

垂直統合モデルとしての建築物と シェアリング・エコノミー

早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 准教授 石田 航星

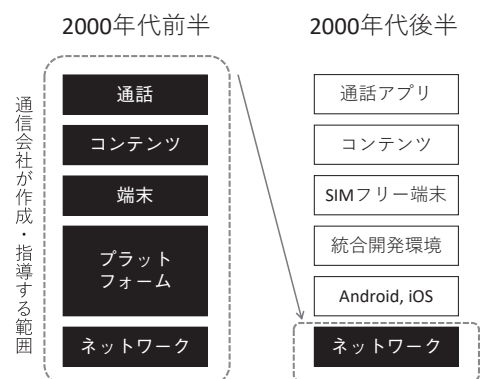
① 垂直統合型から水平分業型への転換

今から15年ほど前に登場したスマートフォンは、戦後の日本経済の発展を支えた垂直統合モデルによる産業群に大きな影響を与えた。結果として産業構造の転換や企業再編が起こり現在に至っているが、建設・不動産はあまり大きな影響を受けずに今日に至っている。ただ、高度情報化社会においては、多くの産業が垂直統合型から水平分業型に組み替わっており、建設・不動産も例外とは限らない。本稿では「建築物」は垂直統合モデルだったのではないかという提起を行った上で、情報技術の進歩とシェアリング・エコノミーの広がり建築物の水平分業を推し進めていく可能性について考察したい。

② 2000年代に起きた産業転換

様々な記事や書籍において論じられてきたテーマであるが、PCやスマートフォンの進歩により、多くの産業において垂直統合型から水平分業型への転換が起こったと言われる。例えば、携帯電話はiPhoneが登場するまでは、垂直統合型で運用されていた。通信インフラを保有する携帯キャリアが、携帯電話の仕様、携帯電話端末内で動作するソフトウェア類の作成、コンテンツ作成者への開発環境の提供を行うとともに、自社の研

究所で通信技術を始めとした技術開発まで行っていた。これは、NTTドコモのiモードに代表されるように、携帯電話端末とインターネット空間の統合が不明瞭だった20世紀末において、画期的な仕組みであり、技術力と資本力のあるキャリア側が主導する必要があったと考えられる。ところが、図1に示すようにiPhoneを始めとしたスマートフォンの登場は、結果として通信ネットワークを提供する事業者とOS、スマートフォン、部品、統合開発環境、コンテンツ、通話、決済などの各種レイヤーの分離を促した。通話方法や電子決済の方法が多様化している現在の状況を見ても、水平分業型に移行していったことを感じられる。



出所：本図は参考文献⁷⁾を基に作成した。

図1 携帯電話における垂直統合型から水平分業型への転換の概念図

3 建築生産における垂直統合モデルであるKJ部品

建築物の生産においては、木造の在来工法に代表されるように、もともと水平分業型で生産される産業だったと考えられる。一方、垂直統合型を展開した団体も存在する。例えば日本住宅公団は、1960年代において、団地の開発だけでなく、設計や住宅設備の開発も自身で行っていた。この住宅部品はKJ部品と呼ばれ、日本住宅公団が開発し、製造のみ民間企業に委託されていた。集合住宅の住まい方として、「ダイニング・キッチン」というコンセプトを日本住宅公団が打ち出したが、このコンセプトを実現するための住宅設備が存在しない時代だったため¹、日本住宅公団自らが開発する必要があったことによる。我が国の住宅のあり方を方向づけた非常に画期的な技術開発であるが、1960年代後半に入ると民間企業が開発力が向上し、日本住宅公団が自分で開発を行うKJ部品から、要求性能を規定し開発を民間企業の自主性に任せるBL部品へと転換を図っている²。

4 建築物用途と垂直統合

建築物の生産においては、基本的に水平分業型で実施されているが、建築物の利用段階になると多くは垂直統合型に変化すると筆者は考えている。これは我が国の建築物は「建築物用途」により利用目的が明確に定義されるとともに、「用途地域」により土地の上に建てられる建築物用途も明確化されていることによる。

この建築物用途とは、建築物とそこで提供されるサービスを法令により紐づける仕組みである。そのため、筆者は建築物の運用はある種の垂直統合モデルであると考えている。以下の表1は用途地域毎に建てられる建築物用途を示す表である。この表にあるように、土地を選んだ時点で用途地域が指定されていれば、建築物用途が限定される。また、新築時には建築物用途も明確化することが求められるため、建築物内部で提供されるサービスは、用途地域と建築物用途により限定される³ことになっている。

