

Homelessness, Social Exclusion & 住宅政策 : 国際比較とマクロ分析からの提言

HOSHINO, Shinya / 星野, 信也

(出版者 / Publisher)

法政大学現代福祉学部現代福祉研究編集委員会

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

The bulletin of the Faculty of Social Policy and Administration : reviewing research and practice for human and social well-being / 現代福祉研究

(巻 / Volume)

5

(開始ページ / Start Page)

25

(終了ページ / End Page)

51

(発行年 / Year)

2005-03-31

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00008277>

Homelessness, Social Exclusion & 住宅政策

－国際比較とマクロ分析からの提言－

星 野 信 也

はじめに

Social Policy としての住宅政策は、Access to decent and affordable housing を目標とする。だが、この政策目標が国、自治体、市場関係者、市民の間で整合性をもって調整・合意されていないため、ほとんどの場合に目標間に相互矛盾を生ずる。Accessibility については、とかく市民の居住地選択に地域的偏りが生ずるが、住宅需要の偏在は affordability を狭め、それでも affordability を重視すれば、decency が犠牲になりかねない。時代と共に老朽化して decency を失った都心周辺の住宅は、住宅の持つ外部効果、環境効果の故に、周辺住民や利権者から嫌悪され、住宅水準規制によって slum clearance の対象となる。そこで affordability を求めて郊外に目を向けると、そこは既に zoning、日照権、眺望権、農地保護などより高い住宅水準規制がかかっている、低所得層には affordability が失われている。Affordability を目標に補助金を入れた公営住宅に重点を置くと、民営住宅市場を圧迫しかねず、公営住宅のずさんな管理と住民マナー低下も多くの問題を生む。Affordability を民営賃貸住宅への家賃規制に求めた国が多いが、それは民営賃貸住宅の供給を著しく減退させ accessibility に大きな影響をもたらした。それは遅ればせに affordability を居住者、需要者への住宅給付に方向転換しても、ほとんど回復が見られなかった。このように Social Policy としての住宅政策は、その公的介入がいずれも市場に裏切られ、失政に次ぐ失政を繰り返してきたといえる。そして失政の連続の先に Homelessness が連なっている。

近年、ヨーロッパは European Union (EU) としてまとまりをみせ、Social Policy についても EU 単位に調査研究報告や共通政策が打ち出されるようになっており、EUROSTAT という調査統計専門機関も、積極的に EU の Social Policy の中心課題、Social Exclusion、Social Inclusion 関連統計を収集・公表するようになっている。筆者がとくに関心を惹かれたのは、European Federation of National Organisations Working with the Homeless (略称 FEANTSA, 以下略称) から公刊された Edgar, B. et.al. (2002) *Review of Statistics on Homelessness in Europe*¹⁾ という調査報告書である。Homelessness については多様な定義があり、1 国内でさえ分権化された国では整合性をもった統

計数値は得難いとしながらも、可能な限り統一性を持った報告とする努力を払ってまとめられている。

以下、EU およびイギリスの資料を活用して、イギリスでは中世から続いているとされる homelessness 問題へのわが国の対応について、筆者なりの提言を試みたいと考える。

なお、いくたの誤訳に彩られてきたわが国の社会政策論への反感から、英文は、原則として、原文のまま引用する。たとえば英語は Homeless という形容詞と Homelessness という名詞を使い分けるが、わが国はホームレスを両方の意味でカナ文字文化化し、社会科学もそれを無定見に受容している。本論では公文書を除いてすべて Homelessness と Homeless を用い、後者の場合、原則的に、形容詞として状態を現しているか、The Homeless の冠詞が省略された場合として使用する。

第1章 Social Exclusion

2年前の紀要でも触れた Poverty → Social Deprivation → **Social Exclusion** という概念変化を、Income poverty からの概念の拡大と捉える重要な議論について再整理しておきたい。

まず、Social deprivation について、Townsend, P. (1979, p.31) は次のように述べている。

“The term (poverty) is understood objectively rather than subjectively. Individuals, families and groups in the population can be said to be in poverty when they lack the resources to obtain the type of diet, participate in the activities and have the living conditions and amenities which are customary, or at least widely encouraged, or approved, in the societies to which they belong. Their resources are seriously below those commanded by the average individual or family that they are in effect excluded from ordinary living patterns, customs and activities.”

ノーベル賞受賞者 Amartya Sen (1999, p.20) は、ユニークな Capability 論を援用して、Social Inclusion を強調する。“If our attention is shifted from an exclusive concentration on income poverty to the more inclusive idea of capability deprivation, we can better understand the poverty of human lives and freedoms in terms of a different informational base (involving statistics of a kind that the income perspective tends to crowd out as a reference point for policy analysis). The role of income and wealth — important as it is along with other influences — has to be integrated into a broader and fuller picture of success and deprivation.(下線は筆者)”

イギリス政府の Social Exclusion Unit の Social Exclusion の定義、“A shorthand label for what can happen when individuals or areas suffer from a combination of linked problems such as unemployment, poor skills, low incomes, poor housing, high crime environments, bad health and family breakdown.” は、それによって何が生ずるかを明示しておらず、厳密な定義とはいえないとする批判にさらされている。

Atkinson, A.B. (1998, pp.6-8) は、“Social exclusion is a term that has come to be widely used, but whose exact meaning is not always clear. Indeed, it seems to have gained currency in part because it has no precise definition and means all things to all people. There do however seem to be three elements that recur in the discussion.” その3要因を要約すると、① *relativity* (comparing the circumstances of some individuals relative to others), ② *agency* (the idea that people are excluded by acts of some agent(s)), ③ *dynamics* (the idea that the characteristics of exclusion may only become apparent over time, as an accumulated response.” となる。

ほぼ同じ理解で、筆者のかつての指導教授 Donnison, D.V. (1998, p.5) は “it shifts the focus onto who is excluded, by whom, in what ways, and from what—questions that shape the policy (and other) responses to exclusion, and help to define the ‘inclusion’ that such responses seek to achieve.” と Atkinson 同様、Social exclusion 概念の積極的意義を認めている。

要するに、概念明確化にはなお研究調査の積み重ねが求められるが、income poverty 問題から視野を広げて多面的、多角的に問題を捉え、Social inclusion に結びつけようとする積極的な Social policy の方向性として認識しておきたい。

第2章 EU 諸国の住宅居住形態：Homelessness への接近

第1表は、EU 諸国と日本の最近の住宅居住形態（所有形態別）を、マクロな住宅ローン全体の対 GDP 比とミクロな住宅費の家計支出に占める比重と共に比較表示したものである。

20世紀初頭にはほとんどの国で民営賃貸住宅が住宅居住の大多数を占めていたことを考えると、ここに見られる各国の多様性は、住宅政策がそれだけ多様であったことを示している。Donnison, D.V. (1967) は各国の住宅政策を Embryonic (eg. Greece), Social (eg. UK), Comprehensive (eg. Sweden) と分類し、住宅政策研究に大きな影響を及ぼした。だが、ここでは、それを修正した Kemeny, J. (1981) の Home Owning と Cost Renting あるいは “dualist”(eg. UK) & “unitary market”(eg. Germany, Sweden) system という明快な区分や、Barlow, J. & Duncan, S., (1994) の Rudimentary, Liberal, Corporatist & Social Democrat の区分が施策の方向性を示してより理解されやすいかもしれない。

しかし、Integration に向かう EU-15か国についてそうした分類は参考にとどめ、大胆に一括して20世紀後半にかけての傾向的变化を要約すると、①第1次、第2次世界大戦を通じて、戦時中の物資不足、物価統制の流れで民営賃貸住宅に家賃規制(Rent control)を敷いた国が少なくなかった、②それは民営賃貸住宅の供給を大きく減退させ、住宅市場に供給不足を生じた。③住宅の需給バランスを回復し、併せて経済の回復発展に相応しい住宅の質的水準をリードするため、多数の EU 諸国

第1表 EU主要国+日本の住宅居住形態等 (%)

国名	持ち家居住			賃貸住宅			Mortgage debt as % of GDP	住宅費(含光熱水 費)/消費支出の%
	No mortgage	With mortgage	合計	社会的賃貸	民営賃貸	その他		
ギリシャ	69	7	76	0	21	3	5.2	17.2
イタリア	62	11	73	6	13	8	7.5	19.5
スペイン	62	19	81	1	12	6	18.5	14.5
ポルトガル	52	14	66	4	20	10	22.2	10.7
アイルランド	42	38	80	11	6	2	27.2	19.5
ベルギー	41	32	73	7	17	2	21.5	23.9
フィンランド	37	27	65	17	16	2	31.1	23.9
ルクセンブルグ	35	35	70	3	24	3		
オーストリア	30	20	50	20	23	7		19.7
フランス	29	24	53	17	24	6	20.4	23.9
イギリスUK	27	41	68	23	7	2	60.8	18.1
ドイツ	22	19	40	13	43	4	48.5	24.3
オランダ	7	42	49	42	8	1	54.2	20.8
デンマーク	7	45	53	27	19	1	58.5	27.3
スエーデン	-	-	41	21	21	17		30.6
日本 (1998)			60.3	6.8	27.4	3.9	(2003 年)	14.7

資料：日本は住宅統計調査，EUは Tony Fahey et.al., Housing Expenditure & Poverty in EU Countries, *Journal of Special Policy* Vol.33, Part 3, p.442.

