

複数居住への期待と現状
住居形態編

多様化する住居の社会的背景と所有形態・デザインの傾向

目次

はじめに	1
序	2
第1章 住居需要者の変化	3
第2章 住まい方・住様式	7
第3章 新しい集住形態	10
第4章 所有形態	12
第5章 住居デザインのキーワード	16
第6章 住宅メーカーへのヒアリング	20



はじめに

本研究は「複数居住への期待と現状」に関する調査研究の一環として行われた。複数居住の研究は、バブル崩壊後のマルチハビテーションが単なるリゾート感覚や、不動産投資の目的ではなく、自分らしい生き方を追求するライフスタイルに注目している。中山間地域の廃屋を廉価で手に入れ、そこでガーデニングや野菜の栽培などを楽しんでいる人も見られるようになってきた。いかなるライフスタイルを指向してもその原点は「住居」の形態にある。

本研究では多様化する住居の社会的背景と所有形態やデザインの傾向についてベーシックなところから再確認し、今後の住居をめぐる新たな住まい方、ライフスタイルについて考察を加えた。

長谷川 文雄
(東北芸術工科大学情報デザイン学科教授)

序

21世紀を目前にした現在、第二次大戦後の高度経済成長期に定型化したわが国のライフステージに合わせた戸建て住宅購入へのステップは破綻した。その理由は、バブル経済により高騰した土地とバブルの崩壊による土地神話の破綻、晩婚・非婚化による少子化や単身世帯の増加、高齢化社会の到来など様々でありまた複合的である。都市近郊に土地付きの戸建て住宅を購入するという一昔前の給与所得者の夢は、もはや本当に「夢」となってしまった。そこには夫婦と子供2人で構成される標準的な核家族が、一家の団らんを西洋化したリビングルームで過ごし、主人が仕事に出かけた後は専業主婦が家事一切を賄って家を守るというステレオタイプだけが取り残されている。

「子供部屋」「勉強部屋」というわが国特有な室名で呼ばれる部屋は、例えば米国では単に「bed room」と呼ばれることが多く、「子供に個室を与えなくてはより良い教育を与えることができない」という日本人の思いこみによって、子供の部屋は寝室である以上に子供にとっての小宇宙を形成した。「子供部屋」を設けることのできない狭小な住宅では、近隣に子供専用のアパートを借りる例があるほどである。このように自分の世界を家族との対話無しに育った子供たちは、成長しても自らが「標準的」な家庭を築くことの必要性を感じないであろう。家族や伝統に縛られることなく何処にでも好きなところに自分の住居を定めることも厭わないであろうし、またその住居も一つとは限らない。多種多様なライフスタイルを実現するためのインフラが構築されつつある現在、普通の人間が複数の住居を同時に所有する生活も希有なことではなくなりつつあるといえよう。

本稿では、このような社会的な背景に関する既往の研究からその概要(第1章、第2章)に触れた上で、在来的でない新しい住まい方・集住の形態(第3章)や住居の所有形態(第4章)を紹介することによって、複数居住を容易にする社会とその仕組みを探る。さらに、住居のハード面に関する最近の傾向(第5章)や、住宅メーカーが今何を考えて住宅を供給しようとしているのか(第6章)、その一端をかいま見ることとする。

研究担当 : 山畑 信博 (東北芸術工科大学環境デザイン学科助教授)
企画・総括 : 長谷川 文雄 (東北芸術工科大学情報デザイン学科教授)

第1章 住居需要者の変化

1-1 家族・家庭生活の変容と住居

わが国の人口動態は、戦前期には「多産多死」型であったが「多産少死」型を経て、現在は「少産少死」型となり、1950年代半ばから高度経済成長期までの20年間は、出生率が2.0を少し上回る「出生率維持時期」であった。農村部から移動した大量の若年労働者層によって形成された都市部の「近代的核家族世帯」は「標準4人家族」として成長してきた。しかし、1970年代半ばから出生率の顕著な低下が始まり、80年代前半には1.8程度まで持ち直したが、その後89年に1.57、90年に1.54、93年には1.46まで落ち込んだ。このことは、女子雇用労働力率による出生率動向に反映している。わが国は、フランス、オーストリアとともに「中雇用・出生率低下グループ」にある。（参考：低雇用・出生率低下グループ/スペイン・イタリア、中雇用・出生率回復傾向グループ/オランダ・西ドイツ・イギリス、高雇用・出生率回復傾向グループ/カナダ・アメリカ・フィンランド・ノルウェー・デンマーク、高雇用・出生率回復グループ/スウェーデン）

「標準4人家族」は夫婦プラス子供二人の家族ということであり、この「二人っ子化」現象も、現在までの夫婦がもうける子供の数が2、3人と画一的となった結果であり、戦前の方が子供のいない夫婦の割合は多く、一方で10人も子供を産む女性もいて、家族の人数にばらつきがあった。

「標準4人家族」を支えたのは、都市近郊に建設された2DK間取りの「団地住宅」であり、給与所得者の妻は「専業主婦」となって、家事・育児に専念することができるようになった。しかし、2DKや3DK中心の賃貸住宅である「団地住宅」は、新婚世帯が生活を始める当面の住居であり、子供が成長するまでの「通過住宅」にすぎない。そのため、その後の受け皿として「庭付き一戸建て住宅」が民間ディベロッパー等によって供給され、持ち家の「定住住宅」として、今日に至っている。

「団地族」を形成した世代の女性の専業主婦率は、わが国の歴史の中で最も高い数値を示している。わが国の女性の就労率は、60代、50代、40代と年々減少してきており、特に団塊の世代の女性の就労率は低いのである。ところが、「ハナコ族」と呼ばれる30代の女性は一転して就労率が高く、60代の女性をも上回っている。晩婚化、初産年齢の上昇を反映した結果となっている。

