

## 住宅部会ゼミナール2025 基調講演

2025年11月27日(木) TKPガーデンシティ PREMIUM 秋葉原(東京都千代田区)にて、住宅部会ゼミナール2025を開催し、東京大学の大月 敏雄教授よりご講演をいただきました。



東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授

**大月 敏雄 氏**

基調講演

### 2050年を見据えた 住宅政策の方向性について

#### プロフィール

東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授  
東京大学 工学部 建築学科卒業。  
東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻博士課程単位取得退学。  
横浜国立大学助手、東京理科大学准教授を経て、現職。  
博士(工学)、一級建築士。専門分野は建築計画、ハウジングおよび住宅地計画。  
日本建築学会建築計画委員長、都市住宅学会会長などを歴任。2024年度から行われている「住生活基本計画の見直し」に際し、社会資本整備審議会住宅地分科会会長を務める。

#### 住宅政策の流れ

現在、東大の建築学科で建築計画を教えており、特に住宅や住宅地をどのように設計したらいいのかを学生に教えています。あと、東大の復興デザイン研究体で大学院生の教育もしており、この点ではプレハブ建築協会の規格建築部会と仮設住宅を建てるときにいろいろやり取りをさせてもらうことがあります。

能登半島地震の際にはたくさんの仮設住宅が建設され、そのうち100戸以上の団地について、プレハブ建築協会さんをはじめ、いろいろな団体から上がってきた配置図を、住宅局経由で見させていただき、プランの提案などさせていただきました。そして、現在、住宅宅地分科会の座長をやらせていただいております、次年度からの、住生活基本計画を考えております。

21世紀というと、相当先の話だと思っていたのですが、あっという間に年が過ぎ、21世紀の1/4はすでに終わっております。この国の住宅政策が、20世紀的、あるいは昭和的なビジネスモデルから、どのように脱却を図っていくのか、転換していくのかという時期に来ていると思います。

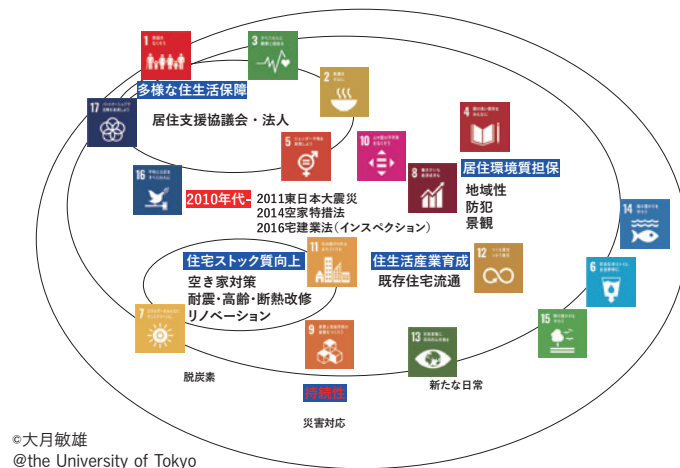
住宅ストック質向上、住生活産業育成、居住環境質担保、それから多様な住生活保障、この4つの領域が順番にできてきたことを最初に説明させていただきます。1945年に420万戸住宅が不足していると推計され、国を挙げて住宅をつくっていかなければいけないということになりました。当初、住宅政策の一丁目一番地は、ストックを増やすことでした。結果的に、国が直接的に住宅を供給する公営住宅や、公団(現在のUR都市機構)の住宅、それから住宅金融公庫(現在の住宅金融支援機構)により、土地はあるが家を建てるお金がない人に、どうやって融資をしていくのかを1950年前後

からやってきました。それが、1970年代に入ると、住宅の数は足りていることがわかり、これからは量より質であるということになりました。当時の質というのは平米数を意味しており、この時に最低居住面積などの各種の居住水準が示されました。それと部屋数も問題になりました。子どもの人数と部屋数がアンバランスで、一部屋を子どもが2、3人で使うのが普通でしたが、それもいつの間にか解消されていきました。公営や公団といった公的住宅は、国の住宅ストックの5%しかなく、残りの95%を作っているのは民間企業になります。このたった5%が住宅政策であるという世界が、1960年代ぐらいまでありました。しかし、1970年代からは住宅産業が出てきて、民間の住宅供給も住宅政策の射程に入ってきます。また、1980年代からは、HOPE(HOUSING with Proper Environment)計画と呼ばれる行政が中心となり、地域の風土や伝統などを生かし、地域に適した住宅を推進する事業も推進され、地域性やまちなみ・景観をどう考えるのか、本当に見た目のいい住宅・住宅地をどうつくるのかということが課題になります。

