



世代循環型の住宅団地再生に向けたモデル事業 八王子市みついい台での取り組みについて

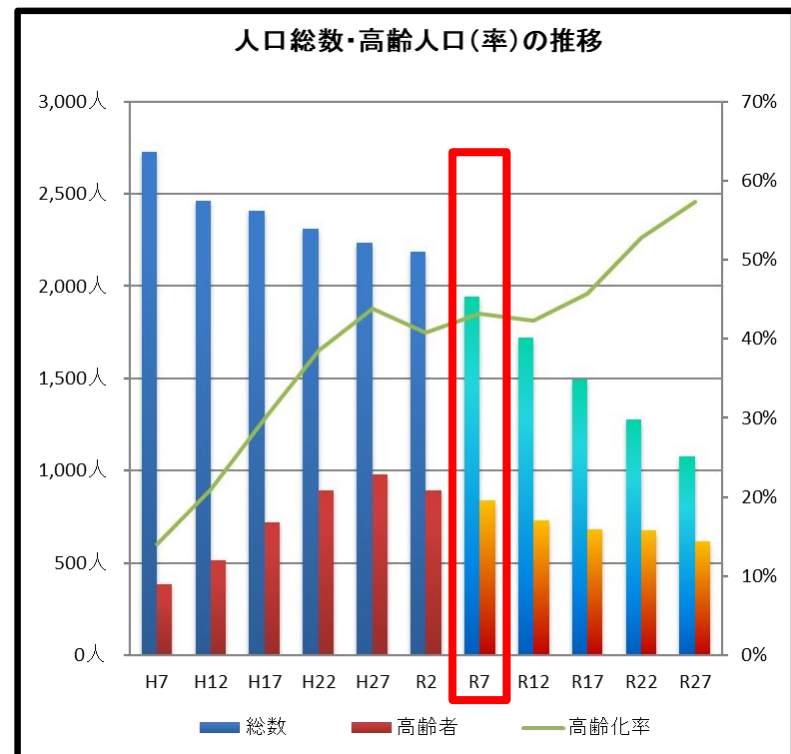
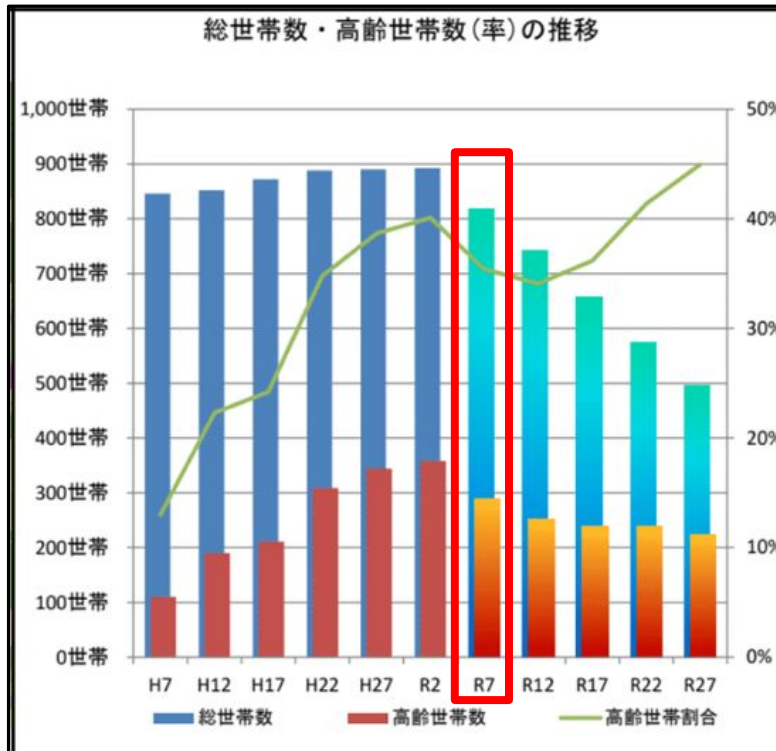
株式会社 HITOTOWA

八王子市みつい台について

入居開始: **1975年(約50年)**

高齢化率: **約40.81%**

入居開始から約50年が経過。
初期入居者層の高齢化が進行。
人口は緩やかに減少。
高齢者の単身世帯も多く今後空き家が増えることが予想される。



出典: 都内大規模住宅団地の実態調査及び再生に向けた支援策のフィジビリティスタディ作成委託 R5年度実施、受託者: (株)ランドブレイン

- 総戸数: 887戸
- 人口: 2,188名 うち高齢人口(率): 893人(40.81%)

