

エリアマネジメント推進調査 報告書

平成21年3月

国土交通省 土地・水資源局 土地政策課

目次

第1章 はじめに	1
1. 目的.....	1
2. 調査概要.....	2
第2章 調査方法	5
1. 応募・選定.....	5
(1) 調査団体の公募.....	5
(2) 調査団体の選定.....	7
2. モニタリング手法.....	10
(1) 契約時における確認.....	10
(2) 定期報告シートによるモニタリング.....	12
(3) 中間段階におけるモニタリング.....	12
第3章 調査団体による成果	13
1. 調査団体による活動内容の概要.....	13
(1) 成果報告会の開催概要.....	13
(2) 各調査団体の成果概要.....	14
2. 調査報告書(各調査団体が提出する報告書).....	32
(1) UJI ターンと結びつけた既存ニュータウンの活性化 : 松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会.....	33
(2) NPOのコーディネートにより地域の担い手が 相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成 : 特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ.....	55
(3) 鳴子地域エリアマネジメント推進方策検討業務 : 特定非営利活動法人 たすけあい名古屋.....	85
(4) 明舞団地におけるエリアマネジメントの取組み : 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所.....	123
(5) 湊北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取組み : 島根県住宅供給公社.....	207
(6) 明野地区エリアマネジメント推進会議報告 : 株式会社新日鉄都市開発 大分支店.....	231
(7) 名古屋錦二丁目地区エリアマネジメント推進方策検討業務 : 錦2丁目まちづくり連絡協議会.....	255
(8) 「人が主役、やさしいっぱいのまち」を目指して : おりお未来 21 協議会.....	339
3. 意見交換会.....	365
(1) 実施概要.....	365
(2) 意見交換会の討議概要.....	367

第4章 調査団体の活動から見るエリアマネジメントのポイント・課題	371
1. 調査対象地区におけるエリアマネジメント活動の状況整理.....	371
2. エリアマネジメントの推進に向けた課題.....	381
(1) 推進体制.....	381
(2) 人材.....	382
(3) 活動資金.....	383
第5章 効果的な支援方策の検討	385

第一編 エリアマネジメント推進調査の実施

第1章 はじめに

1. 目的

近年、成長都市の時代から成熟都市への移行に伴い、まちづくりは「つくること」だけでなく、「育てる」ことを重視するようになってきている。多くの地方公共団体に財政的なゆとりが無くなるなか、防犯に対する安全性や快適な地域環境を求める住民の要望の高まりや、商業・業務地における地域間競争への対応の必要性などを背景に、地域住民等関係者の主体的な参画と活動に必要な費用を関係者で負担するといった特徴をもつ「エリアマネジメント」によるまちづくりの取り組みが行われるようになってきている。

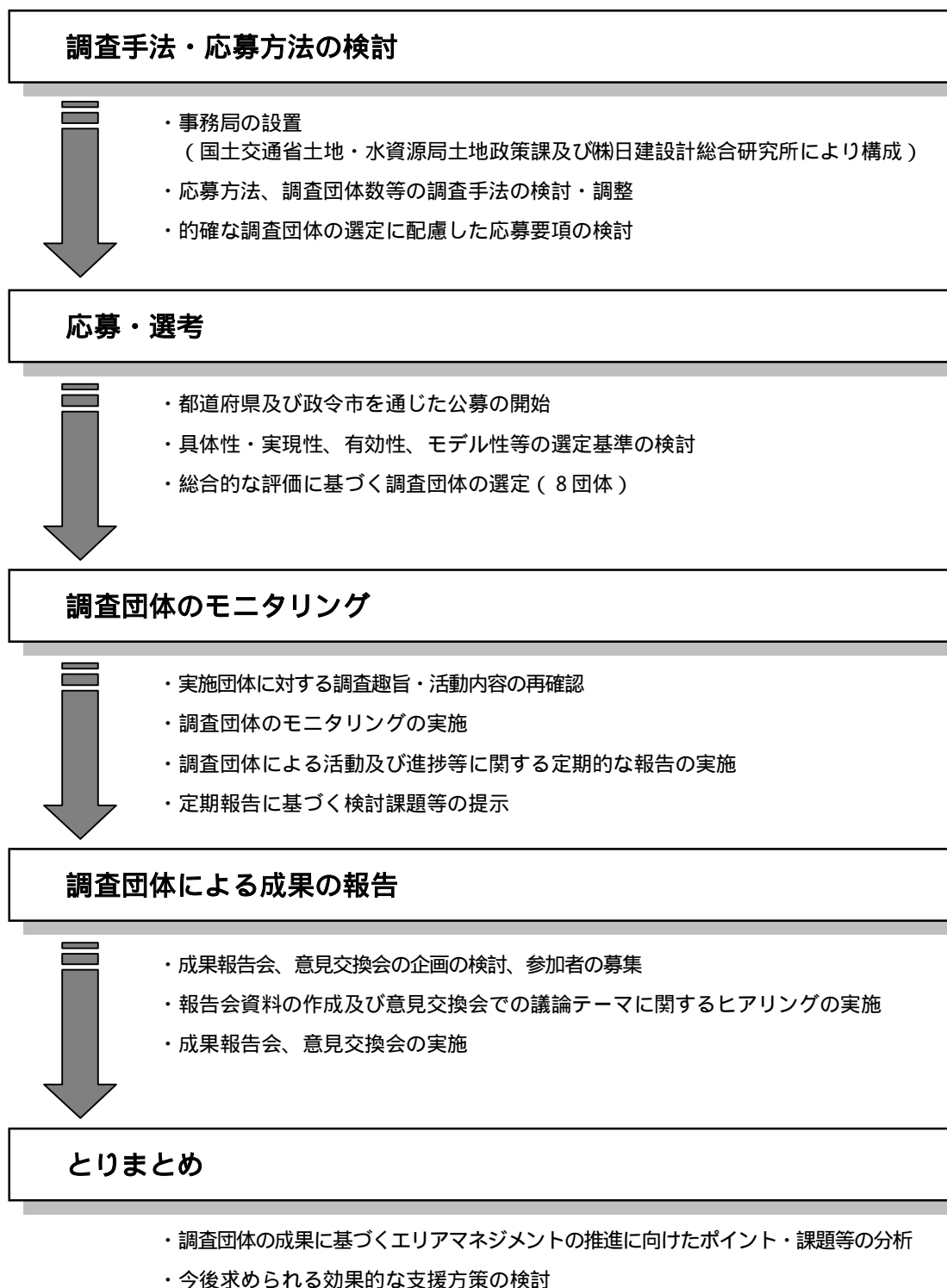
また、少子高齢化、人口減少の進展を背景に既成市街地や計画的開発住宅地(ニュータウン)等においても良好なコミュニティ維持が困難となってきている事例が見られることなどから、今後、エリアマネジメントをより一層促進し、地域の活性化を図っていくことが必要であり、その担い手をサポートしていくことが重要と考えられる。

平成19年度は住宅地等において6団体で本調査を実施しており、それぞれの団体が組織の立ち上げに向けた取り組みや活動のステップアップ等エリアマネジメントの推進に係る活動に取り組んだ。

今年度も昨年度に引き続きエリアマネジメントに取り組む団体、特に計画的に開発された住宅市街地の再生(いわゆるニュータウンの再生)を目的に取り組む団体を中心に推進調査実施団体を募集・選定し、それぞれの団体の取り組みを通して、エリアマネジメントの推進のための課題を実証的に把握し、効果的な支援方策の検討を行うことを目的とする。

2. 調査概要

本調査では、実際に地域でエリアマネジメント活動を行う複数の団体をモニタリングすることで、その活動のステップアップに向けてのポイント・ノウハウ及び今後の展開に向けた課題の抽出・分析等の調査を行うものである。調査は以下のフローに基づき行われた。



調査スケジュール

	事務局	調査団体
6月	応募方法、応募書類等の様式の検討	
7月	応募開始 (都道府県・政令市へ応募要項を郵送) 選定手法の検討	応募・申請書類の作成、地方公共団体からの推薦状の取得
8月	質問受付の締め切り(8/1) 質問の回答(8/12) 応募締め切り(8/22)	応募・申請書類の提出
9月	調査団体の選定 調査団体に調査実施要項を送付 調査団体に推進調査において重視すべき事項を提示	事務局に調査計画シートを提出
10月	モニタリングの実施(調査対象地区の視察)	
11月		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 調査の実施 この期間、定期的に事務局に 調査進捗状況を報告 </div>
12月	成果報告会・意見交換会の企画検討開始	
1月	モニタリングの実施 成果報告会・意見交換会の概要の送付 意見交換会で議論するテーマに関するヒアリングの実施	意見交換会ヒアリングシートの提出 成果報告会発表用資料の作成
2月	成果報告会・意見交換会の開催(2/25)	意見交換会ヒアリングシートの提出 成果報告会発表用資料の提出 成果報告会・意見交換会への参加(2/25)
3月	全体報告書のとりまとめ	報告書の提出(3/2)

第2章 調査手法

1. 応募・選定

(1) 調査団体の公募

調査団体の公募は、地方公共団体の協力のもと行うこととした。事務局で作成した募集要項を都道府県・政令市の担当部局に郵送し、市区町村への周知を依頼、市区町村は協力関係にあるエリアマネジメント活動団体に周知し、申し込む団体について事務局に推薦するというプロセスをとることとした。

以下、応募実施に向けた検討のポイントを示す。

応募の対象とする団体

契約等を行うことを考慮すると、なんらかの法人格を有していることが望ましいが、実際に地域で活動を行う団体においては、法人化しているとは限らないため、任意の団体でも可とすることとした。ただし、組織の活動目的や運営手法等を把握し、組織としてのガバナンスを確認するため、組織の規約・定款等があることを条件とした。

活動する地域

本調査の対象は、一定のエリア内でのマネジメント活動を行うことを前提とするため、活動範囲を明確にすることが可能な組織であることを条件とした。

応募の対象とする活動

エリアマネジメントとは、住民や地権者が地区内の総合的な環境の維持・向上を志向する活動であり、共有地や公園の管理をはじめ、建築や生活のルールづくり、コミュニティサービスの提供等の活動を組織的、継続的に行おうとするものである。ただし、地域の状況、活動の成熟度等において、その活動内容は多様となることが想定されるため、応募の対象は以下に示す内容に該当するものとした。また、今年度の調査では、特に計画的に開発された住宅市街地の再生（いわゆるニュータウンの再生）を目的に実施されるエリアマネジメントを中心に募集を行った。

新規にエリアマネジメントの導入を検討しているもの。

既にエリアマネジメントの実績があり、これまでの取り組みの評価や見直し、及び新たな取り組みを検討しているもの。

報告書の精度の担保

本調査は、それぞれの団体から報告書の提出を受けるものである。まちづくり活動団体においては、活動自体は有益であっても、その団体の報告書を作成する能力を有していないものもある考えられるため、応募書類において、これまでの活動経緯、調査年度の具体的な活動企画等の記載を求め、報告書を作成する上での能力等の評価を可能とするものとした。

また、これまでの活動の内容及びそのプレゼンテーション能力を確認するため、過去に団体が作成したパンフレット・報告書等の提出を求めるものとした。

応募段階で想定する選定方法

審査は、各団体から提出される上述の応募資料に基づくものとし、必要に応じて応募者にヒアリングを行うことや、地方公共団体に対して参考意見を聴取することとした。

本募集の主旨と目的及び条件に適合しているとともに、以下の観点及び過年度調査において把握された内容を踏まえ、具体的な主な課題として下記の()から()に示すような点について、調査を通じて検討を深めていくことを考慮しているかどうかなど、国土交通省土地・水資源局において審査を行い、8団体程度を選定するものとした。

提案された活動内容に具体性がみられ、実現性が高いもの。

提案された活動内容が、対象地区のエリアマネジメントの推進にあたって、有効であること。

提案された活動内容が、今後のエリアマネジメントの取り組みにあたって、モデルとなるもの。

提案された内容が、調査の主旨および検討課題と適合性が高いもの。

()多様な主体による合意形成を円滑に進めていく手法

エリアマネジメント活動の実施には、地域の合意形成が不可欠となる。地域の合意形成のあり方として、新規計画住宅地において募集・販売段階から予めエリアマネジメントをサービス提供の仕組みとして組み込んでおく方法や、既成市街地において行われているまちづくり活動をベースに、徐々に参画する対象や範囲を拡大していく方法などがあるが、時間の経過に伴う居住者の入れ替わりや地域のニーズの変化などを背景に、活動の継続が困難となる状況もみられる。

本調査では、継続的なエリアマネジメント活動を支える仕組みとして、多様な主体による合意形成を円滑に進める工夫や取り組みのあり方について知見を得ることを目指している。

()実行力のある活動主体となるための組織づくり

エリアマネジメント活動には専門的なノウハウを獲得するための専門家による協力が必要です。建築士やまちづくりコンサルタントなどの実務家、大学、開発事業者等との連携が求められる一方、財政的な理由等からその継続的な協力・支援が困難となる状況も見受けられる。

本調査では、専門家による協力を継続に得るための活動主体の組織のあり方について検討したいと考えている。

()活動資金の調達方法に係る工夫

継続的な活動を支える資金調達にあたっては、活動の有効性を適切に地域住民へ示していくことが重要になるとともに、費用や経費を徴収する仕組みづくりが重要となる。

本調査では、活動資金を調達する上での工夫や、指定管理者制度などの有効活用のあり方など、継続的な活動に向けた有効な資金調達方法やその課題等について詳しく把握したいと考えている。

()活動を継続させるための活動内容の工夫

エリアマネジメント活動の中には、セキュリティや清掃サービスなど、定常的で継続性のある内容を含むものもあり、活動の継続性は活動内容にも関係していると考えられる。

本調査では、より多様な活動を継続的に展開していくための活動メニューのあり方や、仕組みについて検討を深めたいと考えている。

(2)調査団体の選定

(1)に基づく手法で応募を行った結果、応募団体数は13団体となった。事務局及び国土交通省土地・水資源局においては、前記審査基準による審査を行い、このうち8団体を選定した。

なお、選定のプロセスは、まず、事務局で選定に関する基準を策定し、それぞれの団体が提出した応募書類を評価・採点し、その結果を踏まえ、国土交通省土地・水資源局が最終決定を行うこととした。

選定基準は、以下のようなものとした。

活動内容の具体性、実現性について

評価項目

- a: 応募書類に記載されている団体のこれまでの実績・経験や合意形成の状況、過去の活動との継続性等を踏まえ、その団体で実行可能な活動内容が提案されているか。(活動の実行可能性)
- b: 委託金額に見合う活動内容となっているか。(資金計画の適切性)
- c: 活動の中心メンバーが複数人位置づけられているか。(中心メンバーの人数)
- d: 活動の中心メンバーが年齢等から専任性・専門性が高いスタッフ構成となっているか。(中心メンバーの専任性・専門性)

活動内容の有効性について

評価項目

- a: 対象地区の状況・課題に適合する活動内容となっているか。(地区の状況・課題への適合性)

活動内容のモデル性について

評価項目

- a: 計画・実行・評価のプロセスを踏み、他の地域での活動の展開の参考となるものとなっているか。(活動の汎用性)
- b: 既往の事例等では見られない新しさがあるか。(活動の新規性)

調査趣旨・検討課題との適合性について

評価項目

- a: 調査趣旨に適合する活動内容となっているか。(調査趣旨への適合性)
- b: 検討課題に対応した活動内容が提案されているか。(検討課題への適合性)

選定された調査団体の概要

応募団体名称・テーマ等		団体の概要						
【設立年】 【団体名】 【活動地域】 【協力・連携体制】	AM推進調査の活動テーマ	対象地区 NT: 一団の区域 を有する計画開発 住宅地(いわゆる ニュータウン) : その他	規約等名称及び活動内容	会員数 年会費(円/年・円/月)	事業費 (万円)	活動内容及び予算規模		
						H19年度 主な活動内容	H20年度 主な活動内容	
[H20.8] 松園ニュータウン・二地域 居住等推進研究会 (若手県立阿市) (【財】都市農地活用支援センター、 NPO法人がらごと回廊支援センター)	NT U/Iタワーと結びつけた既存 ニュータウンの活性化	NT	【松園ニュータウン・二地域居住等推進研 究会(創) ・松園ニュータウン居住者及び空家所 有者の意向アンケート調査(若手県立 大学と共同) ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 等、若町三番地区再開発ビル(高齢者 福祉・医療サービス向上、住み替え の連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討	8名		H19年度 主な活動内容 ・松園ニュータウン居住者及び空家所有者の意向アンケート調査(若手県立大学と共同)等の 居住組織との連携可能性の検討 ・福祉・医療サービス向上、住み替え等、 若町三番地区再開発ビル(高齢者福祉合 施設及び分譲マンション)との連携可能性 の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討	H20年度 主な活動内容 ・松園ニュータウン居住者及び空家所有者の意向アンケート調査(若手県立大学と共同)等の 居住組織との連携可能性の検討 ・福祉・医療サービス向上、住み替え等、 若町三番地区再開発ビル(高齢者福祉合 施設及び分譲マンション)との連携可能性 の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討	
[H15.8] 特定非営利活動法人 特定地域再生リサーチ (千葉県千葉市美浜区) (日本総合生活・ホームセンターコ ンディ、地元工務店、千葉市地域包括 センター、高齢者住宅財団、コミュニ ティネットワーク協会 等)	NT NPOのコーディネートにより 地域の担い手が相互交流・相 互扶助するサステイナブルコ ミュニティの形成	NT	【特定非営利活動法人ちはは地域再生リ サーチ定款】 ・社会教育の推進を図る活動 ・まちづくりの推進を図る活動 ・学術、文化、芸術又はスポーツの振 興を図る活動 ・環境の保全を図る活動 ・情報化社会の発展を図る活動 ・経済活動の活性化を図る活動 ・職業能力の開発又は雇用機会の拡充 を支援する活動 など	16名 正会員: 年会費10,000円 入会金 0円 賛助会員: 年会費1口10,000円 入会金 0円	1,028		H19年度 主な活動内容 ・民間サービス産業と連携した生活サポー トをワンストップサービスで行う検討をし た。 ・地域内主婦のネットワークを組み、高齢 者結生活支援及び住宅修繕サービスを行 った。 ・海外の団地再生に関する調査研究を受 けた。 ・空き店舗を拠点にして商店街活性化と連 動したイベントをコーディネートして運 営した。 ・地域内にコミュニティカフェを運営する 検討を進めた。	H20年度 主な活動内容 ・民間サービス産業と連携した生活サポー トをワンストップサービスで行う検討をし た。 ・地域内主婦のネットワークを組み、高齢 者結生活支援及び住宅修繕サービスを行 った。 ・海外の団地再生に関する調査研究を受 けた。 ・空き店舗を拠点にして商店街活性化と連 動したイベントをコーディネートして運 営した。 ・地域内にコミュニティカフェを運営する 検討を進めた。
[H9.8] 特定非営利活動法人 たすけあい名古屋 (愛知県名古屋市) (都市再生機構中部支社、名古屋市中 区東区、健康福祉局、名古屋市社会 福祉協議会、鳴子学区、名古屋市協 働委員会、同福祉推進協議会)	NT 鳴子団地再生に向けた生活創 造型エリアマネジメントの構 築	NT	【特定非営利活動法人たすけあい古屋 定款】 ・介護支援、家事支援、育 児支援、子どもの健全育成支援および 送迎サービス支援などの事業 ・職業能力の開発を図る支援および 職業能力の開発を図る支援 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討 ・「企業組合ライフサポート松園」等 の既存組織との連携可能性の検討	1,000名 正会員(個人) /年会費10,000円 入会金 0円 賛助会員 (個人): 登録料10,000円 /年会費10,000円 登録会員 (個人): 登録料なし (個人): 登録料10,000円 (団体): 登録料10,000円 賛助会員 (個人): 登録料なし (個人): 1口2,000円 (団体): 1口10,000円 (団体): 1口以上 (1口以上)	13,886		H19年度 主な活動内容 ・助け合い活動 ・居宅介護支援事業 ・訪問介護事業 ・通所介護事業 ・障害者自立支援事業 ・高齢者自立支援事業 ・わくわく通所事業	H20年度 主な活動内容 ・助け合い活動 ・居宅介護支援事業 ・訪問介護事業 ・通所介護事業 ・障害者自立支援事業 ・高齢者自立支援事業 ・わくわく通所事業

応募団体名称・テーマ等		団体の概要					
(設立年月) 団体名 (活動地域) (協力・連携体制)	対象地区 NT:一団の区域 を有する計画開発 住宅地(いわゆる ニュータウン) ...その他	AM推進調査の活動テーマ	規約等名称及び活動内容	年会費(円/年/月)	事業費 (万円)	活動内容及び予算規模	
						H19年度 主な活動内容	H20年度 主な活動内容
[H12.3] 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所 (兵庫県神戸市)	NT	明海まちづくり委員会 (HMM) 起動!	[特定非営利活動法人 神戸まちづくり研 究所定款] ・民間非営利組織、市民活動及びまち づくりに係る調査・研究・研修・政策 提言 ・民間非営利組織、市民活動及びまち づくりの支援組織、市民活動及びまち づくり及び地域再生のために必要 な事業 ・その他この法人の目的を達成するた めに必要非営利組織、市民活動及びまち づくりに係る商品や書籍の開発・出版 及び販売	29名 正会員 (個人): 10,000円 (団体): 30,000円 賛助会員 (個人): 3,000円 (団体): 10,000円	3,795	研究者等研修事業 ・環境まちづくり事業 ・コレクティブオフィス事業 ・相談事業 ・アドバイザー派遣事業 ・事業サポーター制度 ・NHP事業 ・修学旅行受入事業 ・修学旅行活性化事業 ・修学旅行地活性化事業 ・地域交通事業 など	研究者等研修事業 ・環境まちづくり事業 ・コレクティブオフィス事業 ・相談事業 ・アドバイザー派遣事業 ・事業サポーター制度 ・NHP事業 ・修学旅行受入事業 ・修学旅行活性化事業 ・修学旅行地活性化事業 ・地域交通事業 など
[S14.12] 鳥根県住宅供給公社 (鳥根県津江市)	NT	既存住宅団地の再生に向けた 調査	[鳥根県住宅供給公社定款] ・住宅の積立分譲及び一般分譲 ・住宅の建設及び分譲 ・住宅の造成及び譲渡 ・公営住宅用地の取得造成 ・賃貸住宅及び賃貸住宅の管理受託 ・賃貸住宅の管理 ・その他の業務に付帯する事項		235	分譲住宅建設事業 ・宅地分譲事業 ・宅地造成事業 ・賃貸管理事業 ・管理受託住宅管理事業 ・空荘建設事業 ・その他事業 ・分譲住宅の募集	分譲住宅建設事業 ・宅地分譲事業 ・宅地造成事業 ・賃貸管理事業 ・管理受託住宅管理事業 ・空荘建設事業 ・その他事業 ・分譲住宅の募集
[S16.4] 株式会社新日鉄都市開発 大分支店 (大分県大分市)	NT	明野南E街区におけるエリア マネジメント事業の導入拡充 調査				戸建住宅団地(桃園地区・高見地区・明 野)におけるエリアマネジメント住民意向 調査等を実施 ・「次世代システム研究会・ストック型街 区研究会」調査(国交省「平成19年度 エリアマネジメント推進調査」事業)認識 ・戸建団地エリアマネジメントの課題認識 ・当該団地に共有する地域密着型テヘロッ パー(福岡地所、阪急電鉄Gr、東急電鉄 Gr)と定期的勉強会を通じ、事例研究、情 報交換を行う。	明野E街区におけるエリアマネジメントに係る実 態調査 ・明野E街区周辺エリアへの拡張可能性の検討 ・昨年度アンケートとの比較
[H16.3] 錦2丁目まちづくり連絡協 議会 (愛知県名古屋市中 区)	-	タウンセンターを中心に展開 する住・働・複合都心のエリ アマネジメント	[錦2丁目まちづくり連絡協議会規約] ・会員相互の交流促進に関する事 ・会員への情報提供に関する事 ・行政機関等との協議・調整に関する こと ・錦2丁目全体のまちづくり提案及び 関連する制度やルールの協議・検討 ・各街区のまちづくり協議会等との連 絡調整 ・上記に関連し広報・イベントその他 目的達成に必要な事業	正会員 40名 賛助会員 40社	121	・まちのデザイン塾の開催 ・ホームページの運営 など ・えび守祭の協賛 など	・タウンセンター「まちの会所」の開設と運営 ・まちのデザイン塾の開催 ・「錦2丁目まちづくりマスタープラン」づくり活 動 ・環境共生建築まちづくりプロジェクト ・その他様々な地区プロジェクト
[H18.4] おひろ未来21協議会 (福岡県北九州市 北九州市)	-	「人が主役、やさしいっぱ いのまち」を目指して	[おひろ未来21協議会則] ・まちづくり計画の作成 ・まちづくりを進めるために、必要な 調査・研究・学習活動 ・研修会、各種イベント等の開催並び にまちづくりに関する啓発活動 ・まちづくりを進めるために、必要な 広報活動 ・北九州市から提示された各種事業等 についての意見具申 ・その他まちづくりを進めるために必 要な活動	正会員 (団体/法人): 1010,000円 (10人以上) (個人) : 102,000円 (10人以上) 賛助会員 (団体/法人): 105,000円以 上 (個人) : 101,000円 (10人以上)	10	協議会・運営委員会の開催 ・専門部会合同専門部会 ・4部会合同専門部会 ・にぎわい創造部会 ・街デザイン部会 ・歴史的建造物部会 ・生活・安全部会 ・専門部会、検討状況報告会	講師を招いての学習会 ・先進都市の視察・研修会 ・まちづくり活動にかかる普及・PR(広報)活動 ・折尾地区のまちづくりの方向性についての提案 (専門部会による専門的事項の検討、折尾街づくり ビジョンの策定) ・歴史の建造物の保全と活用に関する提案 (折尾駅舎の保全・活用に向けた検討)

2. モニタリング手法

(1) 契約時における確認

本調査は、エリアマネジメントに関する活動を展開する上でのポイント、ノウハウ、課題を抽出・分析することを目的とするものであり、一般的な活動費助成に見られるような個々の活動事例を収集するものではない。よって、選定された調査団体とはこのことについて再度確認を行うとともに、各調査団体に対して「調査計画書シート」の提出と調査実施に向けた留意事項（「調査の実施に向けて重視すべき事項」）の提示を行った。

また、調査対象地区の視察も兼ねたモニタリング（ヒアリング）の実施や、調査の初期段階（第1回定期報告時）から、「調査成果のとりまとめ案（報告書構成案）」の提出を求めることにより、調査趣旨や成果目標等の認識の一致を図った。

各調査団体に提示した「重視すべき事項」を次ページに示す。

推進調査において重視すべき事項

<p>松園ニュータウン・ 二地域居住等推進研究会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本調査で検討する「空家活用モデル」「農業体験モデル」「介護支援モデル」が、UJIターンと結びつけた既存の郊外型ニュータウンの活性化に対してどの様な有効性や相乗効果を発揮するのかの検証と、実現するための問題点や課題、対処方策の整理
<p>特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地域で活動を行っている各種団体が今後連携し、効果的なエリアマネジメントを行っていくためのきっかけとして、本調査で実施する社会実験（ワークショップやイベント）が、有効であったかどうかの検証 ・社会実験の実施と検証を通じて、地域における相互交流や相互扶助を進めていくための体制づくり（「コミュニティ・コーディネート体制」）における問題点等の整理と、その課題や対処方策の検討
<p>特定非営利活動法人 たすけあい名古屋</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリングやアンケート調査をとおして、居住者、地域団体、都市再生機構や公共施設管理者等、それぞれの立場からみたエリアマネジメントへのニーズを具体的に把握し、その相違点や共通点の整理 ・上記の調査結果を踏まえ、鳴子団地において実現可能性が高いエリアマネジメントの事業モデル（事業内容、主体、仕組み、資金の流れ、関係主体の役割等）の構築
<p>特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり委員会の立ち上げと運営に関し、そのプロセスで生じる問題点（各団体の意向調整等）や課題、対処方策の具体的な整理 ・まちづくり委員会が来年度以降、確実に機能し、役割を果たしていくための活動方針や課題等に対する対処方策の検討 ・エリアマネジメント入門事業の事業計画と、近隣大学との有効な連携・活用方策の整理
<p>島根県住宅供給公社</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・来年度以降、検討委員会でエリアマネジメントについて検討していくための出発点（たたき台）となるための、アンケートやヒアリング結果を踏まえた、公社団地におけるエリアマネジメントの枠組み（メニューや主体、資金調達等の方法）の検討 ・淞北台団地においてエリアマネジメント事業を推進していくという視点に立ったとき、どの団体が主体となって取り組みを行っていくかを検討
<p>株式会社新日鉄都市開発 大分支店</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅地区におけるエリアマネジメント事業をビジネスとして成立させるためのポイントや前提条件、問題点や課題等の具体的な整理
<p>錦2丁目まちづくり連絡協議会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地元組織が主体となってマスタープランを策定する場合の問題点（地権者の同意を得るための方法やマスタープランを実行するための組織づくりなど）や課題、対処方策の整理 ・マスタープランの策定を円滑にまとめる上で、タウンセンター（会所）での取り組みやまちのデザイン塾の開催等、地元拠点をおいた取り組みが及ぼす影響や効果の検討
<p>おりお未来21協議会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅舎保全・活用に関する前提条件（立地規模、活用用途、運営方法と組織形態）を明確にし、本調査に関連する北九州市の調査結果やまちづくりとの関係性を踏まえた、資金調達や事業採算性などを含めた実現可能性と課題、必要条件等の検討

(2) 定期報告シートによるモニタリング

各団体は、調査団体として選定された段階から活動を展開することとなるが、その一方で、事務局側においても、各団体の活動の進捗状況を定期的にモニタリングし、調査の方向性の確認・修正、調査のとりまとめに向けたアドバイスなどを行うことが必要となる。

そのため、9月以降、事務局で定期報告シートの書式を作成し、原則毎月月末に、各団体からの記載、提出を求めた。調査団体からの協力を得ることで、各団体の調査進捗状況等を確認することができた。

(3) 中間段階におけるモニタリング

調査団体から提出された定期報告シートをもとに、1月に事務局から各調査団体に対して再度、本調査において「重視すべき事項」を確認するとともに、調査のとりまとめに向けたアドバイス(意見交換)を行った。

第3章 調査団体による成果

1. 調査団体による活動内容の概要

(1) 成果報告会の開催概要

各調査団体による活動成果の報告を行うために、成果報告会を開催した。成果報告会においては、地方公共団体等への情報提供、意識の啓発へも配慮し、都道府県・政令市関係部署を通じて、広く参加を呼びかけることとした。開催概要は以下の通りである。



開催概要

日 時	平成 21 年 2 月 25 日 (水) 13 : 30 ~ 15 : 35
会 場	都道府県会館 402 会議室
アドバイザー (敬称略)	小林 重敬 (武蔵工業大学教授) 長谷川 洋 (国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住環境計画研究室室長)
参 加 者	132 名 〔アドバイザー (2 名) 調査団体関係者 (22 名) 地方公共団体 (61 名) 国土交通省 (16 名) 都市再生機構 (17 名) その他 (7 名) 事務局 (NSRI) (7 名)〕

進行プログラム

13 : 00	開 場
13 : 30	開会挨拶 (国土交通省土地・水資源局土地政策課)
13 : 35	成果報告 (1 団体 10 分程度) 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所 「明舞団地エリアマネジメントの取組み」 島根県住宅供給公社 「瀬北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取組」 特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ 「NPO のコーディネートにより地域の担い手が 相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成」 松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会 「UJI ターンと結びつけた既存ニュータウンの活性化」
14 : 15	質疑応答
14 : 25	< 休憩 (10 分) >
14 : 35	成果報告 (1 団体 10 分程度) 特定非営利活動法人 たすけあい名古屋 「鳴子地域エリアマネジメント推進方策検討業務」 株式会社新日鉄都市開発 大分支店 「明野地区エリアマネジメント推進会議報告」 おりお未来 21 協議会 「人が主役、やさしさいっぱいのもち」を目指して 錦 2 丁目まちづくり連絡協議会 「錦二丁目エリアマネジメント」
15 : 15	質疑応答
15 : 25	平成 21 年度エリアマネジメントに係る取り組み等について (国土交通省土地・水資源局土地政策課)
15 : 35	閉 会

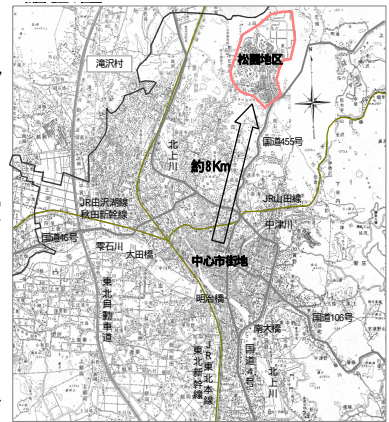
(2)各調査団体の成果概要

UJI ターンと結びつけた既存ニュータウンの活性化

調査対象地区：松園地域

発表者：松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会 会計 浅井 敏博

- ・松園地域は、盛岡市中心部から 7～8km 離れた丘陵地帯に位置し、岩手県住宅供給公社が主体となり 1970 年代から段階的に開発された住宅団地である。
- ・世帯数は 6,166 世帯、人口 17,471 人（2005 年国勢調査）
- ・初期に開発された団地を中心に、人口減少、高齢化の進展、空き家や放置された住宅が多くなり、景観、防犯・防災、地域コミュニティの維持などの問題に対する早急な取り組みが必要となっている。
- ・インフラの整った松園団地の空き家対策として、首都圏等の人々を対象とした二地域居住や、農のある暮らしの実現に向けて当研究会を立ち上げ、調査を実施した。



取り組み 1：松園地域の空き家の調査と現状把握

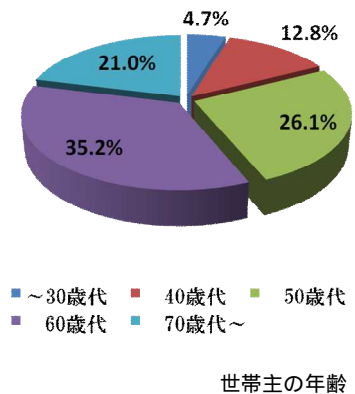
- ・地元の不動産業者等と連携し、100 軒近い空き家の実地調査を実施した。
- ・空き家の状態についてランク分けを行った。
- ・空き家の集積が地域によって大きく異なり、開発時期が早かった地域では相当な修繕や解体撤去が必要な空き家が多かった。
- ・行政との協力で対策を講じ、地域全体の荒廃を防いでいくことが重要である。



初期に開発された地域では空き家が多い

取り組み 2：松園地域住民への意識調査（岩手県立大学、盛岡市との共同実施）

- ・松園地域の住民のうち 987 名を抽出し、アンケート調査を実施した。（回収率 59.4%）
- ・主な調査項目は、居住地域、居住年代、世帯主の年齢、継続居住の意思、転居するとしたらどんな所に住みたいか、松園地域に対する要望等である。
- ・60 歳以上の割合が 50%を越え、家族構成も夫婦二人だけの割合が約 37%であり、少子高齢化の実態が浮き彫りとなった。
- ・主な意見としては、交通関係（バス等）に対する要望が多く寄せられた。その他には、高齢者施設や生活利便施設の導入、空き家対策や雪かきに対する意見が寄せられた。



取り組み3：農業活動、生活支援、介護支援等とのコラボレーション

雫石町農業者との連携

- ・雫石町では、町内に「農業特区」地域があり、農業経験のない就農者に対し、農業への支援を行っている。
- ・雫石町とは、松園地域での家庭内菜園のモデル開始時の協力体制について調整を行った。

企業組合ライフサポート松園との連携

- ・地域内で買い物の代行や、家事の代行を行う「ライフサポート松園」と、モデル事業等の開始時のサポート体制について調整を行った。
(：2001年設立、会員は約800名、年間1,000件近い依頼をこなす。)

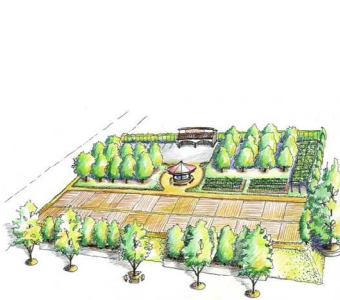
医療福祉サービス業者との連携

- ・市内中心部で高齢者福祉施設を運営している会社との連携について調整を行った。

【今後の展開の方向】

- ・農のある暮らし「松園スタイル」の実現に向けて、以下の方策を検討していく。

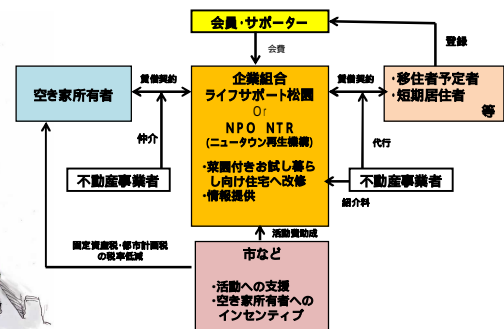
公有地の暫定活用による“コミュニティ農園”設置
 空き家活用による多様なタイプの菜園付き住宅整備
 地域でのお試し暮らし向け住宅整備システムづくり



地域住民が共同で作業できる
コミュニティ農園のイメージ



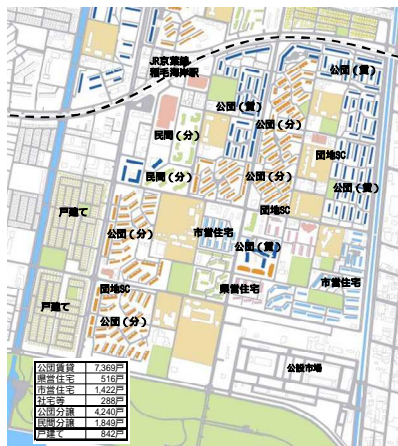
空き家を活用した
菜園付きお試し賃貸住宅のイメージ



お試し暮らし向け
住宅整備システムのイメージ

**NPOのコーディネートにより
地域の担い手が相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成**
調査対象地区：千葉海浜ニュータウン
発表者：特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ 理事・事務局長 鈴木 雅之

- ・対象地区である千葉海浜ニュータウン内の高洲・高浜の両団地は、1970年代から開発が開始された。
- ・地区内には、公団分譲、公団賃貸、県営住宅、市営住宅、民間分譲、民間賃貸、戸建てなどのあらゆる住宅形式と大型商業、公共施設が集積している。
- ・現在この地区には、約 18,000 世帯、約 44,000 人の人口が住み、高齢化率は約 16.0%であるが、団塊世代が多くの割合を占めており、今後高齢化率が急激に高まることが予測されている。
- ・当団体は、対象地域において潜在的な地域課題を解決し、新たな居住者を呼び込めるような魅力ある団地、そして住み続けていけるような団地への再生計画を実践するために、2003年8月に設立した。
- ・当団体では、26項目のニュータウン・団地再生型エリアマネジメントを掲げており、本調査もそれに基づいて活動計画を検討した。



歩いて暮らせる街づくり	持続可能な再編を可能にするスモールサイジング コンパクトで効率性の高い複合的な土地利用 暮らし関連サービスの分散型拠点づくり 地域資源の有効活用 だれにでもやさしい交通
美しい街づくり	画一的でない景観づくり 緑の保全と活用 共有空間の管理運営 事前的な規制と長期的な誘導 環境に配慮した街づくり
未来に続く住みづくり	多様な住宅の供給とミックス 広域エリアの相互調整・マネジメント 住みの安定と地域需要への対応 地域内での住み替え 住みの安全性・快適性向上 地域福祉の推進と支援
安心のある暮らしづくり	地域の中での子育て支援 安心・安全の街・住みづくり 健全な暮らしを支える環境づくり コミュニティ活動の推進と支援
未来に続く暮らしづくり	生涯学習の推進と地域文化づくり 外国人居住と地域融和支援 地域ブランディングとプロモーション 再生まちづくりのための情報拠点
地域価値を高める仕組みづくり	地域経済の活性化 民間投資・ノウハウの誘導

コミュニティ活動の推進と支援
エリアマネジメント組織と各主体との連携のもとで、商店街活性化活動とそのマネジメント、コミュニティビジネス等の地域活動の支援を行う。

取り組み1：ニュータウン内の地域活動の担い手の抽出と担い手へのヒアリング及び課題の抽出

- ・千葉海浜ニュータウン内で地域活動を実施している「地域活動の担い手」を抽出し、リスト化を行った。
- ・抽出した担い手に対し、コーディネートを見据えて、アート系、子育て系を中心にヒアリング調査を実施した。
- ・調査結果より、ヒアリングは担い手の発掘には有効な手段であることがわかった。また、ヒアリング対象者（＝担い手の発掘）はカギとなる担い手から広がることがわかり、キーとなる個人としての担い手の発掘が重要であることが明らかになった。

■地域活動の担い手へのヒアリングと課題の抽出

■アート系

個人として自立しながら活動する専門家、もしくは団体で交流を楽しみながら活動する趣味の団体のため、それぞれニーズや課題がはっきりしている。

○主な意見や課題

作業や物販など、場所とその運営

- ・ハードの問題の解決・規模の拡大という理由から場所に対するニーズがある。
- ・物販をするために物を置かせてほしいというニーズがある。
- ・場所を開放する場合、予約の仕方など運営方法も使い勝手の上で重要な条件。

PR活動、ネットワーク作り

- ・教室や活動のPR、宣伝、ネットワーク作りを望む声も多い。

■地域活動の担い手へのヒアリングと課題の抽出

■子育て系

- ・担い手不足の中での活動者には、地域の子育てに関する課題を実感し、熱意を持って活動している人が多い。
- ・地域の子どもをよく観察しているため、子どもに関する情報や知識、活動のアイデアを持っている。

○主な意見や課題

人材・活動場所

- ・子育て活動の担い手不足、活動場所の不足などが課題。

地域の子育ての環境変化

- ・親の価値観、子育ての環境も昔と変わってきている。地域で連携した取り組みの意義を感じている親が減ってきているため、協力を得るのが難しい。
- ・生活スタイルの変化も大きい。働く親が増え、地域での子どもの居場所が減っている。「今の子ども」に適した環境づくりが課題。

取り組み2：地域活動の束ね方（コーディネート）の検討

- ・NPOのコーディネートにより地域の担い手が相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成に向けて、地域活動の担い手の束ね方の検討を行った。
- ・ヒアリングを通してネットワークを形成した担い手（「担い手探索型」）による、「アート系」と「子育て系」のワークショップを実施した。
- ・これまでのコミュニティ活動を通してネットワークを形成した担い手（「担い手先行型」）による、様々な分野の担い手を束ねた「コラボレーション系」のワークショップを実施した。
- ・ワークショップは、地域活動の担い手のコーディネートには有効な手段であることがわかった。
- ・担い手探索型コーディネートでは、以下のメリットが考えられる。
 - 活動フィールド・テーマが同じであると、ビジョンの共有が比較的容易である。
 - 縦方向（テーマの深堀）の発展と、横方向（担い手の広がり）の発展がある。
- ・担い手先行型コーディネートでは、以下のメリットが考えられる。
 - 具体的な活動実績の中で、参加者の実感している不満や問題を中心に話が広がる。
 - 異なる活動主体のコラボレーションにつながる。

■地域活動の担い手の束ね方の検討・コーディネート	■地域活動の担い手の束ね方の検討・コーディネート	■地域活動の担い手の束ね方の検討・コーディネート
担い手探索型：アート系 アート系WS 第①弾 先進アーティストによる事例報告（啓発） テーマに関心のある活動家同士の意見交換 活動者の意向把握、活動者同士の相互理解の促進 アーティスト2名 アート活動家3名 個別ヒアリング シンポジウム参加者の中から抽出 相互メリット抽出に向けて、より具体的な活動者の活動・意識把握 アート系WS 第②弾 活動者をコーディネートし、話し合いの場の設置 具体的活動の提案・意見交換 活動者の意識を個人から地域へ発展 アート活動家3名	担い手探索型：子育て系 個別ヒアリング ヒアリング（地域コミュニティ活動より、ヒアリング対象を抽出） 相互メリット抽出に向けて、より具体的な活動者の活動・意識把握 子育て系WS 第①弾 NPO内部での、スタッフ間のビジョンや意識を共有 当NPO主催スタッフ4名 子育て系WS 第②弾 活動者をコーディネートし、話し合いの場の設置 参加者同士の情報交換・交流 具体的活動に向けた情報関係づくり 子育て系NPOの団体 個人の子育て活動家1名 子育て関連2団体	担い手探索型：コラボ系 2007年7月～ 空き店舗活用（過去2年の活動実績） 市民参加型の 空き店舗活用 コミュニティルーム「アチキチ」での活動。 アチキチの存在を地域に認知 当NPOのスタッフ2名 個別ヒアリング ヒアリング（地域コミュニティ活動より、ヒアリング対象を抽出） 相互メリット抽出に向けて、より具体的な活動者の活動・意識把握 コラボ系WS 第①弾 「アチキチ」利用団体が実施している課題の意見交換 「人集めの難しさ」から「有効な活動場知・PR」という課題に 対する解決に向けた多くの主体的な意見 住民による「商店街活性化」という共有するテーマがあり、今 後の取り組みの計画。 地域活動家4名 住民系活動3団体

【今後の展開の方向】

さらなる担い手の探索とネットワーク

- ・さらなる担い手の探索に向けて、本調査で有効性が示されたヒアリングを継続して行う。
- ・地域での情報収集、より大きな活動の実施に向けて、より幅広いネットワークを形成する。

具体的な活動の実施

- ・アート系については、街づくり活動に向けて具体的なイベントを開催する。
 （5月：アート・フェスタ、8月：アート・コラボ・ステーションの開催を予定）

具体的な活動の提案とワークショップ

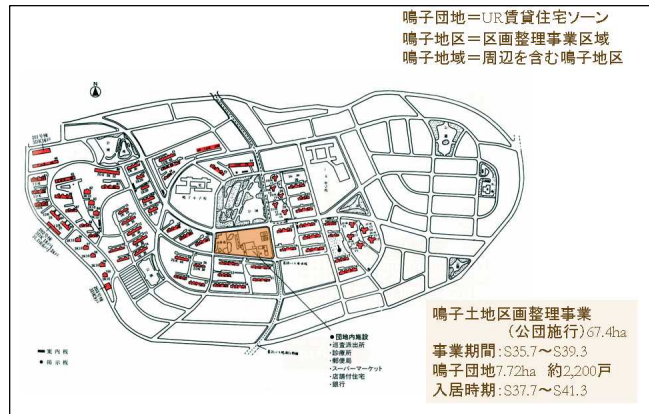
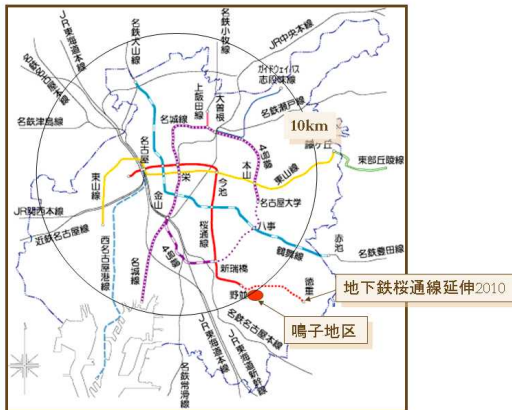
- ・多くの担い手の参加に向けてワークショップを継続して実施する。
- ・ワークショップを踏まえて、より具体的な活動の始動に向けた検討を行う。
- ・地域問題の解決においては単体ニーズに一対一対応のサービス提供だけでなく、複数のニーズを同時に解決するようなハイブリッドな対応方法の検討が必要であり、新たなテーマによるワークショップの開催に向けて検討を行う。

鳴子地域エリアマネジメント推進方策検討業務

調査対象地区：鳴子団地

発表者：特定非営利活動法人 たすけあい名古屋 顧問 井澤 知旦

- ・ 鳴子地区は昭和 30 年代後半に日本住宅公団（現都市再生機構）によって建設された住宅地で、集合住宅の鳴子団地と戸建住宅とが併存している。
- ・ 開発から 45 年以上経過し、施設として建て替えの時期に来ている。同時に、それだけの年数の経過は多くの高齢者が居住する地域を形成し、戸建住宅での世帯分離や高齢化に伴い、団地内の多くの商業施設は閉鎖されるなど、地域としての活力が低下してきている。
- ・ 一方、2010 年には地下鉄桜通線の延伸と合わせて団地の徒歩圏に新駅が整備されることから、名古屋都心部への交通条件は乗り換えなしの 30 分程度となり、利便性が飛躍的に向上する。
- ・ 名古屋市も低炭素社会を目指すべく、駅のそばに生活サービス機能を集約しながら、コンパクトな生活圏の構築を目指している。
- ・ 当団体は、地域ニーズをくみ取り、介護保険事業や障害者自立支援事業のみならず、高齢者、障害者および子育て支援の活動で質の高いサービスを 12 年にもわたり提供してきた。その結果、地域からの信頼もあつく、当地域が所在する緑区の訪問介護サービスの 6% を担っている。



取り組み 1：安心な暮らしと住みよいまちづくりを実現するための住民志向調査

- ・ 生活者のニーズを把握するためにアンケート調査を行った。
(配布・回収方法：面接留置・面接回収、配布数：550 票、回収率：85%)
- ・ アンケート調査結果を深掘し、裏付けるために住民へのヒアリングを行った。
- ・ アンケート調査の主な結果は以下とおり。

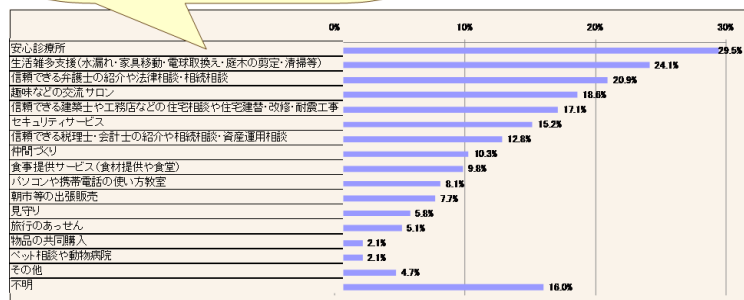
回答者の半数が 60 歳以上で、約 38% が夫婦のみで住んでいる。

74% の住民がこの土地で暮らしたいと考えている。戸建住宅居住者に限ると 81% と高くなる。

一方で、戸建住宅の住民の約 2 割が住宅のリバースモーゲージに関心を持っている。

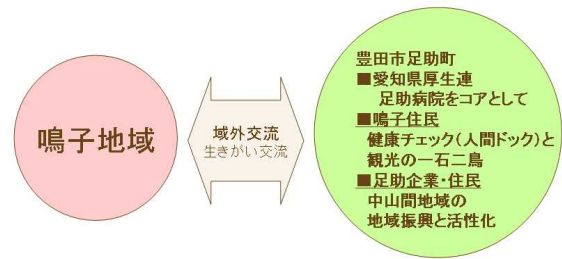
生活サービスのニーズは、生活雑多支援や交流サロン、信頼できる専門家の紹介サービスなどが高かった。

生活雑多支援や交流サロンも多い。
信頼できる専門家紹介のニーズも高い



取り組み2：関係者・関係機関との意見交換

- ・鳴子地域で生活を自己完結するのではなく、広く交流することで刺激を受け、多様な生活機会を提供し、いつまでも健康で楽しく暮らすことができる仕組みづくりも必要であると考えられる。
- ・本調査ではとりわけ中山間地との交流、例えば愛知県豊田市足助町との交流について意見交換を行った。



域外との交流促進システム(例)

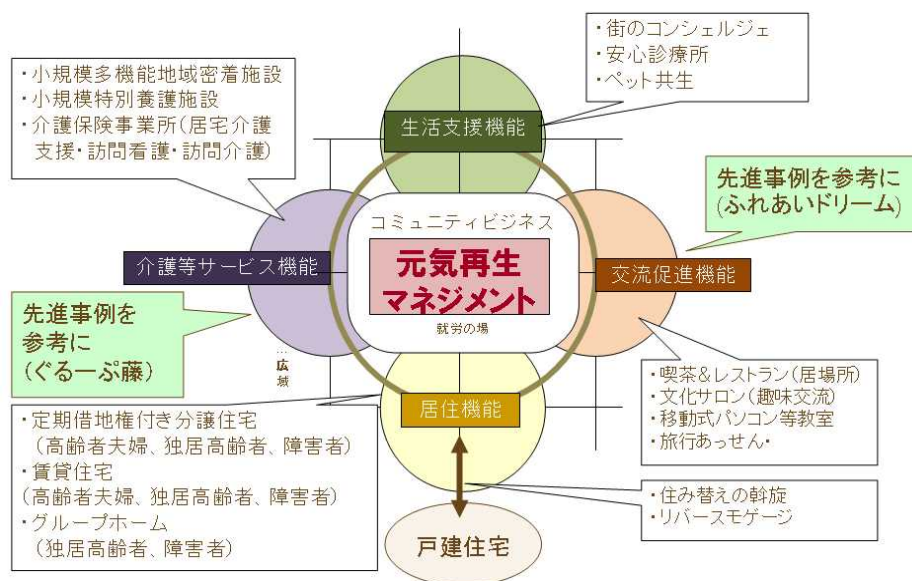
【 今後の展開の方向 】

- ・今後、高齢者の介護サービスにとどまらず、生活全般に対する安心安全のための地域社会を創造していくニーズが高まっている。つまり、福祉型から「生活創造型エリアマネジメント(地域創造経営)」への転換が求められている。
- ・鳴子地域の元気再生マネジメントとは、「高水準な生活サービスのもとで、誰もが安心して暮らすことができ、年老いても、最後まで人間としての尊厳が守られる場」としてマネジメントされるものである。

<具体的な展開のイメージ>

高水準な緑豊かで閑静な住環境を享受できる

**若い世帯も高齢な世帯も、元気な高齢者も弱った高齢者も、健常者も障害者も共に暮らせる
かゆい所に手が届き、安心安全な生活を送れる多様なサービス(文化、生活支援から生活相談まで)が提供される**

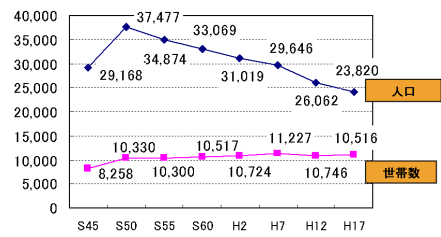
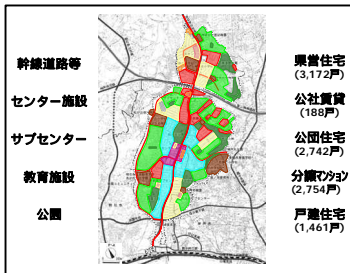


明舞団地エリアマネジメントの取組み

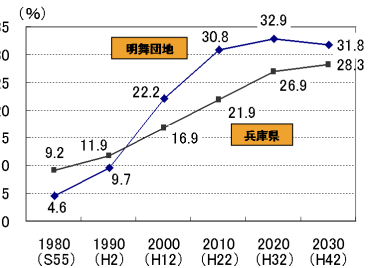
調査対象地区：明舞団地

発表者：特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所 理事・事務局長 野崎 隆一

- 明舞団地は、昭和 30～40 年代に開発されたニュータウンであり、住民の高齢化（高齢化率 30%。）と施設の老朽化が急速に進行し、コミュニティ崩壊の危機に瀕している。
- 当団体は、平成 15 年から NPO の誘致や住民団体の支援等、デザインコードの策定や事業コンペの実施など明舞団地再生に向けた取組みを行っている。（主な取組みは以下のとおり）
 - H15 年：明舞団地再生計画の策定
 - H16 年：明舞街開き 40 周年事業（シンポジウム開催、講座開催、まちづくり広場開設）
 - H17 年：明舞デザインコードの策定
 - H18 年：明舞団地再生コンペの実施
 - H19 年：地域住民による地域サービス組織「明舞お助け隊」の結成
- 行政主体の取組みが主であり、真のエリアマネジメントとして昇華させるためには、住民が再生事業をリードする仕組みを作るとともに、住民側の取組みを発展させ、また地域のシンクタンクとなる研究者等との連携を強化する必要がある。



人口・世帯数の推移



60 歳以上人口比率の推移

取組み 1：ラウンドテーブル「明舞まちづくり委員会（準備会）」の設置

- 住民側組織である「明舞まちづくり推進協議会」と行政側組織である「明舞団地再生協議会」を一体化し、地域と行政が一体となって再生への取組みを検討する包括的な組織となる「明舞まちづくり委員会」を設置する。
- 委員会は、ハード・ソフトの両面から再生施策の検討・調整等を行う場を目指し、これまで再生事業に関わった学識者、中央センター事業者など、多様な主体の参画を求め、今後の運営について助言を受けながら進める。
- 本調査では、明舞まちづくり委員会（準備会）としてフォーラム等を開催し、明舞団地のこれまでの取組みを振り返るとともに、エリアマネジメントについて学習し、「明舞まちづくり委員会」の設置についてその必要性や方向性を考える場とする。



メンバー構成【コアメンバー】

	組織	備考
地域	明舞まちづくり推進協議会	南多明台・狩口台・松が丘住民代表・事業者・NPO等代表
	神陵台ふれあいのまちづくり推進協議会	神陵台住民代表
行政	兵庫県	県
	神戸市	地元市
	明石市	地元市
住宅施設管理	都市再生機構西日本支社	UR住宅管理者
	兵庫県住宅供給公社	公社住宅、公社施設管理者

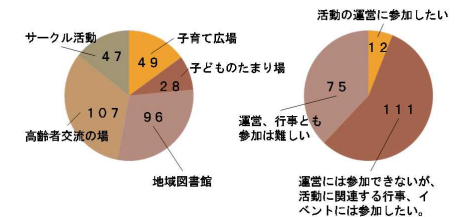
メンバー構成【サポートメンバー】

	組織	備考
活動団体	明舞まちづくりサポーター会議	団体の活動目的に応じて活動
	ふれあいお食事処明舞ひまわり	
	その他各団体の意向に応じて参加	
事業者	Cブロック再生事業者	再生事業者代表
	住み替え促進事業者（JTI登録事業者）	明舞団地における住み替えの推進
大学	兵庫県立大学経済学部	研究活動等
学識者	小森星児 神戸商科大学名誉教授	アドバイザー
	野崎隆一 遊空間工房代表取締役	アドバイザー
ほか	必要に応じて随時登録可能	

取り組み2：地域住民によるエリアマネジメント入門事業

- ・計画的に開発された明舞団地では土地利用が限定されているため、住まいに身近なところで気軽に集うことができる「場」や高齢者の生活をサポートする「拠点」づくりなど、新たなニーズに対応できるスペースが少ない。
- ・一方で、団地内のサブセンターは、空き店舗が増加している。
- ・地域が自ら管理運営し、新たなニーズに対応したサービスを住民自身が提供する仕組みづくりを目指したモデル的な取り組みを実践する。
- ・実施方法は、アンケートにより活用アイデアを募集し、回答者等を対象としたワークショップを通して活用方法を取りまとめる。
- ・アンケート結果より、「高齢者交流の場」「地域図書館」の意見が多かった。(配布数：2,300通、回収率：15%)
- ・4回にわたるワークショップの結果、以下のような活用方法がとりまとめられた。今後、実行検討委員会(仮称)が組織されるのに伴い、施設整備の方向等が具体化されることとなった。

★ニーズ調査アンケート
の実施(回答数300)



ワークショップの様子

「地域の居場所」を中心に、様々なイベントを実施する場所をつくろう
お金をかけずにできることから始め、徐々に活動を広げよう
まずは地域へ検討結果を返し、仲間をあつめよう

取り組み3：近隣大学と連携したエリアマネジメントにおけるエンパワーメント

- ・多様な主体の参画による団地再生を進める観点から、団地内に学生がいる環境を目指して「まちなカラボ」を設置する。
- ・住民と学生の交流によって団地の活性化に資するとともに、団地再生に必要な各種施設の実践的な調査研究の場として明舞センターの空き店舗を活用する。
- ・当初は兵庫県下の明舞団地近隣大学を対象に公募を実施する予定であったが、近隣の兵庫県立大学経済学部が地域経済の観点から団地再生に強い関心を示したため、同学部を中心に準備を進め、県・大学・兵庫県住宅供給公社間で連携に係る覚書を締結した。
- ・実施期間は平成20～22年度の3年間で予定している。
- ・今年度の主なイベント等として、1月にオープニングセレモニーを実施したほか、2月に大学主催による施設改修コンペの実施等を行った。
- ・今後の課題としては、地域のニーズや団地再生にマッチした地域と共有可能な研究テーマを見つけだしていくことと、まだ参加表明がない周辺の他大学をはじめ、大学間連携の場を実現することがあげられる。



オープニングセレモニー

・内装コンペの実施

兵庫県住宅改修業者登録制度に登録された事業者の中で、「内装工事」「冷暖房設備」が可能な業者の中から、ランダムに4社を選定。
 →プレゼンを聞いて、学生、教授、兵庫県、まち研で検討した後、工事事業者を決定した。



【 今後の展開の方向 】

新たな人材発掘と活動の育成

- ・ 現在展開している人材発掘と活動の育成については、引き続き財源を確保して、常駐体制を維持しながら続けていきたい。
- ・ 団地内で新たに見つかった活動グループは、ニュースなどで紹介しながらネットワークを広げていくことで連携が生まれたり、さらに新たな活動に転化するなどの相乗効果につなげたい。

外部関係者との連携強化

- ・ 大学の参加に加え、「まちづくり委員会」を建設的な対話の場として維持することで、団地再生が多様なプレイヤーの連携によって初めて実現するものであることを共有理解できるようにすることが重要である。
- ・ 連携をするためのそれぞれの要件（地域組織＝合意形成機能、広報力など）の意識を高めなければならない。

新しい地域自治組織の模索

- ・ 既存の自治組織（自治会）は、今のところ地域を代表する唯一の組織であるが、加入率の低下やその活動への地域の無関心の中で、地域の総意を代弁できる組織と考えることには疑問が残る状況である。
- ・ 運営の民主性や公開性についても充分と言えない面がある。
- ・ 行政等に対しても、旧来の要求要望型の姿勢から抜けきれず、ニーズの把握能力は高いが計画実行力は低いという現状から、今後のパートナーシップ構築を考える上で、大きな課題となることが予想される。
- ・ こうしたことから、現在の自治組織の変革は避けて通ることはできないと考える。今後の展開の方向として、以下のようなロードマップが考えられる。

既存組織の質的変換には限界がある

新しい人材発掘 + 活動グループ（NPO）の育成

新しいグループ（NPO）を補完的で対等な組織として認知

既存組織と新しいグループ（NPO）の連携促進

包括的でゆるやかなネットワークの形成

民主的な基盤整備
新しい自治組織

関連団体との連携
再生法人「まちづくり会社」

湍北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取組

調査対象地区：湍北台団地

発表者：島根県住宅供給公社 住宅業務課長 平野 稔

- ・湍北台団地は、島根県松江市の中心市街地の北部（県庁から北へ約2km）に位置する。
- ・当団地は、島根県住宅供給公社が開発し、昭和42年より分譲を開始した。
- ・分譲開始から40年の歳月が経ち、住民の高齢化や空き家の発生など、オールドタウン化が懸念される。
- ・当団地には自治会組織として「湍北台自治会」が存在しているが、県営住宅、警察官舎、隣接するヒルズガーデンも一つの自治会として活動しているため、自治会からの要請も踏まえて湍北台自治会のエリアを本調査の対象エリアとした。（合計621世帯）
- ・対象エリアの主な特徴は以下のとおり。
 - 異なる住宅形態の世帯が混在している住宅団地である。
 - 丘陵地を開発した高台団地であることから、急な坂道の存在が大きなネックとなっている。
 - また、団地内の道路も狭い。
 - 少子高齢化が進行しており、今後、5～10年後には後期高齢者の急増が懸念される。
 - 特に戸建住宅における高齢化が著しく高い。
 - 現在、24軒が空き家（空き地）となっており、高齢化の進行と合わせて、今後さらに空き家となる家屋の増加が懸念される。
- ・上記のような状況を踏まえ、団地再生に向けては、地元自治会が中心となり多様な主体の参画によって地域の問題を解決していくエリアマネジメントの手法導入が有効と考え、公社から本調査について自治会に提案し、取り組みを行うことに至った。



エリアマネジメントの導入意義・必要性

～オールドタウン化していく湍北台団地、
団地再生に向けた早急な対応が必要～

分譲開始から40年が経過し、少子高齢化が急速に進行、団地内の活力の低下が懸念。丘陵地を開発した高台団地で坂道が多く、高齢者の移動手段の確保が大きな課題。増加する空き家・空き地対策も、団地としての魅力の向上、治安の維持等のため必要。

～団地再生に向けては、エリアマネジメントの手法導入が有効～

自治会においても問題・課題を認識。ただし、自治会単独では対応出来ず、専門的なノウハウも無く、解決方法が見出せない状況にあった。

湍北台団地は自治会としての活動基盤がしっかりとしている。（法人格を取得している）また、「湍北台いきいきライフを推進する会」、老人クラブ「湍寿会」等の活動も盛んに行われており、エリアマネジメントの取り組みを導入する下地が整っていた。

導入 団地再生に向け、地元自治会が中心となり関係団体やまちづくり専門家等、多様な主体の参画によって地域の問題を解決していくエリアマネジメントの取組を実施していく。

取り組み1： 湊北台団地再生検討準備委員会の設置

- ・湊北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの活動組織を立ち上げるため、準備委員会を設置し、検討を進めていく。

準備委員会の設置目的

湊北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの組織として、どのような組織・体制で運営していくのかを検討し、『湊北台団地再生委員会』の立ち上げを目標とする。

来年度からの再生委員会の運営に向け、現在の住宅団地の問題点・課題を踏まえ、今後の検討・活動テーマを明確にする。

- ・準備委員会の設置目的は以下のとおり。

湊北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの組織として、どのような組織・体制で運営していくのかを検討し、「湊北台団地再生委員会」の立ち上げを目標とする。来年度からの再生委員会の運営に向け、現在の住宅団地の問題点・課題を踏まえ、今後の検討・活動テーマを明確にする。

準備委員会の構成

湊北台自治会(役員)、湊北台いきいきライフを推進する会、NPO法人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、島根県住宅供給公社、島根県、松江市



準備委員会の開催状況

第1回(H20. 10. 27)	・準備委員会の設立 ・調査内容、再生委員会設置に向けたスケジュール確認等
第2回(H20. 12. 18)	・アンケート、ヒアリング調査結果を受け、問題点・課題の明確化・共有化 ・各種課題に対応(案)の提案
第3回(H21. 1. 26)	・再生委員会の組織・構成の提案 ・再生委員会の活動方針の提案
第4回(H21. 2. 19)	・再生委員会の立ち上げ

- ・構成員は、湊北台自治会(役員)、湊北台いきいきライフを推進する会、NPO法人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、島根県住宅供給公社、島根県、松江市とする。

取り組み2： 問題の明確化と意識の共有化

- ・湊北台団地における今後の団地再生に向けた課題や問題点を明らかにすることを目的として、居住環境や生活環境に対するニーズや住民の望む団地の姿等について住民アンケート調査を実施した。(対象：自治会加入全世帯(621世帯)、有効回収率：82.6%)

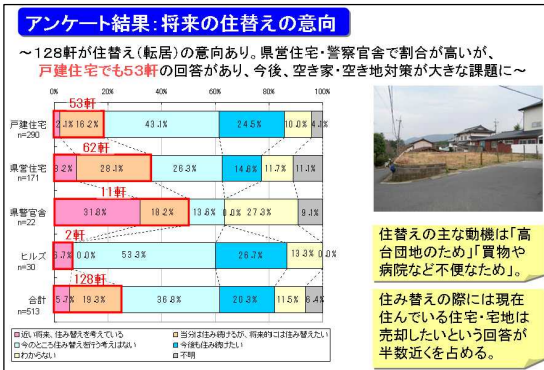
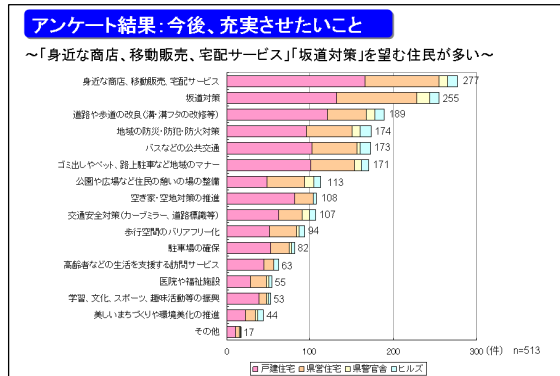
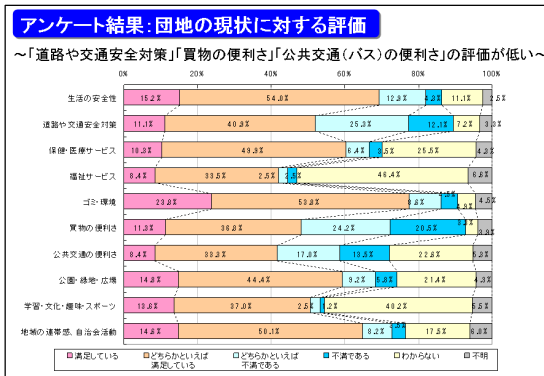
- ・アンケート結果の概要は以下のとおり。

「道路や交通安全対策」「買物の便利さ」「公共交通(バス)の便利さ」の評価が低い

「身近な商店、移動販売、宅配サービス」「坂道対策」を望む住民が多い

128軒が住替え(転居)の意向あり。県営住宅・警察官舎で割合が高いが、戸建住宅でも53軒の回答があり、今後、空き家、空き地対策が大きな課題に

- ・自治会、不動産・建築事業者、バス事業者等の関係団体から、それぞれの立場からみる湊北台団地の問題点・課題を把握するとともに、問題解決に向けての方策についてヒアリングを実施した。



ヒアリング調査の実施

○自治会、不動産事業者・住宅建設業者、バス事業者等の関係団体から、それぞれの立場からみる湊北台団地の問題点・課題、問題解決に向けての方策について意見を伺った。

団体名	調査内容	団体名	調査内容
湊北台自治会	・自治会職員・活動区長の負担について ・今後の自治会活動のあり方について ・団地再生に向けた自治会としての取り組み	まちづくりネットワーク島根	・セキュリティシステム(安否確認システム)の導入について
湊北台いきいきライフを推進する会	・組織・活動形態について ・今後の活動方針について	交商	・治安、防犯、交通事故等の現状について
個人病院	・出張診療について	住宅建設業者A社	住宅建設業者B社
バス事業者A	・新たな交通手段の確保に向けた意見	住宅建設業者B社	・湊北台団地での建築実績について ・住宅建設から見る問題点・課題
バス事業者B	・バスの利用状況について	住宅建設業者C社	
松江市総合交通政策室	・コミュニティバスについて ・高台団地の公共交通について	不動産業者	・湊北台団地の不動産の流通・取引の現状について
タクシー事業者	・福祉タクシーについて ・福祉タクシーの可能性について	スーパーA	・湊北台への出店可能性について
		スーパーB	・宅配販売サービスについて ・湊北台への出店可能性について

- ・アンケート結果、ヒアリング結果等を踏まえ、今後、淞北台団地再生に向けたエリアマネジメントとして取り組む課題・テーマを絞り込み、準備会において関係者の意識の共有化を図った。

テーマ1：坂道対策、買い物・病院の足の確保（特に高齢者）

テーマ2：団地内道路の改善

テーマ3：防犯、防災、緊急時対策

テーマ4：空き地・空き家対策

テーマ5：団地の活性化（福祉対策含む）

テーマ6：環境美化・地域のマナー等

テーマ7：子育て環境の整備

テーマ8：県営住宅の建て替えに向けての対応

テーマ1の対応方針(案)

- 坂道対策を含め、淞北台団地にいた高齢者の移動手段の確保が出来れば、多くの問題・課題が解決（改善）される。
 現状の検討課題と位置付け、実現可能な事から実施していく。
- ①屋外（斜行）エレベーター等の整備による団地へのアクセス改善
※整備費・維持管理費の確保が大きな課題
 - ②コミュニティバス
 - ③乗合タクシー、ボランティアタクシー
 - ④商業事業者が主体となった「お買い物」バス
 - ⑤移動販売車等

テーマ8の対応方針(案)

- 老朽化が著しい県営住宅については、来年度より建て替えについて検討されることになっている。
- 淞北台団地の再生には県営住宅の建て替え計画が大きな要素を持っている。
 - 例えば建て替えに併せ、福祉施設や託児施設の整備を行う等



今後の展開の方向

- ・準備委員会での検討を踏まえて、淞北台団地の良好な居住環境と団地環境の向上を図ることを目的に、「淞北台団地再生委員会」を2月に設立した。

- ・再生委員会の特徴は以下のとおり。

自治会・住民に加え、関係団体や学識経験者、まちづくり専門家（民間シンクタンク）も加わり、多様な問題・課題の解決に向かって取り組む組織とする。

組織の形態としては、「任意のまちづくり組織等」になる。

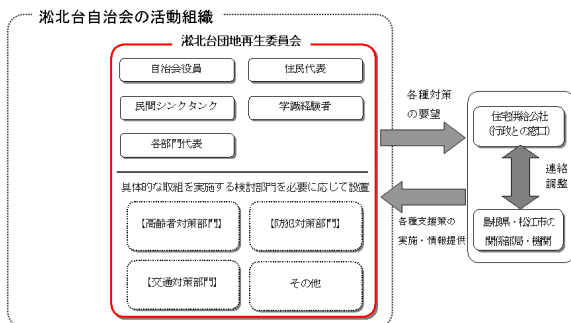
（将来的には、NPO法人に発展させることも考えられる。）

自治会が中心的な主体となった組織。（検討委員会の会長、事務局は自治会）

島根県住宅供給公社は検討委員会からの各種対策の相談や要望を島根県・松枝氏の関係部局・機関と連絡調整を行い、各種支援策についての情報提供を行う。

- ・今後の課題としては、「活動資金の確保と行政からの支援」、「早期における効果（取り組み成果）の発現」があげられる。

淞北台団地再生委員会の組織・体制図



再生委員会の活動スケジュール(当面)

平成20年			平成21年							
10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月～
○	○	○	○	○						
第1回準備会	第2回準備会	第3回準備会	第4回準備会							
再生委員会立ち上げ準備				再生委員会立ち上げ	再生委員のルール・運営・仕組みの検討					
容易に取り組める活動の実施										

当面の検討内容

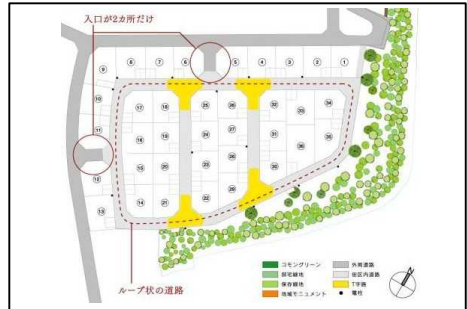
再生委員会運営に関すること	
項目	内容
組織形態・規約	○役員数 ○役員選出方法 ○総会・役員会等の開催
会費	○憲法決定の仕組み ○会計の仕組み
活動資金	○加入について（強制・任意、戸建・県営住宅） ○会員の義務・権利 ○賛助金確保の仕組み
活動内容に関すること	
項目	内容
活動の目標・方針	○再生委員会の目指すべき目標 ○目標実現のための方針
長期的な活動内容	○地域課題を解決するための活動内容 ○活動主体
活動に必要な組織形態	○各活動に適した組織形態の検討 ○第三者への協力・参画要請
長期的活動に必要な準備	○必要な準備の算出 ○準備の収集方法

明野地区エリアマネジメント推進会議報告

調査対象地区：明野南E街区

発表者：株式会社新日鉄都市開発 大分支店 支店長代行 馬場 英輔

- 明野地区は、昭和40年代に臨海部に立地する企業に住宅を供給する目的で開発が行われた地区である。
- 当初から教育施設や市役所出張所、商業施設、健康増進施設などが建設されていたことから、大分市中心部から離れたいわゆる郊外にもかかわらず、利便性が高く教育環境が整った街として高い人気を保ち続けてきた。
- 平成期に入り地区の成熟化に伴い、周辺地区の住宅開発の進行と社宅居住者の減少、住民の高齢化の進行などによって、地域の人口は減少化の傾向にあった。
- 新日鉄都市開発では、平成10年頃より社宅跡地の活用による地域の再生に取り組み、センター地区アクロス（商業施設）の充実、社宅跡地を活用した住宅街区の開発・供給、それを持続させるための街区維持の仕組み（エリアマネジメント）の導入を行ってきた。
- 調査対象地区である明野E街区におけるエリアマネジメントの主な内容は以下のとおりである。



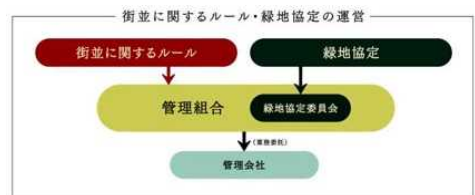
緑地協定と街並みルールの設定

販売時に同意、締結することを条件とした。



団地管理組合の設立

コモン緑地やモニュメントなどの共有物の管理を目的に、区分所有法に基づく団地管理組合を設立した。（購入時に加入することを条件とした。）
 購入者はこの管理組合のほか、緑地協定を運営するための緑地協定委員会にも属している。なお、管理が複雑であるため、管理会社を窓口として一元管理を行っている。



エリアマネジメントの内容と管理費

- ごみ置き場・道路の定期清掃
 - コモングリーンへの植栽管理
 - 機械警備（+巡回警備）
 - 自治会費
- 1,800円/戸・月
- 2,500円/戸・月
- 500円/戸・月

管理費：1,800円 ○ごみ置場、道路の定期清掃 ○コモングリーンへの植栽管理	個別契約・支払 ・機械警備（ALSOKに委託） 2,500円/戸 ・巡回警備 全戸に機械警備を条件に実施 ・自治会費 500円/戸
実質管理費 4,800円/戸	

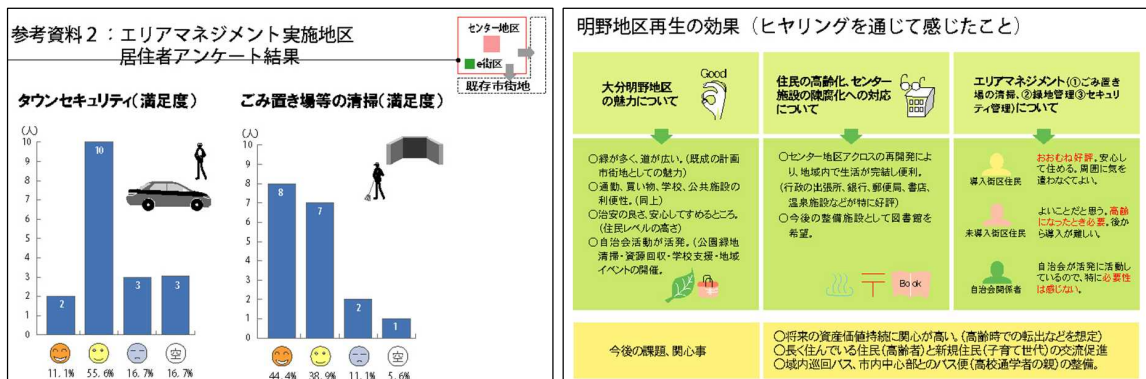
取り組み1：明野地区での事業化調査

- ・ エリアマネジメント事業の効果と課題およびその解決方法を明らかにするため、住民へのアンケート調査を行い住民側のニーズの実態を明らかにする。

対象地区は、エリアマネジメントを分譲時から予め導入したビルトインタイプで行っている当地区と、未導入街区と比較するために最近明野地区で開発分譲が行われた地区（明野南地区）などとし、比較検討する。

- ・ 今後の同地域でのエリアマネジメントの推進を効果的に行うために、エリアマネジメントの事業者を中心とする明野地区エリアマネジメント推進会議を開催し、事業的見地から見た推進について検討を行った。

- ・ アンケート調査では、環境美観維持やごみ置き場清掃などについて必要とする回答が多かった。また、管理形態については、エリアマネジメント導入地区では専門業者への委託管理を是とする意見が多かった。
- ・ 一方で、未導入地域では町内会での自主管理で良いとする意見が多く、受けたことがないサービスについてはその意図がわかりにくく、的確な答えができていないことがわかった。
- ・ 事業者関係者へのヒアリング結果からは、戸建住宅では共有部分が少なく、住民全体で費用を負担し維持管理する意識が希薄で、かつ平面的に展開しているため採算性が悪いなどの課題が明らかになった。



【今後の展開の方向】

- ・ 住宅市街地の再生におけるエリアマネジメントの展開方策として、以下のことが必要と考えられる。

ライフスタイルに合わせたセンター施設の再開発が行えるための事業形態の採用
ライフステージに応じた転居や新たな住民の転入を促進するための多様な住宅の居住
良好な街区環境を維持管理するためのエリアマネジメント手法の整備

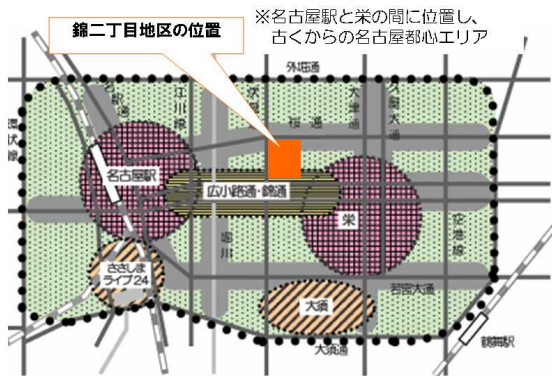
- ・ 明野地区でのエリアマネジメント(地域価値向上策)の現状は、ターゲットを絞った事業の展開であり、今後は既存住宅地も含む地域全体としてのエリアマネジメントの展開を図る必要がある。
- ・ 行政や自治会などとの連携協働による事業の推進や、タウンセキュリティや緑化管理などニーズの高い地域サービス事業の展開をはかり、そこから業務の幅を広げていくような事業展開を進める必要がある。

錦二丁目エリアマネジメント

調査対象地区：錦二丁目地区

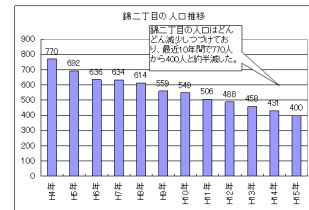
発表者：錦2丁目まちづくり連絡協議会 理事・調査研究委員会委員長 堀田 勝彦

- ・ 錦二丁目地区は、名古屋都心部の2大中心地である名古屋駅地区と栄地区のちょうど中間に位置し地下鉄東山線伏見駅、桜通線丸の内駅があるほか、周囲を錦通、伏見通、桜通に囲まれた交通の便のよい都心にある。
- ・ 高度成長期に繊維問屋街として繁栄したこの地区には、繊維問屋が今も多数集積しているが、産業構造の変化による国内の繊維産業が衰退と、商品流通の構造変革により中小の繊維問屋は次々と数を減らしていった。
- ・ 繊維問屋を中心に地区のコミュニティが形成されていたこともあり、問屋街の衰退とともに地区の人口も激減し、同時に治安の悪化や住環境の悪化が懸念されている。
- ・ 2000年の長者町繊維問屋組合の設立50周年の記念行事を契機に、繊維問屋の主を中心にまちづくり活動が次々とおこり、当団体も2004年に発足した。
- ・ これまでの主な活動は、広報誌及び会報の発行、ホームページの運営、ワークショップや講演会、先進事例見学会の開催、「まちのデザイン塾」の開催、タウンセンターの開設など。



長く苦しい停滞期

- ・ 戦後の高度成長期には、日本3大繊維問屋街の一つとして大変な活気と好景気がここにはあった。
- ・ その後、日本の産業構造変化と、商品流通の劇的変化により、繊維問屋街は長い停滞の時期が続いてきた。
- ・ 零細な問屋から次々に廃業が相次ぎ、空きビルが増加。
- ・ 地区人口は10年間で約半減(H4～H15)。
- ・ コミュニティが衰退し、治安は悪化した。



そして、西暦2000年に繊維問屋組合50周年を迎えた

取り組み1：タウンセンター「まちの会所」の運営

- ・ 「まちの会所」は、愛知産業大学が都心地区の建築・デザインの実践的学びの場を学生に常時提供するための施設として設置された。
- ・ 当施設を当該地区の街づくり活動の拠点（タウンセンター）として活用すべく、当団体及び愛知産業大学、NPO法人まちの縁側育み隊が中心となって運営している。
- ・ 当施設は、地域イベントや講演会の開催、サテライトキャンパスや放送スタジオとして利用したりしている。
- ・ まちづくり活動を区内居住者、地権者、事業者だけでなく、地区で働く人や来街者等幅広い人々にアピールすることを目的に、広報誌を発行している。



取り組み2：「まちのデザイン塾」の開催

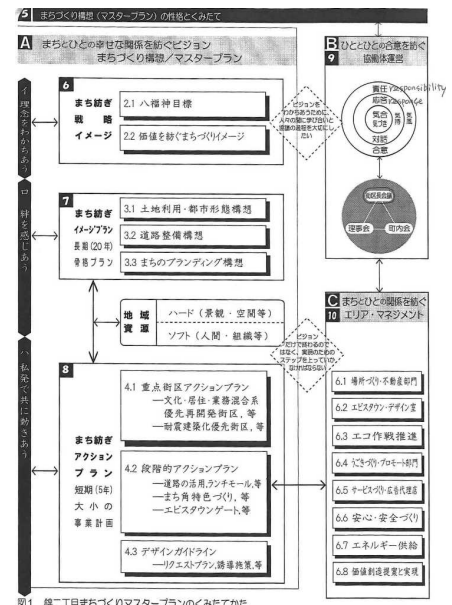
- ・ 錦二丁目の住民やこのまちに関心をもつ人等幅広い人々が一緒にまちの歴史や文化に学びながら錦二丁目のより良いまちの未来像を紡ぎだしていくことを目的とする。
- ・ 地区内の住民をはじめとしたこのまちの地縁、まち育てに関心のある専門家や学生などの志縁をつなぎ、多縁協働による学びの場とする。
- ・ 講座・調査・デザインワーク・成果発表会の繰り返しにより、多彩な講師陣のもと、創造的なまちづくり手法を系統的に学んでいけるような内容とする。

2008年 6月12日(木)	第1回 (通し18)	街のマネジメントとは何か？ — リーダーとコンサルの限界/マネージャと カウンセラーの可能性 —	1) 「志望講座」 【講師】平林久和氏 (株式会社インターラクト 代表取締役 (経営コン サルタント)、株式会社タウンコム 取締役 (ストラテジスト)) 2) 「志望表現」
2008年 7月10日(木)	第2回 (通し19)	コンパクトタウンの計画とデザイン — 国内外の最新動向と事例から学ぶコンパクト なまちづくり —	1) 「志望講座」 【講師】梅澤清信氏 (名城大学都市情報学部) 2) 「志望表現」
2008年 7月31日(木)	第3回 (通し20)	いのちの賑わいのある建築・まちづくり — まちの中に「風の道」をつくる/緑をま うぐリーニビルディングへ/歴史的聖なる場 所のいのちを生かす —	1) 「志望講座」 【講師】堀越哲美氏 (名古屋工業大学 教授) 【講師】尾瀬ひさ子氏 (名古屋工業大学 准教授) 2) 「志望表現」
2008年 10月9日(木)	第4回 (通し21)	地権者の想いを生かした コーポラティブ住宅をしかける	1) 「志望講座」 【講師】杉山昇氏 (NPO都市住宅とまちづくり研究会 理事長) 2) 「志望表現」
2008年 11月13日(木)	第5回 (通し21)	商売の根幹の部分からトータルに変革をどう すすめるか — 織田門前街の横山町における試みから —	1) 「志望講座」 【講師】橋本邦氏 (アブタヌーンソサエティ) 2) 「志望表現」



取り組み3：マスタープランづくり活動

- ・ 20年先の錦二丁目の子孫の代にとって誇りに足る活気と安心の滲むまちづくりのために、当面の具体的な多様な活動と、5年、10年後の短・中期を見通した計画のシナリオづくりを目的とする。
- ・ 今年度の調査成果は、たたき台のたたき台であり、来年度1年間かけてオープンな場でさらに更新充実を図る予定である。また、その後も「固定」されたものでなく、3~5年ごとにまちづくりの経験や社会状況等の変化を踏まえて、必要な修正を加えていく予定である。
- ・ 錦二丁目の現状とこれからのまちづくりのあり方の方向感について関係主体の意向を把握するために、地権者や事業者、地区内就労者、来街者を対象にアンケートを行った。



【今後の展開の方向】

- ・ エリアマネジメントを進める上で、今回策定されるマスタープランにおいてタウンセンター設立への位置づけを目指す。
- ・ 具体的な運営内容は来年度以降のマスタープランの検討のなかで整理し、地域運営型のタウンセンターを目指す。
- ・ タウンセンターが機能するようになれば、当地域における「まちづくりのブランディング」効果として現れ、名古屋地区都心部に特色が現れ、エリアの価値向上に寄与すると予想される。

現在の運営内容	今後の展開イメージ
「まちの会所」地域+大学+NPO	タウンセンターとして設立 「会社又はNPO組織か？」
・ 情報収集発信活動 (会所通信の発行) ・ 地区イベント活動 (おひすず祭など) ・ 来訪者・視察客への対応 ・ 地域と大学との連携 (デザイン提案、マスタープラン他の研究) ・ マスタープラン策定への意向調査と多様な将来計画の立案 ・ タウンセンター機能の提案	・ 地域資源 回遊マップづくり ・ 安心安全計画策定と実施方法の確立 ・ 美化活動の定期的な展開 ・ 花と緑のまちづくりの段階的な実施 ・ 開発計画へのデザインガイドラインなどの調整 (まちづくりデザイン室設置) ・ 地域価値を高める、定期的なイベントの開催または連携

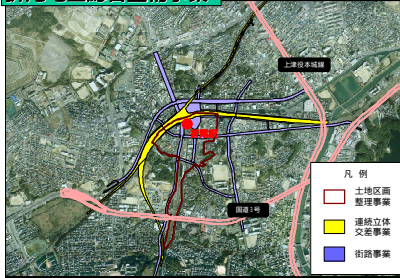
「人が主役、やさしさいっぱいのもち」を目指して

調査対象地区：折尾地区

発表者：おりお未来21協議会 副会長 安井 紀義

- ・折尾地区は、明治24年折尾駅開設後、鹿児島本線と筑豊本線が結節する交通利便性が高い地区である。
- ・当地区は鉄道によって市街地が分断され、折尾駅周辺では日常的に交通渋滞が発生している。
- ・北九州市は、鉄道によるまちの分断や慢性的な交通渋滞、狭い道路、密集した住宅といった問題を解消するために、平成16年から総額830億円を投入して、「折尾地区総合整備事業」を進めている。
- ・当団体は、この整備事業を絶好の機会として捉え、住みやすく、魅力的で楽しいまち折尾をつくりあげていくために、これまで折尾のまちづくりに取り組んできた様々な団体がひとつになり、平成18年4月に設立した。
- ・大正5年に改築された「折尾駅舎」は、当地区を訪れる人のシンボリックな施設として親しまれてきたが、連続立体交差事業に伴い、平成21年度に解体される予定である。
- ・そこで協議会では、折尾まちづくりビジョンの提言にある「歴史的建造物を活用したまち」を実現するため、折尾駅舎の保全・活用の検討について取り組むこととした。

折尾地区総合整備事業



「人が主役、やさしさいっぱいのもち」

- ①商業を中心とした賑わいの創造に関する提言
住民には快適・安全・便利な「生活空間」と、訪れる人には好奇心を満たす「都心空間」が望まれる。「歩いて楽しいまち」の実現を目指します。
- ②公共施設のリデザインや景観形成に関する提言
歩行者空間を大切に「歩いて楽しいまち」の実現を目指します。
- ③歴史的建造物の保全と活用に関する提言
歴史的建造物を活用したまちを目指します。
- ④すべての人にやさしく、安全・安心なまちづくりに関する提言
「人が主役、やさしさいっぱいのもち」
年齢・性別・国籍・障がいにかかわらず、だれでも安心して、自分の意思やペースで出かけられるまちを目指します。

折尾駅舎の保全・活用

- ・日本最古の立体交差駅
- ・かつての石炭輸送を支えた堀川運河の水運と鉄道運送の分岐点となる駅舎
- ・古くから親しまれている地域のシンボル



平成21年度中 既存折尾駅舎の解体

取り組み1：折尾駅舎保全・活用検討会議の開催

- ・会議では4回にわたるワークショップや駅舎見学を交えながら、保全部材、活用方策、事業費、組織づくりなどについて検討を行った。

建物の保全について

- ・折尾の文化を大切に、地域の人々が活用できる「生きた施設」として、複製保全する。
- ・複製保全においては、歴史性を考慮し、シンボルとなる部材を最大限に活かす。また、外観については、建設当時の状態で保全する。

建物の活用について

- ・建物の保全場所は、「南口駅前広場案」と「堀川沿いの歴史公園案」の2案とする。
- ・活用案としては、商業機能、展示・交流機能、集会・会議機能を導入する。

事業費について

- ・借入金の金利を無利子で設定するなど、最も収益が上がる活用方法で収支計算を行ったりしたが、それでも毎年赤字が出るという厳しい結果となった。

1) 建物の保全について

- 折尾の文化を大切に、文化財としてではないが、地域の人々が活用できる「生きた施設」として、複製保全する。



- 保全形態については、建設当時の状態で保全する。(大正5年当時)

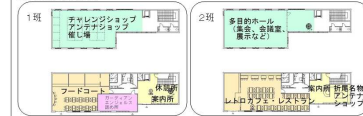


- 複製保全においては、歴史性を考慮し、シンボルとなる部材を最大限に活かす。

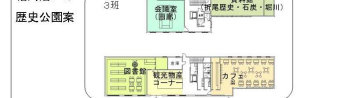


○ 活用機能のレイアウト

南口駅前広場案



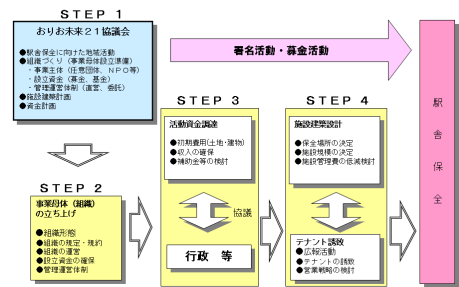
堀川沿いの歴史公園案



運営組織について

- ・将来的に施設の運営を円滑に行うためには、まずしっかりとした事業母体となる組織の立ち上げ、活動資金の調達、施設建築設計と合わせたテナント誘致等を確実に進めていくことが必要である。
- ・事前の十分な調査・検討が重要となる。

4)運営組織について



取り組み2：先進地視察会の実施

- ・折尾駅舎の活用や運営についての参考とするため、熊本県熊本市と福岡県久留米市において「歴史的建造物」等を保全・活用している事例の視察会を行った。

熊本市：市電上熊本駅

NPO 法人熊本まちなみトラスト

旧第一銀行熊本支店

久留米市：久留米六角堂広場

■市電上熊本駅



■NPO法人熊本まちなみトラスト



■旧第一銀行熊本支店



■久留米六角堂広場



【 今後の展開の方向 】

- ・協議会としては、本調査を通して明確になった以下の課題解決に向けて、地域住民をはじめ、行政等と連携を図りながら、「折尾駅舎の保全・活用」の取り組みを実施していく。
- ・この取り組みを実現できるのは10年後であり、長期間に及ぶことから、市民のニーズや社会状況の変化等に合わせ、随時見直しを行っていく。

組織づくり

将来的な管理運営までを見据えて折尾駅舎の保全・活用について協議していくためには、協議会の中に専門的に話し合う組織が必要である。

早急にその体制づくりを行うとともに、市域住民の保全に関する機運を高めるための広報活動や募金活動に着手する。

実際に施設を管理・運営していく事業母体の早期立ち上げを目指す。

建物保全に要する資金の確保

地域の施設として寄付金を募ったり、行政へ補助金や助成金を要望したり、建物を保全する上で必要な資金の確保を進めながら、将来的な施設の管理・運営を想定した事業収支の検討を行う。

施設建築計画

最終的な施設の活用方法や運営方針の決定とあわせて、施設の保全場所や規模、機能（レイアウト）の検討を進める。

管理・運営

地域の「生きた施設」として受け継がれていくために、具体的な管理・運営体制を検討するとともに、行政との協働や、学園都市としての特徴を活かした大学との連携などについて検討を行う。

2. 調査報告書(各調査団体が提出する報告書)

- (1)UJI ターンと結びつけた既存ニュータウンの活性化
：松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会
- (2)NPOのコーディネートにより地域の担い手が
相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成
：特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ
- (3)鳴子地域エリアマネジメント推進方策検討業務
：特定非営利活動法人 たすけあい名古屋
- (4)明舞団地におけるエリアマネジメントの取組み
：特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所
- (5)淞北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取組み
：島根県住宅供給公社
- (6)明野地区エリアマネジメント推進会議報告
：株式会社新日鉄都市開発 大分支店
- (7)名古屋錦二丁目地区エリアマネジメント推進方策検討業務
：錦 2 丁目まちづくり連絡協議会
- (8)「人が主役、やさしいっぱいのまち」を目指して
：おりお未来 21 協議会

(1)UJI ターンと結びつけた既存ニュータウンの活性化

松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会

1. 活動の背景とこれまでの経緯

(1) 松園ニュータウンの成立と最近の状況、そして課題

岩手県盛岡市の松園地域は、岩手県住宅供給公社が1970年から開発に着手し、1971年から供給を始めた住宅団地であり、盛岡市中心部からは7～8キロメートル離れた丘陵地帯に位置する。

松園地域は以下の3つの団地から構成され、供給時期や供給主体が異なる。三団地の概要は以下である。

松園ニュータウン

供給主体：岩手県住宅供給公社

開発面積：217ha

供給時期：1971年～1977年

計画戸数：4,250戸

人口：10,651人（2000年）

サントウン松園

供給主体：岩手県住宅供給公社

開発面積：85.1ha

供給時期：1986年～2000年

計画戸数：1,467戸

人口：4,425人（2000年）

グリーンパーク小鳥沢

供給主体：大和ハウス工業

開発面積：38.2ha

供給時期：1989年～2000年

計画戸数：1,000戸

人口：2,742人（2000年）

2005年国勢調査時の三地域全体の世帯数は6,166世帯、人口は17,471人で、三地域全体の年齢3区分は図1-3に示した通りである。

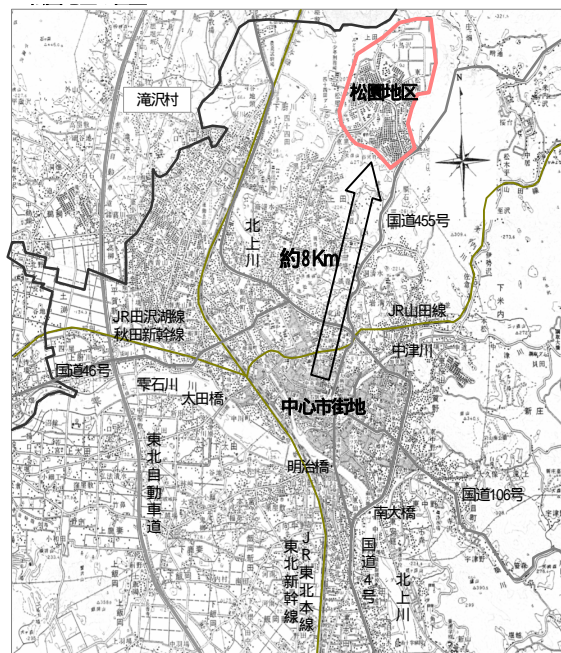


図 1-1 松園地域の位置関係



図 1-2 雄大な岩手山を見渡せる松園団地

団地は、緑豊かな丘陵地に広がり、幼稚園、保育園、小学校（3校）、中学校（2校）があり、たくさんの小遊園地、公園、その他の公共施設も整う。また、医療施設や高齢者施設もあるが、居住団地としての位置づけから、商業施設はゾーンが決められており、数も少ない。また、住民からは、冬寒くて（市内より3～4度ほど低温）雪も多い、市内に出

る道路が少なく、混雑し、バスの便も悪いうえに料金が安い。特に最近バスターミナルができ、かえって不便になった。働く職場が少ないので、若い人が少なく、高齢者が増えてきている、などの意見が出されることが多い。

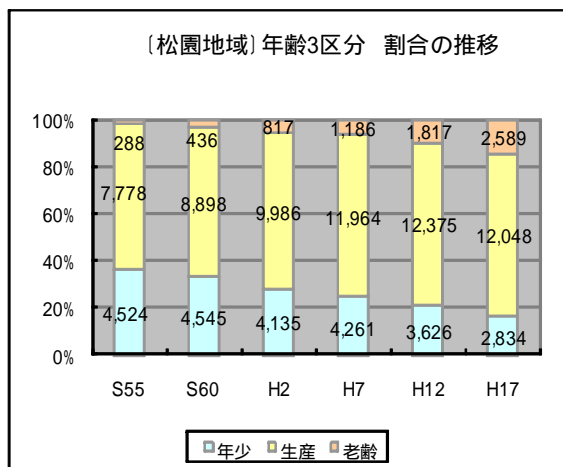


図 1-3 松園地域年齢3区分

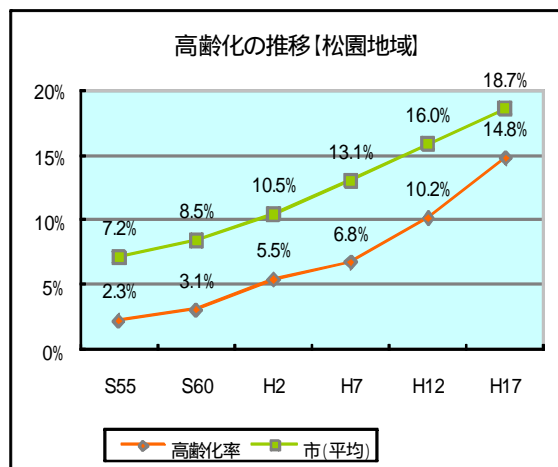


図 1-4 松園地域高齢化率



図 1-5 松園地域のバスターミナル



図 1-6 市内には雪がないのに松園では！

（２）松園地域におけるエリアマネジメント展開の意義と必要性

一斉に入居を始めた団地は、居住する人々も一斉に高齢化し、また住宅も同じ時期に老朽化し、地域にさまざまな問題を投げかける。

松園地域も、松園ニュータウン団地は、最初の開発からはすでに 40 年近い歳月が過ぎ、図 1-4 に示したように人口の高齢化も進み、初期供給の住宅は大規模修繕の時期を迎え、すでに建て替えを終えた住宅もあるものの、空き家や、手入れの行き届かない住宅が目立つようになり、地域にさまざまな問題を引き起こしている。

主要な問題としては、初期に開発された松園ニュータウンの人口減少、高齢化の進展、世帯員数の減少、空き家や放置された多くの住宅など、時間が経過したニュータウンの重要な問題（景観、防災、地域コミュニティなど）が浮かび上がり、早急な取り組みが必要とされる。

一方、首都圏では、近年の地球温暖化の影響等で、夏季には猛暑が続き、その焦熱地獄

から逃げ出したいと考える人々が多くなってきている。一部にはすでに、夏は涼しい東北や北海道、冬は暖かい地域で過ごす「渡り鳥生活」(＝二地域居住)を実現している人々も現われてきており、その数は徐々に増えつつあり、これからも増えていくと思われる。

また、最近のメディアによく登場する首都圏、大阪都市圏での郊外型田舎暮らしに移行するシニアクラス的生活スタイルが話題になっている。このような流れは「農を生かしたまちづくり」の方向性で、全国的な住宅開発やニュータウンの再生の手法として展開されようとしている。

それらの状況から、雄大な岩手山を見渡すインフラの整った松園地域の団地の空き家対策として、首都圏の人々が、春から秋の季節をゆったりと過ごす快適住居として、また、家庭菜園を実現し、安全で豊かな食の確保も目指そうとする試みを実現しようと、研究会を立ちあげることとなった。

2. エリアマネジメントに資する活動の企画立案

(1) 二地域居住に関連するエリアマネジメント推進の考え方

UJターンにおける二地域居住の意義

団塊の世代の人々が定年退職期を迎え、多数の人々が第二の人生とその先の行方を考えながら歩き始めている。ところが、日本全体が未曾有の景気悪化の中に突入し、人口減少、少子高齢、産業の衰退、失業者の増大などの経済、社会的な問題が顕著になっている。また、地方においては中心市街地の衰退、中山間地の崩壊などの厳しい社会状況が出現している。その中でも東北地方は全国レベルとの格差がますます大きくなってきているといわれる。しかし、高度成長期に創出された諸々のストックは、中央にも地方にも存在し、特に地方では、それが活用されずに眠ってしまっている状況が多くみられる。地方の郊外型ニュータウンの空き家問題もその現れの一現象である。

その一方で、首都圏周辺には都市の膨張、過密化などの恒常的な課題も解決されていない。

地方の人口減少、都市の希薄化、過疎問題と東京の一極集中、膨張、過密化問題を関連付け、交流人口を増やすためのシステムを構築し、両者の問題を緩和、調整していく。ここに二地域居住を進めていく、重要な意義がみられる。

二地域居住におけるエリアマネジメントの位置づけ

地方の過疎、人口減少、産業衰退問題と東京の一極集中、過密、膨張問題との、両者の問題解決のためのシステムづくりは、その方向性を見定め、将来の見通しまでも含めた具体的な方策なくしては、実現しない。それは、現状のままを踏襲するだけでは現れず、新たな方策を考える人と活動組織を必要とする。

現在の居住する自治会単位の活動では限界があり、新しい民間の活動団体を含む組織の再編が認められる。さらに、このようなエリアマネジメントに対応できる行政の新体制が必要になる。そこに、団塊世代の元気なシニアの活用が求められ、問題解決の重要な主体となっていくことが重要となる。

(2) 実証的取り組みの企画とエリアマネジメントにおける位置づけ

今年度行う活動の概要

今年度行う予定であった事業の内容は以下である。

松園地域住民へのアンケート調査

松園地域居住者へのアンケート調査を実施し、松園地域住民の「住まい」に関する意識状況を知る（岩手県立大学総合政策学部倉原准教授と共同で行う）

空き家の調査、所有者へのヒヤリング

松園地域の現実の空き家を調査し、その評価を行い、できれば空き家所有者へのヒヤリングを行う

空き家の維持・調整、空き家活用のモデルを作成する

空き家所有者との調整を図り、維持・活用していくためにはどのような対策が必要かモデルを作成し、今後の方策を考える基礎資料としていく

空き家活用の方策としての家庭内菜園、農業モデルの作成

空き家となっている家で家庭内菜園を行う農業モデルを雫石町の農業特区との連携で行うサービスモデルを作成し、今後の基礎資料とする。

高齢者の介護支援を目指す居住モデルの普及啓蒙

「ライフステージに合わせた住み替え居住」のモデルを盛岡市の建築住宅課と共同で行う

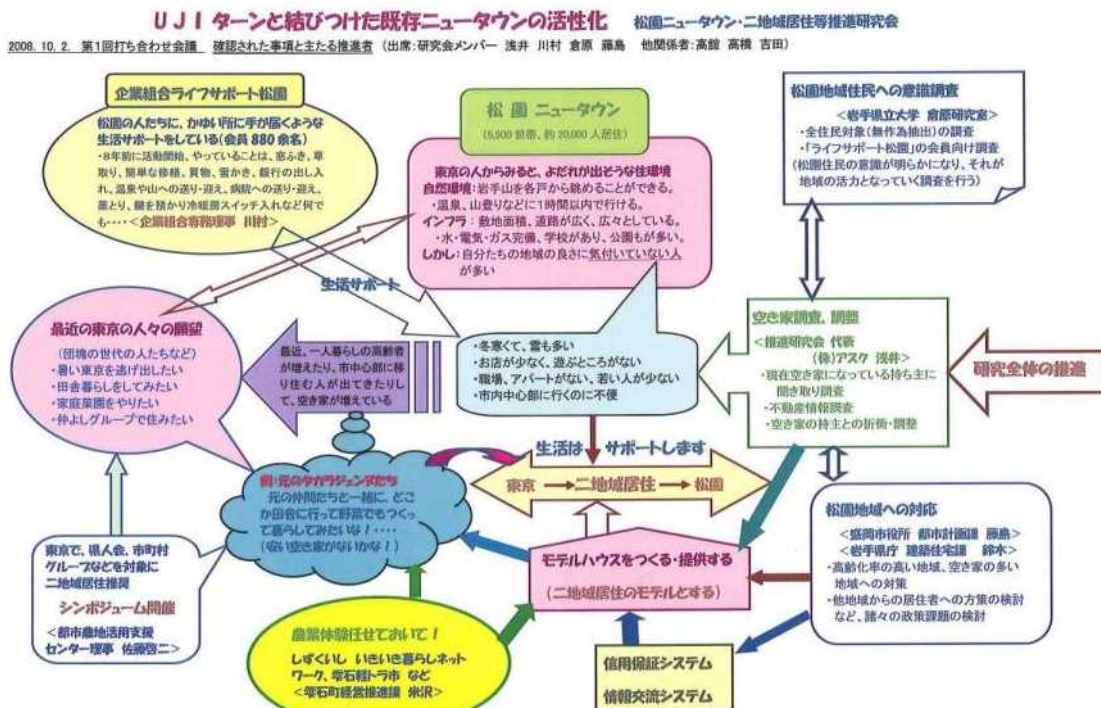
東京でシンポジウム等を開催し、「住み替え居住プラン」の推進

親子で老後の介護を検討する不動産を中心とした資産調査、ケアプランマニュアルの作成

活動内容とエリアマネジメントとの関係性、位置づけ

実際にこの推進研究会でどのように進めていくかを研究メンバーと関係者が集まり話し合いを行い、目指すべき方向を確認した。その話し合いの結果は以下の図に示す。

図 2-1 事業全体の構想図



3. 実際の活動内容

(1) 実証的取り組み1：松園地域の空き家の調査と現状把握

松園地域の空き家状況の全体把握

松園地域で営業を行っている不動産業者と連携がとれ、松園地域の空き家の現状を調査することになった。業者がこれまでに確認している100軒近い空き家について、実際に調査をすることとなった。

- ・調査の準備過程とし松園地域の空き家地図の作成を行った。

1. 松園地域全体の住宅地図を拡大し、そこに、確認されている空き家の住所を調べ、地図上に印をつけた
2. 地番ごとに番号をつけて、通し番号をつけ、地図上に番号を付した
3. 色分けの違いは
ピンク：所有者がすでに住所変更している空き家
ブルー：所有者が住所変更せずに、そのままになっている空き家
(ピンク、ブルーは通し番号にしている)

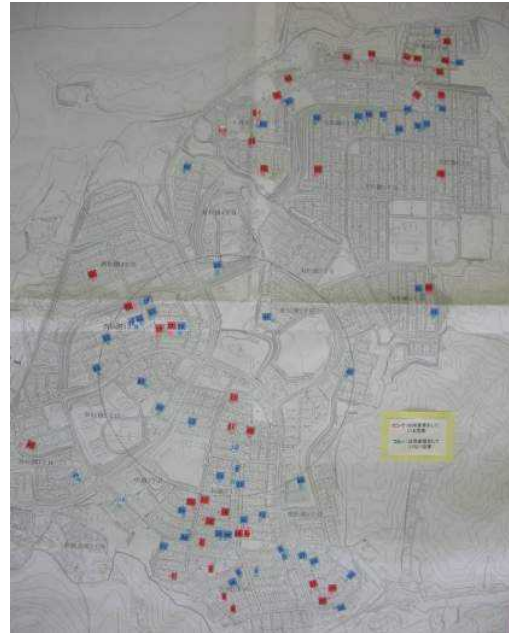


図3-1-1 松園地域の空き家地図作成

空き家調査検討委員会を結成

元住宅建築会社勤務、元市役所でまちづくりを担当し現在は松園住民、現在住宅管理会社に勤務の人たち、それに空き家情報提供の不動産業者などに協力を依頼し、実際の調査前に検討委員会を結成し、事前打ち合わせを行った。実際の調査を行うために以下のことを確認した。



図3-1-2 委員会風景

- ・日時を決めて一斉に行う
- ・地域を分担し、2～3人でチームを組んで実施する
- ・空き家の遠景、近景の写真を1枚ずつ撮影する
- ・チーム内で協議し空き家のランク付けをする

空き家のランクは、以下とする

- Aランク：維持管理の状態がよく、修繕の必要がない
- Bランク：経年、外観から、ある程度の補修が必要
- Cランク：外壁、屋根、水周り等の修繕費が相当見込まれる
- Dランク：解体撤去して更地化が相当と判断

* 地域新聞(「松園新聞」月に1回発行)の主宰者にも、この検討会に出席してもらった。(この事業の取り組み内容と、アンケート調査について、記事として掲載して貰った)

実地調査の実施

実際の調査予定日には、雪が降り、特に松園地域では大雪(30 cmほどの降雪)となったため延期とし、12月1日に実施した。



図 3-1-3 実地調査



図 3-1-3 実地調査

- ・ 10時に集合し、実施方法を再確認し、3チームで地域を分担して実施した。夕方までに3~4軒を残して、ほぼ終了した。

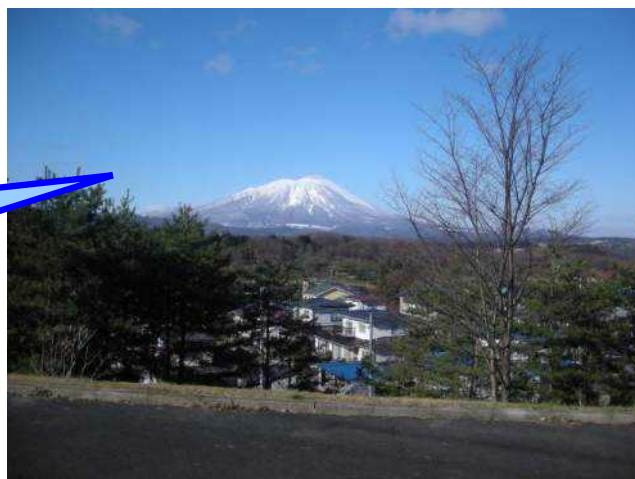


図 3-1-3 調査日の松園

絶好の
調査日和

この日は以前の不動産業者の空き家リストにはない、新たな空き家も多数見つかったが、すでに新しく入居している家もみられた。

空き家調査の判定結果の検討委員会開催

調査後、調査者で検討委員会を開き、判定結果の確認とそれについての検討を行った。



図 3-1-4 調査検討委員会

検討委員会で使用した資料

検討資料 1 (町内毎の判定ランク) < 駐は駐車場、住は居住者あり、建は建築中など >

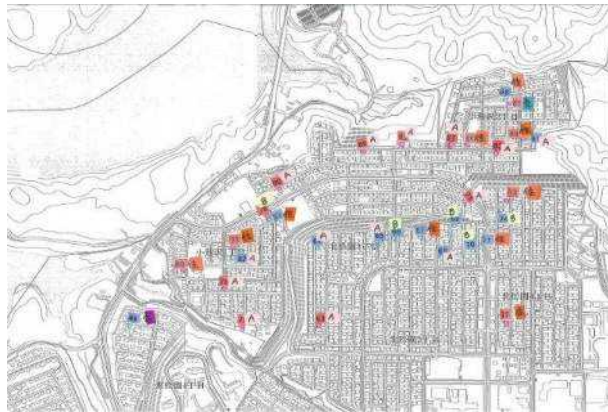
町名		入居開始時期	調査前 空家数	判定ランク				
				A	B	C	D	その他
松園	1丁目	1971年(S46)～ 1977年(S52)	12			5	5	駐1 住1
	2丁目		16		2	9	2	住2 更地1
	3丁目		4			2		住1 使用1
東松園	1丁目		8	1	1	1	2	住2 建1
	2丁目		1		1			
	3丁目		1					住1
	4丁目		2		1			売家1
西松園	1丁目		2					
	2丁目		2			2		
	3丁目		10	1	1	2		住4 建2
	4丁目		1		1			
北松園	1丁目	1986年(S61)～ 2000年(H12)	3	1				住2
	2丁目		0					
	3丁目		9	4	3			住2
	4丁目		3		1			住2
小鳥沢	1丁目	1989年(H元)～ 2000年(H12)	8	4	1			住3
	2丁目		10	6				住3 売家1

検討資料 2 (判定ランク 地図とその例)

Aランクの例

Aランクに判定された主な地域は北松園(サントウン松園)やグリーンパーク小鳥沢に集中していた。

図 3-1-5 空き家ランク図(Aランク)



Bランクの例

Bランクもやはり、北松園や小鳥沢に多く、西松園などにもみられた。

図 3-1-6 空き家ランク図 (Bランク)



C・Dランクの例

CやDのランクの空き家は供給時期が早かった松園ニュータウンに多く、特に時期が早かった松園1丁目、2丁目、東松園などに集中していた。



図 3-1-7 空き家ランク図(C・Dランク)



お化けが出るという噂のある空き家もある

調査検討委員会での意見

上記検討資料の他に、当日の話し合いの基礎データとして以下の資料も添付した。

松園地域基礎データ			
松園ニュータウン	松園	1～3丁目	217ha 計画戸数 4,250戸 2007年人口 10,294人
	東松園	1～4丁目	
	西松園	1～4丁目	
サントウン松園	北松園	1～4丁目	85.1ha 計画戸数 1,467戸 2007年人口 4,337人
	グリーンパーク小鳥沢	小鳥沢 1～2丁目	
			21.7ha 計画戸数 1,000戸 2007年人口 2,890人

実地調査からみえてきた課題

空き家の集積が地域によって大きく異なる。
空き家の判定ランクも地域によって大きく異なる。
(例：A・Bランクは北松園、小鳥沢に、C・Dランクは松園ニュータウンに多い)
A・Bランクでは、すでに新しい人が入居している例が多い。
所有者がそのままになっているが、すでに荒れ果てている空き家も多い。特に松園ニュータウンに多い。
団地として開発された時期の違いによって空き家の様相が異なる。

