

# 人口減少社会における地域が主体的に行う 居住地の維持、管理、整備方法

住宅・都市研究グループ 上席研究員 岩田 司

## 目次

- I はじめに
- II 研究の背景と目的
  - 1) 人口減少、少子高齢化による居住環境問題
  - 2) 市町村合併と地域運営の必要性
  - 3) 住民自らが行う地域運営
  - 4) 地域運営とコミュニティビジネス
- III 地域の実情にあわせた地域運営手法とコミュニティビジネスの可能性
  - 1) 住民による地域運営の検討（会津坂下町塔寺地区）
  - 2) 住民による地域の維持管理と地域運営（江別市大麻団地）
  - 3) 住宅地整備からの地域運営（鳥取市西町地区）
  - 4) 地域の不動産管理と地域運営（北九州市枝光地区）
- IV おわりに
- 参考文献

## I はじめに

我が国の人口は、2005年の人口動態統計（年間推計）で統計開始以来初の自然減となり、これまでの予測を2年上回るペースで人口減少社会へと突入した。また急速な少子高齢化はこれまでも社会問題となっており、今後一人あたりの居住地の維持、管理、整備に関わる空間の面積、サービス量がともに増大する。

一方、効率的な公共サービスを目指して行われている地方公共団体の合併等による業務の集約化、高度化は、これのみでは人口減少社会が必要とする身近な公共サービスの質の低下を招く恐れがある。

ところで昨今、様々な地域で住民や地縁団体、あるいはNPO組織等による地域密着型の活動、あるいはボランティア的な活動によって、地域自らが公共サービスの一翼を担う事例が見られる。

そこで本研究は、身近な公共サービスを住民などの地域自らが主体的に行うことによって、居住地の維持、管理、整備を効

率的、効果的に実施する手法を、地域の持つ空間特性、人的資源に着目し、開発するものである。

## II 研究の背景と目的

### 1) 人口減少、少子高齢化による居住環境問題

人口減少と少子高齢化が居住地の維持、管理、整備に及ぼす影響は少し異なる。

まず、人口減少であるが、これは直接的には空家、空地の増加を招く。また地域全体で見ると一人一人が管理する面積が増加することになる。居住地には各個人が所有する私的空間と道路、河川、公園と言った公共が管理する公的空間に大別される。

私的空間は、所有者がいなくなり空家となり、やがて空地となる。空家は管理しないと廃屋となり、衛生的問題を生じたり、倒壊の危険性を生じたりする。さらには不審者が出入りや、不審火などによる防災上の不安も生じる。空地となっても雑草が生い茂り、害虫が発生するなどの問題を生じる。しかもこれら

は私有財産であることから所有者の許可がないと立ち入りができない。さらに空家化、空地化した建物や敷地の所有者は、多くの場合他の場所に住んであり、ほとんど管理をできない、あるいは行わない。結果として、居住地の居住環境の悪化を招き、地価の下落等の資産価値の低下を招く。

一方で公共空間に関しても、多くの地域では一斉清掃などにより、公共空間の維持管理の一部を地域が担う場合が多いが、これも人口減少により一人あたりの作業量は増大する。

これらのことは特に地方部に関して顕著であるが、都市部においても旧市街地を中心に問題が顕在化しており、さらには戦後造成されたニュータウンにおいても、団塊の世代を中心とした大量の退職者が出始めた現在、近いうちにこれらの問題が顕在化することが懸念されている。

一方高齢化は、福祉を中心としたサービス量の増大を招く。これらは福祉施策として対応する機会が多いが、医療、介護等の直接的な福祉サービス以外にも、高齢者のみ世帯での草刈り、雪かき等の敷地内の管理、住宅の維持管理といった周辺地域の居住環境に関わる作業への介助も必要となる。現代社会においては、子供や親戚などが近所に居住していない場合が多く、結果として近隣のコミュニティの構成員の手助けが必要な場合が多い。

## 2) 市町村合併と地域運営

一方で公共団体の業務の効率化や人員の削減により、公共団体自身も維持管理のための十分な費用や人員の確保が難しくなりつつある。さらに市町村の合併により、公共サービスの拠点が整理統合化され、住民から遠い存在になってしまう場合も多い。

このように、人口減少、少子高齢化は、行政の効率化とともに身近な居住地の維持、管理、整備が困難な状況を生み出しており、居住環境の悪化を招くことになる。ここに居住者による居住地の維持、管理、整備が必要とされている理由がある。

ところで、我が国は世界有数の長寿国であり、いわゆる元気なお年寄りが増えている。また経済の低迷により、新たなビジネスチャンスの創出が必要となっている。このことを鑑みると、この地域運営を一つのコミュニティビジネスの場としてとらえることもできる。

## 3) 住民自らが行う地域運営

竹富島では、公民館活動を中心とした住民自治組織が、地域



写真1 美しい竹富島の家並み



写真2 新たな建材のための植林



写真3 古材のストック（伝統的な赤瓦）

運営に大きな役割を果たしている。

竹富島は人口 300 人ほどの小さな島にある集落である。全島伝統的建築物群保存地区であり、沖縄特有の木造平屋に赤瓦の家並みと、珊瑚の石垣が織りなす集落景観は美しく、多くの観光客が訪れる。

これらの美しい景観を支えているのは居住者であり、単なるリゾート開発とは違う。この家並みを守るために、竹富島では竹富島憲章をもうけ、土地を売らない、貸さないことを原則にして、乱開発を最小限に抑えることにこれまで成功している。

ところで、沖縄では現在その新築建物のほとんどは非木造である。従って木材の確保や大工の確保が非常に困難になりつつある。そのため竹富島では、伝統的な景観を支える木造住宅文化を守るため、解体される木造住宅から古材や赤瓦を集めて保存したり、あるいは 100 年後を目指して島で建材となるイヌマキの植樹を行っている。さらには若手の大工の育成も行っている。

竹富島では、一般的に地域のコミュニティが行う道路の清掃や草刈り等から、塵芥の収集、あるいは景観保全のための建設行為に関する事前の審査や、建材の確保、大工の育成まで、地域を存続させるために必要なあらゆる活動を行っている。

このように、一つの地域が永く存続するためには、様々な活動が必要であり、地域に愛着を持つ居住者自らが、その効果の見える範囲で活動することが必要である。

この結果地域運営により、効果的な公共サービスが可能となり、かつ人口減少社会において問題となる空家、空地の発生による居住環境の悪化も、竹富島のように居住者自らが土地を管理できる体制を持つことにより、防止することも可能になる。

しかしながら、一方でこのような地域運営には当然ながら成熟したコミュニティが必要不可欠である。

#### 4) 地域運営とコミュニティビジネス

竹富島の場合は、小さなコミュニティでありながらこのような地域運営が可能になったのには、地域に意識の高い成熟したコミュニティが存在し、かつ観光という産業が成立し、またその範囲が限定的でまとまりやすいという特色による。

人口減少社会の到来を迎え、それぞれのコミュニティが自ら地域運営を行うことが必要である今、特殊なケースではなく成立する地域運営手法を模索する必要がある。

そこで建築研究所では 2006 年度より、「人口減少社会に対応した都市・居住空間の再編手法に関する研究」を実施しており、

この中で、すでに空家、空地化の進行状況と、コミュニティの成熟度レベルの違いに着目して、福島県会津坂下町塔寺地区、北海道江別市大麻地区、鳥取県鳥取市西町地区、福岡県北九州市枝光以下の 4 つの地域を選定し、それぞれの地域の実情にあわせた地域運営手法の可能性をコミュニティビジネスの可能性とともに検討した。

### Ⅲ 地域の実情にあわせた地域運営手法とコミュニティビジネスの可能性

#### 1) 地域住民による地域運営の検討（会津坂下町塔寺地区）

会津坂下町は、会津盆地の北西部に位置し、東西 11km、南北 14km の町域を持つ人口 19,424 人（平成 12 年）の町であり、会津若松市、喜多方市といった会津の主要都市から約 12km の距離にある。本町は過疎地域、豪雪地帯に指定されている。

ケーススタディ地区である塔寺地区は、会津坂下町の中心市街地から西に約 3km の位置にあり、新潟から続く越後山脈が会津盆地に変わる場所にあり、周囲には古墳が多数存在し、地区内に中世以来の古刹である恵隆寺、心清水八幡宮などがある旧越後街道沿いの門前町である。

各敷地は間口が 5 間ほどで狭く、奥行きが長い、いわゆる町家タイプの敷地が並んでいる。街道沿いにはしもた屋が並び、その奥に母屋、土蔵と続き、その奥には畑、山がある。集落の会津盆地側には水田もある。

人口減少に伴い、空家が生じており、また空地もみられ、これら家屋の倒壊や雑草の繁茂などにより、地区の居住環境が悪化しつつある。

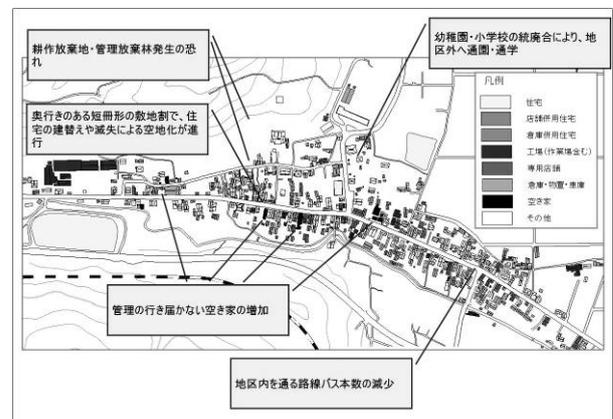


図 1 会津坂下町塔寺地区とその問題点

・人口・高齢化の現況

地区の世代別人口数の推移を図2に示す。平成14年から平成19年の5年間に人口は570人から506人へと、11.2%の大幅な減少となっている。またコーホート変化率法による推計によると15年後の平成34年には388人となり、現在の約3/4の人口となる。

高齢化率をみると平成14年にはすでに65歳以上の人口が占める割合が35.1%となっており、平成19年では33.4%に、さらに推計によると5年後の平成24年には36.1%になる。

75歳の後期高齢者率も平成19年に18.6%であったものが5年後の平成24年には24.5%にもなる。このように今後、地域コミュニティの活力がさらに低下し、高齢者支援に対する地域負担はさらに高まるものとともに、地域の維持管理が困難となるものと考えられる。

