

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

目次

はじめに

1 団地と活動概要について

2 活動の背景・目的について

(1) これまでの背景・経緯

- ① 二宮町一色小学校区の位置及び地区（団地）の形成
- ② 人口の推移及び高齢化の状況

(2) これまでの地域及び団地再生の取り組み・・・『里山タウン1.0』

- ① 神奈川県住宅供給公社の取り組み（概要）
- ② 一色小学校区元気なコミュニティ協議会の取り組み（概要）

(3) 活動の目的

3 活動体制について

4 活動内容について

(1) 調査及び提案内容検討のフローと体系

(2) 住民アンケート調査の実施と実態分析

- ① 住民アンケート調査の実施方法
- ② アンケートの設計
- ③ 百合が丘・緑が丘の持続・再生に向けたアンケート 調査報告

(3) 団地開発の歴史的経緯からみた課題

- ① 時間的経過への対応・配慮が不在
- ② インフォーマル・パブリックが不在
- ③ 団地経営主体の不在
- ④ 産業系土地利用の不在
- ⑤ 団地開発の遺産
- ⑥ 団地開発の歴史的経緯からみた団地再生の課題（まとめ）

(4) 地区及び団地再生の主要な課題

- ① コミュニティの高齢化と次世代の担い手不足
- ② コモン・スペース（斜面緑地等）の管理
- ③ 居場所の必要性
- ④ 健康志向の高まり
- ⑤ 公共交通の衰退と車への依存
- ⑥ インフォーマル・パブリックの不足
- ⑦ 用途純化の弊害
- 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)

(5) 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』 |
| ② コモン・スペースの管理・整備 | 『目標 2』 |
| ③ コモンズとしての居場所づくり | 『目標 3』 |
| ④ 健康づくりによるコミュニティ醸成 | 『目標 4』 |
| ⑤ 交通弱者の支援 | 『目標 5』 |
| ⑥ インフォーマル・パブリックの拡大 | 『目標 6』 |
| ⑦ エリア・マネジメント組織の設立 | 『目標 7』 |

(6) 重点事業及び重点施策の検討・提案

- | | |
|---------------------|--------|
| ① しあわせ近居家族支援事業 | 『提案 1』 |
| ② 里山緑地 菜園・園藝事業 | 『提案 2』 |
| ③ 商店街・アーケードの再生 | 『提案 3』 |
| ④ 健康コモンズ事業 | 『提案 4』 |
| ⑤ 高齢者等移動支援事業 | 『提案 5』 |
| ⑥ カフェなどの用途誘導 | 『提案 6』 |
| ⑦ 用途地域規制の緩和 | 『提案 7』 |
| ⑧ 元気なコミュニティ協議会の組織強化 | 『提案 8』 |

5 活動の評価と課題について

6 今後の展開について

はじめに

1 本調査事業で取り組んだこと

今回の調査事業で取り組んだのは、大きく分けて2つある。

- ① 県営住宅(なのはなハイツ)のコミュニティルームを活用した健康団地づくりに関する社会実験的な取り組み。(来年度からの本格的な取り組み開始に備えて)
- ② この地区及び団地の課題を踏まえて将来のあり方を調査検討すること。

2 本調査報告書の性格

- ① 元気なコミュニティ協議会から調査検討を依頼され、住民アンケート調査なども行なって課題などを検討し、持続可能な地区及び団地づくりについて取りまとめたものである。
- ② 調査提案の取りまとめにあたっては関係者との事前調整等を行っていない。あくまで調査を委託されたコンサルタントとしての検討・提案であり、元気なコミュニティ協議会が今後の事業を検討する際の叩き台となるものである。

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

1 団地と活動概要について

市区町村名	神奈川県中郡二宮町
住宅団地名	百合が丘地区（公社住宅、県営住宅含む）及び緑が丘地区
対象団地の概要	完成時期は昭和 45 年から 50 年ごろ。現在の世帯数は約 2,500 世帯、人口は約 5,200 人。里山を開発した団地であるため、周辺に里山を残す自然環境豊かな住環境である。
活動団体名	一色小学校区元気なコミュニティ協議会
活動団体の概要	廣上正市会長のもとに 4 つの部会（音楽活動部会、生涯学習部会、デジタル部会、健康団地 CR 部会）を設置し、それぞれの目的とする活動や事業に専念している。主な団体メンバーは約 30 人。
活動概要	①音楽活動部会・・・山ゆり里山音楽祭の開催。そのための合唱団の運営等 ②生涯学習部会・・・様々なテーマで住民の学習意欲に応える活動等。 ③デジタル部会・・・スマホ教室などを通じた SNS 活用研修などの活動等。 ④健康団地 CR 部会・・・コミュニティルームを居場所とする健康コモンズ事業など、住民の健康の増進と地域の活性化に貢献する活動等。

2 活動の背景・目的について

(1) これまでの背景・経緯

① 二宮町一色小学校区の位置及び地区（団地）の形成

二宮町は、神奈川県西部、湘南地域の西端に位置し、人口約 27,500、面積約 9 平方キロメートル、南を相模湾、東西を丘陵部に囲まれた小さな町である。二宮町は明治期からみかんなど果樹栽培が盛んであったが、高度成長期に入り、二宮町商工会等や議会から公社にニュータウン開発の要請があった。これを受けて公社は昭和 36 年から用地買収を開始し、翌 37 年から二宮団地と橘団地を合わせて約 80ha の土地区画整理事業による造成を開始し、40 年頃から分譲住宅の販売、公社賃貸住宅の管理を開始した。

その後、富士見が丘団地、緑が丘団地が開発され、二宮町の郊外部のニュータウンが形成された。その背景としては、小田原市や平塚市の工業団地の形成により、その従業者を収容する団地が必要とされたことなどである。

また、交通インフラとして二宮駅と秦野駅を結ぶ神奈川中央交通のバス路線が整備され、団地内に高速道路小田原厚木線の二宮インターチェンジが整備されたため、二宮駅へのアクセスや高速道路による東京方面へのアクセスも可能になった。これが東京・横浜方面への通勤も可能にし、ベッドタウンとして発展した。

今回の調査の対象エリアは一色小学校区の中の団地開発されてきた部分、百合が丘地区（1、2、3丁目）と緑が丘地区（位置図参照）である。また、百合が丘及び緑が丘両地区の現時点の人口及び世帯数は表の通りである。



二宮町人口統計表①

(令和6年8月末日現在)

No.	地区	世帯数	人口
1	一色	428	925
2	緑が丘	744	1,757
3	百合が丘1丁目	593	1,214
4	百合が丘2丁目	572	1,083
5	百合が丘3丁目	594	1,118

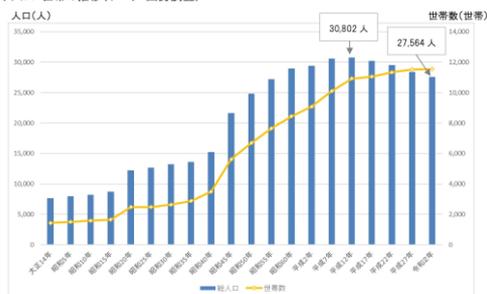
調査対象地区の人口及び世帯数（住民基本台帳）

② 人口の推移及び高齢化の状況

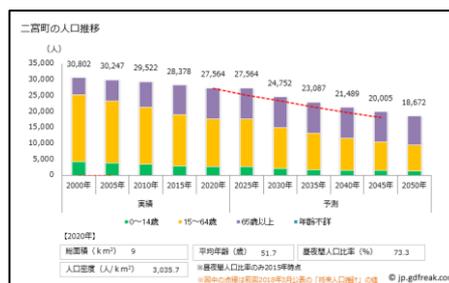
二宮町の人口及び人口推移は下図の通り。昭和45年頃から人口が増え始め、これは百合が丘地区（二宮団地）の開発が嚆矢となって、富士見が丘団地、緑が丘団地が続いたからである。いわゆる郊外型ニュータウンの開発が従来の既成市街地に加わってできたのが二宮町である。

平成12年に30,802人のピークを迎えたが、その後、人口は少子高齢化を反映して減り始め、令和6年では27,500人程度になっている。今後についても若い世帯の流入は若干あるものの、高齢者の死亡者数が増えるため、人口減少は着実に進行する。

◆人口・世帯の推移(データ:国勢調査)



二宮町の人口推移 (1)



二宮町の人口推移 (2)

出典：図3 第6次二宮町総合計画基本構想素案 図4 総務省 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、総務省住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数を元にGD Freak!が作成

次に、(2)で詳しく述べるが、元気なコミュニティ協議会（前身は一色小学校区地域再生協議会）や神奈川県住宅供給公社は連携して地区及び団地再生に平成28年から取り組んできた。その結果、二宮町では何かが動いている、二宮町が面白いというような雰囲気が醸し出され、移住者が増えてきた。

コロナの流行やそれに伴うリモートワークの進展もあり、令和2年（2020年）頃から移住者（社会増）が顕著になってきた。コロナが収束してからはまた転入者も減少傾向にあるが、地元不動産業者などに聞くと、これは空き家とかの供給が追いつかない状況によるものであり、移住ニーズが他の地域に流れているものと思われる。

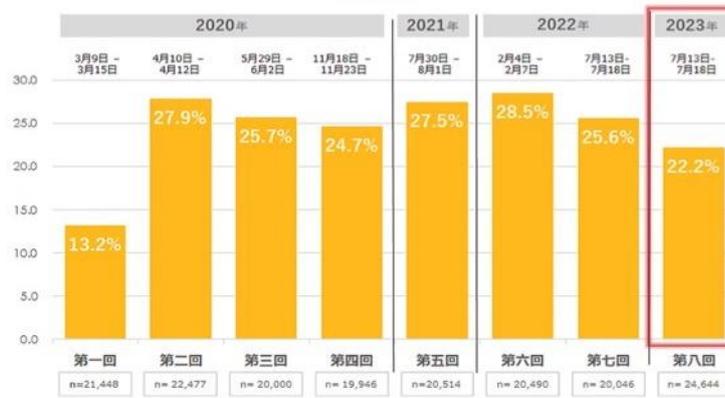
社会移動(転入者数:転出者数)												
年次	社会	転入	転出	社会	転入	転出	社会	転入	転出	社会	転入	転出
平成29	4	16	106	90	4	19	106	87	4	10	117	107
30	5	18	85	67	5	-6	74	80	5	21	95	74
31	6	6	81	75	6	-15	70	85	6	23	100	77
32	7	8	78	70	7	8	91	83	7	-26	76	102
33	8	-31	70	101	8	27	105	78	8	-10	72	82
34	9	-17	69	86	9	3	60	57	9	6	70	64
35	10	3	80	77	10	4	76	72	10	8	73	65
36	11	8	69	61	11	6	65	59	11	-9	62	71
37	12	8	76	68	12	13	71	58	12	-14	45	59
38	1	15	71	56	1	0	74	74	1	-7	56	63
39	2	-4	67	71	2	10	85	75	2	54	98	44
40	3	7	168	161	3	-41	134	175	3	-81	137	218
計	37	37	1,020	983	計	28	1,011	983	計	-25	1,001	1,026
令和2	4	51	121	70	4	51	121	70	4	51	121	70
3	5	12	72	60	5	12	72	60	5	12	72	60
4	6	-1	80	81	6	-1	80	81	6	-1	80	81
5	7	-5	51	56	7	-5	51	56	7	-5	51	56
6	8	4	61	57	8	4	61	57	8	4	61	57
7	9	46	129	83	9	46	129	83	9	46	129	83
8	10	0	56	56	10	0	56	56	10	0	56	56
9	11	29	80	51	11	29	80	51	11	29	80	51
10	12	-18	67	85	12	-18	67	85	12	-18	67	85
11	1	19	76	57	1	19	76	57	1	19	76	57
12	2	6	77	71	2	6	77	71	2	6	77	71
13	3	-24	148	172	3	-24	148	172	3	-24	148	172
計	計	119	1,018	899	計	49	1,052	1,003	計	159	1,061	902
令和5	4	-7	82	89	4	-7	82	89	4	-7	82	89
6	5	-22	65	87	5	-22	65	87	5	-22	65	87
7	6	51	96	45	6	51	96	45	6	51	96	45
8	7	-8	72	80	7	-8	72	80	7	-8	72	80
9	8	2	77	75	8	2	77	75	8	2	77	75
10	9	9	75	66	9	9	75	66	9	9	75	66
11	10	21	101	80	10	21	101	80	10	21	101	80
12	11	12	78	66	11	12	78	66	11	12	78	66
13	12	-4	53	57	12	-4	53	57	12	-4	53	57
14	1	-5	62	67	1	-5	62	67	1	-5	62	67
15	2	17	81	64	2	17	81	64	2	17	81	64
16	3	-34	121	155	3	-34	121	155	3	-34	121	155
計	計	32	963	931	計	36	489	453	計	36	489	453

二宮町の社会移動

(出典：二宮町公開資料)

また、リモートワーク（テレワーク）についてもネット企業などを除き、コロナ終息後に活用する企業が減少する傾向にあり、これも社会減の要因になっていると思われる。

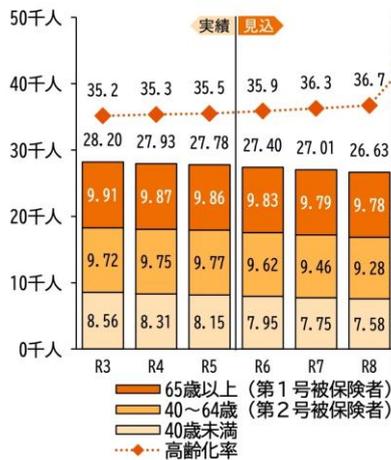
テレワーク実施率の推移（全国、正社員ベース）



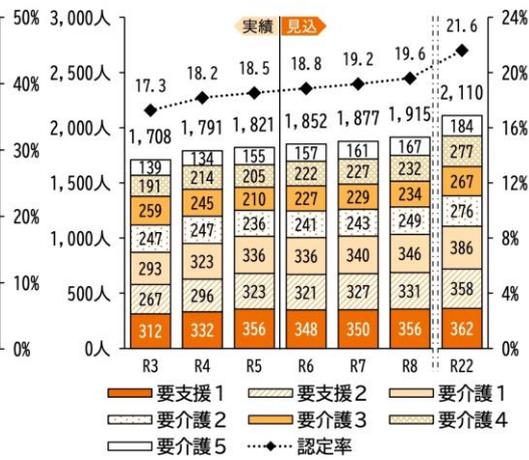
出典) パーソル総研調査
 新型コロナウイルスの5類感染症への移行後（2023年5月8日以降）、テレワーク非実施者が増加し、職場の出社が増加した。職場の出社者数は「増えた」が合計24.6%であった。

次に、高齢化の進行状況及び要支援・要介護認定者数の推移については下図の通り。65歳以上人口の割合は徐々に増加して令和5年度で35.5%に達している。これと並行して要支援・要介護認定者数の割合も着実に増加しており、今後の福祉施設などの施設需要や一人暮らし高齢者の増加に行政としてどのように対応していくかが大きな課題になる。特に、在宅支援の仕組みが様々なレベルで構築される必要があると思われる。

〇3区分別人口の推移と推計



〇要支援・要介護認定者数の推移と推計



※人口は千人単位で小数点二位未満を四捨五入しているため、合計が一致しない場合があります。

高齢者人口の推移

要支援・要介護認定者数の推移

(2) これまでの地域及び団地再生の取り組み・・・『里山タウン1.0』

① 神奈川県住宅供給公社の取り組み（概要）

一色小学校区の一部を成す百合が丘地区の人口は平成7年の5,366人から平成28年には3,832人と約1,500人減少し、また同じく65歳以上の高齢者の割合が14.8%から41.7%に増加している。これは二宮町平均の高齢者の割合をかなり超えており、少子高齢化が顕著となっている。緑が丘地区については開発時期が約10年遅れており、高齢化の進行も百合が丘ほどは進んでいない。また百合が丘地区に含まれる公社賃貸住宅（二宮団地）においても空き家率が平成27年12月ですでに40%を超えていた。

そこで平成28年度から「二宮団地再編プロジェクト」を実施することとなった。その内容は公社賃貸住宅の空き家を埋めることが最大のテーマであった。二宮町のまちづくりにインパクトを与えるためにもそれが期待されていた。

この地域では通常の募集の仕方では新規入居者が集まらないと考えられた。しかも50年前の住戸は2DKと言いながら約37㎡の広さしかなく、洗濯機置き場がないということも周りの住民には知れ渡っていた。耐震改修なども必要なことから賃貸住宅の規模を圧縮する「減築」も行った。だがこれだけでは一時的に入居率が回復するとしても長期に持続するのは難しい。

そこで新規入居者を集めるために住戸のリノベーションと若い人たちに訴求力のある団地の概念に作り変える必要があった。そのコンセプトが「里山団地」「ほしい暮らしをみんなでつくる」「暮らし方リノベーション」である。通常のサラリーマンのように東京や横浜方面に毎日通勤しなくても良い人たち、二宮団地に暮らして生活を楽しみながら仕事をできる人たちを集めることを目指した。もちろんリタイアして元気な高齢者が集まることも想定していた。さらに二宮町という場所で団地再生を行う場合には、ローカルな価値を反映することが必要と考えられた。

ア 公社のリノベーション

まず公社は、里山団地のコンセプトを生かした小田原杉という地域の木材を活用したリノベーションを行っている。そのため、小田原地区木材業協同組合などと連携して小田原杉の無垢のフローリングやキッチンセットなどを開発した。

イ 入居者によるリノベーション

これは最近のDIYブームなどを反映して、自分でリノベーションしたい人向けに新たな制度を用意している。これは公社が従来の内装を解体し、排水工事などの基礎工事を行って、その後の仕上げは入居者に任せる方式である。転居時には工事部分の財産権は放棄してもらう契約になっている。



公社によるリノベーションの内観（左側）

写真2 入居者によるリノベーションの内観（右）

ウ コミュナル・ダイニングの整備

住戸のリノベーションと合わせて商店街の空き店舗をコミュニティ形成のための施設「コミュニティ・ダイニング」としてリノベーションを行っている。コミュニティ・ダイニングは食をテーマとする施設で1階、2階にそれぞれ簡単な厨房を整備し、食事をしながらの会合などに活用することを目的としている。リノベーションの工事にあたっては内装の解体から新規入居者や公社の職員も手伝ってほとんどの工事をDIYで行うなどリノベーション自体を参加型で行った。

この施設は様々なイベントの会場として貸し出すほか、公社でも月1回、高齢者向けに「歌声ダイニング」を開催、また、移住者と地域住民や公社職員の交流の場として見学者の団地ツアーと同日開催の「お食事会議」（一品持ち寄り）を開催するなど、コミュニティを形成する場所として活用している。このほかにも公社では音楽祭や田植え、稲刈りなど様々な地域活性化事業を実施している。



コミュニティ・ダイニング及び開催イベント(公社撮影)

エ これまでの成果

以上、概括したように公社賃貸住宅のリノベーション等の入居促進事業により、平成28年度から平成31年度までの間に191人の新規入居者の実績が上がっている。空き家率も40%を超える状態から19%まで下がってきた。

中でも特筆すべきは新規入居者に今まで確保が難しかったミレニアル世代のような20代、30代の入居者（子育て予備軍）が入居者のうち2割強を占めるようになったことである。これは再編にあたって里山風の地域木材を活用したリノベーションや、DIYによるリノベーションが可能な制度を作ったこと、団地での農業暮らしを推進し、二地域居住の制度を整備するなど多様なライフスタイルが実現できる暮らしを提案したことなどが効果をあげたものと思われる。また入居してくれた人たちと月に1回お食事会議を開催するなど、コミュニティ作りにも力を入れてきた。そうした情報や活動をWEBやSNSなどのコミュニケーションツールで強力に発信してきたことも成果につながったと考えている。

新規入居者数（リノベーション開始2016年12月以降）												
	入居者 合計	内訳										
		80代	70代	60代	50代	40代	30代	20代	15歳 以上	12歳 以上	6歳 以上	5歳 以下
2019年度	82人 (60人)	6人	11人	13人	8人	18人	15人	0人	1人	0人	4人	6人
2018年度	56人 (37人)	5人	9人	18人	8人	3人	8人	5人	0人	0人	0人	0人
2017年度	49人 (36人)	0人	9人	7人	2人	10人	11人	1人	2人	1人	4人	2人
2016年度 (12月以 降)	4人 (2人)	0人	0人	0人	0人	2人	0人	1人	0人	0人	0人	1人
合計	191人 (135人)	11人 6%	29人 15%	38人 20%	18人 9%	33人 17%	34人 18%	7人 4%	3人 2%	1人 1%	8人 4%	9人 5%

()内：二宮町外からの移転数

新規入居者の年齢別構成（公社作成資料）

※以上の記述は「二宮団地コミュニティ創生のための公民連携プロジェクト調査」完了報告書（神奈川県住宅供給公社ほか）を参照した。

② 一色小学校区元気なコミュニティ協議会の取り組み（概要）

ア 発足の経緯

令和4年（2022年）4月、一色小学校区地域再生協議会の事業の発展と継承を目的に発足した活動団体である。前の協議会は平成28年（2016年）に国の地方創生事業の採択を経て、少子・高齢化への対応、地域の活性化を主眼に活動してきたが、同協議会の活動終了に伴い、地区内自治会、二宮町などの支援・協力関係を組み直し、新たな体制にて活動を開始した。

イ 前協議会の活動

協議会の取り組みは、二宮町や神奈川県住宅供給公社（以下、公社という）と連携し、音楽祭や団地内に自生する山ゆりの保存活動、生涯学習活動、空き家の活用に関する事業など様々な地域活性化事業に取り組んできた。ここでは地域再生の中で基本的な事業である空き家活用と移住者誘致に関する事業についてのみ概要をまとめておく。

令和元年度は空き家の活用に関する住民向けセミナーやシンポジウムを開催し、併せて参加者の相談にも対応した。その成果として高齢者の住宅所有者向けに「住まいの終活・利活用読本」をまとめることができた。

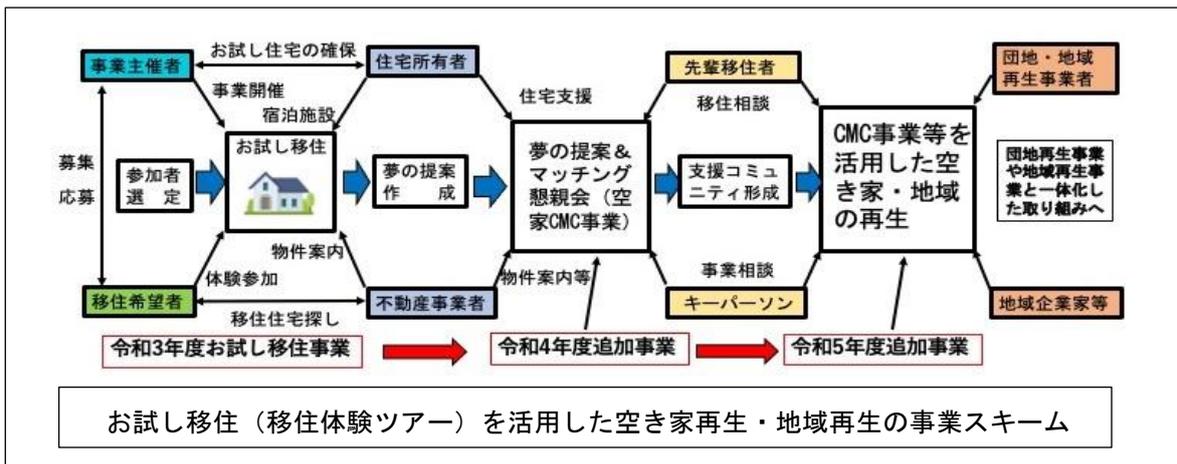
令和2年度から移住促進事業として公社の住宅を借りて「お試し移住事業を開始した。令和3年度までの2カ年にわたる事業を通じて、その事業の基本形は確立し応募者も確実に増えてきた。その後コロナ禍やリモートワークの進展によって移住希望者が増加するにつれて市場に出る空き家や不動産物件は常に供給不足状態となり、この取り組みには限界も見えてきた。

一方、移住に成功した人たちのことを見聞きすると、この地域への移住に積極的に移住後も地域の活動などに積極的に参加している。また、こういう人たちは当初から移住の明確な目的（夢や事業）を持っており、空き家についての要求水準も高いことがわかってきた。

ウ 元気なコミュニティ協議会になってからの活動

そこで、元気なコミュニティ協議会に模様替えした令和4年度から移住の目的（夢や事業）を持つお試し移住事業参加者と地域のキーパーソンや先輩移住者等とのマッチングの場を設定し、息の長い移住支援と空き家活用のコミュニティを形成する取り組みに発展させるため、「空き家CMC（クリエイティブ・マッチング・コミュニティ）事業」を行った。また、令和4年度から応募者の選択肢を広げるため、二宮町だけでなく大磯町でもお試し移住及び空き家CMC事業を行った。

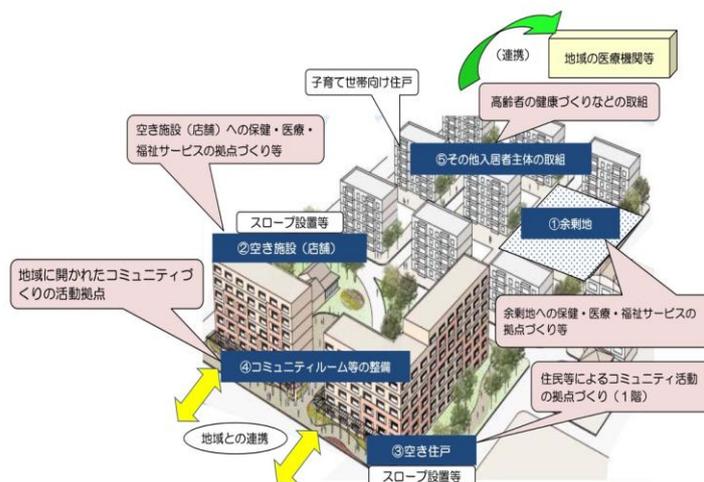
その結果、着実に移住者の確保に繋がった。こうした取り組みを踏まえて、令和5年度はお試し移住事業参加者の移住後の夢や事業の実現を更に恒常的に支援できないかと考え、既に一定の実績を踏まえて地域のコミュニティ・ビジネスのオープン・プラットフォームになっている二宮団地のお食事会議、また大磯町の大磯市（いち）と連携してこの事業を行なった。令和6年度からは二宮町は公社、大磯町は地元NPOがそれぞれ独立してお試し移住事業を展開している。一色小学校区元気なコミュニティ協議会は次の（3）で述べる健康団地コミュニティルーム（CR）部会の設置に伴い、新たな事業立ち上げのために移住事業から撤退した。



神奈川県では、2019（平成 31）年 3 月に「神奈川県住宅ストック総合活用計画」と「神奈川県県営団地再生計画」を統合し、「神奈川県 県営住宅 健康団地推進計画」を策定し、だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地（※）への再生に取り組んできた。

これにより、建設後 50 年を経過し老朽化が著しい県営住宅の建替えを進めることで、バリアフリー化や居住環境の改善を図るとともに、健康団地への再生に向けて、様々な方の交流や健康づくりができる広場とコミュニティルームを整備し、入居者、近隣住民、福祉団体等による多様な交流を深め、団地の活性化を進めてきた。その後の進展を踏まえ、令和 6 年 4 月に健康団地推進計画を改定している。その取り組みを抜粋すると次の通りである。

※「健康団地」とは、人生 100 歳時代において、今後、県営住宅が地域活力向上の拠点として持続的に役割を果たすことができるよう、入居者、県、市町、福祉団体等の連携のもと、近隣住民も巻き込んだ多様な交流により、だれもが健康で安心していきいきと生活できる団地のこと。



健康団地推進計画の取り組み（改定健康団地推進計画から抜粋）

イ 一色小学校区元気なまちづくり協議会の取り組み

一色小学校区元気なまちづくり協議会では県の健康団地推進計画に基づく県営二宮テラス団地（百合が丘地区内）の建て替えに伴うコミュニティ・ルームや広場の整備計画に伴って、計画段階から県とその運営管理について協議調整を進めてきた。

その調整が果たしたことから、令和6年度後半からその活用について実験的事業を試行し、今後の取り組みについて検討を進めることとした。



(3) 活動の目的

以上調査の背景で述べてきたこの地域での団地再生・地域活性化の取り組みの実績を踏まえ、対象地区（団地）の今後の地区及び団地再生の方向を検討し地区の課題となっている移動支援の必要性とその対策並びに新たに県営住宅の建て替えに伴い整備されたコミュニティ・ルームや広場を地区住民の健康増進のためにどのように運営活用するかを検討することを目的としている。

これらの課題の検討にあたっては、地区住民対象のアンケート調査を実施し、地区の課題を実証的に把握し、今後取り組むべき活動や事業の目標を明確にすることとしている。しかし、国の令和6年度「住宅団地再生に向けた住民活動等に関する調査事業」の対象団地に選ばれたことから、あらかじめ調査の目的を次のとおり仮説的に設定した。

①地域再生の目標や将来像の検討

②県営団地コミュニティ・ルームを活用した交流拠点の検討・整備

③高齢者などの移動支援体制の検討

3 活動体制について

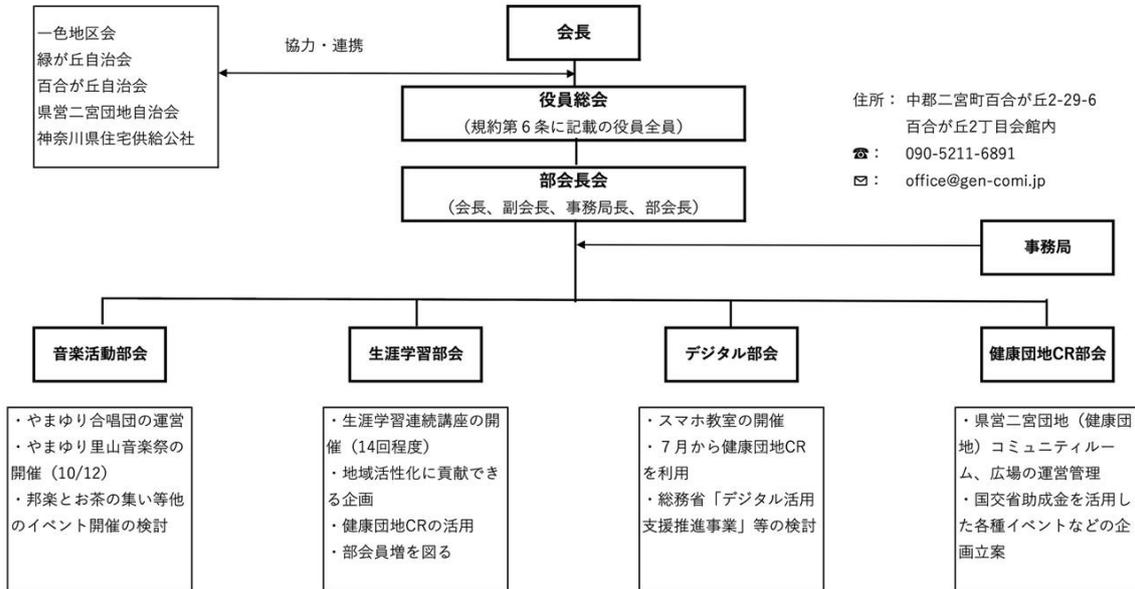
元気なコミュニティ協議会は廣上正市会長のもと、4つの部会「音楽活動部会」「生涯学習部会」「デジタル部会」「健康団地CR部会」で様々な活動を推進している。活動の調整が必要な場合とか、年度の事業計画、予算計画を策定する場合などには部会長会や役員総会などを開催して調整している。幹部及び部会の活動メンバーは約30人である。

