

〈書評論文〉

住宅所有の比較歴史社会学

Sebastian Kohl,
*Homeownership, Renting and Society:
Historical and Comparative Perspectives*
(Routledge, 2017)

佐藤 慧

1 本書の概要と問題設定

本書は、タイトルから推察されるように住宅所有 (homeownership) についての歴史社会学的研究である。著者の Kohl はドイツを拠点とする社会学者で、主に歴史社会学・経済社会学的な視点から、本書をはじめとする住宅所有や、保険、独占禁止法の成立など近代社会の主要な社会制度の成立過程を解明するプロジェクトを続けている。

より具体的には、社会間の住宅所有率 (homeownership rate) の差異がどのように生じたのかを説明することが、本書の問題設定である。住宅所有は、居住者の健康や階層、その後のライフコースの選択など幅広い影響を与え、また社会政策上の争点ともなりうることから研究が重ねられてきた⁽¹⁾。住宅を所有形態から分類すると、居住者と所有者が一致している持ち家と居住者と所有者が一致しない賃貸住宅に二分できるが、アングロ・サクソン諸国では持ち家が多く、ドイツ語圏では賃貸住宅が多いことが以前から知られていた。この差異を生む要因についてはこれまでも探究されてきたが、19世紀にまでさかのぼる歴史社会学的なアプローチに立脚したところに Kohl の議論の特色がある。

以下本稿では、まず第2節から第4節まで本書の概略を説明したのち、第5節で本書に対する評者のコメントを述べる。

⁽¹⁾ 住宅所有研究の社会学的意義については Zavisca and Gerber (2016) に詳しい。

2 本書のアプローチ

Kohlによれば、既往研究では社会間の住宅所有率の差異がどのように形成されてきたのかという問題に対して、十分な説明が与えられていない。Kohlがまず先行研究として挙げるのは、住宅所有率の差異を何らかの社会理論から説明しようとする研究群である。この系統の研究には文化的な特徴に着目する説明や、経済機能主義的な説明などが含まれるが、特に近年の研究で注目されているのは「福祉国家とのトレードオフ仮説」である。この説明では、年金などの福祉政策が充実している社会ほど高齢期に持ち家に住んでいる必要性が薄れるため、結果的に住宅所有率が下がると想定される。ただ、この仮説は1970年代以降のデータに依拠しているもの、住宅所有率の差異はそれ以前に既に先進資本主義社会の間で生じていたため、差異の形成は十分に説明できない。次に、住宅所有の有無に関する要因を、社会調査に基づく統計分析を用いて明らかにしようとするよりミクロなアプローチの先行研究群が取り上げられる。このアプローチから各社会間の住宅所有率の差異を比較しようとする、年齢や職業などの個人的属性に関わる変数の社会ごとの分布の違いに依拠した説明となるが、統計データが整備され始める1980年代以前の社会制度の比較は難しい。

そこで、住宅所有率の差異を説明するためには、より時代をさかのぼって住宅に関する社会制度の成り立ちの違いを歴史的・制度論的に記述するアプローチが妥当である。Kohlは統計データの復元から、先進諸国における住宅所有率の差異は20世紀初頭にはすでに顕著に現れていたことを示しており、この差異を形成した19世紀の社会制度、特に都市計画、住宅金融制度、戸建住宅の生産システムという3つの要因の成り立ちの比較こそが取り組むべき課題であると述べる。Kohlは、比較の対象としては住宅所有の普及の歴史的背景となる産業化と都市化のタイミングが似通っていながら住宅所有率に顕著な差がある⁽²⁾ドイツとアメリカが妥当であると述べ、住宅所有率がドイツでより低くアメリカでより高い理由を説明する。

⁽²⁾ OECDのデータでは、2023年現在、ドイツの住宅所有率は43.8%、アメリカの住宅所有率は65.46%である(OECD 2023)。

3 住宅所有率の差異はどのように生まれたのか

3-1 都市計画

第1章では、住宅所有率の差異に影響しうる要因として都市計画の差異に着目する。19世紀後半から20世紀にかけて、独米の両社会は同様に都市化を迎えていたが、増加した人口の居住パターンが異なっていた。すなわち、ドイツでは都心部の集合住宅に人口が集中したのに対し、アメリカでは都市郊外に人口が分散した。Kohlによれば、19世紀から20世紀初頭までの独米両社会における都市計画のあり方の違いが、このような郊外化の度合いの差異に影響しており、ひいてはドイツとアメリカの住宅所有率の差異にも関係するという⁽³⁾。

