



公民連携による住宅団地の再生について

—UR花畑団地「ささえあいプロジェクト」の事例—

青木 勝一

概要

高度経済成長期に大量供給された住宅団地において、入居当時は若かった世代が、今や一斉に後期高齢者となり、コミュニティの年齢構成に大きな偏りが生じている。高齢化の進行に対応し、住宅団地のコミュニティは、現在の住民に適したルールを改めて策定することが必要となっている。

このルール策定の際の重要な視点となるのが公民連携である。というのも、公共領域の問題解決には、公（行政）と民（住民、企業など）の連携による課題解決の必要性がますます高まっているためである。

本稿は、多くの住宅団地を供給してきたUR都市機構が近年各地で進めている「団地再生事業」に着目し、その一つであるUR花畑団地の「ささえあいプロジェクト」を事例として、コミュニティの新たなルール策定における公民連携について考察することを目的とする。

公民連携から「ささえあいプロジェクト」を考察すると、今回の防災計画策定がコミュニティの自立性や自発性を構築する機会を提供する点がまず重要である。さらに、コミュニティ再構築の機会提供の観点から見ると、行政（足立区）は個別のコミュニティに関わることには限界があるため、コミュニティから区に対して「ささえあいプロジェクト」に必要な連携についての積極的に提案が必要となる。

今回の防災計画策定により、コミュニティの自立性の向上と行政に連携に関する提案のできるレベルへのコミュニティ力の引き上げを目指し、実効性ある防災計画の策定に取り組むことが期待される。

キーワード：住宅団地、コミュニティ、公民連携、UR、団地再生、ささえあい

(投稿日 2023年1月10日)

文教大学経営学部

〒121-8577 東京都足立区花畑5-6-1

TEL：03-5688-8577 FAX：03-5856-6009

<http://www.bunkyo.ac.jp/faculty/business/>

公民連携による住宅団地の再生について

—UR花畑団地「ささえあいプロジェクト」の事例—

青木 勝一*

1. はじめに

日本における少子高齢化の進行に伴い、都市部、非都市部の区別なく、コミュニティにおける高齢化率の高まりと年齢構成の偏在化という新たな状況が生じている。この状況が顕在化している場所の一つが住宅団地である。

詳しくは後述するが、住宅団地は、高度経済成長期に政策的に大量供給された公営住宅に、当時20～30代であった世代が一斉入居した。現在、それらの世代が後期高齢者となることで、コミュニティの年齢構成に大きな偏りが生じている。

このように、高齢化の進行の速い住宅団地では、コミュニティ自身が現在の住民に適したルールを改めて策定することが必要となる。公民連携は、このルール策定の際に重要な視点となる。というのも、公共領域の問題解決には、個人、国・地方自治体以外に、民間企業、NPO法人、市民団体といった様々な主体が解決に取り組んでおり、公（国・自治体）と民（住民個人、住民団体、地域の企業、NPOなど）が連携して課題解決を図るべき場面が増えているためである。

本稿は、多くの住宅団地を供給してきたUR都市機構（以下、URという）が近年各地で進め

ている「団地再生事業」に着目し、その一つであるUR花畑団地の「ささえあいプロジェクト」を事例として、コミュニティの新たなルール策定における公民連携について考察することを目的としている。

本稿の構成は以下の通りである。次の第2章において考察の視点である公民連携の概念を述べ、第3章では本稿の研究対象である住宅団地について、実態及び懸念される点を述べる。第4章において、URの住宅団地の現状及び「団地再生事業」を、さらに第5章において、花畑団地の団地再生に向けた取り組み「花畑ささえあいプロジェクト」をそれぞれ説明する。第6章は、公民連携の観点から事例の考察を行う。

2. 公民連携の概念

ここで、本稿の考察の視点である公民連携について述べる。公民連携とは、「行政と民間が連携して、お互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るもの」(内閣府PPP/PFI推進室)であり、政策課題遂行の重要な考え方である。

公民連携は、Public Private Partnership(PPP)の訳語であるが、標準的な定義は存在していない。米国の非営利団体であるNCPPP(National Council for PPP)によれば、PPPとは、以下のようなものであるという。

* 文教大学経営学部

✉ masa@bunkyo.ac.jp

「公共機関（連邦、州、地方）と民間企業との間の契約上の合意である。この合意を通じて、各セクター（公的および私的）のスキルと資産は、一般市民が使用するサービスまたは施設を提供する際に共有される。リソースの共有に加えて、各当事者は、サービスや施設の提供における潜在的なリスクとリワード（報酬）を共有する。」

