

ストックを大切に育む 社会に向けて

前田 昭彦

Written by Akihiko Maeda

はじめに

ストックが大事にされない国である。それを象徴的に示す一例を紹介しよう。写真1は古いが、なかなかおしゃれな住宅だとお感じにならないだろうか。大きな妻面が印象的で、上部にはゴシック風のアーチが添っている。妻面の中央には、八角形の飾り窓と十字形の鉄格子が美しくデザインされている。二階の左右の隅角部は大きな張り出し窓が左

右対称にとられているのが、少し建築に軽やかさを与え、モダン風の息吹も感じる。道路側には低いモルタル製の柵がもうけられているが、その上下でくびれた円筒形の縦材が愛らしく、前庭の緑と通りとの関係のアクセントとなっている。初期の土地区画整理事業により基盤もしっかりしている。建築は一九三〇年代に行われた民間開発だが、これはまきれもなく質の高いストックといえるのではなからうか。

私は学生時代に、大阪都心で「コポラティブ住宅」を仕掛けてきた「都住創」の建築家中筋修さん故人から、この住宅群を教えられた。中筋さんもそのデザインの質の高さに注目していた。写真のタイプは、一棟に左右対称に二住戸が入っている。「二戸」タイプの住宅である。大きな妻面の真ん中に戸境壁が隠れていて、左右に二戸ずつ二階建ての住戸がある。

ここで、写真2を見ていただきたい。別の筋の同じタイプの二戸一住宅である。なにやら、住棟が半分に分けられているようにも見える。

写真3がその種明かし。「二戸」の住宅を真ん中からぶった切って、既存のまわりの文脈とは無関係に建て替えてしまったもの。構造体である戸境壁は残した



【写真2】



【写真1】

上ではほぼ半分に割られ、目つぶしをされてしまったような飾り窓が痛々しい……。このように「ぶつた切り」個別建て替えが進み、この筋からは特徴的なまちなみが消えつつある(写真4)。



【写真3】



【写真4】

二〇兆円の投資を 三〇年後にゴミにする

日本の不動産評価では、木造家屋は二〇年もたてば建物価格はゼロとなるので、築後七〇年を経たこの住宅群の不動産としての金銭的価値は、土地の価格だけである。しかも地価は高い。経済的な常識からは、そのような土地の上に金銭的価値ゼロの土地利用がしないといつのは誠に不合理なので、写真3・4のような建て替えも合理的な行動となる。実際、これらの建て替えによつて、固定資産税評価額も上がり、したがって不動産価値は前よりもずっと上がったはずである。

景観の問題はさておき、これは由々しき問題である。国土交

通省住宅局長の松野仁氏が、面白くことをいっている。「住宅市場は毎年二〇兆円以上ともいわれているが、今の状況では、上物は完成したその時点から、築何年というところでだけで評価される価値が下がりはじめ、限りなくゼロに近づく。つまり投資する二〇兆円がいずれゼロになるといふ不幸な状況だ。こんな状況で、国民が住宅に対し適切に投資するだろうか(建設通信新聞二〇〇四年三月二十五日号のインタビュー)。

松野氏は、その原因として、しっかりした中古住宅市場が形成されていないからだ」とする。中古市場の育成という視点は、ここ数年の国の住宅政策の中で特に強調されている論点であり、わが国の住宅市場が著しく新築に偏っており、中古流通が欧米諸国に比べ大変少ないこと、住宅の寿命も著しく短いことが問題だ。

国土交通省資料によると、中古住宅取引の全住宅流通に占める割合は、米国七六パーセント、英国八八パーセント、フランス七二パーセントに比べ、わが国は二二パーセント程度と著しく低い。寿命に関しては、取り壊された住宅の平均耐用年数は、日本では二六年で、米国の四四年、イギリスの七五年に比べて著しく短くなっているという。

いつまでもなく、欧米では中古住宅が大事にされるために、住宅の寿命は長い。また住んでいる人も、住宅に手をかけストックとしての価値をあげようとする。それが評価され、価格にも反映される。こうして中古住宅の流通も盛んである。建設の初期投資が固定化され、価値が高められる。まさに住宅がストックとして維持されているのだ。

これに対し、日本の場合、ごく雑に言えば、毎年の住宅投資の二〇兆円をストックにはできず、三〇年以内に「ゴミ」になっているということになる。これは、国際的に見てもかなり恥ずかしい話であるし、われわれの生き方としてもあまりにも空しいのではなからうか？

