

## 『現代日本ハウジング史（1914－2006）』を読む

151122 版 森本信明

住田昌二先生が 2015 年 9 月に『現代日本ハウジング史』という意欲的な大著を出版された。470 ページを超える著書である。タイトルにもあるように、わが国のハウジングの歴史を 1914 年から 2006 年にかけて、全 8 章にまとめて叙述したものである。

森本は 2013 年に近畿大学を退職した折、『私の履歴書』なる小著を作成し、その中で、自ら研究してきた領域の体系化は難しいのではないかという思いを述べている。これに対して住田先生は、わが国のハウジングを歴史的に鳥瞰するというスタイルで、これまでの自らの研究内容を含めて、総括的なまとめを提示されたのである。

森本は 1991 年 4 月に近畿大学に赴任したときに「現代ハウジング」と名付けた講義を開講した。退職するまで 22 年間を通して、同じ講義名のもとでハウジングに関わる様々な内容を取りあげてきた。そのため住田先生のこの本を手にしたとき、これがあれば、どれだけ講義づくりに参考になったかという思いを強く持った。

ところで森本は研究者の道を歩みだしてより、住田先生の研究からは節目ごとに強い影響を受けている。大学院時代に住田先生や広原先生が理論的な構築を試みていた「居住地階層論」の影響を受けて研究に取り組みだしたのが、そもそもの出発点である。その後、「住宅の地方性」研究会での議論や、「持家社会」の評価の問題、「西山卯三論」、「まちなか戸建」への着目などの折には、つねに住田先生の議論が参考になった。

本稿は、今回の著作が大変意欲的なものであることに敬意を表したうえで、基本的に議論したい点を整理して示したものである。なお執筆にあたっては、表題の書籍の他、住田先生が執筆された以下の書籍等を参考にするとともに、『現代日本ハウジング史』については本書とよび、住田先生他の敬称を略して執筆することを、前もってお断りしておきたい。

『マルチハウジング論－住宅政策の展開－』住田昌二、ミネルヴァ書房、2003.11

『西山卯三の住宅・都市論』「総論 西山住宅学論考」住田昌二、日本経済評論社、2007.5

『21 世紀のハウジング<居住政策>の構図』住田昌二、ドメス出版、2007.7

### 1・「まちなか居住」をめぐる論点

森本は 2009 年 3 月に「まちなか居住をめぐる論点」と題する覚え書きを作成している。西山文庫における研究会で「郊外居住」「都心居住」「まちなか居住」を対象にして 3 年間にわたって研究会を続けてきた最終年に執筆したものである。そのきっかけは、研究会最終年度の第 6 回研究会で、住田が「これまでの研究の総括として結論できることは、『まちなか居住』の拡大と『郊外居住』の没落である。」との総括を行ったからである。覚え書きでは青木仁と住田昌二の二人を取りあげ、当時のまちなか居住をめぐる論点を自分なりに整理している。

青木仁は最終年度の第 1 回研究会で報告を行っている。当時、青木は『なぜ日本の街はちくはぐなのか』（日本経済新聞社、2002）、『日本型魅惑都市をつくる』（日本経済新聞社、2004）、『日本型まちづくりへの転換』（学芸出版社、2007）という書籍を矢継ぎ早に世に問うていた。

住田昌二は『21 世紀のハウジング』（ドメス出版、2007）を出し、21 世紀の住まい・ま

ちづくりの構図（マルチハウジング）として、低層高密度でコンパクトな居住地づくり、参加型ハウジング、地域住宅政策システムの再生を提起していた。

いっぽう森本も『まちなか戸建—持家化社会のまちづくり—』（学芸出版社 2008）を出版したばかりであったため、三人の主張を整理して、今後議論しておいたほうがよい点を整理しておいたほうがよいと考えたからである。

覚え書きの中で住田と森本との間の論点としてあげた内容は次の3点であった。

① 持家化社会の将来をめぐって

→住田の持家化社会がゆらいでいるという見方や、良質借家ニーズの高まり予測は妥当か。

② 住宅生産技術の発展（社会の発展）という視点からみた論点

→超高層を最後のマスハウジングとみるだけでよいのか。大工・工務店と住宅産業の共生は可能か。

③ まちなか居住におけるまちなみ形成とその誘導をどのように展望しうるか。

→「地区計画」から「街区計画」へ、メニュー方式から住民合意方式へ、新しい街区づくり、などの提言は妥当か。

このような問題意識があったため、今回の『現代ハウジング史』において、これらの論点がどのように発展させられているかは最大の関心であった。そのため本書を読むにあたっては、終章である「ハウジング・システムの行方」から目を通して見ている。結論を先に述べると、終章においてマルチハウジングの方向性は十分に示されていない。終章で指摘されているのは次の3点である。

① フローからストックへの切り替えと、所有形態の中和化・多様化

② 「少品種大量生産」から「多品種少量生産」

③ 「国・都道府県」中心から「市町村」中心に計画性を確保し運営

終章に大きなウェイトがおかれていない理由は、**本書**はわが国のハウジングの「歴史」を叙述することが主目的であり、「将来」を展望し、将来像を体系的に提言するものではないからである。（とはいえ、随所にマルチハウジングの芽になる動きは取り扱われている。）

これに関連しては、**本書**が2015年に発行されたにもかかわらず、1914年～2006年というように、出版年よりも時代の区切りを10年程度前に設定していることが注目される。住田は序章で各章の簡単な紹介を行っているが、そこで8章については、「1990年代初頭における住宅バブルの発生の中、マスハウジング・システムが瓦解したことで、住宅政策の『55年体制』は2005年を持って幕を下すに至った過程を追跡している。」(p10)と書いている。2006年2月に住生活基本法が公布され、それまでの8期にわたる5か年計画の基礎となる住宅建設計画法は廃止されたのである。ここからも分かるように、本書はマスハウジング・システムの生成から終焉までを描くという目的があり、戦後の住宅建設計画法の廃止がその終焉として位置づけられていることは明確である。

そこで住田のマルチハウジング論の展開を知るには、『21世紀のハウジング』という2007年に出版された小著にも目を通す必要がある。その「あとがき」で、2003年に出版した『マルチハウジング論』で、マスハウジングからマルチハウジングへの展開を示唆したものの、「具体的な展開については、今後の課題として残したことで、このたびの出版は、それに応えたものである。」(p213)と書いているからである。そこで展開されているいくつかの内容については、本稿「7・各論」で検討することにし、以下では住田のマルチハウジング

に対する基本視覚をまずみておくことにしよう。

## 2・「マルチハウジング」の概念

本書の終章には次のような表が掲載されている。この表ではマスハウジングとマルチハウジングの基本的枠組みについての対比がなされている。(p419)

表終-1 ハウジング・システムの対概念

パラダイム		マスハウジング	マルチハウジング
社会システム	時代思潮	モダニズム	ポスト・モダニズム
	社会構造	工業化社会	ポスト工業化社会
	産業形態	重化学工業中心	情報・サービス産業中心
	行政機能	国・都道府県中心	市町村中心
	人口構造	人口ボーナス	人口オーナス
	家族形態	核家族化	少子高齢化・単身化
	ハウジング・システム	住宅市場	フロー市場
住宅供給方式		少品種・大量生産	多品種・少量生産
住宅供給原理		機能・規格化	サービス・多様化
住宅建設態様		速く・多く	ゆっくりと・少しずつ
対象地域		郊外	まちなか
居住地像		中・高層—低密	低層—高密
居住地単位		超・住区	街区（向こう3軒両隣）
居住地構造		ツリー型*	セミ・ラティス型*
交通手段		クルマ中心	マストラ中心

(資料) \*印は Alexander, C. (1965) "A city is not a tree," *Architectural Forum*, Vol. 122, No. 1-2, そのほかは筆者作成。

