

## 住宅の地方性小委員会 通信

2018年度 総括号(No.18-01) 2019年3月31日発行

### 内容(目次)

1. 春季「奈良研究会」(2018年5月)の開催報告
2. 大会時「石巻研究会」(2018年9月)の開催報告
3. 大会パネルディスカッションの開催報告
4. 2019～20年度の活動方針について
5. 2019年度春季研究会「熊本研究会」の開催案内
6. その他

主 査 : 佐藤 由美(奈良県立大学 地域創造学部) Tel.&Fax. 0742-93-5282  
E-mail: ymsato07@yahoo.co.jp y-sato@narapu.ac.jp

「住宅の地方性小委員会通信」の発行がたいへん遅くなってしまいました。2018年度の小委員会活動の総括号としてお届けします。さらに、2019～20年度の活動方針についてもお知らせいたします。

なお、2019年4月から、主査・幹事・委員が交代し、新たな体制に移行します。

### 1. 春季「奈良研究会」(2018年5月)の開催報告

恒例の「住宅の地方性小委員会・春季研究会」を2018年5月25日(金)～27日(日)に奈良県中南部の橿原市・十津川村・五條市で実施しました。今回のテーマは「自然災害からの集落や住まいの復興」とし、2011年9月の紀伊半島大水害からの奈良県内の復興について学びました。あわせて、世界文化遺産や重要伝統的建造物群保存地区等の視察も行いました。

なお、本企画・運営等は奈良県まちづくり推進局、奈良県十津川村のご協力のもと行いました。ここに厚く御礼申し上げます。参加者数は、25日研究会19人、26～27日の見学会17人でした。

#### 1)開催日時・プログラム

##### 2018年5月25日(金)

13:30～16:00 研究会(奈良県社会福祉総合センター)

16:30～18:15 見学会(橿原市今井町)・懇親会

##### 5月26日(土)

8:30～17:00 見学会(十津川村の復興村営住宅等)、  
世界文化遺産見学(熊野参詣道)

##### 5月27日(日)

8:30～14:00 見学会(十津川村復興モデル住宅、五條新町)

#### 5月25日(金)

##### (1)研究会「自然災害からの集落・住まいの復興:奈良県」

##### ①講演「自然災害からの復興について」

大須賀芳雄氏(奈良県まちづくり推進局都市計画室)

#### 記録

紀伊半島大水害は、東日本大震災と同じ2011年に発生した。8月30～9月4日の5日間に2,436mm(上北村)の総降水量を記録した例をみない大雨により、大規模な土砂災害が集中して発生し、各地で土砂崩れや土砂ダムが形成され、孤立する集落も発生した。

応急仮設住宅は県内合計7箇所114戸建設された。このうち、十津川村と野迫川村は地元建設業者による木造住宅であったが、プレハブの資材を搬入することが難しく割高であったこと(見積で約1000万円/戸)、十津川村では木材加工場ができた直後で材料があったことによる。当時、東日本大震災の仮設住宅の質の問題が指摘されていたため、断熱材を入れ、掃き出し窓や屋根付の通路を設けた。結果的に約720～730万円/戸で建てることができ、入居者の満足度も高かった。

復興住宅は、災害復興公営住宅とするには戸数が少なく、五條市・野迫川村では小規模住宅地区改良事業の従前居住者向け住宅として、十津川村では一般公営住宅として建設された。

十津川村では、2012年4月に「十津川村復興計画」を策定し、復興モデル住宅事業を実施した。木造や復興住宅に実績のある数社の指名コンペとし、アルセッド建築研究所(東京都)が受託した。設計に至るまでの作業として、「村史」や現地調査から十津川村の住宅の建て方・仕様や間取り、配置の特徴等を把握・分析し、それを活かした設計とし、十津川村を活用するとともに、地元工務店の施工で行われた。

