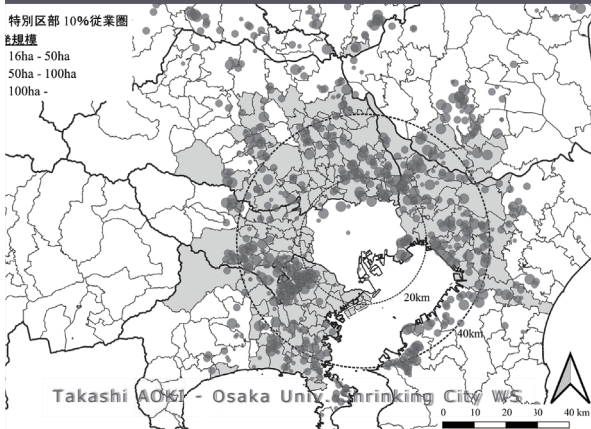
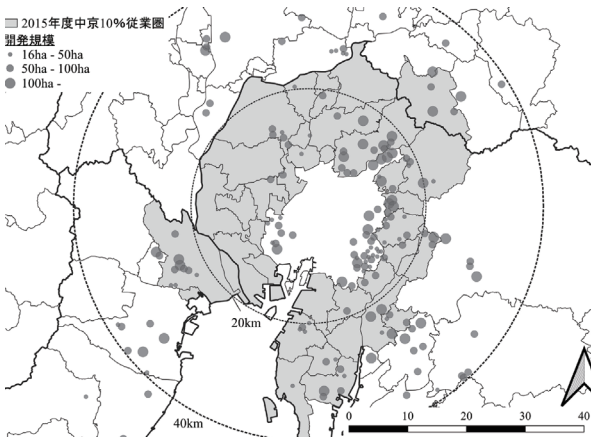


