

令和 3 年 6 月 4 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2020

課題番号：18K04482

研究課題名(和文) 居住誘導区域外に位置する斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践比較

研究課題名(英文) A comparative practical study of the residential environment check and improvement program in shrinking slope residential areas located outside the residence attraction area

研究代表者

志賀 勉 (SHIGA, Tsutomu)

九州大学・人間環境学研究院・准教授

研究者番号：00206070

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,700,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、都市縮小時代のまちづくり手法として考案した「住環境点検・改善プログラム」の持続性や汎用性の向上を目指し、居住誘導区域外に位置する斜面住宅地2地区での実践・記録と関連調査をもとに比較考察を行った。

研究の結果、両地区でまち歩き実態調査(実態把握)から地域座談会(情報精査)、行政検討会(対策協議)に至る年間活動が定着し、改善促進効果が確認できた。また、地域コミュニティの空洞化が進む地区において、民生委員の担当エリア単位でプログラムを運営することで、エリア内の一部町会が不安定化しても、民生委員をハブとして継続的に問題改善を進める体制整備が進み、活動の持続性を高める効果があることが分かった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

立地適正化計画では、居住誘導区域外の地域への手当や措置が重大な課題として指摘されている。縮減地域では、地域空間の保全と地域コミュニティの活性化、再生をいかに図るかが重要であり、地域の実情を踏まえ両者の連動を図るまちづくり手法が求められる。「住環境点検・改善プログラム」は、まちづくり課題の認識方法の一つである点検地図づくりを基礎とし、地域住民組織が従来行っている地域行事の中に見いだせる、住宅地保全に繋がる部分の連携性を高め、住民の主体的な改善行動の助長を図るものである。本研究により、本プログラムの持続性や汎用性を高める知見を得られ、都市縮減社会のまちづくり手法の向上に寄与することができた。

研究成果の概要(英文)：This study aimed at improving the "Residential Environment Check and Improvement Program" devised as a community development method in the era of urban shrinking, and carried out comparative study based on practice, records, and related investigation in two slope residential areas located outside the residence attraction area.

As a result of the research, it was confirmed that the annual activities from the survey of town-walking (grasping the actual condition) to the round-table discussion (information scrutiny) and the review meeting (countermeasure consultation) with the administration were established in both districts, and the improvement promotion effect was confirmed. It was also found that, in areas where the hollowing-out of local communities is progressing, the implementation of the program by the area in charge of the welfare commissioners promotes the establishment of a system to continuously improve problems, thereby enhancing the sustainability of the program.

研究分野：建築計画学

キーワード：都市縮減 斜面住宅地 住宅地管理 まちづくり 地域コミュニティ 空き家 空き地 民生委員

1. 研究開始当初の背景

人口減少と高齢化の進む我が国において、社会資本の大幅な増進は望めず、生活サービスを各地域にくまなく行き渡らせることは難しい。これに対し、2014年に都市再生特別措置法の一部を改正する法律が施行され、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する立地適正化計画の策定が大都市自治体を中心に進みつつある。しかしながら、当計画では、都市機能誘導区域や居住誘導区域を定めて都市施設や住宅の立地コントロールを図るものの、区域外に位置づけられた地域に対する手当や措置、さらには、誘導された後の土地利用や住環境の保全に関する方向性は明示されておらず、重大な課題として指摘されている。これについて、縮小する地域の実状に応じたきめ細かい検討が求められる。加えて、既成市街地におけるまちづくりでは、地域空間の整備とともに地域社会の再生をいかに図るかが重要であり、地域の実情を踏まえて空間整備と社会再生の取り組みをコーディネートし相互の連動を図るまちづくり手法が求められる。

2. 研究の目的

本研究は、都市縮小時代のまちづくり手法として考案した「住環境点検・改善プログラム」の持続性や汎用性の向上を目指し、居住誘導区域外に指定された斜面住宅地両地区（北九州市八幡東区枝光一区と枝光二区）を対象とするプログラムの実践・記録と関連調査をもとに、(1)地区の住民集団や拠点施設の特性に応じたプログラムの運営手法と、(2)地域まちづくり情報の体系的な管理・運用手法について検討した上で、(3)プログラムのマネジメントモデルを構築することを目的とする。

3. 研究の方法

- (1) 地域主体の特性に応じたプログラムの運営手法の検討： 地域主体の構成や活動スタイルが異なる両地区において、住環境点検・改善プログラムを実践・記録し、そのプロセスを比較考察することで、地域主体の特性に応じたプログラムの運営手法を明らかにする。
- (2) 地域まちづくり情報の体系的な管理・運用手法の検討： 地域主体の諸活動で取り扱われる各種情報（地域まちづくり情報）を多様化するまちづくり課題の解決に活用するため、関連情報の体系化と収集方法を検討した上でGISを用いたデータベースを設計・整備し、プログラム実践での運用を行い、その効果を検証する。
- (3) 住環境点検・改善プログラムのマネジメントモデルの構築： (1)(2)の成果をもとに、住環境点検・改善プログラムのマネジメントモデルを構築し、今後の課題について考察する。

