

1995-20

## 「平成じゃないか体」宣言

第2回 日本人はなぜよい家に住めないのか

橋爪 大三郎

「ゆるやかながらも回復基調」にあるはずだった景気が、やっぱり「足踏み状態」だったと政府もしぶしぶ認めざるをえないほど、日本経済は失速状態だ。金利はかつてない低水準なのに、投資は冷え込んだまま。百貨店の売上げも四〇か月連続で前年割れが続いており、有効求人倍率も思わしくない。夏を前に、円高にストップがかかったこと、東証株価が底を打って上向きに転じたことが、かろうじて見つかるといえる材料だ。

景気がなかなか上向かない理由について、いろいろ言われている。銀行の不良債権が足を引っ張っている、海外に生産拠点が移っている、消費者心理が冷え込んで需要が伸びない、……。どれもそうには違いないが、ちまちました小手先の景気対策よりも何よりも、くっきりとした日本の将来像を描くことのほうが、いま先決ではないのか。貯蓄はある。日本人の汗の結晶、一〇〇〇兆円にもぼる膨大な金融資産がある。ないのはそれを有効需要に結びつける、ビジョン（知恵）なのだ。日本人が将来に対する自信を取り戻すなら、日本経済は必ず復調する。

土地は公共のものである。

日本のはっきりした将来像を描けないのは、政治がわるい。

政治とは本来、人びとが将来を共有するためにある。「誰が政治家になっても世の中は変わらない」などとわかったようなことを言うのは百年早い。政治は必ずよくなる（よくすることができる）。

もっとも、政治がよくなるまで待っていればよいというわけでもない。そこで、この問題をどういう順序で考えていけばいいのかについて、私の考えをのべることにしよう。

まず、経済学の復習から。景気がよい（悪い）とは、国民総生産（GNP）が上昇する（上昇しな

い)ことをいう。景気をよくするには、国民総生産を増やせばよいのである。

さて、国民総生産を増やすのには、有効需要を拡大すればよい。それには、①輸出を増やす、②財政支出を増やす、③民間企業の設備投資を増やす、④個人消費支出を増やす、といった選択肢が考えられる。ところが、外国とこれ以上の摩擦を起こすわけにはいかないから、①はだめ。財政赤字をむやみに拡大するわけにはいかないから、②はだめ。(景気の悪いときには、税収も伸びない。歳入が少ないのに財政支出を増やすには、赤字国債を出すしかない。これは、サラ金から金を借りるようなもの、一、二年限りの臨時の措置だ。長期的視点で日本経済をどうする、という話ではない。)企業の設備投資は、この円高でどの企業も国内の工場建設に消極的(海外の工場建設に積極的)だから、③はだめ。残るは、④しかないことになる。

それでは、個人の消費支出を、どうやって伸ばすか? いちばんよいのは、住宅建設である。住宅建設は、金額が大きい(所得に占める割合が大きい)うえに、国民の資産形成に役立ち、生活水準(満足度)を向上させる。いま都市生活者、特に首都圏に住む勤労者にとってもっとも不満の多いのが、住宅だろう。適切な政策的誘導があれば(つまり、今が住宅の建てどきだと人びとが思えば)、住宅建設は大きな伸びを示し、景気を上向きに押し上げるはずである。

本来なら、わざわざ政策的誘導などしなくても、いま住宅は建てどきのはずである。まず、金利が安い。安いもなにも、記録的な低水準だ。ひと昔まえの感覚から言うと、ほとんどただみたいな利息でかなりの金額が借りられる。しかも、地価も値下がりしている。バブル全盛期の半値を割りこみ、三分の一に値下がりした市街地もある。相対的にみて、かなりの値ごろ感が出て当然の水準だ。

ではなぜ、住宅建設は伸びないのか? ひとつは、景気の先行きが読めないせい。金利はこれ以上下がりようもないが、地価はまだ下がるかもしれない。そういう不安があるので、土地取得にはずみ

がつかない。もうひとつは、長期ローンを組むのに勇気がいるからだ。会社がいつ倒産するかもしれないし、倒産しないにせよ、いつ自分が人員整理の対象になるかもしれない。値下がりしたとは言え、優に年収の五〜一〇年分の買い物だ。おいそれと手が出なくても、おかしくないのである。

住宅が高い(そして狭い)のは、日本の地価が高いせい。ではそもそも、なぜこんなに地価が高いのか?

