市長座談会

団地再生で地域活性化を促進

浜田 一義
安芸高田市長（広島県）

大塩 民生
川西市長（兵庫県）

石川 良三
春日部市長（埼玉県）

大坪 冬彦
日野市長（東京都）

司会・コーディネーター
細野 助博
中央大学総合政策学部教授

高度成長期に勤労者の住宅需要を支えた団地。しかし、現在は住民の高齢化が進んでいるほか、団地内のスーパーマーケット撤退やバス路線便の減便、地域内のコミュニケーションの希薄化など、さまざまな問題が噴出しています。そうした中、積極的に団地再生の取り組みを行う都市自治体が増えています。

座談会では団地再生に取り組む大坪冬彦・日野市長、石川良三・春日部市長、大塩民生・川西市長、浜田一義・安芸高田市長にご出席いただき、実際の取り組みの内容、入居促進の必要性とその秘けつ、今後の取り組みなどについてお話しいただきました。

（本文中の役職名・敬称は一部省略しています）

団地の自治会、UR都市機構、市の三者が長年にわたって連携し、効果的に団地再生の取り組みを進めています。

大坪 冬彦
日野市長（東京都）

全国で進む、団地再生の取り組み

細野　わが国では、昭和30年代、40年代の高度経済成長期に、都市の急激な人口急増に伴う住宅難を緩和するため、大規模団地が数多く整備されました。しかし、現在では当時入居した住民の高齢化や建物自体の老朽化などの問題が顕在化しています。

そうした中、全国の多くの都市で団地再生が大きな課題になっていますが、本日お集まりいただいた皆さんの都市では、この難問に正面から取り組み、成果を出されてきました。それでは、まず各都市の団地の状況と、対策の内容からお話しいただきたいと思います。

大坪　日野市には昭和30年代から40年代にかけて、UR都市機構（当時日本住宅公団）によって整備された3つの大型団地があります。いずれも細野先生がご指摘されたように、住民の高齢化、建物の老朽化が進み、団地再生が大きな課題となっていました。その中で、団地の自治会、UR都市機構、市の三者が連携し、効果的に取り組みを進めているのが、昭和33年に竣工された「多摩平の森団地」です。

そのきっかけとなったのが、平成9年に開始された団地の建て替え事業でした。事業を進める過程で、整備戸数が当初の計画の4400戸から1528戸へと大幅に減少される中、計画余剰地18haをどのように活用するか、大きな課題として残りました。そこで、三者の話し合いによるまちづくりが進められることになったのです。

平成8年に結成された「三者勉強会」を舞台に、これまで120回以上にわたって議論を重ね、余剰地の土地利用の在り方、まちづくりに関する方針などを決定。その結果を市の「まちづくりマスタープラン」や「『多摩平の森』重点地区まちづくり計画」に反映させたほか、日野市とUR都市機構で「まちづくり基本協定」も締結しました。

現在、開発用地は民間に譲渡されていますが、「まちの魅力を次世代に引き継ぐコンパクトなまちづくり」を目標に、三者による話し合いの内容に沿う形で、各プロジェクトが展開されるなど、適切な形で開発誘導が図られています。

石川　春日部市には、昭和41年に入居が開始された「武里団地」があります。当時は「東洋一のマンモス団地」といわれ、昭和50年代のピーク時には約2万人が入居していましたが、耐震性を理由とした減築の影響もあり、現在の入居者数は半分以下の約9500人。団地内の高齢化率は、市全体の高齢化率約25%よりも大幅に高い、40%以上にも及んでいます。

そうした中、春日部市では団地の新たなにぎわいや魅力を創出し、入居促進を図ることを目的に、平成23年から「官学連携団地活性化推進事業」を実施しています。これは包括的連携協定を結んでいる日本工業大学・埼玉県立大学・共栄大学の学生に武里団地に住んでもらい、併せて地域貢献活動をしてもらう事業で、入居学生に対しては、市が家賃や交通費の半分を補助しています。

現在の入居学生は15人。これまでに学生と団地の住民が交流を深めるイベント「隣人祭り」、高齢者の介護予防や運動不足解消につなげる「健康体操」、団地内の小学校で子どもたち

