

令和 4 年 6 月 3 日現在

機関番号：12701

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2018～2021

課題番号：18K04478

研究課題名（和文）郊外住宅地におけるローカルコア実装を通じた超団地型地域コミュニティ再編手法の構築

研究課題名（英文）The methodology development of local community regeneration of "Super-Danchi" type through "Local-Core base" insertion in a suburban residential area.

研究代表者

野原 卓（NOHARA, Taku）

横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・准教授

研究者番号：10361528

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究の目的は、縮減時代を迎える中で単世代化・高齢化・空家や更新問題を抱える郊外住宅地再編について、空間・機能・主体という3つの視点から、旧来の団地の領域を乗り越えた再生手法を開発するものであり、中でも「ローカルコア」（地域の活動拠点）の設置を契機として、従来の方法論を乗り越えつつ検討するものである。戸建住宅地（横浜市南万騎が原地区）における公民学連携拠点の挿入実験、集合住宅団地（横浜市左近山団地）における学生居住と活動誘発の実験とこれらの調査分析を通じて、拠点挿入を通じた地域外の力（学生・民間・専門家等）により、地域活動の活力向上、地域内外の支え合いの構築が可能であることが明らかとなった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

従来の団地（郊外住宅地）再生では、改修等を通じた空き住戸の充填、高齢化やまちの老朽化への対策、建て替えによる再編や用途変更などを中心に行われてきたが、本研究では、すでに建設されている住宅地を資産として活かしつつ、地域内外の関係性を再編するための拠点や活動を挿入することで持続型の郊外住宅地再生を試みた。特に、従来と異なる公民学連携型の拠点挿入に伴う地域内外の接続と潜在的活動層の掘り起こし、学生居住を中心とした活動挿入による、これまでにない地域内の関係性創出と地域活力の誘発など、郊外住宅地を「まち」としてとらえ直すための拠点挿入の意義を見出すことができたことに本研究の意義があると考えられる。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study is to develop a regeneration method that overcomes the old domain of residential complexes from the three perspectives of space, function, and subject, with regard to the restructuring of suburban residential areas that are facing single-generation, aging, vacant, and renewal problems in an aging society. In particular, we will take the opportunity of establishing "local cores" (regional activity centers) in these areas. Through an insertion experiment of a public-private-academic collaboration center in a detached residential area, and an experiment of student residences and activities in a housing complex, it became clear that it is possible to improve the vitality of local activities and build mutual support within and outside the community through the power of forces outside the community (students, private sector, experts, etc.) by inserting a center, and that it is possible to build a community of support both within and outside the local community.

研究分野：都市計画・都市デザイン

キーワード：郊外住宅地 団地再生 まちづくり拠点 公民学連携 学生居住 ローカルコア 地域コミュニティ

1. 研究開始当初の背景

これまでに日本の都市郊外部に形成された「郊外住宅地」という都市空間モデルは、高度経済成長期以降を中心に、都市部の人口集積に対応するという当時の必要性から、一時期に一齐にかつ大量に創出された点が特徴的であり、その結果、(1)入居者の同時期性とこれに伴う同世代性、(2)居住機能に特化したベッドタウンの単機能性、(3)一斉大量生産型による空間の単一性と開発内部でコミュニティが閉じてしまう完結性（閉鎖性）、といった特性を有している。

