

# 市場原理と地域社会再生のはざままで

## ——地域再生をめざす住宅政策の展開に向けて——

鈴木 浩

(福島大学)

### 1 住宅政策論の動向

個人的な履歴で恐縮であるが、工学部建築学科を卒業して既に40年が過ぎた。今日では、地域計画や住宅政策を基軸に地域社会再生の課題に取り組んでいるが、自然科学とは程遠い研究である。日本建築学会といえば自然科学系の学会には違いないが、その建築経済委員会のメンバーになっていて、今日の住宅政策の動向や今後の展開方向などについて検討する小委員会にも属している。そんな中で、70年代後半から、地域の木工・工務店の活動なども調査しながら、彼らの経営を「地域生活産業」として位置づけ、新たに台頭してきたいわゆる「住宅産業」との競合にどう対応していくのかという課題にも取り組んできた。しかし、これまでのところ、住宅政策の動向を見る限り、市場主義の潮流の中で、自治体における住宅政策や地域社会再生における「地域生活産業」の存在などは大きく後退させられてきている。この小論では、まず、建築学における住宅政策研究の展開について概観し、次いで地域社会再生という観点からの住宅政策の展望を述べてみたい。

そこで、若干個人的な研究歴を顧みることから始めて、建築経済分野における住宅系研究の視座を述べながら、今日の住宅政策の課題や今後の展開のあるべき方向などについて検討してみたい。

個人的な住宅研究についての軌跡からいえば、60年代後半から70年代前半にかけて、生活研究

の視点から住居に接近し、空間と生活構造や住意識との関連など、いわば住居学からスタートした。生活構造の側面としての家計構造に着目して、居住関連費の支出構造について取り組んだこともあった。その後、70年代後半に至って、地方都市の市街地の問題性に着目して、ここでの居住空間の成り立ちをその集積の仕組みや土地・住宅の相続という機会を経た資産継承の実態を分析した。既成市街地における居住空間の成り立ちの不安定性を解明しようとしたのであった。全国的にも居住地研究が多く輩出し、住民主体のまちづくりに関する研究も続出したし、都市計画研究、とくに居住地計画の研究と位置づけていた。

その後1978年、宮城県沖地震を体験し、マンションの被害調査に取り組むことになったが、そこでは、とにかく分譲集合住宅という不動産の商品化の究極の姿である「区分所有」という所有形態から派生するさまざまな問題を窺い知ることができた。そういう所有形態が生み出される背景としての都市における地価高騰や土地・住宅を私的に所有することへの圧倒的な期待について諸外国と比較することに着手し、結局イギリスの住宅政策を学ぶことになった。

1986年から一年間ロンドン大学での研究活動が、今日の住宅政策研究のスタートになったし、筆者の住宅研究は建築学領域の研究に留まらなくなっていく。彼の地の都市計画や住宅政策研究が、建築学分野からの接近よりも経済学、法律学、社会学そして地理学の研究者など、広範な分野の研究者が交流しながら展開している

ことに大きな刺激を受けた。イギリスにおけるニュータウン政策が軌道修正を迫られたときに、それまでニュータウン計画をリードしてきた建築家や建築技術者が、経済学や法学などの社会科学に疎いのではないかという批判まで浴びせられていたことを知らされたこともあった。イギリスでは、自治体の住宅政策の動向を把握することを中心に進めてきた。わが国で、1983年からのHOPE計画以降、自治体住宅政策に関する研究が盛んに行われるようになってきたのも契機だった。イギリスにおける調査研究を通して、サッチャー政権の進める住宅政策の改革と自治体の側からの対抗という図式の中から「地域住宅政策」を浮き彫りにしてきた。80年代後半以降の地価高騰が、わが国における自治体住宅政策を大きく転換させていったし、都市社会の変貌の中で、新たな住宅政策に関する研究潮流も生まれてきた。その一つが90年代に入ってから都市住宅学会の誕生であった。都市における居住空間の姿が、グローバリゼーションや経済の動向に大きく揺すぶられてきたし、加えてわが国における経済の長期低迷や行財政改革の動向によって、住宅政策の大きな転換期を迎えて今日に至っている。自治体の住宅政策を中心に研究を進めてきたが、とくに都市の動向とりわけ地方都市における中心市街地の空洞化や地域社会の衰退との関わりで住宅政策について考察を進めてきた。時間的経過を経てみると住宅の空間的研究というよりも政策研究に著しく傾斜したものだ。住宅政策の研究は結局、経済や行財政の動向との関わりで検討せざるを得ず、建築学においては、建築経済分野の研究として位置づけることになった。

さて、こんな経緯で、住宅政策研究を進めてきたが、あらためて今日の研究潮流を顧みると、タイトルに示したように、市場重視型の住宅政策を推進する研究潮流と、この市場重視型住宅政策の問題点や課題を明らかにして、その方向を軌道修正しようとする研究潮流との緊張関係が生まれてきていることが分かる。これらの動

向に着目して、住宅政策研究の方向性を探ってみようというのが本稿のねらいである。

### 1-1 住宅政策研究の枠組み

次頁の表は、「住宅政策研究」の枠組みを示した試案である。

これまで建築学が担ってきた分野は「Ⅰ 住宅政策総論」の部分と「Ⅱ 住宅政策各論」の「供給政策論」の計画論、住居基準論、産業論などであった。社会全体の中での住宅政策の位置づけが相対的に弱かった時代には、それらの分野の研究を建築学が担うことで足りていたのかもしれない。

都市政策や地域社会の政策課題は、経済産業振興やインフラの整備などに追いまわられてきたし、住宅政策といえばニュータウンをはじめ新規供給論が大勢を占めていたので、上記のような「供給政策論」に関する研究が大きな役割を担ったことも想像に難くない。もちろん、高度経済成長期を通じて、市街地における老朽木造密集市街地や木賃アパート地区の集積とその実態に関する研究も多くの蓄積があった。さらにバブル期をはじめ、再開発などによる既成市街地におけるコミュニティの衰退問題などの研究も多く見られた。とはいえ、1987年は国連の提唱する国際居住年であったが、欧米の諸国がさまざまな取り組みで高揚を見せたほどにはわが国での取り組みは高まらなかった。「居住」という概念そのものがまだ住宅政策の枠組みでは、受け止められていなかったのかもしれないし、まして「居住権」などは、なおコンセンサスを形成していないというのが今日に至っても政府審議会などが示している見解である。

しかし、90年代に入り、バブルがはじけ経済が低迷し、しかも財政逼迫とともに行財政改革が大きな課題になった。国土計画のあり方はもちろん、都市や地域社会にあり方そして医療や年金・福祉そして教育に至るまであらゆる分野の改革が進められてきた。しかもグローバリゼーションとともに取り組まれてきた市場原理

