

本田委員提出資料

平成 15 年 6 月 13 日

中山間の地方都市における住宅政策の提案

1 基本的考え

これまでの住宅政策は、国民の住宅ニーズの変化に伴い、その対象を低所得者層から高齢者そして中堅所得者層への柔軟な対応を図ってきた。このことは、国民のナショナルミニマムの確保、健康で文化的な生活の実現に一定の役割を担ってきたものと評価するものです。

本小委員会では、少子高齢化社会への対応、中心市街地（住宅密集地）の是正、高齢者世帯が取り残されるなど偏った住宅地域の解消、多様な年代層により構成される地域コミュニティの再編など、新たな住宅ニーズに対応する住宅セーフティネットのあり方が議論の中心となっていますが、ここでは、これらの新たな住宅ニーズに対し、どの範囲まで国や地方公共団体の責任において、住宅を供給すべきかを論点としたい。

例えば、都市から地方へI・J・Uターンし生活することを希望する人々からの住宅ニーズが高まり、当市のような中山間地域において民間活力だけでこのニーズに対応することが困難な場合、これを行政需要と認め、行政施策として住宅を整備、供給することも今後の住宅セーフティネットに組み入れることも必要と考えます。

また、中心市街地の活性化、新たな地域コミュニティの創造、高齢化社会への対応を民間活力のみで個々に対応するものとせず、一体的施策により住宅ニーズと行政サービスを体系化する住宅環境の整備もまた必要と考えます。

2 新たな住宅施策の展開

中山間地域の住宅施策の展開として、新たな国民ニーズからなる『政策的・戦略的住宅サービスの提供』の仕組みづくりについて提案するものであり、都市から中山間の地方都市への定住促進からなる経済の好循環なまちづくりを目指すものです。

(1) 都市と農村の好循環のまちづくり施策（交流と定住を促す公的住宅の整備）

提案1：グリーンツーリズム型戦略住宅の整備

～ 大都市部から地方に転居（二地域居住）し、生活することを希望する国民ニーズに対応 ～

□ 基本コンセプト ～＜民間活力の導入と応分の負担＞～

- ① 個性豊かな地域環境と景観に配慮した
グリーンツーリズム型（農地付等）住宅の整備 →遠野ツーリズムの推進
- ② 団塊の世代をターゲットに、受益と負担を明確にした
市場経済型（年金とストックで生活可能な）住宅の整備 →戦略的な住宅整備
- ③ 豊かな自然とゆとりある住環境と居住空間の実現 →「新 遠野住宅」の建設
- ④ 交流と定住からなる新たな地域コミュニティの形成と醸成
- ⑤ 環境と広域循環型経済に配慮した新エネルギー導入住宅の整備
→木質バイオマス等の代替エネルギーの広域的普及
- ⑥ 地域景観と市内循環経済に配慮した地場産材の活用
→林業の振興と木材加工産業（木材工業団地）の育成
- ⑦ 民間と協働による小規模自治体に適した新たな住宅整備の仕組みづくり
→民間が住宅整備と管理を、行政が道路等のインフラ整備を担当（PFI 導入）
- ⑧ 行政による賃貸借契約・長期借地権等のリスク管理
→民間が住宅整備と管理を、入居者と管理者のリスクを行政が管理

(2) 高齢者が歩いて暮らせる中心市街地生活空間整備施策（中心市街地高齢者配慮型住宅整備）

提案2：高齢者福祉一体型中心市街地住宅の整備

～ 高齢者世帯の保健・医療・福祉、
生活の利便性、生きがい対策等のニーズに対応 ～

- 基本コンセプト ～＜公設公営；低家賃＞～
- ① 交通対策、医療・保健・福祉施策と連動した高齢者対応住宅の整備
→高齢者福祉施策の地域空間整備事業と連動
- ② 空洞化する中心市街地の活性化に対応 →空き家（店舗併用）の再生活用
- ③ 地域コミュニティの形成と醸成（高齢者との交流促進）
- ④ 高齢者の自立を援助する活動空間の創出
→高齢者の趣味や特技を生かす活動スペース（アトリエ等）の確保
- ⑤ 高齢者同居などの多世代型公的住宅の整備 →多世代家族の同居と相互ケア