スエーデンは Bill Edgar et.al., (2000), *Access to Housing*, Bristol, Policy Press, p.5 で補完

消費支出は EUROSTAT, Household final consumption expenditure in the EU: Data 1995-1999, 日本は家計調査最新版

が公営住宅に高い比重を置いた時期を経験した。公営住宅は、初め誰でも申し込めるものとして社会的公正を主張できたからである。イギリスでは、1980年代前後に公営住宅が住宅ストック全体のほぼ1/3というピークに達した。今日でもロンドン都心部の Social housing はこの比率を維持している。だが、公営住宅居住者が、入居者 Allocation 政策を通じて、しだいに低所得層やマイノリティに偏向したから、各国で公営住宅の維持管理に行き詰まりを生ずることになった。アメリカの有名な例で、著名な世界的建築家 Minoru Yamasaki²⁾が建築デザインした St. Louis 市、Pruit-Igo 高層団地が、郵便物の配達ができないほど Vandalism に痛めつけられ、凶悪犯罪の多発で誰もそこに住めなくなり、団地全体が放棄されて ghost town 化した後、**a planning disaster** として破壊、撤去された。類似ケースは各国の公営住宅はもとより民営賃貸住宅にも広がり、マイノリティの地域集中が高まって管理に行き詰まった公営・民営家主による住宅放棄 (housing abandonment) が都心部周辺で進行した。それに住宅の外部・環境効果に配慮した住宅居住水準規制が促進した都心周辺の slum clearance (わが国では木造賃貸住宅いわゆる木賃住宅が対象) と都心周辺や都市郊外で進んだ低廉な住宅建築に対する厳しい供給規制が相乗効果をもたらし、低所得層に affordable な住宅の大幅減少を招いた。

ヨーロッパでは、各国とも1970年代には、公営住宅入居者にしか便益をもたらさない点で社会的に不公正な公営住宅の現物給付 (property subsidies) から政策転換し、受給者が持ち家と公営、民営賃貸も含め住宅居住形態を自由選択できる方式で現金給付する住宅給付 (housing benefits) 中心の、

需要者側の affordability に働きかける住宅政策に方向転換 (from bricks & mortar to people) している。

そもそも築後100年に及ぶ bricks & mortar 造り住宅を多く抱えた EU 諸国では、住宅の維持管理が住宅政策の最重要課題であり、その点では持ち家が、自分のものはそれだけ大切にするという習性から、維持管理に最も優れていることが実証されてきた。また、持ち家は毎月の住宅費が持ち家購入時点の土地、建設費の原価+変動する利子率にとどまるのに対して、賃貸住宅は契約更改ごとに新しい年次の土地、建設コストを基に値上げされやすい特徴があり、一過性のデフレ期を別にして、適度のインフレが持続した20世紀後半には、住宅は「借りるより買った方が有利」という経済状況が存続した。そのため各国とも程度の差こそあれ重点施策として持ち家優遇政策を取り、住宅ローンの毎年の返済額を税額ないし所得控除する税制上の優遇措置や住宅給付ないし社会扶助のローン返済への適用拡大、公営住宅居住者への所有権譲渡請求権 (right to buy) 付与などが広く行われた。賃貸住宅部門でも、行き詰まった公営住宅の維持管理への積極的な居住者参加 (participation) を求めるため、各種の民間住宅供給管理団体 (housing association) を用意し、公営住宅居住者にそれらを含めて家主の自由な選択 (tenants' choice) を認めるようになっていく。そのため1980年代以降、公営住宅の比重は一部でさらに減少し、ヨーロッパでは public housing に代わって social housing という用語が広く用いられるようになっていく。

第2表 EU 各国の給付目的別社会給付（1999年、社会給付のなかの百分比）

国 名	年金給付	保健医療給付 (含む障害者)	家族・児童	失 業	住宅および他に 含まれない Social Exclusion
EU15カ国	46.0	34.9	8.5	6.8	3.8
EUR参加12カ国	46.5	34.9	8.2	7.4	2.9
ベルギー	43.0	33.6	9.1	12.1	2.2
デンマーク	38.0	31.7	13.0	11.2	6.1
ドイツ	42.1	36.0	10.5	8.8	2.6
ギリシャ	50.7	31.0	7.6	5.7	5.0
スペイン	46.2	37.0	2.1	12.9	1.9
フランス	44.2	34.0	9.8	7.4	4.6
アイルランド	25.2	45.3	13.0	11.1	5.4
イタリア	64.0	30.0	3.7	2.2	0.2
ルクセンブルグ	41.4	39.5	15.5	2.5	1.1
オランダ	41.5	40.7	4.3	6.2	7.4
オーストリア	47.4	35.4	10.3	5.4	1.6
ポルトガル	43.7	45.6	5.2	3.7	1.8
フィンランド	35.1	37.2	12.8	11.3	3.7
スウェーデン	39.5	36.9	10.5	8.1	4.9
イギリス	46.1	34.8	8.8	3.2	7.0
アイスランド	31.2	51.8	12.1	1.8	3.0
ノールウェイ	31.2	49.7	13.2	2.5	3.3
新規参加国	45.8	35.2	8.6	6.8	3.7
スイス	50.7	36.4	5.2	4.0	3.7
スロバキア	36.5	40.6	11.1	5.7	6.1

出典：Eurostat, Social Protection in Europe 2002, p.4

第3表 1人当たり実質社会給付 (EU-15, 1990=100)

給付種別	1993	1996	1997	1998	1999
年金	109	118	120	122	125
保健医療 (含む障害)	111	115	114	117	120
家族・児童	111	126	129	130	135
失業	148	130	123	119	119
住宅その他	121	144	142	146	146
給付計	113	119	120	121	124

出典：Eurostat, Social Protection in Europe, 2002, p.5

その間、住宅給付の前提であった家賃規制の大幅緩和など民営賃貸住宅供給を復活させようとするさまざまな政策がとられるが、持ち家部門を別にして賃貸住宅部門への民間投資はほとんど復活せず、民営賃貸住宅が1/3以上のシェアを維持したのは、ゆるやかな家賃規制に成功したドイツ1国にとどまる(第1表参照)。住宅給付は、社会的公正のため、持ち家、民営賃貸住宅および公営ないし社会的賃貸住宅それぞれの居住者に均しく給付されるが、住宅給付総額を際限なく拡大させないため、民営賃貸住宅の建築コストや家賃の規制復活への懸念が決して払拭されないからである。住宅給付が社会給付に占める比重を示すと、その他に分類されない(not elsewhere classified)経費を含めて、第2表の通り失業給付に匹敵ないし上回るほどの国が見られる。また、社会給付を項目別に1990年=100とした指数で示すと、第3表の通り、住宅給付を含む項目の1990年代の増加率が最も高くなっている。それは、第1表が示す多様な住宅政策が、実は各国とも全面的には成功してこなかった事実を示している。それを端的に象徴するのが、Social Exclusionでもっとも痛ましい事例とされる homelessness を解消できなかった現実である。

Homelessness は中世の荘園を離れた浮浪者 Vagrant に始まり、19世紀の産業革命とそれに伴う都市化が一時大幅に加速した現象で、決して世界大戦後に特有の現象ではない。もともと homelessness は Victorian word で、7つの海を支配した Victoria 朝の繁栄期にいったんは死語となっていた用語だという。だが、福祉国家が形成されてなおそれが解消されないことは、イギリスでは早くも1964年に Greve, J. が、*London's Homeless* で詳細に報告している。また、イギリスでは1966年のBBCのTVドキュドラマ(Docudrama) *Cathy Come Home*³⁾ が homelessness への一般世論の関心を一挙に高めたということがある。

Homelessness が広く先進諸国に蔓延していることは、1980年代までに各国で認識されるようになった。20世紀の後半には、核家族化と都市化の進展、それに随伴した家族・親族・近隣関係の希薄化、家族形態の多様化等が急速に進み、著しい住宅需要増大をもたらした。20世紀後半にEU諸国にはほぼ共通に生起した住宅居住形態の変化を大胆に要約すると、①持ち家居住比率の著増(新築、中古併せてイギリスでは60%台へ)、②民営賃貸住宅の比重低下(イギリスでは10%前後へ)、③多

様な social housing の比重向上、を指摘できる（第1表参照）。それは各国における第2次世界大戦後の居住水準の上昇、そして土地と住宅の資産価値増大を伴った。先進諸国でほぼ共通に1度ならず住宅バブルを経験したといつてよい。それは先述の住宅居住水準規制、用途地域規制や zoning を促し、homelessness 増大の一因とされる gentrification（下層住宅地の高級化）を推進した。

わが国は、第1表で見ると、EU とはやや異なった動向を示している。第1表最右列の各国の家計消費に占める住宅費の比重で、かつてウサギ小屋と酷評されたわが国はかなり低レベルにある。

ここで、わが国の世帯の消費生活に主要消費項目が占める比重の変化について総務省統計局の1955年からの消費者物価指数の時系列を示す第4表を呈示した⁴⁾。この表を1955年を100とした指数に置

第4表 1955年を起点とする消費者物価指数主要中分類の指数
(平成12年:2000年=100, 一部1955=100)

