



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

8月号

発行日2009年8月

「これからの新たな住まい方を考えて見ましょう！」

昨年のリーマンショック以来低迷している世界経済に引っ張られる形で、わが国の経済状況は100年に一度の不況下に置かれています。

金融機関では不況になると「不健（建）康」な先にはまず気をつけろと言われていています。それは、不動産業、建設業です。事実、わが国の不動産供給の代表格であるマンションデベロッパーは、何とか売れ残り在庫を処分してきてはいるものの、金融機関からの新たな融資が受けにくいいため新たな開発ができないでいます。

また、不動産不況は土地の値下がりにより拍車をかけます。そのため、手に入れた土地を手付け放棄で契約解除を行うデベロッパーも出てきました。分譲マンションを開発した時点ではマンション価格が下がり損が拡大すると考えるからです。

一方、安くなった土地を目指して不動産オークション市場では専門業者用のクローズドオークションで活性化しているとのこと。元気のよい企業や資産のある投資家にとっては、いま不動産を購入するには大きなチャンスだからです。

姉齒事件を境に不動産・建築業界は大きく変わってきました。このレポートでもその影響による法律改正について何回か説明してきました。

良くも悪くも行政機関が法律改正を行い、このような事態が起こらないように多大なチェック項目を民間に強いているのです。責任が国に向かわないようにする回避術にも私には見えますが…

不動産・建築業界では、法律改定や新法により右往左往の状態がまだ続っていますが、消費者側の意識が変わってきていることの方が重要です。最近の分譲マンションは完成前物件（いわゆる青田売り物件）で購入する人は半分に満たなく、多くの方が完成物件を実際に見て購入しているのです。これまでは何千万円もするものを見ずに買うというのが常識であった分譲マンションも現物を見てじっくり検討して購入するという当たり前の購入行動になったのです。

住戸数が世帯数を大きく上回っている現在では、買い手市場が当たり前です。一方、購入ターゲットをうまく絞り込んだ物件では希少価値物件として売り手市場になっているのも現実です。

そこで必要なことは、これまでになかったものです。どんなものなのか考えてみましょう。

世の中の多くの業界では、モノからコトに移行してきました。モノ余りの時代では差別化を金額以外で図ることは難しいからです。

しかし、不動産業界では相変わらずモノ重視、すなわち立地条件と価格です。確かに土地は立地する環境により左右され、その需給バランスから必然的に価格体系が形成されてきます。そして、その土地に建築される建物の大きさと質により価格体系が形成されます。

今後も土地の価値は立地条件が第一順位であることは変わりないと思いますが、これからは、その土地が取り囲まれる狭い意味での近隣環境も重視される時代になってくるでしょう。

近隣環境は緑・水といったハードな環境だけでなく、そこに住む人々を含んだコミュニティ環境の善し悪しが重視されてきます。アメリカでよく見られるゲートタウンと考えればよいでしょう。日本では建築基準法により実際にゲートを設けるのは難しく、現実には看板などのシンボルをゲートに当たる部分に設置して対応します。

建物に関しては、平成18年に住宅基本法が制定されたように量から質に移行してきていますが、さらに今後はコミュニティ環境も重要視される時代になってくるはずはです。

最近流行のゲストハウスがその例です。一軒家を共同して借りて居住コストを下げようというシェア住居は古くから海外を中心にありました。同様な居住形態が、外国人居住者が増加してきたわが国にもここ数年で増加しています。ルームシェアの考え方は個人同士の信頼関係に基づいた相互扶助的な住居運営で、一人が抜けた場合不足した賃料はどうするのかなどの問題も出てきます。そこで、運営・管理の主体となる運営事業者が介在し、各入居者と個別に契約を交わす住居運営形態をゲストハウスと称して最近では増加の一途を歩んでいます。

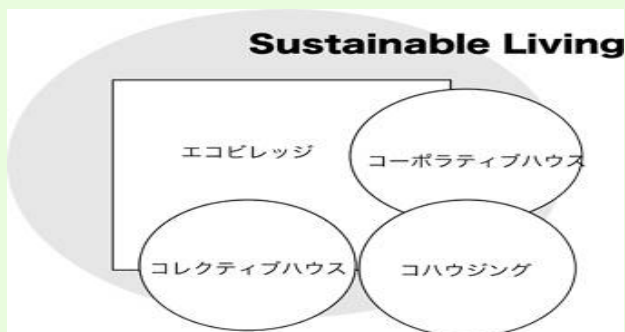
ゲストハウスに住む人にとって、ハード的にはプライベート空間以外の設備やスペースを共同して使用することにより居住コストを低減できると

