

平成 21 年度 あいち住まい・まちづくり研究会の課題提案・意見交換結果

1. 開催概要

住まい・まちづくりに関する検討テーマを7テーマに設定し、各テーマにふさわしい有識者・専門家に課題提案をいただくとともに、庁内担当者、一般傍聴者も含めて意見交換をおこなった。

◎研究会座長：海道清信名城大学教授

回	開催日	開催テーマ区分	課題提案者／課題提案テーマ
1	平成 21 年 12 月 10 日(木)	②高齢者等の安定 居住	吉田一平((社福)愛知たいようの杜理事長、ゴジカラ 村代表) ／「混ざって暮らす」～雑木林が暮らしの座標軸
2	12 月 22 日(火)	③良質な住宅ストック(安全・安心・環 境・長寿命)・住宅市 場・住替え	馬場研治(東海住宅地経営協会理事長) ／良質な住宅ストック形成に向けて
			大垣尚司(立命館大学大学院教授) ／住宅のストック活用と高齢者の住み替え支援
3	平成 22 年 1 月 15 日(金)	⑤都市(まちなか)・ 郊外住宅地・マンシ ョンの再生	海道清信(名城大学教授) ／持続可能な郊外居住地
			齊藤広子(明海大学教授) ／エリアマネジメント、マンション管理
4	1 月 19 日(火)	①セーフティネット	杉本みさ紀(弁護士)／セーフティネット構築における 民間賃貸住宅活用の現状と課題 児玉善郎(日本福祉大学教授)／居住の安定確保が 必要な世帯を対象とした公的住宅対策の課題
		②高齢者等の安定 居住	生田京子(名古屋大学大学院准教授)／住み続ける ための、高齢者住宅とサポートのありかた
5	1 月 25 日(月)	⑦地域戦略	黍嶋久好(愛知大学三遠南信地域連携センター上席 研究員)／中山間地の居住と定住
			小川 光(名古屋大学大学院准教授) ／住宅をめぐる地域の課題～地域戦略としての中古・ 賃貸市場の整備
6	2 月 16 日(火)	④地域コミュニティ ・まちづくり	稲葉佳子(法政大学大学院工学研究科兼任講師)／ 公営住宅における外国人居住と地域社会 小松 尚(名古屋大学大学院准教授) ／住民による地域内の交流や生活支援の場づくり～ 地縁コミュニティからまちづくりコミュニティへ
		⑥住まいまちづくり 主体の役割・行政 NPO の協働	栗田暢之(NPOLレスキューストックヤード代表理事) ／災害に強いまちづくりとは?～行政依存型から地 域協働型へ

2. 研究会から抽出されたあいち住まい・まちづくりの課題・論点

○セーフティネット

セーフティネット（全般）

- ・ 民間賃貸住宅における入居拒否は、大家に対し、家賃支払、死亡時等による万一の場合への対応などをフォローすることにより軽減。
- ・ セーフティネットの対応として、自治体による民間賃貸住宅の借り上げも必要。リスクを担うのは民間の大家でよいのか。
- ・ NPO 法人等の支援組織が小規模なアパートを借り上げ展開していくといった仕組みも含め、検討していく必要がある。
- ・ 「あんしん賃貸支援事業」を活用・運用する仕組みの再構築が必要。
- ・ 生活保護受給者は、家賃が保障されていることから連帯保証人の必要性は低い。ただし死亡後の退去処理については、生活保護は死亡後の手当が出ないため、対応が困難。

非正規労働者の離職者

- ・ 非正規労働者の離職者については、仕事と住まいが充分でなく不安定な状況にある人の実態整理が必要。また、就労支援と生活保護の適切な活用に公的な住宅対策がうまくリンクして生活自立へ向かわせていく方策が必要。
- ・ 正規に住宅確保の制度をつくると時間がかかることから、「貧困ビジネス」が台頭しており、住まいを失った人が頼らざるを得ない状況。素早い住まいの提供が必要。
- ・ 社会福祉法に位置づけられている無料・低額宿泊所について、住宅政策と福祉政策の連携により新しい対策として宿泊所を打ち出していけるのかが一つの課題。

