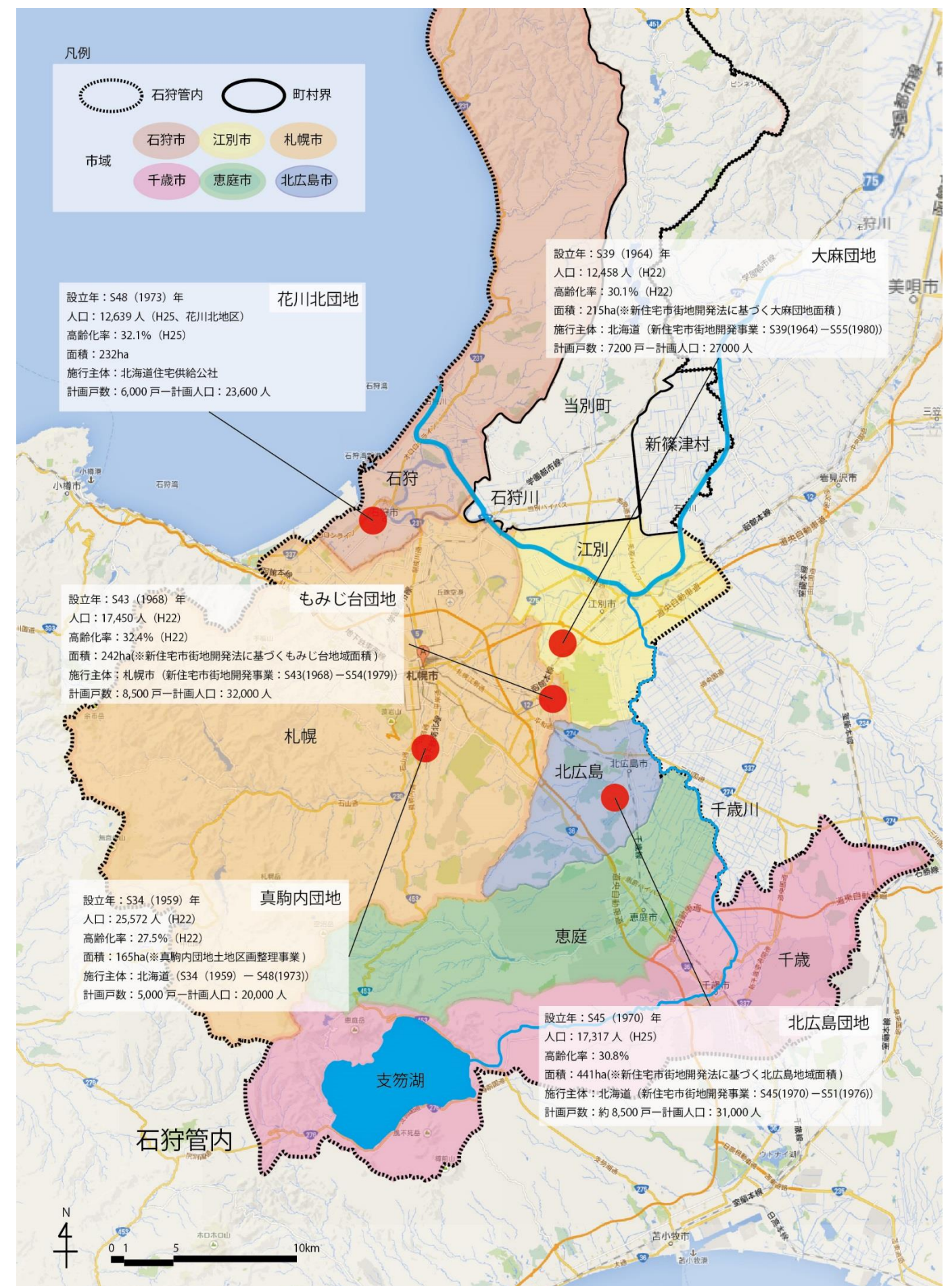


外住宅団地 再生勉強会

報告書

2014 年 2 月

広域市民ネットワーク アクティブ・アクティブ



はじめに

この団地再生勉強会は、アクティブ・アクティブによって企画され、NPO や行政、民間といった立場や市の領域を超えた参加によって実現した。勉強会では、各市の行政職員の方々に、現在の取り組みを自由に発表していただき、後のディスカッションでは団地再生に向けた、各地域での取り組みや課題について市民・行政・民間の垣根を越えた活発な意見交換がなされた。以下では、勉強会の概要や経緯を示す。

■札幌圏の郊外住宅団地 再生勉強会の概要

勉強会の目的：団地再生に向けた解決策を検討するために、行政と市民活動団体の広域的なネットワークの構築を目指す第一段階として、各市での取り組みや活動を共に学ぶこと。

開催日時：2014 年 1 月 17 日 13：30～16：30

場所：旧越山計画（札幌市中央区 越山ビル 2F）

主催：アクティブ・アクティブ

参加者：都市計画関連の行政職員（11 名）

石狩市 2 名、札幌市 2 名、北広島市 2 名
千歳市 3 名、北海道 2 名
アクティブ・アクティブ（5 名）、コンサルタント（1 名）
東京工業大学土肥研究室（6 名） 計 23 名

■プログラム：

13：30 趣旨説明
13：35 参加者自己紹介
13：45 事例紹介 5 団地 ①札幌市（もみじ台団地、真駒内団地）
②江別市（大麻団地）
③北広島市（北広島団地）
④石狩市（花川団地）
15：00 休憩（10 分）
15：10 ディスカッション 司会 アクティブ・アクティブ 白鳥 健志
16：00 まとめ 寸評 東京工業大学 土肥 真人 准教授

