

瀬戸市菱野団地における団地再生計画の策定

かわぐちなおひで くまがいさとし なかがきじゅんいち
 ○川口直秀¹・熊谷 聡¹・中垣 淳¹

¹玉野総合コンサルタント（株）統括事業部都市再生部（〒461-0005 名古屋市東区東桜2-17-14）

郊外型住宅団地では、人口減少と少子高齢化に合わせて、都市が抱える課題の縮図ともいえる様々な課題が顕在化している。個別の取り組みでは対応できない課題もあり、一定の地区単位で課題解決に向けた取り組みを行えるようにすることが望ましい。

本稿では、愛知県有数の大型住宅団地である菱野団地において策定した、地域住民が一体となり再生事業を進めるためのビジョンを示した「菱野団地再生計画」と、計画を推進する担い手の創出に関する取り組みについて、今後の課題とあわせてとりまとめる。

Key Words : 郊外住宅団地, 団地再生, 住民活動, エリアマネジメント

1. 本稿の目的

近年、郊外型住宅団地において、子育て世代の流出や急激な高齢化などにより、空き家の増加、コミュニティの弱体化などの問題が顕在化している。そのような中、全国で自治会やNPO法人等の様々な主体が、学童クラブ、交流サロンなどの活動により、個別に問題解決に対する取り組みを行っている。しかし、個別の取り組みでは多様な問題に対応できない等の課題もあり、より有効な取り組みとするためには、一定の地区単位での取り組みが望ましい。地区単位の取り組みとして全国的には千里ニュータウンやひばりが丘団地等におけるエリアマネジメント活動があるが、当該地域では必ずしも多くなく、これらの取り組みについての課題や推進方策を探る必要がある。

本稿では、愛知県有数の大型住宅団地である菱野団地において策定した、地域住民が一体となり再生事業を進めるためのビジョンを示した「菱野団地再生計画」と、住民主体のエリアマネジメント体制の立ち上げに関する取り組みについて、今後の課題とあわせてとりまとめる。

住区と1つの中心地区（センター地区）からなる郊外型住宅団地として、1966年から1978年にかけて愛知県住宅供給公社により整備された。設計者は黒川紀章であり、「良い環境、交通安全、便利な生活」を開発の主眼としている。

