

人口減少時代における郊外住宅地住民のまちづくり力の獲得 に関する研究

Acquisition of Machidukuri ability for the resident's in the suburban residential area in the depopulation era

主任研究員名：田中 みさ子

分担研究員名：川田 美紀、中村 久美

成果報告

1. 研究の背景と目的

平成4年の都市計画法の改正により、市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）を、住民参加で定めることになって以来、都市計画の計画策定やまちづくり活動にさまざまな形で住民が関与する機会が増加しつつある。また、平成18年に策定された住生活基本法においては、「国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等」を実現するための横断的な施策の実施が必要とされている。近年、日本各地でまちづくりへの住民参加の動きが活発化し、地域の実情に合った計画の策定や活性化のためのまちづくり活動が盛んに行われるようになってきた。特に郊外住宅地では、地区の住環境を守るために地区計画の策定によって、既存の建築基準法や都市計画法で定められた規制に加えて、規制の緩和や更なる強化が行われる例が増加してきている。また、人口減少に伴う住宅地の縮退も近年の大きな課題となりつつある。空き家の増加現象もその一つの表れであり、住宅が個人の所有物というだけでなく地域の資源として重要な役割を果たしていることが改めて認識される契機ともなっている。都市の縮退となれば、ダウンゾーニングなどの都市計画的な手法も今後検討される可能性があり、地域全体のまちづくりをどうするのかについて住民の意思決定も必要となっていく。そのためには住民自身が都市計画への理解を深めていくとともに都市計画の策定に対して積極的に参加していくことが重要である。

本研究テーマは以上の問題意識を背景に、特に近年問題になっている郊外住宅地及び既成市街地の住宅地の住民を対象に調査・分析を行ない住民が自らの手でまちづくりを行なっていくために必要なまちづくり力とは何かを考えることを目的とした。田中は、住環境計画や住民参加の視点から研究を行なうとともに全体を統括した。分担者である中村は、コミュニティやライフスタイルからみた住まいや地域づくりの在り方の視点から分析し、川田は財産区などの研究の知見を活かして住民自治とまちづくりへの参加の在り方について考察した。

2. 研究の結果

共同研究の実施にあたっては、平成 26 年 7 月 1 日、平成 26 年 7 月 29 日、平成 27 年 3 月 23 日の 3 回の研究会を行ない、研究の計画及び経過報告を行なっている。

田中の研究では、中村との共同調査をもとに郊外住宅地と一般市街地内の住宅地住民のまちづくり意識や都市計画策定への参加状況と課題について分析を行なった。都市計画における住民参加の手法として最も一般的なものは市民アンケートなどによる意見聴取とその他にも制度的に都市計画案の公告・縦覧やパブリックコメントで意見を求めるなどの住民参加の法的手段がいくつか設けられているが、パブリックコメントが今まで他の方法で意見を表明していた層の意見表明の一手段として使われている一方で、今まで意見を述べてこなかった層の掘り起しの役割を果たしているとはまだ言い難い現状が明らかになった。また、割合としては低いものの住民参加の行動を行なった層は、行動しなかった層と比較すると自らが居住している地区の用途地域や建蔽率・容積率などの都市計画の制度に対する知識を持つ割合が高い傾向があり、現住地の都市計画規制に関する知識の有無と、実際の参加行動に関連性があることが推察された。まちづくりの担い手については、何らかの行動により市に意見を伝えた回答者は行動しなかった回答者と比較すると「めんどくでも可能な限り住民が決めていく方が良い」の割合が「専門家や行政に任せておく方が良い」よりも高い結果となるなど行政に意見を伝える行動を実行する層の特性が一部明らかになった。これらの層を都市計画への参加へどのように誘導していくか、また行動しない層をどのように活性化するかが今後の課題である。その他の研究活動としては、日本建築学会東海支部主催の研究集会シンポジウム「人口減少時代の郊外居住を考える ～郊外住宅団地・郊外居住地におけるリバーススプロールとは何か?～」や日本建築学会都市計画専門研究委員会主催のUR賃貸住宅「多摩平の森」の見学会に参加し、各地のニュータウンにおける取り組みや、大都市圏の郊外居住地の空洞化と再生の取り組み事例、近年問題になっている空き家の活用や高齢化対策としての若年層の誘導などの郊外住宅地の将来像に関わる情報と事例の収集を行なっている。

