

【目次】

- I. 九州の住宅政策を巡る⑦ 長崎県の住宅政策  
「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現に向けて
- II. 九州支部ニュース  
九州支部報告会 「高齢者の居住動向とすまいづくり」報告
- III. 支部からのお知らせ

長崎県土木部住宅課長 大場光洋

九州大学 友枝竜一

I. 九州の住宅政策を巡る⑦ 長崎県の住宅政策  
「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現に向けて

長崎県土木部住宅課  
課長 大場 光洋

1. はじめに

長崎県は古くから海外との交流により育まれた独自の歴史や文化を持ち、世界遺産登録を目指す「長崎の教会群とキリスト教関連遺産」など豊かな観光資源を活用して、交流人口の拡大と地域の活性化を積極的に推進しています。

特に昨年は、大河ドラマ「龍馬伝」の放送を機に、「龍馬が愛した長崎県」を全国に向けてアピールするとともに、長崎から大海原へとこぎ出した龍馬に思いを馳せ、「人が輝く、産業が輝く、地域が輝く長崎県」の実現を目指して船出したところです。

本県では、県民の総合力とまちづくりなどの行政の専門力を最大限に発揮して、住宅や社会資本整備を効果的に進めているところですが、住宅に関しては、県の長期総合計画後期5か年計画である「ながさき夢・元気づくりプラン」を支える個別計画として、住生活基本法に基づき平成19年3月に長崎県住生活基本計画を策定し、地域の特性を生かした住宅政策を展開しています。その基本理念である「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現に向けて、地域の魅力を高めながら、安全に安心して暮らせる質の高い住まいづくりやまちづくりを積極的に推進しています。

2. 長崎県の住宅事情

長崎県は、すでに昭和60年頃から人口が減少し、世帯数については増加が続いていましたが、平成22年から平成27年にかけて減少に転じると予測されており、平成17年の148万人、55万世帯から、平成27年には139万人、54万世帯になるようで、長崎県でも本格的な人口・世帯減少社会が到来することになります。

長崎県の住宅事情では、平成20年の総住宅数が約631千戸、総世帯数は542千世帯で、1世帯当たり住宅数は1.16戸と量的には充足しているようですが、空き家率が14%と

なっており、このような空き家は斜面市街地や過疎地域で顕著に見られ、防災や防犯上からも問題となっています。

住宅の所有関係別では、持家が65.7%で約354千戸、借家が33.1%で約178千戸あり、全国の割合と比較して、持ち家率は12.2ポイント高く、借家は9.6ポイント低い状況で、建て方別では、一戸建ての割合が67.4%と全国の割合と比較しても高く、構造別の割合をみても、防火木造を含んだ木造の割合が71%とかなり高い状況です。(平成20年「住宅・土地統計調査」による。)

また県下の公営住宅は、平成22年3月末時点で37,385戸あり、うち県営住宅は12,321戸、市町営住宅は25,064戸あります。改良住宅や特公賃などの公的住宅まで含めると、県及び21市町で総数40,700戸の公共賃貸住宅を管理している状況です。

3. 住宅施策の目標

平成19年3月に策定した本県の住生活基本計画では、顕在化しつつある住宅政策の課題を踏まえ、基本理念に向けた住宅政策として、以下のような5つの目標を掲げています。

- I. 全ての県民が安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり
- II. 全ての県民が安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり
- III. 県民の多様なニーズに応える質の高い住まいづくり・まちづくり
- IV. 循環型社会に向けたストック重視の住まいづくり・まちづくり
- V. 地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくり

4. 当面取り組むべき重点施策

前述の住宅政策の5つの目標を実現するために、基本施策として10項目の重点施策に取り組んでいます。

- ①耐震化の促進
- ②住宅・住環境のバリアフリー化の促進
- ③ストック総合活用計画等に基づく公営住宅等の建替・改善の着実な推進
- ④社会情勢の変化に対応した公営住宅等の管理運営の的確な見直し
- ⑤民間活力を活用する「高齢者向け優良賃貸住宅」等、高齢者・障害者・子育て世帯に配慮した公的賃貸住宅

