

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回公営住宅・セーフティネット部会
議事概要

■日時・場所

平成23年1月14日(金)午後1時30分～午後4時15分(愛知県自治センター5階研修室)

■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) 公営住宅制度改正のあり方について
- (4) 今後のスケジュールについて

■主な発言・意見

◇公営住宅・セーフティネットに関する施策の方向性について

公営住宅の施策の方向性

- ・住宅セーフティネットの確保として、現行の枠組みの範囲内で適切な対応が展開されており、引き続き実施していく認識を得た。
- ・現行の枠組みの中では、精一杯の努力と対応がなされている。
- ・限定的な意味合いで「住宅確保要配慮者」とあるが、私も同者にいつでもなり得る危機感を持って生活している。平均的でない、多様な家族の形態が生じている現代社会のなかで、この枠組みでは限界がある。可能ならば公営住宅の予算の増加ができないか。
- ・住まいを社会的に供給する仕組みは、セーフティネットの網の目が大きくなりつつある現在の社会では非常に重要である。既存の仕組みを超えての住宅保障制度の充実について、予算増加の提言をこの会ですることは難しいのか。

住宅セーフティネット全体

- ・資料1の「住宅セーフティネットの確保」に関する施策の方向性では、公営住宅と民間賃貸住宅の縦割りに見える。もう少し公営と民間を緩やかにつなげていく、入れ子状のような発想を施策の方向性で出していくことはできないか。

施策の戦略性

- ・オール愛知としての公営住宅施策の理念はあると思うが、各状況に対応できないのではないか。規模毎に施策を変更する、あるいは特区的な発想で、ある大規模団地とそれを抱える地域を含めて地域再生の中で公営住宅を核としながら考えていくなど、オール愛知だけでなく、重点地域(又はモデル地区)のような内容を方向性の中に盛り込むことはできないか。
- ・オール愛知と個別団地への対応ではなく、中間部分であるエリアを取り上げるなど、戦略的な取り組みがあってもよいのではないか。すべておしなべて総花的にマスタープラ

ンに入れなくてもよい。メリハリをつけた対応をやっていくと謳えないか、施策の方向性に出せないか。

ソフトへの対応

- ・ 施策の方向性「①公営住宅のコミュニティ・バランスの取れた住宅団地への再生」の「地域における活動の拠点として県営住宅を活用」について。公営住宅、住宅施策部門は確かにハードなので器の話になるが、器を使うと同時に居住者間の関係性をどう作っていくかが重要。
- ・ NPO コレクティブハウジング社は、神奈川県左近山団地において、コレクティブハウスでのノウハウを持ち込み、高齢者に限定せず、子育て世帯なども含めた多世代が参加し、相互に助け合いながら「共同の夕食づくり（コモンミール）」を実施し、そのプロセスを通して居住者間の関係づくりを試みた。いわゆる「ふれあい喫茶」のように居住者がお客様になるのではなく、居住者が共同して支え合っていく仕組みづくりを支援していく方法もある。
- ・ もちろん拠点としての箱は必要だが、ソフトの部分も含めて目的で関係性を作っていくことまでは資料1からは読み取れない。そこまで出てくるような視点も方向性に含むことはできないか。

◇高齢者居住に関する施策の方向性について

- ・ 土地価格が高騰することにより、高齢者世代と若い世代との不公平感が出ている。高齢者が100坪の広い家に1~2人で住み、その周辺に若い世代が3DKの民間賃貸に密集して住む。若い家族ばかり集まる地域と、高齢者が広い土地に1~2人でばらばらに住む地域に分かれている。2極化が名古屋市のような大都市でも見られるようになっていく。
- ・ 高齢化が進むまちがどんどんできて、地域の見守りもできなくなっている。そういうものを是正するような施策、視点をどこかに入れられないか。

