

高州・高浜団地における空き店舗を活用したライフエリア評価情報の収集・発信
 を通したまちづくりの展開に向けた調査 報告書

特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ

1 活動の背景

1970年代から開発が進んできた稲毛海浜ニュータウン内の高洲・高浜の両団地は東京を中心とした高度経済成長下の経済活動を支えるベッドタウンとして形成されてきた。この地区(高洲1～4丁目、高浜1～7丁目)は、約2km四方の中に公団分譲、公団賃貸、県営住宅、市営住宅、民間分譲、民間賃貸、戸建てなどのあらゆる住宅形式と大型商業、公共施設が集積している。

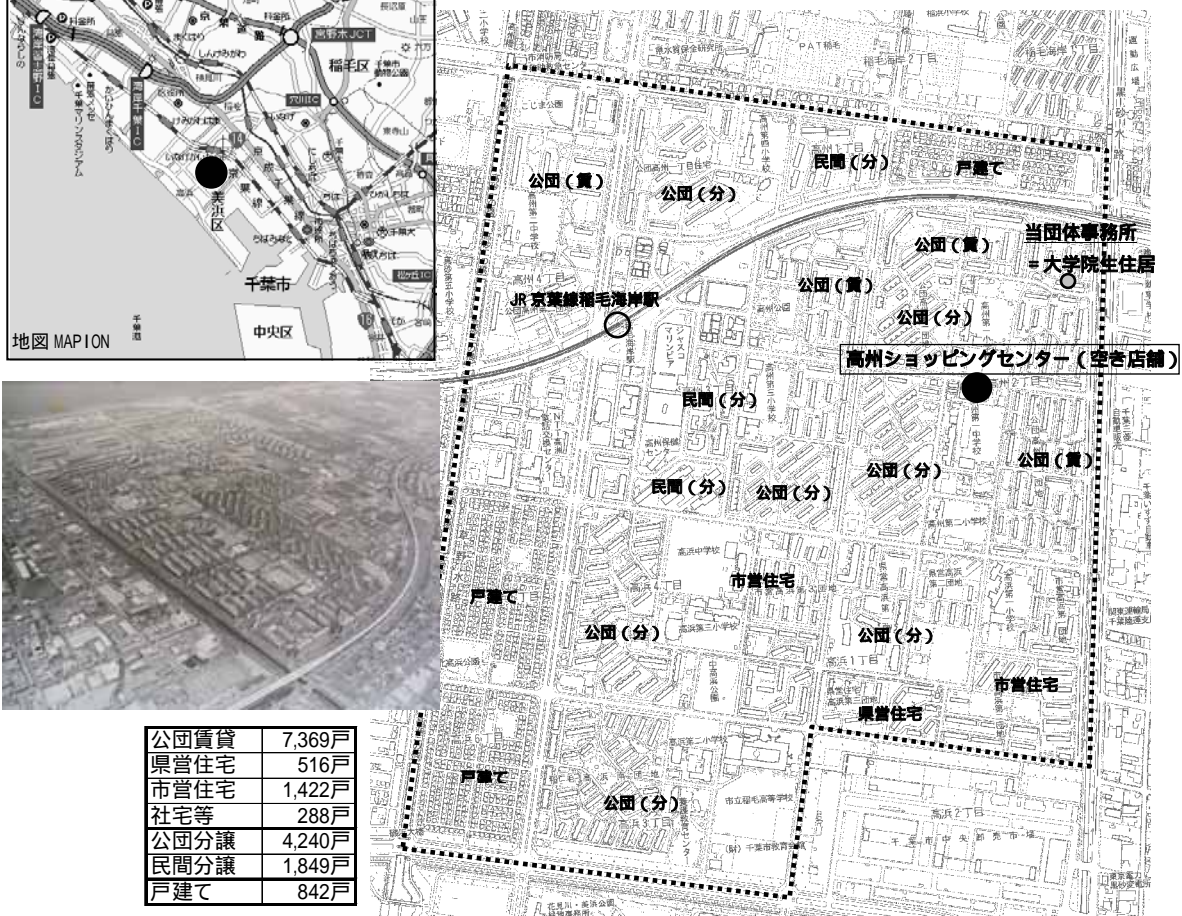
空家が全国的に住宅ストックの1割を超え、世帯数に対し過剰な住宅ストックを抱えている中で、都心回帰現象や最寄り駅直近の新規マンション供給により、団地内の人口減少や高齢化が進み始め、築年が古いものから見捨てられていくと予想されている。そうした衰退性を潜在的に持っている団地では、居住者を団地内に留め、さらに新たな居住者を地域に呼び込むような魅力をもつ再生計画が求められる。

