

上郷開発 まちづくり勉強会

2015. 3.19 (11時)

まちづくり勉強会 事務局

“人口減少をくい止め人を呼び込む”まちづくり事例

はじめに 問題の背景

大都市周辺部でも、地方都市や過疎地域と似た「超高齢化（後期高齢者急増）」と「人口減少問題（幼少人口急減）」が起きている。21世紀を迎えた頃から、社会の価値観が大きく変わり、ライフスタイルの変化という外見上の変化だけでなく、住宅の取得や自動車の購入といったことへのこだわりを持たない若年層・中年層が増えている。

ストレートに言えば、郊外居住（＝“山の手”文化的居住イメージ）に魅力を感じなくなった人が増えてきたのであるが、中高年層はあまりそれに気づいていない。

大都市郊外に開発された団地やニュータウンの問題も、まったく同様に、国も地方公共団体もこの“再生事業”に頭を痛めている。

1. 新たな価値観出現への着目

団地再生（国内外）の先進事例に学ぶことが3つある；

- (1) 団地を“まち”に換える
- (2) 「ソーシャルミックス」と「ミクストユース」
- (3) 「静寂性や落ち着き」重視から、「楽しさやにぎわい」の享受に意識を変える
- (4) 公共交通の利便性を高める

“郊外ならではの”魅力の再発見という視点での成功事例から学ぶことが2つある；

- (1) “田舎ぐらし”や“農を楽しむ”というライフスタイルを促進する
- (2) 子育て・子育ての楽園をつくる
- (3) 多様な趣味を実現できるコミュニティをつくる
- (4) 暮らしに夢や希望を持つことができるようにする

2. 具体の事例を見る

1) 団地を“まち”に換える



楽しさのある団地 プロムナード多摩



楽しさのある団地 ゆりの木通り



楽しさのある団地 シティコート大島



楽しさのある団地 葛西クリーンタウン



南町田の戸建て住宅団地 マークスプリングス

2) 「ソーシャルミックス」と「ミクストユース」

ソーシャルミックスは、“社会階層の混在”を意味し、年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。第二次大戦後の“郊外居住”は、ホワイトカラー層が住む傾向が顕著であるが、同じ価値観の人たちが固まりすぎているという指摘がある。欧米でも、同じ問題を抱える中で、人種や社会階層の違う住民を混在させることが、活力が低下した地域では、多年代化や防犯、近隣コミュニティ形成の面で、効果が大きいと言われるようになってきた。



英国の団地周辺でのミクストコミュニティ



バーミンガムのキャッスルヴェール団地の再生支援メンバー

3) 「静寂性や落ち着き」重視から、「楽しさやにぎわい」の享受に意識を変える

“コミュニティランドリー” や “ユースカフェ”、“まちの縁側” (コミュニティ) などを積極的に誘致し、ボランティアやボラバイトで参画する。

日本経済新聞 3.16 2014年(平成26年)

街のランドリー 心洗う



利用者は洗濯している間、思い思いに話す(スルギー・ヘント)

ベルギー・バーと融合、憩いの場

ランドリーとバーが融合した新しいスタイルの店舗が、ベルギーで脚光を浴びている。洗濯機や乾燥機が回るすそは、コーヒーやビールを飲みながら会話やインターネットなどに興じる若男女。人とのつながりが希薄になりがちな都会の生活で、新たな憩いの場になりつつある。

首都ブリュッセルから北西へ約50キロの古都ヘント。ド町の風情が漂う地域に、ドリス・ヘナウさん(29)とユリー・ファンデンポールさん(28)の若い男性2人が2012年10月、「W



オランダ
アントワープ
ドイツ
ヘント
ブリュッセル
ベルギー
フランス
ルクセンブルク

世界いまを刻む

老若男女、飲食・ネット・会話…



4) 公共交通の利便性を高める

公共交通の利便性は、老若男女にとって大きな意味がある。TOD

乗り合いタクシー

定員9人のワンボックスカーで実験を始めた(小平市の南東部)



