



住宅政策の市場化と地域変容（特集2 ゴーストタウンとニュータウン）

平山, 洋介

(Citation)

都市問題, 97(5):67-75

(Issue Date)

2006-05

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90004670>



住宅政策の市場化と地域変容

平山洋介

(ひらやま ようすけ)

神戸大学教授

中央政府主導の社会的計画による供給から、自治体主導の市場重視型へ

——今、住宅政策は大きくシフトしている。

地域間競争の拡大、都市空間の分裂、低所得者のセーフティネットの弱体化など、
変化の波の中で生じている矛盾を指摘する。

1 住宅の市場化政策

戦後日本の住宅システムを編成するうえで政府が果たした役割は大きい。住宅供給のあり方を計画化し、方向づけることが住宅政策の基本方針であった。政府は住宅建設計画法にもとづいて定期的に5カ年計画を策定し、住宅建設を社会的な計画の対象と位置づけていた。しかし、住宅とそのファイナンスを市場化する政策が1990年代半ばに始まった(Hirayama, 2006a)。住宅宅地審議会による1995年の答申は「より広く自由な市場の機能を活用」する必要性を主張し、これに続く2000年の答申が打ち出したのは「住宅宅地の取得、利用は国民の自助努力で行われるべきという原則」のもとでの「市場重視」の方針であった(住宅宅地審議会、1995、2000)。政府は政策転換の検討を推し進め、社会資本整備審議会は新たな住宅政策に対応する制度フレームを2005年に答申した(社会資本整

備審議会、2005)。住宅建設計画法の役割は第8期5カ年計画を最後の計画として2005年度に終了し、住宅政策のひとつの時代が終焉を迎えた。住まいのための新たな法律として国会に提出されたのは住生活基本法案である。この基本法案は住宅政策の新しい枠組みが住宅建設の社会的な計画ではなく、市場の役割を主軸に据えることを示した。

住宅政策の体系を形作ったのは「3本柱」(住宅金融公庫、公営住宅、公団住宅)であった。この伝統を解体し、住まいとファイナンスを市場メカニズムに委ねる作業が進んだ(本間、2004)。住宅金融公庫は2007年に廃止され、その後継組織である住宅金融支援機構は住宅融資の直接市場から退く。新しい機構が取り組むのは住宅ローン証券の市場整備である。日本住宅公団は1981年に住宅・都市整備公団、1999年に都市基盤整備公団へと再編され、2004年には都市再生機構に転換した。都市再生機構は住宅関係の事業を大幅に縮小した。公庫・公団の再編は特殊法人

の整理合理化計画の一環として進展した。低所得者向けの公営住宅の新規建設はほとんど停止し、その供給対象はいっそう狭まった。

住宅政策の再編は地域にどのような影響を及ぼすのだろうか。住まいの市場化を中心とした新たな制度フレームは、中央・地方政府の関係、住宅市場の動態、住宅困窮者の状況など、地域の政策条件に多くの変化を引き起こす。小稿では、住宅政策の再編と地域変容がどのような関係を構成するのかという問題を対象とし、それに関わる矛盾の組み立てについて若干の考察を試みる。何らかの政策が制度疲労を招き、それに代わる政策が現れるとき、旧来の政策の矛盾は簡明に消失するのではなく、新たな構造の矛盾に移行する。住宅政策の転換が成功するのかどうかを予測できる段階ではない。しかし、新たな政策編成が新たな矛盾のメカニズムをどのように形成するのか、という論点をみておく必要がある。

2 地域間競争と住宅市場

政府は1990年代半ばから地域間競争を促進する政策に乗り出した。日本の外側との関係については、グローバルな経済競争に挑戦する必要性が強調され、都市経済の競争力向上を意図した都市再生政策が展開した。政府がとくに重視したのは世界都市としての東京の再興であった。東京はグローバルな競争に参加するための拠点とみなされ、その再開発が大規模に進行した。都市再生本部の設立(2001年)、都市再生特別措置法の制定(2002年)、建築・都市計画規制の一連の緩和、国公有地のディベロッパーへの売却など、都市再生の施策が精力的に実施された。日本の内側に対しては、地域の自立を奨励し、地域間

