

日本とドイツの住宅に関する比較研究

Comparison research on the dwelling housing in Japan and Germany

9630110 沖野桂子
指導教官 田中辰明

1. はじめに

戦後50数年、第2次世界大戦の敗戦国であった日本の生活環境は大きく変化した。経済的に豊かになり、衣食に事欠くことはまずあり得ない。しかし必ずしも個人の生活が裕福であるとは言えない。生活の器である住宅が量的には十分であっても、質的には充たされていないためである。

これは日本人が住宅に興味を持っていないからなのではない。日本人の関心で最大のものに「家」がある。事実、住宅産業は約25兆円という規模(GDPの5%・1997年)の日本で最大の産業なのだ。政府が財政投融資と称して、景気を刺激しようとするときにも、このような住環境や道路や建設関係への投資が多くなる。それだけ、「住まう」ことの意識が高い現われでもあろう。

ところが、建設省が1998年に行った「住宅需要実態調査」によると、自分の住宅に対する不満率は47.6%となり、5割に近い。同じ敗戦国であるドイツでは、住宅に対する満足度は高い。そこで本研究では、両国を住宅データより比較し、相違点を調査・検証した。

2. 方法

2-1 日本とドイツの住宅政策の文献研究

2-1-1 日本の住宅政策

日本では戦後復興を産業から始めた。政府も国民も住宅に興味を持たず、政府は住宅を直接供給する策よりも、国民の所得向上による間接的な住宅の自己所得策、つまり持家政策をとった。1950年に設立された住宅金融公庫がその大きな役割を果たしている。戦後のめざましい経済成長により、住宅も次々と建設され、1968年には住宅数が世帯数を上回り、量的な充足は得られた。平行して、産業の大都市集中による住宅問題が表面化してきた60年代後半以降は、住宅不足緩和や居住環境向上のための対策として、5ヵ年毎に住宅建設計画が策定されることになった。現在は第7期に入り、国民の多様な人生設計に対応する住生活向上を目指すとしている。

2-1-2 ドイツの住宅政策

ドイツ連邦共和国(旧西ドイツ)政府は「国民のすべての層への安定した住宅供給」を戦後の政策の中心課題に掲げ、1950年以降住宅建設法に基づいて国庫融資による賃貸住宅建設を始めた。これが直接助

成による一般に「社会住宅(Sozialwohnung)」と呼ばれるもので、1970年頃までに建設された住宅のほとんどが社会住宅である。1953年法律が改正され、最低居住面積が2割以上増加し、このころから既に住宅の質を求める住宅政策が始まっていた。1970年代に入ると、住宅は量的に充足し、質向上のための政策が始まった。1977年には既存住宅の住宅の質改善(Modernisierung)のための助成、2度の石油ショックの経験から、省エネルギーへの助成も始まった。このようにしてModernisierungへの取り組みは1970年代に始まり、現在に至っている。

東部ドイツは、ドイツ民主共和国として社会主義政策をとってきた。1990年のベルリンの壁崩壊後は、ドイツ連邦共和国に吸収される形で統一がなされた。それまでは社会主義による住宅政策がとられ、低廉な家賃で労働者に住宅が供給されたが、西ドイツに比べると内容は粗末なものであった。統一後は旧西ドイツの住宅政策を取り入れている。

2-2 ドイツの住宅データの和訳

・Statistisches Bundesamt 「Bautätigkeit und Wohnungen : 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993」
訳 ; 「1993年 建物ならびに住宅の1%抽出調査」
注)ドイツ連邦統計局発行の住宅データ最新版

2-3 日本の住宅データの収集

・総務庁統計局 「平成5年 住宅統計調査」
・住宅金融普及協会 「1998 地域住宅データ」
住宅統計調査は5年毎に行われているため、最新のものは平成10年度版だが、ドイツのデータと時期を合わせるため、敢えて平成5年度版を使用した。

2-4 日本とドイツの住宅データを比較

日本とドイツではデータの取り方が違うものが多かった。比較し易いようにデータを加工したものを、比較データとして用いた。

3. 比較結果

3-1 ストックとフロー

住宅寿命を比較する直接的なデータはないが、総住宅戸数(ストック数)と新設住宅戸数(フロー数)により、今のペースですべて立て替えていくとすると何年で1サイクルかという数字が求められ、およそその寿命を算出することができる。²⁾ Fig. 3-1により、日本では88年と95年では6年ほど寿命は長くなっている。

しかしドイツと比べると半分以下である。ここで、ドイツでは95年が87年より短くなっているが、データに旧東ドイツの住宅が入ったことが理由と考えられる

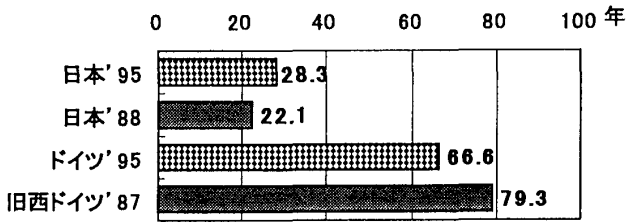


Fig. 3-1 住宅の寿命

参考)イギリス 141年, アメリカ 103年 (1991年度)