根本（2010）は、この定義の特徴を①官民間の活動であること、②リスクとリワードの分担が行われること、③契約による合意がなされることの3点であるとし、これを参考に、狭義のPPPとして、「公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官（地方自治体、国、公的機関等）と民（民間企業、NPO、市民等）が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。その際、①リスクとリターン設計、②契約によるガバナンスの2つの原則が用いられていること」と定義している。

一方で、内閣府は、「行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るもの」と述べ、そこまで厳格な要件を求めている（内閣府PPP/PFI推進室）。

根本の定義は、主に第3セクターを念頭に、対象事業が市場「リスク」の大きな事業でありながら独立採算型事業とされたこと、リスクの役割分担が「契約」上明記されていなかったために、その多くが経営の悪化や破綻といった結果に至ったという反省に立ち、限定的なものとなっている。しかしながら、PPP、すなわち公民連携をあまりに厳格に定義することはかえっ

て自治体から見た場合の政策的手法の選択肢を狭めることにつながる恐れがあることから、本稿では内閣府の定義に従うこととする。

3. 住宅団地の実態

(1) 住宅団地とは

次に、本稿の研究対象である「住宅団地」について、概念と実態を述べ、懸念される点を指摘する。住宅団地は、戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたものである。国土交通省は住宅団地を以下の①②を満たすものと定義している（国土交通省（2018））。

- ①国土交通省土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリスト¹⁾にある住宅団地
- ②計画的に開発された市街地であって一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している一定規模以上（おおむね5ha以上を想定）の住宅団地（公共団体が任意に設定）

(2) 住宅団地の実態

国土交通省は、2017年度に「住宅団地に関する市区町村への調査（第1次）」を実施し、住宅団地の数や現状に対する市区町村の問題意識などを調査している（国土交通省（2018））。本節では、この調査に基づき、全国の住宅団地の実態を述べる。

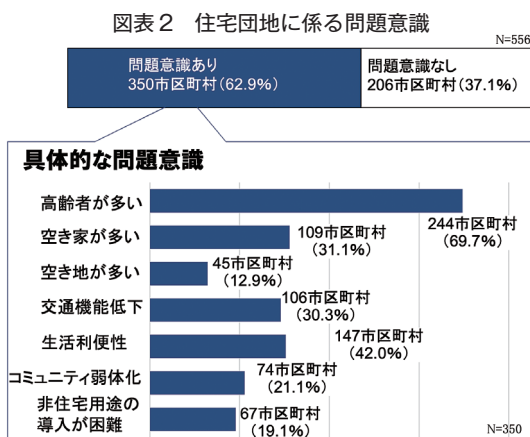
①住宅団地における団地数（図表1）

全国の市区町村が住宅団地²⁾として認識している箇所は2,886団地である。なかでも、戸建住宅を含む団地が最も多く、戸建て住宅のみの団地が団地全体の半数程度を占めている。

図表1 住宅団地を構成する住宅種別と住宅団地規模別の団地数

	総数	5ha以上	16ha以上	50ha以上	100ha以上	200ha以上	500ha以上
団地全体	2,886	2886 100.0%	2265 78.5%	1319 45.7%	479 16.6%	131 4.5%	16 0.6%
戸建住宅を含む	2,659	2659 100.0%	2108 78.5%	1252 45.7%	458 16.6%	125 4.5%	15 0.6%
うち 戸建住宅のみ	1,468	1468 100.0%	1034 70.4%	490 33.4%	146 9.9%	30 2.0%	1 0.1%
公共共同賃貸住宅 を含む	507	507 100.0%	413 81.5%	276 54.4%	141 27.8%	45 8.9%	10 2.0%
うち公共共同賃貸住宅 のみ	91	91 100.0%	49 53.8%	17 18.7%	1 1.1%	0 0.0%	0 0.0%
民間共同賃貸住宅 を含む	975	975 100.0%	902 92.5%	640 65.6%	249 25.5%	77 7.9%	12 1.2%
共同分譲住宅 を含む	555	555 100.0%	504 90.8%	359 64.7%	171 30.8%	56 10.1%	13 2.3%

(出典) 国土交通省 (2018)



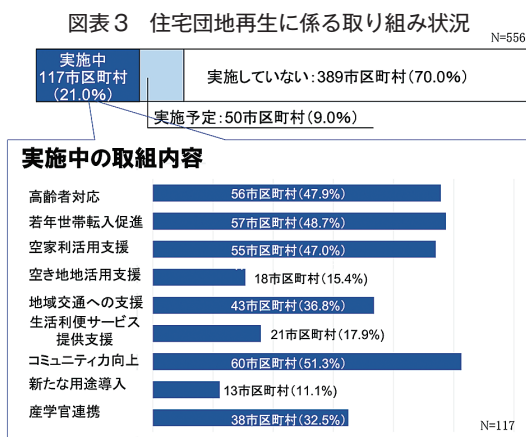
(出典) 国土交通省 (2018)