検討委員会の席上では以下の意見が出された。

- ・ニュータウンの「空き家のランク付け評価」が行われたのは、全国的にも例が少なく、非常に有意義なことであった。
- ・A・Bランクの空き家については、再入居(取得か、借家かは不明)している例が多い。特に盛岡市中心部からは一番遠い北松園、小鳥沢地域で新入居者が多いということは、空き家の増える原因として言われている、市中心部からの距離、通勤条件、寒さ条件などではないことを意味しているのではないかと、という意見が出された。
- ・C・Dランクについては、必要があれば再調査を行うが、分類の重要性よりも、古くてランクの低い空き家については、行政との協力で対策を講じ、地域全体の荒廃を防いでいくことが重要ではないか。
- ・ランク付けをして地図上に表してみた結果、空き家が生じる原因は、その地域特性等(例えば、供給時期が早く、古い家が多い、供給時の状況から、同じような家が並ぶなど)と深い関連性があり、原因を特定することは可能であり、その原因については、個々人が努力するというよりも公的な立場からの対策を講じていく必要があるのではないかと。
- ・モデル事業として、首都圏地域から移住可能な対象空き家等の話も出されたが、空き家になっている現状には、家族関係、遺産相続問題等が絡んでいるケースが多く、話を進

めることに多くの困難が伴うことが予測される。しかし今後、住み替え居住のモデルを作っていく必要性が確認された。(その他、諸々の意見が出された。)

今後の展開・課題

「家庭内菜園」モデル事業としての準備

空き家の実地調査の結果、このようなところならば、家庭内菜園ができ、二地域居住のモデルとすることが可能ではないかと思われる空き家を数か所みつけることができた。そこで、実際にその家がモデルとして使用できるかどうかは、今後のヒヤリング等が可能かどうかで決まるとして、このようなところで、実施してみるとこのようになるのではないかとモデル図を描いてみることにした。

下の図が、そのモデルの図となる。

図 3-1-8 - 家庭内菜園モデル図

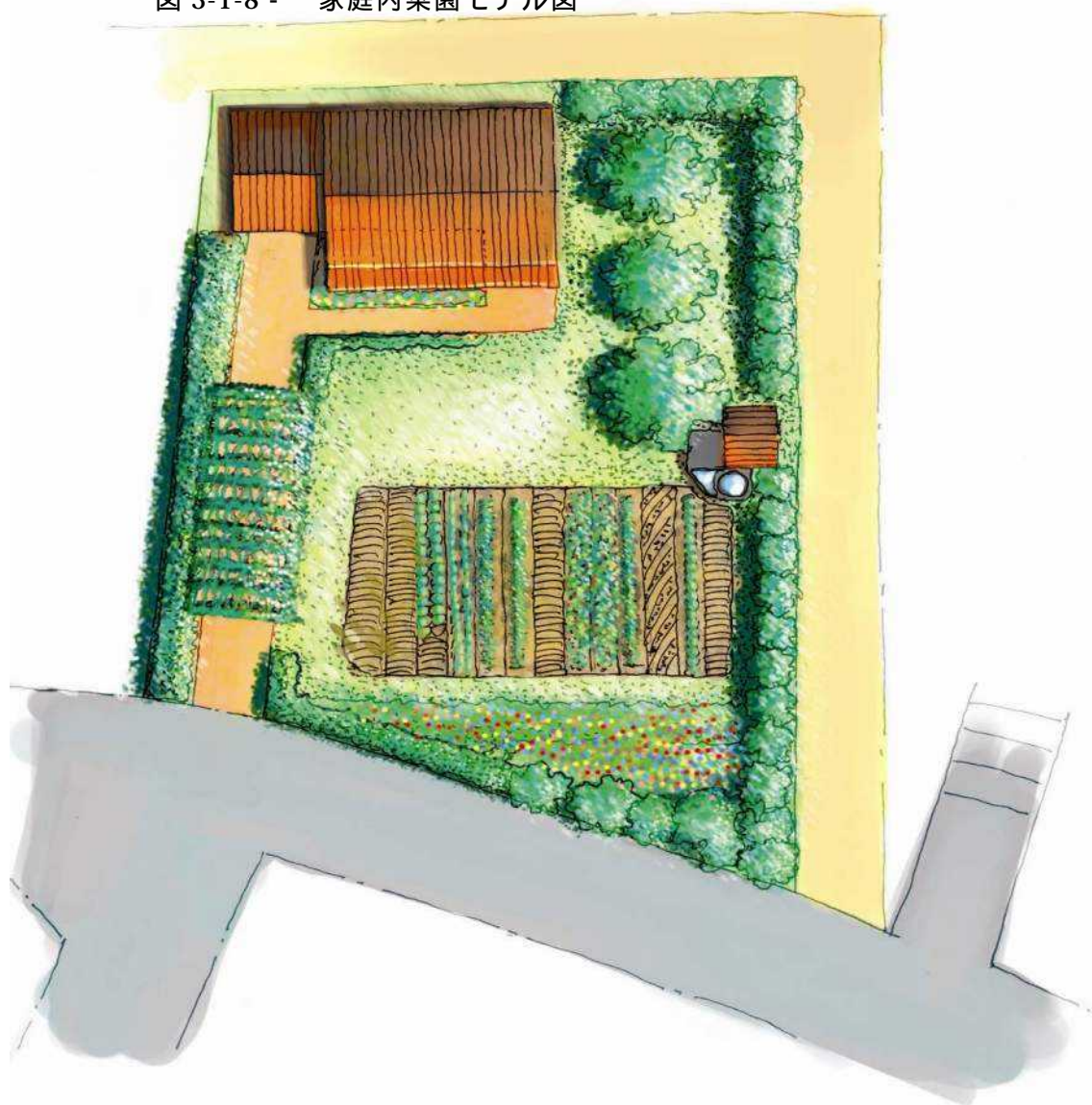


図 3-1-8 - 家庭内菜園モデルパース図



(2) 実証的取り組み2: 農業活動、生活支援、介護支援等とのコラボレーション

雫石町の農業特区（農業体験）、軽トラ市（農産物販売）との連携調整

盛岡市の西に隣接する雫石町では、町内に「農業特区」地域があり、農業経験のない就農者に対し、農業への支援を行っている。また、町内で春から秋の時期に開催される「軽トラック市」は、今や全国規模で有名になり、市当日には 3,000 人～4,000 人の人々が集まるといわれている。

上記、松園地域での家庭内菜園のモデルへの支援は、この雫石町の「農業特区」からの支援と「軽トラ市」への参加等も見据えている。雫石町との連携については、すでに連携調整が出来ている。

以下は、今年度最後の雫石町の「軽トラック市」の様子である。



図 3-2-1 軽トラ市風景

松園地域の生活支援システム「ライフサポート・松園」や松園地域高齢者施設との連携調整

2000 年前後から、松園地域では地域のニーズに応じて、買い物の代行や、家事の代行を行う仲間ができ、2001 年には「企業組合ライフサポート松園」として設立された組織がある。当初は地域で開業する医師が代表を務めたが、現在は、この研究会メンバーでもある川村安平氏が専務理事を務め、会員は約 800 名、年間 1,000 件近い依頼をこなす。

また、松園地域にはさまざまな高齢者の施設やサービス事業所、高齢者有料マンション等もあり、これらのサービス業者との連携調整もすでに了解が得られている。



図 3-2-2 松園内高齢者施設

盛岡市内の介護支援システム「ブライトステージ」との連携調整

「ブライトステージ」は 2008 年 3 月に盛岡市内中心市街地に建設された、高齢者の有料老人マンションであるが、さまざまなサービスが同じ施設内にあり、高齢者への 24 時間の対応が可能となっている。松園地域へも連絡があれば、10～15 分ほどで対応可能である。ブライトステージとも連携調整は終了している。



図 3-2-3 盛岡市内中心部高齢者施設ブライトステージ

(3) 実証的取り組み3:松園地域に住み続けることに関する住民意識調査

松園地域に居住する住民が自分の「住まい」に関して、地域との関連で、どのような意識をもって暮らしているのかを知るため、松園3団地に居住する全住民を対象に、岩手県立大学、盛岡市と共同で意識調査を実施した。

調査概要

調査概要は以下である。

調査対象者：松園ニュータウン、サントウン松園、グリーンパーク松園の三団地の全世帯を対象とするが、全数ではなく、集合住宅(県営住宅、各企業の寮、公務員宿舍等)住居を除いた戸建住宅世帯の5分の1を対象とした。5分の1は住民票から、5分の1抽出法とした。

配布数と方法：987票を郵送で配布し、郵便で返送する方法とした。

回答者：世帯主が回答してくれるよう依頼した。

主な質問内容

基本属性：住んでいる団地、住まいの形態、居住開始年、世帯主の年齢、家族構成、入居後の家族の変化など

住まいに関して：現在の住まいにこのまま住み続けるかどうか、転居を考える人にはその理由、どの方面に住みたいか、現在の住まいをどうしたいか、転居するときに障害となるのはどのようなことかなど
転居を考えない人には、その理由は何かなど

住み替えに関して：住み替えに関する国の制度の、その効果、自分が活用するとしたらどうするかなど

郊外住宅に住み続けていくための環境条件：どのような条件が必要か、最も充実してほしい環境条件は何か

その他自由に思うことを何でもお書き下さい。

質問内容は、上記であった。以下に結果を示す。

調査結果

回収は、586で回収率は59.4%と関心の高さをしめした。以下に主な結果を示す。

(586全部を有効回答とした)

1) 居住する団地

居住する団地は右図のとおりで、回答者比率は、ほぼ三団地の構成比率と同じである。また、回答者の93%は土地も家も自分の所有で、借地・借家であるのは、7%であった。居住を始めた年数はほぼ、開発時期に等しいが、1995年以降の入居者は全体の26%であった。

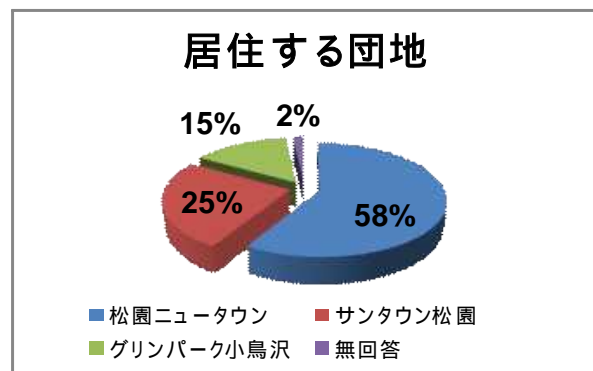


図 3-3-1 居住する団地

2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、右図のように、30歳代～40歳代で17.5%、50歳代が26.1%、60歳代が35.2%、70歳代以上が21%であった。年代を60歳で分類してみると60歳未満が43.6%、60歳以上が56.2%、無回答者もいた。クロス集計ではこの2つに分けた年代でみていく。性別は聞いていない。

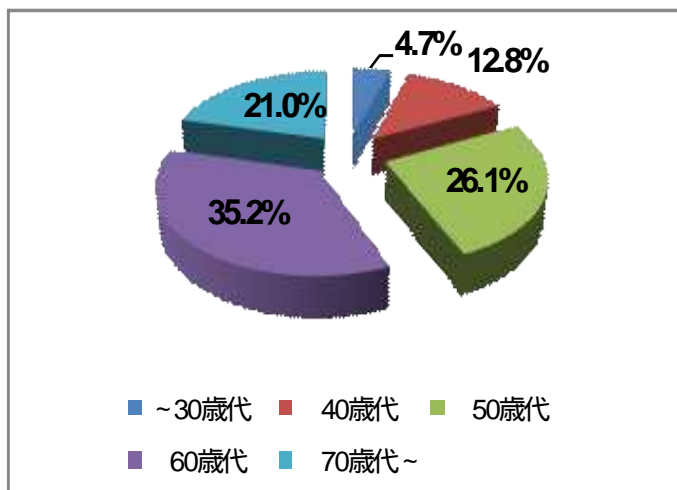


図 3-3-2 世帯主の年齢

3) 家族構成

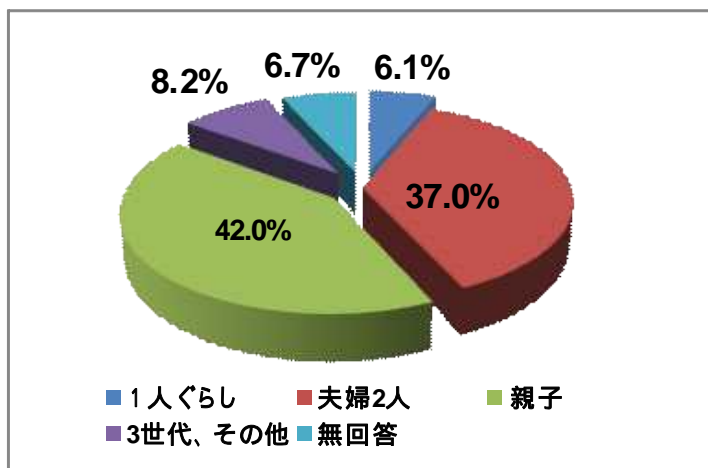


図 3-3-3 家族構成

家族構成は、左の図のとおりで、一人と回答したのは6.1%、夫婦2人は37%、親子2世代の家族は、42%、3世代以上とその他で暮らしているのは、8.2%であった。夫婦2人と答えたなかから、今後一人になる人たちが増えることが予測される

4) これからの住まいの予定

これからの住まいの予定では、72.9%が今のままで住み続けると回答し、リフォームや建て替えを希望している人が10.4%で、合わせると83%以上の人たちがこのままでいいと考えている。しかし、14%の人たちは、マンションや1戸建てに移住、または、離れている子供の所に移住と答えている。

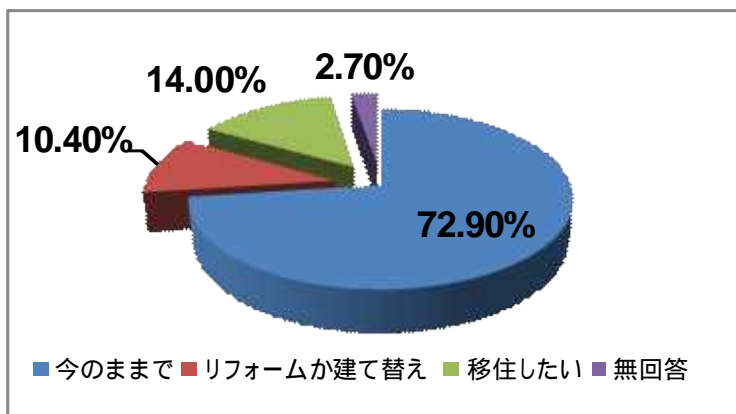


図 3-3-4 これからの住まいの予定

行き先の居住地は、同じく松園地域内という人もいる(7名)がほとんどは、中心市街地に移住したいと答えている。

5) 地域による家族構成の違い

松園地域内を松園ニュータウンと、北松園・小鳥沢地域にわけて、家族構成をみると、明らかに松園ニュータウンには一人と夫婦2人だけの家族の多いことがわかる。反対に北

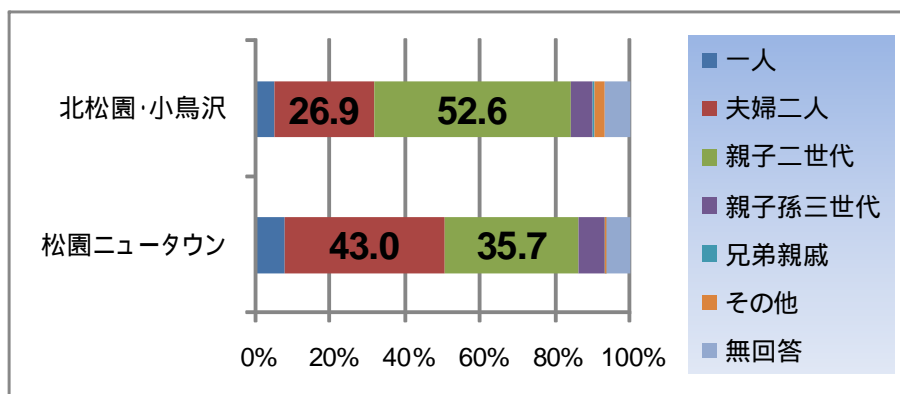


図 3-3-5 家族構成 (地域での違い)

松園・小鳥沢では親子2世代以上で暮らしている人が半分を占め、一人または夫婦2人の家族は約4分の1である。

6) 年齢構成 (地域での違い)

地域を松園ニュータウンと北松園・小鳥沢に2分類し、また年齢を60歳未満と60歳以上に2分類して、クロス集計してみると、2つの地域での年齢構成は、ほぼ逆転することがわかる。

松園ニュータウンでは、60歳以上の方が77.5%も占めている。しかし、これは実際の人口ではなく、今回調査に回答してくれた方たちの分類であるが、2つの地域の違いが予測できる結果となっている。

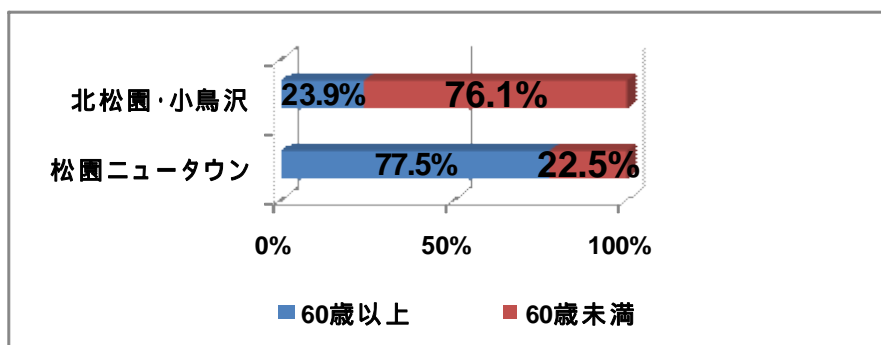


図 3-3-6 年齢構成 (地域での違い)

7) 年齢と家族構成との関連

上記と同じく年齢と家族構成の違いをクロス集計の結果でみると、以下の図のようになる。年齢は60歳で2分類、家族は一人と夫婦を一緒にした群と、親子等2世代家族と、3世代家族以上の群との2分類にして比較すると、当然であるが、60歳以上の世帯主のところでは、一人や夫婦が多くなる。

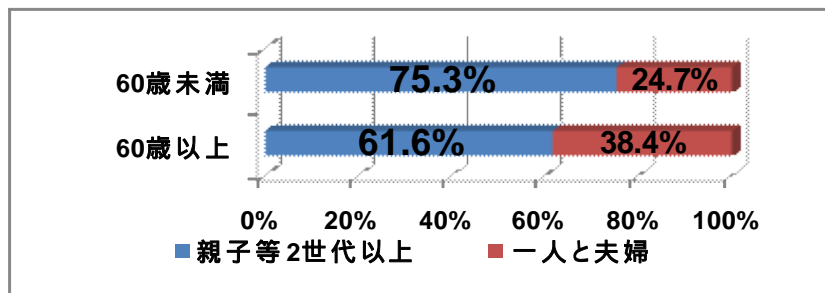


図 3-3-7 年齢と家族構成

8) これからの住まいの予定と年齢との関連

これからの住まいの予定を、2分類した年齢とでクロス集計した。これからの住まいの予定については、今のままでいいと、リフォームや建て替えを希望している回答を一緒にした群と、移住を希望している2群との比較をした。カイ2乗検定の結果、団地の違いや家族構成では、違いはみられなかったが、年齢では右図のような違いが見られた。

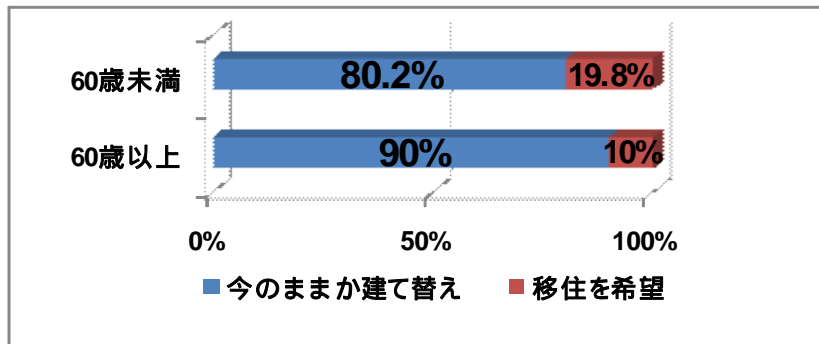


図 3-3-8 住まいの予定と年齢

9) 郊外の住宅団地に住み続けていくための環境

郊外の住宅団地でどのような条件が整えば、住みやすくなるのか、という問いにはあてはまるもの全部にをつける回答で、その結果は右図の結果であった。買物などの利便性と医療福祉の充実がほぼ同じであった。

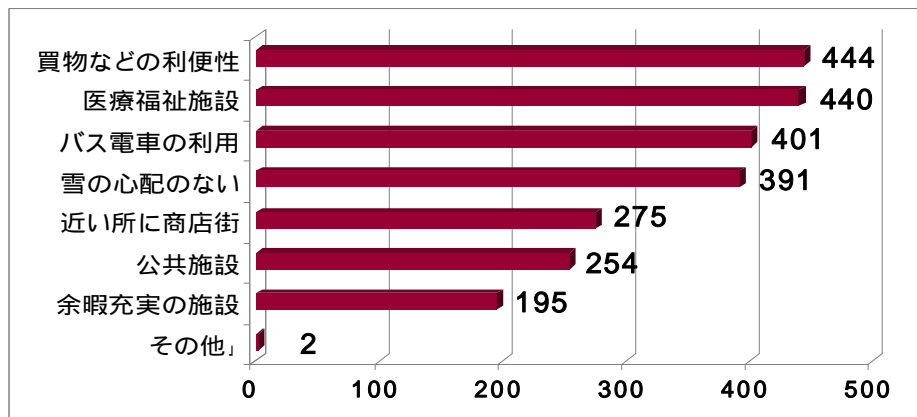


図 3-3-9 住み続ける環境

10) 最も重視する環境

上記質問のあとに、最も重視する項目一つを選ぶよう求めた結果では、医療福祉施設の充実が一番多く、これは、60歳未満と60歳以上で、統計的に有意差が認められた。

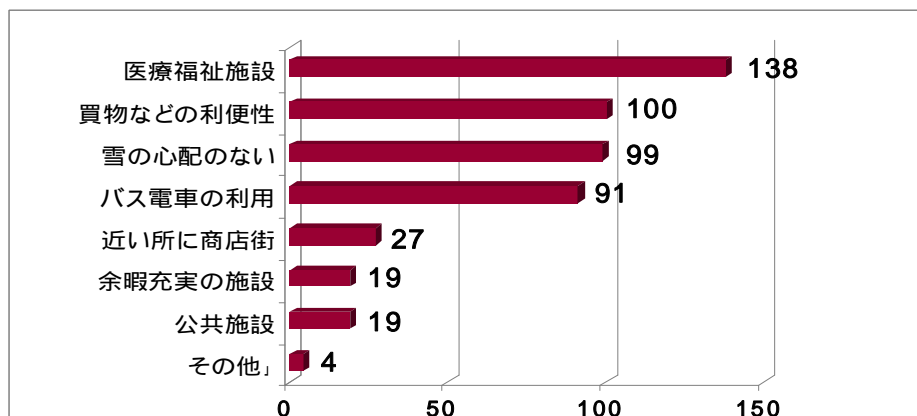


図 3-3-10 最も重視する環境

二地域居住と住民意識との関連性

二地域居住と今回アンケート調査でみられた住民の意識との関連では、質問の中に、最近、国が検討をしている住み替え居住についての説明が挿入され、そのあとに以下の質問がされている。

国が住み替えを支援する制度のあり方で、最も効果的だと思える方法は？

この質問に対する無回答

の人は155名（26.5%）であった。あとの431名（73.5%）は、何らかの項目を選んでいる。選んだ項目は右図であるが、これらの対策があれば、住み替えや転居をすぐに考えるということは早計としても、何らかの方策

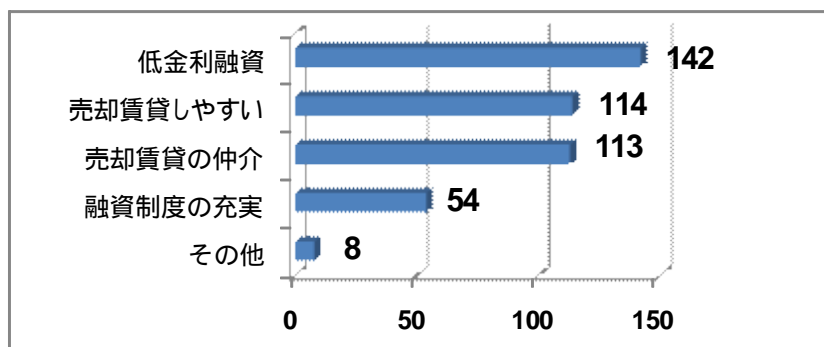


図 3-3-11 住み替えに対する国の効果的な支援は？

があってもいいのではないかと、多くの人たちが思っているのではないかと推測することはできる。83%の人が「住まいは今のままでいい」と答えているにもかかわらず、この質問に答えたということは、「国に何らかの対策を立ててほしい」と考える住民が多いということを示しているものと考えられる。

これらの状況を考えると、種々の事情から、現在は、このまま住み続けようと考えている人たちも効果的な支援制度ができたとすると、松園地域から出ていく可能性があるということが十分予測できる。そのような状況のためにも、二地域居住のシステムを現在の時点で、どのように構築していくかということが、重要な鍵となってくる。

アンケート調査では、自由回答欄に非常に多くの要望が寄せられた。一番多かった回答は、松園地域での交通・バス等に関する要望で典型的な意見を記載する。

交通・バス等に関して

- ・市内からのバスを以前のように、ターミナルに寄らず回れる回数を増やしてほしい。
- ・市内直通が少なく利便性に欠ける。タクシーを利用するので、負担が大きい。
- ・子育て世代を松園地域に呼び込むためには、通勤、通学の足の確保が大切と思う。渋滞対策、子ども延長保育など
- ・坂道が多いので、冬でも凍りつかない道路（消雪ヒーターなど）にしてほしい。電車も通してほしい。

その他には、高齢化と少子化の問題、高齢者の施設の問題、買い物をする店が少ない問題、空き家が増える問題、雪かき問題など、さまざまな意見がみられ、そして、何度もアンケートされるのに、さっぱり改善の兆しがみられないなど、厳しい意見も多くみられた。

(4) 実証的取り組み4：首都圏地域での意見交換

みちのく盛岡ふるさと大使との意見交換会の開催

首都圏地域において、シンポジウム等の開催を予定していたが、種々検討の結果、盛岡市が首都圏において依頼をしている「みちのく盛岡ふるさと大使」の方々に、盛岡市松園地域の現状を理解していただき、今回の研究会の取り組みに対する意見と提言をいただくことになった。

意見交換会：盛岡市長名で、みちのく盛岡ふるさと大使全員に出席依頼がされた

日 時：平成 21 年 2 月 16 日（月）18：00～20：00

場 所：盛岡市東京事務所

出席者：佐瀬くらはら会長はじめ、6 名、浅井、佐藤、藤島、そのほか関係者 3 名

意見交換会内容

- ・盛岡市松園地域の最近の状況についての説明（藤島）
- ・今回の二地域推進研究会立ち上げの経緯とこれまでの取り組み内容の説明（浅井）
- ・農ある暮らしに関連して、これからのモデル事業に関する説明（佐藤）



図 3-4 ふるさと大使意見交換会

以上の説明後、意見交換がなされた。

長い間、首都圏地域で生活をし、それぞれの専門の場で、活躍をされている方々であったが、松園地域についての課題等についてもある程度認識をもっていて、厳しい意見等も多く出された。



図 3-4 ふるさと大使意見交換会

主な意見としては、

松園地域の厳しい状況については、種々聞くことが多い。そこに首都圏の人々を呼ぶことは、条件的に非常に厳しいのではないかと考えられる。

相当にインパクトのある取り組みが必要だと考えられる。首都圏の人々が本当に何をしたいと思っているか、ニーズをきちんと把握する必要がある。

現在は、松園の中では、ほとんど農業への取り組みがなされていない。まず、コミュニティ農園などでの松園住民の「農ある暮らし」が確立されることが先ではないか。

そのうえで、松園の住民自身が首都圏地域の住民に呼びかける必要がある。そこで、初めて二地域居住実現の糸口が出来るのでは！

松園地域の住民自身が自分たちの課題を意識して、そこで、リーダーを養成し、自分たちが、二地域居住を進めていくシステムを構築することによって、自分たちの居住地をも守っていくことになるのではないかと。東京の人たちが東京の人々に呼びかけるのでは弱い。など、厳しい意見が多く出された。

モデル事業参加希望者等への方策に向けて

盛岡市松園地域の現状をある程度知る人たちであったため、今回のモデル事業に向ける意見は大変厳しかったが、さまざまな意見のなかから、出席大使の方々が関連している種々の取り組み等の紹介があり、具体的に盛岡市で行われる取り組み、また、それらに向けて予定される取り組みなどが紹介され、今回の事業に結びつけていくことができる可能性も示唆された。

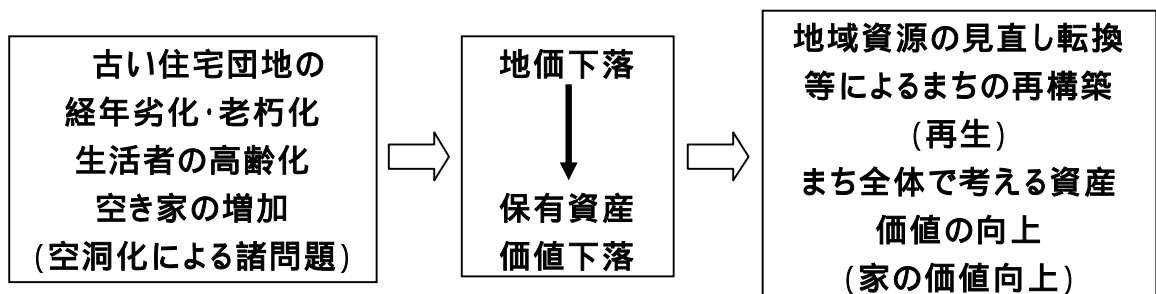
これらの状況は、二地域居住のモデルづくりには、まず、地域出身者を巻き込んでいくことの有用性が示された。今年度は時期的にも冬季間にわたってしまったため、モデル事業の実際に入ることはできないが、来年度以降の何らかの有用な方策が期待された。

4. 今後の展開方向

今後の展開の方法については以下に図示する。

(1) 実証的取り組みから得られたエリアマネジメントに関する課題と対応の方向性

(課題と対応の方向性)



(再利用の可能性)

都市生活者の田舎暮らしニーズ
団塊の世代のリタイア群の活用
季節移住による二世帯居住の可能性
子育て世代の住み替え居住
農を生かしたまちづくり

図 4-1 コミュニティ農園モデル図

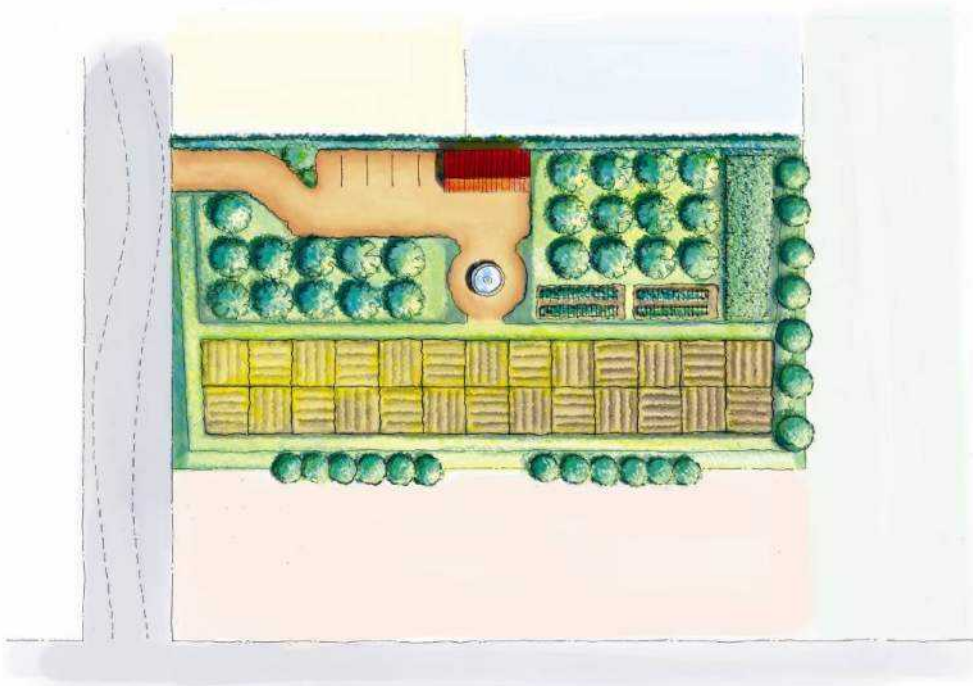
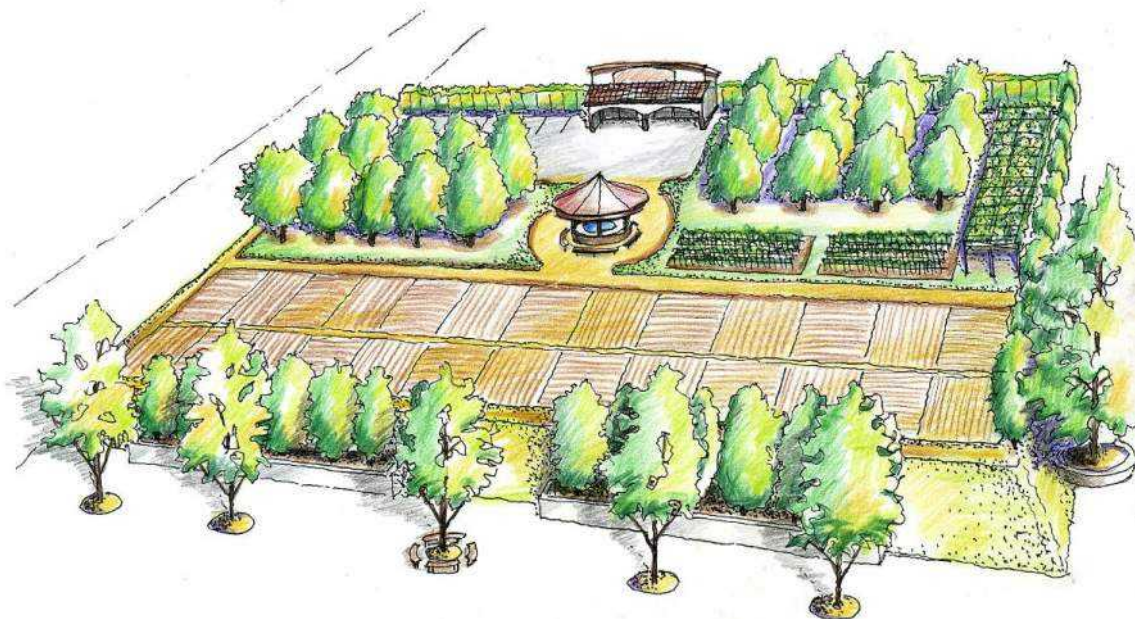


図 4-2 コミュニティ農園パース図



(2) 今後の展開の方向

(テーマ事業の実践)

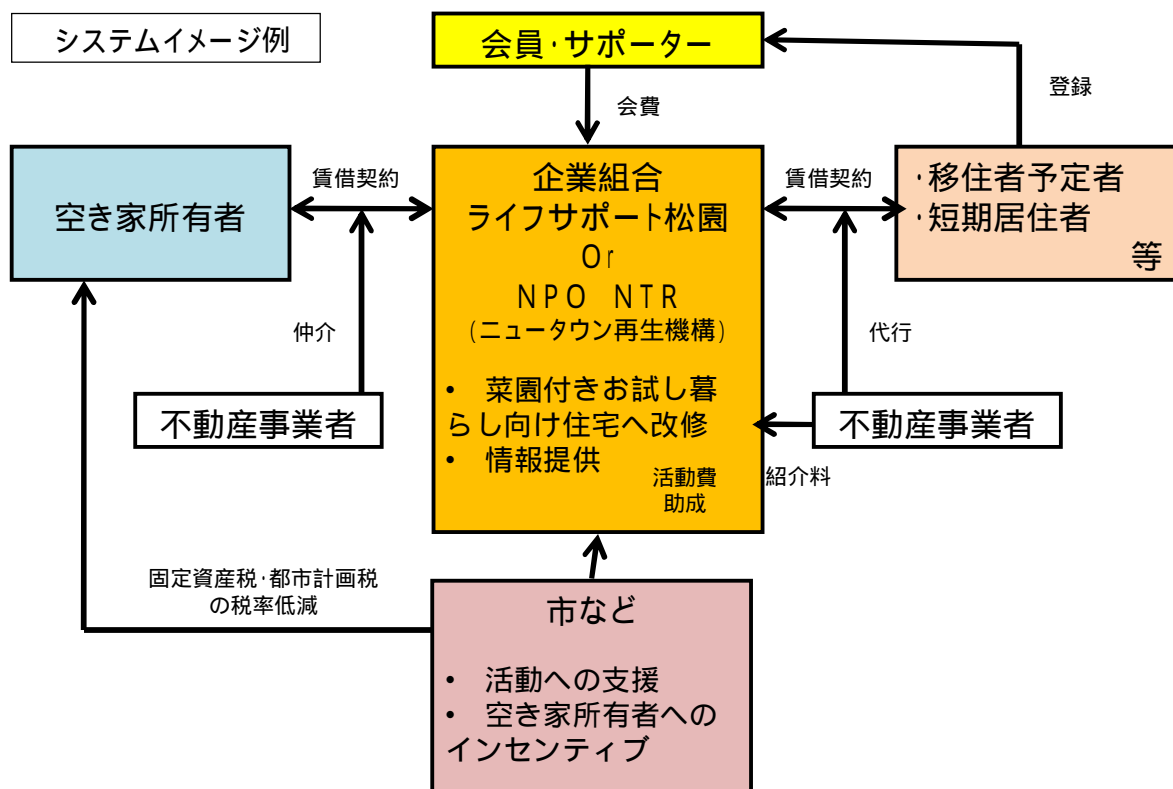
公有地の暫定使用による「コミュニティー農園」

空き家活用による多様なタイプの菜園付住宅

地域でのお試し暮らし向け住宅整備システム

(システムづくり事業)

連携と交流によるまち再生「松園スタイル」の実現



**(2) NPOのコーディネートにより地域の担い手が
相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成**

特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ

1 活動の背景とこれまでの経緯

(1) ちば地域再生リサーチの概要

NPO法人ちば地域再生リサーチ(以下CR3)は、2003年8月に、千葉大学の建築系の教員5名によって設立された。対象とするニュータウンを活性化し、高齢者が安心して暮らせる終の住処とすると同時に、新たな居住者を地域に呼び込むような魅力ある再生と地域づくりを行うことを目標として、生活サポート事業、コミュニティ事業、再生戦略事業、パートナーシップ事業、コンサルティング事業に取り組んでいる。

スタッフは、2009年時点で、有給の専従スタッフ2名、非常勤スタッフ5名、ボランティアスタッフ4名で、いずれも地域の住民である。無報酬の理事として活動する大学教員と有給の地域の住民スタッフとが融合した組織形態で、毎日活動が展開されている。活動の拠点は、2つの近隣ショッピングセンター内に3つの空き店舗を借りている。1つは活動全体の運営とコントロールをするメインの事務所であり、他の2つは、それぞれの近隣ショッピングセンターに、住民とともに地域活動を実践する拠点として開設している。

海浜ニュータウン 高洲・高浜地区



公団賃貸	7,369戸
県営住宅	516戸
市営住宅	1,422戸
社宅等	288戸
公団分譲	4,240戸
民間分譲	1,849戸
戸建て	842戸



CR3の活動範囲と拠点

(2)対象地区の概要

対象地区の概要

1970年代から開発が進んできた千葉海浜ニュータウン内の高洲・高浜の両団地は東京を中心とした高度経済成長下の経済活動を支えるベッドタウンとして形成されてきた。この地区（高洲1～4丁目、高浜1～7丁目）は、約2km四方の中に公団分譲、公団賃貸、県営住宅、市営住宅、民間分譲、民間賃貸、戸建てなどのあらゆる住宅形式と大型商業、公共施設が集積している。

現在この地区には、約18,000世帯、約44,000人の人口が住み、高齢化率は約16.0%であるが、団塊世代が多くを占めているため、今後高齢化率が急激に高騰することが予測されている。

空家が全国的に住宅ストックの1割を超え、世帯数に対し過剰な住宅ストックを抱えている中で、都心回帰現象や最寄り駅直近に新規マンションが供給され、団地内の人口減少や高齢化が進み始め、築年が古いものから見捨てられていくと予想されている。そうした衰退性を潜在的に持っている団地では、居住者を団地内に留め、さらに新たな居住者を地域に呼び込むような魅力をもつ再生計画が求められる。

対象地区の課題

郊外のニュータウンが抱える大きな課題の一つが、住民の高齢化である。団地のほとんどの住棟は中層のウォークアップ型（階段室型）で、上り降りは高齢者にとっては大変である。日頃の安否確認や生活サポートが必要な一人暮らしの高齢者もいる。

室内インテリアの老朽化も進んでいる。長期間リフォームがされず、建設初期の入居から模様替えをせずに、汚くなったまま住み続けている人たちが少なからずいる。住民が自身の責任でリフォームや補修を行わなければならないが、放置されたままである。

このような課題は一例であるが、全国のニュータウンや大規模な団地では、高齢化、老朽化によって居住地としての魅力がなくなりつつある。

<p>居住者のライフエリア に対応していない</p>  <p>駅前の大規模商業と公共施設の集積</p>  <p>旧態とした近隣型ショッピングセンター</p>	<p>リフォームが 促進されない</p>  <p>入居当時(30年前)からの壁紙</p>  <p>カビだらけの浴室</p>
<p>孤独死の増加</p>  <p>高齢者を見守る仕組みがない</p>	<p>階段の上り下りが大変で 日常生活に支障</p>   <p>エレベータがない5階建て住棟</p>

団地の課題

(3) ニュータウン・団地再生型エリアマネジメント

当団体では、エリアマネジメントのために下記26項目をニュータウン・団地再生型エリアマネジメントと掲げ、活動計画に盛り込んでいる。

歩いて暮らせる街づくり	持続可能な再編を可能にするスモールサイジング コンパクトで効率性の高い複合的な土地利用 暮らし関連サービスの分散型拠点づくり 地域資源の有効活用 だれにでもやさしい交通
美しい街づくり	画一的でない景観づくり 緑の保全と活用 共有空間の管理運営 事前的な規制と長期的な誘導 環境に配慮した街づくり
未来に続く住まいづくり	多様な住宅の供給とミックス 広域エリアの相互調整・マネジメント 住まいの安定と地域需要への対応 地域内での住み替え 住まいの安全性・快適性向上
安心のある暮らしづくり	地域福祉の推進と支援 地域の中での子育て支援 安心・安全の街・住まいづくり 健全な暮らしを支える環境づくり
未来に続く暮らしづくり	コミュニティ活動の推進と支援 生涯学習の推進と地域文化づくり 外国人居住と地域融和支援
地域価値を高める仕組みづくり	地域ブランディングとプロモーション 再生まちづくりのための情報拠点 地域経済の活性化 民間投資・ノウハウの誘導

CR3が考えるニュータウン・団地再生型エリアマネジメントの項目

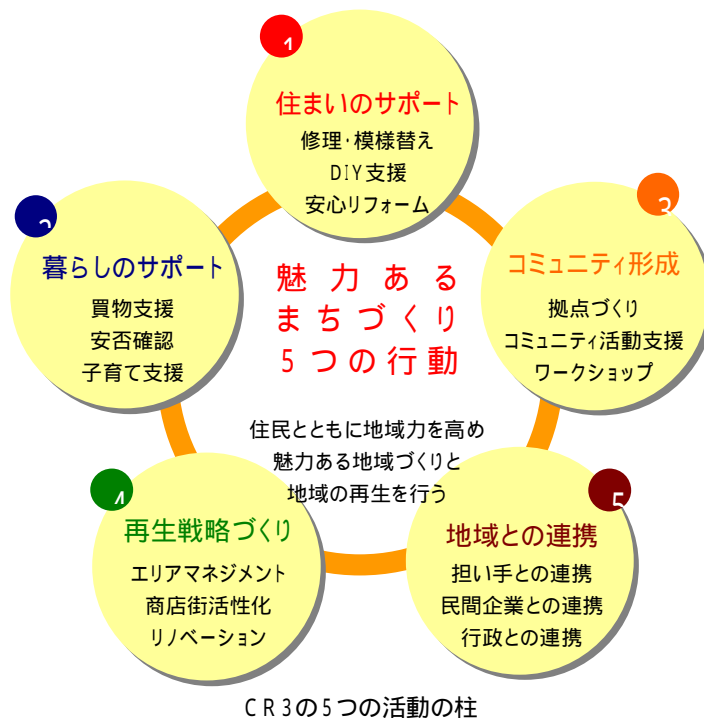
また、以上のエリアマネジメントを進めるために、次のような機能を持つ。

(構想策定機能)	多様な主体のパートナーシップでエリア全体の構想と将来ビジョンをつくる機能
(調整機能)	多様な主体のパートナーシップの受け皿となり、主体間の調整を行う機能
(支援機能)	ニュータウン再生に向けた体制整備、実施および推進を支援する機能
(事業・サービス機能)	ニュータウン再生に向けて直接的な事業やサービスの展開をする機能

ニュータウン・団地再生型エリアマネジメントに必要な機能

(4) ちば地域再生リサーチの現在の活動

当団体は、住民が元気に暮らし続けられる新しい街づくりを目標として、ニュータウン・団地再生型エリアマネジメントの一環として、「住まいのサポート」「暮らしのサポート」「コミュニティ形成」「再生戦略づくり」「地域との連携」を5つの柱として活動を推進している。



暮らしと住まいのサポート

CR3のサービスは、暮らしのサポートと、住まいのサポートの2つである。これらは「団地レディーズ隊」という、買物支援サービスと軽易なリフォーム・修理の両方の作業に携われる子育て期の終わった主婦たちによって提供されている。一人が領域の異なる複数の作業を行うこのハイブリッドのしくみは、ビジネスとしての事業性と、地域の社会課題への貢献とを継続的に両立できるようにしたもので、地域の主婦によるコミュニティビジネスのモデルとなっている。

暮らしのサポート

暮らしのサポートは、高齢化の進展、孤独死の増加、近隣センターの衰退という地域課題に対して、それぞれの対策としての買物支援、安否確認、共同宅配という手段を一つにまとめ、高齢者の生活を支援するシステムに再構成したものである。

このシステムには、住民が買物支援サービスを受けるだけで、CR3が結果として安否確認を達成するというしくみが内蔵されている。

現在のサービスは、近隣センターで買物した商品を1回50円（商店街が50円/袋を負担）でCR3のスタッフである住民が利用者宅まで配達するものである。このサービスは、住民自らが商品を見ながら買物をしたいというニーズに合っており、また、できるだけ外に出て歩くという高齢者の介護予防にも役立っている。定期的な利用者は約60名である。

住まいのサポート

暮らしのサポートには、DIYサポートとリフォーム・住宅修理がある。

DIYサポートでは、地元のホームセンターと協働しDIY講習会を開催している。これは、住民が自宅をDIYリフォームできるようにするだけでなく、CR3のスタッフ養成を兼ねている。また、住民のDIYを自宅に出張してアドバイスしたり、対象の住宅に合った壁紙・ふすま紙などの材料選択のアドバイスを行ったり、それらの販売も行っている。

リフォーム・住宅修理では、地域の住民スタッフが作業を行い、低プライスなリフォームと住宅修理の方法を提供している。地元の住民が作業するという安心感から、継続的に注文がある。



レディース隊による買物支援



DIYリフォームサービスの様子

コミュニティ形成

CR3は、2つの近隣型ショッピングセンターに住民が様々な活動をする拠点をつくり、そこで地域活動に取り組むための住民（個人・団体）のコーディネートと活動のサポートをおこなっている。これまでに、住民による趣味の教室・展示会、福祉団体のフリーマーケット、自治会対抗イベントなど約30の個人と団体が活動を行っている。ここでは、近隣型ショッピングセンターの活性化の主役を地域住民が担うことによって集客につなげ、「商店街の活性化＝地域全体の活性化」につなげていこうとしている。



小学校でのまちづくりワークショップ



ボランティアによる中国人向け日本語講座

2 本調査の背景と概要

(1) 本調査の背景

本調査に至った背景は、ちば地域再生リサーチ（以下CR3）が考えるエリアマネジメントの推進と、これまでCR3が地域活動の実践の中で培ったネットワークの資源を地域の活性化に生かしたいという思いがあったためである。

CR3が考えるエリアマネジメントにおける「コミュニティ活動の推進と支援」

本調査は、CR3が考えるエリアマネジメント項目のうち「コミュニティ活動の推進と支援」の立ち上げとその実施に向けた取り組みに力をいれるものである。また、エリアマネジメント項目の「地域ブランディングとプロモーション」、「画一的でない景観づくり」、「地域の中での子育て支援」、「地域経済の活性化」と関連させながら、「アート系」「子育て系」「コラボレーション系」の3テーマに着目している。

歩いて暮らせる街づくり	持続可能な再編を可能にするスモールサイジング	関連
	コンパクトで効率性の高い複合的な土地利用	
	暮らし関連サービスの分散型拠点づくり	
	地域資源の有効活用	
	だれにでもやさしい交通.....	
美しい街づくり	画一的でない景観づくり	関連
	緑の保全と活用.....	
	共有空間の管理運営	
	事前的な規制と長期的な誘導	
	環境に配慮した街づくり	
未来に続く住まいづくり	多様な住宅の供給とミックス	関連
	広域エリアの相互調整・マネジメント	
	住まいの安定と地域需要への対応	
	地域内での住み替え	
	住まいの安全性・快適性向上	
安心のある暮らしづくり	地域福祉の推進と支援.....	関連
	地域の中での子育て支援	
	安心・安全の街・住まいづくり.....	
	健全な暮らしを支える環境づくり	
未来に続く暮らしづくり	コミュニティ活動の推進と支援	中心項目
	生涯学習の推進と地域文化づくり	関連
	外国人居住と地域融和支援.....	
地域価値を高める仕組みづくり	地域ブランディングとプロモーション	関連
	再生まちづくりのための情報拠点.....	
	地域経済の活性化	
	民間投資・ソウハブの誘導	

CR3が実施しているエリアマネジメントの全体と本調査の中の推進項目の位置づけ

中心項目としての「コミュニティ活動の推進と支援」の推進

これからのニュータウン、特に住民の暮らしとコミュニティの活性化には、住民の内発的な資源や力が重要である。そこで、当団体では住民がコミュニティ活動に参加できるよう、身近なコミュニティ拠点の設置や運営方法を検討し、さまざまな連携・ネットワークによって活動の誘導と運営を支援することをエリアマネジメントの目標としている。

エリアマネジメントにおけるコミュニティ活動の推進と支援としては、下記の3つの活動を行う計画としている。

- ・市民参加型のイベント・活動のコーディネート
- ・コミュニティの活性化を推進
- ・これらの活動をプロモーションし、広く活動の担い手を集め、地域活動を推進する役割を担う

関連項目の推進

上記の中心項目である「コミュニティ活動の推進と支援」と平行して、以下の4つの項目と関連させながら、エリアマネジメントを推進する。

地域ブランディングとプロモーション:地域ビジョンの策定、連携、プロモーション

CR3は、エリアマネジメント組織と各主体との連携のもとで、時代に即したテーマづくりや新しい地域価値づけの方法等の検討を行い、これらの価値を、ニュースレターや情報誌の発行、ポータルサイトによるPRによってプロモーションする。

画一的でない景観づくり:コミュニティアート(ソフトの取り組み)

アートによる街づくりを住民と一体となり進める。CR3は、コミュニティアートが円滑に実施されるように専門化支援を行い、場づくりや、ファシリテートの機能を担う。これらの活動をプロモーションし、広く共感者、参加者を集める役割を担う。

地域の中での子育て支援:地域子育て支援拠点

地域で活動するさまざまな団体とネットワークを形成し、子育て世代同士や地域の中で子育て支援を進める。

CR3は、各主体との連携のもとで、子育て関連サービスを提供するほか、これらの活動をプロモーションし、広く活動の担い手を集め、地域子育て活動を推進する役割を担う。

地域経済の活性化:商店街活性化活動・マネジメント

CR3は各主体との連携のもとで、商店街活性化活動とそのマネジメント、コミュニティビジネス等の地域活動の支援を行う。また、地域商業の活動をニュースレターや情報誌の発行等によってプロモーションする。

これまでの活動の中で「地域の中の担い手」の発掘

当団体では下記の商店街の空き店舗をコミュニティルームとして開放し、市民主体の活動を通じた商店街活性化を実践してきた。活動期間、利用団体を下記に示す。

アチキチ（稲浜SC、2007年7月～）での住民による活動	26 団体が利用
クラカラ（高洲SC、2008年5月～）での住民による活動	12 団体が利用

一般市民に公募する形でイベントを行ってきたため、地域密着の商店街活性化というテーマに関心を抱き、自ら活動する「地域の中の担い手」を実際の地域活動を通して発見してきた経緯がある。

この地域の中では、個人や集団レベルで小さな地域活動（福祉活動や清掃活動、サークル等）が行われているが、相互の関係づくりはなく、小さな動きがばらばらにあるという現状である。個人や集団レベルでの活動を、相互交流や相互扶助の機会を高め、サステナブルコミュニティの形成を促進するようなサポート及びコーディネートが重要である。

アチキチ（稲浜SC）での活動



クリスマスイベント



陶芸教室

折紙教室

クラカラ（高洲SC）での活動



クリスマスケーキ作り



アートフラワーの展示即売会

(3) 本調査の概要

調査の骨格

調査は、大きく以下の4つの骨格からなる。

1) ニュータウン内の地域活動の担い手の抽出

本調査の方法として、まず千葉市・公民館等の情報より入手した活動主体のリスト及びこれまでのNPO活動を通してネットワーク形成をしてきた活動主体のリストを作成し、ニュータウン内の担い手の抽出を行い、リスト化を図った。

2) 地域活動の担い手へのヒアリングと課題の抽出

抽出した担い手に対し、コーディネートを見据えてヒアリングを行い、担い手の抱える活動課題及び地域課題を抽出した。

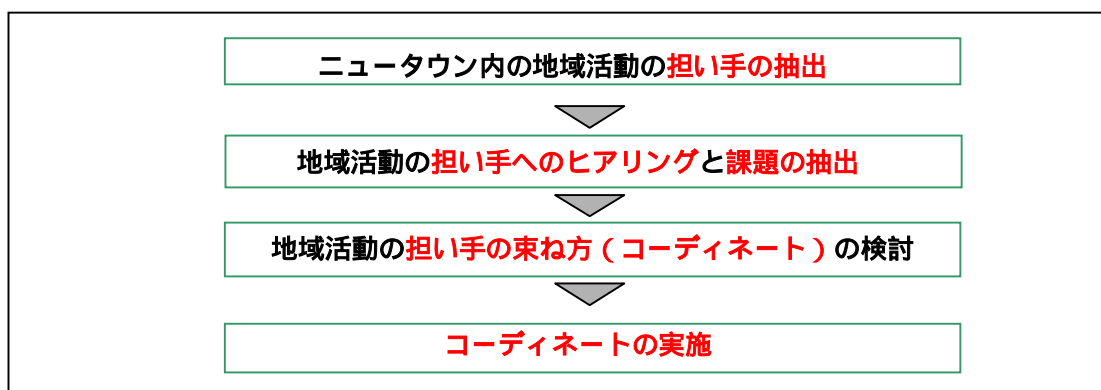
3) 地域活動の束ね方(コーディネート)の検討

ヒアリング対象となった担い手を束ねるための理論的な整理を行い、地域活動の束ね方(コーディネート)の方法を検討した。

4) コーディネートの実施

検討を行ったテーマごとにコーディネートの方法を検討し、コーディネート(ワークショップ)を実施した。また実施結果に対して課題や今後の展開を整理した。

調査のフロー



本調査のフロー

3 サステイナブルコミュニティの形成方法の検討

(1) ニュータウン内の地域活動の担い手の抽出

対象とする千葉海浜ニュータウンの中で地域活動を実施している「地域活動の担い手」を抽出しリスト化を行った。対象となる地域活動の担い手は、「個人としての担い手」及び「NPO 団体、公益活動を実施している任意団体（住民組織・サークル）」の2種類である。

また、抽出作業は下記の4つの材料から行った。

- 千葉県・千葉市のNPO 団体一覧、公益活動団体一覧などの資料
- 地域の公民館・コミュニティセンターでの聞き取り調査
- これまでのNPO 活動からの抽出
- 地域調査の過程（調査を通して連携の取れた相手からの紹介（口コミ））

以上の作業から、合計で378の個人を含む地域活動の担い手を抽出することができた。

(2) 地域活動の担い手を発掘するためのヒアリング

ヒアリングの方法

上記の作業で抽出、作成した地域の担い手のリストからヒアリング対象者を抽出し、ヒアリングを行った。

ヒアリング方法は、個別ヒアリングとし、ヒアリング調査票に記入する形で行った。ヒアリング調査票は、大きく次の3点を把握するものである。調査票は、プレヒアリングによってフィードバックを行いつつ完成させた。

- 地域の担い手が地域活動を進める上で直面する課題
- 担い手を束ねるコーディネーターに必要な基本情報
- 地域での活動の方向性

本調査では、アート系、子育て系を中心に、18の地域の担い手（個人と団体の両方）に対してヒアリング調査を実施した。

ヒアリングの効果

地域の担い手を発掘するために、上記のヒアリングを行った。その効果を考察する。

ヒアリングは担い手の発掘には有効な手段

ヒアリングを通して担い手の活動の課題や方向性、趣向を把握できた。集団の中での発言のみでは抽出できない個人の意見を引き出すことが、担い手の発掘につながった。また、ヒアリングを行うことでコーディネーターと担い手の関係構築につながることも伺えた。

ヒアリング対象者(=担い手の発掘)はカギとなる担い手から広がる

ヒアリングを通して知り合った担い手からの紹介により、個別の活動だけではネットワークを組みにくい担い手との接点が生まれた。このことから、カギとなる担い手の発掘がまずは重要であるということが明らかになった。

(3)地域活動の担い手から得られた地域活動に対するニーズ

担い手としての活動においては、他の担い手との連携や、より大きな宣伝・広報・ネットワーク形成などの部分で協力を求める声が多くあった。組織での活動では行政への要望などが多く、そのために連携する動きが既に地域内で確認できた。また、組織内の担い手不足の問題においては個人の協力者をいかに見つけるかが課題となっている。

以下にアート系・子育て系のヒアリング結果から、それぞれの地域活動に対する具体的なニーズを整理した。

アート系の担い手からの地域活動に対するニーズ

個人として自立しながら活動する専門家、もしくは団体で交流を楽しみながら活動する趣味の団体へのヒアリングからは、明確なニーズや課題が把握できた。主な課題として挙げられた項目は以下の2点である。

1)作業などの場所の確保のニーズ

- ・活動場所の不足や規模の不足から、場所に対するニーズがある。

2)PR活動、ネットワークづくりへの支援のニーズ

- ・教室や活動のPR、宣伝、ネットワークづくりへのニーズがある。

子育て系の担い手からの地域活動に対するニーズ

子育てに関する担い手不足である地域の担い手には、地域の子育てに関する課題を実感し、熱意を持って活動している人が多い。地域の子どもをよく観察し、子どもに関する情報や知識、活動のアイデアを持っている。主な課題として挙げられた項目は以下の2点である。

1)地域内で協働する人材へのニーズ

- ・地域で連携した取り組みの意義を感じている親が減ってきている中で、地域内で協力者との連携を求めるニーズがある。

2)地域の中での子育て環境づくりへのニーズ

- ・地域での子どもの居場所が減っている中での、「今の子ども」に適した環境づくりへのニーズがある

(4) 地域活動の担い手の束ね方の検討

NPOのコーディネートにより地域の担い手が相互交流・相互扶助するサステナブルコミュニティの形成に向けて、地域活動の担い手の束ね方の検討を行った。

本調査では、下記の2点がサステナブルコミュニティの形成に必要な重要課題になると考えられる。

【重要課題】
実行力のある活動主体となるための工夫
活動を継続させるための工夫

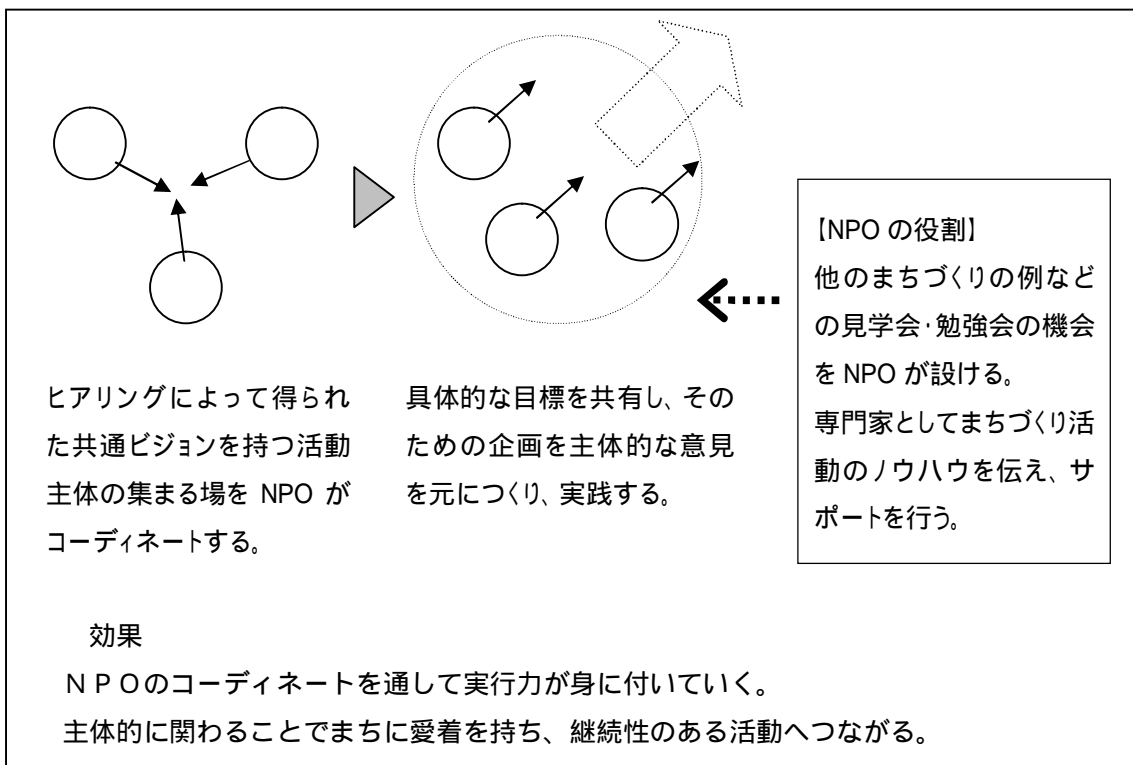
ニュータウン（住民の暮らしとコミュニティ）を活性化するためには、住民の内発的な改善に向かう力が必要であり、そのために、個人や集団レベルでの活動が連携、協働する機会を高め、サステナブルコミュニティの形成を促進するようなサポート（コーディネート）が重要となる。そこで本調査では、どのような地域の担い手のコーディネートがありうるか、そしてその際のNPOが担う役割がどんなものかを、理論モデルを構築して検討する。

小さな担い手同士のコーディネート

小さな担い手同士のコーディネートには「協働」「交流」「連携」の3つのタイプがある。

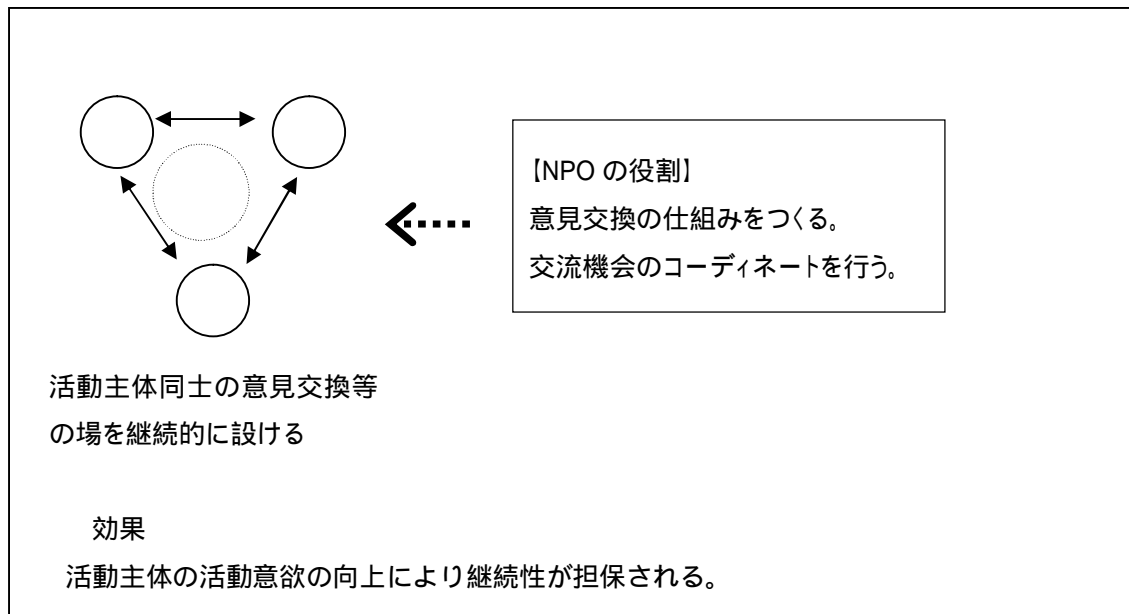
タイプ1（協働：発足段階）

NPOが共有される目標を提示し、協働しながら実践に結びつけるタイプである。



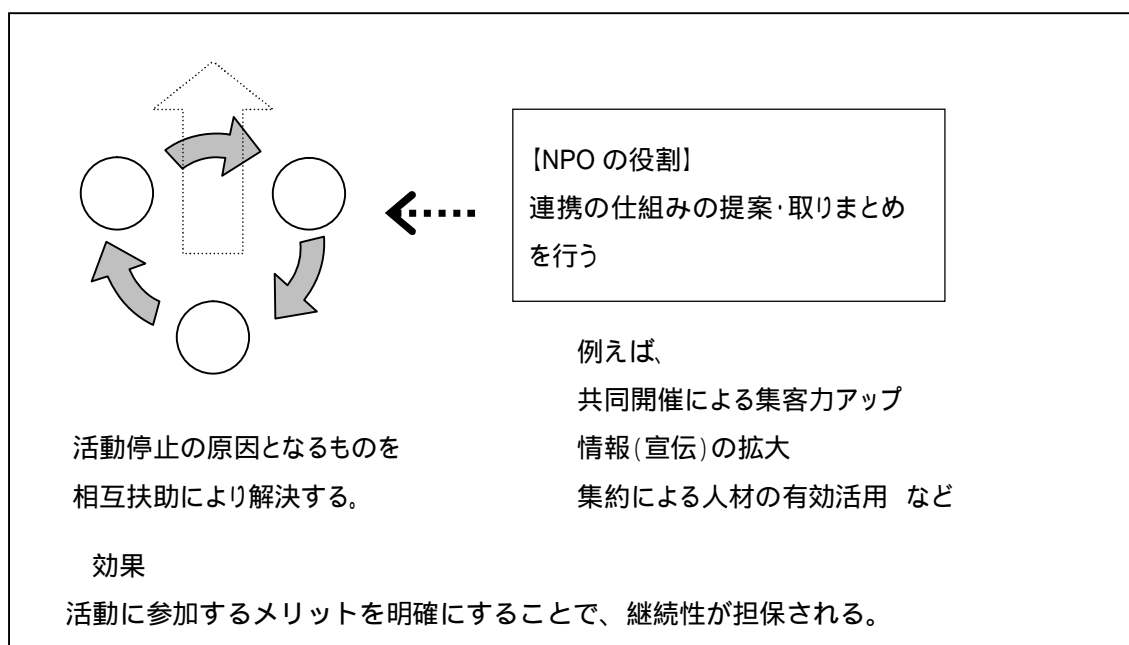
タイプ2(交流)

NPOが意見交換や交流の機会をつくり、活動主体の活動意欲を向上させるタイプである。



タイプ3(連携)

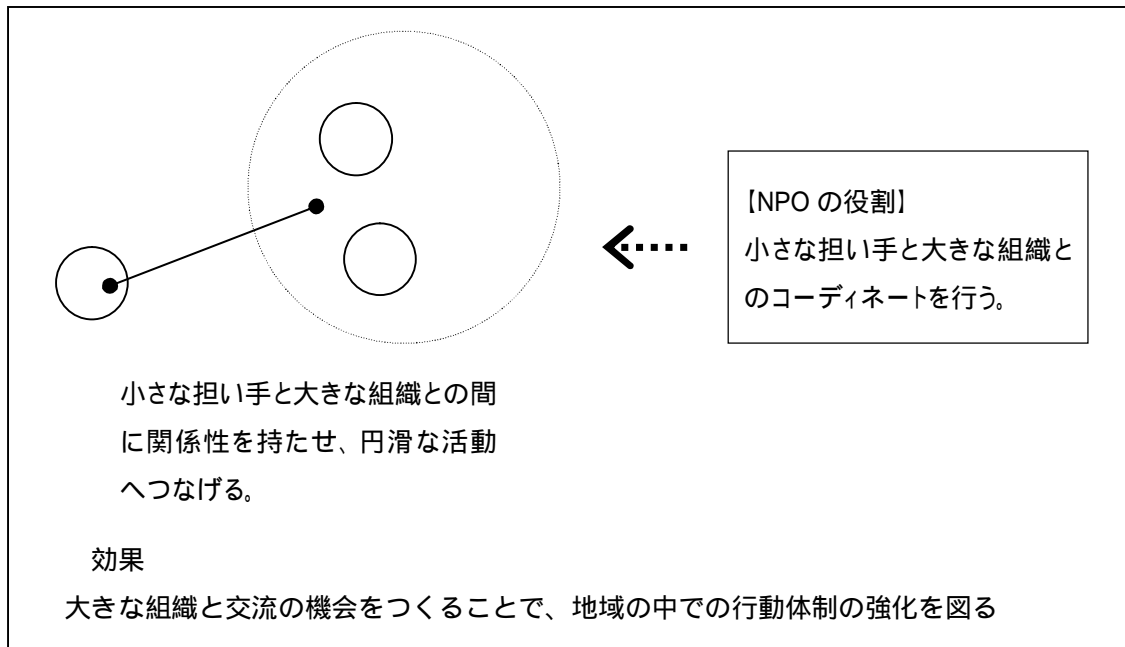
NPOが連携の仕組みや共通の課題を提案し、活動に参加するメリットを示していくタイプである。



小さな担い手と大きな組織との間のコーディネート

NPOが大きな組織と交流の機会をつくることで、地域の中での行動体制の強化を図るタイプである。

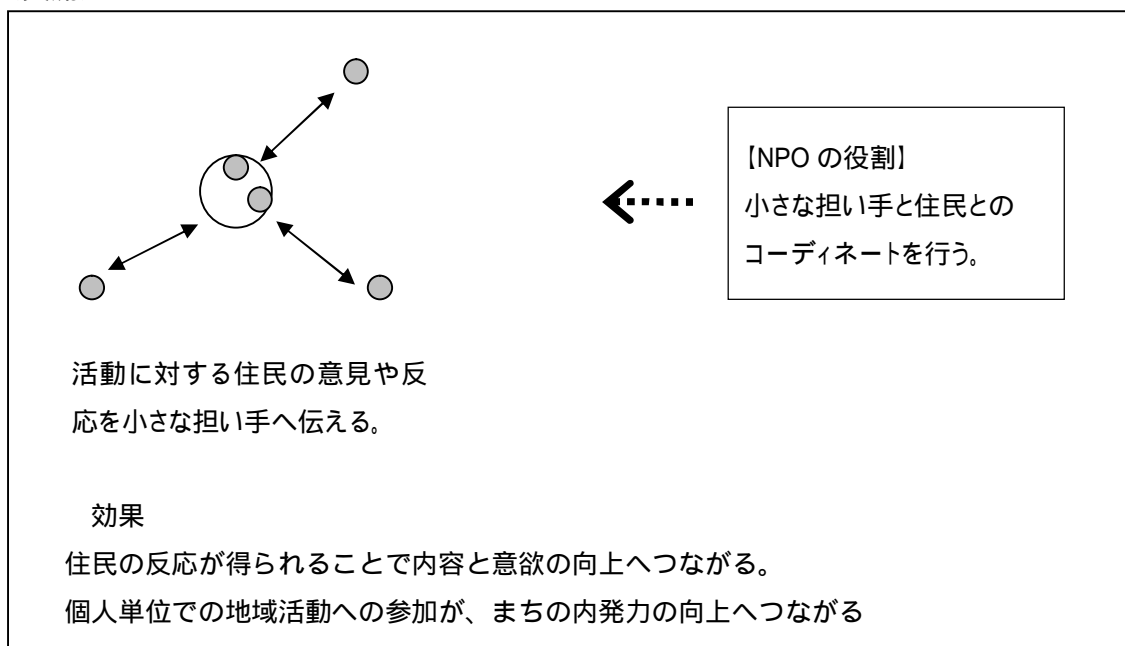
〔関係性の構築〕



小さな担い手と住民との間のコーディネート

NPOが住民を巻き込むことにより、地域の内発性をより向上させるタイプである。

〔交流〕



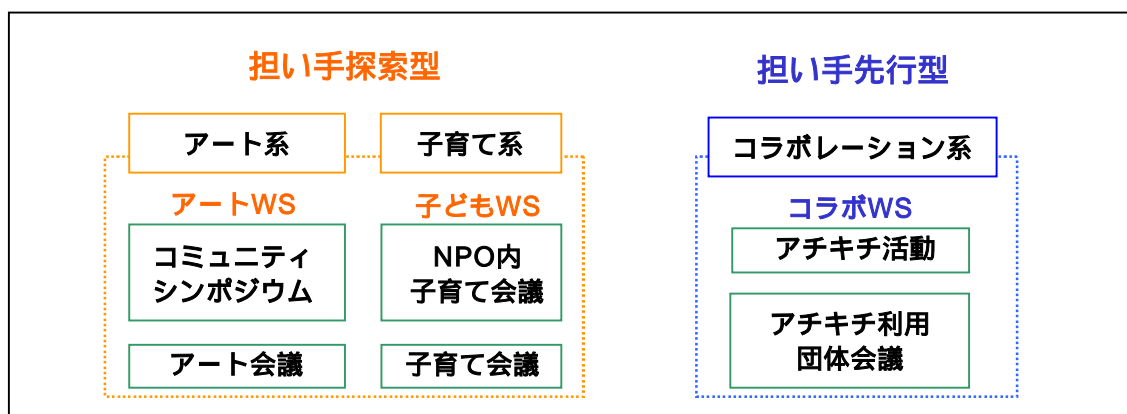
4 コーディネートの実施

(1) コーディネートの考え方

ヒアリングを通して抽出した地域の課題・活動の方向性より、コーディネート案を作成した。

本調査では、コーディネートにあたり、ヒアリングを通して発見した担い手によるワークショップと、これまでのコミュニティ活動を通してネットワークを形成した担い手によるワークショップを実施した。前者を「担い手探索型」とし、本調査ではヒアリング結果より「アート系」・「子育て系」を実施、後者を「担い手先行型」とし、様々な分野の担い手を束ねた「コラボレーション系」のワークショップとして実施した。

下図が「担い手探索型」および「担い手先行型」のコーディネートの図式である。



「担い手探索型」と「担い手先行型」の図式

(2) アート系コーディネート

アート系コーディネートの背景

アート系の担い手探索のためには以下の2つの背景がある。

アート関係の創作活動をしている個人や団体は、連携ニーズがある

アート関係の活動主体は、他のクリエイターとの交流や広報活動支援を求めるなど、連携ニーズがある。活動家が集まることによりスケールメリットが生まれ、場所利用や広報活動を有効に行うことができるようになる。

アート活動による地域文化の創造と、ブランディングに結びつける

拠点を設け、地域全体でアート活動を行うことで、まちのブランド化につながる可能性がある。

アート系コーディネートの目的・目標

アート系の担い手探索型のコーディネートには以下の3つの目標がある。

- ・ 地域内におけるコミュニティアートの実施のための基盤づくり
- ・ 個人や団体の場づくりや、ファシリテート
- ・ 活動のプロモーションと、共感者、参加者の幅広い集合化

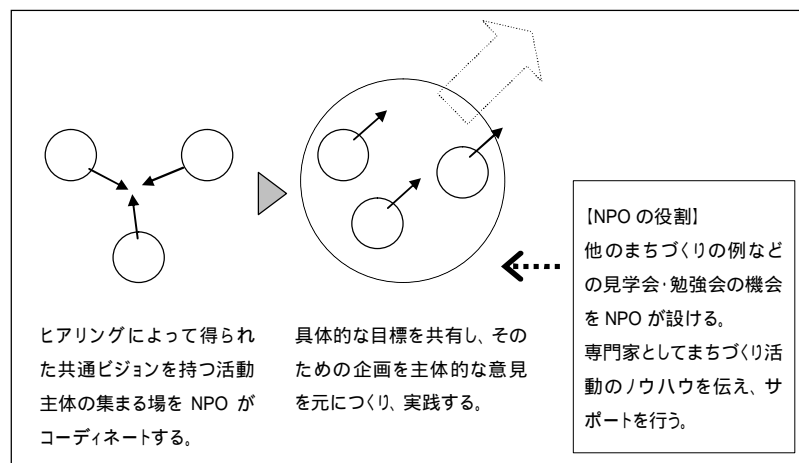
そのために、本調査で実施するアート系のコーディネートは以下の2つを目的とする。

- ・ 活動の中心となる担い手の発掘
- ・ 担い手同士の意思の疎通と具体的な取り組みへの展開

アート系コーディネート方法

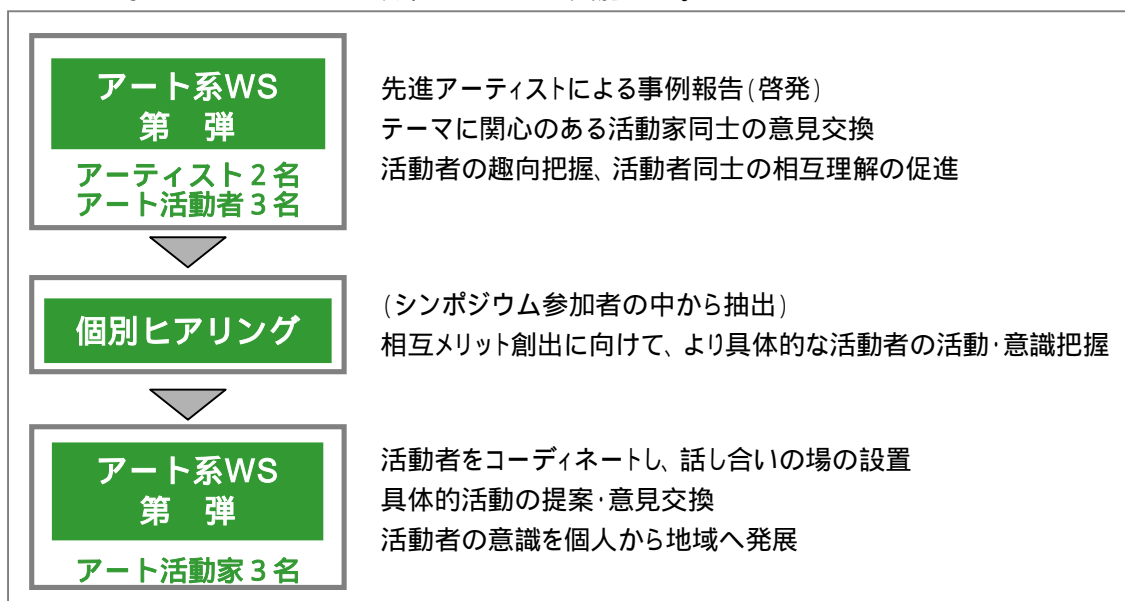
1) アート系の束ね方のタイプ

アート系の束ね方は、タイプ1〔協働：発足段階〕となる。



2) アート系ワークショップのフロー

アート系ワークショップは以下のフローで実施した。



アート系ワークショップの実施

以下の2つのワークショップを実施した。

1)アート系WS 第 弾 「アートによって地域を開く」

日時：2008年11月24日
場所：NPO ちば地域再生リサーチ事務所 「クラカラ」
参加者：アーティスト2名、アート活動者3名



アート工芸によって地域の力を引き出し高め、地域活性と再生の可能性を探った。アーティストとして活動する住民、地域で活動する専門家、NPOなどが集い、目指すべきビジョンをともに考えた。コミュニティの中でアートを使った活性化を実践している2人のアーティストが話題提供をし、その後、地域の力を高めるためのアートの役割について、意見を交わした。「イギリスの団地再生とアート」…マイケル・ニーダム (Neighbourhood Watching) 「千葉アートネットワーク・プロジェクトの事例」…神野真吾 (千葉大学准教授) このWSでは次のような成果があった。

テーマに関心のある活動家同士の相互理解の促進

シンポジウムという形式で対象を公募することで、そのテーマに関心のある団体・個人を集めることができた。また、ディスカッション・懇親会の開催により活動家同士の意見交換を行うことができ、今後のアート活動の方向性を確認した。

先進アーティストによる事例報告(啓発)

先進アーティストから実践的な取り組みについて話を伺い、地域の担い手を触発し、話を引き出すことで、地域づくりへのモチベーションを高められた。

2)アート系WS 第 弾 「アートによって地域を開く」 活動家会議

日時：2009年1月16日
場所：NPO ちば地域再生リサーチ事務所「クラカラ」
参加者：アート活動者3名

レジデントアーティストとNPOスタッフがアート活動会議を開き、アート活動の今後の展開についてビジョンの共有と活動の計画を行い、具体的な活動へつなげる会とした。

地域活動に意識のあるアーティストの発掘・働きかけができた。話し合いを通して、アーティストの意識が自身の活動から地域全体の活動へと広がりを見せた。

次の活動提案として、担い手よりさらなる地域の担い手集めを目的とした「アートフェア」の提案があり、アーティストが出展・審査員などの形で連携しながら開催する具体的活動に向けた意識を統一することができた。

アート系コーディネートのまとめ

1)到達点

地域のアーティストを発掘するためのアートイベントを開くことを決定した。また、さらなる地域でのネットワークを広げ、今後の活動へ発展させることが確認された。

2)コーディネートのポイント

アート系コーディネートのポイントとして、以下の3つが考えられる。

外部からの担い手による話題提供

シンポジウムにより外部の事例を聞くことで、地域のまちづくりイメージが抱きやすくなり、担い手同士も将来のまちづくりのイメージを語り合うことができた。

担い手同士の相互理解と信頼関係の構築

意見交換の機会を設けることで、各々の価値観の確認ができた。また、活動会議では具体的なイベントの話題を通して、各々が抱いている地域づくりのビジョンを確認することができた。

多様な担い手のコラボレーション

ベテランのプロアーティストと若手のセミプロアーティストが参加することで、多様な担い手の活動しうるプロジェクトに発展していく可能性が見えた。

3)今後の課題

アート系コーディネートの今後の活動の課題として、以下が考えられる。

まちづくりテーマの設定

今後はさらなる担い手の発掘が必要となる。シンポジウムの開催を数回重ねる必要があるが、担い手を集めるにあたってシンポジウムのテーマ設定・宣伝方法が重要になる。あらかじめNPO側で地域活動に向けたより具体的なテーマ提案が必要である。

4)今後の展開

今回発掘した2名の担い手と共に、より具体的なアートのまちづくり活動を展開していく。まずはアートフェアの開催に向け、2名の担い手と連携しながらさらなる担い手の発掘を行う。また、シンポジウムを定期的で開催し、今回と同様の手法で地域の担い手を探していく。

担い手側より提案のあったフェアの開催にあたり、出展者の募り方が重要になる。人伝てによるところが非常に大きい。また、出展者と担い手としてネットワークを形成するためにはコーディネーターの存在が不可欠である。

(3)子育て系コーディネート

子育て系コーディネートの背景：

子育て系の担い手探索のためには以下の2つの背景がある。

子どもの環境づくりへの課題を感じながら活動する団体が多い
ヒアリング調査を通して、子どもの環境づくりへの課題を感じながら活動する団体が多いことが把握できている。

多世代交流(子ども同士、親同士)による地域ぐるみの子育てビジョンの存在
多世代で顔と名前がわかる関係での集団の居場所づくりなどのビジョンを担い手の多くが持っている。

子育て系コーディネートの目的・目標

子育て系の担い手探索型のコーディネートには以下の3つの目標がある。

- ・地域内における地域ぐるみの子育ての実施のための基盤づくり
- ・個人や団体の場づくりや、ファシリテート
- ・活動をプロモーションと、共感者、参加者の幅広い集合化

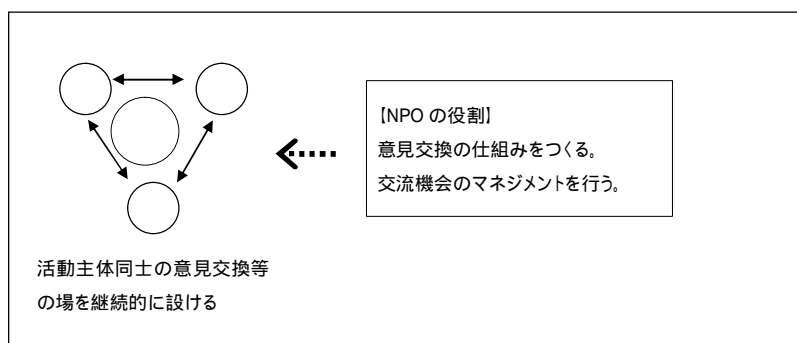
そのために、本調査で実施する子育て系のコーディネートは以下の3つを目的とする。

- ・活動の中心となる担い手の発掘
- ・「地域でつくる子どもの居場所」を継続的に考えていくきっかけづくり
- ・ワークショップによる、意思の疎通と具体的な取り組みへの展開

子育て系コーディネート方法

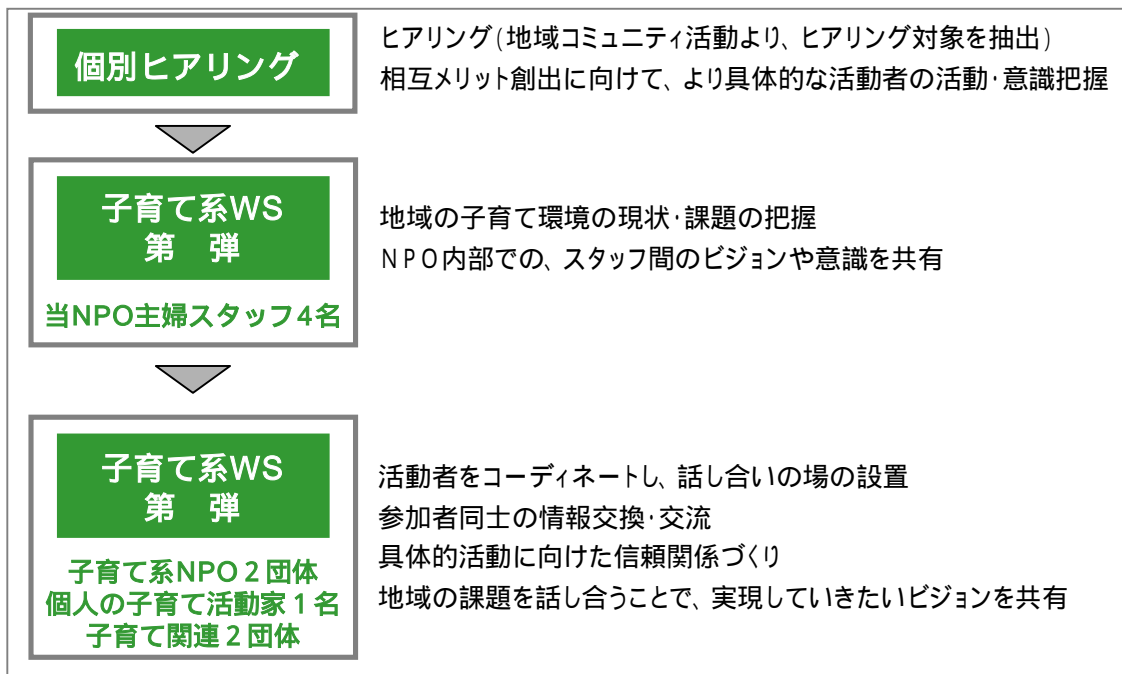
1)子育て系の束ね方のタイプ

子育て系の束ね方は、タイプ2〔交流〕となる。



2) 子育てワークショップのフロー

子育て系ワークショップは以下のフローで実施した。



子育て系ワークショップの実施

以下の2つのワークショップを実施した。

1) 子育て系WS 第 弾 「地域で子どもを育てる」NPO 内部会議

日時：2009年1月16日
場所：NPO ちば地域再生リサーチ事務所「クラカラ」
参加者：当 NPO 主婦スタッフ 4 名

NPOスタッフ(主婦)による子育て活動会議を実施し、地域の子育て環境の課題について把握する。また、NPOの活動として今後取り組んでいく子育て支援活動について話し合い、ビジョンの共有を行った。

各々が抱える子育ての課題と地域の現状の把握をし、現代の親子に必要な居場所や他者との関係性について意識の一致ができた。地域に必要な子育て活動について、今後NPOの活動として取り組む検討ができた。



2)子育て系WS 第 弾 「地域で子どもを育てる」お話し会

日時：2009年2月9日

場所：NPO ちば地域再生リサーチ事務所「クラカラ」

参加者：子育て系 NPO 2 団体、個人の子育て活動家 1 名、子育て関連 2 団体

地域の課題解決に向け、課題の共有と活動の情報共有の機会をつくる。テーマとして、NPOでのイベント開催を取り上げ、次回以降につながる場づくりとした。

このWSでは次のような成果があった。

活動の情報交換、活動における課題の伝達、地域課題の共有

いずれの活動者も地域の子育て環境に課題を感じ、具体的な活動を実践している。意見交換を通して、活動の姿勢の相互理解ができた。

今後の活動ビジョンの提案

活動の方法として、地域の他の担い手との協力体制（情報・ニーズの提供・広報活動など）を形成するためのネットワーク拡大の提案があった。また、具体的拠点の提案として、商店街の空き店舗を活用した居場所づくりの話題が出た。

今後の意見交換会の定期的な継続の確認

次回以降も開催し、より具体的な話に展開していくことで一致した。連携することで、運営の担い手が増える、場所の維持もしやすくなるなど各々の活動の発展が期待できるという共通認識が得られた。

子育て系 WS のまとめ

1)到達点

ワークショップを通して、活動主体より以下の2点の提案があった。

他の団体とのネットワークづくり

地域の活動者のネットワークを広げ、発展させる。

共通のイベント開催・活動拠点の運営

場所を共有することは相互メリットの創出につながる。各々の活動の発展・担い手の増加につながる。

2)コーディネートのポイント

子育て系コーディネートのポイントとして、以下の3つが考えられる。

担い手同士の相互理解と信頼関係の構築

今後も共に活動する可能性があるため、ある程度時間をかけた相互理解のための意見交換・交流が必要。

多様な担い手による活動テーマ、活動エリアの共有

「子育て」というフィールドを共有する団体のため、活動の情報交換自体に意味がある。地域の「子育て」の環境に注力しているため、少しずつ立場が異なる人々であっても、地

域全体の課題の共有ができる。その結果として、共通の活動へつなげられる可能性が見えた。

3) 今後の課題

子育て系の活動の今後の課題として、以下の3つが考えられる。

継続的な会合の開催と相互にメリットのある活動の仕組みづくり

今回のワークショップは子育て活動家にとって大変忙しい時期と重なってしまい、参加者が候補者の一部に留まった。継続的に行うことで、その都度集まれる参加者間の交流を図る必要がある。またその際に、各々の活動の負担にならず、注力した分だけメリットがあるような仕組みが必要となる。

他の類似活動との差別化

他にも存在する地域の担い手の集まる子育て活動に対し、差別化を図ることで担い手のネットワークを広げていく必要がある。

4) 今後の展開

今後の展開としては、以下の4点が考えられる。

さらなるネットワークの拡大

今回は日程が合わずに参加できなかった担い手、また今回のワークショップを通じて紹介のあった担い手に対して呼びかけ、さらなる担い手の発掘を行う。

NPOでの取り組み

NPOで働く主婦層がイベントとして口コミをしながら、担い手の一員として初動期のコミュニティ活動を先導していく。

商店街活性化とのコラボレーション

今回議題に上がった「商店街」という場所をキーワードとして、商店街活性化活動と協働し、イベント的に子どもの居場所に関する具体的な取り組みにつなげていく。

アート活動とのコラボレーション

子どもの環境は地域全体を巻き込んでいける可能性のあるテーマである。また、コラボレーションを行えることが他のネットワークとの差別化にもつながる。今回別に行ったアート活動などと連携したイベントなどに発展していく可能性を検討する。

(4) コラボ系コーディネート

コラボ系のコーディネートを実施し、その結果を整理した。

コラボ系コーディネートの背景

現在、当NPOの運営するコミュニティルームを利用する活動団体は、活動テーマは様々であるが、下記のいずれかを目的として活動している。同じ活動の中に、複数のテーマとメリットが混在している。

地域貢献意識：	地域の活性化、商店街の必要性を感じて活動している
活動の周知：	主として福祉系の団体が自らの活動の周知を目的として活動
地域の人との交流：	地域の中の個人とのつながりを求めて、個人的に活動を主催

コラボ系コーディネートの目的・目標

コラボ系の担い手探索型のコーディネートには以下の2つの目標がある。

- ・商店街活性化活動とそのマネジメント
- ・それぞれの活動テーマを超えたコミュニティ活動の形成

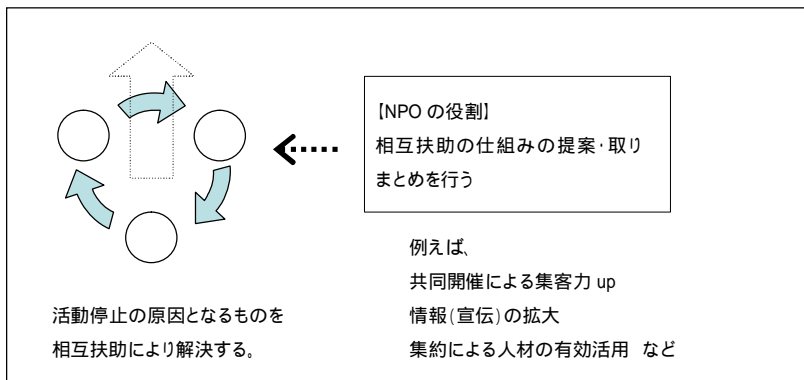
そのために、本調査で実施するコラボ系のコーディネートは以下の2つを目的とする。

- ・アチキチ運営における利用団体同士の継続的な交流・連携
- ・話し合いの場のきっかけづくり

コラボ系コーディネート方法

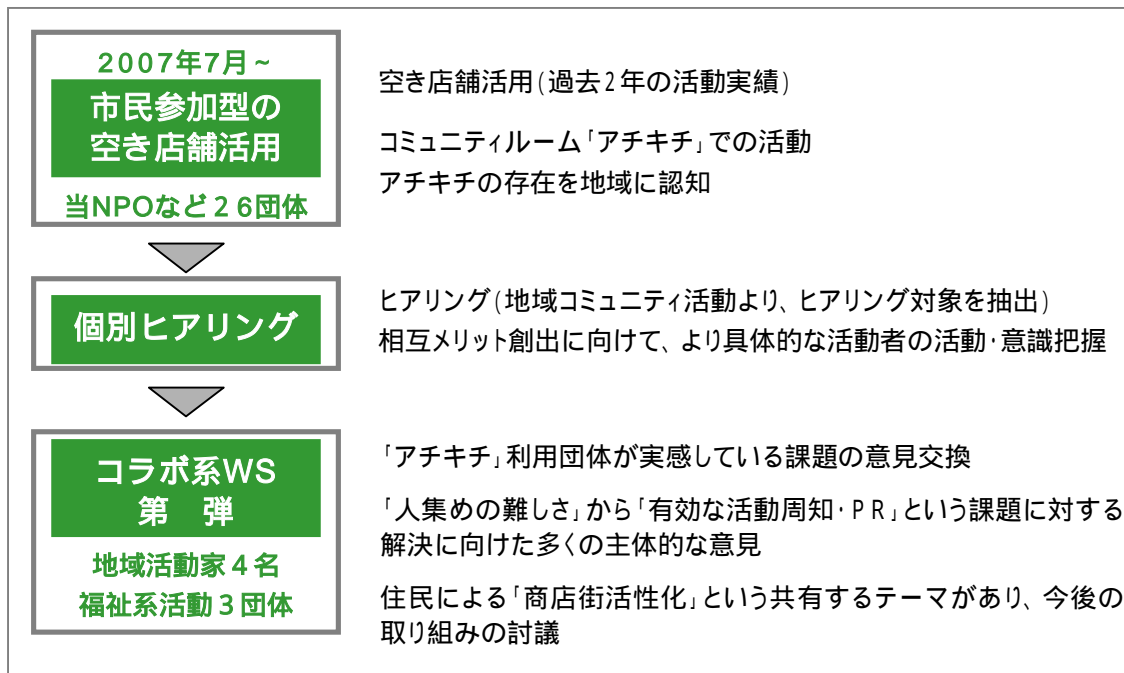
1) コラボ系の束ね方のタイプ

コラボ系の束ね方は、タイプ3〔連携〕となる。



2) コラボ系ワークショップのフロー

コラボ系ワークショップは以下のフローで実施した。



コラボ系ワークショップの実施

以下のワークショップを実施した。

コラボ系WS 「地域の中のアチキチづくり」お話し会

日時：2009年2月11日
場所：稲浜SC内コミュニティルーム「アチキチ」
参加者：地域活動家4名福祉系活動3団体



話のきっかけとして、アチキチの利用・運営方法について意見を交わし、次回以降に継続的につなげる場づくりとした。このWSでは次のような成果があった。

活動の情報交換、具体的共通課題の発見

アチキチでの活動の様子、問題点についての意見交換を通して、地域活性化活動および個人の活動において課題の共有ができた。

意見交換による主体性や地域貢献意識の向上

相互にメリットを創出する活動の工夫をしている団体の意見に、他の団体も影響を受け、活動における主体性や地域貢献意識の向上が見られた。

今後の活動に向けた具体的な活動・協力体制の提案

具体的に運営されている「場」があることで、実現可能性が高い具体的な提案が行われた。また、地域の他の活動団体との連携についてなど、地域の担い手より情報・ニーズの提供、協力体制の提案があった。今後も会を開催する方向で一致した。

コラボ系 WS のまとめ

1)到達点

ワークショップを通して、以下の2点について提案があった。

PR方法の改善

商店街外部からイベントが認識できるようなサインの設置（旗など）や、活動団体同士の連携によるPR

イベントの共同開催

不特定多数向けのイベント共同開催

2)コーディネートのポイント

コラボ系コーディネートのポイントとして、以下の4つが考えられる。

活動における具体的課題の共有

ある程度の活動実績がある上でワークショップを行うことで、活動における具体的な課題の共有が可能になる。

活動の核となるビジョンの共有

住民による「商店街活性化」というテーマを共有することで、様々な担い手が、活動の場を共有することで連携し、各々が自主的に、一体感を持って地域活性活動に取り組める。

担い手の活動できる拠点の存在による結束

場所があり活動できる「場所の運営」が相互メリットを生み、活動を束ねる源となる。

結果として生まれる交流

同じ課題を共有し話し合う中で自然に情報交換をしたい人物を見つけ、交流や活動の発展につながる。

3)今後の課題

活動のテーマや課題が異なるため、コラボレーションは容易ではない。また、活動者間に温度差がある。ここでは、相互にメリットのある関わり方を個別に示しながら、個々の参加者のモチベーションづくりが重要となる。実際に個別の活動をしている活動者がやりにくくなったり、声の大きい人だけのためのものになったり、新しい担い手が入りにくくなったりしないようなコーディネートが求められる。

4)今後の展開

今後の展開としては、以下の2つが考えられる。

活性化実行委員会との連携

稲浜SC活性化実行委員と連携し、活動団体の提案を実行委員の活動に反映していく。

具体的な活動主体同士の連携の仕組みづくり

今回は意見交換で留まったが、今後は住民側の集まる会として継続的に会議を行い、提案に出たような担い手同士の具体的連携関係を構築していく。

5 まとめと今後の課題・展開

(1) コーディネートのまとめ

コーディネートの実施結果から、サステナブルコミュニティを形成するためのコーディネートの効果や課題についてまとめる。

コーディネートのためのワークショップの効果

1) ワークショップの有効性

ワークショップの有効性について、下記の確認ができた。

ワークショップは担い手のコーディネートのためには有効な手段である

ワークショップを行うことで担い手同士の相互理解や情報交換ができ、今後の活動につなげることができる。また、多様性のある担い手のコーディネートにより個々では起こらない活動の発展が見られる。

ワークショップの手法はテーマによって変える必要がある。

アート系（地域創造型）と、子育て系（問題解決型）は異なる。地域創造型は担い手の想像力を触発し、地域活動への主体性が生まれるような工夫が必要である。問題解決型は、問題を明確化し、より効果的な解決に向けて各々の役割を想定したコーディネートが必要である。

2) タイプごとのワークショップの効果

担い手探索におけるワークショップの効果

担い手探索型のWSを通して、WS形式を取ることによる以下の効果が見えた。

同じフィールドで活動する個人・団体相互の情報交換、交流がひとつの目的となる。

フィールドが同じ同士であれば、「地域をこうしていきたい」という大まかなビジョンが共有できる。

ビジョンが似ているため、地域のための活動が各々の活動の発展につながりやすい。相互メリットが創出しやすい。

ビジョンは同じだが立場の異なる人が集まることで、活動の発展が生まれる。

担い手先行におけるワークショップの効果

担い手先行型のWSを通して、WS形式を取ることによる以下の効果が見えた。

活動の実態と経験があることで、共有できる課題が生まれ、不満の解決に向けて連携を模索できる。

拠点を共有することが相互のメリットの創出につながる。

「商店街・活性化」というテーマの引力により、「地域貢献」「周知活動」「営利活動」などを目的とする主体的な活動家が集まる。

意見交換を行うことで活動主体の主体性・地域貢献意識が相互に向上していく。

ワークショップの結果として、集まった団体同士の交流につながる。

タイプごとのコーディネートの特長

1) 担い手探索型コーディネートの特長

担い手探索型のコーディネートでは、以下の特長が考えられる。

活動フィールド・テーマが同じであると、ビジョンの共有が比較的容易

活動フィールドやテーマが同じ担い手をコーディネートすると、地域や活動の課題に共通点が見られ、比較的容易に活動の共有ビジョンを導くことができる。

縦方向(テーマの深掘り)の発展と、横方向(担い手の広がり)の発展

集まった担い手の意見とまちづくりの視点から、活動の方向性のある程度誘導しながらテーマを深掘りしていく必要がある。また、それに伴って担い手の広がりを生み出すことで、活動をさらに発展させていくことができる。

2) 担い手先行型コーディネートの特長

担い手先行型のコーディネートでは、以下の特長が考えられる。

具体的な活動実績の中で、参加者の実感している不満や問題を中心に話が展開

具体的に活動の経験を元に、実感のこもった不満や問題を共通点として、課題と解決のための方法へと話が展開していく。

異なる活動主体のコラボレーション

テーマを限定しない活動主体が集まる機会の創出により、様々な活動をしている活動主体のコラボレーションへつながっていく。

コーディネートの今後の課題

1) 活動主体間の調整

類似活動と競合関係のバランスのあるコーディネート

類似の活動をしていても、競合してうまくいかない場合が想定される。それぞれのバランスを見ながら、活動の場のコーディネートが必要である。

活動者間の役割分担の調整

個々の活動者がコミュニティの中でどのような役割を担いながら活動するのか、役割分担や、活動者の相互交流を促進するコーディネートが必要である。

活動者間の温度差への対応

活動者間に温度差があるため、相互にメリットのある関わり方を個別に示しながら、声の大きい人だけのためのものにならない工夫が必要である。

2) 担い手探索型における課題

担い手探索型のための活動では、以下の点が課題として考えられる。

具体的な活動方法・運営方法は回を重ねて詰めていくこと

テーマの違いに着目したコーディネート方法の工夫

3) 担い手先行型における今後の課題

担い手先行型の活動では、以下の点が課題として考えられる。

担い手が活動できる場所と環境の確保

担い手先行型のコーディネートの場合、活動場所と運営・管理の役割を担えるコーディネーターがいることが前提となる。今回はNPOが運営するコミュニティスペースにおけるNPOのサポートがあったが、活動主体が自ら運営・管理と場所の維持を担えるようになるまでの期間は予測が困難である。

(2) 運営上の課題

継続して新たな活動の担い手の発掘と連携支援のためのコーディネート資金の調達が必要である。サステナブル(持続可能)なコーディネート活動に向けて、以下の可能性を検討したい。

企業のCSRとの協働

具体的な再生まちづくりビジョン実現への参加

スポンサーを探す、まちづくり関連の助成金を得るなどの資金源が見つかる形までコミュニティを発展させる。

当団体が個々の活動から具体的なまちづくりビジョンを描き、コミュニティをリードする役割を担うことで、実現の可能性がある。

NPOの他事業との収支

コミュニティ活動と他事業との組み合わせによる相乗効果(付加価値)

コミュニティ活動の運営の範囲で収支を成り立たせることは難しい。しかし、コミュニティ活動の企画次第では集客・広報ツールとして有効に機能する可能性があり、当団体の他の収益事業の中でメリットとなりながら組み込むことができる可能性もある。また、他の事業とコミュニティ活動を組み合わせることで、他の事業における対外的な付加価値とできる可能性がある。

コミュニティ活動を地域で支えるしくみづくり

住民とNPOが活動する新たな活動のプラットフォーム

ボランティア、コミュニティファンド等、住民とNPOによるコミュニティ活動資金を、地域で支える新たなプラットフォームづくりで補うという可能性がある。

(3) 今後の展開

今後の展開として、以下の3つが考えられる。

さらなる担い手の探索とネットワーク

1) ヒアリングの継続

さらなる担い手の探索に向けて、本調査で担い手発掘のための有効性が示されたヒアリングを継続して行う。

2) より幅広いネットワークの形成

地域での情報収集、より大きな活動の実施に向けて、より幅広いネットワークを形成する。

具体的な活動の実施

アート系については、街づくり活動に向けて具体的なイベントの開催の企画が進んでいる。担い手より提案のあったアート・フェスタ(5月)、アート・コラボ・ステーション(8月)を今後も具体的・継続的に実施する。

具体的な活動の提案とワークショップ

1) ワークショップの継続

本調査で有効性を示したワークショップにより、より具体的な活動を行うため、また多くの担い手の参加に向けて、ワークショップを継続させる。

2) ワークショップにおける検討から具体的な活動の始動

本調査では意見交換・ビジョン共有に留まったが、エリアマネジメントに向けてはより具体的な活動の始動が必要であり、今後検討する。

3) 新たなテーマによるワークショップの開催

今回は「アート系」「子育て系」に留まったが、地域には他のテーマで活動を行う団体も多く、エリアマネジメントのためにはより多くの担い手のコーディネートが必要である。地域課題の解決においては単体ニーズに一対一対応のサービス提供だけでなく、複数のニーズを同時に解決するようなハイブリッドの対応方法を検討する。「アート系」と「子育て系」、「子育て系」と「商店街活性化」などハイブリッドな取り組みへの発展に向けテーマを増やしていくことで、担い手の選択肢も増える。

(3) 鳴子地域エリアマネジメント推進方策検討業務

特定非営利活動法人 たすけあい名古屋

1. 調査の背景と目的

1.1 社会情勢の変化

私たち生活を取り巻く環境は大きく変化してきている。それを全国的動向と鳴子地域を取り巻く動向の二つに分けて整理する。

(1) 高齢者の増加と自立・互助・介護

第一は、人口減少が進むなかで、三人に一人は高齢者となり、若い世帯が相対的に少なくなる。高齢者も元気な高齢者も介護を必要な高齢者も増加する。しかし、介護サービスを提供する人材は今後不足することが予測され、高齢者の自立や互助が求められている。また、介護等が必要になった場合、施設でのサービスでなく、在宅の診療・介護が求められている。

*平成 19 年 9 月に国土交通省および厚生労働省の連名で、公的賃貸住宅団地を活用した安心な住環境の整備により「安心住空間創出プロジェクトの推進」の方針が示された。

(2) エコな生活スタイルと都市構造

第二は、環境問題である。地球温暖化の防止や生物多様性の保護など、地球問題が身近な生活問題として捉えられる社会になっていく。エコな生活は住民一人ひとりに求められる。都市としても無駄なエネルギーを使わないコンパクトな都市構造の形成が必要となっていく。国も世界の先例となる「低炭素社会」への転換を進めるための環境モデル都市を公募し、今日では 12 都市・地域が選定された。

1.2 鳴子地域を取り巻く環境

(1) 鳴子地域の疲労

鳴子地区は昭和 30 年代後半に日本住宅公団（現都市再生機構）によって建設された、落ち着いた住宅地で、集合住宅の鳴子団地と戸建住宅とが併存している。鳴子地区周辺には戸建住宅が広がり、それらを含めて鳴子地域と呼んでいる。現在、都心まで公共交通機関で栄まで 30 分強、名古屋駅まで 40 分と利便性が高い立地条件を備えている。しかし、すでに鳴子地区は 45 年以上経過し、施設として建て替えの時期に来ている。同時に、それだけの年数の経過は多くの高齢者が居住する地域を形成し、戸建住宅での世帯分離や高齢化に伴い、団地内の多くの商業施設は閉鎖され、地域としての活力が低下してきている。

(2) 地下鉄延伸と新たなまちづくり

また、ちょうど鳴子団地徒歩圏に、延伸される地下鉄桜通線の新駅が整備されることから、名古屋都心への交通条件は乗り換えなしの 30 分程度と飛躍的に向上することになる。名古屋市も低炭素社会を目指すべく、「駅そば」生活圏の構築を目指している。駅そばに生活サービス機能を集約しながら、コンパクトな生活圏を構築しようというものであり、そのサービスを誰が供給していくのかは、今後

の課題になっていく。

(3) 福祉サービス提供主体「たすけあい名古屋」の地域信頼

私たち「NPO法人たすけあい名古屋」は、地域のニーズをくみ取り、介護保険事業や障害者自立支援事業のみならず、高齢者、障害者および子育て支援の活動で質の高い市民サービスを12年にもわたって提供してきた。その結果、地域からの信頼も厚いものがある。緑区の訪問介護サービスの6%を「たすけあい名古屋」が担っている。

1.3 調査の目的

以上で整理したように、鳴子団地は昭和30年代後半に日本住宅公団（現都市再生機構）によって建設された住宅団地であるが、すでに45年以上経過し、施設として建て替えの時期に来ている。同時に、それだけの年数の経過は多くの高齢者が居住する地域を形成して、地域としての活力が低下してきている。

また、ちょうど鳴子団地徒歩圏に地下鉄新駅ができることから、名古屋市も低炭素社会を目指すべく、「駅そば」生活圏の構築を目指している。駅そばに生活サービス機能を集約しながら、コンパクトな生活圏を構築しようというものであり、そのサービスを誰が供給していくのかは、今後の課題になっていくであろう。

私たち「NPO法人たすけあい名古屋」は、地域のニーズをくみ取り、介護保険事業や障害者自立支援事業のみならず、高齢者、障害者および子育て支援の活動で質の高い市民サービスを12年にもわたって提供してきた。その結果、地域からの信頼も厚いものがある。

今後、高齢者の介護サービスにとどまらず、生活全般に対する安心安全のための地域社会創造のニーズが高まってきている。つまり、福祉型から生活創造型エリアマネジメント（地域創造経営）への転換が求められている。

そこで、本調査では、鳴子地域における生活創造型エリアマネジメントを推進するため、生活者のニーズの把握と関係者との連携の在り方などを調査し、エリアマネジメントのあり様を検討することを目的とする。

鳴子地域の元気再生研究会 メンバー表

1.4 調査の検討体制

右記のメンバーによる「鳴子地域の元気再生研究会」組織し、そこで検討を行った。

氏名	肩書
渡部 勝	NPO法人たすけあい名古屋 代表理事
竹川日出男	同 副代表
村田裕子	同 理事(フリースペース管理者)
水谷尚美	同 監事(名古屋工業大学理事)
井澤知旦	同 顧問((株)都市研究所スベ-シア代表取締役)
橋本脩二	同 顧問(前橋本歯科医院 院長)
赤松大岳	同 元理事
水谷 桂	同 元副代表
保田欣子	同 元理事
平賀貴光	社会福祉法人 緑区社会福祉協議会事務局次長

2 鳴子地域の状況とたすけあい名古屋

2.1 鳴子地域のこれまでとこれから

(1) 鳴子地域のこれまで

鳴子地区は昭和35年7月から39年3月までを事業期間とする鳴子土地区画整理事業(面積67.4ha)によって整備された住宅地区である。事業主体は日本住宅公団(現 都市再生機構)であり、愛知県鳴海町(現名古屋市)内で公団初期の本格的な土地区画整理事業であった。名古屋都心から12km南東に位置する丘陵地で、開発当初は周辺に何も無い、いわば陸の孤島と呼ばれていた地域であり、最寄駅(名鉄本線鳴海駅、昭和49年以降は名古屋市営地下鉄名城線新瑞橋)へバスで運行されていた。

この区域の中に公団賃貸住宅約2,196戸が建設され、全体の計画戸数2,890戸の76%を占める。これら賃貸住宅群を鳴子団地と称している。入居は昭和37年7月から昭和41年3月(一部昭和59年4月)までなので、最初に入居すれば、46年の歳月が流れたことになる。建替事業実施にむけて平成14年から入居募集を停止しているため、平成17年の国勢調査では公団賃貸住宅の入居戸数は1,617戸であり、27%の空き家となっていた。機構では定期借家での活用を行っているものの、現在はより空き家が増加している。

計画諸表は下記のとおりである。

事業名：日本住宅公団名古屋都市計画鳴子土地区画整理事業(公団施行)

施行面積：67.4ha(施行後公共用地17.7ha、宅地34.8ha、保留地14.8ha)

事業期間：S35.7～S39.3

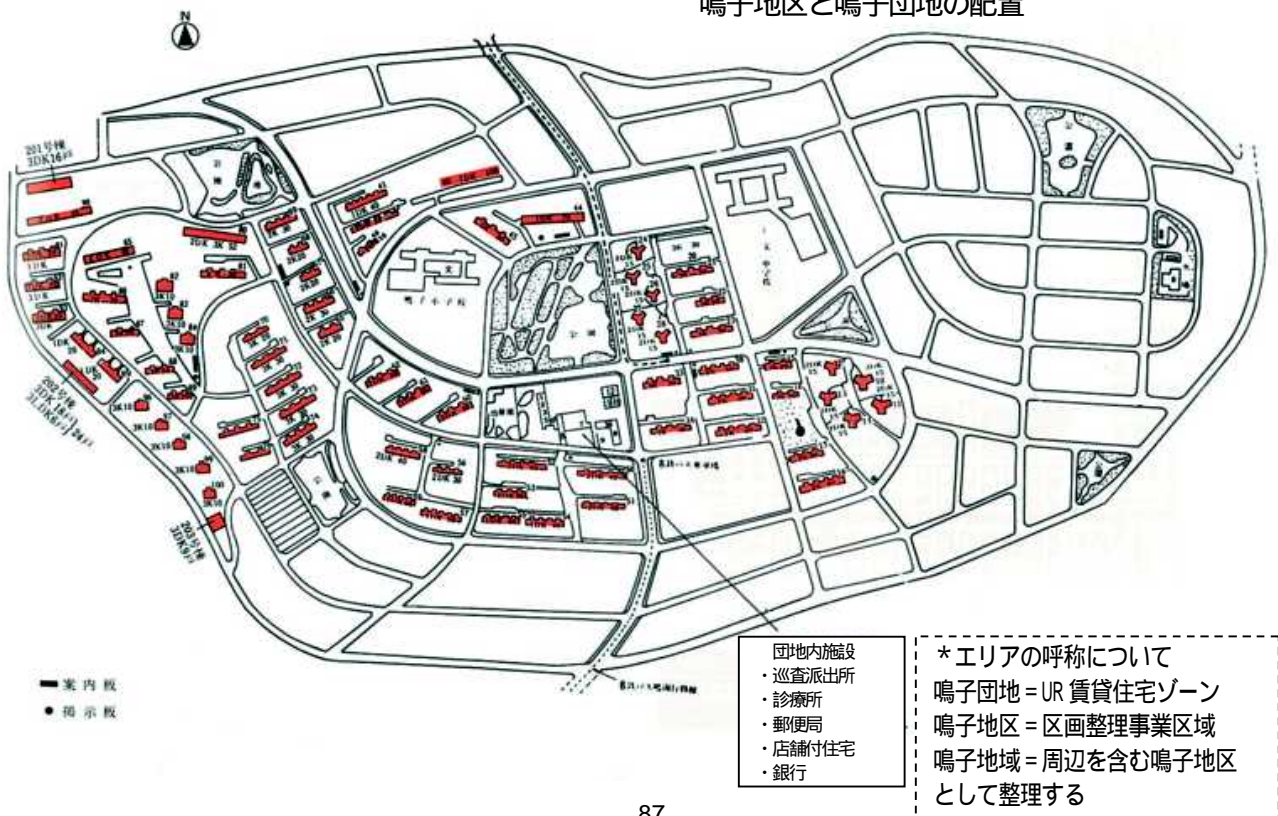
計画人口：11,000人

計画戸数：2,890戸

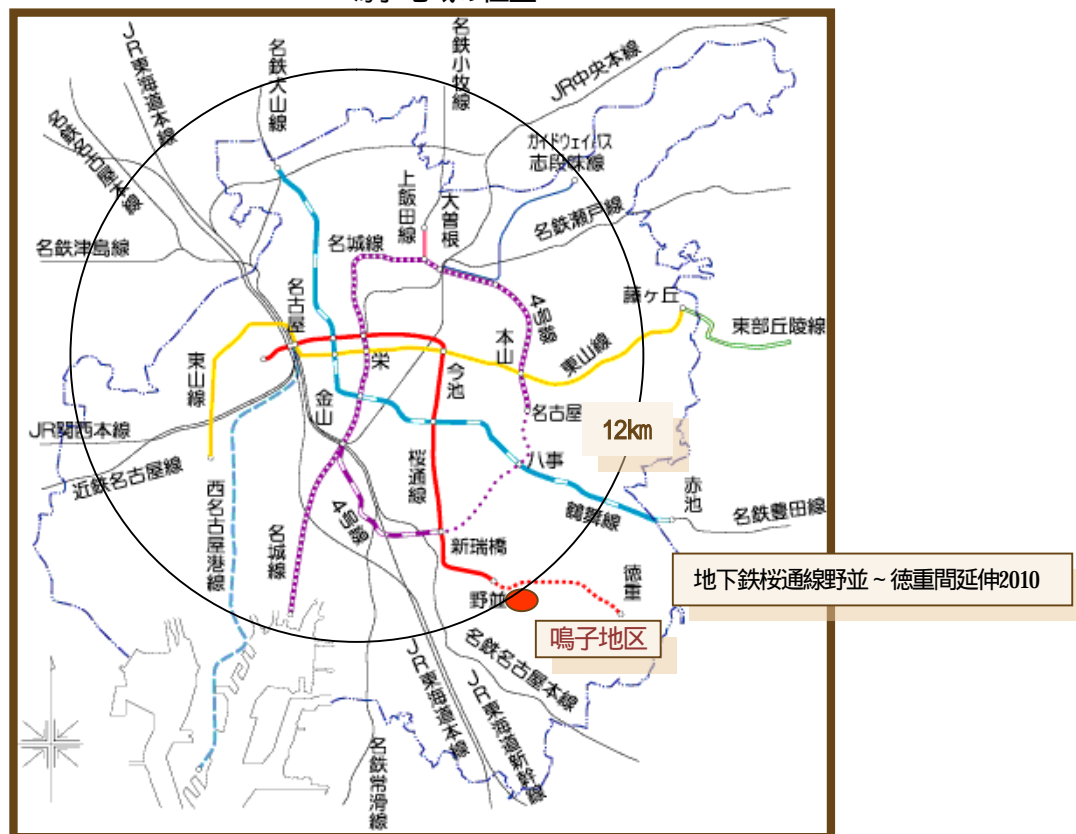
鳴子団地：17.5ha 2,196戸

入居時期：S37.7～S41.3(一部S59.4)

