

あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会
第1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22年10月7日（木）午後1時30分～午後4時15分（愛知県東大手庁舎409会議室）

■議事

- (1) 部会の進め方と論点の確認について
- (2) 公営住宅・セーフティネットに係る現況と施策の取組状況について
- (3) 公営住宅・セーフティネットに関する対応の方向性について
- (4) その他の分野の主な論点について
- (5) 第1回NPO等意見交換会（第2回公営住宅・セーフティネット部会同時開催）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対応の方向性について

セーフティネットにおける福祉との役割

- ・社会福祉サービスの利用において、たとえば、介護保険制度が、応能負担から応益負担へと、限定的な低所得の人の福祉から、所得に関係なく一定のリスクが生じた時に一定の給付・サービスを受益者負担で受けられる仕組みへと変わってきているのに対し、公営住宅では、高齢者や低所得者など非常に優先的な供給を行っている。住宅セーフティネットとしての役割を果たすなかで、非常に限定的な入居者基準を設ければ、当然そこに様々な問題も発生する。
- ・福祉的な支援の必要な問題を改善していくためには、建築担当部局で問題を抱え込むのではなく、福祉担当部局に問題をフィードバックすることが大切である。
- ・建築担当部局が福祉担当部局の問題を肩代わりするのではなく、より豊かな公営住宅を社会的に供給していく役割を担っていくことが大切である。公営住宅以外の住まいの確保の仕方として、バウチャー制度であるとか、生活保護制度の仕組みを改善するなり、福祉の政策課題として議論されていく場が設けられる必要がある。
- ・福祉部局も様々な課題を抱えている状態であり、建築担当部局で公営住宅という福祉的な政策を徹底的に考えるということも必要だと思う。

福祉との連携

- ・福祉との連携では、自治会の共有のスペースに福祉事務所の出張所のような、地域の福祉的な課題に対応するための拠点を設けるのはどうか。地域福祉計画のなかで、公営住宅のもつ問題が話し合われ、解決の道筋が模索されることが大切である。たとえば、学生の教育機会としてプログラム開発ができないだろうか。交流スペースの運用活用に、NPO等の市民活動の力を得られるとよい。
- ・住宅担当部局がハードを提供するまでは良かったが、そこに住む人々がいろんなソフト

を必要とするようになってしまったということだと思う。そこは福祉との連携であり、例えば集会所等のスペースは持っているのだから、指定管理者制度を採用してNPOが管理するなど、NPOも係りやすくする仕組みが必要ではないか。

民間賃貸住宅等の活用

- ・公営住宅は、財政的な限界があり新規に作っていくという話でもなく、いかに他の資源を活用していくのかという事になる。借り上げ制度か何かを導入する等、民間賃貸住宅、企業の社宅でも空いているもの、雇用促進住宅等を、バリアフリー化等、改善を加え有効活用していく方法もあるのではないか。

民間賃貸住宅におけるセーフティネット

- ・民間賃貸住宅への対策として、あんしん賃貸支援事業が作られている。民間賃貸住宅の入居が進まないのは、入居後の懸念があるから。実際はそういった事はあまりないが、心配で入居させることができない。あんしん賃貸支援事業を本当にうまく機能させようと思うと、居住支援団体の活動が活性化してこないと難しい。
- ・居住支援協議会の構成イメージのところには、居住支援団体にNPO団体と社会福祉法人とあるが、愛知県の構成団体の中にNPO法人が一つも入っていない。現場の支援をしているNPOやボランティアが協議会に参加できると良い。

元気な高齢者の活用

- ・公営住宅において65歳以上の高齢者が多いといっても、頑張れる高齢者も多いため、悲観的ではない。ただし、頑張れる高齢者の人達が個人の趣味であったりコミュニティ以外の所で余暇を楽しんだりしており、コミュニティ形成にとっては、もったいない状況。
- ・高齢のまだ動ける居住者自身がNPOに参加する方法もある。

団地規模とコミュニティバランス

- ・公営住宅のコミュニティバランスで問題なのは特に大規模団地。公営住宅を一括りに語るのではなく、団地規模によって問題点・課題を整理した方がよい。
- ・大規模団地は70年代の高度経済成長期に作られたもので、おそらく郊外にあり、住宅(各戸)の規模も小さくあまり施設水準の高くないものが多い。日本人には人気がなく空き家が多いので、外国人の方が多く住んでいる。日本人は高齢化している。大規模であるが故の問題を改善していくためには、公営住宅全体の戸数は担保しつつ分散させたり、部分的には規模を縮小させていく減築といった発想も柔軟に考えていく事もあって良い。
- ・外国人が集まって活動することは大事だが、もっと大事なのは外国人を取り巻く地域社会がしっかりする方法を導入していく事。