こうしたことからも、国土交通省を循環させる仕組みづくりを課題にあげ、中古住宅市場の整備を行っている。施策としては、

二〇〇二年に創設された中古住宅の性能表示の普及促進、中古住宅の評価システムの確立、不動産情報の整備などが進められている。しかしながら、評価の項目も、現在のところは目視による現況検査や耐震性能で、どちらかというと「欠陥を抱えた中古住宅をつかまないこと」に力点があり、例えば冒頭にあげた、個性あるまちなみ景観を守るような評価システムへの道は遠いといわざるを得ない。が、方向としては間違っていない。

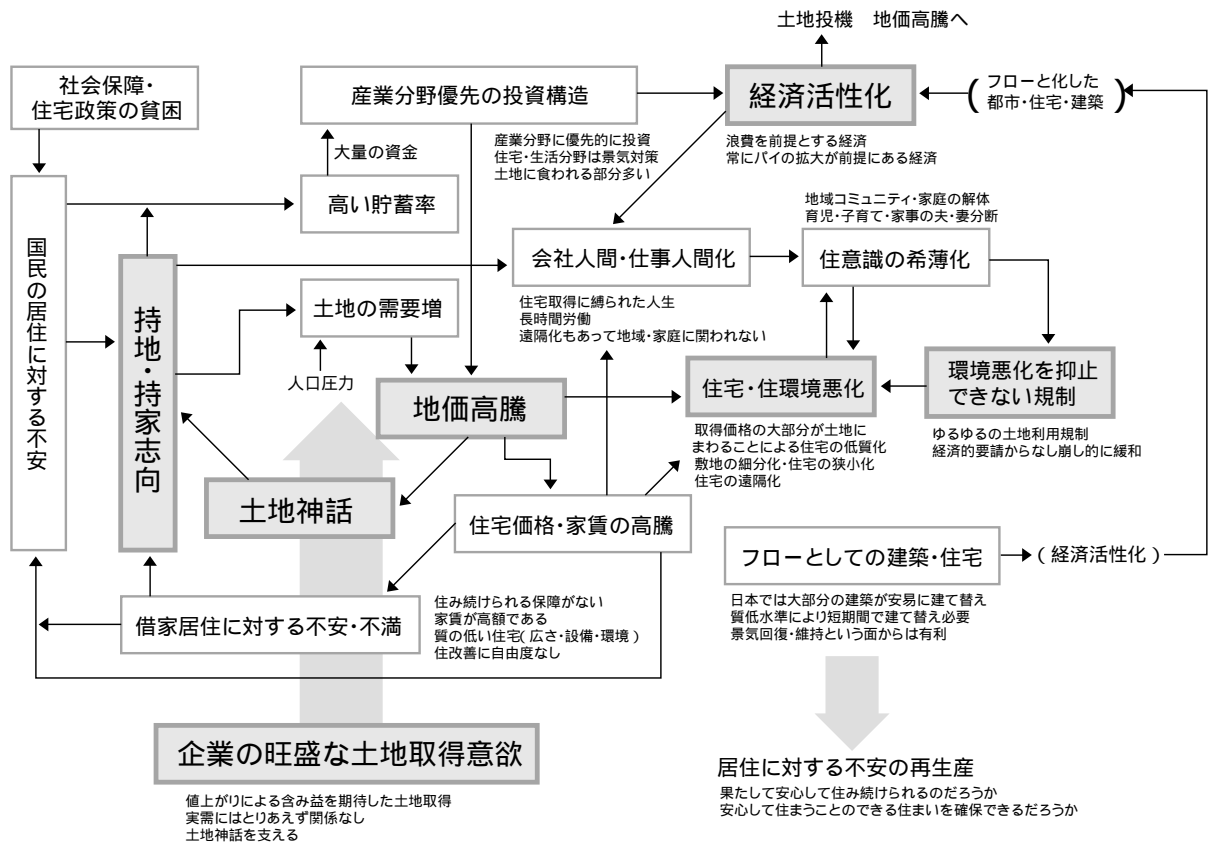
さらに景観という観点からは、注目すべき国の動きもある。現在、国会に上程されている「景観法」だ。この法律は国土全体を「景観」という空間価値で統一的に向上させようとしている点が評価できる。現在の日本では、「景観」というアプローチが、都市環境・国土環境を向上させ、ストックを大事にする社会へのキーワードとなることは間違いないだろう。住宅の中古市場の活性化のための施策も、景観施策と複合的・相乗的に展開することを是非、期待したい。