・住宅・住環境の現況

平成20年2月2日から16日に行われた地区住民アンケートから住環境の問題点を整理する。なおこのアンケートは131世帯に配布し、99世帯の世帯から回収された(回収率75.6%)。

- ・ 空家の多くは管理不十分のものが多く、劣化が進行し、倒壊の危険のあるものがあり、周囲の住環境を阻害している。また隣接する敷地に空家のある世帯の8割が放火等の治安の不安、5割が動物・害虫の発生、4割の世帯がゴミの不法投棄をその問題点としてあげている。
- ・ 空地も多く、また耕作放棄地、管理放棄林などが発生する恐れがあり、隣接する世帯の9割が雑草・樹木の繁茂、4割が動物・害虫の発生、3割が放火等治安の不安を問題点としている。
- ・ 住宅・住宅まわりに関しては、屋根の除雪、地区の生活環境では道路の除排雪、道路の通行危険性、歩道の整

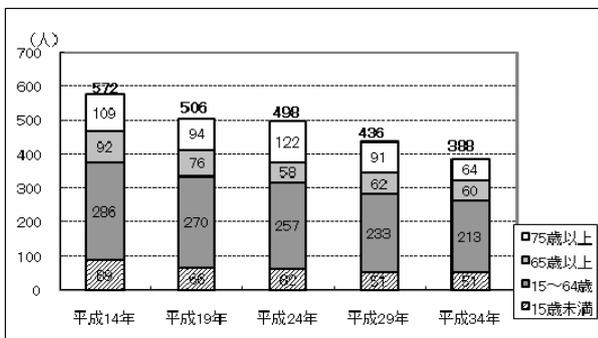


図2 対象地区の人口・高齢化の推移  
\*性年齢階層別人口の変化率による推計

備・該当の設置、子供の教育環境・遊び場に対して不満を抱いている。

このように、他の一般的な人口減少の進む集落での問題と共通した上記のような問題点が指摘されている。

しかしながら地区住民の定住指向は強く、8割以上の世帯が住み続けたいと答えている。転出を希望する世帯は、自力での生活困難、階小野・医療・子育て・治安への不安をその理由として掲げており、人口減少とともに、高齢化による問題も指摘することができる。

・対象地区を支える組織等の現状

表1に塔寺地区における行政関連、広域団体関連組織の役職、地区内の任意組織等を掲げておく。このように、非常に多くの役職、組織が500名程度の集落でも存在し、様々な活動が行われていることがわかる。

表1 対象地区を支える組織の現状

【行政関連組織・役職】

- ・会津坂下町保健推進委員〔2名〕
- ・会津会津坂下町福祉委員〔2名〕
- ・坂下町環境美化推進員〔2名〕
- ・両沼地区保護司(坂下支部)〔1名〕
- ・会津坂下町消防団(塔寺班長)〔1名〕
- ・スポーツ指導委員〔4名〕
- ・会津坂下町民生委員〔2名〕
- ・町統計委員・公民館運営委員

【広域団体関連組織・役職】

- ・会津みどり農業協同組合(総代)〔5名〕
- ・会津農業共済組合(理事、共済部長2、総代)〔4名〕
- ・宮川土地改良区(総代)〔1名〕
- ・改良区水利委員(宮川水系)〔2名〕・(栗村水系)〔1名〕
- ・資源保全委員会
- ・塔寺婦人サークル(部長、副部長、他役員)
- ・塔寺青年団(団長、副団長、他役員)
- ・塔寺老人クラブ([上・下]会長、副会長、他役員)
- ・地区PTA役員(幼稚園、小・中学校)
- ・子ども育成会

【区の任意組織】

- ・塔寺区会(区長、塔寺区監査委員等役員)
- ・隣組合・納税組合・神社総代・寺総代・子ども見守隊

### ・対象地区への行政組織等からの資金

これら組織の役職には、様々な手当や交付金等が支払われている。これを図3に示す。これらの資金に区費を加え合計すると1年間におおよそ620万円にもなる。これらの資金を核として、これら一連の役職、作業を中心となつて行う人を雇い、人口減少・少子高齢化時代の地域運営の新しい職場とする可能性があると考えられる。

なお、この620万円には町の除雪費（年間7,300万円）等が入っており、もし地区内の除雪を住民が行うことが可能であればさらに地区に支払われるこれらの資金は増えることになり、より住民自らが地区を運営する可能性は高くなる。

### ・行政の事務分掌の整理

地方公共団体では、住民の様々な生活、住要求に対応し、事務分掌が条例、規則で決められている。会津坂下町ではたとえば部の分掌業務は会津坂下町部設置条例（平成18年3月24日条例第8号で改正されている）にその内容が掲載されている。この条例、規則にある分掌業務を分析し、塔寺地区で住民の代表が行うことができるものを整理した。たとえば住民票などはパソコンとプリンタがあれば、公民館等の地区施設で発行が可能となる。また道路の維持補修などは、日頃住民や地区の代表が見回り、破損箇所等を報告し、現物支給等で、地元の土木経験者がボランティアで行うこともできる。

住民票の発行などは、高齢者にとって遠い町役場に行くよりも徒歩圏内にある地元の公民館等で入手できれば非常に便利に

なる。また、地元住民同士であれば顔見知りであり、住民情報の保護にもつながる場合が多いと考えられる。道路の破損などは、地区住民が日頃観察している方が速やかな対処が可能であり、このような作業は町役場が定期的に行うよりも効果がある。このような手法により、高齢化社会に伴う密度の高い行政サービスの実現がはかる必要がある。市町村の合併が進む中、より身近な行政サービスの体制を構築する必要がある。

### ・ワークショップによる地区運営の整理

一方、人口減少・少子高齢化時代を迎え、真に身近な行政サービスを実現することは、今まで地方公共団体で行ってきた分掌業務を身近な場所で運営するのみでは不可能である。

たとえば福祉的な側面で見ると、老人介護や子供の安全確保、あるいはちょっとした住宅の補修や蛍光灯の取り替え、除雪の手伝いなど、様々なものがある。

そこで、これら今後必要となるもの、あるいは集落独自で地域のために行っていることを、地区住民によるワークショップにおいて整理した。

ワークショップは平成19年2月2日に実施した。参加者は行政区、街なみ環境整備協議会、保全委員会、婦人サークル、青年団の各役員等の代表者、並びに会津坂下町企画財政部企画財政班の担当者、計16名である。

ワークショップでは、地区の年間行事を振り返り、地区が抱える問題点を整理した。

そしてこれらに、行政の事務分掌から整理された地区住民で行うことが可能な業務をあわせて整理し、地区住民自身が担い手となることが可能な活動について整理した。この結果が表2である。

### ・地区運営組織のイメージ

表2のように地区住民が担い手となることが可能と考えられる活動には大きく分けて

- ・ 人に対するサービス活動
- ・ 空間に関する活動

がある。

これらの活動を行う核となる組織を地区に作り、ここで地区運営を行う。またこの核となる集落行政窓口を様々な職能を持つ住民がボランティアとしてサポートしてゆく。このイメージが図4である。地区運営の核となるのは地区にあるミニ役場的な組織、図の中にある集落側の「集落行政窓口」である。

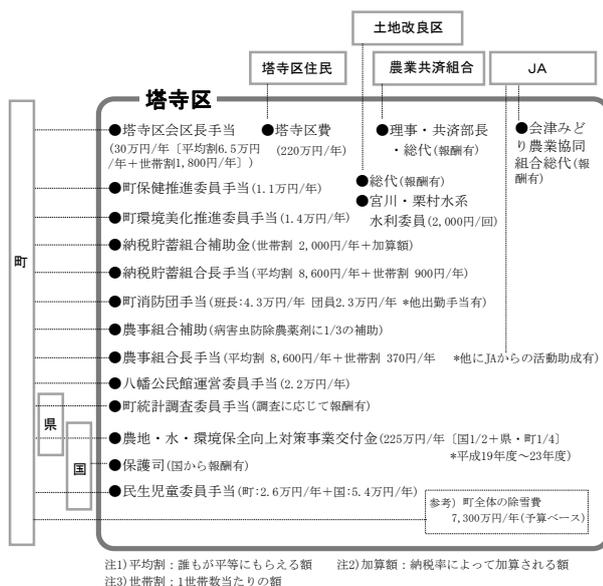


図3 対象地区への行政等からの資金の流れ

表2 地区住民が担い手となることが可能な活動

【人に対するサービス活動】
《公的サービス》
〔発行業務〕
○行政の各種証明書発行（例：公民館や集会所にて住民票発行） *PCシステムの稼働、法的整理や条例の改正が必要
〔相談業務〕
○行政に関する簡易相談（例：年金・保険相談、行政手続き相談）
〔子育て関連〕
○子どもの居場所づくり（例：公民館、集会所での学童保育） *町の要綱の改正が必要
〔生涯学習関連〕
●公民館の運営（例：公民館運営委員による活動（手当））
○パソコン、インターネット研修会の開催 （例：地区内住民講師による研修）
〔税関連〕
●地区ごとに設置された、税の徴収を行う納税貯蓄組合の活動 （例：組合活動（補助金、組合長手当））
○納税貯蓄組合によるさらなる納税の推進 （例：地区別に徴収嘱託員を設置し、徴収率のアップを図る） *町の要綱の改正が必要
〔安全・安心なまちづくり関連〕
●通学路における子どもの見守り（例：見守り隊によるボランティア活動）
●消防活動（例：消防団による消火活動、防火運動活動（消防団員手当））
〔地域コミュニティ関連〕
●行政区活動（例：行政区のとりまとめ（区長手当））
●暮らしや悩み相談（例：児童・民生委員活動（手当））
〔健康づくり関連〕
●町民の健康づくりの推進（例：町保健推進委員活動（手当））
〔環境関連〕
●町環境美化の推進（例：町環境美化推進委員活動（手当））
〔各種調査関連〕
●町統計調査活動（例：統計調査委員（手当））
《私的サービス》
〔代行業務〕
○買い物・運搬代行 ○家事・子育て代行 ○動・植物の世話代行 ○行政の各種証明書取得代行