十津川村の復興公営住宅は2箇所計13戸である。空間構成はそれぞれ集落の原則を尊重し、伝統的な十津川型住宅とするとともに、方位には拘らず、斜面や川にあわせ、等高線に沿った配置や造成を行い、石垣を積む外構等、集落に溶け込むようにした。また、居住者の身体特性に応じた設え等も行った。

これらは、必要なことを話し合いながら考えてきた結果であり、制度ありきでない議論を行った。

その後、十津川村では、復興事業を通じて子ども世代の流出と高齢者の超高齢化、施設不足などが鮮明となり、高齢者住宅を中心とした「高森のいえ」が建設された。それは、高齢者も住み続けられる新しい集落づくりとして取組まれ、福祉のモデルプロジェクトとして位置づけられた。その際、集落のデザインという観点と、高齢者の暮らしを支える観点から、専門家とともに議論が行われた。

村内での二地域居住(自宅は残す)を進めるため、公営住宅、高齢者向けの地域優良賃貸住宅(旧特公賃)として村が整備した。現場に必要なこと(居住者のニーズ、地域のニーズ)から発想し、先進事例の調査等を行いながら、実現していった。今後は「看取り」が課題となる。そのために集会所以上のスペックを持つふれあい交流センター(小さな防災拠点)を設けた。

最後に、こうした事業を通じた課題として、基礎自治体の脆弱な執行能力を補うための県の役割の大きさ、人の暮らしの視点の乏しい補助事業、人口減少に対応できない復興計画等の指摘がなされた。

その後の研究会参加者との意見交換では、住宅の地方性を丁寧に読み解いたプロジェクトであることの賞賛とともに、人と人のネットワークの中で現場を進めることができる人材の重要性、マスタープランのあり方としての「将来像の共有」、行政内の連携方法や課題、県と市町村の関係などについて活発にディスカッションが行われました。

## ②研究報告「奈良県をとりまく住宅市場圏の特徴」

### 眞嶋二郎先生(地域居住政策研究室)・質疑応答

眞嶋先生から、国勢調査を活用した奈良県の住宅市場圏の特徴についてご報告がありました。それによると、ほとんどの市町村が大阪都市圏に取り込まれているが、大阪市へつながる他、県中部では、市町相互のつながりも強いとのことでした。その後、議論の中で、鉄道網の発達との関係等、奈良県の都市構造について指摘がありました。



講演する大須賀室長  
(奈良県都市計画室)



研究会の様子



## (2)見学会:重要伝統的建造物群保存地区「今井町」

### ○説明・案内 上田琢也氏(NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク)

研究会会場から移動し、重伝建地区・橿原市今井町のまち歩きを、まちづくり活動を実践している上田琢也氏のご案内で行いました。

今井町は寺内町として発展し、南大和の商業の中心地として戦国末期から江戸時代にかけて栄えていましたが、現在は静かな住宅地として生活の場にもなっています。町並み保存の着手は昭和30年代からと早く、建物単位で重要文化財等に順次指定されていき、平成5年によく重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。全戸の約1割を占めていた空き町家は、近年、ゲストハウスやカフェ等にコンバージョンされているものもあり、指定歴史的建造物504軒のうち、約6割は改修されているとのことでした。



今井町での見学会の様子



参加者の集合写真（眞嶋先生撮影・加工）

5月26日(土)

(1)見学会:十津川村の復興村営住宅等

①谷瀬復興村営住宅

朝、貸切りバスで近鉄大和八木駅前を出発し、約2時間。日本有数の長さの谷瀬の吊り橋を渡り、谷瀬集落にある谷瀬復興村営住宅に到着しました。木造の公営住宅がゆるやかな斜面に点在し、既存集落の中に溶け込むように配置されていたのが印象的でした。



