

第4章 九州地方における主要な取り組みの方向

第3章で掲げたすまいをめぐる主要な課題等に対応し、「九州・新長期ビジョン」の基本施策である“暮らしを守る国土と環境の保全・再生”や“自然と都市サービスを享受できる都市・自然交流圏づくり”を推進するため、九州でのすまい・まちづくりにおいては、今後、「元気に暮らせる」「安心して暮らせる」「みんなで一緒に」を基本的な考え方として、以下の分野の取り組みに重点化しつつ、地域に根ざしたきめ細かな施策や、各種の施策と連携した幅広い施策を展開していく。

その際、これらの実施主体については、地方公共団体や民間事業者、NPO、個人などが主体であることに鑑み、九州地方整備局においては、次の3つの取り組みを進めることにより、各々が主体性をもちながら活動できる環境づくりなどを行っていくこととする。

〔九州地方整備局の役割〕

(1) 情報の「プラットフォーム」としての役割

各主体や地域などで共通する課題について議論をする場づくりや、先進的取り組みに関する情報交流、各種制度に関するアドバイス体制の充実、九州各地のすまい、まちづくりに関する専門家の活用など、さまざまな情報の集約・発信ができる「プラットフォーム」としての役割を担い、各主体が活発に活動できる環境づくりを進める。

(2) 先進的取り組み等の制度化・政策提案の役割

様々な課題への対応や先進的取り組みなどのうち、国などにおいて制度化すべき事項についての政策提案を行う

(3) モデルプロジェクト等への重点的な支援の役割

住宅分野に関する所管制度を柔軟に活用することで、主要な取り組みとして掲げた事業やこれに関連するモデルプロジェクトへの重点的な予算配分など、支援の重点化を図る。

4 - 1 元気に暮らせるすまいづくり

九州に住む人も、地域も、すまいづくりに係わる人も、全ての人が元気に暮らすことができるすまいづくりを進める。

(1) お年寄りも元気に

九州は、全国より5年以上高齢化の進行が早く、近々、大半の県で高齢者を含む世帯が4割を超えるなど、本格的高齢社会が間近に迫っている。このような中で、高齢者が住みなれた地域で、自立していきいきと元気に暮らすことができるよう、以下の取り組みを進めていく。

○バリアフリー住宅ストックの増大

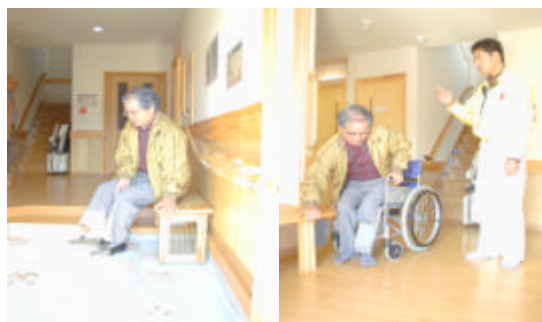
高齢者や障害者が自立して生活することができるよう、誰もが高齢者になるという意識を持ちながら、公的融資や介護保険制度等との連携も図りつつ、バリアフリー住宅のストックを増やしていく。新築時や大規模な住宅改造時には常にバリアフリー対応が図られるよう取り組むとともに、身体状況に応じたきめ細かな工夫による手軽なリフォームを進めていくため、福祉や建築など関係する分野間の連携強化を図っていく。

●福祉施策と連携したバリアフリーモデル住宅

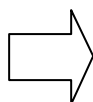
高齢者世帯の多くは持ち家に居住していることから、今後一層身体状況に応じたバリアフリーリフォームの需要が高まると考えられる。

佐賀県では、「住み慣れた我が家で家族とともに」をテーマに、二階建戸建住宅のリフォームを想定したバリアフリーのモデル住宅を建築し、住宅改善事例や各種機器の展示、福祉の専門家と建築の専門家による住宅相談、モデル住宅を使った介護研修、住宅に関する情報提供を行っている。

モデル住宅の実現にあたり、福祉部局との連携が図られ、佐賀県介護実習普及センターが管理運営を行っている。



改善



< 佐賀県：佐賀県介護実習普及センター >

○まちづくりの視点からのバリアフリー

高齢者、障害者の日常生活の幅を広げ、社会参加が促進されるよう、ハートビル法や交通バリアフリー法の趣旨を幅広く理解し、まちづくりの視点からもバリアフリー化を進める。

