

現代女子学生の土地・住宅法理解度 および土地・住宅意識

沢 津 久 司
Hisashi Sawazu

I はじめに

昭和57年秋、住宅問題を広く考えようと「日本住宅会議」が発足した。

この「日本住宅会議」では、日本国憲法第25条等を引用して「住居は人権である」との呼びかけを行っているが、一般市民の間ではこの人権意識はおろか、土地・住宅に関する初歩的な法律知識さえも低いものと思われる。その原因はいろいろ考えられるが、私は、学校教育において土地・住宅関係があまり取り入れられていないことにもその一因があると考えている。

そこで本稿では、将来の平均的市民である女子学生の土地・住宅法理解度および土地・住宅意識について実態調査結果を報告し、土地・住宅問題を考える一資料としたい。

II 研究方法

1. 調査対象および人数

表1のとおり、「日本国憲法」を受講している本学の英文科・音楽科の女子学生を対象に、「土地・住宅に関するアンケート調査」を3年間行った。

2. 調査時期・方法等

調査時期・方法・回収率等は表1のとおりである。

表 1. 調査対象人数等

年	出身県別調査対象人数				出身 高校	調査 時期	調査方法
	岡山県	広島県	その他	計			
昭和57年	59人	32人	23人	114人	72校	S57-1	授業時に調査用紙を配布、記入させた
昭和58年	79	50	24	153	91	S58-1	
昭和59年	82	57	27	166	93	S59-1	
計	220人	139人	74人	433人			

(調査用紙配布460人、回収率96.3%、有効回収率94.1%)

III 結果および考察

1. 女子学生の土地・住宅法理解度

(1) 都市計画法・建築基準法について

私は「日本国憲法」授業で、土地・住宅に関する重要な法律である都市計画法・建築基準法等に触れるようにしている。

高校までの「住教育」において、学生はどの程度都市計画法・建築基準法の名称や

表 2. 都市計画法等について

(単位: %)

項目	1. 都市計画法					2. 建築基準法				
	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ ² 検定	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ ² 検定
ア、名称も、内容も(少しは)知っていた	16.7	12.4	12.7	13.6	有意差なし	15.8	10.5	10.8	12.0	P<0.01
イ、名称は知っていたが、内容は知らなかった	60.5	62.1	56.6	59.6		62.3	45.7	47.6	50.8	
ウ、名称も、内容も知らなかった	22.8	25.5	30.7	26.8		21.9	43.1	41.6	37.0	
N・A						0.7			0.2	

内容を知っていたのであろうか。

表2のとおり、57年・58年・59年とも

- ①都市計画法・建築基準法の名称は知っていたが、内容は（少しも）知らなかった者が最も多く
- ②次いで、名称も、内容も（少しも）知らなかった者であり
- ③名称も、内容も（少しは）知っていた者は最低である。

したがって、土地・住宅に関する重要な法律でありながら、都市計画法・建築基準法の内容を（少しも）知らなかった者が80%以上（表2イ+ウ）を占めていたことになる。高校「家庭一般」（女子必修）等において「住領域」も扱われるのであるが、関連の法律の名称・内容についてはあまり触れられていないか、あるいは触れたとしても印象がうすくなっているようであり、改善・工夫の余地があると考えられる。（表6オ・カ参照）

(2) 市街化区域・市街化調整区域・建ぺい率・容積率について

市街化区域等については表

表3. 市街化区域・市街化調整区域等について

(単位: %)

3のとおり、さらにその理解度は低下している。表2で都市計画法・建築基準法の内容を（少しは）知っていたと答えた者が10%以上いるが、市街化区域・市街化調整区域はともかくとして建ぺい率・容積率と結びつけて理解している者は極めて少

区域名等 項目	1. 市街化区域・調整区域					2. 建 ぺ い 率					3. 容 積 率				
	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定
ア、ことばも、意味も知っていた	14.0	11.1	15.7	13.6	有意差なし $P < 0.005$	1.8	0.7	3.6	2.1	$P < 0.005$	0.9	1.3	1.2	1.2	$P < 0.025$
イ、ことばは知っていたが、意味は知らなかった	44.7	46.4	39.8	43.5		19.3	48.4	37.3	36.5		12.3	25.5	25.9	22.2	
ウ、ことばも、意味も知らなかった	40.4	42.5	44.5	42.7		78.9	49.6	59.1	60.9		86.8	70.6	72.3	75.4	
N・A	0.9			0.2		1.3			0.5		2.6	0.6	1.2		

くなっており、建ぺい率・容積率ということばの意味を知っていた者はわずか0.7%～3.6%に過ぎない。このことは、個別住宅設計や住環境理解などへの支障となるものと考えられる。

