

はじめに

わが国の住宅事情は、戸数面での充実は進んでいるものの、主に大都市圏において、良質な住宅ストックの一層の蓄積が必要とされている。

生活大国5カ年計画においては、大都市圏において勤労世帯の平均年収の5倍程度を目安に良質な住宅の取得が可能となることを目指すとされている。しかし、「東京都住宅白書'92」によれば、その程度の住宅はJR中央線沿いの新築マンションの価格に当てはめた場合、地価を現在の5割～7割下げなければ取得は無理であり、戸建住宅に関しては東京都内での取得は不可能という状態になっている。しかも住宅規模が年々小さくなっている。地価が下がる傾向にある最近でも、事情はそう大きくは変わらない。したがって、生活大国5カ年計画の趣旨を実現するためには、かつてない大胆な施策の導入が必要とされる。

また、マンション等の立替え問題が顕在化しており、2000年には老朽マンションが40万～100万戸に達するといわれ、大きな社会問題となりつつある。法定容積率に対して余裕のある場合はまだしも、そうでない場合は自力立替えはほとんど不可能であろう。この問題の一端は阪神大震災によって明らかになっている。老朽マンションあるいは今後のマンションのあり方に対しても抜本的な施策の立案が必要とされている。

これら2大問題のほかにも、わが国の都市居住環境にはさまざまな問題が存在している。それらへの対処を可能とする考え方の一つとして、社会資本型人工土地による住宅建設・供給方式が考えられる。

ここで人工土地とは、中高層住宅の構造を基盤構造と住戸構造の2系統に分離し、住戸の建替えや増改築を容易にした場合の基盤構造をいう。その基盤構造が人工土地公団（仮称）等により公的に維持管理がなされ、その存続が保証されているとき、これを社会資本型人工土地と呼ぶ。

こうした意味での社会資本型人工土地は、建築と土地の中間に位置する第3の不動産として社会的にその利用権の流通が可能であり、これにより、土地を代替する戸建住宅感覚の良質な居住環境を供給することが大都市圏においても可能となる。また、人工土地公団等の公的機関の介在により、老朽マンションの立替えを円滑に進める上でも道が拓ける。そのほかの問題についても有効性を発揮する。と、このように考えられるが、社会資本型人工土地にかかわる基本的な問題点としては、いくつかの低価格化原理により適正な価格で戸建感覚の良質な住宅の供給が可能になるであろうことと、公的な存続保証ならびに利用権の信用保証の制度のあり方にあると考えられる。

本研究では、これらの点を中心に研究グループ内で議論を行い、検討し、社会資本型人工土地の仕組みによって、いかなる良好な住環境がいかなる価格で供給可能となり、住環境をとり囲むさまざまな問題に対してどのように有効であるかを明らかにしようと試みた。

研究グループには、瀬尾、大村、笠嶋、大西のほかに、原田慎郎氏（環境システム研究所）、中山康志氏（竹中工務店技術研究所）の参加を得た。

以下に本文の概要を示す。（ ）内は担当を示している。

第1章では社会資本型人工土地の適用性を検討している。（大村）

第2章では社会資本型人工土地による住宅地計画のあり方を検討している。（瀬尾）

第3章では可変型住戸システムに関する一考察が述べられている。（笠嶋）

第4章では公的機関のあり方や低価格化メカニズムに関する制度的な検討が行われている。（大西）

第5章では具体的に適用地を設定し、社会資本型人工土地の計画を実施し、得られる環境と価格がどのようなものであるかを検討するためのおおまかなケーススタディを試みている。（瀬尾、原田、中山）