②住宅団地に対する市区町村の問題意識

(図表2)

住宅団地が所在する市区町村のうち6割以上が何らかの問題意識を有している。

具体的な問題意識では「地区の高齢化」が最も多く、問題意識を有する市区町村の7割近くが挙げている。次いで、「生活利便性の低下 (42.0%)」、「空き家が多い (31.1%)」「交通機能の低下 (30.3%)」が多く挙げられている。



(出典) 国土交通省 (2018)

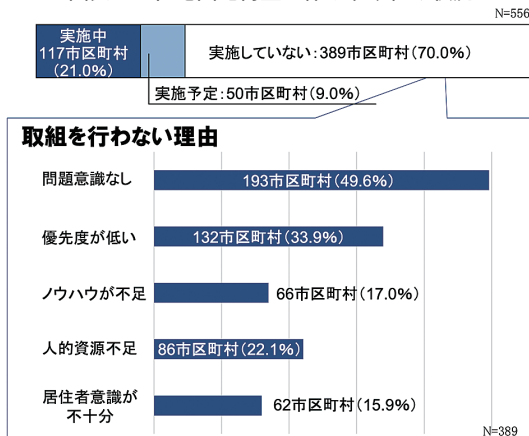
③住宅団地に対する市区町村の取り組み状況

(図表3)

住宅団地が所在する市区町村のうち約2割の市区町村で住宅団地再生に係る取り組みを実施中である。

取り組み内容の中で最も多いものが「コミュニティ力の向上」であり、取り組みを実施中の市区町村のうち5割以上が行っている。次いで、「若年世帯転入促進 (48.7%)」「高齢者対応 (47.9%)」「空家利活用促進支援 (47.0%)」が多

図表4 住宅団地再生に係る取り組み状況



(出典) 国土交通省 (2018)

い。

④住宅団地再生に係る取り組みを行わない理由

住宅団地再生に係る取り組みを行わない理由として、住宅団地再生の取り組みを行っていない市区町村の約5割が「問題意識なし (49.6%)」としている。この他、「優先度が低い (33.9%)」というものも多い (図表4)。

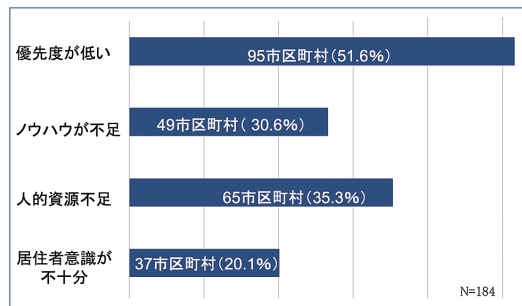
次に、「住宅団地に対して問題意識を有する者」に限定し、住宅団地再生に係る取り組みを行わない理由を見ると、最も多いのが「優先度が低い」であり、5割以上の対象市区町村が挙げている。次いで、対象市区町村の3割以上が「人的資源不足 (35.3%)」「ノウハウ不足 (30.6%)」を挙げている (図表5)。

(3) 住宅団地の課題

市区町村の住宅団地に対する問題意識 (図表2) を見ると、「高齢者の増加」「空き家の増加」「生活利便性の低下」が喫緊の課題であるとの認識が多い。また、多くの市区町村が「若年世帯転入促進」に取り組んでいる。こうしたことを踏まえると、

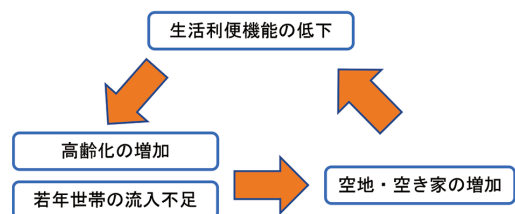
- ①高齢者の増加

図表5 住宅団地に対して問題意識を有する者の住宅団地再生に係る取組を行わない理由



(出典) 国土交通省 (2018)

図表6 住宅団地において今後懸念されること



(出典) 筆者作成

- ②若年世帯の流入不足
- ③空き家の増加
- ④生活利便性の低下

といった要素が連鎖することが懸念される (図表6)。

4. URにおける住宅団地の現状と団地再生事業

(1) URの住宅団地の現状

URは、「都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市再生」と「良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保」を目的としている。

前者に関しては、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援、後者に関しては、賃貸住宅等の管理等が実現に当たっての業務である。た

だし、URの対象地域は、「機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市」と限定されている。

①ストックの現状

URの管理する賃貸住宅は、2018年11月末時点で全国に71.8万戸、団地数は1,532団地存在している（図表7及びUR（2019））。また、URの住宅団地は、1965年（昭和40）年～1975（昭和50）年代前半に管理開始したストックが過半を占めている（図表7）。