集落の中に溶け込む復興村営谷瀬住宅

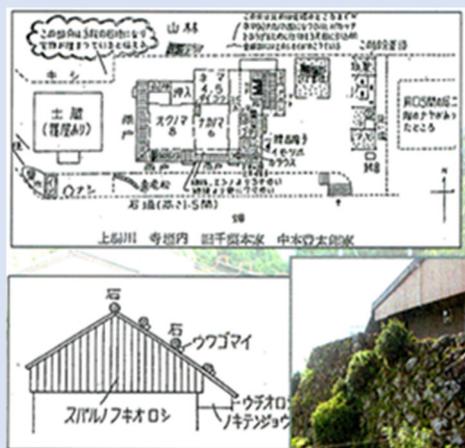
②高森復興村営住宅・高森のいえ

報告「大水害を契機とした十津川村の「新たな集落づくり」への取組み」

乾 耕輔氏(奈良県十津川村施設課)・質疑応答

十津川村は55の大字と200の小字からなり、平地はわずか4%という山間部の集落で構成された村である。面積は東京23区並だが、人口は約3,500人である。

応急仮設住宅は県産材(うち村産材約60%)を活用し、プレ協と同じ間取りにした。復興公営住宅は「十津川にふさわしい住まいづくり25の手法」に基づいた木造とし、林業で村の生き残りにかける方針に即し、地元業者の特性にあわせた計画とした(地産地消地益の観点から、十津川大工に「敷地造成工事と建物建設工事」を棟ごとに分割して一括発注を実施等)。

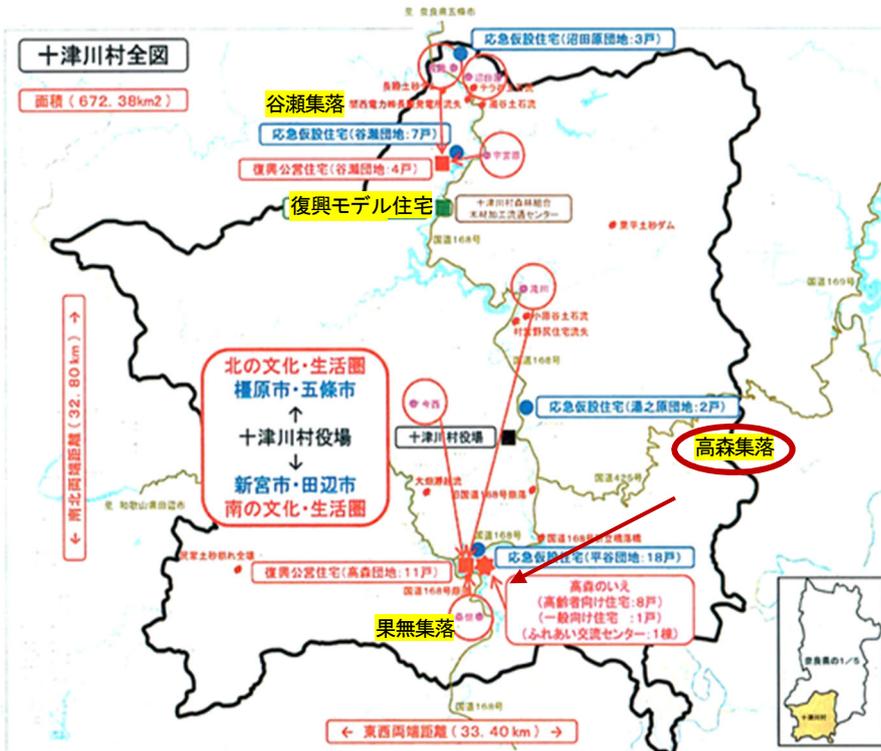


「25の手法」のもとになる民家調査

一方、村内唯一の十津川特別養護老人ホーム「高森の郷」が常時満床であるため、村の福祉事務所は、高齢者の村外移住に苦慮していた。その検討から『誰もが最期まで村で暮らす』をめざし、隣接村有地を活用すべく、「高森のいえ」が生まれた。高齢者向け住宅棟の設計はアルセッド建築研究所(東京都)に委託し、また、若手建築家のネットを利用し、村の取組みを全国に向けて情報発信したかったため、若手建築家5者を指名したプロボを行い、センター広場を中心としたふれあい交流センター棟、一般向け(若者世帯用)住宅棟、雁木等を安部良アトリエ(東京都)に設計を委託した。全体の集落デザインについては荻原敬氏(都市プランナー・十津川村村づくりアドバイザー)、環境設計研究所(東京都)が、ソフト面は「高森のいえプロジェクト推進委員会(園田眞理子委員長・明治大学)」が中心となり検討した。竣工は2017年3月である。

