

【目次】

- I. ニュースレター創刊号に寄せて
 II. 九州の住宅政策を巡る① 『福岡市の住宅政策（戦後～現在）』
 III. 研究レポート 『2003年度大会 バス見学会報告』
 IV. 行政ニュース
 V. 地域の情報コーナー
 VI. 支部からのお知らせ

(社)都市住宅学会九州支部長 竹下輝和
 福岡市住宅供給公社事業課長 森 敏彦
 九州大学 志賀 勉、池添昌幸

I. ニュースレター創刊に寄せて

(社)都市住宅学会九州支部長 竹下輝和

(社)都市住宅学会九州支部は 2003 年度に設立され、今、2 年目です。昨年度の支部活動は、支部組織の基盤整備と 11 月に福岡市で開催した第 1 回学術講演会（全国大会）の企画・運営及び報告が活動の中心となりました。そのため、本年度が本格的な支部活動のスタートとなります。九州支部では、九州圏内での都市居住に関わる情報及び人的交流の促進を今年度の活動目標として、支部独自に発行する支部ニュースレターを活動核とすることとしました。このニュースレターを契機として、講演会やセミナーのテーマへと発展させ、産官学の交流、学際的な連携へと広げていきたいと考えております。支部会員の皆様からの情報の提供をお願い申し上げます。

さて、創刊号である支部ニュースレターでは「九州の住宅政策を巡る」と題し、福岡市の住宅政策の現状と展望を報告いただきました。今後は連続シリーズとして、九州各県及び政令市を巡る予定としています。地方独自の都市住宅像の構築とその実現は、都市住宅学の大きな研究課題であり、九州支部でも本企画からこの課題に取り組んでいきたいと考えております。

また、ニュースレターの発刊に併せて、九州支部のホームページを開設しました。この 2 つの媒体を会員の皆様の情報発信・交流の場として活用いただけるよう、内容を充実させていく予定です。是非、皆様のご意見・ご感想をお寄せ下さい。

II. 九州の住宅政策を巡る①

『福岡市の住宅政策（戦後～現在）』

福岡市住宅供給公社事業課長 森 敏彦
 (前福岡市住宅政策課長)

1. はじめに（本市のプロフィール）

本市は、2 千年の歴史・海山の自然・穏和な気候・美味しい食べ物といった豊かな風土と都市文明、都会性と田舎性、老・壮・青・幼年世代、機能性・利便性と文化・景観等の情緒が共生している。舞台としての街並みで進取・開放的・祭り好き気質の市民という俳優が活躍するような元気な「ひとの都」140 万人都市である。

キャッチコピーは「アジアの交流拠点都市」。例えば福岡国際空港は海外 20 都市と 22 路線、国内外旅客数日本で第 3 位(19,443 千人<H12>)、貿易額第 3 位(1.1 兆円

<H12>)。九州・山口の 1,500 万人商圏人口の中心都市であり経済規模('99 年総生産額)の比較で、九州・山口の 48.54 兆円は、韓国やオランダ各国に、本市の 6.26 兆円は、ニュージーランド一国に匹敵する。

本市の住みやすさは、毎年の市民アンケート結果や香港の雑誌 ASIA WEEK の高い評価が証明している。

■週刊経済誌 ASIA WEEK の『アジアのベストシティ・ランキング』

| | 第 1 位 | 第 2 位 | 第 3 位 |
|------------|-------|-------|--------|
| H12(2000)年 | 福岡、東京 | — | シンガポール |
| H11(1999)年 | 福岡 | 大阪 | 台北 |
| H10(1998)年 | 東京 | 福岡 | 大阪 |
| H9(1997)年 | 福岡 | 東京 | シンガポール |

2. 本市の人口・住宅事情概況

本市の面積・人口は 340.60 k m²・1,341,470 人・599,989 世帯(H12 国調)、H16.7.1 現在で 1,390,182 人。近年の人口増加率は毎年 1 %前後。本市マスタープランによる将来予測は H27(2015)年 1,455 千人、H37(2025)年 1,472 千人でピークアウトする。高齢化率は H12 で 13.3%、H22 予測で 17.4%と概ね全国より 10 年遅い。平均世帯人数は H12 年で 2.24 人/世帯、特に単独世帯が 256 千世帯と大都市中最高である。

