

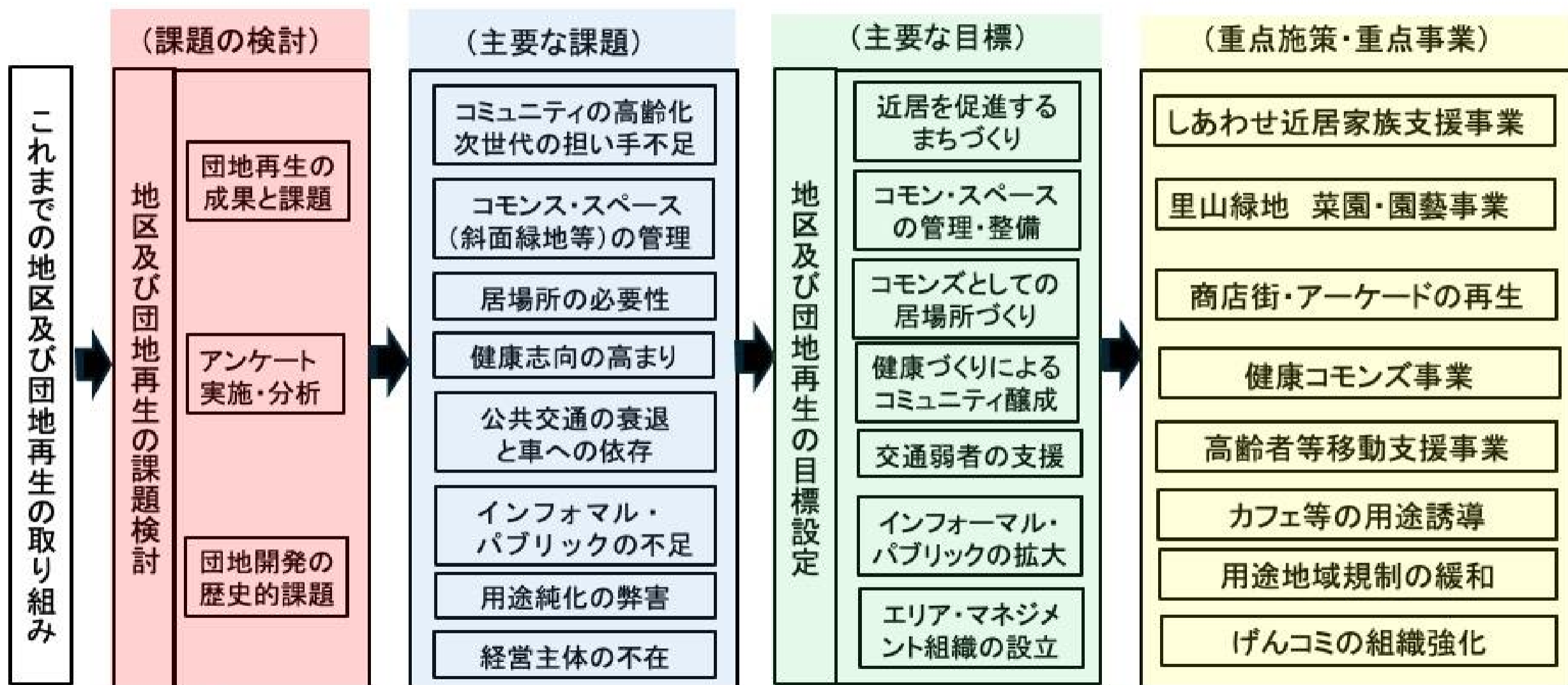
A large, leafy tree with a thick trunk and dense green and yellow foliage stands on a grassy hill. In the foreground, several people are sitting on the grass, some on the ground and some on a low stone wall. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant outdoor setting.

住宅団地再生に向けた住民活動等に関する調査事業 活動報告書(令和6年度)

2025. 02. 22

株式会社Co. Lab 原 大祐 & 節 健夫

調査及び提案内容の検討フローと体系



里山タウン1.0

生きがいあふれる 里山タウン2.0

(課題の検討)

地区及び団地再生の課題検討

団地再生の成果と課題

アンケート実施・分析

団地開発の歴史的課題

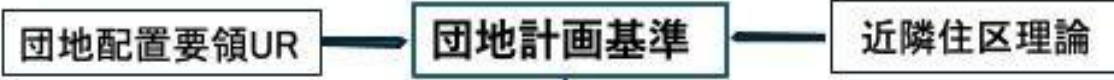
URの団地配置要領



山万ユーカリが丘ニュータウン

- ・ユーカリが丘には山万という経営主体(民デベ)がいる。
- ・時間軸による世帯変化を解決する仕組みを持っている。
- ・産業系土地利用はない。

団地開発の歴史的経緯からみた課題



4つの不在・不足



- ・住宅の一斉供給は施設需要の集中と不均衡を招いた。
- ・夜間人口中心のベッドタウンは小中高齢化を促進した。
- ・インフォーマル・パブリックな施設がない。

- ・分譲主義経営では団地をマネジメントする経営主体が残らない。
- ・働く場(産業・農業)の土地利用がセットされていないから昼間人口が少ない。
- ・モトーンな消費者中心の街になってしまった。

歴史的経緯からみた団地再生の課題

- ・デベロッパーの残っていない団地には、それに替わる経営主体が必要(エリアマネジメント)。
- ・居住世帯の平準化を図るために若者世帯の誘致が必要。(少子化の補填)
- ・増加する高齢者への対応が益々必要。
- ・インフォーマル・パブリックな施設が必要。
- ・工場等誘致に替わるビジネス人材の誘致。
- ・農業希望者への様々な仕組みが必要。
- ・自然環境との共生や再生の仕組みが必要。



C.A.ペリー(米、1872-1944)の近隣住区理論



Fig.6 Howard's sketch diagram "Ward and Center"

- ・**Howardの田園都市**には住宅等以外に工場や農場も配置されていた。
- ・田園都市の土地は経営体として財団(当初は会社)が管理運営している。

地区及び団地再生の主要な課題

(主要な課題)

コミュニティの高齢化
次世代の担い手不足

コモン・スペース
(斜面緑地等)の管理

居場所の必要性

健康志向の高まり

公共交通の衰退
と車への依存

インフォーマル・
パブリックの不足

用途純化の弊害

経営主体の不在

① コミュニティの高齢化と次世代の担い手不足

- ・ 定住志向の高い高齢者が多く住む地区である。
- ・ 更なる高齢化は様々な課題を引き起こす。
- ・ 近居の割合が高い地区であり、高齢世帯と娘・息子世帯助け合っている。
- ・ 居住者の地域活動への参加意欲はあるが、その担い手は不足している。

② コモン・スペース（斜面緑地等）の管理

- ・ 里山を造成して開発した団地であり、斜面地が多く、長年の経過の中で斜面緑地になった。
- ・ 緑地の管理についてのクレームが多い。
- ・ 緑地の所有者・管理者に全てを依存するのも難しい状況である。
- ・ 適切な管理・整備方策が見つかれば団地の景観は格段に良くなる。

	件数	割合
参加したい	347	46%
参加し、運営にも関わりたい	14	2%
参加したいとは思わない	280	37%
未回答・無効回答	120	16%
合計	761	

地域の活動・企画への参加希望(再掲)



造成時(公社撮影)



地区及び団地再生の主要な課題

(主要な課題)

コミュニティの高齢化
次世代の担い手不足

コモンズ・スペース
(斜面緑地等)の管理

居場所の必要性

健康志向の高まり

公共交通の衰退
と車への依存

インフォーマル・
パブリックの不足

用途純化の弊害

経営主体の不在

③ 居場所の必要性

- ・ 住民は一人で気軽に訪れることができる場所やカフェ・居酒屋を望んでいる。
- ・ 自由意見でも、大人のサークル、地元の人が集まって飲めるような居酒屋、スナックのようなものが欲しいというような意見があった。
- ・ インフォーマルな居場所が地区内に少ない。