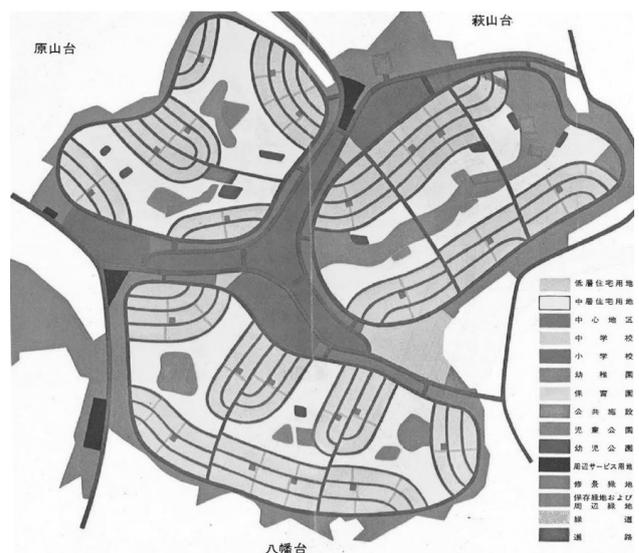


図-1 開発当時の土地利用計画

2. 本業務の概要

(1) 菱野団地の開発経緯

菱野団地は、瀬戸市南部に位置しており、3つの

表-1 開発当時の計画規模

計画面積	173.5ha
住宅建設戸数	7,032戸
計画人口	30,000人
計画人口密度	170人/ha

(2) 団地の現況

短期間に開発・分譲された団地であり、住民の年齢構成の偏りが強く、住民の入れ替わりも乏しいため、人口減少と高齢化が急速に進行している。

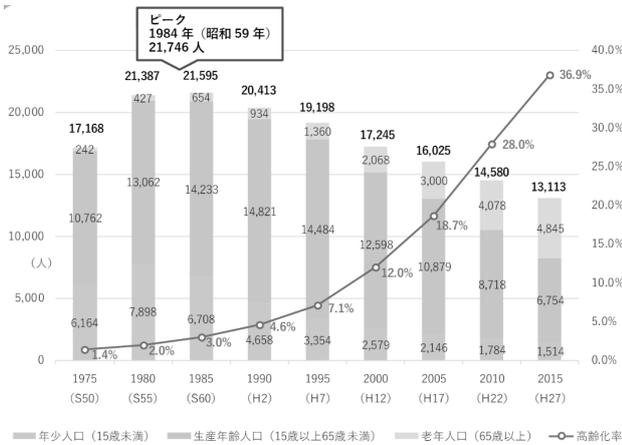


図-2 菱野団地の人口及び高齢化率の推移

(3) 団地再生計画の必要性

人口減少と高齢化に合わせて、都市が抱える課題の縮図ともいえる様々な課題が顕在化している。

課題の1つに、商業及び公共サービス機能が集約されているセンター地区における空洞化がある。団地の人口は、ピーク時の21,746人から2015年には13,113人にまで減少し、商業施設の撤退等によりセンター地区の機能が低下している。

2つめは、公共交通空白地域の交通弱者に対するセンター地区付近への移動手段の確保である。これについては、地域住民がまとまり、交通事業者や行政等との協働により、地域が主体となって住民バスを運行し始めるところであった。

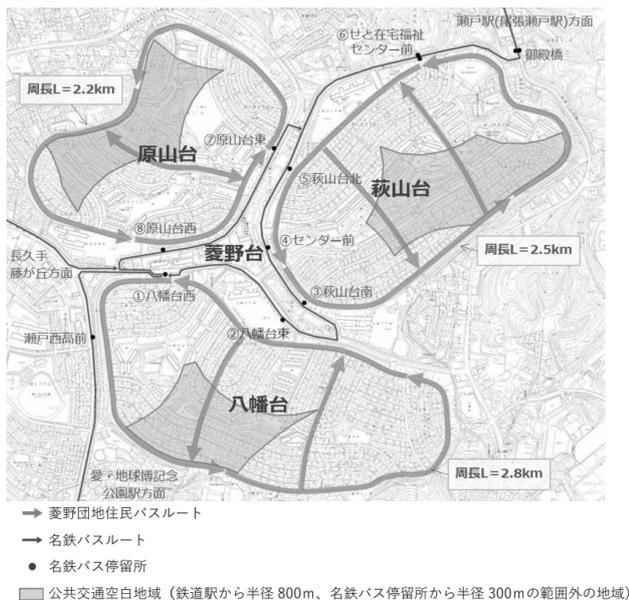


図-3 公共交通空白地域の分布及び住民バスルート等

3つめは、空き家の増加や時間経過に伴う施設の老朽化である。これらハード面での課題の他、福祉、子育て等のソフト面の課題が分野横断的に顕在化し

ていた。

これらの課題への対応は、期間を区切ることなく、多様な関係主体による持続的な取り組みが求められる。また、取り組みを実行するエンジンとなる住民主体のエリアマネジメント体制の構築が必要となる。

このような状況から、再生に向けた基本的な考え方や、具体化に向けたプロジェクト及び推進体制を関係主体で共有する団地再生計画が必要であった。

(4) 検討体制

団地再生計画の策定にあたり、住民代表、NPO法人、市民団体、民間企業、学識経験者、行政等で組織した菱野団地再生計画策定検討委員会を設置して、計画の策定に向けた検討を行った。

また、住民意向の確認を行うとともに、住民からの提案を計画に反映するため、幅広い年齢層の公募市民からなる住民ワークショップを開催した。住民ワークショップでは、エリアマネジメント体制の構築を見据えて、団地再生に向けた住民主体の取り組みを検討した。

