

私の履歴書

森本信明の研究40年史

はじめに

2013 年 3 月が私の近畿大学退職の年です。京都大学大学院から近畿大学にいたるまでの研究・教育の生活が大きな節目を迎えます。この区切りをどのようにつけるかについて色々と考えてきました。

広原盛明先生と三宅醇先生は、私が敬愛してやまない先輩研究者です。広原先生は 70 歳を超えてから、たて続けに力のこもった出版物を世に問い、新たな問題提起をおこなっています。いっぽう三宅先生は「私の履歴書」と題する印刷物を 60 歳と 70 歳の 2 度の区切りに出版し、先生の幅広い関心と活動内容を紹介しています。その三宅先生から、「自分は住田昌二先生と玉置伸悟先生の背中を見ながら生きている」というような話を聞いたことがあります。

そこでこの節目に、広原・三宅両先生の背中をみながら自らの研究内容を総括しようと考えました。思えば 1969 年に大学院修士課程で西山卯三先生のゼミに入ってから、すでに 40 年を超えました。西山先生が遺されたものは西山文庫において、その成果が脈々と受け継がれています。しかしながら私のように西山先生の孫弟子にあたる研究者になると、自分自身で身の回りを整理しておくことが重要であると考えました。

本のタイトルは三宅先生にならって「私の履歴書」としました。内容は森本がたずさわってきた研究の流れを中心とし、主に時間軸をたどりながらとりまとめたものです。本書に特徴があるとすれば、これまでの業績リストを巻末に掲げただけでなく、多くの論文・論考をスキャンして CD に入れ、本文や業績リストから直接閲覧できるようにしていることです。

最近「自炊」という言葉がはやっていますが、まず自分のこれまで発信してきた内容を、できるだけ残しておきたいという意図があったからです。いまこれをまとめ終えて、いずれも初歩的な成果しかあげていない研究が多いと感じています。それぞれの分野で活躍している研究者や行政・実務家の皆さんに少しでも参考になれば幸いです。(2012 年 11 月 15 日)

「私の履歴書」目次

はじめに

「私の履歴書」目次

大学院時代

小西山研究室	05
まちづくり・日照問題	06
再開発への関心	07
自主ゼミと居住地階層論	08
くいつぶし経営型	11
長屋建住宅の更新	13
建築若手研究者の会	15

信州大学時代

学位論文「民間貸家の更新に関する研究」	17
三宅学校	19
公共化研究	20

建築研究所時代

新宿百人町に移る	22
民間賃貸住宅の経営分析	23
ミニ開発調査	27
住宅生産の地域性	29
戸建住宅平面の分析－住宅の地方性小委員会	31

四大都市圏の研究－住宅統計調査の分析	33
インドネシア研究協力	36
まちなみ形成と居住地共同体	38
「東京の住宅地」と「関西の住宅地」	41
建築生産技術と生産システム	43

近畿大学時代

近畿大学へ	49
民間賃貸住宅の公的支援	52
定期借家論争	56
阪神・淡路大震災	59
建築学会賞	62
オープンリサーチセンター	66
住宅供給システム	70
持家主義批判の克服	73
大学と行政・事業者との連携	77
まちなか戸建	78
違法・地域許容建築群	81
住みよいまちへー地域許容の原則ー	83

おわりにー研究方法論についての覚書ー	87
--------------------	----

<あとがき>	99
--------	----

<参考資料>	
--------	--

森本の研究業績一覧（テーマ別）

住環境計画研究室の卒業研究・卒業設計一覧

CD版『私の履歴書』

大学院時代

<小西山研究室>

1969 年 3 月に京都大学建築学科を無事に 4 年間で卒業することができた。その年の 4 月より西山卯三先生の研究室に入って学ぶことになった。1968 年から 1969 年にかけては大学紛争まっさかりの時代で、1969 年の東京大学の入学試験は中止となり、京都大学でも卒業式が流れるという時代であった。卒業設計に教育施設をテーマにとりあげようとしていた私は、当時毎日新聞で連載されていた「教育の森」などの記事に影響をうけ、我が国の教育制度に矛盾を感じていた頃であった。そのような時に大学紛争の洗礼をうけた。大学 4 年間は合気道とサイクリングですごし、建築の勉強はほとんどしなかった。いわばモラトリアム人間の一人として、大学院に進学し少しでも専門知識を身につけておきたいといった動機でデザイン系に進学を決めていた。このような人間にとって、大学紛争は眠っている鶏が蹴飛ばされたような影響があった。

大学院に進学を志していた当時、思想的には河合栄次郎に心酔しており、戦闘的な自由主義に傾倒していた時期であった。大学紛争の中で組織的な暴力に対する個人の無力さを感じるなど、ごく素朴な体験もあって、大学院はデザイン系ではなく「小西山研究室」を選択した。

当時の西山研究室は西山卯三教授を中心に、巽和夫教授、三村浩史助教授、上田篤助教授からなる 4 つの研究室で構成されており、これらのグループは「大西山研究室」と呼ばれていた。私が進学した時には、すでに 3 人の先生方の研究室は独立しており、西山・広原のグループからなる研究室は「小西山研究室」と呼ばれていた。この「小西山研究室」は学内から大学院に進学した学生にはあまり人気はなく、他の大学から西山先生を慕ってくる学生・研究生が主力を担っていた。この研究室で中村攻さん、尾上雅章さん、森薫さん、中島明子さんなどとともに、大学院生として、はじめて研究生生活の一步をふみだすことになった。

<まちづくり・日照問題>

研究室に属したものの、研究とは何かということさえも理解していなかった。レジュメを作成してゼミの場で報告するのだが、ほんのA4サイズで1ページのものを作成するだけでも四苦八苦した記憶がある。研究室の必読文献は、4巻の西山卯三著作集とともに、宮本憲一著『社会資本論』（1967）、柴田徳衛著『現代都市論』（1967）であった。宮本氏・柴田氏の著書は手あかがついたまま、いずれも改訂版を含め2冊ずつ残っている。この基本文献の読書会とともに、修士課程では広原先生の指導のもとに、丸山や荊藻（東尻池）のまちづくり、さらに日照問題の研究などに参加し、ひたすらアンケート調査やまちづくり運動のお手伝いを通じて、新鮮な体験をしながら毎日を過ごした。

広原先生の学位論文『居住環境計画における居住者要求の発展過程に関する研究—住民主体のまちづくり運動論序説—』（1973）の中には、日照問題の研究や丸山地区の研究が重要な構成要素として盛り込まれており、当時の研究室活動がなつかしく思いだされる。

その頃、研究室では、研究成果のかえし先についての議論が盛んに行われていた。建築設計に役立てることや、国・自治体などの行政計画に反映させるだけではなく、まちづくり運動にかえしてゆく道があること、その芽はちやくちやくと育っていることは、各地の先進的な住民運動の高まりの中で、身をもって実感できる時期でもあった。

なお日照問題については、研究室の1年後輩にあたる阿部成治さんが『日照享受のための空間構成と建築の規制・誘導に関する研究』（1984）として学位論文をまとめている。その「あとがき」で1969年の卒業論文において日照の問題に取り組んだことが述べられているが、研究者として育ってゆくうえで、はじめて取り組んだテーマや問題意識が、いかに後々まで残ってゆくかを知ることができる。

＜再開発への関心＞

修士論文のテーマはできるだけ自分で決めるという雰囲気が研究室にはあった。何をきっかけに駅前再開発をテーマとしたかについての記憶は定かでない。小西山研究室では、現に社会的な問題として顕在化していたり、わずかな兆候であっても、その影響が将来的に拡大してゆくと言測される問題を取りあげて研究テーマにしてゆくという姿勢があった。またまちづくり運動を支援するための機関誌である『区画通信』が1970年1月に発刊され、駅前再開発なども話題になっていた時期であったことなどが影響したものと思われる。

2012年1月の『区画通信』の巻頭言では次のように書いている。

「研究室の修士論文は各自が研究テーマを設定せよということで、とりあげたテーマが阪急茨木駅等の駅前再開発問題であった。その時はじめて『区画通信』の存在を知った。たまたま宝塚南口の再開発に反対されておられる方へインタビューに伺ったのも、ちょうどそのころである。宝塚市は市内の阪急沿線各駅前に多くの再開発事業を実施していることで有名である。近年、その宝塚市内の再開発事業のいくつかが行き詰まっていることが報じられている。百貨店・スーパー等の流通業界の盛衰にみられるように、ここ数十年に生じた社会経済情勢の『想定外の変化』が、そのような結果をもたらしたのである。建築空間は物理的には悠に100年もたせることができる。しかしながら、たかだか40年前後経過しただけの再開発ビルが、早くもスクラップアンドビルドの時期に突入しているのである。しかも近年では巨大な超高層住宅が駅近に次々と供給されるようになっている。」

修士論文の表題は、『大都市連担部の中心駅前再開発に関する一考察』(1971 : ID6)というもので、目次を見ると序章を入れて全9章の構成となっている。ただし手元に残っているコピーには5章・7章・8章がない。その内容は、阪急茨木駅前の再開発を対象として、事業の経緯をトレースし、関連する従前の3つの階層（①地区内不在地主層、②借家専用商店

経営者層、③借家専用住宅居住者層）と、事業後に新たに参入する3つの階層（①住宅部分居住者層、②大手業者、③新規入居小売店舗層）に区分したうえで、各階層の要求分析を試みている。はじめて自らテーマを設定して取り組んだ研究という点では思い入れはあるものの、未完成ということからもわかるように、なお大学紛争の余波が残る時代であった。

再開発問題については、この修士論文をもとに学会で発表しているほか、高槻市や豊中市の再開発事業をトレースしたもの（[1972 : ID8](#)）（[1972 : ID11](#)）を公表しているが、十分問題意識を深めるにはいたらなかった。

その後、建設省建築研究所時代（1980年代の中ごろ）になって、日本建築学会内に再開発事業の経済効果を検討する委員会ができたので参加する機会があった。その最終報告書である『市街地再開発事業の効果に関する研究』では、第8章で柏市駅前の再開発事業が市の財政にどの程度寄与しているかという視点で事業のトレースを行うとともに、第4章では再開発利益の配分問題についての理論的な検討を行っている（[1986 : ID100](#)）。

等価交換方式は再開発事業よりも遅れて事業化されたものであるが、その仕組みは再開発事業を考えるうえで参考になる。そこで第4章では、この等価交換方式の仕組みをふまえ、再開発利益を「その事業によって形成される地価総額と、従前の各敷地の最有効利用によってきまる地価総額との差額」と定義したうえで、それが土地所有者や借地権者・借家権者との間でどのように配分されうるのかを検討している。埼玉県上尾市の再開発事業で、借家権者に一定の配慮がなされたことが注目されており、その経済的な根拠を考えてみたいということが研究を進める際の問題意識であった。ここでの再開発利益の分析は森本の再開発研究のささやかな到達点であり、その後新たに問題意識を進展させる機会はなかった。再開発の専門家からみればまだまだ未熟なところがあると思われる。

＜自主ゼミと居住地階層論＞

修士論文をまとめたものの、それが未完成であったことからわかるよ

うに、とても2年間で専門的な能力がついたとは思えなかった。そこで博士課程に進学したいという希望をもつようになった。西山先生からは博士課程に進学しても就職の保障はないと言われたが、将来のことを考えるよりもまず専門的な能力をつけたいという想いが強かった。

博士課程に進学した1971年の秋に結婚した。妻・妃佐子との初デートは修士2回生の1971年1月であった。妃佐子は同志社大学を卒業してから、三村研究室に非常勤職員として働いていた。交際を深める中で結婚したいという思いが急速に膨らんだ。博士課程に進学することを決めていたため、まずは住宅を確保することが大切ということで、京都府営住宅の空き家に応募することになった。ところがはじめて応募した1971年の4月に当選し、しかも抽選で通勤・通学面では比較的便利な岩倉団地への入居が可能となった。結婚するにあたって両親を説得することは大変であったが、すでに府営住宅が決まっているということが切り札になった。結婚式は10月31日に洛友会館で行われた。式は当時一般的であった実行委員会形式であった。その場合、仲人を立てないことが多いが、阿倍野竜正師夫妻にお願いし、心のこもった詩をしたためた色紙をいただいた。

長男朋宏は1973年1月23日に誕生した。ベトナム戦争が1月27日のパリ和平協定で終結に向かう直前で、新しい時代が予感される時期であった。京都大学には働く女性を支援するため、すでに朱い実保育園が運営されていた。とはいえ産休明けからすぐに受け入れてもらえたわけではない。三村先生の部屋に妃佐子が子連れで出勤するという時期を経て、ようやく受け入れてもらうことができ、非常勤職員と博士課程の学生という生活を継続することができた。

少し前後するが、修士修了時に西山先生が退官された。広原先生も京都府立大学に移籍され、残された小西山研究室のメンバーで博士課程に在籍する学生は、巽和夫先生のゼミに形式的に属することとなった。そのため研究室を移動することなく、実質的には院生中心のゼミとして運営され、広原先生が随時指導するという体制で進められた。

1972 年 3 月に執筆した「居住地階層論の展開方法」という論考が手元に残っている (1972 : ID9)。同年 10 月の建築学会大会で「居住地の階層的把握について」(1972 : ID13) を報告しているが、その元となる原稿である。博士課程に進学してより、丸山や荻藻のまちづくりとの接点をもちつつ、自主ゼミ運動の一環として、新入生などを対象とした勉強会が開かれていた。資料によれば 3 つのチームに分けて進めていたようであり、その A チームの活動のまとめとして執筆されたものである。

まちづくりに関心をもつと、その運動主体がかかざる諸要求にゆきあたる。極めて等質な居住地をのぞき、一般的には様々な階層（収入や住宅など）の住民が住むなかで、それら階層を超えた地域の要求をどのようにまとめてゆけばよいのかということが問題となる。居住地階層という概念は、「居住地のタイプ毎に、その特性を反映した居住地要求が生まれるのではないか」という問題意識から出発している。当時すでに住田昌二先生や広原先生などが、居住地階層の概念を提起しており、この自主ゼミのまとめでお二人の論を批判的に継承しようとしたのである。

後にみる学位論文の序章において、居住地の型・居住地要求・居住地整備事業という節を設けて、居住地階層論をめぐる議論を簡単に整理している。しかしながらその後の研究においては、居住地階層の定義や、それにもとづく具体的な研究展開はほとんどしていない。学位論文で書いているように、まちづくり運動においては、住宅に関わる様々な主体（地主層・家主層・自営業層・借家層・持家層）の異なる要求をときほぐすことが重要であると考え、住宅に関わる階層、とりわけ中間層である地主や家主層の問題に研究の焦点を移したからである。学位論文(1976 : ID22) の序章「居住地研究における本論文の位置」では、次のようにその問題意識を記している。

「このような状況（注：まちづくりの事業化にあたって個々の住宅の利害関係に直面せざるをえないということ）は、『まちづくり運動』にとっても、また研究者にとっても、従来の『居住地要求』に対する一致点を確

認する段階から、新たな段階へとその歩を進めねばならないことを要請している。即ち地域住民が主体となって自ら住む居住地をつくりあげてゆくためには、生活様式毎に違っている『生活要求』をたがいに理解し支持しあいながら、全体として統一された要求へと高めてゆかねばならないという課題が問われているわけである。」

なお 2007 年に近畿大学で修士を取得した牧田卓也さんの論文は、『首都圏と近畿圏における高額所得者の居住地分布の研究』というものである。高額納税者名が住所付きで公表される最後のデータを用いて、住宅立地の空間的分布を解析している。森本・牧田の連名で同じタイトルの論文(2009 : ID271) として発表しているが、居住地階層の問題に取り組む際には、このようなデータ蓄積と、それに基づく具体的な課題についての分析が必要になるものと思われる。

＜くいつぶし経営型＞

学位論文の中心をなす民間賃貸住宅経営における「くいつぶし経営型」の研究は、三村研究室が隣接していたことが幸いした。当時の三村研究室は住工混在地域についての大規模な調査研究や、豊中市庄内地区における木賃アパート地区の調査に精力的に取り組んでいた。片方信也さん、北条蓮英さん、それに近畿大学への転職にあたってお世話になる安藤元夫さんなどが研究室の中心を担っていた。森本はそれらの研究に参加することはなかったものの報告書として読む機会があった。

その調査報告書の中で興味をそそられたのは、老朽化した木造アパートの建替えを検討している箇所であった。建替えによって新しくアパート経営をするとした場合、経営計算では十分に収益が確保できるという結果が得られるにもかかわらず、実際は建替えが進んでいないという内容であったと記憶している。

この問題を分析するうえで、「くいつぶし経営型」という経営タイプを仮説的に導入することで、建替えが進みにくいという現状がうまく説明で

きるのではないかという発想を、いつ抱いたのかは定かではない。この「くいつぶし経営型」を説明するため、「単純再経営型」や「拡大再経営型」などをモデル的に導入し、一定の論理的な筋道をつけた論文を執筆するまでには、あまり多くの時間はかからなかった。

そのため自分自身では論文を執筆したという意識はあまりなく、むしろ社会的に問題提起をしようと考え、雑誌「住宅」の編集委員をしていた三宅醇先生(当時は先輩というだけで面識もなかった)に掲載をお願いした。三宅先生からのアドバイスは、「住宅」よりもむしろ建築学会の論文集に投稿したほうがよいのではないかというものであった。まさに運命的な示唆であった。この助言にもとづき、もう少し論理的に整理したものを建築学会に投稿したところ、幸いにも採用となった。論文題名は、「民間貸家更新論(その1)－民間貸家経営における『くいつぶし型』の存在理由ならびにその影響に関する研究－」(1975: ID18)というもので、1975年1月(博士4年時)に掲載された。すでにタイトルに「民間貸家更新論(その1)」と掲げているように、信州大学への就職が決まっており、早い段階で学位論文をまとめることを意識していた時期である。

$$\sum Gi + kn = Kn + Jn + \sum Zi + R \quad R \equiv \sum Li \quad \dots\dots\dots ①$$

$$Kn + Jn + \sum Zi + \sum Li > \sum Gi + kn \geq \sum \min. Zi + \sum \min. Li \quad \dots\dots\dots ②$$

$$Kn + Jn + \sum Zi + \sum li > \sum Gi + kn \geq \sum \min. Zi \quad 0 \leq \sum li \leq \sum Li \quad \dots\dots\dots ③$$

$\sum Gi$: 経営期間中の全家賃収入(礼金・権利金の利子含む)

kn : n 年後建て替え時における建物の残存価格

Kn : n 年後建て替え時における建設費

Jn : n 年後建て替え時における除却費

$\sum Zi$: i 年における年間維持費の n 年間の総額

R : 経営期間中の利回り総額

$\sum Li$: 経営期間中の全生活費

$\sum li$: 兼業経営型の場合の生活費の一部

$\sum \min. Zi$: 経営開始後 i 年目に最低限必要な維持費

$\sum \min. Li$: 経営開始後 i 年目に最低限必要な全生活費

各経営型の収支関連式

この論文のポイントは、民間賃貸住宅の経営において、生業的な目的（老後の生活保障や、日々の生活費の補助等）で参入した家主の中には、家賃収入の中から償却費や修繕費を十分に考慮することなく経営を行っているものがあり、いわば銀行預金をしながら利子だけではなく元本も「くいつぶし」ながら経営をするものが存在することを仮説的に示したところにある。特に「兼業くいつぶし経営型」の場合には、家賃の引き下げ競争にさらされたときには、原価を大幅に下回る家賃でも経営を継続することができ、結果として貸家の老朽化・陳腐化が進むことを示した。

前頁の表に3つの式を示しているが、①が単純再経営型を、②が専業くいつぶし経営型を、③が兼業くいつぶし型を示したものである。ここでは詳しい説明は省略する。

この論文を発表した当時、希望者は建築学会の春の研究集会で口頭発表できるという制度があった。その機会を利用して、この論文を発表したところ、たまたま持田照夫先生が聴講に来ておられたようで、森本の論文は我が国の兼業農家の経営問題についても適用可能であると高く評価していただいたということが伝わってきた。論文というのは、まったく面識のない研究者に伝えることができるだけの力をもっているということがわかり、この時ほど嬉しく思ったことはない。

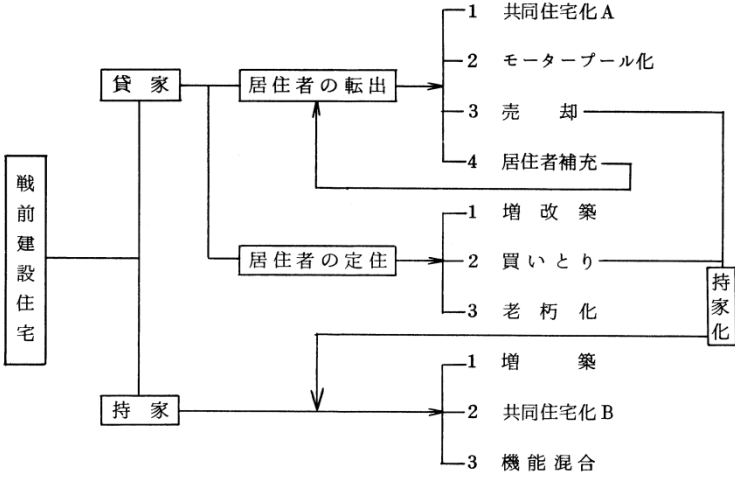
さらに研究者としての第一歩が、このような仮説提示型の論文執筆からはじまったことは幸いであった。その後の研究では調査・統計をもとにした現状把握の段階から、それを基にした仮説構築の段階へ、さらにその後の仮説を検証してゆく段階を経て政策提言へというように、帰納的方法と演繹的方法とが相互に関連して発展するという、研究方法論を常に意識する姿勢につながった。

<長屋建住宅の更新>

荇藻（東尻池）のまちづくりと関わる中で、その地区に特徴的な長屋建の住宅に関心をもつことになる。また妻の実家が戦前の長屋を所有してお

り、近隣に地主さんや家主さんの知り合いがいたということも影響している。義父や妻との会話から、地家主層の考え方などがそれとなく伝わってくる。すでに民間賃貸住宅の経営分析の視点として「兼業くいつぶし経営型」という視点を確立していたため、これら戦前から残っている長屋建住宅を、採算的には決して有利でないににもかかわらず、貸家として長期に保有・継続してゆくことができる理由を説明することは難しくはなかった。

