

公営住宅法施行令 改正と各地域に 求められる取り組み

公営住宅法施行令改正と 各地域に求められる取り組み

昨年度、国土交通省は公営住宅等の管理制度の見直しに関わる『公営住宅法施行令』改正をおこないました。また、本年8月にも「家賃制度」や「入居収入基準」の見直しが行われ、2008年4月には『同法施行令』が施行することとしています。

この様な中、まちづくり支援会議では収入超過者や高額所得者への影響等が考えられるため、ブロック別会議や実態調査アンケートの実施により各地域での課題の把握等の取り組みを推進してきました。その中で出てきた課題やアドバイスを整理しましたので、各地域の今後の取り組みに参考としていただきたいと思います。

各地域からの報告を受けて ～CASEまちづくり研究所 寺川 政司さん～

ブロック別会議には、アドバイザーとしてCASEまちづくり研究所の寺川政司さんに参加していただいて、各地域の取り組み状況を踏まえて、次のようなアドバイスが出されました。

—— 各地域との意見交換を受けて ——

●会議を通じて各地域にかなり温度差や格差があり、地域によって違いがあることを実感しました。

まず、話を伺って感じたことは、ビジョンとリアリティの視点などの程度持ちながら議論されているのかという点です。

●どんなまちにしたいか、現在の居住者像と将来の居住者像など、まちの全体のイメージをしっかりとっておかないと、変化する社会情勢、制度などに翻弄されて誰のための住宅供給かわからなくなってしまうのではないのでしょうか。そのためにはまちの将来像に対する大枠のビジョンを持つことが重要です。

—— 行政の参画のためには ——

●一方で、地元からの要望に関して、「なんとかしろ」というような理念や理想を訴えるのみで、リアリティ・具体性に欠ける議論や提案が結構あるのではないかなとも感じました。そういう意味では、制度やまちづくり活動のなかで、事業化やシス

テム化についても（行政を巻き込んで）考えて提案できていないために、「なににもできないまま」ずるずる来ているのではないかと感じています。

●また、連携にあたっては、いくつかの問題があると思います。行政に関しては、まちづくりという各局連携の必要性を謳いながら、まだまだ縦割り体制から脱却できないことや、財政が厳しいので考えたくないなどという意識から思考停止状態になっているところもあるでしょうし、地元に関しては、誰の要望かはっきりしないまま、また地元の中でも整理されていないまま、行政に提案を任せてしまっていることもあるかもしれません。

—— 住宅ニーズのひろいあげとターゲットのイメージ化 ——

●このような状況の中で、まずはじめのアクションとしては、改めて地域のニーズと将来イメージを把握することが重要ですし、誰をターゲットにして、どういうことをその人たちと進めていくのかということが大切ではないかと思います。それを受けて事業化、制度活用を検討、提案するなど、行政と連携して創り上げる重要な時期にきているのではないかと感じています。また、地域によって違いや特徴があるのですから、「万能特効薬」をさがすことよりも、地域独自の展開を模索することも重要です。

—— 多様な住宅供給の意味とまちづくり ——

●では、今回の集まりのテーマの一つである「定住・魅力あるまちづくり」、それを具現する「多様な住宅供給」について考えてみると、これらを具体的にすすめていくためには、既存のストックを活用した多様性の追及と、新しい住まいの提案というコンセプトをもった住宅供給による多様性の追求という2つの方向性があるのかなと思っています。

●今回の報告では、「多様な住宅供給」の一つとして、公営住宅法施行令の改正など公営住宅がセーフティネットとしての位置づけが強化されるなかで、高額所得者や収入超過者に対して「みなし特公賃」など緊急性をもって対応しなければならない課題に対する提案があり、また既存のストックの活用について、青年や福祉向けの目的外使用という手法にリアリティがでてきたということなどが話されていました。

●加えて私は、既存ストックを利用するという意味でいうと、魅力ある住戸改善が重要ではないかと思います。特に改善では、EV設置、一部屋増、風呂設置、2戸1・3戸2・2戸2、1戸1高齢者向き改善、福祉系住宅そして多様な施設との合築（連携）など色々な手法がありますが、ややもすると、とりあえずの改善ですまってしまうことがあるのではないかと危惧しています。このような改善が進むと、魅力のない住宅ストックを再生産してしまい、結局誰も住まなくなるということにもなるので、少々家賃が高くなってこれなら住もうかというぐらいの魅力ある改善にしようという考え方もあるのかなと思います。

●本来、公共住宅は、わが国の住まいをモデル的に提案し、牽引する役割を担ってきた経緯があるにもかかわらず、「公営住宅は安かろう、悪かろうでよい」、「予算がない」こと