の競争関係を形成する政策が拡大した。構造改革特区の導入(2002年)、都市再生本部による全国都市再生(2002年)、地域再生本部の設立(2003年)、地域再生法の創設(2005年)というように、地方経済の再生に関わる施策が相次いだ。これらの政策は中央政府による地方経済の保護であるよりは、地方の自立と競争関係への参入を促進する意味合いをもつ。地方への税源移譲、国庫補助の廃止・縮小、地方交付税の削減を構成要素とする「三位一体改革」は財政上の地方自立を要求した。

小渕政権下の経済戦略会議による1999年の答申は「健全で創造的な競争社会」の構築の必要を提起したうえで、「国際競争力のある都市の再生」を「21世紀最大のフロンティアの1つ」とみなし、「地方が中央政府依存を脱却する」ことを求めた(経済戦略会議、1999)。地域間競争を重視する方針は小渕政権から小泉政権の時期にかけて確実に固まってきた。

住宅の市場化政策と地域間競争の組み合わせは都市における住宅市場の不均等性を増幅した(Hirayama, 2005)。都心部では住宅市場のブームが発生し、“ホットスポット”を形成した。しかし、都市縁辺と郊外には住宅市場が停滞したままの“コールドスポット”が広がった。そこでは不動産の値崩れが続き、市場のスランプが継続した。バブル期ではすべての住宅の価格が高騰し、ポストバブル期には住宅価格の全体が下落した。これに対し、21世紀初頭の都市では建築投資のブームとスランプが分化し始めた。都市の全域が同じ方向を向く時代が終了し、投資動向の差異が空間を切り分ける状況が現れている。

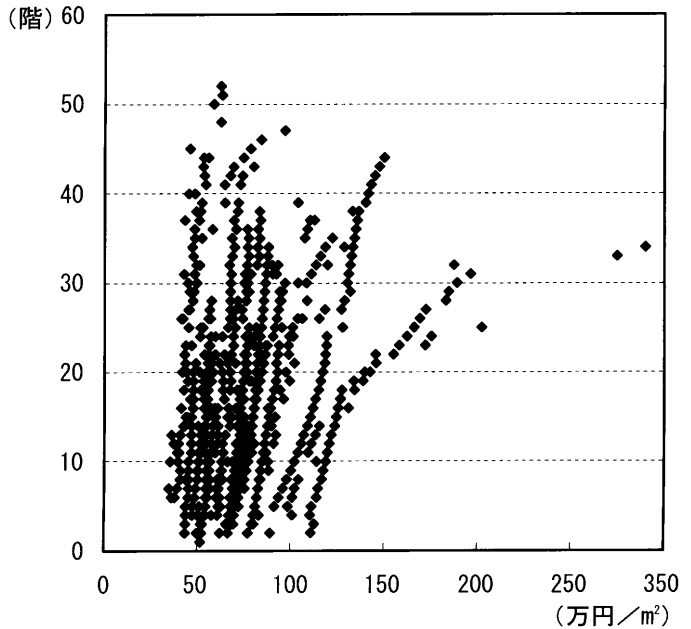
総人口が減少し始め、経済の不確実さが深

まるなかで、都市政府は住宅市場を刺激し、地域間競争に勝ち残ろうとする。住宅投資の拡大が人口を呼び寄せ、経済を支えるという想定がある。しかし、市場のブームとスランプは連動して発生する現象である。都心の住宅建設は縁辺部と郊外の住宅需要を減じる効果を生む。地域間競争を促し、住まいを市場に委ねる政策は、ホットスポットの形成を支援し、それによってコールドスポットの衰退を深め、都市空間を分裂に導くという矛盾をもつ。社会資本整備審議会の答申は住宅の市場化の必要性を強調すると同時に、人口減少社会において「住宅市街地間競争の時代」の到来がありえると指摘し、競争力の低い住宅市街地では

「土地や空間に余裕が生まれ、これをうまく活用することにより、ゆとりある住生活が実現できる可能性」だけでなく、「住宅が管理されずに放置され、老朽化が著しく進んだ結果、不良資産化することにより、住宅地全体の活力と安全性の低下を招く問題（放置住宅問題）が顕在化する可能性」があるという懸念を示した（社会資本整備審議会、2005）。

東京を世界都市として再生しようとする政策が進んだ。その住宅市場は空間的に分化する傾向を強めている。都心とベイエリアには新たなマンション建設によってホットスポットが勃興した。とくにタワーマンションの開発は住宅市場のブームを反映・形成し、そして象徴した。急増する超高層のマンションは不動産市場を水平方向だけではなく、垂直方向に差異化した。トレンドエリアと一般市