Kohlは、民間開発資本に対するコントロールの程度がより強いドイツの都市行政を「コーポラティスト・シティ (corporatist city)」、比較的弱いアメリカの都市行政を「プライベート・シティ (private city)」と呼んでその差異を強調する。端的に言えば、ドイツでは都市の建築物の設計や配置や、土地利用に対する行政のコントロールがより強く、このことが最終的にドイツ都市の高密度居住をもたらした。当時のドイツでは都市行政が建設できる建物の形態や高さなどに規制を設定しており、既存の街並みと不整合な建設物の建築計画は却下する権限を持っていた。またドイツ都市では、前近代の集合住宅の遺構が19世紀に至るまで住居として活用されていたことから、一戸建てではなく集合住宅のほうが新規建設が許可されやすかった。さらに、都市行政が水道や電気、ガスなどのインフラストラクチャーを所有していたことから、インフラの維持管理コストの低減のために郊外の開発には消極的であったことも背景にある。

これに対して、アメリカでは同時期のドイツと比べると都市行政の統制の権限は相対的に低かった。この理由は、歴史的にみてアメリカではドイツ都市のような集権的な自治体としてではなく、近隣やコロニーの集合体として都市が発展してきたことにある。加えて、建築基準法で建築物の高さが規制されたこと、行政そのものがヨーロッパと比べると発展途上にあり、都市の発展を規制するだけの仕組みを持っていなかったこと、ヨーロッパと比べて街路のパターンがよりグリッド状に標準化されており、土地開発が容易で、かつ商品化しやすかったことなども、郊外への一戸建て持ち家拡散の要因となった。さらにアメ

⁽³⁾ここでKohlが「郊外化の度合い」として用いている指標は、住居1軒あたりの居住人数である。例えばベルリンでは1900年代初頭の段階で住居1軒あたりに約80人が居住しており、シカゴやロンドンの約10人に比べて顕著に高い(p.38)。また、「郊外化が進んだ都市ほど住宅所有率が高い」という関係は、南欧やスカンディナヴィアなどの他の社会を想定すると必ずしも妥当しない点に注意が必要である。この点については、Kohl自身が第4章で論じている。

リカでは、鉄道や馬車、路面電車などの交通会社の土地取得や営業に対する規制もドイツに比べると弱かったことから、交通会社が郊外に進出しやすく、このことによって郊外化が一層進んだ。

さらに、19世紀に形成された都市の居住パターンの違いは、現代に至るまで影響を及ぼしている。ドイツとアメリカそれぞれの都市単位のデータを分析すると、各都市の人口や経済状況などを統制した上でもなお、1900年代から1910年代にかけて持ち家が多かった都市ほど、2000年代に入っても持ち家が依然として多い。その理由は、都市行政の特徴が持続したことや、一度建設された住宅は取り壊すのが困難で、世代を超えて存続するという住宅の物理的固着性から説明できる。例えばドイツでは、第2次世界大戦中の空襲など郊外化の契機となりうる事象が生じたが、土地の利用規制が戦後も続いていたこと、また空襲後もガスや水道などの都市のインフラストラクチャーが整備された都心部に住宅を再建するほうが経済的であったことなどから、郊外への住宅建設よりも都心部の集合住宅の再建と増築が住宅需要を満たす手段として合理的であった。またアメリカでは、経営状態の悪化などによる賃貸住宅の払い下げによって1940年代から持ち家率が増加したが、その背景として19世紀の郊外化によって一戸建ての住宅が増加していたことが挙げられる。戸建住宅は、居住者のより多いドイツのような集合住宅と比べて払い下げがより容易であったと考えられる。

3-2 住宅金融制度

第2章では、住宅所有率の差異に関係するもう1つの要因として、住宅建設への融資制度の形成の違いに着目する。そもそも住宅の建設には通常、多額の資金が必要であり、家族間での融資やエスニック・コミュニティ内での融資などが近代化以前から行われていた。しかし、19世紀後半に入り、都市化が本格化すると、私的でインフォーマルな関係の内部で行われていた住宅建設のための融資制度はより大規模に組織化されるようになる。銀行などの金融機関が住宅建設のための融資を行うようになり、また第2次世界大戦後は政府も住宅の建設に対する融資制度を備えるようになった。

ただし実際には融資制度の対象は社会によって異なっており、ドイツの住宅金融が持ち家ではなく賃貸住宅の建設に対する融資制度として形成されたのに対し、アメリカでは持ち家の建設を予定する個人や組織に対する融資制度として発展した。

