九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

[発表梗概]密集住宅市街地における地域主体のまちづくり手法に関する研究

志賀, 勉
九州大学大学院人間環境学研究院

https://hdl.handle.net/2324/7174487

出版情報：pp.1-12, 2014-02-04
バージョン：
権利関係：

KYUSHU UNIVERSITY

密集住宅市街地における地域主体のまちづくり手法に関する研究

志賀　勉（九州大学大学院人間環境学研究院）

第１章　序論

１）研究の背景と目的

密集住宅市街地におけるまちづくりでは、地域空間の整備とともに地域社会の再生をいかに図るかが重要であり、地域の実情を踏まえて空間整備と社会再生の取り組みをコーディネートし相互の連動を図るまちづくり手法が求められる。

一方、産業構造の変化や人口減少による市街地の空洞化が進行する都市縮減期を迎えた地域では近年、まちづくりの対象、主体、手段それぞれに新たな課題を生じている。その第一は、対象となる市街地の密度低下と管理不全による住環境悪化の問題であり、これに対しては市街地の住環境の動向を地区レベルで監視し、対策に反映する仕組みづくりが求められる。第二は、行政主導型から協働型へのまちづくり主体の転換に伴う課題であり、空洞化の進行する地域では、民官の役割分担や地域主体のまちづくり機能の強化策について検討が必要である。第三は、手段となる住環境整備事業の適合性の問題であり、従来の開発整備型の事業手法の他に、住環境の保全整備を重視した小さな改善の積み重ねによる手法の構築が求められる。

以上の問題意識から本研究は、都市縮減期を迎えた地方大都市である北九州市を対象とし、居住密度の低下と住宅や宅地の管理不全によって住環境が悪化する密集住宅市街地の実態と動向の解明と、町内会やまちづくり協議会などの地域主体による住環境の自主管理活動を基礎とするまちづくり手法の構築を目的とする。

２）論文の構成

本論文は、全６章より構成される。

第１章は序論であり、本研究の背景と目的、方法について述べている。第２章では、平松・鋳物師地区住環境整備事業の過程を通観し、密集住宅市街地のまちづくりにおける空間整備と社会再生との連動のあり方について考察する。第３章では、北九州市の市街地の住環境評価を町丁単位で行い、木造住宅が密集し防災面の問題が大きい課題地区を抽出し、その住環境特性と改善課題について考察する。第４章では、八幡東区枝光一区を対象に長期の定点調査を行い、居住収縮の進行する斜面密集市街地の居住動態と住環境変容について住宅地レベルと画地レベルの両面から明らかにする。第５章では、地域主体のまちづくり手法として「住環境点検･改善プログラム」を提案し、枝光一区での実践プロセスを通じ、住環境問題に対する住民関心と問題箇所の改善活動の実態、活動に対する住民評価を捉え、プログラムの効果を検証する。第６章では、本論文の総括と今後の課題を述べる。

目次

第１章　序論　**梗概 p1**
1-1 研究の背景と目的／ 1-2 研究の方法／ 1-3 研究の位置づけ／ 1-4 論文の構成

第２章　住環境整備事業地区における空間整備と社会再生の進展過程　**p2**
2-1 序／ 2-2 平松・鋳物師地区住環境整備事業の背景／ 2-3 まちづくりの課題と整備計画の策定／ 2-4 コミュニティ住宅の計画と住民自主管理の誘導／ 2-5 地区施設の整備と住民組織の再編／ 2-6 まとめ

第３章　都市収縮期の地方大都市における密集住宅市街地の住環境特性　**p4**
3-1 序／ 3-2 調査対象都市の概要／ 3-3 市街地住環境の評価と課題地区の抽出／ 3-4 課題地区の住環境特性と改善課題／ 3-5 まとめ

第４章　斜面密集市街地の居住動態と住環境変容　**p5**
4-1 序／ 4-2 調査対象地区の概況／ 4-3 居住収縮の進行状態と住民意識／ 4-4 空家・空宅地の用途転換と飛び地利用／ 4-5 住宅・宅地利用の利用動態／ 4-6 高齢単身世帯の居住動態と住宅継承／ 4-7 まとめ

第５章　地域主体による住環境点検・改善プログラムの実践と検証　**p10**
5-1 序／ 5-2 住環境点検・改善プログラムの構成／ 5-3 住環境問題に対する住民関心／ 5-4 問題箇所の改善行動／ 5-5 プログラムの住民評価／ 5-6 まとめ

第６章　結論　**p12**

第２章では、平松・鋳物師地区住環境整備事業を対象として事業関連資料や研究資料をもとに事業過程を通観し、密集住宅市街地のまちづくりにおける空間整備と社会再生との連動のあり方について考察した。当事業は、北九州市の都心近くに位置する旧漁業集落などから成る地区約 5ha（1994 年時 350 世帯、835 人）の住環境改善を目的に 1992 年度から取り組みが始まり、2005 年度末に主要事業が完了している。（図 2-1、表 2-1）

考察の結果、当地区のまちづくりプロセスは、住民・行政・専門家のパートナーシップのもと、まち全体や住宅・施設の整備計画から整備後の住民の集団形成や活動増進に及ぶ一連の取り組みが事業段階に応じてコーディネートされたことで、空間整備と社会再生との連動を果たしたことを明らかにした。住環境整備事業の住民参加が従来、計画段階のワークショップなど事業初動期から事業前期の取り組みに力点が置かれがちであるのに対し、事業後の自立的な地域運営を誘導するには事業後期から事業完了期に渡る住民活動の継続的な支援が重要であることを指摘した。

当事業の各段階における計画・運営の要点を以下にまとめる。（図 2-2）

１）事業初動期（1992-1993 年度）

①重層的な住民参加方法：　形成過程や住環境の課題を異にするコミュニティで構成される地区に対し、住民代表者によるまちづくり推進協議会での検討作業と町内会ごとの小単位学習会を平行して行い、計画策定への住民参加を促すとともに、まちづくりだよりや戸別意向調査を通じて各世帯への事業情報の周知を図っている。

②地域課題をふまえた整備計画：　住環境整備事業が目的とする『住宅密集の改善』『都市基盤の整備』とその他の住環境課題である『河川改修』『JR 沿線の騒音・振動対策』にとどまらず、『地域産業の活性化』や『歴史・文化の継承』を地区のまちづくり課題に挙げ、それらを踏まえた整備計画を策定している。

２）事業前期（1995-1999 年度）

①地域駐在による計画・運営：　行政は事業着手を機に事業統括と地元窓口を担

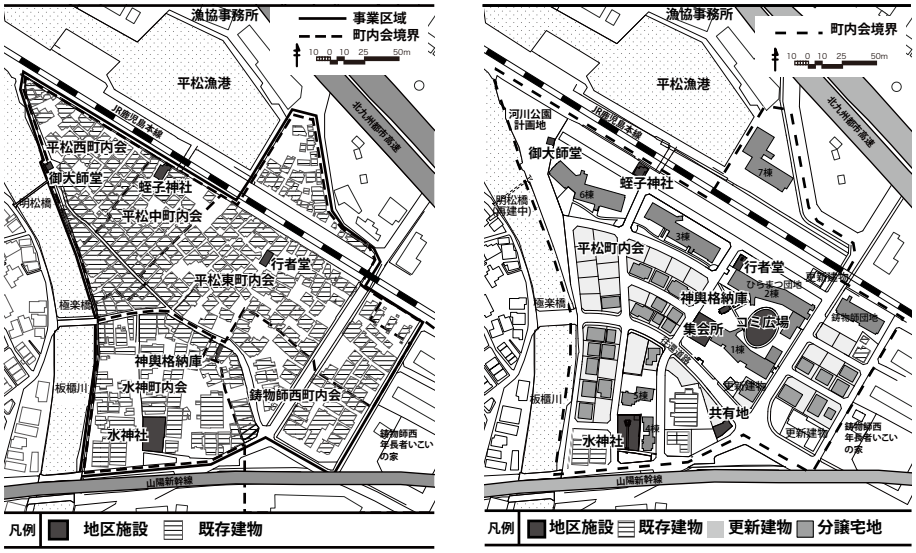


図 2-1　平松・鋳物師地区の概況（左：1994 年　右：2010 年）

表 2-1　平松・鋳物師地区住環境整備事業の年表

1992年（H4）	基礎調査	● まちづくりアンケート(1) ● 現況調査／まちづくりアンケート(2)	● 町内会長懇談会 ● まちづくり推進協議会の発足 ● 大学・コンサルタントの参画
1993年（H5）	基本構想	● 基本構想の策定　着手	● まちづくりだよりの発刊 ● 辻裏勉強会(1.まちの現況)
1994年（H6）		● 事業計画の策定着手 ● 戸別意向調査(1) ● 事業申請／事業承認 ● 地形測量	● 辻裏勉強会(2.基本構想案) ● まちづくり集会(1.基本構想) ● まちづくり集会(2.事業申請)
1995年（H7）	事業着工	● 平松改善事務所の発足 ● 建物調査・用地測量　開始 ● 改善事務所の施設　建設 ● 土地・建物買収開始	● 市営住宅見学会(北方他) ● 商店部会・漁業部会の発足 ● 辻裏勉強会(3.住宅の計画)
1996年（H8）		● まちづくり事業起工式	● 辻裏勉強会(4.講演会)
1997年（H9）		● 鋳物師団地(1期)　竣工	● 辻裏勉強会(5.住宅の計画) ● 辻裏勉強会(6.家賃制度／計画変更) ● 鋳物師団地　内覧会
1998年（H10）		● 平松開発事務所　に改称 ● 戸別意向調査(2) ● 整備計画・事業計画変更(1)	● 慰霊祭・夏祭り ● 辻裏勉強会(6.計画変更) ● 戸間住宅勉強会(1.計画の経緯)
1999年（H11）		● 道路・分譲地整備　着工 ● 仮設住宅の建設 ● 貸店舗一部竣工(平松ブロック)	● 戸間住宅勉強会(2.参考例) ● 戸間住宅勉強会(3.諸経費) ● 戸間住宅勉強会(4.事例見学)
2000年（H12）		● 戸別意向調査(3) ● ひらまつ団地2棟竣工／行者堂移築 ● 戸建用地分譲(水神ブロック) ● 事業計画変更(2)	● ひらまつ団地2棟内覧会 ● 戸建分譲地勉強会(建築アドバイス)
2001年（H13）		● 道路整備(往還道路) ● 事業所用地分譲(鋳物師ブロック)	● 市民花壇づくり(2棟園芸部) ● 建設部会・コミュニティ部会の発足
2002年（H14）		● 整備計画変更(2)・事業計画変更(3,4) ● ひらまつ団地3棟竣工 ● 戸建用地分譲(平松,鋳物師,水神) ● ひらまつ団地2棟貸店舗竣工	● ひらまつ団地3棟内覧会 ● 戸建住宅勉強会(建築アドバイス)
2003年（H15）		● ひらまつ団地1棟・貸店舗・集会所竣工 ● 鋳物師団地(2期)竣工 ● ひらまつ団地4・5棟竣工	● 平松御輿復活(小倉祇園祭,～H16) ● 夏祭り(～H16) ● 町内会等組織の再編成(～H17暫定)
2004年（H16）		● 開発事務所の移転・組織改正 ● 整備計画変更(3)・事業計画変更(5)	● 推進協議会解散 ● 蛭子神社の再建 ● 花壇づくり(コミュニティ広場)
2005年（H17）	事業完了	● ひらまつ団地7棟竣工 ● ひらまつ団地6棟竣工 ● 御神輿倉庫竣工	※ 関連事業である市道大門鋳物師線の整備および板櫃川河川改修は以降も継続