④ 健康志向の高まり

- ・ 住民は、散歩や体操などの活動、健康に関する知識修得などについて非常に熱心である。
- ・ 地域活動に参加するのは健康と関係ないと捉えている。
- ・ 住民の健康志向は今のところ個人的志向によるものである。
- ・ 個人志向からコミュニティの活性化や結びつきを強化する方向で健康志向に応える取り組みを強化していく必要がある

	件数	割合
多世代で交流できる		
場所	154	20%
一人で気軽に訪れる		
ことができる場所	386	51%
子どもたちを遊ばせる場所	93	12%
高齢者が集まれるサロン	122	16%
イベントなどが自由に企画できる場所	61	8%
カフェ/居酒屋	263	35%
未回答・無効回答	182	24%
母数	761	

既に取り組んでいること

	件数	割合
健康（医療や介護含む）に関する知識をもつ	310	41%
散歩や体操など日常的に身体を動かす	440	58%
スポーツなど運動を行う	211	28%
趣味やサークル活動に参加する	214	28%
家庭菜園や農作業をする	170	22%
地域活動に参加する	114	15%
特になし	104	14%
母数	761	



地区及び団地再生の主要な課題

⑤ 公共交通の衰退と車への依存

- ・ 住民は、公共交通の整備状況や日常の買い物、通院などについて不便を感じている。
- ・ 買い物などの足は、自分や同居家族が運転する車が圧倒的に多い。
- ・ 年齢別の外出頻度では、年齢とともに減る傾向があり、特に60歳代から月に1から数回という例も見られる。

	件数	割合
日常の買い物・通院が不便	214	28%
公共交通機関の整備状況	259	34%
散歩に適した道や公園が少ない	94	12%
防災や防犯対策に不安がある	136	18%
気軽に立ち寄れる場所が少ない	225	30%
子どもの遊び場や子育て支援サービスが不足	48	6%
介護事業所や介護サービスが不足	57	7%
特になし	158	21%
その他	45	6%
未回答・無効回答	45	6%
母数	761	

⑥ インフォーマル・パブリックの不足

- ・ 日本の団地開発の基準などにはインフォーマル・パブリックの概念が入っていなかった。
- ・ その理由はイギリスなどの郊外住宅開発の思想の影響を受けていた。
- ・ こうした郊外開発の思想には、カフェや居酒屋などはパブリックなものと認識されず、それを進めた都市計画家の頭の中にもなかった。

買い物（外出方法）		
	件数	割合
徒歩	199	26%
自転車	54	7%
車※自分や同居家族が運転	485	64%
車※その他の人が運転	29	4%
バス	118	16%
電車	63	8%
タクシー	19	2%
その他	15	2%
未回答・無効回答	111	15%
母数	761	

（主要な課題）

コミュニティの高齢化
次世代の担い手不足

コモンズ・スペース
(斜面緑地等)の管理

居場所の必要性

健康志向の高まり

公共交通の衰退
と車への依存

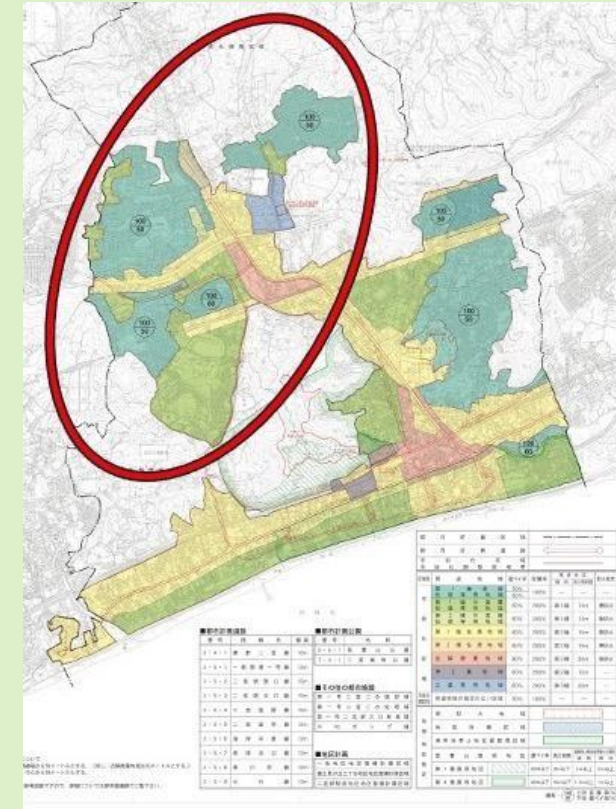
インフォーマル・
パブリックの不足

用途純化の弊害

経営主体の不在



地区及び団地再生の主要な課題



(主要な課題)

コミュニティの高齢化
次世代の担い手不足

コモンズ・スペース
(斜面緑地等)の管理

居場所の必要性

健康志向の高まり

公共交通の衰退
と車への依存

インフォーマル・
パブリックの不足

用途純化の弊害

経営主体の不在

⑦ 用途純化の弊害

- ・ 団地にカフェや居酒屋などが無い状況に拍車をかけたのは用途地域の規制である。
- ・ 地区内にコンビニさえ建築できない団地もある。
- ・ アンケート調査でもカフェや居酒屋の立地を望む意見が多いので、規制緩和が必要である。

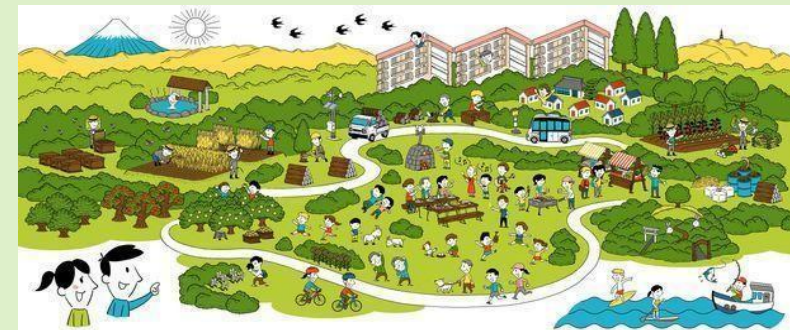
⑧ 経営主体の不在(元気なコミュニティ協議会の法人化の検討)

- ・ 団地開発の歴史を見ると、公的・民間のデベロッパーに限らず開発後の団地の維持運営に関わる組織はほとんどない。
- ・ 自治会などの旧組織が弱体化する中で新たにエリア・マネジメントを行う地域組織が必要である。
- ・ 元気なコミュニティ協議会はそのような役割を期待されており、法人化についても検討を行った。
- ・ 検討の結果：構成員の高齢化が進み、後継者を確保することが課題になっていることに加えて、法人化に対応する事務局体制が現時点では整っていないこと、そのための委託作業等を産み出す原資について収支計画が成立しないため、今年度の法人化は見送った。



地区及び団地再生の目標設定

全体のコンセプト



(主要な目標)

近居を促進する
まちづくり

コモン・スペース
の管理・整備

コモンズとしての
居場所づくり

健康づくりによる
コミュニティ醸成

交通弱者の支援

インフォーマル・
パブリックの拡大

エリア・マネジ
メント組織の設立

地区及び団地再生の目標設定

I 里山タウン1.0とは？

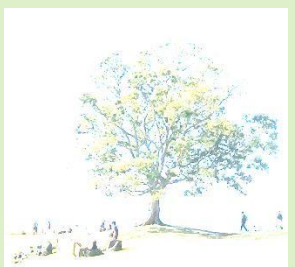
◎ 住宅地として重要な役割を果たしたが、時代の変化とともに少子高齢化や空き家の増加も続いたため、団地再生の目標として「**ベッドタウンからの脱却**」を掲げ、平成28年から自然と調和した暮らしを取り戻す取り組みが始まった。

