

Smile 通信



埼玉県住まいづくり協議会

平成30年1月 編集・発行／埼玉県住まいづくり協議会

〒330-0854 さいたま市大宮区錦町630 埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ内

TEL 048-830-0033 ホームページアドレス <http://www.sahn.jp/>



寛保2年の大洪水で避難地となった久下戸氷川神社(川越市)

contents

埼玉県知事 新年のあいさつ	2頁
協議会会長 新年のあいさつ	2頁
防災体験学習施設 そなエリア東京見学会	3頁
県内立地適正化計画の作成状況(市町村情報)	3頁
防犯アドバイザー養成講習会のお知らせ	3頁
埼玉住み心地の良いまち大賞 表彰式	3頁
第5回 埼玉県環境住宅賞 発表・表彰式	4～5頁
シリーズ 埼玉のまち 第11回 寺と神社と水害の関係	表紙・6～7頁
平成29年度 住生活月間シンポジウム 講演より	8頁

vol 70



10年先を見通した 埼玉づくり

埼玉県知事 上田 清司

埼玉県住まいづくり協議会会員の皆さん、明けましておめでとうございます。

昨年は、花咲徳栄高校が夏の甲子園で県勢初の優勝を成し遂げました。

本県も元気です。人口増加率は全国3位、平成15年からの名目GDPの増加額は全国2位、平成17年から10年間の企業本社入超数は全国1位です。来年のラグビーワールドカップ大会、2020年の東京オリンピック・パラリンピックもこの勢いで盛り上げていきます。

さて、今年は平成30年という節目の年です。過去を振り返り、先の10年を考えてみたいと思います。

我が国の生産年齢人口は減り続け10年後はピーク時である平成7年の約8割になることから、今後、社会における一人一人の価値は高まっていきます。また、10年前のリーマンショックに端を発する貧困や

格差は重大な社会問題となっています。

本県においては、「埼玉版ウーマノミクス」の効果もあり、働きたい女性を支える環境が整ってきました。さらに、活躍し続けたいシニアの後押しや、健康寿命を延ばす「健康長寿埼玉モデル」の展開により、誰もが活躍できる埼玉を目指します。

また、これからは人工知能やロボットなどの普及が加速度的に進みます。そこで今後10年を考えると、まずは新しい成長産業を創り、稼ぐ力を取り戻すことが重要です。成果が出てきた「先端産業創造プロジェクト」でさらに実用化や製品化を進め、先端産業企業の集積につなげていきます。

そして10年後には今の半分の仕事がなくなるという見方もあることを考えると、子供たちの創造力を伸ばす教育も重要です。貧困や格差解消の課題に取り組んだ「生活保護世帯の子どもの学習支援」は埼玉から全国に広がり、「児童養護施設退所者のアフターケア」は進学、就職などで大きな成果を上げています。

これからも足元から10年先までをにらんだ本質的な取組を追求し、埼玉の未来を創っていきたいと思います。

今年も県政への御理解と御協力をお願い申し上げます。

新年のごあいさつ



埼玉県住まいづくり協議会

会長 風間 健

埼玉県住まいづくり協議会会員の皆さん、明けましておめでとうございます。

昨年は、埼玉県住まいづくり協議会が20周年を迎え、2月6日に埼玉県知事も大変お忙しい中ご出席頂きご祝辞を賜り、盛大に20周年記念式典を開催することができました。これも地域の発展の為と住宅関連企業と行政・公益団体の皆様のコラボレーションの賜物であると言えると思います。また埼玉県の協力により、県下の市町村の街づくりや住宅行政に携わる部署も賛助会員として入会して頂き会員増加となりました。ただ、まだ埼玉県で住まいづくりに携わる事業者に、この協議会の魅力が伝わり切れていませんので、引き続き会員加入のお誘いをいただければと思います。

さて、昨年の住生活月間シンポジウムのセミナーでの東洋大学教授の野澤千絵氏の「老いる家崩れる街」や慶應義塾大学教授の伊香賀俊治氏の「幼児から高齢者まで健康に過ごせる暖かな木の住まいの調査速報」などの講演は、この埼玉県の抱えている街づくりや住まいづくりに課題が示されていると言えるでしょう。

