

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)

巽 和夫 水原 渉
高田光雄 戸田晴久
森本信明 石倉健彦

目 次

1. 序論
 - 1-1 研究の意義・目的
 - 1-2 研究の課題・方法
2. 住宅供給の社会資本形成的側面の検討
 - 2-1 住宅供給の社会資本形成的側面
 - (1) 住宅の社会資本的性格と住宅供給システムの概念
 - (2) 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有識者調査
 - 2-2 住宅の社会資本的性格と「居住地共同体」
 - (1) 「居住地共同体」の特徴
 - (2) 「居住地共同体」を検討する必要性と問題点
 - (3) 「居住地共同体」と費用負担
 - (4) 「居住地共同体」的視点よりみた町内会
 - 2-3 西ドイツにおける社会資本/インフラストラクチャーの概念と其中での住宅の位置づけ
 - (1) 西ドイツにおける社会資本/インフラストラクチャー概念の検討の意義
 - (2) 社会資本/インフラストラクチャーの定義・内容をめぐって
 - (3) 住宅のインフラストラクチャーとしての扱い
 - (4) 位置づけの新しい試み
3. 社会資本形成的視点からみた住宅供給の実態と評価
 - 3-1 大都市における集合住宅の物的特性と社会資本的性格
 - (1) 集合住宅の物的構成
 - (2) 大都市における集合住宅の物的特性に関する事例分析
 - 3-2 需要者・居住者の意識・行動と住宅の社会資本的性格
 - (1) 需要者・居住者の意識構造と行動原理
 - (2) 需要者・居住者の意識・行動と住宅の社会資本的性格に関する調査

1. 序論

1-1 研究の意義・目的

住宅は、わが国の一般的な社会通念としては「社会資本」とはみなされていない。社会資本は、道路、公園、港湾などに代表されるように、生産手段または生活手段として社会に共通に使用される公共施設を意味することが多い。たしかに、住宅は、その最終利用単位である住戸レベルにおいては明らかに私的な性格を有する財である。

しかしながら、住宅は純粋な社会資本とはいえないまでも、それが置かれているある条件のもとでは、あるいは、一定の住居集合形態においては、社会資本的な性格を帯びる場合がある。住宅の社会資本的性格の側面として、次の二つを挙げることができる。

ひとつは、住宅が社会福祉目的をもって供給される公共賃貸住宅の場合である。低所得者、老人、母子家庭のように住宅に関して何らかの社会的保護を必要とする需要者を対象とする公営住宅は、本来こうした需要者層に共通に利用されるべき生活的社会資本として機能している。現実には、利用者の入れ替りがスムーズに行われず固定化されがちなことにより批判があり、他方では、住戸が公共財であることによる住生活への拘束性が問題とされている。

もうひとつは、住宅の集団化や集合化に伴って生ずる社会資本的性格の発生である。もともと住宅建築活動は、「建築基準法」をはじめとする各種の法律・条例・要綱等で規制を受けており、住宅は社会的生産物としての責任を負わされている。とりわけ、高密度居住を余儀なくされている都市住宅、特に集合住宅は、住戸間の相互調整、共同利用空間の創出、都市資産としての形成などを通じて、社会資本的性格を強めつつあるといえよう。

今日の都市住宅供給は、一方で、住戸レベルでの私的財的特性を進展させることによって居住者の個別的な住要求に対応し、他方では、共同利用空間の水準向上により集合居住の快適性を増し、あわせて健全で安定した建築資産の形成をはかることが要請されているのである。

本研究は、上に述べた住宅の社会資本的性格の二つの側面のうち、後者の問題を取りあげて、都市における住

宅供給の意義に合致した住宅供給システムのあり方を検討しようとするものである。

1-2 研究の課題・方法

本研究は、2カ年の継続研究として実施しており、初年度に当る本年度の研究は二つの課題から構成されている。第一の課題は、住宅供給の社会資本形成的側面の理論的検討である。住宅供給を社会資本形成の側面から扱うのはもちろん新しい視点であり、現在の社会に通念として存在するわけではない。もっとも、社会資本の概念そのものも時代の進展とともに流動的であり、社会の状況を反映している。

理論的検討の1番目は関連する諸概念の検討に当てられており、2つの部分から構成されている(2-1)。まず、公共経済学やシステム論の導入をはかって住宅供給における社会資本形成的意義を明らかにしている。次いで、住宅研究者・住宅計画家・建築家(有識者)に対するアンケートを実施して、現代の都市住宅供給における社会資本的な位置づけへの有識者の見解をとりまとめている。

理論的検討の2番目は、「居住地共同体」との関係である(2-2)。社会資本的な性格を検討する場合、経営・管理の主体が重要である。住宅の場合、公共(Public)と個・私(Private)との中間としての個・私の小集団(Common)の存在が非常に意味を持つ。ここではこれを「居住地共同体」と名付けて、費用負担のあり方を論ずるとともに、在来的な共同体である町内会の意義を再評価している。

3番目として、西ドイツの社会資本であるインフラストラクチャーの概念分析を行っている(2-3)。

第二の課題は、社会資本的視点からみた住宅供給の実態と評価である。そのうちのひとつは、大都市における集合住宅の物的特性と社会資本的性格を実態調査と事例分析によって明らかにしている(3-1)。紙幅の都合で本梗概では省略せざるをえなかった。もうひとつは、社会資本的性格に関する住宅需要者や居住者の意識・行動を実態調査に基づいて論じている(3-2)。

本年度の研究は、本研究全体の途中過程にあるため、理論面においてやや不安定なところが残っている。来年度の研究の実施を通じて、完全な形にとりまとめた。

本研究は、次のメンバーからなる研究委員会を組織して実施した。

主査	巽	和夫	(京都大学)
幹事	高田	光雄	(同上)
委員	森本	信明	(建設省建築研究所)
〃	水原	渉	(滋賀県立短期大学)
〃	戸田	晴久	(大阪府建築部)
〃	石倉	健彦	(住宅・都市整備公団)

ワーキンググループ 京都大学巽研究室

石原	一彦	東	佳宏
藤原	則行	山本	一晃
龍野	豪利	吉田	亮浩

2. 住宅供給の社会資本形成的側面の検討

2-1 住宅供給の社会資本形成的側面の検討

(1) 住宅の社会資本的側面と住宅供給システムの問題

① 住宅の社会資本的性格

住宅の社会資本的性格については、「住宅供給における『公共化』の手段とその体系化に関する研究」(研究7302)「公共・民間を含めた住宅供給のあり方」(研究7408)において、既にある程度の検討を行った。その結果、第一に、住宅の財としての性格の検討から、住宅が純粋な社会資本とはいえないものの、社会資本的性格を有することが指摘でき、第二に、住宅を一体的にみるのではなく、分割的に認識することができれば、社会資本と見なし得る部分が住宅の構成要素として存在するといえることが明らかとなった。本研究では、これをさらに発展させて、集合住宅を中心とした都市住宅の特性から、住宅の社会資本的側面を構成する機能を具体的に検討している。

住宅の社会資本的側面は、以下の三つの機能より構成されると考えられる。第一は、利用の相互調整機能である。都市住宅では、居住の高密性に伴い、たとえ私的な利用といえども強い外部効果が発生し、住宅計画においても調整機能が重視される。第二は、共同利用機能である。高密居住は住宅の集合化、積層化を促すが、これに伴い、利用の共同性と排除困難性をもった共用部分の出現が不可避となる。第三は、ストック形成機能である。これは、時間的な共同利用機能ということもできる。集合化、積層化した住宅は、特に長期にわたる耐用性が期待されるが、住宅を社会的なストックとして形成し、あたかも都市の資源であるかのように活用していくことは、都市住宅の必然的方向であるといつてよい。

ところで、集合住宅という住宅形式は、共用部分の利用に単位性を与えるので、住棟や団地を単位として、内包的な社会と外延的な社会を形成することになる。その結果、住宅の社会資本的性格は、この社会構造に対応して重層的なものとなる。集合の規模や排除技術の水準によって内包的な社会と外延的な社会の関係は変化する。

なお、上記の三つの機能を念頭におくと、社会資本的性格を有する住宅構成要素とは、共用空間だけをさすのではなく、住戸のスケルトンまでを含むものであると考えられる。

② 住宅供給システムの問題

まず、住宅供給システムの問題規定をしておこう。ここで、住宅供給とは、建築主が自ら居住する住宅を個別

に計画・建設・管理するのではなく、不特定の需要者を対象としてこれらの住宅サービスが市場を通じて提供されることをいい、住宅供給システムとは、この住宅供給に関与する主体間関係をいうものとする。主体間関係は、具体的には、計画や管理の意思決定イニシアティブ、所有・利用等の権利関係、初期及び維持の費用負担などのように、住宅または住環境を構成する空間や物財を介した関係をさす。住宅供給システムは、住宅を生みだし、あるいは変化させていく仕組みであるといえる。

次に、住宅供給システム概念の必要性について述べよう。第一に、住宅供給の社会化の進行に伴って主体間関係が多様化・複雑化してきたことである。第二に、既存の供給システムに様々な矛盾が認められると共に、それらが主体間関係の組み替えを通じて変容してきたと考えられることである。