II 生きがいあふれる「里山タウン 2.0」の提案

◎ 今回提案する「里山タウン 2.0」では、「**幸せ**」にフォーカスして課題を検討し「**共有**」「**共感**」「**共助**」「**共創**」を基盤に、**地域全体の価値を高める**新しい再生モデルを目指す。

◎ 「**幸せ**」とは、住民が心身ともに健康であり、安心して住み続けられる、心地よい自然環境を創り出しそれらに囲まれながら暮らす、学びや刺激のある機会が身近に存在する、そして家族との関わりが定期的にあること。これらは「きょういく、きょうよう」（今日行くところ、今日の用事）が多く、生きがいに溢れている状態、これを幸せな状態であると考える。

◎ これらの幸せ要素を実現するため、地域資源を最大限に利活用し、次世代にも魅力的なエリアにする必要がある。生まれ育った子どもたちが再び戻り、家族と程よい距離で暮らしながら新たに子育てをすることで次世代を担う若い世代が確保され、地域全体が持続可能となる。それが**里山タウン2.0**の目標である。



地区及び団地再生の目標設定

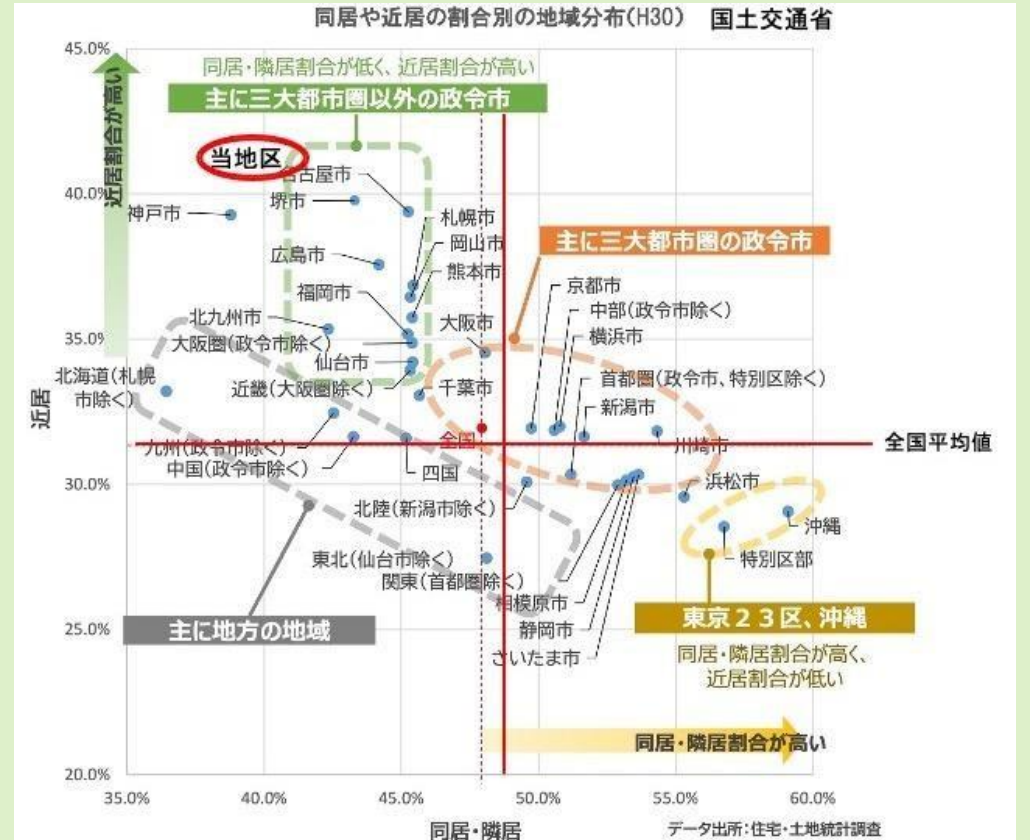
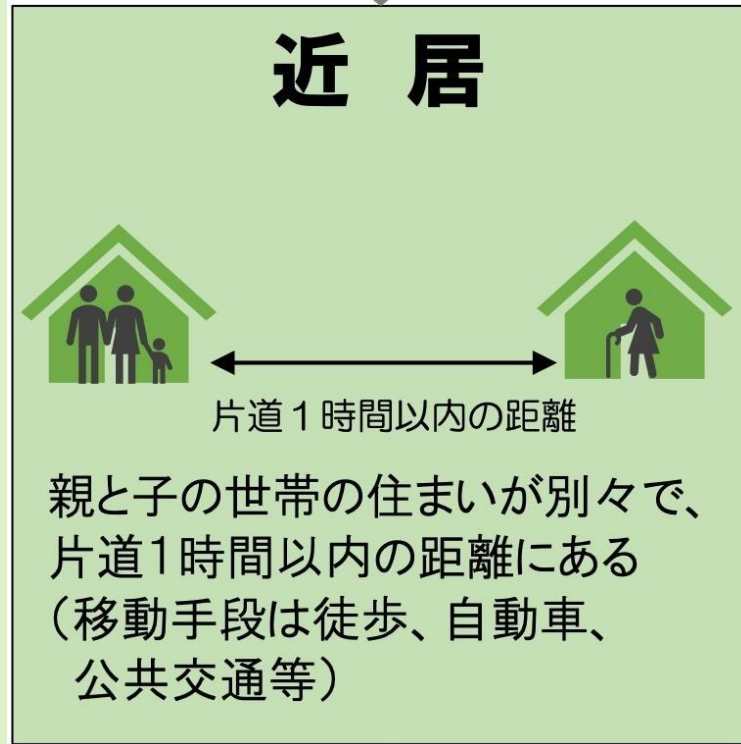
① 近居を促進するまちづくり『目標1』

- 当該地区はアンケートでも近居する家族の割合が高いという特徴がある。
- 近居は単に居住形態の一つに留まらず核家族に代わる「幸せな家族形態」とも言える。
- 移住促進もやってきたが、コロナ期のような社会増加はもはや期待できない。
- 移住者のターゲットを近居家族に絞って対策を進めることが必要であろう。

(主要な目標)

近居を促進するまちづくり
コモン・スペースの管理・整備
コモンズとしての居場所づくり
健康づくりによるコミュニティ醸成
交通弱者の支援
インフォーマル・パブリックの拡大
エリア・マネジメント組織の設立

地区及び団地再生の目標設定



地区及び団地再生の目標設定

② コモン・スペースの管理・整備『目標2』

- ◎ この地区及び団地の斜面緑地や街区公園、住棟間の空地は雑草が伸び放題で景観や利便性が損なわれている。
- ◎ 住民の不満と管理側の制約との間に対立関係が生じている。
- ◎ 里山タウン 2.0では住民主体でコモン・スペースを整備・活用する仕組みを導入する。
- ◎ 公社や行政との連携を強化し、住民活動を支えることで持続可能な運営体制を構築する。
- ◎ 支え合いから共創の関係を築き、地域全体の価値向上を目指す。

(主要な目標)	
地区及び団地再生の目標設定	近居を促進するまちづくり
	コモン・スペースの管理・整備
	コモンズとしての居場所づくり
	健康づくりによるコミュニティ醸成
	交通弱者の支援
	インフォーマル・パブリックの拡大
	エリア・マネジメント組織の設立



航空写真(筈撮影)