川田は、高度経済成長期以降に大規模開発された住宅地の住民たちに関して、近隣にある既存の地域コミュニティの構成員にはなっていないケースが少なくないこと及び高度経済成長期以降に大規模開発された多くの住宅地が近年、高齢化という問題に直面している一方で、既存の地域コミュニティにおいては、少子化の影響や都市的な生活様式の浸透により、後継者不足、関係の希薄化やコミュニティの弱体化などが懸念されていることに着目し、社会学の立場から、新旧住民によるコミュニティ形成（コミュニティ再編）の条件について研究をおこなった。おもに文献調査と、継続して調査対象としている調査地でのデータ収集をおこなった結果、コミュニティの再編について、先行研究では祭りやイベントなどを活用して実現している事例が多く報告されていることや、伝統的な祭りにおいては、家や居住年数などによって異なる役割が設定されていることもあるが、現在のコミュニティのあり方に合わせてその役割設定を変更したり、新住民と旧住民の参加の場を調整するなどの工夫をしているケースもあることがあきらかになった。このような祭りにおける変更や調整を可能にしているのは、住民がいかに地域の問

題を共有し、コミュニティ形成について危機感を持てるかということにかかっている可能性があり、今後、さらに事例調査を重ねる予定である。

中村は、住宅地の街並み・生活環境の整備や、高齢者や子育て世帯の見守りなどの生活支援に関しては、行政サービスを待つだけでなく、住民個別の心がけや住民参画、相互支援が必要であるが、地域で暮らす生活の質を維持するうえでは、地域の住生活の諸側面を断片的にとりあげるだけでなく、地域の共同性に関わる住生活として包括的にとらえる必要がある、また地域のリーダーの活躍に焦点を合わせるだけでなく、その母体であり協力者にならねばならない個々の住民の意識や住み方を、地域の持続性における基盤的条件として問う必要があるとの問題意識から従来から郊外住宅地を対象に調査を行ってきた。本共同研究では、地域の協同性に関わる住生活の諸側面において、個々の居住者が地域の取り組みに可能な限り参加する、そのような住み方の浸透を目指して、①地域の課題に対応する取り組みや活動に参加しようとする居住者の意識はどのように形成されるのかを明らかにすること、②その参加意欲、あるいは参加意欲を形成する力は現状ではどの程度のものか、住宅地としての性格が異なる市街地住宅地の居住者との比較から、相対的にとらえること、以上の2点を目的として調査分析を行なった。その結果、調査対象郊外住宅地では、調査対象者の半数が、地域のハードおよびソフトの生活環境整備に関わる活動や組織への参加意欲を示しており、この「潜在力」を少し顕在化させ意欲を表明した人たちは、老若男女がそれぞれの世代の立場から、あるいは自己の価値意識によって活動先や組織の種別を選択していた。彼らは学童期に地域や地域の人たちと触れ合う経験をもった人たちであったり、居住環境の価値を認めて本地域に住む人たちであった。地域や地域の人たちと関わる経験やその重要性、さらには地域の居住環境の価値を共有、継承していくことが重要であることなどが明らかになった。さらにその後の追加調査により、まちづくり計画等が策定されている調査対象地区住民の地域組織や地域活動への参加意識は相対的に高くなっているとともに、地域への愛着や居住継続希望の意識も高い結果となり、「地域に関わって住む」住み方が定着・浸透していることが明らかになった。また、特約事項の評価する意識の背景に強い資産意識があることや、地域への貢献や協力及び役割意識を持つことと住宅の社会性への認識が大きく関わっていることなどの成果が得られた。

3. 研究結果の公表

以上の研究結果については、日本建築学会に審査付き論文を投稿し「持続可能な郊外住宅地居住のための“地域に関わって住む”住み方に関する研究」(著者：中村久美・田中みさ子・廣瀬直哉、日本建築学会計画系論文集 80(711), PP1085-1094)が2015年5月に掲載され、続報として「まちづくり計画策定住宅地における住民の生活態度・意識：持続可能な郊外住宅地居住のための“地域に関わって住む”住み方に関する研究(その2)」(著者：中村久美・廣瀬直哉・田中みさ子、日本建築学会計画系論文集 81(725), PP1433-1442)が2016年7月に掲載された。学会発表では、田中が平成27年9月の日本建築学会大会学術講演会において「一戸建住宅地居住者の都市計画制度の認知と参加の

