第209回政策課題勉強会

平成30年3月14日（水）

日本における
コミュニティ・マネジメントの可能性

東京都市大学環境学部環境創生学科
室田昌子

専門分野・研究分野

◆都市計画・居住環境再生
◆コミュニティ・マネジメント
◆郊外・遠郊外型住宅地の再生
◆空き家問題と活用
◆サステナブル・コミュニティの構築方法
◆空間・環境と人の意識との関係性
◆ドイツの地域再生

関わっている地域

◆港北ニュータウン
◆横浜市内の住宅地・団地
◆季美の森（千葉県）
◆日本橋、登戸、町田、元住吉などの商業地
◆武蔵小杉周辺エリア
◆志木ニュータウン・鳩山ニュータウン
◆ドイツの地域再生、イギリスの近隣再生など

1．コミュニティ・マネジメントを考えるにあたって

一般の既成市街地の再生が必要になる

- 老朽化したインフラ、利用されなくなった公園、歩きにくい歩行空間、増加する空き家空き地、古くなった街並みなどを再生
- 必要な交流・コミュニティ拠点、福祉・保育施設、生活サービスなども整備誘致・管理
- 地域の魅力づくりを将来に向けて継続的に実現
- 再生した地域をソフトを含めて自主管理できる体制

⇩

地区単位でトータルに再生し継続的な価値向上をめざす

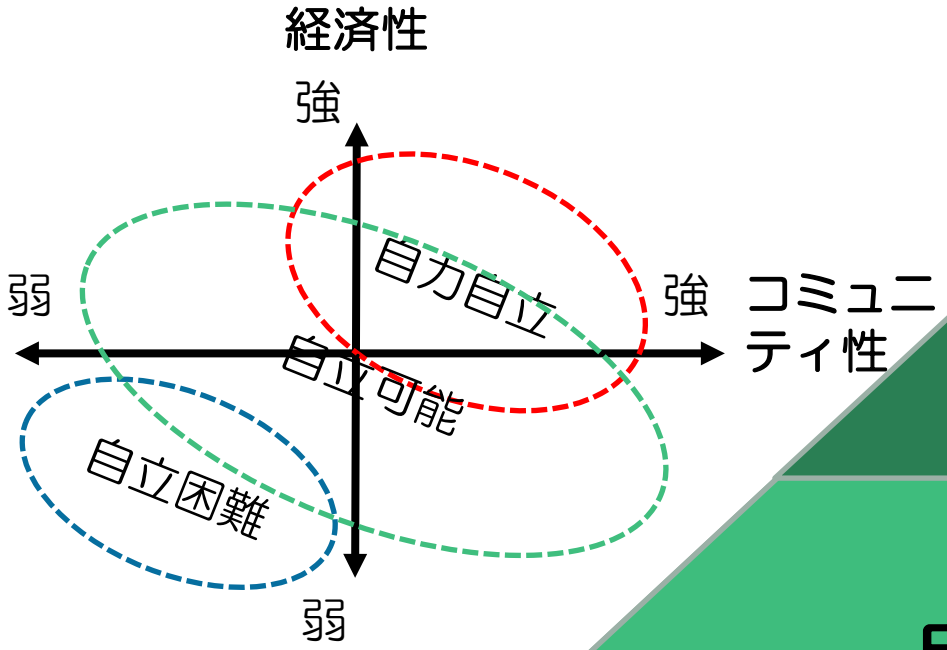
既成市街地の地区の再生をどう進めるか？

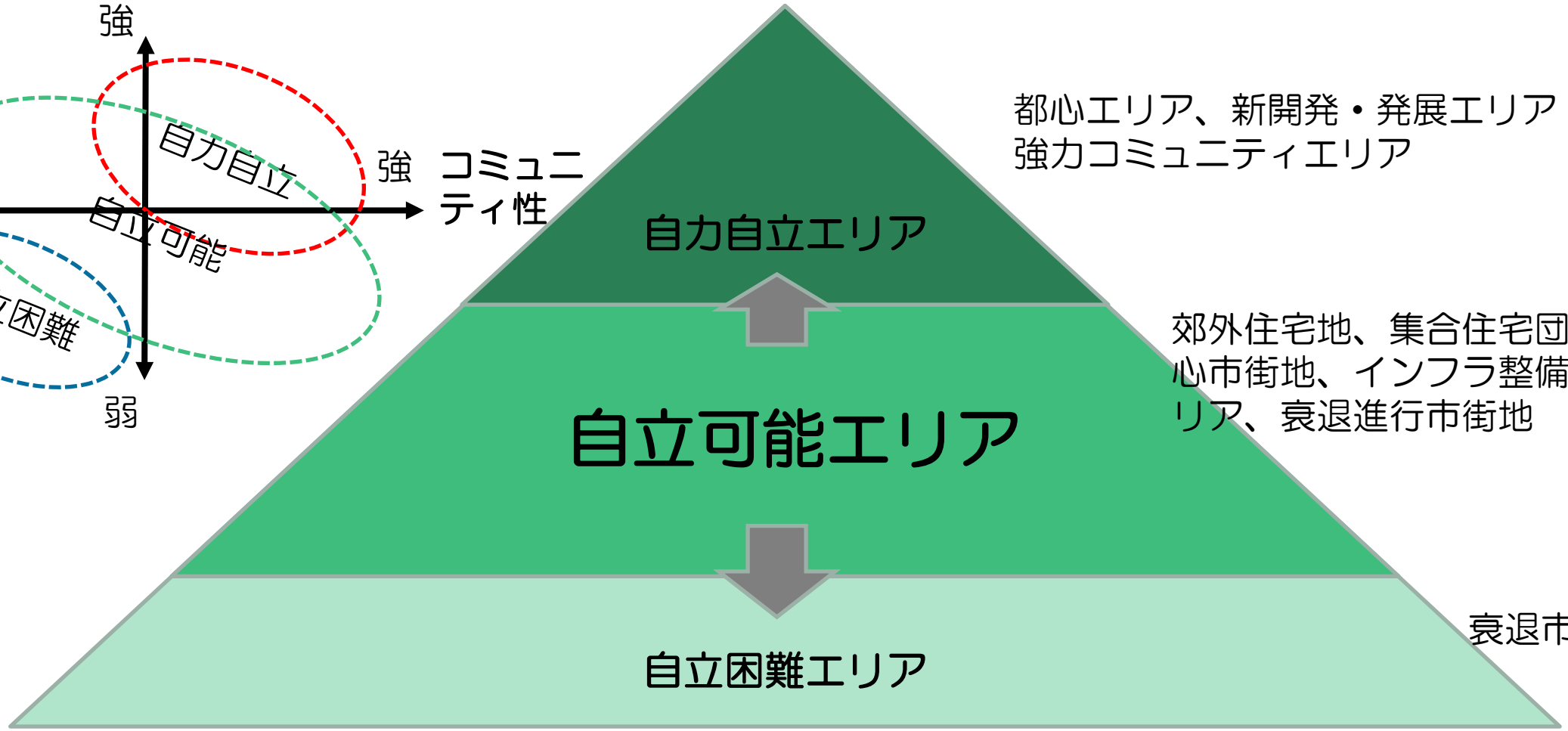
1. 老朽化し再生が必要な既成市街地で、必要なインフラ再生や環境の再整備を地区単位でどのように計画的に実施するか？
2. 多様な課題（環境劣化、インフラ老朽化、空き家化、高齢者支援、子育て支援、交流/居場所づくり、来街促進、緑化・景観づくり、防災、魅力創出・・）の解決主体をどのように確保するか？
3. 空き家や空き地をどのように計画的に活用し、地域価値向上に結びつけることが可能か？
4. すでに多様な人々が住み活動しているエリアでどのように進めるか？
5. 主要な担い手は？住民、行政、企業、市民団体・NPO、専門家・大学の役割は？

市街地の再編タイプと組織イメージ

「改造型」：再開発組合など
「改善型」：まちづくり協議会等
「保全型」：建築協定運営委員会、まちづくり協議会等
「再生・運営型」：コミュニティ・マネジメント組織

日本の市街地のイメージ区分





都心エリア、新開発・発展エリア
強力コミュニティエリア

郊外住宅地、集合住宅団地、中心市街地、インフラ整備済みエリア、衰退進行市街地

衰退市街地

既成市街地のまずは自立可能エリアの環境価値の維持向上をめざす

自立可能エリア（衰退進行市街地）とは

- 既成市街地で住宅地や住商混在地などの一般地域
- 完全に衰退してしまっているのではなく、衰退進行中や今後進行が見込まれる地域
- 放置しておくと、自立困難エリアになる
- 地域では今後の不安が大きい（買い物、生活ｲﾝﾌﾗ、福祉、環境、学校等）
- 行政が再生支援している地域もあるが、ほぼない地域もある
- 問題解決力のあるコミュニティもあるが、ない地域も多い
- 企業は再生支援にはあまり加わっていない

２．ドイツの社会都市（Soziale Stadt)とマネジメント

1. 社会都市：衰退進行市街地（自立可能エリア）の地区再生
2. 実施区域（1999～2016）：441市町村783地区で実施
3. 成果：環境面の再生・魅力づくり
   社会面の問題解決・コミュニティ強化
4. 特徴：再生の必要な地区を都市全体から抽出→地区内を計画的に再生
5. 内容：統合型近隣プログラム（建物リノベ/建て替え、インフラ改善、
   福祉、教育、文化、健康スポーツ、移民、産業活性化など）
6. コミュニティ・マネジメント：コミュニティ・ビューロー、コミュニティ・マネジャー
   地域ネットワークづくり
7. 評価の実施（PDCAサイクル：地域計画づくり・組織づくり→実行→評価
   →計画見直し）

＜環境改善＞
建物：　住宅建物の改修・省エネ化・改築・
　　建替え・管理体制強化、空き家空き地
インフラ：オープンスペース・公園、緑化・植樹
　　交通、道路・歩道改修、駐車場
　　ゴミ問題・清掃、美化