年 月	持家の帰属 家賃を除く 総 General, excluding imputed rent	食 料 Food	持家の帰属 家賃を除く 住居 Housing, excluding imputed rent	持家の帰属 家賃を除く 家賃 Rent, excluding imputed rent	電気・ ガス代 Electric- ity & gas	家 具・ 家事用品 Furniture & household utensils	被服及び 履 物 Clothes & footwear	保健医療 Medical care	交通・通信 Transport- ation & communi- cation	教 育 Education	教養娯楽 Reading & recreation	諸雑費 Miscella- neous
リンク係数 ※	1.010	1.006	1.020	1.015	0.997	0.917	1.035	1.111	0.978	1.093	0.988	1.033
	指 数											
昭和30年平均	17.2	16.3	7.11	7.33	44.2	40.1	18.1	32.9	22.5	5.00	15.6	19.1
31	17.3	16.1	8.00	8.40	44.2	40.7	18.0	32.7	23.8	5.32	15.9	19.1
32	17.8	16.7	8.67	9.39	44.7	41.6	18.1	32.3	24.3	5.63	15.9	19.1
33	17.7	16.6	8.96	10.2	44.7	41.0	17.7	31.8	24.3	5.82	16.3	19.3
34	17.9	16.7	9.70	11.3	44.9	40.7	17.3	31.3	24.4	5.94	17.2	19.5
35	18.6	17.3	10.9	12.4	47.0	41.6	17.7	30.3	24.4	6.32	18.0	19.7
36	19.5	18.3	12.2	13.7	47.4	42.7	18.3	31.4	25.3	6.94	18.8	20.4
37	20.9	19.8	13.2	14.6	47.4	44.0	19.4	33.5	26.2	7.69	19.7	21.8
38	22.4	21.7	14.2	16.0	47.0	45.0	20.6	33.2	27.3	8.63	21.7	22.8
39	23.3	22.5	15.4	18.1	46.7	45.9	21.3	32.0	27.9	9.38	22.9	23.9
40	24.8	24.6	16.7	20.2	46.6	47.0	22.0	34.5	28.7	10.4	24.5	24.9
41	26.1	25.5	18.1	22.2	46.4	48.0	22.8	34.5	33.0	11.3	26.6	26.0
42	27.1	26.7	19.6	23.9	46.2	49.2	23.5	34.8	34.3	11.9	27.8	26.5
43	28.6	28.5	20.7	25.0	46.0	50.4	24.6	37.2	35.2	12.6	29.1	28.3
44	30.1	30.2	22.1	27.0	46.1	51.4	25.8	36.8	37.1	13.3	31.1	30.0
45	32.4	32.9	24.4	29.2	46.2	53.5	28.1	39.6	39.3	13.9	33.3	32.0
46	34.3	34.9	26.4	31.7	46.8	55.9	30.9	40.4	40.8	15.1	35.6	33.6
47	35.9	36.2	28.6	34.3	47.4	56.8	32.7	44.1	42.4	16.1	37.3	34.8
48	40.1	40.9	32.4	37.2	49.4	62.8	40.1	43.6	45.2	17.9	40.9	37.3
49	49.9	52.3	40.1	39.9	60.1	85.7	49.2	47.2	53.5	21.1	50.2	44.1
50	55.8	59.1	43.9	43.8	67.4	89.0	52.2	53.2	60.1	26.6	57.0	49.3
51	61.1	64.4	47.9	48.3	71.7	90.2	56.5	57.6	66.1	31.3	60.7	59.6
52	66.0	68.7	52.3	53.1	79.3	93.7	59.9	60.4	78.2	35.8	64.5	63.2
53	68.4	71.1	55.6	57.5	78.5	95.5	62.1	66.4	79.2	40.2	67.4	65.0
54	70.9	72.6	58.9	60.5	79.4	97.2	65.1	67.8	84.0	43.8	69.7	66.9
55	76.6	77.0	63.8	63.2	106.8	104.1	68.6	69.0	89.3	47.9	74.7	74.9
56	80.3	81.1	66.3	66.3	114.9	108.8	71.4	70.9	92.4	51.5	78.4	78.4
57	82.5	82.6	68.3	68.9	115.3	109.7	73.5	72.9	97.1	54.7	80.0	79.7
58	84.0	84.3	70.3	71.6	115.6	110.4	75.1	73.9	96.3	57.4	81.9	82.8
59	85.9	86.6	72.1	74.0	115.7	111.3	77.0	76.6	97.2	59.9	83.6	84.7
60	87.6	88.1	74.1	76.4	115.8	112.1	79.7	81.0	99.3	62.5	85.3	85.8
61	88.0	88.3	75.6	78.3	110.4	112.1	81.4	82.6	98.6	64.8	86.5	87.5
62	87.8	87.5	77.4	80.7	102.6	111.4	82.3	84.1	99.3	67.0	87.0	88.6
63	88.2	88.1	79.2	82.8	100.2	110.8	83.3	84.4	98.8	69.2	87.5	88.9
平成元年	90.3	90.1	81.8	85.4	99.1	111.4	86.9	85.7	99.8	72.0	90.3	90.2
2	93.1	93.7	84.5	87.6	99.7	111.5	91.1	86.4	101.2	75.6	93.4	91.2
3	96.1	98.2	87.6	89.8	101.4	112.4	95.3	86.6	101.9	79.2	96.1	93.0
4	97.7	98.7	90.9	92.3	101.5	113.7	98.3	89.3	102.5	82.7	99.2	94.5
5	98.8	99.8	93.7	94.7	101.4	113.4	98.3	89.7	102.8	86.1	100.7	95.8
6	99.3	100.6	95.8	96.7	100.2	111.1	97.1	89.9	102.1	88.9	102.0	96.5
7	99.0	99.4	98.0	98.5	100.3	109.1	96.6	90.0	102.2	91.5	101.2	96.8
8	99.0	99.3	99.4	99.7	98.8	106.9	97.7	90.6	101.5	93.7	100.1	97.2
9	100.6	101.1	100.8	100.5	103.1	105.9	99.9	94.8	101.5	95.7	101.6	98.7
10	101.3	102.5	100.9	100.4	100.8	104.3	101.3	101.5	99.9	97.5	101.7	99.4
11	100.9	102.0	100.4	100.1	98.9	103.1	101.1	100.8	99.7	98.9	100.9	100.4
H11/S30 指数	587	626	1,412	1,366	224	257	559	306	443	1,978	647	526

出典：総務省統計局、平成12年基準消費者物価接統指数の概要

注：中分類の時系列が短い場合、時系列の揃った小分類を用いた。

き直して見ると、住宅費の伸びも14倍強ときわめて高いが「教育」がそれを上回る20倍近い最高倍率を示している。それは①高校卒業者の56%が専門学校や大学に進学する高学歴・資格志向の高まり、②それに乗じて駅弁大学からローカル線大学や大学院、その新設学部、新設研究科の形で群生した教育産業が、国庫補助金を背景に急速に過剰供給化し、③ピラミッドの裾野の広がりでも低下した教育水準は棚上げして授業料は全国的に平準化され、利用者には選択の余地がほとんどないからである。家計負担の教育費は、わが国では学校教育外も含めて2003年で5.7%だが、EUでは、最大でスペイン、ギリシャ、ポルトガルの1.8%、最小はスウェーデンの0.2%にとどまる (Household final consumption expenditure in the EU, 2002)。「住宅」が公的介入に侵害されて市場メカニズムから外れることは、私有財産権を信奉する市民の望まないところだが、「教育」は、「機会均等」の大義名分から、義務教育の延長上に低所得層に逆進的負担となる高等教育まで公的介入に委ねることに市民に抵抗がないからである (Harloe, M., 1995, p.536参照)。わが国の住宅費と教育費を家計調査 (2002) 勤労者世帯の所得第5五分位/第1五分位の形で比率化すると、住宅費は0.88、教育費は3.93と高低が逆転しており、低所得層の居住と教育上の劣位を明示している。このようにわが国で膨張した教育費を合わせた重負担は、多くの場合に世帯内就業者数増加によって賄われるが、それは世帯や家族の結びつきが誰かの役割喪失で弛緩したり解体した場合の弱さ (vulnerability) と共存していることを忘れてはならない。

視点を変えて住宅居住形態の世紀末に至る変化を再確認すると、第1に、住宅市場で低所得層に affordable な住宅が大幅に減少した。加えて、第2に、低所得層が公営住宅のように当該地方自治体住民であった期間などの資格要件を問われることなく、迅速かつ容易に入居できる民営賃貸住宅が大きく減少した。第3に、地方自治体が優先度のある住宅困窮者ないし homeless を入居させられる公営住宅ストックが全体的に減少した。

基本的に、従来の住宅政策が安住してきた前提、すなわち、高所得層が居住水準を向上させれば中流階層がそれに続き、低所得層は残された住居に転居することでそれなりに居住水準向上を図れるという filtering down ないし trickling down の働きの、もはや低所得層の途中で失われたことを意味する。換言すれば、1970年代以降、経済の globalization の影響で失業率上昇と賃金水準低迷に直面した先進各国で、homelessness のリスク、homelessness 問題を顕在化させる住宅居住形態の特質が格段に強まったといえる。

第3章 EU の Homelessness 統計 (FEANTSA 資料から)

以下は、統計の厳密さからも、定義の多様性からも統一的に表示することが難しい EU 各国の

homelessness の実態を、叙述的に示したものである。

まず、homelessness は次の 4 つの条件のいずれかと定義される。すなわち、

(1) **Rooflessness**, 屋根のない生活、つまりイギリスの rough sleeping に相当し、街路上の軒先に寝たり、公共建築物の内外に仮寝したりしている、もっとも不安定な生活に陥った人たちで、人目にもつきやすい。差し迫って、一時の仮住まいや、安定した住宅への入居支援を必要としている。

(2) **Houselessness**, 居住する住宅のない生活で、一時的なシェルターや長期的な施設に入っている、社会生活に再統合するための適切な支援を受けられない場合は homelessness に分類される。地域に居住に適さない社会的賃貸住宅しかないため施設生活を強いられている人々も、したがって homeless と見なされる。その意味では homelessness は住宅の欠落ばかりでなく Social network の欠如にも関わっている。

(3) **Living in insecure accommodation**, 居住権が不安定か一時的な施設に入居している者。これは恒久的な住宅に入れない結果であることが多く、居住権のある恒久的な住宅を確保する上で、適切な援助の供与が必要不可欠である。

(4) **Living in inadequate accommodation**, その国や州の基準に照らして居住に適しないか過密な住居に住んでいる者、およびキャラバンやボートに住んでいる者を含めていわれる。