少子高齢社会を迎えた現代においては、こうした特性が、「課題」として顕在化してきており、その結果、(A)：若年層の流出に対して購入者世代は残存することによる地域内高齢化の急速な進展、(B)：(A)に伴う、福祉介護・生活サービス等の欠如の顕在化、(C)：老朽化や閉鎖性に伴う新規居住者の減少と空き家化、などの問題が全国各地で噴出している。これに対して、個別の住棟や住戸に対する空き家対策・空間活用、サービス機能の充填といった数々の実践的試みが、全国各地の郊外住宅地で進められつつあるが、都市に対して大きなインパクトを与える規模で、単機能的・単一的につくられてきた郊外住宅地の広がり膨大であり、個別の対策は、地域全体の高齢化、空洞化、活力低下等に対してあまり大きな効果があるとは言えない。郊外住宅地、特に一主体やプロジェクトごとに開発される住宅地（これをここでは「団地」と呼ぶ。ここでは戸建住宅地も含む）内部だけで完結するのではなく、周辺も含めた地域全体に波及する再生手法が必要である。ここでは、いわゆる「団地」再生という概念を一度再整理し、一つの主体や計画、理念で整備された「団地」を解体して、周辺地域や新たなネットワークの下に再編する手法として、団地という枠組みを超えた、「超団地」という概念を設定し、郊外住宅地（団地）というモデルを都市の中に「編み込み直す」手法を検討することで、空き家対策を超えた、新たな郊外住宅地再編モデルを検討することが必要であると考え。また、特に、これからの持続可能な地域再生のプレイヤーとして、行政・地域だけでなく、企業や公益団体など、「民間」の役割が増大している。そこで、持続性と公共性をバランスよく重ねた地域再編を行うために、行政×地域×民間の重なり合いの中で新たな主体や各主体の関わり方を開発し、開かれた形での郊外住宅地のマネジメント手法を考えることを目標とする。

2. 研究の目的

上述のような背景を下に、本研究では、「郊外住宅地における「超」団地型地域コミュニティ再編手法の構築」を目的として研究を進める。超団地型地域コミュニティ再編手法とは、一体的に開発された団地（住宅地）内に完結した再編を図るだけでなく、周辺地域やネットワーク、新たなコミュニティなどを交えて、地域や他者を巻き込む、従来の団地の枠を超えた再編手法のことである。ここでは、「超団地化」するためのコミュニティ再編手法を[1]空間軸と[2]機能軸、そして[3]主体軸の三つの視点で整理する。[1]空間軸の視点では、当初、5つのパターン、(1)単位再編（リ・クラスタリング）型（大きすぎる団地内部の単位を、車移動を前提とした近隣住区型でもなく、血縁核家族を前提とした一住型でもなく、おおむね徒歩圏をいくつかの「n人m住宅」と見立てるような、新たなニーズに沿ったやわらかい計画単位として再検討する）、(2)地域浸透型（団地と地域の区分を地域の実情に合わせて再編し、団地区分にこだわらないコミュニティ単位を探る）、(3)領域拡張型（団地内部だけでなく団地の外側に対象を拡大した再編。団地中心部に商店（街）などを有するケース等を想定）、(4)ネットワーク型（二地域居住や団地間連携など、団地外部との新しいかかわり方を挿入する）、(5)鉄道沿線駅間連携型（(1)～(4)のような新たな再編のあり方を郊外鉄道沿線同士の連携も含めて検討する）に分類したが、この中でも、主に(1)・(3)・(5)あたりの空間再編がどのように検討できるかを実証実験と分析を通じて明らかにする。次に、[2]機能軸としては、単なるベッドタウン（居住機能）の再挿入を図るだけでなく、(A)福祉介護医療・子育て文化等のサービス機能の補完、(B)商業サービス機能（買い物・余暇等）を周辺市街地への影響も含めた挿入、(C)就労業務機能（地域での新たな働き方や起業も含めた就労（業務）機能、新型コロナウイルス感染症下でのリモートワークなどを含めた住宅地ないで仕事場）の創出、(D)想定している居住者層を越えた、新たな居住要素の素入などを想定する中で、特に(C)・(D)の可能性を中心に検討する。さらに、[3]主体軸の視点からは、各手法において、(1)行政・(2)地域と同時に、(3)民間企業（鉄道事業者、不動産事業者、その他の事業者等によりタイプが異なる）、や社会的企業等（NPO、一般社団法人、まちづくり会社、大学・学生等）、あるいは、外部ネットワーク（クラウドファンディングなど）などが関わりうる中で、特に潜在的な内部活動層、および外部からの新たな刺激としての新生活者層（学生居住など）について、その可能性を検討するものとする。

