

「住情報」を巡る 10 年の変化とこれから

弘本由香里 (大阪ガス(株) 福祉文化研究所 客員研究員)

はじめに

「失われた 10 年」... 21 世紀を目前にした日本の社会経済状況を物語る言葉として、あちこちで口にされている。1980 年代後半から 91 年初頭にかけての、いわゆるバブル景気、そのバブル崩壊後から現在までの約 10 年間、社会環境が激変していったこの時期に、様々な主体が行うべき変革を怠ってきたのではないかという批判の言葉である。

実は、「住情報」に関する議論が活発化し、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の重要な課題として位置付けられ、自治体での取り組みが見られるようになっていったのは、まさにバブル末期に始まり失われた 10 年を経て現在に至る約 10 年強の間の出来事だった。

当然、この間に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、1995 年の阪神・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、住宅性能表示制度にもつながるストック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、等々。いずれも、住まいのあり方・住まうという営みに深く関わる問題である。

この 10 年強の間、こうした社会環境の激しい変化に対して、「住情報」を巡る議論はどのように展開され、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。

たまたま筆者は、1999 年 11 月にオープンした、「大阪市立住まい情報センター」の開設準備・企画運営に携わる経験に恵まれた。その経験をふまえ、同センターおよび他自治体等の取り組みの一部を紹介しつつ「住情報」を巡る 10 年の変化とこれからについて考察してみたい。

「住情報」の登場

「住情報」とは何か。「住宅情報」という言葉が一般的に物件情報を指すととらえられているのに対し、「宅」の一字が抜けた「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) を指すものと考えられる。しかし、残念ながらその意味 (範囲) においても響きにおいても、いまだに人々になじみの言葉とまでは至っていないというのが実情であろう。この言葉が公式に用いられ新聞紙上等でもしばしば見かけられるようになるのは、ほぼバブル期と期を一にして 1980 年代後半からである。おおまかにその経緯をたどりながら、「住情報」の意味を追ってみよう。

まず、関連の動きとして (財) 住宅産業研修財団が 1985 年から H I C (ハウジング・

インフォメーション・センター)事業を実施。建築・住宅に関する基礎知識と、国内外の住宅、部材、インテリア商品等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た。また、1987年に始まった住宅金融公庫の「すまい・るサービス」が、パソコン等を活用しての資金・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役立つ知識の提供など、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。これに続いて1988年、建設省が住宅や住まい方に関する情報提供を行う拠点として、「住情報交流センター」の主要都市での設置の必要性をうたい、1989年からモデル事業の促進に着手している。

当時必要とされた「住情報」は、「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かかわる事柄である。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、主としてこれらを称して総合的な住情報と考えていた。

こうした「住情報」が求められた背景には、消費者の立場に立ってみれば、メーカー等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、住宅関連商品等があまりにも増大し選択基準となる知識が消費者側に必要となったことがある。消費者が必要とする情報とメーカー等側から提供される情報との間に存在するギャップやバリアーを埋めるために、公的機関による「住情報交流センター」の設置が構想されたのである。

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・啓発も課題だった。当時建設省は、「住情報提供体制の整備に関する研究」(財)ベターリビング/1989年)を実施している。そこでは「住情報」提供の目的として、ハウジングマナーの浸透・定着、住宅の質の向上、消費者保護の三つが掲げられている。

一方、経済政策的な立場に立ってみると、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ったと見られる。当時の報道を見ると「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。そのためにも、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1998年8月31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。

「住情報交流センター」計画に基づいてつくられた代表格というべき施設が、1995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(1989年設立)が運営し、建材・設備のショールーム、バリアフリー等の住まいの体験学習コーナー、新築・増改築を中心とした相談コーナー、ライブラリー、イベントホール、モデルハウスなどで構成されている、充実したサービス機能を持つモデル施設だ。バブルの崩壊による不況の影響を受け、当初の計画見直しで規模が約半部に縮小され、2年遅れてのオープンとなったが、住まいをとりまく社会環境の変化に応じてセミナー等のプログラムも、高齢化や健康・環境はもちろん、住生活・

住文化に関わるものまで、消費者ニーズに即したテーマに力を入れた展開が見られる。

類似コンセプトで、民間企業（東京ガスグループ）が運営しているのが、「リビングデザインセンターOZONE」である。ショールーム、ギャラリー、ライブラリーの複合施設で、民間ならではの設計者紹介システムなど、密度の高い住情報提供事業を展開している。

しかし、これらの取り組みは、基本的にはいずれもハードとしての「住宅」を中心に、家づくりやリフォームを主たる対象とした情報提供の域にあるものと思われる。

地域からのアプローチ

実は「ハウスクエア横浜」に先駆け、1991年に同様の施設「ハウ・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等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。まちの中に戦前の住宅が数多く残っていること、それ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って極めて顕著となった課題を柱に、まちづくりと連動性をもつ事業が進められていったものと思われる。

