



園田 眞理子

*Mariko Sonoda*明治大学理工学部建築学科助教授、
工学博士、一級建築士

豊田 尚吾

*Shogo Toyota*大阪ガス エネルギー・文化研究所
主席研究員

今は、少子高齢化の進展によって 住まいの新しいリスクと価値が 生まれる端境期

大阪ガスエネルギー・文化研究所では、今年のはじめに、全国を対象とした「生活者意識調査」を行った。この調査結果から得られたデータを、各研究員がそれぞれの専門分野から分析を行い、今号と次号で、その研究成果を発表する。

今号は、この調査の中でも、特に「住まいと生活」に焦点を絞って、研究発表を取り上げている。また、同時に外部の専門家にも、現代の生活者意識についての意見をうかがっている。

対談では、現代の生活者にとつての「住まいと暮らし」に関して、建築の専門家であり、かつ福祉の問題などにも造詣が深い、明治大学理工学部の園田眞理子助教授に、生活経営・生活リスク研究の視点をはじめとして、住まい・ライフスタイル研究の視点から、今後の生活者と社会の行方・課題を読み解くというテーマで、お話をうかがった。

住宅のストック増加が住み方を変える

豊田 まず、住宅に関する私自身の問題意識を申し上げます。住宅を一つの財としてどう捉えていくかというのは、これからの課題になると思っています。住まいを売ったり買ったりという、いわゆる一般的な市場財と考えることもできると思います。しかし一方で、それでは捉えきれない「モノ」として住まいを位置づけることもあり得るのではないのでしょうか。つまり、住まいというモノは、住み続ける過程で様々な(お金という意味だけではない)投資が必要です。当然、地域コミュニティとの関係も作り上げることになる。そうなれば、その住まいは当人にとって、単なる市場財以上の価値を持つことになりそうです。いわば自分と繋がった紐のついた存在としての住まいです。都心回帰する、居場所を変えることの意味は、これまで作り上げてきたコミュニティを捨てるということですが、そこにこだわることかどうかが問題になると思います。先生の著書などを拝見すると、欧米の方では、土地にこだわらずに積極的に住み替えを行っているようです。それは、住宅は財であると割り切って、自分のライフスタイルにあった手段としてとらえているということなのでしょう。日本では、といつても地域にもよるのでしょうが、自分のアイデンティティに近いもの、紐のついたものとして住まいを考えている方が多いのではないかと私自身は理解しています。これは今後の日本人の生活を展望する上で、一つの切り口になるのかなと思っています。

園田 確かにそのとおりだと思います。ただ、高度成長期の住み替えと、現代の住み替えは意味が違います。ヨーロッパ社会やアメリカ社会では、周囲の環境を含めて住まいとしての資産価値が成立しています。だから、住み替えといつても、箱は変わっても自分の培った人間関係、環境は変えないか、向上させる範囲で行うという特徴があります。日本での住み替えも、これからはそうなる可能性が高いと思います。日本では、人口が来年から減りはじめるわけです。また世帯も一〇年

後には減少しはじめ、住宅のストックが余りはじめます。そうした状況では、豊田さんのいわれるように、同じ住み替えであっても、居住地の環境や人間関係にこだわらざる住み替えが増えるのではないのでしょうか。

豊田 住まいに関しては、選択肢も増えている一方で、制約も増えているということがあるのではないかと考えています。例えば、どんな働き方をしたいかということによって住まい方も変わってきます。東京でないとどうしようもないといった職業選択の制約もあるでしょうし、親がいて、その介護をしないといけないから青森にいけないといかない、というような制約も出てきます。社会の少子高齢化や成熟化が、暮らしに制約条件としてのしかかってくる。

園田 それは私も感じますね。実はあまり自由ではない。自由の中の不自由が増大しています。特に少子化の影響で、親子関係が以前よりもむしる密接になっているところがあって、高齢者の居住地選択も子供との関係で決まる。あるいは、子供の方は親との関係で居住地をまず決め、それから職業選択する場合も出てくる。