わが国の既存システムは、事業主体別、所有・管理関係別に分割されたクローズドシステムであり、住宅政策上は、戦後、主として階層別対応という視点から枠組みが設定されたものである。しかし、今日、住宅供給における階層性は相対的に希薄化し、逆に、ライフスタイルなどの違いに対応した供給の多様化が求められている。また、間接供給の拡大による公民関係の多様化もみられる。こうした動向の中で、個々のシステム間関係は混乱してきたといえるが、同時に、こうした動きを、現行の制度的枠組み内での需要に対応したシステムの変容とみることもできる。住宅需要の現状を考えると、持家と借家、公共住宅と民間住宅、オーダメイド住宅とレディメイド住宅といった既成の二分法的枠組みにこだわらず、むしろそれらを操作可能な主体間関係とみるのが重要である。硬直化した各種のクローズドシステムを相互に関連付け、水準向上と選択性確保を目指したよりオープンなシステムへの再編が必要とされている。

③ 社会資本形成的視点からみた住宅供給システム

相互調整、共同利用、ストック形成といった機能に対応した住宅構成要素の整備は、都市住宅供給の要件であると考えられるが、これは、逆に、住宅供給を通じて生活的社会資本形成が図られる必要性を示しているとも理解できる。問題は、様々な条件の下で、いかなる主体間関係が成立すれば、その適切供給を導くことが可能かということである。

社会資本的性格に対応した住宅構成要素は、一般には、共用部分と呼ばれるものが中心である。こうした部分に関する主体間関係は、今日必ずしも合理的で安定的であるとはいえないし、その供給が適正であるともいえない。その要因は、上記のような重層的な社会構造に起因する「共」に対応した空間や物財の計画原理の混乱、あるいは主体の未成熟などである。社会資本形成的視点を重視するならば、住宅供給をめぐる主体間関係の中で「共」

の位置づけを明確にすることが求められる。とりわけ、その利用主体である需要者の役割については、十分検討が必要である。

(2) 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有識者調査

① 調査の意義・目的・方法

社会資本形成的視点から住宅供給システムを検討すると、集合住宅・団地の共用部分や住宅市街地の共用施設の計画・供給のあり方、「公」「共」「私」の区分の考え方が問題となる。しかも、これらに対しては、様々な考え方が想定される。そこで、こうした問題に対する考え方の広がりや論点を明らかにし、さらに、本研究の問題意識の検討を含めて、住宅に関する研究や実務の専門家を対象とした郵送によるアンケート調査を実施した。調査時期は1983年11月～12月、配票数80、回収数41、回収率51%であった。

② 調査結果の概要

調査では、社会資本形成的視点との関わりから、(a)「共」に対応する部分の計画や供給のあり方と「公」「共」「私」区分の考え方、(b)社会資本形成的視点から評価できるプロジェクト、(c)本研究課題に対する意見を尋ねた。ここでは、(a)の概要を紹介しておきたい。

(a)-1 共用部分の計画論

「集合住宅(団地)の共同利用部分の計画の方向、あるいは住宅市街地に整備すべき共用施設の種類」についての意見の概要は次の通りである。集合住宅の共用部分に関して論じられたものが多いので、特にことわらない限り、集合住宅の共用部分を対象としているものとする。

1. 共(同利)用部分とは何だろうか。「共同利用部分とは、共同生活を秩序づけ、円滑ならしめ、快適性を増進せしめる物的仕組みである」と定義づけを行った意見に代表されよう。それは、都市住宅が集団化(住宅市街地)し、あるいは集合化(集合住宅)するための不可欠の条件として、あるいは逆に、集団化や集合化のメリットを発揮するための条件として生みだされてきたといえる。したがって、「都市空間の形成に参加する集合住宅として、その都市の中への定住を内的に保証する領域として共用部分を位置づける」こともできるのである。

2. 共用部分は、性格によっていくつかのタイプに分けることができる。第一に、住宅を集合化するために不可欠な空間や施設。例えば、廊下、階段、エレベーターなどの通路空間・施設。第二に、集合形態であるがために、相隣関係上等の配慮から個別住戸内部には保有しにくいため、共用部分として外部化せざるをえない空間・施設。例えば、音楽室や工作室が挙げられている。第三に、共用生活の意義を積極的にとらえ、その意義を高らしめるための空間・施設。例えば、集会所、共同浴場など。これらは家庭機能の一部を社会化したものにとらえるこ

ともできる。第四に、個別の住宅では持ちにくいが、多数の住戸の負担により保有可能となる空間・施設。例えば、テニスコート、プール、ゴルフ練習場、コインランドリーなど。第二～第四は、住宅市街地の共用施設についても同様である。

3. 共用部分をゆとりのある快適な空間とすることは、集合住宅の居住性を高めるために大事であるという見解は共通にみられるが、さらに積極的な意味を持たせよという意見もある。すなわち、「24時間サービス施設」、「音楽練習場付きや、チャペル付き、など共用部分に特徴的な性格を持たせた集合住宅」、さらには、「居住者生活系施設だけでなく、町としての仕事の場、交流の場を導入」といった提案が行われている。

4. このような共用部分のいわば「重装備化」がどこまで可能か、疑問視する見方もないではない。「経済的にみて独立住宅と同程度のコストとなるまで」という基準を示すものがあり、また、私的空間充実の要求が強いし、管理にも問題があって、共用空間は成立ちにくいから、むしろ公的及び私的の都市施設に期待すべきだ、という考え方も出されている。

5. 共用部分の共用範囲に段階性が存在するといういくつかの指摘がある。段階の分け方はさまざまある。数戸一住棟一団地という段階分け、団地規模に応じて共用部分の考え方が異なるという見方、私的空間から公的空間に至る段階的な質の変化の認識が必要とする見解も必要など。また、①住宅・住宅地の環境のために必要な空間、②住戸の集合のために必要な構築物と設備、アプローチ、③共用の施設という段階区分もある。

6. 共用部分は、生活内容の変化や時代の流れに対応して時間的なプロセスを考えて計画すべきだとする。すなわち「生活内容の変化の場の多くが新しい共用空間を必要とするが、その管理は、地域住宅や利用者等の意向を反映させるべきだ」という見解や、「高齢化社会化等生活の変化に対応して、必要とする共用施設は質・量にわたり変ってくる（例えば老人・育児の施設）」といった指摘もみられる。

(a) 2 共用部分の費用負担・所有・管理形態

「共同利用部分・共用施設における費用負担・所有・管理形態のあり方、集合住宅（団地）や住宅市街地全体の費用負担・所有・管理形態のあり方」という設問に対する意見の概要は次の通りである。ここでも、集合住宅を対象とした意見が大部分をしめている。

7. 共用部分の所有・管理・費用負担が程度の差こそあれ原則として居住者にある、という認識は、ほとんどすべての回答者に共通している。しかし詳細な点については、議論の対象の重点の置きどころの相違から、意見相互間に必ずしも対立的ではない、多様な変化と展開がみられる。

8. 共用部分を、共用範囲の広狭等からみて3段階に区分する考え方がいくつかみられる。代表的な意見として、例えば次のような区分が提案されている。①公共性の強い部分（団地を越える範囲）：公共による所有・管理・負担、②共同性の強い部分（団地全体）：居住者の共同による所有・管理・負担、③小さい範囲での共同性（団地内小グループ）：居住者の共同による所有・管理と利用者負担。

9. 共用部分のうち、公共性の強い部分について、居住者共同の所有・管理としたうえで、建設費や維持管理費に対して公的助成や減・免税を行うべきだという意見も少ない。共用施設のなかにはインフラストラクチャーとみられる部分があること、集合住宅の供給施設サービス等が戸建住宅と比較して、居住者の不公平な過負担となっていること、などがその論拠である。特に、集合住宅の戸建住宅に対する不公平性については、随所に厳しい指摘がなされている。

10. 共同性の強い共用部分については、共同所有・共同管理・利用者（受益者）負担というのが、回答者のほぼ一致した見解である。共用部分は維持管理が円滑に行われなければならないばかりでなく、新しい要素が付加されるなどして発展して行くことが望ましく、また、共同所有管理であっても利用面では、個人ができるだけ自由に使えるように、その場所や行為を明確にきめるべきだとする意見もみられる。

11. 居住者の共同所有・管理のための組織面での提案がいくつかある。①現在一般的にみられる管理組合と自治会との二本建てを「居住者組合」に一本化する、②コミュニティ・アソシエーションを組織する、などである。

12. 費用負担論のなかで、社会福祉的な見地からアプローチするものがある。居住者負担は原則としてよいとしても、そのうえで、社会保障的な費用の一部を社会的に負担する必要があるという指摘である。これには、費用負担は計画論だけからきまるものではなく、財政・住宅扶助・生活の社会化政策などに規定されること、また、生活上の変化が義務の履行や共用施設利用に偏りを招き、費用負担に際して不公平感が増大するおそれがある、などという考え方が背景にある。

