

# サスティナブル・コミュニティ<住み継がれるまちづくりをめざして> 少子高齢社会に対応した住まい・まちづくりの更新手法研究業務 報告書概要

## 業務の目的

面的開発によって郊外へと成長を続けてきた30年にわたる「住まい・まちづくり」の中で、財団法人住宅生産振興財団は全国35都道府県の368ヶ所で約16,000戸の戸建住宅を供給してきた。

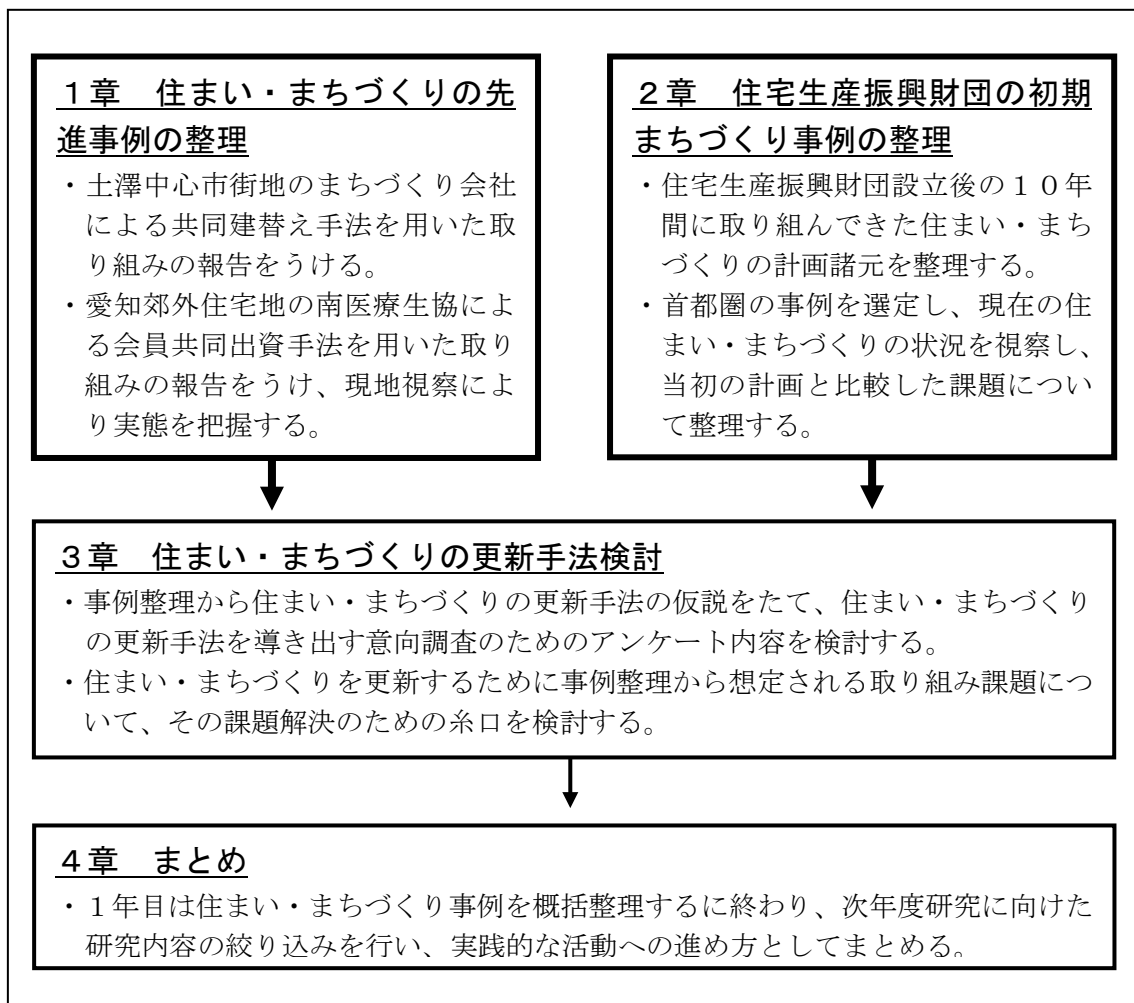
核家族化、単身世帯化によって世帯数は微増であるが、2009年の新設住宅着工数は80万戸を割り、一部エリアを除き今後の新規住宅供給の戸数は縮減すると考えられる。

究極の選択に迫られる地方の「住まい・まちづくり」では、地域住民が主体となって「住まい・まちづくり」を熟成させるために専門家等と共に新たな事業手法への取り組みが行われる状況でもある。

本業務は、地域住民が主体となって取り組む「住まい・まちづくり」事例を分析し、「住まい・まちづくり」を熟成させる事業に向けて実践的手法を研究することを目的とする。

## 業務の進め方

本業務は、4章構成によって報告書をまとめている。以下にその作業フローを示す。



## 1-1 土澤のまちづくり市民事業の概要

土澤のまちづくり市民事業は、岩手県旧東和町の中心市街地で「限界商店街」と自称する商店主や高齢の住民が、支え合って暮らすための共同の住まいづくりを中心とした活動である。

