

第4回都市マネジメント懇談会

日時：令和3年(2021年)7月28日(水)

15時30分～

場所：広島市役所 議会棟4階 第3委員会室

次 第

1 開会

2 議事

「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきか

～郊外住宅団地や点在集落のあり方」

- ・ 話題提供1：作野委員より講演
- ・ 話題提供2：フंक委員より講演
- ・ 意見交換

3 閉会

《配付資料》

資料1：第4回都市マネジメント懇談会配席表

資料2：都市マネジメント懇談会委員名簿

資料3：都市マネジメント懇談会開催要綱

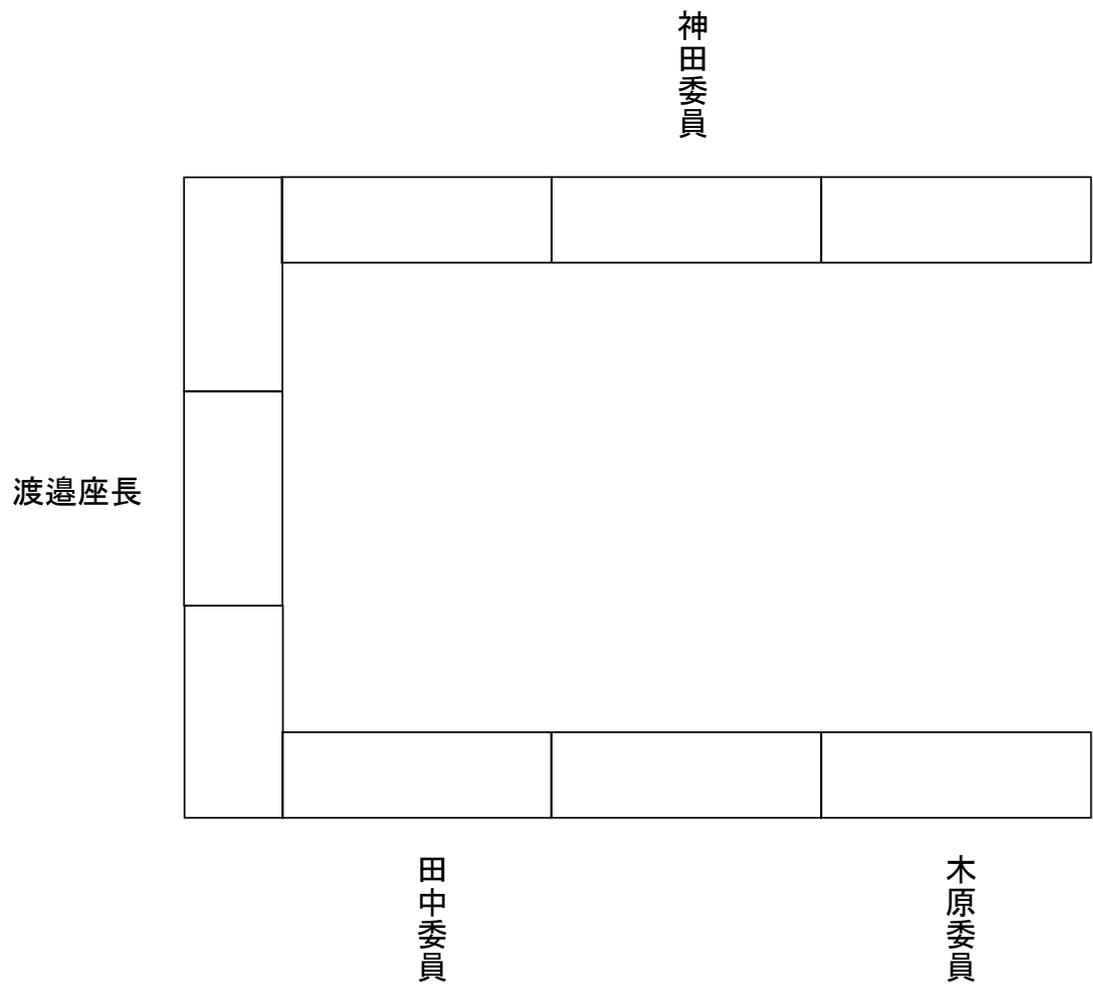
資料4：都市マネジメント懇談会内容

資料5：第3回都市マネジメント懇談会報告

資料6：第4回都市マネジメント懇談会説明資料

令和3年(2021年)7月28日(水) 15:30~
広島市役所 議会棟4階 第3委員会室

第4回都市マネジメント懇談会 配席表



* フンク・カロリン委員、作野委員は、オンライン参加

都市マネジメント懇談会 委員名簿

令和3年6月4日現在

【敬称略】

分野	氏名	現職等
都市計画	渡邊 一成	福山市立大学都市経営学部 教授
建設環境	田中 貴宏	広島大学大学院先進理工系科学研究科 教授
交通	神田 佑亮	呉工業高等専門学校 環境都市工学分野 教授
経済観光	フंक・カロリン	広島大学大学院人間社会科学研究科 教授
まちづくり	木原 一郎	広島修道大学国際コミュニティ学部 准教授
人文地理学	作野 広和	島根大学教育学部社会科教育専攻 教授

都市マネジメント懇談会開催要綱

(開催)

第1条 本市の都市計画行政を長期的視点から推進するにあたり、有識者等からより専門的で幅広い意見を聴取することを目的として、都市マネジメント懇談会（以下「懇談会」という。）を開催する。

(意見交換)

第2条 本市の都市計画行政の推進に資する事項について予めテーマを定め意見交換を行う。

(委員)

第3条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が依頼する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) その他市長が必要と認める者

(座長)

第4条 懇談会に、委員の互選により座長1人を置く。

- 2 座長は、懇談会を進行する。
- 3 座長に事故があるときは、委員のうちから座長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第5条 懇談会は、市長が必要と認めるとき座長の招集により開催する。

- 2 懇談会の会議は、公開とする。ただし、座長が特別に認めた場合は、その範囲内において非公開することができる。
- 3 懇談会は、必要に応じて関係者に資料の提出を求め、又は関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 懇談会の庶務は、都市整備局都市計画課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に必要な事項は、都市整備局長が定める。

附 則

この要領は、令和元年12月18日から令和4年3月31日までの間施行する。ただし、必要と認められる場合においては、再施行することを妨げない。

都市マネジメント懇談会内容

1 時 期

令和2年2月～令和4年3月（6回開催予定）

※1回あたり120分程度

2 目 的

本市の都市計画行政について、当面のことでなく、数十年先を見据えた長期的な視点から、有識者に自由闊達な議論を行っていただき、専門的で幅広い意見を聴取すること

3 テ ー マ

「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきか」

4 会議内容（案）

時 期	内 容
第1回 (R2. 2)	<p>「都心部のあり方」</p> <p>○地区は、広島駅周辺、紙屋町・八丁堀地区</p> <p>○広島市が国際平和文化都市として、また、中四国地方の中核都市として発展していくには、どのような都心づくりを進めていくべきかについて</p>
第2回 (R2. 9)	<p>「拠点地区のあり方」</p> <p>○地区は、広域拠点4か所（宇品・出島地区、井口・商工センター地区、西風新都、緑井地区）と地域拠点8か所（西広島駅周辺、横川、古市、大町、高陽、可部、船越、五日市の各地区）</p> <p>○各拠点が地域毎の特色を活かして持続・発展していくには、どのような拠点づくりを進めていくべきかについて</p>
第3回 (R3. 1)	<p>「都心部、拠点地区を結ぶ交通ネットワークのあり方」</p> <p>○対象は、第1、2回で話題とした都心部、拠点地区を結ぶ交通ネットワーク</p> <p>○第1、2回の議論内容を踏まえ、どのような交通ネットワークを構築するべきかについて議論</p>
第4回 (R3. 7)	<p>「郊外住宅団地や点在集落のあり方」</p> <p>○地区は、主には市街化調整区域や都市計画区域外</p> <p>○郊外において、災害リスクを軽減し必要な機能を維持していくには、どのような地域づくりを進めていくべきかについて</p>
第5回 (R3. 9)	<p>「最終とりまとめ」（素案）</p> <p>○第1～4回の内容を踏まえ、数十年先を見据え集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきかを整理</p>
第6回 (R3. 11)	<p>「最終とりまとめ」（案）</p> <p>○第5回の内容を踏まえ、最終とりまとめ</p>

第3回都市マネジメント懇談会報告

1 開催日時

令和3年（2021年）1月25日 午前10時00分～午後12時00分

2 開催場所

広島市役所議会棟4階 第三委員会室

3 出席委員

渡邊委員（座長）、田中委員、神田委員、フंक・カロリン委員※、木原委員、加藤委員※
（※はオンライン参加）

4 傍聴人

一般 6名、報道関係 1社

5 議論内容

(1) 話題提供

・神田委員

「拠点と交通サービスと ～これから30年を牽引できる都市へ～」を説明

・加藤委員

「引き締まった都市空間」を支える「メリハリある交通システム」づくり」を説明

(2) 主な意見交換の内容

・MaaSのあり方

・交通による環境負荷

・バス事業の独禁法の特例

・交通量と付加価値の関係

・自動車交通と公共交通の連携

・まとめ

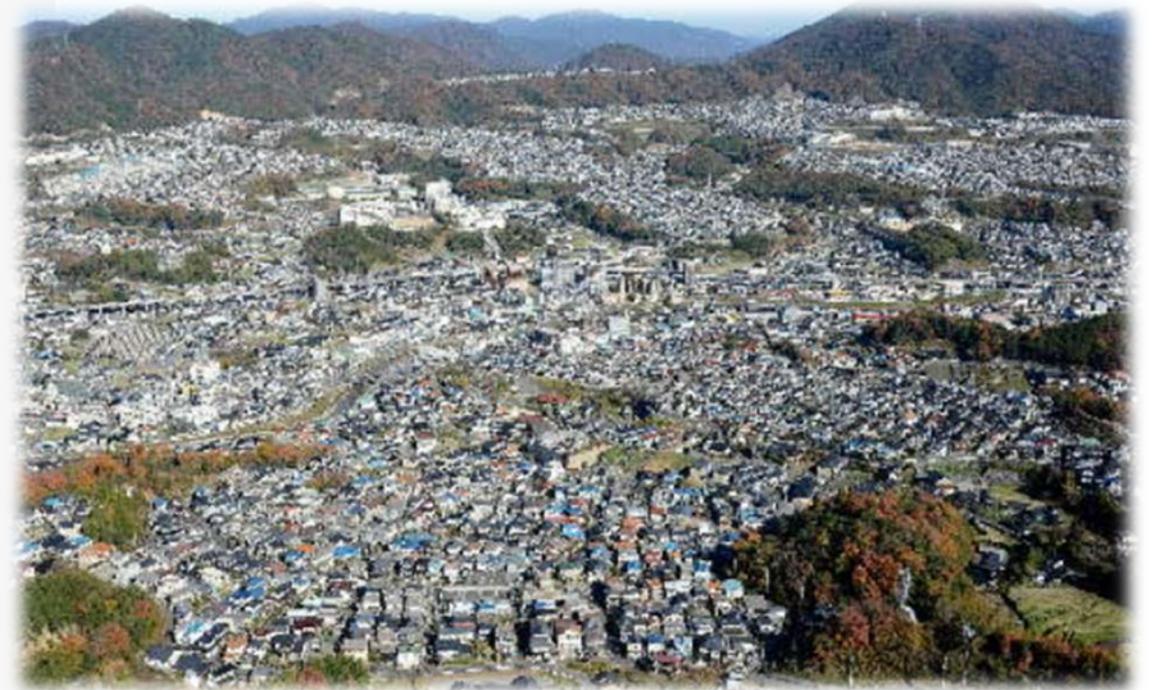
広島市第4回都市マネジメント懇談会

集約型都市構造への 転換に向けた広島市の 都市づくり

～郊外住宅団地と点在集落の
あり方を中心に～

【公開版】

作野広和
島根大学教育学部





I はじめに

研究 : 研究室の分室「ラボ」



「松平ラボ」(江津市)



「さだラボ」
(出雲市佐田町)



「邑南ラボ」(邑南町)



「飯南ラボ」(飯南町)

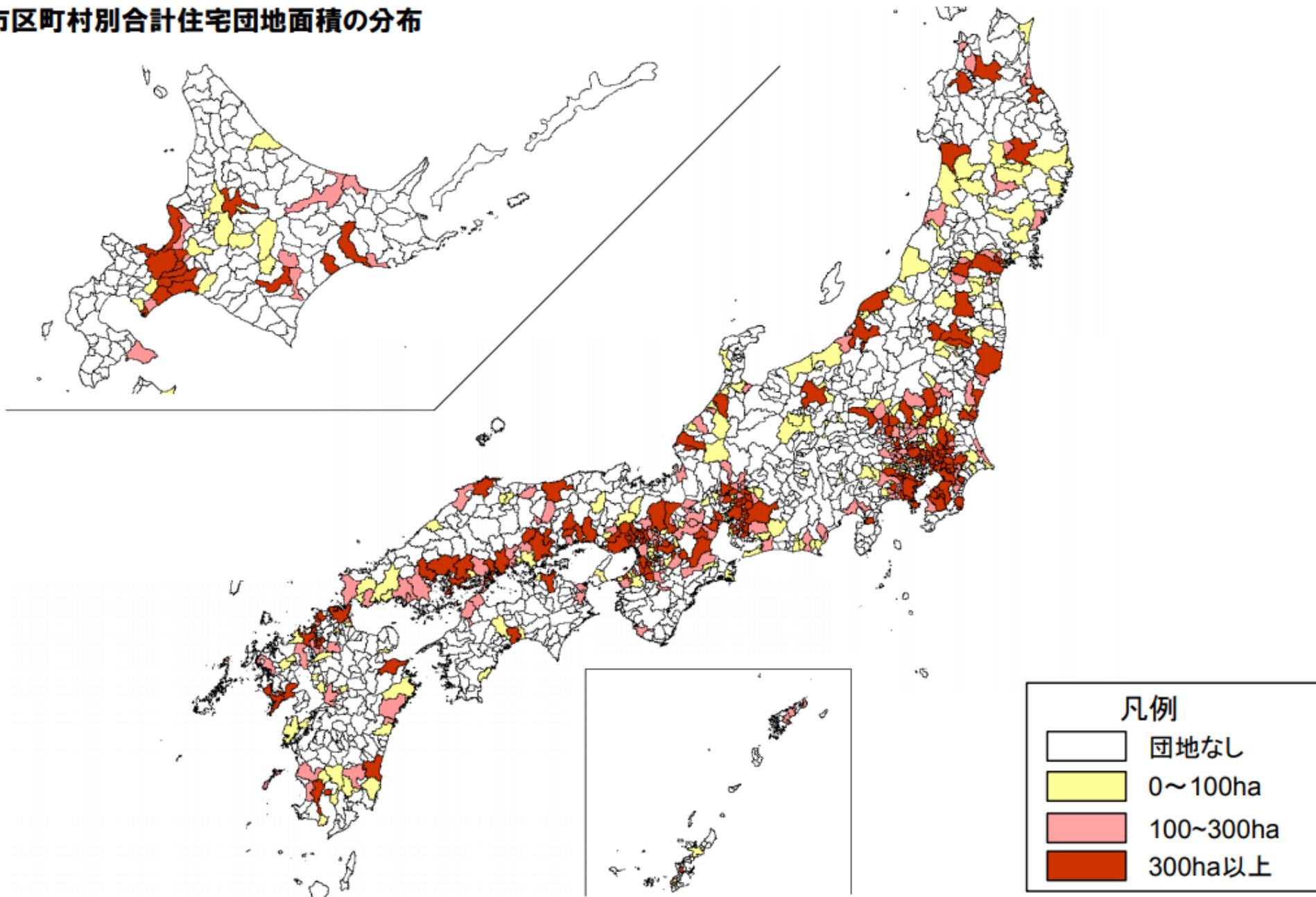


「奥出雲ラボ」
(奥出雲町)

