

# 民間事業者を主体とした大都市郊外の住宅団地 における持続可能な再生手法についての研究

福永 裕大<sup>1</sup>・高村 義晴<sup>2</sup>・田中 賢<sup>3</sup>

<sup>1</sup>非会員 日本大学大学院理工学研究科まちづくり工学専攻博士前期課程

(〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台 3-11-2 タワースコラ S1212)

E-mail:csyt21009@g.nihon-u.ac.jp

<sup>2</sup>一般会員 日本大学特任教授 理工学部まちづくり工学科

(〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台 3-11-2 タワースコラ S1211)

E-mail:Takamura.yoshiharu@nihon-u.ac.jp

<sup>3</sup>非会員 日本大学教授 理工学部まちづくり工学科

(〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台 3-11-2 タワースコラ S1212)

E-mail:tanaka.yasushi@nihon-u.ac.jp

これまでの人口増加に伴って数多く供給されてきた住宅団地において、人口減少や社会情勢の変化から様々な問題が生じていてその解決が望まれているものの、有効な方策は未だ見出されていない。本研究は住宅団地再生に向けて有効となり得る可能性を秘める取組みの調査から今後の方向性を明らかにすることを目的とする。地域の実情を考慮した将来像の再構築、持続性を考慮した民間主導の枠組み形成、民間参入へのビジネス手法と住民との関係構築、に着目し横浜市の地区での取組みを調査した。社会情勢に合った市街地形態の変容と住宅団地再生を通じた地域とのつながりをビジネスに活かすことに可能性を見た。

**Key-words:** *suburban housing estate, sustainability, business model, area revitalization*

## 1. 研究の背景と目的

住宅団地は人口増加期の日本における住宅供給の受け皿として数多く供給されてきたが、少子高齢化の進行やそれに伴う人口減少、社会情勢及びニーズの変化等から始まる諸問題によって地域の衰退が進行している。(表1)日本全体が人口減少下である以上将来的な市街地構造の変容を避けることは難しいが現状こうした地域には多くの人々が居住しており、無秩序な縮退が行われればコンパクトシティ政策上も大きな影響を及ぼしかねない。

様々な制度や取組み提案によって住宅団地に発生している様々な課題の対応が図られているが、未だに有効な再生に向けた方策(治療法)は見出せていない。

本研究は住宅団地の再生に向けて有効となり得る可能性を秘める取組みに関して調査を行い、その枠組み・手法・課題を通し、住宅団地の再生に向けた方向性を明らかにすることを目的とする。

表-1 住宅団地を有する市町村が抱える問題意識<sup>1)</sup>

具体的な問題意識	自治体の数(割合)
高齢者が多い	244 市町村(69.7%)
空き家が多い	109 市町村(31.1%)
空き地が多い	45 市町村(12.9%)
交通機能の低下	106 市町村(30.3%)
生活利便性の低下	147 市町村(42.0%)
コミュニティ弱体化	74 市町村(21.1%)
非住宅用途の導入が困難	67 市町村(19.1%)

N=350(住宅団地が所在しているかつ問題意識を有する市町村)

## 2. 現状の住宅団地再生に向けた動向

### (1) 現状行われている国の支援策や取り組み

地方公共団体や民間事業者等の関係者が「住宅団地再生連絡会議」を平成29年1月30日に設立し、住宅団地再生・転換方策について先進事例の研究、調査、意見交換等を行っている。「住宅団地再生連絡会議」での内容から、国土交通省が住宅団地再生の取り組みを進める手助けとなる「住宅団地再生の手引き(案)」を作成し、これをもとに関係者と意見交換、検討を重ね、取りまとめを行い、令和4年2月下旬に予定されている第6回にて取りまとめの紹介を行う予定であるとされている<sup>2)</sup>。

住宅団地再生連絡会議で紹介された国の支援、取り組みは主に①便利施設や良質な住宅供給等の良質な住環境整備に関する支援、②空き家の除却や活用を促進する取り組みに対する支援が行われている。

