

2010 年度 新日本未来学会シンポジウム
～ 持続可能なくらしとコミュニティの未来 ～

求められる住環境革命 ～住宅政策の転換はどこから～

上田昌文

(NPO法人市民科学研究室／住環境研究会メンバー)

2010年7月17日(土) 立教大学 池袋キャンパス 5 号館 5 2 2 2 教室にて

住まいの問題への市民科学的アプローチの意義

- ・知らないづくしの市民（消費者、住もう人）
 - 住まいの寿命？ 耐震強度？ 都市計画？
資産価値？ 管理組合？.....
 - 専門家（建築、不動産、金融、ディベロッパー、行政）との著しい乖離
- ・安心・安全・持続可能性（環境影響）のすべてにかかわる最も大きな要素
 - 防災、エネルギー、森林破壊、化学物質、廃棄物.....
- ・生活と科学・技術のかかわりにおいて最も総合的であり、“社会性”が最も鋭く現れる領域
 - 人権保障、コミュニティ、まちづくり、高齢化社会.....
- ・「誰のための住宅政策か？」が問われる時代になった

日本の住宅の10大不満(1)

①住居費の負担が大きすぎる

～家の値段、家賃ともに都市部では常に世界最高位

②賃貸住戸が少なすぎる

～“持ち家”志向が強すぎる

③中古市場が不透明で信頼が置けない

～情報開示もなく、保証も不確か

～自動車中古市場と比べて著しく遅れている

～「住宅履歴情報の蓄積・活用」がやっと「指針」になったばかり

2009年住宅市場の変化

1.住宅着工戸数の減少

- ・平成21年度住宅着工戸数 788,410戸 (前年比マイナス27.9% 64年以来45年ぶり)

(国土交通省報道発表資料(建築着工統計調査報告 平成21年度分)より)

- ・リーマンショック以前の経済予測では、2015年頃までに緩やかに下降することが予測されていたが、その数値がわずか一年ほどで到達したことになる。
しかもこれは一時的な下落ではなく、「元に戻ることはない」というのが大方の見方。

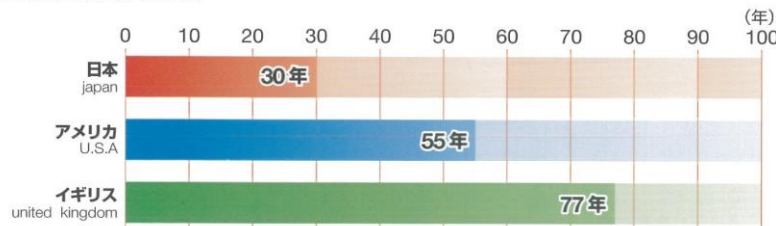
(日建学院 名古屋校 2010年1月30日より)

2.住宅流通戸数： 新築 < 既存(中古)

- ・2009年の中古住宅流通量が自己居住用の新築住宅着工数を上回る
45.3万戸 < 46万戸 (賃貸住宅と給与住宅を除く)

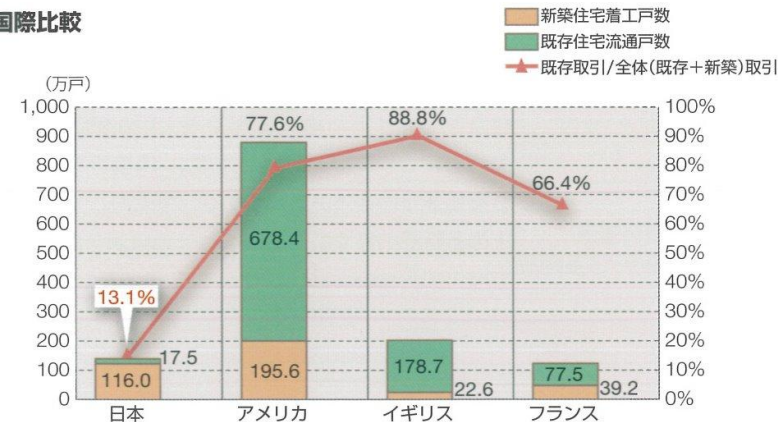
(3月22日の週刊住宅：(社)不動産流通経営協会 (FRK) 発表)

滅失住宅の平均築後年数の国際比較



『長持ち住宅の手引き』
(国土交通省住宅局)より

既存住宅流通シェアの国際比較



日本の住宅の10大不満(2)

④住宅が資産にならない

～買った瞬間から2割落ち、売るとしても元本割れ、長期修繕がなされずゴミとなる.....

