

住宅政策の転換期を迎えて

～住宅基本法の構築と住宅価値の形成～

戦略調査事業部 主任研究員 小沢 理市郎

住宅政策の転換期を迎えて

我が国の住宅政策は、現在大きな転換期をむかえている。これまでの公的 direct 供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視、住宅建設計画法の抜本的な見直しの必要性が謳われている。

住宅建設計画法とは、住宅や住宅資金の direct 供給により公的資金住宅の計画的な建設の核として体系的に組み立てられたものであり、住宅不足の解消を主な目的として昭和41年に制定されたものである。

しかし、量としての住宅不足は解消され、直接融資、直接供給の役割を担っていた住宅金融公庫、都市基盤整備公団の特殊法人改革等により、住宅建設計画法の下での体系的な政策展開が困難になるなど制度疲労を起している。

それでは、住宅建設計画法に替わりうるものは何だろうか？それが昨今新聞紙面上でも紹介されている「住宅基本法」である。

本号(08号)では、それらの住宅政策の転換期、住宅基本法創設への動きを踏まえ、住宅政策をテーマとした特集を組み、弊社としての見解を述べることにした。

本稿(テーマ2)では、住宅基本法の解釈やこれまでの検討の変遷を紹介し、住宅価値の形成と結びつけて、その構築の意義を述べている。

テーマ3では、居住に関する権利、居住水準の保障の観点(住宅基本法において謳われるべき内容)から、住宅困窮度を識別する指標である「アフォーダビリティ指標(当社開発)」の具体的な考え方や政策への反映方法について述べている。

テーマ4では、住宅政策と福祉政策の連携に視点をあて、これまでの施策の変遷を踏まえ、今後の検討課題、方向性について述べている。本テーマについても、住宅基本法の構築において、福祉分野とどの程度連携・融合できるかが大きな課題となる。

テーマ5では、住宅金融を取り上げている。住宅金融公

庫の特殊法人改革を踏まえ、我が国の現状、諸外国の現状を紹介しつつ、弊社としての見解を述べている。

住宅基本法とは何か

それでは住宅基本法とは一体どのような法律なのだろうか？もちろん、現在、我が国の法体系の中ではその位置付けは存在しない。

ここでは、各種文献の中から、住宅基本法についての解釈を抜粋して紹介することとしよう。

住宅基本法¹は、いうまでもなく従来の住宅法²の頂点にたち、これらをリードするものとして位置付けられている。この位置付けについては、政府の土地基本法のように、理念法、宣言法として直接下位法に影響を及ぼさないといったものと、下位法に直接影響を及ぼすといったものがある。

1) 政策を実施に移し、これを担保する法を、ここでは住宅基本法と呼んでいる。

2) 日本には住宅法といった単独の法律ではなく、借地借家人の関係については借地借家法という私法がうけもち、建築の諸条件といったものについては建築基準法や都市計画法といった公法が担当し、さらに最低居住水準の経済的担保といったものについては生活保護法があるといったように、それぞれの目的に応じて個別法が存在するといった構造となっている。ここではこれらを一群としてまとめて住宅法としておく

出所：「住宅人権の思想」(五十嵐敬喜)学陽書房

「住居法」と言った場合、それは二つの意味を有する。一つは住宅政策に関する基本法という意味であり、もう一つは住宅に関するさまざまな個別法の総称としていう場合である。

前者の場合、そこではまず国家が、国民が固有の権利としての人間の尊厳・人権を守りうる居住空間を確保することを保障する理念と責務を示すことが求められ、さらにその具体的な目標(基準)と、それを実現するための方策が盛り込まれる。

後者の意味では、我が国にも住居法は存在する。しかも、それは住宅供給に関して住宅建設計画法

をはじめとする公営住宅法や公団、公社法など、住宅融資に関しては公庫法、住宅構造基準や居室の保健衛生基準、設備基準については建築基準法など、あるいは住宅の賃借については借地借家法をはじめマンション管理に関する法まで、さまざまな法律（公法、私法）があって、それらを総称して我が国における住居法ということではある。

