

# 住まいと健康 フォーラムニュース

発行者：住まいと健康フォーラム事務局 第29号  
〒108-8638 東京都港区白金台4-6-1 国立公衆衛生院 建築衛生学部 '00.6.1  
TEL 03-3441-7111 内277 FAX 03-3446-4723

## 2000年『住まいと健康フォーラム』 総会及び全国フォーラム開催のお知らせ

日時 2000年7月7日(金)  
総会 午後1時30分～2時  
全国フォーラム 午後2時～5時

場所 国立公衆衛生院 3階 講堂  
東京都港区白金台4-6-1

テーマ 『在宅ケアを支える住まい』

介護保険制度の実施により、高齢者・障害者の方の住まいを取り巻く環境も変化しつつあります。

今回の全国フォーラムでは、高齢者や障害者の在宅ケアを支える住まいについて、厚生省の石坂課長補佐に介護保険制度に基づく説明をいただいた上で、現在の問題提起を、現場で訪問、支援活動をしている理学療法士・作業療法士、保健婦、環境衛生監視員らが行い、会場で議論する予定です。詳細はおってご案内いたします。

日常的に在宅ケアに関係する職種の方はもちろん、住まいへの取り組みを深めている環境衛生監視員にとっても、興味深いテーマ設定です。

皆さんの多数のご参加をお願いいたします。なお、会員以外の方の参加も結構です。会場に余裕がありますので、周囲の方にお知らせして、お誘い合わせてお越しく下さい。

## 川崎市における健康リビング推進事業の取り組みについて

～健康を支える快適で安全な居住環境の確保を支援するために～

川崎市 健康福祉局 健康部 生活衛生課 福田 依美子

### 1 健康リビング対策事業に関する検討の開始

従来より保健所には様々な相談や苦情が寄せられ、所管している業務の範囲を越えることも多く、特に、人の健康と住まいの問題については、市民の関心の高いものとして常に上位に上げられ、健康問題については我々も環境衛生対策として関わってきた。

一方、住まいの問題については、地域保健法に保健所の事業として住宅衛生の定めがあるものの、組織的、体系的な取り組みがなされていないため、必ずしも納得のいく対応ができることばかりではなかった。

このような状況から、日頃住まう上での困りごとに対し、積極的に対応していく姿勢が必要ではないかと考え、平成5年度に、学識経験者等から成る『川崎市健康リビング対策

事業検討委員会』を、また保健所職員等から成る『川崎市健康リビング対策事業局内連絡会』を設置した。

それらの成果物として平成8年8月に『中間答申』が提出され、『市民の求めに対し、健康で快適な暮らしを営むために必要な情報の提供や意識啓発を積極的に行い、苦情や相談に対し、迅速に的確に対応する義務があり、新たな事業展開が必要である』と提案された。

## 2 川崎市健康リビング対策事業連絡会議の設置

平成9年7月より、保健所、衛生研究所職員から成る『川崎市健康リビング対策事業連絡会議』を設置し、中間答申に基づいた具体的施策の策定並びにその効果的運用について協議している。

なお、本会議は今後も定期的を開催し、検討を重ねていく予定である。

## 3 健康リビング推進事業の実施

本事業を『家庭における健康上の被害の発生防止並びに快適で安全な居住環境の確保を支援し、もって市民生活の向上及び増進に寄与することを目的とした事業』と定義し、平成10年度より各保健所に健康リビング相談窓口を設置した。

この事業内容は、保健所等が既存事業を通じて蓄積した様々な技術的知識を提供するというものであるが、実際には市民の要望に答えるために、新たな技術や知識が必要である。さらに、従来、営業施設の許認可や監視指導業務を行ってきた環境衛生監視員等が取り組んでいることから、対人サービスの要素の取り込みが求められている。

### 平成10年度からの取り組み

- ① 住まいに関する相談対応・助言、効果判定
- ② 情報提供及び知識の普及…パンフレットの作成、講習会の開催等
- ③ 居住環境調査
- ④ 健康リビングQ&A集…窓口での対応が統一して行える手引き書として職員が作成
- ⑤ 事例検討会の開催…経験した事例を発表し、検討を行い、事例の共有化を図る
- ⑥ 調査研究、研修会

