

公益社団法人都市住宅学会大会（福岡） —第25回学術講演会—開催について

公益社団法人都市住宅学会 大会実行委員会
委員長 鮫島和夫

標記学術講演会を下記要領にて開催いたします。多数のご参加をいただきますよう、お願い申し上げます。

記

- 日時：2017年12月1日（金）13：10～18：00 見学会（まちの魅力を高めるストック再生）
12月2日（土）会場：福岡大学 工学部11号館、中央図書館多目的ホール
10：45～11：35 理事会（工学部11号館A会議室）
12：00～12：45 開会式・表彰式（中央図書館多目的ホール）
13：00～15：30 メインシンポジウム（中央図書館多目的ホール）
16：00～18：00 25周年記念ワークショップ（中央図書館多目的ホール）
19：00～21：00 懇親会（天神・だるま屋）
12月3日（日）会場：福岡大学 工学部11号館
09：30～12：00 研究発表会（1122室、1132室）
12：45～17：00 ワークショップ（1122室、1132室）
- 会場：福岡大学七隈キャンパス所在地：〒814-0180 福岡市城南区七隈8-19-1
交通：中央図書館 - 地下鉄七隈線「福大前」駅1番出口より徒歩5分
工学部11号館 - 地下鉄七隈線「七隈」駅1番出口より徒歩7分
- 内容：(1) 研究発表13題
(2) メインシンポジウム
「リノベーションによる住まいとまちの再生－居住の持続性を地域から考える」
(3) ワークショップ
①25周年記念ワークショップ「都市住宅学は何を豊かにできるか－都市住宅学会の25年を振り返る」
②「マンションの荒廃と再生を考える」
③「住宅セーフティネットと地域包括ケア」
④「『民泊』を考える～民泊新法の施行と既存ストックの有効活用に向けて～」
(4) 見学会「まちの魅力を高めるストック再生－福岡リノベーションの見学と意見交換－」
- 参加費：研究発表会、シンポジウム、ワークショップ 無料
見学会 2,500円（資料代を含む）
懇親会 4,000円
- 申込み：各プログラムへのご参加については、別紙のFAX送信票にて（公社）都市住宅学会事務局までお申し込みください。（11/17締切）※E-mailも可（アドレス：t-info@uhs.gr.jp）
締切日以降は、上記アドレスへE-mailにてご連絡いただきますようお願い申し上げます。
- プログラム概要（詳細は62～68頁）

12月1日（金）	12月2日（土）	12月3日（日）
13：10～見学会 18：00	12：00～開会式・表彰式 12：45 13：00～メインシンポジウム 15：30 16：00～25周年記念 18：00ワークショップ	9：30～研究発表 12：00 12：45～ワークショップ 14：45 15：00～ワークショップ 17：00

大会 プログラム

公益社団法人都市住宅学会（福岡）

第25回学術講演会（2017年度） —開催について

公益社団法人都市住宅学会 大会実行委員会 委員長 鮫島和夫



【会場案内】

福岡大学 中央図書館多目的ホール／工学部棟
 (〒814-0180 福岡市城南区七隈 8-19-1)

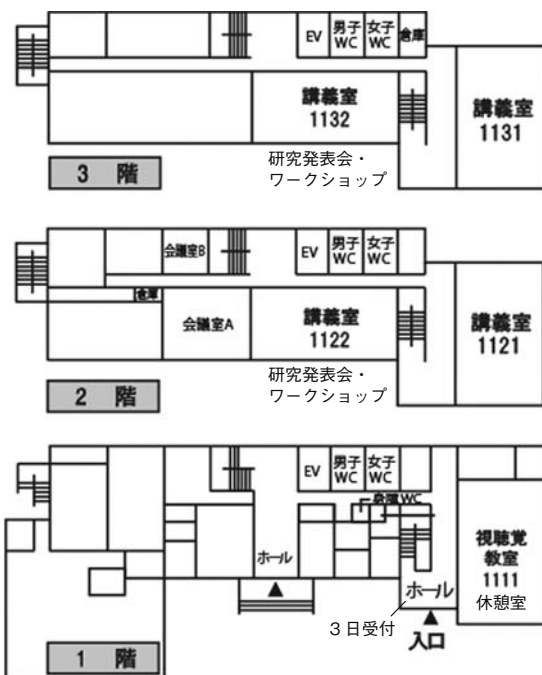
《交通》

福岡空港 → 約40分（地下鉄利用）

JR博多駅 → 約35分（地下鉄利用）

- 地下鉄七隈線「福大前」駅より徒歩5分（福岡大学中央図書館最寄駅）
- 地下鉄七隈線「七隈」駅より徒歩7分（福岡大学工学部棟最寄駅）

■工学部11号館 教室配置図



懇親会 天神・だるま屋
 (福岡県福岡市中央区天神 1-15-3 天満宮横丁)



