

# 「住情報」とは何か？ 成熟社会の住まい・まちづくり政策へ

written by Yukari Hiromoto 弘本 由香里

## はじめに

「住情報」とは何か？「住宅情報」という言葉が一般に物件の取得などを目的として流通する情報を指すものととらえられているのに対し、「住情報」は、物件情報を含み、より広範な住まいに関わる情報（住まいづくり・住生活関連情報）を指すものととらえられる。

この言葉が新聞紙上などでもしばしば見かけられるようになったのは、ほぼバブル景気と機を一にして一九八〇年代後半からである。振り返れば、まさにバブル経済の渦中で「住情報」に関する議論は政策の俎上に乗る、公的機関による住情報提供

の施設づくりが国の住宅政策上重要な事業のひとつとして位置付けられていったのである。そして、その後、バブル崩壊から現在に至る、いわゆる「失われた一〇年」の間に、複数の自治体で具体的な施設計画・建設の取り組みが進められていった。

バブル崩壊後から現在までの約一〇年間、社会環境が激変していったこの時期、当然住まいを取り巻く社会環境は大きく変化していった。例えば地球環境問題、阪神・淡路大震災、その後のNPO法の施行、少子高齢化の進行、介護保険制度のスタート、IT（情報技術）の急速な普及、循環型の社会経済システムへの模索、そして地方分権への流れ、などなどである。

こうした社会環境の変化を受けて、昨年（二〇〇〇年）発表された住宅地審議会答申も、「我が国の住宅地ストックを今後経済社会の潮流変化を踏まえた良質なものと再生し、適切な維持管理を行うことにより、「居住」に関する多様な選択肢を用意するとともに、ストックの円滑な循環により国民の豊かな居住を実現する『市場重視』『ストック重視』を旨とした住宅地政策へ転換する必要がある」と提言している。

これほどの大きな変化の中で「住情報」はいったいどのように解釈され、どのような施設づくり・事業計画が進められていったのか。そこに見出される模索の姿や課題には、これからの住まい・まちづくり政策の課題そ

のものが映し出されているといつてもよいだろう。

たまたま筆者は、一九九九年一月にオープンした、「大阪市立住まい情報センター」の開設備・企画運営に携わる経験を得た。その経験をふまえ、同センターおよび他自治体などの取り組みの一部を紹介しつつ、「住情報」を巡る一〇年の変化を振り返り、これからの住宅・まちづくり政策との関連の中でその役割や課題について考えたい。

## 「住情報交流拠点」 誕生の背景

一九八八年、建設省（当時）は住宅や住まい方に関する総

合的な情報提供を行う施設として、「住情報交流拠点」の主要都市での設置計画を立て、一九八九年からモデル事業「住情報交流拠点建設促進事業」をスタートさせた。消費者が住宅の新築・リフォームを行う際に、信頼できる情報をワンストップで提供することによって、トラブルを未然に防ぐことはもちろんのこと、スムーズで納得のいく、質の高い住まいづくりを支援することを目指したものである。

これに先立つ関連の動きとして(財)住宅産業研修財団が一九八五年からHIC(ハウジング・インフォメーション・センター)事業を実施。消費者と生産者を結ぶインターフェースとして、建築・住宅に関する基礎知識と、国内外の住宅、部材、インテリア商品などの情報をデータベース化し、情報端末による消費者への情報提供を始めている。また、一九八七年に始まった住宅金融公庫の「すまい・るサービス」

当時必要と考えられていた「住情報」とは、主として住宅建設・住宅購入にともなう、消費者の適正な選択を支援する、公的機関による信頼できる情報提供や相談に関わるものである。例えば、住宅の設計・施工、設備・建材・インテリア、法律・手続き、融資・税金等、これら住宅に関わる消費行動を支援する情報である。

一方、経済政策的な立場からは、内需拡大をいっそう押し進めていくために、高水準の住宅着工戸数を維持していきたいという狙いがあつたと見られる。当時の報道を見ると、例えば「安定した“住宅ブーム”を形成していくには、潜在化している住宅需要を喚起する必要がある。そのためには、個人の住宅建設意欲を高める役割を担う住情報交流センターへの期待は大きい」(読売新聞一九九八年八月三一日)とある。住宅建設の促進を中心に据えた計画ととらえられているのである。

