特集

住宅

神戸大学
発達科学部教授
平山 洋介

大妻女子大学
社会情報学部教授
松本 暢子

対談 住宅の今をどう読むか

日本の住宅事情の現状

松本　ここ10年ぐらい、住宅政策あるいは住宅事情の転換期と言われています。こうした状況の背景には、少子高齢化における家族構成の変化、あるいは経済環境の変化などが挙げられますが、平山さんは最近の住宅事情を、どのように見ていらっしゃいますか。

平山　日本がつくってきた住宅システムは90年代に転換期に入ったと思います。

一つめに、住宅の数が充足し、空き家率が12%を超えたということが重要です。戦後から70年代後半まで続いていた住宅不足が解消したにもかかわらず、住宅供給は一向に衰えませんでした。しかし、人口減少が始まるなかで、住宅需要の総量が減少することは確実で、この状況をどのように見たらよいかという問題があります。

二つめは、経済成長の確実さを見込めないなかで、住宅システムをどのように組み立てるのかという問題です。日本の住宅システムは住宅所有の拡大を促し、それによって社会・経済を安定させるという仕組みを作ってきました。あるいは社会安定と経済成長という条件が持家セクターの拡張を支えていました。しかし、キャピタルゲインが期待できなくなった現状において、住宅所有を基軸とするシステムがどのように変化するのかを見ておく必要がります。

三つめは、住宅の「梯子」、あるいは「住宅双六」がどうなるのかという点です。日本の住宅システムはライフコースの設計に密接に関係しています。若いときにアパートに住み、結婚して公団住宅とか社宅に入り、それからマンションを買って、キャピタルゲインを踏み台にして一戸建て住宅に移る、といった「住宅双六」のパターンがありました。しかし、世帯形成の構造が多様化し、経済の確実さが低下するなかで、「梯子」はぐらつき始め、ライフコースの設計と住宅の関係が見えにくくなっています。

戦後の住宅システムとその変化

平山　戦後日本の住宅システムを構築するうえで、政府は大きな役割をはたしました。住宅研究者はヨーロッパの福祉国家に比べて日本は住宅政策をきちんとやってこなかったという批判を展開してきました。公共住宅セクターを育てず、住宅に関わる普遍的な市民権を認めず、ヨーロッパ型の住宅政策を実施しなかった、ということです。しかし、日本とヨーロッパの住宅システムはそもそもタイプが違うのではないかという議論が不十分であった思います。日本の政府は中間層の持家取得に集中的に資源を振り向け、「そこに向かって梯子を登ってください」という政策を進めました。「梯子」を組み立てる住宅政策を補強したのが企業社会でした。会社が社員に社宅を供給したり、家賃を補助したり、あるいは住宅購入の資金を貸し付ける、といったシステムがありました。欧米へのキャッチアップを目指した日本では、欧米をお手本とする傾向があったわけですが、欧米と日本における住宅システムの差異を見る必要があります。近代化の過程は単一のモデルではなく、複数のモデルを生み出します。

松本　今では、この3本柱がほとんど見られなくなってきていますね。

平山　政府は住宅の市場化に向けて政策方針を大胆に転換しましたね。

かつては住宅に対する政府介入の根拠説明は簡単に成立しました。住宅の数が足りない、とても狭い、という状況でしたから、政府が住宅供給を後押しすることに広範な合意がありました。政策内容に関しては、持家一辺倒に反対とか、賛成とか、論争がありましたが、政府の役割の重要性については誰も疑っていなかった。「とにかく住宅をたくさん作ろう」「もっと広い住宅を作ろう」「そのために政府が働くべきだ」という点ではみんなが納得していました。

ところが、現在では住宅政策の根拠がぐらついています。空き家率が12%を超えたときに、税金を使って住宅を作る必要があるのかという疑問がありえるでしょう。また、重要なことは、住宅に

関わるニーズが分裂し、多様化していることです。政策というのは均質かつ大量の問題を扱うときに根拠が安定します。かつてはマスハウジングの必要性が住宅政策の展開を要請しました。しかし、現在では、これから住宅を買おうかなと思っている世帯、借家のままで暮らそうと考えている世帯、ポストバブルのデフレで住宅資産が目減りしてしまった世帯、若い世帯、高齢者、子育ての世帯、それぞれ住宅に対する意識が異なります。そうなってくると集権的な政策の根拠は見えにくくなってしまいます。

