

青森県住宅政策検討委員会（第 4 回委員会）
議事要旨等

議事抜粋	1
議事要旨	3

青森県住宅政策検討委員会（第4回委員会） 議事抜粋

郊外住宅地等の住環境の維持・改善

- ・現在青森市内でも2つのマンションの建設が予定されて160戸が決まっている。ただし、これは地元の方の入居がほとんどで、幸畑団地の方面から来るとされる。それによって向こうの空き家が増える。青森市ではコンパクトシティとしてまちなか居住を誘導している。郊外については活性化を図って再活用を図ると書かれているが、引越しをして空き家になったところを壊してそのままにすべきところを、また活性化してしまうとコンパクトシティの意味をなさなくなる。郊外に行かなければある程度抑えることもできるので、郊外の再活性となると逆行するのではないか。（川島委員）

空き家の適正管理、不良な空き家の解体、撤去の促進

- ・空き家は「一つの点」の問題として考えて、いくら綺麗に直しても需要が無い。昭和56年以前の建築基準法改正以前の住宅を直すのはお金を投げるようなもので住まい手もないと思う。

今の地域を見ていると、子どもや高齢者が豊かで健やかに過ごせる環境が出来ていない。安心して遊べる公園や買い物のしやすさ、雪を克服できるような環境、子どもから高齢者まで地域の人が交流できる場等を含めてセットでまちづくりを考えて行って欲しい。

空き家は人が住まないとどんどん古くなってすぐ傷んでしまう。住環境を良くして、その中で使える空き家に手を加えて使っていけば無駄なく進められると思う。（伊藤委員）

- ・青森の中心街に住んでいるが、高齢者が一人になった場合の居場所づくりをしたい。空き家はあるが管理されているので借りることはできない。以前はラ・プラスで会合を開いていて、居場所づくりや心の縁側となっていた。現在では、私の町会だけでも12人の高齢者が一人暮らしになっている。お金がある人は高い施設に入居できるが、お金がない人は買い物や雪片付けも困っている状況なので、そういった高齢者の居場所づくりができるような取り組みを始めている。どうにかラ・プラスがまた機能するようお願いしたい。（石澤委員）

住教育について

- ・リビングリテラシーの話で、資料2の方では住教育の中で空き家問題を伝えていこうということが書かれている。だが資料3ではシニア世代向けの住教育プログラムとして空き家問題をそこで語るという話であった。やはり中学生や高校生に対しても学校教育向け住教育プログラムの中で、空き家問題の現状や対策を伝えていく必要がある

と感じている。(小藤委員)

戦略プロジェクトについて

- ・3つのプロジェクトがあり、これによって波及効果を期待するというものであるが、目標5「地域の住宅関連産業の振興」の部分で、「住宅関連技術者の確保・育成」及び「県産材の活用」について、3つのプロジェクトでは波及しないのではないか。ひとつ項目を設けてプロジェクトとしてやった方が良いのではないか。今後、担い手確保や振興は重要な問題になるのでプロジェクトに追加して欲しい。(川島委員)
- ・「健やか住宅」普及促進プロジェクト」の主な取り組みの中で、「空き家を活用した健やか住宅リフォームの実践」とある。出来ることならば景観が良く、近くに治安の良い公園があるとか、トイレなどの設備が整っている等、安心できる条件が何拍子か揃ったところでモデル事業を行うのが良いのではないか。子育てがしやすい環境にリフォームされた空き家があれば、他県から人を呼び込む機会にも繋がるのではないか。(相馬委員)
- ・戦略プロジェクトを俯瞰すると青森県の至らない点を何とか平均点にしていこうという風に整理されているように見える。青森県の郊外の魅力的な景観、或いはまち中の魅力的な空間が結構あると思うので、活かすだとか再構成していく視点も戦略プロジェクトの中に入ってきてもいいのではないか。(小藤委員)

青森県住宅政策検討委員会（第4回委員会） 議事要旨

■日時・場所

日時：令和3年11月17日 13:30～15:30

場所：青森県観光物産館アスパム6階 岩木

■出席者：（別紙参照）

■議事

① 第3回委員会の議事報告等	
北原委員長	只今の事務局からの説明は、前回の報告になる。ここでは特に意見を聞く形ではなく、前回の話を前提として今日の議論に入りたい。もし自分の発言が若干違うという場合は、後で事務局が対応する。早速今日の本題に入る。
② 青森県住生活基本計画(素案)について	
北原委員長	事務局より資料をもとに説明があった。今日はこれが本題である。これまでの議論や、最初に出たものに少し書き込みがあり具体的に見えてきた部分があると思う。どこからでも結構である。この4つの視点に合わせたそれぞれの目標とそれに必要な基本施策。ある意味で言うと羅列している部分ではあるがこのままの表現で良いのか、またはもう少し詳しく調べるか等、各々の専門分野に関係がある部分を含めて皆さんに意見をお願いしたい。
葛西委員	公営住宅の目標量についてお聞きしたい。 資料の中で公共賃貸住宅が約二万戸あるということだが、この中に公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅の3つある。この3つが一体何なのかということと、それぞれの現状の戸数を教えて欲しい。
北原委員長	事務局が調べている間に私の方でも説明する。 いわゆる公共的な住宅というのは、一般的に知られている市営・町営住宅、それ以外では県営住宅がある。特定公共賃貸住宅は、青森県内で有名なのは旧柏村で最初に作られている。特定優良住宅ということで、ある程度家賃を抑え尚且つ収入の基準を上げて、中間層向けに作られた結構良い住宅である。旧柏村では、平均面積70～80㎡の高床で駐車場がある信じられないくらい良い住宅が家族でも住めるように造られた。 本来の公営住宅というのは、住宅福祉の面から収入を減らして、とにか

