

## 第4回もうひとつの住まい方研究大会 2008

【全体フォーラム】住民主体、地域主体の新しいまちづくり・住まいづくりをめざして

コーディネーター：中林由行（全国コープ住宅推進協議会 事務局長）

パネリスト：田村明孝（タムラプランニング&オペレーティング代表取締役）

村林正次（価値総研 取締役・上席主席研究員）

浦田慶信（㈱生活科学運営 常務取締役）

池田徹（社会福祉法人生活クラブ 理事長）

小林秀樹（千葉大学教授）

コメンテーター：水流 潤太郎（独立行政法人 建築研究所 研究総括監）



### 1. 分科会報告

#### 分科会A：高齢者の住まいの多様化

- 高専賃は安心して住める住宅化か - （コーディネーター：田村明孝）

生活介護サービス株式会社の事例

- ・千葉県松戸市にある「いらはら診療所」を核とした、訪問系・居住系（GH、特定施設、小規模等）での事業展開。看取り・認知症ケアを全面にアピール。

サポートハウス光が丘の事例

- ・適合高専賃の事例。12床の小規模。要介護5の方も生活ができる仕組み。
- ・ケアマネ・訪問介護での仕組みだが、なんとか旨く運営ができています。

学研ココファンの事例。

- ・学研ココファン。高専賃事業に積極的参入。
- ・要介護者向け（ケア体制の構築）・自立者向け（豊かな住空間）の提供。自立でも平均80歳。介護向けは終の住まいとしての対応可能。
- ・終の棲家としての革新的な事業を行っている。

総括

- ・以前、高専賃事業者大手を見学したがフロアで大声を上げる入居者もあり、運営に疑問視。その後、2008年3月で事実上倒産。
- ・質が悪いものについては、淘汰されるのではないかと。
- ・総務省が高専賃について、行政の関与が少ないと勧告あり。厚労省は、6ヶ月以内に回答予定。踏み込んだ規制を行うと事業の衰弱の心配あり。（厚労省：谷山氏談）

- ・どの種類にどう状態で入居できるか不透明。高齢者福祉住宅法（仮）の創設が必要ではないか。1987年スウェーデンで高齢者住宅法設立（施設から住宅への転換）の事例がある。
- ・幅の広い住宅を統制する法律設置への努力をしていきたい。

#### 分科会B：中間的所有権の譲渡・継承（コーディネーター：村林正次）

- ・中間的所有権の問題点。様々な権利がでてくる。普遍的に継続するには、権利を明確にし、譲渡や継承をできるようにすることが必要ではないか。
- ・賃貸型コーポラティブハウス・・・地主が建物建設。入居者が内装資金を地主に預託し、地主が市場より低い金利で運用できる。入居者にも運営への発言権がある。
- ・日暮里のかんかんの森（賃貸型コレクティブハウス）・・・所有者である㈱生活科学運営から入居者が出資する㈱コレクティブハウスが一括借上げしてサブリースの形で入居者に貸す。入居者参加型の全体運営を実現。出資している入居者としていない入居者が混在しており、スムーズな運用のためのルールづくりも必要になっている。
- ・コミュニティハウス法隆寺の事例・・・居住者が出資する株式会社が地主から50年定借にて契約。居住者が退去するときには株式を譲渡することになるがその時点での株式の評価が問題。株式会社の資産は住宅なので住宅の価値＝株の価値、となるが、当初の出資額と現在の価値が異なる。また、住宅の理論的な価値評価と市場評価にずれが生じる問題もある。
- ・中間的所有権は、住まい方の形態を含めた包括的な問題にするべきではないか。
- ・住宅の価値は、改めてきちんと把握することが権利の譲渡・継承をするには重要である。
- ・中間的所有権は、ハイブリット型。中間的権利の評価法を確立する必要がある。キャッシュフローベースで算定していくが、キャッシュフローに換算できないものをどのように評価していくかが問題。コーポラティブのマネジメントのよさを価値として評価に含めれば、マーケットが出てくるのではないかと事例が増えて、普遍的な動きができればマーケットが成立してくるのではないかと。