現状」講演者：田中みさ子・共同研究者：中村久美(学術講演梗概集 2015(都市計画), PP205-206, 2015-09-04) のテーマにより講演を行なった。また、中村は同じく平成 27 年度日本建築学会大会学術講演会において「まちづくり計画策定住宅地における住民の生活態度・意識：持続可能な郊外住宅地居住のための”地域に関わって住む”住み方に関する研究 その2」(講演者：中村久美・共同研究者:廣瀬直哉・田中みさ子、学術講演梗概集 2015(建築計画)、PP1057-1058, 2015-09-04) のテーマで講演を行なった。

一戸建住宅地居住者の都市計画制度の認知と参加の現状

田中 みさ子（人間環境学部生活環境学科）

成果報告

我が国の人口減少・超高齢社会に対応して、平成 24 年に「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が施行され、都市の集約化（コンパクトシティ）が明確に打ち出された。高度成長期に全国に展開された郊外住宅地では、近年空き家の増加や敷地の細分化などの住環境の変化が問題となっている。都市の集約化により、郊外住宅地の再編が促されることになれば、住民は自らまちの将来像を考えていかなければならない。しかしまちづくりは住民の生活に直結する重要な事項であるにも関わらず、住民の知識の獲得や手法の理解が十分ではない現状がある。

そこで本研究では、近畿圏の郊外住宅地と一般市街地の一戸建て住宅居住者を対象に都市計画制度への理解と参加の現状を調査し、住民が自ら地域のまちづくりに取り組むにあたっての課題について考察した。その結果については 2015 年度（平成 27 年度）日本建築学会大会において「一戸建住宅地居住者の都市計画制度の認知と参加の現状」講演者：田中みさ子・中村久美（住宅地, 都市計画, 学術講演会・建築デザイン発表会、学術講演梗概集 2015(都市計画), PP205-206, 2015-09-04) のテーマにより学会発表（平成 27 年 9 月 6 日）を行なっている。

また、近年の住宅地の再編の動向を知るために、平成 27 年 2 月 23 日の日本建築学会東海支部研究集会シンポジウム「人口減少時代の郊外居住を考える ～郊外住宅団地・郊外居住地におけるリバーススプロールとは何か?～」に参加し、コンパクトシティにおける郊外居住の事例である可児市のニュータウンにおける取り組みや、大都市圏の郊外居住地の空洞化と再生の取り組みとして横浜の事例やイギリスの事例や、近年問題になっている空き家の活用や高齢化対策としての若年層の誘導などの郊外住宅地の将来像を考えるうえで重要な課題についての情報収集を行なった。

平成 27 年 3 月 7 日の日本建築学会都市計画専門研究委員会主催の UR 賃貸住宅「多摩平の森」の見学会に参加した。本住宅地は、平成 8 年度より賃貸住宅の建替えをはじめ、団地再生事業として民間事業者による既存住棟を有効活用した「住棟ルネッサンス事業」が実施され、地区計画等に基づく複合的なまちづくりが進められており、特に賃貸住宅の建替えは、日野市・住民・UR 都市機構三者の WS 等による、古き良き団地空間を継承した環境配慮型プロジェクトとして注目され、「リブコムアワード 2008（銀賞）」を受賞している。見学会では、賃貸住宅建替えと住棟ルネッサンス事業（シェアハウス・菜園付き住宅・高齢者住宅等の既存住棟の再生）の概要について見学し、近年の郊外住宅地再編の事例収集をおこなった。

新旧住民によるコミュニティ形成

川田 美紀（人間環境学部生活環境学科）

近年、日本では縮小社会におけるコミュニティのあり方について議論がされるようになってきている。これまでの地域発展は、人口増をはじめとして、あらゆる側面で規模を拡大していくことで発展しようという発想が主流であったが、少子高齢化により、人口減少が現実の問題となり、従来の発想とは異なる発展のあり方を模索し始めているのである。

本研究組織は、そうした人口減少時代における郊外住宅地のまちづくりのあり方およびその担い手について検討することを目的としている。筆者は社会的な観点から、まちづくりの担い手となる地域コミュニティの形成について研究を担当した。

