

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60号
〒351-0197 埼玉県和光市南2-3-6 国立保健医療科学院 建築衛生部 '09.9.25.
Tel 048-458-6248 (鈴木) 048-458-6249 (阪東) FAX 048-458-6253

2009年奈良フォーラム

(公衆衛生学会自由集会)開催のお知らせ

日時 2009年10月22日(木)
午後6時15分～8時15分

場所 奈良県文化会館 集会室A・B

今年は「高齢者の健康を守る住環境—入浴・排泄環境を中心に」というテーマで、北海道大学の羽山広文先生などからお話をいただいて、住まいと健康について議論を行う予定です。

年間1万人以上の方が、入浴時に亡くなっている現実をとらえ、入浴環境と健康問題に取り組んでいる自治体の報告も受けて、議論を深めたいと考えています。

公衆衛生学会参加者の方は、お誘い合わせの上お越しくください。また近県の方々の参加もお待ちしております。

2009年『住まいと健康フォーラム』

総会及び全国フォーラム報告

2009年6月18日(木)に、住まいと健康フォーラムの総会及び全国フォーラムが国立保健医療科学院で開催されました。当日は約70名の、環境衛生監視員・住宅行政職員・研究者らが集まり、議論を行いました。以下簡単に報告します。

★総会

2008年度の事業報告及び会計報告、2009年度の事業計画及び予算の提案がなされ、拍手で承認されました。

★全国フォーラム

国立保健医療科学院 建築衛生部 阪東 美智子さんの司会で、全国フォーラムを開会しました。まず、事務局である国立保健医療科学院 建築衛生部 鈴木 晃さんより「住まいと健康フォーラム」の紹介、科学院で行う遠隔研修の紹介及び、今まで行われた全国フォーラムの概要、今回のフォーラムの狙いを話していただきました。

☆講演

高崎健康福祉大学 松本 恭治 さんより、「人口減少社会における集合住宅の管理と公衆衛生」の題で講演をいただきました。

「最初に群馬に行って驚いたのは、空き店舗が非常に多いことでした。てっきり群馬の経済は衰退しているのかと思ったのですが、実は群馬の県民所得は全国12位なん

ですね。どういうことかと調べると、自動車社会になって生活圏が拡大しているわけです。みんな近い店舗ではなく、遠くの大型店舗へ行く。だから大型店舗同士でも大変な競争をしています。競争に負けた小さい店舗は空き店舗として並んでしまっています。生活圏が拡大したことが、シャッター通りを作っていると言えます。

マイカー保有率が高いと訪問介護もやりにくくなります。なぜかと言うと、車で訪問するわけですが、渋滞で時間がかかる。往復の時間を介護報酬で加味してくれるわけではないので、効率が悪くなります。田舎は訪問介護が来てくれないという問題となって出てきます。本来、町は拡散せずに小さい方がいい、コンパクトシティがいいわけです。ヨーロッパの都市の多くは人口密度の高い、コンパクトシティです。車を使わず、自転車が有効な交通手段になっている。しかし一度拡散した市街地をコンパクトシティに戻すのはむずかしいことです。

集合住宅に話を移すと、最近のマンションはでたらめな売り方が横行しています。例えば機械式駐車場200%、1世帯に2台確保と言っておいて、駐車場代をただ同然の値段に設定します。おまけに集めたお金を、管理費に入れてしまいます。よって定期的な修繕が必要なはずの機械式駐車場の修繕積立金が積み立てられません。本来駐車場使用者が適正な費用負担をして、駐車場の修繕準備をしなければいけません。過去は駐車場使用料を修繕積立金とすることが当たり前でした。しかし見た目、得なようなので、物件が売れてしまうため、本来そのようなことはしなかった、大手の業者まで影響を受けてしまっています。