この表で掲げられているマルチハウジングの概念は、すでに『21世紀のハウジング』で基本的に示されていたものである。同書の3章で21世紀の社会ならびに住宅需給構造の変化を整理したのち、4章で21世紀の住まい・まちづくりの系譜が示される。そこでは、まず歴史から学ぶこととして、大阪の町屋システムがとりあげられる。そこで抽出されているのは、両側町、表構え、裸貸システム、町運営ルールなどの歴史的キーワードである。それと同時に「ハウジング・システム」を構成する枠組みが示される。それは<ハコづくりシステム><まちづくりシステム><サービスシステム>という3つのサブシステムである。それぞれのサブシステムでは次のような視点が示される。

- ① <ハコづくりシステム>として、低層高密でコンパクトな居住地づくり、まちなか住宅の評価、木造住宅の擁護、集合住宅では南面平行配置からの転換と中層原則、参加型ハウジング
- ② <まちづくりシステム>として、アーバンビレジやニューアーバニズムの動きへの注目、地区計画から街区計画、メニュー方式から住民合意方式、団地再生におけるまち

なか住宅導入やソーシャルミックス

- ③ <サービスシステム>として、社会住宅システム（非営利・中低層向けのアフォーダビリティ、地域へ開かれる）、福祉のハウジング

ここで示された視点のうち、低層高密の住宅地や、「まちなか」あるいは「まちなか住宅」への着目は、森本・青木らの主張と相通じるところがあり、先にみた覚え書きでの論点整理となったのである。

しかしながらこの『21世紀のハウジング』においても、マルチハウジングの方向性を明確に示すことができたわけではない。そのため本書終章の「3 マルチハウジングへの道」では次のような言葉で結ばれているのである。

「では、どこから、どうはじめるのか。このアポリアを解くには奇策はない。ごく地道に、<一隅を照らす>ころから、はじめることだ。「一隅」とはどこにあるか？それは、足元のコミュニティ<住区>にある。」(p420)

コミュニティについては、本稿「7・各論」における「参加と共生への展望とは」で若干ふれる。とはいえ 2007年に『21世紀のハウジング』を執筆しているにもかかわらず、2015年に執筆された本書においても、マルチハウジングの展開についてはなお十分な展望を示しえていないように思われる。

### 3・「ハウジング」の概念

本書の一番の特徴は、「マスハウジング」の生成から瓦解の過程を描くことにある。それは十分に達成できているであろうか。そのためにはまず「ハウジング」の概念から検討を進める必要がある。

冒頭に述べたとおり、筆者は「現代ハウジング」という講義をおこなってきたが、その講義名を採用した理由は、「ハウジング」には、従来の住宅計画を超える、幅広い内容が含まれるからである。「ハウジング」という概念を十分に吟味し、それを受け入れたうえで、使用したわけではない。

この「ハウジング」という用語が、わが国の研究分野で一般的に用いられたのは、1980年代中頃であろうと思われる<sup>(1)</sup>。1985年には『新建築学体系 14 ハウジング』（彰国社）が出版される。住田はその中心メンバーの一人であった。その翌年には異研究室が『現代ハウジング』を出版している。この『現代ハウジング』で「ハウジング論の形成と課題」と題する巻頭論文を異は執筆している。その中で、イギリスでは1885年にハウジングという用語が使われたのに対し、わが国では専門用語としてはまだ十分定着して市民権を得ているとは言い難いと述べている。また異はハウジングには①住宅を供給する。②住まう。という2つの内容が含まれているとも指摘している。この指摘は本書(p3)においてハウジング概念の成り立ちを説明している内容と一致しており、新建築学体系に参加したメンバーに共通した概念であったことがうかがえる。

異はこのハウジングの概念を、その総合性ととも、実践面では従来の住宅問題研究からの展開が必要であったことを次のように述べている。

「(前段で住宅問題研究の果たしてきた役割を評価しつつ)、しかしながら、今日の住宅問題の研究は、特に居住空間を研究対象とする建築学や住居学の立場からは、実態分析と理論化、それに基づく住宅政策批判だけでは、十分に研究の機能や役割を果たしていると

はいいがたい。住宅・住環境を改善し、住生活を活性化していくための目標を明らかにし、計画的・技術的手段の提案を志向するものでなければならない。」(p7)

この叙述の背景には、当時の日本建築学会「建築経済委員会」の中で主に議論されていた住宅問題に関連する研究分野を、ハウジング委員会としてまとめることにより、より幅広く結集してゆく必要性があるという問題意識があったのではないかと推察される<sup>(2)</sup>。しかしながら戦前の西山等の研究は、計画的・技術的手段の提案を強く志向していたことは明らかであり、なぜ戦後において、異が指摘するような委員会活動へと変質したのかは興味深い点である<sup>(3)</sup>。

とはいえ、ここで大事なことは、戦後の住宅問題研究の枠を超えた分野にまでハウジング研究の総合性を展望しているところで、異は次のような多彩なハウジング論の課題を掲げている。

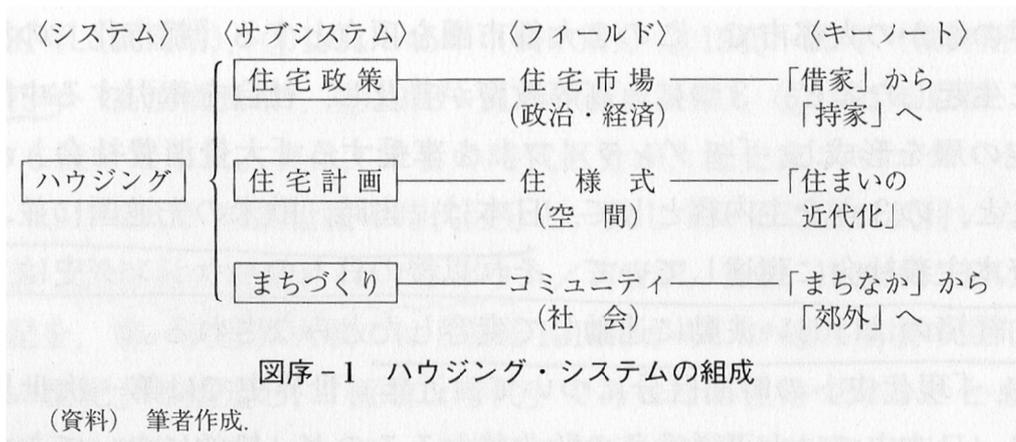
- ① ハウジング・システムの検討
- ② 住宅政策の新しい展開・戦後体制からの脱皮、公民の新しい関係
- ③ わが国の住居様式の将来像・都市住宅の洋風化と農漁村住宅での続き間の復活
- ④ 高齢化社会へのハウジングの対応
- ⑤ 都市居住構造の解明
- ⑥ 都市型集合住宅の開発
- ⑦ 集合住宅の所有・利用・管理の在り方
- ⑧ 地域型ハウジングへのアプローチ
- ⑨ ハウジングにおける費用負担の適正化
- ⑩ ハウジングの国際比較と研究協力

森本は『現代ハウジング』の執筆者のひとりとして参加しているが、その表題は「インドネシアにおける居住者主導のハウジング」としている。この当時、ハウジングという用語を用いることにより、住宅に関わる幅広い研究内容を含めることができるという総合性を評価していたことがよくわかる。

ちなみに『現代ハウジング』では約 30 編の論文が収録されているが、ハウジングというキーワードを論文タイトルに入れているものは 2 つにすぎない。また 1993 年には『現代社会とハウジング』という書名で異研究室から出版がなされている。そこに収録されている約 40 本の論文をみても、そのタイトルに「ハウジング」というキーワードを用いているものは、わずかに 1 本のみである。

