

集合住宅フォーラムWG議事録

- A. 日 時:2001年 11月 26日 金曜日 18:00~21:00
- B. 場 所:日本建築学会会議室
- C. 出席者:園田真理子、山本理、浅倉与志雄、東城理恵、鈴木雅之、泉耿介(ゲスト)

D. 提出資料(提出委員名も記入して下さい)

- No. 1 イギリスの住宅供給におけるソーシャルミックス
—ミックス・テニユア集合住宅(mixed tenure housing) - ...鈴木
- No.2 イギリスの住宅政策の概要...鈴木
- No.
- No.
- No.

E. 審議事項

<イギリスの住宅政策について>

- 分譲と賃貸では、取り組み方に大きな差がある。
- 空間のつくり方によって、ミックスの問題を解決できるとするのはかなり牧歌的な話である。
- 空間的にコミュニティミックスすると、所得格差が見えるようになってしまう。それらを見えないようにするために、形態で解決するのではなく、バウチャーを使うなどの方法が必要ではないか。
- 一方、所得に対し適正に対応するシステムが必要。現在では総背番号制みたいなものしか浮かばないが。
- 住宅のストックがある程度あることを前提とした上で、ある程度の質が必要。今の状況ならできるかもしれない。
- シェアード・オーナーシップ(半分譲・半賃貸)の良さは、分譲の部分に値上がり期待できること。それにより、居住者はきれいに部屋を使おうとする。貸す方にも維持管理費が軽減されるなどメリットがある。

<これからの賃貸住宅と経営について>

- 上手にできると住宅がだんだんと良くなっていく。結果として家賃が高くなり、当初の低所得者向けという目的からはずれてしまう。田園都市がその例。
- 現在の賃貸住宅供給者はアマチュア的である。彼らは、定期借地権のメリットに気がついていない。
- 本当の経営に弱い地主は、キャピタルゲインだけを狙っていくが、優れた地主は長期的な安定を与えている。彼らは、長期の中で最大の利潤を追求しようとするので、そのため、良い住宅をつくらうとする。
- 賃貸はインフレヘッジを喰っていく特別な産業で、うまみのある仕事である。三井より三菱の方が儲けが大きいのは、賃貸で勝負しているから。
- 定期借地権が普及して、質的によい量の確保はこれから始まると考えられる。プロの貸家の経営者もこれからでてくるようになるだろう。

次回の当委員会は、2月22日(金) 18時00分より21時00分まで本会会議室で開催します。

議題(1)アメリカの住宅政策について

(2)今後の集合住宅フォーラムWGの進め方について

(3)

資料を提出される方はあらかじめ準備のうえ(15部)されるか、もしくは、事

前(コピー3日前)に原紙を事務局へ送付ください。