＜経済促進＞
雇用支援、職業訓練
地元企業育成
商業地域活性化

＜社会的改善＞
地域教育、子供の生活改善
文化・スポーツ支援
移民統合、社会福祉
地域安全・犯罪対策

＜コミュニティ＞
参加促進、エンパワメント
住民組織づくり、ネットワーク形成促進

CALISIR

SHERIFF
SCHULE

コミュニティ・マネージャーの業務内容

地元関係者・コミュニティ

☆地域理解
☆コミュニティ参加の促進
☆エンパワメントの実施
☆プランづくりの支援
☆アドバイス・情報提供
☆スケジュール管理
☆関係者の調整・仲介
☆社会的ネットワーク構築

行政

☆地元と行政の調整・仲介役
☆補助・支援情報
☆行政関係の書類作成
☆コミュニティ再生の評価

コミュニティ・マネージャー

コミュニティ・ビューロー：コミュニティの拠点

1．コミュニティ・カフェ：気楽な立ち寄り・雑談の場
2．情報提供の場・相談の場
3．集会・協議の場
4．計画・戦略づくりとその支援の場
5．地域活動の支援・各団体間の連携の場
6．事務局・事務所
7．コミュニティ・マネージャーの常駐場所
8．地域活動の場、学習・研修の場、健康づくり・スタジオ
9．地域のNPO、社会的企業の共同オフィス
10．工房、手作り品ショップ

コミュニティ・ビューローと
マネージャー・チーム

展示・会議室

コミュニティ・レストラン

カフェ・ギャラリー

ハンドメイドショップ

図書ルーム

健康・ダンスルーム

付属の子供の遊び場

3．ドイツのBIDとマネジメント

1. 商業地の再生：都心部、中心市街地、郊外商業地、中小商業地
2. 実施区域（2005～2017年末）：６州36地区
3. 成果：環境の再生、イメージアップやマーケティング等商業地の競争力強化
4. 特徴：不動産所有者から負担金（不動産評価額に対して）徴収
5. 内容：環境・公共空間整備（歩行環境、緑化、ｲﾙﾐﾈｰｼｮﾝ、ｽﾄﾘｰﾄﾌｧﾆﾁｬｰ、ﾌｧｻｰﾄﾞ、駐車場等）、ｲﾍﾞﾝﾄ広報、ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ戦略・ﾃﾅﾝﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ、空き店舗対策
6. ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ：ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ＋マネジメント組織＋テナントマネジャー＋不動産所有者
7. 評価の実施（成果に不満足な場合は中止）

