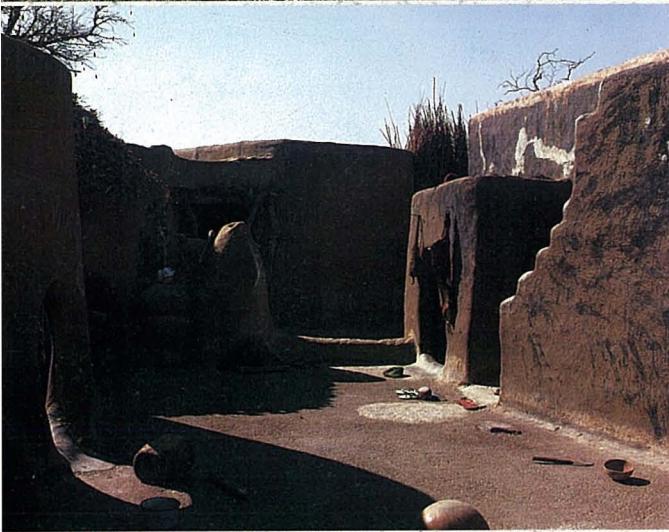


## すまいるん

季刊  
1994  
冬号

(通巻第29号) 一九九四年一月二〇日発行 ©

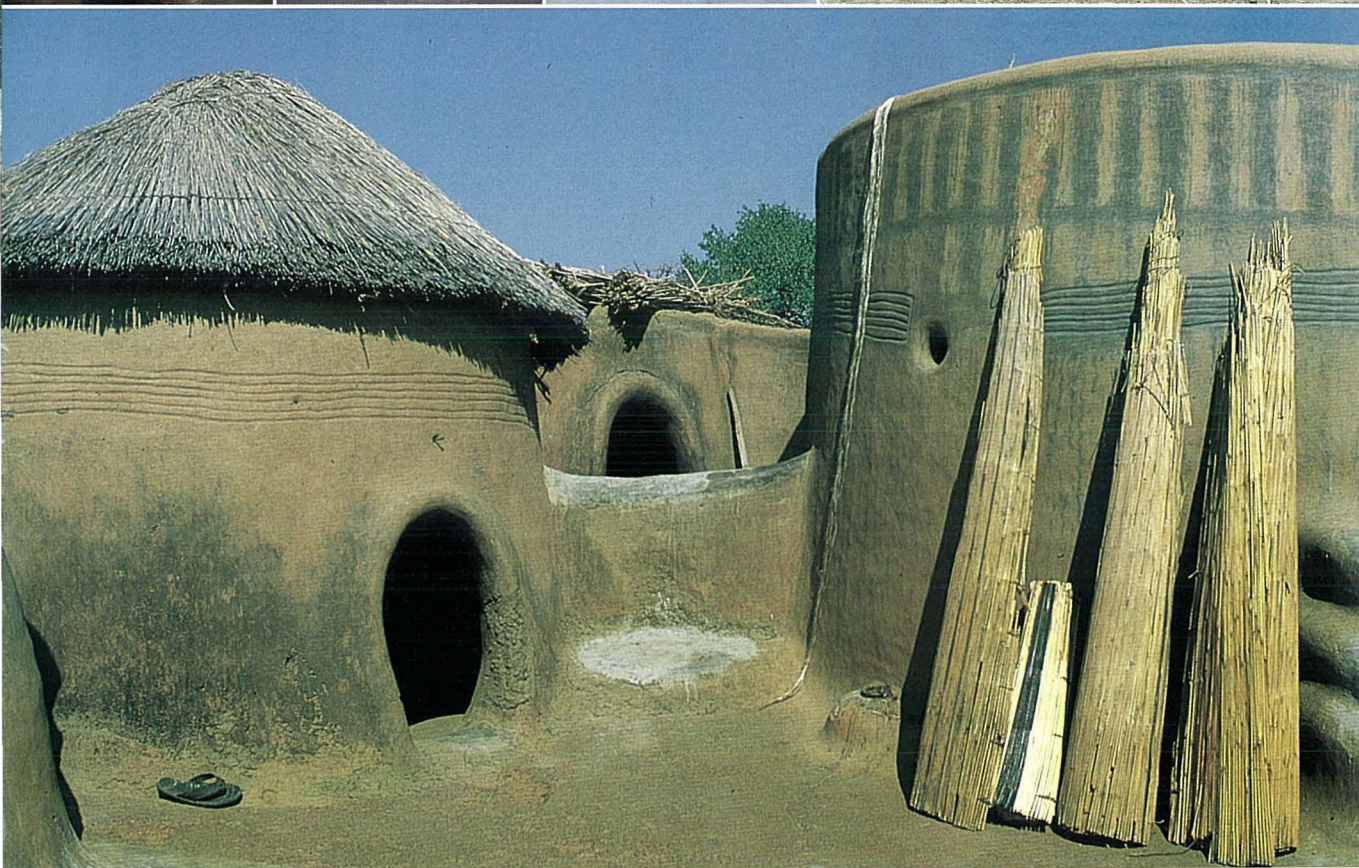
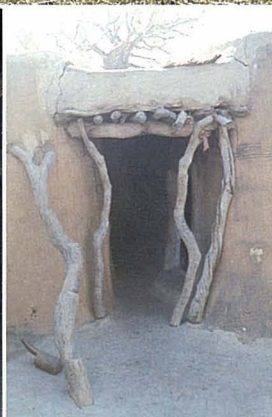
家族の秩序が層位として整然と形象化された内部をもつナバラム族の拡大家族の住居。フラット屋根と円錐形葺き屋根が混在している——(風紋)より。

特集 新「住宅双六」  
すごろく

## 目次

- 〈風紋〉コバウンドの層位 ガーナのナバラム族 藤井明……………2
- 〈焦点〉ハウジングの将来展望 巽 和夫……………4
- 都市に住み続ける方法 二段階利用権分譲方式の提案……………6
- 小林 秀樹(建設省建築研究所) + 浅見 泰司(東京大学都市工学科助教授)
- 持ち家指向の背景条件 一九七三年住宅双六の再検討 三宅 醇……………22
- 〈すまいるのテクノロジ〉新しい住宅供給方式の模索 大西 誠……………36
- 〈私のすまいるん〉①住まいは旅 引越して わが身を知る 鈴木 聡……………40
- 〈私のすまいるん〉②住宅という呪縛 君は双六人生 山谷 明……………42
- 〈私のすまいるん〉③老後の住まいの選択 戸建てから 集合住宅へ 佐藤 真……………44
- 積極的田舎暮らしに見る新しいライフスタイル 寺島 みどり……………47
- 94住総研シンポジウム住宅の自然災害の危険性とその軽減の方策へむけて
- 都市における地震火災の危険性とそその軽減策 小川 雄二郎……………52
- 〈図書室だより〉幻の文献発見の楽しみ 野城 智也……………62
- 〈すまいる再発見〉フリッチェツグ街の集合住宅 服部 峯生……………66
- ひろば……………63 お知らせ・次号予告……………64 編集後記……………68

# 風紋



# コンパウンドの層位

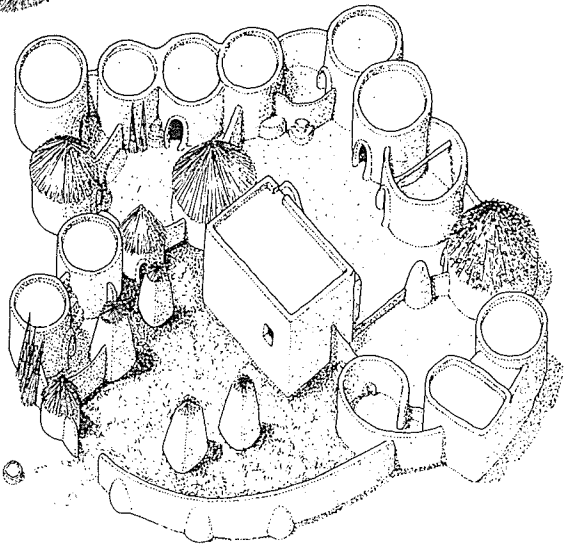
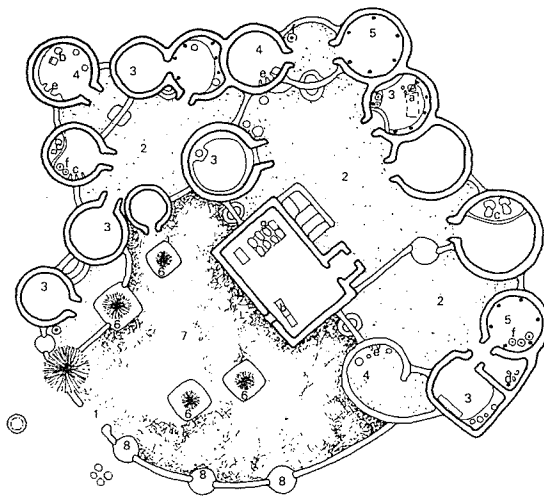
— ガーナのナブダム族

文と写真 藤井 明



ナブダム族は西アフリカ・ガーナ北部のサバンナ地帯に住む少数部族である。かれらのコンパウンドは離散的に配置されるが、その特徴は、内部がいくつかの層位に明快に領域区分されていることである。

コンパウンドの入口は常に南西部分に設けられる。入ってすぐの所に家畜を囲う庭があり、その内部と周囲に小さい穀倉と鶏小屋



矩形平面の棟がひとつあるが、この形式は比較的新しいものといわれ、男の棟になっていく場合が多い。

女の棟の入口は高さが七〇〜八〇cmで幅が六〇cm程度と極めて狭く、しかも入ってすぐの所に高さが五〇cmほどの仕切り壁が設けられているものもあり、内部に入るためには体を振るようにならなければならない。この特異な入り方は、雨風や男の侵入を防ぐ

屋がいくつかある。この家畜のための庭と

奥の人の居住域との境には高さが六〇〜七〇cmの仕切り壁があり、奥に入るためにはそれを跨がねばならない。居住域には、低い仕切り壁により境界づけられた不規則な形の中庭がいくつもあり、それに面して住棟と厨房棟が並んでいる。一夫多妻制の拡大家族であるが、厨房が付属するのが女の棟である。女の棟は円筒状で、屋根はフラットなものと円錐形の草葺きのものとが混在している。

ための工夫といわれている。女の棟の外壁には抽象的な模様を描かれていくが、この彩色は各棟の住民が自ら施すもので、個人的な領域を顕在化したものである。外観は土の砦のように見えるコンパウンドであるが、その内部は、家族の秩序が層位の序列として整然と形象化されている。

奥の人の居住域との境には高さが六〇〜七〇cmの仕切り壁があり、奥に入るためにはそれを跨がねばならない。居住域には、低い仕切り壁により境界づけられた不規則な形の中庭がいくつもあり、それに面して住棟と厨房棟が並んでいる。一夫多妻制の拡大家族であるが、厨房が付属するのが女の棟である。女の棟は円筒状で、屋根はフラットなものと円錐形の草葺きのものとが混在している。

- 1 住居入口
  - 2 中庭
  - 3 寝室
  - 4 台所
  - 5 穀物庫
  - 6 穀倉
  - 7 家畜の庭
  - 8 鶏小屋
  - 9 ベランダ
- a ごさ
  - b いす
  - c うす
  - d 戸
  - e かまど
  - f つぼ
  - g 穀物袋



1 / サバンナの草原に点在するコンパウンド (一夫多妻の拡大家族の住居単位) の全景。2 / コンパウンドの近景。3 / 女の棟の入口。4 / フラットルーフの棟の室内。5 / 円錐形草葺きの棟の内部。6 / 円錐形とフラットルーフが混在する。

(ふじい・あきら) / 東京大学生産技術研究所助教授

# ハウジングの将来展望

——新たな住宅双六は構想できるか

巽和夫

大都市居住者が、賃貸アパートから分譲マンションへ、さらに庭付一戸建てへと住み替える住宅遍歴の典型を《住宅双六》に見立てて来たが、今日では、住宅価格の高騰や高齢者の居住条件などの点でこれは次第に成り立たなくなっており、それに代わる《新・住宅双六》を構想したい、というのが本特集の趣旨のようである。

東京圏で一戸建てを取得しようとする、かなりの遠距離通勤を覚悟しなければならぬが、一方で分譲マンションの住戸規模や性能が向上してきているので、分譲マンションで「上り」となるケースも増えて来ていると思われる。土地神話の崩壊や市街地居住の再評価などの気運からも、あきらかに《住宅双六》は変容を迫られている。

このような状況を迎えて、従来の《住宅双六》を見直し新しい《住宅双六》を打ち立てることが必要なのか、またそれが可能なのかという点では検討すべき問題が多いと思われる。次にいくつかの点をとり上げて考えてみたい。

## 住宅資産の親子の承継

将来のハウジングを展望するためには、需給関係を検討しておく必要がある。わが国の人口は現在のところ増え続けているが、夫婦二人から生れる子供の数は二人をはるかに下廻っている現状から、近い将来、減少に向かうと予想されている。すでにいわゆる「長男長女時代」が到来しており、親から子への住宅資産の承継が円滑に行なわれさえすれば、新規の住宅需要はさほ

ど大きくはない。

現在、年間一六〇万戸もの新規建設が行なわれている。その要因として、①世帯分離による世帯数の増加、②良好な住宅資産への建替え、③大都市への人口集中などに伴う地域的需要、などによるものと考えられる。一方、空き家率は年を追って上昇し、住宅ストックの一割程度（九・四％、昭和六三年国勢調査）に及んでいるが、空き家のうち約四割は利用不能であり、市場で入居募集がなされるのは二割強にすぎない。

このように、わが国の住宅事情は現在、世帯構成の変化と住宅ストック形成の過渡期にあるとみられる。この時期を経過した後の本格的な「少子時代」をどのように迎えるかが課題であろう。住宅資産の親から子への承継が何らかの方法による「同居」形態によつて行なわれるのか、住宅市場の流通に供されるのか、除却されるのか、など興味深い。この問題は研究上に未開発の分野であり、問題構造の解明と将来予測への取り組みを期待したい。

## ライフスタイルの多様化

都市居住の望ましいあり方は、同様のライフスタイルを持った居住者がそれぞれに集団をなし、相互にじゃまし合わないで機嫌よく共生することではないだろうか。近所づき合いを好み、濃度の高いコミュニケーションを大事にしたい、いわば「コミュニティ派」がある。これに対して、淡白な人間関係のなかで都市アメニティを享受したい、いわば、「シティライフ派」も存在

する。コーポラティブ・ハウジングはコミュニティ派には適合しやすい供給形態であるが、シテイライフ派には向かないに違いない。シテイライフ派に好まれるような集合住宅はコミュニティライフ派にとっては「砂漠の中の住まい」のように感じられるかも知れない。

高齢者居住についても、自然環境の豊かさを尊ぶ人もあれば、市街地の賑わいを好む人もいる。接地の利便性を評価する立場もあれば、高層の眺望性を望む立場もある。また、同時代に生きた高齢者同士で住む方が安心できるという考え方もあれば、若い人達と混じり合って生活する方が刺激があつてよいと思う人もいる。

都市居住は、このように多様なライフスタイルと住居観を持った人達によつて住まわれている。それにもかかわらず、これまでの住宅供給は、あまりにも一律で標準的であり過ぎたのではなからうか。市場性や財産性を考えると、ユニークなものは計画しにくいという事情はあるにしても、少なくとも、コミュニティ派、またシテイライフ派を対象とする設計コンセプトを明確にすべきである。高齢者は心身機能の低下という共通の条件はあるものの、ライフスタイルの多様性は一般居住者と同様に扱われるべきである。

長寿社会・男女共生社会を迎える将来の都市居住者には、多様な家族形態が増加すると予想される。母子家族、父子家族、兄弟姉妹家族、友人家族など。これらの人達にとっては、育児や家事労働に対する便宜や相互扶助が日常的に得られることが望ましく、住宅とサービスを組み合わせて建設された協同居住型集合住宅としてスウェーデンなどにみられる《コレクティブハウジング》が注目されている。コレクティブハウジングの特徴は育児や家事の共同化にあるが、これらのサービスを人雇って行なうようになると、生活サービスの外部化に発展する。ホテル居住を目指す居住のありようは、都市居住の一方の極であり、その意義や限界について、今後検討を進めていくことが望まれる。

### 住宅供給形態の新しい展開

ハウジングはこれまで、供給主体が公共民間か、所有関係が持ち家か借

家か、住居形態が集合か戸建てかの区別があり、それらの利害得失の問題にきてきた。《住宅双六》では民間・借家・集合↓公共・借家・集合↓民間・持ち家・集合↓民間・持ち家・一戸建てのプロセスが最も代表的なものと考えられてきた。住居観において、公共↓民間、持ち家↓借家、一戸建て↓集合という価値観があり、実態がこれを裏づけてもいた。しかしながら今日、このような区分は次第に意味を失いつつあるし、今後ますますその方向を強めていくであろう。

今日、地価高騰により大都市において公営や公団賃貸など、公共が直接供給を行なうのは既存団地の建替え事業にほぼ限定されており、民間保有の土地を活用し公的資金・技術・経営力を投入して公民連携型の賃貸住宅供給が新しい主流を形成する形勢にある。「特定優良賃貸住宅」制度がその代表格である。持ち家では、宅地を公団が開発・供給し、同時に住宅を住宅メーカーに建設・供給させる「共同分譲方式」がその例である。

持ち家と借家の関係はどうか。持ち家取得の長期にわたるローンの支払いが借家の家賃支払い形態とさほど違いがないという問題は別としても、借地の上に持ち家を建てる「借地権付き分譲住宅」が生まれており、また借地の上にスケルトンを建て、スケルトンで構成される住戸空間の利用権を用いて持ち家や借家を建てる、いわば立体的な借地持ち家も現実化しつつある。都市型集合住宅は所有よりも利用へシフトしていくことになる。

大都市市街地の一戸建て住宅は非常に建て詰まっており、一戸建て住宅の特徴である「庭機能」は十分に発揮しえていない。一方、一戸建て住宅と同等の性能と感覚を持つ集合住宅はふえてきている。最近竣工したNEXT21（大阪ガスによる実験集合住宅↓すまいろん一九九三年秋号参照）はその好例であり、まさに立体的な一戸建て住宅となっている。

このようにみると、従来の《住宅双六》は住宅の側面からも意味を失ってきていることは明らかだが、果たして新しい《住宅双六》が成り立つものかどうか、仔細に検討してみる必要がある。

# 都市に住みつづける方法

賃貸でも持ち家でもない、第三の住宅供給方式

## 二段階利用権分譲方式の提案

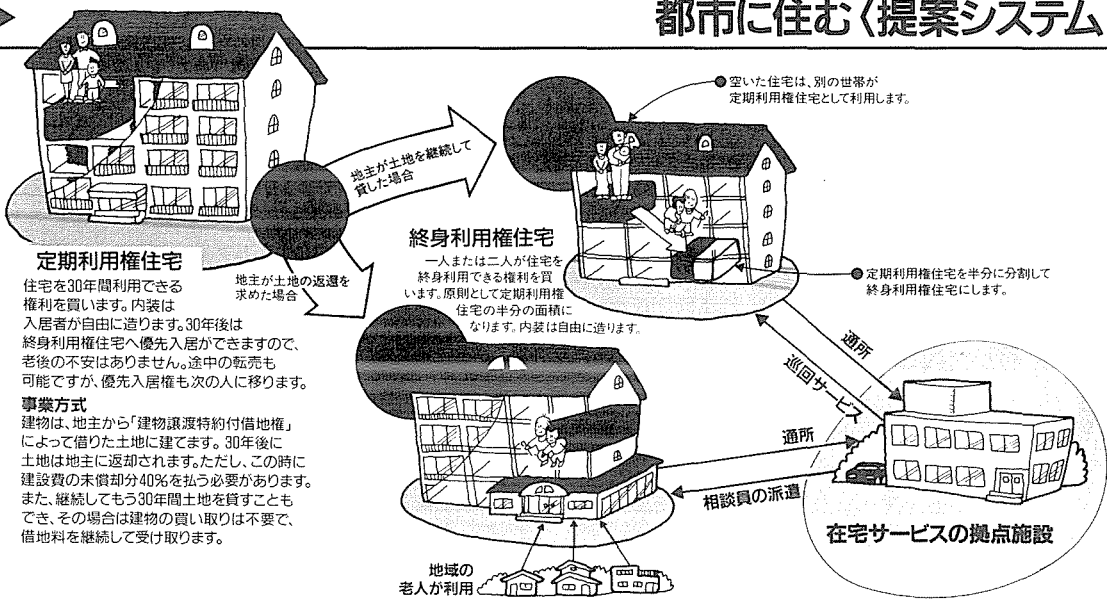
昭和四〇年代から五〇年代にかけて、「住宅双六」ということがわれました。それは、都会に出てきた若者が、最初は木賃アパートに住み、結婚したら、公団などのアパートに住む。そして、お金がたまったら分譲マンションを買い、最後は、それを売り払って庭付き一戸建てを買う。それで「上り」というものです。もちろん、親の土地に同居する人など、これに該当しない人たちはたくさんいますが、基本的な流れはこういうものでした。ところが、最近はず、持ち家が高くて買えないなどの理由によって、この住宅双六が壊れ始めています。それとともに、「新しい住宅双六」ともいべき住まいのシナリオを打ち立てることが強く求められています。

そこでこのシンポジウムでは、新しい住宅供給方式を研究している小林秀樹さんにお話を伺いながら、浅見泰司先生にコメントと司会をお願いして、この問題について議論しました。このテーマに関心を持たれている方、多数にお集まりいただき、さまざまなお意見も伺うことができました。

この記事は昨年九月二七日開催したミニシンポジウムをまとめたものです。

〈文責＝編集部〉

### 都市に住む〈提案システム〉



小林 秀樹 こばやし・ひでき  
建設省建築研究所

司会

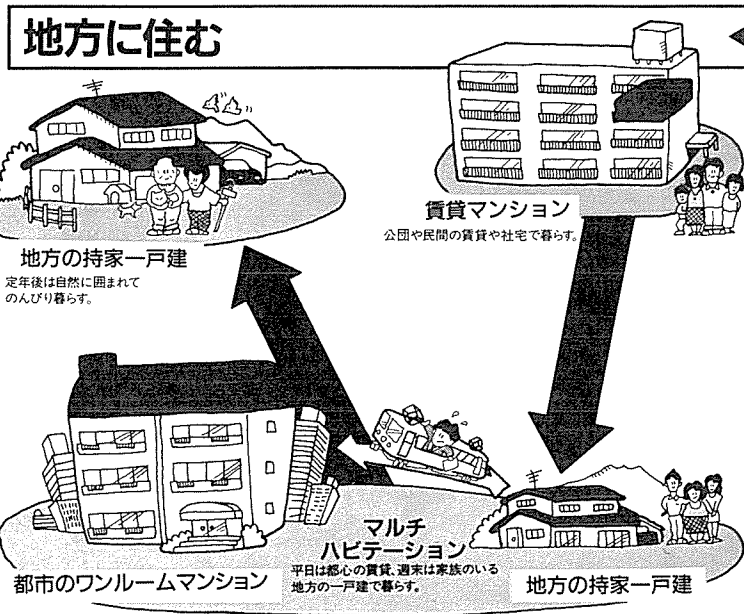
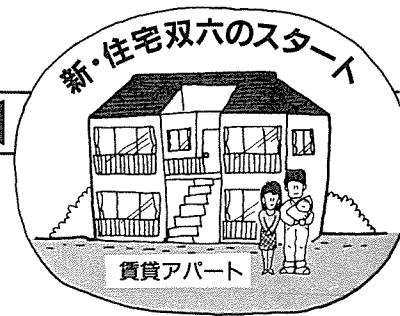
浅見 泰司 あさみ・やすし

東京大学工学部都市工学科助教授



浅見泰司

小林秀樹

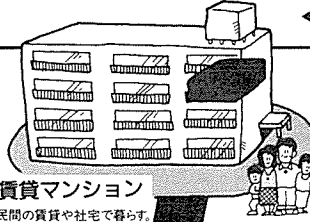


地方に住む



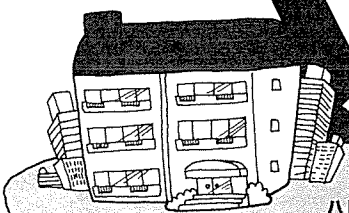
地方の持家一戸建

定年後は自然に囲まれてのんびり暮らす。



賃貸マンション

公団や民間の賃貸や社宅で暮らす。



都市のワンルームマンション

マルチハビテーション

平日は都心の賃貸、週末は家族のいる地方の一戸建で暮らす。



地方の持家一戸建

「長もちする住宅」ほど価格が安くなる

## 二段階利用権分譲方式の提案

小林 秀樹

私は、ここ数年「二段階利用権分譲」という新しい住宅供給方式を研究しています。分譲でも賃貸でもない第三の方法として、利用権を売り買います住宅を確立しようというものです。しかも、働きざかりの三〇年間、たとえば三五〜六五歳の三〇年間の利用権を一括して買う段階と、それ以降の老後の利用権、つまり終身利用権を一括して買う段階の二つに分けるといいうものです。そうすることによって、大都市部でも、サラリーマンの年収の4倍程度で、安心して住み続けられる住宅が実現できそうだと思います。最初、この方式が提案された背景を説明しましょう。

### 「老後の住まいをどうするか」が新しい住宅双六のカギ

まず、住宅双六の破綻ということがあります。そのいちばん大きな理由は、土地価格の高騰で持ち家が買えなくなったことではなくて、実は、老後の住まいに対する意識が変わってきていることだと思っています。

つまり、住宅双六の「上り」と思われてきた郊外の庭付き一戸建てが、実は「上り」ではなかったということ。郊外の一戸建ては、子どもが同居してくれるのならば、そのまま安心して住み続けられるけれど、同居してくれないとなると、老後を二人で住まなければいけない。しかも、どちらかが死んでしまうと一人で住まなければいけない。一戸建てを買ったあとの老後の生活というものが、今はじめて意識されるようになってきています。老後に、郊外の不便な場所に一人で住むくらいならば、病院も店舗も揃っている

便利な都心部の集合住宅に移り住みたいと思う人が出てきても当然です。

インタビューすると、男性はそういう意識が薄く、「やっぱり庭付き一戸建てがいい」というのですが、女性は、自分の夫が亡くなって一人暮らしになったときのことを冷静によく考えているんです。一戸建てから都心部の集合住宅へという流れを、すでにかなり意識しています。郊外の一戸建ては、一人になったら維持管理が非常に大変、そして自動車が必要とするという、二つの理由が大きいようです。

福祉サイドでは、在宅サービスを充実して、老後も安心なようにといいますが、それは比較的人口が密集している地域では可能でしょうが、郊外部まできめ細かく在宅サービス網をつくったり、病院を整備しようとしたら、大変な税負担が必要でなかなか難しい。結局、郊外の一戸建てを住宅双六の「上り」とするのは幻想だということになる。そんな経緯で、「新しい住宅双六」を打ち立てるカギは、老後の住まいをどう確立するかにあると思いたったわけです。これが、研究のスタートです。

### 利用権方式の老人ホームはなぜ高い？

老後の住まいのあり方をいろいろ検討しました。賃貸にずっと住み続けるのは将来が不安です。家賃が上がるし、いつ追い立てをくらうかもしれない。一方で、便利な場所の分譲住宅となると、価格がべらぼうに高くなりますから、それも無理。そこで注目されたのが、死ぬまでの入居権を買う終身利用の住宅です。有料老人ホームや、建設省のシニア住宅のようなものです。ところが、これらの住宅も、便利な場所だとかなり価格が高い。これではとても住宅双六の上りにはなりえない。では、なぜ価格が高いのか。

第一点が、現在の価格には、当然のことながら土地の取得費が含まれていること。その金利を考慮すると、入居者は三〇年ぐらい利用していれば、自分の所有にはならないにもかかわらず、土地費のかんりの部分を負担していることになる。

第二点は、サービスがついているということで、老人ホーム等は共用の施





設をたくさんもっています。ところが、この施設を使うのは、入居期間のある一時期です。新築の時点ではみんな元気ですから、当面はそういう施設がフル活動することはまずない。簡単にいうと、過剰装備になっている。良心的な老人ホームほど、過剰装備にならない。価格が高くなるのはあたりまえです。これは大きな矛盾です。

第三点は、建物の修繕費を当初の入居金にある程度含めなければいけないのですが、修繕費というのは、多めにみておかないと経営側は不安なわけですから、最初の入居金をかなり高くとらえないといけない構造になってしまうことです。

これら価格が高くなる三つの理由を解決すれば、利用権という資産にならない方式に見合った安い価格で、老後の住まいが供給できるはずだ、ということが開発を進めてきました。

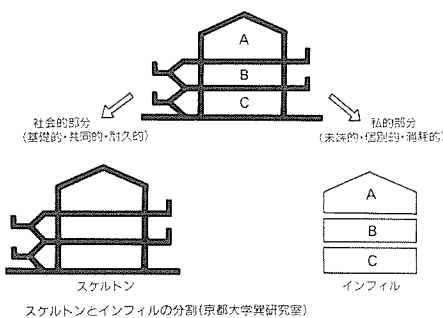
### 借地、福祉との連携、スケルトン方式により、安価な住宅を供給

では、どう解決するか。土地の取得費については、簡単にいうと、土地は借地、あるいは民間アパートを借り上げるような仕組みにする。そうすれば土地の取得費はかかりませんから、入居者からみて妥当な価格に下がるだろうというのが一点です。

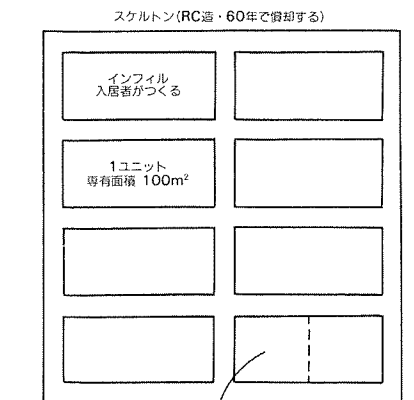
共用施設の問題については、過剰装備にならないように、地域の福祉サービスと連携していくのが筋でしょう。