豊田 その中で住まいをどう位置づけるのか。誰も現代風のサクセスストーリーを作っていないので、参考にできないところが難しいなという気がしています。

園田 高度成長期には、田舎から都会へ、間借り アパート マンションと住み替わり、最後は郊外の戸建て住宅で上がりという、住宅スゴロク・サクセスストーリーがまがりなりにもあったわけです。ところが、それがメルトダウンしてしまった。これを少子高齢社会型にどう再構築するのかというのが、今、直面している課題です。

バーチャルとリアルとの関係を有効に活用する

豊田 メルトダウンしたものを再構築するために、必要なものは何だと考えていらっしゃいますか？

園田 本当の意味での成熟社会にふさわしい文化、カルチャーを作ることだと思えます。文化というのは、それに帰属する人が暗黙のうちに共有化している一つの価値基準ですから。

豊田 住まいについて考える場合には、単純に居住空間として捉えるだけでは十分ではなく、その土地の文化的背景や人間関係、居住者の価値観や経済的社会的環境など、複合的な考察が不可欠ということになるのではないでしょうか。

園田 そうです。今までの住まいはユニット＝箱単位で考えられてきたのですが、文化という文脈で住まいを考えると、住んでいる場所の価値、環境、人のネットワークなどを含んだ広がりの中で、住まいとが生活をとらえる必要が出てきます。また、歩きやすさとか、緑の多さ、犯罪が少ないとか、住まいをとりまく環境は生活の質を保障するものから、そういう大きな広がりの中で住まいのあり方を考えていくことが大事ではないでしょうか。別に緊急通報の装置がなくても、「ちょっと電気がついていなかったの……」と気にかけてくれる近隣関係があれば最高のセキュリティです。防犯もそうですね。皆塀を高くしてほとんど困っていくけれど、逆に、いったん強盗に入られた時は危ない。それよりも近所の様子に居住者相互が目配りし、よい意味での支え合いがある方が確実です。目に見えないところでリスクヘッジができる。ただ、こうした点は定量化できません。定量化できないところは価値としてなかなか顕在化しないので、無視してしまいがちになるというジレンマがあります。

豊田 コミュニティということを考えますと、昔ながらの近所づきあいというものがよく取り上げられます。ただ、それを再興することで、現在直面しつつある問題が解決するのかわりに疑問に思っています。昔は地域内におられる高齢者の人数が少なかったから、若い者たちで見守っていた。しかし、高齢者比率が二割、三割になってきた時には、今までのロジックは通じません。そうなると、今までは違つ形で、例えばサイバー的なネットワークを組み合わせることも考えな

いと、今の直面した問題には応用はきかないということなのでしょう。もちろん、地に足のついたネットワーク化は、今でもかなりの効果があり、意味があることだと思っています。

園田 難しい問題です。ただ、二〇世紀的な都市空間は、郊外は居住地、都心は業務地と区分して、その間を車や電車で移動する時速三〇〜四〇km程度の亜速度を基本に成り立っていたといえるでしょう。ところが二一世紀は、少なくとも情報に関しては瞬時に移動、交換ができる。そこには実距離の存在はありません。情報空間、サイバー空間が新たに成立しているわけです。しかし、その一方で、現実の人間の生活は食べて、寝てという部分でリアルな空間やそこでの安全性、快適性がますます重要になり、その質が問われるようになってきています。特に、高齢者や小さな子どもにとっては、目に見え、実感ができ、歩いて移動できるような生活圏の質が非常に重要です。つまり、バーチャルな空間が肥大化すればするほど、実感の伴う、ヒューマンスケールのリアルな空間の重要性が増しているのが二一世紀の都市空間だと思えます。ですから私としては、リアルな空間の重要性の再認識、再構築にもっと目を向ける必要があると主張したいと思えます。