13. 共用施設の費用を居住者や利用者が負担するだけでなく、より外延的に社会化する方向で扱ってはどうか、という提案がみられる。ひとつは、共用部分の経営的な活用をはかる方向である。このために「コミュニティ法人」を設けて、自立的に活動させることによって共用部分の運営を行わせること。もうひとつは、団地共有部分の費用調達のために「市民債」を発行して、周辺住民にも持たせようというアイデアである。これは団地開発が周辺住民にも開発利益を与えているので、応分の負担をさせるべきだ、という考え方に基づいている。

(a)－3 「公」「共」「私」区分の考え方

「集合住宅（団地）や住宅市街地における「公」「共」「私」の物的・空間的区分の考え方」という設問に対する意見の概要は次の通りである。この設問ではとりわけ「共」の位置づけや役割についての見解が期待されている。

14. 「公」「共」「私」の三者の関係は、もともと、これらを理念上、制度上あるいは実態上のいずれの観点でみるかによって、多少異ってくる。提出された意見はこれらのいずれもが混じり合っており相互にズレが生じているが、そうしたズレの吟味を行うことのなかにこの問題の検討を進めるひとつの手掛りがえられよう。

15. 「公」「共」「私」の物的空間的区分は、所有関係が基本となろう。「公」：国・自治体所有、「共」：居住者共同所有、「私」：個人所有、という所有関係が一般的で、これに利用・管理上の「公」「共」「私」がからんでくる。例えば公共賃貸住宅では、所有はすべて「公」であり、利用は、共用部分が「共」、住戸内部が「私」となる。民間分譲集合住宅では所有関係は住戸内部のみが「私」、その他は「共」であり、利用関係も同じとなる。

16. 戸建、タウンハウス、中高層集合の別に「公」「共」「私」の関係は異っている。戸建の場合は、敷地内が「私」で道路が「公」であり、公－私の関係が明確である。これまで物的・空間的に「共」の概念に乏しかったといえる。集合住宅の出現により、その物的特性から公－私の中間に「共」が生まれることとなり公－共－私構成となった。そしてそのことから逆に、戸建における「共」の存在があらためて認識されるようになったといえる。例えば私有の戸建住宅においても、門塀、生垣、屋根等の外部性を持つ部分は視覚的には「共」でもある。街並み形成などアメニティ面を重視するならば、戸建においても「共」の認識とそれに基づく計画が必要となってきた。

17. このような事情から、「公」「共」「私」の空間区分を再検討すべきだという意見が多数生まれている。第一に「公」「共」「私」の空間区分を所有関係によってではなく、利用者ないし管理者によって区分すべきだとするもの。例えば「居住者が管理する空間は「共」空間」とみる。第二に、この考え方をさらに進めると一方では公有施設を共同利用や環境のために供出させることによって、「共」空間に転化させ、「共」空間を増やそうといった考え方。第三に、「公」「共」「私」を明快に区分して空間をそれに対応させることは妥当ではない、あるいは区分を弾力的に考えるべきだ、という意見が出されている。「公」「共」「私」に関しては、歴史的・社会的慣習について見直しを行い、再評価をすすめ、そこから学んだものを街づくりに生かすべきだとする議論も行われている。

2－2 住宅の社会資本的性格と『居住地共同体』

(1) 『居住地共同体』の特徴

人間が社会的生活を営むにあたっては、なんらかの共同的な行為が必要であった。歴史的にみればこのような共同行為が、自治的な行政単位として機能することが一般的であった時期があり、また国によっては現在もなお比較的小規模な行政単位としての自治体がこれら共同行為を担っているところもある。

我が国においては、明治以降何度かの市町村合併を通して、行政の最低単位の拡大が行われてきたため、共同的な行為のうち主要なもの（警察・消防・学校教育・課税等）は、拡大した市町村あるいは府県へと移行した。しかしながら全ての共同的な行為が移行した訳ではない。（その必要性が薄かったことと共に、その共同行為の性格上、移行が難しかったものもある。）地区住民間の情報交流・親睦などとともに、居住地の共同的利用部分についての維持・管理・改善行為も部分的には小規模な地区単位に残されてきた共同行為のひとつである。

現代の社会においては、都市的な生活の一般化により、共同住宅のように住宅自体が共同的な維持・管理を要するものが多数出現するとともに、戸建の住宅地においても、コモン空間（共同所有のもとで共同利用をする公園など）をもつものが現れたり、さらには個々の所有者のまちまちな更新活動を制限し、さらには誘導・協調してゆく動きも多くのところで見出すことができる。これら最近の動向はとりもなおさず、地区に残されていた共同行為の一つである維持・管理・改善行為の必要性が高まることを意味している。このことは住宅が個々の単位では私的に所有されているものの、それを地域の集団としてみたとき、ある種の社会資本的（共同利用的な性格をもつとともに、個々の更新活動が相互に強く関連しあうため、共同的な管理の必要性があるという）な性格が強くなってきていると言いかえることもできる。

この社会資本的な性格をもつものにあっては、その経営・管理の主体が極めて重要な検討課題である。その際現在の市町村と個々の住民・家族の中間において『居住地共同体』とでも呼びうる『単位』がますます重要な意味をもってきており、空間計画の側面からみても、それら『単位』が居住地の建設・管理・更新などに果たす役割を検討することが必要な段階に来ているように思われる。ここでは『居住地共同体』をあらかじめ次のような特徴をそなえるものと仮定して、現在その萌芽とも思えるものについて、その問題点の検討を加えてゆくことにする。

- ① 空間的にまとまりのある市町村と個々の住宅の中間領域が単位となっている。
- ② 独自の運営組織を持っている。
- ③ 共同体としての共通の目的をもち、その中に空間の

建設・維持・管理・更新についての内容をもっている。

ところで現在において、この『居住地共同体』の萌芽といえるものには、次のようなものを挙げることができよう。

- ① 共同所有の空間・施設をもつ分譲マンションやタウンハウスなどの管理組合
- ② 建築協定や「まちづくり」協定・緑化協定などをもつ地区の運営委員会
- ③ 自治会・町内会・農村部における部落会・区民会議などのうち空間の維持・更新になんらかの役割をしているもの

(2) 「居住地共同体」を検討する必要性と問題点

以上のように「居住地共同体」を仮定した時、現時点においてそれに類する組織あるいは関連する問題を検討する必要性は次のような点にあると考えられる。

- ① 空間計画的にみた時、比較的狭い圏域で私人間の調整をする必要が生じており、しかも地域的な性格が強いため我が国の行政単位の一律的な基準では取扱いにくい問題が生じている。
- ② 現在、空間計画の分野では「中間領域」の問題として、この課題への接近がはかられている。また行財政の分野においても、町内会をはじめとして、ある種の継続的な共同体の問題が研究課題として取り上げられてきており、この種の議論を整理する必要性が生じている。

ところで、このような概念を用いる時、次のような問題点が出されるであろう。

- ① 費用負担の問題に代表されるように、結局は住民の負担の増大のみに繋がる根拠とされないか。
- ② 『居住地共同体』の芽としてあげたいいくつかの組織は、本当に期待されるような方向に展開しうるのはか。
- ③ 良好な居住地の住民の利益擁護となり、差別的な居住地形成の促進とならないか。
- ④ 歴史的にみた共同体の概念に無用の混乱をきたさないか。

今年度は以上の問題点のうち、①に関連して費用負担の問題を、②に関連して我が国の町内会の問題をとりあげ、それらが関連する分野の研究・論説の中でどのように扱われているのかの整理を試みた。

(3) 「居住地共同体」と費用負担

受益者負担は開発利益の還元ないし吸収という効果を期待した『受益者負担金』制度が本来の厳密な内容であり、今日それが拡大解釈され、使用料・手数料から一般の租税の負担をも「広義」の受益者負担とするものが出てきている。この拡大解釈の背景には財政危機があることが指摘されているが、その問題点は「利益」と費用との混同による混乱をきたす点にある。本節においては、受益者負担という表現を使用せず、共同利用施設の費用負担のありかたについての論点を整理してゆく。

費用はその支出の性格から土地の取得・造成・建物の工事費用などの初期の費用と維持・管理・利用に関わる費用とに区分することができる。私的所有物においては一般的には初期費用+維持費用=所有者(利用者)負担という関係がみられ、また商業的な共同利用施設においては利用料金によって維持費用のみならず初期費用の回収がはかられている。しかし公共的に供給されている施設をはじめとして、「公共的」性格をもつ共同利用施設の建設・運営においては、費用の上記のような分割性を反映して費用負担については様々なバリエーションをみることができる。

- ① 初期費用・維持費用ともに公共団体負担
- ② 初期費用は公共負担、維持費用の一部もしくは全部を利用者負担
- ③ 初期費用は開発者負担、所有を公共に移管のうえ維持費用を公共負担
- ④ 初期費用・維持費用ともに開発者負担だが、公的補助がある。

このように共同利用施設についての費用負担については様々な形態がある。その場合、なにを租税として徴収された一般的な財源でまかない、なにを利用者の負担とするのかをめぐっていくつかの論点がある。