ところで今年の住宅業界は、良質ストック住宅の流通へと大きく動き始める年です。量から質への住宅基本法が示すように、いよいよ本格的に質の良い住宅流通へ国もまづ「安心R住宅」制度としてスタートします。

既に協議会の既存住宅流通促進検討委員会では、インスペクションと瑕疵保証のついた買取再販物件の推奨を進めており、更に媒介物件についても検討されているとのことです。今後の取り組みに期待したいと思います。

末筆となりますが、各部会や各委員会の活動は、会員皆さまの献身的なボランティアに支えられていることに感謝申し上げると共に、今後のご支援とご協力をお願い申し上げまして新年のご挨拶とさせて頂きます。

防災体験学習施設

そなエリア東京見学会

平成29年度 住まいづくり協議会 講習会（現地見学会）

情報普及部会では、会員の幅広い知識習得および会員相互のコミュニケーション活性化をはかるため、毎年、講習会（現地見学会）を開催しております。

今年度は、より良い住まいづくり・街づくりにおいて極めて重要な要素の一つである【防災】について、国の災害対策拠点として整備された『防災体験学習施設：そなエリア東京（有明）』にて講習会が開催されました。

講習会には、行政や民間企業の方々24名が参加し、東京直下型地震の発生から避難までを体験しました。

参加者からは、「災害を無くすことは出来ないが、災害に備えることは出来ることを改めて学べた。」や「一般に人間が飲まず食わずで生きられるとされる72時間で何をすべきかということや、平時の備えの重要さを改めて学べました。」などの声が聞かれました。



県内立地適正化計画の作成状況

平成29年12月8日現在

立地適正化計画は、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスターplanであり、市町村が必要に応じて策定する計画です。

市町村は、この計画を作成することで、中心部へ病院や学校、スーパー等の都市機能や居住を誘導することができ、計画に位置付けた病院等の都市機能の整備に国の補助金（都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業）を活用できます。

詳しくは、各市町村へお問合せください。

市町名	URL	問合せ先	備考
志木市		都市計画課 048-473-1111	都市機能誘導 区域のみ設定
川越市		都市計画課 049-224-5945	都市機能誘導 区域のみ設定
毛呂山町		まちづくり整備課 049-295-2112	
鳩山町		まちづくり推進課 049-296-5893	

防犯アドバイザーになろう

—養成講習会のお知らせ—

1月23日 良いまちづくり推進委員会

住まいづくり協議会では、住宅防犯に精通した防犯アドバイザーを養成するための講習会を開催いたします。皆様のご応募をお待ちしております。

詳細につきましては、協議会HPをご覧いただか、協議会事務局へお問い合わせください。

日 時 平成30年1月23日(火)

午後1時45分～4時30分

(午後1時20分から受付開始)

会 場 埼玉教育会館2階(さいたま市浦和区高砂3-12-24)

講義内容

・県内の住宅侵入犯発生状況

・埼玉県住宅診断基準の解説

・防犯の家認証事業について

受講料 3,000円

申込先 埼玉県住まいづくり協議会事務局

電話048-830-0033

埼玉住み心地の良いまち大賞 表彰式

10月28日 良いまちづくり推進委員会

去る10月28日(土)さいたま市浦和区のさいたま共済会館にて、「第13回埼玉住み心地の良いまら大賞」の表彰式が開催されました。

会場は、県知事賞を受賞した桐山春香さん、教育長賞の代田義明さん、協議会会長賞の新井陽大さん、石崎めいさん、審査委員長賞の岩崎優人さん、篠崎百音さんなどの受賞者とそのご家族、学校関係者などが集まり和やかな表彰式となりました。

式は、風間会長のあいさつ、来賓の五味県都市整備部副部長の祝辞、表彰状の贈呈、小川秀樹審査委員長の講評と続き、式典の終了後も、和やかな歓談が続きました。

県知事賞を受賞された桐山さんは、「昨年は調査に時間を割き過ぎたので、今年はタイトルの文字を始め、表現の工夫に時間をかけました。」と話され、団体賞を受賞された埼玉大学附属中学校の齊藤先生は、「この催しは、地理や歴史、公民の授業の延長にあり、発想力や調査力、表現力が試されますので、大変良いイベントです。」とお話をされていました。