#### 分科会C：コミュニティで支えあう、多ニーズに応える住まい方（コーディネーター：浦田慶信）

##### - 小規模・多ニーズ対応住宅の定点観測から見えるもの -

##### 上布田つどいの家の事例

- ・多ニーズというのはニーズを否定しないこと。
- ・小さなエリアをマーケットにしている商品はいくつも作らなければ役立たない。

##### パスレル保谷の事例

- ・今後の経年変化にどのように対応していけばいいか課題であり、腕の見せ所となる。

##### マーヂュ西国分寺の事例

- ・人と人との関係性が問題解決力の鍵となる。
- ・大勢の人が共有スペースを利用するためには、そのルールが「常識」となる。

##### その他意見

- ・全体を通じて一見すると違って見える事業だが、共通するものがあった。
- ・利用している、住んでいる人よりもサービスを提供している人が多いことが、小規模多機能の特徴。
- ・社会全体の緊急性を優先した住宅をつくるべきだ。地域を優先するのか、緊急性を優先するのか、現在はモビ

リティが発達しているため、小規模多ニーズは高齢者の介護の問題に重点をおくべきだ。

- ・地域のニーズはもっとデリケートなもので、事業者は綿密な計画を。
- ・地域のニーズをセグメントするべきか。ハードに柔軟性をもとめられているのではないか。
- ・支えているコミュニティは土着的なものではないか。
- ・特殊な住宅になり価格が高くなるため、一般の流通にのらない。
- ・サービス、事業主としての役割の持続性が課題になるのではないか。
- ・プロジェクトマネジメントにアマチュアリズムを入れたらどうか。資金と運営は一般、個人にはハードルが高すぎるのではないか。これを解決するためには分科会Bの中間的所有権が有効ではないか。

## 分科会D：地域で住まい続けるために（ ） 公営住宅再生と地域拠点作りの取り組み

（コーディネーター：池田徹）

### （1）地域住民の提案・思いを、県有地を使い民間事業者の手により実現する住民主導の新しい地域社会づくり（プレーメン型地域社会作り）

報告事例は習志野市との協働事業であり、地元住民自らが主体性を持って福祉施設整備に議論を重ねてきたトップダウン計画であった。（＝千葉方式の真髄と言える。） 運営事業者決定については住民審査が行われ、行政2票・住民15票と住民に結果を委ねた形となった。

千葉方式は現在まであらゆる分野で展開されており、その真髄にあるものは「県民を信頼すること」また県民は信頼されたからには責任をもって計画を遂行していくそれが計画成功の秘訣ではないだろうか。

### （2）船橋市の高根台つどいの家のスキームと建設準備過程における地域住民との連携について

高根台つどいの家はL&SH市川同様、株式会社生活科学運営（以下、SKUと省略）と社会福祉法人生活クラブ（以下、SCと省略）が連携した事例である。

URの公募により採用された、SKUが地元住民・自治会関係者と住民懇談会2ヶ月に1回実施し、地域マップの作成・施設の地域貢献・利用等をどのように行っていくのかを分科会の中で議論し、関係を築いてきた。また、地元の労協船橋事業団とも連携しており、地元住民だけではなく、事業者同士の協働も図っており、2つの面をもったモデルと言える。

### （3）L&SH市川を地域拠点に！～ライフ&シニアハウス市川建設準備過程での市川南防災と福祉のまちづくり研究会とユニバーサル就労ワークショップの取り組み～

地元住民とまちづくり研究会を結成し、約3年間活動を実施。地元の資源調査・地域交流会を実施し、連携を図ってきた。その中でのユニバーサル就労ワークショップの取り組みは、社会的に不利な立場の人々の就労をこの有料老人ホームで実現しようという目的からPJが生まれ、地元NPOとワークショップを行った。高根台つどいの家でもユニバーサル就労は取り組まれており、千葉県でもシステムづくりが進められている。このPJが地域拠点づくりの中で常に取り組まれていくように今後も検討していきたい。