こうした統一的基準を設けたとしても、homelessness の統計を取る調査方法についても 3 分類される。第 1 に、イギリスやデンマークのように法律で地方自治体に統計報告を義務づけている場合、第 2 に、センサスや住宅調査のような住宅に関する悉皆調査、第 3 に、日時を定めて homeless をカウントしたり、調査したりするもので、それは、毎年の定期調査であったり、アドホックな臨時調査であったりする。さらに、統計が何を集計しているかという集計手法も問題である。第 1 に、homelessness の **stock**、すなわちある日時に homeless である人々や世帯の集計数である場合、第 2 に、**flow** としての homelessness、すなわちある期間に homeless になったかそこから脱却した人々をさす場合、第 3 に、ある期間に homelessness を経験した人々の数を意味する **prevalence** の場合があり、そのいずれであるかは明確に区分される必要がある。次の叙述データは、上記の homelessness の 4 区分をさらに統計の取りやすいサービス供給者本位の 7 項目に再分類して集計されている。

Roofless : 単身者中心で temporary shelters, emergency night shelters, live outdoors, sleeping rough をさす。

In shelters or hostels : 通常単身者で a daily fee を伴う。

In institutions : 通常単身者で何らかのケアを伴う施設（病院も含む）在住者。行き場のない刑期満了者や病院退院者は含まれるが、支援された独立住宅居住は除外される。

In interim or temporary accommodation : 通常単身者で一時的に入所している者、独立住宅は含まれない。

Sharing with relatives or friends : 一時的に親族や友人と同居している者。

Other : 難民キャンプなど他のカテゴリーに属さない者。

Families : 家族が分散して一時的に施設に居住している場合で、母子のための施設、緊急保護ホームを含む。

以下、この分類で EU 各国（拡大前）の homelessness 統計を紹介するが、定義も統計方法も決して統一的ではない叙述形式による。なお、集計手法が明らかな場合は、それを各国の最後に（ ）で明示した。

①オーストリア (2000年人口8,093,000) : NGO の1998年調査による。合計では21,000世帯、そのうち2,000世帯が sleeping rough, 12,000が shelter ないし支援住宅, 7,000が難民キャンプ(**prevalence**)。

②ベルギー (2000年人口10,234,000) : NGO の1998年から1999年にかけての調査。ベルギー全体で18,880世帯、ブラッセルが1,200、フランダースが12,680、ワロニア(Wallonia) が5,000となっている。

③デンマーク (2000年人口5,331,000) : Social Appeal Board への shelter 入所登録件数で、2000年の年間件数。ただし、緊急サービスと家庭内暴力の入所件数は除く年間入所者数、7,365世帯(**stock**)。

④フィンランド (2000年人口5,172,000) : 2000年住宅市場調査 (2000/11/15) で各自治体がカウントした数、10,000人の単身者、うち560人が rough sleeping、1,600人が hostels、1,400人が rehabilitation hostels、700人が刑期満了者、5,700人が一時的な住居、家族ないし友人と同居、その他が800世帯 (stock)。

⑤フランス (2000年人口59,220,000) : 国立統計経済研究所による、2001年1月、人口20,000人以上の市町対象に、一時的住居や食事サービスの利用者を調査したサンプル調査からの推計値、homeless の総計は201,000世帯、うち5,100が roofless、12,000が shelters か hostels、54,000が宿泊センター、50,000が一時的居住施設、80,000人が友人か親族と同居 (**stock estimated from sample survey**)。

⑥ドイツ (2000年人口82,152,000) : 2000年の推計値、homeless 総計は500,000世帯、うち390,000が非帰還者 (non-repatriates)、そのうち220,000が家族、170,000が単身者、その他110,000世帯が帰還者 (repatriates)(**prevalence**)。

⑦ギリシャ (2000年人口10,903,000) : FEANTSA 研究協力者によるサービス利用者の調査、2002年5月現在の推計、総計は10,000世帯、うち350が rough sleeping、2,550が緊急保護施設、3,000が施設、2,000が空き家居住者(sqatters)、1,000が下宿屋、540が難民キャンプや施設(**prevalence**)。

⑧アイルランド (2000年人口3,786,000) : 環境地方自治省 homeless 機関の3年ごとの調査、1999年、homeless 総計は5,234世帯、そのうちほぼ70%がダブリン市(**stock**)。

⑨イタリア (2000年人口57,699,000) : Social Exclusion 関係委員会による調査、2000年、ただし Hostels 居住者や保護関連施設入所者は除外、3月14日夜間調査の homeless 推計値は17,000世帯 (stock)。

⑩ルクセンブルグ (2000年人口435,000) : 男性については NGO が毎年9月に行っている調査、ただし、1996年以後未実施、女性については女性参画推進省の女性向け Shelters 入所者数(2000年)、男性が305人、女性が365人の児童を連れた362人(stock)。

⑪オランダ (2000年人口15,862,000) : 連邦の2002年の登録 (National Register of Clients) 数から、全国に26,175人の homeless が推計されている(**prevalence**)。

⑫ポルトガル (2000年人口9,999,000) : サービス供給者側の推計で、リスボンに関しては1999年と2000年の夜間調査と、ポート市の2000年の調査から、リスボンに1,300世帯、ポートに1,000世帯と推定されている(**stock**)。

⑬スウェーデン (2000年人口8,860,000) : 保健福祉委員会の (a)全国 homeless 調査(1999)、(b)住宅援助と施設ケアの全国集計(2001)、後者は4月の1週間の homeless・サービス利用者調査、ただし、特定のサービス供給者に限られ、調査の homeless の定義も21歳以上に限定された。(a)全体で8,440世帯の homeless、うち1,200世帯が sleeping rough、(b)15,693世帯が援助を受けており、11,016世帯が住宅の援助、4,677世帯が施設ケア(**stock**)。

⑭イギリス (2000年人口59,631,000) : 法律に基づく地方自治体の責任で homeless として申請のあった世帯についての集計、イングランドは2001年6月、スコットランドは2000年、priority need を認定された世帯と一時施設 (temporary accommodation) に入所した世帯中心、イングランドで113,000世帯が Priority need、75,000世帯が一時施設居住、52,000世帯は priority need を否認された、700世帯が sleeping rough、スコットランドで46,000世帯の申請があり、34,040世帯が homeless と認定され、ウェールズでは4,171世帯が homeless と認定された、北アイルランドでは12,694世帯から申請があった(prevalence)。

以上、決して統一的で正確な統計が得られてはいないが、福祉国家が成立して半世紀以上経ってなお EU 諸国が homelessness 問題から脱却しきれていないことは明らかである。

第4章 EU の Homelessness の動向 (FEANTSA 資料から)

時系列比較可能な統計が得られた国について若干の推計をすれば、EU で最大の人口をもつドイツが最大の homeless 人口を抱えているが、北部の人口集中地域の信頼すべき時系列統計は、1980年代後半から homeless 人口は増大したが、1994年から減少に転じており、homeless へのサービス

供給者連合の推計では、全国的にも1996年の590,000世帯をピークに2000年には390,000世帯へ減少したものと推定されている。イギリスの場合は、homeless立法による申請制度で priority need すなわち homeless と認定された世帯数はイングランドで1990年代に170,000世帯超から115,000世帯へ約1/3の減少が認められ、政府は rough sleeping を減少させる目標達成に成功したとしている。フランスは2000年1月の人口20,000人以上の都市で、一時保護施設や給食サービスの利用者を対象に最初の詳細な調査を行ったが、それ以前の比較対照データがないのでトレンドを知ることはできない。イタリアも全国レベルの homeless 統計は得られないが、street homelessness は近年むしろ増加傾向を示している。

スカンジナビア諸国の homeless のレベルは、ほぼ一定水準かさもなければ1990年代前半から減少に向かっている。フィンランドでは政府の施策が単身homelessを1990年代前半の15,000から2001年には10,000に減少させたとしているが、景気停滞後の1990年代半ば以降の住宅市場の回復が、若干 homelessness のレベルを増加させたものと推計される。ついでながら、この推計は *Gentrification* の影響を考慮したものとして興味深い。スエーデンでは人口の過半数が住宅ストックの不足な市街地に住んでおり、住宅ストックの空き家率は1990年代前半のレベルに戻り、明け渡しを求める件数もそのレベルに戻っている。住宅機関は homelessness のレベルは1999年には1990年代前半より減少したと推計しているが、それは homelessness の一貫した減少を示すものというより、景気低迷期の増加から長期的な homelessness のトレンドに戻ったものと推定される。デンマークでは、統計数字が homeless のための施設や社会的施策の定数の増加を反映しており、homelessness の基調はおそらく1990年代半ば以降ほぼ変化がないものと推定される。ベルギー、ルクセンブルグ、オランダに関しては、統計がサービス供給者に依存しており、必ずしも正確な全国的統計が得られていない。特にベルギーは連邦制が homelessness 統計の集計を困難にしている。ブラッセル首都圏に関する情報が得られないほか、他の地域の統計もようやく集計され始めた状況にある。ルクセンブルグでも公式統計はなく、サービス供給者の調査データに依存している。Ministry of Advancement of Women の統計が、一時保護所に入る女性数に目立った変化がないことを示しているにとどまる。したがって、この2国については homeless の状況がどのような傾向かについて正確な情報を得ることは困難である。オランダでは連邦の財政支援を受けた一時保護所の利用件数を集計している。それによれば、申込件数は2001年から2002年にかけて増加傾向にある。2001年には18,000人の女性が女性向け保護所に、34,000世帯が別の保護所に申し込みをした。その間、保護所の定員数は11,575から12,295に増大している。記録された homeless の水準は、したがって、ある程度サービス供給数と財政支援に結びついているといえる。