● 組織編成　● 基礎調査　● 全体計画　● 建物・施設整備　● 広報・啓発　● 行事等

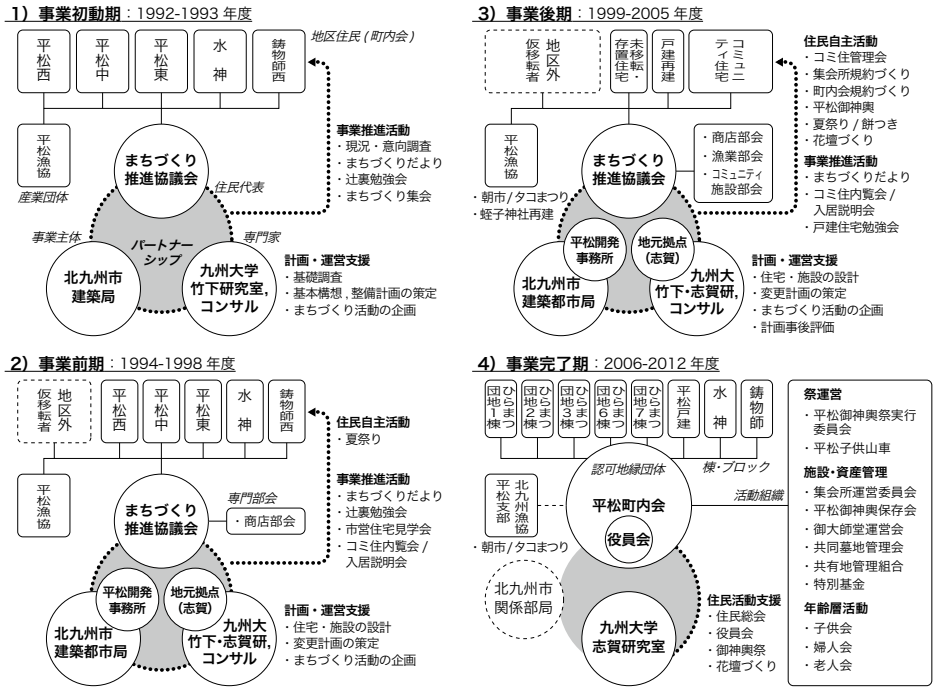


図 2-2　事業の各段階におけるパートナーシップ体制と活動内容

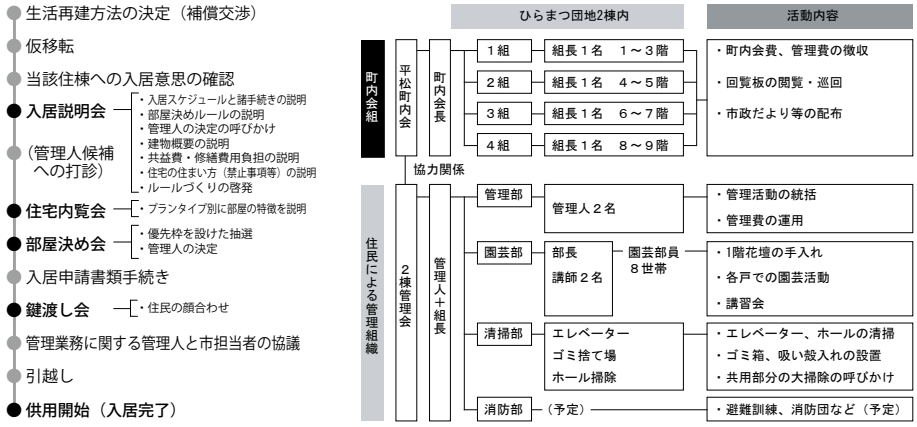


図 2-3　ひらまつ団地 2 棟の入居手続き（左）と入居後に形成された住民組織（右）

表 2-2　地区施設の整備・管理の概要

施設名称	水神社	行者堂	集会所	コミュニティ広場
用途区分	祠堂	祠堂	集会所	広場
完成年	1985年（S60）	2003年（H15）	2003年（H15）	2003年（H15）
整備手法	存置（無整備）	存置（復旧）	新設（団地内施設）	新設（団地内施設）
整備主体	―	市	市	市
管理者区分（前→後）	住民組織→住民有志	住民有志	運営組織	運営組織
所有者区分（前→後）	宗教法人	不明	市	市
現在の管理運営者	住民有志	個人（前町内の関係者）	集会所運営委員会	集会所運営委員会
定例行事	水神祭	―	各種会議・懇親会・祭	花壇づくり・御神輿祭

施設名称	蛭子神社	神輿格納庫	御大師堂	人民共有地
用途区分	祠堂	倉庫	祠堂	駐車場
完成年	2004年（H16）	2005年（H17）	2007年（H19）	2008年（H20）
整備手法	再建（民間施行）	再建（団地内施設）	再建（市工事代行）	舗装等（民間施行）
整備主体	市・宗教法人・漁協	市	市	町内会
管理者区分（前→後）	漁協	住民共同→運営組織	住民共同→運営組織	住民個人→運営組織
所有者区分（前→後）	宗教法人	住民個人→市	住民共同→町内会	住民共同
現在の管理運営者	北九州漁協平松支部	御神輿祭実行委員会	御大師堂運営会	共有地管理組合
定例行事	蛭子祭	平松御神輿祭	地蔵盆・夏祭	―

う専門部署を地区近傍に設置する一方、専門家も現地に活動拠点を設け、住民との信頼関係を深めながら住宅・施設計画やまちづくり活動にあたっている。

②地域性を活かした住宅・施設計画： 地域性を活かした集住モデルとして最初の高層コミュニティ賃貸住宅を位置づけ、推進協議会や小単位学習会での意見交換を重ねて計画提案を盛り込み、また、入居後にリビジット調査を行って事後検証し、後続の住宅計画に活かしている。

3）事業後期（2000-2005 年度）

①再入居プロセスの工夫： コミュニティ賃貸住宅の住民の集団形成と自主管理活動を促すよう入居手続を工夫し、1) 説明会や内覧会の開催による住宅計画への理解と自主管理の啓発、2) 管理人の人選と積極的な取り組みの支援、3) 各棟の管理活動の独自性尊重と住棟間の情報交換の促進、に配慮している。（図 2-3）

②住民組織の形成支援： 推進協議会を中心に、新たな町内会および地区施設の管理運営について事前段階から検討を開始し、過渡期の暫定ルールを定めた。併せて、町内会と連携した各種活動組織を立ち上げ、住民行事を活性化している。

4）事業完了期（2006-2012 年度）

①住民活動の展開支援： 専門家が、地区の会合や行事への参加を通じて住民活動を支援し、町内会では、地区施設の継承のために法人格を取得するなど、事業後の地域空間に対応して施設管理や行事運営のための組織再編を行いつつ自立的な地域運営を進展させている。（表 2-2）

一方、今後の運営課題として、地区施設と住民構成それぞれの将来変化に伴う次の 2 点が指摘される。第 1 は、整備中の河川公園が竣工した際に起きる地区施設の増加であり、より公共性が高い施設が加わることによる利用や管理の混乱をいかに秩序づけるかが課題となる。第 2 は、住民の高齢化とコミュニティ賃貸住宅の転出入による住民構成の変化に伴う住民組織の体制や活動のあり方である。いずれも住環境整備事業によって地区の開放性や住民の流動性が高まったことから生じるものであり、持続的な地域運営のあり方を問う重要な課題である。

第３章では、都市収縮期を迎えた北九州市を対象に、GIS を用いた住環境データベースを構築して市街地の住環境評価を町丁単位で行い、木造住宅が密集し防災面の問題が大きい課題地区を抽出し、その住環境特性と住宅更新の動向を捉えて改善課題について考察した。

まず、課題地区の抽出フローを設定し、調査対象地区 1,231 町丁から木造住宅が密集し防災面の問題が大きい課題地区 63 地区を抽出した。課題地区は、道路や街区の整備状態から非計画的市街地と計画的市街地に大別でき、さらに、立地条件や形成過程から漁村･旧漁村地区、旧農村地区、工場・港湾近接斜面地区、スプロール斜面地区、旧街路事業地区、埋立市街地区、耕地整理地区、旧区画整理地区、漁村移転地区の 9 グループに分類できた。非計画的市街地は、斜面地が大半を占めており、住宅の密集度は高くないものの、道路のぜい弱性によって住宅の建設や車両のアクセスが制約されている。一方、計画的市街地は、大半は戦前施行の事業または旧法区画整理事業で形成された地区であり、整形街区で構成されるものの街区寸法や道路幅員が旧規格であるために裏宅地の発生や住宅更新の停滞が生じている。（図 3-1・3-2）

次に、課題地区の住環境の経年変化をみると、非計画的市街地と計画的市街地ともに住宅の自立更新によって評価指標の値は少しずつ改善されているものの、純減失の多さによる密度低下つまり地区の空洞化も影響していることが読み取れた。また、宅地の接道条件によって改善度合が異なり、接道不良住宅では住宅の更新と除却ともに緩慢であることがわかった。これについて、旧区画整理地区である竹下地区でのケーススタディから、1995 年頃から地区建ぺい率の低下が明瞭であり、住宅需要の低下に伴い貸家を除却し駐車場経営に転換する地主が増加し、接道条件が良好な宅地の空地化が進行している実態を捉えた。（表 3-1）

以上のように、山がちな地形のもとで近代以降に急激な都市化が進んだ北九州市では、密集住宅市街地も立地条件や形成過程によって住環境の特性が異なっている。しかしながら、大半の地区で空洞化による居住密度の低下とともに、接道不良住宅の建替えや除却が緩慢なことが確認できた。産業衰退と道路や宅地の条件不利による住宅需要の減退から、所有者の活用意欲や管理意欲も衰えているとみられ、住宅ストックの劣化による住環境の悪化が今後さらに進むことが危惧される。特に、道路基盤がぜい弱な工場・港湾近接斜面地区やスプロール斜面地区では問題が深刻化すると考えられる。