この長屋建住宅に着目して見ると、なによりも空間等が変化してゆくプロセスが面白いと感じた。単に空き家や駐車場化、さらには増改築が進んでいるというだけではなく、所有権の移転も含めて、多様な変化がみられるのである。そこで長屋建住宅の更新実態を明らかにするため事例調査を行った。長田区は単独で、京都市は野沢他見夫さんと一緒に行った。それらの結果は建築学会の大会や近畿支部の報告としてとりまとめている。図は戦前老朽住宅の更新過程を図化したもので、このような更新構造の把握も研究の一つの段階として重要だと考えている。



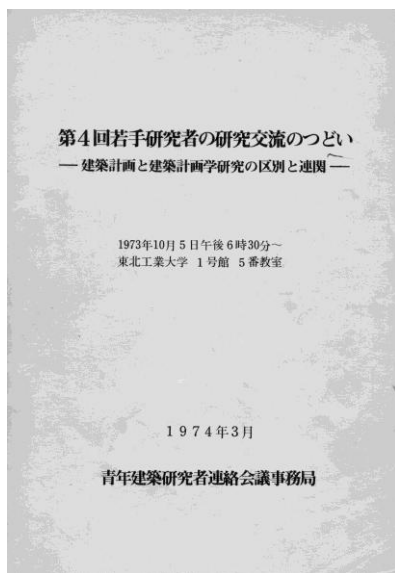
戦前老朽住宅の更新過程

これらの調査とともに、戦前の貸家経営がどのように推移したのかという文献研究を行った。それらをとりまとめて発表したのが、「民間貸家更新論（その2）―戦前老朽住宅の更新に関する研究―」（[1975 : ID19](#)）「民間貸家更新論（その3）―戦前建設貸家の経営過程に関する研究―」（[1976 : ID21](#)）である。特に（その3）を執筆するうえでは、宮崎元夫先生の学位論文である『貸家経営の性格に関する研究』が大いに参考になった。その後、宮崎先生にそのことでお礼を言うと、自分のつたない研究に新たな光を与えてくれてありがとうと逆に感謝の言葉をいただいて恐縮したことを覚えている。

＜建築若手研究者の会＞

大学院時代から次の信州大学に至る時期に忘れてはならない組織に「建築若手研究者の会」がある。手元には「第4回若手研究者の研究交流のつどい」（1973年東北工業大学）から「第15回建築若手研究者のつどい」（1984年横浜国立大学）まで、約10年分（欠番は第10回・第12回）の報告集と、学位論文講演集（理論合宿の記録）が3回分残っている。

第5回の報告集には「青建連運動の組織的確立のために」の副題がついており、建築若手研究者の会は青年建築研究者連絡会議（青建連）として発足したことがわかる。その青建連は1970年に「建築若手研究者が全国的につながりをもとう」と



いう複数の大学に所属する若手のよびかけのもとに、①建築若手研究者の研究能力の向上と研究の組織的發展を図る、②建築若手研究者の研究・生活条件の改善とその社会的地位の確立を図る、という目的をもって発足したものである。1970 年はちょうど森本が修士 2 回生の時であり、中村攻さんや安藤元夫さんなどとともに、学会時に開催する集会の準備などには積極的に参加した。

この研究交流会を通じて、他大学の院生を中心とする若手研究者と知り合ったことは、その後の研究活動にとって貴重な財産となった。とりわけ東北大学のグループ（近江隆さん、鈴木浩さん、遠州尋美さん他）からは大きな刺激を受けた。第 4 回のつどいのテーマである「建築計画と建築計画学研究の区別と連関」は東北大学から問題提起されたものであるが、研究をかじりはじめた頃の自分にとって、大いに触発される課題であった。またそれぞれの大学の学風というものに触れ、建築学会の大会から帰るとしばらくは高揚した気持ちが持続するという状況であった。当時の記録を見ると、学会時の集会には 100 名前後が集っており、その中から多くの大学教員・研究者が育っていることは特筆に値する。

この若手研究者の会は、信州大学に勤めてから一層その存在がありがたいと感じるようになった。中部ブロックでの会議を準備する過程で、渡辺光雄さん、高橋博久さん、高坂謙次さんなどと知り合ったのもその頃である。地方に点在する研究者にとって、このような全国的な交流・議論の場が存在することは、何よりも心強く、研究の励みとなった。

信州大学時代

＜学位論文「民間貸家の更新に関する研究」＞

1975 年 4 月に信州大学農学部森林工学科造園研究室の助手として、長野県の南箕輪村に生活を移した。信州大学の人事は三村先生よりの紹介である。この人事が伝えられたとき、当時博士課程に在籍した院生の間で話し合いが行われ、森本が手をあげるようになった。研究テーマ的には中島熙八郎さんがすでに農漁村に関心をもった研究を進めており、最もふさわしい人材であった。しかしながらオーバードクターで、すでに結婚し、子供もかかえている森本がよいということになり、また自身も新たな天地を求める希望も強くあり、信州大学行きが決定した。

信州大学の面接時には、中央高速道路の恵那山トンネルはまだ開通しておらず、名古屋から中央本線の塩尻駅経由で伊那に入る行程は、ずいぶん遠く感じられた。とはいえ天竜川沿いの伊那谷が実に開放的で明るいところだという第一印象が残っている。また造園研究室の先生が伊那駅までわざわざ車で迎えに来ていただいたことに対して、いたく恐縮したことを覚えている。

信州大学の造園研究室は、伊藤精晤さん、亀山章さんという、森本とはあまり年齢差のない若手教員が中心となって運営されていた。二人とも南アルプススーパー林道の建設について批判的な立場をとっておられ、反対運動の実践もされていたことで、グループの一員としての居心地はよかった。またそれぞれの官舎は大学から歩いて 5 分もかからないところに位置しており、家族ぐるみのおつきあいができた。

信州大学農学部の学生数は多くないが、農業や林業だけではなく、自然への関心の深い個性的な学生が多く集まっており、駒ヶ根の演習林での新入生歓迎会や伊那市へ繰り出しての飲み会など、実に楽しい時間をすごすことができた。

大学院時代に民間賃貸住宅の経営分析の研究にとりかかっていたため、

信州大学で期待された役割である地域計画を担当するためには、早期にこれまでの仕事に決着をつける必要性があった。当時の京都大学建築学科における博士論文は、ある程度研究が熟成してからまとめることが一般的であった。しかしながら就職に伴い、研究分野を大きく変更する必要性があったため、とりまとめを急ぐことにした。巽先生に博士論文をみていただくことは決まっていたが、森本の専門分野からすれば、より客観的な社会的評価が求められるということで、建築学会の論文報告集に投稿し、審査された論文を核としてまとめることにした。信州大学に着任する以前からその準備をはじめていたことは、先の民間貸家更新論を（その1）から（その3）とシリーズで投稿していたことから伺える。それらの論文を核として1976年4月に『民間貸家の更新に関する研究』（[1976 : ID22](#)）をまとめ、京都大学から工学博士の学位が授与された。

この学位論文をまとめるにあたって、それぞれの研究成果を位置づけるための章構成については、研究方法論ともからめて、かなり意識した。『民間貸家の更新に関する研究』について」（[1977 : ID29](#)）は前述の建築若手研究者の会の第1回研究集会において、自らの学位論文を解説したものである。そこでは各章における研究の内容を、「更新現象の把握」「更新の実態整理」「実態把握の理論化」「理論の現実的検証・歴史的検証」「提言」という研究の段階区分をふまえて整理したことを紹介している。このまとめ方は当時読んでいた武谷三男氏や見田石介氏の著作の影響が色濃く反映している。

なお、民間賃貸住宅の経営分析の研究に関しては、1978年に「民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究（その1）」（[1978 : ID33](#)）「同（その2）」（[1978 : ID34](#)）を学位論文取得後に発表している。これらの論文において、家賃の構成要素について、より立ち入った分析を行うとともに、市場家賃の決まり方についての仮説を提示している。ここで「くいつぶし経営型」における「建築費利子下限論」という仮説を示しているが、これは後の借地借家法論争の中で我が国の賃貸住宅の市場家賃がなぜ採算性

を割り込んででも供給が進むのかという議論の中でも利用することになる。

＜三宅学校＞

信州大学助手の仕事は演習補助とゼミ参加が中心であった。通勤時間がほとんどないため、学位論文のとりまとめに集中できただけでなく、学外での研究会にも比較的自由に参加することができた。なかでも三宅先生に誘っていただいて参加した研究会は、あとになって森本が「三宅学校」と勝手に名付けているくらい充実したものであった。

研究会は「練馬駅前環境整備計画基礎調査」という委託研究を実施するために編成されたものである。三宅先生を中心に、大本圭野さん、北折朋哉さん、海老塚良吉さんに私の5名で構成されていた。この研究会を「三宅学校」と称するゆえんは、その研究運営の巧みさにある。三宅先生は委託研究の経費を研究冒頭から全てオープンにし、研究参加者の研究費と、共通研究費を明示しながらすすめる方針をとっていた。研究会の議論では先輩・後輩のわけへだてなく、また互いに遠慮することなく議論できる雰囲気がつくれ、それぞれの出身大学のカラーなどもあり、大いに刺激になった。研究会の反省を兼ねた食事会もまた思い出深いものとなっている。

この研究会は、仮説的な段階にとどまっていた「くいつぶし経営型」の存在を証明する絶好の機会となった。練馬区という特定の地域を対象としたものであったが、そこでの木賃アパートや鉄賃アパート経営者に対するアンケート調査に積極的に取り組んだ。またその議論の中で、家賃の構成要素をあらためて検討する必要があると考え、その試論を「アパート経営分析をめぐる論点」(1977 : ID26)として報告書に掲載している。この報告書は青焼きで仮製本されたままであるが、ここで執筆した試論が前出(1978 : ID33) (1978 : ID34)の建築学会論文に結実している。

<公共化研究>

信州大学時代にもうひとつ忘れてはならない研究会が異研究室で行われた「公共・民間を含めた住宅供給のあり方」研究会である。学位論文のとりまとめのため、異先生のもとに何度か顔を出す機会があり、すでに動きだしていたこの研究会へのお誘いがあった。そこで担当した第1章が、異先生との共著となる「住宅供給の公共化の理論的検討」(1977 : ID27)である。

大学院時代に宮本憲一氏の『社会資本論』に触れたことは先に述べた。異研究室の研究会では当時「市場の失敗」だけではなく、「公共の失敗」という議論がなされていた社会状況をふまえたものであった。住宅政策の枠組みを旧来の公的直接供給中心から、広く民間住宅市場全体に拡大して考え、それを「公共化」という概念のもとで整理しようとしていた。この問題に関連しては、マルクス経済学の中では「社会資本」をめぐる議論があり、近代経済学の分野では公共経済学における「公共財」の議論が展開されていた。建築計画学の分野としても、これらの議論の成果から学べるのではないかという問題意識は異先生と共通していた。また学位論文で民間貸家を研究対象にしている関係上、民間賃貸住宅市場への公共介入を多様に展開する必要性を感じていた。そこで研究会への誘いを絶好の機会として、「多様な公共介入＝公共化の理論的根拠は何か」という問題意識をもって、関連する文献を整理することになった。

ここでの成果を結論から示せば、社会資本や公共財の概念規定をめぐる議論からは、公共化が必要であるとする論拠は得られないということである。ただし「市場の失敗」「共同利用」「共同要求」といった概念は社会的に公共介入が必要と判断されるうえで重要になることがわかった。また、それぞれの分野で「市場の失敗」を実証・論証することは、公共化の必要性を主張する際の出発点であり、住宅問題の研究者の役割は極めて重要であると感じた。前出論文(1977 : ID27)では「民間アパート」「零細建売住宅」「公営住宅」の3つの住宅タイプについて、市場の失敗と考えられ

る実態と公的介入の現状を整理している。

このうち当時の主な研究対象であった民間木賃アパートについては「くいつぶし経営型」の分析を通じて、市場が失敗する根拠は見通せていた。しかしながら零細建売住宅に対する記述内容については、その後の森本自身の研究展開からみると不十分なものであった。

なお、ここでの問題意識のさらなる展開の機会は、10 数年後に同じく異研究室でとりくまれた、『社会資本形成的視点からみた住宅供給システムに関する研究（1）（2）』で訪れる。森本は「住宅の社会資本的性格と居住者組織の役割」([1991 : ID140](#)) の章を執筆している。そこにおいて「居住地共同体」という概念を提起し、それをもとに HOA や建築協定地区、町内会・自治会などを検討する中で、まちなみ形成やその維持管理などの課題へと問題意識を展開してゆくことになる。

建築研究所時代

＜新宿百人町に移る＞

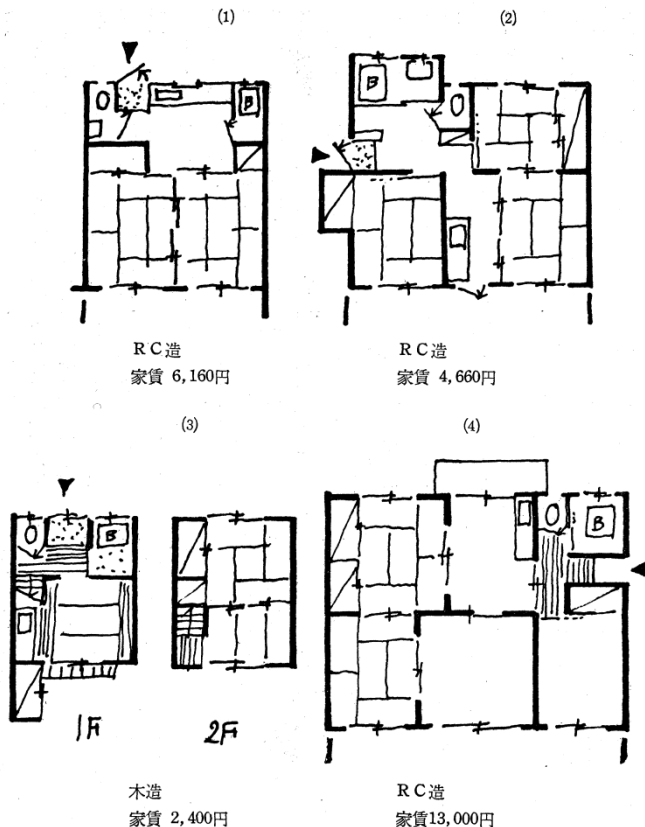
1978年4月に当時新宿の百人町にあった建設省建築研究所に転職した。建築研究所は翌年の4月から筑波研究学園都市に移転する予定となっており、移転を前に建築研究所からの転職を図る研究者も少なくなかった。三宅先生が豊橋技術科学大学に転職を決められたのも、そのような時期である。人づてに後任は森本でどうかというお誘いを受けた。

民間貸家更新論として学位論文をまとめ、少しずつ信州の地域開発問題へと関心を移しつつある時期であった。しかしながら学位論文をまとめる中で、仮説の検証という魅力的な課題が残されていた。三宅学校で経験した東京での調査研究の面白さにもひかれていた。そこで二つ返事で建築研究所ゆきを了承した。この決断にあたっては、人事案件の特殊性から、伊藤さん・亀山さんには事前に相談することができず、直前になって結果のみを報告するという、大変失礼なことをした。今もなお反省と、他のやり方がなかったかと、悔いが残る決断であった。

建築研究所で配属した部署は第一研究部の住宅計画研究室で、その研究員としての生活がはじまった。竹林寛さんが部長で、小泉重信さんと松本光平さん、渡辺俊一さんからなる3名の室長、他に須田松次郎さん、峯成子さん、中大路美智子さん、中村継男さんなどの研究者が第一研究部を構成していた。渡辺俊一さんは早川和男先生の後任として、森本と同じ年に建築研究所に移ってこられていた。

東京で1年間住んだ住宅は田無市にある公務員宿舎であった。建替時期が迫っていた長屋建で、1階が3畳1間、2階も4.5畳と3畳のみ、家賃は月2400円という官舎であった。信州大学の官舎は約50㎡程度であったが、そこで使っていた家具が入らず、月8400円で梱包状態のまま倉庫を借りて生活するという状況であった。隣家からの物音だけではなく、電灯の明かりが壁の隙間から漏れてくるという生活であったが、1年間の限

定ということでもあり懐かしい思い出となっている。新婚時代からの住宅を平面図でたどると、下図の(1)府営住宅→(2)信州大学→(3)田無市→(4)筑波というようになっている。田無市における官舎がいかにも小さかったかがわかる。



<民間賃貸住宅の経営分析>

建築研究所ではほぼ3年間毎に研究員それぞれの個別テーマを設定す

ることになっていた。三宅学校で練馬区のアパート調査を行い、「くいつぶし経営型」が存在することを確認する機会があったが、建築研究所に来てからも、民間賃貸住宅の経営分析に関する調査に数多くたずさわることができた。そのため個人テーマとしては、民間賃貸住宅経営の分析に関するものを、名称を少しずつ変えながら設定していた。

そのひとつは民間賃貸住宅への公的支援に関わる調査研究である。公的直接供給のゆきづまりの中で、民間賃貸住宅供給への公的支援策として、住宅金融公庫の土地担保賃貸住宅制度や、住宅公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度、さらには東京都や大阪府の自治体では特定賃貸住宅制度などが動きだしており、それらの支援策が成果をあげ始めていた。

これらは低利の融資や建設資金を準備をすることによって、民間賃貸住宅の非木造化を進めようというものであった。地主個人の蓄えや退職金をもとにして供給されてきた木賃アパートや鉄賃アパートと比較すれば、経営規模だけでなく、構造面・設備面での質的向上が期待できるものであった。低利融資をする際の条件として、設定する家賃については限度家賃という考え方が導入され、それよりも低い水準で家賃を設定して経営することが条件になっていた。

すでに「くいつぶし経営型」の存在についての検証作業にとりかかっていたが、このような制度のもとで、経営者が経営諸費用についてどの程度考慮しているのか、設定される家賃の水準がどの程度のものなのかという点を明らかにすることは、極めて興味深い課題であった。

三宅先生が豊橋に移られる前後に、日本住宅公団から『首都圏における民間RC造賃貸住宅の居住・経営に関する実態調査』の委託研究チームが編成されることになり、森本もそこに参加することになった。研究対象は公庫土地担保賃貸住宅、公団民賃住宅、東京都特賃住宅、一般鉄賃住宅の4タイプで、経営者に対する調査も行われた（1979：ID41）。その中で、首都圏の比較的郊外部に立地する公庫土地担保賃貸住宅や公団民賃住宅においては、経営当初から地代相当額をかなり下回る家賃水準でも経営に

参入していることが明らかになった。大都市郊外部では、当初から借家供給市場が競争的であり、結果として「通常の経営判断では割のあわない家賃水準」でも経営に参入してくる層があるということである。同様のことが『大阪圏における民間RC造賃貸住宅の居住・経営に関する実態調査』(1981 : ID50) においても確認された。入沢恒先生を主査として行われたこれらの調査メンバーの中には、三宅醇さん、竹内陸男さん、梶浦恒男さんなどが含まれていた。

もうひとつの民間賃貸住宅の経営分析に関わる研究テーマは、木賃アパートの建替え問題である。三村研究室が豊中市庄内地区の木賃アパート問題をとりあげる中で、老朽木賃アパートの建替え問題に関心をよせていたことは先に述べた。関西では凝集型とよばれる木賃アパートの集積地区が注目されていたため、研究的にも先行していたものと思われる。

これに対して首都圏の木賃アパートは木賃ベルト地帯と称されるものの、地区的に凝集してはいなかった。ただし密集市街地問題における重要な改善対象として老朽した木賃アパートがあげられていた。この密集市街地問題の中で、木賃アパートの更新を支援する問題は、単なる建替えではなく、共同化を進めつつ防災性能を改善してゆくという方向での議論が中心であった。そのため家主の共同化意向を尋ねたり、経営採算性を検討するという調査研究が多く行われていた。

森本がこの木賃アパートの建替えについて社会的な発言を行った最初の論考は、「木造賃貸アパートの建替え」(1977 : ID25) であるが、そこではまだ「くいつぶし経営型」の説明が中心に行われている。首都圏の実態をふまえて、建替え問題をより具体的に考えてゆくのは、『民間木賃アパート経営者等の建替え意向に関する実態調査』(1981 : ID56) や『木賃アパート建替えの可能性に関する研究』(1982 : ID73) などを通じてのことである。これらの調査研究の成果をふまえたうえでとりまとめたものが「木賃アパートの更新」(1982 : ID74) である。そこでの主張は鉄賃アパートへの建替えを促進するという政策には過大な期待はできないものの、

地区環境の改善という視点からは、除却によるパーキング化、自宅への建替え、建売分譲住宅としての売却など、現在観察できる更新のパターンをうまく活用した援助方策を準備することが重要であるというものである。

なおこの時期、民間賃貸住宅の経営分析をめぐって、海老塚さんから森本の論文に対する批判がよせられた。それに対して反論したものが「民間貸家経営における『くいつぶし型』が市場家賃に与える影響について」(1981 : ID59) である。定期借家制度の導入効果をめぐる論争は、これよりもずっと後のことであるが、論争が自らの理論を鍛えるのに役立つということは、この時に学んだことである。

建築研究所における民間賃貸住宅経営分析に関わる各種調査の蓄積を踏まえ、また学位論文執筆より約 10 年を経過したこともあり、1986 年には「民間借家経営分析の 10 年ー『くいつぶし経営型』の展開ー」(1986 : ID104) を執筆した。その冒頭では次のように述べている。

「昭和 50 年 1 月の建築学会論文報告集に『民間貸家更新論 (その 1)』を発表してから、すでに 10 年以上経過した。この間そこにおいて呈示した仮説については、不十分な点についての修正・補足を行い、幾つかの調査で検証を加えてきた。一方、民間賃貸住宅建設に際しての公的融資の問題や、木造賃貸アパートの建替え問題、さらには賃貸住宅の経営『近代化』問題などについては、この領域での応用問題であると位置付けて、多くの調査研究に参加してきた。・・(中略)・・そこで以下では『くいつぶし経営型』という経営分析の仮説が、この 10 年間どのように鍛えられ、民間賃貸住宅をめぐる具体的な問題の解明に役立ちえたかを総括的に検討してゆくことにしたい。」

またその論文の最後で次のように述べている。

「一般に社会の動きが激しい時にあっては、10 年先になお有効な論は呈示しにくいと言われている。筆者も日頃の研究の中でそのことを痛感しているところであるが、民間借家経営に関するこの分野に限っては、比較的長期にわたって現実問題の分析に関わりえたのではないかと自負してい

