

日本建築学会・住宅の地方性小委員会通信 No. 09-3 (0901210)

主査：碓田 智子／事務局：大阪教育大学・教育学部・教養学科・生活環境講座

TEL&FAX/ 072-978-3603/ e-mail: tusuda@cc.osaka-kyoiku.ac.jp

〒582-8582 大阪府柏原市旭ヶ丘 4-698-1

ホームページ：日本建築学会 <http://www.aij.or.jp>

→常置研究委員会一覧→建築経済委員会→住宅の地方性小委員会

目次：

1. 「世界金融・経済危機と住宅政策の行方」の頒布と
続編シンポジウム・・・1 ページ
2. 住宅の地方性小委員会・会員登録名簿について・・・2 ページ
3. 平成 22 年度春の研究会について（群馬研究会予告）・・・2 ページ
4. 仙台研究会の報告・・・3 ページ

早くも師走も半ばになりましたが、それぞれお忙しくお過ごしのことと思います。

さて、この通信をメール配信しています登録メンバーの方は、現在 90 名余名にのぼります。詳しくは目次の 2 に譲りますが、メンバーの入れ替わりが目立ってきましたので、メンバー間の研究交流のために、今回の通信で会員登録名簿の記載を皆さまにお願いすることになりました。ご協力をよろしく願います。

1. 研究協議会「世界金融・経済危機と住宅政策の行方」の資料集頒布と続編シンポジウムのご案内

1) 資料集頒布について

今年度の建築学会仙台大会では、建築社会システム委員会による研究協議会「世界金融・経済危機と住宅政策の行方」が 8 月 27 日に開催されました。この資料集を、大会時と同じく 1000 円で頒布します。

お求めの方は、学会事務局・森田さん (morita@aij.or.jp 電話 03-3456-2051) へお早めにお知らせください。

「世界金融・経済危機と住宅政策の行方」

－資料集目次－

1. 趣旨説明 世界金融・経済危機と住宅政策の行方／鈴木浩（福島大学）
2. 主題解説
 - (1) 住宅所有とグローバリゼーション／平山洋介（神戸大学）
 - (2) アメリカの住宅金融の現状とわが国への示唆／小林正宏（住宅金融支援機構）
 - (3) 住宅産業の直面する課題／佐々木宏（住宅生産団体連合）
 - (4) 住宅・不動産市場の活性化対策について／長谷川貴彦（国土交通省）
 - (5) わが国の賃貸住宅での証券化を考える／森本信明（近畿大学）
3. 寄稿論文（五十音順）
 - (1) 住宅市場の不安定性と住宅政策／大泉英次（和歌山大学）
 - (2) 市場重視の住宅政策への転換を改めて問う／川崎直宏（市浦ハウジング&プランニング）
 - (3) サブプライムローン問題とアメリカの住宅事情／竹山清明（京都橘大学）
 - (4) 経済改革と居住不安定／多治見左近（大阪市立大学）
 - (5) 住宅取得という投資リスクをどう考えるか／田村誠邦（アークブレイン）
4. 資料
 - (1) アメリカの住宅金融の現状とわが国への示唆／小林正浩（住宅金融支援機構）
 - (2) 参考資料－住宅・不動産市場の活性化策について／長谷川貴彦（国土交通省）
 - (3) 日経・日経産業にみる J-REIT・地価・賃貸市場をめぐる最近の報道／森本信明（近畿大）

2) 仙台大会研究行儀会の続編シンポジウムについて

経済危機と住宅政策に関わっての、その後のめまぐるしい変化を踏まえ、続編のシンポジウムの開催を鈴木浩先生（福島大学）と森本信明先生（近畿大学）にコアメンバーになっていただいで企画中です。会場は建築学会の会議室で、来春の開催を予定しています。

皆さまには、詳細が決まりしだいお知らせいたします。

2. 住宅の地方性小委員会・会員登録名簿のお願い

住宅の地方性小委員会は、1979年建築学会大会での研究協議会「住宅の地方性・地域性」をきっかけに、産声をあげました。今年度は、それから30年目にあたります。この間、徐々にメンバーを増やし、現在の登録者数（通信配信者）は約90名余名にのぼっています。