も、パソコンなどを活用しての資金・返済計画の相談や図面の作成、間取りモデルのデータベースの検索や住まいづくりに関する知識の提供など、住まいづくりを支援する幅広い住情報提供サービスを手掛けている。

こうした「住情報」が求められた背景には、メーカーなど民間企業主導の情報提供にはどうしても偏りがあること、住宅関連商品などがあまりにも増大し、消費者側に個々の生活にふさわしくかつ安全な商品を選ぶための選択基準となる知識が必要となつたことがある。

また、生活の豊かさを巡って、量の時代から質の時代への転換が叫ばれはじめる中、居住水準の質的向上を誘導するための普及・啓発も課題だつた。建設省が実施した「住情報提供体制の整備に関する研究」(財)ベタリービング／一九八九年)では、「住情報」提供の目的として、①ハ



HIC(ハウジング・インフォメーション・センター) 端末が提供する画像の一部(住宅産業研修財団ホームページ <http://www.hic.or.jp>から)

## モデル施設・類似施設の 事業展開

「住情報交流拠点建設」構想に基づいてつくられた代表格といふべき施設が、一九九五年にオープンした「ハウスクエア横浜」である。横浜市と民間企業が出資する第三セクター「株日本住情報交流センター」（一九八九年設立）が運営し、約五〇店が集まった建材・設備のショールームや不動産仲介店、バリアフリーなどの住まいづくりの体験コーナー、新築やリフォームを中心に建築・法律・税務・公的融資・公的住宅・マンション管理にも対応する相談コーナー、ライブラリー、イベントホール、二四棟のモデルハウスなどで構成されている。当初の計画見直しで規模を約半部に縮小したというものの、約二ヘクタールの敷地を持ち「住まいづくりの全てがわかる日本初・最大級のワンストップ・ハウジングセンター」と呼ぶにふさわしいモデル施設だ。ここでのユニークな活

動として、新しい住まいや暮らしのあり方を提案する、生活者と企業とのコラボレーション組織「コラボレーション機構」がある。第三セクターとしての特性を生かした取り組みである。

類似コンセプトを有しつつ、民間企業（東京ガスグループ）が独自に運営しているのが、「リビングデザインセンターOZONE」である。個性的な生活をデザインする生活者（リビングデザイン）と称する）の支援をコンセプトにした、ショールーム、ギャラリー、ライブラリーなどのコンプレックスである。特徴的な事業のひとつに「家づくりサポートサービス」がある。建築家や住宅メーカー、工務店など、家づくりのベストパートナーの選択や完成・引き渡しまでのサポートを請け負うシステムだ（有料）。「品確法（住宅品質確保促進法）」は、性能のみの客観評価で、学校の成績と同じ。本来に暮らしやすい「いい家」をつくるためのシステムが、事業として成り立つと考えた（産経新聞二〇〇〇年十二月八日）という同センター所長川島晴夫氏の

言葉にうかがえるように、民間のノウハウで生活者個別のニーズに応えている点に注目したい。

## まちづくりと運動した 住情報の登場

実は「ハウスクエア横浜」に先駆け、一九九一年に同様の施設「ハウス・メッセ京都」が誕生している。同施設の運営は京都市

と京都府建築工業協同組合、京都府木材組合連合会などが出資する第三セクター「株京都すまいづくりセンター」が行っており、地域特性が色濃く事業に反映されている点に大きな特徴がある。まちの中に戦前の都市型木造住宅が数多く残っていること、あわせて都心部の高齢化が激しいこと。京都という都市にとつて極めて顕著となった課題を柱に、まちづくりと運動性をもつ事業が進められていった様子が見えてくる。



神戸市すまいの安心支援センター（すまいのネット）。ターミナル近くの商業ビル内に設けられている

ここでの相談事業の主軸は、高齢者・障害者の住宅改善アドバイザーと耐震相談の二つである。セミナープログラムを見ると、一般的な住まい関連のテーマに混じって「町家とバリアフリー」「袋路のまちづくり」「すまいのリフォーム（町家）」「地震に強い木造住宅を考える」といった独特のテーマが組み込まれている。同社は、京都ならではの建築条件に適



