

英国バーミンガム市における 住宅監視制度と住宅改善の現状

末田 新太郎（北九州市八幡東保健福祉センター生活衛生課）

1. はじめに

英国には、老朽、不衛生、過密居住等の住宅を点検する住宅監視制度があり、その改善を行政が援助している。

英国では、過去に劣悪な住環境によりペスト等の大規模な伝染病の発生を経験しているため、住居衛生の改善には力を注いでいる。その制度の一つが住宅監視であり、住宅政策の重要な要素として早くから取り入れた歴史的背景がある。

筆者は、昨年9月、日本住宅会議の海外視察に参加する機会を得て、英国バーミンガム市の住宅監視制度と住宅改善を見学したので報告する。

2. バーミンガム市の概要

バーミンガム市は、工業を中心に発達した人口100万人の英国中部最大の都市であり住宅政策が英国で最も進んでいる自治体の一つである。英国ではロンドンに次ぐ第2の都市であり、人口の約20%が外国人居住者である。

3. 住宅監視制度

住宅監視制度は、住居法の基準に従い環境衛生監視員が、不適格住宅を発見し、住宅の改善を行う制度である。

住宅への立入検査権は行政にあり、居住者に拒否権はないが、立入検査は事前に連絡して行う。その基準項目は、住宅の構造、荒廃、湿気、トイレ、給水、キッチン施設、浴室、採光・暖房・換気および排水の9項目である。それぞれポイントがあり、それに従い採点し、不適格住宅であるかどうかを査定する。不適格住宅の改善工事は、家族構成（子供、高齢者、妊婦の有無）や収入により採点し、優先順位が決められ行われる。

4. 環境衛生監視員の業務

バーミンガム市の環境衛生監視員は、約200名で内50名位が住宅監視を行っている。主な業務は、住宅監視のほか食品衛生、大気汚染、水質汚染、臭気、騒音等の監視、指導および測定を行っている。

5. バーミンガム市における住宅改善の現状

バーミンガム市の住宅戸数は、民間賃貸3万、持ち家27万、公営10万および福祉住宅2万の割合である。民間賃貸住宅のうち2千～3千戸は共同トイレである。バーミンガム市には、現在4ヶ所のリニューアルの対象地区があり、そのうちの一つであるスパークブルック地区を見学した。

この地区は、低所得者層と外国人居住者が多く、住居法の基準で不適合となった、改善前と改善後の2軒の住宅を見学した。住宅は、各々1850年頃に建築されており140年以上経っていた。改善前の住宅は、構造、設備とも老朽化が進んでおり、室内は薄暗く、窓のまわりのクロスは雨漏りで変色し、衛生的にも不適合な所が多くみられた。改善後の住宅は、室内は明るく、キッチン、浴室、トイレなど清潔な設備となり、改善前の住宅に比べ、見違えるように変わっていた。

見学した2軒は、間口が狭く奥行きが広がっており、3階建て（3階部分は1/2）で1階の広さが87㎡あり、総面積は220㎡と日本ではかなり広い住宅であった。改善費用は、1軒当たり約1万から2万ポンド（約170～340万円）である。ちなみに、バーミンガム市では住宅改善の補助金の上限は2万ポンドである。

6. 今後の課題と将来構想

課題としては、住宅改善予算の削減による財政難と失業率の高さ（約30%）および、この地区における投資の少なさである。将来的には住宅改善だけではなく経済開発を含めた計画を進める予定である。

7. おわりに

英国の自治体が住宅改善を援助する理由としては、公衆衛生面と社会的貧困の救済による、社会の質の向上を目指すことと、不良住宅により環境、教育に影響し、社会ロスを招くことを防ぐためである。

環境衛生監視員として、住居問題に関しては公衆衛生面だけでなく、社会背景や住宅政策等の面からも考えていかねばならないことを今回の視察で痛感した。住宅の適正な維持、管理を行う上で、今後わが国にも住宅監視制度が実現することを望みたい。

イギリス・フランス旅行のちょっとした話

松本 恭治（国立公衆衛生院 建築衛生学部）

筆者は昨年9月に、日本住宅会議前事務局長早川和夫先生が主催された英仏の住宅視察団一行に加えてもらって、10日ほど住宅地見学をした。ここではちょっと気になる高層住宅の見学記を紹介しよう。