	<p>く 最低居住面積をクリアし、そのうち収入が上がったら違う場所に住んでもらう。それだけだと入居できない人もいるので、国の方針としてはどんどん公共的な住宅を造っていった。今ではいわゆるサービス付きの公営住宅も出てきたが、どんどん変わってきている。全部を含めた数ではなく、すべてを網羅しているわけではないが、このあたりは課長に願います。</p>
駒井課長	<p>数字で申し上げると、日本人の世帯収入の下の4分の1の層が、基本的には公営住宅に入れる。ただし、障がいを持った方は配慮が必要で、下から40%の方々までを対象としている。</p> <p>特定公共賃貸住宅と特定優良住宅の違いは、県や市町村がつくるものは特定公共賃貸住宅で、民間が供給するものは特定優良賃貸住宅となる。特優賃は25%から、特公賃については40%から大体60%の中堅所得の方々が対象である。</p>
北原委員長	<p>年収900万円でも大丈夫で、公営住宅だと年収400万円。</p>
駒井課長	<p>お子さん2人で年収400万円ちょっとのイメージである。</p>
事務局(奥瀬)	<p>管理戸数については、昨年度末時点で改良住宅は1,233戸、特優賃は別のもも含めて274戸の管理戸数となっている。</p>
北原委員長	<p>特公賃はどうか。</p>
事務局(奥瀬)	<p>特公賃は、先ほどの数に累計に含まれている。</p>
北原委員長	<p>私たちが考えている公営住宅というものとは違うレベルのものもある。そういった住宅を県としても充実させていこうという動きが増えてきた。以前学会で青森県の特公賃を見学しようというツアーがあったが、こんなに良い住宅があつてずるいと言われたことがある。私たちが考えても高床で70~80㎡のしっかりした住宅を見るとずるいと思う気持ちもわからなくもない。</p>
駒井課長	<p>県でも特定公共賃貸住宅を供給している。実際に数が多かったのは、県営住宅を建替える際に、すでに公営住宅に入れる年収を超える方の安定居住を図るため、収入超過した方向けに特公賃を供給したパターンが多かった。ある意味救済的に造ったので、県の特公賃は少しずつ減っている。ただ、建物としてはもったいないので、通常の公営住宅に用途を切り替えて県営住宅として使用しているパターンが多い。背景としては、中堅所得者層の方々なので、持ち家を作ってしまうことが県内では多い。</p>
北原委員長	<p>本来であれば、その階層を民間住宅が引き受けなければいけないのだが、民賃アパートの市場が首都圏と比べると少ないので、その分を公共が賄おうという形で増加してきた。</p>
駒井課長	<p>その通りである。</p>
北原委員長	<p>他に意見はないか。川島委員どうぞ。</p>

川島委員	<p>P53 第 4 章の戦略プロジェクトについて少し疑問がある。この下の図にもある通り 3 つのプロジェクトがあり、これによって波及効果を期待するというものであるが、少し無理があるものも中にはあるのではないか。</p> <p>具体的には、目標 5 「地域の住宅関連産業の振興」の部分で、「住宅関連技術者の確保・育成」及び「県産材の活用」について、3 つのプロジェクトでは波及しないのではないか。委員長が言ったように、ひとつ項目を設けてプロジェクトとしてやった方が良いのではないか。今後、担い手確保や振興は重要な問題になるのでプロジェクトに追加して欲しい。</p>
北原委員長	<p>実は私もこれを見て、矢印は一つではないと思っていた。たぶん 6 つから 3 つの目標が出たときに、どこかにこの項目が関係しているのだが、今の意見のようにいわゆる県の住宅産業と木造建築の話が、戦略プロジェクトにどこかに絡んでいけば良い。</p> <p>例えば、リビングリテラシーで木に対して学習していく話が入って、実際の業者の人が少しでも絡むと良いのだが。今のところこれを見たときに出て来ないので効果は無いのではないかという話である。これについて事務局はいかがか。</p>
駒井課長	<p>ご指摘の通りである。多分、この今の 3 つのプロジェクトでいくと、2 番の健やか住宅のところと、3 番のリビングリテラシーの中にも係る項目は入ってくると思っている。例えば、健やか住宅では空き家を前面にしたとなっているが、新築も健康に配慮した視点が非常に大事だし、建設技術者対象の講習会も考えている。もう少し住宅関連産業と担い手育成の視点を、戦略プロジェクトのそれぞれの取り組みで関連する方に入れていくことを最低限として考えたい。その上でこの部分に関しては、項目を増やすことになれば改めてご相談させて頂きたい。</p>
北原委員長	<p>まずはやり方を考えて、新しい項目を作るときはまた相談という形で進めるという話だが、川島委員これでよろしいか。</p>
川島委員	<p>はい。</p>
北原委員長	<p>それでは引き続き、どんなことでも結構なので意見や質問はないか。</p>
相馬委員	<p>子育ての視点からお聞きしたい。P56 の主な取り組みの中で、「空き家を活用した健やか住宅リフォームの実践」とある。現時点ではまだ具体的に進んでいないと承知しているが、もし出来ることならば景観が良く、近くに治安の良い公園があるとか、トイレなどの設備が整っている等、安心できる条件が何拍子か揃ったところでモデル事業を行うのが良いのではないか。</p> <p>それと、私は現在弘前に住んでいるが、岩木山の景色を大変気に入って移住してくる人が今たくさんいる。私の保育園は岩木山の裾野にあるので、</p>