厚生省は、在宅サービスの拠点施設をつくっていくことを提唱しています(図一)。こういう拠点をきめ細かくつくることができれば、それがいちばんよいですね。しかし、税負担の問題で、そうたくさんつくれませんから、そこで、図一の下のような仕組みを提案しているわけです。これは、相談員が巡回する程度の簡単な施設を小学校区に一か所、住宅と複合してつくろうという考え方です。地域の老人が、散歩がてらここに立ち寄って、気軽に相談して、もし必要ならば、拠点施設からサービスを受けられるように中継しようという仕組みです。これを「準拠点」と呼んでいます。この施設の

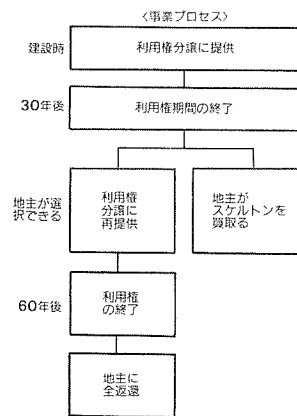
図一 2 スケルトンとインフィルの分離と二段階利用権分譲方式の事業プロセス



スケルトンとインフィルの分割(京都大学研究室)



1,2階住戸は分割し、終身利用権住宅に変更できる設定とする。



〈良質スケルトンの利用価格を安くする仕組み〉  
 スケルトンの耐久性を六〇年間と設定する。そうすると、三〇年間の定期利用であれば二回利用できることになる。最初の入居者は、原理的にはスケルトン建築費の半分を負担すればよい。原理的という意味は、スケルトン建築費のうち残りの半分は、次の入居者が入るまでの三〇年間借り入れることになるため、その借入金の金利が物価上昇率と同じ場合という意味である。当面は、公的な低利融資を利用することが妥当だが、未償却スケルトンを債券化して販売する方式にも可能性がある。  
 また、入居者が三〇年後には一斉に退去するため、定期借地権を實際に機能させることも可能になる(現在は土地は返還されるが入居者は継続する)。これによって、借地権料の低下が現実のものとなる。  
 以上の仕組みによって、良質スケルトンのタイムシェアリングを實際の入居金の低下につなげている。終身利用権の場合も、平均的には二〇

整備費と運営費を入居者の負担でつくろうということだ。

自治体にとっては、安上がりになりきめ細かく在宅サービス網ができるというメリットがあるし、入居者にとっても、大きな拠点の機能まで自前でかかえてしまうよりは費用が安い。その上、地域社会の拠点ですから、高齢期になっても地域から孤立しないという非常に大きなメリットがあります。入居者がサービスを利用した時は実費負担を想定していますが、寝たきりになった時のための介護保険を併せて導入することも考えられます。

修繕費負担による価格上昇の解決については、スケルトン方式で供給したかどうかということです(図-2)。「スケルトン」というのはコンクリートの箱の部分。なかの内装や設備は「インフィル」と呼び、この二つを分ける。この方式は、京都大学の異研究室の「二段階供給方式」などで、かなり実績のあるつくり方です。

そういう方式にして、一括して入居金を払うのはスケルトン部分だけに限定する。インフィルは、入居者が各々、勝手につくります。そうすると、間取りは自由につくれるし、修繕も自分でやることになる。お金がある人は何回もリフォームすればいいし、そんなにお金をかけたくないという人は、老朽化しても丁寧に使っていけばいい。そういう選択ができる。風呂釜の取り替え、流し台の取り替え、内部配管の取り替えとかは、入居者個々の選択に任せようということだ。

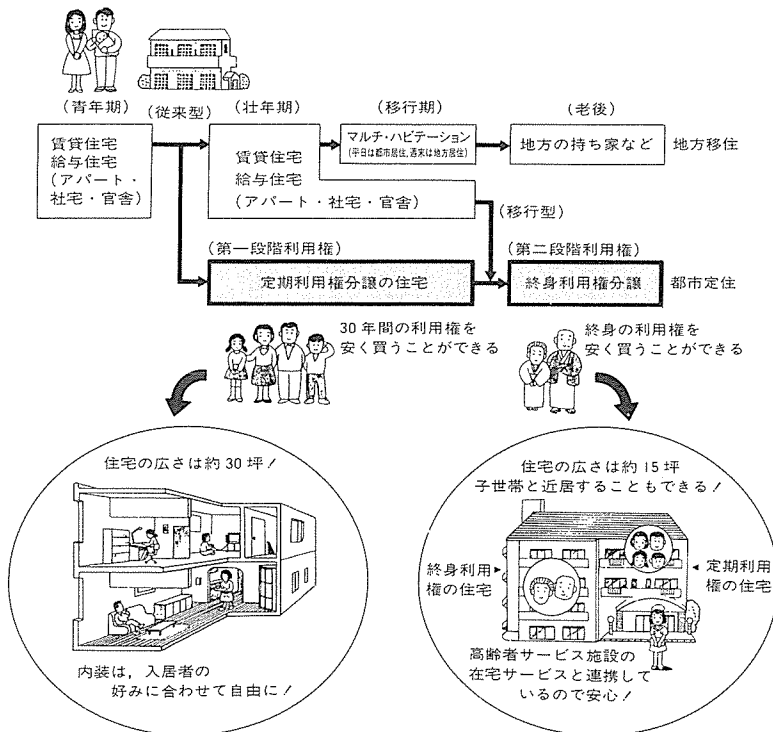
今の公共住宅は、平等にしなければということで、使える設備も交換してしまう場合があって、長い目でみると過剰修繕になっているのではないか。一方のスケルトン部分の修繕費は、分譲マンションと同じように、毎月積み立てて計画的に行なっていくことが大切です。

この三つの方法、つまり、借地方式、福祉との連携、スケルトン方式を組み合わせると、いままで非常に高いと思われていた利用権方式の住宅価格が、妥当なところまで安くなるのがわかりました。

老後の安心が、新しい住宅双六を実現する

図-3 二段階利用権分譲方式のしくみ

サラリーマンの所得の範囲内で、都市の中で安心して住み続けることができる二段階利用権分譲のシステム



三〇年で入居者が入れ替わるため同様な方式が可能だが、三〇年後に転居が生じるため、理想的には公有地の利用が望ましい。

入居者は、価格の低減という利益と引換えに、居住期間が区切られるという不利益を受ける。しかし、その不利益を徒歩圏内の移転保障で補い、安定した都市居住を実現するところに当方式の最大の特徴がある。

簡単な試算では、東京近郊（地価が坪一五〇万円の地域）で、専有三〇坪と広い良質スケルトンの定期利用価格が約二六〇万円、一五坪の終身利用価格が約一八〇万円である（条件は、スケルトン建築費が坪七五万円、最初の入居者がその六〇％を負担、三〇年間の土地利用価格が売買価格の四分の一、それに事務経費を加算。終身利用は、スケルトン建築費が坪八〇万円、平均利用年数三〇年の場合である）。

こうして老後の住宅が便利な場所に安く確保できることになれば、それまでの壮年期の住宅選択は、もっと自由度が増すはずで、社宅や賃貸に住んでいても安心できるし、郊外に持ち家を一度買って、また都心に戻ってきてもいい。第三の方式として、定期利用権という、一定期間だけ利用できる住宅に住んでもいい。

これは非常に大事なことで、現在の持ち家指向は、資産を持つことによって、老後の安心感を得ることが大きい。老後の住まいが確立すれば、持ち家指向そのものが薄らぐと考えられます。

そのような考え方で、「新しい住宅双六」を提案しているわけです(図3)。典型的な例は、若いころは賃貸アパートに住んでいて、三〇歳くらいになったら、三〇年間の定期利用権の住宅を買う。三〇年間の期限が切れたら、終身利用権の住宅を買う。こういうストリーで安心して都市に住み続ける。もちろん、定期利用権の住宅ではなくて、賃貸や社宅に住んで、老後に終身利用権の住宅に入ってもいい。

どうしても自分は資産を持ちたいという人は、少し田舎にいつて持ち家を買えばよい。各々のライフスタイルに合わせて自由に選択できるようにするという事です。

### 「二段階利用権分譲方式」の事業内容とメリット

では、実際の事業方式はどういうものになるのか。

全体の経営は第三セクター的なものがやるとして、まず、スケルトン方式の住宅を建てます。土地は、地主から三〇年間の期限付きで借地します。そして、三〇年後には、地主は、建物を買って自分のものにします。その時の入居者は、別の終身利用権の住宅に移り住みます。なるべく徒歩圏内に移り住めるように、経営体が受け皿を用意します。同じ住宅ではないが、同じ地域に住み続ける、つまり「地域定住」を実現しようというのが一つのストリーです。

もう一つ、その時点で地主がもう三〇年間土地を貸し続けてもいいといっ

たら、スケルトンを半分に分割して終身利用権の住宅に改造します。半分の入居は空き家になりますから、そこに次の定期利用の入居者が入ります。自分の子ども世帯が入ってもいいわけで、そうすれば、一つの住棟のなかで子どもと親が近居することもできます。それで、二回目の三〇年間が終了したら、六〇年後ですから、その時は地主に土地が返還されることになりました。終身利用の入居ですと、その時点で存命している可能性があります。その場合は近くの別の住宅に移動してもらいます。

では、こういう方式によるとどうして価格が安くなるのか。第一の理由が、期限付きの借地方式なので土地の利用料が安くなること。地主のほうからすると、三〇年後には必ず土地が戻ってくるということであれば、比較的安く土地を貸すことができるだろうということです。

この方式では、三〇年間の借地料を一括して払うとしたら、実勢地価の三〇%ぐらいが適当だろうと考えています。これは賃貸アパートを経営した場合と同等の利益になります。経営リスクが地主側に生じないので、もっと低く二五%ぐらいが適当かもしれません。実際は、一括してお金をもらうよりは、月々もらったほうが良いという地主さんが大部分なので、月々借地料を払う方法になりそうです。

二番目が、ライフステージに合わせて、住宅面積を効率的に利用するということ。この提案では、広い面積を必要とする子育て期には一〇〇〜一二〇㎡のスケルトンに住むんですが、老後にはその半分の面積(五〇〜六〇㎡)に住むとしています。そうすることによって、一〇〇㎡を超える広さの住宅スケルトンを都市のなかにストックしていくことができるという、政策側からは非常に大きなメリットがあります。現在の住宅はほとんど面積が狭くなっていて、いいストックができない。良質なストックがわずかな公的負担で実現できるんです。

三番目が、スケルトンをタイムシェアリングすることで価格を下げようということ。コンクリートのスケルトンを丁寧につくれば、少なくとも六〇年以上は耐久性があります。しかも、面積が非常に広く、スケルトン方式です

から、今後六〇年間は有効に機能すると考えていいでしょう。最初の入居者は、三〇年間しか利用しませんから、原理上は、スケルトン建設費の半分を負担すればいい。実際には、新築に入るわけですから、六〇%を負担すると仮定しています。

ただし、その場合、スケルトン建設費の残り四〇%は当面だれも支払わないこととなります。次の入居者が入るときには、三〇年後の入居金相場でこれを買いますから、金利分を含めて建設費は回収されるのですが、三〇年間は大抵も負担してくれないという状況が生じます。そこで、それを公的な補助事業として構成することです。スケルトンの四〇%をまず自治体なり国が買う。三〇年後にそれを売るようになります。売るときは、当然そのときの相場価格で売りますから、最終的な公的負担はゼロになるという考え方です。さらに進んでいる考え方は、債券にするという案です。これは一種の人工の土地ですから、人工土地の債券にして売ってしまう。うまく構成すれば、マンション価格の値上がりと連動するような債券にできる可能性がある。そのようなにして一般から資金を集めるといふ案もあります。利用権方式が確立すれば、いろいろな可能性ががあります。

それで、以上の三つを合わせると、実際に価格はかなり下がります。試算してみますと(図-4)、土地の価格が坪一〇〇万円として、三〇年間の定期利用のスケルトンが二二四〇万円ということになっています。これに入居者は各々、自分で勝手に内装をつくりまします。一〇〇㎡の住宅としては当然価格は安い。三〇年間しか使えませんが安いのはあたりまえです。終身利用権の住宅の方は、入居年齢で価格が変わりますが、六〇歳程度の夫婦で、内装の費用を入れても二〇〇〇万円程度になりそうです。

ただ、坪五〇万円を切るような土地の安い地域になってしまうと、一戸建てとか分譲マンションの価格に近づくということです。この住宅は利用権で自分の資産にならないわけですから、土地の価格が安いところでは一戸建てや分譲マンションに勝てないということになります。

図-4 住宅価格の比較

利用権住宅の価格を一般の分譲住宅と比較すると下図のようになります。

住宅価格(万円)		住宅価格(万円)	
10,000	5,000	0	0
7,480		12,980	
6,110		9,230	
2,990 (2,240)			3,770 (3,020)
1,960 (1,510)			2,490 (2,040)
地価坪100万円		地価坪200万円	
=スケルトン価格 ( )内はスケルトン価格		=標準的な内装価格	

地価と住宅価格(専有30坪)

定期利用権住宅は、容積率120%。借地料を地価の25%、建設費坪90万円(スケルトン70万円、内装20万円)とし、スケルトンの60%を最初の入居者が負担する。  
終身利用権住宅は、住宅面積が半分、利用年数を30年、建設費坪95万円と設定した。

### 大きなねらいは土地利用に地価を反映させないこと

このような利用権住宅実現の最大の狙いは、土地を所有するときの価格と利用するときの価格を分離しようということです。もし土地を所有して、それによって金儲けしたい人がいたら、それは所有権価格で自由に売買すればいい。しかし、それは別に、利用権価格で売買されるような新しい市場を成立させようと考えているわけです。実際にこの方式ができ、利用権の住宅を買ってそれで一生居住する人は、土地の所有価格を経験することなしに、一生を終わることができます。

しかも、現在の老人がもっている土地が、この方式に提供されて若い人達が入居するとすると、土地の売買による高い市場価格が発生しませんから、実質的に次の世代に土地が相続されたこととなります。そうなれば、地価高騰もこわくないというわけです。

最終的にはそういう大きなことを狙っているのですが、当面は、一例か二例でも実現できないかということで研究を進めているところです。



浅見泰司さん

浅見(司会) 小林さんの提案は、いままでの住宅の概念、施設の概念を塗りかえ、いろいろな長所が出されています。私なりに整理してみましよう。

#### 小林提案の長所

- 1 施設需要を平均化しロスをなくす。つまり過剰な投資をなくしていくということ。
- 2 住宅を、スケルトンやインフィル等さまざまな要素に分解して、必要な要素だけを費用負担していくという考え方をとっていること。それにより価格の低減を図った。ですから、非常に経済合理的な選択である。
- 3 所有権と利用権を分離して、利用権を重視していく方針をとったことにより利用するだけの価格を設定することを可能にした。
- 4 小林さんはあまり強調しませんでした。現在の定期借地権の抜け穴をつくった。すなわち、居住用の定期借地権は、五〇年と設定されているわけですが、これを、ある仕組みを入れることによって三〇年に短縮することを提案しています。これは賃貸借契約をより自由な方向にもっていったら、貸し惜しみを防ぐという意味で、意義がある部分です。
- 5 今後高齢化が進んでいきますと、自治体の福祉行政の負担がふえる。そのふえる分に関して、ある程度、受益者負担の仕組みを取り入れることによ

つてうまく負担のあり方を提案した。以上、五つの特徴をあげられます。

次に、住宅施策についての私の考え方をお話して、それに基づいて、疑問点を述べたいと思います。

#### 施策の重要な四視点

グーターボックという先生は、公的な施策を考えていくうえで重要な視点が四つあると言っています。

一つは効率的な施策を実行していくこと。

二つ目は、公平性。困っている人もあれば、そんなに困っていない人もいる。所得が高い人もいれば、低い人もいる。そういう格差を広げないようにするという意味の垂直的な公平性と、同じ立場の人を同じように扱っていくという水平的な公平性があります。そういった二つの公平性を確保するのが施策の重要な視点です。

三つ目は、居住のためのいろいろな環境を整備、保全していくということ。四つ目がコミュニティ。コミュニティが欠如してしまうと、どうしても不安定な地域社会になってしまう。居住の安定性が失われるのを防ぐという観点。

こういった四つの視点に立つて公共施策を考えていくことが重要ですが、しかし、こういった施策を実施していくうえで、どうしても避けられない問題があります。

#### 施策実施上の問題点

第一に、施策の立案時に発生する問題点ですが、「政策目的層と施策対象層のギャップ」です。政策目的層というのは、施策を実行することによって救済したい階層のことで、たとえば高齢で住宅に困っている人とか、身障者の方々などです。それに対して、実際にある施策を実行する場合には、幾つかの資格条件を決めてそれを満たした人を対象としますが、それが施策対象層

です。この両者は一致するのがいちばん効率的です。予算のすべてを、救済が必要な人に充てることができるわけですから。しかし、実際には、どうしてもギャップが生じてしまう。これをなるべく防がなければいけないというのが、第一の問題です。

第二に、「分類（離散化）によるトラップ」という問題。たとえば公営住宅を例にとると、所得がちょうど境界付近だと、所得が少し上がることによって施策の恩恵から外れてしまい、かえって生活水準が下がってしまうというマイナスの効果を生じてしまいます。そういうトラップみたいなものがあると、所得の不正申告や、逆に所得を上げないような努力をしてみたりということになりかねません。ですから、そのようなトラップがなるべく生じない施策実行が必要になるというのが二つ目の点です。

第三に、「施策の対象層と受益層のギャップ」という問題。公営住宅に入りたい方々が一〇〇人いて、しかも皆、対象層に入っている。しかし実際に公営住宅を建設するのは一〇戸だけということになると、九〇世帯は入れない。その結果、その人たちは民間の賃貸住宅等に入らざるをえないから、大きな水平的な不公平が生じてしまいます。施策を実行する場合には、そういう不公平が生じないようにしなければいけない。もちろん供給戸数をふやせばよいのですが、それが難しいとなると、どうしても施策の対象になる人たちらをもっとしばり込む必要があるということになります。

また、仮に絞り込みができて運用上の問題もあります。つまり、実際に一度入居してしまうと、なかなか出ないため入居者が固定されてしまうという実情がある。特に、不適合になってしまっても出ない。その一因は、家賃が低く、市場家賃と乖離しているために、入居している人にとってみれば、いままでのライフスタイルを大幅に変えないと出られない。ですから、家賃設定のしかたを見直す必要があると考えています。この運用上の問題というのは、制度をうまく設計しておけば、かなり防げる問題です。小林さんの提案も、このような運用面をうまく設計すれば、改善できる部分が多いと感じています。

以上が私の基本的な考え方です。その観点から、小林さんの提案についての疑問点をいくつか指摘したいと思います。

### 小林提案の三つの問題点

1 われわれは定住というと、自分の生まれ育った住宅にそのまま住んでいることを思い浮かべがちですが、小林さんの提案は、必ずしも住宅に定住するのではなくて、その地域に定住するという、定住の概念を広げ、柔軟に運用した点があります。この点は非常に評価されますが、地域定住を実現するには、近隣に住み替え先があるということが前提になり、需要に比べて供給できる戸数が少ない場合は、それを保障することは難しくなるという問題を含んでいます。

2 ファミリー向けの住宅を供給できるシステムにしている点は評価できますが、利用権方式によって価格、家賃を抑えるというふうを考えすぎてしまうと、どうしても需給関係が崩れてしまい、入居できた人とできない人で不公平を増してしまうだけになります。運用面での工夫が必要でしょう。

3 小林さんは「三〇年」という数字をかなり断定的に言われましたが、その根拠はどこにあるのか。こういった構想を考えるのならば、期限をもうちょっと柔軟に設定しうる方法も必要ではないでしょうか。という三点です。いかがでしょうか。

### 第一段階として、終身利用権住宅は公有地に

小林 もっともな指摘です。まず、三〇年後に地主に土地を返した時に、近くに転居先を確保できるかという問題については、これは二ステップで考え



小林秀樹さん

ています。第一のステップは、それほど供給量が多くない段階ということで、終身利用の住宅を公有地に建てることを考えるのです。そして、この戸数と同程度ぐらいいしか周辺には定期利用権をつくらない。そういうのを第一ステップにするんですね。

さらに第二ステップになって供給量が多くなれば、終身利用権の住宅も地主の土地を定期借地してつくっていく。借地期間が終わったときにいる入居者は、さらにまた近くの住宅へ移っていくということが、量が多くなれば可能になるでしょう。これはかなり将来のことになるかもしれませんが、そういう二段構えで考えています。

利用権の住宅が安くて需給が崩れるという問題については、そんな心配はまったくしていなくて、むしろ需要があればいいというくらいの考えなんです。自分の資産にならないものに対して二〇〇万円も払ってくれるような人がいれば、それだけでありがたいと。だから、そういう心配はまったくしていないのです。

三〇年間という期限への疑問については、おっしゃるとおりです。現在使える法律として、建物返還権の付いた借地権というのがあって、それが最短期で三〇年と決まってしまうんです。それより短くしようとすると、かなり大胆な法改正をやらなきゃいけないということになって、すぐには無理。

しかし、この方式でも、利用権住宅を途中で転売する人が必ず出てくる。そうすると、残り期間が二〇年や十五年という住宅が出てきますから、しばらくすると、いろいろな期間の利用権住宅というのが出てきますから、法律で三〇年間としかっているものも形骸化していつて、だんだん自由化してくるのではないかと考えています。

補足しておきますと、建物返還権の付いた借地権というのは、三〇年後の入居者はそのまま借家人になって、法律上は退去する義務がないんです。その点では、やや問題があります。この提案では、終身利用権の住宅のほうが非常に魅力的なんです。福祉と連携しているし、価格がかなり安いですから、普通の人ならみずから進んでこちらを選ぶはず。また、仮にそのまま借

家人になっても、今度は地主に家賃を払わなければなりません。地主側にしてみれば、新たに入居者募集をしなくて助かるという場合も多いと思います。そういうことで、うまく運用すれば、その点はある程度解決しうるだろうと考えています。

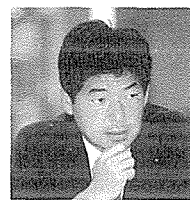
### 市場メカニズムに対する信頼

山崎（上智大） 基本的には、賃貸借契約、あるいは借地借家法を契約自由の方向にもっていくのと同じ流れと理解してよろしいでしょうか。

小林 現在の借地借家法は制約が大きすぎるから自由化しようというのは、いわゆる自由経済派と同じ考え方です。しかしそれだけでは不十分だと。期限がきても、その後の受け皿となる住宅があるから安心なんだ、ということが必要で、ただ自由化すればいいとは考えていません。

山崎 経済学の人たちと建築学の人たちが意見が分かれるのは、そういう市場メカニズムに対する信頼感なんです。われわれ経済学の間は市場に対してある程度信頼感をもっていて、公的に何かやるよりも、民間に任せておいたほうがはるかに効率的にやると思っています。賃貸借契約を自由化したときに、たとえば高齢者が急に大家さんから「アパートを壊して商売をやりたいから、出ていってほしい」といわれて困ることが出るだろうから、その受け皿を用意しておこうという温い心をもってするのが建築学の方でして、経済学者は、そういう困った人がいると、そのニーズを満たすような供給が自然にできて、市場が全部解決してくれると考える。

そういう観点からすると、小林さんの提案を進展させていくのは非常に大切なことだと思いますけれども、こういうことは基本的には借地借家法を最



山崎福寿さん



初に改正することでうまく解決していくのじゃないかというのが、経済学者の基本的な考え方です。

小林 追い出された入居者は、切羽詰まった状況におかれるわけだから、完全に弱い立場です。それは困るということがあります。

それから別の観点から、将来は経済が停滞するだろうから、今のうちに将来も安心して使えるような一〇〇㎡を超える住宅スケルトンを建設しておく必要があると思うわけです。けれど、現在の市場は、そのような将来生じるであろう価値を評価してくれません。だから、フローの経済ではなくて、ストックの経済をつくるために、公的介入は必要であると考えているんです。



富江伸治さん

利用権分譲方式は地価を下げることにつながる

富江(筑波大) 自由市場経済の結果、土地の高騰という現実がある。それを経済学としてはいったいどう解決できるのかという疑問があります。それに対して、小林さんの提案は具体的なアクションになっていて、利用権方式を実現すれば、居住者側に選択の幅ができて、持ち家を無理に取得しようとしなくなるだろう、だから自然に土地価格もある一定の額に落ち着くだろうというような期待ができるわけです。

山崎 経済学者に対する厳しい批判です。高い地価をそのまま放置した原因が何かということですが、一つは、税制が非常にゆがんだ形であるということ。固定資産税などの保有税率が非常に低い。また、相続税は税率は高いけれど土地の評価額が非常に低い。相続資産として土地を持っていることが有利で、だから、みんな土地を持って、地価が高くなった。そういう税制のゆがみをなくそうというのがわれわれの考え方です。

それと、借地借家法のせいで、借地人や借家人が保護されすぎるため、借地やファミリー向け賃貸の供給が十分になされない。それは問題だから、借地借家法をなるべく早く契約自由の方向で改正すべきだと思います。残る問題は、小林さんがおっしゃるように、お年寄りにどういう受け皿をつくるかということで、これは冷たい経済学者も少し考えていまして(笑)、そこは公的な部門でやるのかどうかという問題はあると思います。

富江 先ほどの小林さんの説明でがっかりしたのは、坪五〇万円ぐらいの地価のところではだめだと。筑波で第一号の居住者になろうと思っていたのに(笑)。

小林 坪五〇万円以下だと、分譲マンションの価格に近づくから、その地域では利用権は主要な住宅供給になりにくいだろうというだけのことです。利用権方式を選択するライフスタイルがどんどん増えてほしいですね。ぜひ、入居して下さい(笑)。

富江 長い目でみて地価が下がるとすれば、利用権方式は目的を達したということになるのですか。

小林 最終的にはそうです。理想は、三〇年と期限を切らないで、最初から五〇年、六〇年ぐらいの、死ぬまで使える利用権の住宅が安い価格で供給される状況だと思っています。そうすれば、持ち家をもつ必要もなくなるから、ほぼ土地問題は解決するだろうと思っただけです。ただ、そこまではいろいろな紆余曲折があるから、当面の突破口は、この方式がいちばんいいんじゃないかと考えているのです。

ところで、浅見さんご自身は、「新しい住宅双六」の実現について、何か考えておられますか。

もっと自由に住み替えられることが必要

浅見 私は、分譲住宅の流動化や賃貸住宅化を図ることによって、「新しい住宅双六」を実現できるのではないかと考えています。現在は、賃貸住宅に長期に居住すると、借家権が発生して資産的な価値をもつようになってい

つまり、賃貸の持ち家化ですね。そうすると、どうしても住宅の流通はあまり円滑には進まない。逆に、持ち家を自由に買い替えていくことができるような仕組みが必要なのではないか。たとえば中古住宅を流通促進させていくような方法です。そのためには、税制上、法制上、住宅交換を容易にする仕組みが必要でしょうし、中古住宅を適正に評価するシステムが必要だろうと思います。そういうことを図ることによって、住宅を自由に住み替えていくことが可能になれば、全体として住宅価格も下がり、新たな住宅双六が考えられるのではないかと思っています。

山崎 私も、この問題に関心があって、住み替えの促進でネックになるのは税制なんです。特に譲渡所得税には凍結効果というのがあって、家をもって人が売却したときに税金がかかるために、売り惜しみが生じるのです。分譲住宅を流動化するというのは、税制がそれをゆがめています。そこを解決しなければだめだと思っています。



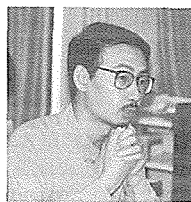
阿久津 敏文さん

阿久津(大京) 分譲の賃貸化ということは、すでにマンション事業の流れのなかでは始まっています。特に、都心部では、そこに一時的に住んだ後、郊外に流れていくものですから、都心部の分譲マンションは賃貸の方が適切だという見方があります。もう一つ大きな問題としてあるのが、子どもが一人五人以下になってきている。都心部においてはそういう状況です。つまり両方の親から家の相続を受けることになる。ある意味では、住宅の量的な部分は非常に潤沢になってきています。そのような都心部の住宅をどうするかという一つの手段として、すでにある分譲住宅ストックの賃貸化が課題になってきています。

浅見 分譲の賃貸住宅化というより、流動化ということが大切で、基本的に

は住み替えを容易にしていくことが基本なんです。山崎さんのおっしゃったように、現在は税制とかいろいろな問題があって、持ち家を持つと転売が容易ではなくて、そのために、自分の世帯構成に合った広さのものを、その時々で選んでいけるようになっていません。ともすると、 unnecessary な面積を無駄に所有していることもありえます。この部分を有効利用できれば、全体として住宅価格も下がるだろうと考えているわけです。

ただ、このところでいちばん大きな問題は、中古住宅がどういう状態なのか、また欠陥があるのかないのかなどの点をしっかりと評価できなければいけないことです。それができれば、流通も進んでいくのではないかと思います。



中嶋 宏行さん

## 二段階利用権分譲方式の金融面

中嶋(ランドブレイン) 二〇〇〇万円といっても、サラリーマンが即金で出せる金額ではないと思うんですね。そうなると、当然融資の話が出てくると思うのですが、担保条件との絡みでこの利用権はどうなんでしょうか。

小林 これも考え方が二ステップに分かれています。当面は担保がないということになるので、入居者は融資が受けられない。それに対しては、経営体が支払いを保証するという形で融資を受けるというのが当面の考え方です。万一、入居者が破産した場合には、経営体に住宅を返すわけです。返してもらった経営体は次の人に売るわけですから、そこで資金を回収できます。

