

郊外部再生・活性化特別委員会行政視察概要

- 1 視察月日 平成30年8月28日（火）～8月29日（水）

- 2 視察都市及び視察事項
 - (1) 北海学園大学（北海道札幌市）
UR都市機構と連携した地域活性化に向けた取り組みについて
 - (2) 北海道札幌市
地域と連携したまちづくりに関する取り組みについて

- 3 視察委員

副委員長	黒川	勝
委員	梶村	充
同	川口	広
同	酒井	誠

視察概要

1 視察先

北海学園大学（北海道札幌市）

2 視察月日

8月28日（火）

3 対応者

北海学園大学工学部建築学科教授（説明）

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

北海道エリア経営センター管理企画課長（説明）

4 視察内容

（1）UR都市機構と連携した地域活性化に向けた取り組みについて

ア 現状及び特徴

UR都市機構は、昭和34年から北海道内で団地建設を行っており、現在では34団地（8153戸）を管理している。これらの団地は、函館市に建設された2団地を除いて、札幌市近隣を含む札幌圏に整備されており、北海道内でも中心市街地に集中している。

また、建設当時の建物を現在でも使用しているケースが多く、建てかえられたのは、木の花団地のみである。

建物の空調として、熱供給設備から配管を通じて温水・蒸気等の熱媒を供給することで、給湯・暖房・冷房・融雪等を行う地域熱暖房システムを導入している団地が多いことが特徴として挙げられる。

また、防雪対策に欠かすことができない雪かき用の機材やウィンタースポーツ用の道具を保管する倉庫も同時に契約されるケースも多い。

イ 課題

UR賃貸住宅居住者における高齢者人口の割合は34.8%であり、日本全体における高齢者人口の割合である26.6%（平成27年国勢調査）と比較して8ポイント以上高い状況にある。

このため、バリアフリー化の推進や地域福祉サービスの拠点となる視察の誘致など、セーフティネットの充実に向けた取り組みを進めることが急務である。

ウ 北海学園大学との連携

UR都市機構は、北海道地域における少子化・高齢化などの諸課題に対応し、地域の文化・経済の振興や地域住民の安心・安全、将来にわたって持続可能なコミュニティの形成などの施策を協働して実施し、地域の活性化に貢献することを目的として、北海学園大学と連携協定を締結した。この協定に基づき、平成28年度以降、居住者の高齢化が進展し、特に高齢単身世帯の割合が高い澄川団地（394戸）において、研究活動が行われた。

(ア) 主な研究内容

- ・ 外壁色が団地の雰囲気を与える影響～色彩シミュレーションによる事例検証～
- ・ 団地再生によるコミュニティ維持の可能性～澄川団地を事例として～
- ・ 澄川団地における団地再生～内外のコミュニティ創出・維持・発展の観点から～

(イ) 研究に至るまでの経過

- ・ 平成27年度
 - 11月 連携協力の打診、関係者の顔合わせ
 - 12月 北海学園大学建築学科の学生による団地見学会
- ・ 平成28年度
 - 4月 調査研究の開始
 - 3月 研究成果報告会の実施

エ 質疑概要

- Q 澄川地区では耐震化を予定しているが、地震によって特に大きな被害が生じることが想定されているのか。
- A 地盤が固い地区であるが、団地の経年劣化も進んでいるため耐震化を行う必要がある。
- Q 澄川団地の家賃はどのくらいか。
- A 北海道内のUR賃貸住宅の家賃は平均して月4万5000円程度、澄川団地では月5万円程度となっている。
- Q 現在、澄川団地に空き室があるか。
- A 4階及び5階部分に空き室はある。
- Q 澄川団地ではいくつの自治会町内会が活動をしているか。
- A 自治会と町内会がそれぞれ活動をしており、両方の団体に参加する方やどちらにも参加しない方もいるなど、多様な参加形態がある。

Q 澄川団地近隣の小学校で建てかえ工事を行っていたが、この団地からも通学しているか。

A 澄川団地の居住者よりも、周辺地域から通学する方が多いと思われる。

Q 団地内で見守りサービスの普及は進んでいるか。

A 民間企業等のパートナーを探すといったステップを踏んでいたため、少し時間がかかっている。緩やかに広がっている状況である。

(2) 委員所見

当視察を実施することで、一言で「郊外区の活性化」といってもさまざまな課題があり、色々な角度から検討をしていかなければならないということを改めて実感した。

そのような中、団地という、今後、日本全国でその生かし方が論議される場に学生が入り、彼らや彼女たちの柔軟な発想を活用することで、地域の勢いを生むことにつながるということを目の当たりにした。

超少子高齢化が進み、年配の方々がふえていく時代となる中、郊外区においては、年配の方々にとって過ごしやすい環境を生み出すだけでなく、若い世代の発想が生かされる土壌を築くことで、これからの時代に適応し、勢いのある街が生まれるという視点を得ることができたと感じている。人口をふやすという一足飛びの施策や、観光収入をふやしていくという発想も必要であるが、外からの刺激で、今住んでいる人たちの満足度を生み、高めることも活性化に必要なアイデアであると学んだ。



(澄川団地集会所での説明聴取)



(澄川団地にて)