注) ●は既に実施中のもの

【空間に関する活動】
《公的空間》
〔道路・河川・公園・広場〕
○道路の簡易補修 （例：材料支給やトラック等行政所有車の貸出による道路補修）
○河川敷の草刈り （例：行政所有の草刈機、芝刈機等の貸出による河川敷の草刈り） *道路の簡易補修と河川敷の草刈りは、何れも要綱の改正が必要
○公園・広場・歩道の一部管理（例：里親制度による管理） *町管理については条例・要綱の整備が必要
○街路灯、防犯灯の管理（例：球の付け替え、清掃）
○交通安全施設の点検（例：カーブミラー、標識、防護柵の点検）
●花いっぱい運動やクリーンアップ作戦
〔農道・農地〕
●農事組合活動（例：病害虫防除農薬散布活動（一部補助））
●農道・農業用水路の簡易補修 （例：農地・水・環境保全向上対策事業による活動（補助金））
〔建物〕
●公民館、公会堂の維持・管理（例：建物の清掃、雪囲い）
〔その他〕
●共同防除活動 （例：アキノ防除・野ねずみ駆除・いもち病の共同防除活動（活動費助成））
●景観阻害物の撤去（例：違法広告物・立て看板の撤去（活動費助成））
○災害時の被害調査（例：風水害・地震被害調査）
《私的空間》
〔代行業務〕
○空き地や空き家の管理 *管理条例の検討が必要
○家の補修や庭の手入れ （例：ドアの修理、屋根・樋の補修、電球の付け替え、生け垣の管理）
○屋根や玄関先の除雪

注) ●は既に実施中のもの

表3 大麻団地の現状、問題点、課題

	居住者	生活・コミュニティ	住宅	都市構造
現状(背景)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■人口減少</li> <li>■少子高齢化の進行</li> <li>・リタイヤ世代の増加</li> <li>■開発時から居住者の減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■JR 駅から近く交通アクセスが良い</li> <li>■買物は団地外の大規模 SC が多い</li> <li>■充実した子育て環境 (安全な遊び場等)</li> <li>■町内会活動の沈滞化</li> <li>■趣味やまちづくりなどの活動の台頭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■戸建住宅、道営住宅、UR 住宅等で構成</li> <li>■老朽化の進行(省エネ、耐震、バリアフリー)</li> <li>■リフォームや建替も一定割合</li> <li>■世帯人員と住宅面積のミスマッチ</li> <li>■空家・空地の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区センター</li> <li>・商店の空家化、空家・空地の非流動性</li> <li>■良好な自然環境</li> <li>■敷地規模の大きい良質住宅地</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢化に伴う問題</li> <li>○戸建住宅における問題</li> <li>・除雪、住宅内のバリア</li> <li>・広すぎる(掃除の手間、暖房費)</li> <li>■少子化、人口減少に伴う問題</li> <li>○家族や隣近所での子育て機能不全</li> <li>○賑わい低下(盆踊りや子ども会の廃止)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■徒歩生活者の生活利便性が悪い</li> <li>○徒歩圏に小売店舗、飲食店がない</li> <li>■相互扶助(お互い助け合う)地域社会の崩壊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■団地内に戸建高齢者等が住替える集合住宅等が無い</li> <li>■リフォームの際の業者選定や内容・コストに不安</li> <li>■世帯人員と住宅面積のミスマッチ</li> <li>○戸建住宅における単身、夫婦世帯</li> <li>・暖房費、維持管理、社会資本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区センターの商業・業務機能の衰退</li> <li>■建替えに伴う住環境の悪化</li> <li>・無秩序な民間賃貸住宅建設</li> <li>・分筆による敷地の狭小化</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■若年層の流入促進</li> <li>■高齢者対応の生活支援サービスの充実</li> <li>・除雪・家事支援、食事や買物の宅配</li> <li>■高齢者の健康増進</li> <li>■リフォームの促進</li> <li>■団地内住替えの促進</li> <li>■子育て支援の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■身近な小売店舗、飲食店の誘導</li> <li>■団地内の移動の利便性向上</li> <li>■公助に加え共助を支える新たなコミュニティづくりやボランティア活動の促進</li> <li>■リタイヤ世代などの居住者が生きがいを感じられる場づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者等が団地内で住替える集合住宅、施設建設の促進誘導</li> <li>■安心できるリフォーム環境の整備(情報、仕組み)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅地内のにぎわいの創出</li> <li>■新たな商業・業務機能の必要性の検討</li> <li>■地区センターの有効土地利用</li> <li>■土地利用、都市計画制度運用の見直し</li> <li>■良好な緑環境の保全</li> </ul>

役場自身はその業務を限定し、住民に関わる身近な行政サービスは集落行政窓口で行う。このことにより、たとえば合併が推進されても住民への行政サービス低下は最小限にとどめることができる、あるいは今後人口減少・少子高齢化時代に対応して増えると考えられる行政サービスにも対応することが可能となる。

ただし、この組織を運営するためには以下のような問題点があると考えられる。

- ・ 行政サービスである以上、税金を活用するために生じる作業、個人情報の守秘義務などが生じる。従って集落行政窓口では公共団体の経験を持つなどの人材確保が必要である。
- ・ しかしながら、それほど多くの資金は期待できないことから、その給与の水準はどうしてもボランティア的にならざるを得ない。この場合高齢化社会も鑑み、役場の退職者など、高齢者をベテランとして活用する方法を考慮

する必要がある。

- ・ 一方空間に関する活動においては、その機能が必要となる。今回の検討からは、建築、土木、造園、不動産といった職能を持つボランティアが必要である。
- ・ 人に対するサービス活動においては、福祉的、防犯的な側面の必要性が今回の検討から明らかになった。これらに関しては広域的に活動している NPO 等の組織がすでに存在しており、これら組織との連携が必要である。この連携も地元に着目した組織であれば、これまでのように個人ごとに対応するよりもより有機的な対応が可能となると考えられる。

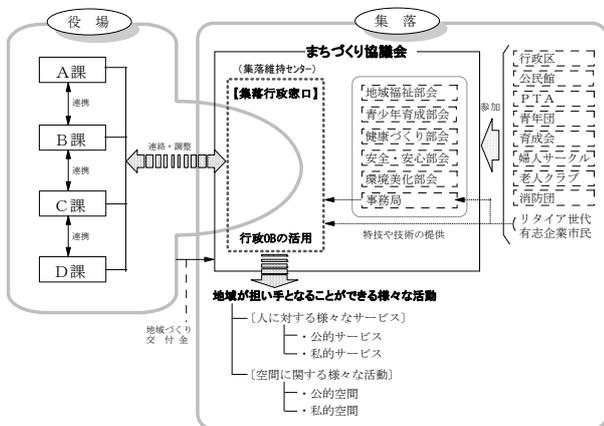


図4 地区運営を行う組織のイメージ



図5 江別市



図6 大麻団地位置図

表4 大麻団地の概要

事業概要	居住者状況(H17 国調)		住宅状況(H18)		
事業主体	北海道	人口	13,088 人	公住戸数	1,364 戸
事業年度	S39~46	世帯数	5,796 世帯	UR 住宅	976 戸
総面積	215ha	平均世帯人員	2.26 人/世帯	戸建専用住宅	2,266 戸
計画人口	27,000 人	高齢化率	25.9%	店舗併用住宅	72 戸
計画戸数	7,200 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

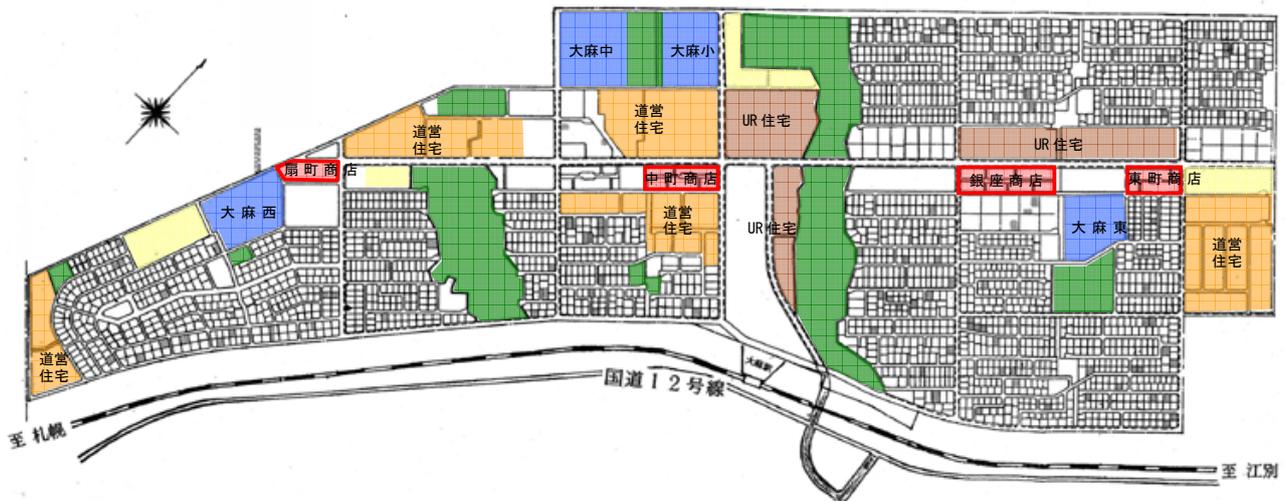


図7 大麻団地の現況図

## 2) 住民による地域の維持管理と地域運営 (江別市大麻団地)

大麻団地は、札幌市の北東に隣接し、自然環境など良好な住環境の計画人口 27,000 人、総面積 215ha のベッドタウンとして開発された(図 5、6、表 4)。現在では JR 札幌駅から大麻駅まで快速で 12 分と交通利便性が高い住宅地で、敷地規模が 100 坪前後の戸建住宅と公営住宅、都市再生機構住宅 (UR 住宅)、公務員宿舍などで構成されている (図 7)。また、団地内には 4 つの商店街があるが空洞化が進んでいる。団地周辺には 3 つの私立大学などがある文教施設の集積地区がある。

### ・大麻団地の現状・問題点と課題

大麻団地は開発後 37~44 年経過し、人口減少や少子高齢化の進行や住宅の老朽化などによる問題が顕在化しつつある。以下にデータ解析や現地調査、自治会役員・宅建業者ヒアリングから問題・課題を考察し、表 3 に整理する。