1955（昭和30）年代以降の経済成長、大都市への人口集中、時々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない（UR（2019））。2004（平成16）年以降は、新たな住宅ストックを増やすのではなく、1955（昭和30）年代、1965（昭和40）年代に管理開始した団地の建替え事業による新規供給を進めている（図表7）。

②居住者の属性

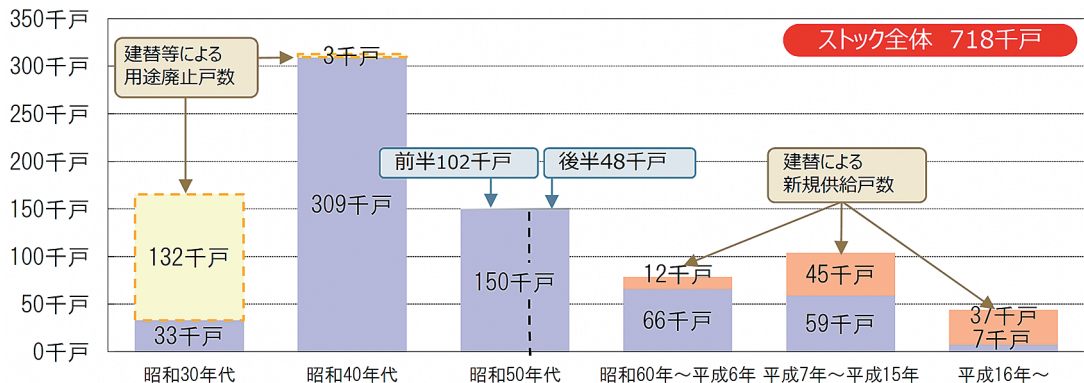
URは、UR賃貸住宅居住者の現状やニーズを

定期的に把握するため、1970（昭和40）年から5年ごとに「UR賃貸住宅居住者定期調査」を実施している（UR（2021））。2020年に実施した12回目の調査では、四大都市圏583,648戸を母集団として62,229戸を抽出し、回収票数48,573戸（回収率78.0%）となっている。本項は主にこのUR（2021）に依拠している。

2020年調査を前回の2015年調査と比較すると、第一に、少子高齢化について、年少人口の減少幅と高齢人口の増加幅が縮小し、少子高齢化の進展は緩やかになったものの、年少人口の減少と高齢人口の増加は続いている。第二に、高齢者の単身世帯は、前回ほどの増加率ではないが、それでもなお増加が続いている。第三に、世帯収入は増加している。これに関し、共働き世帯の増加と65歳以上の有職率の上昇が寄与しているとの指摘もある（図表8及びUR（2021））。

UR入居者の高齢化率は、2000年までは全国を下回っていたが、2005年以降は全国を上回り、2015年には全国との差が8ポイント以上に拡大している（図表9）。また、UR賃貸住宅の年齢別人口構成を見ると、前回調査と比べ、男女ともに44歳未満の年齢層の割合の減少と44歳以上の年齢層の割合の増加が生じており、45歳を境

図表7 URの住宅ストックの管理開始年代別管理戸数（2018年度末現在）



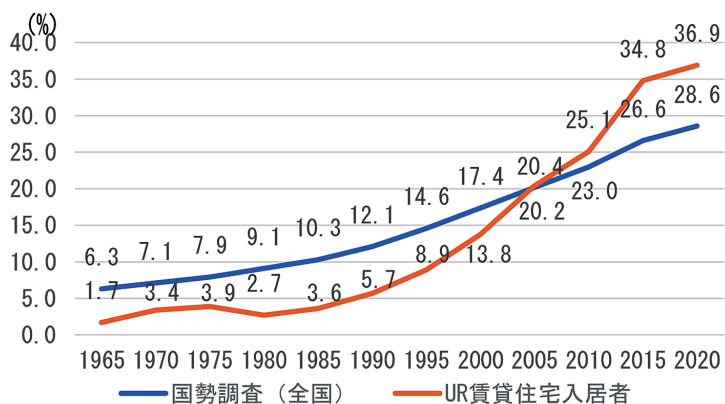
（出典）UR（2019）

図表8 UR賃貸住宅入居者の年齢等

項目		2010年	2015年	2020年	2020年－2015年の増減
居住者年齢（平均）		46.6歳	51.2歳	52.7歳	+1.5歳
人口	高齢人口	25.1%	34.8%	36.9%	+2.1pt
	年少人口	10.8%	8.6%	8.1%	△0.5pt
高齢者（65歳以上）単身世帯		14.9%	20.7%	23.2%	+2.5pt
世帯主年齢65歳以上の有職率		37.3%	38.8%	41.5%	+2.7pt
年収（世帯全体平均）		484万円	453万円	470万円	+17万円
共働き世帯割合の推移		37.3%	36.7%	41.1%	+4.4pt