■経緯

2013 年に実施されたアクティブ・アクティブの全体フォーラム「石狩でつながる 市民協働の未来」（11 月）の中で〔石狩市と千歳市〕〔恵庭市と札幌市〕〔江別市と北広島市〕のそれぞれで市民協働のビジョンが話し合われた。〔江別市と北広島市〕では、同時期にでき高齢化する札幌圏ベッドタウンへの取り組みが交換され、共有された。これを受けて、今回は札幌圏郊外住宅団地に着目し、行政と市民活動団体が協働するきっかけとなる団地再生の勉強会が、アクティブ・アクティブによって企画された。



勉強会の様子

■参加者リスト（敬称略）

地域	区分	氏名	所属
北海道	行政	鈴木 真史	建設指導課主査
北海道	行政	高久 修	地域政策課主査
石狩市	行政	清水 雅季	建設指導課都市計画担当課長
石狩市	行政	安彦 克明	建設指導課建築指導・都市計画担当主査
江別市	行政	山岸 博	企画課主査
札幌市	行政	勝見 元暢	地域計画課調整担当係長
札幌市	行政	西村 悠	地域計画課地域計画係
北広島市	行政	山本 浩幸	都市計画課主査
北広島市	行政	葛西 由美子	都市計画課主任
千歳市	行政	山田 浩之	企画部企画課企画調整係係長
千歳市	行政	倉重 祐泰	企画部まちづくり推進課都市計画係係長
千歳市	行政	上野 美晴	企画部市民協働推進課課長
札幌市	コンサルタント	蔵田 恵	(株)石塚計画デザイン事務所
石狩市	アクティブ	羽田 美智代	NPO法人ひとまちつなぎ石狩
江別市	アクティブ	白鳥 健志	NPO法人江別協働ねっとわーく
札幌市	アクティブ	遠藤 淳	NPO法人コンカリーニョ
北広島市	アクティブ	菅原 直臣	NPO法人北広島ITネットワーク
千歳市	アクティブ	村中 敬維	一般社団法人千歳タウンネット
東京	土肥研	土肥 真人	東京工業大学 准教授
東京	土肥研	吉田 祐記	東京工業大学 博士課程
東京	土肥研	谷内田 絢子	東京工業大学 博士課程
東京	土肥研	菅原 翔大	東京工業大学 修士課程 2 年
東京	土肥研	田中 文滋	東京工業大学 修士課程 1 年
東京	土肥研	北畠 拓也	東京工業大学 学部 4 年

■現状と課題

- ・札幌市では郊外住宅地における人口減少・少子高齢化が進行している。
- ・札幌市の郊外住宅地再構築では、「市民自治組織の視点」と「エリアマネジメントの視点」から地域活動や交流促進による地域コミュニティの強化を図る取り組みがされている。
- ・もみじ台地域でも、人口が減少する一方で高齢者の占める割合は増加傾向にある。
⇒もみじ台地域周辺の公共施設需要の変化、空地・空き家の増加、居住者への生活支援・サービス機能の低下など課題が顕在化し、郊外住宅地の再構築に向けた取り組みが必要となっている。

■もみじ台地域の取り組み

- ・もみじ台地域では、市有財産を活用したエリアマネジメントの仕組みづくりを実施した。
- ・対象施設：もみじ台管理センター（昭和 51 年に団地のコミュニティ施設として整備され、札幌市住宅管理公社が所有・管理を行っていた。平成 24 年に札幌市に寄付された）
- ・運営手法：駐車場、貸事務所、貸室など市の受託事業により一定の収益を捻出し、地域活性化を図る事業などに還元していく
⇒「取り組みを支える「場」の創出」と「コーディネーターの確保」を目的とした公募にて、管理運営を行う主体事業者（ビル総合管理業者）と協力事業者（NPO 法人等）を選定。
- ・新たな体制でのマネジメントでは、既存のまちづくり活動と新規事業者による活動の連携が図られ、住宅管理公社の管理時ではみられなかった取り組みが行われるようになった。従来の施設維持の「管理業務」に加え、映画会等の「交流の機会づくり」、まちづくりに関する講座を実施する「地域活動への支援」、また「地域課題の解決に向けた調査」など活動の幅が広がっている。その他、ホームページのリニューアル、便りの発行、ふれあい映画祭、地域活動紹介のパンフレットの作成なども行われている。
- ★新たな体制でのマネジメントの具体的な成果として以下のことが挙げられる。
- ・公社の管理時期に比べ、貸室の利用率が向上した（平成 23 年 30.6%→平成 24 年 42.6%）
- ・地域住民の参加を促すプログラムが増加した。（平成 24 年 35 件→平成 25 年 61 件）

■他の地域へのエリアマネジメントの展開に向けて

- ・人口/世代構成、活用可能な地域資源、地域課題などは地域によって多様である。他地域への展開は、もみじ台地域での取り組みを基に、地域特性に応じた展開方法を検討していく必要がある。

★もみじ台地域で試みた取り組み

「場」の創出	・地域資源の活用 （もみじ台管理センター）	地域特性に応じて 想定される検討項目例 ●公共施設に限らない活動空間の創出・活用 ●不動産マネジメントの汎用化 ●外部組織との連携によるコーディネート など
資金の確保	・市有財産から得られる収益を還元 （不動産マネジメント）	
人材の育成	・地域のまちづくりの取組支援 ・地域コーディネーターの活躍	