地域における公営住宅の位置づけ

- ・高齢化社会の縮図として地域コミュニティが深刻な状況になりつつある公営住宅の一面に、LSA(ライフサポートアドバイザー)のような生活支援員を置き、生活のサポートをしていく、あるいはサポートするNPOを募集することが重要。

- 公営住宅は、自主管理・自治会管理という事で、自治会にかなりの部分を委ねている。公営住宅の中だけで総てが完結してしまうと、地域から違う世界として見られてしまう可能性もある。いかに風通しを良くし、外に開かれている団地にしていくのかということが必要。
- 地域社会では様々な行事を実施しており、そこには民間の賃貸住宅等も公営住宅も入っている。公営住宅の集会所が地域の活動の拠点となるように、その可能性を探っていく。行政に近い団体が、音頭をとっていかなければいけない。そういう雰囲気はどうやって作っていきけるか。
- 団地ごとに直接、市町村の福祉部局と調整していくことになるため、あいち型シルバーハウジング導入については、一気に解決できないことはよく理解できるし、そういうものであると思う。地道に諦めずやって欲しい。NPOでも関与したい団体は沢山いるが、そのお見合いが未だ出来ていない。

あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会
第1回高齢者居住部会
議事概要

■日時・場所

平成22年10月18日（月）午後1時30分～午後4時（愛知県自治センター大会議室）

■議事

- (1) 部会の進め方と論点の確認について
- (2) 高齢者居住に係る現況と施策の取組状況について
- (3) 高齢者居住に関する対応の方向性について
- (4) その他の分野の主な論点について
- (5) 第2回NPO等意見交換会（第2回高齢者居住部会同時開催）について

■主な発言・意見

◇高齢者居住に関する対応の方向性について

あいち型シルバーハウジングについて

- ・ L S Aが見守りだけでなく、地域活性化のサポーターとして活動する緩やかな役割を担うと面白い取り組みになるのではないかと。
- ・ あいち型シルバーハウジングとは、ネーミングも枠組みも面白く、進めていただきたい。
- ・ 県営住宅を地域の核と位置づけており、市町村を巻き込みながら、周辺地域の高齢者対応を考えていきたい。

高齢者の住み替えについて

- ・ 全ての高齢者が住まいに困っているのではなく、生活困窮者（生活水準の低い人）や要介護の人が困っている。
- ・ 三重県の大山田団地などでは、山間部から都心部へ移り住んだ人達が祭事を利用して新たな地域コミュニティを形成している。幅広いソフト政策を展開して対応する必要がある。低予算でできるコミュニティづくりに注力してもよいのではないかと。
- ・ 高齢者の移住・住み替えに関して実施した実態調査では、需要はあるが、供給がないという結果であった。高蔵寺ニュータウンで説明会を開催した際、関心が高く、実際の住み替え事例もある。ニーズも高く、今後の普及が期待される。
- ・ 都心部への住み替えにより、郊外で虫食いの空き地・空き家が増えていくことが予想されるが、ある段階で集約化するかどうか、選択の必要が生じるのではないかと。また、都心部への住み替えにより、コンパクトシティを目指すとしても、実現化に向けた明確で実効性のあるアクションプランがないのが現状ではないかと。
- ・ 資料をみると、3～4割の人たちは住み替え意向を持っている可能性がある。論点⑤、⑥は住み替えの視点に欠けており、そのような人たちの対応も必要ではないかと。

持ち家で暮らす高齢者世帯について

- ・ 高齢者世帯の住宅所有は、持ち家が圧倒的に多い。持ち家世帯の課題も考えていくこと

が重要。

- ・高蔵寺ニュータウンには多数の持ち家が立地しており、持ち家に対する居住支援を考えていくのもおもしろいのではないか。
- ・戸建て居住者は自立して生活しているため、居住者の情報を地域で共有し難い。公的なサービスがケアされていれば手が届くが、家族を含めて拒めば、なかなか手を入れにくく、孤独死などにつながっている。