表1 住宅政策論の枠組み

I 住宅政策総論	
1-1	住宅政策史
1-2	住宅問題論
1-3	住宅政策の理念と体系
1)	住宅政策の理念
2)	住宅法の体系
II 住宅政策各論	
2-1	供給政策論
1)	計画論
2)	住居基準論
3)	産業論
4)	金融・税制論
2-2	居住政策論
1)	居住権論
2)	居住管理論
3)	居住環境論
4)	居住福祉論
5)	住・環境教育論
2-3	住宅行政論
1)	行政機構論
2)	行政過程論
3)	住宅財政論
4)	住民参加論

(玉置編「地域と住宅」勁草書房, 1994, P.407)

の重視とそのための規制緩和が、これらの改革の基軸に据えられてきた。それまでの住宅政策が、公営住宅、公団住宅、公庫住宅、公社住宅など公的な住宅供給を中心にしてきたことから、市場原理への展開の中で、大きく見直しを迫られてきたのだ。そのような展開を通して、住宅政策の枠組みのうちでそれまでは研究分野として余り蓄積のなかった「金融・税制論」や「住宅行政論」そして住宅のストックと人々の生活を担う医療や福祉、環境や教育などを結ぶ「居住政策論」が台頭してきたのである。

もちろん、「金融・税制論」などは建築学の領域で担うような課題ではない「居住政策論」もさまざまな分野との学際的な課題である。また「住宅行政論」も行政学、政治学、法学や財政学などの蓄積に依拠しなければならない。そういう広範な学問領域が住宅政策の分野にさまざまな形で関わりを広げてきているのも今日の特質である。それが、建築学の研究動向にも

大きな影響をもたらしている。因みに、住宅政策に関わる「住宅行政」の特質やそのあり方について、建築学を背景にして研究した成果は余り多く輩出されていない。今後の自治体の住宅政策のあり方を探っていく上でも、この分野の展開が求められているように思えてならない。

### 1-2 都市再生、地域再生と住宅政策

今日の住宅政策の特質は、住宅そのものの政策というよりも都市再生や地域再生との関連の中でとらえることが必要になってきていることである。そのゆえに、公共的な住宅供給や管理だけを担うような住宅政策から、都市や地域において展開されるすべての住宅供給や維持管理の総体として、どのように望ましい方向に誘導していくかが問われているのである。しかし、今日までわが国で展開されてきた「都市再生」、「地域再生」はどのような実態を示してきたのだろうか。実は、「都市再生」も「地域再生」も規制緩和を梃子にし、民間活力を最大限活用した市場原理に基づくものである。

さて、図1は、都市や地域を支える基本的な力として「市場力」、「行政力」、「市民力」、「地域力」の4つを想定し、それぞれがバランスよく力を発揮することが豊かな都市や地域の発展に向けてのガバナンスのあり方であると考え、現実の姿がどのようになっているかを国レベルで欧

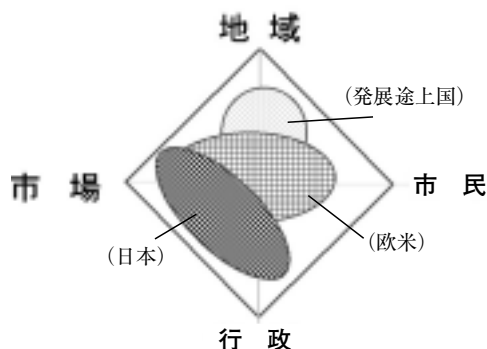


図1 都市や地域を支える力

米諸国、発展途上国そしてわが国について大胆に描いてみたものである。

戦後60年を経過して、今日のわが国において、都市・地域そして人々の生活それ自身も、そのほとんどを市場の提供する商品と行政による公共サービスに拠っていることに気づくであろう。そして、今日さらに「市場力」に委ねようとする潮流の中にある。そして、その結果としての「格差社会」問題をどのように克服していくのか、あるいはこれをあるべき社会の一断面として積極的に認めていくのか、という議論が起こっている。

もちろん筆者は、都市計画や住宅政策において、多様な価値観やライフスタイルを認め合うことが前提であるし、その中で差別や犠牲・不正義を生み出さない社会的公正もまたそれらの基礎であると考えている。

1997年、政権についた英国のブレア首相が内政で重視したのはコミュニティ再生であった。地域力の形成を重視したのだった。英国で、この政策展開の中にCapacity Buildingという表現が位置づけられた。EUがグローバル化の進行する中で、加盟国間、都市間の格差是正に大きなエネルギーを割き、コミュニティ再生やサステイナブル・シティの取り組みを積極的に進めているのは、やはり市場原理への対抗からである。

わが国では、東京への更なる集中投資を声高に叫ぶ意見もある。市場の自由な競争に拠れば、魅力的な都市には人々が集まるといふ。健全な市場と健全な消費者の関係の中に豊かな都市や地域が形成されるという考え方が、政府の都市政策や住宅政策をリードしてきている。

しかし、都市再生や地域再生の課題が極めて複合的であるだけに、そこに求められる総合性、社会性、公共性の側面を大胆に捨象しすぎていて、「格差」問題など、さまざまなホコロビが出始めているのが実情であろう。

建築経済系の住宅政策研究は、最も単純に言えば、都市や地域における人々の居住要求と住

宅供給や維持管理の仕組みをつなぎ合わせるシステムをいかに構築するかという研究活動ではないかと考えている。

このように建築経済分野の住宅政策研究を位置づけたときに、今日では、個別住宅の供給や維持管理、つまり建築の技術的な対応を中心とした仕組み以上に、都市や地域社会、コミュニティにおける地域居住要求と住宅供給や維持管理の地域的なシステムが重視されてきていることに気づかされるであろう。

そこで、都市再生や地域再生の課題に直面している現代、その課題の複合性や社会性などから、市場と公共あるいは共同（地域やNPOなどの市民共同による取り組みをこのように呼んでおく）がどのような役割を担い合えるのか、市場への著しい傾斜の中で、それらの課題に答えられるのか、喫緊の論点として浮かび上がってきているといえるだろう。そのことは、とくに住宅市場に限定してみても、それはどれほど成熟しているといえるのだろうか。全国的な不動産業や建設産業の実態を見たときに、その市場としての成熟度には大きな地域的格差が存在していて、地方の市町村における住宅政策の地域的な対応は極めて困難な状況に直面している。それがひいては、地域経済の循環を滞らせていることにもなっている。そのことに応える住宅政策論が提起されなければ、それは東京一人勝ちの追認になっていくだけである。

市場主義を唱える経済学の研究者の住宅政策についての典型的な主張の一例は次のようである。都市計画法制や住宅政策における規制緩和をさらに徹底的に展開すれば、東京にはさらに高層集合住宅が建設され、GDPの向上にも貢献するであろう。都市の魅力を追えば土地や住宅の取引が活発になり人口は増加する。人口が増えないところは消費者にとって魅力がないからだ、というものである。このような主張に接すると、建築学の役割を実感する。重力に逆らってまで高層化することに対する緊張感を建築の専門家は抱いていること、都市の魅力につ



