



巻頭言

制度改革とは～個人の意見と合意形成そしてその実現

日本景観学会会長 五十嵐敬喜

日本は戦後最大の「分岐点」を迎えている。最大の要因は人口増・経済成長の時代から少子・高齢化の時代への転換である。これを専門家の視点で見ると、従来の都市法（建築基準法や都市計画法など）は人口増を前提にしたものであり、今後の新しい時代には全く対応できない。東京一極集と地方都市の消滅、あるいは空地・空室の増大などのアンバランスな都市の発生はその帰結であるということになる。これに対して私たちは、これに対応すべく制度改革、具体的に建築基本法の制定や都市法改正の提案などを行ってきた。その観点からこの過程で行われてきた様々な議論や論稿などを見てきたひとりとして、少し苦情を込めて感想を言えば次のとおりである。

1. 改革の在り様や展望について個人あるいは組織として意見を言うことは自由であり、今後ともそれは議論の活性化や多様な人の参加のために継続されるべきであろう。

2. しかし意見を言いあうだけでは事態は動かない。制度改革（法改正）を行うためには、法案の策定、議員との交渉、国会上程などをしなければならず、そのためにもキャンペーン、集会、マスコミ対応など様々な作業が必要となる。しかし、この段階になるとものは言うが動く人はどんどん少数になっていく。いわゆる「お任せ民主主義」が当たり前のようになり、法案まで到達しないで挫折することもしばしばである。

3. 最大の難関は国会を動かすということであるが、法案は衆・参両議院で2分の1の賛成を獲得しなければ法律にならない。

自分の身を粉にして2のような仕事を引き受け、さらに1の結果出てくるバラバラな意見をまとめ合意をとる。このような作業を担当する人間をどう確保するか。これが転換期の最大の課題だと私は思っているのである。

国会議員会館シンポジウム報告

テーマ:「空き家対策からストック活用へ」

日時:2014年11月13日(木)15:00~16:50

場所:衆議院第二議員会館 多目的会議室

参加者:国会議員8名(秘書の代理出席を含む)

会員及び一般参加者137名 計145名

司会:黒木 正郎 (以下、敬称略)

国会議員会館での建築基本法シンポジウムは、今回で7度目となった。以下、発言の骨子を記す。

あいさつ:神田 順 建築基本法制定準備会 会長
基調報告:萩原 淳司 建築基本法制定準備会 幹事

増加する空き家については、様々な周囲への悪影響が問題となっている。建築基準法をはじめとする個別法では対応が限られるので、自治体が条例を制定し地域で一貫して対応するようになってきた。今国会に提出されている「空き家対策特別措置法」は自治体の対応を後押しするものである。

残された課題としては、既に住宅が供給過大、空き家の発生する地域にある老朽化した公共施設・インフラの問題、集合住宅の空き室や、アパート・店舗などの収益物件への対応、大量発生への公的資金での対応の限界などが挙げられる。

講演1:

田村 誠邦 株式会社アークブレイン代表取締役
「ストック時代の住宅政策・都市政策をどう考えるか～
空き家問題に関連して～」

空き家問題を単に所有者の問題ではなく、住宅政策や都市政策の問題として考えたい。平成20年の住宅土地統計調査では、その他空き家が、268万戸から318万戸に、わずか5年で50万戸増えている。防犯・防災、衛生上、不法投棄などのゴミ問題、景観上の問題、周辺の不動産価値が下がるなど様々な悪影響がある。インフラを維持するコストもかかる。資源の浪費、環境面でも外部不経済が起こる。

自治体の条例による対応策は、空き家の管理、除却、活用の3つだが、空き家を増やさないという対応もとれないといけない。新設住宅着工数は去年98万戸、ここ5年間の平均で86万戸である。地域における住宅の総量規制も考えられる。今あるストックを健全にしていかなないと、街も住宅も良くならないのでストック投資を誘導することが必要。新築がなくなったとき住宅産業をどう維持するかという視点も重要である。

地域活性化への貢献や、都市政策、産業政策として空き家を考えたい。空き家は地域の問題ではあるけれども、資源としても捉えられないだろうか。

空き家は、今は所有者が管理できるものでも、やがては管理できなくなるかもしれない。また、利用価値がなくとも適切なストック投資をしていけば、利用価値が出る可能性がある。さらに、利用価値を評価できる市場もなければならない。