鳴子地区と鳴子団地の配置



鳴子地域の位置



(2) 鳴子地域の現状

人口と世帯

鳴子地域は3つの小学校区(学区)から構成される。鳴子団地の多くを含む学区は鳴子学区である。ちなみに、長根台は戸建住宅中心の住宅地であり、戸笠学区は戸建住宅と共同住宅との複合住宅地である。それぞれの学区の変遷をたどれば次の通りである。

鳴子団地を多く含む鳴子学区は人口、世帯数も大きく減少している。他の2学区は、人口は増減しているが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は鳴子学区よりも戸建住宅中心の戸笠学区のほうが高くなっている。

学区別人口と世帯の推移

	人口			高齢化率	世帯		
	1995	2000	2005	2005	1995	2000	2005
鳴子	8,823	8,772	7,929	19.2%	3,621	3,822	3,505
長根台	9,072	8,653	8,828	13.9%	2,988	3,089	3,236
戸笠	8,550	8,610	8,599	24.5%	2,925	3,140	3,255

資料：国勢調査

住宅地の環境等

住宅地としては、宅地造成後45年程度経過しているため、緑も育ち落ち着いた雰囲気を醸し出している。UR賃貸住宅は5階建(一部4階建)であるが、ゆったりとした敷地のなかで建っているため、ゆとりを感じさせる。



鳴子団地の賃貸住宅群 スター型とフラット型がある



鳴子団地の賃貸住宅群



鳴子地区の落ち着いた戸建住宅群



街路の緑も豊かに育つ

鳴子地区と学区の関係



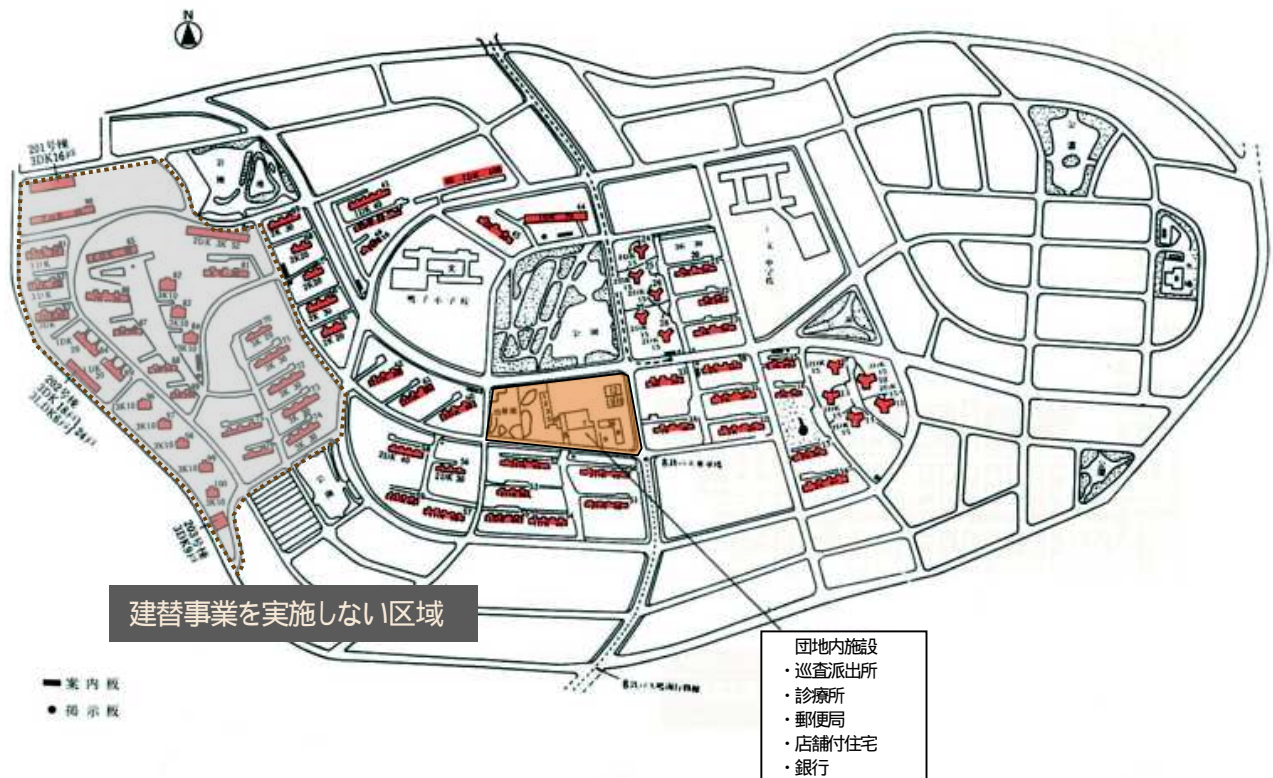
(3) 鳴子団地のこれから～鳴子団地の建て替え～

平成 19 年 12 月 24 日に政府は独立行政法人整理合理化計画を公表した。それらを受けて、平成 19 年 12 月 26 日付けでUR都市再生機構は「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 30 年度までの方向性を定める」『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』を示し、福祉系NPO法人の上部機構であるNPO法人市民福祉団体全国協議会へ協力依頼があった。それによれば、UR都市再生機構の所有する賃貸住宅 77 万戸のうち、平成 30 年度末までに約 10 万戸の再編に着手し、約 5 万戸を削減する方針である。その 10 万戸のなかには鳴子団地も含まれている。

UR都市機構は鳴子団地の建替事業を平成 18 年 3 月から着手している。この建替事業は、比較的新しいまとまったエリアの住棟群は耐震補強して残存させ、古い住棟群は建て替え、敷地の適正利用により生まれた整備敷地については、公共・公益施設、生活利便施設、あるいは多様な住宅供給に活用する構想となっている。

「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を待つまでもなく、本プロジェクトは「国民共有の貴重な財産」を有効に活用し、時代の変化を見据えながら、地域としてどのようにこの動向を受け止めていくか、問題提起されたとの認識を持っている。良好な住環境を維持しながら、時代のニーズに応じた形で鳴子地域（鳴子地区）を再編していくのかを本調査で検討する。

鳴子団地の建替事業の非実施区域



2.2 たすけあい名古屋の活動

(1) たすけあい名古屋の歴史

「NPO法人たすけあい名古屋」は、困った時はお互いさまの気持で、対等な関係を保ちながら、お互いが支えあうことにより、安心して暮らすことのできる地域社会をつくることを目的に、1997(平成9)年8月に設立され、この地域を拠点に活動を展開してきた。その概略を整理すると、下記のとおりである。

設立目的

困った時はお互いさまの気持で、対等な関係を保ちながら、お互いが支えあうことにより、安心して暮らすことのできる地域社会をつくる。

設立年月

1997年8月(現在、活動12年目に突入)

歴史

- 1998年9月 事務所を個人宅 鳴子地区内民間賃貸へ
- 1999年7月 NPO法人として愛知県から認証
- 2000年4月 介護保険事業を開始
- 2003年6月 事務所をUR鳴子団地80号棟に移転
- 2004年9月 障害者(児)支援事業をURから借りて開始
- 2006年7月 デイサービス鳴子を愛知県住宅供給公社から借りて開設

(2) たすけあい名古屋の活動

活動の概略と課題

NPO法人たすけあい名古屋は発足して12年が経過した。この間に、草の根の市民団体が、訪問介護員2級80名、1級6名、介護福祉士34名、看護師4名、居宅介護支援専門員有資格者10名と約100名余を擁する専門家集団に成長した。たとえば、緑区と天白区のヘルパー派遣ではおよそ6%(金額比)を占めるまでになった。

鳴子町に三か所の活動拠点を設け、介護保険事業は居宅介護支援、訪問介護、通所介護である。公的な介護サービスを提供するために定期的に接触することによって、地域の見守りの役割を果たしているが、鳴子学区の需要の一部を満たしているにとどまる。

介護保険の対象にならない分野での「暮らし助け合い活動」はNPOの特徴であり、理事会および大多数の会員が本来事業と自覚しているが、見守り、話し相手、外出の付き添い、病院の送迎、健康体操、グラウンドゴルフなど、高齢者が地域と接点を持つことを促すふれあい活動は「地域の見守り力」に限定すれば「力ある集団」とは評価しがたい。今後この力をいかに高めていくかが課題である。

活動の5本柱

たすけあい名古屋の活動の具体的内容を整理すると次の通りである。

1) 高齢者・障害者・子供たちの生活支援ボランティア活動

- 2) 介護保険法による居宅介護支援（ケアマネジメント・ヘルパー派遣・デイサービス）
- 3) 障害者自立支援法による生活援助（知的障害児の放課後支援・外出支援・在宅支援）
- 4) ボランティア・ドライバーによる福祉有償運送
- 5) 名古屋市からの指定管理（高齢者わくわく教室）

この間、これらの活動を通じて、この地域の活性化についての問題意識をもち、再開発について試案を纏めるとともに、関係者に問題提起の努力をして来た。



たすけあい名古屋の本部と事務所内風景



デイサービス鳴子の取り組み



身障者(児)支援事業の拠点施設と事務所内風景

3. 安心な暮らしと住みよいまちづくりを実現するための住民意向調査

3.1 アンケート調査の概要

生活者のニーズとして、どのようなものがあるのかをアンケート調査によって把握した。
その実施概要は次の通りである。

アンケート配布数 550 票

アンケート配布・回収方法 面接留置・面接回収

配布期間と回収期間

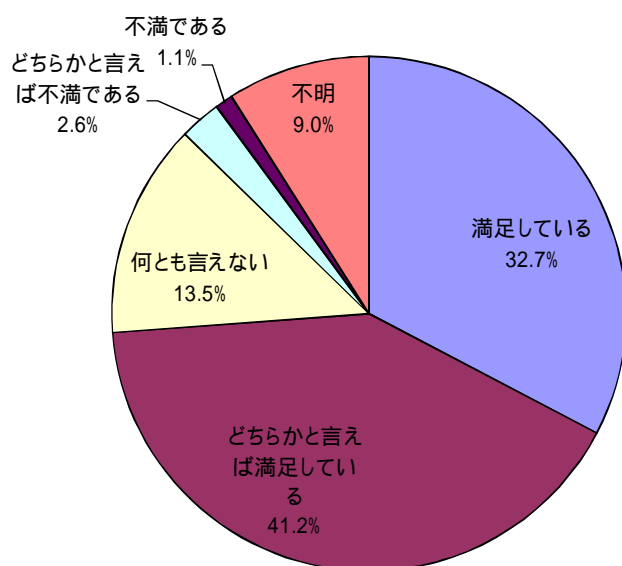
回収数および回収率 468 票 (85.1%)

*なお、集計結果表のほうに「MA」と記述しているのは、複数回答(いくつでも 印を)を意味し、パーセン
トを合計すると100%を超える。何も記述がないものは、単数回答(ひとつのみ 印を)である。

3.2 アンケート分析概要

(1) 地域の住み心地

・「満足している」32.7%、「どちらかと言えば満足」41.2%と何らか満足が74%と全体の3 / 4を占
め、評価は高い。

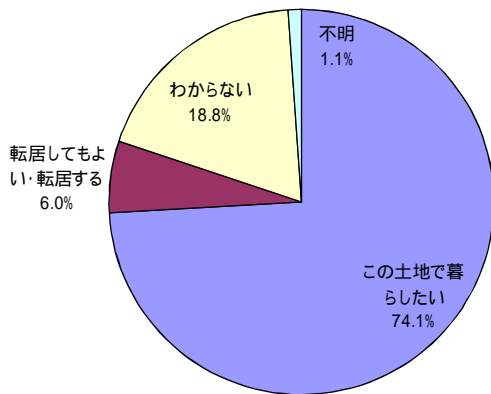


	件数	(全体)%
満足している	153	32.7
どちらかと言えば満足している	193	41.2
何とも言えない	63	13.5
どちらかと言えば不満である	12	2.6
不満である	5	1.1
不明	42	9.0
計	468	100.0

(2) 定住希望

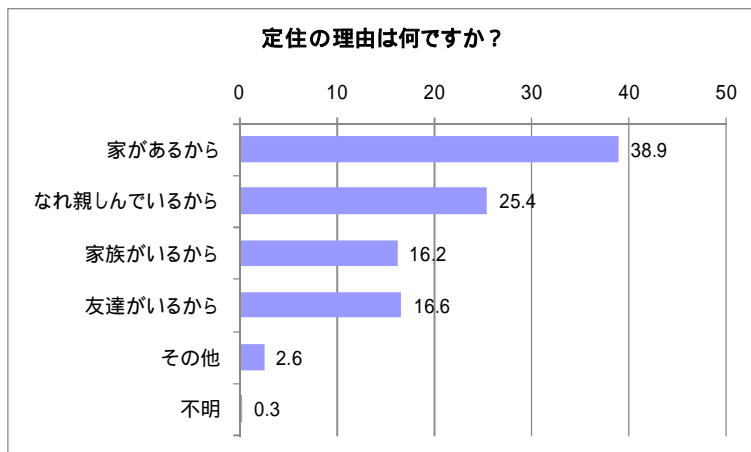
- ・「この土地で暮らしたい」とする定住希望は 74.1%でほぼ上記の満足度との比率と一致する。転居意向はわずか6%にすぎない。
- ・定住理由は「家があるから」79.0%、「なれ親しんでいるから」51.6%が二大理由である。
- ・転居理由はサンプルが少ないが、「賃貸住宅だから」が 35.7%と、最も多かった。

あなたはいつまでもこの地域で暮らしたいですか？



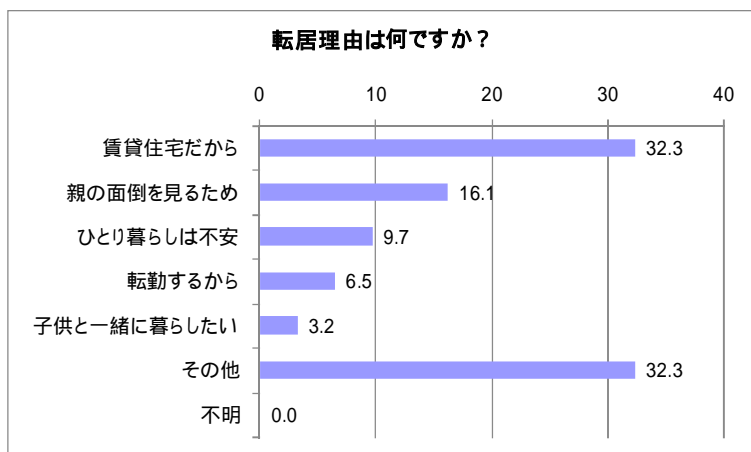
(MA)

	件数	(全体)%
この土地で暮らしたい	347	74.1
転居してもよい・転居する	28	6.0
わからない	88	18.8
不明	5	1.1
計	468	100.0



(MA)

	件数	(全体)%
家があるから	274	38.9
なれ親しんでいるから	179	25.4
家族がいるから	114	16.2
友達がいるから	117	16.6
その他	18	2.6
不明	2	0.3
計	704	100.0

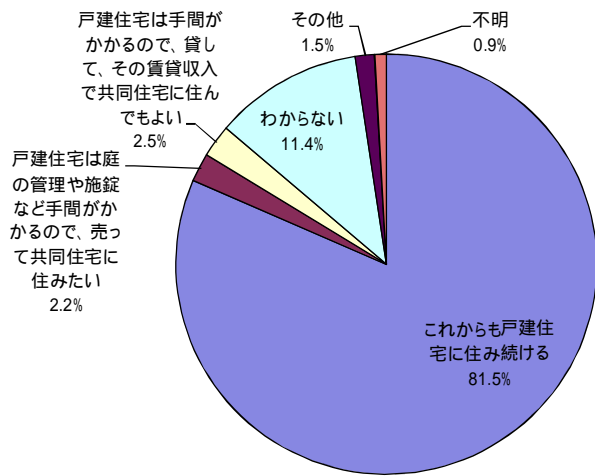


(MA)

	件数	(全体)%
賃貸住宅だから	10	32.3
親の面倒を見るため	5	16.1
ひとり暮らしは不安	3	9.7
転勤するから	2	6.5
子供と一緒に暮らしたい	1	3.2
その他	10	32.3
不明	0	0.0
計	31	100.0

(3) 戸建住宅居住者の定住意向

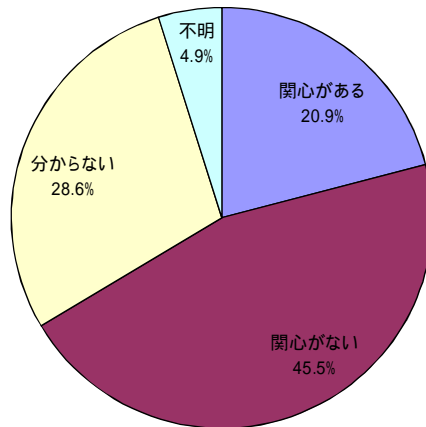
- ・戸建住宅居住者に限定して定住意向を聞くと「これからも住み続ける」が 81.5%と突出している。管理等の手間がかかることによる戸建住宅の転売や賃貸意向は5%にも満たない。



	件数	(全体)%
これからも戸建住宅に住み続ける	265	81.5
戸建住宅は庭の管理や施設など手間がかかるので、売って共同住宅に住みたい	7	2.2
戸建住宅は手間がかかるので、貸して、その賃貸収入で共同住宅に住んでもよい	8	2.5
わからない	37	11.4
その他	5	1.5
不明	3	0.9
計	325	100.0

(4) 戸建住宅のリバースモゲージの考え方

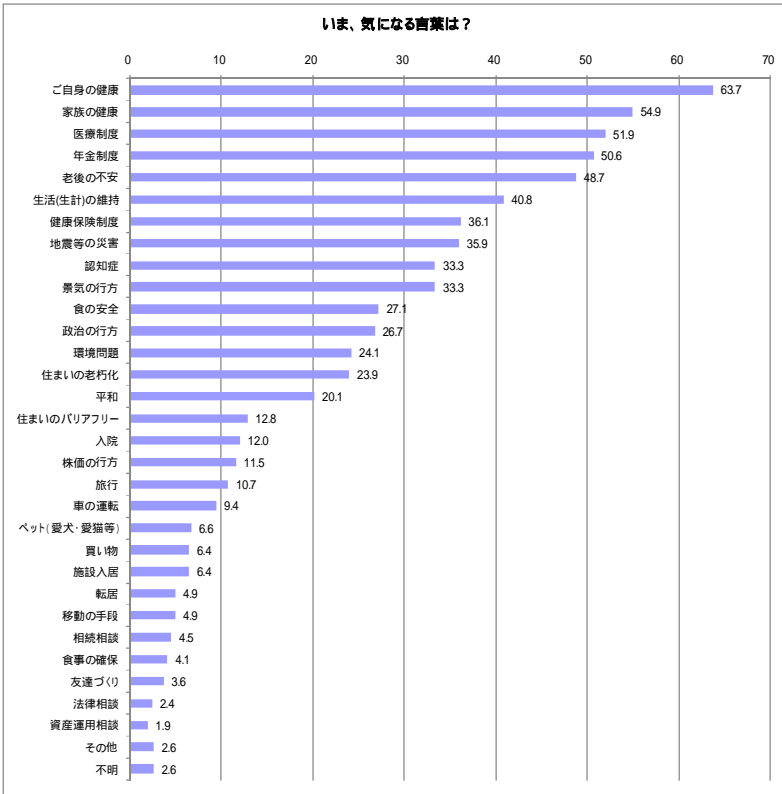
- ・「関心がある」は 20.9%、「関心がない」は 45.5%と後者が多いが、「分からない」が 28.6%ある。この「分からない」層の関心がどちらに振れるかが注目される。



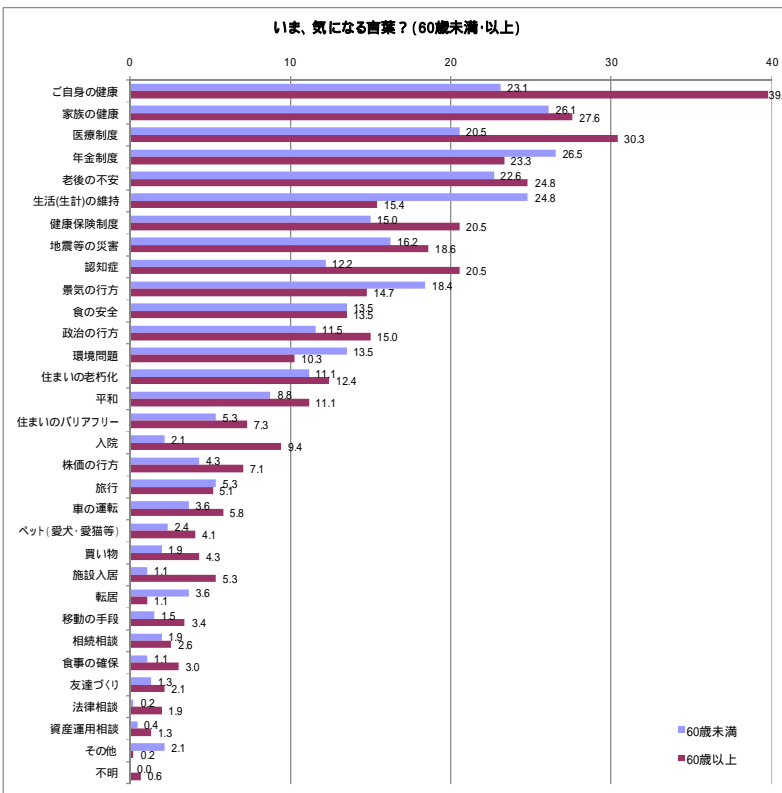
	件数	(全体)%
関心がある	68	20.9
関心がない	148	45.5
分からない	93	28.6
不明	16	4.9
計	325	100.0

(5) 今、気になる言葉

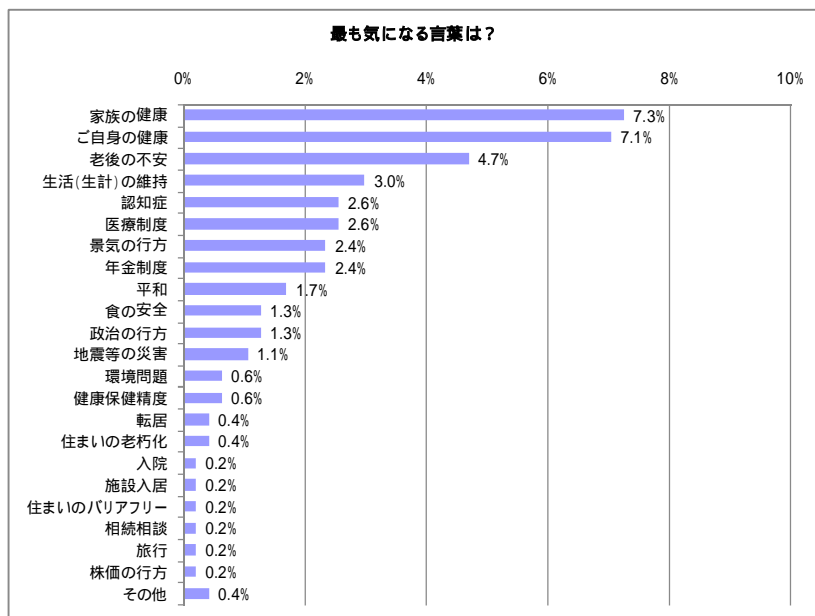
・上位5つのキーワード(MA)は「自身の健康」「家族の健康」「医療制度」「年金制度」「老後の不安」であり、いずれも40%を超えている。健康、医療、年金の3本柱であった。



	60歳未満		60歳以上		不明		合計	
	件数	%	件数	%	件数	件数	%	
ご自身の健康	108	23.1	186	39.7	4	298	63.7	
家族の健康	122	26.1	129	27.6	6	257	54.9	
医療制度	96	20.5	142	30.3	5	243	51.9	
年金制度	124	26.5	109	23.3	4	237	50.6	
老後の不安	106	22.6	116	24.8	6	228	48.7	
生活(生計)の維持	116	24.8	72	15.4	3	191	40.8	
健康保険制度	70	15.0	96	20.5	3	169	36.1	
地震等の災害	76	16.2	87	18.6	5	168	35.9	
認知症	57	12.2	96	20.5	3	156	33.3	
景気の行方	86	18.4	69	14.7	1	156	33.3	
食の安全	63	13.5	63	13.5	1	127	27.1	
政治の行方	54	11.5	70	15.0	1	125	26.7	
環境問題	63	13.5	48	10.3	2	113	24.1	
住まいの老朽化	52	11.1	58	12.4	2	112	23.9	
平和	41	8.8	52	11.1	1	94	20.1	
住まいのバリアフリー	25	5.3	34	7.3	1	60	12.8	
入院	10	2.1	44	9.4	2	56	12.0	
株値の行方	20	4.3	33	7.1	1	54	11.5	
旅行	25	5.3	24	5.1	1	50	10.7	
車の運転	17	3.6	27	5.8	-	44	9.4	
ペット(愛犬・愛猫等)	11	2.4	19	4.1	1	31	6.6	
買い物	9	1.9	20	4.3	1	30	6.4	
施設入居	5	1.1	25	5.3	-	30	6.4	
転居	17	3.6	5	1.1	1	23	4.9	
移動の手段	7	1.5	16	3.4	-	23	4.9	
相続相談	9	1.9	12	2.6	-	21	4.5	
食事の確保	5	1.1	14	3.0	-	19	4.1	
友達づくり	6	1.3	10	2.1	1	17	3.6	
法律相談	1	0.2	9	1.9	1	11	2.4	
資産運用相談	2	0.4	6	1.3	1	9	1.9	
その他	10	2.1	1	0.2	1	12	2.6	
不明	0	0.0	3	0.6	9	12	2.6	
合計	228	48.7	273	58.3	20	468	100.0	



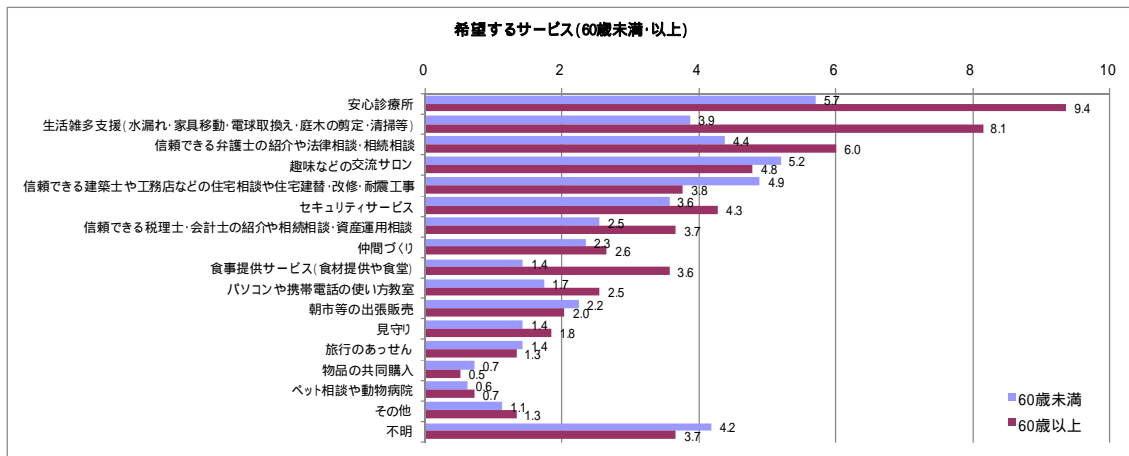
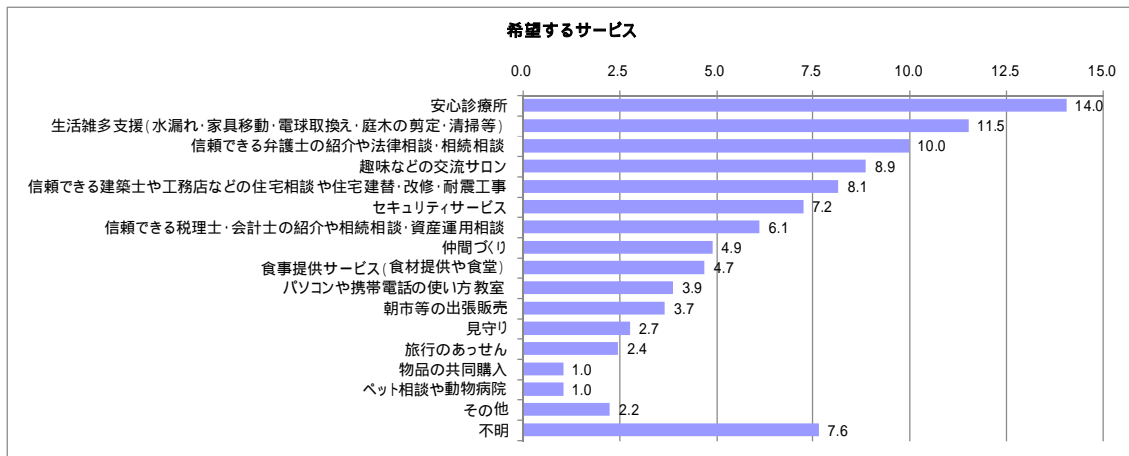
・そのうち最も気になるもの（SA）は「家族の健康」「自身の健康」「老後の不安」「生計の維持」「認知症」「医療制度」であった。健康、生活、医療が3本柱であった。



	件数	(全体)%
家族の健康	34	7.3%
ご自身の健康	33	7.1%
老後の不安	22	4.7%
生活(生計)の維持	14	3.0%
認知症	12	2.6%
医療制度	12	2.6%
景気の行方	11	2.4%
年金制度	11	2.4%
平和	8	1.7%
食の安全	6	1.3%
政治の行方	6	1.3%
地震等の災害	5	1.1%
環境問題	3	0.6%
健康保健精度	3	0.6%
転居	2	0.4%
住まいの老朽化	2	0.4%
入院	1	0.2%
施設入居	1	0.2%
住まいのバリアフリー	1	0.2%
相続相談	1	0.2%
旅行	1	0.2%
株価の行方	1	0.2%
その他	2	0.4%
計	468	100.0%

(6) 希望する生活サービス

- ・上位5つのサービス内容は「安心診療所」「生活雑多支援」「法律相談・相続相談」「交流サロン」「住宅改修等」であった。

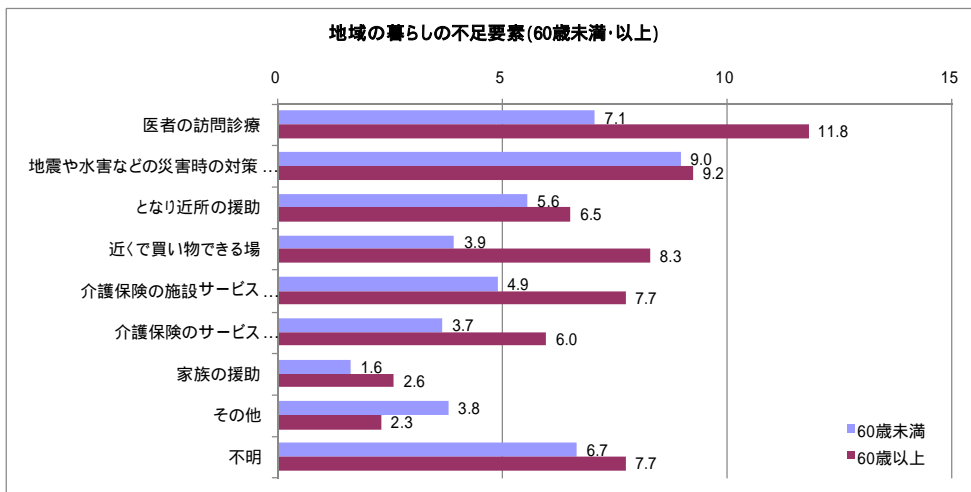
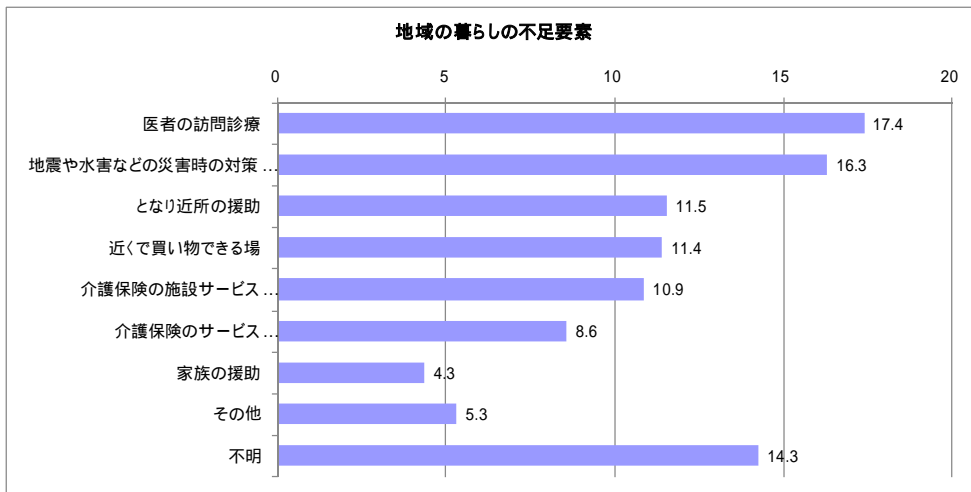


(MA)

	60歳未満		60歳以上		不明		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
安心診療所	56	5.7	92	9.4	3	0.3	138	14.0
生活雑多支援(水漏れ・家具移動・電球取換え・庭木の剪定・清掃等)	38	3.9	80	8.1	3	0.3	113	11.5
信頼できる弁護士の紹介や法律相談・相続相談	43	4.4	59	6.0	5	0.5	98	10.0
趣味などの交流サロン	51	5.2	47	4.8	1	0.1	87	8.9
信頼できる建築士や工務店などの住宅相談や住宅建替・改修・耐震工事	48	4.9	37	3.8	2	0.2	80	8.1
セキュリティサービス	35	3.6	42	4.3	1	0.1	71	7.2
信頼できる税理士・会計士の紹介や相続相談・資産運用相談	25	2.5	36	3.7	1	0.1	60	6.1
仲間づくり	23	2.3	26	2.6	3	0.3	48	4.9
食事提供サービス(食材提供や食堂)	14	1.4	35	3.6	4	0.4	46	4.7
パソコンや携帯電話の使い方教室	17	1.7	25	2.5	0	0.0	38	3.9
朝市等の出張販売	22	2.2	20	2.0	0	0.0	36	3.7
見守り	14	1.4	18	1.8	0	0.0	27	2.7
旅行のあっせん	14	1.4	13	1.3	1	0.1	24	2.4
物品の共同購入	7	0.7	5	0.5	0	0.0	10	1.0
ペット相談や動物病院	6	0.6	7	0.7	0	0.0	10	1.0
その他	11	1.1	13	1.3	1	0.1	22	2.2
不明	41	4.2	36	3.7	12	1.2	75	7.6
合計	465	47.3	591	60.1	37	3.8	983	100.0

(7) 地域の暮らしの不足要素

・「医者の訪問診療」と「地震・水害などの災害時対策」が20%を超え、「隣近所の援助」「近くで買い物できる場所」「介護保険の施設サービス」が17%を超えている。

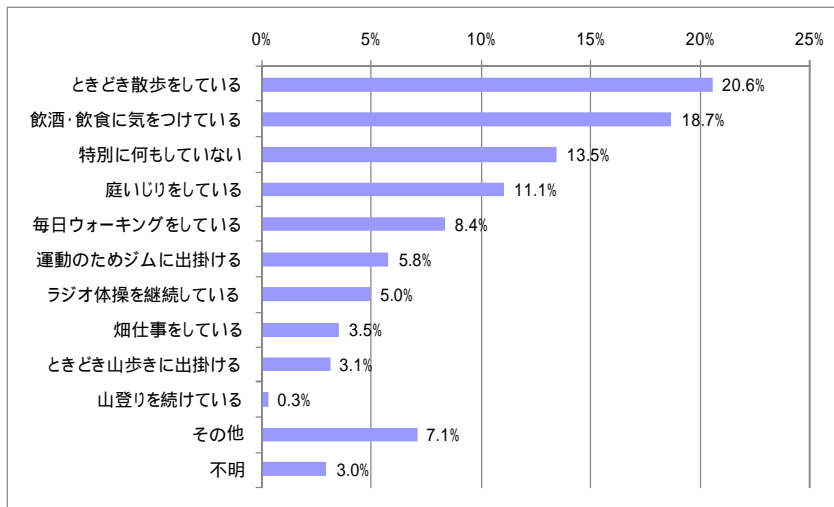


(MA)

	60歳未満		60歳以上		不明		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
医者の訪問診療	52	7.1	87	11.8	2	0.3	128	17.4
地震や水害などの災害時の対策 (備蓄、非難、安否確認体制等)	66	9.0	68	9.2	1	0.1	120	16.3
となり近所の援助	41	5.6	48	6.5	1	0.1	85	11.5
近くで買い物できる場	29	3.9	61	8.3	4	0.5	84	11.4
介護保険の施設サービス (デイサービス・ショートステイ・小規模入居施設)	36	4.9	57	7.7	2	0.3	80	10.9
介護保険のサービス (ケアマネ・ヘルパー派遣・訪問看護)	27	3.7	44	6.0	0	0.0	63	8.6
家族の援助	12	1.6	19	2.6	1	0.1	32	4.3
その他	28	3.8	17	2.3	0	0.0	39	5.3
不明	49	6.7	57	7.7	13	1.8	105	14.3
合計	228	31.0	273	37.1	20	2.7	736	100.0

(8) 40歳以上の健康維持

・「散歩」と「飲酒・飲食に気をつけている」が30%を超える二大健康維持策で、「庭いじり」「ウォーキング」で10%を超える。「特に何もしていない」は23%であった。

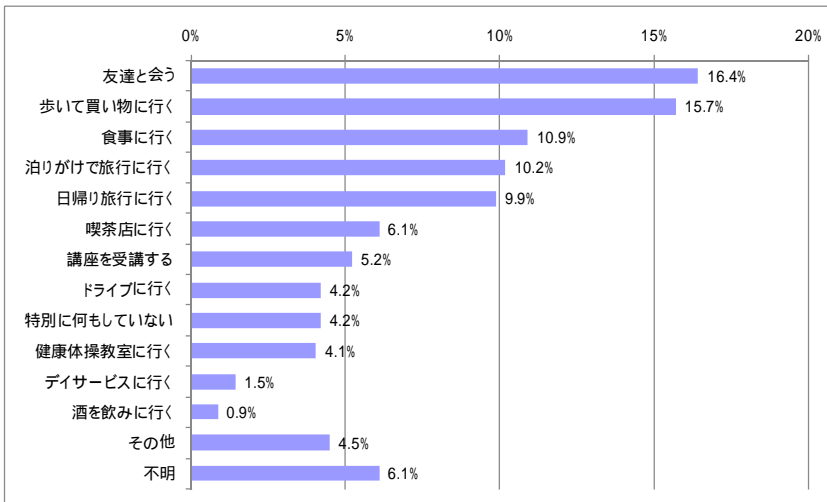


(MA)

	件数	(全体)%
時々散歩をしている	145	20.6%
飲酒・飲食に気をつけている	132	18.7%
特に何もしていない	95	13.5%
庭いじりをしている	78	11.1%
毎日ウォーキングをしている	59	8.4%
運動のためジムに出掛ける	41	5.8%
ラジオ体操を継続している	35	5.0%
畑仕事をしている	25	3.5%
ときどき山歩きに出掛ける	22	3.1%
山登りを続けている	2	0.3%
その他	50	7.1%
不明	21	3.0%
計	705	100.0%

(9) 65歳以上の閉じこもり防止策

・「友人と会う」「歩いて買い物」が二大理由で40%を超えている。次いで「食事」「宿泊旅行」「日帰り旅行」の順で20%を超えている。



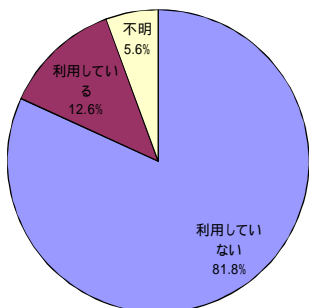
(MA)

	件数	(全体)%
友達と会う	113	16.4%
歩いて買い物に行く	108	15.7%
食事に行く	75	10.9%
泊りがけで旅行に行く	70	10.2%
日帰り旅行に行く	68	9.9%
喫茶店に行く	42	6.1%
講座を受講する	36	5.2%
ドライブに行く	29	4.2%
特に何もしていない	29	4.2%
健康体操教室に行く	28	4.1%
デイサービスに行く	10	1.5%
酒を飲みに行く	6	0.9%
その他	31	4.5%
不明	42	6.1%
計	687	100.0%

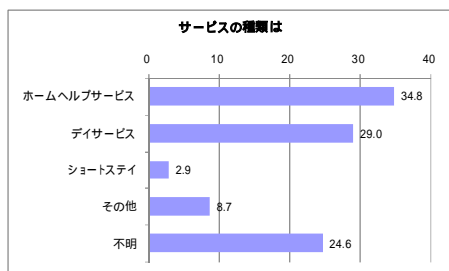
(10) 介護保険の利用有無

- ・利用しているのは12.6%であり、その利用内容はホームヘルプサービス40.7%、デイサービス33.9%が2大利用である。
- ・利用者の状態である要支援は35.6%、要介護は37.5%とほぼ同数である。

あなたは、ご家族が介護保険の利用について



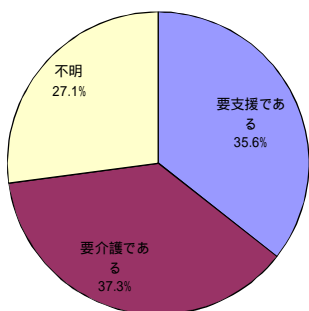
	件数	(全体)%
利用していない	383	81.8
利用している	59	12.6
不明	26	5.6
計	468	100.0



(MA)

	件数	(全体)%
ホームヘルプサービス	24	34.8
デイサービス	20	29.0
ショートステイ	2	2.9
その他	6	8.7
不明	17	24.6
計	69	100.0

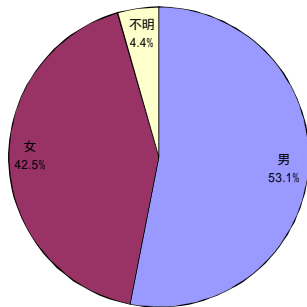
利用者の状態は？



	件数	(全体)%
要支援である	21	35.6
要介護である	22	37.3
不明	16	27.1
計	59	100.0

(11) 属性

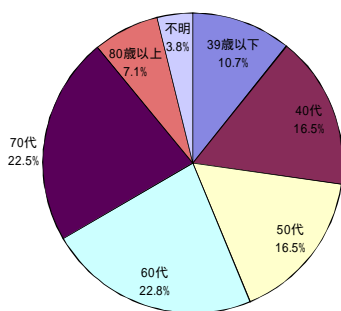
- ・性別は男 53%、女 42%であった。



	件数	(全体)%
男	276	53.1
女	221	42.5
不明	23	4.4
計	520	100.0

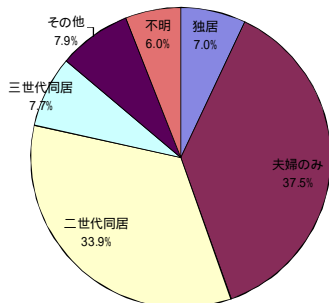
*本来母数は 468 票であるが、質問を複数回答として理解している方が多いため、ここではそれを不明と排除せず、母数としてカウントした。以下のデータの母数が異なるものは上記の理由による。

- ・年齢は 60 歳代、70 歳代がともに 22%台で 50 歳代、40 歳代は 16.5%と全般的に年齢層が高い。



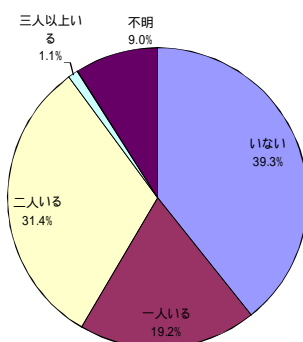
	件数	(全体)%
39歳以下	56	10.7
40代	86	16.5
50代	86	16.5
60代	119	22.8
70代	117	22.5
80歳以上	37	7.1
不明	20	3.8
計	521	100.0

- ・世帯は「夫婦のみ」が 37.6%と最多で、「二世帯同居」が 34.0%とこの二つで 70%を超える。



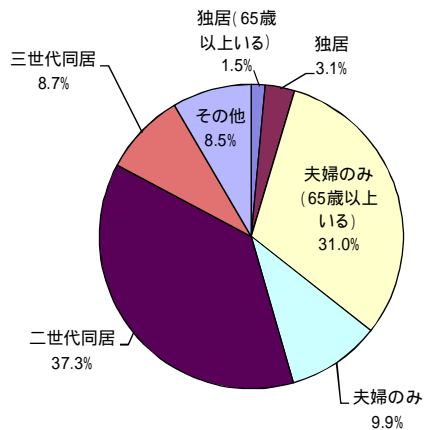
	件数	(全体)%
夫婦のみ	176	37.5
二世帯同居	159	33.9
三世帯同居	36	7.7
その他	37	7.9
不明	28	6.0
計	469	100.0

- ・「65 歳以上のいる世帯」は 51.7%、「いない世帯」は 39.3%と前者のほうが多い。



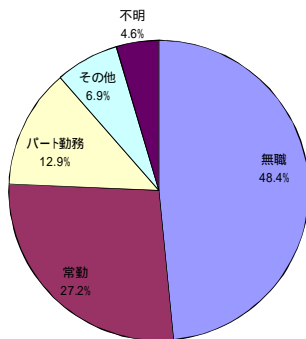
	件数	(全体)%
いない	184	39.3
一人いる	90	19.2
二人いる	147	31.4
三人以上いる	5	1.1
不明	42	9.0
計	468	100.0

・上記2種を組み合わせると、独居老人は1.3%と少なく、老夫婦が27.4%と多いことが判明した。



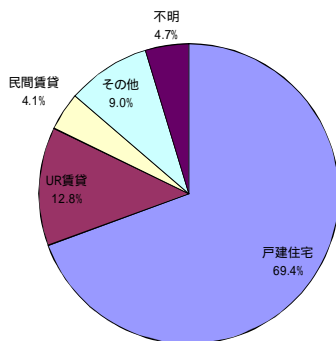
	件数	(全体)%
独居 (65歳以上いる)	6	1.3%
独居	13	2.8%
夫婦のみ (65歳以上いる)	128	27.4%
夫婦のみ	41	8.8%
二世世代同居	154	32.9%
三世世代同居	36	7.7%
その他	35	7.5%
不明	55	11.8%
計	468	100%

・職業は、「無職」49.8%で、「常勤」28.0%、「パート」13.2%と続く。無職が多い。



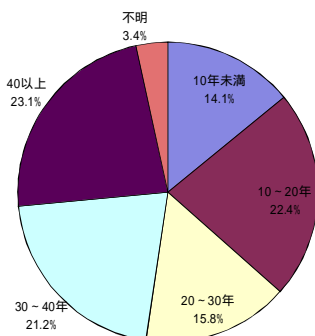
	件数	(全体)%
無職	233	48.4
常勤	131	27.2
パート勤務	62	12.9
その他	33	6.9
不明	22	4.6
計	481	100.0

・住宅は「戸建住宅」が69.4%と最多であり、「UR賃貸」が12.8%であった。



	件数	(全体)%
戸建住宅	325	69.4
UR賃貸	60	12.8
民間賃貸	19	4.1
その他	42	9.0
不明	22	4.7
計	468	100.0

・居住年数は長期間の居住者が多い。

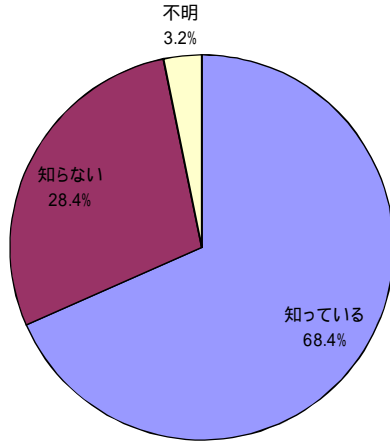


	件数	(全体)%
10年未満	66	14.1
10～20年	105	22.4
20～30年	74	15.8
30～40年	99	21.2
40以上	108	23.1
不明	16	3.4
計	468	100.0

(12)「たすけあい名古屋」の認知度

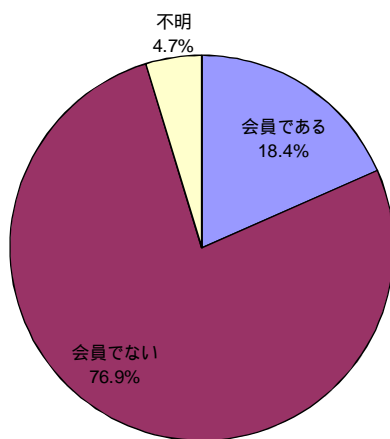
- ・「知っている」は68.4%、「知らない」は28.4%であった。
- ・「知っている」人で会員の人は18.4%であった。

NPO法人たすけあい名古屋をご存知ですか



	件数	(全体)%
知っている	320	68.4
知らない	133	28.4
不明	15	3.2
計	468	100.0

ご存知の方は会員ですか



	件数	(全体)%
会員である	59	18.4
会員でない	246	76.9
不明	15	4.7
計	320	100.0

3.3 アンケートにかかわるヒアリングによる補足

アンケート調査結果を深掘し、裏付けるためにヒアリングを実施した。その対象は次の通りである。

	性別	年齢	住まい
A	男性	82歳	戸建住宅
B	男性	80歳	UR賃貸住宅
C	男性	75歳	戸建住宅
D	男性	65歳	戸建住宅
E	男性	65歳	UR賃貸住宅
F	女性	80歳	戸建住宅
G	女性	70歳	戸建住宅
H	女性	65歳	戸建住宅

(1) アンケート結果について / 生活実感との共通点・相違点

- ・アンケート結果は違和感ない。そのとおりだ。
- ・結果については、こんなもんだ。
- ・老後の不安は特にない。もう死んでもいいとしたから。
- ・アンケート結果は不況がもっとひどくなったら、より評価が厳しくなるであろう。
- ・認知症の介護にどれくらいエネルギーがかかるのか。老人クラブでは面倒見切れない。
- ・娘と娘主人と同居して戸建住宅に住んでいる。老いていく中で介護のことが心配になる。家族に心配かけたくない。近くに施設があれば入居したい。大きなシステムが必要だ。
- ・歳をとっていけば、老人ホームに入らざるを得ないのは仕方がない。グループホームは何年したら入れるのか？
- ・歩けるときに歩くのだ。
- ・一人暮らしになって3年目だ。6年間夫の看病をしてきた。死ぬのならポックリがいい。
- ・シルバー教室があり、そこで食事会がある。
- ・年齢の5年単位でのニーズは変わっていく。住まいや世代構成などの属性によってもニーズは変わるであろう。

(2) 戸建て住宅の管理や賃貸化について

- ・戸建住宅は一人住まいだと火の元が心配である。
- ・今の戸建住宅に住んで長いけど、そこには多くの荷物を詰め込んでいる。家もボロボロで人に貸せるシロモノではない。むしろ住宅を壊して更地にして売って、どこかへ行く。賃貸住宅でよい。老人同士が住めるものもいい。
- ・高い所の作業は怖い。
- ・そんなとき、年寄りの大工さんや水道屋さんを登録して、その方に来てもらったらどうか？
- ・本来隣近所で助け合うのが一般的である。
- ・JAFのように年会費を払って、例えば高い所の電球を取り換えてもらうというのもありだろう。
- ・この年(65歳)で住宅を建て変えた。車を入れて庭をつぶした。トイレや風呂を自動化した。

(3) ペットとの共生社会について

- ・ペットの世話は旅行に行く時は大変だ。隣近所はあてにならない。動物ホテルがあるが 3500 円/泊とられる。
- ・団地等で犬を飼うなら、訓練された犬なら OK。一人ひとりが犬を持ち込む生活では難しい。
- ・以前噛みつかれて以来、犬が嫌いだ。
- ・ペットを飼って 2 代目だ。15 年と 2 年の合計 17 年のペット生活だ。
- ・私は犬 1 匹と猫 3 匹を飼っている。
- ・ロボットの犬や話しかけてくるロボットもいいかも。

(4) 交流と旅行

- ・交流なら相互でないといけない。
- ・旅行に行くことは多い。元気なうちは楽しもうという精神だ。
- ・老人クラブでは 1 泊 2 日 3 食付きで 14,000 円で温泉に行く。30 人くらい集まる。
- ・人間ドック付き観光は面白そうだ。多くの人を引き付けるのでは。

(5) 健康チェックと施設入居条件

- ・主治医に毎月 1 回のチェックを受け、2 カ月 1 回の健康診断を受けて 30 年経過している。掛かりつけの医者とその提携病院に検査入院する。近くの主治医でないとダメだ。
- ・施設に入るとなると、頭金 800 万円で、15~16 万円/月がかかる。箱モノが立派なところは食事が悪いと言われる。
- ・某所では前金なしで 25 万円/月
- ・豊明には作りがきれいで、頭金 10 万円で 15~17 万円の施設がある。
- ・食事は自分で作る。素材を買う、食事をつくる、食べるという一連の行為が健康を維持することになる。何をつくる、どう食べるは認知症防止にもなる。
- ・男の料理教室は流行るのではないか。
- ・アピタやイオンにも老人用のファッションがない。
- ・自立して長く生活できるのか。

(6) まとめ

アンケート結果について違和感はなく、まったくその通りだとの肯定的評価を受けた。戸建住宅については管理の大変さよりも、荷物の多さのために転居できず、ボロ家のため賃貸できずにいるのが実態である。家を取り壊し土地を売ってどこかに行く手もある。ペットは好きな人も嫌いな人もいるのでマナーを守る動物でないといけない。旅行は多くに人々が楽しんでいるが、自らが企画して好きな所に行くことを常に求めている。健康と観光をうまくかみ合わさっていることが重要で、人間ドック付き山村観光は評価が高かった。健康診断など常にチェックを受けて、分譲マンションに住むという手もある。

4 . 関係者・関係機関との意見交換

4.1 足助地域との連携交流（足助病院を核にして）

（1）足助との交流の位置づけ

鳴子地域で生活を自己完結するのではなく、広く交流することで、刺激を受けて、多様な生活機会を提供し、いつまでも健康で楽しく暮らすことができる仕組み作りも一方で必要であると考えている。

今回はとりわけ中山間地との交流、たとえば愛知県豊田市足助町との交流を想定したい。

それは次の理由による。

鳴子地域と豊田市足助町^{*1}との時間的距離（自動車）は直線距離にして約 30 k m、時間距離にして 1.5 時間と比較的近距离にあるので、日常的な交流ができること。

足助町は秋の香嵐渓が有名であるが、それ以外にも三州足助屋敷屋（伝統技能の動体保存）や百年草（福祉施設 + 温泉 + 宿泊施設）、塩の道と歴史的町並みなど、近郊の観光地では有名であり、そのまちづくりは全国に名を轟かしている。多くの人々が行ってみようという気持ちになる地域であること。

愛知県厚生農業協同組合連合会足助病院（略して厚生連足助病院）は、日頃より、たすけあい名古屋との付き合いがあり、その院長をはじめ病院として地域医療に対する姿勢^{*2}が大変共感できるので、そことタイアップすることで、鳴子地域住民の健康向上の仕組みを作ることができること。

*1：足助町は旧東加茂郡足助町であったが、平成 18 年に豊田市と合併して、豊田市足助町となった。

*2：厚生連足助病院は、当時の東加茂郡 7 町村住民の強い要望によって、昭和 25 年 10 月 14 日に愛知県厚生連の 8 番目の病院として足助町内に開設された。その後、足助町はじめ近隣市町村の住民の方々の支援・援助で、徐々に規模の拡大をし、現在は 203 床の僻地中核病院として機能している。足助病院の理念として「安全・安心・満足の医療・福祉（介護）・保健活動を通じ、中山間部地域住民の生活を守り、自然と共生できる文化的地域作りに貢献する」ことを掲げ、具体的には、「1）急性疾患と慢性疾患に対応できる体制を整備 . 2）地域住民と行政との連携 . 3）地域のコミュニケーションの場として開かれた病院となる」ことを方針としている。「中山間部地域におけるへき地医療拠点病院として、『在宅医療から急性期医療まで』を合い言葉に、職員一丸となって地域完結型の医療に取り組んで」いる。

出典：愛知県厚生連足助病院院長早川富博氏のHPより

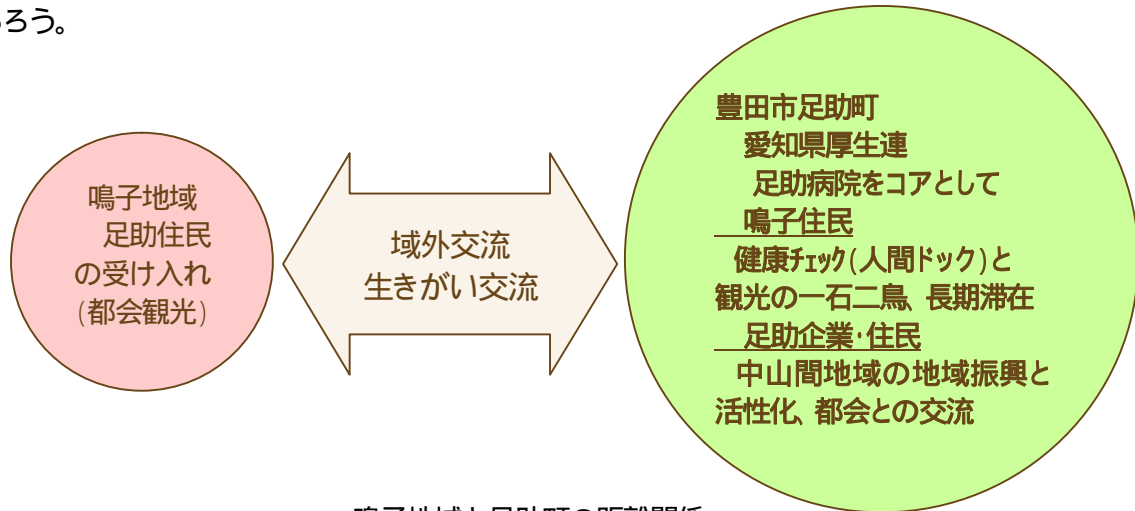
<http://www.med.nagoya-cu.ac.jp/dousou.dir/kaihou/kiji/byoin/asuke.htm>

（2）意見交換の結果

基本的に病院として、交流の拠点施設の一つになることは大歓迎であり、人間ドックや健康診断の受け入れを契機として、その前後に観光などを実施することによって、楽しむことは可能との判断であった。とくに、数多くの観光施設や人間ドックのために宿泊する病院以外の宿泊施設も数多くあることから、山間地域の活性化に寄与することになる。3泊4日～1ヵ月、あるいは1シーズンの滞在を

可能とする仕組みを設定することで、より交流を深めることができよう。

他方、意見交換の結果ではないが、交流とは一方向だけの動きでなく双方向の動きを興すことで、活性化は可能であるし、山間地のお年寄りの健康にも貢献すべきであろう。都会のライフスタイル(映画、観劇、ショッピング、飲食など)を享受するため、鳴子地域に來訪してもらう仕掛けがあっ
ていいであろう。



鳴子地域と足助町の距離関係



4.2 地元組織との関係

(1) 地元組織とのつながり

これまでは、たすけあい名古屋の事業を推進していく上で、とくに地縁組織（ここでは鳴子学区連絡協議会および鳴子学区福祉推進協議会）とまったく交流はなかった。今回、地域住民を対象に生活者ニーズを把握するためのアンケート調査を実施したが、その一連の経過を連絡することでようやくパイプが繋がった。

平成 20 年 7 月以来、突然アンケートへの協力を地縁組織に依頼したので、その意図を疑い、警戒されたが、たびたびお目にかかることにより、ようやく普通の対話ができる状況になった。

そのなかで明らかになったことは次の通りである。

- ・これまでの地縁組織とは別に地域の有志が集まり鳴子学区世話人会（仮称）を設立し、街づくりの検討組織をスタートさせた。
- ・この鳴子学区世話人会の「みんなが安心して暮らせる鳴子学区の未来」の論議は鳴子学区の活性化に焦点が絞られ、鳴子団地の高齢者のための「地域の見守り力」への関心はとぼしい。
- ・これとは別に、区役所からは、地縁組織として、これから継続して鳴子団地の高齢者の安否確認等に取り組んでほしいと言われている。

以上の経過を通じて、鳴子学区連絡協議会会長、鳴子学区福祉推進協議会会長および鳴子学区世話人会会長とは共通の問題意識を持って今後とも情報交換と協力を行うことを約した。

(2) 鳴子地域の動き

平成 20 年 6 月に鳴子学区の有志が集まり、約 20 名で鳴子学区世話人会（仮称）を設立した。これは、これまでの地縁組織とは別に、住民と緑区役所等との「協働」による新たなまちづくりをスタートさせるためである。「鳴子学区まちのお宝探検隊」が昨年 11 月 8 日に開催され、その後、毎月 1 回「鳴子ワクワク座談会」の会合を重ねたが、これにはたすけあい名古屋も参加している。

UR 都市機構は昨年末に鳴子団地住民を対象に 2 回に分けて意見交換会の説明会を開催したが、参加者は合計 70～80 名程度であった。3 項目のテーマ（高齢問題・緑の保全・子育て）を提示して意見交換会の参加者を募ったところ 47 名の応募があったものの、2 月に第一回の会合を案内したが、参加者はわずか 10 名にすぎなかった。これにもたすけあい名古屋は参加している。

「たすけあい名古屋」は団地および周辺住民に個別ヒアリングを実施したが、鳴子団地の高齢者は将来についての懸念あるいは問題意識は低い。健康でなくなれば介護保険、病気になれば入院、認知症等になれば施設入居、と将来のことは配ないとの楽観的な人居者が多い。また、30～40 年と居住している高齢者が多く、この住環境への愛着は強いが、団地の建て替えによる家賃の動向のみに関心がある。

周辺住民の意識は団地住民と異なり、将来のことは自己責任で考えたいとの意識が強い。

5. エリアマネジメント事例のヒアリング結果報告

今回、エリアマネジメントを実施するうえで、まちづくりからのアプローチでなく、福祉からのアプローチでエリアマネジメントや施設整備を行っている事例をヒアリングした。

以下に参考となった事項を中心に整理する。なお、各団体の概要はホームページ等で紹介されているので、その URL を示すことで、それに替えることとした。

5.1 NPO法人 ふれあいドリーム（横浜市戸塚区 <http://www.npo.lsnet.ne.jp/245fureai/>）

(1) 活動の背景

ドリームハイツはもともとドリームランド（面積 26ha）であった土地を、昭和 48 年にその半分に横浜市住宅供給公社および神奈川県住宅供給公社が住宅を供給（約 2,300 戸）し、残り半分に横浜市が野球場や公園、市営墓地を整備したエリアである。

入居開始当初は陸の孤島であり、フロンティア精神で入居してくれと言われたほど交通手段もなく、ショッピングセンターもない状況であった。そんななかで自主保育を始めたのが、福祉への取り組みの始まりである。しかし、今日では高齢化が進み、65 歳以上比率 24%（横浜市 17%）だが、10 年後には 48%に跳ね上がる予測がなされている。

ふれあいドリームは、地域の仲間たちと地域福祉のネットワーク（ドリームハイツ福祉連絡会）をつくって、地域のさまざまな福祉ニーズに応える活動をしている。現在この地域にある 12 の福祉の団体が連絡を取り合って密度の濃い活動を展開している。

ドリームハイツの 12 福祉団体

《ドリームハイツ福祉連絡会》

ドリーム「地域給食の会」（高齢者向け給食サービス）1991

特定非営利活動法人「ふれあいドリーム」1994

特定非営利活動法人「いこいの家 夢みん」（高齢者のサロン、介護予防）1995

《子育ての諸団体》

苗場保育園（無認可保育園から 2005 年認可保育園に）1981

NPO 法人 子育てネットワークゆめ「親子のひろば ぼっぼの家」（子育て支援）2002

すぎのこ会（3 -5 歳児自主保育）1975

ドリームハイツ学童保育クラブ 1980

《障害者福祉の諸団体》

NPO 法人「苗場つぼみの会」（障害児の放課後支援 小学生から高校生まで）1996

地域作業所「つぼみの家」（障害者の働く場）2002

《まちづくりの団体》

ドリームハイツ地域のつどい（地域諸団体のネットワークで地域課題に取り組む仕組み）1985

NPO 法人「ドリームの丘」（ドリームハイツとその周辺地域および旧ドリームランド跡地を含めたまちづくりの提案・実施を目的）2005

《地域密着型新サービス拠点》

ふらっとステーション・ドリーム（喫茶、軽食等地域の交流サロン、情報相談センター）2005

(2) エリアマネジメントとふらっとステーション・ドリーム

エリアマネジメントのモデル地域

横浜市が掲げる中期計画の中に、計画を先導する「地域元気プロジェクト」があり、このプロジェクトの一つに市民主体の地域運営（エリアマネジメント）を位置づけて取り組んでいる。これはモデル地区を選んで進め、それを他地域に広げていくことを目指している。

平成 19 年度は ドリームハイツ及びその周辺地区、港南区ひざり地区、港南区の日野南地区の3カ所をモデル地区として指定した。ドリームハイツは地域の福祉団体、2つの自治会と市、区が集まって、ドリームハイツ地域運営協議会という組織を立ち上げ、地域の課題についてアンケート調査や話し合いが実施された。

ふらっとステーション・ドリーム

地域福祉連絡会の3団体（地域給食の会、NPO 法人 ふれあいドリーム、NPO 法人 夢みん）が協働で、地域に密着した新しいサービスの拠点「ふらっとステーション・ドリーム」を、平成 17 年 12 月に空き店舗を借用して開設した。平成 20 年 4 月に NPO 法人の認証を得た。この事業は、横浜市の協働事業提案制度モデル事業として採択され、平成 18 年度の助成金をいれて、運営されてきた。

このふらっとステーション・ドリームの役割は、次のとおりである。

サロン（住民が自然に出会える場で、喫茶店感覚で利用）

喫茶メニュー

- ・コーヒー・紅茶 200 円（おかわり 100 円）
- ・クッキー 100 円（つぼみの家の皆さんの手作りです）
- ・ケーキ 200 円（ボランティアの方の手作りです）
- ・おしるこ 300 円

ランチメニュー（火～土曜日） 今までのメニュー例はこちら

- ・日替りランチ 400 円
- ・軽食/スパゲッティとスープに焼きたてパン(自家製) 400 円
- ・/ピザトーストとスープ 400 円
- ・コーヒーか紅茶を付けると+ 100 円

カレッジ（ライフデザイン設計のための学びの場であり、地域の各種講座や講演会、イベントの開催場所として活用）

マイショップ（手作りの作品や各種物品を展示・販売するためのスペース）

展示スペース（サロンの壁面に展示スペースを用意。絵画・写真・書などの展示(販売)に利用）

情報発信（地域に役立つ情報を収集・発信していくためにチームを組んで活動。これまで、地域の運動系サークルの紹介、食情報一覧、医療情報、介護施設等の情報など、住民が必要とする情報の収集・発信）

(3) 参考にすべき事柄

- ・団地住民が自主的・自発的に団地の生活の質を高めるために活動している事例である。
- ・介護保険・障害者支援・給食サービス・保育園・たまり場など12のテーマに分かれてNPOを作

り活動していることに驚きと同時に敬服した。

- ・とりわけ、高齢者は、一日一食はマシなものを食べる必要があると 400 円で食事を提供し、時給 250 円 / 時間で活動しているメンバー（登録 30 名）の事実を目の当たりにして、これぞボランティア活動の原点であると脱帽した。



ドリームハイツの景観



空き店舗を活用したみろっこステーション・ドリーム



ランチを取りながらサロンで交流



マイショップと展示スペース



老人の居場所づくりは重要。喫茶とレストラン

5.2 NPO法人 ぐるーぷ藤 (神奈川県藤沢市 UR 藤沢台 <http://www.npo-fuji.com/>)

(1) 活動の理念と経緯

少子高齢化社会を迎えた今、家族だけで支え合うのが難しくなっている。歳をとっても、病気になっても、障がいがあっても、安心して暮らせる藤沢の街にするため、任意団体ワーカーズ・コレクティブ藤として1992年に発足した。1999年にはNPO法人の認証を得た。その後、2001年に10周年記念事業としてボランティアすみれを設立、2003年に居宅介護支援事業所を独立させ「NPO法人藤の実」を立ち上げていき、2005年には「NPO法人ぐるーぷ藤」となった。

2007年には福祉マンション「ぐるーぷ藤一番館・藤が岡」を開所し、訪問介護事業、小規模多機能型居宅介護事業、精神障害グループホーム、高齢者住宅、総合相談センター、レストランを展開している。

(2) 福祉マンション「ぐるーぷ藤一番館・藤が岡」

この福祉マンションは2007年10月にオープンした。

もともと、施設の用地はUR都市機構のもので、マンション用地として売り出す街区のうち約900㎡を取得したものである。2006年に土地の譲渡が完了したが、URとして初めてNPOに対し土地譲渡を行った。

資金調達については、市民ファンド(匿名組合方式)で1口50万円、49口9,950万円で資金調達するとともに、篤志の方からの借入れ及び横浜銀行からのローン

により約5億円を調達して、土地取得と施設整備を行っている。NPOに対して巨額のローンを組むこと自体、銀行として大英断であったとコメントがあった。

ぐるーぷ藤のロゴやシンボルマーク、レストランOHANA(オハナ)の文字をデザインにアートディレクターが、施設全体の色彩コーディネートカラーサイコセラピストが担当し、専門家の協力を積極的に受け入れている。



出典:花どけい 07/10/15 No.48より

ぐるーぷ藤一番館・藤が岡の概要

所在地	藤沢市藤が岡1丁目4番2	
建物概要	完成: 2007年10月 延床面積: 1454.6㎡ 居室: 3、4階 (19.06~26.80㎡)	
建物の機能	1階	幼児教室どんぐり園(4・5歳児) レストラン NPOによる福祉総合相談センター 小規模多機能型居宅介護の通い施設 ぐるーぷ藤 事務所
	2階	訪問看護ステーション 精神障害者のグループホーム(6室) 小規模多機能型居宅介護の泊り施設
	3階	高齢者住宅(11室)

	4階	高齢者住宅(10室)
--	----	------------

ケア付き住宅に入居するための費用は下記の通りである。部屋の広さは19.8㎡(12畳)である。

金銭的入居条件

		北側の部屋	南側の部屋
入居一時金	契約金	100万円	100万円
	入居金	700万円	800万円
	敷金	50万円	50万円
	合計	850万円	950万円
利用料	家賃	8万円	9万円
	共益費	5万円	5万円
	合計	13万円	14万円
*	食事代	3食1か月 約5.5万円	

今後二番館、三番館の整備を予定しており、両方とも地主に建ててもらった施設に家賃を払って運営する方式を想定している。

(3) レストラン「OHANA」

福祉マンションの1階にレストランOHANA(ハワイ語で「家族」という意味)が併設されている。これは「地域に開かれた福祉マンションのシンボル」として位置づけられている。地域の居場所づくりの一つである。誰でも気軽に利用できるレストランで、日替わりランチや午後のティータイムに利用されている。

現在、知的障害の作業所「朝日ねんどの会」で作成した食器でランチを提供し、また聴覚障害のスタッフがウエイトレスとして働いている。将来的に作業所として位置づけている。

レストランのメニューと料金表

営業日	日曜日～金曜日(但し年末年始は休み)			
営業時間	11:00～16:00			
メニューと値段	ランチ	800円	ランチセット	900円
	カレー	600円	カレーセット	800円
	紅茶セット	500円	抹茶セット	500円
	ジュース	300円		

(4) 参考にすべき事柄

- ・われわれが夢見ていることを既にも実現していることは参考になり、大きく評価できる。
- ・URが土地をNPOに売却する初の事例であることがわかった。
- ・資金調達も周到であり、信用力を付けているこれまでの運営手腕には敬服した。
- ・経営を安定させるためには「箱もの」が必要であることも再確認するとともに、「終の棲家」を手に入れていることが羨ましいと感じた。

*なお、(株)生活科学運営つどいの家(千葉県船橋市 UR高根台)にヒアリングを行ったが、エリアマネジメントとしての事例でなく、福祉施設整備の事例として参考になったため、ここでは評価のみにとどめる。グループホームの入居者を集めることが可能かどうか、が事業の成否を握る。単に事業としての組み立てであれば気にすることは無いものの、NPOは提供するサービスの質にこ

だわるので、高齢者へのサービスを外部に委託することは評価のわかれるところである。

6．鳴子地域の元気再生マネジメントの展望

6.1 鳴子団地および鳴子地域の抱える課題

エリアマネジメント推進調査として団地および周辺住民約 8000 名を対象にアンケート調査を実施した。配布した調査表は 550 部、回収率 86%であった。アンケート調査および小集団ヒアリングで見えて来た問題点を列記する。

(1) 鳴子団地の高齢者は将来についての懸念あるいは問題意識は低い

- ・30～40年と居住している高齢者が多く、子育てを終えたこの住環境への愛着は強いが、団地の建て替えによる家賃の動向のみに関心がある。
- ・健康でなくなれば介護保険、病気になれば入院、認知症等になれば施設入居、と将来のことは金が無くても心配ないとの楽観的な人居者が多いと思われる。(自治会が無い。向こう三軒両隣の互助の気持ちが薄い。アンケートの回収率が低い。)

(2) 団地周辺の戸建ての住民の意識は団地住民と異なる

- ・戸建住宅(持家)は昭和30年代の分譲のため敷地は100～120坪の広さがあり、恵まれた居住環境である。
- ・戸建住宅の住民の多くは、子育てを終え、成人した子供もそれぞれ独立し、所帯主は現役を引退し、これからは住み慣れた地域で安穩に暮らし続けたいが、草抜きなど住宅の維持管理が苦になる年齢となった。一方で老後の特別養護老人ホーム等の介護施設入居には二の足を踏む心境の住民が多い。

(3) 戸建ての住民の老後についての意識は2派ある

- ・名古屋流と言うべきか、二所帯住宅に改装し、成人した子供および孫とともに住みたい。(嫁と姑との確執から破綻する例が多いが)終末期まで(死ぬまで)自宅で子供たちと暮らしたい。一方で、住み慣れた土地で、次世代の子供たち抜きで、知人たちと暮らしたいが、住宅の維持管理(草抜きなど)を考えると周辺の集合住宅に移りたいと考える高齢者のグループもある。

(4) 鳴子団地およびその周辺の緑の住環境は守りたい

- ・UR都市機構が資金繰りのために鳴子団地を分割して安易にディベロッパーに売り渡すことにより乱開発の対象になることは避けて欲しいとの希望は強い。旧住宅公団の団地の建設資金がおもに財政投融資で賄われたものであるが、これは広義での国民財産とみなせるので、安易に民間に払い下げるべきでないとの問題意識がある。
- ・UR都市機構の再開発に限界があるならば周辺住民が再開発の一部を引き受けても良いとの意向が一部にある。

6.2 鳴子地域の元気再生マネジメントとは

今後、高齢者の介護サービスにとどまらず、生活全般に対する安心安全のための地域社会を創造していくニーズが高まってきている。つまり、福祉型から生活創造型エリアマネジメント（地域創造経営）への転換が求められていると言える。

具体的には次のイメージの展開を想定する。

高水準な緑豊かで閑静な住環境を享受できる

若い世帯も高齢な世帯も、元気な高齢者も弱った高齢者も、健常者も障害者も共に暮らせる

かゆい所に手が届き、安心安全な生活を送れる多様なサービス（文化、生活支援から生活相談まで）が提供される

これは、

**高水準な生活環境と生活サービスのもとで、誰もが安心して暮らすことができ、
年老いても、最後まで人間としての尊厳が守られる場**

としてマネジメントされるものである。

6.3 元気再生マネジメントにむけた事業展開

(1) 基本的考え方

- ・都市再生機構により建替事業が実施され、そのうち建替事業の対象になっている用地で、売却対象のものを定期借地できるかどうかの可能性を追求する。
- ・その事業地区では諸施設を自ら資金調達の方法を考え、一部は分譲、一部は賃貸、一部は自ら経営していくことを想定する。
- ・この事業を通して、コミュニティビジネスを定着させ、障害者等の就労の場を確保する。
- ・公共施設についても、必要に応じて指定管理者となって、公共サービスを提供していく。
- ・鳴子地区を中心とする鳴子地域が高齢者集住地域にならぬよう、年齢構成のバランスを保つために、戸建住宅（事業地区外）と集合住宅（事業地区内）との住替え連携をはかる仕組みとして、例えば戸建住宅の賃貸化などを導入して、高齢者の収入確保と若い世帯の戸建居住の一体化を促進していく。

(2) 事業地区での提供機能イメージ

居住機能（原則的に集合住宅）

- ・定期借地権付き分譲住宅（高齢者夫婦、独居高齢者、障害者）
- ・賃貸住宅（高齢者夫婦、独居高齢者、障害者）
- ・グループホーム（独居高齢者、障害者）

介護等サービス機能

- ・小規模多機能地域密着施設（通う・泊まる・訪問する）
- ・小規模特別養護施設または宅老所
- ・介護保険事業所（居宅介護支援・訪問看護・訪問介護）

生活支援機能

- ・街のコンシェルジェ
（法律相談・相続相談、資産運用相談、住宅建替・改修・耐震相談、水漏れ・家具移動・電球取換え・清掃等生活雑多支援、食事提供サービス、共同購入、出張販売誘致（朝市等）、インターネット購入代行、パソコン・携帯電話指導、交流促進事業の実施、その他生活相談）
- ・安心診療所（診療所の誘致または簡単な診療と病院等へのあっせん）
- ・ペット共生（ペット病院、ペット関連商品販売、ドッグラン、ペットホテル、ペットフード生産、地域外のペット寺との提携）

交流促進機能

- ・喫茶&レストラン（高齢者や独居人へのサービス提供）
- ・文化サロン（趣味交流）や移動式教室（パソコン、陶芸等の趣味）
- ・域外との交流（旅行あっせん。さらには、足助町との交流を通じて、人間ドック、短期滞在、観光などを実施するとともに、相互交流にむけて、足助地域の人々の観劇や買い物、飲食等の受け入れを行うもの）

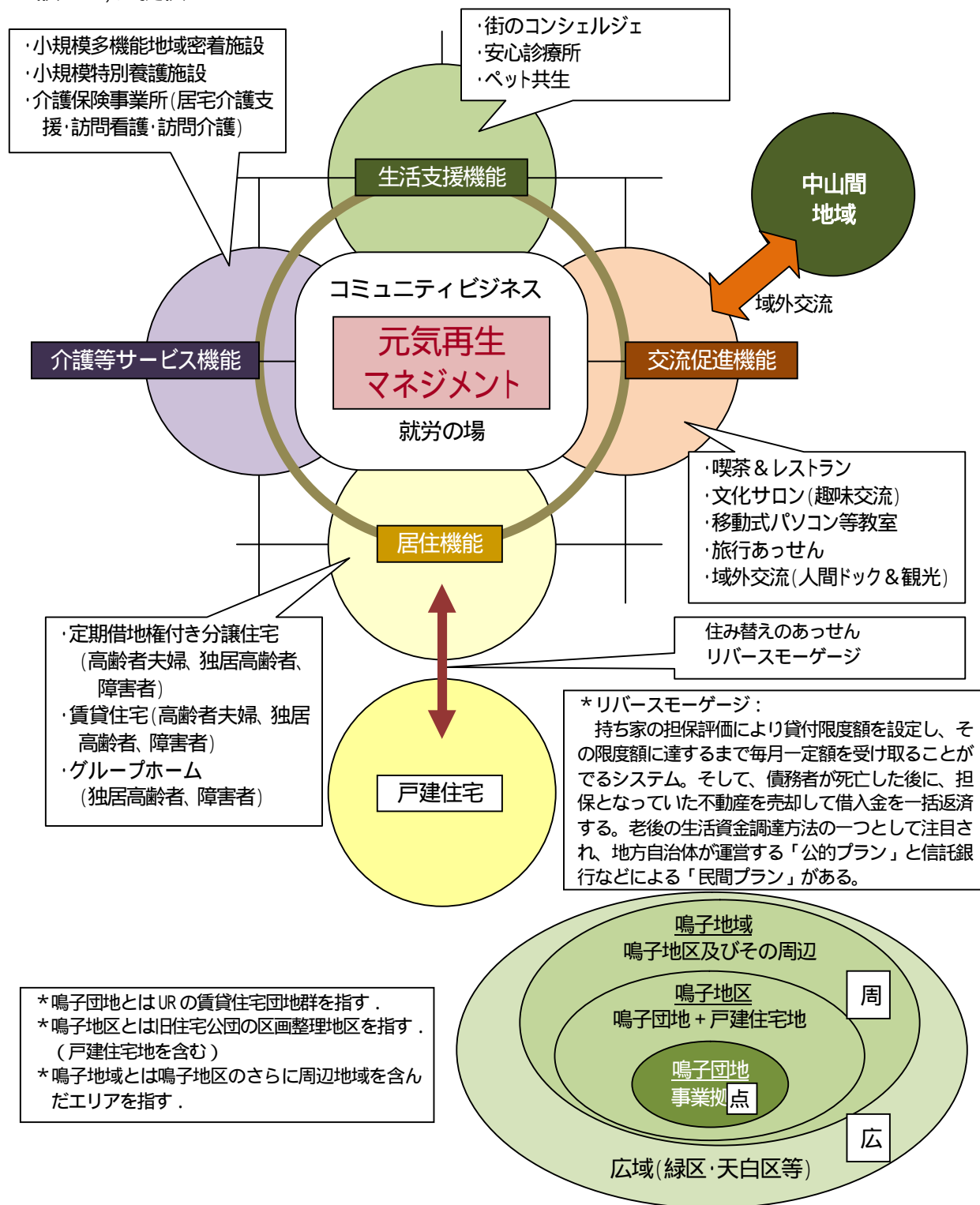
鳴子地域の元気再生マネジメント

高水準な生活環境と生活サービスのもとで、誰もが安心して暮らすことができ、
年長いても、最後まで人間としての尊厳が守られる場

高水準な緑豊かで閑静な住環境を享受できる

若い世帯も高齢な世帯も、元気な高齢者も弱った高齢者も、健常者も障害者も共に暮らせる

かゆい所に手が届き、安心安全な生活を送れる多様なサービス(文化、生活支援から生活相談まで)が提供される



**特定非営利活動法人(NPO 法人) たすけあい名古屋 からのお願い
安心な暮らしと住みよいまちづくりを実現するための
アンケート調査**

私たち「NPO法人 たすけあい名古屋」は、鳴子コミュニセンタ－で有志の方々と「困った時はお互い様の気持ちで」「安心して暮らすことの出来る地域社会を作る」ご相談をしてから11年がたちました。どなたでも、参加できる、利用できる、会員組織として、高齢者・障害者および子育ての母親に「安心」と「安定したサービス」を提供して参りました。

これから、さらに高齢化が進むと予想されます。団地の建て替えが進み、地下鉄の駅も近くに整備され、町は大きく変貌する気配があります。これをより安心して暮らしやすいまちづくりの契機としていくことが求められています。

今回、国土交通省の「エリアマネジメント推進調査」の実施団体として選定されました。これは安全・快適な地域環境づくりやそれを支える良好なコミュニティ維持をテーマに調査を実施するものです。そこで鳴子町およびその周辺にお住まいの方々の率直なご意見を承り、これまでの福祉サービスに限らず、これからの暮らしに関する悩みなどを解決するサービスとは何なのか、などをお聞きすることによって、今後の活動の参考にしたいと考えております。

主旨をご理解のうえ、質問用紙にご記入の上、ポストに投函して頂ければ幸いです。

なお、このアンケートは匿名であり、また調査結果は統計的に処理いたしますので、誰が書いたアンケートなのかは事務局でも分からないようにしてあります。

お問い合わせ先：名古屋市緑区鳴子町一丁目6番地 鳴子団地 第80号棟 001号室
 NPO法人 たすけあい名古屋 代表理事 渡部 勝
 副代表理事 竹川日出男
 電話 899-0833 FAX 899-0800
 メール tasukeai@alto.ocn.ne.jp
 ホームページ たすけあい名古屋 【検索】

問1 現在住んでおられる地域での住み心地はいかがですか？

1.満足している	2.どちらかと言えば満足している	3.何とも言えない
4.どちらかと言えば不満である	5.不満である	

問2 あなたはいつまでもこの地域で暮らしたいとご希望ですか？該当する番号(1~3)や記号(A,イ...)にそれぞれ 印をつけてください。記号(A,イ...)は 印いくつでも。

1. この土地で暮らしたい	
その理由は？	A.家があるから I.家族がいるから U.友達がいるから I.なれ親しんでいるから O.その他()
2. 転居しても良い・転居する	
その理由は？	A.親の面倒をみるため I.子供と一諸に暮らしたい I.転勤するから O.賃貸住宅だから U.ひとり暮らしは不安 カ.その他()
3. わからない	
その理由は？	A.考えたことがない I.将来はわからない U.その他()

問3 戸建住宅（持家）にお住まいのお方にお聞きします。それ以外の方は問5へ飛んでください。今後も住み続けられますか？（印を一つ）

1. これからも戸建住宅に住み続ける
2. 戸建住宅は庭の管理や施錠など手間がかかるので、売って共同住宅に住みたい
3. 戸建住宅は手間がかかるので、貸して、その賃貸収入で共同住宅に住んでもよい
4. わからない
5. その他（

問4 次の考え方について、どのようにお考えですか？（印を一つ）

リバースモーゲージ（逆担保ローン）という制度があります。これは
・持ち家の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができるシステムです。そして、債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するものです。老後の生活資金調達方法の一つとして注目され、地方自治体が運営する「公的プラン」と信託銀行などによる「民間プラン」があります。

1. 関心がある
2. 関心がない
3. 分からない

問5 いま気になる言葉を教えて下さい（印いくつでも。最も気になるものに印1つ）

1. 生活（生計）の維持
2. 老後の不安
3. ご自身の健康
4. 家族の健康
5. 認知症
6. 入院
7. 転居
8. 施設入居
9. 住まいの老朽化
10. 住まいのバリアフリー
11. 地震等の災害
12. 車の運転
13. 移動の手段
14. 食の安全
15. 食事の確保
16. 買い物
17. 法律相談
18. 相続相談
19. 資産運用相談
20. 友達づくり
21. ペット（愛犬・愛猫等）
22. 旅行
23. 環境問題
24. 政治の行方
25. 株値の行方
26. 景気の方行
27. 年金制度
28. 医療制度
29. 健康保険制度
30. 平和
31. その他（

問6 あなたにとって、どのようなサービスがあれば利用したいですか？（印をいくつでも）

1. 信頼できる弁護士の紹介や法律相談・相続相談
2. 信頼できる税理士・会計士の紹介や相続相談・資産運用相談
3. 信頼できる建築士や工務店などの住宅相談や住宅建替・改修・耐震工事
4. 生活雑多支援（水漏れ・家具移動・電球取換え・清掃等）
5. 食事提供サービス（食材提供や食堂）
6. 物品の共同購入
7. 朝市等の出張販売
8. パソコンや携帯電話の使い方教室
9. 安心診療所
10. ペット相談や動物病院
11. 旅行のあっせん
12. 趣味などの交流サロン
13. 仲間づくり
14. その他（

問7 この地域でこれからも暮らすために何が不足していますか？（ 印をいくつでも）

1. 家族の援助	2. となり近所の援助	3. 近くで買い物できる場
4. 医者への訪問診療	5. 地震や水害などの災害時の対策（備蓄、避難、安否確認体制等）	
6. 介護保険のサービス（ケアマネ・ヘルパー派遣・訪問看護）		
7. 介護保険の施設サービス（デイサービス・ショートステイ・小規模入居施設）		
8. その他（ _____ ）		

問8 40歳以上の方にお聞きします。健康維持のために心がけておられることがあれば教えてください。（ 印いくつでも）

1. 毎日ウォーキングをしている	2. ときどき散歩している
3. 山登りを続けている	4. ときどき山歩きに出掛ける
5. 運動のためジムに出掛ける	6. ラジオ体操を継続している
7. 庭いじりをしている	8. 畑仕事をしている
9. 飲酒・飲食に気をつけている	10. 特別に何もしていない
11. その他（ _____ ）	

問9 65歳以上の方にお聞きします。閉じこもり予防のために心がけておられることがあれば教えてください。（ 印いくつでも）

1. 歩いて買い物に行く	2. 喫茶店に行く	3. 食事に行く	4. 酒を飲みに行く
5. 友達と会う	6. 日帰り旅行に行く	7. 泊まりがけで旅行に行く	8. ドライブに行く
9. 講座を受講する	10. 健康体操教室に行く	11. デイサービスに行く	
12. 特別に何もしていない			
13. その他（ _____ ）			

問10 あなた、あるいはご家族が介護保険を利用しておられますか？該当する番号（1～3）や記号（ア、イ）にそれぞれ 印をつけてください。

1. 利用していない	
2. 利用している	
あなたの状態は？	ア. 要支援である イ. 要介護である
そのサービス種類は？	ア. ホームヘルプサービス イ. デイサービス ウ. ショートステイ エ. その他（ _____ ）

問11 あなたおよび同居のご家族についてお伺いします。該当する番号に 印、（ ）や□に文字や数字をご記入ください。

Q1	性別	1. 女 2. 男
Q2	年齢	1. 39歳以下 2. 40代 3. 50代 4. 60代 5. 70代 6. 80歳以上
Q3	世帯の型	1. 独居 2. 夫婦のみ 3. 二世帯同居 4. 三世帯同居 5. その他（ _____ ）
Q4	65歳以上	1. いない 2. 一人いる 3. 二人いる 4. 三人以上いる
Q5	職業・形態	1. 無職 2. 常勤 3. パート勤務 4. その他（ _____ ）
Q6	お住まい	1. UR賃貸 2. 民間賃貸 3. 戸建住宅 4. その他
Q7	居住年数	現在の住宅に住まれて 約 □ □ 年

問12 あなたはNPO法人たすけあい名古屋をご存知でしょうか？該当する番号(1~2)や記号(A,イ)にそれぞれ 印をつけてください。

1.知っている
会員ですか？ A.会員である I.会員でない
2.知らない

最後に何かご意見があれば、下記へご自由にお書きください。

このアンケートの集計結果を知りたい方、お届けいたしますので、連絡先をご記入ください。(無料)

おなまえ	
おところ	
電話番号	

ご協力 ありがとう ございました

(4) 明舞団地におけるエリアマネジメントの取組み

特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所

1 . 明舞団地再生におけるこれまでの経緯と活動、背景について

・明舞団地再生計画の歩み

明舞団地は、昭和 30～40 年代に開発されたニュータウンであるが、住民の高齢化（高齢化率 30%。 下図「人口世帯数の推移」と「65 歳以上の人口比率の推移」を参照）と施設の老朽化が急速進行し、コミュニティ崩壊の危機に瀕している。こうした人口比率や、高齢化率の変化は多くのニュータウンでも同じような傾向を示しているが、このようなさまざまな問題の対応として、当研究所では平成 15 年度から明舞団地再生の取組みを開始した。（次ページ「明舞団地における取組み一覧」参照。）

そのような背景、経緯から、近年、NPO の誘致や住民団体の支援等を進める一方、デザインコードの策定や事業コンペの実施などソフト・ハード一体となった再生に向けた取組みを進めているが、まだまだ行政主体であり、これらの取組みを真のエリアマネジメントへ昇華させるためには、住民が再生事業をリードする仕組みを作るとともに、住民側の取組みを発展させ、また地域のシンクタンクとなる研究者等との連携を強化する必要がある。

明舞団地は全国で最も古いニュータウンの一つであり、また約 200ha と地方都市での典型的な中規模ニュータウンといえ、ここでの取組みは全国のニュータウン再生のモデルとなると確信している。

また県下には同時期以降に建設されたニュータウンが無数に存在し、明舞団地での取組みの成果が県下、ひいては全国のニュータウンに影響すると思われる。

図 1

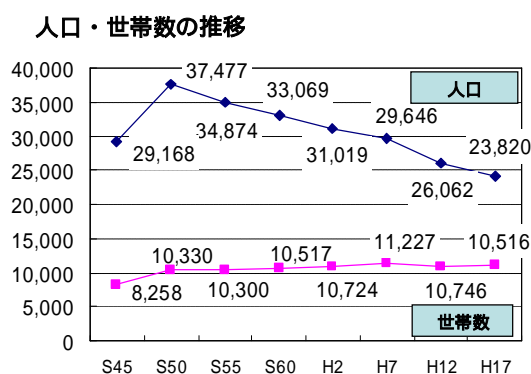
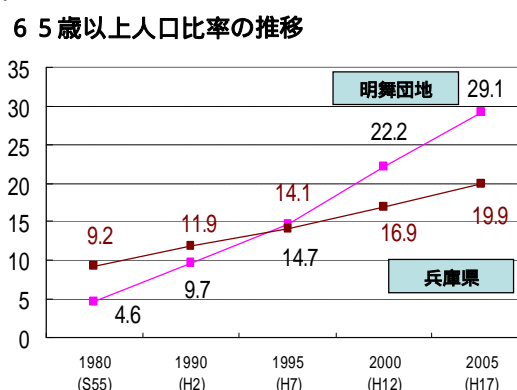


図 2



明舞団地における取組み一覧

実施年度	実施項目
平成 15 年度	明舞団地再生計画の策定
	明舞団地居住者の方々の意見を「明舞団地再生マスタープラン」に反映させるため「明舞まちづくりワークショップ」を4回開催した。
	まちづくり活動に興味のある方・個人の立場で参加したいと考えている方を募集し「明舞まちづくりサポーター会議」が結成された。
平成 16 年度	明舞まちづくり広場の開設
	40周年記念事業として、まち歩き、公開講座、シンポジウムの開催
平成 17 年度	明舞景観デザインコードの策定
平成 18 年度	都市再生モデル事業「郊外型多世代共生システム」の構築（ひょうご WAC 事業支援）
	明舞団地再生コンペ（ http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/mmcp18.htm.htm ）の実施
平成 19 年度	市民活動支援総合事業（多世代交流＋情報拠点＋人材バンク）
	地域住民による地域サービスの組織「明舞お助け隊」を結成

2. エリアマネジメントに関する取組みについて

・明舞におけるエリアマネジメントの概要

今後の地域におけるエリアマネジメントの推進主体を、行政セクター中心から、住民、NPOがリードする体制に替えるためのステップとして、緩やかな中間組織としてのまちづくり委員会を立ち上げるとともに、委員会の機能を強化する各種事業を実施する。また、これまでの活動の経緯より、当研究所のような中間支援組織NPOが事業を展開し、住民と住民、住民と行政を結ぶ働きとして期待される。また、今年度のエリアマネジメント事業において、明舞団地再生の取組みとの位置関係を次ページ図（明舞団地再生におけるこれまでの取組みとエリアマネジメントの位置関係図）に示した。

・明舞におけるエリアマネジメントの目的

1. 明舞団地においてこれまで事業毎ごとに個別に導入されていたエリアマネジメントを統合し、委員会を通じた情報、事業の一元化を図るとともに、再生への取組みを住民が主体となった持続可能なものとする。
2. 事業の経過や結果、今後の方向性を取りまとめ、公・民に渡る再生事業の推進をリードするエリアマネジメント組織として全国のモデルとなる取組みを目指す。

- ・明舞におけるエリアマネジメントの内容
 1. 明舞まちづくり委員会（準備会）として、エリアマネジメント学習会と準備会の設立
 2. 公社サブセンターの空き店舗を利用した住民主体の活用計画の策定。
 3. 明舞まちなカラボとして、近隣大学を活用したエリアマネジメントのエンパワーメント事業
を行う。詳細は各章を参照。

明舞団地再生におけるこれまでの取組みとエリアマネジメントの位置関係図

安心できる暮らしづくり	明舞まちづくりサポーター会議(H15)
	40周年記念事業(公開講座)(H16)
	明舞お助け隊の結成(H19)
	公社空き店舗活用計画
美しい景観、まちづくり	40周年記念事業(まちあるき)(H16)
	明舞景観デザインコードの策定(H17)
多世代共生のまちづくり	明舞まちづくり広場の開設(H16)
	都市再生モデル事業「郊外型多世代共生システム」の構築(ひょうごWAC事業支援)(H18)
	市民活動支援総合事業(多世代交流)(H19)
	市民活動支援総合事業(情報拠点)(H19)
未来へ続く暮らしづくり	40周年記念事業(公開講座)(H16)
	40周年記念事業(シンポジウム)(H16)
	明舞まちづくり委員会(準備会)
未来へ続く住まいづくり	明舞団地再生計画を策定(H15)
	明舞まちづくりワークショップ(H15)
	明舞団地再生コンペの実施(H18)
団地再生に関する研究	近隣大学連携「まちなカラボ」の開設

赤字部分が今年度の明舞でのエリアマネジメント事業の取組み

3 . 活動の内容

ラウンドテーブル「明舞まちづくり委員会（準備会）」の設置

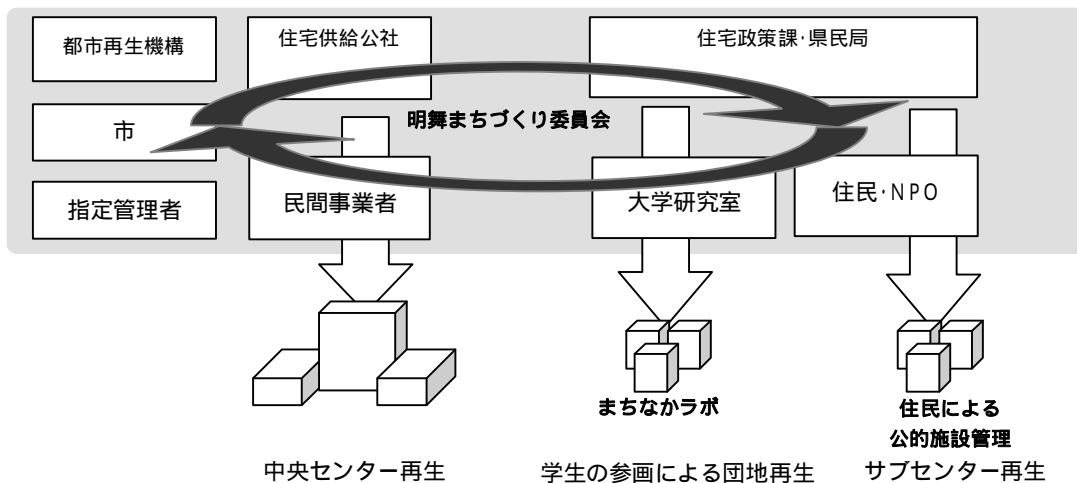
3 - 1 . 事業概要

(1) 事業目的

明舞団地では、再生計画においてリーディングプロジェクトに位置づけている、明舞センターCブロックの再生事業コンペや県営明舞鉄筋の建替に着手するなど、ハード面での再生が始まり、地域の再生への機運・期待が高まりつつある。

こうした中で、今後、地域と行政が一体となって再生への取り組みを検討する包括的な組織となる「明舞まちづくり委員会」の設置に向けて取り組みを進める。明舞まちづくり委員会では、住民側組織である「明舞まちづくり推進協議会」と行政側組織である「明舞団地再生協議会」を一体化し、包括的な検討組織となる「明舞まちづくり委員会」を設置する。委員会はハード・ソフトの両面から再生施策の検討・調整等を行う場をめざし、これまで再生事業に関わった学識者、中央センター事業者など多様な主体の参画を求め、今後の運営について助言を受けながら進める。

【明舞まちづくり委員会イメージ図】



今年度は、明舞まちづくり委員会（準備会）としてフォーラム等を開催し、明舞団地のこれまでの取り組みを振り返るとともに、エリアマネジメントについて学習し、「明舞まちづくり委員会」の設置についてその必要性や方向性を考える場とする。

(2) 事業スケジュール

第1回準備会(12月6日) テーマ「まちづくり委員会とは」

- ・準備会の立ち上げとして、プレイベントとフォーラムを開催。
- ・明舞団地のこれまでの取り組みを振り返るとともに、今年度事業者が決定した明舞センターCブロックの事業計画の説明を行う。

第2回準備会(1月30日) テーマ「明舞団地の地域資源」

明舞団地の人的地域資源について確認する場として開催し、これまで明舞団地において活動を広げてきた活動団体の活動報告と意見交換を実施する。

第3回準備会(2月11日) テーマ「エリアマネジメントとは」

彩都、千里ニュータウンで先進事例等を視察し、明舞団地での取り組みの参考に
する。

第4回準備会(3月5日) テーマ「まちづくり委員会の目指すもの」

これまでの成果をまとめ、今後のとるべき方向性を確認するとともに、次年度以降検討を進める課題について話し合う。

(3) メンバー構成

- ・ 中心になって検討を進めるコアメンバーと、明舞団地の再生を応援しつつ、その時々
のテーマに応じて随時会議に参加するサポートメンバーにより構成する。
- ・ サポートメンバーは、団地居住者や団地内で活動する団体、事業者、その他希望する
団体等により構成し、必要に応じ各会合へ出席する。
- ・ 各会合は、コアメンバーと必要なサポートメンバーがテーブルを囲み、会議を
実施するが、必要に応じて広く地域住民に参加を呼びかける。

【コアメンバー構成(案)】

組織		備考
地域	明舞まちづくり推進協議会	南多聞台・狩口台・松が丘住民代表 商業者・NPO等代表
	神陵台ふれあいのまちづくり推進協議会	神陵台住民代表
行政	兵庫県	県
	神戸市	地元市
	明石市	地元市
住宅 施設 管理	都市再生機構西日本支社	UR住宅管理者
	兵庫県住宅供給公社	公社住宅・公社施設管理者

【サポートメンバー構成（案）】

組織		備考
活動 団体	明舞まちづくりサポーター会議	団体の活動目的に応じて活動
	ふれあいお食事どころ明舞ひまわり	
	その他各団体の意向に応じて参加	
事業者	Cブロック再生事業者	再生事業者代表
	住み替え促進事業者（J T I登録事業者）	明舞団地における住み替えの推進
大学	兵庫県立大学経済学部	研究活動等
学識者	小森星児 神戸商科大学名誉教授	アドバイザー
	野崎隆一 （株）遊空間工房代表取締役	アドバイザー
ほか	必要に応じ随時登録可能	

3 - 2 . 検討の流れ

第 1 回 フォーラムの開催

第 1 回まちづくり委員会（準備会）が開催される 1 週間前から、この取り組みの住民への周知と広報を兼ねて、明舞センターの空き店舗を利用した企画展示のプレイベントを行った。また、明舞センターCブロックの事業計画の説明が行われ、住民側からの意見交換がなされた。

【プレイベント】企画展示「明舞団地のあゆみ」

12/1～12/5 午前 10:00～16:00 明舞まちづくり広場

12/6 午後 13:00～15:00 松が丘ビル3F大会議室

明舞団地の昔の姿や、これまでの取り組みをパネル展示し、事業の告知も兼ねる

12/6 松が丘ビルでは、明舞団地開発当時のDVDも上映する

【フォーラム】まちづくり委員会（準備会）フォーラム

コーディネーター NPO法人神戸まちづくり研究所 野崎隆一

・主な内容

出席者紹介

問題提起

「明舞団地のまちづくりが目指すもの」神戸商科大学名誉教授 小森星児

明舞団地におけるこれまでの取り組みと今後の展開

- ・明舞団地のこれまでの取り組み振り返りつつ今後の取り組みを紹介（野崎隆一氏）
- ・地域施設運営モデル事業について
- ・まちなカラボ（県立大 野津経済学部学生部長のあいさつ）
- ・明舞団地における住み替えについて

明舞センターの新しい高齢者向け住宅・施設の紹介

- ・Cブロック事業計画（事業者による説明）

意見交換

第 2 回 「明舞の地域資源って何だろう？」

明舞団地の人的地域資源について確認する場として、明舞全体で活動している地縁系地域団体、自主活動団体、NPOなど合わせて 10 団体が集まり、地域資源を確認した。そして、発表内容や今後の展開について意見交換がなされた。

・主な内容

出席者紹介

活動紹介（地域団体 5 団体 / 自主団体、NPO 5 団体）

意見交換

第3回「エリアマネジメント現地視察」

彩都、千里ニュータウンで先進事例等を視察し、明舞団地での取り組みの参考にする。

彩都では、阪急とURが中心になり、有限責任中間法人を団地管理法人として立ち上げ、団地居住者を対象としたSNSの運営や、団地内共同施設の運営、住民サークルの管理等の事業を実施している。今回の視察では、運営状況や将来の方向性について説明を受けるとともに、活動の様子や団地の状況を見学し、既存団地での団地管理組織のあり方を考えた。

千里東町街角広場は、住民が管理運営するコミュニティカフェの状況と持続のポイントについて意見交換を行った。

・主な内容

彩都「有限責任中間法人コミュニティ彩都」着
千里ひがしまち街角広場見学
千里出発
明舞解散

第4回「明舞まちづくり委員会設置へ向けて」

来年度の委員会設置に向けて、これまでの委員会(準備会)の取り組みを振り返る。また、事前に「これまでの明舞まちづくり委員会(準備会)における取り組みを経て、新しい発見はありますか。また、疑問点等はあるか。」「今後〔明舞まちづくり委員会〕という場を、どのように活用できると思い、どんな場にしたいか」「明舞まちづくり委員会で、是非議論したいテーマ」を委員に質問し、委員会(準備会)で議論する。

・主な内容

これまでの取り組み報告

- ・ 第1回、第2回、第3回の報告
- ・ 朝霧ショップの活用WSについて
- ・ まちなかラボの実施状況について

今後の方向性について



3 - 3 . WEB サイトを利用した情報発信

今年度の明舞でのエリアマネジメントの取り組みのプロセスを広く広報すること、まとめとして活用することを目的とし、ブログを活用した「明舞エリアマネジメントブログ」を立ち上げた。

明舞まちづくり委員会（準備会）の当日の様子を伝え、報告をアップすることで、当日参加できなかった住民や、行政職員が利用されるケースが多かった。また、WEBではほぼリアルタイムで情報を取得できるため、WEBを参照できる住民からの反応が早いなどのケースが見受けられた。しかし、高齢化が進む中で、地域自治会等の役員など、高齢者がWEBを利用されるケースが少なかったように思われる。その場合はやはり、従来の通り紙面にて報告をする必要があった。今後としては、紙面とWEBの両面からの情報発信と、随時更新できる事務局体制が必要である。

<http://blog.canpan.info/meimai-em/> （明舞エリアマネジメントブログ）

2009年02月

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

カテゴリアーカイブ

- 明舞まちづくり委員会(準備会) (6)
- まちなかうぼ (2)

最新記事

- 第2回明舞まちづくり委員会(準備会)終了!
- まちなかうぼオープン!!
- まちなかうぼオープンセレモニーの記録
- 第1回明舞まちづくり委員会(準備会)
- 第1回明舞まちづくり委員会(準備会)フォーラム開催
- 第1回明舞まちづくり委員会(準備会)フォーラム終了!
- 第1回明舞まちづくり委員会(準備会)フォーラム案内

プロフィール

神戸まちづくり研究所
プロフィール
ハイログライ
ブログ

リンク集

- 神戸まちづくり研究所
- 明舞まちづくり広場
- 明舞団地のまちづくり情報発信基地

RSS RSS 1.0

Blog
これからブログを始めたい方。

第2回明舞まちづくり委員会(準備会)終了! [2009年02月09日(月)]

みなさま
こんにちは。

1月30日に明舞まちづくり委員会(準備会)が無事終了いたしました。
まちなかうぼの県立大学を合わせて11の地域団体、NPO等にお越しいただき、お話を伺うことができました。ありがとうございました。

さて、恒例(!?)の…写真でちょこっとふりかえりコーナーです。

(左)いよいよ第2回目の委員会(準備会)がスタートしました。
(右)今回も多くの方にお集まりいただきました。

(左)1団体ごとパワーポイントを使って活動紹介をします。そして…
(右)発表後のファシリテーショングラフィックはなんと横道紙6枚!!お疲れ様です。

詳細は後日アップ予定です。今しばらくお待ちくださいませ。

さて、次回(2月11日(水))の事例見学バスツアーです。

Posted by 神戸まちづくり研究所 at 13:01 | 明舞まちづくり委員会(準備会) | この記事のURL

地域住民によるエリアマネジメント入門事業

3 - 4 . 事業概要

団塊世代の地域回帰や高齢者の増加に伴い、住まいに身近なところで気軽に集うことができる「場」や高齢者の生活をサポートする「拠点」づくりなどの新たなニーズが生まれているが、計画的に開発された明舞団地では土地利用が限定されているため、このような新たなニーズに対応できるスペースが少ない。

一方、団地内のサブセンターは、空き店舗が増加している。このため、公社サブセンターの空き店舗を公的施設として地域が自ら管理運営し、新たなニーズに対応したサービスを住民自身が提供する仕組みづくりをめざしたモデル的な取り組みを「明舞まちづくり委員会」と連携して実践する。

(1) 事業の目的

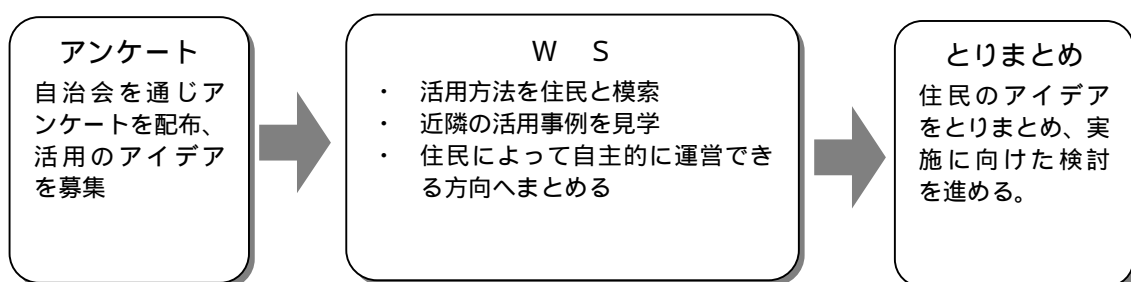
住民が自分たちの力で地域ニーズをまとめ、解決に向けて動くプロセスの実践と、サブセンターの新たな役割の模索。

(2) 実施方法

明舞団地内のサブセンターのうち、住民からの活用への要望が多い朝霧ショップを対象として実施した。

自治会を通じてアンケートを実施し、アンケート回答者等を対象にワークショップを実施した。WSの実施においては、別途近隣の地域施設の活用事例を見学するなどの手法を取り入れ、活用方法をとりまとめた。

【事業実施フロー】



(3) 事業スケジュール

20年 11月 14日 ~ 12月 5日 アンケート配布・集計

20年 12月 13日 第1回WS (意見集約)

朝霧ショップ前集合、明舞プラザ中ホールへ移動

21年 2月 11日 第2回WS (事例見学) 彩都・千里ニュータウン (大阪府)

21年 2月 14日 第3回WS (活用シミュレーション) 松が丘ビル大会議室

21年 2月 21日 第4回WS (とりまとめ) 松が丘ビル大会議室

3 - 5 . 対象店舗の概要

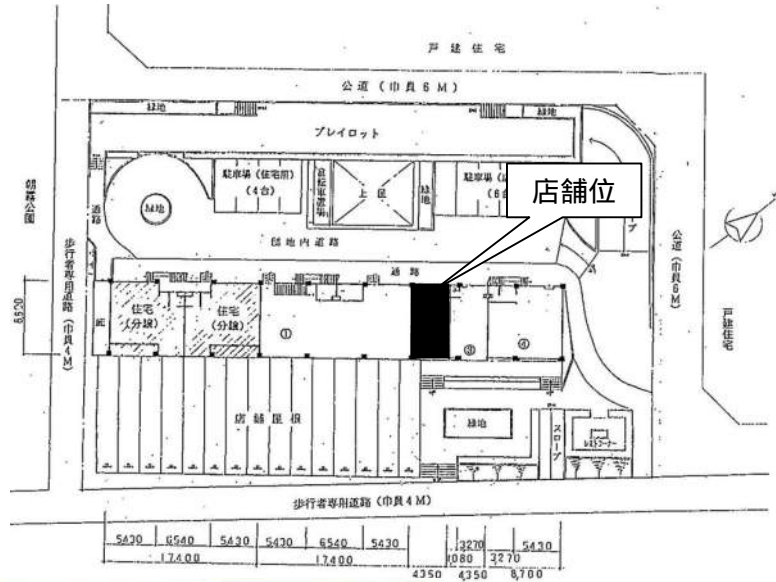
明舞団地内の下記のサブセンターのうち、住民からの活用への要望が多い朝霧サブセンター（朝霧ショップ）を対象として実施した。

明舞センター・サブセンター空き店舗状況 (参考)



空き店舗 2：朝霧ショップ 2 番店舗

名称	朝霧ショップ 2 番店舗
位置	朝霧ショップ 2 F
面積	約 35 m ²
設備	電気・水道・ガス（別途契約が必要）
備考	



店舗内部



店舗内部



店舗

3 - 6 . アンケートの実施、結果

事業全体の広報と、ニーズ調査、意欲のある人材の発掘を目的に、簡単なアンケートを実施した。

(1) アンケート概要

配布期間 平成 20 年 11 月 14 日 ~ 12 月 5 日

配布場所 明石市松が丘 2・3・4・5 丁目全世帯(配布 2,300 回答 340 回答率約 15%)

配布方法 自治会を通じ配布、明舞まちづくり広場へ各自治会長が持参

配布文書 以下に示す。

(2) 集計結果の概要

回答率 : 約 15%

具体的な活用方策 :

「高齢者交流の場 (135 票)」「地域図書館 (127 票)」の意見が多数であった。理由としては、「自宅にこもっている方が外に出られるよう望む」「高齢者が多い」「コミセンが遠い」(高齢者交流の場)「図書館が遠い」「各種図書の寄贈を求めれば多数集まることが期待できる」「子供たちだけでいけるよい場所だから」(地域図書館) 等があり、この場所への期待の大きさが伺えた。

また、その他の意見としては、「駄菓子屋」「自由に使える公民館」「スポーツやカラオケ等の娯楽施設」「フリーマーケット」等の意見が見られた。

運営への意志 :