現在この地区には、約18,000世帯、約44,000人の人口が住み、高齢化率は約10.0%である。

対象地区の位置



対象地区の範囲



公団賃貸	7,369戸
県営住宅	516戸
市営住宅	1,422戸
社宅等	288戸
公団分譲	4,240戸
民間分譲	1,849戸
戸建て	842戸

2 活動の経緯と目的

(1) 活動の経緯

対象地域において潜在的な地域課題があることから、その実態を探るために、当団体メンバーはNPO設立以前の2001年2月より、断続的に地域課題・施設利用・住環境評価などの基礎調査を行ってきている。

地域評価・施設利用実態調査(2001年2月)(2002年2月)

海浜ニュータウンにおける住民の聞き取り調査を行い、地域評価と地域資源活用のための提案を行なった。また、稲毛海岸駅圏の居住者にアンケート調査を行い、施設利用実態、住環境評価を明らかにした。

団地内の事務所設立(2003年6月)

対象地域内拠点の第一号として、高洲第一団地内に当団体事務所を開設した。千葉大学大学院生が居住し対象地域内の情報収集を始める。

「東京湾岸における資源循環型生活環境の再生・創新デザイン」(2003年1~3月)

等身大のライフエリアを再生することを目標として、ライフエリアのあり方を提案した。

団地内ゼミ開催(2003年8月~、月1回)

団地内集会所等において、千葉大学建築系研究室と共同で団地再生方法を討議した。

(2) 活動の目的

当団体の活動の目標は、居住者を地域に呼び込むような魅力ある団地の再生計画を実践するものである。当団体は2003年8月に設立されたばかりの立ち上がり期にあるので、まず居住者とともに地域の課題を把握し、今後の取り組みの方向を検討することを今年度の目的としている。その中で今年度の活動の主要な特色は次の3点である。

居住者参加型の地域課題発見

等身大のライフエリアというこれまでにない視点から、居住者参加型で地域評価を行い、地域課題を発見すること。居住者自身が、自らの団地内での住生活の課題を発見し、改善意識を高めるプログラムを内在している。結果として、居住者の私的なニーズが、団地全体の改善に連鎖的・相乗的に連動することを計画していた。