表4. 自宅の属する用途地域名

(3) 自宅の属する用途地域名について

自宅の属する用途地域名がわかれば、建築物の制限・建ぺい率・容積率・建物の高さ制限なども理解しやすく、住環境への関心の拡がりも期待できるのであるが、表4のとおり、知らないという者が38.1%もあり、加えて自宅が住宅街にあるから住居地域であろう・商店街にあるから商業地域であろうと安易に記入した者もあり、正確に理解をしているとはいえない。

また、自宅が市街化区域（※必ず用途地域が定められる）、市街化調整区域（※原則として用途地域は定められない）、その他のい

地 域 名	3カ年計	地 域 名	3カ年計
ア、第一種住居専用地域	13人 3.0%	カ、準工業地域	3人 0.7%
イ、第二種住居専用地域	5 1.2	キ、工業地域	6 1.4
ウ、住居地域	168 38.7	ク、工業専用地域	3 0.7
エ、近隣商業地域	9 2.1	ケ、その他	35 8.1
オ、商業地域	26 6.0	コ、知らない	165 38.1

表5. 自宅の属する区域

(単位: %)

区域名	年	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定
ア、市街化区域		16.7	7.2	13.3	12.0	$P < 0.05$
イ、市街化調整区域		7.0	13.1	13.3	11.5	
ウ、その他		22.8	13.7	16.3	17.1	
エ、知らない		53.5	66.0	57.1	59.4	

ずれに属するかについては、表5のとおり、知らないという者が60%前後あり、表4の記入結果とは合致していない。このことは、自宅を含む住環境知識にも乏しいことを示しており、したがって「住環境教育の充実を」という主張も充分理解できるところである。

(4) 土地・住宅法の習得方法について

1) 都市計画法等の名称・内容を知っていた理由

表2～表5において、学生がどの程度都市計画法・建築基準法・市街化区域・市街化調整区域・建ぺい率・容積率・用途地域名について知っていたか明らかになった。

都市計画法・建築基準法・市街化区域・市街化調整区域について、表2・表3でアまたはイと答えた者にどうして知ったのか質問したのが表6である。

57年・58年・59年を平均すると、

表6. 都市計画法等を知っていた理由

(単位：%)

「新聞・テレビで」が43.1%で第一位で、これはホテル・旅館の火災等の報道の影響と思われる。ただ報道の場合は法令の部分的な違反の事件が多く、時間の経過とともに忘れ去られる可能性があり、体系的な習得も期待できない。(ちなみに、先年ホテル・ニュージャパンの火災が大きく報道されたにもかかわらず、建築基準法の名称も内容も知らない者が58年で43.1%もいた)

理由 年	ア、友人・知人から	イ、両親・兄弟から	ウ、市町村政だよりで	エ、新聞・テレビで	オ、中学校の授業で	カ、高校の授業で	キ、その他 N・A
S57年	2.0	16.7	16.7	46.1	18.6	27.5	4.9
S58年	2.2	18.4	5.1	33.1	11.8	32.4	3.7
S59年	0.7	14.8	10.4	51.1	11.9	26.7	8.9
3カ年平均	1.6	16.6	10.2	43.1	13.7	29.0	5.9

(複数回答)

「高校の授業で」は29.0%で第二位である。

次いで、「両親・兄弟から」が16.6%で第三位であり、家族の対話の重要性を示している。「中学校の授業で」は13.7%で第四位である。「市・町・村政だより」には都市計画法等の要点が体系化・図表化して掲載されており有益であるが、これで知ったという者は、10.2%で第五位にとどまっており、若者の公報離れ的一端がうかがわれる。

以上のように、学校教育を通じて

知ったという者は29.0%以下と

低く、土地・住宅法の周知、住環境への理解についてあまり触れられていないか、触れたとしても印象のうすいことがうかがえる。

2) 土地・住宅法の習得方法について

われわれ一般市民にとっては、庭付き一戸建住宅やマンションの購入はその金額の大きさ・支払の長期性などからいっても生涯の夢であり、最大の買物である。土

表7. 土地・住宅についての法律

(単位：%)

項目 年	1. 土地・住宅法の周知				2. 習得方法					3. 憲法授業でのプリント説明			
	ア、知っている	イ、夫や両親に任せる	ウ、者に任せる・建築業者・不動産に任せる	N・A	ア、授業で教えてほしい	イ、自宅を賣うときに自分や家族で土地研究	ウ、市町村政だよりで	エ、その他	N・A	ア、もたいとくわしく知り	イ、あの程度でよい	ウ、不必要	N・A
S57年	72.8	22.8	3.5	0.9	25.4	53.5	20.2	0.9		25.4	73.7	0.9	
S58年	69.3	23.5	7.2		14.4	62.0	13.7	9.2	0.7	7.8	86.3	3.3	2.6
S59年	72.9	16.9	8.4	1.8	29.5	50.6	16.9	2.4	0.6	20.5	74.7	2.4	2.4
3カ年平均	71.6	20.8	6.7	0.9	23.1	55.4	16.6	4.4	0.5	17.3	78.6	2.3	1.8
χ^2 検定	有意差なし				$P < 0.005$					$P < 0.005$			