◇多文化共生に関する施策の方向性について

- ・ 「多文化＝外国人」なのか。日本人の価値観も多様化している。若者、高齢者、一人親世帯もいて、価値観が多様化している。そういう人達も含めて多文化と考えていくことが理念的にあってもよい。
- ・ newcomer の場合に起きるトラブルに対しては、今まで様々な多言語のパンフレットなどを利用して対応してきた。これは情報を周知すれば解決できる。もう1つの問題は先入観、偏見であり、外国人側というより日本人側が抱えている問題。岩田団地では、日本人から変わろう、挨拶しようとして関係性を変えていった。そういう部分をどうするか。
- ・ もう1歩進んで、外国人という新しい価値観、カルチャーを持った人が入り、共に新し

ルールを作っていくという考え方の発想や日本人も変わるということがないと、本当の意味での共生は難しい。

- ・ 欧州では、外国人住民を含めた多様性を脅威とか解決すべき問題とみるのではなく、好機と捉えて、まちの活力、まちを変えていく力、あるいは新たな創造性、成長の源泉としていくという考え方 **intercultural city** が起きていると聞く。
- ・ 外国人居住問題とそれに対する対応、そのための自治会への支援ということから、今回の見直しでは、その先の段階で多様な価値観、多様な文化、多様な人々とともに新たな多文化コミュニティをどう作っていくかが打ち出されてもよい。

◆成果指標について

- ・ 住宅セーフティネットの確保については、最低居住面積水準未満の住宅にさえも住めない、そもそも住宅がない人がいるのではないか。
- ・ 自力で住宅を確保できない人を無くすことを指標とするのは難しいのか。
- ・ セーフティネットの確保が資料 1 の枠組みのものと捉えれば課題と論点、対応の方向、それに対応した成果指標が出てきてもよいのではないか。資料 1 にある住宅セーフティネットの確保の取り組みでの成果指標を設けるならば、もう少し検討が必要。

◆公営住宅制度改正のあり方について

- ・ 若年単身者の入居についてはいろいろ検討があるだろうが、今回は入居対象者に含まないということか。若年単身者をある程度受け入れなければ、公営住宅での対応の施策の方向性「コミュニティバランスの取れた住宅団地への再生」と整合性がとれないのではないか。
- ・ 現実問題として、若年から中年単身者が生活保護を受けていない限り、ある程度の収入がなければ、民間賃貸住宅に受け入れてくれる大家はいないのではないか。
- ・ 全ての団地で対応しなくても、一部で若年単身者を受け入れる方法はないか。若年単身者がコミュニティに関わらないというのが問題ならば、どうしたら関わられるようになるのか考えるという、前向きな捉え方をしてほしい。
- ・ 現行の枠組みにおける公営住宅の使命は、低所得者、障害者、生活保護受給者、DV 被害者、外国人、母子家庭など、社会福祉の援助を必要とする対象者の住まいとして、公営住宅が受け皿を提供することである。
- ・ 市場で住宅を確保できない人へ住まいを提供する。避難所的な機能を果たす公営住宅の位置付けがある。
- ・ 一般の地域社会で受け入れられない、住むことができない、そうした人たちばかりが集住する場所、いわゆる社会的排除の様相を公営住宅が持つのはよくない。改善策として、もう少し収入分位を上げた方がよいと申し上げた。しかしそれだけでは真に困窮している人の住居が確保できなくなる。もっと予算をつけて、人口の 4 割位の人を対象範囲に

含め公営住宅の恩恵を受けられるような社会的包摂を具体化する公営住宅の在り方に変えられないだろうか。

- ・ 住宅を社会的に供給されるような仕組み(住宅扶助や住宅手当も含め)、より大きな枠組みで検討していくことができないだろうか。
- ・ この課題については、当部会委員だけでなく、検討委員会で他の委員の意見も聞くべきである。