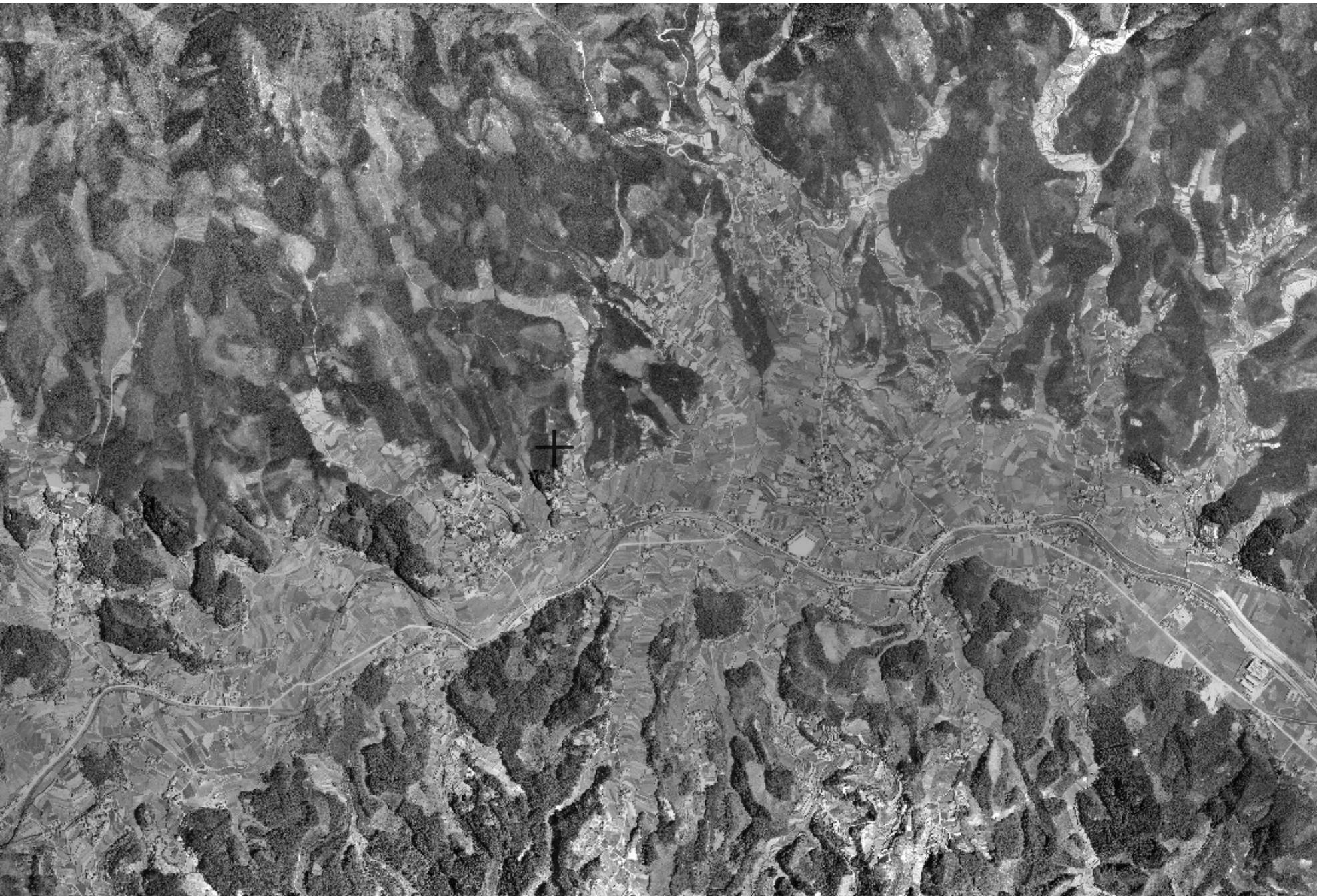
Ⅱ 郊外住宅団地の 将来と対応策



市区町村別合計住宅団地面積の分布



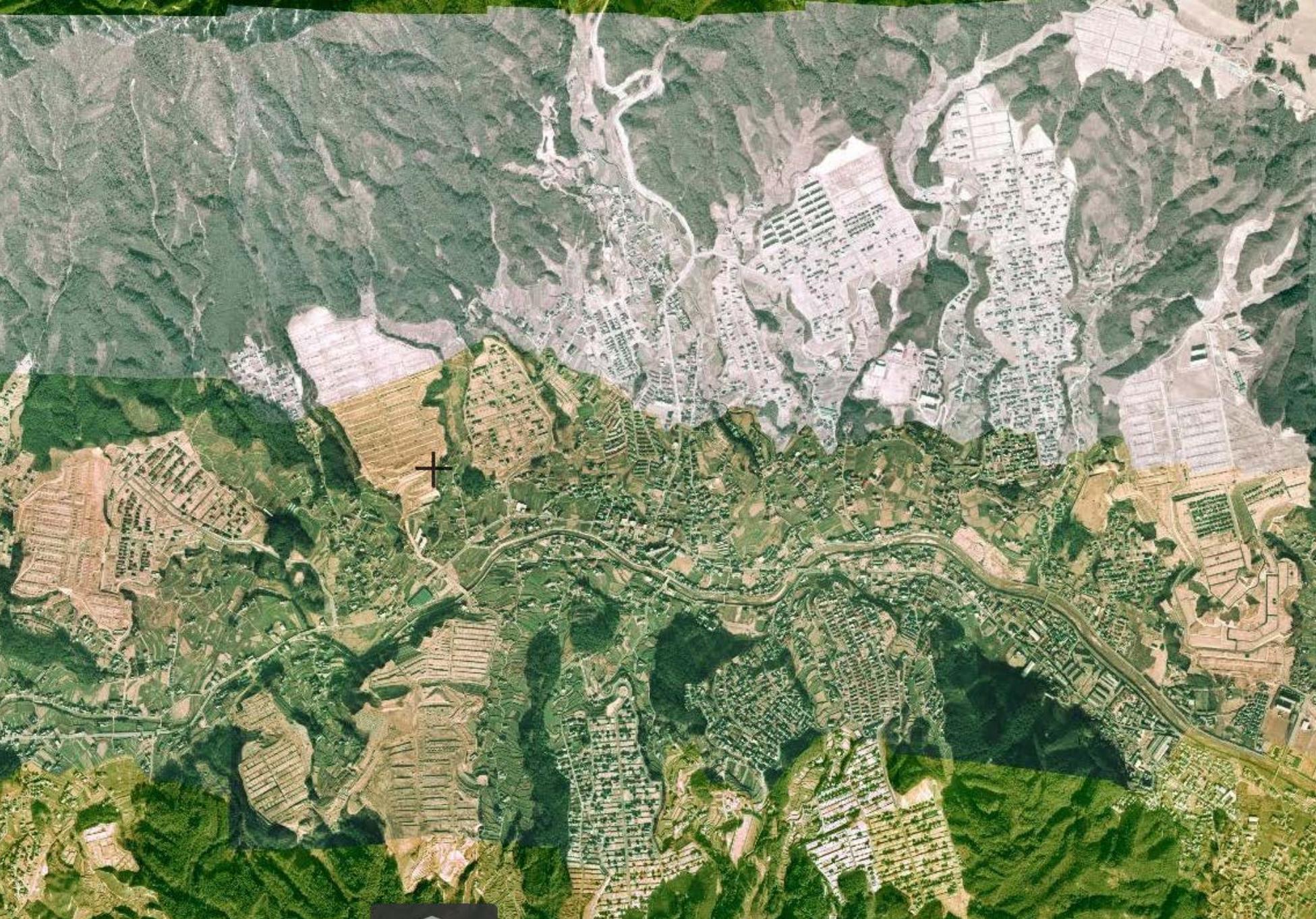
(国土交通省「住宅団地の実態調査」結果より転載)



1961～1969年

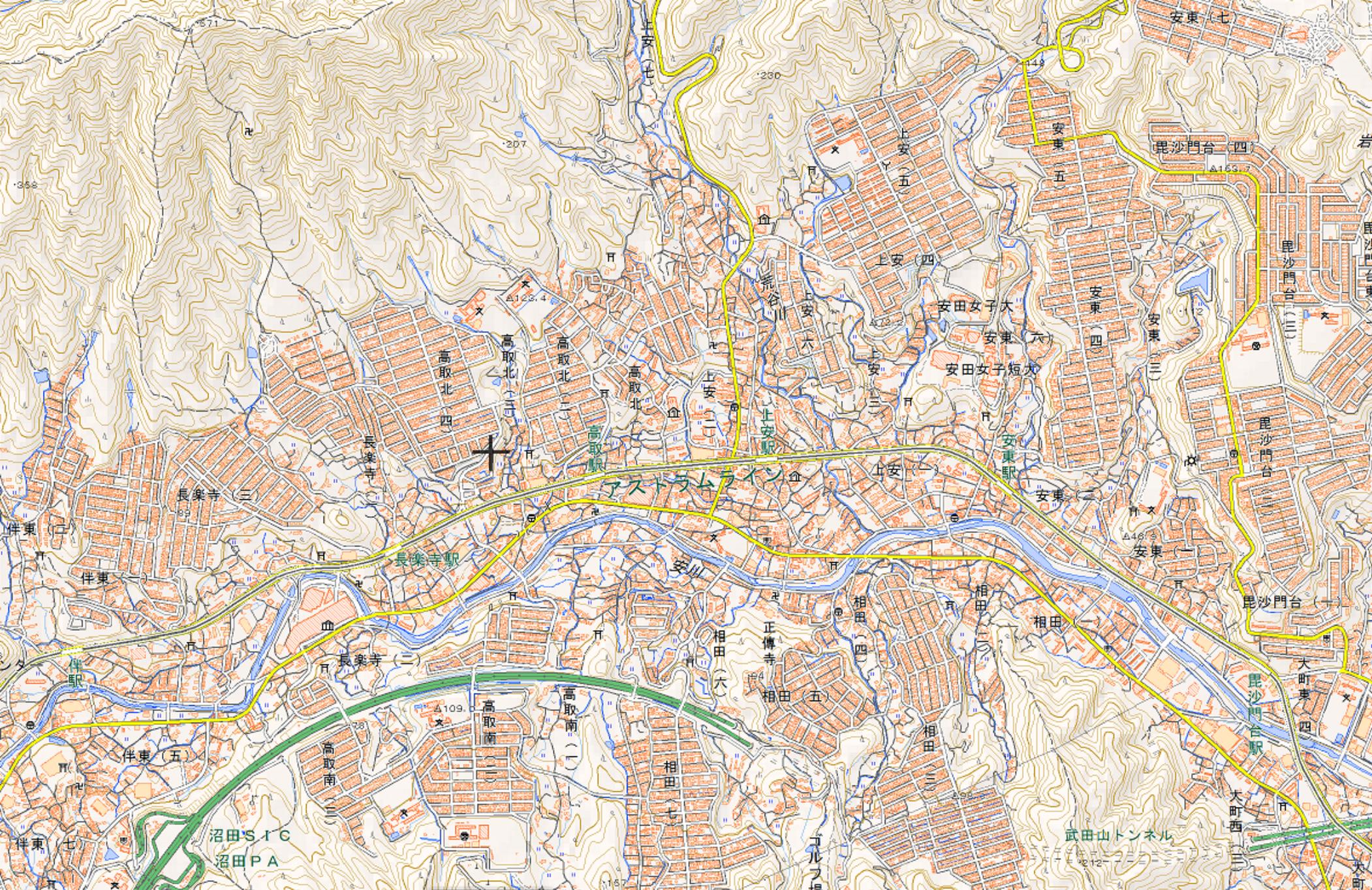
(地理院地図より転載)

1974～1978年



(地理院地図より転載)

2021年検索



(地理院地図より転載)

調査の実施（2009年）

■ 住宅団地の概要把握

○ 広島市開発状況調書（1ha以上）

住宅団地の概要の把握

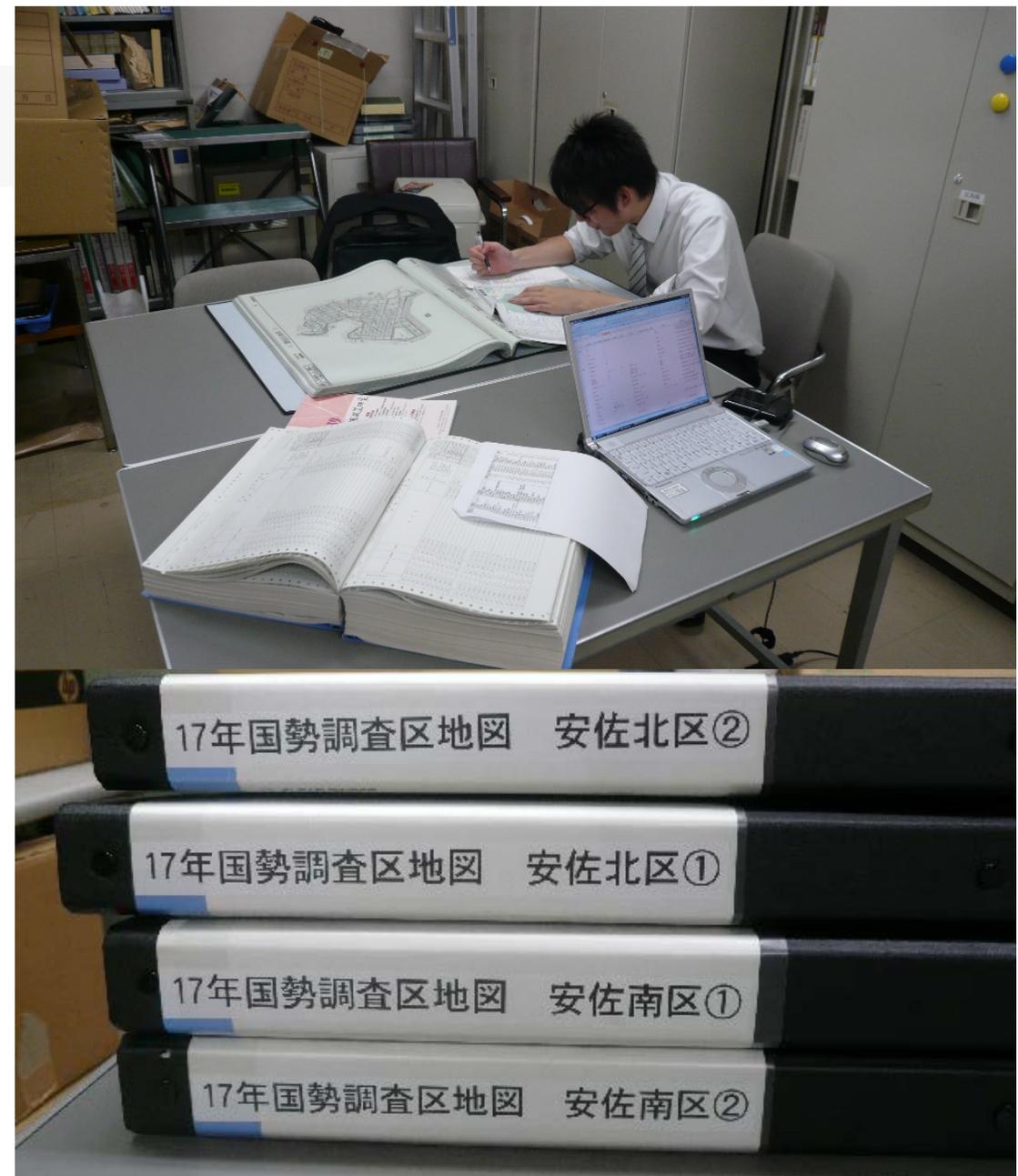
○ 広島市開発動向図（5ha以上）

住宅団地の位置の把握

○ 国勢調査調査区地図

調査区と住宅団地の突合

（国勢調査結果は2005年）



「広島市開発状況調書」掲載の5ha以上の住宅団地	130 団地
戸建住宅のみで構成され、町・丁・字と団地の範囲が適合する団地	64 団地
戸建住宅のみで構成され、町・丁・字と団地の範囲が適合する団地であり、かつ3カ年の経年変化を辿ることが可能な団地	43 団地

