

明日をひらく地域活性化のための情報誌

地域づくり

特集 ■ ニュータウンと団地の再生

6

2010

ISSN 1340-8917



舟屋の里公園（道の駅）。高台から伊根湾と舟屋群を一望。



伊根湾を取り囲む舟屋群。



浦嶋神社。日本最古の浦嶋伝説が伝わる。



新井の千枚田。

- 1 巻頭エッセー ● 「人が輝く、産業が輝く、地域が輝く長崎県」の実現を目指して
中村法道（長崎県知事）

特集 ニュータウンと団地の再生

- 4 ニュータウン再生のための二つの処方箋 根本祐二（東洋大学経済学部教授）
- 8 北海道帯広市 環境共生による大空団地公営住宅の再生 黒澤謙一
- 10 福島県いわき市 住民の自主的な防犯パトロール隊 鈴木弘伯
- 12 埼玉県 地域の需要に応じた公営賃貸住宅団地の再生への取り組み 井野知浩
- 15 千葉県松戸市 「死は生のカガミ」を生かして地域づくりに励む 中沢卓実
- 18 東京・高島平団地 高島平団地の再生プロジェクト 堀口吉四孝
- 20 東京・多摩ニュータウン 多摩ニュータウン初、分譲住宅の一括建て替え 編集部
- 22 愛知県春日井市 ニュータウン内の身近な足としての循環バス 櫻田直樹
- 24 千里ニュータウン 多様な主体の協働によるマネジメント都市をめざして 山本 茂
- 26 兵庫県 明舞団地再生の取り組み 久保園洋一
- 28 松北台団地 高齢者支援組織活用、エリアマネジメントを導入 編集部など
- 30 UR都市機構のルネッサンス計画Ⅰ
徳中聡子（独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所住まい技術研究チームリーダー）
- 32 多摩の拠点整備基本計画 齋藤勝久（東京都都市整備局都市づくり政策部多摩開発企画担当課長）

レギュラーレポート 35 地域トピックス

- 38 ～北から南から～
薪ストーブでエコビレッジ 宮崎県五ヶ瀬町
- 団体探訪
40 信州須坂町並みの会
蔵の町の資産を活かしたまちづくり 長野県須坂市
- 42 NPO法人まちづかい塾
まちの公共空間を活用したオープンカフェ 岡山市
- 44 平成22年度「地域再生実践塾」のポイント
まちづくりにおける協働の役割など五テーマで開催 業務第一、二課
- 45 首長の思い 問われる地域力 竹腰創一（大田市長）
- 48 センター通信

グラビア

- 2 ニュータウンと団地の再生
- 46 都道府県漫遊●愛媛県 47 手前みそですが…●奈良県吉野町



公民館から上山神社へ向かう獅子舞の一行。

●文Ⅱ古閑 ●カメラマンⅡ小形又男

最大の見せ場は、荒武者姿の「和唐内」が登場する場面。「エイヤー」「エイヤー」の掛け声で立ち回り、最後に獅子を生け捕った。

一連の舞いは「菅野の神楽」といわれる。約三百年前から続くという。

伊根町を訪れる観光客に好評なのは伊根湾の舟屋。舟屋は漁師が乗る舟の格納庫で、生活用具を収納する物置場でもある。

丹後半島東側にある伊根湾の周りを約二百三十軒の舟屋が取り囲む。満潮時には、この舟屋群が海に浮かんでいるような風景になるといふ。湾内には観光客用の遊覧船が運航している。

表紙Ⅱ筒川祭

（京都府伊根町）

丹後半島の山あいにある上山神社（京都府伊根町菅野）で、春恒例の「筒川祭」が四月二十五日に催された。

笛や太鼓の音が響く中、地元住民らが、獅子と天狗の踊りなどさまざまな舞を披露した。

「人が輝く、産業が輝く、 地域が輝く長崎県」の実現を目指して

長崎県知事 ● 中村法道^{ほう どう}



私は、県民の皆さまの温かいご理解とご支援をいただき、今年三月から知事として長崎県政の舵取りを担うこととなりました。「ふるさと長崎県」のさらなる発展と活性化を願い、県民の皆さまからの、「一緒になって長崎県を良くしていきたい」という数多くの力強い声を胸に「人を大切にする県政」「一人ひとりの痛みに敏感な県政」を進め、県民の皆さまが地域に誇りと愛着を持ち、将来に向けて夢と希望を感じられる長崎県を築いていきたいと考えています。

そのため、これからの県政を進めるにあたり、三つの具体的な方向性を掲げました。

一つ目は、「人が輝く長崎県」の実現です。あらゆる政策の原動力となるのは「人の力」です。このため、人を大切にし、県民の皆さまにしっかりと向き合い、生活、仕事、教育、子育て、医療、福祉など、それぞれの思いや悩みなどを敏感に感じ取りながら、県の施策や事業に積極的に反映させていく県政を進めてまいります。

また、本県の産業を担う人づくりや農林水産業の活性化を担う後継者づくりなど、県勢発展のために重要な人づくりを積極的に進めてまいります。

二つ目は、「産業が輝く長崎県」の実現です。現在の厳しい経済状況と県民の雇用、暮らしの問題に真正面から向き合い、緊急の課題である経済・雇用対策を切れ目なく全力で推進し、新たな雇用を積極的に生み出していきたいと思います。

また、アジアにも通用する「長崎ブランド」の確立など、本県の基幹産業である農林水産業の活性化をはじめ、地場産業の育成や企業誘致に全力をあげて取り組むとともに、「文化観光立県長崎の構築」と「東アジアとのさらなる交流促進」を目標に掲げ、国内外からの観光客の誘致促進を図ります。

そして三つ目は、「地域が輝く長崎県」の実現です。地域主権の時代には、財源や権限の拡大が図られる一方で、地域の課題は地域が自らの責任で解決していくことが求められます。このため、「青空知事室」や「移動県庁」をはじめ、県と市町の一体的な取り組みにより、地域に住む一人ひとりの思いを地域づくりに活かし、これを実現していく「地域発の地域づくり」を積極的に進めてまいります。

また、地域づくりを担う熱意と行動力を持った人づくりを積極的に支援するとともに、地理的・地勢的なハンディを克服するための高速交通網の整備や地域交通の確保など、地域づくりを支えるネットワークの強化を図ります。

さて、本県には、世界遺産の暫定一覧表に登録された「長崎の教会群とキリスト教関連遺産」「九州・山口の近代化産業遺産群」をはじめ、豊かな自然や食など、素晴らしい観光資源が数多くあります。

また、三月には国指定特別史跡「原の辻遺跡」のある壱岐市に、県埋蔵文化財センター・壱岐市立一支国博物館がオープンし、四月末には新生ハウステンボスがりニューアルオープンするなど、各地で魅力的な観光地づくりが進んでいます。特に今年は、本県出身の福山雅治氏が主演を演じる大河ドラマ「龍馬伝」の放送とあわせて、多彩な催しが行われているところです。是非この機会に足をお運びのうえ、お楽しみいただければ幸いです。

大きな変革の時代の中、県政は大海原へと船をこぎ出しましたが、荒波を乗り越えるには、行政の力だけでは限界があります。私は、この船の舵をしっかり握り、県民の皆さまの力を結集して、これに立ち向かい、「人が輝く、産業が輝く、地域が輝く長崎県」の実現を目指して、全力で取り組んでまいります。

ニュータウンと団地の再生



住民の自主的防犯パトロール隊。団地内の治安維持と活性化
● 泉ヶ丘防犯パトロール隊（福島県いわき市）（p10-11）



環境共生による大空団地公営住宅の再生
● 帯広市（北海道）（p8-9）



設立されたNPO法人孤独死ゼロ研究会の集い
● 常盤平団地自治会（千葉県松戸市）（15-17）



地域の需要に応じた公的賃貸住宅団地の再生
● 埼玉県（p12-14）



多摩ニュータウンで分譲住宅の一括建て替え。五階建てから高層マンションへ
● 諏訪二丁目住宅管理組合（東京都多摩市）（p20-21）



中国人看護留学生を受け入れ。高島平団地
● 高島平総合研究所（東京都板橋区）（p18-19）

ニュータウン と団地の再生



ニュータウン内の身近な足としての循環バス

● 高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社 (愛知県春日井市) (p22-23)



明舞団地再生の取り組み ● 兵庫県 (p26-27)



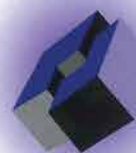
再生が進む千里ニュータウン。「まちあるき」活動で街の魅力を伝える

● NPO 法人千里・住まいの学校
(大阪府吹田市、豊中市) (p24-25)



団地再生でエリアマネジメント導入

● 淞北台団地 (松江市) (p28-29)



ニュータウン再生のための二つの処方箋

はじめに

ニュータウンは、十九世紀末の英国のエベネザ・ハワードが提唱した田園都市に起源を見いだすことができる。産業革命によって発展したロンドンには、英国だけでなく世界の富を集め経済が大いに栄えたが、過度の集中による自然破壊、居住環境の悪化、格差拡大の弊害が目立つようになった。

田園都市は、人工的に集中をつくり上げる一方で集中の弊害を生み出す都市ではなく、自然と共生し、経済と環境の両立を目指す新しい都市像である。経済学の用語を用いると、過度の集中、混雑、環境悪化、自然破壊などの負の外部性を出すことなく、都市内部ですべてを処理する形態だ。必然的に、生活する上で必要な産業、居住、サービス、交通、エネルギーなどの諸機能を持つこと

になる。

日本語としての「田園都市」は、その名の通り、緑や農業との共生をイメージさせるが、それにとどまらず、負の外部性を自分の痛みと実感すること、その発生を防ぐという自律性にその本質がある。

田園都市は、英国のみならず世界各国に普及し、触発された多くの都市が実現している。日本のニュータウン開発も強くその影響を受けたであろうことは間違いないだろう。

だが、英国の田園都市（少なくとも初期の）と日本のニュータウンの違いは、前者が職住近接による都市の自律性を求めたのに対して、後者は都心の住宅機能の分散のための職住分離にあったといえる。いわゆるベッドタウンである。

もちろん、このことは、田園都市とベッドタウンの違いを説明しているだけであり、両者の優劣を付けているわけではない。それどころか、当時



東洋大学経済学部教授 ● 根本祐二

の第二次産業の環境負荷の大きさを考えれば、都市内での用途の棲み分けは不可欠であり、その帰結として居住環境の分離も必要なことであった。

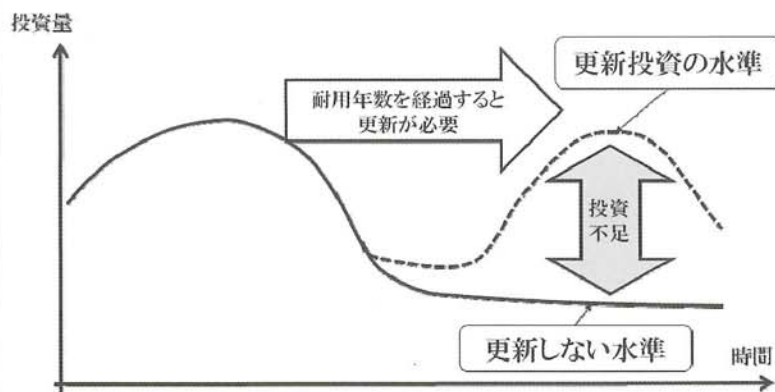
だが、職住分離には大きな問題があった。仮に、職住近接だったとした場合、人々は、職を求めて都市から転出したり転入したりする。都市から見れば常に新陳代謝が図られることになる。だが、職住が分離していれば、職の変化によっても居住者が入れ替わる必要はない。この結果、同じ人々が長年にわたって住み続け高齢化という問題を引き起こした。

また、若壮年層期に住宅を購入した層が高齢化する間に、確実に住宅も年齢を重ねている。施設が老朽化しているのである。

このように、日本のニュータウンは、施設の老朽化同様に、ハワードの目指した職住近接ではなく職住分離を選んだために、居住者の入れ替わりが起これば高齢化するという二つの老化（エイジ



社会資本老朽化と更新投資のイメージ



投資不足が続けば、いずれ社会資本の機能は果たさなくなる。それどころか国民の生命の安全にかかわる。だが、財政状況が悪いと更新投資せずに事実上放置されることになりかねない。

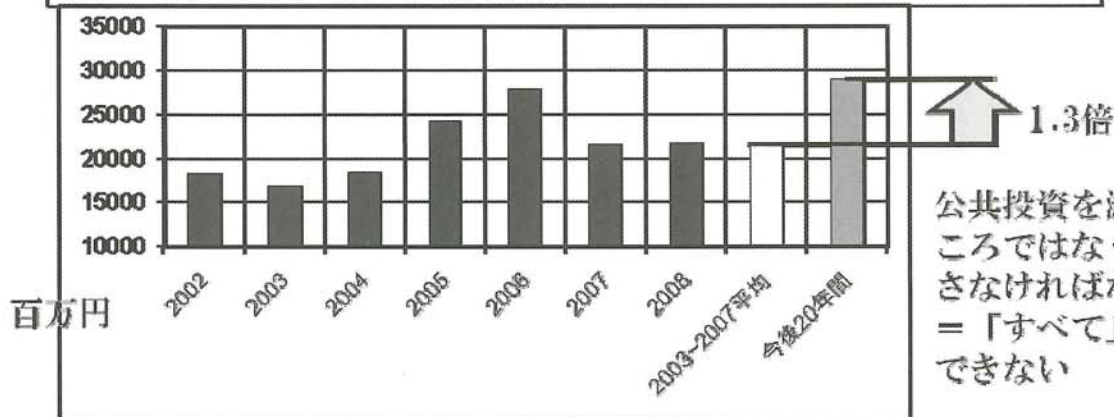
実は二つの高齢化という点は、何もニュータウンに限ったことではない。
また、施設の老朽化も著しく進展している。特に、学校、病院、庁舎、道路・橋りょう、上下水道などのインフラの老朽化は著しい。自分の家の周りの橋が落ちたり、近所の学校が倒壊したり、上水道管が老朽化して漏れたり破裂したりという状況は決して非現実的なことではない。インフラ

二つの高齢化の実態

ング）が起きている。

に欠陥のあるニュータウンには誰も住みたくな
いだろう。そうした事態が眼前に迫っているの
である。

藤沢市公共投資（普通建設事業費）の推移



公共投資を減らすどころではなく、増やさなければならない
＝「すべて」は更新できない

新しい公共施設

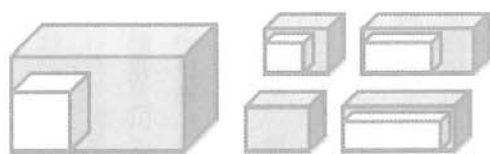
筆者はこうした問題意識を背景にして、先般、インフラの更新投資の推計を行った。それによると、今後五十年間に必要になる更新投資の量は現在の公共投資の四割に相当する。単純に言えば、今後五十年間にわたって現在の公共投資を一・四倍にする必要があることになる。ちなみに、藤沢市公民連携あり方検討会では、同市の公共投資に関して具体的な計測を行っているが、その数値を元に試算すると今後二十年間で一・三倍の規模が必要となる（この数字には道路の舗装改良・橋りょうかけ替えを含んでいないため実際にはさらに増える）。

もちろん、そのような財政的な余裕はない。どのような知恵があるだろうか。今回は二つの点を提案してみたい。

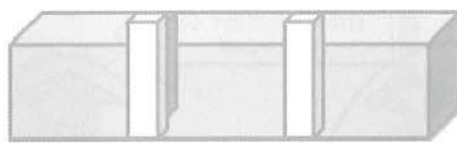
第一は新しい公共施設である。ニュータウンでは、高齢化によって学校の統廃合が必要になっている。一方、高齢者福祉施設や生涯学習施設のニーズは高まっている。素人的な発想からすれば、学校を高齢者福祉施設に切り替えることができれば、一つの公共施設を人口構造の変化にあわせて有効に使うことができる。専門家の視点で見れば、建築技術的にも制度的にも多くの問題点があることは了解している。だが、それらの制約は、一つの施設に一つの機能のみを担わせるという伝統的な（つまり財政制約のない時代の）考え方に基づいているだけである。

学校、老人ホームという個別の施設に個別の用

スケルトン・インフィル方式の効果



機能ごとに別々の施設を作るとニーズとのミスマッチが生じて、低利用の施設は改善のしようがない。強いニーズのために新しい施設を作れば公共投資を削減できない。



ニーズの弱い機能のスペースをニーズの強い機能が使えばよいので、全体としての必要スペースが少なくて済む。

途だけを担わせるという発想自体をやめる。たとえば、老朽化した学校施設を建て替えるたびに、複合的な機能を担えるような施設につくりかえていく。その施設は、学校にも福祉施設にも児童館

や学童クラブにも社会教育施設もなる。場合によって、住宅やオフィスへの転用も可能にしておく。そうすれば、人口構造の変化に伴って、最もニーズの強い機能を満たしていけば良いことになる。ニーズの弱い機能は必然的にスペースを使わないので、結果的に全体の公共施設スペースはそうでない場合に比べると大幅に少なくて済む。

建築技術的にはスケルトン・インフィルの工法になると思う。建物の骨格部分を意味するスケルトンだけを共通につくっておき、その時代のニーズに合わせてインフィルを埋め込んでいく。ニーズが変化してもスケルトンは変わらないので、インフィルの負担だけで済む。シンブルな構造なので、百年はもちろんだ数百年耐用するスケルトンをつくることも可能である。

制度的な縦割りの発想は克服してもらいたい。すべての機能が自前の施設を必要とするという総花主義では一・四倍の需要を満たす必要が生じ、それは結果的には、いずれか四割の施設が更新されないという最悪の事態を意味するのだ。それに比べれば、こうした工夫によって、できるだけ多くの機能を残す方が賢い選択だと思う。

ニュータウンはこうした社会実験を行うには非常に適した場所である。まず、区画が整然としており空き地を確保するのも比較的容易である。次に、施設が一齐に老朽化しているため、どのみち更新しなければならぬというタイミングが確実に訪れる。また、意外に注視されていない点であるが、ニュータウンには、団塊世代が大量に居住しており、そうした人たちの知恵を使うことができる。建設、不動産、金融、シンクタンク、製造

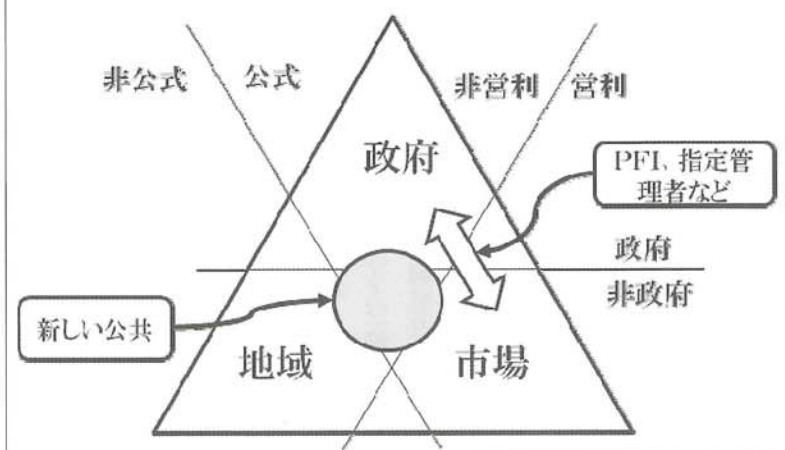
業、エネルギーなど、スケルトン・インフィルの技術導入に必要なノウハウになじみのある人材が豊富に存在するのだ。

新しい公共

第二は新しい公共である。これは、公共サービスの担い手を行政だけでなく市民自らが追うべきと言う考え方に基づいている。

左の図は、公共サービスの担い手である地域（自助、共助、ボランティア）、市場（民間企業）、政府（国、地方公共団体）の三つのセクターの役割分担を示したPPPのトライアングルである。

PPPのトライアングル





東洋一の規模といわれた高島平団地。再生プロジェクト動き出している。



初入居から50年たったニュータウン、常盤平団地。自治会が中心になり再生策に取り組む。

PFI、指定管理者などのPPPが最近脚光を浴びているが、公共サービスを提供する上で行政だけでなく市場（民間企業）も同様に提供主体になれるというのがPPPの新しい発想である。先に述べた公共施設の更新にあたっては、政府と市場の間の契約によるガバナンスが大きな力を発揮する。

これに対して、新しい公共とは、左下の地域の主体が公式性を持って公共サービスの提供主体として参加することである。地域とは自助、共助、ボランティアを含む概念である。本来、地域の公共サービスは、まず住民の自治によって確保され

