

## 記念特集

## 環境研究の近況報告

初代センター長 山崎古都子（滋賀大学名誉教授）

## はじめに

この度、滋賀大学環境総合研究センター創設10周年の記念すべき研究年報に、「現在の研究の紹介とそれとの関連でセンターの研究への提言」を依頼された。職を辞して1年、社会性が乏しくなった生活の中でセンターに対する提言を行うのはおこがましいのと、紙面の都合でその部分は割愛し、研究紹介だけになることをお許しいただきたい。

## 1. 環境の命題である既存住宅の長寿命化に迫る

筆者は辞職の際「脱・住宅短命社会」を出版した（2012 サンライズ出版）。これは学究の後半20年間住宅の長寿命化を目指して取り組んだ住居管理の研究のまとめである。日本の都市住宅の平均耐用年数は約41年で西欧諸国に比べて極めて短い。木造住宅の解体時には一般の生活ゴミ40年分の約2倍に相当する廃材が出るし、さらに住宅の再築には大量のバーゲン資源が消費される。したがって解体の周期が短いほど、環境負荷は深刻である。もし日本住宅の耐用年数が欧米並みに伸びれば環境への貢献は大きい。住宅の長寿命化は市場を環境優先に変えていく取り組みである。

拙著はまず課題を史的に整理し、その後、戸建住宅を対象にした日米比較調査に基づいて、耐用年数を算定・その規定要因を分析考察した。その上で、短命な住宅から脱却する筋道について提言した。以下はその一部である。

住宅の耐用性は所有者一人一人の判断次第であるが、環境負荷からも、景観・コミュニティ、文化の存亡においても、それ以上に所有者の経済的負担から見ても、社会的影響がありすぎる。社会への波及に鑑み所有者の自由意思に委ねたままにしておける事態ではない。マンションについては70年代から法整備が進んだにもかかわらず過半数を占める戸建持家は公共性を無視されて今日に至っている。その見知から拙著は戸建持家に議論を集中させている。

拙著ではまず、日本の都市住宅が短命に追い込まれていく道筋を住宅政策史、住文化史、および風土的視点から実証的に解き進めた。根源はなんと言っても震災と、その後

わずか10年足らずでもたらされた経済成長に起因する住宅問題にある。住宅政策は戦後約20年間ひたすら質より量を求め、その後量から質へ転じた。新規供給は大量に供給された粗悪な住宅を一掃する大儀を与えられた。しかし金融、税制その他多方面かには取られた措置の本質は経済政策の推進である。このことはアベノミクスと称する今日の経済成長戦略政策と変わるところがない。政治とは育たないものである。これによって天井知らずの地価の暴騰が生じる。地価の高騰はブルドーザーで生活史を破壊した。

とはいえ、日本の事情は明治以来の欧化政策が伏線を張ってきており、教育もその一端を担ってきた。

次に、近年ストックをフロー化すれば住宅の長寿命化に導けるという仮説により既存住宅の市場化が進められていることに着目し、日米の既存住宅市場を取り巻く状況を実証的に考察した。

アメリカは住宅の経年的付加価値に対する経済評価が高い。その事情は1929年からの大恐慌期に政府が中低所得者向けの持家政策を推進するためにノンリコースローン制度を導入したことに遡る。これに対抗した金融機関はH O Aと住宅所有者との間の「環境管理約款」を結び、景観の担保力を高めるというリスクの回避策を取った。加えて不動産鑑定評価が成熟した景観を販売価格の構成要素と認めた。さらに①住宅情報の公平な公開、②新・既を問わない住宅性能検査制度の整備、③住宅の性能評価と住宅保険の有機的連動、④租税・融資の便益、⑤成熟した景観の担保性を強化して、中古住宅市場をサポートしてきた。その結果既存住宅市場は一定の社会的信頼を得られるようになり、既存住宅が管理状態や経年性の付加価値を増幅しながら繰り返し市場に現れる。このように管理の手間暇が市場価値に反映する循環が生まれ、住宅の劣化を防いできたのである。

一方、日本の中古住宅は建替えが早く、平均寿命が短い。残念ながら今日の既存住宅市場は寿命の伸張に寄与せず、むしろ建替えを促進しているとさえ言える。アメリカのモーゲージの仕組みを属物主義と呼ぶならば、日本の住宅

ローンの仕組みは属人主義である。債権者は建物への経済的興味を示さない。土地の高度利用政策は物理的耐久性よりも経済的耐用性を優先する不動産市場は減価償却が科学性を持つかのような錯覚を与えている。これによって土地に比べて住宅の価値の低さを正当化してきたのである。

次に、既存住宅の寿命は管理に左右されるが、日本の管理実態はひどく、管理への関心の低さは耐震診断においても認められる。原発の爆発や笹子トンネル天井崩落事故などは管理に対する所有者の重大な責任不在である。しかしながらその後も管理に対する自覚は依然として薄い。その結果国民の管理能力は低下の一途を辿っている。拙著では日本の居住者の管理行動とその意識と住宅の耐用性との関連性を実証し、居住者の管理能力が低下する過程を家事労働のジェンダー性から解明した。