空家対策総合支援事業では民間との連携体制を支援要件にしている、住宅市場を活用した空き家対策モデル事業では相談窓口設定等の民間連携やモデル事業へ支援しているといった、民間の活動促進への期待が窺える。

表2 住宅団地再生に向けた国の支援策及び取り組み<sup>2)</sup>

名称	内容
住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型)	整備計画策定・協議会支援、高齢者・子育て支援施設、地区公共施設・循環利用住宅、コワーキングスペース整備等の整備支援
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型・まちなか居住再生型)	整備地区を定め、地区内での良質な住宅の供給、公共施設整備、関連する都市施設整備、従前居住者の受け皿整備
スマートウェルネス住宅等推進事業	高齢者、障害者及び子育て世帯が安心して暮らすことができる環境整備のための市街地再開発事業への支援
地域居住機能再生推進事業	公的賃貸住宅に対して多様な主体の連携より居住機能集約及び子育て支援施設、福祉施設等の整備から地域の居住機能再生への支援
空家対策総合支援事業 空家再生等推進事業	空家等対策計画を策定、地域の民間事業者との連携体制がある市区町村での空家関連の取り組みへの支援
住宅市場を活用した空き家対策モデル事業	空家に関する相談窓口設定等の民間連携支援及び住宅市場を活用した空き家対策に関するモデル的な取り組みに対する支援
長期有料化住宅リフォーム推進事業	既存住宅長寿命化、省エネ化等に資するリフォーム支援

### (2) 現状の支援策に対する課題

現状でも住宅団地再生に向けて様々な制度や取り組みが行われている。しかしこれらが様々な地域に対して適用されていくだけでは住宅団地問題の解決に十分でないと著者は考えている。その主な理由として、高齢化や人口

減少が進行していく中地域で継続的に取り組みを行っていくことが難しくなっていくことが挙げられる。再生に向けた活動を誰が担っていくかを考えると、地域住民・地域団体だけでは専門人材の確保が難しくなってくる。そして地域住民以外の民間事業者を担い手とするためには少なくとも事業を成り立たせる収益を確保する必要がある。しかし地域の需要が減少・変質する中で安定して事業を継続することが難しく、採算性が取れなくなった場合サービスの提供ができなくなってしまう。地域住民の人材育成・民間事業者の収益確保といった問題を解決しなければいくら再生計画を立てたとしても肝心の活動の継続性・実効性に疑問が残る。

### (3) 住宅団地再生に向けた有効な解決策の仮説

#### a) 地域の実情と先行きを考慮した将来像の再構築

人口減少社会では現状市街地として土地利用が行われている地域であっても将来的にそれをそのまま引き継ぐことが適切であるかという問題が生じる。例えば次世代の入居が地域の人口を維持する程度に見込めないにも関わらず空き家をストックとして残すのでは土地が有効利用されているとは言えず、また「取り組みは行っているが成果が出ていない」という状況にも繋がりがかねない。地域の現実的な将来像を見据えた上で必要な用途の導入や多様化したニーズに対応できるような魅力的な暮らしの形成を目指して行く必要がある。既存の居住者が感じる課題の解決だけではなく、地域をどのように次世代へと引き継いでいくのかということも考慮した将来像の設定を行うことが必要となる。

#### b) 取り組みの持続可能性を考慮した民間主導の枠組み形成

地域に生じる課題は時間の経過によって継続的に生まれその内容も変質していくことを考慮すると、取り組みを行う主体も長期にわたって(理想では恒久的に)継続して活動できる体制を確立することが必要である。地域住民や行政だけではなく民間企業の力を導入した実行力のある活動主体の形成をしていく必要がある。

#### c) 民間参入へのビジネス手法形成と地域との関係構築

民間企業の参入を促すためには明確な採算性が示されることが必要である。従来の土地再開発や建て替え事業では採算を見込むことは難しく、地域のニーズを適切に汲み取り、それを基に住民の生活を対象とした暮らしのマネジメント構築にまで手を伸ばしていく必要がある。