また、本研究では、再編のための方法論として、「ローカルコア（地域の活動拠点）」の実装を検討する。新しい地域活動や地域のつながりを生みだすための小さな活動拠点あるいは組織をここでは、ローカルコアと定義する。これは、地域に関わる様々な主体が集まることのできるオープンな場所であり、まちの将来の検討や情報の蓄積も行うことのできる場所である。研究代表者は、横浜市相鉄いずみ野線南万騎が原エリアでの活動拠点（みなまきラボ）の運用実践に関わっており、研究分担者（藤岡）は、横浜市旭区左近山団地での団地再生活動の実践に関

わっている。ここでは、下記のような実験を通して、新たなつながりを挿入する手法としてのローカルコアの設置の可能性・有用性についても、検証する。

3. 研究の方法

本研究では、以下の3つの方法を通じた検証を試みる。

【方法1】第1段階として、横浜市の郊外住宅地を主な対象地として進める。既往研究により、横浜市内の一定規模の集合住宅地66箇所に関する現状把握とタイプ分類はすでに進められているため、これを下敷きにしつつ、改めて、戸建住宅地の一般的な特性について、国土交通省「全国のニュータウンリスト」に掲載されている住宅地事例について概観すると同時に、具体的な住宅地（緑園都市）を対象として、住民のまちの捉え方、コミュニティ状況（住まいの状況、現状のまちへの満足度・課題、コロナ禍での変化、まちづくり拠点への期待）を明らかにするためのアンケート調査を行った。

【方法2】次に、これまで研究代表者および分担者が活動を重ねてきたエリアの中から、①相鉄いずみ野線住宅地群（横浜市旭区・泉区）：戸建住宅地型、②左近山団地（横浜市旭区）：集合住宅地型をケーススタディとして選定する。①戸建住宅型（相鉄いずみ野線住宅地群）においては、(3)領域拡張型（地域内外の力を挿入した再生）及び(5)鉄道沿線駅間連携型のような空間再編を想定した上で、行政×民間・地域住民×大学の連携による拠点形成の実証実験を通じた再生手法の検討を行う。特に、相鉄いずみ野線住宅地群の中でも、南万騎が原駅前における公民学連携のまちづくり拠点「みなまきラボ」での実証実験を通じて、主体間連携（公：行政・公共的団体×民：民間企業・地域住民×学：大学・学生・学術機関・専門家等）、および地域内外の連携による地域再生のプロセスとその方法論について検証する。②集合住宅型（左近山団地）においては、高齢化の進む初期団地において、これまで、2DKプランを典型とする血縁核家族の居住が前提とされてきたことから、こうした典型的な空間単位の再編のあり方として、一家族一住宅型に代わる「n人m住宅」型の居住システムの可能性を検証する。具体的には、2017年度から大学生の入居事業が進む旭区左近山団地を対象として、単身の大学生入居がもたらす効果や新しい住民間のつながりの可能性をアンケート調査やヒアリング調査に基づき把握する。

また、いずれにおいても、再生を牽引し、定着させるための「ローカルコア（地域の活動拠点）」の意義と役割、そしてこの拠点が上記空間・機能・主体軸とどう絡みあうかについても検討する。

【方法3】当初計画では、上記観点で見た際に示唆的な郊外住宅地再生および、拠点形成を通じた再生事例について国内動向を概観し、先進事例を調査分析することで、実践結果を相対的に位置づけることを予定していたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、全国調査の実施が困難となったこともあり、横浜市におけるまちづくり拠点（ローカルコア）を通じた、地域再生の可能性調査を行うこととした。