るべきものである。住民がその点を明確に認識していれば、過度な財政への依存が生じることはなく、財政問題も生じなかったはずである。残念ながら、今の日本では、困ったらず行政に要望するという逆の行動が生じている。まず自分たちで確保するという考え方が本当の意味での地域主権である。

だが、地域セクターの活動はあくまでも任意であり継続を期待できない（PPPのトライアングルでは「公式性がない」と表現する）。確かに、家族内や隣近所で公共サービスを提供しあうことは今も行われている。だが、明日もあさっても未

来永劫行われる保証はない。もし、サービスがとぎれたら大きな問題が生じるおそれがある。とすると、そのバックアップ機能を確保しておかなければならない。この点は、現在、政府部内でも検討が進んでおりNPOへの寄付税制改正などによって地域セクターの基盤を強化し、それによって公式性を強める動きがある。

新しい公共もニュータウンには適している。長い歴史を持つ伝統的な団体ではなく、ニュータウンの活動の中で自然に発生してきた多くのNPOや市民団体が現に存在する。

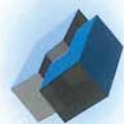
おわりに

以上の通り、二つの高齢化はニュータウンに固有の問題ではないが、ニュータウンにもっとも典型的に表れており、また、その解決策もニュータウンにふさわしいものである。是非、ニュータウンの再生にこうした視点を導入し、その成功体験が日本全体に広がるような動きが起きることを期待したい。

【編注】 スウェーデンの政治学者ベクター・ベス

トフの社会福祉のトライアングルをもとに筆者が製作したもの。

（7ページ上の写真は、高島平総研の堀口氏提供。下の写真は編集部撮影）



環境共生による

大空団地公営住宅の再生



帯広市住宅課事業担当課長

● 黒澤謙一

帯広市は、西の日高山脈、北の大雪山連峰、東の白糠丘陵に三方を囲まれた、畑作地帯が広がる十勝平野のほぼ中央に位置し、日高山脈、大雪山連峰から流れ出るいくつもの河川の恵みとともに、日本有数の日照率を誇る太陽の恩恵を享受している。

市街地の北には十勝川、東には札内川が流れている。札内川は過去に何度も全国一位に選ばれている水質の清浄な河川である。

このように帯広市は、農地と自然に囲まれた、北海道を代表する農業地域十勝の中核都市である。

（大空団地の位置、特性）

大空団地は、帯広市の中心市街地から南西へ約六キロメートル、「帯広の森」の外側の飛び地に位置する、総面積百三ヘクタールの大規模団地である。

団地周辺は農業振興地域で、団地の南側には十勝らしい雄大な景観を呈するグリット状の防風林

を有する優良農地が広がる。また団地北側には「帯広の森」が隣接し、豊かな自然環境に恵まれている。

中心市街地とは帯広の森により連^れた^んしておらず、補助幹線道路大空通りのみでネットワークされ、孤立した住宅団地となっている。

【大空団地再生計画の背景】

大空団地の造成は、新住宅市街地開発法に基づき、総面積百三ヘクタールの用地に戸数二千七百戸（うち公営住宅千二百七十二戸）、人口一万人収容の規模で、理想的な新住宅団地を目標に昭和四十二年から進められた。

「緑と太陽のまち」をテーマに分譲が進められたこの団地は、中心市街地から六キロメートルと、かなり距離があることから当初は敬遠されがちであった。しかし、折からのマイホーム熱の高まりと住宅不足からしだいに市民の反響を呼ぶことになり、最終の一般分譲地における最高倍率が十七倍に達したとのことである。

しかし、団地整備後四十年以上が経過し、団地

内人口は昭和五十年代の一万人をピークに減少を続けており、平成十九年度末にはほぼ半減した。そのほかにも少子・高齢化や、核家族化の進行、建物の老朽化などからくるさまざまな課題が見られるようになってきている。

既存の公営住宅も耐用年数の経過による不良ストックが増大しており、今後順次更新の時期を迎えることから、平成十年三月には団地居住者に対するアンケート調査などを実施し、「帯広市大空団地再生団地計画」を策定した。また平成十二年三月には「帯広市公共賃貸住宅再生マスタープラン」および「帯広市環境共生住宅市街地整備基本計画」を策定し、公営住宅の再生に着手したところである。

（大空団地再生の基本目標、基本方針）

一・整備テーマ

平成十二年三月に策定された「帯広市公共賃貸住宅再生マスタープラン」では、大空団地の整備テーマを以下のとおり設定している。

「森に住まう」ような集住型住宅地の形成

― 帯広の森を取り込み、緑豊かな環境共生型集住型住宅地をつくる ―

テーマ実現に向けての基本目標

全市、団地全体、街区それぞれのレベルでのグリーンネットワークを勘案し、現況の緑を生かしつつ新たな緑地を創造していくこと、またそれらを持続可能な緑地とするためなるべく手間がかからず管理区分を明確にすることで実現を目指す。



表 大空団地における環境共生手法導入の基本的な考え方

項目	内容
緑化	緑化は、既存樹の活用と自主樹草種の植栽等で行い、入居者が花づくりを楽しめる花壇等を確保するなど、人の生活と自然が調和する環境づくりに寄与するようにすすめる。
共同菜園	入居者が自然と気軽に親しめる「共同菜園」を設置する。
雨水地下浸透	雨水は、自然の循環に近づけるように、積極的に地下浸透させ排水施設への負荷を低減させるとともに再利用をすすめる。
リサイクル	建設廃材のリサイクルは、既存樹の移植又はウッドチップ化、建築解体物の路盤材化を行うこととする。
省エネ・省資源	省エネ・省資源手法として、集合住宅は次世代省エネ基準等の導入をすすめる。



2街区外観



大空団地航空写真

また集まって住むことのメリットを最大限に生かし、共同住宅ならではの濃密で良好なコミュニティを形成可能な新たな空間づくりを行うことで、その実現を目指す。

二、基本方針

①環境共生住宅

平成十二年三月に策定された「帯広市環境共生住宅市街地整備基本計画」において、大空団地の建て替えをケーススタディとし、緑化、共同菜園、雨水地下浸透、リサイクル、省エネ省資源の各項目について、帯広型の環境共生手法の導入を提案している。

平成十三年度からのモデル的整備である、大空団地1街区（道営住宅）、2街区（市営住宅）を

踏まえ、引き続き、既存の低層住宅については、原則二階建ての環境共生型住宅として、建替えを進めることとする。

②全面的改善事業の導入

既存の四階建ての住棟については、コストの削減や廃棄物の排出量抑制など環境への負荷を抑制できるメリットがあることから、建て替えではなく全面的改善事業により、エレベーターを設置し、高齢化やユニバーサルデザインに対応した仕様にリフォームし、居住水準の向上を図ることとする。

③ミックスコミュニティの形成

建て替えおよび全面的改善事業の住棟は、入居に際して既存住棟の入居者だけでなく新規入居者を設定し、子育て世帯の入居促進により、世帯構成や年齢層等についてミックスコミュニティが図れるように配慮していく。

事業の効果

大空団地の市営住宅は、計画に沿って平成十三年（十六年度）に2街区（二階建て六棟七十二戸）、平成十九（二十）年度に5街区（二階建て四棟四十八戸）の建て替えを実施、順次整備を進めている。

全面的改善事業については、平成二十一（二十）年度に一棟を実施中であり、平成二十二年度以降で二棟を実施予定である。

平成十三年からの建て替え事業により建設された2街区および5街区の入居者世帯主の年齢構成をみると、二十歳～四十歳代二五％、五十歳代二五％、六十歳代が二八％、七十歳以上二二％となっている。まだ計画に沿った実施事例が少なく評価するにはデータ不足であるが、既存住棟の入居者が主体であることを考慮すれば、子育て世代が比較的多く入居しており、ミックスコミュニティが図られていると考え

ることができる。

財政的な事情から、当初計画の通り進捗していない現状にあるが、今後も再生に向け整備を進め、建設初期の住民参加による自治会活動が活発な、活力ある団地となるきっかけになることを望んでいる。

住民の自主的な防犯パトロール隊

―団地の治安維持と活性化―



泉ヶ丘防犯パトロール隊総隊長（自治会長） ● 鈴木弘伯

福島県いわき市の新興住宅団地「泉ヶ丘ハイタウン」（戸建て住宅）の住民が、自治会長を中心に泉ヶ丘防犯パトロール隊（総隊長・鈴木弘伯自治会長）を結成し、ハイタウン内の治安維持に取り組んでいる。これまで、住民間の連帯意識や防犯意識を高めようと、パトロール活動や犯罪発生マップ作成や一戸一灯運動などを推進してきた。今後、犯罪から住民を守り、団地内を活性化させ、「犯罪の起こりにくい街づくり」を進める方針だ。

希薄だった住民の連帯・防犯意識

泉ヶ丘ハイタウンは、いわき市の市街地から南約十キロにある。昭和五十年代から開発が始まり、総開発面積は約百万平方メートル。現在、戸建て住宅約千五百戸に約五千人が住んでいる。

住民が自治会を組織したのは昭和五十九年。その後のバブル経済破綻以降、団地内で空き巣、車上狙いなどの犯罪が急増した。

これを受け、住民は平成十六年四月、自治会長を中心に自主的な防犯パトロール隊を結成するこ

ととなった。

同隊は、まず、自治会館に「泉ヶ丘地域安全センター」を開所して、団地内の現状を把握し分析することから始めた。

その結果、団地内で月一、三のペースで空き巣が起きていたことが判明。午前九時～午前十一時三十分の間に多発し、駐車場に車がない所用の外出時に狙われていたという傾向も分った。

さらに、隣近所の付き合いがないため隣家の空き巣被害を知らないという住民がいることや、住民間に「自らの安全は自ら守る」「地域の安全は地域を守る」という防犯意識が希薄なことも分かった。

また、団地内には、ごみ置き場（集積ボックス）の乱雑さや路上駐車、見通しを遮る生垣など犯罪を誘発する恐れのある場所や状況が多いことも明らかになった。

同隊はこうした状況を受け、「犯罪の起こりにくい街づくり」を目指し、実施可能な対策から順次取り組んだ。

例えば、団地内で起きた空き巣、忍び込み、車上狙い、器物損壊などの犯罪発生個所を地図上に示した犯罪発生マップを作成。住民に配布して現状を認識してもらうと同時に、防犯パトロール隊の必要性を理解してもらい、危機感を持ってもらう動機付けを行った。

自主的、日常的なパトロール活動

パトロール隊は、基本理念を次のように掲げている。

「泉ヶ丘地域住民全員参加の自主的、日常的に行う小集団パトロール活動で、一戸一灯運動と、あいさつ運動を推進しながら、犯罪の起こりにくい街づくりで犯罪ゼロを目指し、防犯活動を継続的に行う」。

同隊は、総隊長を筆頭に、三区長、十六グループ長、組隊員らで構成。総隊員数は三百七十七人（平成二十二年三月現在）。核となるパトロール活動を月曜から金曜日にかけて実施している。

パトロールの時間帯は①空き巣犯罪が多発していた午前九時～正午②小学生の下校時間帯となる午後二時～午後四時③就寝前の午後八時～午後十時の三つ。団地内を三区域に分けたそれぞれの区域の五～六組が一週間のローテーションで実施している。

また、散歩パトロール隊として、隊員それぞれが外出時にユニホームや腕章を装着して随時パトロールを行っている。

さらに、泉ヶ丘ハイタウンの入り口と主要街路に計二十基の「泉ヶ丘防犯パトロール隊活動中」と記した看板を設置し、青色回転灯パトロール車



表 泉ヶ丘地内における犯罪発生状況

(1月1日～12月31日)

		H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年
1	空き巣	20	10	0	4	4	0	0	
2	忍び込み	0	0	4	6	0	0	0	
3	車上狙い	4	3	3	2	0	0	1	
4	器物損壊	4	4	8	6	2	10	3	
5	色情盗	1	1	5	3	0	0	0	
6	詐欺	0	0	1	0	0	0	0	
7	その他の窃盗	0	0	1	0	0	2	2	
8	声かけ事案	0	1	0	0	0	0	0	
9	その他	1	1	1	0	1	0	0	
	総計	30	20	23	21	7	12	6	

泉ヶ丘防犯パトロール隊提供 (編集部により一部修正)

五台で随時巡回。隊員は全員「泉ヶ丘パトロール隊」の名称入りのジャンパーを着用している。啓蒙活動として、安全のため夜間に各家の玄関灯などの点灯を推進する「一戸一灯運動」のワッペンと、子供ら住民にあいさつを進める「あいさつ運動」のチラシを全戸に配布。

また、自治会広報スピーカーにより定時に防犯チャイム(音楽)を流す。時間帯は午前七時、午後二時四十分、午後五時。小学生低学年下校時の午後二時四十分は、警視庁考案の子ども防犯対策標語を基にした曲、「イ・カ・の・お・す・し」

にしている。

「イ・カ・の・お・す・し」の歌詞

知らない人には ついてイカない

知らない人のくるまには のらない

何かあったら、おおごえ をだして

すぐ にげて

だれかに しらせよう

これらのほかにも、福島県内外の他の防犯ボランティア団体と一緒に研修会や活動事例の発表会を開催したり、模範となる隊員の表彰を行ったりしている。

泉ヶ丘ハイタウン内の犯罪発生状況を見ると、空き巣、忍び込み、車上狙い、器物損壊、色情盗、詐欺、その他の窃盗などの犯罪は平成十五年の三十件から平成二十一年は六件に減少(表参照)。



小学生下校時の子供見守り活動の様子

空き巣と忍び込みについては平成二十年一月から平成二十二年四月まで発生がゼロとなっている。これまでの活動に対し、政府により、平成二十一年に安全安心なまちづくり功労で内閣総理大臣表彰。福島県防犯連絡協議会からは平成十九年、二十二年に「一戸一灯運動」優秀賞が授与された。

今後の課題

今後も、パトロール隊が取り組まなければならない課題は少なくない。

まず、地域住民全員が防犯活動に参加するといふ雰囲気づくりを進めなければならない。

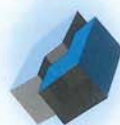
次に、「一戸一灯運動」と「あいさつ運動」の推進。

さらに、隊員がパトロール活動を無理せずでき、停滞、後戻りしないような歯止めづくり。

また、防犯活動のキーワードがグループリーダーの熱意、率先垂範であることを改めて確認し、推奨する。

最後に、「犯罪の起らない街づくり」の推進だが、これは、一時的に地域から犯罪をなくすことだけの問題としてとらえるのではない。地域ぐるみで子供たちの安全確保、健全育成、非行防止などの活動が最大の防犯活動であると認識し、啓蒙宣伝を含めた活動を展開することを最大の目的にしている。

集合住宅、戸建て住宅にかかわらずニュータウン、団地における活力の低下は、治安の悪化が原因の一つとされている。パトロール隊は今後も、防犯活動を通じて、住民の安全な生活を守り、コミュニティをさらに活気づけたい。



地域の需要に応じた公的賃貸住宅 団地の再生への取り組み

―都市再生機構と埼玉県による包括連携―



埼玉県都市整備部住宅課団地再生・保全計画担当

● 井野知浩

首都圏に位置する本県は、全国の人口が減少していく中、現在でも微増傾向を保ち、全国第五位の約七百十八万人を有している。また、高齢化率（総人口に占める六十五歳以上人口の割合）は沖縄県に次いで低い一八・三％であり、平均年齢も四十一・八歳と全国四番目に若い県である。

しかし、全国有数の「若い県」である本県も、本格的な人口減少・少子高齢化を迎えようとしている。人口においては、二十五年後の平成四十七年（二〇三五年）には一一・六％の大幅な減少が見込まれているとともに、全国で最も早いペースで高齢化が進むことが予想され、同年には高齢化率三三・八％になるなど三人に一人が高齢者となる見込みである。

一方、本県は東京のベッドタウンとして発展し、なかでも、昭和三十年代から四十年代にかけて、首都圏の人口集中による住宅不足の解消のための都市再生機構の住宅やセーフティネットの住宅としての県営住宅など多くの公的賃貸住宅団地が建

設されてきた。これらの団地では、築後三十年を超え更新時期を迎えているものが多く、また、建設当時に入居した子育て世代（三十代）が退職時期を迎えることから、高齢化が一斉に進むことが懸念されている。

このような課題に対処するため、本県は、公的賃貸住宅団地のストックを活用して、従来の住民のためだけの限られた公的賃貸住宅団地から、地域のための団地に生まれ変わることを目的とした公的賃貸住宅団地の再生に取り組むこととした。今回、その概要を紹介する。

（公的賃貸住宅団地再生研究会の創設）

県内には、都市再生機構と県が整備した公的賃貸住宅団地のうち半数を超える約六万一千戸が、高度成長期（昭和四十年代）以前に建設されたものであり、老朽化が進んでいる。

また、全国のニュータウン等における高齢化問題と同様に、本県の大規模な公的賃貸住宅団地に

においても高齢者が急増しており、高齢者に対応するサービス機能の充実が急務となっている。しかしながら、このようなサービス機能を提供する施設等の整備にあつては、機能を充足するための新たな用地を確保することは困難な状況である。

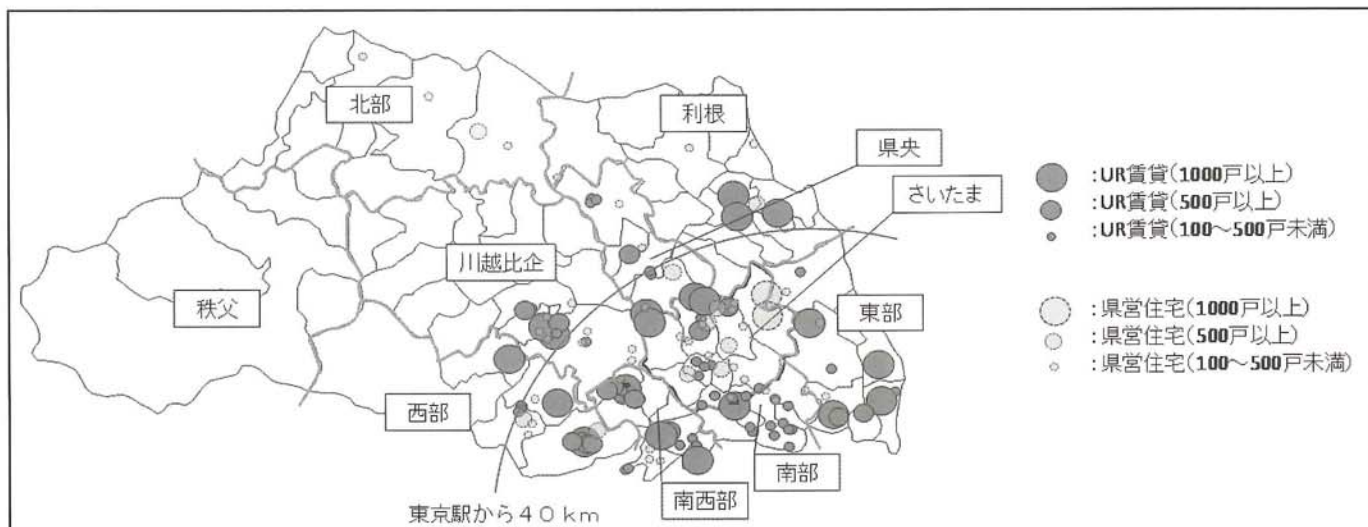
そこで、本県では、その解決策の一つとして公的賃貸住宅団地の建て替えによって生じる団地内の余剰地（団地再生用地）の活用策に着目した。具体的には、こうした団地再生用地を生み出し、そこに、民間活力により高齢者対応施設等を導入することである。また、地域のニーズを反映した見守りや介護サービス施設も導入するような場合には、少子高齢化の進行する地域に安心・安全の提供が図れ、地域のまちづくりに一定の貢献が図



公的賃貸住宅団地再生研究会



県内の公的賃貸住宅団地の状況



草加松原団地

れるなど、団地建て替えの持つ可能性は想像以上に大きい。住民のためだけの限られた団地から、地域のまちづくりのための団地に生まれ変わる絶好の機会でもある。

そこで、こうした団地建て替えを通じて、公的

賃貸住宅団地の抱える問題にとどまらず地域のさまざまな課題に対応する団地再生を検討するため、平成二十年六月に公的賃貸住宅団地再生研究会（以下「研究会」）を設立した。

