

# サステナブル・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その2 報告書概要

## 業務の目的

昨年「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に、財団法人住宅生産振興財団の供給してきた戸建住宅地を最初のターゲットにして取り組み始めた。

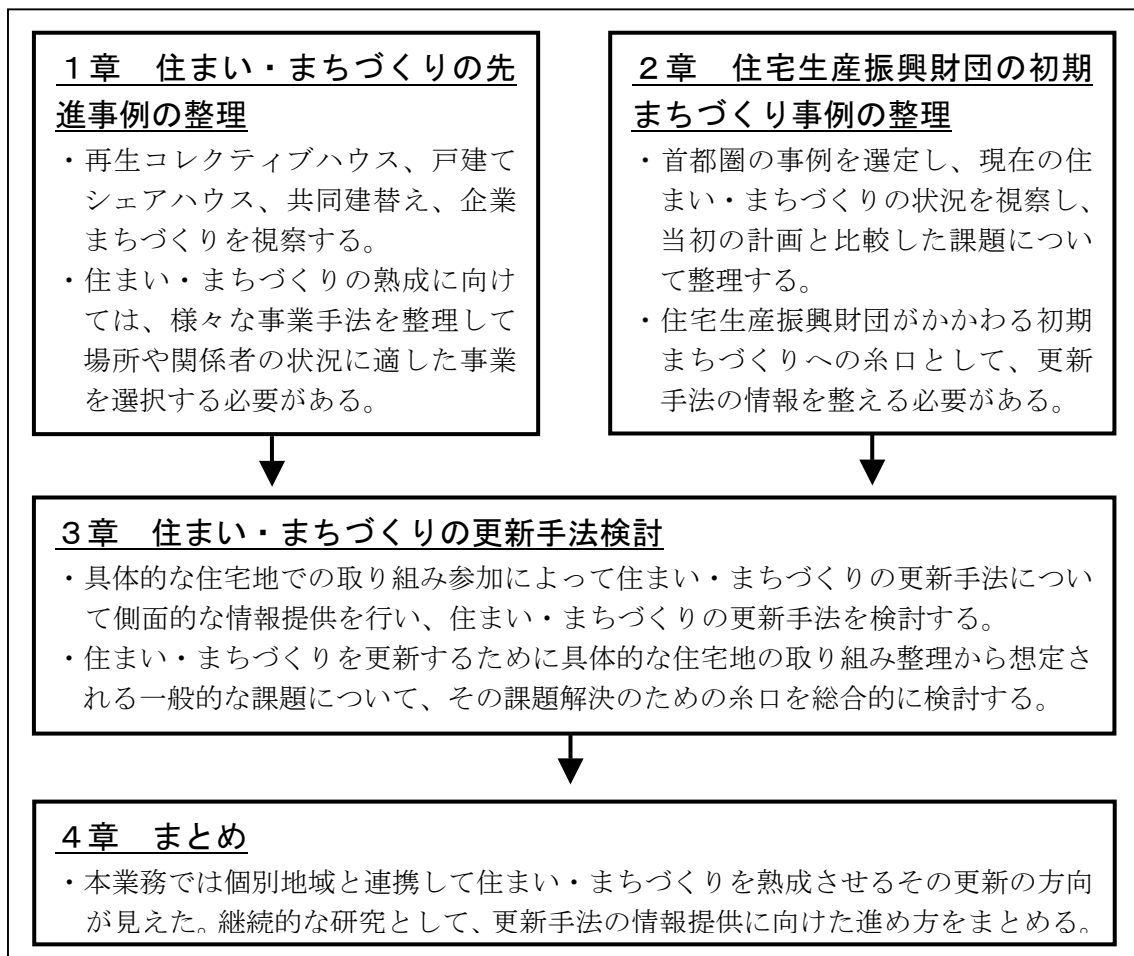
設立初期に供給実績のある首都圏のまちづくりや先進事例として試みられる愛知南医療生協の取り組みを視察する中から、時間の経過した住まいやまちの移り変わりを考えることができた。

更に、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新たな事業手法研究へ取り組む予定であったが、そのきっかけ（住宅地選定）を調整するところで終わっている。

本業務は、住宅生産振興財団のかかわった戸建住宅地及びその周辺地区において、地域住民と共に「住まい・まちづくり」を熟成させる事業に向けての具体的手法を提案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 コレクティブハウス大泉学園の概要と視察