相談事業の軸は、高齢者・障害者の住宅改善アドバイスと耐震相談の二つである。現在開催されてい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合した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や、建築物の確認・審査業務も手がけている。「住宅」づくりやリフォームを中心にした事業でありながら、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、2000年10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。同センターでは、相談・情報の受発信事業を神戸市住宅供給公社が、住宅の性能評価と建築確認検査を（財）神戸市防災安全公社が分担して行っている。何よりも「市民が安全で安心なすまいを得るために」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等、市民が本当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からの「住情報」のアプローチの姿だろう。

「住宅」から「居住」への転換

「住情報」の概念をいっそう拡大したのが、大阪市が設置し大阪市住宅供給公社が運営している「大阪市立住まい情報センター」（1999年11月オープン）である。それまで

の住情報施設が、ハードとしての「住宅」づくりやリフォームを主たる対象としていた域を超えて、「住まう（居住）」という営み自体を総合的に捉える「住情報」へと大きな転換を試みたといえる。その軌跡を簡単に眺めてみよう。

「大阪市立住まい情報センター」の構想も、約10年前に始まっている。まず1990年の「大阪市総合計画21」の「新しい居住魅力の創造」の中で、「都市居住を支援・促進するため、住宅に関する情報提供や相談業務を行うとともに、新しい都市居住スタイルの確立や市民の住意識の高揚を図る総合的なセンターを創設する」と位置付けている。1991年の「大阪市住宅審議会答申」では具体的に、「大阪市内の住宅に関する各種の情報サービスを集約し、人々がそこを訪れば、民間住宅も含め各種の募集に関する情報提供や、住まいやまちづくりに関する相談・コンサルティングを受けることができ、さらに、新しい住まいや大阪の都市住宅の歴史などについても知ることができる総合的な住情報拠点として創設する」としている。続く1997年の同答申では政策上の位置付けを再確認し、住宅施策から居住施策への転換とともに「魅力ある大都市居住」を基本目標に今後重点的に取り組むべき施策として、「住まい情報センターを核とした住情報の提供・相談機能の充実」及び「広域的な住情報の発信」を示している。

同センターが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、都市の魅力・アイデンティティの形成を目的に、2001年春オープン予定の住まいのミュージアム（同センター内）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、これらはそれまでの「住情報」のとらえ方を大きく超えている部分である。「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、端的にいえば「住むまち・大阪」づくりが、同センターのミッションと言ってもよいだろう。

とはいうものの、そのような「住情報」発信のモデルはなく、計画にあたっては1989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」を参考に、「住むまち・大阪のPR」「住宅への興味向上」を付加するという形をとっている。具体的には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、主体的な住まい手づくりを目指して、住生活の質や住文化への関心を高めるセミナー等の普及・啓発事業・ライブラリー事業そして展示（ミュージアム）事業など、10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ていった。

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授）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（1999年11月同センター開設記念シンポジウム）。「第1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2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3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。

検討過程での課題の変化は、まさにその間の住まいをとりまく社会環境の変化を如実に物語っている。検討の現場ではその都度軌道修正の議論が繰り返された。しかし、様々な条件の中で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1段階と第2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1段階・第2段階・第3段階を連動させながら、第3段階を目指していく必要がある」と語っている。そもそもバブル期の住宅建設の促進を核に組み立てられた「住情報」概念と、バブル後の都市居住政策を核とする「住情報」の性格は根本的に異なるものである。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、今後の大き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、相談・情報提供件数は一日平均150件（公団・宅建協会コーナーを含む）程度にのぼり、月3～4回程度主催するセミナーへの参加者やライブラリー利用者も絶えない。新たな機能としてマンション管理関連相談窓口の体制も築きつつある。

住宅を建てる人・買う人のみを対象とした施設・事業内容ではないことが、継続的にたくさん利用者を集めている理由のひとつと思われる。それは、子どもから高齢者まで生涯にわたって「住み・暮らす」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る。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、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進むだろう。そこで「住情報」は、21世紀の社会システムを起動するために不可欠のソフトともいえるだろう。

地方分権・都市間競争という潮流から見ても、都市戦略としての「住情報」の位置付けは欠かせないものとなるはずである。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必要である。

また、調査・研究事業部門を持ちにくい施設の現状からして、社会の変化・市民ニーズに応じた「住情報」の提供を展開していくには、専門家・専門組織との連携が欠かせない。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の展開や、ディベロッパーによる情報提供を中心にしたライフサポート事業の展開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がある。例えば、特定の問題に関する深い情報提供・相談、事業者の紹介や地域の魅力情報発信等々、公的機関が不得手とする情報提供やサービスは、専門家団体やNPOや指定企業に委託する等、パートナーシップ

型の事業展開を検討すべきであろう。市民自身による主体的で継続的な住環境改善・創造の取り組みも、こうした事業展開とともに大きく育んでいきたいものである。

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つつある今、それら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もいえる。市民とのインターフェイス・センターとして、居住をとりまくニーズの受信と政策へのフィードバックが行われなければならないことはいうまでもない。