

第1回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:公的住宅と住宅セーフティネットについて

日時:11月26日(金) 13:30~

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等10名、マスタープラン検討委員2名、同オブザーバー2名、行政15名

第1部 グループワーク結果

■公営住宅について

○公営住宅におけるコミュニティの再生

<p>収入基準、家賃制度を見直す(収入基準の引き上げ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居階層のバランスを取るため、家賃収入基準を見直す(年収の高い人でも入れるように)。 ・コミュニティバランスを保つため、収入基準を引き上げる。 ・低所得者だけでなく、いろいろな人が住めるようにする。 ・困窮世帯の基準を見直し、様々な視点からガイドライン化する。 ・家賃算定を個人収入による算定から民間のように住宅毎の固定家賃に戻す。(古い住宅は安価に、新しい住宅は高価に。) ・家賃保険制度。 ・便利などところに立地するようになったので、公営住宅に一般世帯も入れてコミュニティバランスを復活させる。(困窮者にはバウチャーなど別の手段でサポートする)。
<p>様々な世帯を入居させる(団地ごとの世帯年齢・属性を分けた募集等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の建替え時にいろいろな世帯向けの住居を供給するとともに、申込み資格を設定し、バランスの良いコミュニティづくりを。 ・コミュニティバランス確保のため、入居募集枠を細かくし、子育て、外国人、単身、高齢者等、団地毎に人数を限定し募集する。 ・高齢者や子育て世帯等の入居希望者に対する優遇措置が必要。 ・学生、フリーター等、単身世帯が入りやすくする。 ・外国人、若い人を取り込む。
<p>自治会、地縁組織を活発化させる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地のコミュニティを法人化し、営利目的の活動を可とする。(活動実施による自治会の活性化) ・自治会等への加入啓発のため、自治会に加入するメリットを示す必要がある。 ・子ども会活動を復活させ、母親同士が顔を合わせる機会を作る。
<p>交流スペースを設ける(サロンや広場等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の一部分に地域の人々が交流できるスペース(サロンや広場等)を設けることで、世代を超えた交流が図れる。 ・公営住宅内に高齢者の居場所づくり。
<p>子ども、元気なお年寄りを活用する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもをコミュニケーションの中心とする。 ・元気なお年寄り(団塊世代)を活かす。
<p>地域と混ざる(団地の縮小、細分化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建て替えを機に「団地」の縮小または解体をし、一般住宅(地)にしてコミュニティを再生する。 ・建て替えが必要になった場合の大規模団地を細分化して、地域に混ざる規模にする。 ・地域のことは地域に考えさせるべきである。(地域が地域のこととして自立して対応する。)

コミュニティを再生させる(声かけ等の人づくり)
<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティを再生し、密度のあるコミュニティに。 ・良好な人間関係を築くには、まずは声かけをし、近所の家族構成を知ること。 ・人づくり

○公営住宅居住者への生活支援、子育て支援・高齢者支援としての公営住宅

居住者への生活支援を図る(ケア支援、生活のステップアップ支援)
<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティのバランスを再生したいが、ケアが必要な人はまとまって施設などに住む方が効率的ではないか。 ・誰もが自立した生活ができる事が大切で、「希望のない人生」を送ることのないようにすべき。 <ul style="list-style-type: none"> ・生活のステップアップへの希望を持てるように。 ・高齢者世帯の生活を支えるため、親族以外の家族と同居するなど、仮想家族として生活することも考えるべきではないか。 ・ハードの管理だけでなく、ソフトの対応ができるような管理事務所の設置が必要。
子育て支援、高齢者支援と連携する(NPOとの連携、集会所の利用)
<ul style="list-style-type: none"> ・保育所実施型家庭保育室制度(名古屋市事業)を活用した子育て世帯支援。 ・福祉施設を入れ、NPO等が入り自治会等をサポートできる仕組みを作る。 ・高齢者世帯に対する生活支援(情報提供、安否確認サービス→見守り、コミュニティ参加)。 ・公的な見守り制度。住宅施策だけでなく、福祉部局との連携。 ・福祉サービスを充実させる。 ・子育て支援住宅づくり。 ・高齢単身居住者の終の棲家を考える。(ライフサイクルに応じた住み替えも考えられるが、本当にそれでよいのか分からない。) ・集会所などのスペースをもっと増やすとともに、支援者がそこに常駐できるようなソフト面での対策も必要。 ・公営住宅における子育て支援等の民間営利活動を可能にする。

○公営住宅制度の見直し

バウチャー制度(家賃補助)を検討する
<ul style="list-style-type: none"> ・戸数を増やすのではなく、人に支援する。バウチャー制度の検討も必要。 ・個人への家賃補助。
公営住宅の戸数を増やす
<ul style="list-style-type: none"> ・誰でも入居したい住宅に入居できるように戸数を増やす。
民間賃貸、公的住宅の買い取り、借り上げをして戸数不足を解消する
<ul style="list-style-type: none"> ・会社の独身寮を行政が買い取り、高齢者向けの公的住宅として再生し活用する。 ・公的機関が民間賃貸住宅を一棟借り上げる方式も考えられる。困窮世帯を受け入れる際に、行政の保証(連帯保証人に代わる連絡先など)があると良い。 ・公営住宅の不足を解消する一つとして、民間やUR、公社の賃貸住宅を借り上げる。公営、公社、URが連携して建替る。
定期借家制度を全面適用する
<ul style="list-style-type: none"> ・定期借家制度を全面適用し、例えば5年毎に契約を見直し入居者の活動性を高める。

○公営住宅に関するその他意見

公営住宅のあり方を検討(住みやすさのなど)
<ul style="list-style-type: none">・公営住宅居住者に高級マンションに住むような自覚づくり。(住むだけの目的となっているので寂れてしまう。何か活動ができるようになると活性化する。)・自分にあう住宅になかなか行き当たらないというが、住宅とは住み手が住みやすいように作るべきである。・少なくとも公共の、あるいは公のお金の入った住宅は、住みやすくするのを邪魔するな。
制度について情報を共有する
<ul style="list-style-type: none">・制度の充実を図るため、情報の共有が必要。・制度について広く周知する必要がある。
公営住宅からバリアフリー化を促進し、バリアフリー住宅のストック化を図る
<ul style="list-style-type: none">・誰でも住めるようなバリアフリー化など、よりよい住宅を提供する。古い公営住宅も減築や建替えを進めていく必要がある。・家賃の二重払いが発生している場合の家賃免除等の対応。
公営住宅の立地場所は住宅需要に合わせて計画する
<ul style="list-style-type: none">・住宅の立地場所については、地域の住宅需要に合わせて計画する。

■民間賃貸住宅における住宅セーフティネットについて

公営住宅の代替として民賃を活用する(公と民の具体的な連携の模索)
<ul style="list-style-type: none">・民間賃貸住宅を公営住宅として活用する。・民間賃貸住宅と公営住宅との垣根をなくす。・民間住宅の管理も公営住宅と同じレベルにしてほしい。・公営住宅と同じように入居選考(優先入居)ができるようにする。・活用できる手段(手法)を考え、作り出す。・ペーパー上の連携の構図は立派なものでも、現場との密接なつながりはできていないといえないため、公的機関と民間事業者との具体的な連携を模索すべき。
民間賃貸住宅における入居制限の防止(罰則、家主の家行き改革等)
<ul style="list-style-type: none">・民間住宅の入居制限をしないよう法律を作る(違反は罰則を)。・家主、入居者、行政、地域、NPOなどが少しずつ努力しながら(譲歩しながら)公営住宅に次ぐセーフティネットに。・入居拒否に対する家主の意識改革(連携)
民間賃貸住宅の品質改善(バリアフリー)等による、入居の促進
<ul style="list-style-type: none">・改修によって住めるのか住めないのか(改修に値するかどうか)評価して、可能ならば補助によって再生する。・時代のニーズにあった住宅の供給、品質改善(ストックの有効活用)。・バリアフリー化や居住面積の改善、入居支援制度、家賃支援制度等を活用して入居を促進。・最低限のバリアフリー対策。・バリアフリー改修等を実施した賃貸住宅を「住環境整備住宅」としてストック化。・まちのバリアフリーを促進するとともに、交通(バスなど)を確保し、どこでも住める、住みやすいまちとしていく必要がある。

■県・市町村、住宅施策・福祉施策の連携

県の住宅施策と市の福祉施策の連携を図る

- ・県の住宅施策と市の福祉施策、それぞれができることを整理して連携する。
- ・市、区、地域福祉計画などへの県の意識、参加を高める。

■その他、住宅セーフティネット全体について

- ・「公」は、地域が考えたことを支援することから始めればよい。
- ・いくつになっても一人でも暮らしたいという要求を叶えられる仕掛け。総体的な仕掛けを作る支援を。
- ・持ち家、借家問わず住宅を考える際に居住者の終の棲家を前提とする。