市場経済の原則(需要供給の法則)によれば、ものの価格が高いのは、需要が多くて供給が少ないからである。日本経済はどしどし産業化を進め、たいがいものは生産できるようになった。産業化が進むということは、要するに、商品の供給が増えるということである。したがって、工業製品の価格はじりじり低下していく傾向がある。それに対して、土地は生産できない。(と言うか、経済学では、産業システムによって生産できないものを土地という。)いっぽう、工場を建てたり、住宅を建てたり、都市を中心に土地の需要は増えつづける。ゆえに、需要>供給となって、土地は値上がりすることになる。

これは一般的な傾向だが、日本の場合は値上がりの仕方が異常だった。「土地が狭いから仕方がない」とみんなあきらめているが、これは政策の失敗なのである。

まず、戦後の日本は、工場や生産設備がみな焼けてしまったので、銀行は仕方なしに、土地を担保に金を貸した。企業は土地がないと、金を借りられない。これを「土地本位制」という。

個人(家計)も企業も、土地を持っている。しかし、銀行は個人など相手にしない。企業に金を貸すのが銀行の仕事である。企業は、土地を担保に金を借りると、それでまた土地を買う。さもないと、つぎの融資が受けられないからである。そしてまた土地を買う。要するに、金を借りる↓土地を買う

↓金を借りる↓土地を買う↓……の繰り返しである。土地の需要は増え続けるから、どんどん値上がりする。これは企業にとって、ますます沢山金を借りられるから都合がよい。かくして、土地は一本調子に値をあげ続けることになる。土地は値下がりしない。土地を買っておけば安心だ。これを、「土地神話」という。個人は銀行から金を借りられないから、企業と競争しても負けである。にもかかわらず、自分が住むために土地（と家）は買わなくてはならない。そこで、土地の値上がりにつれて、買える土地はますます小さくなり、どんどん都心から遠くなる。なけなしの貯蓄とローンで土地を買う勤労者は、ババ抜きのパバを引かされる役回りなのだ。産業化とは都市化である。都市の経済効率が高くなれば、土地の限界生産性（どこかに空き地を手に入れて事業を起こしたら手にできると見込まれる利益）も上昇するから、当然地代は高くなる。これはわかりきったことなのだから、政治はあらかじめ手を打っておくべきだった。すなわち、住宅地と事業用地をはっきり線引きして、企業が住宅地を買えないようにすべきだったのだ。これが、都市計画というものである。

日本人には、都市という考え方がない。だから、都市計画が苦手なのだ。たしかに、東京や大阪のような大都会はある。でもこれは、やたら人口が多く、だだっびろく広がりただけで、その内部構造は農村と違わないのである。

都市とは何か。古代の都市は、都市国家だった。周囲をぐるりと城壁で囲み、中央に神殿を配し、政治的な独立を保っていた。いつ蛮族が現れて、根こそぎ略奪されたり、皆殺しにされたりするかわからない。そこで莫大な資金と労力をかけ、自分たちの居住区の周りを城壁（石またはレンガ造りのぶ厚い壁）で囲ったのが、都市国家である。

古代文明が生まれた肥沃な大河川の流域は、ちょっと小麦をまけばどっさり収穫がある夢のような土地だったから、あらゆる民族が入り込んできた。旧ユーゴスラビアみたいな多民族状態だから、恒常的に民族紛争が発生している。その名残りで、中世になっても、近世になっても、都市とは城壁に囲まれているものだという観念が頭から離れない。これが、ヨーロッパにせよ、中国にせよ、早くから文明の開けた場所の常識なのだ。

日本にはなぜか、都市国家の時代がなかった。これは、世界史の七不思議のひとつだと私は思う。もうひとつ、アメリカも都市国家の時代を経なかったが、この理由は明らかだろう。

ヨーロッパの古い町に行くと、やたら道幅が狭い。そして、建物が道の両脇からよぎよぎと上に伸びている。庭つき一戸建て住宅など、（貴族の離宮を除けば）まず見当たらない。日照権などお構いなしに、大勢の人間がぎっしり住んでいる。