土澤地区の住民は広域合併を目前にして、まちづくり会社を公募出資にして設立することを地域に呼びかけた。2002年10月、102名（うち6団体・法人含む）の住民が1株1万円の株を500万円出資し、旧東和町（2006年花巻市と合併）が500万円を出資、資本金1000万円で「住民参加共同型第三セクター・株式会社土澤まちづくり会社」を設立した。まちづくり会社の運営に行政は直接参加せず住民のみで構成し、さらに役員とは別に出資者のうち特に意欲のある若手の有志による自由参加の理事会を設置して、まちづくり会社の活動を支える組織として機能している。

主な事業として、都市計画道路拡幅に対して国交省事業による道路活用の社会実験、住民の企画で毎年開催している美術展、農商連携によるコミュニティレストランの開設、支え合ってまちなかに住むための共同建替え事業などに取り組んでいる。

## 1-2 愛知の南医療生活協同組合の概要と視察

愛知の南医療生活協同組合は、1959年におきた伊勢湾台風の救援活動を契機に、308名の組合員で1961年11月12日に設立した。組合員数6万人、出資総額23億円、事業所総数37箇所、職員総数689名、総資産134億円、自己資本比率28.6%、南医療生協グループの事業収入91.5億円（介護福祉事業11.4億円）が2010年2月時点の組合状況である。愛知県を定款地域とし、名古屋市南部、知多、西三河方面で11ブロック73支部432人の運営委員と626の班活動、毎月2千名の世話人さんが3万部の機関誌を手配りしている。

主な介護福祉事業として、①1支部で1つ以上の福祉活動を行う「いっぷく運動」、②生協ゆうゆう村（ショートステイ48室、デイサービス35人、認知症デイサービス10人、グループホーム2ユニット14人、多世代共生住宅27室、地域交流館）と生協のんびり村（グループホーム1ユニット9人、小規模多機能居宅介護25人登録、多世代共生住宅18室、地域交流館、喫茶、農園）による「小規模多機能福祉村づくり」、③グループホームなも（1ユニット8人）と小規模多機能ホームもうやいこ（18人登録）による「いちぶいっかい運動」、④星崎診療所併設の老健あんき（29室）による「保健・医療・介護・福祉複合体」が実現し、2000年から8年間で30支部から73支部へと拡大する。

平成22年5月31日（月）に視察した生協のんびり村、グループホームなも、小規模多機能ホームもうやいこは、自分たちの要求を自分たちの手で実現した介護福祉事業である。



生協のんびり村



グループホームなも

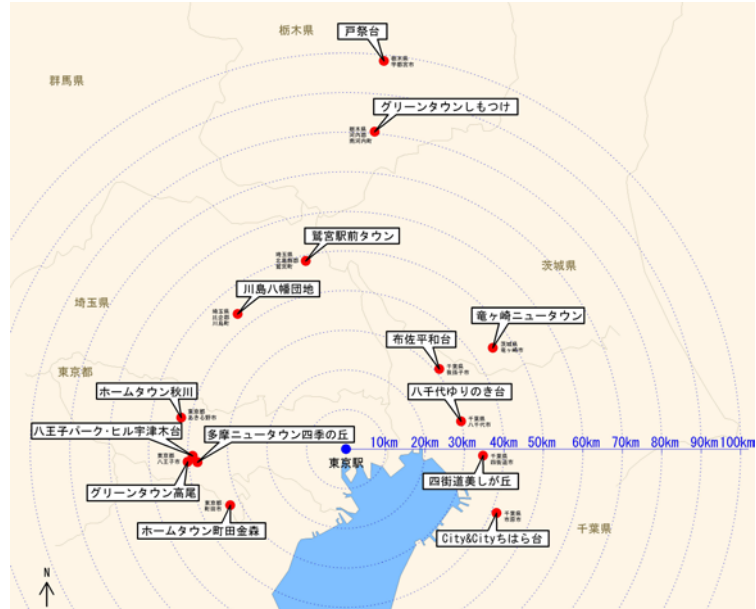


小規模多機能ホームもうやいこ

## 2-1 住宅生産振興財団設立後10年間の住まい・まちづくりの概要と視察

本研究は、地域住民が主体となって取り組む「住まい・まちづくり」事例を分析し、「住まい・まちづくり」を熟成させる事業に向けて実践的に研究することを目指しており、住宅生産振興財団の初期まちづくり事例（設立後10年間）を整理し、その中から関東エリアの14事例について現地調査を実施した。

