

4 - 3 みんなで一緒にすまいづくり

まちづくりをはじめとする様々な分野の施策との連携を強化するとともに、すまいに係わる様々な主体の取り組みと連携を充実する。

(1) 各主体の取り組みの充実と連携・協調

すまいづくりの直接の担い手は、個人であり、それを民間事業者、地方公共団体、NPO、地域住民などの多様な取り組みが様々な形で支援しており、これらに係わる各主体の役割はより重要に、相互の関係は密接なものとなってきている。

このため、今後、各主体の主体的・活発な動きを支援・促進するため、各主体の共通の課題などに関する情報交流や相互の連携・協調などを進める。

さらに、地域住民などによるコミュニティの形成、住教育などに対する活動や、定住促進に対する市町村の先進的な施策など、新たな取り組みの萌芽も見られることから、これらに関する情報交換を充実していく。特に、すまいづくりやまちづくりについては、平素から住まいに対する関心を高める住教育が重要であるとの認識に立ち、幅広い年齢層を対象とした住教育を不断に行える機会を創出し、参加型社会の形成に寄与していく。

● 市民参画による「住まいづくり研究会」の活動



「まちづくりの市民グループ」は、松浦市が平成12年度に市民に呼びかけて設立した組織で、松浦の気候・風土・歴史・伝統・文化等に適した住まいやまちなみ形成に取り組む組織である。

松浦の住宅の設計事例をもとに、設計の考え方や手法を示した「松浦の住まい」計画・設計チェックリストの作成や松浦の地域文化を現代の住環境にどう引き継いでいくかなどの調査研究を実施している。

<「松浦の住まい」計画・設計チェックリスト：
長崎県松浦市>

<まちづくり協議会等の地域住民によるすまいづくり・まちづくりの事例>

- 白壁の街なみ再生による魅力ある空間の創造（55頁参照）
- 旧漁村地区での密集住宅市街地の改善（59頁参照）
- 斜面地での密集住宅市街地の改善の取り組み（59頁参照）

（なお、密集住宅市街地整備促進事業、街なみ環境整備事業では、大部分の地区で「まちづくり協議会」等の住民組織が結成されて、事業を推進している）

(2) 各種施策の連携

住宅は個々人の指向や様々な制約の中で作られるものであるが、それが地域に集まり住むことは、まちをかたちづくり、良好な住環境の確保やコミュニティ、防災・防犯性や景観の向上など社会的な意義を持つものである。逆に、地域のインフラや住環境、コミュニティが個々人の住生活や居住形態に様々な面で影響を及ぼしている。

このように、すまいづくりは住宅単体のみならず、幅広くまちづくりに関連する施策と密接な関係にあるとの視点に立ち、九州地方整備局において幅広い施策を実施することとなったメリットを活かし、関係する施策との連携強化を図っていく。あわせて、福祉、医療、教育、雇用、環境、産業、金融を含めた広範な施策との連携を図り、総合的な施策として推進する。

● 林政部局との連携による過疎・山村地域の定住促進と木造住宅振興



国土保全の担い手である山村の定住と地域林業の振興を促進するため、市町村が建設する県産材を使用した「みやざきの家」仕様の賃貸住宅に対して、宮崎県の住宅部局と林政部局が連携して支援を行っている。

< 宮崎県椎葉村山村定住住宅 >



「みやざきの家」は、県の気候風土に適し、住む人の心を和らげ、地球環境にもやさしい住み良い住宅として、在来軸組工法での改良開発を行った木造住宅である。

高温多湿で、台風や白アリの対応が必要な宮崎の気候風土に合った住宅とするため、外壁内に通気層を設けて壁体内通気を可能とする、内装材に湿度調整機能の高い杉板を使用するなど、断熱化や耐久性、耐震性を考慮している。