県知事賞作品と県知事賞を受賞された桐山さん（左）、優秀団体賞を受賞された附属中学校の齊藤先生（右）

第5回 埼玉県環境住宅賞

埼玉県知事賞に

「レトロモダンな家」

加藤 裕一氏

埼玉県住まいづくり協議会では、去る12月18日さいたま市浦和区の埼玉県県民健康センターで、「第5回埼玉県環境住宅賞表彰式」を開催しました。

今回は、全部で60作品（建築部門39作品、アイディア部門17作品、学生部門4作品）と数多くの応募がありました。

その中から、埼玉県知事賞に建築部門の**レトロモダンな家**（KSA一級建築士事務所）、優秀賞に建築部門の**『こからの家』**（こながら建築工房）、同じく**熱負荷の低減とデザインを両立させた家**（株）小林建設、学生部門の**長生きする家～伝統技術を見直す～**（県立春日部工業高等学校 一丸将也）の3作品が選出され、さらに審査委員長特別賞、協議会会长特別賞、入選8作品、奨励賞10作品が選ばれました。

表彰式では、風間会長の挨拶、柳沢都市整備部住宅課長の祝辞に続き各賞の表彰がありました。その後埼玉県知事賞・優秀賞受賞者によるプレゼンテーション及び各審査委員による講評がありました。最後に、福島サスティナブル研究委員会委員長の挨拶で終了いたしました。

会場には、入賞作品ばかりでなく、全応募作品が展示され、真摯かつ和やかな雰囲気の中で表彰式は執り行われました。

審査委員各氏名、三井所委員長の総評、入賞者名は以下の通りです。

【審査委員】（敬称略）

公益社団法人 日本建築士会連合会 会長

三井所 清典（委員長）

認定NPO法人 環境ネットワーク埼玉 理事・事務局長

秋元 智子

一般社団法人 埼玉建築設計監理協会 相談役理事

片渕 重幸

一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会 副会長

佐藤 啓智

ものづくり大学 建設学科 准教授

松岡 大介

第5回 埼玉県環境住宅賞表彰式

主催：埼玉県住まいづくり協議会 後援：埼玉県



特別賞受賞者（前列）と、審査員と主催者（後列）

【三井所委員長の総評】

温暖地である埼玉県の環境共生住宅は、周辺環境との親和性の高い住宅が多く、優秀賞及び入選に選ばれる住宅の特徴の一つである。

なお、内陸部では夏の暑さが厳しいことで、その暑さをどう凌ぐかが重要なテーマとなっている。今年も優れた提案の中にそういう傾向があった。

その中で知事賞に選ばれた住宅は寒冷地の仕様に匹敵する高断熱・高気密の住宅で、今後省エネ住宅として期待されるZEHの典型的なモデルの一つになる。通気、排気、冷気の取り入れ、太陽光、太陽光の取り入れと遮断・南面居室の大きな掃出し窓と断熱内戸取付けなど様々なパッシブ技術が採用されている。他にも設備の維持管理、更新に配慮している。実際の生活の仕方との関係の追跡が望まれる。西側の立面や庇のデザインの工夫など評価された。

優秀賞の三つはいずれも住まいの南側での生活を尊重し、室内外の生活を快適にする提案であり、建築部門の二つは高い省エネ技術も備えている。

土間やデッキを広くつくる提案もこれからの住生活に様々な豊かさを実現する方法と考えられる。審査委員長特別賞の通り土間は北側入りで南の庭に解放されていることで、明るい土間となり新しい住まいの可能性を感じさせる。

住み慣れた住宅を環境共生住宅への改修の好例があった。改修の程度は改修費の掛け方とも関係する。どこをどのように改修するか賢明な判断が必要であり、今後数が増加すると予測されるので技術を磨いていく分野である。