音楽活動部会では、合唱団を運営し、やまゆり里山音楽祭の開催や他団体が開催する音楽イベントへの参加などを行っている。生涯学習部会では、様々なテーマで講演会などを行い、すでに100回の実績を有している。デジタル部会はスマホ教室を開催するなど、地域の高齢者等のデジタル・リテラシーの向上に貢献している。健康団地CR部会では、コミュニティ・ルームの維持運営と健康コモンズ事業の立ち上げなど健康をテーマとした活動を展開している。今後はこうした活動をさらに発展させたいと考えている。

他団体との連携・協力関係については、体制図にも記載されている通り、関係する自治会や公社がある。公社とは山ゆり里山音楽祭などで事業協力してもらっている。また、このメンバーには入っていないが、二宮町には様々なイベントなどで協力をいただいている。

令和6年（2024年）4月21日

一色小学校区元気なコミュニティ協議会 体制図

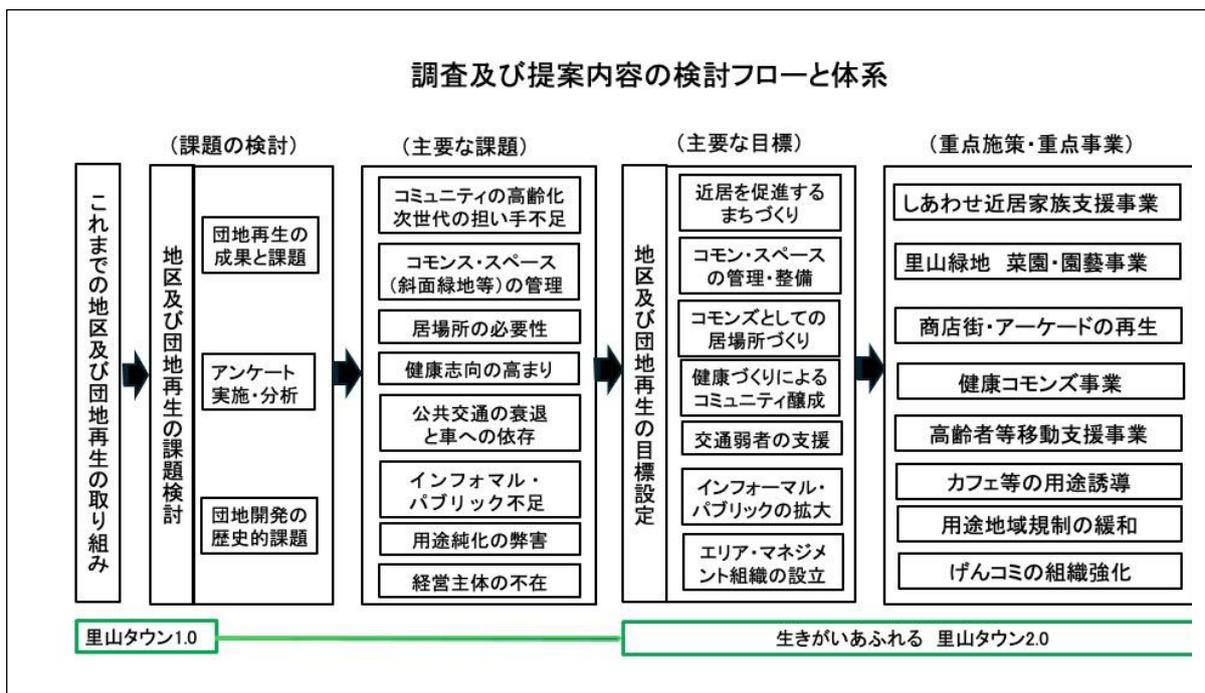


4 活動内容について

(1) 調査及び提案内容検討のフローと体系

2の「活動の背景と目的」の項で地区及び団地再生（里山団地1.0）の成果と課題についてはすでに述べてきたところであるが、本調査では更に「住民アンケートの実施と分析」及び「団地開発の歴史的課題」を検討し、この地区及び団地の今後の「主要な課題」の洗い出しを行なった。これらを踏まえて地区及び団地再生の「主要な目標」を設定し、さらに目標を実現するための「重点施策や重点事業」について検討・提案を行なったものである。

以下に本調査及び提案内容の検討フローと体系を提示する



(2) 住民アンケート調査の実施と実態分析

本調査ではまず住民の生活その他の実態把握に努めるため、住民アンケート調査を行い、課題を拾い上げることを考えた。

① 住民アンケート調査の実施方法

元気なコミュニティ協議会の構成地区の内、団地や戸建分譲地として開発された百合ヶ丘地区（1、2、3丁目）及び緑が丘地区を対象に戸建住宅、公社住宅、県営住宅の2,457戸を対象とするアンケート調査を実施した。全戸にポスティングを行い、返信封筒などで回収する方法をとった。

調査期間は10月7日から23日までの約2週間であり、回収は761件、回収率は約31%であった。予想よりも回収率は低かったが、実態分析には十分な件数と考えている。

② アンケートの設計

アンケートについては住民の基本的な属性から居住状況、近所付き合い、要介護等の状況、住み替えの実態、外出の目的と頻度、地区に不足している場所、参加したい活動、自由意見など多岐にわたる。（下記の調査票参照）

(アンケート票)

百合が丘・緑が丘地区の持続・再生に向けたアンケート

一色小学校区元気なコミュニティ協議会

1. 現在お住まいの町内を選んでください。(1つに○)

①百合が丘1 ②百合が丘2 ③百合が丘3 ④緑が丘1 ⑤緑が丘2 ⑥緑が

2. ご回答者の年齢について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

①10歳代 ②20歳代 ③30歳代 ④40歳代 ⑤50歳代 ⑥60歳代
⑦70歳代 ⑧80歳以上

3. ご回答者の性別について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

①男性 ②女性 ③その他

4. 現在の家族構成について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

①一人暮らし ②夫婦のみ ③両親と子 ④ひとり親と子 ⑤三世同居
⑥その他

5. 同居家族(回答者含む)の年齢について、当てはまる人数を選んでください。

(1つずつ○)

0～17歳 あるいは高校生	①0人	②1人	③2人	④3人	⑤4人	⑥5人以上
18～64歳	①0人	②1人	③2人	④3人	⑤4人	⑥5人以上
65～74歳	①0人	②1人	③2人	④3人	⑤4人	⑥5人以上
75歳以上	①0人	②1人	③2人	④3人	⑤4人	⑥5人以上

6. 現在、ご自身もしくは同居家族の中に要介護・要支援認定を受けている方はいますか。

(1つに○)

①いる(要介護認定あり) ②いる(要支援認定あり) ③いない

7. 近居しているご家族(移動手段問わず30分以内の地域に居住)はいますか。

(1つに○)

①いる ②いない

8. 近居のご家族とご回答者の続柄について、当てはまるものを選んでください。

(いくつでも○)

- ①親（義親含む） ②娘（義娘含む） ③息子（義息子含む） ④兄弟姉妹
⑤その他

9. 近居のご家族との関わり方について、当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

- ①子育てや介護など、生活面で支え合っている ②会話や食事を共にする
③連絡を取り合うなど、近況を把握している ④特に関わりはない ⑤その他

10. 現在お住まいの住宅種別を選んでください。(1つに○)

- ①戸建住宅（持家） ②県営住宅 ③公社住宅 ④民間賃貸住宅（アパート／借家）
⑤その他：_____

11. 現在の住宅に何年お住まいですか。当てはまるものを選んでください。(1つに○)

- ①5年以内 ②6～10年以内 ③11～20年以内 ④21～30年以内
⑤31～40年以内 ⑥41～50年以内 ⑦51年以上

12. 現在の住宅に入居する以前に住んでいた場所・地域等を選んでください。(1つに○)

- ①百合が丘・緑が丘地区内（当てはまる住宅種別 a～f にも1つ○をつけてください）：
a. 戸建住宅（持家） b. 県営住宅 c. 公社住宅 d. 民間賃貸住宅（アパート／借家）
e. 分譲集合住宅（マンション） f. その他
②二宮町内（百合が丘・緑が丘地区を除く） ③近隣市町村（小田原市～平塚市あたりまで）
④横浜市・川崎市 ⑤神奈川県内その他 ⑥神奈川県外

13. 住み替えの意向について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

- ①現在の住宅に住み続けたい ②百合が丘・緑が丘地区内で住み替えたい
③二宮町内・近隣市町村へと住み替えたい ④その他の地域へと住み替えたい

【〈住み替えを希望〉されている方に質問です】（該当しない方はご回答いただかなくて構いません）

14. 住み替え先で希望する住宅種別を選んでください。（いくつでも○）

- | | | | |
|------------------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| ①戸建住宅（持家） | ②民間賃貸住宅（借家・アパート） | ③分譲集合住宅（マンション等） | ④高齢者向けの住宅（サービス付き高齢者向け住宅など） |
| ⑤高齢者向けの施設（特別養護老人ホームなど） | ⑥子ども・親族等の家 | ⑦その他 | |

【住み替え、あるいは、現在の住宅に住み続けたい方に質問です】

15. その理由について、よく当てはまるものを選んでください。（いくつでも○）

- | | | |
|---|---------------------------------|------------|
| ①自分や家族の健康状態 | ②介護・医療サービス | ③子育て・教育の環境 |
| ④日常の買い物・通院などの利便性 | ⑤通勤・通学などの利便性 | ⑥周辺の自然環境 |
| ⑦家族構成の変化（子どもの誕生、家族の死去、世帯からの独立、同居や近居の開始など） | ⑧仕事環境の変化（就職・転職・転勤・退職・リモートワークなど） | ⑨住居費負担 |
| ⑩住宅性能（耐震性能・バリアフリーなど） | ⑪住宅の維持管理のしやすさなど | ⑫その他 |

【現在、〈持ち家にお住まい〉の方に質問です】（該当しない方はご回答いただかなくて構いません）

16. 現在の住宅に住まなくなった後、その住宅をどうされるご予定ですか。（1つに○）

- | | | |
|---------------------|-----------------------|------|
| ①子どもや親族など相続した人が住む | ②相続するがだれかが住む予定はない | |
| ③売却・賃貸などする | ④特に見込んでいることはない | ⑤その他 |
| ②一緒に活動に参加するなど、交流がある | ③日常的な挨拶・立ち話程度の付き合いはある | |

17. ご近所づきあいの状況について、当てはまるものを選んでください。（いくつでも○）

18. 〈同居のご家族以外の方〉と日常で会話をする頻度について、当てはまるものを選んでください。（1つに○）

- | | | | |
|-------|---------|---------|----------------|
| ①ほぼ毎日 | ②週に数回程度 | ③週に1回程度 | ④月に数回程度・ほとんどない |
|-------|---------|---------|----------------|

19. 外出の目的別の頻度とその方法について、当てはまるものを選んでください。

外出目的	外出の頻度 (1つに○)				主な外出の方法 (複数の選択肢に○をつけても構いません)							
	ほぼ毎日	週に1～数回	月に1～数回	ほとんどない	徒歩	自転車	車 *自分や同居家族が運転	車 *その他の人が運転	バス	電車	タクシー	その他
買い物												
通院												
散歩・運動												
趣味・交友												
仕事												

20. 健康を維持するために取り組んでいること、これから取り組んでみたいことについて、当てはまるものを選んでください。

	既に取り組んでいること (いくつでも○)	これから取り組んでみたいこと (いくつでも○)
健康 (医療や介護含む) に関する知識をもつ		
散歩や体操など日常的に身体を動かす		
スポーツなど運動を行う		
趣味やサークル活動に参加する		
家庭菜園や農作業をする		
地域活動に参加する		
特になし		

21. 参加している地域活動について、当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

<p>⑤ 元気なコミュニティ協議会 ②自治会 ③地区社協 ④ゆめクラブ/老人会 ⑤サークル・趣味の活動 ⑥子育て支援活動 ⑦PTA ⑧特になし ⑨その他： _____</p>

22. 百合が丘・緑が丘地区での生活について、不便に感じることや困っていることについて、当てはまるものを選んでください。（最大3つまで○）

- ①日常の買い物・通院が不便 ②公共交通機関の整備状況 ③散歩に適した道や公園が少ない
④防災や防犯対策に不安がある ⑤気軽に立ち寄れる場所が少ない
⑥子どもの遊び場や子育て支援サービスが不足 ⑦介護事業所や介護サービスが不足
⑧特になし ⑨その他：_____

23. 百合が丘・緑が丘地区に必要なと思う場所を選んでください。（いくつでも○）

- ①多世代で交流できる場所 ②一人で気軽に訪れることができる場所
③子どもたちを遊ばせる場所 ④高齢者が集まれるサロン
⑤イベントなどが自由に企画できる場所 ⑥カフェ/居酒屋

24. 百合が丘・緑が丘地区内で開催されたら参加してみたい企画・活動を選んでください。（いくつでも○）

- ①住民の親睦を目的とする交流 ②体操やストレッチなど運動に関するもの
③リラクゼーションに関するもの ④カラオケ・合唱など音楽活動 ⑤手芸やものづくり
⑥健康や介護について学ぶ講座 ⑦生涯学習講座 ⑧まちづくりや地域活動
⑨その他：_____

25. 百合が丘・緑が丘地区内（例えば、県営住宅内のコミュニティルーム等の集会施設）で企画や活動が開催されたら、参加してみたいですか。当てはまるものを選んでください。（1つに○）

- ①参加したい ②参加し、運営にも関わりたい ③参加したいとは思わない

【上の質問で〈参加し、運営にも関わりたい〉を選択された方】

26. よろしければ、お名前とご連絡先（電話番号、メールアドレスなど）をご記入ください。（任意）

お名前：

ご連絡先：

27. 百合が丘・緑が丘地区内の日常生活の中で気になることや、今後のまちづくりについてご意見があればご記入ください。（自由記入）

③ 百合が丘・緑が丘の持続・再生に向けたアンケート 調査報告

ア アンケート調査概要

百合が丘・緑が丘地区の住民を対象として、以下のアンケートを実施した。

- ・ 名称：百合が丘・緑が丘の持続・再生に向けたアンケート
- ・ 質問項目：地区のまちづくりの課題や生活実態など
- ・ 調査実施年月：2024年10月
- ・ 調査主体：一色小学校区元気なコミュニティ協議会
- ・ 調査協力：東海大学建築都市学部建築学科 須沢研究室

本アンケートのねらいとして、以下が挙げられる。

- ・ 地域で漠然と感じられていたことを定量的に把握し、理解する
- ・ 住民同士の話し合い、活動のきっかけとする
- ・ 行政など外部の組織に提案、説明する際の根拠とする

アンケート配布は業者に委託し各戸へのポスティングを行い（10月上旬～）、回答は返信用封筒のポスト投函、QRコードからのフォーム入力の2つの形式を選択可能とした。回答締め切りは10月23日としていたが、1週間程度遅れて提出されたものも回答扱いとした。配布および回収件数を以下に示す。

- ・ 配布数：2,457件
- ・ 回収数：761件（返信用封筒678件、フォーム回答83件）
- ・ 回収率：約31%

回収・回答状況、それらを踏まえた集計・分析の方針を以下に示す。

- ・ 以前に同地区を対象に実施されたアンケートよりも、低い回収率となっている
- ・ 分析に支障のない回収数・回収率であるが、回答者の属性に偏りがある可能性を考慮する。
- ・ 未回答が多かった設問もある（質問・回答方法を理解しづらかった）
- ・ 未回答項目が多い調査票もあったが、全体としては僅かであったため、全ての調査票を集計・分析の対象とした。
- ・ 単数回答の設問で複数回答しているものは基本的に「無効回答」扱いとしたが（各項目数件程度が該当）以前の居住地域、以前の住宅種別の設問については複数回答が非常に多かったことを踏まえ、集計結果を複数回答とすることで対応した。

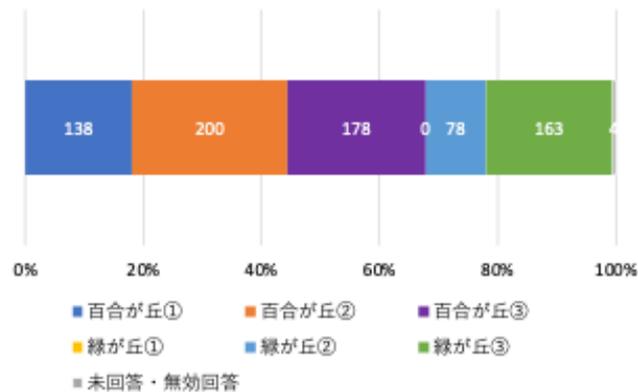
基本情報・世帯属性

居住地(町内区分)

現在お住まいの町内を選んでください。(1つに○)

・商業施設が多い緑が丘1の0%を除き、各地区全体の1割～2割半となっている。

	件数	割合
百合が丘1	138	18%
百合が丘2	200	26%
百合が丘3	178	23%
緑が丘1	0	0%
緑が丘2	78	10%
緑が丘3	163	21%
未回答・無効回答	4	1%
合計	761	

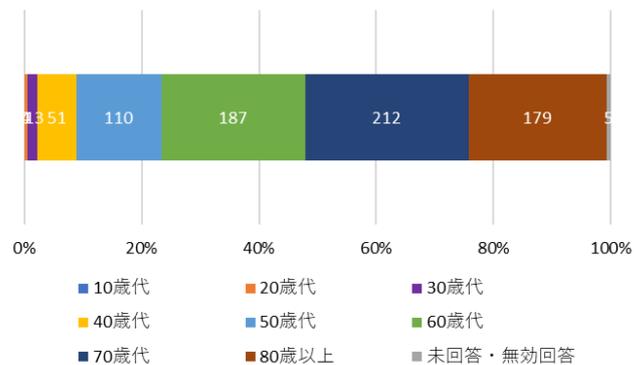


回答者の年齢

ご回答者の年齢について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

・60歳以上(60歳代・70歳代・80歳代以上)が全体の7割以上を占めている。

	件数	割合
10歳代	0	0%
20歳代	4	1%
30歳代	13	2%
40歳代	51	7%
50歳代	110	14%
60歳代	187	25%
70歳代	212	28%
80歳以上	179	24%
未回答・無効回答	5	1%
合計	761	

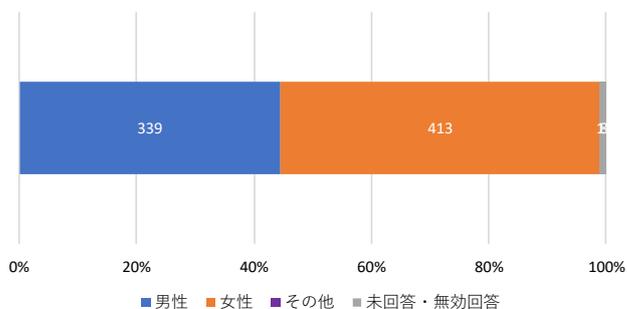


回答者の性別

ご回答者の性別について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

・女性は全体の5割半、男性は4割半である。

	件数	割合
男性	339	45%
女性	413	54%
その他	1	0%
未回答・無効回答	8	1%
合計	761	



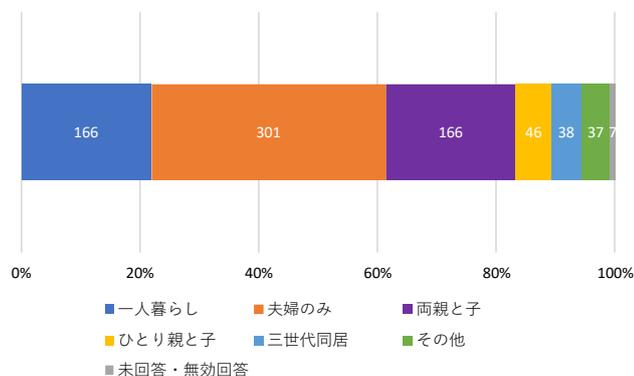
家
族
構
成

成

現在の家族構成について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

夫婦が全体の4割と最も多く、次いで単身世帯、両親と子で構成される世帯がそれぞれ2割強となっている。

	件数	割合
一人暮らし	166	22%
夫婦のみ	301	40%
両親と子	166	22%
ひとり親と子	46	6%
三世同居	38	5%
その他	37	5%
未回答・無効回答	7	1%
合計	761	



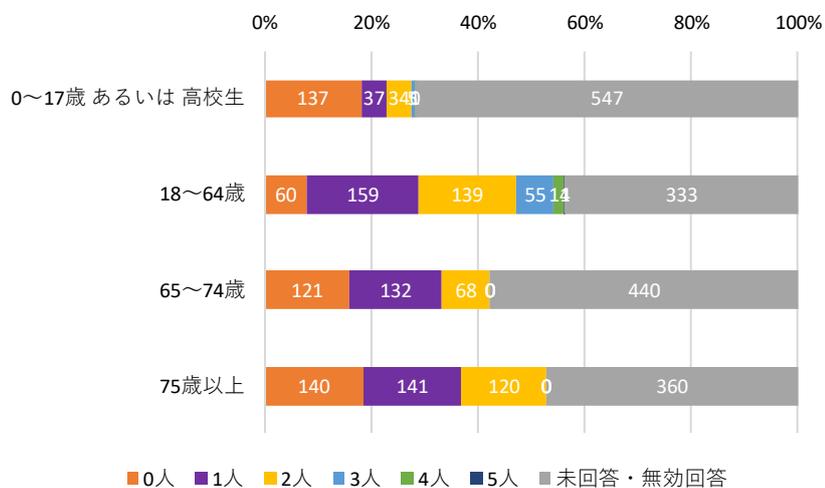
年齢ごとの同居家族の人数

同居家族(回答者含む)の年齢について、当てはまる人数を選んでください。(1つずつに○)

*「未回答」が多かったため、あくまで参考結果となる

- ・未成年あるいは高校生がいる世帯は全体の1割程度である。
- ・18～64歳を含む世帯は全体の5割程度である。

	0～17歳あるいは高校生		18～64歳		65～74歳		75歳以上	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
0人	137	18%	60	8%	121	16%	140	18%
1人	37	5%	159	21%	132	17%	141	19%
2人	34	4%	139	18%	68	9%	120	16%
3人	5	1%	55	7%	0	0%	0	0%
4人	1	0%	14	2%	0	0%	0	0%
5人	0	0%	1	0%	0	0%	0	0%
未回答・無効回答	547	72%	333	44%	440	58%	360	47%
合計	761		761		761		761	

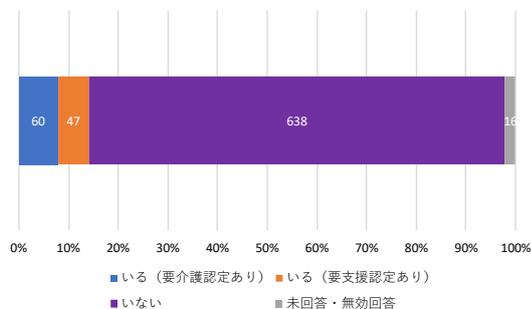


要介護度・要支援度の認定状況

現在、ご自身もしくは同居家族の中に要介護・要支援度認定を受けている方はいますか。(1つに○)

・要介護認定ありは全体の1割弱(8%)、要支援認定ありは1割弱(6%)となっている。

	件数	割合
いる(要介護認定あり)	60	8%
いる(要支援認定あり)	47	6%
いない	638	84%
未回答・無効回答	16	2%
合計	761	

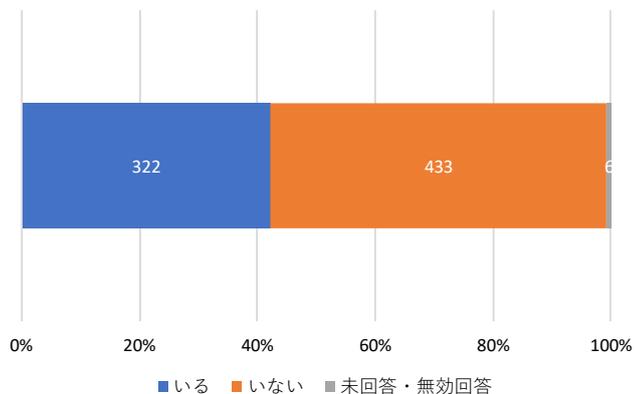


近居家族の有無

近居しているご家族(移動手段問わず30分以内の地域に居住)はいますか。(1つに○)

・移動手段問わず30分以内の地域に近居家族が存在する割合は全体の4割を超え、高い割合を示す。(国交省の調査では、1時間以内の地域で5割程度)

	件数	割合
いる	322	42%
いない	433	57%
未回答・無効回答	6	1%
合計	761	

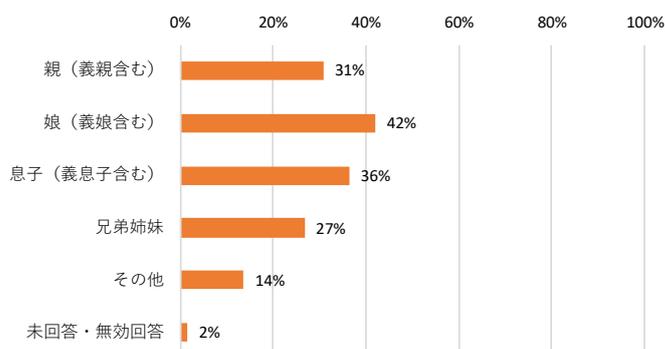


近居家族との関係

近居のご家族とご回答者の続柄について、当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

・娘・息子との近居が最も多く(それぞれ 3~4 割)、次いで親との近居が 3 割、兄弟姉妹との近居も 3 割弱存在する。

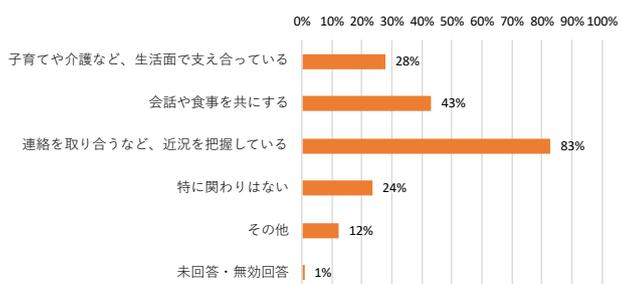
	件数	割合
親 (義親含む)	99	31%
娘 (義娘含む)	135	42%
息子 (義息子含む)	117	36%
兄弟姉妹	86	27%
その他	44	14%
未回答・無効回答	5	2%
該当者	322	



近居家族との関わり方

・全体の 8 割程度が近居家族と連絡を取り合っている。
 ・会話や食事を共にするは 4 割程度、子育てや介護による関わりも 3 割程度となっている。

	件数	割合
子育てや介護など、生活面で支え合っている	90	28%
会話や食事を共にする	139	43%
連絡を取り合うなど、近況を把握している	267	83%
特に関わりはない	76	24%
その他	40	12%
未回答・無効回答	3	1%
該当者	322	



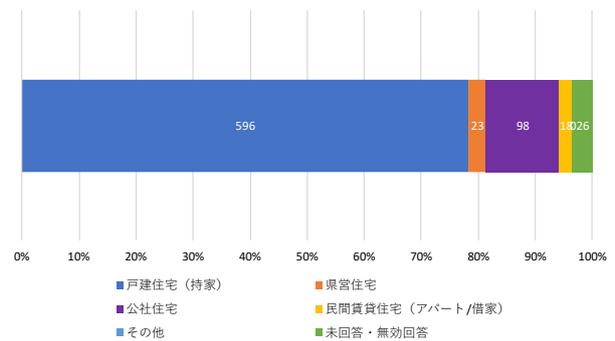
住まい関連

現在お住まいの住宅種別を選んでください。(1つに○)

住宅種別

- ・戸建住宅(持家)が8割弱と最も多く、次いで公社住宅が1割強となっている。
- ・県営住宅は3%、民間賃貸住宅は2%となっている。
 - ・戸建住宅(持家)の割合が非常に高いことがわかる。

	件数	割合
戸建住宅(持家)	596	78%
県営住宅	23	3%
公社住宅	98	13%
民間賃貸住宅(アパート/借家)	18	2%
その他	0	0%
未回答・無効回答	26	3%
合計	761	

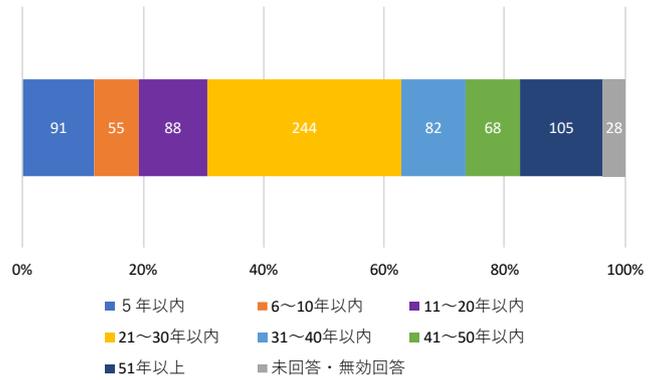


居住年数

現在の住宅に何年お住まいですか。当てはまるものを選んでください。(1つに○)

- ・居住年数 21～30 年以内が 3 割と最も多く、他はそれぞれ 1 割前後となっている。
- ・居住年数 10 年以内は全体の 2 割を占めている。
 - ・近年の転入や住み替えが一定数存在することがわかる。

	件数	割合
5年以内	91	12%
6～10年以内	55	7%
11～20年以内	88	12%
21～30年以内	244	32%
31～40年以内	82	11%
41～50年以内	68	9%
51年以上	105	14%
未回答・無効回答	28	4%
合計	761	

