

住生活基本計画の議論の方向性について

住宅があるという状態の確保（憲法25条）からさらに、
自分らしく住む（住生活の充実）という状態の確保（憲法13条）へ

- 1 国の構え
- 2 都道府県における統合的住宅政策力
- 3 区市町村における総合住宅政策力強化
- 4 地域住宅ストックのアセットマネジメント
- 5 災害対応
- 6 国民的住生活力強化（セルフインスペクションと住生活支援）
- 7 空き家・多拠点居住・移住定住の総合施策

250128 15分 @ 住生活基本計画
大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

住宅があるという状態の確保（憲法25条）からさらに、 自分らしく住む（住生活の充実）という状態の確保（憲法13条）へ

■国^の構え

●確保すべき居住環境の考え方の提示

- ・絶対的面積要件ではなく、住まい手の特性に応じた柔軟な居住環境の確保
- ・「なりわい」「くらし」 医職住と居場所 を考慮した居住環境

●国が保障したい最低限の住生活とは何か

- ・高齢者・障害者等のサポート必要な人に、どんなサポートが確保されている状況か
- ・孤立が予防されているか 相談支援・近居・居住支援法人・居場所等（住生活ゲートキーパー）の確保

ex.おばあちゃん付きアパート 子育ても、独居も当然あり

●新たに盛り込みたい方向性

- ・音の課題 コロナ禍で暴露
- ・気候変動対応 温熱環境のコントロール クーラーが必須に
- ・居住環境を形成するためのNIMBY施設（公園、保育園・・・）の立地基準の明示 ドイツやオーストリア：時間を区切って子どもがノイズを出すのは権利

■都道府県^のにおける統合的住宅政策力

- 既存の各種計画を、住生活基本計画に統合（セーフティネット、高齢者、公営住宅長寿命化、空き家・・・）

■区市町村における総合住宅政策力強化

●住まいに関する地域データの捕捉性強化

- ・空き家調査は独創的に行われている。賃貸住宅、マンション管理、住宅種別のストックの把握、居住支援対象者の把握など 【住宅白書】がつかれるくらいに 国で標準を示す

- ・既存の自治体職員だけでは足りないので、居住支援協議会、空家対策系の組織、まちづくり組織と連携しつつ、行政と地域が一丸となって推進する体制、**行政負担も緩和できる体制**の推進

- ・**プレイヤーの全て**（つくる人、住む人、管理する人、流通させる人、壊す人・・・）の動きに目配せ
地域の建築家・建築士・リノベーター、住民、居住支援法人、地域の不動産事業者、解体業者、大家さん

●住生活基本計画策定（努力義務化）

- ・他部署のすまい支援、居住支援協議会（努力義務）、耐震・防災・断熱・居場所づくり等々を総合化
- ・建築住宅課等の職員の職能意識の向上

●住生活支援員

- ・住まいの確保から、居住環境確保まで 建築、医療、福祉、法務、税務、につなぐことができる「つながぎ」の専門家の育成・配置（**行政外部化も可能**）

■地域住宅ストックのアセットマネジメント

- 公営・公的・民賃・戸建て空き家、といった地域住宅ストックを総動員して地域の住生活課題に応える
 - ・（個別の政策領域に閉じない）アセットマネジメントをめざす
 - ・このためには【住宅白書】が必要
- マネジメントにおけるDXの推進
 - ・住情報の一元化 各種窓口対応のDX（何回も同じことを書かせない）
 - ・例：UR近居割 一棟の賃貸アパートの一部を障害者GHとし親子近居で住んでもらう（住むケア大分）
- 公営住宅
 - ・目的外使用（大阪府、尼崎市）、用途廃止等（横須賀市・月見台団地）による地域課題解決に資する柔軟な運営
 - ・「住宅」の定義を「住宅に住むために必要な機能が確保された住宅」にまで広げる
 - ・地域の文化を証言する歴史的な建物に関しては、積極的に保存保全的活用を図る（長崎県、静岡市、芦屋市・・・）
 - ・公営住宅関連条例等の適切・適宜な見直し（上記住生活基本計画策定時には必ずチェックする 検討の結果、改訂の必要がなかったと明示してもらう）
- 公社住宅＋UR(公団)住宅
 - ・柔軟な運営強化（居住支援に利用（UR）、大阪府供給公社）
 - ・一団地認定のかかった分譲住宅団地の改善のハードルを下げる
- 柔軟な公共ストック運営のための手続き整備
 - ・団地の民間移譲などの手続き（プロトコル）標準化 公益目的（居住支援法人が居住支援等に使うなど）の利用などをどう誘導できるか