	<p>その地域に引っ越してくる保護者の方は岩木山がとにかく好きで、お医者さんであったり芸術家の方であったり多種多様な方である。そういった方は公営住宅に住みながら空き家を探している。</p> <p>もしかしたら、そういう方を呼び込むためにも子育てがしやすい環境にリフォームされた空き家があれば、他県から人を呼び込む機会にも繋がるのではないかと考える。子育てを考えたときも安心できることも売りにできると良いのではないかと考える。</p>
北原委員長	<p>それでは、駒井課長いかがか。</p>
駒井課長	<p>健やか住宅のモデルについては、中泊町と連携して進めており、具体的な住宅がほぼ決まりつつある。今年度、リフォーム前の熱環境を測定し、来年度実際にリフォームをしてどのくらい改善があったかを皆さんに見せて体験してもらおう。リフォームを考えている方や、建築や住宅関係技術者にも向けて見せていく。</p> <p>景観等については、今動いているプロジェクトではお応えしきれない部分がある。移住体験住宅を整備している市町村が出てきているので、市町村の取り組みに期待している。景観に関しては大事なことなので、今回の資料3の取り組み2の「住宅・住環境の視点」の中で「豊かな住環境の形成」に施策として盛り込んでいければ良いと思っている。</p>
北原委員長	<p>今の話は私も思っていた。住生活基本計画は10年ぐらいに名前が変わって住生活になったが、それまでは住宅マスタープランと言った。それまでは環境をどうつくるかという言葉だったので、割と皆が景観と言っていた。住生活が変わってからセーフティネットや空き家をどうするかが問題となってきた。相馬委員が仰ったような住宅の魅力もあって、青森や弘前の場合には首都圏に比べると一人当たりの土地の面積もある。私たちは当たり前のように山を見ているので豊かな環境だと思って生活をしている。たぶん横浜辺りの人の方が余程一戸当たりの敷地の緑を貪欲にしようとしている。私たちは青森で割と当たり前に見ている分、本当に素晴らしい資源だと意識してこの計画を書いていかないといけない。</p> <p>昔は住宅マスタープランで、「あずましい青森の」という話があった。</p> <p>私たちの反省点としては、当たり前すぎて使わないかも知れないが、「豊かな住環境」というのはあまりにもざっくりとした表現である。そういった視覚的な話、空間的なゆとりの話、安全であずましく住んでいけるための自分たちの良いところに対して、「豊かな住環境」とざっくり言うよりはきちんと単語を出した方がいい。</p> <p>今の相馬委員の話、或いは、来た人が住んでみたいと思わせる話、そういったことを想起させるような表現に少し手を加えるのがいいのではない</p>

	<p>か。そうすれば相馬委員の意見が入ると思う。仰るとおりこの2番の「豊かな住環境の形成」という単語が一番近いと思うけれど、これをもう少しわかるようにしながら、住環境というからには敷地も周りも全部入ってくる。</p> <p>昨年、むつ市の新しい公営住宅のPFIのコンペで審査委員をした。そのときは周りの敷地も重視した。良い住宅を作るためには周りの敷地と、まちにどう溶け込んでいるかも大事だった。いくつか良いものもあったが、その発想はこれからの環境の話にも返ってくる。</p> <p>次回までにもう少しその表現をレベルアップしてもらおうと、相馬委員の意見が入ると思う。住生活基本計画だけど、良い空間があってはじめて生活が安定する話を少し意識したような表現を入れてもらいたい。</p> <p>では、他にどんなことでも結構なので意見はないか。</p>
小山内委員	<p>防災士の関係になるが、P40の目標4「安全に暮らせる住環境の形成」の中で、強靱な住まいづくり、まちづくりが求められているが、「安全な住宅・住宅地の形成」というのが具体的にはどういうことなのか教えて欲しい。</p> <p>もうひとつは、「施策を進めるための各種取り組み」のところで、青森県防災ハンドブックの「あおりおまもり手帳」がある。3年前に各家庭に配布されたが、3年前なので今はどこにあるかわからなくなってきていると思う。あとは、新たに変更を加えておまもり手帳にしたものもあるが、それをどのように県民に知らせていくのか。</p> <p>また、「あおりお守りノート」についても、小中校に配布し教育の推進をするということだが、私の孫がまだ学校で配られていないのでまだかと思っている。</p>
北原委員長	<p>今の意見について事務局ではいかがか。</p>
駒井課長	<p>まず「安全な住宅・住宅地の形成」については専門用語的に使った言葉なので、反省するところもある。新たに団地を整備するとか、もしくは既存の住宅であっても環境が良くなるように道路の整備、緑を増やすなどそういう意味合いで使っている。</p> <p>P40からP41にかけて見ていくと、④が割と市街地の形成についての雰囲気が出ているかと思う。確か前回、反町委員と小藤委員より雪の堆雪場所についての意見があったが、例えば④の施策の各種取り組みの2つ目にある「建築協定等を活用した公開空地等による堆雪場確保の促進」だとか。これは例えば建築協定というのは、緑化をどのくらいしましょうとか、建物を道路から一定距離離しましょうとか、そういったデザインコードを指していると考えている。</p>
小山内委員	<p>盛り土によって洪水や地崩れがあったので心配だったのでお聞きした。</p>