■札幌市に関する資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H23	札幌市住宅マスタープラン	札幌市
行政	H16	札幌市都市計画マスタープラン	札幌市
学術	H21	周辺地域の住環境に順応した公営住宅の団地再生に関する研究	鹿内康平、真境名達哉
学術	H19	公営住宅の外部空間を活用した地域づくりの可能性に関する研究	鹿内康平、真境名達哉
学術	H6	札幌市における公営住宅更新後の周辺市街地の変容	鈴木理他 2 名
学術	H3	既成市街地整備における公営住宅団地の更新の役割	守井辰、小林英嗣

■もみじ台団地に関する資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H23	もみじ台地域の既存資源活用方針	札幌市市民まちづくり局
市民	H25	もみじ台通信	もみじ台まちづくりセンター
市民	H19	もみじ台まちづくり通信	もみじ台まちづくりセンター
学術	H18	公営住宅団地における居住者の意識構造から見た住環境再生への課題	猪俣悠他 2 名
学術	H17	高経年住宅団地における住宅の空き家現象と地域開放利用の可能性に関する研究	中村征之他 2 名

■資料分析ともみじ台地域における取り組みの特徴

札幌市の住宅マスタープランでは、基本方針で「市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用」「地域コミュニティの維持・強化」「福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え」などを掲げており、既存の市営住宅をはじめとした住宅団地を再考する姿勢が見られた。また、学術研究では、鹿内ら(2008)が団地内のオープンスペースが有効活用されていない現状をあげ、その空間を利用した地域づくりを提案している。また、名内ら（2010）は団地再生に伴い団地内への生活施設（福祉・医療・商業）の導入が求められている点を住民への意識調査から明らかにするなど、団地再生に必要な機能や要素への提案を行う研究がみられた。

もみじ台地域については、地域資源活用の指針となる『もみじ台地域の既存資源活用方針』（札幌市市民まちづくり局都市計画部）が 2011 年 9 月に策定されている。これは、少子高齢化が進む中、地域の課題を解決していくためには、行政だけでなく多様な地域住民組織が連携した地域コミュニティの存在が必要であることを指摘し、その地域力向上のために既存資源を活用していこうとするものである。「旧もみじ台南小学校」及び「もみじ台管理センター」を対象とし、既存資源の有効化を図り、今後札幌市の他地域への展開も視野に入れた取り組みが行われている。

ここでの取り組みは、市有財産を活用したエリアマネジメントの仕組みづくりという点に特徴があり、これまでに成果を上げている。しかし、他の地域へは、もみじ台地域の実践手法をそのまま適応させることは難しく、地域特性に応じた展開の必要性が指摘された。施設管理を担う人材の育成や、地域活動を推進する組織への支援など、地域住民や組織の能力強化も必要となってくると考えられる。

（真駒内での取り組みは団地を対象としたものではないが、駅前地区を対象に小学校などの市有施設の利用やエリアマネジメントの仕組みを取り入れた取り組みが実施されており、今後の地域コミュニティの向上に繋がる取り組み事例として紹介された）

■現状と課題

- ・人口減少と少子高齢化の進行に伴う課題が出てきている。
- ・現在真駒内地域には、新設された小学校と閉校された小学校がそれぞれ2校ずつある。またそれ以外の駅前の市有施設に関しても、ほとんどが築年数40年を超える。閉校された小学校の活用及び築年数の長い施設の建替が課題である。

■真駒内地域における取り組み

◆まちづくり指針の策定

- 少子高齢化・人口減少が進む中、地域の拠点の機能等を維持・向上する必要性が一層高まる。そこで真駒内はもとより南区全体の拠点として、駅前再生に向けた以下の取り組みを展開する。
- ・通過型から人が集まる滞留・交流型の駅前地区へ。
 - ・駅前地区の活動と交流の広がりです南区全体の魅力向上へ。

○将来的な取り組み

- ：対象区域（「保健センター・消防署」、「南市役所・南区民センター」、「旧真駒内緑小学校」、「真駒内中学校」）を保留エリア、中学校エリア、公共・民活エリアから成る区域へと土地利用再編する。

○取り組みの方針

- ・各主体（地域住民、札幌市、その他の活動主体など）の連携強化と協働。
- ・できることから始めて段階的に取り組みを充実・発展。

◆旧小学校の暫定活用

- ・南区保育・子育て支援センター（ちあふる・みなみ）
：3歳児を対象としたグループ型保育ママと常設の子育てサロン。
- ・子どもの体験活動の場
：子どもの自主性と社会性を育むことを目的に、多様な体験機会を子どもに提供する場。
- ・市立大学のまちづくりの拠点スペース
：たまり場・しゃべり場、コミュニティカフェの共同運営、学生が製作した作品などの閲覧、その他イベントの実施を主な目的とする。
- ・地の拠点整備事業
：札幌市立大学によるCOCキャンパスとしての活用
- ・民間事業者への貸付
：地域連携事業の実施等を条件として民間事業者へ貸付（公募プロポーザルにより選定）。

■札幌市に関する資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H23	札幌市住宅マスタープラン	札幌市
行政	H16	札幌市都市計画マスタープラン	札幌市
学術	H21	周辺地域の住環境に順応した公営住宅の団地再生に関する研究	鹿内康平、真境名達哉
学術	H19	公営住宅の外部空間を活用した地域づくりの可能性に関する研究	鹿内康平、真境名達哉
学術	H6	札幌市における公営住宅更新後の周辺市街地の変容	鈴木理他2名
学術	H3	既成市街地整備における公営住宅団地の更新の役割	守井辰、小林英嗣