### （4）コメンテーター：岡崎敦夫さん（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室長）

- ・国土交通省・厚生省が協働で安心空間居室事業を展開。
- ・来年度、高齢者の居住安定確保のためのモデル的な取り組み支援ということで、国交省・厚生省関連で80億円の予算（国が負担。自治体の負担なし）を考えているとの提案があった。今後は使い勝手がいいものになるのではないか。

### （5）総括

L&SH 市川の場合は有料老人ホームであり、入居者は地元住民以外の人が多かった。

設計段階では地元との交流拠点や、訪問サービス等入れるとの話もあったが結果的に上手く行かず、入居者だけの施設となった。一方、実叆の事例においては、デイサービス、ショートステイ、訪問介護等といった利用サービスで、入居型の事業は備えていない。まさに地域に向いた施設と言える。そういった意味では高根台つどいの家は市川・実叆でそれぞれ持っている特徴をミックスした事例と言える。

今後の展望：高根台つどいの家形態に医療の機能が加われれば、移住してくる人、近隣に住む地域住民も「自分の家で最後まで暮らし続けることができる」拠点となるのではないか。

#### 【コーディネーター・中林さん】

公共用地を使いながら、住民主導で新しい地域拠点が出来ていくのはとてもはずばらしい。

#### 分科会 E：地域で住まい続けるために（ ） 分譲マンション団地を持続可能な街にする方法 -

（コーディネーター：小林 秀樹）

##### （1）分譲マンション団地の問題

一斉に高齢化している 4 人家族で住むには部屋が狭い EV が無い 店舗が衰退しているので買い物に行けない等の問題が挙げられた。それが結果的に、高齢者の将来不安、子ども連れ世帯が住みにくいということに繋がっている。しかし、一方で極めて豊かな外部環境を持っているので地域拠点としての資産価値は高いという面も持っている。その両面からどう考えていくかが分科会テーマである。

##### （1）安心して住み続けられる団地を目指して 千葉県『団地型マンション再生マニュアル』の発行

千葉県では築 30 年以上の団地が全体の半分以上占めている。そのため市も再生に向けた活動に力を入れており、各段階に応じて施策を体系化し検討している。

千葉県は財政難のため再生への補助が出にくい。その状況を受け、公共が個人の財産である分譲マンション団地を支援しなければならない理屈を立てようということで議論を行った。

- ・ 郊外団地は地域の貴重な財産 = 社会的インフラにもなっているため補助してはどうか。
- ・ 高齢団地がスラム化すると、公共負担が増えるので先に手を打つべきなのではないか。
- ・ 団地は小さな自治体に匹敵するような事業を行っている。しかし、一方で住民は千葉市に税金を納めているので、ズレが生じる。税金の一部を還元すべきではないか。
- ・ 一戸建てと同様のレベルまで補助すべきではないか。一戸建ては個人が決定できるが、団地はみんなの合意を得なければならない。合意形成まで支援すべき。

##### （2）LLP（有限責任事業組合）による「団地シェア居住」事業への参画

団地シェア事業の実践を紹介。LLP（有限責任事業組合）を使用したコミュニティビジネスとして実現。LLP の定款づくりに関わり、日本で初めて LLP コミュニティビジネス適応事業になった。また、地域再生リサーチ事業も紹介。

団地建替えを行ったりするのでなく、建物は現状のままでありながら様々なソフト・知恵を出し合い団地を活性化してはいいのではないかとアイディアが出された。

##### （3）大学研究室による団地再生の支援 他世代居住が可能な団地を目指す「棟別再生」「福祉型共用施設」の提案

団地立替・大規模改修する方法について提案。実際に西小中台団地住民と一緒に実現に向け取り組んでいる内容を紹介。

- ・棟別に建替える方法、福祉施設を投入し、高齢者に安心して住めるようにしていく方法。これをミックスしてことが団地再生の最も早道になるのではないか。

#### (4) コメンテーター：長谷川 洋さん(国土交通省国土技術政策総合研究所 室長)

マンション専門家の立場から、棟別再生及び高齢者施設導入についての法的な課題についてコメントするとともに、合意形成に向けたアイデア等を述べる。

- ・分譲マンション団地の特徴である合意形成法律上の要件について具体的な指摘があった。

分譲マンション団地は権利を持っている人が合意しないと進まない。(区分法の中で厳密に解釈すると、大掛かりな事業については全員が合意しないと進まない)それを多数決の方法で行えないかを検討する必要があるのではないか。