図1 タワーマンションの階数別平均平米単価



(注) 東京都に立地する超高層マンションのうち、住戸価格の資料を収集した22棟について集計。

(資料) 販売用資料より作成。

街地の超高層住宅を比べると、トレンドエリアのプロジェクトでは、平均価格が高いだけでなく、低層階と高層階の価格差がいっそう大きい。不動産の「地上市場」に比べて、「空中市場」では住宅価格の分化がより顕著である。東京の都心部に立地する22棟のタワーマンションに関して、フロアごとの住戸の平均単価を図1に示した。住戸単価の格差は地上レベルよりも上空レベルにおいて大きく、住宅市場が垂直方向に分化している様相が読み取れる。ディベロッパーは住宅市場を平面として扱うだけではなく、立体として捉え、より多彩なサブマーケットを準備することで、ホットスポットを拡大しようとした。

郊外のコールドスポットではポストバブルの住宅価格が下落し続け、住宅市場のスランプが深まった。「郊外バブルマンション」は

市場競争力を失い、その所有者は大規模な含み損を抱え込んだ。郊外に移る世帯は一戸建住宅の取得を希望することが多い。しかし、バブル期では住宅価格が異様に高騰したことから、マンションの建設が郊外に波及し、それを購入する世帯が増加した。中古住宅市場のボトムに増加したのは価格が数百万円の「低廉マンション」である。その多くは建設時期が古く、都市の縁辺に立地し、鉄道駅からの徒歩圏に含まれず、住戸面積が小さい。老朽マンションの市場価値は低下し続け、そのストックの維持・管理さえ困難になっている。バブル期では通勤の限界地である「超郊外」にまで一戸建住宅地の開発が広がった（小場瀬、2004）。ポストバブルの遠隔地では多量の新築住宅が売れずに空家のままで残った。バブル期に通勤限界地の一戸建住宅を購入した世帯は担保割れに見舞われ、資産価値が急落した持家のためにローン返済を続けている。

3 住宅セーフティネットの圧縮

政府は住まいの市場化を進めると同時に、セーフティネットを準備する政策に乗り出した。セーフティネット形成の中核を担うのは公営住宅の供給である。公営住宅制度は「住宅に困窮する低額所得者」を対象とし、住宅事情がとくに厳しい階層への施策手段として機能する。セーフティネットを構築する政策の立案は、一方において、市場メカニズムの限界を政府が認めていることを意味する。市場では住む場所を確保できない世帯が大量に存在する。この事実から離れた政策は実行基盤をもちえない。しかし、他方において、市場住宅の供給と消費を原則とみなす方針のも

とではセーフティネットの形成はマージナルな施策にすぎない。政府援助の住宅供給は市場領域を脅かし、侵食すると考えられている。公営住宅制度をセーフティネットとして運営する政策は、その拡充ではなく、守備範囲の厳密なコントロールを指向する。住宅を市場に委ねようとする政府は、セーフティネットを準備せざるをえず、しかし同時に、市場領域を拡大するために、セーフティネットの対象を絞らざるをえない、という矛盾に直面する。

公営住宅は1951年の法制定の直後から「福祉住宅」に転化し始めた。公営住宅法の1959年の改正は収入超過者の「明け渡し努力義務」を導入し、収入が一定水準を超えた世帯は公営住宅に住むべきではないという考え方を明示した。これに続く1969年の法改正は「高額所得者」への「明け渡し請求」を可能とした。公営住宅への入居要件である収入基準とそのカバー率は低下し続けた。カバー率とは入居資格をもつ世帯数の世帯総数に対する割合を指す。公営住宅のカバー率は法制定時では80%に及んでいたのに対し、1970年代には33%に低下し、1996年の法改正によって25%にまで減少した。

セーフティネット政策は公営住宅の「福祉住宅」化を徹底した。公営住宅管理のガイドライン発出、法施行令の改正など、2005年には公営住宅制度の対象設定に係る施策方針の公表が続いた。供給対象を絞るための新たな手法には、入居資格への資産保有実態の反映、同居者による入居承継の制限、定期借家制度による期限付き入居制度の導入などがある。これらの手法は供給対象の量的制限だけではなく、制度の質的変容をもたらす。入居資格判定のための資産把握は公的扶助と