などを理由に、思考停止しているのではないかと感じてしまうこともあります。「良好な住宅プラン＝お金がかかる」のではなく、お金をかけずに良好なプランニングを提案することも可能ではないかと思っています。

●その他、新たな住まいの提案として位置づけられる多様な住宅供給として、コーポラティブ住宅やコレクティブ住宅などがあげられますが、結構誤解されているところがあるようです。これらはあくまで概念であり、手法を表現しているのであって、特定の建て方や仕組みをいうものではありません。

●この手法が、なぜ注目されたかといえば、共同で持ち家を造ることで、比較的低廉に魅力的な住宅を地域に供給できることと、その計画プロセスには、まちづくりにつながるコミュニティを維持・発展させる可能性を秘めていることにあると思います。この協働のプロセスを重視すれば、分譲でも定借でも、戸建てでも集合住宅でもどのようなハードでも可能であり、地域の特性に応じた計画が展開できるはずで、先行している事例をそのままこの手法であると思って、「自分の町ではできない。」とあきらめてしまっていることがあるかもしれません。

——入居者の住替え——

●これら多様な住宅供給の手法に加えて、もう一つ違った視点としては、「住替え促進」の可能性があります。住宅の建替・改善にあたっては、今住んでいる多くの人は、このまま住み続けたいという思いがありますが、ソーシャルミックスというか多様な世代・世帯が住むコミュニティづくりを具体的にすすめていくには、やはり「住替え」なければならないことも当然でできます。その方法・ルールについても考えなければならないと思います。

●その他、子育てや高齢者・障がい者などに対するケアなど団地の再生と多様な住宅供給には、多様なテーマの連携も重要だと思えます。

——3つの時間軸——

●最後に、もう一つ私がこれまで各地で関わって感じていることに、時間軸の概念の重要性があります。とくに、3つの時間軸が大切ではないかと思っています。

●1つめは、「優先度」という時間軸です。地域には緊急にしなければならないものとじっくりと進めなければならないものなど、地域課題には、優先度があるはずで、その優先性を見極めて、短期的・中期的・長期的対応が求められます。

●2つめは、「タイムラグ」という時間軸です。タイムラグというのは、たとえば建替事業について、ストック計画で建替予定とされている場合、ややもすると、事業化が決定するまでの間、何もしないまま放置されることもあり、居住者にとっては、建物や設備の老朽化をそのまま受け入れざるを得ず（手を入れることができないままに）、結局年をとっていかとか、若い子がそのまま住み続けたいといけないう状況もあります。つまり、事業計画スケジュールと現状対策の溝におけるタイムラグへの対応が求められます。

●3つめは、「ライフステージ」という時間軸です。つまり、まちの中では、時が止まるわけではないですから世代がどんどん変わっていく、新しい人が入ってくる、出て行く、子どもが育つという意味でも、色んな世代のライフステージが存在しています。

その意味からも、これからのコミュニティがどう変化していくかということについて、ライフステージの視点をもった時間軸のなかに組み込んでいくことも非常に大事じゃないかなと思いました。

旧地域改善向け公営住宅等のある市町の「地域住宅計画」策定状況

| | |
|------|--|
| 策定済み | 市内：大阪市 北摂：豊中市、池田市、吹田市、高槻市 河内：寝屋川市、東大阪市、八尾市、松原市、富田林市、 泉州：堺市、和泉市、貝塚市、泉佐野市、泉南市 |
| 未策定 | 北摂：茨木市、箕面市、島本町、能勢町 河内：羽曳野市 泉州：岬町 |

※本データは当協会調べ
(2006年3月現在)

『まちづくり支援会議』とは

『まちづくり支援会議』は、誰もが安心して暮らすことができる定住魅力ある人権尊重のまちづくりを推進するため必要な支援を行うことを目的として、当協会をはじめ、大阪府、(社)大阪市人権協会、(社)部落解放・人権研究所、地域のまちづくり精通団体などで構成して設置している会議です。主に、2つの役割を担っています。

- ①まちづくりに関する市町村・地域の現状や課題などの実態把握と整理
- ②情報提供などを通じて市町村・地域におけるまちづくりの取組みの推進を図る

また、2004年度より4つのプロジェクトを立ち上げ、諸課題について検討・研究をしています。

- ①家賃・入居・管理問題検討プロジェクト
- ②定住魅力あるまちづくり検討プロジェクト
- ③土地活用方策検討プロジェクト
- ④一般施策活用方策検討プロジェクト

各地域の住宅・まちづくりの諸課題についてのご要望やお問い合わせは、『まちづくり支援会議』へお願いします。

『まちづくり支援会議』事務局
(財団法人大阪府人権協会内)
電話：06-6568-2983