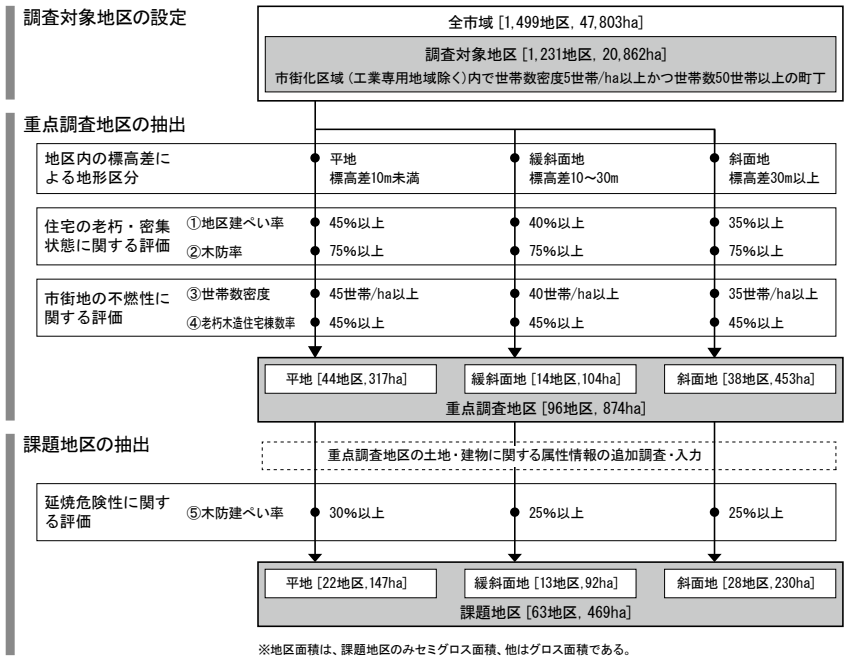


図 3-1　課題地区の抽出フロー

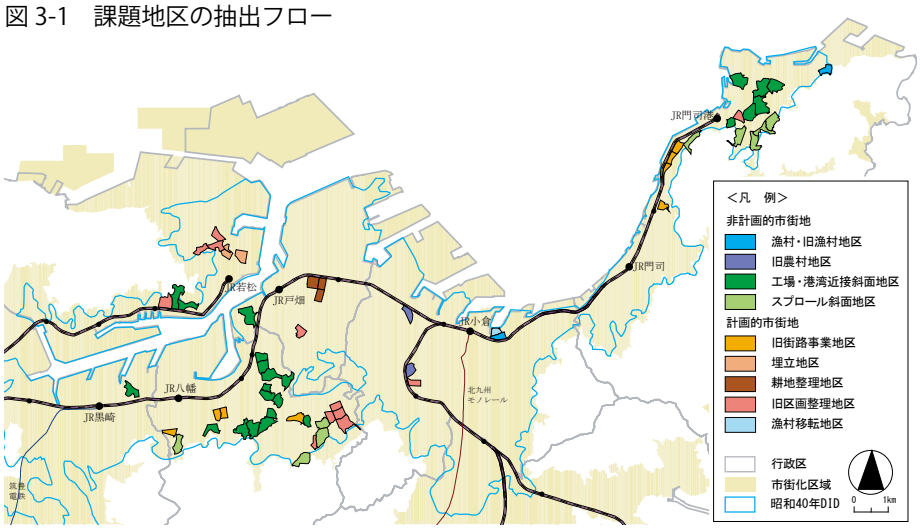


図 3-2　課題地区の分布

表 3-1　課題地区の住環境指標の平均値の推移

地区分類	地区数	木防建ぺい率（%）			地区建ぺい率（%）			世帯数密度（世帯/ha）			接道不良建物率（%）			2000-2004年の建築・滅失建物数（棟/100棟）		
		2000年 (A1)	2005年 (A2)	差 (A2-A1)	2000年 (B1)	2005年 (B2)	差 (B2-B1)	2000年 (C1)	2005年 (C2)	差 (C2-C1)	2000年 (D1)	2005年 (D2)	差 (D2-D1)	新築	建替え	純減失
非計画的市街地	31	29.0	28.3	-0.6	33.4	32.8	-0.5	44.0	43.3	-0.7	67.3	66.8	-0.5	0.3	4.0	2.9
漁村・旧漁村地区	1	25.3	25.2	-0.1	28.4	28.3	-0.1	37.5	37.1	-0.4	85.0	85.7	0.7	0.0	4.8	0.7
旧農村地区	1	31.2	29.0	-2.2	37.8	36.5	-1.3	56.2	60.9	4.7	70.4	70.4	0.0	0.6	6.9	7.9
工場・港湾近接斜面地区	20	29.2	28.6	-0.7	34.3	33.7	-0.5	46.7	45.8	-0.9	63.2	62.5	-0.7	0.4	4.0	2.9
スプロール斜面地区	9	28.5	28.1	-0.5	31.4	30.9	-0.5	37.3	36.4	-0.9	73.9	73.7	-0.2	0.2	3.4	2.7
計画的市街地	25	32.0	31.1	-0.9	39.0	38.4	-0.6	49.7	48.2	-1.5	31.9	31.3	-0.6	0.5	6.5	3.4
旧街路事業地区	7	30.5	29.5	-1.0	37.5	36.5	-1.0	48.6	45.7	-2.8	35.4	34.8	-0.6	0.1	4.8	4.2
埋立市街地区	3	35.5	35.5	-0.1	44.1	44.2	0.1	51.7	51.7	-0.1	26.8	26.1	-0.7	0.7	7.3	3.9
耕地整理地区	2	33.5	31.6	-1.9	40.5	39.5	-1.0	55.8	53.6	-2.2	39.0	38.4	-0.6	0.9	5.9	3.6
旧区画整理地区	12	31.7	30.8	-0.9	38.0	37.5	-0.5	48.6	47.3	-1.3	31.1	30.6	-0.5	0.6	6.9	3.0
漁村移転地区	1	33.0	32.0	-1.0	43.1	43.7	0.6	52.7	56.2	3.5	18.7	17.3	-1.4	0.0	13.2	0.0
全体	56	30.3	29.6	-0.8	35.9	35.3	-0.5	46.5	45.5	-1.0	51.5	50.9	-0.6	0.4	5.1	3.1

※木防建ぺい率、地区建ぺい率、世帯密度はセミグロス面積に対する値である。

第４章では、課題地区の多くを占める工場・港湾近接斜面地区に注目し、世帯減少が進行する斜面密集市街地では、住宅・宅地の利用行動や管理状態がどう変化し、周辺住環境にどう影響するのかについて、八幡東区枝光一区（枝光第一自治区会範囲）での調査をもと分析した。

当地区は、旧八幡製鉄所が立地した東田地区の西側に隣接し、面積約 44.4ha、標高約 5 ～ 110m にかけて約 1,200 棟の住宅が建つ。工場労働者の需要を受けて形成された住宅地だが、高度成長期後期に起きた製鉄所の再編合理化で人口流出が始まって以降、住宅需要の減退が続き、住民の高齢化や空家・空宅地の増加が著しい。（図 4-1・4-2、表 4-1・4-2）

分析では、既成住宅地における居住密度の低下と管理状態の不全化が進行する現象を「居住収縮」現象と定義し、調査対象地区の居住動態と住環境変容について住宅地レベルと画地レベルの両面から明らかにした。（図 4-3）

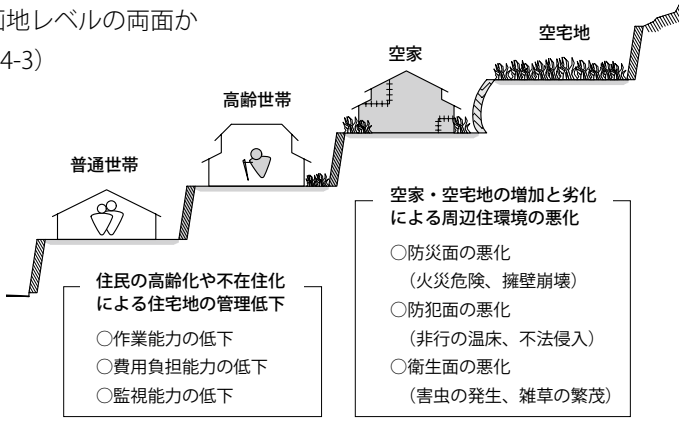


図 4-3　居住収縮に伴う斜面住宅地の住環境問題

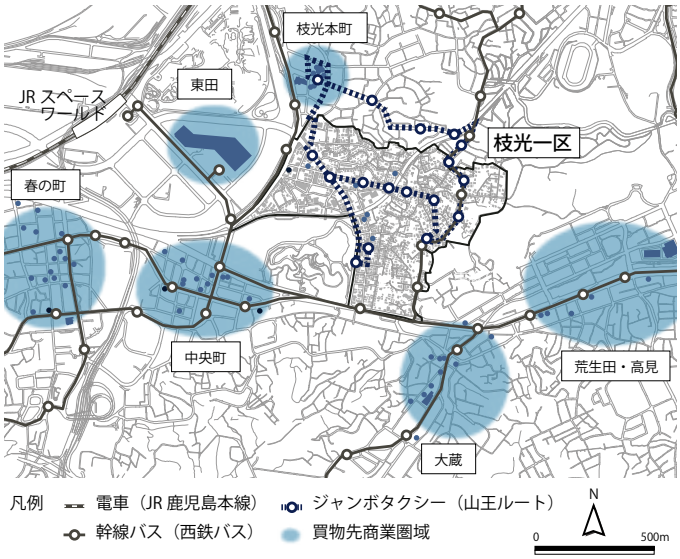
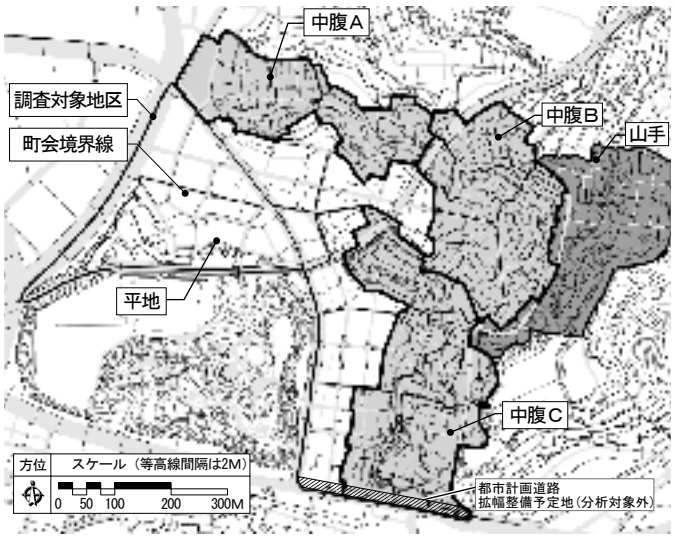


