

生活経営の視点から住まいを考える

豊田 尚吾
Written by Shogo Toyota

はじめに

生活者にとっての住まいとは、衣食住の「住」であり、人間生活の基本に他ならない。一方で、衣食住の中では最も手に入れにくいものといえるのではないかと思う。

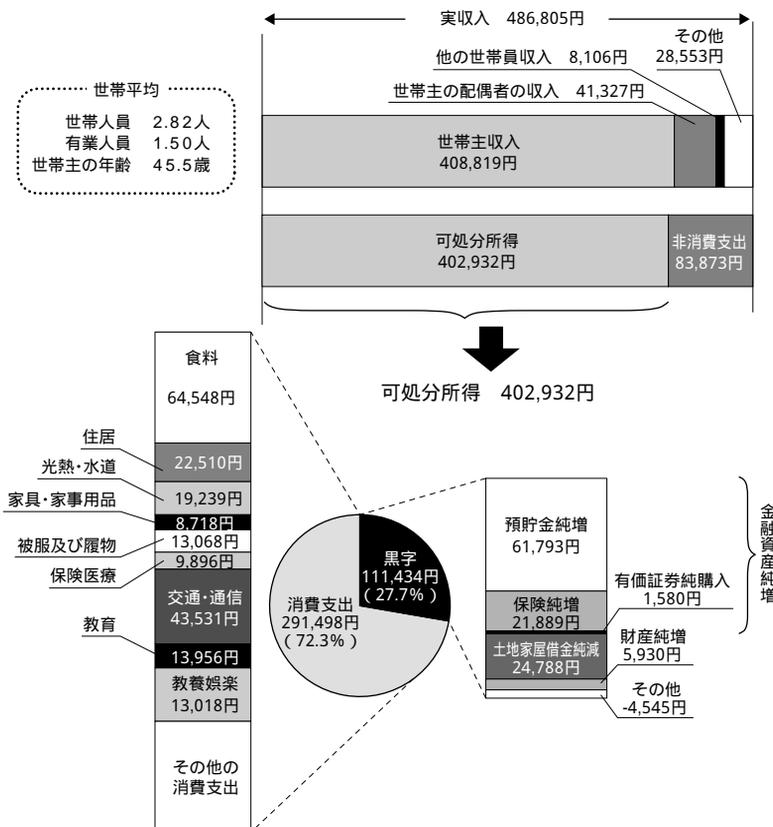
衣服に関しては、一度手に入ればかなりの程度耐久性はあるし、リサイクルショップ、フリーマーケット、ディスカウントショップなどにおいて、廉価で手に入れることは可能である。所得制約上の問題は3つ(衣食住)の中で一番小さいと考えて間違いないだろう。実際、家計調査(平成20年・勤労者世帯)によれば、生活者は平均49万円程度の実収入、40万円程度の可処分所得を得ているのに対して、衣類への平均の支出額(被服費)は1万3千円程度である(図1)。

むしろ成熟社会の日本において、衣服は、自己表現やその人自身の生き方という意味で重要になってくるのであろう。少なくとも生き抜くということに関してだけいえば、その重要性は昔に比べて小さくなってきているはずだ。

食に関して、衣服と同様に家計調査で見ると、月額6万4千円程度の支出が行われている。その意味で食の重要性は依然として大きく、生活の基本中の基本といえるだろう。一方、それだけに入手可能性という意味では、さまざまな選択肢があり、極端な話、1日数百円あれば餓死を避けることができる。実際、日本において

死者は非常に少なく、もし、そのような事態が起こった場合にはニュー入になるほどである。
 本当の意味で食べられない、衣服がないという人はあまりいない一方で、住まいのない、いわゆるホームレスといわれる人たちは数万人単位

図1 家計収支の状況(勤労者世帯)



で存在している。

もちろん、食べなければ死んでしまつし、全裸でいることもできない（逮捕されてしまう）。その意味で、少しでも所得があれば、まず衣食に優先的にお金を回して、住まいはその次となるのは当然である。