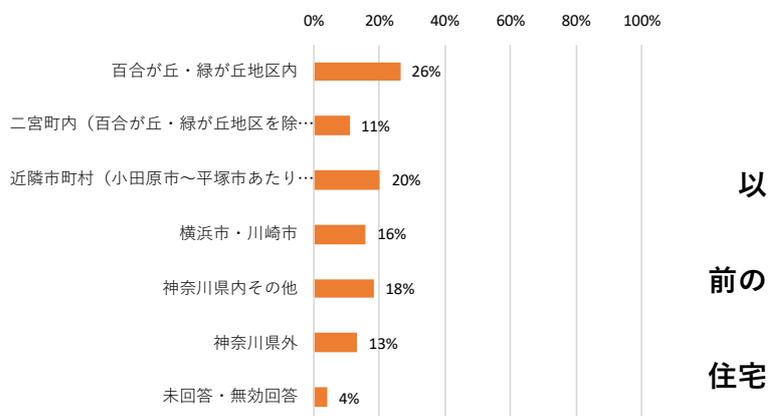


以前の居住地域

現在の住宅に入居する以前に住んでいた場所・地域等を選んでください。(1つ)

* 単数回答の設問だったが、複数回答が多かった。複数回答は無効回答とせずに複数回答形式とすることで対応したが、あくまで参考結果となる

	件数	割合
百合が丘・緑が丘地	201	26%
二宮町内（百合が	83	11%
近隣市町村（小田原 市～平塚あたりま で）	154	20%
横浜市・川崎市	121	16%
神奈川県内その他	140	18%
神奈川県外	101	13%
未回答・無効回答	32	4%
母数	761	



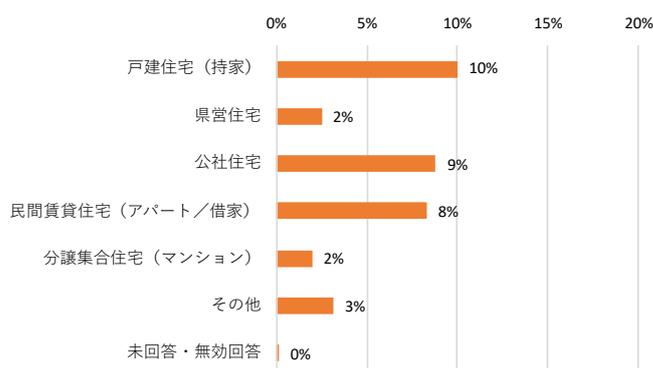
種別

百合が丘・緑が丘地区内と回答した場合、当てはまる住宅種別 a ~ f にも 1つ ○をつけてください。(当てはまる住宅種別 a~f にも 1つ ○をつけてください)

* 単数回答の設問だったが、複数回答が多かった。また、百合が丘・緑が丘地区以外でも回答しているケースもあった。複数回答は無効回答とせずに複数回答形式とすることで対応したが、あくまで参考結果となる

・戸建住宅が 4 割弱、公社住宅と民間賃貸住宅（アパート・借家）はそれぞれ 3 割程度となっている

	件数	割合
戸建住宅（持家）	76	10%
県営住宅	19	2%
公社住宅	67	9%
民間賃貸住宅（ア	63	8%
分譲集合住宅（マン	15	2%
その他	24	3%
未回答・無効回答	1	0%
母数	761	

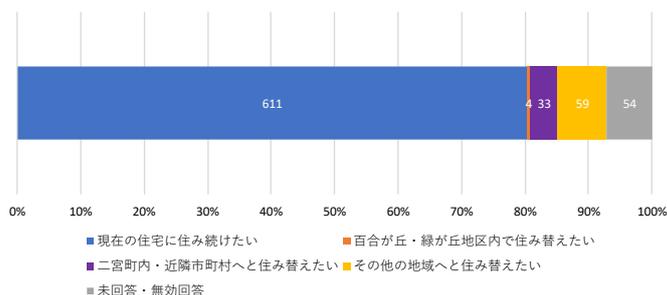


住み替えの意向

住み替えの意向について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

- ・現在の住宅への継続居住が 8 割を占める。
- ・その他の地域への住み替えが 1 割弱、町内(百合が丘・緑が丘地区を除く)や近隣市町村への住み替えは 1 割未満(4%)となっている。
 - ・現在の住宅に継続居住を希望する割合が非常に高いことを示す結果となった。

	件数	割合
現在の住宅に住み続けたい	611	80%
百合が丘・緑が丘地区内で住み替えたい	4	1%
二宮町内・近隣市町村へと住み替えたい	33	4%
その他の地域へと住み替えたい	59	8%
未回答・無効回答	54	7%
合計	761	



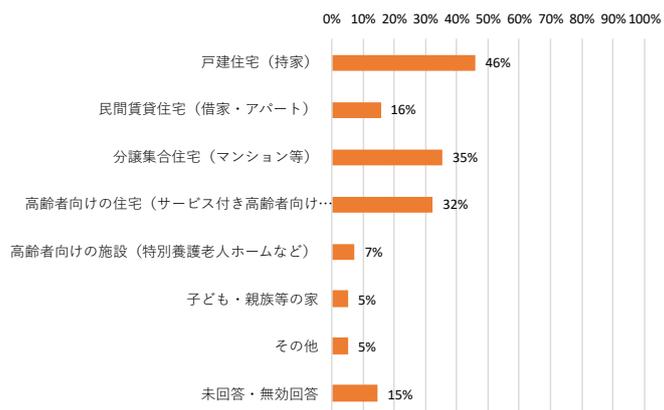
住み替え先として希望する住宅種別

【<住み替えを希望>されている方に質問です】

住み替え先で希望する住宅種別を選んでください。(いくつでも○)

- ・戸建住宅(持家)への住み替えが 4 割半と最も高く、次いで分譲集合住宅が 3 割半、高齢者向けの住宅が 3 割程度となっている。
 - ・住み替え希望の世帯(全体の 1 割半程度)は、マンションや高齢者向け住宅への住み替えのニーズもある。

	件数	割合
戸建住宅（持家）	44	46%
民間賃貸住宅（借家・アパート）	15	16%
分譲集合住宅（マンション等）	34	35%
高齢者向けの住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）	31	32%
高齢者向けの施設（特別養護老人ホームなど）	7	7%
子ども・親族等の家	5	5%
その他	5	5%
未回答・無効回答	14	15%
該当者	96	

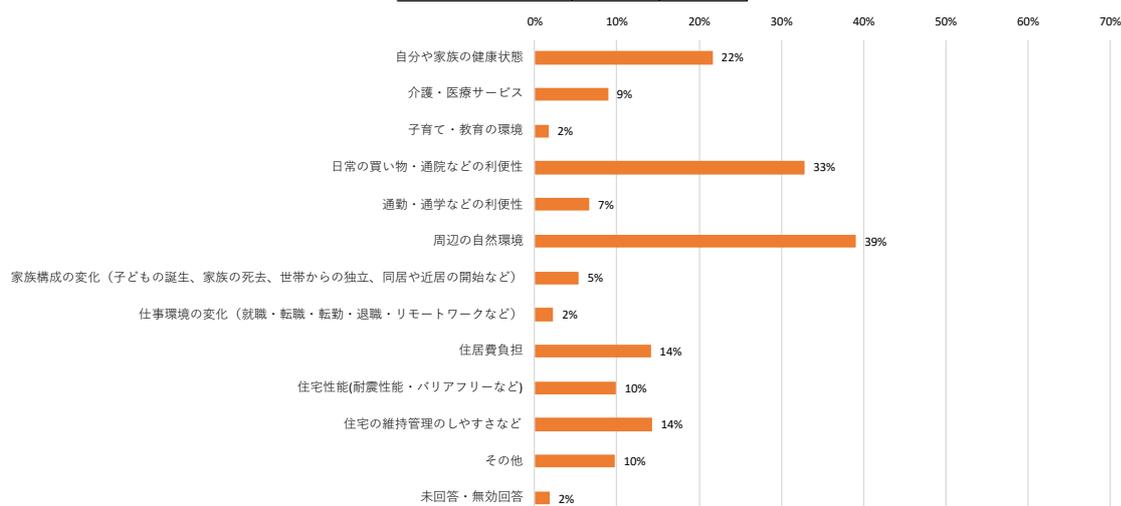


住み替えあるいは継続居住希望の理由

【住み替え、あるいは、現在の住宅に住み続けたい方に質問です】
その理由について、よく当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

・周辺の自然環境が4割と最も多く、次いで日常の買い物・通院などの利便性が3割、次いで自分や家族の健康状態が2割となっている。

	件数	割合
自分や家族の健康状態	153	22%
介護・医療サービス	63	9%
子育て・教育の環境	12	2%
日常の買い物・通院などの利便性	232	33%
通勤・通学などの利便性	47	7%
周辺の自然環境	276	39%
家族構成の変化(子どもの誕生、家族の死去、世帯からの独立、同居や近居の開始など)	38	5%
仕事環境の変化(就職・転職・転勤・退職・リモートワークなど)	16	2%
住居費負担	100	14%
住宅性能(耐震性能・バリアフリーなど)	70	10%
住宅の維持管理のしやすさなど	101	14%
その他	69	10%
未回答・無効回答	13	2%
該当者	707	



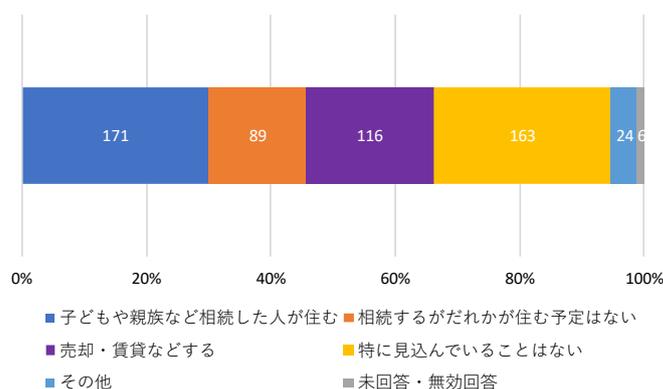
持ち家（住まなくなった後）の今後の予定

【現在、く持ち家にお住まい】の方に質問です】(該当しない方はご回答いただくなくても構いません)

現在の住宅に住まなくなった後、その住宅をどうされるご予定ですか。(1つに

・相続人が住む予定が3割と最も多いが、特に見込はないも3割弱と同程度存在する。

	件数	割合
子どもや親族など相続した人が住む	171	29%
相続するがだれかが住む予定はない	89	15%
売却・賃貸などする	116	19%
特に見込んでいることはない	163	27%
その他	24	4%
未回答・無効回答	6	1%
該当者	596	



地域との関わり・交友関係

ご近所付き合いの状況

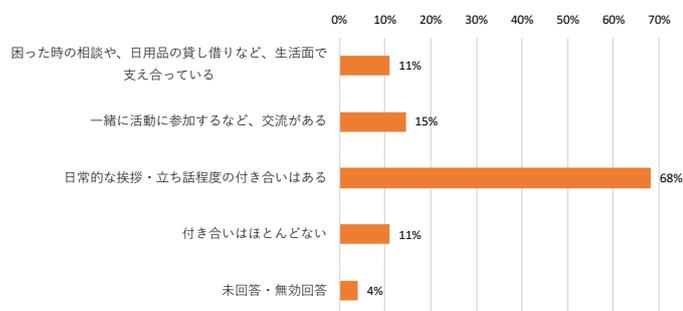
ご近所づきあいの状況について、当てはまるものを選んでください。(いくつでも)

・日常的な挨拶・立ち話は全体の7割程度であり、付き合いはほとんどないは1割程度となっている。

・活動への参加などの交流は1割半、生活面での支え合いは1割である。

・近所付き合いのない世帯が1割程度存在する。

	件数	割合
困った時の相談や、日用品の貸し借りなど、生活面で支え合っている	84	11%
一緒に活動に参加するなど、交流がある	111	15%
日常的な挨拶・立ち話程度の付き合いはある	519	68%
付き合いはほとんどない	84	11%
未回答・無効回答	31	4%
母数	761	



日常会話の頻度（同居家族以外）

〈同居のご家族以外の方〉と日常で会話をする頻度について、当てはまるものを選んでください。（1つに○）

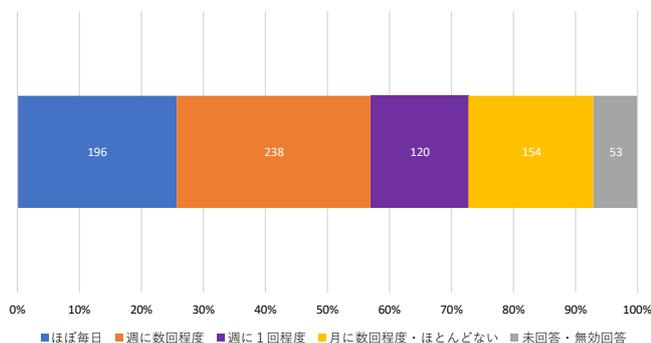
週に

数回が最も多く全体の3割、ほぼ毎日が2割半となっている。

・週に1回程度は1割半、月に数回程度・ほとんどないが2割程度である。

・同居家族以外との会話が少ない世帯が少なくとも2割存在する。

	件数	割合
ほぼ毎日	196	26%
週に数回程度	238	31%
週に1回程度	120	16%
月に数回程度・ほとんどない	154	20%
未回答・無効回答	53	7%
合計	761	



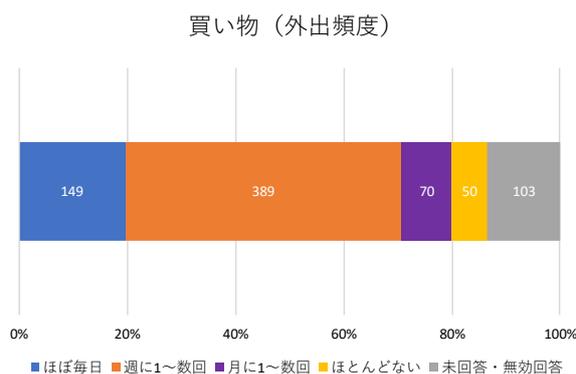
外出の頻度と方法

外出の目的別の頻度とその方法について、当てはまるものを選んでください。(1つに○)

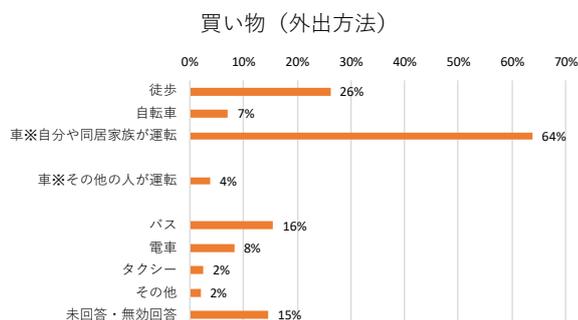
買い物

- ・頻度について、ほぼ毎日と週に1～数回を合わせると7割程度となる。月に数回が9% (70件)、ほとんどないが7% (50件)と一定数存在する。
- ・手段は車が6割半と最も多く、次いで徒歩が2割半、バス利用は1割半である。
 - ・最も日常的と考えられる買い物を目的とした外出頻度の少ない世帯が一定数存在する

	件数	割合
ほぼ毎日	149	20%
週に1～数回	389	51%
月に1～数回	70	9%
ほとんどない	50	7%
未回答・無効回答	103	14%
合計	761	



	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	

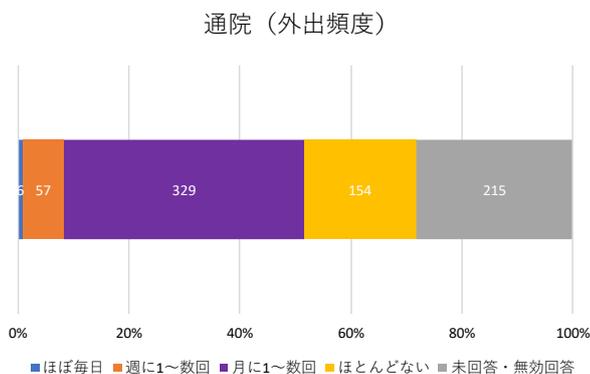


通院

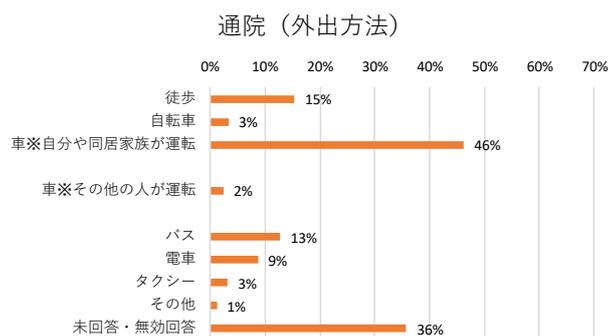
・頻度について、月に数回が4割程度と最も多く、次いでほとんどないが2割程度となっている。

・手段は、車が4割半と最も多く、次いで徒歩が1割半、バス利用は1割強である。

	件数	割合
ほぼ毎日	6	1%
週に1～数回	57	7%
月に1～数回	329	43%
ほとんどない	154	20%
未回答・無効回答	215	28%
合計	761	



	件数	割合
徒歩	117	15%
自転車	25	3%
車※自分や同居家族が運転	351	46%
車※その他の人が運転	18	2%
バス	97	13%
電車	66	9%
タクシー	24	3%
その他	9	1%
未回答・無効回答	272	36%
母数	761	

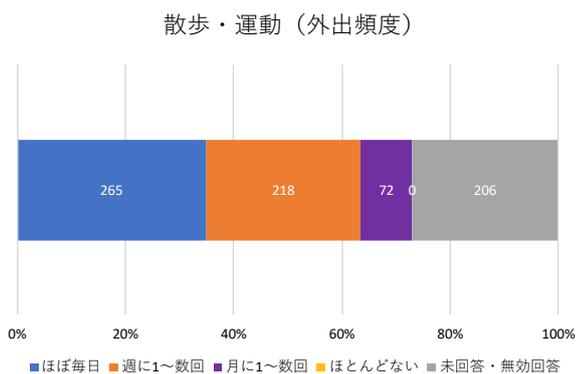


散歩・運動

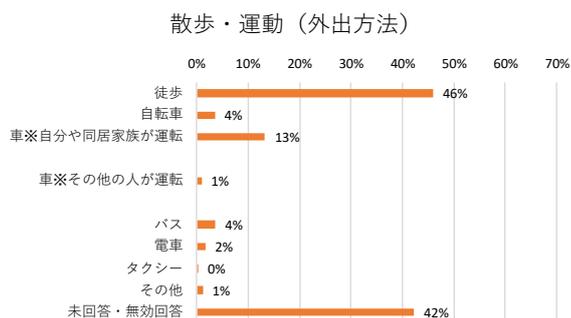
・頻度について、ほぼ毎日が3割半と最も多く、次いで、週に1回以上が3割程度となっている。

・手段は、徒歩が4割半と最も多く、次いで車が1割強となっている。

	件数	割合
ほぼ毎日	265	35%
週に1～数回	218	29%
月に1～数回	72	9%
ほとんどない	0	0%
未回答・無効回答	206	27%
合計	761	



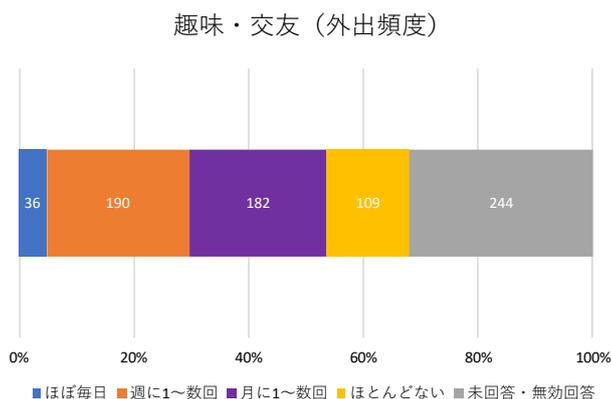
	件数	割合
徒歩	349	46%
自転車	27	4%
車※自分や同居家族が運転	101	13%
車※その他の人が運転	7	1%
バス	28	4%
電車	13	2%
タクシー	2	0%
その他	9	1%
未回答・無効回答	321	42%
母数	761	



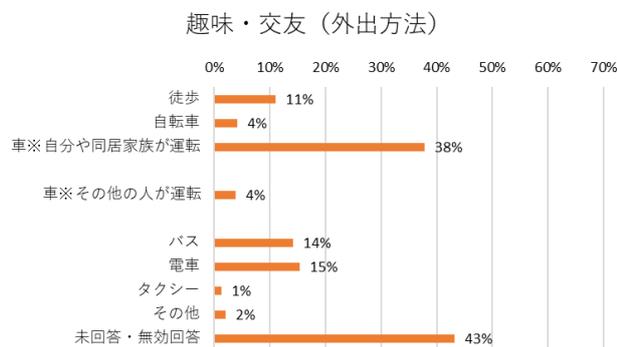
趣味・交友

- ・頻度について、週に1回以上、月に1回以上がそれぞれ2割半となっている。
- ・手段について、車が4割弱と最も多く、次いで電車やバスの利用が1割半となっている。

	件数	割合
ほぼ毎日	36	5%
週に1～数回	190	25%
月に1～数回	182	24%
ほとんどない	109	14%
未回答・無効回答	244	31%
合計	761	



	件数	割合
徒歩	84	11%
自転車	31	4%
車※自分や同居家族が運転	288	38%
車※その他の人が運転	29	4%
バス	108	14%
電車	117	15%
タクシー	10	1%
その他	15	2%
未回答・無効回答	329	43%
母数	761	

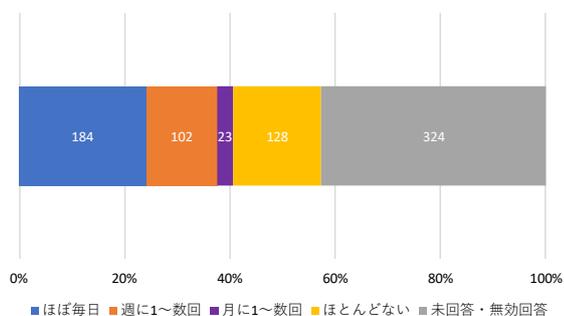


仕事

- ・頻度について、ほぼ毎日が2割半と最も多い。
- ・手段について、車が3割弱と最も多く、次いで電車やバスの利用がそれぞれ1割程度となっている。

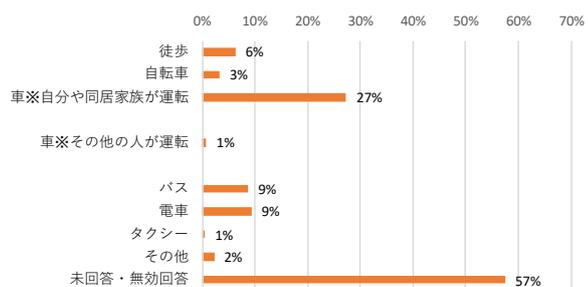
	件数	割合
ほぼ毎日	184	24%
週に1～数回	102	13%
月に1～数回	23	3%
ほとんどない	128	17%
未回答・無効回答	324	43%
合計	761	

仕事（外出頻度）



	件数	割合
徒歩	48	6%
自転車	25	3%
車※自分や同居家族が運転	208	27%
車※その他の人が運転	6	1%
バス	66	9%
電車	71	9%
タクシー	4	1%
その他	17	2%
未回答・無効回答	437	57%
母数	761	

仕事（外出方法）



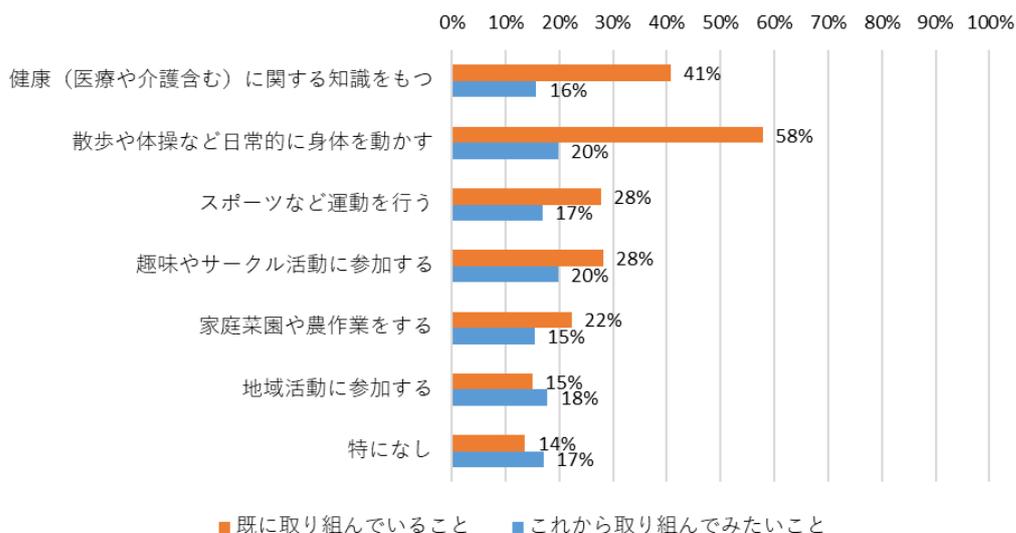
健康を維持するために取り組んでいること・これから取り組みたいこと

健康を維持するために取り組んでいること、これから取り組んでみたいことについて、当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

- ・既に取り組んでいることは項目によって回答割合に差があるのに対し(1割半～6割)、これから取り組んでみたいことはどの項目も2割弱であり、項目による差は見られない。
- ・既に取り組んでいることとして、身体を動かすが6割弱と最も多く、次いで健康に関する知識を持つが4割と程度となっている。

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	

これから取り組んでみたいこと		
	件数	割合
健康（医療や介護含む）に関する知識をもつ	120	16%
散歩や体操など日常的に身体を動かす	151	20%
スポーツなど運動を行う	129	17%
趣味やサークル活動に参加する	151	20%
家庭菜園や農作業をする	117	15%
地域活動に参加する	136	18%
特になし	130	17%
母数	761	

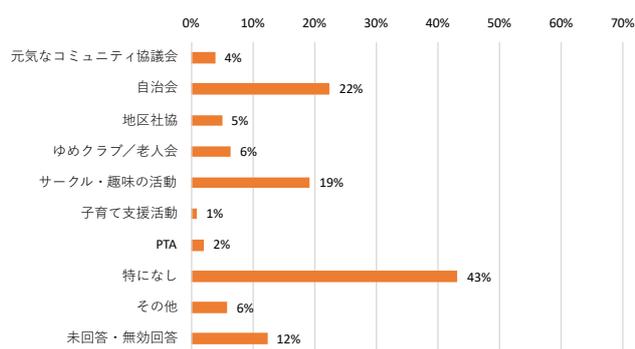


参加している地域活動

参加している地域活動について、当てはまるものを選んでください。(いくつでも○)

・特になしが全体の4割を超え最も多く、次いで自治会、サークル・趣味の活動がそれぞれ2割程度。

	件数	割合
元気なコミュニティ協議会	30	4%
自治会	171	22%
地区社協	38	5%
ゆめクラブ/老人会	49	6%
サークル・趣味の活動	147	19%
子育て支援活動	7	1%
PTA	16	2%
特になし	329	43%
その他	45	6%
未回答・無効回答	94	12%
母数	761	

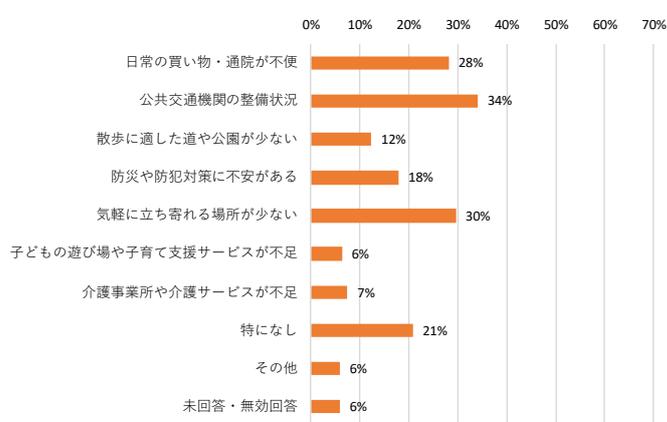


地域生活での不便・困っていること

百合が丘・緑が丘地区での生活について、不便に感じることや困っていることについて、当てはまるものを選んでください。(最大3つまで○)

- ・公共交通機関の整備状況が3割半と最も高く、次いで気軽に立ち寄れる場所の少なさが3割、日常の買い物・通院の不便が3割弱となっている。
- ・特になしも2割存在する。

	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	



地域に必要なと思う場所

百合が丘・緑が丘地区に必要なと思う場所を選んでください。(いくつでも○)

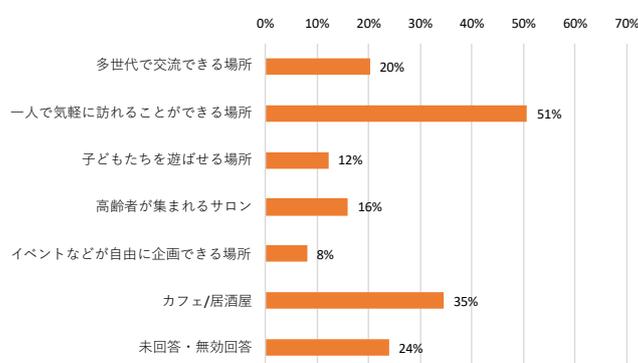
・1人で気軽に訪れることができる場所が5割と最も多く、次いでカフェ・居酒屋が3割半となっている。

・他世代交流できる場所が2割、高齢者向けのサロンが1割半、子ども向けの場所が1割となっている。

・交流よりも、1人で気軽に立ち寄れる場所が求められていることが分かる結果となった。

・子どもの遊び場も、18歳未満のいる世帯が全体の1割程度であることを踏まえると、ニーズは大きいことが伺える。

	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	



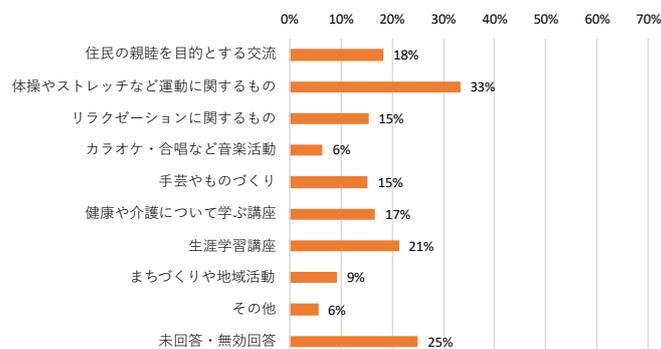
地域で開催されたら参加したい企画・活動

百合が丘・緑が丘地区内で開催されたら参加してみたい企画・活動を選んでください。

・運動に関するものが3割を超え最も多く、次いで生涯学習講座が2割程度、住民の交流、健康や介護について学ぶ講座はそれぞれ2割弱、リラクゼーションに関するもの、手芸やものづくりは1割半となっている。