地・住宅購入にはある程度の法律知識を備えるなど慎重に対処することも必要であるが、学生はどのように考えているのであろうか。

表7のとおり、土地・住宅についての法律を自分で知っていたい者が71.6%と圧倒的に多く、夫や両親に任せるという者は20.8%であり、不動産業者・建築業者に任せるという者は6.7%と少ない。

どこでその知識を得たいかについては、土地・住宅購入の際研究する者が55.4%と最も多く、次いで授業で教えて欲しい者が23.1%である。

「日本国憲法」授業では資料を配布して90分程度説明を行っているが、その程度でよいという者が78.6%、もっとくわしく知りたいという者が17.3%あり、不必要という者は2.3%と非常に少ない。

したがって、「住教育」で土地・住宅についての公法的な制限など基本的な事項を扱い、土地・住宅購入に際して自分や家族で売買・登記・税金など取引面の事項を研究するという方法がよいと思われる。

2. 女子学生の土地・住宅意識について

(1) 将来の住宅取得希望について

東京・大阪といった大都市においては、庭付き一戸建住宅の取得は絶望的な状況にあるが⁵⁾、地方都市居住の学生の意識はどうであろうか。「将来結婚し、子どもができれば住宅を望みますか」の問いに答えたのが表8である。

57年・58年・59年とも、3人に2人は庭付き一戸建住宅を望んでおり、マンション希望は10%台と低い。一人っ子などの理由で現在地に建て替え希望の者も10%前後いる。

このような学生の意識は、大都市とは異なり多少は余裕もある地方の土地・住宅事情を反映したものと思われる。

表 8. 将来の住宅希望

(単位：%)

項目 \ 年	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定
ア、庭付き一戸建住宅希望	67.5	64.0	64.5	65.2	有意差なし
イ、マンション "	11.4	14.4	9.0	11.5	
ウ、現在地に建替え "	12.3	7.8	10.2	9.9	
エ、希望なし	8.8	13.1	15.7	12.9	
N・A		0.7		0.5	

表 9. 庭付き一戸建住宅の内容

(2) 庭付き一戸建住宅について

(1)での意識はまた表9からもうかがわれる。庭付き一戸建住宅にしても、まず土地だけ購入し、その後注文住宅を建てたい者が85.5%と圧倒的に多く、建売り住宅でよいという者は11.7%と少なくなっている。

画一化された住宅でなく、個性的な住宅・快適な住宅を望んでいるわけで、この点は地方の土地・住宅事情に加え、住生活の設計等に重点を置く高校までの「住教育」の影響も及んでいると推察される。

項目 \ 年	S57年	S58年	S59年	3カ年平均	χ^2 検定
ア、土地だけ購入し、その後注文住宅を建てたい	88.3	86.7	82.2	85.5	有意差なし
イ、庭付き建売り住宅でよい	9.1	10.2	15.0	11.7	
N・A	2.6	3.1	2.8	2.8	

表 10. 希望する敷地・住宅面積

1. 土地面積	3カ年計	2. 住宅面積	3カ年計
ア、165㎡未満	12人 10.5%	ア、99㎡未満	12人 11.5%
イ、165㎡	13 11.4	イ、99㎡～165㎡	62 59.7
ウ、198㎡～330㎡未満	34 29.8	ウ、198㎡以上	30 28.8
エ、330㎡以上	55 48.3		

(1.2とも自由記述)

(3) 希望する敷地面積・住宅面積について

岡山市の場合、198㎡の土地に99㎡の建売り住宅の価格は2300万円程度であるが、学生はどの程度の敷地に、どの程度の住宅を望んでいるのであろうか。表10のとおり、希望する敷地は330㎡以上という者が48.3%で最も多く、198㎡～330㎡の者が29.8%である。住宅については99㎡～165㎡を希望する者が59.7%で最も多い。学生の大半は岡山市より小規模の市町村居住者ではあるものの、敷地・住宅面積の希望は楽観的・非現実的で夢の大きいものとなっている。

Ⅳ まとめ

住宅問題への国民の関心が高まりつつある今日、将来の平均的市民としての女子学生の土地・住宅法理解度および土地・住宅意識について調査を行った。その結果、

1. 土地・住宅に関する重要な法律である都市計画法・建築基準法の内容を（少しは）知っていた者は10%台と低く、この面での「住教育」での取り組み不足が感じられる。

また、市街化区域・市街化調整区域・建ぺい率・容積率・用途地域といった住環境に関連する事項についても同様である。しかし、土地・住宅法習得の意欲は高い。

2. 将来の住宅取得については、持ち家志向・個性的な住宅志向が強く、広い敷地・広い住宅を望んでおり、楽観的・非現実的なものとなっている。

ことなどが判明した。

このように、土地・住宅法、住環境などについての知識・理解のないまま安易に生活したり、土地・住宅購入等にあたることは、住意識向上の妨げ・住宅の消費者問題発生の要因ともなり避けたいことである。今回の調査では、女子学生の土地・住宅法習得の意欲は高いことが判明したので「住教育」面での配慮が望ましい。