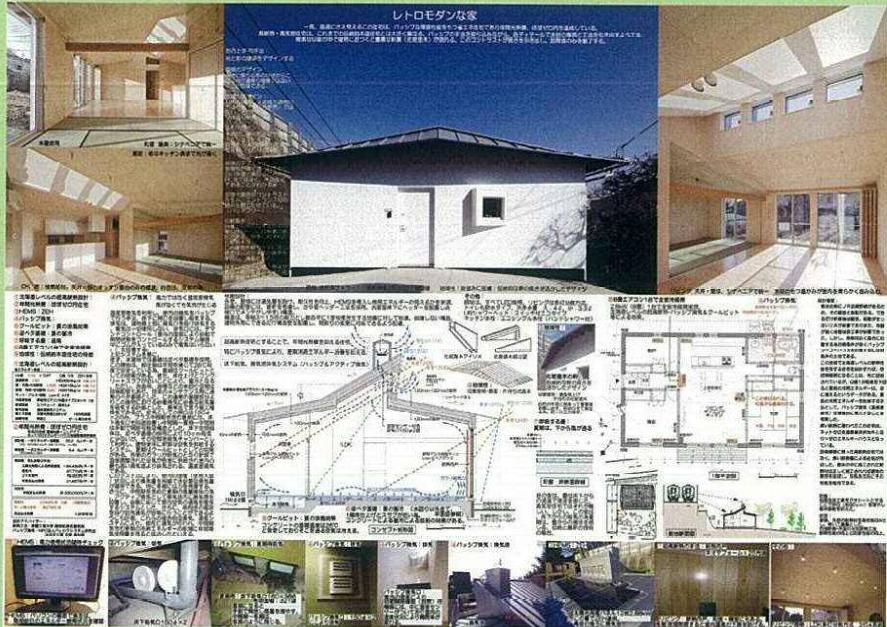
分譲住宅計画で、夏期の体感温度を5°Cも下げるモデル街区づくりに挑んだ提案があり、これから重要な技術提案として評価した。完成後の実証検証などの調査を期待したい。

アイディア部門は住宅の一部を特定の省エネ対象要因に向けて改善しようとする要素技術であり、専門家の提案と一般生活者の提案に分かれ。専門家は現在のつくり方の部分的改良で今回は欄間の開閉による通風のアイディアが評価された。一般の生活者からの提案は環境共生に対する生活力として評価されるが、今回は該当するものがなかった。募集の仕方を考える必要がある。

学生部門では高校生の提案に優れたものがあった。住宅南側の間口一杯に設けた縁側（木デッキ）と室内の通風を考えた住宅案は建築部門の優秀案に共通する内容である。

今回残念ながら、大学生や高専の学生提案がなかった。やはり募集の方法について再考したい。

第5回 埼玉県環境住宅賞



埼玉県知事賞(建築部門)

レトロモダンな家

KSA一級建築士事務所 加藤 裕一



優秀賞(建築部門)

『こなからの家』

こなから建築工房 代表 藤岡 正洋



優秀賞(建築部門)

熱負荷の低減とデザインを両立させた家

(株)小林建設



優秀賞(学生部門)

長生きする家～伝統技術を見直す～

県立春日部工業高等学校 一丸 将也

埼玉県知事賞(建築部門) レトロモダンな家

KSA一級建築士事務所 加藤 裕一

優秀賞(建築部門) 『こなからの家』

こなから建築工房 代表 藤岡 正洋

優秀賞(建築部門) 热負荷の低減とデザインを両立させた家

(株)小林建設

優秀賞(学生部門) 長生きする家～伝統技術を見直す～

県立春日部工業高等学校 一丸 将也

審査委員長特別賞 (建築部門)

通り土間をもつ家 -内と外の多様な関係-
ビオ・ハウス・ジャパン一級建築士事務所
代表取締役 石川 恒夫

(株)ビオクラフト 代表取締役 落合 伸光

協議会会长特別賞 パッシブハウス 住み継ぐ家

(建築部門) (株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム

入選(建築部門) クラノイエ

山岸光信建築設計事務所 代表 山岸 光信

入選(建築部門) 風と緑のまち 白岡

(株)中央住宅 戸建分譲設計本部
株ポラス暮らし科学研究所 住環境G

入選(建築部門) ニヤンコと暮らすヒートショックを起こさない家

(株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム

入選(建築部門) 風と太陽を五感で感じる柄

(株)小林建設

入選(建築部門) これからの「シェア」を考える

-自然と人が集まつてくる場所- 大野建設(株)

入選(アイディア部門) エコな家づくり

(株)高砂建設 金子 健一

入選(アイディア部門)

~1軒1軒から生まれる地球への思いやり~

(株)アキュラホーム埼玉西 石川 慶和

入選(アイディア部門)

光と収納を確保できるハーフ吹抜け

(株)アキュラホーム埼玉西 安田 賢輔

奨励賞(建築部門) 閉じながら開くパッシブハウス

(株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム

奨励賞(建築部門) 大空間の光と風の住まい

(株)OKUTA LOHAS studio デザインチーム

奨励賞(建築部門) ymgc・光を探りこみ、空気を動かす開口部-

池田泰朗建築設計事務所 代表 池田 泰朗

奨励賞(建築部門) 家族を見守り続ける家

(株)小林建設

奨励賞(アイディア部門) わずかな地熱を利用した団欒形成

(株)アキュラホーム埼玉西 嶋崎 誠義

奨励賞(アイディア部門) 部屋の中まで涼しくなる!?屋上緑化!!