その差異をもたらした要因は、融資機関の資金調達方法の違いである。ドイツの住宅金融機関の中心はモーゲージバンク（mortgage bank）と呼ばれる融資専門の金融機関であり、債券を発行して貸付金を確保し、融資者からの利子で負債を返済する仕組みをとって

いた。この仕組み自体は現在の持ち家建設への融資などに対してもみられるものである。しかし、当時のドイツのモーゲージバンクは支社網が発達しておらず、融資対象に対してより標準化された格付けを必要としていたため、当時の都市における建設事業としてもっとも一般的であった集合住宅の建設に対する融資が合理的な選択であった。さらにドイツでは、19世紀の終わり頃から当時の住宅需要の増加に対応する手段として、住宅組合(housing association)と呼ばれる民間・非営利の組織を通じた集合賃貸住宅の建設が盛んになった。そこで、モーゲージバンクが住宅組合に融資し、住宅組合は主に都心部に集合賃貸住宅を建設する住宅供給のスタイルが定着した。

これに対しアメリカでは、住宅建設への融資機関の中心にあったのはドイツのような銀行ではなく、建設融資組合(building and loan association)や貯蓄融資組合(savings and loan association)などと呼ばれる、住宅建設を希望する人々が預金を出し合って費用を融通しあうための互助組織であった。アメリカでは、金融制度の未発達からドイツ流のモーゲージバンクは主流とならなかった。加えて、ドイツでみられた住宅組合のような非営利組織は、住宅改革運動家、労働組織、政府といった他のアクターからの支援を受けることができなかつたため、非営利組織による住宅の供給は賃貸住宅ストックの主要な手段とはならなかった。

その後も人口増に伴って住宅需要が高まったことで、独米両社会ではともに政府が住宅供給に対する政策を拡大させるが、その方法は異なっていた。住宅組合による集合賃貸住宅の建設が住宅供給の主要な手段となっていたドイツでは、政府は住宅組合に対して補助金を供給することで住宅需要を満たそうとした。これに対し、建設協会による互助的な住宅建設が主流となっていたアメリカでは、政府は建設協会を経由した持ち家建設に対する税制上の優遇措置をとり、持ち家の建設コストを下げることで住宅供給の増大を目指した。

3-3 戸建住宅の生産システム

第3章では、住宅所有率の差異に関わる第3の要因として、戸建住宅の生産システムの差異という論点が扱われる。そもそも住宅の建設方式は大きく2つに分けることができる。1つは熟練労働者の大工や工務店が受注し、建築素材を自ら手配して建設現場で建設していく方式である。他方で、先進諸国では20世紀初頭からの工業化の過程において、プレファブリケーションと呼ばれる大量生産方式による戸建住宅の生産も試みられるようになった。すなわち、柱や屋根などの規格化された部品を工場で生産し、建設現場に持ち込んでその場で組み立てる方式である。プレファブリケーションでは、熟練労働が工場によるマニュアル労働に置き換えられるため、人件費が圧縮されて最終的な住宅価格も相対的に低

下する傾向にある。したがって、プレファブリケーションによる住宅生産が広まれば広まるほど、持ち家の取得がより幅広い層にとって容易になると考えられる。

概していえば、20世紀前半のドイツでは戸建住宅の大量生産は住宅供給の主要な手段として確立しなかったのに対して、同時期のアメリカでは戸建住宅の大量生産方式が成立した。この差異を生み出した要因は、以下の2つに整理できる。1つは、住宅の建設に用いられる素材の違いである。石材が主要な材料として用いられたドイツに対し、アメリカでは木材が中心的な建築素材であった。木材は機械による加工がより容易なため、大量生産により適していた。

もう1つの要因は、建設業界の職能団体が存在したか否かという点である。ドイツでは、手工業ギルド (Handwerk) と呼ばれる、都市ごとに結成された職能団体が20世紀に入ってもなお戸建住宅の主要な供給主体となっていた。手工業ギルドは独自の職業訓練プログラムを持っており、20世紀に入ってからもお、ギルド内部で職業訓練を受けた高賃金の熟練労働者を輩出していた。その一方でギルドは地方政府との取り決めによって、自らが供給する住宅の品質や価格をコントロールする権限を持っていた。したがって、行政との関係のもとに高賃金労働者が手作業による高品質な住宅を生産するシステムが存続した。結果的にドイツでは、低賃金のマニュアル労働者の大量雇用から戸建住宅を大量生産するビジネスモデルは、アメリカほどには発展しなかった。これに対しアメリカでは、手工業ギルドに類する団体は存在せず、住宅の供給に対する市場原理の働きがより強くなり、戸建住宅生産は比較的早期に大規模化したことで、ドイツに比べて戸建住宅の住宅価格はより手の届きやすい水準となった⁽⁴⁾。