視察概要

1 視察先

北海道札幌市

2 視察月日

8月29日（水）

3 対応者

厚別区市民部もみじ台まちづくりセンター所長 （受け入れ挨拶
・説明）

厚別区市民部地域振興課まちづくり調整担当係長 （説明）

まちづくり政策局都市計画課調整担当課長 （説明）

まちづくり政策局都市計画課調整担当係長 （説明）

まちづくり政策局都市計画課調整担当 （説明）

4 視察内容

（1）地域と連携したまちづくりに関する取り組みについて

ア 厚別区の概要

札幌市は、昭和47年4月に政令指定都市に移行し、中央区、北区、東区、白石区、豊平区、南区、西区の7区による区制を施行した。その後、平成元年の白石区からの厚別区分区等を経て、現在では、10区体制となっている。

また、厚別区は、厚別中央地区、厚別南地区、厚別西地区、もみじ台地区、青葉地区、厚別東地区の6地区で構成されている。

厚別区は、近隣にコンサドーレ札幌の本拠地である札幌ドームが整備されており、また、新たなボールパークが構想されている北広島市からも近い立地であるため、にぎわいあふれる地域となる可能性を秘めたまちといえる。

一方で、札幌市の中でも特に高齢化率の高い地域であり、健康寿命の延伸や認知症対策が重要な課題となっている。特にもみじ台地区と厚別西地区の高齢化率は大変高い状況にあり、今後は、少子化・高齢化の急激な進展による人口減少に向けた対策が必要である。

まちづくりに向けた活動では、地区まちづくり会議が中心となり、地域に根づいた活動を行っている。地域の方や各種団体の間で顔の見える関係をつくっていくことを目的として、子育てワンストップ

サービスの充実に向けた環境整備やボランティアによる高齢者世帯の除雪活動など、幅広い活動を行っている。

イ もみじ台団地地区計画の見直し

もみじ台団地地区計画は、昭和58年に札幌市内で初めて定められた地区計画である。良好な住環境の保全を図るため、一戸当たりの敷地面積を200平方メートル以上とすることを建築における要件とし、共同住宅や二世帯住宅のほか、喫茶店など兼用住宅や商業施設の建築も認めないなど、札幌市内で定められている約150件の地区計画の中でも最も厳しい規制の一つである。

一方、もみじ台地区では、人口が昭和60年の2万5944人から、平成27年には1万5437人に減少するなど、少子高齢化が急激に進行している。このように地域コミュニティの衰退が懸念される中、若い世代の流入を促進すること等を目的として、地区計画の見直しを検討している。

平成30年1月から2月に地域住民を対象として実施した意向調査では、7割以上が見直しに賛成する結果となった。見直しが実現すれば、地域が主体となって行政が策定した規制を改正するという珍しいケースになると考えている。

なお、もみじ台地区の中でも、隣接地区に整備された商業施設が近隣にあるケース等もあり、見直しに関する意識には温度差がある。

地区計画見直しの視点

- ・地域住民間の交流の活性化に資すること
- ・地域内に5カ所存在する商業エリアとの役割分担に影響を及ぼさないこと
- ・将来のまちづくりを考える上で、若い世帯等の流入促進につながる

ウ 質疑概要

Q このような規制の撤廃について、一地区にとどまらず全市的に進めることを検討したか。

A 全市的に一斉に見直しを行う場合、ハレーションが生じる可能性があったため、地区単位での見直しを進めている。

Q 高齢化の進展という説明があったが、若い世代が地域に戻ってこない原因としてどのようなことが考えられるか。

A 地域からは、ブランド力や魅力が弱いという声が多い。

Q もみじ台地区での空き家の発生状況はどのくらいか。

A 空き家率はそれほど高くないと考えている。

Q 市営住宅に居住する住民と個別住宅に居住する住民では、自治会町内会の活動に関する意識に差があるか。

A 温度差はかなり大きい。また、市営住宅でも連合組織に加入していないケースもある。

Q もみじ台団地地区内で診療所を設置することはできるか。

A 診療所を設置することができるのは限られたエリアのみである。

Q もみじ台団地地区でのケースのように、行政が地域に深く関わって仕事を進めることは多いのか。

A 今回のもみじ台団地地区での取り組みが初めてのケースではあるが、今後、このような方法が広がっていく可能性は高いと考えている。

Q 市営住宅の外国人入居率は上がっているか。

A 特段そのような傾向は見られない。

(2) 委員所見

高齢化が進展する中、人口の流入が少ない地域では過疎化のスピードが日に日に加速している。人口の流入が少ない地域の原因としては、まちの魅力が時代に合っていないことが挙げられるのではないかと考えている。この「時代に合わないまちの魅力」には、駅から遠い、道が狭い、道の勾配が多いなどというわかりやすい理由だけではなく、地区計画など、まちづくりに対する規制が強いために、大きな変化を生み出すことができないといった問題も含まれることを改めて知ることができた。

一方、そのような規制に対して、行政と地域に住む方々が根気強く向き合うことにより、強い制限がかかる規制や地区計画が緩和されていく実例を学ぶことができたと考えている。

時代はかつてないほど目まぐるしく変化する中、今後もこのような変化が緩やかになることは考えにくい。住んでいる方々だけではなく、まち自体も時代に即した様態に変化していく必要がある。また、このような視点は、今回視察を行った厚別区という特定の地域に限定されるものではなく、日本全国で共通して必要となるものであると感じている。



(札幌市市役所での説明聴取)