コレクティブハウス大泉学園は、2007年につくりっこの家主催講演会で「コレクティブハウス」について CHC が講演を行い、「大泉学園にコレクティブハウスを作る会」が設立した。2009年まで練馬区福祉のまちづくりファンドを活用し、物件・事業主・地主探しを行い、2009年に以前から相談していた平和不動産とともに、ライト工業の社員寮に出会う。2010年1月 工事着工。  
敷地面積：495.19㎡／建築面積：194.40㎡／延床面積：395.5㎡／構造：鉄骨 ALC 造 2階建／住戸数：13戸／その他：コモンキッチン、コモンリビングダイニング、共同浴室(24時間)、ランドリー、トイレ、屋上テラス、倉庫、駐車3台、駐輪スペース



外観



コモンリビング



個室

## 1-2 タウンコレクティブ菊名ミニコレ（シェア住宅）の概要と視察

タウンコレクティブ菊名ミニコレは、2008年9月に横浜チームが結成され、街歩き、コレクティブハウスの企画書づくり、ワークショップを実施し、暮らしのイメージを検討した。2011年1月 NPO コレクティブハウジング社に空き家活用相談が来て、2011年5月に入居開始。

構造：木造2階建／居住者：2家族／共用部：コモンキッチン、コモンリビング、庭、トイレ、風呂、洗面室／専用部：1階/寝室、キッチン、トイレ、2階/寝室・和室(12畳・7畳半)、キッチン、リビングダイニング、風呂、トイレ

## 1-3 その他「こっぼら土澤」と「ユーカリが丘」の視察

商店街に居住する土地所有者が集まり店舗と住宅の複合する共同建替への取り組み「こっぼら土澤」について、早稲田大学/合同会社住まい・まちづくりデザインワークス代表の岡田昭人氏に調整頂き、現地を視察した。

また、「すべての人が安心して永く暮らせる街」を目指して40年間にわたり築き上げてきた取り組み「ユーカリが丘」について、事業者の山万株式会社にご案内頂き、現地を視察した。



こっぼら土澤外観



ユーカリが丘駅周辺

## 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

昨年度、住宅生産振興財団の初期まちづくり事例の中から14事例について、調査を実施した。本調査において、ビッグヒルズ飯能美杉台の事例を平成23年7月27日に現地調査を実施した。

## 2-2 初期まちづくり事例のまとめ

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。

また、その中の具体的な取り組みで、高齢化した住宅地では自治会運営も厳しい現状があり、生活のサポートを含めた継続的な住まい・まちづくりの体制づくりが求められていることも理解した。

## 3-1 布佐平和台における住まい・まちづくりの検討経緯

我孫子市布佐平和台において、平成22年度に実施された「自治会会員の意識調査」について布佐平和台自治会会則等諮問委員会が調査の集計・分析作業を行い、これからの自治会運営に対する提言をまとめることで、月に1回開催する定例会議にオブザーバーとして参加する機会を得た。

### 1) 平成23年5月28日（土）14:00～

- ・布佐平和台で最近実施したアンケート調査の確認
- ・布佐平和台にお願いしたいアンケート調査の内容説明

### 2) 平成23年7月23日（土）10:00～

- ・会則内容と意識調査の集計データの分析
- ・住まい・まちづくり意見交換の進め方（案）説明

### 3) 平成23年8月27日（土）10:00～

- ・福祉、特に要望の高い高齢者問題について意見交換
- ・自治会活動全般について、他地区の取り組み事例を説明

### 4) 平成22年9月24日（土）10:00～

- ・委員会のとりまとめについて意見交換（どこまで具体的な提言をするのか）
- ・コミュニティカフェや空き家等活用検討の取り組み事例を説明

### 5) 平成22年10月22日（土）10:00～

- ・これからの自治会のあり方について（報告）前半
- ・ゴミ処理問題と身近な生活の支援方法の取り組み事例を説明

### 6) 平成22年11月26日（土）10:00～

- ・これからの自治会のあり方について（報告）後半
- ・住まい・まちづくりの身近な取り組み方法を説明

### 7) 平成22年12月24日（土）10:00～

- ・報告書の訂正確認、住まい・まちづくりの相談会を説明



会議の様子

### 3-2 布佐平和台における住まい・まちづくりのまとめ

「住まい・まちづくりの身近な取り組み方法」は、布佐平和台の諮問委員会が行う意見交換の場に、財団法人住宅生産振興財団が住まい・まちづくりにかかわる専門家と共に参加する機会を得て、諮問委員会でのやり取りを伺いながら、住まい・まちづくりにかかわる者として住宅地の熟成に向けた具体的方法を整理したものである。

