

## イギリスにおける社会住宅の再構築

ロンドン大学経済学部教授 クリスチーン・ホワイトヘッド

本稿は、1996年9月11日に住宅・都市整備公団にて講演されたホワイトヘッド教授の講義内容を、質疑内容を含めて紹介するものです。イギリスでは1997年5月の総選挙で労働党が政権を獲得しましたが、教授は政権が変化しても公営住宅の払い下げ政策は継続され、非営利民間組織である住宅協会に移行する等の流れが大きくは変化しないと予測されていました。公営住宅の払い下げ政策についての評価など、興味深い話をイギリスの住宅政策研究の第一人者から聞くことができました。なお、日本語訳の過程で誤訳の可能性がありますことを、あらかじめご了解下さい。

住宅・都市整備公団住宅都市総合研究所 海老塚 良吉

Christine M.E. Whitehead

Reader in Housing Economics, London school of Economics

Director of the Property Research Unit,

Department of Land Economy,

University of Cambridge

Visiting Professor, Centre for Housing Research and Urban Policy

### [ ホワイトヘッド教授 ]

イギリスにおけます社会住宅（公的賃貸住宅）セクタ - の再編成、リストラということについてお話していきたいと思います。これは非常に複雑な分野でして、さまざまな政策がお互いからみ合っているということがございます。ほとんどの方々は、社会住宅の払下げ政策についてご存知かとも思いますが、これも、本当に複雑な中での一つの政策に過ぎません。簡単にわかりやすく皆さんにお話ししたいと思います。

#### 1 住宅所有関係の変化

簡単な表を用意させていただきました。この表は、公的賃貸住宅のリストラに対して非常に単純な数字をあげております。保守党が1979年に政権をとりまして、それから住宅の所有の構造（Tenure Structure）が英国では変わってきたわけです。1980年には住宅ストックの31%が英国では自治体やニュー・タウン公社、つまり公共部門によって所有されていたということがございます。そして2%という小さな数字ですけれども、こちらのほうがいわゆる住宅協会（ハウジングアソシエーション）が所有しているものです。

このハウジングアソシエ - ションと申すのは政府からは独立しているものです。非営利の団体です。そして補助金を受けて、低所得者層に対して住宅を供給しているという協会です。したがって1980年ですと、ソ - シャルセクタ - 、社会住宅部門というのはこの2つ、ハウジングアソシエ - ションとパブリックの両方含むことになります。これが33%ということになります。そして持ち家を所有している人たち、これは大半でありましたけれども56%です。そして民間の賃貸ですけれども、こちらのほうは急速に数が減りつつありました。

1994年というのは最後の行ですけれども、公共部門、これは先ほどのニュー - タウン、それから自治体の部分ですけれども、3分の1程度減っております。そしてストック全体の20%以下となっております。なおハウジングアソシエ - ションは2倍になっており、急速に増え続けているということが言えます。きょうは民間の話はあまりいたしませんけれども、民間部門に関しては1988年まで落ち続けて、そのあとまた少しづつもちなおしてきました。そしてこの民間ですけれども、いままでは社会的、公的部門だった部分をかなり民間に移行しつつあるということがあります。そしてソ - シャルセクタ - のリストラなどによって持ち家の部分というのが10%以上増加してきております。

表1 住宅の所有関係

単位：%

	持ち家	民間借家	住宅協会	公共住宅	合計（千戸）
1980年	55.7	11.4	1.9	31.1	20,937
1990年	65.8	9.2	3.1	21.9	22,927
1994年	66.8	9.7	4.0	19.5	23,649

出典) イギリス環境省

ですから数字だけを見ましても、この15年間にかかなり大きな変化が起きてきているということがおわかりになると思います。ソ - シャルセクタ - のリストラと言ったときには変化しているのはこの保有の状況だけではありません。リストラと言った場合には、補助金のシステムも変えるということになります。民間の資金がこの社会部門に入ってきているといった変化もございます。