同等ないし類似の制度設計を意味し、公営住宅の制度フレームの変質に結びつく。家賃支出はフロー収入からの支出という性質をもつ。ストック資産の水準にかかわらず、フロー収入による家賃負担力の低い階層に向けて公営住宅が配分されてきた。ストック資産の水準が入居資格を左右するとすれば、公営住宅の対象設定に関わる考え方は大きく変化する。

期限付き入居の制度の設定を先導したのは東京都であった。東京都は公営住宅に定期借家制度を適用し、若年家族世帯などの期限付き入居を実施してきた（須藤、2004）。公営住宅制度は低所得者の住まいの安定を目的とする。期限付き入居の仕組みは公営住宅の意図に適合的ではない。政府は定期借家制度は公営住宅に馴染まないという見解をもち、東京都の試みを牽制していた。しかし、住宅政策の再編が進展するなかで、政府の見解は期限付き入居制度の導入を認め、促進する方向に変化した。

公営住宅制度が救済するのは「救済に値する困窮者」である（平山、2005）。ある人が住宅に困窮し、救済を要求するにせよ、それだけで政府が動くことはありえない。「救済に値する／しない」の定義を構築するのは社会・政治力学である。市場住宅の供給・消費を原則とする社会では「救済に値する」の範囲を狭める力が働く。

公営住宅制度は供給対象の所得階層を限定するだけでなく、福祉の「カテゴリー」を用いて「救済に値する困窮者」を定義づける傾向を強めた。「高齢」「障害」「母子」などの「表徴」を目印として入居者を選別する技法が「カテゴリー」化である。特定目的住宅の制度は入居資格に「カテゴリー」を明示的に導入した。この背景には「カテゴリー」世

帯の住宅事情が厳しいという実態がある。「カテゴリー」を使用する政策は、そこに含まれる人びとの困窮に照明を当てた。「高齢」「障害」「母子」世帯に対する援助は社会同意を調達できる可能性が高い。しかし同時に、「カテゴリー」の強調は「救済に値する」の範囲を定義づけ、それ以外の世帯の困窮を「救済に値しない」領域に押し出す意味をもつ。

セーフティネット政策は入居世帯の「カテゴリー」化をいっそう推し進めた。公営住宅の対象は「住宅に困窮する低額所得者」の全体であるよりは、その範囲内の「カテゴリー」世帯に狭まった。政府は「高齢者」「障害者」「母子世帯」などの〈伝統的〉な類型だけではなく、「災害被害者」「DV被害者」「ホームレス」「犯罪被害者」「子育て世帯」といった〈現代的〉な類型を準備し、セーフティネットのターゲットが「カテゴリー」の“表徴”をもつ世帯であることを強調した。低所得である以外に特徴をもたない「単なる低所得者」が公営住宅に入居できる可能性は低下した。公営住宅法の1996年改正ではカバー率が低下すると同時に、高齢者などに関してはカバー率の緩和が可能となった。法施行令の2005年改正は「精神障害者」「知的障害者」「DV被害者」の単身入居を認め、「子育て世帯」の収入基準の引き上げを可能にした。これらの制度改変は入居資格の「カテゴリー」化を促進する意味をもつ。

公営住宅の対象制限の論拠を構成したのは公平性の問題であった。公営住宅に対する需要が大規模であるのに対し、その供給戸数は過少であることから、需給関係のバランスが崩れ、公営住宅に入居できる／できない世帯の間に不公平が生じた。これへの対処の方法

は2通りしかない。公営住宅の大量建設による需給関係の調整が1つの方法である。もう1つの方法は、公営住宅が対象とする世帯の制度上の制限である。低所得者が実際に適切な住宅を確保できるかどうかにかかわらず、公営住宅の対象の範囲を狭めれば、その制度に関わる限りでの需給関係は調整される。政府は後者の方法を採用し、公営住宅の守備範囲の操作によって公平性の問題に対処するという論法を組んだ。公営住宅を十分に供給するなど、住宅事情の全体を改善すれば、公平性の問題は一挙に解消する。しかし、新たな住宅政策は市場の役割を中心に据えるがゆえに、セーフティネットの拡張ではなく、その対象を制限し、定期借家制度による入居世帯の入れ替え、入居資格の丹念な操作、といった技法によって制度上の公平性の担保を図った。

