

日独喫の住環境の質および構成要因に関する比較研究

早川 和男

研究の目的

「経済大国」日本の国民が日々の生活において「豊かさ」を感じない最大の原因の一つが、住宅とそれを取り巻く住環境の遅れにあることは、各種政府白書の指摘、多くの世論調査結果を待つまでもなく、私たちの日々の実感から明らかである。しかし、それでは「豊かさを感じない」具体的要因は何かといえ、多くの場合、印象批判にとどまっている。住宅が狭い、緑が少ない、街並みが乱雑である、通勤時間が長い、住宅ローン負担が重い、生活環境施設が不備、それらが重なって生活時間が少なく家族団らんの時間がとれない……等々。一方、それに比べた旧西ドイツなどの生活・住環境の「豊かさ」が多くの人によって指摘されているが、その「豊かさ」なるものの要因も旅行者や滞在者の印象や生活体験からくる評価にとどまっている。

両国の人々の間に「豊かさ感」の差異は何によって生まれているのか。

本研究は、生活の充実についての強い国民的関心を背景に社会政策の一環としての住環境政策を展開し、今日、西欧先進諸国において最も強い「豊かさ感」を内外の人々に感じさせている国の一つであるドイツのハンブルクおよびオーストリアのウィーンについて調査し（第Ⅰ部）、また在日外国人が居住する日本の住宅についてのアンケート調査を行い（第Ⅱ部）、わが国の住環境の真の質の向上の方策確立に基礎的知見を提供せんとするものである。

1. 独喫両国の住環境調査

ここでは、ハンブルク、ウィーン両市の住環境を形成している要因をハード、ソフトの両面から解明する。

1. ドイツ・ハンブルクの居住環境

ハンブルクはドイツ北部に位置する人口160万人のドイツ第2の都市である（市域面積は755.31km²）。ドイツ最大の都市はベルリンだが（人口341万/1990年）東西統合直後で都市を一体として把握し難く、ドイツの調査対

象都市としてハンブルクを選定した。

ハンブルクは過去にはハンザ同盟の有力都市として経済力を誇った。住宅福祉の歴史にも古いものがある。1842年の大火災（中心部の1/3が被災し4200戸が焼失）、1892年のコレラの蔓延（1万7000人が罹患し半数が死亡）という不幸を経験する中で住宅、都市環境の改善にも大きく取り組んでいる。

1-1. ハンブルクの市街地形成

ハンブルクは早い時期から経済発展をみせ、例えば1619年にドイツで最初の振替銀行が、1665年には商工会議所が設けられるなどしている。都市発展の中でベスト、コレラなどの疫病の蔓延や大火災の経験をしながらも都市公園の獲得、緑地の拡大など居住空間としての都市の形成に力を入れている。

19世紀末から20世紀にかけての市街地の拡大のもとで、公共、民間の住宅建設が、労働者および高級住宅地として活発に行われ、市街地も拡大した。前者の典型的なタイプの一つにシュリツ建築（Schlitzbauten）があり、細長い敷地にその形でブロック形式として建築された。後者は、大きな敷地に独立形式で設けられたものが多く、現在でも豊かな緑をもつ落ちつきのある住宅地となっている。

1-2. 都市の居住条件

1) 住宅政策

ハンブルクでは持家13万戸、借家64万戸（うち社会住宅28万戸）である（1987年住宅調査）。借家の割合は83%で社会住宅は借家の43%、一般住居全体の36%を占める（表1）。社会住宅は戦後ドイツの住宅政策の大きな柱で、市の100%資本参加の元公益住宅企業SAGA社などを有する。住宅手当も連邦の政策的枠内で進められ、手当で受給者は1985年の時点で8万4000世帯強、88万8700の総世帯に対して9.5%程度である。世帯平均171DMが支給されている。

民間借家人の保護は連邦の法的枠内で進められ、「家主の独自要求」によって一方的な解約はできないことになっているが、「家主の独自要求」の解釈は家主に有利な方向で緩められている。市場家賃についても連邦の法的

表1 ハンブルクの持借率など

住戸種	戸数	持借率 %	居住面積 (m ² /人)
持家	133,248	17.3	39.95
借家	638,290	82.7	32.71
うち 社会住宅	277,176	対借家率：43.4% 対小計率：35.9%	
小計(一般住居)	771,538	100	34.29
ホーム			
住居	8,301		—
住戸	3,494		—
小計	11,795		—
余暇住戸	2,456		—

出典：Freie und Hansestadt Hamburg Statistisches Landesamt：Ergebnisse der Volkszählung am 25. Mai 1987. Teil 2：Gebäude und Wohnungszählung, S.166

枠内で規則付けられ、この重要なものとして比較家賃制度がある。これは家賃シュピーゲルとして整理されたものが一般的に通用している。しかし、最近の大都市部での家賃高騰の傾向はハンブルクでも例外ではなく、住宅の種類によっては大きな上昇がみられる。連邦の段階でも比較家賃制度の改正が検討されている。住宅ストックの維持のためには用途転換の禁止が行われており、正当な理由が無ければ事務所利用などは許可されない。高利益の追求を目的とした用途転換は正当なものとして認められていない。

2) 住居の水準

ハンブルクの建築基準法では、住居は建築的に独立しており、独自の玄関を有すこと、台所(あるいはコーナー)を有すこと、最低6m²の物置、3戸以上の住宅では自転車・乳母車の設置場所と共同利用の十分な大きさの洗濯物乾燥室が必要とされている。更に洗濯機の設置場所(戸内か共同)、浴室・シャワー室、水洗便所の設置(居室からの出入り口禁止)などが規則付けられ、社会住宅でもDIN(ドイツ規格協会規格)の指定などによって規定されている。また、規模の大きな住宅計画の場合には、住居規模の混合割合が決められている。居住の状態は1人当たり面積では全体平均34m²(持家40m²、借家33m²)で、かなり良好である。西部ドイツ平均(全体36m²、持家38m²、借家33m²)と比較しても、大都市でありながら遜色はない。