第2部 有識者等との意見交換(第2回公営住宅・セーフティネット部会)

有識者からのご意見

【収入基準の見直し】

- ・ 家賃基準の見直しで収入基準を取り払えばいろいろな人が入れるが、公営住宅数は限られておりこれ以上増やせない。今後は高齢化や、生活保護受給世帯が増える可能性もあり、その方々の住宅手当をどうするかという矛盾が生じ、なかなか難しい。

【ソフト支援】

- ・ モノへの予算は寛容だが、人への予算は非常に不寛容。ソフトの問題を解決する場合、人が動かざるを得ない。しかし、人への予算はつけてもらっていない。支援の必要な人が公営住宅に集まっている。ボランティアではなく、一定の予算をつけて支援する人を配置する必要があるのではないか。
- ・ 地域に対しての支援、高齢者に対しての支援という縦割り支援ではなく、お互いにできることがあるのではないか。そこをつなげていくための関係づくりがあるとよく、まさにそこにお金をつけていただけるとありがたい。

【コミュニティの再生（NPOの活用）】

- ・ 鈴鹿市の200戸程の市営住宅では、最初はコミュニティがうまくいかなかったが、NPOが間に入り、自治会、住民、外国人の関係性をつくり、年数を重ねる毎によくなった。住民達だけでは難しいので、NPOなどで手助けをするとよい。
- ・ 公営住宅は清掃なども住民で行うが、高齢者ばかりで草取りもできない状況になっている。いきなり外部へアウトソーシングするのではなく、大きな団地なら団地内でNPOを作り、団塊世代や外国人、専業主婦などへ管理の一部を仕事として出し、団地内で雇用を生み出す。そういう違う発想もあってもよいのではない。

【民間賃貸住宅の活用について】

- ・ 民間賃貸住宅は余っている。余っているのになぜ貸してもらえないのかがポイント。民間賃貸住宅の大家は小さな住宅を10、20戸抱えており、高齢で業界団体等にも加入していない。行政が連絡先になるなどの仕組みがあればよいが、公的制度はそこまで手がまわっていない。日常的に大家が相談できる仕組みを作ると、空室を外国人や高齢者も使えるようになるのではないか。
- ・ 公的と民間の枠を外して借り上げの公営住宅にするか、バウチャー制度等が考えられる。

【年齢・属性のミックス】

- ・ 伊勢崎市の市営住宅で、団地内の建物を1室毎に、子育て世帯向け、障害者向けなど、全て決めている。それぞれにウェイティングリストがあり、入れ替わってもミックスされていく。現在のやり方のみでは難しく、変えていかなければならない。

【福祉拠点としての公営住宅】

- ・ 施設から在宅へという財政難の中で、介護サービスは限定的なものになっていく。公営住宅はここで指摘されたとおり、地域の福祉拠点と位置付け、いろいろなサービスを供給する拠点、あるいは地域の人が集い、活動を展開する拠点として見直してもよい。

【公営住宅に対する一般県民への理解】

- ・ 公営住宅の問題は一般市民の理解、参加をもっと促さなければいけない。問題を抱えている人達のみでの解決は難しい。

- ・ 地域福祉計画は地域を構成する一般市民も含めてのことで、公営住宅を地域でどう役立てていくかという議論の中でコミュニティの再生を議論できる。もっと地域の人々が住民主体で公営住宅の問題に取り組むことができるプロセスが必要だと感じた。
- ・ 公営住宅制度は憲法 25 条の主旨に則りとあり、国が国民の生存権を保証する中で、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。そこが骨抜きにならないように一般市民は関心を持ってほしい。関心を一部の人だけが持つのではなく、県民全体でこの問題に取り組めるような啓発活動が必要なのではないか。
- ・ 一方では、ヨーロッパでは社会的に住宅が供給されており、その仕組みをもっと紹介する等して、公営住宅を供給する方向へ押し戻す意見を出させる等、県民の政治的意識を喚起する啓発活動をしてはどうか。住宅は市場のみで供給されるのではなく、もう少し社会的に供給されてもよいのではないかという議論も一方ではほしい気がする。
- ・ 公営住宅は、国が国民の生存権を保証し、どんな状況でも住まいが確保されるということで設けられた制度であるため、リフレームしていく取り組みを、ここにいる方全員で今後も考えていってもらいたい。

NPO 等参加者からのご意見

- ・ 公営住宅を地域の福祉拠点にする発想はとてもよいと思う。今後、建て替えていく際は拠点になり得るスペースを確保してほしい。
- ・ 公営住宅の役割をもう一度考え直す。必要無いのでは絶対なく、セーフティネットとして社会が用意する。現在の形で公営住宅を供給することがセーフティネットではなく、幅広く総合的に考えるべき。公営住宅だけでなく、社会福祉、雇用などと一緒に考えることが必要。
- ・ 現在の公営住宅は大規模な団地になっており、周りから隔離されている。もう一度その垣根を取り外し、団地内でのコミュニティバランスを復活させ、コミュニティを再生することと並行して、周辺地域と一緒に取り組むことが重要。
- ・ 建て替え時等を利用し、まわりの地域ぐるみでもう一度コミュニティの再生をしていく。すると公営住宅の存在意義が出るのではないか。
- ・ 高齢者を地域で見守るという話でいうと、民生委員など地域の担い手は人手がなく、なかなか難しい。NPO などが担い手になれるように、制度的にも、予算的にもやれる体制ができれば、より地域の問題性はよくなっていく。
- ・ 体調や金銭面等がどういう状態になっても安心して生活できる家が必要。

第2回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:高齢者のための住まいについて

日時:12月8日(水) 13:30~

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等21名、マスタープラン検討委員3名、同オブザーバー3名、行政14名

第1部 グループワーク結果

■高齢者向けの(民間賃貸)住宅の供給促進

○高齢者向け住宅の供給促進

高齢者の居住ニーズを把握した施策の展開
<ul style="list-style-type: none">・高齢者の居住ニーズを十分把握・特定した上で、必要な住宅を供給する。・できるだけ高齢者の住み替えを最低限となるようにする。
高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進に向けた補助・優遇策の展開
<ul style="list-style-type: none">・供給者側の視点として、整備に対する補助・税制優遇が必要。・高齢者と子育て世帯がミックス居住する賃貸住宅に対する供給支援を行う。・高齢者向け賃貸住宅への助成措置を拡充する。・家賃補助の実施。
高齢者住宅制度の普及・充実(PR等徹底した情報発信)
<ul style="list-style-type: none">・高齢者向け賃貸住宅の登録制度の普及・充実を図るため、登録制度のPRを徹底する。・高級でない高齢者向け賃貸住宅の経営成功事例を研究し応用することで、効果的な供給促進を図る。・行政が、制度やメニューをわかりやすく情報発信する。・高齢者向け賃貸住宅をビジネスとして成立させる。

○高齢者の暮らしやすい住宅の供給や改修の促進

生活者をイメージした住宅供給(暮らしやすい間取り等の検討・普及)
<ul style="list-style-type: none">・廊下側にキッチンを配置する等、高齢者を見守りやすいプランニングの工夫が必要。・自分が住める家から住みたい家に住めるように、家賃補助や生活支援を実施。・既存住宅を再利用し、自然を感じられ、様々な人が集う高齢者向け民間賃貸住宅を供給する。・住宅を次世代に継承するのではなく、自分の住みやすいように使う。・公営住宅の高齢者の住み替えは、それまでの地域とのつながりを維持できるよう、狭いエリアで対応する。・階段室型の5階建住宅の上層階は高齢者に住みにくいなどの現実的な問題に踏み込んで取り組む。
住宅のリフォームを促進し、優良なストック形成を図る
<ul style="list-style-type: none">・アドバイザーに住宅改修等の相談ができる場所を身近に確保する。・補助金等の公的資金を使って住宅改修を行った住まいを登録し、ストック化を図る。・悪質事業者を見分ける目が必要。・高齢者向け賃貸住宅の場合は、最低限度の設備、施設(安全・介護のムダを省く)を確保することにより賃料が高くなるため、その部分の援助制度が必要。
介護保険制度の見直し
<ul style="list-style-type: none">・介護保険サービスを見直し、介護保険給付による住宅改修の手続きを簡素化する。
公営住宅への医療・福祉機能の導入
<ul style="list-style-type: none">・公営住宅に医療・福祉施設を導入する。