る次第である」

やや手前味噌な書きっぷりであるが、自信をもって研究に取り組んでいたことが伺える。この論文は民間賃貸住宅の経営分析に関わる一連の研究の到達点としてとりまとめたものであり、初の単著となる『都市居住と賃貸住宅』（[1994 : ID172](#) 表紙のみ）では第9章にほぼ原文のまま掲載している。

＜ミニ開発調査＞

建築研究所に来てはじめての調査研究は、東京都区部におけるミニ開発の調査である。渡辺さんは着任早々にもかかわらず、予算的に大きな「都市住宅の立地・形式」と題する特別研究プロジェクトをたちあげた。その対象として当時問題となっていたミニ開発に焦点をあて、第一研究部をあげて取り組むことになったのである。

初年度は東京都周辺区部において道路位置指定をうけた開発地に供給された建売住宅居住者のアンケート調査を実施した。その後、筑波に移転してから、常磐線沿線における中古ミニ開発住宅調査、首都圏全域での中古ミニ開発調査など、3つの調査に取り組んだ。峯さん、中大路さんと私の3人が調査を担当し、その結果は『東京都周辺区部における新規ミニ開発住宅の実態調査』（[1983 : ID84](#)）、『常磐線における中古ミニ開発住宅の実態調査』（[1982 : ID71](#)）、『首都圏における中古ミニ開発住宅の実態調査』（[1982 : ID70](#)）という3冊の建築研究資料として公表されている。

この3つの調査研究を通じて、調査結果を報告書としてとりまとめることと、その結果を用いて独自に分析することの双方が、研究を進めるうえで重要であるという思いを強くした。大学院時代の調査はケーススタディ的なものが多く、調査表は研究者自身の視点で設計することが普通であった。しかしながら現象を量的に確認してゆく段階での調査は大がかりになるため、参加する研究者も多くなり、それぞれの問題意識も多様となる。そのような中で大規模な調査を行おうとすると、調査票の設計ひとつをと

っても、様々な視点からの設問を組みこむ必要がある。そのため、調査結果のとりまとめにあたっては、個人の研究上の関心は脇におき、まずは調査の全体像を淡々とまとめることが重要となる。当然のことながら、この一次的な調査結果のとりまとめは、関心をもつ研究者や専門家が後で利用する際に信頼して使えるものでなくてはならない。仮説を立て、それを調査によって検証するという一連のプロセスが完結していなければ研究ではないとの主張があるが、このように多面的に調査した結果を、まずはしっかりと整理し、とりまとめを行うという段階も、それに劣らず重要な研究であると考えている。

ところでこの一連のミニ開発に関わる調査研究は、近年の「まちなか戸建」研究の出発点ともなっている。東京都周辺区部の調査を行う際に、原付バイクで調査対象地を走り回ったが、その時の第一印象は、「関西のミニ開発と比較して、隣棟間隔の狭さや敷地規模の小ささなどに起因する圧迫感などについてはそれほど大きな問題はないのではないか」というものであった。大学院時代に零細建売住宅地の見学会などを通じて抱いていた小規模建売住宅に対する印象は、持家志向の負の側面を確認するものであった。しかしながら周辺区とはいえ東京の23区内に立地しているミニ開発には、住宅・住環境面からみて、さほど問題はないように感じられた。事実居住者の評価をみても、以前に住んでいた住宅と比較して、プラス評価するものが多かった。

中古ミニ開発の調査に取り組んだのは、「これらミニ開発住宅地においては将来の資産価値が急激に低下し、再生不能な不良住宅地になるのではないか」という主張があったからである。三宅先生がすでに実施していた東京周辺部での零細建売住宅地の先行調査があったため、それらの住宅や住宅地がどのようになっているのかをトレースすることが重要であると考えた。中古ミニ開発をまとめた調査資料を送付した時、ある先生から「ミニ開発問題は、もう中古の話に展開してきているのですか」と驚かれた記憶がある。検証の時期としては、やや早すぎたかもしれない。

これら3本の調査結果は、資料集として印刷される前にも、様々な機会をとらえて報告した。その報告にあたっては、森本の問題意識であったミニ開発の資産価値問題に焦点を当てて行ったものが多い。「ミニ開発の資産価値」(1981 : ID58) と題する論文は、これら一連のミニ開発調査結果を用いた森本の問題意識の当時の到達点であり、その結論は次のようにまとめられている。

「これまでのところでは、一般の予想（筆者も含めて）に反して、ミニ開発住宅だからといって、将来に資産価値の相対的低下をきたすとはいえない。むしろ、これまでの事例においては、平均的な地価の上昇を上回るような価格上昇さえみられることが明らかになった。」

この段階では、なお居住水準の向上という面からみてミニ開発居住者の将来問題は残されていると考えていた。近年の「まちなか戸建」の研究では、人々の持ち家志向が居住の安定性を求めるという合理的な動機に支えられているということを出発点としているが、ここでの結論はそのような方向への転機となるものであった。

＜住宅生産の地域性＞

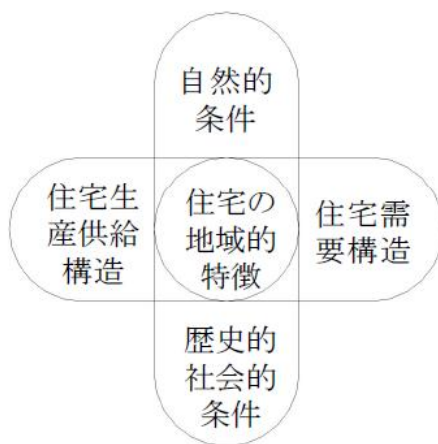
「住宅生産・供給システムの地域性に関する研究」は、巽研究室による公共化研究の次のテーマとして設定されたものである。巽先生が中心となって進める共同研究は、住宅計画における時々のキーワードをテーマに組み込み、それを出発点として多様な課題に迫ってゆくものが多かった。ここでの「地域性」という基本概念についても、研究参加者がそれぞれ定義しながら進めてゆくことを求められた。森本は民間貸家の経営問題を中心として研究を進めていたが、京都を離れた信州大学に勤めていたこともあって、この研究会へ参加させていただくことができた。

この研究会に参加して初めてとりあげた問題が、伊那都市圏における住宅生産の地域性である。同じような問題意識で筑波に建築研究所が移転してからは、土浦都市圏における住宅生産の地域性の問題を取りあげた。研

究会としては生産・供給システムが主な対象であったが、森本は住宅平面や設計事務所へのインタビューを中心として、それぞれの地域性をケーススタディ的に抽出することを試みている。これら2つの地域を対象とした調査研究結果は、後に住宅産業情報サービス社からそれぞれ単独の調査報告書として印刷・公表されている。(1980 : ID57) (1981 : ID64)

この研究会において、「地域性」をどのように把握するかという問題意識から出発したことは重要である。次にみる住宅の地方性小委員会の最初出版物となる『現代住宅の地方性』では、「住宅の生産・供給構造の変化と地方性」(1983 : ID85)と題する第6章を執筆している。屋根材料の地域性の問題を、瓦生産の歴史的発展とからめて分析したものがこの章である。その冒頭で森本が地域性をどのように把握しようとしているかという枠組みを示している。

この「地域性把握の枠組」は伊那市と土浦都市圏を対象とした異研究室での共同研究を通じて得られたものである。ここで示されているように、「地域的特徴は時間的に変化するものであり、生産・供給



住宅の地域性把握の枠組み

構造の発展は地域性の変化に強く影響する」という視点は、森本の地域性研究の原点である。その後「技術論」を基礎とする木造住宅生産システムの分析へと展開してゆくきっかけになるのである。

＜戸建住宅平面の分析－住宅の地方性小委員会＞

異研究室のグループで生産・供給面から地域性の問題に取り組みだしたと同じころ、日本建築学会の中に住宅の地方性小委員会が発足する。その核となったのは、住田昌二先生、小泉重信さん、玉置伸悟さん、三宅醇さん、眞嶋二郎さんの5人である。当時は国の住宅政策においても、大都市圏中心から地方の住宅政策へと関心を広げて議論されるような段階になっていた。建設省からの委託で、日本建築学会内に「地域別居住水準の設定に関する委員会」が組織された。委員会の目的は当時増大してきた地方都市圏での戸建住宅を対象とし、平面を中心としたデータを全国的に収集したうえで、地方性について比較分析しようというものであった。

研究会では13都市が選定された。参加したメンバーは担当した自治体に出向き、建築確認申請書の閲覧をさせてもらい、統一したフォーマットを用いて、住宅の平面や住宅に関わるデータを整理した。森本は盛岡市と水戸市を担当した。研究会の関心は、これら地方都市で新たに供給されつつある戸建住宅の平面に地方性があるかどうかという点であった。森本はそれまで住宅の平面分析をてがけたことはなかった。合宿を伴う研究会での議論は活発に行われ、刺激的で、毎回参加することが楽しかった。住宅平面の分類方法についても学ぶことが多かった。研究会での議論をふまえ、玄関と各室のつながりをもとにしたタイプ区分をしたうえで、盛岡市について分析したものを、『現代住宅の地方性』第Ⅱ部第2章の「盛岡－寒冷地方の住宅」(1983: ID85)として執筆した。しかしながら住宅計画分野で蓄積のある平面分析の研究としてはまだまだ不十分なものであった。

ここで動き出した「住宅の地方性小委員会」は、建築学会の建築経済委員会が建築社会システム委員会となった現在もなお生き生きと活動している小委員会である。森本はこの小委員会の主査を経て、建築社会システムの委員長に選出されるなど、建築学会における活動のよりどころとなっている。2004年の雑誌『住宅』に「住宅の地域性について」(2004: ID235)として、小委員会の歩みも含めて簡略に総括した論説を掲載しているので、

関心のある方はそれをお読みいただきたい。

この地方性研究会からはじまる森本の平面分析に関する研究は、その後地方住宅供給公社が供給する分譲住宅の平面型 (1986 : ID103) の分析を経て、住宅金融公庫の融資を受けた戸建住宅の平面分析へとつながってゆく。住宅金融公庫のデータを用いて建築学会に発表した「延床面積と生産タイプ別にみたLDKと床の間付和室の構成」(1993 : ID158)と「L, D, K空間と和室続き間の有無からみた平面の地域差」(1993 : ID165) の2つの論文は、森本による平面分析研究の到達点である。

前者は戸建住宅の平面分析で大きな関心を集めている1階部分におけるL, D, Kの空間と床の間付和室の構成に着目し、延べ床面積と住宅の生産タイプとの関係を分析している。後者は平面を9つに類型化したうえで、延べ床面積、住宅生産タイプ、敷地面積、老人同居という4つの説明要因を用いて、それぞれの平面が出現する比率をどの程度まで説明できるのかという問題意識で取り組んだものである。前者は盛岡市の調査で着目した「続き間」の問題について、それをいきなり分析対象とするのではなく、現代の住宅における多様な接客行為（後に「現代的接客」という形で講義などでは使用している）と、それを受け止める空間としての1階部分の和室に着目して分析を進めており、いまでも戸建住宅平面については重要な分析視角ではないかと考えている。

このように地方性に関連づけて住宅平面の分析を進めてゆくには、同一時点での全国データをどのように収集するかという問題がある。後述するように、住宅金融公庫の融資を受けた物件を対象にして、昭和62年から全国的な調査が始まった。森本は初回から分析を担当する委員会に参加することができた。しかしながら現在では、残念ながらそのようなデータを系統的に収集・分析できる状況にはない。すでに20年近く経過した現在、かつて地方性研究会で行ったような、住宅平面についての全国的な共同研究が求められているように思われる。

＜四大都市圏の研究－住宅統計調査の分析＞

建築研究所の通常予算は少なく、外部からの委託研究を受けることで、各自の研究を進める体制になっていた。住宅計画研究室の上司であった小泉重信さんには、多くの外部研究会に誘っていただいた。特に日本住宅公団において、住宅統計調査や住宅需要実態調査、さらには公団入居者の定期調査データを再集計することにより、その時期毎のテーマを分析する機会を与えていただいたことは、研究上の大きな財産となった。

『四大都市圏における住宅需要動向に関する研究』（1981）がはじめて参加した研究会である。その時に分析対象としたデータは昭和 53 年の住宅統計調査である。その後、昭和 58 年（1983）、昭和 63 年（1988）、平成 5 年（1993）、平成 10 年（1998）平成 15 年（2003）と、実に 6 期 25 年にわたって住宅統計データを独自分析する機会にめぐまれた。

いずれの研究会においても、日本住宅公団（その後都市・住宅整備公団、都市基盤整備公団、都市再生機構などへと変化している）の担当者を含めた委員会が組織され、分析するテーマは公団各部署からの要望が提示されたうえで、参加した研究者が得意な分野を再集計・分析してゆくというものであった。研究者側からみれば、関心の高いテーマを選ぶことができ、報告書を印刷する際の原稿の分量制限はゆるかった。そのため将来的に必要なと思われる図表や分析結果については、あまり削ることなく執筆することができた。しかもこの委員会を通じて多くの大学の研究者と交流することができたことも、研究上の財産となっている。

このように住宅統計調査の特別集計分析には、継続的に関わってきたため、その間のデータ集計方法が大きく変わってきたことも身をもって体験することができた。当初の特別集計は、研究会参加者が関心をもつテーマについて、どのようなクロス集計表が必要かという指示書の作成から始まった。その指示書にもとづき納品される集計表は、ひとつの表につき A3 のバインダー 1 冊程度もあった。そのアウトプットをみながら、パソコンのデータとして改めて入力し直し分析を進めるというように、二重三重に

手間がかかった。それだけではなく、ひとつの再集計表を発注するだけで数十万円というコストがかかったように記憶している。

その後、パソコンの能力が向上する中で、石坂公一さんをお願いして、磁気テープのデータから、調査項目別にファイルを切り出してもらい、それを使って集計できるようになった。平成5年度分からは全てのデータをハードディスク上におき、3次元のクロス集計表を作成できるようになったことで、集計時間は大幅に短縮し、より深い分析が可能となった。

余談であるが、森本がプログラミングの学習を始めた時期は遅く、建築研究所に移って **FORTRUN** の勉強をしたのが最初である。その後パソコン上でデータ処理をするようになり、**BASIC** が使いやすかったため、それに乗り換えた。当初はパソコンのメモリー不足で、集計用の配列が十分に確保できないなどの問題があったが、**OS** やメモリーの進化のもとで、それも克服された。特にハードディスクにデータを置き、ランダムにアクセスできるファイル形式が使えるようになり、集計速度が飛躍的に向上した。研究室で論文作成中に、必要に応じて集計分析し、結果を図化して、確認しながら執筆できるようになったことはありがたかった。

住宅需要実態調査に比べて住宅統計調査は、都道府県レベルや、数市程度をまとめたセクター単位での分析をする際、三次元のクロス集計をしても十分な分析に耐えるだけのデータ量があった。そのため事前に住宅タイプや世帯タイプなどを用いて、独自の表側用のデータを作成しておくことで、高度な統計処理をすることなく、かなり安定した分析結果を得ることができる。後の定期借家論争は実証論争という側面が強かったが、その議論の正否を確かめたい時に、必要な集計表をすぐに作成し、チェックできる環境があったことは、大きな助けとなった。

この一連の住宅統計調査等の分析においては、あまり個人的な仮説や検証作業は行わず、独自に集計した結果を将来的に残すことが重要であるという考えのもとで報告書の執筆にあたった。森本が担当したテーマを示すと「住宅供給の動向」（昭和53年住宅統計調査・[1981 : ID65](#)）、「定住と

住替え」(昭和 58 年住宅統計調査・[1987 : ID109](#))、「都心と郊外—H-D 図をもとにしたセクター分析—」(昭和 63 年住宅統計調査・[1991:ID141](#))、「北九州大都市圏の住宅市場」と「共同住宅における賃分混合現象の実態」(平成 5 年住宅統計調査・[1996 : ID191](#))、「四大都市圏の住宅事情」「都心とその縁辺部における住宅問題と密集市街地」(平成 10 年住宅統計調査・[2002 : ID222](#))「区分所有マンションの賃貸化」(平成 15 年住宅統計調査・[2006 : ID246](#)) となっている。

これらの中で特に重要な結果と思われるのは、区分所有マンションの賃貸化率を推計した分析([1996 : ID191](#)) であろう。平成 5 年の住宅統計調査では、国勢調査の調査区をもとに、二段階のサンプリング調査が行われ、最終的な単位として抽出された半分の調査区は、空間的にまとまりがあった。そこで非木造共同建住宅で同じ建物の中にある住宅の所有関係を判定し、棟の中での持家と借家のまざり具合から、当初は分譲されたと考えられる住棟をとりだし、そこで賃貸化している比率を推定したのである。ここでの結果は、「首都圏における『持借混合』共同住宅の実態—住宅統計調査の特別集計にもとづく『持借混合』問題の実証的研究(その1)—」([1997 : ID199](#)) として建築学会の論文としても報告することができた。

しかしながら平成 15 年の集計時に、改めてこの賃貸化問題の進行状況を確認しようとすると、大きな壁ができていたことが明らかとなった。それは住宅統計調査のサンプリング方法が変わり、棟としてまとまりのあるサンプルが得られなくなったのである。「区分所有マンションの賃貸化」([2006 : ID246](#)) では、この問題を補正したうえで賃貸化問題を分析しているが、その推計の限界は否めない。我が国の区分所有マンション問題は、高層化・超高層化の流れの中で、ますます将来に「つけ」がまわされているが、賃貸化問題を含め、定期的にデータが蓄積される体制整備が望まれる。

＜インドネシア研究協力＞

インドネシアにおける住宅・都市分野での研究協力は 1981 年頃より準備打ち合わせが始まり、1984 年度を初年度とする三年間の事業としてスタートしたものである。

我が国とインドネシアの協力事業の歴史は長く、住宅分野でも 1974 年から開始されている。住宅分野での途上国に対する協力は、土木や農業分野とは異なり、私有財産の問題がからむため、大規模な公共事業を通じた協力を進めることが難しい分野である。そのため、公共事業省や住宅公団において住宅政策立案を支援するための専門家派遣協力や、構造分野の長期専門家が派遣され、耐震や材料開発などの協力をすることが中心であった。このような中で JICA の研究協力事業は、人だけではなく、研究器材、研究費、カウンターパート受け入れなどがパッケージ化された事業であった。建築研究所では第一研究部・第六研究部を中心とし、松本さん・須田さん・石坂さん・大村謙二郎さん・河中俊さん・野城智也さん・小林英之さんなど、住宅・都市分野の多くの研究者がかかわった。森本は 1983 年の事前調査チームから参加し、研究協力事業が開始されてから 2 年間の延長も含め、合計 5 年間くらい研究協力事業に参加した。また現地では長期派遣専門家として活躍された中田慎介さん、平野吉信さん、青木仁さん、飯田直彦さん等到大変お世話になった。

実は 1983 年 12 月の事前調査でジャカルタに行ったのが、森本にとって初めての海外経験であった。すでに 36 歳になっていた。インドネシアが初めての外国ということがよかったのか悪かったのかの評価は難しい。ヨーロッパが最初の海外で、日本のまちなみの貧しさに衝撃を受けたという人も少なからずいる。とはいえはじめての海外であるジャカルタで、見るもの聞くもの全てが新鮮で面白かった。もともと苦手意識のあった英語力ではあるが、相手方にとっても英語は第二外国語（地元の言語とインドネシア語に次ぐ）という状況のもとで、ネイティブの人には通じなくとも、カウンターパートとの間では「国際言語」としての英語のありがたみを実

感した。とはいえ小林英之さんは研究協力の過程で、日本とインドネシアの専門用語の辞書を作成するほど語学力に長けており、また野城さんのコミュニケーション能力も高かった。それを考えると森本の英語での意思疎通能力については、いまだコンプレックスが残ったままである。

研究協力に参加する中で、世界銀行やアジア開発銀行などが、途上国の住環境改善のために行っている事業や、それぞれの都市で独自に取り組んでいる居住地改善の動きなどを勉強することができた。インドネシアの成功例といわれるカンポン改善事業（KIP）では、地方政府が十分な予算がないもとの、建築資材を提供して、住民が労力を提供して住宅地を改善している事例がみられた。また郊外部にはローコストハウスといいつつも、一般の世帯がとても入居できないようなフラットの建設や、コアハウスと呼ばれる増築を前提とした住宅地開発事業、さらにはサイトアンドサービスと呼ばれる衛生施設のみ付けられた宅地開発事業などが行われていた。現在の我が国の住宅のように完成したものとして引き渡されるシステムとは異なる仕組みが、さまざまな問題をはらみつつも、生き生きと動いていた。事前調査から初年度調査において収集した情報は、蓄積のなかった分野でもあり、その間に吸収できた量は多かった。

初年度の事業を終えた段階で、雑誌『住宅』に研究協力事業を紹介する小論「インドネシアにおける住宅・都市分野での研究協力」を書いている（1985：ID91）。そこで森本が重要と考えた課題を、①大都市への人口吸引メカニズム、②インフォーマルセクター、③不法占拠と土地所有、④居住地改善に果たす共同体の役割、⑤自助的な住宅建設、⑥間取りと住み方の6つに整理して掲げているが、その時期の関心をよく示している。

とはいえ当時のインドネシア国内には建築学会のような組織はなく、研究成果をインドネシア側に返してゆける展望はなかった。また日本の建築学会における途上国研究についても、政府間の援助事業という性格上、学問的に寄与できるだけの成果が得られるとは当初より思っていなかった。

そのため6つの課題のうち、④については、現地共同研究のアドバイザ

ーであったアリーナ・ラティフ女史の「インドネシアの都市におけるコミュニティ組織」(1988 : ID119)を雑誌『住宅』上で翻訳紹介したこと、③について「インドネシアにおける居住者主導のハウジング」(1986:ID101)を執筆したこと、⑥について「バンドンにおける住み方調査」(1988 : ID117)という建築研究資料をまとめたに留まっている。

このうち住み方調査については、そこに動線分析を加えて合理的な平面を考えてゆくという研究方法が、日伊双方の住宅や住生活を理解しあううえで有効であったと思われた。そこで日本建築学会梗概集で、『国際共同研究』としての『住み方調査』(1987 : ID113)を提起した。それに対しては韓国の研究者から問い合わせがあったが結果的には国際共同研究は実現しなかった。後に藤田忍さんから、中国でのJICAの協力事業に参加するなかで、西山先生の住み方調査が有効に活用できたということを聞き、住宅計画研究の原点ともいえる住み方調査の重要性を改めて確認した。