高度経済成長期以降に大規模開発された住宅地の住民たちは、近隣にある既存の地域コミュニティの構成員にはなっていないケースが少なくない。それは、単に新しく開発された住宅地だからであるとか、そこに引っ越してきた新住民が都市的な生活様式を好み、近隣付き合いに消極的だったからというような新住民の側の事情だけでなく、既存の地域コミュニティの側が山林、池、墓地、建物などの共有財産を持っていて、新しく地域に入ってきた住民をそのメンバーシップに入れることができない、ゆえに既存の地域コミュニティの活動に新住民が完全に参加するという形がとりづらいという場合もある。

けれども、そのような地域社会において、コミュニティ形成（コミュニティ再編）の必要性が高まってきているように思われる。その背景には、高度経済成長期以降に大規模開発された多くの住宅地が近年、高齢化という問題に直面していること、一方で、既存の地域コミュニティにおいては、少子化の影響や都市的な生活様式の浸透により、後継者不足、関係の希薄化やコミュニティの弱体化などが懸念されているからである。

そこで本研究では社会学の立場から、新旧住民によるコミュニティ形成（コミュニティ再編）の条件について研究をおこなった。1年の研究期間であったため、新規に事例研究をするのではなく、おもに文献調査をおこない、一部、これまで筆者が研究してきた調査地でのデータ収集をおこなった。

コミュニティの再編について、先行研究では祭りやイベントなどを活用して実現している事例が多く報告されている。伝統的な祭りにおいては、家や居住年数などによって異なる役割が設定されていることもあるが、現在のコミュニティのあり方に合わせてその役割設定を変更したり、新住民と旧住民の参加の場を調整するなどの工夫をしているケースもある。

そして、このような祭りにおける変更や調整を可能にしているのは、筆者がおこなったケーススタディによると、住民がいかに地域の問題を共有し、コミュニティ形成について危機感を持てるかということにかかっているように思われる。この点については、今後、さらに事例調査を重ねて丁寧に検討したい。

持続可能な郊外住宅地居住のための“地域に関わって住む” 住み方に関する研究

中村 久美（京都ノートルダム女子大学 生活福祉文化学部）

成果報告

近年、我が国では少子高齢化や人口減少による今後の地域への影響が全国的な課題となっている。特に郊外住宅地では空き家の増加や自治会加入率の低下及び自治会構成員の高齢化などにより地域の維持管理の困難さが増しつつあるが、その一方で財政難などにより行政が地域運営に関して全面的に担うのも困難になりつつある。従って持続可能な地域居住を構築するためには、住民がより一層主体的に地域に関わって住むことが求められるようになってきたと言える。

本研究では、特に近年問題になっている郊外住宅地の住民を対象に住民が自らの手でまちづくりを行なっていくために必要なまちづくり力とは何かを考えるにあたって、まちづくりにどのように住民が関わっているのか、また、まちづくり計画等の策定を通じて住民の意識がどのように変わったのかなどについて明らかにすることを目的に地域住民に対する意識調査を行なった。

平成26年は、前年に実施した宝塚市と京都市の戸建て住宅地住民に対する意識調査結果をもとに、京都市郊外と宇治市の住宅地の中で特にまちづくり計画が策定されている住民に対する質問紙法による意識調査と自治会長に対するヒアリング調査を実施した。本調査においては、「まちづくり計画への関わり方」や「まちづくり計画に対する入居時と策定後の評価」「生活態度と入居時の特約事項に対する意識」「入居時の特約事項（商店の設置区域を限定しそれ以外は一戸建て専用住宅に限る・建物は2階建て以下・宅地の分割はしない）に対する意識と住民の地域役割に位置づけたい項目」などの質問を行なっている。

分析の結果、まちづくり計画等が策定されている調査対象地区住民の地域組織や地域活動への参加意識は相対的に高くなっているとともに、地域への愛着や居住継続希望の意識も高い結果となり、「地域に関わって住む」住み方が定着・浸透していることが明らかになった。また、特約事項の評価する意識の背景に強い資産意識があることや、地域への貢献や協力及び役割意識を持つことと住宅の社会性への認識が大きく関わっていることなどが明らかになった。

少子高齢化の時代にあっては歴史や所縁の無い郊外住宅地では一定の協調・共同だけでなくある程度の踏み込んだ人との関わりも必要になってくる。本調査対象地区のようなまちづくり計画等が策定されている地区で帰属意識と役割意識が高く保たれている中で、今後さらに持続的な住宅地としていくためには少子高齢化に対応した近隣関係のルールや市民意識の構築が期待される。