出所：「戦後住宅政策の検証」（本間義人）信山社

日本でいう住宅法という場合に留意しなければならないのは、土地政策に対応する土地基本法のような中心的な法律がなく、それぞれの課題に応じて様々な法律がこれを分担しているということである。住宅計画のうち、いわゆる公的住宅については、住宅・都市整備公団法、公営住宅法、地方住宅供給公社法が受け持ち、民間住宅に対する利子補給については住宅金融公庫法が制定されているというように、公的供給と私的供給の基本的スタンスを定めたうえ、さらに個々の住宅の建築や都市基準については、建築基準法や都市計画法、地主と借地人、家主と借家人の関係については借地借家法が分担するといった具合に、それぞれの目的ごとに個別法が分担するといった形態になっていた。これら個別法を全体として「住宅法」という。その特徴を端的に言えば、その数は相当なものになり、しかもそれらは相互の関連性がきわめて弱いという点をあげることができよう。

出所：「住宅問題事典」（住宅問題研究会、日本住宅総合センター）東洋経済新報社

住宅に関する法というとき、そこには、住宅のナショナル・ミニマムを各国民に保障する法のみならず、居住空間の安全・健康その他の質を維持するための法、さらには、居住空間形成、換言すればまちづくりのための法などの諸要素がある。これらの諸要素は本質上密接に関連し、また連続するものであるが、しかしながら相対的な独自性を持つものであって、住居法はこれらの複合体と言うべきものであろう。そして、それに対応して、居住の権利も複合的な性格を持つ。

出所：「講座現代居住4 居住と法・政治・経済」（早川和男）東京大学出版社

我が国での住宅基本法の検討経緯

住宅基本法制定に向けた具体的な動きは、昨今はじめら

れたものなのだろうか？

実は、その歴史は昭和40年代にまで遡る。当時の公明党が昭和44年に「住宅基本法案」を国会に提出し、平成3年までに計7回の提出が行われている。

また、当時の社会党においても、昭和52年に「社会保障法案」を国会に提出し、昭和61年までに計4回の提出が行われている。

さらに歴史を遡れば、後藤新平による都市研究会（1919年）において「住居法の制定」、「住宅の監督」、「都市住宅局の新設」が提案されている。

1919年には都市計画法、市街地建築物法が成立しているが、当時の内務省都市計画課長であった池田宏氏は、「両法により都市を整備することは可能になったが、住宅問題の解決にはつながらない。個人の力では改善不可能な住宅問題の解決にも法の下に国家的政策をもって当たらなければならない」旨を建築学会を通じて呼び掛けている。

同年（1919年）に、当時の大阪市長であった関一氏は、「我が国では住宅問題又は住居法よりも先ず都市計画が世論の焦点となり、都市計画法が住居法より先に制定されました。此順序は英国流よりも仏米流と申して宜しからう」と述べ、住居法の制定を求め、住居法が規定すべき内容についての提案を行っている。

以上のような提案が行われたが、当時の内務省は、制定されたばかりの都市計画法、市街地建築物法の施行に伴う実務に忙しく、住宅法の制定への動きには至らなかった経緯がある。^{〔1〕}

また、学識経験者、民間での動きも活発に見られ、1979年には下山瑛二（当時東京都立大学教授）が「住居法体系の確立の必要性」（日本住宅会議「住宅政策の提言」所収）を提唱し、1988年には日本住宅会議による「住宅憲章」、1990年には土地・住宅市民フォーラムによる「住宅基本法大綱案」が発表されている。

昨今の住宅基本法の動きを紹介すると、自民党の住宅地調査会では、新たな住宅政策の基本方向を示す基本法の制定に向けた検討に着手し、「中古住宅流通と住宅リフォームの推進」、「住宅金融の改革」、「公的賃貸住宅に改革」の3点を重要テーマと掲げ、それぞれに専門の小委員会を設置した上で検討を行おうとしている。

また、政府においても、社会資本整備審議会（建議）の「新たな住宅政策のあり方について」を受け、「市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行」、「公営住宅をはじめとする住宅セーフティネットの機能向上」、「新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組み」等の検討に着手し