国土交通省で問題は認識しているので、新しい立法についても検討中。

#### (5) 質疑応答

マンション管理組合はコミュニティ(親睦)活動にどう関わるべきか

コミュニティとガバナンス(組織を統治する)という概念は分けなければいけない。

管理組合に必要なものはガバナンスであって、コミュニティではない。コミュニティは親睦。管理組合は常にガバナンスということを常に考えていかなければいけない。

団地の良さは分かったが、住むきっかけがない。

若者が一度住むことで、団地の良さを知り将来購入を考える効果もあるのではないか。

大規模改修、建替に参加できない高齢者等に対し、どのように対応すべきか。

建替え時に小さい(小面積)住戸をつくることで救うことができるのではないか

団地のメリットとして一斉に建替えるということはないので、現状維持の棟に引越し、更に高齢者施設の導入ということで対処してはどうか。

団地を管理組合・団地住民のものだけと考えると再生範囲が狭まってしまうので、地域の拠点にしていく事が大切。戸村さんからも提案があったが、団地に福祉施設を投入するという話も、その受益者は団地の人だけではなく地域の人たちも含めた対象にしていけば、拠点になるのではないか。また、県だけでなく、団地も土地を所有しているので、活用してすべき。行政とは無関係に住民参加型で柔軟に進められるのではないか。

#### 【コーディネーター中林さん】

- ・団地再生は大きな問題。若い人を団地に入れていく試み、とても面白いと思った。
- ・質問：長谷川さんの考えている新たな立法とは？

回答：まだ立法まで至っていないが、課題認識は持っている。

マンション再生をもっと進めていくべきだという中で、内閣府からも指摘を受けている。区分所有法の改正の議論はしているが、法務省のハードルも高い。今後は立法も視野に入れて中期的に検討していきたい。

## 2. コメンテーターより

水流 潤太郎さん(独立行政法人 建築研究所 研究総括監)

## (1) これまでの経緯

平成元年、高齢者住宅政策を進める担当になった。その頃はシルバーハウジングPJがスタート。また、神奈川県住宅供給公社がピンテージビル横浜を事業化や生活科学研究所がシニアハウスを展開するなど、高齢化社会対応の中で、住宅政策が熱を帯びていた時期であった。

当時、住宅政策は福祉分野まで入っていくべきではないという気持ちを強くもっていたが、厚生省(旧)老人福祉課課長「ツジテツオさん」に熱く説き伏せられた。

当時、厚生省は「寝たきり老人ゼロ作戦」を展開。地域の中で住み続けることを住宅政策と一緒にやらなければ、寝たきりゼロ作戦の実現はできない!ということも熱く語られた。以来、厚労省と国土交通省の住宅政策は非常に連携が上手くいっている経緯がある。また、高齢者住宅財団をつくり、それを高齢者住宅政策の調査研究又、高齢者の住宅を管理運営していく主体にしていくという事を、建設省で考え、厚生省に話をもっていって(介護に近い分野になると、建設省・国交省では手に負えないため)厚労省からはすぐに、OKの返事がもらえ、高齢者住宅財団ができたという経緯もある。

## (2) 行政の役割

多様な地域・住まい手ニーズを考えていくと、高齢者住宅分野の幅を質的・量的にも広げていくためには、民間と一緒に、民間の持っている発想・力を引き出し、活性化していかななくてはならないという問題意識を持った。行政の仕事は国レベル・県レベルで仕組みをつくるというところに仕事がある。どうすれば民間の事業をうまく質的・量的にも活性化できるのか考えなくていけない。先の話で、仕組みが複雑でよくわからないとの指摘があったが、確かにその通りで、仕組みは分かり易く明解に、また責任の所在も含め作ることが大切。国交省や厚労省は事業者の声に応える努力をすべき。

