

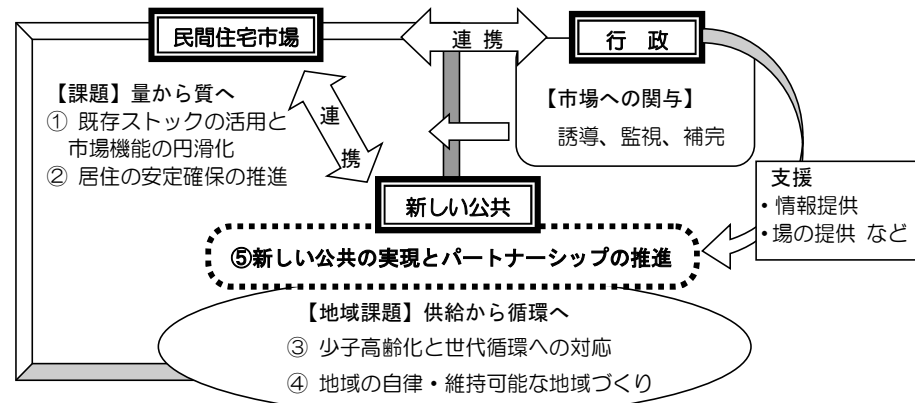
# 川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査

## 成果とりまとめ

### 1. モデル調査実施の背景と目的

#### 実施の背景 ～住宅基本計画での位置づけ～

- これまで行政が民間住宅市場において主導してきた「量から質へ」の住宅政策は、住宅の質の向上に一定の効果をもたらしたものの、近年の「供給から循環へ」をテーマとした新たな課題については、従来の行政による全市画一的政策展開ではなく、市民等が主体となった住まい・まちづくり活動が求められている。
- こうした中で、活発化する市民の自発的なまちづくり活動やボランティア等の活動団体を「公的領域の新たな担い手」として、「市民との協働のまちづくり」を積極的に進めてきた。また、住宅政策においても、施策を市が直接的に行う手法のみでなく、市民・事業者等との連携による協働の取組を推進する必要があるとして、住情報提供や居住支援制度を中心に住まいに関するパートナーシップの取組が試行されてきている。
- 今後は、「新しい公共の実現とパートナーシップの推進」を課題として、これまで行ってきたパートナーシップの取組を、「地域」を軸とした「新しい公共」のなかでより一層推進する必要がある。



#### 実施の目的

- 少子高齢化社会の深刻化、市民の居住ニーズへの多様化への対応など、住宅・住環境を取り巻く新たな課題には、行政が行う全市画一な取組だけでなく、**地域を軸とした地域主体の取組を進める必要がある。**
- このモデル調査は、住宅特有の課題が顕著である地域において、その地域が持つ様々な地域資源を活用しながら、住宅・住環境の価値の維持・向上を目指す、**市民・事業者等の協働の取組を行うための連携の形を検討するとともに、行政の関わりのある方・役割を検討するために実施することとした。**(調査期間は平成24年6月から概ね2年間)。

### 2. モデル調査地域の選定

モデル調査の対象地域選定にあたっては、次の要件を満たす団体を公募し、住宅政策審議会(モデル調査推進のための部会)での審議結果を踏まえ、庁内関係課からなる選定委員会にて川崎市多摩区三田小学校区(NPO法人秋桜舎コスモスの家/明治大学まちづくり研究所)、中原区井田杉山町・井田三舞町(井田みすぎ地区まちづくり協議会)を選定した。

- ①団体要件：NPO(特定非営利活動法人)、市民活動団体、社会福祉法人、大学、地縁組織(町内会、自治会)、業界団体(宅建協会、建築士事務所協会等)等の民間非営利組織で、住宅・住環境の価値の向上を目指し取組む意欲がある団体。(複数の団体の共同応募可能)
- ②モデル調査の対象地域：計画住宅地\*を含む、住宅・住環境に関する特有の課題が顕著な地域で、概ね中学校区程度までの広さ。  
\*計画住宅地…同時期に開発された住宅団地(集合住宅団地・戸建住宅団地)