空き店舗の有効活用との連動

団地内ショッピングセンターの空き店舗を拠点として行う。店舗の一部の利用について、団地ショッピングセンターを活性化させるための、居住者参加型の利用実験を行う。

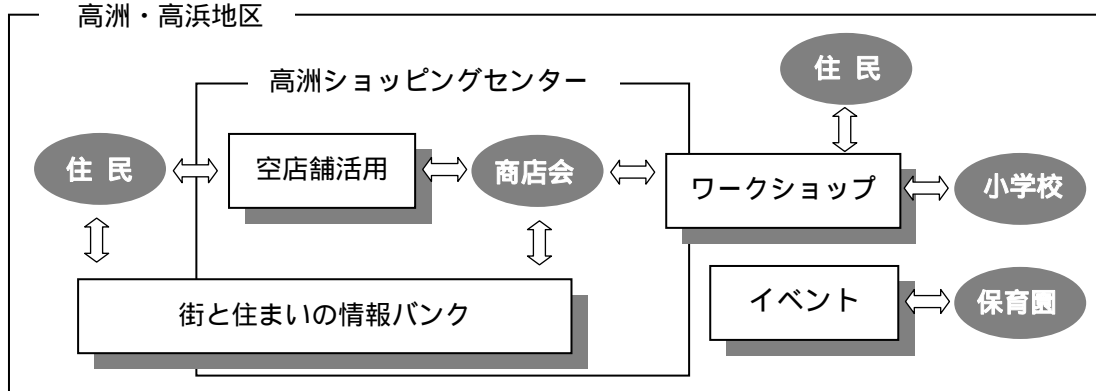
専門的技術と若い感性の融合

すべての活動は、活動が大学教官という専門家集団と若い感性をもつ大学院生とが一緒に行う。これは、他の団体とは異なる特色で、特に、再生の方向性は若い世代の判断が重要であるという点からも、本調査の意義は大きいと考えられる。

3 活動の内容

今年度の活動は、高洲ショッピングセンターの「空店舗活用」を核として、「街と住まいの情報バンク」「ワークショップ」「イベント」を、地域の住民、商店会、小学校などと連携をとりながら行った。それぞれの活動について詳しくみていく。

活動の全体フレーム

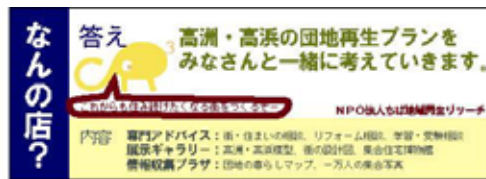


(1) 団地ショッピングセンター空き店舗活用実験

情報ステーションの開設

高洲団地のショッピングセンターの空店舗を学生がDIY改修し、様々な活動の拠点となる情報ステーション開設した。名称は、街づくりのための道具とレシピが詰まっているという意味の「街の道具箱<レシピ>高洲店」とし、2004年1月18～3月7日までの50日間(月曜定休)オープンして活動した。来店者数は延べ145人を数えた。

改修後の情報ステーション



空店舗の状態

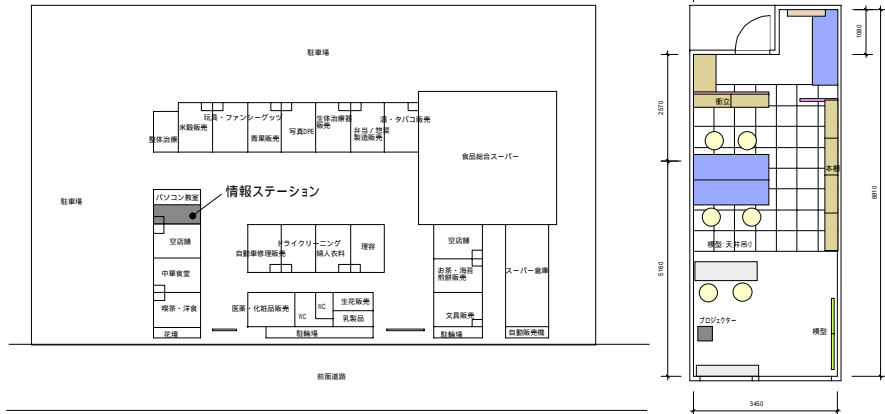


学生によるDIYの様子



ショッピングセンター

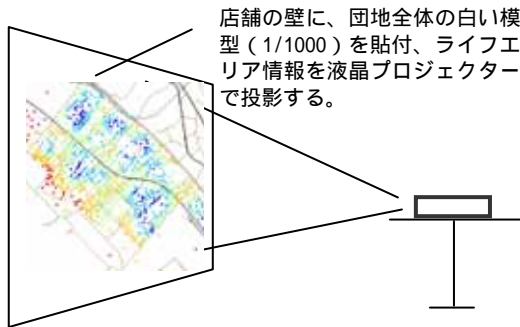
高洲ショッピングセンターの全体像と情報ステーションの位置、プランを示している。



ライフエリア情報発信

畳2畳分の大きさの高洲・高浜地区の1,000分の1模型に、「暮らしやすい地域と住まい」アンケート調査の結果や「街と住まいの情報バンク」で集めた情報をプロジェクターで投影した。

