

専門家のアドバイスを希望する方は、以下の事項を記載しお送りください。

F A X : 03-6811-7206

E-mail : jimukyoku@jsurp.jp

①対象の地区

②まちづくりの内容

③相談したいこと

お名前

連絡先（電話番号・メールアドレス）

日本都市計画家協会は、まちづくりの専門家として、学識者、コンサルタント、自治体など、多様なメンバーにより構成される認定NPO団体です。全国のまちづくりの発展に寄与すべく、震災復興活動やまちづくりセミナー、出前講座など「公益性」の高い活動を展開しています。

活動の一環として、まちづくり相談を実施しています。お気軽に相談ください。

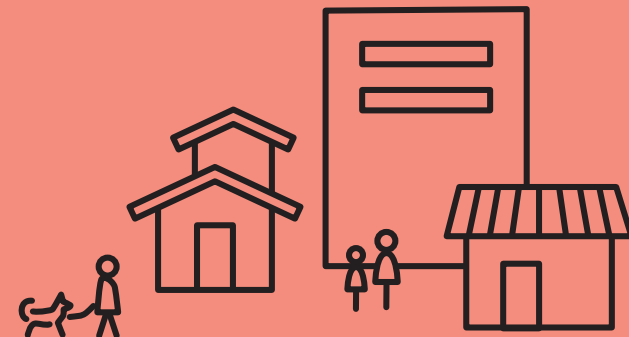
まちづくり相談ホームページ <https://www.jsurp.jp/まちづくり相談/>

E-mail [jimukyoku@jsurp.jp](mailto:jimukyoku@jsurp.jp)



vol.2

# 住宅地の マネジメント





郊外に広がる集合住宅団地



管理された戸建住宅



計画的に開発された郊外住宅団地



下町情緒残る住宅地



戸建・集合住宅が織りなす  
郊外住宅地の街並み



増加する空き地・空き家



## 地域主体のまちづくり

地域主体のまちづくりとは、住民や企業、NPOなどが、自分のまちのために自主的に取り組むまちづくりです。

昨今、行政のみならず、自分たちの活動でさらに地域を良くしたいと、まちづくりに取り組む地域が増えています。住みやすい環境、地域コミュニティの継続、活気あるまちなど、“高み”を目指しています。

そのようなまちづくりに取り組む方々に活用してもらおうことを願い「まちづくりNOTE」をつくりました。

## 住宅地のマネジメント

高度経済成長期を中心につくられた郊外住宅地は再生する時期を迎えています。つくられた時期や立地の特性により異なりますが、年齢層が偏り一気に高齢化し、コミュニティ力の低下も懸念されます。そのため、今後、住宅団地のマネジメントは、ますます重要になります。「まちづくりNOTE」では、課題を抱える住宅地の住民や住民の組織を対象に、初めの取り組みやきっかけづくりと持続的な取り組みの進め方・ポイントを解説します。

※マネジメント…特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組み

# 住宅・住宅地のタイプと担い手

住宅形式や地域によって、形成される住宅地に特徴が見られます。  
住宅地のマネジメントに関わる担い手も把握しておきましょう。

## 集合住宅



中層の集合住宅で構成される団地。高度成長期に一時期に大量につくられました。まちなかと郊外双方にあります。

## 戸建住宅



郊外には計画的に開発された戸建の住宅地も多数あり、住民の高齢化などによる空き家や空き地問題が課題です。

## 戸建・集合のミックス



郊外には、戸建と集合住宅がミックスされた大規模な住宅地もあります。

## 既存集落・市街地



まちなかには下町情緒あふれる住宅地が、また、地方では漁村集落など古くから形成された住宅地も残されています。

## 担い手

### 住民・住民組織

町内会や自治会、団地の管理組合、まちづくり協議会などマネジメントの中心となって取り組む主体。地域内での合意形成を図り、取り組みを進めます。

### ディベロッパーなど

計画住宅地では、ディベロッパーがマネジメントに関わっているケースもあります。事業実施の観点から住宅地のサービスなどの提供や活動支援を行います。

### 地域活動団体

福祉や介護、街並み景観、防犯などの活動を担う地元のNPO団体や任意のグループ、民生委員などで、ボランティア活動を通じて、住民・住民組織をバックアップします。

### 大学や企業

特定の地区では、大学や企業が地域のマネジメントを支援しているケースもあります。

### 地元自治体

地域が主体に進めるマネジメントのコーディネートやアドバイスなど取り組みの支援を行います。

# 取り組みのテーマ

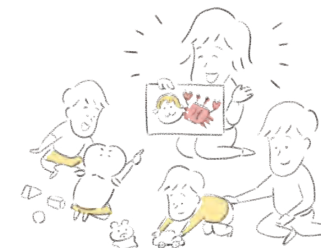
住宅地のマネジメントとして、想定される取り組みテーマの一例です。  
こうした働きかけを通じて、日常的な生活を支援します。