その他、菱野団地の居住者を対象としたアンケート調査や、聞き取り調査を実施して、様々な視点から検討を進めた。

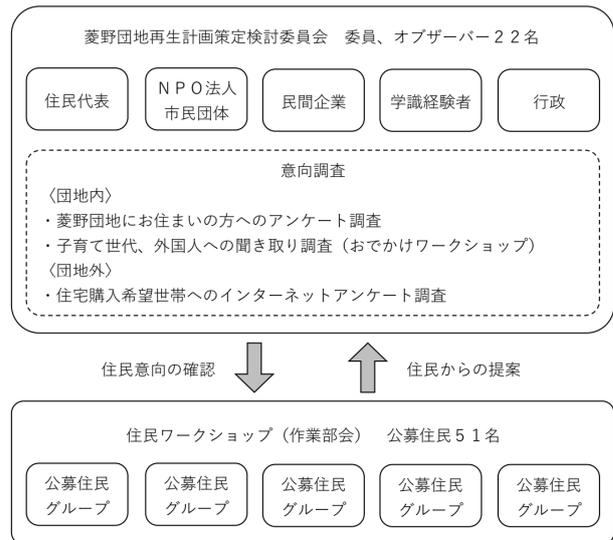


図-4 計画の検討体制

(5) コンサルタントの役割

団地再生計画は、最たる当事者である住民が共感でき、行動につながる内容である必要があった。

よって、当社は、住民ワークショップを通して参加者に「自分にもできることがある」という気づきを与えて、自発的な行動を促すことに重点を置き、業務にあたった。

3. 団地再生計画のとりまとめ

(1) 再生の理念と基本方針の検討

再生の理念で重視したことは、個別の取り組みで菱野団地を再生することは困難であるという団地再

生計画策定検討委員会や住民ワークショップの意見を踏まえて、多様な主体が一丸となって団地を再生するという、再生の基本的な考え方を示すことであった。「みんなでつくる、住みよいまち 菱野団地」という再生の理念は、菱野団地の住民が、住区の境界を越えて一つにまとまり、事業者や行政等との協働で団地の魅力を高めるまちづくりに取り組み、誰もが住み続けたい、住みたくなる快適なまちにすることを目指そうというものである。

再生の基本方針では、意向調査や住民ワークショップの実施結果から明らかになった菱野団地の弱みを克服して、住みよいまちをつくるための方向性を示した。菱野団地が今後も住宅団地として持続するためには、新たな居住者を呼び込みつつ、現在の居住者が安心して暮らせる環境を充実し、約1,000人いる外国籍の住民との多文化共生を進めることが不可欠という考えに基づいて基本方針を提案した。

表-2 再生の基本方針

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①センター地区を活用した交流拠点づくり ②安全・安心に暮らせる環境づくり ③若い世代に住みたいと選ばれる団地づくり ④高齢者がいきいきと暮らせるまちづくり ⑤多文化共生の地域づくり |
|--|

(2) プロジェクトのスケジュール作成

課題の解決に向けて取り組むプロジェクトは、今後3カ年で着手する「先行プロジェクト」と、先行プロジェクトをさらに発展させて取り組む「中・長期計画」の2つに分けて提示した。「先行プロジェクト」と位置づけたのは、できるだけ早く具体的な成果を得るため着手する施策と、施策の実施主体や実施時期を示す必要があると考えたためである。

具体的な取り組みについては、これまでに実施した住民ワークショップの体制や成果を活かして、住民や自治会、事業者などからなるエリアマネジメント団体を立ち上げ、個別の取り組みでは解決の難しい課題に取り組む計画となっている。