それからこの部門の管理の仕方も変わってきている。改善がいろいろとされつつあります。住宅供給のリスクを誰が負うのか、そのへんの変化もあります。コストに変化があった場合は、それを政府が払うのか、それとも入居者が払うのか、または、家主が払うのかということという問題です。それぞれの点について少しずつ説明をさせていただきたいと思っております。

## 2 公営住宅の再構築

所有関係や補助金、金融などがいろいろな形で変わってくる。変わり方にもいろいろな形があると思います。一番明確なのは法律の変化だと思います。この期間中に3つの重要な住宅関係の法律がございました。1980年の住居法。そして88年の住居法。これでこのソ・シャルセクタ・に民間の金融が持ち込まれることになったわけです。そしてまたそのときに民間の部門の規制緩和ということも行われました。96年の法律が成立したのはたったの2ヵ月前(96年7月)です。この96年の法律ですけれども、ソ・シャルセクタ・をリストラするさらに追加的な規定や、民間が賃貸住宅を提供する場合の規定などが盛り込まれました。

このように法的制度の変化というのがリストラの基本になるわけですけれども、実際の規制緩和のプロセス、あるいは補助金の変更、これが実際のリストラそのものを行動として表してくるものになります。

#### 1) 1980年住居法

1980年の法律から始めたいと思います。皆さんすでにご存じだと思います。ここでは購入権(right to buy)が導入されました。常に地方自治体が提供する住宅を買うことは可能でした。また多くの自治体がかかり多くの住宅のテナントに対して、売ってきたという経緯がありました。この法律で変化が出てきたのは、法律によって地方自治体に対して売る責任が生じました。したがって家主の選択ではなくて、テナントの買うかどうかの選択に変わってきたということがあります。

また非常に大きな住宅価格の割引率が適用されたということがあります。最初は50%、その後、特定のフラットに関しては70%の割引率が適用されました。したがって、より良い住宅に住んでいるテナントにとっては住宅を購入するインセンティブを与えるということになったということがあります。サッチャー政権の民営化の実験は、まずこの住宅から始まったということが言えます。

この払い下げに関してほとんどの方は、どういうことが起こったかということをご存じだと思いますので、あまり詳しくは述べませんが、テナントは自分の家を買うことができました。したがって所有権がテナントに移ったということがあります。もし一定の条件を満たせばモーゲッジ(抵当融資)を受けることができた。また大きな割引率がありましたので、キャピタル的にみても非常に大きな利益をテナントは得ることができたということがあります。

政府の側から見ましても、かなり割引率が高かったわけですけれども、それでも売却益がかなり出たということと言えます。これは民営化のプログラムの中でも最初のものであっただけでなく、非常に大きな民営化になったことであります。中央政府にとっての収入にもなったわけですけれども、いくらのお金は地方自治体、地方政府にも行きまして、それによって地方政府は自分たちが持っている住宅ストックの改善にそのお金を使うこともできたわけです。

したがって地方政府にとりましては、戦前の住宅、1950年代、60年代に建てられた住宅に対してはかなりのメンテナンスが必要であったわけですけれども、必要なメンテナンス費用をこれで賄うことができたということがあります。ただこれが社会的に一

番重要な意味をもっているのはなぜかといいますと、やはり人々が自分の住んでる場所を移ることなく、自分たちが保有権を持つことになったということです。一つの団地の中に借家と持ち家という、いろいろな形の保有が出てきたわけです。

この購入権によって貧困世帯が集中化するのではないかということが言われますけれども、保有関係の中で集中するのであって、必ずしも地域内で集中するわけではないということが言えます。ただもちろんよりよい住宅、品質が高い住宅というのは民間のほうに移行してしまって、もともとのオ - ナ - であった自治体にとってはより難しいメンテナスの必要な住宅が残ってしまったという傾向はあります。

もう一つのリストラの重要なメカニズムですけれども、これは自治体のビヘイビア、これをコントロールする声明するメカニズムがありました。特にその地域における自治体の独占ということがありまして、その地域において自治体がメインのプロバイダ - である。あるいは唯一のプロバイダ - であるということがありましたけれど、それをくずすというメカニズムがございました。また政府は自治体に対して金融的な制限も加えようといいました。それによって自治体が政府の政策に従うように仕向けたわけです。その中で3つの主要な政策といったものがございます。