第5章 EUのHomelessnessの特徴（FEANTSA 資料から）

大多数のヨーロッパ諸国で少子高齢化が進み、人口増加は抑制されているが、新規世帯形成は進んでおり、新たな住宅需要をもたらしている。したがって、住宅政策はこの新規需要に応えなければならない。また、たとえ homelessness が数的には静止状態ないし漸増状態になっていても、homeless 人口の構成や性格はたえず変動しているから、サービスへの需要は増大し、政策はイノベーションや変革を迫られている。

（１）世帯類型：単身 homeless と homeless 家族の比率についての基礎的情報は収集困難である。典型的には供給されるサービスをよく利用している人たち、すなわち rough sleepers は単身者であり、世帯類型に着目した統計を作成している国々では、およそ 2/3 から 4/5 の homeless が単身者と推定している。

（２）年齢：供給されるサービスの焦点の置き方によっても、また、データが homeless 全体をカバーしているか、あるいは rough sleepers に限られているかによっても統計が相違する。デンマークでは、施設利用者の 1/5 は 30 歳未満と報告され、フィンランドではすべての homeless の 1/5 が年齢 25 歳未満と報告されている。他方、統計がほぼ shelter 利用者に限られているオランダでは、44% が 21 歳から 30 歳とされ、同様に、フランスではサービス利用者の 36% が 18 歳から 29 歳と報告されている。住居不定者にかかわるイタリアのデータでは、homeless 人口の 1/3 が 28 歳から 37 歳で、僅か 16% が 27 歳未満と報告されている。

（３）ジェンダー：単身 homeless は男性のイメージが支配的である。だが、多くの国で homeless 人口のなかに女性、とくに若い女性の比重増大が伝えられており、典型的には、homeless の 1/5 から 1/4 が女性と報告されている。この比率は、支援住宅や女性 shelter が統計に含まれた場合に増大し、統計が rough sleepers に限定された場合に低下する。

（４）人種 (Ethnicity)：全体として、homeless の人種関連の統一的数据は得られず、数カ国である程度の推計が可能というレベルにとどまる。ドイツでは homeless の約 20% が戦後の外国からの帰還者 (repatriate) である。ベルギー、デンマーク、フィンランド、アイルランド、ポルトガル、イギリスでは、外国で生まれた者が 15% 以下である。オーストリア、フランス、スウェーデンでは、homeless サービス利用者の 1/4 ～ 1/3 が外国籍であり、ルクセンブルグではこの比率はおおむね 2/5 に達する。イタリアではほとんど半数が外国生まれであり、ハーグの調査から見たオランダもほぼ同じ比率を示している。

第6章 わが国の調査にみる Homelessness の特徴

わが国では homeless に関する調査が4度全国的に繰り返されてきた。1999年3月調査と同年10月調査、そして2001年9月調査があり、それらはいずれも報告のあった自治体数77市区、同132市区町、同420市区町村を対象とした限定的なものであった。それに対し、2003年1～2月に行われた調査は、3,240すべての市区町村について行われ、第1に、homeless の人数を性別および調査場所（「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」第2条で定義したホームレス、すなわち「都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所として日常生活を営んでいる者」という都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設）について重点的に巡回し、目視でカウントする人数調査(stock)、第2に、前回の2001年9月調査で100名以上の homeless の報告があった23市区について、ほぼ報告数に比例配分して全体で2000件を目標に生活実態調査を実施している。

第5表 Homeless の調査地域別の状況 (2003)

	都市公園	河川	道路	駅舎	その他施設	合計
男	8,082	5,182	3,127	1,165	3,105	20,661
女	325	151	102	62	109	749
不明	1,903	573	1,131	27	252	3,886
合計	10,310	5,906	4,360	1,254	3,466	25,296
%	40.8	23.3	17.2	5.0	13.7	100.0

出典：Homeless の実態に関する全国調査報告書(2003)第2部。

人数調査の結果は、前回2001年9月に比べて全国で1,206人の増加となっているが、一面で調査対象市区町村がほぼ8倍になっている点、他面で法律の定義から調査巡回か所が絞り込まれた点を考え合わせると、実質的な増減の判断は下し難い。本州の5大都市、東京23区、横浜、川崎、名古屋、大阪で全国の61.7%を占めるが、大阪市内で2,057人と顕著に減少している点が注目される。調査地域別の状況は、調査から転記した第5表の通りで、都市公園がトップ、次に河川が来ているのは、EU諸国では見られない特徴である。

第2に、生活実態調査の結果についてであるが、有効回答に限っていえば、

(1) 性別では男性95.2%、女性4.8%と圧倒的に男性が多い。

(2) 年齢についてはモードが50～59歳、平均年齢が55.9歳と圧倒的に中高年に偏っており、30歳未満は0.6%とEUとは対照的な構成比率を示している。全体について速断はできないが、傾向として、第1に、厳しいデフレを前に年功序列が多方面で崩壊を見せ、リストラや倒産、失業で家族内の役割を喪失した中高年が、自ら家族と住居を追われて同じ失業単身中高年に加わったと見ることができる。第2に、義務教育修了で若者が自立した人格と責任を認められるヨーロッパ型個人主義

の未成熟を反映して、わが国の若者には家族内パラサイトの余地がごく広いという逃げ場が残されていると解釈できよう。

(3) 路上生活の形態については、野宿場所が一定の場所に決まっているが全体の84.1%、決まっていないが12.3%と準定住が多い。具体的な場所としては公園が有効回答の48.9%と、ほぼ半数に及んでいる。それは政策の無為無策を反映しているといつてよい。

(4) 今の場所を準定住場所とした期間は、1年未満がおおよそ1/3、1年以上がほぼ2/3となっている。

(5) 野宿形態については、ダンボールやブルーシートによる小屋またはテントを常設が54.4%、ダンボールを利用した寝場所作りが23.2%と3/4以上を占め、簡単に敷物を敷いてその他を上回っており、ここでもEUと異なったパターンを示している。

(6) 仕事ないし収入では、約2/3が仕事をしており、廃品回収が73.3%を占め、平均収入月額1～3万円が35.2%、3～5万円が18.9%となっている。

(7) 路上生活に至った理由は、仕事が減った35.6%、倒産、失業32.9%、病気・けが・高齢が18.8%となっており、直前の職業は、建設関係が55.2%、製造業関係が10.5%、それらのうち常勤が39.8%、日雇いが36.1%となっている。

(8) 路上生活以前に住んでいたのは、一戸建て、マンションなど持ち家が8.1%、民間賃貸住宅(マンション、アパート)37.2%、飯場・作業宿舎が13.8%、勤め先の住宅や寮が13.7%、簡易宿泊所(ドヤ)が11.7%、公共賃貸住宅(公団、公営住宅等)は3.2%、以下、親族・知人宅3.1%、ビジネス・カプセル・サウナ・映画館1.9%、病院0.7%と続いており、homelessへ至る経緯のスタートと過程が混同されて不分明だが、ともかくきわめて不安定な居住形態にあったことを示している。その当時の住居費負担は3万円以内が25.5%、3～5万円未満28.4%、5～10万円未満が19.2%、10万円以上2.5%、住宅費負担がなかった者23.8%と、不安定性を裏付けている。

(9) 生活歴では、結婚していた者が53.4%を占めているが、この1年間で家族・親族との連絡が途絶えている者が77.1%に達しており、social network 喪失を示している。

この全国調査の前年に先述の「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」が10年の時限立法として制定され、それを受けて、以上の調査結果も踏まえて、「ホームレスの自立の支援等に関する基本方針」が2003年に策定されている。そこでは homeless の自立を前提に、homeless を①「就労する意欲はあるが失業状態」、②「医療・福祉等の援護が必要」、③「社会生活を拒否」に類型化し、(A) 就業機会の確保(職業相談・求人開拓等)、(B) 保健・福祉相談、医療機関・施設への入所、(C) 相談活動を通じた社会との接点確保等を自立支援策としてあげ、就業機会の確保、安定した居住場所の確保、保健及び医療の確保等を総合的にきめ細かく実施する方向を示している。

しかし、住宅確保への支援では、○公営住宅の単身入居制度等の活用、○低廉な家賃の民間賃貸住宅に関する情報提供、○民間の保証会社等に関する情報提供を並記するにとどまっている。

第7章 Homelessness 問題の認識

(1) わが国の調査と立法への FEANTSA の批判

わが国の上記の調査報告と対策内容は、中京大学教授 Yoshihiro Okamoto によって FEANTSA にその紹介が報告され、その内容とそれに対する Reaction が、アメリカ、オーストラリア、カナダと共に、FEANTSA の *Alternative Approaches to Homelessness: Looking Beyond Europe* (Spring 2004, p.17) に掲載されている。

わが国に対する Murphy, D. による Reaction は、きわめて手厳しい。“In Europe there is a growing understanding that macro-social changes, restructuring of welfare states and changing social networks have a direct impact on homelessness and on the profiles of the homeless. In Japan, however, there seems to be little recognition that a shift towards a more market-orientated society and a demographic movement towards smaller family networks, are having a causal effect on homelessness. Thus homelessness is strongly stigmatized and even associated with laziness. The definition of homelessness described in the article reflects this point of view and it would seem that until a wider and more comprehensive understanding of the nature and causes of homelessness in Japan is reached, a more effective and integrated strategy to combat this phenomenon will not be developed. Furthermore, the current definition encompasses only those that are roofless or houseless. This type of definition makes a preventive approach difficult. It also fails to take account of those that are in insecure or inadequate housing. (下線は筆者)

It is also useful to consider the rapidly growing number of rough sleepers in Japan at the present time as a highly revelatory symptom of the nature of social exclusion in that country. It seems that the profile of rough sleepers in Japan is far less heterogeneous than in Europe.