こうした地域の特性に対応した住宅の建設に対する住宅金融公庫融資の優遇制度等を通じた普及が図られている。

< 「みやざきの家」軸組模型写真 >

< 福祉・医療との連携事例 >

- 福祉部局と連携したバリアフリーモデル住宅（50頁参照）
- 医療施設を併設した都心居住型分譲マンション（52頁参照）
- 福祉と連携した高齢者向け住宅改造への支援（60頁参照）
- 福祉施設を併設したシルバーハウジングプロジェクト（61頁参照）
- 保育所・店舗や福祉センターを併設した特定優良賃貸住宅（61頁参照）

< 住教育・世代間交流 >

- 工場跡地を活用した都市型住宅のまちづくり（51頁参照）
- イベントによる地域技術者と子どものふれあい（54頁参照）

< 雇用や地域産業振興との連携事例 >

- イベントによる地域技術者と子どものふれあい（54頁参照）

— 付 録 —

○ 策定経緯

平成14年3月下旬～ 九州内の有識者、市町村長、関係機関などと個別に意見交換を実施。（9月まで）

4月18日 九州内の県・政令市住宅担当課長会議で意見交換。

6月初旬 原案を公表し、広く一般からの意見を募集。（7月12日まで）

7月25日 第1回九州のすまいビジョン懇談会

9月12日 第2回九州のすまいビジョン懇談会

9月～ 最終とりまとめ

○ 意見交換した有識者等について（順不同、敬称略）

< 有識者 >

長崎総合科学大学 工学部	助教授	鮫島和夫	（3月12日）
鹿児島大学 工学部	教授	友清貴和	（3月15日）
九州大学 大学院人間環境学研究院	教授	竹下輝和	（3月15日）
宮崎大学 教育文化学部	教授	米村敦子	（4月18日）
九州大学 大学院医学研究院	教授	信友浩一	（4月22日）
(株)不動産中央情報センター	代表取締役社長	瀧谷嘉彦	（4月24日）
(株)三好不動産	代表取締役社長	三好修	（5月 8日）
大分大学 建設工学科	教授	佐藤誠治	（5月10日）
大分大学 教育福祉科学部	教授	久保加津代	（5月10日）
熊本県立大学 環境共生学部	教授	村上良知	（5月28日）
九州・山口経済連合会	常務理事	黒田省司	（7月19日）
西日本新聞社	常務取締役	玉川孝道	（7月19日）
アルセッド佐賀事務所	所長	清水耕一郎	（9月26日）

< 市町村長等 >

福岡市建築局長	石井幸光	（6月14日）
佐賀県多久市長	横尾俊彦	（9月 5日）
長崎県島原市長	吉岡庭二郎	（9月13日）
熊本県上村長	淵田勇一	（6月19日）
大分県臼杵市長	後藤國利	（9月24日）
宮崎県佐土原町長	戸敷 正	（9月18日）
鹿児島県名瀬市長	平田隆義	（6月20日）

< 関係機関 >

- 住宅金融公庫 福岡支店 （5月15日）
- 住宅金融公庫 南九州支店 （6月26日）
- 都市基盤整備公団 九州支社 （5月29日）

○九州のすまいビジョン懇談会メンバー

九州大学大学院 人間環境学研究院 教授
(株)不動産中央情報センター代表取締役社長
西日本新聞社常務取締役
(社)九州・山口経済連合会常務理事
大分大学 教育福祉科学部 教授
福岡県建築都市部長
住宅金融公庫福岡支店長

竹下 輝和
瀧谷 嘉彦
玉川 孝道
黒田 省司
久保 加津代
境 博義
米森 修一

○いただいた意見の概要

(1) 個別意見交換

1. 九州の特性について

(1) 九州の住宅事情

九州は、住宅の特性や住まい方の違いなどの多様性を持つ。

- ・「九州はひとつ」ではなく、「九州はさまざま」。
- ・九州の住宅は、古くから気候・風土・地形・文化等に影響された住宅が多い。
- ・一方で、近郊住宅地はすっかり画一化されたものになってきている。
- ・九州は炭鉱などが興隆した後、一気に衰退。特定産業が栄えた後、突然衰退していったのは他地域にはない九州の特徴。しかし、住宅や産業にもその以前の姿は生きている。
- ・大都市部と郊外では高齢化対応も異なるのではないかな。