(株)アキュラホーム埼玉西 村越 雄太

奨励賞(アイディア部門) 生ゴミを循環させるエコな暮らし

(株)アキュラホーム埼玉西 鹿沼 尚也

奨励賞(学生部門) 太陽の光と共にある家

県立大宮工業高等学校 小嶋 優太

奨励賞(学生部門) 暖かくミドリに包まれた住まい

県立大宮工業高等学校 福田 世蓮

奨励賞(学生部門) いつも明るい節電

県立大宮工業高等学校 榊原 雄

(敬称略)

第11回 寺と神社と水害の関係

古人が遺してくれた防災の知恵



①寛保洪水位磨崖標(長瀬町)

東日本大震災で神社の前で津波は止まった

東北地方から関東地方に至るまで広範囲に津波が襲い、多くの死者を出した東日本大震災(2011年3月11日)。その東日本大震災で注目された建築物がある。神社である。
(荒沢神社(注:宮城県本吉郡南三陸町)はこのあたりで最古の神社だが、御神体の手前で津波がぴたっと止まった。
……津波常襲地の古い神社は幾度も津波に襲われ、建つべき位置を学習した結果、そこにある。)

こう語るのは歴史学者の磯田道史氏(「天災から日本史を読みなおす」中公新書)。津波に襲われた地域では神社の手前や鳥居のところで津波が止まっているところが多くみられたというのである。寺や神社が防災のセーフティポイント(安全地点)だったという指摘であるが、では津波の恐れはない埼玉でそうしたセーフティポイントはあるのだろうか。

長瀬町の「寛保洪水位磨崖標」

江戸時代に「寛保2(1742)年の大洪水」という大災害があった。その年の7月に雨が降り続き、利根川、荒川の水位が上昇、8月に入つて各地の堤防が破れ、埼玉のみならず江戸市中も大きな被害をもたらした。

荒川上流の長瀬の峡谷は狭いためにしばしば洪水の被害にあつているが、この時も波久礼あたりで流木などでせき止められて水位が増し、上流地域では水位が20m近くまで上がつたという。

秩父鉄道樋口駅の前、国道140号線に面して長瀬第二小学校があるが、その小学校の裏手に埼玉県指定史跡の「寛保洪水位磨崖標(かんぽこうずいいまがいひょう)」(秩父郡長瀬町野上下郷)がある。寛保2年の大洪水で水があがつた位置を当時の地元の人が岩に「水」と刻んで残しておいたのである。その磨崖標の現代版が小学校の埠に「水」と書かれた看板である。道路から2mちょっとの高さで、その水位線

は「寛保洪水位磨崖標」の「水」の位置と同じになる。②

磨崖標の岩の上手には圓福寺という寺があり、磨崖標位置はちょうど寺の足元あたりとなる。また圓福寺の近くには神社(瀧野神社)もあるが、その神社も長い階段を上つた高い位置にあった。どうやら埼玉でも寺や神社はセーフティポイントといえそうだ。

奥貫友山の「大水記」

「大水記(おおみづき)」という記録書がある。武蔵国川越藩領久下戸(くげど)村(現在の川越市久下戸)の名主、奥貫友山が洪水の被害の状況などを克明に記録したものである。日本農書全集(農山漁村文化協会)に現代語訳が掲載されているので「寛保二年の大水害」という項目を開いてみよう。
(水勢が落ち着いたときには、私の家では床上二尺二寸、地上からは四尺余、低いところでは水が二丈余浸水していた。小さな家では軒まで水につかった。子供も大人もみな、梁の上にまたがっていた。梁まで水につかった家では、屋根を破つて上に出て助けを待つていた。私たちは小舟で村中を回つてそうした人々を乗せ、寺あるいは大きな家へと運び出した。非常にあやういことであった。下久下戸は上久下戸に比べて土地が二、三尺の低いので、飯塚の者は千手院へ、新田の者は觀音寺あるいは氷川明神の社地へと逃れて助かつた。のちのために私は、氷川明神の石灯籠の足に、浸水した水の深さを記しておいた。)