4. 研究成果

【方法1】（横浜市における郊外住宅地の特徴把握）としては、横浜市の集合住宅団地の概要については、前述の通り、既往研究においてある程度明らかになっているため、戸建住宅地においては、国土交通省作成の「全国ニュータウンリスト」（平成30年度）に記載されている横浜市の77カ所のうち、戸建住宅地かつ横浜市換地確定システムにより敷地が明確となっている地区を対象として、戸建て住宅地の特徴概要を把握した。第一種低層住居専用地域を多く抱える横浜市の郊外住宅地では、計画的な主体による住宅地も多く設置され、斜面地に計画的な道路基盤・街区・敷地を付与した住宅地が多く、その分、同時期の開発として同世代の居住者層が多く居住している様子を見ることができた。

また、具体的な戸建住宅地における動向を把握するために、ケーススタディとして、相鉄いずみ野線沿線、緑園都市住宅地におけるまちづくりに関するアンケート調査を実施した。具体的なアンケート調査としては、2021年11月末～12月末まで、案内を郵送にて緑園都市住宅地（緑園1丁目～7丁目）の住宅に全戸配布（5961世帯）し、WEBアンケートとして実施した結果、858人（非世帯主を含む、世帯主のみで589人）の回答を得た（延べ14.4%、世帯主/世帯で9.9%）。調査内容としては、住まいの状況、現状のまちへの満足度・課題、コロナ禍での変化、まちづくり拠点への期待などである。

緑園都市住宅地は、1976年相鉄いずみ野線（緑園都市駅）開通に合わせて建設された住宅地（戸建て住宅地および民間分譲集合住宅地）である。調査結果としては、(1)調査対象地（緑園都市住宅地）は、1970-80年代に入居が始まった住宅地であるが、居住年数20年未満の住居も半数程度あること、(2)現状のまちの機能として、居住者は、飲食店やスーパー等生活店舗、文化施設について不足を感じていると同時に、計画住宅地として整えてきた景観形成や都市デザイン等の取組みについては高い評価がなされていること、(3)コロナ禍で地域での活動は増加し、公園・遊歩道や散歩道などの利用が増えていること、(4)再生のためのまちづくり拠点に必要な機能として、「情報発信機能」・「地域交流機能」・「福祉サービス機能」などを期待していること、そして、(5)地域住民たちは特に、地域住民同士の交流、中でも「同世代での交流を広げたい」と思っていることが明らかとなった。

【方法 2】(研究代表者・分担者の関わる事例における「超団地」再生を図った実証実験とその分析)に基づく研究成果として、以下の2点が挙げられる。

①戸建住宅地群の再生手法として、ローカルコア(地域拠点)として、公×民×学連携のまちづくり拠点「みなまきラボ」の設置による実証実験を行った。当初、ラボ設置に伴い、活発な地域活動の誘発や地域参画が行えると想定していたが、実際には、地域活動の誘発は難しかったため、以下のようなステップを踏むことによって、地域活動の活性化を図り、実際に活性化を図ることが明らかとなった(図1)。