このように、住まいは生活の基本事項であるにもかかわらず、衣食住の中では、後回しにされることが多く、実際に手に入れるためにはかなりの費用を必要とする。ネットカフェならパック料金（千円程度）で数時間過ごせるところはあるものの、それを住まいというのは適当ではあるまい。このような意味で、衣食住の中でも、実質的な入手難度が一番高いのが住まいだと考えるのである。

団地再生という今号のテーマに関連して、そのような生活者の基本である「住まい」というものを、生活者、特に生活経営の視点からどう捉えるべきなのかについて、もう一度考察してみたい。

「住まい」の生活経営的特徴

前節でも述べたように家計調査では、生活者の平均像が示されている。それによれば、住居費が2万2千円程度、住宅ローン返済が2万5千円程度（前ページの図1の土地家屋借金純減）となっている。もちろん、これを実際に存在する、生活者の平均像と考えるのは間違いである。なぜなら、これは賃貸住宅に住んでいる人、住んでいない人、持ち家を持っていて住宅ローンを払っている人、いない人をすべて合計して平均した結果だからであり、実際にはこのような生活者は実在しない。

そういう意味で、住まい関連の支出は、被服費や食費のような、平均値を見れば一定の意味がつかめるような項目ではない。少なくとも賃貸住宅に住んで家賃を払っている人と持ち家で住宅ローンを支払っている人、すでに払い終わっている人に分けてみなければ意味をなさない。

実際には、賃貸で暮らす人の住居費の平均値は5万8千円程度、住宅ローンを組んでいる家庭の平均的な返済額は9万9千円程度（ともに勤労者世帯）となっている。もちろん、この数字もあくまで平均であつて、家賃もローン返済額も、ピンからキリまであることは当然だ。

しかしながら、すべてをこちゃ混ぜにして出した家計調査における「平均像」に比べれば、少し納得感が増したのではないかと思う。やはり、住まい関連の支出は可処分所得の中でも、かなりのウェイトを占めていること、そして、それはどの程度かという確認ができた。

同時に、生活経営という視点からは、「住まい」という生活必需品は、衣服や食べ物といったモノではなく、サービスであることが特徴だというのもわかる。つまり「住」において、家というモノ自体は目的ではない。家はあくまで自分や家族が生活する場所を確保するための手段に過ぎないのである。

したがって、家という手段を所有するかレンタルするかは、衣食住という生活の基本という観点からは重要事項ではない。それが家計調査における衣服費や食費と、住まい関連費用との現れ方の違いにもなっている。

一方で、「住まい」というサービスは、肩揉みのようなサービスとは異なつて、家という設備（ハード）を必要とする。したがって、そのハードをいかに調達するか、あるいは、いかに維持活用するかということは、非常に大きな問題となる。そこで拙稿では、団地再生とも関係する住まいに関する設備の問題と、その設備が提供するサービスの問題を分け、これからの「住まい」を考えることにしたい。

生活経営視点で見た、 設備としての「住まい」

住まいという設備の特徴は、それが土地と建物が必要とすることである。土地は基本的には償却されない、不滅の財である一方、上物の建物は時間とともに劣化する。つまり経済的視点でいえば建物は減価償却され、いずれその経済的価値（市場価値）はゼロになる。

したがって、住まいという設備を土地と建物の複合物とするならば、その市場価値は、建物の完成時に最も高く、年々減じていき、最後は土地の価値だけが残る。ただし、それは、地価が一定との前提を置いた場合である。実際には、土地も市場財である以上、価値は上下する。

従来、旧家は除いて日本の建物としての家は、欧米に比較して耐久性が低く、通常、数十年で市場価値がゼロになった。今までの家は、自分が使い尽くすことを想定していたため、自分にとって住み心地が良いことが望ましい家の条件であった。いわば家は、財としてはオーダーメイドで、自分の好みに合わせて作るべきモノだったのである。土地のみが償却しない資産部分であるため、持ち家住宅の場合、上物の建物の資産価値を前提とした生活設計を行うことは賢明ではなかった。