- ① 最低限必要な行政水準はどのようにして決まってくるのか。
- ② 行政区域内の地域的なアンバランスをどのように考えたらよいか。
- ③ 世代間をこえた負担のありかたをどのように考えるか。

これらの論点の内、今回の居住地共同体の検討に関しては②の論点が極めて重要なものであると考えられ、今後さらに検討を深めることが必要である。さらに、これらの議論は『公』:『共・私』の問題を取り扱っており、共同体レベルでの問題を独自に扱っているものではない。特に『共』:『私』の関係については、検討の対象となった地方財政の枠外となるため、費用負担の問題としては殆ど取り上げられていない。この点についてもより一層の分析が必要となる。

(4) 「居住地共同体」的視点よりみた町内会

町内会は市区町村の一定地区を単位として、その地区内に居住する全世帯を構成員の対象とし、地区内の共同処理をするものを活動の対象とする組織である。公式には市町村からその存在を認められたものではなく、形式的にはあくまでも地区の世帯による私的な自主的組織である。その意味で(2)において提示した「居住地共同体」の性格をかなり満たしている。しかも町内会はその活動内容に大きな差があるものの、我が国においては殆どの地域において形成されており、その検討が不可欠である。この町内会の性格としては「地域住民の自主的な自治団

体としての性格と、公共行政の前近代的な下請機関としての性格をあわせもっていることが、多くの文献において指摘されているところである。

「居住地共同体」的な視点からこの町内会をみた時、居住地の管理主体としての町内会の機能に注目することが重要であろう。この点について鳴海正泰氏は地域生活管理型の機能の増大をすでに1969年に指摘しており*1、中田実氏は都市化に伴う生活上の共同利用部分の比重の高まりとともに、その共同消費のための『管理』が必要になってくることを指摘している*2。そして町内会の本質的な機能は「共同社会的消費手段を物質的・客観的な基礎として、その他諸々の地域管理を行う」ところにあると指摘しており、注目される。

現在の町内会をめぐって、それが地域のあるべき共同性の器になるかどうかについては議論のわかれるところであるが、近年の地域をめぐる状況の変化にともない、町内会の共同体としての性格の見直しの議論は活発である。

この町内会と自治体の費用負担をめぐっても、単に行政の肩代わりという否定的な見方だけではなく、それを居住地における共同管理の能力の向上という視点からの評価も出てきていることが注目される。事実、町内会の歴史を見た時、自治体の財政状況の困難な折には町内会が肩代わりし、それを順次自治体の業務へと移行していった経過もあるのである。さらには町内会をミニ自治体とみなす説や、町内会の法人化を求める動きもある。外国の事例では、我が国の自治体と町内会との中間的な性格をもつコミュニティのあることも知られている。このように中間的な地域単位の組織が果たす役割には多くの検討課題が横たわっていることがわかる。

なおこれらの議論においても、共同体の管理の対象はあくまで共同利用施設が中心であって、個々の世帯で利用されている住宅の維持・管理・更新の問題までも視野におさめたものはない。その意味では建築協定・まちづくり協定・共同分譲住宅の管理問題などは極めて興味のある事例というよう。空間計画の側面から関心のもたれているこれらの事例を、関連分野で議論されている論点と結合することにより、これら『居住地共同体』の議論をより一層深化させることが、今後求められているといえよう。

註

*1 「大都市における町内会」 鳴海 正泰 1969

*2 「地域住民組織と住民自治」 中田 実 1977

2-3 西ドイツにおける社会資本／インフラストラクチャーの概念とその中での住宅の位置づけ

(1) 西ドイツにおける社会資本／インフラストラクチャー概念の検討の意義

日本、西ドイツその他の国において国民の住宅供給に対して何らかの形で国家、自治体が関与し、多額の公的資金が住宅建設部門に流れ込んでいる事は共通してみられる点である。

西ドイツの住宅供給は住宅市場を前提とした上で、社会住宅という強い公的意図の入った公的住宅を中心として進められている。同国の住宅供給は長期の蓄積として国際的にみても高い水準を実現している点、都市計画、国土計画が相対的に進んでいる点などより、日本としても学ぶべき点が多くある様に思われる。日本でも住宅に対する国家、自治体の投資が相当な規模になっているにも拘らず、それが都市的蓄積に充分になっていない点を見る時、住宅に対する社会資本的位置づけが西ドイツではどの様になっているかについては興味をもたれる。

本節では上記の視点より西ドイツで住宅が社会資本として位置づけられているのかどうか、それはどの様に行われているのかなどについてみてゆきたい。

(2) 社会資本／インフラストラクチャーの定義内容をめぐって

“社会資本”にあたるドイツ語は字義通りにみれば、Sozialkapitalになるが、これは主に企業において被雇者の社会福祉、例えば企業年金の準備金などに用意されている資金という用法が一般的な様で、日本の用法での社会資本には“インフラストラクチャー”(Infrastruktur)の概念が該当するものと思われる。社会資本についての議論はインフラストラクチャーを巡るものとして行われている。そこでまず西ドイツにみられるインフラストラクチャー概念を概観したい。

インフラストラクチャーという用語はラテン語からの造語で当初はNATOの軍事専門用語として広く用いられており、後に西ドイツでは特に60年代に入って経済学の分野でも広く用いられる様になっている。都市計画の分野では一般的に使用されている事は周知の通りである。

西ドイツではインフラストラクチャー理論の展開は経済の分野で多数の学者によって進められている。そしてインフラストラクチャーの定義についても論者間で多少の異なりをみせている。そこでこのインフラストラクチャーの含む範囲をみると、非常に広い内容のものが含まれている事が分る。

表2-3-1は最近までのインフラストラクチャー理論の論者の定義におけるその機能と特徴をまとめたものであり、定義状況の概要が理解できるのでとりあげた。

これをみると例えば Jochimsen の扱う対象は、物的・

表2-3-1 多数の著者によるインフラストラクチャーの機能と特性 (システムの概要)

著者	領域・部門	機能	特性
Hirschman (米 1958)	広い意味での社会資本 (Social Overhead Capital : SOC) : 行政, 法秩序, 保健, 交通, コミュニケーション, エネルギー供給, 水路建設	ある経済体系の中での第1次, 2次, 3次部門のための基礎機能	1. 普遍的に利用される“前サービス” (Vorleistung) 2. 立地に結びついた利用 3. 高い資本係数の場合の技術的分割不能性 4. 公的な側の管理化, 所有下にある施設
	狭い意味での社会資本: 交通, エネルギー供給	広い意味でのSOCと同様	広い意味でのSOCと同様。しかし, 実際的には世界銀行の融資を受ける施設のみを対象とする形で狭い意味でのSOCを限定している。
Tinbergen (オランダ 1962)	エネルギー供給, 輸送, 交通機構, 学校部門, 住宅建設	その機能が経済体系のほぼ全ての他部門によって, 活動の前提として要求される“基礎工業”(basic industry)	1. 投資の利点を証明する事が次の理由で非常に困難である。 ——長期にわたる生産過程 ——しばしば欠ける市場価格 2. 公的な側が投資者である。 3. 分割不能性
Jochimsen (1962, 1966)	1. 物的インフラストラクチャー: 次の部門の設備, 装備, 運転手段 ——エネルギー供給 ——交通サービス ——遠隔通信 ——自然の資源と交通路の保全 国家行政や教育, 研究, 保健, 福祉の建築物や施設	一般的な前サービス	1. 一般的なしばしば地域と結びついた前サービス 2. 低い資本生産性 3. 高い資本集中度
	2. 制度的インフラストラクチャー: 成長し, 規定された規範, 憲法実現の制度と裁判方法 (例えば, 法秩序, 信用制度, 税制度)	経済の主体の経済計画の作成や決定, 実施, 管理のための枠組	
	3. 人的インフラストラクチャー: ——人口 ——精神的, 企業的, 手工的な能力 (人間の部門的, 地域的な配分のなかで, その一般教育, 専門化, 質向上)	発展能力を汲み尽くすための分業的経済の基礎	能力の実現には, 投資の性格と, しかし, 同時に独自の消費的価値を有する出費
		1~3までに共通して, ある経済機構と住民の供給度の水準と集積度の上昇が該当する	
EWG-調査報告グループ (1964)	1. 教育インフラストラクチャー	労働力潜在力の質の決定 (労働者, 経営者, 企業家)	1~3までに共通して次の事が該当する: ——公益的施設 ——建設と運営は公的な側にある (例外: 住宅建設, 特定の文化水準)
	2. 文化的, 社会的インフラストラクチャー (住宅, 病院, 余暇施設)	ある地域の吸引力を決定	
	3. 経済的インフラストラクチャー (工業施設, 交通路, 情報連結)	分業的経済機構の基礎	
		1~3に共通して, 経済政策の枠組, が該当する	
Stohler (1965)	(シュトラーによって選択的にとりあげられている) 交通, エネルギー供給, 教育, 研究, 健康, 水経済と水路建設, 防衛, 司法機構/警察/行政, 住宅建設	一般的特性: 公共財に対する出費。これは, 現在の出費に将来の収益が適うものである時には投資を意味する。 分類 (選択) 1. 技術的特性: ○分割不能性 ○長期の耐用年数 ○インフラストラクチャーの領域の相互依存 ○インフラストラクチャーの機能の異なる性格 ○インフラストラクチャー機能に対する需要は多数の部門から発する 2. 経済的特性: ○費用低減 ○外部効果 ○将来の需要について消費者の予測を行いにくい ○利用の分散 ○投資の規模が大, そして/または, 高い経済的危険性 など 3. 制度的特性: ○非収益的企業 ○中央の計画あるいは配置 ○市場価格でない (1~3は全部が同時に現われるのではなく, インフラストラクチャーの部門に応じて様々な結びつき方をもって現われる。)	
Frey (1967)	1. インフラストラクチャー——物的資本 (例えば, 土地, 建物, 装備) 2. 非物的インフラストラクチャー資本 (例えば, 国民の教育・健康水準, 研究潜在能力) 3. 制度的インフラストラクチャー: 分類的には十分に意味のあるものとみられているが, しかし分析目的 (ここではインフラストラクチャーの統計的把握) には適用できない。		