<部会后追加意見>

- ・ 公営住宅法改正に伴う対応について、現行の同居親族要件の維持のままでなく、若年単身世帯容認の可能性を残しておく方向で検討されたい。
 - ・ 愛知県の公営住宅が置かれている現状は認識しているが、日本の（崩壊しかかっている）社会保障制度を支えるためには、若い人たちが自立した生活を営めることが大前提となる。
 - ・ 少子高齢化への対応という意味では、子育て世帯支援も重要だが、増加し続ける未婚・晩婚化に歯止めをかけることも必要。若年層に公営住宅を提供することで、生活が安定し、結婚して家族を形成できれば、自治会やコミュニティ活動に参加できる。
 - ・ 公営住宅という枠組みの中だけではなく、広く、将来の社会保障の仕組み、県財政、少子高齢化対策という観点からも検討されたい。

地域主権一括法による公営住宅法改正案の対応の方向性について

「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案」は平成22年3月5日に閣議決定後、国会に提出され、現在国会で審議中である。この法案の中で公営住宅法の一部改正が行われることとなっており、その内容は、①同居親族要件の廃止、②入居収入基準の条例委任、③公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任、である。この改正がなされた際の対応の方向性について次のとおりと考えている。

1 同居親族要件の廃止に伴う対応の方向性

(1) 現行（公営住宅法第23条第1項）

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

ただし、例外として、老人・障害者その他特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者（※）については単身入居が許容されている。

※①60歳以上の者、②障害の程度が一定程度の障害者、③生活保護法による被保護者、④DV被害者のうち一定の要件を満たす者、など

(2) 改正案の内容

同居親族要件については廃止。

域内の公営住宅ストック等の住宅事情を考慮し、引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合には、①単身者の入居資格について一定の制限を課すこと、②同居親族のある者について優先的に選考して入居させること、などを条例により措置すること、が可能である。

(3) 改正に伴う影響とその対応の方向性

同居親族要件の廃止に伴う制度改正の選択肢としては、全部廃止としての若年層単身者の容認、一部廃止（親族要件のみ廃止）としての寄り合い世帯の容認、同居親族要件の現行維持が選択肢となる。

《若年層単身者、寄り合い世帯》

【若年層単身者、寄り合い世帯の容認のメリット】

新たな階層の入居によるコミュニティの活性化

【検討すべき主な課題】

単身用住戸不足、応募倍率の上昇、世帯分割の促進、寄り合い世帯の入退去管理（滞納時・承継の対応など）、民間市場との競合

【対応の方向性】

若年単身者は従来の県営住宅にない階層であり、コミュニティへの好影響なども期待できるが、県営住宅ストックは世帯向けが大半であり、その応募倍率も高く、住戸の効率的な利用の観点からも慎重にならざるを得ない。また、寄り合い世帯については入退去管理がより一層困難となり、受け入れを認めることは難しい。

そこで、「現行の同居親族要件の維持」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

2 入居収入基準改正に伴う対応の方向性

(1) 現行（公営住宅法第23条第2項）

収入が一定の範囲内であること。

・本来階層：収入分位25%以下

・裁量階層：特に居住の安定を図る必要がある者（※）で、収入分位40%以下で事業主体が定める収入金額以下

※①入居者又は同居者が一定程度の障害者、②入居者が60歳以上の者、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者、③同居者に小学校就学前の者がある場合（子育て世帯）

(2) 改正案の内容

入居者資格のうち、入居収入基準については事業主体が条例で定める。

但し、①本来階層及び裁量階層の入居収入基準の上限として収入分位の50%に相当する金額を政令で規定

②本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定

(3) 入居収入基準金額の設定について

① 本来階層における収入基準の設定

本来階層の入居収入基準金額の設定に伴う制度改正の選択肢としては、基準金額の「引き上げ」、「引き下げ」、又は「現行どおり」である。

《収入基準引き上げ》、《収入基準引き下げ》

【収入基準変更によるメリット】

引き上げの場合：新たな階層の入居によるコミュニティの活性化

引き下げの場合：応募倍率低下、公営住宅の趣旨（低所得者向け住宅）に合致

【検討すべき主な課題】

引き上げの場合：応募倍率の上昇、民間市場との競合

引き下げの場合：コミュニティへの影響（より偏りのある階層構成）、応募倍率低下の状況（入居応募世帯の8割が収入分位10%以下）、収入超過者となる既入居者

現行どおりの場合：高齢化等の進行によるコミュニティの弱体化

【対応の方向性】

引き下げは現在のコミュニティの構成を更に偏りあるものとする可能性があり、一部既入居者への影響が大きいことから、また、引き上げは現在10倍を超える入居者応募倍率の更なる高倍率化となるため、それぞれ慎重な対応が必要である。以上より、入居者倍率に影響がなく、コミュニティ構成もある程度多様となっている「現行の本来階層の収入基準金額は現行どおり」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