それが最近では、「100年住宅」といわれるように、今まで以上の耐久性を持つべきとされ、技術的にもそれが可能となっている。そうすると、その家は自分以外の人も利用することが前提となる。すると自分の好みだけでなく、それを処分する場合のことを考える必要がでてくる。すなわち、家は自らの利用時には耐久消費財であるが、処分する場合には自分にとっての資産となる。

建売住宅やマンション、賃貸住宅では、家の間取りなどを決める人と実際に住む人が異なる。そういう意味では、それらは取引されるべき財という側面が強く意識される。誰が住むかわからない設計時には、どうしても無難な造りにせざるを得ず、結果として汎用性の高い家が多くなっていることは納得できる。

実際、マンションなどを購入する場合、不朽の資産である土地部分の、購入額に占める割合は小さい。にもかかわらず、築年数が古くても中古不動産市場でそれなりの値がついている理由は、耐久性とともにその利用面での汎用性が評価されているからである。

しかし一方で、マンションなどは、どれを見ても同じような間取りで面白くないことも事実である。住む側のニーズや背景が多様であるにもかかわらず、主に費用面の理由から、ニーズを設備に合わせざるを得ないのが現状といえよう。

そのような課題の処方箋としては、持ち家のリフォームやリニューアルというものがある。現在、住宅リフォーム市場は以前に比べると減少しているが、今後は増加が見込まれている(図2)。家族数、働き方、ライフステージの移り変わり、家族間の交流の仕方など、今後生活スタイルがますます多様化することを考えると、容易に間取りなどが変更可能な家が求められることになる。

他方で、一つの家で多様なニーズに応えるのではなく、さまざま

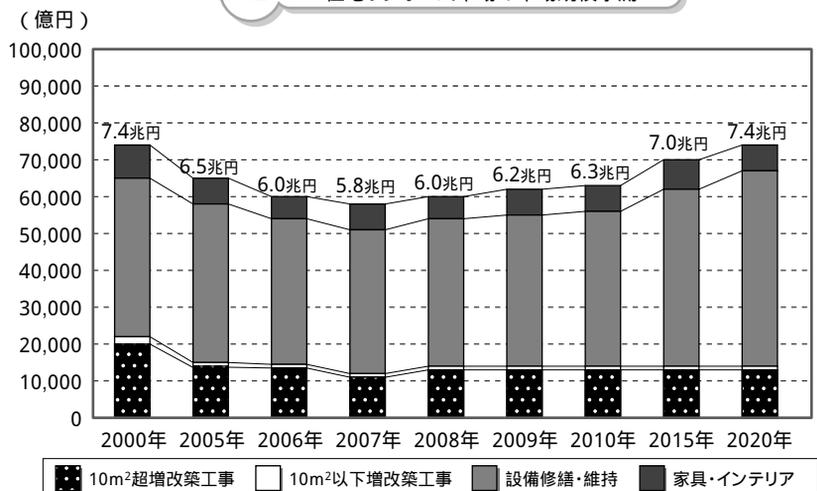
ニーズに合う家が存在しているという前提で、転居という手段によってそれとのマッチングを行えば良いとの考えもあるだろう。しかし、個別のニーズに合うような間取りや個性のある家は、汎用的なモデルからは遠ざかるため、どうしてもマーケットが小さくなる。

そう考えると、そのような一般的なでない家に対してプレミアムを支払う顧客がいなければ、あえて小さなマーケットに焦点を当てるリスクを負う理由もなくなり、ビジネスとして成り立たない。結果として、供給が行われない。したがって、実際の供給を促すには、賃貸料が他と比べて高くなる必要がある。

実際には、一般的な間取りで住めないことはないため、あえて高い家賃を払ってまで変わった(個人的な)家に住もうという人は少ない。結果として、高所得者向け以外の賃貸住宅マーケットでは、きめ細かいニーズに合った物件はなかなか見つからないということになる。もしあったとしても、駅から遠いなど条件面でのデメリットが多いなどということになってしまふ。さらに引越に伴う費用も無視できない。

もし、賃貸マーケットが今まで以上に大きくなれば、他者の物件と差別化するため、多様なニーズに対応することも重視されるようになる。しかし、それには供給量が需要量を大幅に上回らなければならず、