つまり図2に示すように、建物だけでなく内部で提供されるサービス部分も用途により限定されることになる。

表1 用途地域と建築物用途の関係¹⁾

	第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	▲
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	▲
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	○	○	▲
店舗等の床面積が1,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	×	×

×は設置できないもの、▲は条件を満たした場合設置可、○は設置可能

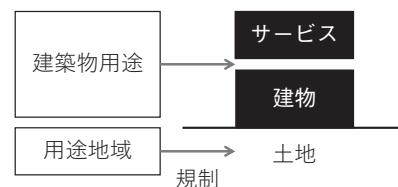


図2 建築物内部で提供するサービスの拘束

1 『日本住宅公団史』⁸⁾において「ダイニングキッチンとステンレス流し」というコラムがあり、ダイニング・キッチンらしくするために、安いテーブルが市販されてはならず、食食用テーブルを備えつけておくことや、高価なステンレス流しを大量発注し、価格低下を目指したことが記載されている。

2 KJ部品は公共用途として発注者が図面と仕様書に規定したとどりに事業者によってもらうため、事業者の競争は価格のみになり、低価格化に貢献したが、品質向上の動機が働きづらかった。一方、BL部品は優良住宅部品認定制度という正式名称からも明らかのように、公共用途専用ではなく、生産事業者は自分で工夫や品質向上の取り組みを取り入れやすく、発注者は開発の進んだ製品を認定すれば、モデルチェンジが行えるメリット⁹⁾があった。

3 ある建物で特定の店舗を営業する場合、「建築基準法」以外に「消防法」、「業法」にも適合する必要がある。なお、業法とは特定の業種に適用される法令で、ホテル・旅館であれば旅館業法が相当する。

このように建築物用途により建物の内部で実施できるサービスが限定されることが多い。商店などを営業する場合、従来は店舗営業を行いたい者が、建物や土地を所有か賃借で用意し、店舗内の従業員も営業を行いたい事業者が用意することが一般的である。そのため、建築物単位で見した場合、「土地」「建築物」「店舗営業」にある程度、一体性がある状態になっている。この点においても、筆者は建築物が「垂直統合型」であると考えている。

なお建築物の概算において、建築物用途毎にデータを集計し、計算単位が集計される。図3は建築着工統計における用途別の平米単価の推移である。建築物の用途により、平米単価に差があることが確認できる。図4は構造種別が木造のものに限定したときの用途別の平米単価である。同一構造種別に限定した場合、平米単価が近接するようになる。ただ、建物内部で提供するサービスが決まった時点で、用途が決まり、内部サービスや用途により適切な構造種別を選択することも多いため、建築物用途の影響がそれなりに大きいとも考えられる。