■真駒内団地に関する資料

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H25	真駒内駅前地区まちづくり指針	札幌市市民まちづくり局
市民	H24	真駒内まちセンだより	真駒内まちづくりセンター
学術	H19	建設後30年が経過した集合住宅における屋外スペースの改善行為	松島泰裕

■資料分析と真駒内地域における取り組みの特徴

真駒内地域は1972年の札幌冬季オリンピックの主会場で、スポーツ施設、真駒内公園など特徴的な施設があり、緑豊かな住宅地として発展してきた。札幌市真駒内五輪団地を対象として、松島（2007）は団地内の植栽や清掃行為（居住資源）の広がり、団地環境の維持管理に繋がっているとして団地計画への指針を提示、その他、五輪選手住宅として建設された施設の変遷という観点から調査したものが数点確認できた。

まちづくりに関する行政資料としては、2013年5月に札幌市市民まちづくり局から『真駒内駅前地区まちづくり指針』がある。その中では、真駒内地域の公共施設の老朽化や少子高齢化による人口構成の変化によって統廃合された小学校の跡地利用など、地域課題検討の必要性が指摘されている。また、住民との意見交換により「駅と商業施設等が離れていて不便」な点、「駅前のさらなる利便性や活性化が求められている」点などを明らかにした上で、駅前地区にある市有施設（小・中学校、区民センター、消防署など）を活用し、駅前地区の再生への取り組みを段階的に行うことを提示している。

今回、実際の取り組み事例として、旧小学校の暫定活用が取り上げられ、旧小学校の地域市民活動の場としての活用のほか、札幌市立大学のキャンパスとしての利用、民間事業への貸付など幅広く活用が行われていることが紹介された。今後も取り組みを充実させていくとともに、将来的には対象区域の土地利用の再編を実現させていく方向である。民間事業者や市民団体、大学が利用することで地域住民との積極的な交流が進み、活気ある取り組みが行われることが期待される。

大麻団地（江別市）

（市職員のプレゼンテーションのまとめ）

■現状と課題

現状：

- ・昭和 40 年代の入居開始後 40 年を経過した現在、江別市の中でも高齢化率が高い地区となっている。
- ・江別市全体および大麻地区の人口は増加しているが、大麻団地の人口は年々減少している。

課題：

住宅の老朽化や空き店舗の増加といった環境の悪化により、高齢者にとって住みにくい街となっている。

■大麻団地における取り組み

➤ 大麻団地まちづくり指針（平成 21 年）

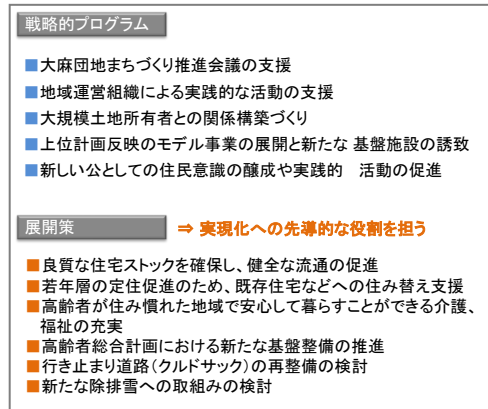
上記の課題を受けて、大麻地区では平成 19 年に「江別市大麻団地住環境活性化調査研究会」の設置（H19.10）し、同調査会の取り組みから、平成 21 年には「大麻団地まちづくり指針」の策定に至っている。策定した指針において、大麻団地が抱えている課題の程度や緊急性から早期に事業化すべき項目にチ打て「戦略的プログラム」という形で整理し、その「事業展開策」も提示している。

➤ 安心生活まちづくり推進事業（平成 25-27 年の 3 年間）

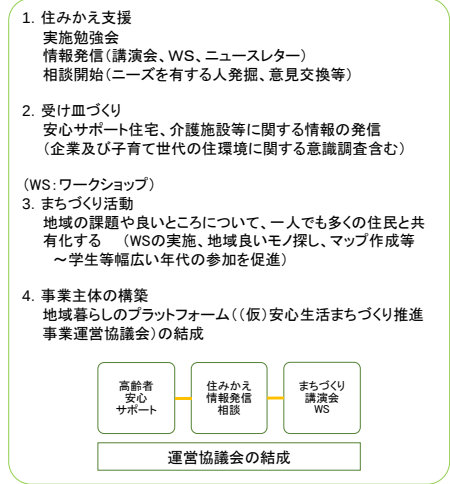
また江別市では平成 25 年より「安心生活まちづくり推進事業」を実施し、住みかえ支援やまちづくり活動、事業主体となる「地域暮らしのプラットフォーム（（仮）安心生活まちづくり推進事業運営協議会）」の構築を目指している。また現在まで同事業で実施したことは、以下の通りである。

- ・「江別市安心生活まちづくり推進事業運営協議会」開催（H25.9-12、3 回）
- ・大麻まちづくりニュースレター発行（H25.10-12、2 回）
- ・「大麻まちづくり懇話会」開催（H25.10-11、2 回）
- ・「大麻まちづくりワークショップ」開催（H25.10-12、4 回）
- ・子育て住環境アンケート調査（H25.9）
- ・企業アンケート（H25.11）
- ・「大麻住まい相談」（H25.9-12）
- ・まちづくり勉強会「大麻まち育て人講座」（H25.9）