高齢者だけでなく、みんなが住みやすい住環境の構築
<ul style="list-style-type: none"> ・家族と一緒に最後まで暮らすことが大切であり、そのための方法、高齢者の生活のあり方の指導も大切。 ・高齢者だけでなく、若者も住み続けられるような住宅・住環境の構築。 ・バリアフリー改修時に併せて耐震改修などを行い、より住みやすい家にする。

○高齢者の日常的な生活支援

高齢者の生活を支援する仕組みをつくる(住み続けるためのケア体制確立)
<ul style="list-style-type: none"> ・持家でも賃貸住宅でも、住み続けるためにケアできる仕組みを構築する。高齢者単身世帯や夫婦のみ世帯など世帯構成が変化しても、住み続けられるような住まいのあり方を確立する。

■高齢者が住み慣れた自宅や地域で住み続けるための取組

○高齢者が住み続けるための取組

高齢者が住み続けるための居住ニーズを把握して施策を展開する
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は若い世帯に貸し、コミュニティバランスを確保する。
介護サービス付きの住宅の供給促進
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の個々の生活に対する希望を踏まえたオーダーメイド・サービスの提供。 ・行政が介護サービス事業者と住宅建設事業者をセットで家主に紹介し、補助等を行う。 ・高齢者も消費者から生産者の側となることで、実際のニーズに即した住み続けられる環境を整備する。 ・低所得者向けのサービス付の賃貸住宅の充実と建設補助。
高齢者が地域で住みつづけるための生活支援策の展開
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が自立して生活するための支援策をつくる（例：北欧のような1日15回までのサービスを受けられる仕組み） ・「見守り活動」の内容を具体的にするとともに、時間のある人と必要とする高齢者のマッチングを図る。 ・高齢者がやりがい、生きがいを見つけることができるよう、集まる場所と取り組む事を確立する。 ・タクシー会社やコンビニなど、他業種からの見守り活動への参入や連携を促進する。

○バリアフリー化の促進

地域でのバリアフリー・リフォームを促進し、良質なストック形成を図る
<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー・リフォームの相談窓口・相談会を充実するとともに、様々な情報周知策を検討する。 ・新築住宅のバリアフリー化義務づける法律の整備。 ・ローン金利の優遇や住宅リフォーム補助金の復活など、住宅のバリアフリー化を進めるための金融施策の展開。 ・耐震診断同様、バリアフリー性能の点数化。 ・住宅の玄関から道路、さらには外部のバリアフリー化を進める。 ・住宅改修時の仮住まいへの費用負担が大きく、その軽減を図るなど、バリアフリー化へトータルアプローチで補助を行う。

○地域コミュニティの形成

ほどよい距離感のコミュニティ形成
<ul style="list-style-type: none"> ・地域べったりのコミュニティから、付かず離れずのコミュニティへ ・健康の課題を解決する案として30戸単位の見守り者を組織化する。（民生委員の活性化）

- ・高齢者のお食事会等、交流を企画する人（コミュニティ・プランナー）の配置

地縁型コミュニティ形成・維持に向けた支援

- ・家族的なコミュニティを形成する血縁から地縁による見守りをシステム化する。
- ・姥捨て山にならないよう高齢者と若者、子育てのお付き合いが出来るまちづくり。
- ・「住み続けたい」街というキャッチフレーズを表に出して政策を進める。
- ・自分の地域の特色を知り、その良さを活かす、発信する、仲間をつくる、次世代（子供・孫）につなぐ。

地域コミュニティの核づくり

- ・地域コミュニティにおいて様々なサービスを受けられる地域包括センターを設置する。
- ・成功事例（こんな風に取り組んだ、解決できた）のデータの蓄積と、いつでもそのデータにアクセスできるシステムの構築。

○身近な相談窓口の設置

地域の相談窓口の設置

- ・「大家さんの困り事相談所」など大家さんをサポートする仕組みづくり。
- ・地域の実情を気軽に相談できる場所を設置する。
- ・行政指導等に関する相談窓口を設置する
- ・住宅・福祉・医療などの総合窓口を設置する。

■元気高齢者の活用・活動の支援

元気な高齢者の積極的な活用と連携の促進

- ・高齢者の多くは元気があるので、元気な高齢者の協力を得て、1人住まい者などの見守り、声かけを行う組織を作る。
- ・小さいエリアで、高齢者同士で暮らしの問題を解決する仕組みづくり。
- ・元気な高齢者が支援が必要な高齢者を助けるシステムを形成する。
- ・高齢者サービスの担い手を育成する。
- ・定年退職後等の高齢者を上手く活用する（技術、知識、話し相手）。
- ・労働力としての高齢者、出資者としての高齢者を活用する。

■横断的な施策への取り組み

横断的で継続した行財政への取り組みの推進

- ・行政から継続的な組織連携づくりを進める。
- ・まちづくりの設計図面と役割分担を明確にして取り組まないと費用対効果は薄い。
- ・福祉・教育・交通・都市計画との横断的な計画づくり。
- ・横断的な組織で継続的に検討、勉強をしていく。
- ・予算の半分は、現場での改善に当てる。しかも単年度予算では「まちづくり」はできない。

■その他、高齢者居住全体について

- ・ハードの支援からソフトの支援へ。
- ・利用者側（高齢者）に対応したサービスを充実する。
- ・雇用、経済効果および将来に向けてのコスト削減を解決するため、福祉型集合住宅（デイサービスや保育所などを公募して併設）へ建替る。

第2部 有識者等との意見交換(第2回高齢者居住部会)

有識者からのご意見

【バリアフリー化の促進策】

- ・ バリアフリー化を耐震改修と同様にポイント化することで、促進を図るアイデアは面白い。その仕組みについて議論を深めていただけると良い。
- ・ 住宅改修に対する社会的な評価が低い。法的手順を踏んでいないストックも多く、社会的な資産価値がない。社会的な資産価値の高いストックを形成していくための意識改革が必要であり、モデルケースを示すことが重要。
- ・ 住宅を建て替える機会があり、資金的な余裕のある方に、オプションとして、どのような設備を備えていったら良いかというアドバイスや手段があると良い

【元気な高齢者の活用】

- ・ 元気な高齢者の方の参加を促し、見守りを必要としている高齢者に対して、サービスを組んでいくというアイデアが面白い。その仕組みについて、議論を深めていただけるとよい。

【特性に基づいた取組の必要性】

- ・ 高齢者といっても、65歳～85歳は20年間で、その過ごし方は多様である。高齢者という一括りで片付けるのではなく、元気高齢者など、そのスパン毎にもう少し丁寧な分析を行うべき。山村では、地域の付き合いが密だが、都会では疎遠となる。また、都会でも旧市街地のコミュニティは高齢化が進んでいる。地域ごとの丁寧な分析が必要。統計から平均的分析した施策は役に立たない。
- ・ 住み続ける場合、どのような地域ならば可能かという議論がある。郊外住宅地と都心の少子高齢化問題はアプローチが異なる。インナーシティには都市的な証跡もあり、生活の利便性も確保されているため郊外とは違う。郊外住宅地をどうするかということのをこれから考えていかななくてはならない。
- ・ いくつかのニュータウンを見てみると、高齢者の生活を支えるための様々な活動がみられる。その地域、地域でできる支援のあり方を見つけていくことが良いのでは。

【高齢者の自立を手助けする身近な相談機能】

- ・ 高齢者の自立や生き方をもう少しきちんと整理し、必要な施策を考えるべき。高齢者は一筋縄ではない。長年生きてきた価値観を変えようとはしない。社会の手助けを必要とするときに、少し考え方を考えるアドバイスができるような機能を相談センターなどに持たせるとよい。

【介護サービスについて】

- ・ サービス付住宅は、サービスが身近にあることが前提だが、身近に利用できるサービスがない人も多い。そういう人たちに何かできることがあるのではないかという検討はしていくべき。

【高齢者の住み替えについて】

- ・ 住み替えを希望する高齢者に対して、多世代居住型の賃貸は安心感があり、かつ魅力的な場であると思うので、それに関する議論は多くすべきではないか。

【高齢者の暮らしを支えるコミュニティについて】

- ・ どんنانに小さくてもコミュニティ活動が生まれているところはなんとか頑張っていけるのではないか。そういう活動ができるという意味もあるし、そういった活動があるという、安心感のようなものが街の中に生まれるのではないか。

- ・ コミュニティ活動は、最初は、思いのある人達が始めるが、それをうまく育てていってあげるようなことを誰か考えてあげないと息切れしてしまう。経済的、人材的、情動的に支えてあげられるかが大事。
- ・ コミュニティがうまく回っていくよう、担い手を育てていくことも大事なこと。それができると活動も広がるのではないか。
- ・ NPOで働く60歳以上の男性が非常に増えている。40年間会社で働いてきた人たちは地域になじみがないので、NPOでの活動を通じ、自らそれをつくり上げているのではないか。地域コミュニティが崩壊しているのが現状では、コミュニティを地域に限定するのではなく、自分たちで作っていくことも重要ではないか。

