

住まい・まちづくり活動団体の実践的な取り組みに関する調査報告書

都市居住推進研究会

～ 京都らしい住まいの供給と地域産業の振興を図るための検討調査～

2005年 3月
都市居住推進研究会

目 次

1	活動の背景-----	1
2	活動の経緯と目的-----	2
3	活動の内容と成果-----	3
	1) 都市居住推進研究会の組織・体制 -----	3
	2) 京都の住まい・まちづくりに関わる取り組み-----	4
	(1) はじめに	
	(2) 京都こだわり住宅プロジェクト	
	(3) 住まい・まちづくり事業者ネットワーク	
	3) 学習会の開催 -----	14
	(1) 定例会の開催	
	(2) 見学会の開催	
	4) 情報の発信 -----	16
	(1) 都住研ニュースの発行	
	(2) インターネットホームページのリニューアル	
	(3) 京都こだわり住宅プロジェクトブログの開設	
	5) その他-----	17
	(1) 運営委員会の開催	
4	今後の展開-----	18
	(1) 京都こだわり住宅プロジェクトの今後の進め方	
	(2) 事業計画を作成するにあたって	
5	活動のポイント-----	20
	(1) 活動の人材	
	(2) 活動のための資金調達	
	(3) 活動のネットワーク・支援	

京都は歴史文化都市として、数多くの世界に誇る歴史的文化遺産を擁している。しかしその反面、1200年にわたる都市であるが故に細い道路、それに面する狭小間口の住戸、高密の木造市街地、複雑な権利関係、といった住まい・まちづくりに関する難しい課題を抱えている都市でもある。

そして多くの事業者は、住まいづくり、まちづくりの場面で日常的にこのような難題に悩まされてきた。京都市の場合はこのような難題を抱える住宅事業の割合が高く、実に2～3割も占めると推測されており、住まい・まちづくりの基底部分を構成していると考えられる。

このような課題に対して、自らが勉強しながら課題を共有し、研究テーマを設定して打開策を見いだすために、平成6年(1994)に都市居住推進研究会(以下「都住研」とする)が発足した。

都住研は、発足当初から不動産事業者、学識研究者、法律家、建築家、行政関係者など住まい・まちづくりに関わる多様な当事者から構成されるユニークな組織であった。

都住研は、平成16年(2004)の6月で活動10周年を迎えた。この機会に、これまでの10年の活動を振り返るとともに、これを節目とした今後の活動の方向性を見定めるために、記念誌をとりまとめた。

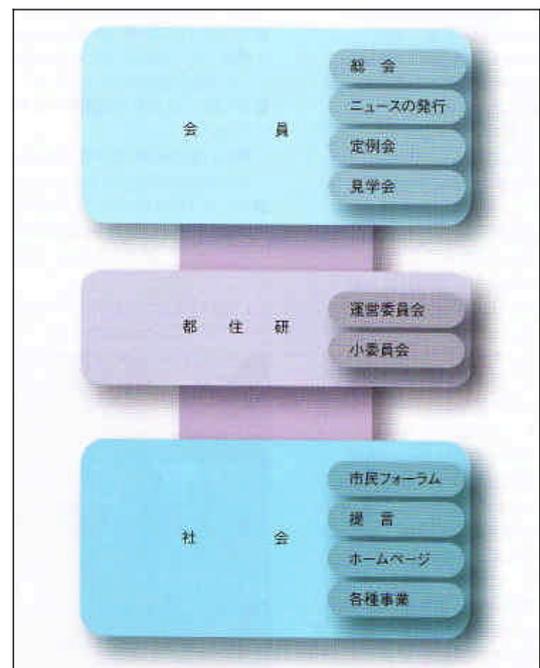
都住研は10周年の節目までに32回に及ぶ定例会、4回の市民フォーラムの開催を行い、さらにテーマ毎に小委員会を設置し専門的な議論を積み重ね、4次にわたる提言を社会にアピールしてきた。

都住研の関心事、そして調査研究のテーマは、袋小路や二項道路などの具体的なテーマからスタートした。次第に都市居住の促進に向けた誘導施策の検討に発展し、そして住まい・まちづくりに関する広角的な視野に立った調査研究、提言のまとめへと展開していった。そしてこれらの取り組みは、密集地における建替え促進の手法(連担建築物設計制度)の創設へ貢献し、加えて「まちなみ住宅設計コンペ」などの新しい住宅地開発モデル事業の実施に結びついてきた。

10周年の節目を機に、新しいく浮かび上がってきたテーマである人口減少、地域主導の社会の到来に対応して、住宅ストックの有効活用を軸とした安全・安心・快適で地域に根ざした住まい・まちづくりシステムの構築についても着手していくこととなった。そしてこれまで構築してきた事業者や住まい・まちづくり関係者のネットワークをさらに広げ、住まい手やまちづくりの担い手などにも広げ、京都の「住まい・まちづくりのプラットフォーム」となることを目指していくこととなった。

その第1弾のプロジェクトとして、京都の建材や技術を活用し、地域の循環型経済の構築や人材育成に寄与する、住まいの京都ブランド構築を目指した「京都こだわり住宅プロジェクト」を立ち上げた。

これは京都の住まい・まちづくりに関連する各種団体や職人、個人等の関係者をより多く巻き込むとともに、ユーザーや広く一般市民の認知と賛同を得ながら進め、新しいパラダイムによる住まいづくりを展開し、ひいては京都のまちづくりに繋がることを目的に実施するものである。