将来的には、利用権の住宅や、定期借地権というものが普及すれば、そういう新しいものを融資の担保として認めていこうという流れになると判断しています。

浅見 転売はどうか。

小林 これも、当面は経営体が仲介するという想定です。定期利用権の場合、その転売価格を、全額を三〇年のローンで借りたとして、その残債と設定しているんです。そうすると、退去した時点で負債がなくなりますから、結局賃貸と同じ感覚になります。それに、残り期間が短くなって、例えば一〇年しかないとなると、それは二〇年前に設定されたローンの価格ですから、毎月の支払額は安いわけです。そうして、残り期間の長さによる不利と、支払額をバランスさせようとしているわけです。ただ、将来的には、市場原理に任せることも考えられます。



澤田初穂さん

### スケルトン供給方式の問題点

澤田(アルセッド建築研究所) スケルトン供給については、たとえば確認申請の手続が現行法の枠内にはまらないとか、登記のシステムにそぐわないとか、いろいろ問題があったわけですけども、それについて、どういう予測、展望をおもちですか。

小林 スケルトン供給については、法律上の問題とか、税制上の問題とか、いろいろ検討事項が多いのですが、私はこの方式が普及しない最大の要因はそこにはないと思っています。

最大の要因は、簡単にいうと、価格が高くなることだと思うんです。内装とコンクリートの箱を別々につくれば、手間がかかって建設コストが高くなるのは当然です。そこで販売価格を抑えれば、手間がかかったぶんだけ供給側はバカらしくなるし、逆に価格を高くすれば需要者がいないということになります。

それに対して、期限付きの利用権方式を導入することによって、最初の入居者は建設コストの全額を負担しなくてもいいようにしようということなんです。そうすると、「長持ちする良い住宅スケルトンほど価格が安くなる」という逆転の仕組みが少しは可能になる。だから、スケルトン方式が成り立つためには利用権方式が必要だし、逆に利用権方式が成り立つためにはスケルトン方式が必要だという対の関係になっています。それは人工土地型住宅にもまったく同じことがいえます。

### 二段階利用権分譲方式への、民間企業参入の可能性

浅見 この方式はおそらく、将来的には、民間のデベロッパーもある程度参入してこないと普及していかないと思うのですが、そういう観点からご意見はありますか。



野瀬秀治さん

野瀬(セキスイハウス) 生産緑地法の改正により、地主としては宅地並み課税を選べた方がおおいいて、その土地を有効に利用する方法が大切だと思っているところです。それで定期借地権について検討しているのですけれども、この方式は、地主側にとってのメリットはどのようになっていますか。

小林 おっしゃるように、この提案も市街化区域内農地をあてにしている方式なんです。それで、地主側のメリット第一点は、ある期限がきたら必ず地主に土地が戻るということを保証することによって、土地を貸しやすくすること。しかも、三〇年というのは一世代ですから、先祖代々土地をもっている、自分の代ではなんとか保持し続けたい、次の世代に土地の処分を任せたいという人にとってはかなり魅力的だろうと思います。

第二点は、相続税対策の話になりますが、利用権方式は、見方をかえると、

三〇年なら三〇年分の家賃を一括で払っているとも考えられますから、形式上、賃貸アパート経営と同じ様な相続税対策を整えることは可能なわけです。ただ、研究者としては心外なんです(笑)。

野瀬 現在の定期借地権についての評価はどうでしょうか。

小林 現在は、五〇年の定期借地権を利用した分譲が検討されていますが、これは大きな問題があるだろうと思っています。残り期間が少なくなると、価値が下がっていったって、五〇年後はゼロになる。一戸建ての場合はおそらくゼロだと思いますが、集合住宅の場合は、建物を除去したり、維持管理したりする手当てが必要なので、おそらくマイナスになるでしょう。

しかし、それは考えてみるとおそろしいことで、価値がゼロのもの、マイナスのものを、だれが維持管理するかというのが大きな問題になるわけです。だれもお金をかけて修繕しようなんて絶対に思わない。そうすると、スラム化することがほぼ確実視されます。それを避けるためには、五〇年後の期限がきた時に移り住む先をどう手当てするかということと同時に、五〇年間の維持管理の体制をどうつくるかということがカギを握ります。スケルトン方式の集合住宅であれば、維持管理をしつかりやっつけられれば、五〇年たった時点でも建物はまだ十分使える。それを地主が引き継ぐ仕組みをつくれれば、スラム化を避けることができると思っています。

当面は、このような維持管理の問題の少ない戸建て住宅の定期借地権で試行していくことが適当だと思っています。ただ、一戸建ての場合は郊外に建つことになって、スプロールを助長するだけだという別の問題があります。

借地料がいくらが妥当かと言うことについては、新聞をみると年間で地価の二・五％程度という試算が出たりしていますけれど、あれはべらぼうに高いですね。賃貸アパート経営の土地からあげる利益は一％程度ですから、賃貸アパート経営よりも、はるかに借地経営のほうが有利になるということが生じます。現在の地価水準そのものが異常に高いんですから、その何％という机上の試算は、もともと意味がない。実態として、その地域の賃貸アパート経営の利益と比較すべきだと考えています。

#### 借り上げ方式との違いは

中嶋 民間の賃貸住宅を自治体が借り上げて、家賃補助をする、いわゆる借り上げ方式の公共住宅(特定優良賃貸住宅制度)がありますが、それと利用権分譲方式との違いはどこにあるのでしょうか。

小林 確かに、利用権の購入費をローンで払うと、賃貸と同じ感覚になります。しかし、違いは二点あって、一つは内装部分が自由に設置できるということ。もう一つは、ローン支払額は普通は一定ですから、将来の生活設計が非常にしやすいというメリットがあること。それから、経営側からいうと、借り上げアパートは、建物修繕費の負担がややふやで老朽化したときに心配があります。利用権方式は、入居者と経営者の負担区分がはっきりしているので、うまくいきやすいと思われれます。

浅見 借り上げアパートの場合には、現在の制度では、家賃補助がだんだん低減していったって、入居者の負担はしだいに上昇するようになっていきます。ですから、将来にわたって安定して住み続けることが難しいですね。小林さんの提案のほうが公共負担が少なくて済むかもしれないという期待があるのではないかと思っています。

#### 終身利用権住宅は都心地区でも成立しやすい

山本(豊島区役所) 大都市における住宅問題を解決する場合に、大都市というのは都心部まで含めているのかということが問題だと思います。特定優良賃貸住宅制度についても、豊島区では家賃補助額が大きすぎて使えないだろ



山本仁さん

うとあきらめているところなんです。この利用権方式も、坪二〇〇万円程度までだとすると、ある意味では中心区は住宅は要らないよということになってしまいかもありません。

それと、定期利用権終了後の受け皿として公共住宅の話が出ましたが、高齢者住宅対策の面でいえば、公営住宅は、公営住宅法の一階層以下のところをターゲットにしているわけで、この提案は、中所得層を対象としているので、現在の公営住宅は受け皿にはなりえないという問題があります。それをいち早くフィットさせていくことが、この提案実現までに求められていく問題ではないかと思えます。

小林 豊島区のような都心地域ではどうかということですが、確かに、定期利用権の住宅は高くなりすぎます。しかし、終身利用権のほうは面積が狭いので、都心近くでも三〇〇〇万程度になります。ですから、都心地区では終身利用権の住宅のほうはるかに成立しやすい。しかも、老後に便利な場所に住みたいというニーズも強い。そのあたりが突破口になると考えています。もちろん現在の公営住宅法とは無関係ですから、それに縛られることはない。自治体からすると、「老人ばかり集まって困るんじゃないか」というかもしれないけれど、ここに集まってくる老人は比較的消費力がある人たちですから、うまく組み立てていけば、決して自治体の負担増ということにはならず、むしろ福祉の先進的な町として、いい自治体となる可能性もあるのではないかなと思っています。

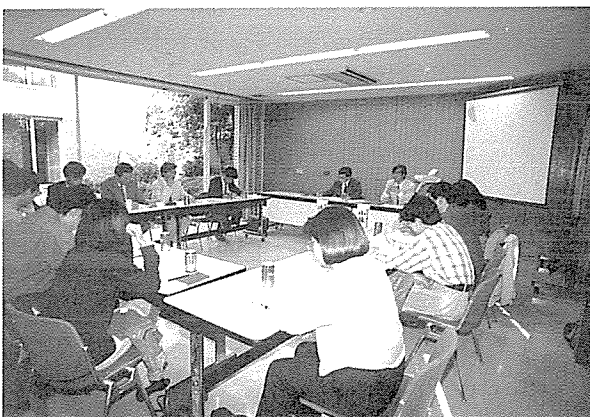
澤田 事業主体は第三セクターとおっしゃいましたが、他の可能性はないのでしょうか。

小林 福祉と住宅が連携していなければいけないということで、当面、いちばんやりやすいのは、自治体の公社だろうと予想している程度です。しかし、生協や、共済組合のようなものもあるし、三〇年後の見通しを説得できるような信用力のある企業なら、自前でやることも可能です。さらに、広い土地をもっている地主がいたら、地主が自分でもできるんですね。地主の土地の一部に終身利用権の住宅を建てて、その一方に定期利用権の住宅を建てて、

中での住替えを保証します、と地主がいったら、土地のもつ信用力によってこれを実現することもできるんです。

もし、この方式が一般化すれば、そこで公的介入は手を引いて、まったく自由市場に任せる。そうすると、『週刊住宅情報』に分譲と賃貸に加えて、第三の方式として利用権住宅の価格が載っている、そして債権市場には、いろいろな人工土地債権が売られている。最後はそういうふうになると思っているのですけれども。そこまでいくのは遠い話なので、まず突破口だけ考えようということです。

浅見 小林さんの提案は、いままでの住宅とか定住という概念を打ち破るという意味で、いろいろな萌芽があらわれていると思います。さらなる研究が進むことをお祈りします。どうもありがとうございます。



本誌では、各号の特集記事のメインとなるミニシンポジウムを当財団を会場として開催しています。関心をお持ちの方はお気軽にご参加下さい。

# 持ち家指向の背景条件

——一九七三年住宅双六の再検討

## 三宅 醇

### 1 一九七三年住宅双六

編集子より筆者に標題のテーマが与えられた時、「日本における持ち家指向（住宅双六）の背景を、さまざまな角度から考察し、イギリスなどとの比較を試みる」という注文が、あわせて付けられていた。

住宅双六は、一九七三年の朝日新聞紙上の「現代住宅双六」（上田篤・久谷政樹）が、西山知三の『日本のすまい1』（一九七五年、勁草書房）に掲載され、長く話題を呼ぶものとなった。図—1、表—1に示すように、第一ステップの「ベビーベッド」から始まって「庭つき郊外一戸建て」の「上り」に至る二四ステップに当時の住宅事情が鮮やかに示されていた。

この一九七三年双六をみると次のような原則や考え方にたっていると判断できる。

① ほぼ、ライフサイクルのステップ順に並べられている。② このライフステップのそれぞれの時期に特徴的な「住宅型」を軸に並べられている。③ ピークの「庭つき郊外一戸建て」を頂点とするハイアラキーが意識されていて、

表—1 1973年住宅双六の内容

No.	内容	進み	戻り	休み	振り出しへ
1	ベビーベッド	○	▲	△	●
2	川の字就寝	○	▲	△	●
3	子供部屋	○	▲	△	●
4	寮・寄宿舎	○	▲	△	●
5	住みこみ	○	▲	△	●
6	飯場・ドヤ	○	▲	△	●
7	はなれ同居	○	▲	△	●
8	橋の下仮小舎	○	▲	△	●
9	下宿	○	▲	△	●
10	木造アパート	○	▲	△	●
11	公団单身アパート	○	▲	△	●
12	公営住宅	○	▲	△	●
13	長屋住宅	○	▲	△	●
14	社宅	○	▲	△	●
15	危険地・公害地	○	▲	△	●
16	公園・公社アパート	○	▲	△	●
17	老人ホーム	○	▲	△	●
18	賃貸マンション	○	▲	△	●
19	宅地債券	○	▲	△	●
20	別荘地・トレーラーハウス	○	▲	△	●
21	建て売り分譲地	○	▲	△	●
22	分譲マンション	○	▲	△	●
23	分譲宅地	○	▲	△	●
24	庭つき郊外一戸建て	○	▲	△	●

図—1 1973年「現代住宅双六」



上田篤・久谷政樹による『朝日新聞』1973年1月3日より



新しいセミデタッチド（二戸一）住宅は、メイドをもてなくなった新ミドルクラスに適当な、二階建ての核家族向けのコンパクトなプランを提供した。

② 第一次大戦さ中の一九一五年、グラスゴーの家賃ストライキが始まって、「家賃統制」が開始されることとなった。総力戦のために、家主を泣かせても、総資本と総労働の秩序の維持をはかるうとしたところにこの本質がある。民営借家はそのモチベーションを失い、新規供給が止まった。次代に拡大する需要に応えた代替住宅が、下層に対して公営住宅、上層に対して持ち家として展開した。

③ 地下鉄の延長や、バス・マイカーの発展でアウトターサバープへの住宅地開発が可能になっていった。前期のインナーサバープの主流はビクトリアン・テラスであったが、より敷地条件の有利なセミデタッチド住宅が中心となり、クルドサックや近隣住区理論など、多様な住宅地開発の試みがなされた。

④ 前期までは微々たる存在のビルディングソサエティ（住宅金融組合）が形を整えはじめ、中・下層のミドルクラスの持ち家取得への強力な援軍となっていた。

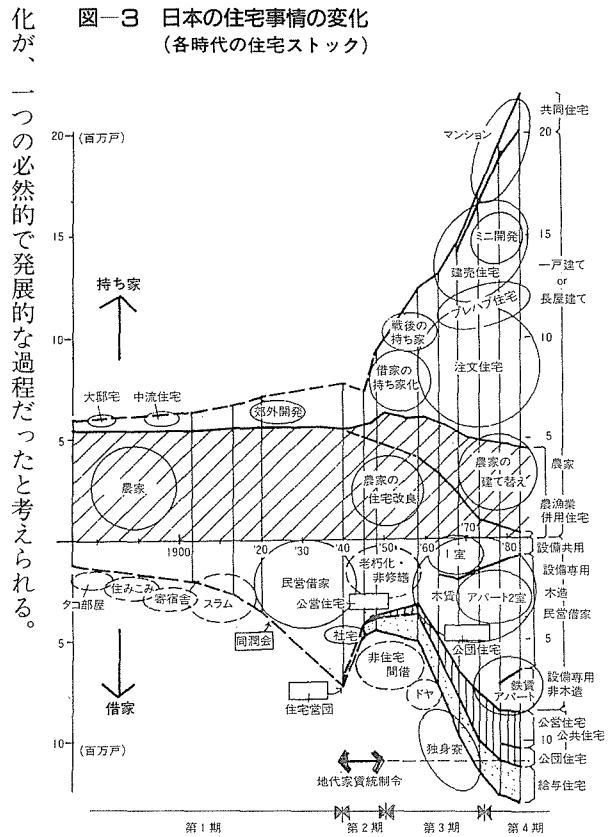
⑤ 前期までの民営借家は、テイペロッパーが、当局の許可を受けて相当規模の住宅地開発を行ない、その住宅群を、借家経営を行なう家主に売却していた。新しい分譲住宅開発は、売却先が家主から、個別の購入層たる個人に変わっただけで、売却方式に若干の変化があったものの、生産方式は引き継がれていた。

⑥ 一群の住宅は、同一プラン、同一材料、同一工法で建築されており、後刻の補修・改善の費用も明確でわかりやすい。

⑦ 都市計画としても、テイペロッパーをおさえれば団地のインフラの水準が担保できる。また、居住者も、個々の住宅を購入するのではなくて、住宅地としての環境を含めて買うという慣行が確立していた。建て売り住宅団地の利点が、前期の貸家時代に続いてずっと生かされ続けたことになる。

このように、持ち家化過程は、購入階層、立地、住戸タイプ、生産方式、計画規制などが、前期の改良として一歩前進しながら出現しており、持ち家

図一三 日本の住宅事情の変化  
(各時代の住宅ストック)



### 3 日本の持ち家化

化が、一つの必然的で発展的な過程だったと考えられる。

日本についても、持ち家と借家ストックを示したのが図一三である。日本の特性としての大量の農家の存在——明治維新後、常時五五〇万戸の農家がずっと継続しており、現在も兼農も含めて販売農家が三〇〇万戸（一九九〇年）の存在である——という特殊条件を除けば、戦前の都市住宅は、少数の持ち家と多数の民営借家、且つ借家中心の増加で、イギリスの一九世紀の状況と類似している。これに続いて一九五〇年以降の急速な持ち家化も、類似現象といえないこともない。相違点としては何よりも、イギリスのスムーズな発展としての持ち家化に対して、日本のそれは痛みを伴う、ぎくしゃくした持ち家化過程にある。

日本の持ち家化に関連した特徴を示してみよう。説明のために、第一期(明



治（一九四〇年）、第二期（一九四〇～五〇年）、第三期（一九五〇～七五年）、第四期（一九七五年以降）として区分してみる。

①第一期の中心住宅だった民営借家が第二期の一〇年間で、根本的なダメージを受けた。地代家賃統制令によって、新たな借家の供給が止まり、戦災によって二一〇万戸が焼失（その上に強制疎開の破壊が五五万戸）した。残った借家も戦後の再統制と固定資産税強化で、家賃より高い税の出現もあり、借家の直接売却、物納経由の間接売却による持ち家化が進行した。とりあえずの購入のために、最初は借地の持ち家が多かった。

破壊された民営借家の代替は、特に下層に対して不十分であった。社宅は特定企業に限定されていたし、公的借家も僅少であり、その募集時には長蛇の列が並んだ。当時の住宅難——①非住宅居住（バラック、壕舎など）、②同居（他人の住宅への同居）、③狭小過密（世帯九畳未満、且つ一人あたり二・五畳未満）、④老朽住宅居住——の四指標が示すように、すさまじい混乱状況にあった。

②第三期の持ち家化は、賃金の上昇とかミドルクラスの増加という側面もわずかにもってはいしたが、基本的にはごく単純に、まともな借家のないことからの脱出という意味であった。また、戦後に家族制度が廃され、社会保障手段に不安が生じ、値上りし始めた土地を持てば、持ち家によって将来の生活安定を期待できるだろうと考える背景となっていた。持ち家は、借家代替、社会保障の個人的代替物として、人びとの指向するものとなっていた。いわば社会的政策欠除がもたらす現代および将来の生活への恐怖心の反映と自衛措置が、日本の持ち家指向の出発であった。膨大な需要を前提に、無秩序な競争が開始され、地価はすさまじく上っていった。

③戦後当初の持ち家化は、戦前借家の購入や、成金層の個別建築であった。一九六〇年代より分譲地・建て売り住宅・マンション等が順に建設されていったが、イギリスのセミデタッチド住宅のような、一つの発展を示す形態を生み出すことなく、むしろ土地値上りへの対応策としての集合化という側面のみが強かった。

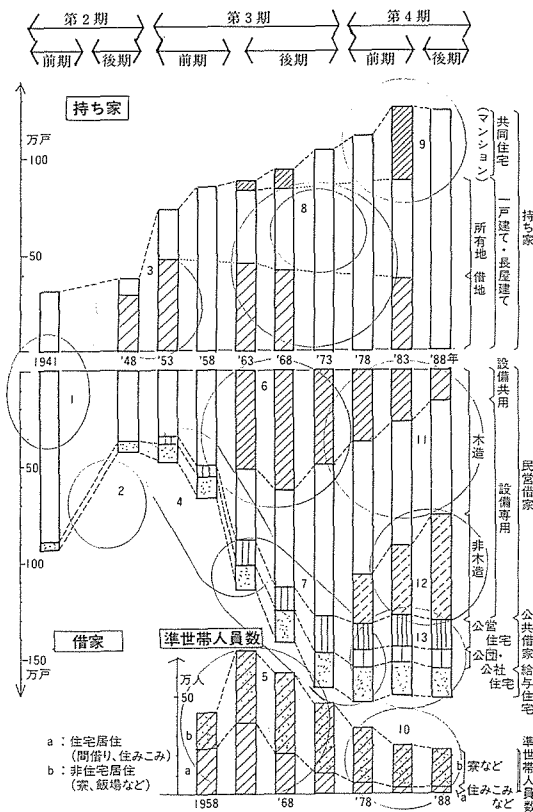
④総資本にとっては、労働者の持ち家指向はいくつものプラス作用をもつものだった。持ち家入手願望が馬の鼻先の人参となり人びとはせっせと働き、せっせと預貯金をした。その金が金融機関から巡って、企業の設備投資資金として有効に働いた。また住宅貸付は、企業への忠誠心を涵養した。さらに住宅産業、ディベロッパーに大きな活躍の場を与えた。このように、持ち家指向は、個人にはなくてはなくて、日本株式会社大いに寄与したものであった。

⑤戦前の借家時代には、一人の家主が数十戸レベルの所有者であったが、戦後の持ち家化は旧借家人の数だけの、新持ち家主をつくらなければ、都市計画の合意とりつけの困難さを数十倍にした。

さらに、日本式の土地と住宅の分割取り引きの習慣、注文住宅の方式は、住宅地の計画化に対し、ずっと障害となってきた。

戦後の持ち家では、歴史的に形成されてきた町家や、イギリスのテラスハウス、セミデタッチドのような敷地セービング型の良好住宅地を開発し得なかったことは、まことに残念である。土地の価値のみに最大の重みをおいた

図-4 東京都23区の住宅型の変化(住宅統計調査)



無理な持ち家化の「つけ」と言いうるだろう。

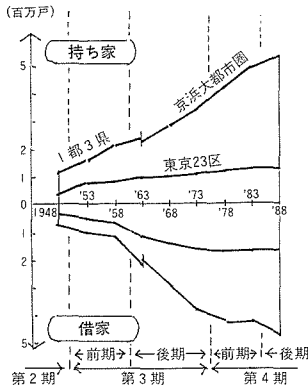
日本の持ち家化は、その条件の成熟しきらない中で、民営借家破壊の中で、無理やりにつくり上げられたものであった。いったん動き出した持ち家指向——地価上昇の回転は、所得が上れば上るだけ速くなるという厄介なシステムを、日本の中に組み込んでしまった。

#### 4 東京都二三区の住宅事情小史のスケッチ

ここで、東京都二三区を事例にして、約半世紀の住宅事情を簡単に振り返っておく。図—4は、持ち家・借家の量と準世帯人員数を示した。以下の番号は図中のそれと対応している。

- ①戦前、一九四一年の厚生省大都市住宅調査でみれば、東京市の住宅は、持ち家二五・二%、借家七三・三%、給与住宅一・五%であった。民営借家絶対といつて良い状況にあった。
- ②戦災による大量の住戸の焼失があり、四八年には、すでに持ち家、借家が同率に近づいていたし、五三年には、持ち家が圧倒し逆転した。
- ③借家の持ち家化の場合も新しい持ち家建設の場合も、多くは借地持ち家であった。終戦直後に持ち家が資産というより、とりあえずの必要物（シェルター）として入手されたことを物語る。

図—5 持ち家・借家ストック量  
(東京都23区と都市圏)



④民営借家経済崩壊をうけた代替住宅としての社宅や公共借家が期待されたが、量的には僅かなものであった。

⑤高度経済成長に伴い、地方の若年層が一気に東京へ吸収されてきた。彼らの主たる住居は、「住みこみ」やせいぜい「独身寮」であった。六三年にはピークの七五万人に達していた。

⑥同時に、主世帯型としての木造アパート（民借（設備共用））が一気に膨張した。六八年には六〇万戸にも達している。設備専用の二室アパートも加えて、木造アパート全盛期であった。戦前の一戸建て借家が戦後に持ち家化され、その増改築に際して、家主としてアパートを併設（二階上乗せ型、庭先型）したものである。戦前借家地域をなぞって、巨大な木賃ベルト地域が形成された。

⑦木賃アパート入居層の最大の救い主は公共借家であった。六八〜七八年ごろにピークをなしたが、そこで増加が止まった。

⑧着実に増える持ち家需要の区部内での実現は困難で、都市圏域を拡大しつつ郊外化していった（図—5）。一戸建て持ち家の多くが、所有地持ち家として増えていき、「財産」を指すものになった。

⑨東京での一戸建て持ち家入手の困難化に伴い、マンションが急増していった。七八〜八三年ころの急増が目立つ。

⑩最近の傾向として、居住水準の急上昇があるが、若年層の準世帯型居住の減があり、特に「住みこみ」はゼロに近づいている。

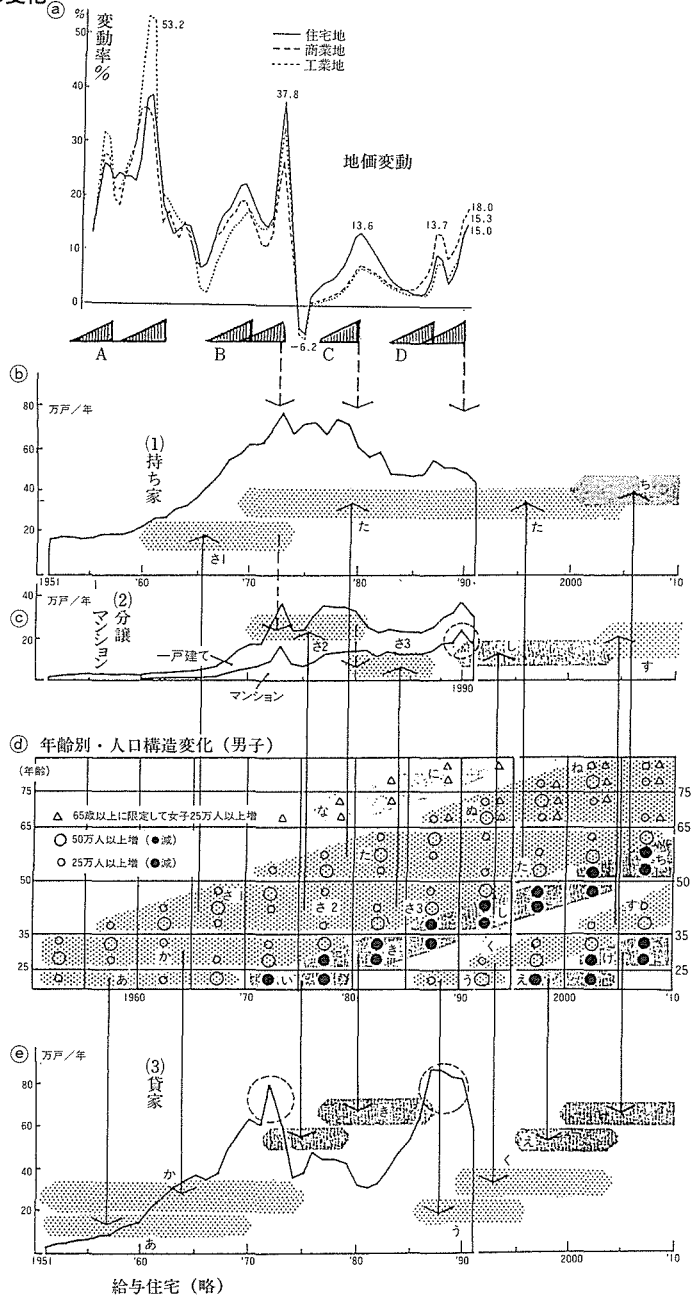
⑪民営借家（木造アパート）の大幅減少、特に設備共用（一室）アパートが急減している。

⑫代わって、非木造アパート借家の急増が目立つ。低層のプレハブアパート、中層のRCアパート、高層のマンションの賃貸化部分などであるが、この急増中の住宅型の今後が目される。

⑬公共借家は沈滞、建て替えにわずかな活路を見出し出している。給与住宅も縮小されつつある。

図一六 地価、住宅建設フロー、男子人口構成の変化

A：高度経済成長期地価、1961年3月には53.2%と高い変動率で、工業地が主導した。住宅地、商業地も40%まで上った。  
 B：列島改造論地価、1978年9月に37.8%と、住宅地主導ではね上った。商業地、工業地も上った。  
 C：1980年地価、1980年9月に最高13.6%に住宅地主導で上昇した。工業地、商業地の動きは鈍かった。1980年には、図④で、35～64歳の持家需要層（c、d）に、白丸が最大数の存在になっている。膨大な需要量を背景として、国内景気が好転で一気に土地需要が広がり、この地価となったものと考えられる。  
 D：バブル地価、1990年9月には18.0%と商業地が主導した。1987年9月にも13.7%と商業地が引っ張っている。法人の土地投機がこの地価上昇の大きなハズミとなった。

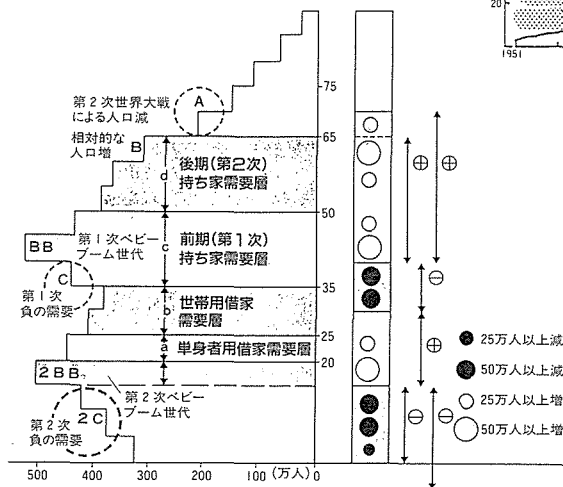


表一 年齢別・主要な住宅需要の性格

a	～24歳：単身用借家需要層
b	25～34歳：世帯用借家需要層
c	35～49歳：前期（第1次）持家需要層
d	50～64歳：後期（第2次）持家需要層
e	65～74歳：前期高齢者用住宅需要層
f	75歳以上：後期高齢者用住宅需要層

図一七、10の a,b,c,d,e 対応

図一七 男子年齢別人口(1990年, 全国)