5 建築物とサービスが紐づかない時代の到来

前項で述べたように不動産として定義される建築物に用途が紐づくことは当然の前提であったが、近年、この前提が崩れつつあると感じる。その理由は以下の二つにある。

- 新型コロナウイルス感染症対策や空き家活用を期待して、用途変更に関する規制緩和が打

4 この建築物用途は既報^④でもあるように法令や統計資料によっても微妙に揺らぎがある。

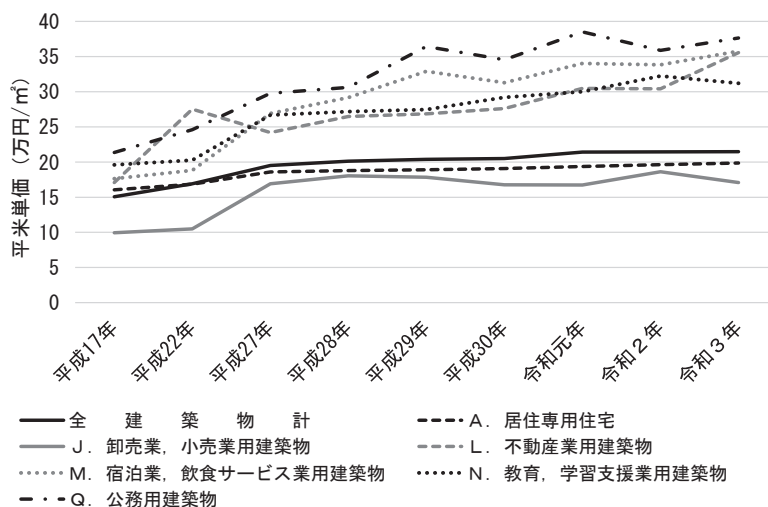


図3 建築着工統計における用途別の平米単価

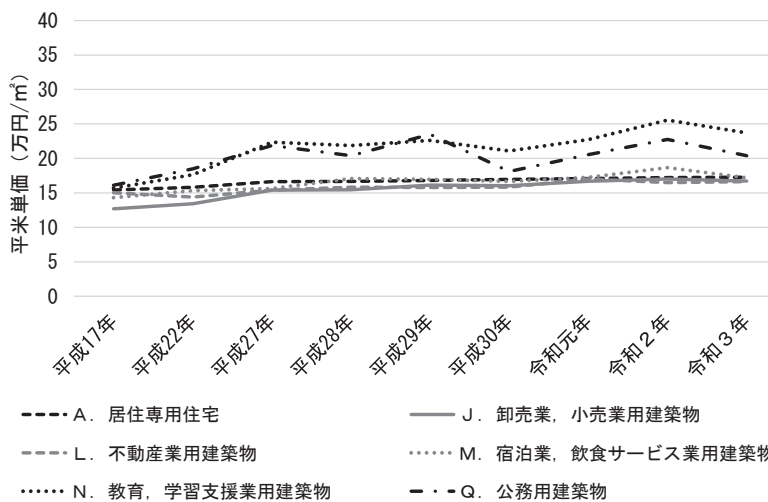


図4 着工統計における木造建築物の用途別の平米単価

ち出されていること

- リモートワークの登場、シェアオフィス、民泊などのシェアリング・エコノミーの進展

まず、用途変更に関する規制緩和だが、近年、建築物用途に関わる重要な三つの規制緩和が実施されている。実施年の古い順に以下の概要を示す。

○玄関帳場代替措置

2018年6月施行の改正旅館業法により、玄関帳場代替措置が「旅館・ホテル営業」においても認められるようになった。

○用途変更の規制緩和

2019年6月の建築基準法改正により、用途変

更の規制緩和が実施され、建築確認が必要な特殊建築物の規模が100㎡から200㎡に引き上げられた。

○住居地域へのシェアオフィスの設置許可への技術的助言

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえ、在宅勤務を推進するために、2021年6月に国土交通省住宅局市街地建築課長名で各都道府県建築行政主務部長宛てで、第一種低層住居専用地域などにシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について技術的助言が行われた。

一つ目の玄関帳場代替措置であるが、これは、住宅を宿泊施設に用途変更を行う際に、玄関帳場（フロント）を設置することなく旅館業法に適合した施設とする措置²⁾である。これにより一般住宅を民泊ではなく旅館業法上の宿泊施設にしやすいと言えらる。具体的には以下の3条件を満たすことが求められる。

- ①緊急時の対応ができること。
- ②宿泊者の本人確認や出入りの確認ができること。
- ③鍵の受け渡し等を適切に行うことができること。

二つ目は用途変更時の確認申請が必要のない特殊建築物の規模が100㎡から200㎡になった。この特殊建築物とは飲食店やホテル旅館、その他の福祉施設を指す。国土交通省住宅局建築指導課が作成したリーフレット³⁾では「戸建て住宅をデイサービスセンターに」という文言が表紙につけられていることから、実施意図が感じられる。

三つ目は住居地域へのシェアオフィスの設置許可への技術的助言⁴⁾である。これまで規模の大小を問わず、事務所の設置が認められなかった住居専用とされる地域に、一定の基準を満たした施設については「特例許可」の運用のイメージを示す資料が公表されている。

このように、我が国の建築ストックのかなりの部分を占める住宅に関して、宿泊施設やシェアオフィスに転用することを可能にする政策がとられている。

また、制度上の変更に加えて、施設内のサービスの提供方法についても、シェアリング・エコノミーの広がりにより大きく変化している。

このシェアリング・エコノミーとは、「個人等が保有する活用可能な資産等（スキルや時間等の無形のものを含む）を、インターネット上のマッチングプラットフォームを介して他の個人等も利用可能とする経済活性化活動」とされる⁵⁾。

