

BRI NEWS



Epistula

えびすとら

建設省建築研究所
Building Research Institute

Vol. 2

発行：1993.10

住宅双六（すごろく）

「フリダシは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれる所に少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建を手にいれたところでアガリ」。これが今まで一般に典型的と信じられてきた住宅の住み替えパターンです。住宅問題の研究者はこれを「住宅双六」などとも呼んでいます。「双六（すごろく）などという近頃の子供が見向きもしない時代遅れの遊びの名前をつけて悦んでいるから、日本の住宅問題がいつまでたっても解決しないのだ」というお叱りを受けそうですが、それはさておき、問題はこのような住宅双六が今後も典型例であり続けることができるかということです。

だれもが気がつくことは、これだけ住宅の値段があがればアガリまで行き着かない人がかなりの数になるだろうということです。

またゴールだったはずの郊外の庭付き一戸建て住宅から、再び都市部のマンションや老人ホームに移り住む人がしだいに増えてきています。

郊外の戸建て住宅は、子供夫婦と一緒に住めるならば「終の住み処」だったのでしょうが、そうでなければ店や病院が遠く、住宅の維持管理費もかかってアガリとはいってられないというわけです。

シニカルな人はさらに、住宅双六がいわば暗黙の前提としている古典的な家族像そのものが崩壊しつつあることを指摘するかもしれません。ゴールがゴールでなくなりつつある状況のもとで、私たちは住まいについてどのような未来を描くことができるのでしょうか。



特集

都市に住まう

都市居住の可能性



ousing



特集

都市に住まう

都市居住の可能性

高地価のもとでの高齢化社会の到来という状況のなかで、いま都市に生活している人はどのような住まいを手に入れられることができるのでしょうか。従来の持家、借家の区分にとらわれない新しい住まいの可能性をさぐります。

新たな選択肢の必要性

「どこにどのように住むか」は、基本的には各人の選択の問題です。大都市には大都市のよさがあり、地方には地方のよさがあります。もちろんそれぞれの短所もあります。

都市に住む人は一般には住宅については不利な立場にあります。とはいっても親の家が近くにあれば一緒に住むという途が可能です。いろいろな住宅メ-カ-から親世帯と子世帯が同居しやすいよう設計を工夫したとする住宅が売られています。一方、親を頼りにできず、狭い賃貸アパートを振り出しに住宅を手当てしていかねばならない人は大変です。高額な住宅価格や老後の生活を思い将来に不安を感じる人は決して少なくないでしょう。

私たちは主として後者の人々を対象に、子供に財産を残すということは諦め、しかし比較的無理のない住居費負担で老後もある程度安心して暮らせる仕組みとして以下に紹介するようなシステムを提案しています。

もちろん、私たちは全ての人がこの提案するような住まいかたをすべきと主張しているわけではありません。しかし将来の高齢化社会を考えると、以下で提案するようなシステムが選択肢として用意されることが、社会的に重要な意義があると思われています。

提案システムのイメージ

私たちの提案は、子育て期には比較的広い住宅に住み、子供が巣立った後はそれほど広くはないが安定した老後が送れるような住宅に移り住むというものです。

1 子育て期

子育て期は広い住宅が必要です。もちろん広い住宅といっても集合住宅、いわゆるマンションです。住宅の広さについては国でも「住宅建設5ヶ年計画」で世帯構成に応じた広さを定めていますが、とりあえずイメージとして100～120㎡としておきます。入居時に一括した金額を支払い、子育て期約30年間の居住の権利を取得します。建物の柱、梁などの主要な構造部の耐用年数を60年とみ、これを30年づつ異なる入居者が使うとすれば、理論上各々の入居者の建設費の負担は2分の1ですむこととなります。但し、かなり長期に居住することとなるので、内装、設備については各人の生活様式にあわせることができる自由度の高いものとしておく必要があります。

土地は借地とし、一定期間後に必ず地主に返還されるものとします。すなわち借地契約の更新がなされないということで、このような契約は従来無効とされてきましたが、借地借家法の改正によって定期借地権として新たに制度化されました。これにより地主にとっては、「一度貸せば返ってこない」という心配がなくなり宅地として市場にでまわる土地の増大が期待できる一