「活動の運営に参加したい」12 票

「運営には参加できないが、活動に関する行事、イベント活動には参加したい」143 票

「運営・行事参加とも難しい」98 票

約半数の方が活動に参加するとしており、この方々が週に 1 回参加するだけで、1 日約 20 名の活用が見込まれる。

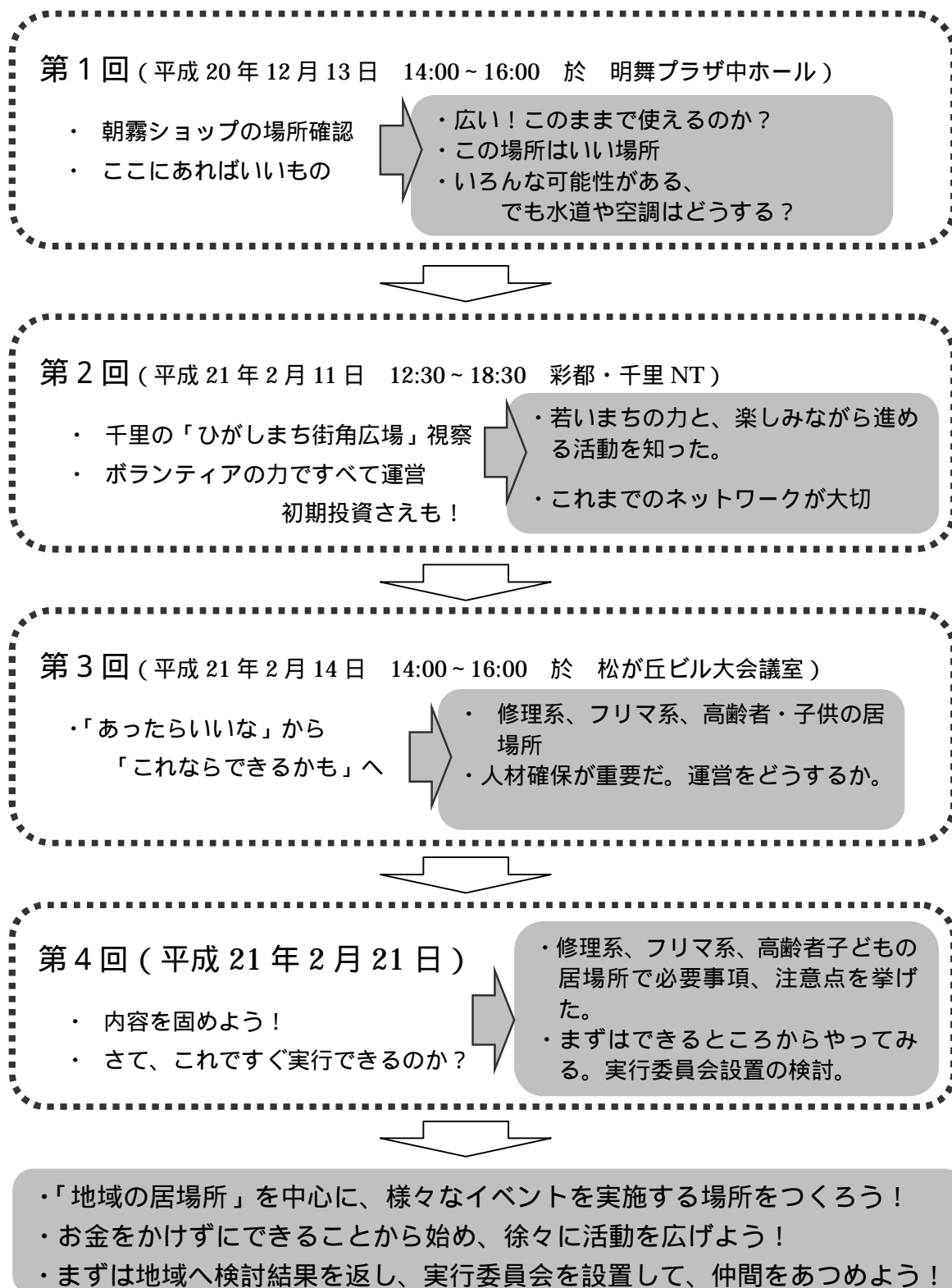
また、実際に運営できるとした方が 12 名おり、この方々が月に 2 回程度参加すれば毎日運営が続けられることがわかる。午前、午後で分担しても週に半日程度で運営が可能である。

このように、アンケート回答を素直に受け止めれば、地域には相当の人材がいることがわかった。これらの人材をどのように実際に引き出し、どのように活用するかが重要と考えられる。

3 - 7 . 地域施設活用計画の策定のためのワークショップの開催

平成 20 年 12 月～翌 21 年 2 月にかけて 4 回実施したワークショップでは、施設の活用方策を検討し、下記のように活用計画をまとめた。

検討の流れ



4回にわたるワークショップの結果、以下のような活用方法がとりまとめられた。今後実行委員会（仮称）が組織されるに伴い、施設整備の方向等が具体化されることとなった。

「朝霧ショップ活用方法検討WS 検討結果！」

1. 「地域の居場所」を中心に、

様々なイベントを実施する場所をつくろう！

- ・ 「松が丘の中心を南北に貫く歩行者道の中央」の立地を生かし、地域の方が様々な活動を行い、また散歩や朝霧公園、通勤通学など様々な活動の際、気軽に立ち寄れる「居場所」をつくろう！
- ・ そこでは気軽にお茶を飲みながらおしゃべり、読書、サークル活動など自由に過ごせる「居場所」をつくろう！
- ・ 集まったものが主体となり、時折地域のためのイベントが行われ、さらに多くの人が集まる「居場所」をつくろう！

2. お金をかけずにできることから始め、徐々に活動を広げよう！

- ・ 一度に多くのことはできない。まずは「場所」と「思い」だけを活用し、できることから始めよう。何か始めれば、人は集まる。人が集まれば、必要なものも集まる。
- ・ 自転車修理イベントや、場所を活用した「集い」ならすぐに始められる。

3. まずは地域へ検討結果を返し、仲間をみつめよう！

- ・ 本当に、地域ニーズがあるのか？共感・協力を求めることができるのか、地域の方々に検討結果を報告し、地域の方の意見を聞こう！
- ・ そして、ともに活動を進めてくれる方を集め、本当にやる気のある人間で「実行委員会」を組織しよう！
- ・ できることから始めること、また、公社施設であり、分譲マンションの一部でもある施設なので、同時並行で、資金面での問題を解決するために、関係機関と協議を重ねよう！

3 - 8 . 今後の方向性として

計 4 回の WS では、直ちに実行できる方策としてまとめることはできなかったが、一定の方向性は出せた。ただし、これらを本当に実行するには、先に述べたようにさらなる人材の確保と実現に向けた調整が不可欠である。このため、第 4 回 WS では、今後の実現に向けたプログラムを策定した。このプログラムを示すことで、報告書のまとめとする。

地域への報告

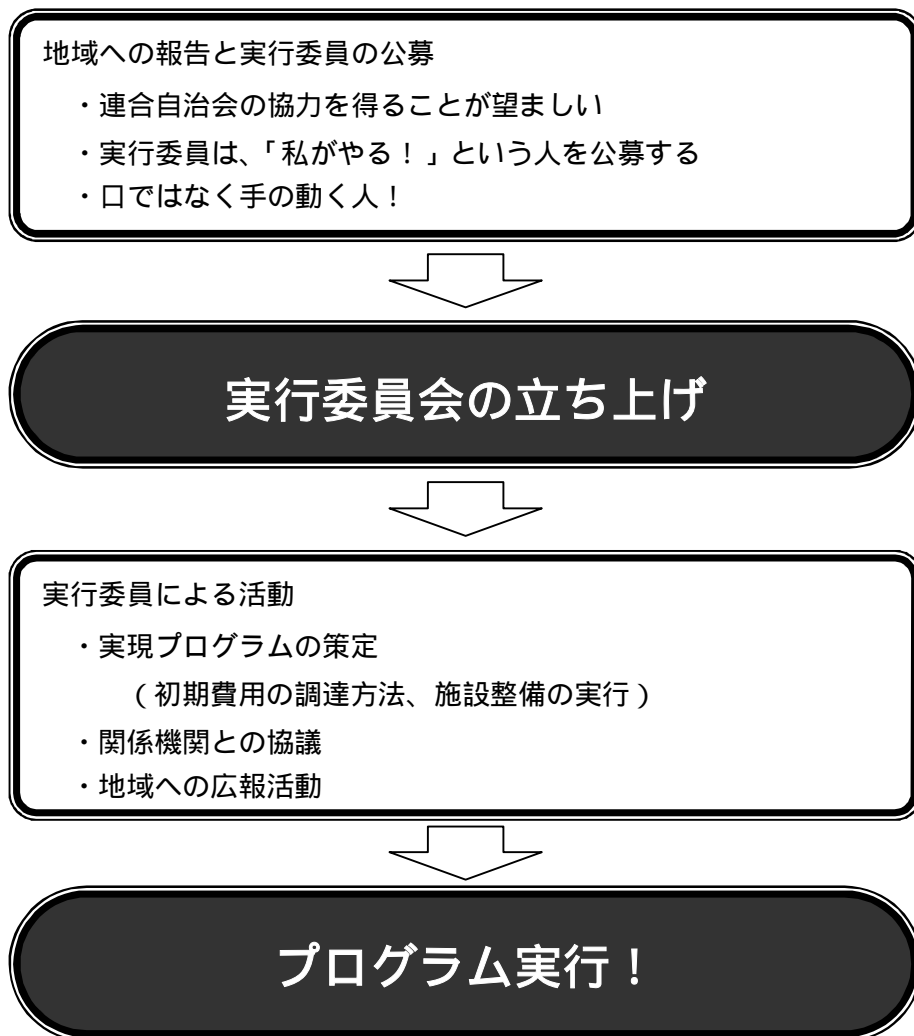
今回のワークショップのまとめを、事業当初に実施したアンケートと合わせ、地域へ報告することとする。自治会の協力を得、全戸配布する。

実行委員の公募・実行委員会の立ち上げ

地域への報告と同時に、実行委員を公募し、実行委員会の立ち上げを行う。

第一回実行委員会

立候補した実行委員の第一回会合の日程は、平成 21 年 4 月 11 日（土）とする。



近隣大学と連携したエリアマネジメントにおける エンパワーメント

団地再生には多様な立場の主体の参画が求められるため、まちづくり、マンション管理、福祉、コミュニティビジネスなど、団地再生に必要な各種施策の実践的な調査研究の場として空店舗を活用する大学等の研究機関を募集し、今後、「明舞まちづくり委員会」と連携して様々な取り組みを実践する。

3 - 9 . 明舞まちなかラボの設置まで

(1) まちなかラボの目的

- ・ 多様な主体の参画による団地再生を進める観点から、団地内に学生のいる環境をつくる。
- ・ 住民と学生の交流によって団地の活性化に資するとともに、団地再生に必要な各種施策の実践的な調査研究の場として明舞センターの空店舗を活用する。

【想定される研究内容】

研究室	想定される研究内容	想定される成果
建築計画系 研究室	・ 大規模団地のリフォーム	・ 合理的な住宅リフォームの推進 ・ 既存ストックの有効活用
	・ DIY リフォーム	・ 団塊世代を活用した DIY リフォームの仕組み
	・ 大規模分譲マンションの合意形成	・ 新たな合意形成の仕組み
住環境系 研究室	・ 公的賃貸住宅の連携方策	・ 公的賃貸住宅の一元管理
	・ 高齢化団地問題	・ 高齢化社会での見守りの仕組み
	・ 大規模団地における住み替えのあり方	・ 住み替え促進モデル事業（19年度事業）の成果の継承
地域経済系 研究室	・ サブセンターの役割	・ サブセンターの役割の明確化
	・ コミュニティビジネスのあり方	・ 団塊世代の生き甲斐など
	・ 地域住民による主体的な地域運営	・ エリアマネジメント推進システム
	・ 新たな交通システム	・ コミュニティバス運営等
福祉系 研究室	・ 高齢者の福祉サービス	・ 在宅福祉サービスの仕組み

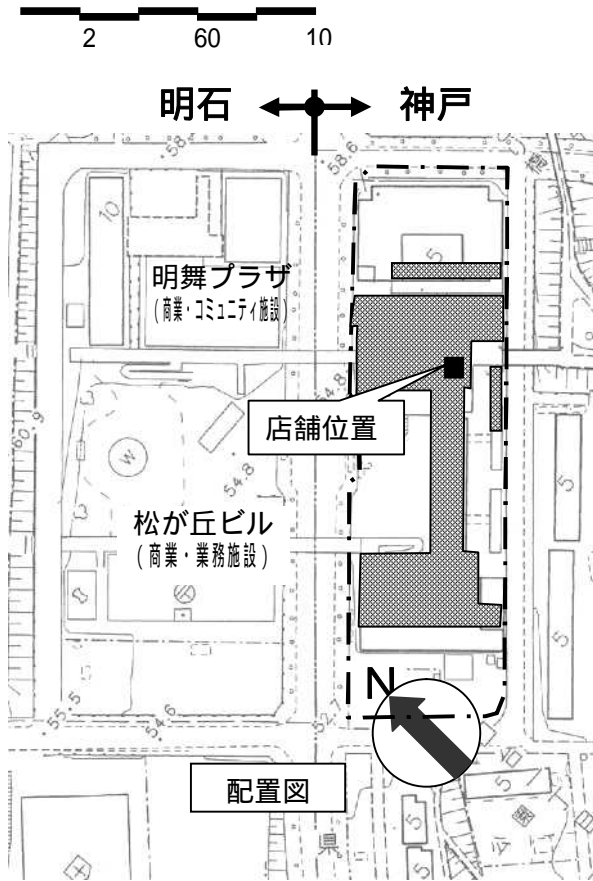
(2) 実施期間

- ・ モデル期間として平成 20～22 年度の 3 年間実施する。
- ・ モデル期間終了後は、持続的なまちづくりを目標としているため、関係者の合意を得た上でさらに長期間実施を検討する。

(3) 使用店舗

- ・ 明舞センター31 番店舗（明舞第 1 センタービル 2F：約 50 m²）を中心拠点として使用しつつ、研究計画に応じてサブセンターの空店舗を使用する。

商店街には空店舗が多数あるが、階段室を挟み、隣接して住民が運営するオープンスペース「明舞まちづくり広場」があるため、連携した取り組みができることから、31番店舗を「明舞まちなかラボ」として使用することとした。



(4) 実施大学の決定

- ・ 当初の計画では兵庫県下の明舞団地近隣大学をまわり公募を実施するという予定でしたが、近隣の兵庫県立大学経済学部（学部長：生瀬利昭氏）が地域経済の観点から団地再生に強い関心を示したため、同学部を中心に準備を進め、県・大学・兵庫県住宅供給公社間で連携に係る覚書を締結した。
- ・ 商店街、周辺住民への周知を目的として、平成 21 年 1 月 30 日に実施した第 2 回明舞まちづくり委員会（準備会）時にあわせオープンセレモニーを実施した。

(5) ラボ活用の枠組み

明舞まちなかラボは、兵庫県立大学経済学部教員と学生により構成される「兵庫県立大学経済学部まちづくりユニット」により運営し、同ユニットを中心に、今後多方面、他大学の学生を受け入れる体制をつくることとしている。

「兵庫県立大学経済学部まちづくりユニット」構成
兵庫県立大学経済学部教授 専門分野：「市民活動の社会学」
兵庫県立大学経済学部教授 専門分野：「まちづくりの経済学」
兵庫県立大学経済学部准教授 専門分野：「人口減少時代のまちづくり」

本格稼働は平成 21 年 4 月から、ゼミの実施や公開講座等を行いつつ、各研究員がテーマを設けフレキシブルに団地再生に係る研究を進めることとしているが、それまでの活用としては、通りに面した部分を大学情報、まちづくり情報等の掲示を常設展示として地域に解放しつつ、奥のラボスペースを下記のように活用する。

住民を対象とした、交流・勉強会の実施（4 月までの間、数回程度）

4 月からの本格稼働の準備（勉強会、打ち合わせ等）

（希望するサークルがいる場合）大学のサークル活動の場として

ラボスペース活用予定は、現場に掲示することとしつつ、空いている時間は、「明舞まちなかラボ活用要領」を定め、地域住民が自由に使えることとした。

(6) 「明舞まちなかラボ」の今後について

平成 20 年度は、開設初年度のため、兵庫県立大学経済学部を中心とした活用に向け、仕組みの整備を中心に行ってきたが、平成 21 年度以降は、連携を希望する他大学を受け入れ、本格的に研究期間としての機能を発揮しつつ、「明舞まちづくり委員会」と連携し、様々な役割を担うこととしている。

3 - 10 . 明舞まちなかラボで実施した主なイベント等

大学が調査研究準備・打ち合わせスペース等として使用しているほか、主なイベントとしては以下のように使用した。

(1) オープンセレモニー (平成 21 年 1 月 30 日)

「明舞まちなかラボ」のオープンに合わせ、地元まちづくり協議会・地元商店会・関係機関等によりテープカットその他のオープンイベントを実施した。当日の様子は、新聞等に掲載された。



(2) 常設展示の実施 (平成 21 年 2 月 1 日以降毎日)

通りに面した部分を大学情報、まちづくり情報等の掲示を常設展示として地域に解放することとした。同時にオープンイベントの様子や活用要領等を掲示し、「明舞まちなかラボ」の存在、を広く地域に知ってもらうこととした。

(3) 施設改修コンペ (平成 21 年 2 月 14 日)

大学の主催により、ラボとしての最低限の施設整備を行うこととし、工務店等による施設改修の提案コンペを実施した。「明舞まちなかラボ」の趣旨に賛同した 4 社がそれぞれの特徴を生かした提案を行い、大学教員・学生が審査に参加した。

(4) 施設改修イベント (平成 21 年 3 月 1 日)

改修コンペにより選定された提案は、「和が広がるラボ」とし、地域産の木材を使用し、また学生自身が改修作業に参加するコンセプトであった。

このため、3月1日に学生が参加し、塗装工事等を行うDIYイベントが実施された。

4 . 今後の展開の方向

(1) 今年度のエリアマネジメントに関する課題について

ラウンドテーブルの設置

来年度から本格的に恒常的な情報交換・意見交換の場であるラウンドテーブルとして「まちづくり委員会」を機能させたいという兵庫県の意を受けて、今年度離陸のプロセスをフォーラム形式で実施してみた。3回の公開形式を経て3つの課題が見えてきた。一つは、地域組織側（自治会など）のメンバーが、やむを得ない状況があるとはいえ、「何をしてくれるのだろうか？何を要求すれば良いのだろうか？」といった受身型・要望型の姿勢が感じられることである。もう一つは、行政及び管理事業者側が、情報交換・意見交換以上の協働イメージをまだ持ち得ていないことである。最後の一つは、このような認識の異なる二つのグループの場を、今後、どのような形で（対峙するのではなく）建設的に運営コーディネートするのかということである。

地域住民によるエリアマネジメント入門事業

今年度は、「朝霧ショップ」の跡地（明石市松が丘地区）を想定してアンケートやワークショップで活用の可能性を探った結果、地域ですぐに出来ることから始めること、その中での優先順位などが明確になった。中でも2つの課題が浮き彫りになった。

一つは、周辺住民のニーズと関心の高さに関わらずワークショップへの参加が少なかったことである。関心から参加への後一步の工夫が今後の課題である。もう一つは、最小限の投資で最大の効果を得る検討も含め、ビジネスモデルを作って行くための施設リニューアル経費をどうするかである。

近隣大学と連携したエンパワーメント

近隣には学園都市を中心に多くの大学がある。各大学に声をかけ「まちなカラボ」の説明を行った結果、兵庫県立大学経済学部がまず名乗りを挙げてくれた。オープンイベントも実施し、地域の関心も高まっているが、大学が春休みに入る中、学生たちによる室内改装工事が進行中である。4月に大学が始まるまでは、大学による市民講座を週一回開催してみることにした。

今後の課題としては次の点が挙げられる。一つは、地域のニーズや団地再生にマッチした地域と共有可能な研究テーマを見つけだして行くことである。もう一つは、まだ参加表明のない他大学に参加を促して、大学間連携の場を実現することである。

(2) 今後の展開の方向

新たな人材発掘と活動の育成

現在、まちづくり広場で展開している人材発掘と活動の育成については、引き続きなんとか財源を確保して、常駐体制を維持しながら続けて行きたい。また、団地内で新た

に見つかった活動グループの存在もニュースなどで紹介しながらネットワークを広げて、連携が生まれ、さらに新たな活動に転化するなどの相乗効果を期待したいと考えている。団地再生は、こうした自発的で自律的な住民の活動が導火線になるといっても過言ではない。

外部関係者との連携強化

大学の参加に加え、「まちづくり委員会」を建設的な対話の場として維持することで、団地再生が多様なプレイヤーの連携によって初めて実現するものであることを時間をかけて理解共有できるようにしていくことが重要である。また、連携をするためのそれぞれの要件（地域組織＝合意形成機能、広報力など）の認識も高めなければならない。

新しい地域自治組織への移行の模索

既存の自治組織（自治会）は、今のところ地域を代表する唯一の組織と見なされているが、加入率の低下や活動への無関心の中で、地域の総意を代弁できる組織と考えることが難しい状況である。それに加えて、運営の民主性や公開性についても充分と言えない面がある。また、行政等に対しても、旧来の要求要望型の姿勢から抜けきれず、ニーズの把握能力は高いが計画実行力は低いという現状が、今後のパートナーシップ構築を考える上で大きな課題となることが予想される。こうしたことから、現在の自治組織の変革を避けてとすることは出来ないとする。しかし、明舞団地における自治組織リーダー達は、変革の必要性を感じているメンバーと既存の在り方に固執して変革を望まないメンバーとに分かれているのが現状である。そのことから現存組織がそのまま新しい自治組織に脱皮することの難しさを感じざるを得ない。

今後の展開の方向として次のようなロードマップが考えられる。

既存組織の質的変換には限界がある

新しい人材発掘 + 活動グループ（NPO）の育成

新しいグループ（NPO）を補完的で対等な組織として地域で認知

既存組織と新しいグループ（NPO）の連携促進

包括的でゆるやかなネットワークの形成

民主的な基盤整備

関連団体との連携

新しい自治組織

再生法人「まちづくり会社」

資料編

5 - 1 . ラウンドテーブル「明舞まちづくり委員会」の設置

第1回明舞まちづくり委員会（準備会）チラシ



第1回
明舞まちづくり委員会（準備会）
フォーラム開催のご案内

住民代表・兵庫県・神戸市・明石市・都市再生機構・兵庫県住宅供給公社とともに、
明舞団地のこれからを語り合います。

【日】 2008年12月6日（土）

【場 所】 松が丘ビル3階大会議室

【時 間】 プレイベント 13:00～15:00
フォーラム 15:00～17:00

【参加費】 無料

明舞団地は、県内で最も早く開発された住宅団地のひとつで、その活性化の歩みは全国的に注目されています。今回のフォーラムでは、これまでのまちづくりの歩みを振り返るとともに、明舞地区が一体となってさらに魅力ある地域となるための方策について、住民団体、NPO、行政などが車座になって意見を交換します。

● プレイベント 企画展示「明舞団地のあゆみ」

(12/1～12/5までは明舞センター2階「明舞まちづくり広場」で展示しております。)

【日時】 2008年12月6日（土）13:00～15:00

【会場】 松が丘ビル3階大会議室

「明舞でのこれまでの取り組み」をパネル展示しています。

また、明舞団地開発当時の様子を映像にてご覧頂けます。(約20分随時)
お気軽にお立ち寄り下さい。



● 明舞まちづくり委員会（準備会）フォーラム

住民代表・兵庫県・神戸市・明石市・都市再生機構・公社とともに、明舞団地のこれからを語り合います。

【日時】 2008年12月6日（土）15:00～17:00

【会場】 松が丘ビル3階大会議室 ※プレイベントに引き続き開催します。

【プログラム】

- ・出席者紹介
- ・問題提起「明舞団地のまちづくりが目指すもの」
神戸商科大学名誉教授 前日本都市学会会長 小森 星児 氏
- ・明舞センターの新しい高齢者向け住宅・施設の紹介
- ・意見交換



【新しい高齢者向け住宅・施設のイメージ】

● 主催 明舞まちづくり推進協議会・兵庫県住宅政策課

● このフォーラムに関するお問い合わせはコチラまでお気軽にどうぞ。

毎週火曜日と金曜日は広場
にもお問い合わせください。

特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所（担当：田中）

TEL:078-230-8511 FAX:078-230-8512

第1回 明舞まちづくり委員会(準備会)フォーラム記録

主 催 明舞まちづくり推進協議会・兵庫県住宅政策課
事務局 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

日時・会場 平成20年12月6日(土)15:00~17:00 明舞松が丘ビル3階大会議室
参加者 委員メンバー17名 一般参加者25名
進 行 野崎 隆一(株式会社遊空間工房代表取締役
特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所理事・事務局長)

< 議事次第 >

1. 開会の挨拶

2. 出席者紹介

3. 明舞団地のこれまでの取組み

「明舞団地のまちづくりが目指すもの」

神戸商科大学名誉教授 前日本都市学会会長 小森 星児 氏

4. 問題提起

5. 明舞センターの新しい高齢者向け住宅・施設の紹介

6. 意見交換

7. 閉会のご挨拶

1. 開会の挨拶 (遊空間工房、神戸まちづくり研究所 野崎 隆一 氏)



それでは始めさせていただきます。これまでは住民さんは住民さんで自治会組織をされたり、まちづくりサポーター会議をされたり、様々な活動をやっけてられました。一方、行政は都市再生機構、住宅供給公社等と情報交換をしてきました。そこで住民組織と、行政、いろんな事業者の方、それらが一同に会して情報を共有し合ったり、意見交換をする場を持ちたいということが今日の趣旨です。委員会というよりは、円卓の場というイメージになるかと思います。

2. 出席者紹介

省略

3. 明舞団地のこれまでの取組み

人口・世帯数の推移(図1参照)について、ピーク時の人口は昭和57年に約37,000人、現在人口は約23,000人でピーク時の6割くらいまで減っています。世帯数は10,000人をキープしています。65歳以上の人口比率(図2参照)は、昭和55年では兵庫県全体は9.1%で明舞団地は4.6%と若い世代の多いまちでした。しかし、平成7を境にその比率は逆転して、平成17年の65歳以上の人口比率では兵庫県全体は19.9%に対して、29.1%となっており、高齢化が急速に進んでいるということがわかります。

図1

人口・世帯数の推移

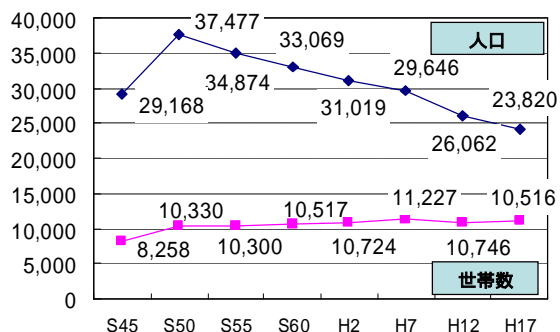
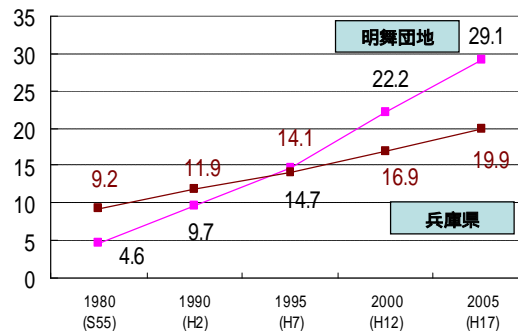


図2

65歳以上人口比率の推移



こうした人口比率や、高齢化率の変化は多くのニュータウンでも同じような傾向を示していますが、このようなさまざまな問題の対応として兵庫県では平成13年度から、特に15年度から明舞団地をモデルとして取組みを開始しました。(次ページ表「明舞団地における取組み一覧」参照。)

明舞団地における取組み一覧

実施年度	実施項目
平成 13 年度	既存団地再生方策検討調査
平成 14 年度	明舞団地再生フォーラム開催
平成 15 年度	明舞団地再生計画(http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/rmp.htm)を策定 公社の空き店舗を活用してNPOや地域活動団体によるモデル事業 サポーター会議の結成
平成 16 年度	明舞まちづくり広場の開設 40周年記念事業として、まち歩き、公開講座、シンポジウムの開催
平成 17 年度	明舞景観デザインコードの策定
平成 18 年度	県営住宅を活用した高齢者支援機能等の誘致 明舞団地再生コンペ (http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/mmcp18.htm.htm)の実施
平成 19 年度	住み替え促進モデル事業 地域住民による地域サービスの組織「明舞お助け隊」を結成

平成 20 年度以降は明舞センターに新しい高齢者住宅や施設を建設することになりました。明舞鉄筋建て替えや公社の賃貸住宅の建設事業にも着手しています。

こういった建て替え事業が始まり、地域のまちづくりの機運がますます高まっており、明舞活性化に向けた取組みが新たな段階にきているのではないかと考えています。

4 . 問題提起 (神戸商科大学名誉教授 小森 星児 氏)

「明舞団地のまちづくりが目指すもの」

これまでの取組みを伺うと、団地再生でやらなくてはならないことをそれなりにやってきたと評価できるでしょう。しかし、なかなか先の見通しが立たず、住民のもどかしい思いが消えないことも事実です。

右肩上がりの時代には、古くなったら建て替えるのが当然だと考えられ、震災後も禍を転じて福となすべきだといわれました。さすがに今はこういう論調はあまり聞かれなくなりました。やはり、一方では地球環境問題や資源の有限性などの制約、他方では、日本経済そのものの変化、特に人口の高齢化や減少が再生のイメージを変えました。既に日本の人口はピークを過ぎ、この先少しずつ減っていく時代にあって「もっと作れ、もっと増やせ」だけではこの変化に対応できません。

その点、住民も建物も一斉に老化する団地は不都合です。40 年前に団地を作ったときに「団地もいずれ老朽化する、そのときどうするか」ということは誰も考えていませんでした。



ご記憶でしょうか。明舞団地や千里ニュータウンなど日本の大型ニュータウンの設計者である富安秀雄さんにここで講演をしていただいたのですが、彼は開口一番こういいました。最初、ここへ来て、どんな団地を作るかと考えた時、ここに植物や生物が住み生態系が存在していることはまったく無視して、とにかくこの緑を剥がし、ここを埋めて道路や宅地を造成する、環境は後から作ればよいと思ったそうです。まして、いつかオールドタウン化することなど想定外だったのでしょう。

その当時は、勤労者のために良質で安価な住宅を供給するというのは、国民がみな望んでいることであり、政府が真っ先にやらなければならないことであるという使命感に燃えて団地を建設しました。それから何十年経って、こんな問題が起こるとは思わなかったとの発言は、なるほど正直な感想だなと思いつつお話を伺いました。

実は、ニュータウンは戦後の復興に際し、ヨーロッパ諸国で採用された政策ですが、ここでもオールドタウン化は深刻です。その対策として、たとえば高層部分の撤去などいわゆる減築など思い切った手法が実験されていることもお聞きになったことがあると思います。

こうした流れは、拡大から持続的成長への転換として捉えることもできますが、本日はいくつかのキーワードを題材に、明舞団地の目指す方向を探ってみようと思います。

スローフード（スローライフ）

かたつむりのロゴマークでお馴染みだと思いますが、ヨーロッパで起こった運動で、マクドナルドに代表されるファーストフードに対して、地元の材料を伝統的なやり方で調理してゆっくりと楽しんで食べるという提案のことです。地産地消の考え方と共通する面がありますが、アメリカ的なライフスタイルに対する強烈な対抗意識がその背後にあります。スローフードそのものの考え方は、食品の安全性を巡って家庭の皆さんの関心がますます高まってきていることを受けて、より一層普及するのではないのでしょうか。スローフードで大事なことは安いということではなく、良質性、安心性、省エネ性などが高く評価されます。スローライフとは和製英語くさいけれど、その主張は人気番組「鉄腕 Dash」に生かされています。

ロハス（Lifestyles Of Health And Sustainability）

健康で持続可能な生活スタイルのことで、これまたテレビ番組のタイトルにも用いられています。アメリカで起こった考え方で、仕事と生活の調和 work life balance（あまり働き過ぎるな）という提案とも関連しています。ロハス（LOHAS）のなかのヘルス（Health）は肉体的な健康だけでなく精神的な健康も含めての話であり、ロハスという考え方が人々の心を捉えるようになったのも高度成長期のような「追いつき追い越せ」「前を向いて走れ」といった競争一辺倒の働き方が見直されていることを意味しています。家族や環境を大事にするこうした考え方は、団地族のマイホーム主義と親近感がありますが、内向きのマイホーム主義に対し、ライフスタイルと社会を変えようという積極的な姿勢がロハスの特色でしょう。

スマートグロース（まちづくりの分野で使われている）

アメリカでは、大規模開発の弊害に対処するため、1970年代に成長管理という考えが登場しましたが、地元の利益と衝突することが少なくありませんでした。このため、時間をかけて各種の利害を調整する賢く、無理をしない開発へと転換することになりましたが、これがスマートグロースです。

従来のまちづくりでは、完成時の理想的な都市像を固定し、各種の規制を通して実現するという手法が主流でした。これに対し、スマートグロースの場合は、コミュニティの個性や伝統を生かし、多様な主体の参画と協働を通じて計画を練り上げるプロセスが重視されます。

コンパクトシティ

人口が増加している時期には、市街地はそれ以上の速度で拡大するのが普通です。ところが人口が停滞ないし減少する時期になると、広がりすぎた市街地に都市的サービスを供給することが難しくなり、適切な密度になるまで市街地をリストラする必要に迫られます。コンパクトシティとはスマートグロースの欧州版ですが、日本ではスマートシュリンキング（秩序だった縮減）という意味で用いられることが多くなりました。

実際には、郊外には住宅だけでなく、学校、病院、量販店、場合によっては市役所まで分散している例が少なくないので、市街地をコンパクトに再編成するのは容易ではありません。しかし、高齢化が進むにつれて市民の足を確保する必要性が高まるので、コンパクト化は避けられない課題です。日本では、青森市など積雪地域でこの動きが進められています。この動きがさらに加速すると、市街地の縁辺部が限界集落化することも懸念されています。

クリエイティブシティ（創造都市）

最近、アメリカで創造都市という考えが注目され、わが国でも横浜、大阪、金沢などの都市がこの方向を目指しています。創造都市とは、「自由な創造活動を基盤として、文化面、産業面で革新的、脱大量生産的かつ柔軟なシステムを備えた都市」と定義されていますが、この創造活動には、いわゆる芸術だけではなく、科学、技術、文化、スポーツを含む広義の人間活動が含まれています。余談ですが、金融も創造都市の重要な推進力だと考えられていましたが、ご存じの事情で化けの皮が剥がれたので、さてどう扱ったものか、悩ましいところです。

さて、創造都市論の提唱者であるR.フロリダは、クリエイティブ都市としては3つのキーワードが重要であると指摘しました。第一は人材、第二はテクノロジー、第三はトレランス（寛容性）で、都市別にそれぞれの値を指数化しましたが、そのうちトレランスの大小を示すのはゲイ（同性愛）指数です。ゲイを受け入れて活動させる社会的寛容性が、そのまちの将来を見る上で重要だというわけです。

日本ではどうでしょうか。たとえば国際化などが寛容性の指標になると考えられますが、外国人どころか、他所生まれの人びとさえなかなか仲間に入れない風潮が残っています。多分、外来植物や外来動物同様、地元の生態系を攪乱するからでしょう。しかし、

都市の大小を問わず、創造的な活動している人たちは「若者」「よそ者」「ばか者」の3タイプであるとよくいわれています。「若者」は新しいものを積極的に取り入れていこう、「ばか者」はどうしてお前そんなことをするのかということを平然として、むしろ励みにする人のこと、「よそ者」とは外来人種でありながら新しい仕事に着手してそれを軌道にのせる人のこと、こういう人たちがまちづくりに必要とされており、これはまさしくトランスそのものなのです。

さて、予定の時間になりました。ここで紹介した新しい考え方が明舞団地の再生にどれだけ参考になるのか、私自身も暗中模索の状態ですが、私たちが当面している問題は実は先進国に共通する課題であり、同じ悩みをかかえる仲間たちの経験や失敗から多くを学ぶことができることを確認して本日の話を閉じたいと思います。

ご静聴ありがとうございました。

質疑応答

住民 神稜台では舞子ゴルフ場の跡地の問題があります。神稜台の周辺の森を守ってほしいと言っていますが、神稜台との境界線で10mは神戸市が買い、緑地帯として残し、後は個人に売る計画になっているそうです。自治会は80人定員のところ135人が集まるくらい、舞多聞の開発に対して大きな疑問を抱いております。こういう場合はどうしたらよいのでしょうか？

進行 野崎 時代が大きく変わってきているということに立って、今までの我々の考え方からいくと、今後のまちの再生というときに壊してまた建て替えるということが再生だ、というように思いがちでしたが、むしろ新たな価値観を見出して、それに見合う生活を取り戻すことが再生ではないのか、という小森先生の問題提起だったかと思えます。今頂いたご意見は今日はお聞きするということだけにとどめたいと思います。

5. 明舞センターの新しい高齢者向け住宅・施設の紹介

今回の事業の概要について説明させていただきます。

事業グループについて

特養老人ホーム / 運営 / 社会福祉法人明和会（仮称）

高齢者向け住宅 / 建設 / 和田興産株式会社

医療サポート / 運営 / 明舞中央病院

地域交流施設 / 運営 / NPO法人コミュニティセンター神戸

事業理念として

地域の人々の、地域の人々による、地域の人々のための新しい「明舞ライフスタイル」の創造という、地域共生ができるようなまちをつかっていきたいと思っています。そして結果として、安心のまち、育みのまち、共有空間のまちが明舞団地に育っていけばと考えています。

事業内容として

社会福祉法人明和会（仮称）

- ・特別養護老人ホーム（80床）
- ・訪問看護事業所ショートステイ施設（20床）
- ・デイサービスセンター

明舞中央病院

- ・福祉施設への医療サポート
- ・健康・長寿支援モデル事業

NPO法人コミュニティサポートセンター神戸

- ・地域交流施設

和田興産株式会社

- ・高齢者向け住宅（分譲所有方式）102戸の企画プロデュース・販売

事業スケジュールについて

- ・平成20年7月に事業者が決定
- ・平成20年9月に土地売買契約を締結
- ・平成21年9月から工事着工
- ・平成23年3月に工事完了
- ・平成23年4月施設オープン予定
- ・近隣の住民への概要の説明は来年の春ごろを予定しています。

施設規模について

- ・福祉施設＋集合住宅合わせて14,000㎡の10階建ての鉄筋コンクリート造

施設構成について

- ・1～3階は特別養護老人ホームが入り、4～10階は高齢者向け住宅が入る。
住宅と特養のエントランスは完全に分離され、地域交流スペースは開かれた交流のスペースとなり、特養のショートステイ、デイサービス等はある程度の共有性のあるスペースとなります。
4～10階は完全なプライベート空間となります。そして102世帯300人近くの方が入居されて、電気が点き、まち自体が明るくなるのではないかと考えております。
また、概観はデザインコードに沿って作り込んでいきます。

地域交流施設について

入居される方々は地域に向かって、以前より地域に住まわれている方々は交流施設にきて人と人の出会いの場になっていき、さらにそこで、地域の新しいサービスが生まれていくというイメージを持ちながら運営をしていきたいと考えています。

具体的には大きく2つあります。

1. 生活支援サービスについて

高齢化率が29%になっていて、介護保険は使えないんだけど、なかには生活の支援が必要になってくる人が増えているなかで、そういうサービスを提供するようなセンターを置きたいと考えています。

住民が住民のために自分たち自身が助け合っていくというコンセプトで助け合いの活動をしていきたいと思います。そのような仕組みをつくるにはセンターが必要で、センターをお手伝いしたいと考えております。

また、NPOが個々で行っているサービスを情報として集約し、人材センター、研修などもしていきたいと考えており、具体的には草抜きや、調理、もっと生活が楽しめるようなメイクアップの講座、年老いても住み慣れたまちで暮らし続けたいという皆様のおもいを、お互いに助け合いながらやっていこうということであります。

2. 文化支援サービスについて

文化支援サービスでは、地元のNPOの方々と連携して進めていきたいと考えており、質の高いサービスが生まれたりするような助言をいただくというようなことも予定しています。

文化支援については、現在彩都で行っている事例を明舞に持ってきていきたいと考えています。そのまちに来たらすぐにまちのことが分かる、分からないことがあればセンターに行けば何かが分かる、そして、何かやりたいと思えばそこにやれる手立てがある、そのようなことをお手伝いしたいと考えています。

6. 意見交換

進行 野崎 みなさまにご説明するのは今日がはじめてかと思えます。着工は来年の9月でまだだいぶ時間があるのですが、事業内容などご質問があればお願いします。

住民 高齢者向けの分譲マンションなので、一般のマンションと後の管理が違ってくると思うのですが、建てて売ったら終わりでないと思います。その後の管理については従来のマンションの管理の仕組みでは難しいでしょう。では、どういう形で管理するのかというと、御社の関連会社に管理会社があるかと思うのですが、その管理に関する費用も一般よりはおそらく高いかと思えます。後の管理コストも十分査定された上で販売された方がいいのではと思います。それと、地域交流施設はどこが所有するのですか？

事業者 所有権につきましては社会福祉法人明和会が所有する予定で、具体的にどういう形にするかは決めていません。

住民 先ほどのNPOの説明も、現在、明舞まちづくりサポーター会議などでやっています。当然継続してやっていきたいと思いますが、続けるかどうかはその所有者次第ですね。要は家主がやってもいいよと言えは話です。そういえるような状況をつくっていった方がいいかと思えます。

事業者 先ほど管理のご質問いただきましたが、管理の詳しい体制については今後つめていくこととなります。高齢者分譲マンションは「住んだ後どうなるのか」という買い方になるようでして、そういう意味でも今回基本にしているのは必ず4階にコンシェルジュがあって、そこを通っていただいて、24時間必ず人がいるという管理体制になっています。通常のマンションと違うのは、必ず人の動きが分かる状態になっており、例えば4階のフロアに看護師さんに来ていただいて見守り的な発想でいこうと考えております。

進行 野崎 いま、明舞まちづくり広場で活動を続けていまして、そこそこをどういうふうに連携していくかというのはこれからご相談しながら進めていきたいと考えております。みなさまには、そういう活動をする場が2つに増えたということかと思えます。そこをどういうふうに利用できるようになるのかということも、もう少し時間を経てから具体的なイメージが出てくると考えています。

住民 今回の契約のなかで地域協定というのがあって、地域の方がボランティア活動をする、提供する、できれば無償でというのがあれば、先ほどのNPOさんのご説明は現実味が増すのではないのでしょうか？

兵庫県 明舞の取組みは平成13年度から続けて参りました。今回はその延長線上で、リーディングプロジェクトという形でコンペをしております。県として、土地が売れたらいいやという考え方ではなく、明舞の活性化につながる建物にぜひとも来ていただきたいということで、かなり条件を出しています。ですから、明石の東部になかったような有料老人ホームなどの施設、デイサービスセンター、高齢者向けの住宅、地域みんなが有効に活用できる空間を提供、提案をしてくださいということでお願いしています。売買契約の中で提案いただいた内容については遵守するという事で契約をしています。今までの明舞の流れを受けて、その延長線上の新たな活動するキャストが増えたことと認識していただきたいと思えます。

住民さんとの協定という話もありますけれども、県では今までの明舞の流れ、デザインコード、再生計画が遵守できるような形で契約をしておりますので、建物ができるまではきちんと事業者と連携を取りながら、提案が実現できるような形にしていきたいと思えます。

住民 ピーコックの南側に80戸の(集合)住宅を建てるという話で、その内60戸が高齢者向けの住宅ということで、昨年説明がありました。今回和田興産の102戸と合わせて、中央に高齢者用の住宅を持ってこられようとしているのですが、過去にはまちの再生の中で「若い人たちもくるまち」ということも提案もされてきました。しかし、様子を聞いていると高齢者向けの住宅を建てるということは、そうすることで国からの保障が出る、建築補助金が出るということなのではないでしょうか。というのも、まちの再生を考えると、若い人たちも関わりながら住めるまちづくりがほんとのまちづくりではないか

と考えているからです。和田興産も一般の方も入れるマンションという考え方はなかったのでしょうか。

事業者 今回の場所は、県のコンペで高齢者向け住宅の供給という条件付きだったので、私どもが変えられない状態です。このことについては私どもも含めて皆さんでお話いただく部分かなと思います。

住民 最後のお願いですが、センタービルを潰して新しくできるビルについてですが、若者が集えるマンションを建ててほしいなと思います。

兵庫県 ご指摘のように今回のCブロックのコンペは県が高齢者住宅という条件をつけてさせていただきました。補助金はできません。オールドニュータウンの問題を、成熟したニュータウンがどんどん定住化することによって高齢化していくということで、そこをいかに若い世代を入れていって循環させるかということが大きなテーマであります。

そのときの1つの手法としては住まいをどういうふう循環(流通)させていくか、という視点も非常に大きなところかと思えます。そういったところで、センター地区のCブロックにおきましては福祉施設と連携した高齢者住宅ということをして1つの条件として、例えば団地内にお住まいの高齢者の方々がそこに転居されるということで、住み替えも1つは起こる可能性があります。その場合は元の戸建住宅をどこかが借り上げて若い世代にお貸しするとか、そういった住み替えの循環の仕組みを団地内である程度持たないと、たまたま土地が空いたからそこを若者向けの分譲マンションにしたから高齢化が解消されるとは思えません。また、県営住宅におきましても高齢化が進んでおりますので、若年世帯優先の募集も行っていますし、団地のなかでできるだけいろんな世帯が混住してお住まいいただけるような仕組みを順次検討しているところです。

今回の高齢者向けマンションにつきましても、ぜひとも高齢者の方々の転居される住み替えの受け皿になるのではないかとおもっておりますので、若者を流入させる1つの仕組みとして期待していきたいと考えております。

住民 「(新しくできる住宅に関して)誰でもいいですよ」と言えば、もっと世代交流が図れると思うのですが・・・高齢者住宅と施設を合わせるといいう原理は分かります。でも、まちの活性化という視点ではどうなのでしょう？

7. 閉会のご挨拶

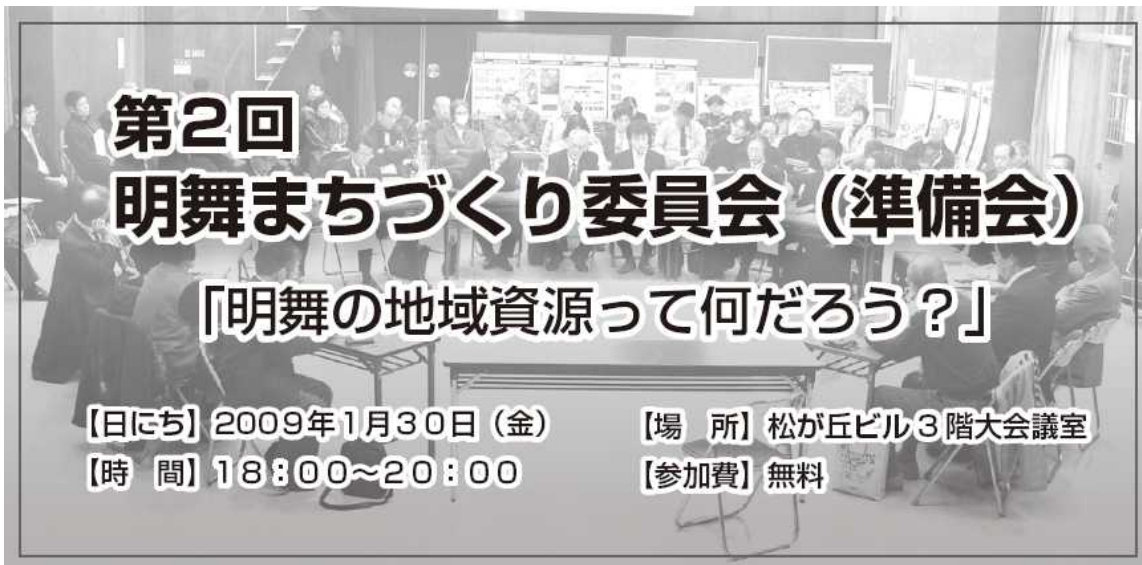
進行 野崎 たしかに、若い人をこれから明舞に来てもらうのかというのが大きな課題になります。今日は小森先生の方から問題提起として価値観が変わっていているので、まちを再生するといってもいろんな再生の方法があります。再生のイメージを自分たちで持っていかなければならない、というお話だったかと思えます。違うものを建てるだけが再生ではなくて、それぞれが話し合いをして「こういうふうにするんだ」ということをやっていかなければならない。むしろそちらの方が大きな問題ではないかと思えます。Cブロックについては、皆さんの方へ初めてお披露目がありました。今後はうまく地域に溶け込んで活動していただけるように期待したいということかと思えます。

事務局 第2回委員会は1月30日18:00~20:00を予定しております。会場は大会議室で内容は明舞の地域資源を見直そうというテーマです。第3回目は彩都へ見学に行きます。委員会の報告は、明舞まちづくり広場のホームページに掲載します。

進行 野崎 委員会以外に松が丘にあります朝霧ショップ(旧トーホー跡)を地域で活用できないかということをお話いただいているのですが、利用についてのワークショップをやっていこうと考えております。第1回が12月13日です。

また、センターのまちづくり広場の隣に空き店舗があります。そこに近隣の大学に来ていただいて地域コミュニティに関する研究の拠点に使ってもらえないかということで話をしております。

進行 野崎 若い人たちからみて、どういうふうなまちになったら魅力的なのかということもご検討いただければありがたいなと思います。これで今日のフォーラムを終わりたいと思います。どうもありがとうございました。



**第2回
明舞まちづくり委員会（準備会）**
「明舞の地域資源って何だろう？」

【日にち】2009年1月30日（金） 【場 所】松が丘ビル3階大会議室
【時 間】18:00～20:00 【参加費】無料

第1回まちづくり委員会（準備会）では、明舞団地のこれまでの取組みをふりかえり、再生について議論しました。また、新しく建設される高齢者向け住宅、施設についての紹介もされました。

第2回目は、現在明舞団地で活躍している地域団体やNPOの方々をこの委員会（準備会）にお招きし、日頃の活動やその意味についてお話しいたきます。現在の進行中の明舞の活動や取組みを知り、明舞団地の地域資源を確認し、明舞のこれからを大いに語り合しましょう。一般参加もできますので、お気軽にお越し下さい。



● 第2回明舞まちづくり委員会（準備会）「明舞の地域資源って何だろう？」

【日時】2009年1月30日（金）18:00～20:00

【会場】松が丘ビル3階大会議室

・はじめに

明舞団地での取組みについてご紹介します。

・各地域団体・NPOの紹介

現在9団体（活動・取組み）の参加を予定します。写真やパワーポイントを使って各団体5～10分程度の紹介があります。

・質疑応答、これからの明舞について

紹介いただいた団体への質疑応答、明舞全体の地域資源の確認と活用、連携の可能性を探ります。

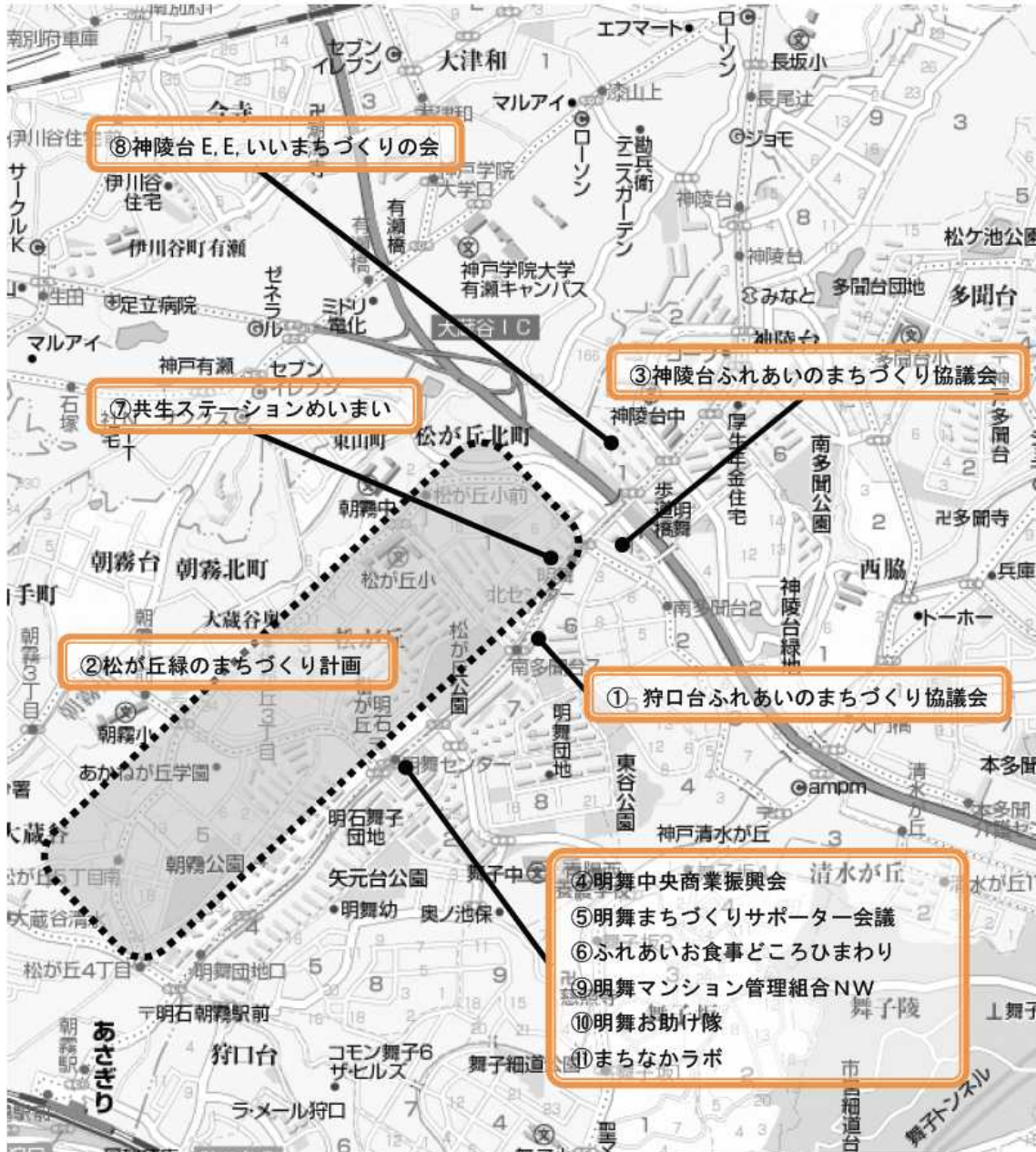
●主催 明舞まちづくり推進協議会・兵庫県住宅政策課

●このフォーラムに関するお問い合わせはコチラまでお気軽にどうぞ。

毎週火曜日と金曜日は広場
にもお問い合わせください。

特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所（担当：田中）
TEL:078-230-8511 FAX:078-230-8512

明舞団地 地域団体・NPO等の活動マップ



発表団体紹介

① 狩口台ふれあいの

まちづくり協議会

【内容】地域の方のふれあい、地域福祉の充実を目指した活動。

【場所】主に狩口台地域福祉センター

②松が丘緑のまちづくり計画

(松が丘校区連合自治会)

【内容】快適空間創造まちづくり活動計画

【場所】松が丘地区全体

③神陵台ふれあいの

まちづくり協議会

【内容】地域福祉の充実を図り、地域住民の親睦、交流を深める活動。

【場所】主に神陵台地域福祉センター

④明舞中央商業振興会

【内容】明舞中央商業地区明舞センターとその周辺の活性化

【場所】明舞中央商業地区

⑤明舞まちづくりサポーター会議

【内容】明舞中央センターとその周辺の活性化

【場所】明舞まちづくり広場を中心に明舞団地全体

⑥ふれあいお食事どころ

ひまわり会

【内容】食を通したまちづくり活動

【場所】明舞中央センター地区周辺への配食サービス。拠点は明舞センター1回

⑦共生ステーションめいまい

【内容】県営明舞住宅の空き住宅を活動拠点とした地域密着の活動

【場所】県営明石舞子鉄筋住宅8号棟

⑧神陵台 E, E, いいまちづくりの会

【内容】県営明舞住宅の空き住宅を活動拠点としたまちづくり活動

【場所】県営明石舞子北鉄筋23号棟

⑨明舞マンション管理組合NW

【内容】マンション管理についての情報交換等を中心に活動。

【場所】主に明舞センター2階まちづくり広場内

⑩明舞お助け隊

【内容】まちづくりのために住民同士で助け合う活動

【場所】明舞センター2階まちづくり広場内

⑪まちなカラボ

【内容】明舞センターの空き店舗を利用した、研究・まちづくり活動

【場所】明舞センター2階

第2回 明舞まちづくり委員会(準備会)記録

主 催 明舞まちづくり推進協議会・兵庫県住宅政策課
事務局 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

日時・会場 平成 21 年 1 月 30 日 (金) 18 : 00 ~ 20 : 00 明舞松が丘ビル 3 階大会議室
参 加 者 委員会メンバー 27 名 一般参加者 25 名
進 行 野崎 隆一 (株式会社遊空間工房代表取締役
特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所理事・事務局長)

< 議事次第 >

- 1 . 開会の挨拶
- 2 . 今年度の明舞団地の取組み報告
- 3 . 地域団体の紹介
 - ・ 地域団体編
 - ・ N P O、自主団体編
- 4 . 意見交換・まとめ
- 5 . 閉会の挨拶・次回案内

1. 開会の挨拶（遊空間工房、神戸まちづくり研究所 野崎 隆一 氏）



それでは始めさせていただきます。第2回明舞まちづくり委員会（準備会）では、明舞団地で活動されている地域団体や、自主活動団体NPOにお集まりいただき、日頃の活動をご紹介します。そして、明舞団地の地域資源を見直す時間となればと考えております。

2. 出席者紹介

住民代表者6名、自主団体代表者5名、兵庫県立大から3名、行政関係者11名に加え、神戸商科大学名誉教授の小森星児氏が出席し、野崎隆一氏の進行により委員会（準備会）が行われた。

3. 地域団体紹介

《地域団体編》

団体名：狩口台ふれあいのまちづくり協議会

活動内容の紹介

- ・ニコニコサークル（子育て）
 - ・ひなまつりふれあい給食（65歳以上の一人暮らしの高齢者対象。）
 - ・たなばた祭り ・各種文化的活動サークル（民謡、踊り、囲碁など）
 - ・明舞中央病院の先生を呼んで、健康教室 ・ふれあい喫茶（偶数月） ・防災訓練
- これらのことを、狩口台で実施しております。外出しづらい高齢者などの利用者を迎えに行くこともあります。お気軽にお越しください。

団体名：松が丘校区連合自治会

松が丘ではこれまで4回のまち調べを行ってきています。その中で、平成19年度に住民ワークショップによって実施・策定した、松が丘「緑のまちづくり計画」について紹介します。

- ・緑、自然、森林浴、雑木林、里山がある。 ・美しい花木（桜、梅、サツキ）がある。
- ・子どもの遊び場がある。（遊具、動物公園、カタツムリ広場）
- ・健康増進（ラジオ体操、ウォーキング）に役立つ。

以上のような、明舞団地の中心にある松が丘公園の特徴から「人と自然の豊かなふれ合いのある団地のもり公園」というキャッチフレーズを考えました。また、それを元に以下の方向で整備の方向性を探りました。

- ・森の明るさの向上 ・利用者の交流促進
- ・住民の公園管理の参画と推進 ・草花の整理（特にさくらの管理）

今後は朝霧公園、団地ののり面と合わせて、長期総合計画として、明石市などと協議ができたかと考えております。

団体名：神陵台ふれあいのまちづくり協議会

平成 3 年 7 月に地域福祉センターが開設され、地域福祉の充実、地域住民の親睦を深める活動を行っています。

活動内容の紹介

【福祉活動として】

- ・日本語教室（中国からの帰国者を対象として）
- ・デイサービス
- ・ふれあい喫茶
- ・子育てサークル
- ・給食サービス

【交流活動として】

- ・運動会（年 1 回）
- ・ラジオ体操（夏休み）
- ・ぼんおどり
- ・映画会（年 1 回）
- ・文化祭
- ・チャリティバザー（売り上げは活動費）
- ・敬老の集い
- ・独居老人と子どもの集い

【防災活動として】

- ・消火器訓練
- ・動力ポンプの訓練
- ・応急給水訓練
- ・朝の立ち番
- ・挨拶運動

文化祭に併設してチャリティバザーを行っています。その売り上げは福祉活動の費用に充てられています。また、敬老の集いでは 300 人程度集まります。高齢者が来場された際には、小学生がお迎えをするなどできるだけ交流が深まるようにしています。

小中学校の体育祭の案内などを、小中学生が手書きで作成し、高齢者にお配りするなどの工夫をしています。

応急給水訓練では、非常時に各家庭に 3ℓ の水が給水できるタンクが西舞子にあり、その設備を借りて訓練を行っています。

司会：明石側は小学校区が 1 つです。しかし、神戸市側は 5 つの小学校区があり、小学校区ごとにふれあいのまちづくり協議会があることを補足します。

団体名：明舞中央商業振興会

活動内容

明舞地区の商業地区を中心とし、明舞センターとその周辺の活性化と、問題解決を目的とした活動をしています。構成メンバーは、明舞センター商店会、大丸ピーコック、明舞秀味街、みなと銀行、明舞中央病院、キリン堂です。

平成 18 年から研修会を行っており、意識調査アンケート、活性化に向けた総括などの形で出しており、商店会の会員に配布しています。また、活動の一環として、千里ガーデンモールに視察旅行を実施しました。

これからどうしていったらいいか、と考えたときに、地域に寄与できるような活動を行っていきたい、商業者としての明舞再生に関する勉強会を活性化していきたいと考えています。

司会：ここまでのところで、地域団体と、商業会から発表してもらいましたが、明舞

団地全体のまちづくりを考える団体として、明舞まちづくり推進協議会というのがありますが、岡松さん、その説明をお願いします。

委員（住民代表） もともと、まちづくり推進協議会は明舞団地連合自治会の中にありました。そして、明舞団地全体を視野に入れた活性化をする、ということで明舞団地連合自治会とは別組織で、まちづくり推進協議会の活動を行うことになりました。

まず第 1 に明舞センターの活性化を考えておりますが、昨今の経済状況により財政がひっ迫しているなかで、非常に難しいことです。しかし、住民と行政の知恵の出しあいで恒久的ないい商店街をつくっていこうと考えております。

司 会 明石では 1 つの自治会で、神戸側ではいくつも自治会がありました。明舞連合自治会について他に補足はありますか。

委員（住民代表） 明舞団地連合自治協議会という名称ですが、発足は 40 年になるかと思えます。神戸市と明石市にまたがったの自治会が集まって連合になっていたわけです。しかし、人口減少、高齢化のなかで行政が違っていると話がうまくかみ合わない。理解し合えないところがたくさんありました。今では、みんなで明るく、楽しくということで活動を行っております。

春にはお神輿を出す明舞まつり、夏は盆踊りの明舞夏祭り、明舞団地新聞の発行をしています。現状としては、かつて、団地新聞は 2 万数千部あったのが、今は 5 千部までに減っています。会費が集まらないということで、自治会の脱退が増えてきており、帰路に差し掛かっています。商店会からご支援いただいてなんとか運営しているところです。

年末チャリティでは、12～13 万円集まっており、これを福祉に役立てたいということで、なでしこの湯へ 1 日に 2 便のバスの運行を始めています。

《NPO 自主団体編》

団体名：明舞サポーター会議

設立経緯は、明舞団地再生計画を策定する際に行ったワークショップに参加した住民からメンバーを募集し、まちづくりに参加したいと考えている方で会は結成されました。

活動内容

平成 18 年度に明舞団地ふれあいマップを作成しました。平成 19 年度には花と緑のネットワークワークショップを実施し、報告書を作成しました。

課題としては明舞団地の活性化の手助けがうまくいっているかどうか気になるところです。みなさんが楽しくできたらと思っております。まちづくり広場の運営を行っていますが、資金面での課題があります。

今後の展望としては、地域の枠にとらわれない、住民の方が気軽に活動できるような場につながっていけばと思っております。

団体名：NPO法人ひまわり会

明舞センターの1階、「ふれあいお食事どころ」で、食を通した福祉コミュニティづくりを理念として活動を行っています。

○活動内容

お昼の11:30～13:00の間で30名～40名くらいの方が昼食を食べに来ています。2004年からは配食サービスと見守り活動を行っており、NPO法人兵庫農業クラブと提携し有機野菜の販売を行っています。また、地域活動として、男性料理教室の開催、食育出前講座も行っています。地域のイベントでは、クリスマスコンサートや、新春もちつき大会、地域子どもデーなどにも参加させていただいています。

数字で振り返ってみると、2003年は食堂がほとんどで、営業日数は19日です。2004年は6,448名で配食は少なかったのです。それ以降は配食が増えていき、2008年には10,880食を配食したことになります。

配食地域は松が丘が一番多くなっており、明石地区全体では71食、神戸地区全体では21食と全体で92食の配食利用者がいます。また、時間帯は夜の配食が多くなってきています。ボランティアは1日10名～13名ですが、居住地域は松が丘が一番多く、全体で42名です。

最後に配食利用者の状況ですが、入院中の方が10名、入退院を繰り返している方が5名、ほとんどベッドで生活していらっしゃる方が7名、手足が不自由の方が10名、認知症の方が4名、糖尿病の方が3名、病弱の方が21名、連れ合いを亡くされて落ち込んでいる方3名、自立している方が16名となっております。もちろんヘルパーの方やご家族の協力が入っています。しかし、この内36.6%の方が何らかの地域の支えがないと生活が難しいという方です。

食べることは生きること、高齢者の食を地域で支えるということを目指して、私どもの活動を支えるボランティア、あるいは周りのグループとのつながりを持ってこれを支えていきたいと考えております。

団体名：共生ステーションめいまい

県営住宅の空き住戸を利用し、地域を活性化するという県の呼びかけに賛同して、活動を行っております。地域のコミュニティがなくなってきていることから活動を始めたわけですが、最初は明舞以外の地域からきたため、実情が分からない状態からのスタートでした。

○活動内容

週2日、月3回のカラオケを実施しており、参加者がやりたいことをやるような場となっています。スタッフは3名、通常2名で担当しており、スタッフはヘルパーの資格を持っており、高齢化の高い松が丘では高齢者の相談（話を聞いてつなぐ程度）も行っています。

活動はどなたでも参加できます。県住以外の方もいらっしゃいます。利用料は200円ですが、利用者の要望から午前・午後通して利用される方は300円（材料費別）

いただいています。

最初よそ者のような部分があってスタッフが委縮していたときもありましたが、今は逆に、よそからきているからこそ話ができると利用者に言っていただいています。このように、だんだんと利用者がスタッフを信頼して来てくれているのかなと思っています。

団体名：E,E,いいまちづくりの会

神陵台1丁目～9丁目までの3,566世帯をまとめて一つのコミュニティをつくらうということで、この会を結成しました。県営住宅の一室を活用し、コミュニティ拠点「神陵台まちづくりサポートセンター」を開設しております。

活動内容

おもちゃライブラリー、そうめん流しなど、子どものプログラム行っているが、子どもの自立心をどう高めていくかを考えて、子どもに企画、運営をやってもらっています。また、パソコン教室なども行っていますが、最近では住民同士の交流を図るために近隣の池にどういう微生物がいるのかということもやりました。

神陵台サポートセンターの利用状況は、平成18年度は1,543人、平成19年度1,175人となっています。

課題としては、運営費の不足です。会費集めなどはとても難しい状況があり、来年がどうなるか心配です。

団体名：明舞マンション管理組合ネットワーク

明舞団地には約10,000戸の住戸があり、集合住宅の約2,700戸が分譲マンション、団地です。住宅を管理するためには、所有者の団体である管理組合がなければいけません。そして、マンション管理をどうやったらいいのか、ということをお互いの団体の情報交換の中から探っていこうというネットワークを結成しました。

○活動内容

情報交換交流会を平成16～20年までに計7回行いました。また、建て替えのみに頼らないマンションの再生を探るため、兵庫県、神戸まちづくり研究所との共催により、明舞団地マンション再生アイデアコンペを行いました。専門家を呼んでの相談会も行っております。

司 会 現在、管理組合ネットワークに入っていらっしゃるメンバーは、築40年を越えているところですか。

マンション管理ネットワーク 35年～40年の間くらいです。それからもう1つとしては、明舞団地の特殊な販売形態として、35年目になると所有者になるということになっており、所有者になった途端に老朽化と、高齢化の課題を突きつけられる、ということがあります。

司 会 管理組合ネットワークは定期的集まっているのですか。
マンション管理ネットワーク ゆるやかな連携ということで、必要があれば集まっています。年に1回以上は集まるようにしています。

団体名：明舞お助け隊

明舞まちづくりサポーター会議で「外出しにくく、人の助けも借りづらい住民の方を地域で助ける仕組みを作りたい」という意見が出たことから地域に対し、アンケート等でメンバーを募集しました。現在はまちづくり広場を拠点に20名の登録者と共に活動しております。

活動内容活動

まちづくり広場を拠点に登録者により以下のような活動を進めています。

- ・おかあさんのためのほっとスペース（子育てサロン）
- ・お庭のお手入れ、荷物運び（住民の依頼により作業者を派遣）
- ・ふれあい喫茶 カフェ陽だまり（コミュニティカフェ）

その他の活動として、お餅つきなどの地域団体のイベント手伝いなどを実施しました。

活動内容は各メンバーができること、特技、やりたいことをなど、これまでの経験を生かす形で計画しました。

現状として、口コミでメンバーを集めているところだが、皆さんの中で「草抜きをやってやろう」と思う方は、ぜひご入会下さい。また、お助け隊のチームをしっかり作るために、この春に花見を計画しようと考えております。

（ここで、本日オープニングセレモニーが終了した、兵庫県立大学より、まちなかラボの抱負をいただいた。）

県立大学 これまで多くの教員が地域の問題と関わりながら研究活動を行ってまいりました。そういう意味では、ここ明舞に拠点ができたことは大変うれしく思っています。受け入れていただいた明舞団地のみなさま、支援いただいている兵庫県、住宅供給公社のみなさまにお礼を申し上げたいと思います。

楽しみにしているのは、学生がみなさんと触れ合いながらやっていけることです。現場でいるんなアイデアを思いついたり、まちづくりの刺激になったり、新しい政策の引き金になると考えております

2つ目は調査研究のためのお手伝いができるのではないかと、ということです。統計的な分析を行ったり、皆さんの意見を伺ったりすることができるのかと思います。

3つ目は研究テーマをみなさんと一緒に膨らませていけたらと考えております。今日エンジンがかかったばかりで、学生もこれから試験期間に入ります。明日からすぐにラボを利用することにはなりません、大学側としては、徐々にラボの利用に

ついて体制づくりを固めつつあるところですが、異質な学生がうろうろして、ご迷惑をおかけするのではないかと心配もありますが、どうか温かい目で見えていただき、みなさんと一緒にまちづくりのお手伝いをさせていただければと思っています。

兵庫県立大学 学生 これから迷惑をおかけすることもあるかとおもいますが、大学生の視点で、まずはお互いを知ることから始めたいと考えているので、どうぞよろしく願いいたします。

兵庫県立大学 学生がサークル活動やイベント活動をするということを考えています。ダンスをするなど、楽しいことにも使わせてもらえたらなと思っています。

兵庫県立大学 明舞団地より若干若いです（笑）。3 児の母なので、違う世代の人が住むのにどういう空間作りがいいのかということ、自分の生活実感も含めて研究していけたらと考えています。公開講座では大学が教えるというのがよくある姿ですが、本日ご参加いただいている皆様に講師として入っていただき、生のまちづくりを勉強させていただいて、学生がお手伝いするようなゼミができそうだなと思っているところです。

司 会 本日お越しの委員の方から感想や、ご意見を伺いたいと思います。

委員（行政） 今日のお話を伺っていて、地域活動の目的がみなさん同じなのではないかとおもいました。これからは連携していくとちょっとエンパワーメントされていくと思うので、それを意識してくださるとありがたいと思います。

委員（行政） 市民活動をお聞きして、これは捨てたものではない、明るい兆しが見えてきたのではないかと思います。明石でも市民活動が盛んですが、一人一人がそういう活動に参加いただいて、明舞団地が盛り上がってくれたらと考えています。

委員（行政） 明舞団地を中心にした活動をご紹介いただき、団地の高齢化がある中で、魅力のある団地にしたいということからハード面だけでなく、ソフト面も勉強、検討しているところです。皆さまのご意見をお聞きしながら取り組んでいきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

委員（行政） いろんな活動をお聞きして、いいまちづくりの団地再生を考えていきたいと思っておりますので、ご意見ご協力をよろしく願いいたします。

委員（行政） 公社で 5 つのショッピングセンターでは、空き店舗が増えていることに危機感を持っております。店舗の方からも要望を聞いています。明舞中央センターは先行して整備に入りますが、何とか地域に合う店舗構成を再構築していく必要があると考えています。5 つの店舗の活性化に向けて、公社としてのビジョンづくりを、加藤先生をはじめ、3 人の先生方の力添えをしていただけるとお聞きしております。何とか地域に根差した店舗の在り方を作っていきたいと考えております。

委員（行政） センター地区の再生事業の推進を担当しています。センター地区の再生にあたって、地域の交流ということを大きなテーマに掲げておりますので、よろしく願いいたします。

委員（行政） 明舞団地には、県が再生への取り組みに着手した平成 13 年に少しだけですが関わらせていただき、再び今年度から関わらせていただいています。その間、地域団体を始め N P O 等により活発な活動がなされていることが本日の会で再認識することができ、非常に有意義な場であったと思います。

ところで、明舞団地のために活動する、ということでは目指すところは同じだと思うのですが、地縁型の組織と、N P O では結構、うまくいかない場合が多いと聞きます。

明舞ではうまく進んでいるのか、もしくは問題があるのであれば、このまちづくり委員会で本音の話をしていただいて、明舞再生に向けてさらにパワーアップした取り組みができないかと思っています。

司 会 委員会を設置したことの目的に関わる部分をお話しいただいたかと思います。ありがとうございました。

4 . 意見交換・まとめ

神戸まちづくり研究所 東末 狩口台、神陵台、松が丘の地縁型の団体、センターを中心に商業者振興会、また、地域をまたがって、区別なく一体として 40 年間いろいろな取り組みをされている協議会、そこから派生した、ハード面のまちづくりを推進していこうという協議会の 6 団体からご報告がありました。平成 13 年から明舞団地再生の計画を立てていこうということで、専門家も入ったワークショップを展開していくなかで、その参加者に呼びかけ、まちづくりサポーター会議が生まれてきました。県の施策からひまわり会、共生ステーションめいまい、神陵台 E,E,いいまちづくりの会、マンション管理組合ネットワーク、明舞お助け隊まちなカラボの取組みをご紹介いただきました。松が丘地区にはたくさんのボランティアグループがあると聞いています。

委員の方からは、連携が図れればもっとパワーアップしていくのではないかと、ソフト面では明るい兆しが見えてきた、活性化は地域に合った方法を再構築していきたい、センターでは交流という言葉テーマにしていきたい、ゆるやかに確実に進んできているんだな、というお話がありました。今後、連携に限らず、再生に向けての問題点があるなら、委員会で語り合えたらという話もありました。

司 会 最後に小森先生から一言お願いします。

委員 今日初めて参加した学生がどんな感想を持ったのかに関心があります。この団地はいろいろな見えない線が引っ張ってあります。行政界のほか、機構の住宅、公社の住宅、県の住宅など、それぞれ問題を抱えております。また、行政や住宅管理組織も、それぞれ受け持ちの範囲や役割があります。また、それぞれを結びつけるのは大変難しいのが現状です。

計画的に 40 年前につくられた団地ですが、その後の行方は日本の将来にかかっている。皆さんが担わなければならない課題が目の前にあります。しかし、堅苦しく考える必要はなく、たとえばリサイクルショップなど、皆さんのアイディアで大変

すばらしい活動が展開できるのではないかと考えています。みなさまと一緒にわくわくして成果を待っておりますので、よろしくお願いいたします。

5 . 閉会の挨拶・次回案内

次回 2 月 11 日は彩都と千里ニュータウンへのバスツアーに行きます。まだ 10 名程度席が空いております。お申込みをお待ちしておりますのでよろしくお願いいたします。



明舞団地のみなさまこんにちは。

この度、兵庫県と神戸まちづくり研究所では、住民参加型のまちづくりを実践しているまちへ実際にどのように活動、運営しているかを見学に行こう！という企画を立てました。場所は2004年にまちびらきした新都市で、大阪府北部、茨木市と箕面市にまたがる「彩都（国際文化公園都市）」と、1970年に大阪で開催された万博の際に整備された千里ニュータウン内にある空き店舗を利用した活動している「ひがしまち街角広場」です。

現地の運営状況や、将来の方向性などのお話を聞き、明舞ではどのように活かすことができるか、みなさんと一緒に考えたいと思います。どうぞご参加お待ちしております。

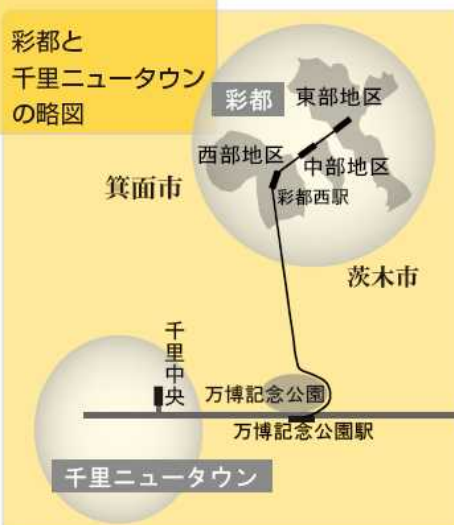
スケジュール

昼食はこちらではご用意いたしませんので、各自お取りになって集合いただくか、ご持参下さい。

- 12:30 明舞センター バス停前広場集合
- 12:40 出発
- 13:40 彩都到着
- 13:50 彩都見学
- 16:00 彩都出発
- 16:30 千里NTひがしまち街角広場到着
- 17:10 千里NTひがしまち街角広場出発
- 18:30 明舞センター到着 解散

※当日の交通状況により時間が前後する場合がございますので、その旨ご了承下さい。

彩都と千里ニュータウンの略図



《申込み方法・ご連絡先》

- ① 「氏名」「電話番号」「(あれば)FAX番号」「住所」を明記の上、神戸まちづくり研究所（担当田中）まで電話かFAXにてお申込み下さい。
- ② お申込み確認後、10日以内に申込み確認のご連絡（集合場所等）をさせていただきます、申込み完了となります。定員に達している場合はお断りする場合がございますので、その際はご了承下さい。

<ご連絡先> 特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所（担当：田中）

TEL: 078-230-8511 FAX: 078-230-8512

第3回 明舞まちづくり委員会(準備会)記録

主催 明舞まちづくり推進協議会・兵庫県住宅政策課
事務局 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

平成 21 年 2 月 11 日(水・祝)に開催した、明舞まちづくり委員会(準備会)についてご報告します。

今回は、「バスで行く！他都市事例見学ツアー～そっだ！彩都・千里に行こう！！～」と題して、住民参加型のまちづくりを実践しているまちへ実際にどのように活動、運営しているかを見学に行こう！という企画を立てました。場所は 2004 年にまちびらきしたニュータウンで、大阪府北部、茨木市と箕面市にまたがる「彩都(国際文化公園都市)」と、1970 年に大阪で開催された万博の際に整備された千里ニュータウン内にある空き店舗を利用した活動している「ひがしまち街角広場」です。

現地の運営状況や、将来の方向性などのお話を聞き、明舞ではどのように活かすことができるか、みなさんと一緒に考えたいと思います。



当日は 12 時 30 分に明舞センター広場前にて集合。バスには住民や行政関係者など約 30 名が乗り込みました。行きのバスは皆さん元気がよく、自己紹介行いながら今日の目的などを話し合いました。



約 1 時間 30 分走り続け、彩都に到着。トイレ休憩を計算に入れていなかったことが発覚！皆さん申し訳ありませんでした！

彩都では、UR都市再生機構の現地事務所課長の藤井さんにより、彩都の概要、開発経緯等をお聞きしました。面積約750ha（まだ一部しか開発されていませんが、明舞団地の約4倍！！）計画人口5万人（現在約6千人）交通は、大阪モノレールが平成19年3月に開通しております。

現地では、NPOの「彩都コミュニティ広場」のスタッフが我々を迎える準備をしてくれました。「彩都コミュニティ広場」では、UR都市機構が、我が神戸市のコミュニティ支援NPOである、「CS神戸（コミュニティ・サポートセンター神戸）」と協力し、新しいまちである彩都におけるコミュニティづくりがスムーズに行えるように、震災後神戸で行ってきた住民活動支援のノウハウを持ち込み、様々な形で住民活動をサポートしている団体です。たとえば、引っ越してきた住民がすぐにまちの情報を得られる「ご近所マップ」の作成、住民同士の交流を目的とした「おしゃべりサロンの設置、コミュニティ活動を進めるための助成金制度、活動団体同士の「ネットワークミーティング」の呼びかけ、など様々です。



「彩都コミュニティ広場」のサポートを得て活動を広げられている住民団体の方々の説明がありました。高齢者が住環境の維持活動を中心に、自分の持つ様々な知識や技能をまちに役立てるシニアサークル「き・ら・り」の高山さんは、「息子と同居する、ということで余生は孫と遊ぶくらいか、と考えて引っ越しをしたが、様々な活動を通じ生きる喜びを見いだすことができた」と語っておられました。「彩都コミュニティ広場」が募集した「企画ボランティア」に立候補し、「おしゃべりサロン」の企画運営を行っている永井さんは、この春から、「彩都コミュニティ広場」から独立し、自分たちでおしゃべりサロンを運営してゆくことになった意気込みを語っておられました。



意見交換の場では、明舞団地からは子供の姿がたくさん見られることをうらやましいと思う意見、「住民活動のエネルギーの強さに力づけられた」といった意見、また「こういった新しい町の先輩として恥ずかしくないように我々もがんばらねば」といった意見などが発せられました。また、これを機会に、今後も交流を深めていこうという意見もありました。

時間はあっという間に過ぎ、一行は場所を変え、一転明舞団地よりも歴史が古い、千里ニュータウンの地区センターへ向かいました。(明舞団地では、矢元台ショップや朝霧ショップなどのサブセンターにあたります。)明舞団地と同様に、空き店舗が目立ちます。ここで、空き店舗を活用し、コミュニティカフェ「ひがしまち街角広場」を運営する赤井さんが一行を迎えてくれました。約40㎡の部屋に、途中参加を加えた37名が乗り込みました。



赤井さんは、「ひがしまち街角広場」を運営して8年。こちらの売り上げとボランティアの力で、家賃や運営費がまかなえているそうです。毎日のお客は約40人。赤井さんは、住民が施設を運営するノウハウや、考え方など、様々な話を語ってくれました。参加者は皆熱心に聞き入り、また様々な質問をしていました。ここでは、赤井さんの印象的な言葉をあげておきます。



- ・ ボランティアを手伝ってくれとは一言も言っていません。みんな好きだから来ていると思います。
- ・ 来てくれる方がいるから続けられる。必要がなければ続けない。これは義務ではないんです。
- ・ 運営するものもボランティア、お客もボランティア。
- ・ リタイヤした夫婦は一日中一緒にいられないので、どちらかがここへ来るのがいいみたい。(笑)
- ・ 設備や備品、内装など、材料はあちこちからもらってきて、ボランティアの手で作り上げた。お金はいっさいかかっていない。椅子や机、壁材など、どこからか何かしら情報が入ってきて「みんなで取りに行こう」となる。

そして一行は夕刻18時30分、明舞団地に到着。約半日、皆さんの頭に様々な情報が流れ

込み、様々な思いが生まれたことと思います。ここで得たものをこれからの明舞団地のまちづくりにどう活かしていくか、これが我々の課題だろうと思います。

このままメールかFAXにてご返信ください

第4回明舞まちづくり委員会（準備会）の出欠等について下記のとおり回答します。

- ・ 参加します
- ・ 都合により参加できません

（どちらかに 印をおねがいします）

事前質問1（発見点・疑問点）

「これまでの明舞まちづくり委員会（準備会）における取り組みを経て、新しい発見はありますか。また、疑問点等がありますか。」

事前質問2（活用方法）

「今後〔明舞まちづくり委員会〕という場を、どのように活用できると思いますか。また、どんな場にしたいと思いますか。」

事前質問3（議論したいテーマ）

「明舞まちづくり委員会」の場で、是非議論したいテーマを3点、お書きください。

宛先 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所 事務局 田中 聡

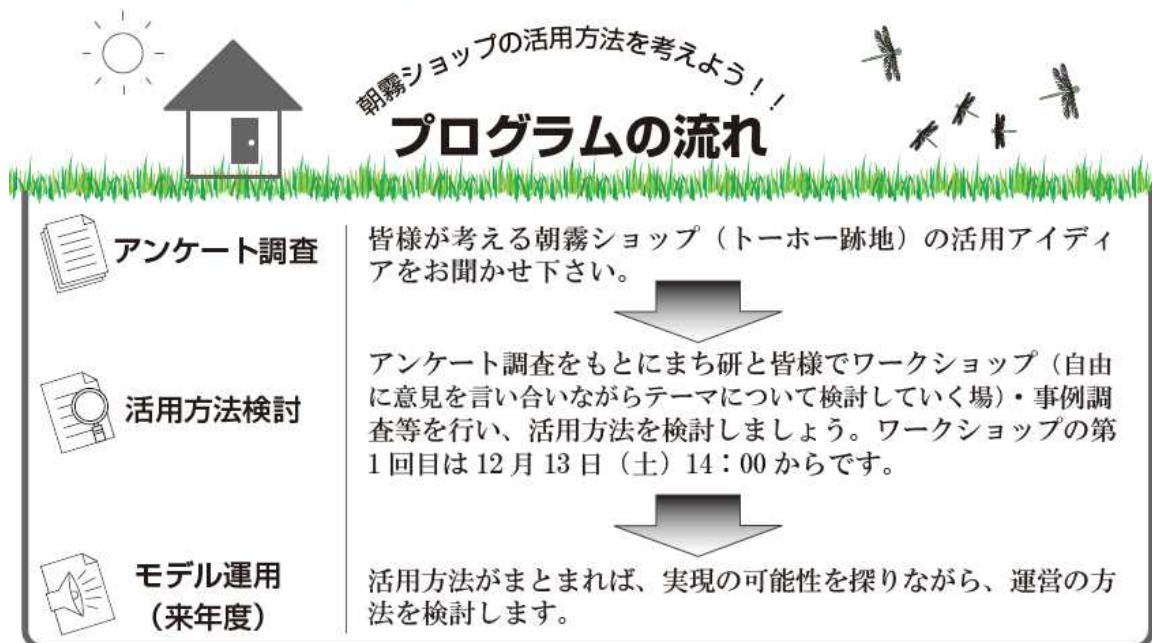
TEL：078-230-8511 FAX：078-230-8512

松が丘居住者の皆様+兵庫県+NPO法人神戸まちづくり研究所協働プログラム

朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を考えよう！！

神戸まちづくり研究所では平成15年から明舞でのまちづくりワークショップ（自由に意見を言い合いながらテーマを検討していく場）や講座、明舞センター内のまちづくり広場などで活動を実施して参りました。今年度、兵庫県と、兵庫県住宅供給公社の協力により、皆様とともに朝霧ショップの活用方法を考えることとなりました。そこで、別紙アンケートによって住民の皆様のお声をお聞きし、皆様と共に朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を模索できればと考えております。

つきましては、ご多忙中恐縮ではありますが別紙のアンケートにご回答いただき、配布元自治会までお持ち下さいますようよろしくお願い申し上げます。



まちづくりには、皆様の思いと力が不可欠です。
まずは、裏面のアンケートで回答にご協力下さい。

【本アンケートに関するお問合せ】

特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所
（担当：事務局 田中 聡）
TEL：078-230-8511
FAX：078-230-8512



【神戸まちづくり研究所とは・・・】 ホームページアドレス <http://www.kobe-machiken.org/>

地域に根ざした独立独歩のシンクタンクとして活動することを目的に、1999年7月に神戸まちづくり研究所を設立した。2000年3月に特定非営利活動法人の認証を受け、6月に神戸市の市民活動総合支援拠点に入居し、市民活動とまちづくりのための中間支援活動を展開している。

ご多忙のところ恐縮ですがご記入いただきましたアンケートは 12月4日(木)までに配布元自治会までお持ちください。

朝霧ショップ（トーホー跡地）活用方法アンケート調査

《ご記入に当たって》

1. ご回答いただいた結果については、本調査の目的以外には使用いたしません。また、ご回答内容は、全て統計的に処理をし、個人情報や回答内容が公表されることはありません。
2. アンケート調査に関するお問い合わせは下記までご連絡ください。

【お問合せ・ご回答先】 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所 事務局 田中聡

TEL: 078-230-8511 FAX: 078-230-8512

質問1

朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を考えるとしたら、どんなことをイメージしますか？下記項目からお選び下さい。また、お選びになった理由を下記の四角にお書き下さい。
※複数回答可能です。数字に○を付けてご回答下さい。

1. 子育て広場
2. 子どもの溜まり場
3. 地域図書館
4. 高齢者交流の場
5. サークル活動
6. その他 ()

【上記項目を選んだ理由】

質問2

ここで上記のような活動が行われた場合、あなたは以下の問いのどれに当てはまりますか？
※数字に○を付けてご回答下さい。

1. 活動の運営に参加したい
2. 運営には参加できないが、活動に関連する行事、イベントには参加したい
3. 運営、行事とも参加は難しい

ご協力ありがとうございました。



＜ご回答者様記入欄 ※差支えがなければ任意でご記入ください。＞

フリガナ
【お名前】 _____ 男性 / 女性 (どちらかに○をご記入下さい。)

【お住まい(何丁目ですか?)】 _____ 丁目 【ご年齢】 _____ 歳代

【ご連絡先】 電話: _____ FAX: _____

朝霧ショップ（トーホー跡地）活用方法アンケート調査 結果報告

朝霧ショップ（トーホー跡地）活用方法アンケート調査にご協力いただき誠にありがとうございました。この結果報告資料は2008年11月 - 12月に行われました朝霧ショップ（トーホー跡地）活用方法検討アンケートの集計結果です。

アンケートのご協力ありがとうございました。



アンケート回収結果

【配布期間】 平成20年11月14日～12月5日

【配布場所】 明石市松が丘2・3・4・5丁目全世帯（配布2,300 回答340 回答率約15%）

【配布方法】 自治会を通じ配布、明舞まちづくり広場へ各自治会長が持参

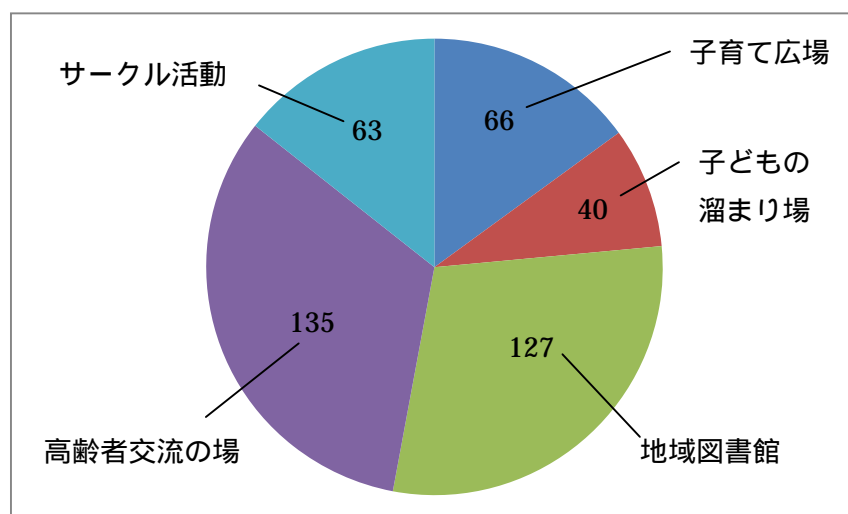
【配布文書】 以下参照。

アンケート回収結果報告

【質問1】

朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を考えるとしたら、どんなことをイメージしますか？下記項目からお選び下さい。複数回答可能です。

1. 子育て広場
2. 子どもの溜まり場
3. 地域図書館
4. 高齢者交流の場
5. サークル活動
6. その他（ ）



6 . その他の回答内容

- ・ 年齢を問わず交流の場所として活用
- ・ 野菜の朝市、地域野菜の市など
- ・ 使い方を決めないで週や日によって目的が変わる交流の場
- ・ スーパー
- ・ 簡易宿泊所
- ・ 子どもクラブの創設
- ・ おやつのような物を販売するたまり場
- ・ スポーツ、ゲートボール、カラオケ、ダンス
- ・ 屋内卓球場などの屋内運動施設
- ・ 子育て支援センター
- ・ 地域の交流センター
- ・ 自由に使える場所、自習もできるスペースもあり、公民館的な場所
- ・ 図書館と書画等を展示する複合施設とする
- ・ 小店舗 ex.小間物、靴修理、喫茶
- ・ 簡易宿泊所
- ・ 温水プール
- ・ 地震等災害時の避難場所にも利用できればなんでも良い。
- ・ ふれあい広場 喫茶（サロン）
- ・ 週1回位のカフェサロン、ガレージセールの様な場
- ・ ミニコンビニ
- ・ 住宅にすればと思う
- ・ 自治会活動(集会等)
- ・ 高齢者と小学校低学年以下の話合の場
- ・ 省資源、ゴミ整量化促進、再生センターを（大型は除外）
- ・ ガレージセールとか場所を提供して使う人たちで考えて使えるようなところ。
- ・ シルバー&キッズセンター

【上記項目（１～５）を選んだ理由】

1 (子育て広場)

- ・ 子どもと老人が話せるような活動の場所があってもいいのではないかと。学校帰りに立ち寄り、高齢者に教えて頂く事があってもいいのではないかと。
- ・ [1と2]お母さん労働力マーケットが減退中ゆえに必須条件
- ・ [1と2]若い人の流入を促進する。若者のいないところに発展はない
- ・ トーホー跡地は昼、夜、暗いイメージがあるので子どもや大人が交流できる明るい広場をつくってほしい。
- ・ 親子が安全で安心して遊べる場所にして欲しいと思います。
- ・ [1と3と4]ボランティアで本の読み聞かせ、手遊びをするのも良い。テーブルとイスがあって持ってきたものを食べることができたらよいと思う。1ヶ月に1度くらいイベントする。(クリスマス、ひな祭りなど)
- ・ [1と2と4]健康や栄養相談も出来るスペースがあればさらに良い。
- ・ [1と2]今の子供達は家の中に引きこもり勝ちになっているように思われるので、もっと家の外で皆とワイワイ云って遊んだりする必要がある。
- ・ [1と3と4]世代間をこえて人と人とが出逢える場があればいいと思います。
- ・ 若いお母さんたちの話し合いの場所があればいいと思います。
- ・ [1と3]近くに明石市立あかねが丘高令者大学の生徒のボランティア活動の場とすれば年代間交流にもなります。

2 (子どもの溜まり場)

- ・ 子どもたちが誰からもクレームが付けられないで安心してボール遊びなどができるような場所
- ・ 少子高齢化の影響で孤独な子どもが増加。子供同士のコミュニケーションも途絶え、人格形成過程でも社会の責任は重大である。
- ・ 校外活動の発表や自由作品の展示環境を作る。活動費の援助、表彰など考慮する。
- ・ 安心して子育ての出来る場所を提供してあげて下さると嬉しく思います。
- ・ 3～10才位を対象にある程度の本、おもちゃ類を置き、歳の違う子供間の交流を目的とする。「今は、子供間、子供と大人の交流の場が少ないから」

- ・ 明石のアスパアにこども図書館ができましたが便利でした。明石図書館は車がある方は便利ですが、高齢者や徒歩で移動される方などは、近くに図書館があると便利だと思います。
- ・ 図書館は明石まで出かけなければなりません。また移動図書館がきめられた日に朝霧コミセンに来ているようですが、なかなか行けません。いつでも利用できるというメリットがあればいいと思う。
- ・ 公園、集会所、ポスト等があるのに、ちょっとした日常の用を足せる場がなく足が遠のいた。(コープがあり、青空市が盛んだったころのにぎわいが懐かしい。)
- ・ この地域には本屋がひとつしかないので、読みたい本とか、調べたいものがある時に明石まで出るのは高齢の為に大変ですので、便利かなと思います。
- ・ 明石図書館まで行くのが遠いので。以前銀行のロビーの図書貸し出しはよく利用していた。(近くにあれば嬉しいという意見多数。)
- ・ いろいろな人々の交流の場になりそう
- ・ 子供向けの図書館があればよいとおもいます。ただし風紀よくが前提。
- ・ 図書館は老若男女を問わず利用できると思う。
- ・ 年齢層が広く利用できるため
- ・ 図書館があれば子どもたちも集まってくるのではないかと思います。
- ・ トーホー跡地ならいつでも子どもだけでいけるようになりありがたい。
- ・ 各種図書の寄贈を求め、地域の図書館として老若が集い交流も出来る場が欲しい。
- ・ 明石市は人口のわりに図書館文化に乏しい。関連の自治会の内<3丁目、5丁目>の蔵書は多大、寄贈が期待できる。
- ・ 図書館等の文化施設が乏しいように思います。ミニ図書館とギャラリー等の複合施設とし活用できればと思います。
- ・ ゆったりとした本を読む所、ガヤガヤとした子供の達が本を読む所が別々になって施設が造られていることが望まれる。
- ・ 今必要とされている教育力の一端を担うことも可能です。そのためには最低限の規則で気軽に出入りできることが必須です。
- ・ 高齢者の参集能力には目的成。よろこんで期待を持たせるため、ふれあい交流によるセラピー効果大。
- ・ 高齢者が多いから。
- ・ まずは高齢者の方が寝たきりにならないように楽しく筋力運動のできる場になれば・・・
- ・ コミュニケーションが苦手なため
- ・ [4と5] センターにあるがスペースが狭い。近隣施設も含めて利用計画をトータルライズされたら大きな力になるのではと思います。(コーディネートする運営事務局は大変でしょうが・・・)

<p>4 (高齢者交流の場)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ いろいろな悩みや症状をもった人々が集まったりするのもいいかなあとと思います。(元気な高齢者は交流の場もいろいろあると思いますが) ・ 高齢化が進み寝たきりをなくすため足腰を鍛える運動等。30分くらいの気軽に行ける場所がほしい。 ・ 自宅にこもっている方たちが積極的に参加できる魅力的な交流の場ができればよいと思います。 ・ 東部には「ふれあいの里」がない。もっと福祉施設がほしい=サークル活動も組入れたらいい(人件費をおさえる為ボランティアで運用出来れば) ・ [4と5] 会議、資料づくり、他グループとの交流、講演会を実施するようなミニ生活創造センターとしてはどうかと思う。垂水、舞子、明石の人達がかなり利用出来、松が丘の現在のcloseした地域が活性化するのではないかと考える。 ・ 花壇を作り皆様の散歩コースができればと思います。 ・ [4と5] コミセンまで部屋を借りる申込みをしなければならないし、使いたい日時に空いていないこともあるなど不便。
<p>5 (サークル活動)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 趣味とか勉強のでき、気軽に出席できる場所がいいです。 ・ 母親も子どもも高齢者も自由に参加できるサークル活動を行う場に幅広い集まりを目指すのが良いと思うため ・ サークル活動を通して近所の人たちとの交流ができて良いと思う。 ・ 年齢層が広く利用できるため ・ 多目的に使用する方が住民には親しみやすいのではないかと思います。但、使用料金などの問題がどうなっているのかわかりませんので、所有者の意向も明確にしないと回答はむずかしい。 ・ 生きがいを持つためにも趣味の合った人との交流が大切だと思います。
<p>6 (その他)</p>	<p>「野菜の朝市、地域野菜の市など」 月水金とトーホー跡地の東の道路で行われていますが、今では何店舗だけになり、寂しくなっています。だから、青市というわけではないですが、いろんな人が持ち寄り、それを売る場所、または、サークル活動的ななどよいのではないのでしょうか？</p> <p>「子どもクラブの創設」 ボランティアを募り学校の宿題勉強とか悩みの等の相談をしてあげる。(高校生や大学生を中心に)日曜日、土曜日、祝日はピクニック、キャンプなどの遊び(囲碁将棋も含める)を教え、子どもらしい生活を教える期間をかねる(例えばボーイスカウトのようなもの。)</p> <p>「おやつのような物を販売するたまり場」 タイヤキ、たこ焼き等を低価格で販売しつつ、椅子を用意して高齢者から耀司までがたまれる雰囲気のある場所にして欲しい。駄菓子屋というようなイメージ</p>

「子どもの場所として」

若年夫婦の子ども（幼～小）を夕方遅くまで預かる（地域の老人が）施設があるとすみやすくなると思う。

母子家庭のための託児所、児童センター、児童や高齢者のための相談所、高齢者の何でも屋のNPO等に使うと良いと思う

「自由に使える場所、自習もできるスペースもあり、公民館的な場所」

・この近所には自習もできるようなスペース、公民館的なものがないような気がする。でも、自習ができるスペースは各自のモラル、マナー等が大事に成、注意できる人物なども必要になり、難しいか？

・自治会や登録団体以外でだれでも安くで貸してくれる場はないように思います。

「スポーツ、ゲートボール、カラオケ、ダンス」

YMCAがなくなってから、スポーツが出来る場所がなくなってしまいました。健康体操、ヨガ、卓球等が出来る場所がほしいものです。

「簡易宿泊所」

簡易宿泊所は県住、公団共に室数が少ないため、外部からの来訪者に泊まって頂く所がない。

「シルバー&キッズセンター」

・キッズとは託児所的な内容 今後若い層をもっと取り入れ共働きができるように！シルバーとは児童館的な多機能的種類のあるシステムを入れる。これらを取り入れることにより、高齢者と幼児との交流の場になるように。

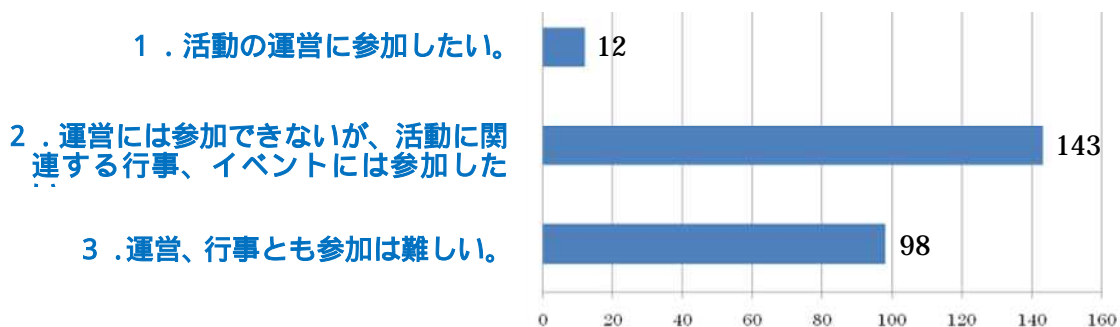
「ガレージセール」

この地域にご年配の方が多く、いろいろな品物（中には骨董など）もお家の中に眠っていることと思います。それらを若い方達や必要とされる方達に渡す場ができれば、リサイクルにも役立ち、町が活性されるのでは...と考えました。

【質問2】

ここで上記のような活動が行われた場合、あなたは以下の問いのどれに当てはまりますか？
数字に を付けてご回答下さい。

1. 活動の運営に参加したい。
2. 運営には参加できないが、活動に関連する行事、イベントには参加したい。
3. 運営、行事とも参加は難しい。



第1回 施設活用方法検討ワークショップ

☆☆☆☆☆ 第1回テーマ ☆☆☆☆☆

朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を考えよう！



日にち：12月13日（土） 参加費：無料

時間・場所：13:30朝霧ショップ（トーホー跡地）前に集合



検討ワーク
ショップって、
何するの？



1. 実際に朝霧ショップ（トーホー跡地）に行ってみよう！
実際に朝霧ショップ（トーホー跡地）に行ってみて、施設見学をし、イメージを膨らませます。
2. 見学してみた感想も含め、みんなで活用アイデアを出し合う。
松が丘地区で実施したアンケート調査結果を参考にし、安心してお話ができる雰囲気の中、朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を参加者同士で意見交換をします。※見学後、徒歩でキリン堂の上の大ホールへ移動します。
3. 今日出たアイデアを振り返る。
今日出たアイデアをまとめて、振り返りをします。

で、その後は
どうするの？
なにをするの？



- 第2回 他地域の活用アイデアを見学しに行こう！ ……2月中旬ごろ
明舞以外の他地域では、どのように施設利用しているか見学に行ってみましょう。みんなでわいわいバス旅行をする予定です。
- 第3回 図面を使って何ができるかマッピングしてみる。……2月中旬ごろ
朝霧ショップ（トーホー跡地）の実際の図面を使って、何ができるか、どうしたら良いのか、テーブルを囲みながら、アイデアのマッピングをしてみましょう。
- 第4回 今年度の取りまとめをする。 ……2月中旬～下旬
これまでの検討内容を取りまとめをし、活用計画を作成します。また、来年度以降のプラン実施の可能性を模索します。

☆ ワークショップに関するお問い合わせはコチラまでお気軽にどうぞ。 ☆

毎週火曜日と金曜日は広場
にもお問い合わせください。
(TEL)078-785-3367

特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所（担当：田中）
TEL:078-230-8511 FAX:078-230-8512

第1回施設活用方法検討ワークショップ

「朝霧ショップ（トーホー跡地）の活用方法を考えよう！」記録

実施日：2008年12月13日（土）13：30～16：00

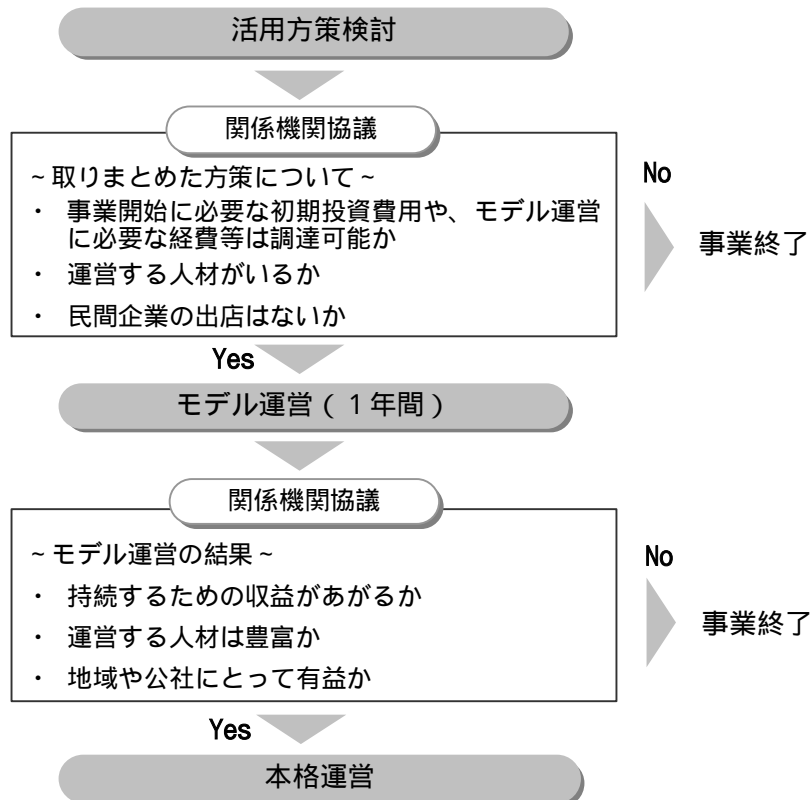
会場：朝霧ショップ、キリン堂上中ホール

ファシリテーター：辻 信一氏

参加者：9名

内容：松が丘地区の公社所有の空き店舗である朝霧ショップ（トーホー跡地）を住民主体の運営を視野に入れた活用方法を検討するワークショップを開催した。プログラムは朝霧ショップを見学し、実際のイメージを膨らませてから、活用方法検討のワークショップを行った。なお、事前に松が丘地区全体へ活用方法のアンケート調査が行われ、その集計結果も公表された。

ワークショップではKJ法を用い、参加者それぞれの意見出しを行い整理した。兵庫県から本ワークショップで検討される事業の前提として以下の図表が説明された。本ワークショップの検討内容は次ページ以降の記録を参照。



【「朝霧ショップの活用方策を考えよう！」事業の流れ】

【グループ1】テーブルファシリテーター：野崎氏

【グループ1】メンバー：6名



写真1 (グループ1 模造紙)

グループ1では「使い方・用途」として「高齢者」「居場所」「誘致」「子ども」「図書館」「市(いち)」として分類分けされた。また、それぞれの分類で、実際に活動するとしたら必要なものを挙げた。

高齢者

- ・高齢者のたまり場 (健康広場としてワンコイン器具)
- ・高齢者スポーツセンター
- ・高齢者のデイサービス (バックヤードを運動に使用できる)
- ・高齢者ふれあいの場

必要なもの

- ・困う (空調)
- ・柔らかい床

居場所

- ・地域集会所
- ・高齢者の包括支援センター

- ・ コミセンにない機能（役割分担）

必要なもの

- ・ 困う（空調）
 - ・ 柔らかい床
-

- ・ 高齢者と未就学児と一緒に居られる交流の場所
 - ・ NPO 活動施設（各団体フリー利用）
-

誘致

- ・ 有名学習塾の誘致
 - ・ 福祉コンビニ、グループホーム等
-

子ども

- ・ 子育て施設
- ・ 子育て相談施設（よろず相談）
- ・ 子どもの遊び場（日時を決めて）・・・例)紙飛行機など

必要なもの

- ・ 柔らかい床
-

図書館

- ・ 子ども図書館
- ・ 本が読め、お茶が飲め、おしゃべりができる場所
- ・ 図書館施設
- ・ 多世代が利用する図書館 + 居場所

必要なもの

- ・ 本と人
 - ・ 本棚の寄付
-

市（いち）

- ・ フリーマーケット BOX・・・ 丁目対抗でやるなど。
- ・ ガラクタ市
- ・ 毎週日曜 朝市会場（どこかの田舎と連携）
- ・ リサイクルセンター（物の循環）

必要なもの

- ・ 棚
-

全体的に必要なものとして、トイレ+水道は不可欠だという意見があり、自然エネルギーの活用ができたらの意見も出た。また「図書館」の分類では、世代間交流の場と

なること、読み聞かせや紙芝居などの活用もできるなど、1つの場所で多用途の利用ができるとの見方も出た。また「市」では、不要物の利用や、他地域（田舎）との交流もできる。

また、写真1（グループ1模造紙）の赤丸で囲った図のように、地理的に朝霧ショップは東西の太い道に挟まれており、複合化（多目的化）し活性化できれば、通勤、通学路などで南北ルートのにぎわいにつながるのではないかと、という意見も出た。

【グループ2】テーブルファシリテーター：桐山氏

メンバー：5名

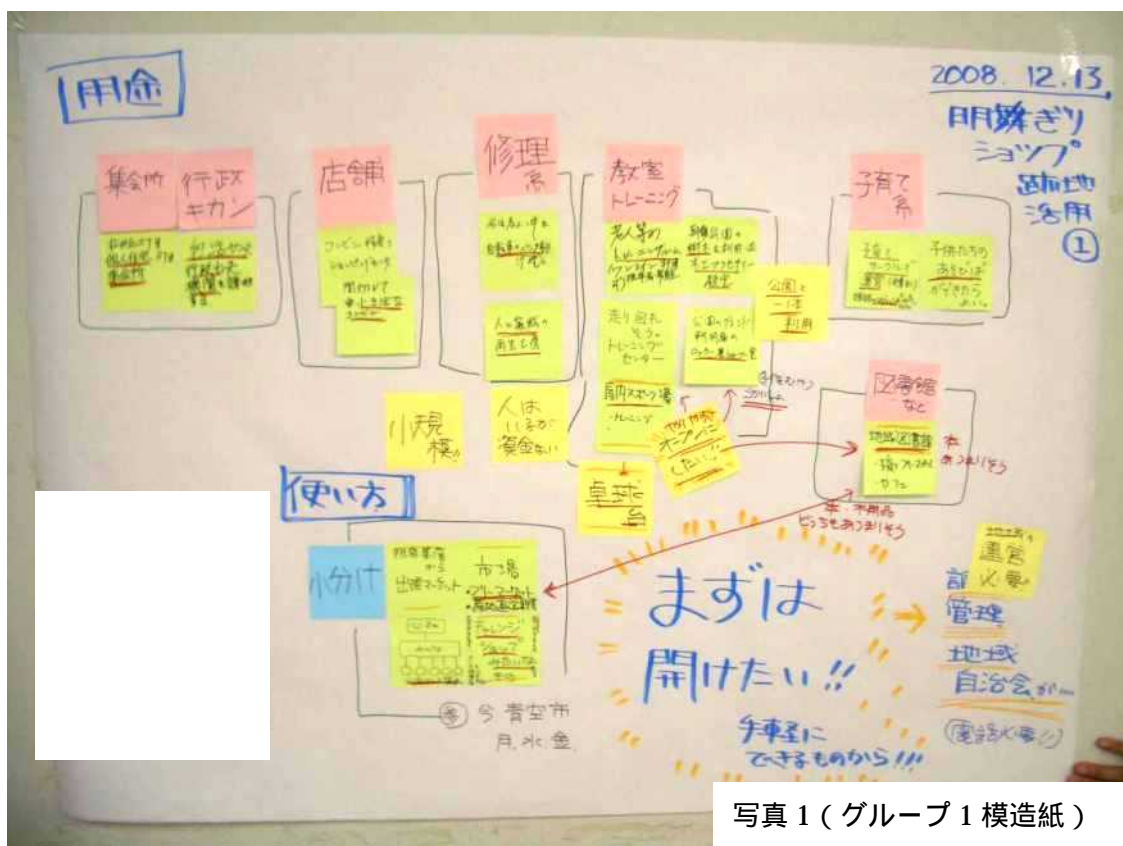


写真1 (グループ1 模造紙)

グループ2では「使い方・用途」として「集会所・行政機関」「店舗」「修理系」「教室、トレーニング」「子育て系」「図書館など」として分類分けされた。また、実際に活動するとしたら必要なもの、使い方を挙げた。

集会所・行政機関

- ・松が丘5丁目、個人住宅、3丁目集会所として利用する。
- ・包括センター、行政の出先機関誘致する

店舗

- ・コンビニ程度のショッピングセンター
- ・間仕切りをして小規模なコンビニ
とにかく小規模!