住宅総数は 619,700 戸(H10 住調)で前回 H5 調査から約 59,600 戸(10.6%)増加。うち居住世帯有りが 547,600 戸、逆に居住世帯なしが 72,100 戸で構成比は 88.4% : 11.6%。居住世帯なしは空家と昼間使用のみ等で純粋の空家は約 60,000 戸と推定される。

3. 本市の住宅・住環境の特徴

■ S48('73)年国（全県）、本市とも住宅数が世帯数を越えて、一世帯一住宅達成。

■国、本市とも住宅数・空家数の漸増傾向が続く。

■持家数：借家数の比 4 : 6（全国 6 : 4 の逆転）。借家率は 13 大都市中最高。

■戸建て数：共同住宅数の比 3 : 7（全国 6 : 4）。近年の住宅着工数は約 86%が共同建て。（後述）

■最低居住水準未達が 8.1%(H5)から 4.7%(H10)へ改善。

■固定資産税概要調査(H13.1)の分析（13 大都市比較）

□住宅床面積の全建物床面積に占める割合（住宅率）

福岡市は全国一「住宅都市」と言える。

①福岡市 66.3%、②横浜市 65.6%、③札幌市 64.8%・・・

⑬大阪市 49.8% 【平均 60.8%】

□住宅の非木造（不燃化）率（床面積比較）で本市は第 5 位 57.7%

①大阪市 63.9%、②東京都区部 61.2%、③神戸市 58.9%・

・ ・ ⑬仙台市 36.6% 【平均 50.4%】

■建築着工統計(H13)の分析(13大都市比較)

□新築共同住宅戸数の多さ(新築全住宅戸数に占める割合)

①福岡市 85.9%,②大阪市 78.8%,③川崎市 77.2%・・・

⑬京都市 53.8% 【平均 68.8%】

□新築共同住宅床面積の多さ(新築全住宅に占める割合)

①福岡市 76.1%,②川崎市 69.1%,③大阪市 68.6%・・・

⑬京都市 40.8% 【平均 57.4%】

■住調(H10)の分析(13大都市比較)

