

# 居住福祉 実践急げ 数兆円規模の住宅・福祉産業へ

日本居住福祉学会(会長、早川和男神戸大学名誉教授)と大阪住宅産業協会(理事長、川野悠一ピーパーハウス社長)、住宅産業再生フォーラム(主幹、鈴木静雄リブラン社長)の3団体は5月14日、大阪市立大学高原記念館で、「関西圏・居住福祉産業円卓会議」を開催した。同学会が追求する「居住福祉」をテーマにした関西初の産学共同会議。東日本大震災でエネルギー政策も含めた国づくりのあり方全体が改めて問われる中、地域社会・コミュニティの基礎構成単位である住居とそれを基盤とする社会生活、その整備・供給を担う住宅産業の将来像を見つめ直そうとする産学連携の試みで、供給側の論理が前面に出がちな従来型の住宅産業から、「居住貧困」層をも包括する生活者目線に立った「住宅福祉産業」への構造転換を目指すための契機にする。

## 産学連携 関西で初



「円卓会議」には研究者事業者ら100名超が集まり討論に熱が入った

### 日本居住福祉学会 大阪住宅産業協会 産学再生フォーラム

学会第11回大会で

「円卓会議」は、日本居住福祉学会が14日から16日まで行った第11回大会の一環として開かれた産学共同会議で、従来型の住宅不動産の業態を革新・転換し、住居そのもの

### 午前には第1部 具体5事例に高い関心

韓国先進例紹介  
日本居住福祉学会11回大会では初日の14日午前中、韓国から、盧武鉉(フムヒョン)前大統領のもとで秘書官などを歴任した金秀順(キム・スヒョン)世宗大学大学院副教授と、南詰寛(ナム・チョルグアン)社会的企業トゥコヒハウジング代表理事の産学代表を招き、「韓国の居住福祉政策と居住福祉実践」のテーマで「特別シンポジウム」を開催、居住福祉で先行する韓国の政策と事例に基づいて討論が行われた。  
金氏は、経済発展のためにも居住福祉政策推進に舵を切った盧政権の実績を踏まえても、「今後は借り上げによる民間賃貸住宅の公営化や容積利用誘導による再開発時の賃貸戸数の一定確保、賃料補助といった具体的政策が課題」と述べた。

### 「円卓会議」発表事例とその主体・概要(上から発表順)

事業	主体	概要
不動産信託手法の実践による古民家再生	大阪不動産コンサルティング事業協組(大阪市)	不動産信託手法を活用した汎用的ストック活用スキームの構築・実践。古民家再生事業では流通市場で賃料債権を証券化し、大手金融に頼らない「金融の地産地消」も具体化した。
「京都宇多野コーポラティブハウス」	キューブ(神戸市)	スケルトン定借+木造テラスハウスなどの手法を融合、長期優良先導モデル集合住宅として事業化し、高低差がある極端な旗竿地を15%利回りの土地に再生。持続可能性や町並みの継承、マンション問題に一石。
子育てを見据えた心身を健康にする住宅「いずみの家」	ギミックデザイン(堺市)	幼児期の大半、生活の半分以上を過ごす住環境の改善こそ最も重要との観点で、女性だけの陣容で徹底した地域密着で家づくりを提案。素材も国産材にこだわり、地元の吉野杉を活用した地産地消を実現。
滋賀「小舟木エコ村」	株式会社「地球の芽」(近江八幡市)	サステナビリティー追求をテーマとする「エコ村構想」(2000年)のもとで産官学民協働のNPOを軸に地域企業として設立した「地球の芽」が持続可能な社会モデルとして開発。日本初の取り組み。
低廉なまちなか住宅の供給	ピーパーハウス(大阪市)	旧住宅金融公庫大阪支店主催の「まちなか住宅関西」プロジェクトに協働するなど、都市部での低廉な高品質住宅供給システムと独自ブランドを確立。地域企業として注文部門にも乗り出す。

主催者 開催表明  
経営者としての視点から日本いまの住宅市場とそれを取り巻く経済の諸問題の一端について3点申し上げたい。第1は格差社会。その要因はどこにあるのか。ひと言でいえば外資を軸にする「行き過ぎた資本の理論」が蔓延した点にあるのではないかと。かつての「護送船団方式」での銀行と大企業の株式の持ち合い。善し悪しは別としてそのシステムは外資が乗り込んできてもびくともせず、従って、企業は株主配当を抑えつつも従業員給与は上げられたという事実経緯がある。が、2001年に発覚した小泉・竹中政権は不良債権処



早川和男会長

## 「貴重な一歩踏み出す」会長

「円卓会議」には研究者事業者ら100名超が集まり討論に熱が入った。早川会長はこれを受ける形で、「日本の住居はかつての『ウサギ小屋』といわれた時代を経ていよいよ変わってきたが、一方では『居住貧困』という問題も抱えている。そうした中で、様々なアイデアを持った不動産事業者が今日ここに集まった意義は大きく、新しい『社会的住宅産業』を創る夜明けでもあり、貴重な一歩を踏み出した」と締めくくった。

早川会長は最後に、産学連携をさらに継続・拡充していくことを確認した。ストックの過剰や市場規模縮小などで住宅不動産が構造的に陥っていることを踏まえ関係者は「住宅福祉産業」という新



大阪住宅産業協会 理事長 川野 悠一氏  
ピーパーハウス代表取締役

理を徹底的に進める。それ自体はいいのだが、マスコミの煽動による世論の後押しもあり、銀行を叩きすぎた。その過程で銀行は保有株式も処分せざるを得ず、金融破たん懸念の広がりとともに日本株は大暴落。市場開放に乗じた外資が安くなった日本株を買った。気が付けば上場企業の3割を外国人株主が占め、難攻不落だった日本市場の主権は外資に握られた。自然、株主利益の追求に重

## 3つの問題、克服

第2は住宅土地税制。非常に重層的かついびつで、その体系は検討し直さなければならぬ。焦点になるのは固定資産税。実は大阪市(の課税標準)が全国1高い。江戸時代、家康は大坂の公役(いまの固定資産税)を無税にした結果、全国から商人が集まり大坂は商都として幕府としての明治新政府の財政をも支えてきた。これが示すよう



「円卓会議」では5社・団体が事例を発表。写真右から大阪不動産コンサルティング事業協同組合の米田淳さん、キューブの天宅毅さん、ピーパーハウスの川野哲志さん、地球の芽の野田由美さん、ギミックデザインの源野吉佐子さん

東日本大震災の復興―その推進力が加速する前に、戦後の復興を振り返る必要がある。その経済優先の代償として、触れなければならない、壊してはならない、大切なものを確実に失った。今回の復興では、過去と同様の失敗をしてはならないと考える。復旧復興を急ぎ過ぎた余り、政治や行政、経済や社会、家庭にまで様々な歪みが生じたという、戦後の疑問を国民全体で共有する時なのではないだろうか。いまこそ戦後の日本を総括し、最初から組み立て直す機会と捉え、日本そして日本人とと、改めて問い直すべき「時機」だ。不動産・住宅業界も同じ

「列島」に数兆円規模の住宅・福祉産業へ