

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 24 年 5 月 15 日現在

機関番号：11101

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2009～2011

課題番号：21560624

研究課題名（和文） 郊外住宅地のマネジメント方策に関する研究－米国 MSP の発展的活用の可能性と課題－

研究課題名（英文） The Study on the management policy of suburban residential area－the possibility and the problem of the evolutionary utilization on MSP in USA－

研究代表者

北原 啓司（KITAHARA KEIJI）

弘前大学・教育学部・教授

研究者番号：30177860

研究成果の概要（和文）：本研究は、地方都市において「街なか居住」施策の推進と同時に進行しつつある郊外住宅地の空洞化に対応する政策として、地域マネジメントの視点から、住み替えシステム構築の可能性を探るとともに、単なる居住者数の復活ではなく地域の存在意義を持続させるための活動の必要性を、米国のメインストリート・プログラムの実態調査により解明したものである。

研究成果の概要（英文）：We studied the possibility of the system for changing old residence from view point of the area management, in order to corresponding the hollowing of suburban residential area. And we pointed out that the needs for the community action to sustain their area from the survey of the Main Street Program in USA.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,200,000	360,000	1,560,000
2010年度	1,300,000	390,000	1,690,000
2011年度	1,000,000	300,000	1,300,000
年度			
年度			
総計	3,500,000	1,050,000	4,550,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：街なか居住、郊外住宅地、住み替え、メインストリート

1. 研究開始当初の背景

「街なか居住」という言葉が、住居学や都市計画領域の研究者の前に登場してから、数年が経過している。「住んでもらってお金を使ってもらおう」という発想でしか中心市街地を活性化させる方法を持てなくなった社会状況に呼応する形で、地方都市再生における最後の切札の一つとして、過大な期待を集めているという現実がある。一方で、地方都市においてはコンパクトシティという概念が注目を集めているものの、「縮退都市」や「ス

マート・シュリンク」等の言葉が登場するに及んで、我々の実感にはなかなか結びつかないものとして、本質が十分に理解されないままに存在感を強めている状況にある。

そのような社会的背景の下で、地方都市においては、中心市街地に高齢者をターゲットとしたマンションが近年飛躍的に増大しており、特に積雪寒冷地である東北地方においては、高齢者には困難な雪処理からの解放をメリットに、マンション供給量が増加の一途をたどっている（平成15～16年度科学研究

費補助金により説明)。

一方で、「街なか居住」ブームによって、政策対象から外されたような印象を持たれることが多くなった郊外住宅地の持続可能性を左右するような郊外の空洞化が着々と進行しているという事実がある。街なかの居住人口が増大する一方で、郊外住宅地に潜在的な空き家が増加することに適切な対策を講じなければ、「街なか居住」戦略の20年後には、郊外住宅地の終焉が待っていると云わざるを得ない。

平成19～20年度科学研究費補助金で実施した住民意向調査に寄れば、郊外住宅地の持続可能性を考える場合、老朽化した住宅ストックの活用を検討することが必要であり、しかもそれは、街なかと郊外部との住み替え促進システムとして住宅市場に位置づけられていくことで、初めてリアリティを持ち得ることとなる。そのためには、地方都市における中古住宅市場の成立のために必要な制度設計や支援政策の検討も視野に入れる必要がある。

その意味からは、移住・住み替え支援機構が進める借り上げ方式は先進的な取り組みとして期待されるが、大都市圏には適用可能でも地価が相対的に低い地方都市では、適用しにくい状況にあると言わざるを得ない。特に持家信仰の強い地方都市においては、せっかく取得した住宅を賃貸用に活用するという発想は出にくく、また所有権の流動化は起きにくい状況にある。

郊外住宅地を単なる過去の拡大戦略の落とし子のように扱うのではなく、持続可能な空間として都市政策に取り組む工夫が必要になってくる。それはまさに、郊外住宅地に再び存在意義を持たせるためのマネジメントに他ならない。資源を使いこなし、使い回し、使い続ける発想を如何に戦略化できるかがポイントとなる。