障害者の地域生活移行

- ・ 障害者の地域生活への移行としてグループホームやケアホームがあるが、数が足りていない。公営住宅を改良したグループホームの整備も、なかなか数自体が伸びていない。
- ・ 障害者の地域における受け皿としての公営住宅については、単身でも入居できる戸数が充分では無い。

母子世帯

- ・ 母子世帯について、離婚者の増加、DV(ドメスティックバイオレンス)などの被害がきかれるなか、積極的な意味での県なり市町村なりの取り組みを進めていかないといけない。

ホームレス

- ・ 大都市部に長期間ホームレスでいる人については、路上生活をやめられない人もいる。当人がその気になることが大切。ただし、高齢化が進んでいるため、今後は介護問題も発生してくる。
- ・ 非正規労働者の離職者がホームレスになった場合については、公営住宅などの空き家を活用する仕組みを構築できればかなりの部分が救われる。

○高齢化社会への対応

高齢化社会の考え方

- ・ 地域での助け合いは自助、共助、互助、公助というタイプに区分できる。今後の高齢社会では、自助だけでは難しい。共助、互助でお互い助け合う仕組みや施設を整備しなければならない。また、公助の仕組みで、共助、互助の背中を支えることが必要。
- ・ 今後は従来と異なる形の高齢者が増えていく。農山村、郊外、まちなかなど、様々なタイプの高齢者が生活し、共助、互助も様々なタイプに応じる必要がある。それにあわせて公助のあり方をどのように変えていくか、計画として考えなければならない。
- ・ 施設に入所しない 60～85 歳の元気な老後生活の絵がない。行政がある程度主導して団塊のニューミドル世代(50～70 歳)を動かし、次のライフステージに合った住宅建築を誘導すれば、巨大な投資が生まれ地域活性化に直接結びつく。

介護サービス付高齢者住宅

- ・ 要介護 2・3 でケア又はサポートが必要な方たちに対する高齢者住宅の枠組みがない。特に低所得者層を対象とした枠組みが無く、所得と要介護度の関係における、そのような空白領域を埋めるものを考えていくことが重要。
- ・ 廃校となった小学校などの公共ストックの転換活用策による高齢者住宅の供給もあるのでは。
- ・ 新規整備される特別養護老人ホームは入居費が高く、従来型の安い施設は満室の状態。入居できないボーダーラインにいる人たちが安心して入居できる住まいが必要。

居宅サービス（デイサービス）

- ・ 要介護 2・3 については、在宅でのサービスとして地域のサポート力を強化することも重要。
- ・ 公的賃貸住宅団地の中心にデイセンター等、高齢者のエリアサポート拠点を置く考え方がある。整備の際には地域交流スペースを設け、多世代を結びつけることが重要。また、地域とどのように関係づけるか、地域との様々な関わりを促す仕組みづくりが非常に重要。

多世代居住

- ・ 要介護者は自宅でも施設でも介護サービスを常時受けることは難しく、1 日の大部分を孤独に過す。特別養護老人ホームの空部屋などを利用し、多世代を入居させることで居住者間の交流を促すことは、高齢者の生きがいづくりとともに、人間関係で病んでいる現代の若者の癒しにも繋がる。
- ・ 郊外住宅団地が開発されて 30～40 年経ち、古い団地は人口減少・少子高齢化の状態にある。世代交代には新しい人を迎え入れなければならない。空き家を利用して住んでもらう取り組みもあり、住宅団地の世代交代・多世代居住も今後のテーマとなる。

○住宅の流通

住宅の長寿命化

- ・ 住宅の長寿命化は、環境問題と高齢化社会の観点から建物や都市の維持をどのように図るか、今後の建物や都市そのものが長寿命化に耐えうる様相をいかにもたせるかがポイント。社会全体のシステムを変えていかなければ長寿命化の大きな力になっていかない。
- ・ 建物単体の寿命だけではなく、まちづくり・都市計画において都市全体の寿命も考えていかなくてはいけない。