A policy to effectively combat this prevalent type of homelessness must take account of the need for interventions at the structural level, in order to prevent the growing exclusion from the labour market after the age of 50. The solutions offered also need to take account of the present realities of social exclusion in Japan. The present facilities; short-term accommodation, combined with information services about employment, can hardly hope to successfully combat homelessness, in a social climate where it is almost impossible for older workers to return to work, and where unemployment can

effectively mean exclusion from housing.”⁵⁾

(2) Homelessness の構造的要因：重回帰分析

FEANTSA の批判の要点は、わが国には①ヨーロッパ共通の social exclusion という社会構造的認識が欠落しており、homelessness がとかく個人責任に帰せられている、②homelessness の理解が roofless ないし houseless と狭隘なため、施策が予防や social inclusion に対応できるとは考え難い、③中高年に偏った homelessness の救済にはヨーロッパが既に対応した就労の年齢差別撤廃が望まれる、の3点にある。

筆者は、FEANTSA 指摘の第1点にある社会構造的要因を探るため、総務省統計局の「統計でみる県のすがた：2004」の社会生活統計指標13分類から「文化・スポーツ」「生活時間」を除く11分類の主要データを SPSS に入力し、全国 homeless 調査の実数値を、47都道府県では必ずしも正規分布ではないが、被説明変数として、47都道府県をサンプルとする最小自乗法による線型重回帰分析を行った。すべての変数が数値データであり、しかも同一基準で全国的に集計されたものであるから、十分、厳格な線型重回帰分析の適用に相応しいと考えた。なお、データが複数年度掲載されている場合は原則として2000年以降で最新年度のものをを用いた。データは都道府県の平均値中心だが、一部気象条件などは県庁所在地など主要都市のものである。データに欠損値のあるもの、たとえば住宅金融公庫融資に関わる数値は、沖縄県が同公庫の管轄外で融資実績が欠落しており、やむなくデータそのものを割愛した。沖縄県の施政権がアメリカから日本に返還されたのは1972年だが、なぜそれ以後も住宅金融公庫の管轄外に置かれてきたのか説明できる方があればひお教えいただきたい。公庫に正式に照会したが長期にわたって回答がない。

わが国の住宅政策は、1950年代から、①持ち家政策として低利ローンの住宅金融公庫、住宅ローン返済額の一定年間の税制優遇措置、②国庫補助金を伴った良質低家賃住宅としての公営住宅、③中流階層向けの賃貸ないし分譲住宅としての大都市圏中心の公団住宅および各県公社住宅という3本柱で進められてきた。このうち②③は **Developer** でもあり、②は住宅費補助機関、③は低利住宅金融機関であったが、土地バブル崩壊と共に、住宅市場で民間 **Developer** や都市銀行に敗退し、新築住宅からは撤退の方向にある。

そのことを前提に、47都道府県をクロスセクション・サンプルとして行った線型重回帰分析結果は第6表 重回帰分析一覧表の通りであった。ステップワイズ法を用いたので、原則として、有意な関係を持つ変数が順に登場している。ただ、重共線性 (multi-coliniarity) の強い他の単数ないし複数の変数によって先に登場した変数が排除される場合がありうる。第6表の被説明変数 Homeless 人数では、説明力を示す調整済み R^2 の値が0.977ときわめて高いことおよび各標準化係数

第6表 重回帰分析一覧表 (定数省略)

被説明変数 調整済みR ² 乗		説明変数 (プラス要因)			説明変数 (マイナス要因)		
		回帰係数*説明変数	R ² 乗変化量	係数 t 有意確率	回帰係数*説明変数	R ² 乗変化量	係数 t 有意確率
Homeless人数	0.977	0.788企業倒産件数	0.886	0.000			
		0.505信号機設置数	0.042	0.000			
					0.103県財政実質収支比率	0.027	0.001
					0.208第3次就業者比率	0.009	0.000
					0.292高等学校新規卒業者 求人倍率	0.007	0.000
平均余命男0歳 (説明変数から 年齢調整死亡率除外)	0.856	0.530高等学校新規卒 業者初任給(女)	0.355	0.000	0.921完全失業率	0.154	0.000
		0.502転職率	0.125	0.000			
		0.763県財政地方交付税率	0.075	0.000			
		0.921共同住宅比率	0.065	0.000			
		0.292水洗便所のある住宅 比率	0.035	0.008	0.325年間降水日数	0.023	0.000
		0.227一般病院年間新入院 患者数	0.024	0.000			
		0.212光熱・水道費割合	0.029	0.004			
平均余命女0歳 (説明変数から 年齢調整死亡率除外)	0.815	0.639保健師数	0.189	0.000	0.327出稼ぎ者比率	0.210	0.000
		0.235年間降水量	0.133	0.002			
		0.415老人ホーム定員数	0.114	0.000			
					0.286パートタイム就職率	0.106	0.000
					0.687悪性新生物による 死亡者数	0.055	0.000
		0.277政府管掌健康保険 加入者数	0.037	0.004			
平均余命男0歳 (除外説明変数なし)	0.954				0.845年齢調整死亡率男	0.894	0.000
					0.212一般病院平均在院 日数	0.022	0.000
		0.142身体障害者就職者 比率	0.014	0.001			
		0.113身体障害者更生援 護施設数	0.014	0.008			
		0.152住宅・土地のための 負債割合	0.008	0.000			
		0.133借家住宅の延べ面積	0.009	0.002			
平均余命女0歳 (除外説明変数なし)	0.946				0.935年齢調整死亡率男	0.880	0.000
		0.158年平均気温	0.038	0.000			
		0.119県財政労働費割合 (決算)	0.013	0.002	0.115県民所得対前年 増加率	0.011	0.002
		0.100一般病院病床数	0.009	0.007			
年齢調整死亡率男	0.850	0.315出稼ぎ者比率	0.348	0.000			
		1.541高齢単身者の割合	0.195	0.000			
		0.444工業専用地域面積 比率	0.090	0.000	1.103高齢夫婦のみの 世帯割合	0.083	0.000
					0.301社会増加率	0.054	0.001
					0.184県民所得対前年 増加率	0.034	0.004
					0.314人口10万当たり一般 病院数	0.030	0.002
		0.233し尿処理人口比率	0.023	0.009	0.189光熱・水道費割合	0.023	0.011
年齢調整死亡率女	0.820				0.777保健師数	0.246	0.000
		1.040心疾患(高血圧性を 除く)死亡者数	0.247	0.000			
		0.378コンビニエンスストア数	0.113	0.000	0.275保護施設数	0.083	0.001
		0.567他市区町村への 通勤者比率	0.047	0.002	0.404大学・院卒者割合	0.049	0.005
		0.272県財政商工費割合 (決算)	0.025		0.317就職率	0.042	0.002
標準化死亡率	0.791	0.634生活保護費保護実人員	0.258	0.000	0.903転職率	0.228	0.000
					0.312地方債現在高の割合	0.120	0.000
					0.289老人ホーム定員数	0.088	0.001
		0.338県財政商工費割合 (決算)	0.042	0.000	0.328中高年齢者就職率	0.031	0.000
		0.217妊産婦被保健指導数	0.038	0.006			

の t 検定有意確率の高さ（いずれも99%以上の確率で有意）から見て、この重回帰分析は十分に Homeless 人数を説明しているといえる。

ここであがった変数は、当然、文字通りの変数のほか類似の変数の媒介変数となっているはずである。第1に、プラス記号の企業倒産件数は、企業倒産による失業の他に、その周辺で生起するリストラや解雇、あるいは安価で勤勉な労働力を求めた資本の海外移転の進行、完全失業率の上昇等を媒介していると見られる。それは「ホームレス全国調査」でわが国の homeless が中高年に傾斜していることとよく適合している。第2に、プラス記号の信号機設置数は、その県の（大）都市化の程度を代表しており、都市に不可欠な公共輸送機関や道路交通システム、河川や公園、立体化した空間、公衆トイレ、さらには24時間営業のコンビニなど homeless のライフラインを媒介していると考えられる。この2つが homeless 人数にプラスに作用しているのに対して、第3に、都道府県財政実質収支はマイナスに作用しており、変数値が大きければそれだけ shelter や宿泊所の助成ないし支援など homeless 対策を実施でき、あるいは失業率を抑制するための施策の実施など、homeless 人数を抑制する施策を進める余地を与えているはずである。第4に、第3次産業就業者比率は、マイナス符号であることから、第5章でみた通りわが国の homeless の2/3程度が何らかの仕事をしており、その最大の分野が廃品回収といったサービス業であることと即応して、第3次産業の周辺で homeless との境界を出入りする就業の可能性を示していると理解される。第5に、高等学校新規卒業者求人倍率もマイナスで、もしそれが高ければ、中高年者もそれほど技能を要求されない職業に就業して homeless を脱却する可能性を示唆していると理解される。

この重回帰分析の結果は、社会構造的要因という homelessness のマクロ要因の最も重要な一面を捉えていると判断できる。“Labour market exclusion and poverty are recognised as key factors associated with homelessness and the consumption of poor quality housing.”(Edger, B. et.al. 2002, p.122) 本論第2章の Social Exclusion の概念についても参照されたい。

しかし、homelessness の要因は、社会構造的要因と他の個別的要因が重複して起こっているに違いない。Edger, B. et.al. (2000) は、他の原因・要因を含めた homelessness の原因とその誘因、そして必要なサポートの焦点を第7表のように区分表示している。ここにあげられた原因、誘因、要素は、多くの場合に複合、重合してはようが、homelessness は単なる roofless よりきわめて幅広い概念として理解されており、その多様で多面的な要因への対応は、住宅の提供にとどまらず、予防やケアなど social inclusion に向けて連携した多面的な社会的支援の必要性を提起している。