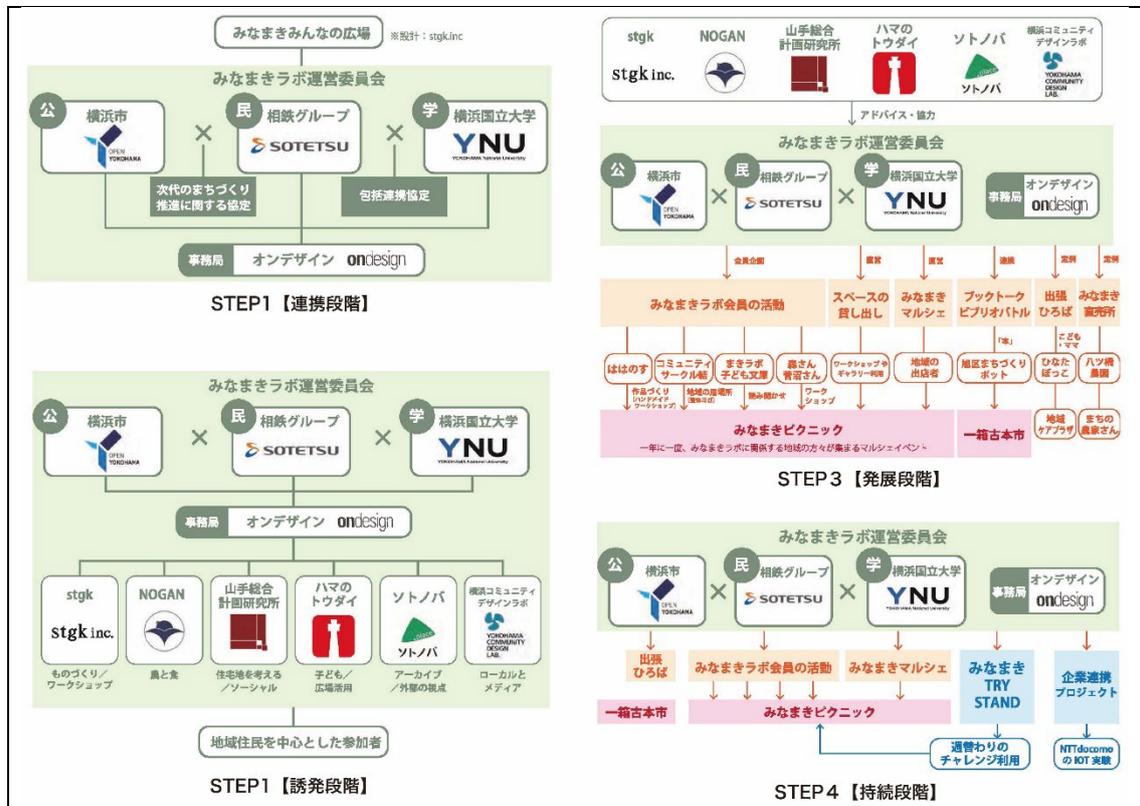


図1 みなまきラボ(ローカルコア)における地域内外の活動誘発に向けての4ステップ

まず、ステップ1【連携段階】として、公(横浜市)×民(相鉄グループ+事務局:設計事務所)×学(横浜国立大学)連携のための組織体制(みなまきラボ運営委員会)を構築し、具体的に、相鉄グループが開発した南万騎が原駅前の商業拠点の一角に、ローカルコアとしての「みなまきラボ」を設置し、上記公民学連携主体によるまちづくり活動を展開する場を創出した。次に、STEP2【誘発段階】としては、いきなり地域主体によるまちづくりを求めるのではなく、地域外(主に横浜市内)で活躍する専門家・活動家が運営する諸団体に「運営パートナー」として協力してもらい、これら運営パートナーによる企画・活動を興し、そこに地域内住民の参加を促すことで、地域の芽を探し、育むプロセスを実施した。STEP3【発展段階】としては、STEP2で実施した活動に参画した地域住民及び地域活動の担い手が、今度は自分たちで参画できるような場として、「みなまきラボ会員」制度としてこれを仕組み化し、みなまきラボ(および近接する広場)を舞台に活動を実施してもらうこととするほか、場所の貸し出しによる活動誘発、そして、「みなまきピクニック」という会員同士も含めた年に一度の集合交流イベントを実施することによって、地域の内発的な活動の掘り起こしと育成を行った(みなまきピクニック出店者は2017年の初回が19組だったのに対して、2021年の第5回には41組に増加している)。最後に、STEP4【持続段階】では、「みなまき TRY STAND」と呼ばれる小さなチャレンジショップ(小商い)の場を用意して、週替わりに、金銭的な持続性についても実験する場を設けることで、コミュニティビジネスの芽を育み、少しでも地域内に経済循環を起こすことを図った(「みなまき TRY STAND」における実験第1期(2019年3~9月)のオーナー数12組に対して、第5期(2021年12月~2022年3月)のオーナー数は37組で、前期からのリピート数も3割以上と多かった)。