村内各地からの入居を想定し、地域コミュニティ形成に寄与する共用スペースを住宅棟に設け、週1回のお茶会や月1回の食事会等を行うと共に、ふれあい交流センターにおいて月に1回の出張診察やロコモ健康予防教室等を開催している。

今後、地域包括ケアシステム構築に向け、村内各区に安心拠点を、それを支援する複数の福祉拠点を設けて、村内の生活支援を強化していく方針である。



長さ 297mの恐怖の吊り橋



大規模な土砂災害の傷跡 (五條市大塔町)



世界文化遺産見学(熊野参詣道小辺路・果無集落)



ふれあい交流センター  
一般向け住宅棟  
高齢者向け住宅棟  
特別養護老人ホーム「高森の郷」

5月27日(日)

(1) 見学会: 十津川村復興モデル住宅



「高森のいえ」全体図

「高森のいえ」ふれあい交流センターでの研究会  
説明は乾氏(十津川村)



「高森のいえ」中庭



「高森のいえ」居住者との交流

木の香がする復興モデル住宅

(2) 見学会: 重要伝統的建造物群保存地区

「五條新町」



「高森のいえ」周辺の集落景観を尊重した配置計画

江戸時代の商家が続く街道沿いの町並み



## 2. 大会時「石巻研究会」(2018年9月)の開催報告

日本建築学会大会(東北大学)の開催にあわせて、大会開始前日研究会を宮城県石巻市において開催しました。開催に際し、街づくり会社まんぼう・荻谷氏の全面的なご協力を得ました。改めて、御礼申し上げます。参加者数は、研究会 33 人、見学会 29 人でした。

### 1)開催日時・プログラム

2018年9月3日(月)

13:45~15:45 研究会(石巻商工会議所 会議室)

15:45~17:15 見学会(石巻市中心部)

17:15~19:30 意見交換会(懇親会)

### 2)研究会・見学会の概要

#### (1)研究会:石巻のまちなか居住と災害復興

##### ①講演「石巻市のまちなか居住と災害復興公営住宅について<事例紹介を含めて>」

荻谷智大氏(街づくり会社まんぼう)

2005年の1市6町による合併により人口約14.5万人を有することになった石巻市では、2011年の東日本大震災で、死者3,279名、浸水面積73km<sup>2</sup>(平野部の約30%)等の甚大な被害を受け、震災前から活性化に取組んでいた中心市街地でも、急激な人口減、店舗の減少と空き地の増加が顕著となっていた。

2001年に設立された株式会社街づくりまんぼうは、石巻市の第3セクターとして石ノ森萬画館運営事業・販促事業や中心市街地のまちづくり事業等を実施し、震災後も「人、もの、カネ」が循環する仕組みづくりを担っている。

まず、「まちの将来像の共有」に向け、地権者・住民・商店主・専門家・NPO・行政等の議論の場を設け、まちづくり計画案の作成・提案や任意のまちづくり協議会である「街なか創生協議会」の発会などを行った。それをもとに、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を活用した復興公営住宅等や「いしのまき元気市場」を核とした観光拠点の整備等が進められている。また、「ストリートマネジメント:使ってもらおう商店街」をめざし、使いやすい場づくりと使ってもらおう人たちとのつながりづくりを実践していった。さらに、「拠点=人がつながる場づくり」として、空き地活用のチャレンジショップが集まる「橋通りCOMMON」では、イベントの開催や部活動の実施等、国内外からのインターンの受け入れやクラウドファンディングの活用等により、人がつながる場づくりを進めている。