出典: Jochimsen, R./Gustaffson, K.: Infrastruktur, 1326~1328頁 [Akademie für Raumforschung und Landesplanung (発行): Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung (第2版), Hannover (1970, 収録)]

制度的・人的な範囲でインフラストラクチャーを捉え、単に都市の基幹施設のみならず、経済活動の基礎的機能までも含んでいるのが特徴的であるが、この様な幅広い捉え方は Jochimsen に限らず Frey など他にも見受けられる。

更にこの点について援用としてブロックハウス百科辞典をとりあげると、Jochimsen と同様の解説が行われており、日本でのインフラストラクチャーの一般的解釈に比べて極めて広範な内容をもつ定義も西ドイツでは特殊なものでないという事が分る。

このインフラストラクチャー理論の実践的なものとして連邦の国土計画をみたい。インフラストラクチャー概念はこの国土計画の中でも用いられている。

均衡のとれた生活条件を実現する事を1つの中心目的とする連邦国土計画であるが、その目標と原則を連邦全域の長期的、大空間的視点で具体化するものとして連邦国土計画プログラムがある。そこでは空間構造を把握するためにその手掛りとしてインフラストラクチャーの装備について地域的格差がいくつかの領域について複数の分析視点をもって把握されている。

これらの領域は、教育、保健、社会福祉、スポーツとレクリエーション、住宅、交通、(技術的)給排施設となっている。その分析視点をみる時、例えば教育では学校の生徒数と大学の学生数、保健では開業医数、ベッド数、住宅では居住面積、装備水準などである。この場合はインフラストラクチャー装備の格差を測る指標であるので、これがその内容を直ちに表わす訳ではないが、一部、人的インフラストラクチャーと考えられるもの(開業医)も含まれており、経済学のインフラストラクチャー理論の中にみられる広範な定義と共通する面がある様に思われる。

(3) 住宅のインフラストラクチャーとしての扱い

既出の表2-3-1をみると Tinbergen (1962)、EWG-調査報告グループ (1964)、Stohler (1965) でインフラストラクチャーとして住宅建設がとり上げられている。それ以外では扱われていないが、住宅の場合、これをインフラストラクチャーに加えるかどうかについては議論の余地が残されており、その場合の判断は住宅ストックが労働の再生産に対して貢献するものとして、一般的な“前サービス”(Vorleistung)の一部としてみるかどうかにあるとされている。

既にみた様に連邦国土計画の中でも住宅がインフラストラクチャーの一要素として扱われている事は、国土計画的には住宅が労働力再生産条件として扱われている点、更には“生存のための配慮”(Daseinsvorsorge)の立場で国土全域に同等の質をもった生活条件を実現させてゆくという目的にも適ったものだからであろう。実際、社会住宅のための連邦資金の投下は地域条件をも考慮し

た上で進められており(連邦資金の①基本促進、②集中促進、③地域プログラムの3つのカテゴリーの最後のもの)、国土計画の実践の中でも住宅のインフラストラクチャーとしての扱いが明確にみてとれる。

(4) 位置づけの新しい試み

最近、社会住宅を図る議論の中で、建築・都市計画を専門とする立場の研究者から住宅がインフラストラクチャーの基本条件を満たす点(特に労働力の再生産の一般的前提である事を基礎として)より、現在の社会住宅に対する対策の形で自治体住宅(直接供給)が提案されている(Krätthe, S.: Kommunalisierter Wohnungsbau als Infrastrukturmaßnahme, Frankfurt/M. 1981)。

この筆者はインフラストラクチャーの特性(Freyのもの)を採用)としての①施設の分割不可能性、②長期の利用期間、③排除原理の適用不可能性、④外部効果の有効性、および“生産的”“消費的”インフラストラクチャーの考え方から検討を加え、「住宅は理論的には十分に社会的生産と労働力の再生産の一般的物的前提として、従って、インフラストラクチャーの領域のものとして理解する事ができる」と結論づけている。更に公共財の特性、つまり、①集団財、②“価値財”(meritorische güter: 公共福祉の立場より必要とされる強制的な供給、例えば義務的予防注射、義務教育など)からの検討も行い、部分的に適合はしない可能性はあるものの、両者の特性もほぼみだしているものにとらえている。これ等の点と借家住宅供給についての市場の“拒絶”(Versagen)を出発点とし、西ドイツの住宅供給の低所得者層に対する方法(私的経済的住宅企業に対する国からの資金援助=社会住宅の方法)は結局は低家賃住宅の供給を必要な度合と量で行い得ず、これに対する対策という形で“自治体化された住宅”をインフラストラクチャーとして供給してゆくべきと主張している。そして、自治体の直接建設、経営の形によって現在の社会住宅のもっている錯誤居住、社会住宅の持家化、現在と同様の公的資金でもっと安い家賃が実現できる、等々の利点が保証されるとしている。

この議論はドイツ的条件の中で行われているもので、細部においてはドイツ的な特殊性(公的住宅形態、供給企業形態など)を含んでいるものの、現在の住宅供給上の問題解決に対して、住宅をインフラストラクチャーとして積極的にとらえてゆこうとしている点は興味深い。

3. 社会資本形成的視点からみた住宅供給の実態と評価

3-1 大都市における集合住宅の物的特性と社会資本的性格

(本梗概では省略)

3-2 需要者・居住者の意識・行動と住宅の社会資本的性格

(1) 需要者・居住者の意識構造と行動原理

住宅の社会資本的性格は、現行の住宅供給システムの中でどのような位置付けがなされているのであろうか。今日、一般的な都市住宅の形態となった分譲または賃貸の集合住宅の需給構造を念頭に置くと、こうした位置付けは、住宅や関連サービスの需要者の意識や行動により決定づけられることは明らかである。住戸を中心とした住宅やサービスの需要者であっても、その選好は、共同部分の計画や管理組織のあり方を左右する。一方、この需要者は、居住者として都市住宅の中で社会的生活を営み、その社会資本的サービスの共同的消費者としても重要な役割を果たしている。彼らの評価は都市住宅の社会資本的側面に対する需要を反映するものである。社会資本形成的視点からみた住宅供給システムを検討する上で、需要者・居住者の意識構造や行動原理を解明することは極めて重要であると考えられる。

(2) 需要者・居住者の意識・行動と住宅の社会資本的性格に関する調査

① 調査の目的・方法と調査概要

ここでは都市内集合住宅居住者を対象とした調査を通じてその意識構造と行動原理を明らかにし、現行の集合住宅供給に関わる、物的・制度的枠組と、居住者の居住活動との対応関係を探り、社会資本形成的視点からみた都市住宅供給の計画課題を検討する。

調査は、大阪府下の分譲及び賃貸集合住宅居住者に対する、留置自記法によるアンケートによって行った。配票・回収状況は表3-2-1に示す通りである。なお、「②住宅の社会資本的性格に関する居住者の意識」では、分譲居住者のみを対象として分析を行っている。

調査対象は、集合住宅を中心に構成されている地区の中で、単棟型の小規模プロジェクトの多い地区と大規模な計画団地のある地区から表3-2-2に示すように、分譲・賃貸それぞれ7プロジェクトずつ、計14プロジェクトを設定した。

次に、居住者基本属性を述べる。

家族人数は、分譲では4人家族が約5割と多く、平均は3.6人、賃貸では2人又は3人家族が3割前後と多く平均は2.8人である。家族型は、分譲では長子が小学生以下の核家族が5割弱を占めるものの、100㎡前後の住戸を含むプロジェクトでは複合家族やライフステージの高い家

表3-2-1 配票回収状況

	調査時期	調査対象戸数	配票数	有効回収数	有効回収率
分譲	1983年11月~12月	915	649	617	95.1%
賃貸	1984年9月	409	323	275	89.2%