# 郊外の縮小・空家と空地

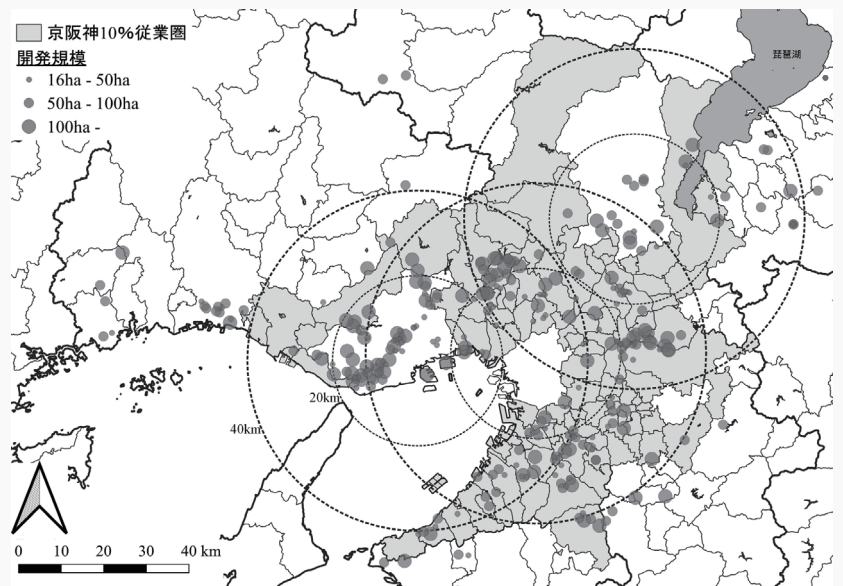
都市計画学会ワークショップ  
《人口縮小と空き地・空き家問題》

大阪大学大学院工学研究科  
青木 嵩

Takashi AOKI - Osaka Univ. Shrinking City WS

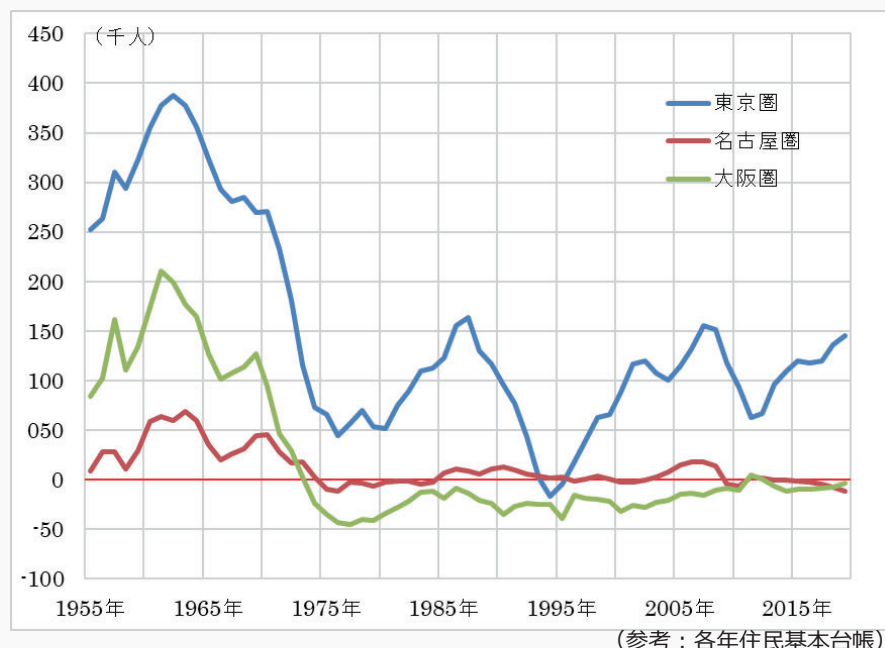


## 1950年以降に開発が進んだ「郊外住宅地」 →高齢化・人口減少・空地・空家の問題



# 都市圏規模で進む高齢化と人口減少

## 都市圏の拡大から都市圏のスリム化へ



2021/11/06

3

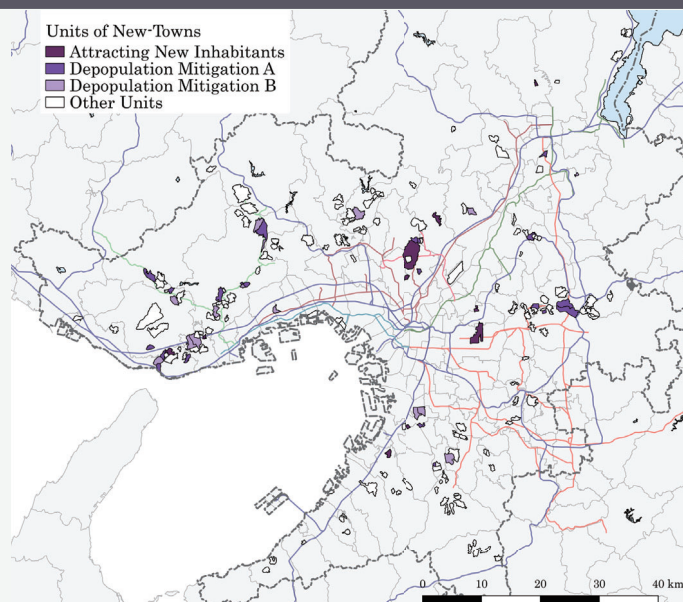
## 空地・空家をどう扱っていく？

### 都市圏の拡大から都市圏のスリム化へ

- 人口低密度化住宅地のランダム発生
- 立地適正化計画等によるコンパクト政策
  - 集約地：持続性の向上
  - 縮小地：ソフトランディングと生活環境の維持

### 郊外における人口減少のランディングと回復の兆し

- 子育て世帯以外の若い世代の流入
- 均質な郊外生活からライフスタイルの多様化
- 都心－郊外間とは異なる生活圏の形成
- 一律的・短期間での流入から散発的流入に
  - 多世代交流 / 既存－新規世帯間の交流を促す「拠点や機会」の必要性



# そもそもとして…

“ここで言う「商品化」とは、開発された土地や建設された建物が商品として売られるという事実のみを、意味しているのではない。ここで商品化とは、（中略）そうした場所で営まれるであろう「**生活のイメージ**」もまた、一定の規範的な型の下に商品化されたものとして大量に生産され、販売され、消費されていったことを意味している”