公営住宅ではより低所得の入居者と「カテゴリー」世帯ばかりが増え、コミュニティ・バランスに関わる問題が増大した。高齢者が多い団地では環境の維持・管理が容易ではなく、共用空間の清掃さえ困難になった。「カテゴリー」世帯が集中する団地と周辺地域が適切な関係を結べるとは限らない。母子世帯が多い団地とその地域では保育所と雇用が不足したままである。自治会などのコミュニティ組織が機能しない団地が増えた。公営住宅のコミュニティ形成は重要な課題とされ、しかし供給対象を絞る施策がコミュニティ・バランスを偏らせるという矛盾が拡大した。

民間借家に対する家賃補助は住宅政策の不公平を緩和する有力な選択肢である。公営住宅に入居できる／できない世帯の双方に公的援助が届くからである。家賃補助の供給は低所得者の居住立地を分散させ、公営住宅団地

のコミュニティ・バランスに良い影響を与える。社会資本整備審議会は家賃補助導入の必要性を示唆した。しかし、家賃補助の実施を難しいとみる考え方は根強い。住宅政策は旧建設省・現国土交通省の管轄下に位置し、人びとの暮らしを支えるよりは、建設投資を刺激するための手段であった。そこには建設投資に直結しない家賃補助のような施策は実施しないという奇妙な伝統がある。同審議会は家賃補助実施の技術上の課題を指摘した。しかし、技術課題の範囲を超えて、住宅政策は暮らしの保障に貢献するのか、建設投資促進を優先し続けるのか、という基本問題がある。

4 中央／地方政府の関係と住宅保障

旧来の住宅システムの運営を主導したのは中央政府であった。住宅建設計画の策定と実施は、中央政府が公営住宅の事業量を都道府県に割り振るといったトップダウンの仕組みにもとづいていた。これに対し、住宅政策の新たな枠組みは地方政府の役割を前面に押し出した。地域の自立と競争関係を促す政策方針は住宅の領域に影響し、住宅政策における中央／地方政府の関係に変化を持ち込んだ。社会資本整備審議会によれば、「国・地方ともに財政制約が高まっている中で、住民が地域のあり方を決め、地域間競争を通じ、地域が主体性を発揮して生活水準の向上を目指す『自立的な分権社会』の実現が求められている」（社会資本整備審議会、2005）。

住宅政策の分権化は地域の創意工夫を促進し、地方政府の独自施策を引き出す効果をもつ。しかし同時に、地方主導の政策では低所得者の住まいを保障し、セーフティネットを

形成することは難しい。地域間の競争関係が生成するにともない、経済競争力の向上を優先した地域政策が拡大する。地方政府が望むのは、中間層の住宅市場を拡張し、納税力と消費力を備える人口を確保する方向性である。地方政府は公営住宅を積極的には供給しない。低所得者向けの住宅施策は地方政府の経営を圧迫し、地域の競争力を伸ばすのではなく、むしろ阻害すると考えられている。公営住宅は低所得者を呼び寄せ、税収の伸びに寄与せず、福祉関係の財政支出を増大させる。低所得者が増え、そこへの財政投入が増加すれば、中間層の不満は拡大する。中央政府はトップダウンの住宅建設計画を策定することによって公営住宅の建設を後押ししてきた。中央のコントロールのもとでしか地方は低所得者向けの住宅供給を手がけない。セーフティネットを縮小する圧力が高まるなかで、住宅施策の分権化が進むのであれば、低所得者のための住宅対策はいっそう減退せざるをえない。

住宅政策の再編は地方の自主性による施策立案を促し、そのことが住宅困窮者の住まいの保障を困難にするという矛盾をともなう。社会資本整備審議会はこの矛盾を意識し、住宅施策の分権化の必要性を主張すると同時に、「公営住宅の供給に関しては、地方公共団体のみの取組みでは地域の住宅困窮者に対して十分な供給が図られないおそれもあることから、新たな住宅政策の制度的な枠組みの中においても国の責務を明確に示すことが必要」と述べている（社会資本整備審議会、2005）。

住宅政策の転換の過程では中央／地方政府の関係をどのようにデザインするのかという課題が生じた。地域の自主性にもとづく計画としての地域住宅計画の策定が始まった。地域住宅特別措置法は2005年に成立し、地域