また、「専業主婦」でいられる女性は裕福な層に限られる傾向もあり、20才代の男性の片働きで家計を支えられるのは2割程度であると推測されている。自ら働くことなく、子供を保育園ではなく幼稚園に通わせ、あるいは「お受験」を目指して子供の教育に専念できる「専業主婦」は、一部の層の特権となりつつあるようだ。このため、家事・育児は専業主婦が担い、夫は長い通勤時間を強いられる郊外に建設される従来型のニュータウン計画は根本的に見直す必要に迫られている。

「核家族」もまた、戦後の日本の家族を表現する言葉であるが、全世帯に占める核家族の割合は、1975年以降減少している。高度経済成長期に強調された「核家族化」も、核家族化率の上昇は、5%に満たない。2世代以上が同居している直系家族型の世帯の実数は、現在までほぼ横這い状態である。

1975年以降は50年以降に生まれた少産少死型の世代が結婚適齢期を迎え始めたが、親2人子供2人の「標準4人家族」世代では、子夫婦が親と同居すれば、核家族をつくることができない。娘2人の家でも、養子をとらなくてもいわゆる「マスオさん」として娘の夫と同居することも、普通に行われるようになった。2世帯が円満に暮らすため

の調査・研究成果を踏まえた「息子夫婦同居用住宅」「娘夫婦同居用住宅」が住宅メーカーから提案・販売されている。(旭化成ホームズのDUO、DUETなど)

一方、女性の高学歴化が進み、「生き甲斐としての結婚信仰からの離脱」「性別役割分業型ライフスタイルの否定」「子供を生む性から、男性とともに生きる性への志向」「職業人として自立したライフコースの選択」など、従来の枠にとられない女性意識と社会世論が広がった。80年代後半から、「就労へのこだわりによる晩婚化(非婚化)傾向」が広まり、90年代には「晩産化・少子化傾向」へ拍車がかかり、これらにより、家族の形態も多様化した。

シングル(単身世帯)、ミングル(単身世帯の複合)、ディンクス(子供を持たない共働き夫婦世帯)、シングルペアレント(単親世帯)、コーハブ(同棲世帯)、コレクティブ(擬似家族世帯の集合体)など、従来にない多様な世帯の形態が見られるようになってきた。

さらに家事・育児も、より商業化されることが予想され、コンビニやスーパーの持ち帰り弁当やレディメイド食の普及(いわゆる中食化)、ベビーホテルの利用など、経済効率や個人の生活パターンを優先する家庭生活の推移も今後注目される。しかしながら、それらに追従する生活の器としての住居は、まだ多くが従前のままに留まっている。

[参考文献1)、5)]

1 - 2 住環境の再編

多様化する家族の形態や住要求に応えるために、住居を取り巻く環境整備及び再編が必要となってくる。都市部にある職場と郊外にある住宅という職住関係を改善し、男女の区別なく、また高齢者の社会活動を促すために、職場と住宅は少なくとも片道30分程度の通勤距離範囲内に立地すべきである。そのため、職場の郊外再配置、都市部に近い市街地住宅の建設、また職住関係の柔軟性を持たせるために、賃貸住宅中心の住宅供給方式に重点を置いて、従来の持ち家中心的な住宅供給政策の変更が必要となる。

「住居専用地域」という画一的な住宅地だけではなく、保育施設や分散型小規模高齢者用施設の居住地への配置を含めて、在宅勤務や工房、日用品を取り扱う商店などの設置も住宅地に導入されることが求められる。

住居の規模、プランタイプなどに多様な組み合わせを必要とする。住宅は「多様な形態や機能を持ちつつ変化する家族に対して、多様なニーズ全てに応えるものでなければならない」(国際家族年)ものとする。

また、多様な家族や家庭生活を結ぶ居住支援体制とネットワークが必要となる。当面は子育てと高齢者介護を軸としたコミュニティ社会を形成してゆくことである。

[参考文献1)]

1 - 3 ライフコース

同じ年齢に達して、同じ「ライフステージ」にある者でも、それぞれ生活してきた経験(ライフヒストリー)が異なれば、住居に要求するものが異なる。これは、集団的にも個人的にも通じる「ライフコース」という概念で説明できる。

わが国では第二次大戦前の時代から戦後の時代において、住宅を建て得る世代はいくつかのライフコースに分類される。「1) 仏壇や神棚を守り、火事に持ち出すものとして財布よりも位牌を大事にした世代、2) 太平洋戦争までの15年戦争を生き抜き、兵役や銃後の経験をもつ世代、3) 焼け跡闇市・動乱景気に育った世代、4) テレビ・冷蔵庫・洗濯機が生まれた時からあった世代、5) カラーテレビ・クーラー・クルマの時代に育った世代まで」が、現在のわが国の住居需要者層を構成してきたが、それぞれが住居に

対して要求するニーズは異なっていることは明白である。

「ブルータス」などの一般雑誌においても「住居特集」が繰り返し生まれ、その時々
の時勢に応じて、インテリア様式やライフスタイルが喧伝され、特に30代以上の世代
に影響を及ぼしている。画一的でない個性的な住まい方を考えさせる場は、特に住宅の
一次取得者となりつつある30代後半から40代にかけての世代の住宅デザインに影響
を及ぼしている。従来型のLDK式の間取りにとらわれない世代が育ちつつあるようだ。
また、第二次ベビーブーム世代である20代の若者たちの間に流行る50年代から70年
代のインテリア、ファッションの再流行も、30代以上の世代とは隔絶した志向を表し
ている。

[参考文献2)]

図1：3/4世代に現れた住宅の型のあれこれ
参考文献8)

図2：都内某所における周辺物件の間取り構成
参考文献3)

図3：世帯別に見た東京の住まい状況1993年
参考文献3)

図4：ファミリー仕様のSOHOニーズとのミスマッチ
参考文献3)

図5：都市・社会構造の「これまで」と「これから」
参考文献3)

図6：年収600万円のサラリーマンの住宅取得の可能性 1996年
参考文献3)