（若林：「郊外論の地平」、日本都市社会学年報、2001）

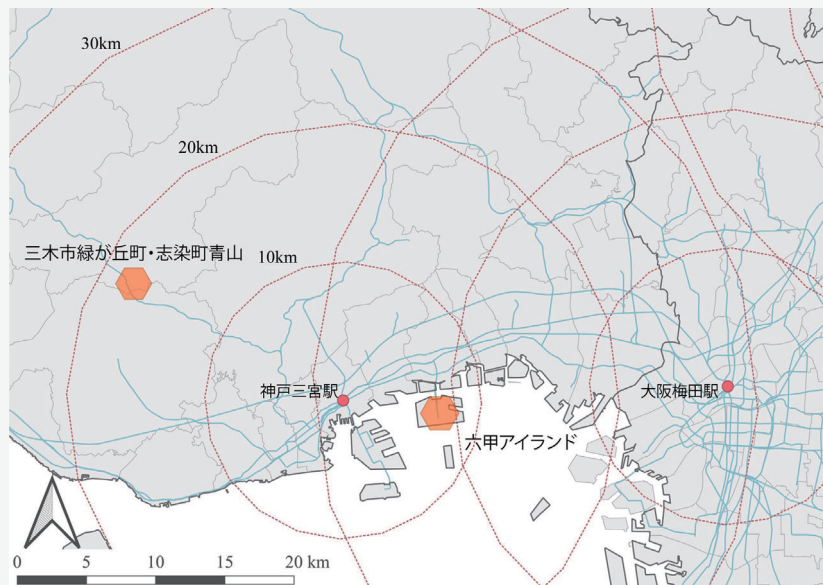


# 郊外での試み

## 【郊外での試み】

空き地再耕による住み替えサイクルの促進  
 空き家の利活用：交流拠点の形成  
 郊外型Urban Farming

対象地	まちびらき	高齢化率 (2015年)	2000年比 (高齢化率)
三木市 緑が丘町	1971年	35.9%	18.9ポイント
志染町青山	1989年	18.5%	9.7ポイント
六甲アイランド	1988年	17.6%	9.7ポイント



# 1. 空き地再耕による住み替えサイクルの促進

産官学民協働の活動が始動（2015）  
「郊外型住宅団地ライフスタイル研究会」

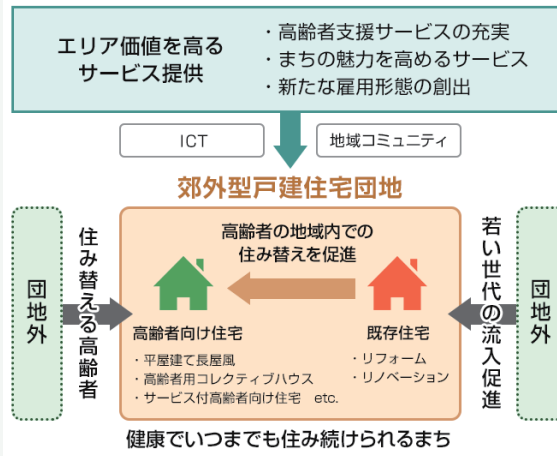
22企業・団体が参画（2019）

主なステークホルダーとして、  
産：大和ハウス工業株式会社  
官：三木市

学：関西学院大学、関西国際大学  
民：自治会・商工会・まちづくり協議会

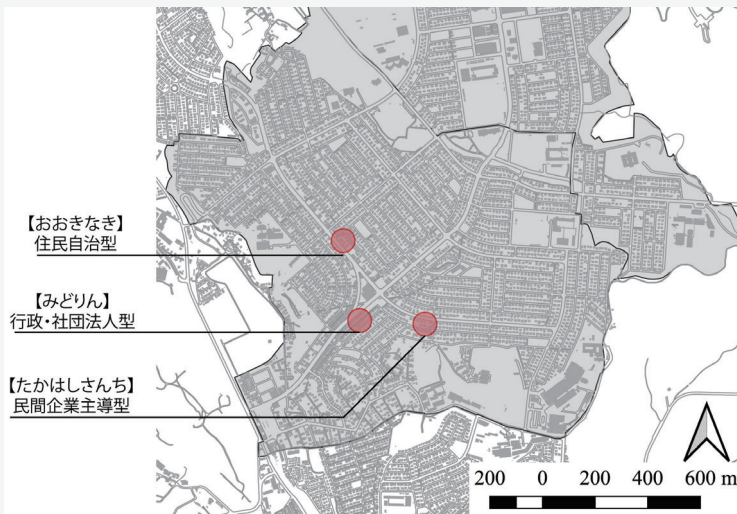
[プラットフォーム構築と新規サービスの展開]  
移動・人材・IoT・活動拠点 ×  
移動配達・子育て・健康増進・新たな働き方・  
地域互助・住み替え