※地下鉄七隈線
 天神南駅5番出口より徒歩10分

○まちの魅力を高めるストック再生 —福岡リノベーションの見学と意見交換—

人口減少の時代を迎え、新たな住宅をつくる時代から良好な住宅ストックを将来世代に継承する時代へと転換しています。都市縮退の現代において公共住宅事業は縮小化される中で高度成長期に建設された大量の民間余剰ストックをどのように活用するかは大きな課題と言えます。現在、全国各地でリノベーションによる空き家・空きビル再生が取り組みられ、多くの成功事例が報告されています。福岡はリノベーションの先進地域として、全国的にも注目された事例が多く存在します。

今回の見学会は、福岡市でリノベーション・コンバージョン事業を展開する(株)スペースRデザインの代表的事例を見学します。(株)スペースRデザインが手掛けるリノベーション事例は、その事業化の過程においてワークショップなどの参加型の仕組みを駆使しながらブランド化を図り不動産価値を高めています。その波及効果として個々のリノベーションの点が線としてつながり、まちのイメージと魅力を高め、まちづくりへと展開しています。見学会の最後には、代表取締役の吉原勝巳氏とともにリノベーションとまちづくりについて意見交換の場を設ける予定です。

福岡のリノベーションの最前線が分かる貴重な機会となっています。是非多くの人の参加をお願いいたします。



- 集合日時：2017年12月1日(金) 13:10
- 集合場所：地下鉄七隈線「茶山駅」改札出口
※天神南駅から乗車の場合、12:52 発→茶山駅着 13:03 着となります。
- 参加費：2,500円(資料代含む、集合時に徴収します。)
- 参加人数：25人以内(先着順)
- 申込締切：11月17日(金)(別途の申込書により、FAXまたはメールにて、学会本部事務局までお申込み下さい。なお、緊急時の連絡のため、携帯電話番号を必ず記入して下さい。)

●スケジュール：

- 13:10 集合、徒歩移動
- 13:15～ 茶山ゴコ(戸建てシェアハウス+スモールオフィス)
- 14:00 茶山ゴコ発、貸切バス移動
- 14:30～ 冷泉荘(築60年の5階建てアパートをリノベーションミュージアムとして再生)
- 15:40 冷泉荘発、貸切バス移動
- 16:00～ 清川ロータリープレイス(築40年の賃貸マンション。1階は多様化するワークスタイルを支える「シゴトバ」として再生中)
- 17:00～ 同 多目的スペースで意見交換
- 17:45 清川ロータリープレイス発、貸切バス移動
- 18:00 天神・日本銀行福岡支店前着 解散



■プログラム第2日目 2017年12月2日(土) 開会式、表彰式、メインシンポジウム、

- 2017年度都市住宅学会大会開会式(12:00～) 会場：中央図書館多目的ホール
・実行委員長挨拶
- 2017年度都市住宅学会表彰式(12:05～12:45) 会場：中央図書館多目的ホール
*中央図書館多目的ホールホワイエにてパネル展示予定。(12月3日(日)は工学部11号館内で展示)

○メインシンポジウム

テーマ：「リノベーションによる住まいとまちの再生－居住の持続性を地域から考える」

日時：2017年12月2日(土) 13:00～15:30

会場：中央図書館多目的ホール

(趣旨)

我が国は少子高齢化が進行によって人口減少社会に突入しており、特に地方の人口減少は深刻である。地方創生の名のもとに、地方の多くの地域を存続させるための政策が打ち出され、地方自治体は様々な施策に取り組んでいる。このことが、真の地域と自治体の持続的継続に結実するのには注視されねばならない。

一方で、この人口減少の形は地域によって様々なパターンがあり、一括りでその問題状況を捉えることは難しい。地方都市では、中心部の空洞化と郊外部の過疎化、昭和40～50年代に開発された大規模集合住宅団地や郊外戸建住宅団地の人口減と高齢化の加速、中山間地の人口減と若年者の転出等の様々な問題が存在している。こうしたなかで多くの住宅・建物ストックが空き家化している。今後、都市のコンパクト化が進み中心部の人口回復に反比例して、田園・郊外住宅地は存続が危ぶまれる。