- ストックの形成
- ⑥安心できる住情報の提供と相談窓口の充実
- ⑦地域材を活用した木造住宅の振興に資するモデル事業の実施や県民への普及・啓発
- ⑧循環型社会に向けた住宅リフォームの推進
- ⑨まちなかの居住ニーズに応え、にぎわいに貢献する「まちなか居住」の推進
- ⑩歴史的・伝統的な建築・街並みを生かした住まいづくり・まちづくりの推進

## 5. 具体的な取り組み

重点施策の具体的な取り組みの中から、代表的な施策についてご紹介いたします。

### (1) 公共住宅のバリアフリー化の促進

高度成長期に大量に供給された既存の5階建て階段室型住棟には、エレベータが設置されていない、高齢入居者等には階段昇降が大きな負担になっていることから、住生活の改善に向けて、階段室型エレベータの設置に併せ住戸内のバリアフリー化工事を実施しています。その際に、三点給湯設備の設置や浴槽等の取り替え等の工事も同時に実行しており、入居者への利便性向上を図っています。

〈設置実績：平成22年10月現在〉

- ・10団地 47棟 1,245戸

#### （工事内容）

- ・階段の踊場着床型エレベータの設置（121基）
- ・住戸内バリアフリー改善（床板の増張り、手すり設置、浴室の改修など）
- ・三点給湯設備の設置
- ・浴槽や化粧洗面台等の取り替え、他各部の改修

### (2) 計画的な建替・改善事業の推進

本県では、平成17年度に公営住宅ストック総合活用計画の見直しを行い、以下の方針に従って効果的で効率的なストックの更新を実施しています。

- ・郊外の大規模団地は、需要を見ながら、施策対象をより困窮度の高い世帯に絞り込むことで管理戸数を削減します。
- ・建替により面積の広い住戸を供給することで、居住水準の向上を図り、併せて高齢者や子育て世帯へも配慮した住宅供給を促進します。
- ・中心市街地において、求められている高齢者・子育て世帯に対する「まちなか居住」を推進します。
- ・更新対象団地の中で、全ての住棟を建替えるのではなく、一部の住棟は建替を行い、他の住棟はエレベータ設置等の改善工事による「複合的団地再生」を実施しながら、住宅の管理期間の延長を図ります。

#### （複合的団地再生の事例）

長崎市郊外にある約千戸の管理戸数を有する県営深堀団地において、全国に先駆けた団地の複合的再生を平成21年度から実施しており、建替する住棟と、エレベータ設置と併せて住戸内部のバリアフリー改善等を行う住棟に分けて、混合型整備を実施することにより管理戸数を約6割程度に削減する計画です。入居者には住み替えの際に、住戸タイプや家賃による選択肢が増えること、事業者側には集中する住宅更新時期の分散を図るメリットがあり、長

期的視野に立った事業の平準化を図ることができます。

#### （事業内容）

- ・深堀団地の管理戸数1,021戸を約650戸程度に縮減します。
- ・C群概要・・・建替：300戸は一部事業実施中 改善：120戸は事業実施済
- ・B群・A群・・・今後、具体的な計画を検討予定
- ・D群・・・平成9年度に建替済

### (3) 県営住宅管理運営の見直し

住宅セーフティーネットの構築に向け、県営住宅の入居募集の際に、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への重点的な供給方法を実施しています。

#### （子育て世帯への期限付き入居）

- ・長崎県営住宅条例を平成18年12月に改正し、指定団地での子育て世帯向けの制限付き入居（10年）を開始しました。10年経過後は、有資格者に限り県営住宅の他団地への優先入居できるようにしています。
- ・平成19年4月～ 富士見団地 20戸
- ・平成20年4月～ 準公営に用途変更した特公賃住戸 36戸

### (4) 民間活力による賃貸住宅ストックの形成

高齢者向け優良賃貸住宅等を活用して、福祉施設等を併設した住宅の整備など高齢者等に配慮した住宅供給を平成13年度から行っています。

#### （高齢者向け優良賃貸住宅の実績：平成22年10月現在）

- ・7団地 147戸

### (5) 高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅情報の提供

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高円賃及び高専賃の登録を行い、住情報については県の地方機関並びに県のホームページ等で広く提供しています。