(2) 九州の魅力

九州は、暮らしやすいところ。都市も大き過ぎず、暮らしやすいサイズ。大都市から大自然までの魅力が近接して、享受できる。

- ・九州は都会に比べ所得は低い、物価も安く、暮らしやすく、生活にゆとりがある。
- ・大都会ではなく、すきまのある生活が送れるところが魅力。

2. 都市化・過疎化について

(1) 都市化の課題

九州全体での福岡市への一極集中、県単位での県庁所在都市への人口世帯の集積を住宅問題としてどうとらえるか。

- ・九州全体の中では、福岡が拠点都市として発展していくのは好ましい。福岡はアジアの拠点都市としても発展させる視点が必要である。
- ・九州では福岡に一極集中、人口減少県でも県都に人口集中の傾向。地方でも都市にあるような楽しみも満足でき、豊かな生活を送れるのが理想。
- ・九州内人口の約7割が政令市、県都等の10都市圏に居住。今後、都市居住についての政策が重要。
- ・生活圏を拡大させていくのではなく、高密度な中心核と周辺という都市像を目指すべき。今後は「美しく縮む」という発想が大切。
- ・ライフスタイルにあった住宅を選択し、住み替えていけるようなシステムが持ち家だけでなく、賃貸住宅でもできるようになることが必要。
- ・公団が住宅政策の実行部隊から撤退し、民間誘導の政策にシフト。国土の改造に関わる課題を民間だけでできるのかという懸念。
- ・都市再生といわれているが、九州では、一般的な金融都市などのイメージでなく、「暮らし」の部分に光をあてることがこれからの都市再生。

(2) 過疎地域の課題

過疎指定、島嶼半島の多い九州で、これからの多自然居住地域のあり方が課題。雇用や交通体系整備と住宅施策との連携のあり方。

- ・過疎地域では高齢化に加え、少子化の波で人口減少が著しい。若い人が出て行かないで、住みつ

づけられる環境づくりが重要。住宅施策のみでなく、産業誘致、交通網も含めて考える必要がある。

- ・集落存続が大きな問題である。集まって住まないと生活はやっていけない。
- ・社会減、自然減のなか九州は人を増やさなくてもいい。大切なのは守るべきものは守る。例えば、大分は九重、熊本は阿蘇を残す。

3. 住宅政策の個別課題

(1) 少子高齢化対策

高齢化の先進地域として、どう取り組むべきか。

持ち家・賃貸、グループホームやコレクティブなど住まい方の問題、福祉との連携やコミュニティのあり方、都心居住や集落再編に影響する問題。

- ・バリアフリー推進は将来に対する予防であり、民間に浸透させる必要がある。旗を振らないと民間はやらない。
- ・高齢者のみの世帯が自宅で安心して暮らせるような方策が必要で、遠隔地の子どもも安心できる福祉と連携した住まいが必要になる。
- ・日本のグループホームは、制度が問題で、居住者側に価値観を共有するグループ選択の余地がない。コーディネイトするNPO組織等が必要。
- ・高齢者は利便性の高い都心を志向。都心マンションでは高年齢層、従前持ち家、公庫を利用しない世帯が多くなっている。
- ・高齢向け賃貸住宅は、福祉との連携、特養やディサービスとのセット型開発などニュービジネスとなっている。郊外ではなくまちなかでの需要が強くなってきている。
- ・支援を受けながら在宅のままで生活できる環境をつくる。配食、リハビリ、緊急通報等のサービス拠点とコミュニティのある環境づくり。
- ・今の高齢者の住要求は高くないが、団塊世代の高齢時にはニーズが多様化、高度化していく。現在はバリアフリー中心だが、設備の水準、ものの多さなどQOL（quality of life）の対応が必要。
- ・車所有によるモビリティが地方中核都市では違う。ライフスタイルも近隣コミュニティよりも、離れていてもアソシエーションでの付き合いを重視。
- ・年寄りを弱者ととらえるのは反対。役立てることを考える。