現状把握

- ヒアリング
- 現地調査(公的資源・私的資源の実態調査)

住民の皆さんと一緒に未来をイメージする



課題や魅力を把握し、目指す未来に向けて今後の活動を検討する

まちなかで住民の暮らしに愛着が感じられる風景がある

- ・区画(160㎡以上)が広く敷地にゆとりがある
- ・お庭が手入れされており、緑豊かな
- ・暮らしへの愛着が感じられる庭や家が多い
- ・八王子インターが近く、利便性が高い
- ・雪以外の災害に強い

自治会をベースとした地域活動が活発

- ・自治会や自治会の中のサークルなどの地域コミュニティが活発
- ・地域全体で子どもを見守るという意識がある
- ・治安がいい・不審者がわかりやすい
- ・住民の向上意識が高い、住んでいる人が穏やか、真面目で責任感がある人が多い
- ・すれ違う人と挨拶をしあえる関係性がある

人が集う場や活用できる場の不足や利用率が低い公園

- ・**施設・インフラの課題** :: 6ヶ所ある街区公園の遊具が全て同じで差別化されて おらず、利用率が低い。また、バス停が1ヶ所しかなく年々本数が減っている。
- ・**人が集う場や利便性の課題** : エリア内で人が集まることができる場が不足して おり、お店が少ない(用途上の制限がある)。
- ・**空き家問題** : 空き家や管理不全の住宅が徐々に発生しており、今後増える可能 性が高い。

地域活動への参加のハードルが高く、交流の場が少ない

- ・**地域活動への参加・交流の課題** : 地域活動への参加ハードルが高く、活動の対象年代に偏りがあり、世代間の交流が進んでいない。また、新たに転居してきた人が地域と接点を持てる開かれた場や、偶発的な出会いが生まれる活動の場が不足している。
- ・**情報共有の課題** : 地域としての情報共有の場やツールが整備されていない。

“ 趣味や興味関心などで近所の人とつながったり、自分の暮らしを自分らしく「楽しみたい」 ”

“ 関わりを強制しないそれぞれの意思を尊重した多種多様な関わり方・コミュニティが欲しい。 ”

“ 活動への関与の仕方を尊重し合いながらも、自己実現ができる仕組みや風土があるといい ”

“ 多世代のつながりがあることで、子育てがしやすく、歳を取っても孤独を感じず、それぞれの暮らしを温かく見守り受け入れる風土がある。多世代にとって暮らしやすいまち ”

“ 気軽に立ち寄れる場が必要 ”

“ 公園はたくさんあるがどこも同じで活用されていない。自治会館もサークルなどに所属しないと利用ハードルが高い ”

暮らしを“楽しむ”ことがみついいの未来をつくる



世代循環型団地再生を目指すためにみついい台で必要なこと

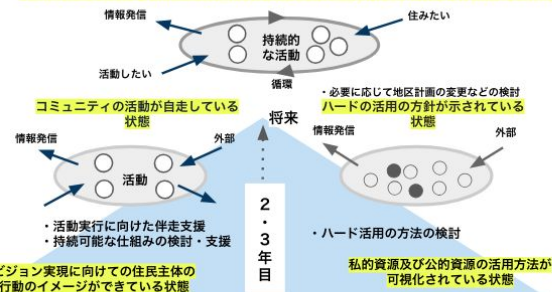
8

暮らしを“楽しむ”ことがみついい台の未来をつくる



ミッション：エリアの価値向上

将来的には、コミュニティ活動が開かれ世代循環（不動産の流通含む）が適切に行われている状態を目指す



ビジョン（=まちの未来像）策定

- ・調査・ヒアリング
- ・住民を巻き込んだビジョン策定のためのイベント・ワークショップ
- ・上記を通じたコアメンバーの発掘

コミュニティが内向きの状態



ソフト

- ・公的資源の実態調査
- ・私的資源の実態調査
- ・まちあるきワークショップ、専門家による評価等

エリアの不動産の状況などが可視化されていない状態



ハード

個人が所有する不動産の他・公共施設（公園広場等含む）

ソフト
コミュニティ活動が
開かれた状態

ハード
私的資源・公的資源の活用
(6つある公園の特徴づけや大学と連携した
植栽の手入れ活動など)