3-4 外的妥当性の検証

続いて第4章は、第1章から第3章において示された、都市計画、住宅金融制度、戸建住宅の生産システムという3要因の影響を重視する見方が、他の先進諸国の場合にどれほど当てはまるか、その外的妥当性を検証する補論的なパートとなっている。

その結果、本章の仮説はドイツ・アメリカ以外のドイツ語圏や英語圏の社会においては比較的当てはまる一方で、それ以外の欧米社会においてはより当てはまりにくいことがわかった。特に1点目の、都市計画と住宅所有率の関係に関する仮説の反証となるのが、スペインやスウェーデンの事例である。これらの社会では、ドイツ語圏の社会と同様に都心

(4) 本書のデータによれば、西ドイツおよびドイツは、1975年から2005年の間、収入に対する住宅価格の比を示す house-price-to-income index において常にアメリカを上回っており、年によっては約2倍近くにのぼっていた (p. 163)。

部の集合住宅へ居住者が集中しているにもかかわらず、住宅所有率はドイツ語圏よりも英語圏の諸社会に近い水準にある。この背景には、南欧やスカンディナビアでは19世紀頃から集合住宅の区分所有の慣行や法制度が定着していたこと、またドイツ語圏とは異なり、左翼政党が持ち家政策に好意的であったことなど、各社会に特徴的な法的・政治的要因がある。

4 結論

第5章の結論部では、社会間の住宅所有率の差異がどのように形成されてきたのか、そのメカニズムが2点にまとめられる。1つは、歴史的に形成されてきた建造環境の持続性である。第1章で見たように、19世紀にはすでに、ドイツは都心部の集合賃貸住宅が、アメリカでは郊外の一戸建てが増加し、両国間の建造環境には顕著な差異が生じていた。このような、19世紀から持続した物理的な居住環境が、その後の居住者のパターンや住宅をめぐる社会制度の方向性を制限したことで、住宅所有の動向に関する差異も存続した。もう1つは、住宅供給を担う政府以外の利害集団の存在である。住宅に関する従来の研究では、各国の政府が展開する住宅政策の差異に注目することが多かったが、本研究で明らかになったように、実際には住宅政策が本格化する前の19世紀の段階からドイツではモーゲージバンクや住宅組合、手工業ギルドなどによる集合賃貸住宅の供給システムが、アメリカでは建設協会による持ち家の供給システムが形成されていた。政府は、これらの団体に補完的な形で住宅供給策をとったため、結果的にドイツでは賃貸住宅が、アメリカでは持ち家がさらに増加することとなった。

5 評価

住宅所有に関する先行研究の文脈に照らせば、本書の特色は以下の2点にまとめられる。

第1に本書は、住宅をめぐる社会制度の差異の説明のために様々なアプローチを組み合わせている点に方法論的な特色がある。一般に、社会制度や政策の形成過程を明らかにする上での主要な道具立ては歴史的制度論と権力資源動員論とされる (Béland and Mahon 2016=2023: 36) が、これらは二者択一のものではなく、むしろ問題に応じて適切に組み合わせることで、より妥当な説明が可能となる (Béland and Mahon 2016=2023: 40)。このような方法論的観点に鑑みれば、本書は制度論と動員論を有意義に組み合わせた好例といえる。従来、住宅の制度史や政策史の文脈では、労働者勢力の政治的影響力の大きい社会

ほど公的賃貸住宅の供給が増大し、結果的に持ち家率は低下するという動員論的な見方 (Kemeny 2006) が影響力を持った。これに対して本書では、動員論的なアプローチが対象とする第2次世界大戦後の時期の以前から社会間での住宅所有率の差異が現れていたことに着目し、19世紀にはすでに形成されていた両社会の制度が住宅所有の動向の違いに影響を与え続けたことを強調する。ただ、その一方で、労働運動や住宅組合運動など、当時の制度形成に関わったアクターの動向に対する記述も欠かしていない。すなわち、本書は制度論と動員論を補完的に用いることで、独米両社会の住宅をめぐる社会制度の特徴の差異の形成とその持続をより説得的に説明している。