＜まちなみ形成と居住地共同体＞

鎌田宜夫さんが茨城県の課長を経て第一研究部に来られてより、住宅金融公庫や住宅生産振興財団などの研究会によく誘っていただいた。

先の平面分析のところで紹介したように、住宅金融公庫は1987年(昭和62年)から、住宅技術情報の整備・蓄積を行うことを目的として、本店ならびに各支店で検討委員会を組織し、『住宅・建築主要データ調査』の分析・検討を行うようになった。日本住宅公団は、データを収集し蓄積するうえでは、必ずしも継続性を重視していなかったように思われる。しかしながら住宅金融公庫がデータを収集する場合には、経年比較に耐えるデータの継続性を重視していたため、住宅の動向を分析するには大いに役立った。

森本は当初の5年間くらい、委員として分析に参加することができた。この委員会で扱った調査データには、公庫融資を受けた戸建住宅について、間取りや材料、さらには施工業者などの情報が入っており、サンプル数も

1年で1万件前後あった。この委員会の報告書は『公庫融資住宅の地域特性』として毎年印刷されたが、収集されたデータについては、独自に集計・分析することが許されていた。そのため地方性・地域性の研究をしているものにとって貴重な情報源となった。しかも住宅の平面については、1987年度にアンケート調査とともに3400枚を超える平面図が別途収集された。前出（1993：ID158）の論文では、1987年から4年分のデータと合わせて、住宅平面の分析を行っている。

住宅金融公庫のデータは、住宅平面の分析に活用できただけではなく、地方性の問題を考えるうえでも大いに役立った。「地域性・都市化と住宅生産システム」（1989：ID124）では、住宅平面や材料など、さまざまな項目について、都道府県別の平均値を比較して、その差異が顕著なものを抽出しているが、その元になったデータは1987年のものである。このデータを用いて、より一般の人を対象とした本を出版してはどうかという話になり、小泉さん、鎌田さん、小林秀樹さん、松村秀一さん等と『日本の住宅がわかる本』を共同執筆した。そこで分担した章が「町なみと住宅」（1994：ID175）であり、森本が地方性の研究から、まちなみ形成の問題へと研究の関心を展開している状況をよく示している。専門のイラストレータを入れた本書の内容は、近畿大学における授業で地域性の問題を扱うときに大いに活用することができた。

この公庫の委員会と平行して、日本住宅公団からの委託研究を鎌田主査のもとでいくつか受けることができた。郊外の大規模開発が一段落する中で、公共・民間ともに新しい供給方式が模索されている時期であった。そのような中で、日本住宅公団が造成した宅地上に、民間住宅企業が複数社参加し、共同で分譲してゆこうという動きもあった。住宅メーカーは独自の住宅商品をもっており、これらがばらばらに供給されるのでは、住宅地としての魅力に欠けるということもあって、街路や外構をデザインし、「まちなみ」と一体で販売しようというのである。

有力住宅メーカーが参加している住宅生産振興財団は、この「まちなみ」

を強く意識しており、それぞれの団地の初期開発時に住宅祭を仕掛けていた。森本が「まちなみ」に関心を持ちだしたのは、ちょうどそこである。宮脇檀さん・藤本昌也さんなどが積極的にまちなみコーディネータとして入っていた。鎌田さんのもとで、日本住宅総合センターの委託を受け、『まちなみ形成要素とその構成に関する研究』(1987 : ID112)、『戸建住宅地におけるまちなみ形成マニュアル』(1989 : ID125 表紙のみ)などの研究に参加したのは、そのような時期である。「良いまちなみ」を追求することについては何の疑いももたず、実務的に役立つような成果を求めている時期でもあった。

森本の「まちなみ」研究の出発点はこの時であるが、この少し前に、その後の「まちなみ」研究にとって重要な論考を一つまとめている。それは異研究室で行った『都市住宅の社会資本的側面よりみた集合住宅供給システムに関する研究』(1985 : ID90) である。これは後に『社会資本形成的視点からみた住宅供給システムに関する研究(1)(2)』と題する単行報告書として印刷された。森本はその第4章「住宅の社会資本的性格と居住者組織の役割」(1991 : ID140) を執筆している。

この論考は公共化研究の流れを引き継ぐものであり、「居住地共同体」という仮説を立てたうえで、それを空間的・歴史的な軸の上で、関連する論文を整理したものである。目次は次頁の表のようになっている。

この論文の「おわりに」で「都市における住宅の社会資本的な性格が強まるとともに、その広義の供給システムの中で、居住者組織の役割が大きくなる」という見通しのもとに、関連文献を収集し論点を整理した」と書いているように、あくまで試論的なものである。とはいえ、その後の「まちなみ」や「中間領域」をめぐる議論に参加してゆくうえでの出発点となっている。小林秀樹さんが主査となってとりまとめた報告書『居住環境における新しい共同空間』(1993 : ID167) においても、ここで整理した内容の一部を再掲している。

なお近年、まちなか戸建の研究を展開する中で、一般市街地のまちなみ

形成の問題についても社会的発言を行ってきているが、この論考の「4-4 既成市街地の居住地共同体」についての問題意識を大きく修正しつつ展開を試みようとしているものである。

「第4章 住宅の社会資本的性格と居住者組織の役割」目次

- 4-1 住宅供給システムと居住者組織
 - 4-1-1 社会資本と「共同利用」「共同要求」「市場の失敗」
 - 4-1-2 「居住地共同体」の仮説
 - 4-1-3 「居住地共同体」と住宅供給システム
- 4-2 本章の構成
 - 4-2-1 「居住地共同体」研究の視点
- 4-3 新規戸建住宅地と居住地共同体
 - 4-3-1 建築協定
 - 4-3-2 アメリカのホームオーナーズ・アソシエーション
 - 4-3-3 新たな住環境整備のための仕組みに関する研究
- 4-4 既成市街地の「居住地共同体」
 - 4-4-1 既成市街地における居住者組織への注目
 - 4-4-2 インドネシアにおける居住地組織とその役割
 - 4-4-3 「居住地共同体」的視点からみた町内会
- 4-5 「居住地共同体」と費用負担
 - 4-5-1 費用負担と受益者負担
 - 4-5-2 イニシャルコストとランニングコスト
 - 4-5-3 「居住地共同体」による費用負担

<「東京の住宅地」と「関西の住宅地」>

建築研究所は筑波に移転したものの、研究活動は東京に出向いて行うことが多かった。建築学会関東支部住宅問題部会は息長く活動している部会であるが、筑波移転後もそのメンバーとして活動した。「東京の住宅地」はそこでの活動の成果ともいえるもので、1987年から出版作業にとりかかっている ([1990 : ID135](#))。

関東支部の住宅部会では、すでに 1978 年に同名の出版物を出していた。執筆依頼状では「この文献（注：東京の住宅地の初版）は市販こそされなかったものの、その後『幻の名著』といわれるほどに、幅広い読者を獲得しました。」というまえがきで始まっている。三宅醇先生他が精力的にとりまとめを行われた成果物であった。第二版の編集にあたって、幹事の榊原正法さん・石渡廣一さんを中心に、相羽康郎さん、波多野憲男さん、若林祥文さんほかの編集幹事会が組織され、3 年間の編集作業がはじまった。森本は編集作業の実務を担当し、編集後記には次のように書いている。

「原稿を依頼してより、まる 3 年もの歳月が経過してしまいました。早くから原稿を出して頂いた方々には、大変ご迷惑をおかけしました。

最大の誤算は、市販することを当初の目標に掲げたことにあります。そのため縮小した図表類が鮮明になるかどうかのチェックやら、ページの割りつけ作業などに大変時間を取られました。（中略）

この最終編集作業はまた大変な作業でした。原稿は出版を予定した体裁になっていましたので、原図には文字を張り込むことを指示したものがかなり残っていたためです。おおげさに言えば、身を削る思いをした作業であったと言ってもよいと思います。昨年度の本格的な業務が 6 月までアブレルという中で、時間のゆるす限り編集作業をしました。そしてようやく世の中に送り出すことができたのが、この本です。」

三宅先生には第二版として継続出版できたことを大変よろんでいただいた。またその後、関東支部の住宅問題部会では第三版(2003)が出版され、現在では第四版の準備へと進んでいるようであり、うまくバトンタッチできたのではないかと考えている。

1991 年に近畿大学に転職するが、近畿支部の住宅部会の活動に参加し、「関西の住宅地」の編集に取り組む機会があったが、東京での経験は大いに生きた (1993 : ID401)。ここで森本は「まえがき」「あとがき」のみという、編集役に徹した役割を担った。編集委員会には赤崎弘平さん、多治見左近さん、千葉桂司さん、寺内信さん、安田孝さん、馬場昌子さん、檜

谷美恵子さん、藤本佳子さんなどが参加しており、総論は多治見さんに通史的なものを執筆してもらったおかげで、比較的まとまりがよくなった。「東京の住宅地」の場合とは違い、大学で授業をもっている先生方の参加も多かった。200 ページを超える資料が1冊 1000 円くらいで印刷できることになり、販売して活用するうえでの苦労は少なかった。森本が担当していた「現代ハウジング」という授業でも、増刷したうえで副読本として利用した。当時の思いは次の編集後記によく現われている。

『東京の住宅地』第2版(1990)の編集をしてより、ほぼ10年が経過しました。この種の編集作業は一度経験すれば十分というのが、その時に得た教訓です。そのため建築研究所から近畿大学に移ってきた時、まさか関西においても編集作業をやることになるとは考えてもいませんでした。なぜなら関西には住宅分野の研究者や事務家が多数存在しており、17年間も関西を離れていた者が編集を担当するには、あまりにも荷がおもすぎたからです。しかしながら大学で教育に携わってみると、この種の手引書があればよいという場にしばしば出会いました。そこで「これこそ最後の編集役」との思いで取り組んでできました。とはいえこの3年間、大学での教育や自らの研究分野での論争などに時間をとられ、「完成できないのではないか」との不安な思いを何度かしました。このようなかたちで出版できたのは、編集委員会のメンバーの力強い支援があったからです。」

編集作業は労力の割に自身の研究成果に直接結びつくことは少ないが、その作業を通じて多くの人の原稿に目を通す機会があり、その内容だけでなく、文章の表現方法などについても学ぶことが多い。若い研究者にはぜひ積極的に経験することを勧めたい。

＜建築生産技術と生産システム＞

建築研究所では住宅計画研究室の研究員として出発し、その後主任研究員となり、1983年に都市開発研究室長、1985年に建築生産研究室長のポストを歴任した。建築生産研究室長が建築研究所時代の最後のポストであ

る。研究室が変わっても、継続して取り組んでいる各自の研究テーマについては大きな変更は求められなかったものの、徐々にその研究室にふさわしいテーマへと転換する必要があった。そこで地域性研究において少し取り組んだ住宅生産・供給システムの問題、とりわけ小零細な事業者が中心的な役割を果たし、その後継者不足問題については長らく議論されていた大工・工務店を対象とするテーマに取り組むことにした。

屋根材料とりわけ瓦の地域性研究において、瓦の生産方法が変化すれば、産地のシェアも変化し、それを反映して地域性も変化するということはすでに検証済みであった。この瓦生産技術の変化に関する関心が、大学紛争時代に少しかじったことのある「技術論」に目を向けるきっかけになった。

丁度そのような時期に出会ったのが、中村静治氏の『技術論入門』(1977)である。大学紛争時には技術者の社会的役割をめぐって多様な議論がなされていた。そのため技術論に関連する書籍にもある程度目を通してはいるが、当時の自分にはそれらを検証できる具体的な問題意識や実績を持ち合わせておらず、抽象的・観念的な解釈をしていた。

中村静治氏の技術論は、「労働手段体系説」に立つものであった。後に勉強する中でわかったことであるが、当時の建築学会の建築経済部門で活躍される先達は、「意識的適用説」を採用しているものが多かった。技術者・技能者の違いがうまく説明できると思われていたのであろう。しかしながら技術の定義をふまえたうえで、具体的な建築分野の研究へと展開してゆくという気風には乏しかったようにみられる。

「労働手段体系説」は道具や機械に代表される労働手段の変化とその社会的な編成の変化・発展に着目するものである。これを瓦の地域性問題へ適用すると、瓦の生産技術の発展が、瓦の生産性を高め、そこに流通手段の変化も合わさることにより、各地域における屋根材の地域的特徴に影響を与えることを明快に説明することができる。

この技術論を大工・工務店の問題に応用することができれば面白いのではないかというのが、中村技術論を学ぶ素朴なきっかけとなった。応用し

たかったのは、当時在来木造住宅分野で採用が進みつつあったプレカット機械の導入と、それが大工技能や生産システムにどのように影響を与えるかという問題であった。

すでに土浦都市圏で行っていた大工と専門職とのつながりについての調査から、下請けである専門職が複数の大工・工務店と取引するという関係をもつことで、小規模生産システムを合理的なものにしていることを確認していた。しかしながらいっぽうプレハブ各社だけではなく、在来木造住宅分野でも、年間の生産戸数を増大してゆくものが出現していた。住宅金融公庫のデータを用いて、在来木造住宅の生産業者を生産規模別に分けて分析すると、生産規模によって使用する材料や活動圏域が異なってくるということもわかってきた。在来木造住宅生産が小規模であることの合理性を説明するだけではなく、技術的な発展とともに、生産規模を拡大してゆけることが説明できなければならないわけである。この生産規模拡大の条件はどのように育ってゆくのか、それに伴う大工技能者の将来はどのように見通すことができるのか等、多くの問題が、この技術論の問題とからめて横たわっているように思われた。

中村技術論を基礎にして在来木造住宅生産の問題を分析したものが建築研究報告『住宅生産技術の発展と注文住宅生産システム』(1991:ID143)である。この論文も既存文献の収集を行い、それを整理・分析することを中心に執筆した文献研究型のものである。「労働手段体系説」を基本にすえて、在来木造住宅生産において、大工が使用する道具の段階から電動工具へ、さらにはプレカット材の使用へと、木工機械の発展をたどりながら、それらの技術発展が大工・棟梁システムをどのように変質させてゆくのかを歴史的にたどっている。目次は次頁の表のようになっている。

この論文を執筆したのは、ちょうど建築研究所から近畿大学への転職が決まっていた時期にあたっている。建築研究所での卒業論文ともいえるべき研究成果と自負している。これに対して、何人かの研究者から簡単なコメントをいただいたが、関東の木造住宅生産に関心をもつ研究者からの反応

はあまりなかった。印刷された報告書を中村静治氏にお贈りしたところ、それぞれの技術分野で、このような研究を進めることが重要であるという趣旨の、丁寧な礼状をいただいたときは嬉しかった。

なおこの論文をよりわかりやすく紹介したものが「建築技術と技能を考える（１）（２）」（[1991 : ID147](#)）（[1992 : ID150](#)）や「建築技術の発展と住宅生産システム」（[1992 : ID152](#)）である。

『住宅生産技術の発展と注文住宅生産システム』 目次

第Ⅰ編 住宅生産技術の発展

第１章 住宅生産技術の発展過程の概要一序にかえてー

第２章 製材技術の発展と大工技能の変化

第３章 電動工具の普及と大工技能の変化

第４章 プレカット技術の発展と技能者養成

第Ⅱ編 注文住宅生産様式の変貌

第５章 注文住宅生産様式の特徴

第６章 注文住宅の大量供給と材料の変化

第７章 注文住宅の大量供給と都市化

第８章 大工技術の発展と大工を中心とする小規模生産様式の将来

ーまとめにかえてー

労働手段の発展を通して生産システムの変化を見通すという視点は、大工以外の専門職の各分野でも応用が可能であると考えた。近畿大学に移ってより、奈良県の電気工事業や建築板金業の調査をする機会があったが、報告書のとりまとめを行うにあたって、ここで採用した技術の定義が有効であることを改めて確認した。（[1993 : ID160](#)）（[1994 : ID173](#)）

近畿大学に勤めてから、設計教育ではCAD教育、とりわけ3DCADの教育を担当することになった。そのため、CADが設計労働をどのように変化させるのかという問題にも強い関心をもつことができた。論文としては「技術論からみた設計労働過程」（[1993 : ID163](#)）を執筆したのみで、

いまだ十分にまとめきれたとはいえない。とはいえ 2DCAD が設計事務所に急速に普及するであろうことは、まだ設計系の教員が CAD 教育に否定的な段階においても見と出すことができた。これに加え、3DCAD の時代になると、単に設計図を描くうえでの生産性を高めるだけではなく、デザイナー自身の創造性に対しても強い影響を与えうのではないかという課題などは、研究テーマとして今日もなお興味深いものであると考えている。

これに加えて、都市計画や住宅計画の中で、十分な吟味をなされないままに使用されている「計画技術」という用語にも関心をもった。労働手段体系説から、どのように住宅・建築・都市分野における計画の仕事を位置づけることができるのかというテーマである。

これに関連しては、インドネシアでの研究協力を通じて、途上国援助が技術移転の問題として位置づけられることが多いことに着目した。「計画技術の移転」という目的をもって現地専門家として働いた人は、計画技術をどのような内容をもつものと考えて援助に当たったのであろうか。これについては平野吉信さんとともに派遣経験のある専門家に対してアンケートをしたことがある。「都市・住宅分野の計画労働と技術発展－「計画技術ノート」－」（[1993 : ID164](#)）として、その研究メモを作成しているが、その後この分野での研究展開はできていない。

建築研究所の後期に、鎌田さん、大村さん等とともに、都心居住についての研究にたずさわったことがあるが、都心居住者として注目されるサービス業従事者についての分析視角にも、ここでの技術論的なアプローチを一部採用している（[1990 : ID134](#)）。とはいえこの分野の研究展開も全く不十分なままである。

これらの研究の基礎となる技術の定義は、技術⇒生産性の向上⇒生産力の向上⇒社会発展の原動力という流れで理解することができる。技術の定義は、これまで他の学問分野から学んだ概念の中では、最も社会発展の根幹に迫る概念規定であると考えている。そのため卒業論文でも淡路瓦や三

州瓦などの産地の歴史、畳屋さんや左官さんの技術と技能などについて取り上げてもらっているが、なお道半ばといった状態である。

この履歴書を執筆時に修士2回生である藤井遊也君は、DIYの展開過程を、そこで利用される道具・機械や材料・部品の発展とからめて分析しようとしている。大工・工務店などで「売る」ために「生産する」という動機で採用される労働手段の発展についてはある程度の分析を進めてきた。これに対してDIYは、余暇の時間を使い、自ら需要する使用価値を作るために道具・機械が使用される。このような消費過程における労働手段の独自の発展過程は描けるのかどうかというテーマである。これもまた「技術論」の延長線上にあるのではないかと考えており、改めて「技術論」を基本的なところから学ぶ必要性を感じている。

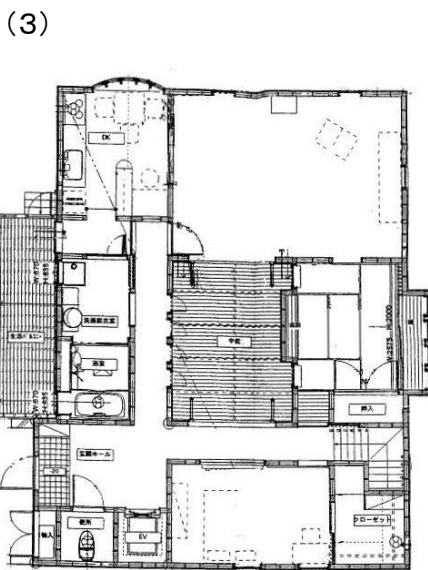
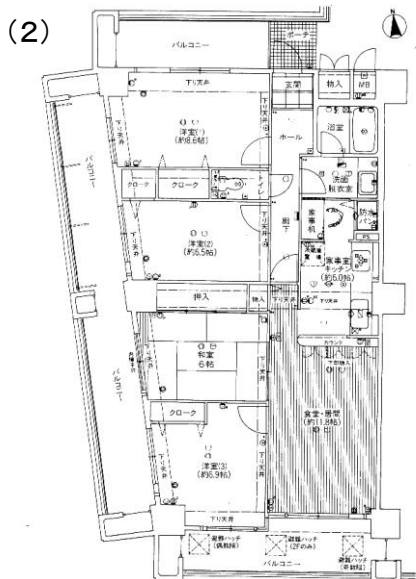
近畿大学時代

<近畿大学へ>

1991 年 4 月、近畿大学に転職する。夫婦ともに関西出身であり、いずれは戻りたいという希望があったことに加え、近畿大学の広島工学部から東大阪のキャンパスに移ってきていた安藤元夫さんにタイミングよく勧めていただいたおかげである。信州大学の場合と同様、人事が決まるまでは建築研究所内でオープンにすることはできず、第一研究部の方々にはたいへん迷惑をかけた。

住まいは父が所有していた区分所有マンションに住むことになり、大学には高速道路を使って車で通勤するという環境になった。筑波の頃は車とはいえ 10 分もかからず建築研究所に通勤していたことを思えば、通勤時間は大幅に伸びた。そのため、一度は JR 西宮駅前の区分所有マンションに転居して通勤時間の改善をはかったものの、結局両親の敷地内に「離れ」を建設して隣居することになった。近畿大学に勤めてから 10 数年後のことである。

次頁には西宮市内で 3 回住替えた住戸の平面図を掲げた。近畿大学に転職した同じ年に、長男は大学に入学して下宿生活となり、夫婦二人のエンパティネストの生活となったが、住宅の面積は徐々に大きくなった。区分所有マンションでは、いずれも入居時にリフォームを行い、また被災したため、リフォームや震災復旧の現実的な問題を考えることができた。また現在の住宅を建てるにあたっては、竹山清明さんに設計と施工管理をお願いして進めたが、設計者を介した注文住宅の建設プロセスも体験することができた。いずれも近畿大学で授業をするうえで貴重な講義材料となっている。住宅計画の研究を進めるにあたって、その問題を実際に体験しているかどうかは重要な問題ではないという人もいるが、その体験をもっていることで見えてくることも多いように思われる。その点、生まれてから十数回の住み替えを経験したことはプラスであった。



(1) 一ヶ谷町

リフォーム後の図面で、鍵の字状のキッチンカウンターをつけ小さなDKを独立させた。

(2) 池田町

駅近の25階建マンションの3階に住む。リフォーム前の図面で、リフォームによりDKと南洋室とつなげたLを独立させた。

(3) 高座町

竹山清明さんに設計・施工管理をお願いした。1階は中庭をとり、2階にメインの玄関、書庫に予定していた地階をファミリーリビングとして利用している。

近畿大学に勤めた当時の研究室は助教授として1室が割り当てられ、夏の冷房はなく、冬はガストーブという環境であった。赴任すると同時に、7名の4回生（ゼミ第一期生）が研究室に来てくれることになった。今でも一期生で同窓会に参加してくれる人は多い。