### 3. モデル調査地域の概要と取組

川崎市多摩区三田小学校区	中原区井田杉山町・井田三舞町												
<p>パートナーが認識する地域の特徴と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公団分譲西三田住宅(1,108世帯)、民間分譲マンション(760世帯)、明治大学生田校舎、浄水場が地域の多くを占め、その他戸建住宅や小規模マンションが立ち並んでいる、人口約12,000人、世帯数5,386世帯の地域。</li> <li>保育園から高齢者関連施設までそろい、自然が多く住みよい環境である。</li> <li>一方、<b>高齢化率は40%を超え、高低差のある地形、団地のエレベータ未設置、孤立化等についての問題が挙げられる。</b></li> <li>民間マンションでは、<b>現役世代が80%を超えるものの、日中は子どもや高齢者が多く、災害時の対応が課題である。</b></li> </ul>													
<p>パートナー等の概要</p>													
<p>パートナー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●NPO法人秋桜舎コスモスの家 デイサービス、配食サービス、生涯学習を通じたまちづくり、大学と共同での地域課題調査など、地域密着型活動を広く行うNPO法人。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>NPO 法人秋桜舎コスモスの家の活動</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①地域資源の交流の場の提供 地域の資源(自治会・町内会等の地域の関係団体)を横つなぎにするイベントを中学校等と連携して開催。</li> <li>②地域課題・地域資源の整理 明治大学と協働し「孤立しないで安心して生活するための調査」を人的ネットワークを通じて実施することにより、住民の生活の実情、孤立化の要因、地域に埋もれているマンパワー等の地域資源を明らかにした。</li> </ol> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>●明治大学まちづくり研究所 建築やまちづくり等に関する研究員が具体的なフィールドに対して実践的かつ統合的な解決法を探り、その成果を社会に発信、教育へのフィードバックを目的としている団体。</li> </ul> <p>地域で活動する団体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●NPO法人ぐらすかわさき(平成24年10月から参加) 地域の交流の場の提供やコミュニティビジネスの相談対応等により市民活動を支援するNPO法人。 メンバーの1人が地域内に居住しており、西三田住宅で住み続けるための住民同士のつながりを作る活動を行っている。</li> </ul>	<p>パートナー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●井田みすぎ地区まちづくり協議会 地区内のマンション建設をきっかけに、住民自らが「まちづくり将来構想」を定め、いつまでも住み続けられるまち、地域の価値を高めていくことを目指し設立された団体。建物づくり(建物用途・高さ・色彩・外構等)、安全・安心まちづくり、まちづくりへの協力について「まちづくり宣言」を定め、住みよいまちづくりを進めている団体。地域内住民のほぼ全員が加入する町内会「井田協友会」と連携した取組を行っている。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>井田みすぎ地区まちづくり協議会の活動</p> <table border="0"> <tr><td>2004年</td><td>協議会発足</td></tr> <tr><td>05年</td><td>まちづくり将来構想</td></tr> <tr><td>06年</td><td>まちづくり宣言</td></tr> <tr><td>06～07年</td><td>緑化推進計画策定</td></tr> <tr><td>10年</td><td>まちづくりグループ登録</td></tr> <tr><td>11年～</td><td>井田中学校避難所運営会議</td></tr> </table> <p>*マンション等開発業者との協議(随時) *ワークショップ開催(1～2回/年)</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>井田みすぎ地区まちづくりの目標 (井田みすぎ地区将来構想)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 お互いの顔が見え、快適に暮せる「いつまでも住み続けられるまち」を目指します。</li> <li>2 緑豊かな戸建てを中心とした低層の住宅市街地を維持・保全し、良好な住宅市街地を形成することにより、地域の価値を高めていくことを目指します。</li> </ol> </div>	2004年	協議会発足	05年	まちづくり将来構想	06年	まちづくり宣言	06～07年	緑化推進計画策定	10年	まちづくりグループ登録	11年～	井田中学校避難所運営会議
2004年	協議会発足												
05年	まちづくり将来構想												
06年	まちづくり宣言												
06～07年	緑化推進計画策定												
10年	まちづくりグループ登録												
11年～	井田中学校避難所運営会議												