図7：戦後の住宅供給システムの悪循環
参考文献3)

第2章 住まい方・住様式

2-1 続き間とリビングルーム

生活の中心の場となる和風の座敷「続き間」と洋風の「リビングルーム」には、現代の住居における住居の外観デザインやインテリアデザインとの密接な関係が伺え、地域性などの諸問題と絡んで、住様式を把握する上での指標となる。

農村住宅における「続き間」は、伝統的な生活に基づいた空間として必要不可欠なものである。「リビングルーム」は特に大都市圏において、洋風な生活を営むための主要な空間である。地方都市圏では中間的な様相を呈し、「続き間」と「リビングルーム」はそれぞれ主要な空間として併存している。所得の平等化や中流意識の高まりなど、消費社会の広がりや、高度経済成長期の後半に入って一層浸透してきた。一方、住宅の空間デザインとしての「続き間」「リビングルーム」は消費社会とはいっても高額であり、個人の好みで選択されることよりも、施主の経済的な階層性によって選択が制約される傾向にある。

現代までのライフコースが農村部におけるものであった場合には、「続き間」を選択することは、地域の伝統に縛られた農村社会の構成員であることを、無意識のうちに植え付けられてきた結果といえよう。農業収入や、特に土地売却などで得られた収入による建て替えでは、いわゆる「入母屋御殿」という成金趣味的な住居を建設する傾向があり、現代までのライフコースにおけるデザイン教育の欠如を物語っている。

「リビングルーム」は、住宅の近代化・西洋化のもとで、「団らん」を中心とする家族生活の普及に伴って、特に大都市圏における中間層（ホワイトカラー）を中心に浸透してきた。この階層の特性は、学歴や趣味、生活様式などの文化的な資質によって社会的な地位が規定され、自らが新しい時代の担い手であることを示そうとしていることだという。室内インテリアそのものは、住宅展示場、雑誌、住宅紹介番組などからの情報によって得られる。ただし、この椅子式「リビングルーム」は、座式に戻りつつあるようだ。リビングセットという椅子・テーブルによる生活は、冬になってコタツを出すと途端に居心地の悪いものとなる。そのため、隣接して和室がある場合や、接客の場が別に用意されている住居では、フローリングの床の上に座布団や座面の低いソファなどを置いて、座式に変更する例が多くなっている。しかし、これらの変更は、「リビングルーム」が接客の場と共用である場合には、椅子式は変更されない。

[参考文献1)、2)]

2-2 内型レジャーと住居

今後は労働時間の絶対的な減少にともない、余暇の時間が増えてゆることが予想される。しかし一方では可処分所得の増加は期待できない。そのため、費用をかけずに余暇時間を充実して過ごす方法を探し実現することも、重要なライフスタイルの要素となる。その一つとして、住宅を拠点とした「内型レジャー」がある。その中身は、生け花・茶の湯・俳句・囲碁・将棋・陶芸・日曜大工など、いったんマイナー化しつつあったわが国の在来型のレジャーであり、カルチャーセンターなどにおいても再び脚光を浴びつつある。さらにホームパーティーなどの外来的な新しい内型レジャーが盛んになってきており、住宅には従来にないコミュニティの場、交流の場となる広さが求められよう。しかし、一時的な流行に終わらないようにするために、また、借り物でない本物のレジャーとして定着させるためには、まだ時間がかかりそうだ。

住宅メーカーの中では、ミサワホームがこの内型レジャーを「余暇の自給自足化」と

表現し、「OAGのある家」すなわち、O（アウトリビング、アウトダイニング）、A（アトリエ）、G（ゲストルーム、ゲストカーポート）のある住宅が、これからのライフスタイルに適する家と考え、商品化を行っている。

[参考文献4]

2 - 3 高齢社会と住居

高齢者自身の生活や住意識の変化によって、住居の構造や地域社会における住居のしくみ、居住政策は転換を余儀なくされている。介護・福祉サービスとの関係など、高齢者と住居の関係は今後ますます重要になってゆくことは確実である。わが国の65才以上の人口割合は、1980年に9%、1990年に12%であったが、2000年に17%、2025年には25%と推計されている。団塊の世代が高齢者となる頃には、高齢者のライフスタイルは、従来のステレオタイプ的なものから急激に多様化の方向へ変化してゆくであろう。

1980年代には、子供と同居をしている例が最も多かったが、90年代には単身や夫婦のみという高齢者世帯が4割以上となっており、子供と別居する例が増えている。また、老後の生活費は、1981年の調査では就労収入と公的年金がそれぞれ3分の1を占めている。子供からの援助も一定の割合あったが、90年の調査では、それも微細となり、過半数が年金を中心とした生活に変わってきている。これは、現在年金を受ける世代に対しては、年金の支払いが問題なく想定通り行われていることを示しており、将来的に継続するものではないことは、周知のとおりである。したがって、ベビーブーム世代が年金を受給する時期になると、子供のいる人たちは再びその援助を期待する割合が高くなり、同居形態も増加することが予想される。なぜなら、別居している子供との交流は、欧米諸国では時間的距離も短く、緊密に行われているが、わが国では少なく、同居することによってはじめて精神的な交流や介護への期待が高くなる傾向があるからである。欧米のように、高齢期を主体的に暮らし、社会の中に相互援助のためのインフォーマルなネットワークを形成するに至っていないのが現状であるが、前述のように高齢者の意識の相当な変化が予想され、欧米型の別居しながらも緊密な交流が行われることも期待される。

また、わが国の第二次大戦後における住居計画の場では、高齢者問題はまったく論じられなかったが、地方から出てきて都市圏に住み着いた者たちの親たちの住居をどこに定めるのか、同居する子供家族のいない場合にはどこで老後を送るのかという深刻な問題が顕在化しはじめているようだ。