公共空間マネジメント（ストリートファニチャー・緑プランター・サイン看板・清掃・安全性など）

緑化マネジメント（公共・民間空間）

デザインマネジメント（ファサード・ｼｮｰｳｲﾝﾄﾞｳなど）

駐車場マネジメント（管理運営、情報提供・誘導など）

テナントマネジメント・空き店舗マネジメント

イベント・広報など

＜地区マネジメント→コーディネーター＞
（全体戦略・マーケティング・合意形成・連携・行政との協働・全体まとめマネジメントなど）

アルテ・ホルシュタイン通り

ザクセントール

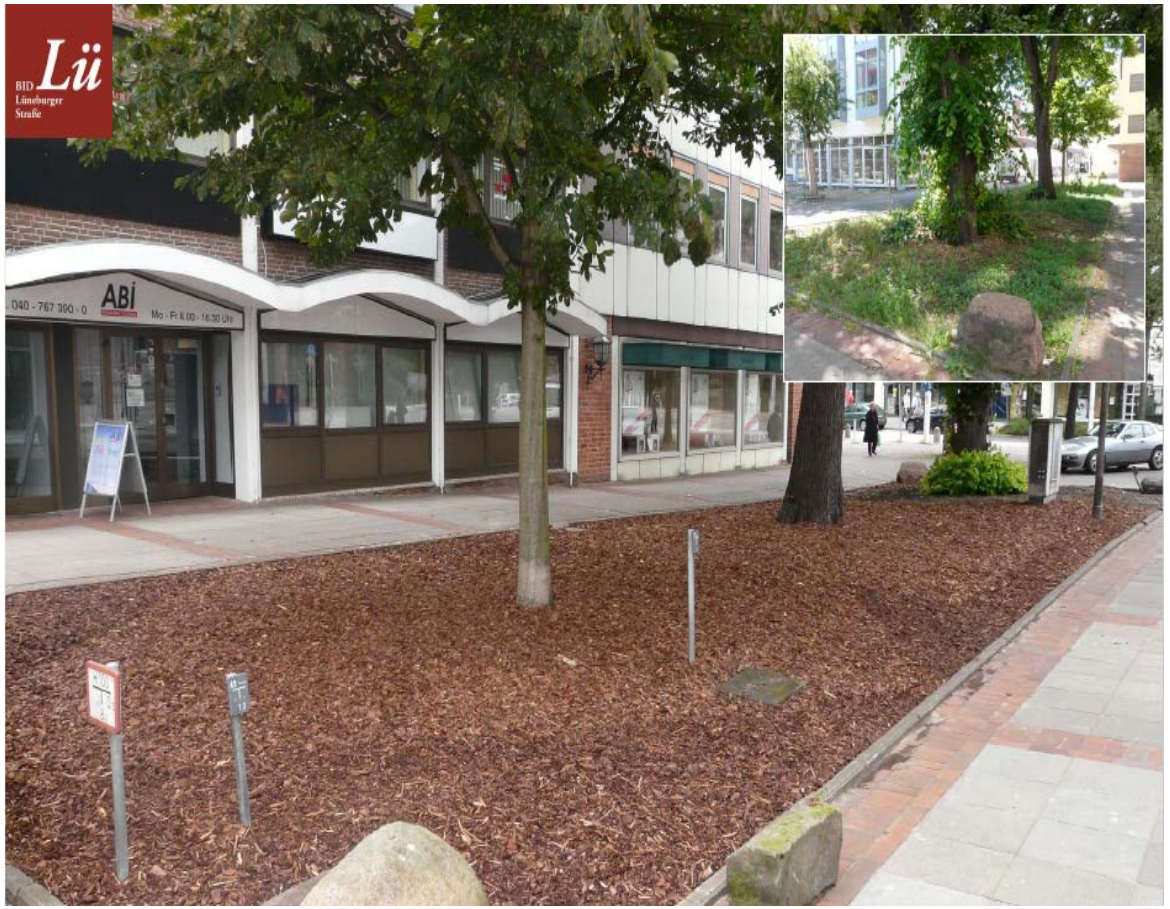
ヴァンツベクマルクト

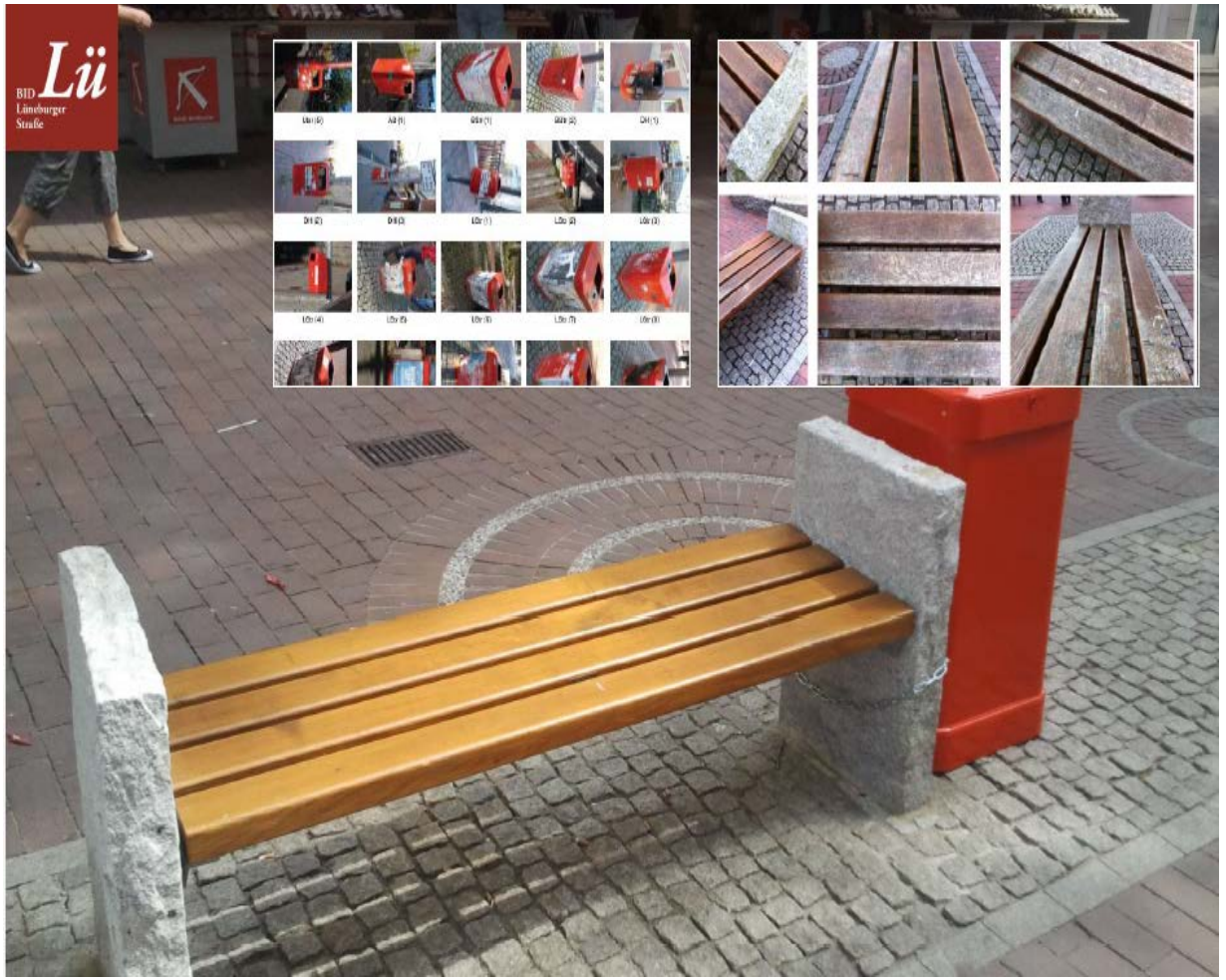
リューネブルガー通り

ニコライ地区

ノイアーヴァル

Lü
BID
Lüneburger
Straße


Lü
BID
Lüneburger
Straße
ABi


Lü
BID
Lüneburger
Straße

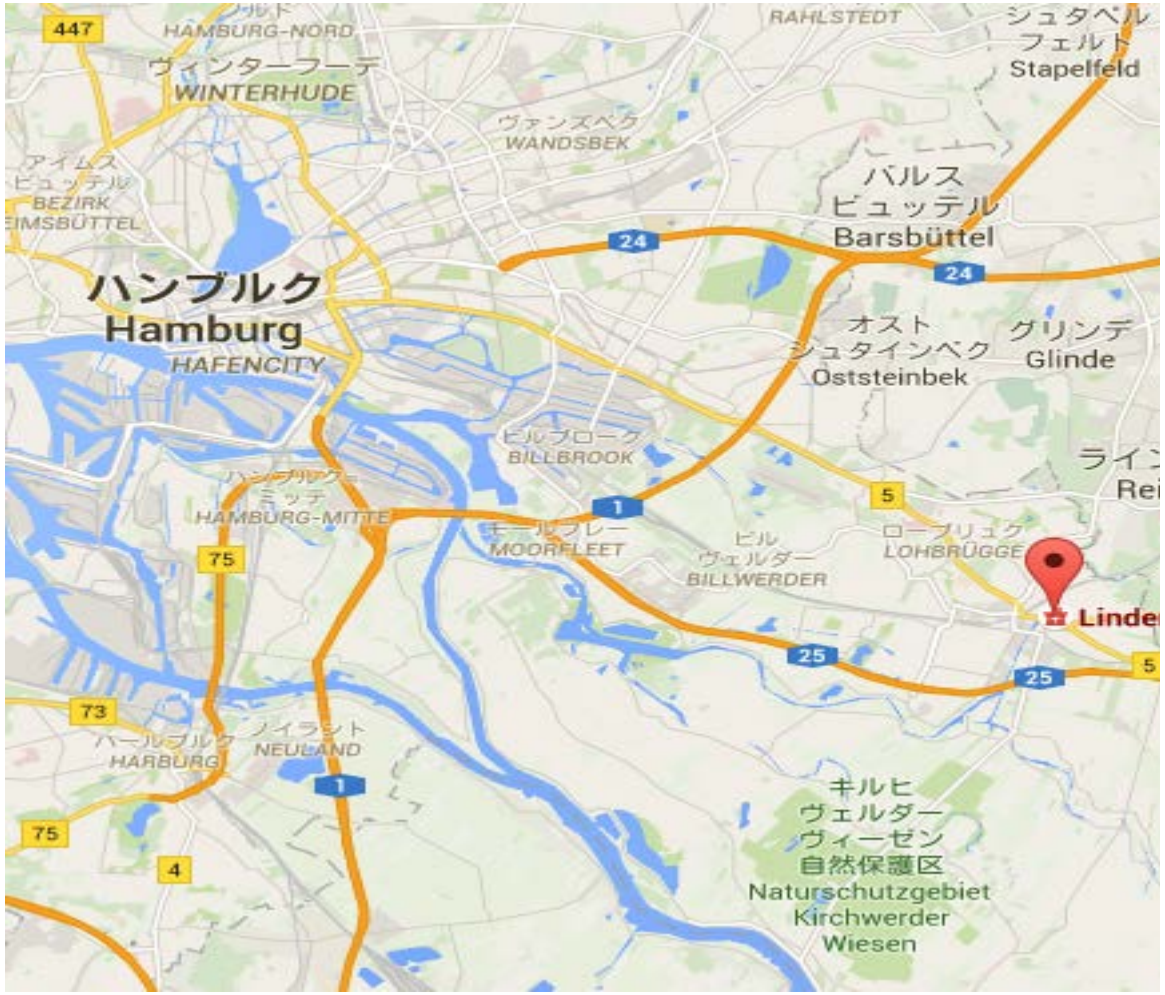
Lü
BID
Lüneburger
Straße
Bremer Straße
SECOND HAND MODE
HUMANA
Santander

空き店舗での仮設店舗利用

イベントやトークショーの開催

ニュースレターより

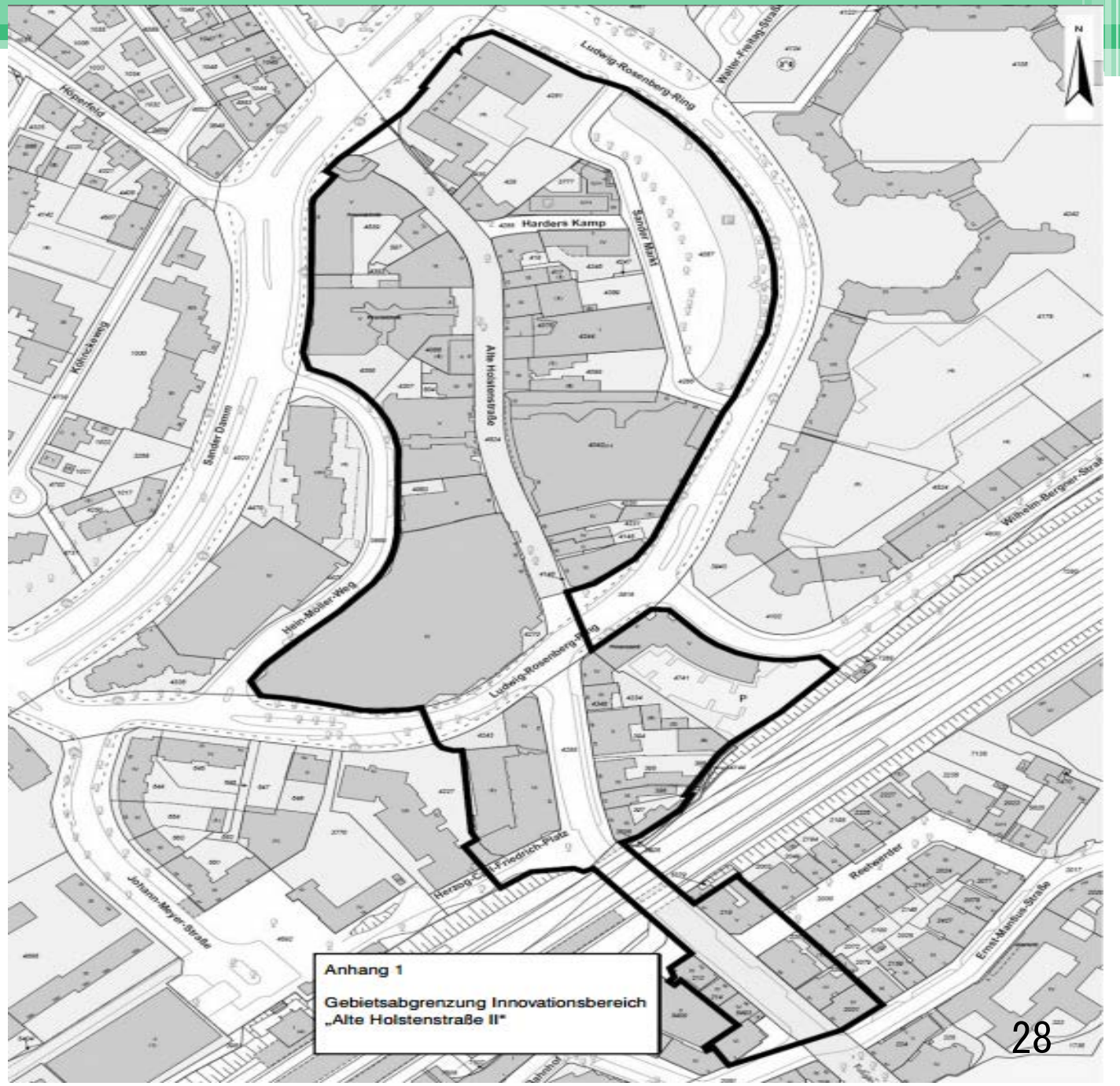
ハンブルク市アルテ・ホルシュタイン通り



- ベルゲドルフの中心商業地の隣接エリア
- ベルゲドルフ駅に近接
- 地権者数42人
- 近隣に大規模店（売り場面積9,100m²と売り場面積11,200㎡ が立地