このシェアリング・エコノミーの特徴は商品やサービスの提供方法が変化する点にある。従来のBtoC型の商品やサービスの提供では、業法を根拠として行政から許可をもらった事業者が、継続的に実施する。一方、シェアリング・エコノミーにおいては、マッチング・プラットフォームを提供するシェア事業者が用意したWebサイト等を通じて、商品やサービスの提供者が自身の情報を登録し、利用者側はWebサイトやスマートフォン・アプリなどを通じ、大量の提供者から自身が望む商品やサービスを提供する提供者を選ぶシステムを取っている。この際に提供者側は業法に基づく許可を有する専門の事業者と、所有する使っていない資産や能力を一時的に提供する個人とが混在することが多い。プロではないアマチュアの提供者も存在するため、利用者側のリテラシーが求められる点に特徴がある。提供者と利用者がそれぞれ個人になることもあり、CtoC型と呼ばれることが多い。図5にこの両者の概念図

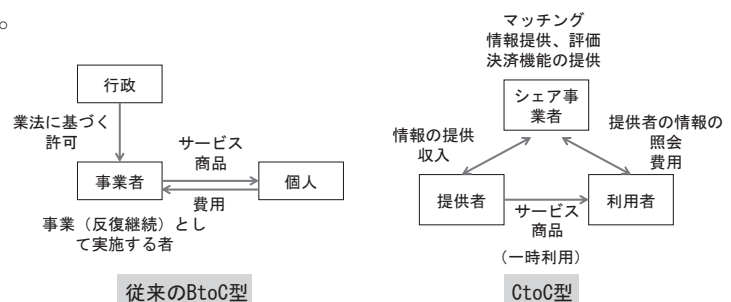


図5 BtoC型とシェアリング・エコノミーによるCtoC型の比較

を示す。

このシェアリング・エコノミーにおいてシェアの対象となる要素は「空間」「スキル」「移動」「お金」「モノ」の五つある⁶⁾とされる。民泊やシェアオフィスは「空間」のシェアに相当すると考えられる。ただ、建築物がシェアリング・エコノミーに取り込まれる場合、空間のみならず、内部で提供されていたサービス部分についても考える必要がある。この点について、飲食店と民泊を例に解説してみたい。

飲食店の入居形態には様々な方法が存在するが、本稿では事業者が建築物を所有した状態で飲食店を経営した場合とする。この場合、事業者が土地、店舗を所有し、内装や什器、食器など営業に必要な設備を用意する。更に、店舗で働く調理者や給仕を行う従業員、予約管理を行う従業員やシステムも事業者が用意することになる。このような直営によりサービス提供を行う場合、図6の左の状態になり、兼用住宅を除き、設置できる用途地域に限りが生じることになる。

ここに民泊⁵⁾のような調理設備と食卓を有する空間を時間貸しできるサービスに、調理者を派遣するサービスを組み合わせると、従来には存在しない営業形態が発生する。一般に民泊と呼ばれる宿泊施設では、清掃、アメニティ管理、予約サイト運営は外部委託されることが多い。また、従来の宿泊施設とは異なり、調理場と飲食を行う食事室（リビング）、寝室など住居と同一の形態をとっている。そのため、宿泊施設として利用することもできるが、調理者を呼んで、飲食の提供を受け、飲食店や宴会場のようなサービスを受けることも可能になっている。民泊においては一定時間、占有できる空間を提供するビジネスモデルとなっており、この内部で必要となるサービスについては、利用者側が選択できるようになっている

5 民泊と記載しているが、旅館業法における旅館・ホテル営業の許認可を取得している施設も多い。本稿では、戸建て住宅や兼用住宅として建てられた建築物を、宿泊施設に転用した施設で、フロントを施設内に設置していないものを指す。

ことによる。なお、この利用者側が選ぶサービスの種別は、民泊の所有者や民泊のマッチング・プラットフォームの事業者が用意したものである必要はないため、他のマッチング・プラットフォームの事業者が提供するサービスを複数、利用することも可能であるし、全く使わないことも自由となる。つまり、図6右に示すように用途が宿泊施設である建築物に、調理者が呼ばれることで、飲食店のようなサービスが可能になる。