いて、豊かな空間のありようの視点からの科学的な提起をしていかなければならないと。

### 1-3 社会的公正と効率性のバランス

イギリスでは住宅政策においても、保守党政権と労働党政権のキャッチボールが長い間続いた。しかし、1979年からのサッチャー政権は徹底的に公共住宅政策を解体させてきた。そして公営住宅の払い下げ政策などによる労働党支持者の取り込みにも一定成功し、メジャー政権を含めて18年間の記録的な長期保守党政権を持続させた。逆にいえば、労働党の苦闘の期間だったし、それが「第三の道」を生み出したのだった。

1997年、政権についたブレア首相は、98年9月、朝日新聞に「第三の道とは」という論文を掲載した。その内容について、佐和隆光は次のように述べている。「旧左派(引用者注:労働党左派)は『公正』(Justice)のために『効率』を犠牲にしてきたのに対し、新右派(同注:サッチャリズム)は『効率』のために『公正』を犠牲にしてきた」とブレアは言う。……『公正』の実現を、民主主義の原則にのっとって推し進める。と同時に、……『効率』の実現を民主主義の原則にのっとって推し進める。これが『第三の道』……」(アンソニー・ギデンズ著、佐和隆光訳『第三の道-効率と公正の新たな同盟』、日本経済新聞社、1999年、p.260)。

このイギリスの状況、またEUの都市政策や地域政策の動向を見ながら、90年代後半から21世紀の今日までのわが国の状況を見てみると、まさにこの「効率性」の追求が社会を突き動かす支配的な政治や経済の原理になってきていることが分かる。

社会保障としての住宅のセーフティネットと効率性を求める社会の中でのセーフティネットではその内容が大きく変わってしまう。社会保障としての住宅のセーフティネットは、居住権の確立を意味する。しかし、市場原理におけるセーフティネットは貧困救済であり、慈恵的な政策となる可能性も大きい。

今日のわが国の公営住宅政策は、限られた管

理戸数の中で、空家募集をかければ大変な倍率の応募者数である。それをどのように切り抜けているかといえば、入居者管理の厳格化である。そして住宅セーフティネットの役割を果たそうとすると、高齢者やDV被害者などへの対応に重きが置かれる。それらの結果として、公営住宅団地は高齢者などの比率が急速に増大し、コミュニティとしての団地自治会の活動などがままたまなくなっている。市街地において、民間集合住宅は一棟だけである場合が圧倒的に多く、居住環境としての水準が低いのに比べて、公営住宅団地は一定の居住環境水準を維持してきた。しかし、最近の公営住宅団地の建替えは、戸数を増やさずに高層化を進め、それによって生み出された敷地を民間の開発に委ねるケースが増えている。これらの動向を眺めると、公営住宅政策は施設化の道をたどるのかコミュニティとしての再生かという極めて重要な問題提起をしているといえるだろう。

すでに前項で述べたように、住宅市場の成熟度をみれば、東京を中心とした大都市圏と、地方とではまったく違った様相を示している。民間賃貸住宅市場についていえば、地方都市の多くはなお、個人家主による庭先経営による供給が大半を占める。そして高齢者などに対しては入居拒否をするケースも少なくない。住宅戸数が世帯数を上回ったからといって公営住宅の供給を民間賃貸住宅に肩代わりできるような状況ではない。

住宅政策において、市町村の政策能力が問われるようになってきた。しかし、地方の自治体では住宅政策の担当部局すら設置していない場合も少なくない。そういう全国の市町村の住宅政策の実態をそのままにして、市場原理で地域社会の再生が見通せるのであろうか。

都市再生や地域再生、そこでの住宅政策のあり方を考えると、わが国全体の社会のあり方に対して、社会的公正と効率性のバランスをどう考えていくかが問われているように思えてならない。

それは国内の政治・経済・社会の問題としてというだけでなく、グローバル化が進む中で、世界からわが国が一流の民主主義国家であるかどうかが問われていくことにもなるであろう。そして住宅政策を通して、持続可能な社会を実現していくこと、コミュニティ再生をめざしていくこと、さらには、アフオーダブルな住まいを実現していくことなどの基本視角からの検証がなされていくことになるであろう。

## 2 地域再生をめざす地域居住政策の展望

2006年、都市計画や住宅政策に関わる制度的な枠組みが大きく転換されてきた。地方都市における中心市街地の衰退が極めて深刻な状況になり、大型ショッピングセンターなどの郊外や農村地域への立地がこれに拍車をかけていて、1998年に制定された、いわゆる「まちづくり三法」が2006年5月抜本的に改正された。また八期にわたって策定されてきた「住宅建設5カ年計画」の枠組みが見直され、その制度的根拠となっていた「住宅建設計画法」が廃止され、「住生活基本法」が新たな住宅政策の枠組みとして制定された。

筆者は、これらのうち、住宅政策に関わる制度的な枠組みの改革は、「構造改革」の一環であって、わが国が直面している地域再生の課題に的確に答えるものかどうかについて、なお注意深い検討が必要ではないかと考えている。

ここではそのような立場から住宅政策の枠組みについて検討し、地域再生、地方自治、そして人口減少・高齢社会における安全・安心の居住の確立という視点から、「地域居住政策」という考え方を提起してみたい。

### 2-1 「住宅建設計画法」から「住生活基本法」

へ

「住宅建設計画法」に代わる住宅政策の基本的な枠組みについての議論の過程では、「住宅基本

法」などの呼称で伝えられてきたので、今回「住生活基本法」という名称で提案されたことについて、正直に言えば違和感のようなものを感じている。これを少し考えておきたい。

「住生活」というのは、個別の住まいの中での生活と地域社会における安心・安全の住まいづくりとの関わりによって築かれていく生活の総体である。

私たちは、戦後60年を経て、生活のあらゆる側面が、市場によって提供される商品(当然サービスを含む)と公共サービスによって成り立っていることに気づかされる。しかも、今日の構造改革路線は、「民でできることは民で」のスローガンとともに、「市場原理」への更なる傾斜をめざしている。

しかし、大切なことは、こういう「市場」への著しい傾斜による地域や生活のサポートだけでは決して、豊かな、そして安全や安心の生活が成り立っていないということである。「市場」から提供されるサービスや商品の数々あるいは「公共」によるサービスを、どう主体的に受け止め、利用するか、あるいはそこにある種の不足や不満足な点があれば、それを家族の力や地域の工夫で補うところに、全体系として、ゆとりや安心そして満足を得る仕掛けが存在しているということを認識すべきである。市場原理への過度な傾斜は、そのことを見落としかねない。それでは、住生活そしてコミュニティの安全・安心は最終的に何によってもたらされるのか。