その後、コメンテーターの佐藤真理子氏(石巻市住宅管理課)に参加いただき、質疑応答・意見交換が行われました。石巻市における市営住宅・復興公営住宅の特徴(今後、既存住宅を含め、約6,000戸の市営住宅の管理が必要。このうち、復興公営住宅4,456戸の8割が中心市街地にあり、買取公営、民間住宅を活用した借上公営など多様な手法で供給等)や、支所ごとのアンケートでニーズを把握し、災害復興住宅供給計画に反映していること等の説明がありました。また、街づくり会社まんぼうは、官民連携を促す中間組織としての大きな役割を果たしていること、震災後、交付金やマンパワー等が新たな資源となり、外部から入ってきたNPO等の団体(合計100名程度)がハブになって、まちづくりが進められていること等の説明がありました。

#### (2)見学会:石巻市内の災害復興とまちなか居住

研究会後、荻谷氏のご案内で、石巻市中心部の復興住宅等を視察しました。



街づくり会社まんぼうが入る建物



市街地再開発事業の保留床を活用した災害市営住宅(民間買取)



市街地に立地する災害市営住宅(UR買取)と講師の荻谷氏(街づくり会社まんぼう)



一面にある「萬画神社」



中心市街地における民間の住宅供給(市街地再開発事業、一部は災害公営)



チャレンジショップが集まる  
橋通り COMMON



シェアルームもある店舗複合住宅  
COMICHI 石巻



整備中の交通広場

### 3. 大会パネルディスカッション(2018年9月) 開催報告

2018年度日本建築学会大会(会場:東北大学)において住宅の地方性小委員会主催による建築社会システム部門パネルディスカッション「人口減少時代の自治体居住政策 - 今、再び公営住宅政策を問う」を大会初日(9月4日(火) 9:15~12:45)に開催しました。

司会は佐藤由美(奈良県立大学)、副司会は菊地吉信(福井大学)でした。資料集には多くの方の投稿がありました。ご協力ありがとうございました。

#### 一 主旨説明

佐藤由美(前出):人口減少とともに変化する社会において、これまで自治体住宅政策の中核を担ってきた公営住宅等をみると、地域ごとの課題に対応するための制度やその運用は十分とは言えない。本PDでは自治体居住政策の現状や地域課題に対応した取組事例を紹介し、自治体居住政策のあり方や課題について議論したい。

#### 一 主題解説

- ①住宅セーフティネット(SN)法改正と自治体居住政策の論点 | 長谷川洋(国土技術政策総合研究所):住宅SN法改正に係る最近の国の制度・施策を紹介し、公営住宅の戦略的活用や民間賃貸住宅の有効活用に向けた論点を提示し、自治体居住政策に係る計画の連携体制の構築の必要性を指摘した。
- ②福島県における居住政策の実態と今後の課題 | 新関永(福島県建築住宅課):公営住宅の役割の変遷を整理し、これまでの東日本大震災における住宅政策の取組(避難対応、応急仮設住宅の供給、災害公営住宅の供給等)を紹介した上で、近年の福島県における高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画の取組を踏まえた今後の居住政策の推進における課題を示した。

「人口減少時代の自治体居住政策 - 今、再び公営住宅政策を問う」資料集目次

#### ■ 主旨説明

人口減少時代の自治体居住政策 ~今、再び公営住宅政策を問う:佐藤 由美

#### ■ 主題解説

1. 住宅セーフティネット法改正と自治体居住政策の論点: 長谷川 洋
2. 福島県における居住政策の実態と今後の課題: 新関永・大和田 茂憲・田村 一典
3. 公営住宅の管理運営と居住支援: 阪東 美智子
4. 地域課題に対応した公営住宅の活用: 山田 信博
5. 都市計画と連携する公営住宅の役割: 小山 雄資
6. EUにおける社会住宅と自治体居住政策: 川田菜穂子