それから、1990年代に入ると地域での新しい取り組みが必要になり、町内会や自治会が大事だということになってきました。そして、成熟した日本になり、住環境という言葉が出てきたわけです。2000年前後になると、超高齢社会といわれ、2000年には介護保険法ができ、国家的に保険という仕組みを用いて、老人介護が国家的な仕事になり、介護保険系のサービスや職種が生まれてきました。そして、マイノリティーの方々の話は住宅政策でいうと、極めて重要な政策です。例えば、日本やアメリカではハウジングというのは、産業の話だと思われていますが、ヨーロッパでは産業の話よりも、むしろ人権や政治システムの話になります。人間の根本的な生

きる原理の話になり、経済の話ばかりではなく人間学の話など、非常に幅広く議論されています。

そして日本では特に、住宅ストックをどうするのが大きくなってきており、これまでの住宅政策の歴史を踏まえて、今変わらなければならない時代がきつつあるということです。



©大月敏雄  
@the University of Tokyo

#### 今議論されている国の住生活基本計画

2000年前後から、住宅ストックが課題だということは、学者を中心にずっと言い続けられており、そのような時代の転換点で、住生活基本計画が制定されました。住生活基本計画は、10年間を目指して取り組む計画で、5年に一回見直すローリングでやっています。次期住生活基本計画の住宅政策の課題と対応の方向性ですが、今のところ、「市場機能の進化によるストック価値の最大化」と私が主張していた「人生100年時代の住生活基盤の再構築」になりそうです。「市場機能の進化によるストック価値の最大化」ですが、ストックが流通していないということです。ストックは都心のいい物件ならば、築30年、40年経っても、買う人はいるが、少し田舎に行くと、築40年なら査定はゼロ、解体費用がかかり、土地から引くと、マイナスの試算になる査定の仕方がまかり通り、今後の日本人は、生活が成り立たなくなる。そういう住宅を住宅産業では、回して行かなければならない時代に来ていると思います。そこで、どうやって空き家を回すことができるのか、これは政府が補修するわけにはいかないので、民間で知恵を出して、やっていくということです。ストックに目を向け、金融や住宅の査定の新しい技術、あるいは住宅、非住宅に使う新しい技術で、建物をリニューアル改修していく方向を、改めて打ち出すということです。

一方で、人生100年時代というのは、0歳から100歳まで、自分1人だけに注目して生活を送るという筋道ではなく、周りの人々も自分も含めて、幸せになれるような居住関係を考えていくということです。この住生活基本計画を考える上での方向性としては、まずは、長い人生の中で、住の確保が達成されがたい場合があるので、頑張りましようということです。

さらに住宅を達成されている人もいるので、自分らしく住む、住生活の充実という状態の確保をやっていくということです。住まいの確保は、憲法25条的な意味で国の責務、あるいは国民の権利であります。憲法13条に、幸福追求権という規定があり、これが実はウェルビーイングではないかということを憲法学者の先生などという議論しながら、私なりにここにたどり着いております。

住生活基本計画の議論のはじめ、1年前に私が訴えたのは、1つ目には、国の構え、そして、都道府県、市町村はどうするべきなのかです。都道府県はもう少し、統合的住宅政策力をつけていくことや、国の縦割りをなんとかしようという話と、その縦割りをそのまま都道府県が受け止めてやっていることを、もう少し横につなげて束ねる話や、市町村の住宅政策推進力を強化しようということです。