シモキタ園藝部



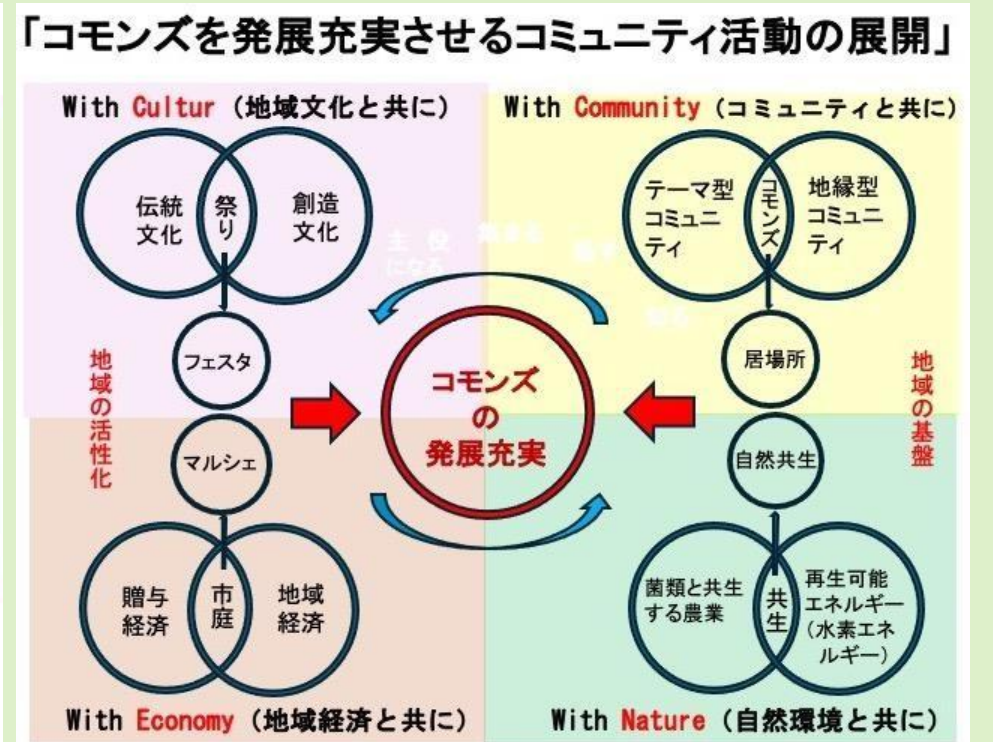
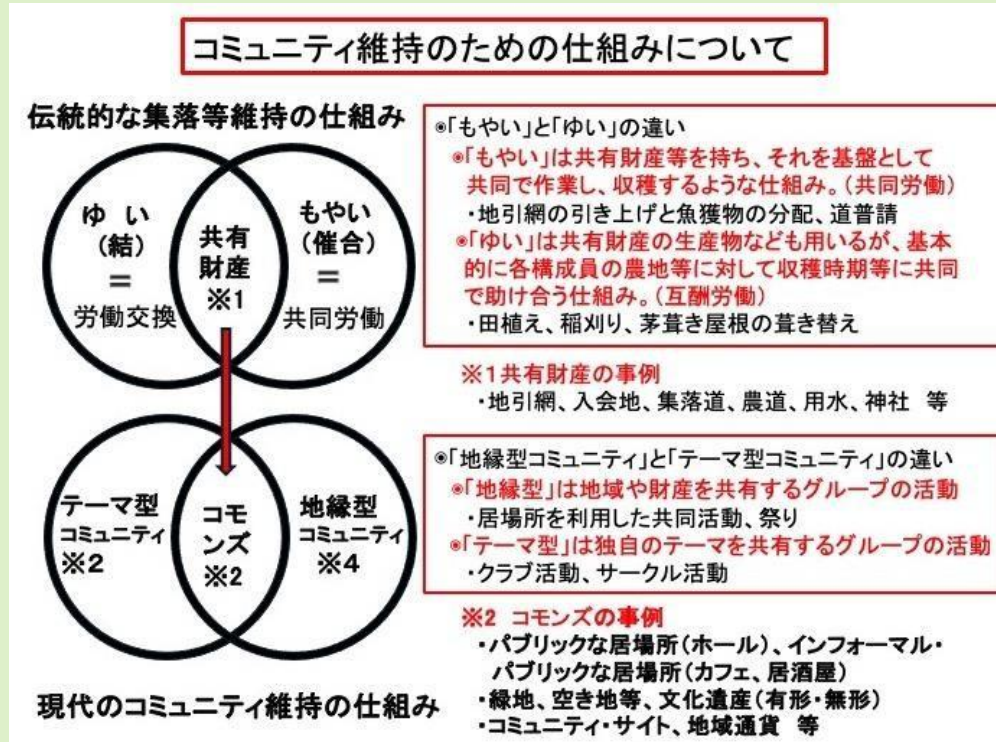
地区及び団地再生の目標設定

③ コモンズとしての居場所づくり『目標3』

- 居場所には、それを活性化するためのコミュニティの仕組みが必要である。
- 日本の伝統的なコミュニティ維持の仕組み（もやいとゆい）は参考になる。
- 現代のコミュニティの形には「地縁型コミュニティ」と「テーマ型コミュニティ」がある。
- 居場所はコミュニティ活動を通じて生み出される現代の**コモンズ（共有財産）**である。
- コミュニティのコモンズとしての居場所づくりを提案する。
- コモンズはコミュニティ、自然環境、地域経済、地域文化と絡めて発展充実させる。

(主要な目標)

地区及び団地再生の目標設定	近居を促進するまちづくり
	コモン・スペースの管理・整備
	コモンズとしての居場所づくり
	健康づくりによるコミュニティ醸成
	交通弱者の支援
	インフォーマル・パブリックの拡大
エリア・マネジメント組織の設立	



地区及び団地再生の目標設定

(主要な目標)