空き家対策として、ストック投資の拡大や市場流通機能の適正化拡大などが重要だと思う。

私的財産としての住宅や敷地を、コミュニティ財

や公共財として捉えて、税制による誘導により空き家の管理主体を所有者から地域コミュニティに移すというような視点も必要。固定資産税、都市計画税で、空き家の競売や改修の費用を賄う、また、管理をしっかりすれば空き地でも税金を下げるなど税金を軸に管理をさせる方法も考えられる。

空き家を地域の実情に応じて活性化を担うコミュニティサービスやスモールビジネスなどに使うのが望ましいが、建築基準法や都市計画法上の規定を柔軟に運営する必要がある。

地域コミュニティ組織が主体となって地域で、エリアマネジメントとして、空き家の活用、管理を考えていくということが大事だろう。空き家は、災害が起きたときの応急仮設住宅への活用も考えられる。

アメリカでは、新築が少なくともリフォームで住宅産業が成り立っている。人口比での日本の新築は、アメリカの住宅バブルの時代と比べてもまだ多い。住宅投資に占めるリフォーム投資は、日本は30%ぐらいで、ヨーロッパ諸国が50%超えている。ドイツはリフォーム投資が1/2、省エネ投資が1/4を占める。中古住宅の流通数は、欧米に比べ日本は何十分の一しかない。また、日本は既存ストックを良くするストック投資が新築と比べ極めて少ない。既存ストックへの優良な投資を促進する税制や法制が求められる。地球環境の観点からも、住宅産業や不動産の持続のためにも必要である。

空き家は、地域コミュニティの力を使って産業の発展、雇用創出の資源となるよう税制や政策で誘導すべきだ。

ドイツのライネフェルデは、人口フレームを16,000人から9,000人に減らし、集合住宅を減築あるいは取り壊して、官民協力して魅力を高めるとともに新しい産業を誘致、雇用の場を創出し、魅力的な街になった。このような事例を参考にすれば、日本も住宅政策あるいは都市政策全体を変えるチャンスである。



田村正邦氏

講演 2:

青木 茂 株式会社 青木茂建築工房代表取締役・首都大学東京特任教授

「再生建築の切り札、『リファイニング建築』について」

私は28年にわたって取り組んできたリファイニング建築に5つの原則を定めている。第1は内外観ともに新築と同等にする。第2は、コストが新築に比べて60~70パーセントに削減する。第3は、用途変更を可能にする。例えば、オフィスビルも住宅にリフォームできる。第4は、耐震補強を施すと同時に新築と同等に法に適合させる。第5に、廃材を出さないことである。

寮を高齢者住宅に再生した事例では、耐震補強を行い、確認申請を出して法的に新築と同様した。建物の実測による復元と耐震診断を行い建築時の法律に適合した既存不適格と行政に認めてもらった。軽量化と耐震補強、さらに増築をした。用途を考えスペースの工夫もした。

賃貸マンションを分譲マンションにリファイニングした事例では、既存建物のボリュームを確保でき、軽量化、耐震補強を行い耐用年数をチェックして、第三者審査機関による評価を受け、融資を受けることもできた。

日本の原風景を残した絵になる建築をめざし、軽量化・耐震改修をし、増築をして工事期間を短縮して1か月で行った例もある。文化ホールの再生では、既存の建物を再設計・3D化した上で3種類の方法を使い耐震補強し、増築してロビーとホワイエを分離した。音響にも配慮し新築よりも良い鑑賞環境になったのではないかと。

帝冠様式の古い役所の建物の再生を、外観を傷つけず、耐震補強を出さない要求のもとで行ったリファイニングは、増築を戻し、欠損を確認しながら再設計・3D化した上で、アーチフレームによる構造で耐震性を確保した。将来のための補修箇所の記録も16,000ページにわたりとっている。

東京大学清家剛研究室、首都大学東京角田誠研究室、東京理科大学真鍋恒博研究室の研究では、リファイニング建築は、同規模の建物をスクラップ・アンド・ビルドする場合と比較してCO₂の排出量が84パーセント減、産業廃棄物は56パーセント前後減になる。長寿命建築とは、時間を新築時と同等ラインに戻すこと。30~40年を経過した建物の耐震、機能、美観を30~40年前と同等またはそれ以上に再生する。そして30~40年後にもう1回再生すれば概ね120年のヨーロッパ並みの長寿命建築になる。構造的には旧耐震として補強するが、新耐震基準のものも確認が必要。計算されたとおりに材料が持つ耐久性をチェックする。

