

# 住宅の地方性小委員会 通 信

主査：吉田友彦 立命館大学政策科学部 〒567-8570 茨木市岩倉町 2-150

E-mail: tyoshida@sps.ritsumei.ac.jp

小委員会ホームページ: <http://news-sv.aij.or.jp/keizai/chihosei/> (管理: 福井大学 菊地研究室)

2016年5月31日発行

## 目次

1. 春季「山口研究会」(2015年5月)の開催報告
2. 大会「横浜研究会」(2015年9月)の開催報告
3. 2016年大会「前日研究会」および「研究協議会」(2016年8月)の予告

## 1. 春季「山口研究会」(2015年5月)の開催報告

### <日程と参加状況>

2015年度の春季・山口研究会は5月29日(金)から、31日(日)まで開催されました。今年は総勢で42名の参加がありました。福井大学から9名、琉球大学・沖縄県から8名、福岡教育大学から5名の団体参加があり、大変にぎやかな研究会となりました。山口大学の中園先生、牛島先生をはじめ、ご協力・ご尽力いただきました関係者の皆様に厚くお礼申し上げます。

### <プログラム>

5月29日は下関市商工課工業振興センターにおいて研究会を行った後、歴史的建造物、30日は市街地や農村部を中心とした空き家活用事例見学、31日はオプションとして唐戸・門司港地区の見学を行いました。

### 5月29日(金)

- ・小委員会 長谷川主査挨拶
- ・趣旨説明 山口大学中園先生
- ・下関市都市整備部長挨拶
- ・下関市の住宅関連行政の取り組みについて、
  1. 『下関市の都市計画』【都市計画課】
  2. 『合併10周年を迎えた下関市について』【企画

### 課】

3. 『景観行政と空家対策について』【まちなみ住環境整備課】

- ・歴史的建造物見学会
- ・唐戸地区・旧下関英国領事館
- ・旧秋田商会ビル
- ・南部町(なべちょう) 郵便局  
夕食会は「ふく・長州料理 KATSUMOTO」でした。

### 5月30日(土)

最初には下関市街地の住宅群の見学でした。下関グランドホテル前に集合し、バスで移動して以下を見学しました。

- ・下関市宮白雲台団地(新住棟: 早川邦彦設計)
- ・旧住棟(標準設計 51CN/S型)
- ・町家改修事例「mimihana カフェ」
- ・「町家改修事例 旧つる八旅館」
- ・斜面住宅地など

昼食後は、長府の散策を行いました。昼食は維新ダイニング十楽さんでした。あいにくの雨となりましたが、明治創業の料亭「古串屋」、城下町長府などを自由散策しました。

- ・ 下関農村部見学
- ・ 民家改修事例①歌野清流庵
- ・ 民家改修事例②地域共生ホーム中村さん家
- ・ 民家改修事例③学童保育施設つばめの家
- ・ 貴和の里につどう会（吉村会長）
- ・ 懇親会「おかもと鮮魚店」

### 5月31日（日）

- ・ 見学会【唐戸・門司港】
- ・ 船移動（関門汽船）
- ・ 門司港レトロ地区見学
- ・ 集合：マリンゲート門司
- ・ 船移動（関門汽船）
- ・ 唐戸地区見学

#### <研究会概要>

初日の下関市からの施策紹介の部では、関門海峡を挟んで南北に山口県下関市と福岡県北九州市が向かい合うエリアでの都市計画や景観整備、そして空き家対策の政策的な充実度合いが痛感された。1992年から始まったとされる下関市景観行政は、海側から陸地側を望む景観という国内に例を見ない地理的特徴を有する。つまり、一体的な両側景観を2つの自治体が調和しながら保全していかなばならないという課題が自然条件として与え

られているわけである。両市は関門景観協議会を組織し、同一名称かつ同一内容の条例を策定して一体的な景観保全を試みているとのことであった。景観形成指針では、高層住宅の色彩の変更に厳格な手続きを要求するなど景観形成の誘導に努めているものの、海側から目立つ高層マンションの今後のあり方等について質疑応答があった。

また2日目は、中山間地域の地域活動の取り組み事例として、貴和の里につどう会の吉村会長の話を伺った。同会は山口県下関市菊川町豊東東部にある樅の木、道市、轡井の3集落が共同し、都市農村交流、空き家再生・活用、孟宗竹の特産品、耕作放棄地の有効活用などを主な活動内容としている。

独自の地域塾開講や大学との連携による耕作放棄地の独自調査を行っていたところ、国交省の「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業と農水省農山漁村地域力発掘支援モデル事業の2つに採択され、活発な地域活動を展開している様子を吉村会長の手際良いパソコン操作で詳しく伺った。農村集落の地域力を維持する取り組みとして、印象に残る試みであった。



下関市 旧つる八旅館



学童保育施設 つばめの家

## 2. 大会「横浜研究会」（2015年9月）の開催報告

### <概要>

2015年は東海大学湘南キャンパスにおいて大会が開催され、前日研究会は地域に根差した多様

な住宅政策を展開する横浜市を対象としました。

横浜市技能文化会館で市の施策説明を受け、質疑応答を行いました。内容的には横浜市の住宅政

策の概要と方向性、市営住宅等公的住宅の現状と課題、次世代郊外まちづくりの経緯、緑区十日市場町周辺地域における住宅地モデルプロジェクトの公募までの経緯でした。

質疑応答ののち、緑区の十日市場ヒルタウン、ミナガーデン20街区・21街区を視察しました。

バスで移動後、横浜駅前にて解散し、「北の味紀行と地酒北海道 横浜天理ビル店」において懇親会を行いました。

#### <主な質疑応答>

・住宅市街地においても「エリアマネジメント」という用語を使うのかどうか。横浜市では次世代型の郊外まちづくりを4事例ほど展開している。こうした地区では就業と結びついた形でまちづくりをうまく関係付けている。「エリアマネジメント」と捉えられるのではないかと。