豊田 地域の文化性というものは、形として見えないので価値を捉えにくいのですが、確かに存在し、皆が重要だと感じている。他方、バーチャルな空間でも、地域コミュニティの交流サイトなどがあつて、ネットの中では、それぞれの



地域の個性が出てきてもいる。例えば、「この土地はこんなことがあるのだよ」「ということが、ネットの中で「情報」として顕在化することによって、それが一つの価値として認識され、地域の文化性の価値付けが多少なりとも可能になるのではないかなと思います。それが発展した場合には、相乗効果的な動きの可能性も考えられるかもしれません。ネット上の掲示板でのコミュニケーションが地域ごとにあります。うちの地域の掲示板では、無礼な振る舞いをする人はいないからいい」という共通認識ができた場合など、それが一つの地域アイデンティティ、個性のよくなるものになって、それが実際にも地域の個性として認識されていく。つまりそのネット情報をもとに、そのようなアイデンティティを求めて人が実際に移住して来るという動きとなって、地域アイデンティティが強化される。そんな循環が起ってくる可能性があるのではないかという期待を持ちたりもしています。そういった意味でも、関係性づくりを、今までどおり自然発生的なつながりに頼らず、積極的に仕掛けていかなければいけないと、非常に強く感じています。

新しい住まい方が生まれてくる

豊田 住まいの形態について、非常に多様化していると思います。例えば、所有一辺倒ではなく、これからは賃貸を利用するという方法もあります。都心回帰とか住まいの形態はどのように変わるとお考えですか？

園田 先ほどの、多少高齢になった親世代と子供世代の住み方の点から、最近、首都圏を中心にビジネスモデル化がしきりに試みられているのは、両世代間のシャッフルです。どうということかという点、空家化し、郊外の大きな戸建て住宅をたまっている親世代は、もっと利便性がよくて住宅規模がコンパクトな駅近くのマンションなどに住み替える。一方、子供が生まれ、これから大きな家が必要な世代は、親世代の空いた家を借りて住めばよい。なぜ借りるのかというと、親世代

の方は場合によっては元の家に戻るといふ選択肢を残しておきたい。子供世代は、高額なローンを組んで持家取得のリスクを負うよりも、利用価値を第一に考えれば、賃貸の方がむしろ合理的という考え方が。第一、少子化がここまで進むとどこかには、いつか相続できる家があるという子供世代が非常に増えていきます。ただし、現実にはまだこうした世代間流通、中古住宅の流通のエンジンがかかっているわけではありません。政策的にも必要性は十分に認識されているのですが……。

豊田 ただ、住宅を市場財として見るかどうかで、そのような機動的住宅活用の可能性に対する展望も変わってくるのかなと思います。エンドユーザーの方に、その住まいに対する思い入れが強くあるとすれば、それが障害となりかねない。家のリフォームや引っ越しも含めて、住み替えというのは精神的にも経済的にもコストがかかります。取引コストのない世界では、今つかがったような、交換の正義が実現可能かもしれません。それができるかどうか。個人的には、冒頭にも述べたような、住まいという財の特殊性から考えて、そう簡単ではないような気がします。もちろん、そこを十分考慮した上で、上手にビジネスモデルを構築していいのであれば、皆幸福になる解が見えてくるのかなという気がします。

園田 私は経済学の専門ではないので上手く言えませんが、理系的に言えば、確かに住み替え、中でも高齢世代の住み替えは摩擦係数が大きいと思います。経済学の方で一般的に前提とするような、滑らかな摩擦係数ゼロに近いような空間では、合理的な解がすぐ見つかるのですが、摩擦係数が大きくなると結果は全く違ってきます。その意味で、この摩擦係数をどうやって軽減できるかを考えてみるのが重要だと思います。また、現在の制度の仕組みそのものが、高齢期の住み替えの摩擦係数を大きくしているという点も見逃せません。今、若い人は住宅を平気でどんどん買っています。制度上、新築住宅を若い時に取得する方が、負担が軽減されるという仕組みになっているのではないのでしょうか。制度的な影響も大きいと思います。