の学びを支援する放課後子ども教室「寺子屋たけさと」など、さまざまな活動が展開されてきました。

一般的に、高齢化率の高い団地の再生に当たっては、高齢者を対象にした施策を重点的に進めるべきだとの考え方がありますが、私はそうは思いません。やはりあらゆる世代がバランスよく地域で活動することで活気や魅力が生まれてくると思います。高齢化は全国共通の課題ですが、積極的に若い活力を取り入れて、活性化を図るこの事業は、高齢化対策のモデルにもなり得るのではと考えています。

大塩　川西市は、神戸、大阪へのアクセスが便利なベッドタウンとして発展した都市です。その発展を支えてきたのは、昭和40年代から推進された、大規模な郊外団地の開発でした。しかし、それから40年以上経過した現在、住民の高齢化、建物をはじめとしたインフラの老朽化という問題を抱えています。

そこで、平成23年度から具体的な対策を協議しようと、市では地域の自治会や企業、交通事業者などの各関係団体などによる「川西市ふるさと団地再生協議会」を設置。以来、3つのモデル地域を指定した上で、各地域の基礎調査、課題の抽出やその整理、解決策の検討などを行ってきました。さらに、これを踏まえて、コミュニティバスの運行の検討、空き家や空き店舗などを活用した多世代交流拠点の設置、地域内の住民組織やサークル、事業所を巻き込んだ多世代交流を目指した防犯パトロールの実施など、各モデル地域の課題に基づいた取り組みも進めています。

同時に、本市が現在、積極的に取り組んでいるのが、若年層世帯の流入促進策です。昨年度から市内に住む親世帯と近居するために住宅を購入した子育て世帯に対し、登記費用の一部を助成する「川西市親元近居助成制度」をスタートしたところ、予想以上の反響を呼びました。さらに、この助成制度の実施に併せ、「川西市ふるさと団地再生協議会」のメンバーでもある銀行には、住宅取得にかかわる低金利ローン商品として「親元近居助成ローン」を開発いただきました。このように本市では地域の各機関と連携した取り組みも進めています。

浜田　安芸高田市は、過疎化が進む典型的な中山間地で、人口減少も急激に進行しています。その中でどう地域を守り、活性化していくか。これを目標に据えて、住宅政策に取り組んでいます。

特に力を入れているのは、若い世代の定住促進です。平成24年度からは、市営住宅を解体除去した跡地などを活用した「子育て・婚活定住促進団地」の分譲を開始したほか、補助制度も充実。この地で生涯を過ごした戦国武将の毛利元就が3人の子どもに残した「三矢の訓」にちなみ、「三矢の住宅政策」として、「子育て・婚活住宅新築等補助金」「子育て・婚活定住促進団地購入補助金」「安全・安心・住環境リフォーム補助事業」を制度化しました。

うれしいことに、この「子育て・婚活定住促進団地」の全26区画中17区画の分譲が実現したほか、市外からの子育て世帯4世帯が転入するなど、既に目に見える形で施策の効果が現れています。

これまでの住宅政策は、市が主体となって推進してきましたが、そろそろ民間主導に転換を図っていく時期にきています。その観点から、昨年度は市が優良住宅団地として認定した団地開発に対する「優良住宅団地開発支援事業補助金」制度も設けました。団地までの道路・上下水道などが未整備な箇所については、市が先行投資という形で整備を行いますが、できる限

この地域に住みたい、住んでよかったと思っていただくだけの魅力がなければ団地再生は成功しません。

石川 良三
春日部市長（埼玉県）

り、民間活力による団地整備を促進していければと考えています。

ハード・ソフト両面の取り組みを進めるべき

細野　お話をお聞きすると、団地再生の取り組みは、単に住宅政策というよりも、さまざまな分野にまたがって考えるべき、幅の広い問題だと分かりました。いずれの都市も、まちづくりという観点から、施策に取り組まれていますね。

石川　団地再生は、この地域に住みたい、住んでよかったと思っていただくだけの魅力を創出できるかがカギ。それができなければ、にぎわいも生まれないし、入居促進も図れません。その意味では、やはり総合的なまちづくりの視点は不可欠だと思います。

浜田　やはり複合的に施策を展開することが必要ですね。例えば、今団地の衰退とともに、空き家の増加が全国的な問題となっています。また、いくら定住人口の増加を図ろうとしても、未婚の男女の増加に歯止めをかけなければうまくいきません。安芸高田市ではこうした問題にもしっかり対応していこうと、団地再生の取り組みと並行して空き家対策や婚活サポート事業などにも積極的に取り組んでいます。