住生活の安全・安心はもちろん住まいそのものに豊かさが基礎であるが、それは豊かなコミュニティの存在によって、さらに裏付けられる。それらは市場によって供給される商品やサービスだけではとうてい実現できない広範で統合的な、ホリスティックな内容によって実現される。それらは医療・福祉、教育・文化そして都市計画などの地域政策全般の公共的かつ社会的な公正性を基本にして提供される施策やサービスによるところがきわめて大きい。市場への著しい傾斜がそういう社会的公正性を保障

していくことを大きく妨げてしまうのではないかと危惧している。

いずれにせよ、これらの社会的公正性や統合性・包括性をもとに対応できる場所は公共そして地域社会に密着した市町村の基礎自治体である。今後の住宅政策の展開の方向を支えるのは、やはり基礎自治体にあり、その特質は単に住宅政策というのではなく、包括性と社会的公正性にある。このような方向性をここでは地域居住政策と位置づけている。

この社会的公正性にとって最低限必要なことは「社会的不正義」や「差別」などを許さない社会的な規範意識の形成であり、その一つが国際的に成立している「世界人権規約」である。残念ながら、わが国ではそのようなコンセンサスは未成熟であるというのが、先進国の一員であると自負する政府の公式見解である<sup>1)</sup>。

## 2-2 中央集権型住宅政策から地方分権型住宅政策、そして国際的な視野での住宅政策へ

第2次世界大戦後のわが国の住宅政策の特質は、これまで①持ち家主義、②戸数主義、③新規建設(フロー)主義、などと性格づけられてきた。これに加えて、住宅建設五カ年計画の展開に見られるように、政府が主導する④中央集権主義、などに特徴づけられてきた。

わが国では、地方分権改革の大きな潮流のもとで、さまざまな行財政改革が行われつつあり、今回の「住生活基本法」もこのような潮流のもとに、地方自治体の「住宅行政」の役割がさらに大きくなっていくことが予想されている。そういう地方分権型の住宅政策は、人口減少・高齢社会の急速な進行という厳しい状況を踏まえなければならない。生活を支える市場や公共サービスの利便性や効率性がさらに求められ、これまでの拡散型の市街地や車社会を前提とした地域社会のあり方が根本から問い直されようとしており、住まいは都市計画や地域計画との関連の課題が大きくなっていく。福祉サービスが在宅介護に重きが置かれるようになると、住まいの

問題と福祉政策との連携はさらに重要になっていく。これらの問題に的確に応えられるのは地方自治体に違いないが、上記のような厳しい状況の中で、住宅政策の充実とはどのような内容を指すのか、これまでのように持家を中心とした自己責任に負わせることでは成り立たない。住宅政策の具体的な枠組みがどのように展開するのか、今後の動向を注意深く見守っていかなければならないが、「住生活」を対象とした政策体系が動き出すのであれば、それはまさに人々の生活を総合的に視野に入れた政策体系であり、繰り返すが、都市においても農村においても、持家であろうと賃貸住宅であろうと、まちづくりや医療福祉政策そして地域の産業経済政策などとの連携はさらに求められていくはずである。しかし、「地域住宅計画」とそれに基づく「地域住宅交付金」などが「選択と集中」という視点から、すべての基礎自治体に行き渡らない可能性もある。人々の「住生活」は、すべての基礎自治体の政策対象であるにもかかわらず、選別が行われるのではないかと危惧せざるを得ないのである。人口減少・高齢社会を迎える中での地方分権型の住宅政策への展開は、このような課題を突きつけざるを得なくなるだろう。

他方、わが国における政策展開は、決して国内の評価にとどまらない。グローバリゼーションの特質として、それぞれの国における「生活の質」がどのように向上しているのかがダイレクトに比較され、それぞれの国の豊かさや貧しさを際立たせる。国際社会の中で、先進国の一員として一定の役割を果たそうとすれば、「生活の質」はもちろん、民主主義の成熟度が問われていくであろう。経済的な発展が、一方で経済格差を生み出し、国籍や性別や年齢そして所得などによって差別を受けるような事態が進行するのであれば、国際社会の中での信頼は得られない。国際社会の中での「生活の質」、その核心をなす「居住の質」について、社会的な公正性や居住権の確立は、前提的な視点である。OECDなどが、各国のホームレスの実態とそれに対する政策や



NPOなどの支援のあり方などを調査しており、その研究レポートが建築学会の論文集に発表されている<sup>2)</sup>。このような研究活動も今後さらに深まっていくはずである。わが国の住宅政策は、国際社会の中で、その内容が問われていくことになるであろう。

以上のように、わが国の住宅政策は、これまでの政府主導による枠組みから、地方分権型の住宅政策への展開が進むと同時に国際的な視野からの住宅政策の質が問われていくことになるであろう。

### 2-3 「地域住宅政策」から「地域居住政策」の視点へ

筆者が「地域居住政策」を提起する契機になったわが国の住宅政策を取り巻く背景には、行財政改革における市場原理への著しい傾斜、人口減少・高齢社会の到来、そして地方都市における中心市街地空洞化と郊外ニュータウン衰退の同時進行などがあった。それらが、地方分権の潮流のもとでも、引き続き深刻な事態として進行していることが、いっそう、「地域居住政策」の構想を促してきたと考えている。さらにいえば、わが国では、前節でも紹介したように、諸外国の住宅政策について、研究者はもちろん政府や政府関係機関においても、おびただしい比較研究が蓄積されてきている。筆者も、その一人であるが、イギリスにおける自治体の住宅政策、そして中央政府と自治体との住宅政策の展開における役割や権限における緊張関係などについての検討を重ねてきた。もちろん、諸外国の先進的な事例を、わが国に直接的に当てはめることは正しくない。が、先進資本主義国と自認する今日、諸外国との関係からも、わが国の住宅政策の今後の展開は、重要な課題になっていると考えられる<sup>3)</sup>。

諸外国の住宅政策の動向や、国際社会におけるわが国の住宅政策の評価などの検討などを通じて、わが国の住宅政策における地方分権をどう進めるべきか、それを改革したり、支えたり

するためのさまざまな市民活動の役割などについて、多くの考え方を分析してきた。それらの検討を通して、わが国における政策展開の方向について模索する中で「地域居住政策」を構想してきた<sup>4)</sup>。

この小論で「地域再生をめざす」としたのは、以上のような経過からである。そして念のために付け加えておけば、自治体が展開する住宅政策(自治体住宅政策)が即「地域居住政策」を意味していないことを強調しておきたい。地方自治体は文字通り、地域社会と地域住民の暮らしと権利を守り発展させていくことが基本的な役割の一つであるが、経済成長を求める余り、政策内容が本末転倒し、地域住民の生活を脅かしてきた事例も枚挙にいとまがなかった時代もあった。また、自治体による住宅政策の内実が、政府の住宅政策の枠組みのもとに「落とし込み」型政策に委ねられ、地域の住まいに対する要求に基づいて展開するという蓄積が弱かったからである。以下では、「地域居住政策」の展開方向を、さまざまな角度から検討していくことにしよう。