(2) まちなかも元気に

まちなかの衰退の現状や今後の人口・世帯数の推移などの見据え、まちなか居住や地域コミュニティの再生を進めることにより、元気な地域づくりを進めていく。

○都市部・まちなかのプロジェクトへの重点化

まちなか居住や地域コミュニティの再生を進めるための取り組みを進めることとし、中心市街地活性化等の施策と連携しながら、まちなかの更新・再開発によるにぎわいの回復を進めるとともに、住宅関係事業について、都市部やまちなかへの重点化を進めていく。その際、環境との共生や少子・高齢化、情報社会への対応など新世紀の新たな住まい方に配慮し、先導的・創造的な住宅プロジェクトを進める。

さらに、今後、大都市部における居住立地構造の再編を視野においた取り組みについて検討する。

●工場跡地を利用した都市型住宅のまちづくり



都市部の工場跡地を活用して都市住宅への再生を進めている那珂川リバーサイド地区（愛称：りぼんシティオ那珂川）では、住宅の整備と併行して、河川整備が進められている。

平成11年3月に、「那珂川」の自然環境を生かした『川とアートのまちづくり構想』を策定し、ワークショップを通じた市民との共働による「アート」を活用した新たな公共空間の整備が進められている。

< 福岡市：那珂川リバーサイド地区 >



●医療施設を併設した都心居住型分譲マンション



■メディックス三萩野外観パース

北九州市小倉北区の拠点のひとつである香春口三萩野エリアでは、医療機関、公共交通機関との連携を図りつつ、次のような視点から北九州市住宅供給公社による住宅供給プロジェクトが進められた。

- ・医療施設の併設により健康相談等のサポートが可能な「メディカルサポートハウジング」
- ・緊急通報装置の設置等により安心・安全な「いたわり住宅」

- ・モノレール駅との連絡通路による接続で、小倉駅まで雨に濡れない「楽々アクセス」 など

< 北九州市：メディックス三萩野 >

○住宅団地等の再生

公営住宅をはじめとする公的な住宅団地については、昭和40～50年代に大量に供給されたものが早晩更新時期を迎えることとなり、また、それらは居住水準が低く高齢化に対応できていないものも多いことから、当面、それらの計画的なリフォームや建替えに重点的に取り組む。その際、まちなかの再生などのまちづくりや民間活力の活用、福祉との連携なども視野に入れながらその再生を進める。

また、分譲マンションや賃貸マンションが長年にわたって適切に維持管理されるよう、計画修繕等に関する情報提供体制等の整備を行う。

さらに、大都市周辺部のニュータウン等の大規模住宅団地については、経年とともに住宅の老朽化や居住者の高齢化等が進行してきており、その再生のあり方について検討していく。

●老朽化した公営住宅の建替事業

建替前



公営住宅については、老朽化が進み住戸規模が狭小であったり、設備が老朽化し高齢者の居住に十分な配慮がなされていないストックが多くある。

これらの住宅ストックについて、建替事業や改善事業を推進し、公営住宅全体としての質の向上が図られている。

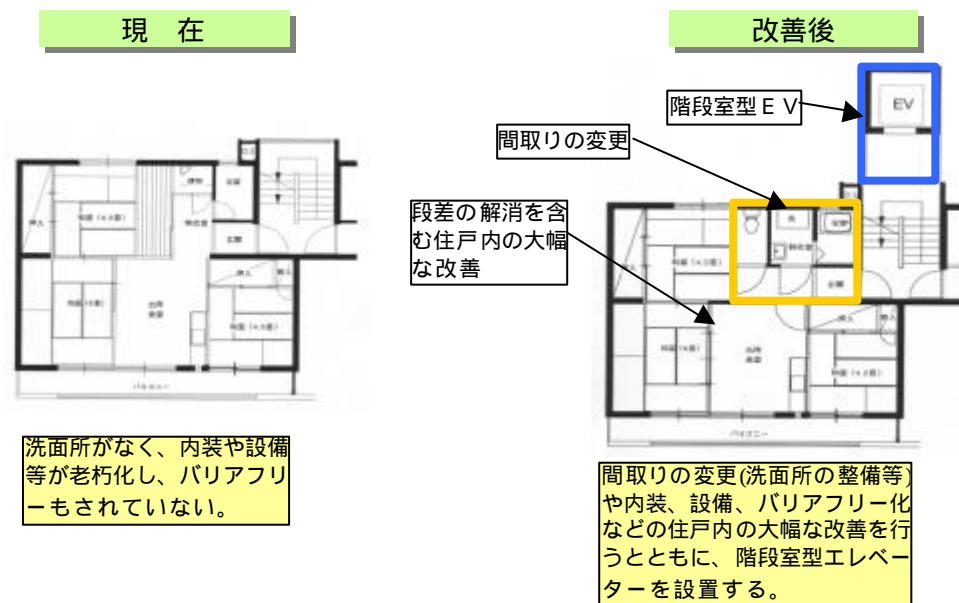
建替後



老朽化し、密集した公営住宅団地では、建替事業を実施し、居住性の向上とオープンスペースの確保を図っている。

< 鹿児島県市来町営日ノ出団地 >

● 既存公営住宅の高齢対応改善イメージ



< 佐賀県営住宅ストック総合活用計画 >

昭和40～50年代に大量に供給された公営住宅には、図のような階段室型のプランで5階建てのものも多く存在することから、エレベーターの設置などバリアフリー化を図りながら改善事業（リフォーム）が進められている。