地区及び団地再生の目標設定

近居を促進する
まちづくり

コモン・スペース
の管理・整備

コモンズとしての
居場所づくり

健康づくりによる
コミュニティ醸成

交通弱者の支援

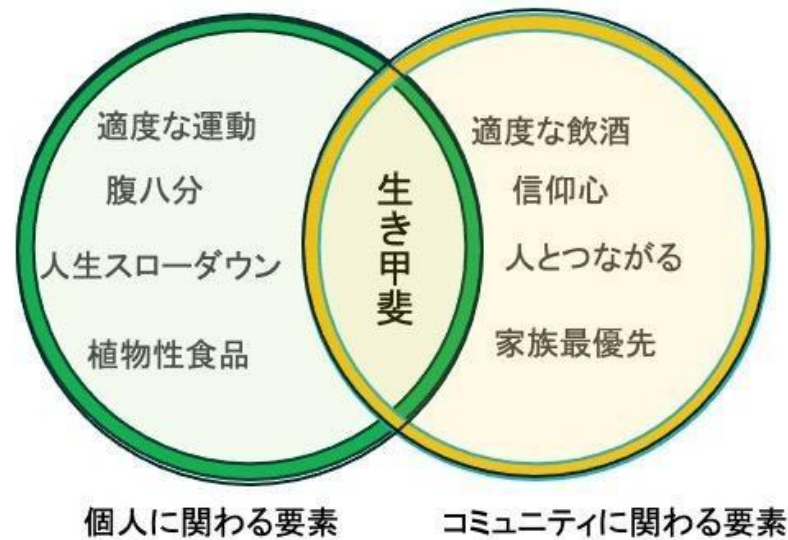
インフォーマル・
パブリックの拡大

エリア・マネジメ
ント組織の設立

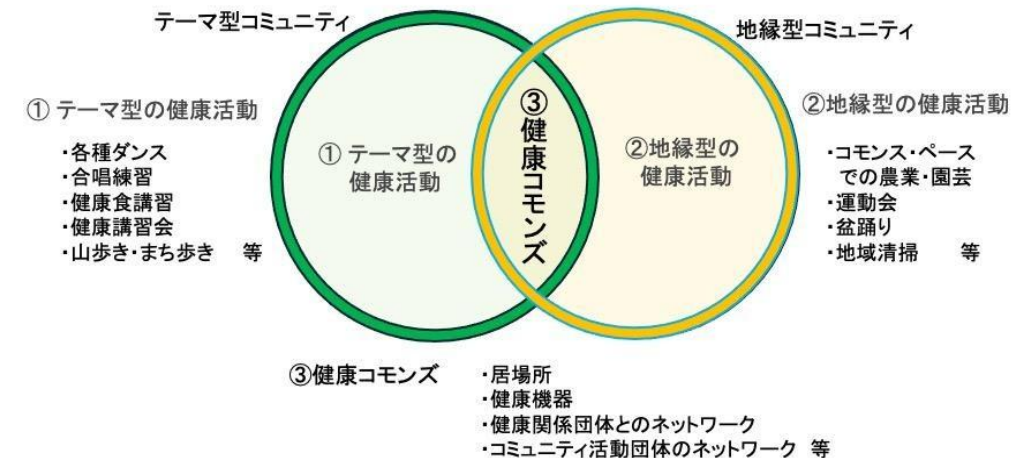
④ 健康づくりによるコミュニティ醸成『目標4』

- 一般的に健康寿命を伸ばすための4つの要素（食事・睡眠・運動・生き甲斐）がある。
- ブルーゾーン（健康長寿の場所）を作り出している地域には9つのルールが当てはまる。
- 9つのルールは、個人の健康志向を支える5つの要素とコミュニティのあり方に起因する4つの要素に分かれる。この2つの要素群をつなぐの「生き甲斐」である。
- 地域の健康コミュニティを醸成するために、健康コモンズの形成を図る。

生き甲斐がつなぐ健康長寿のルール



コミュニティ活動で築く健康コモンズ



Blue Zones
世界5大長寿エリア “ブルーゾーン”



地区及び団地再生の目標設定

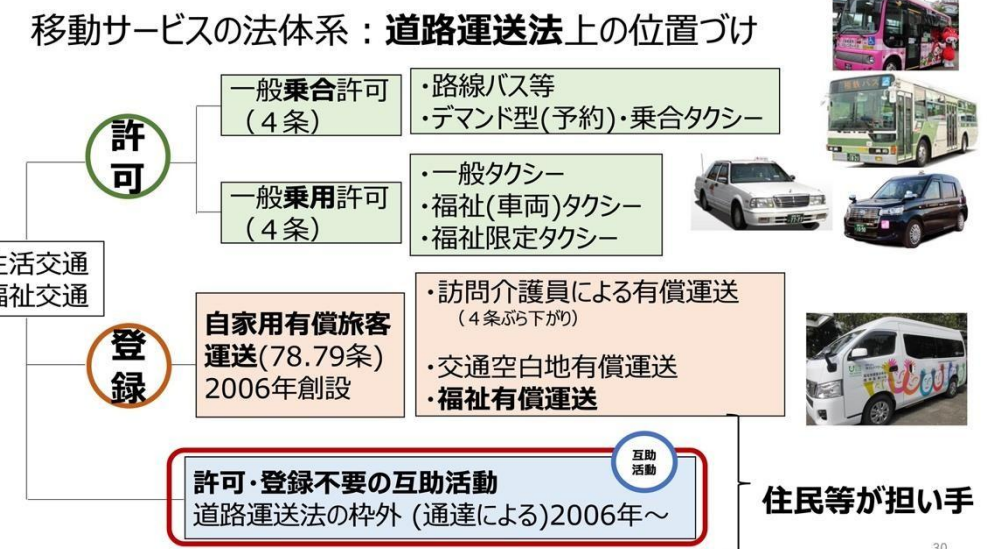
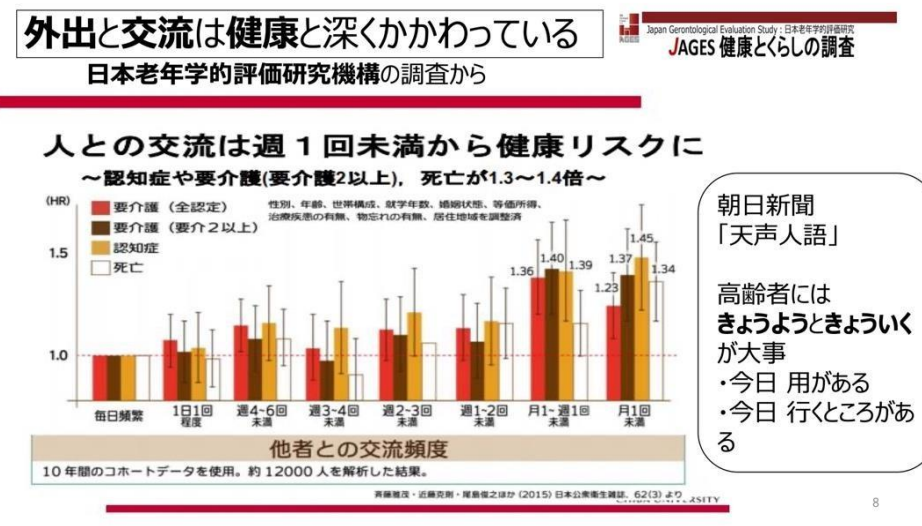
(主要な目標)

地区及び団地再生の目標設定

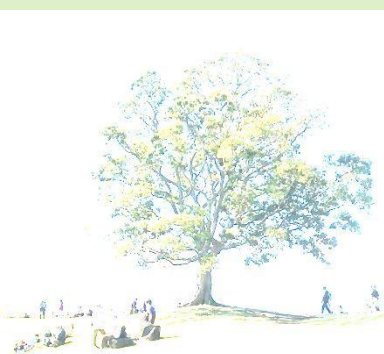
- 近居を促進するまちづくり
- コモン・スペースの管理・整備
- コモンズとしての居場所づくり
- 健康づくりによるコミュニティ醸成
- 交通弱者の支援**
- インフォーマル・パブリックの拡大
- エリア・マネジメント組織の設立

⑤ 交通弱者の支援 『目標5』

- この地区及び団地では公共交通の衰退が進み高齢者の移動が車に依存する状態である。
- 高齢者の買い物、通院、社会参加などへの移動支援の確保が喫緊の課題となっている。
- 高齢者の外出と交流は健康とも深く関わっている。特に人との交流が週1回未満になると健康リスクになる。
- 国土交通省が打ち出した道路運送法の許可・登録不要のコミュニティの互助活動を支援する仕組みを利用して、高齢者の買い物、通院、居場所への移動等について、行政や福祉施設等と連携し、高齢者の移動を支援する仕組みを提案する。



引用: 令和4年度第3回九州厚生局 地域セミナー
NPO法人 全国移動サービスネットワーク副理事長 河崎民子さん作成



地区及び団地再生の目標設定

(主要な目標)

地区及び団地再生の目標設定

近居を促進する
まちづくり

コモン・スペース
の管理・整備

コモンズとしての
居場所づくり

健康づくりによる
コミュニティ醸成

交通弱者の支援

インフォーマル・
パブリックの拡大

エリア・マネジメ
ント組織の設立

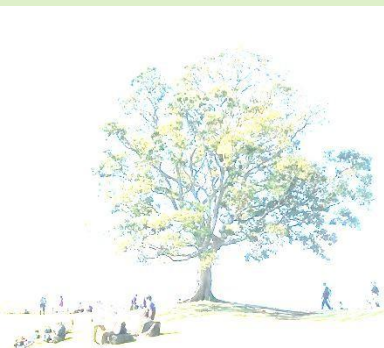
⑥ インフォーマル・パブリックの拡大『目標6』

- 住民は地区及び団地内に「一人で気楽に訪れることができる場所」と「カフェ・居酒屋」のようなインフォーマル・パブリックを求めている。
- それはオープンカフェであり、そのまちづくりを成立させる**7つのルール**が重要である。
- ニューヨークのブライアント・パークはその要素を兼ね備えている事例である。
- 街中の小さなカフェでも工夫次第でオープンカフェを成り立たせることができる。
- 地区及び団地の中心施設にオープンカフェの整備を提案する。