### ・大麻団地の住宅地としての評価

大麻団地内と江別市内の第一種及び二種低層住居専用地域の地価公示価格の平均値の推移を見ると、1~2 万円/m<sup>2</sup>程度、大麻団地内の方が高く推移している (図 8)。交通利便性の高さや良好な住環境などに対する評価が地価に現れていると考えられる。

居住者の評価としては、江別市が平成 19 年 11 月に実施した大麻団地住民意識調査 (団地内の 1000 世帯を無作為抽出、回収率 47.2%) によると、住み心地総合評価は「満足」、「まあ満足」を合わせて 88.8% となっている。自然環境や街並み、通学通勤の利便性で 80% 以上の高い評価を得ており、良質な住宅地としての評価が団地内外で得られていると考えられる (図 9)。このことは、新たな居住者がこの団地に住替える可能性を示している。



図8 地価公示価格の推移(大麻団地内、江別市内)

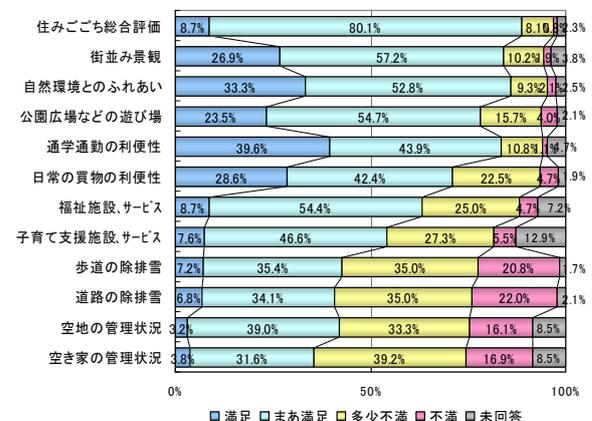


図9 住民の大麻団地の評価(大麻団地住民意識調査 H19)

・人口減少、少子高齢化(図10~12)

人口減少と少子高齢化が江別市内全域に比べ進行している。高齢化に伴い、戸建住宅居住者の除雪負担の増加や徒歩での買物などの生活利便性が悪いなどの問題が発生することから、除雪や家事などの生活支援が必要となる。また、地域コミュニティも沈滞化してきているため、地域での子育て機能や相互扶助を伴う地域社会が崩壊する危険性が大きくなっている。一方で、団塊の世代が大量にリタイアすることから、それらの居住者が地域運営の担い手になることが期待できる。

・住替え動向、団地内の住み続け意向

大麻団地のうち初期に開発された大麻沢町の294戸についてゼンリン住宅地図での苗字の照合により、戸建住宅世帯で開発当時から住み続けている世帯の割合を見ると、昭和53年から住み続けている割合は、平成8年で66.6%、平成18年で59.9%と10年で6.7ポイント減少している(図13)。一方で、前述のアンケート調査から、今後も団地内に住み続けたい人の割合は83.9%で、高齢者は89.5%となっており、戸建住宅に住むことができなくなっても、団地内に住み続けたい居住者も相当割合いるものと想定できる(図14)。自治会役員ヒアリングから、戸建住宅から住替える人は、単身若しくは夫婦の高齢者世帯が、除雪の負担などが大きく自立した生活が難しくなった時に、札幌市内など的高齢者マンションや子ども世帯と同居する事例が多いようである。これらの中には、団地内に住み続けたくても高齢者が快適に安心して暮らせる集合住宅やケア付の施設等がほとんど無いため、札幌市などの団地外に住替える例もあるものと推測される。そこで、戸建住宅に快適に住み続けられるようなリフォームの推進に加え、高齢者が戸建から住替えられる団地内の集合住宅や施設の供給と、住んでいた戸建住宅の処分(売却、賃貸)などの団地内住替え支援が必要になる。

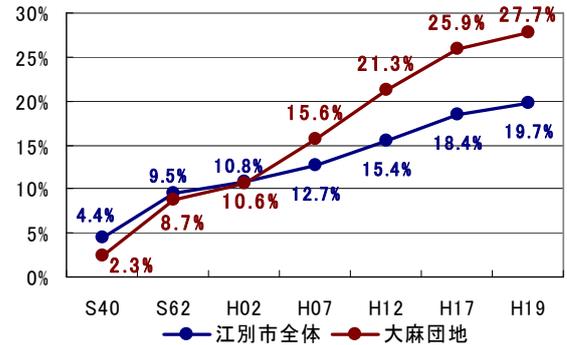


図11 高齢化率の推移(住民基本台帳：大麻団地、江別市)

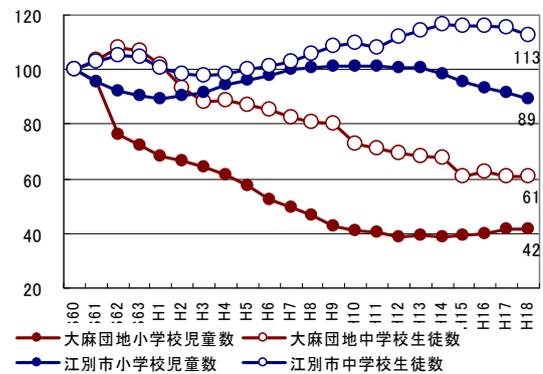


図12 昭和60年を100とした場合の児童・生徒数の推移(江別市、大麻団地)

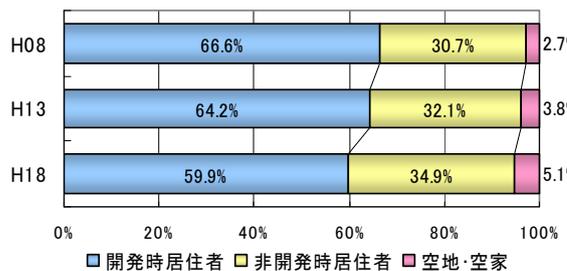


図13 開発当時から居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

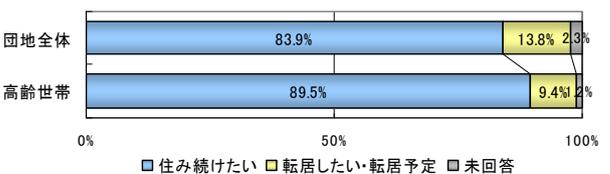


図14 住民の大麻団地の評価(大麻団地住民意識調査 H19)

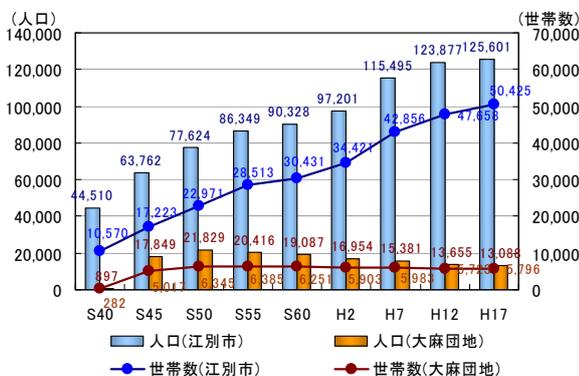


図10 人口世帯動態(国勢調査：大麻団地、江別市)