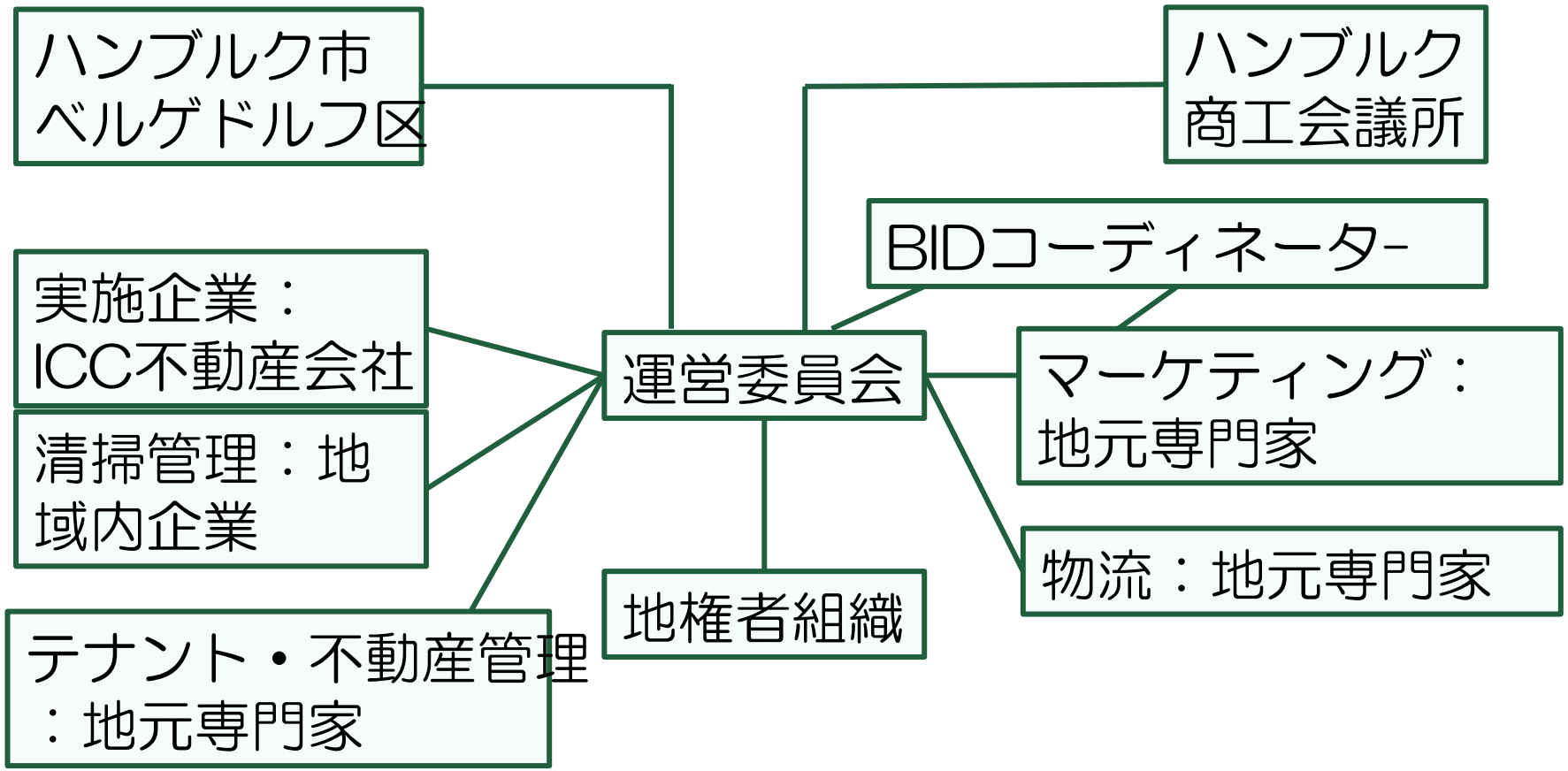
アルテ・ホルシュタイン通り

アルテ・ホルシュタイン通り



	プロジェクトⅠ	プロジェクトⅡ
実施期間	2009-2012	2014-2019
全体予算	333,0001-□ 約4300万円	668,0651-□ 約8700万円
賛成	88%	94%
コンセプト	1．道路・歩行環境の改善 2．地権者参加と地域利害関係団体の確立、マネジメント確立 3．ロゴや広報誌の作成・ウェブサイト作成,情報掲示板設置 4．オープンカフェ空間 5．テナントミックスと確保方策、空き店舗のデザイン 6．地域マーケティングと戦略づくり、イベント開発 7．Sachsentorとの連携	1．競争力強化、広報戦略、イベントの充実 2．改革に対する評価、BIDコーディネーターの雇用 3．照明・ストリートファニチャーの充実、クリスマスイルミネーションの充実 4．追加的な清掃、安全対策、緑化と緑の管理・植栽管理の専門家雇用、障害者対応 5．駐車場改善と案内表示 6．空き店舗活用

ハンブルク市アルテホルシュタイン通り第2期の組織



4．イギリスのローカーボンコミュニティとマネジメント

1. 地区の再生と低炭素化：既成市街地、貧困地域、新市街地
2. 特徴：低炭素活動を生活・環境改善に結びつける
3. タイプ：政府・自治体主導、民間（トランジションタウン）主導
4. 活動主体：地域民間団体＋エネルギーマネジャー＋行政
5. 内容：建物省エネ・再エネ化と改修、公共空間と緑化・再エネ整備、
   省エネ・再エネのコミュニティビジネス推進
6. 成果：テーマ型団体・コミュニティビジネスの促進とコミュニティネットワーク
7. 課題：継続性

＜タイプ１：一般地域の地区再生＞

１）多様な低炭素化活動を地区再生とセット化する

①建物の省エネ化、②再生可能エネルギーの促進、
③緑化や地産地消の推進、④低炭素交通システム、
⑤教育やイベント

２）コミュニティ企業の育成

①人材育成、②起業化支援、③関連人材育成

＜タイプ２：貧困地域の環境再生＞

１）老朽住宅などの省エネ化と居住環境改善

①老朽建物の省エネ化と改修、②清掃や環境改善

２）低炭素化と生活改善

①省エネ教育、②燃料貧困層の削減、③緑化や菜園の推進など

３）失業対策

①失業者の研修、②失業者を活用した低炭素プログラム

Loughborough Estate
Loughborough Estate Management Board. Tel 020 7926 8800
ST JAMES'S CRESCENT
WESTERN Rd
ANGELL ROAD
LOUGHBOROUGH ROAD
MINET ROAD
BARRINGTON ROAD
MULBROOK Rd
WORKING IN PARTNERSHIP WITH LAMBETH HOUSING

Recycling
Recycling

Small electrical recycling

DAGONS LTD.
Est.1953

MUSWELL HILL
LOW CARBON ZONE
Save up to
£300 a year
by insulating
your home
BE PART OF IT
Bairstow eves

CHORAK

V430 FLN

ASK
SANRIZZ
FUTON

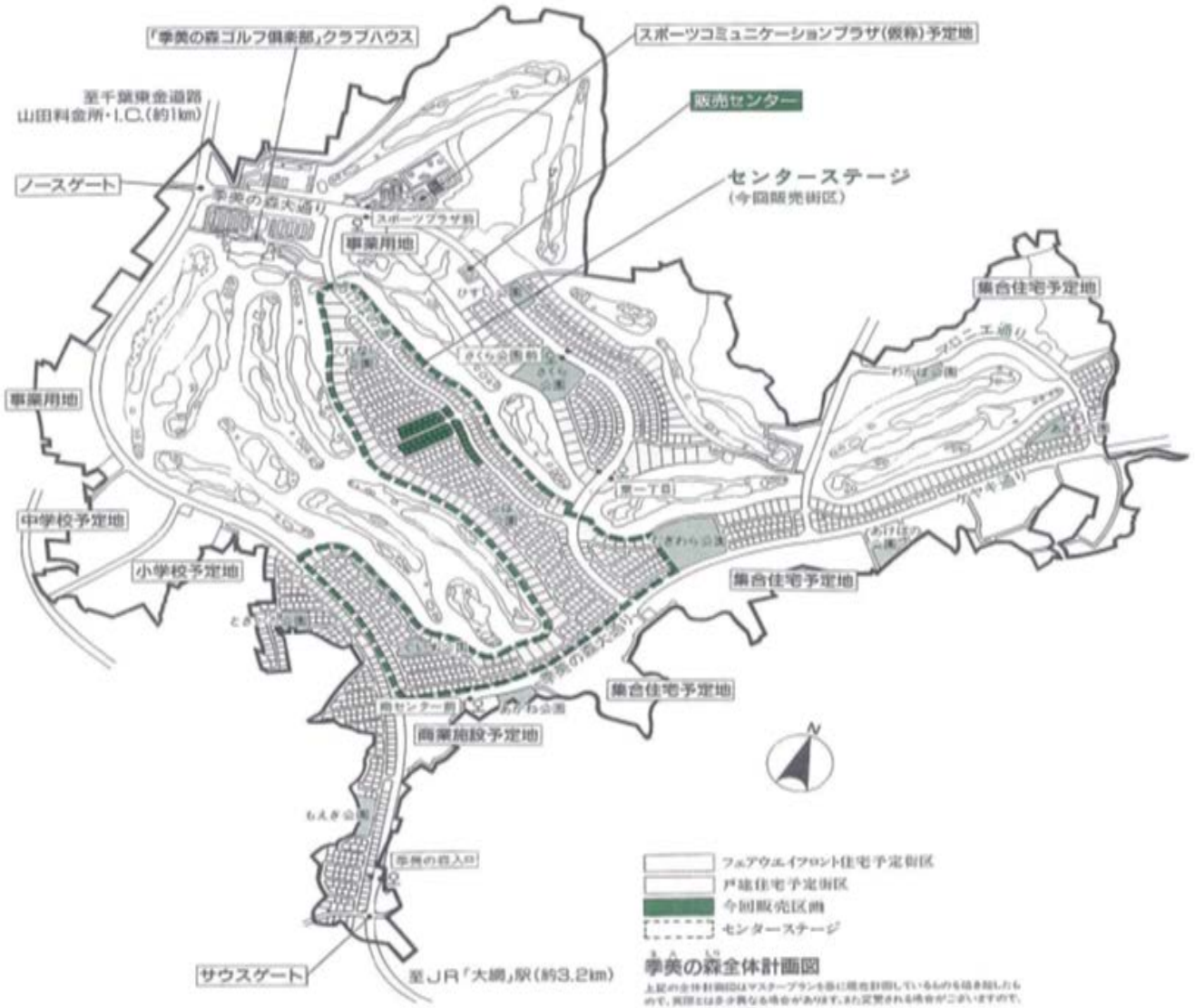
EV PERMIT HOLDERS ONLY
EV PERMIT HOLDERS ONLY

CAR CLUB ONLY

５．郊外地域の再生とマネジメント
－　企業主導型の再生：千葉県季美の森再生

１）地域の特徴

- 民間企業による宅地開発・戸建て分譲
- 開発面積：197.2ha/1855区画
- 入居開始：　1994年
- 最寄り駅：ＪＲ外房線・東金線大網駅から約5km
- 公共交通：路線バス、高速バス（東京駅）
- 域内主要施設：小学校１、幼稚園１、ゴルフ場、スポーツ施設、スーパー
- 周辺主要施設：東千葉メディカルセンター、リハビリテーション病院