3) 家賃状況

既出家賃シュピーゲル(家賃値上げの上限を表す)では、立地、建築時期、設備、規模によって値上げのm²当たりの家賃上限が定められている。ハンブルクの場合、例えば一般立地の風呂設備・集中暖房のある1918年までの住宅では9.36DM、1948年から1960年まででは8.54DM、1978年から1989年まででは13.09DMとなっている。特に新しいものについてはかなり高額になっている。

60m²の住居とすると1918年までのものでは561.6DM、1948/1960年では512.4DM、1978/1989年では785.4DMとなっている(平均値；1991年4月1日現在)。居住者を仮に工業部門に従事する職員とすると、月収は5717DM(ハンブルク；1989年10月現在)となり13.7%から9.0%程度の負担率となる。低所得者の場合にはかなり負担が大きいと推測される。住宅手当による効果を連邦全体でみると1986年時点でグロス収入に対して例えば4人世帯で23.3%が16.8%に抑えられている。

4) 居住の安定性

居住の安定性については社会住宅と一般住宅とで違う。社会住宅では家主の都合による解約はできない。一般住宅でも社会借家権(Soziales Mietrecht)といわれる強い借家人保護が行われている。民法の564b I条の「借家人は正当な理由がある場合にのみ解約できる」との規定がそれに当たる。正当理由とは、借家人の契約不履行、家主の自己要求、借家を継続することで家主がかなりの不利益を受ける場合となっている。また、家賃値上げを目的に家主から解約することは認められていない。借家の所有権住居への転換の場合、自己要求を理由とする解約には3年あるいは5年の猶予期間が設けられている。

ドイツには借家人協会が全国的に組織されているが、ハンブルクにも協会がある(Mieterverein Hamburg 1890 e.v.)。ここには会員は周辺も含み3万5000人がいる。例えば家賃シュピーゲルの作成に当たっては、この協会も借家人側の代表として参加し、借家人の利益代表と同時に借家人に対する相談活動、情報提供などを行っている。

5) 住宅供給と民主主義

住宅供給の面での住民参加については一般的には行われていないが、協同組合住宅はそれ自体の性格から組合民主主義のもとで運営され、住宅経営が行われている。35の住宅建設協同組合(一部、協会)が10万1000戸の住宅を保有し(1987年現在)、全住宅の13%の割合になる。最近のキヒルドルフ南団地では連邦と州の共同で実験的住宅・都市建設特別プログラムの形で改善事業が行われ、住民参加の形で住棟玄関部分領域の改造、街具の設置、両親学校、借家人菜園、子供農園などを設けている。団地の改善は住民の高い知識と参加が要求されるものとして、住民参加に力が入れている。

1-3. 居住環境の構成要素

ハンブルクの土地利用を用途別に見ると、建物・空地が34%、農業、森林、レクリエーション緑地を合わせて41.0%が緑地となっている(表2)。エルベ川、内・外アルスター湖、アルスター川などの水面が身近に多くあることもハンブルクの特徴的な点である。

1) 緑地・自然

ハンブルクの南西、ハールブルク区西部にハールブルク・グーベルクという38km²の自然公園が位置している。この大部分が1948年には自然保護のもとに置かれ、この地域の権力者の砦の跡(9世紀)、野外民家園など市民が学べ楽しめるようになってきている。市の周辺部には自然保護・保全地域が大きく設定されている。緑地は例えば都市壁の取壊し(1804年から開始)に際してそこを緑地とすることが市議会で決められ、合計45haの最初の公的緑地が設けられている。19世紀後半には歩いて10分の距離に緑地を設けることが意図され、郊外地域が市街地に開発される際には、努めて公園などが、市の開発条件などの形で設けられる。都市発展の中で公園を各地に設けていった歴史があり、市内の各地に小・中公園が見られる。集合住宅の代償としての貸し農園(Kleingarten)の緑地としての意味も大きい(1973年 1890ha, 3万1600区画)。各区画内では庭を創意工夫で造り上げている例も多く、市民の散歩や憩いの場として機能している。森林は85%が市有となっている(1973年)。図1はこれらの緑地をまとめたものであるが、市の中心部に入り込んでいる緑のベルトが幾つかあるなどの緑地構成が分かる。

2) 社会施設

ドイツの幼児の施設は日本と同様に保育所、就学前の幼児のための幼稚園があるが、それ以外に学童を預かる施設も多くある。ドイツでも最近では高齢者はできるだけ慣れ親しんだ地域で住み続けるのが好ましいという考

え方になっているが、そのために高齢者を含む身体上の問題などで世話を必要としている人に対して訪問によって手助けをする施設が設けられている(社会ステーション: Sozialstation)。また老人の居住施設も各地に設けられているが、幾つかのタイプの混合(高齢者住居、軽費・養護・特別養護ホームに当たるもの)の形式が多い(図2)。高齢者の居住施設としてはシュティフトという歴史的に富裕な人の寄付によって建設されたものも多くあり、現在も活用されている。高齢者の孤立化を防止し、精神的な活力を維持するために高齢者たまり場である「老人集いの家」(Altentagestätte)や、高齢者サークルが市や福祉団体に用意されている(表2)。建築基準法では特別要求を持った人たちのために、老人ホームなどの施設のみならず、公共建築物、百貨店、集会場、駐車場などで建築的配慮をするように求めている(第52条)。

3) 医療機関、文化・教育・スポーツ施設

大きな病院は各地に配置されている。長期療養を可能にする病院数は43、これ以外に、個人経営の医院がある。

文化関係には2億5000万DMの歳出となっている(1989年)。これは全体の1.8%になる。ハンブルクの演劇・オペラの施設の主なものは18あり、客席は1万171席、観客数(年間)は253万人に達している。公共図書館は122か所、貸出総数(年間)は75万冊である(1988年)。当該図書館に無い本は、申込みによりその窓口で別の図書館のものを貸し出しできる。わざわざ別の図書館に向向いていく必要はない。