なぜそうなるかというと、空間が貴重だからだ。城壁は、建設コストがすごくかかる。人間が住めないただの壁、しかも頑丈なやつを住宅の周りに

## 笑う人間／笑いの現在

西村清和  
松枝 到

笑いのゼロ度、モノリザから現代の広告まで。さざめき・あざけり・どよめき、テキストに見るあふれだす笑い。「笑う人」のふるまいを読み解く新たな笑い論。好評発売中／四六判／定価2400円

ポラ文化研究所

〒104 東京都中央区銀座1-7-7  
電03(3564)3651 FAX03(3562)6298

こしらえるのだから、同じことならなるべく短くしたい。そこで城壁は、だいたい円形になる。同じ面積を最小の長さで囲む図形(同じ長さで最大の面積を囲む図形)は、円なのだ。そこで城壁の内側には集合住宅を建て、住める限りの人間をぎっしり詰め込む。平屋はもつたいたないので、なるべく高層建築にする。——これが、標準的な都市の住み方である。

土地はあり余っていても、城壁の内側の、安全な空間は貴重である。城壁という社会資本(みんなの血と汗の結晶)が空間の価値を生んでいるわけだから、それを誰かが勝手に(城壁の外側の原っぱや農地みたいに)私有してしまうことはできない。この意味で、都市内部の居住空間は、公共のものなのだ。都市は、安全であり、便利でもある。それらのメリットを享受することとひきかえに、都市の土地・家屋に対して、個人や企業が自分勝手に所有できない(投機の対象にするなどでもない)という健全な感覚が生きている。こういう感覚をベースに、都市計画ができあがっているのだ。

近代になると、都市に人口が集中し、城壁の内側におさまらなくなった。そのうち邪魔だからと、城壁そのものも取り壊されてしまった。それでも、もともとの都市のでき方についての人びとの記憶は残っていて、都市/それ以外の農村、の違いがはつきり意識されている。都市である以上、その空間は公共的であり、個人や企業が自分勝手に所有できない(投機の対象にするなどでもない)という健全な感覚が生きている。こういう感覚をベースに、都市計画ができあがっているのだ。

都市は、人工的な空間で、人間が大勢集まって住んでいる。中世までの都市は、市役所や教会の前に広場をつくるのが精一杯で、都市計画どころでなかった。しかし、ナポレオン三世がパリの市街地を再開発したあたりから、都市を計画的に作ろうという近代的な都市計画の考え方が一般的になってくる。

都市計画の要点を整理すると、

(1)ここは道路、ここは緑地、ここは住宅地、ここは商用地、ここは工業地域という具合に、都市まるごとの土地利用計画を立てて、線引きをする。  
(2)土地利用計画に合致しない建築や土地利用を、法律で規制する。  
となる。

なあんだ、日本でもやっているじゃないの、と思うかもしれない。しかし日本の場合、土地所有者の私権が絶対である(これは、農民の発想にとってもなじみやすい)という考え方が根底にあるため、規制をするのもおよび腰だ。原則自由、だけれどもちょっと制限しますよ、我慢してください、なのである。一人ひとりの土地所有者が、勝手にアパートを建てたりビルを建てたり更地に戻して駐車場にしたりしているんだから、全体としての街づくりなどではいけない。しかも肝心の線引きが、現状追認的で、土地利用の現状と矛盾する計画を立てられない。だから現状にひきずられて、しょっちゅう変わる。こんな状態で、日本の都市計画は、都市をデザインすることからほど遠いのだ。

季刊写真誌

## 『デジャ=ヴェ』 第20号

発行=フォトプラネット  
発売=河出書房新社  
定価=2800円

絶賛発売中!

### 荒木経惟/私小説

実質的なデビュー作である写真集『センチメンタルな旅』(1971)の前書きに、「私小説こそもっとも写真に近い」と記してから約四半世紀、世界的に注目を集める写真家となった荒木経惟は、今年東京とパリで「私小説」と題した作品を発表する。その最新作を一挙掲載するとともに、「私小説」としての写真 키워ドに、荒木経惟の現在を総力特集。