## 〈ビジネスモデル構築イメージ図〉



出典：大和ハウス リブネスタウンプロジェクト 緑が丘ネオポリス  
<https://www.daiwahouse.com/businessfield/livnesstown/midorigaoka/>

# 2. 空き家の利活用：交流拠点の形成



【おおきなき】 みんなの広場 おおきなき  
2008年～現在  
家主が空家を住民活動へ提供  
→子育て世帯を中心とした多様なサークルが利用  
2019年に委託型リビングラボとして【みどりん】と連携

【みどりん】 一般社団法人 三木市生涯活躍のまち推進機構  
2017年～2021年3月  
空きテナントを借上げて利用  
→リビングラボのテストベッドとして展開を試みる  
地方創生推進交付金の事業として採択される

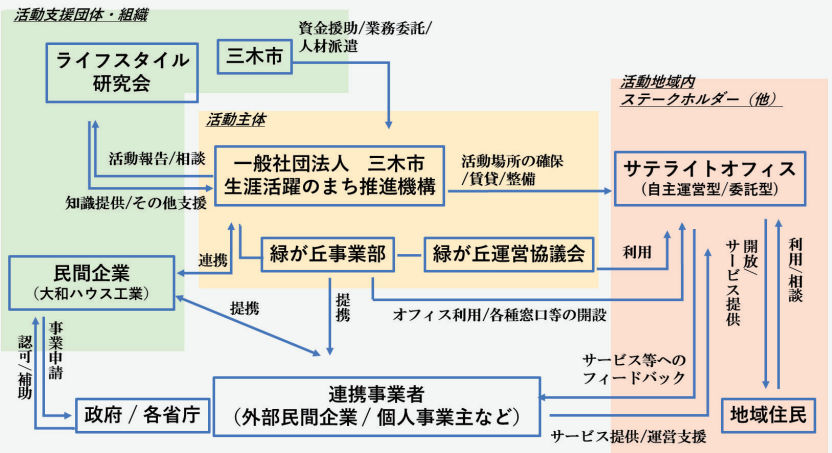
【たかはしさんち】 大和ハウス工業株式会社  
2021年6月～現在  
空家を買って新しい拠点にリノベーション  
→主に徒歩圏内の住民交流を目的に活用予定  
※コロナ禍で現在閉鎖中  
数年後に地域住民による運営形態への意向を検討中

## 2-1. リビングラボのテストベッド

### みどりん（緑が丘事業部）

一般社団法人 三木市生涯活躍のまち推進機構の事務所と兼用

主にダイワハウスと連携をして多様な民間企業や行政機関の事業テストの場として運用、また一般開放もされていた



## 2-1. リビングラボのテストベッド

### リビングラボとは

“住民（ユーザー・当事者・生活者）と企業、自治体、大学・研究機関等の関係者が「共創」する場(活動)”

1990年代のアメリカから始まる

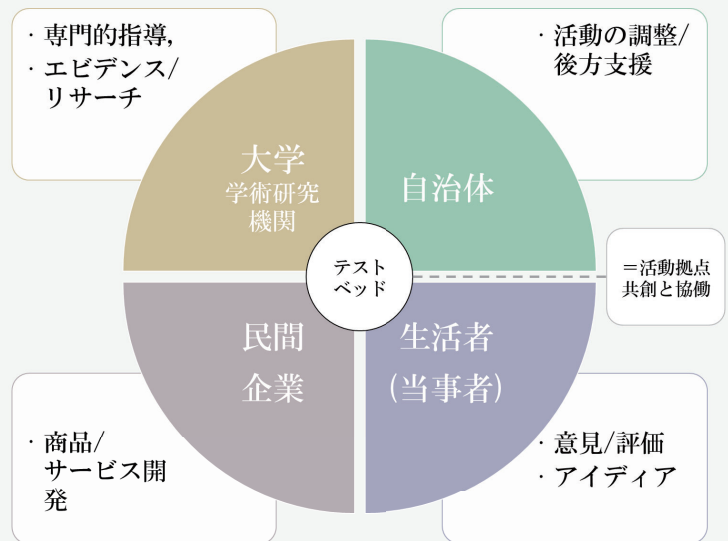
→アメリカよりもヨーロッパで多くのリビングラボが立ち上がる

2000年代に北欧（フィンランドやスウェーデン）で急速に発展

基本的な活動の展開として…

1. 複数のステークホルダー間で意見交換の場が設けられる
2. 「テストベッド」と呼ばれる拠点を設ける
3. PDCAサイクルを回しながら商品サービスの開発・改善、