・「エリアマネジメント」という言葉に引っ張られているところもある。市内の公園の愛護会は公園数に対して88%の結成率をみている。また、多摩ロードサポートという危険箇所の管理などを行っている団体もある。こうした地域の力を行政がお借りしながら、お互いにウィンウィンに持って行ける形が進んだ形と言えるだろう。

・新規に公的サービスを展開することが難しいが、市街地環境設計制度という形で、駅から500m圏、1km圏の中で機能誘導をしてきた場合には容積率などの緩和を進めようとしている。

・横浜市は昔から行政だけでなく市民のレベルの高い都市づくりを進めてきている。住宅政策審議会がリーダーシップをとってきているのか、市側から要望を出すのか。

・一方からというのではなく、両方からあるのではないかと。対等な立場で議論していくしかない。今回の審議会は前回の委員を中心として、構成して専門家としての意識も高い。厳しいことを言われることがあり、冷や汗の出ることもある。

・住宅再生課という名称に関心がある。どういう専門性をもってチーム体制を組んでいるのか。分

野を超えた取り組みをやっているのかどうか。

・構成としては、持続可能住宅地のチーム、公的賃貸住宅を民間と整備するチーム、団地再生チームの大きく見て3つのチーム体制になっている。福祉の部署などに入ってもらうなど、庁内連携をして横のつながりをつくる形で事業を進めている。地区別のチームというものではない。区役所とも連携をすることがある。

・民間の設計事務所、国土交通省、被災地などから大学院を経ている者や、自営の設計事務所をしていた者もいる。色々な経歴を持って入庁してくる者が多いと言える。

・横浜市の市民力が高い、のはなぜか。次世代郊外型のまちづくりは多様な魅力的な取り組みなのだが、公営住宅の再生はどのように関係しているのか。

・市民力は、自治会に様々なことをお願いしてきたという歴史の中で培われてきたのではないかと。市のリーダーの意向もあるかもしれない。とはいえ、地域ごとの差があるのも事実。大規模な市営住宅団地の場合は、中に閉じて再生するのではなく、周辺と関係しながら再生していかざるを得ない。民間の大規模分譲団地の合意形成の過程は時間がかかるので、市営住宅団地での様々な活動がお互いにリンクしていけるように全体の中でコントロールしていく必要がある。

・借上げシニア住宅や高優賃を残すというのは、関西と異なる傾向だ。市営の建て替えの方向性はどうか。特優賃の発祥の地が横浜市で空き家も少ない。

・横浜市の場合は建て替えが一巡している。ストックの活用に集中できる。一巡しているかどうかは大きな違いではないか。公社も含めれば必ずしも横浜の市営住宅が少ないわけではない。特優賃の居住者モデルが時代状況からみて代表的なモデルとは言えなくなっている。サ高住などがいまは多い。人の少ないところに多く立地している。もうすぐ調整が入る可能性がある。



横浜研究会・質疑応答の様子



十日市場ヒルタウンミナガーデン

### 3. 2016年大会「前日研究会」および「研究協議会」(2016年8月福岡大学)の予告

#### 3-1 大会前日研究会

例年通り、8月23日(火)午後は大会前日研究会を予定しています。九州産業大学の船越正啓先生に企画調整していただいています。主な内容は下記に関連したものになりそうです。

- 福岡市および近郊の空き家利用の事例紹介
- 計画的に開発された集合住宅地の更新に伴う住環境の維持向上 ～香陵校区のまちづくりルール～

皆さんの参加をお待ちしております。近々のご案内申し上げます。

#### 3-2 研究協議会

8月25日(木)13:45から17:00まで日本建築学会大会・研究協議会を予定しています。題目は「民間空き家等の住宅市場を活用した居住政策を考える」となります。

##### <研究協議会主旨>

賃貸空き家等がテーマです。2013年住宅・土地統計調査(総務省統計局)によると、空き家の52.6%と過半数は「賃貸用の住宅」である。本研究協議会では、この「民間賃貸住宅」の「空き家」に着目し、二つの視点から議論を展開する。

第1の視点は、民間賃貸住宅における空き家の発生メカニズムを踏まえた「民間賃貸住宅市場の整備」の視点である。賃貸住宅市場政策のこれま

での経緯、民間賃貸住宅市場の現状の課題、民間賃貸住宅における空き家の状況と発生の要因等を明らかにした上で、今後の賃貸住宅市場政策のあり方について議論する。特に、大量の空き家を発生させないための賃貸住宅市場の適正化や民間賃貸住宅経営(ビジネス)の健全化の視点から、今後のあるべき方向性を展望する。

第2の視点は、既存の「民間賃貸住宅等の空き家の有効活用」の視点である。空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築が求められている中で、居住者(需用者)の視点からみた民間賃貸住宅空き家を活用していく上での課題や、空き家対策の新たな取り組みの傾向を踏まえ、空き家の活用を促進する社会システムのあり方について議論し今後を展望する。特に、住宅困窮者が増加し、住宅セーフティネットの体系の中に、民間賃貸住宅等の空き家の活用を組み込む必要性が増大している。このため、増大する住宅に困窮する高齢者・子育て世帯等に加え、これまで住宅政策の対象として扱われることのほとんどなかった若年・中年単身、親と同居するパラサイトシングル等の居住の貧困実態も踏まえつつ、民間賃貸住宅を活用した今後の居住政策(セーフティネット施策)のあり方について議論する。