地域のまちづくり活動について

- ・福祉部局と住宅部局の連携だけでは十分な対応は難しい。地域コミュニティの再編を根本に取り組む必要がある。
- ・地域コミュニティづくりには交流の場所となる拠点が必要であり、祭事やイベントを活用して、地域の人々が出会って議論し、親しくなる仕掛けづくりが必要である。また、地域の人々が自分たちで議論し、決めていく環境づくりが必要であり、そのような場のコーディネーターやリーダーとなる人材の育成・教育が重要となる。
- ・数年前に高齢者のバリアフリー、地震対策を、介護や福祉系のNPOと県の建築局が連携して進めた事例（H19 高齢者住宅耐震リフォーム促進事業）がある。顔見知りのNPOの方が、高齢者も信頼し、バリアフリー化へのハードルを下げやすい。当時よりも福祉系NPOは力をつけてきている。相当の事業規模を有しており、それらのネットワークを活用できるとよい。
- ・都市部と農村・中山間地域では人口密度が異なる。施策を一様に実施するのではなく、多様性に留意して整理する必要がある。

郊外ニュータウンの一斉高齢化問題等について

- ・郊外住宅団地の一斉高齢化に対し、公共施設の再編の中で周辺の公営住宅や施設の活用を図っていくことも考えられる。
- ・ニュータウンは高齢者居住支援への取り組みが比較的容易なエリアに区分される。
- ・ニュータウン内の介護サービス施設とまちの機能とが、ハード面での連携が図られていない事例がある。それぞれを結びつけるハードの仕掛けも重要だが、NPOの活動などソフトのことも考えていく仕組みの構築が求められる。
- ・高蔵寺ニュータウン内のUR藤山台団地は、住棟によって入居率の差が大きくバランスが崩れている状態にある。エレベーターがない4～5階の住棟では、上層階での空き家が集中する「4～5階問題」が顕在化している。
- ・ニュータウン再生については、基盤整備、交通、配食サービス、雇用等様々な問題が複雑に絡みあっている。空き家住宅の対応、施設導入、居住者とのコミュニケーションをどのように結びつけ、対応していくかが課題である。
- ・横浜の公田町(くでんちょう)団地では、UR施設を拠点とした「安心住空間創出プロジェクト（国交省・厚労省）」を行政－UR－NPOの連携により展開している。
- ・ニュータウンには相当のインフラストックがあり、人口減少時代における人口配置問題に関連し、ニュータウンをどのように扱っていくかは行政の役割となる。
- ・小学校は、地域拠点にやすく、空きが出てくる施設である。既にコミュニティ活動拠

点としている事例もある。

- ・ 郊外住宅団地には、意外と公共施設がなく、空き施設をどのように有効活用していくかを考える必要がある。
- ・ NPOや人材を上手く育てる必要がある。どうしたら上手くいくかはまだわからないが、NPOをただ連れてくればよいというわけではない。
- ・ 郊外住宅地はコミュニティの場が少ない。新たなコミュニティ形成に資する核やソフト整備が必要。ベッドタウンとして利用していた人たちが、退職して地域に戻ってきた場合の受け皿となる場をハード・ソフト両面で整備すべき。

高齢者賃貸住宅について

- ・ 高齢者賃貸住宅の供給促進に向けて、建設補助や家賃補助が継続の方向であるが、財政確保が厳しくなっている。
- ・ 高齢者賃貸住宅の民間供給が進まない一面に、高齢者の家賃支払い能力問題がある。事業者はリスク対策として、家賃保証会社を介した家賃支払いを義務づけている。多重債務などの問題のある居住者は保証会社を利用できず、連帯保証人が必要となるが、高齢者が保証人を探すのは難しい問題がある。
- ・ 高齢者賃貸住宅の供給促進に向け、単に住宅をバリアフリー化するのではなく、支援事業とミックスする。そのような住宅が増えれば、ニーズが高まり、ニーズが高まることで貸し損ないもなくなり、民間にとってもインセンティブが働く。

公営住宅におけるコミュニティバランスについて

- ・ 居住者が高齢化するのでコミュニティが低迷するわけではなく、若い世帯の共働きが進行したため、コミュニティ活動を担える人材が減ったのが原因ではないか、元気な高齢者の力を活用していくという方向もあるのではないか。
- ・ 高齢者が多い方が高齢者サービスを構築する上では効率的だが、コミュニティに様々な人たちが混ざって暮らし、地域の助け合い構造を実現するために高齢者層を減らすと、高齢者サービスの成功率は低くなる可能性がある。
- ・ 全ての人が援助を必要としているわけではない。地域で働ける人もいるので、そういった方を活用していくのも良い。

あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会
第1回住宅市場部会
議事概要

■日時・場所

平成22年10月29日(金) 午後1時30分～午後4時25分(愛知県自治センター大会議室)

■議事

- (1) 部会の進め方と論点の確認について
- (2) 住宅市場に係る現況と施策の取組状況について
- (3) 住宅市場に関する対応の方向性について
- (4) その他の分野の主な論点について
- (5) 第3回NPO等意見交換会(第2回住宅市場部会同時開催)について

■主な発言・意見

◇住宅市場に係る現況と施策の取組状況について

現状を整理する上での視点等

- ・ 各市町村の問題として把握している状況等を市町村担当者にアンケート調査などで情報収集するのも一つの方法だと思う。統計的に把握できないものは、事例やモデルを提示し、どういった施策で対応すべきかを示す方が分かりやすい。
- ・ マスタープランを検討していく上で基礎データをまとめていくと将来像につながっていくと思う。すぐにはできない法改正や援護策だとしても、データは変化しないため、重要な作業である。それをもってシナリオができていくと思う。

愛知県の人口・世帯の現状と見通し

- ・ 平均値というよりも、実情として1人世帯、2人世帯の数は急速に増えており、特に大都市については急増している。また、男女、年齢等でも違い、需要側の変化は今後の住宅市場にとっては非常に大きい。利用者の需要が細くなり、世帯構造も変化していくため、そういったデータも見ていかなくてはいけないだろう。把握しづらい時期であると思う。

住宅ストックの現状

- ・ 12ページの空き家のデータについては、住めるのか住めないのかを調べる必要がある。ただ単に空き家が増加していると言うだけで、量が充足されているかどうかは誰も検証していない。例えば、あるエリアに絞って同じ空き家率の中でも住める、住めないを抽出し、参考資料としてデータを示す事は有効と考える。
- ・ 13ページの1住宅当たりの延べ床面積の推移は、世帯の構成人員が減少している中で、居住水準の意味合いも変わってきており、結果としてこうだという内容がわからない。
- ・ 15ページの世帯累計別でもミスマッチがあるのではないかと示されているが、世帯によってボリュームが違うのではないかと。世帯の平均人員は2.1人となっており、5人以上世帯数はとても少ない。2～3人世帯が主なボリュームを占めているのにも関わらず、全

体の割合が反映されていない。持ち家対象ではあるが、世帯構成人員との関係を精査する必要がある。

- ・ 空き家の多くは中心市街地にあると思う。その開発をするには、民間のデベロッパーでは手が出せないため、NPO 等が担い手となるのが望ましいが、日本にはその地盤がないため政策を仕掛けることができず難しいだろう。