高層アパート建設についてイギリスでは既に1960年代に高層住宅の建設を中止したが、既に建てた住宅は今尚現存するものが多い。一部は低層部分を残して取り壊されたが、高層住宅は問題住宅の代名詞となっている。

今回バーミンガムで1954年建築の高層住宅を見学した。バーミンガムに残る20階程度の高層住宅は高速道路から数多く見えて、都市の景観を印象づけるに足る建物数ではあった。このほんの一部を見たに過ぎないのだが、墓石スタイルの同じ様なデザインの公共の高層住宅がほとんどであるから、それらから比べると外観は良い方であった。外壁は凹凸が少ないやや単調なデザインであり、外の植栽は高い樹木が少なく、やや殺風景な印象ではあった。わずか12階程度の建物が4棟、計264戸の住宅群に6人の監視がついていたが、防犯が主な任務である。監視カメラが玄関ホール、エレベーター、廊下に設置してあり24時間監視体制が敷かれていた。監視が行われる数年前にはバンダリズムによって建物環境がかなり荒廃したと言うから、居住者階層にも問題が多いことは言うまでもない。ただし同じ敷地にあった低層住宅が落ち着いたたたずまいを見せているのに比べて、死角の多い高層住宅が人々をして荒々しくするようである。

我国では高層住宅が犯罪の巣窟となったと言う報告は少ないが、公共住宅が高層化に邁進している姿を見ると不安を感じざるを得ない。筆者は昨年東京都内でも指折りの大規模団地で居住者のアンケート調査を実施したが、5階建てと11～14階の高層住宅を比較すると、住宅規模に関わらず、高層住棟の高齢者の方が格段に通院率が高く出た。高層住宅の問題については、我国でも妊産婦の出産異常、幼児の自立の遅れに関する研究報告があるが、なんと言っても英国はこの分野の研究の先輩格である。呼吸器系疾患の多さ、精神的疾患の多さなどを指摘する研究が多々ある。オランダ、デンマーク、ドイツも現在は高層住宅建設は控えている。スウェーデン、フィンランドに至っては高層住宅がもとより少

ない。ただし無いわけではなく、戦後間もなく建てたニュータウンに多いが評判はよろしくないようである。

さて所変わってフランスのパリ市に來ると、旧市街地の外側に高層住宅が立ち並ぶ。新宿の高層ビル群開発を参考にして開発したデファンス地区は、高層のオフィスビルと並んで斬新なデザインの高層集合住宅が林立している。10年前に見学した頃は、開発者であるパリ市当局の自慢の町であったが、現在はそうでないらしい。一行にフランスの住宅事情を説明してくれた社会学者ベックマン氏によると、評価は失敗とのこと。低所得者の多く住むところとなって、犯罪も多いようである。最近では高層住宅を取り壊しており、少なくとも建設は控えているようだ。高層住宅では、互いに住民が匿名となりやすいのは、路地がないから、出合いによる自然な人間関係が形成されにくいとの説明があった。このような住宅は低所得者が集積しやすく、問題地区化してきたようである。シンガポール、香港、韓国、中国、日本の都市では、現在何の疑いもなく高層化に邁進している。高層部分の方が家賃も分譲価格も高い。高層住宅のニーズは高い。これらが21世紀の都市のお荷物とならないと誰が保証できるのか不安である。

「はいはい空間」を考える

湯浅典久（名古屋市中川保健所）

名古屋市では、保健予防課事業の「母親教室」に環境衛生監視員の立場で「住まいの衛生」をテキストを使って住居衛生の話をしています。その中で、これから母親になる方に「はいはい空間」のことをこう強調しています。

「最近では部屋の気密性が高くなっているうえに暖房器具が発達し、簡単に部屋を暖められるようになったためか、冬でもアセモに悩む乳児が珍しくないといえます。乳児がいる場合の暖房は、どんな点に注意したらいいでしょうか。

