

仙台コンパクトシティ研究会講演
「地方都市におけるまちなか居住の進め方」

福井大学 野嶋慎二

1. 都心居住とまちなか居住の違い

- 1) 都心居住 1980年代都心居住問題
 - ・ バブル、地価高騰、業務床と地上げに住宅が追いやられる、
住み続けられない、バブル崩壊・都心回帰
- 2) まちなか居住 中心市街地衰退問題とまちなか居住
 - ・ 世帯分離で郊外居住、まちなかを選択しない、
 - ・ 資金面でも住まい方でも郊外を選択

2. まちなか居住を推進するためには

- ・ 地方都市のまちなか居住施策 金銭的支援
- ・ 「まち」と「居住」の関係を高める、住まい方を示す、まちの魅力を高めるまちづくりを行う

3. まちなかでの多様な住まい方

- 1) 観光とまちなか居住
- 2) 景観形成とまちなか居住
- 3) 福祉とまちなか居住
- 4) 選択可能な多様なコミュニティがある
- 5) 生業とまちなか居住
- 6) 住環境改善とまちなか居住—良好な住環境に住む

4. まちなか居住の進め方—上尾のまちづくりから学ぶ—

- ・ 上尾のまちづくりの概要
 - 1) 全体計画の中にモデル地区を位置づける
 - 2) 単体の高度利用ではなく魅力的な街をつくることで住戸を増やす
 - 3) 住宅供給とまちづくりを行いながらコミュニティ、環境、都市施設、福祉が改善されていく
 - 4) 住まい方の提案(親子近居、コミュニティの継承、ミクストコミュニティ)
 - 5) 事業ありきではない 生活要求・生活空間の構築から始める
 - 6) 実現化の事業モデル—事業者への支援と安心感
 - 7) 多様な立場の人の生活再建
 - 8) 多主体連携の実現