・運動系、学ぶ・知識を身につける企画は一定のニーズがある。その他の企画もバラエティを担保することで新規層の参加に繋がる可能性があると考えられる。

	件数	割合
住民の親睦を目的とする交流	139	18%
体操やストレッチなど運動に関するもの	253	33%
リラクゼーションに関するもの	117	15%
カラオケ・合唱など音楽活動	49	6%
手芸やものづくり	116	15%
健康や介護について学ぶ講座	127	17%
生涯学習講座	162	21%
まちづくりや地域活動	70	9%
その他	42	6%
未回答・無効回答	190	25%
母数	761	

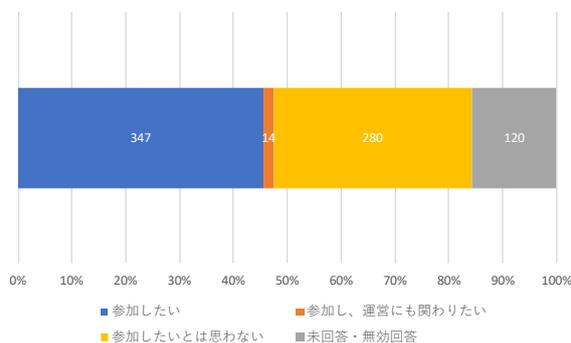


地域の活動・企画への参加希望

百合が丘・緑が丘地区内(例えば、県営住宅内のコミュニティルーム等の集会施設)で企画や活動が開催されたら、参加してみたいですか。当てはまるものを選んでください。

- ・参加したいは 4 割半、参加し運営にも関わりたいは 14 件(2%)回答が得られた。
 - ・一定程度の参加ニーズはあるため、まずは小規模でも活動を実施してみるとよいと考えられる。

	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	



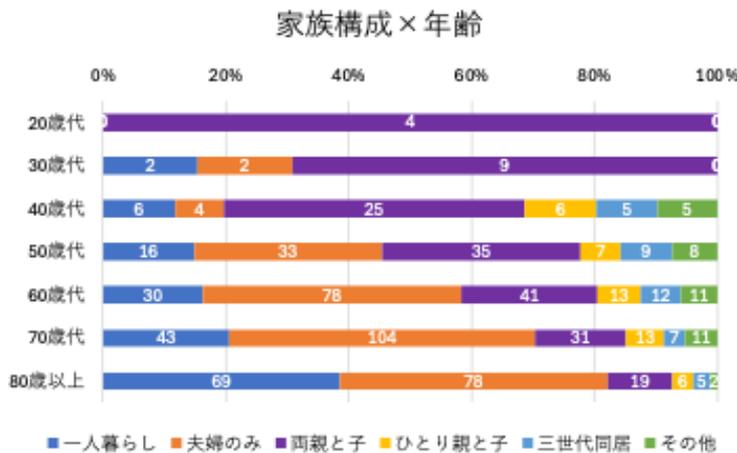
クロス集計

基本属性

世帯の基本属性の全体傾向を把握するため、「年齢」、「家族構成」、「住宅種別」、「居住年数」の4項目について、それぞれクロス集計を行った。

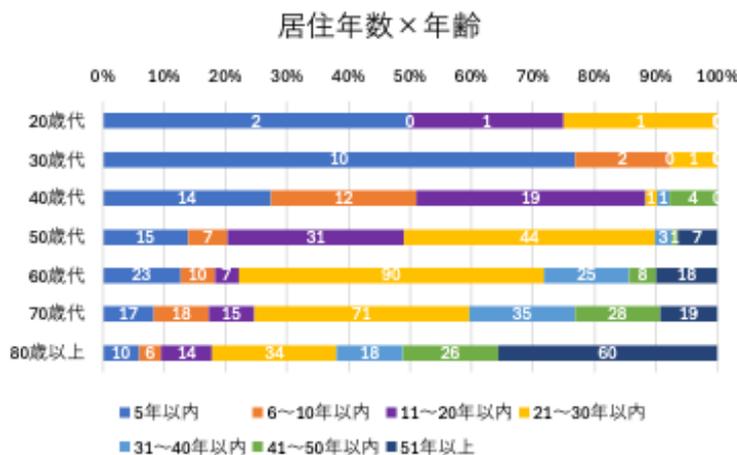
家族構成×年齢

- ・40歳代以下は「両親と子」の占める割合が高く、子育て世帯が多い。
- ・50歳代を超えると「両親と子」の割合が減少し、「夫婦のみ」の割合が増加していき、これは同居子の独立によるものと考えられる。
- ・80歳代以上では「単身者」の割合が高く、これは配偶者の逝去によるものと考えられる。



居住年数×年齢

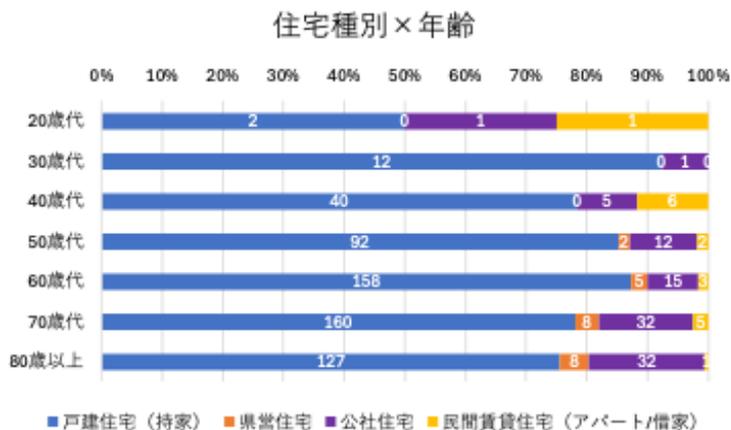
- ・当然の結果と考えられるが、若年層は居住年数が短く、高齢者層は居住年数が長い。



住宅種別×年齢

・絶対数が少ない20歳代を除くと、全ての年代で戸建持家の割合が高い。住宅取得の方法は定かでないが、若年層が持ち家を取得して生活できるポテンシャルのある地域と捉えられる。

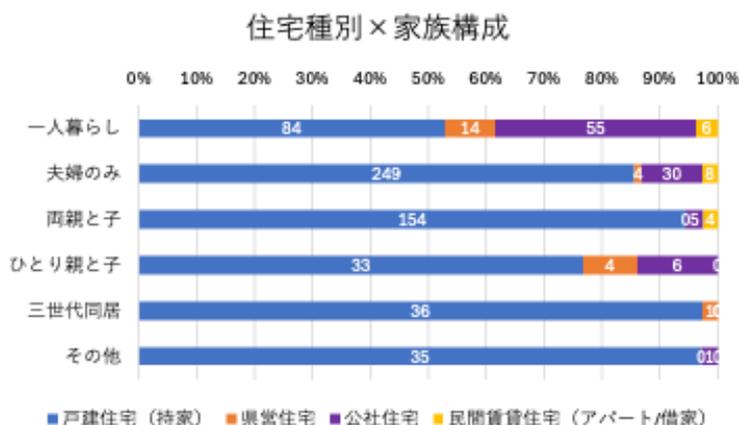
- ・70歳代以上では公社住宅の割合が高く、絶対数も多い。
- ・40歳代に民間賃貸住宅が顕著に多いが、理由は定かではない。



住宅種別×家族構成

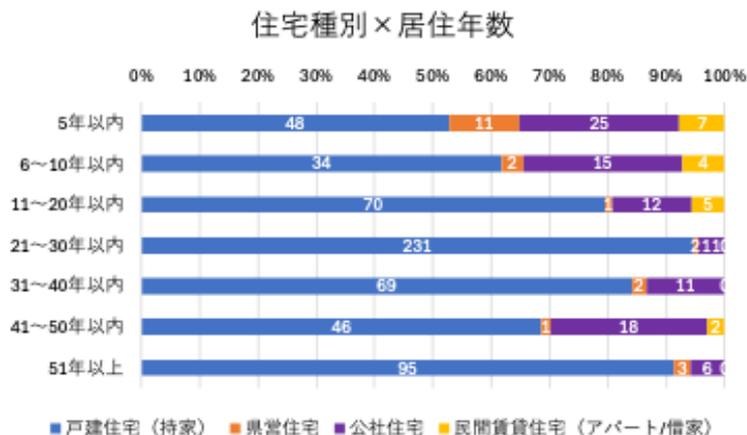
・公社住宅は、一人暮らしに特に集中しており3割を超える。また、夫婦のみ、ひとり親と子でも約1割が該当する。

- ・県営住宅は、一人暮らし、ひとり親に多く、それぞれ1割弱が該当する。



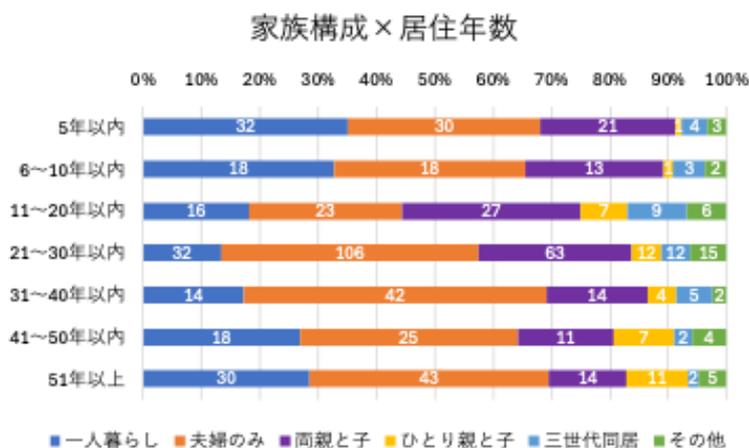
住宅種別×居住年数

- ・県営住宅、民間賃貸住宅は、居住年数 20 年以内の割合が高い。
- ・公社住宅は居住年数に差があるが、これは建て替えや集約の影響によるものと考えられる。



家族構成×居住年数

- ・明確な傾向は確認できなかった。

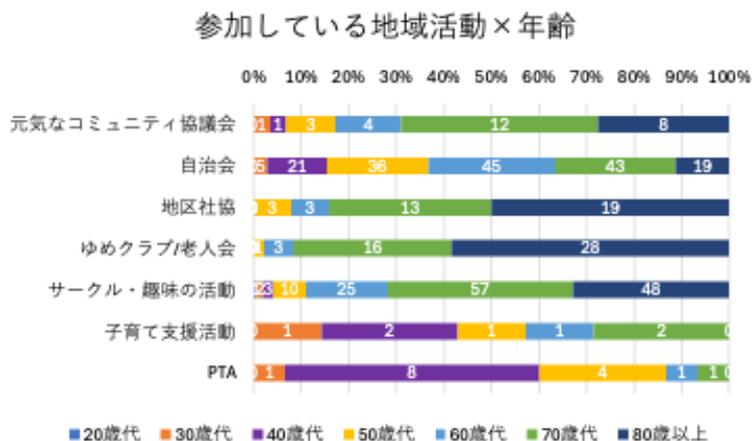


健康に対する意識・地域との関わり

回答者の年齢によって、健康や地域の捉え方や関わり方に差があるかを把握するため、「年齢」と地域との関わりに関する5項目（「参加している地域活動」、「不便に感じること」、「必要だと思う場所」、「参加してみたい企画・活動」、「企画・活動への参加意向」）とのクロス集計を行った。

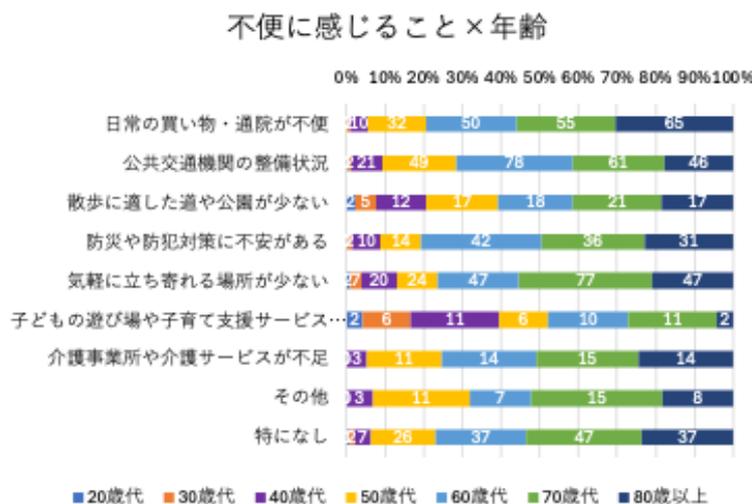
参加している地域活動×年齢

- ・全体としては、60歳以上の参加割合が高い。
- ・PTA や子育て支援活動は30～50歳代の参加割合が高い。
- ・自治会や元気なコミュニティ協議会に40～50歳代が一定数参加している。



不便に感じること×年齢

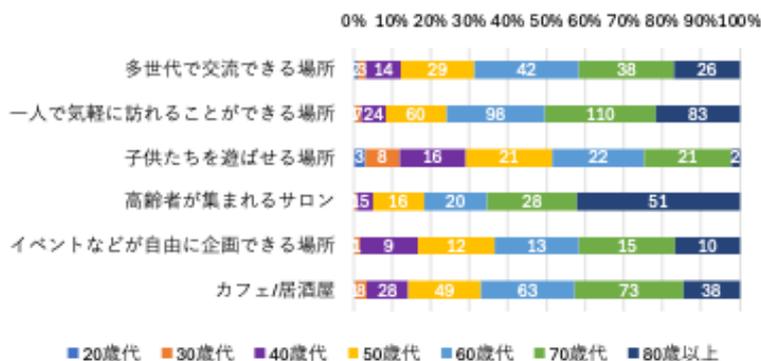
- ・子どもの遊び場や子育て支援サービスについて、20～40歳代の回答割合が高い。



必要だと思う場所×年齢

- ・子どもを遊ばせる場所について、20～40 歳代の回答割合が高い。
- ・高齢者が集まるサロンについて、80 歳代以上の割合が顕著に高い。

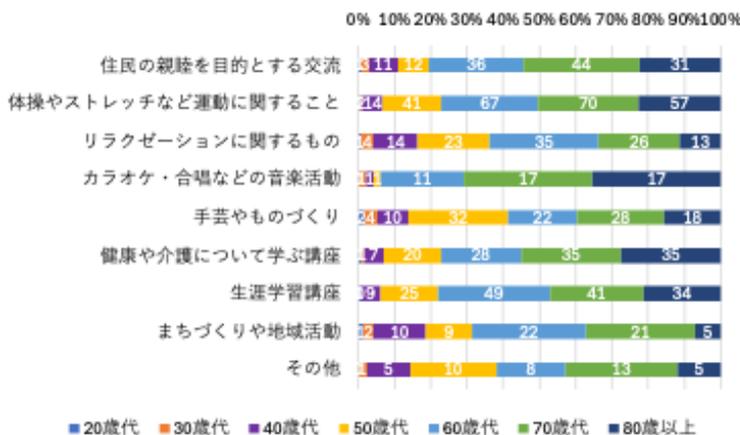
必要だと思う場所×年齢



参加してみたい企画・活動×年齢

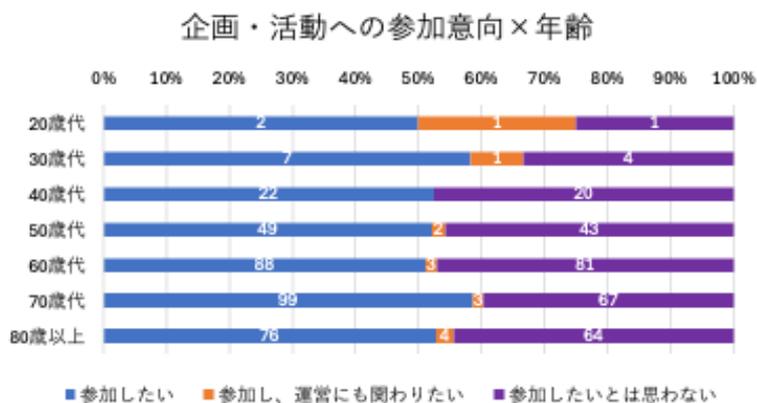
- ・明確な傾向は確認できないが、カラオケや合唱などの音楽活動を除いては、40～50 歳代も一定数参加を希望している。

参加してみたい企画・活動×年齢



企画・活動への参加意向×年齢

- ・年代による差は特にみられず、若年世代も一定程度の参加を希望している。
- ・20～30歳代に運営への参加を希望する世帯も存在し、若年層の地域への関わりについて、ある程度期待が持てる結果となった。

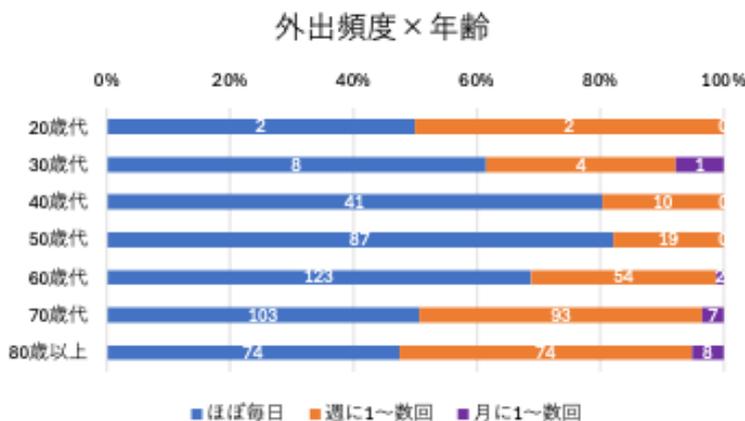


周囲との関わり／孤立

回答者の年齢によって周囲との関わりに差が見られるかを把握するため、「年齢」と「外出頻度」、「日常会話の頻度(同居家族以外)」のクロス集計を行った。

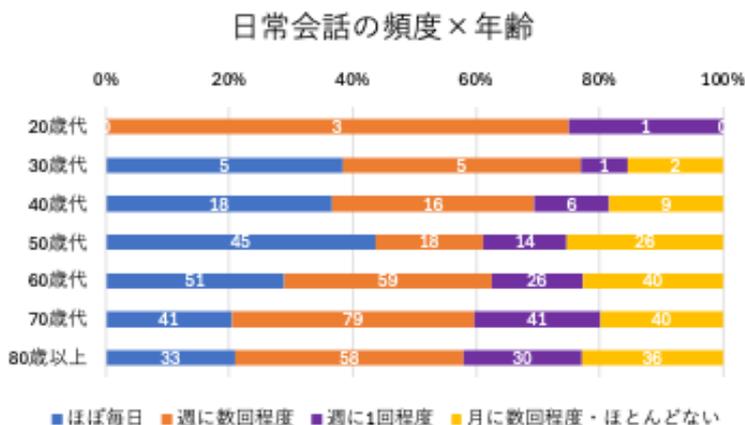
外出頻度×年齢

- ・(該当数の少ない20～30歳代を除いて考察)
- ・40～50歳代では、「ほぼ毎日」外出するが全体の8割を占める。
- ・60歳代を超えると「ほぼ毎日」外出する割合が減っていき、70～80歳代では5割弱程度となる。また、60～80歳代では、各年代の1割にも満たないが「月に1～数回」しか外出しない世帯が複数存在する。



日常会話の頻度(同居家族以外)×年齢

- ・年代が上がるにつれて「ほぼ毎日」の該当割合が減っていき、70歳代を超えると2割程度となる。
- ・「月に数回・ほとんどない」は年代を問わず、2割程度存在する。

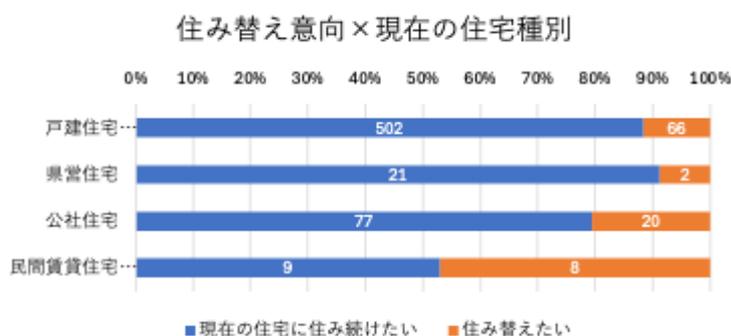


住み替え

世帯の基本属性によって住み替えの意向に差があるかを把握するため、「住み替え意向」と基本属性(「年齢」、「家族構成」、「住宅種別」、「居住地区」、「居住年数」)についてクロス集計を行った。また、「住み替え意向」と住み替えあるいは居住継続の「理由」についてもクロス集計を行い、住み替えを希望する・しない世帯がどのような事柄を重視しているか把握を試みる。

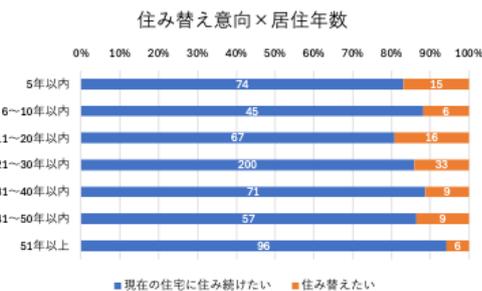
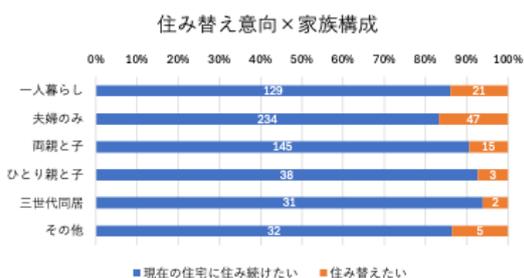
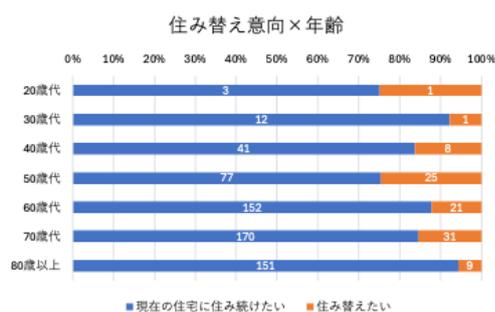
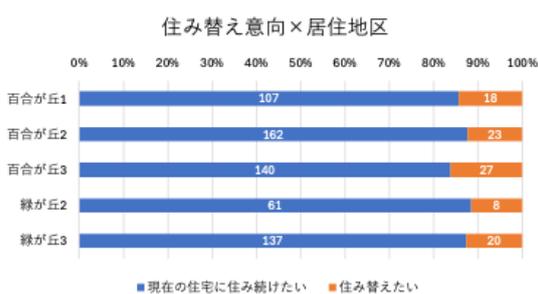
住み替えの意向×現在の住宅種別

・民間賃貸住宅では5割弱が住み替えを希望しており高い割合を占め、次いで、公社住宅では2割が住み替えを希望している。



住み替え意向×その他基本属性

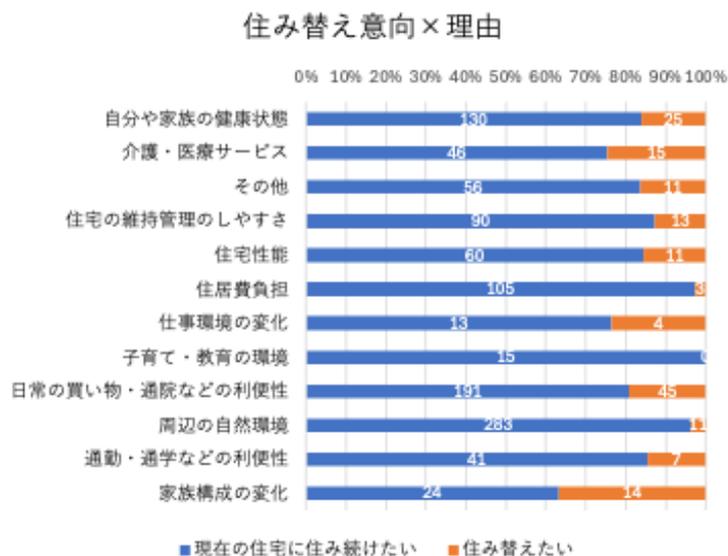
・顕著な傾向は確認できなかったが、家族構成が「単身」「夫婦」、「50歳代」で若干高い割合を示している。



住み替え意向×理由

・住み替えを希望する45世帯が「日常の買い物・通院などの利便性」を選んでおり、絶対数が多い項目として挙げられる。

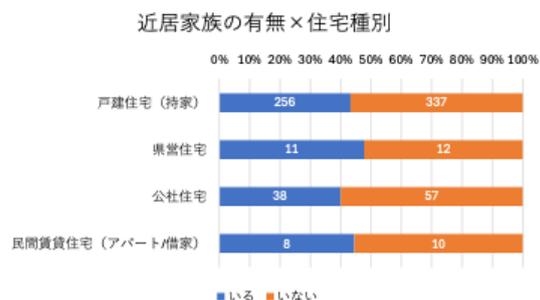
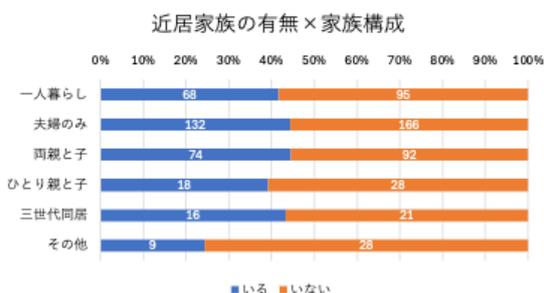
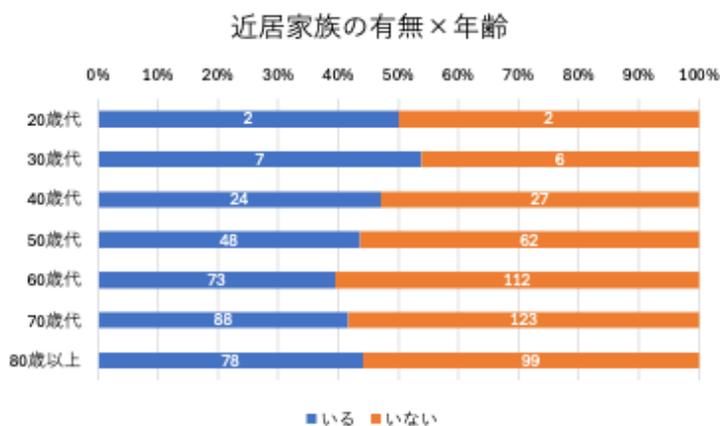
・住み替えを希望する世帯の該当割合が高い理由として、「家族構成の変化」、「仕事環境の変化」の変化に対応する理由、「介護・医療サービス」などが挙げられる。



近居

世帯の基本属性によって近居の状況に差があるかを把握するため、「近居家族の有無」と基本属性（「年齢」、「家族構成」、「住宅種別」）についてクロス集計を行った。

- ・各項目について、顕著な差はみられなかった。
- ・強いて挙げると、20～40歳代の若年層の方が近居の割合が若干高い、該当件数を踏まえると誤差の可能性もある。



自由記述

百合が丘・緑が丘地区内の日常生活の中で気になることや、今後のまちづくりについてご意見があればご記入ください。

自由記述の内容は主として、バス（公共交通）、草木・雑草、空き家・空き地、自治会、コミュニティ、災害・防犯に関する意見が挙げられた。各項目の記述の抜粋を以下に示す。

（バス(公共交通)に関する意見)

- ・バスの本数を増やしてほしいです。高齢者の免許返納の促進にもなると思うし、町外への通学・通勤にも便利になると思うので、お願いしたいです。
- ・団地中央部から二宮駅へのバスが減少している。以前と同じ程度に見直してもらいたい。
- ・バスの本数が少なく、特に土、日などは二宮駅前で 30 分は待つ。
- ・駅までのアクセスが年々悪くなっている。神奈中バスが値上げしてもなおさら本数を減らしているのは、利用者を軽視している。駅までのアクセスが大幅に向上すれば、住民も増え、活性化していくと考える。
- ・買い物に便利な町内をほぼくまなく走るコミュニティーバスがあるといい。
- ・コミュニティバスの経路や時間がわからないので利用しづらい。
- ・バスの本数がこれ以上減ると生活していけるか不安。乗客が少ないので、仕方ないかもしれませんが、小型バスにしたり、足を確保してほしいと思います。
- ・町に高齢者負担の軽減処置があるのか不明だが、バス代半額（高年齢者バス）など実施を求めたい。
- ・バスの乗降するのに杖を利用されている方高齢者に足場を上げ下げ出来る操作があるバスはないのですが、神奈中バス会社と交渉できるのでしょうか。
- ・20 年くらい前には百合ヶ丘も一時期、コミュニティバスが走っていたと思いますが、それも、すぐにルートからはずされました。
- ・コミュニティバスなどで町の施設や買い物、病院に行って帰れる様に、時間はかかっても既存のバス停だけではなく、施設の玄関近くにバス停があったら。

（草木、雑草に関する意見)

- ・土手などの草刈がほとんどされてなくて、他の街に比べ景観が悪すぎる
- ・百合が丘分譲地ですが公社との境の草狩りはするものの我が家との境の U 字こうの中の狩り草は全くそうじせず U 字こうの中には狩った草はもちろん木が生えて根っ子も年々太くなりその枝葉は庭の方へフェンス抜けて出てきています。U 字こうの中の狩り草はもう何年も置きっぱなしです。大雨がふれば水はあふれて我が家に入って来る状態！！何とかしてほしい
- ・住宅供給校舎所有の緑地の桜が大きくなり、手入れもされていない。落葉が道路