神戸市すまい・まちづくりフェアにあわせて建てられた「なるほど住宅」では、住宅の不具合部分を見て学ぶことができる

合した、地場の工務店による家づくりを提案する「り・ぶ・ら北山」という住宅展示場の運営も手がけている。一般解からではなく地域固有の課題からの「住情報」のアプローチがここに登場し、「住情報」の概念をまちづくりとの連動性に向けて拡大しているのである。

また、阪神・淡路大震災の被災と復興への取り組みを経て、二〇〇〇年一〇月産声を上げたのが、「神戸市すまいの安心支援センター(すまいるネット)」で

ある。「市民が安全で安心なすまいるを得るために」をコンセプトに、市民・専門家・事業者間のネットワークづくりに力を入れ、現場でのアドバイスや建築士事務所・建設業者選定のサポートなど、市民が切実に求めているサービスの実現を目指している。震災という過酷な経験から生まれた、地域の自律・暮らしの自立を支える「住情報」のアプローチの姿といえる。

### 「住宅」から「居住」への転換

「住情報」の概念をいっそう拡大しているのが、大阪府が設置し大阪市住宅供給公社が運営している「大阪市立すまい情報センター」(一九九九年一月オープン)である。それまでの住情報関連施設が、住宅に関わる消費行動を支援・誘導することを目的としていたのに対し、大阪

市立すまい情報センターは、大阪という都市に「住まう(居住)」という営み自体を総合的にとらえ支える「住情報」へと大きな転換を試みたといえる。

このセンターの大きな特徴は、都市政策の一環として都市の活力を維持し高めていくための都市居住の促進を大きな目標としている点、さらに都市の魅力・アイデンティティの形成を目的に、住まいのミュージアム(同センター内に二〇〇一年四月オープン)を住情報発信機能の中に

位置付け、歴史・文化の視点を戦略的に取り込んでいる点である。「大阪」という都市に住み・暮らす」という営みをいかに支援し豊かな都市居住文化を創造していくか、一言でいえば「住むまち・大阪」づくりが、このセンターのミッションである。

計画の具体化に

あたっては、一九八九年に建設省が実施した「住情報提供体制の整備に関する研究」(財ベターリビング)における、「住情報」提供の三つの目的、「ハウジングマナーの浸透・定着」「住宅の質の向上」「消費者保護」を踏襲しつつ、「住むまち・大阪のPR」「住宅への興味向上」を付加している。公的住宅から民間住宅(大阪府宅地建物取引業協会)まで、幅広い物件情報や住まいに関する総合的な施策案内、住ま



大阪市立すまい情報センターの住情報プラザ。住まい探いや相談に様々な世代の人々が訪れる





大阪市立住まいのミュージアムでは、住むまち・大阪の歴史を体感できる  
(写真は戦前の長屋街の模型)

いをめぐる多様な相談への対応、トラブル予防はもちろん、主体的な住まいづくりを目指して、住生活の質や住文化への関心を高めるセミナーなどの普及・啓発事業、ライブラリー事業として近世・近代の大阪の都市居住文化を体感できる展示（ミュージアム）事業など、一〇年近い歳月をかけ構想から実施計画へと検討が進められ開設に

至った。

この間終始計画の検討に関わってきた高田光雄氏（京都大学大学院助教）は、「検討の各段階においてセンターに求める役割も変化していった」と述懐している（一九九九年一月同センター開設記念シンポジウム）。「第一段階・住まいと暮らしの総合的な相談センターをつくること」「第二段階・住まいと暮らしの学習の場をつくることを

相談機能に付加する」「第三段階・将来的に市民の暮らしと住まいに関する活動拠点あるいは情報発信拠点としてセンターを育てていく必要性」という検討プロセスである。

検討過程での社会環境の变化は著しく、様々な議論が繰り返されたが、必ずしも十分な軌道修正が果たされたわけではない。高田氏は、オープン時の同センターのポジションについて、「第一段階と第二段階の途中あたりからオープンしたところであり、今後第一段階・第二段階・第三段階を連動させながら、第三段階を目指していく必要がある」

と語っている。

バブル期の住宅建設の促進を核に組み立てられた消費行動を中心に置く「住情報」概念と、バブル後の成熟社会におけるストック再生型・居住支援型のまちづくりと連動した「住情報」の性格は大きく異なるものである。