ドイツでは一般の教育制度以外に成人の教育実習を目的とした国民大学が設けられ、ハンブルクでも数多くの講義が用意されている。教室は特定の施設だけで行うのではなく一般学校の教室を使うなど、各地に分散している。開催は主に夕方、勤労者が参加できるようになっている。趣味、語学、高校卒業認定教育、高齢者向けの授業や環境問題をテーマに扱ったものなど幅広い内容である。授業料は半年で高くても70DM強、年金生活者や学生などは半額で、保健コースでは健康保険からの補助などがある。

スポーツ施設は数多く分布している。ハンブルクのスポーツ協会の会員にはハンブルク人口の1/4以上に当たる数多くの人が参加している。重複の会員がいる可能性はあるとしても、非常に活発な様子が分かる。

4) 街並み

全体的に建物高さについては整っており、前面の位置も揃っているため、相対的に整然とした印象を与える。電柱は皆無といってよく、広告物も非常に抑えられていて雑然とした印象は無い。ハンブルクでも早期から都市計画的な手法が発展しており、現在の地区詳細計画(1960年)以前には建築段階計画(Baustufenplan)で用途・高

表2 ハンブルク市の土地利用の状況

用途の種類	1989		
	ha	%	
建物・空地	25,687	34.0	
うち	住宅	14,417	19.1
	事業所・工場	3,171	4.2
事務所	1,118	1.5	
レクリエーション	5,976	7.9	
うち	緑地	5,170	6.8
	交通	8,706	11.5
うち	道路・広場	6,979	9.2
	農業	22,488	29.8
うち	庭園	4,971	6.6
	農場	10,358	13.7
	緑地	5,930	7.9
	原野	820	1.1
森林	3,349	4.4	
水面	6,058	8.0	
その他の用途	2,150	2.8	
うち	荒野	925	1.2
	合計	75,533	100

事業所・工場: Gewerbe und Industrie

事務所: Betriebsfläche

Statistisches Taschenbuch 1990

Statistisches Landesamt Hamburg S.21

この図の公園・緑地には自然保護・保全地域、都市公園、その他の公園緑地、貸し農園などもふくめている（現況）。農地は含んでいない。

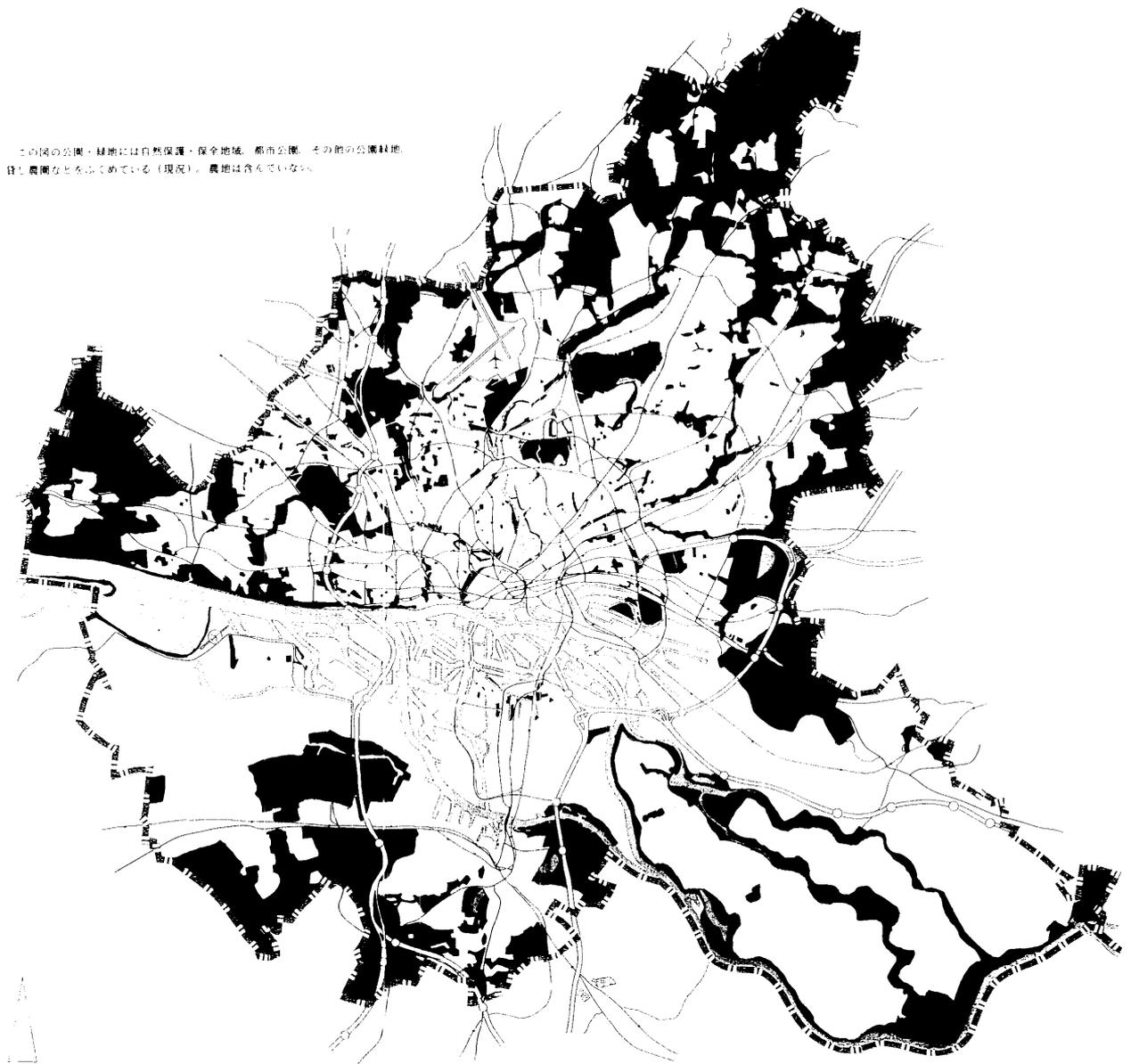


図1 公園・緑地の分布

さなどの規制を行っていた。街並みの維持については、連邦建設法典の「第172条：維持条例」に基づく、地区詳細計画や政令で多くの地区について対応している（26地区の詳細計画，9地区の維持令：1991年）。また、屋外広告物・自動販売機については建築基準法の第13条で地域の用途に合わせた規制を行っている。