ここでわかることは、わが国の研究分野で用いられた「ハウジング」概念は、住宅に関連する様々な分野を含みうる総合性をもった用語として使われはじめたということである。執筆者達は自らの研究が「ハウジング」として包括されることに違和感はなかったものの、それぞれの研究はこれまでの専門用語を用いるほうがわかりやすく、研究の相互関連について十分詰められたうえで使われているものではなかったと考えられるのである。

では本書において、ハウジングの概念を、住田はどのように整理して使っているのだろうか。住田は序章において「ハウジング・システム」の組成というタイトルのもとに、「ハウジング」を次のようなサブシステムに分けている(p4)。



この三つのサブシステムが本書の骨格となっている。各章各節の内容は、これら三つのサブシステムのうち、どこに焦点を当てて記述されているのかが明瞭である。しかしながら本書ではハウジングという用語が単独で用いられるケースは少なく、むしろマスのハウジングという用語がたびたび登場する。

では住田はマスのハウジングという概念を、どのように用いているのであろうか。本稿を執筆するにあたって、住田がマスのハウジングという用語をどのように定義しながら執筆しているのかを中心にメモを作成した。かなり多くの部分でマスのハウジングという語が用いられているが、その主なものをあげると、以下ようになる。

「住宅対策要綱(注:1940年11月)の意味するところは、国家が住宅の直接供給に踏み込み、当時において考え得るあらゆる住宅供給機構を総動員し、戦後の住宅政策に継続されるマスのハウジング体制の原型が作られた点である。」(p127)

「1941年の住宅営団の設立をきっかけとして、本格的なマスのハウジング・システムが生成されていったとみなされる。このシステム作りを先導したのが、当時営団研究部に在籍した西山卯三を核とする革新的建築官僚・技術者たちであった。」(p139・住田 2007)

「西山が構築したハウジング思想は、1955年に設立された住宅公団に受け継がれ、公営住宅と公庫住宅金融、公団住宅を3本柱とする、住宅政策の55年体制の理論的支柱となり、高度成長期のマスのハウジング・システムの開花に大きく貢献したのであった。」(p139)

「住宅政策の『55年体制』が政策の基底に置いたのは、上述したように『階層対応』の供給政策であるが、政策の目標はひじょうに明瞭で、住宅の〈大量供給〉にあった。この目標を達成するため、住宅生産供給に関わる諸力を結集してつくりだされたのが、マスのハウジング・システムである。」(P228)

「わが国の都市化が本格化した1960年代に、まず公共セクターが、〈賃貸住宅〉の大量供給という、マスのハウジング・システムをつくりだし、このシステムが、80年代になると民間セクターに受け継がれ、『住宅産業』を通じて〈持家〉の大量供給システムを展開するという形となって具現した。」(p324)

「マスのハウジングによる住宅地づくりは、単純化していえば、①公・民の供給主体によって、②新たな宅地造成地に、③一定のインフラ整備を行ったうえ、④集団的に住宅を供給する、プロセスと規定される。」(p328)

「とくに戦中期と高度成長期の二度にわたる、マスのハウジング・システムの国家的立ち上

げは、ともに不可避であり、そのこと自体は当を得たものであった。しかし、『持家社会』への一直線的な市場の志向に対する軌道修正がうまく機能せず、システムは自壊の状況に追い込まれたのであった。」(p415)

ここで引用したように、住田はマスハウジングという概念を、戦前から戦後（本書では1914年～2006年）を通じてのハウジングの主要側面として、この期間のわが国のハウジング史を特徴づける用語として使用していることがわかる。

とはいえ引用した文章からもわかるように、住田のマスハウジング概念は、広い意味での住宅（供給）政策と強い関連をもっていることがわかる。しかしながら住宅政策において、その前提（政策の出発点）とされる住宅・住宅地の実態・変化・発展については、十分に位置付けられていないように思われる。

その典型が、零細建売からスプロール現象を伴ったミニ開発、ミニ戸建へとつながる都市部での持家系の流れであり、また木賃アパートにつづく、非木造化やワンルーム化、など貸家系の流れである。これらはいずれも住宅政策の網からこぼれておちたものである。むしろこれらの問題を解決するために、住宅政策が立案され、推進されたといっても過言ではない。そのため、わが国の住宅や住宅地の歴史を語る場合、住宅政策の脇に置かれてきた部分にも幅広く目を向ける必要がある、そこに大きなハウジング領域が残されているように思われる。

逆にマスハウジングを住宅（供給）政策と強いつながりをもった概念として把握すると、本書では叙述対象からむしろ外しておいたほうがよいものもある。例えば住田が整理したハウジングの3つのサブシステムのうち、住宅計画・住様式として区分したものの一部がそれである。本書の章建てに沿って記せば、第2章4節の「中流住宅」をめぐる住宅改革、第2章5節の郊外住宅地の展開、第5章3節のモダンリビングとLDK型住宅の形成過程、第7章4節の住宅と住文化の地方性、などがそれにあたる。これらはハウジング研究としては重要な分野であるが、住宅（供給）政策の中には十分に取り込まれてこなかった分野である。

21世紀の住宅行政を中心としたハウジングを考えるうえでは、マスハウジングとして展開された広義の住宅政策の流れと、その枠外で進展した民間住宅市場における独自のハウジングの流れを押さえることこそが重要ではないかと思われるのである。

#### 4・「住宅研究」と「住宅政策」

本書はマスハウジングという切り口をもとに、主に時代区分ごとに章が組まれていることは先にみたとおりである。およそ歴史を叙述する限り、時代区分をどのようにするのかという点は重要であるが、ここではその時代区分の問題には立ち入らず、それぞれの時代をどのように叙述すればよいのかという視点で見てもよい。

現代日本ハウジング史というタイトルをつけたということは、歴史を包括的に論ずるのではなく、ハウジングに焦点をあてた歴史を叙述するということである。そのため、各時代のハウジングをとりまく社会・経済状況がまず押さえられ、それがその時代のハウジングにどのように反映したのかという視点を採用するのは当然である。本書の各章もまずその時代状況を描きだし、その後ハウジング史を論じている。巻末（p421～p444）には現代ハウジング史年表がつけられている。その内容が「一般事項」と「ハウジング関連事

項」と二列に分けて整理されていることから、そのような方法が採用されていることがよくわかる<sup>(4)</sup>。

ところでハウジング史を叙述するうえで、もうひとつ重要な視点があるように思われる。それは「住宅研究」と「住宅政策」を大きく区分して歴史を叙述する必要である。マスハウジングの概念は、「住宅政策」と強い結びつきをもっている。これに対して「住宅研究」にはこの「住宅政策」に結びつかないものも多く含まれている。そのため、ハウジングの歴史を語るうえで、それと並行する「住宅研究」に関する理論や提言が、どのようなプロセスで「住宅政策」の具体化へとつながったのかを論証しておく必要がある<sup>(5)</sup>。ここで「住宅研究」と「住宅政策」について明確な線引きをすることは難しいが、少し具体的に見ておこう。

- ① 住宅研究での実態や理論：関係論文集や雑誌などに投稿されたもの
- ② 住宅研究での提言：建築・住宅関連などの出版物や雑誌に掲載されたもの
- ③ 住宅政策の各種計画や答申：自治体や国など何等かの公的な性格をもつ
- ④ 住宅政策の実験やモデル事業：公的な関与のもとでの実験プロジェクト
- ⑤ 住宅政策の法制度化や要綱化・条例化：計画・事業のオーソライズ
- ⑥ 住宅政策の検証：住宅政策の検証の意味をもち、住宅研究としても行われる。

ここではとりあえず、①②を住宅研究とし、③④⑤を住宅政策としておこう。森本は「住宅研究」から「住宅政策」への繋がりを十分に意識しておくことが、ハウジングの歴史を叙述するうえで重要ではないかと考えている。