# 4 川崎市多摩区三田小学校区

## 4-1. モデル調査の実施概要

(1) モデル調査の実施の流れ		(2) 地域課題の整理と取組テーマ	
平成24年度	モデル調査募集	<p>パートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理した上で、パートナーの取組テーマが定まっていた。</p> <p>また、ヒアリングでの情報を基に、パートナー以外にも地域で活動する団体にアプローチし、モデル調査への参加を求めた。(NPO法人ぐらすかわさきは調査に参加、西三田住宅管理組合理事長や大規模分譲マンション自治会長からは、度々のヒアリングや協議会へのオブザーバーとしての参加等の協力を得た。)</p>	
	対象地域の選定 平成24年6月		
平成25年度	対象地域の調査	<p>【地域の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高経年化した団地の方向性</li> <li>災害時の対応</li> </ul>	<p>【取組テーマ】</p> <p>テーマ① 空き家・空き店舗を活用した地域交流拠点づくり 明治大学まちづくり研究所が中心となり、空き店舗を活用し、地域の住民・学生が集える地域交流の場を整備する。</p> <p>テーマ② 住み替え支援、空き家活用の取組 NPO法人ぐらすかわさきが中心となり、活動拠点を設け、高齢者の住み替えに関する相談や、流通の停滞が懸念される空き家の適正管理、利活用の検討・支援等を行う体制を整える。</p> <p>テーマ③ 地域防災ネットワークづくり NPO法人秋桜舎コスモスの家が中心となり、災害時に既存の取組から漏れる弱者が出ないように、災害時の体制整備を目指す。</p>
	連携の形等の検討		
	取組の実施		
	三田サポートわなり設立(平成25年4月) カフェ運営		
平成26年度	「たま・みた・まちもりカフェ」プレオープン(平成25年2月)	(3) 調査の実施体制	
	三田サポートわなり設立(平成25年4月) カフェ運営		
(1) モデル調査の実施の流れ		(2) 地域課題の整理と取組テーマ	
<p>期間：平成24年4月16日(月)～5月16日(水)</p> <p>川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査選定委員会にて当該地域、パートナーが選定される</p> <p>○地域課題ヒアリング実施(平成24年7月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●県・協働事業負担金「地域ネットワーク」応募【コスモスの家】(平成24年7月)</li> <li>●市・空き店舗活用事業応募【明大】(平成24年7月)</li> <li>○●モデル調査協議会設置、第1回協議会開催(平成24年10月) 新たに地域の団体として【ぐらすかわさき】が参加</li> <li>●たま・みた・まちもりプロジェクト開始【ぐらすかわさき、明大】</li> <li>○●国・空き家活用等推進事業応募＜採択＞【ぐらすかわさき、協議会】(平成24年10月)</li> </ul> <p>たま・みた・まちもりプロジェクトの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・勉強会・ワークショップ実施</li> <li>・リフォームモデル案提案・モニター調査</li> <li>・片づけワーク、留守番ワーク など</li> </ul> <p>○●第2回協議会開催(平成25年1月)</p>		<p>地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。当該地域においては、取組テーマに関係すると思われる庁内関係課からなる庁内検討会を組織し、庁内検討会と地域の団体が課題に取り組む場として協議会を設置し、庁内検討会は審議会の意見を踏まえてパートナーへの取組の提案・支援を行うことにより、パートナー・地域資源が連携して取組を進める体制を整えた。</p>	
<p>○●国・住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業に応募＜採択＞【市公社・明大・わなり】(平成25年9月)</p> <p>・所有者・居住者アンケート実施(平成26年1月)</p> <p>・空き家外観調査の実施(平成26年1月)</p> <p>・団地基礎データの整理</p> <p>●避難所運営会議会長へのヒアリング【コスモスの家】(平成25年12月)</p> <p>●地域防災ネットワーク会議開催【コスモスの家】(平成26年1月)</p>		<p>【庁内検討会参加課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●多摩区役所地域振興課</li> <li>●多摩区役所危機管理担当</li> <li>●多摩区役所企画課</li> <li>●経済労働局商業観光課</li> <li>●経済労働局企画課</li> <li>●教育委員会多摩区・学校担当</li> </ul>	
<p>○●住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の取組(2年目)</p> <p>・不動産店へのヒアリング、インスペクションのモデル的な実施 など</p>			