**「まちまかない会社による」まちまかないの企画**  
 [大麻団地の全体構想の検討、住宅地の土地利用再編、サブセンターの再構築、小売商店の集約化、高齢者住居、福祉・医療、まちまかない拠点]

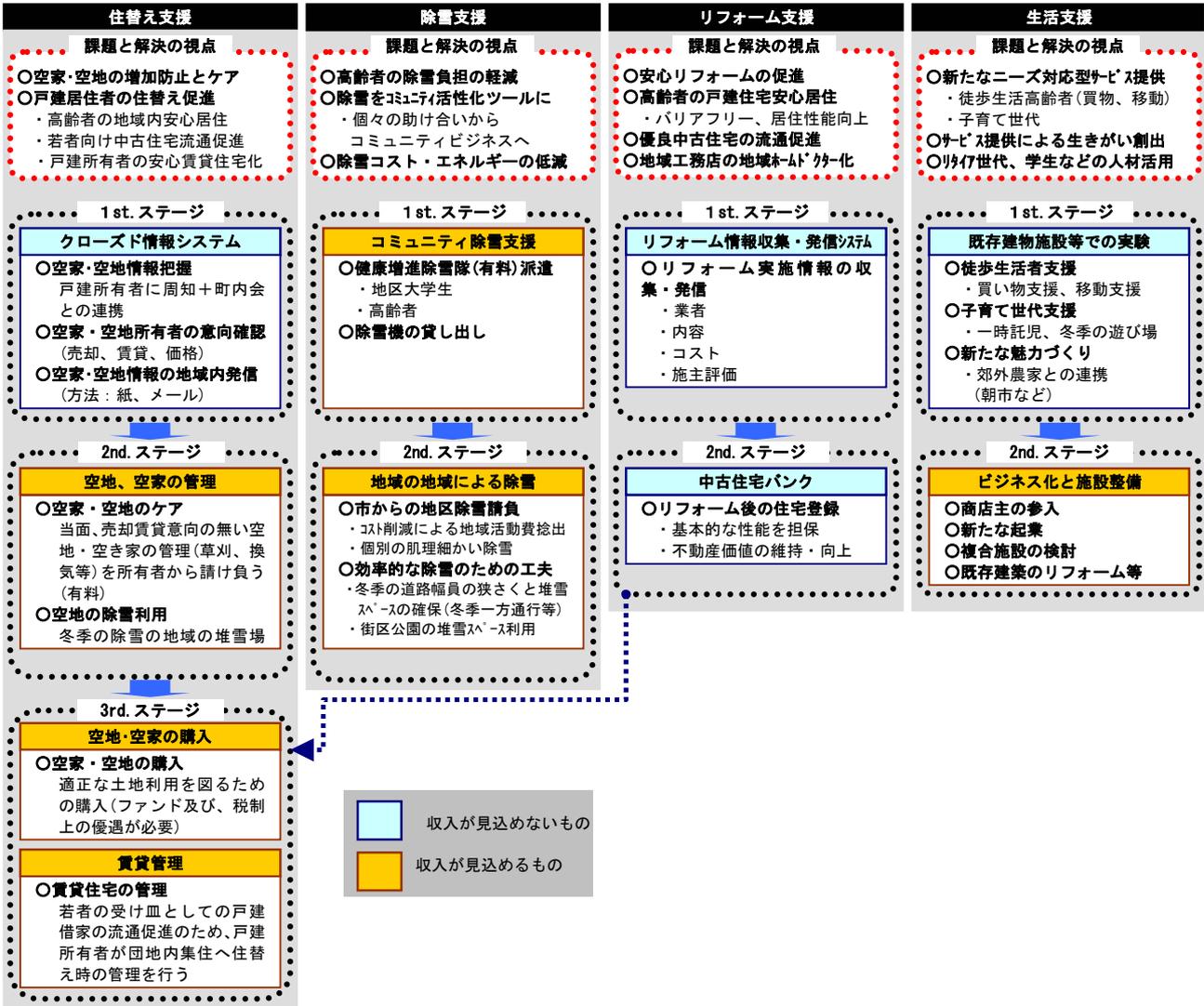


図15 「まちまかない会社」による地域運営のイメージ

### ・空家・空地の増加

上記「住替え動向」と同じ地区において、ゼンリン住宅地図で判別した戸建住宅の空家・空地の割合を見ると、平成8年で2.7%、H18年度では5.1%と増加傾向にある(図13)。宅建業者や自治会役員のヒアリングなどから、現状では、空家が発生しても新たな居住者が時間を経ずに入居することが多いようである。これらの入居者の中には、団地内居住者からのロコミの情報提供により空家を購入する例も見られる。しかし、今後、高齢化の進行に伴い、空家が増加することが予想され、若年者などの流入促進を図るための住替え支援が必要である。

### ・大麻団地の良さを活かした地域運営手法の検討

高齢者などの居住者が団地内に安心して住み続けることができ、若年層の流入やコミュニティの再生が図られるように、リタイア世代などの住民自らが主体となってまちのお世話をする「まちまかない会社」を想定し、学生のNPOや建設、宅建などの地元業者との連携、行政の支援により行なう地域運営について考察する。この「まちまかない会社」は、住替え支援や除雪支援、リフォーム支援、生活支援などをテーマにまちまかないを行い、将来的には経営的な自立を目指すことを想定する。地域運営の全体イメージを図15に示すとともに、住替え支援と除雪支援について以下に記す。

### ・住替え支援

住替え支援は、戸建居住者が団地内の集合住宅などに住替える際に、空家となる現住宅の処理(売却、賃貸+管理)の支援と若年層など新たな居住者の流入促進を図るものである。その際、これらの空家については、先ず地域で何とかするクローズドなシステムを基本として考える。

[第1段階] 地域の空家情報を売却意向者から入手し、団地内居住者へ発信することにより、その居住者からのロコミにより新たな居住者を発掘する。これは、大麻団地の団地内外の評価が高いことで可能になり、団地居住者の親戚・知り合いなどが新たに入居することになり、コミュニティ形成上も有効であると考えられる。

[第2段階] 当面、売却・賃貸意向の無い空家・空地について、草刈や換気などのケアを有料で行い、空地については、地区の除雪の堆雪場所として利用する。

[第3段階] 不動産関連税の減免等の法制度や社会的条件が整う仮定の下で、会社が自ら空家・空地の買取りを行なう。また、若年層の受け皿としての戸建借家の流通促進のため、戸建所有者が団地内集住等へ住替え時の管理やサブリースなどを行う。

### ・除雪支援

高齢になっても戸建住宅に住み続けるためには、除雪負担を減らすサービスが不可欠である。現在は、市による団地内の幹線・生活道路の除雪に加え、自治会による排雪や個人の敷地内のアプローチ部分の除雪や除雪車による塊雪の排雪に対する助成が行なわれており、市の大塚団地での除雪経費は72,540千円となる(世帯数で案分、表3)。この他に、自治会が負担する排雪費や個人単独で業者に委託をする場合や、ロードヒーティングのコストを加えると大麻団地内で1億円以上の経費がかかっていると想定され、地域運営として除雪を行なうことは、ビジネスとしても可能性があると考えられる。

[第1段階] 地域に隣接する3大学の学生や元気な高齢者等のボランティアによる除雪(有料)を実施する。高齢者等の除雪負担の軽減に加え、地域コミュニティの活性化にも資することができる。

[第2段階] 行政が実施している生活道路の除雪を「まちまかない会社」が請負い、除雪の工夫(冬は幅員を小さくし堆雪スペースの確保や公園を堆雪場所とするなど)により、コスト低減を図り、浮いた経費を団地内のまちづくり活動などに利用できると、効率的で環境負荷の小さい除雪システムを構築できる。この他にも、まちまかない会社が行なう地域運営として、リフォーム支援や生活支援などに加え、サブセンターの土地利用や公園の利用活性化など、地域の将来構想を検討、提案することも重要である。

表5 市による除雪関連費(江別市H18年度決算より)(千円)

事業名	H18 決算額	内容	利用者等	大麻団地 案分値
除排雪事業	526,856	幹線道路・生活道路の除雪	市が委託	60,558
自治会排雪 支援事業	90,730	自治会が行なう排雪に対する助成	自治会実施率6%	10,429
福祉除雪サ ービス事業	9,102	公道除雪の後の塊雪の除雪に対する 助成(所得税が非課税で一戸建て70歳 以上等の世帯8~18千円の助成金)	江別地区 140世帯 野幌地区 179世帯 大麻地区 203世帯 合計 522世帯	1,303
除雪派遣サ ービス	1,946	公道除雪出勤日に、玄關前から道路ま での除雪を行う(一戸建て70歳以上等 の当該年度市民税非課税世帯1回500 円、20回まで)	江別地区 48世帯 野幌地区 34世帯 大麻地区 26世帯 合計 108世帯	172
私道除雪補 助金	679	一般の通行に供されている私道を除 雪している自治会に対し2分の1以内 を補助。		78
計	629,313			72,540

### 3) 住宅地整備からの地域運営（鳥取市西町地区）

鳥取市の中心市街地は、江戸時代に久松山に鳥取城が築かれた後、現在の鳥取駅から約1km程度北に流れる袋川以北に城下町として形成され、山あての街路や城下町特有の町割が残されている。また、近代以降は、鳥取駅開業とともに周辺地域も交通の要衝として発展した。旧市街地の北西部には武家町、南東部（若桜街道東側）は職人町が形成され、中央部は若桜海道、智頭街道沿道を中心に町人町として栄えた。

鳥取市は1943年の鳥取大震災、1952年の鳥取大火災により市街地の大部分が被災し、その復興のため177.2haの土地区画整理事業が実施された。現在では、駅からの目抜き通りである若桜街道と智頭街道の2軸と、鳥取城周辺地域と鳥取駅周辺地域の2つの核により、中心市街地の都市構造が形成されている。

#### ・人口、世帯数の推移

鳥取市中心市街地活性化基本計画（案）で示された区域（以下、中心市街地とする）における人口は減少が続き、2007年3月末現在で12,268人と鳥取市全体の6.2%を占める。一方、世帯数については2000年以降増加に転じ、2007年3月末現在で5,621世帯となっている。

少子高齢化は緩やかに進展し、2007年3月末現在の高齢化率は27.2%、年少人口比率は11.6%となっている

#### ・空地、駐車場の増加

中心市街地における空地、駐車場等の低未利用地は、2003年から2007年の間に増加しており、特に空地面積は約2.5倍となっている。また、袋川以北において、月極駐車場が大幅に増えている一方、時間貸し駐車場は駅周辺に集中している。

西町地区等の旧武家町エリアでは宅地割の大きな良好な戸建住宅地が形成されているが、高齢世帯の住宅で相続発生後は不在地主化する傾向が強く、跡地は周辺の業務系施設の職員利用を見込んだ駐車場への転換が虫食い状に進んでいる。また中高層集合住宅の建設が進み、低層の住宅地の街なみの連続性が分断される状況もみられる。

#### ・主要施設の位置関係

中心市街地における買物、医療・福祉、公民館、学校等の主要施設の立地状況は図5のとおりである。

商業施設では、鳥取駅周辺部に百貨店・スーパー等が複数立地する一方、中心市街地から2～3kmの郊外部に大規模ショッピングモールが立地している。旧武家町エリアを中心に県庁、市役所、市民会館、赤十字病院等の公共公益施設、医療施設、学校が集積している。



図16 鳥取市中心市街地の位置

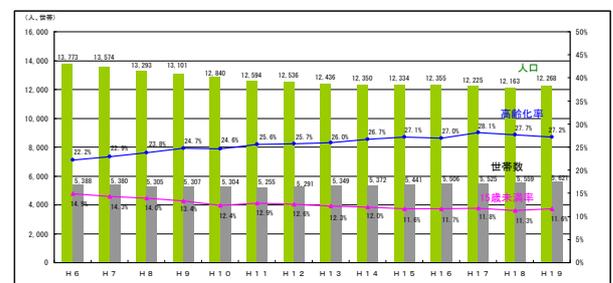


図17 中心市街地の人口、世帯率、高齢化率の推移



図18 西町地区の駐車場の状況



写真4 空地、駐車場、中高層集合住宅の状況

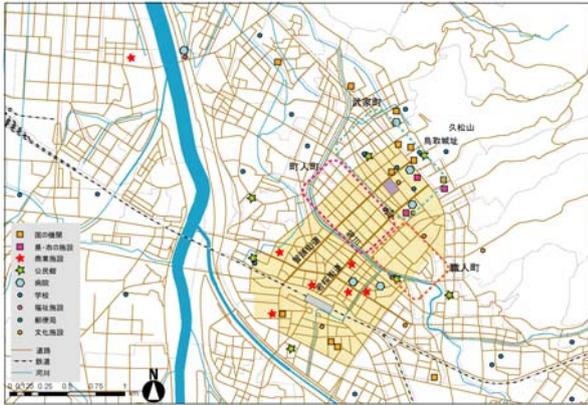


図19 主要施設の立地状況



写真5 モデル設計 (外観)