1-4. ハンブルクの居住環境の特徴

ハンブルクで最も高い地点で海拔116.2m、最も低い所で-0.8mということからほぼ分かるように、ほとんどが平地あるいは緩勾配で、低湿地もかなりあるものの空間的前提条件は良好だといえる。しかし、空間的な豊かさは単に土地条件がゆったりとしているということだけ

でなく、それがどう構成され組織されているかという点にある。ハンブルクの公園・緑地の条件は非常に良好で、自然の特徴は内・外アルスター湖、エルベ川、アルスター川、運河などの水面が多いことがあげられる。これ以外にも都市内には幾つかの大公園が配置され、緑も多い。小公園は各地区内に多く見られる。歴史的にも公園・緑地の建設は居住環境を高める上で重要視され、その積み重ねが現在に生きている。公共交通条件も良好といえる。地区中心からバス停へはいずれも数百メートルの距離である。高速鉄道は最も離れているもので1kmである。特に高速鉄道は運行頻度が高く、都心と地域を短時間で結び、地域の利便性を高めている。余暇については利用者は限られているものの広い区画の貸し農園や多くの講座



図2 高齢者関係施設の配置

を用意し、安価で受講できる国民大学、劇場など多くの機会が提供されている。ハンブルクに限ったものではないが、最近には特に自動車交通による環境問題が社会問題とされ、これに対する取り組みが大きく展開している。全国的に導入されているテンポ30、P+Rシステム、自転車道の整備などにより自動車交通を抑えていこうとしている。また交通福祉として低床バスの導入など、交通面での悪条件にある人たちも安心して都市生活できるような取り組みも行われている。

居住の面では、他の大都市と同様に、市場家賃の高騰が大きな問題となっている。これに対しては、住宅手当制度が用意されているが、受給にもかかわらず低所得者にとっては負担が大きい。この経済的な面を除けば、

住宅も含めた空間的居住環境条件は全体的に優れているといえる。

2. オーストリア・ウィーンの居住環境

ウィーンはオーストリア共和国の東端に位置する人口約156万人の都市である。市域面積約414km²に、全人口の約20%、全産業の約25%が集中する。他州に比べて歴史的に社会党の勢力が強いこともあり、進んだ住宅建設と福祉サービスのネットワークを誇っている。

2-1. ウィーンの市街地形成

市域の西側はヨーロッパアルプスの東端に当たり、広

大ないわゆる「ウィーンの森」が取り巻き、ウィーン川の狭い谷間に沿って住宅地がのびる。ドナウ左岸は度々の水害のため、発展が遅れた。それだけに、ウィーン市内で唯一、今後の開発ポテンシャルの期待できる地区となっている。市域内の下流に当たる部分は湿地帯で住宅建設には不向きで、工場が立地している。一方、上流に向けては、ブラハに通ずる交通路沿いに市街地がのびている。バーデンやウィーナー・ノイシュタットなど南に向けての市街地軸が最も発展した。これは、ウィーン市の南部からこの地区にかけてのびる温泉脈に沿って古くから集落が発展したためである。

19世紀に幾らか財力を持ちつつあった資本家たちは市の中心部でバレと呼ばれる豪華アパートに投資する。建物高さは5～7層に定められていた。その外側は、中小・零細資本家たちがアパートや工場・事務所を構えた地区である。建物の高さは3～5層、外側へいくほど低くなり、ファサードも質素になる。更に郊外へ向かうと、世紀末に地方から急速に流入した労働者の劣悪な住宅地区となる。1～2階建ての粗末な家並みが形成される。このように、歴史的には権力と富が建物のファサードと高さに象徴されて中心部に集中した。

2-2. 都市の居住条件

1) 住宅政策

今日のウィーンの住宅政策を支える柱の一つは住宅カテゴリ別の家賃上限と解約保護からなる借家人保護法である。1971年に戦争と飢えの革命的状況を予防するために導入された借家人保護法は、今日まで繰り返し議論され、度々改正されながらも、なお借家人側の有利な状態を保ち、住宅総戸数の78.9%を借家が占めるウィーンの居住の安定化に重要な役割を果たしている。もう一方の柱は、公営住宅の大量供給である。現在、ウィーンには全ストックの約27%に相当する市営住宅が存在する。そのおよそ1/3は労働者政権の誕生した両大戦間期に建設されたものである。注目すべきことは、これらの住宅が建築後すでに50年を経過しているにもかかわらず、スラム化していないことである。これは低密度で緑多い快い空間が住環境ストックとして良質であることの証明でもある。

2) 居住の実態

ウィーン建築法は、住宅の最低床面積、車椅子の利用を考慮した内法サイズや各室の位置関係、集合住宅については洗濯室・乾燥室・子供の遊び場・駐輪場・ガレージなどの設置について規定している。住宅水準の実態については、表3に示すとおりである。