なお、今後制定される「本来階層の入居収入基準を定める際に参酌すべき基準」を示す政令も受けて検討を進めていく。

② 裁量階層の対象層と収入基準金額の設定

裁量階層の収入基準等に関しては、現行の各対象層ごとの基準金額の「引き上げ」、「引き下げ」と対象層の拡大（追加）又は縮小（廃止）が選択肢となる。

《対象層の拡大》、《対象層の縮小》、《収入基準引き上げ》、《収入基準引き下げ》

【対象層の変更・基準金額変更によるメリット】

- ・《対象層の拡大》、《収入基準引き上げ》
新たな階層の入居によるコミュニティの活性化の可能性
- ・《対象層の縮小》、《収入基準引き下げ》
応募倍率低下

【検討すべき主な課題】

- ・《対象層の拡大》、《収入基準引き上げ》
応募倍率の上昇、民間市場との競合
- ・《収入基準引き下げ》
コミュニティへの影響（より偏りのある階層構成）、応募倍率低下の状況（入居応募世帯の8割が収入分位10%以下）、収入超過者となる既入居者、
- ・《現行どおりの場合》
高齢化等によるコミュニティの弱体化

【対応の方向性】

対象層の拡大・収入基準の引き上げは、コミュニティへの好影響の可能性がある反面、応募倍率の上昇が生じ、特に収入基準の引き上げ（例えば収入分位50%にする場合）においては短期間で収入超過者となる場合が生じやすくなることが想定される。

対象層の縮小・収入基準の引き下げは、応募倍率が低下し入居しやすくなることが期待される反面、既入居者が収入超過者となることやコミュニティ構成の更なる偏りが生じること、特に収入基準40%の引き下げは、本来階層と差異が小さくなり、裁量階層としての位置付けが薄まるものと考えられる。

また、高齢者・障害者の裁量階層からの除外については、公営住宅以外での受け入れの必要から慎重に考えるべきであり、また、子育て世帯はコミュニティ形成に一定の機能を果たしていると考えられることから裁量階層からの除外は慎重を要すると考えられる。

したがって、「現行どおり」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

3 公営住宅等整備基準の条例委任に伴う対応

(1) 現行（公営住宅法第5条第1項）

公営住宅及び共同施設について具備すべき基準を「公営住宅等整備基準」（省令）で列挙

ア 総則（第1～4条）

①健全な地域社会の形成 ②良好な居住環境の確保 ③費用縮減への配慮

イ 敷地の基準（第5～6条）

①位置の選定 ②敷地の安全性

ウ 公営住宅の基準（第7～12条）

①住棟等の基準

②住宅の基準

- ・防火、避難、防犯のための適切な措置
- ・省エネルギー性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）
- ・遮音性能（告示で住宅性能評価等級2以上を規定）
- ・劣化の軽減性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）
- ・設備配管の維持管理の容易性（告示で住宅性能評価等級2以上を規定）

③住戸の基準

- ・1戸当たりの床面積（19㎡以上）
- ・給水・排水・電気・ガス・テレビ・電話設備、炊事・入浴設備、及び便所の設置
- ・ホルムアルデヒド対策（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）

④住戸内及び共用部分

- ・バリアフリー性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）

⑤附帯施設

エ 共同施設の基準（第13～16条）

①児童遊園 ②集会所 ③広場及び緑地 ④通路

(2) 改正案の内容

公営住宅等整備基準は事業主体が定める条例に委任する。

ただし、参酌すべき基準を省令で規定

(3) 整備基準の設定について

【項目ごとの課題】

○1戸当たりの床面積（19㎡以上）

現在整備している住宅は、床面積52㎡以上である。将来的はこれよりも小規模なものを整備する可能性もある。単身者の最低居住面積水準（25㎡）に見合った基準とすることが考えられる。