③地価変動（日本不動産研究所、全国市街地地価指数の対前年同期（1年間）変動率）

④住宅着工統計の毎年住宅建設戸数（全国）

（b：持家 c：分譲住宅 d：貸家、給与住宅は略）

⑤男子人口の5歳階級別人口の5年間の増減（全国、1950～90年は国勢調査、95～2010年は厚生省人口問題研究所人口推計（中位数）による）

## 5 戦後の住宅ニーズと住宅サプライ

### 5-1 日本の人口構造の変化

図-6は、全国データで住宅建設フロー（住宅着工統計）の動きを示した(㉑㉒㉓)が、その動きの説明として、地価(㉔)と、五年ごとの年齢別人口の変化(男子)(㉕)を並列して示している。

㉑に、年齢別の人口変化が示されるが、年齢ごとに住宅ニーズの差がある(表-2参照)ことを考えると、ニーズの増減の変化がこの図㉑に図示されたとみるべきである。

また、日本の人口構造をみると、図-7に示されるように、①昭和ヒトケタ層（敗戦時に二〇歳未満で戦死を免れた層は、疑似的ベビーブーム層となっている）、②ベビーブーム(BB)層、③ベビーブームの直下の人口減、④第二BB層、⑤その直下層、の五つの特異層がある。これによって①②の三〇年間のプラス、③のマイナス一〇年、④へのプラスの一五年、⑤のマイナス二〇年という、住宅に対する正負の需要量が、ある年齢層に対し、時代をたどって生じることになる。

### 5-2 時系列にみる年齢別の人口変化

図-6㉑より、一九五〇〜六〇年あたりでは主として大量の借家需要層があふれていたことがわかる。その行き場がなくて「住宅難」の四指標のごときすさまじさを生んだと思われる。

六〇年あたりから、昭和ヒトケタ層を中心として大量の前期持ち家層の出現をみた。この前期持ち家層は、もっとマシな借家があれば自然な借家需要で調整されただろうと思われる。六〇年代は持ち家、借家の双方のマスハウジングの時代であった。公営住宅・公団住宅が渴望され、それが量的・質的に不十分なことで、持ち家への願望がさらに強められた時代であった。

七五年あたりから後期持ち家層の増加が目立ってきている。五〇歳をこえて収入も上り、建て替え、買い替えの可能層となっていた。そこに、八〇年

からはBB層が前期持ち家層に入ってきて、中古住宅の得意先となった。持ち家需要の最大の時期が八〇年代前半といえるだろう。後述するように、八〇年に地価が、住宅地主導型で急騰しているが、ちょうど経済の好況も重なって、持ち家需要ピーク地価が生じたと考えられる。

### 5-3 「負」の需要

七〇年代に入って、若年層に順に黒丸が現われる。五歳上の年齢層よりも人口が大量に減じること、該当年齢相当の住宅需要には「負」の作用を及ぼす。これを「負」の需要と呼ぶ。七〇年代に二〇歳代前半の層の減、七五年以降に二五〜三四歳層の減が示された。また、それは八五年からは前期持ち家需要層の三五歳以上層に達している。

この人口動向(㉕)と、住宅建設(㉑㉒㉓)の関係が興味深い。まず㉑の借家対応のへあへかの層のプラスに合わせて、貸家(㉓)のへあへか部分の増加が対応している。㉑でへいへきの黒丸の時期に合わせて、㉓のへいへきの建設減が示される。次のへうへけの対応もある。近々にへえの減が生ずる。したがって単身用借家の大量建設を勧めるような政策は、決して行なってはならないことであろう。

一九七〇年の「負」の需要で、木賃アパートが淘汰された。八〇年以降に現れた単身者用アパートは、キッチン、トイレ、シャワーがついた住宅となった。「住みこみ」が消え、「寮」もデラックス以外は若者から敬遠される時代となった。質の向上が進行しているのである。

一九七五年の公団空家は一つのドラスタチックな事件であった。この「負」の需要見通しの欠如が一因である。住宅政策の波(質より量、戸数主義、土地無策)にはんろうされて、本当の居住者ニーズを満たせないで、公団住宅が遠・高・狭住宅として、総スカンを喰ったとみるべきである。

### 5-4 持ち家需要層、着工フロー、地価

住宅着工統計では持ち家系住宅として、持ち家(注文住宅)、分譲住宅(こ

れを一戸建て・長屋建てと共同住宅の二区分し、戸建て建て売り住宅とマンションに典型化して考える)に三区に分ける。

地価について、図―6⑥を見ると、戦後に四つの大きな山があったことがわかる。A：高度経済成長地価(工業地が主導した)、B：列島改造論地価(オイルショックまで続いた。住宅地が主導)、C：(一九八〇年地価、住宅地主導で、他を圧倒している)、D：(バブル地価、商業地が他を圧倒した)。

④に戻ってみると、人口の推移と共に三五〇四九歳層は、へさ1へさ2へさ3の如くに、常時大量需要層であった。その層の持ち家需要に比べて、まずは⑤のへさ1の持ち家一戸建て(注文住宅、都市郊外へとスプロール)として供給された。この住宅入手のための土地競争が、Bの住宅地主導の地価上昇となり、困難化を強めた。またスプロールが生み出す障害に対して、一九六八年の都市計画法の市街化区域、同調整区域の区分が導入され、一定の歯止めとなった。それらによって、個別戸建て持ち家のスプロールは困難化し、⑥のへさ2の戸建て建て売り住宅へと転換していった。

地価上昇が生み出す早期購入への焦り、景気の波に加えて、B層が持ち家需要層に転入することで、八〇年前後にはいつそうの持ち家需要の拡大があった。これが逆に、住宅地主導の八〇年地価を生んだと思われる。これにより戸建て建て売り住宅優位の時代が終わり、持ち家需要は次の形態、マンションに活路を見出す時代になったと考えられる。これが⑥のへさ3である。このように注文住宅(スプロール)↓戸建て建て売り団地↓マンションと、より土地集約的、集団・集合化を強めつつ展開してきたということになる。

## 5-5 マンション需要とバブル地価

これに次いで生じたバブル地価は、マンションさえも高嶺の花としていった。バブル地価の特徴は商業地主導という点にある。世界の中心都市東京のオフィスビル需要から始まって全国を席卷した地価上昇は、多数の法人が本格的に乗り出して作りあげたものである。オフィスフロアの不足が、マンションによって補われ、それによって、マンションは個人購入可能価格から法人

購入価格へと吊り上げられた。個人的にこの荒波を上手に乗りこなした層もあろうが、新規持ち家指向層にとっては、どうしようもない障害となった。

ここで図⑥のへしの再検討が必要である。一九八五年に三五〇三九歳に黒丸が来たのに「負」の需要効果が出なかった、というよりも図⑥のマンション建設はこの時に増加した、という点である。八五〇九〇年に限ったマンション需要としては次の三点があげられる。①B層の積み残し持ち家需要が五年間だけ残って有効に作用した、②オフィス代替需要がマンションにやってきた、③投機需要も参入していた。そこで、九〇年をこえてバブルがはじけてみれば、②③は消えてしまい、①についても本格的に「負」の需要の居すわりがある、ということである。この一年間ほどマンションのそれなりの販売実績が報道されているが、これは第一に景気対策としての超低金利策によって、購入促進がはかられていること、第二に地価が止まって若干おさえ気味の価格であり、遠隔化もあってマンション価格が落ち着いていること、第三に注文持ち家、建て売り住宅需要層がマンションのみに活路を見出していること、の結果として、見るべきであろう。

さて、そのマンションさえ購入困難になったとすると、今後の持ち家はどうか、その展開するのだろうか。あり得る可能性を検討してみよう。

①マンションが郊外化する――すでに近年のマンション立地の郊外化は顕著なものがある。しかし、マンションは、同一立地の一戸建て持ち家よりも一戸当たり価格は低いが、単位土地当たりの収益性の増加から、必ず地価を上げていく働きをする。マンション立地の郊外化は、あくことのない郊外化現象となっていくかざるを得ない。郊外マンションを無理して入手した上での距離通勤や、面倒な管理問題、将来の建て替え問題を抱えて、その有利性はどこにあるのだろうか。必ず疑問の時点がやってこよう。

②マンションがもっと高層化する――このことによって、地価が更に上昇することになる。あくことのない地価上昇競争の中への組み込みである。

③地方で住宅入手する――地方での職場の存在が前提である。多くの自治体は人口減少問題を抱えており、勤務地と住宅地のセット開発に成功する自治

体があれば、その都市への人口流入、その層での持ち家入手の可能性が開けよう。しかし、地方でも、土地は個人所有物であり、地価吸収をめぐる幾つもの攻防があり、そう容易なことではない。

④賃貸住宅市場への回帰——もし居住水準が高く家賃が妥当ならば、持ち家を最終ゴールにはしない、という層は、潜在的には多い。しかし、そういう借家がない以上、需要の顕在化はみられない。最近の建設省の特定優良賃貸住宅政策は、むしろマンション代替層をターゲットとすればわかりやすい。公営住宅の代替策としての機能をもかぶせようとするものでわかりにくくなっている。いずれにせよ、無理な持ち家への熱をさまし、十分に賃貸住宅でいける、という政策が必要なのである。

⑤地価の低下——膨大な需要がある時には、対象が何であれ、価格上昇は当然である。図④に戻ると、この図を右端ではみ出すのだが二〇一〇年を超えたところで、第二B層直下層の黒丸が前期持ち家層の三五歳を超え始める。その後、この「負」の需要は二〇年間は続く。また五〇〜六四歳の後期持ち家層にも「負」の需要が残存している。すなわち我々が、今までに経験したことのない持ち家需要層の相対的大量減少現象が生じるのである。

一九八〇年の地価上昇(C)が、持ち家需要最大期に起因するとすれば、二〇一〇年前後は、地価低下の可能な時期である。

住宅政策、土地政策は、このあたりにも目くばりしつつ、ここ一〇年、二〇年間、実施されていく必要がある。

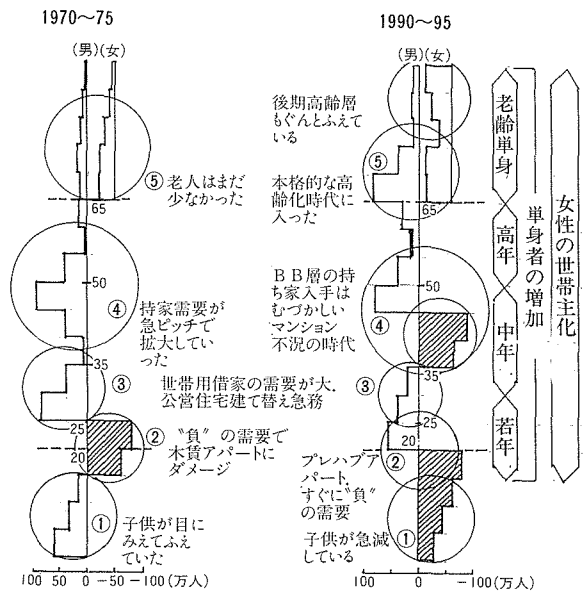
## 6 七三年双六時代と現在の住宅事情の差

ここまで到達するのに、多くの紙数を費やしてきたが、上述の背景の説明抜きでの双六論は不可能と考えてのことである。

### 6-1 人口構造の変化

すでに図-6④において概観したところだが、七〇〜七五年、九〇〜九五

図-8 年齢別人口変化の時代差(全国)  
(1970~75年と90~95の比較)



年の差をみれば、図-8のごとくである。男子人口の比較だが、高齢層では女子人口も加えている。

①子供が目みえて増えていた(七三年)が、目に見えて減る時代(九三年)になっている。子供の減少は、七三年双六の第一ステップのベビーベッドを減らし、一般的なベッド就寝の傾向で、第二ステップの川の字就寝も減ってきているのではなからうか。

②最初の「負」の需要の到来で木賃アパート市場は大打撃を受けていた。しかし無名の家主群のダメージは社会問題にならなかった(七三年)。現在、二〇歳代前半は増加だが、すぐに単身アパート需要の長期的な激減の時代が近い。今後は、農家などに若年単身者用アパート建設を勧めるのは罪悪である(九三年)。

③二五〜三四歳の世帯用借家需要は目一杯であった(七三年)。今もそうであり、公営住宅建て替えの絶好のチャンスとなっている(九三年)。

④四〇〜五四歳に持ち家需要の山場があった。前期持ち家層のピーク時であり、戸建て住宅中心時代だったといえるだろう（七三年）。

今は三五〜四四歳に「負」の需要が重なり、マンション熱を冷まししている。四五〜五四歳にB層中心の山がある。B層は後期持ち家層に到達しつつあるが、次の買い替えのためには今の住宅の転売が必要だが、誰が購入してくれるのだろうか。直下は「負」の需要、その下の第二B層は居住水準について、良好住宅しか体験していない醒めた層である（九三年）。

⑤六五歳以上層はまだ僅かであった（七三年）。今や数倍に達する量であり、女子では後期高齢層（七五歳以上）も多い。男子では、昭和ヒトケタ層が高齢化し団塊の世代としてこの層に入ってきた。十年後には一斉に後期高齢化する。高齢者の住居・居住の問題が、ついに本格的に現実化してきた。

## 6-2 ライフサイクル・マトリックス

年齢と世帯人員数のクロス表を、ライフサイクル・マトリックスと呼ぶ（図9）。若年単身から、結婚、子供が生まれ成長、子供の独立によって中高老年夫婦、老年単身というライフサイクル上のステップを移動する。この大サイクルに加えて、子供の独立と単身者化、老年層の三世代居住での若い世代との三世代居住などの小サイクルが加わっている。

七三年には三〇歳代四人にピークがあったが、八八年にはピークは四〇歳代前半の四人にピークがあり、全体として中高老年へ、少人数へのシフトがみられる。一人世帯が膨大化した（図10）。

七三年には、三〇〜四〇歳代四人の家族が全体の中心であった。農村にも親と一緒に長兄がいて、後顧の憂いがなかった。都市へ出て、まっしぐら、庭つき一戸建てを入手すれば生活のゴールだと認識できた時代だった。

九三年の今日、ライフステップの山場は分散し、家族のゴールとは何か、見定めることのできない時代となっている。田舎の老親の面倒をどうするか、都市の老年単身をどう生きるか。さらに、中年単身の増加は、非婚層の増大の反映である。「結婚」は誰もがするものではなくなくなってきた。

図9 ライフサイクル・マトリックス上に示されるライフサイクルの過程

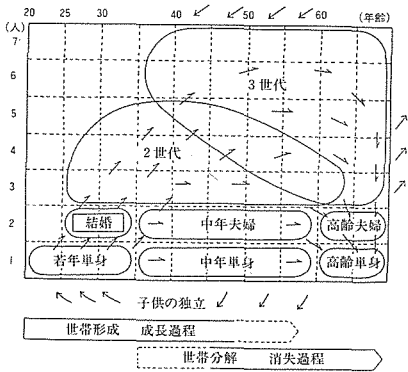


図10 各年次のライフサイクル・マトリックスの変化 (住宅統計調査、全国)

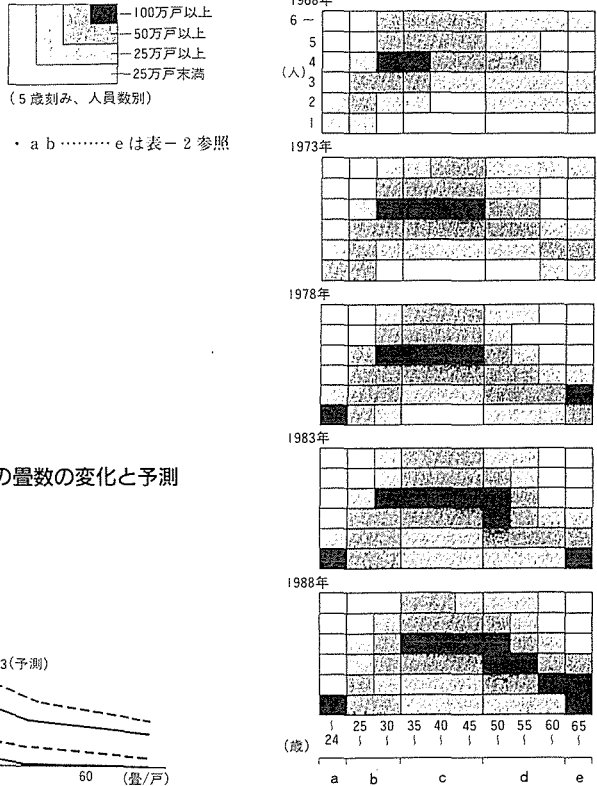
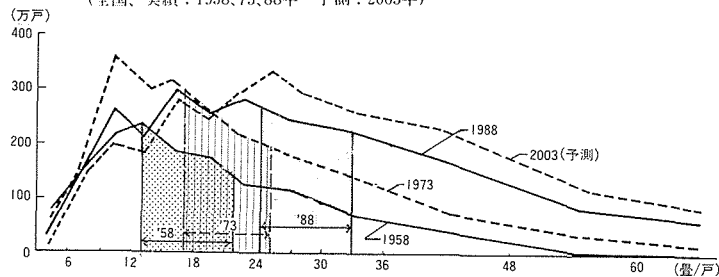


図11 住宅量数別分布の変化と予測、量数別5分位境界の量数の変化と予測 (全国、実績：1958、73、88年 予測：2003年)

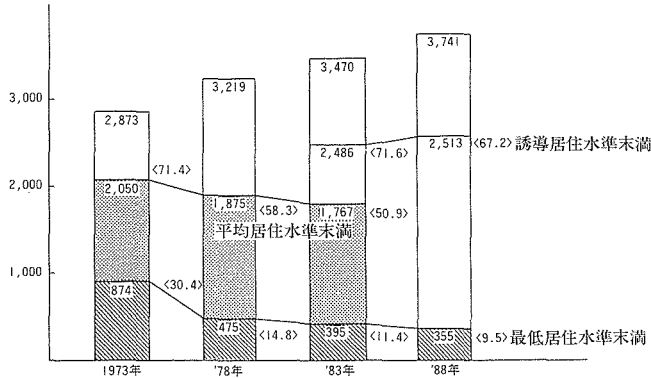


七三年双六は、家族像の見える時代のものではあったが、ここへ来て、不確定な家族像の時代に入って、唯一のゴールの設定が困難化してきている。

### 6-3 居住水準の向上

図11に、一九五八、七三、八八年の住宅畳数別分布と二〇〇三年の予測データを示した。住宅規模が急速に拡大してきていることが示される。全住宅戸数を一〇〇%として、畳数分布にしたがって五分位に区分し、第三分位(四〇~六〇%に相当)の区分をみる。四〇%レベル、六〇%レベルとも急上昇だが、後半の一五年で格段の上昇がみられる。七三年の六〇%レベルのほんの僅か下に、八八年の四〇%レベルが来ている。七三年では下から六〇%に近い規模が、一五年後の八八年では、下から四〇%のレベルになってしまったということである。

図12 居住水準(規模要因によるもの)の推移:主世帯(全国)  
(単位:万世帯、< > 内は%)



資料:「住宅統計調査」(総務庁統計局)  
注:1973年及び誘導居住水準未満世帯数については建設省推計

第三期住宅建設五ヶ年計画(昭和五〜五五年)によって「最低」と「平均」の「居住水準」が設定された。四人世帯で一九・五畳五〇㎡とされる最低居住水準に満たないものが、一九七三年八万四千戸三〇・四%に対し、八八年では三五万五千戸九・五%となった(図12)。政策目標は最低居住水準をゼロとすることにおいており、それからいえば失敗であるが、一五年の間の水準の大幅向上はいえる。最低居住水準は、一応、子供も性別就寝、一室に二人以内就寝の可能を目指しており、子供部屋は大よそ確保される時期になってきている(双六第三ステップ)。

### 6-4 単身者住居の変化

図13に示すように、単身者用住居は大きく変わってきている。住宅統計調査の定義をイメージできる典型例におきかえてみる。

#### ① 準世帯型

- 専用住宅に居住 → 間借り
- 併用住宅に居住 → 住みこみ
- 住宅以外(寮・寄宿舎、下宿) → 寮、下宿
- (旅館、宿泊所) → ドヤ
- (その他の建物) → 飯場等

#### ② 主世帯型

- 一人の主世帯(設備共用) → 一室木賃アパート
- (設備専用) → 一般住宅

一九七三年は、寮・下宿が最大ピークの時期であり、この頃までは間借り、住みこみも見られたり記憶にあり、主世帯型は主流になる以前であった。八八年では、準世帯型は縮小過程にあり「寮」だけが命脈を保っている。主世帯型でも、設備共用は最低レベルに落ちた。非木造アパートと持ち家(中高年齢単身者に対応)が増加している。

七三年双六の「公園単身アパート」は、なつかしい歴史的遺物になってしまった。現在では、公営住宅での高齢一人暮らしが急増しつつある。



図-13 単身者の居住形態の変化(1963~88年、住宅統計調査、全国 単位:万人)

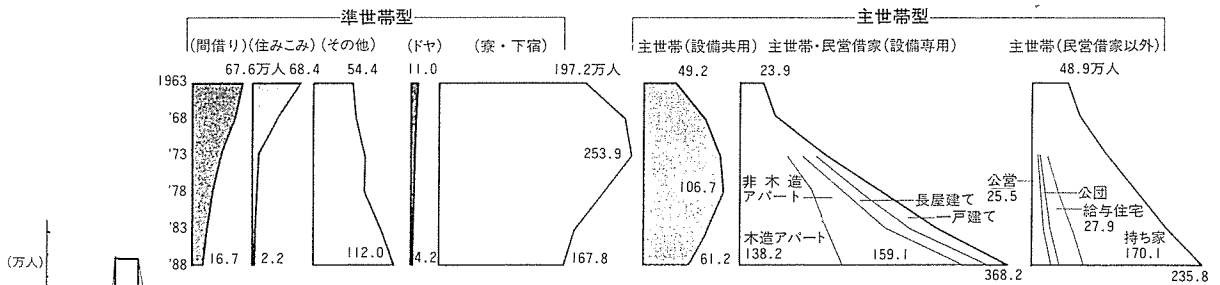


図-14 年齢別1人世帯(男女別、女子のみ未婚・未婚以外別)  
(全国、1985年、国勢調査)

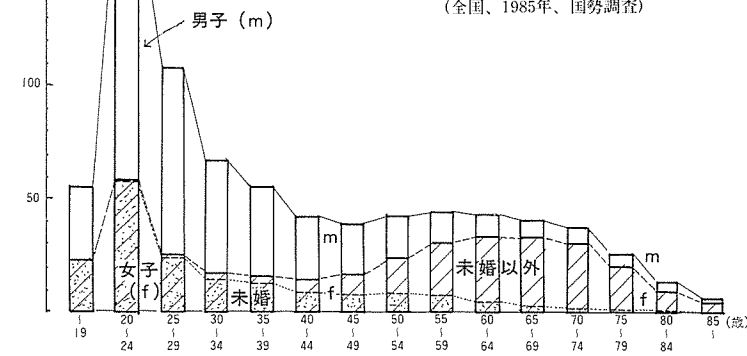


図-15 住宅の型構成比(全国、1988年、住宅統計調査)

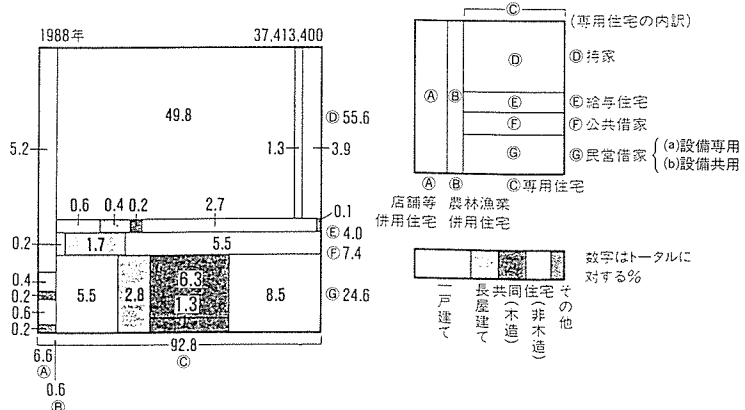


表-3 住宅の主要型別構成比、1973年・1988年の実数、戸数増倍率、平均延床面積

	63年	73年	88年	73年実数(戸)	88年実数(戸)	88/73	88年の平均延床面積(m <sup>2</sup> )
総数	100.0	100.0	100.0	28,730,500	37,413,400	1.302	89.29
店舗併用住宅	12.8	9.1	6.6	2,616,900	2,473,300	0.945	141.49
農家併用住宅	15.7	3.4	0.6	988,900	239,200	0.242	175.91
専用住宅	71.5	87.4	92.8	25,124,800	34,700,900	1.381	84.95
持家	39.5	49.1	55.6	14,106,700	20,794,500	1.474	112.08
一戸建て	36.4	45.5	49.8	13,071,400	18,625,100	1.425	116.97
長屋建て	2.7	2.1	1.3	595,000	477,900	0.803	69.51
共同住宅(マンション)	0.04	0.8	3.9	423,500	1,460,300	3.448	67.37
給与住宅	6.5	6.0	4.0	1,736,400	1,499,800	0.864	54.21
公団住宅	2.1	2.1	2.1	581,100	802,500	1.381	44.84
公営住宅	4.6	4.9	5.3	1,408,400	1,962,200	1.407	47.01
民営借家	21.0	25.4	24.6	7,296,300	9,191,500	1.260	40.27
一戸建て	6.5	6.4	5.5	1,843,900	2,052,900	1.113	61.55
長屋建て	6.1	5.6	2.8	1,591,400	1,066,200	0.670	43.10
非木造アパート	0.4	2.0	8.5	567,800	3,181,200	5.603	37.46
(内2階以下) * 1	(-)	(0.7)	(2.4)	(204,700)	(908,400)	4.438	-
(内3-5階) * 2	(-)	(1.1)	(4.7)	(310,700)	(1,746,600)	5.621	-
(内6階以上) * 3	(-)	(0.2)	(1.4)	(52,500)	(526,300)	10.025	-
木造アパート(設備専用)	2.1	7.1	6.3	2,028,000	2,353,600	1.161	26.70(28.99)
(設備共用)	5.8	4.3	1.3	1,231,000	502,700	0.408	(16.00)

\* 典型例 (\* 1 プレハブアパート \* 2 R C 中層アパート \* 3 分譲マンションの賃貸利用)

女子の一人暮らしが増えている。若年の未婚、中年の非婚・離婚、高齢者の死別である。同棲、非婚の事実婚など多様な形が増加するだろうし、それは統計値では一人として扱われることが多いだろう(図-14)。

七三年双六の、はなれ同居、橋の下居住は、統計値では、普通世帯の同居や非住宅居住のケースに相当しよう。七三年でも、記憶としては存在していたが現実にはすでにゼロに近いものであった。八八年では、同居が〇・一六%、非住宅居住〇・二四%にすぎない。ただ、たぶん統計値からもれている大都会の駅の地下などのダンボール居住などのホームレスは、新しい双六に入られるべき題材なのかも知れない。また外国人労働者など異質の問題を

かかえはじめている。

## 6-5 住宅の型

図15の住宅型構成図をみよう。①住宅の種類(専用・併用の別)、②住宅所有関係(持ち家・借家の別)、③建て方、④構造(共同住宅について)、⑤設備専用、共用(民間木造アパートについて)、の五指標で型区分したものである。表3はそれを、六三年、七三年、八八年について見たものである。主な特徴点をあげてみる。

①住宅数は一・三倍になった。増加の中心は専用住宅で、農業併用住宅はぐんと減って二四万戸〇・六%まで低下した。七三年双六の時代にはまだ百万戸近く三・四%の存在であった。店舗等併用住宅は二五〇万戸程度の実数が残っている。

②以下は、専用住宅内の分析である。持ち家は増加している。一戸建ての増加が五五五万戸にも達する。長屋建ては順次姿を消しつつある。マンションは急増で、四二万戸が一四六万戸となった。

③給与住宅は減少してきている。公団、公営とも戸数を平均比率以上に増やしているが、トータルに対して、七・〇%二〇〇万戸(七三年)が七・四%二八〇万戸(八八年)になったにすぎない。

④民営借家の動きは激しい。一戸建てと木造アパート(設備専用)は僅かに増えたが比率は減っている。長屋建て借家、木造アパート(設備共用)は大幅に減少している。その中で、非木造アパートの増加のみが目覚ましい。三(五階の中層RCアパート(鉄賃アパート)が一四三万戸増、二階以下のプレハブアパートが七三万戸増、六階以上の分譲マンション賃貸利用型が四七万戸増である。

⑤非木造アパート化は、いずれにせよ、今日の大きな傾向である。図16によれば、七三年には、低層は少なくて民営借家に特化、中層は給与住宅か公共借家、高層はマンションか公共借家であった。八八年には中高層の急増が著しい。中層以下は民営借家に、高層は持ち家に特化がみられる。

図-16 階数別住宅の数と戸数

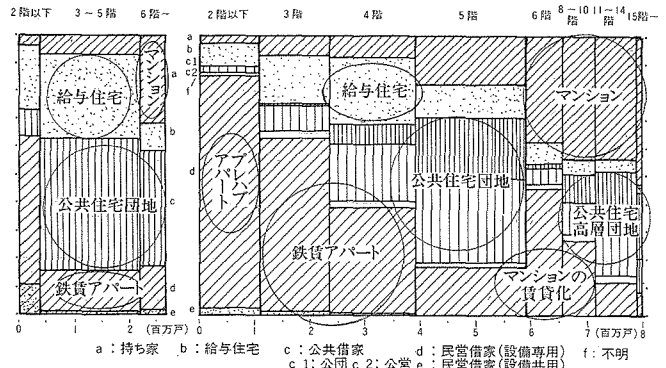
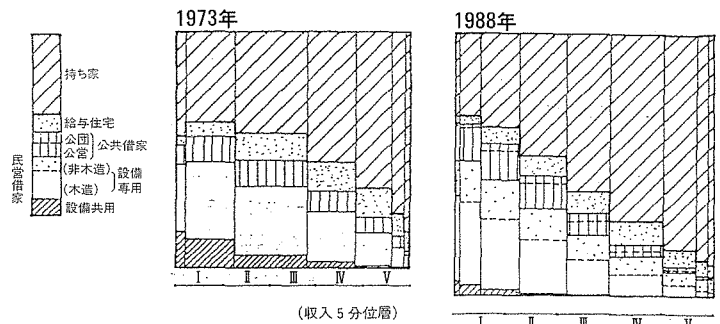