(2) 郊外ニュータウンのオールドタウン化

昭和30年代から40年代に開発されたニュータウンがオールドタウン化。整備水準は現在よりも低く、一気に高齢化・空家化が進行。

- ・戸建流通市場が形成されていないことが問題。ニュータウンで空家をそのまま所有。
- ・新たにニュータウンはつくっているが、昭和40年代の団地は放置されている。将来、まちなか・多自然が元気で、核都市周辺のニュータウンが深刻という事態が発生する。
- ・今の若い人は、昔のニュータウンには住みたがらない。
- ・中古住宅の流通に関しては統計等もなく、実態が不明。これからのストックの有効活用・住み替えの円滑化を考えると、この流通に関する政策をどうするかが課題。

(3) まちなか居住

利便性の高いまちなかへの回帰志向が高齢者を中心に始まっている。中心市街地活性化と連携したまちなか居住を支援する施策が必要

- ・高齢者の都心居住の潮流が始まっている。
- ・高齢になったら中心市街地に居住というのは女性の方が多い。女性が元気。
- ・大都市や県庁所在都市の都心居住と地方都市のまちなか居住は少し性格が異なる。
- ・伝統的なまちなみと中心市街地の活性化の連携。臼杵、竹田、中津など「伝統的まちなか居住」

(4) IJUターンの受け入れ

人口・世帯減少が始まるなか、「帰ってこんね九州・住んでみんね九州」を合言葉にIJUターンを増加させる環境整備が必要。また、交流人口拡大の視点も重要。

- ・通信・交通網の発達、企業のあり方の変化により、東京に住まなくても仕事ができるようになってきた。IJUターン者の受け入れ体制を整えることも大切。
- ・過疎地域の自治体では各種IJUターンに関する独自施策が多数存在。

(5) 変化する住宅需要

住宅の量的充足、人口・世帯の減少等の需給構造が変化中、住宅政策としてどのような対応が求められるか。

- ・かつては住宅の量・規模の向上という目標があったが、戸数や住宅の面積が充足した現在、新たな目標が必要。
- ・近年二世帯（母・父子、高齢の親と子）が増加、もはや4人世帯の標準世帯は標準でなくなっている。今後、都市では2LDK中心の間取りが増えていく。
- ・ファミリー世代は郊外で庭付き一戸建て、夫婦のみになれば都心の便利なところ、高齢になれば高齢者優良賃貸住宅と住み替えできるようになるべき。
- ・マルチハビテーションのパターンが多岐に渡りはじめている。旧住宅を所有したまま「仏壇のある別荘」として使い、まちなかの公共住宅で快適居住など。

(6) その他（みんなで一緒に）

- ・ハウスメーカーや工務店等の供給者と需要者を結ぶコーディネーターとしての建築家の役割は重要。
- ・住宅だけでなく、付加価値（子供の遊び場、保育所、配食サービス等の生活支援施設）を備えた環境の整備が必要。美しく安全で快適なまちづくりを目指し、環境にも配慮。
- ・産業の見通しが上向きでなく、人口も減少していくなかで、どう心がゆったり暮らせるようにするか、その方策を考えるべきである。

4.九州地方整備局の役割

地方公共団体や民間事業者と本省をつなぐ役割（本省出先として現場に直面）。また、「九州」地方整備局として何が求められているか。

- ・本省と整備局の関係は、政令市の本庁と区役所に少し似ている。区役所は住民との最前線で、住民と向かい合っている。整備局も直接地方公共団体との窓口となっている。
- ・住む人の身になった、ライフスタイルにあった施策づくりを国に要望。もっと民間に支援して欲しい。例えば、無利子で賃貸住宅への資金融資があれば利回りの良い、広い住宅を供給できる。
- ・右肩上がりの時代は終わっている。今後は住宅の量（フロー）を増やしていくのではなく、今あるストックをどう充実させていくかが課題。着工統計の推移など量的問題でなく、ストックの質を評価するための新しい指標を設けるべき。また、ストックを活用するための、「住宅教育」や「住宅情報」などソフト面を充実させることが大切。