まず、筆者が「地域居住政策」の「基本理念」として、提起しているのは以下の三つである。

- ①地域社会の再生－今日、地域社会の衰退や中心市街地の空洞化に直面する中で、自治体が、コミュニティのあり方や住まいや居住環境のあり方、そして医療・福祉、防災・防犯などの課題と関連づけながら地域の生活像とその実現の方途を明確にしていくことは、喫緊の課題になっている。
- ②居住保障の確立－居住保障は、居住存続の保障、居住差別の禁止そして最低居住水準の保障、などがその実体をなすと考えている。わが国では、賃貸住宅経営における社会的規範はきわめて脆弱である。居住差別はもちろん、家賃水準、居住密度や設備などの居住水準、維持管理水準など、「住生活」の基本に関わるルールはないに等しい。
- ③地方自治の発展－「地域居住政策」の担い手は、基礎自治体である。地域社会再生の課題を抱え



る自治体は、これまでの新規建設主義や戸数主義などを特質とした、住宅政策の踏襲では、その課題への対応は難しい。人口減少・高齢社会の到来などを踏まえると、今後の政策展開は即地的、即人的になっていくことが考えられるが、その際に、自治体の政策能力が、いっそう問われていくことになるだろう。

ただ、これによって国の住宅政策における役割が低下することにはならないことにも注意を払わなければならない。「地域居住政策」の展開は、自治体の政策能力やその特質に委ねられていく可能性が大きいので、全国的に同じ内容や水準で推移していくとは考えにくい。とすれば、「地域居住政策」の基本理念を実現していく上でも、統一的な社会規範の運用などが必要になってくることは、容易に想像できるところだからである。

さて、このような理念のもとに、「地域居住政策」として備えるべき「要件」はどのようなものであろうか。ここでは次の三つを掲げておこう。①地域居住要求の把握－「地域居住政策」の最も基礎的な前提は、地域としての居住要求の把握である。もちろん、世帯を単位にした個別な居住要求も含まれるが、ここでは「地域としての」居住要求の把握が重要である。つまり、その地域に居住するための、コミュニティとしての居住のルールや支援システムを含む、ソフトとハードにわたる要求とその実現のための課題の把握である。

②政策の総合性、諸政策分野の連携－ここでの総合性は、二つの意味が含まれている。一つは、住宅の所有関係における公共と民間、持ち家と借家など、政策の重点が偏るのではなく、それぞれの関連や連携を考えていくことである。いま一つは、住宅そのもの限定したハードやソフトの政策だけでなく、都市・土地、医療・福祉、環境・資源、防災・防犯そして地域経済などきわめて広範な政策分野との連携を意味している。「地域居住政策」は、自治体において多くの部局を横断した政策内容とその実施が求めら

れていくであろう。

③コミュニティ（「地域力」）の形成と住民参加－「地域居住政策」の展開は、これまでの二大セクターであった「市場」と「公共」だけではなく、コミュニティやNPOなど「共同」のセクターの役割が必要になっていく。地域をマネジメントする力、つまり「地域力」の形成も、地域再生の重要な位置を占めていく。その原点は、住民参加である。

### 3 地域再生と住まい－地域社会、地域経済、地域生活における住まい

本論が提起する「地域居住政策」の最も重要な目標の一つは、すでに見てきたように地域社会の再生である。住宅政策あるいは「地域居住政策」の具体的な展開について検討する前に、地域社会再生、つまりコミュニティ再生の方向について述べておこう。このような包括的な検討をすることが、住宅政策の関連領域の広がり認識し、広範な政策連携を促すであろうし、また地域社会再生との関わり必要性を確認できると考えるからである。

#### 3-1 展開の方向

表2は、わが国の住宅着工動向を示したものである。

ここでは、最近のわが国における住宅着工戸数と一般世帯数とともに、世帯数を着工戸数で単純に除した数値を「住宅建替え周期指数」として示している。この指数は、わが国における住宅の建替え周期を厳密に意味するものではないが、その年の住宅建設戸数の水準が維持されると想定すると、すべての世帯の住宅が建替わる期間として何年かかるかを示している。例えば、2005年度国勢調査年度の住宅着工の趨勢が仮に維持されれば、38.6年ですべての世帯の住宅が建替えられることになるということを示している。わが国で最も住宅着工戸数が多かったのは1972年、185万戸に及んだ。この年の建替え周期

表2 わが国における住宅着工動向  
(住宅着工統計, 国勢調査による)

年度	住宅着工戸数A (万戸)	一般世帯総数B (万世帯)	住宅建替え周期 指数C ( $C=B/A$ )
1995	148.5	4,390	29.6
2000	121.3	4,678	38.6
2001	117.4	(4,726)	(40.3)
2002	115.1	(4,774)	(41.5)
2003	116.0	(4,820)	(41.6)
2004	119.3	(4,864)	(40.8)
2005	124.9	4,822	38.6

(注: カッコ内の数値は人口問題・社会保障研究所の推計に基づくデータである)

指数は17.0(1970年と1975年国勢調査による一般世帯総数から1972年のそれを3,150万世帯と想定した場合)である。実に17年ですべての世帯の住宅を建替えるほどの建設の勢いだった。これらの数値はもちろん都道府県, 市町村単位で算定が可能である。

さて, 2005年度, 国土交通省のデータに拠れば, 住宅投資総額は18兆7,900億円であった。都道府県, 市町村の自治体ごとに住宅投資のデータをひも解いてみても壮大な投資が行われていることがわかるであろう。問題はその投資動向をどのようにとらえるかということである。現在の建設動向が続けば40年前後で, 地域における住宅が建替わることになる。そのことを正面から受け止めたときに, 毎年の住宅建設について次のような視点を抱かざるを得ないのである。つまり, ①心地よい街並みの形成に繋がっているか, ②高齢社会にふさわしい住まいの実現に繋がっているか, ③地域の資源を有効に使うことになっているか, 資源の無駄遣いに繋がっていないか, ④地域の人材を有効に活用できているか, ⑤地域経済の発展に繋がっているか, ⑥地域における居住要求に的確に答えているか, そして⑦都市や地域社会の発展に繋がっているか, などである。しかし, これらの視点で住宅建設動向をとらえる都道府県や市町村の住宅政策, 住宅政策部局はあるだろうか。