しかし、だからといって、なんでもかんでも市場に任せるという政策は危険です。そこから利益を得る人と、市場からはじき出される人が分裂してしまいます。

松本　みんなが同じ住宅政策を求めているときは、「こういう住宅を建てましょう」「住宅地をつくりましょう」と言えばよかったのですが、今は必ずしもそうではありません。昔はベッドタウンとしてニュータウンをつくることにだれも文句を言いませんでした。むしろ、子育てのためにニュータウンに住むことにみんな納得していて、個別に問題があったにしても、大きな反対意見はなく、移り住んでそこでのライフスタイルを受け入れてきました。しかし、今「ニュータウンをつくりましょう」と言ったら、賛否両論でしょうね。

政策として、画一的な住宅や住宅地像をめざすやり方は不可能となっているのではないでしょうか。そのため、政府としてやるべきことが見えにくくなっていることもあり「住宅政策を基礎自治体の主導で行いなさい」となるのでしょう。

また、政策の中身を見ても、人々が求めるものが多様になっていることから総花的です。それなのに、住宅取得行動の主流を成す「住宅双六」から外れた人たちは非常に厳しい選択を迫られています。あるいは、選択自体できないという状況すら出てきているように感じます。

住宅政策においては今後、アメリカ型、イギリス型と単純化した諸外国のモデルと比較するのではなく、日本の現状を把握した具体的な政策――例えば、家賃補助や所得再分配の問題など――が求められるでしょう。それでも「そんなのは話にならない」と言っていた時代に比べ、住宅政策に対する考え方が少し変わってきたと感じています。

ライフスタイルの多様化により個人で選択する時代へ

平山　これまでの政府は中間層の持家を増やし、それによって社会をどうやってまとめ上げるか、ということに焦点を合わせていました。それに比べると、今は、「選択の時代」に入ったということがよく言われます。政府の政策文書も個人の選択とか、私的な消費を強調していますね。

しかし、こうした個人の選択に委ねるシステムは、その選択の自由を享受できる人と、享受できない人を生み出します。個人で選択することは、楽しそうに見える一方で、リスクはすべて自分で負うことになりますから、結構大変な話になります。

松本　高齢者のなかでも「住宅双六」に乗って、最後に一戸建てを持った人は、それはそれで幸せかもしれません。しかし、調査報告等を見ると、高齢者が老朽度の高い住宅に住んでいる割合が高く、最近話題のリフォーム詐欺をはじめ、住宅のバリアフリー化やそこでの介護の問題などの課題があります。さらに、「住宅の梯子」に上り損ねた人も心配です。まして、個人の選択に委ねるシステムでは、多様なニーズに対してどこまで選択肢が用意されるのか、疑問です。

平山　人口が減る、経済の先行きは不透明、高齢化がいっそう進むというなかでライフスタイルの多様化、個人化、個別化を進める方向性が強調されています。年金、保険、医療、住宅などをすべて市場化していくということですね。学生さんたちと話をしていると、若い人たちは選択肢が増えることを歓迎しているような側面もあります。個人の選択に付随するリスクのことを想像できているのかなとちょっと心配になります。個人が選択するシステムというのは社会的にまあまあ支持されているのでしょうか。

松本　そのような気がしますね。選べるということに非常によいイメージがあり、漠然とした期待

感があるようです。選べない方が多数派になる可能性も無視できないのに、自分が選べない側になるとは思っていないのでしょうね。

平山　戦後型の住宅システムは人生設計を社会的に準備してしまうという側面をもっていました。これからは自分で選択して自分の「梯子」を組み立てなければなりません。しかし、自力の「梯子」というのは本当に楽しいのでしょうか。ある程度は決まっていて、社会的にリスクをシェアするというのが気楽、という面があるのではないかと思います。もちろん社会がリスクを負担する余裕がなくなったということでしょうけど。

いろいろなことを自分で選ぶ、というのは面倒でもあります。たとえば貯蓄しようかなというときに、昔だったら定期預金くらいしか思いつかなかったのが、金利がゼロになって、さまざまな金融商品が出てきて、それぞれの商品のことをいちいち調べないといけない。自己決定で人生を設計していく社会はタフな人には楽しいかもしれませんが、多くの人にとっては実は選択の幅はそんなに広くないし、面倒が増えるだけで、選択に安心感がともなわない。