既存住宅市場

- ・ マンションの管理実態調査については、愛知県の状況を把握し、それを示す有用なデータが必要である。愛知県が独自に調査するだけでなく、NPO マンション管理支援センター、NPO マンション管理者管理方式推進機構、愛知及び東海のマンション管理士会、NPO 中部マンション管理組合協議会、NPO マンション維持管理機構などが有する客観的なデータを収集・提示することにより、限られた時間の中で、理解を深め、有効な議論をしていきたいと思う。
- ・ 愛知県の中でも事情が異なるのであれば、中心部と郊外の問題を把握することが、今後の住宅政策を考える上で重要である。
- ・ 老朽化マンションは、うまく計画すれば床面積も増え、少ない費用で建替えができるのに、手続きが面倒だから建替えしないと受け止められがちである。しかし、私が調べた 10 の事例のうち 9 ぐらいは、新たな斜線規制や用途地域、容積率などの規制で、既存と同じものすら建設できない。建設資金が捻出できないだけでなく、今持っている既存の床面積すら確保できない状況である。
- ・ 現在、建替えの対象になっているマンション数を的確に把握し、その状態によって施策は異なってくると思う。今の法律だけではなく、愛知型の建替えスキームを誘導していく方法が必要で、バックアップとなるデータが必要である。
- ・ 現状、愛知県では建替え件数が 3 件というデータからも建替えに向けた動きはない。しかし、今後、築 30 年～40 年のものが確実に増えるため、建て替えの他にも大規模修繕が首都圏と比較して遅れをとっていくことが懸念される。
- ・ 住宅の整備については様々なシナリオを用意しながら検討し、最終的な結論を導き出す必要がある。より円滑にしていく方法を検討していくのであれば、総合設計制度をどの様に活用するかというのも戦略としてはあるのではないか。何でも認めるのではなく、都市計画とのバランスの中で、どういう理由、戦略をもって、都心居住を安定させていくか、あるいは、外部不経済を防ぐのか、社会資本としてみなしていくのか等、ストーリーの中で、どこがどの様に深刻なのかを課題として示していく必要がある。
- ・ 耐震面では、築年数が 1981 年以前のものでどのくらいあるのかも把握しておく必要がある。それ以前ものが耐震的に弱いとは言わないが、その数によっては、耐震診断、耐震補強への適正な支援策につながる重要なポイントになる。
- ・ 中古住宅市場が動かないのは、新築住宅と中古住宅の価格差があっても、新築の方が良い、あるいは、新築の方がローンを組みやすいなど、圧倒的に新築に対する価値が高いからである。将来的に、隠れた瑕疵をなくしていく、リフォームを定期的に行い、質をキープしていくことは必要ではあるが、それによって評価が上がり、流通が促進されるものではない。

- ・今の都市計画法では、どこでも建てることができ、どんどん建てられるため、安くて新しいものが増える。しかし、新しいものが建てられない縛りが必要で、それによって中古住宅や土地の価値が保たれることにもつながるのではないかと。供給できないからこそ、長く使っていくという考え方が醸成されていくと思うが、現状がそうではないため、新しい住宅の価値が高まる。
- ・日本では中古住宅そのものに価値はなく、土地に価値がある。リフォーム前提で購入するならば、新築と同じ感覚のため中古住宅を買っているという意識がない。アメリカでは土地が建物付きで売られており、築100年でも5,000万~1億円の価値があり、住宅そのものに価値がある。日本では、買う側からすると、土地を買っているという意識しかないため、中古市場が伸びない。

住宅リフォーム市場

- ・26ページの住宅リフォームの市場規模は、新築であれば建築基準法上での確認申請、竣工検査等のデータで実情が分かるかも知れないが、リフォーム市場についてはデータが把握されていない。住宅リフォーム・紛争処理支援統計センターがどのように試算しているのかを確認する必要もある。
- ・住宅を長寿命化して使っていくのに適正な修繕がされていない、あるいは高齢者の方が住み続けて暮らすのに適正な修繕、リフォームができていないという視点で情報を集めるべきである。生活者の視点に立った時、今何が必要か、何が不足しているのか、その現状を導き出せるようなリフォームの実態を補足するようなデータとすべきである。リフォームの概念が修繕を含むものであるとすれば、大規模修繕の資金不足は将来深刻になると感じている。リフォームの定義を適確に捉え、何のために推進するのかを明確にした中で、データとして何が必要か考えるべきである。

賃貸住宅市場

- ・34ページのアンケートの不満率についてもとても相対的な考えである。不満を抱えているが我慢しているだけで、現場にいる肌感覚として、こんなに少ないとは思えない。
- ・賃貸住宅については、入居者保護の観点が強すぎるように感じる。賃貸住宅の質が向上しない一つの側面としては、戦後、居住者に対する民法上の権利が強くなり、仮に住み手が家賃滞納しようが、貸し手は強制退去をさせられない。一方で、住み手も連帯保証人などの厳しい条件が課せられる。賃貸の本質を変えていこうと思えば、両者の権利の見直しが必要である。住み手は弱者という観点で保護しなくてはいけないという考えでは、永久に賃貸住宅の質は向上せず、分譲との差が埋まらないだろう。

◇住宅市場に関する対応の方向性について

- ・「愛知版いえかると」の取り組みを進めていくべきだと考えている。長期優良住宅は所有者に、住宅履歴情報の保存が義務付けられているので、その保存を誘導していくことが良い。
- ・中古住宅の流通においては、修繕時またはリフォーム時にある程度老朽具合を予測でき