住宅市場の整備【中古市場】

- ・ 長期優良住宅としてよいスペックでよいものを作りメンテナンスをしっかりとしても、最後はマーケットで価値が決まるため、流動性が重要。優良ストックを形成するには、数世代に渡って住み続けられる住宅を対象とする償還期間の長い融資も不可欠であり、住宅施策に金融をどのように位置づけていくのが重要。
- ・ 取引マーケットに裁定が起きないことが中古市場が改善しない原因である。経済学的にみれば、長寿命化住宅であれば高い値で売却できるというのではなく、別の論理で値付けする中古取引市場を作らなければならない。
- ・ 中古住宅を換価価値や評価価値ではなく収益還元価値で見ると市場を作らないと、売っても貸しても同じにはならない。収益還元価値で見ることがあたり前になれば、長く貸せるほど資産価値が高まるため、長寿命住宅が増えてくる。
- ・ 戸建が相応の評価により売却・賃貸が可能になれば、市場ニーズに合う家の形や立地場所を考えるとともに、長期的な維持を考える。その結果、魅力ある住宅建設や適正な住宅の維持管理がおこなわれる。
- ・ 日本だけが土地本位制を継承している点が問題であり、諸外国のように土地と建物を一体として価値を考える必要がある。
- ・ 土地本位制ではなく、住宅、住環境が資産、暮らしとして守られることが重要である。
- ・ 日本にはインスペクションの資格がないので、愛知県型のインスペクションを登録して誘導していく。

住宅履歴情報（いえかるて）

- ・ 中古流通ができる体制づくりとして、新築時の状態、修繕・点検、改造・リフォーム情報など建物の性能を正しく理解することができる住宅履歴情報（いえかるて）の蓄積と活用が重要。
- ・ 愛知県が事務局となる「愛知版いえかるて」の設立はどうか。

【賃貸住宅市場】

- ・ 日本の賃貸住宅市場では、貸し手に情報格差や借地借家法による不安感があることが原因である。情報格差を埋める工夫、情報格差で生じる問題を補完する仕組みとして、貸し手や中古住宅購入者を保護、サポートする制度が必要。また、中古住宅購入者をサポートする保険制度、住宅の番号制度を作って登録しネットなどで公開するようなものが必要。
- ・ 定期借家権制度で優良な賃貸住宅を供給できたかどうか検証が必要。居住権の保護とそれが市場として成立するためにどうバランスをとるのか、これからの大きな課題。

住み替え支援

- ・自分のライフステージにあわせて最適な形態・規模の住宅を借りたい、郊外に移りたい、高齢になり町中に住みたいときなどに、それらが可能になるような循環型社会が住宅市場で作れないか。
- ・公営住宅建替えの際、高齢者等が移り住みたくするような高齢者施設を併設してはどうか。戸建てから移住する人が出れば、その空家を子育て世代が埋められる。
- ・移住・定住はどの年齢層に必要なかを考えて、人の動きにつながるような物理的な施策も展開していく必要がある。
- ・郊外や農山村に住みたい人もいるが、それをうまくつなげていく仕組みができていない。中山間地には、空き家がたくさんあるのに貸してくれないといった問題がある。
- ・自分の生活、ライフステージに応じた住宅への住替えニーズが顕現化していない。若いうちは都市に居住し、年をとったら郊外や田舎に移住するという、人口循環のような大きな絵を描かなければ、今後の超高齢化時代において、地域住宅政策は後追いとなってしまう。
- ・高齢者が本当に満足して住み替えられる場所の提供も今後の住宅政策として重要である。シニアのまちと名づけて分譲できた団地事例もあり、名古屋近辺にもこのような場所があるかもしれない。
- ・高齢者が自分の住宅を人に貸し、住み替える場合、多くの住宅は老朽化しており、耐震改修する必要がある。ただ、高齢者が住宅を耐震改修することは借入など資金的に難しいので、公的機関が代わりに実施することも考えなければいけない。

〇戸建住宅・マンション・住宅地の維持管理

エリアマネジメント

- ・エリアマネジメントのポイントは、地域を個人と行政の間にしっかり位置付け、地域が自立的に頑張り行政がその応援をすること。もう1つは、公と民の関係を見直し、地域が自分達に必要なものを自分達で作る、所有し、自立的に維持管理、運営していくこと。
- ・後からマネジメントの体制や組織を作るのは難しいので、はじめから住民主体の仕組みを作りそれを行政の活動と連動させることが重要。
- ・既存団地は、専門家を派遣し自立を前提としたサポート体制に変えていく必要がある。
- ・何でも行政が引き取るのではなく、住民が行うことをあたり前にして、住民の目の届く範囲を広くしていくことが新規のやり方。地域で頑張った成果を地域に返る仕組みを作り、個性あるまちを作ること支援する。住民を育成し自立を促していくために、コミュニティマネージャーのような職種の方が必要。