松本　例えば、スウェーデンでは本人の選択により、看護のスタイルや住宅などを決めます。日本の場合はスウェーデンと異なり、周りの人や行政の仕組みの中で、みんなが相談してよりよい方法を決定することが多いようです。

今後、スウェーデンのような自己決定のシステムを日本の住宅選びに取り入れることは、特別な教育のないままでは難しいと思います。実際、だれもが公平に選べる準備はまだできていないように思います。例えば、賃貸住宅を借りる場合にしても、住宅を選ぶための情報はそろっているものの、それが公平に提供されているとはいえず、選択する側の主体性が低いこともあって、とても心配です。

資産としての住宅

平山　住宅システムに関わるもう一つの大きな変化は住宅ストックが大量に蓄積され、その資産としての側面がどうなるのか、という論点が出てくることです。

数は多くはありませんが、２戸目の住宅を持っている世帯が全体の７～８％で、その多くを高齢者が占めます。年金がどうなるか分からない、貯蓄に利子がつかない、金融資産の先行きは不透明ということで、家賃収入を得て高齢期の暮らしを支えようという世帯が出てくるかもしれません。そういうことができる世帯は一部に限られますが。欧米では「バイ・トゥ・レント」、つまり買って貸し出す住宅の市場が拡大しています。日本でも住宅のハウツー本なんかでは、キャピタルゲインは期待できないけど、貸せる住宅を買え、みたいな話が増えています。

また、これから住宅の相続が確実に増えます。親の持家率が高く、少子化が進んでいるため、住宅を相続する人が増える。こうした住宅資産の継承に関連して、住宅の不平等は複雑になるでしょうね。一方では、親も子も賃貸というパターンがある。しかし、他方では、夫婦の両方の親が持家で、自分でも住宅を持っていて、というようなたくさんの住宅を所有する家族がある。そこには住宅過剰の時代が反映しています。住宅の不平等が世代を超えて固定し、あるいは拡大する可能性があります。個人と市場といいながら、実は家族と資産を回路とした不平等が拡大するのではないかと思います。ポストモダンの時代におけるプレモダンといった感じです。

松本　たしかに日本にも複数の住宅を所有するグループがいます。政府もそのあたりを懸念しているのか、「住宅・土地統計調査」では個人の資産を把握しようと工夫しています。

しかし、住宅の需要が減少していく中で、住宅を資産として維持できる人たちは、ある意味で特殊なグループで、いいところに住宅を持った一部の人たちです。実際、売れないために仕方なく複数所有している、所有しているだけでお金がかかって困るという話をよく聞きます。

平山　イギリスあたりの住宅政策を見ていると、住宅資産を持たせて社会を安定させようというアセット重視の政策に重点が移っているわけです

が、アセット重視という点では東アジアの住宅政策が先行している、というような論調もみられます。

住宅資産の論点も含めて、住宅事情はどんどん複雑になっていくでしょうね。なんでもかんでも「多様」と言ってしまうのは便利なわけですが、しかし社会全体として住宅に関してどういう目標を設定するのか、という点が見えにくいですね。「20年後はこうあるべきだ」というような話しがなかなかできない。多様だから仕方ないということでいいのかどうか、社会目標は不要になったのかどうか、もう少し慎重に議論すべきだと思います。

松本　政策とは、合意のとれた目標像があり、それを実現していくためのものです。しかし、今の住宅政策は、想定以外の事柄が出てくると慌てて対処する。そのようなことが積み重なり、結果として目標とは違った方向に進んでいるように感じます。20年後なり、50年後なりの合意のとれた姿があり、みんなで目標に向かっていくべきですが、共通した目標がみえなくなっています。家族構成にしても多様なものになってきていますから、求める住宅がわかりにくいのも当然です。

平山　多様な家族の多様なニーズということが強調されます。高齢者の住宅をどうするか、マンションの建て替えをどうするか、バリアフリーをどうするか、まちづくりをどうするか、いくらでも課題はあります。しかし、そういう課題を次から次へと取り上げていく政策が全体として何を目指しているのかが見えない。個人それぞれにニーズなり目標なりがあって、ということで社会目標をどこに設定するのかという発想自体がもう古いのでしょうか。

