



陸前高田・奇跡の一本松



全線復旧した三陸鉄道

被災地復興応援バスツアーに参加した。金曜の夜静岡を発ち、土日（5/31,6/1）に三陸海岸のカキ養殖の作業などに参加するというツアーである。

大震災からもう3年余が経過した。被災者・被災地に関する意識は相当薄れてきていると感じる。被災地の現状を知り復興を応援することで、被災地で感じ学ぶツアーとして「SAVE IWATEしずおか」が企画した。

■カキ、アワビ、ホタテ、ウニの復活



カキの選別・穴あけ、棚に吊るす取付作業を手伝う カキ棚に吊るしていく

岩手県大船渡市赤崎のカキは東京の料亭や老舗ホテルに出荷されるブランド品である。漁師たちの努力と情熱によって、震災から1年半で復活した。養殖組合の皆さんに教えてもらいながら、カキの穴あけ、カキ棚に吊るすロープの両端を縛って1本ずつ丸めていく作業のお手伝いを参加者36名が行った。手伝いといっても仕事場を邪魔することになったのではないかと不安になる。しかし遠く静岡から来てくれて話しをすることで「がんばろう」という気持ちになるんだと聞かされ、ほっとした。

■市街地の地盤高を10m以上あげる工事

岩手県陸前高田市は人口23,000人のうち、死者1,771人となり、県内で最も人的被害が大きかった。



橋ではない、土砂を運ぶベルトコンベア



縦横に構築された巨大な構造物

津波による被害戸数は、全8,069戸のうち4,059戸に達し、その94%となる3,801戸が全壊であった。市街地は広い範囲で壊滅的な状況となった。

現在その市街地全体を9.3m～12.2mに嵩上げする工事が進められている。山を切り崩し土砂をベルトコンベアで運搬する巨大な構造物が出現している。ダンプ1台1台で運ぶより、山から直接土砂を運ぶ方が早くて安いという判断なのだろう。ある種、異様と思える光景は、復興への胎動が響いているように見える。ただ、こんなに地形を大きく変えてしまっているのだろうかと考え込んでしまう。

盛土された場所は、どのような市街地になっていくのだろうか。それでも人々が元の場所にもどって、新しい生活が早くはじまってほしいと願わずにはいられない。

■津波の記憶をつなげていくために

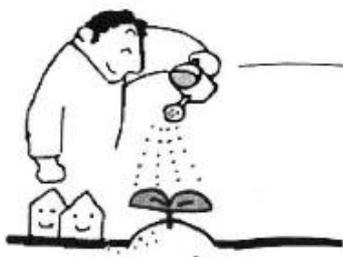


宮城県南三陸町の防災庁舎 2014.06.01

災害の記憶を語り継いでいくために、津波の被災を物語る建築をどうするか、各地で議論され模索が続いた。宮城県南三陸町の防災庁舎はまだ結論が出されていない。ぼつんと取り残されたように立つ鉄骨の構造物は、ほんとうに3階屋上の、さらにその上2mの高さまで津波が押し寄せたということは無言のうちに語っている。

陸前高田は復興工事が急ピッチで進んでいるが、南三陸は未だその兆しは感じられない。三陸海岸の入江にある小さな漁村集落の多くも、なかなか進んではない。生活していく場所の再構築には、葛藤と合意と共有がないまぜになって、まだまだ時間がかかるのであろう。

塩見 寛（静岡地区）景観整備機構副代表



まち育て！「地域貢献活動」

本会まちづくり委員会

まちづくり委員長 名波 正秀 (榛原)

私は、平成16年「地域貢献活動センター助成・技術情報特別委員会」に出向して以来10年間地域貢献活動に関わらせて頂きました。

そんな意味でも、今回まちづくり委員会委員長という大役を頂き、とても緊張する中使命感を新たに感じています。

本年度は、まちづくり委員会の委員の定数を各ブロック3名から2名への見直しを図り、地域貢献助成に関する事の審査も、よりわかりやすく、かつ、公平な審査形式になるように考えているところです。

また、委員会人数も6名と少数になりましたが、その分、内容のある活動をして行きたいと思っております。

今年の活動としましては、地域貢献活動助成・発表会を主に、平成9年地域貢献活動センターを立ち上げた、当時の盛り上がりを復活させる思いで、各委員会との連携も図りながら、進めて行きたいと思っておりますので、是非とも、皆様方のご協力をよろしくお願いいたします。