荒木経惟作品「私小説」  
荒木経惟インタビュー  
女性編集者が語る荒木経惟  
海外での写真展リポート

文=伊藤俊治、飯沢耕太郎、  
上野俊哉、高山宏、  
八角聡仁、ほか多数

photo planète

株式会社フォトプラネット  
東京都渋谷区東3-21-14-402  
Tel. 03-5485-0991  
Fax. 03-5485-0993

日本の都市のどこがだめかという点、まず、都市の建造物の大部分（でなくてもかなりの部分）が、庭付き一戸建て住宅でできていること。第二に、それらがべらべら建築で、二〇年から三〇年も経たないうちに取り壊される運命にあること。第三に、そのことを誰もおかしと思っていないこと。

パブルがはじけるまでは、都市で生活していこうとする以上、持ち家を構えるのが合理的だった。土地は値下がりしないという土地神話があるうえに、政府の持ち家・一戸建て政策の後押しもある。

建築はとりあえずべらべらでも、土地がそのうち値上がりすれば建て替え費用を払ってお釣りがくる。サラリーマンの持ち家には、低利の公的資金の融資も受けられる。大家さんが立派なアパートを建築しようと思っても、そんな融資は受けられない。そこでますます一戸建てが増え、土地は値上がりし、土地神話の正しいことが実証される、という仕組みだった。

八〇年代、東京の一種集中は異常だった。土地が高くなりすぎて、都心の新築オフィスビルは目の玉の飛び出るような値段になった。サラリーマンは、通える限度ぎりぎりの田舎に小さな一戸建てを買えればいほうだった。こういう状態では、都市を改造して住みやすくしようと思っても、不可能である。都市を改造するには、思いどおり、計画どおりに土地利用を進める必要がある。でも、どの土地にも、せっかく値上がりしたのに手放してなるものかという地主がひとりずつへばりついているのだから、実際問題、革命でも起こさないかぎり、都市の改造などほとんど不可能だった。

いまは幸い、地価が下がっている。このチャンスに都市計画を進めるべきなのだが、その具体案を考えるまえに、どうして東京はこんなにひどいことになってしまったのか、その歴史を振り返ってみよう。

東京が江戸と呼ばれていたその昔、「宵越しの銭は持たねえ」などと意気がっていた江戸っ子のあんちゃん達はみな、長屋住まいだった。その造りと言えば、震災あとの仮設住宅みたいなもの。江戸では、あまりしょっちゅう火事があるので、いつまた燃えてもいようにべらべらの木造家屋しか建てないことになっていた。（ついでに言えば、江戸城の天守閣も火事で燃えてしまったあと、再建してもどうせまた燃えるからと、なしで済ませたぐらい火事が多かったのである。）

火事が多ければ、持ち家に住むなんて不合理である。誰かに建ててもらって、それを借りて住むのがいい。江戸の町内は、ひと握りの地主が土地を所有していて、彼らが長屋を建設し、火事で燃えたらまたすぐ材木を調達して再建するという決まりになっていた。残りの大部分の人びとは、気楽な借家に住んでいたのである。

こんな江戸のやり方が、平均的だったかという点、そうではなかった。まず田舎では、場所にもよるが、やたら丈夫な材木を使って、百年でも二百年でももちそうな家を作る。間取りや造作はその地方ごとに決まっていた。風土や生活慣習になじみやすいようになっていた。地方都市も、江戸みたいにしょっちゅう火事がないせいか、もう少し長持ちする家を建てた。田畑の売買や職業選択の自由が否定されていた江戸時代、先祖から代々資産を受け継ぐのでないと、生きていくのは大変だった。つまり、個人個人の意思やライフサイクルを超えた「家」が財産管理の主体として、長期にわたる資産の形成と保全を行っていたのである。

明治維新のあと、田畑の売買や職業選択の自由が認められ、家制度がゆるみ出した。江戸の町づくりの都市計画みたいな部分——ここは武家屋敷、ここは何々町という居住区分——もあっさりなくなってしまい、大名屋敷の跡はベンベン草が生えてゴーストタウンみたいになった。明治のはじめ、東

京と名前を変えたばかりの頃は人口が減って困ったぐらいだったが、少しずつ産業がおこるにつれて、地方から東京に流入する人口が増えはじめ、農村の考え方（庭付き一戸建て住宅）が広がっていった。それでも戦前までは、持ち家よりも借家の比率がかなり高かったのだが、戦後は借地借家法が改正され、借家を建てるのはうまみのない商売になって、特に高度成長以降、郊外に持ち家をもつのが当たり前みたいになった。私鉄沿線に住宅地が広がっていったわけだが、江戸（東京）みたいな歴史と伝統のある町が、アメリカの新興地方都市のやり方を真似して発展することになってしまった。