駒井課長	盛り土については国の方で色々と法改正を検討されているところである。
北原委員長	それでは次は、川島委員どうぞ。
川島委員	<p>P30 の (3)「多世代が共生できる環境づくり」の②番に「ライフステージに対応したまちなか居住等の誘導」とあるが、現在青森市内でも2つのマンションの建設が予定されて160戸が決まっている。ただし、これは地元の方の入居がほとんどで、遠方から来る人はいない。どこから来るかと言うと幸畑団地の方面から来ると思われる。それによって向こうの空き家が増える。間違っているかもしれないが、青森市ではコンパクトシティとしてまちなか居住を誘導している。ですから、そこはかまうなど。郊外については活性化を図って再活用を図ると書かれている。だが、引っ越しをして空き家になったところを壊してそのままにすべきところを、また活性化してしまうとコンパクトシティの意味をなさなくなる。要するに青森市はあまりにも広がりすぎて、ゴミの収集やバス路線にもかなり広範囲でお金がかかっている。郊外に行かなければある程度抑えることもできるので、郊外の再活性となると逆行するのではないか。</p> <p>もうひとつは、施策の中で「暮らし・にぎわい再生事業」や「都市再生整備計画事業」とあるが、これはどういう事業なのか、それもお知らせ願いたい。</p> <p>要するに、幸畑や遠方から来るのは高齢者なので、買い物難民を増やさないようにする為に新町あたりにもっと商店をつくって欲しい。たぶん「暮らし・にぎわい再生事業」では、そういった部分も入ってくるのではないかと思う。今後160戸増えるのだから、その辺を進めてもらわないとまちなか居住の誘導はできないと思う。これを機会に進めて欲しい。</p> <p>それと、③の「中山間地域の生活関連サービス等の確保」については、中山間地に住んでいる方は高齢者の方が多いと思う。子ども世代は県外に出て、親世代が亡くなっても帰って来ないと想定すると、ここは今後、結構空き家が増えると思う。そこへ生活関連サービスを図るといのはお金を捨てるようなものだ。但し、高原野菜、高地野菜を作っているような場所は人が住んで働いている場所なのでやってもいいが、それ以外は捨てるかと思えば経費が掛かりすぎると思う。そのあたりをお聞きしたい。</p>
駒井課長	<p>まずは、一つ目の郊外住宅地等の住環境の維持改善については事務局でも議論になった。郊外型住宅地の再活性化と現計画では書いている。青森市のコンパクトシティの方向性については具体的に申し上げることは避けたいが、ただ、少なくとも、決して幸畑団地等の地域を切り捨てることではないと考えている。現在幸畑団地等に住んでいる方にしても、確かに空き</p>

	<p>家が増えて人口が減っている方向にあるとは思いますが、今住んでいる方の住環境の維持は必要という考えでこういった表現にしている。</p> <p>例えば幸畑団地は、低層の住宅地なのでこれまでなかなかお店も無い状況であったが、建築基準法の運用で第一種低層住居専用地域でもコンビニを造れるようになったこともあり、そういったことでも維持改善に繋げていける。その他、いろいろとイオンの事例などの宅配サービスなどもある。</p> <p>中山間地についても同じように考えていて、確かにお子さんが帰ってこないかもしれない。だが、少なくともそこに住みたいという方がいるうちは、移転を無理やり求めるのは違うと思う。ただ、例外としては、災害の危険区域にあたる場合は別な議論になるかと思う。住み慣れた地域での暮らしを尊重していきたいと考えている。</p>
事務局（石橋）	「暮らし・にぎわい再生事業」の中身についてだが、川島委員が仰りたいことは、郊外の廃れた地域に、また、賑わいをつくるというイメージか。
川島委員	いいえ、新町周辺である。新町周辺は高齢者が買い物しにくく、お店が少なく商品も少ない。食料品では、さくら野のデパ地下しかないのが難民になるということでそのあたりの話である。
事務局（石橋）	<p>この事業については、中心市街地活性化計画があるところなど要件はいろいろとある。まちの中心部において賑わいを再生するために、建物の中に暮らしやにぎわいに資する施設を作ること、例えば会議やイベントができる施設を設けることにより交付金が交付されるという事業である。</p> <p>青森県内では北原委員長もご存知の通り弘前市の下土手や、十和田市の官庁街通りとアーケード街の交わる辺りにも施設が出来ている。</p> <p>再開発などは大きな規模で造るものが多いが、この事業はもう少し小さい規模でも適用できる事業となっている。</p>
川島委員	現在、角弘の跡地ではマンションとビジネスホテルができるが、そこは1階2階に商店があるという話だが、補助金は使っているのか。
事務局（石橋）	<p>補助金は入っているが基本的にはテナントには入らない。共同部分と言われる駐車場や階段やエレベーター施設が補助対象となる。</p> <p>中三の跡地の方はまた違って、「優良建築物等整備事業」ということで補助金が入っている。今、青森市内では、その2つの事業が動いている。</p>
北原委員長	「暮らし・にぎわい再生事業」や「都市再生整備計画事業」、その上に郊外の活性化という単語があったので川島委員が何だろうと疑問に思ったのだと思う。たぶん郊外団地をどうしていくかとなったときに、再活性という言葉はもしかしたら合わないかもしれない。また前のように戻そうではなくて、この空間をこれから先どうしようという時に良い言葉は必要だと思う。一度、県は、住みかえ支援機構に頼んで、郊外の昔の住宅を高齢者