地域マネジメントという言葉が昨今特に使われるようになってきている。マネジメントとは、自らの資源を客観的に評価し、それを有効に活用しながら、それを育てていく発想である。言い換えれば、一般的に使われる言葉としての「まち使い」と「まち育て」こそが、現代の都市社会に必要なマネジメントの発想を示すものであると言ってよい。

このような地域のマネジメントを手がけるシステムとして参考となるものに、米国の中心市街地の空間整備を目的とするメインストリート・プログラム(以下MSPと記す)がある。空洞化しつつあるダウンタウンの再生のために、「生活の質」を向上させること

を基本戦略とするMSPは、単純な空間整備ではなく、組織運営・プロモーション・デザイン・経済再生の4つのアプローチを同時並行的に運用することにより、市民の生活に関わる様々な領域からの質的改善を市街地の景観整備と複合させた取り組みとして、全米で2000近くの地域で進められている。

本研究は、この地域マネジメントのプログラムの発想および組織体制づくりを、我が国における地方都市の郊外住宅地の持続可能性を検討する場面に活かすための具体的な検討を目的としている。「街なか居住」の推進により発生する郊外住宅地の空き家を、単純に借り上げて別な若い世帯に住ませる住み替えシステムだけで、郊外住宅地の「生活の質」を持続的に維持していくことは不可能であろう。現役の空間としての将来イメージを地方都市の郊外住宅地で如何に描くことができるか。それが可能になってこそ、地方都市全体のマネジメントが意味を持つてくるはずである。

2. 研究の目的

本研究では、まず、地方都市における賃貸活用を前提とした住み替えモデル運用のための課題を、青森市等の地方都市において住民意識調査および不動産関係者ヒアリングにより明らかにする。一方で、米国のMSP運用の実態を詳細に調査する。米国ワシントンに存在するNational Main Street Centerへのヒアリング調査を実施し、ローカルレベルでの先進的な取り組みとして評価の高いワシントン市の複数の地区を対象とし、多様なグループを巻き込みながら空間イメージを構築しているマネジメント手法をさらに詳細に分析したい。

さらにそれを、我が国の郊外住宅地を含めた地方都市のマネジメントに活用させる可能性と課題を検討することが最終的な目的となる。そのために、MSPの日本的展開の可能性を探るための現地調査として、神奈川県小田原市お堀端通りおよび銀座通り商店街、また、新たにMSPが動きつつある、秋田県大館市御成町地区の取り組みを調査分析していくこととなる。

さらに、地域住民が自主的にマネジメント組織をつくる可能性についての検討として、北海道立北方建築総合研究所が道営団地で展開中の取り組みの調査、また盛岡市郊外部の松園ニュータウンに誕生した、マネジメント組織に関する実地調査を行い、我が国における郊外住宅地のマネジメント組織の必要性と可能性を探ることとする。

3. 研究の方法

(1) 2009年度は、米国における中心市街地を対象とした地域マネジメントのプログラムの発想および組織体制づくりを、我が国における地方都市の郊外住宅地の持続可能性を検討する場面に活かすための具体的な検討を目的として、米国のNational Main Street Centerに対するヒアリング調査を実施するとともに、ワシントン市内の実際のモデル地区に対する実地調査を実施し、住民自らが地域をマネジメントしていくための方策とその実践事例について資料を収集した。また郊外住宅地への適用の可能性について大きな示唆を得ることができた。一方で、我が国におけるモデル適用事例として街なか<通り>再生事業実施の先進事例である小田原市に対する実地調査を実施して、我が国への適用の可能性を検討した。また盛岡市松園ニュータウンに存在するマネジメント組織(ライフサポート松園)へのヒアリング調査を実施した。

また同様にマネジメント組織の構築を検討する北方建築総合研究所(旭川市)の研究者との討論を実施し、

(2) 2010年度は、日本版メインストリート・プログラムのモデル地区として、街なか通り再生事業が適用されている大館市御成町地区における実践について、昨年度に引き続き、定点観測的調査を実施した。また先行事例の小田原市銀座通り商店街のプログラムについては、概ね活動が終了した状況で関係者へのヒアリング調査を実施し、我が国におけるメインストリート・プログラムの活用可能性と課題を検討することとした。