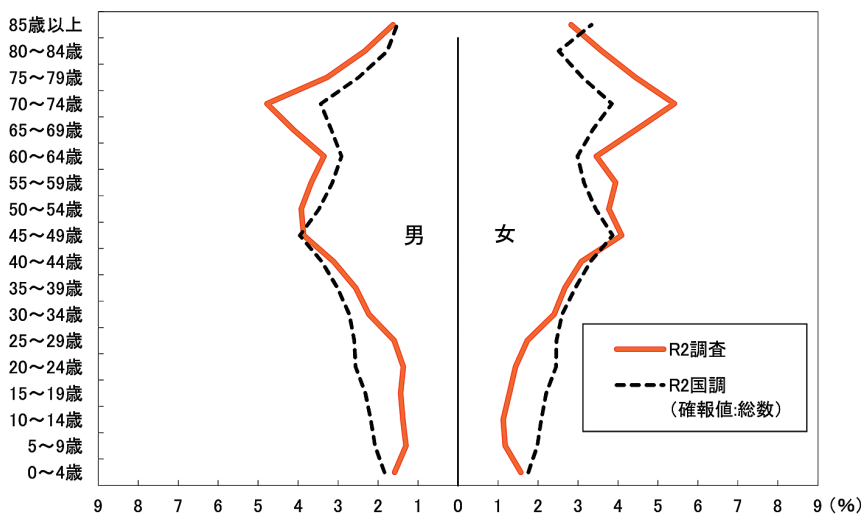
（出典）UR（2021）に基づき筆者作成

図表9 UR賃貸住宅入居者の高齢化率の推移



（出典）URの公表資料を基に国勢調査の最新データを加え、筆者作成

図表10 年齢別人口構成及び国勢調査との比較



出典 UR（2021）

界として増加と減少が分かれている（図表10）。特に、65歳～74歳までの前期高齢者における増加割合は顕著である。

これらから、URの住宅団地では、高齢化率の上昇がここ15年間日本全体の高齢化率を上回り、その幅は拡大していること、人口構成は、高齢者割合が増加していることが分かる。

(2) 団地再生事業

URは2018（平成30）年度に『UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン』を公表し、

- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・賃貸住宅ストックの価値向上

の3点に基づき、住宅ストックの活用に関する方向性を打ち出している。

さらに、これまでのUR賃貸住宅によるストックについて、地域・団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うため、団地を「ストック活用」「ストック再生」「土地所有者等への譲渡・変換等」の3つに類型化している³⁾。この中にある「ストック再生」については、UR自身が「団地再生事業」を進めるとしている。

URは、団地再生事業実施の手法に、以下の4つを掲げ、いずれかの手法に基づき、該当地域の再生を進めている（図表11）。

5. 団地再生に向けた取り組み： 足立区花畑団地のケース

(1) 花畑団地の概要

花畑団地は、東京都足立区花畑五丁目に所在するURの住宅団地であり、1964（昭和39）～1974（昭和49）年に管理が開始された。一部最近建設され、2014（平成26）～2015（平成27）年に管理が開始された棟もある。住宅戸数は1,605戸であり、うち1974年度までの管理開始分が1,568戸と全体の約98%を占めている。

公開された数字はないが、花畑団地も他のUR団地と同様、高度経済成長期に一斉に入居した居住者が総じて高齢化しており、年齢層の高齢者への偏在化傾向が顕著になっているようである。このことから、花畑団地においては、「若年世代の流入不足」「空地・空家の増加」「生活利便機能の低下」が悪循環に陥ることが懸念される。また、花畑団地は、URの賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンにおいて、「ストック再生」に分類されており、団地再生事業の対象団地でもある。そこで、URが中心となり、「花畑団地団地再生事業」に取り組んでいる。

図表 11 UR団地再生事業における4つの再生手法

名称	概要
建替え	団地の一部（又は全部）について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入
集約	団地の集約化（同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む。）に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入
用途転換	団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途（民間住宅等を含む。）としてまちづくりに活用
改善	団地の特性に応じて、高齢年化への対応（長寿命化、バリアフリー化、耐震化等）のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施