や私宅の庭に落ち雨どいのつまり等々大変迷惑を受けている、一刻も早く切っ
てほしい。訴訟も考えている。

- ・雑草等が多く、公園や道路が汚い地区のボランティアに頼りすぎ、町の仕事として整備してほしい地区の方々の頑張りに感謝。
- ・気候変動もあり草木（雑草が）の生育が早くもう少し作業を（業者依頼）してイノシシ等が入りこえない様にしてほしい。
- ・空き家の雑草が道路まで伸びてきている。
- ・電線に木・ツタが絡まっているところが多くある。
- ・歩道の草刈管割外かもしれませんが 2 丁目葛川沿いの河川敷内の歩道の草がぼうぼうで歩けない。草刈は年 2 回実施しているが 3 回はやって欲しい。犬の散歩する人が車道にて犬の散歩している危ない！
- ・隣人の木が自分の土地に入ってきて困る。
- ・中央公園横の道路は山側からの倒木が心配。
- ・道路脇や斜面の緑地、夏は頻繁に道路に飛び出し、公園の周辺は伸び放題で中の状況が見えない（交通事故防止・火災、遊び場の防犯の意味）
- ・ウォーキングが趣味ですが葛川周辺は特に雑草が多く、もっと歩きやすいように剪定の頻度を考えて頂ければ幸いです

（空き家、空き地に関する意見）

- ・空き家や空き地の雑草が目立つ、道路を 1/3 雑草でふさがれている場所もある。
- ・空き家の存在が気になり、防犯・防火の上で心配である。
- ・空き家が増えつつあり、草木が茂ることや防犯の心配がないか気になります。
- ・空き家が目立つこと。それにより庭木が手入れされない。
- ・空き家が多く庭木の今後の管理が心配・不審な訪問業者が多い。
- ・空き家をリノベーションして若い人に割安で貸す。
- ・通学路の窓の割れた空き家、子供の立ち入りが心配。

（自治会に関する意見）

- ・自治会のやり方（例:回覧板）が時代に合わなくなっている。ひいては、加入率が低下し、いずれ機能しなくなっている現状。
- ・もっともっと気軽に色々な催しに参加中込み、体験等門戸を広げてください。
- ・新しいなのはなハイツには住んでおりませんが今後住むようになった場合、居住している住民に迷惑がかからぬ様、静かにコミュニティルームを使用して頂きたいです。
- ・様々な講座や企画があり、掲示板を楽しみにチェックしています。現在、中心となって活動されている方々の、次の世代になった時、活気ある活動ができるのか、気になります。その時に適した形になるような気はしますが。
- ・以前広報にのみやのサークル活動で参加したいものがありましたが「65 歳以下」と限定されていたため応募もできませんでした。体力には個人差があると思います。せめてお試しぐらい年齢を限定せず参加できるといいです。

- ・回覧等などの情報交換からぬける方が多く来て安心安全に対してのご心配があります。
- ・ゴミの集積所の問題でゴミ当番なるものが存在します。高齢化が進む中高齢者は当番免除、それは問題ないが自治会費で折り畳み式の屋外ゴミストッカーを購入してもらいたい。道幅が狭いなどの問題があるが横浜市など自治会費で購入しているようです。工夫などして高齢者が多い地区などこの問題について考えてもらいたい。住みよい百合が丘・緑が丘であってほしいです。（町からのゴミネットは利用しています）
- ・二宮町だけでいくつものデマンドに応えることができない。小田原、中井など周辺の自治体と協同したコミュニティ活動が必要だろう
- ・自治会の役員などを委託してもらいたい（自由参加にしてもらいたい）
- ・自治会活動の将来に不安、高化退会世帯の増加地域活動の中心、核ゲンコミが担える役割は？
- ・自治会の回覧板を隣りに持って行くのが大変（歩がないから）かよいの場に行きたいので送迎車が欲しい。
- ・しいて言うならば、多世代が交流できる場所や機会が少ないな、とは感じています。自治会に加入はしていますが、回覧を見るだけで終わってしまい、参加できる行事は少なく思います。
- ・自治会の活動情報を現行の回覧板方式と、スマホや PC を使っている方々向けにもっと IT を活用した DX 化を図って貰いたい。
- ・例えば、最近ようやく二宮町も公式ラインをスタートしましたが、各自治会活動等も水平展開して考えうる IT 化を進めて欲しい。これにより、回覧が遅くて過去になってしまった回覧情報を見る事もなくなりますし、また蓄積された過去情報を見直すことも出来ます。
- ・回覧板と集金を廃止する為にライン登録を促進しラインでの回覧閲覧や支払いを可能とする。

（コミュニティに関する意見）

- ・英会話カフェなど作ってほしい。異文化交流イベントを行ってみたい。
- ・クラウド型トークルームで地区内の誰でもが意見を言ったり提案できるようなサービスをまずもって作ってはどうか？そこから発展してコミュニティーになったり場が設けられるべきだと思う。
- ・コミュニケーションの場が少なくなって、地域の活性化が低下している。（小学生、中学生、高校生、OB の継がりなどの活動）
- ・家の側に、のんびりできるカフェがあるといいなあ〜と本屋が無いのが淋しい。
- ・老人向サークル等ありますが、幼稚園の様なものに感じる。大人のサークルがあればと思う。有料でも OK。地元の人が集まって飲める様な居酒屋やスナックみたいなものが近くにあれば良いなと思う。
- ・山西地区では寺子屋が開催され、勉強だけでなく、昔ながらの遊びなども学べると聞いています。誰もが気軽に集まれるスペース、子どもの居場所があると安心

です。

(災害・防犯に関する意見)

- 近所に空き家や留守宅が多くなった現在、自然災害や防犯のことを考えると視力や足腰の衰えを感じると心細い。
- 先日の大雨で土砂崩れや河川の氾濫があったので災害時の対応について共通理解確認をしておいた方がよい
- 災害の際、安心して避難できる場所がない、避難所の整備が必要。
- 各地で自然災害が発生しています。過日、二宮町百合が丘地区も河川が氾濫し被害が出ました。当日は仕事の為、バスで駅に向かう際影響がありましたので、河川災害対策を望みます。
- 停電、断水等がおきた時、すみやかに、その理由と復旧の予定時間を連絡して頂きたい
- Net による情報提供（防災や普告、要注意 etc）をもっとシンプルにしたい。まずはここを見れば即時性のある情報の把握ができる、といったサイトなり入り口を明確に（例えば Facebook など）設定したい。今は多岐にわたり過ぎて、混乱気味に思える。
- 先日の大雨の時、町の車が回って放送していたのはわかったが何を言っているのか聞きとれず、TV を見てラディアン周辺の被害を知った。火災害の時は町全体にも聞きとれるようにしてほしい。更に今迄聞いた事のない普報を TV で見てとまどった。気象庁から町に事前に連絡があると思うが警報の内容を周知してほしい。
(緑ヶ丘住民)
- 道路の排水溝が土砂で埋まっている所が多い。近年の異常気象での防災上、土砂を取り除き排水がきちんとできる状態にして欲しい。

◎まとめ・考察

最後に、二宮町の百合が丘・緑が丘地区を対象として実施したアンケートの主要な結果と地域の持続・再生に向けた考察を以下に示す。

アンケートのねらい

- ・地域で漠然と感じられていたことを定量的に把握し、理解する
- ・住民同士の話し合い、活動のきっかけとする
- ・行政など外部の組織に提案、説明する際の根拠とする

アンケートの回収状況

- ・回収率は3割程度（回収件数761件（紙面郵送＋フォーム回答））であり、これまで対象地域で実施されたアンケートと比較すると低い回収率となった。
- ・回収率は回答する住民が高齢化していることも関係していると考えられる。

世帯の基本情報

- ・高齢化が進んでいるものの、30分以内の地域に近居家族がいる割合が4割と高い（国交省調査では1時間以内の地域で5割）。
- ・近居家族と連絡を取り合うなど何かしらの関係がある場合が大半であり、いざという時の支えとなる可能性（「自立」の観点では、支えとなる存在は複数あるとよい）。
- ・現在の住宅種別は「戸建持家」が全体の8割と非常に多く、居住年数も長い（20年以上）。
- ・30～40歳代でも「戸建持家」の割合が高いことを踏まえると、「戸建持家」に住みたい若年層の受け皿となるポテンシャルがあると捉えられる。
- ・借家に居住する若年層はあまり多くなく、若年層の最初の住み替え先となる借家が地域に存在するとよい（公社リノベーション住宅の検証も視野）。

健康に対する意識・地域との関わり

- ・健康や運動に対する意識は高く、4～5割の世帯が知識を得たり活動に取り組んでいる。
- ・年代を問わず、地域で開催される活動・企画への参加を希望する世帯が5割近く存在する。
- ・地域内に必要と感じる「場所」としては、交流目的よりも、一人で気軽に訪れる場所が多く挙げられた（カフェや居酒屋を含む）。
- ・若年層の割合は少ないものの、子どもの遊び場や子育て支援サービスを求める声も挙げられており、着目すべきポイントと捉えられる。
- ・アンケート結果を踏まえると、大々的に交流イベントを仕掛けるよりも、無理のない範囲で、小規模にはじめるのがよいと考えられる（企画のバリエーションがあるとよい）。

注視すべき世帯の存在

- ・同居家族以外との会話が月数回程度の世帯が年代を問わず2割程度存在する。
- ・外出頻度が月数回程度である世帯が70歳代以上を中心に僅かに存在する（十数世帯）。
- ・地域福祉・専門家との連携も重要となる（地域包括センター、地区社協、民生委員など）。

バス・公共交通

- ・自由記述でバスや公共交通に関する意見が多く挙げられた。高齢者を中心に買い物先や病院など町内を回るコミュニティバスを求める声も挙げられた。
- ・家族が運転する車に乗るなど、全ての高齢者が必ずしもバスを利用するとは限らないが、高齢者の自立した生活を支える上では公共交通などの移動手段は重要。
- ・導入されたら実際にどれくらいの人が利用するのか、知り合い同士でお試し乗車してみるなど住民側の積極的な介入・工夫もあるとよい。

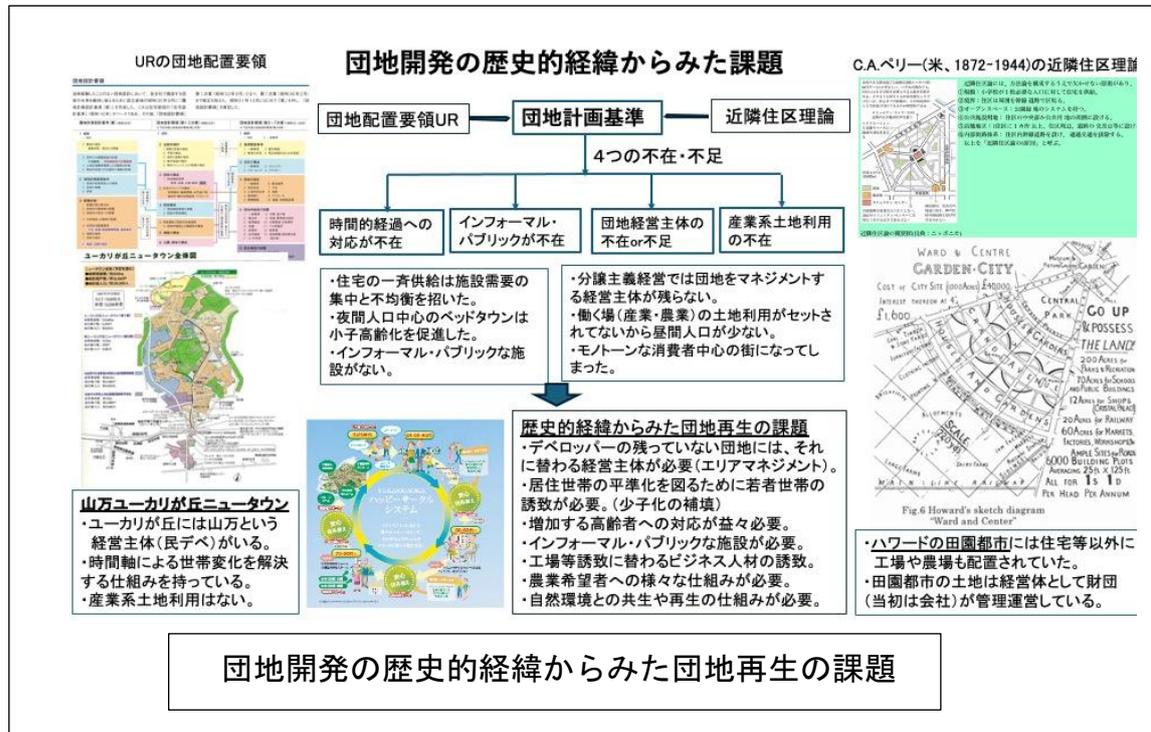
住宅地の管理

- ・自由記述で共用部の雑草や空き家に関する意見が多く挙げられた。
- ・管理主体や範囲などは住民同士で把握しておく必要がある。また、費用はかかるが、管理の一部を外注するといった手段もある。

(3) 団地開発の歴史的経緯からみた課題

団地開発あるいは郊外ニュータウンは昭和30年代後半に始まり、昭和40年代にピークを迎える。その設計思想や設計基準は、欧米の近隣住区理論などを背景に日本住宅公団（現UR）などの団地配置要領や住戸設計基準などにに基づき大都市圏に集中する人口の受け皿として大都市郊外に建設された。開発手法は土地区画整理事業や一団地の住宅施設などが用いられている。

設計思想には欧米の計画思想なども参考にされていたが、大量供給に応えるためにかなり画一的な基準で開発されてきた。それは時代的背景からやむを得ない面もあるが、現時点で振り返ると、明らかに今日の団地再生が必要な要因がそこには内在していた。



① 時間的経過への対応・配慮が不在

団地開発とともに住宅が一斉供給されたために同じような年代の世帯(家族)が一斉に流入した。これは学校施設を始めとする施設需要が集中し、ピークを過ぎると今度は空きができることになる。しかも子供が成長すると団地を去って大都市などに移住するため、団地の小子高齢化現象が進むことになる。その結果子供の数が減り、小学校などが維持できなくなることも少なくない。これは地域のコミュニティのつながりにも大きな影響を与える。

このような事態を避けるためには分譲住宅の供給を段階的に行って世帯(家族)の年齢構成を平準化すれば弊害は少なくなるが、このような供給手法を採用してきたのは民間デベロッパーの山万が開発した千葉県佐倉市の「ユーカリが丘ニュータウン」くらいである。

② インフォーマル・パブリックが不在

パブリックとは住民が共同で使うための公共の場所である。団地開発や郊外ニュータウンの計画において団地配置要領などが存在するように、一定の人口規模に応じた公共公益施設整備基準が存在する。実際の開発に当たってもこのような施設は作られてきた。

ところが、住民がインフォーマル(形式張らない、私的な)な場所は当初からあまり意識され

ていない。団地のための商店街が建設される場合でも八百屋、魚屋、肉屋など必要最小限の買い物ができる店舗が想定されており、大きなニュータウンにはスーパーのある事例もあるが、団地内の競合は避けるが、団地外の店舗やスーパーとの競合はあまり意識されていなかった。そのため、団地商店街の経営はかなり厳しいものとなっていた。

インフォーマル・パブリックとは具体的には、カフェ、居酒屋、スナックなどのことである。つまり通常の市街地や商店街には存在するこれらの居場所が団地や郊外ニュータウンにはほとんど立地していない。住民が団地内でプライベートに団欒し、くつろげる場所が乏しいのである。これは通常の町場の商店街のように消費と生産の場が渾然一体となっていないのである。こうした理由から郊外ニュータウンとともに開発された鉄道駅の駅前が整然としてはいても寂しい感じを受けるのである。

③ 団地経営主体の不在

公営住宅はもとより住宅公団（現UR）や住宅供給公社においても賃貸住宅を供給しているが、特に昭和50年代以降は公社公団においても分譲住宅供給が盛んになり、まして民間デベロッパーの場合は基本的に分譲住宅が供給の主流となってきた。賃貸住宅を所有し、維持管理している場合は団地の土地建物はデベロッパーのものであり、不十分とはいえ団地の経営主体として現在にも至っている。ところが民間デベロッパーの場合には住宅は個別に売却されているため、集合住宅の場合には管理組合もあるが、戸建住宅団地では維持管理する主体が見当たらない。自治会や任意団体、NPO法人などがコミュニティづくりに小規模に携わっているが、個人の財産には関与できないため、団地の経営主体ではない。

団地開発や郊外ニュータウンの開発に当たって、イギリスのエベネザー・ハワードによる田園都市の思想は当然ながら学習されてきているが、田園都市の場合には、当初は株式会社が後になって財団法人が土地建物を所有し、賃貸収入で開発利益を享受しながらニュータウンを維持管理していく経営が取られている。日本の団地開発やニュータウンで最も学ばれなかったのがこうした団地経営手法である。

④ 産業系土地利用の不在

これも田園都市からの学びであるが、田園都市の場合には、当初から大都市からの工場の移転を図ることも計画にあり、工業用地が開発地内に確保されていた。またグリーンベルトとも関するが、農地もニュータウンの土地利用要素として当初から考えられていた。一方、日本の団地やニュータウンではもっぱら人口の受け皿としての住宅地が意識され、一次産業や二次産業をセットで誘致し、内部に雇用の場を創出するといった発想がなかった。雇用の場は近くの都市や大都市への通勤によって確保されるという前提に立っていた。

しかし、今から振り返ってみれば、団地やニュータウン内に様々な用途の土地利用を誘致する手立てを放棄したことであり、モノトーンの住宅地は現在も消費の場でしかない。こうして用途地域的には住宅専用の用途地域が指定されることとなった。これはベッドタウンとしての機能がなくなった場合における土地利用が制約されることを意味する。これは経営主体の不在とともに今後の団地再生に大きな課題を投げかけているといえよう。

⑤ 団地開発の遺産

以上の4つは、現時点でみた団地やニュータウン開発にセットされていなかった課題であるが、一方で遺産と言えるものもある。その第一の要素は時間の経過とともに成長してきた団地内の公園や街路、造成斜面、隣棟間の空地などにみられる豊かな緑地や樹木の存在である。これは団地の魅力の大きな要素にもなっている。ただし、それが現在十分に生かされているかといえ、そうでもない。こうしたいわば空きスペースをコモン・スペースとしてコミュニティ活動、例えば園芸活動などに活用できれば団地の景観はかなりグレードアップするだろう。



検討対象地区及び団地の航空写真（著者撮影）

⑥ 団地開発の歴史的経緯からみた団地再生の課題（まとめ）

団地開発の歴史的経緯を現在から振り返ってみると幾つかの要素が不在や不足していたために今日の団地再生の課題を抱えていることがご理解いただけたと思う。ある意味では現在取り組んでいる団地再生の試みはその不在や不足を補うことと言っても過言ではない。

これらの課題をあらためて列挙すると下記のようなになる。

- 当初のデベロッパーの財産などが残っていない団地には、デベロッパーに替わる経営主体が必要である。例えば、エリアマネジメントを行う組織などが該当する。
- 居住世帯の平準化を図るために若者世帯の誘致が必要である。これは少子化の補填であり、例えば、当協議会が行ってきたようなお試し移住事業などがこれに該当する。
- 増加する高齢者への対応が益々必要になっている。例えば、高齢者を孤立させないための病院、買い物、居場所などへの移動支援事業などが該当する。
- インフォーマル・パブリックな施設が必要である。例えば、カフェ、居酒屋、スナックなど住民が気軽に集まって団欒し楽しむ施設が該当する。

- ・雇用の場を確保する工場等の誘致に替わるビジネス人材の誘致が必要である。
例えば、パン、ケーキなどの職人など、スモール・ビジネスやコミュニティ・ビジネスを行い新たなサービスを提供する人材が該当する。
- ・農業希望者への様々な仕組みが必要である。例えば、農地の確保や農業をやりたい人のための農機具置き場の提供などが該当する。因みに県公社では廃止棟を活用して農機具置き場などを提供している。
- ・自然環境との共生や再生の仕組みが必要である。例えば、団地内に残る公園、空き地等を菜園として活用した園芸クラブの運営などが該当する。この他にも里山の資源を活用した自然農法の展開やバイオエネルギーの活用などの新たな地域資源の活用なども考えられる。

(4) 地区及び団地再生の主要な課題

① コミュニティの高齢化と次世代の担い手不足

◎ 要約

- ・ 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・息子世帯で助け合っている。
- ・ 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。

まずアンケート調査で明らかになった地区及び団地の居住者の属性に注目する必要がある。

以上のアンケートデータを要約すると、この地区及び団地には、居住年数の長い高齢者が多く居住し、家族構成では夫婦のみ世帯が今のところ多いが、一人暮らし世帯も増える傾向にある。しかも今後も現在の住宅に継続的に居住したい人がほとんどである。地区の特徴として、定住性の高い高齢者が多く住んでいる地区である。

一方、この地区及び団地の特徴は、近居の形態を持つ家族が多いことである。近居家族との関わり方では、連絡を取り合う、会話や食事、子育てサポートなどである。従って、高齢者が今後も安心して住み続けるためにも、こうした特徴を更に促進・支援するまちづくりが必要である。

また、地域の活動・企画への参加希望については、参加したいと回答したものが半数近くあったが、運営にも参加したいという人は少なかった。げんコミの活動も現時点では活発であるが、その構成メンバーの高齢化も進んでおり、次世代の担い手を確保することが大きな課題である。

	件数	割合		件数	割合
10歳代	0	0%	5年以内	91	12%
20歳代	4	1%	6～10年以内	55	7%
30歳代	13	2%	11～20年以内	88	12%
40歳代	51	7%	21～30年以内	244	32%
50歳代	110	14%	31～40年以内	82	11%
60歳代	187	25%	41～50年以内	68	9%
70歳代	212	28%	51年以上	105	14%
80歳以上	179	24%	未回答・無効回答	28	4%
未回答・無効回答	5	1%	合計	761	
合計	761				

回答者の年齢（再掲）

家族構成（再掲）

	件数	割合
5年以内	91	12%
6～10年以内	55	7%
11～20年以内	88	12%
21～30年以内	244	32%
31～40年以内	82	11%
41～50年以内	68	9%
51年以上	105	14%
未回答・無効回答	28	4%
合計	761	

現在の住宅への居住年数（再掲）

	件数	割合
現在の住宅に住み続けたい	611	80%
百合が丘・緑が丘地区内で住み替えたい	4	1%
二宮町内・近隣市町村へと住み替えたい	33	4%
その他の地域へと住み替えたい	59	8%
未回答・無効回答	54	7%
合計	761	

住み替え意向（再掲）

	件数	割合
いる	322	42%
いない	433	57%
未回答・無効回答	6	1%
合計	761	

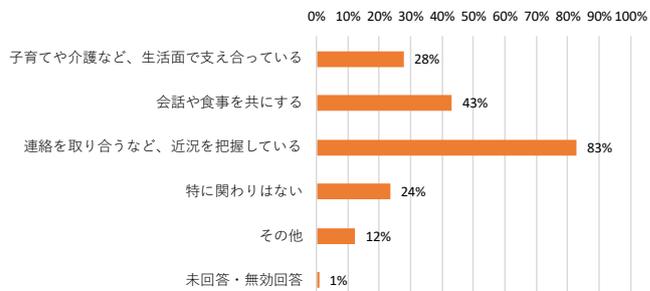
近居家族の有無（再掲）

	件数	割合
親（義親含む）	99	31%
娘（義娘含む）	135	42%
息子（義息子含む）	117	36%
兄弟姉妹	86	27%
その他	44	14%
未回答・無効回答	5	2%
該当者	322	

近居家族との関係（再掲）

	件数	割合
子育てや介護など、生活面で支え合っている	90	28%
会話や食事を共にする	139	43%
連絡を取り合うなど、近況を把握している	267	83%
特に関わりはない	76	24%
その他	40	12%
未回答・無効回答	3	1%
該当者	322	

近居家族との関わり方（再掲）



	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）

② コモン・スペース（斜面緑地等）の管理

● 要約

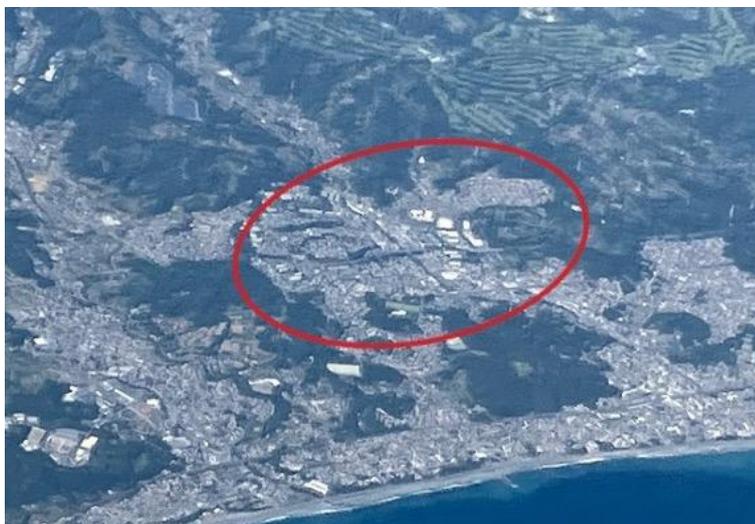
- ・ 里山を造成して開発した団地であり、斜面地が多く、長年の経過の中で斜面緑地になった。
- ・ 緑地の管理についてのクレームが多い。
- ・ 緑地の所有者・管理者に全てを依存するのも難しい状況である。
- ・ 適切な管理・整備方策が見つければ団地の景観は格段に良くなる。

今回調査対象となっている百合が丘及び緑が丘地区は丘陵部分を造成して宅地開発した団地である。そのことにより、どうしても切土、盛土の斜面部分が発生する。開発から数十年を経過する中でこの斜面は緑地となってきた。樹木や低木の花弁類などが植栽されてもきた。

公共団地の特徴の一つとして、開発以来数十年を経ることで、周辺の他の住宅地に比べて緑地の豊富さが団地の遺産のようにになっている。ところが斜面地の緑地は平坦な緑地と比べて利活用がしづらく、また維持管理も難しい。百合が丘地区においてはこの問題が顕著なものとなっている。

住民アンケートでは団地の景観について直接問う設問はなかったが、自由意見欄ではこの斜面緑地の維持管理の問題はクローズアップされてしまった。「土手の草刈りがされなくて景観が悪い」「緑地の桜が大きくなり、手入れもされず迷惑である」「葛川周辺の土手にも雑草が生えているので、なんとかして欲しい」などの意見である。このような斜面緑地を持つ団地は他の地区にもあり、大体が維持管理でトラブルを引き起こしている。

アンケートでは斜面緑地の所有者に維持管理を依頼する方向での意見が多かったが、斜面緑地の所有者もかなり困っているのが実情である。斜面地の場合、裾野部分は雑草刈りなどを行なっているが、斜面全体となるとかなり難しい。傾斜が厳しい上に高木になった樹木の剪定などにはかなりの専門性が必要である。しかもこのような利用できない斜面にも固定資産税などが掛けられているのが実態である。所有者は他に利活用できない上に税金を払いながら維持管理費を生み出さなければならない。このように実情に鑑みれば、所有者だけに任せるのではなく、行政、所有者、住民が協働して問題を解消するような取り組みを考える必要がある。逆にそれに成功すれば、団地の景観は格段に良くなり団地の価値も大きく向上するであろう。



③ 居場所の必要性

● 要約

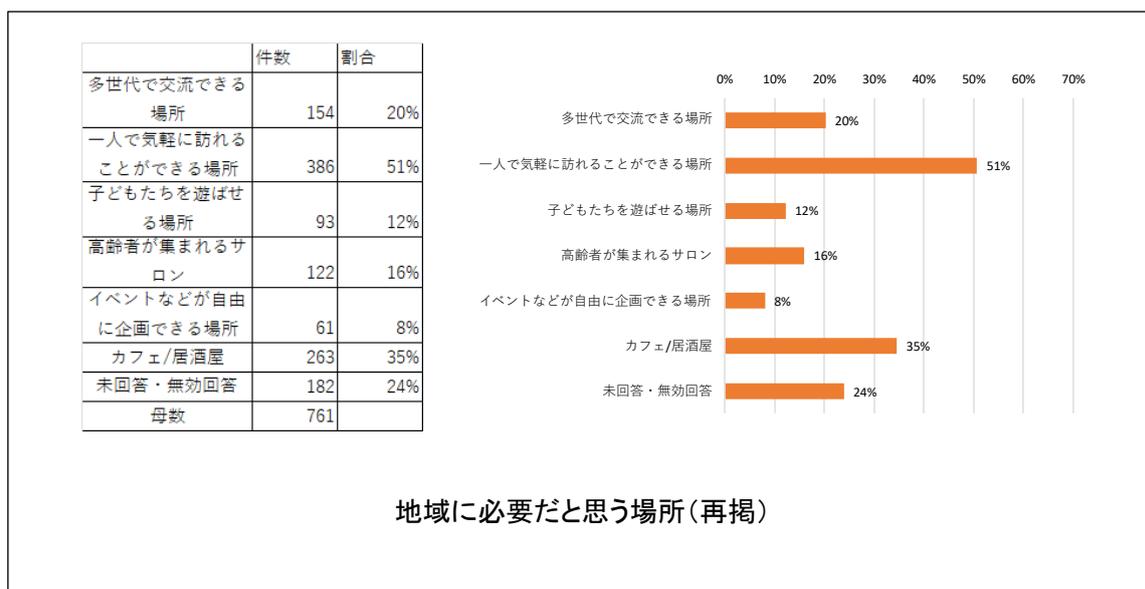
- ・住民は一人で気軽に訪れることができる場所やカフェ・居酒屋を望んでいる。
- ・自由意見でも、大人のサークル、地元の人が集まって飲めるような居酒屋、スナックのようなものが欲しいというような意見があった。
- ・インフォーマルな居場所が地区内に少ない。

まず今回の一つのテーマでもある居場所についてであるが、アンケート調査で「地域に必要だと思う場所」を問うたところ、下記の表やグラフのように「一人で気軽に訪れることができる場所」が51%と最も高かった。これは少し意外であったが、住民は大勢で集まることだけを考えていないことがわかった。次に多かったのは「カフェ/居酒屋」で35%となっている。

これは開発の歴史的な課題としても検討したが、団地内には公共施設はあるがインフォーマルな居場所が少ないことの裏返しである。その次には、「多世代で交流できる場所」「高齢者が集まれるサロン」「子どもたちを遊ばせられる場所」が続く。

以上は選択式の設定であったが、自由記入の回答にも、「家の側にのんびりできるカフェが欲しい」「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」といった意見が見られた。大人のサークルというのは居場所づくりに今一番欠けているものではないだろうか。

居場所を考える場合、その場所や空間だけを確保すれば良いというものではない。居場所に集まる個人のモチベーションやそれを支えるコミュニティ活動の実態がないと居場所は有効に機能しない。団地開発者がこれまであまり意識してこなかったのは、こういうソフト力（地域の文化や個人の生き甲斐につながる魅力）である。