◆  
ところどころビルが建っているので見通しが悪く、よくわからないけれども、東京は、山手線の内側でさえせいぜい二階建ての低層家屋がびっしり並んでいる。これではせいぜい、人口五万か、十万の地方都市のたたずまいだ。

いろいろな試算によると、山手線の内側を六〜七階建てに高層化すれば、東京の人口はすっぽりその内側に収まるといふ。東京の土地利用が、いかに非効率であるかがわかる。いくら会社で毎日八時間、馬車馬みたいに働いても、往復の通勤にたっぷり四時間かかったのでは、三分の一さぼっているのと同じ能率でしかない。もっと悪いことに、帰宅したところには疲労困憊して、何をやる気も起らない。東京のような大都市が集積の効果を追求したいのなら、集合住宅しか選択はない。

日本人は集合住宅にあまり慣れていないせいか、団地、アパート、マンションは評判が悪い。狭いうえに、大した資産価値がない。そんなところにぎゅうぎゅう住まわされたら大変だ、という気持ちが先に立つ。

どうせ建てるのなら、いままでみたいならべらの安物を建ててはいけない。ドデンと立派なものを建てる。東京・品川駅のそばに、山口百恵さん夫妻が住んでいたベアシティ・ルネサンスという名

前的高级マンションがあるけれど、せめてあれ位を最低線にする。広さも八〇平米とか一〇〇平米とかケチなことを言わず、二〇〇平米以上を確保する。それから何もわざわざ、一千万都民が山手線の内側にぎゅう詰めになることはない。高層の集合住宅ができれば、そのぶん空き地もできる計算だ。そういうところは公園や緑地にして、ゆったりした街並みを実現する。そんなやり方で、東京ならだいたい二三区内に、なるべく都心に住みたいと思うすべての住民を住まわせることができるはずだ。

◆  
立派な集合住宅、百年経ってもびくともしないものを建てよう。百年経っても色が褪せない（本当かな？）「百年プリント」というのがあったが、それになぞらえて言うなら、さしずめ「百年マンション」だ。

なぜいま、この提案がタイムリーなのか、経済の観点から最後にもういちど説明するとして、どういふ建物をどんなふう建てるか、そのイメージを説明したい。日本の大都市のマンションは、概してひよろひよろし集合住宅を建てる場合、敷地が問題である。日本の大都市のマンションは、概してひよろひよろし

異色の写真集！

## 三島由紀夫の家

写真・篠山紀信 文・篠田達美  
B5判 カラー 200頁 定価2400円  
ソフトカバー 貼付入り  
定価1580円（税込）



今年一九九五年は、鬼才三島由紀夫生誕七〇年・没後二五年に当たる。この記念すべき年にふさわしい異色の写真集。主人公不在の三島邸は、しかし二五年前の在りし日そのままに、書齋をはじめすべてが残されている。庭園・彫像・邸宅・邸内各室・書棚の書物群・机・取材ノート・メモ帖・コレクション・アルバムほか、門外不出のすべてを篠山紀信が撮影、気鋭の美術評論家篠田達美がエッセイを寄稿。

美術出版社  
TEL 03(3234)2151  
FAX 03(3234)9451

たかたちだが、敷地のかたちにあわせて、容積率目一杯に建てているからだ。ぶざまなことだったらい。隣の敷地が使えればなあと思っただにせよ、そこに住んでいる住人に、あなたの家をとり壊して一緒にマンションを建てませんかと勧めたにせよ、ウンと言う人はまずいない。みんなが自分の敷地になにを建てる(建てない)かについて、まったく自由だ(無制限の権利を持っている)とすると、結局敷地はこま切れのままである。

これを無理やりなんとかしようとする、「地上げ」になる。いまの日本の法律だと、幅の広い道路に面しているひとつながりの敷地は容積率の点で有利になるから、半端な土地をくつつけると、錬金術のように大きな資産価値が生まれる。隣の住人を立ち退かせよう。これを法律すれすれで、いや法律なんかお構いなしに腕ずくで請け負うのが、地上げ屋だ。