2015年

世帯数1462戸
人口3754人
高齢化率22.2%

スポーツクラブ

プール2016年に閉鎖

農家から借りている家庭菜園

福祉型農場＋地域支援

田んぼ隊の借りている水田

地元不動産会社

交流する農家のリーダー宅

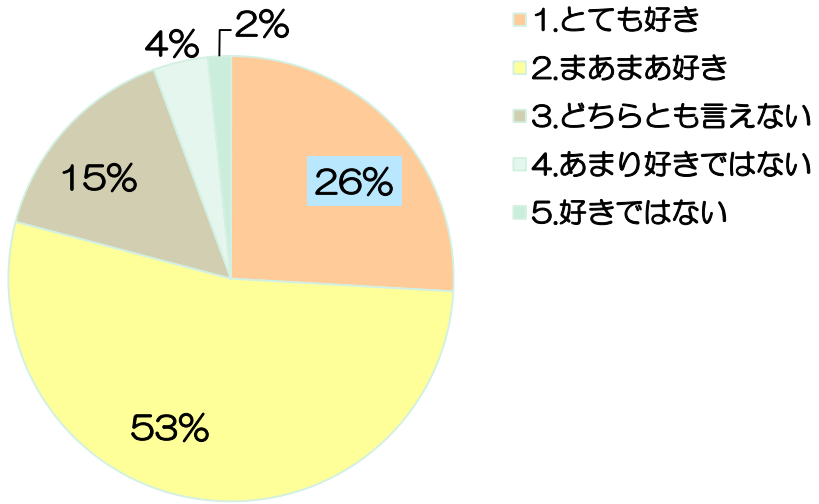
ホンダの社会実験

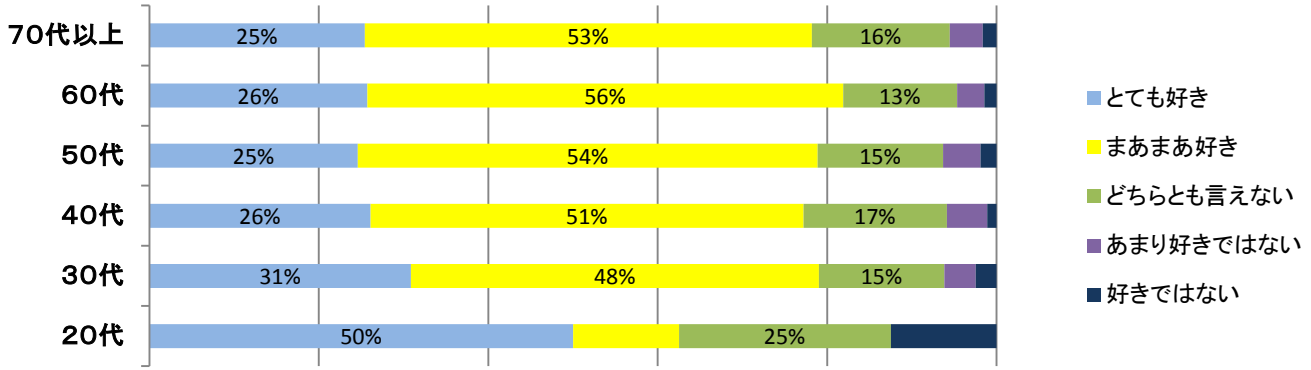
順天堂大学の健康プログラム

２）地域住民の特徴

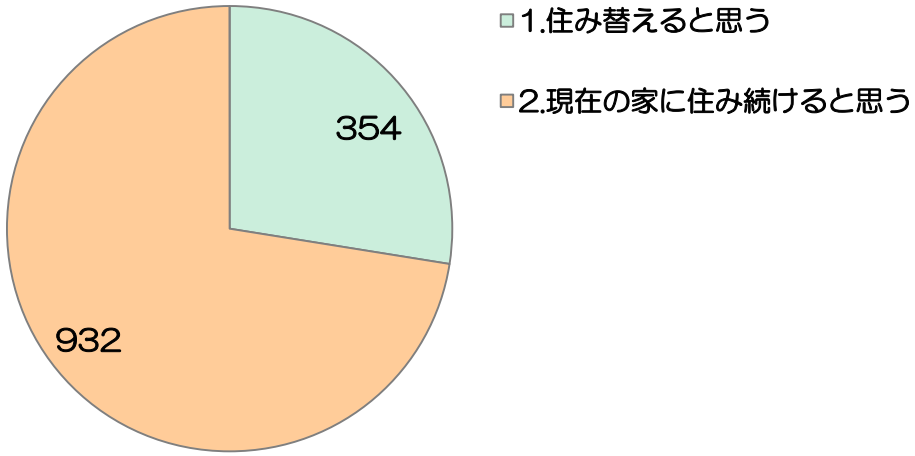
アンケート実施：2015年3月
配布１４５３世帯×２通
回収：１３５３通

地域が好きか？

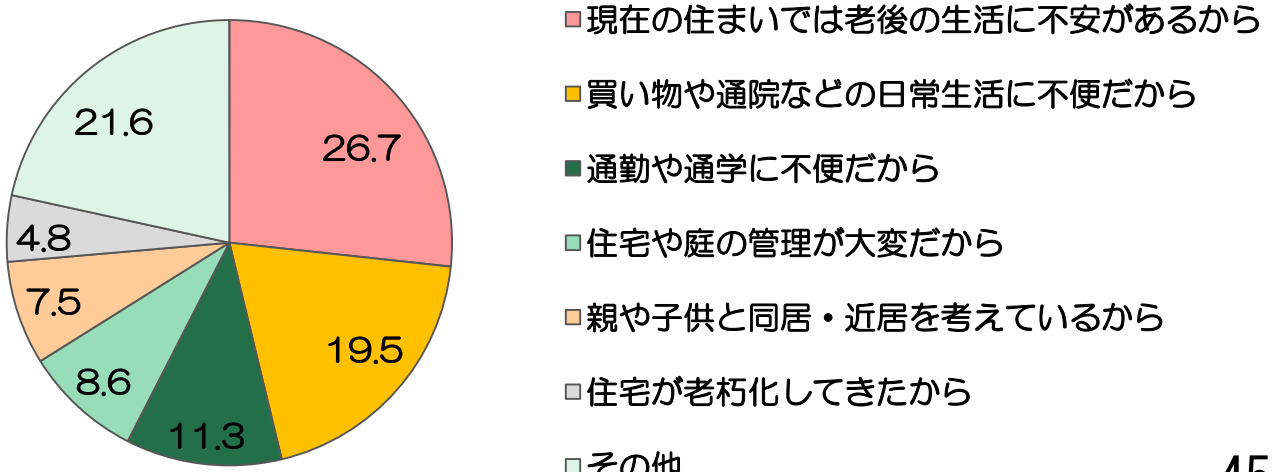




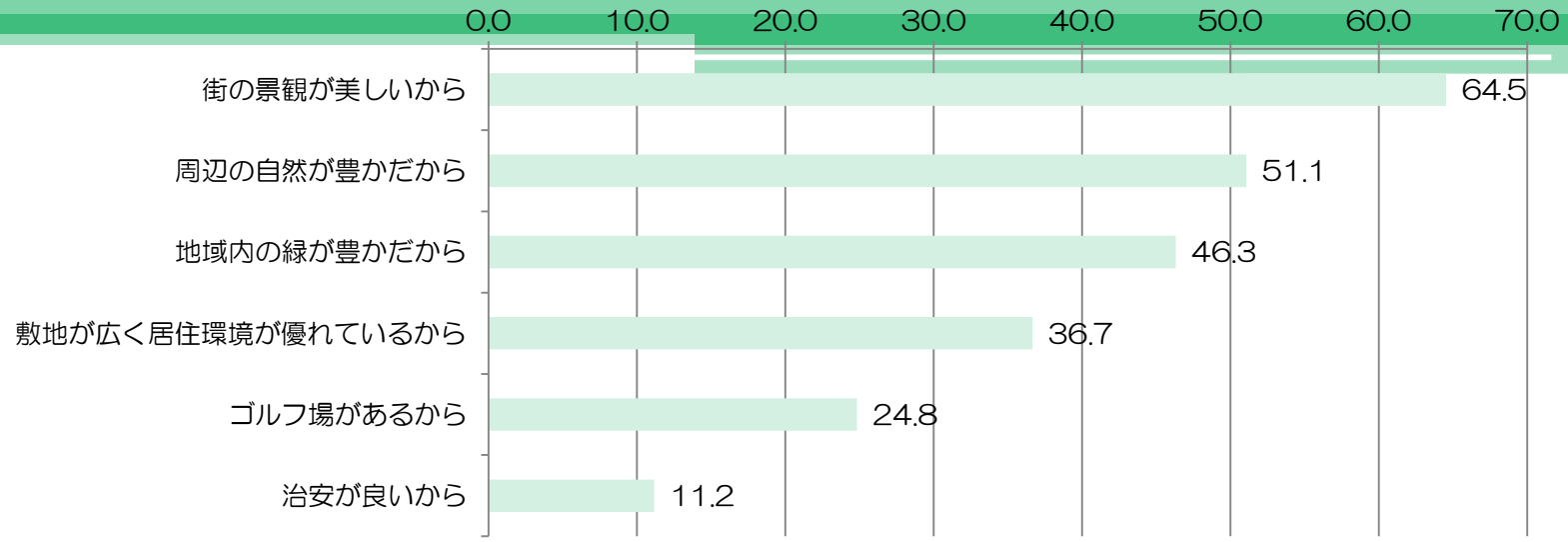
地域に住み続けたいか？

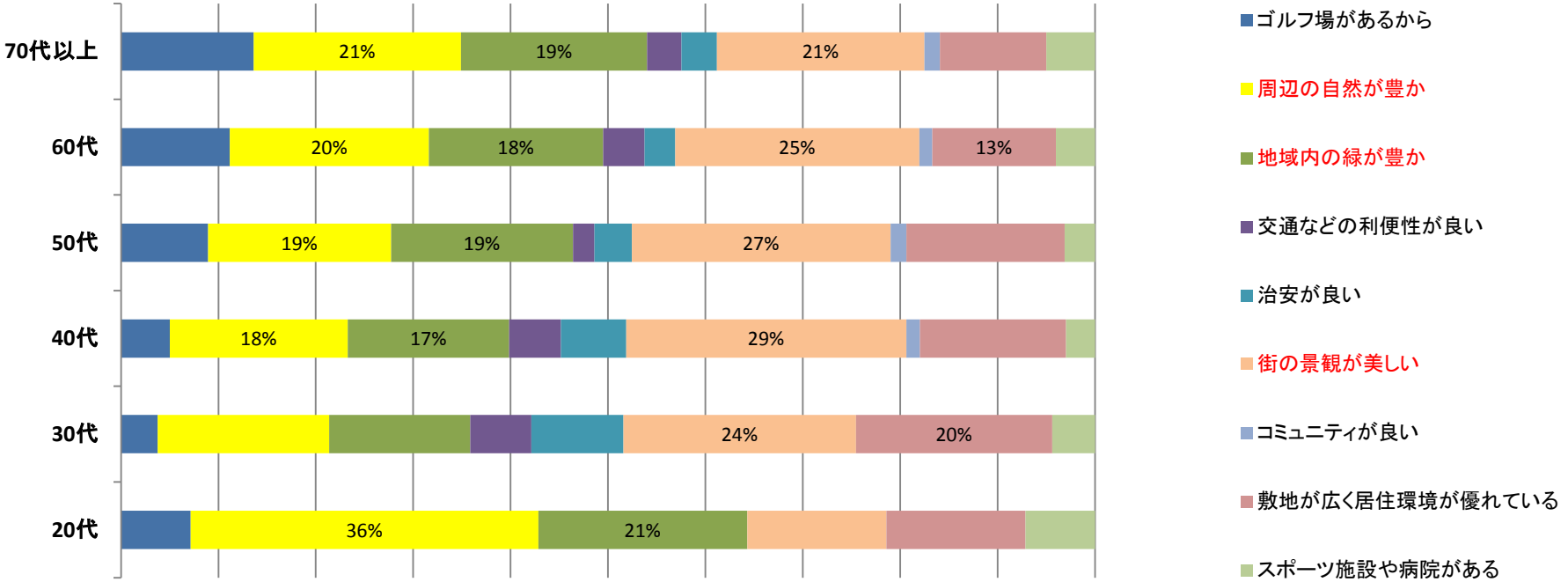