## 高齢者の見守り・生活支援



高齢者が安心して暮らせる住まいやサービスの充実

## 子育て支援・教育環境の充実



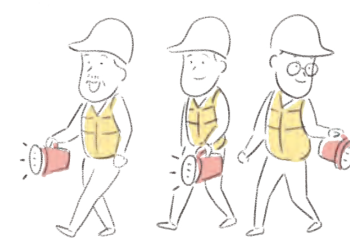
保育から交流まで地域で子どもを育てる環境の整備

## 日常生活サービスの充実



生活利便施設や買い物サービスなどの実現

## 防犯・防災への配慮



防犯パトロールなど安心・安全な暮らしの支援

## 地域コミュニティの活性化



団地祭りから日常的な交流まで地域交流の支援

## 空き家・空き地の適正管理



空き家所有者の意識啓発・情報発信と活用支援



さあ、まちづくりをはじめよう!



基本的なまちづくりの進め方をご紹介します。  
4ステップで少しずつ活動を広げます。

ステップ

1

### 住宅地の現状や課題を共有

住宅地の現状や課題を確認します。

**体制** 自治会の有志など小グループを立ち上げ

#### POINT 「良い点」「悪い点」を発見する

まち歩きや住民アンケートをもとに話し合います。「木が成長してみどり自然環境が豊かになった」、「空き家が増えてきて防犯上心配」など、日常生活では気づかないことを含め広く把握します。

良い点 (例)

- 緑豊かな公園がある
- 教育環境が充実している
- 住民の定住志向が高い

悪い点 (例)

- 空き家・空き地が増加している
- 自治会役員が高齢化している
- スーパーが撤退した

ステップ

2

### 将来の姿を想像し、やるべきことを洗い出す

住宅地の将来を話し合い、目標や取り組み方針を設定します。

**体制** 検討グループをつくり参加の輪を広げる

#### POINT 住宅地の目指す姿をみんなで描く

「高齢者が安心して暮らせるまち」、「若い世帯が魅力を感じるまち」など、10年先の住宅地の目指す姿(ビジョン)を描きます。また、ビジョンの実現に向けて、「良い点を活かす」、「悪い点を改善する」という視点で、具体的な取り組みの目標・方針を設定します。

ステップ

3

### できることから早速実践

実践のための体制づくりを含め、できることから取り組みます。

**体制** 協議会など必要な体制を整える

#### POINT 気軽に始め、仲間を増やす

最初からあまり高い目標を立てると取り組みが長続きしません。例えば、有志による「公園の掃除」や「防犯パトロール」など気軽に実行できることから始めます。こうした取り組みを住民に周知し賛同者・仲間を増やしていきます。

ステップ

4

### 結果を検証し、次の活動につなげる

これまでの取り組みの結果を話し合い、計画の見直しを行います。

**体制** 取り組みの検討と併せて、体制を強化

#### POINT 軌道修正を繰り返す

必要に応じてやり方を見直したうえで、次のステップを検討します。例えば、「公園清掃は定例化したけど、特定の人しか集まらない」→「チラシの配布を通じて公園清掃を呼びかける」など、具体的な目標を立てます。



## 自治会が主体的に動き住環境を改善



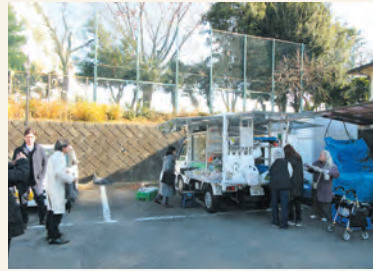
北野台団地の街並み

東京都心の郊外には、昭和40年代以降に都心への通勤者のベッドタウンとして開発された戸建の分譲住宅地が多くあります。現在、居住者の大半が高齢化し、地区内の商業施設が撤退するなど空洞化が進んでいます。

こうしたなか、北野台団地（東京都八王子市）では、住民自らが自分たちの生活環境を向上させる



自治会館に整備されたキッズルーム



地域の人でにぎわう移動販売

ために、自治会が主体となって様々な活動に取り組んでいます。自治会が認可地縁法人として法人格を取得し自治会で車を所有し、防犯パトロールを実施するなど地域の防犯活動を行っています。また、当団地の近隣にあったスーパーが撤退し日常の買い物が不便になるなか、自治会から行政（八王子市）や事業者に働きかけ、民間（京王電鉄、JA）による移動販売を実現しました。