（出典）UR（2018）

(2) 花畑団地再生事業と「花畑ささえあいプロジェクト」

①花畑団地再生事業

花畑団地では、「地域の生活・世代・環境・街並みを結び『誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまち』をつくる」という地区の将来像を設定し、〈まちづくりの基本目標〉に以下の4点を掲げる（図表12）。

i：生活を結ぶ

商業施設や子育て・高齢者支援施設などを誘導し、地域内の交流やコミュニティ、生活の中心地をつくる。

ii：世代を結ぶ

複合地区には広大な用地を活用し、多世代が共に集う新たな活力創造の場をつくる。

iii：環境を結ぶ

地域で育まれた緑を回廊により緑地・公園・広場と結ぶことで環境のネットワークを作る。

iv：街並みを結ぶ

1kmに及ぶ緑と空が広がる東西通りを再整備し、地域に誇れる沿道景観や安全で潤いのある歩行者空間をつくる。

この花畑団地再生事業も先述のUR全体による団地再生事業の一環として取り組みを進めており、4つの再生手法（建替え、集約、用途転換、改善）のいずれかに従っている。これらの手法は主に「ハード整備」中心のものであることから、先述の「住宅団地の課題」で指摘した懸念に対処していくには、団地内の住民相互の関係や住民と周辺施設との関係を強化し、コミュニティのつながりをさらに充実する「ソフト面」での取り組みも重要となる。本稿では、このソフト面での具体的取り組みとして「花畑ささえあいプロジェクト」を取り上げる。

②花畑ささえあいプロジェクト

花畑ささえあいプロジェクトは、住民と地域関係者（足立区、大学、スーパー、高齢者施設、

図表12 花畑団地再生事業の概要



(出典) UR資料

保育園等)との協働による地区防災計画策定をきっかけとした緩やかな連携体制づくりを推進するというものであり、団地の居住者だけでなく、地域コミュニティの様々なステイクホルダーが「緩やかに」連携することで、新たなコミュニティの姿を探ろうとしている(図表13)。

「連携」の具体的局面は多岐にわたるが、URは最初に着手する分野に「防災」を設定し、コミュニティの災害対策である「地区防災計画」の策定を目標に、この計画の策定プロセスを通じて、団地内の連携を強化していこうと考えて

いる。

③地区防災計画について

花畑ささえあいプロジェクトがコミュニティの再構築の手始めに選んだ「地区防災計画」とはどのようなものか。地区防災計画は、地区居住者等が市町村と連携しながら、自助・共助による自発的な防災活動を推進し、地域の防災力を高めることを目的としている。

計画の主体は、地域住民であり、町会・自治会、自主防災組織⁴⁾が多い。災害リスクを理解するために、住民が主体になって、地域のなか

図表 13 花畑ささえあいプロジェクトなど



(出典) UR資料

で発生する災害や危険な箇所を調査し、地域固有の状況に基づく防災計画としている。災害時には自主防災会だけでなく地区が一丸となって対応する必要があるため、地区内の他の主体との連携を行い、計画に反映させることもしばしば行われている。例えば、PTA、子ども会、民生・児童委員、地域安全関係団体、高齢者の見守りボランティア団体が挙げられる。

また、地区居住者等が計画の素案を作成し、市町村地域防災計画に定めるよう、市町村に提案できることが特徴である。地区防災計画が地域防災計画に定められている地区は、2021年4月1日現在、2,030地区（37都道府県140市区町村）、地区防災計画の策定に向けた活動が行われている地区は5,181地区（47都道府県310市区町村）ある。

策定にあたっては、広く住民の意識を高め、地域の課題を把握するため、住民によるワークショップ、防災訓練、講習会、アンケートなどを実施することが多い。また、策定のプロセスにおいて、地域の多様な団体（学校関係、福祉関連施設、まちづくりNPO等）との交流や地域で生活・活動する様々な主体が被災時に課題となりえる事項や支援可能な事項などを共有することが計画の実効性を高めるために重要である。

④ワークショップ「みんなでつくろう防災計画」

先述の通り、地区防災計画の策定においては、地域課題や課題解決の方向性を住民や周辺の関係者が理解し、共有するため、住民や関係者によるワークショップが実施されることが多い。

ささえあいプロジェクトも、「地域に関わる人や組織・施設が一緒になって、地域活動や助け合いを気軽に続けていける関係をつくること」を目的とし、ワークショップ（「みんなでつくろう防災計画」）を通じた計画策定を行っている。

ワークショップは、団地住民や団地周辺の施設、足立区といった花畑団地に関わる関係者が議論を行い、災害対策を行う上での課題や対応の方向性を考えることを主眼としている。2022年8月～2023年5月に5回開催の予定であり、2022年12月現在、2回実施されている。

第1回は2022年8月7日（日）に参加者44名、第2回は同11月26日（土）に参加者37名で行われた。第1回では地域課題の洗い出しを行い、第2回においてそれらの課題について解決の方向性を議論している。なお、第1回のワークショップには、文教大学から青木ゼミの3年生10人が議論に参加した。