□住宅の古さ(S45=70 以前に建築された住宅=築 34 年以上の割合) 少ない順で本市は第 3 位

①札幌市 8.0%,②仙台市 11.7%,③福岡市 12.9%・・・

⑬大阪市 27.8% 【平均 18.1%】

□戸当たり床面積の広さでは本市は第 10 位(65.27 m²)と奮わず。

①北九州市 77.82 m²,②札幌市 77.68 m²,③千葉市 77.55 m²・・・⑬東京都区部 59.53 m² 【平均 71.10 m²】

■市都市景観賞を受賞した住宅 S62('87)～ H15('03)累計

総数 126 件のうち戸建て 6 件, 共同住宅・団地 10 件

■市福祉のまちづくり条例の整備基準適合証交付件数 H11('99)～ H15('03)累計

総数 1,567 件のうち住宅 465 件

4. 国及び本市の戦後住宅政策の流れ

| | 国 | | | 福岡市 | | |
|---|---|---|--|---|--|--|
| | 住宅建設 5 年計画 | 法令・制度・ 事業 | 人口・世帯 ・住戸数 | 住宅建設 5 年計画 | 法令・制度・ 事業 | 人口・世帯・ 住戸数 |
| プレ 5 計 時 代 S20 ('45) ↓ S40 ('65) | S30 住宅建設 10 箇年計画 272 万戸 S32 住宅建設 5 箇年計画 233 万戸 | S20 戦後住宅不 足数 420 万戸, 戦災復興院設置 S21 地代家賃統 制令 S23 建設省設置 S25 建築基準法, 住宅金融公庫法 S26 公営住宅法 S29 土地区画整 理法 S30 日本住宅公 団法 S37 全総 S40 地方住宅供 給公社法 | S20 71,998 千人 S30 90,077 千人 S40 99,209 千人 S23 13,907 千戸 S33 17,934 千戸 | S39-45 福岡市住宅 建設 7 箇年 計画 71,300 戸 | S21-47 戦災復興区整 328.7ha S25-39 平尾区整 162.7ha S31-48 博多駅区整 267.0ha S34-43 寺塚区整 180.5ha S40.11 市住宅公社設置 | S20 252 千人 66,548 世帯 S30 544 千人 117,583 世帯 S40 750 千人 205,673 世帯 |
| 第 1 期 5 計 S41 ('66) ↓ S45 ('70) | 一世帯 一住宅 全住宅 6,739 千戸 / 6,700 千戸 (100.6%) * 注) 参照 公的資金住 宅 2,563 千戸 / 2,700 千戸 (95.0%) | S41 住宅建設計 画法 S43 都市計画法 S44 都市再開発 法, 新全総 | S45 104,665 千人 30,297 世帯 S43 25,291 千戸 | 全住宅 70,064 戸 / 70,000 戸 (100.1%) 公的資金住 宅 32,195 戸 / 29,890 戸 (107.7%) | S43-62 塩原区整 153.9ha | S43 210,320 世帯 S43 201,690 戸 |
| 第 2 期 5 計 S46 ('71) ↓ | 一人一室 全住宅 8,280 千戸 / 9,576 千戸 (86.5%) 公的資金住 宅 | S49 国土利用計 画法・国土庁設 置 | S50 111,940 千人 33,596 世帯 S48 31,059 千戸 | 全住宅 101,837 戸 / 80,800 戸 (114.7%) 公的資金住 宅 | S48 ～ H14 市住宅建設資金 融資制度 | S50 1,002,201 人 333,928 世帯 S48 291,800 戸 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|
| S50 ('75) | 3,108 千戸 / 3,838 千戸 (81.0%) | | | 44,946 戸 / 35,600 戸 (126.3%) | | |
| 第 3 期 5 計 S51 ('76) ↓ S55 ('80) | 最低居住水準 全住宅 7,698 千戸 / 8,600 千戸 (89.5%) 公的資金住宅 3,648 千戸 / 3,500 千戸 (104.2%) | S51 ハウス 55 S53 三全総 S55 農住組合法 | S55 117,060 千人 35,824 世帯 S53 35,451 千戸 内空家 2,679 千戸 空家率 7.6% | 全住宅 109,243 戸 / 88,100 戸 (124.0%) 公的資金住宅 46,570 戸 / 40,000 戸 (116.4%) | S53 ～ 開発負担 金 S53 香椎浜団地 7,700 戸 S53 市住宅管理 公社設置 S54 市建築福祉 指針 | S55 1,088,588 人 397,013 世帯 S53 366,100 戸 内空家 37,900 戸 空家率 10.4% |
| 第 4 期 5 計 S56 ('81) ↓ S60 ('85) | 住環境水準 全住宅 6,104 千戸 / 7,700 千戸 (79.3%) 公的資金住宅 3,231 千戸 / 3,500 千戸 (95.1%) | S56 住宅・都市整 備公団設置 S58 HOPE 計画 | S60 121,049 千人 37,980 世帯 S58 38,606 千戸 内空家 3,302 千戸 空家率 8.6% | 全住宅 98,583 戸 / 72,500 戸 (136.0%) 公的資金住宅 34,193 戸 / 34,500 戸 (99.1%) | S56 ～ H12 地域優良分譲利 子補給 S58 ～ 63 高宮再開発 95 戸 S62 市景観条例 | S60 1,160,440 人 433,348 世帯 S58 429,930 戸 内空家 52,110 戸 空家率 12.1% |
| 第 5 期 5 計 S61 ('86) ↓ H2 ('90) | 誘導居住水準 全住宅 8,356 千戸 / 6,700 千戸 (124.7%) 公的資金住宅 3,138 千戸 / 3,300 千戸 (95.1%) | S62 民都機構設 置 , 四全総 , 国際 居住年 H2 REINS | H2 123,611 千人 40,670 世帯 S63 42,007 千戸 内空家 3,940 千戸 空家率 9.4% | 全住宅 137,292 戸 / 80,000 戸 (171.6%) 公的資金住宅 31,681 戸 / 32,500 戸 (97.5%) | S63 ～ 千代吉塚住市総 1,600 戸 S63 市ワソルーム要綱 , 市 HOPE 計画 S63-H1 姪浜区整 55.7ha H2-4 青葉シルバー市 住 174 戸 | H2 1,237,062 人 490,915 世帯 S63 487,180 戸 内空家 67,440 戸 空家率 13.8% |
| 第 6 期 5 計 H3 ('91) ↓ H7 ('95) | グレードアップ 全住宅 7,623 千戸 / 7,300 千戸 (104.4%) 公的資金住宅 4,017 千戸 / 3,700 千戸 (108.6%) | H3 借地借家法改 正 (定期借地権) H5 特優賃法 H6 ハートビル法 H7 耐震改修法 | H7 125,570 千人 43,900 世帯 H5 45,879 千戸 内空家 4,476 千戸 空家率 9.8% | 全住宅 95,151 戸 / 111,000 戸 (86.5%) 公的資金住宅 40,090 戸 / 36,200 戸 (110.7%) | H5 市シルバー住 宅計画 H5 ～ 那珂川リバ ーサイド住市総 1,800 戸 H5-19 香椎操車場 跡区整 66.3ha H7 ～ 野多目住市 総 1,000 戸 筈崎密集 27.8ha | H7 1,284,795 人 544,145 世帯 H5 560,090 戸 内空家 66,100 戸 空家率 11.8% |
| 第 7 期 5 計 H8 | フローから ストックへ 全住宅 6,831 千戸 / 7,300 千戸 (93.6%) | H9 密集法 H10 五全総 H11 国土交通省 , 都市基盤整備公 団設置 , 品確法 , P F I 法 H12 マン管法 , 交通 | H12 126,926 千人 46,782 世帯 H10 50,246 千戸 内空家 | 全住宅 123,408 戸 / 80,000 戸 (154.3%) | H10 市住宅基本 計画 , 都心居住プ ラン , 市福祉条例 H11 ～ 香椎駅区 整 20.7ha H12 ～ 大浜密集 24ha | H12 1,341,470 人 599,989 世帯 H10 619,660 戸 内空家 |

| | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|
| ('96) ↓ H12 ('00) | 公 的 資 金 住 宅 3,487 千 戸 / 3,525 千 戸 (98.9%) | ハ ー リ ア フ リ ー 法 , 都 市 再 生 事 業 | 5,764 千 戸 空 家 率 11.5% | 公 的 資 金 住 宅 43,485 戸 / 37,500 戸 (116.0%) | H12 第 1 期 市 住 宅 審 議 会 答 申 | 72,110 戸 空 家 率 11.6% |
| 第 8 期 5 計 H13 ('01) ↓ H17 ('05) | 21 世 紀 へ 向 け て 全 住 宅 建 設 中 / 6,400 千 戸 公 的 資 金 住 宅 建 設 中 / 3,250 千 戸 | H13 高 齢 者 居 住 法 H14 マ ン シ ョ ン 建 替 法 H15 社 会 資 本 整 備 重 点 計 画 , 社 会 資 本 整 備 審 議 会 「 建 議 」 | | 全 住 宅 建 設 中 / 98,000 戸 公 的 資 金 住 宅 建 設 中 / 39,100 戸 | H13 市 住 ス ト ッ ク 計 画 H14 ～ 大 浜 住 市 総 ・ 改 良 0.7ha H15 第 2 期 市 住 宅 審 議 会 答 申 H15 香 椎 ・ 臨 海 東 住 市 総 6,600 戸 | H15 1,375,908 人 629,625 世 帯 |

注) 各期 5 計の住宅数の分子は建設実績,分母は計画戸数。 %は達成率

5. 本市の住宅施策の特徴

(1) 国・県に準じて任意で市 5 計を策定して計画的に住宅を整備してきた。

■ 5 計各期の全国に対する本市のウェイト (シェア)

人口 0.9%～ 1.1%、世帯数 0.9%～ 1.3%、住宅ストック数 0.9%～ 1.2%、住宅計画戸数 0.8%～ 1.5%、建設実績戸数 1.0%～ 1.8%。

■ 本市の 5 計達成率は全住宅で第 6 期以外 100.1%～ 154.3%、第 6 期 86.5%、平均 126.7%。公的資金住宅で第 4 ～ 5 期以外 107.7%～ 110.7%、第 4 期 99.1%、第 5 期 97.5%、平均 110.5%。

(2) 住宅政策 3 本柱～公営＋公庫＋公団 (公社) 住宅を本市も忠実に展開してきた。

■ 公営住宅

S20 年の越冬住宅、S21 年からの国庫補助市営住宅を経て、S27 年南区松原大平寺 111 戸 (1 種 86 戸 2 種 25 戸) が公営法第 1 号で、S40 ～ 50 年代に大量供給し、現在約 160 団地 26,800 戸を管理中。

■ 改良住宅

19 団地約 4,500 戸 (一般約 1,400 戸、地域改善約 3,100 戸)