ているところである。

具体的な提案内容

それでは、これまでどのような内容が住宅基本法として提案されてきたのだろうか。

公明党による「住宅基本法案」、社会党による「住宅保障法案」については、図表2で整理している。

以下では、各種文献により提案されている内容について紹介する。

住宅基本法は、日本国民及び日本に居住を有する人は誰でも、居住に関する権利を有し、その権利は平等に保障される。なお居住に関する差別は禁止される。住宅は一定の水準が確保され、適切に維持管理がなされなければならない。住居費は各人の能力の範囲で適正でなければならない。住宅建設は地域環境や地域コミュニティの向上に寄与されなければならない。自治体は、～の理念を確保するため、議会の議決を経て住宅計画と住宅条例を策定・制定することができ、国は自治体に対し、自治体が自治体計画を実現するために必要な権限と財源を確保することができる。住民は、右の自治体計画の策定に参加し、かつこれを監視する権利を有する。という六つに原則を「基本原則」として定め、かつこれを法的拘束力のある実定法として定めようとするものである。

(出所:「土地基本法を読む」(本間義人、五十嵐敬喜、原田純孝)日本経済評論社)

住居法の規定で最も重要なものは、住居の最低限(「文明国民として必要な最低基準」)を定めることである。

また、次に重要なものは、この最低限度に達しない住居に対する改善策であるとし、住宅改善の目的を達するためには住居監督制度を設けなければならないと指摘している。この制度は最低限、以下の6項目を備えておくべきである。

1. 住居の現状を調査し其衛生上風紀上の弊害又は建物の欠点ある場合には其除去の方法を講ずること
2. 完全なる建物が其使用方法に依りて不良なる住居と変ずることを予防すること。
3. 住居が生活の本拠として、衛生上其他に関し重要な意義を有することを鼓吹すること。則ち、住宅教育をなすこと。
4. 個々の住居のみならず、一町内一区域ないの住居

に悪影響を及ぼすべき原因を除去し住居の悪化を予防すること。

5. 結核其他の伝染病、乳児死亡時等の如き直接間接に住居状態と関係する非衛生状態を除去すること
6. 住居の需要供給の状態を調査し、不良住宅に代わるべき空家を発見し、または之に代わるべき家屋の新築を奨励すること。

(出所:「戦後住宅政策の検証」(本間義人)信山社 にある関一氏による提案)

住宅基本法には、まず以上の点が盛り込まれるべきことは疑いないが(居住水準、住居費負担、住宅供給計画)(()内は筆者による)、さらに当面の住宅問題、あるいは将来の住宅問題を考慮して、基本的な住宅政策が盛り込まれることがある。

これら当面の住宅政策に関する項目をどの程度「住宅基本法」として掲げるかは、「立法政策」の問題であるが、住宅基本法の基本たる位置、すなわち憲法第25条あるいは第14条の理念を住宅分野で引き受ける法律として、しかも個別住宅法の上にとって、これらの住宅法を体系化し、秩序だてるといふものからみれば、そこには原則として法原則だけが盛り込まれるべきものであって、個別法の改正や運用当によって解決できる、より短期的な政策群は、一応除外されるものであろう。

1. 住宅の統計
2. 公共住宅論(登録制度、管理、社会的弱者対策、建替え、用地確保、民間住宅への補助や税の減免措置)
3. 行政機関の整備(住民参加を保障する制度、住宅政策等立案と監視のための制度、住宅苦情処理のための制度、住宅情報の公開等に関する制度等、公団・公社・公営住宅に対する管理一元化等)

(出所:「住宅問題事典」(住宅問題研究会、日本住宅総合センター)東洋経済新報社)