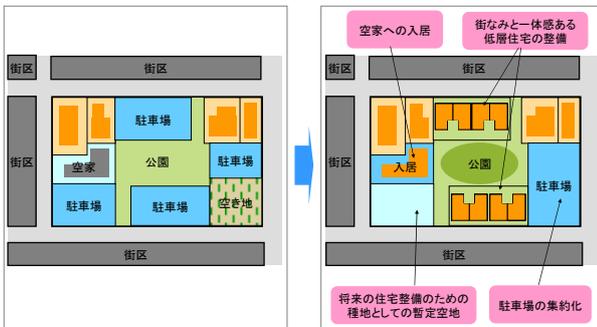


図20 街区の空間再編イメージ

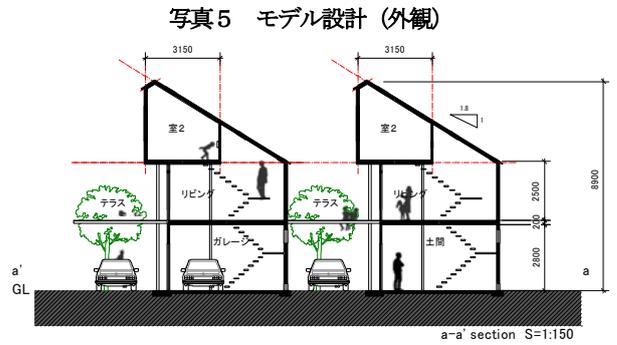


図22 モデル設計 (断面)

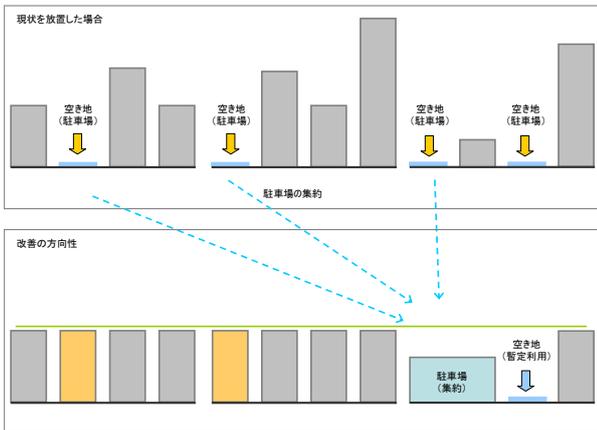


図21 駐車場の計画的整備と街なみの連続性の維持

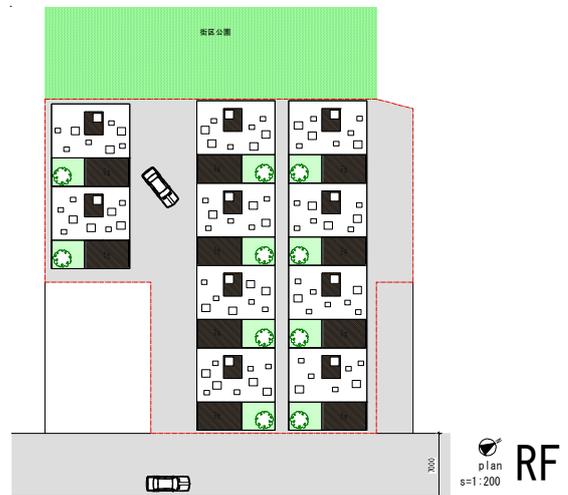


図23 モデル設計 (配置)

### ・空間再編手法の検討

既往の調査からは、街なか居住について施設利用の利便席、通勤・通学の利便性を中心に評価が高く、相応のニーズがあることが予想される。特に中心市街地に立地する中高層集合住宅の居住者に関して、袋川以北の旧市街地で就学年齢の子供をもつ家族世帯の割合が高いことは、この地域における学校、教育

面でのニーズの高さと関連があると思われる。

一方、街なかの住宅地では既存住宅の流通、新規の住宅供給が少なく希少性が高い。需要はあるものの供給が少ない状況にある。そこへ、まとまった土地が市場に出ると中高層集合住宅が建設され、街なみの分断を生むことにつながっている。需要と供給のすりあわせが必要といえる。

表6 事業モデルの設定条件等

1) 敷地条件		
敷地面積	1,162	㎡
法定容積率	300	%
実勢地価	115	千円/㎡ (公示地価)
2) 建物計画		
延床面積	1,244	㎡
容積率	107	%
専有面積	1,244	㎡
専有面積率	100	%
建物の階数	3	階
住戸数	10	戸
工期	10	ヵ月
3) 費用条件		
建築工事費の単価	550	千円/坪
建築設計費の料率	8	%
事業者の経費率	10	%
消費税率	5	%
借入金の金利	3.25	%
4) 借地		
保証金の率	20	%
年間借地料	2.0	%
定期借地期間	60	年
譲渡特約の時期	30	年後

5) 事業費の内訳			
①建築工事費	207,333	千円	建物延床面積×建築単価
②建築設計費	16,587	千円	建築工事費×設計費料率
③建築費の期中金利	2,808	千円	建築工事費×工期×50%×金利
④事業者経費	24,530	千円	(①+②+土地路線価20%)×経費率
⑤消費税額	12,423	千円	(①+②+④)×消費税率
⑥その他費用の概算	10,367	千円	建築工事費×5%
合計(総事業費)	274,047	千円	

6) 借地一時金		
借地一時金(総額)	26,726	千円
住戸専有床当たり額	21	千円/㎡

7) 借地料		
借地料(月総額)	223	千円
住戸専有床当たり額	0.18	千円/㎡

8) 住戸当たり		
住戸面積	124	㎡
事業費負担額	27,405	千円/戸 (借地一時金を除く額)
借地一時金	2,673	千円/戸
住戸価格(合計)	30,077	千円/戸
借地料(月額)	22	千円/戸

・定期借地権を用いた住宅供給の可能性

土地の所有者が土地を手放さずに、また世代を超えて使用可能な良質な住宅供給を実現することを目的として、スケルトン定借を用いた事業モデルを検討する。街なみの連続性を配慮し、建築モデルとしては低層のタウンハウス形式を想定する。

こうした事業・建築モデルを開発することにより、低層の住宅街区内に虫食い状に発生する駐車場を住宅用地に転換していく空間再編シナリオを描く。

・駐車場の計画的整備と街なみの連続性の維持

街区内に虫食い状に発生する駐車場は抑制対象とするが、一方で地域ニーズの高い駐車場を計画的に整備することも求められる。また、街なみの連続性を維持するための都市計画規制をあわせて検討することも必要だろう。

・事業モデル設定と検証結果

スケルトン定借を用いた低層の建築モデルの試設計を行い、事業モデルの設定を表1に示すとおりとして、住宅価格と土地所有者の収益について検討を行った。検討結果は以下のとおり

表7 試算結果1 (分譲マンションとの価格比較)

＜一般分譲マンションの価格＞		
周辺マンション相場	1,100	千円/専有坪
80㎡相場価格	26,667	千円/戸
80㎡理論価格	27,104	千円/戸 (事業費-④+土地価格) × 1.1
＜スケルトン定借(80㎡住宅)＞		
事業費負担額	17,624	千円/戸
借地一時金	1,719	千円/戸
住戸価格(合計)	19,342	千円/戸
借地料(月額)	14	千円/戸
相場との比率	0.73	
理論値との比率	0.71	

である。

- ① 住宅価格は同規模の分譲集合住宅に比べて73%であった。可能性はあるが住宅価格の低廉さだけでは難しく、建物等にも工夫が必要になると思われる。
- ② 土地所有者の収益では、駐車場経営に比べて単純収入では劣るが、土地保有税を考慮するとごく僅かに上回る。駐車場経営の手軽さ、土地の流動性を考慮するとこの収支でインセンティブにはなりにくい。

表8 試算結果2 (土地所有者の収支)

地主収益

1) 借地料収入		
借地料(年額)	2,673	千円
2) 税金		
固定資産税	218	千円
都市計画税	94	千円
※小規模住宅用地の軽減適用		
3) 収支(年額)		
上記1) - 2)	2,361	千円

＜参考比較＞ 駐車場経営

1) 条件設定		
駐車場台数	46	台
駐車場料金(月額)	8	千円/台
稼働率	85	%
2) 収入		
駐車場収入(月額)	313	千円
駐車場収入(年額)	3,754	千円
3) 税金		
固定資産税	1,310	千円
都市計画税	281	千円
4) 収支		
収支(年額)	2,163	千円

#### 4) 地域の不動産管理と地域運営（北九州市枝光地区）

北九州市は1901年の官営八幡製鐵所の操業開始以来、鉄鋼業を中心とした重厚長大産業で発展してきた工業都市である。地形的に平野部が少なく、その多くを工業地帯が占めていたことから、人口増加に伴う都市化の圧力は山裾から斜面地へと急速に強まっていった。このような高度成長期に開発された斜面住宅地の多くは、道路基盤が脆弱で、接道条件の悪い宅地が多いため、住宅需要が急速に低下し、近年は空家・空地が増加している。周辺市街地と比較しても人口減少・高齢化は急速に進んでおり、地域コミュニティの活力低下や空家や空地の増加による防災面・安全面での住環境の悪化が深刻化している。今後も人口減少は加速度的に進むことから、北九州市の典型的な市街地である斜面住宅地において、居住収縮に伴う荒廃を防ぎ、地区の住環境を保全する仕組みづくりを行う事は、行政が直面する喫緊の課題と言える。