上記をみついい台の魅力として情報発信し、住宅を探している
若年層に情報を届ける

①住民による活動アイデアの実現に向けた伴走支援



- 近隣の大学(みつい台の場合は工学院大学)と連携した取り組みの実施
- 定期的に開かれた場づくりに向けた活動支援→②に融合

③地域の情報発信のための支援

②地域資源(みつい台の場合は 6ヶ所の公園)を活用した地域活動・場の使い方に対して共通のイメージを持てるようにするためのトライアルイベントの実施



→住民有志の実行委員会形式でイベントの企画・運営を実施

未来予想図の実現のため、6つある公園についてそれぞれの場所の性格を踏まえた“キャラクター”ができるとよい。キャラクターができることで多様な公園活用につながり、同じ価値観や趣味・生活スタイルの人との接点が生まれ、世代を超えた交流が広がっていくのではないか。



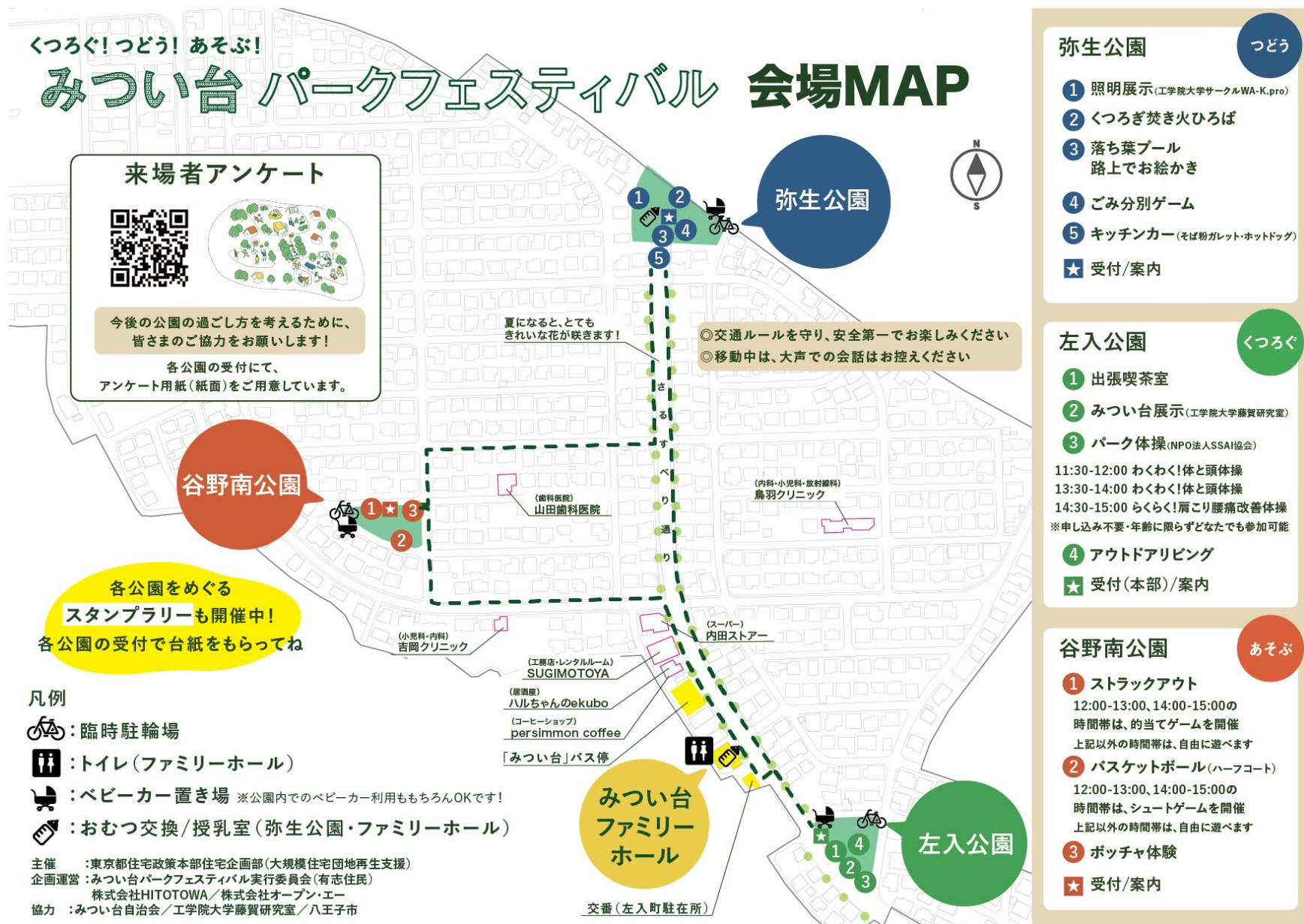
トライアルイベントの目的

- 1年目に作成した未来予想図の実現に近づけるステップとすること。
- トライアルイベントで実施する各企画が、地域住民同士の交流および日常的な滞在にもたらす効果を検証すること。
- 公園等が、多様な使い方ができる、こどもから高齢者までみんなに居心地の良い場所であるという新たなイメージを広く地域に発信して共感を広げ、声を集めること。
- トライアル実施を踏まえて、課題や改善点を詳細に把握し、地域住民による本格的・継続的な活用につなげていくこと。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目)

トライアルイベントの実施

11



世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

12

声：高齢化が進んでおり、独居高齢者も増えている中で、外に出るきっかけが少ない。



ポッチャ体験と体操教室を実施。多世代の交流の場となった。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

13

声：高齢化が進んでおり、独居高齢者も増えている中で、外に出るきっかけが少ない。



ボッチャ体験と体操教室を実施。多世代の交流の場となった。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

14

声:こどもが楽しめる場所が少ない



道路使用許可を取りチョークでお絵描きができる場を設置。
こどもを中心に(大人も)思い思いの絵を描いていました。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

15

声:こどもが楽しめる場所が少ない／ボール遊びができないか



公園でボール遊びができれば ...という声をもとにした
バスケットボール体験

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目)

トライアルイベントの実施

16

声:こどもが楽しめる場所が少ない／ボール遊びができないか

公園でボール遊びができれば ...という声をもとにした