方、住宅価格の面からみれば地価が直接住宅価格に反映されないというメリットがあるとされています。

地主にとっての心理的な土地の貸しやすさや土地の返還にあたっての事務的な処理を考えると、借地契約を結び住宅を建設管理するのは、一般的にはある程度公的性格を有する機関(公園、公社、公益法人など)が想定されます。もちろん民間の機関が実施することもあり得るでしょう。

建物については入居者が家主(建物所有者)と30年分を一括払いとするような賃貸借契約を結ぶこととなります。土地と異なり建物の賃貸借には定期借地権に類する、契約更新のされない借家契約制度はありません。システムが機能するためには、30年経過した時点で入居者がス-スに退去し移り住みたくするような、子育てを終了した人たちのための住宅がぜひ必要です。そうでなければ入居者は事実上現在の住居を退出することが極めて困難になるでしょう。

このような子育て期の住宅を、あらかじめ定められた一定の期間のみ利用する住宅という意味で**定期利用権住宅**と呼ぶこととします。

2 子育て終了後

夫婦2人であればそれほど広い面積はいらないでしょう。50～60㎡とします。高齢者向け住宅として設計が工夫されていると同時に、地域の福祉サ-ビスとの連携がはかられており、医療相談、文化活動、軽易な介護等を受けることができます。このような福祉サ-ビスは住宅の管理とは独立したものと見做し、必要に応じ入居者が有料で利用するものとします。入居者は退職金の一部で終身にわたって居住する権利を取得します。建物を建設管理するのは子育て期と同様、公的な性格を有する機関が想定されます。

このような終身居住の住宅には次の2つのタイプがあります。

ひとつは定期利用権住宅が子供が巣立った30年後に分割されて、終身居住用の住宅となる場合です。引っ越しの負担も軽く、子供の世帯が近くの定期利用権住宅に居住することができれば、親世帯と子世帯がいわゆる「ス-プのさめない距離」で住むことができます。ただしこのタイプでは、一定期間後必ず土地を地主に返さなければならないこととされているので、30年という期間の設定が問題とされるかもしれません。一般には65才で入居して95才ということなので平均余命からみるとかなりの部分をカバーしていますし、短期間で終身居住が終了した場合は残期間を定期利用権の住宅として利用することなどが考えられますが、なお研究の余地はありそうです。

もうひとつのタイプは、終身居住専用の住宅が建設される場合です。終身では居住期間をあらかじめ定めることができないので、一般的には公有地に建設されることが想定されます。また地域の福祉サ-ビスの簡易な拠点があわせて設けられることが望ましいと考えられます。

終身居住の住宅については、すでに民間でも高齢者を対象に医療介護と一体となって終身居住を保証するような物件の販売がおこなわれており、現行制度上も一応の整理がなされていると考えてよいでしょう。但し、その入居の権利は極めて高額です。

この子育て終了後の住宅を、終身にわたり利用する住宅という意味で**終身利用権住宅**と呼ぶこととします。

提案のポイント

私たちはこれまでの調査研究から、提案のシステムにはかなりの実現性があると思っていますが、以下ポイントと思われる事項について簡単にふれておきます。

1 スケルトン供給方式

skeleton(スケルトン)を辞書で引くと、まず「骨格、骸骨」とでてきて、しばらくあとに「建物などの骨組み」とでてきます。

スケルトン供給方式とは、マンションのようないわゆる集合住宅において、柱や梁などの建物の骨組みすなわちスケルトン部分を公共的な性格をもつものとして位置づけ、内装などスケルトン以外の部分については入居者の自由に任せようというものです。

子育て期の住宅で述べた、入居者の生活様式にあわせて自由度の高い住宅とはこの方式をさしています。

これは集合住宅においても入居者の好みや生活様式に応じた住宅を提供することが可能な方法として、賃貸住宅においていくつかの先駆的な試みがなされましたが、残念ながら普及するには至りませんでした。