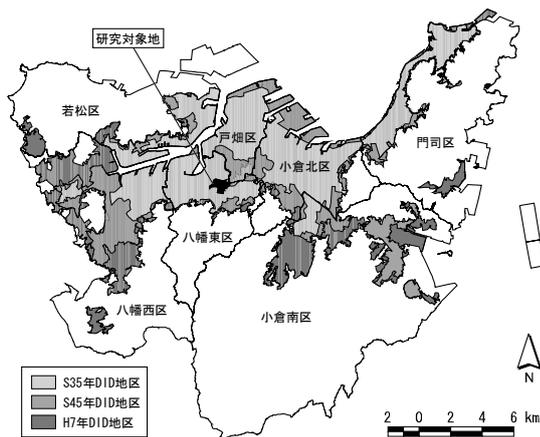


図24 ケーススタディ地区の位置

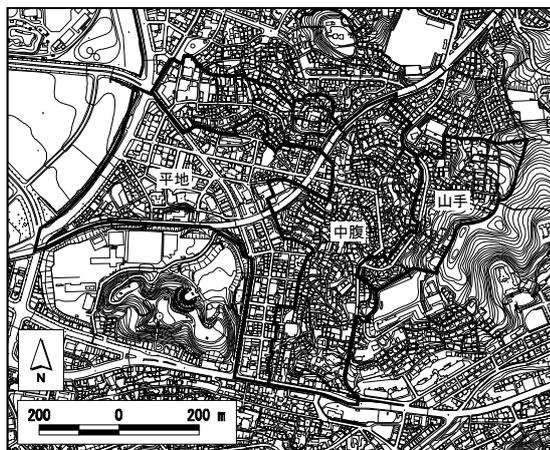


図25 ケーススタディ地区のエリア区分

そこで本研究では、旧八幡製鐵所の東側に隣接する北九州市八幡東区の枝光南地区（枝光第一自治会区域）をケーススタディ地区とする（図24）。当地区の面積は約44.4haで、標高が5mから110mにかけて住宅が立地している斜面住宅地である。図25に示すように、当該地区はその地形的な条件から「平地」「中腹」「山手」の3地区に分けられる。「平地」は西部から南部にかけての比較的平坦な部分で、戦災の復興土地区画整理事業によって道路基盤が整備された地区、「山手」は路線バスが通る地区内道路よりも上部に位置する地区、「中腹」はその間に位置する地区である。「中腹」や「山手」の斜面部分は、道路が脆弱で一帯が宅地造成規制区域に指定され、一部は急傾斜崩壊危険箇所にも指定されている。

#### ・人口、高齢化の現況

地区の人口世帯数及び高齢化の推移を図26に示す。昭和60年から平成17年の20年間に人口は約2,100人（-37.3%）、世帯数は約380世帯（-18.4%）の大幅な減少となっている。高齢化率も昭和60年の14.5%から平成17年には32.4%へと急激に伸びており、北九州市や八幡東区の傾向と比較しても著しい。平成27年には人口3,000人弱、高齢化率も40%強に至ると予測されている。また、今後は65歳～74歳の前期高齢者が減少し、75歳以上の後期高齢者が大きく増加するため、地域コミュニティの活力がさらに低下し、高齢者支援に対する地域負担はさらに高まるものと考えられる。

#### ・菜園利用の実態

菜園利用は接道条件が悪い空宅地の活用方策として注目される。その利用形態は、居住者が購入や貸借によって活用するケースや、管理を望む地主側の要請で実施しているケース、無管

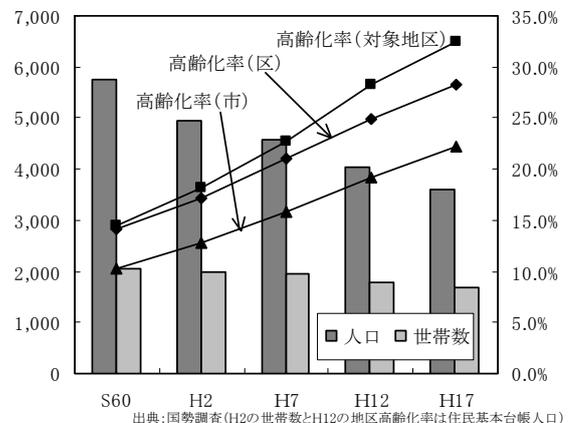


図26 対象地区の人口・高齢化の推移

表9 地区の空家、空地と菜園利用

(1) 空画地の状況	平地	中腹	山手	合計
住宅のある宅地	362 (69.5%)	693 (78.8%)	133 (74.3%)	1,188 (75.2%)
うち空家	19 (3.6%)	58 (6.6%)	15 (8.4%)	92 (5.8%)
空宅地	81 (15.5%)	164 (18.6%)	46 (25.7%)	291 (18.4%)
うち建設履歴あり	69 (13.2%)	127 (14.4%)	21 (11.7%)	217 (13.7%)
住宅以外の建物がある宅地	78 (15.0%)	23 (2.6%)	0 (0.0%)	101 (6.4%)
総画地	521 (100.0%)	880 (100.0%)	179 (100.0%)	1,580 (100.0%)
空画地	88 (16.9%)	185 (21.0%)	36 (20.1%)	309 (19.6%)

(2) 空家の転用状況	平地	中腹	山手	合計
転用空家	11 (57.9%)	9 (15.5%)	4 (26.7%)	24 (26.1%)
倉庫	8 (42.1%)	8 (13.8%)	3 (20.0%)	19 (20.7%)
その他	3 (15.8%)	1 (1.7%)	1 (6.7%)	5 (5.4%)
未利用の空家	8 (42.1%)	49 (84.5%)	11 (73.3%)	68 (73.9%)
管理あり	6 (31.6%)	19 (32.8%)	4 (26.7%)	29 (31.5%)
管理なし	2 (10.5%)	30 (51.7%)	7 (46.7%)	39 (42.4%)
総空家	19 (100.0%)	58 (100.0%)	15 (100.0%)	92 (100.0%)

(3) 空宅地の転用状況	平地	中腹	山手	合計
駐車場	58 (71.6%)	62 (37.8%)	15 (32.6%)	135 (46.4%)
菜園	6 (7.4%)	38 (23.2%)	14 (30.4%)	58 (19.9%)
未利用	17 (21.0%)	64 (39.0%)	17 (37.0%)	98 (33.7%)
空宅地合計	81 (100.0%)	164 (100.0%)	46 (100.0%)	291 (100.0%)

理の未利用宅地を自発的に活用しているケースなど様々である。ほとんどのケースで金銭の授受は見られず、地主は草刈等の管理の手間が省けることで満足しているものと思われる。また自宅に隣接する土地で行っている例が多いが、中には他の町会からの飛び地利用も見られるなど、地区全体での利用意向は比較的高いと言える。

・地区の課題

本ケーススタディ地区において顕在化している居住空間に関する課題としては、以下の3点があげられる。

1) 空家・空地の適切な管理と活用策検討

空家の多くは管理が不十分で劣化が進んでいるものが多く、周囲の住環境を著しく害している。空地も敷地の排水処理が不十分なため雨水が浸透し擁壁に負担がかかっておりその劣化が進んでいる。これらは放置しておく危険性が進行するだけでなく、犯罪や青少年の非行の温床ともなる可能性がある。町内会長が所有者に対して対策を要請するなどしているが、所有者自体の連絡先が不明な場合が多く、解決には程遠い。このような老朽空家や未利用空地については、その情報を一元的に管理し、補修等による改善や、隣地との合筆などによる活用手法を提案するまちづくり不動産業的な役割を担う仕組みが求められる。

2) 接道条件の改善による不動産価値の向上

特に中腹エリアにおいては車でアクセスができない住宅が多く、自家用車世代の子ども家族が同居する上での障害にもなっている。また同エリアは単身高齢者が居住しているケースが多く、アクセス性の悪さは介護や生活支援サービス等の供給サイドにとっても非効率である。このような接道条件が悪く、利

用価値の低い宅地については、隣接する接道宅地との合筆や2～3軒によるミニ開発等を促し、接道条件を改善して不動産価値を高め、地区の住環境改善を促していくことが求められる。

3) 菜園利用のニーズ把握とルールづくり

菜園は、住民の生きがいの場・触れあいの場だけでなく、維持管理の滞りがちな空宅地の最適な管理手法としても位置づけられ、緑化によって住環境を改善する効果も期待できる。菜園利用に対する住民の意向は強く、そのニーズを把握し、菜園利用に適した土地の情報提供を行うなど利用者と提供者のマッチングが求められる。

一方で、排水処理の仕方によっては擁壁崩壊の危険性も孕んでおり、地区の安全性維持のためにも菜園利用のルールをつくり、適切に管理していく事が求められる。

・改善手法の検討

以上の改善すべき課題を踏まえた結果、本ケーススタディ地区において想定される改善手法としては以下の図27に示す6つのパターンが想定される。

パターン1及び2については、接道条件や老朽度などの特性に応じて既存の空家を活用する方策、パターン3～5は隣接する空家や未利用宅地を活用した改善方策、パターン6は既存の未利用宅地を活用して新たに転回道路を整備し、未接道宅地の接道条件を改善する方策である。