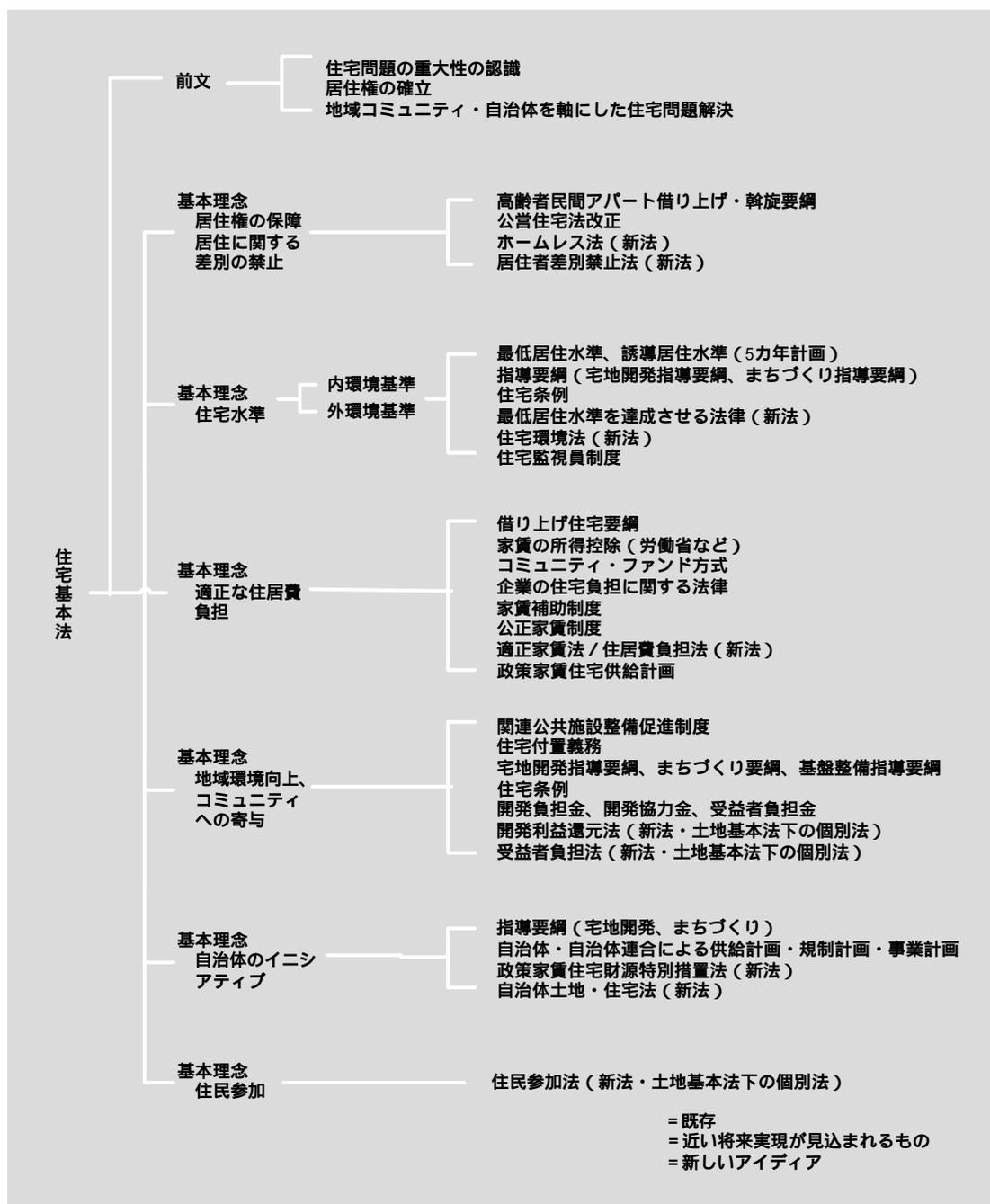
「住宅基本法」の前文としては、以上の三点を明確にしておけばよいわけであるが、渋滞の居住権侵害、居住環境の悪化の一大原因は、土地政策の貧困にあるので、土地の公有的性格を確認し宣言し、土地保有条件に対する厳しい規制を明確化しておく必要性もあり、ことにそれが現行憲法の下で十分に可能性を持つことを明らかにしておくべきである。

住居に関する基本的施策では、次の諸事項について、とくに言及する必要があるものと考えらる。

1. 適正規模および良好な生活環境基準(居住基準および環境基準)の法定化

- 2.住宅の老朽化腐朽化防止対策の制度化
- 3.住宅に関連する諸施策 例えば、防災、消防、公衆衛生などとの関連性
- 4.住職近接のための諸方策
- 5.社会福祉増進のための諸施策との関連性の明示化
- 6.コミュニティ形成のための施策とその関連性の明示化
- 7.その他

