

あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会  
第3回住宅市場部会  
議事概要

■日時・場所

平成23年1月27日（木）午後1時30分～（愛知県東大手庁舎 1階 会議室B）

■報告事項

（1）これまでの検討経緯について

■議事

- （1）論点整理と施策の方向性について
- （2）成果指標の見直しの方向性について
- （3）今後のスケジュールについて

■主な発言・意見

◇これまでの検討経緯について

**既存不適格となる建物のデータについて**

- ・ 昭和55年までに供給された42,000戸のマンションについて、既存不適格の状況を浮き彫りにできないか。

**空き家のデータについて**

- ・ 空き家の問題は単純に家が古いということだけではなく、周りの住環境の問題が大きく関係している。単純に家を耐震補強すれば良いのではないことを一緒に考えていく良い機会かもしれない。

**住宅団地の再生について**

- ・ 大規模団地の再生は大きな施策のテーマとなっている。高蔵寺ニュータウンなどの大規模団地では調査がしやすいと考えられるが、逆に小規模で分散型の団地の方が難しい。
- ・ 地域対策としてエリアマネジメント、コミュニティビジネスなどで仕組みを作らなければ難しい。次期マスタープランでは、大規模分散型、中小規模分散型の団地の両方を見る必要がある。

**マスタープランにおけるデータ整理について**

- ・ 県のマスタープランという特性上、全体の方向性をあまりきめ細かく記載しきれないため、各市町村のマスタープランで対応してもらうこととなる。ただし、地域的な特徴を踏まえて方針を出す際には、市区町村別でデータを比較することが重要であるため、データ整理を進めて欲しい。

◇次期マスタープランにおける住まい・まちづくりの将来像について

**戦略的な将来の絵姿に基づく取組の必要性**

- ・ 住宅の量から質へという全体の流れの中で、住まいだけでなくまちづくりの視点が必

要になってきた。所々にまちづくりと記載してあるが、本当にまちをどうつくっていくかについての記載が少ない。

- ・ マスタープランでは大きなインパクトのあるまちづくりを目指して欲しい。美しいまち、特色あるまちにするにはどのようなことが必要で、それをベースに住まいについて考えていくことも重要だと思う。
- ・ 住宅問題は地域問題であり、まちづくりと住まいづくりはセットで考えていく必要があるだろう。
- ・ 「I 安全・安心に住み続けることができる」は、住宅のもつ社会的機能を都心・郊外、貧富に関係なく保証されるべき共通の概念で考えていく必要がある。他の計画目標は大都市、地方都市、都心、郊外、中山間地など地域別に特徴が記載されていると分かりやすい。テーマ毎だけでは住まいとまちづくりの視点が結びつけにくいのではないか。
- ・ 住まいづくりとまちづくりを結びつけていくことについて、新築は長くもつもの、既存のものは再生を図りながら長くもたすということになると思う。都市再生は団地再生、住宅再生につながる。愛知県の特徴を踏まえた計画を提示する必要がある。頑張っている自治体への計画を策定するための支援も必要だろう。
- ・ 愛知県の風土、地域、居住とは何かなどが前段で大きく記載されていると良いと思う。それらを踏まえて最終的に施策や個別事業に結びついていくことになると思う。
- ・ 5ページの「V 1. コミュニティの活発化」には、様々な地域やNPOとの新たな連携も含まれていると思う。再掲も含め、I～IVを横軸とすれば、それらを包括するような横軸の視点で記載されていると良いと思う。

### **重点プロジェクトの考え方について**

- ・ 重点プロジェクトについて、各施策を結びつけた総合的な施策や各施策に共通した共通施策などがあっても良いと思う。それらを結びつけることで重点プロジェクトになるのが理想だと思う。

### **マンション管理・運営に関する施策・取組について**

- ・ <マンションや大規模住宅団地の再生>とあるが、施策の方向性においてマンションの再生についての視点が欠けていると思うので加えて欲しい。アドバイスだけでなく、マンション管理の取組等が前進するような言葉を入れるべきだと思う。既に頑張っている地域をモデル地区に指定した支援、プラットフォームづくりのための支援、小さなヒントで元気になるようなことが記載されていると良い。深刻になる前に予防の視点、ニュアンスが欲しい。自治会や既存組織が協力し合う体制づくりの視点も欲しい。
- ・ 「⑥分譲マンションの適切な管理の促進」とあるが、愛知県のマンションの特徴として小規模マンションが多いということは、管理会社のビジネスとして成立しにくく、自主管理が多くなるという課題があり、適確に専門家がサポートする仕組みが必要である。
- ・ 国の安心居住推進事業に愛知県でもいくつか選定されており、マンション管理士を活用した第三者制度を導入したモデルもある。専門家のサポートで理事の負担も減少し、管理費の負担を大きく上げなくても実践できる取組、解決策だと思う。
- ・ 「専門家と連携したマンション維持・管理の向上支援（合意形成支援）」とあるが、支