□ 市住ストック計画 (公営、改良、コミ住等約 31 千戸の市営住宅全体を対象 < H13 ～ 22 >) では建替 3 千戸、トータルリモデル (全面的改善) 4 千戸、維持保全 24 千戸の計画。

■ 公庫・公団住宅

市内第 1 ～ 7 期実績は、公庫 162,350 戸と公団 40,656 戸。

■ 市公社実績合計 (S40 ～ H16)

分譲 (戸建 5,552 戸、共同住宅 6,844 戸、宅地 1,679 区画)、特優賃 932 戸、高優賃 24 戸。

(3) 区画整理、再開発、住市総等の面的な整備事業

■ 区画整理 7 地区 1,279ha (市施行分)、再開発 2 地区、優建 6 地区、住市総 6 地区、密集事業 2 地区など。

■ 都心居住・博多部振興事業

博多部約 250ha、人口 1.5 万人維持、約 1,300 戸供給。ハードソフト施策連携。公民協働。都心居住・博多部振興プラン (H10) の実施。

■ 臨海埋め立て地住宅開発

香椎浜 5,400 戸、シーサイドももち 3,000 戸、西福岡マリナタウン 2,500 戸、アイランドシティ 6,000 戸 (事業中)。

6. 終わりに (住宅政策に係る展望と願い)

■ 公的な展望は、本市マスタープランである「福岡市新・基本計画」 (H15.3)、「建築局戦略」 (H14.12 策定・改訂中)、「福岡市住宅審議会答申」 (H12.8 及び H15.3) を参照されたい。また、第 3 期住宅審諮問 (H16.7) により、国の新住宅政策検討スケジュールにあわせ、H15.9 の「新たな住宅政策のあり方 (建議)」を踏まえて検討中である。

■ 私見として今後の展望・願いを素描したい。

□ 明治維新、戦後に次ぐ第 3 の大改革期だから住宅政策も大転換が必要。1888 年富国強兵・産業育成重視からの「道路河川橋梁は本なり、水道家屋下水は末なり」 (第 8 代東京府知事芳川顕正) の発想を逆転して、生活文化大国への王道を目指し「衣食足りて住まいを知る」べきだ。

□ 行財政改革、地方分権、市民協働、情報公開、アウトカム指標等のキーワードを実行しつつ自治都市・博多の伝統を現代に再生する。

□ Rejoicing ^{リジョイ}喜び戦略 (理・情・意の住まい)

欧米の論理性、アジアの人情味・界限性、福岡の意気・意欲を兼備した政策を。

□ イリコ戦略 (^イInter-^リ間、^リRe-^コ再、Co-協)

Inter-national 国際、Inter-change 交換、Re-naissance 復興、Re-cycle リサイクル、Re-newal リニューアル、Re-form リフォーム、Co-operative 協力、Co-exist 共生。イリコを生かして『味』のある政策を。

□ 安 3 戦略 (安全・安心・安楽の暮らし)

災害・テロ・犯罪の無い安全性、高齢者・障害者等あらゆる市民やビジターの安心感、景観や生活文化の薫る安楽さの共生。

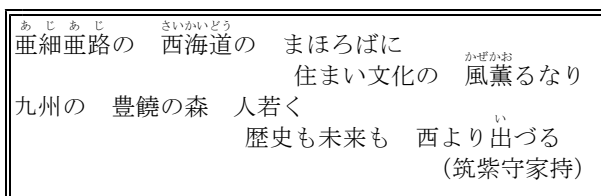
□ C 3 戦略

Community コミュニティ、Compact city コンパクトシティ、Col-laborate 協働。

□ イキ 3 戦略 意気 (心、気持ち) ・生き (活気、生命力) ・粋 (感性、センス)

□ S 6 戦略

建議の 5 S キーワード、市場原理(Shijo-genri)、消費者保護(Shouhisha -hogo)、セーフティネット(Safety net)としての公的住宅、少子高齢化対応(Shoushi-koureika)、住宅・都市地域政策・福祉・教育等の政策連携(Seisaku-renkei)に本市としては、もう一つの S、市民協働(Shimin-kyoudou)を加えたい。