NPO等参加者からのご意見

- ・ 高齢者向けのサービスやサロンの場合は生活に密着したところに現実味がある。コンビニが街中にたくさんあるので、それをもっと活用して、そういう場にしてはどうか。今後の過疎地における一つの施策として、なるべくお金をかけず、工夫でできる。気楽にやりながら、その後制度として確立していけば良い
- ・ 各地域で無料耐震診断を行っているが、それにあわせ、高齢者のニーズに合わせたバリアフリー改修はできないか。耐震診断とあわせ、改修のアドバイス等の誘い水から、リフォームを促すような考えもあっても良い。
- ・ バリアフリー化ということで、若い世代の方に老後を見据えた設計を提案している。今は必要なくても将来的に手摺をつける場合、その箇所に予め下地等を入れておくことを勧めたり、また、手摺にみえないデザインについても提案している。手摺は力がかかるので、後から下地等を入れる工事はお金もかかり大変である。
- ・ 高齢者といっても、環境・体力・経済力等の違いがあるので、そういったものであらかじめ分類し、一つ一つ具体性を見つめていく
- ・ 施設に入る時に、経済的に余裕がある方はいいが、経済状況に見合った施設を探すのは大変。
- ・ 無料耐震診断に対抗するような形だが、バリアフリー住宅診断も面白いのでは。
- ・ 介護保険制度について国が一括して制度を作った中で運用しているので難しい部分もあるが、市町村の方々ともコミュニケーションをとりながら、いい提案ができれば。

第3回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:住まいに関する情報提供や相談について～住まいの選択・リフォーム・維持管理～

日時:12月12日(日) 13:30～

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等26名、マスタープラン検討委員4名、同オブザーバー1名、行政9名

第1部 グループワーク結果

■既存住宅の流通・リフォームの促進

○既存住宅の流通

住宅履歴情報を義務付ける
・新築住宅について住宅履歴情報の保存・蓄積を義務付ける。その情報は公開する。
ライフスタイルに合わせた住み替えニーズへ対応する(各主体が連携した住み替え支援、住宅流通研究会の設置等)
・住み替え制度について、住み替えた人に何かポイントがあると良い。 ・諸団体と連携した住み替え支援が必要。 ・今回の意見交換会のような形式で、住宅市場全般に関わることについて、情報共有、意見交換を行う場として、“住宅流通研究会”を設置してはどうか。 ・行政や NPO、事業者等が役割分担して、住まいづくりの技術面や住まい方などのソフト面の情報提供や相談を受ける“住まいのまち医者”を設置する。 ・様々なライフスタイルと、それに応じた住まいのニーズを調査。 ・住まい手のニーズをよく聞く(住まい手のプロである生活者の意見を聞く設計者がよい設計者である)。 ・リフォームして使えるまとまった空き家は、公的な住宅に活用(借り上げ)。
古い住宅の価値を向上させ流通を促進する(既存住宅購入時の融資条件の改善等)
・古い住宅に価値があるとの「文化」を築き、価値観を転換させる。 ・住宅、団地再生ビジネスの育成。 ・既存住宅購入の融資条件の改善。 ・空き家を介護施設などとして活用するボランティア団体に安く提供する制度づくり。

○リフォーム・バリアフリー

適正なリフォーム市場を形成する(事業者が収益を生む仕組みづくり、住み手への資金面の補助)
・住宅供給の全体的なコントロールシステム、ニーズの把握と予測、評価やルールづくり。行政の一定の指導(規制等)の下に、民間が自由に競争できる環境づくり。 ・当地域のマンションでは、リフォームや修繕工事が必要なものの多くが小規模のため、リスクが多く、メリット少ない。工事等見積書の様式を見直し、調査・検討費用の計上など適正な「収益が出るシステム」。 ・リフォームの成否も結局はお金 ・お金がないから今のままでいいという人が多い。政策の出番である。 ・リフォーム補助が介護保険の20万円では不足なので、自宅で住み続けられる(施設に入らなくてもすむ)ような補助が必要。
リフォーム事業者に関する情報提供・情報共有を促進する(リフォーム事業者のロコサイトの導入、リフォーム事業者の認定・資格制度導入)
・リフォーム事業者に関する情報提供を行う。

<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを実施した（している）実績を PR する。 ・リフォーム業者の評価を、インターネットサイトによくあるサービス利用者からの投稿「お客様の声」のように、住まい手からの生の声で評価する（行政では難しいので NPO 等で運営）。 ・リフォーム業者のリスト（実績等の詳細情報付）づくり。 ・リフォーム業者の認定、資格制度の採用。 ・リフォームについて市民は無防備となっているため、まずはよい設計監理者を探そう。
<p>信頼できるリフォーム事業者を育成する(職人を育成する制度の導入)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくる技術から直す技術の開発と、それを教育するしくみ。 ・職人を“使う”囲い込み型ネットワーク。 ・金沢の職人学校 → 文化財修理→ 住宅の修理の職人学校 ・親方職人は高齢化（65 歳以上）し、若手職人はサラリーマン化している。後継者に継続的な仕事が必要。 ・既存住宅の改修について、物を大切に作る“心”を持って業者と共に取り組む。
<p>リフォームに関する基準づくり(改修手法・費用の定型化、最低限仕様のルールづくり、リフォームの必要性の診断)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ改修手法や費用の定型化を目指す。 ・事業者が最低限のものを提供していけるルールづくりが必要。 ・様々なニーズに応じた手軽なリフォームの仕組みを構築する。 ・空き家等をリフォームするかあるいは撤去するかを判定する機関の設置。判定には投資としての問題や社会的問題（社会資産、安心安全）の観点も含める。 ・中古住宅について、リフォームや住み替えの必要性や適切なコストを見極め、建築家（設計、監理）が施工業者へ適切に対応する。 ・マンションリフォームでは、部材（消耗品）の耐用年数や保守管理責任の明確化が必要。 ・建物単体のハードだけで解決をしない（バリアフリーリフォームについては、建物単体だけでなく、足りない部分はソフト対応等別の対策を行う）。
<p>リフォームのメリットを住み手に明示する(改修手法・費用の定型化、ルールづくり)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅バリアフリーポイント制度等の導入など、インセンティブを明確に示す。 ・過去データも大切だが、改修へ向けての”評価“を計画につなげるしくみをつくる。 ・空き家（既存住宅）を使っていくことを子供の頃から教育する。
<p>住まいづくり関係者と福祉関係者の連携によるバリアフリー化を実施する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいづくりに携わる者（建築士・施工者等）と福祉関係者（ケアマネージャー等）が連携し、バリアフリー改修の計画・設計・工事を実施する。
<p>リフォーム・バリアフリーに関するその他の意見(家の周辺の整備も伴う、マンション扉を引き戸に)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外出が楽にできるよう家の周辺の整備を視野に入れる。 ・マンションの扉を引き戸に。

■住まい手に安心な賃貸住宅の供給

賃貸住宅に関する現状を把握し、主体別で取り組む対策を整理・検討する
<ul style="list-style-type: none">・賃貸住宅の現状と課題を把握する。・貸し手・借り手や行政・NPO等が可能なことを整理する。・賃貸住宅でも周りの環境（空間）に配慮し、住宅&周りを美しくする。見る、見られる関係、緑や花の住宅、まちづくりを推進。・マンション設計のワンパターンを改める。
賃貸住宅に関する情報共有を促進する(借り手と貸し手の双方が信頼できる情報の整理・提供)
<ul style="list-style-type: none">・貸し手と借り手との間で十分な情報交換の場を設ける。・借り手と貸し手、売り手と買い手の双方が信頼できる情報提供（物件データ、価格）と流通システム。・貸し手（管理者側）も一緒に汗をかいて取り組めば、解決策は自ずと見えて来ると思う。・貸し手にも情報を。バリアフリー改修にはお金出ますよ…など。・借り手の要望の入った賃貸住宅の整備を推進。
入居制限のない仕組みを検討する(外国人、高齢者を入居させた際の優遇措置等の検討)
<ul style="list-style-type: none">・賃貸条件（外国人、高齢者 etc）を大家が制限しないように。・バリアフリーリフォームを実施し、障害者、高齢者へ貸した大家さんへの優遇税制度を設ける。・借り手が「住んであげる」という方向へ（大家側に「住んでもらう」という意識を変化）