メンバー間の研究交流の一環として、1998年に『住宅の地方性小委員会名簿』を作成しましたが、その後は改訂されていませんでした。幹事会で検討しました結果、メンバーの入れ替わりが目立ってきた最近の状況も踏まえ、メンバー間の研究交流を図るために、このたび会員登録名簿の整備を行うことになりました。

今回の会員登録名簿作成作業を、眞嶋二郎先生がお引き受けくださることになり、添付ファイルの登録票も作成いただきました。

つきましては、年末のお忙しいところ恐縮ですが、添付の小委員会名簿にご記入の上、名簿作成担当の眞嶋先生までお送りください。

なお、今回いただきます会員情報うち、研究交流に関わる部分（氏名・所属・研究テーマや関心事）のみ、整理後に登録メンバーの皆さまにPdfファイルで配信する予定です。

- 送信先：「名簿担当幹事」眞嶋 <majima@lapis.plala.or.jp>
- 提出期限：12月31日(木)
- 添付ファイルのファイル名の(氏名)は、ご自身の氏名に変更下さい。
小委員会名簿(〇〇〇〇).xls
- 記入上の留意点を添付ファイルに記載しています。どうぞよくご覧ください。

3. 平成22年度春の研究会について（群馬研究会の予告）

春の研究会は、松本恭治先生（高崎健康福祉大学）に、群馬での開催についてご協力をお願いしましたところ、快諾いただきました。地方都市の老朽化マンションの実態、超高齢農村と空き家古民家の状況などをバスで見学の予定です。

宿泊先選びにも、趣向を凝らした案を考えていただいています。

松本先生ご自身の群馬県でのご研究内容と合わせて、たいへん興味深い内容の企画を準備していただけそうです。

日程は、5月下旬（5月28日～31日を第一候補）で検討中です。

具体的には、次回の通信でご案内したいと思います。

4. 仙台研究会の報告

大会時の公開研究会は、阿留多伎真人先生と馬場たまき先生（尚絅学院大学）にお世話いただき、8月25日午後には青葉区中央市民センター会議室において、研究報告会として開催しました。研究会は25名が参加し、各報告に対して熱のこもった議論ができました。

この研究会では、地域の住宅事情・居住政策に関して、三浦俊徳氏（宮城県土木部住宅課）から、宮城県の住宅事情と住宅施策の概要について、豊富な図表を基にご説明いただきました。続いて、小嶋博仁氏（仙台市都市整備局住環境部住環境整備課）から、仙台市における郊外住宅事情を、4団地の人口構成や世帯数の推移、および住民アンケート調査の結果から興味深い解説をしていただきました。



左上：三浦俊徳氏（宮城県）

左下：小嶋博仁氏（仙台市）

右：研究会の様子

（以上、眞嶋氏撮影）

さらに、鈴木浩先生、眞嶋二郎先生、中島明子先生に、研究報告をしていただきました。

以下は、谷武先生（豊橋科学技術大学）と坂田実花先生（和洋女子大学）にまとめていただいたレポートです。

○「東北発コンパクトシティと地域居住政策」

鈴木 浩（福島大学）

広域地方計画の策定過程の中で、東北発コンパクトシティの研究会を1996年から10年以上行ってきた。広域地方計画の中にも、東北発コンパクトシティをコンセプトとして位置づけてもらったが、その中に、まちなか居住や地域社会の再生を位置づけていく必要があると考えてきた。また、墨田区でNPO活動を行ってきた。元々は住環境整備だが、生活支援を行わないと居住支援につながらないことが見えてきた。老朽住宅に高齢者が住んでいる状況が放置されていたので、簡易耐震として筋交い2本運動を行ってきた。本日は、これらについて紹介したい。

最初に、なぜ住宅政策とコンパクトシティを関連づけるのか、について説明したい。住宅政策が公共性を後退させてきている中で、住生活基本法が出来たが、住生活とは何かということについて国民の共通の理解に及んでいない。一方で、市場原理への著しい傾斜が進んでおり、国民全体がハイリスク・ハイリターン社会の中に引きずり込まれてきた。そう言った中で、ハイリス