**経済成長を支えた
フロー・パラダイム**

しかしながら、本来の意味で日本がストックを大事にする国になるためには、もう一段飛躍が必要だと思われる。それは、そもそも日本の都市 経済システムが、これまで「建築や住宅のフロー化」を前提にしてきたからである。

私は日本の戦後の住宅・建設をめぐる状況を図1のようにとらえており、「フロー・パラダイム」と呼んでいる。

基本的には、「土地神話」のもとに信用創造を低コスト・スピーディーに行い、それを建設投資に結びつけた。本来なら、土地の利用法への投資が、都市環境の向上に結びつくか、良好ストックの形成に結びつくか」という慎重な検討が必要だが、それをし



【図1】フロー時代の住宅パラダイム - これまでの日本

さい抜きで融資が行われてきた。そもそも、上物は将来的には価格ゼロなので、期待するのは地価上昇だけだから、住宅や建築の質はどつでもよい。さらに、投資が土地に大半を食われるため、土地は細分化し、建物は高容積化に進む。また、上物の質はどついても落ちる。

総じてこれらは都市環境の劣化につながるが都市環境の劣化は、まちなみの文脈を混乱させ、好き勝手の建築に対する感性を麻痺させ、さらなる都市環境の劣化をもたらす。外国人建築家は日本で、「好き放題に設計できる」ことを歓迎しているが、嘆かわしい。かくして、都市計画や建築規制もより緩和する方向へずうと進んできた。

これらを背景に建設投資は活発に行われてきた。肥大化した建設業界にとって、スクラップアンドビルドが激しいほど景気がよい。こうして、建築は「ストック」ではなく「フロー」と化し、フローと化した建築・住宅 経済活性化 地価高騰 住宅・住環境悪化 住意識の希薄化 建築規制のますますの緩和 ますますフローと化する建築・住宅という悪循環に至る。これが図1に表現された一つのボジティブ・フィードバックで、戦後の高度経済成長の原動力であった。

一方、国民はこのシステムの中でどう生きてきたか。公共賃貸住宅の供給は少なく、民間賃貸住宅の家賃は高い。国民はこうした中、「居住に対する不安」を抱きながら、自らの手で住居を確保しなくてはならないことから、「持地・持家志向」が一般的になった。この結果、どついつこうことになっていったが。

持家志向 高い貯蓄率 高い貯蓄を産業基盤にまわす 地価高騰 土地神話 持家志向のいっそうの強化というループ。ここには勤労者が住宅取得のために貯蓄したお金が住宅価格を押し上げているという、なんとも皮肉な構造がある。持家志向 会社人間化 住意識の希薄化 住宅・住環境の悪化 ますますの会社人間化というループ。住宅や住環境を楽しめないことが、会社人間化を促す。この結果、「家庭崩壊」も

生まれれば、「単身赴任」も一般化する。

図1に表現されたフロー・パラダイムは、住宅・建築をフローと扱うことをその本質とする。投資は見かけ上、「土地の価値増」という実体がよくわからないものになされる。したがって、長期的に上物は「ゴミ」となる。一方、国全体で見れば、環境や人生を食い物にしながら、経済成長を効率的に遂げるシステムとなる。住宅取得のために賢明に努力をすることが、地価・住宅価格の高騰、住宅・住環境の悪化をもたらしているという皮肉な構造になっている。一九八〇年代のEUの報告書で話題になった「日本人はウサギ小屋に住む働き蜂」は実に的を射た表現である。

このパラダイムのもとで国民は懸命に働き、戦後の高度成長を支え、一時期は「経済一流」といわれた国力を形成してきたのである。

フロー・パラダイムの没落

一九九〇年前半のバブルの崩壊によってこのパラダイムは瀕死の重傷を負う。フロー・パラダイムは、一方で、土地担保金融を背景に、土地利用規制を緩和しながら開発利益を私物化するという回路も内蔵していた。高い地価をバックにした借金や私物化された開発利益が实体经济に投資されている限りにおいて、フロー・パラダイムは、まあまあ健全であり、バイの拡大による国民への還元も可能であったが、次第に土地投機という实体经济外への投資という禁を犯し、それがフル回転し出す。それがバブルに他ならない。もはや持たざる者への分配という回路も視点もなく、社会的な不公平が一気に拡大した。