松本　確かに、政府、あるいは社会の動きは、個人が自分の目標をつくり、それを可能にする状況をつくることを求められていると感じます。

アジア型住宅システムの特徴

平山　世代別に住宅事情を分析してみると、団塊世代までとそれ以降で大きな差異があります。団塊世代の多くの人たちはバブルのピークまでに住宅を取得して、バブル崩壊後の住宅資産のデフレもそれほど大きくはない。そもそも団塊世代が1980年代前半に大量の住宅を買ったことがバブルの要因の一つと推測されます。バブル破綻で住宅資産の価値が急落したわけですが、その被害は団塊の次の世代に集中しています。バブルのピークに持家市場に入った世代です。「住宅双六」のパターンは世代によって大きく異なるようになってきました。

住宅事情の分析はかつては社会階層を指標として行うのが一般的でした。その重要性は変わりませんが、それに加えて世代という指標が大切になるだろうと思います。

松本　おっしゃるとおりですね。

平山　日本は欧米へのキャッチアップを目指しました。しかし、日本の住宅システムは欧米とはまったく異なりますし、「優れたモデル」に追い付くという発想ではなくて、世界には複数の型のシステムがあるということを見ておく必要があります。

欧米との比較では、日本を含む東アジアの住宅政策は中間層を重視し、それを経済開発と社会安定に関連づけるということが特色です。また住宅建設の量が大きく、マクロ経済のなかで大きな位置を占めることが東アジアの特徴になっています。あるいは市民革命を経ていない東アジアでは政府のトップダウンによって住宅システムの設計が進んだということもあります。

国際学界では西洋と東アジアの住宅システムの比較分析が進み始めました。どちらが優れているかということではなく、住宅システムの近代化には複数のパターンがありえるという見方が出ていて、かつての普遍モデルとは異なる認識方法が発達しつつあります。

しかし、住宅事情は今でも日本よりヨーロッパの方がいいように感じますけどね。

松本　生活感など、総合的に見てですか。

平山　とくにコストですね。東アジアの住宅コストはやっぱり高いですね。かつては日本の住宅が極端に高いという状況がありました。しかし、最近では香港あたりの住宅コストがものすごく高い。住宅コストの高さは東アジアの特徴ですね。住宅

建設を経済開発に直結させるというシステムに原因があると思います。

松本　中間層を中心としたアジア型の住宅システムは、ある程度は成果を上げたのかもしれません。しかし、中間層がどこかへ行ってしまった日本の現状では、もはやアジア的国家トップダウン型では立ち行かなくなると私は考えています。トップダウンで行うべきものと、そうでないものとの仕分けをすべきです。国の責任でやる部分と自治体の責任でやる部分の役割分担や、あるいは福祉やまちづくりとの連携で総合的に対応する部分でどうするのか、そして住民や民間の知恵や力をいかに活用すべきかといったことが、今の日本ではうまく仕分けができていないと思います。

住宅政策と公営住宅

平山　中間層重視で国家主導というモデルが日本では曲がり角に来て、個人と市場を強調する方向が現れている、ということだろうと思います。そこで、論点となるのは、東アジア型のモデルとアングロサクソンのネオリベラルのモデルが交差するとき、どういう住宅システムが生まれるのか、という問題です。この点の分析はこれから大切なテーマになるだろうと感じます。

住宅政策の分権と集権をどうするかは重要な論点ですね。いまは分権を進めるということになっていて、それぞれの地域でそれぞれの事情に応じた住宅政策を作るのはいいことだ、という議論が主流です。しかし、公営住宅のように生活の最低保障に関わる施策の分権化には慎重であるべきです。

少し前にある自治体の公営住宅の研究会に参加したとき、自治体が公営住宅をほとんど憎悪している、といってもいいような状況を感じました。公営住宅の入居者には福祉の費用がかかり、彼らは税収源にはならず、おまけに選挙の時は首長の対立候補に投票する。自治体にとって公営住宅を建てて所有することは負担でしかない。自治体というのは、税金を払ってくれて、首長に投票してくれて、という有権者・納税者の利益をやっぱり重視します。公営住宅を建てたいという自治体は稀です。

ですから、暮らしの保障に関わり、地方では積極的にできない施策については、国が手がけるべきです。なんでもかんでも分権すればいいという大雑把な話は危険で、分権と集権をきちんと仕分けしないといけない。ナショナル・ミニマムという考え方を簡単に放棄してしまっていいとは思えません。