一方で、地方都市に適応した住み替えモデルの推進のための課題と可能性を明らかにするために、青森市戸山団地および幸畑団地の居住者を対象に、郊外居住者が将来的な居住志向をどう持って、どのような居住観を抱いているのか、住み替えモデルの提案をどのように受け止めるか、持ち家を賃貸に転用させることへの抵抗感等、住み替えモデル推進のためのフィジビリティ・スタディに向けた基本的な知見を調査結果の分析から明らかにした。

(3) 2011年度は、大館市御成町地区における実践について、昨年度までに引き続き、定点観測的調査を実施した。またその継続の中で、新たに青森県黒石市中心商店街において、同様のプログラムの必要性について地域住民および行政に理解していただき、同様のプログラムをスタートすることに成功した。

一方で、日常生活のサポートや買い物支援等、郊外住宅地の持続可能性の向上に向けた先進的施策の実態調査を、盛岡市松園ニュータウンの支援組織および北上市、千葉市等の複数の住民組織およびNPOに対してヒアリング調査を行い、単に空き家を解消すると

いう行政側からの志向ではなく、地域に住み続けていくために必要となる包括的な生活サポートのためのプログラムの必要性を明らかにした。

4. 研究成果

(1) 米国のNational Main Street Centerに対するヒアリング調査から、米国において進められているMSPが単純な地区改善のための物理的手法ではなく、地域住民の自立性を高め、かつ持続可能な地域居住を前提としていることが明らかとなった。MSPの8つの原則とは、

- 総合的・包括的であること
- 段階的に進めること
- 地域が主体として動かしていくこと
- 行政と住民との協働であること
- 参加に満足せず高い質を目指すこと
- 前向きな変化を起こすこと
- 既存のストックを活用すること
- 実現を前提とすること

これらの原則をもとに4つのアプローチからなるMSPのプログラムは、本研究が目的とする郊外住宅地の再生にも重要寄与するものとして、大きな示唆を得ることができた。

(2) 盛岡市郊外にある松園ニュータウンに存在するマネジメント組織(ライフサポート松園)の川村安平代表へのヒアリング調査及び市内不動産業者、盛岡市都市計画課に対する調査では、空き家が増大傾向にある郊外住宅団地において、単純に住み替え施策を推進してだけでは地域の活性化になり得ない状況と、「終の棲家」として現住居を捉えている市民が多く、街なか居住への期待がそれほど大きくないということ。そしてそれよりも、現在の慣れ親しんだコミュニティ存続のためのマネジメントのニーズが確実に存在しており、またそれを、コミュニティビジネスとして実践していく大きな可能性があることを明らかにすることができた。

(3) 北海道立北方建築総合研究所とのたびたびの議論および調査により明らかになったこととして、郊外住宅団地→街なか居住という図式で捉えがちな郊外住宅地の住み替え施策ではあるものの、本当に必要になるのは家族の減少に伴い、住居をこれまでよりも小規模なものに変えたいというニーズであって、地域を離れることには必ずしも同調できない人々のための、団地内の住み替えシステム、そしてそれを「家守」的にマネジメントしていく地域組織の可能性を探ることが出来た。また、青森市で実施予定の住宅団地住民への調査に関して、調査対象地区の選定および質問項目の設定に関する重要な知見を得ることができた。

(4) 青森市郊外部に立地する幸畑団地および戸山団地の戸建て住宅居住者に対するア

ンケート調査を2010年度に実施した。国が進める住み替え支援施策の存在は知りつつも、現実的なりフォームのための資金不足、あるいは情報不足により、とりあえずそのまま住み続けるしかないと言ったあきらめからの回答がかなりの比率で含まれていることが明らかとなっており、現実的に考えると住宅団地における生活支援のためのサポートをどのように続けていくことが出来るかが、大きな鍵を握ることが明らかになった。なお、調査結果は、これからの団地生活をあらためて考えていただくために、2011年度に各団地の全居住者に配布しており、今後の団地再生の一助に寄与し得たものとする。