図 4-1　調査対象地区の位置（2012 年）

表 4-1　調査対象地区・区・市の人口推移

エリア	人口		世帯数		世帯あたり人員	
	1975年（S50）	2010年（H22）	1975年（S50）	2010年（H22）	1975年（S50）	2010年（H22）
枝光一区	7,668	3,168 −58.7%	2,389	1,533 −35.8%	3.21	2.07 −35.6%
八幡東区	123,824	71,801 −42.0%	38,713	34,043 −12.1%	3.20	2.11 −34.1%
北九州市	1,058,058	976,846 −7.7%	323,856	420,702 29.9%	3.27	2.32 −28.9%

資料：国勢調査集計結果　　下段：1975年に対する2010年の増減率
※枝光一区の値は、資料の都合で上本町１～２丁目及び山王１～４丁目の範囲における集計値を用いた。



エリア区分（町会数）	平地（8町会）	中腹A（2町会）	中腹B（4町会）	中腹C（5町会）	山手（1町会）	計
準グロス面積	15.5ha	5.3ha	6.9ha	9.0ha	4.7ha	41.4ha
画地数	521画地	194画地	318画地	368画地	179画地	1,580画地
住棟数	362棟	152棟	254棟	287棟	133棟	1,188棟
住棟数密度	23.3棟/ha	28.9棟/ha	37.0棟/ha	32.0棟/ha	28.3棟/ha	28.7棟/ha
住戸数	782戸	184戸	298戸	362戸	151戸	1,777戸
住戸数密度	50.4戸/ha	35.0戸/ha	43.4戸/ha	40.4戸/ha	32.2戸/ha	42.9戸/ha
車両進入困難画地数	56画地	68画地	184画地	188画地	84画地	580画地
車両進入困難画地率	10.8%	35.1%	57.9%	51.1%	46.9%	36.7%
擁壁高5m以上画地数	5画地	14画地	27画地	44画地	12画地	102画地
擁壁高5m以上画地率	1.0%	7.2%	8.5%	12.0%	6.5%	6.5%

図 4-2　調査対象地区のエリア区分と概況（2006 年）

表 4-2　空家の老朽状態（2006 年）

部位	劣化程度			
	劣化大		劣化小	
	修繕が困難	大規模な修繕が必要	小規模な修繕が必要	修繕は不要または軽微
屋根	・屋根が著しく変形したもの	・屋根葺き材料の一部に著しい剥落があるもの ・軒の裏板、垂木などが腐朽したものまたは軒の垂れ下がったもの	・屋根葺き材料の一部に剥落、またはズレがあるもの	・左記のいずれにも該当しないもの
	8棟（8.7%）	18棟（19.6%）	32棟（34.8%）	34棟（37.0%）
基礎・柱	・基礎、柱の腐朽・破損、または変形が著しく崩壊の危険のあるもの	・柱の不同沈下のあるもの ・柱の傾斜が著しいもの ・柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等、大規模修理を要するもの	・柱が傾斜しているもの ・柱が腐朽、または破損している等、小規模修理を要するもの	・左記のいずれにも該当しないもの
	9棟（9.8%）	15棟（16.3%）	33棟（35.9%）	35棟（38.0%）
擁壁	・擁壁に著しく目地の開きやはらみがあり崩壊の危険があるもの	・擁壁に目地の開きやはらみがあるもの	・石の風化が激しいものや一部に山肌が見られるもの	・左記のいずれにも該当しないもの ・擁壁の高さが 1m 未満のもの
	3棟（3.3%）	22棟（23.9%）	19棟（20.7%）	48棟（52.2%）
建物の判定	・いづれかの部位が「修繕が困難」と判定された建物	・左記以外でいずれかの部位が「大規模な修繕が必要」と判定された建物	・左記以外でいずれかの部位が「小規模な修繕が必要」と判定された建物	・左記以外の建物
	15棟（16.3%）	31棟（33.7%）	32棟（34.8%）	14棟（15.2%）
劣化の事例	劣化大 修繕が困難		劣化小 小規模な修繕が必要	
	劣化大 大規模な修繕が必要		劣化小 修繕は不要または軽微	

1）居住収縮の進行状態と住民意識

まず、住宅・宅地ストックの物的状態と住民意識を捉え、居住収縮の進行状態をエリア別に評価した。エリアは開発時期や基盤状態をもとに、平地、中腹 A・B・C、山手に区分した。平地は戦災復興土地区画整理事業で整備された街区をもつ。中腹は戦災を免れたが、道路がぜい弱な急斜面に住宅が建ち並ぶ。山手は市街化が遅く住宅密度は低い。（図 4-2）

分析の結果、居住収縮の進行状態は、空家や空宅地の発生量よりもそれらの転用状況や劣化状態によって特徴づけられる。つまり、居住密度の低下自体が問題なのではなく、増加する空家や空宅地の利用や管理のあり方が住環境を左右することを明らかにした。山手や中腹で居住収縮が顕著に進行するエリアが確認できた。（表 4-3・4-4）

一方、こうした住環境の悪化に対して借家世帯は敏感であり、家主の経営意欲の低下に起因する住宅の老朽化への不満から住替え意向が増加する。逆に、持家は定住意向が強く不満が潜在化する。しかし、居住収縮が著しいエリアでは、持家・借家ともに住み替え意向世帯において住宅の老朽や災害安全性への評価が極めて低く、住宅・宅地の劣化に対する居住不安が認められた。（図 4-4・4-5）

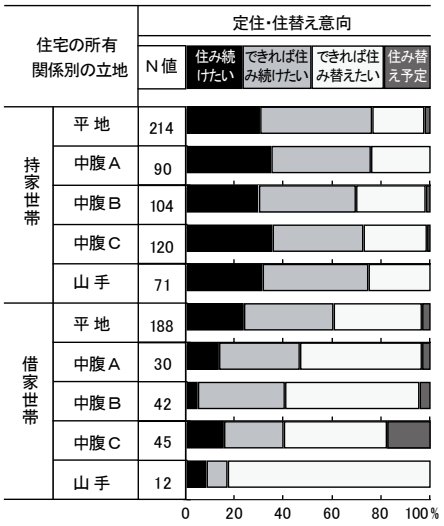


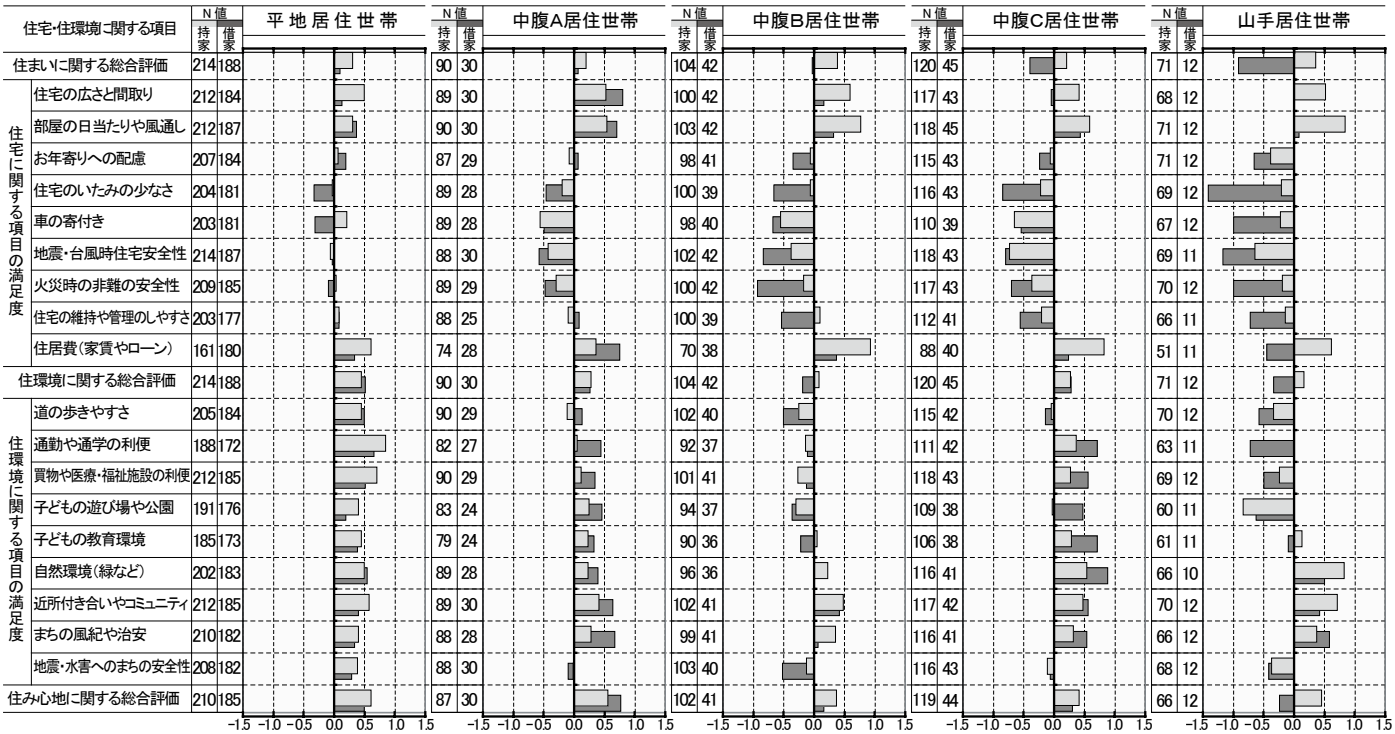
図 4-4　エリア別の定住・住み替え意向

表 4-3　居住収縮の評価指標

観点	指標		算出方法
空画地の発生量	空画地率		A1＋A2
		空家率（A1）	空家棟数/総画地数×100
		空宅地率（A2）	建設履歴あり空宅地数/総画地数×100
空画地の転用状況	空画地転用率		B1＋B2＋B3
		空家転用率（B1）	転用空家の棟数/総空画地数×100
		駐車場化率（B2）	建設履歴あり駐車場数/総空画地数×100
		菜園化率（B3）	建設履歴あり菜園数/総空画地数×100
空画地の劣化状態	空画地劣化率		C1＋C2
		空家劣化率（C1）	劣化大の空家棟数/総空画地数×100
		空宅地劣化率（C2）	劣化大の建設履歴あり空画地数/総空画地数×100