図2 住宅リフォーム市場の市場規模予測



出所: (株) 矢野経済研究所「住宅リフォーム市場に関する調査結果2008」

そのようなことは現時点では起こりにくいと考える。

そうなること、当面、賃貸住宅マーケットで期待できるのは、庶民には手の届きにくい一部の高級住宅を除けば、個性のあまりない無難な物件である。きめ細かいニーズを満たす住宅サービスを求めようと思いつく、持ち家住宅のリフォームやリニューアルに頼ることが、今後も一般的にならざるを得ない。

とするならば、少子高齢社会を迎え、住まいは絶対的な供給量の増加を求めない設備になる。そのとき住まいにおける課題の一つは、耐久性のある取引される財としての住宅の提供である。その際、取引価値を高めるための住まいのニーズへの対応力、すなわちリフォーム可能性、容易性を高めていくことが今後重要になってくると思われる。

その一方で、すでに存在するストックの中で、長期間利用できる躯体を持った住宅の有効活用も求められる。その一つが今回のテーマでもある団地再生につながることになる。

生活経営視点で見た、サービスとしての「住まい」

このようにして市場により供給された「設備としての住宅」は、前述のように、人が住まうためには不可欠な必要条件であるものの、あくまで手段に過ぎない。

テレビを例に挙げると、シャープの「アクオスLC 42DX1」なら、大阪・ナンバのヤマダ電機で売っているモノも、梅田のヨドバシカメラで売っているモノも、機能的な価値は全く同じである。

しかし家に関しては、外観や間取りが全く同じ住まいがあったとしても、その住所がどこにあるかによって、例えば、Aさんにとっての価値はまるで異なる。駅からの距離などの利便性はもちろんのこと、その人が、今まで培ってきた近所との付き合いという履歴がある場合と、それを新たに構築する必要があるような見知らぬ土地の場合とは、全く別物といってもよいほどの違いがある。

つまり重要なのは、その住まいがどんな設備かということではなく、

そこで「その人」がどんなライフスタイルを選択することができる、どんな生活実態を享受することができるのかということなのである。

前節で、引越しに伴う費用について言及したが、それは単に家財を移動させるという金銭的なものだけではなく、むしろ今までの交友関係やなじみ、愛着の喪失といった社会的費用のほうが一般的には大きい。

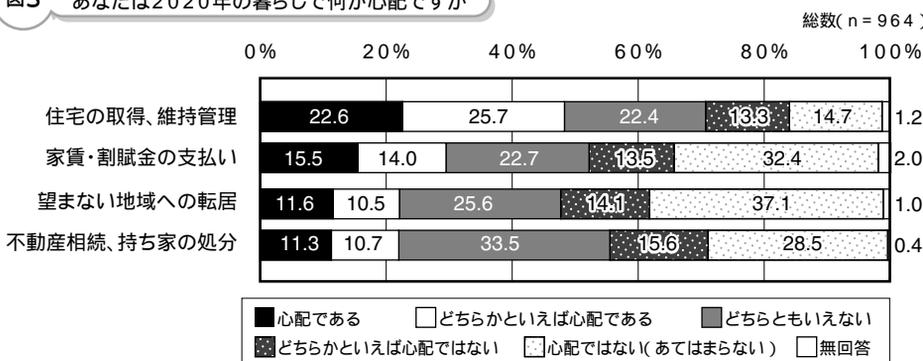
「コミュニティにおいて、ある人が培った人間関係に注目すると、それが望ましいものであるならば、それはいわゆる社会関係資本（ソーシャル・キャピタル）である。その資本を活用することによって、円滑な地域生活を満喫することができる。

したがって、転居する場合には、それを手放すというコストの負担を覚悟しなければならぬ。このことは当たり前の話である。しかし、その、コストの評価が難しいため、住宅取得や転居の意思決定を行う場合、その部分をいい加減に判断して後悔することが多い。

逆の例でいえば、新しい転居先の近所に極端に非友好的な人が住んでいて、せつかく引越したものの、早々に再転居せざるを得ないといった悲劇も存在する。限界はあるものの、事前情報を得るための調査などは可能な範囲で行うことが望ましい。