大坪　まちづくりという点では、公共施設の設置など、ハード整備も重要です。日野市の多摩平の森団地でも、街区ごとにテーマを設けて、公共施設や大型商業施設の誘致に取り組んでいます。特に重視しているのが、超高齢化社会を踏まえた医療・福祉の拠点づくり。日野市立病院とも近接していますから、退院から在宅による医療・介護・福祉が連携し、包括的なケアサービスの実現を目指そうと、医療や福祉などの拠点となる施設を計画的に誘致するなどしています。

大塩　同時に、団地再生を実現するには、ソフトの取り組みも欠かせません。特に重要になるのは、地域コミュニティの存在でしょう。川西市でも小学校区単位でコミュニティ活動が活発に展開されていますが、これをさらに発展させようと、将来的には地域に一定の権限と財源を移譲し、独自のまちづくりにつなげる「地域分権制度」を構築する予定です。こうした動きを団地再生にもつなげていきたいですね。

大坪　おっしゃる通りです。市内の百草団地では、商店街と自治会、民生委員が連携して協議会を結成し、高齢者を対象にしたふれあいサロンを展開しているほか、高幡台団地では地元の明星大学の学生が主体となって、住民の困りごとを解決する取り組みも進められています。多摩平の森団地でも若い世代が住民とともに、夏祭りを一緒に行い、交流を深めています。このように、地域の中で、さまざまな機関や主体を巻き込み、互いに連携し合うことで、団地再生の取り組みは大きな効果を発揮すると思います。

都市間競争が激化する中、市の魅力を最大限に発信するため、シティプロモーション専属の部署を立ち上げました。

大塩 民生
川西市長（兵庫県）

いかに地域内外の主体と連携できるか

石川　連携相手として若者の存在は大きいと思いますよ。実際、春日部市でも学生たちが活動するようになってから、団地内の雰囲気がガラッと変わりました。特に学生企画の「隣人祭り」をきっかけに団地住民自ら企画運営して人が集う「ふれあい喫茶」が始まったことは嬉しい効果ですね。

　その一方で、学生においても、大学で学んだ知識を生かす貴重な機会にもなっています。それぞれがお互いにメリットがある関係をいかに構築できるかという点も大切です。

大塩　川西市における地域活動は高齢者が主体ですが、働き盛りの世代や若者世代の参加を促し世代間をつないでいくよう努めています。特に団地再生の取り組みは短期間で成果が表れるものではありません。長期にわたって活動を展

少子高齢化の中、「市民総ヘルパー構想」をもとに、全市を挙げて団地再生や協働のまちづくりに挑んでいます。

浜田 一義
安芸高田市長（広島県）

開させるためにも、新しい担い手の養成が重要だとつくづく感じています。

浜田　安芸高田市でも地域を担うべき若者が市外に流出してしまい、同じ悩みを抱えています。その中で進めているのが「市民総ヘルパー構想」です。高齢であっても元気で意欲的な市民には積極的に地域活動に参加していただく。そして市民と行政、関係機関や団体が連携し、協働のまちづくりを進めることで、何とか地域の衰退を食い止めようと努めています。

ただ、これだけでも十分ではありません。本市ではさらに一歩踏み出し、男女共同参画に基づいた女性の社会参画の促進、そして外国人住民の活用も視野に入れています。ゆくゆくは外国人住民の定住促進にも力を入れ、積極的に地域を支える一員として活動してもらえればというのが私の願いです。現に、その環境づくりに向けて、「人権多文化共生推進課」を設置し、取り組みを進めています。

大塩　連携という点では、他自治体との連携や交流も大切です。川西市は、大分市が発起人となって設立された「ふるさと団地の元気創造推進協議会」にも加盟し、総合的な視点から意見や情報の交換を進めているほか、国に対しても施策の提案などを行っています。

知名度アップで定住促進

細野　団地の再生や入居の促進に向けては、いかに新しく人を呼びこむかという視点も重要になります。その手段となるのが、外部に向けた効果的なPRの展開です。この点については、どのようにとらえていらっしゃいますか。

浜田　定住促進を実現するには、まちの知名度を上げることが不可欠です。まずは、安芸高田市の存在を知っていただかなければ定住は促進できません。その中で、カギになってくるのが、地域ならではの個性や強みの活用でしょう。幸い、安芸高田市には、出雲神楽や石見神楽の流れをくむ神楽が盛んで、東京でも上演しています。ほかにも、毛利氏にかかわる史跡、そしてJリーグのサンフレッチェ広島のマザータウンとしての特性など、さまざまな強みがあります。こうした特性をいかに効果的にアピールできるかが問われてくると思います。