○省エネルギー性能、遮音性能、劣化の軽減性能、設備配管の維持管理の容易性、ホルムアルデヒド対策、バリアフリー性能（告示で住宅性能評価等級を規定）

現状の基準で特に大きな支障はない。

○上記項目以外は、「良好な居住環境の確保に配慮」「適切な措置」等の抽象的な表現となっている。

【対応の方向性】

- ・1戸当たりの床面積は、最低居住面積水準（25㎡）との整合を図ることを検討。
- ・その他の項目については、原則として現行基準どおりで支障ないと考えるが、「参酌すべき基準」を勘案し、条例で定めるべき事項と基準について検討する。

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回高齢者居住部会

議事概要

■日時・場所

平成23年1月19日（水）午後1時30分～午後4時00分（愛知県自治センター3階会議室B）

■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

◇新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

- ・ 住まい・まちづくりの観点から、30年先の姿を戦略的に描いていくことが必要である。ストック重視社会となり、これまでの成長型社会とは異なるという認識は共有されていると思うが、20～30年先の住まい方等を地域・空間戦略としてどのように追求していくかが必要である。
- ・ まちなか居住の促進を目指す一方で、できるだけその地域に住み続けられる条件整備を目指しており、ある意味矛盾している。今後、20～30年でどのような姿を目指すのか、全体像を明確にし、その上で各施策間の整合を図る必要がある。
- ・ これまで日本では、住宅が古くなったら建て替えて更新してきたが、人口減少や経済力の低下により、住宅が古くなっても新しく建て替えられなくなった場合、これまでの社会構造と相当異なった形になるのではないか。

都市・住宅地の縮退に対する戦略的な取り組み

- ・ 宗像市では郊外住宅地に点在する空き地が目立ちはじめているが、空いている敷地に、果樹等を植えることで課税対象となる地目を変更する政策をとっている。そのような取り組みをもう少し強化すると、住宅地が縮退し空き地が増えていってもその環境は何か幫助されるのではないか。
- ・ デトロイトでは空き地が増え、住宅団地の半分が空き地となっているが、そこを農地に転用していく取り組みをNPOが主導している。いわゆる、URBAN FARMという都市型農業であり、コミュニティガーデン運動という、日本でいう市民農園を住宅地で多く整備している。
- ・ 空き家に人を入れるのか、壊すのか、農地に転用していくのか、それを計画的に進めるのか、市場に任せるのか、様々なメニューがある中で、新しいマスタープランに向けた

大きな検討項目にもなるのではないか。

- ・ これらの指摘に対して、施策の柱立てとしては、環境の観点で良いのか、それとも地域コミュニティの観点が良いのか、そのあたりの分類は考える必要がある。
- ・ 住宅地から農地への転用という流れは、これからの人口減少時代に街としてプラスイメージに働くのではないか。

◇高齢者居住を考える上での高齢者像について

- ・ 高齢の人々をすべて「高齢者」という枠組みで一括りにするのは疑問である。現実として、団塊世代が、男性で70歳代、女性で80～85歳に差し掛かる頃に、一般的な高齢者施策の対象になるのではないか。単身高齢者の場合、田舎の場合など、様々なタイプの高齢者がいると考えられる。高齢人口が増えてくる地域も多い。地域に生活する高齢者の階層がどのようなものか、理解しておく必要がある。
- ・ 愛知県は持ち家率が高く、持ち家としての住宅ストックが相当ある。そのような持ち家の住宅ストックが郊外住宅地を形成しているが、意外と郊外住宅地で生活する人たちの実態がわかっていない。高齢化と人口減少が進む中で、それらの持ち家住宅が問題になってくるのではないか。郊外住宅地の持ち家に住んでいる方ほど、自分の住まいに住み続けたいという方が多いのではないか。
- ・ 高齢者に対する家族のサポートにより、ある種の問題が顕在化していない世帯が相当数あるのではないか。そのような方の住まいや住まい方をどのようにしていくか、潜在的な問題として対応していく必要がある。
- ・ 高齢期の生活像、居住像を十分に議論する必要がある。まちなか居住の促進など選択肢を拡げるのはよいが、一つのあり方を決めて、良い・悪いという議論ではまずい。