マンション管理

- ・日本のマンション管理は全員参加の総会中心主義で、班長を管理者と決め、管理会社がサポートする「理事会方式」である。ドイツ、フランスなどは、総会も理事会もチェックするだけで、基本的にはプロの管理会社が管理者になる「管理者方式」を採用している。日本の理事会方式には限界が来ており、プロをうまく使っていく管理者方式が議論されている。
- ・マンション管理では、管理組合の現状把握、管理組合の現状を踏まえたモデル的事業による予防策や問題の初期段階における方策の検討、規約や長期修繕計画など初期設定の適正化、ADR（調停）的組織の設置、有効活用していないマンション管理士の活用、長期修繕計画・大規模修繕・耐震診断補強の強化が重要。

○居住地別の住宅のあり方

都市空間構造から見たこれからの居住地と居住のあり方

- ・今まで郊外化や核家族向けの住宅地・都市を作ってきたが、今後は単独世帯の増加に見合う形に作りかえていく必要がある。家族構成に対応した住宅施策や都市施策を考えなければならない。
- ・今後の都市は、一定の範囲で駅や近隣商店街などの生活圏を想定して集約する「集約型都市構造」が望ましい。都心から郊外にかけての拠点的な地域(都心、駅そば、郊外都心)の居住密度が高くなる一方で、郊外になるほど自然環境の密度が高くなるような構造になる。
- ・「都心やインナーエリア」:基本的には都心の単身居住。多様な住宅タイプの供給を想定する。
- ・「近郊外」:駅そば生活圏(アーバンビレッジ)的なものを作り、車をあまり使わず緑もある形。
- ・「フリンジ地域」:住宅以外の多様な用途が混在する場所は、非宅地をうまく整える必要がある。
- ・「ニュータウン」:一定範囲に多様な住宅タイプの集積や近隣センターもある。それをうまく生かして市民活動を支援しながら再生すると可能性は十分高い。
- ・「個別分散的な住宅団地」:なかなか難しいが、一定の先行的な対策を打つ必要がある。
- ・「農山村・中山間地の集落」:今後居住の継続は難しいが、資源循環や環境共生、グリーンツーリズムなど考えると、一定の地域で集落を維持することは非常に重要ではないか。

まちなか居住

- ・まちなか居住は多様な特性をもつ。中部圏は、他圏と比較してまちなか居住志向は少なく、年齢が高くなるほどのおのびりした郊外に住みたい人が増える。

郊外居住

- ・郊外住宅団地だけでは自立できないため、郊外を含む都市圏全体を運命共同体的なものとして、元気で持続・自立しなければならない。
- ・持続可能性が明らかに低い(小規模で立地条件が悪い)郊外住宅団地は自然に戻すか、他用途に転換する必要がある。見極めをどう考えるかが課題。
- ・住民は権利として住み続けたいという要望はあるが、そのままの形では維持できない。縮小・再編については、行政と住民それぞれの考え方を付き合わせて対策していくことが必要。

中山間地域の居住

- ・中山間地域での居住については、地域コミュニティの仕組み、特に社会相互関係について考え、これらを包括してどんな「地域力」があれば地域が維持できるのか考えていくことが重要。
- ・中山間地定住促進試案として、住まう場、生業の場、住まう人(外部者にいかにして住んでもらうか)、相互関係(共住。外家族、内家族の関係)、大学・学生の集落支援、地域経営・共同事業などがある。
- ・定住対策の大きな課題は職。現役、リタイヤ、Uターン、移住者、季節的な居住など様々な定住のパターンがあるので、いろいろな組み合わせを検討していく必要がある。
- ・中山間地の町や村を維持させるにはどのような意味があるのか議論する必要がある。
- ・資源活用の力量(地域力)のない地域では、頑張っても人がいなくなってしまうため、どのように安楽死させていくかも考える必要。
- ・農山村では林業や農業が元気にならないと仕事や収入を得て安定することが出来ない。国土保全的には住んでもらうことに意味や価値がある。