	<p>がそれを置いたまま出ていくのではなく、転売して借りる仕組みを作り、若い人が住んで良い環境で過ごす人達をつくらうという住み替えの話をしてきた。それは違う意味として、もう一度、存在意義を出していくという話なので、そういう話をすればわかりやすいのだが、活性化と書くと川島委員のように疑問に思う人が出る。</p> <p>本当のコンパクトシティというのは、農業の空間と中心市街地をどう結び付けるかという発想である。大事なことは公共交通である。つまり家のことだけではなく、幸畑地域からまち中にどうやって出かける環境を作ってあげられるかも大事である。それが本当のコンパクトシティなので。どういう風な意義として周りの地域をこれからやっていくのかの考えがあった上での住宅施策にしないと勘違いを招くことになる。</p> <p>私の知り合いで、あまり言いたくない言葉だが「都市をたたむ」という本を書いた人がいる。私は、都市とは、周りも必要だと思っている。そういう意味でのコンパクトシティと考えたら、再活性化という単語じゃない形で、どんな風に存在意義を持たせるかを誤解されないように言葉を考えないといけない。県として、昔の団地をどうしていくかをどこかで考えて行かないと、いずれ絶対出てくると思う。その時「たたみます」とは言いませんから。</p>
駒井課長	<p>そういうことを含め、現計画で活性化と書いているところを、維持・改善とさせていただいた。</p> <p>余談ではあるが、最近見た住宅で、弘前市の市街化区域と市街化調整区域の境にある場所で、岩木山の景観が素敵で住宅があった。</p> <p>住まい手の価値観によってまち中なのか郊外かが変わってくるし、郊外で暮らすのも選択肢の一つなので、そこは無くしてはいけないと考えている。</p>
北原委員長	<p>そういう意味で弘前はコンパクトシティなので、郊外居住も出来るしまち中も楽しめる。だから住みたいという話だと思う。</p> <p>以前、コンパクトシティで一番有名になった富山市の市長と前弘前市長の対談を見た。富山市は世界が選ぶ5大コンパクトシティで、こちらとしてはさすが富山市という話をしようと思ったら、前弘前市長がたくさんのパワポを見せていくうちに、富山市長が「ずるい。何も努力していないのにコンパクトシティじゃないか」、「うちは努力しないといけなくてコンパクトシティにしている」と言って、一時間で帰ったことがある。</p> <p>ずるいよねと言われた意味は、農村部とまち中を上手に組み合わせながら、りんご畑を壊さず開発していく、それをコンパクトシティとしたときに、私たちのように一番恵まれた農村部の空間をちゃんと活かしていく発</p>

	<p>想は、やはり他所では真似できない話だと思う。どうやって住むかというあたりは考えて行かなければいけない。</p> <p>さっきの再活性という単語はやめるという話なので安心した。次回はどんな単語になってくるか、この部分を宜しくお願したい。</p>
伊藤委員	<p>今、空き家があるということは、昔は持ち家が多かった。持ち家政策で国や県市町村がどんどん成長して今の状態になった。どうしても日本人は住み替えを嫌がる傾向にあって、建てた家に一生住みたいという風習があった。</p> <p>この資料を見て思うことは、空き家については「一つの点」の問題として考えて、いくら綺麗に直しても需要が無いと思う。</p> <p>今の若い人は、核家族が多く、郊外で新しく綺麗に分譲した場所を好むが、例えば青森市で言えば、旧市街の旭町等はいくら綺麗に直しても人が入ってこない。小学校が無く、道路が狭く雪が大変だとかいろいろ問題もあるからだ。</p> <p>P42(3)の空き家の適正管理、不良な空き家の解体、撤去の促進はもっともだと思うが、昭和56年以前の建築基準法改正以前の住宅を直すのはお金を投げるようなもので住まい手もないと思う。</p> <p>相馬委員からも意見があったが、今の地域を見ていると、やはり子どもや高齢者が豊かで健やかに過ごせる環境が出来ていない。安心して遊べる公園や買い物のしやすさ、雪を克服できるような環境、子どもから高齢者まで地域の人が交流できる場等を含めてセットでまちづくりを考えて行って欲しい。</p> <p>お金の面や法の問題など難しいとは思いますが、国や県で考えて欲しい。衣食住の住は、権利や税金問題や決まりがあって特に難しい。それを修正しながら住宅や不動産の事を考えて行かなければ管理していくことができない。空き家は人が住まないとどんどん古くなってすぐ傷んでしまう。住環境を良くして、その中で使える空き家に手を加えて使っていけば無駄なく進められると思う。</p>
北原委員長	<p>まさにその通りである。今や空き家整備は点で進めても意味は無く、その街区で周りを含めてどういう風にしていくかが大事である。</p> <p>先ほどの説明にあったP55に鶴岡の事例があり、上の図のように一軒だけでなく周りも含める概念でやっていかないと、伊藤委員も言うように良くなっていかない。</p> <p>やっとそれが始まってきて国もコモンズ協定を作って動いてきている。空き家利活用はエリアの環境を含めてということに気にならないといけない。単体でリフォームするだけではいけないというとても大事な意見だと</p>