リファイニング建築では、まず調査、既存図面・

3Dを作成する。法令的には、既存の建物を再生する場合の緩和規定を活用しながら現行法規を順守し、確認申請を提出し確認済証を取得、完成後に検査済証を取得して、法的には完全に新築と同等とする。

それを証明するために自分で建物を購入して実施し、検査済証を取得して新築と同じ扱いにした。

銀行の融資のためには、建築確認と家歴書の作成、コンクリートの中性化の耐用年数のチェックが必要。平成26年に国交省から「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」が発表されている。

今後の課題としては、建設当時の技術の理解と再生建築の教育が必要だが、日本の大学には再生建築のコースがない。ぜひ国会議員の皆様の協力をいただきたい。



青木 茂氏

講演3

神田 順 制定準備会会長、東京大学名誉教授 「建築基本法の視点からみた空き家問題」

本日のテーマの「空き家問題」と建築基本法の関係について整理させていただきたい。空き家対策にしても、建築制度の基本がはっきりしていないと、対処療法的になって十分な効果が期待できない。新築と既存ストックの質を考えた基本理念と関係者の責務を建築基本法で明示し、自治体ごとに条件に応じた規制を考えていける仕組みが必要になっている。

建築基準法のように詳細な規定が全国一律で厳格に運用するということになると、矛盾や限界が出てきてしまう。建築主の社会的責任を明確化したうえで、地域の特性を生かした条例整備が望ましい。

財産権が憲法で保障されていることから、その制限は公共の福祉のための最低基準を法で定めることになっているが、建築はそもそも社会的な共通資本であり、建築主は利用者や周辺に配慮する責任が果たされて、初めて気持ちよく住むことができる。新しい社会制度に向けて議論を進めていくためにも、是非、建築基本法制定が望まれる。

会場の国会議員から

前田武志議員(参議院・民主)

本来、日本の住宅文化は、集合のコミュニティとして価値を高めてきたと思うが、その崩壊が、空き家の問題に集中的に出ているのではないかと思う。マイホームが定年退職してローンを払い終えた頃に産業廃棄物になっているような住宅政策はあり得ない。プレーヤーとシステムが作れば、先は明るいし、地域の経済が回っていくと考える。

小川勝也議員(参議院・民主)

新潟の朱鷺メッセ事件、姉齒事件、東日本大震災、土砂災害による家屋・マンション等の倒壊などの問題を追いかけてきた。マンション建替、空き家も取り組んでいる。人口減少の中、価値を持たない建物が、地方も含め大量に増えていく。私たち立法府に課せられている使命は大変重いと思っている。

八木哲也議員(衆議院・自民)

本日は青木氏に声をかけられてきた。市議会議員をやっていた市ではスクラップ・アンド・ビルドばかりで問題が多かった。首長を含めリーダーがよく勉強しなければならない。

桜井宏議員(衆議院・自民)

土木のコンクリートを専門として、ゼネコンで、東電柏崎の耐震設計、石油プラントのリアクターの壁等に取り組んできた。コンクリートの中性化の課題など勉強になった。空き家や防災の問題は党派に関係なく重要であり取り組みたい。

馬淵澄夫議員(衆議院・民主)

建築の法体系の見直しということから、基準法をはじめとして、最終的には基本法の制定ということに道筋を付けてきたつもりだったが、党が下野して足取りが鈍ってしまった。基本法の制定は当然ながら、伝統工法をしっかりと守り、また建築技術、住宅の品質向上についても取り組んでいきたい。

会場から

・リファイニング建築で建築確認をもう一度取り直すとはどういう意味か。(青木茂氏へ)

(青木氏) 既存不適格であることを明確化するため。

敢えて建築確認をとることで、設計・建築のレベルが上がっていく

・建築基準法は私的所有権を守る視点が強いのではないか。

(神田会長) 建築基準法を簡素化して規制権限の大部分を市町村に持たせるようにしたい。限られた空間を占有する意味をみんなで考え、町の将来を語るきっかけに基本法がなればいい。