豊田 確かに、それはおっしゃるとおりですね。

園田 高齢者の場合、持家を売却すると売却益が出る場合が多い。次に、また持ち家に行くなら非課税枠がありますが、賃貸住宅に住み替

わると、売却益はそのまま課税されてしまいます。また、全額自己資金で持家購入をする場合には、ローン減税のような軽減措置がありません。一方、若い人は、高齢者の中古住宅を購入しようとしても、新築住宅と比べると融資金額や金利の条件、税の減免措置など、様々な点で不利です。日本の住宅税制や融資の仕組みは、新築住宅の供給を増やすことを前提に制度構築されてきました。アメリカでは、五歳以上の売却益については、一生に一回に限り課税しないというような制度がありました。今では、それがもっと緩和されています。

豊田 現在の住宅税制で言えば、どうしても声の大きい、供給者側に偏った制度になっていると思います。少し乱暴な言い方ではありますが、既築住宅を交換取引するよりは、新築住宅を建設し売った方が、企業は儲かる。マクロ経済的にも住宅投資をより活性化させるような税制を整備することが、日本経済にとって良いという認識があったのでしょう。しかし、成熟化し、環境問題にも配慮しなければならぬ経済社会においては、その考えは通用しなくなっている。買う方(デマンド側)の利便性やニーズ、現存するストックの有効活用を重視し、そのために必要な税制はこうあるべきだという議論が必要なのだと思います。しかし、皆そのような見直しの必要性は認識しつつも、ドライブをかける人が乏しい。企業側は儲けるため、自分たちの望ましい方向に政策を引っ張る努力は惜しまず、その力も強い。一方、逆の方向に向けようと積極的に言うグループ、それも力のある人たちが少ないのが大きな課題です。

賃貸を有効に活用することも選択肢の一つ

豊田 家は三回移らないと満足できないという説があります。住まいは、様々なことに配慮して選ばなければいけないモノですが、普通の人は、

にとつては考慮すべき情報が多すぎる。高額の買い物でもあり、時限的な税制優遇などの制度的な問題もあって、結局、一回目は、得か損かという経済条件が主要な判断基準になってしまいがちです。雑誌を見て「今、買い時」とかの話になっていて、まずそこに意識を集中せざるをえない。そして、購入後、しばらくすると、経済合理性はあったものの、決断時には十分配慮できなかった「コミニティ」に対する評価などの要素が気になってくる。そして、「これは違うな」となり、選択肢として最適ではなかったとの判断にいたる。そんなこんなで、三回くらい移らないと満足水準に届かないのかな、と素人考えなりに理解してしました。ただ、購入という選択は、ローンの返済義務など、かなり足を縛ることにあります。したがって、先生のおっしゃったような制度改革は、一般的な要望として強くあると感じています。人間の合理性には限界があります。住み替え、試行錯誤をすることで、住まいの充足度を向上していくことを是とするならば、それを促す、サポートするような制度があってもいいのかなと思います。

園田 賃貸で練習をして、これで大丈夫だという時に、生涯をかける家をつくってもいいかもしれませんね。

豊田 現在のところ、賃貸と持ち家との格差が大きすぎるので、参考にはなるけれど決定的ではない様に思います。持ち家と同じような質で、郊外の一戸建てに住むことは、まず賃貸では難しいですね。例えば、郊外の大きな家で月二〇万円の家賃が必要だとすると、とても借りることはできません。

園田 それだけ払うのだったら、買った方がいいとなる。

豊田 二LDKの賃貸を月一〇万円使ってみて、その中で判断せざるを得ないので、それが最適な情報になるかと言つと、ちよつと違うのかなと思います。三〇年ローンを組んでしまうと、もう売れないとなりますから。