余計な施設を併設する施設もあります。マンション専用のプールや図書館があったりします。維持にとってもお金がかかります。便利なようですが、必ずしも居住者が自分のマンションのプールを利用するかはわかりません。街にいくらかでもスポーツクラブがあるのにマンションに必要なのかということです。もっと言えば噴水とか、池とか。購入する人に夢を売っていると言われるけれど、夢がさめるとお金がかかる設備だけが残っていることに気づきます。

超高層住宅を調べるときちんとした長期修繕計画、修繕積立金会計がありません。そもそも人工地盤に建っている超高層の修繕計画なんて立案できません。人工地盤そのものの修繕を計算することができないからです。ある計画を見ると10年ごとに、100万円位一時金徴収しないと、計画が破綻するとなっています。しかし住民にあまり危機意識はありません。超高層住宅の修繕は作業能率が悪く、形が変わった超高層も多くなっているため、難しい修繕となります。

超高層住宅の設備図面は難しく、管理組合の理事が読めません。管理会社でも難しくくらいです。ひどい例では設備がないのに、管理組合が管理会社に料金を取られている場合もありました。専門家が見なければ判らないのではなく、住民の手の届く範囲で住宅管理が行われるべきです。

東京23区内では超高層住宅の戸数が6割を越えようとしています。ともかくデベロッパーは、超高層は売れる、儲かるということで建て続けています。

ヨーロッパの先進諸国は高層住宅を否定していますが、根拠の一部は疫学調査の結果で、都市計画が公衆衛生を基礎にして発展した歴史的事実が大きく影響しています。イギリスには大規模な住宅を否定する国家デザインがあります。

少し前橋等の状況を紹介しますと、電柱の地中化等で町並みはきれいです。商店街もきれいな店ばかりですが、肝心の店舗が入っていません。どれくらい空室があるか、正確な統計はありませんが、自分の調べたところではマンションの併設店舗は4割が

空いているようです。面積的には7割が空いています。

高崎には最近猛烈に集合住宅が増えました。逆に中古の集合住宅が流通しない状況です。流通も販売ではなく、競売のケースが多いです。

マンションの下の階にあったスーパーが倒産した例がありました。このスーパーを買うためには、修繕積立金の滞納が15年分あって3億円、固定資産税の滞納が1億円、合計4億円を、買う価格以外に払わなければならない。誰も買いませんね。

廃屋になったマンションの例も多くあります。新しいものだから廃屋化しないと言うことはありません。築2~3年くらいでもう廃屋化してしまいます。80戸で23戸しか住民がいないマンションで、給水タンクの中はどうなっているのでしょうか。

日本の住宅施策はできちゃった都市によるものです。地区の詳細計画がありません。ヨーロッパでは都市の詳細計画があり、地域のデザインが一定化されています。たとえば屋根の形や色が統一されている。ある方向に窓をつけることが決まっていれば倉庫のように窓が必要ない用途の部屋にも窓をつけるか、窓を描くことが求められます。これが美しい町並みを作っています。

日本の大きな問題は、居住をめぐるサポートシステムがないことです。今後、地域の住民、NPO、行政が力を出し合って、住宅問題へ取り組んでいくことが期待されています」

☆講演

続いてNPO ちば地域再生リサーチの鈴木 雅之さんより、「集合住宅の再生を図る実践」として話をいただきました。

「東京から東に電車で35分位のところに、千葉海浜ニュータウンがあります。人口約12万人で、公営住宅、UR（旧公団）の住宅、民間住宅全てがあり、分譲・賃貸、集合住宅も戸建て住宅もある、それぞれ個性ある地域になっています。

自分たちが活動しているのは高洲・高浜という地域で、わずか2Km四方の中に5万戸の住宅があります。先ほどの群馬の話と同じで、古いショッピングセンターには空き店舗が増えていますし、少子化で小学校は統廃合の検討に入っています。