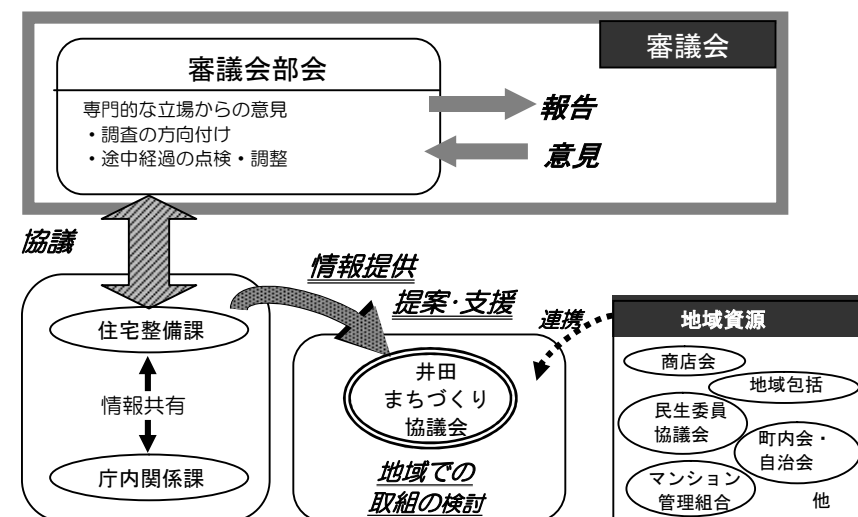
## 4-2. 地域での調査内容と成果

<p><b>調査1 地域における住まいづくりネットワークの構築</b> ～NPO 法人ぐらすかわさき／明治大学まちづくり研究所～</p> <p>たま・みた・まちもりプロジェクトの活動の一環として下記の活動を実施し、地域住民と地域資源をつなぎ合わせた。</p> <p><b>①活動拠点等の整備・周知</b> 地域交流の場として「みた・まちもりカフェ」を平成25年2月にプレオープン（内装は明治大学学生が担当）し、活動拠点をその一角に設け、地域住民の様々な相談に応じる体制を整えた。HPやチラシ配布によりカフェの周知を行った。西三田団地・寺尾台団地については空き家調査の実施にあわせて勉強会のチラシを配布した。</p> <p><b>②地域住民の生活・住まいの支援の試行</b> 住替え支援・生活支援の試行として、「荷物があるために空き家を貸せない」「片付けが億劫で引越しができない」等の理由をもつ空き家所有者の荷物の片付け（片付けワーク）、空き家の管理・清掃（留守番ワーク）を実施。また、空き家や住替えについての相談事業の試行、地域の住生活関連の情報交換の場としてのカフェへの登録板設置をあわせて行った。</p> <p><b>③調査</b> 西三田団地及び寺尾台団地の空き家調査に加え、地域のデイケア利用者や地域の高齢者向けの集いに参加する高齢者20人に対するヒアリング調査を実施。（④勉強会のチラシを配布しながら実施）</p> <p><b>④勉強会・ワークショップ実施</b> 住み続ける地域づくりを目指したプロジェクトの説明や高齢者の住替え支援、シェアハウスの運営ノウハウ等についての勉強会を講師を招いて実施。</p>	<p><b>調査3 空き家の管理・活用支援</b> ～三田サポートわなり／明治大学／市住宅供給公社～</p> <p>国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」（3カ年事業）による補助を受け、西三田住宅の空き家（予備軍含む）の流通促進・活用・適正管理を目的に、地域の需要・課題、管理状況等を把握するため下記の2調査を実施した。（市住宅供給公社は、市の住宅施策を推進する立場で参加）</p> <p><b>①所有者・居住者アンケートの実施</b></p> <table border="1" data-bbox="1567 514 2567 714"> <tr> <td>調査対象</td> <td>西三田住宅1～7街区住戸 内部居住者 1,108戸 外部居住者 382戸 計 1,490戸</td> </tr> <tr> <td>主な調査内容</td> <td>・居住者及び住宅の現状把握 ・空き家となる潜在的可能性の把握 ・今後の支援・取組の方向性の把握</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">※集計・分析は平成26年度実施</p> <p><b>②空き家外観調査</b></p> <table border="1" data-bbox="1567 808 2567 1165"> <tr> <td>判定方法</td> <td>①登記事項証明書の所有者住所が団地外の場合に「外部居住者」と判定 ②外観からの目視（組合・近隣からの情報含む）により「空き家」を判定</td> </tr> <tr> <td>調査結果</td> <td>①外部居住者：382戸（約34.5%） →棟別にみると50%を超える棟が5棟/44棟あり、うち最も高い棟で75%である。 ②空き家：60戸（約5.4%） →棟別にみると10%を超える棟が6棟/44棟ある。 →街区別では1街区（11%）と4街区（9%）が高い。 ⇒外部居住者の割合が高い棟ほど空き家率も高い傾向があり相関が見られる。</td> </tr> </table> <p>⇒外部居住者が全体の1/3を超えていることから、更なる高齢化に伴い、どう管理状況・住環境に影響するか留意すべきである。【審議会にて】</p>	調査対象	西三田住宅1～7街区住戸 内部居住者 1,108戸 外部居住者 382戸 計 1,490戸	主な調査内容	・居住者及び住宅の現状把握 ・空き家となる潜在的可能性の把握 ・今後の支援・取組の方向性の把握	判定方法	①登記事項証明書の所有者住所が団地外の場合に「外部居住者」と判定 ②外観からの目視（組合・近隣からの情報含む）により「空き家」を判定	調査結果	①外部居住者：382戸（約34.5%） →棟別にみると50%を超える棟が5棟/44棟あり、うち最も高い棟で75%である。 ②空き家：60戸（約5.4%） →棟別にみると10%を超える棟が6棟/44棟ある。 →街区別では1街区（11%）と4街区（9%）が高い。 ⇒外部居住者の割合が高い棟ほど空き家率も高い傾向があり相関が見られる。
調査対象	西三田住宅1～7街区住戸 内部居住者 1,108戸 外部居住者 382戸 計 1,490戸								
主な調査内容	・居住者及び住宅の現状把握 ・空き家となる潜在的可能性の把握 ・今後の支援・取組の方向性の把握								
判定方法	①登記事項証明書の所有者住所が団地外の場合に「外部居住者」と判定 ②外観からの目視（組合・近隣からの情報含む）により「空き家」を判定								
調査結果	①外部居住者：382戸（約34.5%） →棟別にみると50%を超える棟が5棟/44棟あり、うち最も高い棟で75%である。 ②空き家：60戸（約5.4%） →棟別にみると10%を超える棟が6棟/44棟ある。 →街区別では1街区（11%）と4街区（9%）が高い。 ⇒外部居住者の割合が高い棟ほど空き家率も高い傾向があり相関が見られる。								
<p><b>調査2 空き店舗を活用した地域交流・生活支援</b> ～三田サポートわなり／明治大学まちづくり研究所～</p> <p>三田サポートわなりを中心に空き店舗に開設した「みた・まちもりカフェ」では、カフェの運営を進めるとともに、どの世代の人々にとっても住みやすいまちづくりを目指すため、下記の活動を実施した。カフェには、建築や福祉に関する有資格者や三田地域での子育て経験者、介護経験者が日替わりでスタッフとして入るほか、必要に応じて行政や専門家とも連携を図りながら対応に当たった。</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px;"> <p><b>■コミュニティカフェにおける主な活動内容</b> <b>「まちもりカフェ」の運営</b> 仲間づくり、喫茶、サークル、講座、情報交換、情報発信等を通して【出合いの場】を提供。</p> <p><b>家事支援・生活支援</b> 片づけ、掃除、買い物などの困りごとの相談対応・手伝いにより【暮らしの支援】を実施。</p> <p><b>住まいの支援</b> 明治大学まちづくり研究所や行政と連携を図りながら空き家管理、リフォーム相談、住替え相談の対応を行い【住まいの支援】を実施。 ⇒国の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（取組③参照）を活用し、取組内容を検討。</p> </div> <p>⇒生活支援については今後継続的にビジネスとして展開できるかが課題である。【審議会にて】</p>	<p><b>調査4 地域防災ネットワークづくり</b> ～NPO 法人秋桜舎コスモスの家～</p> <p><b>①避難所運営会議の長へのヒアリング</b> 会長へ避難所運営会議の役割や要援護者支援制度の課題、他自治会等との連携の可能性等についてヒアリングを実施。結果、個人への依存度が強く、持続した取組・広がった取組が出来ていないといった課題があることを把握した。</p> <p><b>②地域防災ネットワーク会議の開催</b> 町内会役員等4名により、参加メンバーの各地域で行われている防災の取組みと課題について話し合いを実施。今後はネットワークを広げながら、会議の定期的な開催継続に取り組む。</p> <p>⇒専門家等を招いた勉強会を実施するなど、外部の協力も得ながら、地域の防災問題を考えていく基盤づくりが有効である。【審議会にて】</p>								