まず最初に行ったこととしては、自治体がお金を借りる力に制限を加えた。許可を制限して新しい住宅を自治体がそれ以上に建てられないようにしたことです。

二番目に、住宅の勘定を一般会計と別個にし、分離させたということがあります。したがってそれによって、地方税を住宅に使うことが可能ではなくなり、また、その賃貸料からきたものを口 - カルで提供されるサ - ビスに使うということができなくなりました。賃貸料、補助金というのは直接的な住宅を供給することのコストに対して支払われるようにしなければならなくなりました。

そして3つ目に政府が行ったことというのは、自治体が住宅を供給するために出していた補助金そのものの額を減らしたということがあります。自治体は、賃貸料とコストを比較して補助金はその差額というかたちで出されていたわけです。政府は、地方自治体が予測したことに対して補助金が支払われていたわけなんですけれども、その方式を政府はやめてしまいました。そしてそういう補助金の与え方というのはやめ、毎年地方自治体は賃貸料を増加させるので、それによる賃貸料の増加というのが見込まれるだろうということを考えたわけです。そして徐々に補助金を少なくしていったということなんです。地方自治体がまた新しい投資をしなくなったために補助金の額はどんどん減っていったということがあります。

## 2) 1988年住居法

そして1988年の法律ですけれども、これによって自治体のもっている住宅ストックを他の家主に移転するということを認めることになりました。自治体の中には自分の住宅ストックを移管できるということで、喜んだ自治体もあります。特に政府が自治体がお金を借りることにに対して課した制限によって財政が圧迫されていた自治体ではそのように考えました。この制度を、ラ - ジスケ - ル・ボランタリ - ・トランスファ - ( L S V T ) 大規模なボランタリ - 的なトランスファ - と呼んでおります。

テナントの同意に基づいて、時としてテナントがリクエストする場合がありますが、自

自治体のストックが家主に移る。その価格は政府も合意した価格で移るということにしています。

新しい家主というのは、多くの場合その自治体の住宅部門でありました。自分たちが自らハウジングアソシエーションとなったわけです。ただしこの資金的な部分というのは、100%民間から出ていることになります。ですから、その住宅ストックを所有するために公的な資金を使うのではなくて、民間の資金を使っているということになります。自治体はそれによってたくさんの資本利得を受け取ったわけですが、それによって、借金を払うということになりました。そしてまた、手元に残ったお金を他のサービスに投入することもできました。またハウジングアソシエーションがストックを増やすための補助金として提供することもできたわけです。こういうかたちでのファイナンス・リストラクチャリングが行われたことにより多くの資金を捻出し、さらにそれを投資するということができるようになったわけです。

地方自治体はこのようなかたちでストックを売ってしまってもそれでもまだ住宅に関する責任は負っているわけです。ホムレスの人たちも家を持てるような政策をとっていかなければなりません。また住宅の配分のプロセスを監視し続けなければなりませんし、社会住宅への入居希望者のウェイトングリストの監視というものも続けていかなければなりません。ただ直接的なパワーは持たなくなる。つまりエネイブラーとして、人々に能力を与えて、可能にする手助けをするような役割をお持ちになってきています。

転換によってできた新しいハウジングアソシエーションは、コストをカバーするために賃貸料を上げる権利が与えられました。これは市場のレベルまで上げることができるわけですが、テナントの合意を得るために、既存のテナントに関しては5年間は賃貸料はあまり上がらないということを保証しなければなりません。ですから新しいテナントは古くからのテナントよりもより高い賃貸料を払わないといけません。ただしギャランテイの期間が終わりますと、それまでのテナントの家賃もかなり大きく上がるということになります。

こういった民間の機関というかたちで、賃貸料から得た資金で運営されるという形態ができあがったのです。また通常の場合では住宅ストックの改善をかなり早く行っていくことができました。このストックの価値ですけれども、通常かなり低くなってました。