投影の仕組み



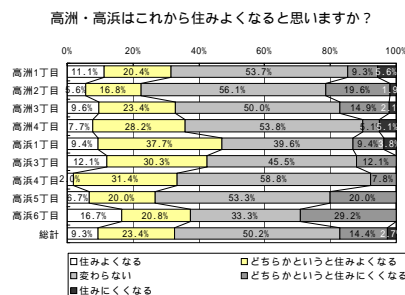
店舗の壁に、団地全体の白い模型(1/1000)を貼付、ライフエリア情報を液晶プロジェクターで投影する。

模型に投影している状態



アンケート結果展示

2004年1月に高洲・高浜地区で実施した「暮らしやすい地域と住まいアンケート」結果を展示した。アンケートの概要は(2)を参照。



アンケート結果の展示



ショッピングセンター建替え課題(千葉大学)の優秀作品の展示

千葉大学工学部デザイン工学科2年生の設計課題作品のなかから優秀作品を展示した。設計テーマはショッピングセンター建替え。

作品の例



作品の展示風景



一万人の集合写真

一人一人では必ずしも集合写真にはならないが、壁一面に貼っていくことによって、集合写真が完成されるというコンセプトをもつコミュニケーションツールを作成した。来店者した居住者や取材者、関係スタッフ、ワークショップの派遣先の小学生、保育園児などを対象として撮影し、撮影人数は延べ224人となった。

人物写真展示の様子



リフォーム相談

集合住宅の居住者を対象としてリフォーム相談を随時受け付け、3名の相談者があった。見積書の見方、業者選定の方法、材料・設備機器の選定方法などのリフォームに関する相談を受けた。

街と住まいの専門図書コーナー

街と住まいに関する本や雑誌が、入門書から専門書までの図書を揃え、自由に閲覧可能とした。

専門図書コーナー



(2) 街と住まいの情報バンク (居住者参加型の地域課題の収集)

地域環境・ライフエリア評価に関するアンケート調査

2004年1月に高洲・高浜地区の居住者を対象として「暮らしやすい地域と住まいアンケート」を実施した。4,857票を配布し622票の回収を得た(回収率は12.8%)。

アンケートのテーマは「地域や住まいのイメージと評価について」「ふだん利用する身近な生活施設について」「身近な施設の利用のしかたについて」の3つとして、それぞれ次のような項目を尋ねた。

「地域や住まいのイメージと評価について」

地域の満足度・今後の住みやすさの程度・現在の地域や住まいに住み続けている理由・永住志向・都心・郊外居住の志向・持家・賃貸の志向

「ふだん利用する身近な生活施設について」

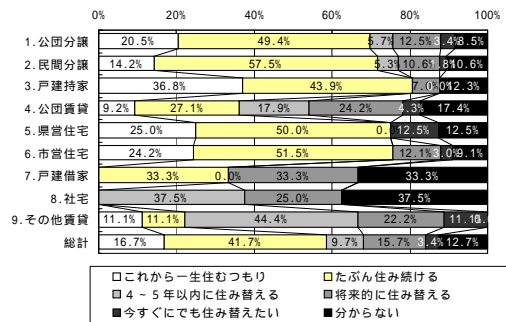
生活施設利用上の重視項目・歩いて行くことができる距離にあると良い施設

「身近な施設の利用のしかたについて」

利用している生活施設名・利用手段

回答の例 (永住志向)