都住研の活動内容

1) 都市居住推進研究会の組織体制

都住研は、「誰もが住みやすい京都のまちづくり」を目指した提案型の研究会として、平成6年（1994）に発足した。都住研の組織は運営委員会、小委員会で構成している。運営委員会は会長と代表運営委員、運営委員、事務局で構成しており、小委員会はテーマに応じて、運営委員に加えて学識経験者や行政職員、各種専門家で構成している。

平成16年度の運営委員会の組織は、下記の通りであり、学識経験者、行政OB、不動産販売・仲介、設計事務所等多様な職能で構成している。なお、事務局長については、第11期（平成16年）から運営委員から輪番で選任している。

会 長	巽 和夫（京都大学名誉教授 / 巽和夫建築研究所）
運営委員 50音順	卯田 隆一（元京都市住宅局理事）【代表運営委員】 天野 博（アールエスティ 代表取締役） 井上 誠二（建都住宅販売 代表取締役） 金城 一守（ゼロ・コーポレーション 代表取締役） 川島 健太郎（スミヤ 代表取締役） 合田 雅人（京都相互住宅 代表取締役） 杉本 圭司（エルハウジング 代表取締役） 高田 光雄（京都大学大学院工学研究科 教授） 坪田 廣治（葵産業 代表取締役） 長浜 友也（葵建設 代表取締役） 西巻 優（クカニア 代表取締役） 堀越 秀郎（嵯峨野不動産 代表取締役） 山本 光伸（長栄 取締役総務部部長）【会計】 吉田 光一（フラットエージェンシー 代表取締役）
事務局	事務局長 西村 孝平（八清（ハチセ） 代表取締役） 事務局 大島 祥子（スーク創生事務所 代表）
会 員	京都、大阪を中心とした不動産事業者、設計事務所、工務店、各種職人、設備業者等 75名

2) 京都の住まい・まちづくりに関わる取り組み

(1) はじめに

都住研は10年を節目に住まい・まちづくりに関する実践的な取り組みによりウェイトを置いて展開していくこととなった。

京都の住まい・まちづくりは京都の地域産業や循環型社会の構築に大きく関係しているものであり、この密接な関係の構築が、京都の住まい・まちづくりの一層の魅力を高めるとともに、地域産業の活性化に寄与することと考えられる。都住研は中小の地域事業者がネットワークを組んで構成している団体であり、これらのネットワークをさらに広げていくことで住まい・まちづくり産業の全体的な底上げを図るとともに、京都の活力、魅力の増加に寄与する仕組みを構築していくことを、当面の課題とした。

はじめに、都住研の会員の大多数を占める中小企業を取り巻く背景や地域社会との関係について、整理を行う。

中小企業・地域の現状と中小企業政策・地域政策

1) 産業の空洞化の進展

1985年(昭和60)に始まった円高現象により、輸出品の値上がり、廉価な輸入品が身の回りに増加し始めた。このために国産の製品の販売の低迷がみられた。このような状況で、資本力を持つ大企業は生産拠点を海外に移し、よりコストダウンをはかる生産体制にシフトし始め、国際分業の体制が築かれた。このことにより国内の中小・零細企業の生産力が低下、内需拡大の必要性が叫ばれるようになった。

2) 中小企業の大きな役割と軽い扱い

日本の企業数は、2004年の中小企業白書によると、470万社にのぼる。そのうちの469万社が中小・零細企業であり、全体の99.7%を占める。就業人口については、5,468万人のうち4,370万人が中小・零細企業に従事しており、全体の79.9%を占める。このことから、産業政策において、中小・零細企業やこの雇用に関する重みがわかる。

一方、中小企業の政策費については、1980年の2,435億円に対し2003年は1,729億円と減額されており、開業率の低迷、廃業率の増加、金融貸出残高の低迷の状況を鑑みても、中小・零細企業へのバックアップが十分になされていないことがわかる。(下図参照)

中小企業政策費		
1980年・・・2,435億円		
2003年・・・1,729億円		
開業率・廃業率		
<開業率>	<廃業率>	
1975～78年	5.9%	3.8%
1998～2001年	3.1%	4.5%
金融貸出残高		
1998年12月・・・344兆円		
2003年12月・・・260兆円		

世界経済のグローバル化の流れとともに、東京一極集中が依然として進行し、地方経済が危機状況におかれています。多くの中小企業においても危機的な状況に陥っています。

現在「都市再生」と盛んに言われ、地方都市の再生が試みられているが、多くの事業は首都圏に集中しており、地方都市の地域経済の再生という視点からの取り組みは国策レベルでは難しいことが明らかになりつつある。

3) 地域経済の役割は

それでは、地域経済の活性化を図っていくためには、どのような方策があるのだろうか。まず、地域経済を担う大きなボリュームである中小・零細企業の活性化を図っていく必要があると考える。あるいは中小企業の活性化なくして、地域経済の再生や活性化はあり得ない、ということもいえよう。しかし地域経済の再生や活性化は、一時的な需要や支援策によって図られるのではなく、中・長期的な視点で地域内循環経済を構築していく中で再建を図っていくことが求められているといえよう。

地域内循環経済を構築していくためには、行政の政策転換だけでなく、事業者の意識改革や事業手法の転換が求められると考えられる。「重厚長大」型の産業が終焉し、よりソフト志向の産業、顧客満足度向上が求められるようになってきている現在、グローバル化の波に乗り効率・効果的な事業を展開することだけでなく、それを地域に還元していく、あるいはより地域に近いところに商圈をシフトしていくことも求められてきている。

4) 地域への還元をいかにするか

後者の「地域への還元」については、現在多くの企業や事業者にも認識されるようになってきているが、具体的な手法は業態によって様々である。しかし全体に共通する内容として、以下の4つの姿勢が必要であろうと考えられる。