4. 研究成果

(1) 地域主体の特性に応じたプログラムの運営手法について (図1)

北九州市八幡東区枝光一区と枝光二区において、プログラムを各年実施した。実施に先立ち、地区のまちづくり協議会および自治区会の役員と協議し、それぞれの組織事情や住環境課題を踏まえて実施体制とスケジュール等を調整した。

枝光一区は、2006年度からプログラムの実践を行っており、自治区会事務局のリーダーシップのもと、「区内美化・防災巡視（実態把握）」から「検討座談会（情報精査）」を経て「行政検討会（対策協議）」に至るプロセスが、研究期間の3年間実施された。このうち行政検討会は、長年滞留している問題箇所の改善を推し進めるため、2016年に発案、導入された独自の取り組みである。これについて、2015～2019年度の実践記録を整理・分析し、①点検活動で把握した問題箇所の改善行動を効率化・活性化するための運営の工夫、②問題箇所の仕分けと改善行動の主体・プロセス、③未改善箇所の傾向と課題を捉えた。特に、行政検討会の導入以降、改善箇所数が次第に増加し、特に公道や住宅、空地などでの問題改善に成果を上げていること。また、重点課題である老朽空家は解体件数自体は少ないものの、行政による補助制度や改善指導、町会長や区会役員からの声掛けによる地道な改善が続いていることが分かった。

枝光二区は、2015年度からプログラムの実践を行っているが、自治区会・町会の未加入エリアが多く、コミュニティの空洞化による情報欠如が課題であった。これに対し、2016年度に民



図1. プログラムのプロセス(枝光一区)

生委員へ参加を呼びかけて活動体制を補い、さらに、2019年度から活動班の編成を民生委員の担当町会で区分し、対策検討と改善活動を行う集団の単位を明確化するとともに、枝光一区に就いて「行政検討会（対策協議）」を導入し、行政と地域住民組織（自治区会、町会、民生委員）の連携強化が図られた。2020年度は、「まち歩き実態調査（実態把握）」「地域座談会（情報精査）」「行政検討会（対策協議）」の年間プロセスが定着した。この経緯を踏まえ、2015～2020年度の実践記録を整理・分析し、地域コミュニティの空洞化が進む地区でのプログラム運営手法について考察した。この結果、民生委員の担当エリアをベースにプログラムを運営することで、エリア内の一部町会の運営が不安定化しても、民生委員をハブとして継続的に問題改善を進める体制整備が進み、プログラムの持続性を高める効果があることが分かった。特に、地域座談会が町会長と民生委員が地域課題を共有する場として重要な役割を持ち、改善活動に資する両者の連携行動として、①情報共有の習慣化、②問題解決への役割分担、③個人情報収集・共有の工夫、が進んだことを確認した。

## (2) 地域まちづくり情報の体系的な管理・運用手法について（図2）

両地区でのプログラム実践で得られた情報を蓄積したGISデータベースを整備し、これを用いた点検・改善箇所の集計・分析や主題図を両地区のプログラム実践で運用した。これについて、まち協・自治区会役員の見解の収集と区役所担当課へのヒアリング調査を行った結果、問題箇所と改善箇所の分布と改善実績の可視化が活動持続に有効であること、また、問題箇所の改善・未改善による周辺影響の評価手法の構築が課題であることが分かった。

また、GISデータベースを活用した住環境保全の支援ツールとして、枝光一区において、道路や宅地の状態を路線ごとに評価し保全する観点から、特に住民の主要な歩行生活動線となっている道路（主要歩行路）を抽出し、主要歩行路沿いの空家・空地の集積状況等を分析した。また、枝光二区では、コミュニティの空洞化と住環境の悪化との関連について、自治区会の運営記録資料を収集整理および住環境点検で把握した空家・空宅地の発生量と管理状態をもとに、自治区会や町会の組織運営と住環境の実態を捉えた。

さらに、最終年度の2020年10、11月、両地区のコミュニティ施設（市民センター）でパネル展をそれぞれ開催し、本活動の広報と来場者アンケートを実施して活動内容や改善効果の認識を捉えた。アンケートの結果、プログラムの実践内容の評価は全体的に高い一方、改善効果の実感、参加経験者が未経験者に比べて空家・空地などプログラムの重点項目について敏感であることが分かった。

