

郊外住宅団地の再生に関する研究

—国, 市町村, 地域住民の意識の違い—

Study on revitalization of suburban area housing

— Differences in attitude from the country, the municipality and local residents—

福永裕大¹, 大岡泰成¹, 高村義晴²

Yuta Fukunaga¹, Taisei Ohoka¹, Yoshiharu Takamura²

Abstract: Today, housing in suburban area of cities are becoming deteriorated and their revitalization is an important issue. the purpose of this study is to clarify the obstacles for a fundamental solution to revitalization. We conducted literature survey and interview survey. after two survey, We conclude that there are differences in attitude from the country, the municipality and local residents.

1. 背景及び目的

高度経済成長期に、全国的に都市の郊外部へ戸建て主体の大規模な郊外住宅団地が数多く形成された。しかしその後の経済社会の停滞の中、急速な高齢世帯の増大及び空き地・空き家の増加、交通・生活利便性の低下、地域間のつながりの衰弱、地域の変貌などの諸問題が顕在化した。このままでは郊外住宅団地の維持が危ぶまれるに立ち入っている。この“郊外住宅団地再生”問題はいまなおその抜本的な解決法が築かれていないと言え難い。

本研究において、この問題の抜本的解決策の検討に資するため、この問題への対応の困難性と原因を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

当研究においては第一に既存文献より現在解決に向けて行われている取り組み(研究成果・事例紹介・提案等)を整理してそこに潜む問題を探り出す。

第二に東京圏内のある団地を取り上げ、地域住民及び関係市、国に対してヒアリング調査を行い、それぞれの問題認識についての問題を明らかにする。

これら2つの調査の結果を基に仮説的に郊外住宅団地再生の抜本的解決法について考察する。

以下 Table 1 に調査の概要を示す。

Table 1 Outline of this survey (This table is original by authors)

調査方法	文献調査	ヒアリング調査
調査期間	2019年7月～ 2019年9月9日	(1)2019年9月10日 (2)2019年9月13日 (3)2019年9月11日
調査対象	インターネット上に公表されている事例及び研究 (7月1日付 語句“郊外住宅団地”で google エンジンにて調査)	(1)東京圏内某郊外住宅地のまちづくり会役員 (2)上記郊外住宅団地関連市職員 (3)国土交通省住宅局職員
調査内容	①郊外住宅団地再生の取り組み ②郊外住宅団地再生の施策 ③その他郊外住宅団地再生の取り組み	①団地住民の考え方 ②市の関わり方 ③国としての関わり方

1: 日大理工 学部 まち 2: 日大理工 教員 まち

3. 結果

(1)文献調査

以下 Table 2 に文献調査の結果を表す。

Table 2 Result of literature survey (This table is original by authors)

主体	件数 ⁽¹⁾	提案	実施計画	課題整理	研究成果	事例紹介	その他
国	5	5	2	4		5	
市町村 ⁽²⁾	10	5	3	3		1	4
研究機関 ⁽³⁾	33	13	8	22	11	11	3
民間	8	1	6	2			2
住民	1					1	
計	57	24	19	29	11	20	7

※⁽¹⁾ 令和元年7月1日付 検索エンジン“google”検索ワード“郊外住宅団地”。

表示された中で重複したページ、明らかに関係のないものを除いたページ数。

同ページ内に提案と課題整理が両方載っているなど、1ページに二つ以上の情報が載っていた場合、件数は1件とカウントするがそれぞれの情報の数のカウントを1プラスするものとする。