「法学教育」とのかかわりでは、私の調査した範囲では、種々の憲法テキストにおいて、日本国憲法第29条2項に関連して都市計画法・建築基準法等の法律名を記しているものはあるものの、同第25条に関連して住居を人権問題として述べたものは見当たらない。

したがって、「住居は人権である」との意識を拡げていこうとすると、住居学・建築学・都市工学・衛生学・社会学・経済学・政治学などの諸科学の土地・住宅に関する研究成果を集約した⁶⁾ものとしての「住居基本法」の制定が望まれるところである。これにより、「法学教育」面での土地・住宅法の強化も可能であるし、土地・住宅問題に対する国民の関心・意識のより一層の高まりも期待できる。

さらに、教育効果の向上・学問体系としての発展・専門家の養成などを図るには、不動産学部⁷⁾（科）の早急な実現も待たれるところである。

参考文献等

- 1) その理論的根拠を述べたものとして、たとえば

- ・小林直樹「住宅と人権」（ジュリスト総合特集No.30 『現代日本の住宅改革』 有斐閣 1983年）
- ・岸本幸臣「人権としての住まい」（『家庭科教育』 58巻1号 家政教育社）

2) 私が「日本国憲法」授業で、土地・住宅法に触れるのは次の①②による。

①憲法第29条2項「財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める」の規定があげられる。

これをうけて、土地所有権を規制する法律として国土利用計画法・都市計画法・建築基準法などがあり、土地・住宅問題の重要性を考えると、これらの規制内容の概要に触れることが望ましい。

②憲法第22条「何人も、公共の福祉に反しないかぎり、居住、移転及び職業選択の自由を有する」の規定があげられる。

薬局・クリーニング店・理容所・美容院・食堂・喫茶店など比較的女性も営業しやすい事業を行う場合でも、用途地域別建築物規制を受けるし、建築確認も要する。

さらに、公共の福祉による「職業選択の自由＝営業の自由への制限」として、薬事法・食品衛生法等の関係法令による許可・届出等も要する。

そこで①②を関連づけて次の事項を説明している。

①国土利用計画法・都市計画法・建築基準法等の名称と目的

②市街化区域・市街化調整区域

③用途地域の種類と建築物の制限

④薬事法等他法令による営業の自由の制限

⑤地域別建ぺい率・容積率・建物の高さ制限

⑥学生の自宅の属する用途地域名

⑦不動産広告の見方

3) 学校における「住教育」の内容や問題点を述べたものとして、たとえば

・田中恒子「学校教育における『住』教育の現状と課題」(西山卯三編著『住居学ノート』

勁草書房 1977年)

・田中恒子「『住む権利』を育てる住教育の確立を」(ジュリスト総合特集No.30『現代日本の住宅改革』

有斐閣 1983年)

・秋山晴子「『住教育』雑感」(『家庭科教育』58巻13号 家政教育社)

4) 小沢紀美子「国民教育としての住環境教育の充実を」(日本都市計画学会『都市計画』No.116 1981年)

5) しかし、大都市(首都圏・京阪神圏・中京圏)居住者5,000人を対象とした総理府の『大都市地域における住宅・地価に関する世論調査』(昭和57年8月実施)では、「望ましい住宅の形態」について、20～29才では一戸建住宅志向が79%と最も多く、共同住宅志向10%、わからない11%となっている。

ただし、「望ましい敷地面積」・「望ましい住宅面積」については、後述する学生の意識とは大きく異なっている。

6) 下山英二「住居法体系確立の必要性」(下山・水本・早川・和田編著『住宅政策の提言』ドメス出版 1979年)

7) 田中啓一「不動産学部設置の必要性和その条件」(『土地住宅問題』102号ほか 土地住宅問題研究センター)

その後、日本経済新聞 昭和58年5月9日付「大学に不動産学科誕生？」

読売新聞 昭和59年8月18日付「大学に不動産学部を」・昭和59年8月20日付社説「不動産教育・研究体制の充実を」

牛見 章「不動産の経営・利用に関する教育・研究体制の整備について」(『土地住宅問題』117号 土地住宅問題研究センター)

なお、日大・東洋大に不動産学のコースが今春から設けられるほか、東工大・千葉工大・福岡大・近畿大・奈良大などでもコース新設を計画中とのことである。