

令和3年（2021年）7月28日

第4回都市マネジメント懇談会 会 議 要 旨

事 務 局

都市整備局都市計画課

第4回都市マネジメント懇談会 会議要旨

1 開催日時

令和3年（2021年）7月28日 15時30分

2 開催場所

広島市役所議会棟4階第3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、作野委員※

※ オンライン参加

4 傍聴人

一般 4名

5 閉会

17時30分

【配付資料説明】

事務局から委員の変更、都市マネジメント懇談会の内容について説明

【話題提供】

・作野委員

「集約的都市構造への転換に向けた広島市の都市づくり」を説明

・フंक委員

「郊外住宅団地や点在集落のあり方」を説明

【意見交換（作野委員の講演について）】

〔団地の高齢化と団地の資産価値の維持〕

（神田委員）

- ・現在の開発の形態は焼き畑的开发であり、ディベロッパーが開発し、売った後の責任を全く持たないという形が極めて問題であり、これを本当に考えていかないといけないと思う。
- ・例えば何百戸・何千戸が開発する中でそのうち半分は分譲とし、残り半分は賃貸にしておくと、賃貸の資産価値の維持というのが出てきて、まちの価値を維持する仕組みが働き、少なくとも今のこの焼き畑開発から脱却できるのではないか。
- ・所有者以外は困らないという今の形を、何らかの制限・規制、ある種のインセンティブなどを本気で考えないといけない。資産価値を維持するためのマネジメントの仕組みを考えていく必要がある。

（田中委員）

- ・団地の高齢化は、基本的にその都心からの距離が関係しているが、例外的に新しい人が入ってくるようなところは、何かきっかけがあったのか。

（作野委員）

- ・いわゆるセレブが住む高級住宅団地は、そこに住むことがステータスであったり、ステータスの高い人たちが住むことによって快適な環境が維持されているところがあった。

（田中委員）

- ・環境の質が良いものをつくっておくと、それなりに快適な環境を維持でき、人口流入の可能性があると思う。また、ハード・ソフトともに、結構いいものができているところも、その可能性があると感じた。

（作野委員）

- ・住宅の床面積とかとの相関などを見ると、20代後半から30代前半の若い層の戸主がたくさんあるが、床面積は狭く住宅の質は、いわゆるローコスト住宅が多くある。そうすると今後20年、30年後にどのようなようになるか不安を感じる。

〔点在集落が抱える問題〕

（木原委員）

- ・住宅政策に関しては、効率重視なところもあると思っていたが、ボトムアップの考え方も必要であるとの意見に、心強く思う。効率だけを考えると、トップダウンだけの施策の方が適切だと思うが、今後はしっかりボトムアップと組み合わせながら考えていくことの重要性に、改めて気付かされた。
- ・そのような中で、住民のボトムアップのモチベーションをどのように高めていくか課題である。風の人（外の人）がその火付け役となるのか、それとも災害の安全性を必須条件として改善していくことがモチベーションになり得るのか。

（作野委員）

- ・団地の中ですべてを完結しなくてもよく、団地の人が団地以外の人と関わり、団地以外の人がある程度重層的な対応、人の輪が広がると思う。
- ・まちづくりには地域課題の解決という「守り」と地域支援の活用という「攻め」を並行して行うこと良いといわれている。
- ・「守り」として、郊外団地の場合は、いわゆる福祉的な対応をやっていく必要があり、自分事としてとらえることで、ある程度モチベーションは高まると思う。例えば鳥取では、空き家に地域の人によるデイサービスを行う場所を確保し、地域の皆さんが運営する。その中には大企業の役員をされていたような方が会計を担当したり、利用者の送迎を担当したりしている。このようなことがやりがいや生きがいに繋がり、モチベーションを保つことができると思う。
- ・「攻め」として、郊外住宅団地というのは、非常にモノトーンなエリアであるため、周辺の自然環境とか、団地の内外の関わり合いが大切であると思う。