小平市はバス停留所から半径200メートルを除いた地域を抽出し、経路を決定

小平市コミュニティタクシーのイメージ



多摩の足に

高齢者向け、自治体導入

小平市 住民がルート提案
武蔵村山市 自宅―病院を送迎

道が狭い住宅地にも移動の足さ。東京の多摩地域を中心に街を巡回する「乗り合いタクシー」を運行する動きが広がっている。路線バスのように停留所を巡回するものから、自宅と公共施設を結ぶものなど手法は様々。高齢化が進む中、バスや鉄道の駅から遠い場所に住む高齢者の移動手段として、導入を検討する自治体が東京の郊外で増えている。

11月末、小平市の住宅と記された停留所に白いワンボックスカーが到着。花小金井駅前―小平市。市が25日から南東部コミュニティタクシーの一部で始めた乗り合いタクシーの運行実験だ。車内は乗り込んだ女性(79)は公民館で開かれるカラオケサークルに同乗するため利用した。高齢者になる自乗車は事故が怖く乗りたくない。駅に近く病院に通うのも安心と笑顔を見せる。タクシーといっても自宅には呼べず、停留所まで出向く必要があるのは路線バスと同様だが、定員9人のワンボックスカーできめ細かく回れる。同市では3例目の導入だが、その運行経路を住民が主体となり協議した。地図で既存のバス停から半径200メートルをコンパスで線を描き、空白となっ

行政任せにはダメ
公共交通に詳しい東京経済大学の青木亮教授の話。1台の車両に10人程度しか乗れない乗り合いタクシーは福祉サービスで赤字が前提。ただ、持続的に運行を続けるには行政任せではダメだ。地域の自治会などから資金を集めるなど、住民の参加意識が求められる。

事業者と議論を
交通ジャーナリストの鈴木文彦氏の話。乗り合いタクシーの中でも自宅から利用できるタイプは、タクシー会社が客を取られ、事業を縮小せざるを得ない例も散見される。導入する際は、地域の生活交通を担う交通事業者と丁寧な議論を重ねる必要がある。

運行コース、5年で2倍
国土交通省によると、乗り合いタクシーの運行コースは2011年度が、今後の高齢者の増加で需全国で3000本と50年前に比べて2倍近くに増える。また、コストをどう負担するかは大きな課題。小平市は運行を委託するタクシー会社の赤字分を補助する仕組みを採る。1運行エリアあたりの年

近い形態を始めたのは鉄道駅がない武蔵村山市。市役所や病院など公共施設6カ所と利用者の自宅を行き来するむらタクシーを4月に始めた。ワンボックス型車両を用意し、16年3月末まで実験運行する。市は同じ地域で運行していたコミュニティバスの利用率が低いことから3月末に廃止。代替手段として高齢者の交通弱者の移動手段を確保することにした。

運行は小平市と同様、民間企業に委託。希望者は事前に登録し、30分前までに電話で予約する仕組みだ。日中のみで1時間1台と制約は多い

“郊外ならではの”魅力の再発見

(1) “田舎ぐらし” や “農を楽しむ” というライフスタイルを促進する



横浜市旭区の“桜ビレッジ”



横浜市旭区の“桜ビレッジ”

農家も住民も喜び、地域にもプラスになる コーポラティブファーム「さくらガーデン」の取り組み

田園楽住の会活動報告

本田 正明、山田 龍雄

「賃貸に住む彼は、年100日ぐらいいしかこっちに居ませんが、ここを家だと思ってますよ」という久野さんの言葉を聞き、さくらガーデンにはいいコミュニティがあるのだなと思った。と同時に、自分は「山園楽住」に農業ができる環境よりもコミュニティを求めているということに気が付かされた一瞬でもあった。

さくらガーデンは、横浜市郊外に“農ある暮らしを楽しむ”と考える人たちが住むコーポラティブハウスだ。山園楽住の会では、今回、実際の事業の取り組みを見ようと、横浜の現地まで見学に行った。冒頭のセリフは、話を伺った住民の方の一言だ。

さくらガーデンは約1,000㎡の敷地に100年ほものという鉄筋コンクリート2階建ての住宅が農園を取り囲むように3棟建っている。住民は30歳代から60歳代までいて、新婚夫婦、小学生のいる家族、単身のビジネスマンや女性、リタイヤした大爺など、実に多様な人たちが集まっている。久野さんはその中で一番の年配者だ。