3-2 借家比較

住宅の質を測るとき、住宅の広さは最も大きな要素と言える。持家を持つ最も大きな理由の一つとして、日本では現住居の「狭さ」が挙げられる。

3-2-1 借家の広さ

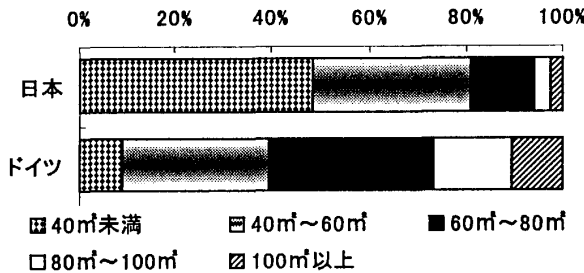


Fig. 3-2-1 借家の規模別分布

日本は住宅面積、ドイツは居住面積(廊下、居間、台所などを除いた居室のみの面積)で規模を出しているのにも関わらず、ドイツの借家の半分以上が60㎡以上もある。それに対して日本では50%近くが40㎡以下と狭く、家族で住むには不十分である。持家の平均を見ると日本は122㎡(住宅面積)、ドイツは111㎡(居住面積)となっており、両国間に大きな差は見られない。

3-2-2 1㎡あたり家賃

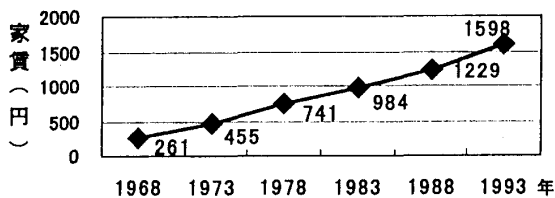
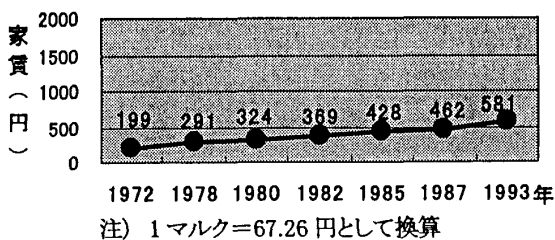


Fig. 3-2-2-1 1㎡あたりの家賃の推移 日本



注) 1マルク=67.26円として換算

Fig. 3-2-2-2 1㎡あたりの家賃の推移 ドイツ

グラフより、日本の家賃が高いのは明らかで、ドイツの2.8倍もする。借家の質の低さは著しいのにも関わらず、家賃は高い。これが、住宅所得を促進させる理由の最も大きな理由とも考えられる。

3-3 設備

住宅の質は設備の面でも測ることができる。設備が専用である方が、質は高いと言える。

国	トイレ専用率 (%)	浴室保有率 (%)
日本	97.2	93.5
ドイツ	96.6	96.6

Table3-3 設備の専用率(%)

日独両国ともトイレはほとんどの住宅にあると考えられる。持家は日本では99.9%ドイツでは98%、専用のトイレがあるため、トイレ共用は借家に限るものと考えてよいだろう。浴室保有率はドイツの方が日本より高い。これは、日本では銭湯など身近に共同風呂のようなものでまかなえるなど、文化の差によるものが考えられる。

4. 総括

日本では持家率が高く、借家に住む人は少ない。日本は土地に対する思い入れが強く、相続という、土地を分割することで行う傾向が強い。その結果、決して広いとは言えない土地を細分化し、その上にある住宅を壊すのである。その住宅価格は高く、年収の6倍とも言われる。狭い土地に、高いお金をかけても質的にさほど高くない住宅が建てられる。そのため20年30年ローンを組み、あくせく働いてようやく得た家でも寿命は短く、次の世代に移ったときは建て替えられることは免れ得ないのだ。

統一ドイツには維持管理など住宅全般に関する法令が多くある。居住に関する詳細な規約もあり、厳守を求められる。また、環境・省エネルギー教育に熱心であり、良質な住宅ストックを形成していると考えられる。旧東ドイツの住宅は旧西ドイツより20年の遅れがあるといわれるが、統一ドイツ政府では600億マルクをかけその修繕(建て替えではない)に当てている。

日本とドイツでは住宅観や歴史が異なるため、データからは一概に結論付けることはできない。しかし、住教育や、「住」に関する正しい情報を充実させることでより質が高くストック性のある格安の住宅が日本に増えるのではないだろうか。

【参考文献】

- 1) 建設省住宅局「平成5年 住宅需要実態調査結果」
- 2) 松村秀一、田辺新一監修「図解 近未来住宅の技術が分かる本」PHP 研究所 1996
- 3) 加藤雅彦、麻生健、木村直司、古池好、高木浩子、辻通男編集「事典 現代のドイツ」大修館書店 1998
- 4) 森恵「賃貸住宅の維持管理および近隣関係に関する規約とその適用-ドイツにおける事例研究-」住宅総合研究財団研究年報 No. 23 1996