地方都市における「まちなか居住」の進め方 —上尾のまちづくりから学ぶ—

福井大学 野嶋慎二

まちなかでの多様な住まい方

1 観光(来訪者)とまちなか居住

1) 観光形態の変化

- ・神社仏閣観光・テーマパークから
ツーリズム観光へ
- ・生活文化に触れる、人と触れ合う
- ・人が住んでいることが前提

2) 発信型居住というまちなかでの住まい方

- ・生活文化を発信しながら
自らの生活の質を高める



個人の作品を展示
作家と接する機会が多かった
主婦が、若手の作家の発表の
場をつるため、ギャラリーと趣
味の中国茶を提供するカフェを
始めた。

文化や歴史の展示
小間物商を営んでいた当時の
櫛やかんざしを展示し、店内
の一部をミニ博物館にした。



物品展示(趣味の収集物)
母がアンティーク雑貨の収集
家であり、お菓子作りが趣味
の娘がそれらの雑貨を店内に
展示したカフェを始めた。

工房設置(ガラス工芸)
店内に工房を設置し、来店者
がガラス工芸の創作風景を
見られるようになっている。



長浜



ならまち

2 景観形成とまちなか居住

- ・空き地を埋めながら景観形成とまちなか居住の推進
- ・町家に住みたい人



福岡県大野市
インフィル型借り上げ公営住宅



3.福祉とまちなか居住

誰もが安心して住み続けられるまち

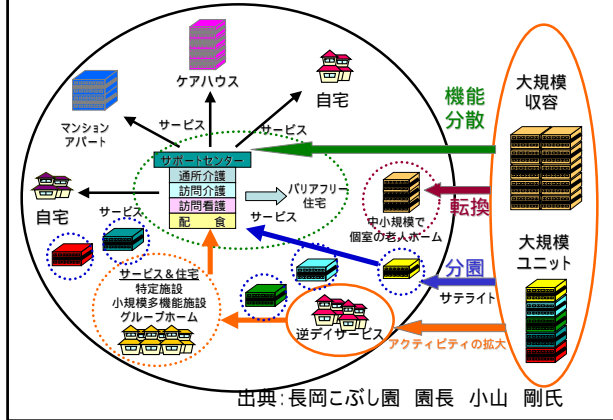
1.これまでの福祉は

- ・施設介護、郊外の施設、住み慣れた地域で住み続けられない生活の継続性がない

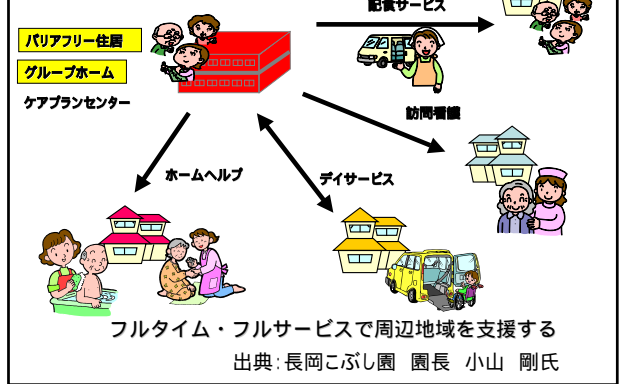
2.まちなかが高齢者居住に向いているのは本当か？(条件)

- ・歩いて暮らせるまちである。
(徒歩圏に生活を支える施設・移動手段)
- ・高齢者に適した住宅がある。
(多様な住宅供給、コレクティブハウスなど)
- ・支え合うコミュニティがある。
(福祉コミュニティの構築 / 多世代混住)
- ・在宅サービスが生活圏域で完結している。
(地域包括ケアシステム)

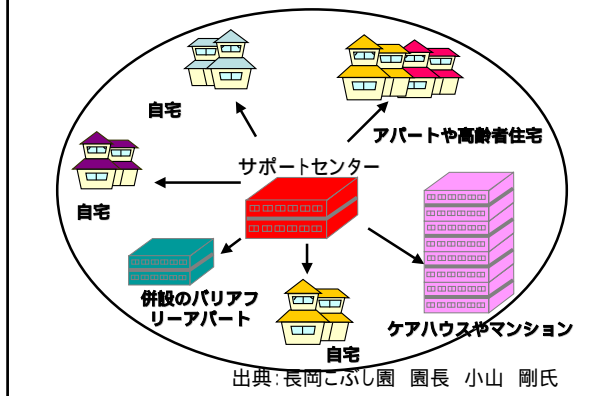
地域社会の中で生活



サポートセンターのサービス (住まいと介護は分離)



地域社会がひとつの施設



G サポートセンター三和

- ・デイサービスセンター三和(365日 15名)
- ・ケアプランセンター三和
- ・配食サービスステーション三和(3食365日)
- ・ユニバーサルハイツ三和(家事援助・食事付き 4室)
- ・グループホーム三和(8名)
- ・24時間ケアサービスステーション三和(24時間365日)
- ・こぶし第2訪問看護ステーション(24時間365日)

コンビニ型



出典:長岡こぶし園 園長 小山 剛氏

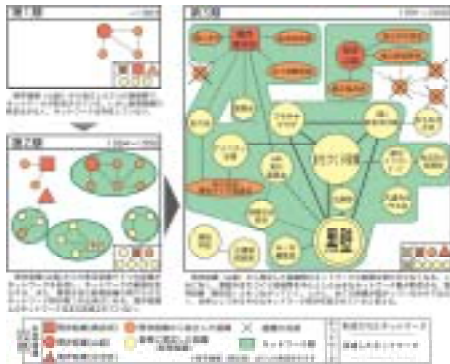
空き家を活用したサポートセンター(福井市)



企業 / 行政 / NPO / 地域社会
まちづくりと福祉が連携して
地域全体としてケアできるシステムを作る



4 選択可能な多様なコミュニティがある



長浜市民組織のネットワークの展開

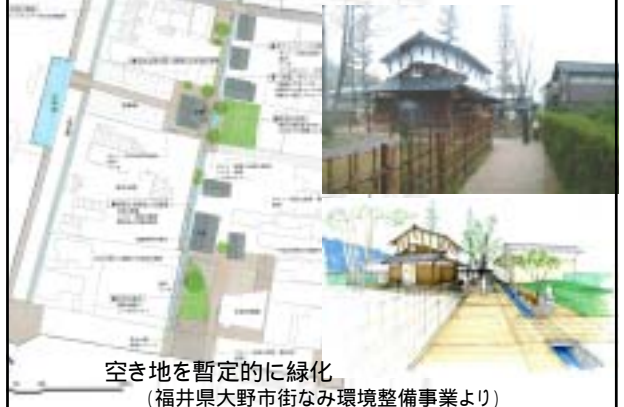
5 生業とまちなか居住

- 1) 職住近接居住の崩壊
 - ・町家から近居へ、郊外居住へ
 - ・職と住のネットワーク
- 2) 新しい近接居住
 - ・IT事務所
 - ・ワーカーズコレクティブ
 - ・コミュニティビジネス
 - ・伝統工芸産地における居住