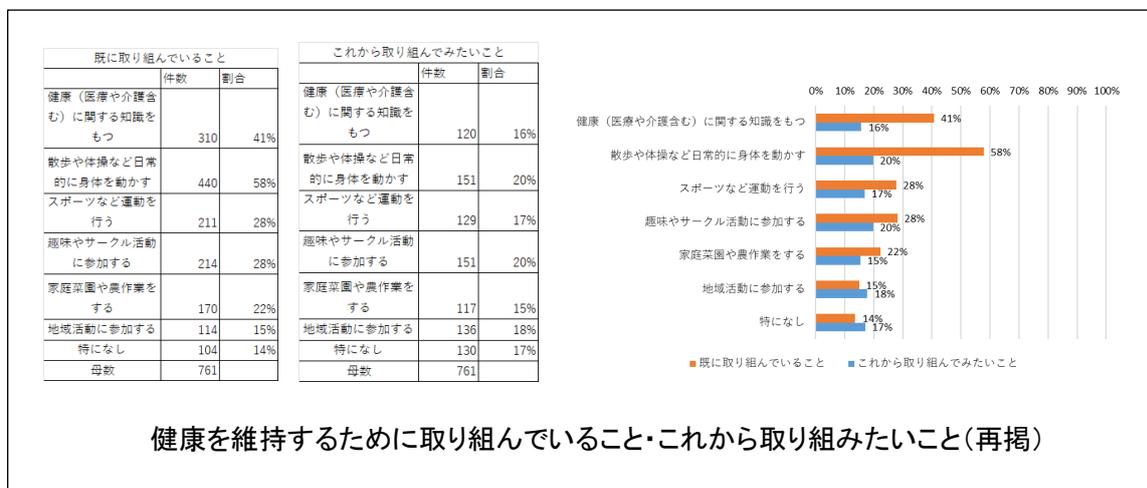
④ 健康志向の高まり

● 要約

- ・ 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あまり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

地域の高齢化が進む中で住民の健康志向が高まっている。住民アンケートの結果から、健康を維持するためにすでに取り組んでいることでは、「散歩や体操など日常的に身体を動かすが、58%、健康（医療や介護含む）に関する知識をもつ」が41%を閉めている。次いで「スポーツや運動を行う」「趣味やサークル活動に参加する」「家庭菜園や農作業をする」が続いている。これから取り組みたいことについても似たような傾向を示している。

一方で、「趣味やサークル活動」は28%とそれなりの割合を示しているが、「地域活動に参加する」は15%と少なく、どうも地域活動が健康には関係ないと感じられているようだ。これから健康志向については、かなり個人的志向が強いものと理解できる。地域活動が自治会の行事などと理解されているのかもしれないが、個人的な健康志向の高まりを様々な地域の活動の中で高めていくことが今後の課題であろう。つまり、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だろう。



⑤ 公共交通の衰退と車への依存

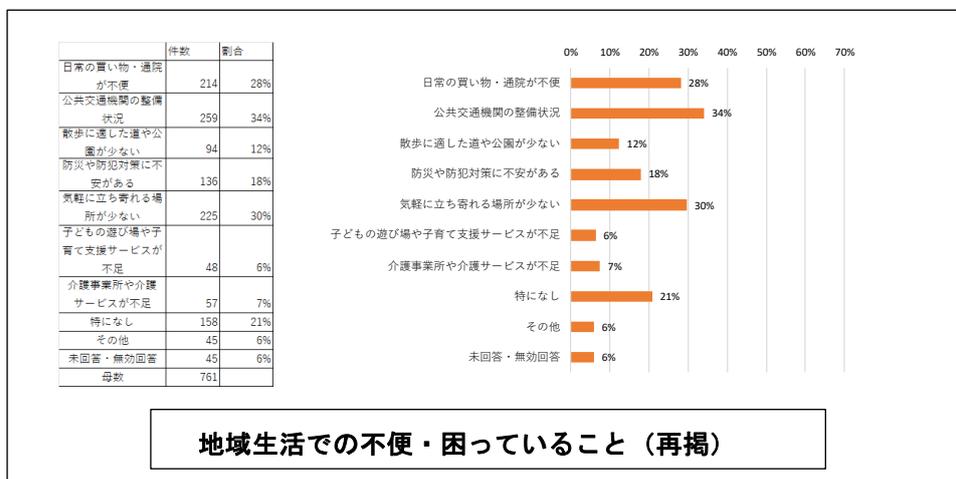
◎ 要約

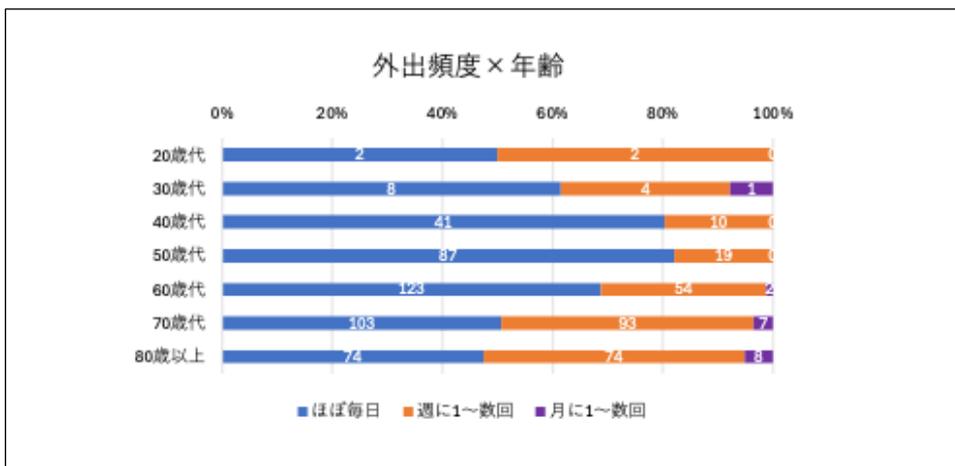
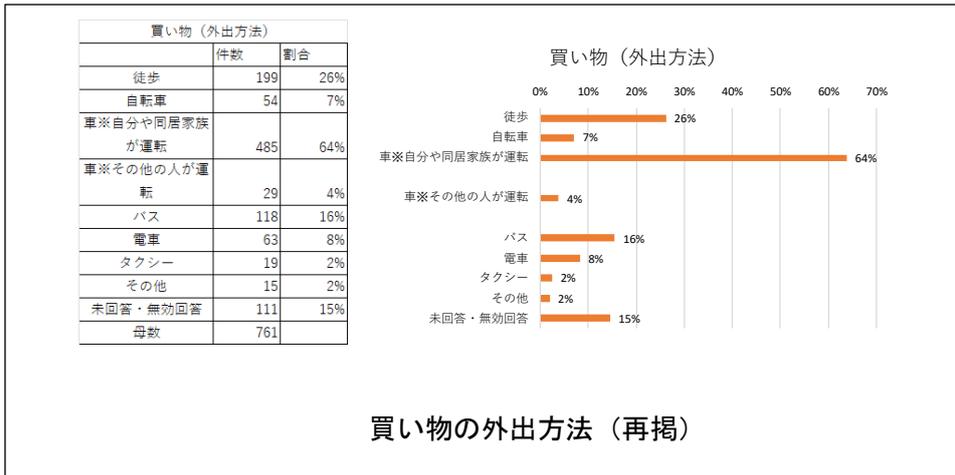
- ・住民は、公共交通の整備状況や日常の買い物、通院などについて不便を感じている。
- ・買い物などの足は、自分や同居家族が運転する車が圧倒的に多い。
- ・年齢別の外出頻度では、年齢とともに減る傾向があり、特に60歳代から月に1から数回という例も見られる。

現在は団地内を巡回するバス便が残っているが、本数が少ない。住民アンケート調査の「地域生活での不便・困っていること」についての設問では、「公共交通機関の整備状況」34%、「日常の買い物・通院が不便」が28%を占めている。一方、「買い物の外出方法」という設問では、「車（自分や同居家族が運転）」が64%と圧倒的に多く、徒歩、バス、自転車などを大きく引き離している。

これは自由意見においても、「バスの本数を増やして欲しい」「バスの乗降がしづらい」「コミュニティバスのバス停を施設の玄関口に設置して欲しい」など公共交通に関する要望が多い。このように、公共交通が衰退するのと合わせて日常の足が車に依存する状況があり、悪循環になっている。高齢者で車に乗れる内は良いが、免許返納することになれば、途端に交通弱者になってしまう。いつも家族や身内の者に頼るわけにもいかない。

「外出頻度×年齢」（年齢別の外出頻度）を見ても、60歳代から月に1から数回と外出頻度が減る傾向にあることから、高齢世帯が増える中で、買い物、通院、居場所への移動などについて、行政や福祉施設などと連携し、コミュニティの協働で高齢者の移動を支援する仕組みを整備していく必要がある。





⑥ インフォーマル・パブリックの不足

◎ 要約

- ・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。

日本の団地開発の歴史的課題に関する検討から「インフォーマル・パブリック」の不在を抽出した。それは団地が高度成長時代からの人口増加の受け皿として開発されてきたことと無縁ではない。パブリックな施設は団地の人口規模に応じて整備されたが、それはあくまで公共の施設であり、気楽な気持ちでインフォーマルに集まって団欒できるような施設は整備されず、団地商店街のテナントに期待するのみで、あらかじめ積極的に計画されることはなかった。

こうした郊外住宅開発の課題に鋭く切り込んだ著作として「インフォーマル・パブリック・ライフ（人が惹かれる街のルール）」飯田美樹著（発行：ミラック 発売：英治出版）がある。ここで著者は日本に先行するイギリスやアメリカの郊外型住宅地を取り上げ、なぜ郊外にインフォーマル・パブリック・ライフが欠けているかの理由について考察している。

理由の一つ目は、初期郊外開発にはそもそも公共空間での娯楽やパブリック・ライフから縁を

切るという思想が含まれていた。街中のカフェやパブのような場所で時間を浪費することは罪であり、モラル違反であるというキリスト教福音主義的価値観が人の心に刻まれていた。

理由の二つ目は、家庭内にサロンの空間が作られていき、社交が内部化したことである。彼らは公の場所での社交や娯楽は避けるようになったものの、邸宅内のサロンの空間で知人をもてなし続けた。つまり社交の場所が誰にでも開かれた公共空間から私的空間へと移っていったのだ。

こうして都市のパブリック・ライフと対極にある、自然と調和した美しい郊外での家庭生活というイメージが作られていった。しかも家庭内での社交を優先し、街中のインフォーマル・パブリック・ライフやサードプレイスでの社交の機会を損なうと、人々の視野や交友関係は狭くなり、徐々に近視眼的になっていった。特に専業主婦層にはかなり悲惨な状況をもたらすことになったとしている。

一方、日本の郊外開発の団地などは欧米のような宗教的背景による排他的要素はないが、人口規模を目安とし標準的な施設配置と住棟配置計画基準などによってかなり画一的な開発となっていた。それでも団地が開発された当時は、その頃の理想であったアメリカンドリームを夢見ていたサラリーマン層には夢の住宅地と映っていた。その夢の住宅地からは都心部や既成市街地にある居酒屋、バー、スナックなどのインフォーマル・パブリックは暗黙の内に排除されていたように思われる。

このことについては、先に紹介した「インフォーマル・パブリック・ライフ（人が惹かれる街のルール）」においても、「サードプレイス」（コミュニティの核になる「とびきり居心地良い場所」）（みすず書房）の著者「レイ・オルデンバーグ」の言葉を引用し、次のように述べている。「私はこれらの主題に関連する大量の本や手引書に目を通したが、ラウンジ、居酒屋、バー酒場への言及は一言もなかった。これらの場所は都市計画家の思考のどこにも属していないのだ。」「カフェはパブリックすなわち公共ではないと認識され、カフェが語られるべきカテゴリーに属していないからだ。」と。

⑦ 用途純化の弊害

● 要約

- ・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。

こうした状況をさらに加速したのは用途地域の規制である。こうした住宅地では低層もしくは中層などの専用住宅地を想定した用途地域が指定され、これらの施設は排除されることになった。特に、戸建住宅地では低層住宅の良好な住環境を維持するため、一種低層住居専用地域が指定され、地区内にコンビニでさえ建築できない住宅地も多い。こうした状況も活動力のある核家族が居住者の中心の時期にはあまり不便も感じなかったかもしれない。しかもベッドタウンは夜静かに寝に帰る場所としてそれで良かったかもしれない。

しかし、各家族も世帯分離して少子高齢化の進んだ現在のようになると、その用途純化の弊害が現れるようになった。こうした状況を背景として、居場所の必要性のところで見たように、住民アンケート調査でも、前述した「地域に必要だと思う場所」の項目で、一人で気軽を訪れることができる場所が51%、カフェ/居酒屋が35%など、インフォーマル・パブリックに対す

る潜在的ニーズがかなりある。これは地区及び団地の用途規制などの現状を反映したものである。今後は、こうした都市計画の規制について、必要に応じ緩和する方向での政策が必要であり、そのための施策を検討する必要がある。

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)

● 要約

- ・ 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。

団地開発の歴史を見ると、公的主体が関わっているものでも基本的に開発後は通常の住宅地と同じ扱いであり、公的主体がその後の団地の維持管理やまちづくりに関与する例は少ない。まして民間デベロッパーにおいては皆無に等しく、前に見たユウカリが丘の事例などは本当に稀な存在である。

しかし、地区や団地のコミュニティ活動を維持していくためには、地区や団地の将来像（ビジョン）を持ちながら、普段から住民と共に活動する団体が必要である。特に当初の団地開発に関わった主体が残っていない団地では、住民が自主的な組織を作って、ある種のエリアマネジメントを行う必要がある。

一方、従来の自治会組織などが少子高齢化に伴い、加入率の低下や活動の不活性化などにより低迷している状況にあるため、自治会とも連携しながらこれとは独自に活動を行う住民組織などに期待がかかる場所である。国土交通省の定義によると、エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」とされている。

当該地区に関して言えば、元気なコミュニティ協議会がその役割を担うべき組織と考えられるが、構成員の実態はかなり退職後の高齢者が多く、どこの団地でも課題になる後継者問題を抱えている。また、こうした団体は基本的に非営利団体であり、活動原資となる収益があまり得られないのが発展を妨げている課題である。

住民主導による公的サービスの実施団体として法人化についても検討を行ったが、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、それを補う委託作業等を産み出す原資についても現状では収支計画が成立しないことなどから、法人化は将来の課題として今年度は見送ることとなった。現状ではその実務にかかる経費や税金の支払いなどもあり必ずしも簡単ではないが、地区及び団地再生を推進するためには必要な組織であり、今後もそうした法人化の可能性を地道に追求していくべきであろう。

(5) 地区及び団地再生の目標設定

I 里山タウン 1.0とは？

この地区及び団地は、昭和40年代から里山を切り開き造成されたニュータウンとして誕生しました。当時は郊外化の先陣を切り、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。

それを「里山タウン 1.0」と呼ぶ。

●里山の意義(なぜ里山か)

里山はかつて、地域のエネルギー供給源、農作物の生産地、生物多様性を支える場として機能していた。同時に、住民同士の共同作業を通じたコミュニティの基盤でもあった。また家族・親族も集まって住んでいた。このように里山は、地域の基盤であり、豊かさの象徴として存在してきた。「里山タウン」という言葉には、これらの価値を現代の暮らしに取り戻し、豊かで持続可能な地区及び団地を実現したいという願いが込められている。

●里山タウン 1.0の成果(要約)

- ・地域材を活用した住戸リノベーション：小田原杉などを活用した住戸改修で、地元の資源を生かすモデルを提案。
- ・情報発信と移住促進：SNSを活用し、里山に近い暮らしを広く発信。お試し移住を実施し、都市部から移住者を誘致。
- ・商店街の空き店舗活用：コミュニティダイニングを整備し、コミュニティ形成の場を提供。
- ・高齢者等向け施策：歌声ダイニングや音楽会の開催、空き家対策を通じて高齢者等の生活や生きがいを支援。

これらの施策により、子育て世代の流入や空室率の改善といった成果が得られた。

●里山タウン 1.0が積み残した課題

- ・ローカルコミュニティの高齢化：元気なコミュニティ協議会や自治会を支える住民の高齢化が進み、若い世代の参加率が低下。
- ・次世代の担い手不足：持続可能な地域運営に必要な次世代リーダーがまだ育っていない。

II 生きがいあふれる「里山タウン 2.0」の提案

こうした成果と課題を踏まえ、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。

この「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。

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。

このような考え方のもと、「生きがいあふれる里山タウン 2.0」の主要な施策目標を次の①から⑦まで定めます。

① 近居を促進するまちづくり 『目標1』

● 要約

- ・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。

アンケート調査によって、この地区の特徴の一つとして、居住者が娘や息子家族と近居していることがわかった、この近居によって子育てサポートや日常的な話し合いなども行われており、これは高齢者の居住の安定を図る上で大変重要なことと考えられる。

歴史的に振り返ると、高度成長期に団地開発がされて入居が進み憧れのニュータウンと言われる時代になった。移り住んできた人たちは、その多くが地方から東京に働きに出てきた人たちであり、地方の伝統的な直系家族の煩わしさから解放され、核家族として通勤しながら子育てに励んできた。しかし、その後は少子高齢化が進み、団地に高齢者が取り残される事態が顕在化してきた。

このように団地に高齢者が取り残される時代になると、核家族のデメリットが顕在化してきた。この核家族のデメリットを補うために、高齢世帯と娘・息子世帯が近居して助け合って住む居住形態が取られるようになった。近居は同居などと同じく居住形態ではあるが、ある意味で、核家族に代わる新しい家族形態、すなわち「近居家族」とも言える存在である。

近居がなぜ幸せかといえば、高齢世帯にとっては、娘・息子世帯が近くに住んでくれることによって、安心感が生まれるし、娘・息子世帯にとっては、子供が生まれると孫として歓迎され、子育てサポートをしてくれる。しかもいつもはスープの冷めない距離に離れているのでお互いの生活に必要な以上の干渉は避けられる。今後の趨勢として核家族化の次の段階として単身世帯が増加し、家族が分裂していくことを考えると、これほど幸せな家族形態はないのではなかろうか。

また、二宮町ではコロナ禍の期間中は社会増も増えたが、その後また減少傾向に戻っている。更にリモートワークも企業は無くす方向に舵をきっている。これは経営側の事情だけでなく雇用される側の事情も反映してものと思われる。したがって、従来のような若い世帯を呼び込む移住促進も必要ではあるが、団地から一度出て行った若い世帯に近居という形で戻ってもらう方が家族みんながハッピーになるのではないだろうか。

このような観点から、「近居を促進するまちづくり」を目標の一つに設定したい。

少子化対策として日本政府も「近居」を推進

日本政府は子育て支援による少子化対策の一貫として、3世代の同居や近居を推進する方針で、今後さまざまな優遇制度の拡充が見込めます。

また、住まいづくりに関する贈与税の軽減措置など、近居に役立つ制度も利用可能です。

詳しくはお問い合わせください。



SEKISUI HOUSE HP 親子で近居から

② コモン・スペースの管理・整備 『目標2』

◎要約

- ・二宮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。

二宮団地における斜面緑地や街区公園、住棟間の空地といったコモン・スペースは、年に数回ほど住宅供給公社による草刈りが行われている。しかし、草刈り直後は一時的に綺麗であっても、雑草がすぐに伸びてしまい、雑草が伸び放題となる期間が長く、景観や利便性が損なわれているケースが多い。アンケートの自由記述にも、斜面緑地の景観に対する不満や改善を求める意見が数多く寄せられ、地域の課題として顕在化している。街区公園や住棟間の空地についても、防災や安全性の観点から最低限の整備が行われているが、住民が日常的に関与し、共有の場として活用される取り組みには至っていない。

一方で、管理を担う住宅供給公社や行政、自治会としても、何もしていないわけではない。適切な時期に草刈りを実施しているものの、雑草の成長に追いつけず、限られた予算や人員で対応する現状では、追加の投資や管理手間を増やすことは難しい状況にある。そのため、住民が感じる不満と、管理側が抱える制約との間には対立関係が生じており、解決が求められている。

そこで、「里山タウン 2.0」では、コモン・スペースを「自然と人が共生する場」として再定義し、住民主体の管理体制を導入することを提案する。具体的には、団地住民が主体となって参加する「園藝部」のようなテーマ・コミュニティを設立し、草刈りや植栽の管理、菜園や花壇の整備などを行う。このような住民主体の活動によって、コモン・スペースは単なる空間ではなく、住民同士が交流し、健康を増進し、地域資源を活用した学びの場へと発展することが期待される。

さらに、住民の活動を支えるため、住宅供給公社や行政との連携を強化する。具体的には、斜面緑地や未利用地の草刈り費用を公社が委託料として住民活動に支出する仕組みを導入し、園藝部の活動資金を確保する。この仕組みによって、住民主体の活動が持続可能なものとなり、長期的な運営を可能にする。また、ワークショップや地域イベントを定期的で開催し、住民間の交流を促進するとともに、地域内外からの新しい参加者を巻き込むことを目指す。これにより、不満が生じていた管理側と住民側の関係は、支え合う関係に変化し、最終的には共創的な関係性へと発展することを目指す。

このような取り組みを通じて、コモン・スペースは地域の生活環境を改善し、自然と共生する場としての価値を持つ空間へと生まれ変わる。「里山タウン 2.0」におけるコモン・スペースの管理・整備は、住民主体で風景をつくり、自然と調和した地域の未来を創出する重要な柱である。

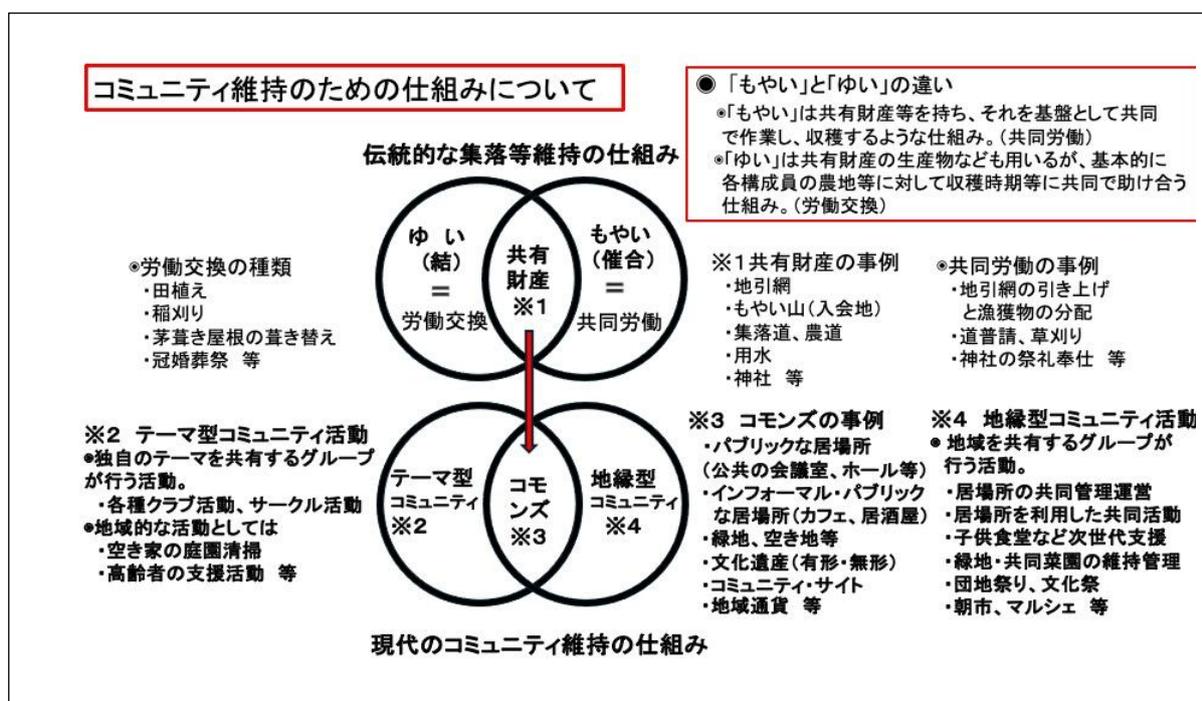
③ コモンズとしての居場所づくり 『目標3』

● 要約

- ・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。

ア 居場所を活性化するためのコミュニティの仕組み

日本の伝統的なコミュニティには、「もやい（催合）」と「ゆい（結、ユイマール）」というコミュニティの存在を支えてきたルールがある。これは日本のかなりの地域でかつて存在したが、時代とともに廃れてしまったものである。（下図参照）



「もやい」は農村集落や漁村集落において、共有財産（地引網、入会地など）を持ち、それを基盤として共同で作業し、収穫するような仕組みである。具体的には地引網の引き上げ、収穫などの他にも道普請などの共同労働を行うものである。一方、「ゆい」は共有財産の生産物なども用いる（例えば共同の茅場など）が、基本的に各構成員の農地などに関して収穫時期などに共同で助け合う仕組みである。具体的には、田植え、稲刈りなどに加えて、茅葺き屋根の葺き替え作業などの労働交換（助け合い）を行うものである。

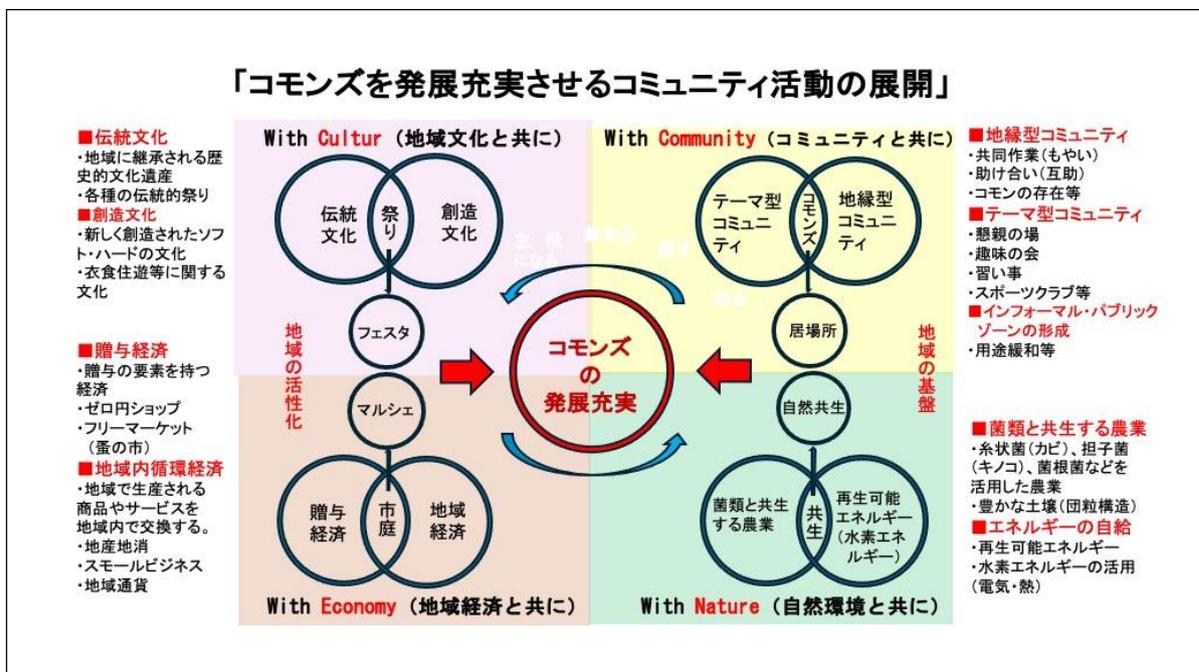
もちろん、このような伝統的なコミュニティの仕組みがそのまま現代の地区及び団地で使えるわけではないが、この仕組みはある種の普遍性を持っており、「もやい」を「地縁型コミュニティ」に近い概念と捉え、「ゆい」を「テーマ型コミュニティ」に近い概念と捉え直すことも可能である。そう考えると「共有財産」に当たるものは現代の「コモンズ」と捉えることができる。

現代の地域のcommonsには、パブリックな居場所（ホールなど）だけでなくインフォーマル・パブリックな居場所（居酒屋、カフェ）なども該当すると考えて良いだろう。さらにcommonsには有形無形の文化遺産なども含めて様々な現代のコミュニティの活動維持に必要な共有財産が考えられる。

イ コモンズを発展充実させるコミュニティ活動の展開

コミュニティ活動を通じて形成される新たなcommonsは、「コミュニティ (community)」の場で基本的に形成されるが、その他にも、「自然環境 (nature)」「地域経済 (economy)」「地域文化 (culture)」の分野に活動を展開することで、豊かなcommonsになる。この4つの分野を意識して活動を展開していけば、更に多くの人々の関心を拾い集め、commonsを発展充実させることができるであろう。

このような考え方から、commonsとしての居場所作りを提案する。



④ 健康づくりによるコミュニティ醸成

『目標4』

● 要約

- ・一般的に健康寿命を伸ばすための4つの要素があると言われる。
- ・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つの要素群を繋ぐ要石（キーストーン）となるのは「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は、健康commonsの形成が必要である。

ア 健康寿命を伸ばす4つの要素

健康寿命を伸ばす要素として、食事、睡眠、運動、生きがい（生き甲斐）の4つが挙げられる。この4つの要素はどれも重要であるが、個人のモチベーションを高め駆動するのは「生きがい（生き甲斐）」と考えられる。

それでは健康寿命を伸ばすエンジンとなる「生きがい」とは何か？

ここに脳科学者の茂木健一郎氏が英語で原稿を書き、30か国、28言語で翻訳出版され、特にドイツではベストセラーになった著作「IKIGAI」（株式会社新潮社発行）がある。生きがいというのは、日本人の文化に深く浸透している。生きる目的にもなるものであるが、何も大袈裟なものではなく、市井の庶民が職業や趣味などを通じて日常的に取り組んでいるものである。誰かに指示されたわけでもなく自らを律しながら日々努力している作業である。

そして茂木健一郎氏は、「生きがいとは健康で長生きするための精神の持ち方である」とし、生きがいの健康に与える影響について調べた東北大学医学部の重要な研究論文「日本における、生きるに値する人生の感覚（生きがい）と死亡率の関係」（大崎研究2008）を紹介されている。これによると、生きがいをもっている人は持たない人に比べ、心臓血管系の病気に罹るリスクが少ないようである。なお癌に関してはそのような有意差はなかったらしい。

イ ブルーズーンと健康長寿のための9つのルール

こうした健康長寿に関する要素について更に考えてみたい。ここで参考になるのは、先に述べた「IKIGAI」（株式会社新潮社発行）の中でも紹介されている「ブルーズーン」である。ブルーズーンとは、世界でも健康で長生きの長寿者（100歳以上）が多く暮らす地域が5か所あることが長年の研究から明らかになってきた。