計画段階では十分に整理されていない、この転換を明確に捉え直していくことが、このセンターに限らず、今後の住情報関連施設・事業が取り組むべき根本的な課題のひとつと思われる。

### 「住情報」の これからに向けて

まだ成長途上にある「大阪市立住まい情報センター」だが、オープン以来利用者は多く、相



ライブラリーに設けられた、住まい・暮らしの絵本コーナーには、親子連れの姿が見られる

談・情報提供件数は一日平均一五〇件（公団・宅建協会コーナーを含む）程度にのぼり、月三〜四回程度主催するセミナーやワークショップへの参加者やライブラリー利用者、住まいのミュージアム来場者も多数にのぼる。住宅に関わる消費行動に限らず、子どもから高齢者まで生涯にわたって一日たりとも欠くことのできない、「住み・暮らし」という営みを支えるための情報提供や支援を、日常的に誰もが

様々な形で必要としているという事実の現れと見ることができ。そうした「住情報」ニーズへのアウトリーチ(サービスを必要としている人へ手をのばし潜在的ニーズを掘り起こしていくこと)がこれまで怠られていたということでもある。

今後、ライフコースやワークスタイルの多様化とともに、住まい方の選択肢や住まいに付随する社会サービスはいっそう多様化してくる。人生のモビリティが高まっていく中で、持ち家の取得が生涯の安心を担保するものとはいえない。循環型の社会への取り組みとともにストックとしての住宅の流通も欠かさない。こうした社会の変化に対応して制定された「住宅品質確保促進法」や「マンション管理適正化法」「高齢者居住安定確保法」などは、いずれも生活者が主体的に自己責任で最適な選択をすることを前提としている。そこで何をどう選ぶのか、最適な選択肢とは何か。これからの社会を生きる生活者にとって「住情報」は常に身近に開かれたものでなくてはならない。

また、都市経営やまちづくりへ生活者の意識を呼び覚まし主体的な参加を促していくためにも、「住情報」は生活者と地域をつなぐインターフェースの役割

を果たしていく必要がある。ここでは、全国共通の「住情報」と、地域固有の課題・戦略としての「住情報」の効率的な住み分けと協調が求められる。

「ホームプロ」(ホームポータルサイト)の住関連サービスメニュー

住まいについて調べる ・住まいの100番なんでも事典 ・住まいの相談室 ・STAGE・住まいの達人(投稿) ・STAGE・住まいの掲示板 ・STAGE・住まいの記事	加盟会社紹介を申し込む (目安金額の試算もできます) サービス一覧を見る メニュー別に選ぶ ・リフォーム ・ホームメンテナンス ・ハウスクリーニング ・害虫等予防駆除 ・外構工事・ガーデニング ・ホームセキュリティ ・バリアフリー ・住環境診断 ・ローン・保険 ・エネルギー ・家庭内情報化
リフォーム事例を探す (ガーデニングもあります) ・部位・金額で探す ・テーマ別で探す ・新着順で探す ・人気順で探す	紹介の記録を見る
商品建材情報を探す	利用サービスを評価する
ショールームを探す	

オージーキャピタル(大阪ガスグループ)がNTT西日本・NTT-MEの協力を得て展開中の、インターネットを活用した住関連サービス全般の情報仲介事業。修理・修繕からリフォーム・増改築まで、200種類以上の住関連サービスに対応している。

(「ホームプロ」ホームページ <http://www.homepro.co.jp> から抜粋)

さらに、民間企業によるインターネットを活用したホームポータル事業や、ディベロッパやコンサルタントによる情報提供を中心としたライフサポート事業、NPOによる個別テーマへの対応などが進みつつある現在、改めて公と民の役割分担・連携のあり方を構築する必要もある。また、総合的居住政策という文脈の中で、行政内の関連部局との関係をどのように再構築していくべきか。行政システムはもちろん、住宅金融公庫や都市基盤整備公団、住宅供給公社のあり方が問い直されている今、成熟社会の住まい・まちづくりのビジョンとともに「住情報」提供のあり方を再構築する時といえる。

今後、住情報関連施設が、生活者のニーズを受けとめソーシャル・マーケットを開いていくとともに、生活者を住まい・まちづくりの担い手として育てていく、そんなアウトリーチ・セクターとして機能していくことが望まれる。

(大阪ガス エネルギー・文化  
 研究所 客員研究員)