この中で、地域の住宅ストックのアセットマネジメントが重要としているわけですが、市街地再開発やアーバンリニューアルなど、今まで都市計画を中心にやられてきた仕事は、一定の場所に超高層を建て、まちが綺麗になるのはいいとしても、そのエリアの周りはどうもなっておらず、かえてジェントリフィケーションなどの外部不経済を招くことも多くあります。そのためには地域全体のアセットのありようを診断し、地域をこう変えようや、これは壊して新築にするべきだとか、この辺はリノベーションで行こうとか、そういういろいろ地域を変えていくマネジメントが重要だと思いますが、その際の基盤となってくるのが、建築1戸1戸です。住宅づくりに関わっていると、1戸1戸の建築だけで団地や地域をよくすることは、できるはずがないと思ってしまうことが多いですが、1戸1戸の住宅づくりのエキスパートである皆さんが、地域に対して住宅というメスでどうやって切り込んでいくのが、非常に重要なことです。いろいろなやり方があると思いますが、かつて供給した団地にもう一回入り込んでなんとかしようみたいなことを、複数のメーカーでやっているようですが、こうしたトライアルをやり続けることが、非常に重要な時代になってきていると思います。これが地域のアセットマネジメントの世界です。

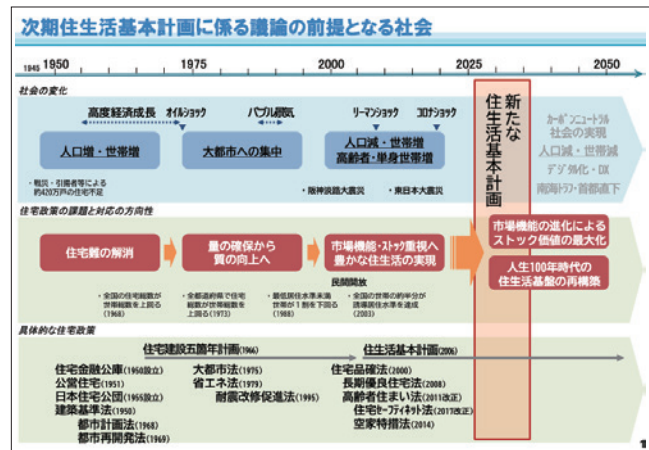
あと災害対応ですが、東日本大震災が終わった時に、もうこんな大きな地震は来ないだろうと思っていましたが、北海道の胆振東部地震や、熊本の震度7が2回来るような大きな地震、能登地震みたいに半島自体傾いてしまうような地震がありました。あとは火災ですが、糸魚川で火災があった時にこんな火災があるのかと思い、大船渡でも仮設住宅建設が要請される森林・市街地火災が発生し、地震の際の能登半島の輪島や、大分でも大規模火災が発生しました。日本はこんなに多彩な災害を被る国であればこそ、技術力や人間力、地域力で、それを一刻も早くリカバーするシステム、そして、システムとしてどう作り上げていくのか、どうやって外国などに持っていくのが、期待されている気がしており、災害対応も非常に重要だと思っています。

次に、国民的住生活力の強化の住生活リテラシーの問題です



が、私はセルフインスペクションという言葉を使っております。ただ、現在の日本では、買う側が住宅を買うときに隠れた瑕疵があってはいけなないので、瑕疵探しをするためにインスペクションするという立て付けが主流です。これに対して、売り手がセルフインスペクションをやること、すなわち、自分が所有している住宅がどのような状態にあるのかをちゃんと把握し、老後や相続のための戦略を早めを考えられるようにしておく事が、非常に重要だと思っております。セルフインスペクションをどうやって普及させていくのかは、相当重要な問題だと思っております。

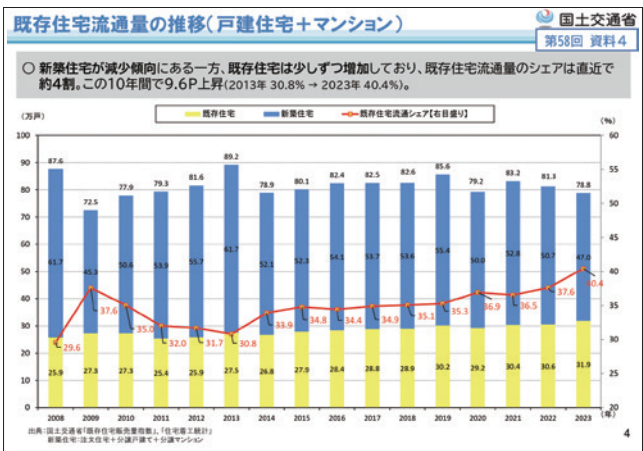
あと、国土交通省では、二拠点居住を応援するプログラムを組んでおります。ただ、2戸3戸家を持つような、複数拠点を普及させてもいいのではないかと思います。ストックを有効に使うための複数拠点の整備をシステムとして仕組むことは、非常に重要だと主張しました。