■老朽化分譲マンションの維持・改善等への対応

○支援体制の強化

マンション管理士等の専門家を積極的に活用する(マンション管理士の報酬等の整備、管理士導入の積極的なPR、マンション管理士・関連組織等の出前相談)
<ul style="list-style-type: none">・マンション管理士への報酬やコンサル費用を認める。・マンション管理士の活用を図るには、法的に独占業務を規定することが重要。・分譲当初からのチェック役（監査役）としての導入。PRが必要。・マンション管理適正化法の改正。法律の分かる専門家の業務を支える手。・マンション管理士の積極的な告知を行政にお願いしたい。・広報あいちにマンション管理士の活用の掲載を。・マンション管理士の出前相談（行政の後援が必要）。・マンション管理センター、維持管理機構、管理組合協議会が、出前講座するなど積極的な活動が重要となる（行政の後援が必要）。・管理組合内で意見対立した場合、第三者として、行政からマンション管理士等（顧問管理士ではない）を送り込む方策が必要。・調停役としてマンション管理士を派遣。・マンション管理士は、基本は管理組合のコーディネイト役が原則。
マンションに関する相談体制を強化・確立する(ワンストップの相談窓口の整備、相談する専門家等の育成)
<ul style="list-style-type: none">・マンション問題の相談体制（集団、個別、出張）の確立。・地域での連絡会を設け、合理的な管理を提案する。・ワンストップサービスの相談体制を整備（行政窓口）。・老朽化マンションの維持管理をサポートする専門家の教育育成（企業、メーカー含め）。・マンション関連の業者団体のスキルアップの仕組みづくり。

マンションの耐震化を促進する(耐震化の補助メニューの拡大)
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化の必要性について行政の PR。 ・耐震補助等は基準の 100%達成だけではなく、そのマンションで対応できるレベルの補強に対しても補助をする。例えば、80%を満たしていれば 80%の補助が交付されるよう、補強の出来る範囲で認めていくような独立した補助メニューが必要。 ・耐震補助対象の拡大。
売り手・買い手の双方に修繕積立金の理解を醸成させる
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションごとに適正な修繕積立金の最低金額の設定。 ・長期修繕計画や仕様書、大規模修繕費のモデル化。
その他支援体制に関する意見(マンション管理を第三者へ委ねる、定期報告を導入する)
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者を第三者に委ねる。 ・定期報告制度(建築基準法第 12 条)の導入。愛知県にはない。

○再生に向けた取組の強化

マンション再生を喚起させる法整備を促進する
<ul style="list-style-type: none"> ・再生、減築、リノベーションの法整備。 ・マンション建替え円滑化法のような再生に向けての法整備が必要。 ・集合住宅の古い建物は解体して新築すべき。

■住宅の長寿命化・高品質化に向けた取組

長期優良住宅の認定制度等の普及を促進する(わかりやすさへの配慮、義務化、部位別グレード制度導入)
<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが分かりやすい制度や申請方法の仕組みづくりが必要。 ・必要で現実に役に立つ法律の整備をしっかりとしよう。 ・難しい制度のポイントを解かりやすく示す。 ・住宅の長寿命化・高品質化の普及促進のため、新築時点からの点検の義務化と維持・修繕の履歴の保持。 ・全ての部位の性能を上げよというのではなく、立地条件により柔軟に変更できる建物の部位別グレード制度の導入(硬直しすぎた制度となっているため)。
地域特性を活かす(日本風土にあった住宅研究)
<ul style="list-style-type: none"> ・工期が早い、価格が安いばかりを追求しないで、日本の風土に適切な住宅の研究を。一人一人が目覚めること。 ・地域特性に合った住宅であれば長く持つ。
地域コミュニティを活かす(NPO の活用、高齢者と若い世代の交流)
<ul style="list-style-type: none"> ・「遠い親戚より近くの他人」ということわざがあるように、地域コミュニティによる住みやすい(町)村造り。 ・行政は地域コミュニティや NPO の活用を。 ・高齢者と若い人達の交流。うさぎ小屋ではなく大家族の家造りを。

第2部 有識者等との意見交換(第2回住宅市場部会)

有識者からのご意見

【住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定によるメリットの明確化】

- ・ 住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定制度は、制度ができてから10年以上経過するが、10年経過しても新築住宅の10数%程度にしか至っていない。一般の消費者の視点に立った場合、住宅性能表示制度そのものを知らないから価値観を見出せないのか、それとも、知った上でメリットが無いから使われないのかを検討する事が重要である。
- ・ 長期優良住宅にしなくてはならないのはなぜか、良い住宅を手に入れたと考えながら結果として長期優良住宅を選択しなかった理由はなぜかという点を検討する必要があると思った。
- ・ 住宅性能表示や長期優良住宅のメリットを伝えられていないのか、メリットが少ないのか、そこを検討しないといけないということである。10%程度の利用率で満足できなければその改善策を考える必要があるということである。

【愛知県版の住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定の実施】

- ・ 住宅マスタープランの改定の中で、愛知県版としてメリットを見いだすようにしていくことが議論の焦点である。
- ・ 住宅性能表示に様々な基準があるが、大切な点が多々抜けている。例えば、マンションの床について、下に音が響くかどうかなどもその一つである。愛知県版として分かりやすい住宅性能表示ができればと思う。

【耐震改修や省エネ診断を実施するメリットの明確化】

- ・ 耐震改修は目に見えてメリットは出てこない、違法な業者に介在されては何をされているかわからないと言った懸念がある。結果として何のメリットがあるのかを示す必要がある。省エネについて、いくら高断熱でも蓋を閉めていなければ意味がない。きちんと診断をして、設計をして良いものを市場に出さなければ。悪いものを駆逐するために良い事業者や職人を育成しなければならなくなってしまっている。

【マンション管理士を活用した適正なマンション管理】

- ・ マンション管理上の一番のネックは、権利人をまとめ、合意形成を図る事である。マンション管理士に活躍してもらうのは一つの手段だが、それが難しい。
- ・ 既存不適格問題については何らかの策はあるだろうし、合意形成は話題になった時に適正に誘導していけるコーディネーターが必要ではないか。

NPO等参加者からのご意見

- ・ 「住宅流通研究会」については、今回やこれまでにやってきた特定のテーマについて話し合う意見交換会のような場がもっと必要ではないかと思い提案した。様々な人と情報を共有し、意見交換や活動ができる場になれば良いと思う。
- ・ 「住まいのまち医者」については、行政機関だけで全ての取り組みを行うのが難しい現状を鑑み、事業者等と役割分担できないかということである。技術面は住宅メーカー等の事業者、住まい方ということでは地域の住民やNPOの方々が専門家となるだろう。今、住宅がどのような状況で、住まい手がどのような状況になったら、どのようなリフォームをしていかなければいけないなどといった情報共有を図っていくのが、「住まいのまち医者」という役割かと思う。
- ・ 戸建住宅、共同住宅ともに周りを含めて景観を重視して美しくなければいけない。空間的にも美しくあるべきだと思う。屋外の緑、花も含めてという意味である。

- ・ 旅館などのサイトで顧客の声という口コミ欄があるが、リフォーム事業者に対しても同様なサイトがあれば利用されるのではないか。長期優良住宅は柔軟な制度にしてコンセプトを掲げ、それに合う性能表示ができないか。
- ・ 建替えたくても今度は既存不適格の壁にぶつかる。土地は同じでも旧マンションと同じ戸数が確保できないということである。広めに建ててあれば同等戸数以上の建替えが出来るだけの土地はあるが、既存不適格となると合意形成が一層難しい。
- ・ 築 10 年を迎えていないマンションでも途中で修繕積立金の値上げをしなければならない長期修繕計画になっているケースがある。結果的には 1 回目の大規模修繕工事を終える頃（築 12～15 年後）に必ず値上げをしなければならない。値上げをしなくても良い長期修繕計画は見たことがない。長期修繕計画自体の存在は分譲当初からあるが、積立金の設定が非常に低い。
- ・ 県営住宅は老朽化してくれば県が直す、ソフト面で、騒音、ペット、違法駐車等の問題があった場合、マンション管理士（ノウハウを積んだ人間）を行政側として送り出して欲しい。
- ・ 高齢者のいない県営住宅、外国人のいない県営住宅はない。コミュニティの崩壊した環境が顕著になっている。住民が協力して改善しようとしているが、なかなかうまく伝わらないと言った現状もある。住みよい環境作りをお願いしたい。