購入権によって割引きを適用され、自分でもお金を創出してストックを改善したりということを行うことが可能になりました。大きな問題は民間の資金をかなり見落としたということでありました。ほとんどの場合はそのストック全体を一つの家主に転換しました。ですからそのままストックが一つの家主にいったわけですので、独占という意味での形態はあまり崩すことができなかつた。民間のファイナンスによってお金がかかるということと、それから住宅給付金の問題で、結局この移管される住宅の数はあまり急速には伸びませんでした。ですからまだ20%の住宅ストックが自治体によって所有されていて、その部分に関しては大きなリストラ行われていないという状況が存在します。

したがって政府が導入したのは、強制的な競争入札を住宅管理に導入するというもので、これは自分で自分のストックを管理するのではなくて、いくつかの可能な組織に対して入札を行わせるというものでした。この入札に勝つのは通常いまある住宅部局でしたけれども、こういったプロセスがサービスの内容そのものを変え、また法律そのものも高める効果があると私たちは考えています。

ただ私たちにとって明白なのは、こういったプロセスを準備して、動き出すためのコストもかなりかかるということです。ですからこのようなかたちで住宅ストックがいくつかテナントに移り、新しい家主に移り、またマネージメントそのものに関しても変化がもたらされたわけです。

1996年法

次にきましたのが1996年の法律です。ここではローカル・ハウジング・カンパニ（地方住宅会社）の制度が出てきました。これはさきほど説明しましたラージスケール・ボランタリ・トランスファとは2つの形で性質が異なっています。

第1は、自治体がボード（理事会）を通して、いくぶんかはコントロールをできるということがありました。ただし、これは小さなメリットです。第2の意図することは、もっと小さな会社にしようということです。自治体とかあるいはラージスケール・ボランタリ・トランスファよりも小さい組織による供給管理ということを目指していたということです。

ラージスケール・ボランタリ・トランスファもそのようなことが意図されたわけですが、そのようなかたちとはまた違ったものになってくると思います。明白なのはこのローカル・ハウジング・カンパニというのは、フランス、あるいはドイツ、あるいはオランダにあるヨロッパの住宅会社のようなものに近いものになっています。

もし来年政権が変わったとしても労働党にとってアクセプタブルなものである。どのような政権になろうとこの社会部門のリストラというものは今後も続いていくと思います。地方自治体のストックはかつては30%だったものが、いまでは20%以下になっています。残っている自治体の住宅ストックというのは比較的長く、あるいは質的にも落ちるものだという事、つまり良いものは売れてしまったわけですから。またテナントに関してより歳をとっていたり、あるいは貧しかったりするわけです。また新しくテナントとして入って来る人も、より貧しかったり、あるいは若かったりしました。ただ払い下げなどにより資金が得られたことによって住宅ストックにはいくぶんかの改善も見られております。自治体はいまや、他の組織や機関が住宅を供給することを助けるという役割を担っています。

### 3 住宅協会の再構築

ハウジングアソシエーション、これも社会住宅部門の一部になっておりますけれど、こちらのリストラは1988年まで始まりませんでした。それまでは、アソシエーションは実際のコストに基づいた補助金を受け取っており、それによって賃貸料が経済的に賃貸が払えるようなレベルに落ち着くように調整がなされていたわけですが、これはプロジェクトごとにそのような検討がなされたので、一年目の賃貸料があまり高くなり過ぎないようにするために出される補助金の額というがかなり大きな額にならざるを得ませんでした。

1988年の法律によってハウジング・アソシエーションが社会住宅のメジャーなデベロッパとなったわけなんです、補助金を変えまして、実際のコストではなくて、予

想されるコストに基づくものという変更がなされました。したがって、アソシエーションのコストがそれ以上になった場合にはアソシエーション自体がそのコストを負わなければならない。リスクを自分たちで負わなければならないということになりました。アソシエーションとしましてはキャピタルコストの一部については民間の金融を導入しなければならず、これによってソシヤルセクタに民間の資金が導入されました。そしてまた新しい新規の賃貸に関しては、自分たちで賃貸料を設定することになりました。ですから、もし何かうまくいかないことがあった場合には賃貸料を上げるとか、民間からの資金の調達によって、自分たちでそれを賄うことが可能になったわけです。