楽しく住み続けるまちへ、新しく住み継ぐまちへ	まちの目標	すぐのできる取り組み（身近なイベントから）	地域自治のため検討が必要な取り組み（行政や外部支援も）
	<b>1. 高齢者福祉（少子化）について</b>		
	<b>コミュニティ・カフェで憩いの場を作ろう</b> ①誰が作るのか？ ●隣近所（町会）で声をかけ、通りがかり人が立ち寄り、ゆくゆくは自治会と連携をとりながら、組織化も ②どこで作るのか？ ●近所の公園に集合する、東屋ができる雰囲気ある、空き家等を利用した交流サロンも考えられる。 ③何をやるのか？ ●あの人はどうしているのか顔を見れば、楽器があれば演奏会、季節にあわせて楽しい企画を考えられる。		<b>安心して生活できる支援体制を検討しよう</b> 検討課題：当番免除の声、ゴミ出し、樹木剪定が難しくなっている状況 ●どこに相談すれば良いのが、便利手帳を作って、各戸に配付すること。 ●支援を必要とする方と支援ができる方で、相互の助け合いを組織すること。
	<b>布佐平和台で近畿みキャンドルサービスしよう</b> ①誰がキャンドル（ろうそく）を作るのか？ ●隣近所（町会）で声をかけ、子供を中心にして、親子で毎回違ったキャンドルづくりを楽しむ。 ②いつ作るのか？ ●防犯パトロールと連携して、あかりをまちにともし、また、ハロウィンやクリスマス等の季節を演出する。 ③防犯・防災につながるために他に何かあるのか？ ●犬の散歩やジョギング、ゴミ拾い、おやじ飲み会等を工夫して楽しい防犯パトロール企画を考えられる。		<b>空き家・空き地の活用を検討しよう</b> 検討課題：空き家・空き地化によって防犯・防災環境は悪化 ●空き家等活用検討の助成金を活用、実態を把握して活用策を検討すること。 ●地域の新たな経済活動を創出すること。
	<b>2. 防犯・防災について</b>		<b>耐震診断・耐震改修をはじめ、防災情報を共有しよう</b> 検討課題：どこまですれば良いのか、本当に必要なことが分からない状況 ●耐震診断・耐震改修の情報を公開すること。 ●防災情報を共有すること。
	<b>3. 住まい・まちづくりについて</b>		<b>自治会の会則等を見直ししよう</b> 検討課題：高齢化、班長もできていない状況、業務の簡素化が必要 ●任期1年の中で、活動の継続性を担保すること。 ●生活上で本当に必要なことが何で、誰がやるのかを考えること。
<b>緑を植えてコミュニティ・ガーデンを作ろう</b> ①誰が作るのか？ ●隣近所（町会）で声をかけ、自宅周辺で各世帯が維持管理し、共同で外部に委託も ②どこで作るのか？ ●道路内の植栽と玄関周りの宅地内植栽を一体的に、また庭に手を入れたオープン・ガーデンも考えられる。 ③何をやるのか？ ●植栽の維持管理に追われて面倒となる庭いじりに家庭菜園等の楽しめる企画を考えられる。		<b>住まい・まちづくりを豊かにするイベントや住環境整備の仕掛けを検討しよう</b> 検討課題：恒例行事等で自治会の業務はいっぱい ●住環境の更新等、郊外住宅地における熟成した暮らしを行政と実現すること。 ●様々なネットワークを駆使して、外部支援を得ながら実現すること。	

### 3-3 住まい・まちづくりの更新に向けた検討方針の整理

布佐平和台における住まい・まちづくりのまとめを整理したところであるが、これは郊外住宅地においても共通する課題であることが初期まちづくり事例からも明らかとなっている。布佐平和台で整理した住まい・まちづくりのまとめを見直し、更新時期にある郊外住宅地の方々見たときにも共感して頂けるような修正を行う必要がある。

## 4 まとめ

本年度の研究は、布佐平和台自治会会則等諮問委員会にオブザーバー参加しながら郊外住宅地の具体的な課題解決のための議論に取り組み、住まい・まちづくりの更新手法をまとめることが出来た。また、住まい・まちづくりの様々な事業手法による先進事例を目の当たりにしたことで、部分部分での対応策について、幅広い見識を得ることが出来た。

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24年3月）