いつまで高洲・高浜に住み続けますか？



情報ステーションにおける情報収集

様々な居住者から地域の情報を集めるために、下のような情報シートを作成し、ヒアリングを行った。誰かの意見に共鳴したり、誰かの悩みの解決策を思いついたりしたら教え合い、はじめの小さな情報がドンドンと大きな情報に膨らんでいくことを期待した。項目は以下の内容である。

- ・よく行く場所
- ・特別な場所 ・思い出の場所
- ・地域の悩み ・ヒヤッとした場所

集めた情報は、整理して地図に貼り込んでいった。

情報を貼り込んだ地図

街の情報ヒアリングシート

街と住まいの情報バンク
何が重要で、あなたの情報を集めてほしいのか。

住所	
郵便番号	
この街に住む理由	
この街のいいところ	
この街の悪いところ	

この街でよく行く場所は…

この街で特別な場所は…

この街で思い出の場所は…

街と住まいのちよっとしたお悩みを言えば…

街の中でヒヤッとした場所は…

その他何でも！

(例) この街で思い出の場所は…
 公園で遊ぶとき、家族でメダルゴルフの練習を見に行きました。



(3) ワークショップ

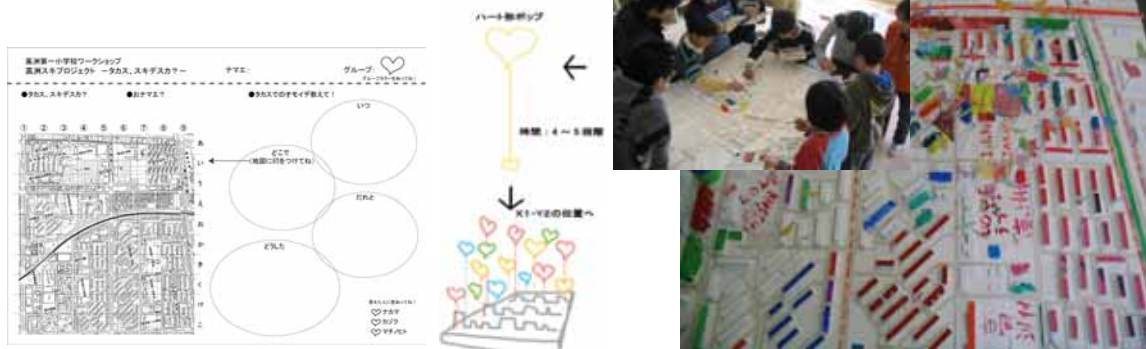
小学生を対象としたまちづくりワークショップ

街としての歴史は浅いが、それでも居住者それぞれの胸のうちにはたくさんの思い出が刻まれている。蓄積された「思い出」を整理し、歴史の浅い街の歴史を模型で表現するツールを作成した。高洲第一小学校5年生の総合学習の時間を使い、小学生の思い出、家族の思い出、街の人の思い出など、この街に散在するたくさんの「思い出」を収集し、どんな時、どんな場所に「思い出」が生まれるのかを調査した。5年生を6グループに分け、それぞれ大学院生1～2名を担当として割り当て、以下の作業を行った。

- ・子供たちどうしの思い出調査（調査シートの作成）
- ・家族の思い出調査（宿題）
- ・まちの人の思い出調査・思い出の場所の確認（まち歩き）
- ・1 / 1 0 0 0 模型に思い出の場所をプロット（ハート形ポップを差し込む）



思い出が詰まった街の模型



専門家による4週連続イブニング・トーク

高洲・高浜団地居住者ととともに、地域や住まいの課題や今後のあり方について専門家による話題提供と討議をするイブニング・トークを4回開催した。各回のテーマ・講演者は以下の通りである。