たとえば、西山卯三の研究業績とマスハウジングの展開の関わりをとりあげてみよう。西山の食寝分離論が、戦後における鈴木成文等の「51C型」の提言につながり、戦後の公団、公営におけるDK型展開の基礎となったという見解は、「住宅研究」と「住宅政策」とのつながりの深さを見事に示している。特に51C型の提案にあたって、鈴木等が西山の食寝分離論を学習したことは、折に触れて語られており、研究成果の継承・発展から住宅政策として具体化された事例という面では定説となっている。

しかしながら、1946年に『新建築』誌上で発表された西山の「新日本の住宅建設」のもつ先進性が、その後続くマスハウジングの基礎となったという見解は、②の研究として整理した提言段階から、③以降の「住宅政策」へとつながってゆくという論証が十分なされたいうえでの主張であろうか。

住田は、西山が『新建築』示した10の原則にマスハウジングのルーツを読み取り、「型計画」「近隣住区」「生活圏段階構成」よりなる三位一体の理論をその特徴としてあげている。これらは森本の分類にしたがえば住宅研究の②にあたる。しかしながら西山の10原則が、その後展開された団地・ニュータウンの供給に、どれほど影響を与えたのかということについて、そのつながりは十分説明できていないように思われる。なぜなら戦後に西山は大学に戻っており、『新建築』での提言が影響を与えたと主張するためには、それを読んだ行政官や専門家の存在が確認され、その人たちが公団などの事業を遂行するにあたって、西山のマスハウジングの考え方に影響を受けて展開していったことを示す必要があると思われるのである。歴史研究とは、そのような関わりを実証的に跡付けることにありと考えられる。

さらに住宅研究の段階において重要な点がある。それは③以降の住宅政策に結びついて

いるものであるとはいえ、それが各種計画や答申にとどまっている場合があり、実験的な試みに進んだとしても、それが住宅政策として根付くかどうかという検証が不可欠であるということである。住田は「参加と共生のハウジング」をマルチハウジングの重要なキーワードと考えているが、特にコーポラティブへの思いは深い。コーポラティブの問題については、本稿「7・各論」の中で簡単にとりあげるが、その分化形態である「つくば方式」をみてみよう。

「つくば方式」はよく知られているように、建築研究所時代に小林秀樹（現千葉大教授）が中心となって開発した「スケルトン・定期借地方式」である。SI方式、定期借地権、コーポラティブを組み合わせ、前期30年は定期借地上の建物を所有し、後期30年ではスケルトン部分は地主から賃借する仕組みで、地主・居住者双方の不安や負担を軽減しようとするものである。この方式が注目されるのは、研究的な提言から、モデル事業を経て、現在では1998年に「スケルトン定借センター」という支援センターを設立するまでになっており、住宅政策として着実に具体化され、展開してきているからである。

問題はその実績の評価である。センターのホームページでは、関東10例（最新は2006年3月）、関西5例（最新は2012年11月）が紹介され、進行中（2015年10月時点）のプロジェクトはない。実績から見ると、「つくば方式」はほとんど市場では受け入れられていないと判断することができる。住宅政策の効果を評価するうえで、ある程度の量的な達成は不可欠である。その点からすれば、「つくば方式」はなぜ市場で受け入れられないのかという検証時期に入っていると考えられるのである。

マルチハウジングが多様な住宅供給システムの「特殊解」に期待しているとはいえ、それが将来的には量的に一定の割合を占めるとの展望がなければ、単なるモデル事業であったという評価にしかならない。「賃貸型コーポラティブ」や「コレクティブ」にも同じ指摘が当てはまるのではなかろうか。

これら2つの事例は、ハウジング史の叙述において、「住宅研究」レベルと、「住宅政策」さらに「住宅政策の検証」のレベルとは区別して扱う必要があることを示している。特に「住宅政策」を扱う場合には、その量的側面での検証が重要である。先に住宅政策からみれおちている民間市場が、わが国においては無視できないほどの量として存在していることを指摘した。住宅研究分野では、住宅政策では批判的な対象とされ、研究面でもあまりとりあげられてこなかったが量的には無視できない分野が存在している。それらに注目することが、次の時代のハウジングへの展望につながるのではないと思われるのである。

## 5・「社会発展」と「多様化」

住田は本書において「科学技術の発展に裏付けられた進歩主義史観が時代意識となり、『成長』思考の絶対視に立った、『機能主義』のデザイン方法論が普及していった。」(p6)と書いている。巻末の「事項索引」でも「進歩主義史観」はキーワードの一つとして掲載されている。ただし本書では、この箇所以外には用いられていないようである。

森本はこれまでの研究活動の中で、「多様化」論をどのように位置付けるべきかという点に苦闘してきた。というのは進歩主義史観には、社会の発展方向がある程度決まっており、国や社会によって差異はあるものの、一定の発展方向に沿って進んでいくという見方が含まれていると考えていたからである。住宅研究において、先進国に学んだり、あるいは先

進事例に着目したりするという事は、そのような暗黙の前提があるからであろう。

ところが「多様化」論は、国や社会の歴史・事象は多様性に富んでいることに着目する。誤解をおそれずに言えば、多様な事象を、特定の発展方向が唯一であるという視点から評価・分析するのではなく、その多様性をそのまま受け入れようという主張であるといえよう。住田のマスハウジングからマルチハウジングへという見解は、「進歩主義史観」から「多様化」論への転換をベースとして生まれているのではないかと思われる。

実は住田の「進歩主義史観をもとにした機能主義」がマスハウジングに与えた影響という視点は、本書ではじめて示されたものではない。『マルチハウジング論』（2003）の第11章において、住田は1950年代から1960年代にかけて全面開花した「マスハウジング理論」に対し、「その当時の都市・建築理論の思想的淵源をなすものは、進歩主義史観の申し子としての機能主義であった。」（p207）と述べている<sup>(6)</sup>。そのルーツを歴史的にみたととき、第一次世界大戦後のヨーロッパにおいて進歩主義史観が時代意識となり、機能主義の発想が定着したこと、大戦間から戦後のかけての都市建築思潮の根底には、「成長」の含意があったこと、わが国では丹下健三の「東京計画1960」や西山卯三の「京都計画」などは機能主義に呪縛され、「当時のハウジングや居住地計画についての理論展開は、進歩主義史観、機能主義志向一色に彩られていた。」（p213）と書くのである。

『21世紀のハウジング』（2007）や『西山卯三の住宅・都市論』（2007）の総論である「西山住宅学論考」にも、進歩主義史観が機能主義を支えたという見解は一貫している。同時に興味深いのは、『西山卯三の住宅・都市論』にみる次のくだりである。

「筆者は、自分が取り組んでいるコーポラティブ・ハウジングの評価が聴きたくて、それをどう見ているか感想を求めたことがある。その取り組みは評価するが、住宅政策としては『特殊解』だというのが西山の答えであったことをはっきり記憶している。」（p48）

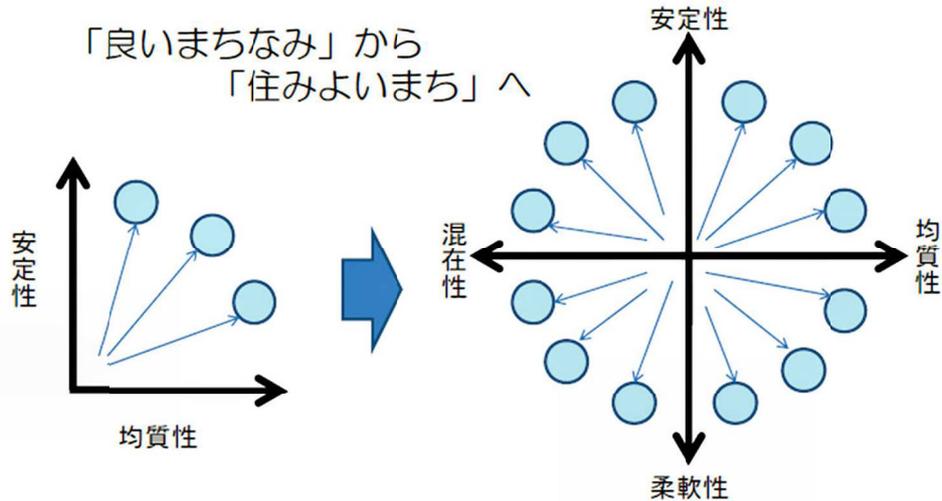
これをもとに、みずからの住宅政策研究が、「住宅ストック論」「特殊解の連発」「需要者の論理」へと大きく転換してきたことを書いている。ここでの住田による「特殊解の連発」という発想が、マルチハウジングの主張と呼応しており、また「多様化」論をその背景にもっていることは容易に想像がつくのである。

