

イギリスの住宅政策

— その成果と教訓 —

Housing policy in Britain

— its results and lessons —

1. はじめに

イギリスにおいても、住宅問題はけっして過去の問題ではなく、今日の一社会問題をなす。住宅慈善団体シェルター (Shelter) の推計によれば、いわゆるホームレスといわれる人々の数は、路上生活者8,600人、不法占拠者50,000人、簡易宿泊施設等での一時的居住者137,000人 (単身者) にのほり、モーゲッジ未返済による不動産の差し押さえは1992/93年だけで60,500世帯、累計で151,000世帯を数える (Shelter, "Annual Report 1992/3")。このホームレスに代表される住宅問題は、長びく経済不況、その下で進行する所得分配の不平等化、家庭崩壊、社会秩序のみだれといった一般的経済・社会状況を抜きにしては語りえない。しかも、それはまた同時に、サッチャー政権以降の保守党政権下での大幅な住宅予算の削減、カウンスルハウスと呼ばれる公共住宅の売却等、それまでの住宅政策からの大幅な後退、あるいはその転換・廃止による結果でもある。

しかしまた、一方でこうした住宅問題を抱えるものの、イギリスの今日の住宅事情が、とりわけわが国と比較した場合、個々の住宅の質の面でも、道路・歩道、公園の整備といった住宅・都市環境の面でも、格段と恵まれた水準にあることもまた事実である。イギリスでは、高層建築フラット住宅は、低質住宅の代名詞とされているが、6階建以上の高層フラット住宅は全ストック比率で2.1% (イングランド、1986年) にすぎない。住宅の広さの点で見ると、わが国では、全国3,741万世帯のうち最低居住水準 (4人家族で住宅専用面積44㎡・内法) 未満世帯が355万世帯、比率で9.5%にのほる (1988年「住宅統計調査」)。いい換えれば、台所兼食堂を一室にカウントして、一人一室の条件を満たさない居住条件下の世帯が全世帯の9.5%をしめる。他方、イギリスでは、1室の面積が広い上に、1室当たり1人を越える居住条件下の世帯は58万、全世帯比率

では、わが国の約三分の一、3.3%である。

また、住宅へのアクセスの点で見ても、わが国では、総人口の25%が集中する首都圏における住宅価格の年収倍率は5倍を大幅に越えるが、イギリスでは、平均年収に対する住宅価格の比率が3.5倍を越えたのは、第1次、第2次オイルショック、両期の前後においてであって、それ以外の時期では3.5倍に収まる。公共住宅についても、カウンスルハウスに相当する低家賃の公共住宅は、わが国ではストック比で5.3%（1988年）でしかないが、イギリスのカウンスルハウスは、ピーク時は30%、大量売却後でもなお21.9%（1991年12月）を占め、わが国と比べ、人々の住宅へのアクセス条件は良い。住宅・都市環境についてもイギリスはより恵まれた状況下にある。大都市といえども公園、歩道等公的オープンスペースが確保されており、車椅子の老人の外出を可能とする余裕を持ち、さらに、都市は、色、素材、容積、および建築ラインの点で調和のとれた美しい街並み、アメニティを基本的に兼ね備えている。また、都市を取り囲む田園風景の保存がしっかりしており、都市膨張はあっても、わが国におけるようなスプロール化現象は見られない。

本稿の課題は、こうしたイギリス住宅・都市事情のメリット、比較優位を都市計画制度も含めた住宅政策の成果とおさえ、戦後イギリス住宅政策の特色・内容をその基本的骨格において明らかにし、政策経験から得られる、わが国にとっての教訓を引き出すことにある。

わが国の経済力が、イギリスを越えて久しい。しかし、なお住宅後進国からの脱却の見通しは明るくない。住宅部門への資源配分をいかにして確保、保証するか、住宅・都市形成をいかに秩序づけるか、これは市場メカニズムに代わる政策介入の仕事であり、市場に先導された民活型政策に代わる公共優位の開発のコントロール、住宅政策の確立なくして、わが国住宅問題の解決はありえないのである。