

持続可能な地域づくりに向けた手法の形成のための基礎的調査
 -住宅団地再生に向けた取組み事例とエリアマネジメント事例に着目して-

A survey on making a composing method of sustainable residential area
 -To focus on case of area-management and housing estate revitalization-

福永裕大¹, 高村義晴²
 Yuta fukunaga¹, yoshiharu takamura²

Abstract: the purpose of this survey is composing a method of sustainable residential area in Japan. We conduct two surveys. One is classifying forty cases of housing estate revitalization under the three types. Two is sorting cases of area-management challenged by seventy-four groups. As a results, it may good for make new method of sustainable residential area combining housing estate revitalization and area-management.

1. 調査の背景及び目的

少子高齢化と人口減少が進む日本において、都市空間で時間的・空間的にランダムに空き地・空き家が発生する都市のスポンジ化現象など既成市街地における衰退が起り始めている。また、地域住民の高齢化によって交通弱者の発生や生活サービス不足、コミュニティの衰退等の課題も生まれ、成長期の急激な人口増加に伴う住宅供給の受け皿として開発された住宅団地の一部では問題となっている。地域社会全体で需要が減少していく中でこのような地域を存続させていくためには、その地域に人が移り、暮らしたくなる魅力を創出することが必要となる。

本研究では地区の再生等の取組みとして住宅団地に着目し、再生に向けた取組み事例及びエリアマネジメント事例の内容から、持続可能な地域づくりに向けた手法を検討することを目的とする。

2. 調査方法

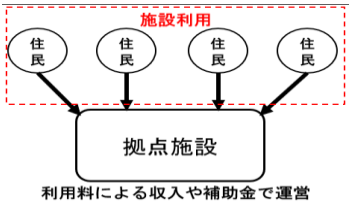
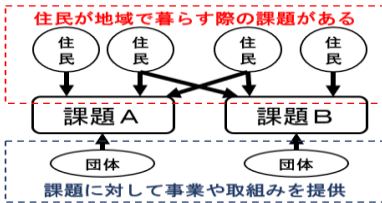
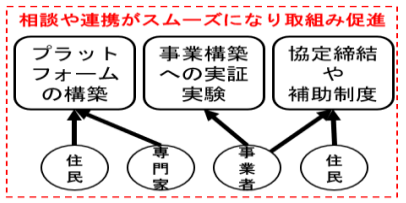
国土交通省が公開している住宅団地再生に関する手引き(案)における取組み事例の40事例について、その取組内容に着目して分類し、特徴を考察した。その後全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リストによる74団体の取組みについて取組内容の整理を行った。

3. 調査結果及び考察

(1)住宅団地再生に向けた取組み事例

Table1 に分類結果を示す。住宅団地再生に向けた取組みでは大きく分けて、地域が持つ課題の解決のために拠点となる施設を設けて活動を行う取組み、イベントや生活サポート等のソフト的活動を行う取組み、実証実験やシステムの構築など制度形成の活動を行う取組みの3つのタイプに分類した。拠点・施設運営タイプでは住民が