(3) すまいづくりの担い手も元気に

すまいづくりを支える住宅産業は地域の重要な産業であるとともに、地域の住文化を継承する重要な役割を担っていることに鑑み、地域の大工・工務店などの中小住宅生産者の技術継承・育成と近代化を進める。また、九州には林産県が多いことに鑑み、林業分野と連携しながら木造住宅の振興を進める。

さらに、リフォーム市場・建築材料のリサイクル市場の活性化など今日的課題への対応、新たなすまい方の提案に基づく住宅の供給・中古住宅の新たな流通形態などは、住宅産業の新たなビジネスチャンスでもあり、この発掘と育成に努める。

● イベントによる地域技術者と子どものふれあい



住宅産業を支えている中小工務店等の専門工事業者においては、大工等の技能労働者の高齢化、後継者不足により将来的な住宅生産力の低下、地域住宅関連産業の低下等が懸念されている。

イベントや講習会等の開催を通じて、優良な大工等技能労働者の育成、技術の継承を図るとともに、将来を担う子どもたちの住まい、まちづくりに対する意識の高揚を図る取り組みが行われている。

< 佐賀県住宅月間イベント：吉野ヶ里歴史公園 >



● 地域の景観を考慮した木造公営住宅の整備



九州各地においては、木材の素材としての健康や環境の面からの優れた点を生かしつつ、域内の林業の活性化を図る観点から、地場産材の積極的活用が進められている。

長崎県諫早市においては過疎化が進む地域で、若年ファミリー層の定住を促進するため、傾斜地を意識し、集落的な景観に合致する木造公営住宅を整備した。

< 長崎県諫早市営本野公営住宅 >

(4) 九州の魅力を活かして

九州には、利便性の高い都市居住や豊かな自然に囲まれた田園居住、あるいは、高速道路や新幹線などの高速交通ネットワークの整備により地域に定住し広域に交流する居住形態など多様な居住を選択できる可能性がある。九州の豊かな自然環境や歴史文化などの地域の個性を活かし、さらには、九州の生活の魅力を高めつつ、ＩＪＵターンなどの定住促進や都市と農村の交流等を進めることにより、九州全体を元気にする。

このような、九州各地域の魅力、また、それらを活かした独自の取り組み等について九州内の情報を集約し、先進事例をコンテンツとした情報発信や情報交換を進める。

○九州の魅力の再発見

一般にはあまり知られていない九州の魅力の再発見に日頃から努めるとともに、都市・まちなか再生などによる九州の魅力を増進するための取り組みを進める。特に、近世から近代に至る歴史的なまちなみの保全・活用や美しいまちづくりへの取り組みを進める。

●白壁の街並み再生による魅力ある空間の創造



人口の減少、高齢化の進行の中で不知火町松合地区が活力を失わないために、住民の拠り所である土蔵白壁づくりの保全と現代的な活用が不可欠であることから、平成１１年度から街並み環境整備事業によって、土蔵白壁づくりの修復・保全、回遊性を高める散策路、古い井戸周りの小公園化、施設案内サイン等の整備を実施している。

また、福岡県吉井町等では、住宅金融公庫との連携により、町並み等の保存継承のために策定された条例等に基づく住宅建設やリフォームに対し、優遇融資による支援を行っている。



< 図と写真は、熊本県不知火町松合地区 >

○ 定住促進のための魅力あるすまいの整備

自然環境を堪能できる田園住宅や、利便性の高い都市生活を可能とする都市型住宅など、幅広いニーズに応えるすまいづくりを進める。その際、市町村で実施されている雇用や教育などを含めた幅広い定住促進策との連携を強化する。

また、近年、グリーンツーリズム等都市と農村との新たな交流の動きが見られることから、こうした動きに対するすまいの視点からの対応のあり方についても検討を進める。

● Uターン者等を優先する独自の定住促進住宅



小規模離島や属島などより一層の地域振興が求められるため、公営住宅との役割分担のもとUターン者を優先するなど、住民生活に密着したきめ細やかな定住促進住宅の整備を進めている。

< 鹿児島県三島村硫黄島：
特定離島ふるさとおこし推進事業 >

● 町有地の貸付・譲渡による定住促進



過疎・高齢化による地域活力の低下に対応するため、町が開発した住宅団地を町外居住者を対象に低額（100円／坪・月）で貸し付け、20年経過後定住者に無償で譲渡する制度を創設した。