大人なら外界の温度に応じて適当に体温調節機能が働きますが、乳児は体温調節機能ができあがっていないため、暖かい所へ行くとすぐ暑くなり、寒い所へ行くとすぐ冷えます。いわば変温動物的な面があります。そのうえ、乳児は暑さ寒さを訴えることもできませんので暖房には十分に気を配らなければなりません。乳児が寝ている所、はいはいする空間の温度を考えてみましょう。部屋の中の温度は非常に不均一で、上の方が高くても、下の方は低いものです。すき間風が少しある部屋だと、床（畳）の上と、高さ1.5mの所では、10度ぐらいの温度差はすぐできます。つまり、大人は暖かいと思っても乳児には寒い、ということがよくあります。

ところで、暖房をする場合、よく湿度が問題になりますが、石油・ガスを燃焼させるストーブでは、水蒸気が出るため、あえて加湿する必要はありません。むしろ、最近では加湿のし過ぎが問題になってきています。湿度が高いと、壁面などに結露ができ、カビがはえたり、ダニが増えたりします。カビやダニは住環境を悪くするばかりでなく、ゼンソク・アトピーの原因にもなります。こうした点からも加湿のし過ぎに気をつけましょう。

次に、はいはい空間でのホコリについて、考えてみましょう。部屋の床材別に見ると、じゅうたん>>畳>板の順にホコリの量（ダニの量も比例）が違います。（注：A>>B BKはAが非常に大であるの意味）さらに口、鼻から吸込んでしまう小さなホコリは、ふとんの上げ下ろし、掃除機がけで舞い上がり、床面にゆっくりと夜中のうちに落下してきます。

従って、はいはい空間が一番ホコリっぽく、ダニも多い場所と言えます。しかも赤ちゃんが、はいはいをし始める生後9～10カ月からハウスダスト（ホコリ）・ダニがアレル

ギーの原因となる割合が急に高くなるそうです。

私たちは大人の視線からでなく、赤ちゃんの視線に立って「はいはい空間」を快適にすることを考えていきましょう。そのためには、

- ①床材を換える。(ホコリ・ダニの量が減る)
- ②掃除機の排気を外に向ける。(ホコリが舞い上がらない)
- ③暖房を対流型から床暖房にする。(上下の温度差がなくなる)などに注意して下さい

この他、名古屋市では住居衛生の取組みとして、次のようなことを実施しています。

(1) 啓発活動—各区でモデル学区を定め、「住居環境アンケート」調査を実施、市民に情報還元をしている。

(2) 各種講習会の開催—住居衛生パンフレット及び住居衛生チェックリストを活用して住居衛生相談及び住居衛生講座を開催している。

(3) 調査研究—各区の計20戸で「住居内の空気汚染物質実態調査」として二酸化窒素、ホルマリン、カビ、ダニ等を3年計画で行っている。

！お知らせ

平成8年4月13日(土)・14日(日)の両日、集合住宅管理組合センター主催の1996マンションライフフェア東京が開催されます。住まいと健康フォーラムの会員も、運営・展示等に協力しています。詳細は以下のとおりです。入場は無料。

参考になる点も多いと思われるので、お知らせいたします。

日時：平成8年4月13日(土) 午前10時～午後5時

14日(日) 午前10時～午後4時

場所：東京都産業貿易センター(JR浜松町駅から海側へ徒歩10分)

注！ 貿易センタービルではありません。駅より海側。

🏢事務局だより

今回、フォーラム会員間の情報の交流という意味も含め、ニュースにアンケートを同封いたしました。ぜひ、会員全員の方のご協力をお願いいたします。

フォーラムニュース5月号は、「連携」をテーマに情報を集める予定です。

皆さんが関わる、または身近にある、保健所内、保健と福祉、衛生と建築、保健と住宅政策、行政と研究機関等、様々な連携の事例をご紹介ください。お待ちしております。

4月は異動が多い時期です。所属が変更になりましたら、速やかにFAXまたは郵便で事務局にご連絡ください。また、事務の都合上、前所属へニュース等の送付が行われることもあります。ご了承ください。

また、所属が変わり、周囲にフォーラムの趣旨に賛同いただける方がいれば、新規の入会について、お勧めください。必要であれば、資料等送付いたします。

事務局

〒108 東京都港区白金台4-6-1

国立公衆衛生院 建築衛生学部 住宅衛生室 松本恭治 鈴木晃

電話 03-3441-7111 内線277 FAX 03-3446-4314

✂事務局不在のことが多いので、ご連絡はなるべくFAXをお願いします。