このブルーズーンという概念が広まったのは、2011年に「THE BLUE ZONE 世界の100歳人に学ぶ健康と長寿の9つのルール」（ダン・ビュートナー著）という書籍が世界中でベストセラーになったことがきっかけであった。具体的な場所としては、イタリア・サルデーニャ島、ギリシャ・イカリヤ、日本・沖縄、米国カリフォルニア州・ロマリンダ、コスタリカ・ニコヤなどである。（図参照）



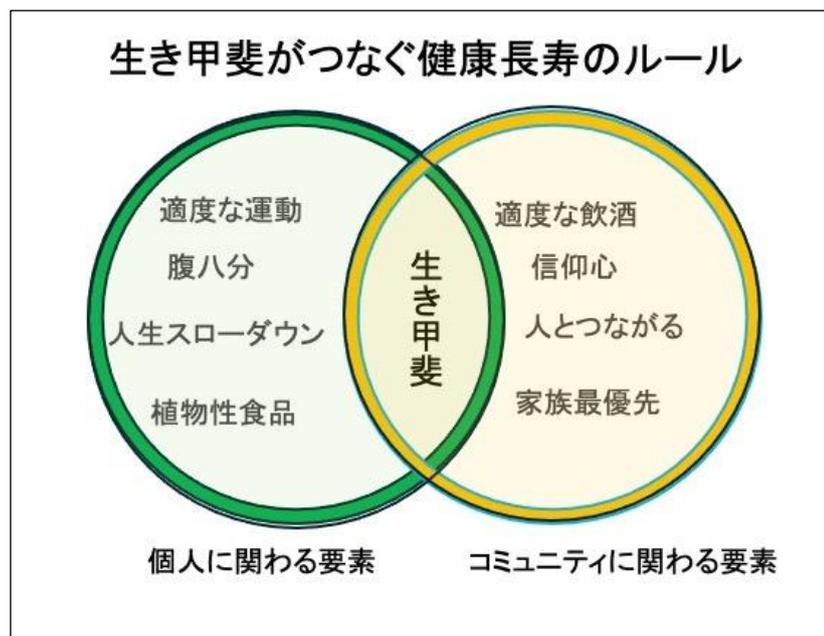
その中で「健康と長寿のための9つのルール」が示されている。

- i 適度な運動を続ける。（日常生活にあまり激しくない運動を組み込む）
- ii 腹八分で摂取カロリーを抑える。
- iii 植物性食品を食べる。（豆類などの植物性タンパク質を摂取する）
- iv 人生をスローダウンする（深呼吸、睡眠、集まって会話を楽しむ、ストレスを癒す）
- v 生き甲斐やはっきりした目的意識がある。（興味、情熱、専門性、使命、天職など）
- vi 適度に赤アインを飲む。（飲酒よりも社会との関係が大事）
- vii 信仰心を持つ。（地域社会との関係をつくる、定期的に集会に集まる）
- viii 家族を最優先にする。（親族、親族との時間を大切にする）
- ix 人とつながる。（友達と繋がり、支え合う）

（出典：ダン・ピュイトナー著「THE BLUE ZONES」世界の100歳人に学ぶ健康と長寿9つのルール」より）

この内最初の5つの要素は先に紹介した長寿のための4要素のうちの食事、睡眠、運動、生き甲斐に関する事項と概ね重なる。その後の4つの要素は、広い意味で家族、友達、コミュニティのあり方に関する事項であり、これらは自分の居場所を持つことと深く関わっている。つまり前半の5つの要素は基本的に個人のレベルで対応する必要があるのに対して、後の4つの要素は個人だけでなく、家族、友達、コミュニティのあり方に深く関わっている。

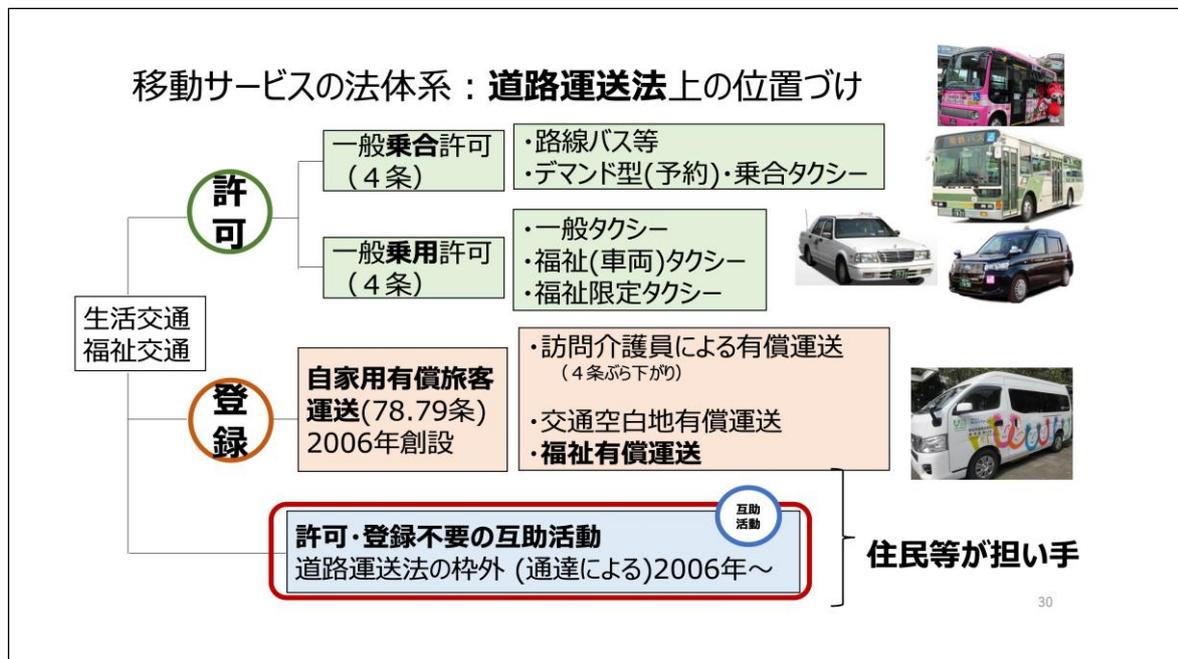
このように、9つの要素は「個人に関わる要素」と「コミュニティに関わる要素」に分かれるが、この2つのグループを繋いでいるのは「生き甲斐」である。健康志向の強い個人が生き甲斐を持って参加できるコミュニティを醸成する必要がある。



今後益々高齢世帯が増えることが予想され、人材不足から公共交通機関の整備が大幅に改善される見込みが少ないことから、住民自らコミュニティの協働で高齢者の移動を助け合い、支援する仕組みを整備していく必要がある。

幸いなことに、高齢者等の移動支援が重要になってきたことを背景に、厚生労働省は介護保健との関係で、また国土交通省は道路運送法等の改正などで近年になってかなりの対策が講じられ、様々な手段が取れるようになってきた。特に国土交通省が打ち出した道路運送法の許可・登録不要の仕組みについては、住民の互助活動を支援するものである。

この許可・登録不要の仕組みを利用して、高齢者の買い物、通院、居場所への移動などについて、行政や福祉施設などと連携し、コミュニティの協働、互助活動として高齢者の移動を支援する仕組みを整備していく必要があり、その内容について提案する。



⑥ インフォーマル・パブリックの拡大 『目標6』

● 要約

- ・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。
- ・そのキーワードとなるオープンカフェなどのまちづくりを成立させる7つのルールがある。
- ・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。

地区及び団地の課題の章でも書いたが、住民は居場所を求めている。その居場所についてもアンケート調査から「一人で気楽に訪れることができる場所」と「カフェ/居酒屋」が1、2位を占めていた。それではこのようなニーズに応える居場所とはどんなものでしょうか？

先に紹介した「インフォーマル・パブリック・ライフ」の著者飯田美樹氏は長年カフェ文化を研究しており、こうしたニーズに応えるのは「オープンカフェ」であると主張している。オープンカフェがどういうものかという、彼女はニューヨークのブライアント・パークなどを挙げている。オープンカフェはその都市の中で非常に活気があり、人々を惹きつけるエリアであるとともに、一人でもあるいは仲間と一緒に参加できて気軽に時間を過ごすことができる。ある意味ではその場所の主役にも観客にもなれる場所である。



彼女はまた、成功するまちづくりには普遍的な法則があり、7つのルールがあるという。それはオープンカフェにも当てはまる。そこで、著者も数回訪れたことのあるブライアント・パークを参考事例として解説する。

● オープンカフェを成り立たせる7つのルールとは？

i エリアの歩行者空間化

(ブライアント・パークは公園であり、歩道に囲まれた内部は歩行者の空間である。)

ii 座れる場所を豊富に用意する。

(内部の多目的空間となっている芝生広場(養生期間は入れない)の周りにも豊富な椅子が用意され、人々はいつでも座る場所を見つけることができる。)

iii 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。

(ブライアント・パークには図書館。グリル、カフェなどもあるが、芝生広場(イベント空間)は野外シアターや冬はスケートリンクにもなる。)

iv エッジから人々を眺めていられる場所をつくる。

(人々が集い始めるのは芝生広場の周りからであり、そこに座って中での色々なアクティビティを見ていられる。)

v 歓迎感を感じられるエッジを作ること。

(ブライアント・パークのエッジ空間には樹木が植えられ、程よい木陰を用意しており、座って過ごす安全で心地よい空間となっている。いつでもビールなども飲める。)

vi 朝から夜まで多様な用途を混在させる。

(ブライアント・パークにも多様な用途の建物や施設が用意されているが、公園の周りにも様々な商業施設などがある。なお、用途の混合が必要なことについては、ジェイン・ジェイコブズが「アメリカ大都市の死と生」で、単一用途によるまちづくりの危険性を唱え、用途の多様性がまちの賑わいを作ると主張した。)

vii 街路に飲食店があること。

(ブライアント・パークのエッジの部分は座って休めるだけでなく、様々な飲み物や食べ物を買って食べることができる。しかも公園の周辺の歩道にキッチンカーが横付けされ、美味しいジェラートなども売っている。)

もちろん、ニューヨークのミッドタウンにあるオープンカフェと同じようなものを郊外の地区及び団地に整備するのが難しいのは言うまでもない。ただ、ここで指摘されている7つのルールは地区及び団地内に小規模なカフェの誘致する場合にあっても重要な要素ではないだろうか。

飯田美樹氏は「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」と述べている。だからその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」と言うのである。この視点は重要である。

こうした考え方から、地区及び団地内に規模は小さくてもその用途や構成がオープン・カフェとして成立するようなインフォーマル・パブリックを整備・誘致することを目標にする。

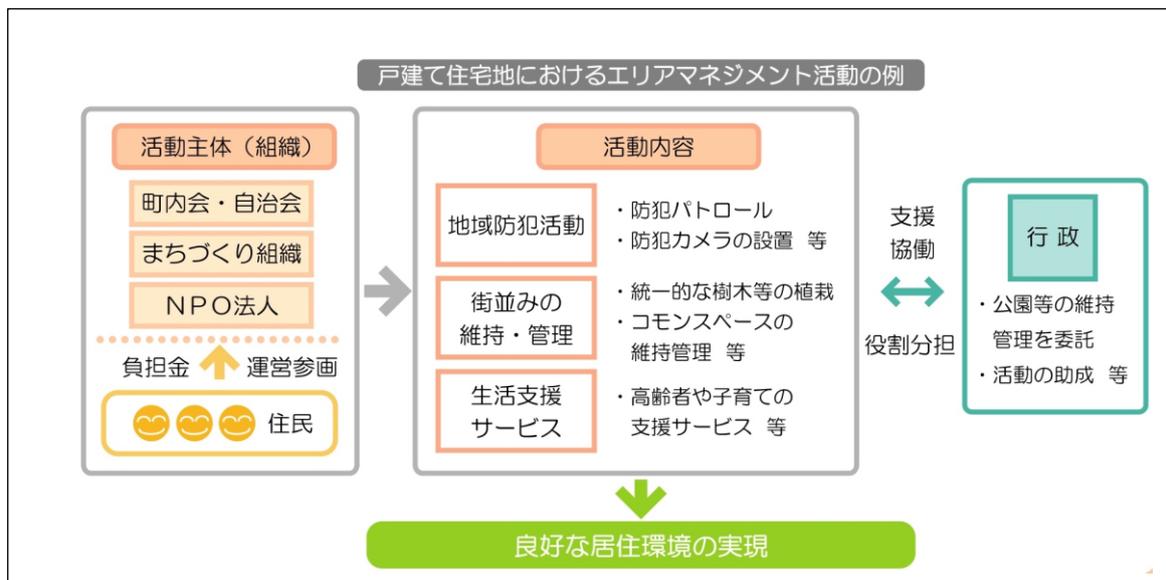
⑦ エリア・マネジメント組織の設立 『目標7』

● 要約

- ・ 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多岐にわたるが、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連携が不十分である。
- ・ 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、この活動を根子として元気なコミュニティ協議会が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することを提案する。

地区及び団地の開発主体がすでに地区に存在しない場合は、新たに住民などによるエリア・マネジメントを行う組織を作っていく必要がある。こうした組織の有無によってその地区及び団地が持続可能なものかどうかに分かれてくる。

まず、エリア・マネジメント組織とはどういうものか、国土交通省土地・水資源局土地政策課の資料（エリア・マネジメントのすすめ）から、その定義をまとめると、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」としている。その上で、戸建住宅地におけるエリア・マネジメント組織及びその活動についての例示をしている。それが下図である。



まずエリア・マネジメント組織は、従来から地区に存在する町内会や自治会に加えて、地区で活動するまちづくり組織やNPO法人などが参加メンバーとなる。活動内容は、地域防犯活動、街並みの維持・管理及び生活支援サービスなどが挙げられている。

この地区及び団地でエリア・マネジメント組織に発展する可能性のある組織は「元気なコミュニティ協議会」である。その組織を見ると、町内会・自治会との関係は良好であり、様々な連携が見られる。一方で、音楽活動、生涯学習、スマホ講習など、その活動内容は多岐にわたっている。

るが、まちづくりに関する活動が弱い。協議会構成員に神奈川県住宅供給公社が入っており、公社団地の部分の団地再生は進めているが、地区全体を対象とするには至っていない。

今年度から県営住宅のコミュニティ・ルームと広場を活用して開始した「健康団地CR部会」の取り組みは、健康活動を通じたコミュニティづくりを目的としており、高齢者が多く健康志向の強い住民のニーズを拾い上げている。その活動内容はソフトであるが、まちづくり活動に分類して良いだろう。

元気なコミュニティ協議会の課題は主要な課題のところでも書いたが、メンバーの高齢化と次世代の後継者不足ということである。おそらくこうした課題はこの種の協議会にかなり一般的な課題となっている。後継者はいても、若い人たちは若い人たちのグループで活動しており、これらが中々交わらないし、協働して取り組むことができないようだ。

しかし、「健康団地CR部会」の取り組みや活動は、かなり幅広い年齢層の団体などを動員できており、この活動を梃子に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。そのためにも若い人たちを更に緩やかに取り込み、あるいは若い人たちのグループと連携・協働できる活動に発展させていくことを提案する。

(6) 重点事業及び重点施策の検討・提案

① しあわせ近居家族支援事業 『提案1』

◎ 要約

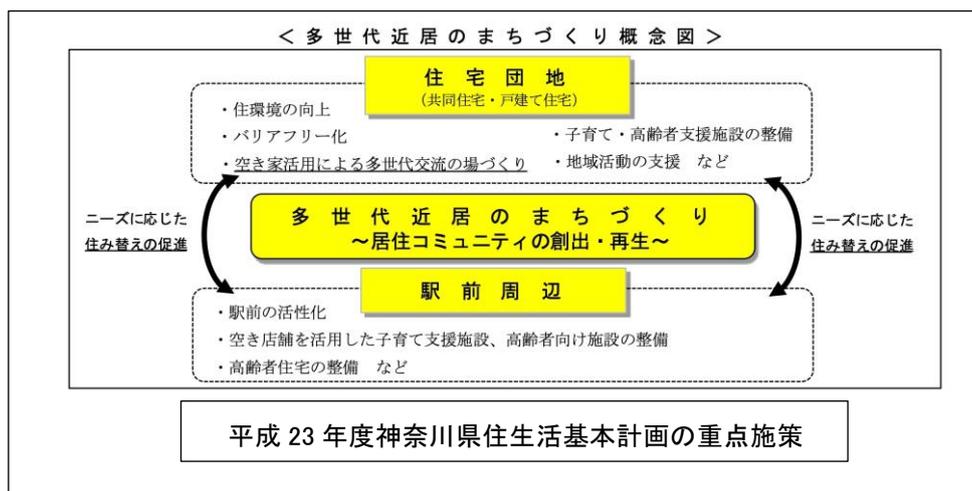
- ・ 幸せな居住形態である近居家族の支援は二宮町にとって重要なまちづくりである。
- ・ 同居・近居に対する自治体の支援事業は移住促進の立場からも復活・推進すべきである。
- ・ URや東京都住宅供給公社、民間のSEKISUI HOESE でも近居支援をしており、住宅供給主体の協力を要請してはどうか。
- ・ 移住相談会、マルシェや故郷祭りの会場で近居についての相談やイベントを開催してはどうか。

この地区及び団地の家族は娘や息子家族と近居して支え合っていることがアンケート調査で分かった。しかも、その割合はかなり高いものであり、この地区及び団地の特徴と言っても良いだろう。そこで、この近居に焦点を当ててまちづくりを進めることは住民のニーズに更に応えることになるであろう。

平成23年度（3.11東北地方太平洋沖地震のあった年）に神奈川県では住生活基本計画を改定し、「多世代近居のまちづくり」を打ち出した。この近居の概念は、郊外団地と駅前地区を主な対象として近居を促進する計画を想定していた。モデル地区もいくつか選定し、検討を進めた。

近居という居住形態は以前から議論されていたが、それをかなり住宅政策の重要な施策として打ち出したのは初めてではないだろうか。その後少しずつ市町村や住宅供給主体でも近居が奨励されるようになり、現在に至っている。

主要な課題のところでも書いたように、近居という居住形態でもあるが、核家族に変わる家族形態でもある。高齢家族と娘・息子家族がスプーの冷めない距離で独立して生活しながら、子育てや介護などで支え合うのは幸せな居住形態と言える。ここでは、近居に関する最近の施策を紹介しながら、近居家族を支援する事業について体系的な取り組みを提案する。



ア 自治体の取り組みへの要請

二宮町では令和元年度まで、「二宮町同居・近居推進事業補助金」の制度を実施していた。同居・近居のための住宅取得に最大80万円、同居のためのリフォームに50万円、同居・近居のために賃貸住宅に引っ越す場合には、引越し代として10万円補助する仕組みである。

二宮町ではすでに廃止されてしまっていて残念であるが、これだけアンケート結果で近居の盛んな町であることを考えれば、この補助事業はぜひ復活して近居予備軍に積極的・集中的にアピールしていただきたい。これはコロナ禍以降社会増がなくなり、また社会減になっている人口動態を考慮すると一般的な移住促進も必要ではあるが、近居支援はより効果が大きいと考えられる。近隣の市町村では厚木市、海老名市などは現在も行っており、二宮町の復活が待たれる。

【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越	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。

イ 住宅供給主体への要請

公的住宅供給主体で近居の促進に力を入れているのは、URとKKJ東京（東京都住宅供給公社）である。URは「近居割」という家賃減額措置を行っている。東京都住宅供給公社では「近居サポート割」と称してURとほぼ同様の家賃減額を行っている。

二宮町の場合はURの団地はないが、神奈川県住宅供給公社や県営住宅の団地は数箇所ある。一挙に家賃減額という施策は導入が難しいとしても「近居家族への入居優先措置」などを検討してもらえないであろうか。

また、公的住宅供給主体ではないが、民間のハウスメーカーでありデベロッパーでもあるSEKISUI HOUSEも近居支援を打ち出している。こうしたことを考えると、民間賃貸住宅のオーナーなどに対しても近居支援をお願いしてはどうだろうか。

The image shows two promotional posters for 'Nearby Living' (近居) programs. The left poster is for 'Nearby Living Discount' (近居割) and the right is for 'Nearby Living Support Discount' (近居サポート割).

近居割 (NEIGHBOR DISCOUNT)
 近居というこれからの暮らし方
 子育ての時は親と近くに住んでいたい。親にも親に近い生活がほしい。でも、二世帯暮らしをお互い受け入れたい。ちよどい距離感でお互い暮らし。『近居』は、これからの暮らし方だと思おう。
 近居とは 選別条件について 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%減額には条件も満たす必要がございます。くわしくは下記ページをご覧ください。
 くわしく見る
※令和3年度認定世帯（子育て世帯）

近居サポート割
 家族の近くで安心うれしい
 近居サポート割って？
 近居サポート割は、子育て世帯向けに近居サポート割制度を創設し、入居料を最大20%サポートします。
 ※近居サポート割は、子育て世帯向けに創設された制度です。
 対象世帯・住宅
 同一市区町村の賃貸住宅 5km以内の賃貸住宅
 子育て世帯向けに創設された制度です。詳しくは下記ページをご覧ください。
※令和3年度認定世帯（子育て世帯）

ウ 移住促進の場やマルシェ及び故郷祭りなどでのPR

二宮町では移住促進のための相談会などを開催している。そうした場に、近居家族などを招いて近居のメリットなどをPRしてはどうだろうか。また二宮町やその近隣の市町ではいくつかのマルシェや故郷祭りなどが開催されており、こうした場で近居を進めるイベントを実施してはどうだろうか。

② 里山緑地 菜園・園藝事業 『提案2』

●要約

- ・ 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、定期的にコモンスペースの管理・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。

住宅地内の緑地、公園などのコモンスペースはかけがえのない自然環境をもたらしてくれる。その維持管理は基本的には所有者・管理者の責任であるが、それが実際に十分管理できていない状態にはそれなりの理由がある。コモンスペースの維持管理には所有者・管理者に相当の負担が伴う。しかし、コモンスペースの維持管理の問題は、今後のこの地区及び団地の将来の持続可能性に大きく関わるものである。

そこでこうした課題への解決策として、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くことは重要であり、そうした取り組みに成功している「シモキタ園藝部」の活動は大いに参考になる。

● 参考事例：シモキタ園藝部



● シモキタ園藝部の設立背景と目的

シモキタ園藝部は、2020年に東京都世田谷区の北沢・代沢・代田地域を拠点に発足した一般社団法人である。シモキタ園藝部は、小田急線の地下化に伴い、元線路の地上部分を活用するプロジェクトの一環として設立され、主に下北線路街を中心に、地域の植物を守り育てながら、人と植物が共生する新しい文化を創造し、持続可能なまちづくりを目指している。2023年度には「第43回緑の都市賞」において内閣総理大臣賞も受賞している。

● シモキタ園藝部の活動内容

シモキタ園藝部は、地域の緑を通じてコミュニティの形成や環境保全に取り組んでいる。主な活動は以下のとおりである。

・植物の維持管理

公共スペースや商業施設の緑化エリアの手入れを通じて、地域の魅力を向上させています。

・コミュニティイベント

ワークショップや地域住民が参加可能なイベントを開催し、植物に関する知識を共有しています。

・生物多様性の促進

地域の生物多様性を守り、循環型のまちづくりを推進しています。

・持続可能なライフスタイルの実践

剪定した枝をコンポスト化するなど、資源を循環させる取り組みを行っています。

・地域特産品の開発

養蜂や植物を活用したシモキタハニー、ワイルドティーなどの地域特産品を生産し、地域資源を活かしています。

『里山緑地 菜園・園藝事業の提案』

ここでは、シモキタ園藝部をモデルに同様の組織をつくり、団地内の斜面緑地、街区公園、住棟間の空地といったコモンスペースを活用し、ランドスケープのプロの指導のもと定期的にコモンスペースの管理・整備を行います。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。

さらに、斜面地などの維持管理に必要な草刈り作業を住宅供給公社から委託を受けられるように働きかけることで、園藝部の活動資金を確保し、持続可能な運営モデルを構築する。

この事業を通じて、住民が主体的に関与し、自然環境の管理を行うことで、美しい景観の創出、健康促進、そして地域全体の魅力向上が期待される。

③ 商店街・アーケードの再生 『提案3』

●要約

- ・ 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 交流の場としてのアーケードとして、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。

商店街・アーケードの再生事業は、地域内で減少しつつある賑わいを取り戻し、商業機能とコミュニティ機能を融合させた新しい居場所を創出することを目的とする。本事業では、空き店舗を活用した「コミュニティ・ダイニング」などを活用し、多世代が自然に交流できるインフォーマル・パブリックな空間を形成することを提案する。

● 参考事例1：不思議な駄菓子屋チロル堂



奈良県生駒市にある駄菓子屋でありながら、地域の子ども食堂としての役割を担っている。この事例の特筆すべき点は、高齢者や地域の大人たちが「飲み食いを楽しむ」ことで、子どもたちの食事を支える仕組みを持っていることである。

● **大人の寄付が子どもの食事を支える仕組み**

店内では独自の通貨「チロル札」が導入されており、高齢者や大人が飲み食いをすることで、寄付が生まれ、それが子どもたちの食事を支える資金になる。この仕組みによって、飲み食いに罪悪感を感じることなく、社会的意義を感じながら楽しむことができる。

● **世代間を結ぶ交流のプラットフォーム**

高齢世代と子育て世代、そして子どもたちが自然と交流できる場を提供している。例えば、高齢者が「1日店主」として子どもたちと接することで、世代を超えた絆を形成している。これにより、地域全体が子どもの食を通じてつながる仕組みが作られている。

● **地域活性化の効果**

子どもたちの笑顔と活気が、大人たちの生きがいや楽しみを生み出す好循環を形成している。このような取り組みは、単なる食事支援にとどまらず、コミュニティの結束を強める重要な役割を果たしている。

● **参考事例 2： SNACK LIFE IS ROSE**



東京・銀座で運営されている多世代型スナックであり、「リアルサードプレイス」として注目されている。このスナックは、地域に賑わいを創出すると同時に、社会貢献活動も積極的に行っている。

● **賑わいの創出**

このスナックはただの飲み屋ではなく、訪れる人々が「KANPAI to the FUTURE」というコンセプトのもと、未来への投資としての飲みを体験できる。賑わいが生まれることで、参加者全体の活性化にも寄与している。

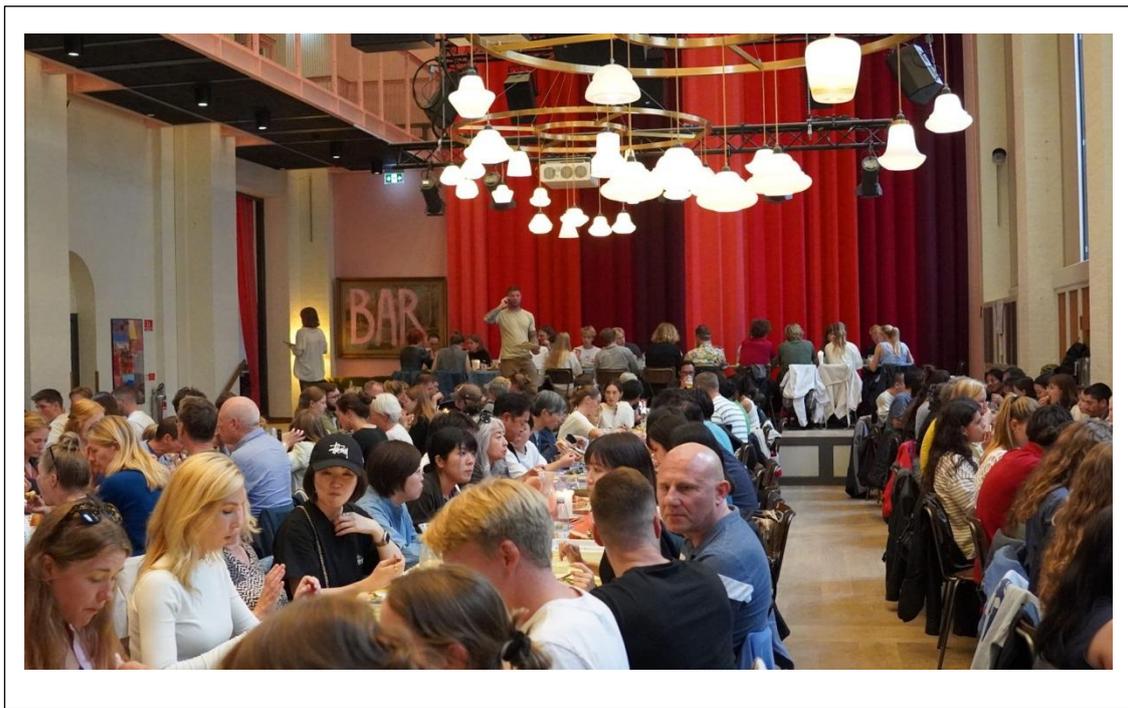
● **収益の一部を地域活動へ寄付**

このスナックの最大の特徴は売り上げの一部が地域の活動やコミュニティ支援に寄付されることである。これにより、ただ「飲むだけ」ではなく飲む行為そのものに社会的意義が生まれる。

● **多世代が交流できる仕掛け**

年齢や職業に関係なく、訪れる人々が自然と交流できるような雰囲気やイベントが用意されている。また、カジュアルな会話やカラオケを通じて、多世代間の壁を取り払うことを目的としている。

参考事例 3 : コミュニティディナー



デンマークのアブサロンに由来する形式で、知らない人同士が家庭料理を囲み、会話を楽しむ「食事を通じた交流イベント」である。特に、初対面の人々同士が新しい出会いを体験できることに重点を置いている。

● **新しい出会いと一期一会の交流**

コミュニティディナーの魅力は、日常生活では出会うことのない人々と一緒にテーブルを囲むことで、思いがけない交流が生まれる点にある。この新しい出会いは、地域やコミュニティに多様な視点をもたらす。

● **食事を通じた対話の促進**

提供される料理は無農薬野菜や自家製発酵調味料など、健康的な食材にこだわっており、単なる食事ではなく、健康的なライフスタイルの象徴として機能している。また、進行役が対話を促すため、初対面でも深い交流が生まれる。

●共有体験の価値

家庭料理をみんなで分け合うことで、参加者がその場限りの特別な共有体験を持てるのが特徴である。この体験は、地域住民間のつながりを深め、持続可能なコミュニティづくりに貢献している。