全国に散らばるアソシエーションは、お互いに補助金をもらうことに対して競争しなければなりません。自分たちの組織の効率を上げて、そのエリアのニーズに基づいて、互いに競争しなければなりません。1988年以降、この補助金の割合は、75%以上であったものが、50%以下に落ちてきています。ですからより多くの住宅に対して補助が散らばったということだけでなく、グラントそのものの金額もカットされたので、アソシエーションはより厳しい競争のなかでやっていかなければならないということになりました。または公共資金に関して、政府の側ではかなり圧迫されているようなところがありますので、テナントをハウジングアソシエーションから出してしまって、それを民間のほうに移転させようという動きが出てきています。これはロコスト・ホームオナシップ・スキムというものを通じて行っているわけですし、どこか別な場所に家を捜させるということですね。

1996年の法律ですけれども、ここではボランティア・パチス・グラントというのが導入されています。これは原則的には購入権と同じですけれども、もし住居を失った場合にオナに補償するというものです。このようなりストラが行われたせいで、ハウジングアソシエーションの賃貸料がかなり急速に上がりました。アソシエーションとしては民間の金融の問題に対処するために、余剰を生み出す努力をしなければならなくなりました。また、アソシエーションのテナントの多くは低所得者層で、その賃貸料を支払うために追加的な給付金というものをもらって賃貸料を払っているというようなことがあります。

また政府からのプレッシャとして、ハウジングアソシエーションに対して一番貧しいテナントに対して供給するよという圧力がありますので、新しい開発に関して、より貧困者の集中が起こってしまうのではないかと懸念がいまもたれています。子供の数が多くて所得を得ている人が少ないということになりますと、福祉に頼っているゲットーのようなものができてしまうのではないかと。また政府は民間の賃貸部門のりストラを行って、この民間による社会政策の提供ということも考えられます。そして、短期のリースで若い人、あるいは貧しい人たちに提供するという政策も出されています。

またより一般的なことですが、政府は住宅給付金を支給しておりまして、これは所得に基づいて供給されるもので、民間の賃貸部門での低所得者層に対して市場での賃貸料を払えるようにするものであります。ですからこのようなかたちで民間の賃貸住宅に居住している個人に対して給付金が支払われている。そのため、民間部門がこのようなかたちでソシヤルハウジングの提供を行う形できたのだと言われています。

そして1996年の法律は、地方自治体が自らホームレスの人たちに家を供給する責任

というものを軽減しています。何らかのかたちで、たとえば民間の賃貸部門に供給をするというようなことはしないといけませんけれど、長期のセキュリティがなくてはならないということではありません。政府の政策のドキュメントに明確に掲げられている目標ですが、公共の住宅、これはハウジングアソシエーション、あるいは自治体が持っている住宅ですが、長期のニーズのある人に対して提供されるべきであると。そしてセキュリティも提供すると、また市場価格、市場の賃貸料より低いレベルを提供する。しかしながら短期的に問題がある人たち、たとえば、失業していたり、まだしばらく仕事を得られないような人たちに対しては民間の賃貸部門でその家を供給され、住宅の給付金によって助けられながらそのような形で家を与えて行くということが言われています。問題は、どのテナントがそういう人たちで、どのテナントがそうでない人たちかというその区別の部分であります。また民間の賃貸部門によって提供されるものがいわゆる最低水準を満たしているかどうかということをはかりに確認するのかということがあります。

このリストラの大きな意味としましては、公共の投資を制限し、補助金を制限していくぶんかを民間部門に移行させようというねらいがあります。それによって保有の形態の境目をあいまいにしようという意図があります。つまり民間の家主がソシャルハウジングを提供したり、また逆にソシャルハウジングの部門が市場の家賃の住宅を提供したりというかたちです。

こういった変化がいろいろあるわけですが、それにも関わらず地方自治体がいまだにメインの住宅供給者となっておりまして、今後何年もこれは続くであろうと考えられます。まだやらなければならないリストラがかなりあります。