	<p>思う。この「つるおかランドバンク」の事業は詳しく見るといろんなことをやっているの、活かしながらやって行ってはどうか。今の話は、とても大事な空き家の問題の本質で、家ではなく地域だという話であった。</p>
駒井課長	<p>前回の委員会が終わった後に、藤林委員と空き家の話をした。使える空き家と使えない空き家を整理したうえで、使える空き家をどんどん流動化させていくことが必要なので一緒にやっていきましょうという話をしていたところであった。</p> <p>もうひとつの「つるおかランドバンク」の話だが、具体的に建築基準法の規定では、建物の前面倒路は最低 4m以上なければいけない。昔からの道路に沿っている場合は、2m以上であればその中心から将来 4mになるように下げて作ってくださいとしているが、それだけではなかなか進まない。</p> <p>そういった取り組みについては、これからどんどんやっていかないといけない。県としては市町村に対して、紹介や出来る限りの協力、そういった仕掛けの必要性を感じている。</p>
北原委員長	<p>鶴岡では 4mないと新しい計画が出来ないので、空間をランドバンクが買い取って、その空間を道路として広げてあげてから新しい空間をつくる。土地を交換しないと無理である。空き家一軒をどうするという話ではなく、周りの土地を含めて動いていることをイメージしていかないといけない。その辺も大事である。</p>
石澤委員	<p>私の場合、青森の中心街に住んでいるが、やはり高齢者が一人になった場合の居場所づくりをしたい。現在なかなか作る場所が無くて困っている。高齢者は歩ける距離も重要で、徒歩 20 分と書かれた場所まで行くには高齢者では 30 分はかかる。空き家はあるが管理されているので借りることはできない。以前はラ・プラスで会合を開いていて、居場所づくりや心の縁側となっていた。現在はラ・プラスが機能していないのでどうにかならぬものかと思っている。</p> <p>現在では、私の町会だけでも 12 人の高齢者が一人暮らしになっている。お金がある人は高い施設に入居できるが、お金がない人は買い物や雪片付けも困っている状況なので、そういった高齢者の居場所づくりができるような取り組みを始めている。どうにかラ・プラスがまた機能するようお願いしたい。</p>
北原委員長	<p>健やか住宅普及推進プロジェクトと言っても、家の外の部分での集まる場の話も住環境に入ってくるという視点なので、大事な意見である。</p>
駒井課長	<p>ラ・プラスについては県としては廃止しており、今後の利活用は検討中と聞いている。利活用というのは、県で使用するとか売却するとか幅広いものになる。</p>

	<p>居場所づくりについては、今回の健やか住宅のモデル事業では、実はそれも居場所づくりの一つとして繋げ、空き家を使った皆のたまり場をつくることにも展開できないかと思っている。</p> <p>中泊町ではコミュニティが強いので、こういったモデルには適しているのではないかということをお願いした。空き家を使ったたまり場づくりという事でも活用していきたい。</p>
北原委員長	<p>有名なのは東京の多摩ニュータウンみたいところで、たくさん出てきた空き家を公共が買い取ってそこを皆が集まるたまり場にした。さっきのラ・プラスのような公共施設というよりは、地域にあるいつでも行けるような形で一軒の家を使うとか、そういったスペースを空き家事業と上手く重ねていくと出来るはずである。そのあたりは、石澤委員の意見は大事だと思うので繋がっていくように考えて欲しい。</p>
小藤委員	<p>資料3の3番目のリビングリテラシーの話で、資料2の方では住教育の中で空き家問題を伝えていこうということが書かれている。だが資料3ではシニア世代向けの住教育プログラムとして空き家問題をそこで語るという話であった。やはり中学生や高校生に対しても学校教育向け住教育プログラムの中で、空き家問題の現状や対策を伝えていく必要があると感じている。</p> <p>もう一点は、戦略プロジェクトを俯瞰すると青森県の至らない点を何とか平均点にしていこうという風に整理されているように見える。先ほど相馬委員や北原委員長が言っていた青森県の郊外の魅力的な景観、或いはまち中の魅力的な空間が結構あると思うので、活かすだとか再構成していく視点も戦略プロジェクトの中に入れてきてもいいのではないかな。</p>
駒井課長	<p>先ほど北原委員長が仰った景観や住環境ということについては、確かに薄い部分があると思っている。うろ覚えになるが、以前、県で「あずましの家」に取り組んでいたときは、魅力的な住宅や景観の紹介をしていた。資料的になるかもしれないが、そういったものをもう少し本編に足していきたい。</p> <p>住教育については、現在の住まい方読本で選択肢として中古住宅があるという書き方をしているが、今後改定していく際には空き家問題についても例えば防犯や景観を含めて書いていくことも考えていきたい。</p>
北原委員長	<p>リビングリテラシーの話で、特に小さい子どもの教育で大事なことは、さっき伊藤委員が日本人は住み替えを嫌うと言っていた。私の子どもの頃の教育とは何だったかと言えば、昔のテレビ番組でマイホーム万歳という番組があり、お金が貯まったら早く家を建てよう、住宅金融ローンも出てきて、いっぱい借りて良い家を作ろうというものだった。一軒家を建てれ</p>