図-17 雇用者の収入階層別住宅の所有関係(全国)

(住宅統計調査)



## 6-6 持ち家入手について

### (1) 持ち家入手の形態

先述のように持ち家取得は、地価の高騰にしたがって、持ち家一次取得層にとつての中心型は、①注文持ち家住宅↓②戸建て建て売り住宅↓③マンションと変遷してきた。七三年双六は、①の注文持ち家住宅時代の最後の時期に出されたものであり、宅地についてこのほかの関心が強かったようである。危険公害地、宅地債券、分譲宅地と多くのステップが出てくる。建て売り分譲地が、マンションの前に出ているのは、当時マンションは高級マンション中心で、マンションの方がより高所得層に対応していたことによると考えられる。

七三年、八八年の持ち家の階層的位置を検討してみよう。雇用者（自営業主と無職を除く）の収入階層別の住宅所有関係別構成をみれば図17のごとくになる。持ち家層は、ますます高所得層に限定されてきている。過去に遡るほど、低所得層の持ち家比率が高い。このことの中に二つの意味がありそうである。第一はまだ地価が低くて、持ち家入手が中低層でも可能だったこと、第二に戦後の持ち家化傾向の中で底辺層にまで西山外三のいう「ニセ持ち家」を過度に強いてきたことの反映である。

## (2) 持ち家立地

七三年双六で、庭つき郊外一戸建てがゴールとされた条件の一つに、このころの郊外は、まだ近郊の通勤可能地であったことがある。住都公団の最外遠団地——京浜都市圏で五〇km圏——の範囲内が持ち家地域でもあった。庭つき郊外一戸建ては、四〇歳代の核家族にとって、通勤も何とか我慢でき、将来の値上りも期待でき、当時としては相当の水準の住宅を入手できたこと、これらが双六ゴールの充実感であったと考えられる。

今日は、新幹線通勤まで含めれば、通勤範囲は一〇〇キロを越えるだろう。この間、「逆単身」とか、「マルチハイビーターション」とか、「家族」を忘れた提案や現実が出てきている。家族抜きの持ち家とはどういう意味をもつのだろうか。

## 6-7 高齢者住宅について

七三年双六には、以上の他に、「別荘地トレーラーハウス」、「老人ホーム」が示されている。

トレーラーハウスは、その頃アメリカで一種のブームになったモービルハウスを意識してのものであろう。ただ、日本には、それを可能にする基地のシリーズも、長大車を運ぶ道路体系も欠落していたし、一家あげての移動と定住を組み合わせた生活体系のイメージが不足していたのだろう。

別荘も、毎年の休暇の基地をもつメリットと、維持管理負担のデメリットの相殺の上で、一か所に固定することが逆に足かせにならないか、といった

問題も生んでいるようである。

老人ホームは、まだ高齢者層が少ない時期のあり方であり、双六では「休み」、「ふりだしへ戻る」などの点でも、不安定な位置づけであった。老人居住として、三世代居住か、老人のみ居住か。公共サイドが、「シルバーハウジング」や「シニアハウス」をどれだけ供給できるか。「老人ホーム」などの施設がどうなるだろうか。また、持ち家の増加からみれば、個人の住宅改善も一つの大きな課題である。

さらにどのように死ぬか。死後どこに眠るか（墓地）も、今後の日本の大きな課題とされてきている。

## 7 ボタンのかけ違い

イギリスの持ち家化は、歴史の流れの中で必然的に生まれてきた郊外セミデタッチドの形をとって一般化した。それに対して、日本の持ち家化は、不自然な無理無体なものだったとしか考えられない。気がつくとき焼けこげやすり切れのある、ボタンもとれて、ボタン穴も切れている上衣を着ていた。とりえず残ったボタン穴に残ったボタンを入れて、前を閉めたが、ボタンはかけ違っていて、格好がつかない。破れ、ほころびに応急手当をし、あちらにかけ継ぎ、こちらを切って広げ、ボタンをつける、ポケットの位置を変える、などをしていくうちに、不思議なデザインの上衣ができてきた。窮屈さはまぬがれず、何よりも不自然である。ただ、もとのボタンに戻せば今まで手を入れたことが全部オジャンになるから、それもできない。体形（人口、家族形態）も変わるし、大きさ（都市圏の広がり）も変わる。布地の改良（水準向上）もあるし、襟や袖や脇や背（住宅型構成）の変化、斉合性がある。ポケットは、やたらと電化製品、家具等でふくらんでいる。トータルデザインなしの、典型的な成り行きまかせの住宅像が、今日の日本の住宅事情（住宅双六）なのではあるまいか。

# 新しい住宅供給方式の模索

住宅・都市整備公団の試みより

大西 誠

## I 新しい住宅供給方式の視点

土地の取得から住宅の建設、供給、生活に至る一連の過程において、従来の一般的な分譲住宅や賃貸住宅と異なる住宅供給方式を総称して、新しい住宅供給方式と呼ぶこととする。居住者参加の方式から事業者による軀体システムまで、その範囲は広範にわたるため、新しい方式の模索を有効なものとするためには、新しい方式によって何を実現しようとするのかを明確にすることが必要である。そのための視点を、入居者の動機、事業者の動機、公共体の動機の三つの側面から考えてみたい。



### 1 入居者の動機に込める視点

#### (1) 主体性の回復

##### ① 参加によって求めるもの

現代社会における一般的な集合住宅の生産・供給過程においては、居住者が主体的に参加できる場面は、入居にあたって住戸を選ぶ「選択」と、住んだ後のインテリアをしつらえる「住みこなし」に限られている。しかし、供給過程の中に「参加」することを望む入居者は少なくない。自由な間取

りの実現といったような「個別性」の実現を望む者や、共同体としての生活といったような「共同性」の実現を望む者など、求めるものはさまざまであるが、「参加」によって、住宅づくりにおける「主体性の回復」を求めているものと理解するべきであると思われる。

##### ② 個別性の追求

個々の住空間づくりにおいて入居者の自由度が大きいことが求められている。それを個別性の追求と呼ぶこととする。この項目は二つの次元の異なる要求に分解して捉えることができる。一つは、自分の好きな空間を作りたいという「個性化」の要求であり、他の一つは、家族構成の変化等にあわせて自由に増改築したいという「可変性」の要求である。個性化への対応については、個人の奔放な消費要求に込める必要はない、もしくは計画者が追求すべき本質的課題ではないといった意見もあるが、私はその考えに与<sup>よ</sup>しない。自分の好きな空間で暮らすことは、快適であることの本質的部分を構成するものであると私は考えている。しかもその快適な空間を自ら作りだすことは、住宅づくりにおける主体性の回復を実現することであり、その視点から捉えれば、個別性の追求も共同性の追求も、ともに重要である。

##### ③ 共同性の追求

計画の当初から共同性を追求する参加もありうるが、その数は非常に少ないものと思われる。コ―ポラティブ住宅への参加者の経験をみても、当

表一 1 新しい住宅供給方式を模索する視点

(凡例) 一般の分譲住宅、賃貸住宅に比べて、 その方式であるが故に、 ◎=非常に実現できる。 ○=実現できる。 △=実現できる可能性が有る。 又は少し実現できる。			分譲		中間		賃貸		
			メ ニ ュー	グ ル ー プ 分 譲	フ リ ー ス テ ー ジ	定 期 借 地 権 分 譲	利 用 権 方 式	フ リ ー プ ラ ン 賃	フ レ ク ス 賃 貸
入居者の 動機	主体性の回復 (入居者参加)	個性化への対応	△	◎	○			◎	○
			可変性への対応			◎		◎	○
		共同性の追求			◎				
	新経済合理性の実現	中間保有形態の実現				◎	◎	○	
事業者の 動機	事業機会の拡大	土地取得の拡大		△		○			◎
	コスト低減	公的補助の導入				△	△		
		原価低減(土地・合意形成コスト)					○		
公共体の 動機	政策目的の実現	良質な社会資本の形成			○		◎	○	
		アフォーダブルな住宅の供給				◎	◎		○
		高齢化社会への対応		○			○		
	補助の論理の明確化	公共性の明確化					○	○	△

初は個別性の実現を目的として参加したものの、計画の過程で主体性の回復過程を経験することにより、共同性の獲得も目的となることが多い。

**(2)新しい経済合理性の実現**

新しい権利形態とそれに見合った費用負担方式が求められている。それは、分譲住宅と賃貸住宅

の両方のメリットをあわせ持った中間保有形態の実現である。

**①中間保有形態の性質比較**

求めるべき中間保有形態が持つべき性質は、一つは分譲住宅とも賃貸住宅とも異なる中間的な費用負担であり、もう一つは投資に見合った資産性である。

後者について、若干の説明を付け加えたい。分譲住宅は個人の資産であり、しかも従来は土地価格の上昇により大幅なキャピタルゲインが発生することが多かったが故に、国庫による補助は限定されていた。一方賃貸住宅は、公的住宅供給の基本として、市場で成り立たない部分に国費を大幅に投入することによって成立させてきた。しかし、この分譲・賃貸の二分論は現実には不合理を生み出している。

特に近年は、地価高騰により賃貸住宅の供給は大幅な国費補助の増大を意味することとなり、その積極的拡大は必ずしも容易ではない状況になっている。そのような状況を背景として、最近、特定優良賃貸住宅制度が法制化されたが、この方式は、地主が自らの土地を使い(土地の投資)、地方公共団体が補助をすることを促進することによって、従来型の賃貸住宅より少ない国費で同様の政策効果をあげることが目的としていと捉えることができる。

見方を変えれば、地主ではなく居住者が賃貸住宅の建設費の一部を負担(投資)してもよいわけで、その投資に見合った資産性があることと(キャピタルゲイン、またはキャピタルロスの発生がありうる)、それ以外の部分について公共側が負担することは矛盾を生じないはずである。そしてそのことが、公共負担の軽減につながり、かつ政策目的を達成できるのであれば、賃貸か分譲かにこだわるべきではないのではないだろうか。

表-2 中間保有形態の性質比較

		分譲住宅	中間形態	賃貸住宅
費用負担	イニシャルコスト ランニングコスト	大 相対的に大	中 相対的に中	小 相対的に小
資産性	資産価値 インフレヘッジ	有 強い	一定期間有・無 可能性有	無 弱い
居住性	永続的安定性 改変の自由度 規模・グレード 立地	安定的 高い 規模大・グレード良 郊外	一定期間有 有 規模大・グレード良 都心	契約更新必要 低い 規模小・グレード並 都心

そのような視点も含めて、中間保有形態の性質を比較したものが表-2である。

② 権利形態

さまざまな住宅供給方式のうち、住宅・都市整備公団で既の実施しているものと、今後考えられる供給方式の権利形態をまとめたものが表-3である。

特に、新しい住宅供給方式としての中間保有形

表-3 さまざまな供給方式の権利形態

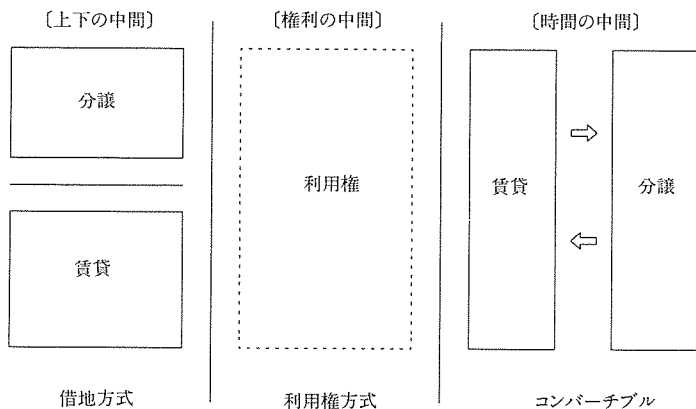
	一般分譲住宅	定期借地権分譲	利用権方式	7/11-ワン賃貸住宅	一般賃貸住宅
建物の権利	所有権	所有権	利用権	内装等 所有権 賃借権	賃借権
土地の権利	所有権	定期 借地権			

態について、その権利形態を概念図で表したものが表-4である。

2 事業者の動機に対応する視点

入居者の動機に 대응することや、政策目的を実現することは事業者の動機そのものではないが、その他に、新しい住宅供給方式の模索に関しては、公共民間を問わず住宅供給事業者固有の動機があ

表-4 中間保有形態の権利形態の概念図



ると思われる。それは、一つには土地取得の拡大による事業機会の拡大であり、他の一つは公的補助の実現や原価低減によるコスト低減である。

3 公共体の動機に対応する視点

公共体の動機は一義的には政策目的の実現にある。その内容はさまざまであるが、住宅供給方式に関する主なものとしては、良質な社会資本の形

成、アフオーダブルな住宅の供給、高齢化社会への対応があげられる。さらに、それらを実現する

ためにも、二義的なものではあるが、補助の論理の明確化という視点も重要である。

## II 住宅・都市整備公団における新しい住宅供給方式

### 1 新しい賃貸住宅

従来のように既製品を借りる方式のものは、基本的には現状回復義務があり、内装や設備の変更についても全て模様替えの申請が必要であり、認められる範囲も大幅な制限を加えざるを得ないのであった。このような制約を打破し、利用権の確立を目指したものがスケルトン賃貸住宅である。これは実現しなかったが、内装・設備を居住者の自由としたものがフリープラン賃貸住宅。それを簡易化し、部分的に自由度を確保したものがフレックス賃貸住宅である。これらの特徴を表15にまとめていく。

フリープラン賃貸住宅は、三団地で実施しているが、近年は実施例がない。その一番の理由は、この方式は事業者にとっては非常に手間と時間のかかる方式であり、通常のものに比べて人件費と利息が大きすぎるという点にあると思われる。この、言うならば合意形成コストを如何に低減できるかが、この方式の課題である。

### 2 新しい分譲住宅

区分所有建物ではあるが、バルコニー側および

廊下側の外壁を専有部分の範囲内に置くことにより、自由に外壁を移動させることができる住宅として、フリーステージ住宅を検討中である。中層住宅でありながら、ある時期は広い外部テラスで戸外生活を楽しみ、ライフステージの変化に応じて外壁を移動し、自由に増改築をすることが可能となる。

### 3 定期借地権付分譲住宅

公団所有地に五〇年の定期借地権を設定し、その定期借地権付で住宅を分譲する方式を検討中である。権利金は徴収せず、借地期間満了時には無償返還するものとする。このスキームで需要調査を行なったところ、希望者の比率は通常マンション…定期借地マンション…二…一であった。また期間満了後に賃貸住宅を斡旋するオプション付であればその比率は逆転し一…二となる。この調査は具体の物件による調査ではないため、一定の限界はあるものの、需要という点については可能性がある方式であると考えられる。

定期借地権付分譲住宅は、民間の戸建住宅で実施されているものもあるが、公団での実施に関しては、解決すべき課題も多い。①公団所有地で

なうのであれば、地代を低くするための補助が必要となる。②期間満了時に近づく、新しい入居者がいなくなるおそれがある。③期間満了時の社会的弱者対策。④税制上の扱いが不明確。等である。これらの課題の解決策も含めて、引き続き検討してゆくことにしている。

(おおいし・まこと)住宅・都市整備公団住宅企画部建設課

表15 住宅・都市整備公団における新しい賃貸住宅

スケルトン 賃貸住宅	建物躯体(スケルトン)を公団が所有・賃貸し、内装・設備及び空間の利用権を入居者が所有し自由に譲渡することができる住宅。(公団が昭和59年度に予算要求した制度)
フリープラン 賃貸住宅	建物躯体を公団が所有・賃貸する。内装・設備は入居者の所有とし、賃貸借の終了・解除により退去する場合は、公団が公募した次の入居者に譲渡することができる。 (実際に制度化した商品名)
フレックス 賃貸住宅	権利関係は通常の賃貸住宅と同じであるが、フレックスルームと呼ばれる広い空間を持ち、間仕切りやコンセントの位置等が自由に変えられる仕掛けをしてある住宅。

特集●新「住宅双六」

# 住まいは旅

## 引越して わが身を知る

鈴木 聡

昨年八月の末に新しいマンションに引越しました。賃貸の3LDK。JRの荻窪駅から徒歩一二分。それまでは隣の阿佐谷駅から徒歩六分の2LDKでした。本やCDもずいぶん増え、来年赤ん坊が生まれるのでもう少し広いところに住みたいと思ったのです。

環境は「良」。昼間も静かだけど、夜になるともっと静かで、虫の合唱が隣の庭から聞こえます。一番近いコンビニまで歩いて五分ぐらい。阿佐谷のときは一分以内に三軒のコンビニがあったから、それに比べると少々不便。冗談で妻と「田舎暮らし」と呼んでいます。

引越して、私自身、変わったことが三つあります。

第一に、以前よりは歩くようになったこと。習慣とは恐ろしいもので、駅までの距離が徒歩六分だと、知らず知らずのうちにそれが自分の歩く距離のベースになってしまっているのです。阿佐谷に住んでいたころは一〇分を越えると「ちょっと遠いな」と感じていました。仕事で急いでいる時などヒョイツとタクシーに乗ってしまった。一五分までラクラク徒歩圏内になった今から思えば実に情けない。駅から近すぎるのも考えものかもしれません。

第二に、本を良く読むようになったこと。南向きのリビングがなかなか読書に快適なものです。それに荻窪という街の空気も何か読書向きのような気がします。なにしろ井伏鱒二の「荻窪風土記」の街。昔から家並も残っていてちょっと隠遁じみた気配がその気にさせるらしいのです。ベストセラーより古典が読みたくなる感じがあって、思わず、久しく忘れていた夏目漱石を三冊続けて読んでしまいました。駅の近くに大きな書店がいくつもあるところを見ると、荻窪の人は読書好きなのかもしれない。若い単身者が多く、ビデオショップが充実していた阿佐谷とは対照的です。

第三に、江戸時代オタクになったこと。これは風が吹けば桶屋が儲かるみたいな話なのですが、そもその原因は風呂場です。風呂場が広くなった。出窓がついていて快適だ。よし、小原シヨースケさん気分を満喫するぞ、というわけで出窓にテープレコーダーを置き、昼間から湯船に浸かって落語を聞くことを思いついたのです。ちよっと唐突ですけど、で、本屋から志ん生のカセットテープを買ってきました。「火焰太鼓」と「品川心中」。これが面白い。実に面白い。ネタ数の少ないテープでは飽き足らず、速記本を読んだりするうちに「遊郭ってどうなってるんだらう」「江戸の町並みが知りたい」と興味が広がり、歴史の本や切り絵図の本を買いこみ、それまではページをめくる気もなかった池波正太郎の剣豪小説をウハウハ喜びながら読むようになってしまいました。あまりのハマリように、妻は私がいきなり老人になってしまったのではないかと心配しています。



住まいを替えるのは面白い。新しい町並みを味わうことや新しい人びとと出会うことももちろん面白いけれど、その家やその街が、思いもかけなかった影響を自分に与えることが何より面白いと思います。『徒歩一五分OK』や『読書三昧』や『江戸ジジイ化』。こういうことは引越す前は予想もしていませんでした。もし引越した場所が「豊島園・バス一〇分・風呂に出窓はないが衛星放送アンテナ付」だったら、いまごろ私は『バス巡りマニア』で『アメリカンフットボール好き』の『遊園地オタク』になっていたかもしれません。それはそれで、なかなか愉快ですけど。

知り合いに「趣味は引越し」という人がいて、「三年住むと飽きちゃう」そうです。その生活環境が自分に新鮮な影響を与えなくなるのが、だいたい三年、ということなのでしょう。「今度はあのへんに住もうと思うんだ」といつも楽しそうに話しています。まるで「今度はあのあたりを旅したいな」という感じで。

よく「人生は旅だ」なんていうけれど、「住まいも旅だ」と思えば、これは結構楽しいんじゃないでしょうか。「こないだはニューヨークへ行ったから次はバリへ行こう」「シルクロードのバザールを覗いてみたいな」という調子で青山、国立、アメ横裏に移り住む。「庭つき一戸建て」なんて最終目的の地ももちろんない。一生、借家暮らし。ひたすら生活環境の変化による自己開発を追求し、引越し続ける。

「引越してなんてめんどくさくてイヤ」という妻の意見には「宅急便のラクラクパックなら食器棚のお皿の置き場所までそっくりそのまま運んでくれるんだぞ。お前はなーんにもしなくていいんだぞ」と反論する。「子供の教育問題はどうなんだ。転校ばかりでよろしくない」という世間の意見には「学校ばかりが教育の場ではない。住む街そのものが学校です」と答える。当然、土地や家屋、カタチになる財産は残らない。でも引越すたびに趣味が三つずつ増えていく。自分の頭や体や心に財産は残る。それを元手にハウツー本を書いてベストセラーを連発すれば十分お釣りが来てしまう。

というのは半分冗談ですが、半分はほんとう。一般に住まいの問題に対する認識は、どうも重たくて深刻すぎる気がします。これだけ遊びの時代と言われる社会になったのだから、住まい選びにももっと遊び心があっていいんじゃないか。いまの住まいにマンネリを感じたら、エイヤツと「住宅情報」のページを開いてそこに引越してしまおう。そして思いもかけない自分への影響を楽しみに三年ぐらい暮らしてみよう。「無節操すぎやしないか」とご心配なら、なにか一つのテーマを持って引越し続けるのはどうでしょう。

広重の「江戸百景」全制覇とか。

(すずき・さとし／劇作家、劇団「喇叭屋」主宰)

# 住宅という

## 呪縛

### 君は双六人生を

### 歩むのか

### 山谷明

住宅はどんな段取りで生活に関わってくるのだろうか。私たちは、自分がどのように生きていくかという問いを發し、その問いと自らが負っている条件との兼ね合いで生活(暮らし方)を(とりあえず)決め、しかる後に生活の拠り所となる住まいを選択する。暮らしの条件は時が経てば変わり、再び選択をし、多くの場合は移動する。

このように移り変わる暮らしの連続を遠くから見れば、旅の途上のように映るだろう。決して双六のように見えないに違いない。人びとの旅のバリエーションは双六よりはるかに多様かつ多彩だ。

移り変わる様に情緒を込めれば、流浪とか、漂泊とか、浮遊などと呼んだりする。

大正から昭和初期の旅する人として、林芙美子がいる。彼女の場合は文字通りの放浪で、中国地方から出發し、東京中を激しく移り住んだ。移り変わる時々の住まいには、下宿、貸し間、アパート、女中部屋、カフェーの女給部屋、木賃宿などさまざまなものがあり、「住宅」とはその内の一つの選択肢に過ぎない。

住まいの選択肢の中には、自分で家をつくるというものもある。

一九七〇年頃、我々夫婦は東京脱出を企てて信州の山村を流浪していたが、ついに選択肢が叶わずに自ら小さな家をつくることになり、そこで十年ほど暮らしした<sup>1)</sup>。自力建設の顛末を述べる余裕はないが、この経験から得た幾つかのことについて考えてみたい。

● 住まいは一人でつくることはできず、社会的な支えがあつて成立するということ。

この家は商品価値を労働に振り替えることによってできた、超ローコスト住宅である。その過程では、多くの友人達の労働支援を得た。だがそれだけではない。家をつくって暮らすことを聞いたさまざまな人たちからの有形無形の手助けがあり、それは無条件な支援であった。

● 長い歴史を持つ環境の上に家が成り立っているということ。

我々の家は村の風景の中にある。村の風景は、ざっと考えても数百年は続いている。森や水系や農地への人びとの手入れの蓄積の姿なのだ。村であれ、まちであれ、家は単独では成立しないということを、村に暮らして初めて実感した。

我々は何故、無条件の支援を受けることができたのだろうか。それは、私たちは「住むための自由を守ろう」とする意識を皆持っているからではないだろうか。我々はその受け手に回るといふ幸いを経験した。そして、住むための自由の実行、要するに率直に生きるということは、社会性あるいは根本的な共同性に深く関わることだといふ、貴重な体験を、我々はしたのである。

● 建物は、住まいとして住み継がれて評価されるということ。

残念ながら我々の場合、暮らしがたちゆかなくなつて再び移動することになる。即ち、この家を去つて東京に



基礎が終って一段落したときのスナップ。



完成した我々の住まい。  
(写真／興水進)

注——この家づくりのことは「住宅建築」一九七〇年一二月号、その後のことは「別冊住宅建築・小住宅集」に掲載。

戻ることになった。この家は使われなくなった建物として、風景の歴史のプロセスに埋没しようとしていたのだが、ある時もう一度、人が暮らす空間として蘇るチャンスを与えられた。我々と同じように都市を脱出して生き悩む若い女性の暮らしの拠り所として。

一年間ここで暮らして、また次のステップに向かって旅立っていったこの女性から、我々は一通の礼状を受け取った。そこに書かれていたのは、我々が自己満足していたこの建物の姿形への評価を超えた、この家で暮らす生活への共感のメッセージである。この家は、つまり住み継がれたのだ、と思った。

住まいが暮らしの拠り所として切実に求められるのは、広さや設備の充足もさることながら、生活者が自分と向き合う空間を必要とするからである。求められる空間のイメージは、ピカピカの邸宅よりも、柱の傷や天井のシミ、壁の張り替えの跡とともに、一人でありながら一人ではないと思える空間がふさわしい。住まいは、ぎりぎりでも個人を守り、かつ生活の継続へ橋渡しする場として住み継がれるものである。

広島県尾道の駅近くの喫茶店の裏に、林芙美子が借りて暮らした古い小さな建物が保存されている。二階の小さな障子窓を見ていると、月明りも差込んだであろう当時の静かな夜がしのばれる。いかにも粗末で狭いが、怒ったり、苦しんだり、情熱にほてったりするには十分な空間に思える。

今の住宅は、この芙美子の時代よりはるかに豊かになっている。しかし、住むための自由は充たされているか。住まいを考える例として、放浪する林芙美子が特殊だと言うのは当たらない。彼女だけでなく、彼女の親たちも転々と移動する行商人であり、少し前までこういう暮らし方をする人は沢山いたのだ。そして今、私たちの回りには、国境を越えて移動して来ている多数の人びとがいる。いかに生きるべきかという問いを抱き移動する生活はますます普遍的になってきている。と思うのだが、しかしそのような人びとにとって、日本は、とりわけ東京は最も住みにくい場所になりつつある。

戦後、住宅の量を充たすことに、官産一体となって邁進してきたが、住む自由を尊重する社会形成については、まともな議論されることはなかった。質の議論といえども、物量のメニューの話に過ぎず、結果として物ばかりふくれ上がった、寒々とした住まいの光景しかつくってこなかったのである。

あらかじめ、人のライフサイクルを住宅とともに定義するとはどういうことなのだろう。類型に合わなくなった高齢者を追い出しにかかる住宅公園を目的にすれば、住む自由を問うものとは対極の精神を感じざるを得ない。だいたい、勝ち負けの快樂を欠いた双六もどきなんて、住宅政策を信じていない私にとっては、管理をカムフラージュするにはあまりにも下手な冗談なので、笑いたくても顔がひきつってしまふ。

(やまたに・あきら／都市計画家、E.T.プランニング主宰)

特集●新「住宅双六」

## 老後の

## 住まいの選択

## 一戸建て住宅から

## 集合住宅へ

佐藤 真

筆者は、昭和二九年より庭付きの一戸建ての旧住居に住んできた。その場所は、京浜線浦和駅から徒歩一〇分の所にある住宅地。もともとは、その土地の所有者が隠居所として建てた建物であり、当初はその住居を社宅として借用、しかし、後に持家として取得して、老後の備えにと考えていた。

家の周囲は生け垣で囲まれ、庭先には大きな柿の木があり、秋にはたくさんの実をつけた。庭のあちこちには野の草花が植えてあり、その姿が季節ごとに変わるのが楽しみであった。子供たちを育てあげ、定年退職してからは、油絵や俳句を趣味に過ごす日々で、家は古くても住み慣れた家だし、この土地への愛着が大きかったし、ここで一生を終わるものと思っていた。

ところが、そうした考えを改めなければならぬ状況は、むしろ周囲からやってきた。当方は変わらずとも、周囲がどんどん変化する。

まず、裏側の地主の土地(旧農家)に八階建てのマンションが建つことになった。そこは、大きな木々の茂る森のような場所であったから、この地域の住人にとっては大危機に感じられた(写真一)。工事が始まり騒音や振動が続き、落ち着かぬ日々を過ごす。工事が終わったら、この古家を老夫婦向きの家に建て替えようかと思案していた(写真二)。近所の人たちも、同じような年齢の家族ばかりで、変わらぬ人間関係を保ってきたのだが、その人たちに老後の変化が起こり始めた。〇〇さんの家では奥さんが病気で亡くなり、家を建て替えたとなん本人も亡くなってしまったという話……。病氣や死別の悲報が度重なるようになった。隣人たちのそうした変化は、筆者の胸を暗く重くした。さらに、自分たちも、身体的な老いを痛感し始め、特に妻は膝の苦痛を訴え床に坐ることが困難で、掘りごたつの所に椅子をおいて食事する状況にもなってきた。買い物も駅まで一〇分の距離が一苦勞になり始めた。