出所：「住宅政策の提言」（下山瑛二、水本浩、早川和男、和田八束）ドメス社



出所：「土地基本法を読む」（本間義人、五十嵐敬喜、原田純孝）日本経済評論社

図表 1 住宅基本法下の住居法のイメージ

図表2 住宅基本法案（公明党）と社会保障法案（社会党）の概要比較

項目		住宅基本法案（公明党）	住宅保障法案（社会党）
目的（目標）基本理念		国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」	国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」 健康で文化的な生活を営むに足る住宅を保障する」
法制上の措置等		理念法・宣言法 「目的を達成するために必要な法制上の措置、財政上の措置を講じなければならない」	理念法・宣言法 「目的を達成するために必要な法制上の措置、財政上の措置を講じなければならない」
責務	国	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を確保し、住生活を適正な水準に安定させるため、住宅に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施する」 （1世帯1住宅1人1室）	適正な居住水準が確保されかつ良好な環境を備えた住宅に、適正な住居費の負担において居住することができるように、住宅に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施する」
	地方自治体	国の施策に準じて施策を講ずる」	国の施策に準じて施策を講ずる」
	国民	住宅に関する施策が円滑に行われるように協力しなければならない」	住宅に関する施策が円滑に行われるように協力しなければならない」
住宅計画	住生活の基準	住宅の基準 （規模、構造、設備、居住環境） 住宅費の負担基準	住宅の規模に関する基準 住宅の構造に関する基準 住宅の設備に関する基準 居住環境に関する基準 住宅費の負担基準
	住環境水準	住宅地における居住環境の保護 住宅地における公共施設等の整備	日照、通風、採光等が確保され、騒音、振動、大気汚染、電波障害、風害等の障害から保護されたものでなければならない」
	住居費の基準	心能負担 負担能力に応じた適正なもの」	心能負担 負担能力に応じた適正なもの」 （標準世帯で賃貸住宅の場合における住居費の負担が世帯主の所得のおおむね10%となるように定める）
	計画	国は住宅の建設に関する総合的な長期計画を策定」 （宅地に関する事項を含む）	地方公共団体が作成した住宅の建設に関する長期計画を参酌して、国は総合的な長期計画「住宅建設総合計画」を作成」 公的住宅の建設事業量を明らかにしなければならない」 【1/2以上は、賃貸を目的とする公共住宅】
供給		低額所得者等に対する住宅の供給 （国・地方自治体） 公営住宅等に一定期間居住したのものに対してこれを譲渡する制度を設ける」	公共住宅の供給 （国・地方公共団体等） 老人、身体障害者等について、特別な配慮」大都市及びその周辺地域において、公共住宅の大規模な供給を促進」 賃貸を目的とする公共住宅は、公共住宅として譲渡する場合を除き、譲渡してはならない」
財政金融（税制・財源措置）		住宅に困窮する低額所得者に対する住宅を供給する事業を行う者等について長期かつ低利の資金の融通の円滑化を図るとともに、税制上の措置につき考慮を払う（国） 持家建設の推進 自ら居住するため住宅を必要とする者の住宅の建設を促進するため、資金融通の円滑化を図るとともに、税制上の措置につき考慮を払う（国） 民間融資の促進 一般の金融機関が行う資金の融通を円滑にするため、当該資金の貸付について保険を行う制度の整備を図る等必要な施策を講ずる（国）	持家建設等に対する援助 自ら居住するため住宅を必要とする者の住宅の建設を促進するため、資金融通の円滑化を図るとともに、税制上の措置につき考慮を払う（国・地方公共団体） 勤労者のための福利共済活動を行うことを目的とする団体で、住宅の供給を業務とする団体に対し、必要な資金の融通が円滑に行われるようにする。税制上の措置につき考慮を払う（国・地方公共団体） 民間住宅融資の拡充 国は、金融機関が行う住宅の建設等に必要な資金の融通を適正かつ円滑にするため、必要な指導を行う

出所：「諸外国の住居法・居住法等に関する調査（国土技術政策総合研究所）」平成16年2月より抜粋

「住宅」の捉え方

住宅基本法を構築するということは、我が国の「住宅」に対する理念を明確にすることにつながる。また、それは長期的な視野にたてば、国民の住宅に対する価値観にも影響を与え、住宅市場に与える影響も大きいものと考えられる。

それでは、これまでの我が国における「住宅」とは住宅基本法の議論上、どのように捉えられているのだろうか。

前ページで紹介した各党の住宅基本法の理念を見ると、両者とも共通して「国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」ことが謳われている。