	<p>ば勝ちだというような番組だった。人生ゲームでもゴールは家を手にする ことだった。</p> <p>住宅は持つことがメインではなくて、使うことだという話を小さい頃に 教えていけば違っていくはずである。日本人が一番住宅を持つことを気 にしている。例えば、以前調べたが、イギリスでは40%の人が住宅を借り ている。その人が15年住んで、出て行ったらまたすぐ次の人が住んでいく ので住宅の平均寿命は140年。一方で日本の平均寿命は35年で、ほとんど 住み替えが無い。住み替えれば100年も200年もずっと保つはずである。 そのことを子どもに教えて行かないといけない。</p> <p>ずっと借りればいいという考えもあるが、だからこそ小藤委員が言うよ うに、リビングリテラシーで空き家を説明するときには子どもに対応する ことと、シニア世代への学習プログラムの意味がたぶん違ってくる気がす る。そのあたりを上手に子どもたちに教えていくと、上手に使ってあずま しいに繋がると思う。そんな風に思いながら小藤委員の話聞いていた。</p>
駒井課長	<p>個人的な話だが私の住生活は、結婚するまでは弘前市の実家に住んでい て、結婚するにあたり青森市勤務になって特定優良賃貸住宅に住み、それ から子どもが生まれて平成14年に築16年の中古住宅を買ってリフォーム をして住み続けて今に至る。おそらくそれが出来たのは、中古住宅だけど こを直せば大丈夫だという知識があったからだと思っている。この視点 を忘れずに、住み替えをするにあたって、この住宅は駄目だとか知識や 何らかの評価は大事だと思う。そういったことを含めながら今後検討して いきたい。</p>
北原委員長	<p>青森で考える以上、そういったことができる環境にあることを威張るの ではなく、気付いて強調していかなければいけない。小藤委員や相馬委員 が言ったように、豊かな環境と単語で言うだけではなく、もっと具体的に書 いていくと見えてくると思う。</p> <p>私も自分事であるが、25年賃貸住宅に居る。一軒家を借りて、庭にはぶ どうが成って、野菜もいっぱい作っている。そんな環境に住んでいること を年賀状で送ったら、友人たちから「おまえに住宅問題を言う資格は無い」 と言われた。「幸せすぎるじゃないか」と言われたので、「悪いか。弘前だ からだ」と返した。</p> <p>東京の人達が10万、15万の家賃を払っているときに、自慢する為に「う ちは家賃8万円でこんな家を借りている」と言ったら、皆は家を買ってい ると思っていたようだ。そういう風に手に入るあずましさもこの地域にあ るので、この基本計画を見たときに青森はそうだよねと言えるようにして いくのも、どこか頭の中にあっただほうが良い。</p>

	<p>そこで、この計画で数字をクリアしなければいけない、最低居住水準を無くさないといけないというようなレベルでやると、どうクリアするかの話になる。青森に住んでみませんかという形がわかるような文章にしておくことは、皆さんも気にしているように大事なのではないか。そのあたりを詰め込んでいくと、きっと青森県は住む都市だとわかるようになると思うので、少し頑張ってもらいたい。</p> <p>結構厳しいことを言うが、資料3の下の指標を見てなるほどと思って見ている。例えば、⑥最低居住水準未達率では2.4%を早期解消とあるが、これは目標なので当然であり、解消したいという意志を感じるような数字である。⑭の耐震基準は、今は16.8%だから少しトレンドを考えて10年後は7%と中途半端な事ではなく、県としては耐震性の無い住宅をゼロにしないといけないわけである。そういった目標は意志である。⑧も0%を50%に持っていこうとしているので意図がはっきりわかってくる。</p> <p>だが④を見ると、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合がなんと今は3.8%しかないと思ってガッカリしていたら、11年後に4%にしかなくてない。こういうのは意志の問題なので、トレンドを考えて大体こんなものかなという歩合を考えるのではなく、3.8%しかない問題は何なのだろうと。高齢者人口に対して高齢者向け住宅が5%も無いという話は、やっぱり意志として考えた場合は甘いのではないか。</p> <p>できるかどうかはともかく目標なので、やはり青森県としては高齢者のための住宅が5%も無いのは問題なのではないかという話になったとき、数字を大きくしないとイケないのではないか。これはどういう数字として出してきたのかを聞いたかった。こういう数字は予測するものなのか。ベースになっている数字は何か。</p>
駒井課長	<p>数字に関してだが、令和12年で4%というのは国の目標値をイコールにしている。ここで言う高齢者向け住宅が何かというと、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング(公営住宅)、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅(高齢者型)を指している。割と賃貸系のものでここでのいう高齢者向け住宅としている。</p>
北原委員長	<p>国が目標値を%でこう出しているからそれに合わせるという発想を、青森県はこの際考えない方向でいきませんかという話である。もともとの住宅の平均面積でいうと、首都圏では100㎡も満たないが、青森だと120㎡で、つまり全く違うレベルである。</p> <p>以前、例のCO2削減の話の委員会では、国の目標値が6%のときに青森県は6.2%で出した。その会議で0.2%も全国より上にしていいのかと聞いたら、その時の課長が、青い森があるので森がガスを吸ってくれますと言っ</p>