表 4-4　エリア別の居住収縮状態（2006 年）

指標	平地	中腹				山手	地区全体
			中腹A	中腹B	中腹C		
空画地率	16.9%	21.0%	17.0%	22.3%	22.0%	20.1%	19.5%
空家率	3.7%	6.6%	4.6%	6.9%	7.3%	8.4%	5.8%
空宅地率	13.2%	14.4%	12.4%	15.4%	14.7%	11.7%	13.7%
空画地転用率	72.7%	43.2%	60.6%	50.7%	29.7%	44.5%	51.9%
空家転用率	12.5%	4.9%	6.1%	7.0%	2.5%	11.1%	7.8%
駐車場化率	54.5%	24.3%	33.3%	28.2%	17.3%	30.6%	33.7%
菜園化率	5.7%	14.0%	21.2%	15.5%	9.9%	2.8%	10.4%
空画地劣化率	15.9%	33.5%	24.2%	29.6%	40.7%	38.9%	29.1%
空家劣化率	9.1%	15.7%	9.1%	15.5%	18.5%	25.0%	14.9%
空宅地劣化率	6.8%	17.8%	15.1%	14.1%	22.2%	13.9%	14.2%



※平均点は、【満足＝ 2】【まあ満足＝ 1】【どちらでもない＝ 0】【多少不満＝ -1】【不満＝ -2】として算出した。

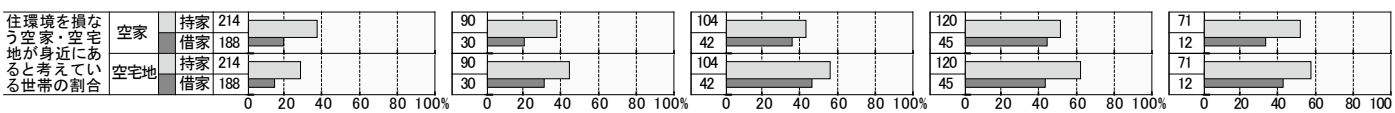


図 4-5　持家・借家別回答世帯の住宅・住環境に対する満足度の項目別平均点および空家・空宅地の認知度（2006 年）

2）空家・空宅地の用途転換と飛び地利用

居住収縮によって増加する空家や空宅地には倉庫や菜園、駐車場に用途を変え、住民による利用や管理がなされるものも多い。そこで次に、これらの利活用のうち、菜園への用途転換と飛び地利用に注目して分析した。（図 4-6）

2005 年の現地調査から、菜園への用途転換は、住民の趣味や交流の場を形成するとともに立地の悪い空宅地の管理を促し、住環境の悪化を防ぐ効果が認められた。菜園利用の経緯は様々で、持地利用では、所有者自身が管理を兼ねて行う「活用型」と菜園用に空宅地を購入した「購入型」があり、借地利用では、菜園用に空宅地を借りた「借受型」、所有者から管理を依頼されて始めた「受託型」、さらには、放置された空宅地を自発的に草刈りするうち菜園づくりに至った「成行型」がみられた。（表 4-5、図 4-7・4-8）

土地所有者は菜園利用を管理負担の軽減策と捉えて営利を求めておらず、利用者と所有者双方の利害が一致した活用方法と言える。その反面、利用者の多くは高齢者であり、中には身体の衰えや経済的負担から菜園づくりを止めたいと考える利用者も少なくない。「成行型」のように所有者承諾を得ない利用がみられること、また、安易な菜園化が宅地擁壁の崩壊につながる恐れもあることなど課題も多いことがわかった。

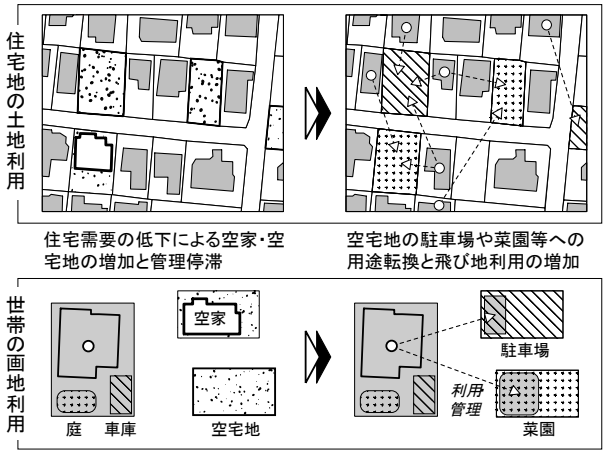


図 4-6　空家・空宅地の用途転換と飛び地利用のモデル

1) 住宅需要の低下で生じる空家や空宅地が、菜園づくりや駐車スペースの確保などの住民のニーズにもとづいて用途転換されることで、住宅地に不足する機能を補い、新たな価値を付与する働きを持つ。

2) 飛び地利用が、菜園や駐車スペースなど世帯のライフスタイルに応じて生じる専用空間の拡充要求をきっかけに、点在する空家や空宅地の活用や管理を促し、延いては所有者の管理能力の低下を補完し住環境を保全する働きを持つ。

3) 空宅地が共同利用されることで、戸建て住宅地にコモン空間が生まれ、住環境の共同管理に対する意識向上やルール形成を促す働きを持つ。

表 4-5　菜園の分布概要（2005 年）

建築履歴/車両アクセス性		菜園画地と利用者宅の位置関係					合計
		隣接地	対面地	飛び地	他地区	不明	
建築履歴あり		15	6	9	1	1	32
		46.9%	18.8%	28.1%	3.1%	3.1%	100.0%
	車両進入可	1	2	4		1	8
		12.5%	25.0%	50.0%		12.5%	100.0%
	車両進入不可	14	4	5	1		24
		58.3%	16.7%	20.8%	4.2%		100.0%
建築履歴なし		12	3	8	2		25
		48.0%	12.0%	32.0%	8.0%		100.0%
	車両進入可	3		4			7
		42.9%		57.1%			100.0%
	車両進入不可	9	3	4	2		18
		50.0%	16.7%	22.2%	11.1%		100.0%
全体		27	9	17	3	1	57
		47.4%	15.8%	29.8%	5.3%	1.8%	100.0%
	車両進入可	4	2	8		1	15
		26.7%	13.3%	53.3%		6.7%	100.0%
	車両進入不可	23	7	9	3		42
		54.8%	16.7%	21.4%	7.1%		100.0%

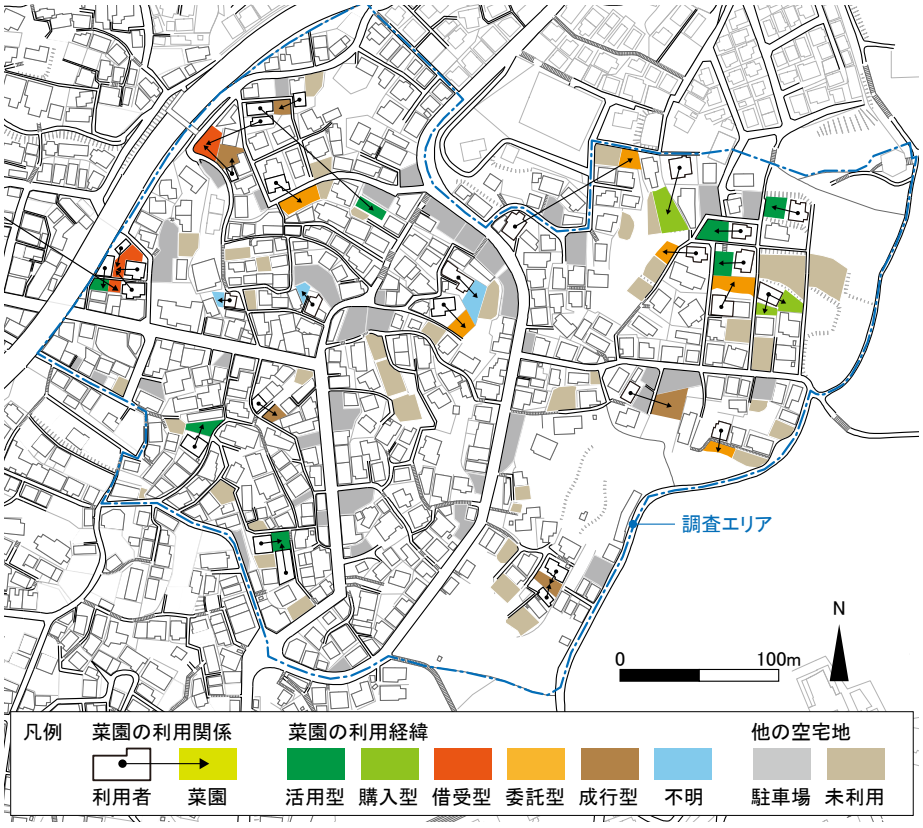


図 4-7　菜園と利用者宅の位置関係（2005 年）

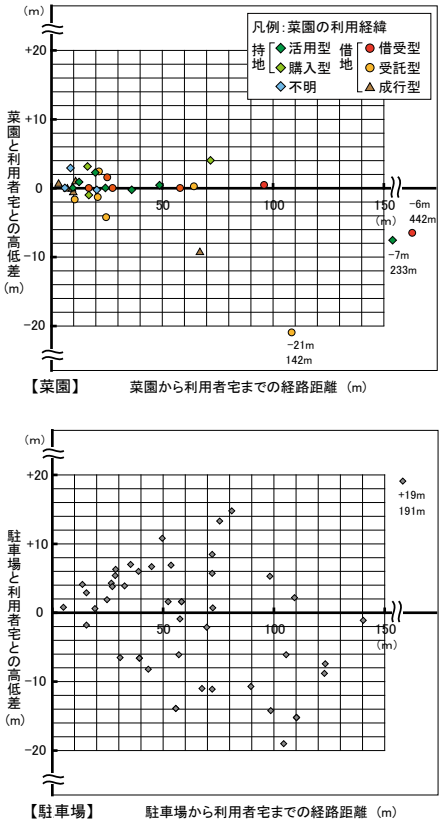


図 4-8　菜園・駐車場と利用者宅の接近性

3）住宅・宅地利用の利用動態

続いて、居住収縮の進展について、まち協や自治会と協働で収集した住宅・宅地・世帯に関する情報を GIS を用いて統合した地域住情報データベースを構築し、2003 ～ 2008 年の 5 年間の住宅・宅地利用の変化を捉えて考察した。（図 4-9・4-10）