# 5 中原区井田杉山町・井田三舞町

## 5-1. モデル調査の実施概要

(1) モデル調査の実施の流れ ●地域の取組 ○市の取組		(2) 地域課題の整理と取組テーマ
平成24年度	<p><b>モデル調査募集</b></p> <p>↓</p> <p><b>対象地域の選定</b> 平成24年6月</p> <p>↓</p> <p><b>対象地域の調査</b></p> <p>↓</p> <p><b>連携の形等の検討</b></p> <p>↓</p> <p><b>取組の実施</b></p>	<p>期間：平成24年4月16日（月）～5月16日（水）</p> <p>川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査選定委員会にて当該地域、パートナーが選定される</p> <p>○地域課題ヒアリング実施(平成24年7月)</p> <p>○●現地視察（平成24年10月）</p> <p>○●情報交換会（平成24年11月）</p> <p>●既存の活動を継続</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p><b>井田協友会の活動</b></p> <p>□年間行事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>井田杉山町公園の清掃</li> <li>資源ごみ集団回収</li> <li>秋祭り</li> <li>防災訓練</li> <li>広報誌発行 等</li> </ul> <p>□分野別活動</p> <p>子供会、老人会、婦人部、フラワークラブ、地区社協、公園運営管理協議会 等</p> </div>
平成25年度	<p>●「住み続け、住みつなぐまちづくり」に向けたアンケート実施（○市協力）</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート作成【明大協力】(平成25年9月)</li> <li>アンケート実施 (平成25年9月28日～10月20日)</li> </ul> <p>アンケート対象者：配布数／回収率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建・アパート居住者：244票／44.3%</li> <li>マンション居住者：354票／38.7%</li> <li>全体：598票／41.0%</li> </ul> </div> <p>結果報告会(平成25年12月)</p> <p>●井田協友会役員会にて住宅やまちづくりに関する市の制度を紹介</p> <p>○パンフレット等資料提供（市）</p>	<p>パートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理した上で、パートナーの取組テーマが定まっていた。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p><b>【地域の課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高経年化した住宅</li> <li>アパートの空き家問題</li> <li>高齢化の進展</li> <li>まちの持続性</li> </ul> </div> <p><b>【取組テーマ】</b></p> <p><b>テーマ① 井田地域の変遷、地域課題を把握</b> 行政や審議会との意見交換等により地域課題を把握する。</p> <p><b>テーマ② 将来を見据えたまちづくり</b> 地域の価値・良好な居住環境が将来に引き継がれるよう、アンケート実施等により、住民の意向を把握し、取組を進める。</p> <p><b>テーマ③ 住み続けられる環境づくり</b> 戸建住宅の住宅リフォームに関する補助金・減税制度、住み替えに伴う住宅活用の制度、資産価値向上に向けた「子育て等あんしんマンション」の周知、勉強会の実施等を行う。</p>
(3) 調査の実施体制		
平成26年度	<p>●井田協友会総会にてアンケート結果報告・住宅・まちづくりに関する制度紹介、相談先をまちづくり協議会会長と案内</p> <p>●町内会館へのパンフレット（住宅・まちづくり関連）を配架</p>	<p>地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。市からパートナーへの情報提供により対応していくが、地域の課題等の状況から現時点で関係がある課に対し協力を依頼し、情報共有ができる体制を整えた。取組が進んだ際には、検討会・協議会の設置を行うこととした。</p> <p><b>【庁内関係課】（想定含む）</b></p> <p>●中原区役所企画課      ●経済労働局商業観光課      ●まちづくり局景観・まちづくり支援課      ●まちづくり局建築監察課</p>