このような観点から、容易に計算可能な金銭的費用と同等に、社会的関係資本の評価を意識的に行う姿勢が重要となる。残念ながら、その一般的な評価方法は確立していないが、関連する項目を可能な範囲でリストアップして、家族で議論するといった定性的な評価をするだけでも効果

図3 あなたは2020年の暮らしで何が心配ですか



がある。

このように、住まいに関して、設備（ハード）を手段とし、その上の実際に享受可能な生活（ソフト）と分けて評価、判断するという姿勢は、今までの住宅環境が変化する時代において、必要なことだと考える（図3、図4）。

団地再生に関する一考察

最後に、今号のテーマである団地再生に関して、今まで論じてきた内容から何が言えるかを考えてみよう。まだ耐久性があるにもかかわらず建て替えてしまうような、資源的な意味での無駄をなくすべきだとの考えのあることが、団地再生が求められる理由の一つとして挙げられる。

また、既存物件を壊して建て替えた結果、そのコミュニティのニーズを満たさないリスクのあることがもう一つの理由として挙げられる。それは例えば、現実にそこに住んでいる「人」が高齢者であり、新しい賃貸条件（例えばその間取りや家賃）が望ましくないものであったり、その地域の景観や環境条件に適さない建物であったりする場合が考えられる。

前者の資源的な意味での無駄に関しては、全く同じ条件であれば無駄は少ないにこしたことはなく、まだ十分使える建物（設備）を有効利用することに反対する者はいないだろう。資源環境制約が厳しく認識されてきた今日、そのような視点は重要である。団地再生については、建物の構造自体は、今後とも利用可能であるにもかかわらず、設備や外観が老朽化してきて利用に耐えなくなっているところに問題がある。

ただし、もしそこに新しく建て替えた結果、非常に望ましい建物が完成して、費用に対して大きな便益が期待できるのであれば、必ずしも既存の建物を延命することが望ましいわけではない。

プロジェクトとして考えれば、既存の団地は建てる際の建設費、建築後のメンテナンス費用の合計を総費用としたとき、居住者が住むことによって獲得した便益（一般には賃貸料金で表される）との比較でその適否が判断される。

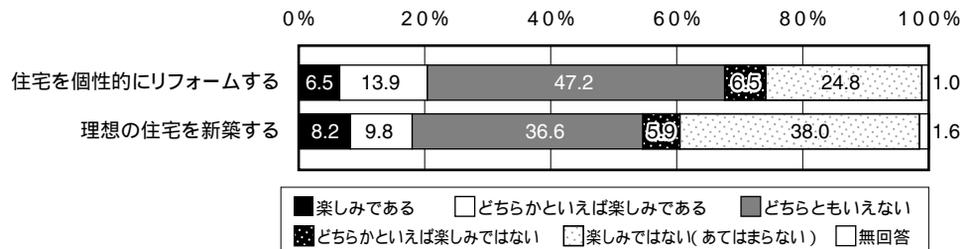
したがって、建て替えるかどうかの判断は、既存の建物を、そのまま、あるいは再生という形でリニューアルした場合の総費用と、それによって賃貸が継続できることによって得られる居住者の便益（賃貸料金）との差（純便益）、それと建て替えた場合の費用と新規建築物がもたらす便益との差（純便益）のどちらが大きいかで判断する。資源の無駄遣いを外部不経済として、環境配慮をその判断の中に組み込むのであれば、その外部不経済性を何らかの方法で評価し、環境費用として建て替え施策に上乗せすることになる。それでもなお建て替えに合理性があれば、必ずしも既存の建物を活用しなければならぬという理由はない。

有名な絵本に「ちいさいおうち」というものがある。その中に出てくる「おうち」は、昔から変わらないままであるが、周りがかんどん開発されて大都会になってしまい、最後にはおうち自体が移動して（幸せを取り戻して）いくという物語である。そのように周囲の状況が変化して、自分は何もせずとも、その土地の持つ経済的な価値が大きく変わってしまうということはある。

