

第5回公的住宅小委員会【既存公営住宅ストックの有効活用のあり方】で出された主な意見

○事務局から提案された審議のポイントについて

- ・第2回住宅審議会で整理された論点を、ほぼ網羅しているのではないかな。

○型別供給のあり方について

- ・入居者属性と住宅性能のミスマッチはできる限り解消されるべきであり、そのために型別供給を実施するべきである。
- ・型別にニーズを把握することが望ましい。
- ・型別供給基準をあまり細かく設定すると、効率が悪くなる可能性がある。型別の種類は3～4程度ではないかな。
- ・住戸をシンプルな仕様とし、多様な人々が使えるものとすべきである。
- ・重装備の住戸はよくない。シンプルな住戸にプラスアルファの機能をつけて対応すべきである。
- ・バリアフリーはユニバーサルに全戸で対応すべきである。
- ・住戸の仕様の変更（部屋数の変更など）しやすいようにできないかな。

○多様な住宅供給のあり方について

- ・コミュニティの活性化の視点から多様な住宅供給は望ましい。
- ・コミュニティ活性化にとって多様な住宅供給は必要条件であり十分条件ではない。
- ・子育て世代を取り込むことを考えてはどうか。そのためには、市営住宅の中で付加価値をつけて呼び込むことができればよい。必ずしも暮してもらうということではない。
- ・居住だけでなく、活動の場があるということも重要であり、福祉施設の併設や転用も効果的である。
- ・団地経営のスキル（運営やマネジメント、仕組み）が必要である。
- ・団地のコミュニティ形成、コミュニティ運営のリーダーをどのように育てるか、多様化を図る上では考える必要がある。
- ・モデル団地を指定して、実験的に団地経営をやってみてはどうか。
- ・市営住宅団地に、エリアマネジメントの考え方を導入してはどうか。

○福祉との連携について

- ・公営住宅として必要な戸数を推定した上で、余剰分の活用を考えることが望ましい。
- ・福祉機能を団地内に導入することは非常によいことである。
- ・福祉施設の併設等により地域の福祉拠点となり、地域に福祉サービスの供給が可能である。
- ・階段室型の住棟では、フロアが横断的になっていないという問題を解消する必要がある。エレベーターを外付けすればよいというだけでは解消しない。改装する場合は、そのような問題も踏まえて考える必要がある。
- ・合築や併設というだけでなく、もう少し小さな福祉機能を加えることも考えられる。例え

ば、福祉的な人材に暮してもらい、そこで活動してもらおうということもできるのではないか。

○偏在の解消について

- ・基本的に地域偏在は解消されるべきである。
- ・今後、既存ストックについては、ストックが集中しているところでは余り、そうでないところでは不足していくことが考えられる。
- ・地域偏在を検討する場合の地域を考える場合、行政区では広すぎるのではないか。
- ・福祉の場合は、小学区二つ分程度の生活圏域という考え方がある。
- ・地域性の範囲は、経済的な観点や居住者の年齢等でも変わってくるだろう。
- ・郊外の公営住宅ストックの集中地域については、一部を公営住宅以外の用途への転用することが考えられる。
- ・利便性の高いところだと近傍家賃も高くなる。よほど不便でない限り、居室の広いとろに暮らしていただくことで活用してもらうこともありえる。
- ・公営住宅の経営の視点から、利便性係数をもっと積極的に利用してはどうか。

○ ストックの更新と改善のあり方

- ・人口減少社会の中で、今後、どの程度、ストックを維持し、また更新していくのかが問われている。
- ・そもそも論として、公的住宅が担う役割とは何かを考える必要がある。
- ・公的住宅の供給には、民間住宅の質(性能)の誘導の役割があるのではないか。
- ・都心部での公営住宅の供給については、利便性が高く土地が高いため直接建設は困難である。
- ・都心部の民間住宅ストックを活用した借り上げ公営住宅の実施が考えられるが、ただし、民間住宅ストックの質の改善という課題がある。
- ・改良地区の敷地や住棟を公営住宅に転用することが考えられる。