子供家族との居住関係では、「同居」「隣居」「別居」（近居・遠居）「施設入居」という分類がある。「同居」は旧来的な家族の規範や経済的な理由による必要性から成立しやすい。「隣居」は、同じ敷地や住棟内に居住し、お互いの生活全ては見えないが、大まかな様子はわかる点で相互に安心感があるが、同一敷地に2棟あるいは2世帯住居を建てることは、比較的恵まれた敷地を有する場合や農村部において可能となる。「別居」は「同居」の対立概念として使われるが、実際には近居と遠居ではその概念は大きく異なり、いわゆる「スープの冷めない距離」の近居は互いの自立性とコミュニケーションを実現でき、理想的な関係といえよう。

[参考文献2]

図8：ライフサイクルと住欲求の変化のモデル
参考文献5)

図9：ライフサイクルの過程
参考文献5)

表1：ライフステージ別生活欲求・住欲求・住宅の型
参考文献5)

図10：住宅とケアの多様な連携方式
参考文献2)

第3章 新しい集住形態

3 - 1 コ・ハウジング(コレクティブ・ハウジング)

デンマークやノルウェーを中心に、コ・ハウジング(Co-housing)という新しい形の集合住宅が提案され、建設されている。コ・ハウジングとは「生活協同型の住居であり、専用の住戸の他に、共同のキッチンやダイニングなどの共用スペースと設備を持った集合住宅の形態」である。また、「プライバシーは保護されるが、食事は共同で行うなど、相互扶助的なコミュニティを形成するための集合住宅」であり、核家族を中心とした標準家族のあり方を問い直す住宅でもある。

デンマークで最初にコ・ハウジングが建設されたのは1972年であり、都市に住み子供を抱えた27の共働き世帯が居住者であった。デンマークでは、持ち家だけでなく、組合が共同所有するコープ住宅にも財政的援助がされるため、現在では共同所有のコ・ハウジングの方が持ち家のコ・ハウジングより多くなっている。また、非営利住宅協会が所有する賃貸型のコ・ハウジングもある。「70年代の入居者は高収入の専門職に従事している共働きの夫婦が多かったが、80年代になるとシングル(単身者)、シングルペアレント(母子家庭、父子家庭)など、多様な入居者が見られる」ようになってきた。

特異な共用スペースは、独立したコモンハウスの中にキッチン、ダイニング、リビング、ランドリーがあり、「居住者たちは週数回の夕食を共にし、調理は当番制」となっている。1993年には、シニアたちによるコ・ハウジングが20プロジェクトもあり、60～80平方メートルの専用住戸の他に、共用スペースとして、キッチン、ダイニング、趣味室、図書室、庭、菜園、ランドリーを設けている。彼らの入室の動機は、「戸建て住宅の維持管理の困難さ」「孤独を避けたい」「話し相手を求めて」などが主な理由としてあげられているという。

[参考文献5)]

3 - 2 コーポラティブ

欧米のコ・ハウジングに相当するものとして、わが国ではコーポラティブ住宅というものがある。コ・ハウジングと異なり、「日常的な共同の食事作りなどの実施はないが、1)入居者が計画の当初から参画している、2)共用スペースと設備を持つ、3)各自が好みの間取りを実現できる、4)建設コストが明確に把握できるなどの特徴」がある。結果として良好な近隣コミュニティが形成されている。

わが国の場合、コーポラティブ住宅に対して公的支援がないため、それほど事例は多いとはいえないが、公募型コーポラティブ住宅の建設など、今後は一層進んで行くものと思われる。現状では、「都市部の高学歴ホワイトカラーや専門職、自由業に従事する者など比較的裕福な人々が参加する例」が多く、建設に掛かる協同作業を通じて参加者どうしが結婚した例も見られる。

[参考文献5)]

3 - 3 コ・ハウジング、コーポラティブの今後

コ・ハウジングは当初、「共働き夫婦における女性の家事労働を軽減し合理化するためのサービスを提供する住宅」という考えから発展してきたものであり、次に「男女の役割分業を問い直す共同体型コレクティブ」へと変化し、現在では「各戸の独立とプライバシーを確保しながら、自立と相互扶助、平等を軸にした居住空間と協同生活」を作

り上げてきた。しかし、そこには「特定のイデオロギーや社会運動の色彩が強かった」ために、一般の人々の参加はあまりなかった。しかし、1980年代後半から90年代にかけて、「離婚率の上昇」や「同棲の増加」、「婚姻外出生率の上昇」など、「シングルやシングル・ペアレントなどの標準家族以外の住居需要」や「高齢社会を迎えた社会的背景」などから、コ・ハウジングが一般的にも住居の一形態として浸透しつつある。
[参考文献5]

第4章 所有形態

4 - 1 供給主体・供給方法

バブル崩壊、阪神・淡路大震災により、高度経済成長とともに進展してきた「持ち家」、特に区分所有の分譲集合住宅では様々な問題点が顕在化し、住居の所有形態の再考を促した。

現在までの住居は、「供給主体（公共、民間、個人）」、「供給方法（注文、分譲、賃貸）」、「所有関係（持ち家、借家）」、「建て方（戸建て、長屋建て、共同建て）」によって大きく分類されるが、定期借地権住宅など、新しい住宅取得のトレンドも見られるようになってきた。

またアメリカと比較して、わが国の中古住宅の流通量は新築住宅の供給量の数分の一しかなく、住宅需要者はアメリカのように単純に不動産市場に住宅を求めるわけには行かず、建築市場にも足を運んで、複雑に入り組んだ建設市場を相手にして、多様な選択肢を通過する必要がある。

平成5年度の供給主体と所有関係の組み合わせによる区分では、持ち家が59.8%、借家が38.5%であり、持ち家は全て民間（個人）である。借家は公共が7.1%（公営、公団・公社）、民間が31.4%（民間、給与）となっており、公共賃貸住宅のストック量がきわめて少ないことがわかる。

第6期住宅建設5カ年計画における資金調達の割合から、公的資金を利用した住宅は、総戸数の約半数を占めており、さらに公的資金による住宅戸数の持ち家と借家の割合は7:3となっている。