住み替えの理由

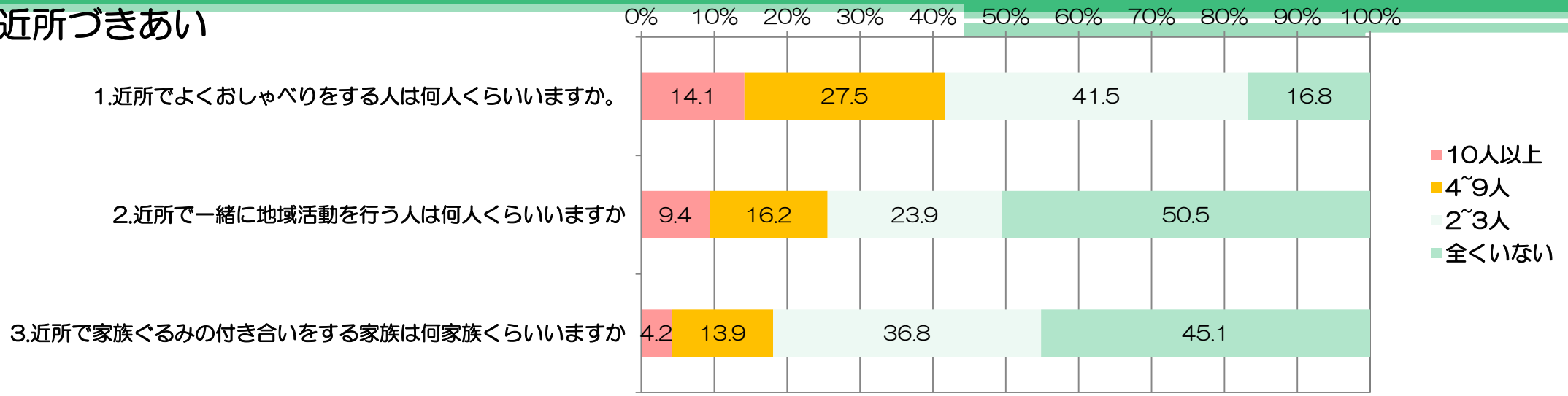


引越し先に選んだ理由

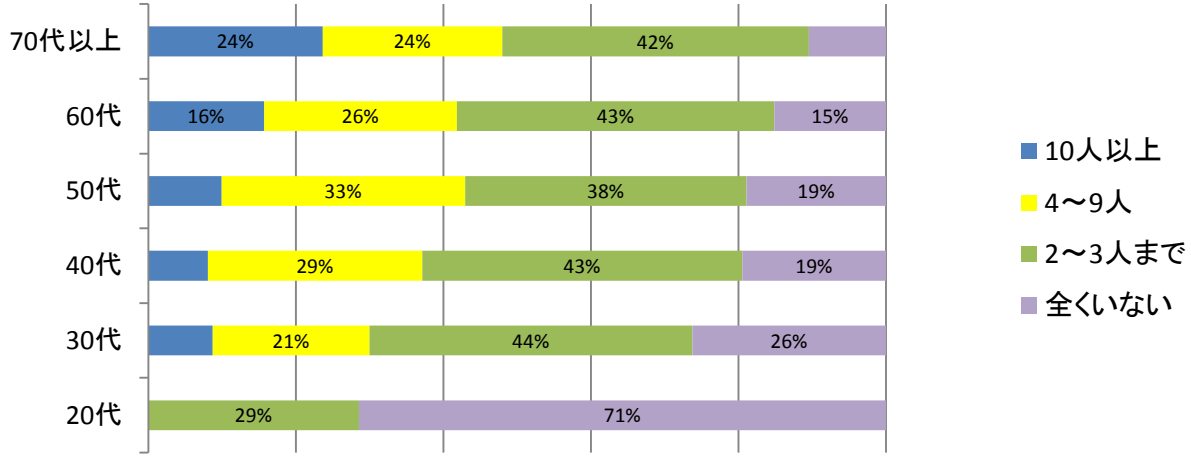

0.0
10.0
20.0
30.0
40.0
50.0
60.0
70.0
街の景観が美しいから
64.5
周辺の自然が豊かだから
51.1
地域内の緑が豊かだから
46.3
敷地が広く居住環境が優れているから
36.7
ゴルフ場があるから
24.8
治安が良いから
11.2


70代以上
21%
19%
21%
60代
20%
18%
25%
13%
50代
19%
19%
27%
40代
18%
17%
29%
30代
24%
20%
20代
36%
21%
ゴルフ場があるから
周辺の自然が豊か
地域内の緑が豊か
交通などの利便性が良い
治安が良い
街の景観が美しい
コミュニティが良い
敷地が広く居住環境が優れている
スポーツ施設や病院がある

