



# 家づくり・街づくり・都市づくり

## 住民参加と情報開示の観点から ①

### 「家づくり」

はじめに

日本に都市計画はないという方がいます。その理由としては、必要な財政的裏付けが欠けていることや、都市計画がしばしば道路などの公共施設を整備するための事業のことだと矮小化されて理解されていることがあります。

小稿でわたしは、身近なところから「都市づくり」を考えたいと思います。都市計画不在の背景には、議論が一部の世界（「官界・建設業界」）だけでなされているため、庶民が身近な問題として「都市づくり」をとらえられなくなっているという事情があると考えるからです。その点、まず、庶民にも身近な「家づくり」から議論を始めたいと思います。

北海学園大学教授

大西 有二

text : Ohnishi Yuji

## 家づくりは家族関係づくり

### ― 関心の拡大

昔から人は「家」そのものに関心を持ってきました。「間取りはこうしたい」「台所は…」「居間は…」という具合です。近年では、これに加えて、住宅メーカーとの交渉まで含めた「家づくり」のプロセス全体が関心の対象になってきています。自宅新築をめぐって住宅メーカーとの間で生じたさまざまな行き違い・トラブルを詳細に記録した關口雄司『失敗しない家づくりのために読む本』（プレジデント社、一九九四年）は、こうした傾向をはっきり示していると思います。また、二〇〇一年に上映された映画に「みんなのいえ」（監督・脚本、三谷幸喜）というのがあります。娘夫婦の家づくりを契機に、ここぞとばかり復帰した元棟梁の父親と、娘の元上司で建築デザインを引き受けた建築家らが繰り広げるドタバタをコミカルに描いた作品です。「家」完成まで、互いに傷つけあいながらも、夫婦や父娘が向き合い、互いをよりよく理解しあって、絆をいっそう強めてゆく、そんな内容のコメディです。

このように「家づくり」のプロセスが、「家族」のあり方まで含めて、一冊の本や映画の素材にもなっています。多くの人々が「家づくり」、しかもそのプロセスにまで関心を寄せている証拠のように思います。「家づくり」が単なる箱としての家の建築ではなく、住宅メーカーという「家づくりのプロ」とのシンドイ交渉をともなう作業であることはもちろんのこと、なによりもその「家」でつむぎ出される「生活づくり」「家族関係づくり」であることに、多くの人々が気づきつつあるように思います(1)。たとえば、關口・前掲書には、建築家である宮脇檀氏の巻頭文が掲載されていますが、宮脇氏は、日本人は家を建てる時、一番大事などう生活をするか、その家でどんな人間関係をイメージするかという部分を投げやりに行っていると、つとに指摘されていました。また、漫画雑誌『ビッグコミックオリジナル』（小学館）に連載中の魚戸おさむ「がんばるな!!! 家康」でも、注文住宅メーカー社員と顧客の間のやり取りが描かれる中で、「家づくり」にとってもっとも大切なことは、その家で営まれる家族関係のイメージ

だ、という作者のメッセージが繰り返されていきます(2)。日本の「家」「家づくり」を批判する井形慶子『古くて豊かなイギリスの家・便利で貧しい日本の家』（大和書房、二〇〇〇年）がベストセラーになったのは、こうした背景があったからでしょう。

以上のような傾向を踏まえれば、「家づくりのプロ」である住宅メーカーの大切な仕事の中に、今後いっそう、建て主・注文主による「家族関係のイメージづくり」に協力することが含まれることになるでしょう(3)。

さて、以上の傾向は、いずれもいわば「内向き」のもので、家」を起点として「家族関係」が意識され、周辺に住宅メーカーが登場するものの、住宅メーカーもまた「家づ



(1) 関口・前掲書には、高度に分業化した現代の日本社会が反映しているかもしれない。つまり、現在、われわれ庶民が住宅を建築するとき、ご近所の大工さんではなく、全くの他人である住宅メーカーにお願いせざるを得ません。しかも、住宅メーカーに関する情報はまったくと言ってよいほどないのです。こうした不足する情報を、関口・前掲書は補おうとしているのです。