Table1 three types of cases housing estate revitalization

	拠点・施設運営タイプ(17件)	事業運営タイプ(8件)	制度構築タイプ(15件)
概要	目的に応じた拠点施設を設け、住民の利用によって地域課題の解決を図るタイプ 	イベントの開催や生活サポートなどソフト的な面から事業提案を行い地域課題の解決を図るタイプ 	実証実験やプラットフォームの形成など、地域課題の解決に向けた取組みを行うための方法を構築するタイプ 
具体的取組み内容	ミニデイサービス 一時的な子供の預かり所 貸しギャラリー・貸しブース ミニ図書館 コンビニエンスストア (コミュニティ)カフェ コワーキングスペース 移住推進センター 貸し調理室・委託販売所 グッズの製造工房 温浴施設 住まいに関する情報相談センター 都市公園内の市民活動拠点 旧小学校利用の多世代交流施設	健康講話・健康測定 ウォーキングコースの提案 買い物代行・家事代行 配食サービス 定期的な子供食堂の開催 産前・産後ヘルパー マルシェの開催 ボランティアによるお出掛け支援 路線バスを補足する住民バスの運営 低速小型自動車を用いたデマンド交通の配備 住民が運営するカーシェアリング シニア関連の研究調査 企業とシニア世代の意見交換やコンサルティングを行う場の開催支援 住民による公園のエリマネ活動	キッチンカー実装に向けた実証実験 空き地・空き家流通に向けた空き家バンクやプラットフォーム、金融システムの構築 大学と連携した学生によるプランやデザインを基にしたリノベーション低未利用地を貸したい人と借りたい人のマッチング 空き家対策ナビゲーターの育成 空き家の取り壊しとポケットパーク化に対する助成制度 地域の防災まちづくり計画の策定 産官民学が連携した協議会や研究会による地域の将来ビジョンと既存資源活用方針の決定及び取組みの実施

1：日大理工・院（前）・まち 2：日大理工・教員・まち

様々な活動や相談を行う場を提供することで住宅団地での仕事づくりや社会活動を行う機会を設け、地域活力を高めることに寄与している。事業運営タイプでは地域活力の向上に加え、高齢者や子育て世代といった、支援が必要な人々に対して必要なサービスを提供することで暮らしの質を上げることに寄与している。制度構築タイプでは、空き地空き家の利活用や将来ビジョンの策定といった、専門知識が必要な場合や利害関係を調整して地域の方向性をまとめることが必要な分野などでルール形成やシステムを構築することで取組みの促進に寄与している。

(2)住宅団地におけるエリアマネジメント事例

Table2 に取組みを整理した結果を示す。エリアマネジメント事例では、「住環境」の整備が多く行われていた。この要因として自治会や管理組合の活動による清掃活動等の手軽な取組みが多く行われていたことに加え、建築協定等の制度として確立している取組みは行政が関わりやすいため行われやすいということが考えられる。次いで多い「コミュニティ」や「福祉・健康」、「防犯・防災」については住民が課題として捉えやすいと共に特殊な施設や設備が必要なく比較的簡単に取組めるものが多いことが考えられる。「子育て」や「生活サービス」、「住まい」に関しては専門的な知識がある場合や、活動のために資金が多く必要といったものが多く、専門のNPO等であれば取り組みにくいといったことが考えられる。「働く」に関しては、エリアマネジメント活動はあくまで地域の価値の維持向上を目的としているので、住宅用途に特化した住宅団地にあえて「働く」場を作るという発想に至らないということが考えられる。今後働く場を作り上げるとすれば現役世代だけではなく高齢者が地域のために働きつつ最低限収入を得られるようにすることが必要であると考えられる。それが成り立つためには地域にある需要を掘り起こすことや地域の強みをお金に変えていく方法を