修理系

- ・自転車パンク専用修理店 (居住者より申し出)
- ・人と家財の再生工房

問題点・課題として人は居るが、資金がない。

教室、トレーニング

- ・老人等のトレーニングルーム（ワンコイン利用可）指導者常駐。
- ・朝霧公園の樹木を利用した木工アクセサリ教室
- ・走りまわれそう。トレーニングセンター。
- ・屋内スポーツ場
- ・公園のグラウンド利用者のロッカー兼シャワー室

子育て系

- ・子育てサークルで運営（会費制）姫路のはらっぱみたいなの。
- ・子どもたちの遊び場ができればよい。

図書館など

- ・地域図書館
 - ・フリースペース
 - ・カフェ
- 本、不用品のどっちも集まりそう。

「教室、トレーニング」と「子育て系」「図書館利用」では公園と一体利用と意見が出たが、やり易さなどの観点から、オープンな場所にしたいとのことだった。また、朝霧ショップの具体的な使い方として、空間を小分けして利用してはどうか、という意見もあった。その内容としては、

- ・限界集落から出張マーケット
- ・市場フリーマーケット、産地直送野菜
- ・チャレンジショップみたいな教室もの（貸し会議室も可、花見弁当、パンク修理もできます）
- ・小分けしてスペースを貸す

などが出た。そして、全体として、まずは手軽にできるものをやり、場を開けたいというおもいが強かった。また、「地域の運営が必要」として、

- ・誰が管理するのか
- ・地域自治会が管理するのか

という疑問、課題もあがった。

第2回朝霧ショップ活用方法検討WS 報告

事務局 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

平成 21 年 2 月 11 日（水・祝）に開催した、第 2 回朝霧ショップ活用方法検討WSについてご報告します。

今回は、住民主体の施設活用・施設運営を実践しているまちへ実際にどのように活動、運営しているかを見学に行くという企画を立てました。

- 当日は 12 時 30 分に明舞センター広場前にて集合。大型バスには住民 31 名が乗り込みました。行きのバスは皆さん元気がよく、自己紹介いながら今日の目的などを話し合いました。
- 約 1 時間 30 分走り続け、彩都に到着。彩都では、UR の現地事務所の方から、彩都の概要等をお聞きしました。面積約 750ha（まだ一部しか開発されていませんが、明舞団地の約 4 倍！！）、計画人口 5 万人（現在約 6 千人）、とのことでした。
- 現地では、「彩都コミュニティ広場」のスタッフが我々を迎えてくれました。「彩都コミュニティ広場」では、新しいまちである彩都でのコミュニティづくりがスムーズに行えるように、様々な形で住民活動をサポートしている団体です。
- 「彩都コミュニティ広場」のサポートを得て活動している住民団体の方々の説明がありました。高齢者が住環境の維持活動を中心に、自分の持つ様々な知識や技能をまちに役立てるシニアサークル「き・ら・り」。「企画ボランティア」に立候補し、「おしゃべりサロン」の企画運営を行っている「わいわい」など。
- 場所を変え、一転明舞団地よりも古い、千里ニュータウンの地区センターへ向かいました。明舞団地と同様に、空き店舗が目立ちます。ここで、空き店舗を活用し、コミュニティカフェ「ひがしまち街角広場」を運営する赤井さんが一行を迎えてくれました。
- 赤井さんは、「ひがしまち街角広場」を運営して 8 年。こちらの売り上げで、家賃や運営費がまかなえています。毎日のお客は約 40 人。赤井さんは、住民が施設を運営するノウハウや、考え方などを語ってくれました。参加者は皆熱心に聞き入り、また様々な質問をしていました。「来てくれる方がいるから続けられる。必要がなければ続けない。これは義務ではない。」「運営するものもボランティア、お客もボランティア。」「リタイヤした夫婦は一日中一緒にいられないので、どちらかがここへ来るみたい。(笑)」
- そして一行は夕刻 18 時 30 分、明舞団地に到着。約半日、皆さんの頭に様々な情報が流れ込み、様々な思いが生まれたことと思います。ここで得たものをこれからの明舞団地のまちづくりにどう生かしていくか、これが我々の課題だろうと思います。



第3回施設活用方法検討ワークショップ 「実際に何ができるか考えよう！」記録

実施日：2009年2月14日（土）14：00～16：00

会場：松が丘ビル3階大会議室

ファシリテーター：辻 信一氏

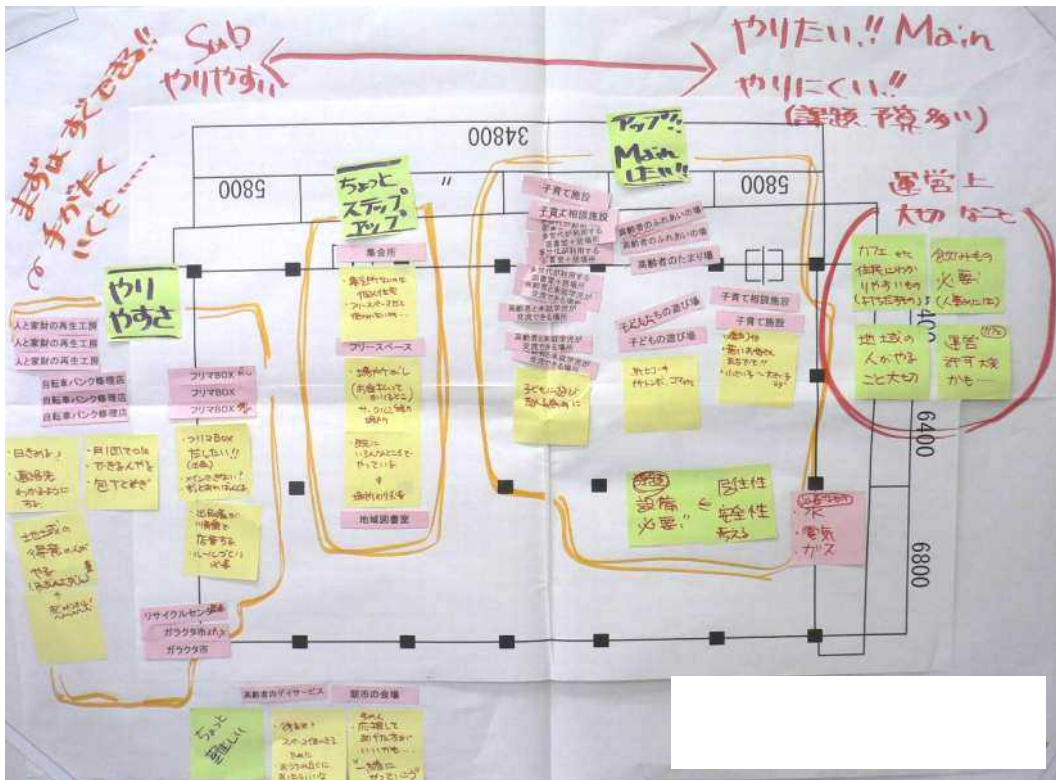
参加者：10名

内容：松が丘地区の公社所有の空き店舗である朝霧ショップ（トーホー跡地）を住民主体の運営を視野に入れた活用方法を検討するワークショップの第2回目が開催された。



今回は、実際の図面を用いて具体的なアイデアのマッピングを行う予定であったが、当日の参加者の関心の度合い、盛り上がりからプログラムを一部変更し、第1回ワークショップで検討した多くの意見を絞り込む作業が行われた。

グループ1 テーブルファシリテーター 桐山氏 メンバー 5名



意見整理

分類「やりやすさ」 すぐにできて、手堅くいくやり方として

「やりやすい」

気持ち的にはサブ

- ・人と家財の再生工場 ・自転車パンク修理店 ・包丁とき
連絡先を分かるようにする / 月 1 回で OK / できる人でやる / 日決める？
/ 地域の得意な人がやる（まず人探し すぐに見つかる！）
- ・フリマBOX
フリマBOX出したい / ずっとあれば人はくる / 出品者が順番で店番する
/ ルールづくり必要
- ・リサイクルセンター ・ガラクタ市

分類「ちょっとステップアップ」 やりやすい

- ・集会所
集会所ないのは個人住宅 / フリースペースだと使われないかも
- ・フリースペース
場所貸し（お金払って借りるところ） / サークル活動 / 場所割が必要
（反対意見として）既にいろんなところでやっている。
- ・地域図書館

分類「アップ」 Main にしたい！！

「やりにくい

課題・予算大」

気持ち的にはメイ

ンでやりたい！！

- ・子育て施設 ・多世代が利用する図書館、居場所 ・高齢者と未就学児が交流できる場所
子どもに遊びを教えるために
- ・高齢者のふれあいの場 ・高齢者のたまり場 ・子どもたちの遊び場
紙ヒコ・キ / 竹トンボ / コマなど
- ・子育て相談施設
若いお母さんまちに出て！
小さい子～大きい子まで。
課題として 設備必要 居住性、安全性を考える必要あり。
必要なもの 水、電気、ガス

運営上大切なこと

- ・カフェなど住民に分かりやすいもの（打ち出すもの）
- ・飲み物必要（ひと集めには） ・地域の人がやること大切
- ・運営の許可が大変かも（カフェの場合）

その他 1：高齢者のデイサービス スペース使いきるため。家の近くにあつたらいい。

その他 2：朝市の会場 今の人を応援してあげた方がいいかも。一緒にやっぴいこう。

まとめとして

【グループ1】

まずは、何が欲しいか、何が必要かということで話し合っていくと、同じ場所にあるとごちゃごちゃしないかという懸念もあったが、「子育て施設」「高齢者のふれあいの場」「図書館」など住民が交流できれば、地域の活性化につながり、シャッターも開きやすいのではないかと、という意見が出ました。

パンク修理とか、包丁とぎなど、地域で技術を持っている方がいらっしゃったら、地域の一番助かる部分が出てくるのではないかと、また、この場合は、設備もあまりいらぬのではないかと、という意見が出ました。フリマBOXは出店した人が店番をすることで、人のやりくりもできるのではないのでしょうか。リーススペースだといろいろな場所にあるけれど、料金が高等などのこともあります。したがって、この場所を低料金で貸してもらえれば、いろいろなことに使えるのではないかと、という意見が出ました。

お金や管理、設備のことを考えてみると、一番やりたかったことに一番お金がかかるということが見えてきました。子どもや、高齢者が集まる場所にするには居住性、安全性が必要であり、そのためには電気・水・ガス水道全て必要になってくるため、課題が多くあります。

やりやすさからいって地域の人材の活用です。人と場所があればできるということでした。グループ1で一番やりたいのはリーススペースや図書館という意見が多かったのですが、本棚などにお金がかかりそうなどの意見が出ました。また、喫茶など運営となると、許可、法律に関わることで、別のところでやっている団体に聞きに行くなどの意見が出ました。

グループ2 テーブルファシリテーター 田中氏
メンバー 6名



意見整理

分類「月1回のイベント的に」 ニーズはありそう。

- ・朝市の会場
(肯定意見) 設備がかからない/地域にPRが必要/野菜提供者とネットワークできる/
花の会の切り花がよく売れる
(反対意見) コーディネートする人をどうするか/農家と誰が話をつけるか/今商売して
いる人に迷惑がかかる
(対応) 開催日を考える必要あり 月1回とか、年1回だったらできるかも。
- ・フリマBOX ・ガラクタ市 ・チャレンジショップ
自分たちの持っている物を出し合う/ブツブツ交換/朝市と同じサイクルで行う。
- ・家財の再生工房 ・リサイクル工房 ・自転車パンク修理
実際にできそうだ/家電の修理もできそう/子どもの集まる場所になる

分類「必要だが行政への働きかけ必要」

- ・高齢者の包括支援センター
高齢化が進んでいるから/明石側が弱い/福祉の出先機関が欲しい
今後は自治会等で働きかけをしていきたい。

分類「お年寄りから子どもまでが交流できる」

- ・図書施設 ・子ども図書館 ・地域図書館 ・多世代が利用する図書館、居場所
明石の図書館が行きづらい/学校の先生は余裕がない(忙しいから)/学校(子どもに影響
を与えるかも)/本棚がいっぱい余っている家が多い/4丁目自治会が2000冊寄付したケ
ースがある/本が読みたくて困っている人が多い
- ・子どもの遊び場 ・子育て相談施設 ・朝霧公園の樹木を利用したアクセサリーづくり
(肯定意見) あかねが丘学園との連携できるかも/秋にはドングリがいっぱい/工作の教
育/自由に遊ばせることをしたい
(反対意見) ナイフ、包丁など親が嫌がる/怪我したときの責任はどうか
(対応) 親と一緒に参加させる

分類「これからの明舞に必要」

- ・高齢者ふれあいの場
(肯定意見) 高齢化が進んでいる/(とにかく)必要だ/囲碁、将棋、卓球、マージャン
(反対意見) 管理を誰がするのか/設備が必要

分類「他の分類をつなぐ場所としてのカフェ」

・カフェ

(肯定意見) 全部の要素(分類)とつながる

(反対意見) 管理をどうするのか/商売は成り立つのか/お金はどうするのか

まとめとして

【グループ2】

朝市のような「物品の販売交換」と「パンク直し」「家電の修理」ができそうだという流れになりました。子どもの関連だと「図書館」という意見が多かったです。高齢者の寄り合い場所とすれば、囲碁、将棋、マージャンをやりたいという意見が出ました。また、市の出先機関もほしいという意見が出ましたが、これは市に頼むことなので、今回は退けました。何をするにしてもコーヒー、紅茶を簡単にらせるような施設がほしいとのことでした。

全体のまとめとして(メインファシリテーター 辻氏)

両方で共通してあったのが

- ・修理系
- ・フリマ系(BOX)
- ・高齢者、子どもの居場所系
- ・お茶が必要。水、電気、ガスも必要

修理系について

やり手もありそうだし、ニーズも高そうなので、定期的に行っていくのが重要であるという意見が多かった。

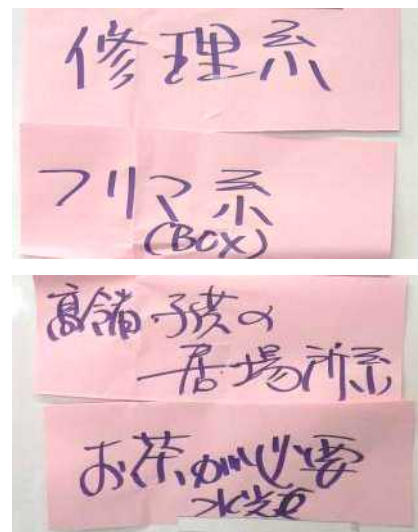
フリマ系

フリマ系といってもいろんなアイデアがあった。例えばBOXを置く、店を並べる、ブツブツ交換など。実際にどれがいいのかはもう少し議論してみないと分からない。

高齢者子どもの居場所系

地域の一番高度のもとしてふれあいの広場など。また、それに近いところで図書室系がある。図書室といっても、みんなが集まる場所に本があるというイメージ。

どの意見(候補プラン)を取っても、例えばお茶のように、対面的な人とのふれあいが発生しやすいようなものがが必要です。また、人が集まれるようなスペースにするということは内装を整備する必要もあります。朝霧ショップの場合は、空間を囲う必要があるため壁を立てなければいけません。そこで参考になるのは、千里の「どこかからもらってくる」という方法です。しかし、最初からやっていくのは難しいので、できそうなところから取り組んでいってみる。そしてどんどん利用者を増やしていくことで行政も巻き込んでいけるのではないのでしょうか。さて、今回はこれをどう活動につなげていくかを考えてみたいと思います。



第4回施設活用方法検討ワークショップ 「これまでの取りまとめ」記録

実施日：2009年2月21日（土）14：00～16：00

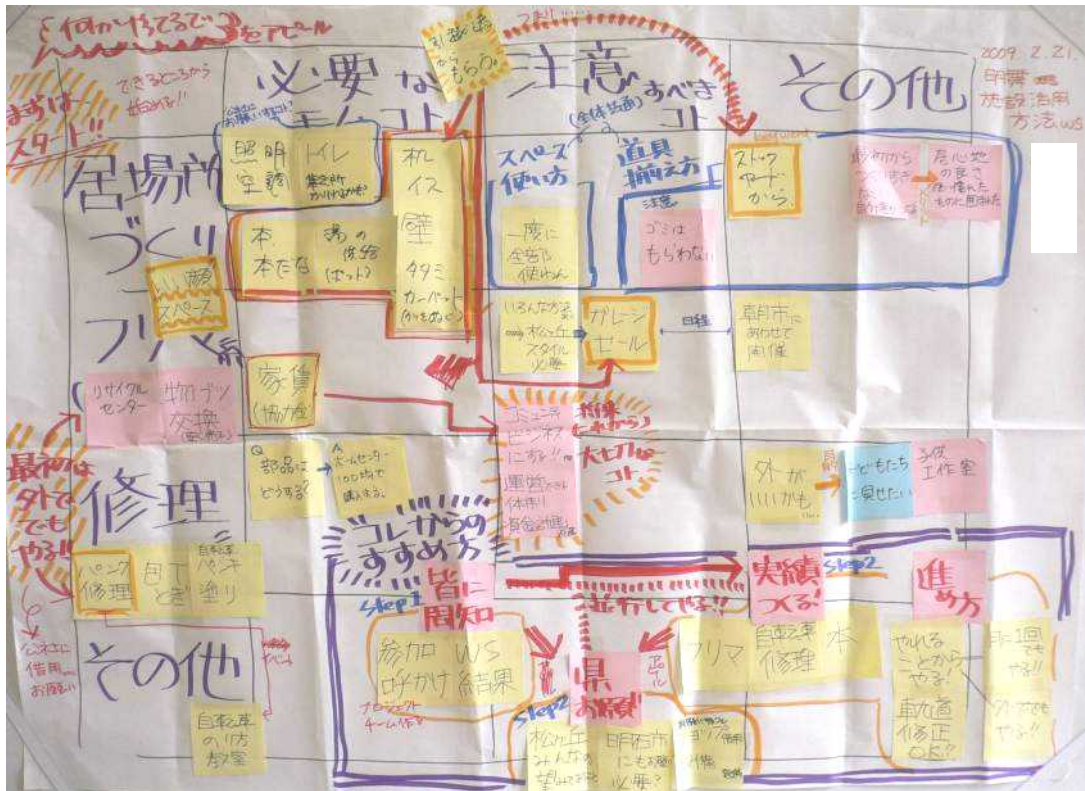
会場：松が丘ビル3階大会議室

ファシリテーター：辻 信一氏

参加者：4名

内容： これまで、3回にわたって行われてきた朝霧ショップ活用方法検討ワークショップの最終回として、今回はこれまで出た意見のとりまとめと、これまでに出た意見を実際に行うとしたら何が必要で、どのような注意点があるのかを話し合い、検討しました。

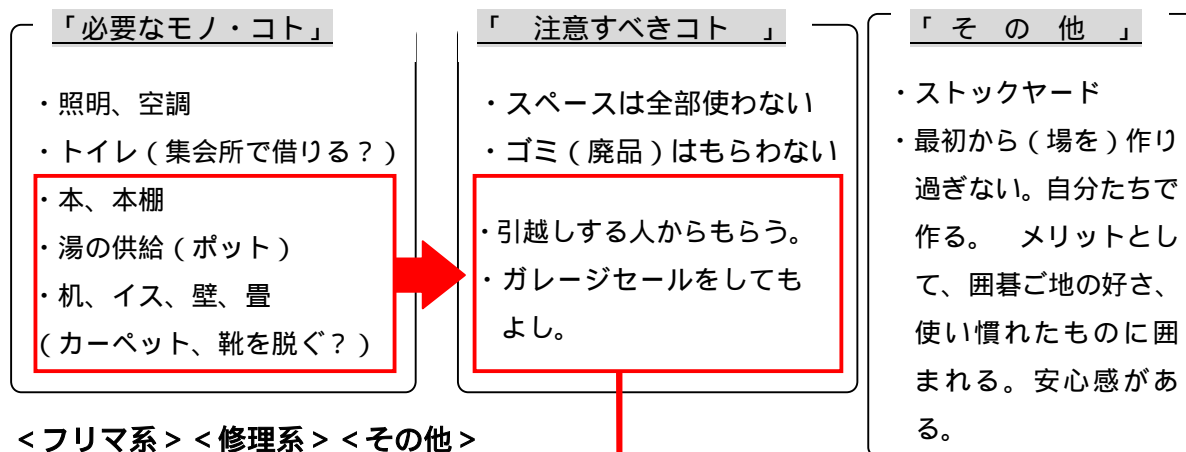
グループ1 テーブルファシリテーター 辻氏（CO.ファシリテーター桐山氏）
メンバー 6名



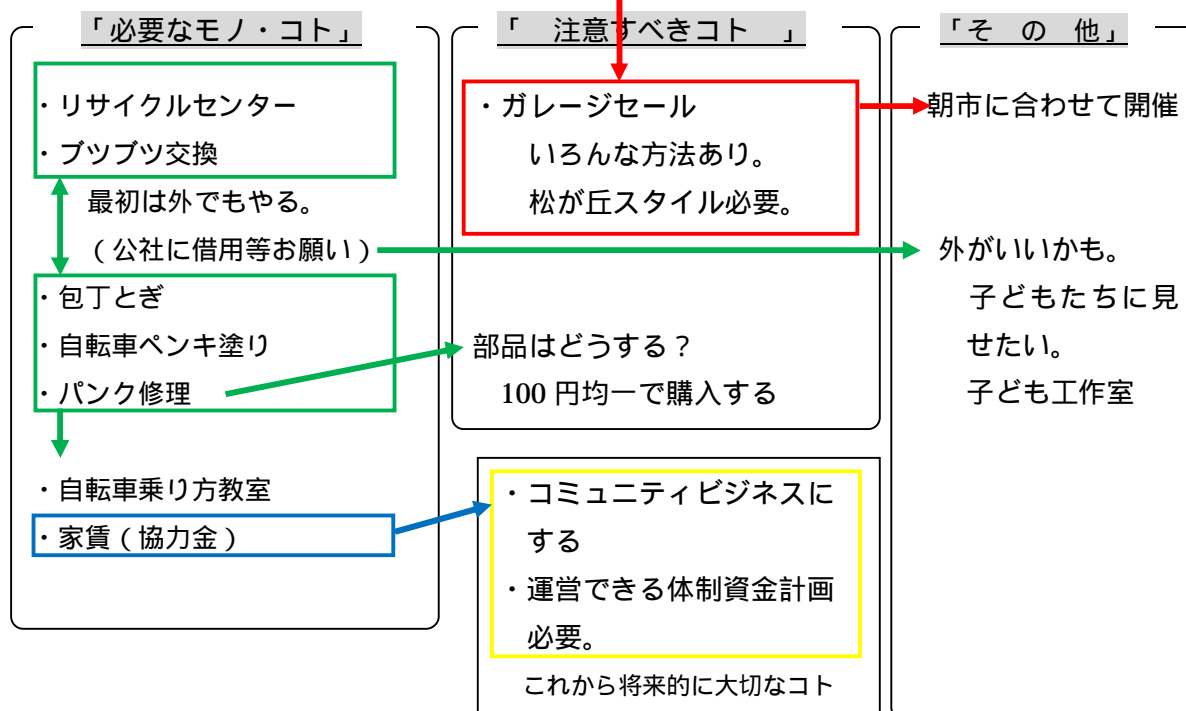
意見整理

前回までの検討の結果「居場所づくり系」「フリマ系」「修理系」が、有力な候補として挙がってきたが、それぞれについて必要なこと、注意すべきこと、その他の事項に分類し検討した。

<居場所づくり> 「いい顔スペース」



<フリマ系> <修理系> <その他>



<これからの進め方>

「皆に周知」 参加呼びかけ（プロジェクトチーム作る）

「実績作る！」 フリマ、自転車修理、本

<行政との関わりのなかで>

- ・松が丘のみんなの望みであること
- ・明石市にもお願い必要？
- ・朝霧ショップ借用

<進め方>

- ・やれることからやる。
軌道修正OK
- ・月1回でもやる。
- ・外でもやる。

まとめ

これまで朝霧ショップ内で活動することを前提に話を進めてきましたが、第4回目のワークショップでは、まず、外で始めてみて活動を重ねるうちに、実績づくりをし、その後、必要があれば室内を借りるという提案がありました。外でやってみるものの具体例は誰かが家で使わなくなったものを集めてきて、屋外でリサイクル市をやるという方法などです。まずはできることを外でやってみて、それを地域の住民に見てもらい、行政にも見てもらい。そして、住民の自立的な運営で朝霧ショップを活用するような形を提案できないか、ということでした。

そして、今後の流れとして、

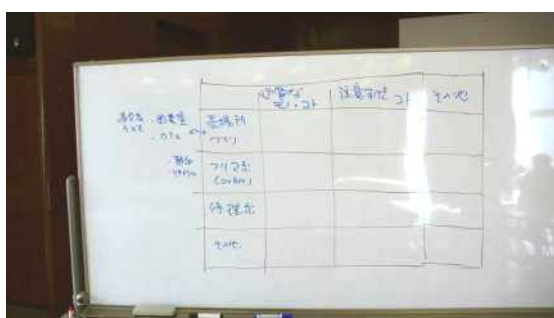
- ・ワークショップの場だけで、全てのプランを決めるのではなく、松が丘全体に報告すること
- ・そこから意見をもらい、担い手を発掘しながら、運営したいという仲間を増やすこと
- ・そして、提案、実験的に活用してみよう

を確認しました。

また、スケジュールとしては・・・

1. 3月頃、地域の方へ、アンケートからワークショップまでの経過、結果をご報告。
2. 4月頃、地域の有志が集まり、実行委員会（仮称）立ち上げ。
3. 5月頃、実行委員会内で話し合いをもとに、できるプランからやっていく。

となりました。なお、3.については実行委員会内での話し合いもとに、いつスタートするのかが決定されます。



施設活用方法検討ワークショップ これまでの流れと今後の方向性

第1回（平成20年12月13日）

- ・ 朝霧ショップの場所確認
- ・ ここにあればいいもの

- ・ 広い！このままで使えるのか？
- ・ この場所はいい場所
- ・ いろんな可能性がある、でも水道や空調はどうする？

第2回（平成21年2月11日）

- ・ 千里の「ひがしまち街角広場」視察
- ・ ボランティアの力ですべて運営、初期投資さえも！

- ・ 若いまちの力と、楽しみながらすすめる活動をした。
- ・ これまでのネットワークが大切

第3回（平成21年2月14日）

- ・ 「あったらいいな」から「これならできるかも」へ

- ・ 修理系、フリマ系、高齢者子どもの居場所
- ・ 人材確保が重要だ。運営をどうするか。水、ガス、電気は？

第4回（平成21年2月21日）

- ・ 内容を固めよう！
- ・ さて、これですぐ実行できるのか？

- ・ 修理系、フリマ系、高齢者子どもの居場所で必要事項、注意点を挙げた。
- ・ まずはできるところからやってみる。実行委員会設置の検討。

実行委員会を作ろう！

実行委員会（仮称）とは・・・

これまでのワークショップで、活用方法の方向性は見えてきたのではないかと思います。しかし、地域で実際に施設を運営するとなるとまだ実現に向けた様々な課題が残っています。

本当に、地域ニーズがあるのか？我々だけの意見ではないのか？

松が丘全域で実施した事前アンケートで、一定の需要があることがわかっています。しかし、本当にこれらの人々が来てくれるのか？運営は持続するのでしょうか？もっと地域と情報を交換し、協力を得られる方向へ進めてゆく必要があるのではないかと思います。

運営する人材がいるのか？

WSに参加された方だけで、実際に運営できますでしょうか？もっと幅広く人材を求める作業が必要ではないでしょうか。

運営に当たって、費用発生はないのか？その調達方法は？

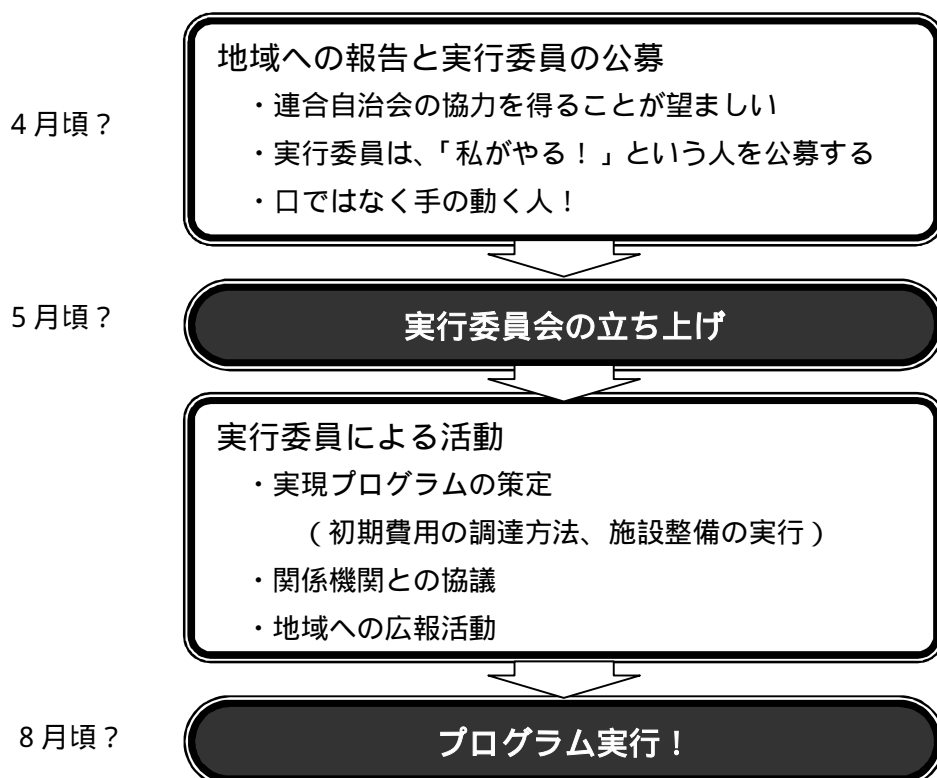
運営開始にはどれだけの費用が必要なのでしょう。またその費用をどのように調達するべきでしょうか。県や市が出すのでしょうか？

運営に当たって、関係機関との細かい調整は？許認可等は？

様々な困難が伴うと考えられます。まず公社の施設を利用するのですから、公社との調整が必要です。また、分譲マンションの一部であることから、管理組合と話をする必要があります。また、公団施設との連携を行うなら、その調整も・・・

・・・これらのことを解決するために、実行委員会を立ち上げることを提案します。

実行委員会を活用した実現へのフロー



5 - 3 近隣大学と連携したまちなかラボの設置まで

明舞まちなかラボオープンセレモニー チラシ

明舞まちなかラボとは？

高齢化が進む明舞団地が魅力ある団地へと再生するためには、多様な主体が再生に参画することが重要です。また、明舞団地では、近隣に複数の大学があるにも関わらず、学生の姿を見ることは少なくなっていました。このため、「学生が団地内にいる環境をつくる。」「住民と学生の交流の場とする。」「団地再生に必要な調査研究の場とする。」これらを目的に、大学の調査研究の拠点として、明舞センターの店舗を活用します。

誰が、何をするの？

今年度は、兵庫県立大学経済学部の教員・学生で構成される「まちづくりユニット」がラボを運営し、地域経済・コミュニティ論の観点などから研究を進めつつ、地域活性化に貢献します。

「兵庫県立大学経済学部まちづくりユニット」



野津 隆志 教授
「市民活動の社会学」



加藤 恵正 教授
「まちづくりの経済学」



和田 真理子 准教授
「人口減少時代のまちづくり」



場所はどこなの？

明舞第1センタービル2F
「明舞まちなかラボ！」

ラボ：英語 laboratory (ラボラトリー) を語源とする造語で、研究所を意味します。

1月30日
明舞センター

明舞まちなかラボオープン！

「明舞まちなかラボ」のオープンセレモニーを実施します！

明舞まちなかラボの周知と、今後団地内で活動する学生の紹介を兼ね、オープンセレモニーを実施します。お買い物帰りなどにぜひお立ち寄り下さい。

日 時	平成21年1月30日(金) P.M.4:30～
場 所	明舞第1センタービル2F 「明舞まちなかラボ」
プログラム	・テープカット ・県立大学によるラボの活用について ・懇談会
主 催	明舞まちづくり推進協議会・明舞センター商店会・兵庫県・兵庫県住宅供給公社・兵庫県立大学経済学部

このチラシについてのお問い合わせは、特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所 (担当：田中)
TEL:078-230-8511 FAX:078-230-8512

明舞まちなかラボオープンセレモニー 報告

明舞まちづくり推進協議会・明舞センター商店会・兵庫県立大学・兵庫県・兵庫県住宅供給公社
事務局 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

平成 21 年 1 月 30 日（金）に開催した、明舞まちなかラボオープンセレモニーについてご報告します。

当日は昼すぎから、学生主体で飾り付けやディスプレイなど、セレモニーの準備を行ってくれました。



16:30 分からのオープンセレモニーには、約住民や学生ら約 30 人が参加しました。

地元代表の挨拶のあと、地元のまちづくり推進協議会長の岡松氏、明舞センター商店会長の小林氏、兵庫県立大学経済学部長の生越氏、神戸商科大学名誉教授の小森星児氏や行政関係者によってテープカットが行われました。

兵庫県立大学経済学部長の生越先生から、「かつては、『結婚したら住みたい』というあこがれの場所だった。」若い人たちの力で、活性化策を考えていきたい。」というお話を頂きました。

兵庫県立大学経済学部の和田先生と学生たちから、以下のような明舞まちなかラボの活用方法の提案が行われました。

- ・ 大学内の多くの研究室が、週数回のゼミを実施する。
- ・ 地元住民を交えた公開講座を実施する。
- ・ 学生のサークル活動等に活用する。
- ・ 空いている時間は、大学の情報発信や地域の方々が活用できる様にしたい。

このあとは、地元商店会の方々と学生の懇談会が和やかな雰囲気で行われました。懇談会では、学生の若さに期待する意見が数多く出て話が盛り上がり、予定時間を大きく過ぎてしまいました。みなさま、明舞まちなかラボの応援をよろしくお願いいたします！

明舞まちなかラボ施設改修提案コンペ 報告

主催：兵庫県立大学 協力：兵庫県 事務局：特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

21年2月14日(土)に開催した、明舞まちなかラボ施設改修コンペについての報告です。

「明舞まちなかラボ」の趣旨に賛同し、ご協力頂いた地域の工務店4社に、「明舞まちなかラボ」にふさわしい施設の整備を県立大学の教員と学生に向けご提案頂きました。限られた予算の中で、それぞれ魅力的なご提案を頂き、議論も大変盛り上がりしました。

参加者 県立大加藤教授・和田教授・学生4名・明舞センター商店会会長
兵庫県住宅政策課・NPO 神戸まちづくり研究所

垂水区舞子坂 「株式会社 藤くにけん」さま

全面ガラスのアルミサッシによる間仕切りと、壁掛けエアコンを提案してくれました。4つ提案の中で、最も高い開放性と、耐久性を重視した着実な提案でした。

西区伊川谷 「株式会社 アーサ」さま

アコーディオンによる間仕切りと、大型エアコンを提案してくれました。将来移設の可能性と地域との連続性を重視し、間仕切りは簡素にした、現実的かつ低コストな提案でした。また、社長は地域経済や都市計画に造詣が深く、学生への期待を熱心に語ってくれました。

西区小山 「株式会社 N-basic」さま

学生のDIYを基本にした、全面地域産木造の間仕切りと、エアコンを提案してくれました。ラボの改修工事自体を学生が参加することで、「輪が広がるラボ」を提案頂きました。

西区伊川谷 「株式会社 中田工務店」さま

全面ガラスのアルミサッシによる間仕切りと、壁掛けエアコンを提案してくれました。4つ提案の中で、一定の開放性・耐久性・エアコン性能を確保した最も着実な提案でした。

4社とも素晴らしい提案をいただき、議論は大変盛り上がりしましたが、最終的に、学生の工事参加や地域産木材を使用するなど、改修そのものも学生の勉強や地域の活性化になるというコンセプトが評価され、「N-basic」様のご提案が採用されました。

「明舞まちなかラボ」がどのような姿になるか、大変楽しみです！

(5) 湍北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取り組み

島根県住宅供給公社

第1章 調査概要

1.1 調査対象エリア

本調査の対象エリアである『淞北台団地』は、島根県の県庁所在地である松江市の中心市街地の北部(島根県庁から北へ約2km)に位置する住宅団地である。

当該団地は、島根県住宅供給公社が開発し、昭和42年より分譲を開始した団地であるが、分譲開始から40年の歳月が経ち、住民の高齢化や空き家の発生など、オールドタウン化が懸念される住宅団地である。

当初、公社が分譲を行った戸建住宅のエリアを対象としていたが、当該団地には自治会組織として『淞北台自治会』が存在しており、県営住宅、警察官舎、隣接するヒルズガーデンの世帯も含めて一つの自治会として活動しており、自治会からの要請もあり、淞北台自治会のエリアを本調査の対象エリアとした。(621世帯)



淞北台 (戸建住宅)	315 世帯	県営住宅	247 世帯
ヒルズガーデン (戸建住宅)	33 世帯	県警官舎	26 世帯



[写真] 県営住宅



[写真] 県警官舎

1.2 本調査の背景

(1) 対象エリアの特徴

前述の通り、本調査エリアは、異なる居住形態の世帯が混在している住宅団地である。また、丘陵地を開発した高台団地であることから、団地入口の道路をはじめとして急な坂道が多く、高齢者の移動を大きく阻害する要因となっている。また、団地内の道路も狭い道路が多く、駐車スペースも少ないことも問題となっている。

[写真左] 急勾配で長い
団地入口の坂道

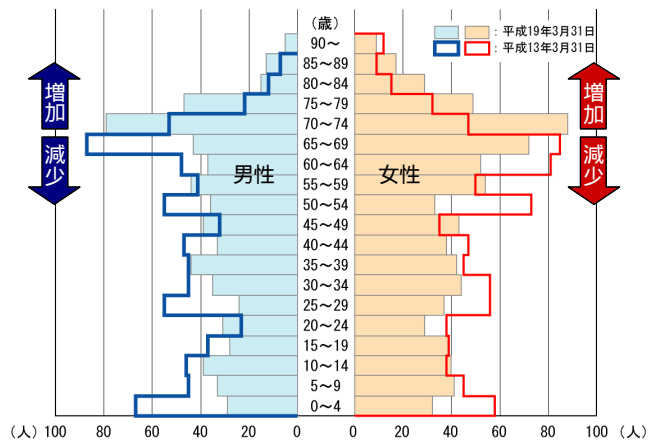
[写真右] 狭い団地内道路



1) 少子高齢化の進行

淞北台団地では少子高齢化が急速に進行しており、鳥根県の都市部における住宅団地では少子高齢化の進行による問題が懸念される典型的な団地である。住民の年齢階層別人口からも分かる通り、65歳～79歳が多く、いわゆる子育て世代の年齢層は少ない状況にある。今後5～10年後には後期高齢者が急増することから、高齢者福祉・介護をはじめ、緊急時における対応や買い物・通院等における移動手段の確保など、多くの問題を抱えている団地である。

淞北台団地の年齢階層別人口



2) 空き家・空き地の増加

入居者の高齢化や家族構成の変化、ライフスタイルの多様化等もあり、団地内には空き家・空き地となった区画が、現在、24区画存在する。今後、高齢化が一層進行することに伴い空き家・空き地が増加し、地域コミュニティの衰退、治安の悪化、団地の美観の悪化等が懸念される。



[写真] 空き地となった区画

3) 基盤のしっかりとした自治会が存在

当該団地には入居している全世帯が加入している淞北台自治会（法人格を持つ認可地縁団体）があり、良好な地域社会の維持及び形成に資する様々な共同活動を活発に展開している。また、当該自治会の中の活動組織の一つとして、高齢者の生きがいづくりを目的とした『淞北台いきいきライフを推進する会』があり、高齢者を対象とした趣味教室や健康講座の開催等の活動を展開している。

(2) エリアマネジメントの導入意義・必要性

1) エリアマネジメントの導入の背景

前述の通り、分譲開始から40年が経過した淞北台団地においては、少子高齢化が急速に進行し団地内の活力の低下が懸念されるほか、高台団地であるため高齢者の移動手段の確保が大きな課題となっていた。また、団地としての魅力の向上、治安の維持等のためには、増加する空き家・空き地対策も大きな課題であり、団地再生に向けた早急な対応が必要となっていた。

これらの問題・課題については、自治会においても認識はされていたが、自治会単独では対応出来ないものが多く、また、専門的なノウハウも無いため、解決方法が見出せない状況にあった。

2) エリアマネジメントの手法を用いた団地再生の取り組みの導入

上記のような状況を踏まえ、淞北台団地の再生に向けては、地元自治会が中心となり関係団体やまちづくり専門家等、多様な主体の参画によって地域の問題を解決していくエリアマネジメントの手法の導入が有効と考えられた。そこで、公社より本調査について自治会に提案し、導入に至った。

《地元自治会を中心としたエリアマネジメント導入の理由》

団地再生への取り組みは、自治会の活動目的と合致している。

淞北台団地は自治会としての活動基盤がしっかりとしていた。(法人格も取得している)

自治会内の活動組織である『淞北台いきいきライフを推進する会』等の活動も盛んであり、実行力のある活動組織の形成が可能だと考えられた。

1.3 本調査の目的・流れ等

(1) 調査の目的

40年という相当期間が経過し、高齢化の進展や空き家の増加などの問題が発生しつつある淞北台団地において、居住環境に対するニーズを把握し、現在の住宅団地の問題点や課題を明確にし、住みよい居住環境の再生に向けた各種対策を検討・実施していくための基礎調査及び、団地再生に向けたエリアマネジメントの取り組み体制・手法を確立させることを目的とする。

(2) エリアマネジメント導入に向けての課題

淞北台団地の団地再生に向けたエリアマネジメントの活動母体となる組織を立ち上げ、具体的な活動を展開していく為には、以下の課題を解決する必要がある。

課題1：エリアマネジメントの目的・内容の明確化と意識の共有化

淞北台団地が抱えている問題や課題、ニーズを把握し、何を目的・テーマとしてエリアマネジメントを実施していくかを明確にし、出来るだけ多くの人の意識の共有化を図り進めていくことが重要である。

課題2：活動内容に適した組織・体制とその運営

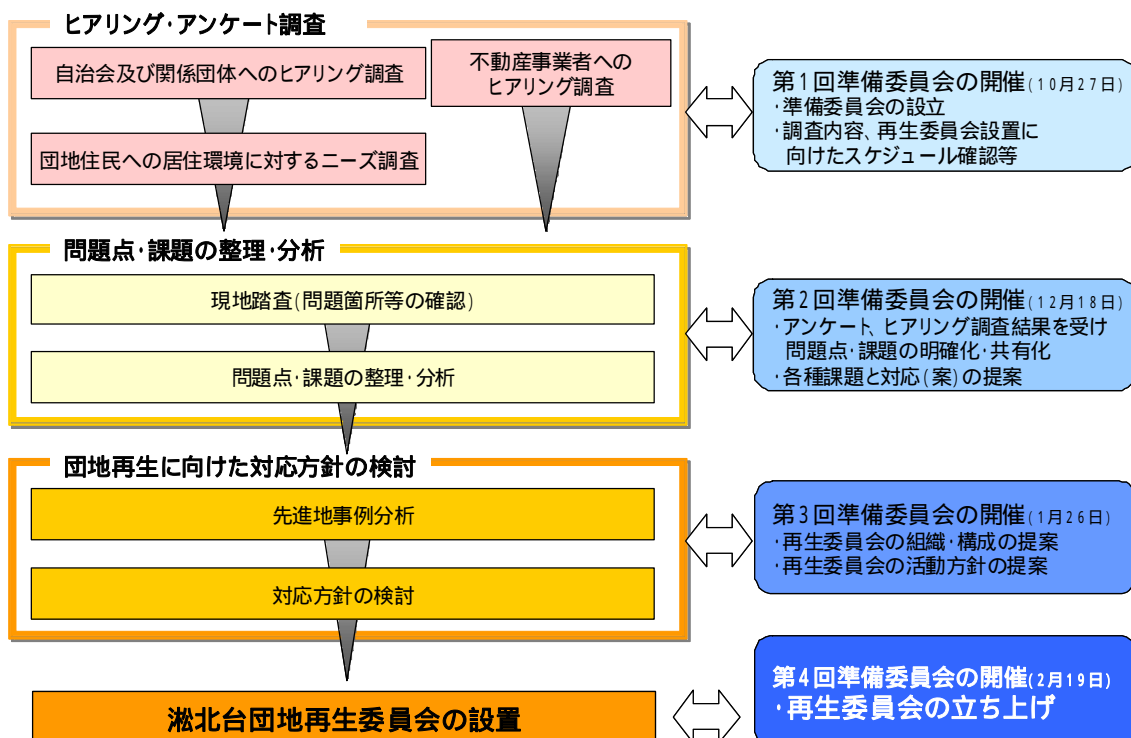
エリアマネジメントの活動組織は、実施する活動の内容等によって、その組織・体制の形は異なってくる。淞北台団地においては、自治会がその中心的役割を果たすと考えられるが、関係団体、まちづくりの専門家、公社、行政がどのような位置づけで係わり、どのような役割を果たしていくかを明確にしておく必要がある。

課題3：組織の活動を支える資金の確保

エリアマネジメントの取り組みを継続的に実施していくためには、その活動資金の確保が極めて重要となる。(行政からの助成に頼るだけでなく、独自の資金確保策を考える必要がある。)

(3) 調査の流れ

上記の課題を解決し、淞北台団地再生に向けたエリアマネジメントの組織の立ち上げに向けて、以下の流れで本調査を実施した。



第2章 エリアマネジメント導入に向けた具体的取り組み

2.1 淞北台団地再生検討準備委員会の設置

淞北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの活動組織を立ち上げるため、『淞北台団地再生検討準備委員会』（以下、準備委員会という）を設置し、検討を進めてきた。

（1）準備委員会の設置目的

既存の住宅団地の再生に向けたエリアマネジメントの取り組みにおいては、多種多様な問題を解決していく必要があり、長期に亘り継続的な取り組みを実施していくことが重要である。また、その活動についても団地住民の理解を得ながら進めていくことが重要であり、**地元主体の実行力のあ**
る活動組織の立ち上げが、このエリアマネジメントの取り組みの成否を分けると考えた。

そこで、今後のエリアマネジメントの取り組みを行っていく組織である『淞北台団地再生委員会』の設立に向けて、事前に準備委員会を設置し検討を行うこととした。準備委員会の活動内容は以下の通りとした。

淞北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの組織として、どのような組織・体制で運営していくのかを検討し、『淞北台団地再生委員会』の立ち上げを行う。

来年度からの団地再生委員会の運営に向け、現在の団地の問題点・課題を踏まえ、今後の検討・活動テーマを明確にする。

（2）準備委員会の構成

準備委員会は淞北台自治会役員に加え、下記に示す構成団体・組織を選定し、検討を行ってきた。

構成団体・組織等	団体の活動内容及び準備委員会での役割
淞北台自治会(役員)	再生委員会において中心的な役割を果たす
淞北台いきいきライフを推進する会	淞北台自治会に代わって高齢者福祉事業を分担する住民組織。高齢者の自立生活の支援活動を柱におき、生きがいづくりの各種趣味教室や健康講座、独り暮らし高齢者を中心としたお楽しみ会・安否確認活動等に取り組んでいる。 高齢者の自立生活の支援活動について、中心的な役割を果たす組織として準備委員会に参加。
NPO法人 まちづくりネットワーク島根	国、地方自治体並びに企業と連携しつつ後世に伝えるまちづくりに主眼を置いた活動を行っているNPO団体。同法人では、公社開発の他の団地において展開している火災警報装置を兼ねたセキュリティシステムの普及活動も行っている。 団地内における防犯・防災・緊急時対策について、中心的な役割を果たす組織として準備委員会に参加。
島根大学法文学部(吹野卓教授)	中国社会学を中心に研究活動を行っているほか、最近では、地域におけるまちづくりについての研究も熱心に取り組んでいる。 準備委員会及び再生委員会において、学識経験者の立場から全国での取り組み状況も踏まえ、エリアマネジメントの実施にあたっての専門的な見知からの様々なアドバイスを行う。

構成団体・組織等	団体の活動内容及び準備委員会・再生委員会での役割
民間シンクタンク ((株)コスモブレイン)	道路・交通計画、まちづくり計画、地域振興計画の立案等、地元に着したシンクタンクとして活動している。 アンケート・ヒアリング調査等の調査補助及び、その結果の分析・とりまとめ、準備委員会の資料作成・運営補助を行う。また、専門的な見知からのアドバイスも行う。
行政(島根県、松江市)	住宅政策、まちづくり政策の行政としての意見・アドバイスを行う。特に助成事業の展開、県営住宅建替え事業の地元との調整は重要事項と位置付ける。
島根県住宅供給公社	準備委員会の事務局として、準備委員会の開催、各種調整等、本調査のとりまとめを行う。

《準備委員会の構成団体の選定及び運営における配慮点》

今後のエリアマネジメントの具体的な取り組みに対して、その中心的な役割を果たすことが期待される既存団体・組織について、準備委員会の段階から加わっていただいた。

準備委員会においては、公社が事務局を務め先導していく形で進めていった。構成団体は対等な立場とし、自由な意見交換が行える場として準備委員会を位置付けた。特に、地元自治会から公社・行政への陳情の場とならないよう運営に配慮した。

(3) 準備委員会の開催状況

再生委員会の設立に向け、下記に示す通り4回の準備委員会を開催した。

第1回(H20.10.27)	・準備委員会の設立 ・調査内容、再生委員会設置に向けたスケジュール確認等
第2回(H20.12.18)	・アンケート、ヒアリング調査結果を受け、問題点・課題の明確化・共有化 ・各種課題と対応(案)の提案
第3回(H21.1.26)	・再生委員会の組織・構成の提案 ・再生委員会の活動方針の提案
第4回(H21.2.19)	・再生委員会の立ち上げ



[写真] 準備委員会の開催状況

2.2 問題の明確化と意識の共有化

淞北台団地の問題点を明確にし、今後のエリアマネジメントで取り組むテーマや組織のあり方等について準備委員会で意識の共有化を図った。

(1) 住民アンケート調査の実施

淞北台団地における今後の団地再生に向けた課題や問題点を明らかにすることを目的として、居住環境や生活環境に対するニーズや住民の望む団地の姿等について住民アンケート調査を実施した。

【アンケート調査の概要】

調査対象：淞北台自治会加入全世帯

調査方法：自治会配布・自治会回収

調査期間：平成20年11月10日～11月20日

配布回収状況：配布621世帯 有効回答数513票 **有効回収率82.6%**

地区	戸数	有効回答数	回収率
淞北台 (戸建住宅)	315	290	92.1%
	33	30	90.9%
県営住宅	247	171	69.2%
	26	22	84.6%

《住民アンケート調査の実施効果》

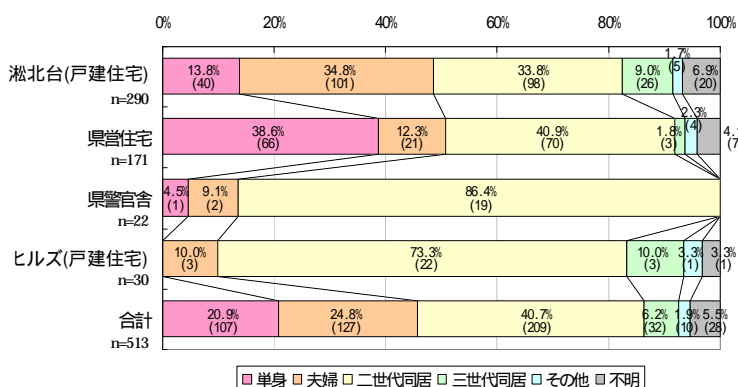
今回の住民アンケート調査は、地元自治会の全面的な協力の下実施出来たことから、82.6%という非常に高い回収率となった。また、アンケート調査の配布にあたっては、事前に自治会の班長・区長会に対する説明会を開催して、調査票の配布・回収の依頼とともにエリアマネジメントの取り組みについての説明も行ったことで、団地住民に広く周知を図ることが出来た。

アンケートの回答においても、自由意見欄に非常に多くの住民から意見・要望が書かれており、住民の関心の高さが伺われた。アンケート結果については、本取り組みを進めるにあたっての基礎データとしたのみでなく、この取り組みに対する住民の理解と協力を得るために、団地の全世帯に結果概要書として配布した。

以下に、アンケート結果の概要を示す。

1) 家族構成・年齢構成

家族構成をみると、県警官舎・ヒルズガーデン（戸建住宅）では二世帯同居が大半を占めているが、淞北台（戸建住宅）・県営住宅では独り暮らし・夫婦二人暮らしが全体の約半数を占めている。また、年齢構成の結果も踏まえ、高齢者の独り暮らし・夫婦二人暮らしの世帯数（戸建住宅・県営住宅）をみると、60歳以上での集計で196世帯（42.5%）、70歳以上の集計で132世帯（28.6%）あり、**高齢者の独り暮らし・夫婦二人暮らしの世帯が多い**ことが伺える。



高齢者の独り暮らし・夫婦二人暮らしの世帯数

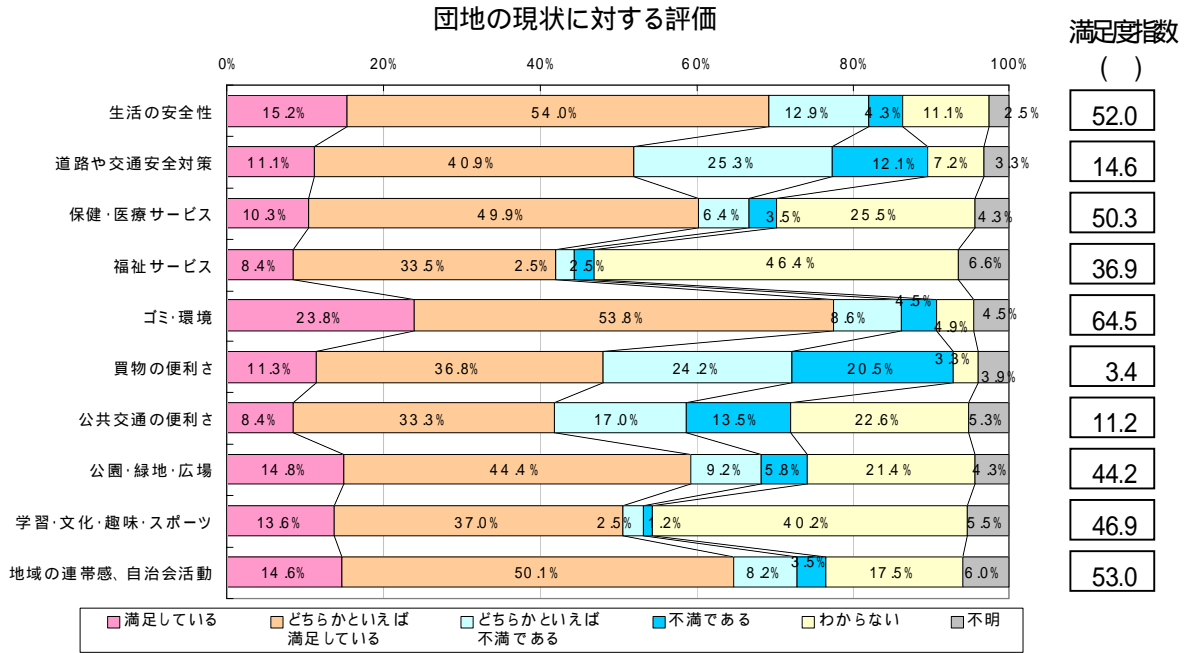
	独り暮らし	夫婦二人暮らし	独り暮らし +夫婦二人暮らし
60歳以上の世帯	88世帯 (19.1%)	108世帯 (23.4%)	196世帯 (42.5%)
70歳以上の世帯	55世帯 (11.9%)	77世帯 (16.7%)	132世帯 (28.6%)

[左グラフ] 家族構成

2) 団地の現状に対する評価

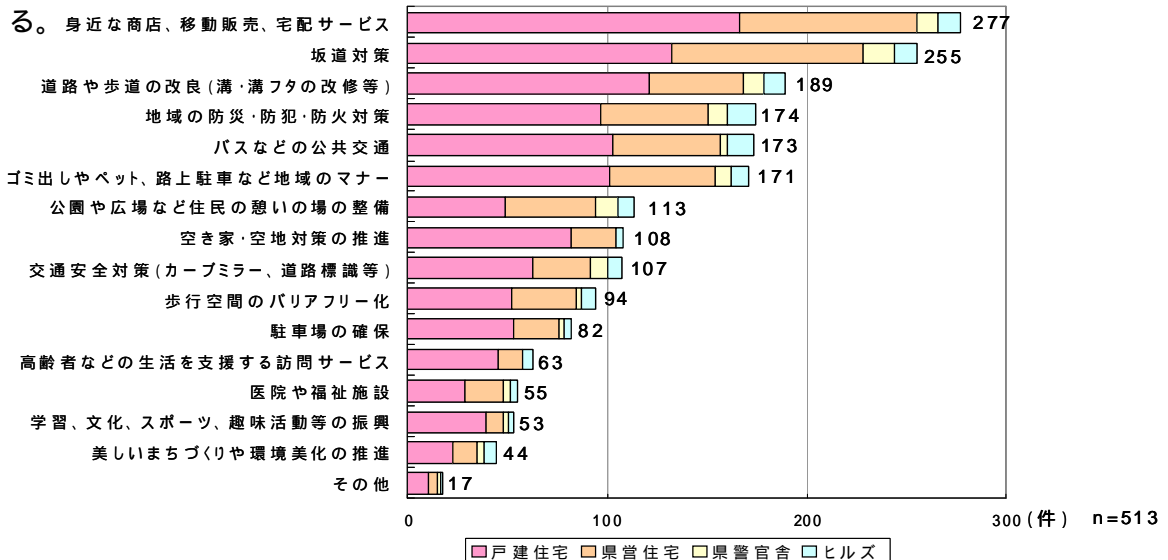
淞北台団地の現状に対する評価をみると、「ゴミ・環境」「地域の連帯感、自治会活動」「生活の安全性」「保健・医療サービス」については満足度が高い。逆に、評価の低い項目としては「買い物の便利さ」「公共交通の便利さ」「道路や交通安全対策」などがあげられる。

特に、「買い物の便利さ」については、満足度指数が3.4と極端に低い値となっている。これは、団地内の唯一の商店であった淞北台ストアが閉店されたことが大きな要因だと考えられる。また、「公共交通の便利さ」も評価が低いことも併せて考えると、**特に高齢者の移動手段の確保が大きな課題になっている**ことが伺える。



3) 今後、充実させたいこと

淞北台団地をより生活しやすくするために充実させたいことについて尋ねたところ、「**身近な商店、移動販売、宅配サービス**」「**坂道対策**」を望む声突出して多かった。その他、「道路や歩道の改良」「地域の防災・防犯・防火対策」「バスなどの公共交通」「ゴミ出しやペット、路上駐車などのマナー」を回答した住民も多く、これらが今後の検討テーマとなると考えられる。

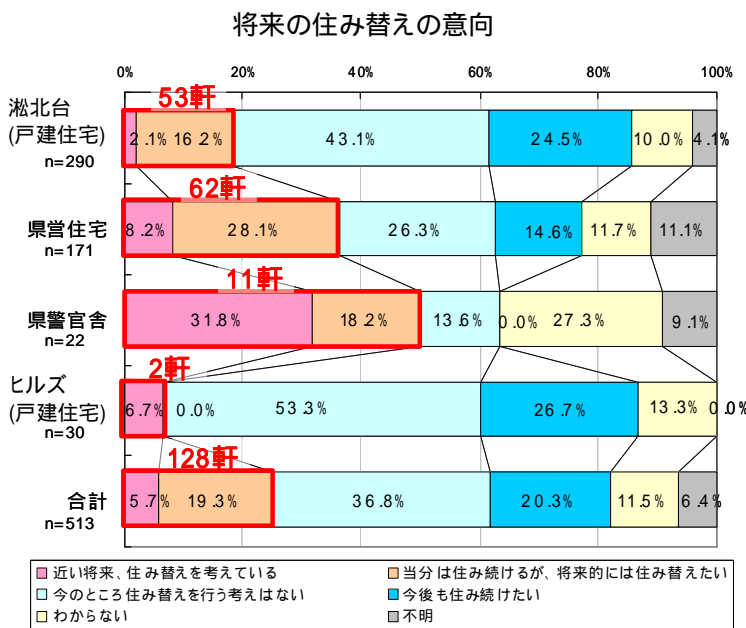


4) 住み替え（転居）の意向

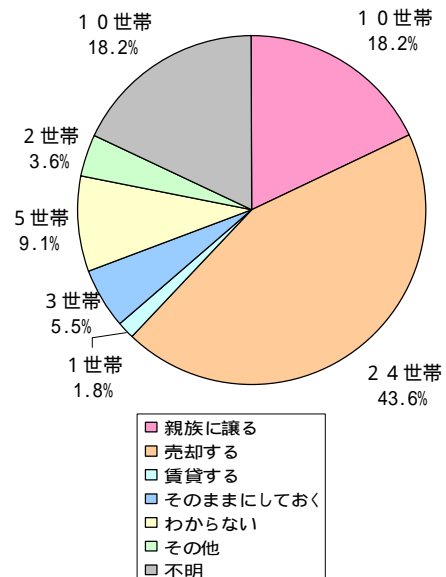
将来の住み替え（転居）に対する考えを尋ねたところ、128世帯が住み替えを考えていることが判明した。県営住宅・県警官舎での割合が大きいのが、**湊北台（戸建住宅）においても53世帯が住み替えを考えており、今後、空き家・空き地対策が大きな課題となってくる**と考えられる。

住み替えの主な動機については、居住形態によって異なった結果となっている。「高台団地のため」「買い物や病院など不便なため」は戸建住宅、県営住宅とも回答が多かったが、戸建住宅では「独り暮らしになり生活に不便や不安を感じる」を回答した世帯も多く、一方、県営住宅では「住宅の広さや質に不満があるため」を回答した世帯が多かった。

また、住み替えを行った場合、現在住んでいる住宅・宅地については「売却する」と回答した世帯が最も多く、戸建住宅（ヒルズガーデン含む）で住み替えの意向のある世帯の約4割を占めた。しかし、不動産事業者へのヒアリング調査結果（2.2（2）参照）からは、坂が急な高台団地、団地内の道路が狭い、駐車場が確保しづらいなどの弱点が多く、なかなか買い手が見つからないという意見があり、現実には、売却は困難な状況である。



戸建住宅（湊北台・ヒルズ）における現在の住宅・宅地の処理



住み替えの主な動機

	湊北台 (戸建住宅)		県営住宅		県警官舎		ヒルズガーデン (戸建住宅)		合計	
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合
親又は子供と同居するため	10	18.9%	12	19.4%	2	18.2%	0	0.0%	24	18.8%
後継者がいないため	10	18.9%	2	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	12	9.4%
住宅の広さや質に不満があるため	9	17.0%	27	43.5%	0	0.0%	1	50.0%	37	28.9%
近隣のコミュニティに不満があるため	4	7.5%	6	9.7%	0	0.0%	0	0.0%	10	7.8%
公共交通が不便なため	16	30.2%	11	17.7%	0	0.0%	0	0.0%	27	21.1%
買い物や病院など不便なため	18	34.0%	19	30.6%	1	9.1%	0	0.0%	38	29.7%
子育てに不便、育児環境に不満があるため	2	3.8%	3	4.8%	1	9.1%	0	0.0%	6	4.7%
仕事の都合	3	5.7%	3	4.8%	9	81.8%	1	50.0%	16	12.5%
高台団地のため	20	37.7%	19	30.6%	3	27.3%	0	0.0%	42	32.8%
独り暮らしになり生活に不便や不安を感じるため	17	32.1%	5	8.1%	0	0.0%	0	0.0%	22	17.2%
その他	3	5.7%	7	11.3%	0	0.0%	0	0.0%	10	7.8%

(2) ヒアリング調査の実施

自治会、不動産事業者・建築事業者、バス事業者等の関係団体からそれぞれの立場からみる淞北台の問題点・課題を把握するとともに、問題解決に向けての方策についての意見を伺うためにヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査の対象と、主な調査内容は以下の通りである。

団体名	調査内容	団体名	調査内容
淞北台自治会	<ul style="list-style-type: none"> 自治会組織・活動状況の概要について 今後の自治会活動のあり方について 団地再生に向けた自治会としての取り組み 	まちづくりネットワーク島根	<ul style="list-style-type: none"> セキュリティシステム(安否確認システム)の導入について
淞北台いきいきライフを推進する会	<ul style="list-style-type: none"> 組織・活動状況について 今後の活動方針について 	交番	<ul style="list-style-type: none"> 治安、防犯、交通事故等の現状について
個人病院	<ul style="list-style-type: none"> 出張診療について 団地住民の通院状況について 	住宅建設業者A社	<ul style="list-style-type: none"> 淞北台団地での建築実績について 住宅建設業から見る問題点・課題
バス事業者A	<ul style="list-style-type: none"> 新たな交通手段の確保に向けた意見 	住宅建設業者B社	
バス事業者B	<ul style="list-style-type: none"> バスの利用状況について 	住宅建設業者C社	
松江市総合交通政策室	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティバスについて 高台団地の公共交通について 	不動産業者	<ul style="list-style-type: none"> 淞北台団地の不動産の流通・取引の現状について
タクシー事業者	<ul style="list-style-type: none"> 福祉タクシーについて ボランティアタクシーの可能性について 	スーパーA	<ul style="list-style-type: none"> 淞北台への出店可能性について
		スーパーB	<ul style="list-style-type: none"> 宅配販売サービスについて 淞北台への出店可能性について

以下に、ヒアリング調査の結果概要(調査結果より部分的に抜粋)を示す。

1) 淞北台自治会【自治会】

自治会組織・活動状況の概要について

- 婦人会の組織として自治会女性ボランティアグループがあり、現在、23～24人が登録している。毎月20日に「ふれあい喫茶」(10:00～13:00 150円)を交流会館で開催しており、毎回60人程度の利用者がある。高齢者の閉じこもりを防ぐ面での効果も大きい。
- 人口が減少し、自治会費の収入が減少してきた。財政の健全化のため、昨年度より自治会館も有料とし減収分を補っている。今のところ、自治会費の値上げは困難だと考えている。

団地再生に向けた自治会としての取り組み

- 自治会としても何らかの対策を行っていかねばならないと考えていた時に、今回のエリアマネジメントの話があった。今回の取り組みに大いに期待しているところである。

2) 淞北台いきいきライフを推進する会【高齢者支援】

組織・活動状況について

- いきがいくりのための趣味教室・同好会として13の教室を開催。
- 民生児童員と福祉推進員が中心に行っている、独り暮らしの高齢者を中心としたふれあいお楽しみ会「夢楽の会」の開催、ひとり暮らしの高齢者の安否確認を行っている。

今後の活動方針について

- 淞北台福祉連絡会の再開、行政・外部協力団体を加えたネットワークづくりについては、11月22日の会議においてその方向で整備が進むこととなった。
- 独り暮らしの高齢者宅への訪問についても多くの要望があったので実施していきたい。
- 要介護認定者が増えてきたこともあり、相談日を設けていきたい。(よろず相談日の開設)
- 生協と連携し、助け合いの仕組み作り「おたがいさま事業」をしていきたいと考えている。

3) まちづくりネットワーク島根【防犯・安否確認】

セキュリティシステム（安否確認システム）の導入について

- ・ 安否確認は水道メーターを変更することでも対応可能。火災警報装置、非常ボタン装置などの防犯システムも考えられる。
- ・ 地元住民だけでなく、都会に出た後継者なども巻き込んで、地元情報提供サービスとあわせたシステムがよいのではないか。

その他・・・環境対策

- ・ 環境対策として生ゴミを液状化し下水道へ処理するゴミ処理拠点化システムがある。JA 川津などで実施している。
- ・ 庭木の剪定、伐採などの管理システムは、自治会との協議で実施できるのではないか。

4) バス事業者 A

新たな交通手段の確保に向けた意見

- ・ 小型バスの導入について、朝夕の必要最大台数にあわせてバスが購入されてるためそれ以外の時間帯はバスが余っている。そこに小型バスを購入となると費用の問題から無理。
- ・ デマンドバスについては、有効であるかもしれないがバス事業者として対応は難しい。

その他・・・法吉団地の取り組み

- ・ 法吉団地では自治会で運行表を作成したり、独自の回数券購入計画をつくって提案をしている

5) バス事業者 B

バスの利用状況について

- ・ 利用者は、朝夕は通勤・通学、昼間は7割強が高齢者の方。
- ・ かなり前（数年前）から循環線の団地乗入れを行っている。
- ・ H19.9.1のダイヤ改正で北循環線が県民会館を経由しなくなった。（理由：利用者が少ない。所要時間の短縮。）しかし、要望により、平成20年4月から県民会館経由となった。

6) タクシー事業者

福祉タクシーについて

- ・ 淞北台では公民館が主体となって福祉タクシーを運行している。料金は100円/1回。
- ・ 利用者が当初に比べて極端に減少（一便あたり1名～2名程度）しており、来月には見直しをして廃止になる可能性がある。

ボランティアタクシーの可能性について

- ・ ボランティアタクシーは責任の所在が不透明になり事故の対応が難しい。
- ・ 松江市では旧郡部でいろいろな形態のコミュニティバスの運行をしている。そのような方策を松江市と検討してはどうか。

7) 松江市総合交通政策室

高台団地の公共交通について

- ・ 高台団地の公共交通については課題と認識している。
- ・ 現在の運行経路についても、循環線を淞北台に上げるため自治会アンケートを実施、また、平成20年度以降に変更した県民会館への乗り入れについても住民意見を取り入れている。
- ・ エリアマネジメント推進事業の熟度が向上し、住民の方々がもっと積極的な活動を行えば、市としても情報を提供する等が可能。市として出来る限りの協力はしていきたい。
- ・ 現状では独自の時刻表作成や地域の勉強会を内部でやっていけば良いと思う。
- ・ ただし、利便性の向上に伴い費用の負担が生じることは承知しておいて欲しい。

8) 比津交番【治安・防犯・事故】

治安、防犯、交通事故等の現状について

- ・ 湍北台はこれといった問題がある地区ではない。ただし高齢者が多いので、「高齢者交通事故の防止」について注意している。（高齢者に夜光反射材の着用を呼びかけている。）
- ・ 団地内は道路の幅員は狭いが通過交通が少ないため、これといった事故報告はない。ただし、団地入口の変則交差点は交通危険地帯となっている。

9) 個人病院【医療】

出張診療について

- ・ 出張診療については、週4日（月火水金）40分程度、湍北台の分院で実施。
- ・ 分院での診察は1日10人程度。湍北台全体で100人程度が来院されていると思う。

その他・・・湍北台からの患者の交通手段

- ・ 歩く方もおられるが、坂が非常にきついため、バスやタクシーを利用される方もある。

10) 住宅建設業者 A 社

住宅建設業から見る問題点・課題

- ・ 団地内の道路幅員が狭い。工事をするにも車をおくことが出来ない。
- ・ マーケットがない等の不便さが物件を手放していくことに繋がる。
- ・ 小学校が近い、団地位置の利便性が良いことが長所。
- ・ 土地さえ安ければ（15万/坪程度）買い手が付くと思う。

11) 住宅建設業者 B 社

住宅建設業から見る問題点・課題

- ・ 建替え促進策として何らかの税の特典があると良いと思う。
- ・ 坂の問題を除けば、良い環境。東光台よりは湍北台の方が住みやすい。
- ・ 空き地や県営住宅の法面を共同駐車場として活用できないか。
- ・ 若者も含めた活性化で団地のイメージを変える。学童保育や託児所があると若い人も住み易い

12) 住宅建設業者 C 社

住宅建設業から見る問題点・課題

- ・ 老人団地というイメージがあるので、若い人が団地に入ってこないのではないか。
- ・ 空き地を活用して少しずつでも若者が住むゾーン（区画）を整備していったらどうか。
- ・ 単身高齢者同士と一緒に住む共同住宅が出来ればよいと思う。
- ・ 空き地を活用して団地住民や周辺地域の住民が利用出来る共同農園としてはどうか。

13) 不動産業者

湍北台団地の不動産の流通・取引の現状について

- ・ 湍北台に限らず市内の高台団地の不動産はなかなか流通しない状況。
- ・ 急な坂、狭い道路、団地住人に高齢者が多く購買意欲のある若い人に敬遠されること、購買者が年を取ったときに自家用車から歩く生活への転換が図りにくいこと、などその立地条件や交通環境条件が敬遠されている大きな原因となっている。
- ・ 売主の希望する価格と買い手の想定する価格に開きがあるようで、20万円/坪ではなかなか買い手が付かない。（昨年の中介物件事例：15万円/坪）
- ・ 近年の買い手側は利便性の整った団地でないとなかなか買わない傾向にあり、市内の台が名前につく団地「湍北台、東光台、八雲台、南平台」など古い団地は敬遠されている。
- ・ 弱点の多い団地は今後も大きな値引きができない限り売ることが難しい状況にあるようだ。

14) スーパーA【買物】

宅配販売サービスについて

- ・ 5, 6年前から「お買い物ネット」というネット宅配サービス(ネット会員(200名程度)を対象にネットで注文を受け即日配達するサービスで2000円以上の注文に限る)を実施。ただし、地域貢献の度合いが強く売上げにはあまり貢献していない。
- ・ 継続的に利用しているのは10名程度。高齢者の方に利用方法を周知すれば新たな顧客開発の可能性はある。
- ・ お買い物バスの運行については、ビジネスとして成り立つかどうかの問題。具体的な話があれば相談にのる。

淞北台へのサテライト店舗の出店可能性について

- ・ 品数の制限や個人ニーズの多様化から、難しいかもしれない。住民ニーズが把握出来ていれば検討も可能。ただし、独自に動くことは難しい。行政からの支援を得られるかがポイント。
- ・ 企業として協力できることは対応する。

15) スーパーB【買物】

宅配販売サービスについて

- ・ チェーン店の田町店が閉店したことから、2年前から田町店の商圈域を対象に電話宅配サービスを実施している。利用状況は月20件程度でありあまり利用者はいない。また、配送は外部委託であり特別なチラシの制作費等が必要で利益は少ない。
- ・ ショッピングカー等による移動販売については、地方都市では人口密度が低く、採算がとれないと思われるため、当店の独自負担では無理。

淞北台へのサテライト店舗の出店可能性について

- ・ 購買客が少なく、品揃え不足などからすぐ閉鎖するようになるのでは。
- ・ スーパー単体では集客が見込めない。新規出店を考える場合、ホームセンター、書店、飲食店など異業種と一体(複合店舗)となったものしか住民に受け入れられない。

(3) 団地再生に向けたエリアマネジメントで取り組む課題・テーマ

アンケート調査結果、ヒアリング調査結果等を踏まえ、今後、淞北台団地再生に向けたエリアマネジメントとして取り組む課題・テーマを絞り込み、準備会において関係者の意識の共有化を図った。

以下に、課題・テーマの一覧を示す。

課題・テーマ	内容
坂道対策、買い物・病院への足の確保(特に高齢者)	高齢化が急速に進展している淞北台団地において、高台団地で坂道が多いことが、日常の買い物や通院等における高齢者の外出・移動を大きく阻害。
団地内道路の改善	団地内の道路は狭く、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殆ど無く、側溝や溝蓋の老朽化等により安全な歩行環境となっていない。
防犯、防災、緊急時対策	街灯の少なさによる夜間の安全性に対する不安、高齢者世帯の増加に伴う高齢者の見守り、万が一の時の対応などが今後の大きな課題となってくる。
空き家・空き地対策	今後、更に増加すると考えられる空き家・空き地。若者世代の同居促進、不動産の流通促進も含め、空き家・空き地対策が近い将来、大きな課題。
団地の活性化(福祉対策含む)	今後、増加していく要介護認定者への対応が必要。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ることが課題。
環境美化・地域のマナー等	空き家や高齢者世帯の庭木の手入などの高齢者世帯の住宅の維持管理の支援や、ゴミ・ペット・路上駐車などのマナーに対する住民意識の向上も課題。
子育て環境の整備	地域コミュニティを維持していくためには、子育て環境の整備及び若者世代を定着させるための取り組みを進め、子育て世代の流出を防ぐことが課題。
県営住宅の建て替えの対応	来年度以降、県営住宅建て替えの検討がされることとなっており、淞北台団地再生に向け、建て替え計画とエリアマネジメントの取り組みを総合的に検討することが課題。

2.3 先進地事例の分析

(1) 団地再生の先進地事例の分析

既存の住宅団地において、エリアマネジメントの手法を用いて団地再生に係る事業を展開している先進地事例を調査し、その運営組織・体制（特に、自治会・町内会や既存の団体との連携、公的機関の係わり等）や活動資金の確保等を中心に整理した。

1) 雲雀丘山手地区 (兵庫県宝塚市)	
エリアマネジメントの概要	<ul style="list-style-type: none"> 地域での生活の安全への問題に危機感を抱いた住民により、自治会内に『地区計画等推進委員会』が組織され、地区計画及び景観条例に基づく「まちづくりルール」を策定した。 その後、有志により自治会の下部組織として『雲雀丘山手緑化推進委員会』を設立し、雲雀丘山手公園の日常管理、緑化推進運動等を行っている。
運営組織・体制	<p>【まちづくりルールの策定段階における組織・体制】</p> <p>検討に際しては宝塚市から派遣された専門家が加わった。その後、雲雀丘山手地区計画等策定委員会は発展的解消し、雲雀丘山手緑化推進委員会を設置している。</p>
活動資金	-
摘要	<ul style="list-style-type: none"> 自治会内部の組織として位置付けられており、行政や専門家、関係団体は外部から支援、アドバイス等の連携体制となっている。 湊北台団地の場合にも、自治会内の1組織として位置付け、関係団体、専門家、行政は外部から支援するという体制も考えられる。

2) グリーンヒルズ湯の山 (愛媛県松山市)	
エリアマネジメントの概要	<ul style="list-style-type: none"> 市中心部から北東に約 6kmの丘陵地に位置する住宅地で、住民は斜行エレベーターを利用してアクセスしている。 斜行エレベーターをはじめとする共有物の管理やイベントの開催、団地内菜園での活動など、エリアマネジメントの内容は多岐に亘る。
運営組織・体制	<ul style="list-style-type: none"> 20年以上に渡って開発・販売に携わっている積水ハウス(株)も、積極的にエリアマネジメントを推進している。 団地内には、活動の目的別に複数のマネジメント組織が存在しており、これらの組織と事業者である積水ハウス(株)の5者による連絡会(5者協議会)を設け、年に連絡会を4~5回開催し連絡・調整を行っている。
活動資金	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理については、市の補助金を受けている 団地内での祭りに関しては、自治会から50万円の寄付がある。 住民は 5,500 円/月・戸の負担金を拠出する。(共用施設維持管理 5,000 円、自治会費 500 円)
摘要	<ul style="list-style-type: none"> 自治会組織を含む複数のエリアマネジメントの組織による協議会の設置という体制をとっており、湊北台団地の場合にも、このような体制を構築することも可能と考えられる。 受益者負担の考えから、団地住民に対して活動資金の負担が可能か検討が必要。

(2) 高齢者の移動手段の確保についての先進地事例の分析

淞北台団地は「高台団地」であるため坂道が多く、高齢化が進行するなか、高齢者の移動手段の確保が大きな課題となっている。そこで、坂道対策や高齢者の移動手段の確保策の検討を行う上で、参考となる全国の事例を整理した。

1) ハード面での対策：(斜行)エレベーター・斜面移送システム [長崎市]	
概要	<p>長崎市は斜面に密集住宅が広がる斜面市街地となっている地区が多いことから、斜行エレベーターや斜面移送システム等の坂道対策が実施されている。</p> <p>(斜行)エレベーター</p> <ul style="list-style-type: none"> 南大浦地区は、小学校や商店街が住宅地に隣接しており、また観光施設もあることから、長崎市が総事業費 13.9 億円をかけ斜行エレベーターを整備。(垂直エレベーターも併設。運賃はいずれも無料) 都市計画道路として整備されたもので、市が管理。ただし、運行時間中は管理人が常駐し清掃・点検を実施。(シルバー人材センターに委託) <p>斜面移送システム</p> <ul style="list-style-type: none"> 長崎市の事業として、高齢者や障害者の居住環境の向上を図るため、リフト式の斜面移送機器の導入を進めている。(事業費は3箇所で約 30 百万円) 利用者は 65 歳以上の人や体の不自由な人、妊婦等を条件としている。(該当者には利用カードを配布。無料) 自治会で斜面移送機器の運行業務を管理する「運行管理者」を専任し、住民を中心にボランティアで維持管理。

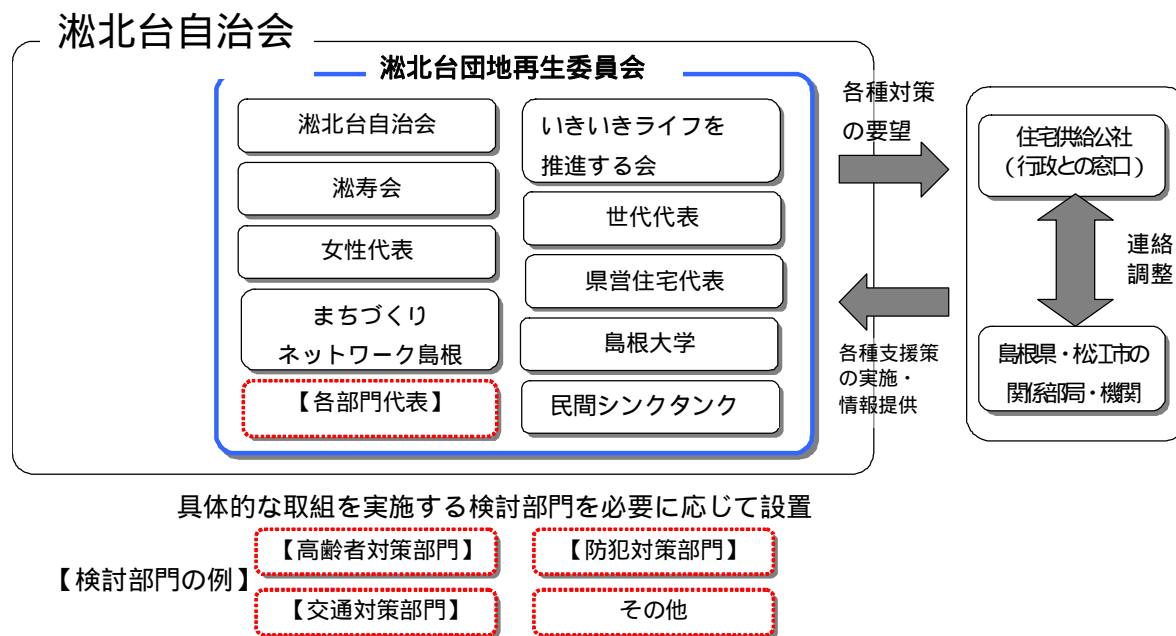
2) 地域公共交通の新たな取り組み事例(乗合タクシー等)	
概要	<p>近年、地域における新たな交通手段として、市町村主導のコミュニティバスや、市町村や地元住民等が主体となった乗合タクシーなどの導入が多く見られる</p> <p>地域における交通手段の導入にあたっては、その需要や地域の実情(主要施設や団地などの立地条件、道路の広さ等)に応じて、効率的な輸送形態を選択する事が重要である。</p>
[事例1] 住吉台くるくるバス(神戸市)	<p>地域住民主導による新たなバス運行の取り組み</p> <p>神戸市東灘区住吉台地区は、急な坂道が多く市バスのルートからはずれていたが、高齢化の進展に伴い地区住民の足の確保は益々重要な課題となってきた。こうした状況を受け、有料によるバス運行実証実験を行い、その結果を踏まえ、地元住民と NPO 団体、地元バス会社の「みなと観光バス株式会社」等からなる「東灘交通市民会議」を設立し、平成 17 年 1 月より「住吉台くるくるバス」の運行を開始した。</p>
[事例2] まいちゃん号(米原市)	<p>エリアの特性に応じたデマンド方式を導入した乗合タクシー</p> <p>米原市では、有志メンバー約 20 名による『らくらく夢交通実現のつどい』(平成 13 年度～)を開催し、新しい公共交通について検討を行い、JR 米原駅を中心とする米原地域の一部において、完全予約制の乗合タクシーを運行することとした。(一般のタクシー車輛を使用し、予め定められた運行区域(停留所)、運行時刻が設定されていて、予約があった時だけ運行される『デマンド型』の輸送サービス。)</p>

3) 商業者が主導するバス(お買い物バス等)	
概要	<p>商業事業者が運営に関わるバスとしては、専ら自らの施設への送迎を目的として運行する「施設送迎型」(お買い物バス)、地域活性化と自らの施設への送迎の双方を目的として運行する「地域公共交通参画型」(商業者自らが運行するものと、自治体や NPO などが運行するバスに商業事業者が参画するもの)の 2 種類がある。</p>

第3章 湊北台団地再生委員会

3.1 湊北台団地におけるエリアマネジメントの運営組織・体制等

湊北台団地の再生に向けたエリアマネジメントの取り組みを行う組織・体制のあり方、活動方針について、4回の準備委員会で検討を行い、2月19日に『湊北台団地再生委員会』（以下、再生委員会という。）を設立した。再生委員会の組織・体制図を以下に示す。



（1）再生委員会の目的と位置付け

再生委員会は、湊北台団地の良好な居住環境と団地環境の向上を図ることを目的とする。また、再生委員会は自治会の活動組織の一つとして位置付け、湊北台団地の再生に向けた実効策を検討、実施するものである。

《自治会の活動組織の一つとして位置付けた理由》

第3回準備委員会の時点においては、再生委員会は自治会（役員）を中心として、関係団体、まちづくり専門家等で構成される「任意のまちづくり組織等」の形態の組織として考えていた。しかし、第4回準備委員会の前に自治会と協議を行った結果、以下の理由から自治会の活動組織の一つとすることとした。

再生委員会の目的が湊北台自治会の活動目的と重複しており、同じ目的で自治会も加わった違う組織が存在することになり混乱を生ずる。

自治会と別組織にすると、再生委員会で検討した結果については、再度、自治会で諮る必要があり2度手間となる。

『湊北台いきいきライフを推進する会』も、その委員は自治会から委嘱をしている。団地住民以外が加わる場合も同様に自治会からの委嘱という形をとればよい。

再生委員会の運営費は自治会からも拠出することとなる。

(2) 再生委員会の構成員

再生委員会は、自治会・住民に加え、関係団体や学識経験者、まちづくりの専門家（民間シンクタンク）も加わり、多様な問題・課題の解決に向かって取り組む組織である。そこで、再生委員会の**当面の構成員としては、準備委員会の構成員を基本に、自治会の各分野の代表者を加えたもの**とした。

なお、再生委員会の構成員は自治会長より委嘱により決定されるものとし、**外部団体についても自治会長からの委嘱という形で参画するものとした**。また、今後、構成員を追加する場合には、再生委員会の承認を得て自治会長の委嘱により決定することとした。

以下に、再生委員会の当面の参加団体を示す。

地元関係団体	・ 淞北台自治会 ・ 県営住宅代表	・ 淞北台いきいきライフを推進する会 ・ 女性代表	・ 淞寿会 ・ 世代代表（若者世代）
外部団体	・ 学識経験者（島根大学 吹野教授） ・ NPO法人まちづくりネットワーク島根 ・ 民間シンクタンク（株式会社コスモブレイン）		

(3) 検討部門

今後、再生委員会の運営が軌道に乗り始めたら活動を拡充し、必要に応じて適宜、個別の検討部門を設置し、具体的な活動内容・計画の検討、活動の実施を行っていくこととした。なお、その場合、各検討部門の代表は再生委員会の委員として加わることとなる。

(4) 住宅供給公社の関わり方

準備委員会においては、住宅供給公社が事務局として参画したが、再生委員会では、公社は公的機関としての公平性の観点から構成員とはならず、団地開発者として外部から応援、支援する立場で関わることとした。具体的には、再生委員会からの各種対策の相談や要望を島根県・松江市の関係部局・機関と連絡・調整を行い、また各種支援策についての情報提供等を行うこととした。

(5) 事務局及び役員

再生委員会は、淞北台団地の再生を目的とした組織であることから、自治会が中心的な主体となった組織である。従って、事務局は自治会におき、再生委員会の会長は自治会長が務めることとした。また、その他の役員としては、副会長1名、会計1名、監事1名を置くこととし、再生委員会の委員の中から選任するものとした。

(6) 再生委員会の規約

再生委員会の規約については、第4回準備委員会において規約（案）を提示し検討していただいた。なお、この規約（案）については、今後、再生検討委員会において更なる検討を行う。

3.2 再生委員会の活動資金

再生委員会の活動資金については、本調査の中では新たな活動資金の確保策の提案まで至らなかった。当面（平成21年度）は、再生委員会においても多大な費用が必要となる活動は行わないものと考えられ、その**運営費は自治会費から拠出することで自治会と調整がついた**。

ただし、十分な運営費を確保することは困難であり、今後、活動資金を確保するシステムの構築とともに、**国や地方自治体、財団等の助成事業の活用も検討**していくこととなった。

3.3 再生委員会の当面の活動内容と活動スケジュール

本調査では、再生委員会の立ち上げに向けて準備委員会を開催し、湊北台団地再生に向けた問題点・課題の整理、再生委員会で取り組むべきテーマについて検討を重ねてきた。しかし、2月には再生委員会の立ち上げという定められた期間の中で、具体的な活動開始までの準備を全て行うことは出来なかった。

再生委員会は、今後、具体的活動をしていくことになるが、当面は、再生委員会の運営に関する規約をつくとともに、準備委員会の方針付けた8つの主要テーマのうち、容易に取り組めるものから順次、検討部門を設置し活動を行っていく。

再生委員会活動スケジュールイメージ

平成20年			平成21年							
10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月~
○ 第1回 準備委員会		○ 第2回 準備委員会	○ 第3回 準備委員会	○ 再生委員会 立ち上げ						
再生委員会立ち上げ準備				再生委員会のルール・運営・仕組みの検討						
				容易に取り組める活動の実施						

当面の活動内容

[再生委員会運営に関すること]

項目	内容
規約づくり (組織形態等)	役員数 役員選出方法 再生委員会の開催 意志決定の仕組み 会計の仕組み

[活動内容に関すること]

項目	内容
活動の目標・方針	再生委員会の目指すべき目標 目標実現のための方針
具体的な活動内容	地域課題を解決するための活動内容 活動主体
活動に必要な組織形態	各活動に適した組織形態の検討 第三者への協力・参画要請
具体的な活動に必要な予算	必要な予算の算出 資金確保の仕組み

3.4 再生委員会で取り組む活動テーマと対応方針（案）

今後、再生委員会では、準備委員会で絞り込んだ8つのテーマについて、具体的な検討を進めていくこととなる。以下に、各テーマに対する対応方針を示す。

(1) 坂道対策、買い物・病院の足の確保（特に高齢者）	
現況における 問題点・課題	<p>高齢化が急速に進展している濑北台団地において、高台団地で坂道が多いことが、日常の買い物や通院等における高齢者の外出・移動を大きく阻害している。</p>
対応方針(案)	<p>坂道対策を含め、濑北台団地にあった高齢者の移動手段の確保が出来れば、「買い物の便利さ」「公共交通(バス)の便利さ」など、多くの問題・課題が解決(改善)される。そこで、喫緊の検討課題として位置付け、以下に示す具体的な手法の導入の可能性について検討を行い、実現可能な事から実施していくものとする。</p> <p>屋外斜行エレベーター等の整備による団地へのアクセス改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 傾斜地に住宅団地が開発された長崎市のように、全国でもいくつかの地域で屋外斜行エレベーターや、ゴンドラ式の斜面搬送システムが整備され運用されている。 設置にあたっては、建設費、維持・管理費、設置スペースなどの問題を解決していく必要がある。 <p>コミュニティバスの運行</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治体や商工会議所、地元住民等が主体となり運行をバス事業者に委託して行うコミュニティバスの導入が全国各地で進んでおり、濑北台団地での導入について検討する。 団地内の狭い道路も通れる小型バスで、高齢者に配慮したバリアフリー車輛が必要となる。また、導入を検討する際には採算性が大きな課題となる。 <p>乗合タクシーの運行</p> <ul style="list-style-type: none"> 濑北台団地のような市街地、あるいはその近郊の住宅地では、ジャンボタクシーや大型タクシーを乗合で利用する乗合タクシーの運行が有効だと考えられる。(特に、需要・呼び出しがある場合のみ運行する「デマンド型運行」) 現行の乗合タクシーの廃止が濃厚であるが、更なる需要の掘り起こし・利用促進策を併せて検討し、利用しやすいシステムを構築する必要がある。 <p>ボランティアタクシー</p> <ul style="list-style-type: none"> 移送に伴う実費(ガソリン代・道路通行料・駐車場料金)のみを利用者が負担するボランティアタクシーについても検討を行う。 <p>商業事業者が主体となった「お買い物バス」の運行</p> <ul style="list-style-type: none"> 濑北台団地の近隣には幾つかの大型店舗があり、また、周辺には法吉団地・比津が丘団地などの住宅団地もあることから、これらの団地も経由して行く「お買い物バス」の運行についても導入の可能性を検討する。 ただし、商業事業者側の協力と採算性が課題である。 <p>移動販売車等</p> <ul style="list-style-type: none"> ネットショップによる宅配サービス、あるいは移動販売車による購買の可能性についても検討していく。 <p>商店の誘致</p> <ul style="list-style-type: none"> 以前、濑北台団地内にあった濑北台ストアのような食料品・日常生活用品を揃えた商店の誘致について検討・働きかけをしていく。

(2) 団地内道路の改善	
現況における問題点・課題	団地内の道路は狭く、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無く、側溝や溝蓋の老朽化等により安全に歩ける環境となっていない。
対応方針(案)	団地内道路の改善(道路側溝、歩道の段差等)については、道路管理者である松江市で対応することとなる。再生委員会では、団地内道路の根本的課題(幅員、勾配、見通し、電柱との関係等)を検討していく。

(3) 防犯、防災、緊急時対策	
現況における問題点・課題	街灯の少なさによる夜間の安全性に対する不安が多いことに加え、高齢者世帯の増加に伴う高齢者の見守り、万が一の時の対応などが今後の大きな課題となってくる。
対応方針(案)	<p>街灯の整備については、団地内道路の改善と同様に松江市で対応することとなる。</p> <p>高齢者の見守りや緊急時の対応等については、「<u>淞北台いきいきライフを推進する会</u>」における活動の充実や、「<u>NPO法人まちづくりネットワーク島根</u>」で取り組んでいる「<u>セキュリティシステム</u>」の導入なども視野に入れ、今後、このエリアマネジメントの取り組みの中で検討を行い、出来ることから実施に移していく。</p> <p>セキュリティシステム(緊急通報システム)の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> 「NPO法人まちづくりネットワーク島根」が山陰地方において導入を進めている、『セーフティーホーム24』(火災警報器に非常用ボタンがセットとなった装置)の導入について検討を進めていく。 <p>高齢者見守り(安否確認)ネットワークの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> 「淞北台いきいきライフを推進する会」の今後の取り組みの一つとして、独り暮らしの高齢者宅への訪問も検討されており、この取り組みを進めるとともに、地域全体として高齢者を見守るネットワークの構築(隣保による安否確認等)について検討を進めていく。 上記の『セーフティーホーム24』を利用した安否確認や、水道メーターの検針を自動的に行うことによって安否を確認するシステムの導入についても検討していく。

(4) 空き地・空き家対策	
現況における問題点・課題	現在、24軒が空き家(空き地)となっており、住み替え意向のある世帯もあることから、今後、更に増加すると考えられ、若者世代の同居促進、不動産の流通促進も含め、空き家・空き地対策が、近い将来、大きな課題となってくる。
対応方針(案)	<p>空き家・空き地対策は、淞北台団地の活力の維持(若者世代の増加)だけでなく、防犯や美観などの面からも取り組みが必要である。ただし、空き家・空き地の活用については、特に地権者の意向が重要となってくる。</p> <p>そこで、<u>住み替え等に対する事前相談への対応(住み替え、借地、売却・・・)</u>や、<u>不動産の売買・借地(定借含)・借家等を活発にする為の情報の収集・提供</u>、<u>中古住宅としての価値を高め流通を促進させるためのリフォームの推進(耐震改修、バリアフリー化)</u>、<u>空き地の駐車場としての活用</u>などについての検討を行っていく。</p> <p>なお、空き家・空き地対策については個人資産の問題や、不動産の流通促進に向けた法規制や様々な条件の整理が必要であることから、<u>不動産関係団体等も含め対応していく課題</u>として位置付ける。</p>

(5) 団地の活性化 (福祉対策含む)	
現況における 問題点・課題	今後、増加していく要介護認定者への対応を考えていく必要がある。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、若者世代の入居促進を図ることが課題。
対応方針(案)	<p>自治会執行部や女性ボランティアグループによる各種コミュニティ活動、いきいきライフを推進する会の各種活動の充実を図っていく。また、高齢化が一層進むことから、身近な高齢者福祉施設の開設や、若者世代が生活しやすい環境整備についても検討を進め、関係機関との役割分担のもと、地域で実行出来ることを実施していく。</p> <p>身近な高齢者福祉施設の開設</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後、増加すると考えられる独り暮らしの高齢者や要介護認定者が、気軽に利用出来るデイサービス施設などについて検討を行い、関係機関へ開設・誘致を働きかける。 <p>高齢者等を対象とした助け合いシステムの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在、生協が実施している「おたがいさま事業」を淞北台団地において会員以外でも利用出来る制度としてモデル的に展開していく。(生協との調整が必要) <p>若者の魅力づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て世代の若者が入居しやすい団地としての生活環境などの課題を整理し、行政等との連絡調整を行うとともに、地域として何が出来るのかを検討する。

(6) 環境美化・地域のマナー等	
現況における 問題点・課題	空き家や高齢者世帯の庭木の手入などの 高齢者世帯の住宅の維持管理の支援や、ゴミ・ペット・路上駐車などのマナーに対する住民意識の向上も課題 となる
対応方針(案)	<p>ゴミの収集施設・収集場所については自治会においてとりまとめ、松江市の担当課と調整を図り対応していく。ゴミ出しやペット・路上駐車等のマナーについても自治会を中心に啓蒙活動に取り組む。高齢者世帯の住宅の維持管理支援については、管理のシステム・方法についてエリアマネジメントの取り組みの中で検討する。</p> <p>ゴミ収集ボックスの設置・ゴミ収集場所の再検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ゴミ収集ボックスの設置箇所やゴミ収集場所の見直しなどのゴミの収集体制について再検討を行う。 <p>地域のマナーについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ペット、ゴミ出しのマナーについては自治会を中心にルール啓蒙活動を実施する。 路上駐車については、マナー向上だけでは解決できる課題ではないため、駐車場対策と一体となった検討を行う。 <p>高齢者世帯の住宅の維持管理の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 当面は個人の負担となるが、民間より安価なシルバー人材センターの活用やボランティア活動の検討が考えられる。また、造園業者も含めた管理システムの構築についてエリアマネジメントの取り組みの中で検討する。

(7) 子育て環境の整備	
現況における 問題点・課題	地域コミュニティを維持していくためには、 子育て環境の整備及び若者世代を定着させるための取り組みを進め、子育て世代の流出を防ぐことが課題 である。
対応方針(案)	当面は既存施設を活用した託児サービスの実施を検討し、長期的には託児施設の誘致(県営住宅建て替え計画とあわせて検討することも考えられる)について検討を行う。

(8) 県営住宅の建て替えの対応

現況における 問題点・課題	来年度以降、県営住宅建て替えの検討がされることとなっており、湊北台団地再生に向け、建て替え計画とエリアマネジメントの取組みを総合的に検討することが課題である。
対応方針(案)	引き続き、島根県担当課と意見交換を継続し、県営住宅建て替え計画と連携をとりながら取組みを行う。また、再生委員会で県営住宅建て替えに関し意見を整理し提言する。

3.5 再生委員会の活動計画(案)

今後の検討テーマに対する対応方針(案)について、それぞれの取組み時期を以下の通り整理した。

項目	短期的 取組み	中期的 取組み	長期的 取組み
坂道対策、買物・病院の足の確保			
ボランティアタクシーの運営			
コミュニティバス・乗り合いタクシー・お買い物バス			
斜行エレベーターの設置			
移動販売車等			
商店の誘致			
団地内道路の改善			
自治会から要望するもの・エリアマネジメントで取り組めるものを分類する。			
防犯、防災、緊急時対策			
セキュリティシステムの導入			
高齢者見守り(安否確認)ネットワークの構築			
空き地・空き家対策			
個人資産の問題や、地権者の意向、財産所有や不動産の流通促進に向けた様々な条件整理が必要なことから中長期的な検討となる。			
団地の活性化(福祉対策含む)			
身近な高齢者福祉施設の開設 施設開設のために誘致を計画することとなるため、長期的な取組みが必要だが、県営住宅の建て替えにあわせ検討することも考えられる。			
高齢者等を対象とした助け合いシステムの形成			
若者の魅力づくり 具体策から検討が必要。施策が多岐にわたるため、中・長期的取組みとなる。			
環境美化・地域のマナー等			
ゴミ収集ボックスの設置・ゴミ収集場所の再検討 自治会として取り組むもの、エリアマネジメントとして取り組むものの分類が必要。			
地域のマナー向上の取組み 自治会として取り組むもの、エリアマネジメントとして取り組むものの分類が必要。			
高齢者世帯の維持管理の支援			
子育て環境の整備			
既存施設を活用した託児サービスの実施			
託児施設の開設 施設開設のために誘致を計画することとなるため、長期的な取組みが必要だが、県営住宅の建て替えにあわせ検討することも考えられる。			
県営住宅建て替えの対応			
県営住宅建て替え計画検討への提言			

第4章 今後の課題

湍北台団地におけるエリアマネジメントの取り組みは、4回の準備委員会での検討を経て、ようやくその活動母体である組織『湍北台団地再生委員会』を立ち上げたところである。今後は、この再生委員会においてエリアマネジメントの取り組みを展開していくこととなるが、本調査を通して、今後の展開における課題として以下の事項が明らかとなった。

(1) 活動資金の確保と行政からの支援

本年度においては、本調査の助成費だけでなく、当公社からも費用を負担し、当公社の主導によりエリアマネジメントの取り組みを行った。ただし、次年度以降については、

湍北台団地の自治会を中心とした検討委員会が活動主体となり、当公社は行政との窓口としてのオブザーバー的な参画となること

住宅供給公社としての公平性の観点から、特定の住宅団地に対してのみ助成を行うことは困難であること

から、継続して当公社が活動資金を助成することは出来ない。

住宅団地における問題解決を目的とした取組であることから、受益者負担の考えより団地住民が相応の費用負担をすべきであると思われるが、分譲開始から相当期間経過し、高齢者世帯が多くなった既存住宅団地の特性上、新たに費用負担を団地住民に課す事は困難だと考えられる。(現在、自治会費として1世帯あたり約500円/月であるが、この金額でも徴収が大変だと聞いている。)

自治会としても、自らの団地の再生に関する取り組みであることから、来年度の自治会活動の予算にエリアマネジメントの取組に係る費用を幾らかは計上するとの事だが、具体的な対策案の検討や活動計画の立案等に要するまちづくり専門家等への委託料など十分な予算計上をすることは出来ないと考えられる。

そのため、次年度以降の活動資金をいかにして確保するかが大きな課題となっている。

当地区におけるエリアマネジメントの取り組みは、ようやくスタート台に立った段階であり、これから本格的に活動内容を検討し、具体的な取り組みを進めていくこととなる。特に、活動資金の確保策については、自己資金により活動資金を確保するシステムを構築するとともに、補助金や交付金による助成も必要だと考えられる。

(2) 公社の係わり方

当地区におけるエリアマネジメントの取り組みは、地元から自発的に起こった取組ではなく、当公社から地元に提案したものである。そのため、この取り組みに対して公社への依存姿勢が強く見受けられた。

今回、地元自治会を中心とした組織として再生委員会を立ち上げ、当公社はその組織に直接は入らず側面から支援する体制としたが、その組織運営が軌道に乗るまでは当面公社が誘導していく必要があると考えている。

(3) 空き家・空き地対策における公社の役割の検討

現在、湊北台団地（戸建住宅）では24軒の空き家（空き地）がある。また、昨年末に実施したアンケートでは、湊北台（戸建住宅）で53世帯が住替えの意向があるという回答を得ており、近い将来、空き家（空き地）が急増することが懸念される。

湊北台団地は、中心市街地に近く、また、小学校が近くにあるなど、団地の地理的条件としては良いが、坂が急な高台団地であること、団地内の道路が狭いこと、駐車場が確保しづらいこと、老人団地というイメージがある等が大きな弱点となっている。

また、不動産事業者からは、売り主が希望する価格と買い手の想定する価格に大きな開きがあり、なかなか買い手が見つからないのが現状で、湊北台団地のような弱点の多い団地は大きな値引がない限り売るとは難しい状況にあるという意見を頂いている。

本年度の取り組みにおいて、今後の活動テーマの一つに住み替えの促進も含めた『空き地・空き家対策』を設定した。空き地が数区画まとまっていれば、再整備など計画的な活用策も考えられるが、現状では空き地が点在しており、当面はハード面ではなくソフト面での対策を検討すべきだと考えている。具体的には、住替えに関する情報提供や、空き家・空き地を自治会において借り上げて駐車場を確保する、児童や高齢者等のコミュニティー空間としての利用を図るなどが考えられる。

これらの具体的な対策については、今後、再生委員会において検討を行っていくこととなるが、個人資産の問題、税制上の問題など解決しなければならない問題も多い。従って、今後、不動産事業者の参画も考えていく必要があるが、特に地方における当該団地のような不動産流通が容易でない団地においては、団地開発者としてのノウハウを有する公社がその役割を果たす必要があるとも考える。また、住み替え促進、空き家・空き地対策については、公社としての新たな事業展開の面も含めて何が出来るのかを検討していく必要もあると考えている。

(4) 住民の合意と協力を得た継続的な取り組みの実施

対象エリアである湊北台団地は、戸建て住宅の他、県営の集合住宅、警察官舎もあり、また、隣接地には、もともと県営住宅に入居していた住民が住んでいる別の住宅団地（ヒルズガーデン）が一体となって一つの自治会を構成している点で、特徴のある団地である。また、自治会の基盤もしっかりとしており、本調査におけるアンケート調査でも非常に高い回収率となり、このエリアマネジメントの取り組みに対する住民の合意は概ねとれていると言える。

しかし、高齢世帯の多い戸建て住宅の住民と定住性の少ない県営住宅の入居者、また、比較的若い世代が多い隣接するヒルズガーデンとは、現況における問題意識について微妙に異なっている。

このように、同じ住宅団地（自治会）においても様々な立場の住民が存在しており、今後、具体的なエリアマネジメントの活動を展開していく中で、費用負担の面も含め住民の間にも温度差が生じてくるのではないかという懸念がある。（現在は、取り組みを開始したばかりの段階であり、自治会の全面的な協力のもとでスタートしたこともあり、そのような問題は発生していない。）

また、団地再生に向けたエリアマネジメントの取り組みには、短期に取り組みめるもの、中長期的に取り組みでいかなければならないものと様々である。従って、住民の合意を得ながら継続的な取り組みを行っていく上でも、早期に具体的な成果をあげていくことも重要である。

(6)明野地区エリアマネジメント推進会議報告

株式会社新日鉄都市開発 大分支店

第1章 概要

1-1 調査の背景

成長型社会から成熟型社会への転換に伴い、高度成長期に開発した住宅市街地の加齢による高齢化や、社会情勢の変化による人口の減少から、市街地の衰退が問題となっている。一方、成熟した開発型市街地には良好な緑地環境やコミュニティが形成されている。そうした成熟化の良さを継承しながら、いかに地域の再生を図り、良好な住環境を持続させていくかがこれからの課題になる。

新日鉄都市開発では、地域密着型の供給責任者から決して「逃げない」デベロッパーとして、こうしたエリアマネジメントに前向きに取り組み、地域価値の向上に努めてきた。

今回の調査対象地である大分市の明野地区は、高度成長期であった昭和40年代に臨海部に立地する企業の従業員に住宅を供給する目的で開発が行われた地区である。その後、平成期に入り地区の成熟化に伴い、周辺地区の住宅開発の進行と社宅居住者の減少、住民の高齢化の進行などによって、地域の人口は減少化の傾向にあった。そのため、新日鉄都市開発では平成10年頃より社宅用地の活用による地域の再生に取り組み、センター地区アクロスの拡充、社宅跡地を活用した住宅街区の開発・供給、それを持続させるための街区維持の仕組み（エリアマネジメント）の導入を行ってきた。

1-2 調査の目的等

今回の調査は、平成18年～19年にかけて販売を行い、ビルトイン型のエリアマネジメントを導入している戸建て住宅街区であるリビオタウン明野南E街区（以下、「明野南E街区」という）を中心に調査を行い、団地再生のためのエリアマネジメントの推進方策について検討を行った。

明野地区では社宅跡地の再開発による住宅供給事業として、明野南E街区の前に平成12年以降いくつかの戸建て住宅街区の開発を行ってきた。そうした開発の中で様々な改良をかさね、明野南E街区では良好な住環境を形成するために、通過交通を遮断するためのT字型街路、街区環境を維持するためのコモン緑地の導入や街並みルールの設定などを行った。さらに、そうした環境を持続させるためには、それを管理・運営していく仕組みが不可欠であるとして、タウンセキュリティやコモン施設の管理、街並みルールの維持のために戸建て住宅地には稀な管理組合を設立した。今回の調査では、エリアマネジメント事業の充実と街区全体への展開方策を探るために、事業関係者へのヒアリングと住民へのアンケートを行った。

1 - 3 事業化調査

事業関係者へのヒアリング結果からは、戸建て住宅では共有部分が少なく、住民全体で費用負担し維持管理する意識が希薄で、かつ平面的に展開しているため採算性が悪いなどの課題が明らかになった。住民へのアンケート調査では、環境美観維持やゴミ置き場清掃などについて必要とする回答が多く、管理形態についてはエリアマネジメントの導入地区では専門業者への委託管理を是とする意見が多かった。

ただ、未導入地域では町内会の自主管理で良いとする意見が多く、受けたことのないサービスについてはその意図が分かりにくく、的確な答えができていないことがわかった。エリアマネジメント事業の普及のためには、モデル事業の促進などによって導入事業の良さを体験できる機会をつくる必要があると考えている。

また、複数のマンションや戸建て住宅で構成される街区に適用するためには、マンションでは敷地を区分所有法により敷地権を設定し所有することに対し、戸建住宅の街区の敷地は公共空間等で仕切られるため、例えば、個人敷地に共有の緑地やモニュメントなどの構築物を設置した場合の私権の制限や道路等の公共空間を管理するという課題があり、これらを解消するためには団地管理組合の立法化や官民の役割分担手法の整備が必要であることがわかった。

1 - 4 住宅市街地の再生におけるエリアマネジメント展開の方策

住宅市街地の再生に向けたエリアマネジメントについて検討するために、明野地区の事業関係者のほか、隣接地区で管理組合方式によるエリアマネジメントを実施しているパークプレイス大分公園通りの開発事業者や市の関係の参加による「明野地区エリアマネジメント推進会議」を開催し、明野地区全体へのエリアマネジメントの展開方策について検討を行ってきた。

推進会議での検討の結果、高度成長期に計画的に開発された住宅団地は、都市基盤が整っており、地域の成熟化とともに緑地環境やコミュニティ活動の充実が図られる利点があるが、一方では高齢化が進行し、維持管理の悪い地域では良好な街並みも次第に崩れ、タウンセンターなどの生活利便施設も陳腐化し街としての魅力が低下していくなど、住宅市街地に普遍的に内在する課題がある。

こうした、街区の衰退化要因を改善し地域価値の持続的向上を図るためには、ライフスタイルに合わせたセンター施設の再開発が行えるための事業形態の採用、ライフステージに応じた転居や新たな住民の転入を促進するための多様な住宅の供給、良好な街区環境を維持管理するためのエリアマネジメント手法の整備を進める必要があることがわかった。

1 - 5 今後の展開に向けて

明野地区でのエリアマネジメント(地域価値向上策)の現状は、街区レベルの事業であり、今後は既存住宅地も含む地域全体としてのエリアマネジメントの展開を図る必要がある。そのためには、行政や自治体などとの連携協働による事業の推進や、タウンセキュリティや植栽管理などニーズの高い地域サービス事業の展開をはかり、そこから業務の幅を広げていくような事業展開を進める必要があることがわかった。

第2章 明野地区の住宅街再生

2-1 新市街地開発の経緯と地区の成熟化

1) 新市街地開発の経緯

本調査の対象地である明野地区は、大分市の東方5kmに位置し、昭和40年代に新日鉄大分の社員のための住宅を中心に広大な丘陵地を切り開いて開発された市街地である。当初から教育施設や市役所出張所、商業施設、健康増進施設などが計画的に整備されたことから、大分市中心部から離れたいわゆる郊外にもかかわらず利便性が高く教育環境の整った街として高い人気を保ち続けてきた。

新日鉄による社員住宅を中心として、その周辺には、やはり利便性の高い中心地区をよりどころとして社員やその退職者による戸建て住宅や他の民間事業者による住宅開発が進んだ。現在、地域の人口は約2.5万人で、明野地区約2キロ南には県立大分スポーツ公園をはさんでパークプレイス大分公園通り（計画戸数1,300戸）があり、全体として大分市の山の手地区的市街地を形成している。



地図：大分市全図

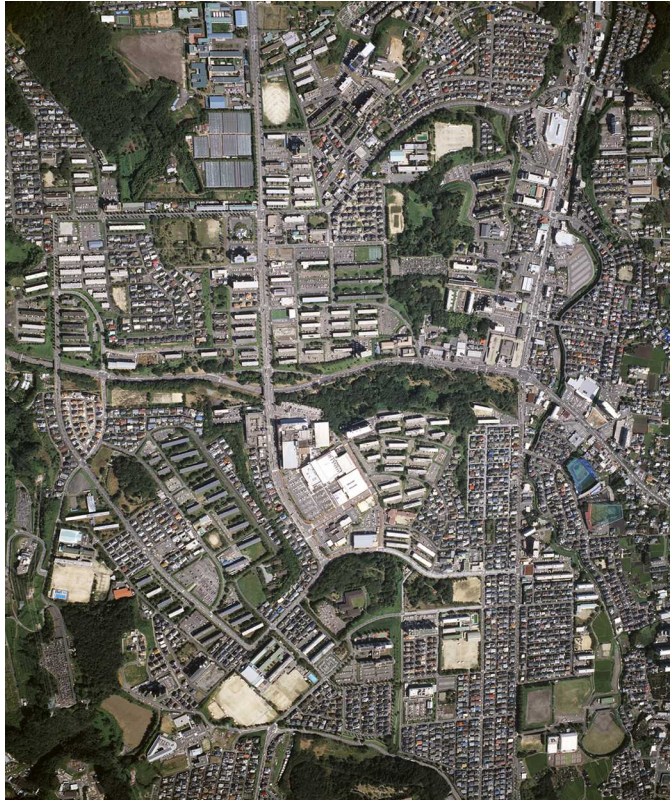


写真：開発当初の明野地区（昭和42年）沿岸に製鉄所を中心とした工業地帯が見える

2) 経済環境の変化と加齢による地区の成熟化

高度成長時代から安定成長時代にかけて、平均所得の上昇や流入人口の増加により地区は活性化していった。また、開発当初、緑はほとんどなく、大規模に造成された平地に立ち並ぶ中層住宅は無骨とも言える景観であった。しかし、住宅を建設するには効率の悪い斜面が多かったことと、開発主体が新日鉄一社であったにことが、ネットワークでつながった面的な緑地づくりを進めることにつながり、現在では開発当初からは想像もつかないほど緑の豊かなまちに成長している。

しかしこの間、日本は高度成長期から安定成長期に移行し、40年あまりの間に製鉄業をとりまく環境は大きく変化していった。新日鉄の経営合理化、周辺地区における住宅建設の増加などによって社宅の必要量が減少したこと、ライフスタイルの変化により、公共施設等の利便施設や商業施設の陳腐化が進んでいくなど高齢化した住民にとっても再開発による地区の再生への必要性が高まっていた。



写真：現在の明野地区

2 - 2 地区再生に向けて

1) エリアマネジメントの導入

このため地区の再生に向けた整備が行われることになったが、特に重要であったのがこれまで新日鉄という企業が一つの方針に基づいて施設を整備することが中心であった開発に対し、年齢構成や就業形態が変化している中で、既存施設や緑地をいかにシステムとして機能させていくかという問題である。そこで導入されたのが、開発とともに地区全体の魅力増進や維持管理をセットとして組み込んだエリアマネジメントである。明野地区では、そのエリアマネジメントの手法を採り入れながら中心地区の再生と多様な住宅の開発供給を行っている。

明野地区におけるエリアマネジメントの展開

地域全体・中心部	多様な住宅の整備	
	マンション	戸建街区 先進モデル
	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲／賃貸 ・低層／中高層 	
<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設 ・タウンセンターの充実 ・商業施設の拡大 ・メディカルゾーンなど 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地と一体整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の設立 ・清掃 ・植栽管理／共有緑地 ・タウンセキュリティ ・インターネット



図：再開発位置図

2) 中心商業・利便施設の再生

まず、地域全体のエリアマネジメントとして、商業施設や利便施設の集積する中心地区の再開発により魅力の再生を図った。再開発の内容は、社宅の縮小によって生まれた周辺の社宅用地を商業用地へ転換してセンター地域の面積を約 2.5 倍に拡大し、ライフスタイルの変化に合わせて、市役所出張所の拡張、ボランティアセンターの新設などの「タウンセンター機能の高度化」、駐車場の拡張や大型商業施設の新設による「商業施設の拡充」、温浴施設の建設などの「健康・スポーツ施設の整備」を行った。これにより、高齢者から子育て世代までの対象とする魅力的な地区の日常生活を演出することに成功し、地域の価値向上を図ることが出来た。

表：中心地区アクロスタウン再開発の概要

タウンセンター機能の高度化	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所出張所の拡張 ・校区公民館の拡張 ・生涯学習センターの設置 ・ボランティアセンターの設置 ・地域集会室・会議室の設置 ・文化ホール
商業施設の拡充	<ul style="list-style-type: none"> ・大型専門店舗の建設 ・飲食店街・憩いの場所の設置 ・駐車場の拡充
健康・スポーツ施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・健康温泉センターの新設 ・アスレチッククラブの建設 ・ボーリング場 ・温水プール



写真：中心地区再開発の前（左）後（右）の航空写真。（中層の社宅用地を商業施設と駐車場に転換している）

3) マンションにおける価値向上策の実施

リビオ明野中央ビオスでは、敷地北側に宅地開発には適さない雑木林の斜面緑地があった。マンション建設時に北側斜面を散策等に利用できる緑地として整備を行い、この緑地を購入者が共同で維持管理する仕組みをつくり販売した。この緑地はマンション住民のみが利用できる専用の緑地となり付加価値となっている。

この緑地部分は、建て替えの際の増床等、将来さまざまな用途に活用が可能なリザーブ空間である。樹木の管理等に多少の費用増にはなるが、こうした供給の仕方はマンションの将来価値を担保するうえで、有効な手法の一つになると考えている。



図：リビオ明野中央ビオスのイメージパース

開発前



開発後



写真：リビオ明野中央ビオス敷地内の緑地

4) 戸建て住宅街区でのエリアマネジメントの導入

明野南E街区の計画地は三役社宅用地として中心地区に近い高台にあり、南側に斜面を持つており、明野地区でも比較的住環境の良い地区である。この地区を戸建て住宅として再開発したのがリビオタウン明野南E街区である。

安全で安心なまち

設計にあたっては、2箇所のみとした入り口を、車の通り抜けや速度抑制のためのT字路とし、敷地内にはループ状に区画道路を配置、沿道の区画は全て街区の内部からアクセスするようにしたため、こうした道路は、安全で人が溜まりやすい道路となり、子供たちの遊びの場や主婦たちの会話の場となっている。さらに警備会社と近年需要の高まっている機械警備（ホームセキュリティ）を全戸に装備、契約することを条件とし、付帯サービスとして1日2回のパトロール（タウンセキュリティ）を行うことで安全安心なまちの仕組みを構築している。



図：宅地計画図



写真：地区内で遊ぶ子ども

保存緑地とコモン緑地

東と南側の法面は大きな樹木で覆われているが、この緑は開発当初に植えられ成長した人工



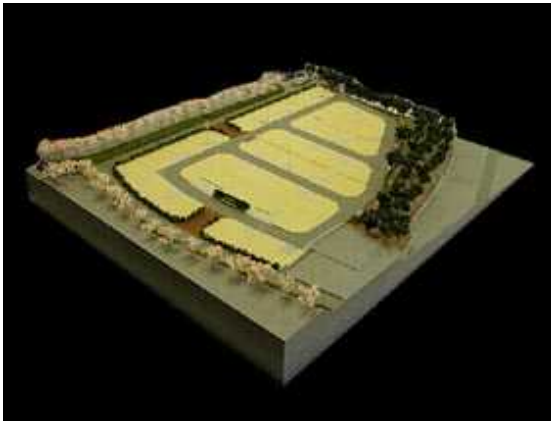
写真：上級幹部社宅開発時の法面（昭和42年）



写真：沿道を彩っていたツツジ（平成18年）

の緑地である。また、敷地に西と北で接する道路沿いには、低木のツツジが個性的な街並みを形成していた。

開発にあたっては、これら企業により植えられ今日まで守られてきた緑を残し、その管理を移管する仕組みをつくるのが課題であった。南側の斜面緑地については都市内の緑地を保全したいとする大分市との協議が成立し、「保全緑地」として大分市に寄付、移管されることになった。移管にあたっては繁茂しすぎたため生育条件が良くなかったことから、開発者である新日鉄都市開発が樹木の間引きと管理道の整備および転落防止柵の設置を行った。



写真：街区の模型（模型右が保存緑地）



写真：整備された保存緑地

一方宅地に適した平地は、樹木を間引いたことによって陽光が多く入ることになり、南向きである立地の優位性がより際だつことになった。また、沿道ぞいのツツジは面積が大きいので取り除くこととしたが、この緑につつまれた街路の記憶を継承するために、既存外周道路から1.5mの部分に、宅盤整備と合わせて低木と高木の混植による生垣を整備している。この緑地は地区を個性化し、価値を高めるものとして「コモン緑地」と名付け、緑地部分の植栽は36区画すべての宅地購入者の共有物（コモン）とした。街区入り口のT字路の部分にはゲートとしてモニュメントを設置、これも共有物としている。



写真：造成と同時に整備されたコモン緑地



写真：入り口部分のモニュメント

緑地協定と街並みルールの設定

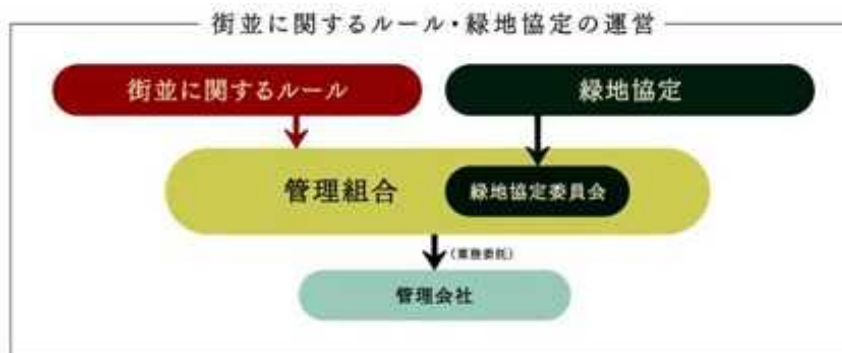
街並みの美しさは資産価値の維持向上に欠かせないが、明野南 E 街区では「コモン緑地」とともに地区内の道路沿い 1m についても「邸宅緑地」として生垣とシンボルツリーの植栽を義務づけている。そのほか、沿道から見える外構部分の化粧ブロックの統一、隣地境界を明確にするための敷地境界ブロックの設置をルール化した。一部の宅地については、敷地北側に駐車場位置を指定し、北側隣地の南庭の日照確保を誘導している。これらのルールは、緑地に関しては「緑地協定」を、その他のルールについては「街並みルール」として設定、販売時に同意、締結することを条件としている。