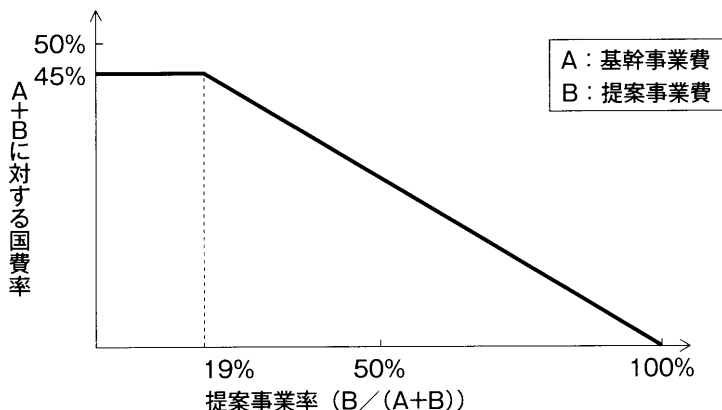
住宅交付金が制度化された。交付金を受けようとする地方公共団体は地域住宅計画の策定を求められる。これに続いて、住生活基本法案には住生活基本計画の制度が盛り込まれた。旧来の住宅政策の制度フレームに比べて、住宅計画の新たな制度枠組みでは地方の裁量の範囲は広がった。他方において、住宅政策に対する中央政府のコントロールの消失はありえない。住生活基本計画の制度では、政府が「全国計画」を定め、これに即して都道府県が「都道府県計画」を策定するという組み立てになっている。地方公共団体による地域住宅計画の立案は国土交通大臣の定める基本方針を踏まえる必要がある。

地域住宅交付金の制度設計は地方の裁量を重視し、同時に公営住宅事業などの過度の後退を防止する意図を含む。交付金の対象事業には「基幹事業」と「提案事業」がある。「基幹事業」を構成するのは公営住宅整備事業、住宅改良事業などの伝統的な住宅事業である。これに対し、「提案事業」の発案は地方の創意工夫にもとづく。公営住宅と保育所・デイサービスセンターの一体的整備、住宅相談・住宅情報提供、民間住宅の耐震改修など、多彩な「提案事業」に交付金を充てることが可能になった。しかし、交付金の制度設計には「基幹事業」と「提案事業」の構成比によって国費率が変化するという仕掛けがある（図2）。「提案事業」費が全体事業費の19%以内であれば、国費率は一定である。しかし、「提案事業」費の割合が19%を超え、上昇するにつれて、国費率が低下し、「提案事業」費が100%になれば、国費はゼロになる。言い換えれば、公営住宅事業などの「基幹事業」を実施するという条件のもとで地方政府は「提案事業」のための交付金を得ることが

できる。ここには地域の自主性と住宅保障の矛盾を緩和しようとする制度設計の含意がある。

中央政府による住宅施策のコントロールは消えていない。しかし、住宅政策の分権化が進み、地域裁量の範囲は拡大した。地方政府の財政事情は悪化し続け、「三位一体改革」は地方財政をいっそう圧迫した。そこでは低所得者のセーフティネットの維持が困難になるだけでなく、その放棄さえ進む可能性がある。公営住宅財政の悪化要因は数多い。供給対象の限定によってより低所得の入居者が増え、家賃収入の減少、家賃滞納の増加などの問題が生じた。団地の老朽化は維持・管理コストの上昇を招いた。旧来の公営住宅事業では建設費の補助率が50%であったのに対し、地域住宅交付金では補助率の最大値が45%である。すでに多くの地方政府が公営住宅の用途廃止を検討し、その建て替え事業では戸数を減らすケースが増えている。新聞報道によれば、香川県は県営住宅の3分の1に及ぶ戸数を廃止し、残るストックを市町に移管するという方針を発表し、波紋を呼んだ(朝日新聞、2006年2月23日)。県営住宅に住む世帯は不安を感じ、県の方針撤回を求めて署名運動に取り組んだ。移管の受け入れ先とされた市町の反発は強い。県と市町の双方が公営住宅管理負担の軽減を望んでいる実態がある。香川県に限らず、多数の地域においてセーフティネットの維持負担を回避しようとする動きが強まるとみられる。