ところで、森本は1991年に『住宅生産技術の発展と注文住宅生産様式の変貌』を執筆してより、社会発展については技術発展を基礎として把握するという研究姿勢を採用している。大工・工務店組織を対象として、その住宅生産技術や住宅生産組織の変化を考えるうえで、技術の発展をその基礎におくという視点は比較的理解しやすい。この技術進歩の本質が生産性の向上であることからすれば、いまもなお進歩主義史観にたっているということになる。

しかしながら技術論から学んだことは、ハウジングに関わる生産性向上技術の適用により、生産の仕方や組織は大きく変わっていくのであるが、それだけではなく、古い技術（注：ここでは個別の労働手段）については、一路消滅に向かうのではなく、技術の適材適所という特性から、たとえシェアが低下しても、しぶとく生き残るものがあるということである。すなわち「技術」発展は、その中に「多様化」を含みつつ社会が進歩していくという見方である。

森本が「多様性」の問題を考える領域は、当時はまだこの住宅生産分野の範囲内でとどまっていた。その後、「まちなか戸建」と「まちなみ」の関連を検討するにあたって、この

「多様化」論をより展開してゆく必要に迫られた。それは従来の「よいまちなみ」を軸とした居住地の発展という概念を、「すみよさ」を基軸とした、より多様な居住地の発展という方向に舵を切り替える必要性を感じたからである。図は現在の到達点を示したものである。



この図には、社会の発展と多様性をどのように統一的に把握してゆくのかという考え方が込められている。住田の「特殊解」の連発という概念に近い。違いがあるとすれば、この図には、それぞれの発展方向は十分に検証される必要があるとの思いを込めていることである。即ち、特殊解の中には、社会に強い影響をあたえず、場合によっては消滅してゆくものがある。その見極め（検証）をしたうえで、特殊解（多様性）を社会の発展概念と結合するという視点が重要ではないかと考えている。

## 6・「計画主義」と「市場主義」のはざま

本書の骨格について、住田と森本の見解と対置しながらみてきたが、これまでの検討結果は、次のようにまとめることができるであろう。

- ① マスハウジングを、包括的な意味をもつハウジングと同じ領域をカバーするものとして歴史を叙述すると、「住様式」や場合によっては「まちづくり」分野で、その関連性が十分にみえないことになるのではないか。
- ② そこでマスハウジングやマルチハウジングの概念は、住田が整理したハウジングの3つの柱のうち「住宅（供給）政策」に強く関わる概念として位置づけ、この広義の「住宅政策」と「住宅（政策）研究」との関連を明確にして歴史を叙述したほうが、わかりやすくなるのではないか。
- ③ マスハウジングからマルチハウジングへのパラダイム変換という見方は、必ずしも妥当ではないのではないか。 マスハウジングを、計画的対応が必要であり、計画領域の拡大が、社会の進歩に結びつく思想・政策であるという側面に注目すると、それはいわば、「計画（優先）主義」とでもいえる思想・政策である。それに対置される概念は、市場にまかせておけば基本的にはうまく調整されるという「市場（放任）主義」とで

もいえるものである。この2つの対立軸こそが、世界的にみても、またわが国の1980年代からの動きをみても、わが国の住宅政策に対して大きな変革をせまってきた思想ではなからうか。

この③については、本稿の総論部分の締めくくりとして、もう少し詳しく説明しておく必要がある。森本はかつて「図」と「地」という形で、わが国のまちのありようを見ようとしたことがある。ここで「図」とは団地・ニュータウン、大規模民間開発地、超高層住宅地など、戦後において政策的・計画的に開発された住宅地を指している。これら「図」の部分は、自然発生的・無秩序に開発されてきた「地」の部分を克服することを課題として政策的・計画的に進められてきたものである。この「図」にあたる部分が、住田の「マッシュハウジング」で主にとりあげられている住宅地に対応している。

森本が注目しているのは、「地」の部分である。研究的には「密集市街地」「細街路」「零細建売」「ミニ開発」などとしてとりあげられてきた。これまでは問題が多い住宅地とされ、克服すべき対象としてとりあげられてきたことが多かった。これら非計画的な市街地は、これまでの研究でとりあげられてきた以上に広範に形成されてきている。

森本は自然発生的に進められてきた住宅の集積地や、耕地整理や区画整理が行われた後に成長してきた市街地も含めて「一般市街地」と呼んでいる。これらの「一般市街地」は、交通や買い物、公共施設などを与件（将来的な変化を含め）として、原則として居住者や土地所有者あるいは業者が、市場メカニズムのもとで形成してきたものである。森本はこの広範に形成されてきた「一般市街地」の発展の中に、人々の志向が示されているのではないかという視点で、『まちなか戸建』（2008）の執筆を行った。市場において人々が選択した結果に、重要なまちのあり方が示されているのではないかという視点である。ここでは、いわば「市場主義」の立場にウェイトをおいている。

ところで、「市場主義」の立場でも、一般的には公的な関与（計画的対応）が必要になることは認めている。昨今のセーフティネット論などは、その最たるものである。その場合の公的関与のきっかけは、「市場の失敗」を根拠とすることが多い。実は森本もかなり以前から、住宅問題分野では「市場の失敗」を実証することが、住宅政策の各分野で公的関与を行う場合の重要な根拠となりうるという立場をとってきた。

この立場は、基本的には問題が生じてから出発する立場である。市場が失敗しているという現実から出発しており、建築や住宅分野を考えると、社会問題化してはじめてその対応策が具体化するケースが多いことも、それを示している。エレベーターの安全問題やレンタルビデオ店や福祉施設の防火問題、あるいは最近の基礎杭の長さ不足の問題などをみれば明らかである。ここには「計画主義（予測や予見を前提とする）」の入る余地はなく、問題が発生するごとに対応するしかないという、いわば「場当たりの」な立場といえなくもない。

しかしながら市場の失敗を前もって予測したうえで対処方針を決める、すなわち計画的提言をするということも重要である。とりわけ研究・政策などに携わっている専門家には、その役割が期待されている。高齢化社会の進展や不安定就労者の増大に伴う、住宅・まちづくりへの影響を予測し、それに対して計画的提言を行うことは重要である。しかしながら、「市場主義」に立つ一部の人は、このような計画性や予見性に対してさえ疑問を投げかけている。それに反論するために、現在は少数事例にとどまっているが、いずれ大きな問

題になっていくであろうことを、論理的・実証的に明確にしていく作業が必要となる。

それ以上に難しい問題は、「のぞましい」とか「よいもの」に向けての「計画的」な対応が可能かどうかという問題である。先の図で示した「まちなみ形成」に対する森本の到達点は、社会の進歩は一定方向ではなく多様であるということである。そうすると、これまで「まちを美しくする」という方向が唯一のものであったことが、「まちの住まいよさ」「まちのにぎやかさ」などの方向もまた重要な発展方向であるということになる。