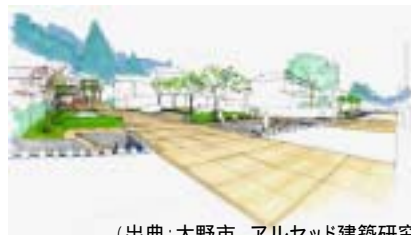
伝統工芸産地の住まい方(福井県今立町)

6 住環境改善とまちなか居住ー良好な住環境に住む



空き地を暫定的に緑化
(福井県大野市街なみ環境整備事業より)

5.住環境改善とまちなか居住—良好な住環境に住む



(出典:大野市、アルセッド建築研究所)

まちなか居住の進め方

—上尾のまちづくりから学ぶ—

上尾市仲町愛宕地区住環境整備事業の概要



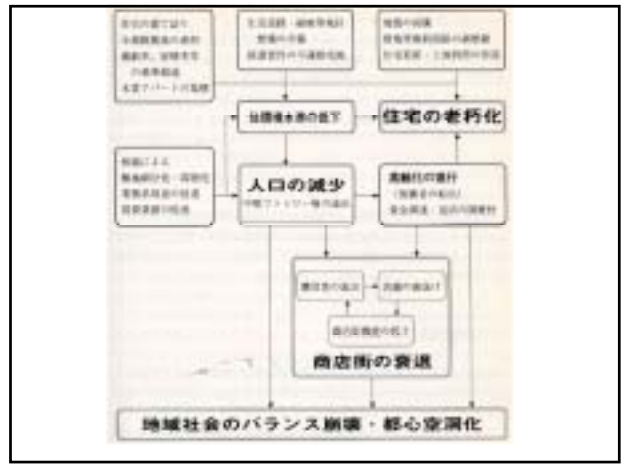
中山道沿道地区整備構想

課題—住み続けられない、建て替えができない、日照環境の悪化、
コミュニティ喪失(高齢化、子供世帯の転出)



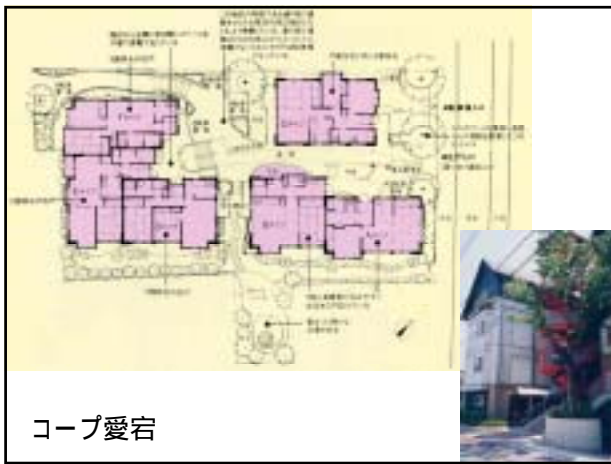
敷地単位での開発がもたらす都市環境

- 1.煎餅状ビルによる北側環境悪化
- 2.無秩序な都市像、景観上の課題
ビルと駐車場、高層と戸建て住宅
- 3.コミュニティ空間
(路地のネットワーク)の喪失