仕組みをつくった後に行政がすべきことは、現場の実務について具体的PJ・施策を実現・応援していくこと。ではどうすれば行政は側面支援が上手くできるのか。

- ・良いチームをつくるのが重要。民間の事業者、地域市民、専門家が入ること。それを行政として側面支援していくことが重要ではないか。
- ・テーマ設定。明解で求心力のあるテーマでないとやる気にならない!
- ・最後は事業として成立させること。事業採算ということは重要。そのためには地域マーケットを良く読むことは怠ってはならない作業。

## (3) 行政の側面支援

例えば、研究会の場所貸し、市民広報等々・・・土地提供は最高。

東京の都営住宅の土地は1600ha(全部集めると港区と同じ広さ)URも沢山土地を所有しているはず。その土地を地域ために差し出すことは最高の行政支援と言える。但し、行政も市民・県民共有の財産提供のわけだから、それなりに納得のいくテーマでなければならない。財政を説得するにはトップを味方にとすると、行政は動き易い。横断的に動く際には特にポイント!

PJをやっていく時には、事業・運動の2つの側面がある。この両輪の歯車をうまくしていくことが大切。運動だけではいつまでたっても成果がみえず、疲れる。でも事業だけでは世知辛い・・・。

達成感が得られるような展開をしていくことが長続きしていくためのポイントではないか。(達成感とは? :例)マスコミに取り上げられる等)

## (4) おわりに

専門家が仲立ちをし、活動団体が集まり、情報交流の場を広げることが重要。運動が継続していく大きな支

えになる。今回の集まりもとても素晴らしいことだと思う。

### 3. コーディネーターより

中林由行さん（全国コープ住宅推進協議会 事務局長）

「もうひとつの住まい方研究大会」テーマは『参加と共生』

私たちは単なる高齢者住宅を推進しようというのではなく、単なる賃貸住宅や分譲住宅を推進しているわけでもない。『参加と共生』が行われている新しい住まい方を推進していこうというのが方針。今日の参加者にはそれを理解して欲しい。高専賃を考えるのであれば住民主体・地域主体といった参加と共生のあるものを作っていきたい。その中で、現在の住まいの様々な問題を新しい方向で解決していくことを、今後も国や行政と様々な協力体制を組んで取り組んでいきたいと思っている。

### 4. 会場より

浅川澄一さん（日本経済新聞社 編集委員）

- ・介護保険始まってからこの分野を取材してきた。
- ・現実特養待機者は約45万人。また、グループホームは1万箇所存在し、待機者10万人。いずれも認知高齢者を受け入れる建物が日本にはない。そんな中、家族介護で仕事を辞めなくてはいけなかったり、様々な社会活動ができない人が沢山いる。
- ・元気な高齢者向けや、コレクティブのような他世代の住宅が必要なことは良くわかるが、なぜ緊急度の高いところにもっと関心がいかないのか・・・疑問。特にそのような人な達に待たれている住宅はある。
- ・現在の介護保険で受け入れてくれる施設は非常に管理主義的で病院の延長と言える。安心・安全第一は分かるが、その中で普通の生活を送る事はなかなかできない。しかし一方で、在宅では家族への介護負担がかかる。このように問題は山積しているにもかかわらず、突破口がなかなか開かないのが現実。それは日本において介護保険法を含め、規制・基準・監督の縛りがあまりにも強すぎるからではないか。もっと自由に建物を建てたり、ケアサービスができるような事業を行って欲しい。悪い業者もいるが、それどんな業界にも言える事。それにおびえすぎなのが日本の医療・介護の現状ではないか。
- ・問題を唯一突破できるのが、住宅事業者の回路。普通の住宅から発想し、ケアサービスに繋がる流れがこのような大会で出てくるのが願わしいと思っている。

以上