地域の繁栄なくして自社の存続はあり得ないとの認識を深め、地域とともに歩む姿勢を座標軸とした経営もあり方を探求する。
地域の抱える問題、課題の解決に寄与し、地域での連携・ネットワーク化による新たな組織、システム、仕事づくりをする。
参加者主体の自助努力、自律化を前提とし、信頼づくり、顔の見える関係づくりを進める。
取り組みの流れは、 構想づくり、 組織づくり、 仕掛け、 人づくり、 仕事づくり、 地域づくり

都住研として取り組む前提条件

京都で活動する、住まい・まちづくりネットワークの団体である都住研が、これらの取り組みを展開するにあたり、前提条件を整理したい。

現在、京都市では多数の住宅が新規に供給されているが、いずれの住宅も「京都市らしさ」という個性を見出すことは難しい。そして、価格競争とともに住宅の質の低下を招く恐れも生じている。「住まい・まちづくりの情報、そしてアクションのポータルサイトを目指す」都住研として、京都市らしい住まいを供給し、かつ地域産業の振興を図る仕組みを構築することを目的

に、以下の活動を平行して展開していくこととする。

京都こだわり住宅プロジェクト

京都の住まいを京都の材料・職人でつくり、供給することで、京都の地場産業の振興、担い手の育成、そしてそこから良質なまちづくりにつながることを目指す。つまり、仕事づくり、人づくり、地域づくりへとつながる住まいづくりを目指す。

また事業者や職人のネットワークを構築することで、持続的な取組、そして新しいビジネスモデルの構築を目指し、「住まい方」「ライフスタイル」に関する発信もあわせて行うことで、地域産業の振興と住まい手を重視した「住まいの京都ブランド」の構築を目指し、京都における循環型経済を構築するモデルを形成する。

当面は京都の地場産業、建材の現況に関するリサーチや学習を行い、ネットワークを形成することを進める。本プロジェクトをモデル事業として取り組むに相応しい土地が入手できた段階で、実際に住まいづくりのモデル事業に取り組む。あわせて、メディアを巻き込んだパブリシティも行う。

住まい・まちづくり事業者ネットワーク事業

住まい・まちづくりに関する事業者やNPO等で連携することで、より効率・効果的な住宅供給を行い、魅力的なまちづくりに資することを目指し、ネットワークを形成するための取組を展開する。

住まいづくり・まちづくりに向けたスタンス

以上の取り組みを進めていくに当たり、机上の検討だけではなく、実際にモデル事業として展開していくことを前提とする。

ただし実際に具現化していくにふさわしい土地をすぐに入手することは困難なため、事業地を入手する前段の作業として、情報収集や調査、ネットワーク形成を行い、準備が整い次第事業化していく。

なお、事業化していく際のポイントとしては、下記の通りである。

地域の技術、産業、文化を土台にして、地域内市場の発展を重視した開発を行う。地域住民が主体となって取り組むことを目指す。地域内資源循環システムを構築し、地産地消を促進する。

環境保全を優先し、美しい自然やまちなみを創出し、福祉や文化の向上を意識し、豊かな住民生活を目指す。

多様な産業関連構造を地域内で作り上げ、付加価値（収益）がより多く地元へ帰属する活動を行い、地域の活性化や地域経済の活性化を図る。このために地域密着型、産学官連携のビジネスモデル、パートナーシップを前提とし、四方両得の精神を大事にする。

住民参加型の可能性を追求し、コーポラティブハウスや団地などの住まいづくりも視野に入れる。住人にとって住みやすく、また地域に貢献する住まいづくりを構築する。（自然、健康、安心・安全）

(2) 京都こだわり住宅プロジェクト

目的

京都の住まいを京都の材料・人で作り、供給することで、京都の地場産業の振興、担い手の育成、そしてそこから良質なまちづくりにつながることを目指す。つまり、仕事づくり、人づくり、地域づくりへとつながる住まいづくりを目指す。

また事業者や職人のネットワークを構築することで、持続的な取組、そして新しいビジネスモデルの構築を目指し、「住まい方」「ライフスタイル」に関する発信もあわせて行うことで、地域産業の振興と住まい手を重視した「住まいの京都ブランド」の構築を目指し、京都における循環型経済を構築するモデルを形成する。

内容

当面は、京都の地場産業や建材、伝統産業の現況に関するリサーチや学習を行い、ネットワークを形成することを進める。本プロジェクトをモデル事業として取り組むに相応しい土地が入手できた段階で、実際に住まいづくりのモデル事業に取り組む。あわせて、メディアを巻き込んだパブリシティも行う。

住まいづくりの建材に関する情報の収集

木材、瓦、畳、土、紙、石、その他

住まいづくりの資材に関する学習会、見学会の開催

職人、事業者とのネットワーク

大工、左官、植木、流通、その他

進め方

本プロジェクトは、まずは情報の収集や現状の把握、メンバー自身の学習から始めており、緩やかなネットワークを形成しながら事業のフレームを形作っていくこととし、下記の流れに沿って進めている。

- 建材に関する京都の取り組みをリストアップ
- 情報の整理
- ヒアリングや学習会の開催
- ネットワークに向けての検討
- 良質な住まい・まちづくりの仕組みづくりの検討
- 事業計画の検討（モデルハウス）
- 都住研のアクションプランの検討

