF的な単純思考を改め、建物の実質的な使用価値を評価し、それを消費者に教育していくことを提案したい。

[3-5]

街並みについて

— 現状を肯定したところからはじめよう —

地域のアメニティを一様に語ることは難しい。街並みの景観も含めて地域のアメニティは、地域ごとの個性を最優先に語るべきだからである。

街並み景観を問題にすると、田園調布のような高級住宅地や郊外のニュータウンのような、あるいは歴史的な建物が残る観光地のような「美しい」街並みのことを指すと思われる場合が多い。そのような論者は往々にして、欧米の街並みを引き合いに出し、日本の街並みがいかに統一感がないか、縦横に巡らされた電線や、けばけばしい看板や、好き勝手な建築がいかに街並みを汚しているかを説く。石原都知事は東京の街並みを「それは一言でいって巨大な反吐としかいいようない」と語った【註15】。

しかし、第3章で、青木氏、五十嵐氏に論じてもらったように、われわれは街並みの景観をそのような見方をしてはいない。現状を根本から否定しても、街を根本から作り直すことはできない。現状をある程度肯定するところから始めるべきだと考える。

例えば、都市計画において、木造住宅密集市街地は重点的に作り直しが求められることが多いが、青木氏も指摘するように、面的に大規模、少数主体、共時（一挙）の街づくりは、持続性の観点からの大きなリスクが伴ううえに、その手法ですら、問題だとする箇所を全面的に作り直すことはできない。大規模再開発が行われたエリアと、手つかずで残る大部分の地域の間で不連続をもたらすことも懸念される。隈研吾は広い範囲での再開

発の困難性に関して「結果として出来上がる高容積のビル群と、周辺の住宅用とのエリアの間には、当然のことながら大きな不連続性が生じる。住宅地の中で再開発を行うことの困難が、不連続を拡大し、加速する悪循環が生じてしまうのである」と指摘する【註16】。また、隈は「不連続は単に形態的な不連続にとどまらない。開発コストに見合ったテナントを集めようとすればあるレベル以上のテナント料を支払える店舗だけになる。オフィスでいえば、今、景気が良くて羽振りのいい企業を集めなければならぬ」とも続ける。隈のこの指摘は、六本木ヒルズのような商業・オフィス施設について述べたものであるが、これは木造密集市街地で、防災を理由に道路を拡張し木造住宅を集合住宅化しようとする都市計画でも当てはまるだろう。ジェーン・ジェイコブズが、都市の多様性には古い建物が重要だと主張した理由も、隈の指摘とまったく同じものである。

今の日本の住宅地の街並みは決して「美しい」ものとは言えないかもしれないが、人々は必ずしも景観論者が想定しているような「美」を求めているわけでもない。五十嵐氏は「過剰な看板広告」や「美的感覚の欠如した建造物」などの景観論者がごとく嫌う諸要素を排除した街がよければ平壤があるではないかと「笑う」【註17】。

われわれは、行政と業界には、街並み景観も含めた地域のアメニティを尊重し、その環境の保全をサポートするような施策を求めたいが、都市計画に対して具体的な手法の提案をするほどの知見がない。各自治体には、既にある制度である景観条例の最大限の活用とともに、五十嵐氏が第3章で提案する「人々や組織がまちにおいて誇りをもてる種を発見し、植え、育てることで、シビックプライドを育てるというマネジメント」のアイデアを検討してもらいたいと思う。また、個々の住宅の建築を請け負う事業者には、青木氏が提案する、「隣接敷地・隣接建物と『勝手に連携する』というデザイン姿勢」を、施主に提案してほしいと思う。

【註12】 http://www.kantei.ne.jp/release/report_1-2.htm# 復興状況2

【註13】 <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070622/01.pdf>

【註14】 <http://www.hachise.jp/>

【註15】 産経新聞（2004年2月2日）

【註16】 隈研吾・清野由美（2008）『新・都市論TOKYO』（集英社新書）

【註17】 五十嵐太郎（2006）『美しい都市・醜い都市 一現代景観論一』（中公新書ラクレ）



4. おわりに — 自戒を込めて —

さて、これでわれわれの検討もひとまず終わることでしょう。「大作戦」と大風呂敷を広げたわりには、われわれのプロジェクトがたどり着いたのは、「家と街に対する愛着」という、案外とこぢんまりとしたところのように見える。しかし、それこそが、わたしたちが経済成長や手軽さ、便利さを求めるがあまり無意識にあきらめていたものではなかったのか。青い鳥ではないが、探し求めていた大切なものは案外身近なところにあるということかもしれない。

われわれはこれまで、消費者アンケートの結果や注目すべき論者の論考などを通して、日本の住宅を長寿命化させる方策について考えてきた。しかし、今回のプロジェクトに関わったメンバーは、筆者も含め、住宅が長寿命化した未来、築100年にもなる住宅群が作り出す熟成された街並みを、この目で見ることにはできないだろう。趣味のよい人々が古い住宅を素敵にリノベーションして暮らしているお宅を訪問することもないだろう。住宅長寿命化社会のさわりくらいは見られるだろうか。それでも、われわれは日本の住宅が長寿命化した未来社会を、各々の空想の中で思い描きながら、本プロジェクトの検討を進めてきた。

筆者の個人的なところを言えば、それはわが子のためというわけでもなく、まだ見ぬ孫のためというわけでもなかった。あえて言うならば、自戒という感覚が一番近いかもしれない。取材やアンケート結果で欧米の住宅事情を目の当たりにするにつけ、

地域や家や家具に対して愛着や思い入れを語り、その由来を自慢げに話す欧米の人々に向き合うにつれ、憧れとコンプレックスがない交ぜになったような心持ちになる。それはわたしたちの住宅が狭いからではない。街並みがごちゃごちゃしているからでもない。クオリティ・オブ・ライフの問題なのだ。

朝から晩まで働いて、世界第2位のGDPを稼ぐわたしたち日本人は、おそらく、平均的な英国人が持っているモノはすべて、彼らより、より多く持っている。最新機能を搭載した至れり尽くせりの家電製品、値段も安く故障しない自動車、(実際に英国で言われたことだが)スペースシャトルのようにハイテクなトイレに、光に反応して汚れを落とす外壁。テレビも観られる携帯電話。リビングのテレビは彼らのテレビよりも画面が大きく薄い。スーパーマーケットには世界中の食材があり、お正月でも買い物ができる。24時間コンビニでお弁当が買えて、宅配便は時間の指定通り配達される。彼らよりも少しばかりいい服とブランドものもより多く持っているだろう。しかし、えーっと、So what? (それで?) と問われているような気がしませんか?

Tribute to Mr. Okazaki

2009年3月

リクルート住宅総研 島原万丈