◇サービス付高齢者住宅について

- ・ 郊外住宅地で生活し、資産はあってもサービス付き高齢者住宅で暮らすケースが出てくる可能性がある。サービス付高齢者住宅がどの程度社会的に整備されるのか、マスタープランで位置づける必要がある。
- ・ サービス付き高齢者住宅も、住宅供給施策としてただ量を確保するだけでなく、地域対策として考える必要がある。標準的なモデルを想定し、コミュニティ単位で政策展開していく考え方もこれからは必要ではないか。標準的なモデルを示して地区のレベルでの施策を支援しないと、柱にならないと思う。
- ・ サービス付高齢者住宅に関して、若い人たちと居住者（高齢者）をつなぐことができるようなスペースやソフト施策を同時に考えることができれば、より連続性を持った地域に貢献できる施設になるのではないか。
- ・ サービス付き高齢者住宅は、コミュニティや地区単位で見れば、建物だけではなく地域住民にサービスが行き届く「サービス付き居住地」のような形になるのではないか。住

宅施策は建物対応なのでサービス付き住宅となるが、福祉施策は地域や階層対象なので、住宅施策と福祉施策を統合し、建物だけでなく地域全体をサービスするような仕組みを標準にすることも必要。

◇高齢者の住み替えに関して

- ・ 持ち家の戸建て住宅がビッシリと建っているような住宅地では、持ち家から住み替えられるようなサービス付きの小規模な高齢者住宅を整備することで、地域コミュニティが継続できる。地域レベルで生活圏を考慮した施策を展開すれば、高齢者以外の施策に波及していくのではないか。
- ・ 高齢者は身体機能が低下すると、都会の方が便利で田舎には行かない。元気な間は田舎で生活し、日常生活に支障が生じると街なかに戻ってくるのではないか。
- ・ 高齢者の住み替えに関しては十分議論した方が良い。年齢によって必要性が異なる。

◇少子化や本格的な人口減少を見据えたコミュニティのあり方について

- ・ 日本はこれから人口減少社会に直面していくが、今後状況が変化しコミュニティがある面で廃れ、無縁社会のような形が増えていくと、新たな地縁と地域の地縁の2つをミックスしたような新しい取り組みによって、コミュニティを支えていくことが求められる。
- ・ 新しい公やNPOの実像をきちんと理解して議論してほしい。人づくり、ネットワークづくり、協働の体制づくりは、ハード整備と異なり、様々なノウハウが必要である。住み慣れた地域で住み続けられる環境づくりというものが本当に可能なのか。高齢者の方は皆、住み続けたいと言うが、それを支える仕組みづくりは並大抵ではなく、コストもかかり本当に可能なのか。
- ・ 桜ヶ丘ハイツ（岐阜県可児市）では、色々な人たちがコミュニティ活動に参加することで、地域の問題に取り組む意識が芽生え、活動が拡がりつつある。コミュニティが活性化すれば、様々な地域の仕事に元気な高齢者が就くことができるし、地域の人たちも助かる。結果的に、コミュニティが活性化することで、様々な方向を探るようになる。
- ・ 人材育成では、講義だけでなく、地域における具体的な活動を通じたコミュニティ活動も視野に入れ、それを自治体施策とも結びつけられるようなことを支援する取り組みも必要ではないか。
- ・ 「がんばる〇〇」のような地域で頑張っているコミュニティ活動をパンフレットやホームページで紹介するなど、地域での取り組みを拡げるようなものがあったもよい。
- ・ 団地再生に関して、大規模団地だけが記述されているが、中小規模の公営団地の方が問題は深刻である。団地再生や地区再生の基本計画を策定し、その中に住宅あるいはコミュニティ再生を柱に様々な施策を盛り込み、取り組みを促進していくことも必要である。
- ・ 企業のCSR活動や社会貢献活動がかなり盛んになってきており、「V 住まい・まちづくり」に多様な主体が参画する」のところに、「企業を含む多様な主体による協働」がもう