なお、今回のプロジェクトの推進メンバーは、以下の通りである。



京都こだわり住宅プロジェクト取り組みのフロー

京都こだわり住宅プロジェクト 推進メンバー

座長：井上 誠二（建都住宅販売 代表取締役）

委員：西村 孝平（八清（ハチセ） 代表取締役）

西巻 優（クカニア 代表取締役）

吉田 光一（フラットエージェンシー 代表取締役）

顧問：高田 光雄（京都大学大学院工学研究科 教授）

以上の推進メンバーに加え、会長及び運営委員から適宜助言とアドバイス、参画を得ながら進めていく。また、プロジェクトの進捗状況にあわせ、外部からの参画も検討していく。

現段階の成果

本取り組みはまだ途についたばかりであり、具体的な成果の結実には至っていないが、情報の収集、メンバーの学習を重ね、大枠ではあるが事業家に向けた（当面はモデルハウスの建設）進め方を共有した。

a. 建材に関する京都の取り組みをリストアップ

都住研の会員リスト及び新聞記事、インターネット検索により、建材に関する様々な取り組み、及び組合等の団体による活動の情報収集を行った。

b. 情報の整理

上記情報を一覧表として整理し、全体的な傾向の把握を行った。建材に関しては様々な組合、NPO、団体などで既に多くの活動が展開されており、都住研が新たに行動を起こすのではなく、既存の団体と連携、共同関係を構築することで活動を展開することが効率効果的であるということ共有した。

その他の建材については、人材育成など業界内での様々な取り組みを展開しているが、他とのコラボレーションや新商品開発、建材への活用方法の模索などについては浮き彫りにならなかった。このため、アイデアラッシュも含めて様々な検討を行っていくことを共有した。

c. ヒアリングや学習会の開催

実際に職人に話を聞くことで、それぞれの取り組みや業界団体、組合などの取り組みを知るとともに、本取り組みに対する意見やアイデアなどを聞くことを行った。以下に概要を示す。

光本瓦店 光本大助氏

京都は、瓦の産地としてはかなりしんどくなっている。鬼瓦も京都的なものが少なくなってきた。どこに行っても同じで「京都的な瓦」が無くなりつつある。淡路島などの大量生産が可能なところに押されている。

また、京都の土や職人さんでつくった京瓦は値段的にも高価（3～4倍）なことも理由だ。住宅の施工の時間の制約から、大量生産された瓦が選択される現実も大きい。瓦にも JIS マークがつくようになってきており、工業生産品として流通している。また施工の現場においても、トラックで運んできて、地面に置かないまま屋根に上げるところがほとんど（＝施工に時間をかけない。そのためにも工業製品としての瓦が好まれる）。

「しかし、京瓦ならではの仕上がりの良さはありますし、目利きが出来る顧客には選択されています。瓦全てを京瓦で仕上げるのではなく、ポイントだけをpushした施工も可能ですし、京瓦の活用は色々な可能性があると思いますよ」とのこと。

写真のように、一文字瓦風のシャープな瓦も既製品で出来ており、コストの関係、あるいは工期の関係から、手作りの瓦を敬遠する人も多いそうですが、「ここぞ」という箇所を京瓦で仕上げ、他は既製品で仕上げる、という施工も一案。



磯垣タタミ 磯垣昇氏

京都の畳はレベルが高く、沖縄など全国からの注文がある。京都の職人の技術でしかできない技も多い。京都は社寺仏閣が多いことから、需要と供給の活況、クライアントの厳しい注文や視線がその技に磨きをかけてきた。

しかし、鉄筋コンクリートなどの高気密・高断熱の住まいの増加、ライフスタイルの変化、そして藁床ではなく化学製品を使用した軽量の畳や機械で製作した畳の増加などで、確実に「高い技術を使った畳」の生産は減少している。そしてその結果、職人さんの技術の低下も否めない。「高い技術は、高い技術を擁する仕事をし続けられない限り身に付かない。化学製品の畳は、リサイクルの面で今後大きな課題になると思う」と磯垣さん。

畳職人の人材育成は、京都畳商工協同組合が設置する訓練校（京都畳技術専門学院）でされている。カリキュラムは2年間の学科、2年の実技（畳店への弟子入り）で、全国から多くの畳店の後継者が入学している。「畳屋は新規開業が難しい。場所の確保や機械の購入など初期投資にお金がかかる上に、新規営業も難しい。仕事が減少している中収入も少ないので、今後はどんどん後細る一方だろう」とのこと。