ここで注目したいのは(觀音寺あるいは氷川明神の社地へと逃れて助かつた。)というところだ。そこでその氷川明神(現在は氷川神社と呼ぶ)に行ってみた。奥貫友山が刻んだという石灯籠がある。境内には富士塚があり「寛保二年洪水位標」が建てられてあった。③④

〈当地の偉人奥貫友山翁大水記にある、奥貫家縁側及び氷川神社灯籠を典拠に、川越市教育委員会の実測により、寛保2年大水の洪水位は標高9メートル50センチメートル、氷川神



②岩に刻んだ「水」の文字



③久下戸氷川神社の富士塚



④久戸氷川神社にある「寛保二年洪水位標」



⑤新河岸川から川越氷川神社を眺める



⑥大宮氷川神社も大宮台地の縁



⑦高尾氷川神社は谷津を望む台地に建つ

社境内富士講山の頂上がこれにあたると推定、これを後世に伝える為記念の碑を建立する。)

久下戸は川越市の東南部に位置しており、荒川右岸と武蔵野台地に囲まれた低地の田園地域である。その低地中でも少し小高いところに氷川神社があり、そのため多くの人が洪水から助かったようだ。そんな低地の神社は水塚(みずか)の役割を果たしていたのかもしれない。

台地の縁にある氷川神社

氷川神社の名がでてきたが、氷川神社と埼玉とのつながりは深い。氷川神社は旧武蔵国を中心に285社あるが、その6割近くが埼玉県にあるという(「氷川神社の歴史を語る」2015年2月、ミュージアムヴィレッジ大宮公園連絡協議会発行から)。また埼玉の氷川神社の多くが大宮台地(川口市から鴻巣市にかけて広がる台地)や武蔵野台地(荒川と多摩川に挟まれた台地)の尾っぽのところに建っていると指摘される。尾っぽのところは台地の縁(へり)であり、湧き水の湧くところでもある。氷川神社の氷川は冷たい湧水を指すとの話もある。

川越にも10を超える氷川神社があるが縁結びの神様で知られる川越氷川神社(川越市宮下町)は武蔵野台地の北端の縁で、裏手に新河岸川が流れている。新河岸川から川越氷川神社を眺めてみるとその高低差がよくわかる。⑤

大宮氷川神社(武蔵一之宮氷川神社、さいたま市大宮区)

は氷川神社の総本社であるが、本殿は大宮台地の細長く突き出た台地の突端にある。大宮公園に出て市営野球場の下から見てみると、大宮氷川神社はずいぶん高いところにある。

⑥

いま一つ、今度は北本市の高尾氷川神社(北本市高尾)に行ってみよう。高崎線北本駅から歩けば30分ほどかかるが荒川が流れる荒川低地の近くにある。平安時代に創建された古社であるが、谷津を望む大宮台地の縁に鎮座している。神社入口横の道は谷津に向かって下りとなり、神社下には階段をおりて弁天様の池があった。⑦

埼玉でも寺や神社は災害対策の建つべき位置を学んでいたようだ。その知恵とは、台地の縁につくることで、ここから先に逃れば安全という目印にしたようだ。そうした目印、水と刻んだ寛保洪水位磨崖標もそうだが、いまでいえば〈見える化〉のサインである。また、大宮台地や武蔵野台地は関東ローム層の安定した地盤が多く、台地に建てることは地震にも安全であった。

最後に奥貫友山の言葉を紹介しておこう。
〈何事においても、古来よりなされてきたものは廢すべきではない。今の人は眼前の利益となることでなければ、自ら進んで行なおうとはしない。そのような心持ちで物事を見ると、古人が遺した跡は無用のもののように思われるけれども、百年の利を考えていたのは古人のほうである。〉

(住宅ジャーナリスト岡田憲治)