第二次大戦後の公共住宅の供給は、戦争によって生じた住宅不足・住宅難の解消であり、1960年代以降は高度経済成長に伴う大都市への人口集中に対処することが目的であった。70年代に入ると、プレハブ住宅メーカーの発展、木造在来住宅の生産を担ってきた伝統的な大工・棟梁組織の工務店化、マンション・ディベロッパーの出現などにより、住宅が産業化してきた。また公共に蓄積されてきた住宅建設技術力を民間企業が追従・取得し、公・民の立場は逆転しはじめる。現在では、民間市場の整備を進めることによって住宅供給をまかない、公共住宅は市場の補強・補完的な役割として位置づけられつつある。

[参考文献1)]

4 - 2 所有形態

持ち家と借家の関係では、国勢調査が初めて行われた大正9年（1920）、全国の住宅総数は1034万戸であり、約7割が持ち家、約3割が借家であった。持ち家の約8割は農家であった。このことは非農家（都市住宅）では、持ち家が約3割、借家が約7割であるということの意味する。これ以降昭和15年まで、増加人口は都市部で吸収されたため、借家が増大してゆき、昭和15年には、全国で借家率が約4割に達した。大都市においてこの割合は高く、大阪市での大正15年の借家率は約9割に達し、15年後の昭和15年でも約9割を維持している。また、借家のうち95%が長屋建てであった。

過去100年間の住宅の所有形態の変遷をみると、全国レベルでは、戦前までは持ち家率7割、その持ち家の8割が農家であった。戦後になって、特に昭和23年から33年までの10年間は、借家数が停滞しているが、都市部での持ち家の増加が目立っている。大都市圏では、戦後急速に戸数が増加しているが、借家数が低迷している中、持ち家は増加しつづけた。1960年代以降、持ち家化はさらに拡大するが、その理由の第一

は、「良質で低廉な家賃の借家供給の欠如」である。持ち家と借家の規模の格差は、先進欧米諸国に比べて大きく、「先進欧米諸国では借家は持ち家の7~8割程度であるのに対してわが国では4割を下回っている。」いかにわが国の借家が狭いものであるかを物語っている。この値には、いわゆるワンルームマンションなどの極小規模住宅の増大が統計上の平均値を下げている面もあるが、基本的にファミリー向けの中・大規模借家の経営が、不動産の法制・税制上困難であることによるという。また、高度経済成長期には、土地付きの持ち家は、資産形成上有利であったこともあげられ、低金利の公的融資によって、人々は「賃貸よりも持ち家」という志向を強めていた。

[参考文献1)]

4 - 3 建て方

住宅の建て方では、「戸建て、長屋建て(住戸が平面的に連続しているも)、共同建てに分類されている」が、長屋建ては、木造が住宅構法の主流であった頃の都市型住居の典型であるが、防火性の欠如などの問題も含み、今日では立体的に積層された共同建てが主流である。長屋建てと共同建てを集合住宅としてあわせると、現在の全国の年間建設戸数は、戸建て住宅が4割、集合住宅が6割となっているが、ストック数では、戸建て住宅が7割、集合住宅が3割となっている。

わが国に立体的な集合住宅が移入されて約70年が経過したが、日本の気候風土、文化などを反映させた集合住宅が確立されたとはいえ、今後はさらに海外からの情報や海外生活経験者による多様な住様式との対応も考慮して、21世紀を担う日本型の集合住宅のスタイルを確立することが急務となろう。しかし、ここでも画一的な形である必要はなく、各地域固有の形態が模索されることになる。

また、持ち家であり集合住宅でもある区分所有の分譲集合住宅(マンション)は、1970年代以降建設が進んで普及してきたが、住戸内部は区分所有、土地・躯体・共用施設は共用となっており、所有・管理の主体が複数であり、管理の運営は区分所有者の合議で行われなければならない、維持・建て替えなど、難しい問題を抱えている。それゆえ民間のディベロッパーは、賃貸住宅の経営には消極的である。

[参考文献1)]

4 - 4 新しい所有形態

住宅は基本的には、1)供給主体が公共か民間か、2)所有関係が持ち家が借家か、3)建て方が戸建てか集合かによって分類されるが、それらの中間形態とも呼べる新しい所有形態が提供され普及しつつある。

(1) 公共・民間連携型

市街地における低利用地や未利用地は少なくなく、民間の所有者は、公共住宅用土地としては売却したくないが、住宅経営に活用することが肯定的である場合、自治体による「特定賃貸住宅(特賃)」、あるいは公団の「民営賃貸用特定分譲住宅(民賃)」を利用して供給を図ることができる。

また、1992年には民間用地の活用を中心として、「特定優良賃貸住宅(特優良)」制度が発足し、これは低地代の民間宅地を利用して、建設費補助と公的融資を投入して算出された契約家賃と入居者負担額との差額に対して補助を行うものである。

<特優良の利用条件(東京都の例)>

- ・建設戸数は10戸以上
- ・1戸あたりの住宅専用面積が55平方m²以上125m²未満

- ・構造は耐火構造、または準耐火構造であること
- ・専用の炊事室、浴室、脱衣スペース等を設けること
- ・東京都住宅供給公社、または知事が認めた指定法人が住宅管理を行うこと

<特優賃のメリット>

- ・建設補助の支給（1戸当たり約100万円～200万円）
- ・30年間にわたって公庫建設資金の利子補助が行われる
- ・20年間に入居者への家賃補助が行われる
- ・家賃総額の5%相当額が管理費の一部として補助される
- ・税制上の優遇措置が受けられる（固定資産税が竣工から5年間、建物部分の税額が1/3に減額等）