ク・ハイリターンと持続可能性の両立が可能なのかという問題が提起されているように思える。

グローバル化が進む中で、最近では各国の居住状況を比較できるようになり、生活の質や基本的人権としての住まいの位置付けなどを比較できるようになってきた。最近ではセーフティネットという言葉が盛んに言われるが、この方法論には3つ位あると考えている。最終的には、社会保障として、基本的人権として確保することが望ましいが、日本では実現できていない。最も原始的な方法は、救貧法にみられるような自給的なほどこしのセーフティネットであり、もう一つは自分たちで助け合う共助的セーフティネットがあるが、今後の日本の立ち位置が課題になってくるのではないだろうか。

そういった中でコンパクトシティを考えていく際に、地域再生とか、その中での居住政策が課題になってきている。それぞれの地域社会が循環型の地域経済システムを確保していかないと地方都市はもたない。そういう中で、住まいをどう位置づけるのか、地域社会における居住支援が課題になってくるだろう。

また、住生活基本計画を市町村単独で策定しているところは殆ど無く、都道府県と共同策定という形をとっている場合が多い。地方分権と若干違う方向にあり、これも大きな課題である。

福島県では、循環型住まいづくり協議会を2年前に発足させた。地元の大工・工務店、設計事務所、建材業者、建設業者に加えて、地元の金融機関で構成されており、地元の業者を使って住宅を建設した場合、地元の金融機関が低利で住宅建設資金を融資してくれる制度を開発した。このような制度を組み合わせながら、家造りを地域の再生にどう結びつけるかという仕組みを検討している。

東京の墨田区で、居住支援ネットワークを進めている。地域居住政策という言葉は、現在は色々なところで使われるようになったが、我々が最初に提起したのは1986年前後で、イギリスの自治体の住宅政策の勉強を進める中で、地域住宅政策として取り上げた。しかし、住宅政策ではまずかろうと言うことで、生活全般も含めて地域居住政策に変更して今日に至っている。

日本の住宅の耐用年数の短さの原因は何なのか、地方の視点で考えてみたい。地方でも多くのニュータウンが開発されたが、そこで育った子供が都市へ進学し、就職すると、二度と地方には帰ってきてくれない。年寄りだけが取り残され、空き家が増え、更地になっていく状況があちこちで見られる。昭和40年代に開発されたニュータウンは、1代限りの焼き畑農業的な宅地開発であったのではないかと。そういう問題に地方都市が直面している。

地域居住支援には、個別世帯への支援と地域居住支援の2つがあるだろう。墨田区には、老朽化して耐震性に問題のある住宅が多く、住宅改善が喫緊の課題になっている。しかし、居住者にヒアリングすると、耐震性の危険性は十分承知しているが、その前にお金がない、健康上の不安がある、年金がどうなるのか、借家だが大家の理解が得られないなど、住宅改善の前に様々な困難なハードルがある。住宅だけの問題でなく、あらゆる課題に対応できないと安全・安心な居住区を実現できないことが分かってきた。そこで、商店街や法律家など色々な人達とのネットワークを作った。一方で、このような地域では、新耐震の水準を確保するような耐震補強は殆ど無理なので、行政ではひとまず筋交いに2本入れるだけの補強制度を作った。さらに、コミュニティ再生も合わせて考えなければならない。都営住宅の自治会長に集まってもらって懇談会を行ったが、80歳以上の居住者が後継者不足のために20年、30年と会長を努めている自治会が多くある。また、まちなか居住では、研究室で中心市街地の空き家を借りて、高齢者の居住相談を行う活動も行った。全国的にも広がってきており、コミュニティ再生は大きな課題になってきていると感じる。

地方都市は、少子高齢化の問題が大都市よりも先行して進んでいる。地域再生が大きな課題になってきており、その中で東北発コンパクトシティが出てきたと考えてもらって良い。高度経済成長期以降、地方都市でも市街地の拡大を進めてきた。その中で、中心市街地が空洞化しているにも関わらず、郊外が拡大しており、農地の側にプル要因が働いていることが分かってきた。地方都市の再生は市街地の問題だけでなく、周辺の農村地域をどのように都市と関連づけるかとい