有識者の講評

- ・ 住宅については、基本的には供給過剰な面があることを認識しなければならない。
- ・ その一方で、景気の向上、経済の成長には住宅への投資が必要となってくる。量と質の両面のバランスをいかに取るかが重要で、うまく解決できるように反映させていきたい。
- ・ 国などの住宅に関するアンケート調査で不満足が減っているのは、住宅が良くなっているのではなく、国民の元気がなくなっているからだと感じている。
- ・ 国民の不満として表に出たものを国や事業者がどうするかを考え、供給していく中で水準が向上していく。現状に満足しすぎることなく、改善しないといけない点についてはマスタープランに記載してもらいたい。
- ・ 各グループで共通の課題として挙げられたのは、どのように情報を共有していくか、専門家をどのように育成し行政機関としてどのような支援ができるか、消費者のお得感ということであったと思う。
- ・ マンション管理に関するグループを作って頂き、情報や課題を共有できたことは非常に良かった。各団体のネットワークを強化して行って頂きたい。
- ・ 愛知県版として様々な取り組みを展開していくことが必要だということで、検討委員会で提言していきたい。
- ・ 住宅市場が大きく変化している。これまで過剰に作ったものが空き家になっている。しかしながら満足感が高まっているわけではなく、ミスマッチが発生しているということを認識する必要があると感じた。
- ・ 住宅市場の中で、行政機関、事業者、住民・NPO と専門家がどう関わる事ができるのかを考えていく必要がある。制度、情報、取り組みが重要で、それらを繋げるために、知る、見分ける、促す、繋げる、支えるということが大切で、うまくミックスできればと思う。
- ・ 市場にお金が回る支援が必要かどうかを整理して、マスタープランに反映させる必要がある。

第4回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:環境と共生する住まい・まちづくりについて

日時:12月15日(水) 13:30~

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等11名、マスタープラン検討委員2名、行政8名

第1部 グループワーク結果

■省エネ住宅・環境共生型住宅の普及

○住まい手への普及促進

見える化する(住宅LCCの見える化、見える化シート義務づけ、無料環境評価の実施)
<ul style="list-style-type: none">・住宅のLCCと3R(リサイクル、リユース、リデュース)を見える化する。・住宅購入プランで見える化シートを義務付ける。・確認申請にあわせて、建物の無料環境評価サービスする。
環境共生住宅導入におけるメリットを伝える
<ul style="list-style-type: none">・自分たちにどれだけメリットとして返ってくるかわかるようにする。・我慢するだけでなくメリットが受けられる仕組みづくり。・省エネ性能の高い住宅がどれだけ地球温暖化防止に結びつくか、試算がないので取組みが目的意識に欠ける。基準・ビジョンを設ける。
省エネ設備の導入における補助をおこなう
<ul style="list-style-type: none">・省エネ設備の導入促進補助。

○NPOや有識者と連携した環境共生型住まいづくりの推進

NPOによる環境共生住宅の普及活動を支援する(イベント告知等の連携、ネットワークづくり)
<ul style="list-style-type: none">・NPOで環境共生住宅の普及に努めている。告知等で行政と連携するなど、NPOの横断的ネットワークづくり。
専門家における技術・ノウハウの蓄積
<ul style="list-style-type: none">・専門家による環境問題への取組みを強化し、自然エネルギー活用の技術・ノウハウを蓄積する。

○ONPO、有識者、住まい手への学習機会

環境共生住宅に関する学習の場をつくる(住まい手・NPO・専門家の教育、ワークショップの開催)
<ul style="list-style-type: none">・省エネの学習環境を作る。・住まい手やNPO・専門家まで教育を。・住まいの環境性能表示制度を住宅ワークショップで考える。

■住まい方・ライフスタイルの転換

ハードからソフト重視への価値観を転換する
<ul style="list-style-type: none">・長寿命化は部材や装置だけでなく住まい方の視点も必要。・ハードとソフトという考え方で、建物の省エネ化とともに住まい方の省エネ化を。・長寿命住宅を作っても、将来住む人に受け入れられるのか分からないため、ハードに頼るよりソフトで勝負。・夏冬共にエアコンを殆ど使わない住宅も可能なので、そうした家作りの普及を進める。風の通りを良くして夏の湿気に対応した住宅作りや、屋上緑化、断熱材を使用するなど、作り方と住み方をセ

ットにする。
住まい手の意識改革をおこなう(自然に負けない体作り、ほどほどな快適環境への適応)
<ul style="list-style-type: none"> ・贅沢に慣れた生活スタイルを改め、大人も子供も自然を相手に体作りを促す街作りが必要。 ・ほどほどな快適環境によって人は活きる。
新たな住まい方を推進する(ライフスタイルに合わせた住み替え、二・三世帯住宅、大家族化)
<ul style="list-style-type: none"> ・住まい方を検討し、住み替え等によってライフスタイルに合わせた住宅を選択できるように。100年同じ人は住めないので、住む人が変わっても使える家にする制度を。 ・人それぞれの生活スタイルに合わせた住み替えを行っていく。 ・住み替えしやすいシステム作り。 ・二・三世帯住宅を作り、まとまって住む。高齢者の住んでいた個人住宅の空き家を若い人に貸すリユース。 ・混ぜて暮らす新しいライフスタイルの提案。大家族化の住宅を進める。 ・どんな住み方がしたいのか？皆で考えよう。

■地産地消の推進

県産材を利用し(PR、ブランド化)、地域林業を活性化する
<ul style="list-style-type: none"> ・林業(一次産業)を活性化させ、その収入で暮らしていくモデルを提案する。(山間部での若年労働者の確保にもつながる。) ・林業経営の健全化のため、行政や民間で県産材の積極的購入。(木材の加工は県内でできない。) ・木造住宅は長持ちする。かつ、木材(柱や梁)は再利用可能。 ・地域資源のPR、ブランド化。
地域の自然エネルギーの利用(太陽光、風力、バイオマスの利用助成、スマートタウンの推進)
<ul style="list-style-type: none"> ・「エネルギーの地産地消」へ向けて太陽光・風・バイオマス利用への助成。 ・共同で自然エネルギーの活用

■長期優良住宅

長期優良住宅認定制度の改善(県独自の制度創設、地域に合わせた選択基準項目の導入)
<ul style="list-style-type: none"> ・国の認定基準ではなく、県独自の制度も創設する(市民本位のしくみ) ・長期優良住宅をタイプ別にする(高気密・高断熱タイプ、伝統タイプ、パッシブタイプなど) ・個別の選択基準項目を取り入れた認定制度の導入。現在の制度は使い勝手が悪いので、例えば地域別に、静かなところでは防音基準を変えるなどする。 ・制度の改善が必要。建てるだけでなく、メンテナンスのことも考えた制度を。

■緑化、緑の保全

森林を保全する
<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源として使える三河の森を守る。
身近な緑の保全・緑化を推進する(緑化義務づけの対象拡大、森と緑づくり税の活用、公園管理の柔軟化)
<ul style="list-style-type: none"> ・緑化地域における緑化の義務付け対象敷地面積 300 m²以上を廃止し、規模が小さいものも全部対象にする。 ・森と緑づくり税による緑化支援。 ・緑化や緑の保全(都市レベルから身近なレベルまでの空き地、風の道をつくる)。 ・公園管理を柔軟化して、県民が楽しみながら緑化を進められる仕組みを作る。 ・住宅地には一定の割合での緑地帯が必要。

■まちづくり

新しい「あいち」モデルをつくる(車の進化、カーシェアリング等の充実、スマートグリッドの推進)
<ul style="list-style-type: none">・愛知型コンパクトシティ(コンパクトに住むコミュニティ作り。例えば、進化させた車を活用したまちづくり等)・カーシェアリング、サイクルシェアリング、電気バス、オンデマンドバスの充実。・都市計画におけるスマートグリッドの推進。
自動車に過度に依存しないライフスタイルの推進(自転車利用促進、パークアンドライド)
<ul style="list-style-type: none">・なるべく自動車に乗らない。・自転車利用の促進、自転車道の充実。・自動車に依存しないライフスタイルとまちづくり。・公共駐車場や民間駐車場を活用したパークアンドライド。
まちぐるみでの環境共生への取組みの推進(コミュニティ単位での表彰、キャッチフレーズづくり)
<ul style="list-style-type: none">・まちぐるみで環境にやさしい取組みを表彰する。・コミュニティ活動のキャッチフレーズを作り、同じ取組み方向を向いてもらう。・CO2削減をまちぐるみで波及させる。・自然エネ活用は他人に任せず、まちづくりの課題として進める。・一人ひとりのお徳感が全体のお徳となるような仕組みづくり。・エゴ住宅を少なくする。

■情報・相談

情報の共有、公開をおこなう(環境への優良な住宅のPR, 制度・イベントの告知)
<ul style="list-style-type: none">・環境に優しく住みやすい住宅をPR。・情報共有。(よい制度の利用方法・イベント告知など)・エコキュートなどの省エネ機器を国の補助で普及させた後、地域行政がその状況を情報公開する仕組み。(エコキュートはナビを付けているが、結果が行政に報告されていない。データが使われていない。)
長寿命化やリフォームに関する相談窓口の設置
<ul style="list-style-type: none">・長寿命化やリフォームなどの総合相談窓口設置。・長期継続的なメンテナンスが大事。メンテナンス相談制度の充実を図る。