- ◆平成26年度 本会まちづくり委員
- | | |
|------|------------|
| 委員長 | 名波 正秀 (榛原) |
| 副委員長 | 倉田 裕司 (中遠) |
| 副委員長 | 荻田 和彦 (裾野) |
| 東 部 | 石田 充俊 (伊東) |
| 中 部 | 片桐 秀夫 (静岡) |
| 西 部 | 伊藤 哲郎 (浜松) |

(敬称略)



地域貢献活動助成金、応募のお知らせ



初期の応募パンフレットです。

今回、新しく作成する予定でいます。



●助成の条件

- ・建築士会の会員（継続して3年以上在籍）が2名以上、参画していること。
- ・公開の場で活動発表をすること。

●助成対象

- ・地域のまちづくり
- ・歴史的遺産の保存及び再生と活用
- ・景観の保全
- ・居住環境の保全・整備
- ・自然環境の保全・整備
- ・福祉環境の整備
- ・地域防災づくり
- ・その他、地域活性化、社会サービス等

※営利を目的としていない地域貢献活動

●助成金

- ・総額は50万円です。
 - ・1団体上限20万円
- ※助成金額は、審査の際に調整を行う場合があります。

●応募期間

- ・平成26年7月1日（火）
}
- ・平成26年7月31日（木）17時
事務局必着

●申請書類審査

- ・平成26年9月17日（水）

●助成決定

- ・平成26年9月3日（水）

●決定通知

- ・平成26年9月19日（金）

※尚応募多数の場合は、期間の途中でもご応募を打ち切る場合があります。ご了承ください。

◎詳しい内容をお知りになりたい方は、
（公社）静岡県建築士会 本会事務局
054-254-9381 担当：清水までお願いします。

●只今、地域貢献活動「初めの一步」助成

上限5万円！
検討中です。



皆様の、さらなる地域貢献活動に繋がりますことを祈念し、締め言葉とさせていただきます。
どうも、ありがとうございました。

居住福祉を紡ぐ家（2）

—住まいのサステイナブルデザインとは—

倉田 剛*（住宅資産研究所）

「居住福祉を紡ぐ家」のポイント

長生きする日本人は、住宅を建てようとする段階で、将来のライフプランを織り込みながら、そのデザイン（性能・機能・間取り・構造）の合理性や可変性、持続可能性（サステナビリティ）などについて十分に考えを巡らしておかなければならない。筆者は、こうした視点から検討された住まいを「居住福祉を紡ぐ家」と評している。この場合の「居住福祉」の定義は前号でも触れているが、**住まいと暮らし（居住）の複合的なクオリティで捕捉できる価値効用**であり、「紡ぐ家」とは「居住福祉的価値効用が損なわれない家」と定義している。「居住福祉的価値効用」を具現化する仕組みが「**リバースモーゲージ・ローン**¹（Reverse Mortgage Loan）」である。居住福祉的価値効用の柱となる経済的価値は、すなわち住宅の市場評価や収益性と同義であり、住宅の場所・環境条件（ロケーション）がもっとも重要なポイントとなる。一戸建の中古住宅の場合は、マンションなどと違って、その市場の取引評価はせいぜい築後20年程度とまで言われたりしていることから、土地の評価が資産価値の大半を構成している。宅地としての資産価値を保持するためのキーポイントとしては、安全性（地盤・地層、自然災害や災害履歴）、生活環境としての立地条件（生活利便性や将来性）、行政の災害対応能力などであり、その生存権的必要性については東日本大震災の経験が傍証となる。その他のチェックポイントは、行政サービスのクオリティ、託児所・保育園、学校、介護系施設、医療施設、交通網など社会的インフラの充実であり、それらに対する住民負担率も住宅価格形成のポイントとなっている。また地域の雇用（企業）の安定性と将来性は住宅の居住福祉的価値効用の重要な形成要件であり、地域経済の発展性にもつながる重要なポイントである。さらに住民の世代構成も地域の将来像を描くファクターとなる。住宅地としてのサステナビリティには、同世代だけの集住よりも多世代混住の住民構成の方が望ましく、世代間の循環性や継続性が育まれるからである。社会経済はつねに流動的であり、人もつねに変化し、移動している。したがって居住福祉の基盤で住宅のデザインやコンセプトも変化して当たり前である。そうした観点から、「最初の家を建てる・購入する人（First Home Buyer）」は、次の4つのポイントの検討