第2に本書は、今後の住宅をめぐる社会政策や公的な制度が国際的にどのように変化するかという経験的問題に対しても示唆を与える。住宅研究では、社会間の住宅をめぐる制度・政策の質的な差異やその分岐を記述・説明することが長らく課題とされてきた (Kemeny 1995, 2006)。しかし近年では新自由主義的政策の導入やグローバル化といった世界的トレンドによって、住宅政策は先進社会に共通した変化の方向性を示しつつある (Jacobs 2019)。例えば公的賃貸住宅の削減は先進社会に共通してみられる政策変化である。ただし、平山洋介が指摘するように、新自由主義的改革の方向性が共通しているとしても、その変化が具体的にどのように生じるかは各社会に特有の歴史的制度の特徴によって異なる (平山 2020)。このような「グローバルな新自由主義とローカルな制度文脈のせめぎ合い」(平山 2020: 60) から今日の住宅をめぐる制度変化を捉えようとするとき、本書は様々な要因からなる「ローカルな制度文脈」を解きほぐした点で評価することができる。本書が提示した都市計画、住宅金融、戸建住宅生産システムの3要因説は今後の制度変化の方向性を考える上での参照基準となりうる。付言すれば、「グローバルな変化とローカルな文脈の交錯」という視点を、本書では部分的に先取りしているともいえる。例えば、第2章では第2次世界大戦後のドイツ都市において、アメリカ占領軍が民主化改革の一環として住宅所有者を増大させようと宅地の改革を試みながらも、インフラストラクチャーや行政の制度的構造から最終的に頓挫した経緯が描かれているが (pp. 46-7)、これはまさにグローバルな変化の誘因とローカルな制度文脈がせめぎ合って社会制度の特徴が維持された事例といえよう。

最後に、本書の内容に関係するものの十分に深められていない論点として、国際関係が各社会の制度形成にどのように影響したかという問題を指摘したい。本書は主に独米両社会に内在的な要因から制度形成と持続の経路の違いを説明している。ただし、実際の制度発展のプロセスにおいては、他の社会からの外的な影響もみられると考えられる。特に、現代の住宅をめぐる社会制度の来歴を語る上では、第2次世界大戦後に覇権国となったア

アメリカの政治的・経済的あるいは文化的な影響については避けては通れないのではないか。本書でも、先に述べたように占領期のドイツがアメリカから被った影響について触れられているが、議論の中心はその影響を歴史的制度がいかに減殺したかにあり、アメリカの影響力そのものにはない。このアメリカからの影響という視点は、例えば日本の場合、特に重要になると思われる。宅地所有者を増大させた農地改革や、持ち家建設に対する融資機関である住宅金融公庫の設立といった住宅所有の動態を左右しうる制度形成が占領期に行われた⁽⁵⁾ 歴史的事情を考慮すれば、ドイツに比べて日本ではアメリカからの影響はより決定的であったと考えられる。本書の内在的なアプローチを、国際関係、特にアメリカの影響を重視するアプローチ (Kwak 2015) と組み合わせることで、より多様な社会を対象とする「住宅所有の比較歴史社会学」が可能になるだろう。

謝辞

本稿は JSPS 科研費 23KJ1328 の助成を受けたものである。

参考文献

- Béland, Daniel, and Rianne Mahon, 2016, *Advanced Introduction to Social Policy*, Cheltenham: Edward Elgar Publishing. (上村泰裕訳, 2023, 『社会政策の考え方——現代世界の見取図』有斐閣.)
- 平山洋介, 2020, 『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.
- Jacobs, Keith, 2019, *Neoliberal Housing Policy: An International Perspective*, London: Routledge.
- Kemeny, Jim, 1995, *From Public Housing to Social Market*, London; Routledge.
- , 2006, "Corporatism and Housing Regimes," *Housing, Theory and Society*, 23 (1): 1-18.
- Kwak, Nancy, 2015, *A World of Homeowners: American Power and the Politics of Housing Aid*, Chicago: The University of Chicago Press.
- OECD, 2023, "OECD Affordable Housing Database," (Retrieved September 6, 2023, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>).
- Zavisca, Jane R. and Theodore P. Gerber, 2016, "The Socioeconomic, Demographic, and Political Effects of Housing in Comparative Perspective," *Annual Review of Sociology*, 42: 347-67.

(さとう けい・博士後期課程)

⁽⁵⁾ 農地改革は1947年、住宅金融公庫の設立は1950年に行われた。