第7表 Homelessness の原因, 誘因とサポートの焦点

原因類型	主要原因	誘 因	サポートの焦点
社会構造的	貧困 失業 住宅	借金 家計の危機 家賃滞納で追い出し 行動が原因で追い出し	予 防
施設関連	施設生活 里親/国のケア 刑務所生活 軍隊生活	ケアから離れる ケアから離れる 出所 除隊	住 宅
人間関係	虐待関係(児童) 虐待関係(Partner) 家族崩壊(死亡 or 離別)	家庭から分離 暴力関係から脱却 一人暮らしに適応	ケ ア
個人的	精神病 知的障害 薬物依存 アルコール依存	悪化/疾病のエピソード サポートの喪失 薬物乱用 アルコール過飲	再統合 (Reintegration)

出典：Bill Edgar et.al., *Support and Housing in Europe*, Bristol, Polity Press, 2000, p.140

(3) 関連要因分析：低所得と住宅の質と「健康の不平等」

上記の重回帰分析のために収集したデータを使い、47都道府県をクロスセクション・サンプルとして、住宅ないしその背景にある所得階層と「保健の不平等 (inequalities in health)」の関連について有益な知見を得ることを期待して、「男女別平均余命」、それときわめて高い相関のある「男女別年齢調整死亡率」、そして一本化された「標準化死亡率」について、やはり最小自乗法による線型重回帰分析を行い、結果を第6表に併せて提示した。ここで、住宅関連の指標は主として男性の平均余命ないし年齢調整死亡率の重回帰式に現れており、平均余命について、それと相関がきわめて高い年齢調整死亡率を説明変数から除外して分析した場合、標準化係数がいずれも99%の確率で有意（以下「有意」）な共同住宅比率、水洗便所のある住宅比率、光熱・水道費割合がいずれもプラス記号で登場し、平均余命にプラスの効果を持つことを示している。年齢調整死亡率を説明変数に加えて分析した場合、標準化係数が有意で住宅・土地のための負債割合、借家住宅の延べ面積がプラスで登場し、持ち家居住と借家の場合の住居の広さが平均余命にプラスに働いていることが理解される。住宅・土地のための負債割合という間接形式で「持ち家」が登場したのは、持ち家取得の場合の広さについての重要な指標が、住宅金融公庫のデータ欠損で使えなかった故であり、実質的にはそれは持ち家の広さを表しているものと理解される。また、年齢調整死亡率を従属変数とした分析では、男性の場合し尿処理人口比率、女性の場合他市区町村への通勤者比率が、標準化係数有意でいずれも死亡率に対してプラスで登場しており、住宅環境の貧困や長距離通勤が間接に平均余命にマイナスの影響を及ぼしていることを示している。このように住宅の広さや利便性が平均余命にプラスに作用し、住宅の不利な環境条件が年齢調整死亡率にプラスに作用し、間接に平均余

命にマイナスに働いていることは、まさに住宅格差が平均余命に不平等をもたらしていることを示している。さらに、標準化死亡率を従属変数として行った分析では、わが国で数少ない貧困の指標である生活保護被保護実人員が標準化係数有意でもっとも説明力の高い指標として登場し、貧困と生活保護制度に伴う住宅の質の低さが、標準化死亡率を高める重要な要因として現れており、わが国でも貧困とそれに伴う低住宅水準が健康の不平等をもたらしていることをあらためて検証している。なお、説明変数として投入した「世帯当たり実収入および消費支出月額」がいずれも直接回帰式に登場しなかった点については、実収入のとらえ方と都道府県単位の平均化の問題および消費支出は所得格差より平準化されるなどを説明理由とした。今後、多くの研究者のさらなる追加検証を期待したい。

終 章 EU の政策転換とわが国の Homelessness 対策

(1) Homelessness 対策の前提要件

重回帰分析の結果から見て、まず何よりも homelessness の社会構造的要因である倒産件数を減少させ、それが象徴するリストラや資本の海外移転などの高い失業率をもたらす経済要因を克服し、FEANTSA の Reaction に指摘された雇用の年齢差別を撤廃し、有効求人倍率を向上させ、積極的に homelessness の減少と予防を図る必要がある。

だが、EU市場の拡大を実現し経済的優位性を高めたヨーロッパ諸国に比較して、わが国が外需主導、アメリカ市場依存から脱却し、内需主導、アジア経済圏重視に構造改革を進めるには、わが国のアジアにおける立場は、朝鮮半島、台湾、樺太南部、遼東半島の植民地支配者、傀儡政権による中国東北部支配者および第2次世界大戦の侵略者として、決して良好なものではない。日本とロシアおよび北朝鮮の間には、大戦後半世紀以上経過してなお平和条約が締結されていない。世界の大工場、大市場に発展し、2010年代にも日本を抜いて GDP 世界第2位に躍り出ようという中国との間にも、歴史認識を巡って首脳相互訪問ができないほど関係が冷却化しており、中国国民の反日感情が今なお根強いことは、2004年に中国で行われたアジア・カップがはからずも実証した。中東のイスラム諸国との関係も、もっぱら米国追従のわが国は、イラクを巡ってやはり関係冷却化の方向にある。それにもかかわらず、わが国経済は、今後、内需主導型とアメリカ市場を人口規模で約10倍も上回るアジア経済圏重視に改革を進めていく選択を迫られている。

(2) EU の政策転換 : shift from reactive stance to proactive stance

Social Inclusion への EU の対応の変化を Bill Edger et.al.(2002. p.125) は次のように要約している。

“The EU programme to combat poverty and social exclusion represents an important shift in the policy debate in relation to homelessness. First, it places the debate on homelessness policy squarely within the discourse of poverty and social exclusion. Second, it introduces into the policy framework the need for governments to facilitate access to housing --- even if this falls short of guaranteeing housing as a basic human right. Third, it recognises that the nature of homelessness is much broader than rooflessness or rough sleeping, and embraces forms of housing exclusion arising from houselessness, insecure housing and inadequate housing.”

“It is also apparent that the innovation in service provision for homeless people in recent years has, at the scale of delivery, been characterised by a shift from a reactive stance (aiming to alleviate the crisis by emergency provision), towards a proactive stance (aiming to prevent homelessness). This has been associated with a shift in policy perception of homelessness which recognises the structural and institutional causes of homelessness, rather than emphasising individual pathological explanations; a shift from a medical model to a social model.” (下線は筆者) イギリスを例に取り上げると The Homelessness Act 2002 がこれまでの立法を大幅に改革している。“It (the Act) changes significantly the way in which homelessness in England & Wales is tackled. Over time, it should enable homelessness services to move from short-term crisis management towards a long-term strategy based on early intervention and support to help people keep their homes.” (Shelter, *The Homelessness Act in Brief*, 下線は筆者) その直接の効果は、地方自治体の責任範囲について priority need 条件を若年単身者中心に拡大し、rough sleepers の減少に相当程度成功している。並行した改善例として、イギリスで児童を含む家族を rough sleeping から保護して B&B という朝食付き低コスト・ホテルに宿泊させる処遇があり、かねて児童への悪影響が指摘されていた。その B&B は2002年春にはおよそ4000世帯あったが、2004年春には30世帯未満に大幅改善されている (ODPM, *Homelessness Statistics March 2004*)。なお、イギリスでは、持ち家に対する中流階層以上の優遇措置となる住宅ローンの所得税法上の優遇措置が世紀の転換点に撤廃されている。

要するに、EUの政策転換は short-term crisis management から long-term strategy to prevent homelessnessへの転換にある。社会構造的問題に踏み込んだ上で個別に適切な対応を進めるには、基本的に、access to decent and affordable housing の維持確保が必要である。再び Edgar, B. et.al. (2002, p.100) を引用すると、socially excluded された homelessness を social inclusion する施策を次のように列挙する。

(1) Facilitating access to resources, rights, goods and services for all

①legislation regarding rights of access to housing; ②strategies for provision of housing for

vulnerable groups; ③guaranteeing affordable housing for vulnerable and low-income people.

(2) Facilitating participation in employment

①training programmes; ②integration of employment and resettlement initiatives.

(3) Preventing the risks of exclusion

①implementation of homelessness strategies; ②prevention of eviction;

③maintaining tenancies in the rental housing market.

(4) Helping the most vulnerable

①support and housing; ②supporting specific vulnerable groups;

③action in areas marked by exclusion.

(5) Mobilising all relevant bodies

①coordination of action; ②local partnership examples; ③multi-agency working.

立法で access to housing を法的権利として認めている国は多くはない。1994年にベルギーのいくつかの州が権利性を認めているが、実際には予算の制約を受けている。フランスの立法は低所得階層への access to decent housing を認めており、賃貸、分譲市場の供給側への税制優遇措置による低所得層の access 促進、低家賃社会的賃貸住宅、緊急shelter、一時宿泊施設の整備などが企図されている。しかし、実際には、若者中心に緊急 shelter の増床 (1993~2000年で12500床) が目立った成果といえる。イギリスの Innovation については既述の通りであるが、アイルランドも同様の改革を行っている。

(3) わが国への提案：住宅給付 (Housing Benefits) の創設

上記の social inclusion のための施策(1)②や(4)にある strategies for provision of housing for vulnerable groups は、低所得層や脱施設化に方向付けられているが、わが国の基本方針にはこの点の明示がない。それは誤訳された 普遍主義 (Universality) の故に、社会的貧困 ないし social exclusion から social inclusion への support を要する 社会的弱者 (vulnerable) といった社会構造的理解に基づく概念が欠落し、隔離的な施設中心主義からの 脱施設化 概念も欠落しているからである。Homelessness 対策が、shelter、hostel ないし急速に福祉産業化している宿泊所などの一時居住施設プラス、ハローワークと住宅の情報提供程度、すなわち crisis management に終わって、失業、貧困などの社会構造的要因と long-term strategy to prevent homelessness に踏み込まない限り、目立った成果をあげることはいかならないであろう。