援は合意形成に向けたものだけでなく、運営管理に対する支援など支援の幅を広げた表現として欲しい。

### **既存ストック(分譲マンション等)の再生について**

- ・ 分譲マンションの論点として、「適正な維持、適切な改善、さらには建替え」とあるが、現実的には建替えまでは難しく、再生ぐらいの表現になるのではないか。現状を踏まえ、難しいながらも頑張っていくのか、ニーズがあるところに支援していくのかを考える必要がある。
- ・ 都市再生の精神は、一律に規制するのではなく個別に認めることではないか。規制を緩めるだけではなく、地域の再生という意味で空き家が増えてはいけないので、建物だけでなく地域の再生という点で考える必要がある。
- ・ 大原則は既存不適格をなくすことであるが、一方で再生と記載すると矛盾が生じることとなる。まちなか居住の推進と持続的な居住の推進も矛盾となる。それぞれの考えは正しいため、時間がない中でも、ある程度それなりの方向性を出す必要がある。場合によっては、解決できない論点は次の課題として残し、調査していくことも踏まえておく必要があるだろう。
- ・ 既存のストックの中で、住める住宅を絞り込むと少ないと感じている。長期的には住めない住宅は取り壊していかなければならない。まちづくりも同様で長期的なビジョンをもつことが必要である。
- ・ 空き家の問題も重要だが、現在の住宅に我慢して住んでいる人、移り住みたいけど移れない人ということも課題として捉える必要がある。

### **住宅の流通促進について**

- ・ 住宅建設が景気を引っ張るのは全国的に見ても愛知県ぐらいだと思う。リーマンショック以降も最も活発な県ではないか。今後 10 年程度もそのようなイメージだろう。そのような中では、愛知県は地価が安いため、低層の戸建て住宅、低層の共同住宅の供給が進み、ストックとして余剰分が出てくるのではないか。

### **住宅のセーフティネットについて**

- ・ 相対的に財政が恵まれている市町は公営住宅を設置しておらず、導入しろという指導は県ではできない。一方で財政が厳しい市町における拡充は難しい。そのような市町でのセーフティネットは公営住宅の建設ではないため、バウチャー制度などの他の施策が必要となるだろう。
- ・ 民間事業者を活用した公営住宅について、民間事業者への支援であればバウチャー制度の導入となる。セーフティネットの確保を市町に求めるという視点がないと県がマスタープランをつくる意味がない。県営住宅が増えない時に、市町営の住宅が増えないことが問題。市町を動かす仕組みが必要である。

### **住宅の耐震化について**

- ・ 耐震化をどのように進めていくかも課題であると思う。マンション全体としてなかなか進まない。愛知県においてはマンションでの永住型は少なく、戸建て住宅へのステップと捉えられているため、耐震診断の普及・促進と共に耐震補強工事の普及・促進まで記載されると良い。この点については、マンションの施策にも再掲して欲しい。

### **経済成長も考慮した外国人居住者の受入・対応について**

- ・ 製造業が衰退する中で愛知県に住む外国人は減少している。今後は、今住んでいる外国人との融和ということで、今以上に積極的に外国人を受け入れ、地域のまちづくりの中に受け入れていくのか。製造業で移り住んでくる外国人は今後も減少していくと考えられるが、サービス業を含めれば増加していくと思う。
- ・ 人口に対する 1 割程度の外国人が労働などの移民で増加しなければ、経済的な成長は成立しない。その際に言語等、個別世帯への配慮も課題となってくる。
- ・ 国籍の多様化、在住期間の長期化が進んでいる。居住だけの問題ではなくなっており、時間をかけて解決していく必要がある。
- ・ 施策の方向性の「外国人を引き込んだ」という表現は変えるべき。

#### **その他(文言の修正等)**

- ・ 「犯罪にあいにくい住まい・まちづくり」とあるが「防犯性の高い住まい・まちづくり」の方が良いのではないかな。

#### **◇成果指標について**

##### **新たな成果指標について**

- ・ 長期的に継続して観測できるものが良い。現在成果指標として採用しているものは引き続き採用し、長期的な変化を見ることが重要。
- ・ 成果指標と施策の方向性の関係について、施策について成果指標があるものもないものを整理した対応表を整理した方が良い。
- ・ マンションストックの管理・再生の指標について、マンション管理の実態調査により数値を把握していくことを前向きに検討して欲しい。マンションに住んでいない方にとってもマンションの老朽化などは地域的な課題である。現マスタープランではマンションに関する指標がないため、次期マスタープランの中で検討していく必要があるのではないかな。

以上