その結果は巨額な不良債権を生み出し、日本経済を破綻の

瀬戸際まで追い込んでおり、未だにその行方は不確定である。

さて、今後の方向はどこにあるか。不良債権の解決には地価上昇、すなわち土地神話の復活が手っ取り早い。しかし、都心部はともかく、長期的に見れば人口が減少する中で、地価の上昇は見込めない。企業の土地取得・行動も大きく変わっている。

実は、先ほどの松野局長の「国民が住宅に対し適切に投資するだろうか」の疑問は本質をついている。

少なくともこれまでの日本の多くの国民は、「二〇年後」「三〇年後」になるかもしれない「住宅に対し、多額の借金を三〇年以上の長期ローンで組む。これは「見して、無謀な投資」といえよう。

しかし、図1の中ではそれは「無謀な投資」ではない。「地価の上昇」があるからだ。地価が上昇し続けるという「土地神話」のもとでは、土地価格はもちろん、土地に裏打ちされた住宅価格も右肩上がりです。将来的にはキャピタルゲインが期待できた。そのため上物である建築の価格が、激しく経年減価し、二〇年後にはゼロになつたとしても、土地の価格上昇分だけ「資産は形成」されたのである。それが、バブルの絶頂期には日本の土地を売ってアメリカを二回買えるなどという、ばかばかしい事態に結びついたのである。

ところが現在は、地価の上昇が期待できず、「建築の二〇年後は」「三〇年後」といついかに本当に国民が気づくと、松野局長の懸念は深刻なものとなる。国民の住宅投資はずっと日本経済の牽引車であり、今もそうである。ところが現況の住宅市場は、かつての「土地神話」が崩壊したため、「資産形成」という観点からは、多額の借金をして住宅を取得することは不合理な行動ではない。したがって住宅投資が「不合理」とならないような別の理屈をつくるほかになく、それが中古住宅の適正な評価、中古市場の整備といつていになる。これまでの「土地神話」のかわりに据えるものとしては、いささかインパクトに欠けることは否めない。