地上げは悪いに決まっている。では、合法的に敷地をまとめる方法はないものか。とりあえず東京なら二三区を対象に特別法を制定、土地所有権を制限したらよい。たとえば、こんな法律だ。

百年マンションを建設して日本人がよい家に住むための特別措置法

第一条 地方自治体(東京や大阪や、駅前を整備したい地方都市や……)は、「今度は本気だからね・都市建設基本計画」をつくり、都市の中心部東京なら二三区を「百年マンション地区」に指定する。

第二条 都市建設基本計画には、これから数十年後のあるべき街並み(ここはどうしても広い道路、ここはどうしても駅前広場、ここはどうしても病院、……)を、現状におかまひなく書き込んでおく。道路や駅前広場などになることが決まった場所には、今後、何にも建ててはいけ

ない。

第三条 市街地のまるまるワン・ブロックごとに、「百年マンションを建てようかどうか委員会」を結成する。住人の相当多数(7割以上?)の賛成がえられた委員会は、すみやかに「百年マンション」の建設を始める。そしてもともと所有していた土地や家屋の評価額を考慮して、「百年マンション」の所有権を分配する。もとの住人がマンションに居住を希望する場合には、やや有利な条件で居住できる。

第四条 あちこちに百年マンションが建って、住人が増え、予定の人数に達したら、その近所には、もう百年マンションを建てないことにする。マンションとマンションのあいだのブロックは、そのうち住人がいなくなったら、緑地にする。

第五条 「百年マンション」の建設費は、住人の自己資金と、建設国債にあたる「百年マンション国債」とで調達する。マンションは、「百年マンションを百年運営する委員会」が所有権登記し、国の抵当権を設定する。マンションの空き室は第三者に賃貸して借入れ金の返済にあてる。

こんな具合にすれば、住人はふつうに改築する場合に比べてずっと広い部屋に住めることになる。一戸建て住宅が並んでいた市街地を「百年マンション」に建て替えると、床面積がたぶん五〜十倍に増えるから、もとの住人に二〜三百平米ずつ分配したとしても、かなりおつりがくる。そこに新しい住人を住ませ、家賃を取ることができるとだ。

◆ 「百年マンション」計画のうまい点を、考えてみよう。

まず、用地取得の費用がゼロである。その土地を所有している住人が自発的に建設するからだ。建設に賛成しなかった住人は、建設が決まれば立ち退くことになるが、金銭で補償するのでなしに、なるべく代わりの住居を提供するというやり方をとる。

第二に、マンション建設は国の公共事業としてみても、片田舎の要りもしない国道や護岸工事に金をつぎこむのに比べて、確実に役に立つ事業である。しかも、入居者から家賃をとることもでき、価値ある資産が国民の手元に残ることにもなるのだ。

第三に、この計画が発表されると、地価が自然に少しずつ下がりだす。その結果、一戸建て住宅でなければという人びとの意欲が衰えてゆき、多くの人がびとが、いっそのこと交通の便のよい「百年マンション」に入居しよう、早く「百年マンション」を建設しよう、と考えるようになる。つまりこの計画は、だんだんに弾みがついていくような仕組みになっているのだ。

「百年マンション」は、とかく無責任になりがちな共同所有にしないで、所有者が管理する主体の権限をはっきりさせておいたほうがいいと思う。比較的スムーズなやり方は、所有権を証券化して、将来は家賃収入にみあった価格で自由に取引できるようにしておくことだ。証券を持っているからといって、そのマンションに実際に居住する必要はない。

### 「百年マンション」の設計プラン

さて、せっかくの広い敷地に、どんな集合住宅をつくれればよいのか？

私はそうした方面の専門家でないが、こんなプランはどうかと考えている。

まず、全体に、マンションは敷地を取り囲むようにコの字型（または、ロの字型）に建てる。ということは、中庭ができるということである。中庭には、自動車も勝手に入ってこないし、マンション

の住人以外に通り抜けもない。小さい子供や老人が、安心して過ごせる場所になる。（多少陽当たりが悪い心配があるが、陽当たりのよい緑地は、マンションの外側にいくらでもできることになっていく。）

マンションの高さは、四、五階から十階程度、つまり中層でよいだろう。（地価が下がるのだから、無理して高層にすることはしない。）そして肝心なことは、構造部分（鉄骨ないし鉄筋コンクリート）に百年の耐久性をもたせ、その棚のうえに家屋の部分（木造の箱）が載るような設計にしておくことだ。