< 鹿児島県日吉町ふるさと住宅団地貸付制度 >

○ すまい情報の全国発信

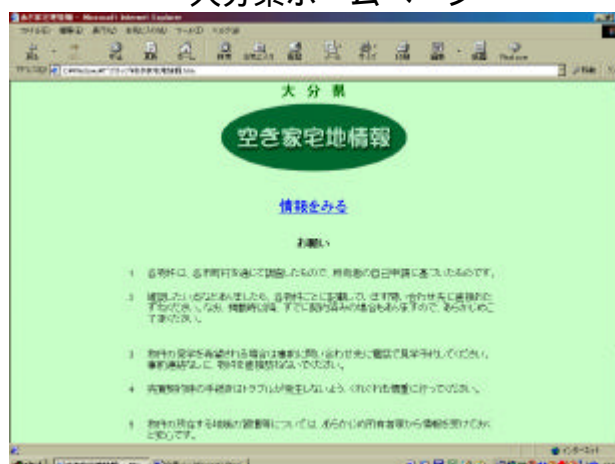
魅力ある九州の住宅や生活、各地の定住促進策などに関する情報を全国に向けて発信することにより、ＩＪＵターンや地域の活性化を支援する。

このため、九州内の情報の集約と全国に向けての情報発信を進める。

・ 大分県ＵＪＩターンガイドブック



・ 大分県ホームページ



大分県では、大都市圏に居住しながら田舎暮らしを希望している人に対し、市町村の定住情報をホームページや大都市に設置している事務所を通じて発信することにより、ＩＪＵターン者の県内定住の促進・支援を図っている。県内の空き家と市町村の分譲宅地の情報等を掲載した「空き家宅地情報」や県及び市町村の定住支援制度や相談窓口をまとめた「おおいたＵＪＩターンガイドブック」の発行など情報発信に取り組んでいる。

< 大分県 >

4 - 2 安心して暮らせるすまいづくり

住んでいる人が安心して暮らせるようにするとともに、様々なニーズに応じて安心してすまいを選択できる環境を整備する。

(1) 安全なすまいづくり

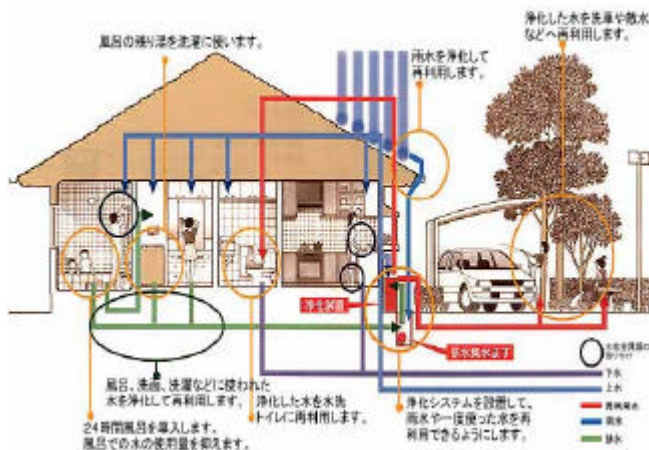
九州は、活火山や特殊土壌地帯を多く抱え、台風や大雨による風水害や土砂災害が多く、密集市街地などの防災上危険な市街地なども存在することから、これらに備えた安全なすまいづくりやまちづくりを進めていく。

○ 災害に備えたすまいづくり

台風などによる水害が多く、また、シラス台地等地形地質条件が厳しく、土砂災害等のおそれの多い九州の自然条件に鑑み、ハザードマップなど災害危険性に関する情報を活用しつつ、水害に対する安全性に配慮した住宅の整備や、災害危険性の高い地域からの移転の促進を進める。また、治水事業と連携した再開発などのまちづくりを進めることにより、地域の災害安全性の向上を図る。

また、比較的規模の大きい都市が集中し、人口あたりの降水量が少ない北部九州においては、渇水対策も重要であることに鑑み、節水型のすまいづくりを進める。

● 環境にやさしい節水型住宅の普及促進



<システム設置例>

水需要のうち住宅などで使用される生活用水が約7割を占めていることに着目し、普通に生活しながら意識せず節水できるシステムの実現に向け、「住宅における水の有効利用システム」の提案募集を実施し、県のシステムとして認定した。

風呂の残り湯と雨水を浄化し、トイレの洗浄水や庭散水に再利用するなどによる節水システムを利用することによる平均節水率は36%で、一日一人あたり80リットルの節水が可能となっている。

<福岡県快適な住まいづくり推進事業>