

NPO 法人日本景観フォーラム主催

「街並み景観を造る建築デザイン～欧米と日本の違い」

講師：NPO 法人住宅生産性研究会理事長 戸谷英世

パートⅠ 2016年2月19日（金）

パートⅡ 2016年4月8日（金）

「住宅を取得することで資産形成ができている欧米と、住宅を取得することで貧困にさせられている日本の違い」の2つの理由

**第1の理由**は、欧米では住宅・建築。都市は、人文科学（ヒューマニティーズ）として取り扱っているが、日本では、住宅を「物づくり」として捉え、「住宅は経年するとともに減価償却する」という世界では考えられない扱いをしてきたことにある。住宅の資産価値の評価を減価償却理論を用いて評価している日本の学問的な取り扱いは、理論的に間違っている。その理由は、材料や住宅設備は経年劣化するが、修繕と維持管理を適正に行えば住宅建築物自体は建設当時の状態を維持するので、建築構造材の如何に拘わらず、建築物自体は減価償却することはない。

欧米の学問体系では、人文科学の範疇で扱う住宅・建築・都市を日本では、建設工学（シビルエンジニアリング）という「物づくり」の学問として扱い、建設した住宅は、材料や住宅設備同様経年劣化するという誤りを犯している。材料と住宅設備は経年劣化しても、材料や住宅設備が健全に維持管理され、適切な修繕を繰り返して行われれば、住宅は減価償却することはない。欧米で住宅・建築・都市を人文科学として扱う理由は、生活空間そのものを利用する人間との関係で扱うため「場（空間）」であり、住宅・建築・都市を「物」としての問題に矮小化して扱うことは正しくない。

**第2の理由**は、住宅の取引で、欧米では建設業における請負契約は「等価交換」として行われているに対し、日本ではGHQが日本の占領時代に、米国の建設業法（コンストラクションロウ：慣習法）に倣い、建設業法第19条、第20条では、「等価交換として行うべきこと」を定め、現在も条文はそうになっているが、実際の住宅産業は、「材料費と工事費を一式」の複合単価により、住宅の価値は住宅を購入する者の生活要求である住宅の使用価値（デザイン、機能、性能）が高いことをもって、住宅の価格を高くする「差別化」による価格決定にある。それには経済的合理性はなく、実際の工事費を欺罔するものである。即ち、価格として計測できない「使用価値（意匠、機能、性能）の高さ」を理由に、住宅の価格を高額に設定する「差別化」は、憲法第14条に違反し、民法上・刑法上の詐欺行為である「不等価交換」による住宅の取引(工事請負契約)である。

### 国民を貧困にする住宅政策

「差別化による価格設定の不正に便乗して、住宅金融機関は住宅の価値の2倍もの融資を行いながら、その融資担保を販売価格の3倍（住宅の融資を行いながら、住宅、その敷地、住宅借受人の生命保険として住宅販売価格以上の担保）もとり、実際の住宅の価値の6倍もの担保を取って「リスクなし」の不等価交換金融を行っている。この融資額の3倍もの担保を取り、住宅の価値の2倍の住宅金融は『ベニスの商人』顔負けの金融である。

### 日本の特殊な住宅金融政策

この日本の世界に例を見ない特殊な金融政策は2006年の住生活基本法になって、政府の住宅金融機関「住宅金融公庫」が1950年に設立して以来行ってきた政府施策住宅金融を、現在の民間金融機関が踏襲したもので、日本政府の住宅金融政策に基づくものといってよい。住宅の価値の2倍の住宅価格設定を容認し、住宅の価値の2倍の住宅ローンを日本政府が認める「不等価交換金融」政策を行ってき

たことで、住宅購入者は現在の欧米の「等価交換取引」と「等価交換金融」（モーゲージ）を行っている社会に比較して2倍以上の負担を押し付けられている。

それが、国民が住宅を購入することで貧困の程度を深めている理由である。ハウスメーカーが巨額の利益を上げられる理由は、政府が住宅の「不等価交換販売」と「不等価交換金融」という民法上、刑法上の詐欺商売をかつて政府施策住宅として行い、現在もそれを推進し、それを容認してきたからに他ならない。もし、欧米の金融機関が日本の金融機関に置き代わることを想定すれば、欧米の金融機関が行う「等価交換金融」（モーゲージ）として行われる融資額は住宅販売価格の40%でしかなく、60%もの頭金を負担することのできる国民は限られ、現在のような日本の住宅産業は成立しない。

### 住宅による資産形成

わが国では最近、盛んに「住宅の資産形成」、「住宅の資産価値」という言葉が使われるようになってきている。それは、欧米の用語の使われ方とは違い、「同じ住宅をいかに高額で販売するか」、「住宅のデザイン、機能、性能を高めること」で住宅の高額販売を実施する「差別化」（デザイン、機能、性能の良いことを理由に価格を高める「詐欺商売」のこと）として実施されている。

