

## 都市の価値」のデザイン

取締役

主席研究員

村林 正次

いわゆるバブル崩壊後、すでに 15 年を経ており、さすがに日本の再建も進みつつあり、新たな時代への入り口に立った感がする。高齢社会の中でバブルを陵駕する勢いの大規模再開発そして「日本橋」の保存やオリンピック誘致、住生活基本法、国土形成計画等の様々な動きが錯綜している。わが国の都市はまだまだ成熟にほど遠いものの、ようやくハード整備から「都市空間」の経済的観点による時代を超えた普遍的価値としての「都市の価値」をデザインする時代に入りつつある。

### 何故、今、都市の価値創造なのか？

東京は戦後 60 年を経て、焼け野原から世界に誇れる「安全・安心・清潔・効率・自由・変化等を有する空間」へと再建されたが、都市の文化は醸成されたのか？美しい都市は構築されたか？海外の主要都市に比肩する魅力があるのか？住宅に真の資産価値があるのか？等を改めて問わざるを得ない。

都市の機能や性能だけでは、真の「都市の価値」とはならないことが十分認識されていない。

ロンドン、パリ等の大都市そして地方都市も含めて、ヨーロッパの都市は誰が見ても魅力があり、歴史の浅い米国の都市も移住者の先祖達の街が原風景となっている。これらの都市の街並みと文化を目的に多くの観光者が訪れるが、東京はどうであろうか？秋葉原は日本の電気・電子製品/アニメ文化等の象徴として例外的に発信力を持ったが、外国人観光客の多くは、東京の新しい町よりは、江戸時代以前のまちや文化を求めている。

江戸は 265 年かけて独自の文化を作り上げ、規模的にも当時世界第一級の都市であり、その文化は世界第二の経済国家になった今も、世界への発信力を持ち、千年の歴史を誇る京都とともにわが国の都市文化を代表しており、改めて国際的にも再評価されつつある。

しかし、現代の東京は残念ながら国際的には、「大都市」に過ぎないといっても過言ではないが、要は戦後 60 年の時間では江戸 300 年になうわけは無い。時々耳にする「東京は何時来ても変化しており、エネルギーだ」と声は、東京の成熟への過程としては褒め言葉であろう

が、品格のある魅力的な国際都市として評価しているわけではない。

### 都市の価値の源泉は住宅にある

都市は道路・鉄道、上下水道、情報通信網などのインフラ機能やオフィス・住宅・流通・アミューズメント・物流等の多様な都市機能で構成されているが、都市の価値はインフラをベースに第一義的には過半の土地利用を占めている住宅に立脚している。したがって、その住宅の価値が実体として合理的に形成され、保持されているかがポイントとなる。また、住宅は居住空間であり、ライフスタイルとしての都市文化の場でもある。

6 月に交付・施行された「住生活基本法」は、長らく懸案であったものであり、大きな期待を寄せている。住宅単体から環境との調和への配慮、既存住宅の流通、性能評価、セーフティーネット等々の総合的な取り組みも明示され、これまでの住宅政策の体系の変革を来すものであるが、一方で、資産価値形成の観点が弱い。個人財産への公的関与は慎重な姿勢であるが、住宅は国民の生活の財基盤であり、実体価値ある資産形成への支援は当然であろう。

既存住宅マーケットはマイナーであり、住宅は新築時が最も高価であり、その後急速に減価する。高度成長期はすべてが右肩上がりであり、価格低下が顕在化せず、逆にデフレ経済では減価を納得しているのかもしれない。

一方で土地にはどの時代も一定の価値があることも事実である。矛盾しているようだが、海外では政情不安、都心部や郊外地域の荒廃等で不動産に価値を置きにくいのに比べると、我が国は社会的に安定しているため不動産も合理的ではないがある種安定した資産ではある。わが国では幸運にも単一人種、高度成長、江戸時代以来のストック等があり、これまで何とか持ちこたえてきた。しかし、このことが、実体価値の認識を遅らせ背景かもしれない。

### 資産・財産としての住宅

英国等先進諸国の持家率は高く、小さな政府の米国でも

住宅はアメリカンドリームの表象として位置づけられ、住宅の資産としての形成は国の重要な役割と任じられてきた。住宅は高い買い物であるが、住宅購入の動機は「将来の安心」が中心であり、一生をかけて購入するが転居を想定していないこともあり資産価値の増価には強い志向はない。終の棲家として自分の嗜好に合わせて建てるため、一般的な既存流通価値が低減するが、一方で、既存市場が小さいため転売が念頭にないのかもしれない。