社会の発展が一方であり、それに向けた努力を支援するということは社会的合意が得やすい。しかしながら、さまざまな発展方向がある場合に、どのような計画的対応（公的支援を含む）が可能かという問題を解くことは、きわめて難しい。冒頭に引用した森本の覚え書き「まちなか居住をめぐる論点」では、このむずかしさを次のように書いている。

「森本の『まちなか戸建』では、個別更新を前提としたまちなか居住では、まちなみ形成が最も難しい問題であるということから、第四編を「まちなか戸建とまちなみ形成」という問題にあてている。そこでは、まちなみ形成は個々の敷地利用における『外部不経済』を制御し、『外部経済』を誘発してゆくことにあるという視点をとっている。高さ規制の重要性は外部不経済の抑制からのアプローチであり、そのための低中層住宅地像の確立による高さ規制の導入を主張している。いっぽう外部経済を誘発する仕組みは、自助の努力を支援することからであるという立場は青木に近い。

歴史的なまちなみ形成の合意にあたっては、一定の材料や様式の統一性・調和性が重要なポイントであり、外観だけの保存も評価される。しかしながら一般的な住宅地で、個別更新の積み重ねによって変化してゆく「まちなか居住」においては、従来の「良好なまちなみ」＝「一定の統一性や安定性」という基準だけでは通用しない。「にぎやかなまち」「おもしろいまち」「生き生きとしたまち」「変化のあるまち」など、まちなかが多様にもっているプラス面が評価されるであろう。まちなみに対する意識の多様性を探りだし、社会全体としての「まちなみ意識」の拡大・成長をはかってゆくことが重要ではないかとも考えられる。」

同じようなことが、住宅の延床面積が増大するもとの住様式の発展をどのように把握し、それを住宅政策としてどのように具体化できるのかという問題にもあてはめることができるであろう。住田のいう「特殊解の連発」という方向も、十分にその動向を吟味・検証したうえで、多様化する発展方向として指し示すことが求められているようである。

以上の検討から導き出されることは、「計画（住宅計画や都市計画など）主義」そのものに対する基本的な問いかけが必要な時期にきており、「進歩の中の多様性」に応える「新たな計画学」を提起し、その方向性を指し示す研究が重要であるということである。住田の「マルチハウジングに向けての模索」は、実は「新たな計画学」の模索という課題を提起していると考えられるのである。

## 7・各論

これまで本書の骨格部分である「マスハウジングの生成から瓦解」という見方について、森本の考え方を対置しつつ整理してきた。この基本的な視点以外にも個々の問題についても議論すべき点は多い。そこで本稿の最後に、いくつかの個別的な問題を整理しておこう。

### 1) プレハブ企業・超高層マンションの位置づけ

マスハウジングの生成から瓦解を描くという視点で貫かれている**本書**では、戦後のマスハウジングの流れを、公共セクターにおけるマスハウジングの主導→民間住宅産業によるマスハウジングの発展→近年のマスハウジングとしての高層化・超高層化、として整理されている。仮にこれを第一期・第二期・第三期とよぶと、第一期の公共セクターにおけるマスハウジングの主導期においては、中層耐火構造物を生産する技術を全国的に早期・大量に普及するという目的があった。公的賃貸住宅（特に公営住宅）の供給にあたって標準設計が採用され、地方への普及を後押ししたことなどは、その好例である。

第二期のプレハブ住宅や、第三期の高層・超高層マンションの大量供給は、主に民間住宅産業によるマスハウジングの展開であることが注目されている。この時期、住宅政策的には民間住宅産業が発展する市場を整備することが目差されている。ここでは第二期の民間住宅産業、とりわけ戸建分野における工業化住宅（プレハブ住宅）の発展と、第三期の高層・超高層マンション分野におけるマスハウジングの動きを、住宅生産システム面からどのように位置付ければよいのかという視点でみてゆこう。

まず第二期の戸建住宅生産における工業化の進展とマスハウジングとの関連をみてみよう。住田によるマスハウジングの歴史では、大規模な団地やニュータウンとして、主に郊外部に、短期間に、大量供給されてきたという特徴を見出している。**本書**7章の2では「プレハブ住宅の隆盛とパーケージ・サバープ」(p319-329)として住宅生産の工業化の歴史を述べている。ここでは郊外新規開発との関連で、戸建住宅の大量供給と住宅生産の工業化の歩みを辿っている点が注目される。

しかしながら住宅生産システムの発展という視点からみると、戸建プレハブ住宅の発展過程は、「注文住宅生産システム」の発展過程として位置づけ、戸建住宅の工業化がどのように発展したのかという視点で分析するほうが有効ではないかと思われる。

ここで詳しく述べることはできないが、住宅生産システムは「分譲住宅生産システム」と「注文住宅生産システム」とに大きく区分してみることが重要である。前者は見込み生産であり、一般の産業発展をみる場合は注文生産から見込み生産が拡大してゆくという流れで理解されている。郊外の戸建住宅団地の開発が、当初は分譲戸建（建売）住宅を中心に展開されたこともあり、規模の大きな戸建分譲住宅産業が成長するのではないかという期待が1960年代から1970年代にはあった。生産技術面からみて、同一地点で大量に建設・供給することによるメリット（コストダウンにつながる）に期待がかかったのである。

しなしながら郊外大規模開発はいつまでも継続することはなかった。郊外部で大規模な用地を確保することが難しくなったことや、大都市圏の郊外化が限界に達したためである。大規模開発地でも数次に分けて開発され、また一団地の開発規模が小さくなってきたのである。それに伴い、戸建住宅生産の分野では、1つのプロジェクト（現場）が小さいことを前提として、いかに大量生産するかという技術開発が主流となった。建設現場での施工を少なくするため、工場生産率を高めることがめざされたのもその一つの流れとして理解される。

工場生産比率を高めるためには、ある程度の企画化・標準化を必要とする。しかしながら、わが国の注文住宅需要の特性として、需要者の個性へのこだわりが強く、社会的にも個々の住宅の個性化・多様化は是とされてきた<sup>(6)</sup>。そのため各プレハブメーカーはある

段階で工場生産比率を高めることよりは、ブランド化を進め比較的単価を高く維持するとともに、さまざまな付加価値をつける工夫をしながら現在にいたっている。その結果、注文住宅市場（多くは注文戸建住宅）におけるプレハブ住宅のシェアは15%程度に留まったままである。

なお付け加えていえば、注文戸建住宅分野における大量供給にむけての動きは、何も工業化住宅（プレハブ産業）の分野だけで進んでいるわけではない。ツーバイフォー分野では構法の導入とその日本化が図られる中で大量に供給する業者が出現している。また在来木造住宅分野ではプレカット材の採用や各種住宅の部材化・部品化の進展とともに中規模・大規模に供給する業者が育ってきている。従来の住宅づくりにおける職人個々の技能差に依存する度合を少なくするよう、多様な形態をもって進展しているのである。大工・工務店システムとよばれるシステムも、それに伴って変化していることに留意する必要がある。森本は「多品種大量生産（あるいは中量生産）」という、あまり経営学にはなじまない概念で、これら注文住宅生産システムにおける変化をつかもうとしている。

それゆえ戦後の持家需要の高まり→パッケージサバードとしてのマスハウジングの継承→プレハブ住宅産業の成長という流れで「注文住宅生産システム」の発展を位置付けることは難しいように思われる。

そこで住田のマスハウジングの叙述には「分譲住宅生産システム」の発展をたどることが重要であると森本は考えている。第二期で期待された郊外部での戸建持家における建売住宅生産の大規模化が頓挫したのち、第三期には高層化さらには超高層マンション化の流れとなってマスハウジングは継承される。本書では7章の「3 マンションの商品性のもとで」として取り扱われている。これが「分譲住宅生産システム」としての一つの発展方向であることは、住田も十分に認識している。それは次のように叙述されていることからもうかがえる。