平成 25 年度の実施事業から、大麻団地における課題を再検討し、具体的な今後の事業展開を示している。



大麻団地まちづくり指針の戦略的プログラム



安心生活まちづくり推進事業

- コンセプト
 - ・自治会との連携を確かなものにする
 - ・大学（学生）との関係を強固なものとする
 - ・たくさんの人への情報発信

- 具体的事業
 - ・地域のまちづくりを総合的にマネジメントする組織づくりの検討（機能別のシステムから検討）
 - ・住民によるまちづくり活動の活発化、誘導及び支援（農園づくり、見守りパトロール、寺子屋活動、除雪ボランティア等）
 - ・高齢者施設等の誘致に向けての事業者との意見交換（高齢者向け住宅、シェアハウス等）
 - ・住まい相談の運営等により改修や住みかえにつなげる（リノベーション等の活用）
 - ・ニュースレターの発行等による情報発信（ホームページ、SNS等の活用）

安心生活まちづくり推進事業の今後の展開

（団地再生に関連する資料と取り組みの特徴：文責 吉田）

■大麻団地に関する資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H25	平成 25 年度第 1 回江別市営住宅運営委員会 会議報告書	江別市
行政	H25	えべつ未来づくりビジョン＜第 6 次江別市総合計画＞	江別市企画政策部
行政	H24	江別市営住宅長寿命化計画	江別市建設部建築住宅課
行政	H21	大麻団地まちづくり指針	江別市大麻団地住環境活性化調査研究会
行政	H21	江別市公営住宅ストック総合活用計画(案)(H21-30 の構想)	江別市
行政	H25	江別市安心生活まちづくり推進事業 概要書	江別市
行政	H21	江別市住宅マスタープラン	江別市建設部建築住宅課
行政	H19	江別市都市計画マスタープラン	江別市企画政策部都市計画課
行政	H16	北海道高齢者が住みやすいまちづくり構想	江別市
市民	H25	大麻地区まちづくりニュースレター1号 10 月～2 号 12 月	江別市安心生活まちづくり推進事業 運営協議会事務局
市民	H24	江別市住みかえ支援体制整備事業	大麻・文京台のまちづくり協議会
市民	H25	大麻地区まちづくりセミナー報告書	北海道石狩振興局、江別市
学術	H20	人口減少下における地域運営手法に関する研究 その 3 北海道江別市大麻・計画住宅地におけるケーススタディ	松村博文他 5 名
学術	H12	在宅高齢者の外出行動と歩行生活環境の実態に関する研究	常広陽子、野口孝博
学術	H18	公的住宅団地における居住者の意識構造から見た住環境再生への課題	猪俣悠他 2 名
その他	不明	江別市の市営住宅～各団地の紹介、～団地配置図	江別市

■資料分析と大麻団地における取り組みの特徴

道内最初の新住宅市街地開発法に基づく計画住宅地である大麻団地では、高齢化の進行や住宅の老朽化、空き店舗の増加等への課題に対する対応が早くから求められていた。そのため、常広・野口（2000）による高齢者の日常外出行動の実態把握と生活環境の実態把握や、猪俣ら（2006）による居住者の住環境の意識調査に基づいた団地再生への課題把握など、団地再生に向けた生活者の意識や実態、課題の把握が試みられている。また松村ら（2008）による地域特性の分析を通じた地域運営手法の検討など、大麻地区全体として取り組むべき課題としての団地再生に焦点が当てられている。

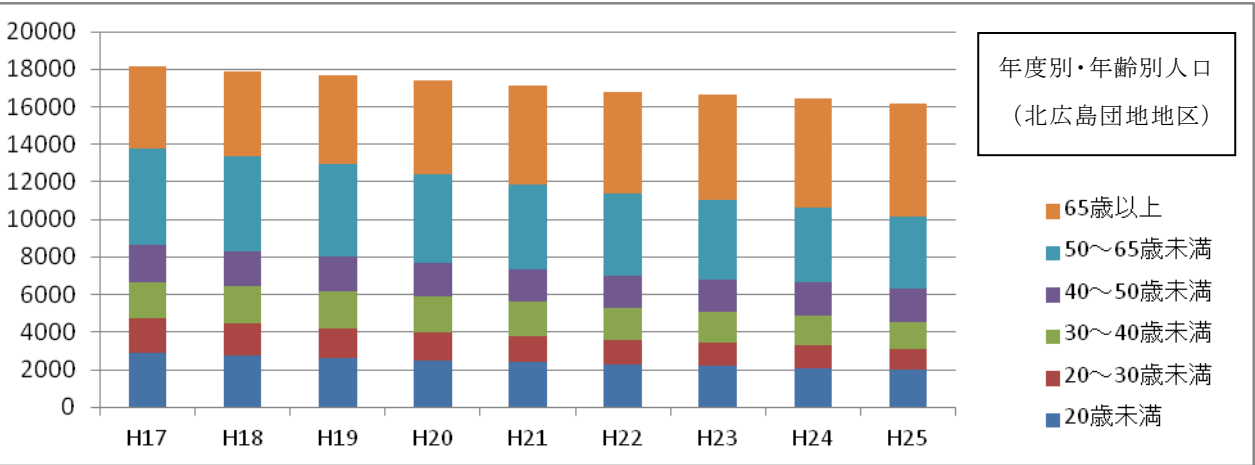
これら学術的な活動から、現場での具体的な取り組みの第一歩として、平成 19 年に設置された「江別市大麻団地住環境活性化調査研究会」の取り組みがある。この成果は上述した「大麻団地まちづくり指針」の策定に結実し、現在はこのまちづくり指針を実際に動かす為の「安心生活まちづくり推進事業」が実施されている。これら団地再生に向けた一連の活動と展開は、行政・事業者・市民活動組織・住民との協働による先駆的な取り組みであるといえる。