	<p>た。理由を聞いたところ計算したら合計が6%にならず、本当は6.15%だったところを、目標を高くしましょうとなって6.2%になった。森があるからという気持ちはわかる。6%を超えたのは北海道と青森のみで、その理由は森があるからだった。</p> <p>そういう意味から言うと、全国のデータに合わせるのわかるが、データはいろんな意味で見えてしまう。こういう風になればいいという話と、こういう風にしたい気持ちと、単純なつくり方かもしれないが、数字は結構意志が表れてくる。数字はトレンドを聞きたいのではなく、意欲的な部分が見えるときには上手に使っていくと良いのではないか。そのあたりは県と国の関係もあるので何も言わないが、一意見として思った。</p>
駒井課長	<p>この数字が一番意志を感じられない数字だと思う。ただ、さっき言った通りこの対象になっているのが有料老人ホーム等なので、対象になっているものも含めて数字で決意表明をするかどうかを検討したい。</p>
北原委員長	<p>老人ホームは住宅ではなく施設になってしまう。本当に入れたい人がどうやって生きていくかというような住宅が、高齢者人口と比べてどうなのかという数値を独自に出してもらえると意志がわかる。</p>
駒井課長	<p>③のバリアフリー化率とか⑤のサ高住の話もある。</p>
北原委員長	<p>④番に老人ホームが入っているとは思わなかった。</p>
駒井課長	<p>④を残すかも含めて検討する。有料老人ホームの話が出てくると違和感がでてしまう。</p>
北原委員長	<p>⑧番では強気で、居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率が、市町村ではまだ0%のところを50%にする高い意思を褒めてあげようと思った。見ると本当に大丈夫かと思うものもある。そういう意味からいうと数字の出し方で注目度も違ってくるので再度検討してほしい。</p>
駒井課長	<p>④では公営住宅で唯一入っているのはシルバーハウジングなので、シルバーハウジングだけの目標にするか等も含め検討する。</p>
北原委員長	<p>他に言い忘れたことがあればお願いしたい。今日は大事な部分を皆さんに意見を頂いた。伊藤委員の話で空き家だけではなく周りも含めて考えないといけないという話もあったし、とても大事な意見がいくつか出た。今日はこの場だけではなく意見を頂く時間も設けている。</p> <p>皆さんが帰ったあと意見を頂くような期間は日程的にはどのくらいあるのか。</p>
事務局(石橋)	<p>本日の意見照会書式の提出期限は、11月30日までとしている。</p>
北原委員長	<p>どんなことでも良いので意見があれば出して欲しい。</p> <p>今日はこのぐらいの話で宜しいか。皆さんのいろんな分野の話聞いて私達も勉強になった。</p>

	<p>私たちが誇りを持ってこの住生活基本計画を作っていく意味から言うと、良さのようなものと今すぐ問題としてやるべきことをはっきりと意図が明白に見えるような書き方をしていくべきだという話だった。</p> <p>或いは、川島委員からあった再活性化という単語は形としては良いが逆にそうしてしまうと、やろうとしていることが逆行して見えてくるという話もある。良いところに住んでいく話がわかるような形に、議論した結果として住生活基本計画の新しいバージョンが完成することを楽しみにしている。今日の話に出たことや表現を含めて、次回までにまたもうひと踏み張りして頂いて、次回また皆さん集まって話をしたい。</p>
--	---

<p>■閉会</p>	
<p>事務局(石橋)</p>	<p>ここで、事務局より事務連絡が2つある。</p> <p>本日頂いたご意見等を踏まえ計画案を作成し、年明けの1月上旬から2月上旬までパブリックコメントを行う。併せて、市町村への協議と県地域住宅協議会に対して意見聴取を行う。</p> <p>2月中旬には最後の委員会を開催し、委員に対して最終報告を行う。</p> <p>その後、公営住宅供給目標量について国土交通大臣と協議し、大臣から同意を得た後の3月下旬には計画の策定・公表を予定している。</p> <p>2つ目として、本日の議事について、改めてご意見等があれば、既に「意見照会書式」に記入のうえ、11月30日までに、株式会社まちづくり計画設計宛てメール又はFAXにて提出をお願いする。</p> <p>書式は、前回同様、委員の皆様へメールする。</p> <p>本日の委員会は、これをもって閉会する。</p>