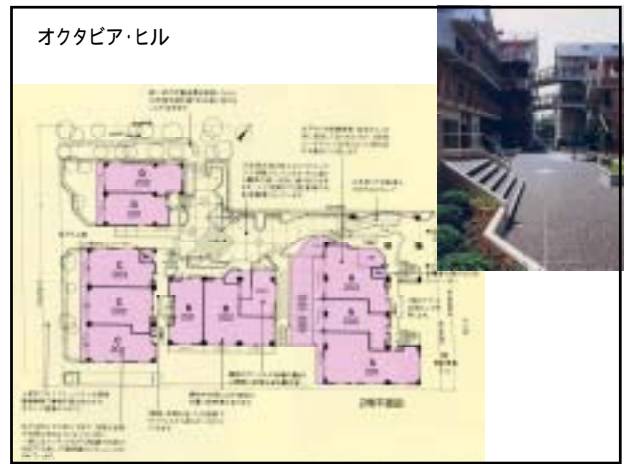


建物 形態	コアタイプ	付帯タイプ	コアタイプ	付帯タイプ
専有部	1,200㎡	1,200㎡	1,200㎡	1,200㎡
共用部	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡
総面積	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡
延床面積	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡
床面積	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡	1,300㎡
床高	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m
床下	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m
総高	4.5m	4.5m	4.5m	4.5m
階数	4F	4F	4F	4F
土壌汚染	なし	なし	なし	なし
建築費	1,300万円	1,300万円	1,300万円	1,300万円
管理費	100万円	100万円	100万円	100万円
修繕費	100万円	100万円	100万円	100万円
総額	1,500万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円
収益	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円
利益	500万円	500万円	500万円	500万円
投資回収率	33%	33%	33%	33%

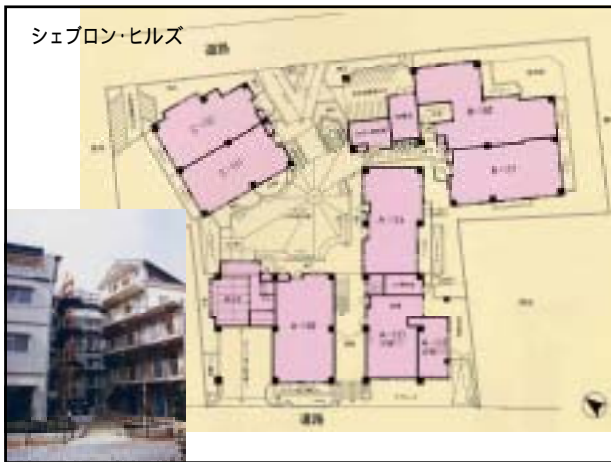




コープ愛宕



オクタビア・ヒル



シェvron・ヒルズ



緑隣館



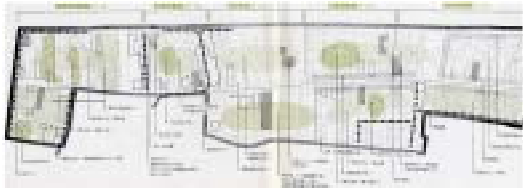
上尾のまちづくりから学ぶこと

- 1 全体計画の中にモデル地区を位置づける

中山道沿道地区整備構想



土地建物の権利関係と住宅の不良度



街区ごとの課題と方針



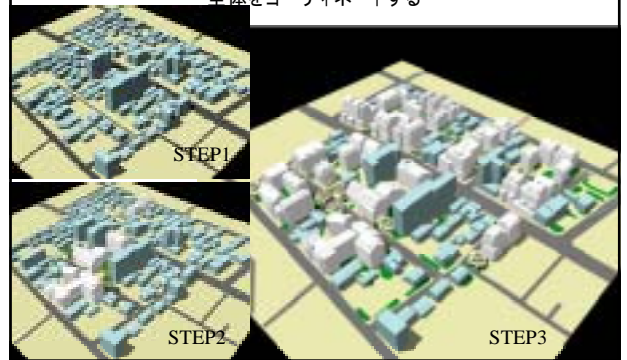
大野市街なみ環境整備事業 全体計画と重点地区計画

- 2 単体の高度利用ではなく魅力的な街をつくることで住戸を増やす
- ・住民の考える都市像を大切に
 - ・まち持続性



地区計画・ダウンゾーニング
(容積率400% 200%)

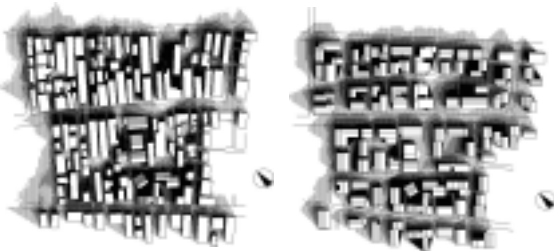
- 3 住宅供給とまちづくりを行いながらコミュニティ、環境、都市施設、(福祉)が改善されていく計画・仕組み
- プロトタイプ、地区計画の組み合わせ
 - 全体をコーディネートする