(2) 九州のすまいビジョン懇談会

○「民間賃貸住宅の育成が重要」

福岡市や北九州市では、公団をはじめ公共賃貸住宅は良質なストックと良好な住環境を形成。しかし民間賃貸住宅は福岡市においては住戸面積が狭小で、北九州市においては老朽化が進行。民間の場合、投資と家賃、利回りを重視。こうした問題が解決されるよう、民間賃貸住宅に対する施策を充実し、民賃の育成が必要。

○「人生の住宅すごろくの変化への対応」

これまでは“庭付き一戸建て”が住宅すごろくのあがりであり、人生の目的として一般的であったが、それが崩壊。近年の高齢になってのまちなか居住志向、賃貸住宅で気ままに生活志向などの潮流が始まっている。

ライフステージに対応した住まいの選択、住み替えの変化が顕著。

我々大人が、子供に対して、どう人生のモチベーションを変えてやるか、住宅への意識改革を提起する必要がある。

○「都市の居住スタイルの育成・再生」

九州は大都市、核都市圏を中心に、人口の7割が集中している。

住まいを考える場合は、都市の捉え方が重要。

これまでの都市づくり＝道路整備などであったが、今後は都市づくり＝住まいづくり。

県庁所在地のような核都市と大都市の影響を受けない5～10万程度の地方中心都市は大きく異なる。この規模の都市がどうなっているのか、どう再生していくのか。

○「他分野の施策との多面的な連携が重要」

住宅施策の範囲は、福祉、医療、環境、金融、産業などの多方面にわたり、住要求の多様化・高度化に対応するためにも、施策間の連携が重要である。これからは住宅政策の側から連携を働きかけていくような方向が必要である。また、施策連携を図った先進事例が出てきており、本ビジョンの中も含めて、その紹介・情報発信を行うべきである。

○「住宅政策の企画立案が重要」

これまで、住宅施策を部品としてばらばらに実施してきたが、統合化が必要。住要求の多様化・高度化や他施策との連携などに対応するためには、住宅政策の企画立案の充実が重要である。特に、役所内に住宅関係の専門家、技術者がいない多自然居住地域の町村への支援などが必要。

○「九州の独自性・魅力の明確化・活用」

九州は自然が近距離にあり、非常に魅力ある地域である。しかし、環境に恵まれすぎて、住まいに対する努力（投資）を怠ってきたといえるのではないか。九州の住まいにかかわる豊かさ、魅力、または問題点を県別ランキング等で示す。

○「住宅産業の活性化」

地域産業としての住宅産業の活性化を図る上で林政との連携は重要。かつてのニュータウンのオールド化への対応など住宅流通の課題、不動産学・住まい学が不足。

○「住文化キャンペーンと住教育」

全国的な傾向と同じく、今の子供は季節感や住まいに対する意識の欠如。広い意味での生涯学習を通じて、もっと住教育を充実すべきである。世代間交流などすまいに限定しない場での住教育の場を設けていく必要がある。新たな取り組みや先進事例のPR・情報交換など九州をひとつとらえたキャンペーンが必要。

○「情報のプラットフォームとしての整備局の役割」

九州地方整備局の役割として情報提供を強調しているが、もっと充実。現在市町村レベルで定住施策の条例化等先進的施策取り組みの紹介、コンテンツは先進事例。整備局の役割として情報の整理と発信。

○「従来の圏域を超えた市町村の交流」

市町村間の情報・技術の交流が不足しており、特に県の枠を超えての交流はほとんどない。住宅政策に関わる圏域を超えた交流などが重要で、整備局の役割もひとつはそこにあるのではないか。

○「九州特性としての過疎地域の課題整理」

九州には過疎地域、離島が多く、ナショナル論としてとりあげるべき。豊かな農村に対し深刻な問題を抱える中山間地域の課題。

<トピックス>

アジア路の 西海道の まほろばに すまい文化の 華のさくらむ

反歌

豊饒の 九州の森に 人若く 歴史も未来も 西より 出づる

詠み人知らず

いただいた意見の中に、歌が一首含まれていましたので、意見の1つとして掲載しました。