#### （高円賃及び高専賃の登録：平成22年10月現在）

- ・高円賃：43件 866戸
- ・高専賃：31件 805戸

### (6) 斜面市街地での住環境改善の推進

県内の既成市街地内では、斜面の老朽木造住宅と階段状の狭隘道路から密集市街地が形成されているため、高齢者等の階段昇降の負担軽減や、道路等の整備による斜面市街地での住環境の改善及び防災性能向上を推進しています。

## 6. おわりに

本計画の基本理念である「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」を実現するために、住宅政策における各種施策を地域の実情に応じて積極的に展開していく必要があります。

このため、地域住民の方々の思いを住まいづくり・まちづくりに反映していくとともに、地元市町、民間事業者・NPOなどとの連携体制を構築し、豊かな住生活が実感できるような住宅対策に取り組み、県民が将来に向けて夢と希望を感じることのできる長崎らしい住まいづくりを進めていきたいと考えています。

## Ⅱ. 九州支部ニュース

### 九州支部報告会

#### シリーズ変わりゆく九州のすまい・まちづくり

##### 「高齢者の居住動向とすまいづくり」報告

九州大学 友枝 竜一

### 1. はじめに

都市住宅学会九州支部では、2009 年度より「シリーズ変わりゆく九州の住まい・まちづくり」として、九州圏内の開発事例や研究事例などを対象とした報告会を支部総会にあわせて開催している。2010 年度は「高齢者の居住動向とすまいづくり」をテーマとした。

少子高齢化が進行するわが国において、高齢者の生活を支援する施設や住宅の整備は重要な課題であり、すでに各種の高齢者福祉施設や高齢者向け住宅などの整備が進められている。しかし、高齢者の生活支援を図る上では身体能力の低下を補う機能的な面だけでなく、家族や地域コミュニティとの関わり方などを含めた複合的な面から高齢者の居住実態に関する理解を深める必要がある。

そこで、本報告会では九州圏内における高齢世帯の居住動向とすまいづくりに関する事例について報告を行い、現在の問題や課題と今後の展望について議論、情報交換することを目的としている。

まず、研究および開発事例について 2 名の講師より話題提供をいただき、その後に討論を行った。会場は九州大学西新プラザ 2 階中会議室で、参加者は 23 名であった。

### 2. 話題提供 1

隠居慣行からみた親子二世帯の居住関係の動向について（船越 正啓・九州産業大学工学部 講師）

最初に、研究の背景として、近年、わが国において大勢を占めていた同居が減少し、親子両世帯の相互独立が可能な近居や隣居あるいは二世帯住宅などが増加の傾向にあり、そのうち同じ敷地内に親の住まいと子供の住まいが別々に建てられる居住形式である隣居は、両世代間の相互干渉を避けて生活の独立性を保障する一方、相互交流および支援が可能な居住形態として期待できることが述べられた。

次に、隠居慣行の概要について解説された。隠居の形態として、隠居者が相続人と同じ屋根の下に住む「同居隠居」、別居する「別居隠居」、父親は本家に母親は分家に分かれて住む「分住隠居」の 3 つに大別され、さらに最も多い別居隠居については、次男以下を連れて出て行く「家族別居」、夫婦のみが隠居する「単独別居」、連れて出た次男以下の独立に際して隠居家をその次男に譲り、自身は再度隠居を行う「隠居分家」の 3 つに分けられ、今日ではほとんどが「単独別居」隠居となっていることが述べられた。

調査対象については、別居隠居が認められる西日本の 8 県 21 市町村 60 地区を探索の上、10 地区を対象として現地調査を行ったことが述べられた。

また、調査結果にもとづいた対象地区の隠居慣行の様相の類型について、基本的な生活空間、家計、食事形態の 3 つの要素、分棟率、別計率、別食率により、「安定継承型」、