図：まちなみルール

団地管理組合の設立

コモン緑地やモニュメントなどの共有物の管理の主体・拠り所として、区分所有法に基づく団地管理組合を設立し、購入時に加入することを条件とした。購入者はこの管理組合のほか、緑地協定を運営するための緑地協定委員会にも属している。管理が複雑であるため、管理会社を窓口として一元管理を行っている。管理組合ではこのほか、ごみ置き場や道路の定期清掃も行っている。



図：街並に関するルール・緑地協定の運営



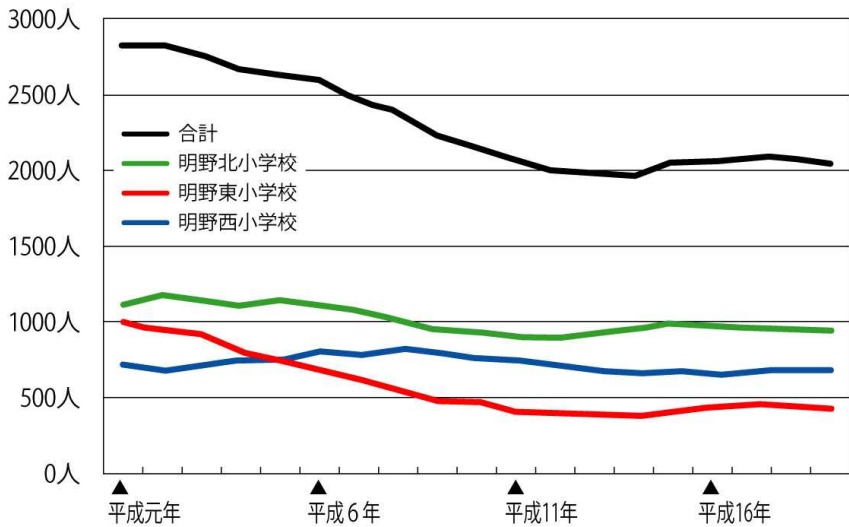
図：管理費内訳

5) 再生による地域の変化

明野地区では、下表の通り 2000 年以降 488 戸の新規開発を行ってきた。

団地名	戸数	集合・戸建の別	開発時期
ライフル明野五番館	61	集合	2000年
北明野六番館	57	集合	2001年
北村エール明野東	45	戸建	2002年
北明野東ヴェルデ	82	集合	2003年
北オウソ明野南	45	戸建	2004年
北明野中央フェイス	70	集合	2005年
北オウソ明野南E街区	36	戸建	2006年
北明野中央ビル	92	集合	2007年

明野地区の小学生数の推移を見ると 2000 年(平成 12 年)頃まで総数で減少傾向にあったが、その後は減少が止まり微増傾向に転じている。団地の開発にはそれまでの社宅を解体するため、入居していた人が減少していることから、微増に転じたことは子育て世代が新たに流入し地域の若返りができてきていることを示している。



第3章 明野地区での事業化調査

3 - 1 調査の目的

2章で述べたように、明野地区では高度成長期に開発された市街地の加齢による高齢化の進行と、社宅ニーズの減少に伴う地域人口の減少に歯止めをかけ、地区の再生を図るために、社宅跡地の活用を図りながらセンター地区の再開発と新たな住宅の供給を行ってきた。

明野南E街区では、管理組合を設立し、そこから管理業者への委託による一元的な街区管理によるエリアマネジメントを採用したが、こうした管理はマンションにおいては一般的に行われているが戸建住宅街区ではまだ少ない。本調査では、戸建住宅街区におけるエリアマネジメント事業の効果と課題およびその解決方法を明らかにするため、事業者へのヒアリングと住民へのアンケート調査を行った。

3 - 2 調査の体制

調査にあたっては、事業的見地からの検討も加えるため、本地域の開発者である(株)新日鉄都市開発及び開発エリアの管理を行う(株)日鉄コミュニティのほか、隣接する大規模開発地(現在販売済み区画 800 区画 / 全体計画区画 1,300 区画)であるパークプレイス大分公園通りの開発事業者である大分シティ開発(株)、明野南E街区のタウンセキュリティを担当している総合警備保障(株)のほか大分市もオブザーバーとして参加して「明野地区エリアマネジメント推進会議」を設置し、同地区の良好な持続型市街地形成の仕組みを検討した。

3 - 3 調査の構成

本調査は、次の3つから構成される。

- 1) 開発業者・住民からのヒアリングによるエリアマネジメント事業のあり方の調査
事業者から見た課題・問題点の整理
- 2) 住民からのヒアリングによるエリアマネジメント事業のあり方の調査・意見
居住環境に関する意見
エリアマネジメントについての意見
- 3) 住民アンケートによるビルトイン型エリアマネジメント事業の評価
エリアマネジメント導入に関するアンケート調査
未導入地域との比較による課題の整理

3 - 4 調査対象地

調査対象地として、組合方式のエリアマネジメントをビルトインタイプで行っているリビオタウン明野南E街区のほか、未導入街区との比較を行うために最近明野地区で開発分譲が行われたリビオヴェール明野東、リビオタウン明野南を調査対象とした。また、分析検討に当たっては、同時期に（財）日本プロジェクト産業協議会の「長寿命型社会街区研究会」で行った住民アンケート調査の中から、桃園第 期（北九州）と隣接地区であるパークプレイス大分公園通りでの調査結果を比較検討の参考に使用した。

調査対象地区の概要

名称	街区の概要	エリアマネジメントの導入
明野E街区 名称：リビオタウン明野南E街区 場所：大分市明野南町	区画数：36区画 販売時期：H18.10～H19.9 平均区画規模：223m ²	待並みルール（高さ制限、外構等） コモングリーンの設定と緑化協定 ゴミ置き場の設置、巡回警備管理組合設立
明野南 名称：リビオタウン明野南 場所：大分市明野南町	区画数：45区画 販売時期：H16.10～H17.11 平均区画規模：208m ²	待並みルール（高さ制限、外構等） 管理組合未導入
明野東 名称：リビオヴェール明野東 場所：大分市明野東町	区画数：45区画 販売時期：H14.～ 平均区画規模：210m ²	管理組合未導入

第4章 事業化調査の結果

4-1 事業者からの意見・課題

ヒアリング調査等から得られた課題等を以下に整理する。

戸建て団地はマンションと比較して共用部分が少なく、一般的に住民全員で費用負担し管理組合として維持管理する認識が希薄である。このため当初管理組合による管理方式の導入が理解されるか心配したが、将来にわたって良好な街区の形成に不可欠と考え導入を決意した。これまで、導入地域での経過はおおむね良好である。

分譲マンションに対しては区分所有法により管理組合等の管理体制が規定されているが、戸建て団地には対応していないため、十分な管理体制を整備するのが困難である。

また、マンションでは敷地を区分所有法により敷地権を設定し所有することに対し、戸建住宅の街区の敷地は公共空間等で仕切られるため、例えば、個人敷地に共有の緑地やモニュメントなどの構築物を設置した場合の私権の制限や道路等の公共空間を管理するという課題がある。将来にわたって良好な街区の環境を維持していくためには、戸建て団地での管理組合に関する法的整備が必要である。

パークプレイス大分公園通りでは、団地の中心に大規模の共有緑地を設けることを開発コンセプトにした。この緑地を維持管理するために管理組合が必要と考え、そこに共有の建物を建て、その維持管理を行うといことで、管理組合法人を設立した。こうした方法も一つの方向ではないか。

戸建て住宅では共有部分の管理項目が少ない。戸建て住宅団地でエリアマネジメントの対象となるものは、共有の緑地やゴミ置き場等の清掃・維持管理、巡回警備や街区への監視カメラの設置によるタウンマネジメント、地域情報サービス等を通じた生活支援事業などがあるが、マンションに比べ管理密度も低いので事業的に難しい。

管理費について、住民が負担する慣習が無いために当初は抵抗感があると思われていたが、サービスを提供してからは理解されたように思える。ただ、建物の共有がある分譲マンションと異なり、戸建て団地は住民が拡散的に居住するために、管理に関する情報の提供方法についてさらに工夫を要する。

マンション住民と同じく戸建て住民もセキュリティに関する必要性は感じているものの、侵入の困難さや費用対効果の認識では両者に違いがある。明野南E街区、パークプレイス大分公園通りではホームセキュリティを導入しているが、2年目以降解約を希望する人も出ている。ただ、地域巡回の実施は街の安全・安心を確保する上で重要であり、解約希望者の継続策を検討する必要がある。

地域の安全パトロールは、緊急時の警備的側面より日常の安全監視や予防的側面が強く、必ずしも屈強な男性が巡回することを要求していない。また、緑地の管理は趣味的な要素もあるので好きな人が行えば楽しみながらやれる。むしろその方が、良好な植栽管理が行える。緑地管理や巡回パトロールでは、地域の人材をいかに活用していくかも今後の課題である。

4 - 2 居住者からの意見・要望

居住者のヒアリング調査等から得られた意見等を以下に整理する。

調査日時：1月21日

ヒアリング対象者：明野南E街区住民5名、明野南街区5名、自治会関係者

ヒアリング方法：グループ毎のヒアリング

明野地区全体について

大分の既成市街地と比較して緑が多く、道が広い。(計画的に開発された市街地としての魅力)

通勤、買い物、学校、公共施設の利便性がよい。(ただし、大学や予備校が地域にないため大分の中心市街地に通う必要がある人には不便、バス便の再整備が必要)

治安の良さ、安心して住めるところ。(住民レベルの高さも有り)

自治会活動が活発。(公園緑地清掃・資源回収・学校支援・地域イベント等の開催)

住民の高齢化、センター施設の陳腐化への対応について

センター地区アクロスの再開発により、地域内で生活が完結でき利便性が増した。(行政の出張所、銀行、郵便局、書店、温泉施設などが特に好評)

今後の整備施設として図書館の希望が多い。

買い物については、周辺の食品量販店、ワンストップ型複合商業施設なども用途に合わせて利用。(大分市の駅前中心商業地区には女性ではウインドショッピングの楽しみを兼ね週1回程度の訪問、車を使わない高齢者の場合は月1回程度の訪問)

エリアマネジメント(ゴミ置き場の清掃 緑地管理 セキュリティ管理)について

導入街区住民：おおむね好評。安心して住める。周囲に気を遣わなくてよい。

未導入地区の住民：よいことだと思う。特に高齢になったときに必要。出来れば自分達の地区でも導入したいが後からでは難しいかも。

自治会関係者：この地域では自治会が活発に活動しているので、特に必要性は感じない。

今後の課題、関心事

将来の資産価値持続に関心が高い。

(高齢時での住み替えなどを想定)

長く住んでいる住民(高齢者)と新規住民(子育て世代)の交流促進。

域内循環バス、市内中心部とのバスルートの整備。(高齢者、病人、学生など車を使えない世代のニーズ)



住民ヒアリングの様子

4 - 3 アンケート調査の整理

1) アンケート概要

(調査概要)

調査方法: アンケート

調査項目: 別紙資料

配布時期: 平成20年11月中旬

回収時期: 平成20年12月中旬

調査対象地: 前掲のとおり

回収数:

地域	明野南E街区	明野南及び東	桃園 期
配布数	36	90	61
回収数	18	33	21

アンケート項目は下記のとおりである。

- 問1. 住宅購入に当って重視した項目(価格、地域景観、安全性、生活の利便性、快適な住環境、福祉施設、馴染み性、資産価値、地域イメージ)
- 問2. 居住後に重視している項目(地域景観、安全性、生活の利便性、快適な住環境、福祉施設、馴染み性、資産価値、地域イメージ)
- 問3 - 1. 街並みの保全や安全性を維持するための取り組みについて(共有緑地の管理、ごみ置場などの清掃、タウンセキュリティ、ホームセキュリティ、防災対策、共有駐車場、カーシェアリング、インターネットの活用、町内会費などの徴収、コンシェルジュ・サービス、共同賃貸施設や貸室の整備、子育て支援サービス、高齢者向けサービス、その他)
- 問3 - 2. 共同管理を行う組織のあり方について(必要あり 専門業者に委託 or 町内会などで自主的に or 個人で実施、必要ない、分からない)
- 問3 - 3. 管理費として負担してもよいと思う金額(選択)
- 問4. 共同管理を行う組織(共同管理のエリア規模、組織、強制力等、組織構成、参加動向)
- 問5. 回答者の年齢・性別など(年齢、性別、職業、世帯収入、家族構成、住所・居住年数、前住所)

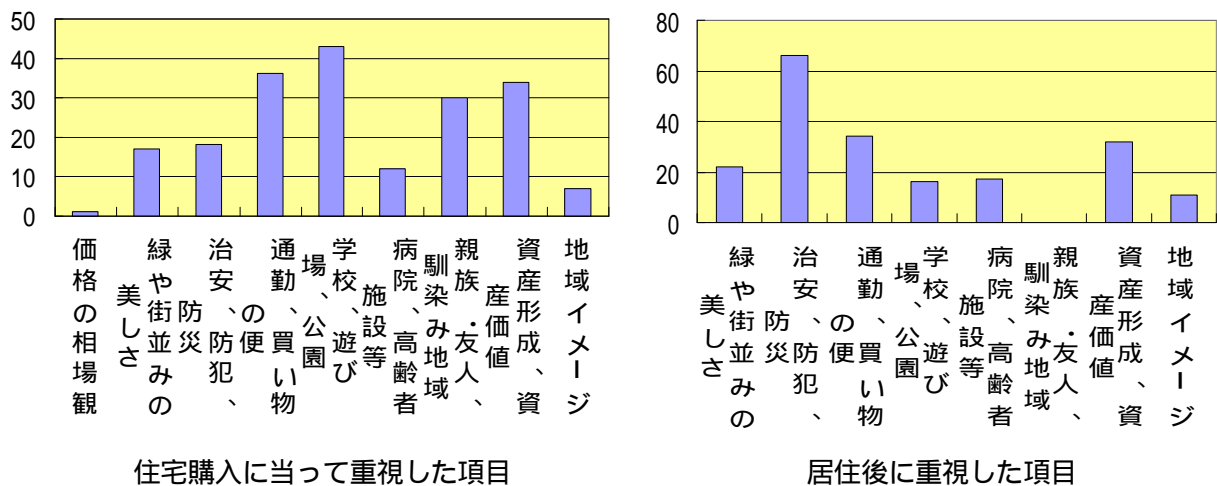
2) 設問1および2「住宅購入に当って重視した項目」と「居住後に重視した項目」の分析

下のグラフを見ると、エリアマネジメントの導入街区である明野南E街区の住民が「住宅購入に当って重視した項目」では、「学校、遊び場、公園などの公共施設が充実し快適な生活環境があること」(以下「生活環境」と呼ぶ)や「通勤、買い物など生活の利便性」(以下「利便性」)のほか、「資産形成や資産価値が高い」(以下「資産価値」)や「親せきや友人が居るか又は住んだことがある地域」(以下「なじみ地域」)を重視しており、住んでから重視した項目では「生活環境」や「利便性」が低くなり、「資産価値」と「治安や防犯、防災が良く安全性が高い」(以下「安全性」)が高くなっており、特に「安全性」の高さが顕著である。

「安全性」が高いのは、この地域が巡回警備の実施地域であることのほか、街区の周囲を植栽で囲みT字型の道路計画では通過交通がなく、子供たちが安心して遊べるという街区構成の影響もあると思われる。住んだ後で「安全性」が高くなる傾向は他の調査地区でも同様であるが、特に高い地区は、明野南E街区と桃園 期街区でともに巡回警備を採用している地域である。「資産価値」が高いのは、この地域が高台にあるなど宅地として良好な位置にあるほか、以前が幹部社宅であったという土地の履歴も影響しているものと思われる。

住む前には「生活環境」や「利便性」が高く、明野地区という地域環境の特性を重視して選択したが、住んでからは、「安全性」「資産価値」といった街区の特性を高く意識するようになっていくことがわかる。

(なお、回答は、重視した項目を1位から5位まで順に挙げてもらっているため、その集計に当たっては、1位5点、2位4点、3位3点、4位2点、5位1点として、その項目別の累計点を表にした。)



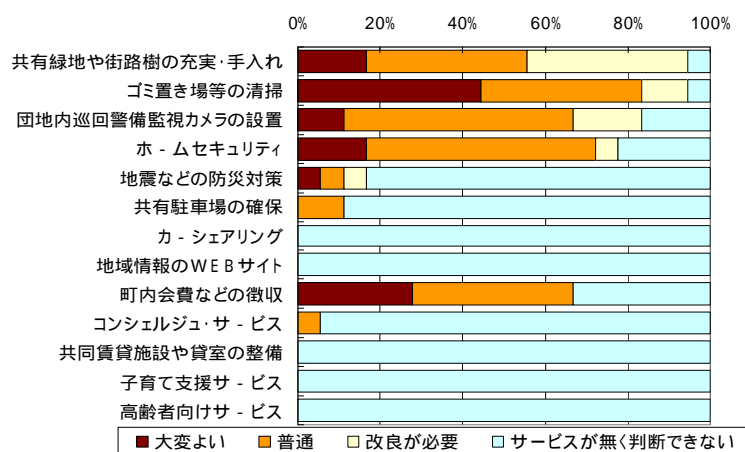
3) 設問3「地域サービスの満足度」「必要性和実施組織」についての分析

地域サービスの満足度については、「共有緑地の維持管理」や「ゴミ置き場の清掃」「巡回警備」「ホームセキュリティ」、それと「町内会費などの徴収」が挙げられ、これらのサービスは街区を

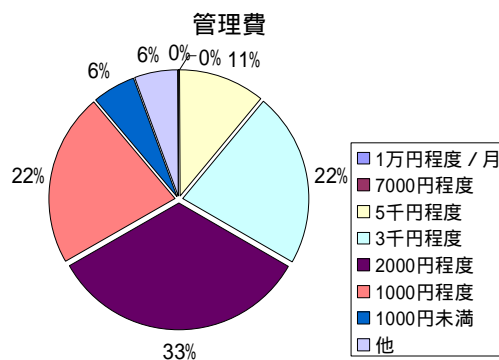
販売する際にビルトイン方式で導入したサービスであるが、そうしたサービスが一定の満足度を持って受け入れられていることがわかる。

地域サービスの必要性と実施組織」の調査では、「共有緑地の維持管理」や「ゴミ置き場の清掃」「町内会費などの徴収」は必要性も高く実施組織として「業者委託」を挙げている回答が多く、管理組合から管理業者への委託というマンションで一般的に行われている管理方式による管理をよいと考えていることがわかる。「安全性」に関する項目では、「巡回警備」は「業者委託」が多いが「ホームセキュリティ」については「個人で委託」という回答が多く、今後の課題として「巡回警備」と「ホームセキュリティ」を分けて考える必要があるのではないかと考えられる。このことは、管理費に対する「払ってもよい金額」で、3,000円程度と2,000円程度が高く、現状の徴収額（1,800円）と同等程度になっていることから考えられる。

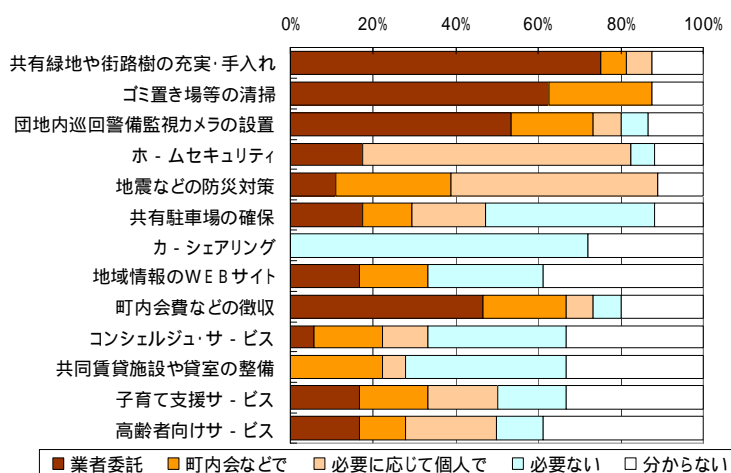
以上、この街区で導入されている項目のほかに、「防災対策」「共有駐車場」「子育て支援施設」「高齢者支援施設」などの必要性が高くなっているが、「共有駐車場」のほかは、もう少し広域の地区レベルでの対応が必要な事項で、今後の検討項目になろう。



取り組みに対する満足度



適切な管理費の額



必要性と実施の方法

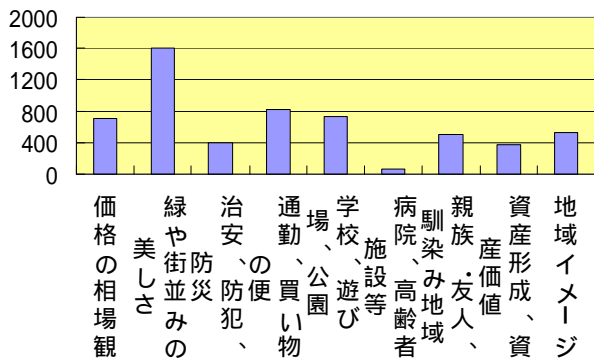
4) 他地域との比較

今回調査を行ったエリアマネジメント導入街区は、住宅の建設途中または完了後入居間もない状態であり、また回答戸数も少なく実施事項も街区の美観や安全の維持に限られていた。そのため、20年度に日本プロジェクト産業協議会「長寿命型社会街区研究会」で行った以下の3地域の調査結果を参考に補足検討を行った。その結果以下のことがわかった。

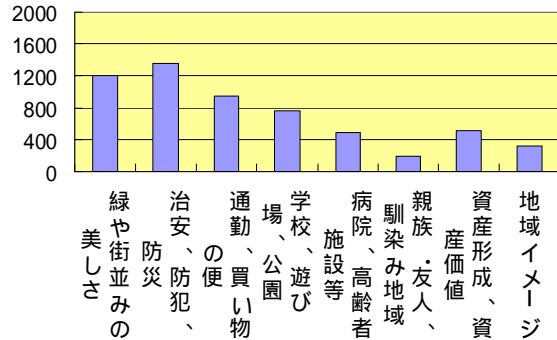
他の調査対象地

調査地域・事業者	エリアマネジメントのニーズ	エリアマネジメントの概要
パークプレイス大分公園通り 場所：大分市 事業者：大分シティ開発株式会社	大分市郊外の丘陵地での新市街地開発で、既成市街地や競合する住宅開発地に対し差別化を図り、良好な住宅地を形成するため。	豊かな緑地や公園を共有財産とした住宅団地を開発。 戸建て団地組合を結成し、緑地維持、地域コミュニティの活性化、セキュリティ管理などの事業を展開。
阪急・彩都 場所：茨木市 開発事業者：阪急電鉄、阪急不動産	大阪府北部の丘陵地での新市街地開発で、既成市街地や競合する住宅開発地に対し差別化を図り、良好な住宅地を形成するため。	景観や環境を重視した新駅周辺の住宅地開発。 新しい街にふさわしいライフスタイルの形成を通じて地域価値の向上を図ることを意図した事業を展開。
東急電鉄・たまプラーザ 場所：横浜市 開発事業者：東急電鉄	東京近郊にある私鉄沿線の良好な住宅市街地を、加齢による衰退化傾向から防止するため。	地域の利便性や美しい街並みの維持、地域活力の持続のために、商業地再開発、域内の開発事業者の連携、住宅住み替え事業の展開などを実施。

次ページのグラフで分かるように、明野地区及び桃園地区に3地区を加えた5地区全体としては、購入前には「地域景観」の項目が高く、購入後は「地域景観」とともに「安全性」の項目が高くなっている。このことから、「地域景観」は見て分かりやすい事項であり、街区価値の向上策として有効であることがわかる。明野地区は既成市街地の中で行なわれた再開発街区であるため、「地域景観」形成のために地区協定を締結し斜面緑地の保存をはかるなど地域の緑を残すことに気を配っているが、購入者にはそれがあまり強い購入動機となっていない。それよりも「生活環境」や「利便性」など、良好な既成市街地としての環境整備面を評価して購入しているものと思われる。

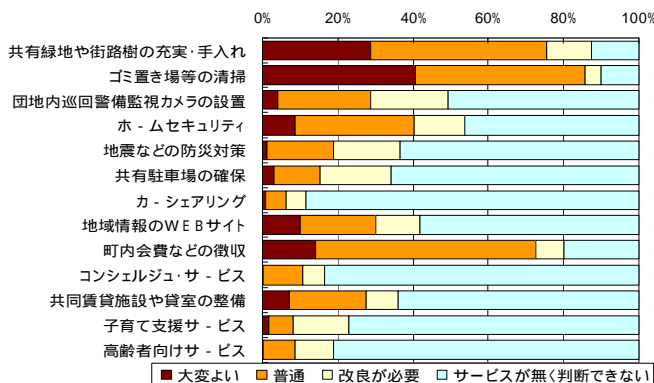


住宅購入に当って重視した項目（5地区全体）

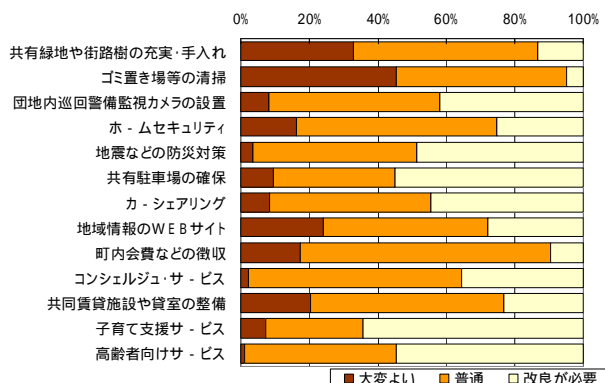


住宅後に重視した項目（5地区全体）

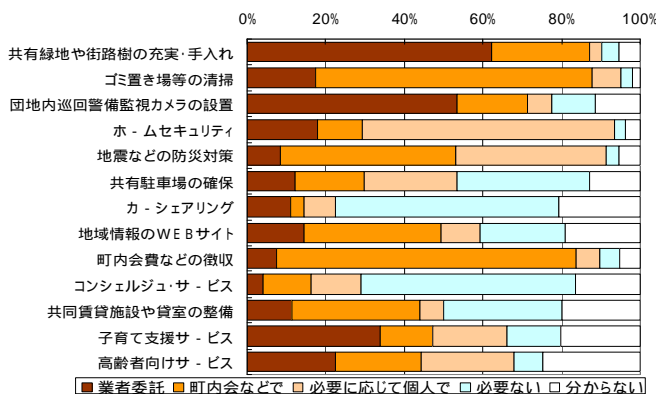
また、地域サービスに対する事項を全体との比較でみると、明野南E街区のほうが「巡回警備」や「ホームセキュリティ」の項目で満足度が高く、また、「ゴミ置き場の清掃」や「町内会費の徴収」の項目では、明野南E街区は5地区全体より業者委託の割合が高くなっている。また管理費の額でも他地区では、3,000円～1,000円が多く、明野南E街区の方が高くなっており、こうしたエリアマネジメントはビルトイン型の導入が有効であることがわかる。



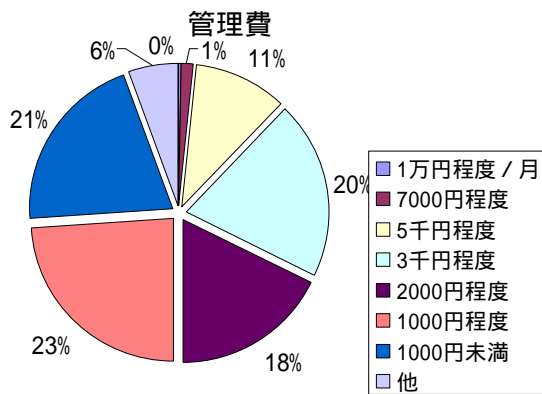
取り組みに対する満足度（5地区全体）



右の回答から判断出来ないを除く割合（5地区全体）



必要性と実施の方法



妥当な管理の額

第5章 住宅市街地の再生におけるエリアマネジメント展開の方策

本研究では、住宅市街地の再生に向けたエリアマネジメントについて検討するために、明野地区の事業関係者のほか、隣接地区で管理組合方式によるエリアマネジメントを実施しているパークプレイス大分公園通りの事業者や大分市の参加による「明野地区エリアマネジメント推進会議」を開催し、明野地区全体へのエリアマネジメントの展開方策について検討を行ってきた。

そこで検討された事項を4章での調査事項と合わせ、以下にまとめる。

住宅市街地の再生に向けたエリアマネジメント

住宅市街地では、街の加齢とともに住民の高齢化が進行し、そのまま放置するとやがて空き家が目立つ様になり、地価が低下して売却転出が困難になり、街自体が急速に衰退化に向かう。これは一定規模の開発型住宅市街地に内在する普遍的な問題であり、今後高度成長期に開発された住宅地の多くがこの問題に直面することになる。

明野地区もそうした傾向が顕在化しつつあったが、開発者によるセンター地区の再整備、社宅跡地を活用した新たな住宅供給・新たな住民転入によって、この危機を回避できた。

一方、高度成長期に計画的に開発された住宅市街地は、道路や公園など街の基盤施設が充実しており、地域の成熟化とともに緑地環境やコミュニティ活動の充実が図られるなどの利点があり、子育て世代の住民の転入などにより高齢化が阻止できれば、住宅市街地としての価値は高い。

こうした、街区の衰退化要因を改善し地域価値の持続的向上を図るためには、ライフスタイルに合わせたセンター施設の再開発が行えるための事業形態の採用、ライフステージに応じた転居や新たな住民の転入を促進するための多様な住宅の供給、良好な街区環境を維持管理するためのエリアマネジメント手法の整備を進める必要があることがわかった。

街区エリアマネジメントの効果と課題

ビルトイン型のエリアマネジメントの導入は、今回の調査でも明らかなように開発地の価値を上げるために有効である。マンション居住が普及している今日では、管理組合方式による管理事業への委託に対して違和感はない。むしろ若い子育て世代にとっては歓迎されている。

マンションと比較して管理密度が低い戸建て住宅街区のエリアマネジメント事業は採算性が低く事業者にとっては魅力的でない。

そうした仕組みを持続させるためには、何らかの法的な整備または促進策が必要である。

タウンセキュリティの導入について

現在、機械式警備によるホームセキュリティは普及段階にあるが、巡回警備を中心とするタウンセキュリティについてはまだ試行段階である。住民は安全・安心に対する関心が高く巡回警備を評価している。開発事業者も街の価値向上のためタウンセキュリティを導入したいと考え

ているが、警備事業者の方は採算性の問題や社内の事業システムが整っていないことから、まだ本格的な取り組みに至らない。

アンケート調査からは、ホームセキュリティは個人で導入、巡回警備は管理組合で専門事業者に委託と応えており、居住者はホームセキュリティと巡回警備を明確に区別していることが分かった。

定期的に行う巡回警備は、高齢者の安否確認や道路など公共施設の保全確認など、さまざまな付加的サービスが加えられる可能性がある。事業の普及のためには、そうしたサービスを組み合わせ有効なビジネスモデルをいかに創り上げるかが課題である。

植栽の管理について

緑地環境の形成と植栽の管理は、地域の景観を形成し価値を高める重要な要素である。しかし、適切な整備がなされていないと外部からの不審者の侵入や事故・事件の発生要因にもなるため、その適確な維持・管理が要求される。高度成長期には、開発者は公園を提供し行政がそれを維持管理するという仕組みが確立されていたが、社会の成熟化とともにこれが行政コストを圧迫する要因にもなっている。こうした問題を解決するためにも、新たなエリアマネジメントの仕組みが必要になる。

一方、行政コストの縮減のために街路樹や公園の植栽管理が業者委託され、効率性を追及する結果、過度に刈り込む管理になりがち傾向がある。地域景観の形成とコスト削減の一致をどう図るかその仕組みの構築も今後の課題である。

官民連携について

開発時には歩道のカラー舗装や街路灯のデザイン化など地域景観向上のために様々な工夫が行なわれるが、その維持管理には相応のコストがかかる。このため時間の経過とともに景観の質が損なわれていく危険性も持つ。こうしたことを避け、地域の景観の質を保つためにB I Dなど新たな公民連携の仕組みを考える必要がある。

大分市では、街の緑化景観の向上に特に力を入れており、そうした政策とのすり合わせによる緑化景観の維持管理の仕組みも考える必要がある。

第6章 今後の展開に向けて

大分市における明野地区は、パークプレイス大分公園通りとあわせ地域人口3万人の良好な住宅市街地を形成している。また開発事業者も主にこの2社であり共同して地域価値を上げるためのエリアマネジメントを推進できる環境にある。行政も良好な街区環境の形成・維持に関心が高い。今回の推進調査の対象とした事業は拠点開発的な事業であるが、今後の展開としては明野地区全体の地域価値を高めていくような広域型のエリアマネジメントに発展させる必要がある。今回の推進調査でそうした関係者の協働の機運も生まれた。今後は、具体的な事業化テーマを設定して、モデル的な事業へと進めたい。

そのテーマとしては以下の項目が考えられる。

官民連携によるエリアマネジメントの公共空間への展開

タウンセキュリティ、植栽管理・清掃、地域情報サービス、道路・公園の施設管理など明野地域で考えられるエリアマネジメント事業について、官民連携による地域価値の向上と負担の軽減が可能なエリアマネジメントを検討し試行を行う。

地域住民との連携によるビジネスモデルの構築

植栽管理、巡回警備など地域レベルでのエリアマネジメント事業は、元気なシニアなど地域人材の活用場でもある。そうした人材の活用を図りながら事業性を高める事業の仕組みを構築し試行する。

成熟型社会に向けた多様な居住形態の住居施設の供給

これまで、子育て世代の親子を中心とした核家族が居住者の基本であったが、少子高齢化と社会の成熟化に伴い、高齢者夫婦、親子・兄弟などのペア家族、若年・高齢の単身者など1人家族の増加が考えられている。またその居住形態も高齢者のグループホームや介護者向け住宅など多様化が進む。こうした居住形態の多様化の中で、域内・域外の人口の移動を促進し、生涯にわたって快適な生活が営める安心・安全の街をつくるための、多様な住居施設の供給について検討を行う。

大分明野エリアマネジメント推進会議メンバー

勤務先/所属	役職	氏名(敬称略)
早稲田大学理工学研究所	客員教授	五十嵐 健
新日本製鐵(株)大分製鐵所総務部		亀山 正徳
新日本製鐵(株)大分製鐵所総務部		春田 真一
(株)新日鉄都市開発	顧問	岩科 健一
(株)新日鉄都市開発	担当部長	佐藤 諭貴
(株)新日鉄都市開発	戸建住宅ユニット長	藤田 裕
(株)新日鉄都市開発九州支店	支店長	赤井 直也
(株)新日鉄都市開発九州支店	住宅開発部長	堀田 耕平
(株)新日鉄都市開発九州支店		吉田 敏弘
(株)新日鉄都市開発大分支店	グループリーダー	馬場 英輔
(株)新日鉄都市開発大分支店		姫野 健治
(株)新日鉄都市開発大分支店		佐藤 尚子
(株)日鉄コミュニティ九州支店	支店長	小椋 泰三
(株)日鉄コミュニティ大分営業所		伊妻 昭則
大分シティ開発(株)	常務取締役	川口 滋
大分シティ開発(株)	部長	山田 伸一
大分シティ開発(株)		是松 大輔
(株)環境デザイン機構	代表取締役	佐藤 俊郎
(株)環境デザイン機構		岡 大輔
総合警備保障(株)大分支社	営業部長	杉山 友彦
総合警備保障(株)大分支社		古財 正通
総合警備保障(株)	課長	森川 幸裕

オブザーバー

勤務先/所属	役職	氏名(敬称略)
大分市都市計画課	専門員	渡邊 豊基
大分市都市計画課景観推進室	室長	内田 寿
大分市都市計画課景観推進室	主幹	清水 剛

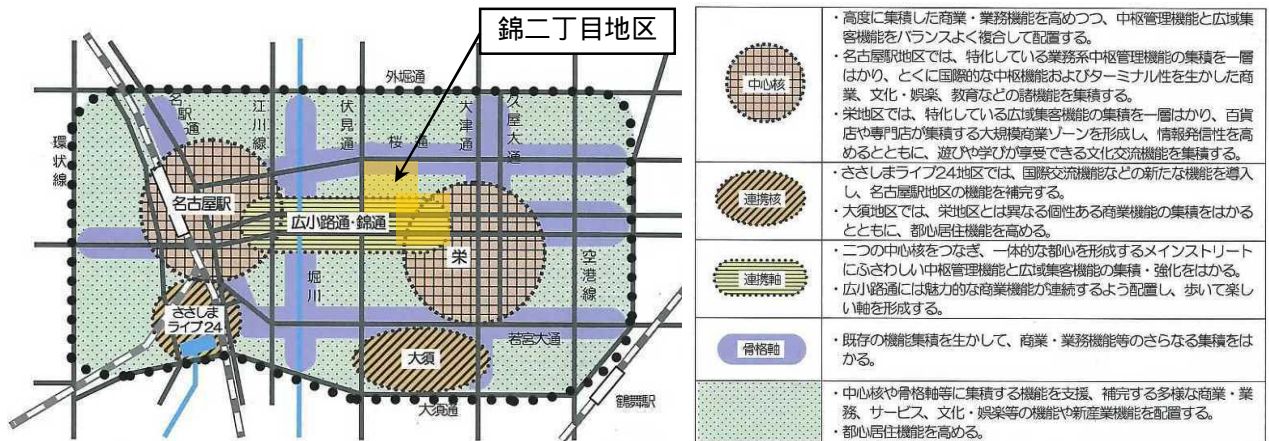
(7) 名古屋錦二丁目地区エリアマネジメント推進方策検討業務

錦 2 丁目まちづくり連絡協議会

1. 活動の背景とこれまでの経緯

1 - 1 地区の位置と街の成り立ち

錦二丁目地区は、名古屋都心部の2大中心地である名古屋駅地区と栄地区のちょうど中間に位置し、地下鉄東山線伏見駅、桜通線丸の内駅があるほか、周囲を錦通、伏見通、桜通に囲まれた、交通の便のよい都心にある。



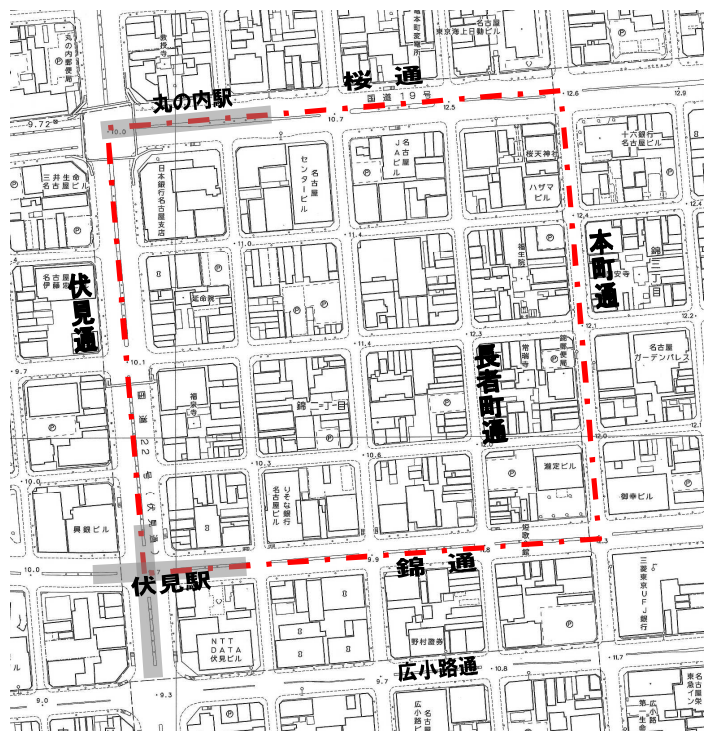
出典：「名古屋都心部将来構想」平成 16 年 3 月名古屋市

錦二丁目地区の成り立ちは、名古屋城築城の 1610 年ごろに、清州(現在の清州市)から城下町ごとの辺りに引っ越してきたことから始まる。その頃に碁盤の目の町割りが形成され、明治時代になって呉服卸商など商人の町として栄えた。

その後、戦災によりこの一帯が焼失した後、戦後のヤミ市の時代に繊維品の現金問屋が長者町通りを中心に集積し、中部地区を代表する繊維問屋街として高度成長期に発展繁栄した。

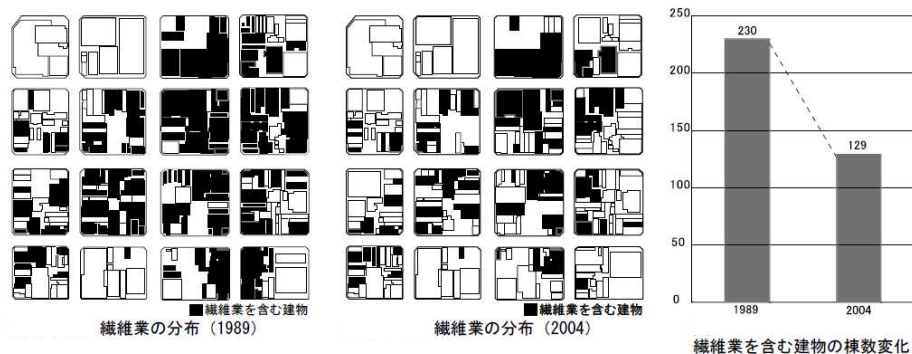
現在の幹線道路やしっかりとした地区の道路網は昭和 40 年ごろの戦災復興区画整理によって拡幅整備されたもので、その頃に建てられた問屋ビルも多く残っている。

図 - 錦二丁目地区の区域



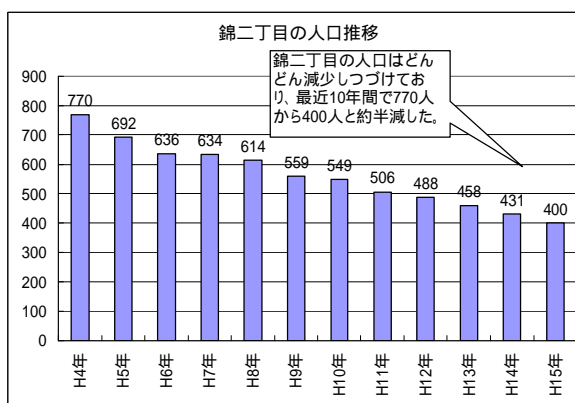
1 - 2 まちづくり連絡協議会設立の背景と経緯

高度成長期に繊維問屋街として大いに繁栄したこの地区には、繊維問屋が今も多数集積しているが、産業構造の変化により国内の繊維産業が衰退すると、商品流通の構造変革により中小の繊維問屋は次々と数を減らしていった。



繊維問屋を中心に地区コミュニティが形成されていたこともあり、問屋街の衰退とともに地区の人口も激減し、同時に治安の悪化や住環境の悪化が懸念されている。

また、戦災復興の土地区画整理事業で基盤は整備されたものの、小規模な繊維問屋などの細分化された敷地が多く残り、都心にありながら建物更新が進まず、築40年を超える建物も多く残っている。近年は幹線道路沿道の敷地は一般オフィスビルへ建て替えるなど町の姿は大きく変わりつつある。



そうした中で、2000年の長者町繊維問屋組合の設立50周年の記念行事を契機とし、繊維問屋の主を中心にまちづくり活動が次々と起こされていった。

2000年(平成12年)	長者町織物問屋組合50周年記念行事(記念祭、シャッターペイント)
2001年(平成13年)	50周年記念祭以降、「糸びす祭」として毎年秋に開催
2002年(平成14年)	「エビスビルPart1」オープン(問屋ビルを商業ビルへコンバージョン)
2003年(平成15年)	「エビスビルPart2」オープン
2004年(平成16年)	錦二丁目まちづくり連絡協議会 発足
2005年(平成17年)	「エビスビルPart3」オープン 「まちのデザイン塾」が始まる
2006年(平成18年)	「Nagoya ID Lab 1」開設(伏見長者町ベンチャータウン構想) 短歌で詠う「錦二丁目まちづくり憲章」の策定
2007年(平成19年)	「Nagoya ID Lab 2」開設
2008年(平成20年)	「Nagoya ID Lab 3」開設、 タウンセンター「まちの会所」オープン 名古屋長者町糸びすモール Web 開設

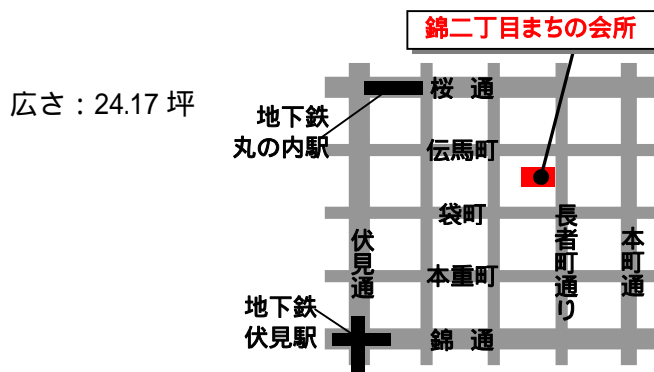
2. 「まちの会所」を中心とするエリアマネジメント

「錦二丁目まちの会所」は、愛知産業大学（造形学研究科延藤ゼミ）が都心地区の建築・デザインの実践的学びの場を学生に常時提供するための施設として、地元の錦二丁目まちづくり連絡協議会と協力して錦二丁目「エビスビル Part 3」2階に設置された。

まちづくり連絡協議会は、この「まちの会所」を地区まちづくり活動の拠点（タウンセンター）として活用するべく、以前からまちづくり活動に協力していたNPO法人まちの縁側育くみ隊に「まちの会所」の運営協力を依頼した。

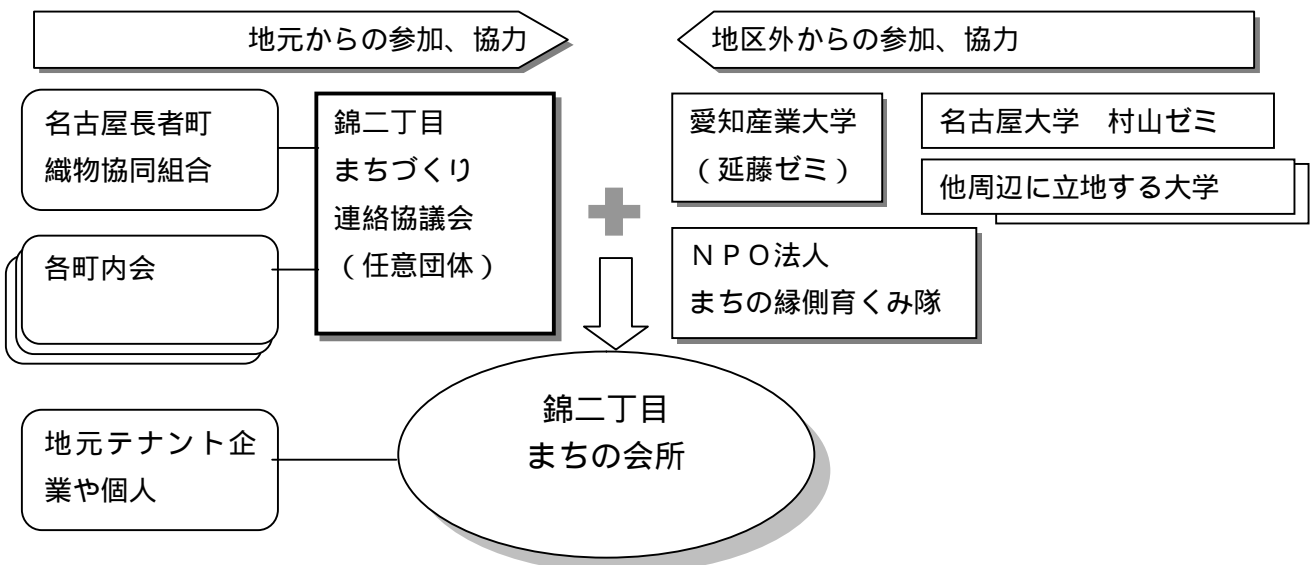


「錦二丁目まちの会所」はエビスビル Part3の2階にある（1階はパン屋さん）



運営体制：

まちづくり連絡協議会、愛知産業大学、NPO 法人まちの縁側育くみ隊の3者が中心となって「まちの会所」を運営している。それぞれに、地元自治会や織物協同組合などの地元からの参加、協力の窓口となる一方、大学や視察など地区外からの参加、協力活動に対する窓口ともなっている。



3. 活動の内容

3-1 タウンセンター「まちの会所」の運営

3-1-1 錦二丁目まちの会所活動一覧

助成申請対象の活動以外にも、継続している活動やマスタープランづくり活動も含めて一連のエリアマネジメントとして報告する。

錦二丁目まちの会所活動実績

	マスタープランづくり関連	自主企画	大学連携	コーディネート・コラボレーション
2008 5月	8日 マスタープラン策定企画会議#1		名古屋大学設計演習見学	
	16日 マスタープラン策定企画会議#2			
6月	8日 地元キーパーソンヒヤリング#1 中田良平			
	10日			
	12日	まちのデザイン塾2008 #1(平林先生)		
	13日		名古屋大学村山研錦二丁目模型更新作業	
	17日		中部大学設計演習錦二丁目まち探険ワークショップ	
	18日 錦二丁目基礎調査ミーティング			
	20日		まちエコルーズリーフボード制作	
	24日		名古屋大学設計演習 - カフェ提案グループ調査	
	27日			[視察受入]台湾高雄市役所人力発展局長、首准教授(樹徳大学NPOセンター)他、まちづくりツアー
	28日			[視察受入]社会文化学会夏季研究集会
7月	1日 地元キーパーソンヒヤリング#2 小池隆			
	2日			SCOPE会所利用
	5日		名古屋大学設計演習 - 中間まち歩き・提案づくり	
	7日			[視察受入]新潟市社会福祉協議会見学
	8日 錦二丁目シナリオづくり検討会議			
	10日	まちのデザイン塾2008 #2(海道先生)		
	14日		名古屋大学設計基礎演習発表会	
	18日 マスタープラン策定企画会議#3			
	23日 地元キーパーソンヒヤリング#3 佐藤順一			
	29日		中部大学設計演習発表会	
	31日	まちのデザイン塾#3(堀越先生・是澤先生)		
8月	4日			長者町絵本づくり(地元若手子ども時代ヒヤリング)
	5日		山田(名大)ゼミ、岩井(芝浦工大)、柳瀬(愛知産業大学)ゼミ	[視察受入]愛知住まい・まちづくりコンサルタント協議会交流会
	20日			地区従業者定年送別パーティ
	21日			えびすモール等(地元事業主の集まりによるWEB運営)会合
	29日 マスタープラン策定企画会議#4			
	29日 錦二丁目基礎調査ワーキンググループ会合			
9月	1日 地元キーパーソンヒヤリング#4 田中亨			
	4日 地元キーパーソンヒヤリング#5 浅野隆司			
	9日 地元キーパーソンヒヤリング#6 小出祐弘			
	12日 地元キーパーソンヒヤリング#7 山口兼市			
	15日 錦二丁目基礎調査ワーキンググループ会合			
	26日 錦二丁目基礎調査ワーキンググループ会合			
10	2日 マスタープラン策定企画会議#5		名古屋工業大学設計演習レクチャー	青長会まちづくり学習
	6日			
	7日			
	9日	まちのデザイン塾2008 #4(杉山先生)		
	10日 基礎調査ワーキンググループ調査			
	15日 錦二丁目シナリオづくり検討会議			
	17日 基礎調査ワーキンググループ調査			
	28日			[視察受入]首都大学東京・武蔵工業大学・福山女学園大学合同研究会
11	5日 マスタープランシナリオづくり作戦会議			
	8日	えびすまつりにてオープンハウス		
	9日	えびすまつりにてオープンハウス		
	13日	まちのデザイン塾2008#5(橋先生)		
	19日		福山女学園大学設計演習まち歩き、会所見学	
	20日 マスタープラン策定企画会議#6			
	20日		名古屋工業大学設計演習講評会	
	27日			まちづくり学習会
	27日			[視察受入]名古屋商工会議所「若誠会」見学・意見交換会
	30日			[視察受入]豊明まち育て塾
12	18日 マスタープラン策定企画会議#7			
2009年	1月 9日 錦二丁目アンケート検討会議			
	14日 マスタープランシナリオワーキンググループ会合			
	21日		福山女学園大学設計演習講評会	
	23日 マスタープラン策定企画会議#8			
	24日 マスタープラン策定企画会議#9			

3-1-2 情報収集発信活動（会所通信の発行、など）

「錦二丁目まちの会所通信」の発行

まちづくり活動を地区内居住者、地権者、事業者だけでなく、地区で働く人や来街者等幅広い人々にアピールすることを目的とする。まちの会所以外にも、カフェ等地区内店舗に置いてもらう等、今後広くアピールしていく工夫が必要である。1号は9月に発行し、まちづくり目標や、活動、地元キーパーソンのリレートークや大学生の活動等を読みやすい編集とした。次回は3月下旬に発行予定。マスタープランづくりを次年度からオープンな場で幅広い人々と組織でつくりあげていく段階にあって、今後通信の発行は継続的に行っていく。

「錦二丁目まちの会所通信」第1号



P1



P2

ではみなさんおなじみ、日々、暮らしていかれる中、何となく、世の中、何となく、変わってきている、と感じていませんか？

「まちの現状を詳しく知るところから始めよう！」

●まちの実態を詳しく知るところから始めよう！

錦二丁目マスタープランづくりに向け、学生が活躍中！

錦二丁目とはどこに向かい何をめざすのか？

錦二丁目とはどこに向かい何をめざすのか？

まちのデザイン熟がおもしろい！

写真募集

錦二丁目まちづくりチームページをぜひご覧ください！ <http://www.kin2.jp/>

P3

まちを徘徊する若者の正体は？

●まちの計画とデザインに関するフレッシュアップの提案

●錦二丁目地区現状模型

●まちのデザイン熟がおもしろい！

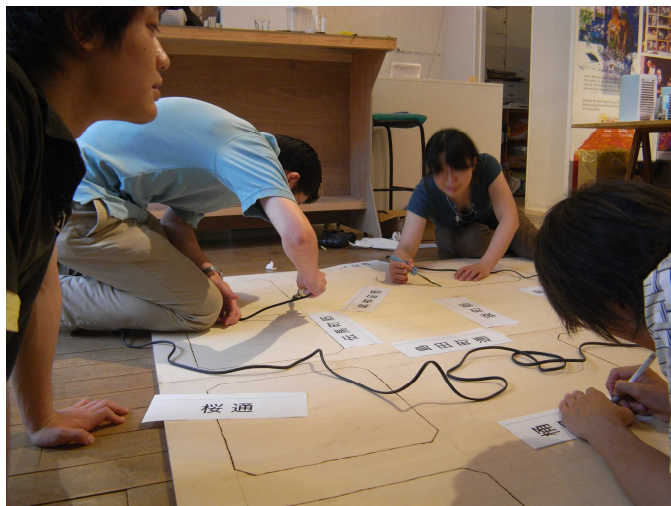
写真募集

錦二丁目まちづくりチームページをぜひご覧ください！ <http://www.kin2.jp/>

P4

「まちエコ・ルーズリーフボード」設置で情報収集

錦二丁目地区 16 街区を模したボードを学生の協力で制作設置した。基礎調査データや、学生の提案、まちの情報等を、それぞれの街区ポケットに収集し、誰でも閲覧できるようにするものである。



ボード制作（愛知産業大学大学院延藤研、名古屋大学村山研の協力）



3-1-3 地区イベント活動

「長者町糸びす祭」でのオープンハウス

「長者町糸びす祭」(11月8日、9日)は今回で8回目を迎えた地域の祭である。繊維問屋がこの日は一般に向けに値打ちに商品を出したり、フリーマーケットや大道芸、屋台村、ステージパフォーマンス等、人気の恒例行事となっている。今年は7万人が訪れた。まちの会所では、「錦二丁目再生計画 まちのデザイン展」を企画し、学生のまちへの提案を展示と来訪者にまちづくり活動のアピールを行った。また、「長者町糸びす祭」の様子をインターネットで生配信する取組^{注1}が当日行われ、その番組撮影のスタジオとしても利用した。

(注1:名古屋大学を中心とする研究会が進めているもので、戦略的情報通信研究開発推進制度(SCOPE)の課題に位置づけられている「無線インターネット放送による名古屋市伏見・長者町地区の活性化に関する研究開発」の活動の一環)



<「錦二丁目再生計画まちのデザイン展」の様子 >

- ・ポスター(左上)
- ・学生提案を来街者に説明する愛知産業大学の延藤安弘教授(左)
- ・村上心教授(椋山女学園大学)とウェイリック教授(ニューサウスウェルズ大学)が見学を訪れ来年 UNSW の学生が来日した際の合同フィールドワークに錦二丁目地区を取り上げる可能性を検討(右上)




インターネット放送のスタジオ利用の様子

3-1-4 来訪者対応、各種コーディネートなど

来訪者対応

原則月・水・金の13時から17時をオープンとしているが、スタッフのいる時はオープン以外の時間帯でも対応している。事務空間以外のオープンスペースは、開放しており、地域の方や学生が自由に入出入りし、ミーティングや学習等々、利用は様々である。来訪者が訪れた時の話の内容等を記録し、履歴として溜めていくことでまちづくり活動に活かしている。詳しい内容は掲載しないが、来訪者の情報により地区の開発動向をキャッチし、開発者に対しての要望書を作成、対話の場をもつことにつながったケースもある。マスタープランづくりをしている間にも個別開発等地区の変化に対応することが重要であるが、まちの会所という拠点を置いたことによって開発者との対話のチャネルの確保の可能性が見えてきた。その他地域の方の昔の記憶をうかがったり、内容は様々である。地域に出店予定の事業者が訪れ、まちの魅力やまちづくり活動、将来像を説明する機会ができ、実際に出店につながるケースもあった。

○ 錦二丁目まちの会所 / 来所者記録シート	
日 No.	年 月 日 (曜)
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">地区内</div> <div style="width: 90%;">  </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">地区外</div> <div style="width: 90%;"></div> </div>
住所・対応者	

錦二丁目まちの会所来所者シート
来所者の居住地・就業地や、話の内容等を1日毎にシート記録している。



かつて地区内で事業を営んでいた経営者、地区内若手事業者 - まちの変貌について地図を見ながら語る



若手事業者と学生の交流



地区内事業者 - 錦二丁目まちの会所に湯呑の提供

その他テーブル・イス・棚・食器・お茶菓子等、事務周辺機器以外の多くの備品が地区内の方からの提供

各種コーディネート

地域学習教材（冊子と絵本）『わたしのすきな長者町』制作に関する共同企画、支援



このプロジェクトは原愛樹氏（武蔵野美術大学造形学部通信教育課程）と、錦二丁目まちの会所、総務省 SCOPE（戦略的情報通信研究開発推進制度）の地域 ICT 振興型研究開発委託を受けた地元大学、青長会（地元若手事業者の集まり）の協働で進められている。

【目的】

教材作成のためのフィールドワークを通じて、まちの人がまちの今昔の長短所を知ること为目标とし、またまちの未来を描く前の「過去の経緯を学習するテキスト」となる。

また具体的には地元・御園小学校4年生向け地域学習教材としての利用があげられる。

【成果】

このプロジェクトによって、小学校との連携が生まれ、また子供を通じた活動により地区事業者の協力が得られ、まちづくりの活動に目を向けるきっかけともなった。2月に差し掛かり、地域学習教材（冊子と絵本）の完成を間近に迎えたが、地元の関係者からは、「小学生向けにつくられたものだが、地元の大人にとっても楽しめる内容。」と好評で、まちづくりの原動力となる可能性があり、今後まちづくり活動に生かされるよう、出版企画検討していく予定である。

制作工程のうち、まちの会所では【A】【B】【C】の共同企画、運営を行った。

（Bについてはエリアマネジメント事業以前に実施したものだが一連の活動として報告する）

制作工程	つくる人、提供素材	素材採取方法
[今]	小学生低学年 (御園小学校*1): ・コラム 「好きな場所」「面白いもの」「困ったこと」 ・現在の町並み(景観)	◆ワークショップ ①まちの探検 A フォトスケッチ → フォトスケッチを収集。 ・コラムをまとめる。
[ちょっと昔]	大人(青長会): 子供時代 (昭和30-40年代)の ・コラム ・過去の町並み(景観)	◆ワークショップ ②まちを思い出す B 昔話大会 当時の写真、地図、年表等、過去を思い出すキーワードを使い、デザイナーがラフを起こしまとめていく。 ◆オーラルヒストリ ・個別調査 ・②の作業後、不明点を調査。 ◆資料調査 景観再現は都市センター等での調査。
[もっと昔]	お年寄り 昭和初期の ・コラム ・過去の町並み(景観)	◆オーラルヒストリ C 当時の写真、地図、年表等、過去を思い出すキーワードを使い、デザイナーがラフを起こしまとめていく。 ◆資料調査 景観再現は主に都市センター等での調査。

*1 御園小学校:御園(長者町)学区の歴史ある小学校。学区とのつながりが大きく、低~高学年を縦割りにしたグループの課外活動がさかに行われている。

*2 青長会:長者町織物協同組合のもと、町の活性化、地域貢献の活動に力を入れている有志の集まり。

A ワークショップ まちの探検「長者町通りたんけん」



平成 20 年 11 月 5 日
御園小学校 3 ~ 6 年生によるまち探検の様子



B ワークショップ 「長者町の、ちょっと昔を思い出す」



平成 20 年 8 月 4 日
まちで育った 40 代に子ども時代（昭和 30 年から 40 年）の思い出を語ってもらい、デザイナーがラフにスケッチにおこしていく。



語られた思い出を、これからのまちのあり様の視点からで最後にまとめ、ワークショップの成果として参加者全員で共有した。

- おもいでで景観表現 これからのまちのあり様をめざして
- 品格のある美しい建物がまちをかざっていた
 - まちカドビューティフル運動へ
 - まち角会館という一坪ショップはちいさな賑わいの群をなしていた
 - まち角賑わいの育み
 - まちの個性にまちの活動が表現されている
 - おもしろキャラクターデザインへ
 - 子どものさんざめく声がにじむ幼稚園の不在がまちの変貌を生みだした
 - 子どものための生活空間
 - 空地・原っぱのような駐車場を遊び場にしていた
 - 大小のオープンスペースネットワーク（日常・非日常）
 - 「空が広い」と言える場所があった
 - 子どものココロにうつる環境デザインへ
 - ビルとビルのスキマは楽しい回遊性をうながした
 - ケモノ道のような歩いて楽しい小道づくり
 - 子どもをひきつける冒険的、かつ安楽の場
 - 意表をつくワクワクドキドキ空間
 - 八百屋・肉屋・風呂屋など生活関連店がそろっていた
 - パザールの創発
 - ツタのからまるビルは子どもの思い出をつくる
 - 子どもと環境にやさしいグリーンビルディングへ
 - 奥の細道のような家は、奥ゆかしい住まい方がある
 - オモテはまちにつながり、奥は个性的間取りの集合住宅開発へ
 - おいしい食べられる場所・出入口まわりに陰影のある店は人をいざなう
 - おいしさヒダのあるまちへ

C オーラルヒストリー「まちの長老からの昭和初期の思い出収集」
 思い出を語ってもらうまちの長老はまちの会所でコーディネートし、後述する 3-3-1 のキーパーソンヒヤリング調査と兼ねて行った。（詳しくは 3-3-1 へ）

青長会*とのまちづくり学習会企画

(*青長会 地区の若手事業者の交流を目的とした会。まちの清掃等、地域貢献に力を入れている。)

まちづくり活動ではあらゆる世代・立場の人々の協働関係を紡いでいくことが肝要である。地元組織では、錦二丁目まちづくり連絡協議会のまちづくり活動に若手事業者の参加が充分とは言えない状況がある。一方、地域貢献に力を入れているメンバーもあり、熱心に活動している若手事業者の活動を周囲が十分に把握していない状況もある。そこで地元若手事業者組織である青長会とのざっくばらんな学習会を企画することによって、地元関係主体間の課題の抽出、また青長会の活動評価、協働関係づくりへの展望を描くはじめの一步を踏み出した。当日は延藤安弘氏による先進地活動紹介や、錦二丁目のこれまでの取り組みのふりかえり、地元関係主体の意識等についてのざっくばらんな意見交換が行われた。そこで下記のような視点がくり出された。

- ・ 3人寄せばまちづくりの力 現在活動している有志の集まりを評価しよう
- ・ 枠をひろげて会員を増やそう
- ・ 創造的なアクションを起こしていくために目的意識を持とう
- ・ 自由発言ができる場にしよう
- ・ 「ザ・錦二丁目ツアー」の企画実践をしよう



平成 20 年 10 月 7 日
青長会まちづくり学習会の様子

他地域との情報交換、視察受入

他地域との情報交換や視察の受入を積極的に行っている。

2008 年	6 月	27 日	台湾高雄市市役所人力発展局局長、曾准教授(樹徳科技大学 NPO センター)他、まちづくりツアー
		28 日	社会文化学会夏季研究集会
	7 月	7 日	新潟市社会福祉協議会見学
	8 月	5 日	愛知住まい・まちづくりコンサルタント協議会交流会
	10 月	28 日	首都大学東京・武蔵工業大学・椋山女学園大学合同研究会
	11 月	27 日	名古屋商工会議所「若鯨会」
		30 日	豊明まち育て塾

3 - 2 「まちのデザイン塾」の開催

3-2-1 目的


錦二丁目まちのデザイン塾は錦二丁目の住人やこのまちに関心をもつ人等幅広い人々が一緒にまちの歴史や文化に学びながら、錦二丁目のより良いまちの未来像を紡ぎ出していくことを目的としている。

3-2-2 内容

錦二丁目まちのデザイン塾は、地区内の住人をはじめとしたこのまちの地縁、まち育てに関心のある専門家や学生などの志縁をつなぎ、多縁協働による学びの場とする。講座・調査・デザインワーク・成果発表の繰り返しにより、多彩な講師陣のもと、創造的まちづくり手法を系統的に学んでいく。くみたては、「志援講座」と「志縁表現」から成っています。

- 1)「志援講座」 - 多彩な講師陣によるテーマ別のレクチャー
- 2)「志縁表現」 - 参加者がレクチャーに触発された想いをカルタに表現する

3-2-3 各回の報告

2008年 10月9日(木)	2008年度 第4回 (通し21)	地権者の想いを生かした コーポラティブ住宅をしかける	1)「志援講座」 【講師】杉山昇氏(NPO都市住宅と まちづくり研究会 理事長) 2)「志縁表現」
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="flex-grow: 1;"> <p>< 概要 ></p> <p>都市まち研究会代表の杉山昇氏が「地権者参加のコーポラティブ住宅の可能性」について、東京神田の経験の基調報告の後、質疑応答と「カルタ」表現によるマスタープラン内容への反映・提案事項を論議の中からすくいあげた(次頁)。</p> <p>わかりやすく参加しやすい学習会によって、地権者意識の高揚へのきっかけづくり、損することなく自己にもまちにも得になる事業のしくみを明解に伝えあうこと、プロセスに楽しさがあること、共同事業はまちを元気にすることなど、神田の経験を通して、錦二丁目での取りくみの共通性と異質性を学んだ。</p> </div> </div>			

参加者によるカルタ表現 レクチャーに触発された思い、提案等

マスタープラン(骨格計画,地区計画)への提案	まちなみ/まちの道具リクエストプラン
<p>1. まちのいのちがくらしごと ……仕事を対極的に見るけれど、かつて両方が錦二丁目にはあった。かつては「このまちでなければできない仕事」というのがあったが、どこだって会社があるから働いてる、という流れにあって、暮らしと仕事がまざりあうまちになったらな、と思いこれを詠みました。</p> <p>2. プライバシー 無い人ばかり 楽しいまち ……現代はプライバシーの旗をあげすぎている。自助・共助・公助という今言われている動きがうまくいき、まちが楽しくなるには、というのと矛盾している。</p> <p>3. 学区制 はずす勇気が 町の発展</p> <p>4. 知恵と勇気 資産をもちより 幸せを ……意思と勇気をもって通帳をだす、土地を出す、素晴らしいことだと思いました。 (杉山) NPOとして関わっているわたしたちもプロ意識をもって、勇気をもって関わっています。 そういう意味では Non Profit Organization ではなくて、Non for Profit Organization。利益のためにはやらないけれども、経費はいる。一戸あまりがでたら、自分が住むぐらいの気でいます。 <u>われわれもそうだし参加者の皆さんにも勇気が必要。そしてリスクありますよ、とちゃんと言っていく。すべてオープンにしていくことが大切です。</u></p> <p>5. 街づくり 未来を決める マスタープラン ……神田神保町あたりはバブル期どんどんオフィス化しましたが地域の人は大概上に住宅のつけてます。「神田にいたい」と。まちづくりは地元の人たちの意向が大事。錦二丁目でも、地元の意思をマスタープランに反映させないといけない。 コーポラティブっていうのもある意味自分たちのマスタープランをかくことですね。</p>	<p>1. 新住民 なんどもかよって 地区を知る ……モデルルーム見てずっと買っちゃうのではなく、コーポラティブというのは、事前にいろいろ検討する中でまちをみてる、地域を知ることをしてるんですよ。これは地域づくりの根本のプロセスかなと思います。</p> <p>2. 組合で おいしく育てる ひととまち ……くらしとしごとを両立する。錦二丁目には仕事の組合はある。先生の話聞いて暮らすことも「組合」でやれると思いました。ここで暮らすことの良さの口説き文句につかえそうだと。</p> <p>3. コーポラティブから発信する 身の丈レベルの まちづくり ……地域のあり方、向こう三軒両隣といったキーワードがコーポラティブのプロセスの中で重要だと感じた。こういうことから発信するまちづくりってあるんだな、と。</p> <p>4. 共同化 自発と自立 協同化</p>

塾長延藤安弘氏のまとめ

講演の内容や質疑応答、カルタ表現の成果をマスタープランづくりに向けてまとめ、参加者で共有しました。

<錦二丁目でのコーポラティブ実現のためのキーワード>

おおまかなニーズ把握のための調査からはじめよう！！

共同化だけでなくひとりコーポラティブもあり！？

なーんや、こんな風ならやってみよう！！の“学（楽）集会”をやろう！！

知恵と勇気のもちより

のりが良くなる事業計画のしくみと採算性の明快さ

損はしないし、まちの価値が高まる

自分もまちもトクする ナットク

やわらかく新住民も都心の地域社会に溶け込む

都心にコミュニティの再生を

るんるん楽しい出会いと交流の場づくりは地域を元気にする

くらしごとの連鎖・おでんのようなまざりあいのまち

気が気でないトラブルをエネルギーに変えよう

プライバシーとコミュニティの融合 / 責任ある参加

頭文字を縦に結ぶと「オーナーのやる気」と大事な「ユーザーの想い」

適切な判断と勇気ある方向、「くらしごと」のまざりあうまちへ赴きましょう。

2008年 11月13日(木)	第5回 (通し22)	商売の根幹の部分からトータル に変革をどうすすめるか 繊維問屋街の横山町における 試みから	1)「志援講座」 【講師】橋昌邦氏(アフタヌーンソサ エティ) 2)「志縁表現」
--------------------	---------------	--	---



<概要>

アフタヌーンソサエティの橋昌邦氏が「商売の根本の部分からトータルに変革をどうすすめるか 繊維問屋街の横山町における試みから」について講演。質疑応答と、マスタープランに関連するキーワードをカルタ表現にしたものを通じて応答した。錦二丁目のまちのトータルな変革に向けて、まちの価値の向上を見据えた戦略・戦術をたてること、利益を生むビジネスモデルとお金のしくみづくり、楽しいイベントで子どもも企業もまきこむ等の方向性を参加者間で分かちあった。

参加者によるカルタ表現 レクチャーに触発された思い、提案等

マスタープラン(骨格計画,地区計画)への提案	まちなみ/まちの道具リクエストプラン
1. 新しいイベントで集まる人 新しい道 2. 経済はまちの血液 生かそう商売人の知恵 3. 初めての共同作業 新しい住民とのまちづくり 4. 空き室を資源にかえる 逆発想	1. つなげたら おもわぬものまでつながった

塾長延藤安弘氏のまとめ

講演の内容や質疑応答、カルタ表現の成果をマスタープランづくりに向けてまとめ、参加者で共有しました。

<まちのトータルな変革キーワード>

じゃんじゅんとまちの価値の向上を見据えた戦略構図を！

「地区の弱さを強さに」「脅威を機会に変える」

プロデュース機能、マーケティング機能を充実させる

空家を資源に！アートイベント等を受け皿とした誘致活動

果敢なメディア活動と効果的な情報発信

一般消費者の認知度を向上させる

感度の高い来街者の増加(新しいライフスタイル提案)

バカモノ・ワカモノ・ヨソモノ(外からの支援、エネルギーの注入)

益を生むビジネスモデルづくりとお金を生むしくみ

地域と協働による商品開発

「商」をつくることでまちを良くする

地元、行政、国の資金づくりの活用検討、ファンド立ち上げの可能性等

るんるんの交流と活動を生み出す活動拠点

楽しいイベントで子どもも企業もまきこむ新しいまち再生

共同作業で心を通わせる

頭文字を縦に結ぶと「ジャンプかえる」

必要なのは「瞬発力」と「持続力」

2009年 2月19日(木)	第6回 (通し23)	まち紡ぎイメージプラン	1)「志援講座」 マスタープラン策定企画メン バー(発表者：*) 2)「志縁表現」 マスタープランへの意見応答
<p>< 概要 ></p> <p>本年4月8日のまちづくり連絡協議会総会に発表する「錦二丁目まちづくりマスタープラン2030案」のたたき台のたたき台を初めてオープンな場で提案した。今後このようなオープンな場での反応・応答により中味を変え提案を充実させていくものである。提案に対するその後の質疑応答とカルタ表現では、中味・状況ともにこのプランが住民の総意と言える段階を目指すことへの課題や、具体的なアクションやエリアマネジメントを柱に据えていることへの共感があった。最後には30代の地区若手経営者より「オレがやる」の具体的なアクションへの意思表示があり盛り上がった。また、「まちのデザイン塾」への地区住民の参加をもっと増やすための運営のあり方は今後検討する必要がある。4月8日の総会でこのたたき台を発表するためには、もう一度3月26日(木)にまちのデザイン塾を開催することになった。</p> <p>* 延藤安弘氏(愛知産業大学大学院教授) 村山顕人氏(名古屋大学大学院環境学研究科准教授) 河崎泰了氏、坪井俊和氏(特定非営利活動法人まちの縁側育くみ隊) 藤森幹人氏(特定非営利活動法人まちの縁側育くみ隊)</p>			

参加者によるカルタ表現 マスタープランたたき台への反応

- ・大風呂敷であるが、2009年度の具体的なアクションも書かれていて良い
- ・大丸有は大企業の集合体。個人企業中心の錦二丁目はどうまとめるかが課題。
- ・全体の方向性については理解できたが、地元実際に住んでおられる方のとりまとめなど実現に向けてのアプローチ方針、メリット等があまり見えていない
- ・まちの美化 歩道上のアーケードを撤去して窓辺に花を置く
- ・卵型プランは賛成ですが地権者の理解と協力を得られるか?
- ・マスタープランが絵空事に終わらないようにすることが大事
- ・年寄りもいい意見をもっているが、もっと次の時代を担う若い人が参加した方がいい。そのため動員策も工夫すべき。
- ・誰に向けてのマスタープランか(地権者と来街者では違うのではないか)
- ・章ごとにバラバラな印象(「八福神」「タマゴ」等表現において。)
- ・屋台村案がおもしろいと思う
- ・名古屋市の方も呼べるといい
- ・居住人口を早く増やしたい
- ・進行しつつある個別開発に対してアミをかぶせるような誘導指針を早くつくりたい
- ・オレがやる

塾長延藤安弘氏のまとめ

講演の内容や質疑応答、カルタ表現の成果をマスタープランづくりに向けてまとめ、参加者で共有しました。

<今後のすすめ方キーワード>

上から目線でマスタープランをつくらない

地区内対話と地区外知恵を！運営の工夫。

地域の人々にとって不安と問題をときほぐす内容へ

防犯 / 防災

目標と手段のつながりを分かりやすくするにはもっと詳細検討を！

地権者にとって損のない居住人口増加のための詳細検討

産業振興の視点

マスタープランのストーリーとしての一貫性

「八福神がまちの卵をどう見るか」などメタファに託したストーリー仕立てに

開発における対話の体制づくりの開発

現行法規と新しい開発誘導へ

「オレがやる」の若い世代と多世代が楽しみながらやろう

3 - 3 マスタープランづくり活動

錦二丁目まちづくり連絡協議会は、これまでの活動をふまえて、2008年度はマスタープラン策定の具体的な動きをおこした。それは、20年先の錦二丁目が孫子の代にとって誇りに足る活気と安心の滲むまちづくりのために、当面の具体的な多様な活動と5年、10年後の短・中期を見通した計画のシナリオづくりをすすめていこうとしている。

まちの会所は「マスタープラン策定委員会」や「マスタープラン策定企画会議」や各種ワーキンググループ（基礎調査、地区キーパーソンヒヤリング、アンケート）の作業・会合の場として使われるとともに、まちの人々のつばやきを聞く場となり、地区内外の関係者の出会い・交流の場となりえている。

3-3-1 マスタープラン策定の位置づけと流れ

本マスタープランは、20年後をめざし、5カ年計画を4期積みあげて段階的にまちづくりを進めていこうとするものである。現在作成中のマスタープランは当面4月8日のまちづくり連絡協議会総会に発表する「錦二丁目まちづくりマスタープラン2030案」のたたき台のたたき台である。この案は、4月8日以降1年かけてオープンな場でさらに更新充実させていく。またその後も「固定」されたものでなく、3～5年ごとにまちづくりの経験や社会状況等の変化をふまえて、必要な修正を加えていくものである。

3-3-2 マスタープラン策定の体制と役割

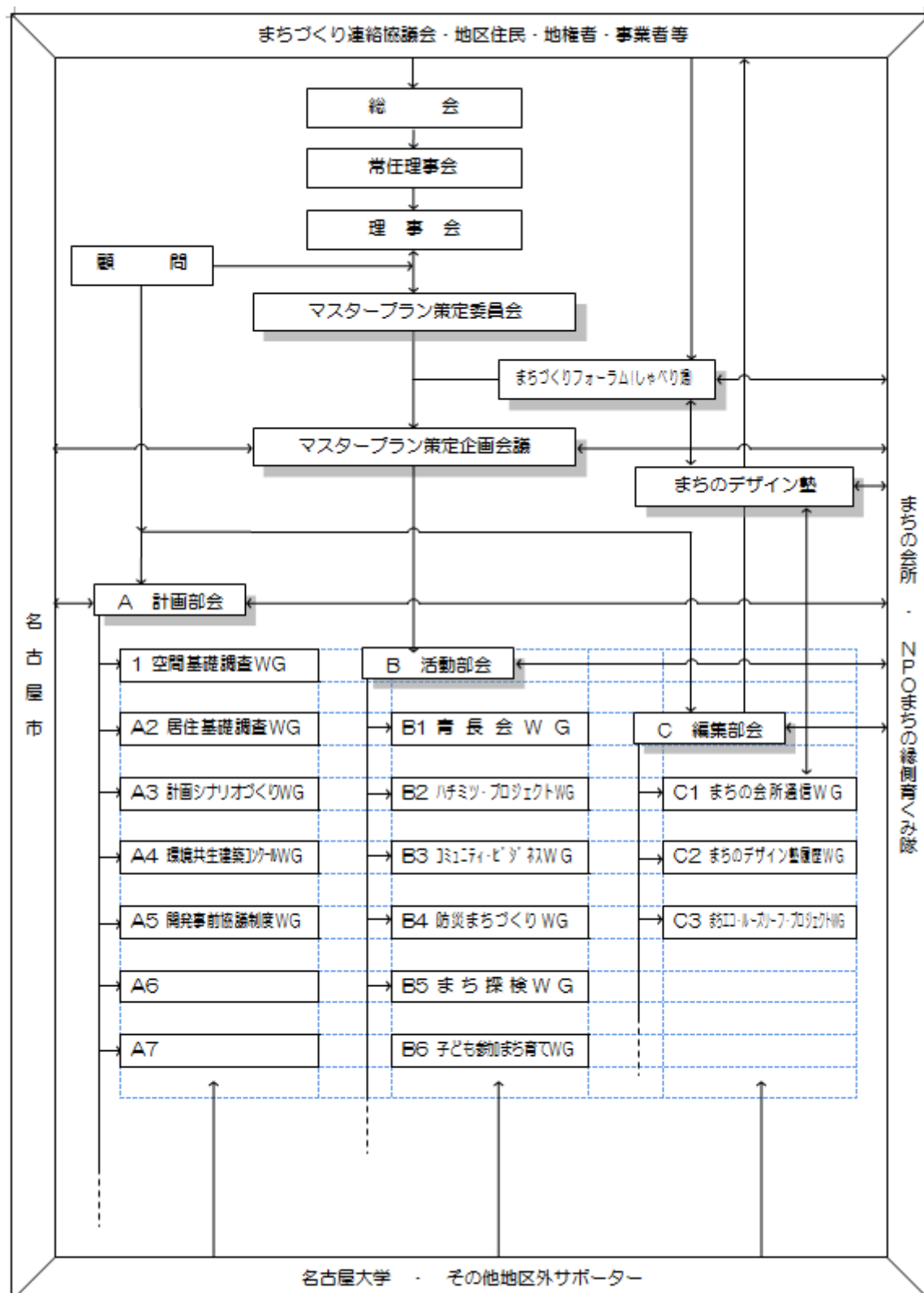


図 錦二丁目まちづくりマスタープラン策定・組織図

3-3-3 マスタープラン検討(案)の骨子

4-4 まちづくり構想(マスタープラン)の性格とくみため

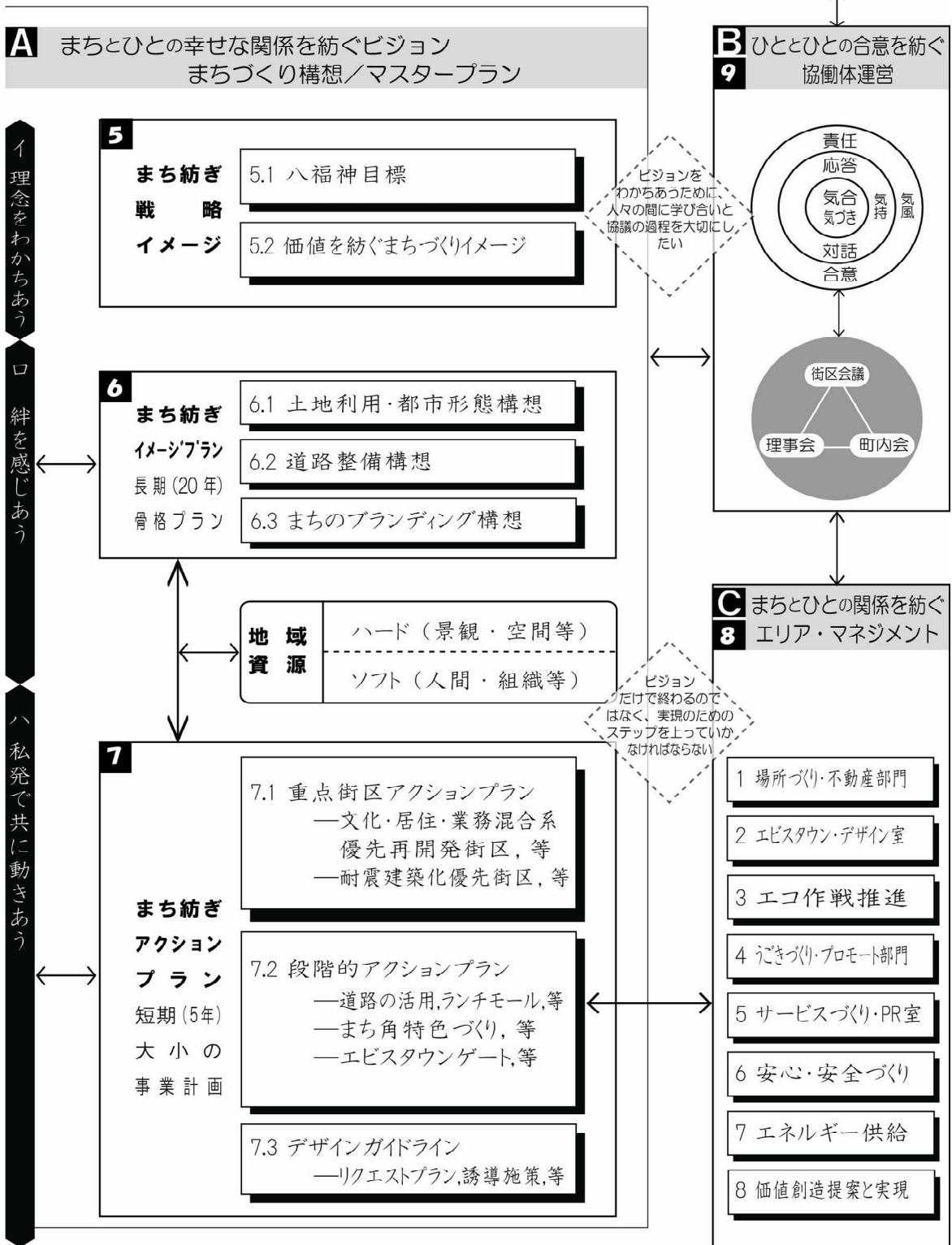


図1 錦二丁目まちづくりマスタープランのくみためかた

3-3-4 マスタープランづくり活動に関する調査

キーパーソンヒヤリング調査

地区居住者、地区内事業者など地域への関わりの強い関係者へのヒヤリングを通じて、地区の歴史や魅力資源、現状の課題などを抽出しまちづくりの意向の質的把握を行い、それに基づいたアンケート調査台本を作成し、まちづくり意向の量的検討調査を行う。キーパーソンヒヤリングは6月から9月にかけて行ったが、一連のマスタープランづくり活動として概要を報告する。またこの調査は、前述した地域教材（冊子と絵本）づくりの取り組み（武蔵野美術大学造形学部通信教育課程の卒業制作として原愛樹氏企画。まちの会所は共同企画・支援してる。）にも生かされた。

今後継続して地主・経営者、まちづくり連絡協議会の若手、青長会、地区内就業者・立地企業、社寺を対象にヒヤリングを行う予定である。

6月10日（火）



- 中田良平氏（町内会関係）
- ・御園学区区政協力委員長
 - ・市橋政商店会長
 - ・地域住民の信頼が厚い

現世のしあわせの祈りの場として福生院が好き。名古屋の都心として品格あるまちにするためにクリーンキャンペーンを町内会と青長会は協力してやっていきたい。子どもの参加するとりくみをやれば、学校も親もまちに顔が向いてくる。みんなの意識が徐々に確実に変わってきている。「このまちに住みたい」の志を生かすことができれば、いいまちになるだろう。

7月1日（火） 7月10日



- 小池隆氏（まちづくり連絡協議会）
- ・ファッションコイケ会長
 - ・まちづくり連絡協議会副会長
 - ・まちづくり連絡協議会発起人の一人でもある

まちづくりのユメをもちつづけることが生きる力になっている。地域の人々は「まちづくり、それはゼネコンが営業にきているんだろう。」と思っている部分が多い。それを変えるためには、全体の進行方向を見据えるマスタープランと、当面何から着手するかを明示したマスタープランが是非必要。そして地権者として価値ある中身を明らかにしていきたい。

7月23日(水)



佐藤順一氏(町内会関係者)

- ・糸和社長
- ・地区内再開発経験者

地区内住民がもっともっといういろんな場に参加する状況づくりをしていかねばならない。危機感とユメを分かちあい、意欲と気力と熱意を次第に高めていきたい。とりわけ若手がまちづくりの企画・実践・運営の主人公になることを支援していきたい。

9月1日(月)



浅野隆司氏(まちづくり連絡協議会)

- ・糸びす祭実行委員長

かつてはトンボ少年だった。繊維業をめぐる社会変化は著しいものがあるが、「ピンチはチャンスだ」と思う。問屋という業態がダメなら、一般消費者に喜んでもらえるように変えていこう。この人は「うたを忘れたカナリア」だ。時流に対応してうたえるようにしていこう。マスタープランをつくって、やるべきことをどんどんやっていこう。まちづくりの共感と納得の世界をひろげていこう。

9月1日(月)



田中亨氏(まちづくり連絡協議会)

- ・田中政商店会長
- ・愛知コミュニティバンク代表

昭和30年代後半に長者町では「相互ビル」のために出資しあった。「自店舗、自社ビルもちたい」のユメ実現のために共同化をはかってきた。この経験をこれからは生かしていきたい。まちづくりは地権者・経営者だけでなく、繊維協同組合や青長会のような組織も大学もNPOも働く人々も、みんな担い手として育ちあっていきたい。

9月9日(火)



小出祐弘氏(町内会関係者)

- ・長く町内会長を務め人望が厚い

私利私欲でまちづくりにかかわるのはいけない。みんなが安心してらせるように町内会からの取り組みが大切。今みんながかかわりたいという魅力的な伝達事項もとりくみもないので、みんなが参加したくなるとりくみに創意工夫をこらしていきたい。町内会と「ふびす祭」の接点をつくり「地縁」と「志縁」のつながりの場をこしらえたい。

9月12日(金)



山口兼市氏(地主・経営者・まちづくり連絡協議会)

- ・錦2丁目まちづくり連絡協議会会長
- ・八木兵社長

企業経営とまちづくりの共通点を語る。即ち常に状況に応じて新鮮に粘り強く仕掛けること。錦二丁目に居住環境のよい住まいができることを期待している。経営者は下を営業空間、上を貸しマンションにしていくとよい。人を育てることがまちを育てることになるので、中堅の40歳前後の人々が波に乗ってくれるといい。

アンケート調査

本調査は、錦二丁目の現状とこれからのまちづくりのあり方の方向感について関係主体の意向を把握することにより、まちづくりマスタープラン作成の根拠資料にすることにある。

調査対象別に3つのタイプの調査票を設計、配票・回収状況は次の通りである。

調査票のタイプ	調査対象	配票数	回収目標	回収数
 A	地権者 事業主(テナント含む) 居住者	150	120	115
 B	地区内就労者	112	100	※95
 C	来街者	115	100	※79

※未回収あり

調査項目

<参考資料 >参照

3 - 4 大学連携によるまちづくり活動

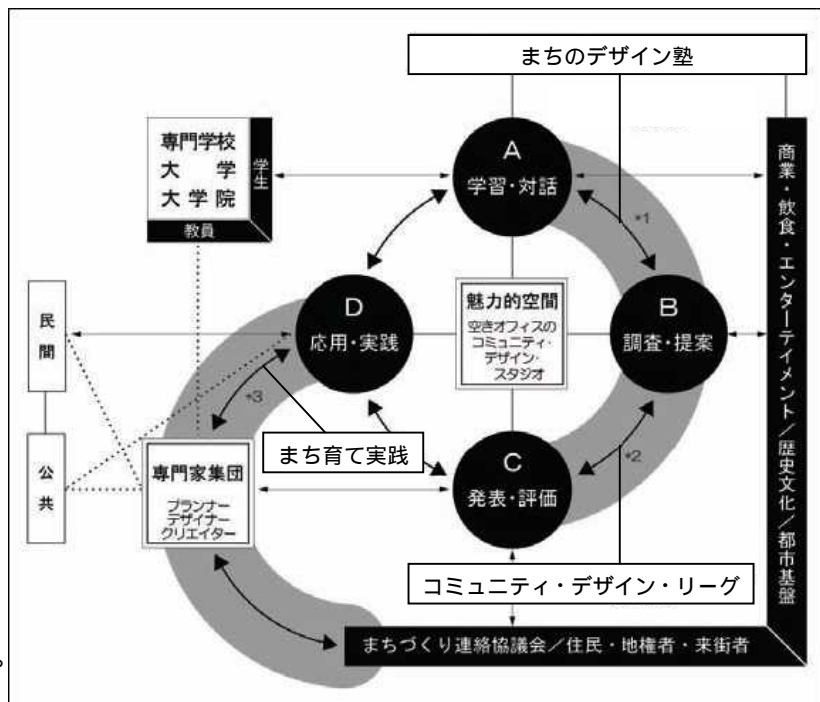
「錦二丁目まちの会所」は、愛知産業大学が設置した都心地区の建築・デザインの実践的学びの場を学生に常時提供するための施設で運営されている。よって、中心となる愛知産業大学大学院造形学研究所ゼミ（指導教員：延藤安弘教授）と錦二丁目まちづくり連絡協議会の連携した運営によって地域と愛知産業大学及び周辺の大学・研究室のネットワークが生まれている。学生には現場ならではの創造的提案のチャンスが与えられ、地域に開かれた制作・展示・論議の場となっている。また学生の調査・研究活動とマスタープラン策定に関する動きが相補的關係で進んでおり、リアルな対象を扱う学生にとっても、地域にとっても創造的関係が生まれている。

参加大学	内容
愛知産業大学大学院（延藤安弘研究室） 名古屋大学（清水・村山研究室） （上記2研究室はサテライトキャンパスとして位置づけている。）	・まちの会所の協働運営 ・研究のフィールド （地元意向調査（キーパーソンヒヤリング・アンケート）マスタープランに関する基礎調査）
名古屋大学（教養教育院全学教育科目） 名古屋工業大学（建築・デザイン工学科） 中部大学（工学部建築学科） 椋山女学園大学（生活環境デザイン学科）	・研究やまちへの提案の制作・展示・発表・論議の場 ・他大学・地域との交流 ・地域のまちづくり活動への参画

大学の設計演習のフィールドとして

今年度は周辺に立地する4つの大学が設計演習のフィールドとして錦二丁目をとりあげまちの会所で提案発表を行った。うち、名古屋工業大学と椋山女学園大学の講評会の様子を報告する。

今後大学連携が生まれ「コミュニティ・デザイン・リーグ」への発展が期待される。「まちのデザイン塾」と「まち育て実践」と学生の提案「コミュニティ・デザイン・リーグ」の関係構図を今後の展望として右図に示す。



図_「まちのデザイン塾」と「まち育て実践」と「コミュニティ・デザイン・リーグ」の関係構図

テーマ：錦二丁目に未来構想集合住宅をつくる

日時：2008年11月20日（金）13:30 -

場所：錦二丁目まちなかの会所

参加者：

発表者（名工大3年生15人）

指導教員（名古屋工業大学伊藤孝紀准教授）

延藤安弘氏（愛知産業大学大学院教授）

地元3名

オブザーバー3名（近隣事業者）



全体に「高密快適居住をいかに実現させるか」ということに果敢にチャレンジする作品が集まった。

評価の基軸にしました。

1) まちの文脈性

おとなりさんとのつながり

2) まちの中の生活（ライフスタイルの提案）

3) 建築とは想像力の翼をひろげること

空間の側からまちへの元気をどう呼び覚ますか

学生の提案から、錦二丁目のこれからの集合住宅プランニングに対して下記のような発想をいただいた。

(1) 通りに対してどんな顔立ちか

1) セットバックで下から上まで個性豊かな表情 個性の混ざり合う織物ののような表情

2) まちの賑わいを1Fにどうつくるか。

銭湯・児童館・劇場、等パブリックスペースへの提案

(2) カラとキミの提案 このまちの歴史的な文脈・都市の構造を未来に呼んだすぐれた提案

街区の中に入るとみずみずしい会所・広場があり子どもたちの思い出の体験がふりつもるような提案。

(3) 音の住むまちかど

「錦二丁目の呼吸は音楽を孕んでいる」のコンセプトがすばらしい。

参加した地域の人の声：

・このまちにどんな人が住むといいのかな、ということから考えた提案がすばらしい。

(アーティストが自らの作品をまちに発信しながら居住できる提案「co_pocket」)

・「自動車社会をどう考えるか」「クリーンエネルギー」この視点にたった提案を期待したい。

テーマ：錦二丁目への提案
日時：2009年1月20日(水) 14:00-
場所：錦二丁目まちの会所
参加者：

発表者（梶山女学園大学3年生23人）
指導教員（梶山女学園大学村上心教授）
延藤安弘氏（愛知産業大学教授）
伊藤孝紀氏（名古屋工業大学准教授）
地元2名
近隣事業者2名



学生の提案から、錦二丁目のこれからのプランニングに対して下記のような発想をいただいた。

1) まちの宝をただ磨くだけでなく、価値増殖をさせる。 _____



Fiber Bar

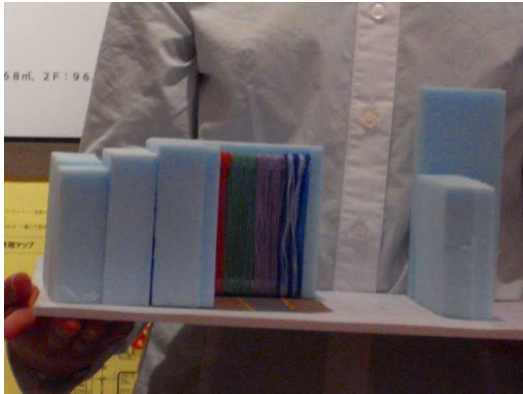
Fiber Bar は、ほんのりと優しい・夜は雪洞のような、というデザインだけでなく、既存店とパール等いろいろな機能の混ざりあいの提案。繊維街としての良さと、寄合（イタリアのパールは高齢者居場所。錦の高齢者が大挙して来るかも）としての提案の組合せが素晴らしい。

2) 隠れたまちの宝を顕在化させる。 _____



YORU CAFÉ は、伝馬通りの伝統的な道筋が現在は夜さみしくなってしまった。そこを屋台ならぬワゴンをコミュニティ・ビジネスとして、そして夜のにぎわいをかきたてる可能性をもつという深い提案。

3) 中間的土地利用としての駐車場がまちの貢献になる。



壁から活性化

壁から活性化「壁からの活性化」は、駐車場の壁のデザインの提案。今まで建物を建てる時にまちへの貢献を要望してきたが、すべての土地整備利用に、周りの人への貢献のしかけを、という視点で、駐車場にもその考えをもちこんでいることが非常に参考になりました。「パーキング周辺の壁はまちのインテリア」・・・その概念と手法の提案であった。地権者たちとの対話の場をもっていく上でも大事な示唆をいただきました。

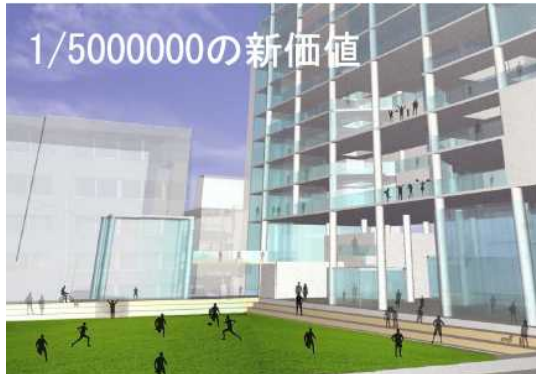
4) 思い出の空間化によって、このまちにしかない物語を紡ごう。



TABACCO STYLE

たばこ屋さんの思い出物語から、既存のたばこ屋さんを魅力的にした提案。このまちに住み続けていた人の思い出の中に未来がある。まちの空間活用を実際にまちに生きる人にヒヤリングをし物語で紡ぐといういい提案。

5) オンリーワンのまちなか集合住宅つくろうよ。



フットサル付集合住宅の新価値提案。マンションは非常にかたい均質なものになっている現代に抗ったまさに新価値のある提案。北と南の表情を反転させたプラン、土間を生かす、居住空間の魅力を生かす・・・これもみのがせない提案です。

6) まざりあいのまち提案。

60年代は社会的な均質な力が働いていたがためにここは繊維一色のまちになり、社会構造の変化で、繊維街としてのこのまちは悩んでいるが、2060年の提案はまちの永続的存在としての混ざり合いまちを提案している。混ざり合い、スキマも大小、ハウジングも大小、高い低いデコボコあり、異様な建物群。コンバージョンしながらのダイナミックなしかけ(3工期に分けての提案)。

NISHIKI 60's



3 - 5 その他関連活動について

まちの情報を発信するインターネット放送<注1>や、地元の有志で運営しているえびすモール<注2>の取り組みにおいて、まちの会はその会合や、スタジオとして利用されたり、情報の提供を行ったりといった連携が生まれた。

<注1> 長者町インターネット放送 <http://chojamachi.tv/>



戦略的情報通信研究開発推進制度（SCOPE）の課題に位置づけられている「無線インターネット放送による名古屋市伏見・長者町地区の活性化に関する研究開発」の活動の一環

<注2> 名古屋長者町えびすモール <http://www.chojamachi.jp/>



名古屋長者町を活性化するために地元有志による運営委員会によって運営されているネットショッピングモール

4 . 今後の展開に向けて

4 - 1 今年度の取組に関する課題

地域組織が主体となりマスタープランを策定する場合の問題点、課題や方策の整理

- 1) マスタープランの内容について、地域で合意される計画案調整の流れづくり。
- 2) デザインガイドラインの策定
- 3) タウンセンター常設への事業費捻出における仕組みづくり。

マスタープラン策定を円滑にまとめる上で「まちの会所」や活動の役割と効果

- 1) タウンセンター機能の実験的展開
- 2) タウンセンター機能の整理
- 3) エリアマネジメント内容の確立（現状考えられる項目として列記する。）
 - 現状の内容
 - ・ 情報収集発信活動（会所通信の発行）
 - ・ 地区イベント活動（糸びす祭）
 - ・ 来訪者・視察者への対応
 - ・ 地域と大学との連携（デザイン提案、マスタープラン他の研究）
 - ・ マスタープラン策定への意向調査と多様な将来計画の立案
 - ・ タウンセンター機能の提案
 - 今後考えられる内容
 - ・ 地域資源 グルメ・文化 回遊マップづくり
 - ・ 安心安全計画策定と実施方法の確立
 - ・ 美化活動の定期的な展開
 - ・ 花と緑のまちづくりの段階的な実施
 - ・ 開発計画へのデザインガイドラインなどの調整（まちづくりデザイン室設置）
 - ・ 地域価値を高める、定期的なイベントの開催または連携

4 - 2 今後の展開方法

エリアマネジメントを進める上で、今回策定されるマスタープランにおいて、タウンセンター設立への位置づけを目指す。

その具体的な運営内容は来年度以降のマスタープランの中で整理し、地域運営型のタウンセンターを目指したい。

タウンセンターが機能するようになれば、本地域における「まちづくりのブランディング」効果として現れ、名古屋地区都心部に特色が現れ、エリア価値向上に寄与すると予想される。

現在の運営内容	今後の展開イメージ
<p>「まちの会所」地域 + 大学 + N P O</p> <ul style="list-style-type: none">・ 情報収集発信活動（会所通信の発行）・ 地区イベント活動（糸びす祭など）・ 来訪者・視察者への対応・ 地域と大学との連携（デザイン提案、マスタープラン他の研究）・ マスタープラン策定への意向調査と多様な将来計画の立案・ タウンセンター機能の提案	<p>タウンセンターとして設立 「会社又はN P O組織か？」</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地域資源 回遊マップづくり・ 安心安全計画策定と実施方法の確立・ 美化活動の定期的な展開・ 花と緑のまちづくりの段階的な実施・ 開発計画へのデザインガイドラインなどの調整（まちづくりデザイン室設置）・ 地域価値を高める、定期的なイベントの開催または連携



參考資料

エビスビル」商業ビルへのコンバージョン活動

空きビルとなった問屋ビルを改修し、商業テナントビルへコンバージョンする事業。長者町織物問屋協同組合の有志数人によって設立した有限会社「長者町街づくりカンパニー」が中心に事業実施している。「長者町街づくりカンパニー」が空きビルオーナーと交渉して一棟借りし、改修工事を実施、テナントリーシングを行っている。

現在、地区内に3棟がオープンしている



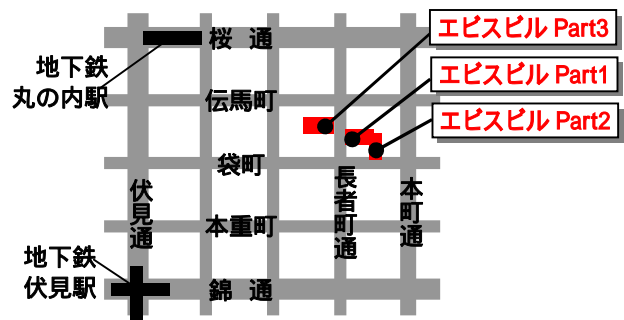
エビスビル Part1
2002年オープン
1階にオーガニックカフェ(現在テナント入替中)、2階以上には雑貨セレクトショップやギャラリーなどが入っている。



エビスビル Part2
2003年オープン
半地下1階にパスタカフェ、2階以上にはミッドセンチュリー調の家具店などが入っている。



エビスビル Part3
2005年オープン
1階にカフェ付きベーカリーショップ、2階に「まちの会所」、フォトスタジオや広告企画事務所などが入っている。



「Nagoya I.D. Lab」ベンチャービルへのコンバージョン活動

空きビルとなった問屋ビルを改修し、ベンチャー向けのオフィスビルへとコンバージョンする事業。

地元ビルオーナーによる賃貸ビル事業として実施されているが、名古屋市市民経済局の「伏見長者町ベンチャータウン構想」に基づいてベンチャー産業を育成する地区として位置づけられ、ビルオーナーに対するベンチャービルへの改修費の補助や、入居ベンチャー企業に対する家賃補助などがある。錦二丁目まちづくり連絡協議会が地元ビルオーナーとのコーディネートや、入居テナントの認定などを行っている。

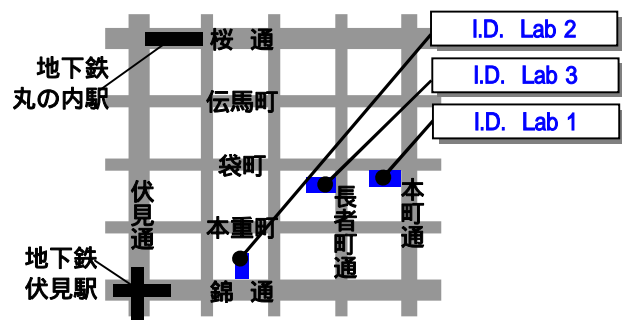
現在、地区内に3棟がオープンしている。



Nagoya I.D. Lab1
2006年オープン
1、2階は一般の飲食店で、3階～5階にベンチャーオフィスが入居。3階共用ルームにインターネット放送スタジオを設置。

Nagoya I.D. Lab2
2007年オープン
1階はエントランス、2～5階をベンチャーオフィス用に賃貸。広告企画デザイン、ITベンチャー事務所などが入居。

Nagoya I.D. Lab3
2008年オープン
1、2階は飲食店、3階～4階をベンチャーオフィス用に賃貸。



これからの錦二丁目まちづくり構想（マスタープラン 2030）

検討のためのたたき台・第4案（要約版）



みえない

未来を

みえるようにする

マスタープラン
まちづくり構想

よんでみよう

語りあってみよう

話しあいから

まち

かわるよ

2009.2.19

本資料は本年4月8日のまちづくり連絡協議会総会に発表する「錦二丁目まちづくりマスタープラン2030案」のたたき台のたたき台です。この案はこれからの可能性のふくらみへの提案であるとともに、みなさまからの反応によりさらに中味は変わり提案を充実させていきます。

錦二丁目まちづくり連絡協議会 / マスタープラン作成企画会議

目次

- 1 未来への簡単なお手紙
- 2 本提案と名古屋都心部及び周辺との関連について
- 3 地元からの自主的まちづくり提案と実践の時代の到来
- 4 まちづくり構想（マスタープラン）の性格とくみため
 - 4-1 まちづくり構想の性格
 - 4-2 これまでの開発の反省
 - 4-3 地域資源の活用
 - 4-4 マスタープランのくみため
- 5 まちづくり構想の戦略イメージ
 - 5-1 何をめざすのか 八福神目標
 - (1) 七福神ならぬ八福神の幸せを目指す
 - (2) 八福神のまちづくり目標
 - 5-2 価値を紡ぐまちづくりイメージ
 - (1) 長期の「戦略」と短期の「気合い」を大切にしましょう。
 - (2) よりよくするために小さなアクションと大きなアクションを重視します。
 - (3) 内に潜んでいるかけがえのない個性を引き出し活かすことを心がけます。
 - (4) 時代を方向づける流れは文化と環境と居住の価値づくりです。
 - (5) やわらかい価値を生みだすまちづくり・まち育てに赴きましょう。
 - (6) 「まちの会所」という実践協働体をみんなで育てましょう。
 - (7) 「知本主義」でいこう
- 6 長期（20年）骨格プラン まち紡ぎイメージプラン
 - 6-1 土地利用・都市形態構想
 - (1) 錦二丁目の「たまご」型空間構造を継承・活用する
 - (2) 「きみ」部分：居住を含む多様な都市機能が複合した人間的スケールの『まち』をつくる
 - (3) 「しるみ」部分：「きみ」と「から」の緩衝帯をつくる
 - (4) 「から」部分：商業・業務化及び高容積化をさらに進め錦二丁目の競争力を高める
 - (5) 実現に向けた施策の方向性：土地利用・建築規制の調整とデザイン・マネジメントの導入

- 6-2 道路整備構想
- 6-3 まちづくりブランディング構想

- 7 まち紡ぎアクションプラン 短期（5年）大小のアクションプラン（事業計画）
 - 7-1 重点街区アクションプラン
 - 7-2 段階的アクションプランのストーリー（過去から未来へ）
 - 7-3 デザインガイドライン
 - （1）リクエストプラン
 - （2）誘導施策
 - （3）誘導用途

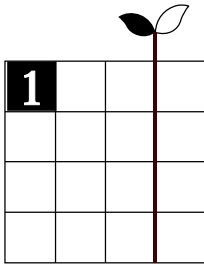
- 8 まちとひとの関係を運営する エリアマネジメント
 - 8-1 エリアマネジメントが目指すこと
 - 8-2 エリアマネジメント事業内容

- 9 共感を呼ぶ合意形成を紡ぐ 協働体運営
 - 9-1 「応答」関係が紡がれると「責任」という織物が生まれます。
 - 9-2 理事会／町内会／街区長会議

- 10 基礎調査が語るこれからの錦二丁目まちづくりの方向

- 11 アンケートが語るこれからの錦二丁目まちづくりの方向

- 12 まとめと今後の課題



1 未来への簡単なお手紙

拝啓

突然のぶしつけなお手紙を差し上げます失礼をお許し下さい。

この1年の間に、世界中が金融パニックにおちいり、株価暴落、円を除く各国通貨の暴落、そして地価の下落、販売高の減少、本格的な実体経済の景気後退へと進み、経済全体は惨たんたる状況におちいつているとともに、錦二丁目の経営者も青息吐息の状態においやられています(?)。客観的情勢がこのまま推移していけば、そしてひとりひとりが自分の利益と目先のことしか考えないようでは、このまちは恐らく経済の衰退、居住人口の減少、バラバラなまちなみ等の「地獄絵」をみることになるのではないかと懸念されます。世界は100年に1度の転換期にあることにかんがみ、私たちのまち錦二丁目も大変身の方角をさぐってみる時期に直面しています。

そこで、錦2丁目まちづくり連絡協議会では、「地獄絵」をこえて「極楽絵」をわかちあいそれを実現していけるように、目下、「まちづくり構想」(マスタープラン)をつくりつつあります。

ここでいうマスタープランとは

「地域の価値」を変化・創造することにより、ひとりひとりの利益も向上させる方向を明らかにします。

「モノ・カネ・セイドありき」のカタチ先行ではなく、何を指すかの「キモチづくりからカタチづくり」に至ります

まちはハードとソフト・ハートの「マンダラ」の世界です。ひとりひとりの多様なかかわりや「ウゴキづくり」を位置づけ、ひとまちも元気に育んでいきます。

このような<カチづくり><キモチづくり><ウゴキづくり>から<カタチづくり>に至るマスタープラン・まちづくり構想案をここに提案します。

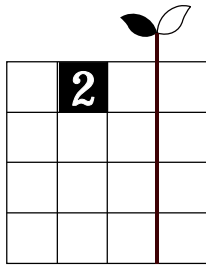
以下のまちづくり構想案は、まだたたき台のためのたたき台の段階ですが、ご検討下さり、ご批判とあわせて建設的なご意見をお寄せくださると幸いです。

時節柄くれぐれもご自愛専一になさってください、
よろしくお願い致します。

敬具

2009年 早春

錦二丁目まちづくり連絡協議会
マスタープラン作成企画会議

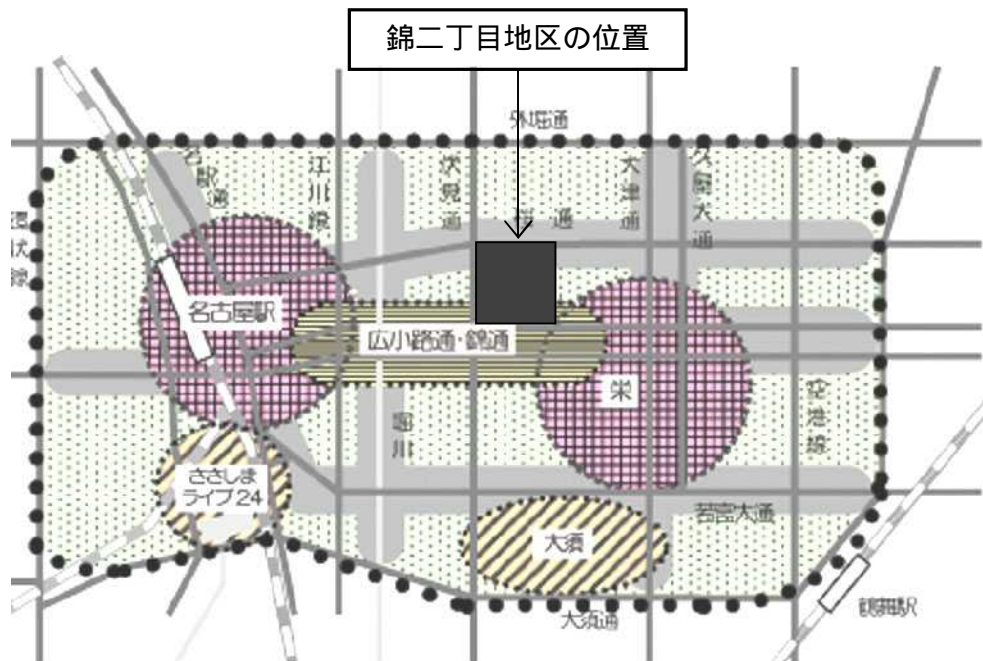


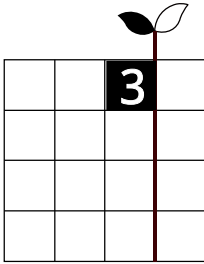
2 本提案と名古屋都心部及び周辺との関連について

本地区は、名古屋駅と栄の間に位置し、古くから名古屋都心エリアの一部であります(図1)。本提案の上位計画としては、「名古屋市都心部将来構想」(平成16年3月)が位置づけられます。そこでは本地区は「都心界限」と位置づけられ、「界限の個性を引き出し強調することにより、都心の魅力を向上させるとともに、まちの多様性の幅を広げます」の考え方にもとづき将来象の検討を行うものです。

本提案の対象範囲は、錦二丁目16街区ですが、地区周辺との交通・産業・居住・景観などの諸方面にわたって空間文脈及び地域の間人関係文脈などを機会ある毎に大切にするとという視点から検討・提案を行うものです。

本提案は、周辺に開かれた関係づくりの視点から、以下の16街区、即ち名古屋市中区錦二丁目1番から16番までの16街区(伏見地下街を含む)のあり方を示すものです。「グレーター名古屋」における「クリエイティブタウン錦二丁目」の未来像を明らかにすることを目指します。





3 地元からの自主的まちづくり提案と実践の時代の到来

本提案は、錦二丁目の居住者・地権者・事業主をはじめとする多様な関係者の共感を呼ぶ合意をもとにまちづくりの未来像を描こうとしています。このような取りくみは、日本と名古屋市のまちづくりの歴史的経緯の中でどのように位置づけられるのでしょうか。

本地区は 400 年前に家康によって町割ができ、身分や職業等によって住む場所が決められる中、主に商人の町として発達してきました。その際、本地区は碁盤割の都市基盤が整備されました。

第二次世界大戦によって壊滅的打撃を受けた後、名古屋市の戦災復興計画により、現代的な道路幅員をもつ基盤整備がなされました。

名古屋市は行政としてなすべき都市基盤整備の役割をおえ、次の時代では、各地域・地区毎に自主的まちづくりへの動きがある所に対話・支援・協働のまちづくりに赴くという方針を示しています。

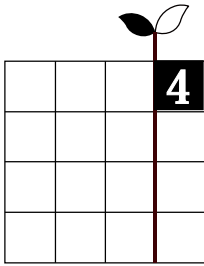
国は、平成 10 年の都市計画法改正により、自治体自治事務として都市計画を決定できるようにするとともに、「政策課題対応型都市計画運用方針」が示されています。その内容は

- A 中心市街地の機能回復
- B 産業構造の変化への対応
- C 環境負荷の小さな都市の構築
- D 職住バランスのとれた大都市の都心構造の構築
- E 高齢者が生き生きと暮らせる環境の実現
- F 防災上危険な市街地の改善

にわたっています。この課題は全て本地区のまちづくり推進で目指したいことばかりです。本地区の変化・変容は、わが国全体の都市の再生に向けてのモデルとなる可能性を秘めているかに思えます。

さらに 1 月 20 日の新聞報道によりますと、「地域住民による自主的なまちづくり支援制度」を始めるようです。

こうした流れをみますと、本地区マスタープラン検討・提案は、国や名古屋市の基本方針に沿いつつ、錦二丁目の地元からの内発的まちづくりとして時宜にかなったものであることがわかります。マスタープランを幅広く討議し、地元関係者間の共感を呼ぶ合意のもとに、国・市との協働のまちづくりの実現への道筋をお互い見出していきましょう。