公的賃貸住宅団地の再生に向けた取り組み

● 団地再生に向けた課題検討

研究会は、国土交通省、都市再生機構、県福祉部および都市整備部をメンバーとし、建て替える団地に地域サービス機能等を導入することで、限られた居住者のための住宅団地を、地域に貢献する団地へと再生する方策を検討してきた。

特に県内の公的賃貸住宅団地とその周辺地域の共通課題である「少子高齢化」、「地域の活性化」に着目し、高齢者向け住宅や介護サービス拠点などの地域サービス機能等の導入について議論を重ねてきた。

その結果、市場の論理に委ねず地域のニーズによって、子どもや高齢者といった社会的弱者を対象とした地域サービス機能等の導入を進めていくには、事業用地の確保、事業者の地価負担力や介護計画等の位置付けなど、様々な段階での支援・協力が必要となることが分かった。

地域に貢献する団地再生を推進していくには、これらの支援策を総合的に講じることが求められている。

● 包括連携の合意

このように、公的賃貸住宅団地のストックを活用して、地域のサービス機能を確保して

「公的賃貸住宅団地の再生に向けた基本的な方針」(要約)

都市再生機構(UR)と県が連携し、人口減少時代に相応しいコンパクトな都市像のもとに公的賃貸住宅団地の再生を推進する。

第1「団地再生の基本的考え方」

対象：一定以上の規模を持ち、建て替え等が行われる団地

方向 UR：高齢者支援・子育て支援等の福祉拠点、地域の活性化等の拠点としての再生を図る

公営：公営住宅を一定数確保し、民間活力により中堅所得者向け高齢者住宅や地域サービス機能の整備を図る。

第2「団地再生のための視点と取り組み」

視点1 都市再生機構と県のパートナーシップの確立

都市再生機構と県は、団地再生に向けて共通の志のもと、地元市を含めたパートナーシップの確立に努める

視点2 地域サービス機能導入のための支援

高齢者向け住宅や地域サービス機能の整備を支援する

視点3 民間活力の導入と地域力の活用

民間活力を積極的に導入し団地再生の実現に取り組む
地域力を活かして、見守りサービス等の導入に努める

第3「団地再生のための支援策等」

(1) URと県の役割

①URと県は地元市町村と連携し、各々の管理する公的賃貸住宅団地の再生を行う等

(2) 計画の位置づけと調整の場の設定

①県は福祉施設等の導入にあたって必要となる関連計画との調整などの支援を行う等

(3) 地域サービス機能導入に向けた支援

①URと県は地域サービス機能等を運営する事業者への優先的な再生用地、施設等の提供に努める等

(4) 地域力活用に向けた支援

①URと県は見守りサービスや居場所づくりを行う事業者等へのスペースの提供に努める

第4「今後の方向」

少子高齢社会に相応しい住まいと地域サービスを提供する先進的な取り組みを進め、公的賃貸住宅団地の再生の有り方を提示し、その普及を図る。

(埼玉県都市整備部住宅課)

いくためには、団地建て替え事業者である都市再生機構および県都市整備部並びに福祉政策を担う県福祉部の三者が基本的な方針の共有とパートナーシップの構築を図ることが必要である。

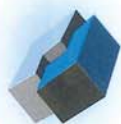
そこで平成二十一年七月、都市再生機構と県福祉部および都市整備部との間で、全国初めてとなる「公的賃貸住宅団地の再生に向けた基本的な方針」に基づく包括連携を合意した。

この基本的な方針は、大きく四つの柱で構成されている(上記「要約」を参照)。

この包括連携の合意により、三者の共通した認識のもと連携が強化されるなどの効果が生まれてきている。

最後に

本県では、「公的賃貸住宅団地再生に向けての基本的な方針」に基づき、都市再生機構と県との連携により、大規模で建て替え計画のある公的賃貸住宅団地において事業化に向けた具体的な検討を進めている。検討に当たっては、地域特性にも配慮していくために、各地元市の住宅部局と福祉部局等も参画した地域部会を設置している。現在では、建て替え事業が進んでいる団地を有するさいたま市、草加市、春日部市の三つの部会を設け、個々の団地での事業スキーム等の検討を行っている。今後も、部会内での連携を一層深め、地域に貢献する団地再生を実現していきたいと考えている。



「死は生の力ガミ」を生かして 地域づくりに励む



常盤平団地自治会会長

● 中沢卓実

はじめに考えること

まちの「地域づくり」を考える際、ある視点を欠かしたことがない。地域にはそれぞれ「過去」があつて「現在」に至り「未来」につながっていく。つまり、まちの「過去」「現在」「未来」という視点に立つことだと思う。

「地域」という言葉が同じであっても、地域はみな違うと思う次第。置かれている立地も、人口も高齢化率も、公共施設の有無もしかり、地域の歴史も文化も違うし、その地区の町会・自治会の在り方も、そのリーダーの経験の度合いにいたるまで、みな違いがある。

まずこの違いをはっきり見極め、その地域の特性をつかむことから「地域づくり」「まちおこし」を考えることが肝心と思うのである。

わが団地の歩みと現在の課題

常盤平団地はこの四月、入居五十周年を迎えた。ここはUR都市機構のオール賃貸住宅。「わが国

初の大規模団地」であつたという。市街地住宅も含め常盤平大地の管理戸数は五千三百五十九戸。入居開始の当時、全人口に占める六十五歳以上の高齢化率は〇%。つまり高齢者といわれる人は一人もいなかったのだ。ほとんどの入居者は二十歳後半から三十歳前半の若い世帯で占められていた。しかもその当時、「団地に入ってから子どもをつくる」という家庭が多く、団地っ子の児童は急増の一途をたどっていた。従って、団地というまちには活気があふれ、希望に満ちていた。寝食分離の団地は快適生活の象徴でもあつた。「団地族」といわれ、当時はあこがれの文化住宅であつたのだ。

昭和三十年代、東京で働く人たちは地方出身者が多く「六畳一間のアパート暮らし」。こんなわけで東京は特に深刻な住宅難であつた。このような住宅難を解消するために、「中堅勤労者対象」の公団住宅が国策としてつくられたのだ。

常盤平団地自治会は、入居開始の二年後、昭和三十三年三月二十五日に結成。役員や代議員は三

十歳代で占められていて、会議となるとけんけんごうごうの議論の応酬でみな若さがあふれていた。

しかし、時代が変わり、経済の高度成長を迎えることから、「団地を出て戸建て住宅」「団地を出てマンションへ」と転出がつづくことになる。

五十年を迎えた団地の現状

入居開始して五十年を迎えた団地の現状はどうなっているのか。それをスケッチすると――

一、常盤平団地の人口は最盛期で一万五千人から二万人近いといわれていたが、いまは外国人を含め九千人近くまで減少。管理戸数が変わらないうが、人口の減少は著しい。まさに少子高齢化の団地なのだ。

二、高齢化率は〇%から三七%へ。やがて四〇%になるのが必至。松戸市の平均高齢化率が二〇%。

三、五千三百五十九管理戸数のうち、中国人籍の人たちがざっと一割を占めているという。

四、年間、一割の人が退去し、退去したあとに入居することになるので、長期間にわたり空き部屋がない状態。孤独死防止の取り組みが広がり長期間の空き部屋が解消されているのだ。

五、昭和三十年代につくられた公団住宅は、建て替えを迫られたが、常盤平団地はこのゴリ押し建て替えに対して反対運動を地域ぐるみ展開。これを阻止したという実績がある。その結果、緑豊かな住環境を守り、高齢者が安心して住み続けられるという状況をつくっているのだ。ゴリ押し建て替えを阻止したのは常盤平団地のみ

といえる。

常盤平団地十の年間行事

常盤平団地では、自治会が中心になって、毎年行なう年中行事がある。孤独死ゼロ作戦のほか、十本の催しを行っている。それを挙げると、

- ①新年賀詞交歓会（毎年一月に実施。自治会と団地社協の共催）。
- ②常盤平さくらまつり（毎年四月第一の土、日に開催。実行委員会）。
- ③常盤平けやきまつり（毎年五月開催。実行委員会）。
- ④健康福祉フェア（毎年六月に開催、自治会と団



平成21年1月12日、常盤平団地自治会が受賞した総務大臣表彰の表彰状と盾（地域づくり2010年3月号参照）

地社協の共催）。

- ⑤団地クリーンデー（毎年七月に実施、団地ぐるみで草むしり）。
- ⑥夏まつり盆踊り（毎年八月に実施）。
- ⑦常盤平団地敬老の集い（毎年九月に開催。団地社協主催、自治会共催）。
- ⑧スポーツフェア（毎年開催）。
- ⑨ふれあいモチつきフェア（毎年十二月に開催）
- ⑩孤独死を考えるシンポジウム（毎年十二月に開催・団地社協と自治会の共催）。

建て替え阻止から孤独死防止へ

現在、常盤平団地が「孤独死ゼロ作戦」を打ち



団地内を通るけやき通り

出して、その活動に取り組んで十年を迎える。この間、孤独死の課題が全国に広がっている。が、もとを質すと公団のゴリ押し建て替え事業に抗してそれを阻止したという団地ぐるみの実績があったからこそ、孤独死問題に正面から取り組めたと見える。この地域力が難しい孤独死の課題に次々と取り組むことによって成果をあげているのだった。

十年前に「孤独死して三年後に白骨遺体で発見」「こたつに伏せて孤独死四か月」という痛ましい出来事を見逃すことなくすばやく対応。次々と手を打つ。つまり、キッカケを見逃すことなく、適切に対応するという大切さを学んだのである。

孤独死を地域福祉の重要な課題と受け止め、手を打つことを怠らなかったのだ。

しかも、地域福祉への積極的な取り組みが地域づくり、地域おこしにつながることも体験上、知ることができたのだった。まさに「死は生のカガミ」であり、人間、どう死ぬかということはどう生きるか、ということも認識できたことは大きな財産といえる。

そのほか、人間は死を選べないが、生き方は選べるということも。そのほか「孤独死は生活習慣である」ということも理解できた。

つまり、死生観の立場から考えることの貴さを知ったとは限りなく大きな地域の財産である。

人と人との絆を豊かにし合って、支え合うことが社会の目標であってほしい。そういう認識を広めることが「地域づくりの財産」といってよい。

現在、わが団地では地域の合い言葉として、三つのことを実行し合うことを呼び掛けている。



団地20周年の際に建立した常盤平駅前ロータリーの時計塔



団地50周年記念モニュメントの除幕式（5月15日常盤平支所前で）

- 一、あいさつは幸せづくりの第一歩
- 一、みんなで創る「向こう三軒両隣」
- 一、友は宝なり

これをみんなで実行するなら「地域は輝く」し「地域づくり」のもととなると確信するようになった。そして、この三月八日、団地自治会事務所の住所と同じところに「NPO法人孤独死ゼロ研究会」を立ち上げたのだった。

関係団体の協働を大切に

新京成常盤平駅前ロータリーの中央に三本柱の時計塔がある。常盤平団地が入居二十周年を迎えた際、記念事業として常盤平団体自治会が協賛金を集めて建立したので、今ではまちのシンボルに

なっている。

自治会を含め地域、松戸市、当時の公団の三者が協力して、まちの発展の時を刻むという願いを込めて、柱の上を広がりをもたせ、三つの時計を設けたのだった。

時計塔建立除幕式の際、当時の自治会長、松戸市長、公団松戸営業所長の三人が幕を引いたのは今でも印象深い。

その際、ロータリー周辺の歩道を整備。これは当時の松戸市長の「鶴の一声」で実施されたのである。

市民本位のまちづくりの視点で

常盤平団地はこの春、団地入居五十周年を迎え

た。この時も団地自治会が協賛金と呼び掛け、常盤平支所玄関前にモニュメント「幸せを呼ぶ健康長寿」を建立。その際、自治会長、松戸市長、UR機構松戸所長の三者と児童らで幕を引いた。住民の幸せを願い、市民の健康と長寿のシンボルを建立したのだった。

ともあれ、「団地の再生」の在り方を考える時、誰のための再生なのか。団地住民はもとより国民の幸せを奪うような再生であってはならぬ。そして、大手デベロッパー好みの再生は許せない。

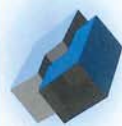
現在のUR住宅の場合、既存の賃貸住宅の「管理業務」の再生を考えるなら、次の点を指摘したい。

一、URと団地自治会が協働の精神を発揮して「団地の魅力づくり」に努めること。団地自治会が団地再生の主役を果たすぐらいに主体性を持つこと（名前だけの自治会は論外）。

一、高齢化著しい団地住民の実態に即して、URも団地自治会とともに「地域福祉の推進」に努めること（この点では孤独死を地域福祉の重要な課題としてとらえ、実行したことにより、常盤平団地が成功例といえる）。

一、市町村の行政、UR、自治会による「再生を考える三者協議会」（仮称）をつくり、地域特性を生かした団地の再生について調査、提言を行うこと。

一、将来展望として、即存住宅のある土地も住宅管理も自治体に移譲することを考えたらよい（小規模団地は市町村に、大規模団地は都道府県に）。



高島平団地の再生プロジェクト



高島平総合研究所事務局長

堀口吉四孝

（高島平団地の変遷）

私たちの住む高島平は東京都の北部、板橋区の荒川沿いに位置し、かつては東洋一の規模と言われた巨大な高島平団地のある町である。

昭和四十七年、高島平団地への一斉入居が始まった。当時は庶民の憧れの高層集合住宅である。曜日を問わず、連日、引越しのトラックが団地内を走り、廊下を家具や電気製品を運ぶ人々が行き交う日々であったという。

そして、当然のことながら若い夫婦たちの間に子どもが続々と生まれ、まず保育園不足にはじまり、ついで小学校、中学校と、子どもたちの成長とともにインフラの整備が急がれたが、それも焼け石に水のようにであったと聞く。

平成三年当時、高島平全体の人口はおおよそ五万人。そのうち、団地の人口はおおよそ二万五千人。

団地内の商店街はいずれも人でごった返っていて、足の踏み場もない状況であった。

しかし、平成六年ごろ、学校や住民の姿が少しずつ変化してきた。学校はしだいに生徒数が減少しだし、商店が閉店や撤退するようになり、シャッ

ター通りが目につくようになってきた。団地の少子高齢化が顕在化してきたのである。

その原因の一つは、この団地の居住空間が狭く、核家族しか対応できないことである。二世代同居が困難なのである。その意味するところは、成長した子どもたちは他に住居を求め、ほとんどが団地から転居せざるを得ない事情がある。

団地が生まれて三十八年を経た現在、高島平団地の賃貸住宅に居住する人は一万九千人ほどで、世帯数は約八千六百所帯、その六六歳以上の高齢化率は三四・三%（高島平新聞調べ、平成二十一年十月）となった。

そして、数年を待たずして、団地の世代が本格的に高齢者の仲間入りをすることになると高齢化率は一挙に五〇%を超えるとの予想もある。

団地の賃貸に居住する人はおおよそ一万九千人ほど、その五〇%であるから、おおよそ九千五百人が高齢者ということになる。

さらに、そのうちの五千人程度が一人暮らしを余儀なくされるだろうともいわれている。

高島平が誕生し、現在に至るまで自治会活動や地域のNPOがさまざまな地域活動を活発に行っ

てきた。

いくつかの例を挙げると、自治会では一人暮らしの高齢者を対象にして「助け合いの会」や高島平小地域ネットワークの「学校支援と高齢者の見守り」活動などがそれである。

しかし、対象とする住民はもちろん、活動する主体も同様に高齢化してきているので、老老地域活動の様相を呈している。

とはいえ地域の抱える問題を解決するためには地域住民が主体的な活動を展開しなければ、どうにもならない。だが、一人ひとりの主体性に関わるところであるがゆえの難しさが常につきまとう。それが原因の失敗を何度か経験した。

これを組織的に行おうとするには優れたリーダーと活動をマネージメントできる人が不可欠なのである。

（高島平再生プロジェクトと高島平総合研究所）

今から遡ること五年前、平成十七年のことであるが、同じ高島平にあるD大学の教員と私を含む地域住民三人によって「地域再生」をテーマに私的な研究会を始めたのであった。

当初、二年間は地域再生のプランやアイデアばかりでそれに基づく活動はほとんどなかったのであるが、その後、「高島平再生プロジェクト」として徐々に型が整い、大学を舞台にして多くの地域住民が参加してくるようになった。そして、これらの活動をもとに大学は平成十八年度に文部科学省が実施する「大学生のためのGOOD PRACTICE」、略称「大学GP」にエントリーし採択され、大学として学生と地域住民との活動を



高齢者らが集う膝楽体操倶楽部。

はじめ、留学生の団地入居と団地におけるボランティア活動などが展開されることになった。

しかし、前述の地域活動の失敗や挫折を踏まえ、地域住民主体による新しい地域NPOの在り方を求めていた経緯もあり、かねてより地域とともに活動をしてきた住民五人とともに、平成二十一年四月、「高島平総合研究所」（高島平総研）を立ち上げることとなったのである。

（中国人看護留学生の団地入居

高島平総研における高島平再生プロジェクトは「心身の健康」を基本テーマに、住み続けることのできるまちづくり活動で、山本孝則氏（元大東文化大学環境創造学部教授）を中心にさまざまな活動を行っているが、ここでは、中国人看護留学生の団地入居について紹介しよう。

まず中国人看護留学生の団地入居の背景を少し述べておきたい。

現在、日本の医療現場は慢性的な看護師不足



膝楽体操がDVD化。

足に陥っていて、この問題を解決すべく日本はフィリピンなどから外国人看護師を受け入れるようになったが、看護師不足を解消するにはいたっていない。

そこで、医療機関は独自に養成プランを策定し、中国人看護師留学生の受け入れの取り組みを行ってきた。

看護留学生は中国国内で看護師免許を有し、現場経験もある。さらに、日本語検定一級合格者であるが、医療現場で充分にコミュニケーションをとるためにはさらにスキルアップする必要がある。日本の看護師国家試験合格を目指し看護学校で学ぶとともに、日本語学校でさらに磨きをかけている。

留学生の基本的な生活は、住まいと看護学校と日本語学校の三カ所を巡る生活である。生きた日本語に接する必要があることを痛切に感じていた関係者は看護留学生を高島平に住んでもらい、自治会活動やボランティア活動などを通じて地域と関わることで、とくに高齢者との交流を望んでいたのである。

留学生の団地入居の道はすでに開かれていることもあるほか、UR（都市再生機構）など関係機関の理解などにより、本年四月より国書日本語学校に在学する二十人の看護留学生の入居が実現するところとなった。

今後、看護留学生の皆さんと団地の高齢者との交流の場が生まれることであろう。

（心身の健康づくり「膝楽体操」

もう一つ、地域再生のための具体的な取り組みをご紹介します。

元気で健全な地域社会の形成はとりもなおさず、人そのものの「心身の健康」が基本であろう。そのために「膝楽体操」という高齢者をはじめ、母子を対象とした独自の体操プログラムを創案したことがある。

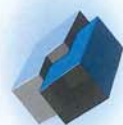
そのきっかけは、リハビリテーションを専門とする整形外科医である福島斉氏の提唱する「膝イタ体操」であった。さらに、地域活動の仲間でもある体操指導者として豊かな経験を持つ石田ゆかり氏がいたことで、これが実現したのである。

高齢者らにとっては、今の健康を保ち続け、社会に関わることができると重要なポイントなのである。

そのための活動として、毎週一回、地域の集会所で膝楽体操倶楽部が開催されている。同倶楽部では体操のみならず、ティーパーティ、食事会、高齢者施設訪問、母子支援活動などのボランティア活動なども行っている。

ちなみにメンバーの年齢は六十五歳から九十歳で平均年齢は七十五歳である。

地域の高齢者の抱える問題や母子の抱える問題は、これらに関連づけ複合的に活動を設定すると状況改善に大きな展開を見せることを経験した。今後、多くの事例を集め、可能な限り数値化を図り他の地域でも有用な資料としてお役に立てるよう調べておきたいと思っている。



多摩ニュータウン初、

分譲住宅の一括建て替え

―住民のコミュニティ維持など課題・諏訪二丁目住宅管理組合―

編集部

東京・多摩ニュータウンにある分譲住宅「諏訪二丁目住宅」（東京都多摩市、六百四十戸）の管理組合は三月末、老朽化した集合住宅群を一括して高層マンション群に建て替えることを決めた。同ニュータウンでは、初の分譲住宅の一括建て替えとなる。新しいマンションへの入居は平成二十五年十一月から始まる予定。今回の建て替えは、住棟だけでなく住棟周辺を再生する計画でもあり、多摩ニュータウンの再生の動きに大きく影響するとみられる。