(5) 最終年度に調査を実施したものは、当初は想定していなかった買い物支援サービスの実態調査である。地方都市において単純な住み替え施策がそれほど期待できる状況にない、ということが明らかになったため、住み続けながら生活の質を低下させないための一方策として、買い物支援の取り組みの実態を明らかにすることとし、弘前市商工労政課の協力のもと、弘前市内の遠隔市外居住者に対するアンケート調査を実施し、日常生活の不便さや買い物支援サービスに対する意識等を明らかにした。

高齢化は進んでいるものの自動車の利用により、不便さを感じている住民が意外に少なく、そのことが今後の積極的な取り組みにとっての問題になっていることが明らかとなっており、先進事例を含めて様々な情報を集めて、社会実験的に進めながら、住民の意識を高めていく実用性が浮かび上がることとなった。

その意味から、北上市口内地区における有償福祉運送を絡めた買い物支援サービスの仕組みや、千葉市内のニュータウンに存在する住民による生活支援サービス組織の活動は、大きな示唆を与えるものであった。地域の生活を住民自らがマネジメントする組織として登場してきているこのような団体は、コミュニティビジネスとして成立する可能性が確実に存在しており、そのためにも、米国のMSPの適用が極めて有効であると考えられる。

(6) 米国のMSPを手本として我が国の街なか《通り再生》プログラムは、引き続き大館市で実施され、その手法の課題と郊外住宅地への適用の可能性を、検討することができたが、その研究成果を青森県内の自治体に公表し、黒石市都市建設課および青森県土整備部都市計画課との連携による新たなマネジメントプログラムを2011年度から開始することが出来た。それも一つの研究成果であると言え、この実践は、大館市あるいはそれ以前に調査を実施した小田原市の事例が特殊解ではなく、我が国におけるMSPの活用

可能性と課題を明らかにすることにつながるものである。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計3件)

- ① 北原啓司、コンパクトシティにおける郊外居住の持続可能性とは、住総研研究論文集、住宅総合研究財団、査読有、2012、23-34
- ② 北原啓司、地方都市における郊外住宅地の持続可能性とは、住宅、社団法人日本住宅協会、査読無、60巻、2011、24-29
- ③ 北原啓司、マネジメントの時代の住宅政策における住民との協働とは、住宅、社団法人日本住宅協会、査読無、59巻、2010、46-50

[学会発表] (計5件)

- ① 北原啓司・村上早紀子、高齢者の地域における買い物環境のゆくえ、日本建築学会大会学術講演発表会、名古屋大学、2012.9
- ② 村上早紀子・北原啓司、高齢者の買い物環境を支えるマネジメントとは、日本建築学会大会学術講演発表会、名古屋大学、2012.9
- ③ 北原啓司、コンパクトシティにおける郊外居住の持続可能性とは、住総研シンポジウム「縮小社会における住まいのゆくえ」、建築会館、2011.7
- ④ 北原啓司、まち育てのためのマネジメントとは—米国MSPから学ぶ—、東北都市学会大会公開シンポジウム「マネジメントを科学する」、弘前大学、2010.9
- ⑤ 北原啓司、MSPに何を学ぶべきか、東京大学GCOE「都市空間の持続再生学の展開」公開シンポジウム、東京大学、2010.3

[図書] (計4件)

- ① 北原啓司・村上早紀子ほか、平成23年度弘前市の買い物弱者の現状及び課題の調査研究報告書、2012、50
- ② 鈴木浩・北原啓司ほか、八朔社、地域計画の射程、2010、366

6. 研究組織

(1) 研究代表者

北原 啓司 (KITAHARA KEIJI)
弘前大学・教育学部・教授
研究者番号：30177860

(2) 研究分担者

()

研究者番号：

(3) 連携研究者
()

研究者番号：