4 まちづくり構想（マスタープラン）の性格とくみかた

4-1 まちづくり構想の性格

本マスタープランは次のような7つの基本的性格

提案主体： この「まちづくり構想」は、錦二丁目地区において今後のまちづくりの実際活動等が、この構想に沿って行われるための確認事項として「錦二丁目まちづくり連絡協議会」が提案するものです。

実現性： この「構想」は今すぐには実現できないことも含んでいますが、将来に実現することに向けての準備や条件を整えて、実現していくものです。

段階性： この「構想」は20年後をめざし、5カ年計画を4期積みあげて段階的にまちづくりを進めていこうとするものです。

変容性： この「構想」は固定されたものではなく、3～5年ごとにまちづくりの経験や社会状況等の変化をふまえて、必要な修正を加えていくものです。

担い手： この「構想」実現の担い手は、地区内居住者、地権者、事業者を中心としながら、織物協同組合・青長会などの組織も加えて、ここで働く人や地区外からの来街者や支援者等、幅広い人々と組織から成ります。

協働： この「構想」は以上のような多様な主体による地域からの自主的なまちづくりをすすめることを前提に国や自治体等からの多様な支援を受け協働的にすすめていくものです。

合意： この「構想」は目指す方向性と具体の事業計画とその実現の手法等について、関係者間の共感を呼ぶ合意のレベルと、納得のいく合意のレベルを目指します。

4-2 これまでの開発の反省

1. **大型開発**のイメージのみ、時代の変化に対応できない。
2. 名古屋は**名駅が中心**。栄も地盤沈下、伏見はオフィスラッシュで**テナントも心配**。
3. **景気の低迷**がどれだけ続くか。**名駅ビックプロジェクト**で長者町はどう生きる。
4. 規模から、**質を求める時代**へ
5. **環境**をどう考えるか。
6. 本当に地価はそんなに高いのか、**事業性**のギャップを実感する。
7. ファンドが**地上げ**をしたが、事業性が合わず逃げていった。このままでは駐車場。
8. ワンルームマンションが建ったがあまり人の**気配を感じない**。



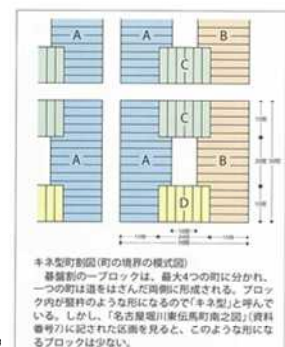
1. ニーズ、**市場性**を考える
2. **誰が**この町に住むのか、住んで楽しいか。
3. 建物を建てる前に、**町の活性化**が先決。
4. 賑わいをとりもどす**活動**が大切。
5. 時代にほんろうされない、**将来性を考えた骨格**づくり

4-3 地域資源の活用

都心居住の魅力。歴史的な意味、現代的な意味。



- ・江戸時代の町割と町名
- ・歴史が創った大きな街区
- ・道路中心のコミュニティ
- ・中庭の会所
- ・職住近接
- ・高台に街が出来た。
- ・特徴ある街区へ。



会所の成り立ち

4-4 まちづくり構想（マスタープラン）の性格とくみため

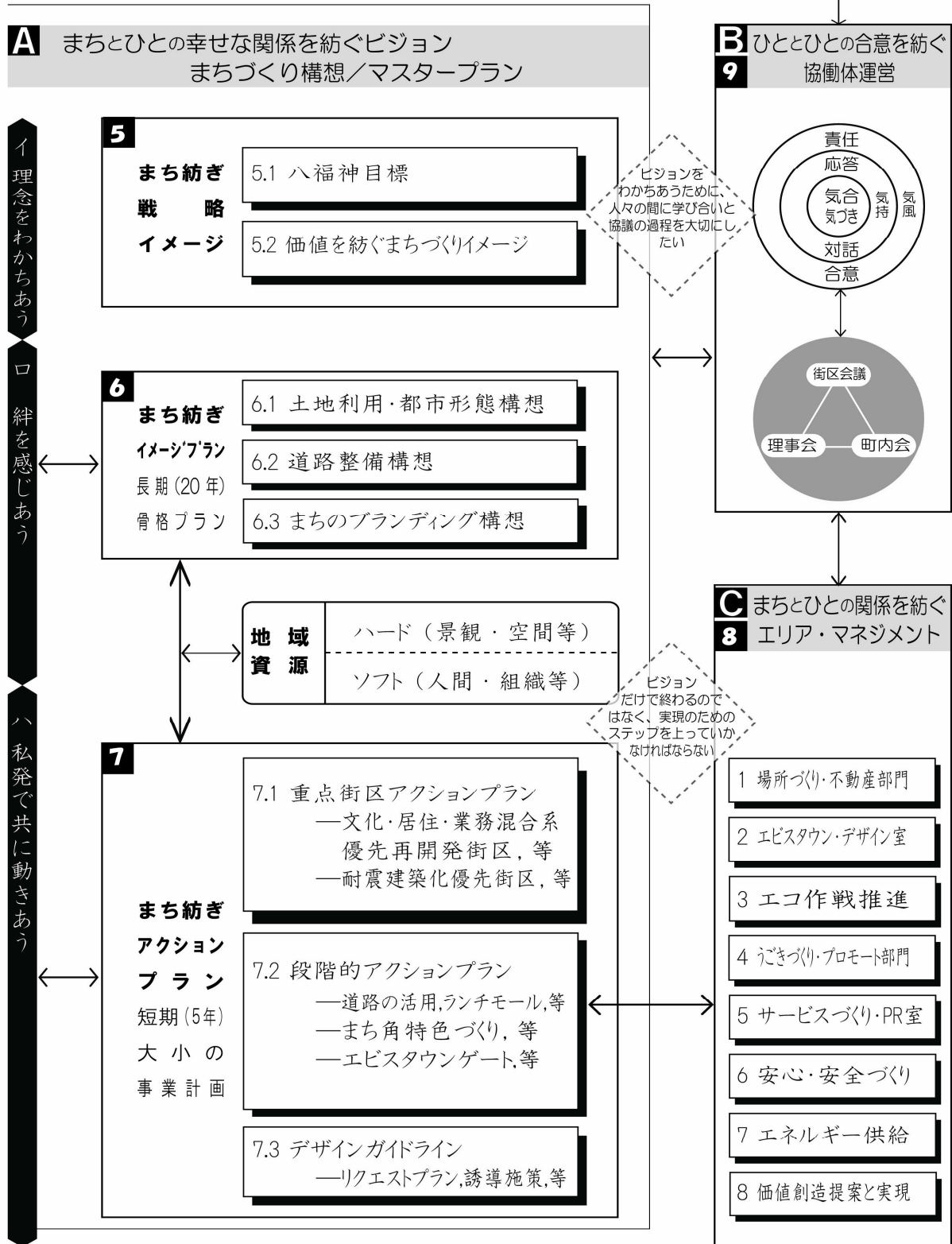
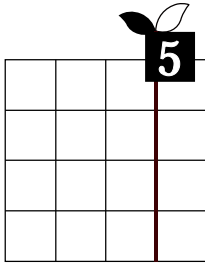


図1 錦二丁目まちづくりマスタープランのくみためかた

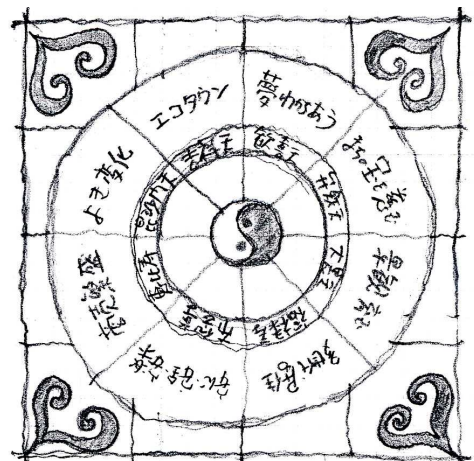


5 まちづくり構想の戦略イメージ

5-1 何をめざすのか 八福神目標

(1) 七福神ならぬ八福神の幸せを目指す

この地区は、400年前に家康がまちをつくった時に街区内共用空間としての「会所」が今日も存在していることはひとつの歴史的誇りです。福生院・桜天神社・延命院などの「会所」は、まちのみんなの出会い・賑わいの光源となる非常に名古屋らしい場所です。(図2)本マスタープラン全体として、「会所」を現代の新しい状況の中で継承・再創造する視点を大切にしたいと思います。ところで、そうした「会所」のうちの福生院には、七福神がまつられています。日本では七福神は主として都市に住む庶民が崇拝してきましたが、ここで浮世絵の恵比寿と大黒の二神図を引いてみましょう。溪斎英泉画「蚕を飼う恵比寿と大黒」は、呉服(五福)の原料になる繭玉を作る蚕を飼う恵比寿・大黒(二福)が描かれています。五福(呉服)と二福(恵比寿・大黒)で七福になるというおめでたい絵ですネ。ところで現代は、あまりにも複雑でシンドイ現実にとり囲まれていますので、楽しみつつユックリと「いっぷく」(一福)が必要です。五福と二福と一福で「八福」になります。錦二丁目まちづくりマスタープランは、八福を求め、八福神に見守られながら未来を構想し、着実に実現していくことを目指しましょう。



(2) 八福神のまちづくり目標

1. 今とありたき未来の抱合をかなえる歡喜天にあやかり
まちづくりの夢をわかちあう
2. 歴史の水の音色を奏でることをかなえる弁財天にあやかり
歴史とまちの宝を慈しみ未来につなげるよう
3. 打出の小槌で景観を豊かにする大黒天にあやかり
歩いて楽しい和みの景観まちづくり
4. 延命長寿、子どもの育つ場をひろげる福祿寿にあやかり
住むに値する多世代結びあうコミュニティづくり
5. 癒される安心の場づくり布袋尊にあやかり
混乱を制御し安心・安全・安楽のまちづくり
6. 商売繁盛かつ口ハスを育む恵比寿にあやかり
商業の伝統を活かし経済的に元気なまちへ
7. よき変化に向けてたたかう毘沙門天にあやかり
よき変化への誘導、多様な更新
8. いのちと福德を育む吉祥天にあやかり
賑わいと生彩のある環境共生エコタウン

5.2 価値を紡ぐまちづくりイメージ

八福神目標をふまえて、私たちは新しい状況のもとでどんな価値観にもとづいていかなる価値づくりをもたらすまちを育むのかのコンセプト・理念が問われています。そのような視点から、以下に7つのキーワードを提起しつつ、錦二丁目まちづくり構想への理念を示したい。

(1) 長期の「戦略」と短期の「気合い」を大切にしましょう。

長期の戦略としての「八福神目標」です。その詳細の説明は、すでに述べました。加えて20年先の目標実現のためには、短期の重点課題実施計画を明らかにしますが、その前に「気合い」をことのほか重視します。誰かが都合のいい案をつくってくれるのを待つのではなく、関係者みんなの「気合い」がなければ困難な状況を突破することはできません！

(2) よりよくするために小さなアクションと大きなアクションを重視します。

大規模再開発といった大きなアクションの可能性も追い求めながらも、小さなアクションを生命のように大切にします。多様な小さなアクションの縦系と横系が織りなされて、まちの生命が蘇生していく状況づくりを目指します。

(3) 内に潜んでいるかけがえのない個性を引き出し活かすことを心がけます。

福生院・延命院・桜天神など伝統的会所を順次めぐり歩くと楽しい道づくりに加えて、新しい時代にふさわしい新機軸の会所の創造的発信をすすめます。

(4) 時代を方向づける流れは文化と環境と居住の価値づくりです。

第1に文化とは、個性とコミュニケーションを基礎とした創造活動のことをさします。このまちには「短歌会館」という秀れた文化活動の場があります。文化創造の多様な織目をまちづくりの中にひろげていきましょう。

第2の環境については、「ミツバチプロジェクト」を始め、建物の壁面緑化や花と緑のおおわれた地表をふやしていくこと、共有する軽4電気自動車の導入など、エコロジーとエコノミーが密接に結びあうしくみに満ちた「エコタウンづくり」を目指します。

第3の居住については、地区内夜間人口400人というドン底状況から、都心でありながら老若男女・多世代が日々をキゲンよく暮らせる居住環境づくりをマスタープランの中の最重要課題のひとつと位置づけ、その可能性の検討を多面的にさぐります。

(5) やわらかい価値を生みだすまちづくり・まち育てに赴きましょう。

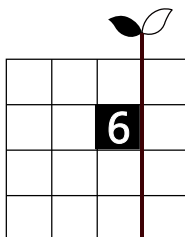
錦二丁目のまちのストックを生かして、これまでのように土地を売却してしまうのではなく、例えば売却せずに定期借地権方式のマンション賃貸（又は賃貸・分譲両方のマンション供給）によって、孫子の代まで安定した収入を確保することと、地区内に多世代が混在できるコミュニティづくりを目指します。

(6) 「まちの会所」という実践協働体をみんなで育てましょう。

昨年地区内に開設されました「錦二丁目まちの会所」は、経済も文化も環境も居住もふくめて包括的まちづくりへの関心や問題意識や熱意をわかちえる、創造的場としての「まちの会所」をみんなで盛りあげていき、将来の「タウンセンター」(マスタープランの目標をひとつひとつ実現していく事業を円滑に運ぶためのエリア・マネジメントを創造的に行える場)に育てていくことを目指しましょう。

(7) 「知本主義」でいこう

資本主義ならぬ、「知本主義」とは、もうひとつの可能性をめざして自由で親密な触れ合いをもたらず発話をわかちあいつつ、共感を呼ぶ希望のシナリオ、ありたき未来イメージとその実現の筋道を明らかにする知識を共に生みだすことをいいます。批判と提案の両方の意見を交流させながら、たえず創られつつある未来に向けての知の創造を促す過程を大切にしましょう。



6. 長期（20年）骨格プランーまち紡ぎイメージプラン

6-1. 土地利用・都市形態構想

(1) 錦二丁目の「たまご」型空間構造を継承・活用する

錦二丁目の空間構造は、「たまご」に例えると、

- ・桜通、伏見通、錦通沿いで容積率800%に指定されている「から」部分
- ・錦二丁目の中央に位置する4つの街区+長者町通東側沿道の「きみ」部分
- ・「から」と「きみ」の間にある「しろみ」部分

で構成されていると言えます。ここでは、このような空間構造を大きく変えるのではなく、むしろ、現在の「たまご」型空間構造を継承・活用した長期土地利用・都市形態戦略を検討します。

(2) 「きみ」部分：居住を含む多様な都市機能が複合した人間的スケールの『まち』をつくる

「きみ」部分では、適正な土地利用・都市形態のルールの下、居住機能を含む多様な都市機能が複合した人間的スケールの『まち』をつくり、「都心でありながら老若男女・多世代が日々をキゲンよく暮らせる居住環境づくり」を進めます。例えば、次のような要素を持つ『まち』です。



人間的スケールの中層街並み / 倉庫を改装してロフト住宅へ / 1階は商業、2階以上は住宅 / 複合建物には豊かな中庭



建物の隙間にギャラリーを / 街路には賑わいを / 『まち』の中に市場を / 小さな子どもが遊べる公園を



未利用地を菜園として活用 / 歩道はボードウォーク / 車椅子で回遊できる『まち』 / 車は共有小型電気自動車

この他にも、スーパーマーケットやまち医者のいるクリニック、ケア付き / 託児所付きマンション、コミュニティ・センターといった様々な要素が『まち』には必要でしょう。これらの新しい要素と繊維問屋街 / ベンチャータウンの要素を両立させるという錦二丁目特有の挑戦もあります。

(3) 「しろみ」部分：「きみ」と「から」の緩衝帯をつくる

「しろみ」部分では、高容積化する「から」と人間的なスケールの「きみ」の緩衝帯としての機能が求められます。建物の高さや低層部のデザインの工夫によって、緩衝帯としての機能が実現されます。

(4) 「から」部分：商業・業務化及び高容積化をさらに進め錦二丁目の競争力を高める

広幅員の幹線道路沿いの「から」部分では、商業・業務化及び高容積化をさらに進めます。「から」の低層部のデザインの工夫により、高容積化の影響を最小限に抑えることができます。また、「から」部分の建物の形態によっては、「しろみ」や「きみ」の部分に、圧迫感、通風、日照など悪影響が懸念されます。そこで、「から」部分の土地利用・建築規制の検討及び再開発や個別の建て替えのデザイン

審査においては、様々な視点からの綿密な影響評価が必要です。



「しろみ」部分：様々な高さの建物が高密度に混在 / 低層から中層、高層へ / 高さの差を利用した屋外広告 / 低層部のデザインで高さの差を違和感なく

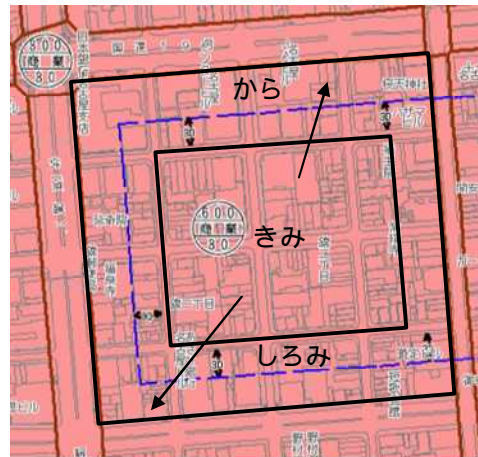


「から」部分：明るいガラスのアーケード / 建物低層部の公開空地 / 建物中層部以上の壁面後退

(5) 実現に向けた施策の方向性：土地利用・建築規制の調整とデザイン・マネジメントの導入

錦二丁目 16 街区全体の容積率調整を検討する

- ・「きみ」部分：「都心でありながら老若男女・多世代が日々をキゲンよく暮らせる居住環境づくり」を進めるために、容積率規制を適正值へ下げる。
- ・他地区との競争や経済の持ち直し、既得権等を考え、錦二丁目全体としての容積率規制は現状のまま維持する。そのため、広幅員の幹線道路沿いで商業・業務化及び高容積化をさらに進めることが可能な「から」部分に、「きみ」部分で削減した容積率を移転する（開発権移転の）仕組みを検討する。
- ・「しろみ」部分は、高容積化する「から」と低容積化する人間的なスケールの「きみ」の緩衝帯として、現状の容積率を維持する。
- ・16 街区全体の容積率調整が合意形成の面で難しければ、街区毎・開発単位毎に同様の仕組みを考え、高容積部と低容積部をバランス良く配置する。
- ・きめ細かな（事前確定的・最低限の）土地利用・建築規制を定める
- ・1 階は、街路（ストリート）の活動を活性化させるため、商業用途とする。
- ・2 階は、商業や業務の用途とする。
- ・3 階以上を住宅用途とする（ただし、「きみ」部分のみ）
- ・魅力的な街並みを形成するため、建物の高さや各階の壁面位置等の規制を定める。
- ・緑化に関する規制を定める。
- ・建物の色彩に関する規制を定める。
- ・街区内の会所・閑所や路地を共通都市基盤として計画・デザインし、それを前提とした再開発（建物の共同化）や個別の建て替えを展開する。 など
- ・個別の建物に対するフレキシブルなデザイン審査の仕組みを導入する
- ・高層化する「から」部分の建物に対する影響評価とその結果に基づく建物形態誘導
- ・建物の細部のデザインに対する、地域の代表者や専門家によるデザイン審査（審査の基準となるデザイン・ガイドラインの策定が必要。進化型のガイドラインが良い）
- ・小規模連鎖型再開発 / 建て替えのパイロット・プロジェクトを仕掛ける
- ・少数の土地・建物の再開発（共同化）や個別の建て替えを少しずつ連鎖的に展開する。
- ・まずは模範的なパイロット・プロジェクトを実現させる。
- ・再開発 / 建て替えのデザイン・マネジメントを行う。



16 街区全体の容積率調整

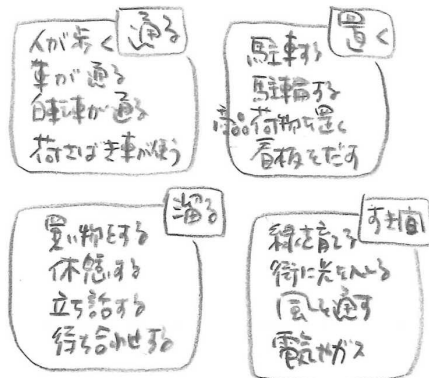
6-2 道路整備構想

- (1) “通り”は錦二丁目の資産(たからもの)
- ・錦通り、桜通り、伏見通りといった大通りに囲まれた内側の通りをみると、名駅地区や栄地区の裏通りと比べても、錦二丁目の通りは広く、きれいに五番割になっている。
 - ・戦災復興の区画整理によって地区の人々が皆で出し合った、地域の資産といえる。
 - ・この通りの資産は公共の所有だが、地域にとって有効に活用することが

内側の通りは、名駅や栄と比べても錦・丸の内の通りは広くて碁盤割



- (2) 果たして通りは有効に活用されているのか?
- ・戦後の高度成長期とモータリゼーションとともに、この広い通りは車にとって便利に作られ、有効に活用されてきた。
 - ・しかし、今の名古屋都心は自動車だけで賑わいをつくりだすのだろうか。
 - ・人と車のバランスと“折り合い”を、これからの街の使い方にあわせて見直す時期に来ている。

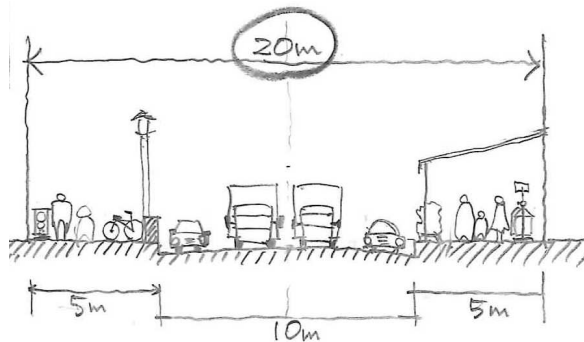


道路の役割

(3) 道路の使い方のバリエーション

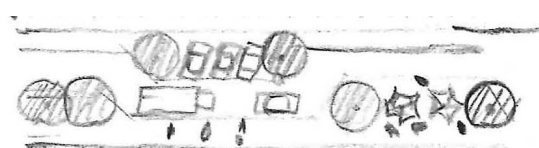
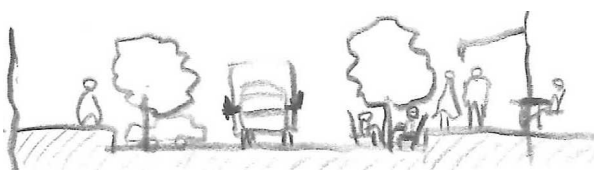
20mの太い通り

- ・島田町通り
- ・袋町通り



A. 素晴らしい
並木道をつくる

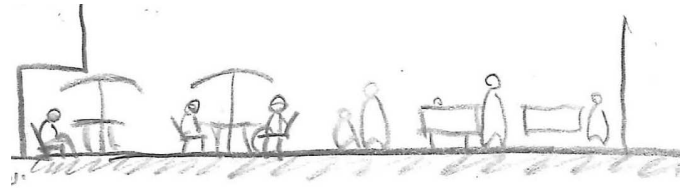
B. 車道をくねらせて、
溜まれる洒落た
空間をつくる



C. 停車帯を使って
屋台村にする



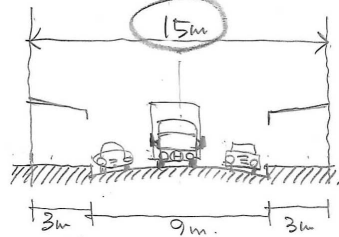
D. お祭り広場に使用
(あびす祭)
ランチモール



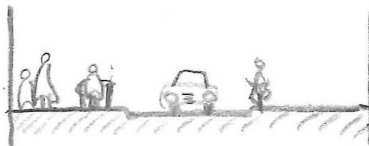
道路の使い方のバリエーション

20mの太い通り

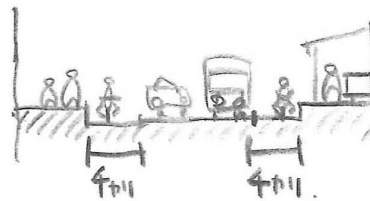
- ・長者町通り
- ・桑名町通り
- ・伝馬町通り
- ・本重町通り



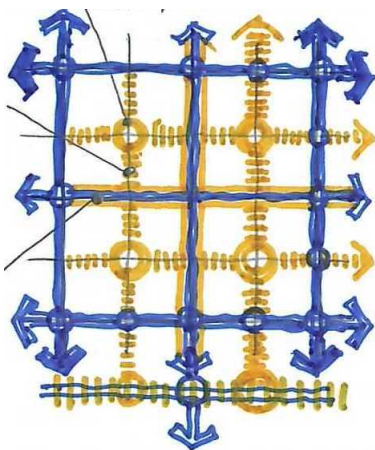
E. 歩道と車道の段差をなくして通りやすく



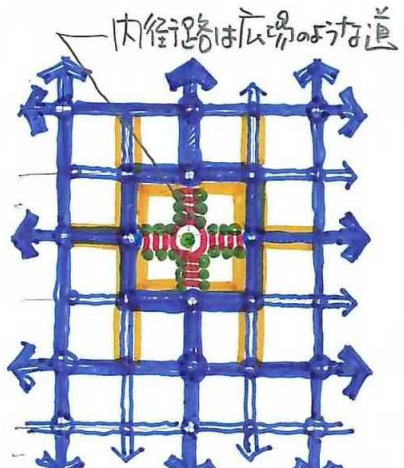
F. 自転車レーンをつかって、安全で快適に走れるまちに。



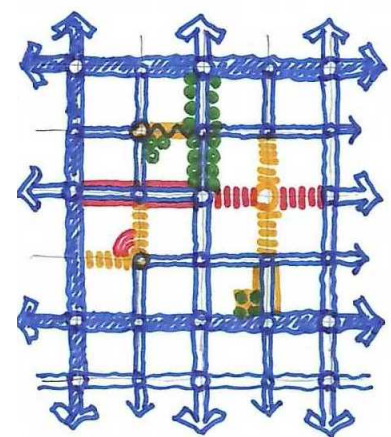
(4) 道路構成のパターン



- パターンA (互い違いにメリハリ型)
- ・太い道路は自動車が主に。
 - ・細い道は歩行者が主に。入れ違いに構成。
 - ・細い通りの交差点には街角広場を。



- パターンB (内側と外側を分ける)
- ・内側4街区は歩行者優先の通りにして、広場のような歩きやすい道に。時間帯によって関係の自動車は入る。
 - ・自動車は4街区の外周にしっかりした道



- パターンC (それぞれに)
- ・通りの区間ごとに特徴を持った通り環境にする。
 - ・区間ごとに沿道の関係者で決め、できることから変えていく。
 - ・全体を考えながら、先にできたところから次に派生していくやり方。早い者勝ち?
 - ・段階ごとに全体プランを見直すプロセスプラン。をつかって回ってもらう。通過交通が減る。

6-3 まちづくりブランディング構想

今回のまちづくり構想では、エリア価値を明解に表現した、エリア特有のイメージ戦略が重要となる。そこでイメージ戦略を、ブランディング構想と位置づけ今後の展開案を示す。

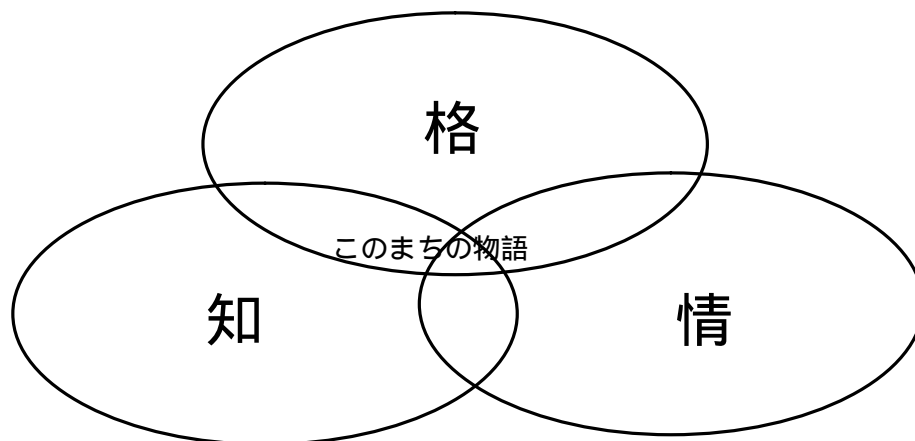
(1) コンセプト 知・格・情のあるまち

・都心部であるがここに来るとホッとする。情を漂わす賑わい。モノやサービスから得られる人と人の関係、商品売ると共に心の交流も生み出す。商品もまちづくり大切にココロを込めるまち。ココロとは気遣い、笑い、涙。

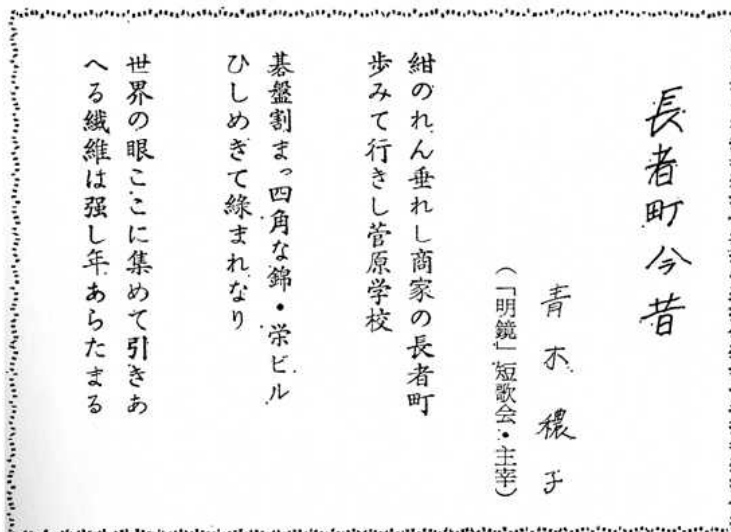
このまちで大切な記念日を過ごしたい人。ちょっと独りで落ち着きたい人。時代のカオスを求める人。老若男女世代を問わずこのまちは、人を飲み込む。

きっとこのまちの物語は、色濃く溢れ始める。それがどんなカタチなのか、全ての物事をポジティブに飲み込み笑顔とともに、自由な雰囲気と逞しく美しい生き方の見えるまち。

それは1つの歌に森羅万象を込め表現された、青木穰子氏の知と格と情のあるまちではないだろうか。



・このまちのブランディングとしては、えびす祭りから始まり、八福神に繋がる、「このまちに来れば何か良いことがある」幸せエビスタウン、八福神のしあわせタウンを目指す。

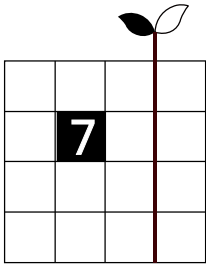


長者町今昔
青木 穰子
(「明鏡」短歌会・主宰)

紺のれん垂れし商家の長者町
歩みて行きし菅原学校
碁盤割まつ四角な錦・茶ビル
ひしめきて縁まれなり

世界の眼ここに集めて引きあ
へる繊維は強し年あらたまる

『長者町新聞の昭和四十六年元旦号を飾った青木さんの短歌』
(『名古屋長者町誌』より)。穰子が長者町の風景をよんだ歌。



7 まち紡ぎまち紡ぎアクションプラン 短期（5年）大小のアクションプラン（事業計画）

7-1 重点街区アクションプラン 段階的建替による業務住居複合街区形成案

持続可能という言葉。生活そのものが持続可能。世代が受け継ぐ街。

サステナブルプログラム

建替が可能な街づくりの構造へ

世代交代、相続でも問題のないシステム。

街区で完結をしながら、連続させる。

歴史的にできた街をもう一度再構築

お寺空間の空間的特徴を生かす中庭。

地域で都市の価値を高める。エリアマネージメント

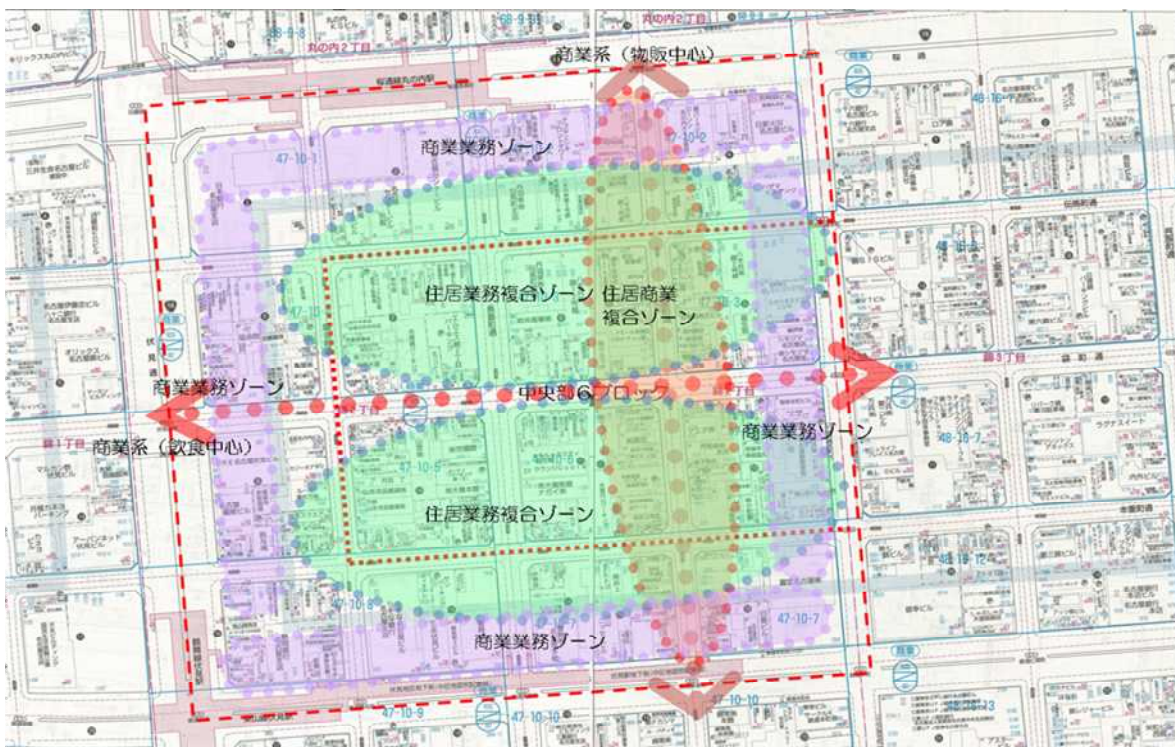
- ・エリア全体のファイナンスのコーディネート
- ・建替促進の為に仲介組織（街づくり会社）
- ・間接だけでなく、地域の多様な業態受け入れ組織
- ・安心安全の住環境維持。
- ・街の賑わいの為に日常活動と四季おりおりのイベント
- ・新しい街のカラーの形成
（学識者・デザイナー、科学者、経済学者などの交流）

Ligare

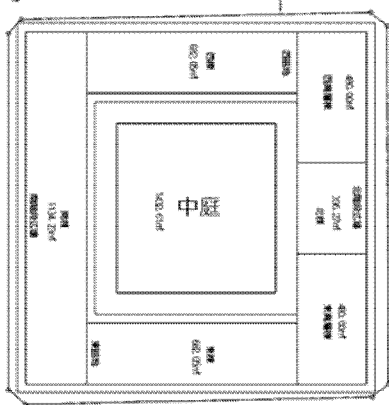
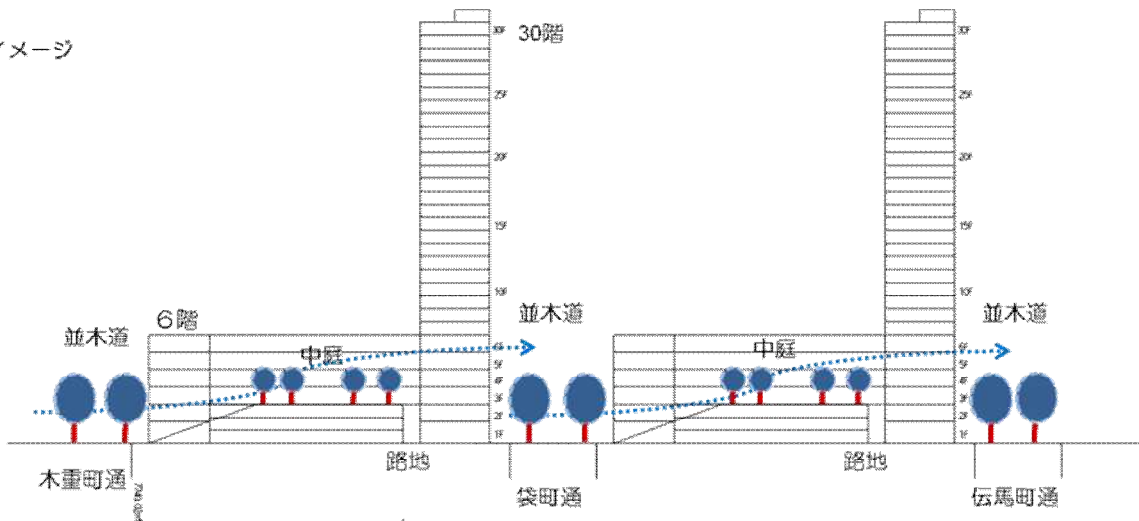


大丸有エリアマネジメントパンフレットより

段階的な建替も可能なスキーム



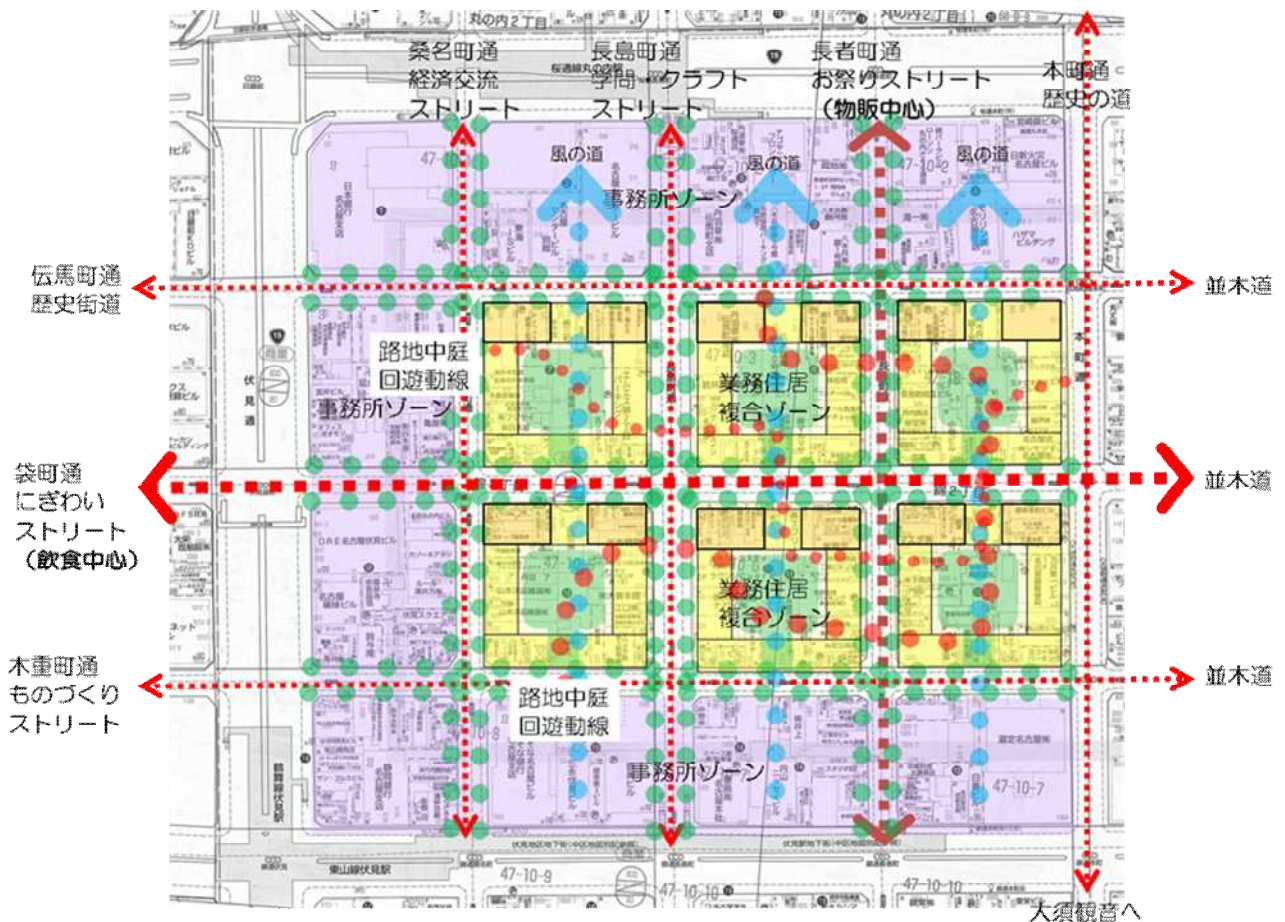
断面イメージ



都市空間形成の提案

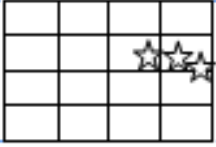
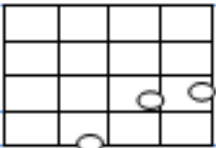
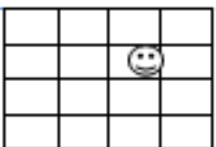
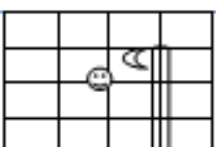
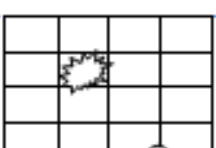
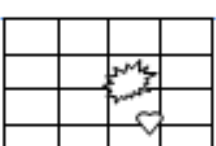


- ・街区を形成する建物は200年コンクリートの構造く体。S1システムで自由な外装、フレキシブルな内装。
- ・6ブロックの中庭に街区毎に特徴を持たせたテーマ設定。
- ・路地空間づくり、人の気配を感じさせる。
- ・中庭は、子供の遊び場。地区のイベント広場になる。
- ・公道部は大きな高木を植え、住民で管理する。
- ・中庭に風を通す、風穴をつくり、階段で外からの気配を感じさせる空間を形成。

5m
セットバック



7-2 段階的なアクションプランのストーリー（過去から未来へ）

・錦二丁目における、まちづくりではこれまでに展開されたアクションプランを眺めながら、まちづくり構想の段階的なアクションプランを時系列に並べ物語として紡いでみる。

年	場所	プロジェクト	備考
5年前		<ul style="list-style-type: none"> ☆ エビスビルプロジェクト発足【以降の棟リノベーション】 ・ まちづくり連絡協議会設立 ・ 名古屋市センターまちづくり補助金取得【以降3年間】 ・ エビスまつり始まる！ 	
3年前		<ul style="list-style-type: none"> ○ ペンチャータウン構想【D-LAB発足【以降の棟リノベーション】】 ・ まちのデザイン塾 開校 	
現在		<ul style="list-style-type: none"> ・ エビスモール立ち上げ 😊 まちの会所開設【タウンセンターの実現】 ・ 国交省エリアマネジメント調査 ・ エビスマップ準備【グルメと文化歴史資源】 	
2年後		<ul style="list-style-type: none"> ・ エビスランチストリート 😊 エビスタウンセンター ☾ エビスパッサージュ 	
5年後		<ul style="list-style-type: none"> ⚙️ エビスビルズ【再開発】 ⊕ エビスゲート【ゲート緑化】 ・ エビススクール 	
8年後		<ul style="list-style-type: none"> ⚙️ エビスビルズ2【再開発】 🏠 エビスレジデンス【住宅】 ♡ エビス劇場 ♡ エビスガーデン 	
12年後		<ul style="list-style-type: none"> ☀️ エビスサローネ △ エビスミュージアム 	
15年後		<ul style="list-style-type: none"> 😊 エビスゾーンとして価値が形成される 	

7-3 デザインガイドライン

ここでは、まちづくり構想における、まちのソフトをハード表現できるデザインガイドラインを、リクエストプラン・誘導施策・誘導用途の3つの内容について整理する。

特徴は、建物の形態的なガイドラインではなく、自由な形を認めながら賑わいと文化将来的なまちのアメニティー向上をガイドラインとしていることである。

また、このガイドラインを実効性のあるモノにするためには、エリアの全体合意を取り、法的拘束力持つ地区計画に指定する方法、または名古屋市の景観協定を定める方法が考えられる。

(1) リクエストプラン

- ・ 店舗の場合ショーウインドウ誘導
- ・ 通り名称のサイン設置（歴史と文化の薫りを表現）
- ・ 前面道路への灯りの照度確保
- ・ 壁面緑化
- ・ 短歌を表現した街角物語の表示

(2) 誘導施策

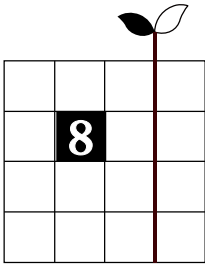
このまちにおける、重要な誘導施策を列記します。この誘導が

- ・ 1階への商業施設設置
- ・ 壁面緑化
- ・ 住宅への容積ボーナス
- ・ 大規模オフィスビルのエントランスギャラリー設置

(3) 誘導用途

このまちの魅力をより高める上で、是非とも誘致したい用途がある。そこで段階的なアクションプランに挙げた内容を用途に限定して列記する。

- ・ 小劇場（過去にあった新守座の）
- ・ 住宅
- ・ 学校
- ・ 専門店
- ・ 路地横町会所を活かした店舗パッサージュ
- ・ 庭（敢えて公園ではないような気がする、このまちのプライベートガーデンかもしれない）
- ・ 美術館



8 まちとひとの関係を運営する エリアマネジメント

8-1 エリアマネジメントが目指すこと

- ・ まちの価値を活かし、エリア価値を高めることを目的とする。
- ・ 他地域よりも錦二丁目の優位性を明確化することによって、不動産価値を上げる。
- ・ まちのタウンマネジメントによるブランディング。
- ・ このまちの価値を系統立って整理し発信する。常に最新のまちのウゴキを掌握しながら展開される事業毎に関連づけをし、エリア価値に結びつけるタウンマネジメント事業。言い換えれば戦略的協同組合型デベロッパー(ソフトとハードと文化のスマートなデベロップメント)

8-2 エリアマネジメント事業内容

1 場所づくり・不動産部門

2 エピスタウン・デザイン室

3 エコ作戦推進

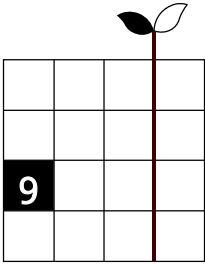
4 うきづくり・プロモート部門

5 サービスづくり・PR室

6 安心・安全づくり

7 エネルギー供給

8 価値創造提案と実現



9 共感と呼ぶ合意形成を紡ぐ 協働体運営

まちの未来のあり方のビジョンをわかちあい実現するためには、地区内の関係者の間に学び合いと協議の過程と共感と呼ぶ合意形成が何よりも大切です。

9-1 「応答」関係が紡がれると「責任」という織物が生まれます。

「こんなまちにしたいな」の夢をわかちあい、困難な状況乗り越えていく知恵とアイデアを集大成するまちづくりマスタープランは、「絵にかいたモチ」にしないためには、関係者間で共感と呼ぶ合意形成が必須です。そのためには、原案をもとに自由な話し合いと批判と提案のつみ重ねを意味する「応答」(response)が欠かせません。人々の間に自由な「応答」(response)が降り積もると、やがて関係者の間に「責任」(responsibility)意識が育まれていきます。

9-2 理事会 / 町内会 / 街区会議

地区内関係者のやる気と責任意識を高めていくための協働体運営は如何にあるべきでしょうか。ここで「共同体」といわずに「協働体」としているのはわけがあります。

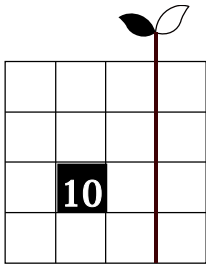
かつての共同体は同じ価値観にもとづく閉鎖的たて社会でした。しかし現代の都市社会のそれは、開かれた水平的関係の中で異なる価値観が相互に触発しあいながら創造的状況を生みだす「協働体」運営を実現する時、新しい時代のコミュニティを再生させるでしょう。

そこで、錦二丁目でマスタープランの確定と実行を目指すにあたり、未来像を示す空間・ハードを実現する人のかかわり・しくみ・ソフトをきちんと整え運営することが大切です。そのために、まちづくり連絡協議会「理事会」と、各「町内会」に加えて、「街区会議」を運営していくことが必要です。街區別にマスタープランの中味の吟味を批判と提案の議論を自由に行うことが、共感と呼ぶ合意形成づくりに不可欠です。

「理事会」「町内会」「街区会議」が、全体と部分、ハードとソフト、フォーマルとインフォーマルの間をゆるやかにつなぎとめるためのそれぞれの役割の自覚と、必要にして可能な課題に身をのりだす姿勢の確立を期待したいと思います。

9-3 産業系ネットワーク

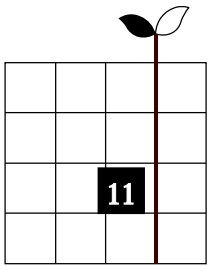
新しい状況にみあった繊維産業の業態の変容のあり方を話し合うとともに、地区内に流入してきている新しい産業、とりわけ飲食店系のネットワークを紡ぎ、地区のにぎわいと元気づくりに向けての方向と術をわかちあうことを目指します。



10 基礎調査が語るこれからの錦二丁目まちづくりの方向

マスタープラン策定のための基礎調査を行った。そこから得られるマスタープランへの方向づけは次のような課題があげられる。

1. 多くの狭小宅地が建物更新期を迎えつつあり、長期将来を踏まえた地区更新プランを示す必要がある。
2. 繊維問屋をはじめとする荷捌き車両や路上駐車などの地区内交通の安全で円滑な道路環境整備の方向性を示す必要がある。
3. 内側街区は駐車場等の空き地が増えており、今後の土地有効活用の方向性を示す必要が多くある。
4. 防犯発生割合が高く、夜間照度にも課題があるなか、安全なまちづくりへの方向性を示す必要がある。
5. 居住人口が微増傾向にあるものの、都心居住者の促進方策を示す必要がある。



11 アンケートが語る錦二丁目まちづくりの方向

11-1 調査の目的と配票・回収状況

本調査は、錦二丁目の現状とこれからのまちづくりのあり方の方向感について関係主体の意向を把握することにより、まちづくりマスタープラン作成の根拠資料にすることにあります。

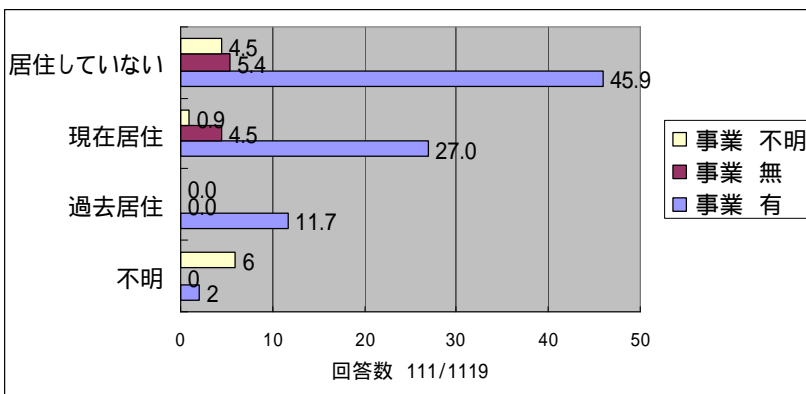
調査対象別に3つのタイプの調査票を設計、配票・回収状況は次の通りです。

調査票のタイプ	調査対象	配票数	回収目標	回収数
A	地権者 事業主(テナント含む) 居住者	150	120	115
B	地区内就労者	112	100	※95
C	来街者	115	100	※79

未回収あり

11-2 A(地権者)調査結果

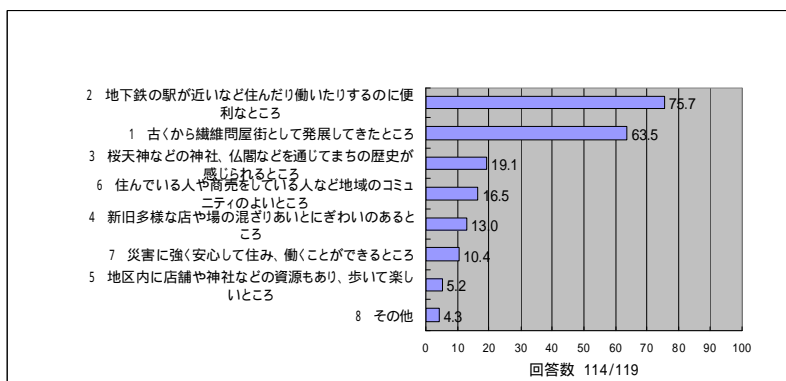
<地権者の居住と事業のかかわりのタイプ



・「居住していない事業者」が最多(45.9%)であるが、「居住している・いた事業者」が38.7%に及び、ほぼ半々であることがわかる。現在も居住、過去に居住していた人々は、居住条件の改善により、住めるまちにしていくことを希求する存在といえることは、居住関係の質問への回答にあらわれている。

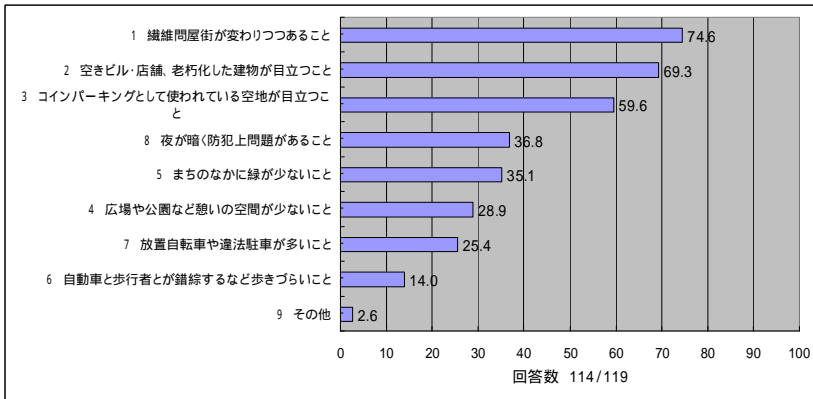
問1 錦2丁目の魅力

(以下、本資料の段階では、問別全体集計を示す。町別・地権者タイプ別等の分析は次を期待したい。)



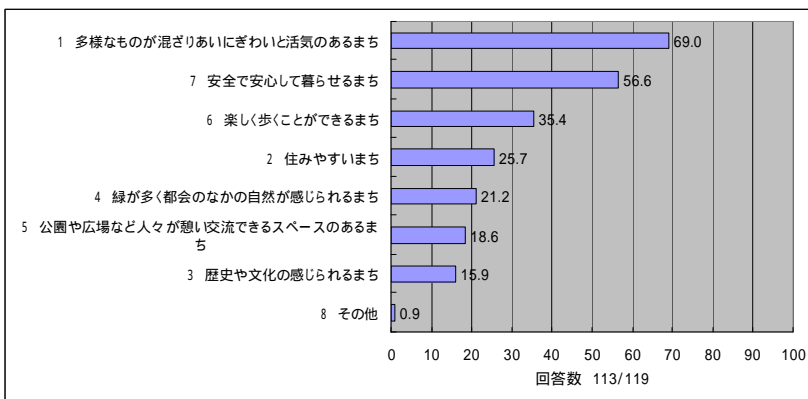
・魅力と誇りにしていることに「駅に近くに住んだり働くのに便利」76%
「繊維問屋街としての発展」(64%)の2つに集約される。
・加えて、「神社・仏閣」「コミュニティのよさ」が2割近くの人々によって誇りにされている。

問2 問題と感じている点



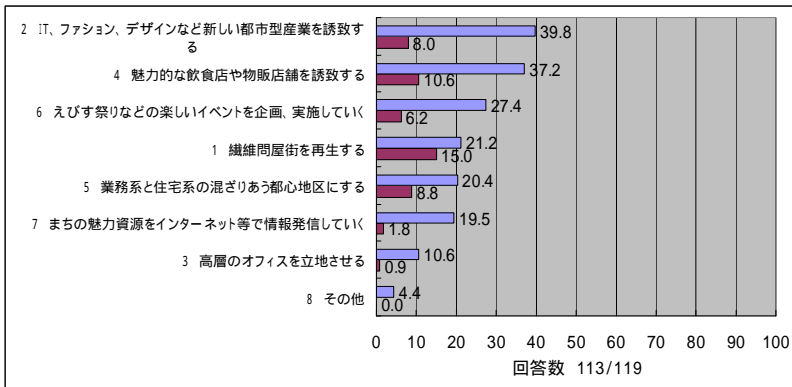
「繊維問屋としての変化」
 「空きビル、老朽化」
 「コインパーキングが目立つ」
 の3大問題点がクローズアップされている。

問3 将来どんなまちになってほしいか



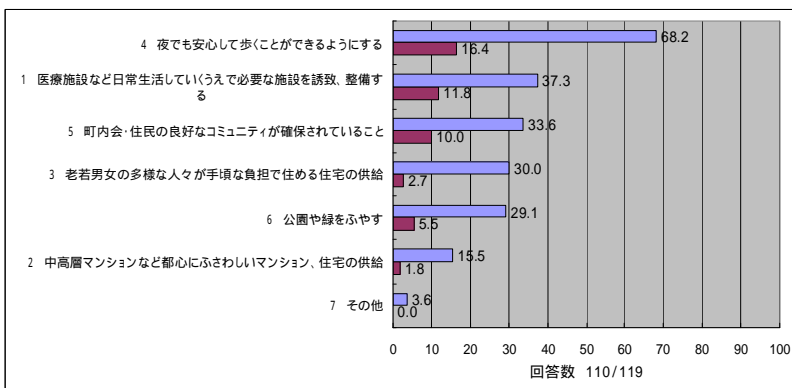
・7割もの人々のイメージが「多様な混ざりあいのあるまち」になっている。
 ・加えて、「安全・安心して暮らせるまち」(56%)、「楽しく歩くことができるまち」(35%)、「住みやすいまち」(26%)と続き、全体に「居住できるまち」への志向性がすこぶる高いことがうかがえる。

問4 賑わいや活気あるまちにするために



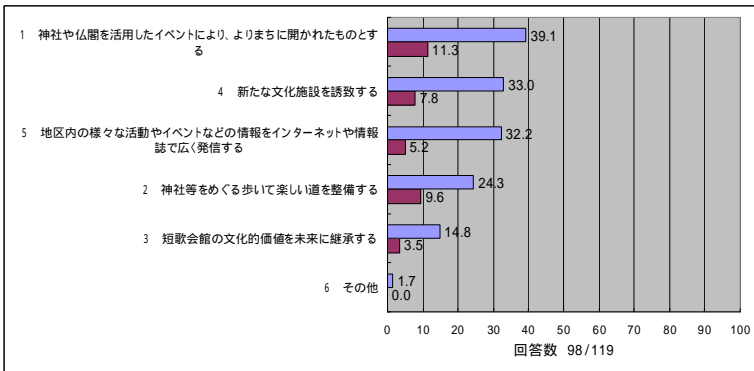
・重視することとして、「IT/ファッション、飲食店などの新しい産業誘致」が77%にのぼるが、最も重視したいことで多いのが、「繊維問屋街を再生する」(21.2%)である。

問5 住みやすいまちにするために



・「夜間安心して歩ける」ことの願いが7割にのぼり、安全確保のまちづくりニーズが高い。
 ・「医療施設など」高齢者にとっての住環境整備(37.3%)や、「多世代居住可能な住宅供給」(30%)ニーズも注目される。

問6 歴史や文化が感じられやすいように



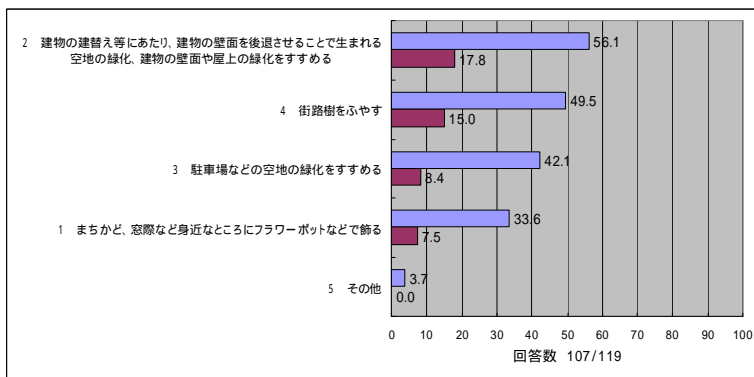
・「会所」としての「神社・仏閣」の活用(4割)と「それらをつなぐ楽しい道づくり」(24%)にみられるように、地域資源活用へのニーズが特徴的である。

・「新たな文化施設づくり」(33%)

・「まちの魅力の発信」(32%)

のハード・ソフト両方重視も興味深い。

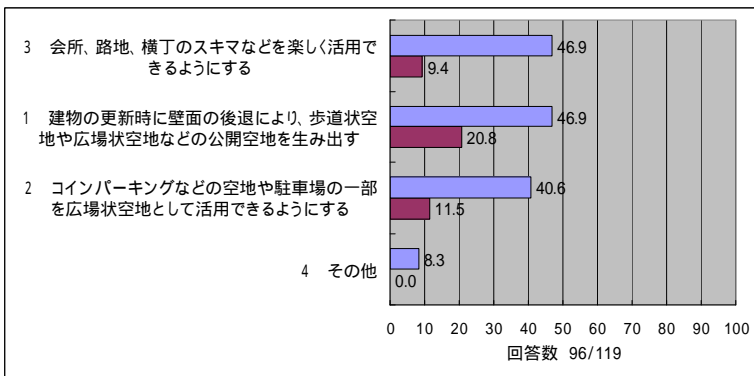
問7 緑を増やすために



・「壁面緑化・屋上緑化等」事業主・居住者毎にやれることへの志がうかがわれる(56%)とともに、「街路樹をふやす」公共的協働的取り組みも関心が高い。(5割)

・「駐車場緑化」(42%)、「身近なところに花と緑を」(34%)は、まちぐるみで緑化活動をおこそうとの潜在的機運を感じさせる。

問8 公園や広場などつづげるスペース確保のために

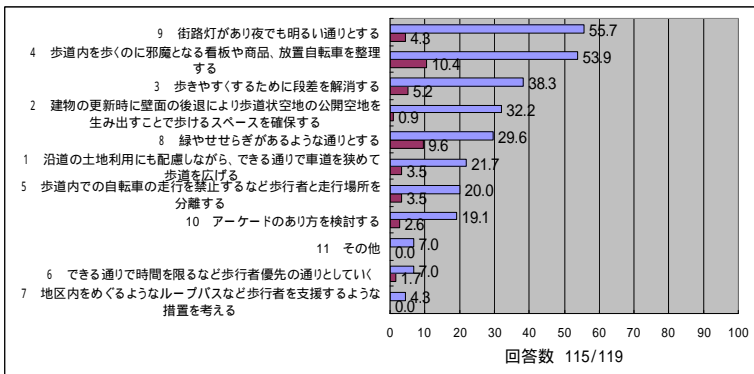


・これまでも、会所・路地などのスキマの有効活用の経験があったことが反映しているのか、約半数の人々が、「今あるスキマの有効活用」をあげている。

・「開発に伴う公開空地」も半数の人々が求めている。

・注目すべきは、「駐車場の広場利用」を願う声が多い(4割)ことである。

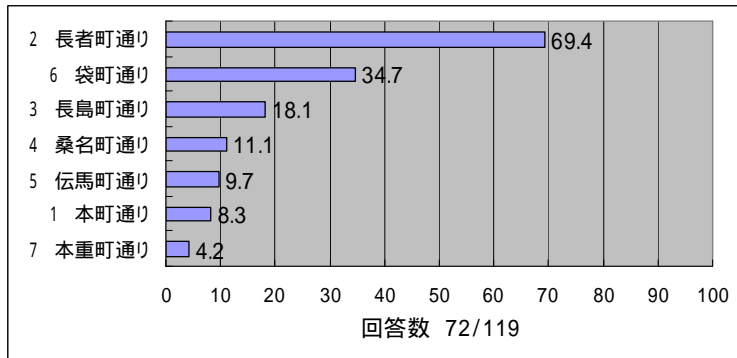
問9 歩いて楽しいまちにするために



・約半数の人々が、「明るい通りにする」「歩道内の障害をとりのぞく」を指摘している。

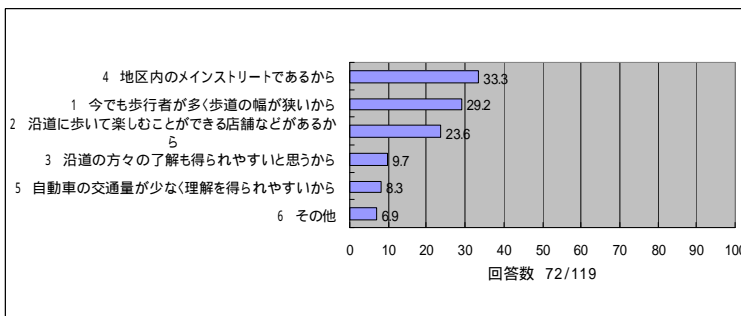
・さらに、「段差をなくす」「更新時は公開空地」「緑やせせらぎ」を求める声が、3~4割に達している。

問11 歩行者優先の通り



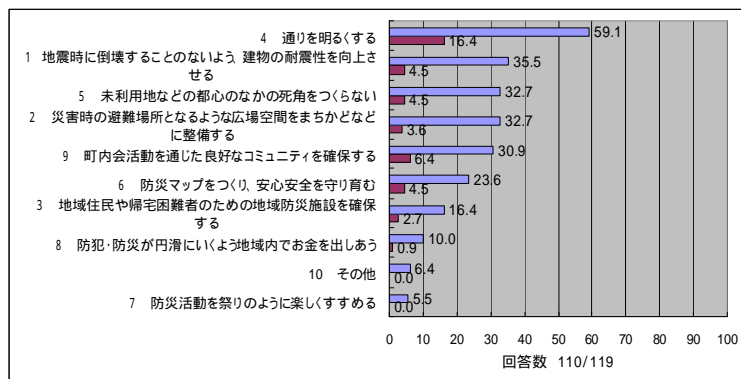
・南北の「長者町通り」(7割)、東西の「袋町通り」(3.5割)の2本の道路が歩行者優先としての意識が高い。

問12 その通りを選ばれた理由



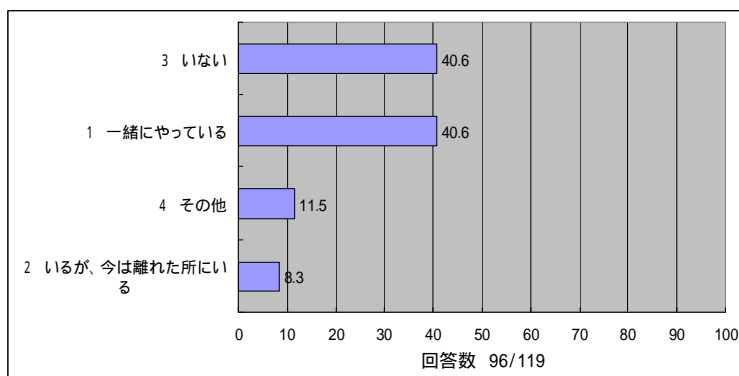
・両方の通りとも、「地区内のメインストリートである」「今でも歩行者が多く歩道の幅が狭いから」を3割の人があげている。

問13 安全で安心なまちにするために



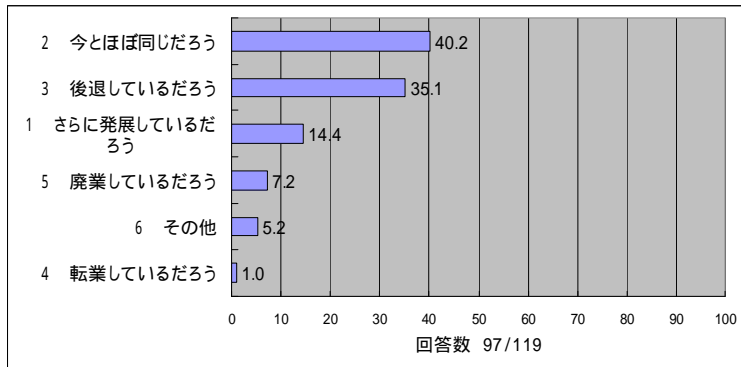
・「明るい通り」(6割)が強い願いであるとともに、「建物の耐震性」と「避難所づくり」といった、防災への願いがそれぞれ3割強をしめる。

問14 後継者



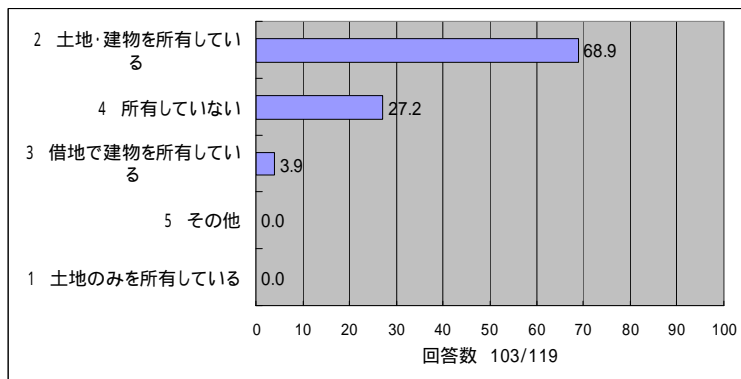
・後継者の有無は半々である。

問15 5年後の事業継続状況



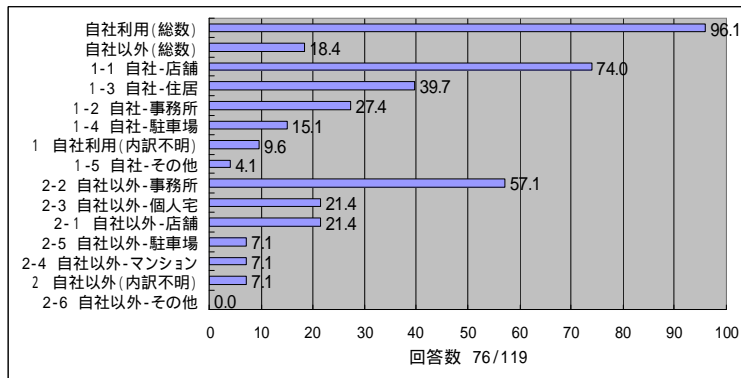
・「現状維持」4割、「後退」35%
 「さらに発展」14%、「廃業」7%
 は、全体的傾向。
 ・しかし、長者町は、「発展」18%、「廃業」12%と両極分化の傾向にある。

問16 土地・建物の所有



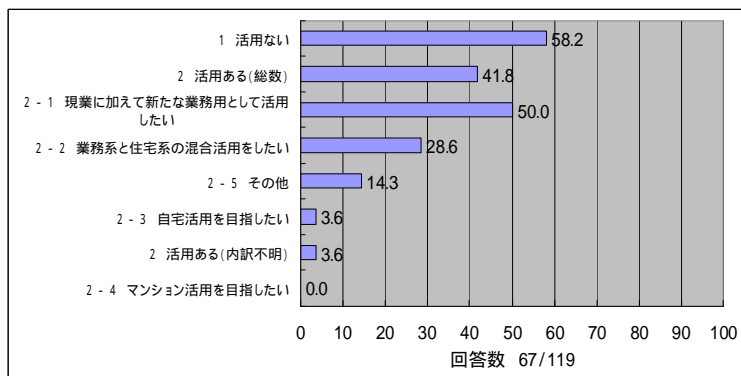
・7割が土地・建物の所有者である。

問17 土地・建物の現在の使い方



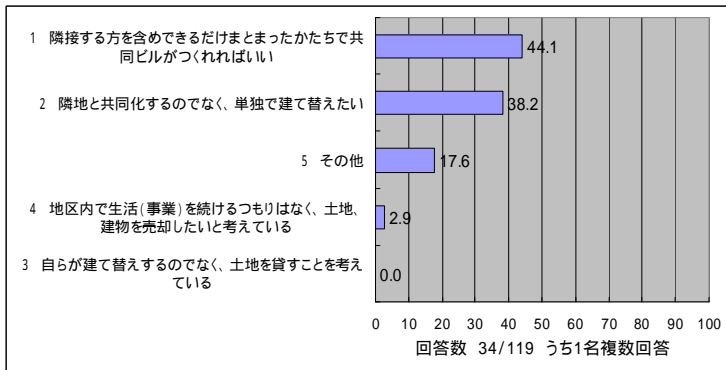
・所有している土地・建物は、ほぼ全員が自社利用している。そのうち、店舗利用は、74%。住居利用も40%もある。

問18 土地・建物の改善・建替等



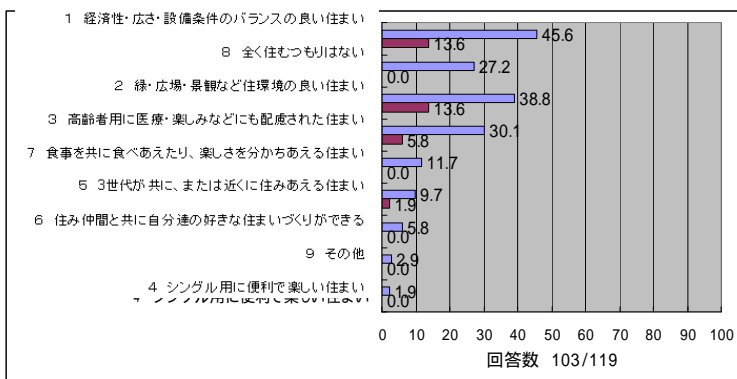
・改善、建替えには、「活用あり」が4割を超えている。その内容は、半数が現業+新しい業務、3割が、業務と住居の混合活用の意向がある。

問19 将来、建物の建替え・更新時の方針



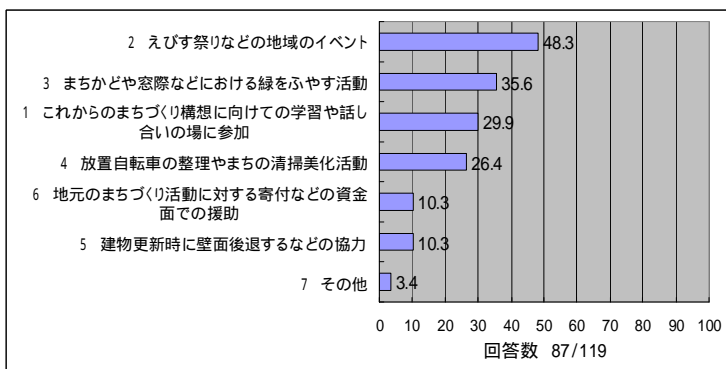
・「単独」志向が38%に及ぶが、過去、共同ビル経験があったことが作用しているのか、「共同ビル」志向が44%もあり、共同建替の連鎖性の可能性をうかがわせる。

問20 どんな条件があれば、錦2丁目に住みたいか



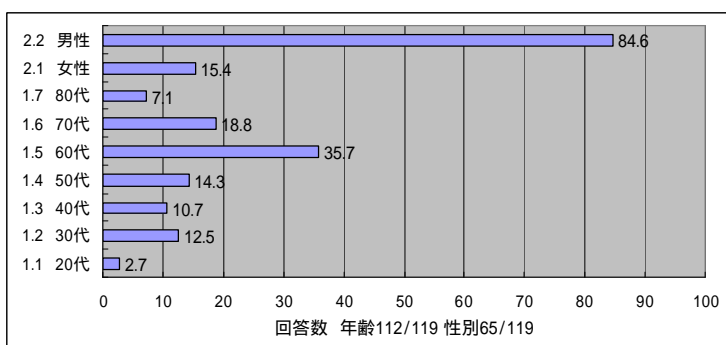
・7割強が、住みたい意向を示していることが印象的である。
 ・条件として、「コスト・広さ・設備のバランス」を求めるものが4割という住まいと住環境のセット性の実現への期待がうかがわれる。
 ・加えて、「高齢者住居」へのニーズも3割もあり、多世代向け住宅供給の仕組みづくりの重要性が裏づけられている。

問21 まちづくりへの協力方法

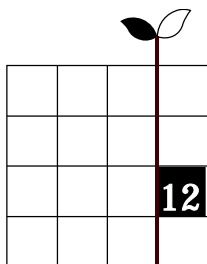


・「イベントへの協力」が5割。「花と緑をはぐくむ」に36%、「清掃美化活動」に26%の人々の志向性があり、まち全体の動きにしていくことへの一意の存在として興味深い。
 ・マスタープランへの共感を呼ぶ合意形成/共感づくりの条件をうかがわせるものがある。

問23 年齢・性別



・回答者の主な年齢は、60代が最多(36%)、70代以上26%、30・40代(23.2%)とつづき、幅広い世代にまたがっている。



12 まとめと今後の課題

本提案は「未熟なタマゴ」の段階ですが、全体を束ねつつこれからの課題をあげて今後にも備えましょう。ここで検討・提案した中味は、錦二丁目まちづくりのハードとソフトにかかわる多様な課題をいささか総花的にくみだてられています。しかしそのことは、いかなる課題も星座の全体状況の中でひとつひとつを位置づけられるよさを孕みます。とともに、星座のように並ぶいろいろな課題の中で、地域の住民・地権者等の関係者が、「これを先ずやってみよう」「これが最も大切ではないか」等の課題の優先性判断がなされることによって、全体の戦略・戦術の布置における重点課題が明らかになってきます。

このたたき台の検討過程で浮上してきた当面の重要課題を以下に列挙して、これからの取りくみ方の指針案とします。その際、冒頭にかかげましたマスタープランとは何かの3つの軸にそって整理してみましょう。

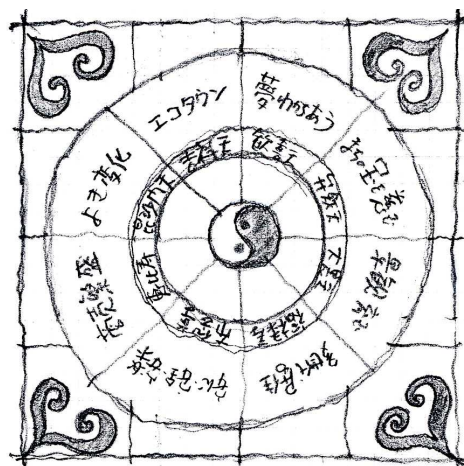
マスタープランとは「地域の価値を変容・創造することにより、ひとりひとりの利益を向上させる<価値づくり>である」としました。このことに照してみても、アンケートにあらわれた人々の意向と本たたき台の中で最も共感を呼ぶまちの質の向上とは、働くことと住むことと楽しむこととの多様なものの混ざりあいと活気のあるにぎわいたウンであることが明らかとなりました。そのことを実現させる有利な条件は、交通環境に恵まれた立地条件にあり、そのことを最大限に生かすことにより、産業・居住・楽遊のにぎわいたウンの実現の道をさぐりましょう。

マスタープランは、の「何をめざすか」の「キモチづくりからカタチづくりへ」のプロセスと、その実現のための優先課題をメリハリよく判断・合意・実践していくことです。この点については、アンケートとマスタープラン検討過程の意見の特徴を反映しますと、当面次の5つの課題が位置づけられます。

- 1) まちの美化（ゴミをなくし、花と緑のみずみずしいまち）
- 2) 明るいまち（街路灯の整備による安心して歩けるまち）
- 3) 安全安心なまち（耐震診断による防災の備えのあるまち）
- 4) 多世代居住（都心に老若男女が住める空間・事業の可能性）
- 5) デザインガイドライン（開発に対するポジティブな誘導指針と実行体制）

マスタープランは、ひとりひとりのまちへのかかわりによって実現されていくという意味では「ウゴキづくり」のキリクチが大切です。すでに地区内でおこなわれている小さなアクションやアンケートにあらわれた意向などを勘案しますと、2009年度の「ウゴキづくり」は次の3つをまちぐるみで進めていきましょう。

- 1) まちの美化のための清掃とゴミ・ステーションの整備
- 2) 道端、窓辺、屋上等に四季のシンボルを増やす花と緑のまちづくり
- 3) 「マスタープラン2030 たたき台」をまちのデザイン塾、町内会、街区会議などで話し合い、全体と部分、ハードとソフト両面にわたっての相互理解と提案活動を重ね、本案をねりあげつつ共感を呼ぶ合意づくりをすすめていきましょう。



これからの錦二丁目まちづくりについてのアンケート

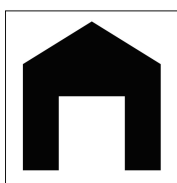


2009年1月

錦二丁目まちの会所

愛知産業大学 延藤研究室

名古屋大学 村山研究室



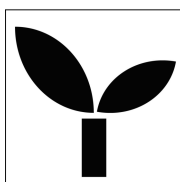
まちの魅力と問題についておうかがいします。

1 あなたが錦二丁目の魅力と感じられていることはどんなことですか？
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 古くから繊維問屋街として発展してきたところ
- 2 地下鉄の駅が近いなど住んだり働いたりするのに便利なおところ
- 3 桜天神などの神社、仏閣などを通じてまちの歴史が感じられるところ
- 4 新旧多様な店や場の混ざりあいとにぎわいのあるところ
- 5 地区内に店舗や神社などの資源もあり、歩いて楽しいところ
- 6 住んでいる人や商売をしている人など地域のコミュニティのよいところ
- 7 災害に強く安心して住み、働くことができるところ
- 8 その他()

2 錦二丁目で問題と感じられているところはどんなことですか。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 繊維問屋街が変わりつつあること
- 2 空きビル・店舗、老朽化した建物が目立つこと
- 3 コインパーキングなどとして使われている空地が目立つこと
- 4 広場や公園など憩いの空間が少ないこと
- 5 まちのなかに緑が少ないこと
- 6 自動車と歩行者とが錯綜するなど歩きづらいこと
- 7 放置自転車や違法駐車が多いこと
- 8 夜が暗く防犯上問題があること
- 9 その他()



これからのまちづくりのあり方についておうかがいします。

3 錦二丁目は将来どんなまちになってほしいとお考えですか。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 多様なものが混ざりあいにぎわいと活気のあるまち
- 2 住みやすいまち
- 3 歴史や文化の感じられるまち
- 4 緑が多く都会のなかの自然が感じられるまち
- 5 公園や広場など人々が憩い、交流できるスペースのあるまち
- 6 楽しく歩くことができるまち
- 7 安全で安心して暮らせるまち
- 8 その他()

4 賑わいや活気のあるまちにするために何に取り組むべきだと思われませんか？
(あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 繊維問屋街を再生する
- 2 IT、ファッション、デザインなど新しい都市型産業を誘致する
- 3 高層のオフィスを立地させる
- 4 魅力的な飲食店や物販店舗を誘致する
- 5 業務系と住宅系の混ざりあう都心地区にする
- 6 えびす祭りなどの楽しいイベントを企画、実施していく
- 7 まちの魅力資源をインターネット等で情報発信していく
- 8 その他()

5 住みやすいまちにするためには何に取り組むべきだと思われませんか？
(あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 医療施設など日常生活していくうえで必要な施設を誘致、整備する
- 2 中高層マンションなど都心にふさわしいマンション、住宅の供給
- 3 老若男女の多様な人々が手頃な負担で住める住宅の供給
- 4 夜でも安心して歩くことができるようにする
- 5 町内会・住民の良好なコミュニティが確保されていること
- 6 公園や緑をふやす
- 7 その他()

6 歴史や文化が感じられるまちにするために何に取り組むべきだと思いますか？
(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 神社や仏閣を活用したイベントにより、よりまちに開かれたものとする
- 2 神社等をめぐる歩いて楽しい道を整備する
- 3 短歌会館の文化的価値を未来に継承する
- 4 新たな文化施設を誘致する
- 5 地区内の様々な活動やイベントなどの情報をインターネットや情報誌で広く発信する
- 6 その他()

7 緑を増やすために何に取り組むべきだと思いますか？
(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 まちかど、窓際など身近なところにフラワーポットなどで飾る
- 2 建物の建替え等にあたり、建物の壁面を後退させることで生まれる空地の緑化、建物の壁面や屋上の緑化をすすめる
- 3 駐車場などの空地の緑化をすすめる
- 4 街路樹をふやす
- 5 その他()

8 公園や広場などつろげるスペースをどのように確保したらよいと思われますか？
(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 建物の更新時に壁面の後退により、歩道状空地や広場状空地などの公開空地を生み出す
- 2 コインパーキングなどの空地や駐車場の一部を広場状空地として活用できるようにする
- 3 会所、路地、横丁のスキマなどを楽しく活用できるようにする
- 4 その他()

9 歩いて楽しいまちにするためには何に取り組むべきだと思いますか？
(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 沿道の土地利用にも配慮しながら、できる通りで車道を狭めて歩道を広げる
- 2 建物の更新時に壁面の後退により歩道状空地の公開空地を生み出すことで歩けるスペースを確保する
- 3 歩きやすくするために段差を解消する
- 4 歩道内を歩くのに邪魔となる看板や商品、放置自転車を整理する
- 5 歩道内での自転車の走行を禁止するなど歩行者と走行場所を分離する
- 6 できる通りで時間を限るなど歩行者優先の通りとしていく
- 7 地区内をめぐるようなループバスなど歩行者を支援するような措置を考える
- 8 緑やせせらぎがあるような通りとする
- 9 街路灯があり夜でも明るい通りとする
- 10 アーケードのあり方を検討する
- 11 その他()

10 歩行者と自転車とを分離するために、どのようにしたらよいとお考えですか。
 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい)

1 車道部分に自転車走行レーンを設ける 2 歩道内で自転車通行ゾーンを設ける 3 地区内は自転車から降りて押して歩く 4 その他()
--

11 地区内で歩行者優先としたらどうかと考えられる通りがあればお聞かせください。
 (あてはまるものに 印2つまでつけて下さい)

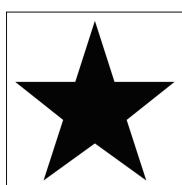


12 その通りを選ばれた大きな理由は何ですか？
 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい)

1 今でも歩行者が多く歩道の幅が狭いから 2 沿道に歩いて楽しむことができる店舗などがあるから 3 沿道の方々の了解も得られやすいと思うから 4 地区内のメインストリートであるから 5 自動車の交通量が少なく理解を得られやすいから 6 その他()

- 13** 何に取り組むと**安全で安心なまち**になりそうだと思いますか？
 (あてはまるもの全てに 印を,そのうち**最も大切なもの1つ**に 印をつけて下さい。)

- 1 地震時に倒壊することのないよう、建物の耐震性を向上させる
- 2 災害時の避難場所となるような広場空間をまちかどなどに整備する
- 3 地域住民や帰宅困難者のための地域防災施設を確保する
- 4 通りを明るくする
- 5 未利用地などの都心のなかの死角をつくらない
- 6 防災マップをつくり、安心安全を守り育む
- 7 防災活動を祭りのように楽しくすすめる
- 8 防犯・防災が円滑にいくよう地域内でお金を出しあう
- 9 町内会活動を通じた良好なコミュニティを確保する
- 10 その他()



地区内で営業しておられる方におたずねします。

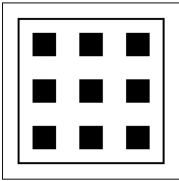
(そうでない方は問 16 へお進み下さい。)

- 14** 後継者はおられますか。 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 一緒にやっている
- 2 いるが、今は離れた所にいる
- 3 いない
- 4 .その他()

- 15** 変化が著しい状況にある中、これから5年後貴社の**事業継続状況**はどのようになっていると思われませんか。 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 さらに発展しているだろう
- 2 今とほぼ同じだろう
- 3 後退しているだろう
- 4 転業しているだろう
- 5 廃業しているだろう
- 6 その他()



土地や建物についてお聞きします。

16 土地・建物の所有や規模についてお尋ねします。あてはまるもの1つに 印をつけ、おおよその数字をご記入下さい。

- | | | |
|----------------|---------------------------|-----------|
| 1 土地のみを所有している | (土地: 坪(m ²)) | (個人・法人) |
| 2 土地・建物を所有している | (土地: 坪(m ²)) | (個人・法人) |
| 3 借地で建物を所有している | (土地: 坪(m ²)) | (個人・法人) |
| 4 所有していない | 問 へお進み下さい。 | |
| 5 その他 | (|) |

17 お持ちの土地・建物の現在の使い方についてお伺いします。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- | | |
|-----------|--|
| 1 自社利用 | (1 店舗 2 事務所 3 住居 4 駐車場 5 その他()) |
| 2 自社以外の利用 | (1 店舗 2 事務所 3 個人宅 4 マンション 5 駐車場 6 その他) |

18 お持ちの土地・建物を今後改善・建替等により活用していくおつもりはありますか。
(あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

- | | |
|------|-----------------------------|
| 1 ない | 問 へお進み下さい。 |
| 2 ある | 18 1 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。) |

- | |
|------------------------|
| 1 現業に加えて新たな業務用として活用したい |
| 2 業務系と住宅系の混合活用をしたい |
| 3 自宅活用を目指したい |
| 4 マンション活用を目指したい |
| 5 その他() |

19 将来、建物の建替、更新時にどのようにしようとお考えですか。現時点でのお考えに近いものはどれですか。
(あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

- | |
|--|
| 1 隣接する方を含めできるだけまとまったかたちで共同ビルができればいい |
| 2 隣地と共同化するのでなく、単独で建て替えたい |
| 3 自らが建て替えするのでなく、土地を貸すことを考えている |
| 4 地区内で生活(事業)を続けるつもりはなく、土地、建物を売却したいと考えている |
| 5 その他() |



住むこと・まちづくりへのかかわり等についてお聞きします。

- 20** どんな条件があれば、錦二丁目に**住みたい**と思いますか。
 (あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

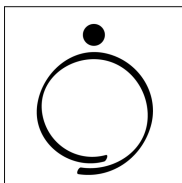
- 1 経済性・広さ・設備条件のバランスの良い住まいであれば住みたい
- 2 緑・広場・景観・など住環境の良い住まいであれば住みたい
- 3 高齢者用に医療・楽しみなどにも配慮された住まいであれば住みたい
- 4 シングル用に便利で楽しい住まいであれば住みたい
- 5 3世代が共に、又は、近くに住みあえるような住まいがあれば住みたい
- 6 住み仲間と共に自分たちの好きな住まいづくりができれば住みたい
- 7 食事を共に食べあえたり、楽しさを分かちあえる住まいづくりができれば住みたい
- 8 全く住むつもりはない
- 9 その他()

- 21** ご自身として、どのような**まちづくりへの協力**ができるとお考えでしょうか。現時点で、もっとも近いお考えはどれですか。
 (あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 これからのまちづくり構想に向けての学習や話し合いの場に参加
- 2 えびす祭りなどの地域のイベント
- 3 まちかどや窓際などにおける緑をふやす活動
- 4 放置自転車の整理やまちの清掃美化活動
- 5 建物更新時に壁面後退するなどの協力
- 6 地元のまちづくり活動に対する寄付などの資金面での援助
- 7 その他()

- 22** 昨年5月、長者町のえびすビル Part3の2階に「**錦二丁目まちの会所**」が生まれました。そこでは、地域内外のまちづくりに関心ある人々の交流、若い学生たちの学びと発表、情報発信の場などになっていますがご存知でしょうか。
 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 行ったことがある
- 2 行ったことはないが知っている
- 3 知らない
- 4 その他()



最後に、あなたご自身のことと自由なご意見をお聞きします。

23 あなた自身のことについてお聞きします。 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

1 錦二丁目地内にお住まいですか。どれくらい住んでみえますか

- 1 いまも住んでいる (約 年間) 1' 何人でお住まいでしょうか(人)
 2 かつて住んでいた (年から 年の間)
 3 いいえ

2 錦二丁目地内で卸問屋、店舗などの事業活動を行っていますか

- 1 はい 業種に 印をつけて下さい。
 (1 繊維, 衣料関係 2 物販店舗 3 飲食店舗 4 その他())
 (この地区での営業年数 約()年)
 2 いいえ

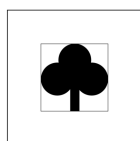
3 あなたの年齢、性別

- 1) 年齢
 1 20才代 2 30才代 3 40才代 4 50才代
 5 60才代 6 70才代 7 80才代以上
 2) 性別 (1 女 2 男)

24 錦二丁目のこれからのまちづくりのあり方、本調査について、その他、自由なご意見をお書き下さい。

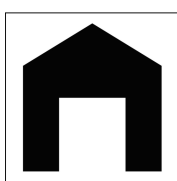
ご協力ありがとうございました。まちづくり構想提案に役立たせていただきます。

これからの錦二丁目まちづくりについてのアンケート



2009年1月

錦二丁目まちの会所
愛知産業大学 延藤研究室
名古屋大学 村山研究室



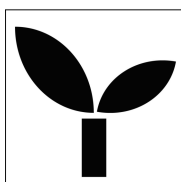
まちの魅力と問題についておうかがいします。

1 あなたが**錦二丁目の魅力**と感じられていることはどんなことですか？
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 古くから繊維問屋街として発展してきたところ
- 2 地下鉄の駅が近いなど住んだり働いたりするのに便利なところ
- 3 桜天神などの神社、仏閣などを通じてまちの歴史が感じられるところ
- 4 新旧多様な店や場の混ざりあいとにぎわいのあるところ
- 5 地区内に店舗や神社などの資源もあり、歩いて楽しいところ
- 6 住んでいる人や商売をしている人など地域のコミュニティのよいところ
- 7 災害に強く安心して住み、働くことができるところ
- 8 その他()

2 **錦二丁目**で**問題**と感じられているところはどんなことですか。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 繊維問屋街が変わりつつあること
- 2 空きビル・店舗、老朽化した建物が目立つこと
- 3 コインパーキングなどとして使われている空地が目立つこと
- 4 広場や公園など憩いの空間が少ないこと
- 5 まちのなかに緑が少ないこと
- 6 自動車と歩行者とが錯綜するなど歩きづらいこと
- 7 放置自転車や違法駐車が多いこと
- 8 夜が暗く防犯上問題があること
- 9 その他()



これからのまちづくりのあり方についておうかがいします。

3 錦二丁目は将来どんなまちになってほしいとお考えですか。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 多様なものが混ざりあいぎわいと活気のあるまち
- 2 住みやすいまち
- 3 歴史や文化の感じられるまち
- 4 緑が多く都会のなかの自然が感じられるまち
- 5 公園や広場など人々が憩い、交流できるスペースのあるまち
- 6 楽しく歩くことができるまち
- 7 安全で安心して暮らせるまち
- 8 その他()

4 賑わいや活気のあるまちにするために何に取り組むべきだと思われませんか？
(あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 繊維問屋街を再生する
- 2 IT、ファッション、デザインなど新しい都市型産業を誘致する
- 3 高層のオフィスを立地させる
- 4 魅力的な飲食店や物販店舗を誘致する
- 5 業務系と住宅系の混ざりあう都心地区にする
- 6 えびす祭りなどの楽しいイベントを企画、実施していく
- 7 まちの魅力資源をインターネット等で情報発信していく
- 8 その他()

5 住みやすいまちにするためには何に取り組むべきだと思われませんか？
(あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 医療施設など日常生活していくうえで必要な施設を誘致、整備する
- 2 中高層マンションなど都心にふさわしいマンション、住宅の供給
- 3 老若男女の多様な人々が手頃な負担で住める住宅の供給
- 4 夜でも安心して歩くことができるようにする
- 5 町内会・住民の良好なコミュニティが確保されていること
- 6 公園や緑をふやす
- 7 その他()

6 歴史や文化が感じられるまちにするために何に取り組むべきだと思いますか？

(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 神社や仏閣を活用したイベントにより、よりまちに開かれたものとする
- 2 神社等をめぐる歩いて楽しい道を整備する
- 3 短歌会館の文化的価値を未来に継承する
- 4 新たな文化施設を誘致する
- 5 地区内の様々な活動やイベントなどの情報をインターネットや情報誌で広く発信する
- 6 その他()

7 緑を増やすために何に取り組むべきだと思いますか？

(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 まちかど、窓際など身近なところにフラワーポットなどで飾る
- 2 建物の建替え等にあたり、建物の壁面を後退させることで生まれる空地の緑化、建物の壁面や屋上の緑化をすすめる
- 3 駐車場などの空地の緑化をすすめる
- 4 街路樹をふやす
- 5 その他()

8 公園や広場などつるげるスペースをどのように確保したらよいと思われますか？

(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 建物の更新時に壁面の後退により、歩道状空地や広場状空地などの公開空地を生み出す
- 2 コインパーキングなどの空地や駐車場の一部を広場状空地として活用できるようにする
- 3 会所、路地、横丁のスキマなどを楽しく活用できるようにする
- 4 その他()

9 歩いて楽しいまちにするためには何に取り組むべきだと思いますか？

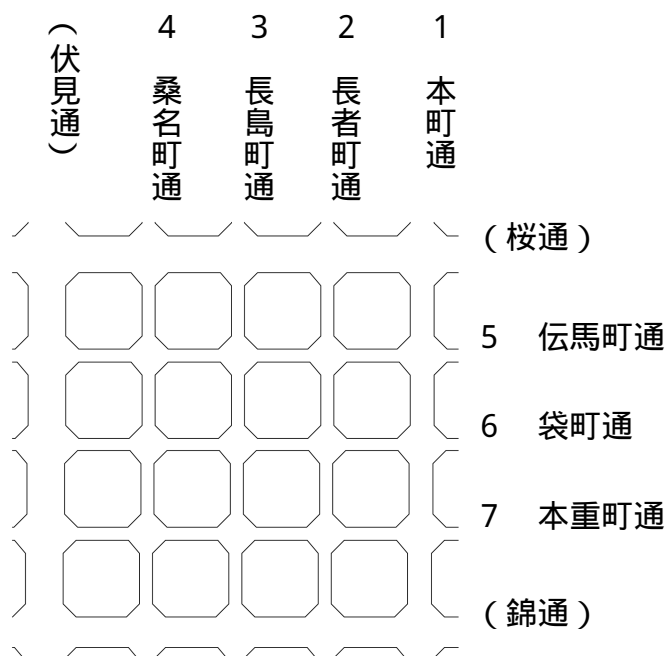
(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 沿道の土地利用にも配慮しながら、できる通りで車道を狭めて歩道を広げる
- 2 建物の更新時に壁面の後退により歩道状空地の公開空地を生み出すことで歩けるスペースを確保する
- 3 歩きやすくするために段差を解消する
- 4 歩道内を歩くのに邪魔となる看板や商品、放置自転車を整理する
- 5 歩道内での自転車の走行を禁止するなど歩行者と走行場所を分離する
- 6 できる通りで時間を限るなど歩行者優先の通りとしていく
- 7 地区内をめぐるようなループバスなど歩行者を支援するような措置を考える
- 8 緑やせせらぎがあるような通りとする
- 9 街路灯があり夜でも明るい通りとする
- 10 アーケードのあり方を検討する
- 11 その他()

10 歩行者と自転車とを分離するために、どのようにしたらよいとお考えですか。
 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい)

1 車道部分に自転車走行レーンを設ける
2 歩道内で自転車通行ゾーンを設ける
3 地区内は自転車から降りて押して歩く
4 その他()

11 地区内で歩行者優先としたらどうかと考えられる通りがあればお聞かせください。
 (あてはまるものに 印2つまでつけて下さい)



12 その通りを選ばれた大きな理由は何ですか？
 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい)

1 今でも歩行者が多く歩道の幅が狭いから
2 沿道に歩いて楽しむことができる店舗などがあるから
3 沿道の方々の了解も得られやすいと思うから
4 地区内のメインストリートであるから
5 自動車の交通量が少なく理解を得られやすいから
6 その他()

13 何に取り組むと安全で安心なまちになりそうだと思いますか？

(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 地震時に倒壊することのないよう、建物の耐震性を向上させる
- 2 災害時の避難場所となるような広場空間をまちかどなどに整備する
- 3 地域住民や帰宅困難者のための地域防災施設を確保する
- 4 通りを明るくする
- 5 未利用地などの都心のなかの死角をつくらない
- 6 防災マップをつくり、安心安全を守り育む
- 7 防災活動を祭りのように楽しくすすめる
- 8 防犯・防災が円滑にいくよう地域内でお金を出しあう
- 9 町内会活動を通じた良好なコミュニティを確保する
- 10 その他()



住むこと・まちづくりへのかかわり等についてお聞きします。

14 どんな条件があれば、錦二丁目に住みたいと思いますか。

(あてはまるもの全てに 印を,そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 経済性・広さ・設備条件のバランスの良い住まいであれば住みたい
- 2 緑・広場・景観・など住環境の良い住まいであれば住みたい
- 3 高齢者用に医療・楽しみなどにも配慮された住まいであれば住みたい
- 4 シングル用に便利で楽しい住まいであれば住みたい
- 5 3世代が共に、又は、近くに住みあえるような住まいがあれば住みたい
- 6 住み仲間と共に自分たちの好きな住まいづくりができれば住みたい
- 7 食事を共に食べあえたり、楽しさを分かちあえる住まいづくりができれば住みたい
- 8 全く住むつもりはない
- 9 その他()

15 ご自身として、どのようなまちづくりへの協力ができるとお考えでしょうか。現時点で、もっとも近いお考えはどれですか。

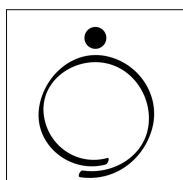
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 これからのまちづくり構想に向けての学習や話し合いの場に参加
- 2 えびす祭りなどの地域のイベント
- 3 まちかどや窓際などにおける緑をふやす活動
- 4 放置自転車の整理やまちの清掃美化活動
- 5 建物更新時に壁面後退するなどの協力
- 6 地元のまちづくり活動に対する寄付などの資金面での援助

7 その他()

16 昨年5月、長者町の糸びすビル Part3の2階に「錦二丁目まちの会所」が生まれました。ここでは、地域内外のまちづくりに関心ある人々の交流、若い学生たちの学びと発表、情報発信の場などになっていますがご存知でしょうか。 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

1 行ったことがある	2 行ったことはないが知っている	3 知らない
4 その他()		



最後に、あなたご自身のことと自由なご意見をお聞きします。

17 あなた自身のことについてお聞きします。 (あてはまるもの1つに 印をつけて下さい。)

1 働いておられる場所はどこですか

1 錦二丁目内	2 錦二丁目の近く	3 その他()
---------	-----------	----------

2 今住んでいるところ

()市	()区
------	------

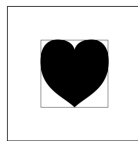
3 あなたの年齢、性別

1)年 齢			
1 20才代	2 30才代	3 40才代	4 50才代
5 60才代	6 70才代	7 80才代以上	
2)性 別 (1 女 2 男)			

18 錦二丁目のこれからのまちづくりのあり方、本調査について、その他、自由なご意見をお書き下さい。

ご協力ありがとうございました。まちづくり構想提案に役立たせていただきます。

これからの錦二丁目まちづくりについてのアンケート



2009年1月

錦二丁目まちの会所
愛知産業大学 延藤研究室
名古屋大学 村山研究室

1 あなたは錦二丁目にどの位の頻度でやってこられますか。
(あてはまるもの1つに 印をつけて下さい)

- | | | |
|-------------|-----------|---------|
| 1 ウィークデーは毎日 | 2 週に2、3回位 | 3 週に1回位 |
| 4 月に2、3回位 | 5 月に1回程度 | 6 その他 |

2 あなたが**錦二丁目の魅力**と感じられていることはどんなことですか？
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- | |
|------------------------------------|
| 1 古くから繊維問屋街として発展してきたところ |
| 2 地下鉄の駅が近いなど住んだり働いたりするのに便利なおところ |
| 3 桜天神などの神社、仏閣などを通じてまちの歴史が感じられるところ |
| 4 新旧多様な店や場の混ざりあいとにぎわいのあるところ |
| 5 地区内に店舗や神社などの資源もあり、歩いて楽しいところ |
| 6 住んでいる人や商売をしている人など地域のコミュニティのよいところ |
| 7 災害に強く安心して住み、働くことができるところ |
| 8 その他() |

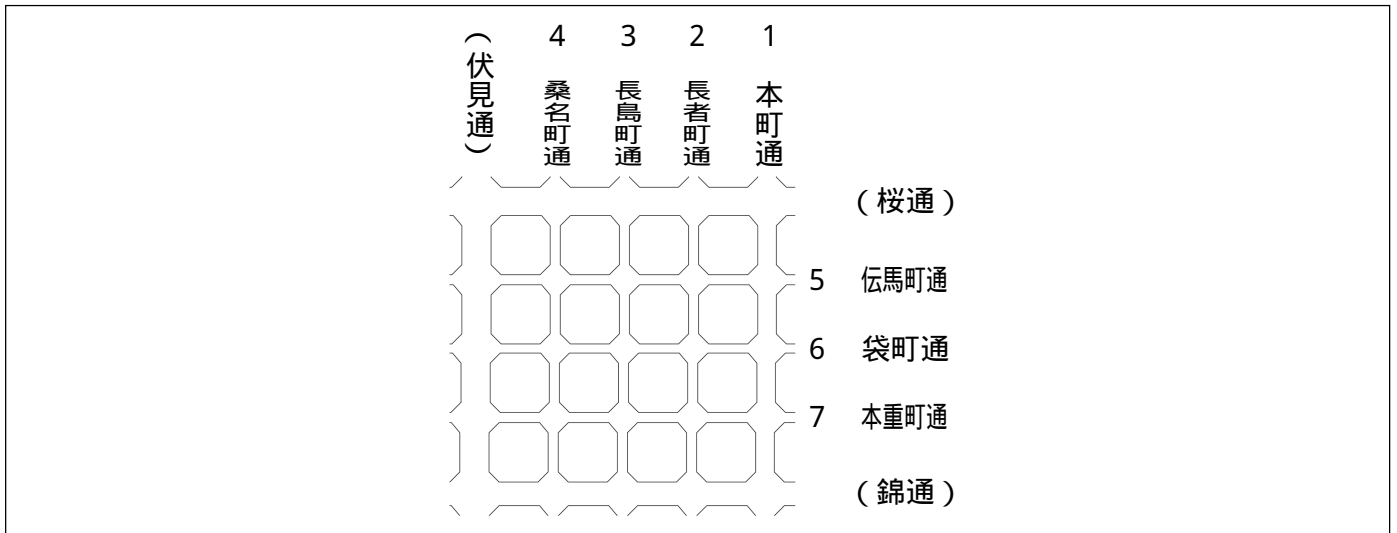
3 **錦二丁目**で**問題**と感じられているところはどんなことですか。
(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- | |
|-------------------------------|
| 1 繊維問屋街が変わりつつあること |
| 2 空きビル・店舗、老朽化した建物が目立つこと |
| 3 コインパーキングなどとして使われている空地が目立つこと |
| 4 広場や公園など憩いの空間が少ないこと |
| 5 まちのなかに緑が少ないこと |
| 6 自動車と歩行者とが錯綜するなど歩きづらいこと |
| 7 放置自転車や違法駐車が多いこと |
| 8 夜が暗く防犯上問題があること |
| 9 その他() |

4 錦二丁目は将来**どんなまち**になってほしいとお考えですか。
 (あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

- 1 多様なものが混ざりあいにぎわいと活気のあるまち
- 2 住みやすいまち
- 3 歴史や文化の感じられるまち
- 4 緑が多く都会のなかの自然が感じられるまち
- 5 公園や広場など人々が憩い、交流できるスペースのあるまち
- 6 楽しく歩くことができるまち
- 7 安全で安心して暮らせるまち
- 8 その他()

5 地区内で**歩行者優先**としたらどうかと考えられる通りがあればお聞かせください。
 (あてはまるものに 印2つまでつけて下さい)



6 どんな条件があれば、錦二丁目に**住みたい**と思いますか。
 (あてはまるもの全てに 印を、そのうち最も大切なもの1つに 印をつけて下さい。)

- 1 経済性・広さ・設備条件のバランスの良い住まいであれば住みたい
- 2 緑・広場・景観・など住環境の良い住まいであれば住みたい
- 3 高齢者用に医療・楽しみなどにも配慮された住まいであれば住みたい
- 4 シングル用に便利で楽しい住まいであれば住みたい
- 5 3世代が共に、又は、近くに住みあえるような住まいがあれば住みたい
- 6 住み仲間と共に自分たちの好きな住まいづくりができれば住みたい
- 7 食事を共に食べあえたり、楽しさを分かちあえる住まいづくりができれば住みたい
- 8 全く住むつもりはない
- 9 その他()

7 あなた自身のことについてお聞きます。(あてはまるもの全てに 印をつけて下さい。)

1 錦二丁目にきている理由

1 食事をするため	2 働くため
3 その他()	

2 今住んでいるところ

()市 ()区

3 あなたの年齢、性別

1) 年齢							
1 10才代	2 20才代	3 30才代	4 40才代				
5 50才代	6 60才代	7 70才代	8 80才代以上				
2) 性別 (1 女 2 男)							

ご協力ありがとうございました。まちづくり構想提案に役立たせていただきます。

(8)「人が主役、やさしさいっぱいのもち」を指して

おりお未来 21 協議会

1. 活動の背景とこれまでの経緯

1 - 1 折尾地区総合整備事業

折尾地区は、北九州市西部に位置し、隣接する遠賀・中間地域を含めた行政の中心地及び教育のまちとして発展してきた。

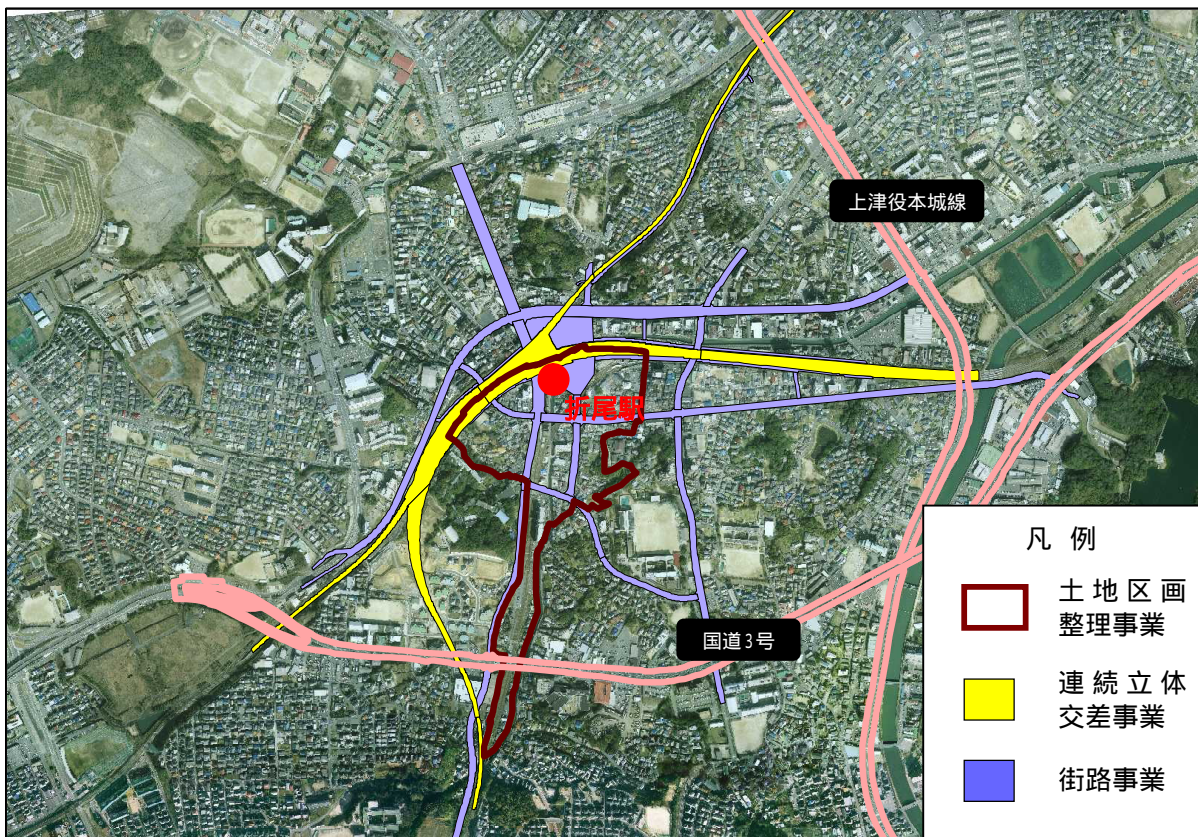
また、折尾まつりや折尾神楽、地域通貨オリオンなど地域主体のまちづくり活動がたいへん盛んで、個性と魅力を持つまちでもある。

しかしながら、折尾駅周辺では、鉄道が市街地を分断し、交通渋滞の原因になっており、また、道路などの基盤整備の遅れや、防災等の市街地環境の面で多くの課題を抱えている。

これらの課題を解決し、北九州市西部における広域拠点として、また、学園都市の玄関口にふさわしいまちづくりを行うため、連続立体交差事業、街路事業及び区画整理事業の3事業を一体的に実施する、「折尾地区総合整備事業（事業期間：16年度～34年度）」が進められている



折尾地区位置図



折尾地区総合整備事業概要図

1 - 2 「おりお未来21協議会」の設立趣旨

この整備事業を絶好の機会として捉え、住みやすく、魅力的で楽しいまち折尾をつくりあげていくため、これまで折尾のまちづくりに取り組んできた様々な団体がひとつになり、平成18年4月「おりお未来21協議会」を設立した。

1 - 3 折尾まちづくりビジョンの作成

協議会では、折尾地区のまちづくり目標を「折尾まちづくりビジョン」として定めることとし、平成18年から約2年にわたり、その策定に取り組んできた。その過程では4つの専門部会を発足させ、学識経験者等の専門家を交えて検討を行った。

各専門部会での議論・報告を踏まえ、平成20年6月、「折尾まちづくりビジョン」を取りまとめ、北九州市へ提言を行った。

「折尾まちづくりビジョン」の中では、折尾地区の将来の姿を「人が主役、やさしさいっぱいのみち」という言葉で表し、その実現に向けて以下の4つの提言を行った。

<折尾まちづくりビジョン提言>

「人が主役、やさしさいっぱいのまち」

商業を中心とした賑わいの創造に関する提言

住民には快適・安全・便利な「生活空間」と、訪れる人には好奇心を満たす「都市空間」が調和する『交流・生活都心』を目指します。

公共施設のデザインや景観形成に関する提言

歩行者空間を大切に「歩いて楽しいまち」の実現を目指します。

歴史的建造物の保全と活用に関する提言

歴史的建造物を活用したまちを目指します。

すべての人にやさしく、安全・安心なまちづくりに関する提言

「人が主役、やさしさいっぱいのまち」
年齢・性別・国籍・障がいにかかわらず、だれでも安心して、自分の意思やペースで出かけられるまちを目指します。

2. エリアマネジメントに資する活動の企画立案

2-1 折尾地区におけるエリアマネジメントの推進

折尾地区総合整備事業は今後10年以上続く長期的な事業である。

協議会としては、折尾まちづくりビジョンを基に、「商業の活性化」、「まちの景観形成」、「歴史的建造物を活用したまちづくり」、「安全・安心のための地域活動」等のエリアマネジメント活動について、毎年テーマを決めて取り組んでいきたいと考えている。

そのような中で、今回の「折尾駅舎」は、大正5年に改築され、当地区を訪れる人のシンボリックな施設として親しまれてきたが、連続立体交差事業に伴い、平成21年度に解体されることとなった。

そこで、まちづくりビジョンの提言にある「歴史的建造物を活用したまち」を実現するため、折尾駅舎の保全・活用の検討について、優先的に取り組むこととした。

2-2 建物保全・活用に向けた取り組みの企画

「折尾駅舎」は、日本最古の立体交差駅であり、大正5年の改築から現在まで、数回の改修を行いながら約90年の歴史を刻んでいる。また、日本の産業を支えた筑豊の石炭の輸送が、堀川運河の水運から鉄道運送に変わっていくことがうかがえる、歴史ある駅舎である。

現在でも九州第5位の乗降客を有する駅であり、地域住民や駅利用者など多くの方々から愛され、親しまれている。

こうした歴史的背景と「駅舎を残したい」という住民の熱い思いから、地域の人々の「生きた施設」として活用し、観光資源ともなるような施設を目指し、「折尾駅舎保全・活用」の検討を行うものである。

その検討にあたっては、以下の3項目について、具体的な取り組みを行う。

実証的取り組み1：折尾駅舎保全・活用検討会議の開催

実証的取り組み2：折尾駅舎見学会の実施

実証的取り組み3：先進地視察会の実施

3 . 活動の内容

3 - 1 実証的取り組み 1 : 折尾駅舎保全・活用検討会議の開催

会議では4回にわたるワークショップを交えながら、保全部材、活用方策、事業費、組織づくりなどについて検討を行った。

	実施日	内 容	
第1回検討会議	10月9日	保全部材について	
第2回検討会議	11月27日	第1回ワークショップ	・活用機能を考える
第3回検討会議	12月18日	第2回ワークショップ	・保全場所を決める ・活用機能をレイアウトする
第4回検討会議	1月13日	第3回ワークショップ	・事業収支を考える ・運営組織を考える ・駅舎外観について
第5回検討会議	2月4日	第4回ワークショップ	・活用計画(試案)について
第6回検討会議	2月27日	まとめ	

第1回検討会議(10月9日) 『保全部材について』

折尾駅舎見学会によって実際に駅舎を見学した後、「将来に残したいシンボル部材」について協議し、選定を行った。

第2回検討会議：第1回ワークショップ(11月27日) 『活用方法を考える』

<会議の流れ>

活用方法を考える

- (1) 活用機能を考える
- (2) 活用機能をグルーピングする
- (3) 活用機能の絞込みを行う
- (4) 発表



<会議内容>

活用方法を考える

3班(1班:タピオカエンジェルス。2班:We Love Orio。3班:みらい)に分かれて、ワークショップを行った。

(1) 活用機能を考える

各自、導入したい施設、機能をポストイットに書き出しを行った。

(2) 活用機能をグルーピングする

書き出したポストイットを模造紙に貼り、縦軸に運営主体、横軸に新駅との距離を設定し、民間主体で行うべきもの、行政主体で行うべきもの、また、駅の近くに必要なもの、遠くても良いものを整理した。(P.15 [参考資料1](#)参照)

(3) 活用機能の絞込みを行う

作成したグルーピング表を参考に、各班で活用案を作成した。(P.16 [参考資料2](#)参照)