一方、今後、代替住宅のあっせん、仮住まい中のコミュニティの維持、賛同を得なかった住民への対応など、管理組合が対処しなければならぬ課題は少なくない。

（多摩ニュータウンの誕生時に入居開始

多摩ニュータウンは、東京都の西南約三十〜四十キロメートルの多摩丘陵一帯にある。東西十四キロメートル、南北約二〜三キロメートル、総面積約二千九百ヘクタールの広さで、行政区域は多摩、八王子、町田、稲城の四市にわたっている。

昭和三十年代後半、東京への流入人口が増加し、東京都は住宅難の解消などを目的に、多摩ニュータウン構想を検討。昭和四十年代に入り、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業により開発を進めた。居住計画人口約三十七万人、現在の人口は約二十一万人である。

諏訪二丁目住宅団地への入居は、多摩ニュータウンが誕生した昭和四十六年三月から始まった。

諏訪二丁目住宅管理組合によると、同団地は六・四ヘクタールの敷地に鉄筋コンクリート造り五階建ての集合住宅が二十三棟あり、六百四十の住戸に約九百人が住む。最寄りの私鉄駅から五〜十分と利便性は高いが、全棟にエレベーターがない。建物の老朽化が進み、七十歳以上の住民も平成十一年の七十二人から平成二十一年には百六十四人に増えた。空き家も年々増加し、現在、七十八戸となっている。

（住民発の建て替え活動

建て替えに向けた住民の動きは早くから始まった。

初期入居から十二年たった昭和五十八年には、住民から子供たちの成長により住宅の狭さに対する不満が出て、増築の要望が高まっていた。しかし、都市計画法上の「一団地の住宅施設」の規制から増築が困難であることが分り、さらに、増築では将来にわたる住宅の性能向上が望めないという意見が大勢を占めることとなった。

昭和六十三年、住民有志が建て替えに向けた検討準備委員会を設立し、具体的な検討を開始。容積率などが制限され建て替えを阻害していた「一団地の住宅施設」の規制の廃止を求める署名を行い、建設省（当時）、東京都、多摩市への働き掛けも始めた。この規制がとれるまで、最初の働きかけから十五年ほどかかった。

平成十二年十二月、建設省が「一団地の住宅施設の見直しについて」との考えを示し、翌十三年十二月、東京都が「東京都における一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針」を策定。これを受け、多摩市が平成十八年十二月、同住宅の対象地域を「二団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行し、制限されていた容積率の見直しなどを図った。

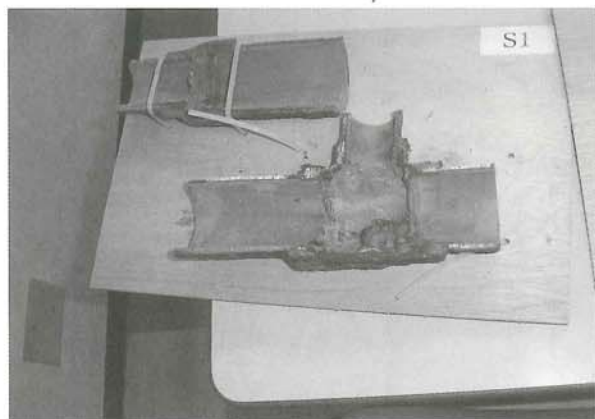
これにより、地区の現建蔽率一〇％、容積率五〇パーセントが、建蔽率六〇％、容積率一五〇パーセントに変更。住戸数を増やした高層マンションへの建て替えが可能となった。

管理組合はこの間、コンサルタント会社とともに住民の意向調査、住民説明会などを何度も行いながら、建て替え計画案づくりを推進。今年三月末の臨時総会で、九割以上の賛成を得て区分所有法上の建て替えを決議した。

多摩市も平成十六年度から、国や都の補助制度



五階建ての現住棟群



老朽化した配管の内側。改修工事でサンプル用に保存

を活用し、建て替え事業に対する調査設計費などを補助し建て替えに向けた活動を支援してきた。

建て替えには街区形成の考え

建て替え計画の概要は、五階建て集合住宅二十三棟を十一階～十四階建て高層マンション七棟に建て替える。これに伴い、住戸を現在の六四十戸から約千二百戸に倍増。この増加した戸数分の売却した収入で現住民の入居にかかる費用負担を軽くする仕組み。入居する住戸が現在の住戸と同じ面積であれば新たな費用は生じないという。

現住宅の解体工事は平成二十三年七月に開始。再建したマンションへの入居が始まるのは平成二十五年十一月からとなる。事業協力者は東京建物。さらに、六・四ヘクタールの敷地内中央部にある住棟の一階にコンビニエンスストアを設置する。住棟とは別の施設の一階には保育所、二階に

外来医院や高齢者デイサービスを行う小規模施設の開設も予定している。

中央部広場には、子供が遊ぶ広場、ペットを飼う入居者用のドッグランを整備。共有部分にコミュニティカフェを開設し、小型の住民農園クラインガルテンの用地も整える。

管理組合は、住戸数の約七割にあたる八百七十台の駐車場を整備するほか、生活の多様化から、カーシェアリングの導入も検討している。

このように建て替え計画は住棟周辺の街区活性化策でもあるため、管理組合は計画案を固める前、学識経験者、建築士らによる「まちづくり・デザイン会議」を設置し、建て替えに向け街づくりの観点からも専門家の意見を聴いた。

再建したマンションの売却が計画通りに進めば最終的な団地内の入居者数は現在より三倍ほど増えて三千人余りになる。

阿部秀寛理事

（建て替え担当）は「これだけ大きな規模の建て替えであれば、当然、個々個人の住宅を建て替えるという発想だけでなく、街区の形成を考えると意識が必要。まちづくり・デザイン会議を導入した効果はあった」と語る。

影響大きい経済情勢を注視

九割以上の賛成を得たとはいえ、これまで順調に進んできたわけではない。

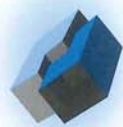
二〇〇八年秋の「リーマン・ショック」が計画に与えた影響は大きかった。この世界的な経済混乱により事業スキームが崩壊。住戸の購買層のローン設定が崩れてしまった。このため、管理組合は、新たに事業収支スキームを組み直して計画をまとめたが、賛成の決議を得るのに当初予定より一年延びてしまった。

このような世界的な経済混乱が再び建て替え計画に影響を与えることは十分に予想される。現在でも建築資材が高騰している状況があり、住戸の販売価格に反映することから、管理組合は、これまで以上に経済情勢を注視していく方針である。

管理組合は今後、現住宅の解体工事、再建マンションへの入居開始に向け、建て替え組合の設立、現住民への仮住まいのあっせんなどに取り組みまなければならない。さらに、建て替えに反対している住民への対応がある。

これらのほかにも課題は少なくない。団地の活性化には住民間のコミュニティづくりが必要不可欠。阿部理事は「仮住まい中、住民の安否確認や計画の進捗状況などを知らせるニュースの発行で、コミュニティの分散化を防ぎたい。できるなら、現住民が同じエリアに住めるようにしていきたい」と語っている。

（32～34ページに関連施策②「多摩の拠点整備基本計画」を掲載）



ニュータウン内の身近な足としての循環バス —地域交通による活性化への取り組み—



高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社 企画部企画課 ● 櫻田直樹

はじめに

高蔵寺ニュータウンは、昭和三十五年に計画された全国のニュータウン事業の草分け的存在であり、千里、多摩と並ぶ草創期に建設された愛知県春日井市の東端に位置する開発規模七百二ヘクタールの大規模ニュータウンである。

昭和四十三年の入居開始から毎年数千規模で増えてきた人口は、平成七年の約五万三千七百人をピークに下降線をたどり始め、四十年以上を経た平成二十二年四月一日時点では、約四万九千六百八人となった。一方で、六十五歳以上の人口割合（高齢化率）は、昭和五十五年に二・三%だったのが、平成二十二年四月一日時点では二一・四%にまではね上がり、春日井市全体の高齢化率を上回っている。住区内の一部では四〇%台のところもある。

高蔵寺ニュータウンは今、全国の他のニュータウン同様に「人口減少問題」「少子高齢化問題」「施設の老朽化や空き家などの住宅問題」等が深刻化

し、それらの対策が急務となる中、再生・活性化に向けて「まちづくり」の大きな転換期を迎えている。

商業施設を中心に巡る循環バス

ニュータウンのセンター地区で主に商業施設の建設、経営および管理をする第三セクター「高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社」は、ニュータウンの環境に配慮した活性化と高齢化に対応したまちづくりの一助にと、平成十八年四月一日から複合商業施設「サンマルシェ」を起点に「サンマルシェ循環バス」の運行を開始した。

ニュータウン内を東西の二路線に分け、一周各八キロメートル程度を一乗車百円（子ども五十円）の定額運賃で、毎日午前九時台から午後五時台（七月、八月については午後七時台まで）に基本的に三十分間隔で循環運行させている。

この事業は、バス会社に業務を委託し、その事業費は当社およびユニーをはじめとしたテナント各社による負担と、運賃収入およびバス広告収入

をもとに賄っている。

運行に至った背景（高齢者の悩み）

運行に至った背景には、ニュータウン内の各住区に配置されていた「サブセンター」が衰退し、徒歩圏内の商業機能が低下していったこと、ニュータウンがもともと丘陵地形をなしていることから、坂道が多く自動車への依存度が過度に高い地域であったことなどがある。これらを要因として、自動車の運転ができないまたは控える年齢となった高齢者は、買い物をする場所を失い、生活に不自由と不安を感じるようになってきていた。

自動車に代わる交通手段としての路線バスは、一般にいわれる公共交通の空白地域とは異なりバス停密度の高い地域であるが、基本的に通勤や通学を担う手段として地区外の鉄道駅に向かっており、センター地区を中心とする買い物目的の利用には、とりわけ坂道が多い地域で高齢者が重い買い物袋を持って歩くことを考慮すると、必ずしも満足のいくものではなかった。

循環バスの役割と効果

循環バスの運行によりニュータウン内では今、主に鉄道駅へのアクセスに重点を置く民間の「路線バス」、医療機関や公共施設を巡る市が運行の「シティバス」、そして主にお買物の足としての「サンマルシェ循環バス」、以上三種のバスがそれぞれ目的を持って運行することとなっている。循環バス運行に際しては、その役割と住み分けを明確にするため、また既存の路線バスへの影響も考慮して、鉄道駅には接続せず幹線道路も極力避



ニュータウンの中心に位置する「サンマルシェ」。(写真中央部)

けて、住宅地内の準幹線を中心に巡らせている。公共交通の核となる鉄道駅には接続していないが、計画段階で年間利用者数を十二万人と見込んだ循環バスは、平成十八年の運行開始以来、年間十五万人を超える利用者数で推移している。一便当たり十四人程度の利用者で、県内各地のコミュニティバス等と比較しても利用率は高く、運行経費に対する運賃収入の割合も比較的高い水準を誇っている。運行七カ月後に実施した名古屋大学の加藤博和准教授などによる調査では、利用者の六割以上が六十歳以上で、週三回以上利用する人

や、バスによつて外出機会が増えた人は、ともに四割を超えた。

以前よりバス運行を願う住民の声は少なからずあったが、予想以上の成果に、高齢化社会での「足」の確保の必要性和、家にこもりがちだった高齢者の生活行動をも変えることができたこのバスの効果をも、改めて実感したところである。

継続運行へ向けての課題

一乗車百円のワンコイン制で運行している循環バスは、コミュニティバスと同様の収支構造であり、利用者数は安定しているものの、運賃収入だけでは事業費の半分も賄えない。一方、住民や利用者はこのバスへの期待度が高く、路線や時間の



延長、増便、運行の継続などさまざまな意見や要望がある。

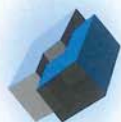
利用者や地域のニーズには応えていきたいところであるが、サービスを向上させれば経費の増加につながる。経済動向に大きく左右される商業事業者が運営に携わるが故に、消費が落ち込む局面では経費負担が重くのしかかる。一方で燃料油脂費の高騰などによる想定外の経費増大もあり、安定的な継続運行のための方策は、当社に限らず広く求められているところである。

運行に携わるものとして、景気が低迷する中、利用者に負担を強いる運賃値上げは避けたい。より多くの高齢者に外出機会をつくって元気に暮らして欲しい。こうした思いの中で、コスト削減や効率向上の検討を続けつつ、地元の企業、行政、そして住民との相互理解に基づく支えあいの輪が広がっていくことを期待するものである。

おわりに

昨今 問題ばかりが取りざたされる「ニュータウン」。しかしながら豊かな緑に包まれた住環境は、住民の生活にかけがえのない潤いをもたらしている。

住民が末永く安心した生活を送るための舞台を再構築するまちづくり―ベッドタウンからライフタウンへの転換―の模索が続く中、地域によって支えられている企業として、ニュータウン活性化の一翼を担い、まちづくりに貢献できればとの願いで、この循環バスを住民の身近な足として継続させていきたいと考えている。



多様な主体の協働による マネジメント都市をめざして



NPO法人千里・住まいの学校代表 ● 山本 茂

1. 住宅都市から生活都市へ

千里ニュータウンは、昭和三十年代に始まった大阪都市圏への人口集中に対応するために昭和三十一年（一九五六年）（一九六〇～一九七〇年）の約十年間に、大阪都心から北へ約十五キロメートルにある千里丘陵千六百六十ヘクタール（吹田市、豊中市）に大阪府によって建設された、計画人口十五万人、計画戸数三・七万戸の我が国最初の大規模ニュータウンである。

まちびらきから三十余年が経過した平成四年以降（一九九〇年代以降）、①人口の減少と高齢化、これに伴う地域活力の低下②住宅の老朽化、エレベーターの不備による高齢者等の昇降の困難化③近隣センターにおける空店舗の増大による身近な買物場所としての機能の低下④高齢者住宅やサービス施設の不足⑤集合住宅の建て替えをめぐる住民間の軋轢（あつれき）など、いわゆる「オールドタウン化」のさまざまな問題が顕在化してきた。

このような問題を解決し、より魅力ある街へと

再生するために、この十・十五年間、行政、公的住宅管理者、住民・市民、大学・NPOなどによって、ハード・ソフト両面からさまざまな取り組みがなされてきた。

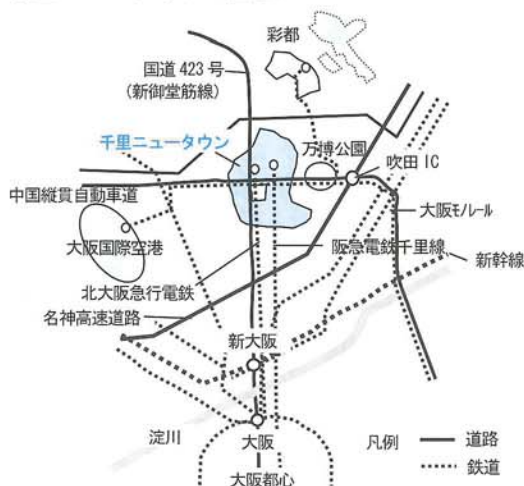
千里ニュータウン再生の基本的な考え方は、平成十九年、千里ニュータウン再生連絡協議会（大阪府、豊中市、吹田市、UR都市機構、大阪府住宅供給公社、大阪府タウン管理財団）が主導し、住民・大学・NPOなどの参加によって作成された『千里ニュータウン再生指針』に集約されている。ここからは、ニュータウンの再生のためには、①計画的な街の良さを継承しつつ新たな魅力の創出②再生を契機とした多様な住宅・施設・サービスの導入③さまざまな主体の参画と協働④などが必要であると読み取れる。見方を変えるならば、近隣住区理論や用途純化の考えに基づいて行政によって整然と建設された「住宅都市」から、住民・事業者・行政などの参画と連携による「生活都市」や「マネジメント都市」への転換と言える。

2. 市民と行政の協働

千里ニュータウンは、従来からまちづくりの意識が高い地域であったが、住民と行政の協働が本格化したのは、まちびらきから約四十年が経過したところからである。平成十四年の秋、千里ニュータウン再生のために設置された「吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議」の呼び掛けで集まった約四十人の住民・市民の企画・準備によって「まちづくり市民フォーラム」が開催され、千里で元気に活動する二十一人からの報告があった。

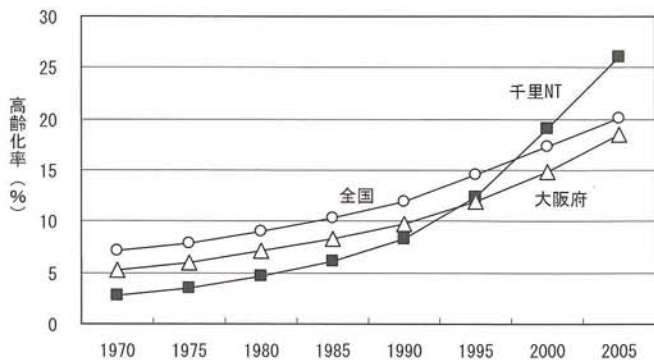
このフォーラムの開催は、それまで学識者の話をフロアから聞くことが多かった市民が自ら企画し、市民の目線で千里のまちづくりを考えるほぼ最初の間であった点で意義深い。フォーラムの開催を契機として、翌年、「千里市民フォーラム」（会員数約百人）が設立され、千里ニュータウンにおける市民の交流と協働の場として、今日まで重要な役割を果たしている。

千里ニュータウンの位置





千里ニュータウンにおける高齢化率の推移



再生が進む千里ニュータウン



千里ニュータウンまちづくり市民フォーラム (平成14年)

NPO法人千里・住まいの学校は、オールドタウン化が進む中で、住まいの問題について共に学び、解決し、備えようと始まったグループである。当初は、高齢者の住み続けと住み替えに関する相談、高齢者住宅等の見学、住まいに関するセミナーの開催などを主な活動とした。その後、集合住宅

の建替えが本格化するに伴い、住民の意向の把握や再生計画への反

3. 千里・住まいの学校の活動

また、これに先立ち、「歩いて暮らせる街づくり」(建設省)の一環として始まったコミュニティ・カフェ「ひがしまち街角広場」は、いつ行っても誰かに会えて話せる場、地域の情報がゆるやかに共有される場としての役割を果たしてきた。

千里ニュータウンのまちびらきが昭和三十七年であるなら、それから四十年を経た平成十四年は「まちづくり元年」と言えるかもしれない。

映、大学との連携のコーディネートなどの役割が期待されるようになった。

また、建て替えによって街並みが変わっていく中で、計画的につくられた街の良さを再発見し、伝えようと、「千里発見! まちあるき」を続けている。千里を知らない子どもたちや転入者などを対象とする千里ニュータウンのお話やまちあるき、他地域や学会などの視察のコーディネートなどを依頼される機会も増えた。

さらに、図書館とのセミナーや写真展の共催、住まいづくり事業における企業との連携など、他団体との協働も始まった。

このように、千里・住まいの学校の活動は、「小さな住まい(住宅)」から「大きな住まい(街)」へ拡大し、多様化している。

4. ニュートン再生の新しいステージへ

千里ニュータウンでは、社宅、分譲集合住宅の建て替えはほぼ終わり、住宅の約六割を占める公的賃貸住宅の再生事業が本格化している。建て替えられた集合住宅にはエレベーターが設置され、

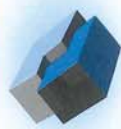
民生活業によって有料老人ホームや子育て支援施設が整備されるなど、生活都市化が一步進もうとしている。

高齢化率は三〇%を越えていると推測され、「都会の中の過疎地」の状況は依然変わらないが、若年層の転入によって「一学年一学級」の問題が解消された地域も出てきた。一方で、新旧住民によるコミュニティの再編という新たな課題も生まれている。

しかし、建て替えによって街の再生が「見える」ようになったことで、十年以上に及ぶ「どのような街へ再生するか」から「どのように街を育てていくのか」へと、まちづくりのステージが変化していると考えられる。その現れとして、青年層や子育て層のまちづくり活動への参加、千里ニュータウンの歴史や記憶の収集と記録、来訪者や転入者向けのマップの作成などへの関心が住民、行政の間に高まっている。

また、新たな転入者だけでなく従来からの住民にも、千里ニュータウンをもっと知り、活動に参加したいとの動きが見られる。

このようなステージでは、新旧の住民が気軽に参加し、交流できる「開かれたまちづくりのプログラム」が重要と考えられる。その例として、新築された豊中市千里文化センター(愛称コラボ)において、「多世代・多分野・多文化の共生」を合い言葉に、交流カフェの運営、語り合いの場づくりをはじめ、市民の企画によるさまざまな交流プログラムがスタートし、新しいまちづくりの進展が予感される。千里ニュータウンの本当の再生は、これからである。