諸外国に目を向けると、米国では住宅基本法としての性格を併せ持つ「クランストン - ゴンザレス・ナショナルハウジング法⁽²⁾(1990)」では、「住宅 = 福祉」という理念を明確にし、居住安定は国民の権利としている。また仏国のベッソン法⁽³⁾ではその第1条に「住宅の権利の保障は、国民全体にとっての連携のひとつである」とされている。

これらの理念は、我が国に例えれば、憲法25条にある「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」、「国はすべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない」との理念を、住宅政策として明確な位置付けを行っているとも捉えることができる。すなわち、住宅政策として、社会保障に係わる面においても明確に捉えていることになる（もちろん各国において社会的な背景の違いはあるが）。

我が国に目を向けると、住宅建設計画法では、基本理念として「住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的としている。

しかしこれらは、「住宅の建設」に主眼を置いたものであり、上で紹介した「クランストン - ゴンザレス・ナショナルハウジング法(1990)」や「ベッソン法」とは性格が異なるものである。

それでは、我が国において、「住宅」というものをどのように捉え、どのような理念のもとに住宅基本法を構築すればよいのだろうか。

もちろん、クランストン - ゴンザレス・ナショナルハウジング法やベッソン法にあるように、住宅を福祉として捉え、それを国家として保障していくという視点は忘れてはならない。そのような視点については、テーマ4で

述べることとして、ここでは、「住宅の価値」に着目したいと思う。

既に、米国のクランストン - ゴンザレス・ナショナルハウジング法の理念については紹介したが、米国の1949年住宅法では「すべての国民が快適な住居とそれに相応しい住環境を享受すること」が宣言されている。これは、市中心部の人口集積に起因する居住環境の悪化や、復員兵の帰還による住宅不足等の問題が背景としてあるが、国民の快適な住宅と住環境の確保が基本的な権利として住宅政策が展開されている。

我が国の憲法13条では、「すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。」とある。すなわち、幸福の追求が憲法として謳われているのである。それでは「住宅」に関して言えば、何をもってして「幸福の追求」となるのだろうか。

一つは、米国の住宅法にあるように、良好な住宅と住環境を手に入れ、安心して生活できる住まいを確保することであり、もう一つは、住宅という資産を手に入れることであろう。

実は、これらは諸外国に目を向けると不可分な関係にある。我が国では、住宅を取得すると、建物の価値としては、極端な話をすれば、翌日からその価値が下がることになる。それは、住環境とは別の指標で価値付けが行われるからである。一方、米国では、良好な住環境が形成されていれば、不動産としての評価は下落することなく、むしろ上昇するのである。なぜこのような違いが生じるのであろうか。それは、我が国と米国の不動産評価の考え方・手法が違うから、とってしまうとそれまでなのだが、もとをたどれば、国における、また国民における「住宅に対する価値」の考え方が異なるのたためではないだろうか。

我が国の「住宅価値」の捉え方

住宅の取得行動の表現として「住宅双六」という言葉が用いられる。

これは、人が生まれてから死ぬまで、それぞれのライフステージに応じて、どのような住宅に住まい、取得していくのかを表現しようとするものである。

例えば、都内の賃貸アパートに住んでいる独身男性が結婚をして、都内のマンションを購入する。数年後に子供

ができ、また数年後に次男が誕生する。とたんに手狭になると、郊外の一戸建て住宅を購入する。といったストーリーが展開される。この夫婦が取得した郊外の一戸建て住宅に生涯住み続けることになれば、この一戸建て住宅こそが住宅双六の「あがり」となるわけである。

それでは、この夫婦は「あがり」として購入した郊外の一戸建て住宅をどのような価値観で購入したのか。自分に置き換えて考えると、「これで一生住みつづけられる住まいを手に入れた」という安堵感と達成感がまず先につ。そしてその住まいを資産として考え、市場価値として捉えるようなことは二の次になってしまう。

なぜなら、上記したような安堵感、達成感が大きいこともさることながら、新築の住まいも中古になれば資産価値は確実に減少し、最終的には土地の価値のみになってしまうことを知っているからでもある。どんなに手入れをしても、周辺美化につとめても中古市場の現実が変わらず、購入した値段で数十年後に売却することはできないのである。