平成10年度に受け付けた相談の内容と件数、実施した衛生講習会については、表1及び表2のとおりである。なお、母親学級に参画して行った講話については、1保健所で平成9年から実施してきたが、平成12年度より全市的に両親学級のカリキュラムに組み込まれることとなり、テキストを含めて準備を行っている。

表1 相談内容及び件数

内 容	件 数
空気環境	21
給水	9
家具・建材	1
家庭用品	9
ねずみ・衛生害虫	2146
ペット（動物）	190
カビ（微生物）	9
食品・台所の衛生	8
磁気	2
その他	21
合計	2416

表2 衛生講習会

内 容	件数	人 数
母親学級	12	688
健康教室	1	16
小学校PTA成人委員会	1	30
虫について	1	8
健康増進教室	1	10
健康リビングについて	1	40
空気環境について	1	12
住環境について	1	37
合計	19回	841人

#### 4 今後の課題

本事業は、生活の質の向上を図るため住まい手の視点に立ち、居住環境をめぐる課題に対処し、それらの対応策を総合的に取りまとめ、支援しようとするものである。

現在、生活に関する情報が氾濫していることがかえってとまどいを生じさせ、住まい手が情報を十分に活用できない状況であり、問題を複雑化させているように思われる。

今後は、保健所等が、住まいに起因する健康問題に関する正しい知識を啓発し、地域性を十分考慮した上で、乳幼児から高齢者までの個々のニーズに応じた診断・助言等を行う場となること、さらに、保健・医療、社会福祉、建築といった専門家による支援体制を確立し、住まい手自身の解決力を育てることが必要ではないかと思われる。

そのためには、環境衛生監視員等がネットワークの核となり、各々が様々な知識・技術・経験を集積し、さらにそれらを共有し、活用するという地道な努力を重ねていくこと、また、従来の監視指導的な物の見方や慣例にとらわれることなく、共に考えていく姿勢が不可欠である。

一方で、健康で快適な住まいは、単に住まいの構造だけで作り出されるものではなく、毎日の清掃や換気、メンテナンス等のちょっとした工夫、すなわち、住まい手自身の日頃の努力により維持されるものである。

住まい手が正しい知識のもとに維持管理を行って、はじめて、健康で快適な暮らしを確保することができるということも併せて啓発していくことが必要であると思われる。

## 高層住宅をめぐる新しい問題

### —中低層住宅を駆逐する高層住宅—

国立公衆衛生院 松本 恭治

普段使わない電車に乗ると高層住宅が増えているのにびっくりする。総理府の住調速報でも高層住宅急増を裏付けている。都心にUターンしたマンション建設が高層化するのには想像しやすいが、千葉・埼玉・神奈川の周辺県でもその勢いは止まらない。これまで高層住宅批判と言えば幼児の自立阻害、主婦の精神的疾患の多さ、防犯の難しさ、維持管理費の高さなど居住者の問題に集中していた。外部住民に与える影響は電波障害、風害、日照、眺望などで局地的問題に限定されてきた。

ところが高層マンションの大量出現は思わぬ被害を中低層住宅に与えていることが判明した。筆者は首都圏の公団公社分譲住宅約10万戸407住宅型240団地について中古価格変動を追跡し、さらに想定して計算した初期価格に比べて中古価格は築年数でどの程度減じるかを試算した。低容積率住宅は高容積率住宅に比べて価格低下が激しく表れた。

中古市場に於ける両者の戦いは10年を必要とせず決着がつく。理由は簡単である。戸当たり30坪3000万円の土地に2000万円の上物、計5000万円の中低層マンションAと戸当たり10坪1000万円の土地に2000万円の上物、計3000万円の高層マンションBが同時に同じ地価の場所に建てられたとしよう。5、6年すると、中古が市場に出るが、中古は床面積単価で比較するから立地、築年数、床面積が同じなら同じ経済評価を受けやすい。Bの住宅が2000万円に値付けされると、Aの住宅はせいぜい2000万円+ $\alpha$ に過ぎない。Bが初期価格の2/3になった時にAは2/5の価格に下がってしまうのである。10年で更地価格以下の中古価格が多数出現するから妙なものである。Bの住宅の価格が更に落ち込むとAも落ち込み、初期価格に対する比率は極小化する。