これには、二つの理由がある。

まず第一に、家族の形態には、ライフ・サイクルがある。新婚当初にちょうどよい間取りと、子供ができてからの間取りとは違う。子供が大きくなれば、個室が欲しくなるだろう。遠方に住んでいた両親が、スリーブの冷めない距離に住みたいと、やって来るかもしれない。借家であれば、その都度引っ越してもいいわけだが、住み慣れた場所を動かさたくないなら、同じマンションの別の階に、子供部

深く感じ、柔らかく考える国際総合誌  
[季刊]  
**アステイオン**  
'95秋  
9月16日発売 定価980円送

**大特集**  
**二円の興亡**  
タニエル・ベル  
山崎正和  
大東亜・太平洋戦争  
西田照彦

求められるトル依存からの脱皮... 田所豊幸  
国民通貨から国際通貨へ向けて... 高木信二  
ドルとG-1なきアジアは可能か... 中西隆政  
日本経済の弱点をついた円高... 伊藤元重  
円高の究極的シレンマとは何か... 高田マサアキ  
欺瞞的暴力と選択の自由... 大岡瑛子  
創造と解釈の世界... 中野重十郎  
二つの家... 森まゆみ

年間購読料(季刊)3920円(税・送料込)  
アステイオンの詳しい案内書、ならびに  
年間購読のお申し込みは、  
ハガキで下記までご連絡下さい。  
〒102 東京都千代田区三番町28-1  
振替00110-4-131334 ☎03(3238)5721  
TBSブリタニカ アステイオン係

屋や両親の家をみつけることができれば好都合だ。いまのマンションだと、壁に穴をあけるなど無理だが、そういうことがやりやすいようにしておく。

第二の理由は、湿気が多い日本の気候風土の問題である。

もともと日本の木造家屋は、通気がよく、健康的にできていた。いっぽういまのマンションは、コンクリートの壁とアルミサッシで密閉されており、ダニが湧きやすい。喘息やアレルギーを誘発する。要するに、日本の気候にあってない造りなのである。しかし、集合住宅をつくらうとすれば、鉄やコンクリートといった素材を欠くことはできない。

そこで、構造部分(床と柱と壁の一部)をコンクリートでつくり、残りは木造でつくることにする。従来のマンションが、コンクリートの床と壁(構造部分)／インテリア(内装)、という構成だったのを、コンクリートの床と柱(構造部分)／木造の部屋、という構成に変えるのである。簡単に言うと、各階に縁の下をつけて、風通しをよくする。暑い夏場や寒さの厳しい冬場は、家屋の気密性を高めるのもよいだろうが、それ以外の季節は空間を開け放つようにする。当然、縁の下をつける分だけ、各階の天井は高くしておく。

こういう構造物の唯一最大の弱点は火事ということになるが、①廊下を伝って横へ逃げられるので、救命という点では問題ない、②縁の下と屋根裏を使ってスプリンクラーを這わせておけば、すぐ鎮火できる、と考えておく。

技術的に、百年はおろか二百年、三百年でもつような構造物をつくるのは、わけないはずだ。しかし、科学技術が日進月歩のこの時代、たちまち時代遅れにならないかという心配がある。

それはもつともだが、①人間が集中して住むことによる都市の便益、②家族が基礎となる社会の基

本形態、は百年やそこらでは変化がないだろう。そこで、人びとが集合的に住むためのつかいコンクリートの建物は、有益だろうと考えられる。いっぽう、各部屋・各家庭にどんな設備が必要になるか、それはわからない。そこで、縁の下がものをいう。壁までがっちりこしらえてしまえば、光ファイバーを通すにしろ、排水管を増設するにしろ、壁や床にいちいち穴を空けなければならないが、縁の下があれば工事はいとも簡単。いよいよとなれば、構造部分には手をつけず、居住部分(木造で作った住宅部分)をそっくり入れ換えてしまえばよい。こういうことができるのが、「百年マンション」の強みなのだ。