■災害対応

●事前復興

- ・危険区域からのリロケーション促進・誘導（保険制度との連携も視野に）
- ・仮設用地の事前検討範囲を増やす（民地の検討、地権者の事前整理の促進も重要業務）

●海上からのレスキュー

- ・災害救助船団の創設 海から海兵隊のように上陸（医療系をはじめ、建設部隊、住宅部隊、建築部隊が迅速に乗り込む）

●避難所の向上

- ・学校体育館的なもの以外の、移動型仮設などの投入などの検討・支援
- ・避難所に使えそうな建物との事前協定（cf.コロナワクチン接種会場確保時の知恵を応用）
- ・遠隔地避難・2次避難・1.5次避難への対応、ストックと支援の事前準備（大都市直下）

●応急仮設住宅

- ・仮設住宅に「住宅」以外の機能を 「住宅」の定義を「住宅に住むために必要な機能が確保された住宅」にまで広げる 中小機構が建てている仮設商店街等との併設
- ・自宅近傍に仮設が置けるように（胆振東部地震）
- ・時限的市街地（仮設市街地）の検討（東京都）

●復興住宅

- ・「住宅」の定義を「住宅に住むために必要な機能が確保された住宅」にまで広げる
- ・差込型復興住宅の普及（ex.十津川村）

■国民的住生活力強化（住生活支援）

●市場原理補完としての住生活力強化（住生活支援）

- ・健全な相続にたどり着くまでの住生活の見通しの確保
- ・所有者による住宅価値の能把握（売り手によるインスペクション＝セルフインスペクションの普及）
 - ・自宅の 権利状態（相続対策） 物理的状态（補修等必要性） 土地建物の担保価値・市場価値 除却費 各種相談先 などを知ることにより
- ・相続発生時では手遅れな、土地建物の権利状態の健全化 ▶空き家予防、流通促進
- ・建物の弱点強化（補修、リノベ、追加投資）による資産価値・流通価値向上 ▶空き家予防、流通促進、産業育成
- ・売却・担保価値・賃貸価格・民泊相場を知る事による老後やいざとなったときの資金確保 ▶リバモゲ、民泊化、資金調達、新ビジネス
- ・戸建住宅・協働賃貸住宅（公営住宅）における長期修繕計画制度の実現・戸建住宅「長期修繕計画（悪徳業者に騙されない）」
- ・安心R住宅制度の深化と併せて、セルフインスペクション普及への大胆な補助制度を

●住生活支援の普遍化

- ・持っていない人にも、住生活支援体制の強化を（憲法14条が保証する相談支援）
居住支援（他省庁連携型のすまい支援）を居住支援協議会を通じて包括的居住支援として実現
住生活に関わる「つなぎ」の専門家である、住生活支援員（居住支援法人等に期待）の資格制度充実

●不動産事業者がいない自治体

- ・宅建士をもつまちづくり組織の支援（居住支援、相続支援、移住支援に活躍）
- ・こんなところにも住生活支援員を

■空き家・多拠点居住・移住定住の総合施策

●住宅があるだけ、空き家バンクがあるだけでは、人は動かない

- ・空き家バンクは、載せることが目的になってはいないか

複数拠点形成支援のプロセスを重視した体制整備必要

- ・ex. UR洋光台団地まちまど、島根市西郷地区あまんじゃく、長野県原村 相談の場である『居場所』の多様な展開

●複数拠点形成支援策

- ・各種制度は、一拠点居住主義に基づいている（これらを総ざらいする必要がある）
- ・離れた場所にも自家用車が置ける

●ふるさと納税的（多拠点的）市民権（将来的に）

- ・例えば 選挙権などを、文京区：八女市：下田市＝4:4:2 で按分する 固定資産税も少し安くする