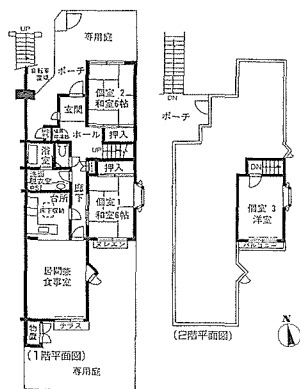
そんな折、頭に浮かんだのが、以前から息子に勧められてきた浦安の集合住宅であった。それまでは、ほとんど考えてみようと思わなかった集合住宅への転居。その立地条件としては、駅からごく近く(数分以内)、買い物に便利なこと。住宅の条



写真一 旧家の生け垣のむこうに新築されたマンションが見える。



写真二 工事固いができ、マンションの工事が始まる。



図一 浦安の低層集合住宅の間取り  
専有面積 88・2㎡

件としては、一階で階段の上り下りの必要がないこと（高層住宅はエレベーターがあっても住みたくない）。掃除が簡単で風通しが良い家、などであった。

結局、駅から五分の低層集合住宅の地域に、妻側住戸が見つかり、浦和の土地を処分して集合住宅を購入した（図一、写真一・三・四）。引っ越して約一年になるが、やっと荷物の整理も一段落し、落ち着いた生活ができるようになった。今考えると、自分たちにとっては、よい時期（老化の過程において）に引っ越しができて、運が良かったと思う。以前に比べ快適に生活できて、身体も楽になった。掃除も楽で買物にも便利。椅子の生活に変えたことや、家が暖かなことが影響してか、今年は妻の膝の状態も良好である。

先日、庭の花壇に、来年の春には花を咲かせる球根を植え付けた（写真一五）。近所の植木や公園の緑は手入れよく整えられて、環境がとても良い（写真一七）。秋の風景を楽しみながら散歩をしたり、孫や息子たちが遊びにきたりして日々を過ごしている。近くには新しいホテルがいくつもあり、食事に行くこともあるし、電車に乗れば三〇分で東京まで出られる。明るくモダンな街は、高齢者にとっても住みやすい街に感じられる（写真一六）。

以下、「庭付き一戸建て住宅から集合住宅に移り住んで」の感想をアンケート形式で答えてみました。

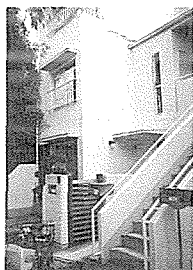
- ① これまで長く、庭つき一戸建て住宅に住んできたいきさつは？  
自然に、庭つき一戸建て住宅に住んだ。昭和二九年から住んでいたもので、当時はそう簡単に引っ越しなどができない時代だったし、それなりに住み心地の良い家だった。集合住宅の評判はよくなかったので、住んでみようとは思わなかった。
- ② 集合住宅に住んでみようと思った理由ときっかけは？  
老化（夫）。年を取ったので便利な場所を求めて（妻）。息子が自分の家の近くによい家を見つけてくれたこと。
- ③ なぜ、浦安の低層集合住宅がよかったのか？  
緑が豊か。誰が考えたのか知らないが、都市計画が良くできている。特にこの地域がよい。公園には緑がいっぱいで、歩行者道や周囲の景色も良い（夫）。集合住宅



写真一六 浦安駅周辺。



写真一五 南側には小さな専用庭がある。



写真一三・四 1階に玄関があるメゾネットタイプの住戸（左側）で妻側に位置。戸建て感覚の玄関が入っている。





写真一七 隣りには手入れの行き届いた公園がある。桜の花が咲く春の公園のむこうに建物が見える。

ですが、戸建て風ですので庭もあり、二階もあり(メゾネット)、年寄りには広からず狭からず、環境もたいへん良い所です(妻)。

④住んでみての感想は？

良好(夫)。引っ越して良かったと思いました(妻)。集合住宅の便利さと戸建て風の環境の両方をもつ点が気に入っている。

⑤長年住んだ一戸建てを離れることについての気持ちや、家族の感想・意見

一方が不変でも、周囲がどんどん変化して、同じように住めなくなる(夫)。家族はみな引っ越しに賛成してくれました(妻)。

⑥今の住宅で、住みやすい所はどこか？

③と同じ(夫)。台所、風呂場が便利、各部屋暖房付きなのがよい(妻)。

⑦住みにくいところは？

文化器具はよく分からない(夫)。少し湿気が多い(妻)。

⑧居間および寝室は和室が良いか？ 洋室が良いか？

和室といっても、古い日本家屋と異なるから、何ともいえない(夫)。洋室がよい(妻)。

⑨老後の住まいとして、どんな住宅があったら良いか？

周囲との関係を無視してはコメントできない。人それぞれだと思う(夫)。今の家で満足しています。将来のことはわかりません(妻)。

⑩今日の住宅事情について

元の住宅は一〇七坪の敷地があったが、その後、その土地は四つに分割され四戸の二階建てに化けたのには感心した(写真一八参照)。この家の売り出しの時には、長い列ができ即売したと聞いたが、自分たちはそんな劣悪な環境はご免です。人間関係や体の老化、経済的なことを抜きにすれば、海抜五〇メートル、南斜面の一軒家に住みたい。掘りごたつの和室と広縁のある住宅をもう一度建てるのが夢でした(夫)。

(さとう・まこと)



写真一八  
旧家の建っていた敷地は、すべての樹木が除かれて四つに分割され、建売住宅が建てられた。

## 大都市への見切りと 地方からのラブコール

ここ数年、「田舎暮らし」という言葉がマイナーないメージから都会人の憧れをともなった響きに変わってきたように思う。

# 積極的田舎暮らしに見る 新しいライフスタイル

## 寺島みどり

地価の高騰で都心に家を取得できなくなった人びとは、こぞって通勤可能な郊外へと住宅を求め片道二時間以上かかる遠距離通勤を余儀なくされた。田舎に家族を住ませ、ウィークデイは都心に住み週末だけ帰るという週末田舎派もひとつのスタイルだ。

これまでの都会人の住宅遍歴では、賃貸アパート↓マンション↓庭付き一戸建て↓で完結だったが、ごく

少数ながら、この先に「田舎暮らし」を加えたり、ヘアパートまたは賃貸マンション↓田舎で広い住宅を取得、という新しい流れが起きている。それも、できれば会社に近い都心に住みたいけれど買えないから田舎に住むという消極的田舎暮らしではなく、自分で住みたい土地を探して移り住む積極的田舎暮らし派が目立つようになったのもバブルの頃からだ。

首都圏の普通のサラリーマンの生活感に合わせた編集方針で『田舎暮らしの本』（JICC出版）や『今、田舎暮らしがおもしろい』（学研）などの情報誌が生まれ、年々部数を伸ばしている。ご覧になった方も多いと思うが、その内容は田舎暮らし体験記に始まって、手頃な物件情報、住み替えのノウハウ、農業や酪農の手引きなど盛りだくさん。雑誌主催のセミナーには、毎回二百人以上の人が集まる盛況ぶりだ。

こうした背景には、大都市に見切りをつけ、ゆとりと生きがいを求めるサラリーマンが増えたこと、過疎化や高齢化に悩む地方が都会人を積極的に受け入れようという動きがありそうだ。また、情報化が進んで在宅でも仕事ができるようになったことや、交通機関の発達でこれまでより田舎との距離が縮まったといったさまざまな理由があるだろう。しかし何よりも変わったのは、会社や家などに縛られず、自分らしく生きたいと言ってもよくなってきたという意味で、社会が成熟してきた現れではないかと思う。

田舎暮らし指向には、定年後派、物作り派、帰農派、

週末派、Uターン派、Iターン派などに分けられる。

この中で多数を占めてきたのが定年後派だ。子供も巣立ち、会社からも解放されて、これからは自分の住みたいところで第二の人生を楽しみたいという人たちだ。こうした人たちは、資産も安定し、仕事の心配をしなくてよいので、かなり自由に住む場所を選べる。とは言っても何人かの方に体験談をうかがうとそれぞれにドラマがあるのだが、今回は老後ではなく若い働き盛りの人が選んだ田舎暮らしをご紹介したい。



## 夢を実現するために 東京から石川県へ

石川県石川郡河内村江津でカントリーレストラン「ロッキーフアーム」とコンピュータソフトウェアの有限会社エスアンドエスを経営する佐々木裕一さん(三五歳)は、二五歳のとき東京を後にした。現在は奥さんと子供二人、そして佐々木さんのお母さんと暮らす。河内村は白山に近い福井県寄りの場所。日本海へも一時間半ほどで出られ、すぐ近くには金沢セイモアスキー場があり、国道一五七号線に面している。周囲に家は数軒だけ。

佐々木さんは、佐賀県で生まれ小学校三年のとき東京へ転居。大学卒業後、コンピュータソフトウェア会社に就職。そのころは両親と新丸子に住んでいた。結婚して一年ほど同居。当時の家賃は3LDKで一一万

円。二世帯で負担するにしても「高いな」という思いが強かった。

奥さんは金沢出身。佐々木さんも金沢へは結婚前からしばしば訪れ、家賃や物価も東京より安く、しっかりと落ち着いた環境に親しみを感じていた。世間は当時好況でシステムエンジニアは人手不足だった。佐々木さんは金沢への転居を決意する。

「東京にこだわる気はなかったし、転職先も何とかないと楽観的でした。両親もすでに定年を迎えていまして、一緒に金沢へ行くことに反対はなかった。おまえが決めたのなら好きなようにやれと言ってくれました」

奥さんの両親にすれば大歓迎。金沢市内に住み、地元のコンピュータ会社の就職もすぐ見つかった。小さいながら喫茶店も始めた。ここまでなら妻の実家のある土地へのUターン物語だが、佐々木さんの田舎暮らしはここからがスタートだ。

佐々木さんの趣味はスキー。昔から抱いていた夢は、スキー場の近くに住んでログハウスのレストランを経営すること。しかし実現への具体的なプランどころか喫茶店経営は苦しかった。親しい彫刻家がそんな彼に言ったそうだ。「このままでいいのか。本当は何をやりたいのか」。ログハウスの夢を語ると、「お金が貯まってるからなんて言っていたら、いつできるんだ。本当にやりたいならすぐやってみろ。お金を貸してくれる人は出てくるものだ」と叱咤激励された。

そこで佐々木さんは希望にあった土地を探すために暇を見つけてはドライブを重ね、今の場所に出会う。





佐々木さん経営の「ロッキーフアーム」。  
売り物はスモークハム。アフタースキー  
の若者でにぎわっている。

村役場に行き、持主を教えてもらおうと地権者は四人いた。村長に保証人になってもらい、一人の地権者から四百坪の土地を借りるところまでこぎつける。そこにレストランと事務所兼用の家を建てることにしたが、建築費用は千七百万円。企画書を作り銀行を回って融資を頼んだが断られ、ようやく四軒目でゴーサイン。ところが担保がなければ貸さないということで、大慌てで地主に頼み土地を売ってもらうことに。

「必ず買うから、今すぐ名義を変えてくださいなんてずいぶん無理なお願いをしました。地主さんから出された条件は、半年後四百万円、一年後とその翌年に二百万円ずつ支払うというもの。幸い地元のテレビや新聞が紹介してくれてお客さんが来てくれた。もう必死でした。今考えればよく払えたと思います」

一階で奥さんがレストランを切り盛りし、二階の事務所では佐々木さんがコンピュータのソフトウェアの仕事をしている。こちらに移ってから下の子供が生まれ、会社の社員もいて手狭になったため、自宅は近くの分譲住宅を買った。車で二〇分も走ればスキー場があり、好きなだけ楽しむことができるようになった。自然に囲まれて、子供を育てるには申し分のない環境だ。

「まさにリゾートオフィス的です。コンピュータは通信ネットで離れた場所とやりとりができますし、オフィス環境としても静かなので集中できますし、周囲に緑があつて目にもいい。湿度が低いので結露もなく、機械のメンテナンスも不要なんです。借金はできましたけど、あのとき決断して良かった」

東京の友人たちに「よく決断したな」と言われる。うらやましがられることもあるが、佐々木さんに続くうという友人はいないようだ。あるとき都心近郊にけして広いとはいえない家を買った友人を訪ね、タバコも酒もやめて節約しているのを見て、そうまでして東京に家を持つことに疑問を感じたという。

こちらに来て得たものは夢だけではない。「自然が素晴らしいんです。冬が厳しいだけに春の訪れは何ともいえない喜びです。夏は一面の緑。風が吹き上げて木々の葉がめくれ、山の色が変わる。そしてホテル。車のハザードランプを点けると仲間だと思つて群れてくる。虫嫌いの人にはつらいですけどね」



### 明確な目的と行動力

### 地元で溶け込む努力が大事

こうした喜びの一方、田舎ならではの苦勞も多い。一面の銀世界は美しいのだが、除雪は大変だ。1m以上積もるとブルドーザーを頼むが、五〇cmぐらいなら自分で除雪する。朝四時起きして八時まで、汗びっしょりになって雪と格闘することもしばしば。しかしトレニングだと思つてやっているとか。

またバスは一日三本しかないため、生活に車は必須。大きいスーパーマーケットはあるが、車で三〇分かかかる。佐々木家では本人用、奥さん用、お母さん用、と大人は一台ずつもっている。お母さんはこちらに来て

から免許を取得したそうだ。

地元へ受け入れてもらうにも努力がいる。

「最初はよそ者扱いですよ。いろいろな寄り合いがありますし、都会にはない用事がたくさんあるんです。朝五時から草むしりとかね。冠婚葬祭も重要です。自分から溶け込む努力をしないと、田舎は非常に生活しにくいところですよ。でも人情があるし、都会にはなかった触れ合いができる。最近は何二回ほどの集まりがかえって楽しみになりました」

郷に入れば郷に従え、これはとても大切なことなのだが、どうしても地元と考え方が違うところもある。例えば、田舎では女性の行動は束縛されがち。でも佐々木夫妻の場合はお互いを尊重しているので、奥さんはときどき街へショッピングやお酒を飲みに出かけ、十時ごろ帰宅することがある。都会で暮らしていた人には当たり前のことでも、ここではとんでもないことらしい。

「近所のお嫁さんに、佐々木さんの奥さんがうらやましいと言われたこともあります。その点、あの家は特別と思われるみたい。でもそれはそれでいいと思っています」

田舎暮らしで心配なのは老後や病気になったときだが、病院もあるし地元の医師が往診してくれるので、かえって都心より安心なのではないかという。

田舎暮らしがうまくいった理由として、佐々木さんは、「ここで何がしたいのかという目的がはっきりしていたから、不向きもエンジョイできる。それから先の

ことをあまり考え過ぎずとにかくやってみよう。

計画を細かく立てていたら、きつと資金面でこれは無理だという結論になっていたでしょう」と語る。田舎は都会とは違う価値感がある。最初は誠意と熱意をもって行動あるのみということなのだろう。

佐々木さんは今、コンピュータの仕事で年に数回東京へ出張し、都会とも適度な距離をもっている。田舎に住んでも夫婦で仕事をし、犠牲にするものより得るもののほうが多かった佐々木夫妻。カントリーライフと情報産業を融合させた新しいライフスタイルをつくっているといえるだろう。



## 南の島、屋久島にも 新住民が増えている

ひとくちに田舎といっても、どんな生活をしたいかによって土地の選択はさまざま。佐々木さんはスキーという目的があるので雪国になったが、ダイビングや釣り、花栽培などが趣味であれば海の近くで暖かいところになる。老後の住まいの場合、やはり暖かいところを望む人が多くなる。

最近では離島ブームといわれて、奄美大島や宮古島などに目を向ける観光客が増えている。田舎暮らしでも、関心が高まっているといわれるのが屋久島だ。そこで島の不動産を扱う屋久島パイン株式会社（本社…東京都千代田区麴町）に話を聞いた。



三年前屋久島に移住した人のお宅。前は海だ。

屋久島は鹿児島島から飛行機で四五分。羽田を九時半に出発すれば一二時半には着く。周囲一三二km、面積五〇〇km<sup>2</sup>。九州最高峰の宮之浦岳や樹齢七二〇〇年の縄文杉で有名だ。全体の八割が国有地なので環境保護に力を入れており、手付かずの自然が残った海と山の両方がある温暖な島だ。その環境について語るときの担当者や体験者の目の輝き。これは他の土地との際立った違いで、惚れ込んでいることが伝わってくる。

最初はパイナップルの委託栽培をしていた同社は、二七年前から農業、緑化造園、ホテル事業などを主体に、社有地を住宅用地、農園用地として提供している。これまでは老後の住まいにと都心の土地を売って住み替える人が中心だったのに対して、この四、五年は首都圏から移り住む二〇代後半から四〇代の人たちが増えている。これまでに

六〇世帯が定住しており、新築工事にあたる島の工務店は年内は手いっぱいだ。

地価はバブルの影響も受けず安定しており、電気、水道が引けるところで坪四万円前後。もっと不便でもいいのであれば、坪一万円前後からある。購入層の平均は二百坪前後で、

そこに平屋の家を建てている。

移住前の仕事は、サラリーマン、洋品店経営、喫茶店経営、料理人などさまざま。島で自力で店を建て料理店を開く人もいれば、地元会社に就職する人もいる。屋久島パインでは、望む人には就職の世話もしている。選ばなければ職はあり、観光、土木関係が中心だ。収入は都会にいたときの半分ぐらいになるようだが、物価は安いしやる気になれば野菜や魚は自給自足、お金を使うことがないので、かえって貯まるという人もいる。

「移住する人は、しっかりした考えと目的をもって来ているから、これまで島に溶け込まずに引き払ったという人はいません。リタイア後田舎に移るのではなく、自分のしたい生活を早く始めたいと言って、若いうちから田舎を選ぶ人が増えていますね」と、ほとんどの移住者に接してきた担当者は語る。

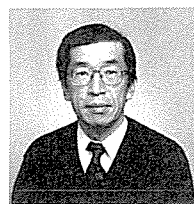
日本はこれまで経済至上主義で発展を遂げてきたが、ここに来てもっと違う価値観を見いだす人が増え、それが社会的にもマイナーな存在ではなくなってきたのだろう。田舎は年をとったとき、確かに不便だ。しかし、都会生活を十分経験した層が、田舎に移り住みこれまでとは違った意思表示を行なうことで、地方行政の充実にもつながっていくのではないだろうか。お金のために生活を犠牲にせず、自分らしく生きるためのひとつの選択。積極的田舎暮らし派の増加は、日本社会の「住」を変えるひとつの力になるかもしれない。

(てらしま・みどり／フリーライター)

〈論文〉——

# 都市における地震火災の危険性とその軽減策

小川 雄二郎



この論文は『研究年報』20号(一九九四年四月刊予定)に、シンポジウムへ向けての他の二編の論文と併せて掲載いたします。

## はじめに

この度与えられた課題は「都市における地震火災の危険性とその軽減策」である。都市における地震火災とは地震を何らかの原因として出火し、不幸にしてそれが延焼・拡大して市街地大火となるものをいう。すなわち地震火災には出火と延焼・拡大の二つのフェーズがある。消防が最も重点をおいてPRしている「地震だ。火を消せ」は出火のフェーズでの地震火災の軽減策の一つである。

一方、延焼・拡大のフェーズでは延焼火災の拡大防止が目的となる。これは適切な消防運用というソフト対応とともに、不燃都市の構築という都市計画的対応

が重要となる。筆者はこれまで都市防災を専門分野としてきた経緯から、ここでは燃え広がらない、または燃え止まる都市をいかにつくっていくかという都市計画的対応からの検討を行なうものとした。そこで本論文では都市大火に対する対策を歴史的に概観し、現在行なわれている対策の現状と問題を検証することにより、安全な都市づくりへの課題を見ていくこととしよう。

## ① 都市大火の危険性——現状の確認

表1は昭和二十一年以降(終戦以後)のわが国における大火を示したものである。これらの中で地震による大火は一九四六年南海道地震による新宮市(二三九

八棟)、一九四八年福井地震による福井市(二四一〇棟)、一九六四年新潟地震による新潟市(三四八棟)、一九九三年北海道南西沖地震による奥尻島青苗地区(一九〇棟)などである。

一九四六年から一九九三年までを一六年ずつ三区分して、大火の件数を見ると、一九四六年～一九六一年には五四件、一九六二年～一九七七年には一四件、一九七八年～一九九三年には二件である。これを見ると近年特に大火の発生が少なく、我が国の都市構造の変化や消防能力の強化によって、大火はもう発生しないのではないかと思わせる状況である。

しかし一九九三年七月一三日の早朝から繰り返し放映された奥尻島青苗地区の大火は、我々に大火の生々

表一 昭和21年以降の都市大火

西暦	年号	大火事例	焼失戸数	焼失面積 (m <sup>2</sup> )	備考
1946. 5. 20	昭和21	福島県田島町大火	515	44,781	
6. 8		新潟県村松町大火	1,337	135,231	7.1現象
7. 15		飯田大火	198	33,500	
7. 30		新潟県柿崎町大火	361		
11. 27		青森県五所川原大火	814	76,303	
12. 21		和歌山県新宮市 地震大火	2,398		
1947. 4. 17	昭和22	佐渡 両津町大火	435	57,806	
4. 18		青森大火	800余		
4. 20		飯田大火	4,010	481,985	7.1現象
4. 29		那珂湊大火	1,508	80,451	
5. 26		北海道三笠町大火	488	40,260	
10. 27		下関大火	680		
12. 7		宮崎大火	684	33,000	
12. 29		岩手県山田町大火	675		
1948. 5. 11	昭和23	北海道苫別町大火	300	35,805	
6. 28		福井地震大火	2,409		地震大火
1949. 2. 20	昭和24	能代大火	2,238	210,411	7.1現象
2. 20		兵庫県明石町大火	450余		
3. 27		広島市大火	695		
5. 10		北海道古平町大火	721	103,274	
5. 13		山梨県谷村町大火	334	60,222	
5. 30		夕張大火	335		
1950. 4. 13	昭和25	熱海大火	1,461	141,900	
5. 13		長野県上松町大火	615	85,000	
6. 1		秋田県鷹巣町大火	705	61,727	
6. 14		夕張清水沢大火	500余		
12. 3		鹿児島大火	179		
1951. 4. 24	昭和26	山形県湯温泉大火	376	45,124	
11. 28		小田原大火	335		
12. 16		松坂大火	1,155	52,315	
1952. 1. 22	昭和27	仙台大火	240		
4. 17		鳥取大火	7,240	449,295	7.1現象
1953. 5. 23	昭和28	江別大火	227		
1954. 9. 26	昭和29	北海道岩内町大火	3,299	321,311	
1955. 5. 3	昭和30	大館大火	345	38,211	
7. 16		奈良県桜井町大火	173		
10. 1		新潟大火	892	214,447	台風22号
10. 1		名瀬市大火	118		
12. 3		名瀬市大火	1,361	65,997	
1956. 3. 20	昭和31	能代大火	1,475	178,933	
4. 23		芦原温泉大火	737	72,498	
8. 19		大館大火	1,344	156,984	
9. 10		魚津大火	1,677	175,966	台風
1957. 4. 2	昭和32	新潟県分水町大火	378	36,274	
4. 8		北海道木古内町大火	350		
5. 10		秋田県神岡町大火	317		
1958. 12. 27	昭和33	鹿児島県瀬戸内町大火	1,628	65,314	
1960. 8. 20	昭和35	国鉄高松駅火災	165		
1961. 5. 29	昭和36	三陸大火 新里村	1,062	53,047	7.1現象
5. 29		三陸大火 宮古市	1,078		7.1現象
5. 29		三陸大火 田老町	500		7.1現象
5. 29		八戸大火	720	51,752	放火
10. 3		鹿児島大火	751		
10. 23		北海道森町大火	656	44,664	
1962. 2. 12	昭和37	横浜大火	104		
9. 26		福江大火	486	64,698	
1963. 4. 15	昭和38	秋田市峰浜町大火	165		
1964. 5. 15	昭和39	北海道利尻町大火	369		
6. 16		新潟地震大火 地震大火	348	57,282	新潟地震 7.7火災
1965. 1. 11	昭和40	大島元町大火	585	37,453	
2. 25		鹿児島大火	108		
1966. 1. 11	昭和41	三沢大火	283	53,537	
6. 16		鹿児島県串木野市大火	135		
1968. 10. 12	昭和43	大館大火	281	37,790	
1969. 5. 18	昭和44	片山津温泉大火	68	33,846	
1971. 10. 19	昭和46	鳥取駅前大火	190		
1973. 7. 7	昭和48	岐阜市柳ヶ瀬	110	4,400	
1976. 10. 29	昭和51	酒田大火	1,774	152,105	
1979. 4. 11	昭和54	福光大火	115	14,214	7.1現象
1993. 7. 12	平成 5	奥尻大火 地震大火	190	51,000	北海道南西沖地震

注 資料により焼失棟数等が異なる場合は大きな数字を用いた。  
 参考資料 天災人災 ミサワホーム総合研究所 昭和59年7月  
 炎と煙 日本消防写真史編纂会 昭和51年7月  
 都市防火対策手法 国土開発技術研究センター 昭和58年3月

しき恐ろしさを思い起こさせた。  
 七月一二日に発生した北海道南西沖地震では津波により多くの家屋が流失し、二〇〇名を越す犠牲者がでた。それに加え火災が発生し、一九〇棟を焼失した。この大火は、いったん発生した火災は消防の対応能力を超えた場合に大火に至ること、またそのような状況に至る場合が今日でもあることを教えている。

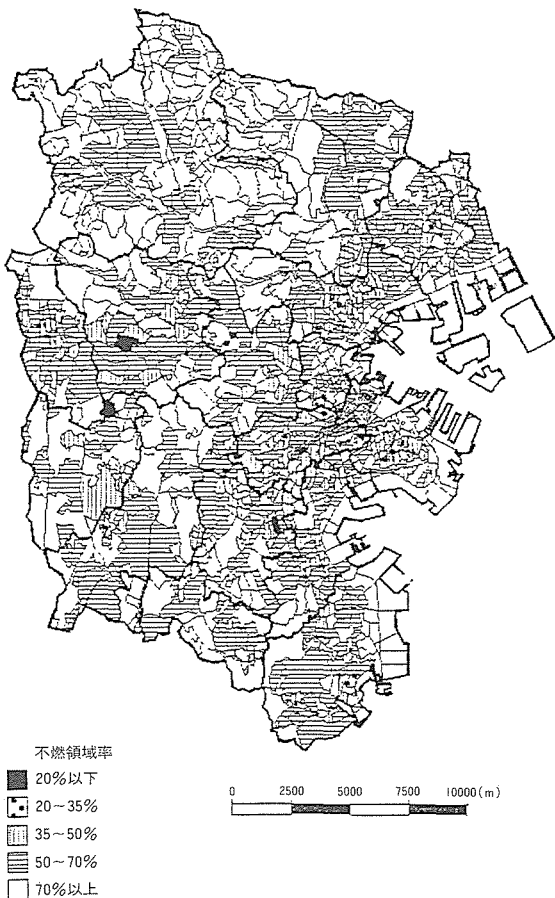
奥尻島青苗地区は都市とは言い難い集落であるが、都市ではどうであろうか。都市とは人間が集約的に集まっている地域である。そして、それらの人びとを受け入れるだけの住宅が建設されており、それらの人び

との生活を支えるためのさまざまな諸活動がなされ、そのための物資等が集積している地域である。特に地震災害が都市を襲った場合には、例えば東京都の地震被害想定調査\*1では、地震による多くの出火が想定されており、消防の対応能力を超えて火災が燃え広がることを恐れられている。奥尻の出来事は都市にとって他人事ではない。

現在の市街地は燃えない建築物が多く、延焼・拡大しないのではないかと疑問については、図1-1を示すことで十分であろう。図1-1は横浜市の延焼危険度を不燃領域率によって示したものである。不燃領域率

は市街地の延焼の危険性を表す指標として建設省総合技術開発プロジェクト「都市防火対策手法の開発」\*2により開発されたものであり、市街地の延焼の危険性を市街地の中の燃えない地域の割合(不燃領域率)によって示すものである。不燃領域率が七〇%以上であれば、その市街地は延焼していかないとされる。不燃領域率が小さいほど、その市街地の延焼の可能性は高い。図1-1からは不燃建築物の多い埋立地や既成市街地、自然的土地利用の多い丘陵地を除いて、宅地化した地域のかんりの部分が不燃領域率が七〇%以下であり、既成市街地や開発の進んだ新興住宅地の一部は五〇%

図-1 横浜市の延焼危険度



以下であることが読み取れる。このように今日の都市はいまだ高い延焼の危険性を持っている。

## ② 歴史的に見た都市の防火対策

はじめにわが国がこれまでとってきた都市の防火対策を振り返っておこう。わが国の都市防災の対象は常に火災であった。その原因が地震によるものであれ何であれ、火災が契機となつてさまざまな対策がとられてきた。それらの対策の柱は、空地や道路等で構成される不燃領域を構築することで火災の延焼防止を図ること、不燃・難燃建築を増やすことで燃えにくい都市をつくることであった。それらは江戸期から今日に至るまであまり変化していない。

### (1) 江戸期

江戸の大火は慶長六年（一六〇一）十一月二日の火

災、明暦三年（一六五七）の明暦の大火、安永元年（一七七二）の行人坂火事、文化三年（一八〇六）の芝車出坂の大火があげられる。

慶長六年の火事はまだそれほど大きくなかった江戸の町全域を焼失し、明暦の大火は大名屋敷一六〇、旗本屋敷七七〇、町屋八〇〇町、寺院三五〇、橋六〇、倉庫九〇〇〇を焼失し、死傷者一〇万七〇〇〇人、少なくとも五、六万人の死者を出した\*。行人坂火事は町屋九三四、寺院三八二、橋一七〇が焼失し死者一万四七〇〇名に及んだ。芝車出坂の大火では町屋五三〇、藩邸八三が焼失した。

長祿元年（一四五七）に太田道灌が江戸に住んでから百年後、天正一八年（一五九〇）には徳川家康が入国し、慶長八年（一六〇三）征夷大将軍となつて江戸のまちづくりが始まった。太田道灌が入国した当時の江戸は城下に茅葺家が百軒程度、あとは漁師と農家の集落が散在していたという。一六〇四年には江戸城の