このように考えてみると, これまでの住宅政策では, こういう視点で施策を展開していくと

いう体系になっていなかった。上記のような視点で政策展開を図ろうとすれば, 医療・福祉, 都市計画・農村整備, 環境・資源, 経済・産業などの行政分野との連携, さらには地域住民や産業界などとの連携が求められていくことはいっそう明らかである。自治体による「地域居住政策」の展開は, このように, 地域社会のエネルギーや知恵と密接に結びついた総合的な政策展開にしていく必要があり, それが「地域居住政策」として提案するゆえんである。

### 3-2 「地域居住政策」と「地域住宅計画」

現在, 新たな法制度の下で, 「住宅建設5カ年計画」に替わる住宅政策展開の方法が運用され始めている。これまでの公営住宅建設などへの住宅関連補助金に替わって, 自治体からの「地域住宅計画」に基づく「地域住宅交付金」, つまり包括的な補助金という形で交付されることになっていく。その際に, 「地域住宅計画」の策定において, 市町村, 都道府県あるいは都市再生機構などの協議機関「地域住宅協議会」の設置も可能になっている。この小論で検討してきた「地域居住政策」との関連で「地域住宅計画」のあり方を考えると, それは市町村単位で策定することが基本である。しかし, これまでの経過の中で, この「地域住宅計画」を策定できる市町村は全体のどのくらいの割合になるだろうか。新たな視点で「地域居住政策」への方向を探ることも視野に入れて, 「地域住宅計画」を立案できる基礎自治体は, 現実にはかなり少ないのではないかと思う。「地域住宅協議会」もそのための仕掛けとも考えられる。いずれにせよ, 基礎自治体が, 「地域居住政策」の担い手としての政策能力を高めることは喫緊の課題である。「地域住宅交付金」も, 現在のわが国の行財政改革の流れで言えば, その運用は, 重点化・集中化していくことが考えられるからである。

さて, 新たな国の住宅政策の仕組みが, 具体的に展開し始めている現在, 自治体による「地域居住政策」への発展の方向を見据えながら, いく

つかの課題を述べる。

「地域居住政策」は、これまでの、政府の政策マニュアルに基づいて展開する「落とし込み型」の住宅政策から、地域の居住要求に根ざした、いわば「積み上げ型」の政策である。その際に、積み上げるべきものの把握は、即地的・即人的なデータの積み重ねとその分析能力が求められるであろう。地域における居住実態を明らかにすべきデータの蓄積が重要である。建築確認業務が民営化されてきている。それ以前は、「特定行政庁」以外の建築主事がない市町村でも、確認申請の窓口になっていたために、リアルタイムで住宅着工が把握できた。場合によっては、その場面で、景観などの課題に対する相談や協力依頼などができた。ところが、この確認業務の民営化で、地域内での住宅着工の状況が、すぐには把握できなくなってきた。確認申請だけでなく、住宅ストックの状況や居住実態の把握ができるようなシステムを、国の統計調査システムを含めて充実させていくことが必要である。

今日の市場原理に依拠した住宅政策の枠組みへの転回は、とくに市町村を基盤にした「地域居住政策」を展望する上で、丁寧な状況分析が必要である。その最も重要なものが、それぞれの地域での「成熟した住宅市場」の実態把握である。循環型地域経済再生について後述するが、地方での未成熟な住宅市場を考えれば、成熟した経営戦略をもつ全国的な住宅メーカーやマンション・ディベロッパーの一層の進出を促すことになり、それが地域経済の循環を弱めていくことになりかねない。例え、住宅政策部門における「指定管理者制度」が適用されるにしても、循環型地域経済の視点、パートナーシップの視点から、その適用を考えるべきである<sup>5)</sup>。アメリカにおける「地域再投資法」や、地域のNPOや住民などとのパートナーシップを制度的に蓄積してきたイギリスにおける「統括地域再生予算」(SRB)の仕組みなど、わが国が地域再生に向けて、踏み出さなければならないときに、多くのモデ

ルや教訓が世界各国にあり、その分析や検討も蓄積されてきた。

グローバリゼーションは大きな潮流である。しかし、それに対して、わが国における地域再生、コミュニティ再生のシナリオをどのように描くかが、今日の最大の課題である。これについてもEUの蓄積がある<sup>6)</sup>。「地域居住政策」の立場でいえば、地域社会において、行政機関だけが政策主体ではなくて、地域住民、産業界、NPOなどの新たなセクターを含めた、パートナーシップによる協働型の政策形成と合意形成が展開できるかどうか、「地域居住政策」発展の鍵になっていくであろう。

## 4 「地域居住政策」の背景 —地域再生への道

繰り返し述べてきたように、「地域居住政策」の理念の一つは、地域再生をめざしていることである。地域再生を掲げなければならない地域社会の実態と地域再生の方向、そしてそれらの課題のいくつかと「地域居住政策」との関連について言及していくことにしよう。

### 4-1 コンパクトシティ

筆者は、1996年度、東北地方建設局による「未来都市研究会」に参加して以来、東北地方におけるコンパクトシティの考え方を提起してきた。たまたま、その年にロンドンの書店で“The Compact City”という本を見つけたので、その時には、その本の内容も十分に理解しないままに、私なりに東北地方における“コンパクトシティ”の具体的な姿を思い描いたのだった。

東北において、コンパクトシティを構想する背景は、次のようなものだった。すでに大きな課題として取り組まれつつあった行財政改革という状況の下で、高速道路に代表されるインフラへの投資環境は一層厳しくなっていた。それにもかかわらず、東北地方には根強い広域連携のためのインフラ整備に対する期待があった。

そして少子高齢社会の趨勢から予測される地方都市や地域社会における人口減少時代への突入、さらに、いうまでもなく中心市街地空洞化の一層の進行や中山間地域の衰退、などである。高次医療システムの重要性や交流人口の増加による地域社会の将来展望などを考えれば、地方における幹線道路は、なお着実な整備が必要である(筆者は、鉄道網を基本的な交通インフラにした都市のあり方を展望すべきであると考えているが、その方向に誘導するための方策については、まだ検討が不十分である)。一方で、こういうインフラ整備が、都市地域における更なるインフラ整備やその投資を誘発しない方向、ストックを利活用する都市マネジメントが重要であるという考え方に収斂していったのである。

筆者のコンパクトシティの考え方は、次のような基本的な視角に基づいている。つまり、①これまでの自然や環境に敵対的であった都市の姿やその政策を根本的に修正するものである、②自律的な地域社会の再生、そのための新たな社会システムを投影した都市の姿である、③周辺の農村地域との豊かな連携のもとに成り立つものである、④モータリゼーションを前提とした都市のあり方からの軌道修正を迫るものである、⑤複合的な土地利用や高密度な土地利用を促進することは、一定のルールや原則に基づけば都市の活気や賑わいの姿になる、などである。当然、これらの視点を貫く考え方として、地域における安全・安心の居住、生活環境の形成が基礎に据えられている。