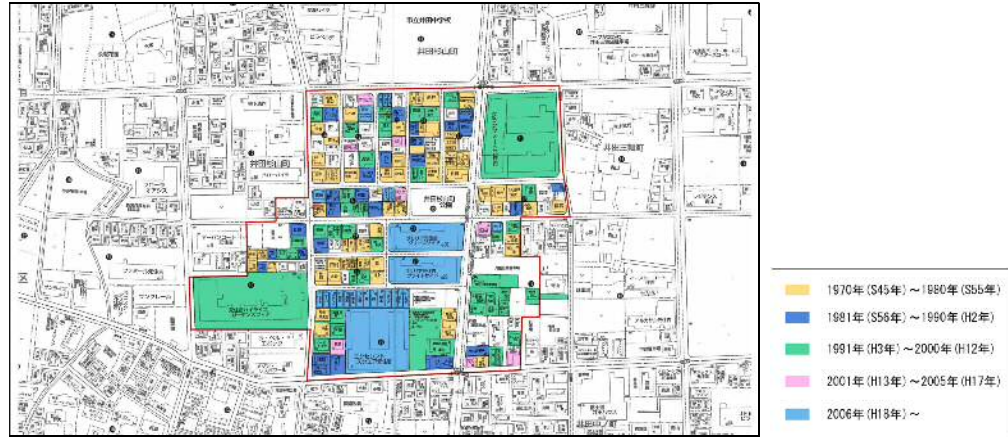




## 5-2. 地域での調査内容と成果

### 調査1 井田地域の変遷把握

住宅地図を用いて、約40年前から現在までの変遷を把握した。建築確認がなされた年を「1970～80年」、「1981～90年」、「1991～2000年」、「2001～05年」、「2006年～現在」の5区分とし、建て替わった建物を塗り分け、1枚の図にまとめた。



\*1970(昭和45)年～2012(平成24)年に建て替わった建物

#### ○調査結果と考察

- 1960年までには地区内の大部分が市街化され、70年代には地区南部及び南西部の畑に企業の社宅が建設された。
- 40年間で個別宅地の多くは更新され、企業社宅も1990年代以降に民間マンションに建て替わっている。
- 2006年に制定された「井田みすぎ地区まちづくり宣言」以降に建て替わった建物は、この宣言を踏まえて、建物づくり（高さ・境界からの距離・色彩・外構など）を行っている可能性がある。

### 調査2 地域課題の把握

庁内関係課や審議会委員とともに現地視察や意見交換を行い、客観的・専門的アドバイスを得ながら、地域課題の把握を行った。

#### ○現状・課題

- 現在、地区内の住民の約6割がマンションの住民であるが、全てのマンションが井田協友会（町内会）に加入している。
- 平成16年の協議会設立時は、地区の子供会の児童は40人であったが、マンション住民に家族世帯が多いことから、現在は約150人まで増加。したがって、地区内平均年齢が若くなっている。
- 70歳以上の高齢者が103名、約66%が女性である。
- 地区内の空き家が多いアパートは、経営的な視点から空き家のままとして、建替えが行われていないと考えられる。
- この地区には住宅のニーズが多くあり、敷地約50坪程度の古い住宅が売りに出されると2、3敷地に分割され、戸建住宅が建つことが多い。

#### ○まちづくり協議会の活動の方向性

- 一人暮らしの高齢者が増加したとき、いかに住み続けられるか、また、子ども世代にうまく継がれるような体制づくりを行いたい。

⇒キーパーソンが地域活動の役割を多く担っているが、活動の継続性や担い手の継承といった新たな課題がある。【審議会・専門部会にて】

### 調査3 「住み続け、住みつなぐまちづくり」アンケート調査による住民意向の把握

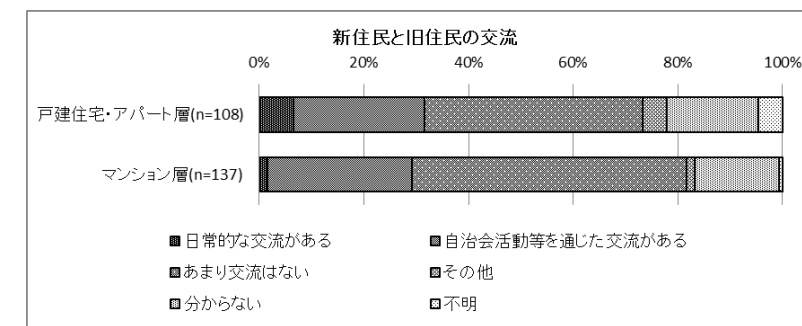
戸建住宅・アパート層とマンション層の交流の実態や地域活動での協働の可能性を探るため、また居住者の今後の居住意向や地域活動への参加意向を把握し、地域の持続可能性や地域活動の担い手等今後の展望を明らかにすることを目的として、アンケートを実施した。