⑤個人が負うリスクが大きすぎる

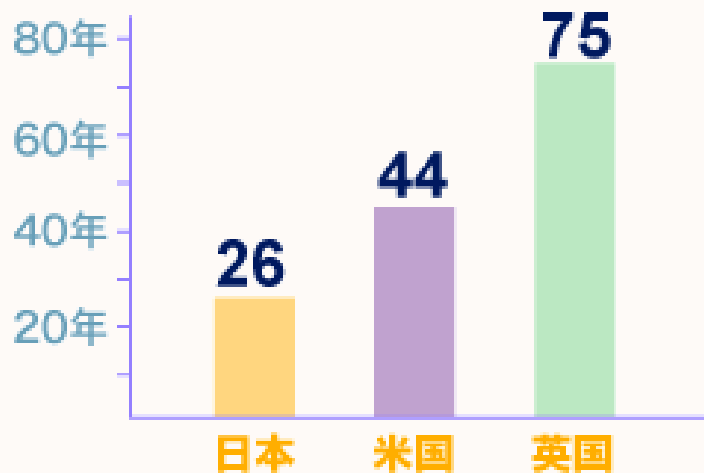
～震災、欠陥住宅、偽装によって建て替えなどを余儀なくされても、負担はひたすら個人に

⑥住宅ローンの不合理

～リコース(遡及型)ローンの悲劇、なぜ先進国では当たり前のノンリコースローンにできないのか

～職を失うと同時に住むところもなくなる、という人が多数出ている社会状況

日本の住宅は世界一短寿命？

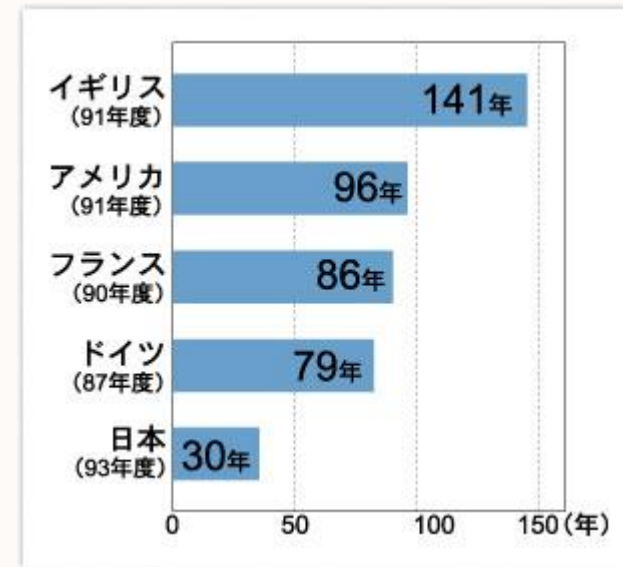


出典

日本: 住宅統計調査(1988,1993)

米国: American Housing Survey
(1987,1993)

英国: Housing and Construction
Statistics(1981,1991)



注: 耐用年数はストック戸数を当該年度の
フロー戸で割ることにより算出

出典: 国連「National Bulletin of
Housing and Building statistics for
Europe」総務庁「住宅統計調査」

日本の住宅の10大不満(3)