○法令等による規制

- ・高齢者が増え、その生活をサポートする施設が必要になっても用途地域によって整備できないこともある。また、個人情報保護条例が足かせとなり、孤独死が増えるなか地域や自治体による単身高齢者への対応等ができない。法律は重要であるが、融通が利かない。よりよい環境をつくるため、行政と住民が一緒に考えていくことが大切。
- ・建物単体の規定については建築基準法や都市計画法で厳しく対応されているが、建物の周辺環境に対する価値や規制効果については、これら法令はほとんど無力である。この点においては、住宅を供給する民間事業者だけでなく行政の結果責任も問われて然るべきではないか。

○防災

- ・ハザードマップなどで被災状況を事前に想定し、災害発生前から事前復興する形でまちづくりを行うことで、資金、資源、エネルギーをより効率的に投入できる。事前復興を大前提に考え、「都市再生革命」として資金を投下すれば、地域経済の活性化にもつながるのではないか。
- ・震災等発生前に自費で耐震補強をした人に対して、被災後の救済資金を優遇するような災害復興支援策や共済制度が提案されている。「公助」では何もできないならば、「自助」「共助」を促進させるように制度設計を変えていかなければ、個人や地域で自らが率先して耐震補強などのアクションを起こすことに結びつかないのではないか。
- ・持続できる都市づくり、都市を変えていくために必要な方法として、「事前復興の概念」と「自助や共助の概念」を促進できるような制度設計を連携させてはどうか。
- ・少子高齢化で増え続ける災害時要援護者対策をどうするか。
- ・行政依存型防災の限界があり、NPO 主導での地域協働型防災を目指すことが重要。
- ・自主防災組織については形骸化し、訓練がマンネリ化している現状がある。緊急時にしっかりと動ける恒常的取組が求められる。
- ・防災訓練などは、災害時に地域で協力し合える関係を築く地域づくりとなる。
- ・企画・準備段階から住民参加で行うことは、地域で防災力を高めていくという点で大事。

○NPO・市民協働

- ・行政の過保護は何も生み出さない。地域の特性を一番よく知っている地域住民が、自ら今何が不安で、何をしたらいいかを考え、自ら体と頭を使う「参加型」により、オリジナルな創意工夫をしていくことが必要。
- ・NPO活動については、地域のネットワークが重要なことも多く、場づくりも含めて行政の力を借りたい。社会福祉協議会や有識者の意見も重要であり、含めて連携できると納得できる事業となる。
- ・市民協働においては、企画全体はできるだけ敷居を低くして、誰もが参加できて、楽しいと思えるような内容を提示できるかが大きなポイント。

○コミュニティ

公共空間におけるコミュニティの創出

- ・ 公立図書館などの公共施設では従来から少し使い方が変わってきており、滞在することが重視されている。
- ・ 地域の人が歩いていける身近な学校が、これからは地域のコミュニティ拠点として可能性がある。

地域の人たちによる交流の場づくり

- ・ 地域の人達による新たな「交流の場」ができてきている。行政の関わり方(お金を援助してくれる、他を斡旋してくれることなど)、地域周辺の人の関わり方(お金以外に労働や物、情報などを提供してサポートする)が重要。
- ・ 以前の公共施設は **official** に軸足を置いていたが、「交流の場」は **common** や **open** に軸足を置きながら行政とも関わりあい、補完のような位置付ができる。(official: 制度とか行政のようないわゆる日本の「公」の側面。common: 自分の住んでいる学区など皆が共有できる側面。open: 空間性もそうだが仕組みなども開かれている側面。)
- ・ 地域のコミュニティづくりにおいて大事なのは、拠点となる空間とその周りの空間において、実際に何をやるか。地域住民が周りの人々とも繋がりながら有機的に動けるように、どんな構図を描くか。
- ・ 公共施設は誰が運営してもいいよう設計されてきたが、地域の人達がつくった「交流の場」(居場所)はある特定の人があるところに存在することでうまく回っていく。