#### ○親族近居の傾向や近隣からの住み替えが多いなど、当地域の好選性が伺える

- 「近くに住む親族・親戚」から、マンション層の2割超が親と近居している実態が浮かび上がった。「以前住んでいた地域」の設問から中原区内からの住み替えが半数程度であり、当地域の好選性が伺える。

#### ○戸建住宅・アパート層とマンション層の交流はまだ少ない

- マンション層では「日常的な交流がある」と答えた人は極めて少なく「あまり交流が無い」の割合が50%程度を占める。
- 戸建住宅・アパート層では「日常的な交流がある」の割合がマンション層よりは大きいですが、1割には達していない。

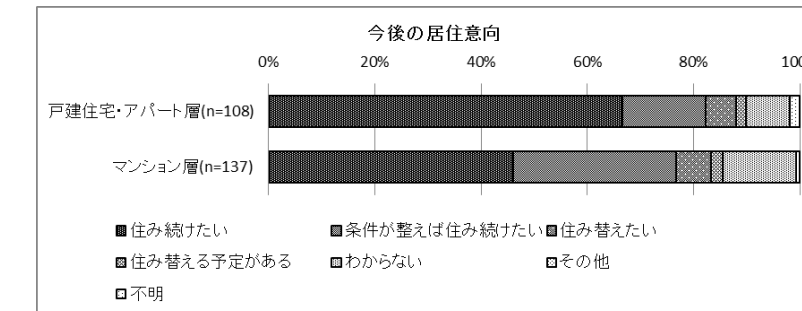


#### ○マンション層も地域活動への参加意向が見られる

- 「参加したことのある地域活動」から、「秋祭り」、「防災訓練」等の行事を通じて戸建住宅・アパート層とマンション層の交流が行われていると推察される。
- 「地域活動への参加意向」ではマンション層の「これから参加したい」「条件を整えば参加したい」といった回答が大きく、「参加したい地域活動」では、「防災活動」、「子ども・子育て支援の活動」への参加意欲はマンション層の方が高い。

#### ○定住意向は高い

- 「住み続けたい」の割合は戸建住宅・アパート層で65%程度、マンション層で45%程度。「条件を整えば住み続けたい」を合わせると、それぞれ80%強、80%弱となり、ほとんどが住み続けることを望んでいる。
- 少数であるが「住み替えたい」意向があり、その理由は戸建住宅・アパート層は「家の老朽化」や「家が手狭」等住宅に起因するが、マンション層では住環境への不満が多い。



#### ○地域の評価は総じて高い

- 「買物環境」、「医療環境」の評価が高い一方、マンション層の「交通安全性」に関する評価は低い。
- 個人間の趣味・サークル活動がやや不活発なようであるが、自治会活動については平均点（3点）を上回って活発と捉えられる。子育て環境、老後環境の点ではともに適地として捉えられている。

⇒当地区は立地が良く、地区としての更新力がある。今後は、この更新力を生かして、建物を建て替える際のプロセスを、協議会がコントロールできるような仕組みが必要である。【審議会にて】

## 6. モデル調査の総括

- 三田地域ではコミュニティカフェを拠点にNPOと大学、住民を中心とした活動団体が、また井田地域では町内会館を拠点にまちづくり協議会与町内会が活動を進め、それぞれの地域に応じた「地域での連携の形」を整えながら取組を進めることができた。
- 住宅、住環境の価値の維持・向上を目指す市民・事業者等の自発的な取組に対して、市が事業制度等の紹介、関連情報提供等の支援を行うというパートナーシップの構築に向けた一定の効果があったといえる。
- 2地域でのモデル調査を通じて地域の主体と市が連携した体制を組む可能性が確認できた一方、いくつかの課題も明らかとなり、今後他地域において市が地域の取組に関わる際の知見となる事項が得られた。

### (1) 地域での取組の結果

川崎市多摩区三田小学校区

#### ①住まいづくりネットワークの構築

- 拠点となるコミュニティカフェを明治大学まちづくり研究所が開設したことにより地域の活動主体の意欲が向上し、地域交流や生活支援（下記参照）の活動を誘発させることにつながった。リアルな「場所」の形成が予想を超えた相乗効果をもたらした例でもあり、「拠点」づくりの有効性が明らかになった。