(2) 魚戸おさむ氏は、毛利甚八氏とともに家庭裁判所判事の生活を描いた漫画「家裁の人」の作者で、これは法曹界において話題になりました。

(3) もっとも、「家族関係のイメージづくり」は困難な課題です。あるテレビ番組で、流行らなくなった料理店の再生を仕事とする会社が紹介されました。主人公の二代半ばの女性スタッフが老舗料理店に飛び込み、メニューの見直しから店内改装、果ては新しい店名までアドバイスします。その女性が言うには、個人経営のお店で一番苦労するのは、お店の中の家族関係であり、家族関係の改革なしにお店のリニューアルはない、とのこと。「家族関係のイメージづくり」は、建築主・注文主と住宅メーカーの双方にとって、おそらく、きわめて困難な仕事になるでしょう。ついでに言えば、会社などの組織革新（リストラ）においても、一番の難題は、組織内の人間関係を改革することに気がしています。

くり」においては家族同様に当事者と言ってよいでしょう。しかし、「家づくり」には、さらに「外向き」の問題、つまり「公共の利害」にかかわる側面があります。つぎに、視点を「外向き」に変えて、都市における「家づくり」を見ることにします。

### 家づくりと「公共の利害」 ——「公共の利害」への無関心

「家づくり」は土地を建築物によって利用するという活動にとどまりません。「家」は生活の場として、いろいろな都市的行政サービスへの需要を生み出すとともに、都市における生活環境の一部を構成しているからです(4)。

つまり、「家」には電気・ガス・上下水道が必要で、数がそろえば、下水管などの付け替え工事にはじまり、道路や義務教育施設の新設・整備などといった新たな需要を生み出します。自治体はこれらの需要に対して税金等の財源を用いて応えなければなりません(5)。このように、「家」は、自治体の財政（税金等）に影響します。また、周辺の環

境にも影響を与え、たとえば、隣家の日照・通風を阻害することがあります。つまり、「家」は、わずかですが、お隣同士、庶民の生活環境にも影響しているのです。

こうして、「家づくり」は、決して建築主の個人的な問題にとどまるものではなく、隣人はもとより、「公共の利害」にもかわる問題であることが分かります。

そうである以上、法が関与してくるのは当然でしょう。たとえば、建築基準法や都市計画法が、「家」の安全性を確保するための規定を設けるほか、「家」とその周辺にある建築物との適切な関係の維持増進・住環境の保護・都市環境の保持などの観点から、さまざまな規定を用意しています。

ここで指摘したいことは、先に見たように、人々の関心が、建築物としての家そのものはもちろん、次第にそこでの「家族関係」のあり方にまで拡大しつつあるにもかかわらず、依然として「内向き」のままにとどまり、「外向き」、つまり、「公共の利害」に向かう気配がないように思えることです。もちろん、都市計画の内容や「家」周辺の問題に関心

を寄せる大勢の人々がいます。しかし、関心を抱くのは、「高層マンションが隣に建つことによって自分の家からの眺望が害される」など、おもに自己の利害に直接、不利益が及ぶような場合、言い換えると、「被害者」になる場合が多いように思うのは、わたしだけででしょうか。ところで、こうした「被害者」はしばしば社会的に孤立しがちです。それは、他の人々がその「被害」を自分のこととして受け止められないからです。極端に言えば、人は「被害者」になって初めて問題の所在に気づくのです。「明日は我が身」なのでから、「被害者」を孤立させないためにも、こうした「公共の利害」にかかわる問題に対して、庶民もまた関心を向けなければなりません。

(4) 参照、遠藤博也『都市計画法50講』（改訂版、有斐閣、一九八〇年）二十頁。

(5) 必要な資金などのすべてが、自治体の税金等によって賄われているわけではありません。ほかに、たとえば、「建築指導要綱」に基づき、住宅団地などを開発・分譲する業者が、必要な資金の一部を自治体に納める開発負担金制度などが多くの自治体にあります。

## 「公共の利害」へ関心が向かわない理由

それでは、なぜ、庶民の関心が「公共の利害」へと向かわないのでしょうか。公共心・公德心がなく、といった声が聞こえてきます。しかし、ここでわたしは、制度上の原因があるのではないかと、という視点を示そうと思います。

たとえば、「家」を建てる時、建築確認が必要です。この建築確認申請に際して、自分で申請書類を役所（建築主事等）の窓口へ届ける人はまずいないでしょう。すべてを住宅メーカー（建築士）に委ねていると思います(6)。住宅メーカーがなにをしているか、庶民は知らないのです。井形慶子・前掲書二十七頁以下によれば、住宅メーカーは、確認申請用の図面と実際の建築に用いる図面の二種類を作成するといっています。これほど極端でなくても、申請用の図面と実際の図面は、理由はいろいろあり、事実、異なることが多いように思います。申請用の図面では、建築確認を手に入れるために、もちろん建築関連法令への適合が確保されていま