うことが課題になっていることが見えてきた。

また、もう中心市街地の活性化とは言わずに、地方都市の目抜き通りの再生が中心市街地の再生と考えており、その周辺にまちなか居住をどう再構成するかが課題。この場合、マンションが多く建つことがまちなかの再生とは考えていない。地域循環型経済システムに沿わないからであり、元々地方都市で行われてきたまちなか居住の論理に合わない開発が行われるからである。

さらに、地方都市は車社会なので、鉄道の整備とは関係なく丘陵地にニュータウンの開発が行われてきた。鉄道駅の近くは地価が高いので、地価の安い山の丘陵地を切り開いて開発が行われ、鉄道駅は利用者がいないために無人駅になる、路線の廃止になるという悪循環が起こっている。交通政策と土地利用計画の連動が地方都市の課題になっており、その一步先を行っているのが富山市である。富山市のモデルになったのがポートランドであり、その交通政策と土地利用政策のリンケージに地方都市のあり方の根本を見出したい。

循環型住まいづくりに話を戻す。住宅建て替え周期指数（世帯数を住宅着工戸数で割った数字）をみると、福島県では50年程度であり、50年間で全ての住宅が建て替えられる計算になる。毎年全国で18～19兆円程度が住宅投資に充てられているが、なぜ豊かな町並み、家並みの形成に繋がっていく戦略を考えないのか。日本の住まいづくりのエネルギーを活用する戦略を、住宅政策部局も考えていない。そこで、福島県では、金融機関に協力を依頼して、循環型住まいづくりの制度を作った。

都市と農村の連携、交通政策と土地利用政策の連携の必要性がコンパクトシティの議論の中で明らかになり、まちなか居住、地域での居住のあり方、コミュニティのあり方が大きな課題になってきたので、地域居住政策として結びつける活動を行っている紹介をさせていただいた。

(記録：谷 武)

○「平成の大合併が如何に日常生活圏構成を破壊したか—北海道都市地域学会発表「日常生活圏としての住宅市場圏構成から見た市町村合併に関する考察」(2007.9)を題材として—」

眞嶋 二郎氏（北海道大学名誉教授）

まず平成の大合併は1999年度に開始され、合併特例法のもとでの合併が進められたが、様々な問題も出てきており、今回は住み手側の生活圏が破壊されているのではないかという視点から、住宅市場圏を題材に統計的に検証することとした。

まず合併の進行状況についてみる。2009年度6月の第20次地方制度調査委員会答申にて、合併は相当程度進捗し、今年度末で一区切りとすることが適当であるとされた。1999年時点で

3232市町村あったが、2021年度3月31日にはこれらが1753市町村となる予定である。合併の効果としては、地方分権の受け皿づくりが進行したといわれているが、以下の2つの懸念があるという。一つは、住民の声が行政に行き届かなくなった点、二つ目に、伝統・文化の継承・発展が危うくなる点である。

今後の対策としては、合併をし易い制度を残し、共同事務処理による市町村の広域連携・都道府県による補完等の「多様な選択肢」を用意し、市町村が選べるようにするという提案がでた。この答申を受け、政府方針としては、今後は広域連携を重視の自治体政策へ転換しようという状況となっている。

これに対して、今回は平成の大合併の妥当性を日常生活圏としての一体性の観点から吟味するため、従来研究を重ねてきた、住宅市場圏構成の研究データをもとに検証を行った。

まず市町村合併の実態を見ると、「変化がないの」は69%、行われた合併では「他を編入したの」が15%、22%が「編入により消滅」、15%が「新しい自治体となった」となっている。これ



らを人口規模別に見ると、合併の構造は、①小規模市町村が規模の大きい市町村に編入し、消滅するケース、②比較的小さな市町村が1～2つが合併し、人口規模が若干拡大するケースがある。次に合併の削減率を見ると、西日本で削減率が高く、大都市圏がある県および東日本では削減率が低い。最も大きな大合併を行ったのは新潟で10以上の市町村が合併しているが、こういった特殊例を除くと、2市町村での合併が全国的に非常に多い。