松本　国としてはすべて分権したいという議論がありそうですね。

平山　そうなったら、自治体は公営住宅の売却を考え出すでしょうね。実際、そういう研究を始めている自治体もあります。公営住宅を処分して、財政負担を減らし、福祉コストのかかる人は隣の自治体に行ってくださいという政策を考える自治体が増えるでしょうね。建て替えに絡めて公営住宅の敷地の一部をディベロッパーに売る、という事例はすでに増えています。

松本　地方自治体は、指定管理者制度を利用して民間に、家賃の取り立てから入居管理、場合によっては入居状況のチェックなど、管理運営を代行してもらうケースが増えています。また、定期借家制度で入居者を入れ替えるなど、指定管理者を介することで、これまで行使しにくかったことも効率的に管理できると考えているようです。

一方、公営住宅についてですが、実際に売却することになれば、住民は今後がどうなるのかということを懸念します。選択肢を出すから自分で選びなさいと言われても、その選択肢のみ大きくクローズアップされる危険性があり、またセーフティーネットという言葉でごまかされる気もします。

平山　セーフティーネットの政策というのは、要するに、市場での勝つか負けるかというシステムを前提にしていて、負ける人がいるのは仕方がない、という発想にもとづいています。また、政府の文書を見ても、セーフティーネットという言葉を使っているだけで、具体施策は公営住宅の活用といった程度のことでしかなく、その中身はよく分からない。

松本　本来、市場ではうまくいかない部分が存在

するのでそこへの公的介入だったはずですが、すべてを市場に委ねればうまくいくと勘違いしているように思います。たとえば、これまでの政策の枠組みでいうと、単身者は住宅政策の外でしたが、これだけ単身者が増えてくると、無視することはできない。とはいえ、単身者に対して住宅政策として何をすべきかわからないのが実情ではないでしょうか。例えば、マンションを購入する単身者が増えていますが、何十年後も一人で古いマンションに暮らしているとすれば、高齢者支援などの必要性が生じるし、そのほかにも市場では解決できない問題がでてきます。

政策の中では、こうした単身者の問題をどう位置づけるか、今まで考えたことがありませんでした。これからは家族単位や世帯の枠組みで考えるのではなく、個人単位で――個人を念頭に入れ――組み立て直す必要性を感じています。

やはり日本も北欧やヨーロッパのように、それぞれの世帯にあった住宅支援を考える時期にきているのではないでしょうか。

平山　住宅のニーズは多様でいろいろある。しかし、それぞれのニーズが社会的な声になっていません。単身者は増えていて、彼らの住宅事情は安定していない。しかし、その声は出てこない。かつて鳩山内閣のときは住宅問題は政治課題でした。そこから住宅公団が設立されました。住宅政策を重視しないと選挙に勝てないという状況がありました。今では住宅問題は政治の場面からほとんど消えています。個人と市場ということになってくると、住宅の脱社会化、脱政治化がもっと進みますね。

都心部と郊外の課題

松本　住宅に関しては、場所ごとにいろいろな問題が出てきています。最近は利便性の高い都心には、ごく一部の人のための超高層の高家賃、あるいは高額の分譲住宅が供給されています。こうした住宅に新しく住む人たちはそれでいいかもしれませんが、都心の古くからの住宅地に住んでいる人にとっては非常に住みにくい、場合によっては追い出されてしまう状況が生じています。

平山　先日、タワーマンションを調べる機会があって、従来にはなかったタイプの都市住宅が出現しているなと感じました。たとえば、あるプロジェクトでは各住戸に入るまでにＩＣカードのオートロックが４カ所あります。マンションの玄関、エレベーター・ホールにオートロックがあり、エレベーターを動かすのにＩＣカードが必要で、エレベーターを降りるとまたオートロック。セキュリティを過剰に重視するライフスタイルです。

タワーマンションは、100年は維持できると言われていますが、本当でしょうか。100年後に建て替えが必要になったらどうするのでしょうか。

松本　果たして、人々がずっと住み続けられるのか、管理はどうなるのかということですね。

賃貸マンションは、管理会社が責任を持って再開発すると思いますが、分譲マンションになるとどうでしょうか。戦後、建てた団地が最低居住水準未満になり、建て替えの問題が出てきていますが、100年後は今の高級マンションもそのような問題に直面するでしょう。