空き家化した住宅・建物ストックの活用による地域の持続と再生が社会的課題となる中で、リノベーションが大きなムーブメントになっている。住宅の事業者や所有者・居住者自らが、不良資産化しかねない住宅ストックの再生に取組み、まちの再生へと展開している成功事例が注目を集めている。このセルフ・リノベーションは、周辺の住宅ストックのリノベーションに波及するだけでなく、リノベーション行為そのものを周囲に開くことによって周辺区域の人々を巻き込み、マルシェを開催するなど地域住民の交流とコミュニティの自立的運営へとつながっている例も現れている。

本シンポジウムは、地域の人口減少・高齢化の趨勢を前提として、各地で空き家・空きビル活用等を多彩に実践しながら、まちづくりに繋げているキーマンの方々に、その興味深い取り組み事例を報告していただき、リノベーションという切り口で、個々の建築物の再生からまちの活性化へどのような展望が描けるのかを考えていきたい。

【パネリスト】

- 梶原 あき (スペースRデザイン 学術担当) 「ビンテージビルでひとつつながるまちづくり」
古橋 範朗 (津屋崎「暮らしの間屋」店主) 「移住者とまちをつなげる新しい空き家活用」
柴田 建 (九州大学大学院 助教) 「暮らしのリノベーションから郊外の再ブランディングへ」
坂東 啓二 (UR 都市機構九州支社 住宅経営部 ストック技術課長) 「都市再生機構と団地再生」

【コーディネーター】

- 三島 伸雄 (佐賀大学大学院 教授)

○ワークショップ①

会場：中央図書館多目的ホール

16:00～18:00

企画：編集委員会「都市住宅学は何を豊かにできるかー都市住宅学会の25年を振り返る」

趣旨

都市住宅学会は、住居学、建築学、都市計画学、経済学、法学、社会学など、さまざまな社会科学、自然科学を専攻する研究者、国・自治体の行政担当者、関連する民間企業、公的機関の職員など、都市住宅に関わる研究者実務家が結集して、1992年に設立された。従来の研究は、多くは個別分野の中だけの研究に留まっており、相互に交流し総合的・体系的な研究に高める努力は十分には行われていなかったのではないかと、との問題意識の下に、各分野の都市住宅研究者が共通の問題意識のもとに結集する場としての学際的な学会を設け、学術、実務の諸課題にこたえていこうとする意欲的な者が多数集うこととなったのである。

設立趣意書では、「都市住宅の立地、建設、流通、機能等、及びこれらをめぐる社会、経済、技術、文化の各領域における諸現象のメカニズムを実証的に把握する（実証科学）とともに、社会システムや居住空間等の望ましいあり方を研究する（規範科学）総合学としての『都市住宅学』を構築することを目的として、『都市住宅学会』を設立する」旨、謳いあげられている。

その後、土地価格高騰・住宅取得能力低下への政策低対処、公的住宅供給をめぐる制度の変遷、定期借家制度の導入、暴力団介入で歪められていた競売制度について短期賃貸借保護を撤廃するなどの法改正、マンションの更新・管理の新しい展開、コンパクトシティ、空き家問題、民泊問題などの、それぞれの時期の重大な政策課題に関して、本学会の研究会活動や、個別構成員の研究は、中核的な役割を果たし、現実の政策形成に対しても重大な影響を与えてきた。

また、政策的、実務的な研究活動の中で、これまではややもすればタコソボ化していた個別の方法論による都市住宅研究を、古典的学術方法論の垣根を越えて、他分野の知見にも学び、より固有の分野の方法論を進化させるよう、学際的に深め、ササラ化していく研究の方法論も、本学会による活動を通じて大きく進展した。

本年2017年は、設立25周年を迎えており、このような都市住宅学会の先駆的で長い歩みを振り返り、これまでの学際的、政策的、実践的な研究を活性化させる、という所期の目的がどのように果たされてきたのか、これまでにまだ未達成の課題は何か、今後さらに発展させる余地のある分野や方法は何か、などを議論することにより、今後の学術と実務、政策の発展に資する成果を得ることを目的として、ワークショップ「都市住宅学は何を豊かにできるかー都市住宅学会の25年を振り返る」を開催する。