また大麻団地での特徴として、小学校の空き施設などが少ないことが挙げられる。

したがって札幌市や北広島市などで取り組まれているような既存の施設を活用ではなく、高齢者施設の建設といったハード面の整備への取り組みに、特徴が見られる。

■現状と課題

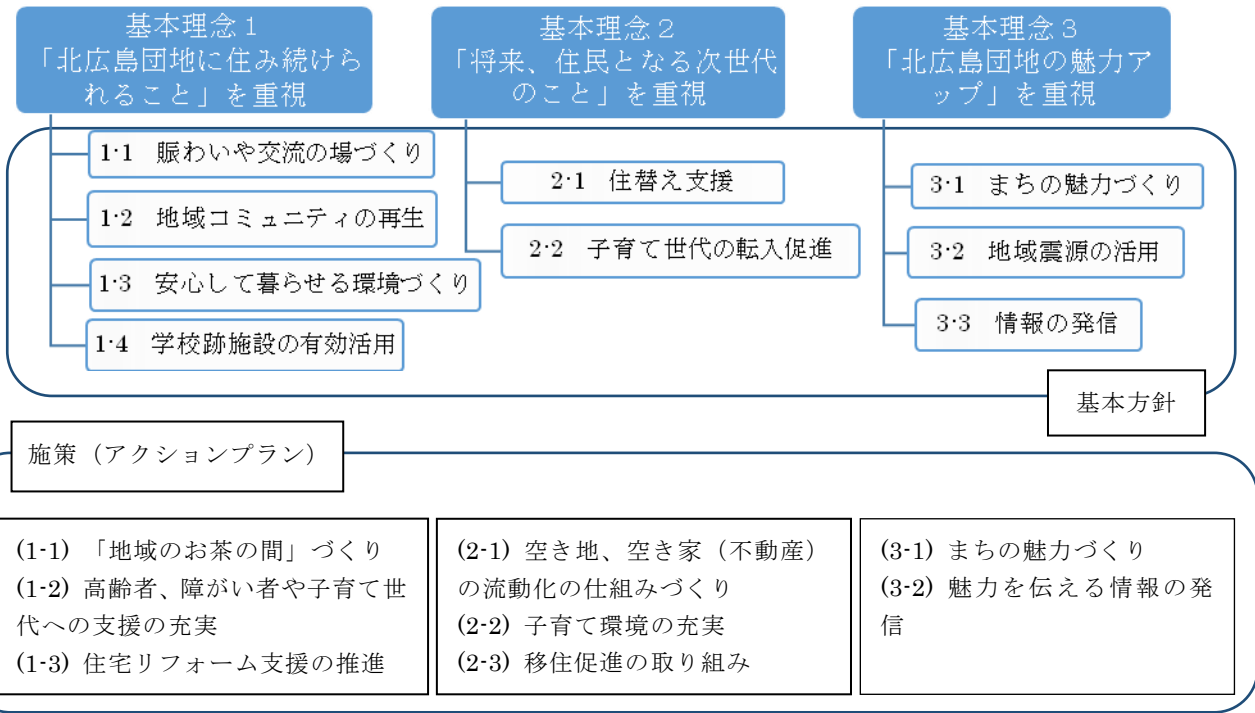
- ・札幌圏の住宅需要に対応した北海道第3番目の大規模住宅団地である。
- ・団地造成から40年余りが経過している。
- ・人口減少が進んできており、平成6年をピーク（19758人）に現在は17137人と約2600人減少。
- ・高齢者率が30.8%で、北広島団地地区が市内で一番高齢者率が高い地区となっている。



■北広島団地における取り組み

- ・『北広島団地活性化計画』（H22）の策定

人口減少・少子高齢化の進展により街がスラム化してしまうことを防ぐために、北広島団地活性化計画が策定された。基本理念、基本方針、施策（アクションプログラム）は以下の通りである。



■資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H25	北広島市都市計画マスタープラン	北広島市
行政	H21	北広島団地活性化計画答申書	北広島団地活性化検討委員会
行政	H22	北広島団地活性化計画	北広島市
行政	H23	北広島市総合計画	北広島市
市民	H20	北広島団地活性化に向けた提言	北広島市都市計画審議会
学術	H7	自由時間増大による住宅地の生活環境整備目標のパラダイムシフト	鈴木等他4名
学術	H2	計画的住宅団地における住民の公共的施設の利用と評価について	町田拓、小林英嗣
学術	H21	北広島団地における居住実態と住替えに関する考察	松村博文他2名
学術	H19	住民の意識構造からみたニュータウンの自立的運営に向けた課題と方向性	田村安紗希他3名

■資料分析と北広島団地における取り組みの特徴

北広島市は札幌圏の他市に比べ、高齢化が早くから進行していたこともあり、学術論文含め、団地そのものに関する資料が多い。松村(2009)は、団地住民に対する意識調査から、団地内では住区単位のコミュニティを活かした住民活動の展開が必要と指摘、また田村(2007)は少子高齢化が進む北広島団地内の居住実態を捉えた研究を行っている。

行政関連文書では、札幌圏の市では唯一団地そのものに関する計画書『北広島団地活性化計画』（H22 策定）があり、計画に至るまでの『北広島団地活性化に向けた提言』（H20）、『北広島団地活性化計画答申書』（H21）等の資料も充実しており、団地問題に早くから段階的に取り組んでいたことがうかがえる。