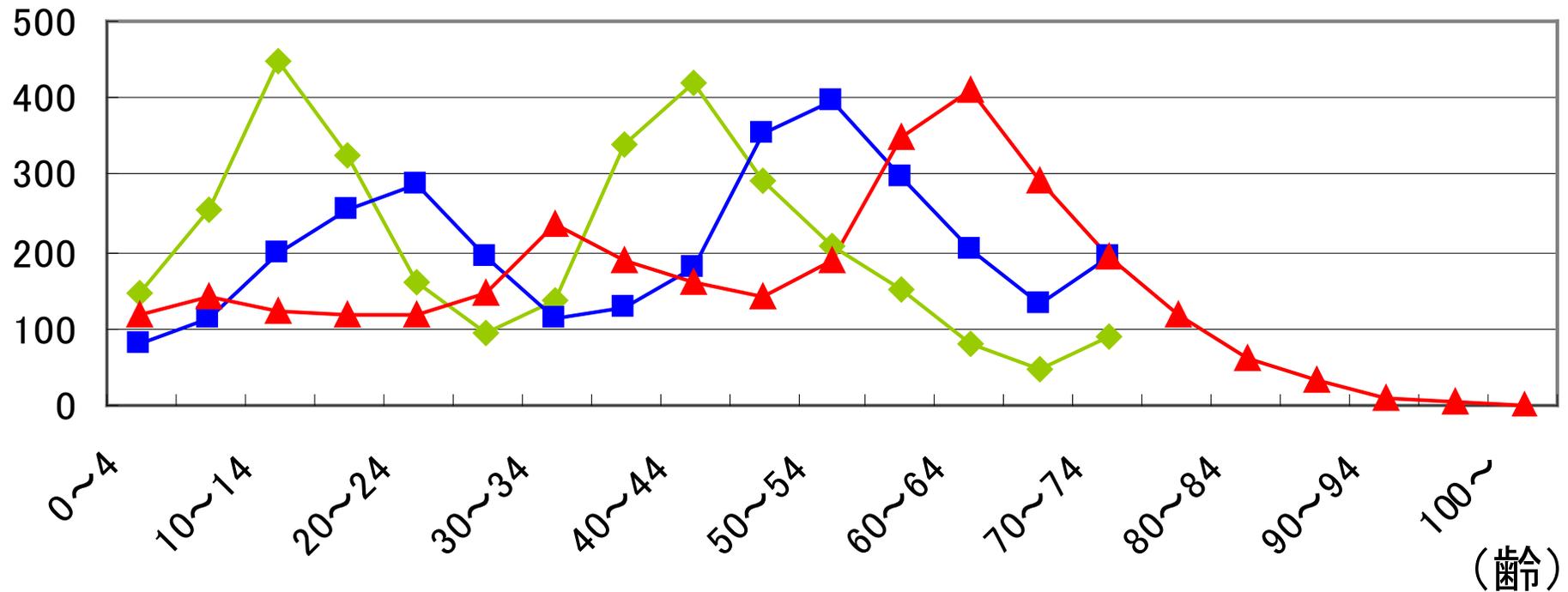


(国勢調査調査区地図を撮影)

団地の人口動態：「はすが丘」（1985年→1995年→2005年）

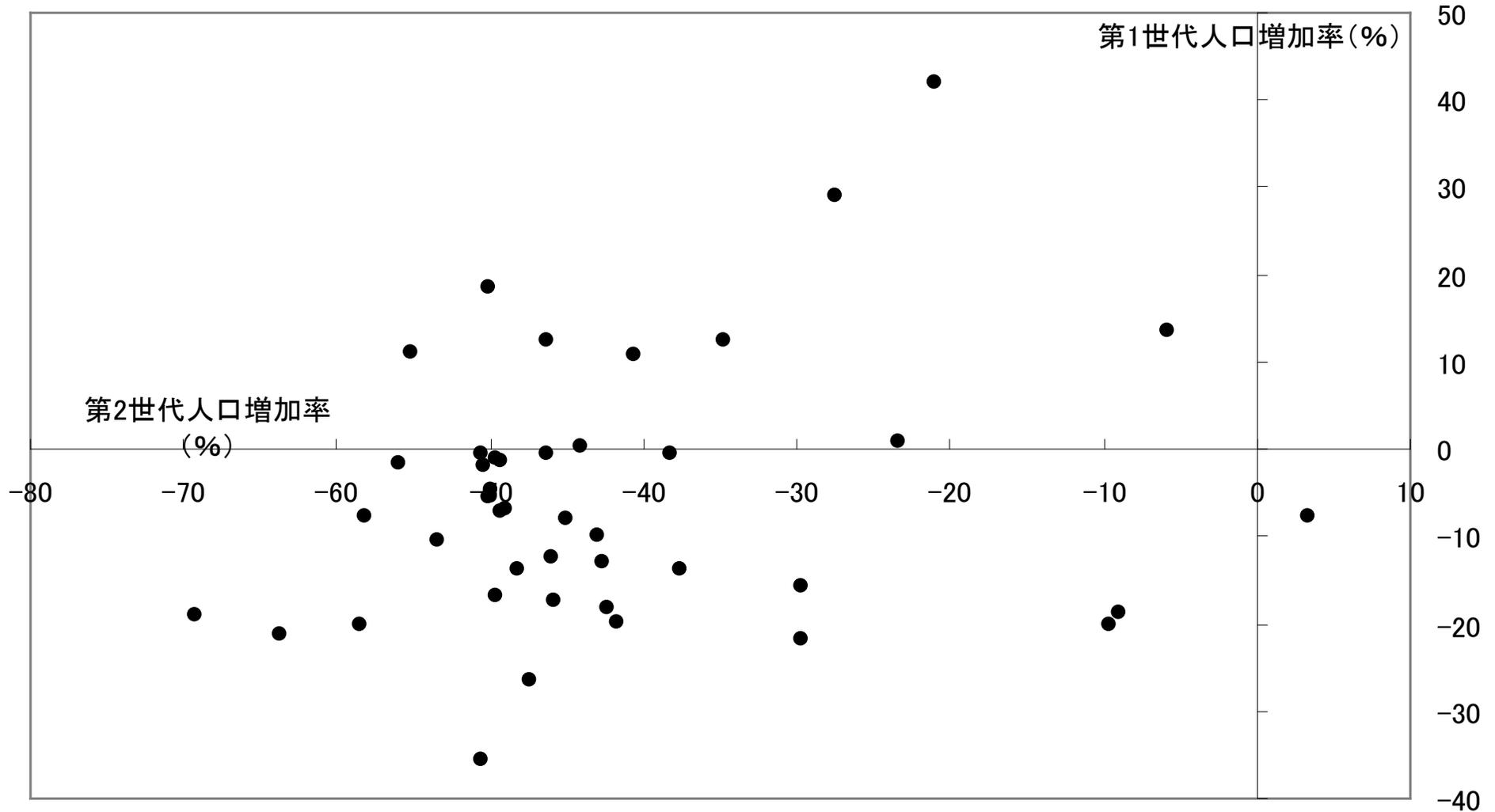
(人)

はすが丘



◆ 1985年 ■ 1995年 ▲ 2005年

第1世代・第2世代の人口増減率：1985年→2005年

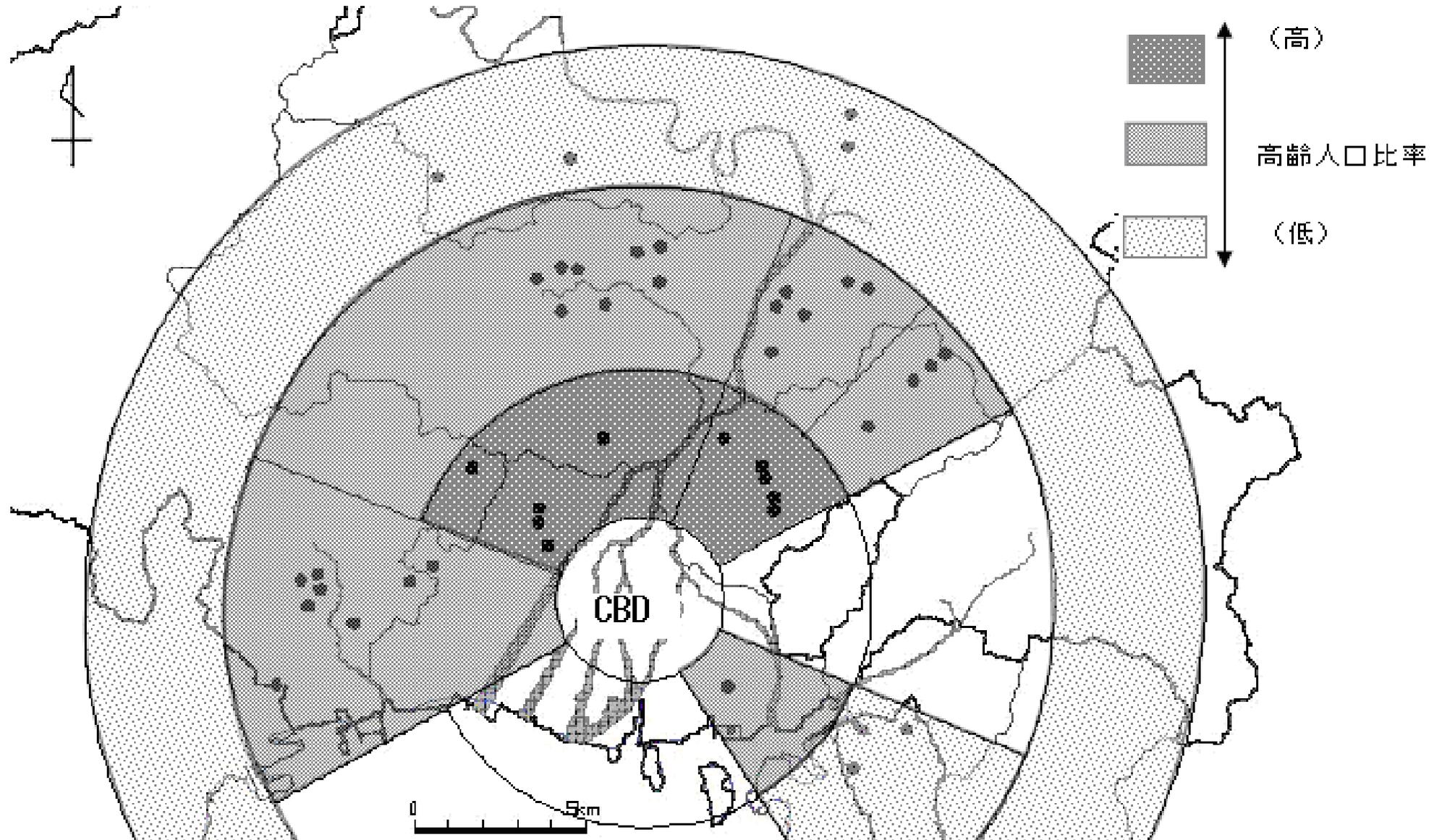


第1世代：人口増の団地もあり

第2世代：大半の団地が人口減

(国勢調査より作成)

広島市住宅団地におけるセクター別の高齢人口比率（2005年）



(2005年国勢調査をもとに筆者ら作成)

住宅団地の完成年代別の状況

2013年作成

住宅団地の完成年代別の状況

- ◆団地の完成年は、どのエリアにおいても混在しており、エリアごとの特別な傾向は見られない。
- ◆団地の「完成年代別の状況」と「高齢化率の状況」とを比べると、完成年代が古い団地は高齢化率が高い傾向が見られる。
- ◆大規模団地は昭和50年代に完成したものが多し。(美鈴が丘団地、五月が丘団地、コープタウンあさひが丘、高陽ニュータウン、毘沙門台団地など)

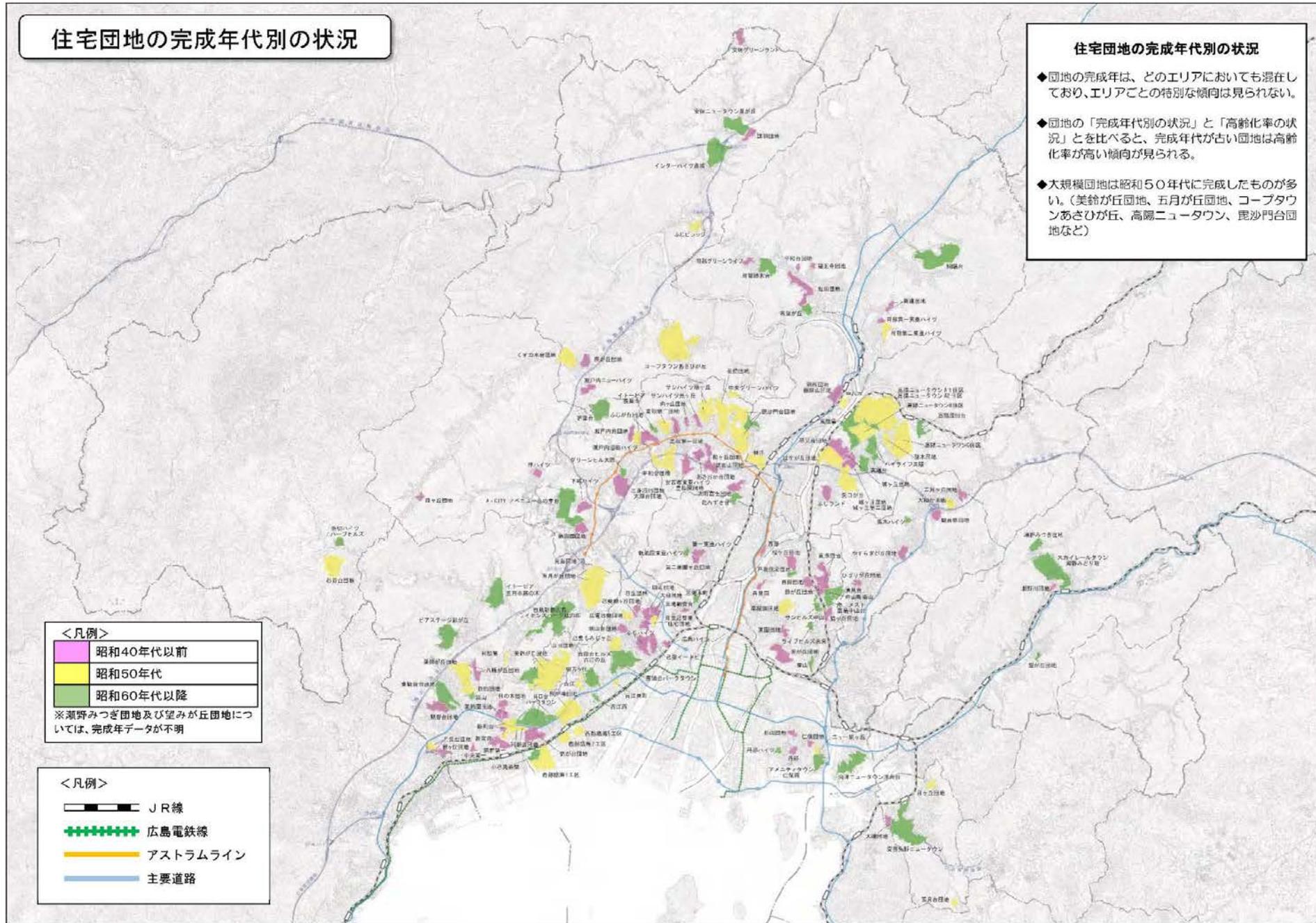
<凡例>

	昭和40年代以前
	昭和50年代
	昭和60年代以降

※潮野みつき団地及び望みが丘団地については、完成年データが不明

<凡例>

	JR線
	広島電鉄線
	アストラムライン
	主要道路



(広島市HPより転載)