しかし、長年住むとなれば、周辺を含めて良好な住環境のもとで生活したいと思うのは当然である。自己発意的地区計画により、美しい街並みを創造しようという動きも実際に見られてもいる。

しかし、これらは住環境の向上を意図した行為であり、それと一体として、資産価値を向上させようとする意識はどの程度あるのだろうか。もし、そのような意識のもとに地区計画等によるまちづくりを行ったとしても、実際には、その効果による資産価値の上昇を誰も保証できないのである。

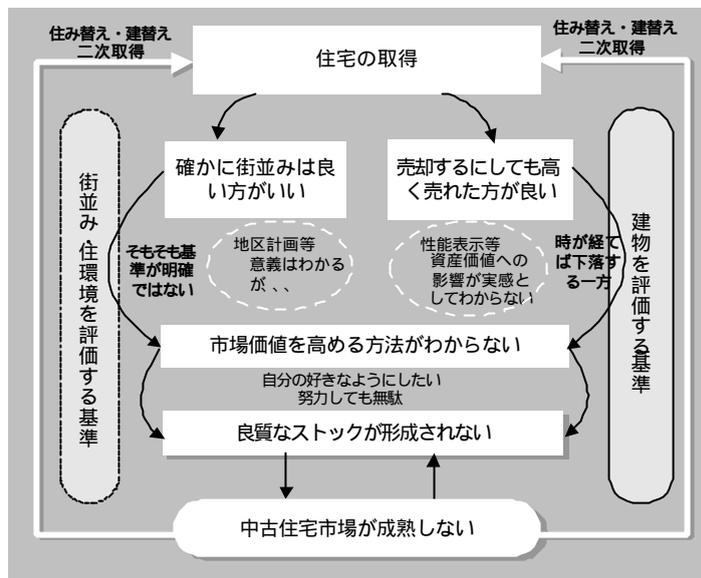
言い換えれば、大金をはたいて購入した住宅を、個人個人の努力により資産価値を維持し、向上させる方法がわからないのである。どんなことをしても、中古になれば価値が減少するわけであるから(どのようにすれば、自助努力により市場価値を高めることができるかがわからないわけであるから)、せめて自分の趣味志向にあった住宅を、予算の範囲の中で手に入れようとすることは自然な行動である。このような各人の趣味志向が反映された住宅が積み積み積もれば、当然のことながら、統一感のある美しい街並みも形成されない。

また、それらの中古住宅が市場に出たとしても、個人の嗜好によって造られた住宅は、次の人には住みにくいものである。つまり、市場価値がなく流通しにくいものとなるわけである。

そのような購入者の行動は、我が国において、中古住宅の市場が成熟していないことに起因しているものである

うか?それとも、そもそも購入者が住宅を資産価値として捉えようという意識や、供給者が住宅を「資産を購入してもらおう」という意識に欠けているからであろうか?購入者の住宅に対する価値観が変われば中古住宅市場も成熟していくのであろうか。まさに、ニワトリとタマゴである。

図表3 住宅取得行動と価値としての住宅の捉え方



出所：価値総合研究所作成

このような出口の見えない迷路から脱出できない理由は、我が国では、資産が減価するルールはあるものの、「どのようにすれば、不動産の価格を維持させることができるのか、高めることができるのか(特に、個人の努力により)」といった統一された理念やルールがないことが最大の問題である。

それでは当初の問題意識に立ち返ろう。我が国における住宅基本法を構築するうえでは、我が国における「住宅の価値」を表現する具体的な理念を提示し、国民の幸福を追求する権利が、住宅を取得することによっても最大限に発揮できるような視点が必要となろう。

住宅基本法において、我が国が目指すべき住宅、住環境の姿を明確化するとともに、それを実現させるための国と自治体の具体的な役割、施策体系を明確化することが、住宅の価値の具体的な表現につながり、個人や企業の行動指針にもなる。それらはつまり住宅市場の活性化にもつながるものである。