現地集合だったにも関わらず、関心を持つ人が多かったようで、福岡だけでなく東京、静岡からもメンバーが集まり、10人ほど押しかけることになった。事業を計画した集住体研究会の橋本さん、原さんも来てくれて、一緒に話を伺った。

●事業リスクを誰が負うのか？

「そもそもきっかけは、農地を守りながら、農家が安定的な生活をできるようにしたいという思いからです。それと社会資本となる障壁も残したいという思いがありました」と橋本さんが話を始めてくれた。農園をシェアしたり、コーポラティブで集合住宅を建てたり、定期借地権を活用するなど、今までにあまり聞かない住宅づくりなので、市場性もわからないのに一体誰が事業のリスクを取ったのだろうか？というのが、非常に大きな関心事だった。

参加メンバーの一人が、単刀直入に「誰がこの事業のリスクを負ったんですか？」と聞いたところ、「事業主体は、農家をしている地主さんなのですが、事業のリスク管理や資金計画などプロジェクトのマネジメント知識のある人が別途必要になります。この事業では私がマネージャーをしたのですが、地主と住民の交渉の仲介から、事業の収支やキャッシュフローを常に考えたりと、実にたくさん仕事があります。当時は定期借地権が担保物件にならずに、金融機関の融資がなかなか得られなくて、かなり苦労しました。実は賃貸棟を入れたのも分譲棟のリスクヘッジのためなんです」と答えてくれた。

話を聞いていると、ほとんど橋本さんがリス



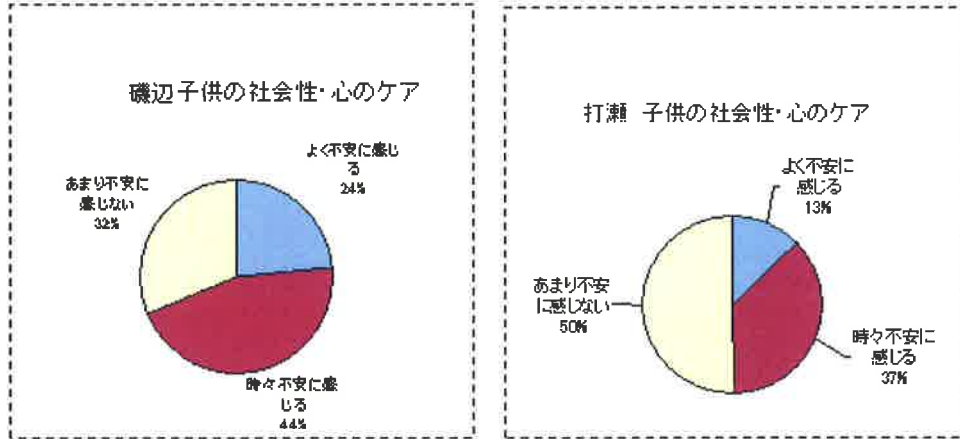
住宅と農園が一体になっている



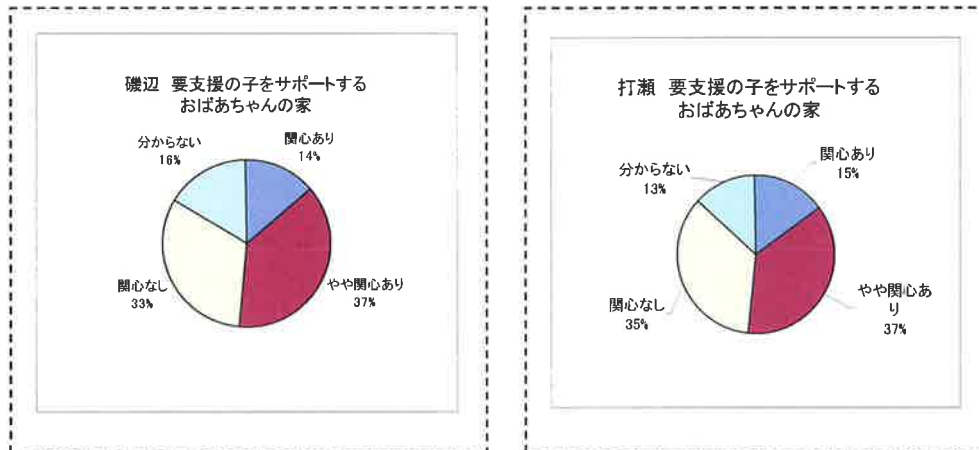
久野さんの自宅で話をうかがう

(2) 子育て・子育ての楽園をつくる

千葉市の住宅地とマンション街での調査*1で、住民への質問の中に、「普段の生活の中で
の気がかりなこと」に関連して「子どもの社会性や心のケアは？」との設問への回答は；