## 既存住宅の流通

既存住宅流通は、非常に重要な課題として、審議会の中でも重点的に議論されました。念頭に入れておかなければならないことは、流通量の割合です。流通しているものは新築住宅の方が既存住宅よりも多いですが、現在は40%が既存住宅の流通シェアであり、年々増えております。もちろん住宅メーカーやプレハブ建築協会も含めて、スムストックを頑張ろうとするのは、大変よいことだと思う一方で、流通に乗っていないものをどうやって流通、市場化していくのかは非常に重要だと思います。その中で、市場流通をどう活性化するかということを検討した懇談会の資料が、審議会の中で出てきています。流通A、流通Bという言葉があり、流通Aは、今までみたいに建築基準法にかなっていて、耐震性もあり断熱性・バリアフリー性能もあり、そこから評価をしていくのが流通Aで、黙っていても、市場に任せていたら流通するものです。ただ、そこに乗らないものもあり、そういうものを回していく技術が今まで欠如していたので、その流通Bを、新たにイメージし始めなければならないという話になりつつあります。既存住宅流通の活性化が重要な課題になり、性能は低いけど利用価値の高いストックは必ずあり、そ

うものは流通Aみたいに健全ではないので、身体検査をしてあげる必要があるということです。例えば、買い取り再販を自社でやる場合に、どういう基準で評価されているのか。住宅金融支援機構でも、既存住宅のリフォームを支援するものがあり、既存の建物を評価する独自基準を作っています。かたや、既存住宅の調査インスペクターの方々は、5団体独自のプログラムで評価し、統一的な基準はありません。例えば、車検は統一的な基準がありますが、住宅については、いろいろなやり方で独自にやっています。技術の基盤になるインスペクションはまだまだ課題が多い状況ですが、買い取り再販はどんどん増えている状況です。そのために、インスペクションが大事だということは、今日、主張したかったことになります。



## アフォーダビリティ問題

次に、アフォーダビリティ問題ですが、市場価格の7割8割がアフォダブル住宅でいいのかということです。日本の住宅価格は倍になっているが、年収は倍にはなっておらず、少し年収が上がっただけなのに7割とか8割と言われても、手が出ません。そんな政策でいいのかと、私は感じています。

また、根本的な考え方として、35歳になったら家を買うみたいなことは、誰が決めたのでしょうか。20歳で買ってはいけないのか、70歳の人に家を売ってはいけないのか。35歳で家を買って子育てで、大学に行かせたりすると住宅ローンのクライマックスの時期になり、本当に借金漬けで、何のために働いているのだろうみたいな気分になってしまいます。アフォーダビリティは、みんなが35歳で家を買うので、買いたい人が集中したら、高くなるのは当たり前で、その辺の分散が、人生100年なので考えられてもいいのではないかと思います。

また、持ち家に住み替えたい人が減っていて、借家へ住みたいなどという人が増えています。新築がいいという人も半分はいますが、昔と比べると既存住宅や中古住宅でいいという人が、確実に増えています。

住宅局の中には住宅分科会と建築分科会があり、建築分科会には私も委員として入っております。昨年10月16日に最初の分科会

が行われ、そこで懇談会があり、分科会のメンバーである神戸芸術工科大学学長の松村先生が結論めいた宣言文を書いておられます。「予見されてきた《大転換》が本格化する時代」と書いてあり、有り余るばかりの建築ストックを豊かな生活の場として、十分に活用していくことが望まれる時代になった。ストック活用に軸足を置いたものに、本格的に変えていく必要がある。目指すべき地域像や都市像についても建てることで実現するのではなく、ストックの効果的な活用によって実現する。つまり、本当にストックの時代がやってきたということが1個目の大転換である。