それほど長く住むわけでもない賃貸住宅に、余分の手間と費用をかけたくないというわけです。

しかしさきに述べたように、同じスケルトンを2世帯にわたって使うとすれば1世帯あたりのスケルトン建設費用の負担は理論上は2分の1ですみ、また30年という居住期間の長さを考えると若干の費用増加があったとしても内装などを居住者の生活様式にあわせる意義も高いはずで

2 在宅福祉サ-ビスとの連携

家を持ちたいという理由のひとつが、資産をもつことによる老後の不安の解消にあるともいわれており、提案のような老後に資産を残さないシステムの成否は、まさに老後の安心をどう確保するかという点にあります。

在宅福祉は高齢者や身体に障害のある人を、できるだけ施設に収容するのではなく、自宅で生活できるように必要な援助をしていこうというものです。このためには中学校区程度ごとに設けられる拠点

的な施設とともに、小学校区程度の日常生活圏ごとに簡易な施設が設けられることが望まれます。このような準拠点施設を全て県や市町村の財政負担でおこなうことは困難ですが、終身利用の住宅と併設し入居者の一定程度の負担で整備していくならば在宅福祉サ-ビスの体制整備が促進されることとなるでしょう。

3 利用権分譲

利用権は日本では法律上の概念として存在していません。

提案では借地・借家契約をうまく組み合わせることでシステムを構成していますが、権利関係の処理が煩瑣であることは否定できません。

法的な問題に立ち入ることは避けませんが、利用権がいわば期限付所有権の性格をもつものとして法制度に位置付けられることは提案システムの普及にとって大変望ましいことです。

実現に向けて

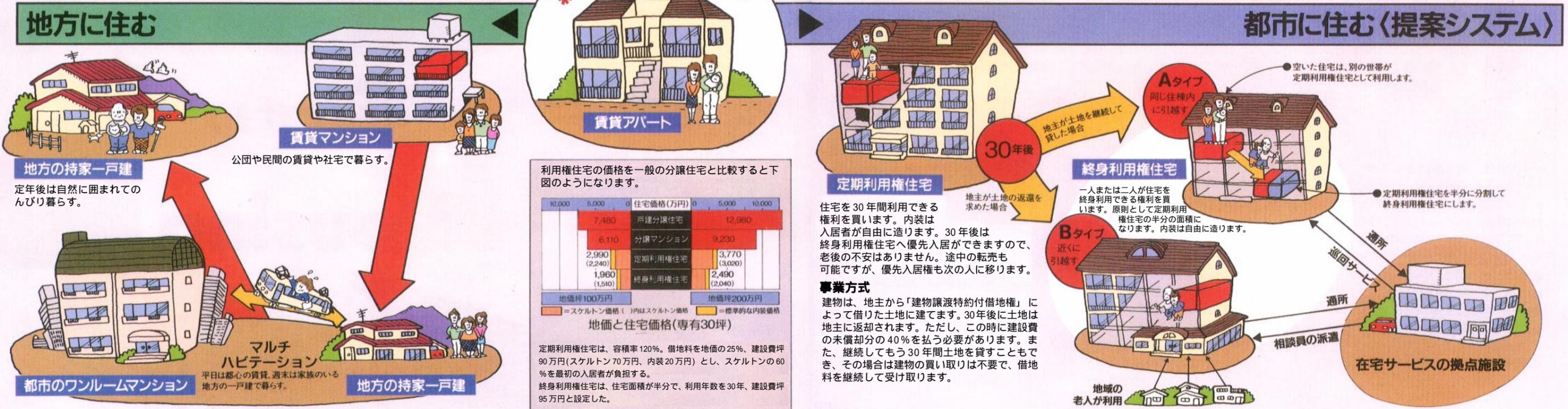
提案のシステムが実現するためにはいくつかの解決すべき課題があります。

まず、60年サイクルで成立するシステムでしかも福祉サ-ビスとの連携が求められるため、各公共団体において長期的なまちづくりのビジョンが必要になります。

またこのシステムでは、現行法制度上は居住者は賃借権を設定するということになりますが、賃借権では担保がないと見做されるので、融資残額を建物所有管理する機関が保証することによって、ある程度対応が可能ではないかと思われます。