さらに共働き世帯の増加に合わせて自治会館にキッズルームを整備し、住宅地の歩みと共に生育した緑環境と併せ、子育て世帯にとっても魅力的な地域にしていくための取り組みを展開しています。（アルテップ 三村隆浩）

## 広場再生をきっかけに団地を活性化

昭和30～40年代に建設された大規模な住宅団地の多くは建物の老朽化と居住者の減少、高齢化が顕著です。大規模ゆえに全面的な建て替えは合意形成などの困難なハードルがあることから、部分的なリノベーションやコミュニティ活動の再編により地域の活性化を試みる地区が増えてきました。

左近山団地中央地区（分譲街区、横浜市）では、管理組合が団地再生の検討組織を立ち上げ、団地を再生するための「アクションプラン」を作成しました。このプランでは、空き家の活用と広場の再生を2つの柱とし、2017年には中心部の広場を再整備して子育て世代が住みたくする団地づくりを本格的に開始しました。広場の設計はコンペで決定。住民参加でつくられ、「みんなのにわ」として愛されています。

（都市環境研究所 高鍋 剛）



「みんなのにわ」オープニング



コンペで提案された広場イメージ



コンペ案を元に住民ワークショップで広場を設計



マルシェに使われるみんなのにわ

# 住宅地マネジメントに関連する行政の支援例

地元自治体などでは、取り組みのテーマや段階に応じて、アドバイザー派遣、活動資金の一部助成など幅広い支援策を用意しています。

取り組みテーマ	行政の支援施策・事業
住民主体の活動支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 活動費の助成、アドバイザー派遣、まちづくり協議会等の活動組織の立ち上げ支援</li> <li>● ワークショップの開催、住民アンケートの実施</li> </ul>
実施体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取り組みの実施に向けて、民間事業者、NPO団体などと住民組織の橋渡し</li> <li>● まちづくり協議会・取り組み実施のプラットフォームの立ち上げ支援や一員として活動に参加</li> <li>● まちづくり会社などへの出資</li> </ul>
高齢者の生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅のバリアフリー改修助成</li> <li>● 地域包括ケアによる見守り・生活支援</li> <li>● 住市総事業などによる住宅団地のバリアフリー化</li> </ul>
子育て・若年世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 若年世帯の住まいの確保</li> <li>● 子育て・教育環境の充実</li> </ul>
日常生活サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出店者のあっせん</li> <li>● 店舗出店者の家賃助成</li> </ul>
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家などを活用した交流拠点の整備助成</li> <li>● 夏祭り等の団地イベントの運営支援</li> </ul>
空き家・空き地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家・空き地調査の実施</li> <li>● 空き家情報バンクの設置・運営、空き家購入支援（固定資産税分の補助）</li> <li>● 空き学校等の改修、地域交流拠点の整備</li> </ul>
住み替え支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育て世帯等の住み替え助成（引越費用への助成や家賃助成など）</li> </ul>
地域交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域交通の導入支援（コミュニティバスや移送サービス）</li> </ul>
ルール・仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 規制ルールの強化・弾力化（用途地域の変更、建築協定から地区計画への移行、特例許可など）</li> </ul>

※住市総事業…住市街地総合整備事業

# Q & A

## Q1 住民ではなく、地元の行政がやってくれるのでは？

A 住宅地の課題は多様で、すべてを自治体に頼っても解決しません。住民自らが主体的にマネジメントにかかわることが重要です。マネジメントすることで住宅地の資産価値も保たれます。

## Q2 住民が高齢化しマネジメントの担い手がいません。

A いずれの住宅地も高齢化が進んでいます。そのため、若い世代の住民の方の参画を図ることが重要です。地域で活動するNPO団体や地元大学との連携も有効です。

## Q3 何からどうすればよいのかわからない。

A 6ページでご説明したように、まずは、住宅地の魅力資源や課題を把握してことから始めます。有志での話し合いを繰り返し、参加の輪を広げていきます。

## Q4 困ったら誰に相談すればいいですか？

A 地元の自治体やまちづくりの専門家に相談することが有効です。まちづくり相談については、裏表紙を参照ください。

発行：認定NPO法人日本都市計画家協会  
 企画：三谷繭子 内山征  
 編集：介川亜紀  
 デザイン：mio  
 イラスト：山川才綾  
 執筆：中川智之

※当冊子は平成31年度民間まちづくり活動促進事業の補助金を活用して作成したものです