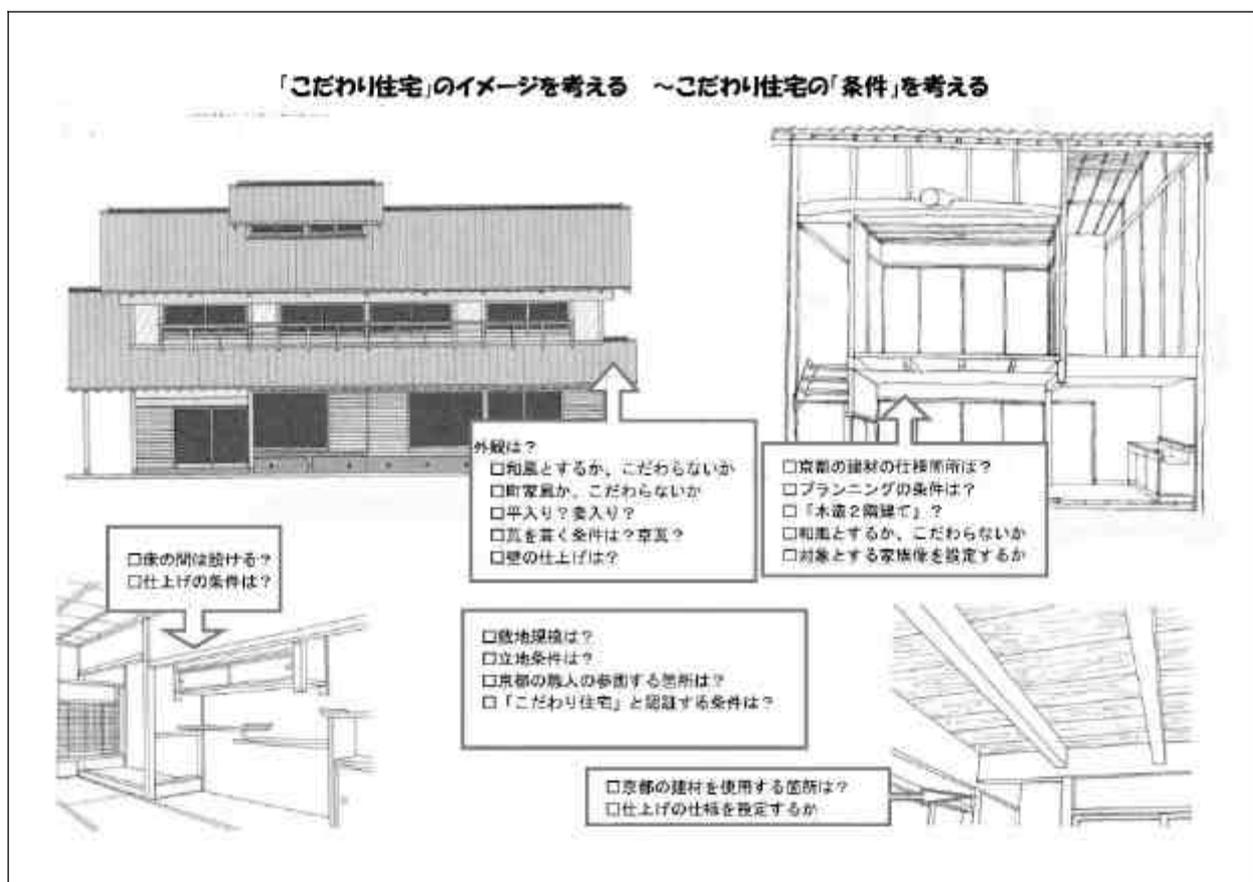
d. ネットワークに向けての検討、住まい・まちづくりの仕組みづくりの検討

平成16年度は情報の収集と取り組みの告知を中心に進めており、ネットワークの構築については、これらの情報をもとに、次年度を中心に検討をしていく予定である。また建材等に関する情報収集、主体者等のネットワークに関する情報収集を行い、それらを「京都こだわり住宅」づくりに繋げる仕組みの構築についても、次年度を中心に進めていくこととしている。

今年度については、これまでに収集した情報やメンバーの発案などをもとに、「京都こだわり住宅」のイメージについて、整理を行った。

これまで、「地産地消を原則とする」「循環型の地域経済形成に寄与する」「京都ならではの質の高い住宅」という大きな点においては概ね合意を得ていたが、実際にどのような意匠であるか、ひいては和風かそれを問わないか、など個々人が思い描いていたものについて、一定の集約を図った。

京都こだわり住宅のイメージについては、下記の通りである。当然のことながら、関係者とのネットワークを構築していく中で、これらのイメージについては随時更新していく。



京都こだわり住宅 イメージ (2005年3月現在)

<建物について>

立地場所は、京都市内全てを対象。

「和風」(団塊世代を主たる対象)と「和洋折衷」(団塊ジュニア層)の2パターンをプロトタイプとして用意。主たる対象の家族像は、この2タイプ。しかし臨機応変に対応できるようにする。

町家風にはこだわらないが、「平入り」を基本タイプとする。

瓦は、見えるところなどのポイントについて「京瓦」を葺く。

壁は見えるところは粗壁でつくり、仕上げは漆喰など適宜考える。

敷地規模は、現実的であり、かつ「こだわり住宅」の良さが体现できる規模として、「概ね30坪程度」とする。

京都の職人が参加する箇所としては、瓦、左官、大工(その他、情報が集まれば追加)、内装では、伝統技術・産業を活用。

内装については、メニュー方式で採用する(紙と畳を採用、全て採用、など選択できるようにする。ただし「最低 以上採用」などの条件は設定していく)