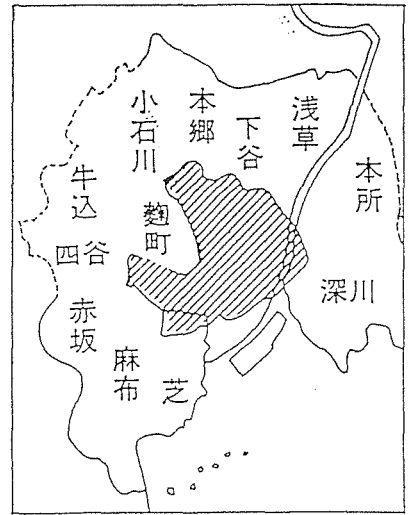
建設が開始され、完成したのは一六三六年（寛永一三）家光の代である。参勤交代、妻子在府という制度により多数の江戸在勤武士が住み、それに伴い商人、職人が江戸に集まってきたために、江戸の人口は爆発的に増加し、密集市街地が形成され、一六四〇年代には江戸八百八町といわれるようになった。

江戸期における防災対策の始まりは明暦三年（一六五七）の「明暦の大火（振袖火事）」である。明暦元年（一六五五）九月二日には六八町を焼失する火災が発生し、翌二年一〇月一六日には四八町を焼失する火災が発生した。明けて明暦三年正月一八日昼過ぎに本郷丸山（現文京区本郷四、五丁目境）の本妙寺から出火した火災は一九日未明までに四八町を焼失した。一九日一時頃小石川新鷹匠町（現文京区小石川五丁目付近）から出火した火災は江戸城の本丸、二の丸、三の丸、天守閣を、また大名屋敷を多数焼失させ、更に午後四時頃には番町（千代田区麹町）からも出火し、二〇日午前四時頃に燃え広がった火災は、図-2に示す区域を焼きつくして鎮火した。

江戸の町の防災上の課題は、ともかく火災対策であった。火気の使用を制限するわけにはいかなので出火は仕方がないとして、いかにその延焼を防ぐかが課題となった。そのために幕府が行なった延焼防止策は、広小路、火除地、火除堤等の延焼遮断帯をつくり、建物に燃えにくくすることであった。

広小路は既存の道路を拡幅して防火帯とするものであるが、明暦二年一〇月一六日の火災の後に中橋広小路がつくられたのが始まりといわれる。中橋は東京駅東側にあたり、広小路は今の中央通りとなつて残っている。図-3は江戸名所図会\*に描かれた中橋広小路の様子である。中央通りには更に長崎町広小路、大工

図-2 明暦の大火の消失区域



町広小路もつくられた。また湯島広小路、小石川広小路、浅草広小路、西ノ久保広小路、さらに現在にも名を残す上野広小路もつくられた。

武蔵あぶみ<sup>5</sup>には道路拡幅のようすを「その年の九月には土木の功なりて、町並一様に六萬の棟をならべ、軒をそろへて綺麗にたて待り、もとの大地は廣さ六間なれば往来せましとて今はひろさ十間となり、これによって車馬道にとどまらずひとのゆきかひやすらかなり」とのべている。

火除地は防火のための広場で、面的な延焼遮断要素である。明暦の大火の後につくられた火除地には筋違橋近くの筋違門火除地がある。ここにあった連雀町は三鷹に移されて現在の下連雀となっている。図-4は江戸名所図会に見る筋違門火除地である。さらに田安門外の火除地など江戸場の各門や見附付近にもつくられたという。

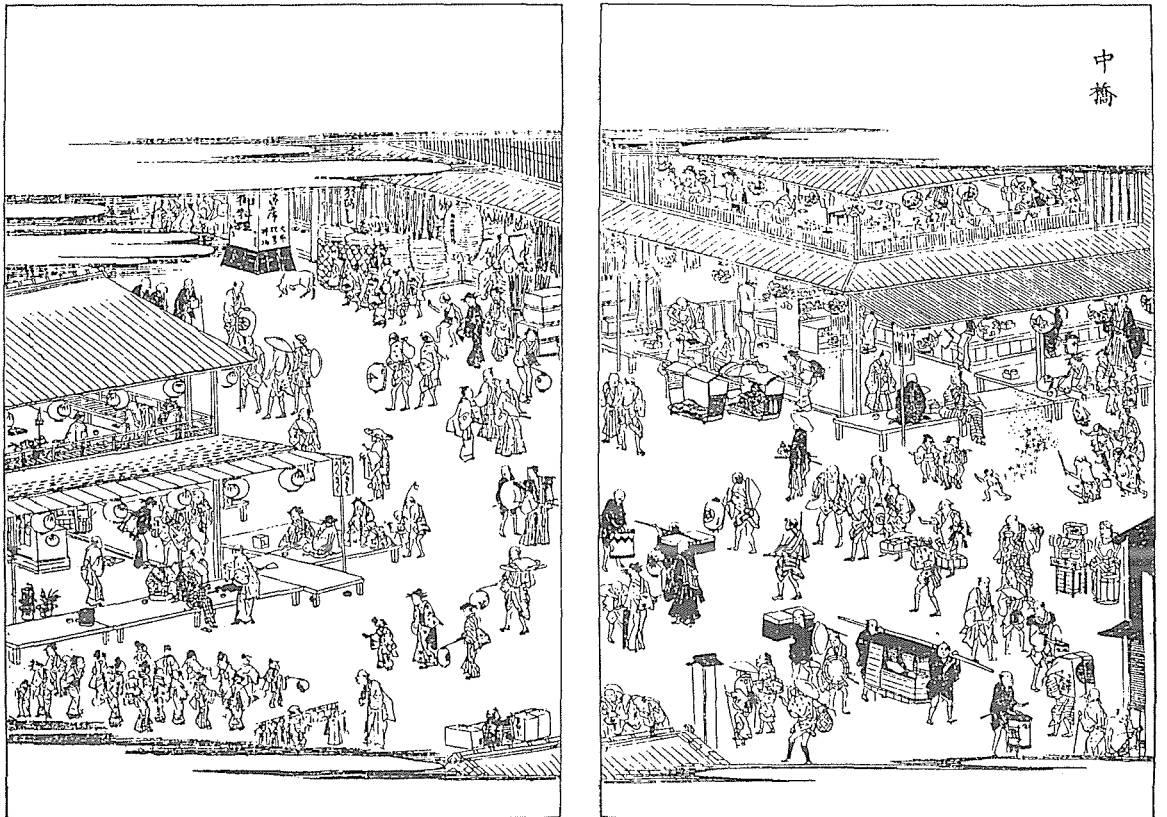
江戸城内の北の丸にあった紀州、尾州、常州御三家を城外に移して、吹上げの庭をつくった。これも江戸城に対する延焼遮断効果を求めた点では、まさに火除地そのものであった。

火除堤は土手を構築し、四間（七・二m）の高さを持たせて延焼遮断効果を期待したものである。明暦の大火では二本の火除堤が建設された。武蔵あぶみには「白金町より柳原まで町屋一通り除けられ、高さ二丈四尺に石を以て東西十町餘り（一〇九〇m）に土手をつかせらる。日本橋の南萬町より四日市までの町屋をとりのけ、高さ四間に川端に添うて北をうけ、東西二町半（二七〇m）にたたみ上げられる」と記している。

広小路や火除地、火除堤に伴う土地収用は強権発動ではあったが「取りのけられ五ヶ所の町人共には引料として家一家に付金七十兩宛給え替地にそへて下されけり」と移転立ち退き料を出している。

燃えにくい建物とする試みでは、飛び火による延焼を防ぐため屋根を燃えにくくする方策が取られた。当時の屋根は茅葺きが多く、蔵を除いて大名屋敷であつ

図-3 中橋広小路（江戸名所図絵）



ても瓦葺きは少なかった。慶長六年の大火の後に茅葺きを板葺きにせよという通達が出され、万治三年には防火用屋根土・蠣殻の設置を命じている。享保五年(一七二〇)になって町屋に土蔵造・塗屋・瓦屋根が奨励されている。明暦の大火から六三年後のことである。塗屋土蔵等の防火建築の奨励方策として、課税免除や貸し付け制度もあつたようである。

以上、簡単に江戸期の都市防災対策を見てきたが、江戸期の都市防災対策は次の三点に集約できる。すなわち火災の延焼を防ぐため、

- 1 空地をつくる
- 2 道路を拡幅する
- 3 建物を不燃化する

これらはいずれも火災の延焼を防ぐための対策である。即ち都市大火が最も重大な都市防災上の課題であつた。

## (2) 明治、大正、昭和

明治五年(一八七二)二月二六日に焼失棟数二九二六棟の火災が発生し銀座地区も焼失した。東京府は焼失地域の道路を拡幅し、全ての建物を煉瓦石造とする方針を定めた。これを銀座煉瓦街計画という。英国人建築家T・J・ウオートルスが設計した九一七棟に及ぶ銀座煉瓦街は、かなりの資金とエネルギーを注入して実現したものであつた。東京府は府下全域の不燃化をねらっていたが、それ以上の展開は困難であつた。

明治十三年(一八八〇)一月三〇日には神田鍛冶町大火で二一八八棟、明治十四年(一八八一)一月二六日には神田松枝町大火で一万六三七棟、同年二月一日の神田柳町大火では七七五一棟、同年二月二日の四谷簞笥町大火では一四九九棟とたて続けに大火が

発生した。東京府は明治一四年

には「防火路線並二屋上制限規則」を公布した。これは道路沿

い、運河沿いに二二の路線を指

定して、その沿道の建物を石造

煉瓦石造、土蔵造(いわゆる三

構造)に限定し、また京橋、日

本橋、神田、麹町の四区は全

ての屋根を不燃材料で葺くする

ものである。防火路線に当た

つて改修を必要とする家屋は一

五〇〇棟、屋根の葺替えを要す

る家屋は三万棟を越えたとい

う。この規制により防火路線沿

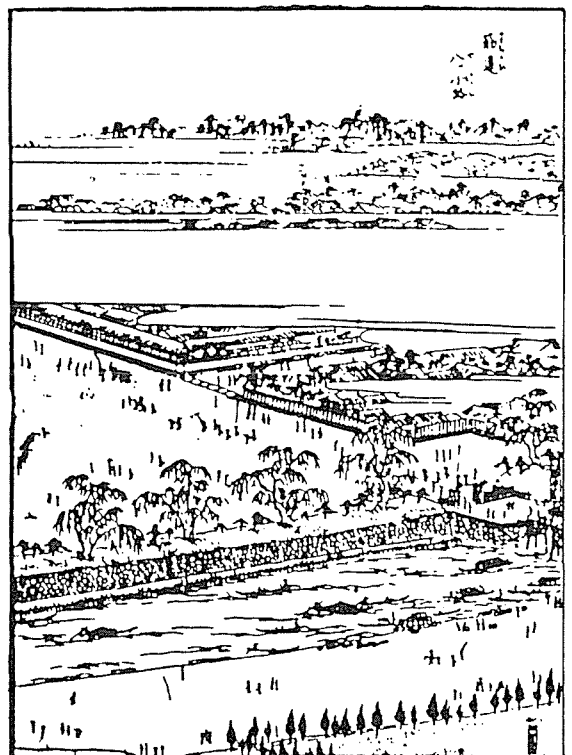
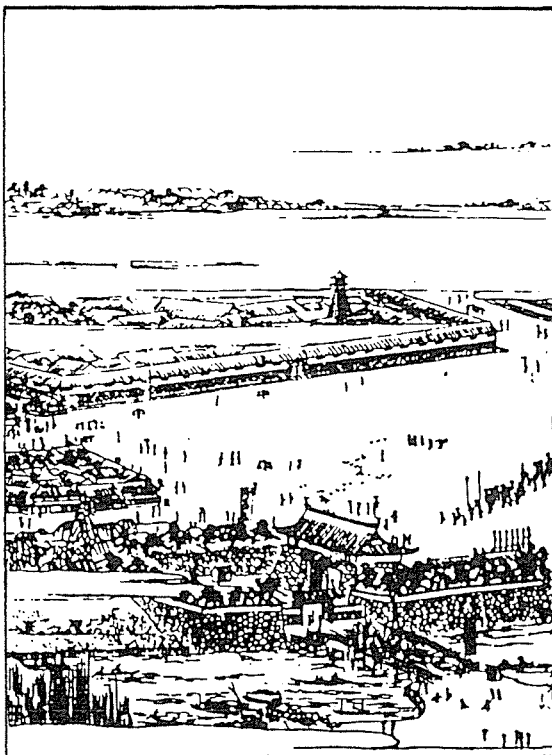
いは土蔵づくりの町並みができ

、また都心四区の屋根はほとんど瓦葺きとなつたといふ\*6。

大正期に定められた旧都市計画法では、防火地域を面的もしくは線的に指定して耐火造もしくは準耐火造にするように義務づけている。防火地区には甲種と乙種があり、甲種では耐火造乙種では耐火造もしくは準耐火造としなければならない。これを明治一四年(一八八一)の防火路線並二屋上制限規則と比較すると、防火路線という線的指定から面的指定が可能になつたことに大きな違いがある。

大正一二年(一九二三)に関

図一四 筋違門火除地 (江戸名所図絵)





東大震災を迎えて、旧都市計画法の土地利用計画は震災で市街地の状況が一変したため見直しを行なわざるを得なくなつた。その見直しにおいて、防火地区は都心に集团的甲種防火地区を、その周辺に路線式乙種防火地区を指定し、その他の主要路線沿いに路線式乙種防火地区を指定した。さらに耐火建築物を建設する際に建築助成が行なわれた。甲種防火地区では耐火建築と普通建築の建設費差額分の二分の一補助が行なわれた。

昭和期にはいり戦争の足音が近づくとともに、昭和十二年（一九三七）には防空法が定められた。その時点から都市計画は防空都市計画となつていく。その目的は広幅員街路、緑地帯等による防火区画の形成である。防空空地の指定などが行なわれ、建物疎開という名の取壊しが行なわれる。また昭和十四年（一九三九）の防空建築規則は木造建築物の準耐火化を図り、特定規模建築物の耐弾構造・防護室、偽装などを定めた。しかしこのような対策にもかかわらず、都市は激しい空襲にさらされた。その結果、東京はじめ多くの都市が灰塵に帰した。

戦後は、住宅不足を解消するために質よりも量を主に置いていた住宅供給が行なわれ、都市の住宅ストックは質の悪いものとなつていった。またいくつかの地方都市では大火が発生した。そのため、市街地大火の発生を防ぎ、近代不燃都市をつくろうとする動きが始まり、昭和二十七年（一九五二）に耐火建築促進法が制定される。

耐火建築促進法は都市の中核地帯に三階建て以上の耐火建築物が帯状に建設された防火建築帯を造成するため、国及び県市が耐火建築物と普通建築物の建設費の差額の二分の一を補助するものである。昭和二十七年

から昭和三〇年度（一九五五）に造成された防火建築帯は五三都市で二二六〇棟に上る\*。防火建築帯の効果を示したものが、昭和二十八年（一九五三）の大館といわれている。大館の大火の復興の際に防火地域が指定され、延長八九三mにのぼる防火建築帯が造成された。大館市では昭和三十一年（一九五六）八月に再度の大火に見舞われた。この時、この防火建築帯が効果を發揮し、延焼を食い止めたのである。

昭和三十六年（一九六一）には防災建築街区造成法が耐火建築促進法に代わつて登場する。耐火建築促進法が路線状の防火帯であつたのに対して街区を対象にしているところにこの法律の特長がある。この法律は「都市の不燃化」を標榜しているが、実際には土地の合理的利用や都市の環境整備また都市機能の更新といった市街地再開発を目的としており、その後の都市再開発法につながつていく。この法律による防災建築街区造成事業は昭和三十六年から昭和五十一年（一九七六）までに八二四街区を指定し、整備された防災建築物の延面積は三百三万八千九百四㎡に上る\*。

昭和四十四年（一九六九）五月には都市再開発法が制定された。この時、防災建築街区造成法は都市再開発法に吸収された。東京はすでに大規模な都市改造の中にあつた。高度都市成長はさまざまな都市施設を必要とし、また戦前から戦後にかけてのストックを大きく変えていこうとしていた。ここではすでに都市不燃化といった単一目的ではなく、土地の高度利用、広場の形成、商業の近代化といったさまざまな要素が大きく取り上げられるようになった。しかし都市防災からの視点からは、都市の不燃化を直接の目的とする事業制度は消失したことになる。

### ③今日の都市の不燃化への取り組み

都市の構造を燃えないまちにしようとする試みは江戸期から営々として続けられている。銀座煉瓦街の建設、防火路線並二屋上制限規則による三構造の建築、屋根材の不燃材料利用、旧都市計画法の防火地域の面的指定、市街地建築物法による耐火建築に対する建築助成、戦後の耐火建築促進法および防災建築街区造成法による不燃都市建設の試みまで、途絶えることなく続いてきたわが国の基本的都市防災対策である。

防災建築街区造成法が一九六九年に都市再開発法に吸収されて以来、不燃建築への建築助成を表立って進める事業はなくなつていたが、一九八〇年になって都市防災不燃化促進事業が開始された。この不燃化促進事業は避難地・避難路周辺を不燃化していこうとする事業である。

燃えないまちにするためには都市の建築を全面的に不燃化することが最も徹底した方策である。霞が関、丸の内や新宿副都心等では実態的に全面不燃化となっている地区もあるが、都市の全面的に不燃化を推し進めようとする方向にはない。方法論としては都市計画上の防火地域指定を全面的にかけることで対応できる。そうすれば新たに建築される建築物は不燃建築物となり、都市の全面不燃化は進んでいく。しかし現状の防火地域指定は一部地域の面的な指定と道路沿いの指定となつて、その面積二万二八八二haに過ぎない。どうも我々の文化は都市を全面的に不燃化して、まちを燃えなくするという方向を受け入れないようである。

不燃化促進事業も同様に広い地域に対して不燃化促進事業をかける方向にはなく、避難地・避難路の周辺を促進地域として事業を行なっている。避難地・避難

路とは、地震火災のためのもう一つの都市計画的な対応策である。地震火災が延焼・拡大して市街地大火に至った際に人命の安全を確保するため、避難地と避難路を用意するという対策である。これも重要な地震火災対策であるが、ここでは触れないこととする。

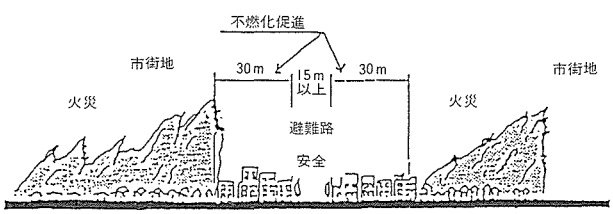
#### 4 都市防災不燃化促進事業の概要と事業の実施状況

都市防災不燃化促進事業は一九八〇年に創設された。事業の目的は大規模な地震等に伴い発生する火災から都市住民の生命、身体を安全を確保するため、避難地、避難路の周辺等の一定範囲の建築物の不燃化を促進することであり、三大都市圏の既成市街地及び大規模な

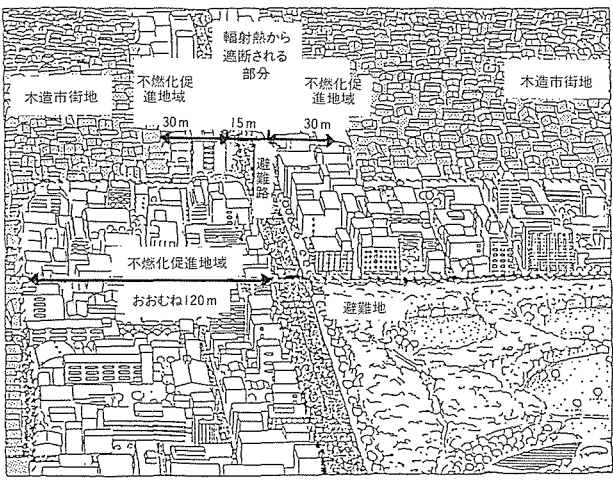
地震発生の可能性の高い地域において、事業主体が、避難地もしくは避難路の周辺または避難地の指定区域（不燃化促進区域）において一定の基準を満たす耐火建築物を建築するものに対して助成を行なった場合、国は事業主体に対し、予算の範囲内において事業に要した費用の二分の一を補助する。また都市防災不燃化促進事業を行なうために必要な調査（都市防災不燃化促進調査）を事業主体が行なった場合、国は事業主体に対し予算の範囲内において調査に要した費用の三分の一を補助するのがこの事業の概要である。

図一5(a)及び図一5(b)は不燃化促進事業のイメージを示したものである。(a)図は避難路の沿道に不燃化し、炎上しつづける市街地に安全な避難路を確保するもの、(b)図はその俯瞰図である。(a)図の上部は避難路沿いの不燃化を示し、下部は避難地周辺の不燃化のイメージ

図一5(a) 避難路沿道の不燃化イメージ



図一5(b) 避難地・避難路の不燃化イメージの鳥瞰図



表一4 事業地区

	地区	事業主体
東京都	26	34
大阪府	2	2
宮城県	1	1
愛知県	2	2
静岡県	1	1
兵庫県	1	1

表一3 都市防災不燃化促進事業の実施状況

年度	事業地区	事業主体	調査地区	事業費 百万	調査費 百万	国費総額 百万
1978			5	0	20	20
1979			10	0	35	35
1980	2	2	16	5	49	54
1981	1	1	15	49	42	91
1982	3	3	4	73	9	82
1983	3	3	4	82	9	91
1984	2	4	2	91	8	99
1985	2	2	3	120	10	130
1986	3	6	3	193	12	204
1987	4	5	3	200	10	210
1988	4	5	3	292	10	302
1989	4	5	3	246	10	256
1990	2	2	2	255	10	265
1991	3	3	3			
合計	33	41	76	1606	234	1839

事業費、調査費とも国補助分、合計には1991年分は未加算

表一2 建築物別助成額

区分	一般建築助成費	共同建築助成費	
		住宅供給型	その他
床面積			
m <sup>2</sup>	千円	千円	千円
100	1,250	1,420	1,420
200	2,000	2,461	2,272
300	2,625	3,408	2,982
500	3,875	5,301	4,402
1,000	5,750	7,431	6,532

を示している。避難路は速やかに通り抜ければ良いが、避難地はそこで人間が滞留することになるので、避難地周辺の不燃化範囲を大きく取っていることがわかる。不燃化促進事業の対象とする地区は当初は三大都市圏の既成市街地であったが、東海地震の危険性が指摘され、大規模地震特別措置法が制定されたため、一九八二年には地震防災対策強化地区と地震予知連絡会の指定する観測強化地域及び特定観測地域をも含めることとなった。

事業を行なうに当たっては、まず次の条件に合う地区を不燃化促進区域として指定する。

- 1 地域防災計画に定められた避難地又は避難路の周辺の区域のうち早急に不燃化を図る必要があると認められる区域
- 2 防火地域内の区域
- 3 2階建て以上の耐火建築物とする建築協定、高度利用地区、建物の最低限高さが7m以上とする高度地区もしくは地区計画の区域
- 4 おおむね一〇年以内の地区のほぼ七〇%以上の部分に耐火建築物が建築されることが確実であると認められる区域

そして、この区域に建設する二階建て以上の耐火建築物に対して助成する。助成金の金額は表12の通りであり、耐火建築物の建設費と木造建築物の建設費の差額の二分の一程度を補助するのがその考え方である。一九七八年から事業のための調査が開始され、一九八〇年からは事業自体が発足して以来、一九九二年まで一五年が経過した。事業はすでに三三地区で行なわれ、一〇年間の事業期間を終了した地区もある。一九八〇年の初年度には東京都墨田区の両国地区と大阪市の豊里矢田線東成地区で事業採択された。その後表1

3に示すとおり一九九一年度までに三三地区四一事業主体で事業が実施されている。地区と事業主体の数が異なるのは、一地区が複数の区にまたがっている場合、例えば環状七号線地区で北区と足立区といった場合があるためである。その事業費は国の補助金分で一八億円、二分の一補助であるので総事業費でも三六億円である。事業を行なっている自治体別に事業地区数を見ると表14となり、圧倒的に東京都、それも東京都区部が多い。

## 5 都市の不燃化は進んでいるか

### (1) 事業実施地区からみた不燃化の状況

三三の地区で不燃化促進事業が実施されていることを示したが、事業を行なっている自治体でみると東京都、それも東京都区部が多い。なぜ東京が多いのか、言い換えると何故東京以外では事業化されないのだろうか。理由は必ずしも明確ではないが、次の諸点が考えられる。

#### 1 防火地域指定がかけやすい。

昭和六三年（一九八八）三月時点で東京都区部で防火地域に指定されている面積は一万四一九haである。ところが全国での防火地域の指定面積の合計は二万二八八二haに過ぎず、東京都区部が全体の四五%を占めている。また都市のなかで防火地域に指定している面積の割合（防火地域指定面積/市街化面積）を見ると、東京都区部では一八・四%であるが全国では一・七%に過ぎない。すなわち東京は他の都市に比較して防火地域指定が進んでいることがわかる。このことは、東京都では防火地域の指定が多

く行なわれており、そのため不燃化促進事業のための防火地域の指定に抵抗が少なく考えられる。

#### 2 東京都が独自の助成制度を持っている。

東京都では不燃化促進について独自の助成制度を制定している。この制度は都市防災不燃化促進事業を更に補完する形で住民が受け入れやすい事業制度である。

#### 3 区部で防災まちづくり積極的にある。

東京都区部には「まちづくり公社」といったまちづくりを推進するための組織があるところも多く、一般に防災も含めてまちづくりに熱心な自治体が多い。これらは、裏を返せば東京都区部以外で不燃化促進事業が進まない理由となっている。

### (2) 不燃化率の改善からみた不燃化の状況

一九八〇年に事業が開始され、一〇年を経過して一九九〇年度末で事業終了となる地区は六か所を数える。それらの地区ではこの事業の目標とされた不燃化率が達成されたのであろうか。一九九〇年度末の事業採択地区の不燃化率は表15のとおりである。九年を経過した地区と一〇年を経過した地区計六地区の不燃化率を見ると、事業目標の七〇%を越した地区はなく、六〇%以上が一地区、五〇%から六〇%が三地区、五〇%未満が一地区である。目標とする不燃化率の達成は容易でないことがわかる。

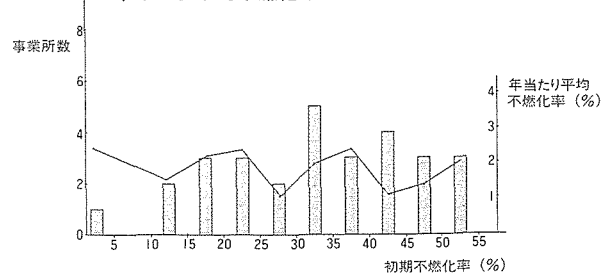
結果としての不燃化率だけを見るのはフェアではない。事業開始時点での不燃化率が低ければ目標達成は容易ではないからである。一九九〇年度までに事業採択された三〇地区の初期の不燃化率を見ると〇%、一〇%は一地区、一〇%、二〇%は五地区、二〇%、三〇%は五地区、三〇%、四〇%は八地区、四〇%、

表一五 都市防災不燃化促進事業地区における不燃化率の変化 (%)

当初	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	増加	平均
44.3									59.5	59.5	15.2	1.52
20.2								33.8	37.9	37.9	17.7	1.77
19.6								46.5	50.9	50.9	31.3	3.13
33.8							55.0	61.4			27.6	3.07
41.9							53.4	57.5			15.6	1.73
14.9							34.0	38.0			13.1	1.45
28.3						33.5		36.5			8.2	1.03
35.4						48.9		52.9			17.5	2.19
5.1						21.2		25.2			20.1	2.51
11.1	11.7	12.6	14.6	17.7	18.7	21.2	23.4	25.3	26.7		15.6	1.73
22.2					38.5			48.6			26.4	3.77
22.0				29.2							11.0	1.83
28.6				33.2							7.1	1.18
51.7			55.1		56.9						5.2	1.04
34.4			39.2		41.4						7.0	1.40
42.2			46.0		48.7						6.5	1.30
18.6		21.6		28.6							10.0	2.50
31.7		39.6		44.6							12.9	3.26
35.7		43.0		47.7							12.0	3.00
39.7		43.5		48.4							8.7	2.18
55.1			58.8								3.7	1.23
44.4	46.4		53.0								2.2	0.73
49.2	50.3		53.8								3.5	1.17
31.9	35.1		38.9								3.8	1.27
18.3		20.8									2.5	1.25
54.8		63.3									8.5	4.25
50.4		53.5									3.1	1.55
32.5		34.7									2.2	1.10
45.3	46.0										0.7	0.70
48.9	52.2										3.3	3.30

注：「増加」とは現在の不燃化率から初期不燃化率を引いたもの  
「平均」とは「増加」を年数で除したもので、不燃化率の年平均増加分である。

図一六 初期不燃化率から見た事業地区の度数分布と年あたり平均不燃化率



五〇％は七地区、五〇％～六〇％は四地区、平均三三・七％である。

初期の不燃化率とその後の不燃化促進の関係を見よう。図一六は初期不燃化率に対して、五％刻みで事業地区数の頻度分布（棒グラフ、左縦軸）と年あたり平均不燃化率（折線グラフ、右縦軸）を示したものである。同図からは初期不燃化率と年あたり平均不燃化率の相関は見られない。

初期不燃化率が高ければ、事業実施後の不燃化率は高くなって当然である。しかし初期不燃化率が低ければよほどの努力を持って事業を推進しなければ、高い不燃化率を得るのは困難である。その一方、不燃化率が低いところほど不燃化促進を図る必要性が高いので、結果だけではこの事業を適切に判断していることにはならない。