ストラックアウト体験

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目)

トライアルイベントの実施

声:

- ふらっと集える居場所がまちなかになく、偶発的なつながりが生まれにくい。いざという時に助け合えるつながりが希薄になっている。
- 自治会館以外に利用できる場所がない。



公園に、人工芝&ベンチやテーブル等を設置することで
滞在時間が伸び、交流が生まれた。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み（ 2年目） トライアルイベントの実施

声：

- ふらっと集える居場所がまちなかになく、偶発的なつながりが生まれにくい。いざという時に助け合えるつながりが希薄になっている。
- ファミリーホール以外に利用できる場所がない。

焚火の周りに人が集い、居合わせた人同士で会話をしたり、
交流が生まれていた。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目)

トライアルイベントの実施

19

声:

- お店が少なく、特に高齢者にとっての買い物や誰かと一緒に食事をする機会が不足している。
- 住宅地という特性上、お店が継続的に運営していくための市場として難しい。



自治会サークル 喫茶室の出張・試験的にキッチンカーを誘致し、
食べる場とセットで提供することで、
居合わせた人との偶発的な出会いや交流の機会が創出できた。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目)

トライアルイベントの実施

20

声:

- お店が少なく、特に高齢者にとっての買い物や誰かと一緒に食事をする機会が不足している。
- 住宅地という特性上、お店が継続的に運営していくための市場として難しい。



金・土・日で毎日異なるキッチンカーを誘致したが、事業者からもこういった住宅地で出店する機会は少ないが、地域のイベントと合わせたり、決められた曜日(月に1回など)での出店の可能性があるという声も多かった

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

21



工学院大学の学生による展示で
外の目から見たみつい台の魅力を知るきっかけとなった。

世代循環型住宅団地再生・未来予想図実現に向けた取り組み(2年目) トライアルイベントの実施

22

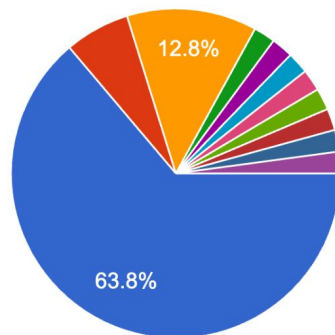


工学院大学の学生によるスタンプラリーの実施。
学生と参加者の交流の機会にもなっていた。

今回のイベントの感想として、 「楽しかった」と約 70%が回答。

問 1 3. 今回のイベントの感想を教えてください

47 件の回答



- 楽しかった
- みつい台のまちに関する新たな発見が...
- また参加してもよい
- 楽しかった。いつもの公園でも新しい...
- 3つ全部選択
- 3つ選択。子供が幼稚園を休んだため...
- 楽しかった。子どもがとても喜んでい...
- 回答なし