#### ②地域交流・生活支援活動

- 地域交流・生活支援の場が形成されたことで、活動の拠点となり、活動の安定・活発化につながった。
- しかし一方で、「まちもりカフェ」の経営がビジネススペースになっていないことは課題であり、三田サポートわなりが独り立ちできるか不安が残る。

#### ③空き家の流通促進

- 国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択されたことにより調査を進めているが、3カ年にわたる調査であり、三田サポートわなりが空き家に関する取組の一部を担えるか模索中である。

#### ④地域防災ネットワークづくり

- 避難所運営会議の長に対するヒアリングや地域防災ネットワーク会議の開催等を実施してきたが、主体となって活動していたキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、活動が進まない状況となってしまった。

中原区井田杉山町・井田三舞町

#### ①住民による地域の評価が明らかとなったこと

- これまで、まちづくり将来構想作成等の取組を地域のリーダーが進め、相応の成果を築き上げてきた。しかし、その成果が明らかでなかったこと、また、高齢化に伴う新たな課題が見えている中で取組を模索していたことから、モデル調査に応募した状況であったと思われる。しかし、ヒアリングや現地調査、「住み続け、住みつなぐまちづくり」アンケートの実施により、井田地域は相応のポテンシャルがあり、住み手の満足度が高いこと、定住意向が高いことが明らかになった。
- 特に、地域の実態把握においては近年のマンション建設等に伴い新たに居住を開始した人が主体の「マンション層」も含め、地域への評価や定住意向が高く、井田地域が一定の魅力をもつ地域であること、一方で一層の地域価値の向上を図るには、戸建住宅・アパート層とマンション層の融合が課題となることが改めて確認された。

#### ②町内会館を拠点とした住情報提供の場が創出されたこと

- 住まいに関する市の制度紹介や町内会館等の住民の身近な場所へのパンフレット等の配架など、地域に対する住情報提供を活動の一つとして取り組み始めた。まだ地域と市との連携した相談体制等は築けていないものの、今後市と地域を結ぶ窓口としての役割が期待できるのではないかと。

調査結果は地元に戻され、これまでの取組に対する一定の評価が得られたことが確認できた。現在井田地域は、これからの取組について模索している状態である。

### (2) モデル調査の課題（得られた知見）

#### ①地域主体の取組においては「主体」そのものが変わっていくことがあること（三田地域の場合）

- 例えば、地域交流・生活支援活動の主体が「ぐらすかわさき」から「三田サポートわなり」に変わっていったこと、また、三田地域で協議会を設置したが上手く地域資源である地域の他の団体を巻き込めず、開催を見合わせたままとなっていたことなどをみると、まちづくりの現場においては、時間の経過に伴い「主体」そのものが変わっていくことがあることが確認できた。

#### ②真の地域主体の形成とその持続の難しさ

##### 【三田地域の場合】

- 三田地域における取組は、三田サポートわなりや明治大学といった地域に根ざした団体が主体となっている。西三田住宅の最も重要な「主体」である管理組合は、役員が1年交代という実情もあり、「団地の管理」を越えた取組に展開できていない状況といえる。明治大学の存在は当該地域での活動に大きく影響しているが、あくまでNPOや大学は協力者であり、主体的な担い手は形成されていない。

##### 【井田地域の場合】

- 井田地域においては、町内会が地域の主役となり、地域の活動を積極的に推し進めている。しかしながら、その主軸のメンバーは固定化しており、安定しているものの、長期的な担い手の形成・継承の観点から課題と考えられる。

真の地域主体の形成は容易でなく、時間を要す

#### ③キーパーソン存在の重要性（三田地域の場合）

- 活動拠点（みた・まちづくりカフェ）を設置したことにより、当該地域で活動を進めていたNPO法人ぐらすかわさきの職員により三田サポートわなりが立ち上がり、活動がリードされることにつながった。
- 地域防災の取組については、2011年3月11日の東日本大震災により地域的な関心が高まり、キーパーソンであるNPO法人コスモスの家の職員が、災害時の連携体制づくりをめざし、団地管理組合に対する働きかけを行った。しかし、本地域においては活動をリードするキーパーソンがいながらも協力が得られなかったことにより、活動が活発化しなかった。さらに、そのキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、取組が下火となった。

活発な取組はキーパーソン有無に影響される

#### ④ビジネススペースにすることの難しさ（三田地域の場合）

- 三田サポートわなりが中古住宅流通の担い手として取組を進めているが、みた・まちもりカフェの賃料を負担できる見通しが立っておらず、明治大学の支援なしには運営が困難な状態で、インキュベーション段階といえる。
- また、三田団地は比較的流通のポテンシャルが高く、管理組合を含めて危機感は強くないように感じられる（②参照）。そういった状況で中古流通の担い手には、流通のプロフェッショナルとしてのスキルが求められると考えられる。三田サポートわなりにもそうした役割を担えるよう、成長を促すことが求められる。

中古住宅流通のビジネスモデルの形成にはコーディネーターが必要ではないか