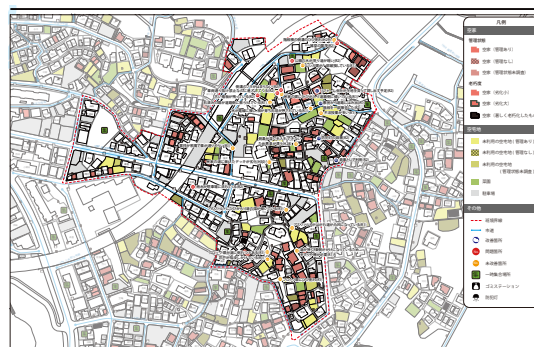


図2. 点検マップの例（枝光一区）

## (3) 住環境点検・改善プログラムのマネジメントモデルについて

住環境点検・改善プログラムは、地区の自治会・町会と領域横断的なまち協、住環境情報の扱いに長けた大学研究室の3者による住環境点検を基礎とし、点検マップと住環境カルテを囲みながら密度の高い情報交換を行うことで、住環境の実態認識を深めつつ個別の改善活動を促す取り組みである。両地区での実践研究を通じ、プログラムの持続性や汎用性を向上するマネジメントモデルに資する以下の知見を得た。

両地区で「区内美化・防災巡視／まち歩き実態調査（実態把握）」から「検討座談会／地域座談会（情報精査）」「行政検討会（対策協議）」に至る年間活動が定着し、改善促進効果が確認できた。また、地域コミュニティの空洞化が進む地区において、民生委員の担当エリア単位でプログラムを運営することで、エリア内の一部町会が不安定化しても、民生委員をハブとして継続的に問題改善を進める体制整備が進み、活動の持続性を高める効果があることが分かった。

今後の課題として、①地区の中腹部において、接道条件が不利な一部エリアに空家や空地の群化が生じており、問題箇所の集中による周辺住民の負担感の増加と改善意欲の低下が危惧される。これについて、重点エリアを定め、検討座談会や行政検討会の場での対策検討が手段の一つとして考えられる。また、②本プログラムの汎用性を高めるためには、当地区では大学研究室がその役割を果たしている、住環境情報の整理と格納、プログラム全体の運営支援を行う主体を定め、縮減地域で個別に生じる住環境課題に対して、柔軟な対応を許容する制度設計が求められる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1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 1件）

1. 著者名 佐土原洋平・志賀勉・吉田充希	4. 巻 27巻65号
2. 論文標題 縮減期を迎えた斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践的研究	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会技術報告集	6. 最初と最後の頁 -
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12件（うち招待講演 0件/うち国際学会 0件）

1. 発表者名 佐土原洋平・吉田充希・志賀勉
2. 発表標題 枝光一区における住環境点検・改善活動の推移 - 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践研究 第1報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会（関東）
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 吉田充希・佐土原洋平・志賀勉
2. 発表標題 住環境点検・改善活動における問題箇所の仕分けと改善状況 - 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践研究 第2報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会（関東）
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 山口大輝・佐土原洋平・志賀勉・藤原柊一
2. 発表標題 枝光二区における住環境点検・改善活動の推移と実績 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践研究 第3報
3. 学会等名 日本建築学会 九州支部研究発表会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 伊賀屋幹太・志賀勉・市原尚典・佐土原洋平
2. 発表標題 縮減期の斜面住宅地における空家・空地の経年変化と管理課題 北九州市枝光一区の 2005-2020 年の推移から
3. 学会等名 日本建築学会 九州支部研究発表会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 佐土原洋平・志賀勉・山口大輝・藤原柊一
2. 発表標題 北九州市枝光二区における住環境点検・改善プログラムの導入過程 - 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践研究 第4報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会（東海）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 山口大輝・志賀勉・佐土原洋平・藤原柊一
2. 発表標題 北九州市枝光二区における民生委員と連携した実践経過 - 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践研究 第5報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会（東海）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 市原尚典・志賀勉・佐土原洋平・伊賀屋幹太
2. 発表標題 枝光一区における空家・空地のエリア別推移 - 縮減期の斜面住宅地における空家・空地の経年変化と管理課題 第1報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会（東海）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 伊賀屋幹太・志賀勉・佐土原洋平・市原尚典
2. 発表標題 住環境点検・改善活動における空家・空地の改善実績と課題 - 縮減期の斜面住宅地における空家・空地の経年変化と管理課題 第2報 -
3. 学会等名 日本建築学会 大会(東海)
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 佐土原洋平・吉田充希・志賀勉
2. 発表標題 縮減期の斜面市街地における地域運営と住環境保全に関する研究 - 第1報 北九州市枝光二区の町会組織の変化と住環境の推移-
3. 学会等名 日本建築学会 大会(北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 吉田充希・佐土原洋平・志賀勉
2. 発表標題 縮減期の斜面市街地における地域運営と住環境保全に関する研究 - 第2報 重点調査エリアにおける町会運営と住環境保全の実態-
3. 学会等名 日本建築学会 大会(北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 吉田充希・佐土原洋平・志賀勉
2. 発表標題 縮減期の斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの進展と課題 -北九州市八幡東区枝光一区におけるケーススタディ-
3. 学会等名 日本建築学会 九州支部研究発表会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 藤井日向子・佐土原洋平・志賀勉
2. 発表標題 縮減期の斜面住宅地における町会の組織変化と住環境の動向 -北九州市八幡東区枝光二区を対象として-
3. 学会等名 日本建築学会 九州支部研究発表会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計0件

〔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
---------------------------	-----------------------	----

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
---------	---------