たとえば東京都の自立支援事業は、緊急一時保護センター (原則 1 ヶ月) →自立支援センター (原則 2 ヶ月) →就労自立等を年間600人規模で独自計画化し実施しているが、そのおよそ10倍の

homeless が民間宿泊所を利用して23区からの生活保護に依存している。新たに都区共同事業として2000室の借り上げ住居を原則2年間に限定して宿泊所からの次のステップとして企画されているが、それでは都が及び腰で参入した計画が初めからはっきりと先細りしていて、crisis management としてもその実効性が疑われる。

筆者は、進んで、上記引用文(3)の②prevention of eviction, ③maintaining tenancies in the rental housing marketあるいは広く access to decent and affordable housing に向けた具体的施策をわが国に即して提案したい。それは、EU で広く見られる、需要側の affordability に働きかける住宅給付を広義の homelessness にターゲットして採用することである。住宅給付は EU では最低生活を保障する社会扶助から独立の制度である。わが国の生活保護制度は頑迷に「最低生活保障」独占に固執しているが、制度のしがらみを脱却して弾力的運用を可能にする上で、住宅扶助から明確に分離した独立の住宅給付とする。さらにその選別性をいくらかでも弱めるために、併せて別の選別的制度も提案すると、低所得世帯に多く見られる経済的理由から児童を地方自治体のケアへ分離することを予防するために、EU で見られる社会扶助や児童給付から独立した児童扶養給付があつてよい。それは児童虐待の予防にも有効性を発揮するに違いない。ついでながら、半世紀も制度不変で stigma に晒され続けて矮小化した生活保護制度は廃止し、選別的普遍主義の社会保障の選別的制度、「社会保護制度（仮称）」として社会保険制度に統合し、悪名高い社会保険庁の改革を前提に、福祉事務所はそこに吸収して抜本的に制度一新することを期待したい。分権化や措置から契約へなどの制度改革が、実際は国の縦割り中央集権を温存し、ほとんど何も変わらない名目だけの改革に終わった轍を繰り返したくないからである。

住宅給付は、まず利用者に地域平均賃貸住宅家賃の範囲で住宅居住形態を含めた住居選択を認め、入居諸経費に加えて原則として住居費が自助収入(月収)の25%を超える期間中給付する。それは、第1に、家賃や住宅ローンの支払いに行き詰まって住居喪失する危険を予防でき、homeless 化した場合の人的・物的資源の無駄を節減できる。第2に、homeless に陥った人が公私の住宅市場で住居を選択して入居することを支援できる。それは、現行制度で homeless の生活保護適用の場として機能する宿泊所等⁶⁾の利用よりも、value for money で支援できるに違いない。

上記の通り、わが国の「基本方針」では、住宅確保への支援について、○公営住宅の単身入居、優先入居制度等の活用、○低廉な家賃の民間賃貸住宅と民間の保証会社等に関する情報提供を列記するにとどまる。しかし公営住宅入居は高齢者等他の優先入居者と競合関係にあり、民間賃貸住宅については情報提供どまりでは不十分で、当初から実効性のある現金給付の支援が必要である。要するに、施設サービスの現物給付から住居の維持や新住居を選択できる現金給付への転換であり、既存財源を超えた新規財源の必要性は低いと考える。さらに望ましいのは、相当数の公営住宅、民

営賃貸住宅を予備住宅として確保し、予防に失敗した広義の homeless が緊急支援の形で住宅給付で直接選択入居できるルートを確立することである。個別的な生活保護、医療扶助や相談などの就労支援、さらに広く social inclusion の支援は、まず住宅環境を改善させ、多少とも対等な社会関係を築いてから対応を始めて決して遅いということはない。

注：

1. Bill Edgar, Joe Doherty & Henk Meert, (2002) *European Observatory on Homelessness: Review of Statistics on Homelessness in Europe, Brussell, FEANTSA*, 当然のことながら、EUの拡大以前EU-15の時代の各国の coordinators の調査に基づいている。
2. Minoru Yamasaki (1912～1986) は、2001年 9 月11日に破壊されたニューヨーク市南部の World Trade Centre (Twin tower) の設計者としても知られた著名な建築家。
3. ロンドンの 4 人家族が、男性の事故による失業で住居を失い、男性と母子が別々の施設に分けて仮住まいを認められるが、そのため求職中の男性と母子はしだいに疎遠となり、それに焦燥を感じた母親が生活態度不良を理由に施設から退去を求められて鉄道駅で仮寝しているところを、NSPCC (児童虐待防止協会) の職員によって児童が引き離され、一家が離散する情景で結末を迎える。BBC1、1966年12月16日放映。
事実のドキュメントかフィクションのドラマか、前者なら中立性が求められるとして、docudrama のあり方について論争が続いており、検索プログラム Google で、今日でも実に100万を超えるマッチングが得られるほか、有料で Cathy Come Home のビデオを閲覧できる。
4. 1955年からとしたのは、1945-55 が第 2 次世界大戦後の激しいインフレとその引き締めによるデフレを経験したからである。
5. *FEANTSA, (Spring 2004) Alternative Approaches to Homelessness: Looking Beyond Europe*, Brussels, p.17
6. 東京都が実施した「宿泊所実態調査」(2003)の結果が報道発表資料に公表されている。

参考文献：－（和文文献はほとんど読んでいないので、以下英文文献のみ掲載する。）

Atkinson, A.B.& Hills, J.(eds.) (1998) *Exclusion, Employment and Opportunity*, London, STICERD.

Baily, R., (1973) *The Squatters*, London, Penguin Books.

Baily, R., (1977) *The Homeless and the Empty Houses*, London, Penguin Books.

Balchin, P. & Rhoden, M., (Fourth Edition, 2002) *Housing Policy: an introduction*, London, Routledge.

Barlow, J. & Duncan, S., (1994) *Success and Failure in Housing Provision: European Systems*

- Compared*, Oxford, Pergamon.
- Burt, M.R., (1992) *Over The Edge: The Growth of Homelessness in the 1980s*, New York, Russell Sage.
- Clapham, D. (1999) *Homelessness—Public Policies and Private Trouble*, London, Cassell.
- Conway, J., (2000) *Housing Policy*, Eastbourne, The Goldredge Press.
- Daly, G. (1996) *Homeless: Policies, Strategies, and Lives on the Street*, London, Routledge.
- Dolling, J., (1997) *Comparative Housing Policy: Government & Housing in Advanced Industrialized Countries*, Basingstoke, Macmillan.
- Donnison, D.V., (1967) *The Government of Housing*, London, Penguin Books.
- Donnison, D.V. & Ungerson, C., (1982) *Housing Policy*, London, Penguin Books.
- Donnison, D.V., (1998) *Policies for a Just Society*, London, Macmillan.
- Edgar, B., Doherty J. & Mina-Coull, A., (2000) *Support and Housing in Europe*, Bristol, Policy Press.
- EU Director General for Research Working Document, (1997) *Housing Policy in the EU Member States*, Social Affairs Series W14, Brussels.
- Edgar, B. Doherty, J. & Meert, H., (2002) *Access to Housing: Homelessness and Vulnerability in Europe*, Bristol, Policy Press.
- Evandrou, M. & Victor, C.R., (1988) *Differentiation in Later Life: Social Class and Housing Tenure Cleavages*, London, STICERD.
- Goodlad, R. & Gibb, K., (1994) *Housing and Social Justice*, London, IPPR.
- Greve, J., (1964) *London's Homeless, Occasional Papers on Social Administration No.10*, London, Codicote Press.
- Greve, J., Dilys, P. & Greve, S. (1971) *Homelessness in London*, Edinburgh, Scottish Academic Press.
- Hall, T., (2003) *Better Times Than This: Youth Homelessness in Britain*, London, Pluto Press.
- Harloe, M., (1995) *The People's Home? —Social Rented Housing in Europe & America*, Oxford, Blackwell.
- Hills, J., (1988) *Twenty-First Century Housing Subsidies: Durable Rent-Fixing and Subsidy Arrangements for Social Housing*, London, STICERD.
- Hills, J. et.al., (1989) *Shifting Subsidy from Bricks & Mortar to People: Experiences in Britain & West Germany*, London, STICERD.
- Hills, J. (1989) *Distributional Effects of Housing Subsidies in the United Kingdom*, London, STICERD.

- Jencks, C., (1994) *The Homeless*, Cambridge, Harvard University Press.
- Kemeny, J., (1995) *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, London, Routledge.
- Kemp, P., Wilcox, S. & Rhodes, D., (2002) *Housing Benefit Reform: Next Steps*, York, Joseph Rowntree Foundation
- Kemp, P., (2002) *Private Renting in Transition*, London, Chartered Institute of Housing
- Lund, B. (1996) *Housing Problems & Housing Policy*, Harlow, Longman.
- Malpass, P. & Murie, A., (Fifth Edition, 1999) *Housing Policy and Practice*, Basingstoke, Macmillan.
- Malpass, P. & Aughton, H., (1999) *Housing Finance: a basic guide*, London, Shelter.
- O'Connor, P., (1963) *Vagrancy: Britain in the Sixties*, London, Penguin Books.
- Power, A., (1987) *The Crisis in Council Housing: Is Public Housing Manageable?* London, STICERD.
- Power, A., (1987) *Property Before People: The Management of Twentieth-Century Council Housing*, London, Allen & Unwin.
- Power, A., (1988) *Council Housing: Conflict, Change & Decision Making, London*, STICERD.
- Power, A. (1993) *Hovels to Highrise: State Housing in Europe Since 1850*, London Routledge.
- Shorr, A.L., (1966) *Slums & Social Insecurity*, Washington, D.C., U.S. DHEW.
- Sutherland, H. et.al., (1995) *The Effects of Differences in Housing and Health Care, Systems on International Comparisons of Income Distribution*, London, STICERD.