さらに、公共が開発した土地に住宅メーカーの住宅を建てるという公共の土地と民間の住宅とを組み合わせた「共同分譲」も行われている。

（2）定期借地権

1992年に創設された「定期借地権」は、返還期限のついた新しい借地持ち家の形態である。50年後には消滅する借地権の活用は、土地の取得による資産形成やキャピタルゲインという目的とは異なる「居住機能の利用」を目的としている。定期借地権の権利方式は、「賃借権」が中心であったが、最近では「地上権」の物件が増えている。

「賃借権」と「地上権」の違いは、以下の通りである。1) 担保設定では、「賃借権」では地主の許可が必要なので事実上できないが、「地上権」では物件と見なされるため設定でき、それを担保にローンも組める。2) 建物の転売では、「賃借権」では地主の承諾が必要だが、「地上権」では地主の承諾なしに可能。3) 初期負担は、「賃借権」では保証金のみであるが、「地上権」では地代の前払いあるいは土地価格の一定割合を権利金として支払う必要がある。

定期借地権付住宅のユーザーのメリットには、以下のような点があげられる

契約時には保証金などの一時金が必要となるが、その額は土地購入費の20%程度であり、住宅購入時の負担が大幅に軽減される。地代も周辺のマンション管理費プラス駐車場代程度であり50年以上にわたる居住コストが大幅に軽減される。

借家と異なり、自分の好みにあった住宅を取得することができるうえ、購入価格が安い分だけグレードが高く広い住宅を取得することができる。また、増改築も自由なので、ライフサイクルの変化に対応した住生活を実現できる。

さらに、「定期所有権」という新しいタイプのマンションも出はじめた。これは、50年間の地代を権利金として前払いするため、購入者は将来の地代の上昇を気にする必要がなくなり、地上権を担保にローンを組むこともでき、また地主の了承なしに転売することもできる。月々の負担は管理費や修繕積立金など所有権付マンションと変わらない。

（3）二段階供給方式

従来の賃貸住宅は、平面（間取り）やデザインが画一的であり、多様化する家族形態や個人の嗜好に合わなくなりつつある。特に20代から30代にかけての個性を強調する世代や、40代以上の自己実現を住宅で表現できる階層では、賃貸住宅といえども、居住者の嗜好を反映させることのできる住宅が求められている。これらのニーズに対応するシステムとして、住宅平面の一部を自由に設計できる「フリープラン賃貸」が公団でも行われているが、それをさらに進めた方式として二段階供給方式がある。これは集合住宅において、インフラにあたる躯体や基本的な設備（スケルトン）と個々の住戸（インフィル）を分離して供給するものであり、一般にはスケルトンを公共または非営利団体により賃貸供給し、インフィルを民間企業により供給して居住者所有とする。

(4) 準利用権分譲方式(つくば方式)

定期借地権を活用して土地を地主から借りて、コーポラティブ方式によりスケルトン・インフィル型の集合住宅を供給する方式である。定期借地権の期限は30年以上で設定され、地主は期限が来たら建物を買って借地権を解消する。入居者は「建物譲渡特約付型」を採用することによって、賃借人として引き続いて居住することが可能である。すなわち、定期借地期限が来るまでの期間は「借地持ち家」であるが、期限後は「借地借家」となる。

[参考文献1)]

表2：事業方式別のメリットとデメリット
参考文献8)

表3：特定目的住宅(東京都)
参考文献5)

第5章 住居デザインのキーワード

5 - 1 バリアフリー（ユニバーサルデザイン）

高齢者の増加に伴い、住居のバリアフリー化が急速に進められている。1996年の第7期住宅建設5カ年計画における住宅地審議会基本問題小委員会「高齢社会に対応した住宅政策検討委員会」最終報告に、住宅の基本性能として、住宅のバリアフリー化がうたわれ、これまで、どちらかといえば障害者や高齢者向けの住宅に限定されていたバリアフリー性能は、一般的な住宅においても基本的な性能として位置づけられるようになった。

バリアフリー性能を具体的に示した「長寿社会住宅設計指針」では、段差・手摺り・部屋の配置・通路や出入口の幅員等について、一般基準と推奨基準に分けて仕様が示されている。これらは、加齢にともなう身体機能の低下に対応したものであり、居住者に身体的な障害が生じたときには、簡易な改造でバリアフリー化することができるような仕様となっている。この指針には法的な拘束はないが、住宅金融公庫などの公的な住宅融資の条件として誘導される。また、1990年の公営住宅法の改正では、公営住宅における室内の段差の解消、浴室・便所への手摺りの設置が義務づけられ、公団住宅もこれに準じている。

< 「東京都における加齢対応型住宅の建設指針」 東京都住宅局 >

- ・ 水平移動の容易性（住戸内の段差解消、玄関の段差解消と手すり設置、廊下や出入口の幅員、廊下の手すり設置、床の仕上げ）
- ・ 上下移動の容易性（階段の手すりの設置、便所等の手すり設置、浴槽の形状）
- ・ 生活動作の容易性（便所の広さ、開閉しやすい建具の採用）
- ・ 器具操作の容易性（レバー式把手・水栓や使いやすいスイッチの採用）
- ・ 諸設備の機能性・安全性（便所のコンセント設置、便所等への緊急ブザー設置、安全な冷暖房機器設置、適切な照明）

欧米に比較してわが国でバリアフリー住宅が普及していない理由は、根本的な住様式の差にある。すなわち、玄関で靴を脱ぐことや、畳を中心とした高齢者の生活である座式の生活が障害となるのである。椅子やベッドを中心とした椅子式への変更は、以外にハードルが高い。また、伝統的な住宅の空間構成や建材の寸法（モジュール）による制約も解決してゆかねばならない。北欧諸国では、住宅は社会資産であるとの認識から、全ての住宅は法律によってバリアフリー化を義務づけられているが、住宅は個人資産であるというわが国の一般的な認識のもとでは、法規制によるバリアフリー化は難しい。しかしわが国も今後、住宅の転売が容易に行われるような社会に変化して行くことも予測され、アメリカのように売るときのことを考えて、バリアフリー仕様で個人が住宅を建設することも、十分に考えられる。