明舞団地再生の取り組み

―コミュニティの再生へ向けて―



兵庫県県土整備部住宅政策課明舞団地再生係長

● 久保 園洋一

はじめに

明舞舞子団地（明舞団地）は、神戸市の都心から西へ約十五キロメートルに位置し、神戸市垂水区と明石市にまたがる広さ約百九十七ヘクタールのニュータウンである。高度成長期の住宅需要に対応するため、昭和三十九年に兵庫県等が開発した。団地からは明石海峡大橋が眺望でき、公園や街路樹などの豊かな緑に恵まれたすばらしい住環境にあるが、入居後四十五年が経過し、住民の高齢化や住宅や施設の老朽化が進展している。兵庫県では、明舞団地をオールドニュータウン再生のモデルと位置づけて、住民ワークシヨップ等を経て平成十五年度に「明舞団地再生計画」を策定し、団地再生の取り組みを進めてきた。

取り組みは、「団地再生の計画策定と推進体制の構築」「コミュニティの再生支援」「建築物等のまちの再生支援」に大別されるが、本稿ではこのうち「コミュニティの再生支援」を取り上げご紹介したい。

「コミュニティ再生へ向けた支援

コミュニティ再生へ向け、兵庫県は次のような支援を行ってきた。

① 地域サービスを担うNPO等の誘致

平成十五年度に行ったのがNPO等活動誘致事業である。団地内の空き店舗に、まちづくり活動や生活サービスの提供を実施するNPO等を公募した。応募七団体による公開プレゼンテーションを経て三団体を選定し、初期期の活動を支援するため一年六カ月の活動助成を行った。選定された三団体はそれぞれ高齢者への対応を主な活動としており、これに加え子育て相談や、見守りを兼ねた配食サービス、住宅相談やイベントといった特色を打ち出した。

② 情報交流拠点の開設

平成十六年七月には、明舞団地の情報交流拠点として「明舞まちづくり広場」を開設した。運営当初は、住民・NPO・神戸まちづくり研究所・兵庫県等から構成されるまちづくり広場運営委員

会が運営を行った。

③ 県営住宅の空き住戸を活用した高齢者生活支援機能等の誘致

平成十八年の二月から五月にかけて県営住宅の空き住戸を拠点に地域活動に取り組む団体を公募した。県営住宅の目的外使用にあたるため地域再生計画の認定を内閣府から受けている。公開プレゼンテーションを経て三団体を選定した。三団体は世代間交流のためのオープンスペースの運営や、住民の集いの場となるような取り組みを目的とし、それぞれ別の県営住宅の一室に入居し活動を行うことになった。

「コミュニティ再生へ向けた活動のその後

先に紹介した活動の現状をご紹介します。

① 「ふれあいお食事どころ明舞ひまわり」

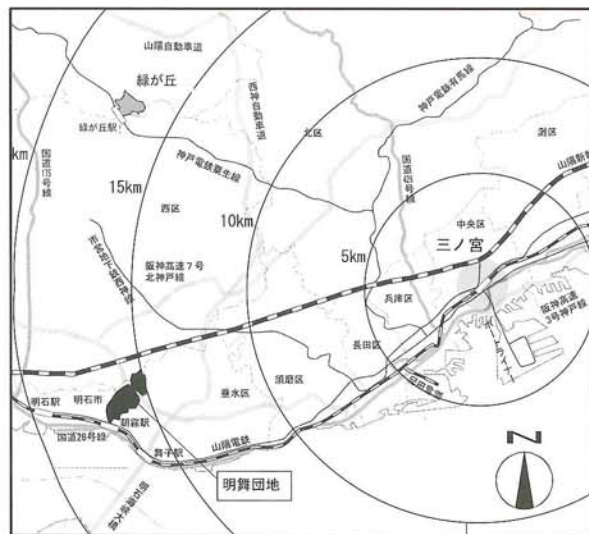
NPO等活動誘致事業により選定されたNPOひまわり会が、平成十五年十月に「ふれあいお食事どころ明舞ひまわり」を開設した。明舞センター（明舞団地中心部のセンター施設）の空き店舗を活用したもので、「食をとおしたコミュニティづくり」をめざし、

- ・健康に配慮した食事を提供するお食事処の運営
- ・地域の高齢者などへの配食サービス
- ・地域の男性高齢者の食生活自立のための料理教室

などを行っている。平成二十年度の実績は一万七千七百七十七食。NPO等活動誘致事業で選定した三団体のうち、現在も活動を続けているのはここだけである。開設から六年が過ぎ、地域に欠かせない活動となっている。



明舞団地の位置



「明舞夏まつり」への学生の参加

②「明舞まちづくり広場」

明舞まちづくり広場は、平成十七年度以降は、住民からなるまちづくりサポーター会議に運営を移し、住民自らが運営するオープンスペースとして現在も機能している。講習や展示、交流のためのイベント等が継続的に行われているほか、情報の収集・発信や活動支援、住民同士の助け合いの促進への取り組みがここを拠点に行われている。

明舞まちづくり広場を拠点として、神戸まちづくり研究所のコーディネートにより、平成十九年度に活動をはじめたのが「明舞お助け隊」である。地域住民自らが生活サービスを提供するボランティア組織で、依頼を受け庭の手入れをしたり、子育ておしゃべりサロン等のサービスを提供したりなど、地域に根ざした活動が行われている。

③県営住宅空き住戸での地域活動

県営住宅の空き住戸を拠点とする地域活動は三

団体でスタートしたが開設から約四年を経て一団体が撤退した。活動を継続しているのは「E.E. いいまちづくりの会」と「松が丘3丁目ボランティアグループ」の二団体である。ミニシアサロンの運営やごみ出し見守りなどの高齢者のサポート活動、お花見会やバザー運営などの世代間交流活動等を行っており、活動の場所を地域や小学校へと広げる動きが見られる。

「コミュニティ再生へ向けた新展開」

①大学との連携「明舞まちなかラボ」

団地再生には多様な立場の主体の参画が求められる。まちづくり、福祉など、団地再生に資する実践的な調査研究の場として、平成二十一年一月に明舞センターの空き店舗を活用し「明舞まちなかラボ」を開設した。ラボは、団地内に学生のいる環境をつくり、住民と学生の交流で団地の活性

化を図り、団地再生に役立つ実践的な調査研究を行うという役割を担っている。明舞団地近隣の兵庫県立大学経済学部が団地再生のための研究活動を行うとともに、住民へ向けた公開講座を催すなど学生と住民がふれあえる場をめざしている。昨夏の「明舞夏まつり」では、ラボを訪れる大学生が軽音楽等を披露するなど学生と住民との交流が進みつつある。

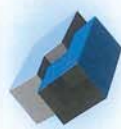
②地域と行政の連携「明舞まちづくり委員会」

明舞団地の再生に関わる住民や団体と行政が連携し、情報を交換・共有し、明舞団地の再生・活性化に係るテーマについて話し合う場所として、明舞まちづくり委員会を平成二十一年七月に設立した。明舞まちづくり委員会では、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、住民・事業主、地権者等による主体的な取り組みをめざしている。

「おわりに」

ご紹介したのは明舞団地で行われている活動の一部である。ほかにも社会活動を行うグループや自治組織など多くの団体が地域のための活動を続けている。

多様な主体による多様な取り組みが徐々に進みゆく中で設立された明舞まちづくり委員会は、地域と行政が一体となり団地再生へ取り組むためのラウンドテーブルとしての役割が期待されている。コミュニティの再生へ向けた活動が継続されるよう、住民や自治会、商店会等からなるまちづくり組織と行政や住宅管理者等の、情報交換・共有・連携の場としていっまく機能させていきたい。



高齢者支援組織活用、

エリアマネジメントを導入

―松江・浜北台団地の再生事業・自治会など―

島根県住宅供給公社／編集部

松江市にある浜北台団地の自治会などは、エリアマネジメントの手法による団地再生に乗り出した。自治会、高齢者自立支援組織、NPO団体、大学、民間企業などがエリアマネジメントの運営組織「浜北台団地再生委員会」（現・浜北台まちづくり委員会）を構成。団地内で発生している防犯、福祉、交通分野の課題に取り組んでいる。

（ ） 少子高齢化進行、課題山積

浜北台団地は、松江市の中心市街地の北部にある。島根県住宅供給公社が開発し、昭和四十二年から分譲を開始した。同団地には戸建住宅のほか、集合住宅の県営団地、県警官舎があり、世帯数は隣接するヒルズガーデンも含め計六百二十一。丘陵地を開発したため、団地入口の道路などは急な坂道が多い。団地内の道路も狭く、駐車スペースも少ない。

分譲開始から四十年たち、団地内の少子高齢化が急速に進行。住民の年齢別人口では六十五歳（七十九歳が最も多く、子育て世代の年齢層が少なくなっている。

また、団地内の空き家・空き地が目立つようになり、今後、さらに増加すれば、地域コミュニティの衰退、治安の悪化、団地の美観の悪化などが懸念される。

（ ） 自治会中心に再生に取り組む委員会

同公社は、団地再生委員会の検討準備委員会事務局を務めた。自治会に対し、団地再生に向け、エリアマネジメントの手法を提案。平成二十一年一月、エリアマネジメントを導入することが決まった。提案の理由は、自治会や浜北台いきいきライフを推進する会の活動を再生策に活かすためだ。

例えば、自治会は、戸建住宅と県営住宅が混在する同団地の全世帯が加入。法人格も持ち確固たる活動の基盤がある。

具体的活動の一つとして、自治会の女性ボランティアグループ（約二十人登録）が毎月二十日に団地内の交流会館で「ふれあい喫茶」を開催。午前十時から午後一時まで、一人百五十円で、毎回六十人程度が利用している。

また、浜北台いきいきライフを推進する会は、

自治会に代わって高齢者福祉事業を担当。高齢者の自立生活の支援活動を柱に、いきがいづくりのための趣味教室・同好会を開催している。歴史教室や陶芸教室、園芸教室、詩吟教室、手芸の会などは十五分野あり、会員数は約二百人にのぼる。

一方、他の委員会の構成団体は、NPOまちづくりネットワーク島根、島根大学、民間シンクタンクなどである。

（ ） 再生に向け八つのテーマ

再生委員会は設立後、団地再生のため取り組む八つの活動テーマを設定した。

一つめは坂道対策。浜北台団地が高台にあるため、高齢者が買い物や通院などで外出するのが困難な状態になっている。

二つめは、団地内の道路の改善。団地内の道路が狭く、見通しの悪い道路が多い。また、歩道が整備されている道路はほとんどなく、側溝や溝ふたの老朽化が進んでいる。

三つめは、防犯、防災、緊急時対策で、高齢者世帯の増加に伴う高齢者の見守り、緊急時の対応が課題となっている。

四つめは、空き地・空き家対策。現在二十四区画が空き地・空き家で、住み替え意向の世帯もあることから今後さらに増加するとみられる。

五つめは、高齢者福祉や若者世代の同居促進。今後、増加していく要介護認定者への対応が必要となる。また、若者にとって魅力ある団地とするための取り組みを進め、若者世代の同居促進を図らなければならない。

六つめは、環境美化・地域のマナー。空き家や

図1 浜北台団地の位置

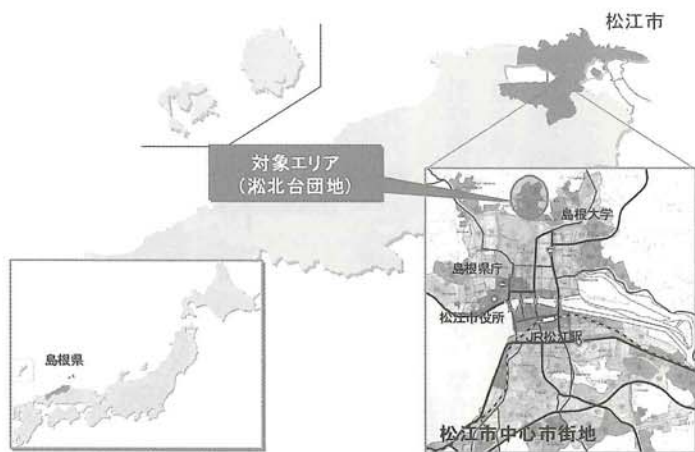


図2 活動対象区域



高齢者世帯の庭木の手入れなど高齢者世帯の住宅の維持管理の支援、ごみ出し・ペット・路上駐車などに対する住民意識を向上させることが課題となる。

七つめが子育て環境の整備。地域コミュニティを維持するためには、子育て世代の流出を防ぐことが重要となってくる。

八つめは、**県営住宅の建て替えの対応。**

火災報知器、緊急通報装置設置を促進

再生委員会（平成二十一年度途中、澁北台まちづくり委員会に改称）は平成二十一年度に、これらの課題への対応方針を決め、実施可能な対策から順次取り組み始めた。

まず、防犯、防災、緊急対策。

取り付けを進めてきた緊急通報装置は、平成二十二年一月現在、対象となる高齢者世帯の三分の一の約六十世帯に設置。火災報知器については、戸建て住宅百十四世帯、県営住宅二百四十七全世帯の計三百六十一世帯で設置が完了した。火災警報器は約六割の世帯で設置したことになり、松江市全体の設置率二〇%を大きく上回った。

同委員会は、地域全体で高齢者を見守るソフト的な対策を検討したが、見守る側の高齢化が進んでいることなどから、地域住民だけで見守る新たな仕組みを設けることは困難という結論となった。このため、民間事業者が実施している弁当の宅配と併せた安否確認サービスを取り入れる方針を決めた。

坂道対策や高齢者の移動手段では、自家用車有償運送による輸送手段の確保を検討したが、現行の法制度での導入は困難であると判断した。一方、団地ロータリーを経由するバス便の増便を今後もバス事業者に要望するとともに、乗合タクシーに

よる方法をタクシー事業者と引き続き検討していくことにした。

空き地・空き家対策については、中期的な検討テーマとしているため、平成二十一年度に具体的な検討は行わなかった。ただし、松江市の空き家・空き地対策のモデル地区に指定されたことを受け、空き家・空き地の実態調査、所有者への意向調査を実施した。

調査結果によると、二、三カ月に一回以上は空き家の管理をしているという家屋が半数以上あり、将来、子供たちが帰ってくる可能性があるので現在のままにしておくという回答が多かった。

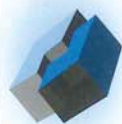
子育て環境の整備では、空き家を託児サービスの拠点として活用することを検討。自治会に活用を申し出た所有者もいたが、駐車場が確保できない、多大な修繕費用がかかるなどの理由から託児サービスの実施にはいたらなかった。

そこで、団地の自治会館で開催している地域の
子供と母親が交流する「たんぽぽ広場」を月一回
の開催から月三回に増やすことにした。

活動費の新たな財源確保などが課題

同委員会は今後、委員の給料や各種調査にかかる経費、委員会運営支援を委託しているシンクタンクへの委託費、具体的な活動に対する経費など多くの費用が必要となってくる。

同委員会は自治会を中心とした組織であり、自治会費だけでは十分な活動費を捻出することは困難である。このため、新たな財源の確保策を検討するとともに、国、県、市の助成事業を有効に活用していく方針である。



UR都市機構のルネッサンス計画①

―住棟単位での改修技術の開発―



独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所
住まい技術研究チームリーダー

● 徳中聡子

1 目的・背景

UR都市機構は、約七十七万戸の賃貸住宅を管理・運営しており、少子・高齢化社会や人口・世帯減少社会の到来などの社会背景に対し、UR賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成十九年十二月、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定した。

これは、これまでのように団地の建設時期により一律に整備方針を定めるのではなく、団地・地域の特性や市場環境への適切な対応など、さまざまな条件を総合的に勘案し、柔軟で多様な手法により既存ストックの整備を進めるものである。

UR都市機構の前身である日本住宅公団は、日本の高度成長期の住宅需要に応えるため昭和三十年に発足した。大量供給が集中した昭和四十年代（昭和五十年代前半）に供給された団地が、UR賃貸住宅ストックの約六割を占め、中層階段室型住棟はその過半を占めている。建設から四十年近く

経過したこれらストックをどのように整備し、団地再生を進めていくかが今後の課題である。

2 ルネッサンス計画①

この課題に対応し、既存賃貸住宅ストックを少子・高齢化社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再生、有効活用するには、住棟単位でのバリアフリー化、二十一世紀にふさわしい間取り、内装・設備への改修、景観に配慮したファサード（概観）の形成など、従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新を図る多様な技術開発を行う必要がある。このため都市住宅技術研究所では、UR賃貸住宅のストック再生に役立てる「住棟単位での改修技術の開発」を「ルネッサンス計画①」と位置づけ研究を進めている。

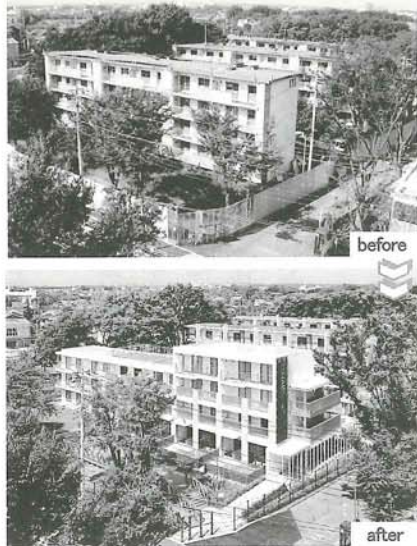
「ルネッサンス計画①」では、スクラップ&ビルドによる「建替」と住戸や設備機器単位に更新する「住戸リニューアル」の双方の利点を活かし、環境負荷が少なく、かつ性能を向上させることが可能な手法

としてこれまで蓄積してきたスケルトン（構造体など）技術とインフィル（内装、設備など）技術に加え、構造躯体におよぶ大規模な住棟単位での改修の技術開発を図る実証試験を実施している。

3 ひばりが丘団地ストック再生実証試験

ひばりが丘団地（東京都東久留米市）の解体予定の三棟を活用し、実証試験を行った。実証試験対象住棟はいずれも昭和三十五年に管理開始された、RC造四階建ての壁式中層階段室型住棟である。A・B棟は、UR都市機構から基本的な改修項目、性能、改修コストといった住棟性能条件を民間事業者者に提示し、技術提案の公募を行い、共同研究者として（株）竹中工務店を選定した。また、C棟においては、UR都市機構の企画・設計により、A・B棟とは異なるテーマおよび改修方法を採用して取り組みを進めた。

建築基準法申請については、技術開発を目的とした実証試験であり当共同研究完了後には建物を解体することおよび、居住しないことを前提に、



【写真1】 C棟南東側から見る



[写真2] A棟北東側から見る

工事の計画と施工の状況に関する報告（建築基準法12条5項）だけを行っている。

次に各棟の改修概要を紹介する。

A棟はテーマを「エレベーター設置によるバリアフリー化」とし、階段室型住棟にエレベーターを設置し住戸まで段差なしでアクセスできることとした。エレベーターは階段室を撤去した部分に設置し、外廊下は、四つの架構方式を採用し新設している。

また、住空間を拡大するため、住戸内の梁（はり）の縮小、一階の床レベルを既存より下げること（低床化）による垂直寸法の拡大、バルコニーの拡大、妻開口の新設を行った。

B棟はテーマを「エレベーター非設置での魅力アップ」とし、上層階住宅の魅力を上させることにより、エレベーターを設置せずに住棟の価値を高めることとした。三・四階住戸はメゾネット住宅とすることで外部からのウォークアップを軽減し、最上階（四階）を一部減築してテラスとすることで魅力向上を図っている。

また、住空間の拡大について、梁そのものを撤

去するなど、A棟とは異なる改修方法を選択している。

住戸改修としては、住戸規模の拡大のためのメゾネット住宅や水平二戸一住戸に加え、団地や周辺地域の魅力向上に役立つ、高齢者関連施設や子育て支援施設などへのコンバージョンを想定した改修も行った。

C棟はテーマを「減築やアクセス改修によるイメージの刷新」とし、最上階六戸のうち四戸を減築し、一階住戸の一部は南側からのアクセスを可能とすることで、沿道側からの景観にも配慮した計画とした。

ひばりが丘の三棟については、平成二十一年八月に試験施工を完了し、十月より現地公開している。見学申し込みは、インターネットによる完全予約制である。http://www.ur-net.go.jp/rd/rn1

4 評価・検証

ストック再生実証試験では施工のプロセス把握を重視しており、さまざまなディテール・工法による試験施工と並行して、工程調査、騒音・振動測定、施工性調査、コスト検証などを行った。また、住棟改修後には、性能測定や来場者評価などを実施している。