[ 質問者 1 ] イギリスの社会住宅は 20%程度に下がっているということですが、住宅ストック全体の中で、どの程度が好ましいと考えていますでしょうか。

[ ホワイトヘッド教授 ] 社会住宅のサイズとしては、唯一のこれだというものはないと思います。ご質問されている間に、私どもの新しい出版物で住宅の所有関係と住宅支出に関する国際比較をした本を見ていました。日本、アメリカ、カナダ、オーストラリア、ヨーロッパをカバーしているんです。ソーシャルハウジングを国ごとに見ますと少しづつ定義が違ってまいりますので、あまり正確ではないんですけど、平均を見ますと、これらの国々で 14% ということで、日本の 7% の約 2 倍になっております。一番低いのがアメリカでして、民間も含めて非常にフレキシブルなシステムを米国は持っていると思います。たくさんの方が自分の所得の 50% 以上を住宅に費やしているということがあります。この国は広大な土地を持っておりまして、所得に対する住宅の割合ということで見ますと、年間所得の 3 倍から 3.5 倍となっております。

日本ですと 6 倍ということになりますけれども、ですから日本におきましては住宅のコストというのは一般的にみてかなり高くなるということも理解できるわけですが、またエリア毎に非常にそのコストにバリエーションがあると思います。ただし低所得者の住宅も、東京には必要である。サビ的な仕事をそういう人たちがやっているかもしれませんけれども、そういう必要性というのもあると思います。ですからアメリカよりももっと公営住宅などのソーシャルハウジングを日本が必要とするのではないかと考えられるような理由というのはあると思います。

けれども一方で日本というのはアメリカが経験したような、公共部門での非常に悪い経験というのを経験されていないと思います。つまり日本のソーシャルセクターは人々が住みたいような住宅を提供していらっしゃる。全体として社会もそういう住宅に日本では満足している。アメリカでは、公共住宅は良くない、そんなものはないほうが良いというような人もいます。

それが重要なことであるのは、土地が非常に日本の場合には不足していて、人々が住宅は高いものだというふうに理解していて、そのために消費を押しさえるということです。ですからあまり質の良いソーシャルセクターの住宅を低い賃貸料で提供しないことも重要で、そうしないと人々は社会住宅に入るとそこから出たくないということが起きてしまいます。また住宅のシステムそのものが安定しているということが言えると思います。多くの方は長く一つの家に住んで、またその子供が住むというようなことがあると思います。ですから日本の場合には、そんなにソーシャルセクター、公共部門が大きく、住宅が大きくなっていくことは起こり得ないんです。ドイツ、フランスが日本と非常に似かよって比較の対照になるとは思いますけれども、両国の場合には 14%、15% と日本より 2 倍のレベルです。

私の言いたいことは、適切に人々に助けを与えられるとしたら、どのぐらいの人に助けを与えなければいけないのかを明確にしたい。それは所得の分配とか、相続とか、いろいろなことにかんけいしてくるのですが、7% 以上の方がもっと助けを必要とするのではないかと思いますけれども、それが必ずしもソーシャルハウジングによる助けではないと思います。

[ 質問者 2 ] 公営住宅の払い下げ政策について先生はどのように評価していますでしょうか。

[ ホワイトヘッド教授 ] いくつかの異なったかたちで、払い下げ政策というのはコストがかかったということがあります。経済的に見た場合にお金がかかったという点に関して申しますと、多くの人々が急にこの政策によって資産を増やすことができます。政府はただしこれを失敗とはみておりません。政府はこれを部分的な持ち分であったというふうを考え、その人たちの資産であり持ち家に移行するためのベネフィットというふうを考えております。政治的に見てもそのような世帯のグループに利益を提供するほうが望ましいということなんでしょう。保守党と労働党の中間にあって、投票をどちらへしようかとかと迷っている人たちがいたので提供するほうが良かったということです。政治的には非常に人気を得たといえますか、人々が評価したプログラムでありました。住宅を手に入れた150万世帯の人々の間でだけでなく、すべての人々がこれにより公共と民間のミックスが達成できたという意味で評価されています。