- 未記入
- 楽しかった。みつい台は子どもが成長して都心に出てしまうので、現状高齢の方が増えてきていると思う。小さい頃から住んでいるので公園は現状で残したい。遊具も一時無くなったこともあった。...
- 楽しかった。みつい台でイベントが行われるなんてとても嬉しいです！また参加したいです。

▲ 1/2 ▼

(自由コメント)

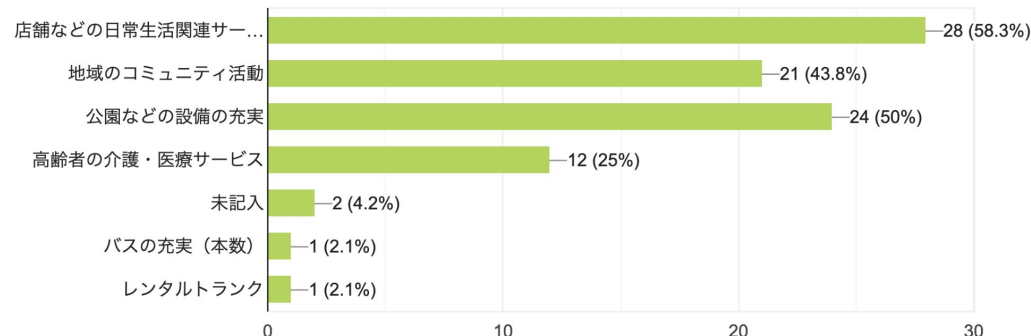
- ・みつい台は子どもが成長して都心に出てしまうので、現状高齢の方が増えてきていると思う。小さい頃から住んでいるので公園は現状で残したい。遊具も一時無くなったこともあった。木や自然がある、戸建て住宅、鳥の声も空気も少し変わってしまった。古いものを大切にしながらその土地に優しい人間でいたいと思います。お年寄りが子どもを見守りながら過ごせる土地にしたい。
- ・楽しかった。いつもの公園でも新しい体験や交流があったので楽しめた。
- ・子供が幼稚園を休んだため公園に来てみた。イベントをやっていてとても助かりました。
- ・楽しかった。子どもがとても喜んでいました。ぜひまた開催してください。
- ・楽しかった。みつい台でイベントが行われるなんてとても嬉しいです！また参加したいです。

公園の魅力向上とコミュニティ活動が、住民の生活満足度を高める重要な要素につながる可能性があることがトライアルイベントのアンケートを通じて垣間見えた。

トライアルイベントで参加者に実施したアンケートでは、「今の暮らしをより充実するために必要な機能や要素」として、

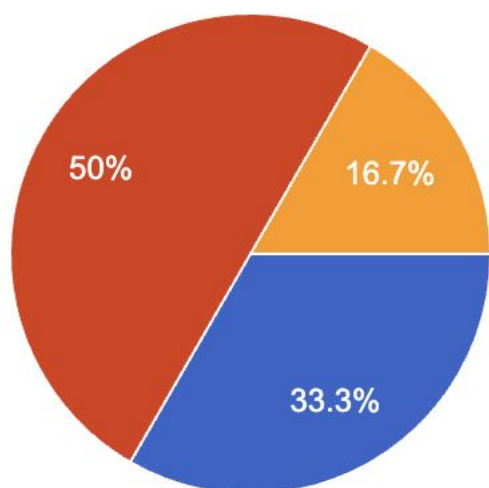
- ・店舗などの日常生活関連サービス 58.3%
- ・公園などの設備の充実 50%、
- ・地域のコミュニティ活動 43.8%