評価・検証の一例としては、住戸の居住性を高めるための壁梁高さを縮小する試験施工では、スラブ（鉄筋コンクリート造りの床板）を残存して梁せいを縮小する方法と、スラブ上端から梁のコンクリートをはり取り（削り取り）、さらに梁せいを小さくする方法を比較検証している。

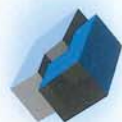
他の躯体改修工法検証としては、床スラブの改変（増打ち、撤去・新設）、開口新設、共用廊下の新設、躯体改造に伴う補強など、躯体を改修する際の施工方法について、それぞれの項目ごとに複数の工法を用い比較検証している。

その他に、既存躯体調査、躯体撤去工法調査、遮音性能測定や断熱性能測定などの検証・評価を行う。

5 事業における活用に向けて

今回の既存住棟を活用した実証試験施工では、数多くの検証を行っており、この検証結果を元に今後のストック再生事業化に役立つ設計・施工ツールの整備を進めていく。また、平成二十一年十月以降、見学会・来場者アンケート等を実施しており、住棟改修の効果などについての評価検証を行う。

最後に、「ルネサンス計画」の概要を紹介したが、これらはストック再生のハード面を担う技術開発であり、建物や設備などの水準を改善する手段に他ならない。団地再生に必要なのは技術開発だけではなく、そこに住まう人々の生活であり、そこで生まれるコミュニティが重要な要素を占める。そのためにも、団地に多様な世代を呼び込み、新たなコミュニティの形成へとつながる一手法として技術開発を推進していきたい。そして、これまで団地建設をリードするともに築き上げてきた資産を有効活用し、これからはストック再生の分野においても、推進的役割を担っていききたいと考えている。



多摩の拠点整備基本計画



東京都都市整備局都市づくり政策部多摩開発企画担当課長

● 齋藤勝久

一 はじめに

東京都は、昨年八月、「多摩の拠点整備基本計画」を発表した。これは、平成十年に、八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田の五つの核都市を対象として、都が策定した「多摩の『心』（しん）育成・整備計画」を見直すとともに、新たに多摩各地の生活拠点も対象として策定したものである。

本計画は、核都市と生活拠点について、整備の基本方針を示した上で、プロジェクト等を示すことにより、多摩地域のまちづくりを促進し、活力と魅力にあふれ、自立して一層の発展を遂げる多摩地域の実現を図ることを目的としている。

本計画に基づき、都、市および関係機関が、連携と協力を行い、計画の推進を図ることとしており、平成三十七年（二〇二五年）を目標時期とし、このうち平成二十八年（二〇一六年）までを集中的に取り組む期間としている。

以下に、拠点整備の基本方針、核都市と生活拠点のプロジェクト例を示すとともに、核都市を代

表して多摩ニュータウンにおける取り組みを紹介する。

図1 多摩地域の位置関係、5つの核都市

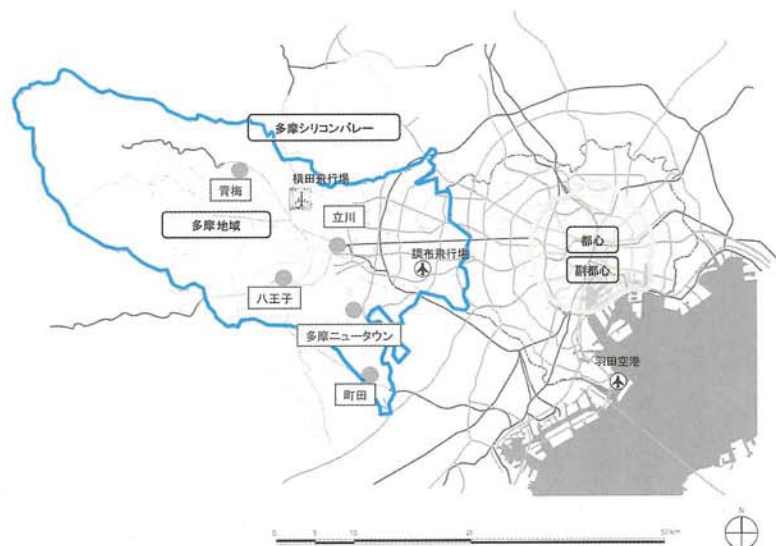


図2 整備プロジェクトの例



- ① 環境にやさしい持続可能なまちづくり
- ② 緑豊かな都市空間の形成
- ③ 美しく魅力あふれる都市景観の創出
- ④ 安全・安心な

二 拠点整備の基本方針

今後の多摩地域の都市づくりに当たり、社会経済情勢や都市づくりを取り巻く環境の変化を踏まえ、七つの基本方針を設定した。

- ① コンパクトなまちづくりによる市街地の再生
- ② 多摩シリコンバレーの形成に向けた産業拠点の整備



表1 5つの核都市と7地区の生活拠点の整備プロジェクトの例

八王子	・旭町・明神町地区のまちづくり ・八王子駅南口地区第一種市街地再開発事業 ・高尾観光まちづくり
立川	・立川基地跡地昭島地区の整備 ・立川基地跡地都市軸沿道地区の施設立地の促進 ・立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業
多摩ニュータウン	・多摩センター駅南側地区・北側地区の施設立地の促進 ・諏訪・永山地区の再生・整備 ・上平尾地区のまちづくり
青梅	・シビックコアのまちづくり ・ぶらり青梅宿事業 ・観光資源回遊性向上プロジェクト
町田	・JR横浜線町田駅南口地区のまちづくり ・森野一丁目南地区のまちづくり ・南町田駅前地区の整備

JR中央線武蔵小金井駅周辺・国分寺駅周辺地区	武蔵小金井駅周辺地区 (小金井市)	・JR中央線連続立体交差事業 ・武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業
	国分寺駅周辺地区 (国分寺市)	・国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業 ・駅周辺の都市計画道路の整備
JR中央線豊田駅周辺地区 (日野市)		・多摩平団地の再編整備に伴う拠点形成 ・豊田南土地区画整理事業
JR青梅線等拝島駅周辺地区 (昭島市、福生市)		・駅南口周辺道路整備事業 ・駅南口駅前のまちづくり
京王線調布駅・布田駅・国領駅周辺地区 (調布市)		・京王線連続立体交差事業 ・駅前広場等(調布駅・布田駅・国領駅)の整備 ・調布駅北第1地区第一種市街地再開発事業
京王線府中駅周辺地区 (府中市)		・府中駅南口(第1地区)の再開発 ・大國魂神社・けやき並木周辺地区の景観整備
西武新宿線等東村山駅周辺地区 (東村山市)		・東村山駅西口地区第一種市街地再開発事業 ・駅西口の基盤整備
西武池袋線ひばりヶ丘駅周辺地区 (西東京市)		・駅北口の都市計画道路の整備 ・駅周辺における地区計画による市街地誘導

人口は、平成二十一年(二〇〇九年)十月現在、約二十一万五千人であり、国内最大級のニュータウンとなつ

たが、道路、公園等の都市基盤が高い水準で整備され、住宅を始め、業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地している。

市街地の形成
⑦交通基盤の充実
三、核都市および生活拠点の整備プロジェクト
五つの核都市では、合計五十五の整備プロジェクトを提示し、生活拠点については、七地区を選定し、合計三十二のプロジェクトを提示している。

四、多摩ニュータウンの整備

(1) 現状と課題

多摩ニュータウンは、都心から二十五〜四十キロメートル圏に位置し、総面積約二千八百五十三ヘクタール、東西十四キロメートル、南北二〜三キロメートルであり、多摩、稲城、八王子、町田の四市にまたがっている。道路、公園等の都市基盤が高い水準で整備され、住宅を始め、業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地している。

ている。

多摩ニュータウンは、当初のベッドタウン的な性格から職住近接型の多機能複合都市への転換が進められてきたが、なお一層の雇用の場の創出が必要である。

また、約四十年が経過した初期入居地区では、住宅の老朽化や入居者の高齢化が見られ、住宅の建て替えや施設の再生・整備が課題となっている。こうした地区のうち、特に諏訪地区では、緑豊かな良好な住環境を継承しながら、分譲集合住宅の建て替えに向けた取組が進められている。

商業については、多摩センター駅周辺の多摩センター地区を中心として、大型店やホテル、文化施設、アミューズメント施設等の立地が進んでおり、ニュータウン内のみならず、周辺地域からも集客している。その他の駅周辺についても、商業施設の集積が進んでいる。

業務機能については、多摩センター地区や唐木田・長池地区において、特定業務施設用地等への企業誘致が行われ、金融・保険業の情報処理センター、教育関連企業の事務所、研究所・研修所等の立地が進んできた。

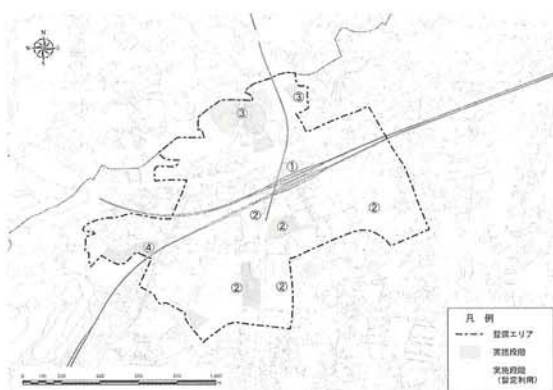
今後も、多摩地域の自立性の向上という観点から、人材や企業の集積を生かし、緑豊かな環境を維持しつつ、多機能複合都市をめざして、教育・文化・情報等の機能をはじめ、さまざまな機能の立地誘導を図っていくことが必要である。

(2) 整備方針(抜粋)

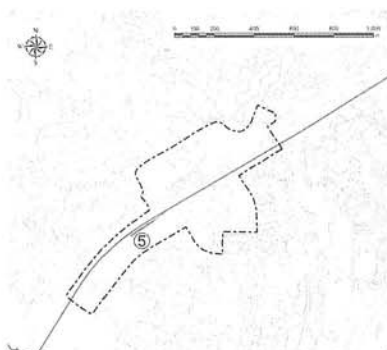
・多摩センター地区は、核都市の中心市街地として、計画的に整備された高度な都市基盤を活用し、業務・商業、文化等の諸機能を集積すると

図3 多摩ニュータウンの整備エリア

多摩センター地区



南大沢センター地区



若葉台地区



多摩センター地区



南大沢センター地区



若葉台地区



写真 多摩ニュータウンの整備エリア

表2 整備エリア及び機能展開地区のプロジェクト

	地 区	プロジェクト
整備エリア	多摩センター地区	① 多摩センター駅南北の回遊性等の向上 (計画段階) ② 多摩センター駅南側地区の施設立地の促進 (UR) ③ 多摩センター駅北側地区の施設立地の促進 (都) ④ 多摩センター駅西側地区の施設立地の促進 (UR)
	南大沢センター地区	⑤ 南大沢センター地区の施設立地の促進 (都)
	若葉台地区	⑥ 若葉台地区の施設立地の促進 (UR)
機能展開地区	諏訪・永山地区	① 諏訪・永山地区の再生・整備 (民間、市施行)
	唐木田地区	② 唐木田地区の施設立地の促進 (UR)
	相原小山地区	③ 相原小山地区の施設立地の促進 (都)
	坂浜平尾地区	④ 上平尾地区のまちづくり (民間施行)
		⑤ 小田良地区のまちづくり (民間施行)

ともに、情報関連産業やSOHO、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを、職住近接の自立都市圏域としての形成を図る。

多様な都市機能の誘導を図る。

・多摩センター地区をはじめ計画的な市街地の形成がなされた地区では、今後集中して迎える更新時期に、地区計画等を活用して良好な住環境の保全を図りながら、少子高齢化、ユニバーサルデザイン、ライフスタイルの多様化など、時代の要請にあわせた機能の導入を図っていく。

(3) 整備エリアおよび機能展開地区における整備プロジェクト

多摩センター地区、南大沢センター地区、若葉台地区を「整備エリア」と位置づけ、諏訪・永山地区、唐木田地区等を整備エリアと連携してプロジェクトを展開すべき「機能展開地区」として設定する。各地区の整備プロジェクトは表2のとおりである。

五. おわりに

東京都は、本計画に基づき、広域的な基盤整備を推進するとともに、地元市等の取り組みを積極的に支援し、自立して一層の発展を遂げる多摩地域を実現していく。

(20、21ページに事例6「多摩ニュータウン初、分譲住宅の一括建て替え」を掲載)

生物多様性シンポジウム開催へ

―いのちの恵みを体感・愛知県―

愛知県は六月二十七日、日進市で、生物多様性に向けた県民の行動を促すシンポジウム（「あいちのいのちいただきます」）のいのちの恵みを体感！「生物多様性クッキング」を開催する。

平成二十二年十月、名古屋市中生物多様性条約第十回締約国会議（COP10）が開かれる。

県は、COP10と生物多様性に対する県民の意識を高めるため、地域の自然、生物、文化など、テーマとして、平成二十年度は生物多様性について「知る・気づく」、二十一年度は体験や実践による「学び・行動する」ことを目的とした「愛知県生物多様性キャラバンセミナー」を県内三十二ヶ所で実施してきた（写真参照）。

今回のシンポジウムは、同セミナーの集大成のイベントとなる。

当日は、同セミナーに参加した県民らが、暮らしの中で行っている生

物多様性に配慮した行動、アクションプランを発表する。

さらに、暮らしに身近な「食」をテーマにした佐藤初女氏の講演や、フードコーディネーターである田中稔氏を講師とする体験型セミナー「生物多様性クッキング」などを行い、いのちの恵みをいただいていることを参加者が実感し、「食」から生物多様性と暮らしの深い関わりを体感できるイベントを実施する。

日時、会場などは次の通り。
【日時】平成二十二年六月二十七日。開場午後一時、開演午後一時三十分、終了午後五時の予定
【会場】日進市民会館（愛知県日進市折戸町笠寺山62―3）

【問い合わせ】「あいちのいのちいただきます」事務局（NHKプラネット中部内）
TEL 052（952）7381
（平日午前10時～午後6時）



COP10の開催機運を盛り上げ、生物多様性を守る取り組みを親しみやすくPRする「あいち いきものキャラバン隊」が活動を始めた。

キャラバン隊の二十六人は二、四

班に分かれて、COP10開催間近の平成二十二年十月上旬まで、愛知県内全市町村のほか、東京都、大阪府、中部八県（富山、石川、福井、長野、岐阜、静岡、三重、滋賀）で普及啓発活動を展開する。

また、愛・地球博の公式キャラクター、モリゾー・キッコロが「愛知県COP10親善大使」として盛り上げ役を務める。



キャラバンセミナー

第四回小田原映画祭、今秋開催
—NPO法人おだわらシネマトピア
(神奈川県小田原市) —
 第四回小田原映画祭シネマトピア
 2010 (主催・NPO法人おだわ
 らシネマトピア) が九月二十五日か



キャラバン隊



ら十月三日までの間、神奈川県小田
 原市内で開催される。

同映画祭は、小田原城内にある銅
 門（あかがねもん）での野外上映会
 をオープニングイベントとしてス
 タート。期間中、若手映画監督を対



第3回映画祭のオープニングイベント

象とした「ショートフィルムコンテ
 スト」のほか、小田原地域で撮影さ
 れた映画や地元出身の映画人を紹介
 する小田原ゆかりの作品などの上映
 が行われ、今回も地域密着型を意識
 したプログラムとなっている。

映画祭の運営主体は、前回、小田
 原市から市民スタッフによる「NPO
 法人おだわらシネマトピア」に代わ
 り、市民の手による映画祭として市
 内外からもさらに注目を集めている。
 同シネマトピアは近く、三分以内
 のショートムービーを集めた
 「ショートフィルムコンテスト」の
 募集を始める。詳細は映画祭公式
 ホームページで。

小田原映画祭ホームページ

<http://www.odawara-cinema.com/>

介護テーマに作文コンクール
—吉備高原国際親善交流会
(岡山県吉備中央町) —

吉備高原国際親善交流会 (岡山県
 吉備中央町) は、吉備高原発「私の
 小さな喜び」介護する側、される側
 「」をテーマにした作文コンクール
 を実施している。

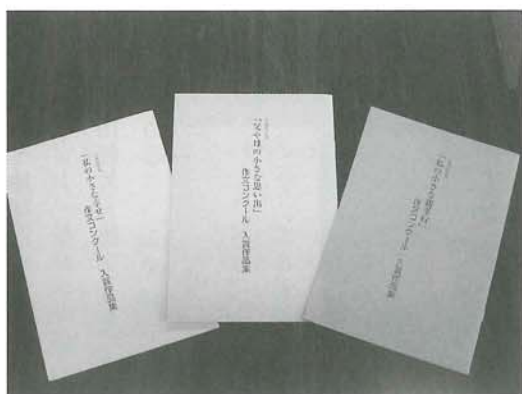
介護は社会的に大きな問題となっ
 ているが、介護している人々も日々
 の生活の中で小さな喜びを見つけて

生きがいを感じておられるのではな
 いだろうか。介護されている人も言
 葉に出せなくてもきつと小さな喜び
 を積み重ねておられることだろう。
 応募者には、介護を通して日常生活
 で感じた小さな喜びをつづっていた
 だきたい。

同会は入賞作品を作品集にまとめ
 る予定で、作品集がこれから介護に
 向かう人や、将来介護されるであろ
 う人たちへの優しい道標になること
 を願っている。

【応募資格】年齢四十歳以上。国籍
 は不問。ただし、応募作は日本語
 に限る。

【応募規定】四百字詰め原稿用紙一
 枚以内。別紙に住所、氏名、年齢、
 性別、職業、電話番号 (携帯電話



過去の作品集

は不可)を明記の上、応募先まで郵送。

【発表】平成二十二年九月中旬までに主催者側から入賞者に直接連絡。

【賞品】入賞者のうち十人に吉備中央町の特産品(ピオーネ)を贈呈。
【著作権】入賞作品の著作権は主催者に属する。

【締め切り】平成二十二年七月三十一日(当日消印有効)

【応募先】〒716-1241

岡山県加賀郡吉備中央町吉川40

53

吉備高原国際親善交流会。

路面電車のPR相互乗り入れ —都電荒川線と阪堺電車・東京都—

東京都交通局と南海電鉄・阪堺電車(大阪市中央区)は六月六日から、都電荒川線と阪堺電車それぞれの沿線活性化を目的とした共同PRを実施する。

都交通局と南海電鉄・阪堺電車では、東京タワーと通天閣、浅草寺と住吉大社など、全国的に有名な観光名所や寺社仏閣が両沿線にあることから、平成二十年よりコラボレーションポスターなどを作成し、共同で旅客誘致活動を行ってきた。

今回は初の試みとして、両路線の



都電の車両

車両各一両を互いのカラーに塗り替えて運行する「PR相互乗り入れ」を実施する。

具体的な内容としては、都電荒川線7500形一両を阪堺電車の昭和四十年代の緑色に塗装し、阪堺電車モ501形一両を都電荒川線の昭和二十〜五十年代の黄色赤帯塗装に変更する。

運行期間は、都電荒川線が六月六日から平成二十三年三月ごろまで。阪堺電車は六月六日から二年程度。

また、企画乗車券を紹介するコラボレーションポスターを作成し、それぞれの電車で掲示する。

【問合せ先】東京都交通局電車部営業課 03(5320)6076
(平日午前九時〜午後五時)
(掲載順不同)

編集部より

今回、地方自治体やまちづくり団体のイベント情報、政策を紹介する「地域トピックス」のコーナーを新設しました。

このコーナーは、自治体、まちづくり団体などの皆さまから提供いただく記事と、編集部執筆による記事とで構成されています。

今後も、コーナーを続ける予定ですので、自治体、まちづくり団体の皆様にはぜひ編集部まで投稿、提供をお願いいたします。

そこで、次号以降、記事を提供していただく場合の条件を若干変更します。

記事の字数を三百〜四百字程度としておりましたが、八百字程度とします。

なお、地域づくり、活性化などの政策関係を紹介する記事であれば、一ページ(千二百字程度)、二ページ(二千四百字)のスペースを設けます。編集部にご相談ください。

原則、提供いただいた情報は原文

に沿って掲載いたしますが、PRの内容やイベントの時期などで掲載できない場合もありますのであらかじめご了承ください。

また、記事形式でなくても情報提供という形でもかまいません。

編集部も、「若者の定住対策と結婚支援」「生物多様性と地域づくり」など過去の特集テーマに関係するイベントなどを中心に記事化いたします。

【連絡先】

地域づくり編集部
アドレス

harada@jerd.jp

あるいは

koga@jerd.jp

電話 03(5202)6139
ファクス03(5202)0755



編集部(奥)