■ 公社分譲マンション「クリスタージュ」

Ⅲ. 研究レポート

『2003年度大会 バス見学会報告』

九州大学 志賀 勉、池添昌幸

バス見学会には 36 名が参加し、「北九州市の住宅市街地開発の事例視察」として、以下の 4 つの事例を見学した。

(1) 北九州市小倉北区平松地区（密集住宅市街地促進事業；既漁村地区）

小倉の中心市街地に位置する長い歴史を持つ既漁村集落地区で親密なコミュニティが残るまちである。しかし、木造住宅が密集しており、住環境の改善が求められていた。北九州市は平成 6 年より住民参加型の住環境事業に取り組み、整備後はコミュニティ賃貸住宅 240 戸を含む 317 戸が計画されている。見学会では、既に完成し、住民が居住している 3 つのコミュニティ賃貸住宅高層棟を見学した。居住者の協力によって 2 戸の住戸内の見学を行った。

(2) 北九州市八幡東区丸山・大谷地区（密集住宅市街地促進事業；斜面住宅地）

高度成長期に斜面に沿って住宅開発された地区で、現在、住民の高齢化や空家の増加が問題となっている。地域自治会を中心としたまちづくり活動が展開される中で、北九州市は、斜面地住環境整備事業のモデル地区に位置づけ、平成 8 年より高齢者が安心して居住できる住

環境づくりが検討・実践されている。平成 12 年度より整備事業が進んでいるが、物的な整備についてはまだ初期にある。見学会では、斜面住宅地が見渡せる最上部まで登り、斜面住環境の移動の大変さを実感した。

尚、平松地区及び丸山・大谷地区の見学では、まちづくり活動に関わっている九州大学竹下・志賀研究室が解説した。

(3) ガーデンビレッジ天神（公社供給／定期借地権付き戸建て住宅地）

平成 11 年 3 月に建設された定期借地権付き分譲住宅である。計画敷地は廃校となった小学校跡地であり、全国初の市有地を活用した事例である。現在は第 1 期 11 戸が分譲されており、全体で 30 戸が計画されている。見学会では、供給主体である市住宅供給公社の職員より定期借地権方式を採用するまでの検討プロセスと事業手法が解説された。

(4) メディックス三萩野（公社供給／分譲マンションと病院の複合開発）

87 戸の分譲住宅と 300 床の病院が併設された 27 階建の分譲マンションで九州発のプロジェクトである。複合化による「メディカルサポートハウジング」として、ハード・ソフトの両面から安心・安全の配慮がなされている。また、モノレール駅と商業店舗の併設、屋上庭園の整備もなされており、都市居住の新しいスタイルを提案している。見学会では、市公社の案内で一般には開放されていない住居棟の共用部と屋上庭園の見学を行った。

午後からの夕方までの時間で 4 事例を視察するというハード・スケジュールであったが、居住者及び市公社職員の方々の協力で住宅部分の見学も可能となり、当初予定よりも充実した見学会を実施することができた。これらの協力いただいた皆さま、そして 36 名の参加いただいた方々に感謝申し上げ、報告を締めくくるとした。

Ⅳ. 行政ニュース

(1) まちづくり交付金について

都市再生特別措置法が改正され、平成 16 年度の新規制度として「まちづくり交付金」が創設されました。

① まちづくり交付金の特徴

まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に創設され、その主な特徴としては以下のよう

- 1) 地方の自主性・裁量性の大幅な向上
- 2) 手続の簡素化による使い勝手の大幅な向上
- 3) 事後評価の導入

また、まちづくり交付金は、NPO が行う公共公益施設の整備やまちづくり活動等に対し市町村が補助する場合についても支援対象となることから、まちづくり交付金の活用により地域の主役たる住民や NPO 等の活動と一体となったまちづくりの推進が期待できます。

② 平成 16 年度の新規箇所採択について

平成 16 年度の新規採択地区については、全国 340 地区に約 500 億円の国費が交付されました。うち、九州（7 県）においては、34 地区に国費約 37 億円が交付されました。

(2) 景観法について

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観を整備・保全するための基本理念と、国民・事業者・行政の責務を明確化するとともに、景観についての基本計画の作成、景観の形成のための行為規制を行う仕組みの創設（景観行政団体と景観計画の策定、一定の強制力の付与等）等を行う「景観法」が成立しました。併せて、一体的な効果を発現するための関係法律の整備が行われています。