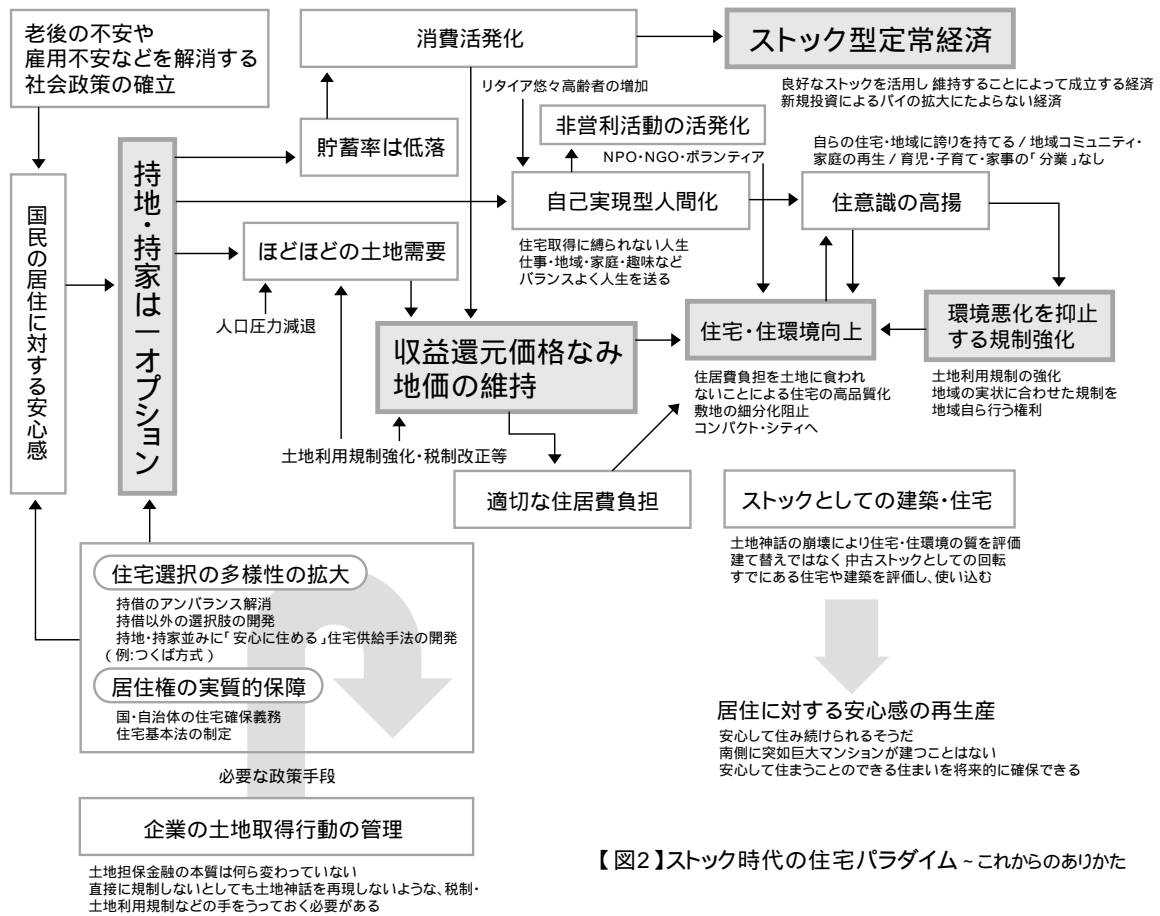
ストック・パラダイムへの転換

都心部で行われている大規模再開発による都市再生戦略や建築規制の緩和など、この間の都市政策は依然としてフロー・パラダイムにのり、その復活をめざしているかのように見える。むしろこの間のマンションブームは、まさにフロー・パラダイムの断末魔のあがきとさえ見える。そもそもバブルの頃にふくらんだ建設業界には、不動産投資の失敗で多額の負債を抱え、キャッシュフローに比べ有利子負債が十倍を超えているようなゼネコンがごまんとある。一方で土地を持ちきれなくなった企業の土地放出や、不良債権がらみの塩漬け土地が種地となり、ゼネコンが自転車操業で息をついているのが、現在のマンションブームに見える。しかしながら、それもいつまで続くか。

さて、ではどの方向に進むべきなのだろうか。それは本当の意味でストックを大事にするような社会の形成である。それを、ストック・パラダイムと呼ぶことにしよう。

今後進むべきストック・パラダイムの基本構想を図2に示す。ストック・パラダイムにおける究極的目標は、人間の幸福、環境(ローカル/グローバルな意味での)の維持・向上を同時達成すること。人間の幸福とは定義が難しいが、とりあえず、自己の可能性を全面的に開花させること(自己実現を図ること)としておく。こつとした意味での、幸福と環境が相互作用し、スバライル状に上昇させていくことである。フロー・パラダイムとは逆のループをたたくさつくりあげることだ。

設計コンセプトは、「居住に対する安心感」を基礎に、「自己実現型人間」「地価抑制」「住意識の高揚」「住環境の向上」の正のポジティブ・フィードバックを構築することにある。なお、フロー・パラダイムの基本目標であった「経済成長」は、環境条件の制約=「持続可能性」という観点から否定され、むしろ定常状



【図2】ストック時代の住宅パラダイム～これからのありかた

態でも食べていけるような「ストック型定常経済」を構想してい
る。

土地神話との訣別を いかに実現するか

さて、現在、借金して住宅を買うことは不合理だ、ということ
を先ほど述べた。しかしながら、住宅取得は低金利などを背景
に、「このところ堅調である。では、こうした人々をフロー・パフ
ダイムからの情性から抜けれられない愚かな人々と見るべきだろうか？
そうではない。「住宅の質・住環境の質」を以前よりも、シビ
アに評価し、かつ、これまでのような不動産の値上がりは期待
せず、住生活を楽しもうという着実な住宅取得者の数が増え
ている」と考える。デザイン・マシソン、都市型戸建て住宅、新しいタイプ
のタウンハウスなど、従来のものより質が重視される時代になっ
ている。これらの動きは、「ストック・パラダイム」への道に直接つな
がる動きだ。

重要なのは、こうした動きを制度的にもサポートし、スト
ック・パラダイムへとこの社会を作り替えていくことである。国で
進めている中古住宅の評価基準の普及とその評価項目に景観
などを加えレベルを上げていく努力も重要だ。

しかし、本質的なことにふれておきたい。それは、土地神話か
らの真の訣別ということに関わる。

それは、土地担保金融をいかに解体するか、ということである。
特に住宅の融資に関しては、未だに土地付き一戸建てがもっとも
有利だ。それは更地にして再建築（再開発）がもっともしやすい
のが戸建て住宅であり、かつ、再建築の際に巨大な建物を建てら
れるほど、土地の評価が高くなることに関連している。