が上位に挙げられている。



- 住民の参画意欲: まちづくりに参加できるイベントや活動があれば、「参加したい」(56.9%)、「企画から関わりたい」(13.7%)と回答した人が合わせて 7割を超えており、地域活動への住民の高い意欲が確認された。
- 私的資源活用の可能性 :: 約4割の人が、所有する土地や住宅の空きスペースを地域活動に活用してほしい(そう思う/どちらかといえばそう思う) と回答しており、公的な公園外の資源を活用したコミュニティ活動の広がりにも期待が持てる。

実行委員・ボランティアメンバーの 80%が本イベントに関わったことで、住民同士の関係性が「大きく変わった」「少し変わった」と回答。



- 大きく変わった (新しいつながりができた・関係が深まった)
- 少し変わった (挨拶や会話をするようになった人が増えた)
- あまり変わらない
- まったく変わらない (特に新しい出会いはなかった)
- もともと知り合いが多く、変化は感じない

今後は、トライアルイベント自体の継続ではなく、
トライアルイベントで実施した各企画の中から、
住民が主体となり形を変えながらも継続していき、
コミュニティ活動が自走していくための伴走支援をするとともに、
活動が開かれ、新たな住民等が参加しやすい状態を目指します。

Instagram

みつい台の情報を発信する Instagramを
住民主体で立ち上げ、共に運営を行っている。



note

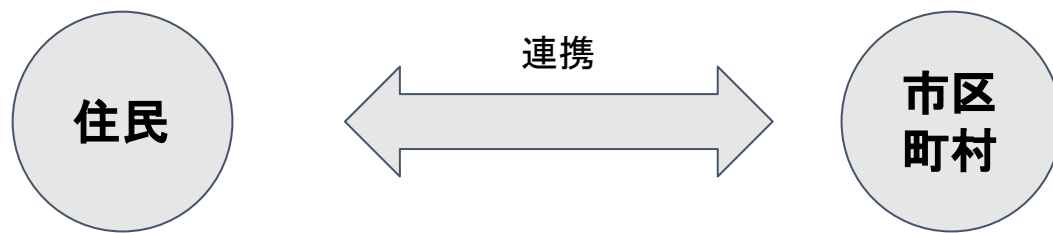
イベントレポートやみつい台での暮らしを
発信するnote(ブログ)



今後、WEB媒体などでもみつい台の暮らし方など暮らしの様子を発信していく予定。

住民主体の活動に向けて行政との連携が必要

分譲された住宅団地では住民が活動に活用できる公共施設に限られるため、住民主体のコミュニティ活動において公園・道路空間といった公的資源活用の需要があることが考えられる。それらを活用し、住民が主体となって活動していくためには、行政の協力や許可が不可欠。



求められる連携や取り組み

- 窓口：住民がやりたいことを具体的に相談することができ、実現可能な方法と一緒に市と検討できるようなパートナーシップ
- 情報共有・部署横断の協力：住宅政策課・道路課・公園課など関連する複数の部署が連携して住民の活動を支援する体制
- 必要な申請書類の明確化、手続きの簡素化・ワンストップの推進
→ 世田谷区・新宿区等は、教育関連行事や防災目的など、埼玉県鶴ヶ島市では地域のお祭りなどの行事などの利用用途でもオンライン申請が可能