法律の概要は、①景観計画制度の創設、②景観地区制度の創設、③景観協定の締結、④景観整備機構の指定の4つの柱から構成されています。

全国で500弱の地方公共団体が景観条例(自主条例)を制定し、積極的に景観の整備・保全に努めている一方、現行条例には、景観の整備・保全についての国民共通の基本理念が確立されていないこと、行為の届出勧告等のソフトな手法に頼ることの限界、国としての税・財政上の支援が不十分など制度上の限界が指摘されていたところであり、今回の景観法の制定と関連する法律の改正、税制、予算措置を講ずることにより、全国各地で美しい景観・豊かな緑の形成の促進が一層図られることが期待されます。

関係資料については、国土交通省の「景観緑三法の制定について」のホームページ

(<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/keikan/index.htm>) から入手できます。

(3) 独立行政法人都市再生機構がスタート

7月1日、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合し、新たに独立行政法人都市再生機構（都市機構）としてスタートしました。

都市機構は、都市の健全な発展と国民の生活の安定向上に貢献するため、国家的重要課題である都市再生の実現に積極的に取り組み、構想企画、諸条件整備等のコーディネート業務やパートナーとしての事業参画を通じ、新たなビジネスチャンスを提供させて頂くとともに、都市基盤整備公団から受け継がれた約77万戸の賃貸住宅について、引き続き適切な管理・有効活用を進めてまいります。

新しい都市機構の理念は、次の2点です。

□URミッション（使命）：人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。

□URスピリット（信条）：CS（お客様満足）を第一に、新たな価値を創造する。創意工夫し、積極果敢にChallenge（挑戦）します。力を結集し、Speedy（迅速）に行動します。

都市機構は、これまで培ってきた技術やノウハウをベースに、アーバン・ルネッサンス・プロデューサーとして都市再生の実現に積極的に取り組み、皆様とともに「人が輝く都市」をめざします。今後とも都市機構へのご協力、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

*独立行政法人都市再生機構のホームページ(<http://www.ur-net.go.jp/>)

(4) 「大工育成塾」について

「大工育成塾」は、教室講義と現場実習からなる研修により大工技能者の育成を重点的に推進する研修プログラムで、(財)住宅産業研修財団を事業主体とする国土交通省の補助プロジェクトとして、平成15年度より実施

されています。現在、東京、大阪、福岡、名古屋の4校を開校し、教室で大工に必要な知識、理論等を学ぶ講義と別途選考される最寄りの受入工務店の住宅建設現場等で指導棟梁から道具の使い方、墨付け、加工・造作等の個別実技指導を行う2本柱からなる研修を実施しています。研修の全過程は3年間です。全国で1期生43名、2期生97名が、そのうち福岡校では、1期生7名、2期生15名が一人前の大工を目指して研修に励んでいます。

大工等住宅建築技能者の高齢化、新規参入者の減少が進行し、国勢調査のデータによると全国の大工さんの数は、最近20年間で30万人近く減少しています。その中で、伝統構法を活かした木造軸組住宅の生産体制を再構築する観点から、我が国の職人文化・ものづくり文化の再興を担う人材を育成し、技と心の両面からの人づくりを図るため、伝統構法を活かした木造軸組住宅づくりを担う大工技能者の育成を推進することが重要な課題となっています。

「大工育成塾」に関する詳しい情報は、(財)住宅産業研修財団のホームページ(<http://www.hic.or.jp/daiku/>)でご覧になれます。

V. 地域の情報コーナー

(1) まちまちCLUB福岡支部「設立会」を開催！

住宅金融公庫福岡支店 本庄博之

住宅金融公庫は、去る8月4日（水）、北部九州における都市再生に関する情報交換の場として、「まちまちCLUB福岡支部」の設立会を開催しました。

北部九州地域では、昨年6月に「まちまちCLUB大会 in 福岡」と題してマンション建替えの事例発表会を開催して以来、密集市街地における共同建替えやマンション建替え等への関心が高まっており、まちまちCLUB福岡支部はその情報交流の受け皿となることが期待されています。

設立会では、コンサルタント、ゼネコン、マンションデベロッパー、行政、住宅供給公社の担当者など約40名の専門家が集まり、今後の支部活動について活発な意見交換が行われました。

今後、事例研究会等を通じ、北部九州地域の建替えに関係する専門家の交流を深めていくこととしています。

まちまちCLUBについては、ホームページ(<http://www.jyukou.go.jp/machimachi/>)でご紹介しています。

まちまちCLUBにおける事例発表の例

【事例1】

・東京都周辺区において、8棟368戸のマンションを建て替える首都圏最大規模の事業で、改正区分所有法の団地一括建替決議を適用した初の事例。マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合を設立し、従前区分所有者は権利変換により再建マンションの住戸を取得し、保留床は参加組合員により一般分譲される。