先行プロジェクト	短期(1~3年後)			中・長期	主体
	2018年度の取組	2019年度の取組	2020年度の取組		
センター地区整備プロジェクト	活動拠点の創設 中央広場の一部改修	活動拠点の整備	中央広場の改修	臨時自転車駐車場の活用	市・再生協議会 ・エリアマネジメント団体 ・再生協議会 ・エリアマネジメント団体
エリアマネジメント団体プロジェクト	住民ワークショップの実施 菱野団地わいわいフェスティバル FidoBook、口コミ等情報発信	エリアマネジメント団体の設立 収益事業の実施 エリア再生フェスティバルの開催 センター地区わいわい創出事業 ICTを活用したプロモーション	親子子どもの遊場づくり 高齢者の居場所づくり 外国人の相談窓口の設置		市・再生協議会 ・エリアマネジメント団体 ・再生協議会 ・エリアマネジメント団体 ・事業会社 ・事業会社
住居/バスプロジェクト	住民バス運行再開	運営体制の構築	自家所有乗用車運送への移行		市・運行協議会 ・事業会社
空き家活用プロジェクト		空き家実態調査	空き家活用/バンクの活用		市・自治会・再生協議会 ・事業会社
高齢住宅更新プロジェクト		民間活力の導入を含めた計画的な居住住宅の建替、改修			県・事業者

図-5 先行プロジェクト

- | | | | |
|------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|
| ・センター機能の強化
やアクセスの改善 | ・駐車場の改善 | ・回廊式の歩道橋等の
整備、修繕 | ・防犯灯等の施設整備 |
| ・緑地等の環境整備、
活用、景観形成 | ・小中一貫教育
・遊具設置
・公園等の改修 | ・公共交通の維持、
活性化 | ・グローバルリーダー
の発掘と育成 |

図-6 中・長期計画

(3) 再生イメージを共有するためのイラスト作成

多様な人々に菱野団地の再生イメージを分かりやすく伝えるため、団地再生に向けたプロジェクトを実施することで住みよくなった菱野団地の風景を、イラストで表現した。

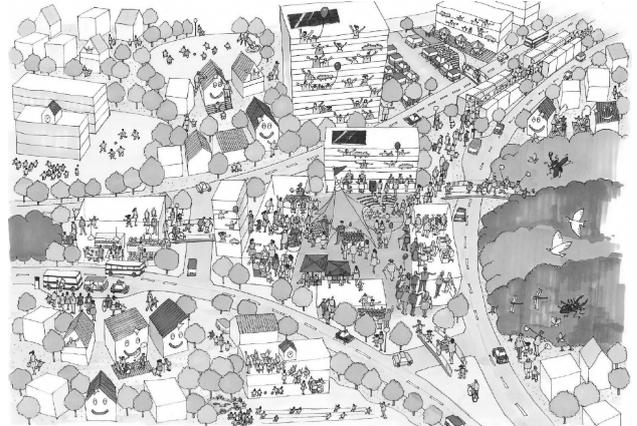


図-7 菱野団地の再生イメージ

4. 計画を推進する担い手の創出

(1) 担い手を育てるワークショップのプログラム

住民ワークショップには、団地再生計画に対する住民意向を確認する他に、計画を推進する担い手を創出するという目的があった。

そのため、住民ワークショップの運営支援では、団地が抱える課題の解決に向けて主体的に活動できる住民が増えるよう、様々な市民活動を支援してきた実績のある専門家との意見交換を踏まえて、プログラムを作成した。具体的には、住民が自らの考えに基づいて団地再生に向けたプロジェクトを企画して、社会実験として住民主体でできる事項を検証できるようなプログラムとした。



図-8 住民ワークショップのプログラム

(2) 住民同士の連携促進

同じテーマで社会実験を行いたい人たちが協力して企画を考えられるよう、希望人数の多かった4つのテーマでグループ分けを行った。

そのうち1つのグループが交流イベントの開催を企画していたため、各グループが連携することによる相乗効果を期待して、全プロジェクトを「菱野団地わいわいフェスティバル」という1つのイベントにおいて、実施することにした。

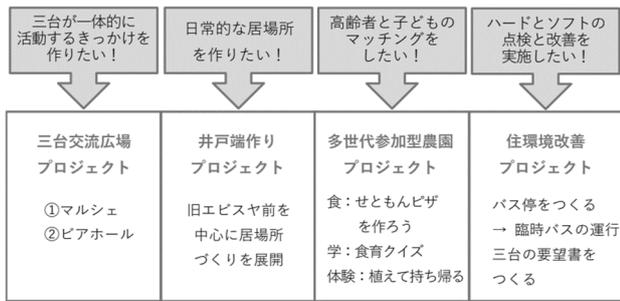


図-9 各グループのプロジェクト概要

(3) 「玉野DAY」の実施

社会実験を実施するまでの約2ヶ月間に各グループが必要な準備を行うため、活動拠点を設ける必要があった。そこで、瀬戸市役所が期間限定で借りた空き店舗に、当社スタッフが出張して準備支援を行う「玉野DAY」を計5回、実施した。