(4) 発表

各班で作成したものを発表した。(P.16 [参考資料3](#)参照)

第3回検討会議：第2回ワークショップ（12月18日） 『活用方法を掘り下げる』

<会議の流れ>

活用方法を掘り下げる

- (1) 活用機能を考える
- (2) 保全場所を決める
- (3) 活用機能をレイアウトする
- (4) 発表



<会議内容>

活用方法を掘り下げる

(1) 活用機能を考える

各班で前回のワークショップで作成した活用方法を基に、導入する機能について、班ごとに話し合いながら、ポストイットに必要な施設を記入し、模造紙の1階あるいは2階の欄に貼り付けた。また、同時に、事業主体と利用者を具体的に記入し、事業の実現性（経済面、必要性、問題点など）についても検討を行った。（P.17 [参考資料4](#)参照）

(2) 保全場所を決める

候補となっている3つの場所（南口駅前広場案・鷹見口改札口付近案・堀川沿いの歴史公園案）の特徴、前回のワークショップで作成した活用案を勘案しながら駅舎の保全場所をどこにするか、各班で検討を行った。（P.18 [参考資料5](#)参照）

(3) 活用機能をレイアウトする

1階および2階のフレーム内に、面積、位置を考慮しながら、活用機能をレイアウトした。（P.19 [参考資料6](#)参照）

(4) 発表

各班でまとめた内容を発表した。（P.19 [参考資料6](#)参照）

発表後、各自が良いと思う活用機能2ヶ所にシールを貼り、投票した。

（P.20 [参考資料7](#)参照）

第4回検討会議：第3回ワークショップ（1月13日） 『管理・運営方法について考える』

<会議の流れ>

管理運営方法について考える

- (1) 事業収支を考える
- (2) 運営組織を考える
- (3) 発表

駅舎外観について

- (1) 保全する年代について
- (2) 保全範囲について



<会議内容>

管理運営方法について考える

(1) 事業収支を考える

事業収支を検討するにあたり、駅周辺の平均賃料や他の施設の必要諸経費等の条件提示を行った。その条件を基に、前回のワークショップで作成した活用案について、事業収支を算出した。(P.20 [参考資料8](#)参照)

<事業収支算出のための条件>

収入項目の算出根拠

市内の公共施設及び歴史的建造物の事例を基に算出。

使用料収入

	算定根拠	収入(円/年)
多目的ホール	1,000円/時×10時間×360日×稼働率30%	1,080,000
会議室	700円/時×10時間×360日×稼働率30%	756,000

賃料収入

	算定根拠	収入(円/年)
レストラン等賃料	折尾駅近傍の賃料等より、 5,000円/月坪(1,500円/月・㎡)とする 例えば、100㎡の場合、 100㎡×1,500円/月・坪×12ヶ月=1,800,000円/年	

支出項目の算定根拠

市内の歴史的建造物の事例を基に算出。

支出の算定根拠資料

	数量	単価(円/月)	金額(円/年)	備考
・水道光熱費	12ヶ月	150,000	1,800,000	
・維持補修費	12ヶ月	10,000	120,000	
・消耗品費	12ヶ月	25,000	300,000	
・販促費	12ヶ月	180,000	2,160,000	
・その他	12ヶ月	20,000	240,000	
計			4,620,000	

(2) 運営組織を考える

管理運営を民間で行うことを前提に、活用案の実現へ向けた運営組織について、必要と思われることをポストイットに書き出した。

書き出したものを模造紙に貼り、グルーピングを行った。(P.21 [参考資料9](#)参照)

(3) 発表

各班でまとめた内容を発表した。

駅舎外観について

(1) 保全する年代について

保全する駅舎の外観を、どの年代の形式で保全するか、検討を行った。

(P.23 [参考資料 1 0](#) 参照)

(2) 保全範囲について

堀川沿いの歴史公園案は、現駅舎全体の規模で保全（建築）できる。

南口駅前広場案は、保全できるスペースが制限されるため、現駅舎の全体を保全（建築）することができない。そのため、駅舎のシンボリックな中央棟以外でどの部分を残すべきか、検討を行った。(P.23 [参考資料 1 1](#) 参照)

第5回検討会議：第4回ワークショップ（2月4日） 『活用計画（試案）について』

<会議の流れ>

活用計画（試案）について

(1) 活用計画図面について

(2) 事業収支について

(3) エリアマネジメント報告書・報告会イメージについて

<会議内容>

活用計画（試案）について

(1) 活用計画図面について

前回までのワークショップで取りまとめた、各班の活用案の平面図を確認した。

(P.11 4 - 1.(2) 活用案参照)

また、前回のワークショップで駅舎の外観については大正5年当時の形態で保全すると決定したことを受け、立面図を建物規模に合わせて2パターン作成した。

(P.11 4 - 1.(2) 活用案参照)

(2) 事業収支について

活用案に対する事業収支計算を行った上で、本来の建物保全に要する建物保全費、敷地取得費を事業収支に加え、さらに事業収支がどうなるか、改善策はあるのか、検証を行った。

(P.24 [参考資料 1 2](#) 参照)

(3) エリアマネジメント報告書・報告会イメージについて

報告書の構成、及び報告会での発表イメージを説明し、了承を得た。

(P.25 [参考資料 1 3](#) 参照)

第6回検討会議（2月27日） 『折尾駅舎保全・活用のまとめ』

<会議内容>

折尾駅舎保全・活用のまとめ

今年度の活動内容をまとめた報告書の骨子について確認した。

3 - 2 実証的取り組み 2：折尾駅舎見学会の実施

10月9日に、現折尾駅舎の見学会を行った。

この見学会は、駅の歴史を再認識するとともに、将来に残したいシンボル部材を選定するために行うものである。



3 - 3 実証的取り組み 3：先進地視察会の実施

10月26日に、折尾駅舎の活用や運営を検討する際の参考とするため、「歴史的建造物」等を保全・活用している先進事例を見学するとともに、まちづくり団体へヒアリングを行った。

視察先		ヒアリング結果
熊本県 熊本市	市電上熊本駅 NPO 法人熊本まちなみトラスト 旧第一銀行熊本支店	<ul style="list-style-type: none"> ・駅舎保存に関する市民等の熱意が署名活動等の運動となり、行政を動かした。 ・まちを愛する人々の思いや根強い行動が、多くの人々を動かし、歴史的建造物を残すことができた。 ・歴史があっても、全て現物で残すかどうかは、将来のまちがどうなるかを十分に認識し、判断しなければならない。
福岡県 久留米市	久留米六角堂広場	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化・市民の憩いの空間づくりを目的に、行政と民間が協力して整備を行った広場である。 ・市民参加型のまちづくりが行われる拠点としても活用されている。



市電上熊本駅



NPO 法人熊本まちなみトラスト
ヒアリング



旧第一銀行熊本支店



久留米六角堂広場

4 . 今後の展開方向

4 - 1 実証的取り組みの検討結果

実証的取り組みを行った結果、以下の共通認識が得られた。

(1) 建物の保全について

- ・折尾の文化を大切にし、地域の人々が活用できる「生きた施設」として、複製保全する。
- ・複製保全においては、歴史性を考慮し、シンボルとなる部材を最大限に活かす。また、安全性を向上させるため、現行法規に従った構造とし、さらに利便性を向上させるため、エレベーター等を設置する。

<シンボルとなる部材>

化粧柱、柱頂部の装飾金物、格子天井、開口部廻り装飾、円形ベンチ・化粧柱、棟飾り



化粧柱



柱頭部の装飾金物、格子天井



円形ベンチ・化粧柱



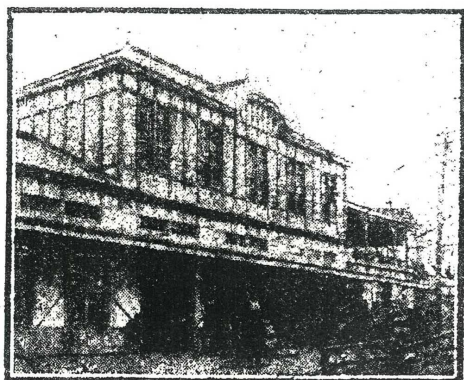
開口部廻り装飾



棟飾り

- ・外観については、建設当時の状態で保全する。(大正5年当時)

(大正5年当時の外観を示す資料は不鮮明なため、同形態と思われる昭和9年の写真を参考資料とする。)



大正5年(福岡日日新聞より)

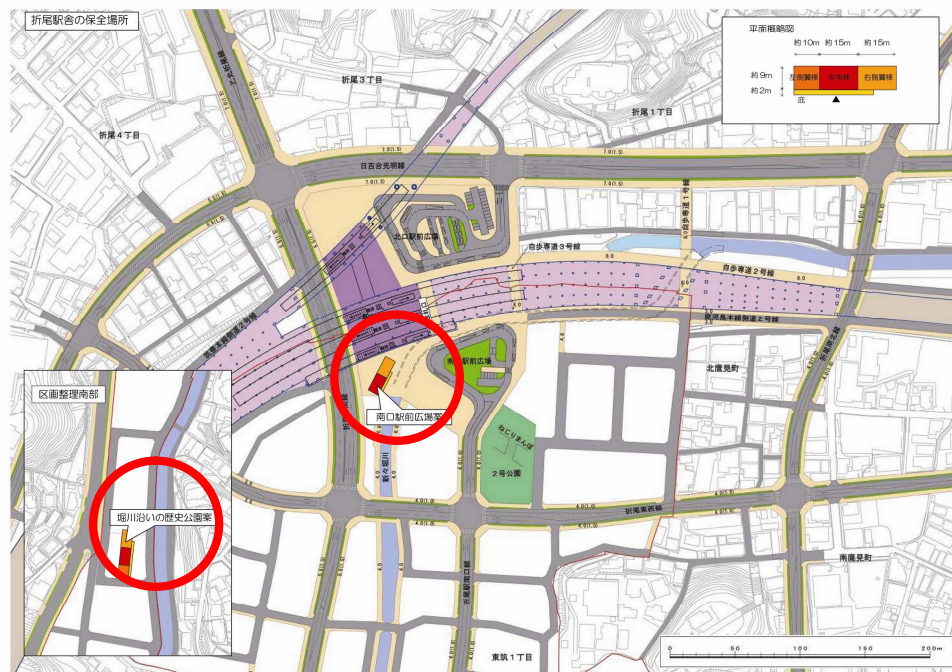


昭和9年

(2) 建物の活用について

保全場所

- ・保全場所としては、「南口駅前広場案」と「堀川沿いの歴史公園案」の2案とする。
それぞれの敷地に特徴があり、敷地の設定によって、施設のコンセプトや将来的な管理運営が異なるため、その選択は慎重に行わなければならない。
いずれの敷地も、折尾地区総合整備事業と関わっており、行政やJRとの十分な打合せが必要である。



折尾駅保全場所比較

	南口駅前広場案	堀川沿いの歴史公園案
特徴	堀川および現駅舎に最も近接した位置での保全となり、歴史性の継承に優れている。 駅前の歩行者空間が狭くなるほか、保全時期がもっとも遅くなる。	直接移転が可能となり、早い時期に保全ができる。 最も自由度が高いが、駅から離れるため利便性に劣る。
土地の確保	堀川があり、 <u>スペースに制約。</u> <u>用地の確保が必要。</u> (駅前一等地のため、用地取得の難航が予想される)	<u>事業推進用地(市有地)の換地</u> を利用するほか、 <u>JRからの土地の賃借により対応可。</u>
都市計画決定の変更	駅前広場であるため、 <u>変更が必要</u>	<u>変更の必要なし</u>
事業計画の変更	必要	必要
保全時期	<u>約10年後(H30年以降)</u>	<u>約3年後(H23年頃)</u> 現在の線路の西側に先行して保全した場合
部材の保管	<u>部材を長期保管</u> することになり、 <u>場所と費用の確保が必要。</u>	<u>部材を短期保管</u> することになるが、 <u>JRから土地を賃借</u> することで、 <u>対応可。</u>
施設の性格	駅前であるため、 <u>商業機能として家賃収入が得られやすい。</u>	駅から離れるため、 <u>商業機能が薄れ、地域のコミュニティ機能が主となる。</u>
駐車場の確保	土地の取得が困難であるため、 <u>確保できない。</u> (高架下の有料駐車場を利用)	無料駐車場が <u>確保できる。</u>
利用対象者	駅前であるため、 <u>駅利用者も取り込める。</u>	駅から離れるため、 <u>地域住民に限られる。</u>

建物の保全範囲	中央+右翼棟(延床面積480㎡)	全体(延床面積572㎡)
建物保全費	約1.5億円	約1.7億円
敷地取得費	3,900万円以上	賃借での対応も検討できる 3,522万円以上

建物保全費は100万円/坪として想定した。

敷地の面積は、建物の建ぺい率から必要面積を想定した。

- ・中央+右翼棟規模：建築面積260㎡の時、敷地面積325㎡以上必要(建ぺい率80%)
- ・全体規模：建築面積352㎡の時、敷地面積587㎡以上必要(建ぺい率60%)

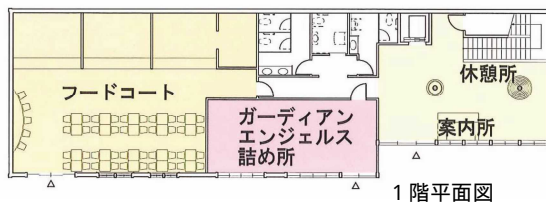
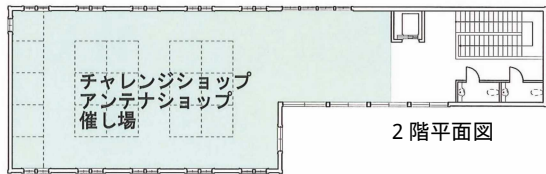
敷地取得費は駅周辺12万円/㎡、歴史公園案6万円/㎡と想定した。

活用案

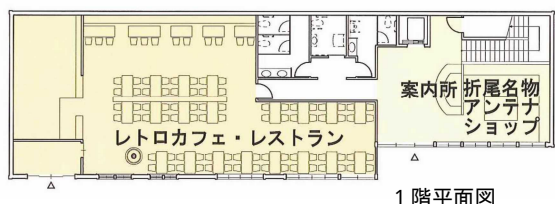
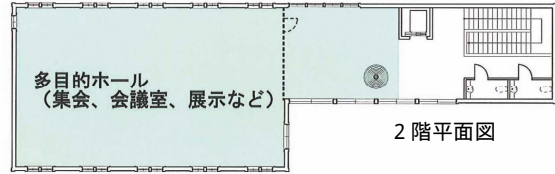
- ・南口駅前広場案の平面図は、レイアウト案作成時では“中央棟+左翼部”の範囲で検討していた。しかしながら、前回のワークショップで復元範囲を“中央棟+右翼部”と決定したため、レイアウト案を参考に、“中央棟+右翼部”の範囲で作成した。
- ・いずれの活用案も、商業機能、展示・交流機能、集会・会議機能を導入することで共通している。

南口駅前広場案

1班：タピオカエンジェルス

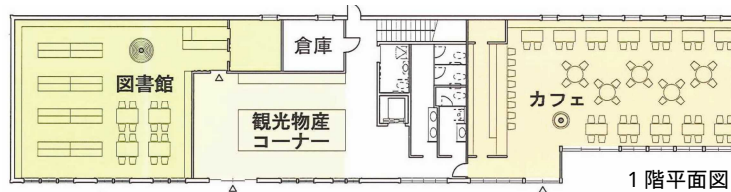


2班：We Love Orio



堀川沿いの歴史公園案

3班：みらい



(3) 事業費について

事業収支の検証では、無利子での借入金の設定や、最も収益が上がる活用方法で収支計算を行ったが、毎年赤字となる厳しい結果となった。

事業収支を検証する中で、以下の共通認識が得られた。

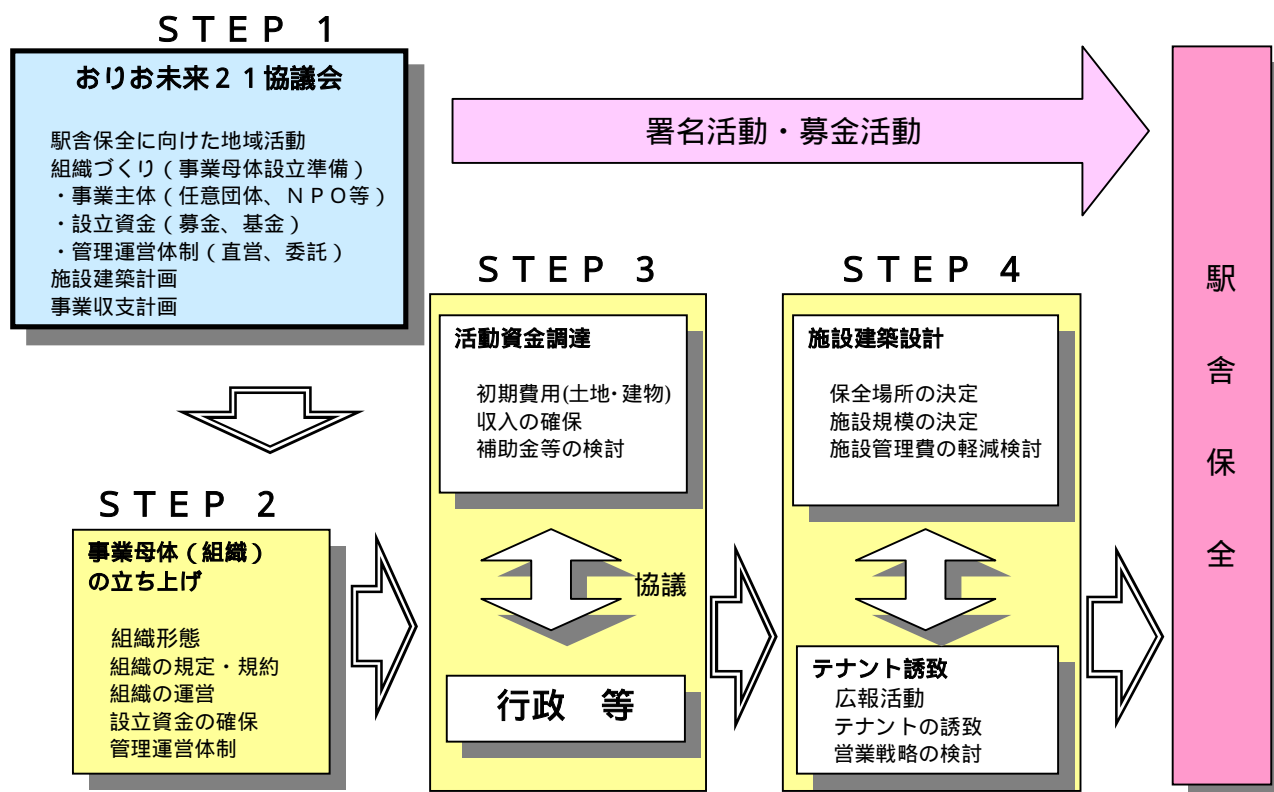
- ・ 建物を保全するには、億単位の事業費が必要である。
- ・ 現在の活用内容では、ほとんど利益を見込むことができない。
- ・ 地域のシンボルとして残す以上、地域住民等へ寄付金を募る必要がある。
- ・ しかしながら、その全てを寄付金で賄うことは、大変難しい。

(4) 運営組織について

現時点で考えられる課題について、議論を行った。その結果をまとめたものが下の模式図である。

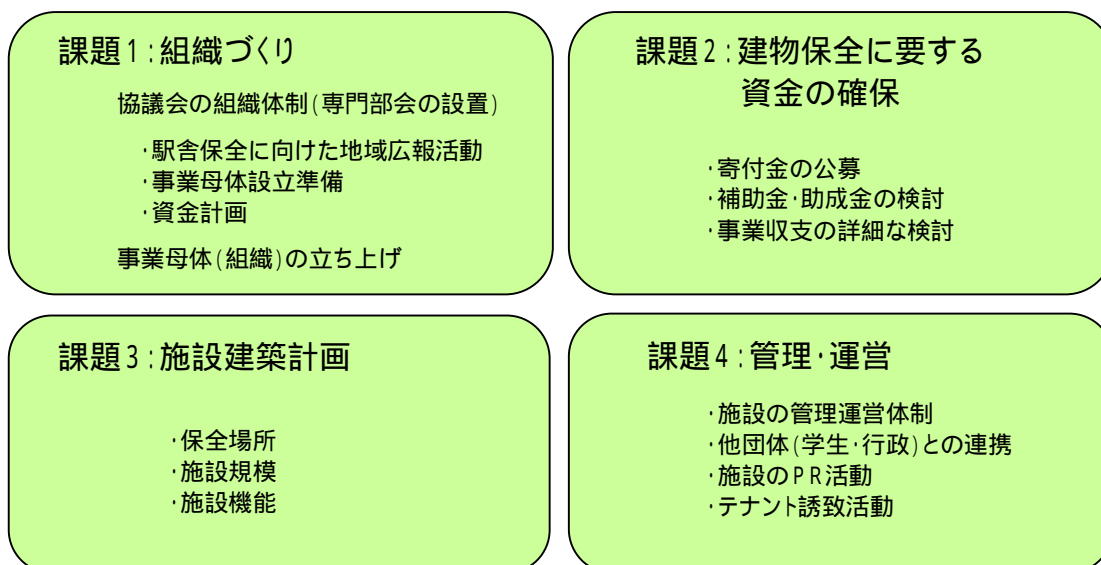
将来的に施設の運営を円滑に行うためには、まずしっかりとした事業母体となる組織を立ち上げ、活動資金の調達、施設建築設計と合わせたテナント誘致等を確実に進めていく必要がある。

そのためには、事前の十分な調査・検討が重要となる。



4 - 2 課題と取り組み

本年度行ってきた取り組みによって明確になった課題を整理すると、以下の4つとなった。



課題1：組織づくり

組織づくりは、2つの段階が考えられる。

協議会の組織体制

協議会の中に「折尾駅舎の保全・活用」を専門的に話し合う組織が必要である。

まずは、その体制づくりを行うとともに、地域住民の保全に対する気運を高めるため、広報活動や募金活動に着手する。

事業母体(組織)の立ち上げ

実際に施設を管理・運営する事業母体を早期に立ち上げ、資金調達や建築設計、テナント誘致等の具体的な活動を実施する。

課題2：建物保全に要する資金の確保

施設建築計画と密接に関わってくる資金の確保は様々な面で検討が必要である。

地域の施設として、寄付金の募集、行政への補助金や助成金の要望など、建物を保全する上で必要な資金の確保を進めながら、将来における施設の管理・運営を想定した事業収支の検討を行う。

課題3：施設建築計画

施設の保全場所や規模、機能(レイアウト)を決定する必要がある。

については、最終的な施設の活用方法や運営方針とあわせて検討を進めていく。

課題4：管理・運営

駅舎が地域の「生きた施設」として受け継がれていくためには、しっかりとした管理・運営体制が必要である。

具体的な管理・運営体制を検討する中で、行政との協働や、学園都市としての特徴を活かした大学などとの連携についても検討を行う。

4 - 3 今後の展開

「折尾駅舎保全・活用」の取り組みは、「自分たちのまちは自分たちでつくり、そして管理・運営する。」といったエリアマネジメントの精神を地域住民の間で共有することとなり、「折尾のまち」への愛着を高めていく。そして、実際の管理・運営を通して、また、活用することで、住民主体の「持続した魅力あるまちづくり」が展開されるものと考えている。

しかしながら、本年度の活動を通して、折尾駅舎を保全・活用するための解決すべき多くの課題が明確となった。

協議会は、これらの解決へ向け、地域住民をはじめ、行政等との連携を図りながら、エリアマネジメントを実現できるよう努力していきたいと考えている。

また、今回の検討結果は、現段階で地域住民が望む「保全・活用案」である。

しかしながら、この取り組みを実現できる時期は、「折尾地区総合整備事業」のスケジュール上、10年後であり、長期間に及ぶものとなる。

その間に市民のニーズや社会状況の変化等も想定されるため、時代の変化に合わせ、随時見直しを行っていく。

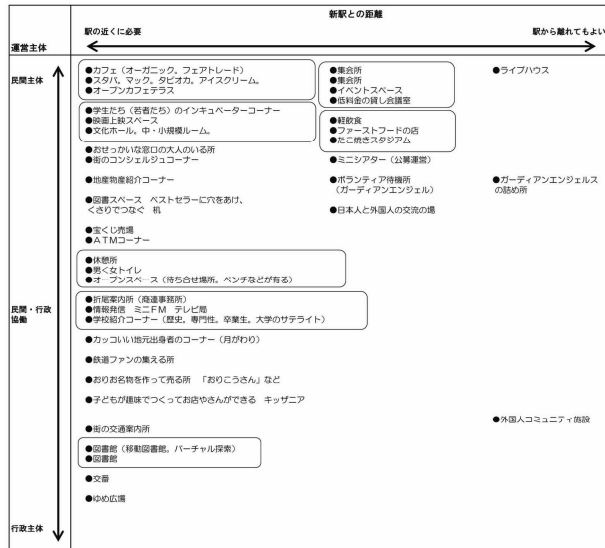
< 参考資料 >

参考資料 1 作成資料

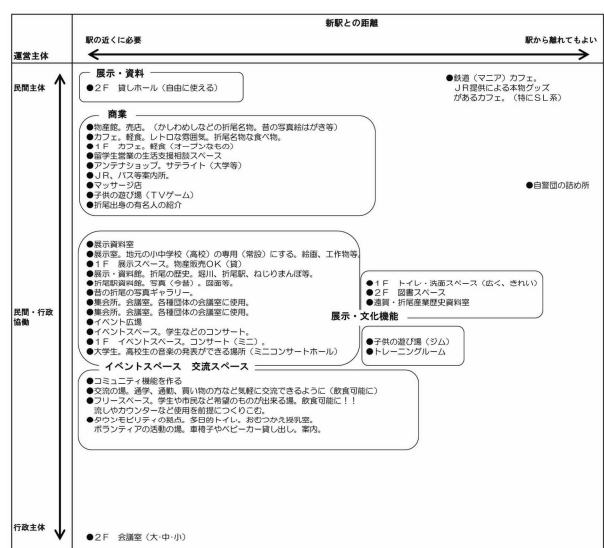
第 2 回検討会議「第 1 回ワークショップ」(11月27日)

活用方法を考える (2) 活用機能をグルーピングする

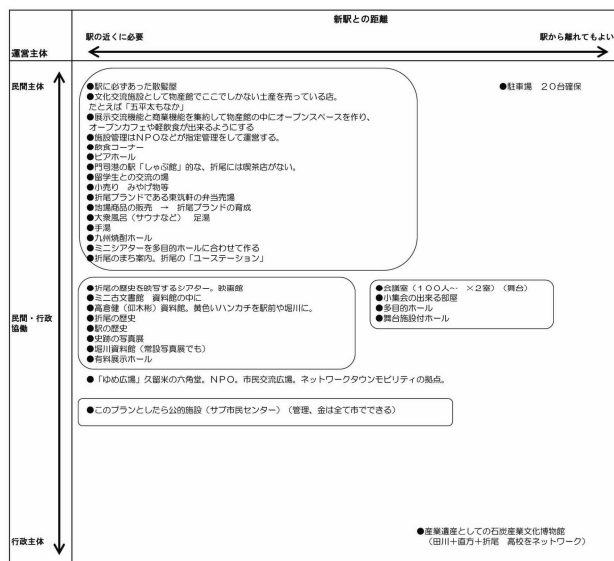
1 班チーム名: タピオカエンジェルス



2 班チーム名: We Love Orio



3 班チーム名: みらい



参考資料2 作成資料

活用方法を考える (3) 活用機能の絞込みを行う

活用案 (チーム名: タピオカエンジェルズ)	活用案 (チーム名: We Love Orio)	活用案 (チーム名: みらい)
班員: 上田、安井、山本、細井、服部、祉	班員: 安井、中川、三橋、諸岡、藤本、桑原、蒔田	班員: 池田、柳野、重藤、三村、中村、貞末
テーマ: 多文化共生	テーマ: 歴史と文化の交流拠点	テーマ: にぎわいのある定住したいまち (行ってみたい街・降りてみたい街 ・住んでみたい街)
導入機能: ・多目的文化ホール機能 ・まち情報 ・図書館 ・飲食 ・ボランティア機能 (ガーティアン、休憩所など)	導入機能: ・展示・交流機能 ・イベント機能 ・商業機能	導入機能: ・飲食物販 ・資料館 ・貸会議室・ホール ・サブ市民センター
施設の目的・効果 折尾の文化を発信、育成する場	施設の目的・効果 歴史文化の継承 商業活性化 コミュニティの活性	施設の目的・効果 まちのにぎわい作り・活性化・いやし・交流 →定住
活動内容	活動内容	活動内容
主な運営主体は誰ですか? 多目的・まち情報・飲食 : 民 図書館 : 官 ボランティア機能 : 民・学	主な運営主体は誰ですか? NPO 企業 行政 民間と企業のコラボレーション(協働)	主な運営主体は誰ですか? 民間 NPO
主にどんな人に利用してもらいますか? 学生 留学生 外国人 駅の利用者 折尾に来た人 運営の主な財源は、どのように かんがえますか? 飲食 物販 スペースの賃料 広告料	主にどんな人に利用してもらいますか? JRやバスなどの利用者(通学、通勤...) 地域の方 運営の主な財源は、どのように かんがえますか? 行政からの補助金 利用料 賃料 寄付金 事業収益	主にどんな人に利用してもらいますか? 駅利用者(地域住民、来街者) 降りてみたい街 運営の主な財源は、どのように かんがえますか? 導入機能による収益

参考資料3 意見

活用方法を考える (4) 発表

<表の内容以外の発表内容>

1班: タピオカエンジェルズ

- ・折尾は留学生、外国人が多い。いろんな文化を取り入れたりするのが折尾の特徴ではないか。いろんな文化をタピオカに例えてチーム名を決めた。
- ・運営主体についてはなかなかまとまらなかったが、主には民間主体で、学校・行政のバックアップを受けるように考えた。

2班: We Love Orio

- ・駅舎なので駅から近いものとして考えた。
- ・運営主体については、民間と行政との協働によるものが多くなった。
- ・貸しホールが民間主体になっているのは、規制なしに自由に使えるようにしたもの。
- ・鉄道カフェは、マニアは駅から離れても来るのではないかとということで、駅から離れて貼った。

3班: みらい

- ・ゆめ広場や小国のユーステーションのような交流の場。
- ・全部資料館として、石炭に関するものを展示するという意見もあった。
- ・施設に来てほしい人は、大きな規模で、折尾に降りたい、住みたい人。

参考資料 4 作成資料

第3回検討会議「第2回ワークショップ」(12月18日)

活用機能を掘り下げる (1) 活用機能を考える

チーム名: タビオカエンジェルス

	使い方	事業主体	利用者	事業の実現性
1階	ガーディアンエンジェルス 詰め所	NPO 共立大生 (学友会連合)	青少年中心	ボランティアがいらない と成り立たない。 共立大はすでに見守り の行進している。
	案内所 街のコンシェルジュ (名所・交通・学校案内)		外国人	
	たこ焼きスタジアム 拜やストリート かしわ井 ○○井 共通フロアで食べる 8~10店 フェアトレードカフェ まちの駅 (物産、直売所) 朝食喫茶・朝飯食堂	民間テナント		
	おりお名物、オリジナルお菓子を 売る。 トイレ 男性トイレにもベビーベッド 和式トイレをなくさない。 女性トイレは数を多く。		滞省する人 滞省する学生	
2階	家賃なしのチャレンジショップ 県内外、地域のアンテナショップ (例えば星野村フェア)	学生のサークル 地域住民及び行政等	地域の人	

集会所 市 地域の人
 図書館 市
 老眼鏡なしで読める図書館
 貸し会議室(2階) 行政の委託として又は民間主体 オリオンプラザのイメージ
 10~20人程度 2室
 20~50人程度 1室
 できれば区切りが取れると良い

資料は純民間より多少
安くする必要あり

チーム名: We Love Orio

	使い方	事業主体	利用者	事業の実現性
1階	レトロレストラン	民間主体	折尾駅を利用する人 鉄道マニア(全国の)	実現性高い 駅を利用する方が休憩 や食事をする。 駅舎そのものがレトロ。 現在、駅周辺に無い為、 求められている。
	売店 折尾名物	民間主体	折尾駅を利用する人	実現性高い。 お土産を買ったり、お弁当を買ったり
	交通案内所 観光案内所	行政 民間	来外者	企業、行政が直接運営
	イベントスペース	民間行政協力	地域住民	実現性 中 広さ 利用方法
2階	コミュニティベース 集会所 会議室 貸しホール	民間行政協働 民間	地域の人 関係者 同窓生	実現性 中 広さ 利用方法(飲食等) 使用料で賄う?
	展示資料室	民間行政協働	折尾駅に関心のある人 折尾駅を利用する人	使用料で賄える?

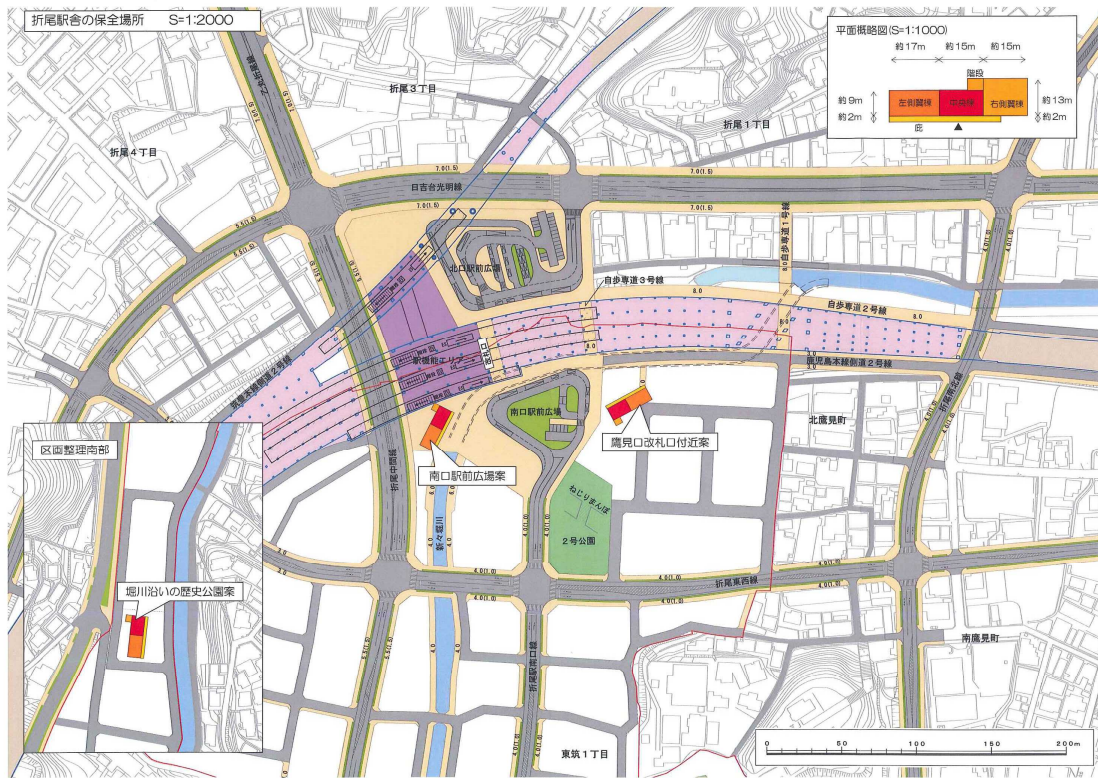
チーム名: みらい

川の駅	使い方	事業主体	利用者	事業の実現性
	会議室 (四方) 画廊 (折尾のゴッホ) 1F 観光土産コーナー 五平太菓子 石炭まんじゅう スパ 足と手湯 軽食喫茶コーナー (レストラン折尾) ロードカフェ他 資料館(折尾歴史、石炭、堀川) P マジソン郡の橋(木の橋) 朝市 リバーサイドピアガーデン	NPO まちづくり会社 住民株式会社 第三セクター 民 市	地域住民 (主に折尾) 全国 市民	タダ

ホテル 北九州市
 宿泊施設
 道の駅 NPO(道の駅など)
 小会議室 住民株式会社
 図書館
 補助器具センター
 サブ市民センター
 川沿いピアガーデン

参考資料5 配布資料

活用機能を掘り下げる (2) 保全場所を決める



折尾駅舎の保全場所別の検討

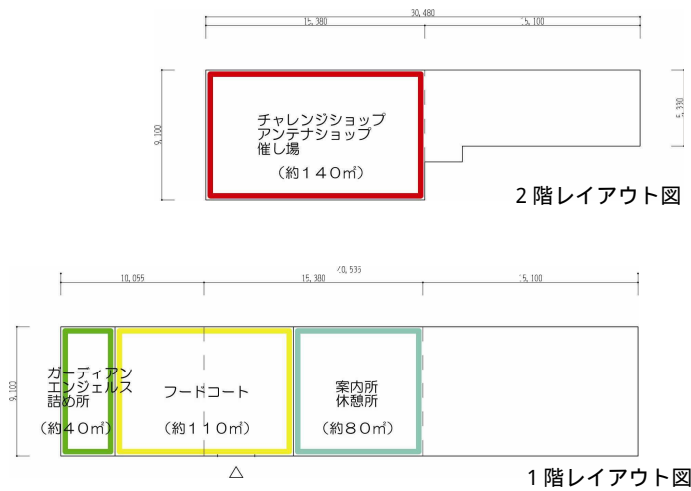
	南口駅前広場案	鷹見口改札付近案	堀川沿いの歴史公園案
特徴	堀川および現駅舎に最も近接した位置での保全となり、歴史性の継承に優れている。 駅前歩行者空間が狭くなるほか、保全時期がもっとも遅くなる。	直接移転が可能となり、早い時期に保全ができる。 しかし、将来は、駅舎の向きが悪く周辺の土地利用が制限される。	直接移転が可能となり、早い時期に保全ができる。 最も自由度が高いが、駅から離れるため利便性に劣る。
土地の確保	堀川があり、スペースに制約。 用地の確保が必要。 (駅前一等地のため、用地取得の難航が予想される)	用地の確保が必要。 (駅前一等地のため、用地取得の難航が予想される)	事業推進用地(市有地)の換地 を利用するほか、 JRからの土地の賃借により対応可。
都市計画決定の変更	駅前広場であるため、 変更が必要	変更の必要なし	変更の必要なし
事業計画の変更	必要	必要	必要
復元時期	<u>約10年後(H30年以降)</u>	<u>約3年後(H23年頃)</u>	<u>約3年後(H23年頃)</u>
部材の保管	部材を長期保管することになり、場所と費用の確保が必要。	部材を短期保管することになり、場所と費用の確保が必要。	部材を短期保管することになるが、 JRから土地を賃借 することで、 対応可。
施設の性格	駅前であるため、 商業機能として家賃収入が得られやすい。	駅前であるため、 商業機能として家賃収入が得られやすい。	駅前から離れるため、 商業機能が薄れ、地域のコミュニティ機能が主となる。
駐車場の確保	土地の取得が困難であるため、 確保できない。 (高架下の有料駐車場を利用)	土地の取得が困難であるため、 確保できない。 (高架下の有料駐車場を利用)	無料駐車場が 確保できる。
利用対象者	駅前であるため、 駅利用者も取り込める。	駅前であるため、 駅利用者も取り込める。	駅前から離れるため、 地域住民に限られる。
範囲	中央+左翼棟(延床面積370㎡)	中央+左翼棟(延床面積370㎡)	全体(延床面積590㎡)
建物保全費用	約1.5億円	約1.5億円	約2.2億円
敷地取得費用	約4500万円以上	約4500万円以上	賃借での対応も検討できる 約4400万円以上

- ・EVなどの共用部を別に70㎡として建築面積を想定した。
- ・中央+左翼棟規模：建築面積300㎡(230+70)の時、敷地面積375㎡以上必要(建ぺい率80%)
- ・全体規模：建築面積440㎡(370+70)の時、敷地面積733.3㎡以上必要(建ぺい率60%)
- ・敷地取得費は駅周辺12万円/㎡、歴史公園案6万円/㎡と想定した。

参考資料6 作成資料・意見

活用機能を掘り下げる (3) 活用機能をレイアウトする (4) 発表

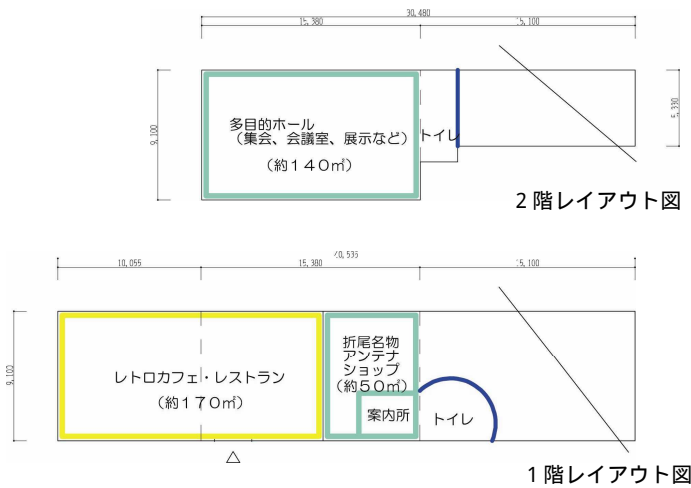
1班：タピオカエンジェルス



<発表内容>

- ・場所は南口駅前広場
- ・堀川になると駅から離れすぎてまずいのではないかと。確かに面積的には広く取れるが、利用の面から考えると南口がいいだろうと考えた。
- ・1階には案内所と休憩所。フードコート。ガーディアンエンジェルスの詰め所。
- ・2階にはチャレンジショップやアンテナショップが、例えば2週間ごとに入れ替わるような催し場。

2班：We Love Orio

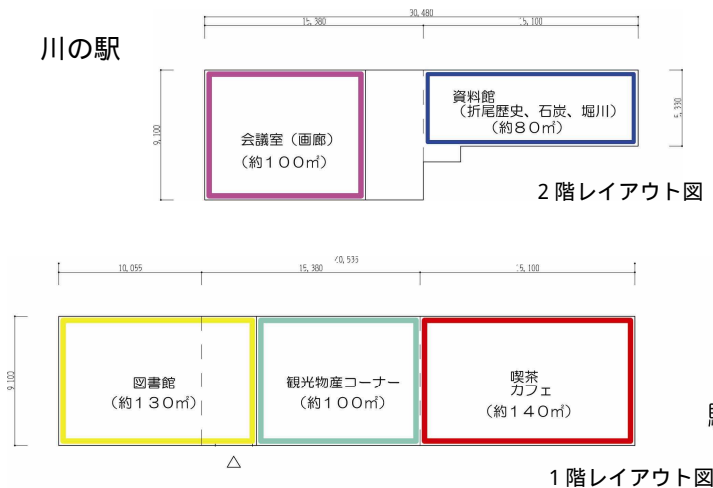


<発表内容>

- ・場所は南口駅前広場
- ・折尾駅のレトロな雰囲気を活かしてレトロカフェ・レストラン
- ・折尾の名物を売るアンテナショップ
- ・折尾を訪れた人に折尾の遺産や交通の案内ができるような案内所
- ・2階は集会、会議室、展示場など、その都度目的にあわせて使えるように多目的ホール
- ・イベントはホールを使ってでもできるし、レストランを使ってでもできる。
- ・建物と線路との間のスペースを、できれば使ってほしい。

3班：みらい

川の駅



駐車場

スパ 足湯、朝市、木の橋、リバーサイドピアガーデン、ロードカフェ

<発表内容>

- ・場所は堀川沿い
- ・1階に市のミニ図書館。公的な施設をひとつは入れたい。観光みやげ物コーナー。喫茶カフェ。
- ・施設は堀川の前になる。堀川は素敵に改修されると思うので、ロードカフェ、リバーサイドピアガーデン。
- ・マディソン郡の橋のような屋根付の橋。木の橋。
- ・スパと足湯は外に企画している。
- ・2階には100～130人くらいの会議場。
- ・壁には折尾のゴッホたちが作品を発表できるように。
- ・資料館。折尾の歴史。石炭や堀川の歴史。直方や飯塚の石炭資料館の点と点をつないで折尾までもってきたい。

参考資料 7 投票結果

活用機能を掘り下げる (4) 発表

< 投票結果 > () 内の数字は票数

タピオカエンジェルス	We Love Orio	みらい
<ul style="list-style-type: none"> ・ガーディアンエンジェルス 詰め所 (1) ・フードコート (0) ・案内所・休憩所 (2) ・チャレンジショップ・アンテナショップ・催し場 (3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・レトロカフェレストラン (9) ・折尾名物アンテナショップ (6) ・案内所 (0) ・多目的ホール(集会・会議室・展示など) (1) 	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館 (0) ・観光土産コーナー (0) ・喫茶カフェ (2) ・会議室(画廊) (2) ・資料館(折尾歴史・石炭・堀川) (1) ・スパ足湯 (0) ・朝市 (1) ・木の橋 (5) ・リバーサイドピアガーデン (5) ・ロードカフェ (0)

参考資料 8 作成資料

第4回検討会議「第3回ワークショップ」(1月13日)

管理運営方法について考える (1) 事業収支を考える

1班：タピオカエンジェルス

項目	算出根拠	金額(円/年)	備考
収入	賃料収入 (カ) 72万円(40×1500×12) (フード) 98万円(110×1500×12) (2F) 252万円(140×1500×12) ※完全に家賃収入があるとして)	5,220,000	
	使用料収入 送迎バス待合所使用料・広告費	1,560,000	
	その他の収入 2F売上(1万円/㎡)として、 その5% 140×5%=7万円/月 →84万円/年	840,000	
計		7,620,000	
支出	人件費 管理者300万円	3,000,000	
	水道光熱費等 旧古河鉱業若松ビルの事例より	4,620,000	
	その他		
	計		7,620,000

2班：We Love Orio

項目	算出根拠	金額(円/年)	備考
収入	賃料収入 3,000×170㎡×12ヶ月(レストラン) 3,000×50㎡×12ヶ月(アンテナS) 3,000×10㎡×12ヶ月(案内所)	8,280,000	
	使用料収入 1,000×10H×360日×0.15(イベント) 2,000×10H×360日×0.15(物販) 700×10H×360日×0.15(会議)	1,998,000	
	その他の収入 ※駐車場収入(高架下) ※北口広場利用料収入(学園大通り下、三角形の広場)	+α	
計		10,278,000	
支出	人件費 200万×2人(シリアル)	4,000,000	
	水道光熱費等 旧古河鉱業若松ビルの事例より	4,620,000	1F 111号等の光熱費は不要。
	その他 10万×12ヶ月	1,200,000	
計		7,700,000	差額+257.8万円

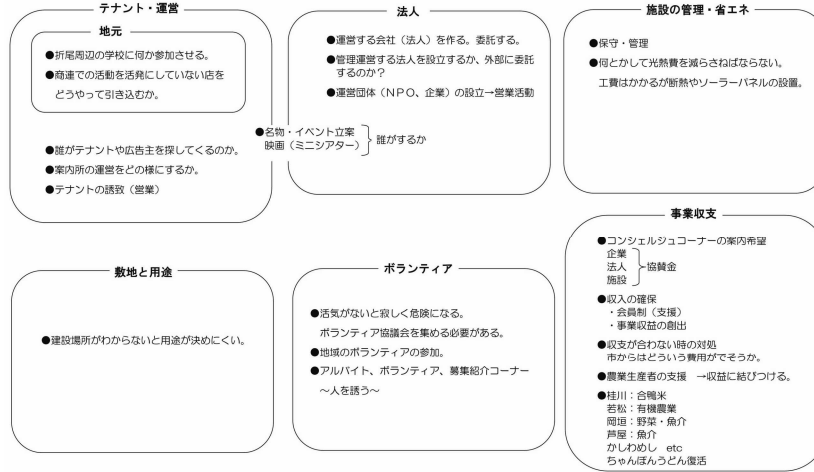
3班：みらい

項目	算出根拠	金額(円/年)	備考
収入	賃料収入 1,500×130×12=2,340,000(図書館) 1,500×100×12=1,800,000(観光物産) 1,500×140×12=2,520,000(喫茶カフェ)	10,656,000	
	756,000(会議室) 1,500×80×12=1,440,000(資料館)		
	外部(「N-サテ」・「カ」・「テナ」ド「サテ」など) 屋外部分の売上100万/月とし、その15%を収入とする。 150,000×12=1,800,000		
	使用料収入		
その他の収入 賃料200円/㎡UP (450×200×12=1,080,000)	1,080,000		
計		11,736,000	
支出	人件費 管理職1人+従業員(アルバイト2人・交替制) 25万×12=3,000,000 24万×12=2,880,000	5,880,000	
	水道光熱費等 旧古河鉱業若松ビルの事例より	4,620,000	
	その他 税金等		残金1,236,000をあてる
計		10,500,000	

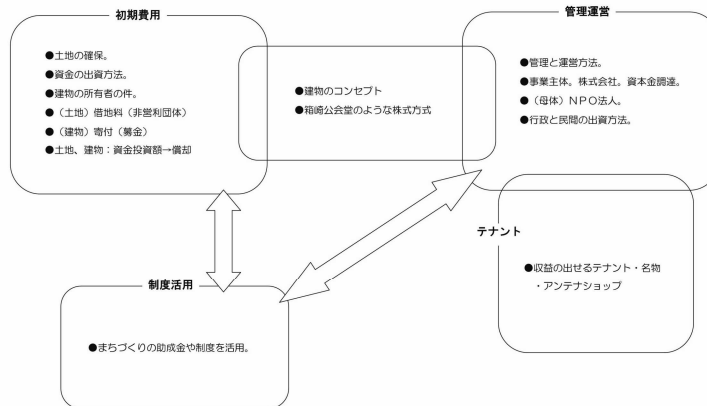
参考資料 9 作成資料・まとめ資料

管理運営方法について考える (2) 運営組織を考える

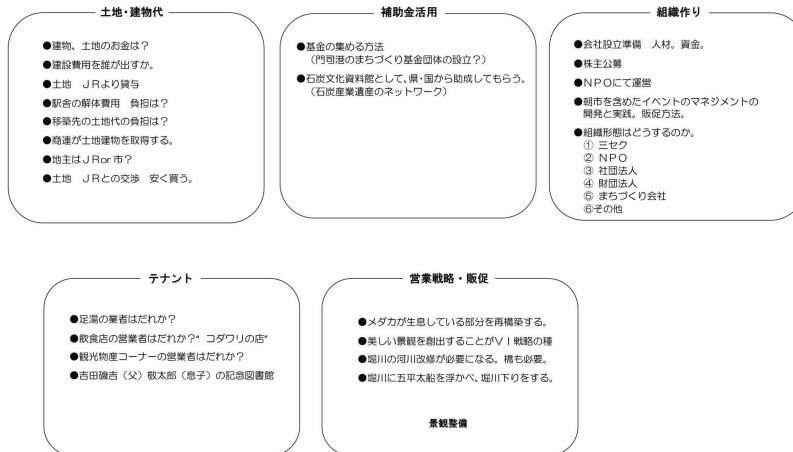
1 班：タピオカエンジェルス



2 班：We Love Orio



3 班：みらい



1班 タビオカ エンジニアズ	法人 ●運営する会社(法人)を作る。委託する。 ●管理運営する法人を設立するか、外部に委託するかの? ●運営団体(NPO、企業)の設立→営業活動 ●名物・イベント立案 映画(ミニシアター) 誰がするの?	事業収支 ●コンシエージュコーナーの案内希望 企業 協賛金 法人 施設 ●収入の確保 ・会員制(支援) ・事業収益の創出 ●収支が合わない時の対処 市からはどういう費用がでそうか。 ●農業生産者の支援 →収益に結びつける。 ●桂川:合鴨米 若松:有機農業 阿垣:野菜・魚介 戸屋:魚介 かしわめし etc ちゃんぽんうどん復活	テナント・運営 ●誰がテナントや広告主を探してくるのか。 ●案内所の運営をどの様にするか。 ●テナントの誘致(営業) (地元) ●折尾周辺の学校に何か参加させる。 ●商連での活動を活発にしない店を どうやって引き込むか。	その他 【敷地と用途】 ●建設場所がわからないと用途が決めにくい。 【施設の管理・省エネ】 ●保守・管理 ●何とかして光熱費を減らさねばならない。 工費はかかるが断熱やリペア 社の設置。 【ボランティア】 ●活気がないと寂しく危険になる。 ボランティア協議会を集める必要がある。 ●地域のボランティアの参加。 ●7月1日、ボラフェア、募集紹介コーナー ～人を誘う～
2班 We Orlo	管理運営 ●管理と運営方法。 ●事業主体。株式会社。資本金調達。 ●(母体)NPO法人。 ●行政と民間の出資方法。	初期費用 ●土地の確保。 ●資金の出資方法。 ●建物の所有者の件。 ●(土地)借地料(非営利団体) ●(建物)寄付(募金) ●土地、建物:資金投資額→償却	テナント ●収益の出せるテナント・名物 ・アンテナショップ	その他 ●建物のコンセプト ●箱崎公会堂のような株式会社方式
3班 みらい	組織作り ●会社設立準備 人材、資金。 ●株主公募 ●NPOにて運営 ●朝市を含めたイベントのマネジメントの 開発と実践。販促方法。 ●組織形態はどうするのか。 ① 三セク ② NPO ③ 社団法人 ④ 財団法人 ⑤ まちづくり会社 ⑥ その他	補助金活用 ●基金の集める方法 (門前町のまちづくり基金団体の設 立?) ●石炭文化資料館として、県・国から 助成してもらおう。 (石炭産業遺産のネットワーク)	テナント ●足湯の業者はどれか? ●飲食店の業者はどれか? コダワリの店? ●観光物産コーナーの業者はどれか? ●吉田機吉(父) 敬太郎(息子)の記念図書館	その他 【営業戦略・販促・景観整備】 ●メダカが生息している部分を再構築する。 ●美しい景観を創出することがVI戦略の種 ●堀川の河川改修が必要になる。橋も必要。 ●堀川に五平太船を浮かべ、堀川下りをする。

参考資料 10 配布資料・意見

駅舎外観について (1) 保全する年代について

< 主な意見 >

- ・当初がよい。それなりの風格がある。そうしないと観光客をつれて来れないのではないか。
- ・折尾の人間に向かって残すのか、外部の客のために残すのか。
- ・昔の形を知っている人はいない。残すということは、現在の形を残すということではないか。

< 多数決を行った結果 >



当初：8票



中期：2票



現況：4票

参考資料 11 配布資料・意見

駅舎外観について (2) 保全範囲について

< 主な意見 >

- ・片方が低くて片方が高い駅の外観が、日本初の立体交差駅ということを示している。歴史性を考えると左右少しずつ残すのが良い。左右どちらかだけだと想像できない。
- ・収支を考えると、右翼を残す方が面積が大きく取れてよい。

< 多数決を行った結果 >



正面立面図(左翼右翼少しずつ): 6票



正面立面図(中央棟+右翼): 8票



正面立面図(中央棟+左翼): 0票



正面立面図(全体)

参考資料 1 2 配布資料・意見

第5回検討会議「第4回ワークショップ」(2月4日)
活用計画(試案)について (2)事業収支について

<前提条件>

	南口駅前広場案	堀川沿いの歴史公園案
敷地面積	325㎡	587㎡
建築延床面積	480㎡	572㎡
賃貸面積	約400㎡(121坪)	約470㎡(142坪)
<初期条件>		
敷地取得費単価	12万円/㎡	6万円/㎡
建物保全費単価	100万円/坪	100万円/坪
自己資金		
補助金		
<収支条件>		
借入期間	20年間	20年間
長期借入金金利	無利子	無利子
賃料収入	10,000円/月坪	6,000円/月坪
その他		

南口駅前広場案

<支出>

	金額	年間支出	備考
1 敷地取得費	3,900万円	195万円	20年返済
2 建物保全費	約1億4,500万円	725万円	20年返済
3 維持管理費			
・人件費		400万円	200万円×2人
・水道光熱費等		460万円	市内の歴史的建造物の管理事例
合計		1,780万円	

<収入>

	金額	年間収入	備考
1 賃料	121坪×1万円/月坪×12ヶ月	1,452万円	全て賃貸と仮定
合計		1,452万円	

収入 支出 328万円/年

堀川沿いの歴史公園案

<支出>

	金額	年間支出	備考
1 敷地取得費	3,522万円	176万円	20年返済
2 建物保全費	約1億7,300万円	865万円	20年返済
3 維持管理費			
・人件費		400万円	200万円×2人
・水道光熱費等		460万円	市内の歴史的建造物の管理事例
合計		1,901万円	

<収入>

	金額	年間収入	備考
1 賃料	142坪×0.6万円/月坪×12ヶ月	1,022万円	全て賃貸と仮定
合計		1,022万円	

収入 支出 879万円/年

【主な意見】

- ・補助金がどのくらいになるかで変わってくる。個人では無理ではないか。
- ・官民のコラボ。それがおりお未来21の前提。
- ・どういう形態でやるのかが大事。それがはっきりしないと官も協働しようがない。
- ・今の段階では民でやるということになっている。民と官が一緒にやるという話はこれからの話じゃないだろうか。今の段階でそれを話しても先に進まない。
- ・駐車場経営で収入を増やす方法を取ればどうか。
- ・学園都市折尾には、駅に人が集まるところがない。折尾の特徴ある施設とし、市民センターのような活用をしてはどうか。
- ・人の流れ、周りの環境も考えないといけない。特徴を出さないと。
- ・景観としてこの駅舎を残したいという要望があるにも関わらず、周りを含めた景観の中で駅舎を描けてないというのが、なんとなく釈然としない。
- ・資金の面から考えることは非常に重要なことだと思う。逆にこれでいいのかということまで考え直さなければならない時期がくることもあるかもしれない。

参考資料13 意見

活用計画（試案）について（3）エリアマネジメント報告書・報告会イメージについて

【主な意見】

- ・地域の人が「なつかしい」から残してほしいということだけではなく、観光資源の材料として元気な街をつくりたいということが目的。
- ・折尾駅舎を残すことだけではなく、折尾に皆を呼びたいということが主眼。
- ・こういった風景のところは他にない。
- ・本当にみんながやる気があるのか、どうやってやるのか、ということが大事。
- ・専門的な検討が必要。

3. 意見交換会

(1)実施概要

各調査団体がこの調査を通して得たノウハウや、抽出された課題等について協議し、今後のエアーマネジメントの推進に向けた検討を行うために、意見交換会を開催した。

開催にあたっては、事前に調査団体に対して協議したいテーマについてヒアリングを行い、その結果を踏まえて意見交換会の協議テーマを以下のように設定した。

テーマ :生活環境の充実に向けたエアーマネジメントについて

- 住宅団地における住民の生活支援ニーズにどのように対応すればよいか -

テーマ :地域資源(ストック)の有効な活用方策について

- 居住ニーズのミスマッチ等により発生する空き家等のストックを有効に活用する方策は考えられるか -

テーマ :エアーマネジメントの活動組織のあり方について

テーマ :地域運営法人の必要性・可能性について

開催概要

日 時	平成 21 年 2 月 25 日 (水) 16:00 ~ 17:30
会 場	都道府県会館 402 会議室
出席者 (敬称略)	アドバイザー：小林 重敬 (武蔵工業大学教授) 長谷川 洋 (国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住環境計画研究室室長) 調査団体関係者：次頁参照 国交省土地政策課：大野課長、加古宅地整備調整官、片山課長補佐 都市再生機構：中川ニュータウン事業部事業管理チーム チームリーダー 事務局 (NSRI)：竹村上席研究員、西尾主任研究員、井上研究員、辻本研究員 他オブザーバー



実施団体関係者 出席者リスト(:発表者)

<松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会>

	氏 名	団体での役職・所属等
1	浅井 敏博	会計(株)アスク代表)
2	佐藤 啓二	(財)都市農地活用支援センター理事
行政		

<ちば地域再生リサーチ>

1	鈴木 雅之	理事 事務局長
2	東 秋沙	事務局員
行政	今井 克己	千葉市企画調整局企画課 主幹
	酒井 清	千葉市企画調整局企画課 主任技師

<たすけあい名古屋>

1	渡部 勝	代表理事
2	井澤 知旦	顧問(株)都市研究所スペース 代表取締役)
行政		

<錦2丁目まちづくり連絡協議会>

1	堀田 勝彦	理事 調査研究委員会委員長 〔堀田商事(株) 代表取締役社長 長者町街づくりカンパニー 取締役〕
2	名畑 恵	錦2丁目まちの会事務局スタッフ (愛知産業大学造形学研究所研究員)
行政	西村 浩幸	名古屋市住宅都市局都市再生推進部都市再生推進課 主査

<神戸まちづくり研究所>

1	野崎 隆一	理事 事務局長
2	田中 聡	事務局員
行政	山盛 貴重	兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課 主査

<島根県住宅供給公社>

1	松本 一司	総務課長
2	平野 稔	住宅業務課長
3	児玉 幸久	(株)コスモブレイン 企画営業部部長代理(企画課長)
行政		

<おりお未来21協議会>

1	山本 啓治	会長(折尾地区自治区会連合会 会長)
2	安井 紀義	副会長(折尾東自治区会 会長)
3	中川 昭之	監査(学園都市折尾開発会議 会長)
行政	金子 孝治	北九州市建築都市局折尾総合整備事務所 所長
	正野 睦朗	北九州市建築都市局折尾総合整備事務所 商業・地元調整担当係長
	野田 巧	北九州市建築都市局折尾総合整備事務所 計画課計画係

<新日鉄都市開発 大分支店>

1	五十嵐 健	早稲田大学理工学術院理工学研究所 客員教授
2	岩科 健一	顧問(次世代システム研究会・ストック型街区研究会 部会長)
3	佐藤 諭貴	営業企画部 担当部長
4	馬場 英輔	大分支店 支店長代行
5	姫野 健治	九州支店住宅開発部
6	岡 大輔	(株)環境デザイン機構
行政	渡邊 豊基	大分市都市計画部都市計画課 専門員

(2)意見交換会の討議概要

<テーマ :生活環境の充実に向けたエリアマネジメントについて>

- 住宅団地における住民の生活支援ニーズにどのように対応すればよいか -

- ・ 最後まで尊厳を保ち、終末を迎えることができるような地域社会の実現に向けて、「新しい生活創造型のエリアマネジメント」、つまり若い人や障害者、高齢者の人たちがみんなが共に暮らせるような新しいタイプのエリアマネジメントが必要と考えられる。
- ・ できるところからエリアマネジメントの取り組みを行っていくことにより、偶発的にいろいろ発生してくるものをマネジメントしていくまちづくりを行っている。この様な活動を通して、いろいろなところで出会った様々な人や資源などを組み合わせていくことが有効と考えられる。
- ・ 課題への対応策として、二つの課題解決を一つにして提供するような取り組みが考えられる。一緒に取り組みを行うことにより、何か新しい活動や担い手が増えてくる可能性がある。こういった取り組みが、景観づくりやまちの活性化、あるいは地域ブランドづくりなどにつながっていき、地域活動のサステナビリティが高まっていくと考えられる。
- ・ 住宅の販売当初からエリアマネジメントサービスを導入していれば、違和感がなく管理費を払ってもらえるように思われる。共働き世帯などにとっては、自分たちの利便性や、時間を有効に使いたいという思いから、管理をだれかがやってくれるというのは非常にありがたいと考えているようだ。
- ・ 当初の住民の転居などにより、新たに入居してきた住民に対して、街並みルールやエリアなどを担保していくことが課題である。
- ・ 既成の住宅地のエリアマネジメントは、ビジネスとして民間事業者が入るといことは、なかなか難しいのではないかと思われる。NPO を中心に地域住民がどう主体的にかかわっていくのかということから、方向を模索していく必要がある。

<テーマ :地域資源(ストック)の有効な活用方策について>

- 居住ニーズのミスマッチ等により発生する空き家等のストックを有効に活用する方策は考えられるか -

- ・ 空き家や空き地がまとまった区画であれば、再整備して活用していくという方策なども考えられるが、バラバラと点在している状況なので活用方策に苦慮している。例えば住み替えに関する情報の提供や、自治会などで空き地を借り上げて駐車場として活用したり、児童や高齢者のコミュニティ空間に利用したりすることを検討している。

コミュニティの様々な生活支援と結びつけて展開していくことで空き家や空き地の活用の可能性も広がるのではないか。例えば農を例にすると、市民農園で採れた野菜のうち、自家で消費できなかった分は近くのスーパーマーケットで売ることができるので、地域通貨を導入して、その野菜を地域の人が買う時はもとより、団地内でのいろいろな生活サービスにも使えるようにするなど。

また、各家庭から出た生ごみを、住宅地内の農地で使うようにすることで、その住宅地の生ごみ収集コストが

他の住宅地よりも減るため、そのコスト削減分を、行政から空き地活用等に関する活動支援としてもらえるようなシステムも考えられる。

- ・ 空き地等の活用方策として、自治会やNPO等地域で活用していくことに加え、個人にもできるだけ活用してもらうことも重要である。隣の空き地を敷地拡大に活用していくことが考えられるが、敷地面積がもともと広い住宅地では、なかなか難しい。
 - ・ 空き地・空き家の所有者は売りたい、貸したいというような潜在的なニーズをかなり持っているが、顕在的にマーケットに出ていないという状況がある。このような所有者の潜在的なニーズを把握し、ニーズとのギャップ、特に金銭ギャップを調整し、活用につながる仕組みづくりを行うことが非常に重要である。
 - ・ 地方都市のマーケットだけを対象にするのではなく、大都市へも情報提供できるようなシステムを構築し、住み替えや二地域居住といったネットワーク居住という考え方を広めることも有効な方策と思われる。
 - ・ 空き家等の活用に向けて所有者を把握する場合、空き家・空き地を自治会等に登録するシステムなどができればよいが、個人情報保護法の関係上難しい。コモンを有している住宅地では管理組合でできるのだが、
 - ・ 郊外住宅地の再生は、行政の一定の支援がなければ、やはり難しいところがある。行政の支援方策として、例えば、住宅地が再生することによって行政が受ける便益の範囲内で、その住宅地に対して支援や補助ができる仕組みができないか。地域住民が主体的に再生計画をつくって、それを行政に提案し、行政はその内容を評価して、その中で支援していくようなシステムも有効な方策と考えている。
 - ・ 空き家対策は、単にまちづくり活動でどうするというレベルではなく、権利にかかわる話である。空き地・空き家が地域にとって将来大きな障害要因になるという検証を踏まえて、いまから違うスタンスで活動を行えば、結果的に地域にとって良好な状況を生み出せると思われる。
- 制度的にどう対応できるかということをかなり根本的に考えなければいけない時期に差し掛かっている。
- ・ 国としても 10 年、20 年先を見越した土地政策の中長期ビジョンについて検討を行っている。空き地・空き家問題を今後重点的に取り上げていく予定であり、総合的なアプローチが必要だと認識している。

<テーマ : エリアマネジメントの活動組織のあり方について>

- ・ 地域組織は、地域ニーズの把握は優れているが、団地再生やまちづくりを行っていくための提案能力が不足している傾向が見られる。また、提案に対して、いざそれをだれがどのように行っていくかという議論になると、なかなか進まない面が見受けられる。
- 活動の初動期には提案力とか、実際に担う能力を持った人が入っている枠組みをつくらないと、なかなか前へ動かないと思われる。
- ・ 開発事業者(公社)と住民との団地再生に対する必要性を共有できたため、短期間に団地再生研究会を立ち上げることができた。組織は公社が中心になってやっていくという考え方ではなく、住民が主体となり公社は一步外へ出て支援をしていくというような体制とした。しかし、行政なり公社への依存度が高いため、この取り組みの初動期では自分たちの街づくりは、自分たちで何とかしなければならないということを何度も説明し、意識を変えてもらうことから行った。
 - ・ エリアマネジメントの発想として、偶発性をどうやってマネジメントするか、多様性をどうやってマネジメントするかということに着目すると、様々な個人がいて、その個人個人は全部違うため、自治会単位でやろうとする

となかなか前進しないと思われる。まずは個人個人を相手に活動を始めることが有効と考えられる。

- ・ 活動の初動期は、手弁当でボランティア的な活動の延長線上で行っていたが、ある程度活動が進んでくると、会社経営として継続するための事業化をきちんと確立しなければならないという話が出てくる。変わらなければいけない組織と、ボランティアで地域貢献をしたいという気持ちで入ってきたメンバーの意識との間にギャップや摩擦が起こる可能性がある。いずれ事業的な組織を目指す場合は、対応策を事前に検討しておくことが有効であると思われる。

<テーマ : 地域運営法人の必要性・可能性について>

- ・ 既存の自治会とか、そういう組織の質的な転換にはやはり限界があると思われるため、地域運営法人が必要ではないかと考えている。ただし、これはまだ先の想定で、すぐにできるとは思っていない。
- ・ 地域で自主的な活動をするような団体が、自治会の活動のある程度補完できるまで育つことにより、自治会にも認識され、そういうグループが住民にも認識されてくれば、包括的なネットワークをつくって、そのネットワークを基盤として現地法人をつくっていくというのが、漠然と想定されるプログラムではないかと考えている。
- ・ 団地再生という時の空き地・空き家の問題については、全部が空き家になるまで待たないと建て替えができないということでは事業は動かない。よって、空き家が出たら全部買い取っていけるような資金力が法人にはないと、団地再生はできないと思われる。また買い取りと同時に引っ越しとか、住み替え、そういうものも一緒に支援するような法人組織というものが、団地の再生には不可欠ではないかと思われる。
- ・ まずは地域管理会社の母体として管理子会社を活用し、地元のシニアの人たちを雇用していくことからスタートすることを考えている。徐々に実際の運営までを地域の有志に禅譲していけるような仕組みが確立できれば、事業者として必要なところまではサポートを行うが、あとは地域の方が自分達で運営していくような地域管理会社を構想している。

第4章 調査団体の活動から見るエリアマネジメントのポイント・課題

1. 調査対象地区におけるエリアマネジメント活動の状況整理

本調査の調査団体の状況は多様である。地域の住民等が主体となって活動を展開するものもある一方で、法人格を持ち、会費を集めて地域に対するサービスの提供主体となるものもある。エリアマネジメントとは、マネジメントの要素となる活動を地域住民自らが行うパターンだけではないことがわかる。

今後、エリアマネジメントの推進に向けた検討を行うために、各調査団体の調査対象となっている地区における主なエリアマネジメント活動の状況がどのような段階にあるか、調査団体へのモニタリングや報告書等の情報をもとに、「推進体制」、「人材」、「活動資金」について整理することとする。なお、エリアマネジメントの活動段階については、以下のように考えることとする。

初期段階

- ・ 個人や任意団体等が地域の課題や住民の意向を把握し、解決に向けて地域の住民自らが主体として活動を開始する段階。
- ・ テーマ性を持った活動となることも多く、NPO等が担い手になると想定される。
- ・ ボランティア的な活動や、行政からの補助・助成等に依存する場合が多い。

多様な主体による活動が重層化した段階

- ・ エリアマネジメント活動が軌道にのり、多様な主体の参加等により活動が重層的に展開する段階。
- ・ 個人（任意団体）が自ら地域にある資源を有効活用し、個々の活動を連動させることにより、より高い効果を得る。
- ・ 多様なニーズに応えるために、追加する活動に応じて地域内の多様な主体間の連携・重層化が重要となる。
- ・ 活動資金は、エリアマネジメントの取り組みがある程度軌道にのることで、初期段階よりは確保できているが、依然としてボランティア的な活動や行政からの補助・助成等にも依存している状況である。

システム化された段階

- ・ 活動の継続に向けたエリアマネジメントの仕組みとして、自主管理システムやビジネスモデルが確立している段階。
- ・ サービスの一部をアウトソーシングするなどの工夫により、より効率化・合理化されたシステムとなる。
- ・ 活動への人的な参加自体は必ずしも義務とはならず、適正な費用負担を行うことでサービスをうけることも可能となる。
- ・ 自立的な活動のための収益性を担保する、あるいは必要な経費に相当する会費を徴収するなど、資金確保のための仕組みが構築されている。

松園地域(調査実施団体:松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会)

<主な活動内容とその推進体制>

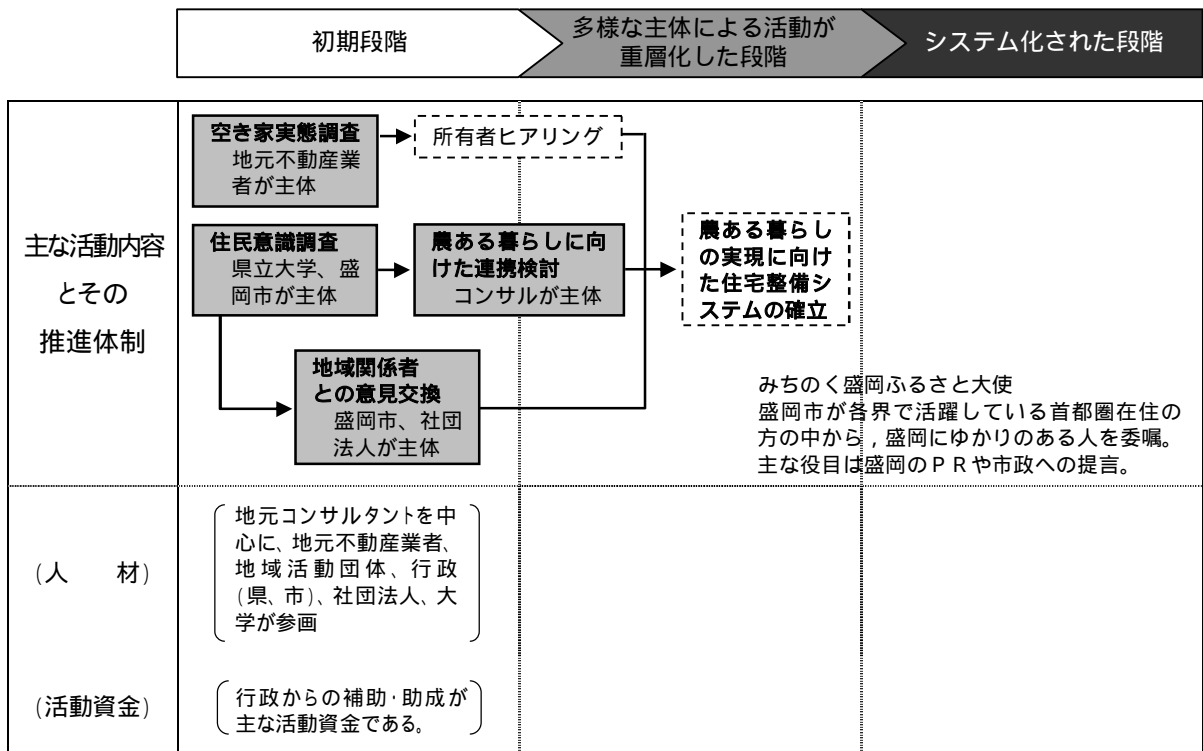
- ・ 当地域は最初の開発から 40 年近く経過した古い住宅団地である。
- ・ このような住宅団地で共通課題となっている「空き家・空き地」の活用を、UJi ターンと結びつけることにより、ニュータウンの魅力・利便性の向上、コミュニティの活性化につなげることを目的に、平成 20 年 9 月に松園ニュータウン・二地域居住等推進研究会が設立された。
- ・ 当地域におけるエリアマネジメント活動は始まったばかりであり、まずは地域内の空き家の実態調査と住民の住まい方に関する意識調査を行った。また、地域の魅力付けとして農のある暮らしをコンセプトとし、実現に向けて農業関係者等と連携に向けた協議等を始めた段階であり、来年度以降も引き続き、農ある暮らしの実現に向けた住宅整備システムの確立に向けて検討を行うこととしている。
- ・ 空き家の実態調査では、所有者の割り出しなどについては個人情報取り扱い上、当研究会単独での実施に限界があり、行政の積極的な関与が重要であることがわかった。
- ・ 推進体制は、地域活動団体、地元のコンサルタント、行政、大学等が参加している。また、自治会など地元住民が参加していないため、地元への対応等は行政が主に担っている。

<人 材>

- ・ 行政から調査業務等を受託したことがある実績と実行力のある地元コンサルタントが活動の中核を担うことにより、専門的なノウハウを得ている。また、来年度以降、地域で買い物代行等を行っている事業者(「企業組合ライフサポート松園」)が正式に加わることにより、住民の信頼度・認知度を高めると共に、より地域ニーズを把握できることになる。

<活動資金>

- ・ ボランティア的な活動状況であり、活動資金としては行政等の補助・助成に頼っているのが現状である。来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



■ : 今年度調査の活動 □ : 今後の活動の展開

千葉海浜ニュータウン(調査実施団体:特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ)

<主な活動内容とその推進体制>

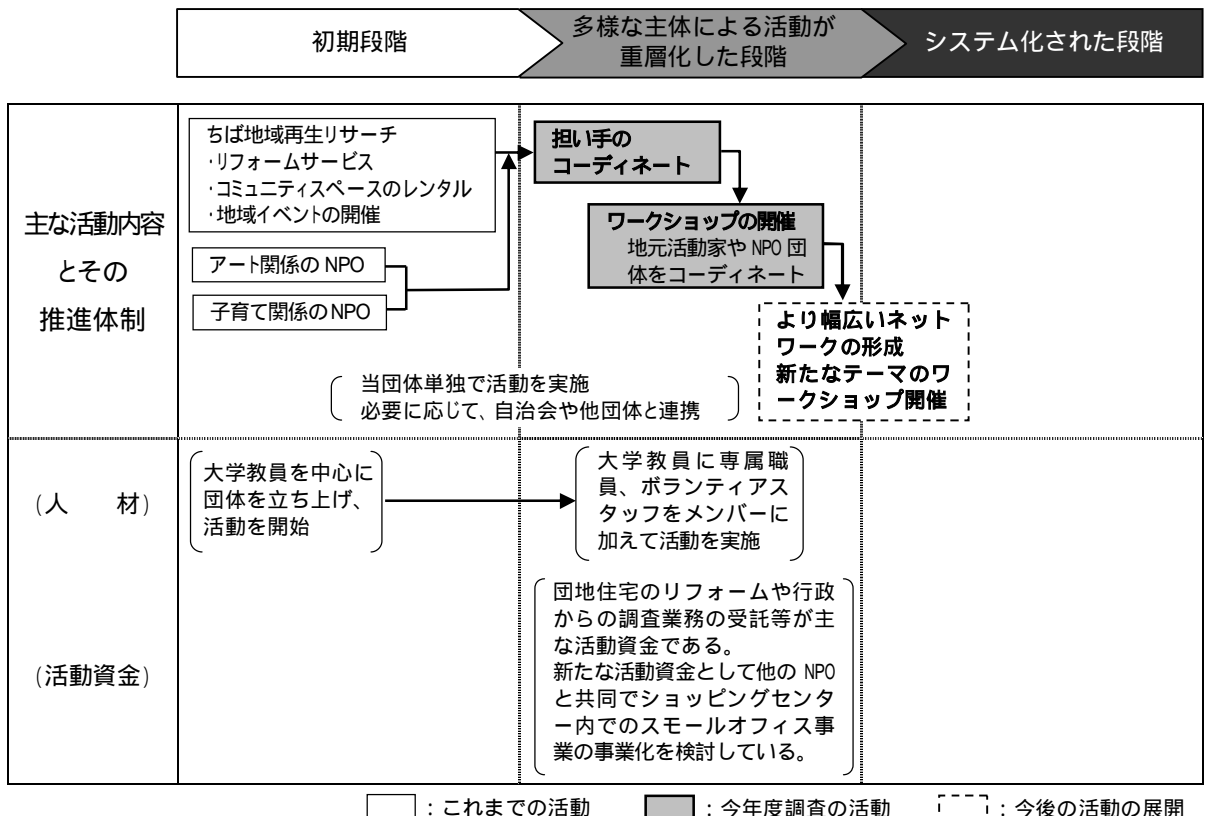
- ・ 当地区は最初の開発から 40 年近く経過した古い住宅団地である。
- ・ 当地区では、様々な任意団体による多種多様なコミュニティ活動が行われていが、中でも、ちば地域再生リサーチは、団地内のショッピングセンターに拠点を構え、住宅のリフォームサービスやコミュニティスペースのレンタル、地域イベントの開催等の活動を実施している。また、行政から調査業務等を受託してきた実績もあり、当地区における主体的な活動団体といえる。
- ・ 当地区では、この地域を総括するようなエリアマネジメント組織を立ち上げ、エリアマネジメント活動を実施していくというような取り組みではなく、ちば地域再生リサーチが地域内で活動を行っている任意団体等のうち、相乗効果が期待できる団体をコーディネートすることにより、コミュニティの活性化等を図り、団地の再生につなげていくような活動を実施している。
- ・ 今年度は、「アート系」と「子育て系」、様々な分野の担い手を束ねた「コラボレーション系」のワークショップが開催された。来年度以降も引き続き新たなテーマでのワークショップやアートに関する地域イベント等を実施することとしている。

<人材>

- ・ ちば地域再生リサーチは地元の大学教員が中心となって立ち上げたのが始まりであり、この大学教員と、地域拠点に常駐する専属の職員、団地内に居住している主婦等のボランティアスタッフにより構成されている。大学教員が組織の中核的な役割を担っており、専門的なノウハウを得ている。
- ・ また、当地区に住んでいる大学教員や芸術家等をワークショップの講師として招くなど、地域の人材を活かした取り組みが行われている。

<活動資金>

- ・ 住宅団地のリフォームや行政からの調査業務の受託等で、ある程度確保できているといえる。なお、現時点では地域団体のコーディネートから活動資金を創出するというよりは、コーディネートすることにより新たに展開した活動等を集客・広報ツールとして有効に機能させることにより、当団体の他の収益事業との相乗効果を挙げていくことを想定している。
- ・ 新たな活動の展開と資金の確保に向けて積極的な検討も行っている。例えば、来年度予定しているショッピングセンターの改修・増築にあわせて、施設管理事業者から地域に貢献する活動に対してスペースを貸し出す公募が行われる予定であり、他の NPO と共同でスモールオフィス事業の事業化に向けた検討を行っている。



鳴子団地 (調査実施団体:特定非営利活動法人 たすけあい名古屋)

< 主な活動内容とその推進体制 >

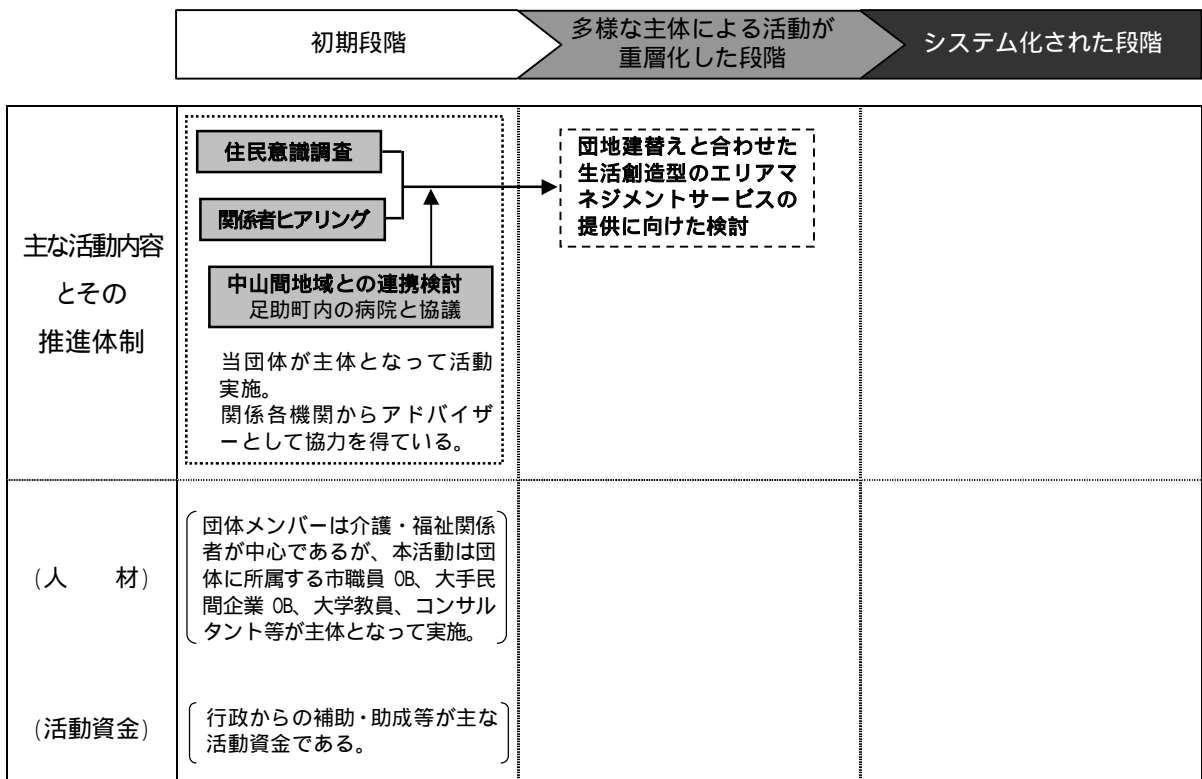
- ・ 当地区は最初の開発から 40 年以上経過した古い住宅団地であり、現在、団地の建替え計画が検討されている。
- ・ たすけあい名古屋は当地区を含む周辺地域において介護保険事業や障害者自立支援事業、高齢者、障害者及び子育て支援活動などの市民サービスを提供 (団地内にも拠点施設を開設) してきた実績があり、本調査を契機に、これまでの活動実績を踏まえて、UR 賃貸住宅の建替え計画も視野に入れた生活創造型のエリアマネジメントサービスの提供に向けた検討を開始した状況にある。
- ・ 今年度は住民の意識調査や中山間地域の連携の可能性等について検討を行った。今後は地域住民のニーズ等を踏まえて、介護・生活支援・交流促進機能を導入した施設建設などの事業化に向けた検討を行っていくこととしている。
- ・ 推進体制は、たすけあい名古屋が主体となって活動を実施している。また、地方整備局、名古屋市、団地管理者である都市再生機構など関係各機関から、アドバイザーとして協力を得ている。

< 人 材 >

- ・ たすけあい名古屋は、基本的には介護・福祉関係者が中心であるが、エリアマネジメントに関する活動については、所属している市職員 OB、大手民間企業 OB、大学教員、コンサルタント等の人材を活かして取り組みを行っている。

< 活動資金 >

- ・ エリアマネジメントサービスの提供に向けた検討に係る資金は、行政等からの補助・助成が主であり、来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



■ : 今年度調査の活動 [] : 今後の活動の展開

明舞団地 (調査実施団体:特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所)

< 主な活動内容とその推進体制 >

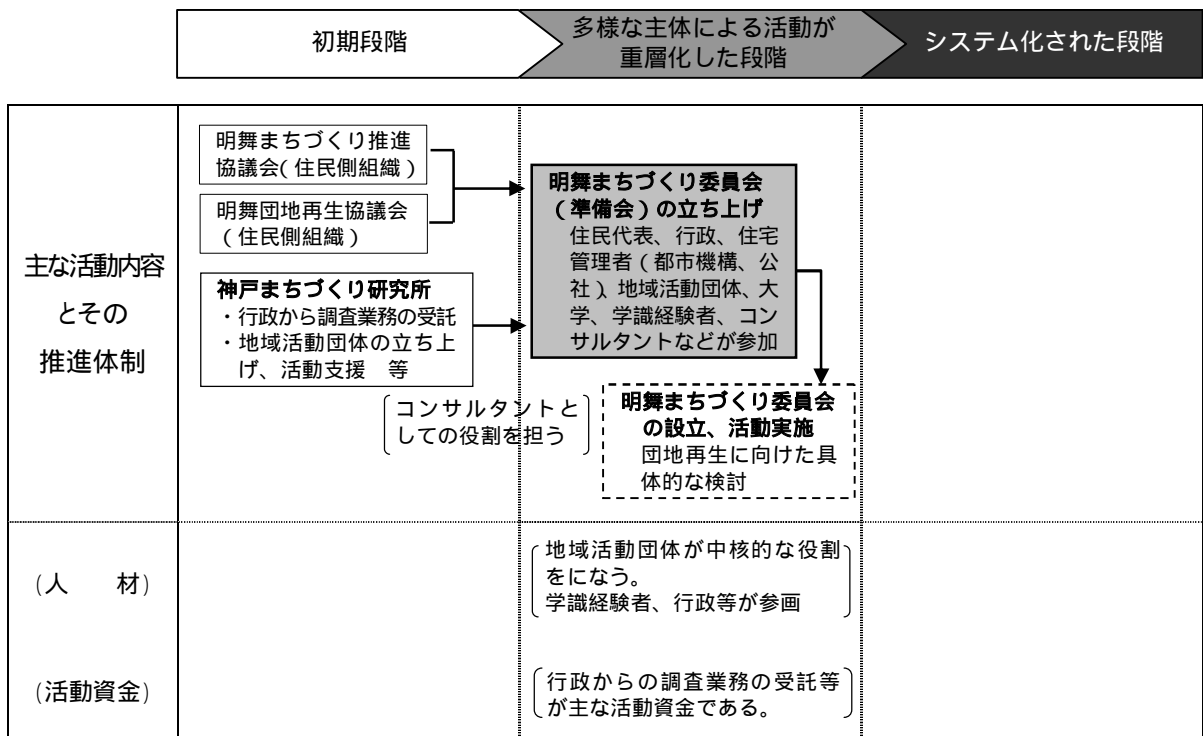
- ・ 当地区は最初の開発から 40 年以上経過した古い住宅団地であり、3年後を目標に地区内のタウンセンターの建替え・再開発計画が検討されている。
- ・ 当地区ではこれまで、住民側組織として「明舞まちづくり推進協議会」と、行政側組織として「明舞団地再生協議会」が並存していたが、この建替え・再開発を契機に地域と行政が一体となって団地再生への取り組みを検討する包括的な組織として、両協議会を統合して「明舞まちづくり委員会」を設置することとなった。今年度は、委員会設置に向けて検討を行う「準備会」を立ち上げ、来年度以降、具体的な取り組みを検討することとしている。
- ・ 委員会・準備会は、住民代表、行政(兵庫県、神戸市、明石市)、住宅管理者(都市再生機構、県住宅供給公社)、地域活動団体、大学、学識経験者等により構成されている。
- ・ その他の取り組みとしては、「住民主体による空き店舗の活用方策検討(エリアマネジメント入門事業)」と「近隣大学による空き店舗を活用した実践的な活動の場(「まちなかラボ」)の設置」に向けた検討が行われた。来年度以降、エリアマネジメント入門事業については、引き続き活用方策の検討を行うこととしている。また、まちなかラボについては、大学が主体となり本格的な活動がはじまる予定である。
- ・ これらの取り組みの中で、コンサルタントとしての役割を担っているのが、神戸まちづくり研究所である。当団体はこれまで、行政から団地再生に関する調査業務の受託や、タウンセンターの空き店舗を地域の交流拠点として管理・運営する地域活動団体の支援等の実績があり、住民や行政から当地域における主体的な団体として認識されている。

< 人材 >

- ・ 当地区のまちづくりに関して実績がある神戸まちづくり研究所が活動の中核的な役割を担っており、専門的なノウハウを得ている。また、当地区のまちづくりを支援してきた学識経験者の参画により、専門的なノウハウを得ている。
- ・ 当地区は市域をまたがっているため、主体的に県からまちづくりに関する取り組みや支援等を得ている。

< 活動資金 >

- ・ 行政からの調査業務等の受託(平成 15 年度:明舞団地再生計画の策定(県)、平成 17 年度:明舞景観デザインコードの策定(県)など)や補助・助成が主であり、来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



□ : これまでの活動 ■ : 今年度調査の活動 [] : 今後の活動の展開

淞北台団地(調査実施団体:島根県住宅供給公社)

<主な活動内容とその推進体制>

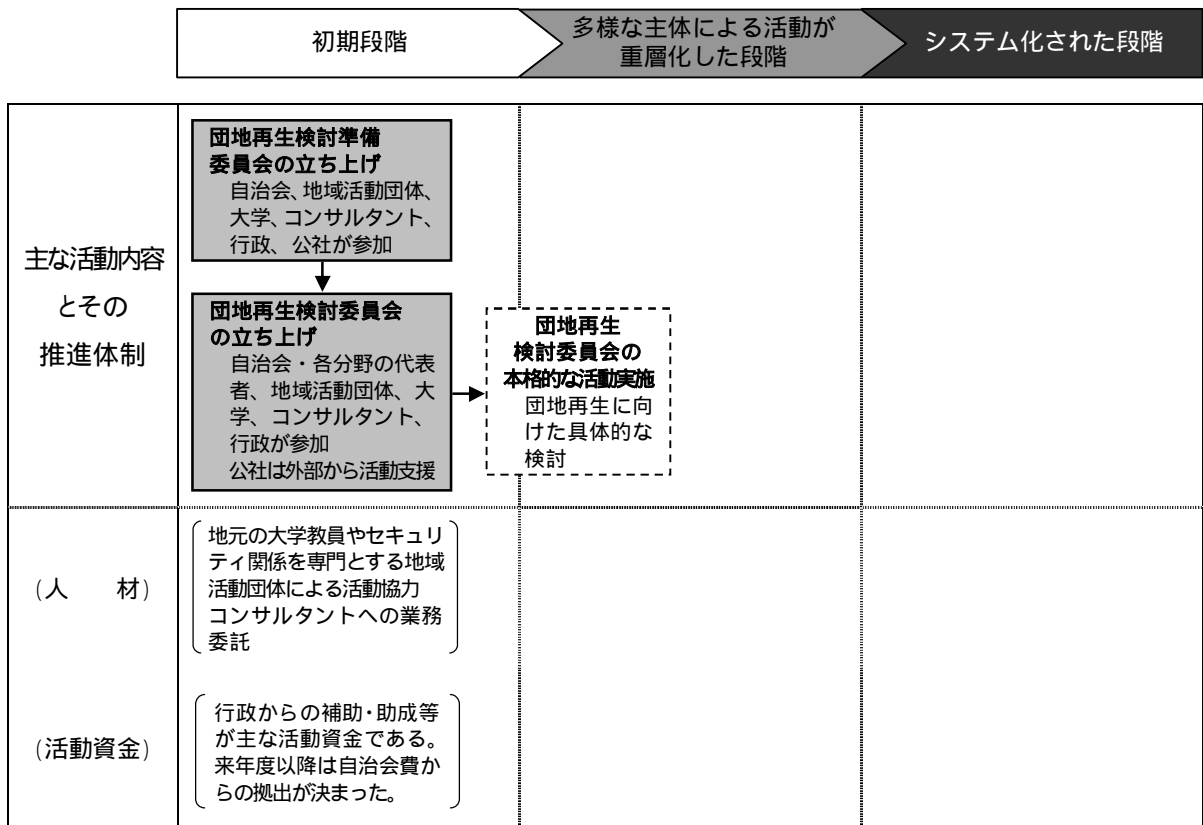
- ・ 当地区は最初の開発から40年以上が経過した古い住宅団地である。
- ・ 団地再生に向けた早急な対応の必要性については、開発事業者である島根県住宅供給公社(以下、公社)のみならず、自治会でも認識されており、本調査を契機に、公社から自治会に対して団地再生に向けた地域主体のエリアマネジメント活動組織の立ち上げに向けて働きかけを行い、「淞北台団地再生検討準備委員会」が設置された。具体的な検討については、来年度以降から本格的に活動を実施する委員会において行うこととなっており、エリアマネジメント活動に向けた検討体制が整った初期段階といえる。
- ・ 準備委員会の体制は、地元自治会役員を中心に、地域活動団体、大学教授、民間シンクタンク、行政(島根県、松江市)、公社となっている。委員会は準備委員会の体制を基本に、女性や若年層など自治会メンバーを拡充した。また、公社は公的機関としての公平性の観点から構成員には入らないが、組織運営が軌道に乗るまでは外部から支援する立場で関わることになっている。

<人材>

- ・ 地元の大学教員やセキュリティ関係を専門とする地域活動団体の活動協力により、専門的なノウハウを得ている。
- ・ 今年度の委員会立ち上げに至っては、業務委託によりコンサルタントのノウハウを得ている。

<活動資金>

- ・ 本調査は、行政等からの補助・助成を受けて実施したが、今後は、公社等が活動資金を支援していくことは公的機関としての公平性の観点から困難な状況である。来年度以降は自治会費から拠出することに決まったが、コンサルタントへの業務委託等を考慮すると、行政等からの補助・助成も含めた活動資金の確保が課題となっている。



■ : 今年度調査の活動 □ : 今後の活動の展開

明野南 E 街区 (調査実施団体:株式会社新日鉄都市開発 大分支店)

< 主な活動内容とその推進体制 >

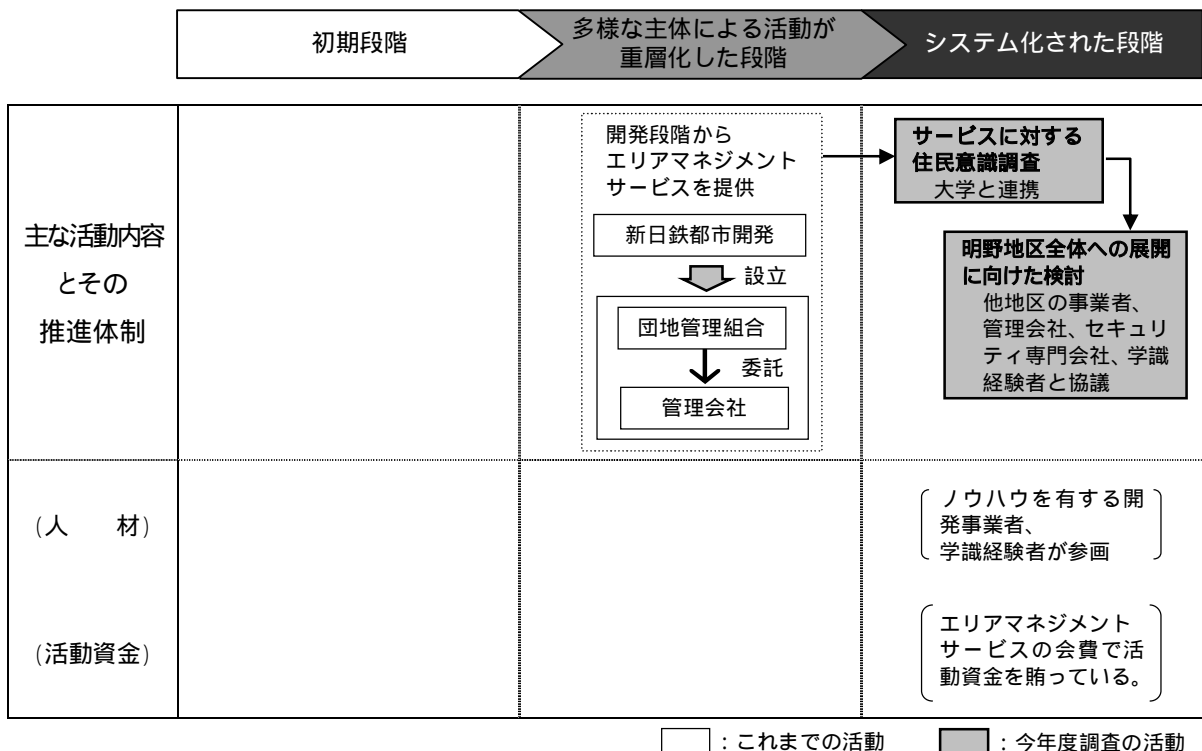
- ・ 当地区は、新日鉄都市開発が平成 18 年に開発した住宅団地であり、良好な住環境の維持や地区全体の魅力の増進を図るために、開発段階から予めエリアマネジメントを導入している。
- ・ 団地開発時に団地管理組合を設立し、管理組合から委託を受けた管理会社(日鉄コミュニティ)がエリアマネジメントの一元管理を行っている。
- ・ エリアマネジメントの内容は、ゴミ置場や道路の定期清掃、コモングリーンの植栽管理、セキュリティサービスなどを月 4,800 円で提供しており、持続性のあるシステム化された活動段階といえる。
- ・ 本調査では、ビジネスとしての知見をさらに深めるために、提供しているサービスに対する評価やニーズを把握するとともに、明野地区全体への展開に向けて他地区の開発事業者等が参加する会議を開催し、検討を行った。来年度以降は、行政等との連携・協働による事業の推進や、タウンセキュリティや緑化管理などニーズの高い地域サービスのさらなる展開など、エリアマネジメント業務の幅を広げていくような具体的な事業化テーマを設定し、モデル的な事業を展開していくこととしている。

< 人 材 >

- ・ 新日鉄都市開発は、長年当地域で開発を行ってきた民間事業者である。開発段階からエリアマネジメントを導入した住宅開発も多数行っており、ビジネスモデルとしてのノウハウと人材を有する先駆的な事業者といえる。
- ・ また、新たなエリアマネジメントの展開に向けた調査や事業スキームの検討については、学識経験者から専門的なノウハウを得ている。

< 活動資金 >

- ・ 管理組合への加入を条件として住宅を販売したため、提供しているエリアマネジメントサービスについては、会費で運営できるシステムが確立できている。
- ・ 事業性を高めるための仕組みや、官民連携による新たなエリアマネジメント事業等の展開に向けた検討については、行政等からの補助・助成が主であり、来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



錦二丁目地区 (調査実施団体: 錦二丁目まちづくり連絡協議会)

< 主な活動内容とその組織体制 >

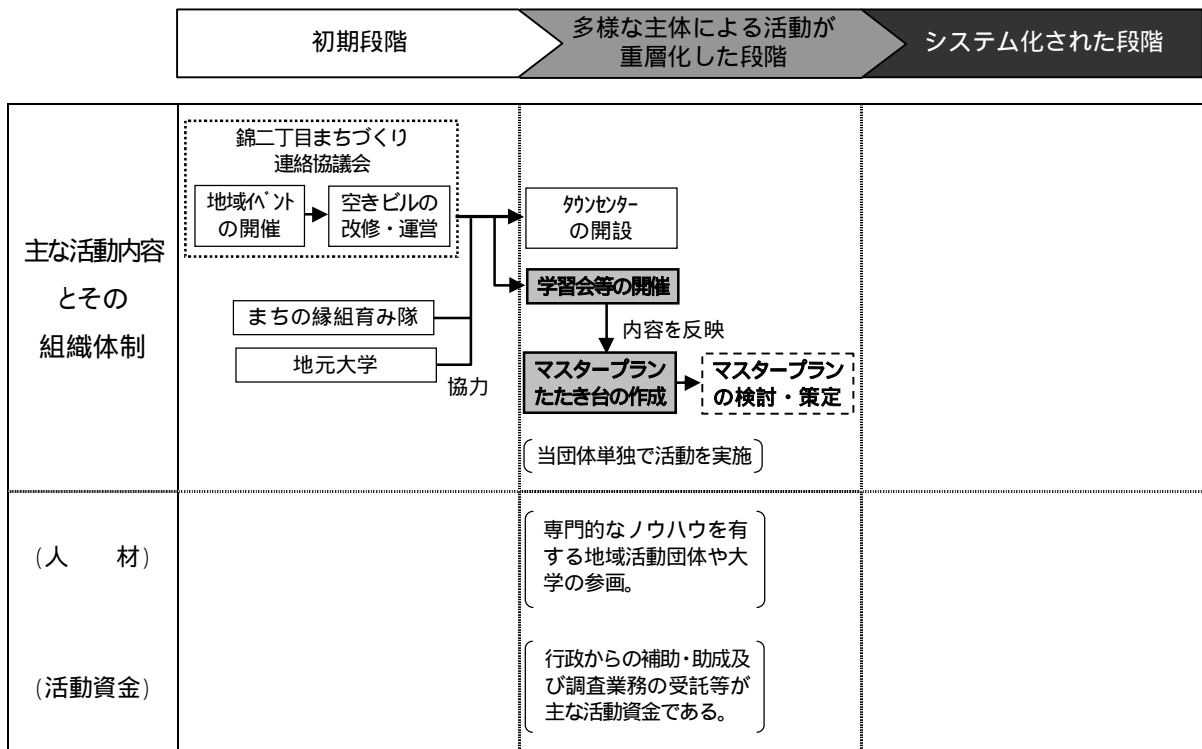
- ・ 当地区は高度成長期に繊維問屋街として繁栄したが、繊維産業の衰退と合わせて繊維問屋が減少するなど、まちの活性化が課題となっている。
- ・ 当地区では、これまで街づくり勉強会やまちづくり憲章の制定、まちづくり活動拠点(タウンセンサー)の開設、地元大学が実践的な調査・研究の対象として活動を行うなど、当地区の再生に向けた様々な取り組みが行われてきた。これらの活動は、地元企業や地域住民の有志が主体となり、「より良い街づくり」を目指して発足した錦二丁目まちづくり連絡協議会が主体となり、地元大学等との連携により実施されている。また、錦二丁目まちづくり連絡協議会は、行政からも調査業務等を受託しており、地域の主体的な活動団体として認識されていると言える。
- ・ 本調査では、まちの歴史や文化、街づくり等を題材にした学習会(「まちのデザイン塾」)等を開催し、その内容等を踏まえてマスタープランのたたき台を策定した。今後1年程度かけて、内容更新・充実を図っていくこととしている。

< 人 材 >

- ・ まちづくりに関する専門的なノウハウを有する地域活動団体(まちの縁組育み隊)による活動協力。
- ・ 地元の大学の調査・研究の対象となることで、専門家のノウハウを若い人材(マンパワー)を得ている。

< 活動資金 >

- ・ 外部企業等からの賛助会費等を主な資金とし、適宜、行政等からの調査業務や補助・助成を受けて運営している。来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



□ : これまでの活動 ■ : 今年度調査の活動 [] : 今後の活動の展開

折尾地区(調査実施団体:おりお未来 21 協議会)

<主な活動内容とその推進体制>

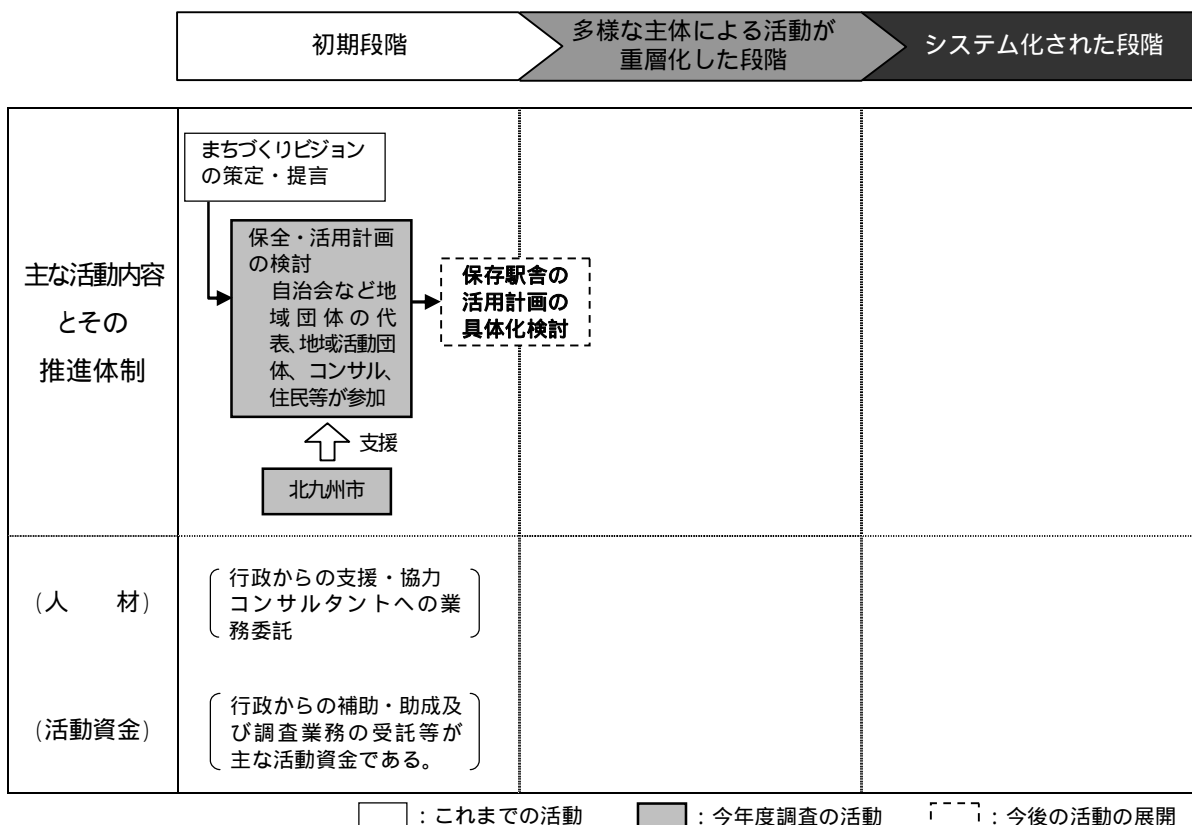
- ・ 当地区は、折尾駅周辺に位置し、現在、北九州市が主体となって「折尾地区整備事業(平成 16 年度～34 年度)」(連続立体交差事業や区画整理事業等)が実施されている。
- ・ この事業を契機に、地域の貴重な歴史建造物である折尾駅舎の保全・活用、運営に向けた具体の検討を行っている。検討段階としては、まだ初期段階であり、まずは住民参加型のワークショップを開催し、歴史的建築物を活用した事例の視察や地域ニーズを踏まえた活用案について検討を行った。なお、活用案として、商業機能、展示・交流機能、集会・会議機能の導入を検討しているが、最も収益があがる活用方法で収支計算を行っても、毎年赤字がでるという厳しい結果となり、事業性の確保が今後の検討課題となっている。
- ・ 来年度以降は、今年度検討した活用内容の具体化に向けて、官民の役割分担を明確にするとともに、解体・保全の事業スキーム、費用負担等について検討を進めていくこととしている。
- ・ この活動の主体は、整備事業を契機に、これまで折尾のまちづくりに取り組んできた様々な活動団体がひとつになって設立されたおりお未来 21 協議会が担っている。これまで住民主体でまちづくりに取り組む中で、折尾地区のまちづくり目標について「折尾まちづくりビジョン」としてまとめ、北九州市長に対して提言するなど、地域の活動主体として実績がある。

<人 材>

- ・ 北九州市にとって重要な拠点整備事業の一環であることから、市から積極的な支援・協力を得ている。
- ・ また、本調査ではコンサルタントへの委託により、専門的なノウハウを得ている。

<活動資金>

- ・ 行政等の補助・助成が主であり、来年度以降も行政等からの補助・助成も含めて検討を行うこととしている。



2. エリアマネジメントの推進に向けた課題

(1) 推進体制

活動内容に応じた推進体制の選択

- ・ 活動内容・目的によって、推進体制や連携先を使い分けたり、新たな組織を設立するなどの傾向が見られる。単独での活動実施も含め、活動内容、機能、目的等に応じて柔軟に体制を整備する必要がある。

例えば、同じ古い住宅団地の再生に向けた取り組みにおいても、明舞団地や湊北台団地のように地域を統括する検討組織（委員会や協議会など）を立ち上げる地区もあれば、千葉海浜ニュータウンのように、地区内で活動している任意団体等をコーディネートすることにより、コミュニティの活性化を図り、団地再生につなげていくことを目指している地区もある。

- ・ 明舞団地、湊北台団地、折尾地区のように、団地再生やまちづくりに関する検討等を行う組織を立ち上げる場合は、自治会や行政、開発事業者、学識経験者、コンサルタントなど、多様な主体が参加することが重要である。ただし、各者それぞれの立場等があるため、会議等出席者を決定権のある各団体の代表者に絞るなど、如何に建設的な議論が行われるようにコーディネートしていくかが課題である。

地域に密着した推進体制の構築

- ・ 地域のニーズを把握し、地域に根ざしたサービスを提供するためには、地域住民の声を如何に汲み取れる仕組みや体制を築くかが重要である。千葉海浜ニュータウンや鳴子団地、錦二丁目地区、明舞団地のように、団地内に活動団体の拠点を設置し、職員が常駐している体制を築くことは有効である。また、松園地域や明舞団地のように、地域で買い物代行等を行っている地域活動団体を検討メンバーに加えることも、より住民の信頼度や認知度、地域のニーズを把握する上で有効である。

(2)人 材

専門家等との連携

- ・ 地域を支える専門家の一つとして、大学が重要な役割を担っている。千葉海浜ニュータウンのように地元の大学教員が専門的な知見を活かして実際に取り組みを行ったり、明舞団地や錦二丁目地区のように、地域の中に地元大学の調査・研究の活動拠点を設け、団地再生等を研究テーマとして活動を行うなど多様な連携が行われている。
- ・ また、まちづくりコンサルタントや建築士等との連携や、それらの専門家からなる NPO 団体等が活動の主体のメンバーとなっている体制も多く見受けられる。これらの専門家が活動主体の事務局や活動の企画・運営等を担う場合が多く、地域が主体となって取り組みを行う上で専門家の役割は重要となっている。なお、活動を円滑に進める上では、地域での活動実績があり、住民・行政の双方から活動主体として認識されていることが望ましい。
- ・ 継続的に専門家が地域活動に関与していくことが重要となるが、活動主体の財政状況から困難となる場合も考えられる。専門家が地域活動に関与することのメリットや有効性を地域に示し理解してもらうことで、地域全体で費用負担していくことが課題となる。その上では、早期に具体的な成果をあげていくことも課題となる。
- ・ エリアマネジメントをビジネスとしてシステム化していくためには、新日鉄都市開発の取り組みのように、他の事業者と連携してノウハウを共有していくことが非常に重要となる。このような取り組みが全国に普及していくためにも、民間事業者同士だけでなく、行政や社団法人等とも連携し、ノウハウの共有に向けて情報発信していくことが求められる。

地域における人材の発掘・育成

- ・ 推進体制と同様に、活動内容・目的に応じて柔軟に人材を確保する必要がある。自治会などの地元組織や住民の代表だけでなく、活動を円滑に進めるためにも大学やコンサルタント等の人材が活動に参画することが重要となる。
- ・ 地域主体の取り組みを行う上では、地域住民である主婦や元気な高齢者等の人材を発掘し、活動の担い手として育成していくことが重要である。人材育成にあたっては、コンサルタントや専門の管理会社等と連携するなど、役割分担を明確にした上でノウハウを取得していく必要がある。

(3)活動資金

- ・ エリアマネジメント活動を行う上での原資として、会員からの会費や管理費の徴収や、サービスを受けるものからの費用・経費の徴収、協賛金等の寄付、業務委託、収益事業の実施、助成金の獲得等があげられる。
- ・ 明野南E街区のように、提供するサービスを会員から会費として徴収するビジネスモデルを構築できているところもあれば、千葉海浜ニュータウンのように活動資金の原資をこれまで地域で提供してきた事業（住宅のリフォームサービスなど）で確保していたり、錦二丁目地区のように外部企業等からの賛助会費等で賄っている地区もあるが、多くの団体がボランティア的な活動や行政等からの補助・助成に頼っているのが現状である。活動資金の調達は、活動状況の段階によらず苦心している状況が見受けられる。
- ・ 明野南E街区のように、新規に開発した住宅団地において会費等を徴収する場合は、開発段階からシステムとして導入しておき、これを住宅購入者に対して販売条件としておくことが有効である。
- ・ ただし、戸建住宅ではマンションに比べ共有部分が少ないため、住民全体で管理費等を負担して共有部分を維持管理することへの認識が希薄である。さらに別途、町内会費の負担が必要となる場合もあるため、住民に対してサービスの有効性を見える形で提供していく工夫が必要となる。
- ・ (1)で述べたように、専門家等の地域への関わりは有効である一方、活動団体の財政状況から専門家等に対して委託費を払うことは困難となる場合も考えられる。専門家が地域活動に関与することのメリットや有効性を地域に示し理解してもらうことで、地域全体で費用負担していくことが課題となる。その上では、早期に具体的な成果をあげていくことが課題となる。

第5章 効果的な支援方策の検討

情報発信・ノウハウの提供

- ・ エリアマネジメントを推進する上では、まず、エリアマネジメントの有効性や全国でどのような活動が行われているのか事例を紹介するなど、一般ユーザーの理解度を高めていくことが重要である。全国の事例を継続的に収集・蓄積し、今年度の調査で立ち上げたエリアマネジメントの「ポータルサイト」を活用し、情報発信していくことが求められる。
- ・ また、開発事業者や活動団体に対しても、エリアマネジメントを事業として実施・継続していくための仕組みや手法など、ノウハウの普及・促進に向けた情報交換や交流の場を設けることが重要である。今年度の調査で行った「成果報告会」は、開発事業者や活動団体、また行政にとっても有効であり、引き続き実施するとともに、ポータルサイト等を活用して成果内容を発信してしていくことが求められる。

専門家等の派遣、地域の人材の活用・育成

- ・ エリアマネジメントには、専門的な知識や技術を要する場面が多く見られ、地域住民だけでは充分に対応できないことが想定される。特に活動の初期段階では地方公共団体等が地域の状況に合った適切な専門家を紹介や派遣していくことが、エリアマネジメントを円滑に推進していく上で有効となる。
- ・ 地域主体の継続的な活動に向けて、地域住民等を積極的に活用し、これらの専門家等と連携し、人材育成を図っていくことが求められる。
- ・ また、ある程度活動が軌道にのり、エリアマネジメントの方向性等が定まった段階では、地域が主体となって地元の大学や地域の専門家と連携を図っていくことが求められる。

活動資金の支援

- ・ エリアマネジメント活動の初動期や、組織の立ち上げ段階においては、活動団体自体が活動資金を確保することが困難な場合が多く、多くの団体がボランティア的な活動に頼っているのが現状であり、行政等からの資金等の補助・助成等は重要である。
- ・ ただし、行政が長期的に同一地域に補助・助成等を行っていくことは、公平性、効率性等の観点から難しい。活動団体と連携して、自立財源の確保に向けた取り組みに支援の重点を移行していくことが重要となる。
- ・ 地域独自の財源確保に向けて、ニーズを調査して実施に向けた組織の立ち上げを検討したり、地域資源や空き家・空き地などの活用モデルを検討したりするなど、エリアマネジメントの立ち上げ段階では助成事業は大変有効である。
- ・ また、公共施設の指定管理に向けて、行政と地域団体等が連携してノウハウの取得に向けた取り組みを行ったり、地域住民が主体的に検討した地域再生計画に対して、行政がその内容を評価し、支援していくような仕組みづくりなどが有効と方策と考えられる。