筆者も実際にこのワークショップでの議論の一部に参加した。筆者のグループは、団地住民2名、団地内の保育所、介護サービス関連事業者の計5名という構成であり、団地住民の1名が司会進行という形で議論を進め、「防災に関してそれぞれの立場から課題を提示する」というテーマで意見交換を行った。

まず、「高齢者が多いため、特に昼間の災害では高齢者が取り残される可能性がある（団地住民）」、「園児を保護者に安全に引き渡すのか、それまでの園児の安全をどのように確保すればよいのか（保育所）」など、災害が日中に発生した場合の対応を不安視する意見が出された。

次に、「高齢者のことはある程度把握できるが、それ以外の年齢層とは知り合う機会がない。団地において高齢者層と他の世代との関係はあまり実感できない（介護事業者）」、「保育所の開設当初は団地住民と保育所や園児との交流もあったようであるが、今は殆どない（保育所）」など、日常生活における団地住民間、団地住民と周辺施設等との関係の希薄さも指摘された。

通常、コミュニティにおける議論は、「高齢

者」と「若者」という二分論と「若者が高齢者の世話をすべき」という結論に流れやすい。しかしながら、「高齢者」と「それ以外」とすれば、高齢者以外の世代には20～60代前半までの非常に広範囲な層が含まれる。また、性別、職業、勤務形態などにより、年齢に縛られない個別の人間関係を探ることが必要であろう。そうしたなかで、団地住民の中から、「実際には高齢者が大多数であり、実際に目にするのは高齢者しかない。であれば、最初から他の世代に頼るのではなく、我々高齢者でできることは何かを考えることが先決ではないか」という意見もあった。現実を直視したものであり、こうした意見も重視すべきと思われる。

とはいえ、高齢者だけでは限界があることも確かである。今後のワークショップを経て、実態に即した各主体の役割分担、実際の災害発生時に有用な防災マニュアルを策定することが期待される。

6. 公民連携の視点から見た「花畑ささえあいプロジェクト」

本章では、本稿の主眼である公民連携の視点に基づき「花畑ささえあいプロジェクト」の課題を考察する。地区防災計画の主体は住民であり、行政機関が策定を主導すること適切ではない。足立区も必要に応じてこの防災計画策定に関わるという方針のようである。

一方で、今回の花畑団地の地区防災計画策定が「住民主体」かという点と必ずしもそうとはいえない。URの団地再生事業の中に「ささえあいプロジェクト」があり、地区防災計画は当該プロジェクトの取り組みの一つである。また、ワークショップの調整や実施もUR及び委託事業者が行っている。

花畑団地の住民が自発的に開始した取り組みとは言い難いが、花畑団地のコミュニティが現時点では計画策定を自発的にできるレベルには

図表 14 足立区に行っている町会・自治会に対する事業

事業名	内容
運営助成	・区に登録された町会・自治会に対し、世帯に応じた活動助成金を交付
町会・自治会掲示板設置費用助成	・加入者相互の連絡事項、行政機関の広報、その他町会・自治会の活動に必要な情報を地域住民に周知するための掲示板であり、新設や移設、または老朽化により建て替え・補修するものに対し、世帯数に応じ、設置費用の60%を助成
町会・自治会活動活性化用物品購入助成	・町会・自治会が事業で使用する物品 ^(※) の購入経費の60%（上限10万円）を助成 ※テント、法被、ジャンパー、草刈機、AED、机、イス、のぼり、町会・自治会の事業で使用する調理器具
防災倉庫設置事業助成	・①及び②を行う町会・自治会に対し、費用の60%（上限：防災倉庫1棟あたり40万円）を助成 ①防災用資機材等を収納・管理する目的で設置する防災倉庫 ②防災倉庫の機能回復・向上を目的とする改修
町会・自治会会館整備助成・法定手続助成	・法人化している町会・自治会を対象に、会館の新築、増築、改築等の一部を助成（建設経費・用地取得経費の60%、上限1,000万円） ※法定手続については不動産登記に伴う費用の50%
地域活性化事業助成	・町会・自治会（複数可）による地域の活性化に効果的な取り組み、将来的に継続して行う新たな事業活動、地域の資源（自然・文化・伝統など）を活用した新たな取り組みなどに対し、20万円（複数の場合は100万円）を助成

(出典) 足立区公表資料に基づき筆者作成

ないため、やむを得ないことでもある。今回の計画策定には、まずはコミュニティの自立性や自発性を構築する機会を提供するという意味が大きいのではないだろうか。

コミュニティ再構築の機会の提供という点で捉えた場合、足立区の果たすべき役割は何か。足立区による町会・自治会を対象とした事業は6事業あるが、それらはすべて補助金の提供にとどまる(図表14)。足立区という行政機関が個々のコミュニティに関わっていくことも難しさの現れとも言えよう。また、町会・自治会だけで区内に430あることを考えると、一般的な事業としてはこれ以上を行うことは現実的ではない。であれば、花畑団地サイドから区に対して「ささえあいプロジェクト」に必要な連携について積極的に提案していくことも必要となる。