⑦間取り変更や大幅な改装が不可能

～スケルトン・インフィルの合理性を取り込めなかったこと

⑧長期使用のための維持管理の視点がない

～整備・点検・補修を見込んだ設計・管理・コスト計算が不十分

⑨マンション(集合住宅)の区分所有法の矛盾

～共有と私有の不可思議な区分→合意形成の難しさ

⑩「所有か賃貸か」以前の社会資産・都市計画としてのとらえ方がない

～欧州の街並みの美しさは何に由来するか？ 住民合意が前提となっている、都市計画の中での建築・家造り

住宅資産の現状

- 全国の空家率が13%（山梨県では2割）を超える

- 日本全体での住宅戸数.....約5000万戸

- 一戸2,000万円と仮定すると、全体で1,000兆円の住宅資産

- 毎年の新築への投資約100万戸とリモデリング事業約30万戸による投資総額は、約25～30兆円

- しかし、既存の住宅資産5000万戸が、滅失や資産価値下落によって減価する住宅資産減総額は、約25～30兆円

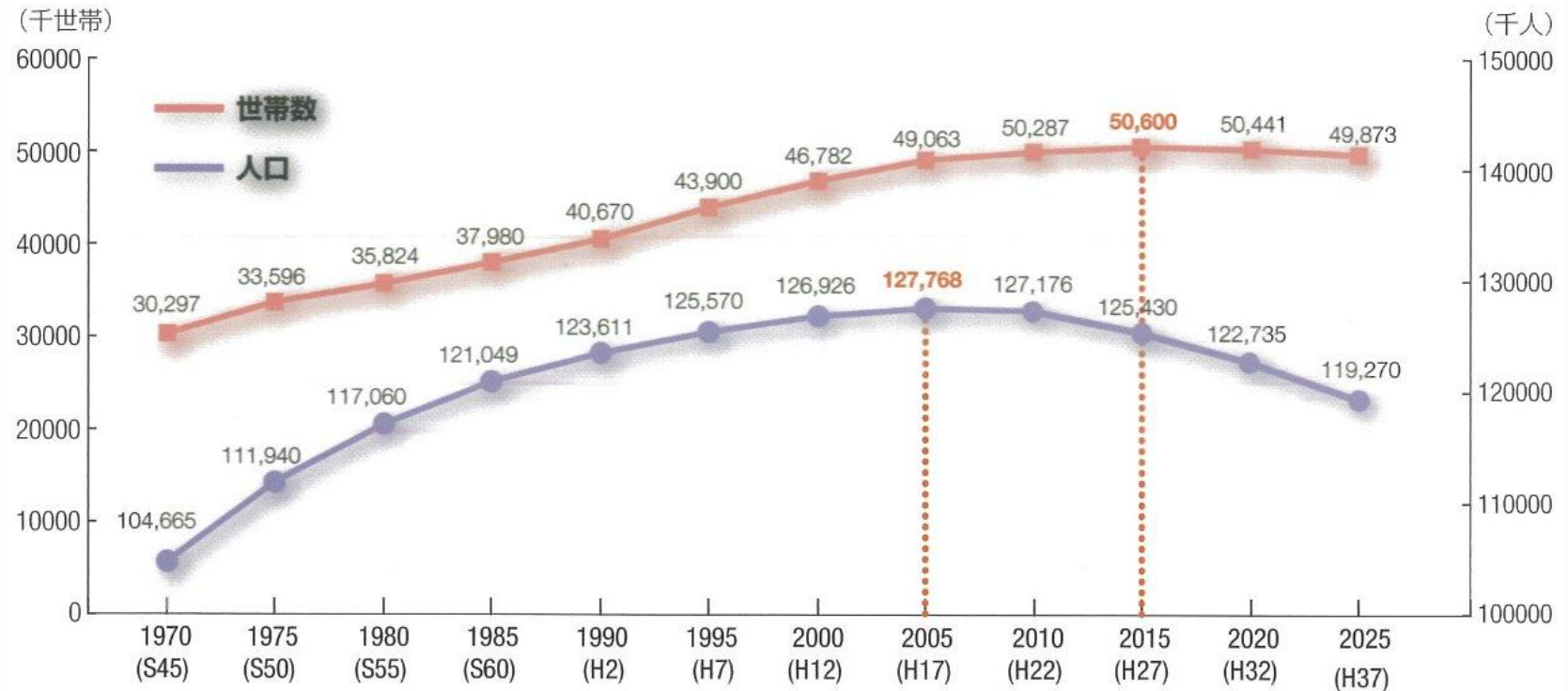
- 国民が毎年、非常な負担をかかえながら、住宅投資をしている