・具体箇所における空間改善方策

改善パターンを同地区で適用した場合の改善イメージを図28に示す。対象地として、空家・空地が多く、最も空間的な改善が求められている中腹地区を選んだ。

左側の図は何ら手を加えずに現状を放置した場合に10数年後

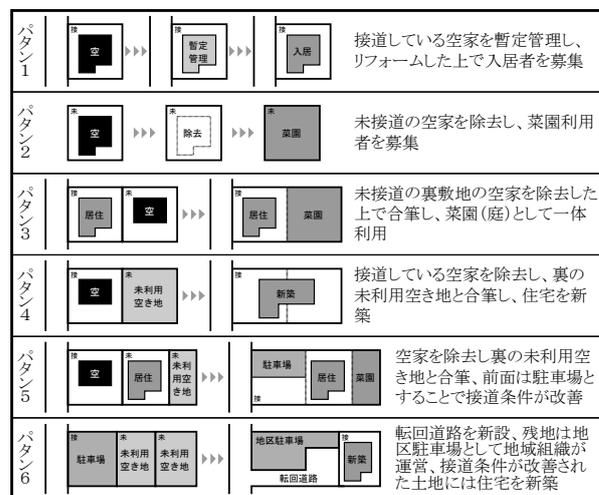


図27 空家、空地改善のパターン

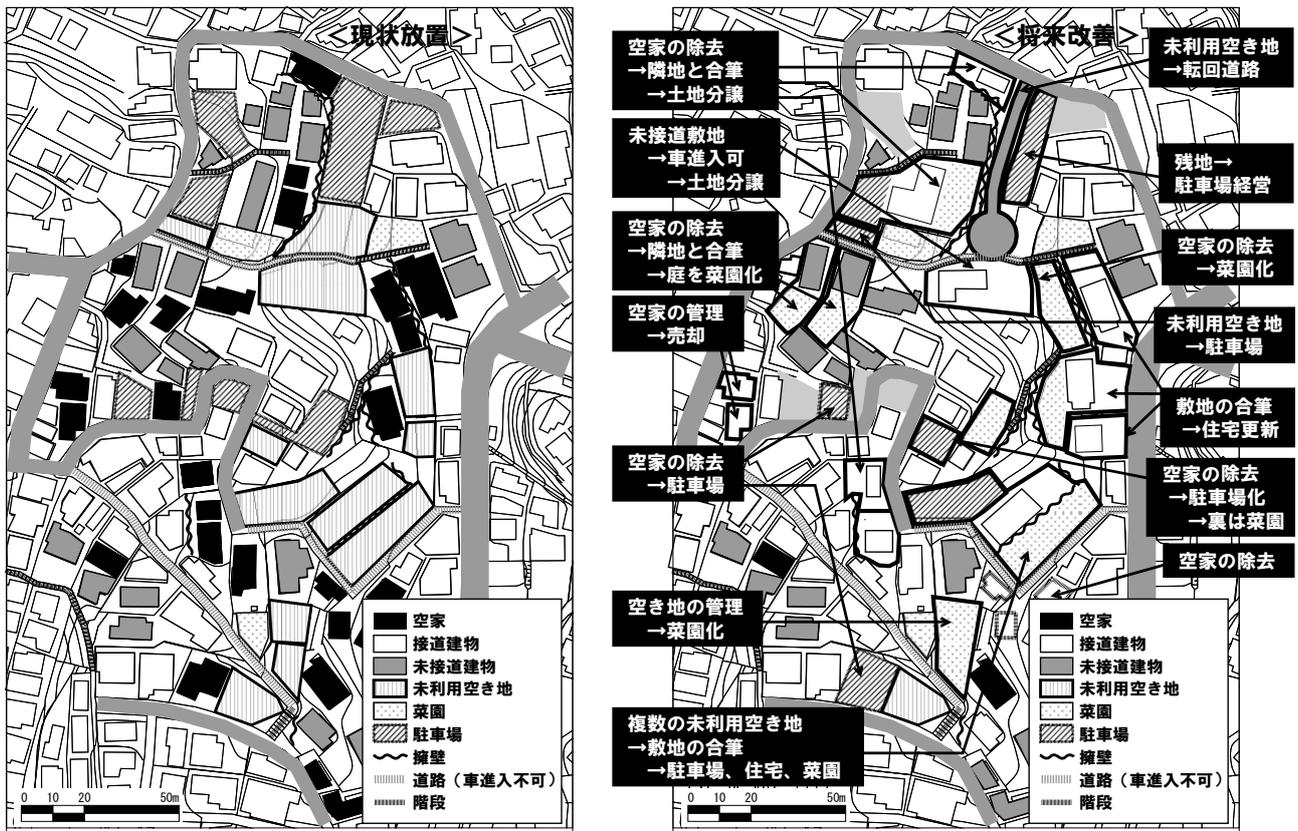


図28 改善パタンの適用による空間再編イメージ

に想定されるイメージである。地区内には単身高齢者世帯が多く、その多くが老朽化した住宅に住んでいるため、将来的には今よりもさらに管理の行き届かない空家・空地が増加する恐れが出てくる。また、未接道の宅地が多いため、仮に空家を除去できたとしても駐車場としての活用が難しいため、未利用空地として放置される可能性が高い。そこで前述したいくつかの改善パターンを適用した場合の改善イメージが右側の図である。

既に接道している空家は、まちづくり不動産が暫定管理し、リフォーム後に売却又は除去した上で駐車場として活用する。未接道の空家は前面道路に面した隣接敷地との合筆により土地を広くした上で、菜園化や新規の土地分譲など一体的利用を図る。駐車場と未利用空地が隣接している箇所では、新たに転回道路を整備し、奥にある未接道宅地の接道条件を解消するとともに、残地を地区の駐車場として運営し、活動資金源を確保する。以上のような改善パターンを活用した空間の再編によって、未利用空地は約未利用空き地は約1,900㎡から約250㎡へと減少し、地区全体の戸数密度も約33.5戸/haから約28.0戸/haへと減少することが試算され、住環境水準の改善に一定の成果が得られる。

#### ・地域運営を推進する組織の検討

空間再編を効果的に進めていくためには、その推進を担っていく地元の組織体制づくりが欠かせない。そこで、図29に示す組織体制を検討した。

核となる地域運営セクターは地区の自治会組織である「まちづくり協議会」を母体としたもので、既存の6部会に「まちづくり不動産」と「生活サービス支援」の2本柱の機能を立ち上げ、それぞれに関係する不動産業、建築・土木業、清掃業などの職能を持つメンバーが参加する。また、部会の1つとして「地域管理部会」を設置し、補助金や活動助成金などのやり取りや、運営ノウハウを持つ市役所OBの派遣を受けるなど、行政セクターとの橋渡し役を担う。市民セクターからはボランティアとしてリタイア世代や若手人材などの協力・連携を受ける。

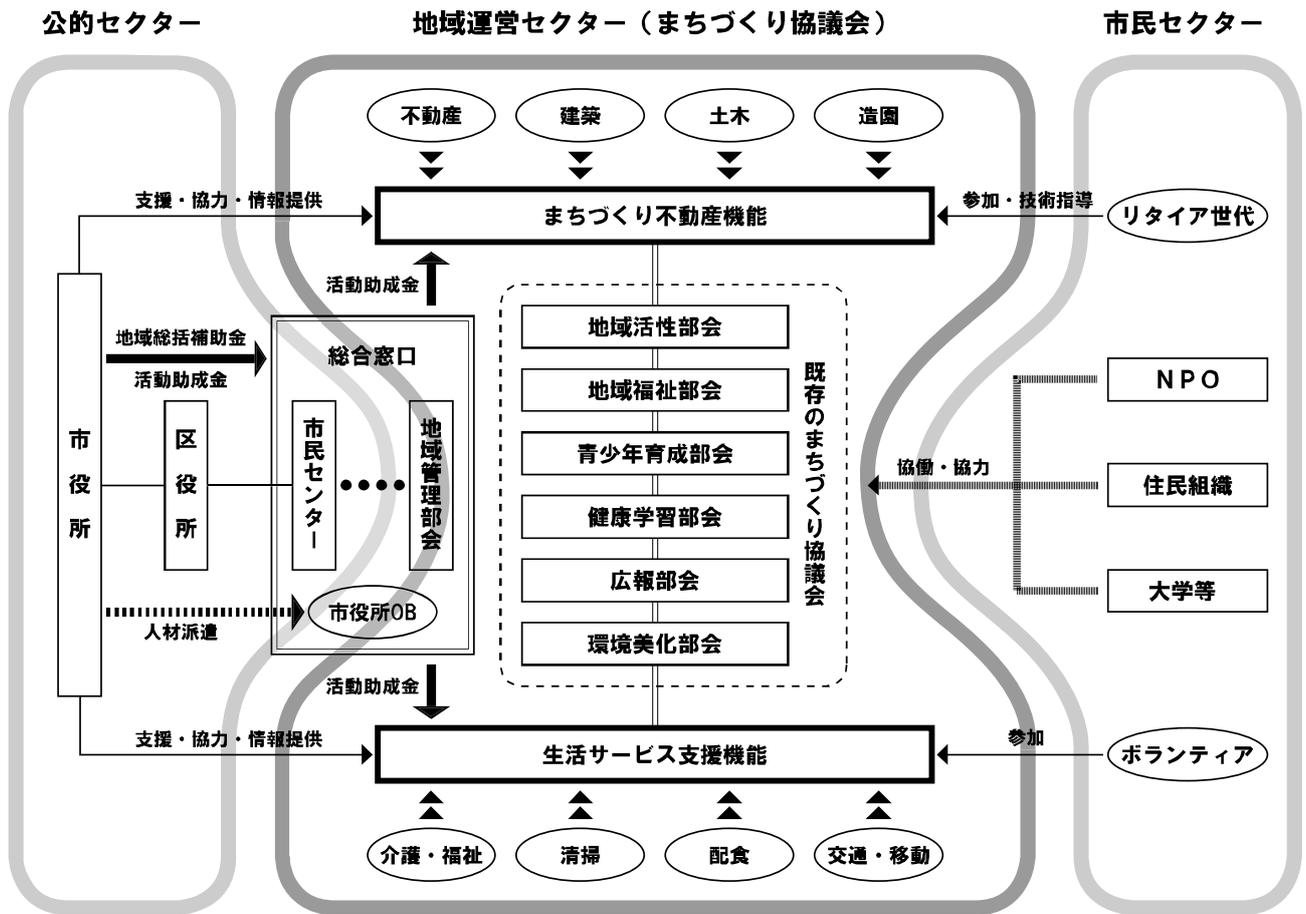


図29 組織体制のイメージ

#### IV おわりに

以上これまでに性格の異なる4地区について検討を重ねてきた。この結果、住民を中心とした地域が主体となった地域運営の可能性については、以下の用にまとめることができる。

- ・ 会津坂下で検討したように、地区には行政から様々な手当が出ており、これらを一つにまとめると相当な金額が支出されている。これらを活用した地域運営の可能性が考えられる。
- ・ 会津坂下や、江別に見られるように豪雪地帯での除雪、排雪は高齢化社会にとって重要な問題であるが、これには行政として膨大な経費を支払っている。会津坂下で整理したような諸手当に、この除排雪分を加えることにより、地区の運営経費とすることにより、地区運営のための職員の雇用が可能となると考えられる。これをコミュニティビジネスとして地区運営を推進する可能性がある。
- ・ 鳥取のようにコミュニティ組織の脆弱な場所では、市街地整備に伴うマンションの管理組合などを格として、周辺の市街

地整備（公園管理など）を含めた地区運営を目指す等の工夫が必要である。

- ・ 北九州や江別のように、菜園等としての一時利用や、敷地統合、住み替え支援など、不動産管理を地区運営に取り入れることにより、居住環境の悪化を防ぐとともに、コミュニティビジネスとして運営できる可能性がある。

今後、これらの検討結果を基に、建築研究所ではより実効性のある地域運営手法を実現するために必要な制度インフラ（事業制度、金融、税制等）の研究を行う予定である。

#### 参考文献

- ・ 「人口減少下における地域運営手法の研究 その1~4」：日本建築学会大会学術講演梗概集：p499~514：2008年9月