■その他

<ul style="list-style-type: none">・新エネルギー産業と住宅をミックスさせる。(太陽光、風力発電等の活用)・省エネ住宅は行政でできることはあまりないので、市場に任せるしかない。・高層住宅は10階を限度としてはどうか。
--

第2部 有識者等との意見交換

有識者からのご意見

【環境負荷低減】

- ・ CO2 削減に対するお徳感がないといけない。
- ・ エコロジーはエコノミーとの意識で、健康や快適利便性が高ければ必然とエコ活動になる。そういった仕組みを作る為には税金の使用も必然である。
- ・ 補助等の話があるが、制度やルールを今に合わせることに力を入れるべきだ。制度を使いやすくすることは、どちらかという行政の役割ではないか。
- ・ 地球環境問題をCO2だけに矮小化しすぎるのは良くない。あるべき論なのか、実効性があるのか、現状はどうなっているのかをよく考えるべきである。愛知型という話があったが、慎重に特徴を捉え精査する必要がある。
- ・ 今すぐ実現可能な事と、大きな仕掛けが必要な長期スパンで実施すべき事とがある。日本の社会構造は今後ダイナミックに発展していくので、何が長期スパンでの実施が必要か仕分けをする必要がある。

【交通と都市構造について】

- ・ 交通と都市構造の問題についても推進する機関の考え方に大きな問題がある。3つの面から考えなくてはならない。
- ・ 1つには、電気自動車になればCO2を排出しないので車を積極的に使用しても良いという意見があるが、これは間違いで、電気自動車へ電力を供給する発電所ではCO2が発生している。今の段階では、電気自動車とガソリン自動車のCO2の排出量は変わらない。
- ・ 2つには、自動車を使える人は便利に過ごせるが、使えない人達も大勢おり、全ての人々が自動車を自由に使用できる前提で物事を考えるのは宜しくない。
- ・ 3つには、自動車で人口数十万人の都市を支えようとする、都心部に片側10車線の道路を作っても不十分である。一定規模以上の都市を自動車を中心に構造立てようとする、非常に難しい問題になる。日本の場合には、公共交通・自転車・徒歩と自動車をどの様に組み合わせるかのバランスが大切である。今までは自動車中心に都市を構築してきたが、単純に電気自動車をつくれればよいわけではない。

【県産材の活用について】

- ・ 三河山間部の樹木は一番切り時（間伐材）であるが、木を切る人がいない状況にあるため外に出せない。
- ・ 岐阜の森林行政が進んでいる。愛知県は、製材の体制を持っていない。東三河の人口が著しく減少していることも、オーバーラップしている。

【NPOとまちづくりについて】

- ・ 地域とは様々な考え方の異なる人が一緒に住んで、その地域をどうするか考えていく、その仕組みが自治会である。地域を越えて同じ思いの人が何かをするというのがNPOである。両方の側面でものごとが動いていく。
- ・ 自治会とNPO組織やボランティア組織等をどう共存させるかがどこも大きな問題になっている。（先進事例：ユウカリが丘（千葉県佐倉市）の団地マネジメント）
- ・ 拡大成長型はトレンドを先読みしてトップダウンで強制的に実施してきたが、これからは成熟社会・衰退社会であるので、地域をベースにし、特徴を捉えて対応する必要がある。日本は未だ自治会・町内会の立場が強いので、それらを近代的にし、行政や企業が支える新しいモデルを立ち上げ

る時期。

【パブリックコメントの方法等について】

- ・ 案が出来てから策定までの住民参加が非常に弱い。
- ・ パブリックコメントが機能していないのが懸案事項である。
- ・ 米国では、案が出たらパネルに出して市民の意見を聞く。また、ロードショーという歩行者天国にパネルを貼る事で意見を求める活動もある。県は大きいので取り纏めが大変だが、代表的な地域で対策をして頂きたい。

NPO 等参加者からのご意見

- ・ 愛知県で県産材といわれている木材が実際は岐阜産が多く、岐阜がかろうじて生き残っているように思う。そうすると現実的には三河の木は矢作川を使っていると思う。
- ・ 地域活動を活発にしようとするとなPOの様な専門家が必要だが、実際に暮らしている住民の方々の意見も反映させるべきではないか。
- ・ NPOが根無し草にならないように、地域というベースを持った方が良い。その意味でも NPO だけではなく、地域（自治会・町内会）の意見も聞いて欲しかった。
- ・ 意見交換会での結果をマスタープランに反映させる期間中に、タウンミーティングは開催できないのか。
- ・ パブリックコメントは、市民が参加するのはやり方が分からないし、大変なので、講習会（レクチャー）という形を採って意見があれば発言するというのは如何か。

第5回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:安心・安全な住まい・まちづくりについて

日時:12月22日(水) 14:00～

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等14名、マスタープラン検討委員3名、行政10名

第1部 グループワーク結果

■防災・防犯共通

○意識転換の啓発

公助頼みから、自助・互助への意識づくりへ

- ・いざというときに警察や役所は来てくれないという意識を持ってもらう。
- ・個人レベルと互助(自分一人では生きられないことを子供のうちから教える)の取組。
- ・自ら民生委員などを務め、地域活性活動(高齢者みまもり)をする。
- ・災害時や犯罪から地域を守るには隣近所で助ける仕組みを。
- ・田舎的町内作りの提案。(消防団のように皆で守る。)

○連携・ネットワーク

専門家や防災・防犯アドバイザーと連携し講座を実施する

- ・市町村と専門家が連携し、出前講座を実施する。
- ・防災・防犯アドバイザーと連携する。

行政内部での連携

- ・市町村で(関係課から人が出て)プロジェクトチームを設置する。

隣接市町村とのネットワークをつくる(情報交換、成功事例の共有)

- ・隣接市町村とグループ連携する。
- ・散らばった友達ネットは役に立つはず。
- ・他の地域で成功している例の紹介や情報交換の場の提供による広報啓発活動。

○シミュレーション

シミュレーションを実施する(手作りでのマニュアル作成、映像・体験談等によるイメージ化)

- ・災害や犯罪に対するシミュレーションによる対策を実施する。
- ・まずは回覧板を回す地域で「防災・防犯」のマニュアルを自分たちで手作りしてもらう。(学校区のエリアは広いため、回覧板を配るエリア(100m以内)で取組む。)
- ・地域特性に基づく防災訓練。
- ・映像、体験談による普及、イメージ化を繰り返す。

○その他、防災・防犯を考える視点

- ・理屈でなく具体的な目的と対策を。
- ・モデル地区に指定されれば、行政と地域は協働しやすい。

■防災

○耐震化

耐震診断、耐震改修を推進する(耐震診断ローラー作戦継続、バリアフリー化とあわせた実施)
<ul style="list-style-type: none">・耐震診断ローラー作戦を進めていく。・バリアフリー化と一緒に耐震化を行う。・防災講演会と耐震診断を一緒におこなう。・公的施設の耐震化目標は立てやすく実行可能だが、私的財産の耐震化は目標を立てるだけで終わっていると思われるため、危険性をアピールし、実施とアフターフォローが必要。
身近な地震対策を促進する(家具固定の方法を教え回る、大工の協力による家具固定実施、部分改修、ガラスの飛散防止)
<ul style="list-style-type: none">・家具の固定方法を教えて回る“家具固定キャラバン”を実施する。家具転倒を体験した事例を公表する。・専門家(大工)等の協力を得て、家具の固定を実施する。・家の中の安全化対策として、ガラスへのフィルム貼りをを行い飛散防止を実施する。・寝室に家具を置かない。・改修費用の助成も家屋全体ではなく、寝る場所だけの改修(例：シェルター整備等)もOKに。
二世帯住宅を推進し、地震時に子ども世帯が高齢者世帯を救済する
<ul style="list-style-type: none">・二世帯住宅を推進し、高齢者のみの世帯を少なくする。そうすれば、被災時に子供世帯が同居している高齢者世帯を救うことができる。

○まちづくりでの取り組み

危険箇所・区域の把握
<ul style="list-style-type: none">・地域の全ての建物をチェックする必要がある。昭和 56 年より前か後の建築か。プラス空き家や空地についても調査が必要。・防災(ハザード)MAPの整備。各市もおそらく全体として作成されているが、各地域でさらに治水を含めてしっかりとしたものが高めていき、周知することが重要。
危険区域から撤収する(危険区域からの撤収、再建築の不許可)
<ul style="list-style-type: none">・危険な所から住まいを撤収する。同敷地での再建築を認めない。・危険な土地・建物を使わないこと。・住宅は個人資産から公共資源へ。・現在設定されている区域界を、新しい考えを盛り込み変える。
面整備事業における水害対策を義務づける(雨水貯留施設の義務づけ)
<ul style="list-style-type: none">・土地区画整理事業等の面整備事業において、雨水貯留施設を義務付ける。