園田 本当はともリスキーなことですよ。見え掛りの返済額が小さいからといって住宅ローンを組み三〇年後までの未来を決めてしまうのは。

豊田 住宅購入リスクを強調することで、制度改革に対する問題意識

園田 真理子 (そのだ・まりこ)

明治大学理工学部建築学科助教授
工学博士、一級建築士

1979年千葉大学工学部建築学科卒業、93年同大学大学院自然科学研究科博士課程修了、(株)市浦都市開発建築コンサルタンツ、(財)日本建築センター建築技術研究所を経て、97年より明治大学に勤務。専門は建築計画学・住宅政策論。特に、高齢社会に対応した住宅・住環境計画について、多数の研究、政策提言などを行っている。主な著書は、『世界の高齢者住宅 日本・アメリカ・ヨーロッパ』(日本建築センター)、『高齢時代を住まう 2025年の住まいへの提言』(共著、建築資料研究社)、『高齢者とまちづくり』(共編著、風土社)、『ユニバーサルデザインとは何か』(共著、都市文化社選書)、『変貌する住宅市場と住宅政策』(共著、東洋経済新報社)、『暮らし・住まい - 家族のライフサイクルと住まい』(共著、日本統計協会)など。

豊田 尚吾 (とよた・しょうご)

大阪ガス エネルギー・文化研究所
主席研究員

1985年大阪大学経済学部卒業、大阪ガス株式会社入社後、(社)日本経済研究センター、コロンビア大学・東アジア研究所、経営調査部などを経て、1998年10月より現職。2002年4月~2004年3月学習院大学経済学部経済学科・特別客員教授。現在は大阪産業大学経済学部、関西学院大学経済学部非常勤講師。研究領域は、エネルギーと環境問題、生活経済、消費者行動論、マーケティング・コミュニケーションなど。



を高めていく方法はあるかもしれません。「三〇年ローンを組んだらまずいな」ということになってきているので、「ではどういふ他の選択肢があるの?」という問題提起をしていけば、「なるほどな」という気持ちになってくるかもしれませんね。

園田 生活は日々変化していくのですから、積極的に選択する意志と知識があれば、その時々々の生活に合ったものをうまく住み替えていくことは新しい一つのスタイルになると思います。そのプロセスで、これなら三〇年住み続けてもよい、あるいは自分が住まなくても利用価値があると思うものなら、三〇年のローンを組むのもいいと思います。長期的な視野と自分にとって利用価値のあるものを選ぶ必要があります。

豊田 注意しなくてはいけないのは、買う時になると、つい視野が狭くなる点ですね。欧米では地域内定住が一般的であり、ニーズに合わせて家は移るけれど、地域にはコミットし続ける、というお話は興味深くうかがいました。自分の都合だけで好き勝手に移っていくのではなく、その土地に住む時には責任を持つ。もちろんその土地に全く合

ない時には、一から住み替えてやり直すのはいいのですが、いったん地域との関係ができたなら、覚悟を決めてその土地に対する責任を意識する。地域内で動いていけることができるならば、素晴らしいことではないかと思えます。今の日本ではそれができるかどうか。三〇年ローンを組んでも、住まなくなったら賃貸して、自分は便利な場所に移れるという制度ができるのであれば、自分の住まいに対する計画性、戦略性が広がってくるのかなと思います。

園田 そうした意味で、ちょうど今が、その転換期にあると思います。例えば、従来の借家層とは違って、住宅の所有にこだわらず、賃貸住宅の方が身軽に動け、利用価値が高いと考える層は、確実に生まれつつあります。そして、そうした人たちの動きによって、住まいのあり方も変わっていく。今はまさにその端境期だと思います。それだけに、今回の生活者調査の結果を楽しみにしています。

豊田 ご期待に添えられるように頑張りたいと思います。一応、結論が出たところで、今日はお忙しいところ、本当にありがとうございました。

CEL