一つ入ってもよいのではないか。特に、中小企業レベルで地域活動に対する動きが増えている。企業のCSR活動や地域貢献活動と団地再生や住宅再生とが連携できると良い

◇良質なストック形成に向けた制度設計について

- ・ バリアフリーも耐震も住宅性能の何か一つを認定することができれば、ストックの品質確保の面で客観的に評価しやすくなるのではないか。

◇子育て支援環境について

- ・ 子育て認定マンションなどの取り組みがある。子どもたちがマンションの中で遊べるようなスペースの設置を支援する、固定資産税を減免するなど、何らかの支援ができるのではないか。

◇成果指標について

新たな成果指標について

- ・ 市町村の取り組みを促すためにも、県下市町村の成果指標ランキングを出してはどうか。県全体のレベルアップを図れるのではないか。
- ・ 子育て支援に関して、子どもにやさしいまちづくりに関する指標がない。これからは子どもたちを育てやすい環境も大切ではないか。子ども100当番に登録している戸数とか、子育て支援施設が入っているようなマンション、医療施設の充実や待機児童の解消といった方が、子育てにやさしいとも考えられる。
- ・ 人にやさしいまちづくりの場合、高齢者目線が強いのではないか。高齢者だけでなく、子どもにやさしいまちづくりになっているかが問題である。

「駅から1km圏内にある住宅の割合」について

- ・ 指標を活かすには、交通アクセスが良いとか生活サービスの利便性が高いといった方が良いのではないか。

「良好な住環境の形成」に関して

- ・ 建築協定や緑化協定などの数を取り入れてもよいのではないか。

「様々な住まい方が選択できる」に関して

- ・ 安心できる相談体制は、安心・安全に関係するのではないか。

「水害に強いまちづくり」に関して

- ・ ハザードマップを各市町村で作成・配布しているので、ハザードマップで指摘されている危険区域内の住宅戸数の動向を取れると良い。

「ゆとりある居住水準」に関して

- ・ 適正な広さの住宅に住むことが大事。住宅の面積は広いほど良いというのは古いので、適正な幅での運用をお願いしたい。
- ・ 地域によって必要な広さは異なるため、広さだけを指標にするのはいかがなものか。

その他

- ・ 「250m以内に公園がある住宅の割合」について、2003年から2008年にかけて微減しているが、これはどのように考えればよいのか。都心部への居住が進んで250m以内に公園がない住宅に住む人が増えたとなると、まちなか居住の推進とバッティングしてくるし、子育て環境の整備にも関係してくる。
- ・ スウェーデンでは、住宅建築学校というものを行政が整備し、家の住まい方やマナーの教育を行っている。子供がまちを学んだり、住まいを学んだりするのは良いのではないか。指標としては難しいが。

◇その他

- ・ マスタープランとして、最終的にどこまで踏み込んでいくのか。また、具体的に、どこまで記載するのか。アクションプランにつながる内容もあり得るのではないか。取り組むべき内容の漏れの確認はあまり重要ではなく、具体的に実現できるかが大きな問題であり、どこまで取り組むかをお聞きしたかった。
- ・ NPO等意見交換会では、予防的な措置に関する意見が強かったイメージがある。
- ・ 「IV 様々な住まい方が選択できる」とあるが、住まい方はライフスタイルの話だが、ここはストックの話になっている。様々な住まい方は、ある種の生き方、どこに住みたいか、どんな住宅でどんな生活をしたいかなどを連想させてしまうので、少し言葉を工夫した方が良い。

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け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、プラットホ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と。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と。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。まちづくりも同様に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と、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と。

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きており、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と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