木造2階建てとする。内装は和風にはこだわらないが、可能な限り「和の新しいスタイルを提案」出来る場所を設定していく。

<仕組みについて>

地産地消の家造り。地域産業の振興に寄与する。

地域の職人を(若手含めて)活用することで、技術の継承、人材育成を兼ねる。

京都の伝統的な技術を建物、内装に活用する提案を含める。

例：西陣織のタペストリー、黒谷の紙の壁紙・襖紙、清水焼の手水鉢、構造材に北山杉、京都産の竹、畳などの活用

<その他>

「和」の新しい暮らしのスタイルを提案していく。 「物語」の創造

自然素材を使い、経年変化によって良さが生まれる家造りを目指す。

物語、企画、職人が「鍵」。これらで京都らしい家を作る。

「健康」「安全」「環境への配慮」の3点を重視。

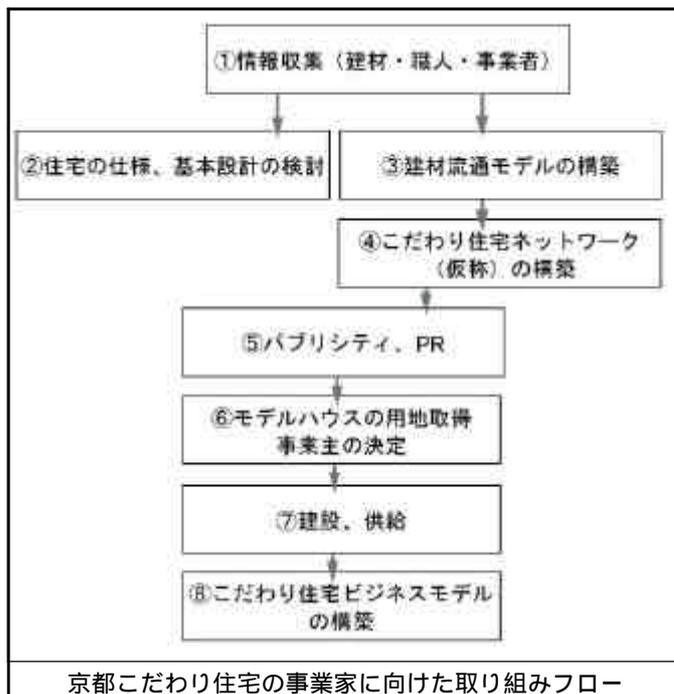
OMソーラーハウス「的」なパッシブ・ソーラーハウスに関する機能も考える。



e.パブリシティ、PR

「京都こだわり住宅プロジェクト」は、事業者が実験的に期間限定的に実施する取り組みではなく、継続的に取り組み、京都での新しいモデルの提示や、住宅供給の仕組みを構築していくことを目的としている。

このため、本取り組みの意義や効果、メリットなどについて幅広く社会的にPRしていく必要があると考えている。その手段として、ホームページやブログなどを活用して常時情報を発信していく（後述）とともに、メンバーが運営するモデルハウスやオープンハウスなどユーザーと接する場面において「京都こだわり住宅プロジェクト」の取り組みに関する情報提供とアンケートの実施による意向の収集を行った。



現段階はまだ「京都こだわり住宅」の具体像が見えない段階であるため、このような手段による「取り組みの主旨に関する情報発信」を主としているが、今後モデルハウスなどの「目に見える」取り組みを展開する際には、様々なメディアを一層活用して、本取り組みの周知を図る。

平行して、「京都こだわり住宅」における生活スタイル、京都のまちなか暮らし（都市型居住）のスタイルについてのパブリシティも行い、ソフト・ハードを両輪で取り組むプロジェクトであることを強調していく。

f.事業計画の検討（モデルハウス）

モデルハウスの建設については、メンバー内で適当な用地を見つけ次第、準備を進めることとしている。なお、モデルハウス事業については、パブリシティや広告宣伝、モデルハウスの運営等のソフト事業については都住研の担当として展開するが、実際の建設にかかる事業については、事業主の責任で展開するものとして合意している。

モデルハウス建設主体については、敷地規模にもよるが、メンバー間で分筆して複数のタイプを建設しバラエティの豊かさを示すことを念頭に置く。

また、モデルハウスについては、概ね1年間は販売せず、京都こだわり住宅に関する情報発信の拠点として活用することで合意を得ている。日常的な展示場としてだけでなく、例えば担当した職人や技術者が当該箇所でプレゼンテーションをし、情報発信と交流の拠点として活用していくことも展望している。

g.都住研のアクションプランの検討

以上の情報収集、ネットワークの構築、モデルハウスの建設と運営を通じて、京都こだわり

住宅プロジェクトに関するデータの収集・分析を行う。

これらから得られた成果と課題を基に、「京都こだわり住宅」づくりにおける都住研の役割、広くは京都の住まい・まちづくりにおける都住研のポジショニングと機能の整理を行う。

(3) 住まい・まちづくり事業者ネットワーク事業

本取り組みは、(2) 京都こだわり住宅プロジェクトと平行しながら進めたもので、同プロジェクトに内包されているとも言える取り組みであるが、都住研の活動の基盤を再構築していくという視点から、別項目を立てて整理を行いたい。

目的

住まい・まちづくりに関する事業者や NPO 等で連携することで、より効率・効果的な住宅供給を行い、魅力的なまちづくりに資することを旨とし、ネットワークを形成するための取組を展開する。

内容

本取り組みは、ネットワーク構築に向けた基盤づくりのために行うもので、以下の内容を進めることとした。

全国の取組のサーチと情報交流
地産地消の住まいづくりに向けたネットワークづくり
住まいづくり・流通の合理化に向けた仕組みの検討

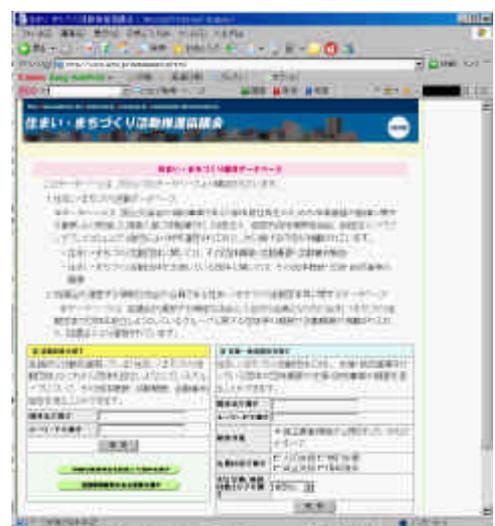
進め方

情報の収集については、インターネット検索及び書籍や情報誌による団体の検索、情報収集を基本として行った。

現段階の成果

<資料 4>

都住研も所属している「住まい・まちづくり活動推進協議会」(<http://www.aihc.jp/>) がホームページの中で設置している「住まい・まちづくり総合データベース」(<http://www.aihc.jp/databasetop.html>) を活用し、情報収集を行った。現段階では 29 団体のリストアップを行った。