平山　建て替えのために住民全員の合意をとることは不可能に近いので、再開発などを適用することもありえるでしょうね。

松本　建て替えの問題や住宅需要の縮小などを予測できたにもかかわらず、住宅供給を続ける合理性のなさに疑問をいだきます。

平山　都市再生法に関連して多数の住宅を建てたのは、不良債権対策でした。政府は1970年代から景気対策に住宅政策を使うようになりましたが、都市再生では短期的な経済目的のために都市を大規模に改造してしまったなと感じます。不良債権を処理するための施策が新たなツケを生んだのではないでしょうか。

住宅が少なくとも戸数の上では余っているのに、大量の住宅を建てたものですから、不便な場所では住宅のデフレが加速しました。バブルの時に郊外にマンションを買った世帯はその資産価値の暴落に直面しています。地方都市ではマンションの値段がものすごく下落し、１棟の中に数人しか住んでいないというような事例さえ発生してい

ます。住宅を建てすぎると、市場価値を持たないストックが増える、という関係が生じています。

松本　今後、郊外はどのようになっていくのでしょうか。住民が高齢化したときにかかる社会サービスなどのコストを考えると無駄が多く、たくさんの問題が出てくることが予想されます。

すでに郊外の自治体の中には、下水道や道路整備を見直し、市街化の可能性のないところの開発をとりやめるなど、縮小の動きにあります。こうしたことはきちんと告知すべきですし、住宅を買う側も住宅選択の中でしっかりと考えていかなければならない問題ですね。

ニュータウン、再生へのとりくみ

松本　1960年代から70年代にかけて、戦後の住宅地を象徴するニュータウンの居住者の中心は、高度経済成長を支えたサラリーマン世帯で、妻は家で子育てをする専業主婦でした。しかし、時代とともにライフスタイルが変化し、自分の住んでいる家や老後を考えてＮＰＯを設立したり、団地の建て替えなどをしながら、より住みやすい住宅を手に入れられないか検討したり、あるいはそれらをサポートするＮＰＯがつくられるなどの動きが出ています。このように、当時、ニュータウンに移り住んできた人たちは、少しずつ個別の解答を模索しているように感じます。

平山　ある郊外の団地の話ですが、そこは値段がどんどん下がり、今は400万円ぐらいになってしまいました。そうなると、スラム化したら大変だ、建て替えをどうするかという話になりがちです。しかし、調べてみると、値段が下がったので、団地内に２戸目を買ってそこに高齢の親を呼び寄せるとか、２戸目に高校生の息子を住まわせるとか、面白い住まい方が形成されていました。また値段が下がったので、若い世帯が入居してきて、団地の高齢化の歯止めになっています。価格の低下がスラム化のサインになっていることはありますが、そういうケースばかりではありません。なんでもかんでも建て替えようというのではなく、値段が安いことはそれを買おうという人にとっては良い話ですから、ストックを修繕しながら団地を維持していく、という方向性もありえると思います。

松本　ニュータウンで特徴的なのは、高学歴で、専業主婦率が高いことです。その人たちが集まって何かをしようとしたときのエネルギーはものすごく大きい。介護や環境問題をはじめとした市民活動からコミュニティ・ビジネスまで、一生懸命やろうとする人たちがいて、そこにこれから団塊の世代の男性がリタイア後に入ってきます。利益追求の世の中とは関係のない社会ができるかもしれません。その社会が未来像かどうかはわかりませんが、新しいかたちを暗示しているような気がします。

そのほかにも、専業主婦が集まり、お金を集めて債権を発行して、自分たちで土地を借りて、お年寄りのための賃貸住宅――グループハウス――をつくっている例もあります。こうしたエネルギーは、もしかしたら住宅政策の突破口になり得る動きかもしれません。こうしたマーケットチョイスではない選択が増えていくべきであり、そのためにも非営利の住宅供給や住宅地づくりが必要だと思っています。

平山　新しいグループが出てきているわけですね。住宅やコミュニティに関わる次の変化も、ニュータウンからあらわれるかもしれないですね。

これからの「まちづくり」

松本　ところで最近は、住宅そのものよりも、周辺にマンションが建つと苦情が出るなど、住環境に関するクレームが多いですね。そうなると、住環境に対する政策を住宅政策に位置づけざる得なくなっていますし、当然の成り行きと思います。