『商店街・アーケードの再生』

以上述べたような事例を参考にして、百合が丘商店街・アーケードのポテンシャルを活かし、商店街全体を活性化させる施策を展開する。

I 多様な主体が商店街に足を運ぶ入り口の創出

商店街への来訪者を増やすため、コミューナルダイニングやシェアキッチンスペースを活用し、地域住民や新規事業者、観光客など多様な主体が気軽に訪れやすい環境を整える。シェアキッチンでは、地域の飲食店が試験的に新メニューを提供し、料理教室や地域食材を使ったイベントを開催することで、商店街との関係性を深める場とする。

コミューナルダイニングは、世代を超えた交流の場、世代間を結ぶプラットフォームとして住民が商店街を日常的に訪れるきっかけを作る。参考事例に見られるように、ここでの飲食活動が次世代の子供を支援し、地域活動に寄付するなど、自分の楽しみが社会貢献につながる仕組みを創る。こうした取り組みにより飲食やイベントを目的に商店街に足を運ぶ人を増やし、商店街全体の賑わいにつなげる。

II 各店舗との連携

各店舗がアーケードを活用して、店舗前での展示やミニイベントを行うことで、商店街全体の一体感を演出する。例えば、店頭試食会やライブパフォーマンスを通じて活気を創出し、訪れた人々が複数の店舗を回遊する仕組みを作る。来訪者が特定の店舗だけでなく、商店街全体を楽しめるよう、情報発信や店舗同士のコラボレーションを促進する。

III 全天候型のイベントスペース

アーケードは雨風を防ぐため、季節を問わずイベントやマーケットを開催可能である。これにより、商店街の集客力を向上させ、地域住民や観光客を惹きつける。週末のマルシェや定期的なフリーマーケット、地元生産者と連携した食のイベントなどを開催し、多様な人々が集まりやすい環境を提供する。

IV 交流の場としてのアーケード

イベントだけでなく、自由に座れるベンチや共有スペースを設置することで、住民が気軽に立ち寄り、交流できる空間を提供する。特に、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し、地域コミュニティの醸成を促す。

④ 健康コモンズ事業 『提案4』

● 要約

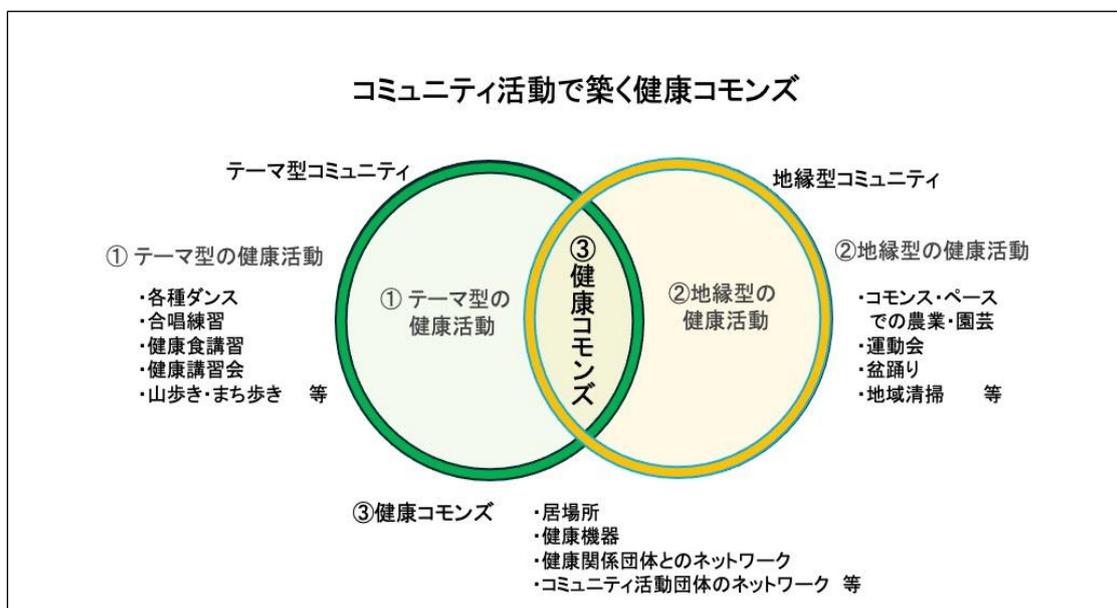
- ・健康とは、肉体的、精神的及び社会的に完全に良好な状態であり、単に疾病又は病弱の存在しないことではない。
- ・コモンズとは、誰もが自由に利用して人と人の繋がりを作るコミュニティ空間のことである。健康コモンズとは、健康をテーマとする活動（健康活動）によってコミュニティに誰もが使える共有空間（居場所）をつくることである。
- ・健康コモンズ事業はこうした理念に基づき、「協働して健康増進できるコミュニティ」、「85歳になっても介護認定を受けずに暮らせるコミュニティ」、「介護認定になっても望む暮らしができるコミュニティ」の3つのコミュニティを創ることを目標とする。
- ・健康コモンズ事業は、運動、教育及び文化プログラムの3つで構成される。

ア 健康コモンズとは

「健康」とは「健体康心」のことであり、健やかな体と安らかな心を意味する。また WHO の定義でも「健康とは、肉体的、精神的及び社会的に完全に良好な状態であり、単に疾病又は病弱の存在しないことではない。」とされており、肉体的、精神的及び社会的にも良好な状態にあることである。

一方、「コモンズ」とは、誰もが自由に利用して人と人の繋がりを作るコミュニティ空間のことであり、「健康コモンズ」とは、この2つの概念を組み合わせ、肉体的にも精神的にも社会的にも満たされた状態を保つため、誰もが自由に利用して人と人の繋がりを作るコミュニティ空間（居場所）を提供することである。しかもそれは単に空間や場所を指すのではなく、その場での活動（健康活動）を通じて形成される活動団体間の人的ネットワーク、活動のノウハウ、使われる機器類など、この事業を推進するためのコミュニティの有形無形の共有財産が含まれる

そして、前に述べたように、この健康コモンズは「テーマ型コミュニティの健康活動」と「地縁型コミュニティの健康活動」が交わる場所に形成されるものである。



イ 健康コモンズでの活動の目標

健康コモンズでの活動の目標を次のとおり設定する。

- ・住民参加の機会を作り、協働して健康維持増進できるコミュニティを創る。
- ・85歳以上になっても介護認定を受けずに暮らせるコミュニティを創る。
- ・さらに要介護状態等になっても望む暮らしを維持継続できるコミュニティを創る。

ウ 健康コモンズ事業で推進する具体的なプログラム

I 運動プログラム

目的は、参加者で身体等を動かし健康維持増進をはかることである。

事例としては、次のようなものが挙げられ、住民の自主的な参加で実施する。

- ・軽体操（うたと体操で元気）
- ・体操（体操教室）
- ・ラジオ体操
- ・さんぽ（散歩）クラブ（街歩きなど）

II 教育プログラム

専門的知識を要するため、講師を招聘して健康維持増進のための知識の獲得をはかる。

事例としては、次のようなものが挙げられる。

- ・食（栄養学）の知識
- ・三大疾病の知識
- ・口腔（歯科）の知識
- ・薬に関する知識

III 文化プログラム

住民が健康的な暮らしができるような地域文化の醸成とそのための環境整備を行う。

事例としては、次のようなものが挙げられる。

- ・健康に関する普及啓発（健康コモンズ祭り、年に1回程度）
- ・認知症になっても暮らしていけるコミュニティづくり
- ・障がいを抱えても暮らしていけるコミュニティづくり
- ・介護保険に関するイベント

（参考）



⑤ 高齢者等移動支援事業 『提案5』

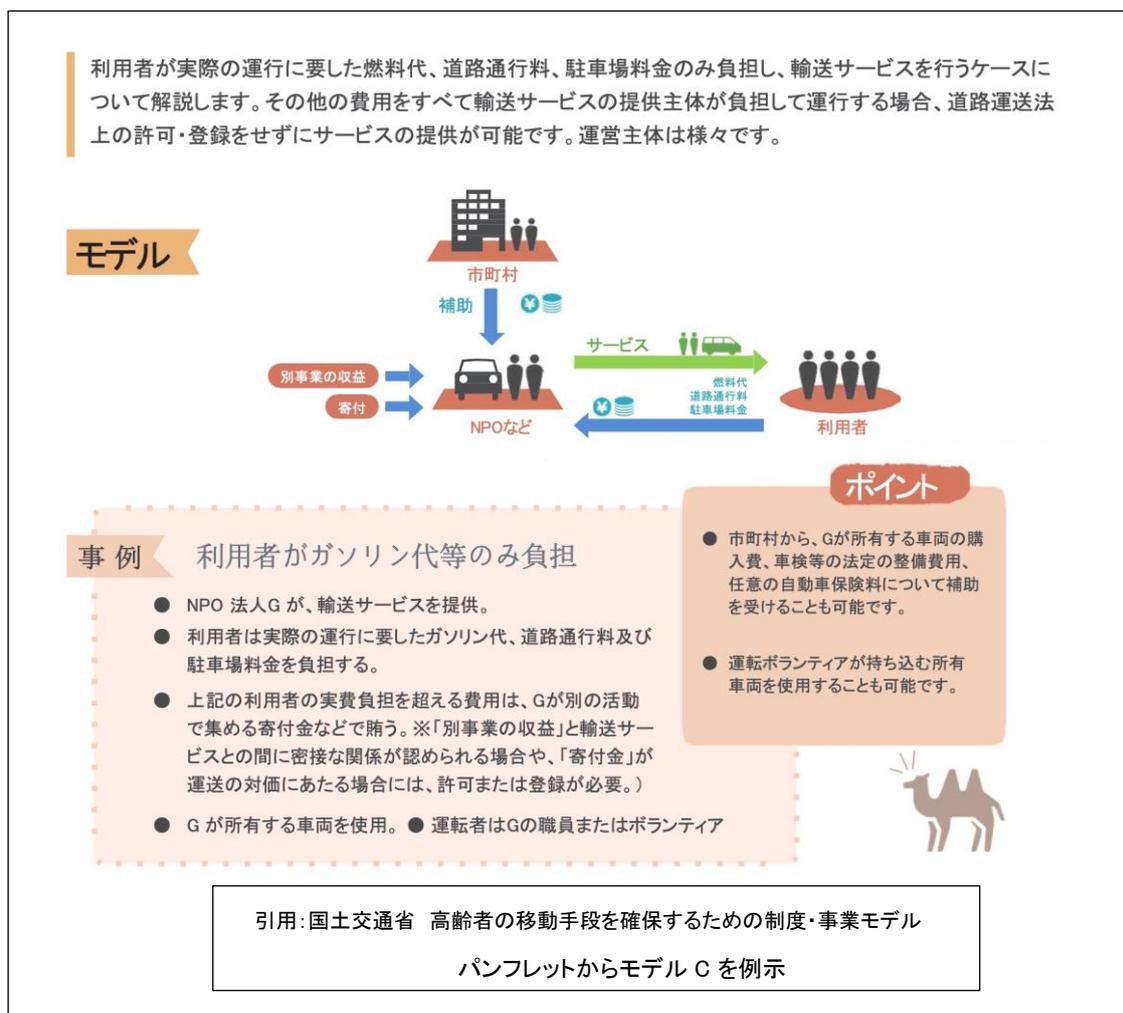
● 要約

- ・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。

ア 高齢者等の移動支援の法体系

まに述べたように国土交通省は道路運送法等の改正などを行い、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。また、国土交通省では、2022年3月に「『交通』と『福祉』が重なる現場の方々へ 高齢者の移動手段を確保するための制度・事業モデル パンフレット」を公表し、様々な法体系の活用方法について例示している。

内容は、交通の制度と福祉の制度についての簡潔な説明に加えて、様々な事業モデルについて解説している。中でも、「許可・登録不要な事業モデル」については、AからFまでの事例を示して解説されており、この事業が住民等を担い手として期待することが大きいことを示している。その中から事業モデルCを例示する。



イ 導入を検討すべきモデルの前提条件

こうした制度や当該地区の現状を考慮して高齢者等の移動支援を始めるのに最も適したモデルを検討する。まずその前提条件を列挙する。

条件Ⅰ 当該地区から始める場合に町の補助は当面前提としない。行政が補助する場合には町内全域を対象とすることが前提になる。行政、議会を通じた政策議論が行われ予算措置が伴うからである。ただし、現時点で町が行なっている「認定ドライバー養成講座」などの事業とは連携する。

条件Ⅱ 当該地区や近隣にある社会福祉法人が経営する特別養護老人ホームや一般社団法人が経営する小規模多機能施設とは連携を図る。地区内の小規模多機能施設では既に高齢者の移動支援サービスも行なっているが、これは介護保険制度によらない施設の自動車を活用した許可・登録不要の事業として行なっているものである。運送実費等はもらわず施設のためにお米の寄付をいただいている。

条件Ⅲ 元気なコミュニティ協議会はコロナでストップしたとはいえ、高齢者等の移動支援に関心を持ち、先行事例の現場視察なども行なっており、全体の仕組み構築に関してコーディネーターの役割をこなすことができると考える。

ウ モデル事業の提案

以上の前提条件のもと、先に例示した国土交通省パンフレットの許可・登録不要の「事業モデルC」を下敷きにして、モデル事業を提案する。実際の導入に当たっては関係者との協議で必要に応じて変更するのは当然である。

提案Ⅰ ドライバーの確保

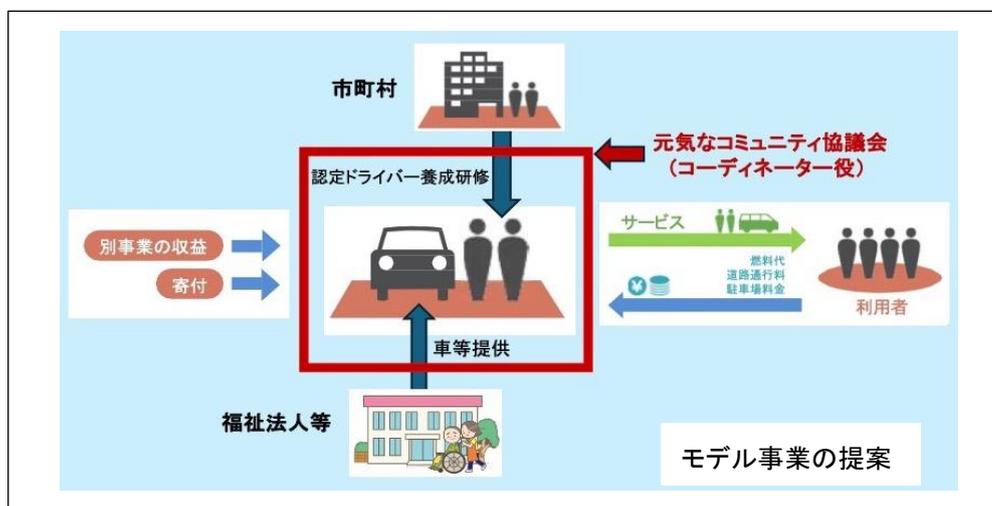
二宮町がすでに行なっている「認定ドライバー養成講座」と連携し、ドライバーを確保する。

提案Ⅱ 車両の確保

地区内の小規模多機能施設では既に許可・登録不要の事業に取り組んでおり、福祉法人等と連携して車両を確保するのが最も実現性が高い。（ドライバーの車を活用することもあり得る）

提案Ⅲ 事業の仕組みづくりや関係者の調整

これまでに移動支援について検討してきた元気なコミュニティ協議会が関係者間の調整や具体的な事業内容（利用者の負担、その他の資金確保等）を検討して調整するのが望ましい。



⑥ カフェなどの用途誘導 『提案6』

◎ 要約

- ・ 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。

「インフォーマル・パブリック・ライフ」の著者である飯田美樹氏は、オープンカフェについて「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」と述べている。だからその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」と言うのである。つまり施設の規模ではなくその作り方が重要であるという指摘である。

例えば、大規模なものは望めないが、公社の所有する商店街のアーケードなどを生かして小規模なオープンカフェをつくることは可能であろう。（提案3）また二宮駅前にあるコンビニに小規模なコーヒー・ラウンジがあるが、こういった「コンビニとセットのカフェ」などにも可能性がある。

さらに、強調したい点でもあるが、戸建住宅地の庭園と一体になった快適で心地よいカフェなどが考えられる。例えば、鎌倉御成町のスターバックスは、漫画家「横山隆一氏の邸宅跡の庭園（藤棚、桜の木、プール）を残しながら建築されたものである。実際に著者も何度か活用したことがあるが、庭に面する軒先にも椅子を配置し、かなりエッジ感のあるカフェになっている。



二宮駅前のミニストップ
(著者撮影)



鎌倉御成町のスターバックス
(スターバックス HP から)

さらに、庭とセットになったカフェについては、カフェのルーツとも言える日本の茶室の文化からも学ぶべきであろう。茶室は、一般的に凝縮された狭い空間の中で親密な交流のできる場所と考えられている。ところが、ここで紹介する小堀遠州作あるいは遠州好みと言われる2つの茶室、金地院の八窓席や曼殊院の八窓軒は利休好みとは異なる。

八窓席は著者も中に入って体験したことがあるのでその良さがわかるが、様々な窓を通して外部の光が茶室内に入ってきて、刻一刻と内部の表情が変わる。徹底的に光の変化を通じて外部の空間（庭）と繋がっているのである。一見すると閉鎖的に見えるが、これほど外部を意識した建築は珍しい。

このように小規模でも外部（庭など）との関係を生かせば、エッジの効いたカフェをつくることは可能でありそうしたカフェを地区及び団地内に整備・誘導することを提案する。



⑦ 用途地域規制の緩和 『提案 7』

● 要約

- ・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、用途緩和への道筋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。

ア 用途地域の変更について

百合が丘及び緑が丘地区においては戸建住宅地が地区の大部分を占め、特に百合が丘地区には公社の中層賃貸住宅があるにもかかわらず、その部分については昭和48年の用途地域指定で公社商店街部分を除いて低層住居専用の用途地域（第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域）が指定され、その後の見直しにおいても変更されていない。近年の用途地域では第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域と名称は変わったが規制内容は同様である。

第一種低層住居専用地域においては、店舗（カフェなど）は住宅との兼用住宅でないと建築できない。また当該区域で第二種低層住居専用地域が指定されているのは、小田原市との境界部分にある公社の中層集合住宅が建築されている場所などわずかな場所である。これでは地区及び団地の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。

このままでは公社の商店街や周囲の幹線道路沿いにしか単独カフェは立地できないのである。高齢化する住民の身近な場所に必要なインフォーマル・パブリックなカフェ、居酒屋などを誘致できないのである。

そこで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かなり難しい作業となる。まず、市町村の都市計画マスタープランなどにその必要性や変更の方針を書き込まなければならない。つまりマスタープランにオーソライズされる必要があるのである。用途地域の見直しについては、都市計画全般の見直しに通じるため、一つの住宅団地の用途地域を変更することに市町村が同意するのはかなり困難を伴う作業になるであろう。

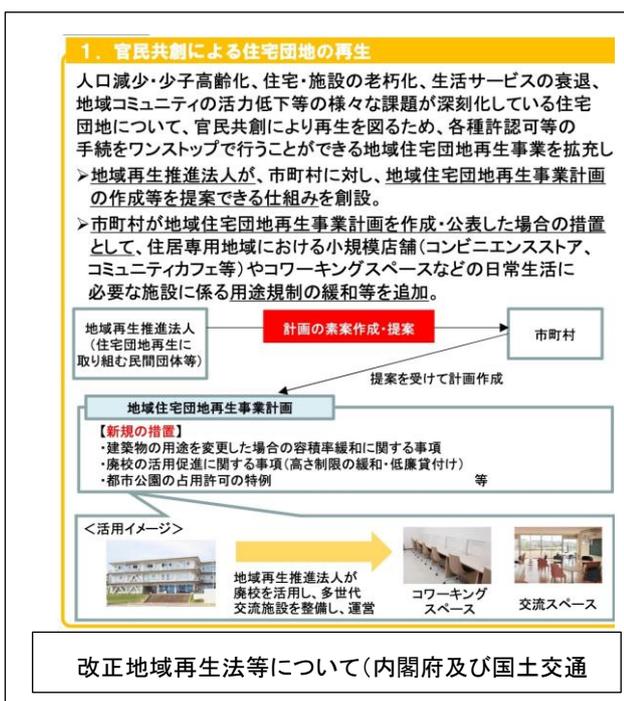
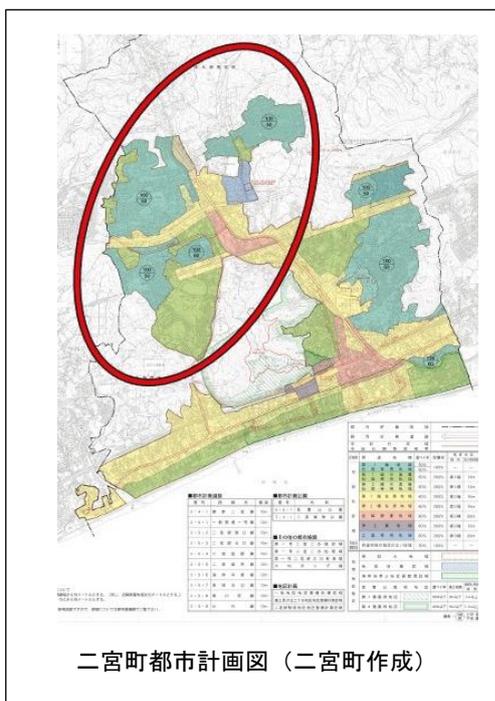
イ 地域再生法の活用

そこでこうした用途地域の一般的な見直しに替わる方策を検討したい。令和6年に地域再生法が改正され、その改正で、新たに地域再生推進法人が市町村に対して「地域住宅団地再生事業計画」の提案を行える制度が創設された。そのスキームは下図の通りである。

この制度改正のポイントは、NPO法人とか一般社団法人である地域再生推進法人が市町村に対して計画の素案作成・提案を行うことができることになり、これを受けて市町村が「地域住宅団地再生事業」を作成・公表した場合には、住居専用地域におけるコンビニ、カフェ、コワーキング・スペースなどに関する用途規制の緩和等を行うことができるとするものである。

この制度を活用する場合のネックは、現在の「元気なコミュニティ協議会」などが一般社団法人などの法人格を持っていないということである。任意団体として出発した当協議会は様々な事業を行なっているため残念ながら現時点では法人化に至っていない。今後の検討課題である。

そうした前提条件がクリアできれば、このスキームに乗っ取って用途地域変更や建築基準法第48条の許可という用途変更の道筋が開けてくる。そこで現時点ではいくつかの課題はあるが、将来に向けてこの地域再生法のスキームを活用することを提案する。



⑧ 元気なコミュニティ協議会の組織強化 『提案8』

● 要約

- ・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コモンズ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、当面は健康団地CR部会を中心にして事業活動をより発展させ、地区及び団地再生を持続的に推進するために、エリア・マネジメント組織（法人化）にすることを提案する。

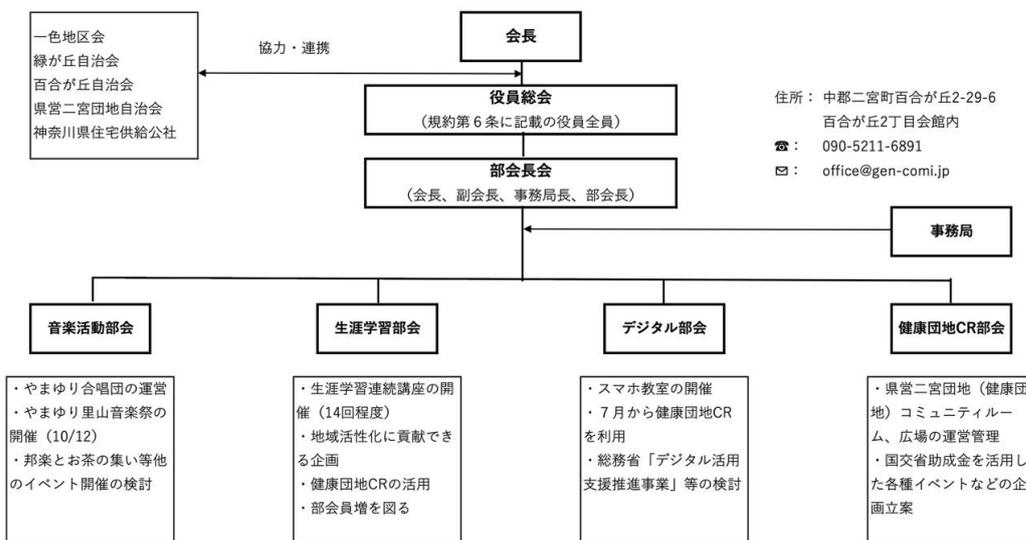
元気なコミュニティ協議会を地区及び団地のエリア・マネジメント組織に発展させるためには、何が必要かについては、目標のところを書いた。要するにまちづくり活動に取り組むことである。体制図を見ると、会長の元に4つの部会があり、この部会が活動や事業展開の中心になっている。役員会や部会長会は事業の調整を図るものである。

各部会の活動は、大きく捉えればまちづくりに貢献する活動であるが、コミュニティ活動の2つの分類に当てはめれば、音楽活動部会、生涯学習部会、デジタル部会はテーマ型コミュニティ活動であり、県営住宅団地のコミュニティ・ルームと広場（地域のコモンズ）を活動の場として事業展開する健康団地CR部会は、この場所を拠点として事業を進める点で地縁型コミュニティ活動と言える。

また、健康団地CR部会は、地区及び団地の高齢化する住民を対象に健康を通じた事業を展開することから、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なっている。したがって、今後の地区及び団地再生を持続的に推進するため、当面は健康団地CR部会を中心にして様々なコミュニティ活動を掘り起こし、様々な関係団体と連携して事業をより発展させ、将来のエリア・マネジメント組織（法人化）にすることを提案する。

令和6年（2024年）4月21日

一色小学校区元気なコミュニティ協議会 体制図



5 活動の評価と課題について

今年度の活動内容は大きく次の2つに別れて作業を行なった。

- ① 県営住宅（県営なのはなハイツ）のコミュニティ・ルームと広場を活用して健康コモンズ事業はじめ、様々な活動について来年度からの本格的活用を目指した実験的運用を図ること。
更に、元気なコミュニティ協議会の組織強化のために法人化を検討すること。
- ② 住民アンケート調査等を実施し、地区及び団地の課題を洗い出し、今後の持続可能なまちづくりの提案を行うこと。

①については、短期間の試行であったが、コミュニティルームを活用した団体の件数は月間で約40団体に上り、元気なコミュニティ協議会の主催するもの以外が約2/3を占めていた。月間60件の利用を目標にしているため、まだ目標の2/3程度の達成率ではあるが、かなりの手応えがあった。これは元気なコミュニティ協議会が主導して音楽プログラムや運動プログラムを用意したこと、積極的に活動をPRしたことなどが呼び水になったものと考えられる。

課題としては、健康をテーマとする活動が多かったため、シニア世代の参加が多く、若い世帯の参加が少ないことである。また、今年は国の支援があり、様々な活動を展開できたが、来年度からは独立採算で行う必要があり、活動資金を集める努力が必要である。さらに、元気なコミュニティ協議会の幹部や活動メンバーの高齢化が進んでおり、若手の参加や次世代のリーダーを養成する必要に迫られている。

また、これは将来の可能性につながることもあるが、活動団体には近隣市町村からの参加もあり、近隣市町村も同じ課題を抱えているので、今後は連携・協力しながら活動を展開していく必要がある。

法人化の検討については、元気なコミュニティ協議会を全体として法人化する案と健康団地CR部会を単独で法人化する案などを役員や部会長などで検討した。その結果、全体としての法人化を目指すべきということになった。しかし、現時点では事務局体制が十分でないため、その業務を補う委託費などの経費、法人化に伴って生じる税金負担など、新たな負担に耐えられる収支状況ではないことなどから、将来の課題として今年度は見送ることになった。

しかし、地区及び団地再生を持続的に推進するためには、必要な要件であり、引き続き検討していく必要がある。

②については、短期間に実施する必要があるが、実務的に様々な課題があったが、10月上旬には百合が丘地区及び緑が丘地区の2,457世帯にアンケート用紙を配布し、761件の回答を得ることができた。回収率約31%であった。結果を分析することで、この地区の抱える課題やまた意外な特徴も把握することができた。（詳細は本文参照）

こうした課題を整理し、その他の方法で得た課題と合わせてこの地区の将来に向けて備えるべき「主要な課題」を洗い出し、対応方向（主要な目標）を検討し、更にそれに向けてどのような具体的な施策を講じれば良いかについて検討した。検討した結果は、「生きがいあふれる 里山タウン2.0」として取りまとめることができた。

また、アンケートの分析結果は、1月26日に住民に報告するとともに、シンポジウムの形で二宮町長も交えて議論することができた。住民の多数の参加も得られた。

その結果、住民に広く知ってもらふことによって、「地域で漠然と感じられていたことを定量的に把握し、理解する」「住民同士の話し合い、活動のきっかけとする」「行政など外部の組織に提案、説明する際の根拠とする」といったアンケート実施の狙いをほぼ達成することができたと考えている。また住民向け提案をまとめるにあたっては、アンケート結果を土台にすることができたので、説得力のある内容になったと考えている。

今後の課題としては、提案の実現に向けてどのように活動を広げていくかであるが、元気なコミュニティ協議会でやれることと行政や関係団体との調整を要することがある。比較的短期的に実施可能な提案もあれば、長期的に進めていく必要のある提案もある。ただこうした地区及び団地再生のための提案を今回まとめたことは、将来に向けて様々な関係主体に向けて要望・提案していく際の拠り所になるものと考えている。地区及び団地のいわばマスタープランのように考えていくことができるのではなかろうか。

6 今後の展開について

今年度は、県営なのはなハイツのコミュニティ・ルームと広場を活用して健康コモンズ事業はじめ、来年度からの本格的活用を目指した実験的運用を図るため様々な活動を行い、大きな成果を得ることができたので、来年度からの本格的実施に自信がついた。

今後の方向性としては、健康コモンズ事業を始め、この居場所（コミュニティルーム）を拠点としての活動を進めることは、すなわち地区及び団地の抱える問題に真正面に取り組むことであり、持続可能なまちづくりにつながるものであることから、着実に事業を実施していく。

積み残しの課題としては、地区及び団地再生の事業を持続的に推進するため、元気なコミュニティ協議会をエリア・マネジメント組織（法人化）に育てることである。活動が多岐にわたるため、まちづくり活動が弱いという面があったが、コミュニティ・ルームを拠点としての活動を発展させることにより、将来の組織発展も期待できると考えている。