【パネリスト】

浅見 泰司（東京大学大学院教授）

伊藤 明子（国土交通省住宅局長）

井上 俊之（一般財団法人ベターリビング理事長）

住田 昌二（大阪市立大学名誉教授）

高田 光雄（都市住宅学会会長、京都大学名誉教授、京都美術工芸大学教授）

福井 秀夫（政策研究大学院大学教授）

（五十音順）

■プログラム第3日目 2017年12月3日(日) 研究発表会

○研究発表会 (9:30～12:00)

[A00: 審査付論文 (論文集掲載) B00: 一般論文 b00: 一般論説 C00: 報告 (梗概集掲載)]

セッションA (1122教室)「世帯構成と居住」(3題)

司会: 小野田 貴夫 (常葉学園短期大学准教授)

発表 (15分)・質疑 (5分)

時間	No.	○発表者・タイトル
9:30	A01	○齊藤 広子 高齢者の住替え支援の課題 - 千葉県流山市 の高齢者住替え支援施策を通じて
9:50	A02	○秋山 淳 高齢者の交流行動と空間に関する比較研究
10:10	A03	○日高 紗彩 母子世帯向けシェアハウスの建築計画的特徴 と暮らしからみたその評価

セッションC (1122教室)「居住システム」(3題)

司会: 浅見 泰司 (東京大学大学院工学系研究科教授)

発表 (15分)・質疑 (5分)

時間	No.	○発表者・タイトル
10:40	A07	○安枝 英俊 定住プロセスにおける場の役割に関する研究 - 山口県周防大島を対象として -

都合により発表取り下げとなりました。

11:20	C01	○佐藤 裕二 区画整理と地区計画による共同化事業に関する基礎的研究 - 東京都江戸川区上篠崎四丁目 22番地区 -
-------	-----	---

セッションB (1132教室)「住宅流通」(3題)

司会: 中川 雅之 (日本大学経済学部教授)

発表 (15分)・質疑 (5分)

時間	No.	○発表者・タイトル
9:30	A04	○原野 啓 既存住宅取引における建物価格査定と取引価格との関係
9:50	A05	○早川 季歩 都心高額住宅地の成立条件: 東京23区における中古マンション等取引価格 情報を用いた実証分析
10:10	A06	○丁 志映 UR賃貸住宅における民間コラボレーション 型住戸の入居前後の評価に関する研究 - 千葉県 真砂団地における「MUJI × UR 団地リノ ベーションプロジェクト」を対象として -

セッションD (1132教室)「居住マネジメント」(4題)

司会: 板垣 勝彦 (横浜国立大学大学院准教授)

発表 (15分)・質疑 (5分)

時間	No.	○発表者・タイトル
10:40	B02	○高木 良枝 大規模京町家の現状と民間継承後の運営に関する研究 - 京都市指定有形文化財長江家住宅 を事例に -
11:00	B03	○児玉 善郎 東日本大震災被災地の災害公営住宅における 住民支え合いの取り組みと今後の課題
11:20	B04	○今西 一男 都市縮減社会における住民自治組織のリス ケーリング - 町内会・自治会の組織再編に関 する調査結果より -
11:40	b01	○壽崎 かすみ 分譲マンションでの犬・猫の飼育の現状 - 阪 神間でのケーススタディ

○ワークショップ②

会場：福岡大学 1122 教室

12:45～14:45

企画：関東支部「マンションの荒廃と再生を考える」

趣旨

マンションは、土地を共有するとともに、建物部分は個々の専有部分を区分所有し、全体の帰趨が集合的な意思決定に委ねられる、という特殊な法的産物である。日本の初期のマンションは、特に高度経済成長期の人口の都市への急激な集中を背景に、都心部、郊外問わず、大量に供給された。

しかし、近年、少子高齢化の進展の下、マンションの老朽化・賃貸化、管理不全マンションの増加、郊外団地の遊休化など、マンションの荒廃が進展している。

元々マンションを想定した法的な仕組みのないまま、事実としての区分所有形態によるマンションが普及するのを後追する形で、いわゆる区分所有法、マンション建替え円滑化法、マンション標準管理規約などが整備され、マンションの日々管理、修繕、建替えなど、戸建て住宅や、賃貸共同住宅では想定されていない、複雑な所有と管理の仕組みに対応した、集合的意思決定や、複雑な権利関係の整理について、円滑な対処が可能となるよう、政策的な努力が積み重ねられている。

