

が集会所を作ること、ホームページの立ち上げをする、その2つは用意する。昔は掲示板を大いに活用しましたよね。アメリカの学生寮は掲示板だらけでしたよ。いまはインターネットですね。

平野 回覧板というものもありますね。先生の話を通じて確かに自発的なものは必要だと思えます。また防災訓練などで各地にある消防団との訓練等の繋がりを活かすことができばすくく安心ですね。自発性が大切ですが、お手伝い役として誰かが旗をふらなければいけないと思うので、ホームページをつくって情報を発信してあげることが重要ですね。

八田 神谷町で神輿を担ぐお祭りがあるのですが、今年をはじめと担げなくなった町内会がありました。コミュニティは、ひとつは高齢化、ひとつは共働きでつづけていきます。世代が順繰りにつながっていきば昔どおりのコミュニティが維持できるのですが、なかなかそうはいかない。もうひとつは友達が住んでいる川崎の古いマンションですが、いまはコミュニティ活動が活発で、みんな仲良く、お祭りでもみんなで参加するし、集会所では様々な会合が行われています。しかし高齢化して入れ替わりが少ない、これも早晩なくなっていくかも知れないと思っています。

尾見 基本的には住む方の自発性でしょうが、コミュニティを形成しやすい環境や、そういう役回りをする人の発掘は必要だと思うのです。居住者の方の中から出るのがベストだと思いますが、UR都市機構においても何かお手伝いできることがあるかも知れません。防災についても国家として戦略を立てて進めている時

ることだと思えますね。子育て中の方も住みやすいように、子育てに便利な施設やサービス、住環境を整える必要もあると思います。

八田 私は、1970年から1985年まで断続的にアメリカのバルティモアのクローバー・ヒルという通りに住みました。その間ほとんど高齢者が出て行き、代わりに若い夫婦が入ってきて、うまく循環していました。だから赤ん坊からお年寄りまで、どの年齢層の人もいたんですね。この通りの住宅は基本的に持家でしたが、大家が一時的に貸家にしてある家もいくつかありました。住宅が流動的である理由の一部は賃貸住宅の存在です。住宅価値が安い時には、より大きな家を買いたくなるものですが、自分の家が安くしか売れないため、日本なら買えません。こうして持ち家が固定してあります。しかしバルティモアでは、借地借家法の縛りがないので、自宅を持つ人は、その家を人に貸して、家賃収入をもとにローンを組んで、より大きな家を買って出ていきます。住宅価格が上がったときに家を売るわけですが、反対に住宅価値が高い時には、この通りの家を

管理開始年代別ストックの特徴

ストック全体	団地規模	立地	住戸規模
429戸 / 団地			53.7m ² / 戸
S30年代	411戸 / 団地		39.3m ² / 戸
S40年代	875戸 / 団地	郊外化が進む	45.5m ² / 戸
S50年代	437戸 / 団地		52.7m ² / 戸 (前半) 65.8m ² / 戸 (後半)
S60年度 H6年度	199戸 / 団地		70.6m ² / 戸
H7年度 H17年度	255戸 / 団地	都心回帰	70.3m ² / 戸

住宅供給の背景
 住宅不足の解消
 人口の大都市集中による住宅不足の解消
 居住水準の向上
 都市居住の推進

平成17年 UR賃貸住宅居住者定期調査結果

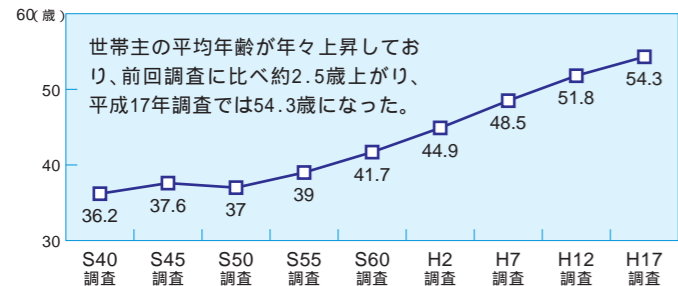
UR賃貸住宅にお住まいの方の現状やニーズを定期的に把握し、今後より一層住みやすいまちや住宅としていくために、お住まいの方の属性、現住宅の満足度、今後の計画などを調査したものです。昭和40年に「公団住宅居住者定期調査」として初めて実施し、以後5年ごとに行っているもので、今回は9回目となります。

調査の概要

調査方法	訪問留置方式
母集団戸数	670,828戸
配付数	65,858票
回収数	43,007票
回収率	65.3%

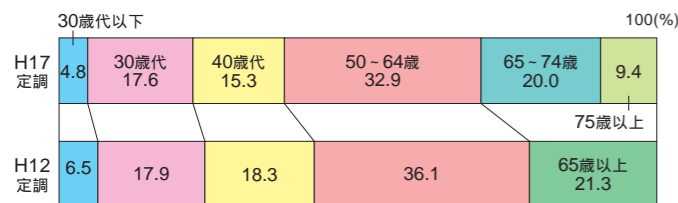
建替事業着手済住宅
四大都市圏以外の住宅等を除く

世帯主年齢の推移(調査時期別)