すでに開発から35年が経過していて、団塊の世代が多く、これから一気に高齢化していく地域です。集合住宅はエレベータのない5階建て住宅が多いです。

集合住宅内の問題を見ていくと、キッチンが狭く、換気扇が小さいものしかつけることができない。浴室に換気設備が窓しかなく、カビが生えてしまう。壁がカビで汚れるため、おじいちゃんの家は汚い、と言って孫が来てくれなくなる。これなどは結構深刻ですね。トイレも狭く、市販のウォシュレットがつけられないとか、洗濯機の排水を流す場所がなく、浴室に流していたところ、床に漏れて下の階に被害があったりします。

NPOの理事は全員千葉大学の建築・都市計画の研究者です。地元の人と協力して活動しています。事業収入としては2000万円くらいあります。NPOの継続性のためにも、事業収入があることは大切です。

活動の柱は、住まいのサポート、暮らしのサポート、コミュニティの形成、再生戦略づくり、地域との連携の5点です。

住まいのサポートでは、簡単な家の修理や模様替え、リフォームを支援しています。暮らしのサポートでは、高齢者の買い物支援や安否確認をしています。これらを実際にやっているのは「レディース隊」と呼ばれる主婦の集団です。主婦はよく気がつき

ますし、地元の情報をしっかり持って、住民と仲良くなりやすいので、適任です。困難なリフォームは専門家の手を借りて行います。

リフォームも家具の転倒防止とか、網戸の交換とか簡単なものはお金が取れないので、リフォーム業者はやりませんから、「レディース隊」の存在は大きいです。

買い物支援は1回50円です。これにスーパーマーケットの支援を受けて運営しています。60人くらいが使ってくれていますが多くて1日10件くらいの依頼です。依頼がなくてたずねてみるのが安否確認にもなっています。

コミュニティの形成としては、地域団体の活動の場を提供しています。近隣型ショッピングセンターの中に活動拠点を作り、これまでに住民による趣味の教室や展示会、フリーマーケットなど個人・団体が活動を行ってきました。

また再生戦略づくりとして、現在、高浜ショッピングセンターの半分を解体し、残りの一部に生活文化や地域文化育成の拠点として、「アートコミュニティ美浜」というスペースを開設準備中です。

団地再生については、それほど再生の努力をしなくともいいのではないかという意見もあります。しかし、再生しなければならなくなったときには、もう遅い、30年40年後どうなるのかを予測しなければいけません。現実の活動は、まだまだ答えを求めていく過程ですが、研究室にこもって行う研究だけではなく、地域と連携していくなか、現場からの問題解決を求めて活動を続けていきたいと思えます」

この後質問で、最初にニュータウンの人に受け入れてもらうため、50日間ニュータウンにおける問題を教えてくださいと相談受付の店を開いた苦労話や、ブラックボックス化した超高層住宅だが、居住者が各種の学会に参加をして、他の超高層の情報を集めようとしている新しい動きがあるなど、興味深い話が先生から紹介されました。

最後に、国立保健医療科学院 建築衛生部長 大澤 元毅さんから、集合住宅の現状と再生について、様々なアプローチを示してもらい、自分たちの使命に役立てるいい機会になったとの言葉を受けて、まとめとしました。

事務局だより

国立保健医療科学院ではインターネットによる遠隔教育を行っています。

建築衛生部が担当する「住環境学」も、遠隔教育で提供しています。

「業務が忙しくて和光市キャンパスまで研修に来られない」「長期に不在にできない」という方にも気軽に受講していただけたらと思います。

「住環境学」の受講受付期間は9/14から10/9まで、開講期間は11/6(金)から12/24(木)です。詳細は

<http://www.niph.go.jp/entrance/h21/other/enkaku.html>

から「住環境学」をご覧ください。

事務局

〒351-0197 埼玉県和光市南2-3-6

国立保健医療科学院 建築衛生部 健康住宅室 鈴木 晃・阪東美智子

TEL 048-458-6248(鈴木) FAX 048-458-6253

事務局不在のときが多いので、ご連絡はFAXでお願いします。