しかし、それは、価値の低い住宅の高額な販売を「欺罔」により行おうとするもので、デザイン、機能、性能のいずれも価格で計測することはできない。しかし、それらの提供する効用が高いから、住宅取引価格を高くするという「差別化」には、合理的な理由が存在しない。「差別化」による住宅の高額販売は、文字どおり、「差別」の方法であって、憲法第14条違反で、住宅の資産形成の方法とは無関係のことである。資産価値の評価は不動産鑑定評価制度に基づいて行われるが、日本の不動産鑑定評価制度は、減価償却理論を取り入れた間違っただけのものである。住宅の価値は市場における需要と供給との関係で決められるもので、住宅の価値は固定的なものではない。住宅の資産価値は純資産（エクイティ）と呼ばれ、それは住宅の市場価値からローン債務残高を差し引いたものである。住宅の資産形成とは、住宅の現在資産額から住宅購入時の資産価値（購入価格）を差し引いた住宅の価格上昇分として表される。

### 欧米の住宅の考え方の基本

一方、欧米で実施されている住宅の資産形成を実現する方法は、まず、住宅をその住宅購入者の購買能力（所得の30%以内の住居費負担）で可能な住宅として建設し、その後、その住宅を居住者のライフステージにあった生活要求に合わせて維持管理・修繕・増改築を繰り返し行い、居住者のライフステージにあった生活を満足して行えるように改良を繰り返すことである。

そのような住宅は居住者の生活満足を与えるだけでなく、居住者の関係者が第三者の立場で見ても、「素敵な生活のできる住宅」と評価することができるため、その住宅に住みたいと感じるようになる。そのように常時人々が生活したいと願うような「売り手市場を維持継続させる住宅」とすることであると考えられてきた。住宅を推定再建築費で販売できれば、住宅の資産価値は物価変動に連動する以上に上昇させることができ、住宅所有者はそのような住宅を供給したホームビルダーを評価し、その評判（レピュテーション）は紹介客の増加をもたらすことになる。

### 欧米の住宅の扱い（人文）に倣え

住宅を人文科学的に扱う欧米では、住宅を「もの」ではなく、「住空間（場）」として扱い、現在の居住

者の生活を豊かにする器と考え、固定的に「中古住宅：ユーストハウス」として扱わない。住宅は、人々の生活とともにリモデリングを繰り返して成長するもの、即ち、「既存住宅：イグジスティングハウス」として、生活者とともに成長する空間と考えている。日本のハウスメーカーの住宅のように将来の生活まで一方的に造り込んで、その夢を現実のように勘違いさせて住宅販売する「詐欺商売」とは違っている。

このような住宅は、いつの時点でも需要の対象とされることから、住宅不動産鑑定評価額はその住宅をその時点で改めて建設しようとした場合の「推定再建築費」として評価されることになる。そのときの「推定再建築費」は、物価上昇に対してスライドする以上の高い価格となり、当初住宅を購入したときより高い価格で売却できることになる。このように、住宅の売却時の価格が住宅取得時の価格より高くできることが「住宅による資産形成の実現」であると考えられている。

## タウンハウス

米国の「タウンハウス」の呼び名は、日本のマンションと同様、住棟単位では大きな豪邸として造られ、その建築物自体が多くの住宅に分割されている。そして住宅棟の名称として、封建領主の郷土の邸宅（カントリーハウス、マナーハウス）に対して、都市における上屋敷（都市に立つ豪邸）という意味で「タウンハウス」と言う名称が冠せられている。

タウンハウスは、単位ユニットとしての住宅を集合するのではなく、貴族の所有する都市での上屋敷、下屋敷のような大建築として住宅棟を計画し、その後、その大建築物を多くの住宅に分割し、外見上は全体が大邸宅のように造ることで、「タウンハウス」の名称を与えている。

タウンハウスやデュプレックスハウスは、いずれの建築物の建築設計にあつては、建築物全体を有機的な一つの建築物として設計することになる。そのため、全体が一つの建築物に見えながらも、よく見ると独立した機能、性能を持つまったく違った個性ある複数の住宅として利用できる建築デザインである。

## 集合住宅の建築設計の考え方

わが国では「集合住宅」は独立した住宅の集合したものであると考え、単一建築物の集合体と考え設計するのに対し、欧米では、集合住宅はあくまでも「1の建築物」であるから、建築物の設計は、全体を「1の建築物」として設計しなければならないと考えている。そのため住宅を購入したとき、居住者が自己の所有部分を切り離して管理し、集合住宅が所有部分ごとに変化させられることも起こる。そのようなことで、建築物全体としてのデザインが損なわれることを防止するため、住宅を分譲するときアーキテクチュラルガイドライン（建築設計指針）を強制的に遵守契約とした民事契約（CC&RS：公正証書）を締結し分譲し、建設時点の建築物意匠を引き続き守るケースも一般的に行われている。