世帯主年齢(年齢別分布)

世帯主年齢が65歳以上の世帯の割合が大きく増加し、約3割を占める。



高い価格で売った後、すぐ別の家を買わないで、しばらく借家に住んだ後に、住宅価格が下がったときに別の家を買います。借家法のためにファミリー向け賃貸住宅市場が発達していない日本では、住宅価格が上がると下がるとが持家から動くにも動けないのですが、アメリカでは、賃貸住宅が緩衝になって、持家間の移動まで容易になっています。

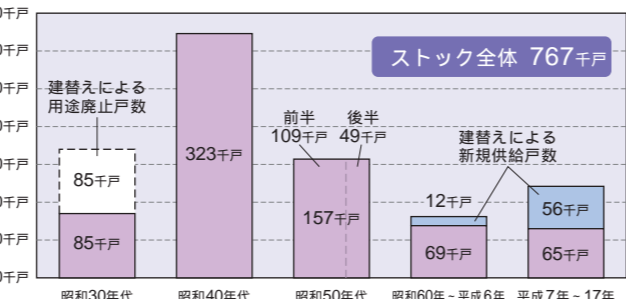
尾見 そうですね。持家だけでしたら簡単に移れないけれど、賃貸があれば持家もどんどんまわりますね。

八田 従来の賃貸というのは最高裁の判例によって、賃料の更新時にそんなに上げられない仕組みで、古くからいる人は安くて後から入った人は高い、というア

ンバランスも生まれていました。長く住むと安いという状況は、出て行くきっかけがないという悪循環に陥るといって、定期借家制度が使われれば一斉にみんな変わります。日本のコミュニティ形成が硬直的なのはかなり大きな部分でかつての借地借家法にあると思えますね。

尾見 いろいろ的確な提案をいただきませした。さすがUR都市機構の賃貸住宅といわれるよう知恵をつくり、蓄えた技術とノウハウをいかして公的な役割を果たしていきたいと考えます。ありがとうございます。

管理開始年代別管理戸数(平成18年3月末現在)



代ですから、UR賃貸住宅については幸い基本的には耐震性を備えています。震度6強から7という大地震についても万全を期すため、耐震改修を計画的に進めています。しかしこれからは、ひとつの住宅だけが安全であつたらいいのではなく、地域全体での防災拠点づくりを考えていくことが重要ですね。そのためには避難場所や備蓄倉庫の整備などもありますが、コミュニティこそ力になるわけで、環境と施設と人という多重的な安全構造を構築していくことが重要と考えています。

平野 私の住んでいるマンションが最近耐震補強工事をしました。古いマンションですけれど利便性がいいので住み続けている方が多く、建替えまでには至らな

いのです。UR賃貸住宅でも、いまお話があつたように現在の建物の補強工事などしっかりとやっていた方がいいですね。それから監視カメラが最近エレベーターの中についたのですが、これだけで非常に心強いものですね。ただ、機械に頼るのではなく、ひとの目が届かないところを補するものとして活用されるべきなのだと思います。

尾見 世代を超えて、高齢の方、若い方、中間の年齢層の方がミックスした社会が一番健全だと思うのですが、お年寄りや若い人たちが目立つ団地、高齢者だけという団地も増えています。なんらかの仕組みを考える必要があるんじゃないかと思うのですが。

平野 お年寄りだけが集まってしまうというのは非常に不自然な状態です。またもつたないと思います。お年寄りの方は人生経験が豊富でいるんな知恵を持っていきますよ。昔は防災でも防犯でも折りにふれ、タイミングよく子ども達や周りの人たちに注意していました。危ない水辺には近づかないようにカッパの話などを上手に教えていましたね。防災だ、防犯だ、と難しくいわずに、お父さんお母さんが教えられることをお年寄りが教える、子どもが学ぶ機会も多かつたと思います。いまそれぞれの世代に分かれて住んでいるのは、そういう意味でももつたない。そういう知恵が継承されないことがもつたない、ですからいろいろな世代の方が顔を合わせられる広場や集会所があるというのは意味があ

総合的団地環境整備

昭和40年以降に建設した団地を対象に、社会環境の変化や、多様化するライフスタイルに対応した屋外環境の改善を、総合的・計画的に進めています。



耐震診断・耐震改修の取り組み

UR都市機構では、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)の趣旨に沿い、地震に対する安全性の向上を図るため、現在、既存UR賃貸住宅の耐震診断・耐震改修に係る取り組みを進めています。

昨年度末までに対象住棟の98%で耐震診断を実施しました。さらに、今年度から住宅階部分の耐震改修に着手し、緊急に対応が必要と判断したものは平成21年度までに耐震化を図り、平成27年度までに全ストックの9割以上の耐震化率を図る予定です。

ピロティ階部分の改修

阪神・淡路大震災の経験からピロティ階部分の改修を優先的に実施。改修必要と判断した約600棟に対し、約500棟を改修。