近年では、旧耐震マンションに限って除却と敷地売却を可能とする新制度が導入されたり、マンション標準管理規約の改正により、管理における専門家の活用、価値に応じた土地共有持分権・議決権、管理費の用途に関するガバナンスの強化が盛り込まれるなど、マンションの再生等を図る新しい試みがなされつつある。

しかし、新耐震でも陳腐化したマンションの塩漬け状態、マンション、特に大規模な団地における意思決定の困難さ、耐震性その他の物的属性に問題がない場合に区分所有関係を解消する手段の不存在、借家権に関する処理の不明確さなど、依然としてマンションの荒廃を防ぎ、新しい再生のための試みには、多くの困難な隘路が存在したままとなっている。

本ワークショップでは、これら、マンションの荒廃の原因を探り、今後区分所有関係の解消を含め、再生の道筋を探ることを目的として専門家による討論を行う。

【パネリスト】

伊澤 英志（株式会社 安藤・間建築事業本部営業統括部都市開発部長）

戎 正晴（弁護士）

大木 祐悟（旭化成不動産レジデンス株式会社開発営業本部マンション建替え研究所 主任研究員）

大月 敏雄（東京大学大学院工学研究科教授）

杉本 典夫（特定非営利法人福岡マンション管理組合連合会会長）

中川 雅之（日本大学経済学部教授）

平松 幹朗（国土交通省住宅局市街地建築課長）

福井 秀夫（政策研究大学院大学教授）（五十音順）

○ワークショップ③

会場：福岡大学 1132 教室

12:45～14:45

企画：関西支部・九州支部合同

「住宅セーフティネットと地域包括ケア」

趣旨

福祉は「住宅に始まり住宅に終わる」と言われているように住宅が基礎となる。本年成立した住宅セーフティネット法の改正案では住宅要確保配慮者に対する住まいの確保と適切な支援の提供が目指されている。住まいの確保については、既存ストックの活用が検討されており、不動産事業者や地域組織と連携した住まい探しのプラットフォームづくりやその運用が各地域で模索されている。また、ここでいう支援とは、ケアの概念を含み、生活支援・介護・看護・医療の一体的提供を目指している。その理念は地域包括ケアシステムそのものであり、住宅セーフティネットの趣旨を達成するには地域包括ケアとの連携・統合が必要不可欠であると言える。

そこで本 WS では改正住宅セーフティネット法の理念を共有したうえで、先進的な自治体における事例を通して地域包括ケアとの連携・統合について議論していきたい。

【司会】

三浦 研（京都大学）

【パネリスト】

大島 敦仁（国土交通省住宅局安心居住推進課画専門官）

「住宅セーフティネット法の改正について」

柴田 桂（福岡市住宅都市局住宅部）

「福岡市における高齢者住まい・生活支援モデル事業について」

牧嶋 誠吾（地方独立行政法人大牟田市立病院 地域医療連携室）

「地域包括ケアと居住支援協議会の取り組みについて」

（五十音順）

【コメンテーター】

檜谷美恵子（京都府立大学）

○ワークショップ④

会場：福岡大学 1122 教室

15:00～17:00

企画：総務企画委員会

「『民泊』を考える～民泊新法の施行と既存ストックの有効活用に向けて～」

趣旨

ここ数年、住宅を活用して宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊」が我が国でも急速に普及してきている。訪日外国人観光客の急増や大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するとともに、多様な宿泊ニーズに応えるため、本年の通常国会において、いわゆる民泊新法（住宅宿泊事業法）が制定されたところである。

他方、民泊については、空き家等既存ストックの有効活用の観点からも注目されるなど、地域活性化等の新たなツールとしての期待が寄せられている。

本法の施行を来年夏に控え、今後、民泊サービスが本格的に展開されていくこととなるが、新制度活用にあたっての課題を踏まえつつ、民泊の意義や、多様な展開可能性について、工学、法学、経済学、行政に加えて、先導的に取り組みを行ってきた民間事業者の立場から、多角的に論じたい。

【コーディネーター】

浅見 泰司（東京大学大学院工学系研究科教授）

【パネリスト】

安念 潤司（中央大学法科大学院教授）

上山 康博（株式会社百戦錬磨代表取締役社長）

鈴木 貴典（国土交通省観光庁観光産業課長）

中川 雅之（日本大学経済学部教授）

（五十音順）