『北広島団地活性化計画』では人口減少・少子高齢化の進展による街のスラム化の予防として基本理念、基本方針、施策（アクションプログラム）と具体性のある計画を定めている。また同資料には、『既存計画住宅地の再生に関する調査研究』（北海道立北方建築総合研究所，2009）による報告書も掲載されている。北広島団地の建替え状況や費用、空室・空き家状況、住民の生活環境についての調査結果が報告されており、北広島団地の実態と現在の課題が具体的に示されている。

2013年に新たに発行された『北広島市都市計画マスタープラン』では、市全体の都市計画の中での北広島団地の地区づくりの位置づけがわかる。北広島団地の老朽化および高齢化がマスタープランにおいても指摘されており、住民主体のコミュニティ維持のため団地全体で世帯更新を進めることが述べられている。また、これまで団地内の地域商業地に対する取り組みを行ってきたが、商業ニーズの低下が顕著であるため、今後は人や情報が集まる地区コミュニティの中心地の形成を図る方向に移行する必要があることが指摘されている。既存の空き施設（小学校跡地など）の利用した取り組みや、ワンワンパトロールや駅前のエルフィンパークにおける野菜販売に見られるように、住民主体の活力を生かした取り組みによって地域コミュニティの再生を行っているところが特徴である。

■現状と課題

- ・市内の住宅地の中で最速で高齢化が進行し、それに伴い高齢者世帯と空き家が増加している。
- ・空き家の顕在化により、何らかの対応が必要となっている。
- ・地域コミュニティの維持が困難になる懸念があり、若年層の定住促進が急務である。
- ・現在、UR 都市機構が再生事業を進めており、再編後の跡地利用を検討する必要がある。

■花川北団地における取り組み

地区の目指す方向性、イメージを定め、市民意見を把握し、以下のように都市計画、街づくりの方針を定めている。

- ・市民意見の把握（H25.6～H26.3）
 - ◆ 意見交換会（6月、9月）
 - ◆ 案づくり検討会（7月、8月、10月）
 - ◆ 団地アンケート（10月）
 - ◆ 見直し方針案説明会（2月下旬）
 - ◆ 都市計画の見直し方針の決定（3月末）
- ・都市計画の見直し方針案
 - 【目指す将来像】多世代交流による潤いのある街：次世代に向け、今ある緑豊かな快適環境を保全しながら、高齢者層と若年層が世代を超えて交流ができ、文化的かつ健康的で、快適性を兼ね備えた生活ができる潤いのある街づくりを目指す。
- ・街づくりの方針
 - ◆ 現在お住まいの方々が今以上に住みやすくなる
 - ◆ 若年ファミリー世帯がぜひ住んでみたいと思えるようにする
- ・建物ルールを以下のゾーンで見直す
 - ①『住宅地』ゾーン
「賃貸住宅（2戸）」「二世帯住宅」「兼用住宅」の建築促進のため、建ぺい率を 50%に緩和、「兼用住宅」のルール緩和、「保険・福祉系建物」の立地誘導
 - ②『バス通沿い』ゾーン
賃貸住宅の立地誘導、日用品店舗・喫茶店等（150 ㎡独立型）の立地誘導、建ぺい率を 50%、容積率を 80%に緩和
 - ③『UR 住宅北ブロック』ゾーン
「医療・福祉系施設」の立地誘導、「店舗・飲食店等（10,000 ㎡以下）」の立地誘導、「事務所等」の立地誘導、「幼稚園」「保育園」の立地誘導
 - ③『UR 住宅北ブロック』ゾーン
「医療・福祉系施設」の立地誘導、「店舗・飲食店等（10,000 ㎡以下）」の立地誘導、「事務所等」の立地誘導、「幼稚園」「保育園」の立地誘導

■花川北団地に関する資料リスト

分類	年度	タイトル	発行元
行政	H25	石狩市都市マスタープラン	石狩市
行政	H16	石狩市公営住宅ストック総合活用計画	石狩市
行政	不明	石狩市地区整備計画	石狩市
行政	H25	花川中央団地再生事業にかかる事業計画検討調査	石狩市
行政	H25	平成 25 年度意見交換会 テーマ:花川北団地の都市計画の見直しについて	建設水道部 建設指導課
行政	H25	花川北団地に関するアンケート調査	石狩市
学術	H1	札幌市郊外花川団地に見る住宅外観の変遷	芝田美幸他 2 名
学術	H11	北国の集合住宅における集会所の利用実態とそのあり方	松岡香織他 3 名

■資料分析と花川北団地における取り組みの特徴

花川北団地の取り組みは、若年世帯の増加を目論み、都市計画の見直しを行い、容積率や建ぺい率の緩和、医療や保健・福祉系建物などの立地誘導といった、ハード面での規制や施設誘導のルール変更とその特徴がある。

石狩市は札幌圏の中では人口が近年まで増加していた市であり、人口減少に転じたのも H19 年度と最近のこともあり、行政資料は比較的新しく、学術論文で花川北団地の問題を扱っているものは見受けられない。

ただ実態としては、花川北団地の中には高齢化の影響で町内会ができない団地があるなど、既存のコミュニティの弱体化は進んでおり、現在、取り組みとして、都市計画中心に考えられているが、住民のコミュニティについても熟考が必要である。そのなかで、良い事例として、女性 3 人のカフェをやりたいという相談を受け、任意団体を発足し、毎月 1～2 回開くように定着させたというものがあり、現在そこを NPO 化しようかと検討中のところがある。しかし、財政的にも、行政の支援メニューとしても、このような事業化は難しいのが現状である。