地域課題解決の取組みを住民とともにすすめる



参考：一般社団法人 Future Center Alliance Japan (FCAJ)  
一般社団法人 高齢社会共創センター

## 2-1. リビングラボのテストベッド

これまでの活動

- 推進機構 – 民間企業（健康寿命延伸事業など）  
 – 行政・省庁（自動運転、IoTサービスなど）  
 – 独自（クラウドソーシング事業の展開など）

政府・省庁との連携事業

省庁	事業
総務省	IoTサービス創出支援事業への支援
国土交通省	ニュータウン地域における自動運転による移動サービスの実用化に向けた調査 スマートウェルネス推進モデル事業

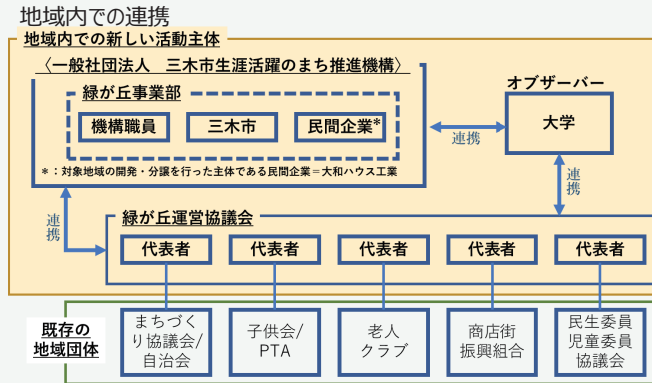
企業の連携事業+独自事業

サテライトの地域開放	ワンストップ相談窓口 交流スペースの開放 貸室業務
健康促進	健康促進イベント
域学(他)連携 課題解決 その他	み・ライブフェスタ リビングラボ体験会 プレオープンイベント
働き方の多様化推進	クラウドソーシング 説明会/認知導入セミナー
健康促進/管理	健康ステーション開設 出張健康診断 健康講座/指導 フレイル予防/啓蒙講座 健康・栄養相談/管理指導
域学(他)連携 課題解決	み・ライブフェスタ 地域の学校との連携 まちづくり勉強会 トライアルリビングラボ リビングラボ
空き家活用 ストック利用	委託型サテライトの整備 移住・定住促進PR 空き家活用の調査研究
住民主体の活動促進	講座・サークル 生活相談 地域の行事との連携

当初は、このようなサテライトを地域内に点在させることを想定  
そのひとつが「おおきなき」

助成金が止まると同時に閉鎖  
※おおきなきへ一部活動は移行

一方で、民間企業等と連携では、社団法人に利点があった



## 2-2. 民間主導の交流拠点

空き家の再編：住宅からコミュニティ施設へ

民間主導での設立 → 住民による自治運営への検討



出典：New Turn GO! GO!  
<https://newturn-gogo.daiwahouse.co.jp/>

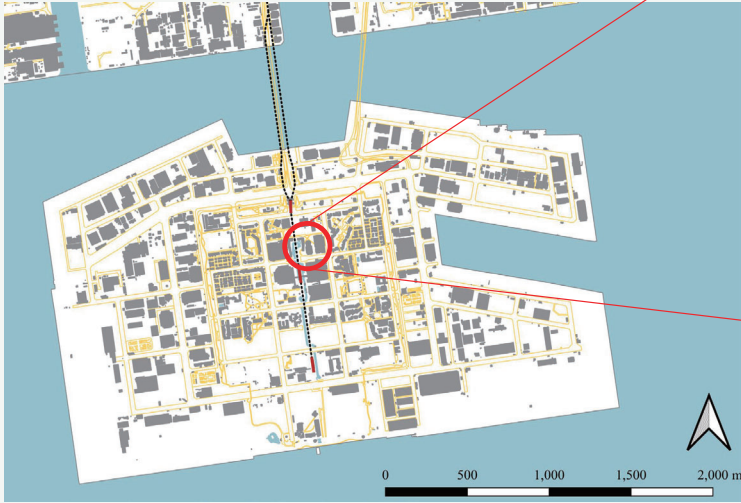


出典（上）：大和ハウス リブネスタウンプロジェクト 緑が丘ネオポリス  
<https://www.daiwahouse.com/businessfield/livnesstown/midorigaoka/>