「不安定継承型」、「変容進行型」の 3 つに大別されることが述べられた。

続いて、ある時期以降に 3 世代同居から分居型居住への移行を果たした五島の大浜地区の事例について解説された。半農半漁の地区の 240 世帯ほどうち 23 世帯から調査対象を選出した結果、1970 年代では、同棟が 50%、同計と同食がそれぞれ 65% だったものが、1975 年では、同棟と同計がそれぞれ 27% とほぼ半減し、分棟と近居を合わせた分棟が 64% と過半数を占めるようになっており、1970 年から 80 年の 10 年間に同居から分棟へ変化していることが述べられた。このことから、この地区における同棟から分棟への移行過程は 1960 年代が萌芽期、1970 年代が試行錯誤期、1980 年代が確立期と位置づけられることが述べられた。

さらに、親子両世帯の将来の居住志向の全体的な傾向について、親夫婦と子夫婦へのアンケートとヒアリング結果から、現状の居住形態を続けたいという意向が最も多い一方で、現在同棟居住をおこなっている子夫婦において将来は分棟居住に移行したいという意向が 63% を占めているなど、親子ともに分棟居住を評価する割合が高いということが述べられた。

最後にまとめとして、分棟居住の割合は地区によって差異がみられるが、少なくとも 60% を超えており、隠居慣行の基盤である「父子二代夫婦不同居」の原則が継承されていること、そして、地区によっては同棟居住が増加し、隠居慣行が多様化の様相を呈していることが述べられた。

### 3. 話題提供 2

県営健軍団地の整備を中心とした高齢者居住の取り組みについて（小林 至・社団法人 熊本県建築士事務所協会 専務理事）

最初に、背景として、熊本県における高齢化と公営住宅の問題について解説された。まず、県内には県営住宅が約 8,500 戸、市町村営住宅が約 34,000 戸、全体で約 43,000 戸あり、うち県営住宅の高齢化率が 5 割となっていることが述べられた。県内の公営住宅の問題として、昭和 40 年代、50 年代に建てられた中層耐火の 4 階建てや 5 階建てのコンクリートの階段室型が多くを占めており、エレベーター設置が構造上困難であること、段差の多さや浴室などの使い勝手が悪いこと、孤独死が発生するなど団地のコミュニティの維持が困難になっていることへの対処が必要であることが述べられた。

次いで、健軍団地の概要について解説された。まず、立地については市の東側の旧市街でかつて栄えていた健軍商店街のすぐそばに位置する利便性の高い場所であることが述べられた。建設の経緯については、終戦後、昭和 36 年から 37 年にかけて改良住宅として建設された 63 戸の住宅があり、老朽化、狭小さ、設備の不足から平成 13 年に建て替えの方針が決定、当時の知事が福祉に積極的であったこともあり、平成 14 年から福祉部局と連携した検討を始め、アンケートの結果をもとに平成 15 年に地域福祉支援計画を作成した経緯が述べられた。

続いて、住宅の整備内容について解説された。平成 15 年度から 16 年度にかけて、2DK の 24 戸、3LDK の 26 戸の

計 50 戸を公営住宅として建設、既存の世帯以外の新しい世帯の入居募集に際してはコミュニティ形成を意図して 18 歳未満の子供が 3 人以上いる 8 世帯を優先入居させたことが特徴的であることが述べられた。加えて、ユニバーサルデザインへの取り組みにしたがい、段差をなくす、引き戸にする、手すりをつけるなどし、また、県産材を生かすよう杉と檜を積極的に活用し、畳の部屋を多くしていることが述べられた。

福祉施設の導入については、平成 15 年度に事業者に対する入居募集を行い、応募要件を満たした 9 事業者のプレゼンテーションを受けて「おーさあ」の事業企画を採用、平成 17 年に隣接する健軍商店街と自治体の関係者を加えて特定営利法人「おーさあ」を設立して同年 10 月からサービスを開始した経緯が述べられた。

さらに、福祉施設部分について解説された。地域住民がいつでも立ち寄れるスペースとしてウッドデッキのテラスを設け、喫茶コーナーとテラスが一体となって使えるようにしており、食堂および技能訓練室はデイサービス等の施設になっており、デイサービスの他、いわゆる配食サービスや夜間の一時預かり、生活相談等も受けられるようになっていることが述べられた。加えて、子育て支援の施設としてプレイルームやほふくルームがあり、子供を一時的に預けにこられる方も相当数いること、また、集会室については、団地の集会室として設けられたが、「おーさあ」と共用で使えるようになっていることが述べられた。また、この「おーさあ」では健軍団地 1 階の他にも、商店街の方々と一体となって、健軍商店街での若者の就職活動を支援する若者サポートステーションや障害者の方がつくったものを売る店への取り組みもおこなっていること、居住する高齢者の方々も「おーさあ」の中で様々なボランティアの仕事をしていることが述べられた。