日本経済はこれで生き返る

最後に、「百年マンション」計画が、日本経済の景気の落ち込みを吹っ飛ばす、起死回生の決定打であることを説明しよう。

不況の根本原因が、有効需要の不足にあることを、ケインズは見抜いた。そして、必要なら「政府

プロウスキーの自伝的小説  
**くそつたれ!**  
少年時代  
C・プロウスキー 中川五郎訳

失業者の溢れるロスの下町を舞台に、父親との確執、容貌への劣等感等に悩みながら青春期を過ごす多感な少年の成長物語。最高傑作。  
●2800円

**文藝**  
1995 Quarterly the  
**BUNGEI**

冬季号 10月7日発売 定価1000円

【小説】  
三浦俊彦・佐藤洋二郎・篠原一他  
【特集】1988  
島田雅彦・比留間久夫・岡崎京子・矢作俊彦・安彦良和・仲世朝子他  
【小特集】新古典主義  
橋本治・しりあがり寿他

河出書房新社  
東京都渋谷区千駄ヶ谷2-32-2  
〒151 Tel.03-3404-1201

が大きな穴を掘ってまた埋める」なら、景気は回復すると提言した。

いまの日本政府に、それだけの公共事業を行なう余力はない。企業も設備投資におよび腰だとしたら、家計の消費需要が伸びる以外にない。

これから高齢化社会をむかえる日本は、無駄を排して、生活のなかが向上する支出に集中しなければならぬ。日本人がもっとも貧しいのは、住宅である。しかも、耐用年数がわずか三十年の住宅を一世代ごとに建て、ずいぶん無駄をしている。

いまの若者世代は、ピーク時に全人口の二五%にもなろうかという高齢者の生活を支えるいっぽう、自分自身や、自分の下の世代の生活を支えなければならない。とても住宅に回せる資金はない。三、四世代にわたって住める住宅が用意されていて、持ち家になけなしの貯蓄をはたかないでもすむならば、少しは楽になろうというものだ。

二一世紀の日本は、貯蓄を少しづつはきだし、成長余力の乏しい社会になっていくだろう。そのころになって、日本社会の基盤整備などと言ってももう遅い。日本の都市基盤の整備、社会資本の充実に手をつけるなら、おそらく今が最後のチャンスだ。

土地を基本に信用を評価し、土地を担保に金を貸す「地本主義」は、戦後経済の副産物である。このシステムは、もはや合理性を失った。日本経済がთვისの発展をめざすなら、技術開発力や人材を基本に信用を評価するシステムに移行しないとだめだ。

ポスト・バブルで、たまたま地価の下がった今こそ、日本経済のシステムを高度情報社会のためのものに切り換える、絶好の機会である。「百年マンション」計画によって、都市の土地利用効率を高めれば、地価はこのまま下降気味に安定する。それでこそ、技術競争力のある産業分野や企業に、資

本を集中させることができる。

「百年マンション」計画に、ほとんど元手はいらない。都市計画にもとづき、今後五〇年をかけて都市をデザインしなすと、政治が決意を固めればいいのだ。現在の都心の住人にとっても、これから住宅を取得しようと思っただけ若い世代にとっても、デメリットはひとつもない。「百年マンション」を建てると、相続税もいくぶん緩和されるように設計しておけば、家の建て替え資金や相続税対策として貯めこまれていた資金が、どっと出てきて、建設ブームが起きる。これから先、徐々にうまくいくはずだった建て替え需要が、いちどきに生じるのだから、景気刺激効果としては申し分ない。「百年マンション」建設のための低利の資金投入も必要だが、土地取得代金のためにとられる部分が少ないので、まるまま全額が景気刺激効果をもつ。これも、他の公共事業に比べて有利な点である。

問題は、この画期的な政策が、国民の理解と支持をえられるかどうかだ。これは、予断を許さないが、私はこのプランが合理的であることに期待を持っている。そして、機会があれば、このプランの具体化にもう一步踏み込んで知恵を出してみるつもりだ。

土地・住宅の問題が解決すること、特に、幾世代にもわたり資産が受け継がれていくこと。こういう基礎があつてこそ、日本社会は安定し、文化の面での発展にはずみがつく。賢明な日本の読者は、きつとこれに賛成してくださるはずだと信じている。

橋爪大三郎 1948年生まれ。東工大教授。著書に『言語ゲームと社会理論』『はじめての構造主義』『性愛論』、橋爪大三郎『レクチャー』、身体論、『性空間論』、『制度論』、『大問題』、橋爪大三郎の社会学講義、など。