それでは事業の実施過程で、年々の不燃化率ほどの程度向上しているのだろうか。三〇地区の平均値で一年あたりの平均増加率の増加分を見よう。各地区での年あたり平均増加率の平均を求めると一・九四％であり、その標準偏差は〇・九三である。また各地区での増加率の和を各地区の事業経過年数の和で除した平均増加率は一・九九％となる。このペースで一〇年間の事業を行なった場合、一〇年後には平均でほぼ二〇％の不燃化率の向上が見込まれる。この値を事業開始初期の平均不燃化率三三・七％に加えると五三・三・三％となる。

**(3) 不燃化の問題**

都市防災不燃化促進事業という、都市の不燃化を直接の目的とした事業が開始されて一二年を経過した今

日、その実績から見て都市の不燃化の課題はどこにあるのだろうか。

- 1 事業実施都市に偏りがあること
- 2 不燃化率の増加が低いこと
- 3 総合的な整備手法を持つ事業へ改良する必要性があること

① 事業実施都市に偏りがあること

東京都が事業実施全三三地区の七九％を占めていること、この偏在は都市の不燃化を進める必要がある日本の都市に対して、本事業の展開がうまくいっていないことを示している。しかし前述したように、事業展開が進んでいる東京都区部の状況をきちんと把握すれば、逆に全国的な展開の方向が見えるはずである。

また都市防災不燃化促進事業のための調査が実施された地区は七六地区にのぼるのに、実際に事業として採択されたのは三三地区である。調査地区の約半数で事業が進められている。

この比率をどう評価するかは他の都市計画事業とも比較の上で判断すべきだが、事業のための調査を行ないながら事業実施の必要なとされた地区が約半数も存在したとは考えにくい。それなら何故自治体の都市計画部局の専門家が直感的にせよ、不燃化の必要を感じて調査実施に踏み切ったのだろうか。

事業化を見送った一つの理由としては事業を実施すること自体への躊躇が考えられる。例えば事業を実施しても事業期間中に目標達成が困難ではないか、防火地域指定についての住民の合意が得られるか、自治体の態勢として一〇年間のフォローが出来るかなどの躊躇である。

事業開始当初は多くの調査地区があり、そのため事業化の割合を減少させていたが、最近では事業調査地区

数と事業採択地区数が同数程度となっている。しかしこの事實は上記の事業実施を躊躇する理由を解決するものではない。

## ② 不燃化率の増加が低いこと

市街地大火が延焼を続けるためには、燃えていく地域に燃え草となる非耐火建築がある程度存在しなければならぬ。逆に耐火建築物の割合が多くなるとその地域は延焼しなくなる。その分岐を不燃化率で七〇％としたのが都市防災不燃化促進事業の事業目標である。

前述のようにこれまでの事業実績では一年あたり平均不燃化率は一・九四％、一〇年では二〇％の不燃化率の増加が見込める。これを事業開始当初の平均不燃化率三三・七％に加えるとほぼ五三％に到達する。

これは大きな数字として評価すべきだろうが、その一方、いかに一年あたり平均不燃化率を増やしていくかが課題である。

## ③ 総合的な整備手法を持つ事業へ改良する必要性があること

この事業についての指摘すべき三番目の課題は、事業の内容自体に関することである。現在の事業内容は不燃建築を建設する時に建築助成を行なうものだけだ。しかし都市防災不燃化促進事業の対象地域はたいいてい木造住宅が多い。さらに道路が狭く消防活動も困難な地域であったり、木賃住宅が多いといった地域整備が必要となることが多い。

すなわちこのような地域に対しては、道路の拡幅事業や、木造住宅を順次建替えていくための公的な土地の入手など、地区の再整備に総合的に手をさしのべる事業が必要であり、単に建築助成を行なうだけの事業では必ずしも効果あるものとはならないことも明らかになってきた。このことは一九九二年に総務庁行政監

察局が行なった調査においても指摘されている\*。

## ⑥ まとめ

都市の地震火災の問題のうち、ここでは燃えないまちづくりを進めるための、我が国で唯一の都市の不燃化を直接の目的とする事業を取り上げて、その現状と課題を探った。

江戸期以来、我が国では燃えないまちづくりは都市の命題であった。そしてそのために道を広げ、広場を造り、建物を不燃化する努力を重ねてきた。

それらの努力に加え、消防体制の強化とも相まって最近では地震火災を含め、都市の大火は著しく少なくなっていたところである。

しかし北海道南西沖地震での青苗地区の地震火災を眼のあたりにすると、ストックとしての市街地の状況は一朝に不燃化するものではなく、振り返り都市の不燃化の状況をみれば決して地震火災を起こさない都市構造となっていないわけではないことを認識させられる。建物の不燃化を推進すること、地震火災の際に人命を守るための避難地・避難路を用意することといった燃えないまちづくり、安全なまちづくりは、技術的側面よりも政策的側面が強い。即ち都市計画としてのどのように燃えないまちづくりを進めるかという都市政策が重要となるものである。

都市の不燃化を直接の目的とする都市防災不燃化促進事業を見ると、東京では積極的に事業展開が行なわれているがその他の都市ではあまり積極的ではないことが明らかになった。いくつかの理由が考えられたが、いずれも東京および特別区が制度と体制を整えて熱心にまちづくりを進めていることによるものである。即

ち自治体のまちづくりへの熱意が肝要である。

一方事業の実施による不燃化の状況を見ると、建替えにあたって少なからぬ助成金を出しても著しい不燃化を実現することはなかなか困難である。平均でみると一〇年間の事業により二〇％程度の不燃化率の増加が見られるが、より一層の効果を生むためには現在の事業をより使いやすくするための事業の改良も必要と考えられる。

不燃化とは個々の建物を燃えない構造として建築することであり、その集合体として都市の不燃化が存在する。しかし個別の建物の不燃化が都市の不燃化に至るには都市計画における規制や助成といった網かけが必要となる。どのようなまちをつくり、どのような都市に誘導していくのか、安全なまち、都市づくりは優れて自治体の決意にかかっている。

(おがわ・ゆうじろう/財団法人都市防災研究所研究部長)

## 〈註〉

- 1 東京都防災会議・東京都における地震被害の想定に関する調査報告書 一九九一年九月
- 2 都市防火対策手法成果集成版 国土開発技術研究センター 一九八三年
- 3 黒木喬・明暦の大火 講談社現代新書 一九七七年二月
- 4 川田壽・江戸名所図会を読む 東京堂出版 一九九〇年九月
- 5 浅井了意・武蔵あぶみ 明暦安政及び大正の難 東京市編纂
- 6 日本の再開発 市街地再開発協会
- 7 総務庁行政監察局・都市防災に関する調査結果報告書 一九九二年

住宅総合研究財団の図書室は、近年発行された文献類だけでなく、司書の宮崎萬壽さんのご尽力で、古書も多く収集されている。図書室の開架書架のなかで、他の新刊本の間に、すまし顔に並んでいるこれらの古書を手にとると、かえって新鮮な感動を覚える。

## 幻の文献の宝庫

たまたま目に止まったものを紹介していこう。

「新しい東京と建築の話」(大正一三年、時事新報社編)、「住宅建築要義」(大正一五年、武田五一)、「木片集」(昭和三年、伊東忠太。これらをひもくとくと、我々が今日技術的常識と知っていることの由来がうかがえたり、また今日の新しいテーマだと思っていたりするものが、既に七〇年前に先人が手をつけていると知ってショックを受けたりする。「建築博覧会・住宅設計図案集」(昭和八年、建築資料協会編)、「住宅建築・懸賞設計図案集」(昭和九年、建築学会)からは、当時理想とされた住宅がどんなものであったのかがほうふつとしてくる。またドローイングも見ていて楽しい。「生活最小限の住宅」(昭和五年、柘植芳男訳)は、グロピウス、コルビュジエ、ギーティオンらの出席した一九二九年の第二回国際新建築会議の会議録である。当時、この会議に出席していた日本人がいたことから筆者には驚きであった。戦後に移ると「住宅建設要覧」(昭和二八年、建設省住宅局)が面白い。これは日本建築学会住宅建設要覧委員会が編纂したもので、当時のコンパクト建築学大系ともいってよく、当時の建築各分野の実務的ノウハウがわかって面白い。また、集合住宅の設計上どんなことを問題

## 図書室だより 蔵書紹介

# 幻の文献発見の楽しみ

野城 智也

にしていたのがよくわかる貴重な資料でもある。また、この要覧に載っている結果のみが公的住宅の基準指針類に納められ、この要覧で説明されている理由、原理が忘却されてしまっている感もある。少なくとも現役の公的住宅セクターの技術者で、この要覧を読んだことのある方はごく少数であろう。

以上のような書物は、大学等の図書室でも発見することはできるだろうが、その多くは書庫に眠っていて、この図書館のように、そぞろ歩きをしながらふと手に取って立ち読みをするというわけにはいかない。こういう貴重な機会をこの図書室は与えてくれる。

### 生産関係の資料の収集開始

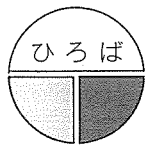
生産関係の資料は、まだ上記の本のように整理し、気軽に散策するわけにはいかないが、吉川清一・前理事長が所蔵しておられた生産関係の資料が財団に寄贈され、その分類整理が始まっている。その時代には極めてあたりまえであった資料が、時が経つと全くあたりまえではなくなる。建築の生産技術というのは単純な進歩史観に立つわけにはいかず、温故知新ということがあり、そういう意味で、図面・技術検討資料は貴重なのだが、散逸もしやすい。結果として、過去の経験から学ぶことが容易ではなくなっているのが現状である。実は、先人が迷い込ん

だところで、我々が再び立ち往生している場合もあるであろう。また、当時は実らなかつたことが今日ではできるといふ、ヒントも多いのである。生産関係の収集が軌道に乗っていくことを期待したい。駅から歩くこともできます

住宅総合研究財団が、不便なところにあるように誤解している人があるようである。世田谷は遠いと感じておられればいかんともしがたい。だが、千歳船橋の駅からバスに乗らねばならないから遠いと思っておられるとすれば、これは再考の余地がある。住宅地の入り組んだ道ので迷いこむおそれもあるが、若い学生諸君なら一〇分あまりで歩いていける。方向さえ見失わなければ、かつての農村が呑み込まれて都市化してきた痕跡がたどれて、探検気分も味わえる。(千歳船橋駅の改札から北は、財団に隣接する船橋小学校、船橋中学校の学区域だ。これだけの宝庫なのだから、千里とは言わず、1kmの道を遠しとせず、どんどんご利用下さい。

(やしろ・ともなり/武蔵工業大学建築学科助教授)





マンションが作り出したモノ——日韓における空間意識の違い  
尹相球

今から何年前か、韓国で話題になった話がある。それは、都市部の小学生の間では、自分が住んでいるマンションの広さによって友だちが形成されるということである。すなわち、比較的広いマンションに住む子どもは、自分より狭いところに住む子どもたちとは友達にならないということであり、逆に狭いマンションに住む子どもとは友達にならないということであった。

昨年、資料収集に韓国へ行って、マンション関係の仕事に携わっている人たちと会う機会があった。私が日本でマンションに関する研究をしているということを知った彼らの多くが、私に聞いた。

「日本は韓国よりはるかに経済水準が高いのに、広さを求めずに、手狭なマンションで皆が生活しているというのは本当か？」

とにかく、韓国人の広いマンションへの志向は相当なものである。それにはいくつかの理由が考えられるが、そ

の一つは、まず住んでいるマンションが広ければ広いほど、社会的に高い地位を表すことになるということ。もう一つは、不動産投機ブームの中で、マンションは住むところというより不動産投機の対象になったため、将来に売る時、広ければ広いほど高く売れるからである。

文化談義をするつもりはないが、たとえば日本の相撲には土俵があるが、韓国のスモウ（シルム）は、試合場の広さは日本のそれより二倍くらい広い。うえに、土俵の枠を出る出ないは勝負に関係ないのである。日本の相撲が限られた空間内での勝負であるのに対して、韓国のスモウは空間をまったく意識しないのである。そういう発想の違いからくることもあるだろうか？

私は日本の下町が大好きである。下町はちよつとした空間もムダにせず、さまざまな植木鉢などがいっぱい置かれていて、四季、みどりが絶えることがない。それは、日本人本来の暮らしの姿であるだろう。そこには、下町の

味（私にとって日本人の味）と人情があふれている。

アメリカの社会学者フロレンス・クラックホーンは、「アメリカ人やソ連人は自然は人間により征服されるべきものと考え、メキシコの農民は人間は自然に屈伏すべきものと考え、のに対して、日本人は人間と自然は調和を保つべきと考えている」と論じた。しかし、日本の巨大なコンクリートマンション群は、もはや下町の香りも美しさも奪ってしまった。

日本・韓国共に、都心部における地価の高騰を背景に、戸建て住宅の取得が困難になったことから、近年ますますマンションの供給量は増大しつつある。しかも、カギ一つの便利さを求める住居形態は、当面変化はないだろう。マンションという新しい住居形態が両国に取り入れられてから三〇年余り、さまざまなものを失い、なおかつ産み出して来た。

最近、日本の楽器製造会社が音の出ないピアノ（ヘッドホン使用で音が外

に漏れない）を製造・販売し始めた。このピアノが誕生するに至るまでには、きっと、マンション（集合住宅）の特殊な背景があったのだろう。音の出ないピアノ、こわいほどさびしいのは、私だけなのか？

（ユン・サンク）  
東洋大学大学院工学研究科建築学専攻  
博士後期課程・内田研究室

\*  
「ひろば」へのご投稿をお待ちしております。「住」に関する提案から日頃お感じになっておられることまで、研究者・実務者から市民の皆さま方の忌憚のないご投稿をお待ちしております（採用分については薄謝進呈）。

原稿用紙（四〇〇字詰）三枚程度。原稿には住所、氏名、年齢、職業を御記入下さい。なお、内容を傷つけない範囲で一部手直しさせていただきます。ご了承ください。

〈宛て先〉  
〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8  
財団法人住宅総合研究財団  
すまいるん編集部「ひろば」係

広い分野から住生活に貢献する研究を

# 注目課題の応募を期待

—一九九四年度住総研助成候補者募集中

当財団では、現在、広く建築学内外の領域にわたり、住生活の向上に貢献しうる学術性、実践性、社会的先見性に富んだ研究（住宅を含む建築一般に関する技術的課題等も可）について、一九九四年度の助成候補者を募集中です。概要は次のとおり。

## (1) 研究助成

件数

一九九四年度二〇件程度。

一件一〇〇〜三〇〇万円程度。

応募要領

一九九四年二月末日までに、①研究課題②研究者・所属機関名③助成申請総額④継続研究希望の有無⑤研究の目的⑥研究内容及び方法⑦研究の特色⑧研究予算及び内訳⑨研究予算と研究内容・方法との関連⑩既往関連研究成果、を所定の申請用紙に記入して提出する。

研究期間

一九九四年六月一日より九五年九月末日まで。

申請用紙

当財団まで、一七五四切手を貼付したA4判返信用封筒（あて名明記）を同封して申し込む。

お問い合わせ (財)住宅総合研究財団

〒1156 東京都世田谷区船橋4-29-8

## (2) 印刷助成

件数

一九九四年度二〇件程度。

総額一〇〇〇万円程度。

対象

当財団助成研究の成果としての研究論文の印刷刊行、その他、住にかかわる優れた研究論文の印刷刊行。

応募要領

一九九四年五月末日までに所定の申請用紙に論文原稿を添えて提出する。

申請用紙

当財団まで、一二〇円切手を貼付したA4判返信用封筒（あて名明記）を同封して申し込む。

☎03-3484-5381 助成担当まで。

次号予告

'94春号 四月一日発行

特集「宝さがし」——町を受け継ぐ作法

〈ミニシンポジウム〉

宝さがし——町を読む

吉田桂二（連合設計社・都市谷建築事務所）

森まゆみ（谷根千編集者）

〈報告〉——私の宝さがし

陶磁の町から…有田  
清水耕一郎（アルセッド建築研究所）

町と生活のしくみから…谷中  
手嶋尚八（東京芸大建築科助手）

団地の建て替えから…千種台団地  
アレキサンダーの試みに立ち会って

小野啓子（計画技術研究所）

〈すまいのテクノロジー〉

ドイツに見る住まいと町の継承  
住吉洋二（都市企画工房）

〈私のすまいろん〉

荒地のダイヤモンド  
ナッシュ・ライズレイ（ラドスラープデザイナー）

地図のない宝さがし

中谷礼仁（早稲田大学建築学科中川研究室）

'94「住総研シンポジウム」へ向けての論文②

住宅の風水書の実例とその軽減策

岡田恒（建設省建築研究所）

〈すまいの再発見〉

ロミオとジュリエットの集合住宅

黒沢秀行（内井昭蔵建築設計事務所）

〈図書室だより〉

在塚礼子（埼玉大学助教授）

タイトルはすべて仮題、執筆者は変わることもありま



# 住総研 刊行物のご案内

## 研究論文 新刊

●研究No.8012、8112  
郊外地土地区画整理の計画的土地利用転換手法に関する研究  
郊外地土地区画整理研究会 代表・石田頼房  
郊外地土地区画整理事業時に伴う市街化の「ずれ」や「おくれ」と呼ばれる現象に対する手法的対応を示そうという論文で、実践の中から事例を取り上げて、改善の方向を示そうとするものです。  
A4判37ページ 1500円(送料別)

●研究No.8822  
室内環境形成に及ぼす「緑」の効果  
——ヴェランタに「緑」を置いた場合  
廣川 美子  
室内—ヴェランタ—戸外を一つの連続した居住空間系として捉え、ヴェランタに緑を置くことにより、人の空間の捉え方がどう変化するかを調査し、半戸外の緑の持つ空間的な意味を探ろうとする論文です。  
A4判37ページ 1500円(送料別)

●研究No.8913、9012  
都心居住の構造(1)(2)  
——関西大都市の比較研究  
都心居住研究会 代表・巽 和夫  
関西の大都市である京都・大阪・神戸について、都心部の機能を比較研究するとともに、それらの居住構造を分析することを通じて都心居住問題を幅広い視点から考察し、今後の都市政策や住宅供給のあり方を展望しようとするものです。  
A4判87ページ 2400円(送料別)

●研究No.9003  
近代和風建築を支えた工匠に関する史的研究  
近江 栄 大川 三雄  
近代の和風建築において多くの功績を残した、工匠・柏木貨一郎、大工棟梁・今井平七、数寄屋建築に関して多くの著作を出版した北尾春道の三人を取り上げ、その人物像と関わった作品を紹介することで、今まで知られて来なかった近代和風建築の実態を明らかにしようとするものです。  
A4判56ページ 1500円(送料別)

●研究No.9025、9114  
高齢化社会に対応した日常生活機器の設計条件に関する研究  
徳田 哲男 児玉 桂子  
高齢者の上肢動作を必要とする日常機器利用実態と、機器側の要求性能との対応関係を実験により明らかにし、身体機能特性に対応した日常生活機器の推奨性能について提案を行なった他に類を見ない労作です。  
A4判51ページ 1500円(送料別)

### ○高齢者のすまいづくり通信

8号、9号同時発行  
8号は、第7回高齢者のすまいづくりフォーラムの記録として、柳原病院の窪田静氏による同病院で取り組まれた二つの事例と、横浜市総合リハビリテーションセンター医師・伊藤利之氏の建築技術者の参加によって効果的な解決をした事例等の報告を掲載しています。  
9号は、第8回同フォーラム(二月一四日に開催)で使用する資料として、住宅改造の技術問題について、積極的に取り組まれている一人名の方々の小論文を掲載して

います。  
B5判 無料 8号28頁 9号24頁

出版助成 新刊  
「コミュニティ・ベースト・ハウジング」  
——現代アメリカの近隣再生  
著者 平山 洋介

当財団の出版助成を受けた書籍が発刊されました。

大都市が衰退する現代において、近隣を基礎に構え、コミュニティの意志・行動を基じて住宅をつくり出す方法「コミュニティ・ベースト・ハウジング」について、アメリカの事例を取り上げ、その実践的な内容を紹介しています。  
ドメス出版 430ページ 定価6180円



### お詫びと訂正

・一九九三年秋号の記事「ハンディキャップの立場から見た現在のすまいづくり」(野村みどり氏執筆)の中で、32頁上段には、「二一人のPTとOTが」とあるのは、「一、一六一人の……」の誤りでした。  
・同じく「歴史から見る現代のすまい」(藤森照信氏執筆)の中で、7頁下段に「昭和二六年に住宅公園で」とあるのは、「昭和二六年に公営住宅で」と訂正いたします。

## すまいひろん年間予約購読のお願い

——割安の三年継続購読をどうぞ  
毎号確実に入手していただくために、予約購読をおすすめいたします。年間または三年間のご自宅郵送制です。三年間継続購読の場合は左記のとおり割引になります。

- 年間購読料(年四冊)
  - 一年間 2000円(送料共)
  - 三年間 5000円(送料共)
- グループ予約の場合は次のとおり割引料金にいたします。(一人当り・送料共)
  - 一年間 三年間
  - 3人以上 1800円/4500円
  - 6人以上 1600円/4000円
  - 20人以上 1400円/3500円

### ●購読申し込み方法

購読申し込みは、本誌はさみ込みの購読申込書(振替用紙)をご利用いただくか、現金または郵便切手(小額切手でお願います)を同封の上、財団「すまいひろん購読係」宛にお送り下さい。

いずれの場合にも、氏名、住所、電話番号、勤務(所属)先名、所在地、郵送希望先を明記してお申し込み下さい。

●「すまいひろん」は次の店頭でも販売しておりますのでご利用下さい。(店頭での予約購読の受け付けはしていません。)

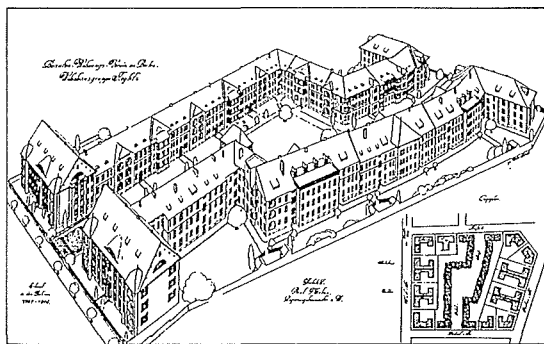
- ・建築学会資料頒布所 港区芝5-26-20 電話(03)3456-2051
- ・南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21 電話(03)3291-1338

## フリッチュベッグ街の集合住宅

P・メーベスの先駆的な探究

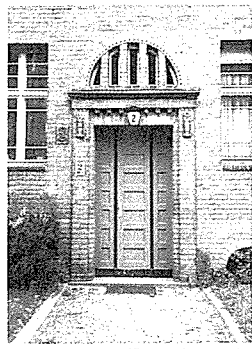
文・写真 服部 岑生

昨今までの集合住宅のプロトタイプであった板状の集合住宅とその団地形式は、二〇世紀の初頭に近代建築の創始者であるW・グロピウスやル・コルビュジェの提案によって始まったように考えられている。二〇世紀の集合住宅計画の歴史では、コルビュジェの健康



的に安全な板状住棟がはじめから支配的な位置にいたのだろうか。はたしてその歴史は一本道の歴史であったのだろうか。さらに深い歴史が隠されていなかったのだろうか。近代建築の創始期が、古典主義の体制的な建築への反対であった

ことはよく知られている。その反対運動の中には、コルビュジェたちのように一気に合理的な建築空間を創造しようとする流れだけでなく、幻想的な形態を好んだアムステルダム派、流線型を好んだ未来派もいた。これらの派は、特定な趣向を持った派とかがついていた



住棟入口。各々異なる意匠を持つ。

いほど、単純な主張を持っていたわけではない。アムステルダム派のデ・クラークが設計したハンブルグ通りの集合住宅は、確かに幻想的な形態に満ちているが、それだけでなく囲み型と呼ぶのがふさわしい都市型集合住宅の空間構成をとっている。未来派の方でも、テラーニは、ミラノの集合住宅で都市的なファサードに包まれた内包空間を形成している。これらの事例は、コルビュジェなどの提案とはなぜ異なるのだろうか。特に二〇世紀の前半では、このようないわば旧式の事例が目につくのである。

すぐに、これらの事例がヨーロッパの伝統的な都市内の集合住宅の形式を踏襲していることに気づく。おそらく、近代建築運動の経緯においてコルビュジェたち合理主義者に対してH・シャロウンやH・V・ヴェルデのような反合理主義者がいたように、当時のふつ

計した。その一人が、ベルリン公務員同盟の建築家であったP・メーベスであった。当時、まだ建て詰まるのにも余地があったベルリンが急速に住宅事情が悪化したというところで、公務員同盟の居住条件を確保する責任を課せられていたのだと考えられる。

うの建築家たちは、都市内に立地する建築の設計において、正確には間違っていた言い方なのだが、旧式の伝統的な建築の形式で設計していたのであろう。その一部に、デ・クラークやテラーニによる設計が属していたのではないだろうか。さて、ここに紹介するのは、そのような反合理主義者で、いわばベルリンのローカルな建築家というべきP・メーベスのフリッチュベッグ街に設計した集合住宅である。彼の経歴や作品についてはほとんど何もわかっていない。しかし、二〇世紀初頭のベルリンで、当時の建て詰まって内部がスラム化した街区の集合住宅を再開発的に改良することを提案した二人の集合住宅の専門の建築家がいたということである。ともにコルビュジェとは違う旧式の街区建築をベースにその改良を企て、精神的

に中庭型などの街区集合住宅を設

彼の設計による集合住宅は、知られているだけでベルリンに二〇以上あるという。その中で、フリッチュベッグ街の集合住宅（一九〇六年）は街区の中央に通り返ける通路を入れたもので、メーベスの設計の原型になったものという。なぜ囲み形式の閉鎖的な中庭に仕上がったのだろうか。この特異なシステムを持つ都市型集合住宅はどのような意味を訴えているのだろうか。現代からの推測では、ただ単純に街区の内部に閉鎖的な中庭を形成することで発生する問題を避けているのではないかとしか言えない。

彼は急進的な古典主義の建築家であり、二〇世紀のはじめに『一八〇〇年ごろ』と題する著書を発表し、一八世紀と一九世紀の境の時代を賞賛しそこへの回帰を願ったという。このことは、この集合住宅が、大仰でなく嫌味のない程



上段および下段右／街路側ファサード。下段左／中庭を囲む姿。通り抜けできる通路が通っている。

度の古典主義でデザインされていることには関係しているであろう。そのことは、この住宅の優れた特徴となっている。しかし、内部の半開放的な通路であり中庭であるような空間は、いずれから来ているのであろう。

最近、囲み型住棟への関心がきわめて高くなってきている。ここ数年ヨーロッパの中庭型住宅を体験することが多く、その度に中庭の気持ち良さを感じている。普通の中庭と比べると、このメーベスの空間はまた一風変わっており、なおかつ大変気持ちがいい。ひよつとすると日本人の感覚に合うような予感がする。コルビュジエ以前のメーベスという都市型集合住宅づくりのプロがなぜこのような提案をしたのか、謎を解いて見るのも重要ではないだろうか。

(はっとり・みねき)  
千葉大学工学部建築学科教授

参考文献：J.Posener:Die Anfänge des sozialen Wohnungsbaus - Reformen im Wohnungs- und Siedlungswesen vor 1918 in Berlin, GroSsiedlungen, Hammonia-Verlag 1975

## 編集後記

大都市では、サラリーマンが一生働いても満足な家に住めない。今回は、この大問題がテーマだ。しかし、ただ問題だと叫ぶだけでは進歩がない。解決の方向が見えるような面白い特集にしよう、ということと名付けられたのが「新・住宅双六」だ。

担当者が言うのも変だが、この特集の内容は画期的だ。是非じっくりと読んで欲しい。都市住民の一人としての私自身の読み方は、こうだ。

まず、「私のすまいるん」で、双六人から外れた人、老後を迎えて外れざるを得なかった人の人生模様を共感を覚える。次に、「積極的田舎暮らし」を読んで、よし自分も田舎に住もうと思いつく……でも、それも楽じゃない。そう思

うと、結局、都会の貧しい住宅に甘んじることか諦めの気持ちになる。

そのうち政府の無策に腹が立ってきたら、三宅論文を読もう。なぜ、我々が持ち家でこんなに苦勞するのか分かる。内容は秀逸だ。

少し冷静になったら、今度は、ミニシンプオを読む。持ち家でも借家でもない第三の方法によって、安心して都会に住み続けられる「新・住宅双六」が展望されている。大いに希望がわいてくる。併せて、大西論文を読むと、住都公団での具体的な検討方向がわかる。

そうして、最後に、巻頭の異論文を読む。大問題の解決に向けて、検討のポイントが整理されており、もやもやした頭の中が整理できる。

ちょうど時代の転換点。問題解決に向けて行動を起こすことが求められている。

(本号責任編集 小林秀樹)

住宅総合研究財団(略称 住総研)は

昭和三十三年、当時の清水建設社長・清水康雄により、戦後の窮迫した住宅問題を、住宅の総合的研究、および成果の公開、実践、普及によって解決することを目的として設立された財団法人であります。

以来四〇年余、現在は住宅に関する研究助成事業を中心とし、「研究年報」「研究報告書」を発刊、また住に関する専門図書室、セミナー室等を整備、公開、社会のお役に立つよう、公益事業にづとめております。

この「すまいるん」は、活動の一環として、成果の一端を、市民、実務者、研究者の皆様に、より広く、より手軽にご理解いただくとともに、その意見交流の場になることを願って刊行(季刊)されているものです。ご利用のほど、よろしくお願い申し上げます。

季刊すまいるん 94年冬号

一九九四年一月二〇日発行

頒価 500円

発行 財団法人 住宅総合研究財団  
発行人 大坪 昭

〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8  
電話 (03) 3484-5381

編集委員

服部岑生(千葉大学建築学科教授)\*

片山和俊(東京芸術大学建築科助教授)

小林秀樹(建設省建築研究所)

野城智也(武蔵工業大学建築学科助教授)

立松久昌(月刊「住宅建築」顧問)

\* 委員長

制作 建築思潮研究所

印刷・製本 凸版印刷株式会社