期間中に全宅地面積の 7.0%にあたる 1.98ha で用途の変化がみられ、住宅の建つ宅地 0.61ha（2.2%）が建物滅失して空宅地となっている。特に戸建て住宅と長屋住宅の減少が大きい。空宅地は、駐車場、菜園、未利用のいずれも増加している。期間中の空家の動態は、滅失棟数の約 2 倍が新たに発生し、空家の総量を押し上げている。発生量は戸建て住宅が最も多いが、増加率は共同住宅と長屋住宅が高く、借家の方が持家よりも空家化の進行が速いことが読み取れた。（表 4-6・4-7、図 4-11）

エリア別では、高所の山手や中腹でも住宅需要はあり、接道条件のよい空家を中心に入居や転用がなされているのに対し、条件の悪い空家は累積し劣化が進んでいることを明らかにした。また、空宅地の動態について、期首の未利用地の約 1 割に新築入居があり、2 割が菜園や駐車場に転用されている。菜園は 2 割近くが未利用となる。駐車場は変化が少なく、供給過剰気味ながら住宅用地への再転換はまだわずかであることがわかった。

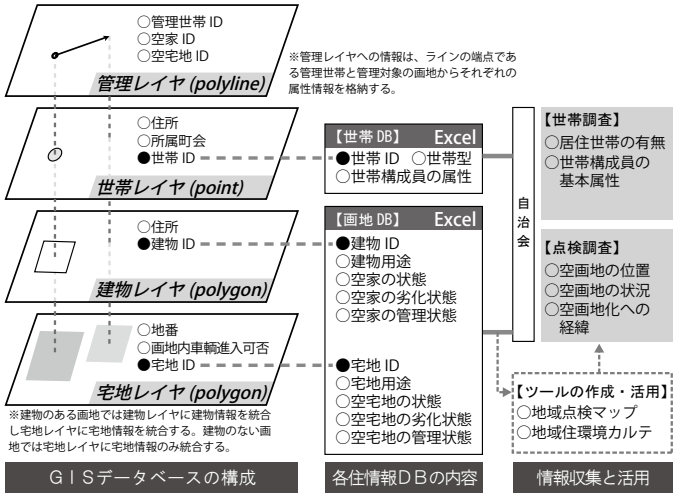


図 4-9　地域住情報データベースの構成

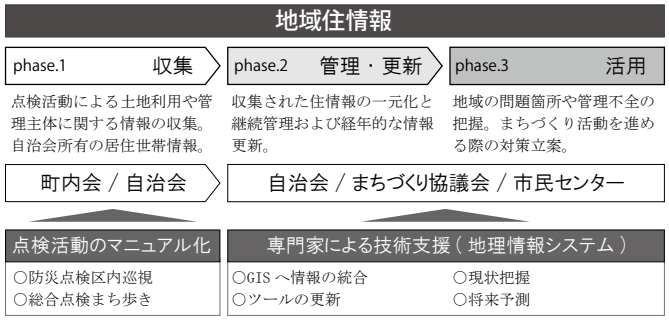
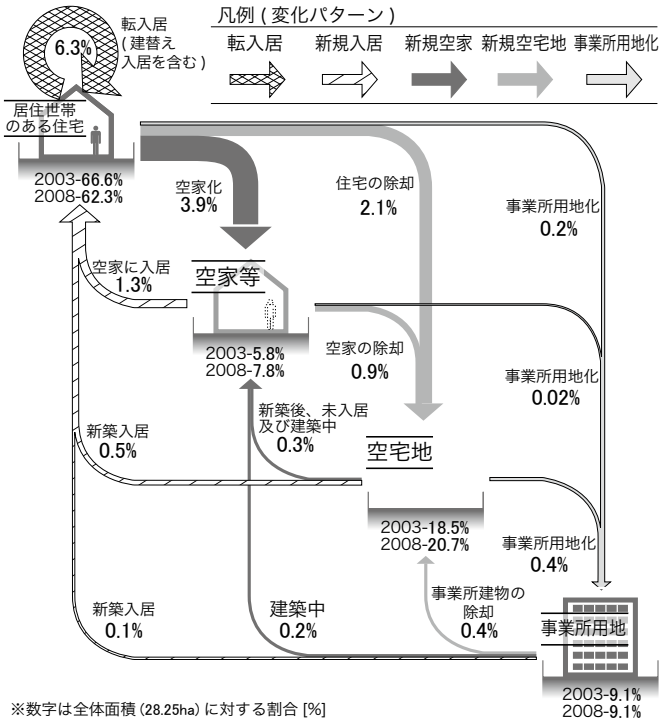


図 4-10　地域住情報の管理活用の枠組み



※数字は全体面積（28.25ha）に対する割合 [%]

図 4-11　画地利用の変化パターンと利用面積の変化

表 4-6　宅地用途別の画地数・面積の変化

上段：画地数　下段：画地面積(ha)

宅地利用状態	画地数・面積 2003年 (A)	画地数・面積 2008年 (B)	2003−2008年増減 (A−B)	(A−B)/A	増減の内訳 既存減 (a)	a/A	新規増 (b)	b/B
住居系利用	1,512	1,501	−11	−0.7%	−115	−7.6%	104	6.9%
	25.66	25.68	0.01	0.1%	−1.74	−6.8%	1.76	6.8%
建物あり	1,264	1,203	−61	−4.8%	−77	−6.1%	16	1.3%
	20.43	19.82	−0.61	−3.0%	−0.98	−4.8%	0.37	1.9%
戸建住宅	954	920	−34	−3.6%	−46	−4.8%	12	1.3%
	14.52	14.19	−0.33	−2.3%	−0.54	−3.7%	0.21	1.5%
併用住宅	91	86	−5	−5.5%	−6	−6.6%	1	1.2%
	1.51	1.44	−0.07	−4.3%	−0.09	−5.8%	0.02	1.5%
長屋住宅	159	139	−20	−12.6%	−20	−12.6%		
	2.88	2.58	−0.29	−10.2%	−0.29	−10.2%		
共同住宅	52	53	1	1.9%	−2	−3.8%	3	5.7%
	1.42	1.54	0.12	8.1%	−0.02	−1.7%	0.14	9.1%
住宅用倉庫	8	5	−3	−37.5%	−3	−37.5%		
	0.10	0.06	−0.04	−36.3%	−0.04	−36.3%		
建物なし	248	298	50	20.2%	−38	−15.3%	88	29.5%
	5.23	5.86	0.62	11.9%	−0.76	−14.6%	1.39	23.7%
駐車場	123	134	11	8.9%	−11	−8.9%	22	16.4%
	3.14	3.34	0.20	6.4%	−0.23	−7.3%	0.43	12.9%
菜園	49	61	12	24.5%	−7	−14.3%	19	31.1%
	0.71	0.91	0.20	28.0%	−0.11	−15.9%	0.31	34.3%
未利用空地	76	103	27	35.5%	−20	−26.3%	47	45.6%
	1.38	1.61	0.22	16.3%	−0.42	−30.3%	0.64	40.1%
事業所系利用	72	71	−1	−1.4%	−12	−16.7%	11	15.5%
	2.58	2.57	−0.01	−0.6%	−0.24	−9.2%	0.22	8.7%
建物あり	52	46	−6	−11.5%	−10	−19.2%	4	8.7%
	1.96	1.84	−0.12	−6.3%	−0.21	−10.5%	0.08	4.5%
建物なし	20	25	5	25.0%	−2	−10.0%	7	28.0%
	0.62	0.73	0.11	17.6%	−0.03	−5.0%	0.14	19.2%
合計	1,584	1,572	−12	−0.8%	−127	−8.0%	115	7.3%
	28.25	28.25			−1.98	−7.0%	1.98	7.0%

※「画地」は用途境または物理的境界で区切られたひとまとまりの宅地とし、「画地面積」は GIS で求積した画地の水平投影面積とする。なお、2003 年より 2008 年が画地数合計が減少しているのは同一地主による複数画地の一体的利用が生じたことによる。

表 4-7　空家の画地数・面積の変化

上段：棟数　下段：画地面積(ha)

住宅形式	住宅（棟数・画地面積） 2003年 (A)	2008年 (B)	空家（棟数・画地面積） 2003年 (C)	2008年 (D)	空家率（棟数率・画地面積率） 2003年 (C/A)	2008年 (D/B)	空家増減（2003−2008年） 増減数（棟数・画地面積）	(C−D)/C	増減の内訳 既存減 (c)	c/C	新規増 (d)	d/D
戸建住宅	954	920	87	115	9.1%	12.5%	28	32.2%	−33	−37.9%	61	53.0%
	14.52	14.19	1.24	1.58	8.5%	11.2%	0.35	27.9%	−0.44	−35.6%	0.79	49.6%
併用住宅	91	86	5	5	5.5%	5.8%			−3	−60.0%	3	60.0%
	1.51	1.44	0.09	0.07	6.2%	4.7%	−0.03	−27.0%	−0.06	−60.9%	0.03	46.5%
長屋住宅	159	139	11	17	6.9%	12.2%	6	54.5%	−7	−63.6%	13	76.5%
	2.88	2.58	0.17	0.32	5.9%	12.4%	0.15	88.6%	−0.10	−61.0%	0.25	79.3%
共同住宅	52	53	2	5	3.8%	9.4%	3	150.0%	−1	−50.0%	4	80.0%
	1.42	1.54	0.03	0.05	1.9%	3.5%	0.03	103.6%	−0.02	−65.1%	0.04	82.9%
計	1,256	1,198	105	142	8.4%	11.9%	37	35.2%	−44	−41.9%	81	57.0%
	20.33	19.76	1.53	2.03	7.5%	10.3%	0.50	32.6%	−0.62	−40.5%	1.12	55.1%

※長屋住宅と共同住宅の空家は、1 棟の全住戸に居住世帯がないもののみを対象とする。

4）高齢単身世帯の居住動態と住宅継承

さらに、空家増加の主要因である高齢単身世帯の不在住化に注目し、世帯の居住動態と住宅継承について分析した。斜面地では、住宅の立地条件によって外出行動や在宅サービスの利便性が左右され、健康を損なうと自立生活が困難になる。一方、特に持家の高齢世帯は定住意向が強く、突然の変調による入所・入院や死亡等で不在住化すると事後の住宅継承や住宅管理は滞りやすい。（図 4-12）

自治会資料と役員へのヒアリングなどから 1995 ～ 2010 年の高齢単身世帯の居住動態を分析した結果、近年、長寿化や在宅福祉サービスの進展によって死亡や転居での不在住化が減り、自立生活が困難になった状態で入院・入所に至るケースが増加していることを明らかにした。単身生活の長期化で住宅改善も滞り、ストック価値の低下を招いている。（表 4-8、図 4-13）