住宅団地のバス路線の状況

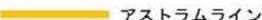
住宅団地のバス路線の状況

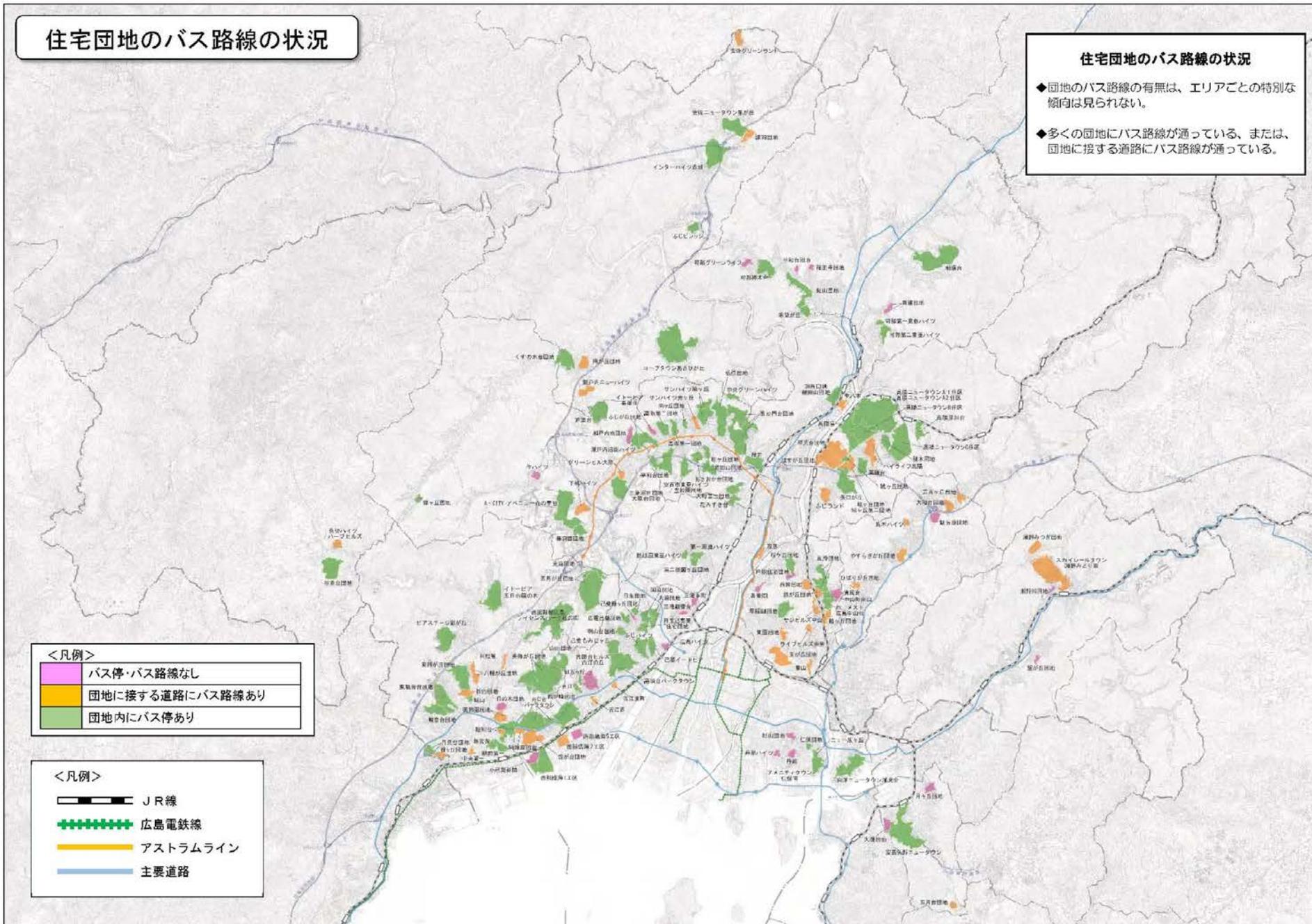
- ◆団地のバス路線の有無は、エリアごとの特別な傾向は見られない。
- ◆多くの団地にバス路線が通っている、または、団地に接する道路にバス路線が通っている。

<凡例>

	バス停・バス路線なし
	団地に接する道路にバス路線あり
	団地内にバス停あり

<凡例>

	JR線
	広島電鉄線
	アストラムライン
	主要道路



市内中心部から住宅団地へ公共交通機関を利用した場合の所要時間

所要時間の調査方法等について

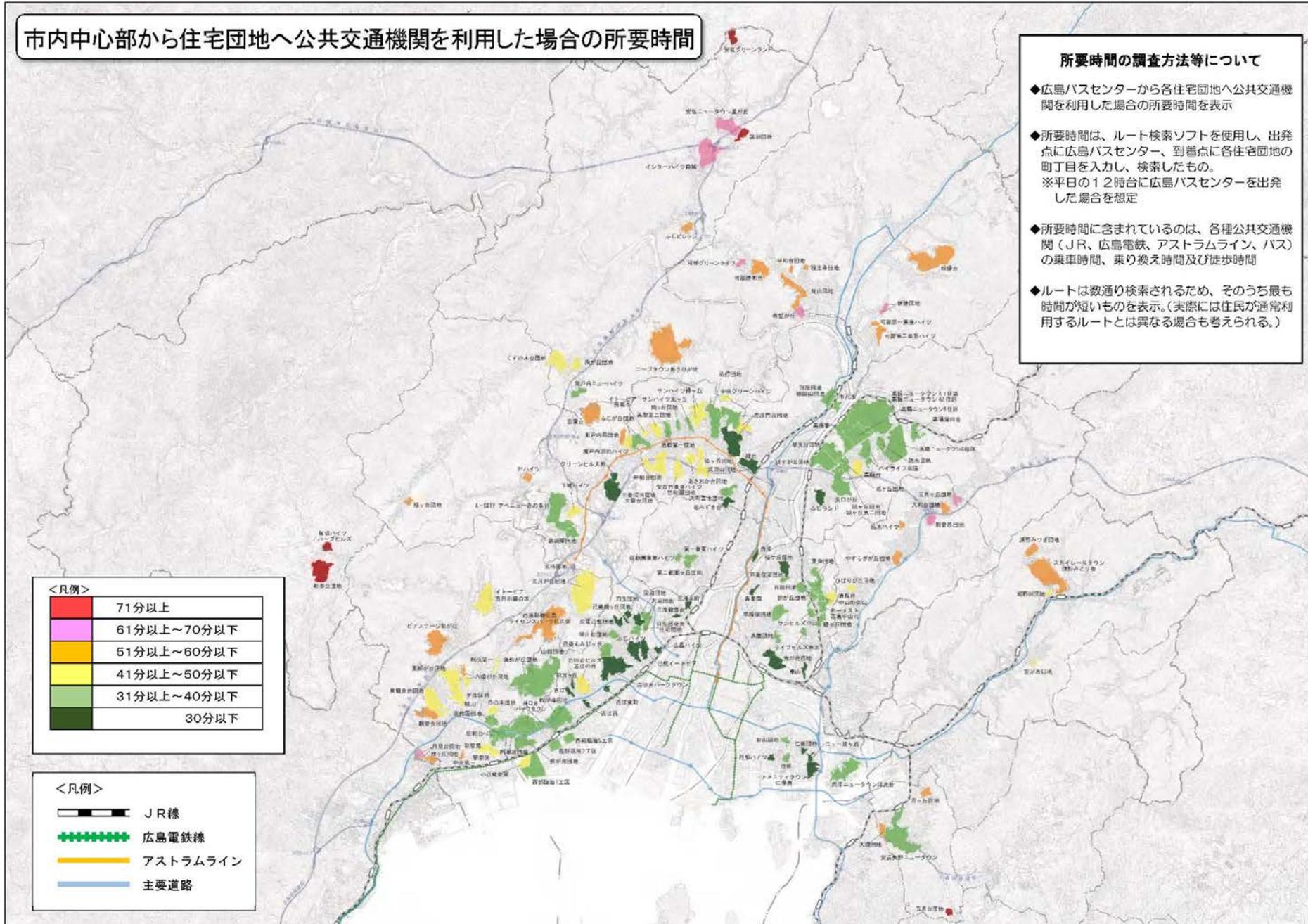
- ◆広島バスセンターから各住宅団地へ公共交通機関を利用した場合の所要時間を表示
- ◆所要時間は、ルート検索ソフトを使用し、出発点に広島バスセンター、到着点に各住宅団地の町丁目を入力し、検索したもの。
※平日の12時台に広島バスセンターを出発した場合を想定
- ◆所要時間に含まれているのは、各種公共交通機関（JR、広島電鉄、アストラムライン、バス）の乗車時間、乗り換え時間及び徒歩時間
- ◆ルートは数通り検索されるため、そのうち最も時間が短いものを表示。（実際には住民が通常利用するルートとは異なる場合も考えられる。）

<凡例>

	71分以上
	61分以上～70分以下
	51分以上～60分以下
	41分以上～50分以下
	31分以上～40分以下
	30分以下

<凡例>

	JR線
	広島電鉄線
	アストラムライン
	主要道路



Ⅱ. 郊外住宅団地の将来と対応策に関する論点（小括）

（１）団地の高齢化

- ・都心から比較的近い位置に分布→**居住者の入れ替え・住宅の建て替えが進行？**
- ・団地のメンテナンス（ハード面） + **住宅の流動化**
- ・都市圏全体で（戸建て） **住宅需給の見通し**の共有

（２）団地居住者の高齢化

- ・団地居住者の高齢化は確実に進行→**高齢になっても住み続けられる仕組みづくり**
- ・居住者に対する**福祉的対応**（移動，買い物，通院，コミュニケーション，介護予防等）

（３）団地のエリアマネジメント→合意形成の問題

- ・団地の将来を見据えた「まちづくり」の必要性
- ・防災・災害対策への対応 等

「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」(2014年) : 毘沙門台

実施主体
NPO住環境デザイン協会

理事長:岡茂和良
事務局:若菜幸子



⇔
・不動産流通システム(空家再生バンク)の構築
・空地・空家調査

NPO広島県定期借地借家権推進機構

理事長:金堀一郎

⇔
・現状&ニーズ調査
・既築住宅インスペクション
・中古住宅の不動産鑑定モデルの策定
・学習塾を兼ねた児童託児所のモデル構築

株式会社住宅デザイン研究所

代表取締役:金堀健一

自治体・公益法人

広島市企画総務局企画調整部
安佐南区市民部地域起こし推進課
広島市安佐南区社会福祉協議会
毘沙門台学区社会福祉協議会

(構成員)

町内会・自治会・民生委員児童委員協議会
老人クラブ・公衆衛生推進協議会
集会所運営委員会・学識経験者

民間業界団体

日本住宅リフォーム産業協会
中国四国支部
広島県工務店協会

(構成員)