授業は200名を超える学生を対象に、現代ハウジングという講義と設計製図が主な担当であった。当初の講義ノートを見ると、住宅政策などについては、かなり難しいことをやっていたことがわかる。講義では板書が苦手なため、OHPやパワーポイントが教室で使えるようになると、すぐにそれに切り替えた。

設計演習は当初2年間ほど2・3回生の設計製図を担当したが、学生時代とあまり教育内容が変わっていないことにおどろいた。その後CAD教育を導入することになり、積極的に担当させてもらった。CAD教育では特に3DCADの教育に関心をもった。先述のとおり、1990年代はじめは、まだ一般の設計事務所に2DCADさえ普及している状況ではなかった。しかしながら技術論的にみて、2DCADの普及は急速に進むであろうと予測していた。ただし大学の教育としては3DCADの教育に、より将来性があると考え、早い段階での導入を主張した。

当時DRA-CADという和製二次元ソフトを提供している会社がARMというソフトを出したばかりで、すぐにそれを導入して希望する学生に教えるはじめた。その後、三次元描画機能がついた初期のAUTO-CADを用いて少しの期間教えたが、汎用性はあるものの、適切なソフトとはいえなかった。3DCADらしい教育はTrueSpaceというCGソフトを使うことからはじまった。その後、3DMAX-VIZとよばれるソフトに切り替える頃には、希望者全員に教育することができるようなカリキュラムとなった。

3DCADの操作は描画に動きがあり、マッピングやレンダリングなどにより、リアルな表現も可能であるため面白い。学生は非常に興味をもって演習に取り組んでくれたが、いずれのソフトも高価であるため自宅で簡単に使用できる環境をつくることができなかった。また製図室とCAD室と

が離れていたこともあり、製図教育との連携もスムーズにゆかなかった。

2011 年に理工学部から建築学部が独立し、新たな建築教育がはじまっている。そこにおいても早い段階から CAD に親しむという方針は踏襲されている。1 回生後期（第二セメスター）の演習となった 3DCAD については、SketchUP というソフトに切り替えた。自宅のパソコンに無償でダウンロードでき、ノートパソコンにインストールしても容易に使える利点をもっている。数年前に西山文庫主催のインドネシア研修会に参加する機会があったが、ガジャマダ大学で建築を学ぶ学生が SketchUP を苦も無く使っているのを見た。ソフトが簡便に入手できることで、音楽の世界における楽譜と同様、図面を読み書きできる能力をつけることで、国際的なコミュニケーションを容易にとれる時代が来ていることを実感した。

＜民間賃貸住宅の公的支援＞

1980 年代半ばからの地価バブルは、持家を取得したいと願う人に対して大きな障害となって立ちちはだかった。適性の価格で住宅を購入したり、賃借できるような住宅政策として、アフォーダブル・ハウジングというキーワードをもとに、多くの議論がなされた。

森本の「くいづぶし経営型」は、地代相当額が十分に確保できなくとも経営に参入しうることを説明することができた。そのため、アフォーダブル・ハウジングの議論において、「地価を顕在化させない住宅供給システム」が求められ、東京都の「都民住宅」や国の「特優賃」制度となって具体化が進んだことは歓迎すべきことであった。非木造賃貸住宅が民間でも供給可能であることは「公団民賃制度」や「公庫土地担保賃貸住宅制度」などによって実証済みであった。アフォーダブル・ハウジングをめぐる議論では、公営住宅や公団住宅では十分に供給できていない住戸規模 60～80 m² のファミリー層に向けて、民間賃貸住宅の規模拡大を誘導してゆこうという政策論が中心であった。それまでの森本の研究からすれば、たとえ規模拡大を促進する政策が採用されても、参入する地主層は十分に存在

することが予想された。世田谷区や東京都、あるいは近畿大学に移ってからは大阪府住宅供給公社で組織された研究会では、これまで以上に実際の政策とリンクするような研究を中心に行うことになる。

その端緒となる論考は『新しい型の公的賃貸住宅（都民住宅）の供給方策に関する調査報告書』における「家賃設定の考え方」（[1990 : ID133](#)）である。家賃設定の考え方を示したものであるが、この時の成果は、住宅の地方性小委員会が第二回目の出版事業として、玉置先生が編集された『地域と住宅』の中で、「民間賃貸住宅の公的支援をめぐる」（[1994 : ID174](#)）としてとりまとめた。ここでのまとめには、次のような内容がもりこまれており、その当時の問題意識をよくあらわしている。

- ・民間賃貸住宅を良質とりわけ規模を大きなものに誘導することは重要であり可能である。
- ・市場家賃は原価家賃と比較して安くなる地域が大半であるとみられ、その状況がある限り市場家賃に委ねるべきである。
- ・市場家賃は安くとも、対象世帯にとっては高いという現実がある。支援が必要な世帯特性に応じた支援方策が必要である。
- ・居住世帯の支援をする場合にも、市場家賃に委ねることが望ましい。

都民住宅から特優賃へと全国展開したこの民間賃貸住宅の支援策は、地方住宅供給公社などの事業として取り組まれ、量的にはかなり大きな「成功」を収めた。大阪に移った時には、バブルは崩壊していたものの、しばらくの間は民間賃貸住宅供給への土地所有者の関心は高く、求めに応じて新聞社主催のセミナーで話をする機会が多かった。

『都市居住と賃貸住宅』（[1994 : ID172](#)表紙のみ）は、このような社会的要求にこたえる時期がきているとの思いで、初めて単著として出版したものである。論考編と分析編に大きく区分した全 12 章で構成され、当時の民間賃貸住宅に対する社会的期待を反映するように努めた。単著については PDF 化していないため、参考のために目次と初出誌を掲げておく。

『都市居住と賃貸住宅』 目次

<論考編>

第1章住宅政策転換のシナリオ

（「住宅宅地審議会住宅部会中間報告をめぐって」([1993 : ID162](#))

第2章公的借上げをめぐって

（「土地所有者と連携した住宅供給をめぐる論点—公的借上げの問題を中心として—」([1991 : ID145](#))

第3章「公共化」を考える

（「民間賃貸住宅の『公共化』方策を考える」([1990 : ID136](#))

第4章経営実態と政策課題

（「民間アパートの経営実態と政策課題」([1987 : ID114](#))

第5章就労形態の変化と都心居住

（「就労形態の変化と都心居住」([1990 : ID138](#))

第6章ライフスタイルの変化と住宅

（「ライフスタイルの変化と住宅」([1991 : ID149](#))

第7章技術発展と生活空間の多様化

（「技術発展と生活空間の多様化」([1992 : ID155](#))

<分析編>

第8章民間賃貸住宅市場の特徴

第9章民間借家経営分析の10年

（「民間借家経営分析の十年—『くいつぶし経営型』の展開—」([1986 : ID104](#))

第10章くいつぶし経営型

（「民間共同貸家経営における『くいつぶし型』の存在理由、ならびにその影響に関する研究」([1975 : ID18](#))

第11章サービス化と就労形態の変化

第12章都心流動層の実態

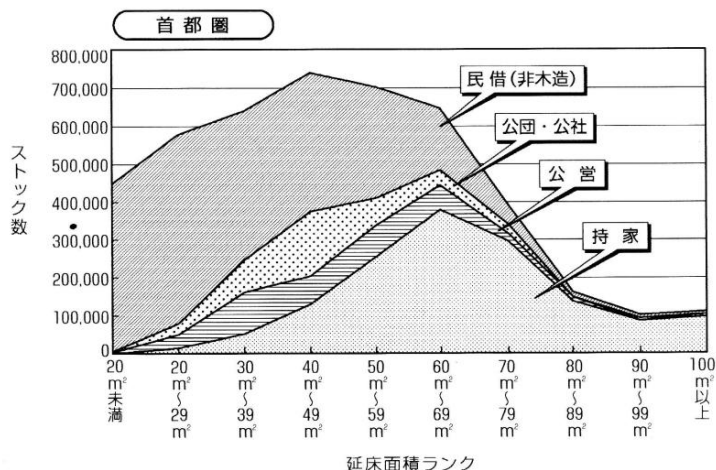
このように 1980 年代末から 1990 年初めにかけての時期は、民間賃貸住宅に公的支援を行うことにより、住戸規模・構造などの水準向上を図ってゆく政策が期待された時期であった。しかしながら、バブル崩壊後の長期にわたる地価の低迷と経済のデフレ化が進む中で、当初想定されていたほどには市場家賃の上昇がなく、むしろ低下するという状況となった。そのため特優賃などでは、経営収支の改善が予定通りには進まず、深刻な問題を生じることになる。その典型的な問題は公社の借上げ方式による物件

に現われた。

民間の建設業者で一括借上げをうたい文句とするものがあるが、その際、立地・市場家賃動向や入居率の想定などはかなり厳密に行われる。しかしながら公社による借上げ方式には、当初から立地条件が悪く、経営見通しが甘い物件も持ち込まれた。いわば「公共の失敗」ともいえる状況が生じることになり、現在もお多くの公社の財政を圧迫することになった。

このような状況が生じたため、「民間賃貸住宅の公的支援を通じて、広さを中心とする居住水準を向上させるべきであり、理論的にも可能である」という森本の主張は再検討を迫られることになる。

「デフレ下の賃貸住宅市場」(2003 : ID232) では図(注：近畿圏は割愛)をもとにして、非木造共同建の住宅市場について次のような説明を行っている。



「これらの図からは以下のような特徴を読み取ることができる。

- ・首都圏・近畿圏ともに延べ床面積が 80 ㎡を超えると所有関係を問わず絶対数が急減する。共同建住宅市場は基本的には 100 ㎡未満の市場であ

る。

- ・首都圏では非木造共同住宅ストックのピークは「40 ㎡台」にあり、近畿圏では「60 ㎡台」にある。
- ・延べ床面積の拡大とともに持家数は多くなる。その絶対量が最大になるのは2つの都市圏ともに「60 ㎡台」である。非木造共同住宅に占める持家率は「60 ㎡台」より上のランクで過半数を超える。

このように、60 ㎡を超える非木造共同住宅市場では持家（区分所有マンション）のストックが主流であり、賃貸住宅はそれとの競合的な関係にあるということがわかる。賃貸住宅政策をめぐる議論で予測されていたほどには、このランクでの借家需要は大きくないのである。」

しかも区分所有マンションで立地のよいものは、それが中古化するとともに賃貸化が進み、比較的に安い家賃の貸家供給が進む。デフレ下での特優賃政策のゆきづまりや、このような分析結果を経て、土地所有者が経営コストからみて少々安価な家賃設定をし、新築のファミリー向け賃貸住宅の供給を進めても、それに対する需要は多くはないことが明らかになったのである。

＜定期借家論争＞

1992 年に都市住宅学会が設立された、建築学分野だけではなく、経済学、法学、社会学に加え、国や自治体の住宅行政に関わる実務家など、学際的なメンバーから構成される学会ができ、とくに異分野間での議論を活性化することが期待された。定期借家をめぐる論争（後に「福井・森本論争」ともよばれる）は、この都市住宅学会を中心に行われた。

そのきっかけは、1994 年 1 月（『都市住宅学』1993 年 4 号）に森本が「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」([1994: ID171](#))と題する論文を掲載したことにはじまる。これに対して、福井秀夫氏は『ジュリスト』にて「借地借家の法と経済分析(上) (下)」を発表し、その中に森本を批判する内容が含まれていた。これを受けて森本が 1994 年 10 月

(1994 年 3 号) に「借地借家法によるファミリー向け賃貸住宅の供給制限効果」([1994 : ID177](#)) として反論を加えたことから論争が始まった。

この論争の経緯は、2 冊目の単著である『賃貸住宅政策と借地借家法』([1998 : ID205](#) 表紙のみ) に詳しく取りまとめている。この定期借家導入をめぐる論争は、その制度を導入することによる規制緩和効果をめぐって、大きな社会的な関心を集め、学会の枠を超えて、さまざまなレベルでの論争が平行してなされた。定期借家問題は、学術論争としての側面だけではなく、政治運動としての側面、政策論争としての側面という、3つの側面が絡まって展開したのである。

森本が主に参加した学術論争は経済学者との間で行われることが多かった。一般的には学問的立場が異なれば、お互いの立場を尊重し、継続的な論争にはなりにくい。しかしながらここでの論争は、論点が整理されたうえでの、「実証論争」としての性格をもっていたため、多角的な議論になったものと思われる。森本が論争として定式化したものだけでも、「継続賃料問題」(久米良昭氏)「単位家賃問題」(岩田規久男氏)「固定費問題と法人限定問題」(八田達夫氏・赤井伸郎氏・山崎福寿氏)「戦後持家率問題」(岩田規久男氏) などがあげられるが、その多くは「実証論争」としての側面が強いものである。

ところで、この論争は都市住宅学会を中心に行われたが、森本が投稿した論文が学術論文として採用されることはほとんどなかった。当時の審査は2人のジャッジのうち1人でも「否」となれば不採用となり、ある分野の規範に合わないとはパスしないという状況にあった。そのため掲載できなかった論文については、他の雑誌に転載してもらいながら論争を進めるといふ日々が続いた。

海老塚さんはこのような状況をみて、日本建築学会の関東支部で定期借家導入に批判的な論者を招いてシンポジウム「定期借家制度による住宅市場への影響」を開催してくれた。そのうえさらに、シンポジウムの要約を雑誌『住宅』2000 年 5 月号に掲載してくれた ([2000 : ID212](#))。後日談に

『賃貸住宅政策と借地借家法』 目次

序章 借地借家法による強い供給制限効果は実証されたのか

「借地借家法による強い供給制限効果は実証されたのか」 ([1996 : ID190](#))

第1章 継続賃料問題

「継続賃料が民間賃貸住宅経営に与える影響」 ([1996 : ID194](#))

第2章 単位家賃問題

「家賃単価と広さ・立地問題」 ([1995 : ID185](#))

第3章 都心に立地する大規模賃貸住宅問題

「幻の八田・赤井論文批判—水面下の借地・借家法論争—」 ([1996 : ID192](#))

「首都圏における大型中高層民間賃貸住宅の実態」 ([1997 : ID201](#))

第4章 固定費問題と法人限定問題

「借地借家法論争における『固定費』『法人限定』問題と重回帰分析」 ([1998 : ID204](#))

第5章 戦後持家率問題

「わが国の持家率の高さと借地借家法」 ([1996 : ID189](#))

第6章 民間賃貸住宅事情の貧困問題

「借地借家法によるファミリー向け賃貸住宅の供給制限効果」 ([1994 : ID178](#))

第7章 原価家賃と市場家賃

「民間賃貸住宅借上型の住宅供給施策と市場家賃」 ([1997 : ID196](#))

第8章 集合住宅における賃貸と所有

「首都圏における『持借混合』共同住宅の実態」 ([1997 : ID199](#))

「首都圏における『持借混合』が借家市場に与える影響」 ([1998 : ID202](#))

第9章 借地借家法と民間賃貸住宅政策

「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」 ([1994 : ID171](#))

「住宅地審議会答申と民間借家政策」 ([1995 : ID184](#))

第10章 借地借家法と公営賃貸住宅政策

「住宅地審議会答申と公営住宅制度」 ([1995 : ID182](#))

「公営住宅法改正にあたっての一視点」 ([1996 : ID195](#))

「住都公団改革と借地借家法」 ([1997 : ID202](#))

おわりに

なるが、この行為に対して、海老塚さんには強い圧力がかけられたとのことである。住宅の地方性部会で毎春開催される研究会において、「研究は格闘技です」という発言をしたことがあるが、学術論争にとどまらないテーマに取り組んだ経験を踏まえた、偽らざる思いであった。

論争では多くの論点が出されたが、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（1999年12月15日法律第153号 平成12年3月1日施行）の法案が提出される段階にいたり、これまでの論争を系統的に整理しておく必要があると考えた。前出『賃貸住宅政策と借地借家法』の出版は、この法律が国会を通過する約1年前にあたっている。

現在では定期借家制度が導入されてすでに10年以上を経過している。はたして推進論者が期待するように我が国の住宅事情は改善されてきたであろうか。

「定期借家制度は広範に活用されているか?」「ファミリー向けの規模の大きな貸家の供給は進んだか?」「継続賃料に対して新規の賃料は大幅に低下したか?」「大きな戸建住宅が貸家市場に大量に出回ったのか?」

「持家率は低下したのか?」あるいは「持家と借家の格差は解消しつつあるのか?」これらは定期借家制度の導入効果として主張された点である。結果はすでに明らかであると考えるが、当時推進側にたった研究者は、自ら主張した内容を改めて検証する社会的責任があるのではなかろうか。

<阪神・淡路大震災>

1995年1月17日午前5時46分、経験したことがないような猛烈な縦揺れで目が覚めた。ベッドの足もとにある洋ダンスが倒れてきたが、ベッドの端にかかって止まった。まだ暗い中で寝室からリビングに向かうと、熱帯魚の水槽は割れてガラスが飛び散り、大きなリビングボードは1mほど水平移動し、硝子の棚が落ち、カップ類が割れ、テレビは転倒していた。

明るくなってから外を見ると、粘土土地に屋根瓦を葺いていた住宅が多く、瓦はずれ落ち、黄色っぽい粉塵にまみれていた。近くに住んでいた父

母の住宅にゆき安否を確認したところ、近隣では倒壊している住宅が多い中で、幸いにも無事であった。前年に建替えた積水ハウスの鉄骨住宅は壁紙に少し亀裂がはいった程度で構造的にはまったく無傷であった。二人とも高齢化しており、そのような時期に建替えるのはどうかという父の反対を押し切って建替えを実行した母の決断が幸いした。

朝の早い段階はまだ電話が通じており、安藤さんには大変な地震が発生したため、大学には出向けないことを伝えた。とはいえ生駒市に住む安藤さんには地震のすさまじさはぴんときないようだった。テレビは朝から見るのができた。当初の報道は被害状況が十分にわからないまま、大地震が起こったことを伝え続けていた。やがて阪神高速が横倒しになったり、三宮での RC 建物の転倒などが伝えられるにつれ、被害の深刻さが明らかになってきた。

後でわかったことだが、住んでいたエリアは、ちょうど断層帯が北に折れて破壊が進んだ線上に乗っていた。市ヶ谷町のマンションは竹中工務店施工の RC 造であったが、分譲マンションの窓枠に亀裂が入っただけではなく、1 階エントランスのピロティ部にある梁が損傷するなど、大きな被害を受けていた。バス道路はアスファルトの継ぎ目で大きく上下にずれ、マンホールは道路から突き出ていた。父母の家の東側には市立西宮高校の校舎が建設されていたが、池を埋めたてた軟弱な地盤上に施工されていたため、校舎の一部は文字通りポキリと折れてしまっていた。

電気が復旧するのは早かったが、水道やガスの復旧には 2 か月程度の時間がかかった。ガスは多治見さんが見舞いに持参してくれたボンベ式のコンロが役にたった。飲料水やトイレ用の水については 5 階までタンクを運びあげ、風呂を求めて尼崎の銭湯や有馬の公衆浴場に行くという生活を余儀なくされた。鉄道も各所で痛めつけられていたが、西宮から大阪方面には阪急電車で容易にすることができ、震災後 1 週間もたたない段階から大学に顔をだすことができた。梅田を経由しての通勤であったが、淀川をはさんで全くといっていいほど影響のない日常世界が展開しており、違和感

を感じる毎日であった。

この阪神・淡路の大震災の復旧・復興過程で、研究者としては全く貢献できなかった。直接被害を受けたというストレスが原因と思われるが、歯ぐきからの出血が1年ほど続いた。地震の話をしていても、「あの揺れは体験してみないとわからない」という潜在的な感情が残り、クールな判断ができなかった。そのため都市住宅学会や GIS の研究会などからの要望で、震災の被害状況の調査やデータ入力などの協力をするにとどまった。また住宅金融公庫関西支社に組織された被災マンションの建替え問題などの委員会での議論のとりまとめや (1997: ID400)、台湾の工程士学会における地震被害の報告 (1995: ID186) などを行ったものの、とても研究者としての社会的責任を果たしたとは言えない。

震災復興で特筆すべきは、近畿大学建築学科内に安藤さん、小島孜さん、曾根秀一さんを中心に、震災復興の支援チームが立ちあげられ、精力的に被災地の復興まちづくりの計画づくりに尽力されたことであろう。安藤さんは後に震災復興に関する研究で建築学会賞を受賞したが、その挨拶で「熱いハートとクールな頭」をもって震災復興のまちづくりと研究に取り組んできたと言っている。脇から見ていても、全力をあげて震災復興に向けて取り組んでいる姿勢には頭が下がる思いであった。

地震の被害に関連しては、専門とする民間賃貸住宅の研究からみて、弱者に集中していることは明らかであった。高齢者だけではなく、関西学院大学の学生も民間のアパートの倒壊により圧死した人が少なくなかった。家賃は安いほうがよいという需要があり、いっぽうで老朽化し、維持管理がままならないものの、安い家賃でも経営を継続するという供給側の条件があるとき、このような被害の偏りがでることは当然のことである。まさに「市場の失敗」を実証する被害の実態であった。

そのため震災からしばらくたってから住宅政策について発言する機会があった時には、老朽化した住宅、とりわけ「市場の失敗」を引き起こしている老朽木造アパートについては、たとえ単体であっても積極的に除却

を促進する政策が重要であるという主張をしてきた。「リブレース重視の住宅政策」(2005 : ID241) や「八尾市における賃貸アパートについての基礎調査報告書」(2007 : ID253)をもとにした、「リブレース重視の住宅政策－八尾市住宅MP見直しに際しての老朽木賃アパートの課題－」(2007 : ID259)などは、そのような問題意識をもって執筆したものである。しかしながら木賃アパート問題はいまなお密集市街地問題とリンクして議論されることが多く、住宅単体の除却促進を政策の柱とするまでには至っていない。

これに関連して 2010 年度から東大阪市の地域助成研究を契機として、減災まちづくり研究会が発足した。東大阪市の岡本修さん、甲斐一行さん、津田さん、泉入さん、脇田さん、田中貢さん等とともに、耐震診断から耐震改修へと進めるとりくみに参加している。今回の東北大地震の教訓を踏まえ、大学と行政・専門家が協力して安全なまちづくりに向けて効果的に連携することは重要であると考えている。