表3-2-2 調査プロジェクト

	分譲 (B)		賃貸 (C)	
	民間 (M)	<BDM>	民間 (M)	<CDM>
大規模 (D)	公共 (K)	<BDK>	公共 (K)	<CDK>
小規模 (S)	民間	<BS 1>	民間	<CS 1>
		<BS 2>		<CS 2>
		<BS 3>		<CS 3>
		<BS 4>		<CS 4>
		<BS 5>		<CS 5>

族も相当みられる。賃貸では、分譲とくらべて40才以下の夫婦のみの家族が多く、2割強を占めている。職業は、分譲では、専門的職業、事務的職業、会社役員、理事等の占める割合が高く、この3者で全体の約3/4となる。賃貸では、他の職業とくらべて自営業が特に多く、全体の3割弱を占めている。世帯主年齢は、分譲で平均41才、賃貸で平均38才。年収は、それぞれ分譲で600万前後、賃貸で500万前後を中心に分布している。

② 住宅の社会資本的性格に関する居住者の意識

住宅の社会性に関する居住者の意識は、コミュニティ生活や家族生活に対する態度と関連が深いと思われる。調査では、表3-2-3のような5つの項目によって、こうした観点からみた居住者のライフスタイルを明らかにした。5項目の内、1は「家族生活」、3、4は「地域的コミュニティ生活」、2、5は「非地域的コミュニティ生活」を代表するものであり、居住者の回答に基づいて各指標毎に「積極層」と「消極層」を区別した。(なお、3指標の内、後2者については、2項目のどちらかに該当すれば「積極層」とみなすこととした。)

居住者のライフスタイルを地区別にみると(表3-2-4)、小規模団地より大規模団地の方が「地域的コミュニティ生活」の積極層が多いことがわかる。とりわけ公的分譲住宅である<BDK>ではこの傾向が強く、逆に「家族生活」の積極層は最も少なくなっている。

家族型別では、小さな子供のいる世帯で「地域的コミュニティ生活」の積極層が多く、ライフステージが高くなるにつれて消極層が増える。「家族生活」についてもほぼ同様の傾向があるが、「夫婦のみ」の世帯(「地域コミュニティ生活」では消極層が多い)でも積極層が多い。「非地域的コミュニティ生活」については顕著な傾向はないが、一般的に消極層の多い小人数世帯や高ライフステージの世帯で積極層がやや多くなっている。

次に住宅の社会性に対する居住者の意識をみるため分

譲集合住宅のもつ私的人格と社会的性格との両面に関する考え方を6項目用意し、居住者に賛否を尋ねた。用意した項目は、①個性性(1.個性の発揮 2.資産性の重視) ②内包的社会的性(3.共用施設利用のメリット 4.共同的

問題解決の必要) ③外延的社会的性(5.周辺との調和の重視 6.共用部分公開の容認)を内容としている。

一般的には次のような傾向がある。個性性については資産性の重視傾向が極めて強い反面、個性の発揮に対して積極的な居住者はあまり多くない。社会的性については共同的問題解決や周辺との調和といった規範的、調整的見解の支持率が高く、共用施設の利用やその公開といった利用の共同化に関する支持は少ない。こうした傾向は調査対象の現状に規定されている側面も強いが、分譲集合住宅居住者の一般的志向を示すものとみることが出来る(表3-2-5平均の欄参照)。

これを上記で分類したライフスタイル別にみても。表3-2-5は、6項目に対する賛成率と反対率の差をライフスタイルパターン毎に求め、さらにそれらの平均値との差をグラフ化したものである(各パターン内のサンプルには重複がある)。これによると「家族生活」積極層で個性性重視、「地域的コミュニティ生活」積極層で内包的社会的性重視、「非地域的コミュニティ生活」積極層で若干ではあるが外延的社会的性重視の傾向がみられるなど、ライフスタイルによる考え方の相違が明らかである。

③ 入居時の重視度と居住性評価

図3-2-1は住宅構成要素18項目に対して、満足度と重視度の関係及び満足度と改善要求度の関係を表わしたものである。各項目の満足度に対する因子分析の結果から、各項目を3グループに分け〈住戸・住戸まわり〉〈共用部分〉〈立地・環境〉と名づけて分析を行った。

〈立地・環境〉は、満足度と重視度が正の相関を示しており、重視したもののほど満足度も高くなっている。一方、〈住戸・住戸まわり〉では、「広さ部屋数」「間取り」「日当たり、風通し」等、住戸の基本的要素で重視度が高いにもかかわらず満足度はそれほど高くなく、逆に改善要求度が高くなっている。〈共用部分〉は、全体的に重視度が低く、住宅選択時に共用部分が軽視されやすいことがわかる。中でも「駐車場、自転車置場の位置、広さ」「団地内の広場、遊び場の広さ」は、満足度が低く、

表3-2-3 ライフスタイル

V.C.612	あてはまる	どちらとも いえない	あてはまら ない
1. 家族旅行・レクリ エーション	22.7% (137)	30.5% (184)	46.9% (283)
2. 職場仲間等との つきあい	22.0 (133)	38.7 (234)	39.2 (237)
3. 近所とのつきあい	36.8 (222)	37.0 (223)	26.2 (158)
4. 団地内 行事参加	44.9 (271)	34.7 (209)	20.4 (123)
5. クラブ・同好会参加	68.8 (415)	9.5 (57)	21.7 (131)

表3-2-4 ライフスタイルの類型化

カテゴリー	サン プル	全指標 積極層	家 族 生 活 積 極 層	地域的 コミュ ニティ 生 活 積 極 層	非地域 的コミュ ニティ 生 活 積 極 層	全指標 消極層
<BS1~2>	127	12.6% (16)	45.7% (58)	37.0% (47)	48.8% (62)	18.9% (24)
<BS3~5>	154	9.7 (15)	45.5 (70)	31.2 (48)	48.7 (75)	20.8 (32)
<B D M>	162	8.6 (14)	53.1 (86)	37.7 (61)	56.8 (92)	15.4 (25)
<B D K>	168	13.1 (22)	42.9 (72)	46.4 (78)	54.8 (92)	18.5 (31)
夫 婦 の み	79	8.9 (7)	55.7 (44)	19.0 (15)	57.0 (45)	16.5 (13)
夫 婦 + 子 (長子0~6歳)	146	13.0 (19)	58.9 (86)	51.4 (75)	40.4 (59)	11.0 (16)
夫 婦 + 子 (長子7~12歳)	138	20.3 (28)	60.9 (84)	49.3 (68)	55.8 (77)	11.6 (16)
夫 婦 + 子 (長子13~18歳)	117	6.0 (7)	36.8 (43)	35.0 (41)	54.7 (64)	20.5 (24)
夫 婦 + 子 (長子19歳~)	69	1.5 (1)	17.4 (12)	26.1 (18)	44.9 (31)	34.8 (24)
複 合 家 族	35	5.7 (2)	31.4 (11)	34.3 (12)	51.4 (18)	22.9 (8)
そ の 他	18	5.6 (1)	11.1 (2)	5.6 (1)	50.0 (9)	50.0 (9)
合 計	611	11.0 (67)	46.8 (286)	38.3 (234)	50.6 (309)	18.3 (112)

表3-2-5 都市住宅に対する考え方

都市住宅に対する 考え方 (要旨)	(Yn) - (X)					(賛成率) -(反対率)	全指標積極層	家族生活 積 極 層	地域的コミュ ニティ生活 積 極 層	非地域的コミュ ニティ生活 積 極 層	全指標消極層
	-10	-5	0	5	10						
個性 発 揮 へ の 対 応	●○▲□■					30.9%(189)	28.4% (19)	39.9%(114)	25.6%(60)	31.4%(97)	36.6% (41)
資産性の重視	▲●○□■					70.4 (430)	67.2 (45)	57.0 (163)	56.8 (133)	56.6 (175)	75.0 (84)
共用施設利用の メ リ ッ ト	□▲■●○					22.7 (139)	31.3 (21)	24.8 (71)	28.6 (67)	21.4 (66)	19.6 (22)
共同的問題解決 の 必 要	□▲■●○					80.7 (493)	89.6 (60)	80.8 (231)	88.9 (208)	80.3 (248)	75.9 (85)
周辺との調和の 重 視	□○▲■●					74.3 (454)	71.6 (48)	72.0 (206)	74.7 (174)	75.4 (233)	75.0 (84)
共用部分公開の 容 認	□○▲■●					-13.1 (-80)	-7.5 (-5)	-10.1 (-29)	-8.5 (-20)	-6.5 (-20)	-26.8 (-30)