リフォーム・木造住宅関連企業

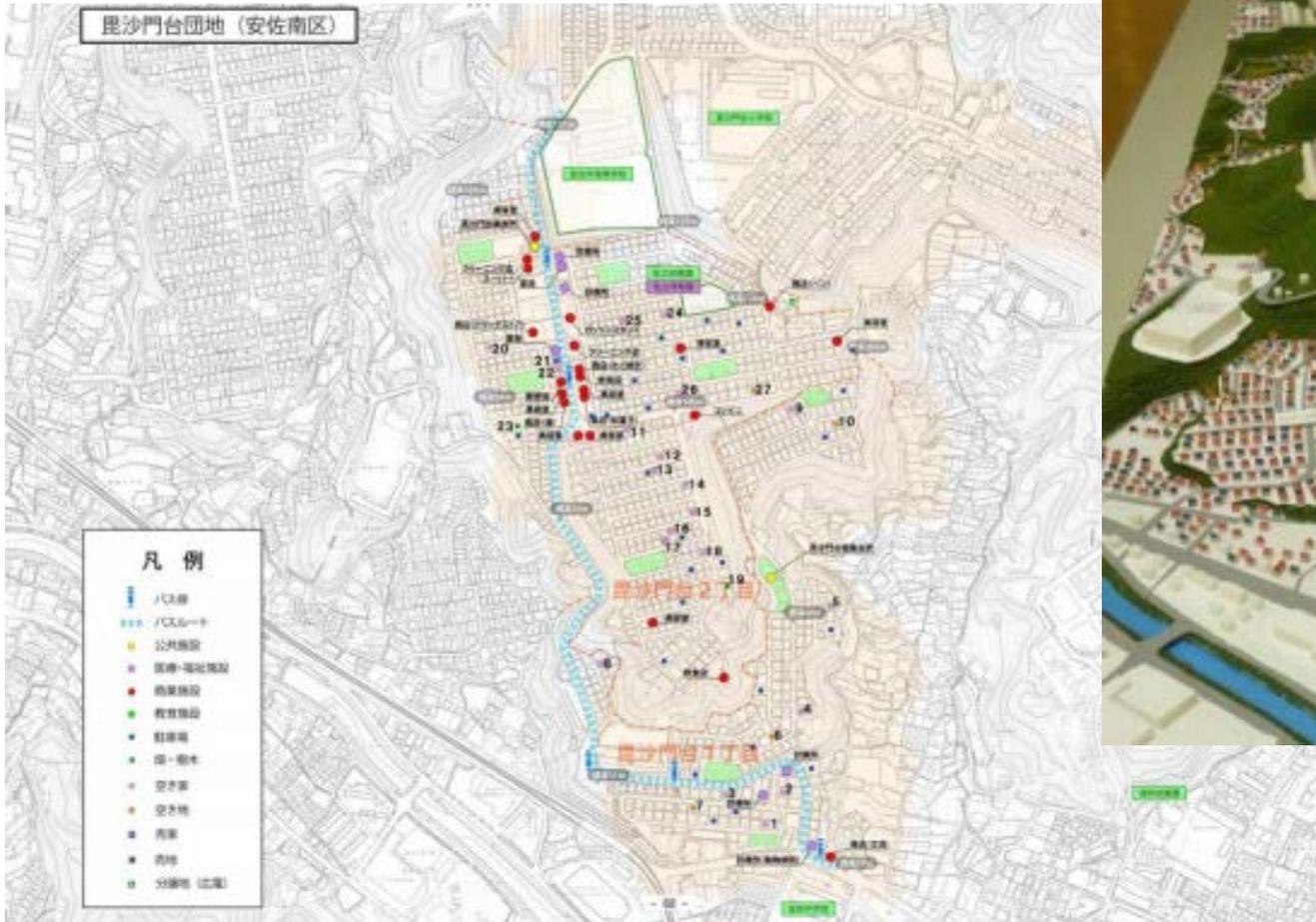
民間企業

広島電鉄株式会社

毘沙門台地区開発デベロッパー



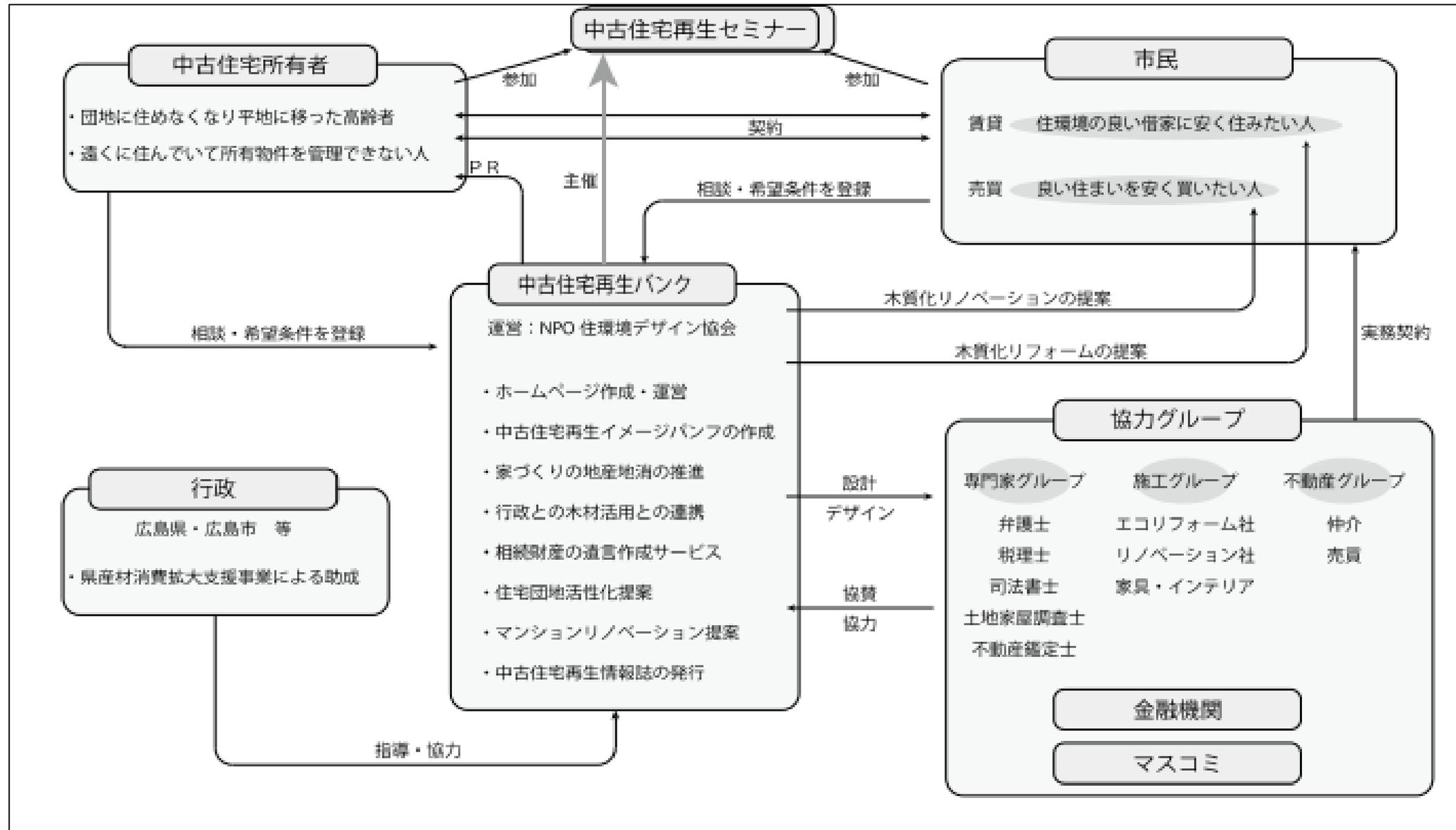
モデル事業による取り組み



毘沙門台団地の模型（5000分の1）
（「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」報告書より転載）

毘沙門台の空き家マップ
（「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」報告書より転載）

中古住宅再生事業のイメージ





北広島団地フェニックスプロジェクト

北広島団地地区：昭和45年 開発 戸建住宅が中心の団地
計画人口31,000人、計画戸数8,000戸

北広島団地 (北海道) の事例

【現状】

- ・団地整備から40年余りが経過し、人口減少と少子高齢化が進行

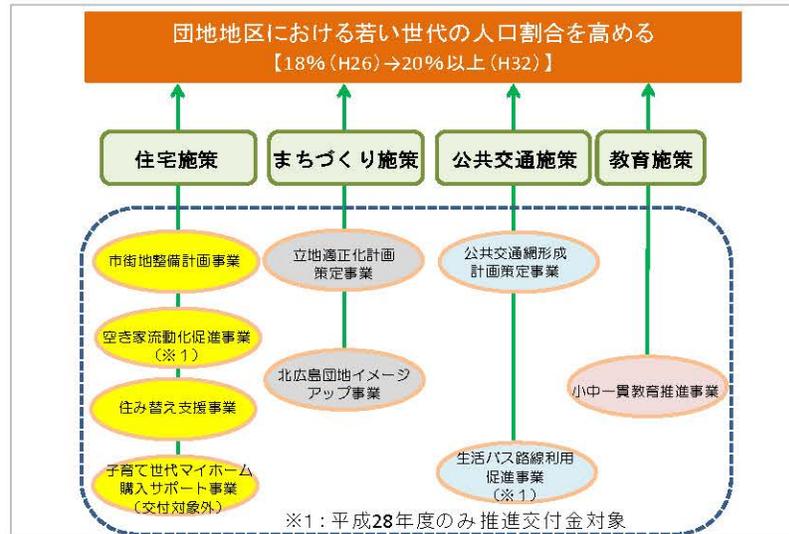
【課題】

- ・市内で最も高齢化率が高く(45.2% 2018.10現在)、空き地・空き家も増加
- ・路線バス利用者減少に伴い、生活バス路線の維持確保が困難

【目指す方向】

- ・**高齢者のまちから多世代が暮らすまちへ**
- ・**教育環境を充実し、子どもの笑顔が輝くまちへ**
- ・**公共交通を軸に、都市機能を身近に感じ、暮らしにやさしいまちへ**

4施策9事業の実施により団地の再生に取り組む



【各事業の概要】

- 「住宅」
- ①市街地整備計画事業: 北広島団地の二世帯住宅等の建設を促進するため、建ぺい・容積率及び最低敷地制限の見直しを検討
 - ②空き家流動化促進事業: 空き家の解体・リフォーム支援により、空き家の流動化を促進
 - ③住み替え支援事業: 子育て世代に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の生活に適した住宅への住み替えを促進
 - ④子育て世代マイホーム購入サポート事業: 子育て世帯の移住・定住を促進するため、住宅を取得するための費用を助成

- 「まちづくり」
- ⑤立地適正化計画策定事業: 持続可能なコンパクトシティの形成を図るため、その指針となる立地適正化計画を策定
 - ⑥北広島団地イメージアップ事業: 北広島団地に若い世代を呼び込み、多世代が暮らす地区形成を図るためのイメージ戦略を推進

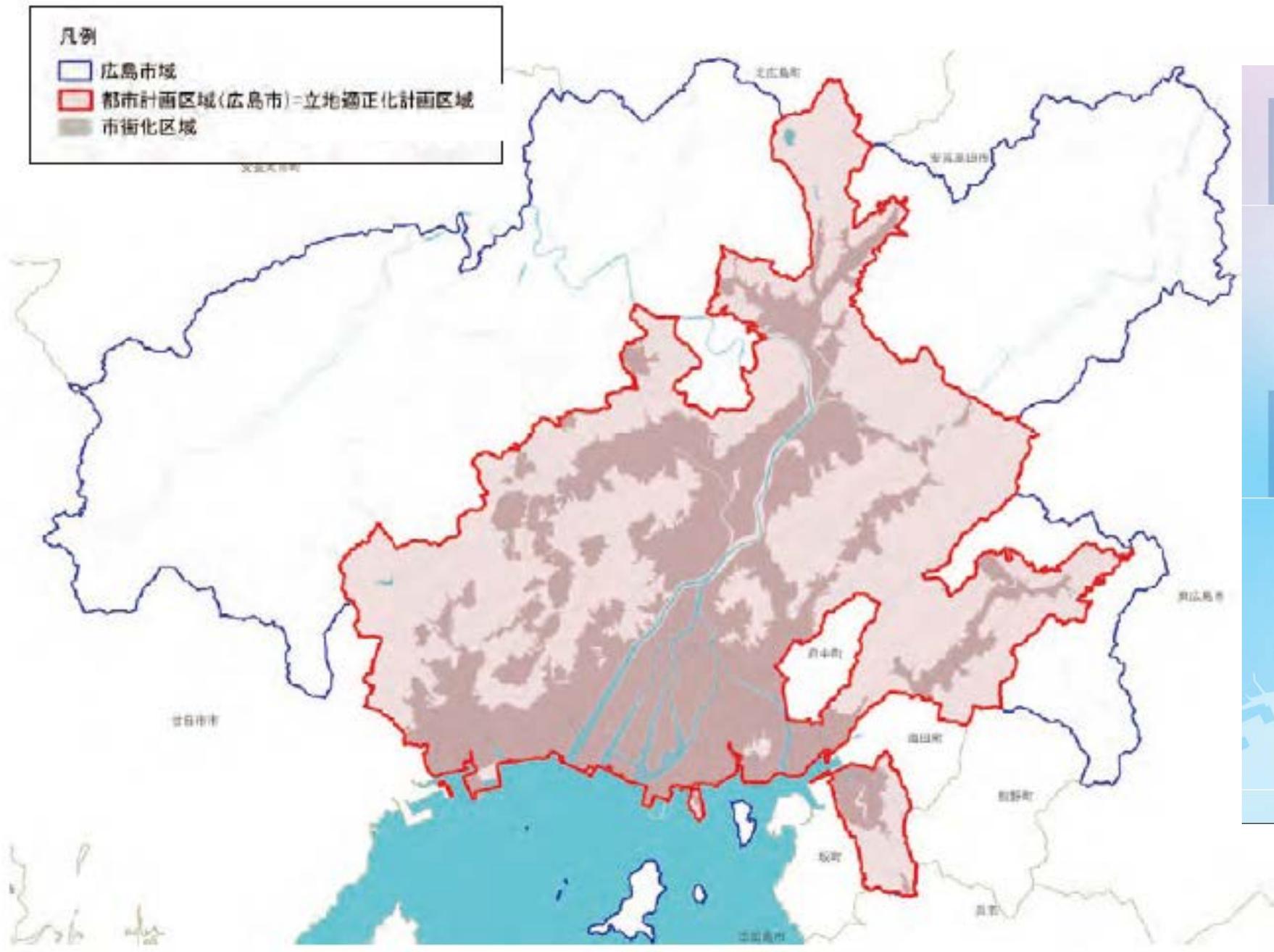
- 「公共交通」
- ⑦公共交通網形成計画策定事業: 将来を見据えた持続性のある公共交通網の形成に向けた計画の策定
 - ⑧生活バス路線利用促進事業: 生活バス路線の維持・確保を目的に、利用者の増加に向けた取組みの推進

- 「教育」
- ⑨小中一貫教育推進事業: 小中9年間で「連続した学び」を保障する小中一貫教育を全市で推進

※「空き家流動化促進事業」は平成30年度から「リユース住宅活用サポート事業」含む、「子育て世代マイホーム購入サポート事業」は平成30年1月まで「ファーストマイホーム支援事業」、
「公共交通網形成計画策定事業」は平成30年6月から「公共交通網形成計画推進事業」

Ⅲ 市街化調整区域・ 都市計画区域外に おける点在集落のあり方





H I R O S H I M A

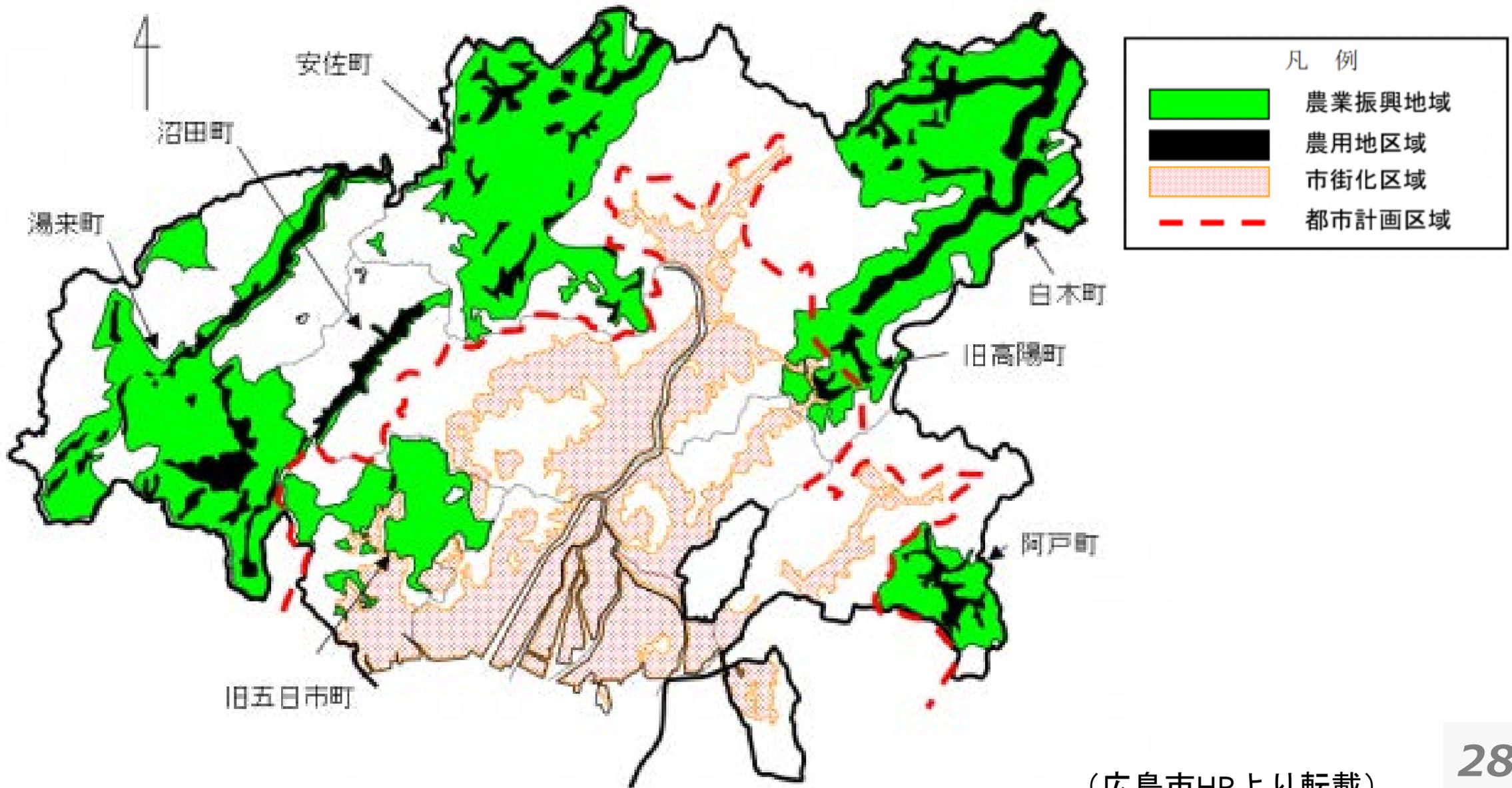
広島市立地適正化計画

広島市

平成31年(2019年)1月29日 作成
平成31年(2019年)3月29日 運用開始

(「広島市立地適正化計画」より転載)

広島市における農業振興地域と農用地区域



(広島市HPより転載)

「広島市食料・農業・農村ビジョン」（2006年～2015年）→市基本計画

広島市食料・農業・農村ビジョン概要版

～ 115万人の地産地消～
ひろしま市民の「食」を支える元気な「農」の実現



平成18年(2006年)3月

広島市

1 農業への理解の促進

- 流通業者や小売店・飲食店を通じた生産者と消費者の相互理解の促進
- 生産者と消費者の交流の推進
- 食農教育における“ひろしまそだち”製品の理解の促進
- 「ひろしま地産地消の日」の制定

2 多様な担い手の育成

- 新規就農者、農業後継者、認定農業者など若い活力ある担い手の育成
- 女性農業者、小規模農家、半農半X農家など幅広い担い手の育成
- 農園利用者、農業体験参加者など農業体験の促進

3 新鮮で安全・安心な農産物の生産と消費の拡大

- 地産地消や6次産業化の推進
- 安全・安心で環境にやさしい農産物や消費者ニーズにマッチした農産物など農産物の生産振興
- 小売店と連携したPRや食のイベントでのPR等による“ひろしまそだち”製品の消費拡大
- 広島広域都市圏の圏域内で生産された農産物の消費拡大

4 効率的かつ安定的な経営環境の整備

- 農地の面的整備や農道整備など生産基盤の整備
- 農道、水路の維持補修による長寿命化
- 新技術の導入など効率的で安定的な経営の支援
- 日本型直接支払制度の活用など農業生産持続の推進
- 地域ぐるみの鳥獣被害防止など有害鳥獣対策の推進