おわりに

筆者はこれまで、住宅の取得行動に係る様々なアンケート

ト調査を行ってきた。その結果やその他各種レポートの結果を見ると、数年前までは、住み替え先の条件として「交通の利便性」や「買い物等の利便性」等、利便性を重視する回答が上位を占めていた。しかし、昨今では、自分のライフスタイルにあった住宅の取得意向や、住環境の向上を目的とした回答が上位を占めるようになってきている。

また、「あがり」の住宅を取得しているであろうシニア層においても、更なる生活の豊かさを求めた住み替え意向が高いのである⁽⁴⁾

このような状況からも、国民の意識として、住まいを決める行動が、住宅双六の「あがり」に向かう行動ではなく、自らのまたは家族の生活をより快適で豊かなものにするための箱を求める行動に向かっているものと考えられる。

これらの行動の高まりは、一層の中古物件を生み出すことになり、また良質な中古物件を求める行動にも繋がるものである。「住宅」をストックとして何代にも渡り、管理し、引継いでいくためには、供給者、需要者ともに、「価値」をもった「資産」であるという認識を持ち、それを国として支えるための理念でありルール・施策でもある住宅基本法の構築が必要であると考えられる。

〔脚注〕

〔1〕住宅基本法検討の経緯については、本間義人「戦後住宅政策の検証」(信山社)からの抜粋

〔2〕「諸外国の住居法・居住法に関する調査(国土技術政策総合研究所) H16.2」では、住宅基本法の性格を有する法律であると位置付けられている。

持家率の低下、特に若年世帯の低下や、低所得者向け賃貸住宅ストックの減少を背景に制定されている。

低所得者向けのアフォダブルな賃貸住宅の建設補助に重点を置いており、地方自治体や非営利民間団体の役割も重視している。

〔3〕「諸外国の住居法・居住法に関する調査(国土技術政策総合研究所) H16.2」では、住宅基本法の性格を有する法律であると位置付けられている。

「住宅への権利の保障は、国民全体にとっての連帯の義務の一つである」と規定し、「所得または生活条件の不適合のゆえに特別な困難に遭遇しているすべての人または家族は、しかるべき独立した住宅に入居し、またはそこにどまるため公共団体の援助を求める権利を有する」と宣言している。

〔4〕旭化成ホームズロングライフ住宅研究所調査では、首都圏の戸建て持家に住む50~64歳(n=363)のうち、61.5%が住み替えに興味を抱いており、その理由は「今後の生活をより豊かにするため」が76.2%を占める。また、住居を選ぶ際の重視点としては「自分の生活に適した広さ(83.4%)」、「使いやすさ・居住性(80.3%)」となる。

参考文献

「戦後住宅政策の検証」(本間義人) 信山社、

「住宅問題事典」(住宅問題研究会、日本住宅総合センター) 東洋経

済新報社

「講座現在居住 4居住と法・政治・経済」(早川和男) 東京大学出版社)

「土地基本法を読む」(本間義人、五十嵐敬喜、原田純孝) 日本経済評論社

「住宅政策の提言」(下山瑛二、水本浩、早川和男、和田八束) ドメス社

「諸外国の住居法・居住法等に関する調査(H16.2)」(国土交通省 国土技術政策総合研究所)

〔Topics〕

住居法研究会が開催されました

去る2004年3月13日(土)に、当社主催による住居法研究会が当社会議室で開催されました。

当研究会は、海老塚良吉氏(現、都市再生機構 都市住宅技術研究所)を座長として招き、米国、英国、仏国、独国の住宅政策に関する専門家が会し、互いの情報交換及び我が国における住宅基本法のあり方について、自由な議論の場として開催されたものです。

価値総合研究所では、今後もこのような研究会を積極的に開催し、住宅政策に関する研究者間のネットワークを深め、情報交換、発表の場を設けたいと考えております。



【出席者】

座長：海老塚良吉(都市再生機構 都市住宅技術研究所)

米国：山田 ちづ子(財団法人日本住宅総合センター研究部 上
席主任研究員)

英国：中島 明子(和洋女子大学家政学部生活環境学科 教授)

仏国：檜谷 美恵子(大阪市立大学生活科学部居住環境学講座
助教授)

独国：青木 弘(住宅問題研究家)

敬称略

【事務局】

小沢 理市郎(価値総合研究所 戦略調査事業部 主任研究員)

森田 学(価値総合研究所 戦略調査事業部 研究員)