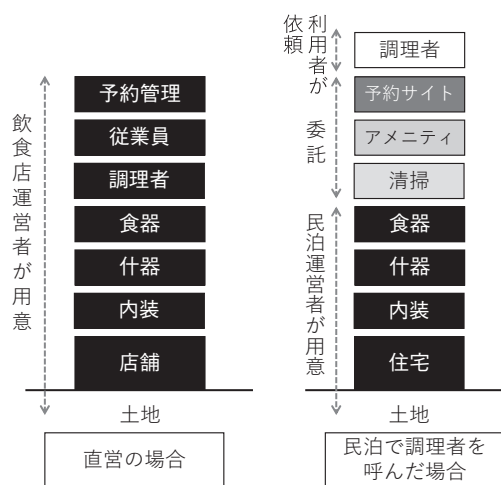


図6 BtoC型とCtoC型の施設とサービスの形態の違いの概念図

このようにシェアリング・エコノミーに建築物が組み込まれた場合、利用者側は必要時間だけ空間を借り、内部で受けたいサービスについては、自分で選択することになりつつあると考えられる。更に言えば、建築物内部で受けられるサービスが建築物用途と必ずしも一致しない利用方法が事実上、可能になっていると言える。

⑥ 空間提供とサービスの分離による非建築物との競合

前項でシェアリング・エコノミーに組み込まれた建築物においては、空間の提供が主目的となり、内部で提供するサービスを利用者側が選択できるようになっている変化を例示した。この構図は以下の図7に示すように、携帯電話からスマートフォンに変化する過程で、ハードウェアと

内部で用いるアプリケーションを利用者側で選べるようになった構図に似ている。スマートフォン上で動作するアプリケーションは、アプリケーションを作成する意欲があれば個人でも作成可能であり、アプリケーションのダウンロード・サイトにソフトウェア開発事業者と同じように掲載してもらうことが可能である。これと同様に建築物を所有、もしくは賃借した事業者が提供していた飲食、宿泊、清掃、教育などの各種サービスが、専門事業者が提供するものに加え、シェア事業者によりプロとアマチュアが提供者として同じ土俵で評価される状況に変化しており、スマートフォンに状況が似てきていると考えている。

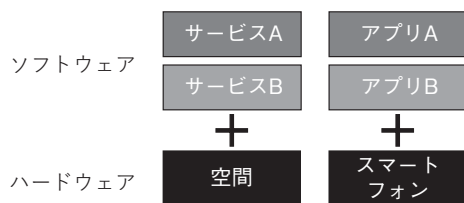


図7 空間とサービスに分離する概念

フォーマーが建築産業から生まれることを期待している。

7 空間を提供する時代の建築物の役割

ところで、建築物の役割が空間提供に近づいていった場合、空間提供という役割を果たせる建築物以外のものが登場することも理解する必要がある。例えば飲食サービスを提供する調理者や給仕をどこにでも呼べる時代の到来は、飲食に適した空間という定義を拡張すると思われる。民泊に加え、キャンピングカーや屋外であっても、飲食サービスができるようになる可能性を秘める。このような時代が到来したときに、建築産業と自動車産業が空間の提供において競い合う時代が到来する。空間提供という部分は建築産業がこれまで独占的に担ってきた役割であるが、シェアリング・エコノミーの浸透により、この状況がオープン化することは間違いないと思われる。一方で、「快適な空間」という価値を提供するノウハウは非建築産業では一朝一夕には習得できるものではないため、筆者としては、空間提供のプラット

(参考文献)

- 1) 東京都都市整備局「用途地域による建築物の用途制限の概要」
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kanko/area-ree/index.html>, 2022/8/29閲覧
- 2) 旅館業法に関するFAQ
<https://www.mhlw.go.jp/content/10900001/000507112.pdf>
- 3) 国土交通省 住宅局 建築指導課:建築基準法改正リーフレット, <https://www.mlit.go.jp/common/001299734.pdf>, 2022/8/29閲覧
- 4) 国土交通省住宅局市街地建築課長:国住街第96号「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」, 令和3年6月25日, <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001410721.pdf>
- 5) シェアリングエコノミー検討会議 中間報告書, シェアリングエコノミー検討会議 内閣官房情報通信技術(IT)総合戦略室2016年11月
- 6) シェアリングエコノミー協会「シェアリングエコノミーとは」
<https://sharing-economy.jp/ja/about/>, 2022/8/29/閲覧
- 7) 「沈みゆく国内ケータイ 年間販売が最悪2/3に」日経エレクトロニクス, 2007/06/04号, pp.74-84
- 8) 日本住宅公団20年史刊行委員会『日本住宅公団史』p.15, 昭和56年9月30日
- 9) 内田祥哉:建築生産のオープンシステム, 彰国社, pp.63-65, 昭和52年8月
- 10) 岩松準「設計とコスト(10)概算に用いる建物用途分類について」『建築コスト研究』建築コスト管理システム研究所 15(1), pp.22-26, 2007.01