

区画・再開発通信 2023.2 vol.638

めざせ!! 住民主権のまちづくり

もくじ

発言／「慎ましい住宅・土地所有」について 平山洋介
各地／品川区作成のマンション再生計画無視の再開発
徳島 異例の事業認可公告取り消し
千代田 都市計画公聴会をしっかりとやってほしい
まちづくり考／「共に生きる」を支えるまちづくり

解説／老朽分譲マンション「再生」の課題
解説／再開発準備段階の情報開示・実例編
本棚／『70歳の正解』
イベント／Zoom de 再開発交流会
切りぬき帳／家賃保証会社の契約条項無効・最高裁

私の発言



「慎ましい住宅・土地所有」

について

平山洋介（神戸大学大学院人間発達環境学専攻教授）

戦後日本の住宅事情における最大の変化は持ち家の増大である。住まいを買い、または建築し、自己所有の空間に住む世帯が増えた。住宅・土地所有への熱望の理由は多岐にわたる。持ち家は、借家に比べて、たいていの場合、広く、良質で、そのうえ資産形成を支える。しかし、より重要なのは、住まいの所有が自身の安全と安心を保障し、自分の住む場所を自分のコントロール下に置けるという感覚である。このオントロジカル（存在論的）なセキュリティへの欲求こそが、持ち家志向の根源をつくった。

一方、都市の成熟にともない、住宅づくりの課題は、住宅地の新規開



発から再開発にシフトした。ここで注意すべきは、住まいのストック更新が住宅・土地所有の階層差に関係し、持ち家資産を少ししかもたない人たち、とくに低収入・高齢の人たちから、それをとりあげる側面をもつ点である。市街地の再開発をめざすダイベロップにとつて、零細な

住宅・土地所有はしばしば「抵抗力」になる。低収入・高齢の世帯は、所有している住宅・土地を維持し、住み続けることを希望することが多い。この状況を突破し、小規模な持ち家資産を「整理」する手法が必要とされた。

再開発などのストック更新の事業では、「公共の福祉」のために住宅・土地所有の私権が「邪魔」になるという言説がつけられる。しかし、「邪魔」とされる持ち家に住むのはどういふ人たちなのかをみる必要がある。富裕層の住宅・土地所有が事業の足かせになるといわれることはほとんどない。「公共」という言葉が「全員」を包含するにもかかわらず、「公共の福祉」のためのプロジェクトは「中立」とはいえず、高所得グループには資産増価などの利益を与え、低所得グループには事業区域からの転出を促す。

政府の住宅政策は、戦後一貫して、住まいの私有を促進した。このため、より低位の階層にまで持ち家が普及

★ご専門は住宅政策・都市計画。著書に『「仮住まい」と戦後日本——実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい』（青土社）、『マイホームの彼方に——住宅政策の戦後史をどう読むか』（筑摩書房）など。

した。小さな住宅・土地をもつ低収入・高齢者にとつて、その所有の維持には困難がつきまとう。老朽した持ち家に住む世帯は、その修繕に必要な資金を準備できないことがある。古くに建築されたマンションでは、収入の減った高齢者が管理費と修繕積立金の負担に困難をきたすケースがある。資力の弱い人たちは、住宅・土地所有が安定しないとしても、あるいは安定しないがゆえに、「慎ましい所有」をどうにかして維持し、自身のセキュリティを保全しようとする。しかし、不安定な住宅ストックに更新の圧力が加わるとき、その所有はさらに脆くなる。

高経年マンションの建替えを進める制度が整えられてきた。区分所有法の一九八三年および二〇〇二年の改正によつて建替え要件は緩和され、区分所有者等の五分の四以上の賛成での建替え決議が成立するとされた。マンション建替え法の二〇一四年改正では、区分所有者等の五分の四以上の賛成にもとづく敷地および建物

の売却決議が可能になった。建替えや売却に反対する区分所有者には、所有権の時価での売り渡しを請求される。反対者には、より高齢、より低い収入の世帯が多くなるとみられる。高経年マンションの市場価値は、たいして高くない。所有権を時価で売った世帯が適切な転居先を確保できるとは限らない。

管理不十分の老朽空き家が増えたことから、空き家対策特措法が二〇一四年に成立した。この法律によつて、保安上の危険要因、衛生上の有害物などになるおそれのある空き家は「特定空き家等」に指定され、その所有者に対し、自治体は除却・修繕などを指導、勧告、命令し、さらに家屋解体などの行政代執行を実施できるとされた。

る必要が高まった。空き家を保有する低収入・高齢の人たちは、その管理に必要な経済力を備えていない。新たな制度は空き家管理の負担を低所得・高齢者にも求め、老朽空き家を改善できない人たちは物件処分を促される。空き家とその土地を取得しようとする不動産業者は、空き家特措法の仕組みを所有者に解説し、取り引きをより有利に進めようとする。

空き家を含む住宅ストックの改善に対するさまざまな補助制度がある。しかし、これらの制度は、住まいを改良しようとする世帯の自己負担がまずあつて、そこに支援を加える仕組みを構成する。低収入・高齢の世帯は、住宅改善のための自己負担能力をもっていない。だから、ストック改善の支援制度は、中間より上位の階層に利用され、その住宅水準の向上に貢献する一方、低収入・高齢層の住宅は、老朽したままで放置され、その所有のセキュリティはますます不安定になる。