最近、大阪・淀屋橋駅近くの旧愛日小学校が「淀屋橋odona」という複合ビルに建て替えられた。団地ではないが、これも周囲の環境が大きく変わった結果、その土地の持つ価値が激変した例といえよう。このような場合に既存の建物の再活用は固執することは経済的に見て望ましいものではない。当たり前ではあるが、なんでも既存ストックを再

図4 あなたは2020年の暮らしで何を楽しみにしていますか

総数(n=964)



出所:エネルギー・文化研究所「住まいとライフスタイルに関する生活意識調査2008年」

生しなければならぬというものではない。

しかし、その当たり前のことをするのは簡単ではない。環境配慮に際してその評価をする場合、多様な方法があるために、全員一致の答えが見出せないことも多々ある。そのような場合にはどうすべきかということが、今後重要な論点となっていくと考える。

団地再生が求められるもう一方の理由、すなわち、建て替えた結果、そのコミュニティのニーズを満たさなくなるリスクについていえば、さらに複雑である。例えば、現在住んでいる高齢者が建て替えた場合に負担しなければならぬ賃料の上昇が、ニーズにあっていないとしよつこのとき、「なら引越せばいいじゃないか」というのも一つの答えである。ただ、実際には高齢者であるほど、今の生活環境を変えることには抵抗があり、実際問題、ニーズにあった家や部屋を借りることができないかもしれない。その結果、住み続けるしか選択肢はない、となる。

これは、そこに存在する目には見えない社会関係資本の問題である。それが存在している場合、それは社会の資本であり、資産でもある。公的な側面は持っているものの、それは閉じたコミュニティの持つ資本となる。それはコミュニティの構成員(個人)が持つ権利なのか。また、それを毀損される恐れがある場合、そのコストは誰が払わなければならないのか。

確かに高齢者に対し、現在依存している社会関係資本を無理やり奪い取るような行為は望ましくはない。しかし、これは冷たくいえば既得権の擁護ともいえる。新たにその土地に住み、そこで充実した幸福な生活を満喫したいと願う潜在的な居住者から、その可能性を奪ってしまっているという言い方もできるのがある。

事業者の利益機会も当然考慮の対象になるであろう。このような事情に関して、どうすべきかについては社会保障の観点も必要となり、現状では個別に判断せざるを得ない。

現在、少子高齢社会の中で、コミュニティが毀損し、社会関係資本が

崩壊しつつある地域が増えているという、潜在的な危機感がある(図5)。

そのような中、健全な地域コミュニティの再生あるいは新生を通じて社会関係資本の建て直しは、私たち全員がコミットすべき重要な社会課題であると主張したい。

その意識を高めたり、理解を深めたりするための「教材」として、地元にある老朽化した団地の再生をテーマに取り上げるならば、それはさまざまな論点と示唆を与えてくれるはずだ。その際、現在でもハード面だけに限らない議論が行われているが、さらに社会学、心理学、経済学、経営学など学際的なテーマとして、それが大きく取り上げられていくことが必要だ。そのような研究を通じて、団地再生というテーマそのものの深化とともに、人間理解という面での発展も期待することができるのである。

(大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所 主席研究員)

図5 あなたは現在の社会や生活をどのように感じていますか

単一回答	全体	上:人数 下:%				
		1 (とても思っていない)	2 (どちらかといえばそう思う) (あてはまる)	3 (どちらともいえない)	4 (どちらかといえばそう思わない) (あてはまらない)	5 (とても思わない) (あてはまらない)
地域社会に思いやりがなくなりつつある	4991 100.0	792 15.9	2416 48.4	1433 28.7	292 5.9	58 1.2
個人の所得は周囲の人々のおかげであって、自分だけのものではない	4991 100.0	455 9.1	1779 35.6	1835 36.8	714 14.3	208 4.2
私の生活は、地域の人たちによって高められている	4991 100.0	191 3.8	1273 25.5	2271 45.5	912 18.3	344 6.9

出所:エネルギー・文化研究所「ライフスタイルに関するアンケート2008年」(ネット調査)