住まい・まちづくり総合データベースのサイト

3) 学習会の開催

これまで定例で開催している会員相互の学び・交流の場である「定例会」、及び運営委員相互が情報を交流したり学びあう場である「見学会」をそれぞれ1回開催した。

(1) 定例会の開催

<資料5及びニュースレター26号参照>

第33回定例会を以下の要領で開催した。建築市場とは、材と工を分離させ、住宅の建築と資材の発注をITを活用したネットワークシステムを構築することで、合理的な住まいづくりを展開している。定例会では本システムの開発者でもある高橋氏を招いて、鹿児島での取り組みを紹介しながら本システムの解説をしていただいた。また意見交換では京都での可能性等について活発な意見交換を行った。

第33回定例会

日時：平成17年2月4日（金）午後5時～7時

場所：ひと・まち交流館 京都 地階ワークショップルーム

後援：(財)京都市景観・まちづくりセンター

内容：鹿児島建築市場の試み ～事業者ネットワークと住宅生産システムの合理化

講師：鹿児島建築市場 代表 高橋寿美夫氏 （㈱ベンシステム 代表取締役）

鹿児島建築市場は、平成12（2000）年11月に建設省「住宅ストック形成・有効活用システム」優秀提案賞受賞、平成16（2004）年1月にはNPO法人建築市場研究会設立認可。平成16（2004）年11月には「日経地域情報化大賞」を受賞。

鹿児島建築市場 <http://www.ben.co.jp/ichiba/>



(2) 見学会の開催 (リ・ストック住宅)

京都では、住まい・まちづくりに関する様々な活動が展開されている。これまで都住研が企画したものに「まちなみ住宅設計コンペ」「北大路まちなか住宅コラボレーション」等があるが、メンバーをはじめ、会社単位でもユニークな住まいづくりを展開している例も少なくない。このような取り組みを随時見学し、京都における住まい・まちづくりの状況を共有していくことを目的に、不定期に見学会を実施している。

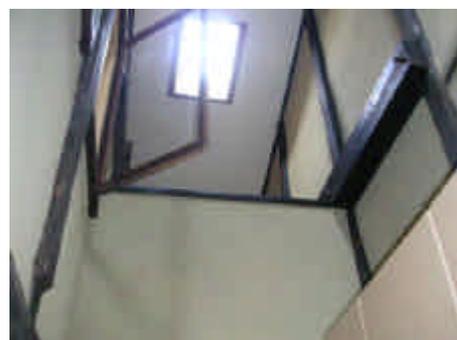
第 11 期には、メンバーでもある八清(ハチセ)で取り組む「リ・ストック住宅」で、西陣の町家を改修したものを見学した。

リ・ストック住宅 (上京区鏡石町) by八清 (ハチセ))

「リ・ストック住宅」(商標登録)とは、築 20 年以上の住宅やマンションに、大改造を施して生命の息吹を吹き込み、現代の生活にもマッチする住まいへとアレンジ、より快適に、そしてより価値ある住まいに生まれ変わった住宅の総称。建築リサイクル法が施行(平成 14 年)され、京都議定書も発効(平成 17 年)、より環境に配慮した住まいづくりが求められる中、循環型社会の構築の一手法になることをめざして、この「リ・ストック住宅」は生まれた。

住まいの中で屋根や外壁、開口部を交換もしくは補修を加えることを基本とし、改修の程度に応じて 2 年、5 年、10 年の保証期間を着けて引き渡す。オプションとして耐震性能の補強、防犯対策の強化、バリアフリー等住まいの内部にきめ細かな配慮を加えることもしている。

見学した住宅(写真)は、上京区鏡石町の京町家の再生。京都の住文化を今に伝える京町家を現代生活にあうように再生し、リ・ストック住宅として再び息を吹き返した。



4) 情報の発信

都住研の、及び「京都こだわり住宅プロジェクト」の情報発信については、従来のニュースの発行(年3回)とホームページによる発信に加え、事務局が毎日更新するブログを設置した。

(1) 都住研ニュースの発行

これまで不定期で発行してきた都住研ニュースであるが、平成16年9月からの第11期からは、年3回定期的に出すこととした。平成16年11月に第25号、平成17年3月に第26号をそれぞれ発行した。

第26号は、表紙に「京都こだわり住宅プロジェクト」に関する告知、2,3面に「第33回定例会のダイジェスト」と「見学会の報告」、裏面に「運営委員のリレーエッセイ」を掲載した。



都住研ニュース第26号

(2) インターネットホームページのリニューアル

これまでも都住研はホームページにより情報を発信してきたが、10周年を節目に大きく体制を変えたことにより、第11期からはホームページについても大きくリニューアルを行った。

デザイン的な変更だけでなく、構成を大きく変えるとともに、京都における住まい・まちづくりのポータルサイトの役割を担っていくことを展望した発信を心がけるようにした。

(3) 京都こだわり住宅プロジェクトブログの開設

第11期から「京都こだわり住宅プロジェクト」を開始するにあたり、情報の発信や取り組みの告知だけでなく、住宅を探している人や一般ユーザーにとっても親しみやすい、わかりやすい取り組みとなることを目指し、ブログ「京都こだわり住宅 つれづれレポート」を開設し、毎日更新して情報を発信している。