住宅の新規建設および改善事業に対しては、住宅建設・住宅家屋改善法に基づいて、州貸付金・金融市場からの自由融資に対する信用保証・利子補給・自己資金代

替貸付などが用意されている。他方、対人援助としても、3種類の家賃補助制度が用意されている。

①連邦からの交付金により自治体の財政局が担当する民間借家人入居対象のもの。

②州が負担し、住宅局が担当する公的資金の入った住宅および公的貸付を利用して改善された住宅の入居者向けのもの。

③年金生活者を主とする社会的弱者のために用意され、社会局が担当するもの。

また、設備の充実度による住宅のカテゴリ別に家賃の上限が定められている。B住宅（戸別暖房+風呂あるいはシャワー）：22.20シリング/m²、C住宅（トイレ+水道）：14.80シリング/m²、サブスタンダード住宅（衛生設備なし）：7.40シリング/m²（1992年6月現在）、なお、A住宅（セントラルヒーティング+風呂）については1986年以降、家賃制限が解除されている。以上の施策により、ウィーンの住宅価格は比較的安定しているといえる。

3) 居住の安定性

ウィーンには政党の数だけ借家人援助組織が存在するといわれている。政党の住宅政策への取り組みのいかんが選挙の投票結果を左右する大きな要素になっている。これらの組織は、会員の年会費によって運営されており、借家人と家主間の問題を調停し、借家人の利益を保護することを目的としている。例えば、オーストリア借家人保護組合のウィーン支部へは、1日に平均約50～80人の組合員が相談に訪れる。相談内容は、一方的解約、高過ぎる家賃、払い過ぎた家賃・共益費・修繕費用などの返還を求めるものが最も多い。そのほか、消費者組合や労働院も住宅に関する多数の情報冊子を用意し、相談・調停にも当たっている。また、近年の都市再開発事業に伴う土地建物投機や借家人の追い出しを防止するために、ウィーン市は再開発地区での土地建物取引の届出を義務付けている。1984年以降、ウィーン土地供給・都市開発基金を創設して、融資申込みのあった家屋改善事業に対して、工事の進め方・改善後の家賃設定・街並み保全対策などの点を審査し、公的融資の可否を決定している。特に、住民が住み慣れた住宅・地区から追い出しを受けないかどうか、改善後の家賃は適正かどうかを重視され、住み手の権利が擁護されるようになっている。

1986年に最上のカテゴリ住宅の家賃制限が解除されたり、ここ数年の人口増によって、ウィーンの住宅事情はやや後退している。そのため、1989年12月に、前述の借家人組織や各政党の若手グループが超党派の「住宅問題に対する国民請願行動」を組織した。これは、法律・住宅経済の専門家たちがより借家人に有利な借家法改正案を作成し、国民の署名を集め、国会に提出しようとするものである。

4) 住宅供給と民主主義

住宅は人間の基本的権利であり、住宅分野における諸施策は直接個人の生活にかかわるものである。しかしながら、従来、この分野の諸決議への住民の参加システムの整備は遅れていた。1989年1月1日から、ウィーン市は全市営住宅に対して住民参加条例を導入した。住民自治会・住民集会の設置、住民代表・顧問の選出、住宅家屋の維持修繕などあらゆる分野での住民の権利などを規定するものである。近年では、公営住宅や民間ディベロッパーによって供給される既成の住宅とは異なる、より個人の住まい方に合致した住宅を希望する家族が増えている。オーストリア組合住宅協会は会報や相談会で同じような趣旨を持つ家族を仲介し、個性的なコーポラティブ住宅の創設を援助している。これまで、「子供がのびのびと生活できる住宅」、「さまざまな世代が快適に生活できる住宅」、「省エネ住宅」、「自然材を活かしたエコロジー住宅」など多数のプロジェクトを実現してきた。新規建設のみならず、既成市街地でも空き家となっている古い家屋を探し、改善する事例も多い。また、当協会は、社会人学校と共催で、コーポラティブ住宅の勉強会や見学会を企画している。

表3 ウィーンの住宅水準 (1990年)

住宅総戸数	848,077	
空き家率	15.2	%
建設時期*1 *2		
~1919	37.1	%
1919~1944	11.0	%
1945年以降	48.0	%
床面積*1		
~45m ² 未満	23.6	%
45~60	21.3	%
60~90	36.2	%
90~130	14.1	%
130m ² 以上	4.8	%
平均床面積	67	m ²
1人当たり床面積	32	m ²
設備*1		
セントラルヒーティング+風呂	54.0	%
戸別暖房+風呂(シャワー)	31.5	%
トイレ+水道	5.2	%
水道のみ、あるいは衛生設備無し	9.3	%
居室数*1		
1	19.7	%
2	35.0	%
3	30.0	%
4	10.8	%
5室以上	4.4	%

*1 空き家を除く

*2 合計が100%にならないのは建設時期が不明なものがあるため

2-3. 都市の居住環境

土地利用計画および地区詳細計画は、ウィーン市建築法に基づき、市議会によって決定される。1988年現在の土地利用計画は、市域面積全体の約50%は緑地、建築に供されている面積は約32%、道路および交通施設に約17%、残り1%がその他利用である。外縁部の広大な緑地が、密集市街地の緑地不足を補う重要な役割を果たしている。

1) 居住環境の構成要素

1905年5月に「森林・緑地の環」地区が市議会で決定されている。85年以上も時代をさかのぼるこの措置は、今日の都市計画的見地からみても非常に重要な決議であったといえる。この勇断によりウィーンの森の売却が防止され、市を取り巻く広大な「緑の環」が維持されてきたのである。当時、約4000haだった指定緑地量は、今日では約7000haになっている。

自然保護地区として、市西南部のラインツァー自然公園(2263ha)、ドナウ川下流域の下ローバウ地区(2088ha)、景観保存地区として、ドナウ川右岸のプラクター公園(498ha)、北西部ウィーンの森ドープリング地区(1205ha)、南西部ウィーンの森リージング地区(654ha)などが代表的な緑地である。また、全緑地の約47%に相当する農地が、都市の緑地形成上、重要な役割を担っている。つまり、森林の存在しない南部および東部を結ぶ「緑の環」を農地が補っている。更に、クラインガルテンと呼ばれる家庭菜園は、都市公園面積を上回り、都市内緑地形成の重要な要素を占めている。