## 3. 民間の先進事例-上郷ネオポリスの取り組み-

住宅団地再生に向けてより有効な解決策を見出すと考えられる先進事例として、神奈川県横浜市栄区に立地する上郷ネオポリスの取り組みを取り上げる。本事例を取り

上げた理由として2章3)で述べた、単なる地域課題の解決に留まらず新たな地域の将来像の構築を考えていること、民間企業主導で始まった事業であること、地域ニーズのくみ取りからどのように収益を考えていくかについて言及していたこと、の三つが挙げられる。

調査については既存の発表資料及び取組みを行っての住宅メーカーA社の担当者へのヒアリングを行いその内容について整理を行った。

表-3 上郷ネオポリス概要

所在地	神奈川県横浜市栄区 野七里一丁目・二丁目・桂台二丁目一部
人口・世帯数 <sup>[3]</sup>	約2000人・868世帯(2019年9月現在)
高齢化率 <sup>[3]</sup>	約50%(2017年9月現在)
面積 <sup>[3]</sup>	約46万m <sup>2</sup>
居住開始時期 <sup>[3]</sup>	1973年
用途地域	第一種低層住居専用地域
立地状況	JR根岸線港南台駅よりバスで17分

表-4 取組みの展開<sup>[3]</sup>

年月	できごと
2014年1月	地域住民とA社で意見交換の開始
2016年6月	住民自治会とA社の間で協定の締結 住民の有志団体、A社、高齢者住宅協会、 大学有識者よりまちづくり協議会を発足
2019年7月	自治会住民が運営する社団法人を設立
10月	交流機能・買い物機能を備えた拠点の開設
2020年1月	横浜市とA社の間で協定の締結

## (1)報道資料からの整理

### a) 取組みの目的と内容

取組みが行われた目的として、A社が過去に開発した住宅団地において、そこで暮らす人々が生涯快適に暮らせるようにするために、課題の解決だけでなく新たな「街の魅力」を創出することが必要と考え、住民と共に誰もが安心して永く暮らせるまちづくりに取り組むことでまちの再生ではなく再耕を行うことが挙げられる。

表-5 ヒアリング調査結果

項目	回答
事業形態について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現住民への事業 地域との繋がりを深め地域からの相談対応やニーズの把握を行いタウンマネジメントシステムの構築をして住民が抱える課題を解決していくためのサポートを行っていく</li> <li>・次世代への事業 新しいライフスタイルの提案によって他地域からの移住者を呼び寄せたい</li> <li>・具体的な事業、サービスの提案状況 現在住民のニーズや課題の抽出段階であり具体的なサービス提案段階に至っていない</li> <li>・企業の立ち位置 自社の事業分野だけでは住民のニーズに十分応えられない場合もあるため、地域住民の要望を把握し、それを満たすサービスを提供できる企業と繋ぐハブ役を担いたい</li> </ul>
事業採算性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現段階での取組みで収益を得ることを考えている訳ではなく住民の持つニーズの中で自社で応えられる部分に関しては対応する部署へ繋ぐ</li> <li>・全ての取組みを自社で行う訳ではなく、他社へサービス提供を任せることもある</li> <li>・ノウハウの蓄積から今後収益が得られるようなサービスやプラットフォームを考える</li> </ul>
事業展開に向けた制度構築について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域との関係構築について 地域に入り込むための切っ掛けが必要。また関係を築いた後も長い時間をかけて信頼を育んでいくことが重要で、これは行政が関わったから信頼されるという話でもない</li> <li>・行政との連携について 現在のニーズに合う用途規制や税の緩和や住民が何か始める際の後押し等民間とは違ったそれぞれの立場からできることを期待している</li> </ul>

取組みの内容として、まずは住民たちが地域に愛着を持ち地域のために様々な活動を行う機運を高めるために地域イベントの支援や様々な交流活動を行い、並行してワークショップや住民アンケートなどを行い地域の課題やニーズについての把握を行った。その後地域に必要なとされた交流拠点としての機能に加え買い物機能を持った施設を開設した。施設運営は住民に社団法人を立ち上げてもらい、ボランティアによって管理を行っている。その他住民の求めに応じて移動販売車やイベントの開催を初めとして様々な取組みを行っている。