Table2 contents of area-management in Japanese suburban new towns

テーマ	件数(%)	主な取組み内容
健康・福祉	24 (19.2%)	・健康講座の開催・ロコモ体操運動の開催・高齢者向けサービス施設の運営・福祉協力員ネットワークの形成 ・スマートメーターによる孤立死防止システム検討・ラジオリモコンの開催・福祉会館の指定管理・健康ウォークラリーの実施
子育て	11 (8.8%)	・学童保育施設の運営・支援・アフタースクールの実施
生活サービス	10 (8.0%)	・買い物代行・家事代行・宅配サービス・地域通貨運用と地域通貨引き替えによる日曜大工や家事のサービス ・配食サービス・ボランティアの時間を貯金、引き出せる制度の設置・朝一の開催
交通・移動	7 (5.6%)	・コミュニティバスの運行・マイカーによる送迎支援・カーシェアリングシステムの運営
働く	1 (0.8%)	・手作り品の販売代行
住まい	9 (7.2%)	・2地域居住推進・住まいの相談会実施・リフォームのサポート・空き家、空き地の流通促進・家具の転倒防止工事 ・県営住宅の目的外使用
住環境	37 (29.6%)	・建築協定、緑化協定の設定・公有地の暫定利用によるコミュニティ農園・清掃活動・植栽、生け垣の管理 ・緑のワークショップ開催・建築協定フォーラムの設置、ガイドブックの作成・未開発地区のランドデザイン提案 ・緑化に向けた植物の提供、屋敷林保存のため街路計画の変更・地区、まちづくり構想の作成・景観デザインコードの策定 ・まちづくりに関する研究から提案、実践、コンサルティング・公園沿いの街灯設置・共用施設の維持管理 ・地区住環境に関する基本方針の策定
防犯・防災	20 (16.0%)	・救命講習、AED 取り扱い講習・防災訓練、防犯訓練・防災計画の立案・夜間パトロール・監視カメラ設置・緊急連絡先カードの登録と安否確認訓練の実施・防災倉庫の設置と防災資機材の整備
コミュニティ	28 (22.4%)	・サロン憩いの場の開催・祭りの開催・サークル活動支援・懇親会の開催・アートを核とした地域文化の創造・会報やホームページによる情報提供・コミュニティカフェの開設・ライブコンサート・多目的フロア、調理室の貸館・まちの住民専用のポータルサイトの運営・高齢者を対象とした福祉バスツアー・公園、駅前への電飾

※住宅団地再生の手引き(案)住宅団地の課題から考える取組み方針の例に示されている9つのテーマと取組み方針と照らし合わせ著者が分類(同一の活動団体でそれぞれのテーマに合う活動が複数行われていた場合はそれぞれにカウントしている)

考えていく必要がある。要素全体を見てもその時々課題から取組みを行うのではなく需要や地域特性の変化に合わせて柔軟に変化していけるようにするべきだろう。

4. 地域存続に向けた手法の形成に向けて

これらの調査から、持続可能な地域づくりのためには、疲弊が進行する団地にあたっては(1)住宅団地再生の取組みではある時期に顕在化する問題に手が打てたととしても次々に新たな問題が発生するため、対処的措置を繰り返すだけになりかねない。(2)エリアマネジメントの取組みでは需要が減少、変質する中で対象事業の持続・継続性の危うさが否めないという問題は残る。このような中でこれら2つの問題に切り込み持続可能な団地再生を目指す新たな総合的、複合的マネジメント手法への提案と試みが実証されだしている。本研究ではそのような取組みを行う企業、行政、地域住民にヒアリング、アンケート等を行いその有効性と課題を明らかにし、併せてその他団地への適応性について考察を進める。

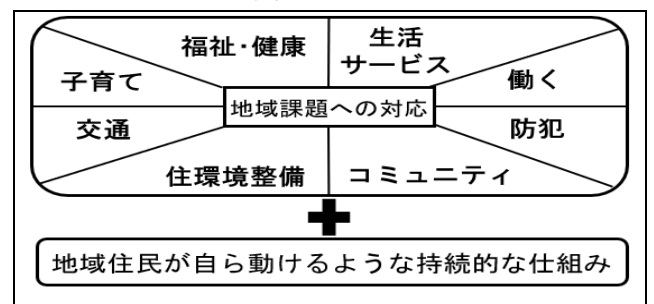


Figure1 direction composing method of sustainable residential area

4. 参考文献

- [1] 国土交通省住宅局「住宅団地再生の手引き(案)」<4D6963726F736F667420576F7264202D208253817C825081448F5A91EE9263926E8DC490B682CC8E888F882AB8169967B95D2816A> (mlit.go.jp) 2021年9月20日最終閲覧
- [2] 国土交通省住宅局「住宅団地再生の取組みに関する事例集」001408889.pdf (mlit.go.jp) 2021年9月20日最終閲覧
- [3] 国土交通省土地・建設産業局「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメントの活動団体リスト」001207130.pdf (mlit.go.jp) 2021年9月20日最終閲覧