5 - 2 環境共生型住宅 / 省エネルギー型住宅

地球環境問題と連携して、住宅そのものの建設・運用・解体・廃棄というライフサイクルにおいて、いかにして環境に対する負荷を軽減するかが、住宅産業界の課題となっている。工業化住宅メーカーは、スケールメリットを生かして、省エネ型住宅や、自然環境を利用したパッシブな環境共生型住宅などを提唱・開発している。一方、行政側も建設省・通産省それぞれが、次世代型住宅の主導を行っており、また厚生省の「エコタウン事業」、環境庁の「ゼロエミッション工業団地」など、各省庁もそれぞれ助成事業を始めている。

その中で、ミサワホームの「100%リサイクル住宅」は、廃棄物ゼロを目指して試作された住宅であり、「リサイクルできる素材」と「リサイクルされた素材」だけで作られており、建設時や解体時の資源の再利用の可能性を示したものとして注目されている。

(1) 高断熱・高気密型住宅

省エネルギー効果を高めるために、住宅の高断熱・高気密化が進んでいる。しかしながら、居住者の理解不足による様々なトラブルも発生している。高断熱・高気密化された住宅では、基本的に一日24時間の機械稼働による計画換気が必要であり、キッチンで従来型のガスコンロを使用する場合には、キッチン専用の吸・排気設備も必要となる。また、計画にない灯油等の燃焼式暖房機器を使用してしまうと、住戸内は酸欠状態となってしまう。長期外出時に換気設備を切ってしまう、帰宅時には家中カビだらけという事例も報告されている。

また、気密化によって室内汚染物質が戸外に排出されることなく住戸内に充満してしまうために化学物質過敏症を引き起こすなど、シックハウス症候群との関係も指摘されている。そのため、一部の住宅メーカーは、断熱化を進めても気密化は行わない方針を打ち出している。

一方、カナダのR2000やスーパーEという高断熱・高気密化と室内汚染物質の減少を両立させることを目的とした輸入住宅も導入されている。

(2) 環境負荷低減型住宅(スーパーエコ住宅)

1998年末に緊急経済対策特別枠のモニタリング事業として通産省が予算化したものに、環境負荷低減型住宅がある。省エネルギーを目的とした次世代住宅であり、1) 高度な断熱構造化、2) 断熱構造化プラス太陽エネルギー活用、3) 断熱構造化プラスリサイクル資材の活用、4) 断熱構造化プラス雨水利用設備導入の4つのタイプに対して、一定の基準を満たせば、省エネルギー用工事費の1/2、1戸あたり最大200万円の補助を得られる。

5-3 ノンホルムアルデヒド(シックハウス対策)

1990年頃から問題が顕在化してきた「シックハウス症候群」は、室内の空気汚染が原因であり、これは前述のように住宅の高断熱・高気密化が進んだことも要因の一つである。原因物質は、一酸化炭素、二酸化炭素、カビ・ダニ、トルエン、キシレン、ホルムアルデヒドなどであり、とくに、ホルムアルデヒドは壁紙や下地用合板で使用され、また使用量も多いことから、化学物質過敏症を誘発する原因物質の筆頭にあげられ、その対策は急務である。ホルムアルデヒドの厚生省の指針値は0.08ppm以下であるが、米国カリフォルニア州の環境基準は0.05ppm(新築時)とわが国の値より低くなっている。

住宅生産団体連合会の「住宅内の化学物質による室内空気質に関する指針」概要を列挙すると以下の通りである。

- 1) 内装仕上げ用合板と、収納庫、収納家具、住宅設備機器、建具用の合板は、ホルムアルデヒドの放散値がJASで定めるF1等級レベルまで、MDFおよびパーティクルボードはJISで定めるE1等級レベルまでとする。通気性がある畳、カーペットなどの下地も同等。当面は、収納庫、収納家具、住宅設備機器、建具類で、表面をフィルム、樹脂類、塗装で被覆仕上げした場合、その芯材はF2、E2等級レベルも認める。資材供給の状況を勘案しながら、今後E0等級レベルまで移行して行く。
- 2) 壁紙は、ISMあるいは同等の基準、性能に適合するものを使う。
- 3) 壁紙用接着剤はホルマリン不使用が明記されたものを使う。

4) 内装用の接着剤、塗料はホルムアルデヒドを含まないもので、トルエン、キシレンの放散量極力小さいものを使う。有機溶剤系接着剤、塗料は使用量を最小限に抑え、十分養生期間を設ける。

5) 健康住宅研究会が取り上げた木材保存料(現場施工用)、可塑剤、防蟻材の仕様にあたっては、「設計・施工ガイドライン」などを参考にして、十分配慮して住宅の計画、設計及び施工を行うこと。[参考文献12)]

5 - 4 耐久性 / 長寿命

我が国の年間住宅建設戸数は、人口千人当たりで見ると欧米の2倍にも及んでいるが、住宅の寿命が短いのが特徴である。フローの建設戸数は、戦後一貫して量を求めてきたために多いが、ストックとなり得る質の良い住宅の供給はまだまだ微量であるといえる。居住水準の向上をめざし、社会資本としての住宅を供給するためには、耐用年数の長い住宅の設計・施工が課題となっている。ライフサイクルコストで考えれば、住宅の長寿命化は、購入者にとっても有利なはずであるが、イニシャルコストが上昇するなどの理由から、結果的には20年から30年程度で解体されてしまう例が多いのが現状である。しかしながら、最近では住宅メーカーも長期保証やライフステージに合わせた間仕切りの変更などを設計に組み込んだ商品を販売するようになり、躯体の長寿命化を考慮した設計も行われるようになってきた。