大坪　日野市は新宿まで40分という便利な地域でありながら、緑や清流など、自然環境に恵まれています。さらに新選組のふるさととして、全国からも観光客が訪れます。こうした地域の強みもぜひ発信したいですね。

大塩　私は2つの理由から、市の広報を重視しています。1つは地域住民に対する周知の徹底、意識の共有を図ることです。実際、市の広報誌においても、「ふるさと団地再生への挑戦」と題し、問題提起型の特集を組んだりしていますが、多くの市民から反響をいただいています。

もう1つは、外部への情報発信です。特に都市間競争が激化する中で、川西市の魅力を最大限に市内外へ発信していく必要が高まっていることから、昨年度、シティプロモーション専属の部署として、「魅力創造課」を設置しました。本市には、清和源氏発祥の地としての歴史を有するなど、他市にない特徴もありますから、そうした地域資源をさらに磨いて、PRしていきたいと思います。

細野 助博
（中央大学総合政策学部教授）

石川　春日部市でもシティセールスの観点から、地域のシンボルである「クレヨンしんちゃん」を十分に活用しながら、まちの売り込みを図っています。ただ、そうしたPRについても、まちづくり同様、外部の機関との連携が欠かせません。例えば、春日部市の地域資源の中に、約170年の伝統がある「春日部の大凧」があるのですが、近年は東武鉄道と連携して各駅や東京スカイツリータウン各所にオリジナルの凧を展示していただき、効果的なPRにつなげています。やはり、メディアも含めた形で、外部とも積極的に連携し、より広範囲に市の情報を伝達することが大切ですね。

女性に支持されるまちを目指して

細野　今の話題とも関連しますが、若い世代を呼び込むためにも、女性の意向は無視できません。最後に、子育て世代のお母さん方に対するアピールポイントについてお話しください。

石川　春日部市では、安心して子どもを産み、育てることができるよう、日本一子育てしやすいまちづくりを進めています。その一環として、市では産科や小児科の充実、待機児童の解消に向けた保育所の整備、公民館や子育て施設をはじめとして、親御さんが気軽に相談できる体制の充実にも取り組んでいるところです。さらに、本市には全国レベルの大会・コンクールにおいて、多くの子どもたちが活躍しているという特徴もあります。こうした子育て環境、教育環境のよさをぜひアピールしたいですね。

浜田　安芸高田市では、子育て施設を数多く新設することは財政的に困難です。そこで、多くの市民の協力を得ながら、子育て支援センターでの一時預かり・病後児預かり事業や「24時間保育体制」の仕組みづくりに取り組むなど、地域を挙げて安心して子育てができる環境づくりを進めています。

大塩　川西市でも、幼児保育の充実に力を入れていますよ。なかなか待機児童はゼロになりませんが、保育所の定員は民間の保育所も含めて1500人まで広げることができました。

　さらに、教育にも力を入れています。特に私自身が重視しているのが、地域への愛着やふるさと意識の醸成です。地域の中に住み続け、将来のまちづくりを担う子どもたちを一人でも増やしたいですね。

大坪　日野市はへそのないまちともいわれているように、宿場町として発展した日野駅周辺、商業施設が集積する豊田駅周辺、新選組のふるさとでもあり、高幡不動尊がある高幡不動駅周辺と、各地域によって異なる顔を持っています。これこそ、周辺の都市にはない日野市ならではの特徴ですから、今後も、それぞれの個性を生かしたまちづくりを展開しながら、市全体の魅力の向上に努めていきたいと考えています。

細野　団地再生においても、地域の個性や魅力がいかに重要か、皆さんのお話をお聞きして、よく分かりました。こうした個性をうまく広報することで、新しい入居者を呼び込むとともに、住民の地域への愛着を深めることができる。それが団地再生の取り組みの成果を挙げる大事な要素の一つですね。

　団地再生は住宅政策にとどまらず、総合的なまちづくりの観点で臨まなければいけません。その意味では総力戦になるでしょうが、ぜひ、住民をはじめ、各主体と連携しながら、成果を挙げていただきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

（平成26年4月9日、日本都市センター会館にて開催）

本コーナーは隔月掲載となります。次回は7月号に掲載予定です。