最後に、福祉については市町村の主体的な取り組みを期待するため、健軍団地をモデルとして市町村でも取り組んでもらいたいが取り組みが進まない状況であること、また、高齢化が進む中で高齢者の方々が安心して安全に暮らすことができるようすまいづくりが必要であり、安全・安心に取り組んだ住まいづくりをぜひ進めていきたいということが述べられた。

#### 4. 討論

2 題の話題提供の後、2 名の講演者と会場との意見交換が行われた。

意見交換では、①老後を家族で支えることの可能性と②かつて家族が支えていた福祉的な部分を地域で支えることの可能性が論点となった。また、健軍団地における集会所の使われ方や住戸における畳の使用の是非についての質疑応答があった。

#### 5. おわりに

都市住宅学会九州支部では、年 1 回の支部総会にあわせた報告会を引き続いだ実施する予定である。今後も様々な立場の方からの事例報告をいただき、九州におけるすまいとまちづくりの実態と課題について理解を深める機会を提供したい。

### III. 支部からのお知らせ

#### (1) 2010 年度総会報告

2010 年 5 月 15 日 (土) 15 時 30 分より、2010 年度九州支部総会を九州大学西新プラザ 2 階中会議室で開催し、5 つの議案が議決されました。詳細は支部ホームページに掲載しています。

#### (2) 総会記念企画 九州支部報告会 シリーズ変わりゆく九州のすまい・まちづくり

先の九州支部ニュースの報告記事の通り、総会記念企画として、「高齢者の居住動向とすまいづくり」をテーマとした報告会を開催しました。また、報告会終了後、同会場 1 階ホールにて懇親会を開催しました。ご参加いただいた皆さんに感謝いたします。

#### (3) 2010 年度第 2 回常議員会報告

2010 年 10 月 29 日 (金) 17:00 より 2010 年度第 2 回常議員会を開催し、以下の議事が行われました。

報告事項 本部との連絡事項について

総会および記念企画の開催報告

協議事項 今年度事業の企画について

支部ニュースレターの企画について

学生表彰事業の企画について

#### (4) 都市住宅学会業績賞の受賞の報告

2010 年度の都市住宅学会業績賞に九州から 2 つのプロジェクトが受賞し、本年度大会（東京）において表彰されました。受賞プロジェクトは以下の通りです。

◇鹿島市肥前浜宿の次世代を担う子供たちの歴史的環境保存意識を育む一連の活動 (NPO 法人肥前浜宿水とまちなみの会理事 三島伸雄)

◇アイランドシティ照葉のまちプロジェクト (アイランドシティ住宅開発企業連合体代表 積水ハウス株式会社福岡マンション事業部)

#### (5) 都市住宅学会九州支部見学会 参加者募集

九州支部の 2010 年度事業として、九州支部報告会で紹介された熊本県営健軍団地と今年度業績賞を受賞した肥前浜宿の伝統的建築物とまちづくり活動について、見学会を開催いたします。詳細は追って、E メールおよびホームページにてご案内いたしますので、是非ご参加ください。

##### ●見学箇所

①まちなか居住の実験住宅「まちの間」(佐賀市)

②肥前浜宿の伝統的建築物の保存とまちづくり活動  
(鹿島市)

③熊本県営健軍団地の建替事業 (熊本市)

●開催日 2011 年 3 月 11 日 (金) ~12 日 (土) ・1 泊 2 日

●参加費 2 万円 (予定)

(宿泊費／11 日夕食／12 日朝食・昼食込み)

#### 都市住宅学会九州支部ニュースレター No. 8

2011 年 1 月発行

編集 九州支部常議員ニュースレター編集担当 :

池添昌幸、友枝竜一

発行 (社) 都市住宅学会九州支部

E-mail 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。