＜建築学会賞＞

森本にとって定期借家論争は、「実証論争」であるとともに、「パッシブ（受身的）な論争」であったことは機会があるごとに話している。「定期借家の推進論者は借地借家法による供給制限を実証できていない」ということを示す論証作業であり、「定期借家制度を導入しても、現在の我が国の住宅事情が画期的に改善されることはない」という主張であったからである。

そのため、当初は建築学会の論文賞に名乗りをあげることにについてはかなり抵抗があった。とはいえ時期的にみても、二冊目の著書をまとめた機会をのがせば、再チャレンジするには時間がかかることは明らかであった。そこで思い切って論文賞に「供給サイドからみた民間賃貸住宅市場分析に関する一連の研究」と題して自薦応募することにした。幸いにも 2001 年度の建築学会論文賞の一つに選ばれることになった。当時の学会賞選考委

員の構成に恵まれたおかげである。当時の思いは学会賞受賞時の所感によく現われている。以下に紹介しておこう。

「近畿大学に勤めて 11 年目になります。教育の合間にとりくんできました研究に区切りをつけたいとの思いで自薦応募しました表記論文に対して、名誉ある学会賞を与えていただきましたことを、心より感謝いたします。ここでは本論文の特徴について簡単にご紹介したいと思います。

論文は主論文『賃貸住宅政策と借地借家法』（ドメス出版：1998）と副論文『都市居住と賃貸住宅』（学芸出版社：1994）とで構成されています。主論文は、「旧借地借家法と、そのもとで下されている継続賃料をめぐる判例が、我が国においては規模の大きなファミリー向け賃貸住宅の供給を強く制限しているのかどうか」をめぐる論争をとりまとめたものです。都市住宅学会を出発点としたこの論争は、建築学の枠を越えた学際性をもっていたことと、当初から実証論争として展開されたという二つの特徴をもっています。

一般的に家賃コントロールが実効性をもつためには次の二つの条件が必要とされています。その一つは家賃規制制度そのものの存在です。二つ目の条件は立ち退き制限に対する規制です。家主の立ち退き要求に対して借家人が抵抗できなければ、いくら家賃規制制度があっても、退去を強要して新しく家賃を設定しなおすことができるからです。

そのため強い供給制限の存在を主張する側が実証しなければならない点は二つありました。その一つは『継続賃料抑制主義の判例』のもとで、継続賃料が新規賃料に対してかなり低く抑えられている事実を示すことです。二つめは比較的規模が大きな賃貸住宅の家賃が供給制限の結果として割高になっている実態を示すことです。前者を『継続賃料問題』とよび、後者を『家賃格差問題』とよんでいます。

論争では『家賃格差問題』に関連して多くの議論がなされました。主論文は論点毎に以下の全 10 章で構成されています。

序章 借地借家法による強い供給制限効果は実証されたのか

第1章 継続賃料問題

第2章 単位家賃問題

第3章 都心に立地する大規模賃貸住宅問題

第4章 固定費問題と法人限定問題

第5章 戦後持家率問題

第6章 民間賃貸住宅の貧困問題

第7章 原価家賃と市場家賃

第8章 集合住宅の所有形態

第9章 民間賃貸住宅政策と借地借家法

第10章 公共賃貸住宅政策と借地借家法

『継続賃料問題』

この問題に関する森本の実証結果は以下のようなものです。

- ①新規供給賃料、中古空家賃料、継続賃料の3つの賃料を区別した。新規供給賃料に対して中古空家賃料が低下している部分については、継続賃料の議論から除外して議論を進める必要がある。
- ②集合住宅系の賃貸住宅の場合、入居世帯の回転率が高ければ継続賃料の影響が少なくなる。それゆえ居住者の定住性を考慮する必要がある。
- ③継続賃料が賃貸住宅経営に与える影響を推計した結果、戦前ならびに戦争直後に供給された戸建・長屋建の賃貸住宅を除き、継続賃料低下による家賃収入の減少は5%未満であった。
- ④ この減少は『経営者から見て空き家リスクを回避するために継続賃料をある程度抑えている』という説明で十分である。

『単位家賃問題』

『ファミリー層向け』(あるいは『比較的規模の大きな』)賃貸住宅に対する強い供給制限効果があるとすれば、規模の小さな賃貸住宅の家賃よりも割高になっているはずです。単位家賃という比較可能な尺度を用いたうえで、『住戸面積の広いものの単位家賃は高くなっている』ということが

証明できるかどうかというのが『単位家賃問題』です。つまるところ議論は都心に立地する大規模で高家賃の賃貸住宅の取扱いに帰着しました。

① 100 m²を超えるような大型の中高層共同住宅は、量的にきわめて少ないものである。

② 中高層の大型賃貸住宅の単位家賃は都心部において際立って高い。しかもその供給は都心に集中している。

③ これらは首都圏の賃貸住宅需要のなかでは、きわめて限定的な需要に対応している。

強い供給制限を主張する側は、都心に立地する高家賃物件の影響をコントロールできていなかったわけです。

以上のように主論文はパッシブ（受身的）な内容をもっています。これに関連して森本はすでに20年以上も前に、日本建築学会において「わが国の民間賃貸住宅経営の多くは、地代相当額や建築費の償却費について十分な考慮が払われておらず、競争的な市場環境になれば、家賃を相対的に引き下げてでも経営を継続しようとする傾向がある」ということを明らかにしてきました。副論文は、それら建築学会において供給サイドからわが国の賃貸住宅市場を分析してきた森本の成果を総括したものです。今回の論争は、そのような基礎があったからこそ参加しえたものと思います。」

なお近畿大学に関連してここで紹介しておきたいことは、森本が学会賞を受賞した前年に建築史の分野で櫻井敏雄先生が学会賞を受賞されており、また森本が受賞した翌年に安藤さんが都市計画の分野で学会賞を受賞したことである。私立大学としてはめずらしく3年連続建築学会の論文賞に輝いたのである。JABEEの審査を準備する過程で、近畿大学の建築教育として「住宅・都市・歴史」という、建築学分野からはやや離れた分野を一つのグループとした特徴のあるカリキュラムを構成していることを主張できたのも、そのような事情があったからである。

＜オープンリサーチセンター＞

定期借家論争は森本にとってみれば受身的な論争であった。建築計画は新しい課題を解決してゆくことを目標にしていることからすれば、異端ともいえる研究であった。この論争が終わるころには、すでに近畿大学に勤めて10年以上が経過していた。

大学への行き帰りの電車の中から、阪神間や東大阪の住宅地を日常的に観察することができた。その中で生まれた問題意識が、これまで否定的に見ていた小規模な敷地上に供給される戸建住宅を再評価する必要があるのではないかというものであった。ミニ開発やミニ戸建として議論されてきたこれらの住宅は、単に東大阪市のように密集度の高い住宅地に供給されているだけではなく、阪神間にも数多く供給されていた。これらの住宅は一部の人々の需要に応えているだけではなく、都市型の住宅タイプとして思いのほか幅広く支持されているのではないかというのが、初期の問題意識であった。

建築学会ではじめてこの問題意識を発表したのは「戸建持家を主要構成要素とした都市型住宅地像形成の可能性」(2000 : ID213)という梗概論文である。建築学会賞を受賞する前年にあたっている。「まちなか戸建」研究の第一歩が、ここでの問題提起からはじまった。ほんの2頁の梗概であるが、都市型中高層住宅地像と都市型低中層住宅地像とを対比させて、それぞれが対象とすべき研究課題について、建築物単体と街区レベルにわけて整理したものである。後に三番目の主要な著書となる『まちなか戸建』(2008 : ID262 表紙のみ)の終章でも、あらためてここで提起した意義を確認している。

ところで日本建築学会賞を受賞する前年に、片倉健雄先生が退職され、その研究室にいた前田享宏さんと共同で研究室を構成することになった。「近畿大学オープンリサーチセンター(広域環境計測と適応技術の開発)」とよばれる大型プロジェクト(ORC)は、ちょうどこの頃はじまった。当時総合理工学研究科長であった河島信樹教授のもと、理工学部としてより

積極的に大型の外部資金を導入し、研究活動を活性化すべきであるという方針で、2001 年度より動き出したプロジェクトである。当初は建築環境系に話があったようであるが、建築計画のほうに転がってきた。初年度の報告書を見ると、「リフォームを容易にし、リサイクルを可能にした3階建住宅開発」となっており、「近畿大学リサイクル型まちなか戸建実大実験」としての看板を掲げたのは翌年になってからである。このプロジェクトは5年間のプロジェクトで、さらに3年間の継続が認められた。

前田さんには近畿大学に長く勤めていたネットワークを生かして、実験住宅の敷地選定や、実験の実施にあたって大きな貢献をしてもらうことになった。実験住宅の骨組みを提供してもらったタイコーハウジングコアの栗山立巳さんや、設計を担当してもらった中澤博史さんの紹介、さらにはそれぞれの実験計画やその実施に至るまでの諸手配も含め、前田さんと組むことがなければ、このプロジェクトを進めることはとてもできなかった。

この実験研究のねらいは、建築学会の大会で提起した都市型低中層住宅の単体部分に対する問題点を検証し、その改善策を模索することにあった。これらの都市型低中層住宅は、その当時の性能を見る限り、たとえ新築のものであっても、それが 100 年もの長期間にわたり固定的に使用されることは考えられなかった。むしろ時代の変化とともに柔軟に建替えを進め、段階的に住宅地の質を改善してゆくという見通しをもって取り組むほうが合理的であると思えた。そこであえて「まちなか戸建は短寿命でもよい。そのかわりリサイクル性能を高めることにより、資源の効率的利用を図るシステムを構築してゆく方向で検討をすすめよう」ということにした。二年度目に実験住宅が建設されるが、その看板が「近畿大学リサイクル型まちなか戸建実大実験」となっているのは、当初からこの問題意識を明確に持っていたことを示している。

5年間の実験期間中には、ORC の資金だけではなく、科学研究費やトステム財団からの研究助成金を得ることにより様々な実験をすることができた。その成果は「オープンリサーチセンター：リサイクル型まちなか

戸建実大実験 第一次報告書 (PDF)」([2003 : ID231](#))「オープンリサーチセンター：リサイクル型まちなか戸建実大実験 第二次報告書 (PDF)」([2004 : ID236](#)) ならびに「近畿大学オープンリサーチセンター：リサイクル型まちなか戸建実大実験 研究成果報告書」([2006 : ID248](#)) として、印刷物だけではなく、ネット上で閲覧可能な PDF 形式のデータファイルとしても公表している。



この5年間の実験成果を振り返ると、それぞれの研究内容は木構造や建築材料の分野などで精緻に展開されている研究と比較して、決して先端をゆくものではない。実験方法・実験成果そのものも素人の域を出ていないものも含まれている。しかしながら解体から建材廃棄物処理に至る流れを押さえることからはじめ、実大の実験住宅をつくり、基礎工事から竣工するまでの施工実験、その後の増改築リフォーム実験、エレベータ導入実験、屋上緑化実験、解体と再組立実験（躯体のみ）と進めてきた。住宅寿命の

全サイクルを対象に、解体・リサイクル性能に注目して、そこで発生するであろう問題点を大づかみに整理できた点は、住宅計画分野の成果として評価できるのではないかと考えている。また同じ実験住宅を用いて、建築構造分野の研究としては薛松濤さんが取り組んだヘルスマonitoringに関する実験や、池田哲朗さんによる温湿度環境の実験など、住宅計画以外の分野での研究成果をあげることができたことも評価できよう。

『まちなか戸建—持家化社会のまちづくり—』([2008:ID262](#) 表紙のみ)のⅡ編 5 章と 6 章は、この実験を通じて得られた単体としてのまちなか戸建の問題を検証したものであり、リサイクル性能を高めるには、どのような点を克服する必要があるのかをとりまとめたものである。日本建築学会の住宅系論文報告集でも「木造三階建住宅の解体性能の検証—リサイクル型『まちなか戸建』の研究—」([2006 : ID251](#))として報告している。この本の第 6 章では住宅の寿命をめぐる議論について、次のような結論を導き出している。

「実験を通じて得られた重要な結論の一つは、住宅は長寿命がよいのか、短い寿命でも良いのかという議論は不毛であるという点であった。住宅分野でなによりも大切なことは『解体（分解）性能』を高めるということである。解体（分解）性能を高めることは、建替時におけるリサイクル性能が高まることにつながるだけでなく、住宅のリフォームを容易にすることにつながる。リフォームの容易さは結果的には住宅の長寿命化につながるのである。」

この建築計画分野で実施したリサイクル実験から得られた結論は次の 10 点にまとめられている。

- ①住宅リサイクルでは解体（分解）性能を重視する必要がある。
- ②個々の部材・部品においては、施工能率が高いものが多くなっている。
- ③解体が難しい接合方法が採用されている。
- ④取付手順が標準化していない場合の解体（分解）の困難が存在している。
- ⑤施工現場での善意が解体を難しくする場合がある。

⑥解体にあたっての独自の工具の開発が重要である。

⑦解体性能を高める独自の技術開発も必要である。

⑧解体後のリサイクル市場が未成熟である。

⑨住宅リサイクルにおける現場再利用の重要性

⑩DIY への期待

この実験期間中には研究室の多くの学生が作業に参加し、また卒業論文として成果をとりまとめている。各時期の報告書はこれらの卒業論文を参考とし、その結果を活用しながら作成された。建築計画分野では対象住宅地を設定しながら進めるフィールド研究が中心であるが、機会があれば、このような実験的な研究に取り組むことも重要であると考えている。

<住宅供給システム>

住宅の供給システムは大きく分けて注文住宅生産システムと分譲住宅生産システムとに区分される。前者は一品生産的で請け負い契約後に生産が開始されるのに対して、後者は見込み生産であり、一般の商品生産と同じく大量生産への展開可能性をもっている。近年の超高層マンションは、一棟あたりの住戸数が数百戸というものもめずらしくはなくなってきている。超高層住宅の生産技術の発展は、このような同一生産現場での供給戸数の増大に支えられている。

これに対して戸建住宅供給の場合はどうであろう。戸建住宅を分譲する産業を建売住宅産業と呼ぶと、この建売住宅産業が独自に発展する条件は、大規模な住宅地開発が一般化することである。同一現場で大量の住宅を建設するという条件があれば、現場での生産技術が大きな変化をすることは超高層住宅をみてもわかる。しかしながら我が国においては郊外化の波が一段落しただけではなく、ミニ開発を禁止するという社会的合意が生まれなかったため、建売住宅産業分野で大規模開発を継続的に行える業者が育つことはなかった。

異研究室が 1981-82 年の科学研究費で「分譲住宅供給方式の適正化に関

する研究」に取り組んだのは、ちょうど郊外部の大規模開発が終焉を迎える時期であった。森本はその研究会にも参加したが、その時執筆した報告の全文は前出『住宅生産技術の発展と注文住宅生産システム』の中に「Ⅳ・大都市圏における戸建分譲住宅供給」([1991 : ID143](#))として掲載している。それを見ればわかるように、森本は1982年に首都圏における建売住宅業者の調査をしている。その時点ですでに大規模な用地を確保して建売住宅を供給してゆくというシステムに将来的な展望はなくなっていた。

その後、中村技術論をもとにした在来木造住宅の技術発展を整理する中で、もともと小規模であった注文住宅生産システムが、在来木造の分野でも生産規模を拡大できるようになるという見通しがえられた。これに対して、開発の規模を大きくできない建売住宅生産システムは、どうみても生産技術面で独自の発展をすることは期待できない。むしろ注文住宅生産分野での技術発展の成果を活用するという立場にならざるをえない。このように考えてみると、建売住宅生産システムとしての独自性はどこに求めることができるのかという問題にたどりつく。

八尾市や東大阪市の建築概要書をもとに、新規に供給される戸建住宅の実態を明らかにすべく研究に取り組みはじめたのは「まちなか戸建」の研究にとりかかってからである。もともとまちなか戸建の議論の中には、ミニ戸建などの議論でとりあげられてきた3階建の戸建住宅をどのように評価するかという問題があった。東大阪市で3階建住宅の比率が高いことは澤井敬昌さんの学位論文『大都市部の狭小過密敷地に立地する戸建3階建住宅に関する研究』(1998)などを通じて広く知られていた。しかしながら我々がデータ整理をしはじめた頃には2階建の供給へと大きくシフトしていた。この建築概要書のデータを見ると、東大阪市や八尾市では有力な住宅メーカーのシェアは低いこと、建売住宅業者のシェアが高いこと、建売住宅業者の中では年間供給戸数が多いものの比率が高まってきていることなどが明らかになった。また2階建への回帰ともいえる現象に対しては、「東大阪市における新規戸建住宅の2階建化に関する研究」([2005 :](#)

[ID243](#))などで一定の解明をおこなった。

それと並行して中国の企業から日本建築学会近畿支部に対して委託研究がだされた。高田光雄さんを主査とし、古阪秀三さん等も参加した『日本の住宅産業の成立と展開に関する研究』において、森本は日本の建売住宅産業の分野を担当した([2005 : ID242](#))。その折に大規模開発時代から次の時期の建売住宅産業の方向性についても議論する機会があった。

建売住宅の将来像に向けての議論の出発点は、バブル崩壊後に「まちなみ重視型」ともよべる建売業者が育ってきているという認識である。この時期の建売住宅は団塊ジュニア世代の第一次住宅取得需要に支えられて展開しはじめていた。これまで小規模な敷地上での戸建住宅に対しては魅力を感じてこなかった層に対して、デザイン面・外構計画面・設備面などから訴求する商品が開発されてきた。これらのプロジェクトは小規模ではあるが、まとまった土地を取得し、その宅地割を含めて計画できるため、ある種の「まちなみ」イメージを売り物にすることができる。それらの供給が増えるにつれ、これまで「ミニ開発」「ミニ戸建」というようにマイナスのイメージで語られていた都市型戸建の再評価へとつながってきていた。

そこで、これらまちなみ形成を意識した建売住宅に将来性があるのかどうかという問題意識で取り組んだものが、『新都市型戸建住宅に関する研究』([2003 : ID233](#))である。関西の6つの大学の研究室(高田研究室・竹山研究室・檜谷研究室・安田研究室・馬場研究室・森本前田研究室)が共同して、建売住宅の新しい供給方式とみられるものをとりあげ、その特徴を整理・分析したものである。ここでの成果は、2004年から2007年にかけて住宅金融公庫関西支社でとりくまれた「まちなか住宅・関西プロジェクト」の議論に反映することになる。

この建売住宅産業においては事前に土地を入手することが前提となる。既成市街地においてはまとまった空地は少なく、地域の需要に見合った土地を探し入手するに際しては、地域密着型の業者が有利となる。住宅生産

技術の発展は、大手と中小事業者の間で、使用する部品や材料面での差異や、職人の腕や品質管理の差異を徐々に少なくするものと考え、全国的に活動している業者は必ずしも有利とはいえなくなる。都道府県レベルや、数県という、日常生活圏に根ざした業者が安定的に育ちうるかどうか、即ち全国大手や小規模な大工・工務店とは異なる、「地域ビルダー」とでも呼べる業者が、注文住宅や建売住宅の仕事を通じて育ちうるかは重要な検討課題のひとつとなる。「住宅生産技術の発展と地域型ハウジング」(1993 : ID166)は注文住宅生産システムの研究から検討したものであり、「まちなか戸建と地域ビルダー」(2005 : ID239)は建売住宅生産システムの研究を通して執筆したものである。後の『まちなか戸建』において、注文と建売の2つの住宅生産システムをⅢ部でとりあげ、地域ビルダーの成長に期待しているが、これらの研究成果ふまえたものである。

＜持家主義批判の克服＞

まちなか戸建の研究を進めるうえで、都心近傍やその縁辺部にみられる小規模な敷地上に建つ戸建住宅の多くは持家である。そのため戦後の持家化した社会をどのように評価するかは極めて重要な研究課題であった。西山先生の持家主義批判は、多くの研究者に強い影響を与えていた。森本が建設省建築研究所で東京のミニ開発の調査に参加した時も、ミニ開発は大きな問題を孕んでおり、それを選択せざるをえないように仕向けられている人々（無理やり持家層）がいるというのが暗黙の出発点であった。全建設省労働組合が1982年に『問われる公共事業』という本を出版し、森本は住宅政策部分を匿名執筆しているが、その節の見出しのひとつを『持家政策』の破綻』としているように、持家主義・持家政策について批判的な視点をもっていたことがわかる(1982 : ID72)。しかしながら一連のミニ開発の調査を通じて、東京のミニ開発は思ったほどひどいものではなく、入居した人の評価もあまり悪くないことがわかった。しかも中古ミニ開発の研究からは、ミニ開発であるがゆえに大幅な資産価値が低下するとはい

えないというところまでは認識が進んでいた。

山田良治氏の『土地・持家コンプレックス』(1996) という本を手にしたのは、定期借家論争がまだ終焉を迎えていない時期であった。その論争課題の中に戦後の我が国において持家率はなぜ高いのかという問題(戦後持家率問題)があった。定期借家推進論者は、我が国の借地借家法は広い貸家の供給量を強く制限しており、戦後の持家率が高いのもそのせいであると主張していたのである。

いっぽう西山先生の影響を受けた研究者の中にも、戦前的大阪市をはじめとする大都市には多様な貸家が数多く供給されていたことをもって、戦後の住宅市場は政府の持家主義によって歪められていると主張するものも多かった。このような状況の中で、持家化は土地所有の敵対性を克服するという点では、ある種の歴史的必然であり、一面では社会の進歩すら体现しているとの山田氏の主張は、目から鱗がとれる思いであった。

もちろん山田氏は現在の社会において住宅を所有したからといって住宅問題が解決されることはなく、あらたな問題を生じることを指摘している。日本でのバブル崩壊に伴うローン破たんや、その後アメリカで経験するサブプライムローン問題等は、持家化社会といえども、住宅問題は発生し、持家所有者は新たなリスクを抱えこんでいることは言うまでもない。しかしながらミニ開発の問題も含め、戦後の我が国の持家化と、そこから出てくる都市住宅地像をどう見通すかという問題意識を持っていた森本にとっては、山田氏の持家化社会必然論は大きな支えとなった。

戦後持家率問題にはじまる我が国の持家化社会に対する再検討は、まず「持家市場と借家市場」(1999 : ID207)として公表したことにはじまる。次いで大江守之さんから1998年住宅統計調査の解説本を執筆するグループへの誘いを受けた。そのうちの一冊である『暮らし・住まい 大都市の戸建住宅に住む』というタイトルをつけたものは、森本が編集を担当した。執筆は松本暢子さんや勝又済さん、藤家寛さん、前田享宏さんなどをお願いした。この第1章で森本は「戦後における大都市化の進展と戸建住宅」