〔団地の閉鎖〕

（木原委員）

- ・団地を閉じるという選択肢はあるのか。

（作野委員）

- ・集落に関しては「集落の看取り」、「村納め」と呼ばせてもらっているが、集落に関しては無人化する集落はいくつもあり、そこに人が住まなくなったとしても大きな悪影響はない。これに対して開発された団地を閉じるとなると、いろいろな手続きが必要であったり、閉じた後はどのようなになるか等の問題もあると思われる。結局どんなに不便であっても、大概の場合は住み続けることができ、最後のお一人が亡くなったり、施設に入ったり等で集落の居住者がいなくなることがほとんどであり、居住者がいる以上、積極的に団地を閉じることは難しいと思う。

（フंक委員）

- ・団地を閉じることを避けたいのであれば、団地も既存集落もある程度、再生していかないといけないと思う。特に建物に関しては重要であり、そこで必要なのがリフォーム業者等の専門知識である。その再生するための知識を住民にきちんと伝える、空き家をきちんとした知識を持つリフォーム業者が再生するなど、開発業者ではなく、その後の責任をとる業者などの役割について、何かあるか。

（作野委員）

- ・農村部とかでは、リフォーム業者等をされていた専門知識のある方々が、NPOとして営利目的ではなく、地域と連携してエリアマネジメントをしてくとよいと思う。
- ・東広島の古民家改修では、家を住宅の場所として使用するのではなく、他の目的として使用することで、いろいろな方策が見えるようになっている。つまりベッドタウンとしての住宅団地であるが、通勤しなくなれば、昼間も家にいるので、家として以外の活用をいうのも考えられると思う。

（フंक委員）

- ・そのような業者やNPOを支援するために、行政の役割はあるか。

(作野委員)

- ・行政としては、業者やNPOを地域と繋いでいく役割をやっていかないといけないと思う。

[まとめ]

(渡邊座長)

- ・団地の切り売り型の開発はやめた方がよく、分譲と賃貸をセットにした開発や千葉のユーカリが丘のような段階的な開発をして、一気に開発せず、徐々に開発していくことで、同じ年代層ばかりにならないような方法が必要である。
- ・団地の高齢化の例外となっている異例について、クオリティーの高い、いわゆる高級住宅地のようなところが残っているのは、住民の方々が自分たちの住んでいる団地の価値を高めていくというエリアマネジメント的な考え方が必要である。
- ・自分たちの地域は自分たちでよくする気持ちを持ち、リフォーム業のNPOを立ち上げたり、その知識を伝えたり、地域と連携し、まちづくりをしていく必要がある。
- ・まちづくりはトップダウンによる効率重視だけではなく、ボトムアップと組み合わせていく必要がある。トップダウンとボトムアップによる都市マネジメントとして、福山市では「公民館」のことを「交流館」と名前を変え、「公民館」としての社会教育施設の機能を持ちつつ、まちづくりの拠点としての役割も担っており、それぞれの意見が取り入れられている。
- ・多くの自治体が加入率の低下で困っているところであり、そういった意味では、行政は地域のまちづくりはできないと、はっきりいうタイミングではないかと思う。

(作野委員)

- ・やはり行政が地域づくり・まちづくりを行うには限界があり、住民の自発性を醸成していかないといけないと思う。

【意見交換（フंक委員の講演について）】

[ドイツの都市計画]

（田中委員）

- ・ドイツの都市計画における、気候変動対応としては洪水対策と暑さ対策の2つがターゲットなのか。

（フंक委員）

- ・暑さ対策については、結構昔からあり、まちの中に風を通す都市計画は昔からある。特に南の都市は、それを意識していて、いかにまちの中の空気を入れ替えるかを考え、まちづくりをしている。

（田中委員）

- ・気候変動対策といったときにミティゲーションとアダプテーション、緩和と適応があって、適応側はその暑さ対策と洪水対策で、暑さ対策に関しては今までも行ってきたが、それに対する必要度が大分上がってきたということか。

（フंक委員）

- ・ドイツではホテルにエアコンがないということはよくあったが、最近はエアコンを導入する施設等が増えてきた。しかしそうするとエネルギーの生産方法や再生可能なエネルギーで生産するか等の問題も出ている。

[まちの規制と発展]