を勧めたい。

- (1) 当初は、まず必要最小限度の規模で建てる。
 - (2) 家族の変化や資金的余裕に応じて増改築する。
 - (3) 将来の収益化（家賃収入）プランも想定する。
 - (4) 高齢期のライフプラン（建て替え・住み替え・リバースモーゲージ利用など）も描いてみる。
- 上記の各ポイントの理由について概説してみよう。

- (1) 初期投資（建設費）を少なくするためであり、建設費を抑えると借入（ローン）が少ないから、その分、家計に余裕が生まれる、また将来、転売する場合でも売却価格が抑えられるから買い手がつきやすい（足が速い）。建物を解体する際の廃棄物処理費用も年々高騰する傾向にあるから相当な将来負担になる。必要以上の規模や構造は、建築するにも解体するにも余計な資金的負担が生じる。「適正規模」を「適正技術」で建てる「合理的な住居」を、“**サステナブルデザインの家**”、すなわち「**居住福祉デザイン（紡ぐ）の家**」であると、筆者は推奨している²。

また敷地と家屋のバランスでは、“家は小さく、土地は大きく”の方が中古住宅ストックとしての市場評価も高かったりする。家屋が小さいと敷地に余裕があるから増改築も容易であり、逆のケースでは買い手がつきにくい。中古住宅の売買取引が往々にして更地売買に転じるのはこうした事情もある。金融機関がローンの融資額を査定する場合でも同じことが言える。

- (2) 家族の変化（人数、年齢、健康など）に応じて段階的に増築・改築する。当面不要なスペースの負担やムダを削ぎ将来の必要に応じた施工ならば、新技術や新建材が駆使できる。子供が巣立った後の不要なスペースをレンタルする、あるいは減築する、の判断は慎重に検討する。最近では子供が成人しても親と同居するケースが増えているからである。今、アメリカでも不況で家や職を失った50～64歳のパラサイト中高年の急増が社会問題視されていて、アメリカの日本化（ジャパナイズ）現象の一つとも言える。

日本人の長命化は着実に更新されていて、ヒト（住み手）とイエ（住まい）とバショ（地域環境）の居住福祉の三要素が均衡していない地域が増えている。高齢期に、定住するのか、移住するのか、の選択を迫られる事態も想定しておかなければならない点である。

- (3) 将来、住まいの一部を、あるいは一棟まるごと

* 一級建築士・法政大学経営学博士・愛知工業大学経営情報科学博士
住宅資産研究所・所長 NPOリバースモーゲージ推進機構・理事長

1 本稿の「注6」参照。

2 拙著『居住福祉をデザインする』（ミネルヴァ書房）参照。

とをレンタルする場合を想定したデザイン（構造・規模・デザイン）にする³。最初から「稼ぐ家」を建てるのか、途中から「稼げる家」に改造するのか、地域の企業の動向や人口の変化などを参考にしながら、収益化の方法とタイミングを検討する。

- (4) 退職後に備えて、住まいの建て替え・住み替え、賃貸、売却、交換、あるいはリバースモーゲージの活用など資産活用スキームについて日頃から研究しておく。そうした取り組みこそ、先の見えない老後の「転ばぬ先の杖」ともなる心得である。

長命な日本人は“住まい三遷”

これからの長寿社会では“住まい三遷”が当たり前になる。“住まい三遷”とは、誕生・生育した家、現役時代の家、退職後は共住型の家（シニアコミュニティ）と、生涯で大きくは三度、住み替えるライフスタイルである。将来、高齢期をシニアコミュニティで過ごすライフスタイルが定着すれば、家族が抱える長期間にわたる**介護負担**⁴も軽減される、さらに**介護連鎖**⁵も断ち切れるなど、その家族福祉の効用は計り知れない。また“退職後はシニアコミュニティ”のライフスタイルが日本に定着したら、これまでの住宅への過大な投資や期待は見直されてローン地獄からも離脱できる、家族観や相続観なども変化する。