確かに、貧しい人たちが残っています。批判されていることの理由の一つとしては公共部門の中で、貧しい人たちを一局に集めるといったことがあるからです。確かに貧しい人の集中化をもたらします。といえますのも、より裕福な人たちは外へ行ってしまふからです。

ただし私が講演のなかでも話しましたように、その地域の中で保有の形態としては所有者が移ったわけですが、同じ居住者が、前から居住しているままで変わっているために、貧困の人ばかりはかたまらないで、よりミックスが促進された。保有の形態としてのミックスが促進されたということが言えるのではないのでしょうか。それを良いことだと認める人が多くなっています。

ただよくない部分もありまして、いくつかのエリアにあります高層のフラットなどを見ますと少しも売れていないところがあります。そうしますと、質の悪い公営住宅に貧しい人が集まります。そういう集中化が起こってくるわけです。そして、新しいテナントに提供される家としても、そういった品質の悪いものがより提供されることになってしまう。ですから、こういうストックのあるエリアを見ることと、セクタ - 全体を見ることは別個の問題としてみるべきではないでしょうか。

[ 質問者 3 ] イギリスは持ち家を政策としてさらに増やそうとしているのでしょうか、また、民間借家についてはどのように考えているのでしょうか。

クリスチーナ教授 イギリスの持ち家率は67%ですが、たとえばスペインなどはもっと高く78%。アイルランド、フィンランド、オーストラリアなども70%以上になっているはず。アメリカも65%ぐらいですので私どもとよく似ていると思います。イギリスが少し変わっているのは、急に低いところから高いところへある時移った。それは明らかに政府の政策によって効果をもたらされたんですけど、金融面での規制緩和ということが行われた結果として出てきています。

それによって多くの人々が持ち家を持つことになりました。この政策の基になっているのは人々が自分の持ち家を持つことは良いのではないかという考えにあるわけです。住宅というのは社会に属するものではなくて、その個人が所有するものであるべきではないかと。

したがって、個人がお金を出して持つべきものではないかということなんです。ですからこれは民主主義の概念の一部として存在するわけですが、自分の家を持ったほうが人々がそれに対して責任を持つのではないかと思われています。家を持つほうが良いのではないかという基本的な考え方というのが政府にありました。

ソ・シャルハウジング、公営住宅に対しては、いままでそういう考え方がなくて、また英国では住宅というのは、各住宅のユニットは人によって求めているのが違うと、ロケーションもその建物もその住宅のタイプも、たとえば私が求めるものと、皆さんが求めるものは違うので、政府が何か提供したとしても、人々が求めているものは必ずしも、ピットリと一致しないというような考えです。

民間の賃貸部門というのはそれほど早く民営化することができなかった。それを推進するためには持ち家の推進というものをせざるを得なかったんです。民間の賃貸部門というのは1914年以来コントロールされてきました。複雑なセキュリティと保有に関する規制がありました。民間の家主というのは税制面においても、あまり有利な待遇を受けておりませんでした。その民間の賃貸に対するア・テチュ・ドというのはあまり良くないと、家主もあまり良くないと。ですから政府もその態度というのをあまり早く変えていくことができなかったということがあります。

1988年以来この民間の賃貸部門というのは非常に低いレベルからかなり急速に伸びていきました。この増加は不況によって家を売ることのできない持ち家を持った人からきた増加です。ですからかなり質の良い家で、普通の人たちによって家が所有されていた。ですからこの民間の賃貸部門というのはそのイメージをいま変えつつあります。この持ち家が少し減ったとしても、民間の賃貸でその差が埋められたとしたら、政府はそんなに懸念は持たないと思います。実際どうなっているかと言いますと、持ち家は67%、あるいは70%のレベルにとどまって、それほどは増えないことです。まあ、私の考えとしては、長期的にはたとえば20年ぐらいの間にはいまの公営の住宅というのが、半分ぐらいはおそらく民間のものに変わってくるのではないかと思います。ですから20年後を見ますと、所有の形態としましては65から70%が持ち家、20%が民間の賃貸で10%がソ・シャルハウジングということになると思います。