○外国人共生

- ・ 外国人共生は単年度ではなく継続的な取り組み、中立的立場のコーディネーター役・外国人の考え方がわかるプロフェッショナルな人や NPO の配置、相手に意見を聞くことが大切。
- ・ 外国人の入居比率 10～30%程度の団地でどう取り組むかが重要。入居比率 1 割未満の頃から取り組み始めた団地では問題が改善されてきている。
- ・ 大規模公営住宅団地では、コミュニティ単位を小さく分けて取り組みを行うとよい。顔の見える関係をどう作るか、顔の見える団地規模も考えていく必要がある。
- ・ 高齢化をむかえる団地においては、若い外国人居住者をうまく引き込んで団地コミュニティをうまく再生するという発想があってもいいのではないか。
- ・ 外国人居住問題は生活全般に関わるため、住宅部門だけでなく福祉や医療とも連携していくことが必要。また、団地の中だけで完結させずに外に開いていくことも重要。
- ・ 日本人(支援する側)と外国人(支援される側)との関係が逆のケースもあってもいい。外国人は地域社会の一員だと認められるように日本人も変わっていくことが求められている。

○公営住宅

- ・ 公営住宅において、「混ざって暮らす」のは現行法の制約から難しいが、今後何らかの仕掛けが必要だ。
- ・ 県営住宅は低所得者や高齢者など、世話をしたい人ばかりを集めている状況で、コミュニティ崩壊の危機にある。コミュニティを再構築するためには多様な入居層が必要であり、戦略的に入居者を選定していくこともあり得るのではないかと。
- ・ 公営住宅では高齢者や障害者などの福祉世帯と外国人世帯の増加が予想される。セーフティネットと特定世帯が集中するコミュニティ・バランスをどうするか、公営住宅全体で考えていく課題。
- ・ 顔の見える関係づくりは、公営住宅のコミュニティを考える上で重要。匿名性が高くなるほどわけがわからない状態になるため、顔がみえて地域の目が行き届くような適切な規模に抑えることも重要である。
- ・ 公的賃貸住宅団地の中心にデイセンター等、高齢者のエリアサポート拠点を置く考え方がある。整備の際には地域交流スペースを設け、多世代を結びつけることが重要。また、地域とどのように関係づけるか、地域との様々な関わりを促す仕組みづくりが非常に重要。
- ・ 公営住宅建替の際、高齢者等が移り住みたくするような高齢者施設を併設してはどうか。戸建てから移住する人が出れば、その空家を子育てで世代が埋められる。
- ・ 公営住宅を PFI で行う際は、住宅部分は応能応益家賃で、併設する非住宅部分は成果主義を原則とするような総合的な公営住宅事業にもっていくことが重要。10～30 年先を見れば、補助金縮小、自主財源、権限委譲の方向にあるので、民間ノウハウや地域の裁量を利用できる PFI の活用が期待される。

○住宅マスタープランについて

- ・ 住生活基本計画の策定に向けては、より視野を広げて、マーケット、介護、セーフティーネットを含めて考えると、「住宅」ではなく「住生活」という総合的なものの重み、意味、広がりがわかるのではないかと。
- ・ ストック時代の住宅・居住地を考えると、住宅に福祉、防災、環境、教育など様々な問題が絡むため、総合的な対策をしなければ住宅、建築分野だけでは対応しきれない。
- ・ 今後社会大きく変化していくなかで、従来の仕組みを変えていかなければいけない。どのような形があり得るのか、その組み合わせを整理していくことがある。その組み合わせの多様化を進めていかなければならない。
- ・ 県のマスタープラン見直しにおいては、成果を詰めるのではなく、ビジョンとしてあるべき姿の目標を定め、それに向けた組み合わせや進め方に対する知恵を出していく必要がある。
- ・ これまでは住宅の量が足りないときにつくられた制度で住宅施策をおこなってきたが、今後は住宅の質を重視して、制度を多様化して、それを組み合わせでやっていかなければいけない。
- ・ 高齢者、外国人、子育て世代など様々な方がいる中で、行政の従来の仕組みや施設ではなかなか対応できない現実がある。しかし、地域のニーズは多く、行政は依然として重要な役割を果たさなくてはならない。マスタープラン見直しの際も、視点や組立方を変えて、今既にあるテーマやこれから大きな問題になってくるテーマに対応していかなければならない。
- ・ 個別分野の問題については、それぞれ別々に対処するのではなく、一緒に取り扱って効果をあげていく必要がある。