花畑団地のコミュニティ再構築はまだ始まったばかりである。今回の地区防災計画の策定を手掛かりに、コミュニティの自立性が高まり、足立区への公民連携の提案ができるレベルにコミュニティの力を高めることを目指し、実効性ある地区防災計画を策定することが必要と思われる。

注

- 1) 全国のニュータウンリストは、以下の要件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区を掲載している。
条件① 昭和30年度以降に着手された事業
条件② 計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの
条件③ 郊外での開発事業(事業開始時にDID外であった事業)
- 2) 住宅団地面積が5ha以上のもの
- 3) UR賃貸住宅のストック活用に関する類型の詳細は以下の通りである。

①ストック活用

既存の建物を活かしながら 地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地

②ストック再生

多様な活用を行うために再生の必要がある 高経年団地(主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地)

③土地所有者等への譲渡・返還等

土地や建物の所有者の方との協議が調った場合に譲渡、返還等を行う団地

- 4) 自主防災組織は、地域住民が協力して「自分たちの地域を自分たちで守る」ために立ち上げる組織である。平常時は災害に備えた取り組みを実践すること、災害時は被害を最小限に食い止めるための応急活動が主な活動となる。

参考文献

- ・鈴木直也(2006)「コミュニティビジネスの起業プロセス—特徴と支援者の役割—」, 国民生活金融公庫調査季報 第78号
- ・鈴木正明(2009)「社会的企業をどのように支援すべきか—収益性向上の取り組みから得られる含意—」, 日本政策金融公庫論集 第4号
- ・国土交通省(2018)「住宅団地の実態調査～現状及び国土交通省の取組について～」, 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第3回
- ・内閣府(2015)「我が国における社会的企業の活動規模に関する調査」
- ・根本祐二(2010)「PPP研究の枠組みについての考察(1)」, 東洋大学PPP研究センター紀要 第1号
- ・UR(2018)「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」2018年度UR都市機構記者発表
- ・UR(2019)「UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について」国土交通省住宅地分科会第1回勉強会資料1
- ・UR(2021)「令和2年UR賃貸住宅居住者定期調査結果について」2021年度UR都市機構記者発表資料



Housing Complex Revitalization by Public-private Partnership —Case of UR “Hanahata Supporting Project”—

Masakazu Aoki

Bunkyo University Faculty of Business Administration

masa@bunkyo.ac.jp

Received: 10, January, 2023

Abstract

In housing complexes, which were massively supplied during the high economic growth period, the generation who were young at the time of moving in has now become Elderly Person all at once, creating a large imbalance in the age composition of the community. Responding to the aging population, housing complex communities need to re-establish rules that are suitable for the current residents.

Public-Private Partnership(PPP) is an important point of view when formulating these rules. This is because there is an increasing need to solve problems through cooperation between the public (administrative agency) and the private sector (residents, companies, etc.) in order to solve problems in the public domain.

This paper focuses on the “housing complex revitalization projects” that UR (Urban Renaissance Agency), which has supplied many housing complexes, has been promoting in various places in recent years. The purpose is to consider PPP in the formulation of new rules.

Considering the "Hanahata Supporting Project" from the perspective of PPP, it is first important that the formulation of this disaster prevention plan provides an opportunity to build community autonomy and spontaneity. Furthermore, from the perspective of providing opportunities for community reconstruction, the administration (Adachi City) has a limit to assist communities individually, so the community actively promotes the necessary cooperation with the city through a "support project". proposal is needed.

Through the formulation of this disaster prevention plan, it is expected that efforts will be made to formulate an effective disaster prevention plan, with the aim of improving the independence of the community and raising the community's ability to a level where they can make proposals regarding cooperation with the City.

Keywords: Thousing complexes, communities, Public-Private Partnership(PPP), UR, housing complex revitalization projects, “Hanahata Supporting Project”

Faculty of Business Administration, Bunkyo University

5-6-1 Hanahata, Adachi, Tokyo 121-8577, JAPAN

Tel +81-3-5688-8577, Fax +81-3-5856-6009

<http://www.bunkyo.ac.jp/faculty/business/>

経営論集 Vol.9, No.5

ISSN 2189-2490

2023年 3月31日発行

発行者 文教大学経営学部 石塚 浩

編集 文教大学経営学部 研究推進委員会

編集長 山崎 佳孝

〒121-8577 東京都足立区花畑5-6-1

TEL : 03-5688-8577 FAX : 03-5856-6009

<http://www.bunkyo.ac.jp/faculty/business/>