老いる家 崩れる街

～住宅過剰社会からの脱却に向けて～

東洋大学教授

野澤 千絵



去る10月13日、平成29年度住生活月間シンポジウムが開催され、東洋大学教授の野澤千絵氏の「老いる家崩れる街～住宅過剰社会からの脱却に向けて～」と、慶應義塾大学教授の伊香賀俊治氏の「幼児から高齢者まで健康に過ごせる暖かな木の住まいの調査速報」と題する各講演が行われました。このうち野澤氏の講演要旨を今号に掲載します。なお、伊香賀氏の講演は次号に掲載する予定です。

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

今、日本は住宅過剰社会であると私は考えております。このまま住宅過剰社会を続けてしまうと、資産としての住宅の有効性が根本から揺らぎ、安心して住宅を購入することができなくなる非常な危機を感じております。

先に結論を申しますと、郊外の農地、あるいは工場跡地などを潰して新築住宅を建てて都市を拡大するのではなくて、今あるまちの中で持続的に更新していくべきであり、特に今後、高齢世帯のみが住む老いた住宅は、空き家予備軍としてきちんと見ながら、長期的な視点で住宅政策や都市政策を考えていかないといけないと考えております。

都市計画の分野では、立地適正化計画の制度が新しく創設されて、埼玉県内では16市町で策定されたり策定に向けて取り組まれています。

同計画では、市街化区域に、都市機能誘導区域、そして居住誘導区域が設定されます。

税制や融資などによって誘導が図られるとともに、居住誘導区域外に3戸以上の住宅の開発をする場合には届け出が必要となっており、計画にそぐわないときには市町村から勧告することを可能とする仕組みになっています。

全国には既に様々な策定事例があり、例えば、花巻市では災害の危険性があるところを除いたエリアに居住を誘導し、熊本市は公共交通を維持するために公共交通の徒歩圏内に居住を誘導するといった方針で計画を策定しています。

こうした中で、申し上げたいことが2つあります。

まず1点目です。住宅総量と居住地面積をこれ以上ふやさないような枠組みの必要性です。せめて規制緩和部分だけでも抑制することで、これ以上、住宅総量と居住地面積の拡大を抑止していくべきと思っております。

2点目は、既にあるまちや住宅の再生への取り組みの

方を重視する枠組みが必要です。空き家をリノベーションすることで、住宅の質・機能を向上させ、市場に流通させるビジネスがきちんと成り立つようにしていかないと、日本は住宅過剰社会から一向に脱しないと考えております。

今後は、まちの中でも持続的に更新すべき重点区域をきちんと設定して、その区域の方に住宅や都市機能の開発需要がシフトするように、区域の内と外で税制や金融の差別化をしてゆく必要があると思っています。

現在ある銀行の融資や住宅ローン減税は、立地と全然関係ありません。しかし、人口も世帯数も減り、そして公共施設やインフラの更新もしていかないといけないという中においては、立地によって税制や金融の差を設けていかないと、立地適正化計画などの取り組みも、絵に描いた餅になりかねないということになります。

つまり、これからは「つくる」から「使う」に向けた新たなビジネスモデルが必要なのです。

空き家を「使う」ためには、建築・不動産の視点から目利きができる人たちが、その空き家を含む既存住宅が、中古物件として売れる・貸せる、リノベーションしたら売れる、解体して地域の共用空間や隣の人に買ってもらい駐車場や家庭菜園として利用する、といったことをトリアージ(選別)して、市場にのせていくためのプラットフォームと扱い手づくりが必須です。

しかし、多くの自治体で取り組まれている空き家バンクは、単に空き家を掲載しているだけで、買いたい・借りたいという人が、どのように利活用できそうかも想像できません。

つまり、空き家を含む既存住宅の流通や、住宅から他用途への変更による利活用、解体・除却後の跡地の利活用といったことを進めていくためには、テナントリーシングを含めた開発事業の企画・提案と推進をするためのスキル・ノウハウ・人的ネットワークが必要であり、ゼネコンでいうところの開発計画部や営業企画部の住宅産業版といった新たな職能が必要なのです。一部の地域ではNPOなどの組織で先進的に取り組まれていますが、残念ながら、現段階では日本の住宅産業にはこうした空き家の利活用・更新を推進するためのプラットフォームになり得るような職能が見当たりません。今後、住宅を「使う」ためのプラットフォームと扱い手づくりを進め、それらが民間のビジネスとしてきちんと成り立つければ、住宅過剰社会からの脱却は進むのではないかと思っています。