## 住宅のデザインとクラフツマン様式のバンガロウ

夫と妻とが共同して家庭を築く「家事大革命」（フェミニズム運動）の成果を取り入れて、家庭経営を象徴する住宅を、家族を大屋根のもとに囲い込む住宅・バンガロウ住宅（インドのベンガル地方で英国の植民地政策の中で生み出された住宅全体を、大屋根で覆った1.5階建ての住宅）という。

ワシントン州南部の火薬工場跡地にサステイナブルコミュニティとして開発されたノースウエストランドディングでは、ピーターカルソープによりフェミニズム運動の成果であるバンガロウ・タイプ（形式）

のクラフツマン・スタイル（様式）の住宅が採用されてきた。

### 建築デザインの果たしてきた役割

住宅・建築・都市のデザインは、その都市の開発・建設をするためだけでなく、経営し、生活をするための方向付けをする基本になるものである。宗教や、デザインは、丁度「砂鉄を紙の上に並べて、そこに磁場を働かせると、砂鉄は磁力にしたがって並べ替えられる」ように、小さな人間のエネルギーというベクトルを、「人々の思想、心情はそれらを方向付ける宗教、理想、デザインの影響を受けることに依って」人々が自らの主体的な行動形態を合理主義にそって実現を目指す方向で作り、近代化の大きなエネルギーとして行動することを促すことになる。その際の時代感覚を表すルネサンス建築様式が、社会を動かす大きな力となってきた。

日本の明治の近代化もまた、日本国のデザインとして、ルネサンス・デザインを取り入れることで、そこに提起された合理主義として、欧米の近代化と同じ方向に国民の行動形態を組み替えて行った。

### デザイン：歴史文化を踏まえた個性の表現

多くの日本人住宅産業関係者は、これまでもたくさん欧米の美しい街の見学を通しながら、デザインのおつまみ食いで終わってしまうことが多かったと考えられる。たくさんの住宅産業関係者が欧米を訪問して研修視察をしながら、帰国して研修の成果を上げることができなかった。その理由は、すばらしい歴史文化から「何を学ばなければならないか」という見学者の意図が弱く、又は、新しいデザインソースのおつまみ食いをするだけで、住宅・建築・都市の歴史文化を受け止めるレセプター（人文科学的なアプローチ）が欠如しているため、歴史・文化としてデザインを吸収できなかった。言い換えれば、見学する人が住宅・建築・都市を人文科学として学習してこなかったためである。「心ここにあらざれば、見れども見えず、聞けども聞こえず」という言葉通りのことが繰り返されてきたためである。

### 欧米と日本の街並み景観の違い

一つは雛壇造成をせず、道路面とすりつくアプローチ道をつくり、建物は前面道路幅員だけセットバック（壁面後退）し、前面道路にその顔（ファサード）を向けている。敷地内の地盤面は、敢えて平坦にせず、基本的に自然地盤のまま利用し、建築物部分は基礎高さを操作して、建築物を建築する。その結果、欧米の住宅地は、雛壇擁壁が道路境界線に現れず、美しい街並み景観をつくっているだけではなく、建築物は緑の自然の中に立っている貴婦人の様相を示している。道路に面して立ち並ぶ住宅は、道路を通行する人にファサードを向けて歓迎の挨拶を送っているため、道路通行者に晴れがましい感じを与える。日本の街並みは通りにファサードを向けていないため、通行している人に対し不愉快な感じを与えている。

欧米では電柱のない街並が当然であるが、日本では今なお新しい電柱が建てられ続け、街並み景観を壊している。電柱の地中化が進まない理由は、公共事業にたかる役人と業者の癒着体質が、電線の地中化にかかる費用を莫大にし、そこから不当な利益を上げているからである。欧米で電線の地中化が当たり前なのは、電柱を建てるより地中化した方が費用が安いからである。

最後に『ビジョン・オブ・ブリテン（英国の未来像）』に紹介されているチャールズ皇太子の言

葉を紹介する。

(要旨)

「現代の人々は、過去の人びとがよりよい文化と生活環境として築いてきた住宅・建築・都市によって豊かな生活を享受しえる。私たち現代に生きる人びとは、過去の人たちが築いてきた文化遺産を単に自分たちが享受するのではなく、その歴史を作り歴史を支えてくれた人たちの労苦を尊重し、その歴史文化を大切にし、それらを未来の子孫に伝えることがなくてはいけない。よって、現代の人に過去からの伝承されてきた歴史文化を粗末にし、勝手に破壊することは許されない。」