出典（左）：Google Earthより

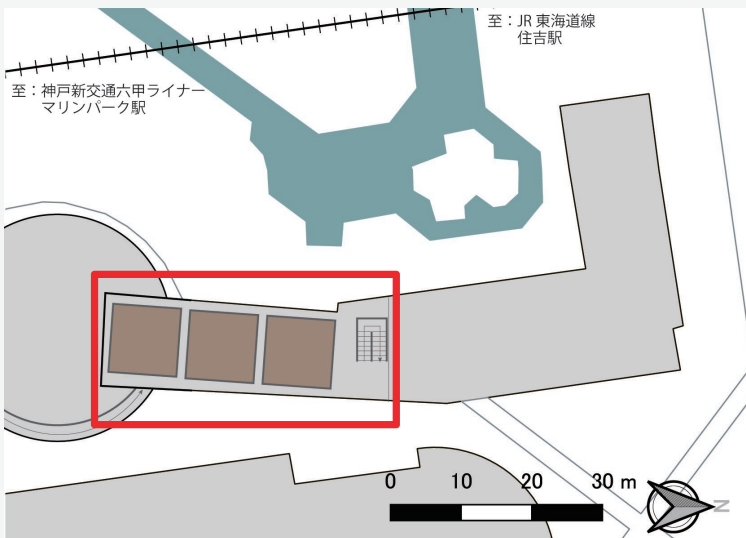
# 3. 郊外型Urban Farming

シエラトンファーム@六甲アイランド（神戸）

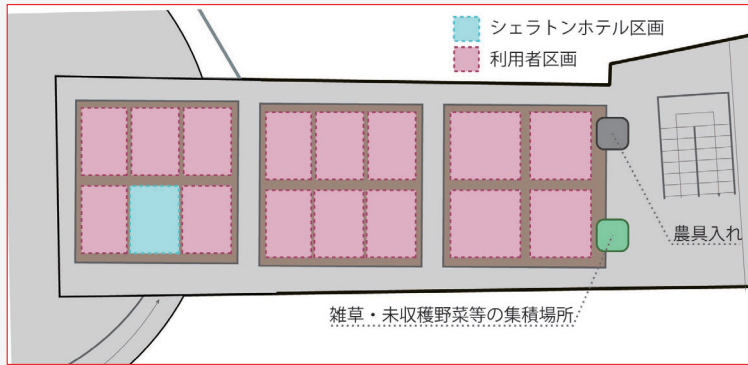


リバーモールイースト（アイランドセンター駅）  
安藤忠雄建築研究所（1993）  
2013年にニューアワジグループが所有（シエラトンホテル）  
1～2階：テナント

# 3. 郊外型Urban Farming



# 3. 郊外型Urban Farming

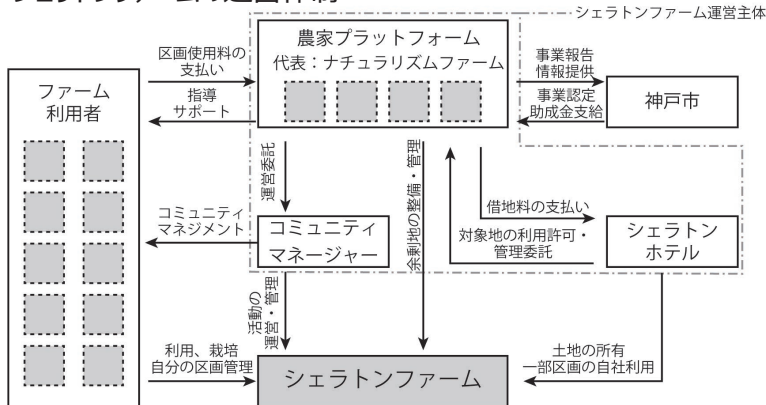


2020年度に事前WSを3回実施  
 2021年3月より第1期Start (8月末まで)  
 現在は、第2期 (9月～翌2月)  
 区画数：12区画 (1期) →16区画 (2期)  
 1期からの継続者の他、六甲アイランド外からの利用者もあり