- しかし、その一方で、住宅の資産を維持向上させるシステムがまったく存在せず、機能していない

- よって資産は喪失し、国富は増大できないでいる

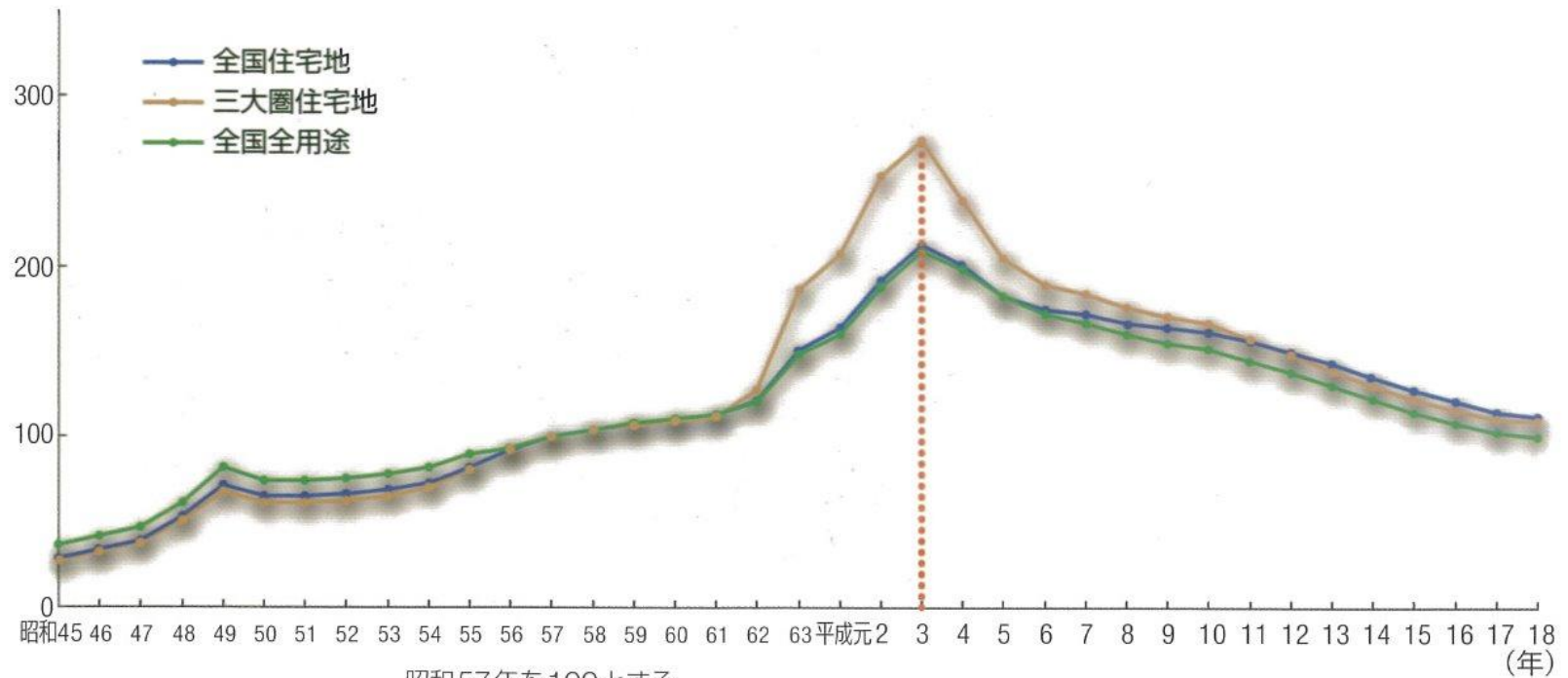
社会環境の変化① 人口・世帯数

人口・世帯数の推移と将来推計



社会環境の変化② 地価

地価水準の動向



(資料)国土交通省地価公示

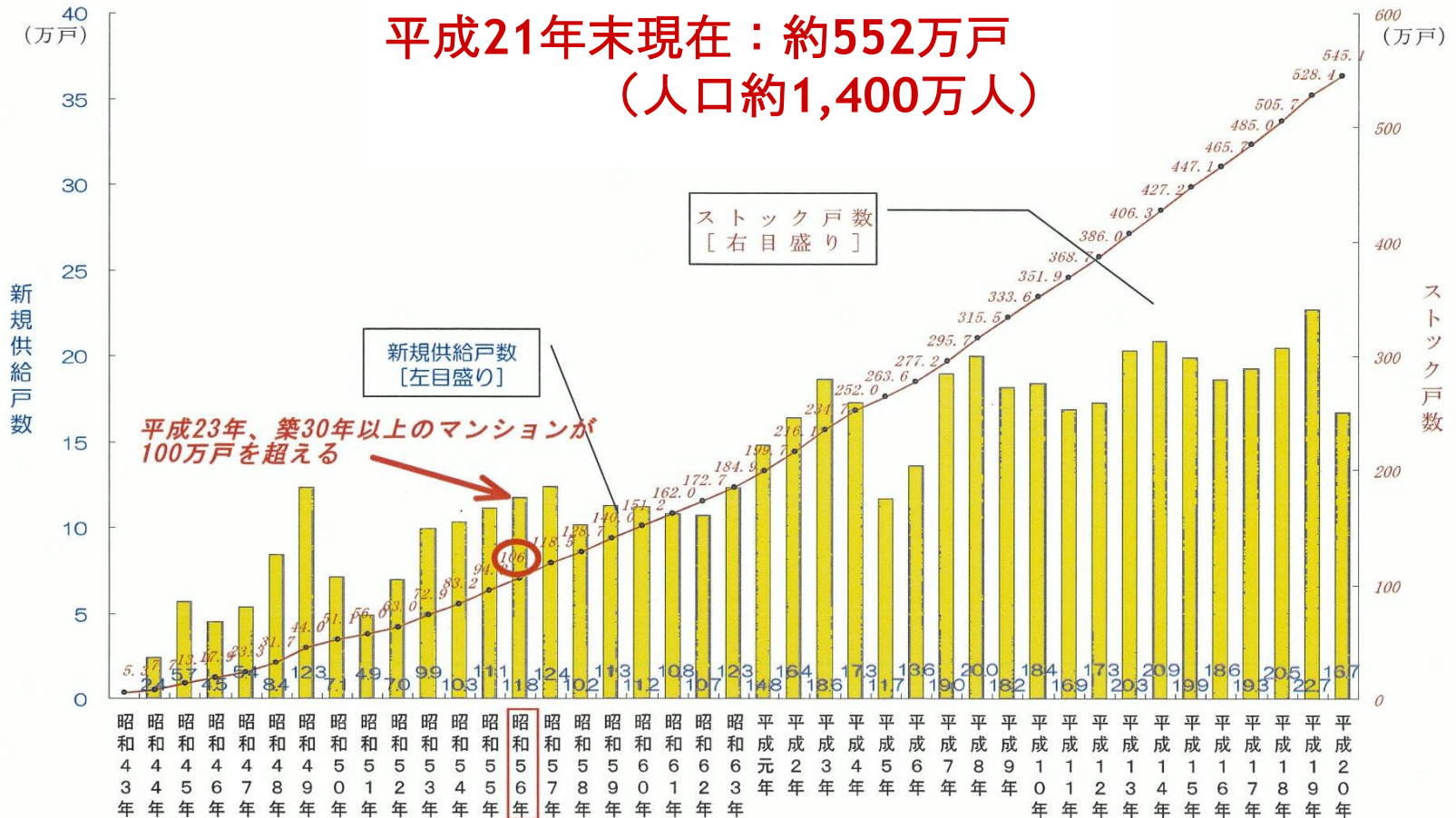
『長持ち住宅の手引き』
(国土交通省住宅局)より

人口も世帯も地価も**減少**を続ける。

郊外に疲労が…。団地のスラム化や孤独死など
「住まい」に関する社会問題が噴出する。

マンションストック数

平成21年末現在：約552万戸
(人口約1,400万人)



- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成17年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.55を基に算出した。