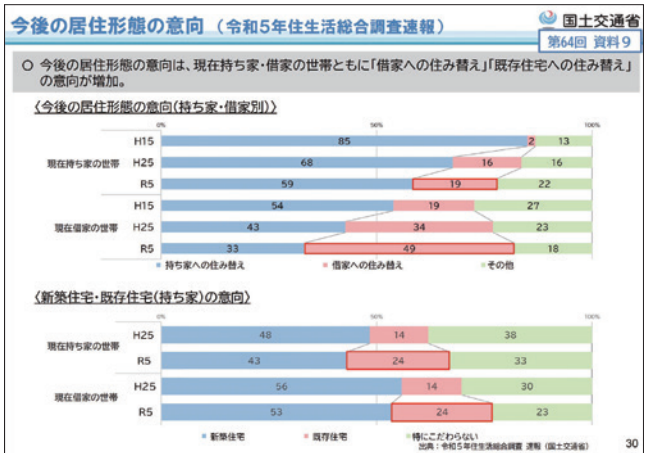
2つ目は、ストック活用を中心とする建築行為の質的な向上を目指さなければならない。ストック活用において、主体的な役割を発揮するであろう発注者や利用者も含む関係人材が、保有すべき能力を見極め、新たな人材像とその育成、活用の在り方を具体的に構想する必要がある。

3つ目は、技術の向かう方法が二極化している。1つは新築時から解体まで、自然の大きな循環の中に建築を適合させなければいけない。グローバルにいわれているCO<sub>2</sub>問題を代表するような、自然に負荷を与えない形でやらなければならないという技術の制約の方向であり、そこに擦り寄っていく技術が必要とされているということです。

もう1つは、人間の能力を代替するAI、ロボットなどの利用です。コンピューターを使い、我々のアシストをさせ、AIをどう使いこなしていくかということです。

いずれも大きい話ですが、一番に持ってきているのがストックの話になり、住宅だけではなく、建築の方もストックだということです。

新築のスペックアップは、ある意味、臨界点に達しつつあり、むしろ作る側のスペックアップよりも、作ってきたものを底上げするものに、舵を切らなければならないということです。



## 住まいの総合相談

住生活のリテラシー対応の窓口として、総合相談は非常に多く、その中で私は、50歳代に注目する必要があると思います。50歳代は、親が生きていたら80歳代、90歳代になっており、高齢期の住

いをどうするかということに直結します。高齢者には大きく2種類あり、前期、後期は75歳で分かれるというのは、皆さんご存知かもしれませんが、老年医学という分野があり、先生たちの話を聞くと、80歳ぐらいが1つの変曲点とのことです。

そして、50歳代に何を供給できるかというのがもう1つのテーマだと思います。供給できるのは住宅というモノだけではなく、リテラシーかもしれません。そういう意味でウェルビーイングをもう一度考える必要があると思います。

憲法25条とは、健康で文化的な最低限を営むということであり、これはウェルフェアといいます。フェアだから、イーブンに、アンフェアではなくフェアにこうみたいなことであり、誰もが同じ権利であるということです。ところが憲法13条では、「すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。」とあります。つまり、国は人間それぞれの幸福追求をサポートする必要があると、憲法にうたわれております。ウェルビーイングとは、その人なりの幸せということであり、そういうことをもう一度かみしめる必要があるのではないかと考えています。

## まちづくりレベルからの建築戦略

あと、地域に目を向けようということです。ユーカリが丘ニュータウンという団地があり、高齢化を防ぐまちとして、ニュースに取り上げられたりもしています。景気がいい時も悪い時も、年に200戸ずつしか開発しない。これを20年間200戸ずつ続け、何千戸も供給していくと、まちに住み着く人口の年齢が平準化され、一挙にオールタウンにならない。毎年200戸つくるときに、一戸建てとかマンションとか、超高層の200戸もあるような、いろいろな人が居るといことは、ソーシャルミックスという意味でも、すごく素晴らしいことであり、1戸1戸の建築が、都市や地域に対してどうやってアプローチできるかということのヒントになるのではないかと考えています。

ということかという、町の中に住まいをワンユニットでつくっていくという考え方から、町も含めて住まいである、近居での生活のように、町の中に町も含めて、人々は住んでいるという感覚で家づくりをやっていくと、今日、私がお話させていただいたことに、近づくきっかけになるかと思い、お話をさせていただきました。

どうもありがとうございました。