([2001 : ID220](#)) と題し、大都市圏における戸建住宅居住の再評価を行っている。

これに引き続いて、これまで社会的な批判を受けていた、ミニ開発やミニ戸建の問題を、歴史的にどのように位置づけるのかという課題に取り組んだ。雑誌「すまいろん」で「ミニシンポジウム『論争ミニ戸建』」([2004 : ID234](#))と題した討論が企画された。小林秀樹さんの司会のもとで、懐疑派としての浅見泰治さんと、肯定派としての森本が議論するという形式で進められた。このような場が設定されること自体、大阪だけではなく、東京においても、都市型戸建住宅に対する社会的な関心が高まっているように感じた。

同じころ都市住宅学会で「築後 30 年近く経過した低廉戸建住宅団地の現状と課題」という特集が組まれることになった。その依頼にもとづき執筆したものが『「建売住宅」『ミニ開発』『ミニ戸建』－「零細」宅地上に供給される戸建持家をめぐって－』([2004 : ID237](#))である。雑誌『住宅』が戦後発刊されてより掲載された論考を収集し、小零細住宅に対する議論や調査が、時代とともにどのような流れの中で報告されてきたのかという視点でまとめている。そのむすびでは、近年の都市部の建売住宅には、かなり質的に改善されてきたものが増加してきていることを指摘し、「まちなか戸建」への期待を表明している。

これらの作業と並行して、どうしても克服する必要があったのは西山先生の持家主義批判であった。西山先生は 1994 年にお亡くなりになるが、その膨大な資料は西山文庫によって整理され活用が期待されていた。この整理作業を通して、住宅営団時代の資料整理と複製版の作成、昭和 20 年代を中心とした住宅計画の研究、『西山卯三とその時代』と題する記念誌の発行などが精力的に行われた。広原先生、三村先生、安藤さん、塩崎さん、海道さん、中島熙八郎さん、松本滋さんなどが中心であった。

この活動の一環として、森本は住宅総合研究所の研究助成課題『昭和 20 年代を中心とした住宅計画の史的研究』のとりまとめ役を務めた。この研

究会では三宅学校の経験を生かすつもりであったが、結果的にはうまく運営することができず、主査としての十分な責任が果たせなかったという悔いが残っている。とはいえ、この整理作業を通じて、「住宅営団と西山の持家主義批判」(2000: ID210)「西山卯三の住宅営団時代と持家主義批判」(2000: ID214)など、西山先生の持家主義批判のルーツをさぐる論考をとりまとめることができた。

西山先生の持家主義批判の検討が一段落したのは『西山卯三の住宅・都市論』における「西山卯三と『持家主義批判』」(2007: ID254)においてである。そこでは1981年に西山先生が「持家主義は自民党のしかけたワナだ」というタイトルで『中央公論』に発表された論文を出発点に、そのルーツとなる文献にさかのぼって検討を加えている。その検討結果は次のようにまとめられている。

「以上、西山の『住宅問題』執筆にあたって影響を受けたとする文献を検討した結果、西山の持家主義批判は、その前提とした住宅経済の基本的見方について、エンゲルスと関一の著作から強い影響を受けたということができる。さらに当時入手することができた文献によって、ヨーロッパ各国における各種持家支援策についての不振や失敗についての確認がなされた。これらの知見は、当時の東京・大阪における借家市場を熟知していた西山の実体験とあわさることにより、社会の発展方向として貸家経済が主流となるという確固とした『信念』として定着したものと考えられるのである。」

住田先生が編集者となって西山文庫から出版されたこの本は、西山先生の影響を受けた研究者が、それぞれの分野から西山理論を批判的に検討したという点で意欲的なものである。森本の担当した章に対しても多くの批判がよせられるのではないかと心待ちにしていたが、残念ながら反響はあまりなかった。いくつかの書評のうち、小林秀樹さんの書評が的を得たものであったと記憶している。

＜大学と行政・事業者との連携＞

住宅計画学分野でも住宅政策に関わりの深い分野では、行政の計画づくりに誘われることが多い。自治体の総合計画や住宅マスタープラン、あるいは公営住宅の再生・活用や県産材振興のための委員会などについては、時間の許す範囲で参加してきた。これら行政によってセットされた各種委員会に研究者が参加してゆくことに対しては批判的な意見もある。批判する理由の中には納得できるものも多くある。特に行政の計画づくりにおいては、事務局や担当部局の職員が、どのような問題意識と意欲をもっているかで、計画策定後の取り組みは全く違ったものになる。これらの計画委員会に参加した経験からは、専門委員の一人として参加した森本の意見を十分に反映できたものはあまり多くはなかったと感じている。

21世紀に入り大学の地域貢献は大きなテーマとなっていた。各種計画委員会への参加も、地域貢献といえなくはないが、委員会だけでは、担当職員との意見交換も表面的で形式的なものに留まることが多い。森本はORCのプロジェクトで、栗山さんや中澤さんだけではなく、建築工事を請けてもらった高山和之さんなど建設業者とも親しく接する機会があった。この建設関連業者の人たちと行政との意思疎通がうまくゆけば、より面白いまちづくりが進むのではないかという思いを持っていた。

いっぽう建築学会の地方性小委員会では自治体住宅政策にかかわるワーキンググループが組織されていた。眞嶋二郎さん、鈴木浩さん、佐藤由美さん、長谷川洋さんなどが主要メンバーであった。森本もそこに名前を連ねていた。HOPE計画から住宅マスタープランへと、自治体の住宅政策が地域の居住政策へと大きく展開する中で、行政と地域における建設関連業者の連携も課題のひとつとして浮かびあがってきていた。

「行政・業者の連携による都市居住地形成の可能性に関する研究」(2002 : ID224)として住宅総合研究所の助成金を得て研究を始めたのはちょうどその頃である。この研究には東大阪市の澤井さん、立神靖久さん、八尾市の新田俊明さん、水野佳胤さんなど多くの行政職員に参加してもら

った。研究では2つの市の建築計画概要書の統計分析をするとともに、そこからめばしいプロジェクトを抽出して、より詳細な業者インタビュー調査を行い、当時八尾市の住宅マスタープランで重点課題となっていた都市型住宅のまちなみ誘導手法を見出そうとしたものである。修士の山下徹君が精力的に調査にとりこんでくれた。ここでの研究成果は前出の「まちなか戸建と地域ビルダー」(2005 : ID239) に反映している。この研究会を通じて、大学が媒介役となり、行政と建築業者とが忌憚なく話せる場を設けることは重要であると考えようになった。

同じく住宅総合研究所の助成を受けた『違法・地域許容建築群』の研究(2008 : ID261)も、行政や業者間の交流を意識して取り組んだ研究である。その研究内容については後述するが、増渕さん、小島さんなどの建築指導・監察の経験をもつOB他、東大阪市の建築指導の経験をもつ細川純一さん、岡本修さん、建築事務所の仙入さん、津田さん他を研究会に迎えながら、にぎやかに研究を進めることができた。この研究を進めるにあたっては、当時の修士であった横田拓也君の努力が大きい。

その後、東大阪市の研究助成を受けて、「減災まちづくり研究」に取り組んでいるが、そこにおいても行政と建築事務所ならびに大学という連携が図られている。今後さらに建築学部学生の実践教育の場として展開してゆくことで、より発展してゆくことが期待される。

＜まちなか戸建＞

2008年に前出の『まちなか戸建一持家化社会のまちづくりー』(2008 : ID262 表紙のみ)と題する著書を前田享宏さんとの連名で出版した。前著がパッシブな論争集であったのに対して、この著書は森本のこれまでの研究成果の総まとめとなるようなものにしたいと考えた。とはいえ、これまでの二冊と同様、すでに社会的に公表したものを中心にとりまとめることを重視した。住宅計画分野では、その時々テーマとどのように向き合ってきたのかを明らかにしておくことが重要であると考えているからであ

る。2つの出版社に打診したところ、学芸出版の前田裕資さんから丁寧なコメント付きの出版条件が送られてきた。

前田裕資さんの指摘は実に適切なもので、それを参考に著書全体の構成についてかなり修正を加えた。その結果、表のような目次としてとりまとめることになり、各章の内容もオリジナル文献に相当手を加えることになった。4部12章の構成で、各部は次のような内容をもつグループとしてまとめられている。

I部は我が国の戦後の持家化社会の進展の中で、小規模敷地上の戸建住宅が選択されてきた要因の説明にあてられている。この部を執筆するためには、戦後の持家化社会をどうみるのかという基本問題があったことは先に述べた通りである。

II部はオープンリサーチセンタープロジェクトでの実験成果を要約している。まちなか戸建の単体としての性能は十分に確保することは可能であり、またRCにおけるSI（スケルトン・インフラ）住宅とは異なり、木造では建物の躯体も含めた解体性能を高めることが重要であり、また可能であることを主張している。

III部ではまちなか戸建の供給システムを提起している。技術論に立脚した生産供給システムの研究を基礎にしたもので、従来の小規模な大工・工務店だけではなく、一定の圏域内で建売住宅や注文住宅の供給を担って行く地域ビルダーの成長に期待している。

IV部は著作をまとめるうえで最も苦労したところで、出版を決めた時もまだその方向性について見通しがもてなかった箇所である。小規模敷地上の戸建住宅が中心となって構成される住宅地において、個別更新が一般的であることを前提とした場合に、「良いまちなみ」を形成してゆくことが可能かどうかという問題である。この問題については、この出版と平行して進めてきた違法・地域許容建築群の研究から、ごく最近の持続可能な都市住宅地のあり方を検討する委員会での議論をふまえ、従来のまちなみ形成に対する考え方を大幅に修正する必要性を感じるようになってきて

『まちなか戸建—持家化社会のまちづくり—』 目次

序 まちなか居住とまちなか戸建

I 持家化社会と戸建住宅

1 章 戦後持家化社会の諸相

([2001 : ID220](#) をもとに加筆・修正)

2 章 持家・借家の選択と戸建住宅

([1999 : ID207](#)、[2007 : ID260](#) をもとに加筆修正)

3 章 小規模敷地上の戸建住宅の発展史

([2004 : ID237](#) をもとに加筆修正)

4 章 ミニ開発の資産価値

([1981 : ID58](#) をもとに加筆修正)

II まちなか戸建の性能

5 章 まちなか戸建の性能の検証

([2006 : ID248](#) の要約)

6 章 まちなか戸建の持続性とリサイクル

([2006 : ID251](#)、[2006 : ID248](#) の要約)

III まちなか戸建を支える地域ビルダー

7 章 注文住宅市場における地域ビルダー

([1993 : ID166](#) をもとに加筆修正)

8 章 地域ビルダーとしての建売住宅産業

([1983 : ID80](#)、[2005 : ID242](#) をもとに加筆修正)

9 章 近年の建売住宅業者の実態

([2005 : ID243](#)、[2002 : ID224](#) をもとに加筆修正)

IV まちなか戸建とまちなみ形成

10 章 まちなみ形成にむけての新動向

([2003 : ID233](#) をもとに加筆修正)

11 章 居住者の住み方とまちなみ意識

([2008 : ID261](#) の一部を要約)

12 章 建築・住宅行政はどうあるべきか

終章 都市型住宅地像の転換

いる。終章では、あらためて2000年の建築学会で披歴した問題意識を提示したうえで、まちなか戸建を核にすえた都市型住宅地像のポイントを整理している。

終章に関連して、この著作が出版される前に、住田先生の『21世紀のハウジングー居住政策の構図ー』（2007）、ならびに青木仁さんの『日本型まちづくりへの転換ーミニ戸建・細街路の復権』（2007）が出版されている。終章で整理した住宅地像は、この二人の都市住宅地像と共通したものがあり、極めて現代的な問題提起であることがわかる。『「まちなか居住」をめぐる論点』（2009 : ID264）では、三者の類似点とともに論点を整理しているのでぜひ参考にしていただきたい。

この本に関しては、最近になって「町の工務店ネット」の小池一三さんから電話があり、お話をする機会にも恵まれた。その情報誌「びお」2012年春号で『まちなか戸建』をとりあげ、「森本さんたちは、その直系（注：西山卯三先生のこと）の方々なので、その理論の枠組みの中の展開かと思っていましたら、現在の戸建の意味と価値を、独特の視点で肯定的に書かれていて、正直、驚きました。」という随想を書かれている。ここでも顔見知りでなかった人に、著書として訴えかけができたという喜びを感じることができた。

<違法・地域許容建築群>

東大阪市や八尾市で活動する地域ビルダーの中にも「まちなみ」に工夫をこらしたものがでてきたことは先に述べた。研究室でそれらのプロジェクトの現地調査を行い、どのような特徴をもった計画やデザインがなされているのかを学び、面白いプロジェクトについての展示会をしようということになった。その折、開発プロジェクトの情報提供をしてもらった行政の方から、入居後の現地写真を使用すると、駐車場やバルコニーの屋根が増築されているため、違法状態になっているものがあるので、画像処理をして消去できないかという話があった。

また同じころ大阪市の建築指導・監察行政を経験していた同期の小島一三さんから面白い情報をえた。それは大阪の船場では旧建築線にもとづく規制がなお残っており、その規制にもとづいて設計変更の指導を受けた人が船場地区を調査したところ、多数の違法状態がみられたというのである。

この2つの事例を知ることによって、都市内の住宅地において、既存不適格ではなく、入居後に違法状態となった建物が多くみられる居住地が存在していることに関心をもつようになった。『まちなか戸建』のとりまとめにおいて、小規模な敷地で構成される住宅地のまちなみは、前面空地の利用に大きな影響を受けることがわかっており、「まちなみ形成」との関連からみても面白い事例であった。

この研究にとりかかるとに当たって、それらの地区をどのようにネーミングするかは研究上のポイントの一つであった。「違法・地域許容建築群」というタイトルは比較的早く決まった。違法な状態にある建築が例外的に出現するのではなく、ある地域に多数出現しているということを「群」という用語であらわし、それが社会問題化することなく存在するということは、何らかの「地域許容」という状態が存在するのであろうという思いから名付けたのである。

研究を進めるにあたって、まずそのような実態が様々な住宅地タイプとして存在することを明らかにする必要がある。船場の旧建築線が残っている地区の実態調査からはじまり、東大阪市における旧建築線地区、八尾市で比較的新しく開発された住宅地、建築協定があったものの更新時に隣接地と呼ばれる除外地が複数で出現している住宅地、スプロール期に開発された高槻市の住宅地などをとりあげて観察調査をすすめた。

しかしながらもうひとつの重要な概念である「地域許容」という住民意識が存在しているかどうかについて、それをどのように検証してゆけばよいのかについては十分につめきれていなかった。2010年度に鳥羽明寿美さんが高槻市の住宅地に対する住民アンケートを行い、「地域許容」について分析を試みた。それを「スプロール期に開発された違法・地域許容建

築群の研究—高槻市の住宅地を対象として—」([2011 : ID278](#))として発表したのが、地域許容の意識に踏み込んだはじめての成果である。この研究では、「積極的許容」「消極的許容」「受忍型許容」という3つの仮説的なタイプをたてたうえで、住民の意識調査を行っている。その結果「消極的許容」「受忍型許容」が存在することは確認されたが、違法ではあるが「積極的許容」するという実態は確認されていない。これらの仮説を検証する調査は緒についたばかりである。

「違法・地域許容建築群」の概念は、その対極に「合法・地域不適合建築物」という概念をもっている。前者が違法建築がかなりみられても許容される状態があるのに対して、後者は既存の低層住宅地でのマンション建設反対運動のように、たとえ合法でも地域に受け入れられない建築物があるという状態を示すものである。現在八尾市と東大阪市の建築審査会の委員をしているが、全国の建築審査委員会の会議などにゆくと、これらマンション紛争が引き金となった審査請求の事例が多く見受けられる。

これらの現象の背景には、『まちなか戸建』の研究のまとめで示した低中層高密住宅地という都市型の住宅地像が、戦後の我が国では形成されてこなかったことにあるのではないかという仮説をもっている。もし低中層高密の住宅地像が、我が国の都市住宅地像のひとつとして受け入れられれば、それに対応した用途地域が設定され、それに見合った建蔽率や容積率、あるいは高さ制限が設定されることになる。その段階に至れば、現在では「違法」とされている土地利用が、「合法」となる住宅地がたくさん出現するものと思われる。違法か合法かという議論の前提となる都市住宅地像の転換こそ求められているのである。

＜住みよいまちへー地域許容の原則ー＞

『まちなか戸建』の終章では、次のような特徴をもつ低中層高密の都市住宅地像を提起している。

①都市型住宅地としてのまちなか戸建

- ②戸建住宅と共同住宅が共存しうる住宅地
- ③個別更新の原則
- ④住宅地以外の用途の適度な混在
- ⑤空間変化に対する柔軟性
- ⑥前面空地に配慮したまちづくり
- ⑦自家用車利用との共存

このような問題意識にたどりついていた頃、建築学会の建築経済委員会が建築社会システム委員会に名称変更され、その最初の委員長につくことになった。2009年4月のことである。幹事の一人に斎藤広子さんがいた。斎藤さんは委員会の枠をこえた共同研究を行いたいという森本の意向に応えて「持続可能な都市住宅地を実現する建築社会システムのあり方」と題する特別研究を立ち上げてくれた。

森本は都市住宅地像に対する大きな転換点にあるという問題意識をもってはいたものの、それを研究参加者共通の出発点にできるとは考えていなかった。そこで2年間の共同研究の間に、若手の研究者が自らの専門領域における研究内容にとどまることなく、少子・高齢化、人口・世帯減少下での都市住宅地像とどのように向き合っていくのかを広く考える機会となればよいとの思いで研究会に参加した。研究会では、建築法制委員会委員長であった柳沢厚さんに副委員長を勤めてもらい、斎藤さん、勝又済さん、米野史健さんの幹事のもとで、若手の研究者にも積極的に参加してもらうことができた。2012年5月には研究課題と同じタイトルでの最終報告書ができた。松川寿也さんには編集で大変お世話になった。

この研究会で、これまで積み残してきた「まちなみ」と「持続可能性」というキーワードについて考える機会がもてた。またかつて「居住地共同体」という仮説のもとに、「まちなみ」を維持・形成していく主体が成長していくのではないかと考えたことについて、もういちど再検討できるよい機会ともなった。

まず後者については、『居住地共同体』から『まちなか居住』へ（[2009:](#)

[ID269](#))という論考をすでに公表していた。その中で、「1985 年当時における考え方の中には、明確な組織（居住地共同体として抽象化された）が形成され、その組織が居住地空間の安定的な発展のために、継続的に活動し、維持管理できる能力を高めてゆくことが、我が国の住宅地の将来を考えると何よりも重要であるとの前提をとっていた」ことの反省にたち、まちなか戸建を中心とする低中層市街地では、地域許容とでもよべる仕組みが重要になってくるという問題提起を行っていた。

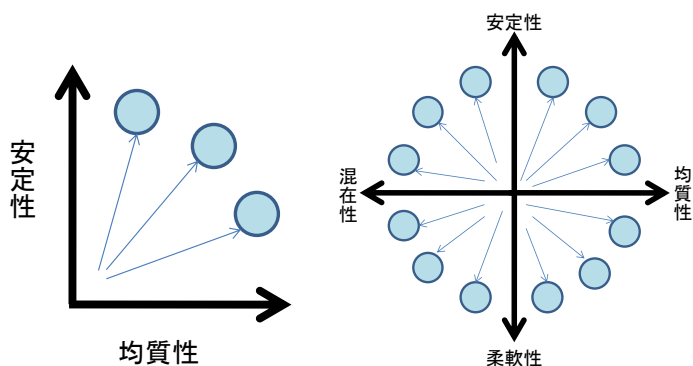
先の特別研究会で持続可能性については、①世帯・地域社会（世帯が住み続けられていく、次の世代に引き継がれて、地域社会が継続してゆく）、②空間・環境（空間・環境が良好な状態を維持し、必要に応じて更新されてゆく）、③生活サービス（住民の生活に必要なサービスが、ニーズに合わせて提供され続ける）という3要素に着目して進められた。これらの3要素が満たされることで「住みよいまち」へとつながってゆくであろう。

それまでの『まちなか戸建』の研究においては、低中層戸建住宅地が「良いまちなみ」にどのようにしてたどりつけるのかという問題意識をもっていた。ここでの「住みよいまち」と「良いまちなみ」とを比較すると、前者がより一般性のある住宅地像になりうる。すなわち「良いまちなみ」は「住みよいまち」の一タイプにすぎず、別のタイプの「住みよいまち」があるかもしれないという考え方である。丁度その頃原稿の依頼があった『家とまちなみ』誌に『『良いまちなみ』から『住みよいまち』へ』([2012 : ID279](#))と題して次頁のような図を掲げてその着眼点を示した。

ここではより多様な方向に「住みよいまち」として発展しようという考え方が採用されている。さらに前出の特別研究委員会では『『地域許容の原則』をもとにした都市住宅地のあり方』([2012 : ID280](#))と題して、混在性・柔軟性を特徴とする住宅地においては、地域許容の原則とでもいえる社会システムのもとで、住宅地としての持続可能性が確保されていくのではないかという仮説を示している。

本書の CD の最後に収録されている「違法・地域許容建築物群の実態一

中間報告一」(2012 : ID281) が現段階での最新の問題意識である。これまでの研究遍歴の中で形成されてきた「まちなみコンプレックス」とでもいえる意識が、今後の研究を通じて、どのように克服され、変化してゆくのかという期待をこめて、退職後は広い意味での「まちなか」や「すまい」の問題に関心をもってゆきたいと考えている。



<左：「良いまちなみ」への発展と、右：「住みよいまち」への発展>

図は「良いまちなみ」は「住みよいまち」の住宅地の一つであり、多様な住宅地像がありうることを示している。

おわりにー研究方法論についての覚書ー

建築研究所時代は、昼食後に第一研究部の会議室でお茶を飲みながら、フリートーキングをするという、よい習慣があった。その時のなにげない一言が記憶に残ることも多い。研究方法論の話をしている時だったと思う。松本光平さんから、我々の研究スタイルを座頭市の映画にたとえて、目が不自由ではあるものの、投げかけられた問題について切れ味鋭く対応しているといったような話を聞いた覚えがある。世の中の大局的な動きは十分把握できていなくとも、社会的に次々と投げかけられる問題は多くあり、それを研究者の得意な分析手法を用いて解いているということではなかったかと思う。