市街地周辺の
空き家の再活用

提案3：グリーンツーリズム、低・中堅所得層対応型賃貸住宅の整備

～ 中心市街地に転居した高齢者世帯住宅を
市が借り入れ、賃貸住宅とする ～

- 基本コンセプト ～＜空き家借り上げによる公的住宅の整備；低家賃＞～
- ① 個性豊かな地域環境と景観に配慮した
グリーンツーリズム型住宅の整備 →遠野ツーリズムの推進
- ② 交流と定住からなる新たな地域コミュニティの形成と醸成
- ③ 高速交通網の整備に伴う人口流入にも対応しうる柔軟な住宅政策
→若者層と中堅所得層に対応
- ④ 行政の介入による家屋改修、管理、安心できる転貸・賃貸制度の確立
→高齢者福祉一体型中心市街地住宅入居者の収入安定（家賃相殺も可）

3 柔軟な交付金制度の創出

遠野市の住宅政策は、『ふるさと再生特区』を初めとする“ふるさと再生計画”によるものであり、グリーンツーリズムとエコツーリズムを包括した「遠野ツーリズム」の推進による人口交流の拡大からなる定住促進施策であります。この観点から、当市は、自然、文化、今では希少となった田園風景そのものを将来にわたって保全すべく『ふるさととの原風景』にこだわった“環境と景観に配慮したまちづくり”を推進しているところであります。

また、一方においては少子高齢化の波を受け、高齢化率が30%を超え、一人暮らしや二人暮らしの高齢者世帯が増加しており、高齢者が安心・安全に暮らせる生活環境の整備も急務となっています。

前述の提案は、中山間地域の都市が抱える行政諸課題を住宅政策として体系化したもので、政策的かつ戦略的な住宅推進は、①高齢者福祉の充実、②環境と景観の保全、③中心市街地の活性化、④地場と裾野産業の育成、⑤地域コミュニティの維持と増進など、多岐に渡り関連しているため、民間ベースだけの住宅整備では、十分な効果が期待できるものではありません。

したがって、中山間の地方都市の実情にも配慮し、地域性と独自のマネジメントに応じた柔軟な交付金制度の創設を望むものです。

<参考付帯資料>

□ 中山間地域における「農村支援型公的住宅」(試案)

ここでは、参考までに、中山間地域における公的(賃貸)住宅の課題、支援策としての公的住宅を模索し、その基本的考えを提案する。

1 農村における公的住宅の課題

(1) 都市と農村との相反する住宅政策の課題

- ・都市：所得ピラミッドの底辺部の人々を受容する政策→低所得者層の擁護
- ・農村：若年層の都市への流出で高率となった高齢者社会の中、自然環境を享受したい人々との交流と定住促進の模索→高齢者支援と産業の活性化策としての人材確保

(2) UJI ターン者対応の環境が未整備

- ・農産業に意欲のあるUJI ターン希望者が増えている一方で、受け皿となる職・住環境が整っていない <国土交通省地域整備課：UJI ターン支援施策との連携>

(3) 弱い民間活力による住宅開発

- ・職、住、福祉、文化、自然を地域で独自にマネジメントできる環境(体制)が必要

2 「農村支援型公的賃貸住宅」の提案

(1) 柔軟な入居基準

- ・主たる入居基準を所得ではなく、農村に貢献する「意欲」とする
- ・高齢者や農産業に貢献する人材を優先的に定住させる

(2) 「(UJI ターン者の) 農村文化を継承する職」を伴う新しい公的住宅

- ・住宅の供給だけでなく、高齢者支援策(援助や介護など)や農村産業と文化を守る職種(地域性に配慮した第一次産業、観光・農家体験宿泊等)を民間企業と連携する
- ・世代、職種別等に様々なバリエーションの住宅を用意する

(3) 民間企業と連携し、地域独自のマネジメント

- ・地域全体の「職、住、福祉、文化、自然」のトータルマネジメント
- ・都市部との連携(情報のネットワーク)
- ・職の指導、監理(年度毎の契約更新なども管理)

3 「農村支援型公的賃貸住宅」の形態

(1) 新農産業活力型

- ・若年層(UJI ターン組等)を対象：農家住宅の改修+職(転貸、斡旋)
- ・新農産業従事者の人材確保と農村文化、自然環境の継承が目的
- ・定住促進で次世代の継承をねらう

(2) スローライフ型

- ・第一線を退いた団塊世代(UJI ターン組等)を対象：新規住宅+職
- ・団塊世代の受け入れによる交流促進と農村文化の継承が目的

(3) 高齢者支援型

- ・高齢者の定住で中心市街地の空洞化を回避：空き農家住宅の利活用(新農産業活力型へ)
- ・中心市街地での居住で充実した高齢者の福祉サービスの提供：店舗住宅の改修(転貸)
- ・高齢者を支えながら、農村文化の継承が目的