国土交通省

マンション長寿命化に必要なもの

丈夫な躯体

建築基準法は「最低基準」。
倒壊しなくとも、大規模補修必要になる可能性がある
＝二重ローンのリスク

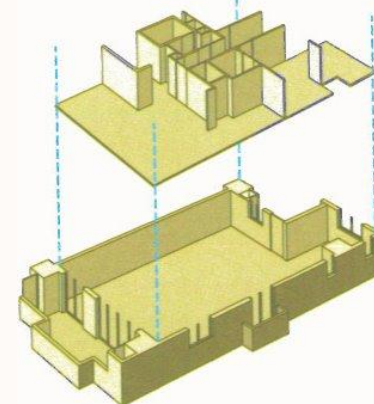
共用配管の取替 (＝外配管)

配管(その接合部)は、
躯体より先に消耗する。
内配管方式では、
現実的に取替が非常に困難。



自由な間取り (＝SI)

長い間にはライフステージに応じて
間取り変更も必要。
持ち主さえ変わる可能性がある。



Infill
内装や生活設備



Skeleton
建物の柱や壁
・共用設備

求められる「住環境革命」

- 市民の住環境リテラシーの養成を支援する活動やシステム
- たとえば「老朽化マンションの再生」というような、具体的な目標に向けた、地域での都市計画担当者・不動産事業者・金融関係者・建築業者・住民（マンション管理組合など）の協議と行政的支援を受けた社会実験的取り組み
- 「住宅＝社会資産（環境的価値も含めて）＝基本的人権の保障の具体化」の観点を全面に押し出しての、具体的施策