2) 社会施設

まず、幼稚園は、1~3歳児を預かる保育所、4歳児~学齢期までの園児を預かる幼稚園および放課後に10歳までの児童を預かる施設に分類される。

ウィーンは高齢者の人口比が60歳以上で23.2%を占める(表4)。高齢者の居住状況は、在宅と高齢者ホーム入居に分類される。前者は、訪問看護婦・家事ヘルパー・配食などの援助や介護により、住み慣れた住宅で住み続けられるように配慮されている。また、1984年以降、4~6人の高齢者および身体障害者が1住宅を借り、ごく普通の近隣社会の中でできるだけ他人の助けを借りずに自立して生きていくという趣旨の「高齢者住宅共同体」構想をウィーン市が実行に移している。後者については、1960年以降、高齢者ホームを各区に最低1か所設置を目標に建設し、現在23区に合計30の市立の高齢者ホームが

表4 ウィーンの人口(1990年)

総人口	1,564,051
6歳未満人口	5.8 %
60歳以上人口	23.2 %

資料)ウィーン市統計局

立地している（現在、これらの施設の管理・運営にはウィーン高齢者ホーム協会が当たっている）。

現在、ウィーンの高齢者の圧倒的多数は女性の単身生活者であり、「孤独」が最大の問題になっている。高齢者の孤独を緩和・解消するために、ウィーン市はさまざまなプログラムを用意している。まず、市内に192か所(1990年現在)の高齢者クラブを設置している。クラブは10月～4月まで冬期の午後(13時30分～17時)のみ開館され、訪問者には無償でお茶の用意がされ、世話人によってさまざまな余暇活動や文化的催しものが企画される。1990年の統計では、クラブ訪問者数は、1日当たり平均1400人、経費は約3550万シリング(人件費を含まず)。そのほか、春秋の気候の良い時期には郊外への遠足を企画、1990年の延べ参加者数は約2700人、経費は約570万シリング。また、夏には長期旅行を企画し、延べ参加者約3000人、経費は1030万シリングとなっている。

3) 医療機関、文化・教育・スポーツ施設

医療施設数は、表5に示すとおりである。

ウィーン市の文化費用は1990年で約17億シリング、全歳出に対する割合は約2%となる。この内訳は、絵画や演劇などの表現芸術に約7億シリング、ウィーン音楽週間に約1億3500万シリング、歴史的街並み保全に約1億シリングなどが主なものである。

ウィーンの文化を代表する演劇・音楽部門に関する統計は、表6に示すとおりである。また、市立図書館は分室も含めて、市内に65か所あり、1区に約2.8か所の割合となっている。

義務教育施設の誘致距離は、800mが理想とされているが、現実には人口密度の低い地区では未達成である。ウィーン市は生涯教育の機会提供に熱心であり、フォルクス・ホッホ・シューレと呼ばれる社会人学校がある。

4) 街並み

1972年の歴史的市街地保存法により、ウィーン市建築法第7条は改正され、単一建物の保全に加えて、アンサンブルとしての街並み保存を可能にした。同時に土地利

表5 ウィーンの高齢者施設(1989年)とマンパワー(1990年)

病院数	53	医者	8,550
ベット数	22,946	看護職員	15,800
		助産婦	191

資料)ウィーン市統計局

表6 ウィーンの高齢者施設(1990年)

劇場数*1	座席数*2	公演数	入場者数
15	12,540	4,206	3,222,318

*1 そのほかアマチュアの劇場が61ある(10,335座席)

*2 そのほか978の立ち見席および車椅子用の席がある

資料)ウィーン市統計局

用計画および地区詳細計画の中で保存地区を定めることを可能とし、街並み保全の法制度が整った。外観のみならず、利用形態としても、慢性的な住宅不足を解消する一つの手段として、保存地区内ではアパートの事務所・店舗利用を制限している。

法制度と並行して、実現のための資金源として、同年歴史的市街地保存基金が創設された。これは、市の文化局の管轄下であり、ウィーン文化シリング法により、テレビ・ラジオ視聴料収入の10%がこの基金に充てられている。

2-4. ウィーンの居住環境の特徴

ウィーンの住宅地形成の系譜をたどってみると、まず、時間軸では、資本主義の萌芽期である19世紀末と労働者政権の誕生した向大戦間期が重要な位置を占める。世紀末には、資本家が豪華アパートやビラの建設に投資、それらは今日も歴史的街並み構成や良好な居住環境形成に重要な役割を果たしている。他方、1920～30年代にかけては、社会主義の風潮が強まる中で、労働者のための平均的な住宅が大量に供給された。カール・マルクス・ホッフに代表されるこの時期の市営住宅は、今なおスラム化することなく健在である。

次に、空間軸をたどってみる。都心部では「集まって重なる住む」ことを余儀なくされ、そのために個々の建物の裏空間を核とする囲み型ブロックが形成された。やがてこの形態は、戦間期のスーパーブロックという巨大な囲み型住宅団地に発展する。一方、郊外では庶民の持てる財力の範囲で入手可能な住宅形態として、戸建て住宅の感覚を残したガルテン・ジードルングが発達した。以上のような歴史的な流れを踏まえて、居住環境の特徴について整理する。

1981年の住宅統計調査によると、ウィーン市の全人口の約87%は共同住宅に居住している。専用庭付き戸建て住宅は、市域縁辺部にわずかに見られるだけである。しかし、周辺市町村に週末用のセカンドハウスを持つ世帯も増えており、人々の戸建て住宅・自然への願望は根強いといえる。

都心部での住宅地形成の歴史の中で発展してきた囲み型住宅団地は、貴重な緑・自然を提供している。個々の建物の所有者が異なる囲み型街区においても、それぞれの裏庭空間の境界線を取り払うことにより、一大中庭空間の共同利用が可能となる。これは、1970～80年代にかけての密集市街地更新事業の一つの主要テーマとなった。