○「7つのルール」とは。

- ① エリアの歩行者空間化
- ② 座れる場所を豊富に用意する。
- ③ 強力な磁場を持つハイライトの周りにアクティビティを凝縮させる。
- ④ エッジから人々を眺めていられる場所をつくる。
- ⑤ 歓迎感を感じられるエッジを作ること。
- ⑥ 朝から夜まで多様な用途を混在させる。
- ⑦ 街路に飲食店があること。



地区及び団地再生の目標設定

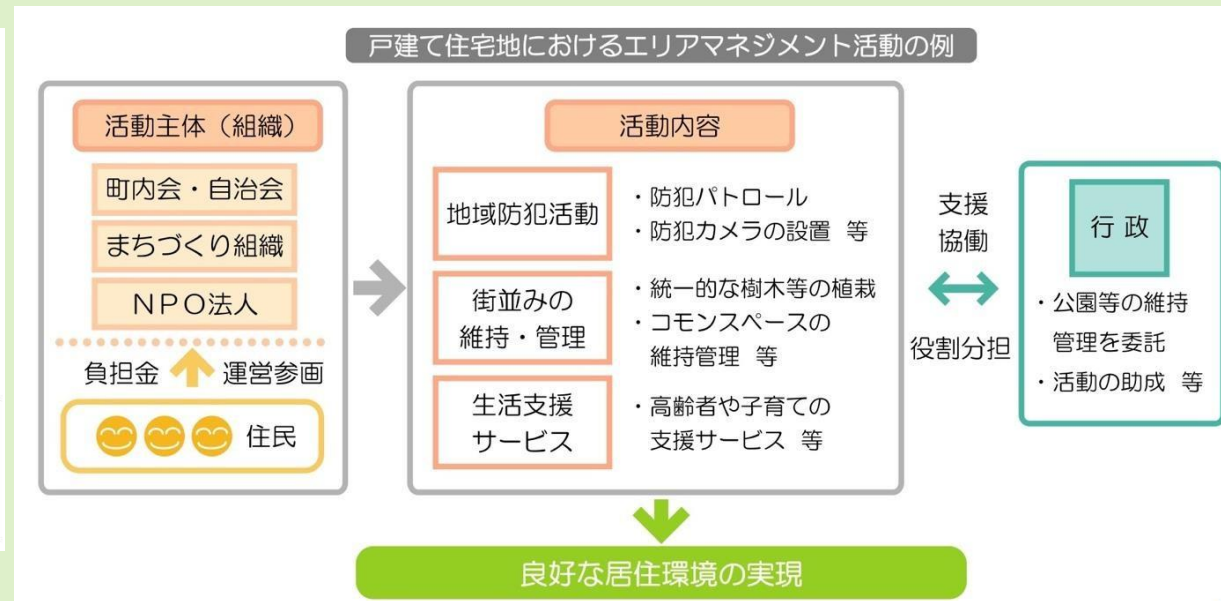
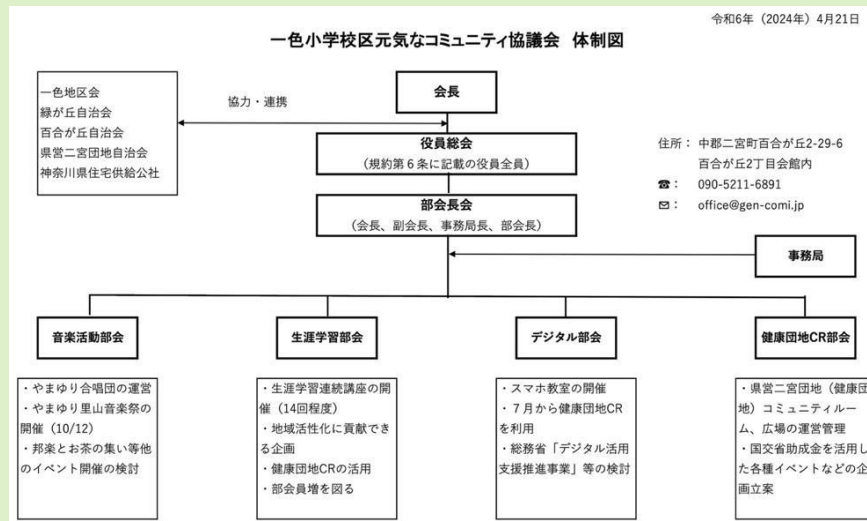
(主要な目標)

地区及び団地再生の目標設定

- 近居を促進するまちづくり
- コモン・スペースの管理・整備
- コモンズとしての居場所づくり
- 健康づくりによるコミュニティ醸成
- 交通弱者の支援
- インフォーマル・パブリックの拡大
- エリア・マネジメント組織の設立**

⑦ エリア・マネジメント組織の設立『目標7』

- エリア・マネジメント組織の有無がその地区及び団地の持続可能性に影響を与える。
- 元気なコミュニティ協議会の活動はテーマ型が多く、地域のまちづくり活動が弱い。
- 元気なコミュニティ協議会の活動は若い人たちとの連携が不十分である。
- ただし、健康団地CR部会の活動は健康づくりを通じたまちづくり活動である。
- 健康団地CR部会の活動には幅広い年齢層の人たちが参加しており、この活動を梃子として元気なコミュニティ協議会を、地区及び団地再生を推進するエリア・マネジメント組織に発展させることを提案する。



重点施策及び重点事業の検討・提案

(重点施策・重点事業)

しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康コモンズ事業

高齢者等移動支援事業

カフェ等の用途誘導

用途地域規制の緩和

げんこみの組織強化

① しあわせ近居家族支援事業『提案1』

- ◎ 幸せな居住形態である近居家族の支援は二宮町にとって重要なまちづくりである。
- ◎ 同居・近居に対する自治体の支援事業は移住促進の立場からも復活・推進すべきである。
- ◎ URや東京都住宅供給公社、民間のSEKISUI HOESE でも近居支援をしており、住宅供給主体の協力を要請してはどうだろうか。
- ◎ 移住相談会、マルシェや故郷祭りの会場で近居についての相談やイベントを開催してはどうだろうか。

【二宮町同居・近居推進事業補助金の種類】

	交付限度額	募集予定件数
同居・近居のための住宅取得 (新築、建て替え、中古住宅 マンションの購入)	80万円	8件
同居のための 住宅リフォーム	50万円	2件
同居・近居のための 賃貸住宅への 引っ越し	10万円	6件

※各補助金は2015年6月1日以降に交わされた当初契約についての費用が対象。
※募集予定件数に到達した時点で受付は終了。



近居割
NEIGHBORS DISCOUNT

Family Parents

近居 というこれからの暮らし方

子育ての間は親と近くに住んでいる助けてもらいたい。
親にしても孫といる時間が増えるのはうれしいこと。
でも、二世帯同居してお互い気を使うのも疲れちゃう。

ちょうどいい距離感でお互い暮らす、
「近居」は、これからの暮らし方だと思う。

近居とは 適用条件について 物件を探す

子育て世帯向けの近居制度あります。
最大5年間
家賃を20%サポート

※20%減額には条件を満たす必要があります。くわしくは下記をご確認ください。

くわしく見る

※令和3年度補正予算(子供・子育て支援)



家族の近くで安心うれしい

近居
サポート割

近居サポート割って？

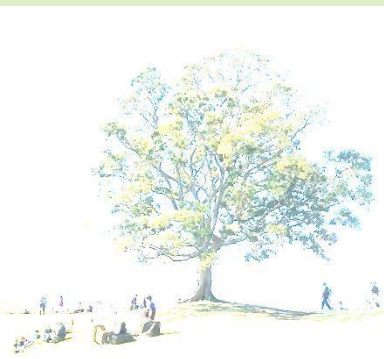
JKK住宅の一部のお部屋を対象に近居サポート割対象世帯の方がお申し込みいただく、入居から3年毎月の家賃を20%割引します。
※近居サポート割の対象住宅は当社の一般賃貸住宅です。