#### ■ 寄稿論文

- (1)公営住宅を活用した自治体居住政策(総論)
  - ・地域における公営住宅の位置づけ: 多治見 左近
  - ・公営住宅施策の地域波及効果について -セーフティネット波及効果と都市集約化効果に着目して-: 鈴木 春菜
  - ・公営住宅事業を巡るいくつかの誤解: 川崎 直宏
  - ・地域課題に応じたフレキシブルな公営住宅を目指して: 久保園 洋一
- (2)公営住宅を活用した自治体居住政策(事例研究)
  - ・災害公営住宅の新タイプ=原発事故避難者向け=「復興公営住宅」: 間野 博
  - ・民間事業者と行政との連携協定を利用した介護予防カフェ -神戸市営住宅西神南住宅 一: 関川 華
  - ・地域住民が運営する公営住宅集会所の可能性: 伊丹 康二・樫本 健司
- (3)自治体居住政策の課題等
  - ・「新たな住宅セーフティネット制度」は有効に機能するか?: 米野 史健
  - ・自治体公営住宅政策に関する一考察 後藤新平の「自治」の考え・住宅供給公社他の変遷より: 津島 光
  - ・人口減少に対応した都市・住宅政策 -東部ドイツ都市改造プログラム-: 佐藤由美

関連資料・事例集

※購入は日本建築学会・事務局まで

- ③公営住宅の管理運営と居住支援 | 阪東美智子(国立保健医療科学院): 公営住宅の管理における指定管理者制度や管理代行制度の活用状況を整理し、事業者との連携の重要性を指摘するとともに、セーフティネットとしての役割が求められる公営住宅における居住支援の現状を紹介し、公営住宅政策の課題を指摘した上で、今後の公営住宅の管理のあり方を提示した。
- ④地域課題に対応した公営住宅の活用 | 山田信博(札幌市立大学): 高齢者支援や障がい者支援、子育て支援等への公営住宅活用事例を紹介し、住民構成の変化による地域の課題に対応して公営住宅を住居以外へ活用していくことの意義を指摘し、活用の幅を広げていくための法令の緩和や法改正が望まれる状況を示した。
- ⑤コンパクトシティと公営住宅の立地 | 小山雄資(鹿児島大学): 高齢化が進む戸建持家の郊外住宅団地において、鹿児島市の立地適正化計画で設定される「団地核」において戸建持家とともに公営住宅が立地していることに着目し、現状分析及び公営住宅の立地と都市計画の関係の整理を行った上で、地域の

拠点の実質的な形成における公営住宅の意義を指摘し、地域再編に向けた都市計画との連携の重要性を示した。

- ⑥EUにおける社会住宅と自治体居住政策 | 川田菜穂子(大分大学): EU 諸国において社会住宅の役割が見直され、多様な事業主体の連携や住宅供給のガバナンスにおける地方自治体の役割が増している状況を概観した上で、供給モデル、供給主体、財源等について諸国の状況を比較・整理し、我が国における自治体居住政策を再編する必要性を提示した。

#### 一討論・まとめ(コメンテーター: 檜谷美恵子(京都府立大学)、菊地吉信(前出))

討論に先立ち、各主題解説に対し実際に居住政策を推進する際の課題解決の観点からコメントがあった。討論ではコメンテーター及びフロアからの質問事項も踏まえ、居住支援をハード・ソフト両面から検討する必要性や、関係部局・民間の連携のあり方等幅広い議論がなされ、今後のさらなる研究・議論の発展の重要性が確認された。

(記録: 内海康也(国土交通省)建築雑誌 2019.2 掲載)

## 4. 2019～2020 年度の活動方針について

日本建築学会の事務局に登録する委員は計15名で2年更新です。2019～20年度の住宅の地方性小委員会の体制は下記のとおりです。地域ごとに2～3名程度となっています。