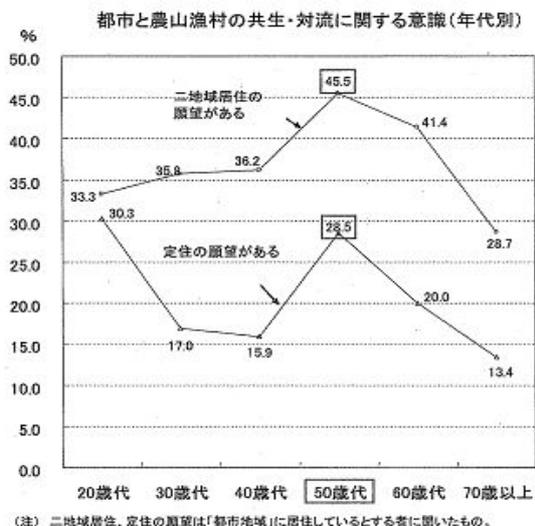
シニアコミュニティへの転居もいいが、現役時代の居住地を離れて、退職後は別の場所で暮らす選択も悪くない。「二地域居住」の希望者が都市生活者に多いといった調査結果（後述）は一考に値する。大きな家を一軒持つよりも、小さな家（コンパクトハウス）を別々の場所に持って四季折々にそこで過ごすライフスタイルは子育て世代にとっても魅力的である。親子二世帯で取り組むならば、さらに充実した時間を親子二世帯で過ごすことができるはずであり、介護や相続の問題もスムーズに運ぶことだろう。退職したら、それまでの都市部の住まいを流動化（キャッシュフロー化）させて、地方のセカンダリーホームに住み替える選択は、筆者の推奨している**自助型居住福祉プラン（個人型リバースモーゲージ・プラン**⁶：Home Equity Self Conversion Programs）の一つでもある。

広大な国土のアメリカは移動の多い社会であり、仕事や職場の都合による転居は日常的である。高額所得者（高学歴者）ほど頻繁に転居するとした統計さえ目にする。だからリタイア後の定住に備えて気候の温暖な地域（南部のサンベルトなど）にもう一軒、住宅を持ちたがる。アメリカ人の多くは、頻繁に住宅を買ったり売ったりする不動産取引のリピー

ターである。したがって既存住宅（existed home）の取引も活発であり、“買いやすい”、“売りやすい”住宅市場が形成されている。政府も、居住用資産（住宅）ならば2軒までは税法上の優遇措置（譲渡益課税の減免）を講じたりしながら住宅取引を活発化させている。アメリカの場合は、住宅取引における租税負担は日本人に比べたらはるかに軽く、他の先進諸国と同様に、住宅に消費税は課税されない。こうした住宅税制が、住宅の資産性（換金性）を支えている構図に説明を要しない。

ロシアには、9世紀頃から庶民レベルでも田舎に別荘的なダーチャと呼ばれる**セカンダリーホーム**⁷（secondary home）を持つことが普及・定着してきた。都会に住む人たちは、夏を迎えるところぞって大自然の中にあるダーチャに繰り出す。日常から離れて畑を耕し収穫を味わうライフスタイルはロシア人のQOLを高めることに一役買っている。

日本でも、総務省が「二地域居住」のライフスタイルを促進しようとして、平成17年に意識調査（内閣府資料）を行っている（下図参照）。その調査によると、都市生活者で二地域居住への願望がもっとも強いのは50代である。首都圏では、東日本大震災後から直下地震を想定した動きが活発になってきている。被災時の避難先として、あるいは週末には地方の豊かな自然環境を楽しむ場所（機会）として、別の地域にもう一軒の住宅（セカンダリーホーム）を持つハイブリッドなライフサイクルを推奨したい。この**二地域居住のセカンダリーホーム・プログラム**は最近顕著な人口の都市集中傾向と衝突しない。むしろ都市部の動的空間と地方の静的空間、効率追求型の都市空間とエコロジカルな地形・風土の地方、対比的な環境にまたがって居住するハイブリッドライフが普及・定着すれば、新しい生活文化が萌芽し、新しい種類の内需を創造して、ついには多元的な福祉社会の発展にまでつながるはずである



3 前号「居住福祉を紡ぐ家（1）」参照。

4 最近では未成年による介護の増加が社会問題視されている。

5 家族の「介護」と「被介護」のインターバルが極端に短く、家族間の介護が連続的に常態的な現象（筆者）。

6 高齢者が現住している持家を活用しながら生活資金を調達するスキームの総称（筆者）。NPOリバースモーゲージ推進機構の活動の柱。前書参照。

7 前書参照。