対象世帯・住宅

同一市区のJKK住宅 対象住宅

3km以内のJKK住宅 対象住宅

3親等内の親族のお住まい
(JKK住宅以外でも、持ち家でも可)



重点施策及び重点事業の検討・提案

(重点施策・重点事業)

しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康commons事業

高齢者等移動支援事業

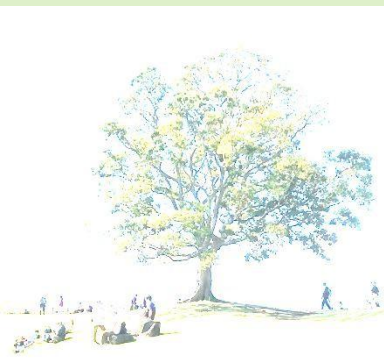
カフェ等の用途誘導

用途地域規制の緩和

げんコミの組織強化

② 里山緑地 菜園・園藝事業『提案2』

- コモンスペースの維持管理は、この地区及び団地の将来の持続可能性に関わる。
- こうした課題に所有者・管理者と民間団体が連携協力して維持管理し、緑地に付加価値を産み出しているシモキタ園藝部の活動は大いに参考になる。
- シモキタ園藝部をモデルに同様の組織をつくり、定期的にcommonsスペースの管理・整備を行うとともに、地域内外のコミュニティを巻き込みながら、定期的なワークショップや収穫祭などを開催し、地域住民に自然と触れ合う機会を提供する。



重点施策及び重点事業の検討・提案

(重点施策・重点事業)

しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康commons事業

高齢者等移動支援事業

カフェ等の用途誘導

用途地域規制の緩和

げんコミの組織強化

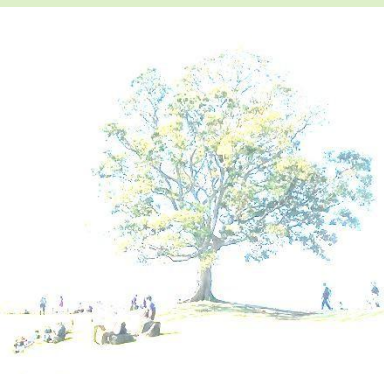
③ 商店街・アーケードの再生 『提案3』

- ◎ 奈良の駄菓子屋チロル堂、SNACK LIFE IS ROSEなど、飲食を通じて多世代が交流し、その活動が次世代の子供への支援や地域活動への貢献などにつながる仕組みは大いに参考になる。
- ◎ こうした事例を参考に百合が丘商店街・アーケードの再生を次の4段階で進めていく。

- I 多様な主体が商店街に足を運ぶ入り口を創出する。
(コミュニティ・ダイニング等の活用)
- II 各店舗が連携してアーケードを活用したイベント等を行う。
- III 全天候型のイベントスペース(雨でも使えるアーケード)
を週末のマルシェや定期的なフリーマーケット等として活用する。
- IV 商店街の一角にカフェスペースやワークショップエリアを設ける
ことで、来訪者が長く滞在できる環境を整備する。



奈良の駄菓子屋チロル堂



重点施策及び重点事業の検討・提案

⑤ 高齢者等移動支援事業『提案5』

- 国土交通省は道路運送法等の改正などを行い、パンフレットを作成して住民などが担い手になる互助の仕組みづくりを支援している。
- 特に、許可・登録不要の互助方式についてもいくつかの事業モデルが提案されている。
- その中の「事業モデルC」を下敷きにして、当該地区のモデル事業を提案する。

利用者が実際の運行に要した燃料代、道路通行料、駐車場料金のみ負担し、輸送サービスを行うケースについて解説します。その他の費用をすべて輸送サービスの提供主体が負担して運行する場合、道路運送法上の許可・登録をせずにサービスの提供が可能です。運営主体は様々です。

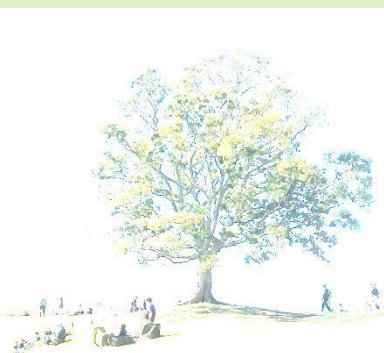
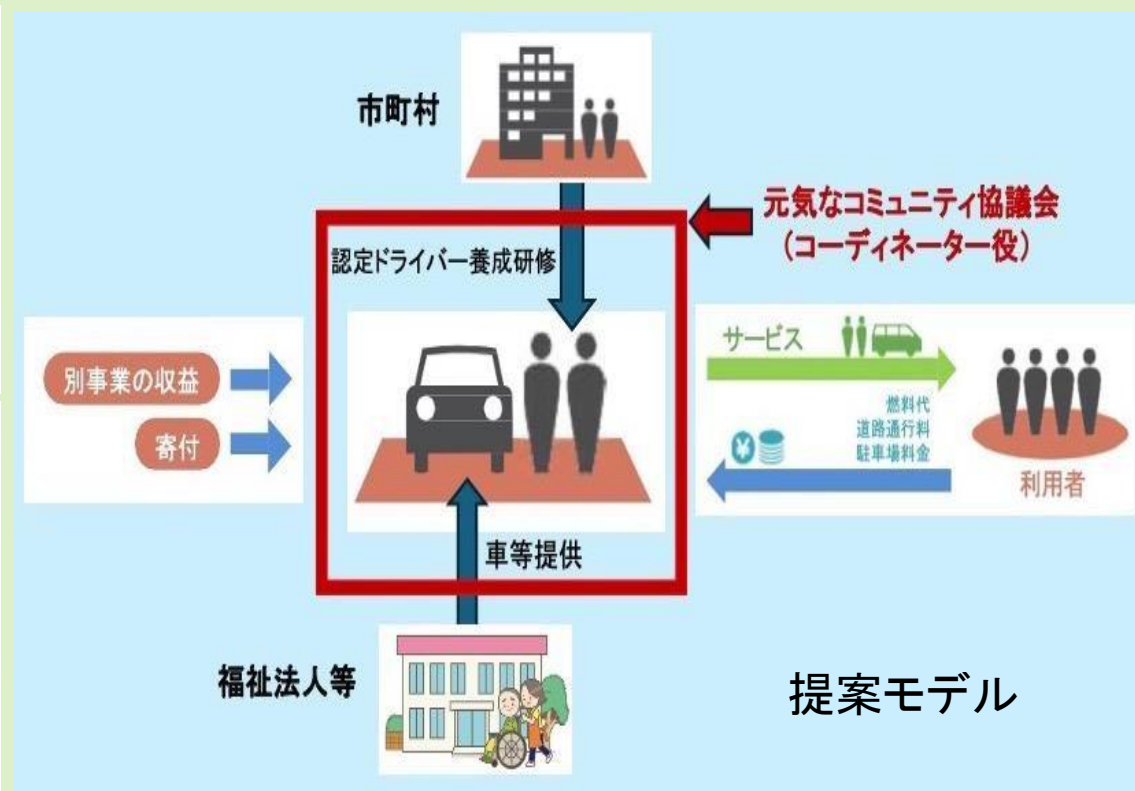


事例 利用者がガソリン代等のみ負担

- NPO 法人G が、輸送サービスを提供。
- 利用者は実際の運行に要したガソリン代、道路通行料及び駐車場料金を負担する。
- 上記の利用者の実費負担を超える費用は、Gが別の活動で集める寄付金などで賄う。※「別事業の収益」と輸送サービスとの間に密接な関係が認められる場合や、「寄付金」が運送の対価にあたる場合には、許可または登録が必要。）
- G が所有する車両を使用。 ● 運転者はGの職員またはボランティア