すが、建築主事等の目の届かない実際の図面では多少の違反が容認されているのです。こうした取扱いが可能なのは、申請用の図面はあくまでも建築の「計画」（建基法六条一項）であって、建築基準法上、申請用の図面と完成建築物との同一性までは要求されていないからです。さらに、多少の違反は、通常、大目に見てもらえます。そもそも建築基準法が許しています。建築基準法に違反した建築物に対して、行政は違反を是正する措置を取るように「命ずることができ」（建基法九条一項）にとどまり、「命じなければならぬ」わけではありません。つまり、是正するようには建築主等に対して命ずるか否かは行政の裁量に任されていると、通常、理解されています。それ



ゆえ、隣人などの利害関係者が、「違法建築物によって迷惑を被っているから、是正措置命令を出せ」と行政に対し、法的に請求する（裁判で勝つ）ことも認められません(7)。さらに、この是正措置命令に相手方建築主等が従わない場合などには、命令の相手方である建築主等の本人に代わって、行政みずから、当該命令の内容を実行（代執行）することができ（建基法九条十二項）、行政実務においては、まず実施されません。札幌市ではこれまで実施例はなく、東京都中野区で一九九四年六月二十日に実施されましたが、これは、東京都内では実に二十年ぶりの出来事でした(8)。

さて、こうした法制度と行政実務が重なれば、一般庶民は、建築基準法・都市計画法の仕組みを知らなくても、また、「家づくりのプロ」の苦勞にも思いを致すことなく、いわば自分の手を汚さずに、「家づくり」と取り組むことができます。庶民は安穩として完成した「家」に居住できるのです。

庶民の目を「家づくり」が持つ「公共の利害」へと向けさせるには、「家」に関連した法制度（税制を含む）の内容を変える必要があると思

います。具体的には、たとえば、すべての違法建築主に対して、必ずならんかの「リスク負担」を要求するシステムを導入することなどです。特別に「善人・賢人」だというわけでは決していないわれわれ庶民にあって、なんらの「リスク負担」もないところに、「自覚」など芽生えようがないと信ずるからです。なお、右のシステム導入は、自治体の条例や要綱だけでなく、国の法令によっても試みられるべきだと思います(9)。

ところで、ここで「家づくりのプロ」は、仕事がやりにくくなると言っ、庶民が関連知識を持つことに反対するでしょうか。それとも、なにができて、なにができないかを、よりよく建築主・注文主に理解してもらえらるから、と賛成するでしょうか。先に、住宅メーカーは、家づくりにおいては家族同様に当事者だ、と述べました。しかし、「家族」「個人」と「公共の利害」「社会」とをつなぐという重要な役割を担うべきことを住宅メーカーに期待してよいように思います。「家族」と「社会」の両者にもっとも良く通じているのは、ここでは住宅メーカーだからです。

(6) 参照、黒田七重「裁判官は建築を知らない」(民事法研究会、一九九九年) 百四十一頁(「概ね業者が代行」と述べています)。

(7) 立法論として、違法建築物の隣人などに、行政に対する是正措置命令の交付請求権を与える場合、そのことは、当該隣人に法を執行する過程に關与する権限が与えられることを意味します。

(8) 代執行を実施しない行政実務には、さまざまな理由が指摘されていますが、ここでは立ち入りません。

(9) ここで考えているシステムの参考例として、注7で示した仕組みのほか、建築基準法九条の三の制度があります。本制度は、知事・市長といった特定行政庁が同法九条一項・十項によるいわゆる是正措置命令を下した場合、当該命令の対象となった建築物の設計者等の氏名等について、これらの者を監督する国土交通大臣や都道府県知事に特定行政庁が通知すること、および、当該通知を受けた国土交通大臣らは、当該通知にかかる設計者等の免許・許可等を取消すなど必要な処分を講ずることを内容としています。

## 大西 有二

北海道大学法学研究科博士後期課程単位取得退学、法学博士(北海道大学)。

北海学園大学法学部教授。

行政法(特に、訴訟法・都市計画法・環境行政法)、自治体経営論を専攻。

現在、札幌市情報公開審査会・個人情報保護審査会に所属。