（神田委員）

- ・ドイツの個人の住み替えのサイクルは比較的長いのか。
- ・日本では規制というと、発展を阻害するようでありあまり好まれていないが、実はその反対で、特に都市計画においてはある程度規制をかけた方が、量としては減るが1つあたりの価値は高まっていく方向で、結果に繋がると考えている。ドイツではその規制と発展のバランスの関係は、どのように捉えられているか。

（フंक委員）

- ・住み替えについて、日本でもあるパターンで、郊外に家を建ててそこで子

供を育てた世代は、都心部へ戻る。

- ・規制について、ドイツはBプランの規制が厳しかったが、規制が少し緩くなる一方、環境に対する規制は厳しくなってきた。規制を通じてその地区が住みやすくなったり、きちんとしたまちづくりになるため、価値が上がるということは明確に見られる。

(神田委員)

- ・資産価値をちゃんと維持するための都市計画、あるいは住宅計画というところは重要であると思った。
- ・人のライフステージにおいて、どこに人が住むのだろうというのをある程度ストーリーを立てた中での住宅開発が重要であると思った。

(フंक委員)

- ・東広島に高屋というニュータウンがあるが、そこは開発時にかなりきちんとしたまちづくりをしており、敷地が広くて緑の多い地区になっている。そこは中古住宅でも高い家賃がとれ、きちんとしたまちをつくれば、ある程度価値を保つことができると思う。

(木原委員)

- ・まちの資産価値、住宅の資産価値を上げるうえで、ある意味環境重視ということが1つの資産価値を上げる規制となっていることを理解した。
- ・環境重視の規制が地区のまちづくりの満足度やご近所づきあいが盛んであるということと相関性はあるか。

(フंक委員)

- ・開発段階から住民参加とかで公園を造ったり、緑地化について徹底していることは満足度に反映されていると思う。

(作野委員)

- ・東広島のようなところでも、近くに自然があるのに享受できていないということが印象に残った。そういう状況を踏まえると、経済活動の自由を保障するあまりディベロッパーや農村地域のミニ開発など、両者に優しい政策を結果として行っているのではと思う。その時のタイミングがとても重要で短期的な視点、両者が求める経済的な効果を優先するような政策を行っているなという印象がある。

- ・ドイツの場合、Bプランを計画的にしており、州単位の権限の強さで規制と誘導を有効的に活用されており、うらやましく思う。日本の都市計画や地域計画のあり方も、あるべき姿に持っていくべきなのか、それとも環境の中で文化的な背景も含め、もう少しオペレーションをよくすべきなのか。

(フंक委員)

- ・いろいろあると思うが、1つは気候変動。気候変動は私たちが今まで面したことがない問題であり、それは住民の協力のみではとても対応できないので、そこについては行政がルールづくりをする必要があると思う。
- ・個人住宅に対してルールづけすることは、皆さん好まないのも、そこはドイツ風に言うと所有者の社会的責任ということになる。このため、そういうところは専門知識が必要であり、豪雨対策や暑さ対策とかは個々が知っているわけではないので行政が専門知識とルールを提供する必要がある。
- ・もう1つは、行政の都市づくり自体である。行政の方からもう少し篠の生活パターンを見て、高齢者社会を健康に過ごせるような空間づくりをどのようにやっていくか、何を優先するか、車なのか歩行者なのか、そこを行政がある程度見ていく必要があると思う。

[まとめ]

(渡邊座長)

- ・現在、日本の価値観が変わってきており、むしろ変えてほしいと考えている。例えば福山では車を持っていない人は貧乏人であるような価値観があり、自転車で一生懸命に走っているとかわいそうだ、というような風潮がある。また、日本は昔から「戸建て志向」が根強く、一戸建てを持って一人前だ、という価値観があったが、それも変わりつつあると思う。
- ・そのような意味では、環境への配慮などが若い人の中には芽生えつつあり、そういった価値観が変わるとともに、都市計画も変わっていく必要があるのではないかと思う。
- ・都市計画は昔から福祉水準の向上を目指していることは変わらないが、それ以上に環境を守ることが実は福祉水準の向上に繋がっているのかもしれないし、そういった都市計画が必要なかもしれない。

- ・高度経済成長からずっと続いている都市計画のあり方を、人口減少や少子高齢化と言われている今、見直していかないといけない時期ではないかと思う。