2011年に西山卯三生誕100年記念シンポを開催したおり、小林秀樹さんから聞いた研究方法論の話も印象的であった。鈴木成文先生と西山先生は、問題解決学という点では多くの共通点をもっている。お二人の問題解決学は結論に意味があるのではなく、その方法論が「生活者や庶民の立場から生活の現場での矛盾を見出し、それを弁証法的に解決してゆく」点で共通しているというのである。小林さんは、この問題解決学とともに、真理探究型の研究があるとして、後者の研究において導き出される理論や結果は時代を超えて参照されると説明している。

松本さんの座頭市説と小林さんの問題解決学というとらえかたは、違っているようにみえるが、ある面では共通している。それはまず解決すべき課題があり、あるいはそれを見つけ出し、その解決方向を探る、というアプローチから得られる結果は実践的であり、そこでの提言の有効性はその時代状況に限定されたものであるということであろう。

住宅計画学をどのように体系化すればよいのか、体系化にあたっての基礎理論は何かという問題については、何度か考えたことがあるが、これまで自分を納得させるだけの結論を得ていない。これまで自らやってきたテーマを、住宅計画学として体系だてようと試みたことはなかったし、また

それはできないのではないかという漠然とした思いも持っている。『私の履歴書』のむすびにあたって、どのような方向でこの問題を考えてゆけばいいのかについてメモ書き程度のものを提示しておきたい。

まず住宅計画学の出発点についてである。西山先生の教えを受けた多くの研究者の出発点は、「住空間と住生活との矛盾（問題点）を発見・解明し、その解決策を提示する」ことであろう。その際、その研究課題が「何のために、誰のために役立つのか」という視点が常に厳しく問われることは共通の理解となっておりとして話を進めたい。

研究スタイルについて：

解明すべき矛盾（問題点）は、その時代や空間の広がりの中で数多く存在する。研究者は個人の関心をベースに、自らの研究課題を抽出してゆくことになる。この場合、全く個人的関心のみでテーマを選択できる研究者は少ない。多くの場合は所属している職場環境や研究グループ、あるいは自らの生活体験から影響を受けるものと思われる。

この多様な研究テーマを前にして、二通りの研究者のタイプがあるように思われる。そのひとつは同じ領域で同じテーマを粘り強く深めてゆくタイプである。別の一つは様々な領域に関わるテーマについて、時代や地域の要請に応じて柔軟に取り組んでゆくタイプである。先の問題解決学において、結果（の継続性）は重要ではないという指摘は、後者のような場合に当てはまるように思われる。しかしながら理想的には、この二つのタイプを融合し、それぞれの研究テーマを継続的に追求しつつ、研究領域を拡大してゆき、最終的にはそれらを体系化してゆくことであろう。

この理想的なタイプも含め三つのタイプに自らの研究スタイルをあてはめると、第一のタイプが最も近いかもしれない。民間賃貸住宅の経営分析という切り口に関わる時々のテーマについては、比較的粘り強くやってきた。しかしながら、この履歴書で紹介したように、研究領域としては大きな広がりはないものの、経営分析を離れ、そのときどきに要請される課題に対応して個別に対処してきており、第二のタイプの研究スタイルも併

用しているというのが実際のところであろう。

とはいえ、40年も研究を続けていると、当初は個別分散的にみえていたテーマでも、何年かの後には同じようなテーマを扱うことがある。その場合には、以前の蓄積をふまえて研究をさらに深めるという第一のタイプになってゆく。一見するとバラバラのように見えるが、後になって見ると、囲碁で布石をしたように、過去の研究が役にたつことがある。それでもなお理想的なタイプである研究の総合化・体系化には程遠い状況にあるというのが実感である。

研究方法について：

ところで、出発点として「住空間と住生活の矛盾（問題点）」に目を向けることからはじめたとしても、その研究方法はいくつかに分けることができる。

一つ目はその矛盾（問題点）が社会的にあまり知られていないような状況で、先行事例としてケーススタディや少数事例調査を通じて社会的に公表してゆくことである。それが少数事例であったり、一過性のものであるかどうかは、事例を蓄積してゆく過程で徐々に明らかになってゆく。この先行事例研究は、それがまだ一般化していないからといってけっして軽視すべきものではなく、重要な研究の一つである。ただし研究者としては、それが少数事例にとどまることなく、量的にも増大し、重要性がましてゆきつつあるのかどうかという点については、常に意識して研究する姿勢がなければ、一過性のマスコミ的な報告に留まるであろう。

二つ目はその矛盾（問題点）の広がりをも量的に確定するという研究である。世の中に知られている現象であっても、それがどのような範囲で生じている問題なのかを明らかにすることが重要である。先の少数事例の研究の中には、矛盾（問題点）をえぐり出すという以外に、社会的な先進事例を示すというタイプの研究があるが、それが先進例であるためには、それが大きなうねりとなって展開していることを示す検証的研究は不可欠である。それゆえ大量の統計データを用いて検証・確認するという作業は重

要な研究のプロセスとなる。往々にして先進事例を紹介するだけで終わってしまっている研究があるが、もし当初予測に反して増えてゆかないようであれば、その理由の分析をするなど、常に信頼性のある大量のデータによる検証を行う姿勢が求められる。

三つ目は過去や現在の現象から将来の予測をするという研究である。これは住宅にとどまらず、計画学を名乗るいずれの分野にも求められる重要な研究の領域となる。計画はできるだけ正確な予測をふまえて提言される必要があるからである。この段階では統計学や数学分野での理論や解析手法が大きな役割を果たし、住宅計画学の分野でも、それら統計学や数学的手法に長け、この予測分野で貢献している研究者は多い。しかしながらこの予測をするにあたって、現在の現象が生じている構造を把握しておかないと、単純な予測だけでは将来の動きを見誤ることがある。

そこで四つ目に、対象としている現象の矛盾（問題）点をときほぐし、分類・整理するとともに、それらの相互関連、因果関係などを分析してゆく研究が重要となる。この段階にいたると、他の学問分野で達成されている理論や仮説との接点が多くなる。住宅計画の分野では、ある普遍性（一般性）をもつ定義から出発して、演繹的に現象を説明できるという意味での基礎的な理論や概念にはこれまでほとんど出会うことはなかった。森本は担当している授業科目である「現代ハウジング」の中で、西山先生の「食寝分離論の成立過程」や「長屋建から共同建への変遷」などを、住宅計画学独自の重要な成果であると教えている。そこで用いられている住み方調査や動線分析は、住宅平面を分析するうえでの基本である。しかしながら戦後の住宅計画学が研究の対象を拡大してゆく中で、住宅平面分析はその一部でしかなくなっている。

住宅計画研究のある分野では、他の学問分野（経済学や社会学など）の応用分野の一つとして位置づけられるものがある。いわば住宅計画を対象とする経済学の一部門という展開の仕方である。森本の研究も経済学の分野で展開されている議論には大きな影響を受けている。しかしながら住宅

計画は経済学のうえに展開できる以外に、社会学や心理学あるいは地理学に関わる問題も多くかかえている。それらを住宅計画学として包括し、体系化できるのかどうかについては、今のところよくわからない。今後に残されている大きな検討課題でもある。これに関連して、やや古いものであるが、住宅総合研究所の機関誌『すまいろん』の論考で、森本の研究に対する考え方をもっともよく示しているものを再掲して『私の履歴書』を閉じたいと思う。

「住宅問題研究」と「価値判断」([2002 : ID226](#))

プロローグ

松本恭治先生（高崎健康福祉大学）から「僕がマンション問題という悪の道に入ったのは三宅醇先生（豊橋技術科学大学）に東京の問題住宅地見学にひっぱりまわされたからだよ」という述懐を聞いた記憶がある。筆者も大学院に進学してはじめて豊中市の庄内地域の木造賃貸住宅の密集地区に足を運んだ時の衝撃が鮮明に残っている。「お前の研究者としてのルーツはどこにあるのか？」とたずねられたとき、このような原体験にあると回答する人は、かなりいるのではないだろうか。今日において「住居は人権」という言葉が抵抗無く受け入れられるのも、このようなルーツがあるからではないかと考えている。

住宅計画や都市計画の研究にあたって、どのようなテーマを選択するかという段階では、このような原体験にもとづく個人的な価値判断が影響している。もしその個人的な価値判断が、当初は社会的にみて少数派であったとしても、研究等の実践を通して社会全体の価値判断の変更につながるとすると、これほど研究者冥利につきるものはない。しかしながら研究は動機だけでは進展しない。そのテーマを解決可能な問題として設定し、客観的な研究方法が存在してはじめて新たな研究の展開が可能となるからである。

ところで住宅政策は住宅計画研究の成果を還元すべき分野の一つであ

る。住宅政策に関わる議論は「解決を必要とする何らかの住宅問題が存在する」という認識がその出発点にある。たとえば「日本の住宅事情とりわけ借家水準は、先進諸国の中では低い」という現状認識をとりあげてみよう。この認識は我が国の住宅政策を議論するうえでかなり広く受け入れられており、国の住宅政策の出発点となっている。

これに対して「途上国の住宅事情と比較すると、決して日本の住宅事情は悪いわけではない」という主張がある。その現状認識に誤りはないと思われる。では、それにもとづいて「我が国の政策の中に住宅政策をとりいれる必要性はなくなっている」という主張がなされるとしよう。この「住宅政策不用論」を正面にすえて議論することは極めて難しい。住宅政策が必要か否かについては社会的な価値観が強く反映するからである。

幸いにも我が国を含む先進国のほとんどの国において、何らかの形で住宅政策が実施されている。そのことは「それぞれの国には固有の住宅問題があり、それに対する何らかの住宅政策は必要である」という社会的な合意が広く形成されているとみることができる。筆者もこのような社会的な価値観が形成されていることを前提としてこれまで住宅計画や住宅政策に関わる研究を進めてきた。

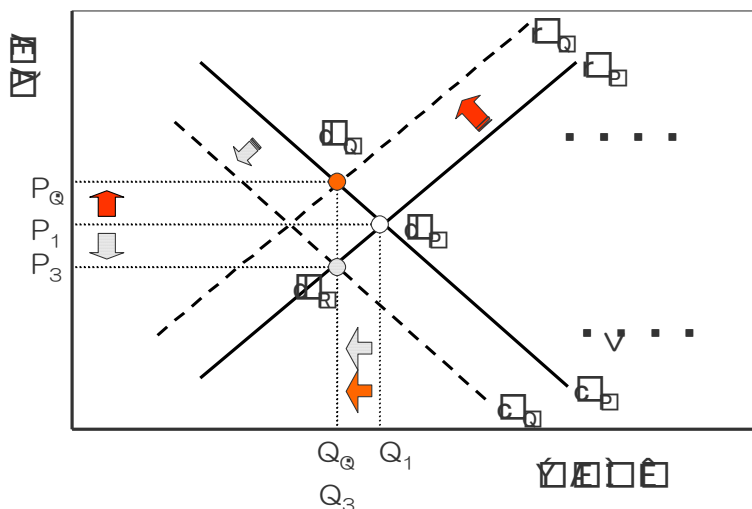
「借地借家法論争」

先に示した日本の借家水準の低さという住宅問題を考えてみよう。まず問題となるのは、「その現状認識が正しいかどうか」ということである。それを検証するには、我が国の持家と借家の水準を比較したり、他の先進国と比較すればよい。これまでの議論をみれば、「持家については他の先進国と肩をならべる段階になったかどうか」という点については論者によって意見が分かれるものの、「借家の水準は相対的に極めて低い」という現状認識については異論がだされていない。

そこで次に「なぜ日本の借家水準は低いのか？」という点が議論の焦点となる。建築学分野に属している筆者だけではなく、他の社会科学分野の専門家も参加した「借地借家論争」は、ここから出発している。論争の中

で借家水準の低さを説明する「仮説」は大きく2つに分かれた。図を用いて説明しよう。

この図はおなじみの需給曲線で、横軸には貸家の量を、縦軸には家賃がとられている。完全市場下での均衡点は E_1 にあり、その時の貸家の量は Q_1 家賃は P_1 である。これに対して何らかの供給制限があるとなると、供給曲線 S_1 は S_2 に上昇し、その結果として均衡点は E_2 に移動する。その時の貸家の量は Q_1 から Q_2 に減少し、家賃は P_1 から P_2 に上昇する。ここで仮定されている貸家の量は、住戸としての「等質性」が前提とされているため、貸家の戸数が減少するという意味である。借地借家法他による貸家の強い供給制限を主張する側は、このような経済学の教科書的な説明を行い、「ゆえに強い供給制限を取り払えば、貸家の供給量は増大し、家賃も低下する」との主張を行った。「定期借家制度」の導入による我が国の借家事情の改善が大いに期待されたのである。



これに対する筆者の仮説は、貸家に対する需要が減少することによっても、同じように貸家の供給量は減少するし、それに追従する供給の仕組み(「く

いづし経営型」が存在するというものであった。即ち図の D_1 の需要曲線が需要の減少によって D_2 に低下した場合、均衡点は E_3 となり、その時の家賃は P_1 から P_3 に低下し、貸家の供給量も Q_1 から Q_3 へと低下する。

(図では貸家の供給量の減少は Q_2 と同じ位置に Q_3 が描かれている。)

では同じ現象(この場合には借家供給量の減少)を説明しうる相対立する仮説の真偽はどのようにつけることができるのであろうか。それは検証(実証)の仕事である。筆者が「借地借家法論争」を「実証論争」と規定したのは、そのような理由からである。実証論争においては供給制限による家賃(単価)の上昇を検証しうるかどうかという点が焦点となった。異なった専門分野の間でまじわされた実証方法をめぐる議論がどのように展開されたのかについては森本(1998: 注 [ID205](#) 表紙のみ)をぜひご覧頂きたい。

ここで指摘しておきたい点は、問題認識が共有されている段階では、仮説(理論)ならびに検証(実証)のいずれの段階においても、きわめて「客観的」な議論として展開しうるものであり、そこに個人の価値観が入る余地はないということである。「研究における科学性」とは、本来このようなものであると多くの研究者は理解しており、筆者もその例外ではない。

「ミスマッチ持家論」

高齢化社会にあつて、多くの高齢者は持家に居住しており、世帯人員は小さくなってきている。そのため高齢者世帯の一人当たりの居住面積は大きなものが多い。高齢者世帯の住居を流動化させることにより、居住水準が低い世帯が住めるようにすれば、我が国の居住状況の全体的な改善につながる。住宅ストックの有効活用は地球環境的にも資源の無駄を排除することになる。このような考えかたは最近の住宅政策をめぐる議論の中で広く支持されているように見うけられる。

この考え方は先の借地借家法論争の中では、「ミスマッチ持家論」として登場している。

「定期借家権が導入された場合に、借家の新築がどの程度増えるかは、

その時の景気の局面を始めとしたさまざまな要因に依存する。しかし確実にいえることがある。それは、持家の転換による借家供給が、直ちにかなりな規模で起きるであろうということである。」

定期借家制度導入後、丸2年間が経過したが、残念ながらそのような持家が大量に定期借家として市場に出まわってきたという報告はない。しかしながら「ミスマッチ持家」という現状があるという前提で、様々な政策展開の可能性を追求している研究者ならびに住宅政策担当者は多い。森本（1998）は、「ミスマッチ」という現状認識そのものが正しいかどうかを「実証」することが必要であるとして、次のような反論（仮説）が成り立ちうることを指摘している。

- ① 高齢者は居住の継続性を大切にしており、住戸規模と世帯規模との対比だけでは、ミスマッチとはいえないのではないか。
- ② 高齢者の居住継続要求は耐久消費財などが多くなっているという物質的な側面からも生み出されており、高齢者の世帯人員と広さのギャップを単純に比較することは誤りではないか。
- ③ ローン支払い後の戸建持家の住居費は（固定資産税のみで、機会家賃などの概念を入れないとすれば）キャッシュフロー面から見て安いので、そこに継続居住するというのは合理的な判断ではないか。
- ④ 現在の家を賃して、その賃貸料の一部を新たに入る借家の家賃に当てるより、売却して借家に入るほうが有利となるのではないか。
- ⑤ 借家需要の圏域と、ミスマッチ持家と考えられる住宅の立地を比較すると、後者は必ずしも現在の借家需要圏に多くは存在していないのではないか。

「ミスマッチ持家」という現状認識は個人的価値観に強く影響される。それを前提としていきなり住宅政策の提言を行うことは極めて危険が多い。同様の問題は、「中古住宅の価値が市場で十分評価されていない」という現状認識に基づく「中古住宅市場整備論」の中にも存在するように思われる。

一般に住宅計画や都市計画の分野において実態調査の結果から政策（計画）的提言へといきなりジャンプすることがまま見られる。まず「ミスマッチ持家（この用語にすでに価値判断が入っている）」の存在量と立地特性、それが流動化せずに固定されている理由は何かという仮説の提示、さらに検証というオーソドックスな研究上の手続きをふんで、はじめて有効な政策として展開できるのではなかろうか。

「持家主義批判」

「借地借家法論争」は筆者の研究上の転機ともなった。戦後我が国において持家率が高まった要因をめぐる議論（「戦後持家率問題」）から得られた結論は、経済が成長するに伴い「持家化」が進展することは不思議ではないということであった。山田（1996）は「市場経済の発展という前提の下では、住宅市場が初期の賃貸中心の構造から次第に売買（その典型としての持家）へとシフトする傾向は歴史的に必然的である」として、経済学的な立場から極めて明確な結論を導き出している。

戦後における持家の増大は、借地借家法であれ、歴代政府の住宅政策であれ、制度的な歪みの中で現象した問題であると考えている住宅研究者はなお多い。しかしながら山田の結論は従来の住宅計画や都市計画にとっても大きな「パラダイムシフト」を強いるものである。

筆者流の表現で言えば、そのパラダイムシフトは大都市部において「集合住宅中心という短絡的都市住宅地像からの脱皮」につながると考えている。なぜなら持家化を前提とすれば、それは一戸建という住宅形式が「各個人にとって合理的な選択」となるからである。区分所有マンションという集合建形式の住宅タイプと比較すると、その優位性がよくわかる。戸建持家であれば、住宅の改築・増築や建替え・除却は自由である。その利用においても売却あるいは賃貸を好みに応じて選択することができる。住宅を所有することにより法律の枠内とはいえ「最大限の利用の自由度」が保証される。流行のように唱えられる「所有から利用」というスローガンはきわめて疑わしいのである。

ところが「ミニ開発」「ミニ戸建」をめぐる議論を例にあげるまでもなく、都市部における一戸建は従来の住宅計画や都市計画からみれば否定的な存在であった。住宅金融公庫の融資が昭和 57 年度より原則として 100 m²未満の戸建住宅には融資してこなかったのも、そのような社会的な価値観が形成されているからであろう。

しかしながら、最近の実証研究においては、近畿圏特に大阪市を中心とし、それに隣接する門真市、守口市、大東市、東大阪市などにおいて、戸建持家の 25%以上が3階建以上になってきている。それらの敷地規模の多くは 100 m²をきっている。しかもその数はなお増大傾向にあり、大都市で密度の高い住宅としての戸建住宅が支持されている地域が成立しているのである。

このような現状を素直に出発点とみなせば、従来の「集合住宅を中心とする都市型住宅地像」と併置しうる「一戸建持家を主な構成要素とする都市型住宅地像」を描き得るのではないかという大テーマが必然的に浮かび上がってくる。

このテーマは従来の社会的な価値観を前提として取り組むことは難しい。眼前に展開しているこれらの住宅の質は耐震面や耐火面を含め全体として極めて低い。個々の土地利用の変更は所有者にイニシアティブがあり偶発的である。空間的にも比較的短い寿命で更新される可能性が高い。これらの現状は強い介入によって「集合住宅を中心とする都市型住宅地へ転換すべき」という方向に目を向けさせる。道路等の大規模基盤整備、零細敷地の統合、非木造化、集合化・高層化・超高層化、共同建替、地域住民間の合意形成の重視などが主要な研究テーマとなる。

これに対して都市内の一戸建に着目すれば、単体としての住宅の安全性・居住性向上、容易なリフォームや建替、中層化、上空面利用、前面道路空間の活用、相隣レベルでの合意の重視など、これまでとは視点の異なった研究課題が数多く浮かび上がるのである。

エピローグ

近畿大学における10年以上の体験をふまえ、数年前よりようやくこの問題に取り組む気持ちになった。筆者の研究室ではこの新しい都市型住宅地像の核となる住宅の理念型を「まちなか一戸建」と呼んでいる。この理念型と現実の住宅とのギャップの中から問題を摘出し、ひとつずつ丁寧にその克服の可能性をさぐってゆこうというのである。そのひとつとして、本年6月に着工が予定されている「リサイクル型まちなか一戸建実大実験」がある。1区画当たり70㎡という小規模敷地上に、木造軸組構法を採用した3階建の実験住宅を2棟建設する。これから4年間にわたって、構造・環境性能だけではなく、バリアフリー化やリフォーム性能、さらには部材の取付・解体性能を高めてゆこうという目標を掲げている。住宅の寿命は、場合によっては30年程度のこともありうるという前提で、「基礎や躯体にもリサイクル性能をもたせる」というアプローチに本実験の斬新さがある。

「住宅の長寿命化」が社会的に重要なキーワードとなっている状況の中で「住宅の短寿命を前提としたリサイクル性」を求めることは現在の社会的な価値観とは相容れない。このテーマを是として研究に取り組む動機は個人的な価値観に強く依存する。パラダイムシフトにつながるような研究は、当初は少数派で、「個人的な価値観」に依存しているにすぎないとみなされていたものが、研究の成果や普及を通じて多くの人に承認され、社会的な価値観へと発展してゆくところにあるのではなかろうか。若い研究者が、自らのみずみずしい価値観を出発点に、旧来の枠を破ったテーマに着目し、「常識」を覆すような研究に取り組まれることを強く期待するものである。

あとがき

この小著の執筆がほぼ完了した 2012 年 11 月 6 日に巽和夫先生がお亡くなりになったという訃報がとどいた。本書を読んでいただければわかるように、森本が進めてきた研究の節目毎に、巽先生が組織された研究会があった。その研究会での議論や担当部分をまとめる過程で、常に原点に立ち戻って研究を考えてゆくという姿勢を身につけることができたように思う。

巽先生には退職記念講演にはぜひ出席していただきたいと考えていただけに、まことに残念というほかない。巽先生のご冥福を心よりお祈りするとともに、本書を巽和夫先生に捧げたいと思う。

(2012 年 11 月 15 日)

<参考資料>

森本の研究業績一覧（テーマ別）
住環境計画研究室の卒業研究・卒業設計一覧
CD版『私の履歴書』