5 農地利用最適化の推進

- 生産緑地制度の活用等による農地保全の推進
- 耕作放棄地の再生利用の推進
- 多様な担い手への農地集積の支援
- 地域主体の農地利活用に対する支援

(広島市HPより転載)

点在集落が抱える諸問題：広島市外の中山間地域と同様の問題

○人口

- ・人口減少
- ・高齢化
- ・後継者不足

○自治

- ・自治会の活力低下
- ・役員の担い手不足

○コミュニティ

- ・結束力の低下
- ・住民の非農家化

○居住

- ・空き家の増加

○生活

- ・買い物弱者
- ・医療機関への移動

○産業

- ・農業の衰退
- ・森林の未活用
- ・小規模工場の撤退
- ・建設業の衰退

○環境

- ・鳥獣害
- ・耕作放棄地の増加
- ・不法投棄
- ・森林管理の不履行

○防災

- ・自然災害への恐怖
- ・防災組織の弱体化

○安心・福祉

- ・子どもの見守り
- ・高齢者の見守り
- ・介護予防

○教育

- ・学校の小規模化
- ・学校の統廃合
- ・遠隔地への通学
- ・高校進学時の世帯単位の流出

中山間地域お宝資源掘り起こし事業

農林水産物などの農村資源を活用した農家ビジネスを行うきっかけづくりとなる活動に対し補助することにより、中山間地域の活性化を図ります。

- 山村振興法に基づく振興山村指定地域
- 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域指定地域
- 農林水産省の農業地域類型において中山間地域に設定されている地域
- 離島振興法に基づく離島振興対策地域

区	対象地域
南区	似島町
安佐南区	伴北七丁目の一部、沼田町大字阿戸、大字吉山
安佐北区	白木町、狩留家町、小河原町、上深川町、可部町大字南原、大字上町屋、大字下町屋、大字桐原、大林町、大林一丁目～四丁目、三入一丁目～七丁目、三入東一丁目・二丁目、三入南一丁目・二丁目、安佐町、あさひが丘一丁目～九丁目
安芸区	上瀬野町、上瀬野一丁目・二丁目、上瀬野南一丁目・二丁目、瀬野町、瀬野一丁目～五丁目、瀬野西一丁目～六丁目、瀬野南一丁目、瀬野南町、畑賀町、畑賀一丁目～三丁目、阿戸町
佐伯区	湯来町、杉並台、旧五日市町の一部

区	団体名	事業名	事業の内容
佐伯区 (新規)	峠の森保全の会	国産メンマ〔湯来峠竹采〕生産事業	地区内の荒廃した竹林を整備し、その地で生えてくる筍を加工しメンマを生産・販売する。
佐伯区 (新規)	下五原助協皆	下五原農家食堂事業	地域の資源を活かした料理を提供するため、農家食堂を整備する。
佐伯区 (継続・2年度目)	湯来観光地域づくり公社	湯来名産巻き柿製造事業「巻き柿村」	湯来の歴史ある特産品を絶やさず将来へ受け継いでいくため、湯来地区に数多くある渋柿(丸柿)を加工し販売する。
安佐北区 (継続・3年度目)	大林間伐材再生研究会	健康長寿の間伐材脳トレキット開発事業	間伐材による新商品の開発に地元伝統工芸技術をコラボさせ、新たな地域ブランド「大林ブランド商品」を作る。

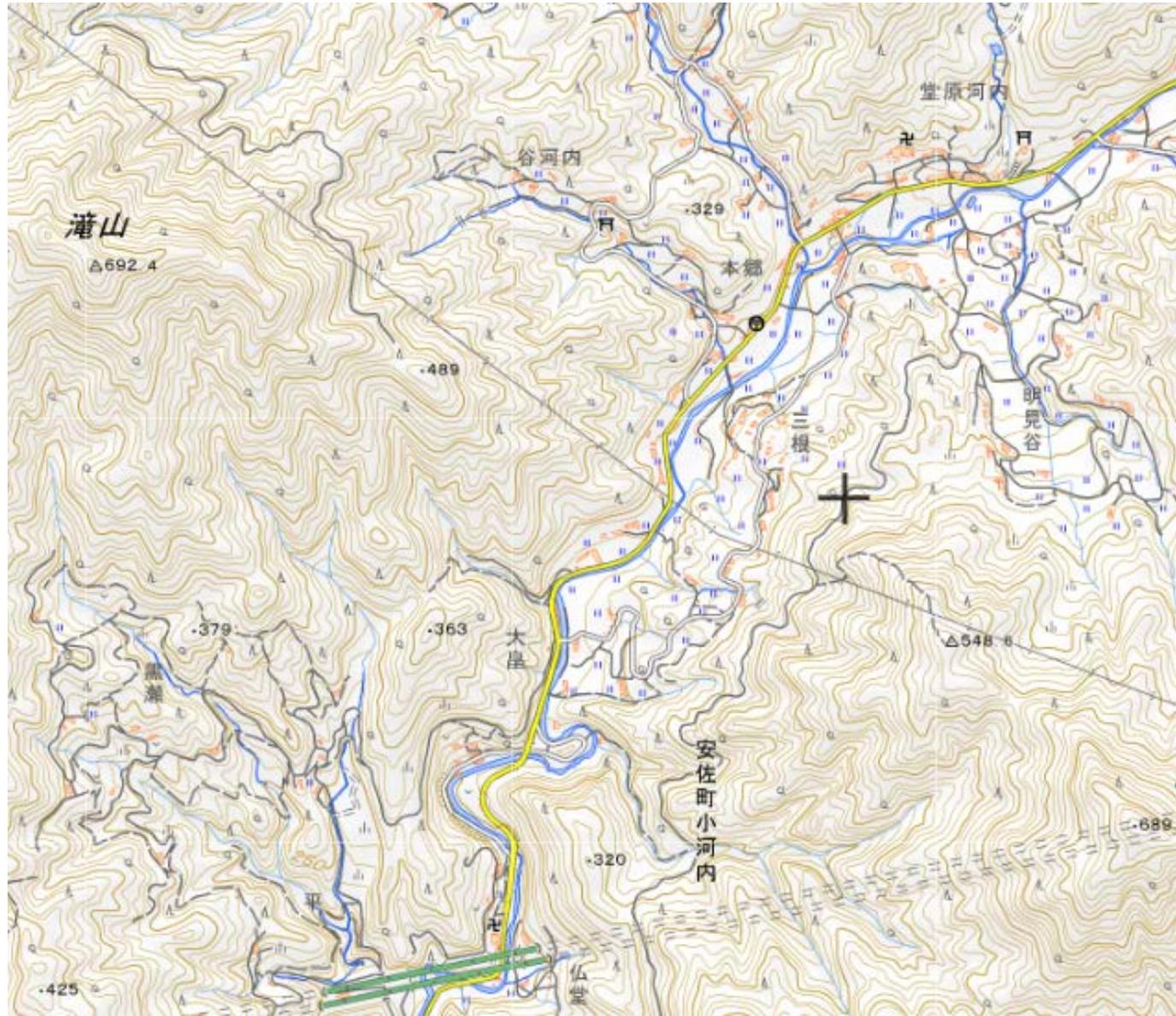
(広島市HPより転載)

点としての事業に終始



地域をどうしていくのかという視点に欠ける 31

安佐北区小河内（おがうち）の事例：人口約400人，高齢化率：約60%



「囃子田」の風景



手に持っている「ざさら」竹の先が割れている道具を打ち鳴らして、掛け声の音頭をとります。

「サンバイ」音頭出し



若かりし頃、早乙女として演じていた人もいます。

特別養護老人ホーム「みくに」への慰問



毎年五月頃、田植えが終わった時期に行われる行事です。

小河内地区
どろ落とし祭



ひだの工の武
田が番匠、秀
吉様のご建
立……

宮島の千畳敷
は、どなたが
建立なされ
た……



設立時期 昭和5年
代表者 原本幸明
連絡先 小河内Oプロジェクト(中野)
e-mail nkneij@yahoo.co.jp



団長と早乙女たち

安佐北区役所の支援による地区を挙げての取り組み



小河内へどんどん来てね！

小河内 TOP

小河内集会所付近



小河内HP

- * [行事一覧](#)
- * [モクスカニの日記](#)
- * [各種案内](#)
- * [小河内の記事](#)
- * [お問い合わせ](#)

小河内の

- * [小河内観光マップ](#)
- * [小河内行事予定](#)
- * [小河内で遊ぶ](#)
- * [史跡めぐり](#)



小河内小学校跡地の利活用に対する提案：住民による内発的動き

小河内小学校跡施設の活用について

提案書

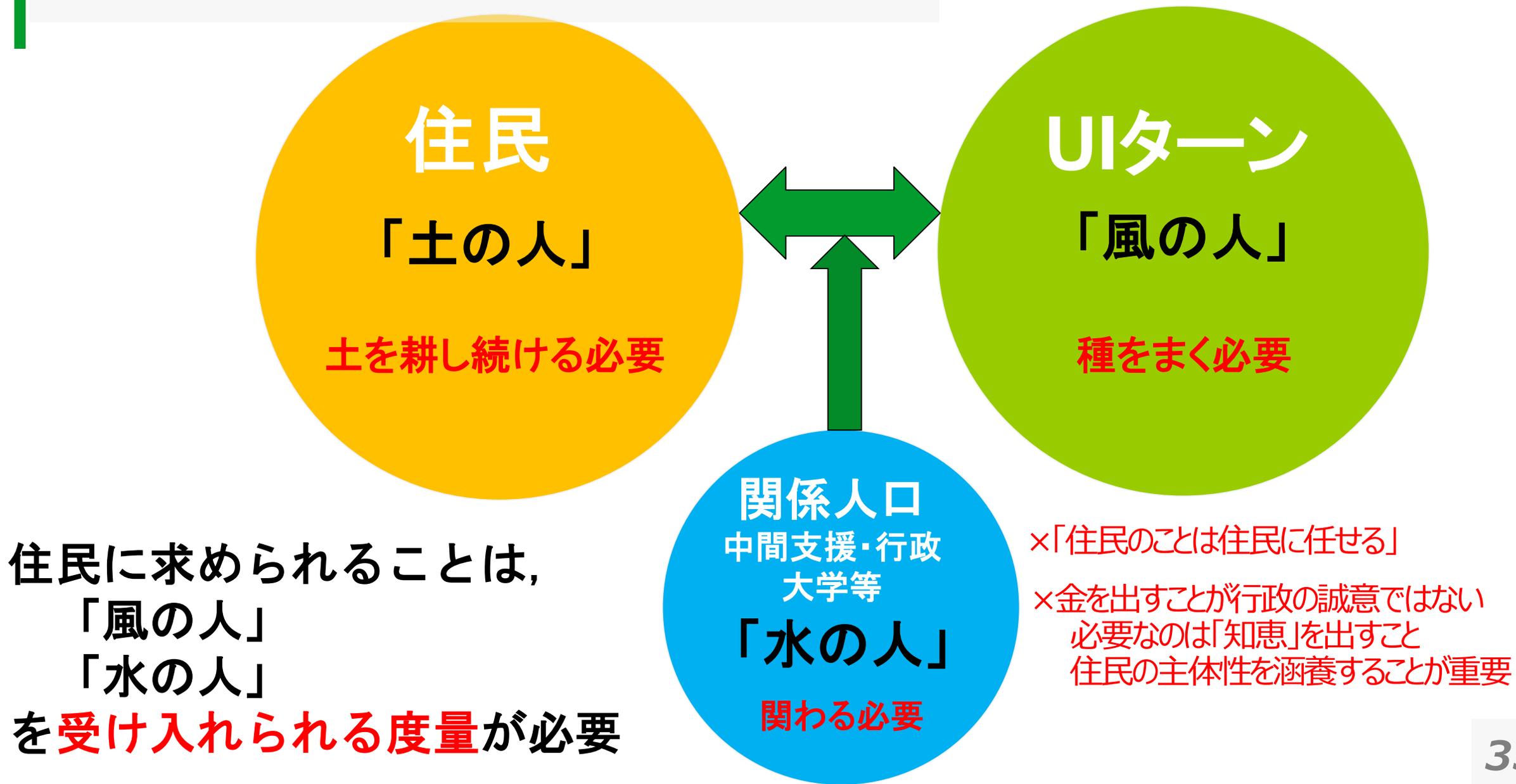
平成29年11月

小河内地区自治会連合会



(小河内OプロジェクトHPより転載)

住民の力のみによる課題解決は困難



Ⅲ. 市街化調整区域・都市計画区域外における点在集落のあり方（小括）

（１）政策のミスマッチ

- ・本庁：農業部門，地域部門，都市計画部門等に分散→地域に関する一貫した政策が必要
- ・本庁と区役所の役割が不明確 →エリアについては区役所が担当？

（２）点としての政策

- ・農業等による「活性化」を目指す政策→住民は「地域の持続」を所望
- ・点としての政策のみで，それらを繋げた線，エリアとしての面的視点が欠けている

（３）点在集落の将来

- ・「土の人」：今後も居住を続ける→福祉的対応の必要性
- ・「風の人」の受け入れ：行政等によるマッチングが必要
- ・「水の人」の醸成：中間支援組織の育成，研究者・アドバイザー等による見極め

IV 郊外住宅団地と 点在集落に共通する対応



斜め空中写真 広島市安佐南区八木付近



(国土地理院資料より転載)



(地理院地図より転載)

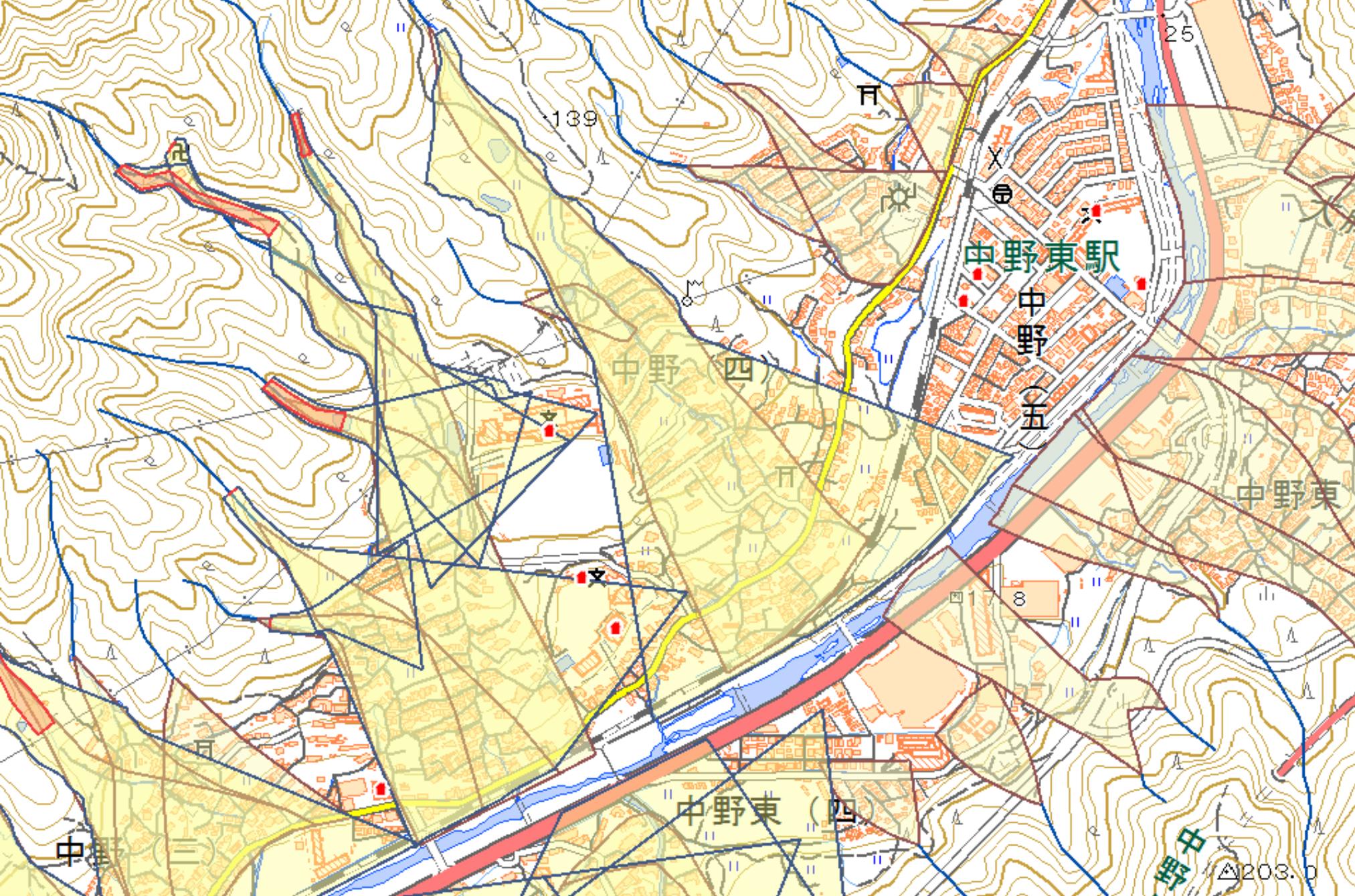
競うように建てられた郊外住宅



(地理院地図より転載)