### (1)体制

- ◆主査: 菊地 吉信 (福井大学)
- ◆幹事: 馬場 麻衣 (北方建築総合研究所)  
小山 雄資 (鹿児島大学)  
佐藤 由美 (奈良県立大学)
- ◆委員:  
佐藤 慎也 (山形大学)  
長谷川 洋 (国土技術政策総合研究所)  
阪東 美智子 (国立保健医療科学院)  
川崎 直宏 (市浦ハウジング&プランニング)  
葉袋 奈美子 (日本女子大学)  
内海 康也 (国土技術政策総合研究所)  
碓田 智子 (大阪教育大学)  
平山 洋介 (神戸大学)  
吉田 友彦 (立命館大学)  
佐々木 伸子 (福山大学)  
川田 菜穂子 (大分大学)

この他、小委員会通信の送付及び研究活動については、これまで通り、登録メンバー全員を対象として行います。

### (2)小委員会活動

2019～2020年度は、引き続き定例の春季研究会、大会時の研究会を公開研究会として開催します。

その他、会員間の情報交流を図り、適宜、研究会や勉強会を開催いたします。企画提案などありましたら、ご連絡お願いいたします。

なお、年度末に国土交通省との勉強会を開催する予定です。日程などは改めてご案内します。

### (3)WG活動

小委員会内に設置している3つのWGは、発展的に研究活動を継続します。活動はオープンにしていますので、ご関心のある方は、各WGの主査または、小委員会主査・幹事までご連絡ください。

- ①地域住宅統計情報WG: 主査: 内海康也(国土技術政策総合研究所)・幹事: 齋藤 茂樹(北方建築総合研究所)

・2017 年度に公表した「地域住宅統計に関するWG見解」を踏まえ、統計調査間の連携のあり方や実施手法・調査項目、集計解析手法等について体系的に整理し、今後の国の住宅関連統計調査の方針、住宅政策・計画への活用方法等について具体的に検討する。

②**住宅市場政策WG**:主査:川崎 直宏(市浦ハウジング&プランニング)・幹事:長谷川 洋(国土技術政策総合研究所)、渡壁 克好(市浦ハウジング&プランニング)

・賃貸住宅居住の需要側、および供給側の実態を把握し、先行的な取り組み事例を参照しつつ、居住の地域循環のあり方と地域全体で賃貸住宅を支える“仕組み”の検討を行い、地域の賃貸住宅市場の健全な発展に向けた在り方の検討を行う。

③**住まい・まちづくり学習WG**:主査:延原理恵(京都教育大学)

・地域の住まい・まちづくり学習実践の基礎調査、事例収集、支援システム、実践的プログラム等について調査研究を行う。また、防災・復興教育などを含めた「つながり」「かかわり」の視点から住まい・まちづくり学習に取り組む団体等との研究交流を促進する。

## 5. 2019 年度春季研究会「熊本研究会」の開催案内

2019 年度春季研究会は、2016 年 4 月の大地震からの復興過程にある熊本県にて開催します。開催に際しては、熊本県の協力を得ています。

◆日程:2019 年 5 月 24 日(金)~26 日(日)

◆テーマ:「熊本地震の住まいの復興過程における新たな挑戦」

5 月 24 日(金)13:30~16:30

○研究会:2016 年熊本地震の概要と被災者の住まいの確保等(会場:熊本市国際交流会館)

5 月 25 日(土)

○見学会:

益城町・西原村・南阿蘇村・甲佐町・宇土市等の仮設住宅・災害公営住宅等、計 7 団地

5 月 26 日(日)9:30 集合・13:00 頃解散

熊本市内・被災マンション訪問、新町・古町見学 等

## 6. その他

### (1)登録メンバーの拡大へのご協力

本小委員会活動はオープンな形式をとっているのが特徴です。春季と大会前日に開催する恒例の研究会の他、3つのWG活動や拡大委員会等、メールにて広く参加者を募集する形をとっております。

このような小委員会活動をより活発化するために、会員の増大と若手の加入が必要です。地域の住まいや居住政策、住まい学習等に関心・興味のある方をご存知でしたら、お声掛けとご紹介をお願いいたします。

### (2)登録内容の変更時の連絡のお願い

所属、連絡先等に変更があった場合は速やかに主査までご連絡をお願いいたします。