### b) 地域との関係性

上郷ネオポリスでの取組みでは、関係構築段階において行政を挟まず直接地域住民とA社が話し合いを行い協定の締結を行った。その後活動を広げていく上で外部団体や大学有識者を巻き込んでまちづくり協議会を設立、横浜市との協定は取組み開始から6年が経過してからのことである。住民自らがまちのために活動できるように意識を持たせるところから始め、直接再生に繋がるわけではない住民による映画作りのような取組みを行うこともあった。まちづくりの主役はあくまでも住民で、企業はそのお手伝いをするという関係を構築している。

## (2)ヒアリングからの整理

### a) 事業形態について

現在の居住者のニーズを把握し適切なサービスを提供するタウンマネジメントシステムの構築や立地特性を活かした新たなライフスタイル提案を通しての移住を考えている。現在行っている取組みを通して住民が求めているサービスや機能を知ると共に、住民が地域に愛着を持ち様々な活動を展開しやすいように土壌を育み、企業としてそういった取組みのサポートを行うとされている。

あくまでサービスの販売ではなく住民のニーズに応えるという形であるため、A社では実現が難しいサービスは得意な企業に繋ぐという形を考えており、地域に対して効率的に必要なサービスを提供するための窓口となる。

#### b) 事業採算性について

現段階での取組みで収益を得ることは考えておらず、これまでのノウハウの蓄積から他地域へと活動を広げていくことができるように収益を得られるようなサービスやプラットフォーム形成を考案することとされる。

#### c) 事業展開に向けた制度の構築について

現在行っているような取組みを他地域に展開していくためにはどのように地域と信頼関係を築いていくかが重要であり、長い期間関わり共に活動を行うことが必要である。この関係構築においては行政が関わるから信頼されやすくなるといったことはなく、あくまで企業と地域の二者の間に生まれるものであるとされる。

### (3)まとめと考察

上郷ネオポリスでの取組みの特徴として、住民が再生に関する取組みに意欲を持ち自ら活動できるように長い期間をかけて住民を「育てている」ことである。単なるまちづくり人材の育成ではなく地域に愛着を持って活動する人々が発生することで、企業は住民のニーズに対してサービスを提供するといった形をとることができる。

一方で、取組み推進のために住民を「育てる」行為は非常に長い期間が必要で、活動開始から5年以上経った現在でも収益を見込んだ事業やサービスの展開までは至っていない。採算性の採れる事業として展開していくために、住民のニーズを考慮しつつ魅力のある商品を展開していく必要があると考えられる。

また、地域住民から地域に何かあったらA社にまず相談したいと言われるなど、住民との信頼関係構築に関しては進んでいるものの、今後入居が進んだ場合の移住者との関係構築といった面も考慮するべきである。

この取組みでは民間企業が地域に入り込み住民が取組みを行えるように力添えをすることによって地域の実情を見据えた地域将来像の形成や長期的に取組みを行える主体の形成に関する可能性を見ることができた。しかしビジネス手法の形成については未だに多くの課題を残していると言える(表6)。

表6 有効と考えられる取組みの要件と本事例の比較

要件	上郷ネオポリスでの取組み
地域の先行きと実情を考慮した将来像の構築	街の魅力創出を目指しているものの、次世代への引き継ぎ等に関しては未詳
取組みの持続性を考慮した民間主導の枠組み形成	企業が住民の活動意欲を促すと共にサポート、協議会形成で体制を整える
民間主導のビジネス手法と地域との関係構築	地域との信頼関係構築は成されているものの、ビジネス手法としては課題が残る