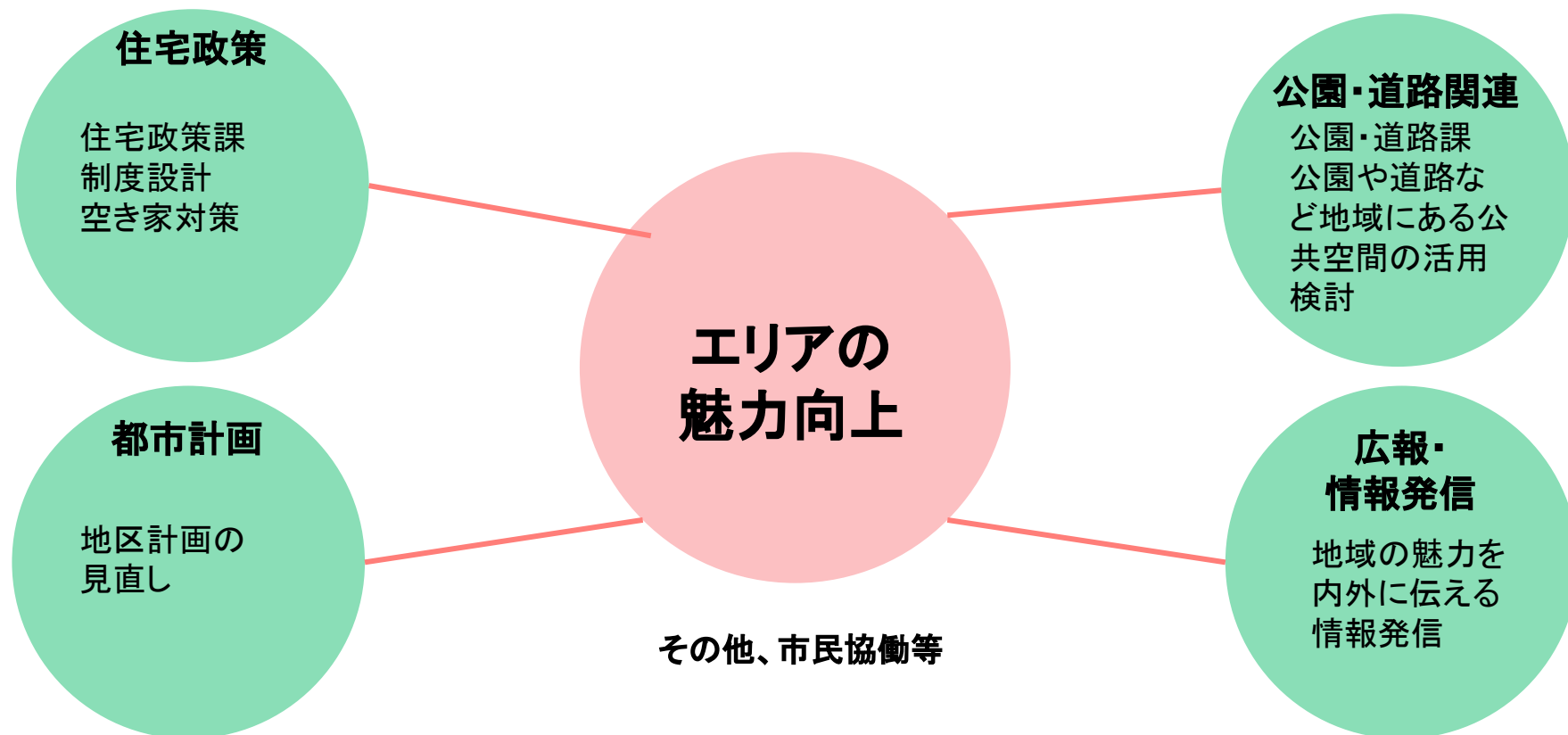
住民が可能なこと

- ✓ 公園や道路などの使い方の検討・実験などの活動
- ✓ 地域を集める
- ✓ 情報発信

行政との連携で可能になること

- ✓ 実験と住民の声を踏まえた
ルールの緩和・新たな
ルールづくり／ハード整備
- ✓ 利用申請手続きの簡素化
- ✓ 部署横断での複合的な
課題解決のサポート
- ✓ 情報発信（広範囲に）

世代循環型住宅団地再生はさまざまな要素が関わるため、 住宅政策課だけではない部署の枠を超えた横断的な連携が必要



エリアの魅力向上と周知を行い、住宅団地の再生につなげるためには、
多角的な視点からのアプローチが必要。

住民主体の活動の伴走支援

- 今年度トライアルイベントを実施した実行委員会をベースに、公園のキャラクター付・使い方を検討しながら、検討や推進における伴走支援
- 公園を活用したトライアル活動の実施
- 工学院大学と連携した私的公的資源の活用への取り組みの推進・自走化のための伴走支援

情報発信強化

- 人に焦点を当てた記事の配信
- 外部媒体と連携した郊外暮らしに関心がある層に向けた情報発信・イベントの実施
- 地元の不動産会社へのアプローチ
- SNSの運用 など

アンケート調査等を用いた実態把握・モデル構築に向けた検証と提案

- コミュニティ活動が自走し、形を変えながらも関わる人が増えながら自走し、継続的に行われ心地よく暮らせている状態
- 活動を当該地域の外部に知ってもらう／魅力と感じてもらえるベースをつくる
- 住み替え希望者に情報を届け、外部から住み替え希望者が現れる

- 住み替え希望者と当該地域の売却検討者のマッチングが行われる（家を売却しやすくなる）

世代循環型の団地再生へ近接していく 状態を目指す