さらに提供された土地の相続税や固定資産税などの税制上の扱いを明確にしておく必要があります。

私たちは関係者との研究会のなかで、必要な調査研究をすすめてきていますが、この提案について皆様方からのご意見等いただければ大変嬉しく思います。(担当：小林秀樹、佐野勝則)



新・住宅双六のスタート

賃貸アパート

| 10,000 | 5,000 | 0 | 住宅価格(万円) | 5,000 | 10,000 |
|------------------|-------|---|----------|------------------|--------|
| | 7,480 | | 戸建分譲住宅 | | 12,980 |
| | 6,110 | | 分譲マンション | | 9,230 |
| 2,990 (2,240) | | | 定期利用権住宅 | 3,770 (3,020) | |
| 1,960 (1,510) | | | 終身利用権住宅 | 2,490 (2,040) | |

地価100万円 | 地価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、住宅面積が半分で、利用年数を30年、建設費95万円と設定した。

北海道南西沖地震に 調査団を派遣

本研究所では本年7月12日に発生した北海道南西沖地震の被害調査のため北海道庁の全面的協力のもとに、建設省住宅局と合同の調査団を派遣した。調査団の構成は耐震構造、基礎地盤、木構造、建物火災、都市防災の専門家及び行政担当者。期間は7月19日から21日の3日間。なお2次調査を8月3日から5日の3日間おこなった。

平成6年度予算要求

本研究所は平成6年度予算として総額約22億円を要求することとした。新規研究テーマは、「繊維補強コンクリートの実用性評価技術」、「高知能コンクリートを用いた制振構造システム」、「東南アジア地域における地域適応型集合住宅の開発」の3テーマ。

秋季講演会の 内容決定

恒例の秋季講演会が11月11日と12日、安田生命ホール(東京都新宿区)で開催される。テーマは「構造分野における日米共同研究」、「新素材・新材料の建築への利用技術」、「性能的防火設計を巡る国際情勢と防・耐火試験法の開発の展望」及び「これからの住まいの環境・設備設計を考える」。聴講自由。

出版のご案内(近刊)

建築研究資料「A M e D A Sに基づく建築設計用地域気候マップおよびデータ」

(小玉祐一郎 他)

建築研究資料「欧米諸国の都市計画コントロールの仕組み - 土地利用に係わる計画・規制制度を中心として - 」

(第6研究部)

建築研究報告「砂礫地盤の原位置液状化強度の評価法に関する研究」

(大岡弘 他)

* 問い合わせ先:

(社) 建築研究振興協会(T E L 03-3453-1281)

編集後記

住宅問題は、身近な問題になっています。そう言っている私も、官舎住まい。持家は高く、清貧な(?)公務員には買えそうもありません。しかも、田舎では親が一人暮らし。住宅問題を研究しながら、それを自ら経験するとは、研究者の鏡というもの。今や、住宅問題で一番困っているのは、普通のサラリーマンかも。本号で紹介した提案システムが実現すれば、子世帯は広々とした定期利用権の住宅でゆとりある生活が送れ、田舎の親は、福祉と連携した終身利用権の住宅に住んで、両方とも安心。そんなうまい話に半信半疑ながらも、研究を進めるうちに、しだいに可能性が見えてきました。ちょうど時代の転換期。古い枠を乗り越えるような、斬新な発想が求められているようです。皆で発想を出しあえば、次世代の住宅像も見えてくるのではと期待しています。(H.K.)

高齢化や高地価化等を受けて、今、様々な事業主体等によって新しい住宅供給の検討が活発化しているようです。今回の報告が、こうした方々のヒントとなり、ともに知恵を出し合う関係が築けたらと思います。(K.S.)

今回の特集は都市に視点をのいた住宅政策。都市が住みやすくなれば地方との地域格差がさらに拡大するとの意見もあります。住宅と地域振興のかかわりも大きな研究テーマ。これからしばらくVOICE欄で研究者の紹介をすることとしました。どこかで名前を聞いたあの人はこんな人!? (N.S.)



Epistula

第2号

平成5年10月1日発行

発行:建設省建築研究所企画部企画調査課

〒305 茨城県つくば市立原1

Tel.0298-64-2151 Fax.0298-64-2989