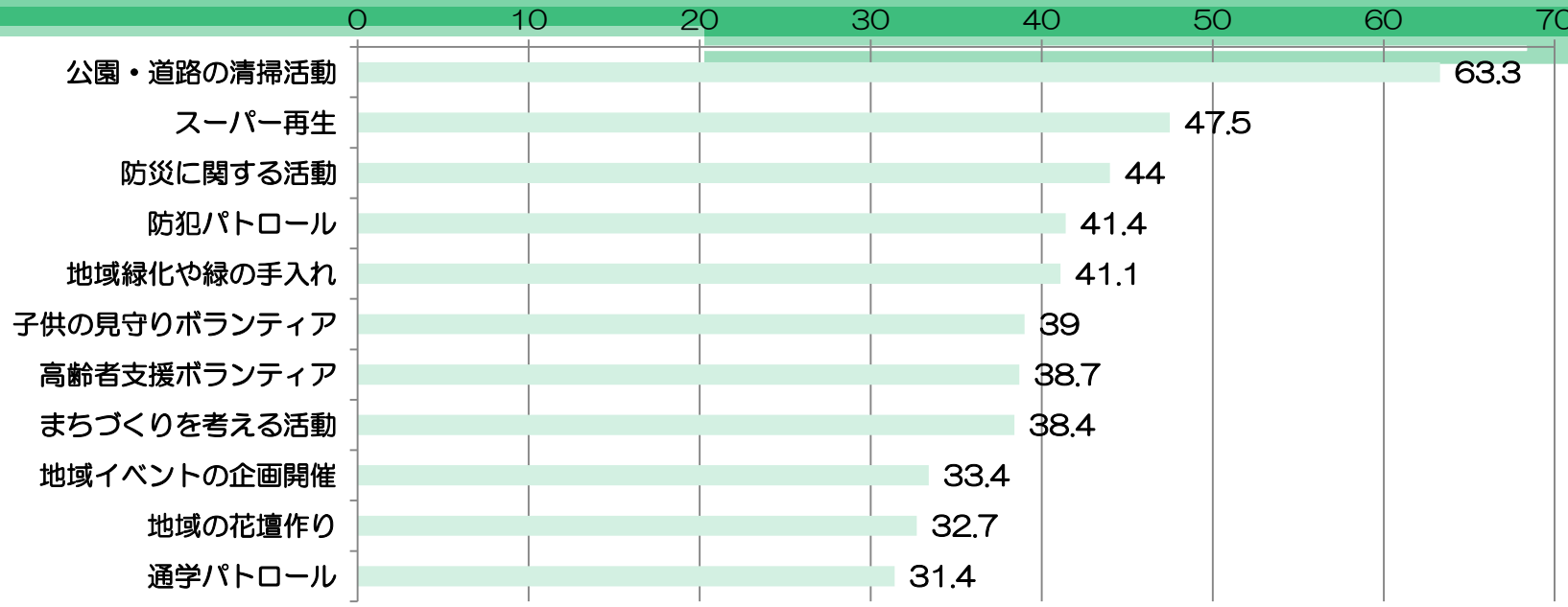
近所づきあい



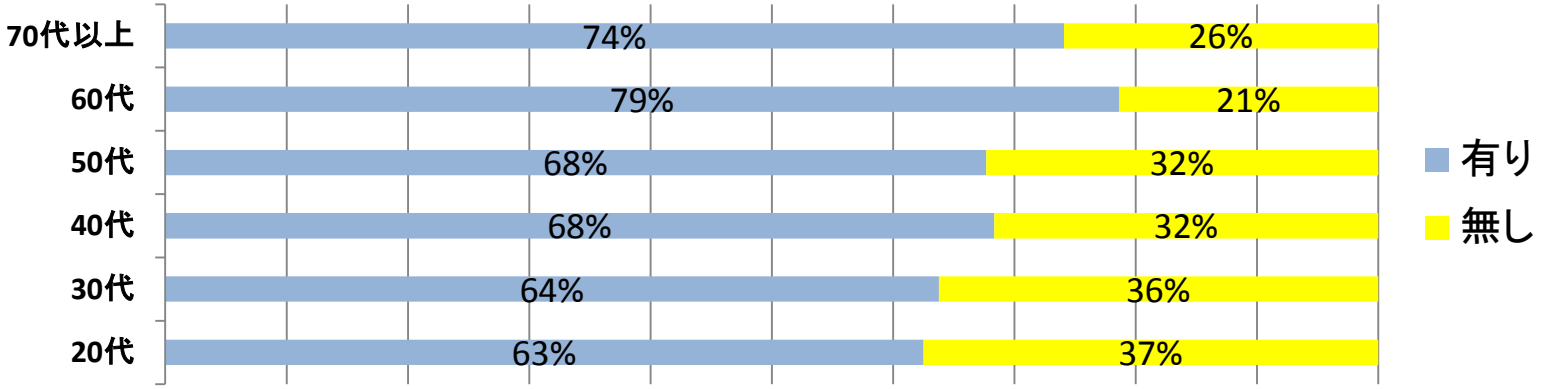
近所で良くおしゃべりする人の数



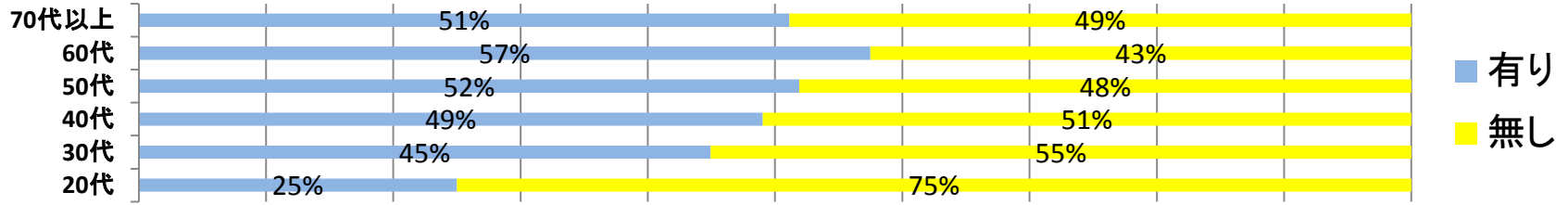
関心のある地域活動



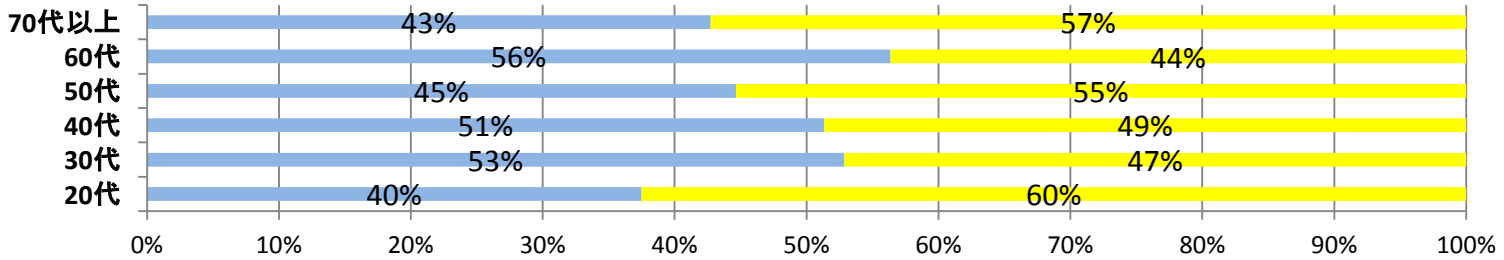
公園・道路の清掃活動の関心の有無



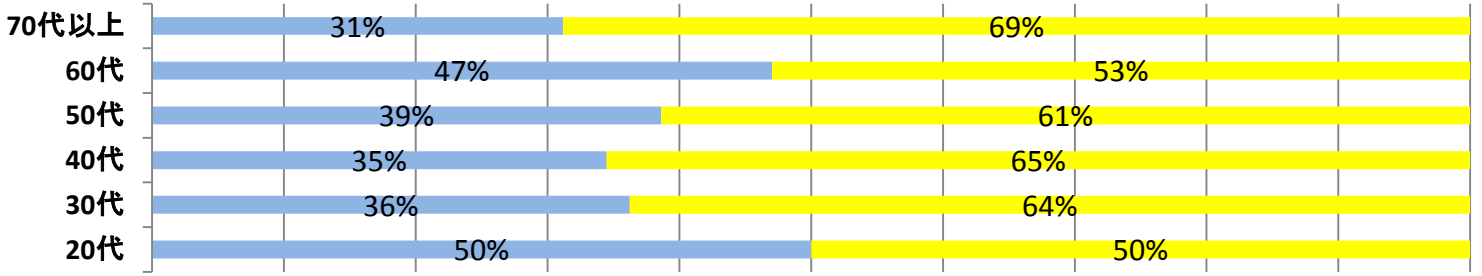
防災に関する活動の関心



防犯パトロールへの関心の有無



地域の花壇つくりへの関心の有無



「遠郊外住宅地の多世代間交流に向けた世代間意識の違いと交流可能性 -季美の森住宅地を対象として-」都市計画報告集No.14、ｐ346～

３）地域団体と連携

主要な季美の森地域団体

- ホームオーナーズクラブ（HOC）
- 連合自治会
  - 各自治会
  - 先人会（老人会）
- 自主防災組織編成委員会
- 将来ビジョンワーキンググループ
- スポーツ施設合同検討委員会
- 草刈り隊、ワンワンパトロール隊
- ボランティア団体
  スマイル季美の森
  - スマイリー季美の森
  - スーパー再生 → コミュニティレストラン（愛菜レストラン）
  - 田んぼ隊

