

## 書評 マルチハウジング論 住宅政策の転回

住田昌二著、2003年11月発行、ミネルヴァ書房、261ページ、3800円（税別）

高度経済成長が始まる1955年以降に展開された3本柱といわれる公庫、公営、公団の戦後住宅政策は、1990年代には行き詰まり、新しい住宅政策の再構築が現在進められている。本書は、1990年代終わりから2000年代初めにかけて執筆された論文を主としてまとめ、これまでの住宅政策を丹念にレビューして、マスハウジング・システムからマルチハウジング・システムへの転換の必然性と可能性を論考している。

第1章は、日本の住宅政策の萌芽から始まり、戦後50年の住宅政策を概観している。そして、1995年の住宅地審議会答申は、事実上のマルチハウジング政策の終結宣言であるとし、2000年の答申は、21世紀に向けた住宅政策の方向として、住宅需要の地域的多様化、分散化を踏まえ、住宅市場の重層的整備にねらいをおいた「マルチハウジング政策」（全方位住宅政策）の構築を示唆したものであるとしている。

第2章は欧米の住宅政策の歴史を文献レビューや住宅事情のデータ比較により考察している。欧米先進諸国では19世紀の大都市の住宅は大部分が民間借家であったが、20世紀には、持ち家と社会住宅（公共が支援する低所得者向け住宅）が台頭している。経済的には豊かな国であるにもかかわらず持ち家率の低いドイツとフランス等は社会住宅のシステムが発達して、テニユア（住宅所有形態）にかかわらずに一定の居住水準を達成している。イギリスは1980年には全住宅の3分の1が公営住宅であったが官僚主義的な管理や財政的な問題が深刻となって急減した。欧米では社会住宅への直接的な支援が減少し、1960年代後半から70年代にかけて低所得者に対する家賃補助、住宅手当が一般化している。しかし、日本では民間借家の居住水準が現在でもまだ低く、家賃補助制度の導入は家賃インフレ等の問題があり、時期尚早であるとしている。

第3章以降は、各論的に、ニュータウン政策、住環境整備政策、自治体住宅計画、公営住宅政策、住宅供給公社等がレビューされている。千里ニュータウンは膨大な住宅需要と地価上昇による開発利益を背景として、わずか10年間で15万人の都市を経済的には成功裏に建設できた。公共施設が整備され空間的には豊かな街となったが、同一階層の居住者が地域的に集住する単調な街となり、今後は多様な世帯が混住する住民参加の持続的なまちづくり、小規模の分散開発が求められるとしている。区画整理事業、再開発事業は今日では適用に限界があり、街区単位の取り組みが必要で、住民協議会に法人格を与えて共同化、協調化事業を進めることを提案している。自治体は地域の特質をふまえて独自の住宅計画を立案するべきであり、HOPE計画のように国は地域の独自性を重視した支援をするべきとしている。

これまでの公営、公団、公社の賃貸住宅ストックについては、将来的には都道府県の

地方住宅供給公社が一元的に管理をすることを提案している。そして公団の組織については、現在の支社を単位に地域ごとに独立した組織として、住宅管理等からは離れて、密集事業などの市街地環境作りに専念するべきとしている。住宅金融公庫については、アメリカの不動産証券化、その保障業務を手本にして現在の改革が進んでいることに対して、アメリカの経験からこれまでの利子補給による財政支援以上の財政負担となるリスクがあることを指摘し、ヨーロッパのどの国もこのような金融制度を採用していないことを紹介している。そして公庫は住宅の質の向上や住環境の向上に寄与する住宅融資を行うべきとしている。

21世紀は流動型社会となり、これまでのような終身雇用ではなく、頻繁な職業移動が行われて、住み替えが増加すると予想され、中古住宅市場の活性化やリアルターのよような専門職能の育成、不動産取引税の見直しが必要である。また、高齢社会となって、とりわけ後期高齢者世帯の増大に伴い、住宅リフォームや地域社会の支援ネットワークが必要とされる。また、都市と農村の共生関係を作り出し、エコツーリズムなどが盛んになるだろうと予測している。そのような流れにあるものとして、補論では家族の信頼、地域社会への参加、余暇時間の充実などの新しい価値観に通じているコーポラティブ住宅について、日本でのこれまでの歴史と今後をまとめている。

本書は、日本の戦後住宅政策を長年研究し、海外の住宅政策研究にも通じているハウジング研究の第一人者による本格的な研究論文である。今後の住宅政策を考えている住宅行政の担当者やハウジングにかかわる専門家・研究者等に、じっくりとお読みいただくこと推薦する。

( 都市基盤整備公団総合研究所技術センター 海老塚良吉 )