次に住宅市場圏の構成について説明する。母都市と衛星都市とのつながりを対母都市流出率(対母都市流出就業人口/居住地就業人口×100(%))で分析し、圏域を設定した。

住宅市場圏の種別は、①複合核市場圏、②連結核市場圏、③単独核市場圏、④独立都市の4パターンに分類され、実際にこれらの圏域が、平成の大合併によりがどのように変化したかをみると、1980年には全国に839の圏域があったが、2000年には550に減り、圏域構造がより複雑化していた。

住宅市場圏と合併した市町村群の関係の変化を見ると、合併市町村と住宅市場圏域が合致しているタイプなどは問題ないが、圏域と合併している市町村がミスマッチを起こしているパターンも見られる。その割合は、あまり問題がないタイプが12%程度で、若干の圏域とのミスマッチがあるパターンがかなりを占める。また一つの合併した市町村圏のなかで、二つの主格の住宅市場圏域が含まれていたり、核は別であるが別の衛星都市が合併群の中に入るなど、相互に複雑になっているケースがみられる。ほんのわずかであるが、極めて複雑なものもある。

合併したものが、主格がその群のなかにあるかないかで分けると、合併群の中に主格をもつタイプは23%で、それ以外は、合併群の外にある主格の衛星都市であったものが、1つの合併市町村になったものもあった。例を見ると、北海道の函館市と北斗市では別々の圏域を持ちながら、実際の住宅市場圏の広がりはその以外の圏域を含むかたちになっているという実態があることがわかる。

まとめとしては、平成の大合併は、単一の群内の主格市場圏のみで構成されているものは少なく、全般に日常生活圏域(住宅市場圏)の広がり、かかわりのない住宅市場圏外の衛星都市との合併が多い。そのため、従来の日常生活圏域がかなり破壊されている様子が判明した。

今後は、既に合併した市町村は、その内部において実質的な日常生活圏をどのように再構成し、運営していくかが大きな課題である。また合併が見込まれる市町村では、日常生活圏の構成上問題はないかを吟味することが必要である。

(記録：坂田実花)

○「住宅セーフティネット」

中島 明子氏 (和洋女子大学)

今回、住宅セーフティネットについて、東京を中心とした大都市における住宅確保が困難な人たちを基礎にした視点で報告を行う。仙台でもそうであるが、現在、北海道や新潟など環境の厳しい地域でも住宅を失う人が増加している。また屋根はあるが、住宅とはいえないような環境で生活している人もかなりいる中で、どのような支援が行えるかを検討することが、今の日本の住宅政策で必要とされているのではないだろうか。



住宅の危機、つまり住宅を失う状態は以前からあったが、「雇用の不安定」とこれを支える「社会保障制度の解体」が小泉内閣時代の規制緩和の下で加速的に進み、大都市に限らず、地方都市においても住宅を失う人が確実に増加してきた。90年代末の雇用の不安定に対しては、社会保障制度が多少有効だったかもしれないが、現在ではその状態は崩れ、昨年の年越し派遣村により、

「雇用の危機」が「居住の危機」に直結していることがはっきりと示され、「ホームレス」問題が、人間として生きていくために絶対に必要な条件である住宅を失うという「居住の問題」であることを提起した事件だったといえる。

「ホームレス」問題については、日本では、第1に「雇用」問題で、「働いて賃金を得て、自分で住宅を確保する」、これが国・自治体・支援団体の論理であったが、近年では「居住」問題が重要ではないかという方向に考え方が変化してきている。

今回のテーマである「住宅セーフティネット」は、小泉内閣の後、住宅分野でもセーフティネットの必要性が議論となり、2006年「住生活基本法」、2007年「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（2007年）通称住宅セーフティネット法が施行された。では、住宅セーフティネットの外観について、国土交通省が作成したパンフレットを参考にしてみたい。

まず住宅セーフティネットの対象者は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯・父子世帯、DV被害者、犯罪被害者、戦傷病者・原子爆弾被爆者、ホームレス、被生活保護者、ハンセン病療養所入所者等となっている。