災害との危険性と背中合わせ





- 土石流
- [指定済]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域
- [指定前]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域

- 急傾斜地
- [指定済]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域
- [指定前]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域

- 地すべり
- [指定済]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域
- [指定前]
 - 特別警戒区域
 - 警戒区域

(土砂災害ポータル広島より転載)











V おわりに

～都市マネジメントの方策～



「イエ」の集まりから「人」の集まりへ

両方大事

プラットフォーム

町内会 自治会・集落
(住民自治) 隣保・組・班 **共**

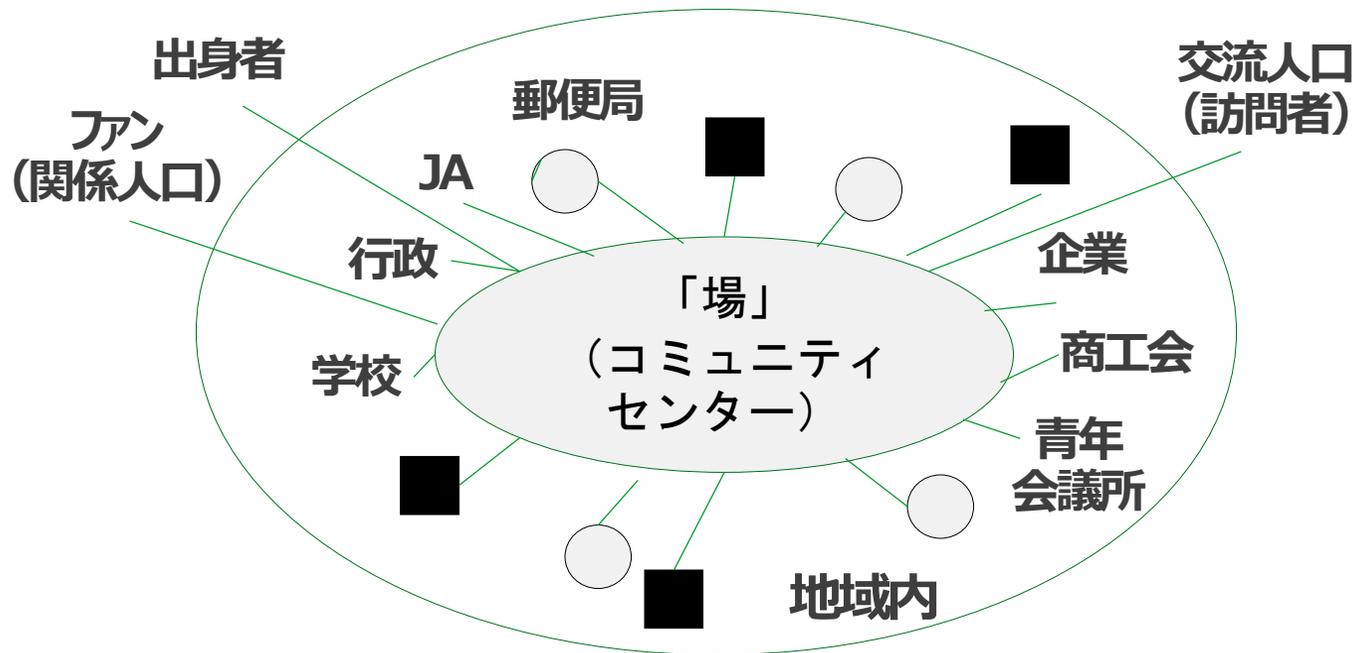
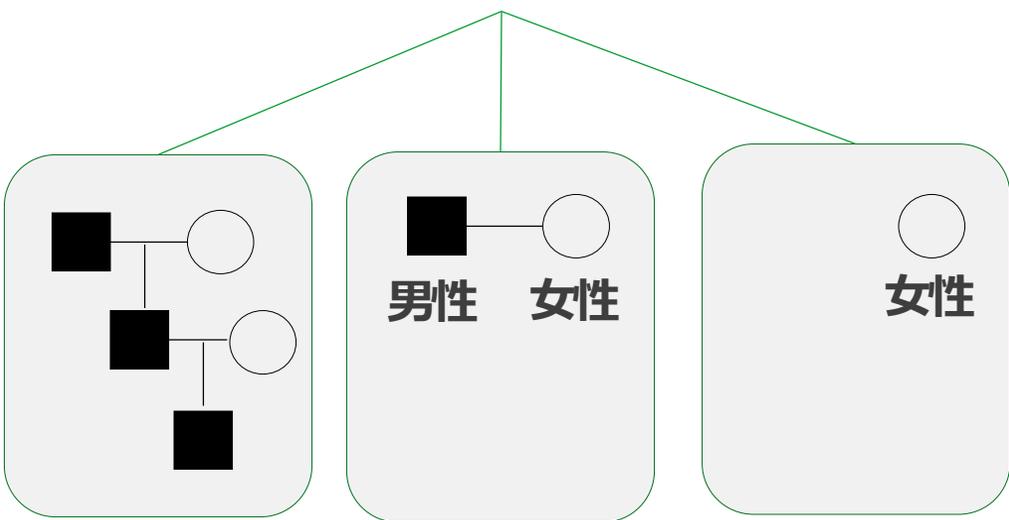
地域運営組織 **公**
地域振興 地域福祉 地域防災 人づくり



「イエ」の集まり

地域外

「人」の集まり



男性中心・伝統重視・強制的

男女対等・緩やかな改革・選択的
緩やかな合意形成・一人一票制

満場一致の原則・一戸一票制

まちづくりの方程式

<第1ステップ>

①組織づくり
地域運営組織等

②拠点づくり
コミュセン・
公民館等



<第2ステップ>

③計画づくり
まちづくりプラン

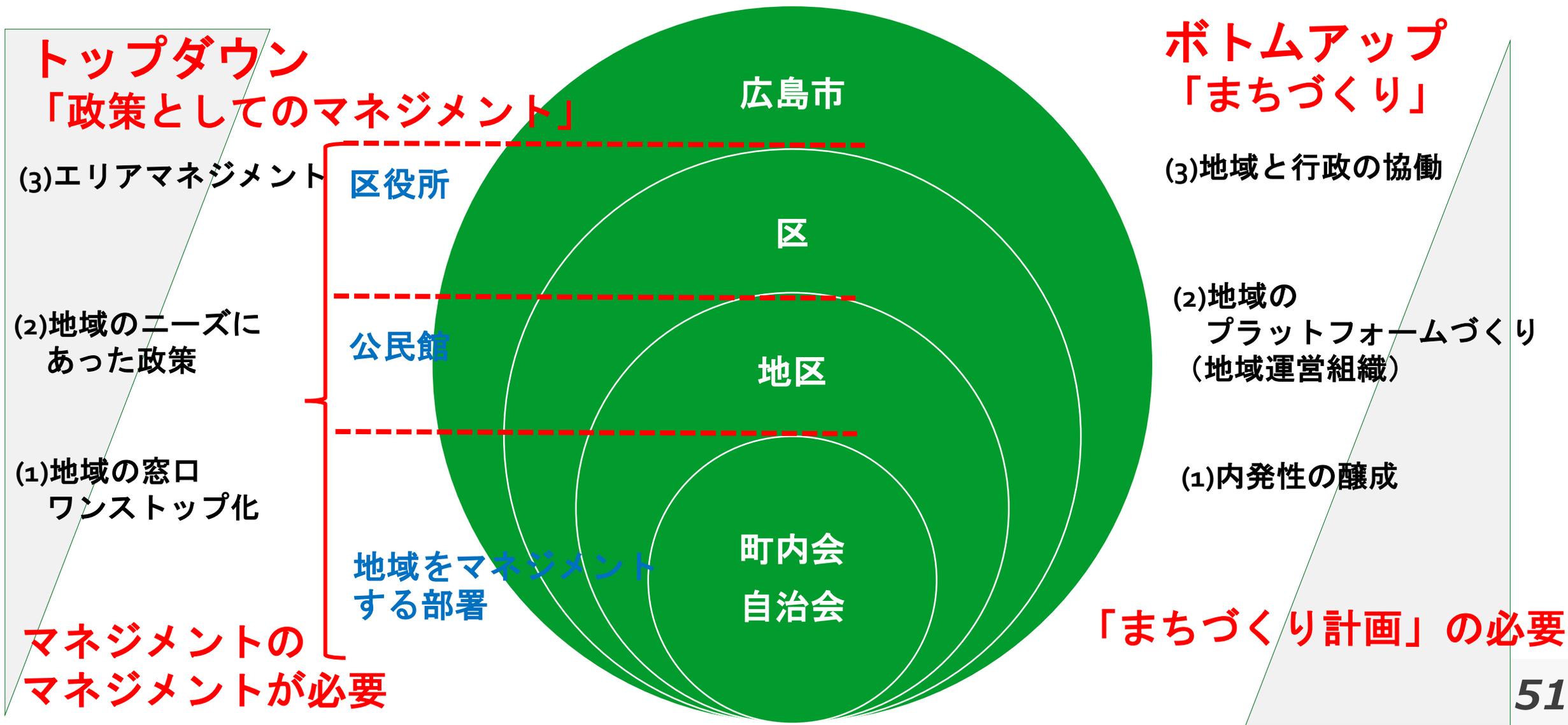
④人づくり
多様な人材の参画

地域課題
の解決

地域資源
の活用

女性、若者、子どもの参画がポイント

トップダウンとボトムアップによる都市マネジメント



広島市

第4回都市マネジメント懇談会

ありがとうございました

👤 作野広和（島根大学教育学部）

☎ 0852-32-6107

✉ hsakuno@edu.shimane-u.ac.jp

🔗 <https://www.edu.shimane-u.ac.jp/staff/staff23.html>



郊外住宅団地や点在集落のあり方

フंक・カロリン

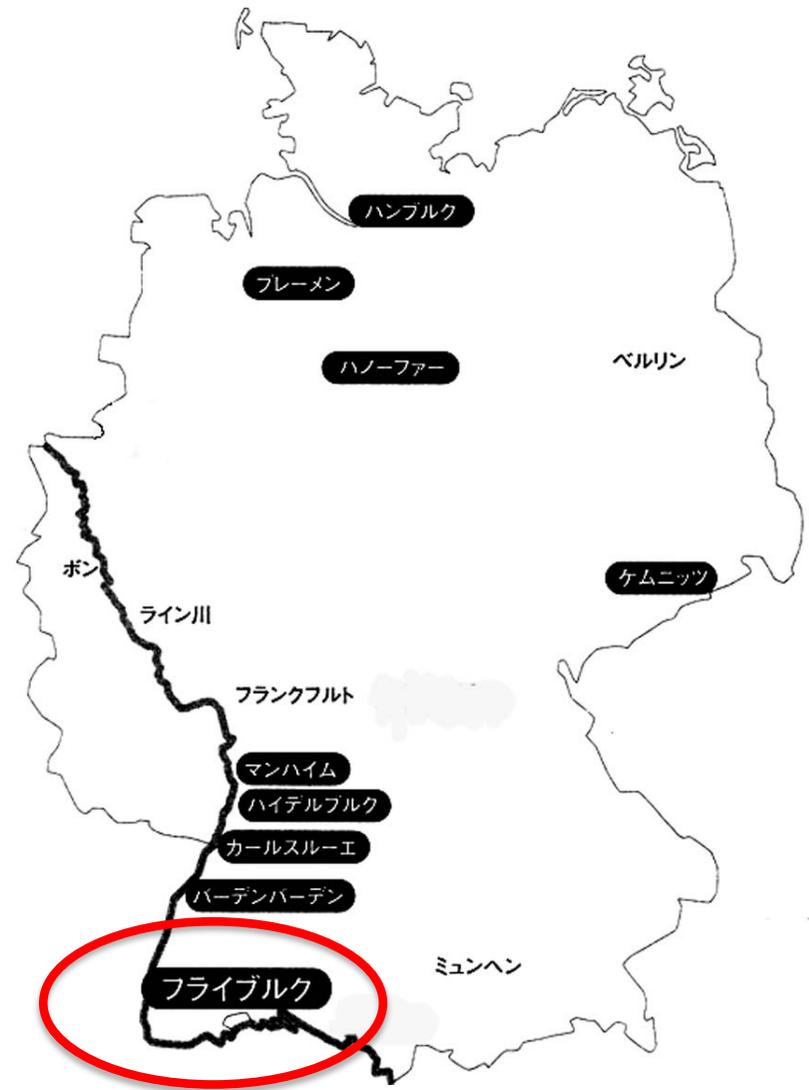
広島大学人間社会科学部研究科

持続可能なまちとは： 7つの要素

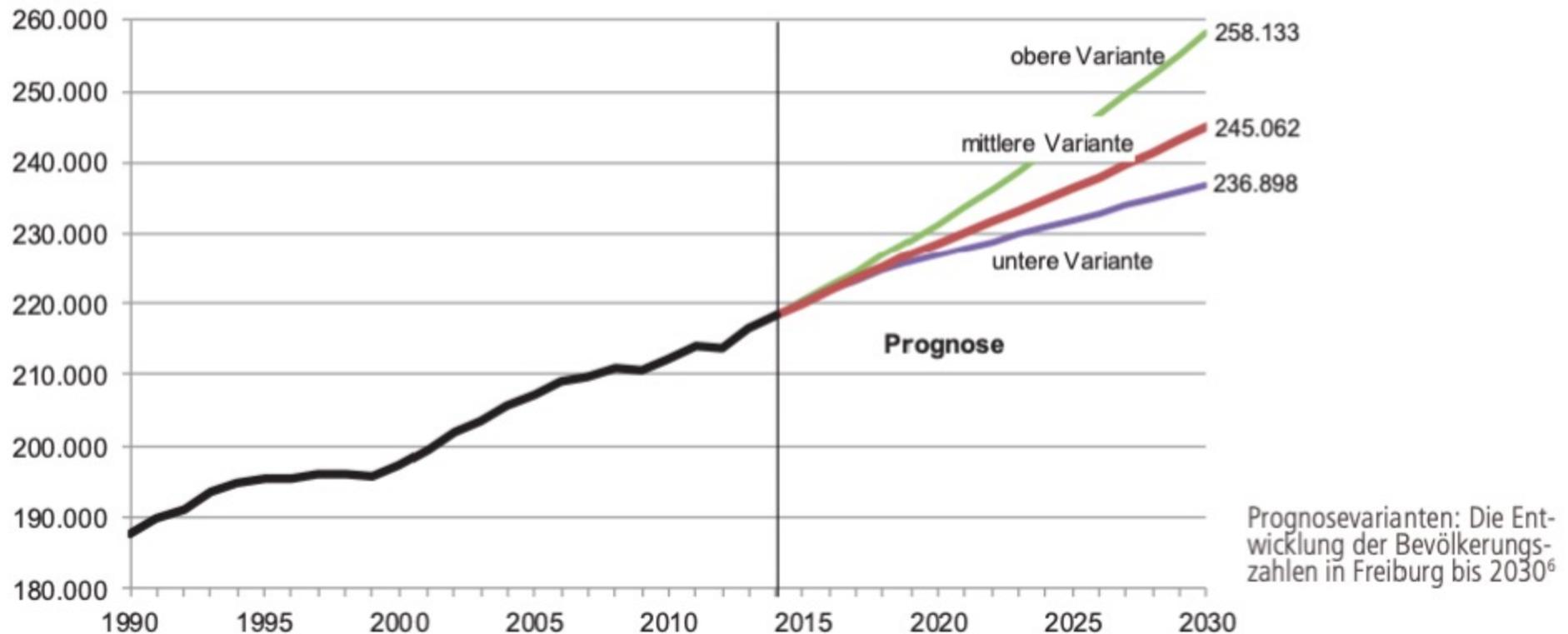
- アイデンティティと市民参加
- 自然との共生
- 自動車の利用削減のための交通計画
- ミックスユース(商・工・住の混合):コンパクトシティ
- オープンスペース: 出会い、自由に利用できる空間、緑地
- 画一的でなく、いろいろな意味で工夫された個性的な住宅
- 省エネ・省資源