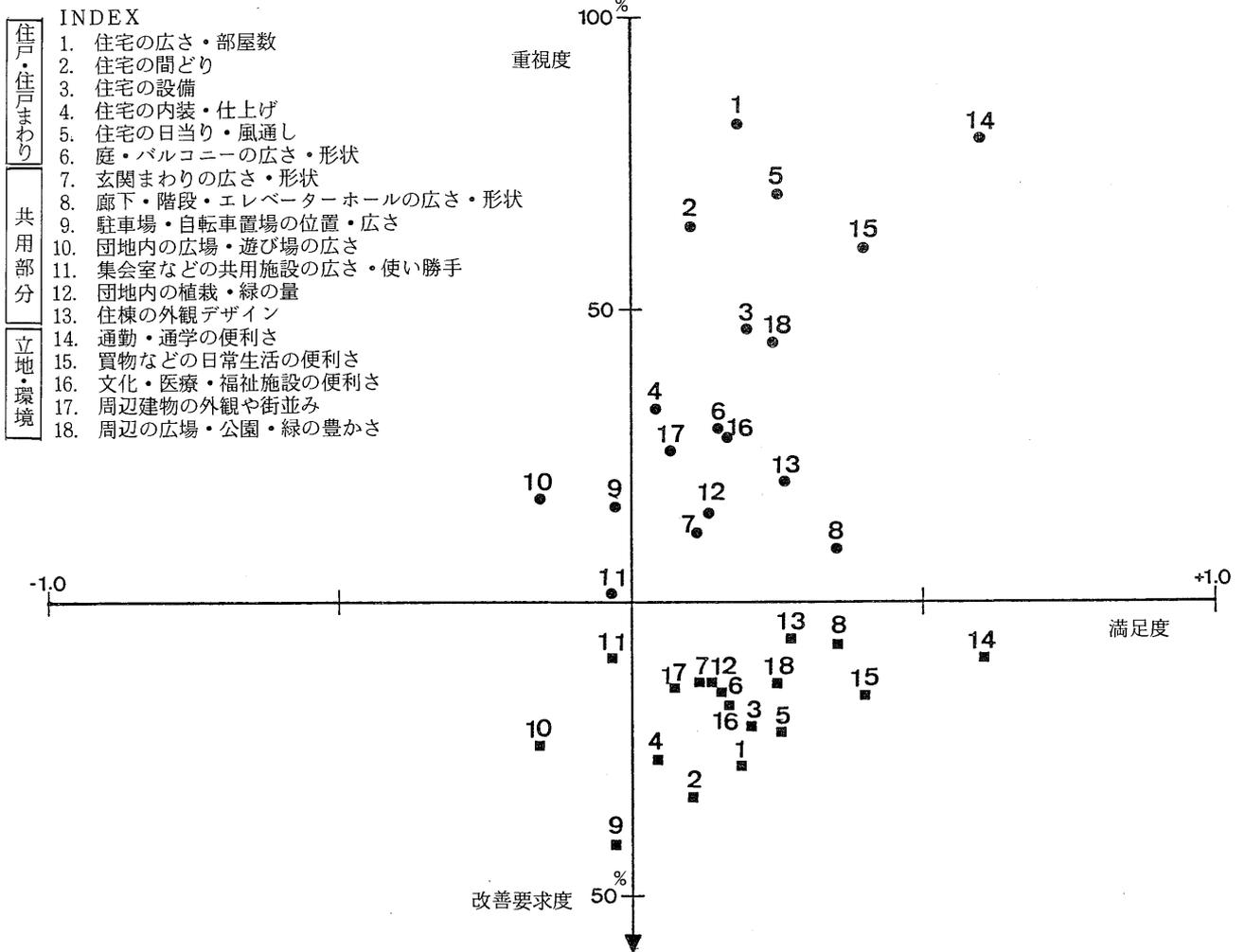


図3-2-1 重視度・居住性評価・改善要求の相互関係

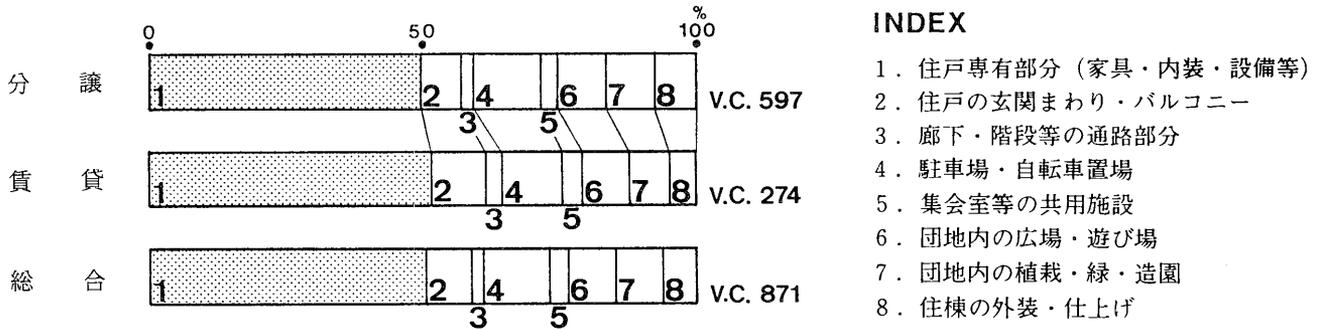


図3-2-2 住宅構成要素に対する予算配分

	総 合 (774)			分 議 (534)			賃 貸 (240)		
	%	0	50	%	0	50	%	0	50
4. 駐車場・自転車置場	22.6	(175)		23.1	(123)		21.2	(51)	
2. 玄関まわり・バルコニー	20.5	(159)		18.7	(100)		24.4	(59)	
6. 団地内の広場・遊び場	16.6	(128)		16.6	(89)		16.7	(40)	
7. 団地内の植栽・緑・造園	16.2	(125)		16.8	(90)		14.8	(36)	
8. 住棟の外装・仕上げ	13.1	(101)		14.7	(78)		9.4	(23)	
5. 集会室等の共用施設	6.2	(49)		6.1	(33)		6.4	(15)	
3. 廊下・階段等の通路部分	4.7	(37)		3.9	(21)		6.5	(16)	

()内はケース数

図3-2-3 住宅構成要素に対する予算配分 (共用部分のみ)

改善要求度が高くなっており、入居後、住みこなしていくうちに、その良し悪しが問われる項目とみることができる。このように、選択時には評価を下しにくい、居住性に影響を与え得るものが共用部分に存在することを考えれば、共用部分に対する計画時の配慮の重要性がうかがえよう。

④ 住宅構成要素に対する居住者の意識

ここでは、住宅をその構成要素に分割し、集合住宅における私的部分（住戸）と、社会的部分（共用部分）に対する居住者の意識を分析する。

住宅構成要素に対する居住者のプライオリティを見るために、500万円を自由に使い住宅や団地の面積拡大や内容の充実、改善を行うという仮定のもとに、その予算の構成要素別の配分率を尋ねた（図3-2-2及び図3-2-3）。全体では「住戸専有部分」に対する配分率が約50%と高く、私的部分に対する居住者の志向が高いことがうかがえる。専用の性格の強い「駐車場、自転車置場」や「住戸の玄関まわり、バルコニー」、オープンスペースに関する「団地用の植栽・緑・造園」や「団地内の広場・遊び場」「住棟の外装・仕上げ」において、各々約10%の配分率がみられる。一方、通路部分や集会室に対する予算配分は極めて少なく、これらに対する居住者のプライオリティは低いといえる。

次に、今後、集合住宅地内に整備が期待される生活関連施設に対して、設置要求と設置に際しての費用負担意欲を尋ねた（図3-2-4）。これらの施設は大まかに2つのタイプに類型化される。

第1は、設置要求と費用負担意欲がほぼ正の相関をなすグループで、これら施設は、その設置要求度の高さに応じて、住宅地内で居住者による共同費用負担による整備の可能性が高いと考えられる。第2は設置要求はさほど多くないが、それに対する費用負担意欲は比較的高いグループで1つのプロジェクト内での整備よりも、受益者負担の原則により、住宅地レベルなど比較的広い範囲での整備の実現可能性をもつものである。

⑥ 利用・管理の共同化に対する志向

市街地に建つ集合住宅は、その計画内容や所有・利用・管理形態がプロジェクト単位で決まっているため、集住生活上の共同的な行為もプロジェクトを範囲基準としてその対応が要求される。しかしプロジェクトの規模や供給形態、又居住者属性等により共同的な対応のしかたは異なってくる。

また、小さなプロジェクトが集合している市街地は、一体的に建設された大団地と街区形成の点では類似したものとなり、プロジェクト間相互の影響も強まる。この場合、計画や管理面等において、プロジェクト単位を越えた共同化が望ましい場合もおこり得る。

ここでは、まず住生活上の種々の共同的行為について、その適正範囲を尋ね、次にはプロジェクトを越えた共同化の提案に関する居住者の態度を検討する。

共同的な行為をする場合、供給形態、計画規模によってその範囲にどのような違いが生じるだろうか。図3-2-5に示す各行為に対して、分譲と賃貸でその傾向をくらべると、「あいさつ」など居住者が個々に行なうものにつ