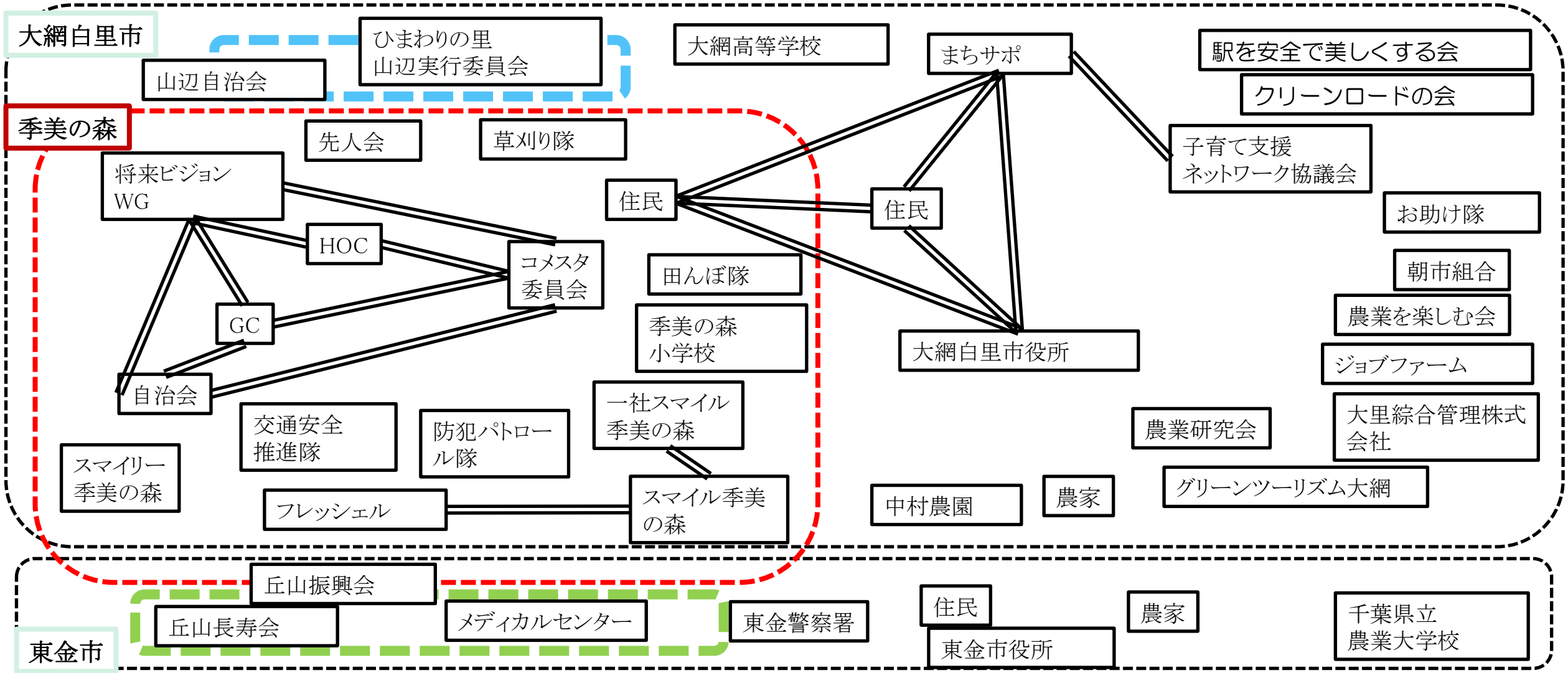
2016.11～
名称2017.1～

⇨ ミライズキ
ミノモリ

農業高校との協力

周辺農家との協力

季美の森と周辺地域の団体の関係



「郊外型住宅団地内外における地域団体等の地域活動の連携の実態と課題に関する研究」日本都市計画学会都市計画報告集2017.2

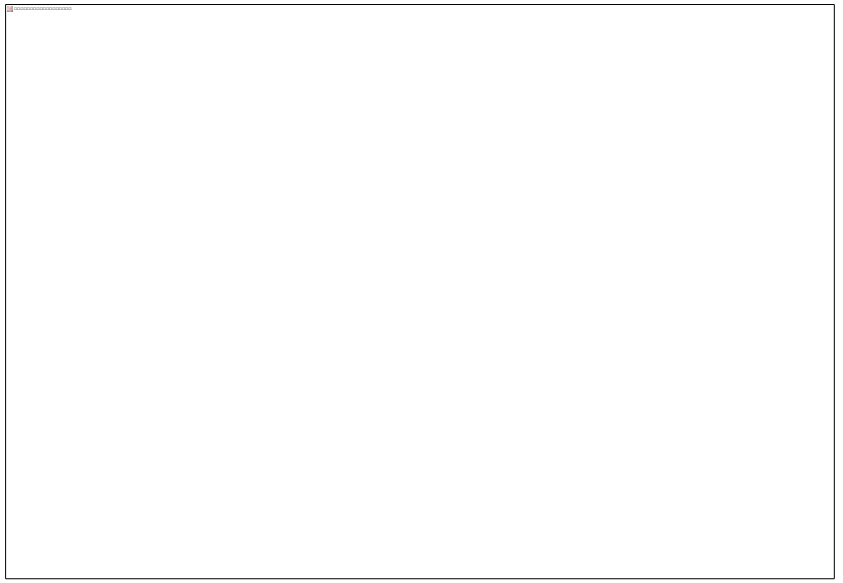
スマイル季美の森2013

＜結成の目的＞
2013年に設立、地域の将来を考えて行動する
＜活動内容＞
- 地元スーパーの再生（毎月スマイルデーを設けて応援）
- 農業高校との連携による無農薬野菜の販売
- 地元農家への協力を依頼　無農薬野菜の販売
- 買い出し（コストコなど）と低価格販売
- 田んぼ隊の活動
- イベントの開催（バーベキューパーティ、野外コンサート、ビアガーデン、サンマ祭り、ボジョレー祭り、クリスマス会、バザーなど）
- コミュニティレストラン開催準備中

＜メンバー＞
１３０人、うちスーパー再生メンバー20人、イベントメンバー30人
主に60歳以上、中心メンバーは70代前半

コミュニティレストラン：愛菜レストラン

- オープン：2016年9月
- 運営：一般社団法人スマイル季美の森
  （2016年3月設立、メンバーはほぼ住民）
- スーパーフレッシェルの一部を賃貸
- 田んぼ隊によるコメ作り
- 愛菜ファームでの野菜作り
- 農業高校との連携
- ボランティアメンバーの募集
- 食事・会合・交流の場所



東急不動産

ホンダとの連携

高齢者社会対応型スマートコミュニティ実証実験

- 電動パーソナルモビリティ実証実験
- 歩行アシスト
- カーシェアリング
- エネルギーマネジメント

順天堂大学との連携

健康講座プロジェクト

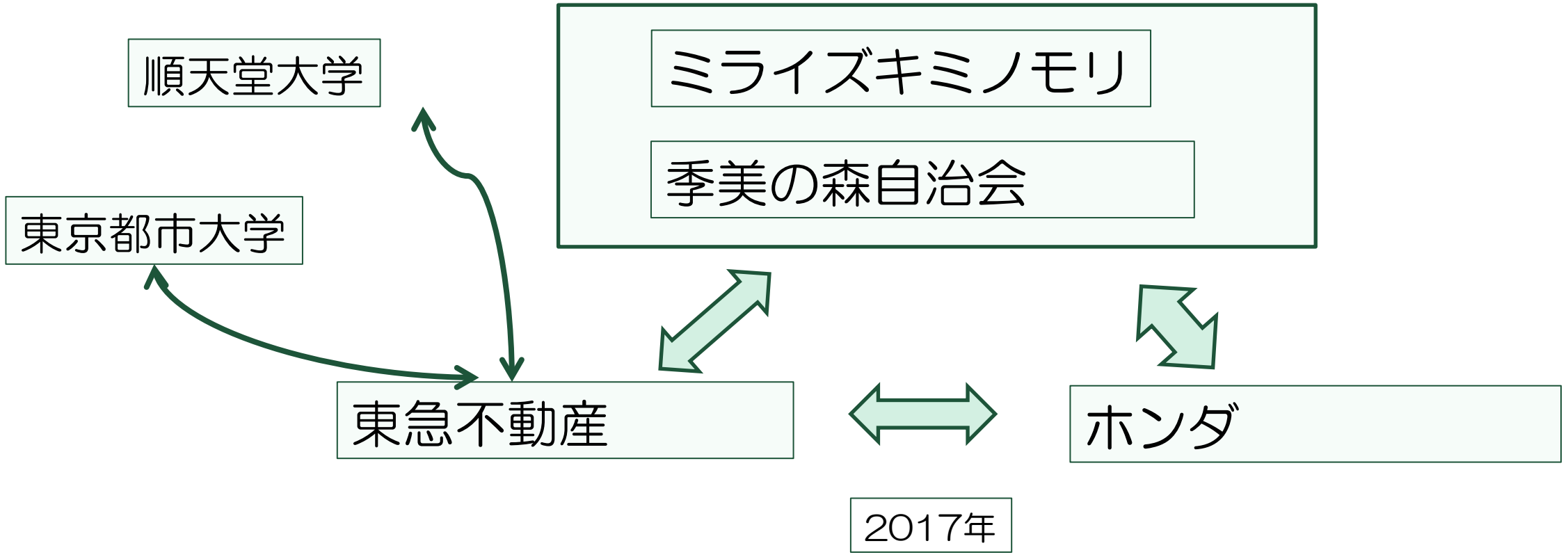
４）地域の将来の検討

将来ビジョンWGによる多様な案の検討（2014～2015）

- コミュニティ拠点　←　空きスーパー・空きスポーツ施設活用
  コミュニティレストラン、HOCの事務所設営、図書館、相互学習
- 高齢者の安心づくり
  生活・買い物支援、コミュニテイ・バス、モビリティサービス
  医療施設連携、健康づくり講座
- 子育て世代の育児環境　←　空きスポーツ施設活用
  地域ぐるみの子育て支援、学習支援（英語塾など）、
  遊び場、多様な体験（自然体験、農業体験など）
- 空き家活用
  民泊、シェアハウス、ゲストハウス、託児所付きシェアオフィス
- 周辺農村連携
  農業体験、農作物などの朝市、エコロジカルツァー、市民農園

コミュニティ・マネジメントへ

季美の森における現在の連携づくりの状況



描いている再生メニューと実施主体（個人的に）

交流拠点づくり
- 愛菜レストラン
- 元・スポーツクラブ

地域魅力づくり
- 家庭菜園
- 相互学習塾
- 音楽フェスティバル
  - スマイリー季美の森
- オープンガーデン
- 花と緑のまちづくり

健康づくり
- 順天堂大学
- メディカルセンター

全体情報共有・発信

ミライズキミノモリ

季美の森自治会

東急不動産
大網白里市
東金市

生活支援サービス
- お助け隊
- ＋企業

住み替え支援
- 東急リバブル
- ほか

地域ブランドづくり
- 田んぼ隊
- 愛菜ファーム
- スマイル季美の森

モビリティサービス
- ホンダとの連携による
- 新たなサービス

5．コミュニティ・マネジメントの可能性

- 空き家を単に各自が個別に売却し建て替えをするのでは、地域の価値向上につながらない
- 地区として、空き家や管理不全住宅の実態と今後の方向性、インフラの状態、必要な施設やサービスなどをトータルに計画した方が、住民主体の促進や地区改善につながりやすい
- 多主体型の計画：単に各主体が計画づくりに参加するのではなく、各主体がどのように実現に向けた役割が果たせるかを検討しつつ、地域の計画として、内容と実施主体をトータルに策定する
- 多主体型のマネジメント：多主体型の計画を実現するためのマネジメント組織・システム

日本型コミュニティ・マネジメント

- 老朽化した既成市街地を地区別に再編
- 計画～整備・改善～運営まで一貫して実施
- コミュニティ力を強化し、住民、行政、NPO・住民団体、商業組織、 不動産系（リノベ・流通・建替え等）、企業などが協働共創型組織を構築
- 地区におけるあらゆる問題（環境・社会・経済・コミュニティ）を一体的にトータルに扱う（→　住民パワーの結集）
- 特定地区を選定するうえで客観性・合理性を持たせる
- 実質的なフィードバックシステムの構築
- コミュニティ・マネジャーの育成、雇用の仕組み
- コミュニティ・ビューローの設置運営

老朽化していく既成市街地を効果的に再生し自立可能エリア化する

「ドイツの地域再生戦略　コミュニティマネージメント」
室田昌子著　学芸出版社

刊行予定

- 「ドイツの空き家問題と都市/住宅政策」日本都市センター
- 「世界の空き家対策：アメリカ・ドイツ・イギリス・フランス・韓国の取り組み」学芸出版社