○避難所

避難所のバリアフリー化、耐震化を実施する
<ul style="list-style-type: none">・学校や集会所等のバリアフリー化を実施する。・学校の耐震化とバリアフリー化をセットにして改修する。
避難所を再検討する(場所の再検討、公園の活用)
<ul style="list-style-type: none">・防災基地の再検討。・公園の活用(鎮守の森も含め)。・防火用水(タンク)の助成(個人・企業全て)。

○情報発信(多くの人に周知する)

情報発信をおこなう(コミュニティ単位で防災フェスタ開催、情報発信サロンの設置、メディアへの協力依頼)

- ・コミュニティの小さな単位で(まちかど)防災フェスタを開催する。
- ・情報発信サロン(商店街組合、NPO)を設置する。
- ・メディアへ協力を依頼する。
- ・防犯の日を設ける。(19日は消防団の「火の用心」の日のように。)
- ・チラシ(防災の心得等)の壁や冷蔵庫への貼付など情報共有・周知に対する取組の推進。

■防災活動

○みんなで考える場をつくる

考える場をつくる(平常時の減・防災を考える場づくり、パンフレットの読み合い、講座の開催)
<ul style="list-style-type: none">・平常時の減・防災を考える場を作る。・パンフレットは配布するだけだと読まれないので、パンフレット等の読み合いを行う。・高齢者世代だけでなく2世代、3世代を対象に安心・安全講座を定期的を開催する。・自主防災会を名ばかりにせず、地域全体で捉えられるような仕組み作りが必要。
子ども・高齢者への防災教育をおこなう(小・中学校、デイサービスセンターでの防災教育)
<ul style="list-style-type: none">・小学校、中学校での防災教育(子供に笛を持たせる等)。・デイサービスセンターでの防災教育。
他イベントとの連携等により強制的な参加を促す(地縁活動、PTA活動、子ども会への付随)
<ul style="list-style-type: none">・地域ごとにグループ(コミュニティ)を作り、訓練等を実施する。小さな単位で実施し、強引に参加させる仕組みを作る。・PTA活動の時を利用して勉強会を実施する。・町内会、PTA、地域のスポーツクラブ、同窓会など既存団体への呼びかけ。・自治会、シニアクラブ及び子ども会が年数回、共同イベントを開催。・地域イベント等を開催し、主婦、子供を巻き込む。

○楽しく体験する(やりがいのある活動の実施)

体験型の訓練を実施する(避難所宿泊体験、防災運動会)
<ul style="list-style-type: none">・住民が興味をもちそうなことを持ち込んで、人を集める。・避難所等での宿泊体験など、体験型訓練を実施する。・一泊避難所体験。・防災運動会を実施し、人が集まるしかけづくりを行う。
専門家が関わる訓練を実施する
<ul style="list-style-type: none">・専門家が関わった訓練を実施する。

■防犯

○情報共有

地域で情報を共有する(地域からの情報の吸い上げ、防犯配慮の家づくり資料の配付)
<ul style="list-style-type: none">・地域の方からの情報の吸い上げ。・防犯に配慮した具体的な家づくり資料を配布。・生活と一体、地域とのふれあいと一体で進める。

○防犯対策

防犯対策をおこなう(確認申請時の防犯チェック、防犯カメラの設置、街路灯の設置)
<ul style="list-style-type: none">・固定資産税の減税と言っても昭和56年以前建築物の固定資産税はわずかであり、減税申請しても1,000円くらい。住宅の確認申請に防犯チェックを取り入れたらどうか。・犯罪に強い街づくり(防犯カメラの設置)。・街路灯の設置。・CP建物部品の採用。・地区計画を定め、塀を高くするなどの対策を行う。・ブロック塀は止め、見通しの効く植栽の生垣にする。・地域の見守りを行う(互助関係)。

■地域コミュニティの再生・再構築

楽しいイベントを実施する(まつり)
<ul style="list-style-type: none">・まつり、イベント。(今の時代にあったコミュニティづくりとして。)・地域暮らしをすることの価値やメリットを考えて、楽しさを実行すること。・今年始めたイベントも、10年、30年経てば祭りになる。・緊急のときは近くの他人→助けてもらう為に仲良くなるのはつまらないので、楽しくなる為に仲良くなる。
地縁組織を強くする(役づけ、地縁組織への参加推進、運営方針報告等の実施)
<ul style="list-style-type: none">・ちょっと外れではまだコミュニティが残っている。全員参加型町内会を大事にする。・“役”を割り振る。「あの人の仕事」ではなく皆に役がある。・運営方針の報告、町内の弱み・強み、人・物・資源、「たすけあいのしくみづくり」・できないと手を挙げた人に何ができるか、既に人はいる。
コミュニティ再生のメリット明示
<ul style="list-style-type: none">・コミュニケーションが増えている事が自分にとって有益(お徳)だと示すこと。
コミュニティ再生に向けた講座の実施
<ul style="list-style-type: none">・街づくり講座。・行政及び支援団体が町に出かけ定期的に講習を開く(助成する)。
その他のコミュニティ再生(あいさつの実施、元気な高齢者の活用)
<ul style="list-style-type: none">・町内、隣近所での声かけ、あいさつの実施。・元気な高齢者の活用。・あらゆるルートを使ってのコミュニティ再生。・コミュニティ活性化(町内会や小学校区で声を掛けあえる関係)。・普段からのコミュニケーションづくり。・コミュニティから抜けおちる人をどうするか?・コミュニティを選択してはいけないのか?・50年前の田舎型コミュニティか今流のおつきあいとしてのネットワークか。

第2部 有識者等との意見交換

有識者からのご意見

【人材育成、学習機会について】

- ・ NPO 意見交換会に参加されえた方の中には、行政講座のような人材育成や人脈づくりの場に参加することで生まれアドバイザー等になっている方々があり、講座に参加しなければ、このような有用な話を伺えない様な人達。ただ、残念なことに、現状は行政の財政難で人材養成に関わる費用が削減されている。
- ・ 耐震化の重要性を全学校で講義する機会があっても良い。

【防災行政（庁内連携）について】

- ・ これまでの防災行政は、消防行政が主として対応していたことが課題である。消防行政に頼らず、防災全般を捉えた様々な機関・部局が集まる場が必要である。そうした機会を戦略的に創造すべきである。防災等への無関心層への動機付けを戦略的に行うためには、具体的な相談窓口（アドバイザー）を要するが、窓口は未だ地域に浸透していない。

【行政、県民、NPO、専門家との連携】

- ・ 地域住民自身の防災力の向上に向け、行政が自主防災組織の整備を進めている中で、自主防災組織が形骸化しているという問題がある。NPOや専門家を間に入れなければ円滑に進まない。また、そこには街全体のアドバイスが出来る、まちづくりホームドクターが必要だと考える。
- ・ 様々な所で市民と行政の連携が挙げられたが、市民と行政の具体的な役割分担が求められる。市民の中に行政への依存が残っているので、意識改革から始めなければならない。自分でやる、守ることへのインパクトが欲しい。

【コミュニティ】

- ・ 地域コミュニティについて。NPO、地域コミュニティ、行政がどの様に係るのが重要である。自治会や町内会への対応は市町村の仕事になっており、県には該当する部署が無いという問題がある。地域コミュニティの形態は様々であるが、何処まで関わりを変えていくかを本格的に議論すべきである。この議論は防災や防犯のみならず、広い範囲で効果を発揮する。
- ・ 大震災発生の際には多くの助け合いがあり、復旧も速かった事で有名である。そこでの教訓は、防犯と防災は共通のテーマで取り組める事である。地域コミュニティをベースとした取組みが堅実でないとハードがあっても上手くいかない。

【啓発】

- ・ 啓発の話については、ロコミとマスコミは効力があるため、こちらから情報提供をしていき、ロコミとマスメディア（特に活字メディアは、情報を必要としている。）を使用して発信していくことが大事である。
- ・ 「災害は忘れた頃に特に弱い所にやってきます。」「犯罪は身近な所で起きています。」何れも日頃の備えに勝る物はない。

【マスタープランでの対応】

- ・ 愛知県の住宅マスタープランであり、県は何をしたら良いのか。まず一つに、県は優良な事例の普及や、技術開発や組織への支援を担っていると考える。また、二つには、危険地区には住宅を建築させない・減らしていくことが県全体の底上げに繋がるという事である。三つには、専門家の養成や市町村の連携、NPOとの連携といった広域レベルの協働のネットワーク作りがあると考える。