図2 地域住宅交付金における提案事業率と国費率の関係



(出典) 地域住宅交付金研究会『地域住宅交付金 Q&A』、大成出版社、2005年12月。

5 住宅と社会統合

戦後日本の住宅システムは住宅供給を拡大するだけでなく、国家が社会を束ねるためのメディアとして機能した(Hirayama, 2006b)。住宅建設は経済開発を牽引し、経済成長のもとで持家取得が増え、住宅所有は資産形成に結びついた。経済が成長し、所得が伸び、持家が普及し、世帯の資産が増え、そして社会の統合と安定化が進む、という道筋の敷設が目指された。政府は住宅建設を社会的な計画の対象とみなし、住宅システムをコントロールしようとした。

これに対し、住まいとそのファイナンスを市場化し、地域間の競争関係を促進する新たな政策は、住宅の「自由な選択」と「私的な消費」を推奨し、住宅システムの脱社会化を進めた。住まいの市場化は国家が住宅に対する関心を失ったことを意味しない。「私的な消費」と社会統合は矛盾するよう見える。「自由な選択」の増大は社会のまとまりを弱めるような印象を与える。しかし、「市場重

視」の住宅システムへの同意の調達は、特定の規範の共有という意味での社会統合を促す。「市場」「自由」「選択」「競争」などは社会を束ねる筋立ての再編のための新たな語群である。社会資本整備審議会は「住宅政策は、社会の持続的発展と安定という国づくりの普遍的なテーマを実現する上で極めて重要な役割を果たす国家戦略として位置づけられるべきである」と主張した（社会資本整備審議会、2005）。

住宅の市場化を推進する政策は、それを「ノーマライズ」する言説をとまなう。市場住宅の「自由な選択」と「私的な消費」を「当たり前」の「自然現象」として構築する力が強まった。そこでは「カテゴリー」世帯だけが「救済に値する」の資格をもち、それ以外の人びとにとっては市場での住宅確保が「当たり前」である。地域間の競争によって住宅市場に不均等が生じるのは「自然現象」とみなされる。これらの「ノーマライゼーション」は社会統合のための新たな規範形成を意味する。

しかし、現実の社会では住宅政策の再編は言説構築だけでは成功しない。政府が「3本柱」を解体し、住宅の市場化を進めた背景には、深刻な住宅不足が解消したことから、住宅政策を縮小しても、社会統合を脅かすような社会不安は生じない、という判断がある。しかし、新しい政策には新たな矛盾がともなう。地域間競争は東京とそれ以外、大都市と地方、地方中核都市と小都市の経済格差を広げた。都市のホットスポットには住宅市場のブームが発生し、しかしコールドスポットにはキャピタルロスが堆積した。住宅ローン市場と資本市場の結合関係の深まりは、両者が不安定性を増幅し合う関係を形成する。セー

フティネットの対象を狭める政策は住宅困窮者の苦境を深めざるをえない。低所得者への住宅供給を増やさず、家賃補助の実施に踏み切らない政策のもとでは、公営住宅の入居資格の操作は不公平の実質解消には結びつかない。地域の自立と経済競争を奨励する政策方針はセーフティネットの衰弱を招く。住宅システムを社会安定の触媒として用いるのであれば、住宅の市場化を「ノーマライズ」するのではなく、新たな矛盾に対応していく必要がある。

参考文献

- 平山洋介（2005）「公営住宅制度の変容とその意味」『都市問題研究』57巻4号：71～84頁。
- Hirayama, Y. (2005) "Running Hot and Cold in the Urban Home-Ownership Market", *Journal of Housing and the Built Environment*, 20 (1): 1-20.
- Hirayama, Y. (2006a, forthcoming) "Reshaping the Housing System", in Hirayama, Y. and Ronald, R. (eds.) *Housing and Social Transition in Japan*, London: Routledge.
- Hirayama, Y. (2006b, in press) "Housing and State Strategy in Post-War Japan", in Groves, R. and Murie, A. (eds.) *Housing and the New Welfare State*, Aldershot: Ashgate.
- 本間義人（2004）『戦後住宅政策の検証』信山社。
- 住宅地審議会（1995）『住宅地審議会答申「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」』。
- 住宅地審議会（2000）『住宅地審議会答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」』。
- 経済戦略会議（1999）『日本経済再生への戦略』。
- 小場瀬令二（2004）「遠隔住宅地の現状と課題」『都市住宅学』46号：10～15頁。
- 社会資本整備審議会（2005）『社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」』。
- 須藤栄（2004）「東京都の期限付き入居制度について」『住宅』53巻3号：13～17頁。