るようにしておくことが必要である。愛知県が長期優良住宅認定全国1位ということを手早く捉え、登録できるスキームが必要ではないか。

- ・ 「優良マンション登録表示制度」の検討について、今後の住宅政策を考えていく上でも、登録してもらうことで情報が把握できるようになり、新しく打ち出す施策のツールとして意味もある。優良だけを登録するのではなく、データベース作りをしていくことも念頭に置いて幅広く検討していただきたい。
- ・ 「共生」という言葉を使うのであれば、作る際の入口だけではなく、5年後、10年後もきちんと住み続けられ、価値が担保される仕組みづくりが必要である。
- ・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度等の住宅履歴情報は、逆選択を防ぐためのシグナリングの仕組みでありながら、シグナリングにはなっておらず、スクリーニングの手段にもならない。行政機関が賄える範囲はかなり狭いので、市場でのシグナリングの方法を考えた方がいい。
- ・ 建物はどうしたって古くなる。一度建てたらもう建てられないから、作ったものに手を加えて長持ちさせて価値を維持していく考え方や仕組みが必要ではないか。
- ・ 様々な制度やメニューが豊富になってきており、良い住環境を守るという点で、地区計画という制度も用意されている。その制度を精緻化し、更新しながら、建物や土地の価値を守っていくことが必要だと思う。
- ・ 長期修繕計画を立案し、それに基づいた修繕積立金がどれだけ必要か、マンション管理者と住み手の認識の共有が重要である。
- ・ マンションの自主管理が多い状況が深刻化していくのであれば、マンション管理士の適切な派遣、管理のガイドラインやマニュアルの作成などを検討すべき。
- ・ 今後の建替えを意識し考えさせていくようなデータを収集し、シナリオを考えていくことが必要になるだろう。建替え時の問題は住宅政策だけではなく、非常に幅広く、都市計画、あるいは高齢者問題も出てくるので、福祉との連携も必要だろう。課題を整理して、どういった連携をし、シナリオを作っていくか、具体的に考えていく場をまず作っていただきたい。

◇その他の分野の主な論点について

防災

- ・ 耐震化率の向上は、耐震性が低い建物を整理していくことによって促進される。新築だけに良質なものを求めても耐震化率は向上しない。一方で、早く悪いものを整理しないと、目前に迫った大地震、都市型洪水に対応できない。本来は、このマスタープランで強く出していくべきだと思う。機能として災害に耐えられないものは整理していかなければならない。
- ・ これから人口減少時代を迎えるとは言っても拡大志向がまだ残っており、市街化区域を増やそうという意向がある。長期にはなると思うが、都市計画と一体性を持って両輪で対処していく必要があるだろう。
- ・ 洪水が起きないような河川の改修をやろうとすると相当費用がかかる。それよりも、危険地域に住まわれている方には移転も含めた検討をしていく必要もあるだろう。

- ・ 「事前復興」という言葉が使われる。大地震や洪水が起きた際、その復旧活動の費用は国や県が負担する。その費用を使って補償費を出してでも移転させるとか、防災機能を高める施策や危険箇所に住んでいる人を移転させるなど、事前に予算を使って対策をしていけば、有事の際に復旧だけのための莫大な費用を使う必要がないという考え方である。都市災害の際に小さい負担で対応できる地域作りが求められるだろう。

中古住宅市場の拡大

- ・ リバースモーゲージは、日本では社会福祉の一環と捉えられている節がある。民間事業者がリバースモーゲージを促進させる必要がある。総じて、日本で中古住宅市場を拡大していくためには、デベロッパーがリフォーム業者を担うのではなく、リバースモーゲージも含めた再開発について、リフォーム業者がデベロッパーになっていかななくてはならない。

マスタープランの検討の視点

- ・ 今までのような建設していく、整備していくのとは違った発想で、トータルとして社会的費用が減っていくような新しい取り組みが必要になる。
- ・ マスタープランを策定する主旨が、安心できる住宅づくりの促進であるため、総合的な視点・発想で検討していく必要がある。長い時間を要することではあるが、今まさに、5年、10年を掛けて検討していく入口において、新しい仕組みを考えていく時なのだと思う。地域の実情に見合ったきめ細かい対応、様々なメニューを用意していくことが重要ではないか。最終的には、消費者である買主、借主の責任で判断できる状態にしていくことが重要になってくると思う。
- ・ 人口減少等、従来とは様々な条件が違ってきており、施策の動きもやり方も違ってくることを前提として考えていく必要があるだろう。