# 3. 郊外型Urban Farming

## シェラトンファームの運営体制



## 運営主体へのフィードバック

	シェラトンホテル	農家	コミュニティマネージャー
金銭的	所有地の賃料	副業的収入	委託費用 (約2~3万円/月)
交流的	地域住民 宿泊者 従業員同士	農業従事者以外の人	地域住民
知識的	野菜に関する知識	新しい農法や 新しい作物に関する知識	栽培の知識 コミュニティマネジメントの実践 多様な世代の人々との交流の仕方
副産物的	気分転換の場 (特にコロナ禍)	新規就農者の 知識・収入面でのサポート	多面的な活動展開のための 目に見える業績
発展的	神戸のライフスタイル化 ホテル≠非日常からの逸脱	新規就農者の増加 副業的 Urban Farm の横展開	次の活動への展開

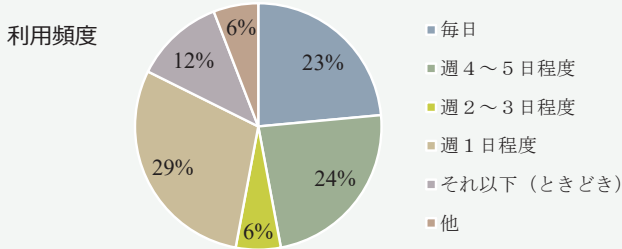
### 運営主体の副業的参画

心理的・業務的負担の低減による持続可能性の向上  
 本職へのフィードバック  
 利用者の主体性の向上 (自主管理・共同体形成)



# 3. 郊外型Urban Farming

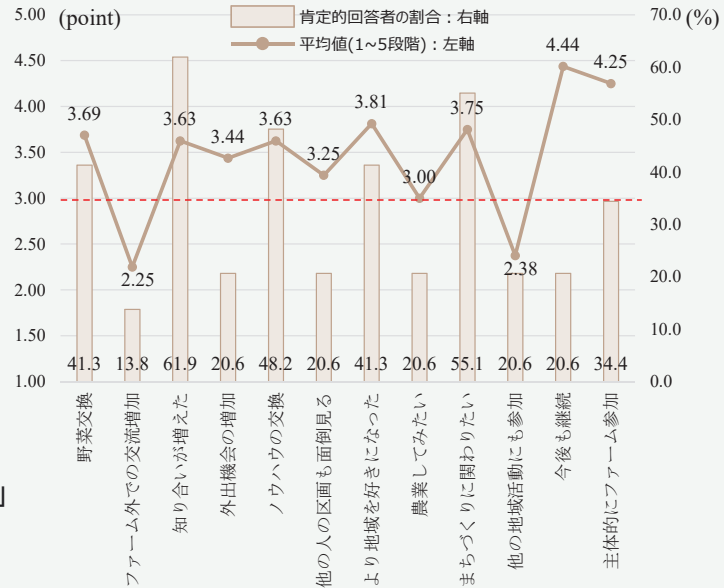
参加者へのアンケートより (N=17)



自由意見

- 「ファームメインの生活パターンになり、六甲アイランド内の店舗を利用する機会が増える」
- 「今のような(緩やかな)感じがとても気に入っている」
- 「当初の目的は土に触れることだが、今では同じ目的を持つ人とのふれあいが楽しみに」

参加したことによる変化



## これからの郊外 空き家・空き地

- ◆ 住宅地を開発したデベロッパー等の主体的な再生事業への参画
  - 住民との緩衝材としての行政・一般社団法人等の必要性
- ◆ リビングラボの可能性と課題
  - テストベッドの課題 (ex. 持続性・サービスの偏向) と可能性 (ex. 柔軟なプロダクト・新しい働き方)
- ◆ 「のめり込まない連携」という選択肢
- ◆ 趣味/ライフスタイル嗜好を介した交流拠点
  - 現代の消費者の理想の暮らしのひとつとして、「郊外に住み自分の趣味に没頭する」  
(松下他 『日本の消費者は何を考えているのか? : 二極化時代のマーケティング』)
- ◆ ノードの整備とパスの形成
  - 住み替えサイクルにおける「誘導」、交流拠点への物理的/心理的アクセシビリティ、民間取得~住民自治への移行スキーム

# +αで考えていくべきこと

## 郊外の「デグレード」と「セグリゲーション」

### ◆デグレード

親+子の核家族世帯からの変容：中若年層における単身世帯化、DINKs / DEWKs世帯化、親と同居の子  
経済の不安定化：都市部との収入格差、非正規雇用・無収入、幼い子を持つ世帯の共働き化

### ◆セグリゲーション

ライフスタイル嗜好の多様化と自己実現の場の重視

若い世代における高評価地域における消費行動・居住地選択行動の偏向