推測になるが、冒頭で紹介した二戸一長屋の事例でも个性的まちなみが形成されていたときの地価よりも、一戸でぶらたがり建て替え¹⁾が行われ、建て替え可能だということが証明された時に地価が上がったのではなからうか？これまでの不動産の評価だとそうなると思われ。

長屋建て・共同建ては、都市においては環境上望ましい。建物と建物の間の余白を集約して、共同化しオープンスペースをとることができからである。また、密集市街地では敷地を集約して、長屋建てや共同建てとしないと、十分な住環境を達成できない。長屋建てであれ、共同住宅であれ、敷地を共有し区分所有建物を建設することがもともわかりやすい解法であろう。

しかし、ここでネックになるのは、長屋建てや共同住宅としてしまうと、「個別建て替えができない」という地権者の不安がある。そのため、都市環境上望ましい複数の地権者による長屋建て・共同建てという建築形式には進みにくい。これは究極には、不動産の評価のあり方が地権者の意識に実体化していると考えられる。フロア・パラダイムの土地神話の「残滓」というべきもので、払拭する努力をすべきだ。

寝屋川市では、密集市街地の再開発で右の意識を乗り越えるべく共同建て替えで、「二重壁方式」を採用している。表面上は二つの建物に見えるが、敷地境界で壁が二重になっており、構造的には独立で、個別建て替え可能というのが「ミニ」東大利スクエアタウン²⁾。小手先の技のように思えるかもしれないが、日本の不動産の特性の本質をついている。この方式は、同市内で行われた定借コトボラティブ・ネイキッドスクエアにも用いられるなど、共同化に有力な手法となっている。

東大利スクエアタウンやネイキッドスクエアは共同化により、現在は一定のまちなみを形成している。しかし、その将来としてまさに冒頭に出したようなぶらたがり個別建て替え³⁾を保証することによって不動産価値を高めている、というのは本質的な矛盾である。まちなみを壊す権利が不動産の価値になり

得るといふ原理はフロア・パラダイムならではのものである。

したがって、この部分にメスを入れることが重要だ。根本にさかのぼれば、「土地と上物は別個の不動産」という日本特有の民法上の規定、それに基づく不動産登記制度、それにつながる不動産鑑定、不動産の担保評価の検討が粗上り上がるだろう。一方、「二重壁方式」のよつなやり方によって、われわれのこれまでの土地に対する意識を変えていくような戦略も重要だ。私は、「二重壁方式」は、巧妙な二種のフィクションだと考えた。してはならないことを、あたかもできるように見せているからだ。こうした努力により、図2のような「ストックパラダイム」をつくりあげていくこと、それがストックを大事にする都市をつくりあげ、われわれの生き方ももう少し生きやすくするだろう、と私は信じる。

CEL

「一般的注」フロア・パラダイム、ストック・パラダイムの基本的アイデアは、陣峻淑子『豊かさとは何か（岩波新書、一九八九年）より得た。筆者は、『大都市の住宅事情とその質的狀況』（本間義人との共著）、『住宅問題事典』（東洋経済新報社、一九九三年）で本稿につながる最初のスケッチを示している。さらに『今日の住宅事情とストック』時代に向けた課題と、『住宅会議二〇〇〇年一〇月』、『住宅改革こそ構造改革の要である』フロア・パラダイムからストック・パラダイムへ（建築学会研究協議会資料「安定化社会に向けた地域の住まいづくりの展開」所収、二〇〇一年八月）で少しずつ発展させてきた。

（この住宅地は大阪市内にある。否定的に扱ってしまったので、ここでは具体名は出さないが、関心のある読者は、日本建築学会近畿支部住宅部会編『関西の住宅地』四三頁を参照されたい。また、大阪都市協会編『まちに住まう大阪都市住宅史』（平凡社、一九八九年）の三四二頁にも言及がある。

前田 昭彦（まえだ・あきひこ）

都留文科大学助教授。芝浦工業大学研究員。一九六一年生まれ、千葉県育ち。八五年東京大学工学部建築学科卒業。九二年同大学院工学系研究科博士課程単位取得。地域計画・都市計画コンサルタント事務所に勤務。九一年～九四年東洋大学工学部建築学科非常勤講師。九五年から現職。専門分野は都市・住宅政策。著書は『都市にとって土地とは何か』（共著、筑摩書房）、『幻の住宅営団』（共著、日本経済評論社）など。