そのような問題を解決する動きとして、花川北団地における市民意見の把握が H25.6～H26.3 の間行われ、また花川北団地に関するアンケートも H25 に行われており、更に都市計画マスタープランも H25 に見直され、そのなかに花川北団地に関する記述もあることから、団地問題の取り組みは現在進行形で進んでおり、今後花川北団地に関する新たな資料も出てくることが予想され、市民活動団体の協力も得ながら取り組みは進んでいくと思われる。

ディスカッションの議事録



おわりに

今回の勉強会は急な企画であったにも関わらず、参加者の皆さんには素晴らしいプレゼンテーションをしていただきとても感謝しております。

団地問題の解決への取り組みにおいて共通する課題があることが改めてわかりました。住民の参加を必要にしていることや、課題に取り組む人材の育成・NPO等民間組織のとの協働などが挙げられました。一方、各地で若干取り組み方に違いがあることが見えてきたのも興味深いところでありました。

札幌市では、エリアマネジメントという考え方にに基づき廃校を拠点とした官民協働での取り組みが報告されました。北広島市でも廃校の利用が行われています。またいろいろな市民活動が既に行われていることも報告されました。江別市は、小学校が廃校になっていないという地域特性があり、既存施設の利用というよりは、住民主体の活動を促すこと自体に重点が置かれているのが特徴で、高齢者施設の建設を目指すというハード面での取り組みも行われています。石狩市では少子高齢化という問題に対し、若年世帯の増加によって解決を図るという視点からアプローチしており、その実現のため都市計画の見直しまで踏み込んでいるのが特徴的でした。

今回の勉強会で、お互い触発されていていい影響が地域間で伝わればと思います。さらには何か地域間での連携によって課題解決に取り組む場面が生まれれば画期的なことと思います。

(遠藤 淳 アクティブ・アクティブ事務局)

今回の勉強会は、市民側の要請から地域的な範囲を超えて様々な立場の人が参加しました。地域課題の対応を呼びかける市民側の能力と、それに応える柔軟な行政側の対応力、この両者の力が今回の勉強会場を生み出す原動力になっていると感じました。同時に、これら市民・行政の能力が「団地再生」という共通課題に向かっていくことで、これまで抱えていた地域的な課題は圏域での資源に転化する、と思います。勉強会をきっかけに、今後どのような取り組みとして具体化するのか、つながりはどのように展開するのか、とても楽しみです。

次回、また参加しますのでこれからもよろしくお願いします。ありがとうございました。

(東京工業大学土肥研究室 吉田 祐記)

○市民活動広域ネットワーク アクティブ・アクティブとは

地域連携コミュニティ再生講座に参加する石狩管内にある市民活動団体 6 団体から公正されるゆるやかな運営組織です。参加各団体は各地元の市民活動団体の中間支援組織的な活動を行っています。アクティブ・アクティブはその中間支援組織の協働組合のような性格を持ち、各団体の活動を相互に補完・支援も行います。参加 6 団体は以下の通りです。

アクティブ・アクティブ連絡先

* アクティブアクティブメーリングリスト ML : chiiki_renkei@freeml.com
* アクティブ・アクティブホームページ : <http://www.chitose-town.net/act/index.html>

アクティブ・アクティブ参加 6 団体連絡先

NPO 法人ひとまちつなぎ石狩 理事長 羽田 美智代
〒061-3282 石狩市花畔2条1丁目9-1 TEL/FAX:0133-60-2722
E-mail : Center@hitomati-ishikari.net URL : <http://blog.canpan.info/hitomachi3213/>

NPO 法人コンカリーニョ 理事長 齋藤 千鶴
〒063-0841 札幌市西区八軒1条西1丁目 サ・タワープレイス TEL:011-615-4859 FAX:011-615-4866
E-mail : info@concarino.or.jp URL : <http://www.concarino.or.jp>

NPO 法人えべつ協働ねっとわーく 理事長 白鳥 健志
〒069-0813 江別市野幌町10番地 1 1F(1階)江別2階 TEL : 011-374-1460 FAX:011-374-1461
E-mail : info@center-i.jp URL : <http://center-i.jp/>

NPO 法人北広島ITネットワーク 理事長 菅原 直臣
〒061-1123 北広島市朝日町5丁目1-1中央公民館内 ITステーション TEL/FAX:011-376-7955
E-mail : kitahiro_it_net@yahoo.co.jp URL : http://www.geocities.jp/kitahiro_net/

NPO 法人えにわ市民プラザ・アイル	理事長 泉谷 清
〒061-1413 恵庭市本町110番地	TEL:0123-39-3355 FAX: 0123-39-3356
E-mail : eniwa_plaza@bz03.plala.or.jp	URL : http://eniwa-aill.com/

一般社団法人ちとせタウンネット
代表理事 村中 敬維
 〒066-0062 千歳市千代田町5丁目7-1千歳市民活動交流センター「ミナクル」
 TEL : 0123-24-0847 FAX: 0123-24-0900 URL:<http://chitose-town.net/>

団地勉強会報告書 2014 年 2 月作成

＜制作＞ アクティブ・アクティブ

遠藤 淳 一級建築士事務所 黎明座・NPO 法人コンカリーニョ

土肥 真人 東京工業大学 社会工学専攻

東京工業大学 土肥研究室有志（谷内田絢子 吉田祐記 菅原翔大 田中文滋 北畠拓也）
- 連絡先 - 札幌市中央区北 1 条西 15 丁目大通りハイム 811

一級建築士事務所 黎明座（遠藤）TEL 011-598-0001 leimeiza@wa2.so-net.ne.jp