次に、具体的にどのような支援が行われているかについてみると、第1に、「生活に適した住宅の取得・改善・住み替えの支援」として、バリアフリーに対する優遇措置やマイホーム借り上げ制度などがあげられている。第2に、「民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備」として、高齢者円滑入居賃貸住宅制度や高齢者専用賃貸住宅制度、あんしん賃貸支援事業、地域優良賃貸住宅制度、家賃債務保証制度、終身建物賃貸借契約などがあり、第3に、「公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備」として、公共賃貸住宅のバリアフリー化や公営住宅やUR賃貸住宅に入居しやすい環境の整備、公共賃貸住宅団地における福祉環境の整備などがあげられ、様々な施策展開が行われているのがわかる。

しかしながら、実態としては必ずしもこれらはあまり活用されておらず、住宅セーフティネット施策は機能していない。

では何故機能しないかについて考えると、まずは誰を助けるのかが大きな問題となってくる。最も困難な居住状況にある、住宅喪失者、非住宅居住者、住宅を失う危機に面している人に対して、住宅政策は機能せず、福祉施策（主としては生活保護）で対応するようになっている。また生活保護が確保できても、生活保護費（東京で53000円）で入れる住宅は非常に低質であることや捕捉率の低くさから生じる不平等の問題もある。近年では精神障がい者、知的障がい者の地域生活での自立などの課題も取り残されている。

また公共住宅政策の解体も問題である。住宅のセーフティネットの最も基本となる公共住宅に対する要求は大きい、公営住宅制度は後退し、量的に不足している。4月からは公営住宅法が変わり、ますます困難な人が集中し、限界集落化、ゲッター化するようなコミュニティーが意識的に作られているのが現状である。

これらの問題は、単純に言えば市場による適切な住宅供給の限界といえよう。これまでもそうであったが、低家賃住宅＝「低質」住宅からのここから脱却は可能であるだろうか？「アフォーダブル住宅」について日本では、中間層向けとして特優賃などがあるが、一番の問題は低所得者や収入のない人なのではないだろうか。公共住宅、公的支援住宅や生保を前提とした事業（生活保護受給者を対象にグループホームやケアつき住宅など）の拡充が求められ、それと同時に、現在は“貧困ビジネス”の横行（ゼロゼロ物件、悪質入居保証会社）、住情報のミスマッチ（困窮者が入居できる住宅情報がないなど）の問題も起こっており、これらの解決も必要である。

これらに加え、居住の安定・生活「自立（再建）」を支援する人的支援の拡充や、あんしん賃貸住宅事業などの住宅施策については持続性・体系性の欠如が問題となる。また家賃補助制度についても、公営住宅制度の補完として位置づけの再定義が必要であろう。

そして最大の問題は、権利としての居住保障がないことであろう。憲法25条・公営住宅法もあるが、居住権が盛り込まれないのが基本的な課題として残る。

しかしながらこういった現状の中で、「住宅セーフティネット」を強化するいくつかのルートを探索したい。「ホームレス」課題についてみると、ハウジング・ファースト・アプローチが組み込まれ、ホームレス支援には①生活保護、②就労自立支援（自立支援センター）、③半福祉半就労（家賃給付）3つのルートがある。まず福祉政策等により居住の場を確保した上で、個々人の課題（就労・健康・福祉・教育・その他）に対する支援や人間らしい「住まい」を獲得するために住宅・居住政策で対応するという順序・枠組みが重要である。

しかしながら、現在も地域住生活基本計画に、「ホームレス」課題を盛り込もうとしているが、予算・担当者などの問題で「ホームレス」問題と住宅施策の壁は厚い。

今の住宅政策が住生活基本法という形で、住宅の質を入れていくという考えは評価できるが、それを地域に密着して、そこで誰もが人間らしい生活をおくるようにするためには、住宅政策を再検討がなされなければ、「居住の危機」というのは解決されないであろう。

（記録：坂田美花）

〇おわりに

懇親会には大学院生を含めて20名が出席しました。恒例の1分間スピーチ（実際は3分以上）では、研究や仕事の近況を語り合い、大いに盛り上がりました。

仙台研究会・懇親会でお世話になりました阿留多伎先生、馬場先生、さらには三浦氏（宮城県）と小嶋氏（仙台市）に厚くお礼申し上げます。



懇親会で （眞嶋氏提供）