また、不在住化後の住宅利用は土地建物の権利関係によって異なり、持地持家では空家として残留するものが多く、借地持家や借家では除却されるものが多い。持家でも親族の入居は少なく、入院・入所の場合、戻り入居を見込んだ一時空家として利活用が留保されるものが多く、利便性の高いエリアでその傾向が強いことがわかった。（表 4-9・4-10）

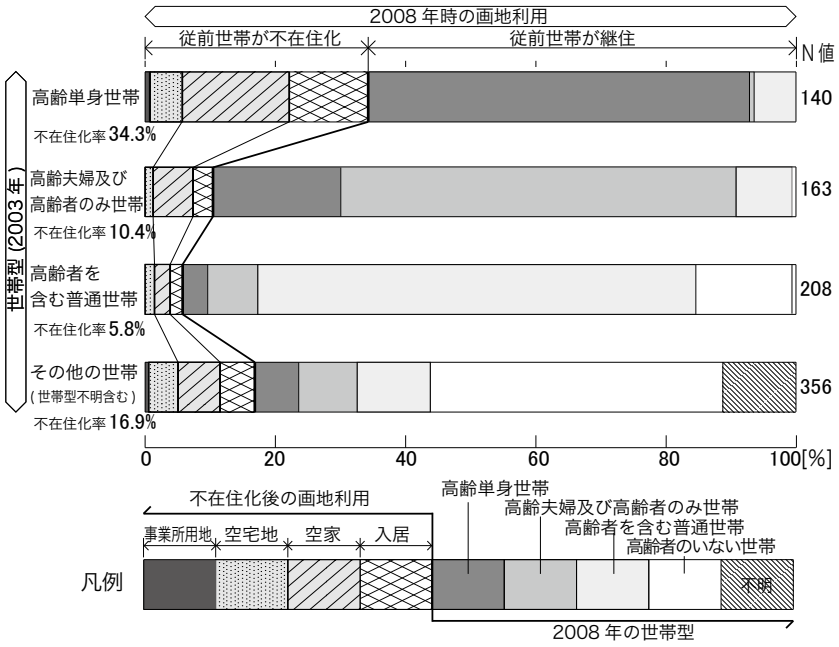


図 4-12　戸建て住宅画地の世帯型別の利用動態（2003-2008 年）

表 4-8　高齢単身世帯の不在住化の理由（全住宅）

期間	不在住化時の年齢	不在住化の理由 死亡	入所・入院	地区外転居	同居転出	同居以外	目的不明	合計
Ⅰ期（1995－2000）	85歳以上	6 50.0%	1 8.3%	5 41.7%	4 33.3%	1 8.3%		12 100.0%
	75～84歳	22 48.9%	8 17.8%	15 33.3%	8 17.8%	7 15.6%		45 100.0%
	65～74歳	5 20.8%		19 79.2%	3 12.5%	16 66.7%		24 100.0%
	合計	33 40.7%	9 11.1%	39 48.1%	15 18.5%	24 29.6%		81 100.0%
Ⅱ期（2000－2005）	85歳以上	13 36.1%	17 47.2%	6 16.7%	6 16.7%			36 100.0%
	75～84歳	19 40.4%	15 31.9%	13 27.7%	9 19.1%	4 8.5%		47 100.0%
	65～74歳	14 43.8%	6 18.8%	12 37.5%	8 25.0%	4 12.5%		32 100.0%
	合計	46 40.0%	38 33.0%	31 27.0%	23 20.0%	8 7.0%		115 100.0%
Ⅲ期（2005－2010）	85歳以上	13 34.2%	18 47.4%	7 18.4%	6 15.8%	1 2.6%		38 100.0%
	75～84歳	12 28.6%	21 50.0%	9 21.4%	6 14.3%	2 4.8%	1 2.4%	42 100.0%
	65～74歳	5 31.3%	3 18.8%	8 50.0%	2 12.5%	3 18.8%	3 18.8%	16 100.0%
	合計	30 31.3%	42 43.8%	24 25.0%	14 14.6%	6 6.3%	4 4.2%	96 100.0%

※不在住化理由の不明な世帯、Ⅰ期3世帯、Ⅱ期3世帯、Ⅲ期13世帯は除く。

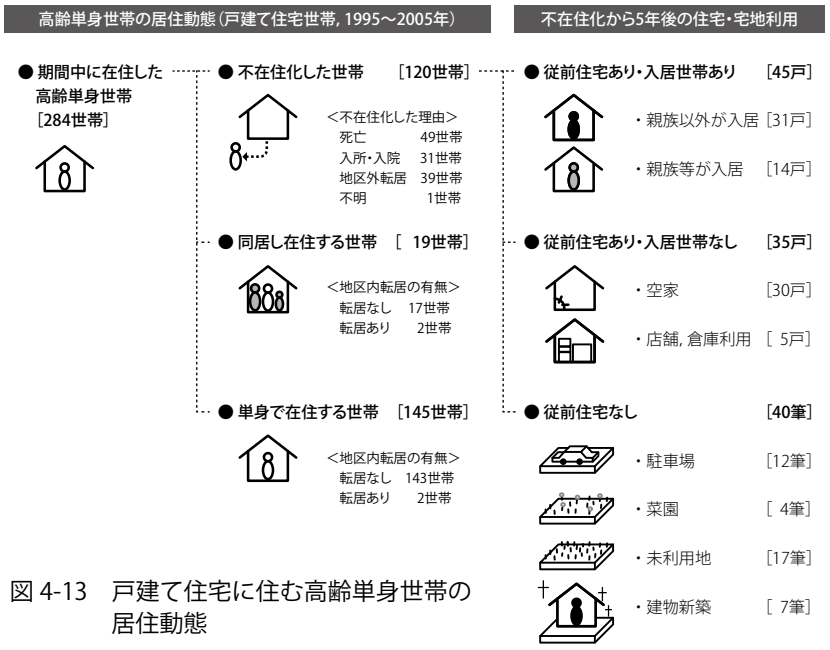


図 4-13　戸建て住宅に住む高齢単身世帯の居住動態

表 4-9　不在住化 5 年後の住宅・宅地利用（戸建て、権利関係別）

従前の所有関係	従前住宅あり 入居世帯あり	親族以外が入居	親族が入居	入居世帯なし	空家	店舗, 倉庫利用	従前住宅なし（滅失）	駐車場	菜園	未利用地	住宅等新築	合計
持地持家	24 38.1%	17 27.0%	7 11.1%	23 36.5%	20 31.7%	3 4.8%	16 25.4%	6 9.5%	1 1.6%	6 9.5%	3 4.8%	63 100.0%
借地持家	12 38.7%	7 22.6%	5 16.1%	5 16.1%	4 12.9%	1 3.2%	14 45.2%	4 12.9%	1 3.2%	7 22.6%	2 6.5%	31 100.0%
借家	8 36.4%	7 31.8%	1 4.5%	5 22.7%	4 18.2%	1 4.5%	9 40.9%	2 9.1%	2 9.1%	3 13.6%	2 9.1%	22 100.0%
不明	1 25.0%		1 25.0%	2 50.0%	2 50.0%		1 25.0%			1 25.0%		4 100.0%
合計	45 37.5%	31 25.8%	14 11.7%	35 29.2%	30 25.0%	5 4.2%	40 33.3%	12 10.0%	4 3.3%	17 14.2%	7 5.8%	120 100.0%

表 4-10　不在住化 5 年後の住宅・宅地利用（持地持家、理由別）

不在住化の理由		従前住宅あり 入居世帯あり	親族以外が入居	親族が入居	入居世帯なし	空家	店舗, 倉庫利用	従前住宅なし（滅失）	駐車場	菜園	未利用地	住宅等新築	合計
死亡		16 38.1%	10 23.8%	6 14.3%	9 21.4%	7 16.7%	2 4.8%	17 40.5%	6 14.3%	1 2.4%	7 16.7%	3 7.1%	42 100.0%
入院・入所		8 28.6%	4 14.3%	4 14.3%	14 50.0%	12 42.9%	2 7.1%	6 21.4%	3 10.7%	1 3.6%	1 3.6%	1 3.6%	28 100.0%
地区外転居		12 50.0%	10 41.7%	2 8.3%	5 20.8%	5 20.8%		7 29.2%	1 4.2%		5 20.8%	1 4.2%	24 100.0%
	同居目的	8 47.1%	6 35.3%	2 11.8%	4 23.5%	4 23.5%		5 29.4%	1 5.9%		3 17.6%	1 5.9%	17 100.0%
	その他	4 57.1%	4 57.1%		1 14.3%	1 14.3%		2 28.6%			2 28.6%		7 100.0%
合計		36 38.3%	24 25.5%	12 12.8%	28 29.8%	24 25.5%	4 4.3%	30 31.9%	10 10.6%	2 2.1%	13 13.8%	5 5.3%	94 100.0%

第５章では、居住収縮が進行する密集住宅市街地における地域主体によるまちづくり手法として「住環境点検・改善プログラム」を提案し、2006 年度から枝光一区地域まちづくり協議会と同自治区会・町会及び筆者らの研究室が協働して行っている実践プロセスを通じ、住環境問題に対する住民関心と問題箇所の改善活動の実態、活動に対する住民評価を捉え、プログラムの効果と課題を明らかにした。

1）プログラムの枠組み

まず、点検改善プログラムの枠組みは、「実態把握」「情報整理 / 分析」「情報管理 / 計画立案」「改善行動」の４段階に分けられ、複数のプロジェクトを連携して運営することで成り立つ。実践過程では、地域主体が既に行っている活動の中に見いだせる住環境管理に繋がる取り組みをプロジェクトとして位置づけ、それらの連携や内容の工夫及び新規プロジェクトの創出を行うことで、既存プロジェクトを補強して地域主体による改善行動を活性化できることを明らかにした。また、情報伝達ツールである点検マップは、会合での情報共有の際に効果があり、点検マップを用いた情報交換を通じて改善に至った経緯や未改善事象の内容が参加者に理解されることで、実態認識や改善行動の深化を促し、プログラムの継続性を高めることが理解された。（図 5-1、5-2）