※⁽²⁾ 市が主体となる情報9件、件が主体となる情報1件、の内訳となる。

※⁽³⁾ 大学及び大学院 学会 独立行政法人による情報を研究機関とした。

先進技術の研究及び社会実験の成果発表のみを研究成果にカウントした。

文献調査より以下のことが浮かび上がった。

- 郊外住宅団地再生の抜本的取り組みに関する文献は見いだせなかった。そのため知識の積み上げが不十分であることがわかる。このことを背景に、現在国土交通省住宅局等を事務局に、行政(42都道府県, 17政令市, 158市区町)民間企業(72団体)独立行政法人(2団体)の292団体(平成30年1月現在)の情報交換の場として“住宅団地再生連絡会議(平成29年1月設立)”が設けられている^[1]。
- 地域住民からの郊外住宅団地再生に関する情報の発信が行われていない。
- 内容は①施策の提案, ②実施計画, ③課題整理, ④研究成果, ⑤事例報告, ⑥その他など多岐にわたる。
- それぞれが組織の立場や研究の関心からのアプローチであり、国, 自治体, 地域住民, 民間にわたっての全体的アプローチが見られない。また当面のそれぞれの地域における問題に対する方策に比重が置かれ、郊外住宅団地問題全体を解決するための抜本的な視点が不十分であることが概観される。

(2) ヒアリング調査

国, 東京圏内のある市役所, 左記の市内のある郊外住宅団地へのヒアリング調査の結果を Table 3 に示す。

Table 3 Result of interview survey (This table is original by authors)

	団地住民	市役所	国
問題認識	地域の持続的維持 共同・共助的取組み	住民主体のまちづく りの誘導策	郊外団地再生の方策
多用される言葉	誇り・愛着 暮らし、つながり・ ふれあい 懐かしい心象風景	市域の郊外団地の再 生、都市計画、行政 としての対応	全国的な郊外団地の 再生 地方公共団体との連 携

ヒアリング調査より見て取れる点は以下の通りである。

- a. 国は、国として郊外住宅団地再生問題を捉え、市役所は市として問題を捉えている。つまり市は自分の管轄地域の郊外住宅団地に共通する事柄のみを問題として捉えている。
- b. 住民は自分の住む地域が快適に維持されることに関心を持ち、生活が不便になったりすることが問題と捉えている。
- c. それぞれが話す際に多用する言葉により見て取れる問題認識の違いによって今後の地域住民らが取り組みをする際の隘路となる可能性があり得る。

4. 考察

今回の文献調査及びヒアリング調査より郊外住宅団地再生には次のような取り組みが必要と考えることができる。

(1) 国, 市町村, 民間, 住民団体の連携による具体団地での検討

郊外住宅団地再生に向けて、それぞれの主体が自分の役割を切り出し担うのみでは対応が困難であると考えられる。それぞれが積極的に協働し、実際の具体団地を対象に問題に対する解決策を見いだすモデルの取り組みが必要である。

(2) 住民主体のまちづくりと行政施策の協働

空き地、空き家、高齢化などの住民での対応だけでは限界

のある問題は行政が主導して解決策を提示する必要がある。しかしまちの再生には地域の暮らしや生活といった住民の共助・共同といった住民主体のまちづくりが必要不可欠である。よってこの二つが協働することで郊外住宅再生の根本的解決策を見いだせると考えられる。

(3) 地域住民の取り組みを支える措置

高齢化、少子化や住民の流出により力が弱まった地域においては継続した取り組みに難点がある。そこで民間の活力やノウハウを活かした“まちづくり会社”等の新たな主体の導入や住民間の共助機能を活性化させる促進措置の検討を行っていく必要がある。

最後に今回の調査によって見えてきた郊外住宅団地再生における問題構造の概念図を Figure 1 に示す。

5. 今後への課題

今回は郊外住宅団地再生が遅々として進まない理由を探し出すことを目的とした。しかし今回の調査においては全体としての外郭を示すに留まり、今後文献調査の深掘りやヒアリングの対象地域の拡大及び文章解析による立証性の強化が必要である。更に考察で示した民間活力の必要性から民間企業へのヒアリング調査も必要不可欠である。今後これらの取り組みを踏まえ、抜本的な解決に向けた思案を作成して行政、民間、地域住民との意見交換を進めていく予定である。

6. 参考文献

[1] 「住宅：住宅団地再生連絡会議」国土交通省ホームページ
(最終閲覧日：令和元年9月22日)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_ho use_tk5_000067.html

Figure 1 Structure of Japanese residential suburb issue

(This figure is original by authors)