・事業の物件概要、建替え決議の経緯、居住者負担に関する合意形成、補助金の適用、高齢者返済特例（公庫融資）の適用等について、事業担当者（コンサルタント）より説明。

【事例2】

・東京都心の密集地域において、老朽化した木造アパートと

店舗を1棟の賃貸マンションに建て替える事業。底地権者と借地権者は、等価交換により複雑な権利関係を解消。また、底地権者が資金を投入し、余剰容積部分に賃貸住宅を建設する。

- ・事業の物件概要、敷地所有関係、資金調達方法、事業スキームの外、等価交換事業の利点・欠点等について、事業担当者（設計・施工・コンサルタント）より説明。

（参考 まちまちCLUBの概要）

〔主な活動〕

- ・建替事例の紹介冊子「まちまちWAVE」の発行
- ・ホームページの運営
（広くまちづくりに関する情報を提供するとともに、会員間の情報交換を支援）
- ・共同建替事例発表会、事例見学会、意見交換会等の開催
〔会員数〕 212名（コンサルタント110名、事業者36名、行政等41名、その他25名）

〔本部世話人〕

八野行正 住宅金融公庫住宅環境部長（代表）
萩原正道 ㈱象地域設計
鈴木照男 ㈱建築設計エスカルゴ
杉山 昇 NPO 都市住宅とまちづくり研究会
本間充一 ㈱本間総合建築

〔福岡支部世話人〕

寶藏寺麻利子 住宅金融公庫福岡支店
副支店長（代表）

大串功臣 ㈱五陵建設
川端 互 ㈱日建設計
樋口繁樹 ㈱ラプラス

〔顧問〕

高見澤邦郎 東京都立大学教授

4年度第3回常議員会が開催され、以下の議事が行われました。

議事

- 報告事項 「都市住宅学」への原稿提出について
支部交付金等に関する通知について
- 協議事項 支部ニュースレターについて
ホームページの運営について
学生論文コンテストについて
会員増強案について

（4）九州支部ホームページについて

支部のホームページがアップされました。会員各位の情報交換にご活用下さい。

http://planning.arch.kyushu-u.ac.jp/uhs_kyushu/

【編集後記】

予定よりひと月遅れてしまいましたが、皆様のもとにニュースレター第1号をお届けできホッとしています。

「九州の住宅政策を巡る」のトップを飾って頂いた筑紫守家持こと森さんには、示唆に富む力作記事を提供頂き本当にありがとうございました。

ニュースレターとホームページを車の両輪として、会員相互の情報発信・交流の場として活用いただけるよう、内容の充実を図って行きたいと思います。皆様からの情報発信は何より大事です。どうぞお気軽にどしどしホットな情報をお寄せ下さい。また、お気づきの点がありましたら、遠慮無くご意見・ご感想をお聞かせ頂ければ幸いです。（編集担当）

都市住宅学会九州支部ニュースレター No. 1

2004年10月発行

編集 九州支部常議員ニュースレター編集担当

発行 （社）都市住宅学会九州支部

Email uhs_kyushu@planning.arch.kyushu-u.ac.jp

URL http://planning.arch.kyushu-u.ac.jp/uhs_kyushu/

*記事の無断転載を禁じます。

VI. 支部からのお知らせ

（1）平成16年度総会報告

2004年5月14日（金）18:00から、2004年度九州支部総会が開催され、先に開催された第1回常議員会で承認された以下の議案が議決されました。

議事

- 第1号議案 2003年度事業報告の件
- 第2号議案 2003年度収支決算報告及び監査結果報告の件
- 第3号議案 2004年度事業計画（案）の件
- 第4号議案 2004年度収支予算計画（案）の件
- 第5号議案 2004年度支部役員（案）の件

（2）第二回常議員会報告

2004年7月9日（金）17:00から、2004年度第2回常議員会が開催され、以下の議事が行われました。

議事

- 報告事項 本部総会の報告
本部からの依頼事項について
- 協議事項 支部ニュースの発行について
その他の事業について

（3）第三回常議員会報告

2004年9月10日（金）18:00から、200