薪ストーブでエコビレッジ

ーちよつと贅沢な晩酌をするためにー



Backstay事務局 ● 吉村 優

平成二十一年四月、五ヶ瀬町で「薪^{まき}ストーブでエコビレッジ」と題した事業が満を持して始まった。

五ヶ瀬町は宮崎県北西部、九州中央部に位置し、人口約四千四百人、世帯数約千三百。一年を通した平均気温は東北地方並であり、冷涼な氣候を活用した農業や合宿誘致を行っている。また、日本最南端の天然スキー場を有しているほど、冬季の冷え込みの激しい地域であり、数年前から石油高騰による灯油コストの増加が家庭をひっ迫している。

主産業は農林業であり、全国的な例に漏れず、農林業従事者が減っており、同時に過疎化・高齢化も進んでいる。

エコで経済的な地域へ

当事業は、五ヶ瀬町に同意を得たうえで、町内の家庭に薪ストーブを導入し、冬季の暖房コストを抑える。同時に、薪ストーブの燃料となる薪に、これまで活用例が少なかった山に残材や間伐材を利用することで、放置林の減少、土砂災害の防止、二酸化炭素の削減を図る。さらに、安定した収益を確保し、林業に従事する新規雇用者を増加させることで、流動人口を増やして問題視されている後継者不足を解消し、定住化へとつなげる仕組みを構築することを目的に、エコで経済的な地域を目指している。

活動主体は、特定非営利活動法人五ヶ瀬自然学校と五ヶ瀬町林業研究グループ連絡協議会、Backstay

ay（バックステイ…詳細は<http://backstay.net/>を参照）の三団体である。

今回、事業に踏み込めたのには、五ヶ瀬町に伐採適齢期に入っているスギやヒノキが大量にあること、そして活動主体の全組織にBackstayリーダーの那須政彦が入っていたことが大きい。

「自分たちの爺さん、婆さんが子を背負い、汗水流しながら植えたスギやヒノキが何の価値も与えられず、無駄になるのは見るに耐えない。」

「山に残材が必要とされれば、山に人が入る。山に人が入る頻度が増えれば、山道は荒れないし、害獣も頻繁に出てこなくなるはずだ」林業に従事し、自宅に薪ストーブを据える那須は数年前から思っていた。

そして、その思いは、まずBackstayを動かした。

二年前から、地元を中心に活動しているBackstayのメンバーは、自分たちの想いを伝えるために歌っている。皆、本業があり、歌手を目指しているわけではないが、メンバーの熱い想いは確実に町内外を問わず伝わっている。

課題は需要と供給のバランス

事業を進めるにあたり、当然ではあるが、まず需要と供給のバランスが課題となった。

近年、薪ストーブブームが到来しており、都市部でもインテリアとして薪ストーブ需要は増えている。熊本市や福岡市といった潜在的需要がある地域に五ヶ瀬町は比較的近いとはいえ、それらの近郊地域で薪の供給がされた場合、地理的条件で不利になることが予想された。また、五ヶ瀬町の世帯数だけでは供給過多になるのは目に見えていた。

そこで、五ヶ瀬町近辺にも需要（薪ストーブ導入家庭）を増やし、かつ、その需要に適した薪を供給していくことが求められ、まずはそのバランスを探ることとなった。

当事業に係る経費は、基本的には各団体持ち出しの自主財源であるが、後述する補助事業と組み合わせている。

平成二十一年度は、林野庁補助事業である「山村再生総合対策事業」を用いた薪ビジネスの計画策定、また、近隣地域の特定非営利活動法人九州バイオマスフォーラムと提携し、環境省協議会民生用機器導入促

進事業を用いた薪ストーブ導入を進めた。

事業概要は次の通り。

【平成二十一年度事業概要】

①実態調査

薪ストーブ導入済み家庭に対し冬季燃料費、使用状況を、薪ストーブ未導入家庭に対し冬季燃料費、初期投資費用、導入要望を聞き取り、分析を行った。

②計画策定委員会

隔週一回、Backstayを中心に開催。十二月から、林業関係組織と事業協力の会議を行った。



計画策定委員会の様子



作業場の薪

年間を通して、薪の販売金額、買い取り金額、流通経路、薪ストーブ導入費用一部補助等を計画した。

③集材・薪割り

悪天候時に地元林業従事者を雇い、薪割りをしてもらった。

④広報活動

町内外で活動するBackstayが、ライブやコンサートでアピールを行った。

薪の誤ったイメージ払しょくへ

二十一年度の実績としては、薪ストーブ導入家庭が町内で六戸増え、

薪の試験的販売もスタートした。

しかし、実態調査から、「スギやヒノキは薪に適していない」「薪は広葉樹に限る」「針葉樹は山をダメにするし、薪ストーブも傷みやすい」といった意見が出てきた。中には、広葉樹至上主義と考えるようなものまであった。

また、冬季の風呂は、釜焚きが体の芯から暖まると分かっているけど、火事に対する不安から、「燃料コストと安全は比較できない」といった火の取り扱いに対するコメントや、家の中が煤だらけになることを嫌がるという昔の薪ストーブのイメージが強い意見もあった。

イメージや固定観念といった、なかなか変化しづらい点が課題として浮き出てきており、時間をかけてスギやヒノキの薪の良さを浸透させ、かつ、誤ったイメージを払しょくする必要性が最も重視される。

ちなみに、当事

業で得る利益は、現在、関係者のお小遣い程度にしかなくなっておらず、今後大幅に増やすつもりはない。それは、「手入れが行届く範囲で」という、欲を出し過ぎて、地域を（山を）荒れさせないためのルールでもある。

私は、人と資金があれば五年以内に事業を拡大し、増益にすることはさほど難しいことではないと考えている。しかし、全国的に人口減少が始まった今、限られた労働力と資源、そして伐期までの時間を考えると、極端な事業拡大は地域の維持・存続を不可能にしてしまう可能性を含んでいるため、極端な事業拡大をするつもりはない。

わずかな収益にしかならなくても、協力していただいている方々は「欲張ったらいかん！ちよびつとでも感謝せにゃいかん！嫁さんにバレんけりや、晩酌がちよつと贅沢になるかもしれない。そんならいが楽しい！」と言ってくれる。皆、地域が好きなのだ。だから、地域を維持・存続していくことを前提に取り組んでくれている。

さて、そのような皆様に感謝しながら、私も「ちよつと贅沢な晩酌」をいただきたいと思う。今夜は五ヶ瀬ワインにしようか…。

蔵の町の資産を活かしたまちづくり

須坂市は、長野県の北部善光寺平の東部に位置し、千曲川を隔てて長野市と、北は小布施町と接している。人口は約五万三千人。明治末期から大正期にかけて製糸業で大きな発展をとげた。

製糸業は、世界恐慌のあおりを受けて衰退したが、製糸業の盛んなころに建てられた土蔵造りの三階建てまゆ倉庫、大規模な土蔵や立派な門構えをもつ町屋などが当時のまま多

く残されている。

須坂の町の土蔵造り、大壁造りなどの建物は長野県の北信地方独特の形式のものである。家や土蔵の土台の積石は、「ぼたもち石積」、「重箱石積」と呼ばれる須坂独特の手法がとられている。

この蔵の町の資産を活かしたまちづくりに取り組んでいるのが、信州須坂町並みの会（町並みの会）である。今回、同会の丸山久子会長に活動状況などを伺った。

郷土を愛する心を育てる

町並みの会は、昭和六十一年十一月、市民有志により設立された。同会が、最も大切にしているものは、「郷土愛」。設立の目的は、単に歴史的建物を保存することだけでなく、町並みの歴史を知ることにより郷土を愛

し、次代を担う子供たちに郷土愛を正しく伝えていくことである。主な活動は、信州須坂町並みフェストの開催、歴史的建物の保存、健康講座（町並みウォッチング・いきいき健康づくり教室）の実施である。

信州須坂町並みフェストの開催

町並みの会が最も力を入れている活動は、平成元年から開催している「信州須坂町並みフェスト」である。これは、町並みフェストを通して町並みのすばらしさを多くの人に知ってもらうとともに、高齢者と次代を担う子供たちとの世代間交流を目指すことを目的としている。

平成二十一年度、町並みの会は十月四日に「信州須坂町並みフェスト2009」を開催した。フェストのテーマは「地域への愛着」。当日、

町並みウォッチング、木工細工・竹馬・竹トンボづくり教室、町並み俳句、須坂の地場産品の販売など多数のイベントがあり、約六百四十人が参加した。

丸山会長は「保存から活用へと整備が進む須坂の蔵造りの町のすばらしさを、イベントを通じて直に感じてもらうことができた。年配者と幼児や小中高生などの世代間交流もできた」と話している。

しかし、平成二十二年度は、前年度に町並みフェストを開催した場所が補修工事されることになっており、同フェストを休止することになった。

歴史的建物の保存

町並みの会は、歴史的建物の保存活動を中心に取り組んできた。特に、須坂クラシック美術館、蔵のまち観光交流センター、ふれあい館まゆぐらなどの建物は、町並みの会から「何とか建物を保存してください。活用法を考えてください」と強く力を入れて行政にお願いし、保存されたものだ。現存している主たる建物が壊されずに活用されているのは、町並みの会の取り組みの成果だ。

その取り組みの一つに「信州須坂

★ 団体プロフィール ★

設立年=昭和61年11月
設立・運営主体=自主的組織
(コミュニティ組織)
代表者=丸山 久子
会員数=100人
(個人75人 賛助会員25人)
<連絡先>
〒382-0087
長野県須坂市東横町382
電話 080-1246-7471



会長の丸山久子さん（左）と副会長の久保田光枝さん（右）



信州須坂町並みフェスト2009

町並み景観賞」があった。これは、歴史的風土と環境に調和し、須坂らしい町並みの形成に寄与した建造物や、町並み景観の向上に努力された団体または個人を町並みの会が表彰するものである。

町並みの会は、平成三年に第一回信州須坂町並み景観賞を始め、毎年二件から三件ずつ表彰していた。その後、町内では、町並み整備が進み、修繕する人も少なくなり、一定の成果が上がったので、平成十七年の第十五回で終了した。

こうした取り組みの成果もあり、須坂市では、約百六十件の建物が修繕された。

丸山会長は「町並みの会が保存活動に取り組んできたことによって、自分が住んでいる町に誇りをもってくれた」と話す。町並みの会は、これからも歴史的建物が壊されることのないように保存活動に取り組んでいく。

健康講座（町並みウォッチング・いきいき健康づくり教室）の実施

町並みの会は「町を元気にするためには、健康な精神と体がなければいけない」という考えで、二年前から、健康講座を年間三回程実施している。

これは、参加者が「町並みウォッチング」をして、その後、保健師に

よる「いきいき健康づくり教室」で話を聴くものである。

丸山会長は「古い町並みには、多くの現代人が抱えているストレスを癒す効果があると数年前に実証された。五感で感じる町並みというものもある。五感を働かせてゆっくり歩くと癒されると思う。このように町並みを活かせる方法を今後広めたい」と話す。

古い町並み散策マップの作成

町並みの会は、以前から須坂市に足りないものとして、「古い町並み散策マップ」を挙げ

ていた。平成二十二年度、町並みフェストの代わりになるものとして、古い町並み散策マップを作成したいと考えている。

丸山会長は、まず、「（作成を）人に依頼するのも良いが、自分達で思いついたものを、自分達で取り組んでいきたい」と主張。その上で「町

並み散策マップを何とか実現し、観光客だけではなく、市民の方にも町並みを知ってほしい。町並み散策マップを持って、さまざまな地域の学習会などで活かしてもらうことが一番の目的である」と、古い町並み散策マップ作成への熱い思いを語った。

信州須坂の町並みの歴史を伝えていく

二十年前の須坂市では、山岳観光が主で、町並み観光はほとんどなかったとのこと。近年、観光客が年々増加しており、昨年は、町並み観光のみで約九万三千人が訪れたという。これは、町並みの会の取り組みの成果だと言えるだろう。

丸山会長は「須坂の町並みは、個人の財産であり、須坂の財産であり、日本の財産である」と話す。

須坂の町は、明治末期から大正期にかけて製糸業で大きく日本の経済を支えた。須坂でできた生糸は、国内で使用されることなく、すべて輸出されていた。当時の町の面影が現在も残っている。町並みの会は、その歴史的な部分について、次代を担う子供たちや全国の人にも伝えていくことが大切だとしている。

まちの公共空間を活用したオープンカフェ

—まちづくりからまちづかいへ—

毎月二回、岡山市の中心部で、人々

が集まってコミュニケーションを図るオープンカフェが開店している。

このオープンカフェの運営主体は、

NPO法人まちづかい塾である。同

団体は、都市部の公共空間の有効活

用によりまちの魅力を高め、人とま

ちを共に元気にすることを目的に設

立された。

今回は、その中心メンバーである

藤本まりこ氏に、NPO法人まちづ

かい塾の活動について話を伺った。

きっかけ



平成十一年、藤本氏が参加した会議で、広島市内の道路などの公共空間を活用してオープンカフェを開店している「広島カフェテラス倶楽部」の事例発表を聞いたことが、活動を始めるきっかけとなった。

人口七十万人を超え中国地方で二番目に大きい都市である岡山市は、全国的な問題となっている人口の郊外流出など中心市街地衰退の問題に直面している。藤本氏は、市内の中心部でオープンカフェを開店し、地域の人々や観光客が気軽に集うことができる場所を提供することで、人の賑わいを創出して、地域を元気にできないかと考えた。

オープンカフェ開店まで



藤本氏は、まず、平成十二年に、建築士など中心に検討委員会を設立し、オープンカフェ開店に向けて検討を重ねた。その後、平成十六年に、藤本氏を中心に検討委員会のメンバー三人が集まって、「オープンカフェ実行委員会おかやま」を設立し、具体的な準備作業に着手。オープンカフェの開店候補地として、岡山城や後楽園という観光地のすぐ近くで、市の中心部に位置する桃太郎大通りの突き当たりの公園の一隅を選定し、公園管理者の岡山市と協議を進めた。

当初、前例がないこともあって市側は使用許可を出すことに消極的であった。しかし、藤本氏らが、市の中心部にオープンカフェを開催する

ことにより、人の賑わいづくりの創出につながるなどのメリットについて繰り返し説明し、粘り強く説得を重ねた。そして、平成十七年四月二十九日に岡山市初のオープンカフェが開店した。

カフェハウスの設置



開店当初は、運営経費をすべて実行委員会メンバーが負担し、訪れた人に無料でコーヒーの提供を行っていた。しかし、逆に、そのことが地域住民に警戒されてしまい、オープンカフェの利用者はなかなか増えなかった。「最初は一年で閉店かと思いましたが」と藤本氏は振り返る。それでもあきらめずに活動を続けた結果、公園を訪れる地域の人と顔見知りになり、オープンカフェの利用者が増えていった。

また、オープンカフェのすぐ横にはステージがあり、利用者から「せっかくなら演奏してほしい」という声も出始め、地元のミュージシャンの無料ライブを始めたところ、利用者がさらに増えた。利用者が増え始めるとオープンカフェの利用者を対象に、小物を売る人や占いをする人が集まってくるなどの相乗効果により、多くの人で賑わうようになった。

★ 団体プロフィール ★

設立年＝平成17年4月29日

運営主体＝特定非営利活動法人

代表者＝青木俊也

事務局連絡先＝岡山市中区藤崎25

電話番号 086-277-2777

ホームページ＝<http://michicafe.net>

受賞等＝

平成21年夢作り推進大賞（岡山県）

平成19年JUDI賞（都市環境デザイン会議）



岡山城近くでオープンカフェ

オープンカフェの認知度が高まるにつれ、趣旨に賛同して運営を手伝うスタッフも現れてきた。

藤本氏は成功の要因について、「とにかく継続すること。あと、地域に住む人で活動を応援してくれる人がいるのかいないのかで、地域の人の反応が違う」と語っている。

少しずつ運営が軌道に乗ってきたオープンカフェであったが、一つ大きな問題があった。オープンカフェ開店の度に、市郊外の倉庫から椅子・机等の機材を車で運び出して公園内に設置し、終了するとすべて撤去するという作業が、スタッフにとって重い負担となっていた。

この問題を解決するために、藤本氏は倉庫と店舗に兼用できるカフェハウスを公園内に設置できないかと考えた。そこで、岡山市と公園内のカフェハウスの設置について協議を

進めた。同時に、カフェハウス建設にかかる費用に充てるため、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

の助成事業に応募した。その後、助成金の交付を受けることが決まり、費用の問題が解決されたことから、カフェハウス設置に向けて大きく前進し、平成二十年三月八日、ついにカフェハウスが完成した。

現在、オープンカフェは、毎月二回第一、第三土曜日のお昼から夕方まで開店（降水確率四〇%以上の場合は中止）し、利用者に二百円の参加費を負担してもらい、コーヒー・お茶の提供を行っている。利用者は一日四十〜五十人程度、観光シーズンになると一日に二百人を超える人達で賑わうという。

広がる活動

平成十九年に、「オープンカフェ実行委員会おかやま」から「まちづかい塾」と改名。「まちづかい塾」の「まちづかい」は、自分達が住む「まち」に既にある公共空間などを上手に「使い」こなそうという意味がこめられている。

まちづかい塾は、オープンカフェの運営とともに、オープンカフェの普及支援に努めている。平成十九年度からは、オープンカフェを活用して街の賑わい創出に取り組む地域のリーダーを養成して、各地にオープ

ンカフェを広げていくことを目的とする「まちづかいリーダー養成塾」を開催している。この養成塾では専門家によるセミナーやワークショップなどを行い、自分たちの身のまわりにある場所の魅力の発見と活用方法を学び、三年間で七十人の修了者を輩出している。

また、オープンカフェの開催を検討している地域に、まちづかい塾のメンバーが訪問し、実際にオープンカフェを開催する「出前カフェ」などの活動も実施。さらに、平成二十一年にはNPO法人として認定され、地域活性化に取り組む市民・団体へ助言など間接支援を行う中間支援組織としての活動も始めた。

活動を始めて十年、多くの問題に直面しながらも継続できたポイントとして藤本氏は、「目的をきちんと認識すること。その目的を達成するために、必要ならば枝葉部分は妥協することが重要である」と語った。

最後に

「まちづかいリーダー養成塾」の修了者の中には、自分たちのまちで実際に、オープンカフェを開催する人が現れ（現在12店舗）、少しずつオープンカフェが広まりつつある。まちづ

かい塾が普及を目指しているオープンカフェの強みは、公共空間を活用することにより多額の資金を必要とせず、手軽に始められることである。

藤本氏は「気軽な仕掛けで地域活性化に取り組みたい人達に、ツールとして簡単な仕掛けのオープンカフェを知ってもらいたい」と語る。今後の展望について、「賑わい創出の場として成果を上げているオープンカフェだが、将来的には観光情報の提供や観光客と住民の交流拠点など地域経済の活性化に貢献できるオープンカフェにできないか模索している」と述べた。

岡山市のみならず、全国の多くの都市で中心市街地の活性化は大きな課題である。どこの地域にもある公共空間を活用して手軽に始めることができるオープンカフェは、人々の賑わい創出や地域コミュニティの活性化という課題を解決する可能性を持っている。

今後、まちづかい塾の取り組みが市民活動だけでなく、行政も理解を深め、使用許可の簡素化や利用料等を免除するなどの協働体制で挑んでいけたら官民協働で進めるまちづくりのひとつのサンプルとなるのではないかと期待する。

まちづくりにおける協働の役割 など五テーマで開催

財団法人地域活性化センターは、平成十七年度から、明日の地域を担う人材育成のため、地場産業の再生や中心市街地のにぎわいの創出など、全国の自治体で課題となっているテーマに焦点を絞り、毎年五回、「地域再生実践塾」を開催している。

同実践塾は、二泊三日の日程で、講義だけでなくグループワークやフィールドワークを盛り込みながら、より実践的な知識を習得できるよう工夫している。平成二十二年度も、全国五カ所で開催する予定である。以下、今年度予定している地域再生実践塾のポイントを紹介する。

○第一回「まちづくりにおける協働の役割」(北海道札幌市・7/12)

7/14

現在、新たなまちづくりの手法として、行政と住民、NPO等の団体とが連携し、対等な立場で責任を共有しながら地域独自の課題の解決に取り組む「住民協働」の動きが、広がっている。

札幌市では、平成十九年に「情報共有」と「市民参加」を柱とする自治基本条例が制定された。現在、住民自身が行政と協働し、まちづくりの主役となって地域課題を解決していく「市民自治」の取り組みが進められている。その札幌市を舞台に、