「住戸をコンパクトに詰め込んだ基準階平面の施工を、階ごとに効率よく繰り返し、数十階に積み上げる方式は、「少品種大量生産」を「迅速」に進める点で、マスハウジング・システムの極致をいくものである。」(p336)

すなわち、土地を大量に必要とする戸建住宅中心の大規模開発から、高層化・高密化により、土地を切り詰めることで大量に住戸を供給する手法へと、マスハウジング（住宅の大量供給）が転化するのである。超高層住宅は当初においてこそ公共が主導したものの、その後の技術開発の多くは民間において進められた。RC超高層の出現とともに、高強度コンクリートの開発、プレキャスト化に伴う工期の短縮等が進められた。これら技術発展に伴って、高層化に伴う限界的な建設費の上昇問題（高層化に伴う販売単価の上昇）等が克服されるとともに、公共は「容積率の規制緩和」でサポートすることにより、現在もなお、とめどない超高層化・大規模化が進展している。

マンションの研究者等からは、この高層・超高層化の動きについて強い批判や疑念が投げかけられている。高層住宅が子供の心理に与える影響、震災・火災時の安全性問題、ビル風問題、周辺との景観問題、大規模修繕・建て替え時などの合意形成のむずかしさ等、これまで専門家が警鐘をならしてきた問題は数多くある。森本もまた強い批判をもつ一人であるが、現在もなお高層・超高層化の動きは強まっている。これがマスハウジングの現代的な姿である。

本書におけるマスハウジングの終焉は、住宅政策面での大転換という意味である。しかしながら住宅生産システムや住宅生産技術面からみると、郊外において新規に大規模・大量供給をすることはかなり早く頓挫したものの、超高層マンションに引き継がれた「分譲住宅生産システム」分野での「マスハウジング」はなおしばらく存続しそうである。住宅政策・都市政策は容積率の緩和などでその動きにゆえようとしている。それに対する規制（計画的コントロール）をどのように実現してゆくかの道はまだ描けていないのである。

## 2) わが国における持家と借家の格差問題

住田は戦後における持家化率の高まりは世界的にみて共通の現象であるとし、わが国においても持家の平均延床面積は着実に拡大し、ヨーロッパ諸国と比較しても遜色のない水準に達してきていることを示した。しかしながら同時に、わが国の持家社会における独自の問題点を指摘している。それは、①持家の普及に著しい階層的、地域的偏りがみられること、②持家と借家へのテニユア分化が明確すぎることである。そこで階層差をなくし、テニユア選択の幅を広げることが重要となる。『マルチハウジング論』(2003)では次のように記述されている。

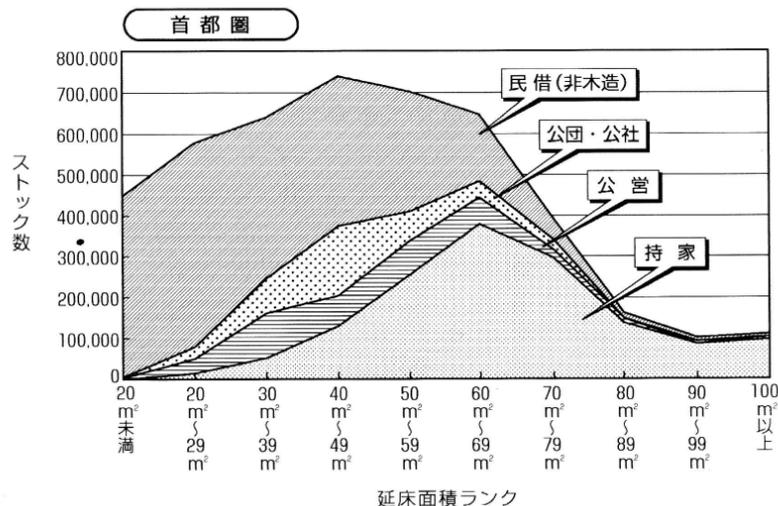
「持家社会の現実を認め、持家の存在も容認することを起点として、一つには、持家と借家のバランスの適正化を追求し、その過程で借家の質の向上を図っていくこと、二つには、テニユアの中和化につながる多様な住宅供給手法を創出することから、テニユア選択の幅を広げ、持家基軸社会の軸性を転換させていくことが、新たな政策の視点として求められる。」(p 33)

この視点は本書でも貫かれている。ここでは地域差の問題には立ち入らず、わが国の持家と借家の格差が大きいという現状認識を検討することにしよう。住田のテニユア中和化の提言も、この現状認識と無縁ではないからである。

森本はかつて(旧)借地借家法における定期借家問題をめぐる論争をしたことがある。その論点のひとつに持家と借家の格差がわが国ではなぜ大きいのかという問題があった。定期借家制度導入論者は(旧)借地借家法によるファミリー層向けの貸家に対する強い供給制限が、わが国の持家と借家の規模格差が大きい原因であると主張していた。面白いことに住宅計画を学ぶ多くの研究者も、戦後わが国における住宅政策の柱であった「持家主義政策」が、持家と借家の間の規模格差を生み出したと主張しているのである。いずれの立場も、何等かの政策的な歪みにより、わが国の持家と借家の極端な規模差が生み出されたと主張しているのである。

住田は「持家主義政策」により持家と借家の格差が増大したという立場をとっているわけではないが、戦後のわが国において、持家のフロー(新規供給)に著しく偏った住宅政策に格差の原因を見出していることは明らかである。そのことがテニユア中和化の提言へとつながっていると考えられる。この持家と借家の極端な格差という認識は妥当であろうか。

森本はかつて特優賃などの政策支援のもとに、ファミリー向けの賃貸住宅の供給を図ってゆくことは有効な施策であると考えていた。しかしながら特優賃政策のゆきづまりを目のあたりにして、次のような図をもとに、自らの考え方を訂正したことがある。



延べ床面積別にみた非木造共同住宅の住宅所有関係（平成 10 年住宅・土地統計調査）

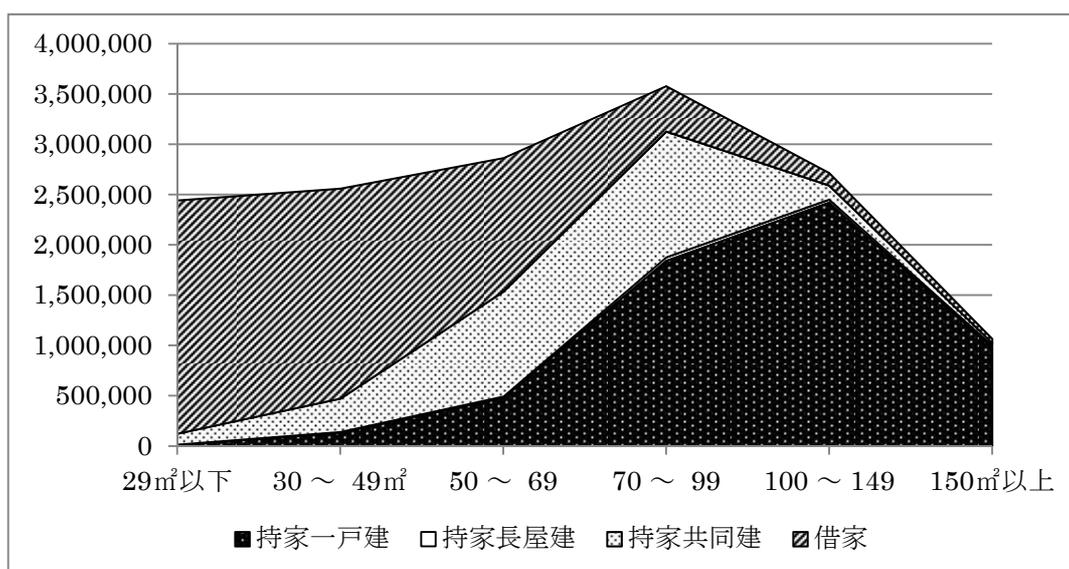
この図は首都圏の非木造住宅市場を示したものである。特優賃制度により規模の大きな（60~80㎡）借家市場を支援しようとしても、そこには分譲マンションによる持家市場がすでに形成されていることを示している。人々が広い借家を選ぶか分譲マンションを購入して持家を選ぶかの選択が可能な市場ができているのである。すなわち大都市圏の持家市場においては、戸建住宅市場と共同建の住宅市場の二つが形成されており、持家全体を平均した延べ床面積と借家のそれとを比較することは危険であることを示している。結論的には持家市場を、共同建持家（マンション）と戸建持家市場とに二区分して分析したほうがよいのではないかということになる。