フライブルク市 の概要

- ドイツ南部 → 気候は穏やかで日照時間が長い
- 人口23万人 (2020年)
- 市内で一番主な「産業」は大学
- その他に化学繊維メーカー、製薬会社など
- 第三次産業が強い
- 観光者による宿泊: 年間100万泊



人気の高い都市 (Schwarmstadt) → 住宅不足



人口の推移と予測 (2014年) : 自然的・社会的増加
→ 地価・賃貸共に高い: 新築分譲ドイツ内2位、新築賃貸5位

資料 : Stadt Freiburg Bürgerdialog zur Entwicklung des neuen Stadtteils

3ヶ所のニュータウン開発



1999年

1. Rieselfeld地区 1994-2010
 - 70ha, 10500人
 - 元下水処理地区の開発
 - 省エネ建築、コージェネレーション
 - 水源の保護
 - 緑地計画
 - 公共交通：家より先に路面電車

3ヶ所のニュータウン開発

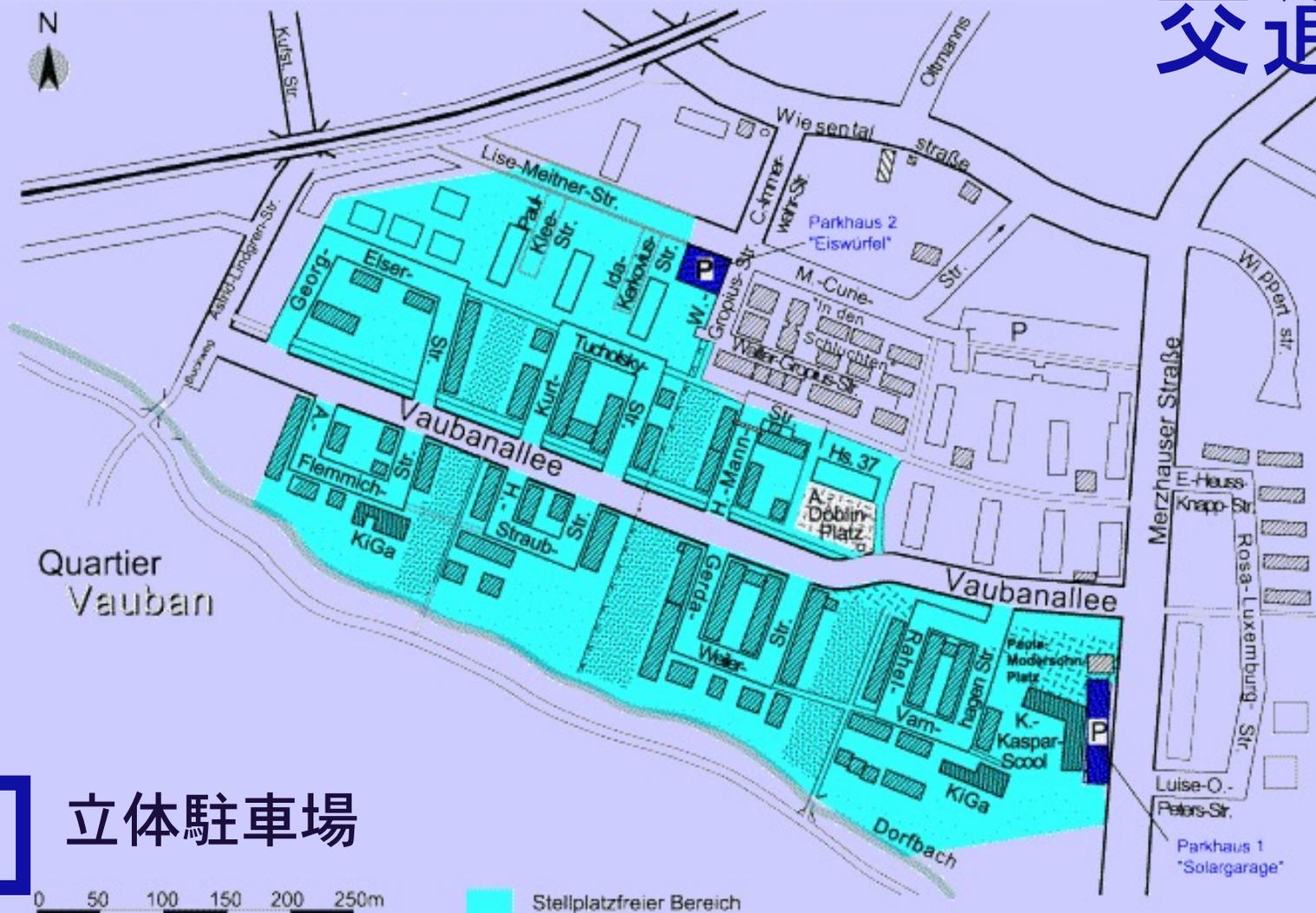


2. Vauban地区 1998-2006

- 38ha, 5000人
- 元フランス軍隊基地の再開発
- 省エネまたはゼロエネルギー建築、コジェネレーション
- 3-4階建て連続住宅
- 緑地計画、雨水活用
- 地区の外側に立体駐車場
- 市民参加

自動車を定期駐車できない地区

交通



P

立体駐車場

駐車場のないまち

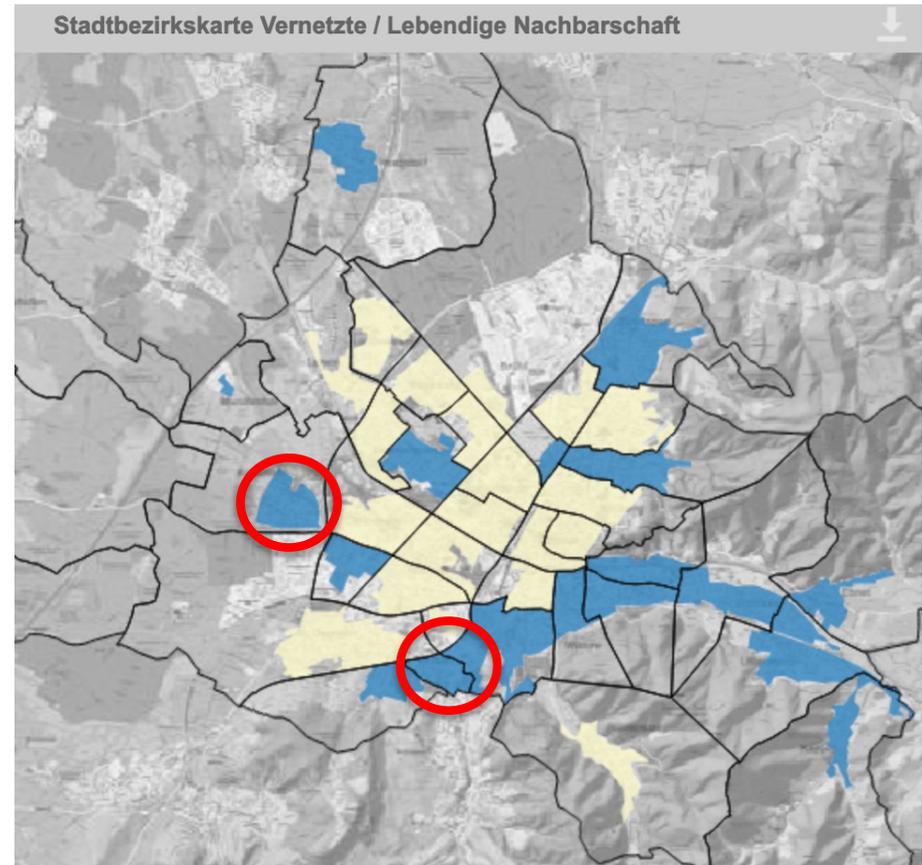
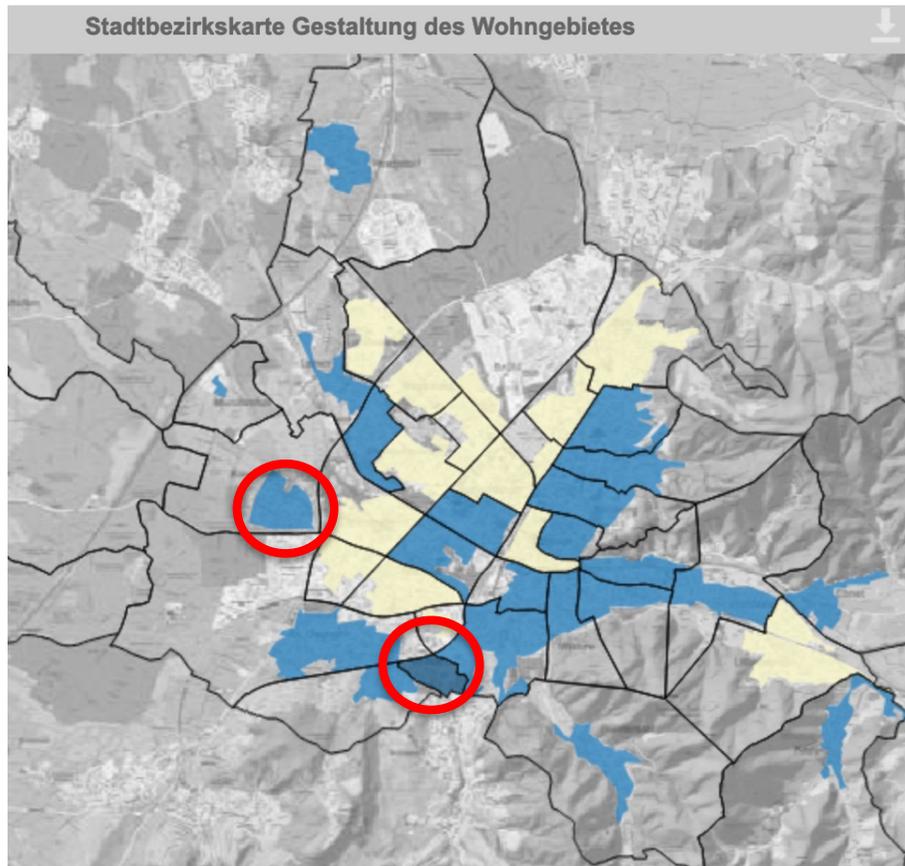


- 車で入ることが可能
- 駐車は2カ所の立体駐車場に
- 「車を所有しない協会」(320世帯)
- 道は住民のコミュニケーション、子供の遊び場

生活の満足度2020年

地区のまちづくり

近状付き合いが盛ん



Vauban地区が市内1位、Rieselfeldも高い

資料<https://fritz.freiburg.de/umfrage2020/wohnozufriedenheit/atlas.html?indicator=i8>

3ヶ所のニュータウン開発

3. Dietenbach地区

- 2012年から計画
- 16000人用の住宅開発
- 2018年都市コンペ
- 2019年住民投票で承認
- 2019年市民による開発方式検討が始まる(2021年まで)
- 2020年Bプランの設定が開示
- 2023年住宅用敷地販売が開示
- 2040年開発終了

エネルギー

コンセプト :

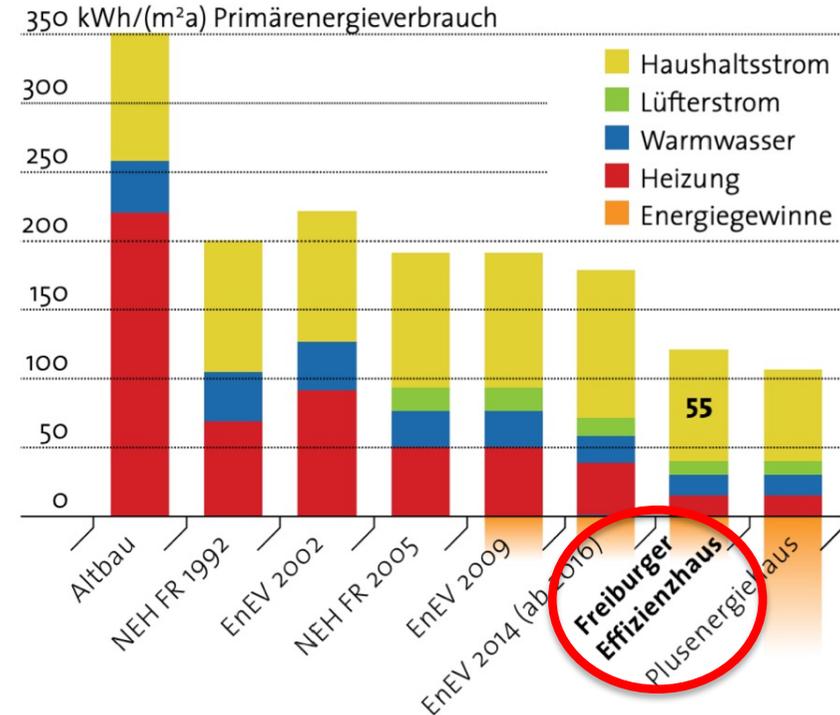
- ソーラー発電
- 地区内熱供給
(排水、地下水などから)
- 水素によるエネルギー貯蔵

気候変動への対応

今後の見通し：豪雨と
猛暑の増加

対策：

- 高い樹木
- 明るい建物・舗装
- 土地の密封を避ける
- 流れる水を増やす
- 建物の配置
- 洪水用の面積確保



省エネ建築：フライブルク市の
基準は全国基準を上回る

資料：Stadt Freiburg Bürgerdialog zur Entwicklung des neuen Stadtteils

日本の郊外開発



例：2017年に市街化調整区域から市街化空域へ変更
→ 2年以内、田んぼが全滅；洪水危険地域に新築が並ぶ
しかし：下水、道路の開発が後から

自然の 減少



- 緑のない新築住宅
- 散歩道は交通網に含まれる
 - 緑は多いように見えるが、連続性・計画性がない
 - ドローン等技術を生かした緑地の管理
 - 建築規制に緑地・密封に関するルールを含める



観光と まちづくり

尾道市瀬戸田
2021年7月



- 観光の分散：外国人による日本日常風景の観光化（2020年まで）
- マイクロツーリズム（2020年から）
- 宿泊施設の分散：民泊、分散型ホテル
→ 観光者と住民が同じ空間を利用する

コロナ禍時代における まちづくり



東広島黒瀬川2021年7月



東広島福富道の駅2010年5月

- 三密を避ける空間
- 外での活動ができる空間
- 外での「居場所」

郊外や点在集落の課題

開発

- 人口減少 → 計画的な開発ではなく、ミニ開発
- 下水、道路、危機管理は追いつかない
- 自然が「残っている」が保存・活用されていない

縮小

- 建築物に対する責任
- 目指す状況のビジョン
- 空き地の緑化と管理

目標：

- 気候変動対策とresilience
- 住民と観光者の快適な空間