さて、住宅の長寿命化を進めるには住宅が社会資産であることを位置づける必要がある。欧米の既存住宅市場では売り手と買い手の間に第三者（インスペクターまたはサーベイヤー）が介在して専門的技術的に性能を判定する。これは売買どちらの当事者も利用できるが、特に買い手の利用が多い。今日の買い主は明日の売り主になるほど、住宅の売買頻度が高い欧米社会では、売買時の検査だけでもストックの大半をカバーできるので、市場の正当性を維持され、そして管理は客観的に経済評価されるのである。

日本でも性能表示や、売買契約上の検査が制度化されているが、利用するか否かは売り主の意思に任されており、成約前に買い主が利用することはほとんどできない。また、売買市場に出ない大半の既存住宅には効力が及ばない。つまり既存住宅市場が小さい日本では、維持管理による性能を第三者に評価される機会は殆どないのである。この点は欧米と日本が明らかに違うところである。そこで拙著では、日本のような定着を好む国民性を肯定的に捉えた社会的評価手法を試案した。

以上が拙著の紹介である。

住宅の解体は時空間を奪い、「我ある」自己肯定感に災いする。現在は5名ほどの研究者と共に継続的に研究している。

## 2. 減災研究

筆者が職を辞してから取り組んでいるもう一つの研究は減災に関するものである。

巨大災害は人命や家屋に直接被害を与えるのは元より、地域の産業基盤を破壊して、人々から生活基盤を奪う極め

て深刻な生活環境の破壊である。さらに大量に放出される複雑な混合廃棄物や焼却熱量が大气・水質・土壌汚染などの急性型環境問題の原因になっている。一昨年東北大地震ではガレキの処分が大きな政策課題になった。さらに漂流物が太平洋沿岸の国際的環境問題に発展している。

台風や地震を引き金にした災害は火事や交通事故などと区別して自然災害と呼ばれる。この名称からあたかも人間の力が及ばないやむを得ない災害という印象を与える。しかし多くの災害は自然の力に、人的な条件が多重に重なって起きている。例えば兵庫県南部地震は淡路島の活断層のずれによるが、都市域に造成された軟弱地盤の過剰振動や液状化、密集市街地、住居の社会的階層性が大災害に繋がった。つまり、災害は強い破壊力を伴う自然現象が社会の脆弱性と結びついて起こる現象である。社会の脆弱性はその後の復興にも様々に影響を与える。脆弱性を引き起こす個別の理由は様々だが、人間活動が大災害の根底にある。

災害が社会の脆弱性に起因するならば、脆弱性を改善することによって、災害を小さくすることができるはずである。これを筆者は「減災」と呼んで、減災行動の必要性を呼びかけてきた。おかげで、滋賀県の減災政策に影響を及ぼすことができ、減災教育の普及に一役を買っている。

筆者は東日本津波大震災の発生後現地を6回程訪れ、現在は茨城大学の乾康代先生の呼びかけで茨城県の避難者世帯の研究と、滋賀大学の田中宏子先生の減災教育に関する研究に参加している。前者はあまり報道されない茨城県の震災被災者について県内外への避難者を対象にした比較調査研究である。県内避難は住宅被害者が多いのに比べて、県外は東京電力福島第一原発の事故からの避難者が多い。彼らは母子避難の事例が多く、夫と別居して避難する家族の経済的・精神的負担と、将来への不安が深刻である。

田中先生との災害教育研究は小中高校はもちろん大学も視野に入れている。特に教育学部の学生は将来勤務校（地域）の被災体験をする可能性が高い。今般の震災では宮城県石巻市の大川小学校における傷ましい被害がある。その一方釜石の奇跡と呼ばれるような従前の減災教育の効果にも注目が集まった。両者の教訓を教師教育に活かす使命を感じる。田中先生の熱意に触発されながら減災教育の研究を続けている次第である。

## おわりに

想い返せば、京都大学の隣にあって滋賀大学に環境研究組織は不要であると見なす文科省に対して、筆者が小規模

組織だから取り組めるテーマと可能性があると訴えた、のは10年以上昔のことになった。初代センター長であった筆者は各研究員が自立した研究をのびやかにできる環境つくりと、その力を反映できる共同研究の企画に燃えていた。残念ながら、国立大学の法人化の波がそれを許さず、筆者のスタイルは「センターの顔にならない」と退けられ、「看板になる研究と研究者」が求められていく。あの経験は環境研究とは何かを内面に問い直すものであった。今から振り返っても、筆者が求めたセンターの方向性は間違っていなかったと思う。環境研究は即時性が強く華やかさを伴うものを良しとする雰囲気がある。筆者もそうした研究を否

定するものではないが、基礎体力のある研究こそが小規模研究組織の強みである。滋賀大学環境総合研究センターは狭い視野に入り込まず、長い目線で環境課題の本質に迫って欲しい。

#### 参考文献

山崎古都子, 脱・住宅短命社会, サンライズ出版, 2012  
山崎古都子, 田中宏子他, 東日本大震災の被災児童の実態についての地域教育の視点からの調査・研究とスクールサポートプログラムの開発・実践, 研究推進プログラム研究成果報告書, 2013, 代表秋山元秀