## 4. まとめと民間主導の三者連携による住宅団地再生に関するあり方の検討

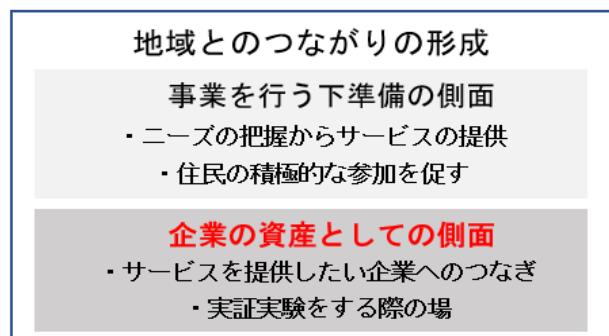
### (1)まとめ

現在多くの問題を抱えている住宅団地を再生し、持続可能な形で存続させていくためには、地域に対して継続的に関わり取組みを行っていく主体の形成が必要だ。そしてそのためには地域住民だけではなく外部からのサポートが必要だが、ここで民間企業が主導して三者連携を行うことができれば取組みが促進されるのではないかと考え、その可能性と限界について民間の先進事例から考察を行った。先進事例からは地域住民との信頼構築や収益性を考えたビジネスモデルについての課題が見えた。

### (2)再生に関するあり方の検討

住宅団地は過去の住宅需要の増加に対する受け皿として居住に特化した土地活用として開発されてきた。それが時代の変化によって様々な問題が生じているのが現状である。つまり「再生」といっても空き家や空き地を新たな居住者によって埋め、同じように利用していくのではなく、現状や将来に向けて市街地の利用形態を変化させていく「住宅団地の再編」が必要となる。ここで住宅団地の再編をビジネスとして展開することができるのなら住宅団地を舞台とした新たな事業領域の創出に繋がると考えている。

これに関して、上郷ネオポリスでの取組みのように、民間企業が地域に入り込み住民と関係を持つことでニーズの把握や地域の魅力創出を図ることは地域の具体的な将来像の構築にも繋がる。現状では地域との関係構築はCSVのようなある程度の先行投資のような位置づけであり、採算性を見込むとすれば地域住民のサービスの提供という形が考えられている。しかしそれだけでなく、地域との繋がりそのものを企業資産として活かすことができれば住宅団地再生という取組みの事業としての価値が上昇し、活動が進んでいくのではないかと考えられる。



▼

**住宅団地再編で地域とのつながりの価値が大きくなれば民間の参入が進む**

図-1 地域とのつながりの価値増進の住宅団地再編への効果

## 参考文献

- [1] 国土交通省住宅局市街地建築課,「住宅団地の実態調査～現状及び国土交通省の取組について～」(2021年12月8日最終閲覧,001227046.pdf(mlit.go.jp))
- [2] 国土交通省 web サイト,「住宅団地再生」連絡会議(2021年12月8日最終閲覧,住宅:「住宅団地再生」連絡会議 - 国土交通省 (mlit.go.jp))
- [3] 大和ハウス工業 web サイト,「リブネスタウンプロジェクト 上郷ネオポリス」(2021年12月8日最終閲覧,上郷ネオポリス | リブネスタウンプロジェクト | 大和ハウスグループ (daiwahouse.com))
- [4] 横浜市 web サイト,「上郷ネオポリス(横浜市栄区)の取り組み(令和3年6月22日)」(2021年12月8日最終閲覧,2021062204-1pawapo.pdf(yokohama.lg.jp))

2021年?月?日 受講

2021年?月?日 受理

## A SURVEY OF SUSUTAINABLE AREA REVITALIZATION METHOD IN SUBURBAN HOUSING ESTATE BY PRIVATE BUSINESS

Yuta HUKUNAGA, Yoshiharu TAKAMURA and Yasushi TANAKA

In Japan, suburban housing estate have been developed in population growth period. Suburban housing estate have many problems caused by population decline and changes in social conditions, but effective solutions are not devised yet. A purpose of This survey is considering direction of suburban housing estate revitalization by advanced case of private business. We focus on “reconsidering future image of area based on situation”, “sustainability of activity” and “method of coming a business suburban housing estate revitalization”. Change of urban area structure which consider changes in social conditions and utilize relationship between residents and company seem to have potentials to effective solution of suburban housing estate revitalization.