(1) 住宅性能評価・表示制度

住宅の性能保証も阪神・淡路大震災をきっかけに注目を浴びるようになり、建設省では新築住宅の10年間無料修繕義務化の2000年施行を目標にしている。住宅性能評価・表示制度の導入は任意ではあるが、住宅購入者にとって一つの保険的な指針となろう。この制度は中小の工務店にとってはかなり厳しい制度であるが、住宅を工場生産することによって性能を定量的に把握・表示しやすいプレハブ住宅メーカーにとっては有利な制度となる。中小の工務店は、少なくとも「性能保証住宅登録機構」に加入するなどの対策を講じる必要がある。

「30年足らずで建て替えなければならないような住宅をつくってはいけません。お客様の信頼を得られず脱落せざるを得ない。50年、100年経っても頑丈な耐久性をもち、そのうえで陳腐化しない新鮮なデザインの住宅をつくるメーカーだけが勝ち残っていくはずです。」三澤千代治(ミサワホーム社長)[参考文献4)]

(2) センチュリー・ハウジング・システム(CHS)

センチュリー・ハウジング・システムは、文字通り設計・生産・管理の全課程にわたって耐用年数が長く1世紀は持つような住宅を提供するシステムである。(財)ベターリビングが認定する。想定耐用年数により、以下の5段階が設定されている。04型:3~6年、08型:6~12年、15型:12~25年、30型:25~50年、60型:50~100年

5 - 5 気候風土・地域性

全国規模の大手住宅メーカー各社は、現在工業化住宅に気候風土などの地域性を考慮した商品を研究中であり、一部販売を開始している。従来は、量産によるコストダウンメリットを確保するため、東北以北の寒冷地、関東以西の温暖地での気密化、断熱性などに差を付けている程度であった。住宅におけるミクロな気候風土や地域性は、その土地の先人たちが築いてきた知恵や技術を再確認することであり、画一化された建築や住

宅を建設してきたことに対する反省に基づくものである。

ミサワホームでは、ミサワホーム総合研究所が平均気温、降雨量、積雪量、日照時間などの項目から全国を100程度のブロックに分類し、量産化に耐えるレベルとして14ブロックを設定し、自然条件に加え、地域の習慣・文化なども考慮に入れて仕様を決定する。

住友林業では、木造在来軸組構法による住宅メーカーの大手として、地域性を考慮した商品を導入し、受注をのばしている。

三井ホームでは、ツーバイフォー構法住宅の大手として、北海道ブロックを分社化し、寒冷地住宅研究所を設立(1999.1)し、独自の住宅開発を進めている。

また、1997年度に住宅金融公庫融資を受けた戸建て住宅の規模は、全国平均で144.07平方メートルであり、80年度の調査以来初めて減少した。都道府県別で最も広いのは山形県(164.32平方メートル)で、最も狭いのは神奈川県(127.72平方メートル)で、30%近い地域格差がある。

5 - 6 生き残るデザイン

(1) 平屋建て：

我が国の住宅は2階建てが主流となっているが、子供が独立した夫婦が暮らす住宅として平屋建てが見直されている。

(2) 子供部屋の可動間仕切り：

子供部屋は10年後、20年後の住宅を考えると、最も要求される機能が変化する空間である。設計時に、子供の成長と家族の生活の将来像を想定して、部屋の間仕切り等の変更を容易にする機能を持たせておく。

(3) アウトドア空間の活用：

屋外と連続した戸外の感覚を取り入れた居室に人気がある。敷地に余裕のある場合には、ウッドデッキの屋外テラスとつながったりリビングやホールなどを設け、開放的な空間が演出される。

(4) キッチンとダイニング：

戦後、キッチンとダイニングの関係は独立型とオープン型に分かれた。オープン型は、外壁側に作業台のあるタイプとダイニングに向かって作業台のある対面型があり、最近では対面型が主流である。一方では、食事をする空間であるダイニングはキッチンとは独立してあるべきだという考えも支持されており、この場合は、対面型に求められる家族の対話・交流とは別に、食事する空間の演出に重点をおいている。

(5) デザインセンス：

「今までは家に関してはデザイン音痴な人が多かった。けれど、今の若者世代のデザインセンスは磨かれてきている。それは当然のことで、彼らはたくさんの情報を得て、その中で選択しています。そしてその磨かれた目で選ばれているのがモダンなデザインです。モダンなデザインとは、大雑把にいうと、非常にシンプルなデザインです。装飾過多のクラシックなデザインから余分な装飾をそぎ落とした、厚化粧ではない家だと思ってください。クラシックなデザインというのは、物を所有することが財力の象徴であった時代のものです。物が豊かになり誰もが十分な物を持てるようになると、今度は所有している人の人格とか教養が表現として出てくる。だからこれからの家は装飾過多のもの、例えばお城のような家なんかは一般的には通用しなくなる。21世紀はシンプルなデザインでないと通用しないと思っています。」川元邦親(ミサワホーム)
[参考文献4]

第6章 住宅メーカーへのヒアリング

第6章の内容につきましては報告書（既刊物）にてご覧いただけます



参考文献

- 1) 巽和夫・未来住宅研究会編「住宅の近未来像」学芸出版社 1996
- 2) 日本生活学会編「現在住居のパラダイム」ドメス出版 1997
- 3) 織山和久「建設・不動産ビジネスのマーケティング戦略」ダイヤモンド社 1999
- 4) 谷口正和「企業経営とデザイン」ダイヤモンド社 1999
- 5) 岸本幸臣・鈴木晃編「講座現代住居 2 家族と住居」東京大学出版会 1996
- 6) 日本不動産研究所編「不動産用語辞典」日本経済新聞社 1999
- 7) 池上博史「よくわかる住宅産業」日本実業出版社 1995
- 8) 巽和夫編「現代ハウジング用語事典」彰国社 1993
- 9) 「すまいろん」住宅総合研究財団 1995 夏号
- 10) 「すまいろん」住宅総合研究財団 1998 冬号
- 11) 「すまいろん」住宅総合研究財団 1999 春号
- 12) 「日経アーキテクチュア」日経 BP 社