価格低下の仕掛けは金融公庫の融資条件にもある。新築は35年融資だが、中古は20年と短く、築20年以上は融資条件から外れる。2000万円借りて毎月の返済額を年収の2

割以内におさめるには、新築は469万円の収入があれば済むのに対して、中古は678万円の収入が必要となる。低所得者は中古住宅が買えないから、新築に顔が向く。中古に顔を向けさせるにはたった半年使った住宅でも新築の7割に値下げする必要が生じる。

要するに日本の住宅政策は住宅の使い捨てを奨励しているようなものだ。中低層住宅は融資で新築に差別され、さらに不良環境ストックの高層住宅に駆逐される。宣戦布告無き戦いに敵知らずして敗れ、老後保障としての持ち家は機能不全に陥りつつあるのが現状だ。

最近札幌に出張し、地元の不動産仲介業者と懇談する機会を得た。昭和50年代分譲の3LDK、70㎡程度の住宅で5~600万円は珍しくない。3~400万円代の中古住宅もちらほら広告される。空き家も多い。経済破綻者も多く発生しているから、大規模修繕は延期されがちである。これらのマンションは老朽化して低価格化したのではなく、低価格化して老朽化の道を歩み始めている。ところがご多聞に漏れず、札幌も新築マンションラッシュである。仲介業者達の話では経済的に低い人ほど新築に顔が向くそうだ。なにしろ頭金がろくすっぽ無い人にも大型融資が付けられる。政府が景気浮揚策として新築住宅取得を優遇した結果である。フローが繁栄し、その陰でストックが深刻な危機にさらされているのは、景気浮揚策はデベロッパー、建設会社、銀行、保険会社の救済策だったのかと疑いたくもなる。

筆者は大都市が大量のスラム住宅を抱える時期はさほど遠くないと予想している。ババ抜きをしそこなった高齢者・障害者・病人・低所得者が集まったマンションが確実に増加しよう。これらのマンションが公衆衛生・福祉の課題となった時、囲い込み型の現在の公営住宅と同じで、案外効率の良い訪問プランが立てやすくなるかも知れないが。

マンション対策で政府は住民の管理意識高揚を重要な政策の柱としているが、政府の住宅政策の失政で、ボロクソ価格に陥れられた住宅で、いまさら意識高揚とは責任転嫁も甚だしいのである。問題は使い捨て奨励の住宅政策と都市計画なき住宅の高層化である。高層住宅の問題は、そこに居住する人だけに限定した問題ではなく、中低層住宅に居住する人の資産保全に及ぶ問題でもあるのだ。マンション住民は怒るべきだが、やはり意識高揚が前提か。ただしこちらの意識は政策意識高揚である。

## 事務局だより

平成11年度より、従来の寄付制から会費制に移行しています。(年額2000円)

今年度分未納の方には会費の納入を、よろしく願いいたします。未納の場合は来年度よりニュースの送付を止めさせていただきます。

名簿管理、会費管理も会員有志のボランティアにお願いしています。会費納入の重複など、失礼があるかもしれませんが、皆様のご理解をお願いします。

なお退会の意向の方も、新年度に向けて名簿整理を行いますので、必ずご連絡ください。

団体会員の問い合わせにつき、取り扱いを検討した結果、年会費10000円の団体会員枠を設定することにしました。総会に提案し決定されれば、12年度より運用します。団体会員には5人分のニュース等を送付します。個人会員・団体会員の整理をお願いします。

### 事務局

〒108-8638

東京都港区白金台4-6-1

国立公衆衛生院 建築衛生学部 住宅衛生室 松本 恭治 鈴木 晃

TEL 03-3441-7111 内277 FAX 03-3446-4723

★事務局不在のことが多いので、ご連絡はなるべくFAXでお願いします。