- 1) 平成22年5月12日
  - ・グリーンタウン高尾
  - ・川島八幡団地
- 2) 平成22年5月14日
  - ・布佐平和台
  - ・竜ヶ崎ニュータウン北竜台
- 3) 平成22年6月8日
  - ・八王子パーク・ヒル宇津木台
  - ・ホームタウン秋川
  - ・多摩ニュータウン四季の丘
  - ・ホームタウン町田金森
- 4) 平成22年7月7日
  - ・八千代ゆりのき台
  - ・City&City ちはら台
  - ・四街道美しが丘
- 5) 平成22年7月28日
  - ・戸祭台
  - ・グリーンタウンしもつけ
  - ・鷺宮駅前タウン



住まい・まちづくりの変化

## 2-2 初期まちづくり事例における現況課題

初期まちづくり事例の現況を以下のように把握することで、4つの更新手法（①リフォーム事業の促進、②共同建替え事業による福祉・子育て施設の設置、③不動産事業として空き家の活用、④公共用地を含む基盤整備事業の再生）の実現に向けた更新手法について一定の見識を得た。



駐車場増設と門柱撤去の改修



既存外構と異なる建替え



使われないテニスコート

### 3-1 住まい・まちづくりの更新手法仮説

初期まちづくり事例における現況課題を踏まえ、課題解決に向けた住まい・まちづくりの更新手法仮説を以下に整理する。

#### 更新手法①リフォーム事業の促進

- ・建物、設備、外構等の改修意向を面的にアンケート調査することで居住者及び事業者にとつて、個別改修を大きな事業として取り組める可能性がある。

#### 更新手法②共同建替え事業による福祉・子育て施設の設置

- ・空き地、空き家を集約することでまとまった土地活用のできる用地を作り、新たな居住者を呼び込むための福祉・子育て施設を共同建替え事業によって再開発する。

#### 更新手法③不動産事業として空き家の活用

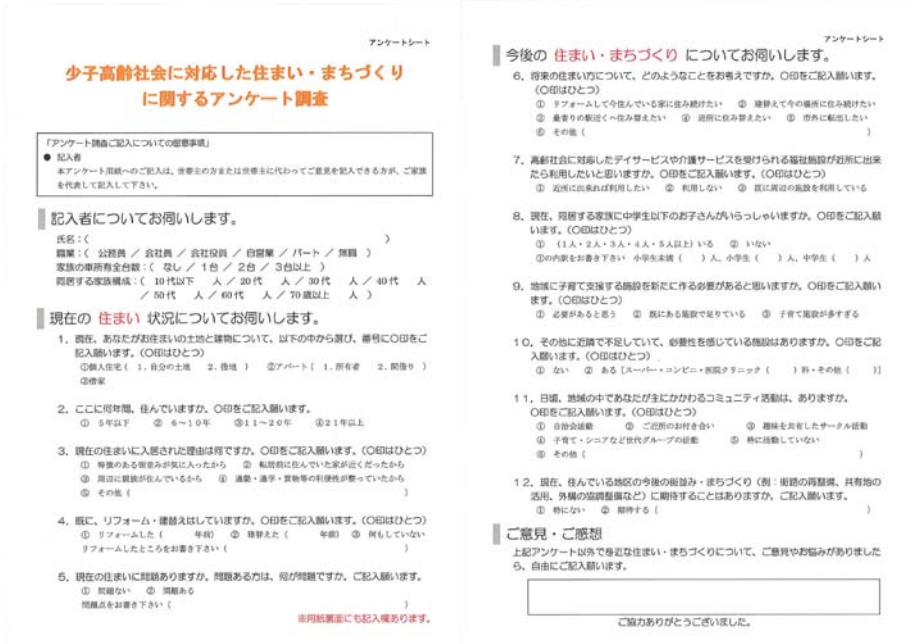
- ・権利者をサポートし、空き家に新規居住者を紹介する。また、共同建替え事業まではいかない場合に、リフォームを行いながら現在の生活環境に不足する用途への転用を図る。

#### 更新手法④公共用地を含む基盤整備事業の再生

- ・くたびれてきた緑道や現在の居住者ニーズに対応した公共用地について、地域コミュニティの意向をとりまとめ、行政との調整を行って基盤整備を再生する。その際、環境新技術の導入を視野に入れながら、メンテナンスも含めた幅広い視点から長期的なまちづくりを考える。

### 3-2 アンケート調査内容の整理

初期まちづくり事例の中で本研究に協力頂けるところへ、右図のアンケート調査を実施すべく、その内容について整理した。



### 4 まとめ

本年度の研究では、住宅生産振興財団の初期まちづくり事例の現況を中心に整理し、住まい・まちづくりの更新手法の仮説を洗い出した。特に、布佐平和台について、次年度研究の対象住宅地として地域組織と連携して進めていくこととなった。

委託：財団法人住宅生産振興財団／受託：株式会社現代計画研究所（平成23年3月）

※報告書をご覧になりたい方は、財団法人住宅生産振興財団本部にて閲覧できますのでご連絡下さい。（03-5733-6733）