以上のような、コンパクトシティの思想を、これからの都市や地域社会のグランドデザインとして合意形成していくことが、まちづくりとしての展開にとって、欠かせないと考えている。

#### 4-2 市街地と周辺農村との連携

地方都市や地域社会の特質は、同じ自治体の領域の中で、市街地の周辺に広大な農村地域(あるいは漁村や山村など)が広がっていることである。伝統的には、この地方都市中心市街地と

周辺の農村とは、生産関係だけでなく、日常生活やさまざまな分野での包括的で有機的な関係が築かれていた。しかし、高度経済成長期以降、この関係は大きく様変わりしていった。一つは、周辺農村部の生産物が、大都市へ直接供給するシステムの中に位置づけられるようになり、直近の地方都市との関連が薄れていった。二つには、地域における経済成長を第2次産業や第3次産業に託していったこと、農作物の自由化の波も受けて農業経営そのものが衰退していく中で、近郊農村地域が、都市化や市街化の波を期待する状況が作りだされていった。そして、第三には、地方自治体自体が、地域の発展として市街地の拡大を標榜してきたし、市街地住民も、近郊農村の意義や役割についての認識は急速に薄れていったのである。行政も産業界も、そして農村地域も、このような展開を、ある意味では積極的に受け入れてきた。このような状況を背景にして、わが国では、都市の市街地と郊外住宅地そして近郊農村の境界が不明瞭なままに市街地が拡大していったのである。「地域居住政策」は、このような地域の課題、地域における居住空間のあり方をめぐる政策展開を含んでいる。

#### 4-3 市街地再生と街なか居住

空洞化が進行している地方都市中心市街地に、最近マンション建設が目立ち始めている。マンションブームとさえ言われるような気配である。しかし、その動向が、中心市街地の再生に向けたシナリオとして、どのような位置づけがされてきたかといえ、少なくとも、これまでの中心市街地活性化のシナリオに書かれてきた、いわゆる「街なか居住」といえるものかどうかも定かではない。それはなぜだろうか。

「街なか」は、地方都市の人々が生活する上で、基本的なサービスや機能がひと通りそろっていたエリアであった。そのための都市基盤、インフラストラクチャーも一定の水準で整備されているエリアである。そして地方都市における中



心市街地は、当然居住空間の集積もあったが、さまざまなサービスや機能の集積は、そこに住む人々のためだけでなく、さらに広範囲のエリアからの通勤者を含む来街者も多く、交流人口の比率が高いことが、このエリアの特徴であった。今日の「街なか」の空洞化というのは、そこに当然備わっていたはずのサービスや機能が消滅あるいは転出してしまったことによるコミュニティの衰退、賑わいや交流の喪失、そして次の世代への継承性の低下などを意味している。その典型が、朝市や生鮮食品を扱う店舗の減少あるいは消滅であり、医療や福祉サービスを提供する機能の郊外移転などである。

「街なか居住」の課題は、これまでのスクラップ・アンド・ビルドを繰り返してきた都市計画や住宅政策を根本的に改めることに、その核心がある。コミュニティ再生、地域社会の自律的なマネージメントの能力の回復、すでに述べたコンパクトシティの考え方とともに、「地域居住政策」の中で位置づけられるものである。そのためにも、現在のマンションラッシュが果たして、このような将来の展望に合致したものであるかどうか、早急に対応を探る必要がある。

#### 4-4 都市・土地、医療・福祉、教育・文化、環境・自然、産業・経済、防災・防犯などとの総合的政策連携

「地域居住政策」は、たびたび述べてきたように地域再生が、その基本的な課題である。どういふ地域社会を展望するのか、どのような都市をめざすのか、これまで市町村が、地方自治法第2条第4項に則して策定してきた「基本構想」において、豊かな地域社会の再生とそのためのランドデザインを示すことができてきたのだろうか。その不安に答えるためには、繰り返し述べているように、地域社会再生とそのためのコンパクトシティ、そして「地域居住政策」の展開に向けて、地方行政が担ってきた、さまざまな行政領域の連携を目的的に実現していく必要がある。具体的な例を述べよう。

東京・墨田区で、地元の工務店・大工の協同組合が、現在、高齢者の住宅改善に取り組んでいる。次のステップに進めるために、筆者は2003年度、地域の人々の調査を実施した。その結果を踏まえて、いくつかのことを次のステップの展開として取り組むことになった。

一つは、住宅改善だけを看板に掲げていたのでは、地域住民との信頼関係は築いていけない、人々は住宅改善とともに、あるいはそれ以前に、健康不安、年金や家計の不安、日々の生活不安を抱えている。住宅改善に取り組む上でも、これらの課題に取り組むこととの連携が必要であるということである。そこで、住宅だけでなく、生活上のさまざまな課題に取り組むシステムを構想し、その準備を進めているところである。

もう一つは、墨田区に存在している、木造密集地域における、老朽住宅に対する「減災」対策である。安全・安心の立場から、全国的に防災性能を高めるための施策が展開されている。住宅の安全性確保は、「新耐震」基準をクリアするかどうかが目安になっている。さて墨田区に広範に広がる木造密集地域の防災対策を、この「新耐震」で実施しようとする、老朽化した民間賃貸住宅では、ほぼ不可能になってしまう。家主も借家人も、双方が改築することに同意することが難しい。そこで筆者らが考えた対応は、細街路に面した住宅の出入り口付近に、筋交いを最低2本だけ、あるいはコンパネ1枚だけ、そして、他には家の中の家具の転倒防止金具の取り付けを促進し、せめて瞬時に倒壊することは防ぐこと、わずかでも建物に粘りを生み出し、避難のための時間を確保するという方法である。検討を始めた当初、これには大工・工務店の人たちも躊躇した。「新耐震」以下のものでは、責任が負えないというのである。「新耐震」を基準として厳密に運用しようすると、対応できる人たちとできない人たちが明確に区分されてしまう。そして対応できない人たちの防災対策は据え置かれてしまうことになる。これを少しでも食い止めようという次善の策である。長い時間