このようなステップを踏んだ地域再編の実験を行った結果、これまでにないまちづくりのプレイヤーとして、30-40代女性や、雑貨等副業や手に職を持った方々など、通常のまちづくり活動(自治会活動等)にはなかなか表には表れにくい、潜在的な活動層の参画を促すことのできる可能性が明らかとなったとともに、こうした動きをベースに、地域内外の連携による再生を実施する可能性が明らかとなった。

②集合住宅地群の再生手法として、ローカルコア（地域拠点）としては、学生居住による空き住戸の分散的活用及び、団地郡内での活動拠点を結び付けた形で検討し、上記「n人m住宅」型の広がりある住宅地再編を試みた。左近山団地は、1967年に日本住宅公団によって建設が始まり、1968年から入居が開始された。UR賃貸街区（1,7,8,9街区）と分譲街区（2,3,4,5,6街区）により構成されており、学生居住者は1街区に住んでいる。2021年9月現在で、この地域の高齢化率は47%を超え、かつて3校あった小学校は1校に統合されるなど少子化も進行している。また、高齢化の進展については、75歳以上の後期高齢世帯の増加や単身世帯化が進行しており、集計結果の分析に際しては、こうした点に特に注意を払った。

具体的なアンケート調査としては、「学生居住を通じた地域住民間のつながりに関するアンケート調査」として2019年度に実施され、団地内の全住戸に配布・回収した。配布世帯数は計4470、回収数は820（回収率18.34%）であった。

学生に対する期待として全体に共通して多く指摘された点としては、災害時の活動や、地域に住んでくれることそのものなどがあり、これらの項目は、前期・後期高齢者に共通して高いニーズがみられた。この他、単身世帯で外出が積極的でないグループにおいて選択率が高かった項目や、後期高齢単身世帯のなかで外出頻度によって有意差が見られた項目などが明らかとなった。

高齢世帯の属性別に傾向を整理すると以下の通りである。

- ① まず、高齢世帯が「単身化」とすると、日常の話し相手や居室内の困りごと支援などの、「孤独（独居）」に対する期待が高まる。
- ② ①に加えて、高齢世帯が「外出非積極」であると、上記に加えて社会から孤立しないためのサポートへの期待が高まる（加わる）。
- ③ ①②に加えて、高齢世帯が「後期高齢者」とであると、上記に加えて地域から孤立しないためのサポートへの期待が高まる（加わる）。

左近山団地においては、「ほっとさこんやま」と呼ばれるコミュニティカフェが入居学生の活動拠点にもなっており、①の結果は、活動拠点が、具体的な支援ニーズを把握する拠点ともなりうる可能性を示唆している。一方で、②や③は共通して外出非積極者であり、支援ニーズを把握するためには、活動拠点よりも、より身近な生活圏の重なりが重要となる。

図2は、学生との理想的な住戸距離関係について世帯構成別に比較したものである。前期高齢単身世帯と後期高齢単身世帯でやや違いは見られるものの、隣の住戸（階段室が同じ）から同じ住棟（階段室は異なる）程度の距離関係を理想的と回答しており、64歳以下と違いが見られた。