さらに、「要支援の子をサポートする”おばあちゃん”の家」についての関心度は；



この調査は、「世代間協働で団地を安全安心にする事業」(H21 社) 長寿社会文化協会) が行ったもので、昭和40年代の戸建て住宅地(磯辺)と平成期のマンション街”幕張ベイトウン”(打瀬)地区の相互連携・相互交流を目指して実施した調査であった。

この調査で、判ることは、現代社会での“子育て・子育て”の難しさを気に掛け、力になりたいという”志”が少なからずあることであり、より高齢化した住民が多く住む磯辺地区の住民の反応が強かった点である。若年層・中年層は、やや古いスタイルの戸建て住宅地よりも、おしゃれなマンションを志向するが、戸建て住宅地の住民の志や心の余裕を生かせる可能性が垣間見えた。

この磯辺地区に関しては、平成25年度に「美浜区地域包括支援まちづくり研究会」がより大がかりのアンケートを行い、地域で何ができるのか? どのような活動に参加してみたいと思うか? を調査し、年度末にワークショップ形式で報告会を開催した。

(3) 多様な趣味を実現できるコミュニティをつくる

趣味活動を大切にすることは、生き甲斐づくりの点でも、介護予防や認知症予防の上でも、非常に重要であると言われている。仲間と一緒に楽しむ趣味もよいが、一人で楽しむ園芸や庭造り、陶芸、絵画や工芸なども、充実した余生を楽しむ上でとても大切である。

そうした活動の一端をより多くの近隣の方々に披露できると、もっと楽しくなり、近隣コミュニティの活性化に資することになるのであるが、戦後の住宅は、戸建てでもマンションやアパートもそれができなくなっている。戦前の町家には”店の間”があったし、農家や郊外住宅には”縁側”があり、家人が外出不自由になったり、寝たきりに近い状態になっても、友人や知り合いが気軽に尋ねて来られる状況ができていた。こうした空間づくりについて、潜在ニーズがあり、先進事例のあることが報告されている。

例えば、以下の2つの設問に対して、それぞれの回答が寄せられた；

Q 1 ; 「趣味の工房・アトリエやお稽古教室等を気軽に開ける『店の間(10~12 m²)』の増築が 300~400 万円でできるとすれば？

とても関心あり：5、やや興味がある：10、関心なし：74、よくわからない12

Q 2 ; 「土間や縁側など近所の人が気軽に立ち寄れる、「半屋外スペース付き住居」への改造が 150~200 万円でできるとすれば？

とても関心あり：3、やや興味がある：33、関心なし：64、よくわからない：10

これらの数字を、かなり多いと見るか、少ないと見るか、意見の分かれるところであるが、もし、本人や家族の“満足度”や“生き甲斐づくり”につながる事が確認できれば、関心を寄せる人がさらに増えると期待される。下記は、その1事例（横国大 大原教授資料）



(4) 暮らしに夢や希望を持つことができるようにする

様々な考え方や意見が出ているが、例えば、次のような考え方であれば、共感する方が多いのではないかと思われる：

まず、自分自身の健康管理を行い、暮らしを楽しむ余裕が持てるようにする。一人暮らしになった際には、近隣コミュニティから孤立しないように心がける。

そのためには、趣味活動を大切にすることが大切になるが、同時に、小さな事でも“社会に貢献できる機会”を持ち続けることは、「生き甲斐」を実感する上でとても大切になる。知り合いや友人に、“時折連絡をとって話を聞いてあげる”、“ぶらっと訪ねてあげる”というような行動も「傾聴」ということで、とても大切な社会貢献になる。

その発展形とすれば、健康状態に問題の生じかけている独居者などの“見守り”という役割にもつながる。

○次回予定

4月16日（木）11時、

講師：一般財団法人 日本開発構想研究所 小畑理事

以上