

## 書評 戦後住宅政策の検証

本間義人著、2004年3月発行、信山社、376ページ、4900円(税別)

住宅政策は、国民が適切な住居費負担で適切な水準の住宅に居住することを目標としており、福祉国家を実現する上で最も重要な政策のひとつである。しかし、現在の日本は、2000年までの建設白書では住宅政策について数十ページで解説されていたにもかかわらず、2002年国土交通白書では357ページのうち6ページ半で記述されていることが端的に示すように、住宅政策が風前の灯にある。

確かに、現在の日本の住宅数は、世帯数を13%も上回る十分な戸数がある。政府は、これまでのような公的主体による直接的な住宅供給等は不要であり、これからの住宅政策は民間の市場を重視し、公的主体は民間企業の支援を行い、最低限のセイフティネットの再構築を行うとしている。しかし、現在の住宅政策で、生活の基本であり、生活保障のもっとも重要な柱である住居の保障ができるのであろうか。著者は、住宅・居住環境の整備や居住の安定を図るための住宅政策の展開が高齢社会を迎えた今日こそ求められおり、そのためには住宅基本法の制定が必要であるとしている。そして、戦前、戦後の住宅政策を丹念にレビューしてこれまでの住宅政策の検証を行い、今後の住宅政策を進める上での基本とするべき住宅基本法の具体的内容をこれまでの歴史的経緯を踏まえて提示している。

戦前の住宅政策は、戦後の住宅政策の原型をほぼ制度的には揃えている。1918年の小住宅改良要綱の中で提案された公益住宅制度は、公営住宅の原型になるもので、地方公共団体、公益団体が低中所得者向けの賃貸住宅を建設する際に大蔵省資金部の低利(4.2%)資金を融資した。1932年までの14年間にこの制度により4万6千戸の公益住宅が建設された。1921年住宅組合法は、持ち家に対する低利融資を可能とし、7人以上の組合員で構成される住宅組合に大蔵省資金部が都道府県を通じて低利融資を行い、1938年までに3万5千戸に融資をおこなった。1921年の賃貸住宅を一団地として供給する住宅会社法案は、緊縮財政下で不成立になったが、関東大震災の義捐金を元に1924年に同潤会が設立され、1941年までに2500戸のRC造賃貸集合住宅建設等をおこない、この住宅ストックは新設された住宅営団に引き継がれた。

ちなみに、別の資料によれば、住宅営団に引き継がれた賃貸住宅はアパートメント114棟、約2700戸、木造住宅1033棟、約3600戸であり、同潤会が18年間に建設した住宅戸数は分譲住宅を含めると1万2千戸であった。住宅営団は、最盛期には職員数が5000名余り、閉鎖時点までの新築住宅は16万5千戸、閉鎖時点での賃貸住宅の管理戸数は6万戸余りであった。

戦後の住宅政策は、1945年終戦直後の9月に羅災都市応急簡易住宅建設要綱で30万戸の越冬住宅を2分の1国庫補助で地方自治体等(最も建設実績が多かったのは1946年末

に解散した住宅営団)に建設させようとしたことから始まった。臨時建設制限令で建材等の規制をおこなったものの十分な住宅建設ができず、1950年に住宅金融をおこなうための住宅金融公庫法、1951年に国庫の建設費補助による公営住宅法が成立、1955年に集合住宅の大量建設をおこなうために日本住宅公団が設立された。

高度経済成長を経て日本経済は復活をとげ、住宅建設も飛躍的に増加したが、1980年代後半のバブル経済で、地価が高騰して公的住宅供給主体は賃貸住宅も分譲住宅も政策目的を達成できなくなった。中堅所得者向けの公団分譲住宅は1993年には平均価格が4750万円となり、大阪府住宅供給公社の泉北ニュータウンの戸建て分譲は6300万円に最高倍率が2300倍となったが、もはや庶民のものではなくなった。バブルで高騰した時期に購入した長期末利用地が負担になり公的住宅供給主体は経営が行き詰まり、整理・合理化されることとなった。

都市公団は、1955年の日本住宅公団設立以来、2001年度までに110万戸(賃貸82万戸、分譲28万戸)の住宅を建設して、76万戸の賃貸住宅を現在は管理している。公団は1970年代後半に長期末利用地の問題が指摘されてきたが、バブル崩壊後の1989年から95年にかけて毎年200~300haの土地を購入し、現に所有している7300haのうちで3400haが未造成あるいは基本方針未決定地区である。2000年度の地価下落による含み損は3700億円となり公団財政を悪化させる原因となっている。

住宅金融公庫は、日本の住宅ストックの30%あまりに低利融資をおこなってきたが、1990年代後半には年間5000億円台に増大した利子補給金を削減し、民間住宅金融に業務をゆだねて、証券化等の支援業務をすることとなった。

公営住宅は、1951年以降に建設を開始して全国に217万戸(東京26万戸、大阪24万戸等)となっていて、全国の住宅ストックの約5%を占めているが、イギリスの公営住宅数が、かつては全住宅の30%を占め、居住者への払い下げ等で減少後の現在でも約14%を占めているのと比較してまだまだ少なく、住宅困窮世帯の解消のためには公営住宅数を増やすことが必要であると著者はしている。東京都はバブルのさなかに住宅基本条例を制定して住宅マスタープランの策定をしたが、都政白書とも言うべき『都政2002年』の全442ページのうち都営住宅について触れられているのはわずか半ページとなり、公営住宅政策が後退している。

今後の住宅政策は、市場重視、ストック重視とされ、2003年6月に経団連は住宅政策の提言の中で住宅投資の増加、循環型住宅市場を求め、官民協力による「住宅・街づくり基本法」の制定を提案した。住宅以外の公共事業については社会資本整備重点計画法が制定されて公共事業長期計画が一本化され、住宅建設計画法の見直しが必要となっている。住宅政策の基本となる法律を作る時期にあり、これまで戦前、戦後を通じて成立はしなかったものの何回も検討されてきた住宅基本法のレビューをおこなって、住居基準、住居監督、住居費負担、住宅供給の内容を備えた住宅法の制定を提言している。

本書は戦後の公庫、公営、公団、公社の業務実態についてデータにもとづいて分析し、大幅な住宅政策の変更がなぜ行なわれたのか丹念に検証している。住宅政策に関心を持っている研究者、実務家に一読を勧めたい。(住宅問題研究家 海老塚良吉)