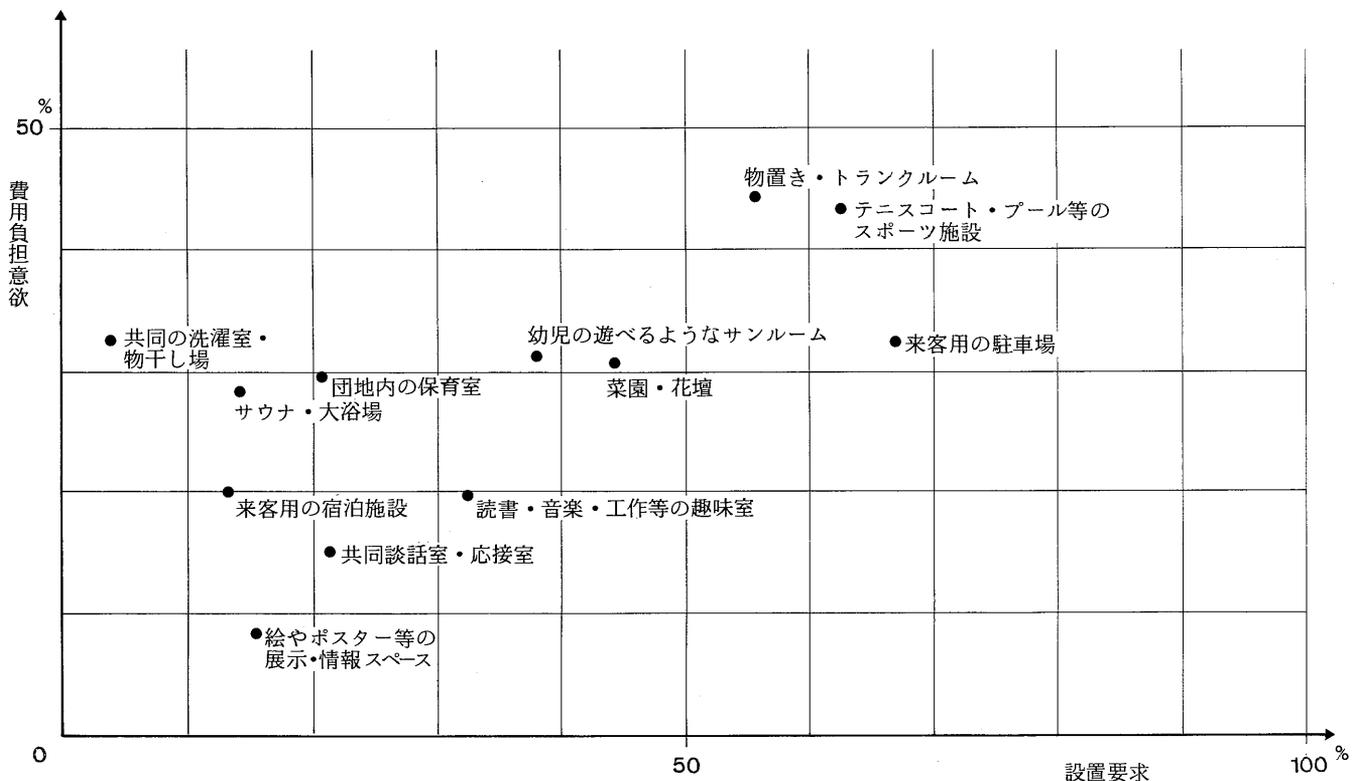
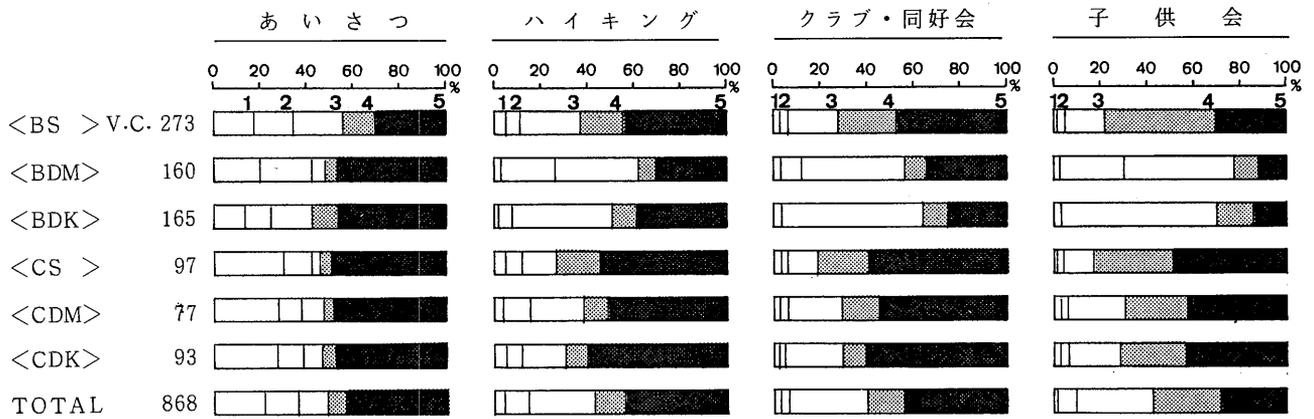


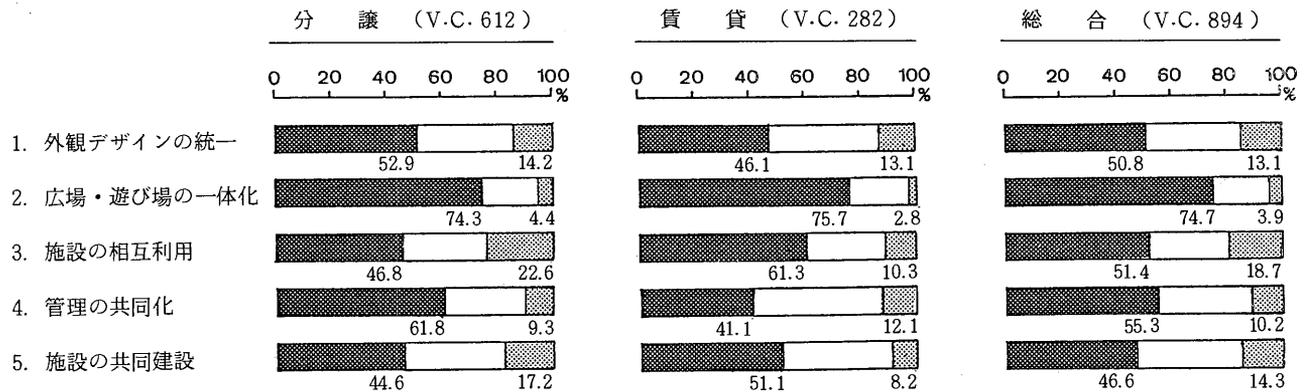
図3-2-4 施設要求と費用負担意欲の関係



INDEX

1. あなたの住戸と同じ階や、同じ階段室の範囲
2. あなたの住戸と同じ住棟の範囲
3. あなたの団地全体の範囲
4. あなたの団地の周辺の人々をも含めた範囲
5. 特に範囲などは考えられない

図3-2-5 共同的行為の適正範囲



INDEX

- あてはまる | あてはまらない
 どちらでもない

設問内容

1. 集合住宅の外観デザインや色彩・仕上げなどに、一定のルールを設け統一する
2. 広場や子供の遊び場などは敷地境界付近に集めて、全体として一体の広いスペースとして利用できるようにする
3. 集会所や駐車場などの共用施設を、その街区の中で相互に利用しあえるようにする
4. 各々の集合住宅の管理組合が互いに連絡して植栽の手入れなどを共同でおこなったり、管理水準の統一向上をめざす
5. それぞれの集合住宅で敷地を出しあって、スポーツ・文化施設をつくる

図3-2-6 共同化の提案に対する志向

いては、賃貸居住者のほうが分譲居住者よりも範囲が狭くなる傾向がみられる。また「ハイキング」や「クラブ同好会」のような行為については「特に範囲など考えられない」が賃貸で5割以上を占めているのが顕著である。

図3-2-6は、集合住宅街区におけるプロジェクト間の共同化の提案について、その賛否を尋ねた結果である。全体として、すべての項目について一定程度肯定的な意識がみられる。特に「広場・遊び場の一体化」では賛成率が平均7割以上を占め、空間的、機能的充実については、現状の貧困さを反映して大部分の居住者が望んでいる。しかし、それを可能にするための実際の行為については居住者の意向に差がある。即ち、分譲では「管理の共同化」で約6割が賛成しているのに対して、「施設の相互利用」「施設の共同建設」では相対的に賛成率が低くなっている。一方、賃貸では逆の傾向がみられる。これ

は分譲居住者が日常生活管理の共同化には積極的であるが、所有・利用については協調的であっても、その具体的行為を共同で行うことには消極的な一面があることを示していると思われる。逆に、賃貸では共同的な行為よりも、それによってできた施設や設備そのものに関心があり、その共同利用に対しては関心が薄いと考えられる。

<研究組織>

- | | | |
|------|------|---------------|
| 研究主査 | 巽 和夫 | 京都大学教授 |
| 委員 | 高田光雄 | 京都大学助手 |
| | 森本信明 | 建設省建築研究所 |
| 委員 | 水原 渉 | 滋賀短期大学講師 |
| | 戸田晴久 | 大阪府建築部 |
| | 石倉健彦 | 住宅・都市整備公団関西支社 |