



from London

ロンドン中心部の住宅街の一風景



古く壮麗な建物が立ち並ぶロンドン中心部の住宅街

左下の写真をご覧ください。ロンドン中心部の住宅街で近年よく見かけられるこの光景、一体何が起きているか、おわかりになるでしょうか？ 実はこれ、住宅の地下増築工事の一幕なのです。地下で掘削された土砂が、斜め上に突き出した白い橋のようなもので運び出され、赤い筒から地面に置かれた荷台に吐き出される、という具合です。

世界的な低金利環境が続く中、ロンドンでは住宅価格が上昇を続けており、世界中から住宅市場に投資マネーが流れ込んでいます。こうしたなか、住宅の所有者は、資産価値を高めてより多くの値上がり益を得ようと、競って建物の増改築を行っています。ただ、ロンドンでは古い建物から成る町並みの景観を守るため、地上部分の増改築には厳しい規制が定められており、「上方向」の伸びしろは限定的。ならば「下方向」へというわけで、地下増築を行う投資家が年々増加してきたのです。

もっとも、周辺住民は、工事中の騒音・振動や道路通行への影響だけでなく、工事後の陥没事故の発生リスクへの懸念など、地下工事に対する不満と心配を募らせているようです。このため最近では、一

部の地域で地下増築への規制を強める動きが出てきています。

ただ、規制を強めすぎると、物件取得後の増改築の余地が小さくなる分、その地域の物件の投資対象としての魅力は低下します。そうなれば、周辺住民の住宅の資産価値まで下がってしまうかもしれない。このためか、今のところ、地下増築自体を禁止するといった強力な規制の導入までには至っていません。周辺住民にとって、住環境と資産価値のどちらを優先していくべきか、ここは悩みどころでしょう。

ちなみに、地下増築に使った重機は、地上に引き上げるとコストがかさむため、地下に埋められることも多く、ロンドンの地下はさながら「重機の墓場」のようだとも言われています。「重機のおぼけが出る」とのうわさが広まってロンドンの住宅市場が冷え込む…なんてことにならないよう祈っています。

(イングランド銀行、ロンドン)

*本コーナーは海外で働く日本銀行職員または日本銀行からの出向者が執筆しています。



ロンドン中心部の住宅街で見られるこの光景は一体…？



地上部分の増改築も行われているが、高さ制限が厳しくてその余地は限定的