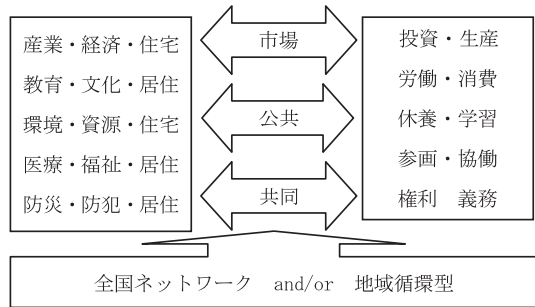
をかけて討議を積み重ね、これらが今、墨田区では動き出している。

#### 4-5 循環型地域経済システムの構築

地域再生をめざす「地域居住政策」にとって、地域における住宅建設や住宅改善は、人々の住まいに対する要求の具体的なエネルギーとして、その積み重ねが地域社会の発展につながるようなシナリオを見出ししていく必要がある。その最も分かりやすい課題設定として、筆者はこれまで、住宅一軒を建設する際に、地元の工務店が受注する場合と、大手住宅メーカー(マンション・ディベロッパー)が受注する場合との、地域経済に及ぼす影響の問題を取り上げてきた。つまり、地域住民の住宅への莫大なエネルギーが地域経済の活性化につながっていくのか、東京マネーとして吸い上げられていくのかという問題である。これらの具体的あるいは定量的な分析はこれからであるが、大手住宅メーカーによる住宅供給が、地域経済に対して、どのような影響を及ぼすのか、地域再生の課題にとって、きわめて重要な問題である。それは、誤解を恐れずにいえば、大型ショッピングセンターの進出が、地元商店街を没落させてきたことと類似的な趨勢を辿っているといっても過言ではない。

地域社会を支える課題分野はさまざまである。図2で示すように、自治体の基本構想に盛り込まれるような、広範な課題が思い浮かぶが、それぞれに人々の居住や住宅は、密接に関わっている。それらの課題に対して、地域の主体(個人、産業界や行政などの機関など)は、投資・生産・労働・消費・参画・義務の行使などを通して、関わっていく。そして、これら地域に関わる課題群と主体の働きかけは、これまでは「市場」、「公共(行政)」の二つのセクターが基本的に担ってきた。これに対して、NPOなど、新たな共同の主体が注目されてきているのが今日の動向である。もう一つ、本論の趣旨から注目したいのは、図の下部に示してある事柄である。つまり、地域社会を支える課題について、新たなセクターが台

図2 地域を支える社会システムの転換



頭し始めていることとともに、全国ネットのシステム(多くは東京マネーによるものである)が台頭し始めていて、地域経済としての循環が損なわれていることである。このところを、いかに地域循環型にしていくかが、大きなテーマになっているということである。あらためて、「地域居住政策」が、地域社会再生をめざしていることの視座として示しておきたい。

#### 4-6 大都市における地域再生の方向

これまで、「地域居住政策」の展開について、主に地方都市をモデルに取り上げてきた。地方都市や農村などの地方の課題を、わが国全体の課題として、きちんと取り上げるべきであると考えているからであるが、それは大都市の住宅問題や地域社会の問題を軽視しているのではない。大都市における都市再生は、ビッグ・プロジェクトに偏っていることが、21世紀初頭の特徴である。都心における高層マンションブームが、今後の居住形態のあるべき姿なのであろうか。まして、そこに都市型コミュニティの姿を見出すことができるのであろうか。都市型コミュニティのあり方を探ろうとするときに、いくつかのモデルを想起することができる。一つは、木造密集市街地におけるコミュニティの姿であり、それらを位置づけながら展開してきた共同建替えの取り組みである。二つには、中高層の公団や公営の住宅団地の居住者が、取り組んできたコミュニティ活動の蓄積である。筆者の知る事例でも、団地におけるコミュニティ活動が、

高齢社会における支え合い、励まし合い、そして目標に向かっての共同の取り組みのエネルギーの発揮など、注目すべき取り組みが蓄積してきている。三つには、郊外などの一般住宅地におけるコミュニティ活動とNPO活動との連携である。四つには、マンション居住者による管理運営を通じてのコミュニティ活動である。さらに付け加えておけば、上述した墨田区の取り組みの中でも、地元商店街と地域住民との関わりを通じてのコミュニティとしての取り組みがある。これらの動向や蓄積を丁寧に掘り起こし、ビッグ・プロジェクトだけに偏らない都市型コミュニティの再生とそのため「地域居住政策」の展開方向を探っていくことが重要である。

## 5 地域における政策形成能力と合意形成能力

市町村などの基礎自治体は、地域社会再生の直接的な担い手であり、「地域居住政策」の推進者である。とはいえ、地域からの付託を全面的に受け止めて公共サービスを提供する従来型の行政の形は、すでに根本的な見直しを迫られているというべきであろう。文字通り、地域住民、産業界そして研究者などの専門家などとの連携の下に知恵を出し合い、政策化し実践していく自治体の姿勢が求められている。「地域居住政策」の要件として、地域居住要求の把握、政策の総合性、地域力の形成と住民参加を掲げたのも、このような方向性を意図したものであり、これらの総体が政策形成能力と合意形成能力である。

筆者はいまささやかではあるが、地域における政策形成と合意形成の場として、地元で「ラウンド・テーブル」を立ち上げつつある。循環型地域経済システムの形成や地域における住まいづくりや「街なか居住」と「郊外居住」とのネットワーク化などに取り組みつつある。墨田区でも、すでに紹介したように新たな取組みを進めている。近い時期に、「地域居住政策」の展開方向を具

体的な形として示すことができると考えている。

- 1) 2005年9月の社会資本整備審議会答申参照。
- 2) 長谷川貴彦, 「OECD諸国におけるホームレス政策に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, No.588, No.593
- 3) 例えば, 国際社会との関連では, 社会的な差別を受けているホームレスなどの課題について, 国連社会権規約委員会からの勧告に対して, 2006年6月30日までに日本政府の回答が求められていた。
- 4) 筆者がこれまで, 「地域住宅政策」とその後の検討に基づいて修正した「地域居住政策」を提起してきた論文には以下のようなものがある。
  - ・『東京の住宅政策－地域住宅政策の提言1991』(共著, 東京住宅政策研究会), 1991.5
  - ・『イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究』(共著, 住宅総合研究財団), 1993
  - ・『地域住宅政策論の構図』(分担, 『地域と住宅』, 勁草書房), 1994.7
  - ・『地域居住政策の胎動と展望』(編著, 『講座現代居住3 居住空間の再生』, 東大出版会), 1996.9
  - ・『地域再生をめざす地域居住政策の展望』(共著, 『地域からの住まいづくり－住宅マスタープランを超えて』, ドメス出版), 2005.3
  - ・『東京の住宅政策－地域居住政策の提言2006』(共著, 東京住宅政策研究会), 2006.7
- 5) 福島県が2004年度, 住宅供給公社の廃止にともなう, 県営住宅の管理主体を「指定管理者」制度に基づいて選定する際に, 県内の事業者に限定したのは, このような配慮があったからである。
- 6) 因みに, 経産省「2004年版通商白書」を参照されたい。

本論は以下の論文を修正加筆したものである。

- 1, 「市場主義と地域社会再生のはざままで－建築経済分野の住宅系研究の視座」(日本建築学会, 2006年度大会・パネルディスカッション資料「住宅系研究の動向と新たな展開」), 2006年9月
- 2, 「地域再生をめざす地域居住政策の展望」(都市住宅学会「都市住宅学」第53号, 特集「新たな地域居住の可能性」), 2006年4月