「住民協働」の抱える課題や今後の可能性について、検討するワークショップを開催する。

○第二回「地場産業の再生による地域活性化」(新潟県燕三条地域・9/6・9/8)

9/6・9/8

さまざまな活動がグローバル化する中、地方では人口の流出と高齢化の進行によって経済の担い手が減少し、厳しい状況におかれている。サービス・観光産業に活路を見出そうとする動きも各地で活発化している。

新潟県燕三条地域では、地域資源を有効に活用するという観点から、江戸時代から培われてきたものづくりの技を核とし、企業間の連携によ

る共同受注システムの構築などのさまざまな取り組みを通じ、地場産業活性化を推進している。この燕三条地域の取り組みを参考にしながら、地場産業の再生の手法や仕組みづくりについて学び、今後の地域づくりについて考える。

○第三回「文化・芸術によるまちづくり」(香川県小豆島町・9/28)

9/30

近年、地方では、過疎化や少子高齢化の進展等によるコミュニティの衰退と同時に、文化芸術の担い手不足が深刻となり、地域に根差した文化芸術の継承が危ぶまれている。さらに、厳しさを増す財政状況の中、文化芸術活動の安定的かつ継続的な展開が困難になると懸念されている。十八世紀の伝統芸能が脈々と現代へも引き継がれ、かつ新たな文化芸術の担い手育成を図っている小豆島町において、まちづくりにおける文化芸術の新たな視点の構築や、地域資源の活用について考える。

○第四回「都市農村交流を通じた地域づくり」(和歌山県田辺市・10/27・10/29)

10/27・10/29

わが国では、食の安全性への不安や低迷する食料自給率などの問題を通し、食の土台をなす農の営みや農村での暮らしの価値を見直そうと

する機運が高まり、都市と農村との新たな交流・連携を推進する動きが広がっている。

そこで、地域内外の人々が連携し、農業や地域特有の文化などの資源を活用して、ソーシャルビジネスとしての事業性を確保しながら地域づくりを進める田辺市上秋津地区の事例を参考に、都市農村交流を通じた地域づくりの可能性について考える。

○第五回「まちなかに人を呼び込む仕掛けと仕組み」(熊本市・11/17・11/19)

全国的に地域独自のまちづくり活動が進められる中、熊本市でも城下町としての魅力を高め、来街者のまちなか回遊を活性化させる創意工夫、例えば、街かどをステージとしたアートイベントの開催やそれらを支援する協議会の設置など、まちなかに賑わいを創出する種々の取り組みが商店街組織の枠を超えて展開されている。

そこで、熊本市のまちづくりについて、イベントなど活性化を促進する手法を「仕掛け」、エリアマネジメントなどの組織、制度づくりを「仕組み」ととらえ、具体的事例を検証しながら、今後の中心市街地活性化の展望について検討する。



大田市長 ● 竹腰 創一

問われる地域力

島根県大田市は、戦国時代から江戸時代には、銀の産出によって世界経済にも大きな影響を与えた石見銀山遺跡をはじめ、国立公園三瓶山、日本海、温泉津温泉など豊かな自然と貴重な歴史に恵まれた、そして何よりも温かな人情に包まれたまちである。

中でも、石見銀山遺跡は、銀の生産活動の様子はもちろん、当時の町並みや生活様式、流通の仕組みなど、極めて良好な状態で保存され、産業と自然との共生が高い評価を受けユネスコの世界文化遺産に登録された。登録後、現在、観光客は、やや落ち着いてきたが、登録前と比較するとおよそ倍増で推移している。今後は、ユネスコ憲章がうたう「平和と人権尊重」の世界遺産の趣旨にふさわしい地として、その価値と魅力を明らかにし、未来に引き継ぐため遺産の活用と環境整備を一層、推進していく。

さて、私達の地域も少子高齢化、過疎化の波が例外なく押し寄せ、合併時の四万七百人の人口は、四年を経て四万人の万台を割り込み、地域の産業のほか、さまざまな分野において深刻な影を落としている。

また、米国発の金融危機に端を発した世界的な景気後退により経済は急速な悪化を見せ、地域においてもさまざまな影響が及び、都市と地方の格差がますます浮き彫りとなっている。

このような中で農山村が直面している現状において、一つには少子化の時代を迎えて過疎化、高齢化に拍車がかかり、中山間地域において空洞化が進行、二つには、高齢化率五〇％を超える小規模高齢化集落が急速な広がりを見せ、担い手や後継者不足などともに農家所得の減少を生じさせ、コミュニティの維持さえ困難な現実が確実に増加し、集落に対して十分な対策が行き届かない地域や集落の周辺化も生まれてきている。こうした状況を踏まえ、これまでのような、いわゆる右肩上がり志向から、自然環境と持続性を重要視する方向に変えていかなければならない。

以上のような観点に立つて、まず、市内七つのブロッ

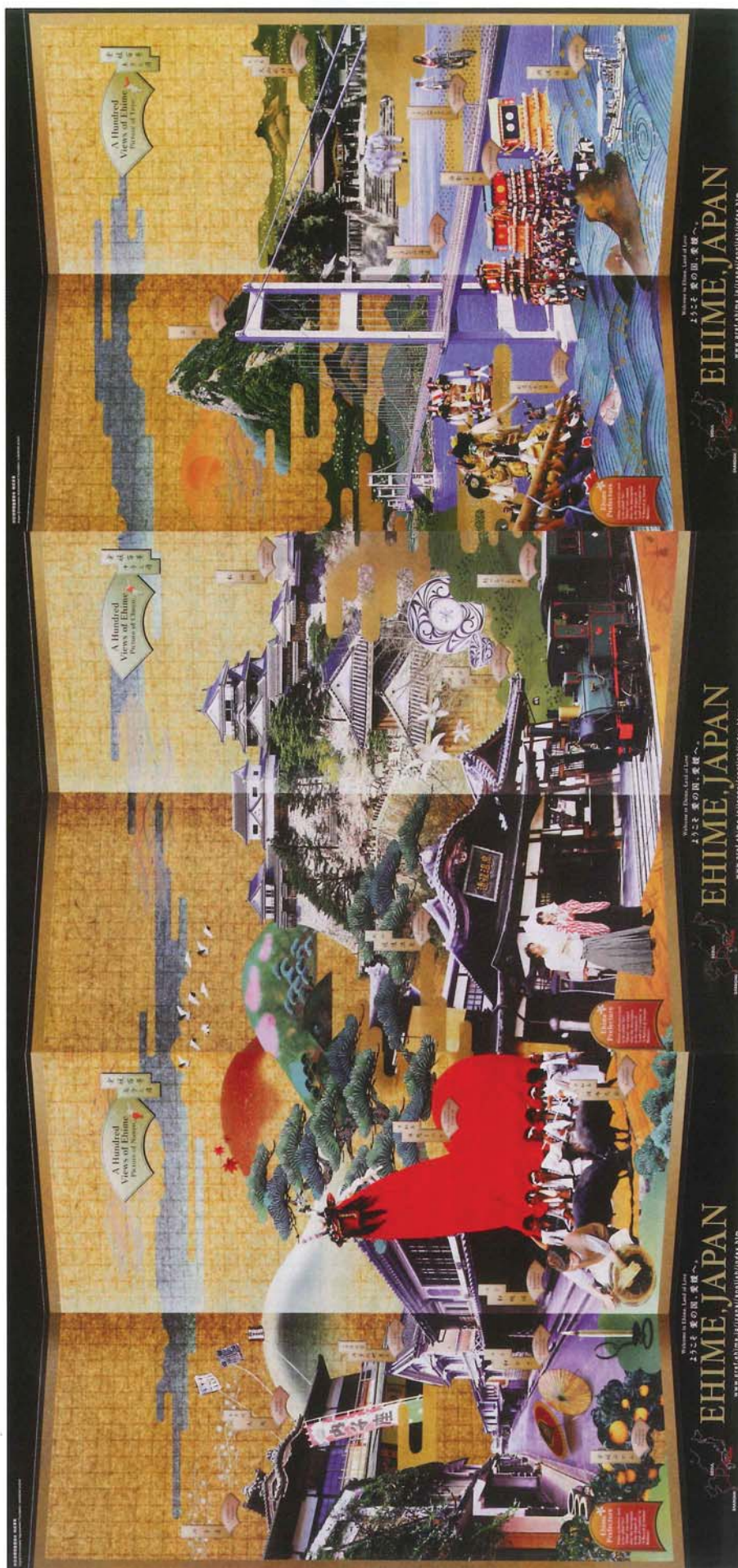
クにまちづくり支援センターを設け、市の職員を現場に配置するとともに、市内二十七カ所には、まちづくりセンターを配置。さらに、身近な相談窓口として、住民主体のまちづくりが進むよう、地域住民によるまちづくり委員会の組織化を図り、地域課題の解決や地域資源を活かす取り組みを支援し、だれもが明るく住みよいと思う、協働によるまちづくりに取り組んでいるところである。

このような新しいまちづくりの体制がスタートして、ようやく一年が経過したところであるが、地域の特産品開発と休耕田の活用、自然環境保全、有害鳥獣対策やアテナショップの取り組み、老後対策としてのボランティア制度、温泉街の賑わい創出など、それぞれの地域の特性や資源を活かした取り組みが、胎動している。

次に、人口減少は、産業の各分野における担い手の減少や消費の停滞など、地域経済全体の活力を損なうことから、定住促進に向けた総合的な施策の展開が急務で産業の振興と子育て環境の整備を柱に、さまざまな分野から、定住対策に努めている。そうした一環で、空き家調査を進め、U・Iターン希望者等に対し、インターネットで空き家を紹介する大田市定住サイト「どがどが」を立ち上げ、空き家の情報発信を行いながら、並行して、地域の文化や産業、自然環境に直接触れ、交流人口の拡大を図る田舎暮らし体験ツアーも実施している。

今後は、さらに、定住奨励金制度を創設し、①就業希望や起業②子育てや医療、福祉等③ハローワークや新たに設置した無料職業紹介事業との連携——など総合的な観点から定住促進に取り組んでいきたい。

農山村は、時代のさきがけとも言える潜在力を有しており、「兎追いしかの山、小鮒釣りしかの川」の詩に代表されるように市場の原理だけでは、推し量ることができない価値が残されている。農山村が持つ食糧生産、水源涵養、CO₂（二酸化炭素）の吸収源としての環境保全機能に加え、人と人との繋がりがや地域の資源など地域力を再評価したまちづくりの姿勢が肝要である。



[注]
屏風形式の横長のポ
スターです。ページ
右端を下にしてご覧
下さい。

吉野町は、奈良県のほぼ中央部に位置し、東西を流れる吉野川や桜の名所である吉野山などの豊かな自然環境と金峯山寺や吉野神宮などの重要な史跡が残る人口約9000人のまちである。

吉野山の谷から尾根を埋める桜はおよそ3万本あり、下千本、中千本、上千本、奥千本へと花期をずらして順に咲きのぼる様子は壮観で、毎年多くの観光客が訪れる。桜のあとは新緑、紅葉、荘厳な冬景色と四季それぞれの美しさで人々を魅了する。

また、吉野山には、国宝に指定されている金峯山寺の蔵王堂、吉水神社、吉野水分神社などの多くの重要な史跡が残されており、花供会式、蛙飛び行事、鬼火の祭典などの四季折々の行事が行われている。平成16年には、この吉野山と大峯奥駈道が「紀伊山地の霊場と参詣道」の中核遺産として世界遺産に登録された。

夏には多くの川遊び客が訪れる吉野川や宮滝、湖面でボート遊びや釣りを楽しめる津風呂湖と、内陸でありながら水辺を楽しむこともできる。林業が主産業の一つであり、伝統の職人技が今なお残る国栖の里では、和紙や割り箸づくりの見学や体験もできる。

名物・特産品には、柿の葉ずし、吉野葛、桜ようかん、吉野和紙、杉割り箸などがある。

今後も豊かな自然と歴史文化を守りながら、内外の人々にとって魅力あるまちづくりを目指していく。

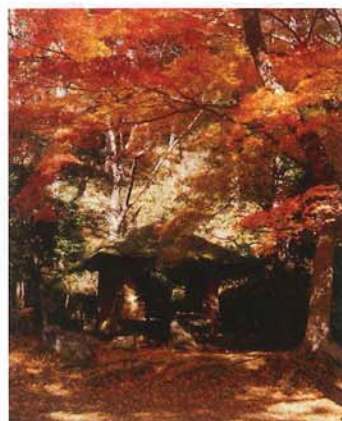


豊かな自然と歴史文化が残る 魅力あるまち、吉野

吉野山の千本桜。毎年春になると山一面が桜に覆われる。



上千本の滝桜。



紅葉に彩られた吉野山。



蔵王堂。金峯山寺の本堂で、国宝。



吉野水分神社。吉野山の水分（水配）の神を祭った神社。



津風呂湖。ボート、釣りなどが楽しめる。



柿の葉ずし。



桜ようかん。



鬼火の祭典。金峯山寺で行われる節分の法要。



宮滝。吉野川が河岸に迫って深淵をなす景勝地。



和紙漉き体験。



杉割り箸。

有楽町ふるさと情報プラザ リニューアル・オープン パンフレットコーナーがますます充実！

通信
センター

平成22年5月6日、有楽町ふるさと情報プラザがリニューアル・オープンしました。今回の改装は、利用者アンケートの結果を受けパンフレットコーナーの整備をメインに行いました。常設コーナーは来館者がパンフレットを取りやすくレイアウトし、新たに広域観光パンフレットを置き、机や椅子を増設して閲覧しやすくしました。

6月中には地域情報検索コーナーを設け、専従職員による観光案内・相談業務も行います。

さらに、特産品展示コーナーの棚を低くし、館内をLED照明にすることで、外側からの見通しを良くし、全国約3000種類の自治体パンフレットの存在感、イベントのライブ感をPRし、集客効果を狙いました。

オープニングイベント「新潟・福井・静岡のお国自慢集合」も開催され、順調な滑り出しとなり、先着100人のお客様に記念品「若狭塗箸」が配られました。



充実したパンフレットコーナー。

地域づくり団体等活動支援事業のお知らせ

地域づくり団体全国協議会は、地域づくり団体の活動を応援する助成事業「地域づくり団体等活動支援事業」を行っています。

①講師等派遣事業

都道府県協議会及び地域づくり団体が行う研修会、講習会等への講師招へいに要する経費に対して助成します。謝金、旅費各10万円、計20万円が上限です。

②地域づくり活動支援事業

地域づくり団体が行う、地域づくり誌やホームページの作成等についてのアドバイザー招へいに係る経費に対して助成します。謝金、旅費各10万円、計20万円が上限です。

助成の申請は、研修会など開催2カ月前まで随時受け付けています。

申請手続きなどについては、地域づくり団体全国協議会のホームページを御覧になるか、お住まいの地域の「地域づくり団体都道府県協議会」にお尋ねください。

(ホームページURL) <http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/dantai/dantai.htm>



平成21年度の講習会

6月

★日本橋プラザビルイベントスペース

- 5月31日(月)～6月2日(水)
山梨県
- 6月21日(月)
果樹王国ひがしね観光物産推進協議会
東根市(山形県)
- 6月23日(水)～25日(金)
「道の駅」許田やんばる物産センター(沖縄県)

★有楽町ふるさと情報プラザ

テーマ:「日本の夏を愉しむ」

- 6月1日(火)～2日(水)
「ええじゃないか豊橋! 観光物産展」
豊橋市(愛知県)
- 6月3日(木)～4日(金)
「まるごと夏休みinさんむ(九十九里浜の真ん中で遊びつくせ)」
山武市(千葉県)
- 6月8日(火)～11日(金)
「奥会津昭和村より 古代布「からむし織」展」
昭和村(福島県)
- 6月14日(月)～19日(土)
「夏のよそほひー近江上布展ー」
滋賀県
- 6月22日(火)～25日(金)
「中核市東京事務所ご当地じまんフェア
2010～東京から“発進”～」
中核市東京事務所
- 6月30日(水)～7月1日(木)
「鈴鹿の「香り」と「エコモビリティ」のギフト」
鈴鹿市(三重県)



7月

★日本橋プラザビルイベントスペース

- 7月1日(木)～2日(金)
行方市(茨城県)
- 7月8日(木)～9日(金)
千葉市(千葉県)
- 7月15日(木)～16日(金)
アルプスの風観光推進協議会(長野県)
- 7月20日(火)～21日(水)
山梨市(山梨県)
- 7月22日(木)～23日(金)
中国五県物産観光協議会(中国地方五県)
- 7月26日(月)～28日(水)
社団法人やまなし観光推進機構富士の国やまなし館(山梨県)

★有楽町ふるさと情報プラザ

テーマ:「夏だ! 祭りだ!」

- 7月5日(月)～7日(水)
「夏! 魅力いっぱい三浦半島」
逗子市(神奈川県)
- 7月8日(木)～9日(金)
「今年の夏は小田原に行こう!! 一日帰りで楽しむ! ?泊まりで満喫! ?」
小田原市(神奈川県)
- 7月13日(火)～14日(水)
「今年の夏は安らぎの郷で! 兵庫・但馬(たじま)・夏ツーリズム」
兵庫県
- 7月15日(木)～16日(金)
「道の駅果樹公園あしがくぼ プラムまつり」
横瀬町(埼玉県)
- 7月21日(水)～22日(木)
「三河の夏、一色のうなぎ・大提灯」
一色町(愛知県)
- 7月23日(金)～24日(土)
「高原の夏、南箕輪村からの贈り物」
南箕輪村(長野県)
- 7月26日(月)～30日(金)
「長野県森林セラピーへのお誘い」
長野県

(写真)

- 1 4月8日(木)～9日(金) 藤まつり実行委員会(静岡県)
- 2 4月14日(水) 藤岡市(群馬県)
- 3 4月27日(火)～28日(水) 長野市の観光と物産展実行委員会(長野県)
- 4 5月6日(木)～7日(金) 「新潟・福井・静岡のお国自慢 集合」新潟県・福井県・静岡県
- 5 5月11日(火)～14日(金) 「おいでよ長野」長野市(長野県)

【編集後記】

▼今月号の特集テーマは「ニュータウンと団地の再生」でした。高度成長期に開発が始まった全国各地のニュータウンや郊外型団地では、住民の少子高齢化や施設の老朽化によるさまざまな問題が顕在化しています。紹介した自治会やNPO、地方自治体などはこれらに対応するため、試行錯誤を繰り返しながら再生策に取り組んでいます。

▼ニュータウン、団地で発生している孤独死、コミュニティの希薄さなどの現象は、現在日本が抱える問題ともいえます。ニュータウン、団地は日本社会の縮図でしょうか。ニュータウン、団地内の課題に対する対応策は、活力が低下している日本の再生策のヒントになるかもしれません。

▼今回も特集テーマの題材を決める際、執筆いただいた方々の著作物を参考にさせていただきました。例えば、NPO法人千里・住まいの学校代表、山本茂氏の「ニュータウン再生―住環境マネジメントの課題と展望」(2009、学芸出版社)などです。他執筆者の方々の著作物も活用させていただき、多謝。参考文献すべてを取り上げなければなりません、スペースの関係上ご了承ください。

▼今月号から、自治体やNPO団体などのイベントをPRするコーナーを設けました。今後も「地域トピックス」のコーナーに掲載する予定です。なお、七月号以降、提供していただく記事の字数を変更することにしました。詳細については、37ページをご覧ください。

(古閑)

7月号予告
特集II まつりによる地域活性化(仮)

地域づくり6月号

2010年6月1日発行 編集・発行=財団法人地域活性化センター

東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル13階 電話03-5202-6131(代) <http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/> 印刷・製本/株式会社九井工文社

法律で許可された場合以外に、本誌からの無断転載を禁止します

落丁・乱丁はお取り替えます。情報サービス課(03-5202-6135)まで、ご連絡下さい。

けずることが遊びだった。

まさに“童心”と云うのだろう。

なんでも遊びに結びつけていたあの頃。

見るもの、触れるものすべてに心をときめかせ、
世界は笑顔に充ちていた。

大人になったいま、
ケズって当てる宝くじ・スクラッチを楽しむとき、
わくわくする当時の気持ちがよみがえります。

宝くじの収益金は、
身近な街づくりに役立っています。



当せんはしっかり調べて、しっかり換金。

 財団法人 **日本宝くじ協会**

<http://www.jla-takarakuji.or.jp>

●外国発行の宝くじを、日本国内において購入することは、法律で禁止されています。