日照環境の改善

計画がない場合の将来像

計画した場合の将来像

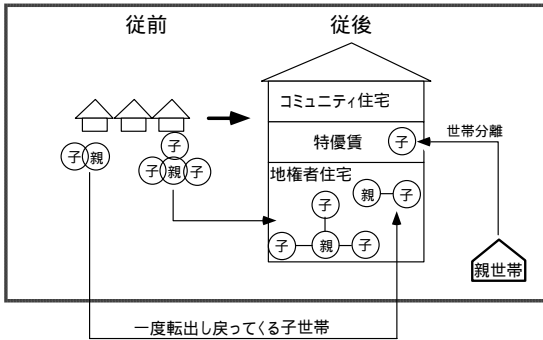


4 住まい方の提案

(親子近居、コミュニティの継承、ミクストコミュニティ)



親子ネットワークによる地域内循環居住



5 事業ありきではない 生活要求・生活空間の構築

- × 道路整備 集合住宅 住む
- 住む 街をつくる 事業を選択する

生活要求 ・住み続けたい

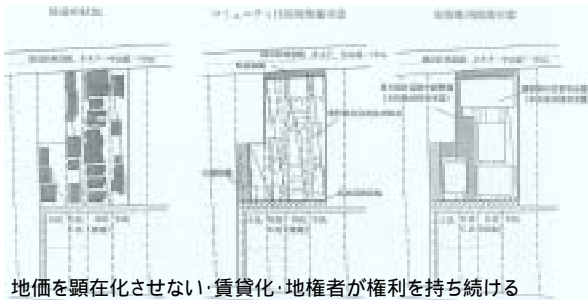
- 課題
- ・建て替えできないー無接道、権利関係錯綜
 - ・日照環境の悪化
 - ・コミュニティ喪失
 - ー高齢化、子供世帯の転出
 - ・個人の事情ー地価の上昇相続税が払えない

事業手法 ・共同化事業

行政の目標・中心市街地活性化
(商店街の復活・都市型住宅の供給)

6 実現化の事業モデルー事業者への支援と安心感

- ・行政の信頼感、信用保証はどこまでやるべきか？
- ・多様な事業の組み合わせ、住環境整備事業、市街地再開発事業、県道拡幅事業、特優賃



7 様々な立場の人の生活再建

1) 上尾

- ・事業者への支援：子供世帯が戻ってくる相続税の解決
- ・新規入居者への支援：アフォーダブルな住宅
- ・弱小権利者への支援：元のコミュニティで住み続けられる

2) 地方都市

- ・まちなか高齢者が安心して自分の家で住み続けられる
- ・郊外に行った子世帯がまちなかに戻れる
- ・郊外の高齢者がまちなかで暮らせる

3) 課題方法

- ・きめの細かい対応とそれを支える組織・システムづくり

8 多主体の連携の実現

1) 上尾

- ・住宅施策との連携
- ・出先組織・横断組織（上尾駅周辺整備事務所）
- ・上尾市住宅マスタープランにも位置づける
- ・ボトムアップ事業から政策へ

2) 地方都市

- ・庁内各課の連携 - 福祉、住宅施策、商工との連携
- ・企業、市民組織、自治会との連携
- ・ボトムアップによる連携、住宅まちづくりセンター

上尾のまちづくりから学ぶ (計画)

- 1) 全体計画の中にモデル地区を位置づける
- 2) 単体の高度利用ではなく
魅力的な街をつくることで住戸を増やす
- 3) まちづくりと住宅づくりを行いながら環境改善
- 4) 住まい方の提案(親子近居、コミュニティの継承、ミクストコミュニティ)・きめの細かい対応

(事業)

- 5) 事業ありきではない 住む 街 事業
- 6) 実現化の事業モデルー事業者への支援と安心感
- 7) 様々な立場の人の生活再建
 - ・きめの細かい対応と組織・システムづくり
- 8) 多主体の連携の実現
 - ・ボトムアップの連携、住宅まちづくりセンター