他方、郊外で発達したガルテン・ジードルングの各世帯の専用庭は、ひとつのジードルングとしてはかなりのまとまった緑地量となり、都市の緑地計画上重要な位置を占めている。また、セカンドハウスを持つ余裕のない

都心住民にも、庭の無い都市居住を補うために発展してきたクラインガルテンを利用する機会が用意されている。更に、週末に郊外の自然に触れる機会を提供するために、市はウィーンの森を初めとするレクリエーション地区に全長120kmのハイキングコースを整備している。注目すべきことは、各自の体力や好みに応じて多種多様なプランが組めるように、公共交通機関で各コースの主要地点に誰もが容易にアクセスできるように計画されている点である。長く暗い冬の夜には、オペラ・コンサート・演劇などの娯楽が享受できるように、劇場が整備され、その管理・運営に際しては自治体あるいは連邦から補助金が交付され、入場料金は一般市民の入手可能な範囲に抑えられている。

自然と都市的娯楽を同時に享受できる豊かな生活を支えるものは、自然保護・景観保全・歴史的街並み保全などの法制度の充実、文化事業への自治体の援助、そしてすべての市民が容易に利用できる公共交通システムの充実であるといえる。

3. 結び

ハンブルクおよびウィーンの調査結果から、豊かな住環境を支える構成要因として以下のことが明らかになった。

- ①都心地域に人々が住み続けられる住宅政策・都市計画・保健医療政策・福祉政策の一体化による都市自体を真の「生活空間」とする政策原理の確立
- ②高齢者や身体障害者に配慮した福祉政策の一環としての住環境整備
- ③環境保全、歴史的街並み保全に関する制度の確立を通じての居住地の安定化と歴史環境の継承
- ④家庭菜園、劇場、図書館、生涯教育施設などの余暇活動の場の整備
- ⑤郊外の自然—住宅—都市の生活利便施設を結ぶ公共交通網の充実
- ⑥郊外の大規模公園緑地やレクリエーション施設の充実とともに、住宅地区内の小公園や緑地の整備
- ⑦家賃制限や家賃補助など住居費用の面での公的介入や援助
- ⑧借家人の権利を擁護する制度や運動団体の存在

II. 在日外国人の日本の住環境批判

1. 研究の目的・方法

日本の住居を「うさぎ小屋」と評したのはイギリス人であるが、それでは実際に日本に住むヨーロッパ人は日本の住居をどのように評価しているのだろうか。

また、何をどのように改善すべきだと考えているのだろうか。日本に居住する西欧人に対するアンケート調査を行った。調査は、1992年9月、関西在住者を中心に個別に郵送し、回答してもらった。

2. 調査結果

2-1. 在日外国人の日本の住宅事情に対する意見

1) 住宅の広さに対する問題

- ・もっと住宅の広さが要る（5人）
- ・収納スペースが狭い、少ない（3人）
- ・玄関ホールが狭い（1人）
- ・リビングルームが狭い（1人）
- ・バルコニーが狭い（1人）

2) 住宅の寸法、規格に対する問題

- ・ドアの開口部の高さが低い（2人）
- ・流しの上の収納が低い（1人）
- ・台所・調理スペースが狭い（1人）
- ・台所を通して他の部屋に入るのは良くない（1人）

3) 住宅の設備・性能

- ・断熱・遮音性能が悪い（5人）
- ・自然採光が不足している（2人）
- ・電気のコンセントが少ない（1人）
- ・古い配管、配線を取り替える必要がある（1人）
- ・温水、給湯システムが必要（1人）
- ・風呂にシャワーを取り付けて欲しい（1人）
- ・水洗トイレを付けて欲しい（1人）
- ・下水システムが原始的（1人）
- ・室内のかびの問題を解決して欲しい（1人）

4) 住宅敷地周辺の環境

- ・建物と建物が隣接し過ぎている。窓を開けると隣の家の壁がある。採光もとれない。1日中電気をつけていないといけない（2人）
- ・庭が狭い（2人）
- ・隣家との間に最小限の庭を持つ規則が必要（1人）

5) 住宅地の環境

- ・道路が狭い（2人）
- ・すべての道路に、歩道を付ける必要がある（2人）
- ・公園、オープンスペースが少ない（2人）
- ・住宅地内の車の通行を排除する（2人）
- ・農地を保存すべき（1人）

- ・駐車場を地下に埋めるべき（1人）
 - ・住宅地での拡声器の使用をやめるべき（1人）
- 6) 住宅価格、家賃の問題
- ・家賃が高い（3人）
 - ・アフォーダブルな住宅に住めない。広いものは家賃が高く、適当な家賃のものは狭過ぎる（2人）
 - ・土地の価格が高過ぎる（1人）
 - ・税金、ゾーニングによって住宅の価格を下げるべき（1人）
- 7) 住宅政策、都市計画の問題
- ・公共住宅ストックを増やす必要がある（1人）
 - ・社会住宅を供給する（1人）
 - ・都市計画がイニシアティブを持って、投機的な土地、住宅の取引をコントロールする必要がある（1人）
 - ・オフィスの分散を促進する必要がある（1人）
- ・大都市にもっとアパートを造って、戸建ては郊外に造るべき（1人）
- 8) 賃貸システム、不動産システムについて
- ・礼金制度が法律には定められていないのに、存在するのはおかしい（2人）
 - ・入居時に数か月分の家賃を払うシステム（敷金）は改正するべき（1人）
 - ・8月、9月には家が借りられない（1人）
 - ・古い借家を家主はもっと維持・管理する必要がある（1人）
 - ・外国人の借家人の組織を設立する必要がある（1人）
- 9) その他
- ・日本人との人間関係はむずかしい、日本人はシャイなので（1人）
 - ・建設工事による環境破壊を防止するべき（1人）