2）問題箇所の改善行動

次に、改善行動の進捗は対象によっ

図 5-1　住環境点検・改善プログラムの構成

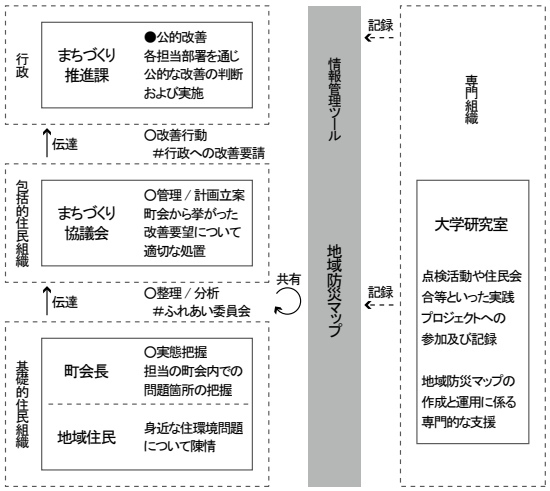


図 5-2　組織間の住環境情報の伝達フロー

表 5-1　改善要請の内容とその実績

要請内容	建物・宅地	空家	空宅地	住宅	道	車輌進入可	車輌進入不可	公共施設	境界空間	計	改善済 H20.12	改善済 H22.1（累積）
舗装修繕					23 95.8%	10 41.7%	13 54.2%	1 4.2%		24 100.0%	5 20.8%	15 62.5%
除草・木の剪定	10 52.6%	3 15.8%	7 36.8%		3 15.8%	2 10.5%	1 5.3%	6 31.6%		19 100.0%	14 73.7%	18 94.7%
手すり・柵の設置					11 100.0%		11 100.0%			11 100.0%	2 18.2%	4 36.4%
防災対策	1 14.3%			1 14.3%	3 42.9%	2 28.6%	1 14.3%		3 42.9%	7 100.0%	3 42.9%	3 42.9%
共用物管理					6 100.0%	5 83.3%	1 16.7%			6 100.0%	4 66.7%	5 83.3%
老朽空家の保全	5 100.0%	5 100.0%								5 100.0%		
交通改善					4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%			4 100.0%	1 25.0%	3 75.0%
清掃	1 50.0%			1 50.0%				1 50.0%		2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
老朽住宅の保全	1 100.0%			1 100.0%						1 100.0%		1 100.0%
計	18 22.8%	8 10.1%	7 8.9%	3 3.8%	50 63.3%	22 27.8%	28 35.4%	8 10.1%	3 3.8%	79 100.0%	31 39.2%	51 64.6%

改善行動

行政や諸団体と連携し、条件が整ったところから改善活動を実施する。

公共空間の保全に関する独自の取組み

舗装・手すり等の改善要請

概要：道路等の公共空間の問題箇所について、点検活動や住民要望をもとにまち協事務局が状況を確認し、区役所の担当課に改善を要請。市の基準に則って整備される。
実施時期：随時
中心主体：まち協・区会・町会・市

オーチャードスロープ事業

概要：果樹の小路づくりをテーマに2002 年度から始まった沿道緑化・美化を推進する活動。2004 年度に地域ボランティアによる果樹支え隊が組織され、レモンロードづくりに取組んでいる。
実施時期：毎月（2004 年度～）
中心主体：支え隊・センター
主な財源：県市助成・まち協会計

住居案内掲示板の再建

概要：レンタル業者が広告料減収を理由に掲示板を撤去した町会にまち協が助成して新たな掲示板の設置を促す取組みで、2008 年度に開始した。掲示する住居表示地図は地域防災マップの情報を活用している。
実施時期：随時
中心主体：まち協・町会
主な財源：町会会計・まち協会計

私有空間の保全・活用に関する独自の取組み

一時集合場所の設定

概要：モデル調査で高齢者支援策として提案・設定した。災害時や緊急時における市指定避難場所への避難誘導の円滑化を目的に、児童公園や駐車場など44 箇所 (2009 年度) を一時集合場所に選んでいる。全戸配布するふれあいマップに掲載して周知を図っている。
中心主体：まち協・区会・町会

共同菜園事業

概要：モデル調査で空家・空宅地対策として提案し、2008 年に未利用地を地主から無償で借り、水道を設置して供用開始した。多世代交流の場として果樹支え隊を中心に運営。地主の要請で2011 年に休止し、2013 年に用地を変えて再開した。
中心主体：まち協・支え隊
主な財源：まち協会計

草刈りサービス事業

概要：モデル調査で空家・空宅地対策として提案し、2009 年に住民有志による草刈り隊 (有償ボランティア) を組織して活動を始めた。草刈り機等は区会・まち協が管理する。
※メンバーの事情で現在休止中。
実施時期：年 2 回 (初夏と晩秋)
中心主体：まち協・有志
主な財源：衛生連補助金 (機材費)

改善行動

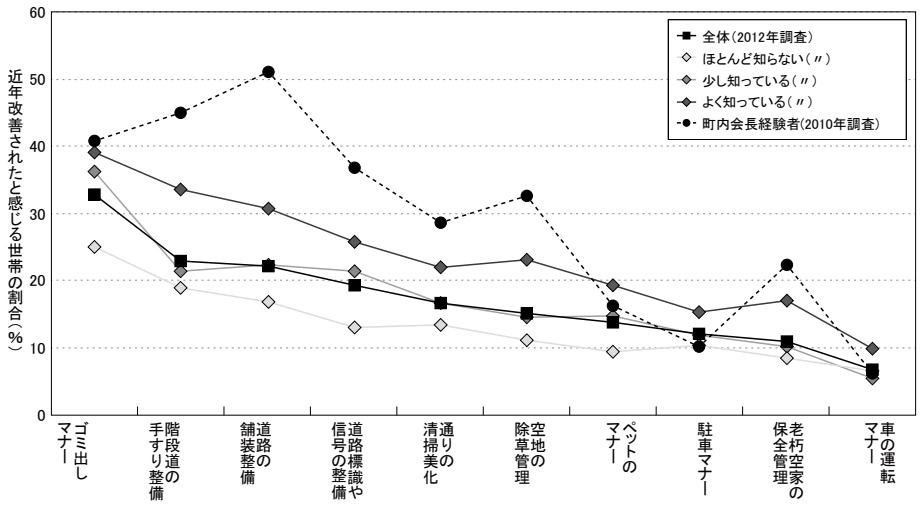


図 5-3　プログラムの認知別の住環境改善に対する評価

て異なり、行政への要請や独自の対応が比較的容易な除草・剪定や共用物の管理は比較的短期間で改善される。道路の舗装等は時間を要するものの多くが改善に至る。また、改善行動の経験蓄積が問題処理を早めることが確認できた。反面、老朽空家の問題のように容易に解決できないものも多く、長期的な取り組みが必要となることが理解された。改善行動の計画立案では、空宅地を管理・活用する独自プロジェクトとして「一時集合場所の設定」「地域共同菜園」「草刈りサービス」が実施に至り、地域主体による私有地への働きかけとして成果を挙げた。一方、空家の保全・活用策は、権利関係面や税制面の制約から具体化には至らなかった。

3）プログラムの住民評価

最後に、点検改善プログラムに対する住民評価の結果、活動の認知率は64.8%、効果の認識率は 48.2% であり、活動をよく知る住民ほど効果を認める割合が高い傾向がみられた。特に、道路の改善や空家・空宅地の保全管理については、活動をよく知る住民の方が改善効果を認識する傾向が強い。さらに町会長をはじめプログラムに参加した住民は効果の認識だけでなく、活動への協力意識も向上することが明らかとなった。

以上より、居住収縮の進行する密集住宅地における地域主体によるまちづくり手法として「住環境点検・改善プログラム」の有効性を確認できた。このプログラムは、地域主体の既存活動をベースにして組み立てられるもので、団体の定例会合や地区内巡視といったふだんの活動（プロジェクト）に点検地図づくりを加えることで始めることができる。さらに、このサイクルを繰り返し、既存プロジェクトの見直しや新規プロジェクトの付加を行うことで地区の状況に応じたプログラムの調整や展開を図り、情報伝達ツールである点検地図の更新によって活動の軌跡と到達点が参加者に共有される。居住収縮によって空家や空宅地といった専用空間の管理停滞と劣化による住環境悪化が進行する地区において効果的なプログラムと言える。

第６章　結論

第６章では、前章までの知見を総括して結論とし、今後の課題として以下を指摘した。

まず、まちづくりの対象認識に関する課題として、居住収縮地区の住環境を左右する住宅･宅地の利用や管理状態等、まちづくり活動の基礎として継続的な住環境監視が重要である。本研究では情報ツールとして、まち協や自治会と協働で収集可能な情報をもとに地域住情報データベースを構築した。この活用・運用方法についてさらに検討が必要である。

次に、担い手としての地域主体に関して、人口減少や少子高齢化でまち協や町内会などが縮小する中で安定した地域運営をいかに維持するかが課題であり、地域主体が担う公共性の高い取り組みの政策的な位置づけと適切な支援が求められる。また、住環境点検・改善プログラムの運営面では、本研究で大学研究室が担った情報管理を長期的に支援するセクターをいかに確保するかが課題である。

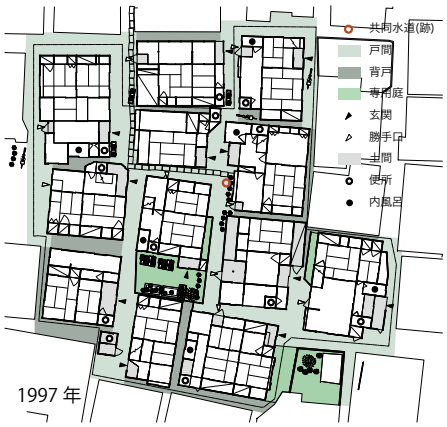
最後に、改善活動を支える手段に関して､居住収縮の著しいエリアでの住宅･宅地の安全性確保、特に老朽空家の除却や法面保護等の保全や規制に関する方策が必要である。また、空宅地の菜園利用の有効性や安定性を高めるには、利用可能な空宅地の選定や所有者と利用希望者の仲介の仕組み、および適切な管理技術の普及が求められる。加えて、高齢世帯の住宅継承に関し、世帯レベルの不全化を補うための住宅地レベルのサービス立案と体制づくりが必要である。

そして、何より喫緊の課題は、住民不安が高いにも関わらず放置された老朽空家の外部不経済性や所有者責任に関する抜本的な対策である。

謝辞

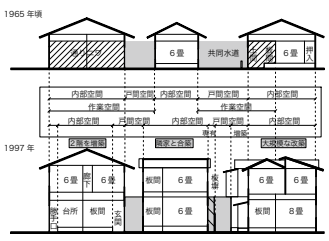
本論文は、平松・鋳物師地区住環境整備事業に参画した 1992 年から 20 年余に渡り、まちづくり実践と連携して進めてきた調査研究の成果をもとにまとめたものです。この間、諸先生、諸先輩方から多くのご指導をいただき、また、地域の方々や研究室の仲間には数々のご協力をいただきましたことに深く感謝申し上げます。ありがとうございました。

1965 年頃



1997 年

※住民ヒアリングにもとづく復元



1965 年頃　1997 年

付録　平松の移り変わり