「玉野DAY」では、参加者に気づきを与えて自発的な行動を促すため、各グループの活動目的や社会実験で検証する事項について質問をした他、メンバー同士が意見交換をする話し合いの時間を設けた。



図-10 社会実験に向けた準備風景

(4) 社会実験の成果と課題

社会実験では、全てのプログラムを滞りなく実施した他、実験を評価するためのアンケート調査も行った。

表-3 社会実験の実施概要

日時	2018年11月4日（日）10:00-15:00	
会場	菱野団地中央広場	
参加者数	約800人	
プログラム	Aグループ	マルシェの開催 (出店者のサポート)
	Bグループ	ピザ作り体験会の実施
	Cグループ	中央広場テラスの改装
	Dグループ	住民バスの臨時バス停設置
	全グループ	会場設営 アンケート調査の実施 片付け
	名城大学	団地再生に向けた提案



図-11 菱野団地わいわいフェスティバルの実施風景

アンケートの集計後に振り返りのワークショップを行い、来場者や出店者、スタッフ自らにも実施したアンケート調査の結果等を踏まえ、グループごとにプロジェクトを点検した後、今後の展開や次年度以降の目標について話し合いを行った。

話し合いの結果、住民主体でも実行可能な事項のあることを検証できた。あわせて、継続的に事業を実施するためには、自ら活動資金を用意できる組織や体制の構築が必要であることが分かった。

5. 今後の課題

(1) エリアマネジメント活動の支援

団地再生計画では、住民ワークショップの体制や成果を活かして、計画の推進主体としてエリアマネジメント団体の設立を目指すとしている。また、団地再生計画策定検討委員会の活動を継承する団地再生計画推進協議会を設立して、各取り組みの状況を把握して必要な支援やアドバイスを行うとしている。

現在、住民ワークショップに参加していた住民が自発的に、エリアマネジメント活動を推進するための体制の構築に向けて動きつつある。住民の自主性を尊重しつつ、状況を把握して支援やアドバイスを行うことが必要である。

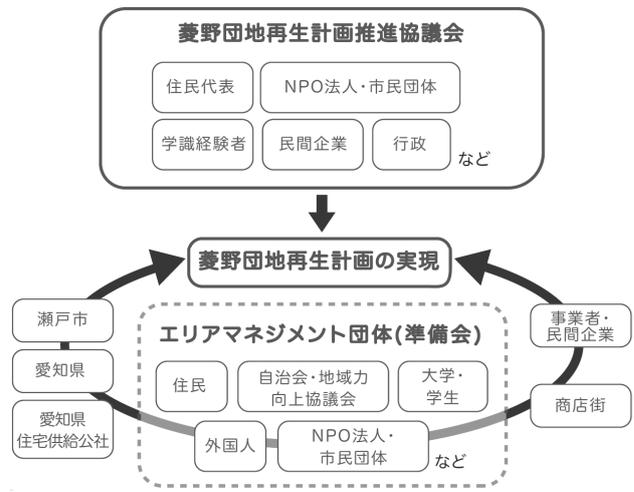


図-12 推進体制のイメージ

(2) ICTを活用したプロモーションの実施

子育て世代の転入をはじめとする定住や交流を促進するため、充実した子育て環境や豊かな自然環境などの菱野団地の魅力や、まちづくりの取り組みについて、ホームページやSNSなどを活用してプロモーションを行う必要がある。

参考文献

- 1) 瀬戸市、菱野団地再生計画、2019
- 2) 瀬戸市、ホームページ

<http://www.city.seto.aichi.jp/bunya/hishinodanchi-aratanamachidukuri/>