そこで昭和 25 年の住宅・土地統計調査のデータを用いて、各大都市圏における借家市場を含む三つの市場での延べ床面積を比較してみると次のようになる。

大都市圏	札幌	仙台	関東	中京	近畿	北九州・福岡
戸建持家	130	141	116	140	124	130
共同持家	79	72	69	78	73	77
借家	48	44	42	46	45	47

持家市場を二区分したときの平均延床面積（昭和 25 年住宅・土地統計調査より）

この表からもわかるように、持家市場において各大都市圏とも 70~80㎡のところマンション（共同建持家）市場が形成されていることがわかる。このマンション市場のシェアをみると、関東大都市圏の 19%を筆頭に、近畿・札幌の 15%、一番少ない仙台大都市圏でも 8%というように、それぞれの大都市圏の需要に応じてマンション供給が進み、持家需要に当たっていることがわかる。これを関東大都市圏でもう少し詳しく見ると下図のようになる。



関東大都市圏における延べ床面積別の住宅市場（昭和25年住宅・土地統計調査）

この図を見てもわかるように、マンション市場は借家市場と戸建持家市場の中間にあって、圏域の住宅需要に適正に答えているのである。このようにわが国の住宅市場の分析にあたっては、持家市場における共同建と戸建の区分は欠かせない視点である。

住田はテニユア選択の幅を広げることを主張している。しかしながら、わが国の共同建住宅市場において、ヨーロッパなどにみられるような協同組合所有となっている「本来のコーポラティブ」がなぜ成長しないのかということが、テニユア選択の問題にとって重要なテーマになるのである。

なぜわが国では区分所有型のマンションが好まれたかという理由は、中古住宅市場におけるキャピタルゲインを、組合のものとするか、個人のものとするかが大きいと思われる。わが国のように、区分所有マンションから戸建持家へという住み替え志向が強かったものでは、協同組合所有のメリットが評価されなかったのではなかろうか。近年の大都市圏ではマンションへの永住希望が高まり、安定して分譲マンションに住みたいという意識が生まれる。また大規模修繕や建て替え問題の進展につれ区分所有という所有形態に対する意識も変化するものと思われる。いずれも今後の重要な研究課題である。

### 3) 参加と共生への展望とは

テニユア選択の幅を広げるといふ主張は、わが国では共同建市場において大きな意味をもつことを理解すれば、いまわが国で試みられているコーポラティブを、どのように位置付ければよいかという議論も明確になってくる。森本は大規模修繕や建替え問題が深刻化する中で、現在の区分所有という所有形態が見直され、協同組合所有へと発展せざるをえないと考えているが、今のところその萌芽は見出し得ていない。

ところで住田は日本型コーポラティブ推進者の一人として知られている。日本におけるコーポラティブは区分所有が大半であるため、テニユア選択の問題として論じられるよりも、建設段階からそこに居住を予定する主体が参加することによるコミュニティ形成という側面が評価されている。本書の7章は「5 参加と共生のハウジング」としてコーポラ

タイプへの期待が述べられている。そこではユーザー参加が進む中で、「共生」によって生活を豊かにしようという「コレクティブ住宅」の登場にも大きな期待がかけられ、「参加から共生へ」という視点は住田によるマルチハウジング論において重要なキーワードとなっている。

本書でもヨーロッパ型のコーポラティブは「組合所有型」のものが多いことを紹介し、わが国のコーポラティブは「区分所有型」であるとしている。しかしながらそこに、イギリスではコーポラティブのもつ小規模・地域参加型の住宅づくりが超党派的に着目されてきているとの記述がある。むしろ西欧でも日本的なコーポラティブの評価が高まるのではないかというのである。それをもとに「参加と共生のハウジング」は決して「特殊解」ではなく、今後はメインストリームのひとつとして位置づけられていくであろうとの以下のような期待を表明するのである。

「コーポラティブ住宅の今日までの40年にわたる歴史で、そのストックは、ようやく1万戸の大台を超えた段階である。コレクティブ住宅はというと、やっと緒についたばかりだ。その意味で、ハウジングの『特殊解』にちがいないが、21世紀のハウジングをリードするシステムを潜在させている。」(p355)

誤解をおそれずにいえば、森本は、わが国の共同建住宅市場において、西欧における組合所有が受け入れられるかどうかこそがポイントであり、わが国のコーポラティブ推進者が「参加と共生」という側面を強く評価している限り、いぜんとして「特殊解」の位置を脱皮できないのではないかと考えている。

なお本稿でふれることは難しいが、「コーポラティブとコミュニティ形成」の問題がある。居住者が建設段階から参加することにより、入居後のコミュニティ形成がスムーズに行われるという評価である。ここではコミュニティ概念が矮小化されて用いられているのではないかと危惧される。本来のコミュニティ論は、コーポラティブ住宅が立地する近隣との関係や、さらには別世帯の家族や職場・趣味・子育てなど、幅広いネットワークとの関連で語られる必要があるだろう。広原は『日本型コミュニティ政策』(2011・晃洋書房)において、これまでのコミュニティ政策を総括するとともに、次のように指摘している。

「人びとは、過去も現在もそうしているように『必要に応じて』自由な人間関係を地域の内外で結ぶのであり、今後はゆるやかで開かれた互恵的・互助的ネットワークが広がっていくことはあっても、閉鎖的な共同体が形成されることはまずないと考えるべきであろう。」(p454)

「これまでのコミュニティ論は、地域住民の共同生活基盤たる公共施設や社会的共同消費手段に関心を注いできた結果、近隣住区理論にみられるような一定範囲の近隣空間を基軸にした土地や施設の計画的整備と管理をとりわけ重視してきた。またその一環として、これら近隣空間の計画と共同管理の組織である包括的地域住民組織の存在を当然視してきた。」(p455)

広原のコミュニティ論について、森本はまだ十分に理解しているとはいえない。しかしながらここに引用した文章が、終章における「ゲマインシャフト的共同体論からの解放」や「地域共同管理的発想からの離脱」という節に含まれていることを考えると、これまでの住宅計画・都市計画の分野で暗黙の前提とされてきたコミュニティ概念を改めて再検討する必要があるように思われる。

(注)

- (1) これについては資料的な裏付けが必要である。
- (2) これについても資料的な検証が必要である。
- (3) これに関しては、戦後の学会において、「役にたつ研究、役に立たない研究」をめぐっての議論が行われたと記憶しているが、そこでの議論も含めて歴史的に総括しておく必要がある。
- (4) ハウジングを学ぶものにとって、この年表は大いに参考になるものである。
- (5) 1973年に若手研究者の集いで、「建築計画と建築計画学の区別と連関」というテーマで議論が行われている。
- (6) 中古住宅市場が未発達で新築市場中心であったことや、敷地の制約が大きかったため個別対応が必要であったことがその原因の一つと思われる。とはいえなぜ戸建持家需要に対する個別性が形成されたかについては今後の研究が必要である。