閉会・会長より

このように集まって議論をできたのは、非常に大きな成果だ。法制定、新たな建築制度の議論に結び付けていきたいと思う。ありがとうございました。

唐丹・小白浜報告

昨年の第2回意見交換会に引き続き、今年も11月15、16日の2日間で第3回意見交換会を企画しました。16日には公民館集会室を借りて、住民の方々17名、準備会の呼びかけによる8名の参加で、まとめの議論をしました。

昨年提案した「海の広場計画」関連事業の進捗状況について、および、シキッチ通りのまちなみを中心とした小白浜の生活の良いところについて、大きく2つのテーマで議論いたしました。また意見交換会に先立ち、アンケート調査を実施しております。日常の散歩コース・小白浜の魅力などを尋ね、21通の回答を得ました。

16日の意見交換会 14:00～16:30

□木村 NPO 代表挨拶＝昨年は低地利用について海の広場計画を持って市に要望した。要望と異なるところもありさらに皆さんと議論を深めて市へ要望を出したい。

□神田会長挨拶＝事前のアンケート回答含め、魅力あるまちづくりをめざしさらに住民の皆さんと意見交換していきたい。

□日本女子大 葉袋美奈子準教授 講演＝「美しい小白浜をつくる」と題して、真鶴市の美の基準、女川町竹浦のまちの表現、言葉で「まちのもの」や「こと」を表現する試みなどが紹介されました。

□日本女子大学生によるアンケートの結果報告

アンケート集計結果からは、海のみえるスポット、気持ち良い散歩コース、まちの魅力などについて住民の方々の意見のとりまとめがされました。

□意見交換

昨年取りまとめた「海の広場計画」が、擁壁整備と散策路、運動トラック、開渠の水路整備など、釜石市の施策の中で具体化の方向で検討されていることを確認しました。

一方で、南西部の屋外スポーツゾーンについては、擁壁下部からの緩い法面が設けられることで、平面積が大幅に狭くなっています。全体の地盤面の嵩上げや、2段の擁壁などの工夫で、平地を広く確保する検討をして、グランドゴルフ等のスポーツと漁業関連施設の整備を考えてほしいという希望を市に申し入れることとしました。

法面の材質についても質疑があり、緑化する場合には、その維持管理が大変であることの指摘がありました。元小学校の片岸地区については、海の見える自然公園化で訪問者への魅力のある場所にするなどの意見も出されました。

シキッチ通りの西側、復興公営住宅周辺、戸建て公営住宅周辺の景観、浜から小中学校へ抜ける避難道路との交差点近傍、盛巖寺周辺の景観などを話題として取り上げました。

また準備会会長の神田を中心として、盛巖寺前に土地



を取得し、(仮称)小白浜まちづくりセンター拠点のオープンを2年後を目標に計画をしていることを報告しました。

唐丹20号と58号(シキッチ通り)の交差点の問題に関心が集中しました。拡幅された道路が浜から小中学校を経て国道45号につながるということから、①まちへの進入路としてもメインになること、②学校や公営住宅の建設工事に伴う工事車両の通行を考えると、交差点周辺を緑地整備空地確保するなど十分見通しを良くすること、③車両通行に生活ゾーンが優先するということを確認しました。坂道にハンプを設けること、交差点に信号機をつけることなども考えられるものの、かならずしも信号設置等が人の安全につながるという指摘もありさらに議論が必要とされました。

この機会に、シキッチ通りの電柱の地中化について意見が出て、美観の視点だけでなく、安全の面からも、将来に向けて検討する意味があることを確認しました。

□佐々木町会長挨拶＝市は我々の意見も取り入れて計画している。低地の平地面積確保等必要な事はさらに市に要求していく

約2時間半にわたる意見交換会は、佐々木啓二町会長から閉会挨拶をいただき閉会しました。このような形で、毎年、小白浜のまちづくりに向けて、意見を交わすことが、市との情報交換のきっかけにもなり、心地よいまち、うつくしいまちに整備され、一層の賑わいが生まれることを期待するものです。

(報告文責 建築基本法制定準備会 有志)

事務局連絡先

電話: 03-3368-0815 FAX: 03-3368-2845

住所: 〒211-0025 川崎市中原区木月 2-2-16

建築設計事務所アトリエ71

E-mail: info@kikhonho.jp / http://www.kikhonho.jp/