ポイント

- 市町村から、Gが所有する車両の購入費、車検等の法定の整備費用、任意の自動車保険料について補助を受けることも可能です。
- 運転ボランティアが持ち込む所有車両を使用することも可能です。



重点施策及び重点事業の検討・提案

⑥ カフェなどの用途誘導『提案6』

- オープンカフェはインフォーマル・パブリック・ライフを生み出すルールを小宇宙のように体現している
- ルールが凝縮されたカフェが街に1軒、2軒と誕生すれば、カフェから街は変えられる。
- 小規模なエッジの効いたカフェを地区及び団地内に誘導することを提案する。
- 小規模なエッジの効いたオープンカフェの事例 ⇨ 鎌倉御成町のスターバックス
- 小規模なカフェのルーツ ⇨ 小堀遠州作の曼殊院「八窓軒」

(重点施策・重点事業)

しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康コモンズ事業

高齢者等移動支援事業

カフェ等の用途誘導

用途地域規制の緩和

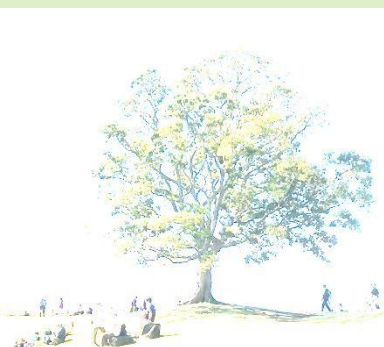
げんこみの組織強化



鎌倉御成町のスターバックス



小堀遠州作の曼殊院「八窓軒」



重点施策及び重点事業の検討・提案

⑦ 用途地域規制の緩和『提案7』

- ◎ この地区及び団地には低層住居専用の用途地域が指定され、地域活性化のために必要な施設の整備に制約がある。
- ◎ 特に、賑わいをつくり出したい地区内幹線道路と言われるような道路の沿線にもコンビニやカフェ単体の建築はできない。
- ◎ 用途地域規制の緩和が課題になるが、一般的な用途地域規制の見直しは都市計画の一貫性の観点から市町村の都市計画マスタープランなどに位置付けることが必要である。
- ◎ そこで、まず現時点では様々な課題はあるが、用途緩和への道を開く可能性のある地域再生法のスキームを活用することを提案する。
(元気なコミュニティ協議会の法人化が必要)

(重点施策・重点事業)

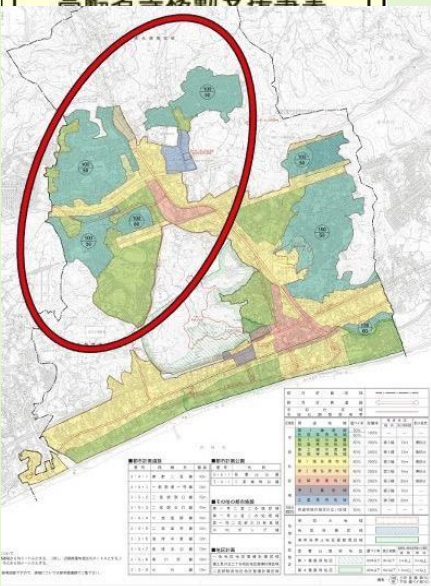
しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康コモンズ事業

高齢者等移動支援事業

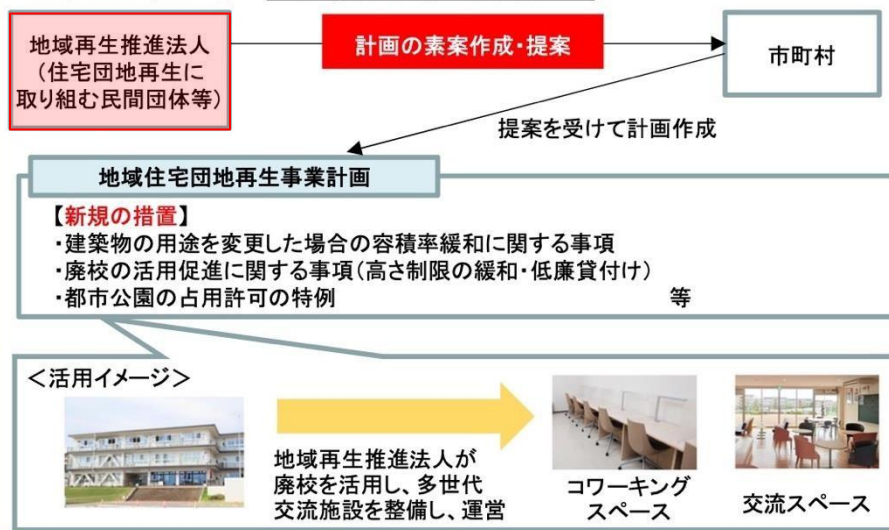


1. 官民共創による住宅団地の再生

人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、生活サービスの衰退、地域コミュニティの活力低下等の様々な課題が深刻化している住宅団地について、官民共創により再生を図るため、各種許認可等の手続をワンストップで行うことができる地域住宅団地再生事業を拡充し、

▶ 地域再生推進法人が、市町村に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案できる仕組みを創設。

▶ 市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した場合の措置として、住居専用地域における小規模店舗(コンビニエンスストア、コミュニティカフェ等)やコワーキングスペースなどの日常生活に必要な施設に係る用途規制の緩和等を追加。



重点施策及び重点事業の検討・提案

⑧ 元気なコミュニティ協議会の組織強化『提案8』

- 元気なコミュニティ協議会をこの地区及び団地のエリア・マネジメント組織に育てるには、まちづくりの活動や事業に取り組む必要があるが、現時点では十分ではない。
- 健康団地CR部会の活動は地域の commons を活動の拠点として健康活動など地域の課題に挑戦する事業を進める点でまちづくり活動であり、エリア・マネジメントの要件である地域の持続的な維持保全を図る活動にも適する。
- 元気なコミュニティ協議会の強化策としては、健康団地CR部会を中心にして、更に移動支援事業、菜園・園藝事業等に展開し、地区及び団地再生を持続的に推進するための、エリア・マネジメント組織（法人化）に発展させることを提案する。

(重点施策・重点事業)

しあわせ近居家族支援事業

里山緑地 菜園・園藝事業

商店街・アーケードの再生

健康 commons 事業

高齢者等移動支援事業

新しく開発された街
再開発が行われた街

事例
増加中

事例
少数

オールドタウン

既成市街地

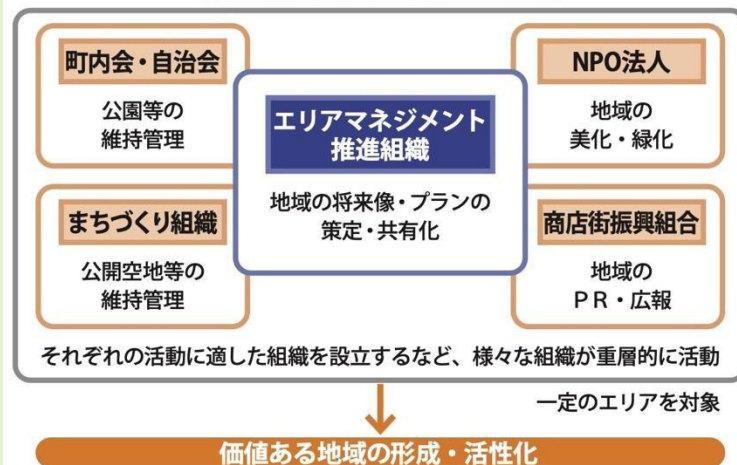
事例
多数

商業・業務地

住宅地

エリアマネジメント組織の状況

エリアマネジメントのイメージ



エリアマネジメント組織のイメージ(国土交通省)

支援
協働
役割分担

行政



げんコミの将来イメージ(法人化)