住宅の財産としての価値は、価格や上昇率でなく、合理的な価格形成の側面が重要であり、財産としての価値の有無は、融資の担保になるかどうかとも尺度である。

我が国のように、住宅ローンを借りる際に、第一抵当権を付けながらも実際はクレジットローンであり、生命保険への加入が必要であるのは実体価値が無いことを意味する。住宅の価値は単体ベースとエリアベースの両面があり、単体ベースでは耐震性・耐火性等の性能や機能に基づいて、定評を得たデザインが重要である。その上で立地するエリアのポテンシャルが重要であり、それは街並みが規定するものである。個人が勝手に嗜好的なものを建てれば、周辺環境を壊し、最終的には自らの資産価値も低下させてしまう。

単に外観を一時的に整えるのは簡単であるが、それを長期に亘り保持し、誰もが魅力を感じるまでには、当初の空間デザインと戦略的なメンテナンスが相俟って初めて可能であり、だからこそ時間を要し、価値も高い。ヨーロッパでの数百年の都市の歴史は、一定のデザイン様式が時代を超えて定評を得て、融資の担保として耐え得ることを実証している。

## 都市の価値創造へのデザインとは

都市に関わる政策、関連主体、価値観は多様であるが、最終的な目的は長期間にわたり万人の定評を得た「普遍的価値」としての「数百年の使用価値を有する美しい空間」を創ることであり、そのための戦略的なデザインが必要である。この「デザイン」は空間設計とともに経済社会制度設計も含めた意味である。

意匠デザインは製品の価値を決めているが、住宅さらには都市の街並みのデザイン力はそれ以上である。製品と異なるのは一人のデザイナーでは出来ないことであり、だからこそ、時間・文化が必要となり、大きな価値を生む。重要な要素である安全性や効率性等は技術的な進歩に併せて後日改修等が可能であるが、街並みは作り直すことができないが故に一層重要である。

同時に、資産の実体価値を形成・保持するには様々な政策・制度のデザインが重要である。例えば、住宅政策は大きな転換過程にあり、戦後、直接的融資により大きな役割を果たした住宅金融公庫は独法化して、民間金融の支援業務に特化することになった。これは、米国型の金

融システムへの移行を意味する。そのためには、住宅ローンを「クレジットローン」から住宅自体の資産価値に依拠するノンリコースの「モーゲージローン」とすることが必要である。米国では、住宅を担保にして現役時代は「ホームエクイティローン」、リタイアすると「リバースモーゲージ」として、生涯にわたり住宅の価値を資産として顕在化させることが可能である。これが米国の過剰消費を助長しているとの見方もあるが、わが国の消費者ローンに比べると実体価値のある住宅を担保にしていることが根本的な相違である。そして、国としての民間金融機関の住宅ローンへの保険措置等による最終的な保証（米国では連邦住宅庁（FHA）が担う）も必要である。さらに、住宅取引においてエスクロー制度（売主と買主の間に第三者的に立ち、物件のデューデリジェンスと購入資金の預託を受け、不動産の権利に保険をかける仕組み）の導入も重要である。これらの話題が前面に出てこないのは、すでに数千万戸の既存住宅ストックがあるためと想定されるが、多くの住宅の単体の性能自体は高く、また、今後も当面は年間 100 万戸以上の新規供給がされるとすれば、今、新たな制度導入を行えば 10 年間程度で実体価値のある住宅マーケットが実質的に構築されると期待できる。

## 都市の価値創造に向けて

世界的に経済力と都市文化の蓄積が住宅地や中心業務地区等の街並みを形成してきたが、東京は何度も好況期が繰り返されてきたものの、結局、量的拡大に終始したため、良質なストックが形成されてこなかった。

昨今、日本文化や歴史的建築物等への回帰的な流れが見られる。例えば、日本橋タワーでは歴史的建築物保全と街再生、丸の内地区では三菱第一号館や東京駅復元等の開発への新たな付加価値として歴史を反映しており従来とは様相が変わりつつある。80 年間表参道の象徴として生き、惜しまれて再開発した同潤会に対して表参道ヒルズは新たな普遍的価値を生み出すことができるだろうか。

単にノスタルジックな観点からのブームではなく、歴史の重みを背景にした将来の新しい「時間を越えた普遍的価値」の創造を期待したい。住宅において街並みと資産価値とが等価的であるように、他の諸機能も同様であり、資産価値と美しさや品格が同じ土俵にあることを国民もデベロッパーも行政も十分認識して、それぞれの政策や活動を実践することに尽きる。

復興から 60 年間で成熟への基盤づくりをしたと考え、これから 100 年かけて新たな都市文化・都市空間を創生する感覚が重要である。あせらず、確かな価値観を持って臨みたい。