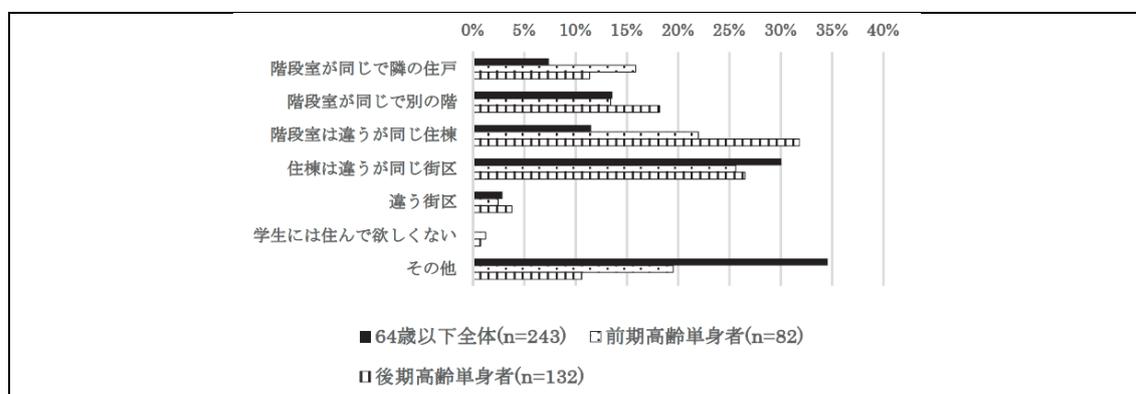


図2 学生との理想的な住戸距離関係について（年齢との比較）

以上より、階段室や住棟を単位として見立てるような、従来の住戸単位を超えた居住システムの可能性が示唆された。この居住システムは、活動拠点（狭義のローカルコア）と補完関係となることによって相乗効果を生み出していくことが期待される。

【方法3】（横浜市におけるまちづくり拠点）については、既往研究等を基にして、日本におけるまちづくり拠点の機能、および、まちづくり拠点形成の変遷を整理した結果、まちづくり拠点として、自治型（自治会館・町内会館など）・行政（地域）型（公民館やまちづくりセンター）・民間型（商店街組合からコミュニティカフェなど）などのタイプがあることが整理された中で、(1)行政型は、分散して地域ごとに立地している一方で、民間型は駅前等に多いこと、(2)行政型は、集会室や事務室を有する事例が多いのに対して、民間型では、キッチン、カフェ、飲食スペースなどが多くみられること、(3)行政型では、人材育成や福祉サービスなどの機能に力を入れているのに対して、民間型では、外部連携機能や、収益活動機能などに力を入れていることなどが明らかになった。その中で、前述の「みなまきラボ」のような存在は、民間型・行政型・自治型が有する特徴をそれぞれ採りこんだ「連携型」のあり方を図っていることも整理できた。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 小川明穂・野原卓	4. 巻 19
2. 論文標題 まちづくり拠点における機能の実態と新たな役割の可能性に関する研究 ―横浜市内のまちづくり拠点を対象として―	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本都市計画学会都市計画報告集	6. 最初と最後の頁 253-256
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 藤岡泰寛・磯崎透子・大原一興	4. 巻 F-1
2. 論文標題 地域における学生居住が高齢期の暮らしや地域活動にもたらす影響に 関する研究 その1 学生入居事業の特徴と課題	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 65-66
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 磯崎透子・藤岡泰寛・大原一興	4. 巻 F-1
2. 論文標題 地域における学生居住が高齢期の暮らしや地域活動にもたらす影響に 関する研究 その2 事業に対する住民の評価と学生の意向	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 67-68
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 末永萌・藤岡泰寛・田中稲子・大原一興	4. 巻 E-1
2. 論文標題 高齢期の住宅改善に関する研究 実住戸を用いた体験学習機会の構築を通じて	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 1135-1136
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 森田洋史, 樋野公宏, 山田育穂, 薄井宏行, 野原卓, 浅見泰司	4. 巻 87 (791)
2. 論文標題 近隣住環境と中高齢者の歩数との関係	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 133-139
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計2件

1. 著者名 野原 卓	4. 発行年 2022年
2. 出版社 なし	5. 総ページ数 66
3. 書名 郊外住宅地におけるローカルコア拠点 (みなまきラボ) 形成の実験	

1. 著者名 藤岡 泰寛	4. 発行年 2022年
2. 出版社 なし	5. 総ページ数 233
3. 書名 都市郊外における高経年団地 (左近山団地) の持続型集住 ~	

〔産業財産権〕

〔その他〕

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究 分担者	藤岡 泰寛 (FUJIOKA Yasuhiro) (80322098)	横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・准教授 (12701)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8 . 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------