①調査対象者の国籍

国名	数
アメリカ	14
フランス	8
オーストラリア	3
イギリス	2
ベルギー	1
カナダ	1
ポーランド	1
アイルランド	1
ニュージーランド	1
合計	32

②調査対象者の居住地

地域名	数
東京都23区	3
長野市	1
大津市	2
滋賀郡	1
京都市	18
宇治市	1
大阪市	1
宝塚市	1
西宮市	2
神戸市	1
明石市	1
合計	32

③日本での居住年数

居住年数	数
1年未満	3
1年	7
2年	4
3年	—
4年	4
5年	1
6年以上10年未満	6
10年以上20年未満	5
20年以上	2
合計	32

④性別・年齢

年齢	男性	女性	計
20歳未満	—	—	—
20～30歳	7	4	11
30～40歳	5	5	10
40～50歳	5	4	9
50～60歳	1	1	2
合計	18	14	32

⑤職業

職業	男性	女性	計
大使館職員	2	—	2
教師・大学教官	10	9	19
エンジニア	2	—	2
事務系会社員	1	—	1
宣教師	1	—	1
音楽家	—	1	1
翻訳家	—	1	1
主婦	—	2	2
学生	1	—	1
その他	2	—	2
合計	19	13	32

⑥収入

収入	数
300万未満	3
300～500万	12
500～700万	2
700～900万	4
900万以上	3
不明・無回答	8
合計	32

⑦住宅の種類

住宅の種類	数
持ち家・一戸建て	1
賃貸 アパート	27
賃貸 戸建て	1
賃貸 コンドミニアム	3
官舎・社宅	1

⑧住宅の広さ

住宅の広さ	数
30m ² 未満	4
30～50m ²	5
50～70m ²	4
70～90m ²	6
90～110m ²	2
110m ² 以上	1
不明	10

⑨住宅の広さに対する満足度

満足度	1年以下	2～5年	5年以上	合計
十分	6 (60.0)	3 (42.9)	3 (16.7)	11 (37.9)
ふつう	3 (30.0)	2 (28.6)	3 (25.0)	8 (27.6)
不十分	1 (10.0)	2 (28.6)	7 (58.3)	10 (34.5)
合計	10	7	12	29*

*：無回答が3票ある

2-2. アンケート結果のまとめ

1) 狭い賃貸アパート住まいが意外と多い

調査対象者の職業は、英語学校の教師や大学の教官が多いということが影響していると思われるが、年収500万円未満が半数近くを占めており、居住している住宅の種類はほとんどが賃貸アパートである。

賃貸アパートの質は低く、住宅の延床面積の分布を見ると、50m²未満と狭小なアパートが約4割を占めていることが分かる。

中には、単身世帯も多少は含まれてはいるが、多くは、子供を含む3～5人の世帯であり、非常に貧困な住宅環境で生活していることがうかがえる。

2) 居住年数によって違う住宅の広さに対する不満

住宅に対する不満は、居住年数の長さに関係していると思われる。日本での居住年数が1年以下、2～5年と比較的短い人は、住宅の広さに対して、「十分」または「ふつう」と答えているものが、8割以上を占めている。

それに対して、5年以上居住している人では、逆に6割近くの人が住宅の広さに対する不満をもっていることが分かる。これは、長く居住している人の方が、年齢が高く、家族世帯が多いといったことにも関係していると思われる。

また、長く居住している人の中には、日本国内で何回か転居している人が多く、転居してもなかなか住宅の広さや設備が改善されないことにより不満が高まっていることも考えられる。

3) 自由記入欄の主要な意見のまとめ

①住宅の広さ・寸法に対する不満

住宅の広さに対する不満やドアなどの開口部や収納の高さが外国人の体格に合っていないことへの不満が多く挙げられている。

広さに対する不満では、賃貸アパートに住んでいる人が多いことを反映して、収納スペースの狭さ、少なさについて何人かが具体的に指摘している。

②住宅の設備・性能に関する不満

これも賃貸アパートが多いことを反映しており、断熱・遮音性能に対する不満を5人もが挙げている。おそらく、木造や軽量鉄骨構造の簡易なアパートで隣や階上・階下の音や、夏は暑く、冬は寒いという断熱性能の悪さに悩まされているのであろう。断熱・遮音性能の優れた組積造、RC造の住宅での生活に慣れ親しんだ欧米人にとっては、特に切実な問題であろう。

③建てづまり、少ないオープンスペースへの不満

住宅が建てづまっていてオープンスペースが少ないというのは、日本の住宅地に対する欧米の人の典型的な不満ではないかと思われる。

欧米の市街地では、敷地を接して中層の建物が建っていたとしても、必ず、街区の内部に中庭を有して採光や

通風を確保しており、日本の木造賃貸アパートが密集している地域とは基本的に性格が異なっている。その意味で、「隣家との間に最小限の庭を持つ規則が必要」という意見は興味深い。

④住宅価格への不満から住宅政策・都市計画への不満

賃貸住宅の家賃や住宅価格、地価への不満を多くの人が指摘している。それとともに、それらをコントロールすべき住宅政策や都市計画の不備に対する具体的な指摘もされている。

公共住宅ストックや社会住宅を増やすこと、投機的な土地、住宅の取引をコントロールすること、オフィスをもっと分散的に配置することなど、かなり具体的な政策の指摘がなされていることが興味深い。

また、欧米には無い日本の賃貸住宅のシステムで礼金や敷金の制度に対する不満や、敬遠されがちな賃貸住宅への外国人の入居に対して、外国人の借家人の組織化を図る必要があるのではないかという意見も出されている。

〈研究組織〉

主査	早川 和男	神戸大学	教授
委員	水原 渉	滋賀県立短期大学	教授
〃	北山 優子	神戸大学	大学院
〃	児玉 善郎	神戸大学	技官