内容は、事務局が収集した情報や会議の様態など、メイキングに近いものとしている。

これについては、毎日ほぼ50件のアクセスを得ており、情報発信を継続するとともに多くのアクセスを得られるように工夫を凝らしていく。



5) その他

(1) 運営委員会の開催 (毎月第4土曜日)

<資料6>

都住研の運営委員会は、毎月第4土曜日の夕方、定期的で開催しており、会長以下10余名の運営委員が参加している。毎回定例会や都住研ニュース等の内容を検討するとともに、時々取り組みについて意見交換、検討を行っている。また、運営委員相互の情報交流の場としても機能している。

今期(第11期)の運営委員会では、運営委員相互の活動や事業を共有し、積極的に相互のコラボレーションを展開していくこととしている。このため、「運営委員の取り組み発表」と「プチ見本市」の新しいコーナーを設けるようになった。

「運営委員の取り組み発表」は、運営委員それぞれが事業として展開しているもの、社会活動として取り組んでいること等を発表、意見交換する場である。

「プチ見本市」は、運営委員が建材の個人輸入や加工を行っているものや、自社の商品などを会員で共有し、事業でのコラボレーションを検討する場である。



運営委員会の様子(上下とも)



プチ見本市の様子

(1) 京都こだわり住宅の今後の進め方

都住研は今後も継続して定例会の開催、ニュースレター等による情報発信、学習会等の開催を行っていくが、当面は重点的に「京都こだわり住宅プロジェクト」を大きく進展させることに力を注いでいくこととしている。

京都こだわり住宅については、取り組みのフロー（12 頁）に沿って進めていくが、それぞれの項目に関する取り組み内容は下記の通りである。

情報収集(建材、職人、事業者)

継続して情報を収集していく。

住宅の仕様、基本設計の検討

情報を収集しながら、これまで検討している「具体像（暫定的）」をリライトしていく。

建材流通モデルの構築

情報を収集しながら、ネットワークを広げ、構築していく。

こだわり住宅ネットワーク(仮称)の構築

建築市場の仕組みを参考にしながら、京都らしい、都住研らしい仕組みを考える

パブリシティ、PR

「供給者の独りよがり」にならないように、同時に消費者の目を積極的に入れていく。

モデルハウスの用地取得、事業主の決定

9月までに取得を目指す。

モデルハウスは、出来る限り「京都らしい場所(旧市街)」で探す。

少なくとも2パターンの住宅が両方建てられるような敷地。

敷地の規模により、メンバーで分筆して、それぞれの事業として取り組む。

建設、供給

年度内に竣工を目指す。

1年間、モデルハウスとしてPRする。

担当した職人や関係者には、当該場所でPRしてもらう(こだわり住宅パビリオン)。

こだわり住宅ビジネスモデルの構築

(2) 事業計画を作成するにあたって

今後具体的な住まいづくりを進めていくにあたり、都住研及びモデルハウスの事業主においては事業計画を作成していく必要がある。現段階ではまだ具体的な検討には入っていないが、今後事業計画を作成していくにあたり、下記の点について留意しながら進めていくことを確認している。

流通の効率化と地域産業の振興にかかるロジックを整理する必要がある。

建材の仕入れ値に関する整理（いかにギブ&テイクを構築するか）

職人の労働経費に関する整理（いかにギブ&テイクを構築するか）

どこまでを都住研の予算で行い、どこ以降を事業主の采配で行うか。

都住研は、ソフトな活動(上記1)～4))を中心に行い、ハードの作業、事業については事業主の責任で行う。

それぞれの項目(12頁)について、具体的アクションの段取り、経費の見積もりを行う。

(1) 活動の人材

都住研の活動を主体的に行う運営委員は、学識経験者、行政 OB、不動産事業者（分譲、仲介、賃貸）設計事務所と住まい・まちづくりに関わる様々な立場で構成されており、それぞれの立場や専門の見地から京都の住まい・まちづくりに関する意見やアイデアを出し合い、時にはそれぞれの立場を理解し合いながら活動を展開してきた。

都住研は発足当初から様々な職能、技能者で構成されており、それぞれがネットワークを組みながら活動を展開してくることが出来た。

今後は住まい・まちづくりに関する団体や事業者、NPO とのネットワークをさらに広げるとともに、ユーザーや市民への認知を高めるとともに、ユーザーや市民にも支援されるプラットフォームとなることを次のステップにしたいと考えている。

(2) 活動のための資金調達

第 11 期においては、運営委員のうち事業者がそれぞれ都住研の活動に対して協賛金を拠出しているのに加え、会員（平成 17 年 3 月現在で 75 名）から年会費 1 万円を徴収することで会を運営している。

(3) 活動のネットワーク・支援

都住研の活動は、運営委員や会員の主体的な活動に加えて、取り組みや事業に応じて様々な主体や個人と連携・協働してきている。具体的なネットワーク、協働について、以下に示す。

<p>定例会活動：運営委員のネットワークを生かした講師の依頼 市民フォーラム：各種団体やメディアとの共催・後援による開催 委員会活動：事業者や学識経験者、行政職員等との連携で開催 提言活動：事業者や学識経験者、行政職員等との連携による作成 まちづくり事業：関係主体との連携</p> <p>まちなみ住宅設計コンペ（財）京都市景観・まちづくりセンターとの共催 北大路まちなか住宅コホレーション ゼロ・コーポレーションの主催に対する後援 その他</p>

以上のような事業や取り組みに応じたネットワークの構築は今後も継続していくが、今後はさらに住まい・まちづくりの事業者や支援者だけでなく、受益者であるユーザーや市民に対しての認知を図るとともに、より親しみやすい、より力になれるネットワークの結節点になることを目指していく。