いう考え方の人と、同じ賃料を支払うならドラマに出てくるようなステキな空間をもった住居に住みたいという考え方の人がいます。

しかし、むしろソフトの部分での「生活が楽しい、さみしくない、家に帰ると誰かがいてほっとする、趣味について話ができる、不要な物の交換や物の貸し借りができる、安売りなどの生活情報の交換ができる、一緒に勉強する・料理する」といったコトが可能な住居形態だからよいと、ゲストハウス入居者からのアンケート調査でわかりました。これまでのライフスタイルにはなかった現象です。

さらに話を進めますと、いま世界中で新しいライフスタイルが始まっているのです。いまの経済システムでは「持続可能ではない」ことが分かったからです。気候温暖化と環境破壊の解決、そして戦争や貧困のない世界に向かって、私達から生き方を変えていく時期の到来です。大量消費社会から、持続可能な社会へ、すなわちサスティナブル社会（持続可能性社会）の到来です。建築分野でもサスティナブル建築という言葉は何十年も前から言われていましたが、どちらかといえば理論上の概念と捉えられていましたが、今では現実の建物にとって必然的な概念となってきます。

サスティナブルの概念を現実の住まい方に反映させることを「サスティナブル・リビング」といいます。住む人達の要望を反映させ、住民が支え合う仕組みを持ち、エコロジカルなシステムで環境負荷を低くするコミュニティでの住まい方で、具体的には次のような例があげられます。



エコビレッジ

これは地球がひとつの生命体であると認め、私たちはその一部であるという世界観で、経済の成長が生活の質の向上につながっていかないことを理解し、国益だけに縛られず、多様性や分散型のローカルな生産を重視し、互いにわかちあうホリスティックな視点（「全体」「関連」「つながり」「バランス」といった意味をすべて包含した言葉で、意味する内容は決して新しく輸入された考えではなく、もともと東洋に根づいた包括的な考え方に近いもの）が重要だというものです。そして、そのホリスティックな新しいコミュニティの一つが「エコビレッジ」であるという考え方です。

コーポラティブハウス

コーポラティブハウスとは、入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う所有型の集合住宅のことです。

コレクティブハウス

コレクティブハウスとは、個人の自由で自立した生活を前提としながら、生活の一部を共同化したり、空間や設備を共用化することによって、個人や少人数家族では充足出来ない合理的で安心感のある住まい方です。基本的には賃貸型です。

コハウジング

コハウジングとは、暮らしやすい共同体的住環境のことです。普通、20～30世帯の住宅が、歩道や中庭に沿って建ち並び、個人の住居に加えて共同施設を設けている。共同の建物には、大食堂、台所、ラウンジ、会議室、娯楽施設、読書室、作業場、保育室などがある。1960年代、デンマークで始まり、1980年代に北アメリカに広まったものです。大規模マンションの戸建て版と考えると分かり易いと思います。

これらの全てに共通することはエコという考え方です。エコを考える場合、我が国の「もったいない」文化は世界に移出したいほどですが、海外で受け入れられ、日本では忘れられている感じがします。CO2削減を合言葉に始まったエコは、エコという言葉のよい響きが国民に受け入れられ、家電から自動車までエコ流行り。導入すればエコポイント、補助金まで出しますという税金のばら撒きも、産業再生には大きく役立っているようですが「もったいない」とは相反する行動でなんとも怪しい政策とも思えなくありません。

しかし、経済を維持していくのに、これまでのように必要のない道路を作ったり、同じ道路を何度も補修して、お金を動かすことにより経済を活性化するという政策よりもよいかもかもしれません。

このように日本の政策はどうしても、エコ家電、太陽電池などのようにモノ優先になりがちです。一方、世界ではエコを意識したライフスタイルというコト優先になってきています。それには前述したシェアハウス、ゲストハウスやカーシェア、バイクシェアといったモノを共有するライフスタイル。さらにはガレージハウスやエコロジーハウス（家庭菜園付）といったコトや情報を共有するライフスタイルが今後様々なスタイルをもち多くなってくると考えられます。

来月はサステナブル・リビングのひとつと考えられます「コーポラティブハウス」について、改めて考えていきたいと思います。