

第1章 都市住宅問題への視角

一、都市住宅問題の多様性

学界でも、マスコミでも、都市論、住宅論は、領域や切り口を問わず、多く見られる。都市住宅学、建築学、土木工学等比較的直接関連をもつ分野のみならず、行政法、民法などの法律分野、経済学、歴史学、政治学といった分野においても、都市や住宅に関する議論は広範に行われている。新聞・雑誌等では、都市計画の制度改正、宅地開発や建築をめぐる紛争、政策のあり方に関する各界の提言等が日々掲載されている。

私たちのほとんどすべては、住宅に住み、さらに、日本人の約63%は都市に住んでいるのだから、生活空間としての住宅や都市は皆にとって身近な対象であり、関心が高いのは当然であろう。マスコミが都市・住宅に関するさまざまな情報を日々提供し続けるのも需要があるからである。

しかも、住宅を例にとると、それは、建築の客体であって、計画、構造、設備等建築学や住居学の領域が深く関わる。さらに広い範囲で考えれば、住宅は都市の構成要素でもあって、都市計画の立案や事業にとって必須項目である。住宅の配置や量を考慮しない都市計画はありえない。そして都市計画における住宅は、それに関連するインフラストラクチャー（都市基盤施設）、例えば、道路、上下水道、公園、ガス・電力施設等のネットワークを伴って初めて居住可能となるものであり、インフラストラクチャーの多くは土木工学の対象となる。

また、住宅は売買や請負や賃貸借の対象でもあって、日々ばう大なマンションや戸建住宅が、多くは仲介業者を介して売買されている。土地を所有する者が工務店やハウスメーカーに建築を請け負わせることも広く行われる。借家の形態でアパートやマンションに居住する者も多い。建築基準法に適合している場合であっても、住宅建築が近隣との関係で日照紛争を引き起こすこともある。これらの関係は民法典及びその特則である借地借家法等が規律することとなっており、紛争解決に対する規範を与えている。さらに、住宅対策の際には、建築基準法による確認が行われることとなっており、これを経なかったり、違法である住宅は、同法による除却命令の対象となり、最終的には行政代執行により強制的に除却されることになる。また住宅取引の仲介業者に対しては、宅地

建物取引業法による行政の監督が行われることになっている。これらは、行政法的規律であって、市民の権利保護や行政の適法性コントロールの視点からさまざまな問題設定が可能である。

住宅の売買や賃貸借を市場という視点からみると、そこは、価格機構が働き、需要の法則、供給の法則が妥当するミクロ経済学の世界でもある。住宅投資への助成や減税を考えると、これらにより消費の拡大を通じた乗数効果が生じ、国内総生産が増大する。そのメカニズムはマクロ経済学の世界である。

政治学や歴史学の研究対象としても住宅には独自の意義は当然存在する。このように、ひとえに「住宅」といってもそこに切り込む視角はきわめて多様な種類が併存するのである。このことは「都市」についても同様である。

したがって、身近な対象物であって市民の関心も強く、そのうえさまざまな視角からの分析が可能な都市住宅には、学問研究の対象としても興味深い論点が無数に存在する。現に各種関連学術分野においても活発に優れた研究の蓄積がなされてきている。

国や自治体が都市住宅政策を企画、立案、実施する場合にも、これらの多様性を踏まえて、総合的な取組みが求められることとなる。ところが、総合性や学際性は、容易に実践できるわけではない。政策に関与する職員も、多くは、法律や経済、建築、都市計画といった単一のディシプリンをバックグラウンドとし、職務も専門性が強い場合が多い。多様な都市住宅の様相をできるだけ総合的、学際的に捉えて、政策に関わっていくことは、行政の責務であるし、市民一般もそのような捉え方を身につけることによって、実際の都市住宅政策を批判的に検証し、より適切な代案を示すことができるはずである。