住宅そのものについては、「住宅・土地統計調査」の結果では満足度は高いようですし。

平山　市街地では住環境の空間的なパターンが安定していない、という問題があります。戦後は郊外の住宅地とか、団地とか、新規開発の住宅地ではある種の空間のパターンが形成されました。しかし、郊外が膨張する時代が終わり、町なかに

住む人が増えるとなると、市街地の空間をどのように構想するのかが課題になります。それは町によって違うものになっていくような気がしますが。

松本　町によって全然違う風景になると思います。これからのまちづくりについては、「それぞれの地域で町の像をつくっていきましょう」というのが模範的な回答ですが、実は何がよいまちづくりなのかがはっきりしていません。例えばとある私鉄線沿線が理想だからと、郊外一帯をそこと同じようにしても駄目ですし、マンションの建設に反対している人たちに「どのような町がいいか？」とたずねても、みんな同じイメージをいだいているわけではないからです。

あるいは、子どものためにと自然にあふれた郊外の一戸建てに引っ越しされる人も多いですが、本当にその場所が子どもを育てる環境にふさわしいかどうか――これは直接住宅政策とは関係ありませんが、これまでに団地をつくり、建築計画を一生懸命やってきたことが、結果として本当に子どもの住みやすい住環境や、団地などの設計につながってきたのだろうかと考えると、少し違うのかなと思ったりもします。

ここ10年、町の姿や空間像を共有したいという目標を持ち、住民参加型の日本的なまちづくりを少しずつ実現してきました。ただ、今ある現実が本当に目指したものだったかというと疑問です。

平山　戦前の日本の市街地は低層高密のパターンをもち、そこにはある種の秩序がありました。しかし、戦後になって市街地に中高層の集合住宅が建ち始め、新しい秩序がわからないままで住宅建設が進みました。ヨーロッパが中層高密の市街地秩序を伝統的にもってきたのに対し、日本は低層高密から次の秩序にどう移っていくのか、がいまだにはっきりしない。

松本　日本人には町に対するイメージがないですよね。村のイメージはありそうですが。

平山　戦前にはそれなりにイメージがあったと思います。低層高密の都市には、ある一定の秩序がありましたから。しかし、戦後の市街地の空間は混乱してしまいました。

松本　どういうものがいいのか依拠するものが見当たらず、またヨーロッパのようなある種のモデルになじまず、わずかな手がかりから空間を実現してきたのがアジア型の町ではないでしょうか。

近代化の中の都市計画ではゾーニングをしてきましたが、住宅地にコンビニエンスストアーがあるなど、ある程度、混在している方が日本人にとっては住みやすいのかもしれませんね。

平山　最後に、もうすぐ「住宅基本法（仮称）」が国会で議論されるわけですが、これまでの住宅システムの枠組みが大きく変わることになりますね。市場の役割を強調するということは分かっているのですが、住宅に関わる社会目標は見えていないという印象をもっています。市場は何らかの目標のための手段であって、市場の活用それ自体は目標ではありえないと思います。

松本　もう少し踏み込んで、法律の中で住む権利や保障をうたってほしいですね。それが本来の住宅基本法のあり方ですから。

平山　住宅システムが個人化していくと、住宅困窮者の声が社会化しにくくなります。国は少なくともこの点を意識すべきです。

松本　住民が一生懸命まちづくりをしようとか、グループハウスをつくろうとか――こうした動きが出てきていることを行政は理解し、住民自身の住まいづくりやまちづくりの活動をサポートするなり、育てていくことが重要になっています。先行きが見えない状況の中、みんなの不安を解消するためには、住民の主体性を育てる努力がより必要だと考えます。

※この対談は、2005年10月14日に行われたものです。

ひらやま・ようすけ　神戸大学発達科学部教授。主な著書に『不完全都市　神戸・ニューヨーク・ベルリン』（学芸出版社，2003）。住宅政策・都市計画専攻。

まつもと・のぶこ　大妻女子大学社会情報学部教授。主な論文に「町田市における団地建設の影響とその後の課題――少子高齢時代の団地再生」（『社会情報学研究』13，2004）住宅・住環境問題、都市計画専攻。