「建築や都市づくりの大学教授の仕事」2004.1.24

服部岑生 千葉大学大学院自然科学研究科教授

「高齢社会の新しい住まい方、暮らし方」2004.1.31

園田真理子 明治大学理工学部建築学科助教授

「世界の集合住宅日本の集合住宅」2004.2.4

鈴木雅之 千葉大学工学部デザイン工学科助手

「団地におけるリフォームと建替えの知恵」2004.2.14

小林秀樹 千葉大学工学部都市環境システム学科教授



(4) ショッピングセンターとの協同活動

共同宅配サービス（買物代行サービス）のニーズ調査

高洲ショッピングセンターでは、駅近くの大型店の出店に対し、独自の活性化の方策を探っていた。一方で、地域には外出がしにくい高齢者や、買い物している時間がない共働き世帯が存在する。この調査は居住者の意見や要望を参考に、居住者とショッピングセンターとを橋渡しする新しいサービスを考えるための基礎データを収集するために行ったものである。

調査項目は、宅配サービスの要望・サービスに対する対価の程度等である。情報ステーション前にアンケート票を置くとともに、ショッピングセンター全体の入口において対面アンケートを行った。



コミュニティビジネスのフレームワークづくり

共同宅配サービスの調査については、高洲ショッピングセンター理事会と2回の打合せをもち、作業の方向性などを検討した。また、情報ステーションに来店した居住者のうち、リフォームのノウハウをもつ人、福祉ボランティア活動に対し積極的な意志をもつ人をキーパーソンとして、高洲ショッピングセンターと共同で地域の居住者に役立つコミュニティビジネスのフレームの検討を重ねた。

(5) イベント

季節行事の支援活動（節分の鬼派遣）

現代社会では、季節の行事を行なうことも少なくなり、季節感を喪失している。この活動は2月3日の節分に鬼を出前し、思い出づくりに一役買おうというものである。高洲第3保育所、個人宅に出前を行った。



4 活動の成果

(1) 当NPO活動方針の宣言と地域への認知化

当NPOは、以前から高洲・高浜地区で研究活動を進めてきたものの、地域の中に入り、情報を収集する作業は始めてであった。また、2003年8月に設立したばかりで立ち上げ期にある当NPOの知名度は当然ゼロであった。そのため、今回の活動を通じ、地域と地域住民に対して、当NPOのミッションと活動方針を示すことができたことが最大の成果である。

第一段階目のアピールとして、オープン前日の1月17日に、該当地域の各新聞でチラシ配布を行った。この時点ではチラシに対しての反応はほとんど見られず、認知はされたものの、地域の活動団体としては受け入れられてはいないということだったのであろう。

その後、千葉日報(2004.1.16)、産経新聞(2004.1.18)、日経新聞(2004.1.21)、東京新聞(2004.1.28)、千葉ケーブルテレビ(2004.2.10~16まで10回)などで好意的に取り上げられた。これによって、新聞記事に対する反応としての来店者が少なからずあり、地域への当団体の認知は格段に広がったと考えられる。

そして、高洲ショッピングセンターの店舗で活動を続けたこと、アンケート調査を行ったこと、によって当NPOのミッションと活動方針が徐々に居住者に広まり、当初の予想よりは少ないものの、来店者145人という実績につながったと思われる。

新聞記事の一部



(2) キーパーソンからの団地再生への提案

情報ステーション「街の工具箱<レシピ>高洲店」への来店者は当初期待していた数よりも大幅に下回った。しかし、そういう状況の中で、来店してくる居住者は、街づくりや団地再生に対

する意識が高い人ばかりで、これらの人々と出会えたことは、今後のNPO活動にとって大きな宝となった。

彼らは、高洲・高浜地区の情報を提供してくれるだけでなく、さまざまなアイデアやノウハウを惜しみなく提供してくれた。皆が、会社をリタイア、あるいは個人で活動している中高年の方ばかりであった。例えば、次のような人々と出会え、アイデアが得られた。

- ・リフォームの地域技術者...公団住宅リフォームの癖、地域高齢者に何が必要かのアイデア
- ・建替えに頓挫した管理組合理事...建替え時の仮住居を地域内で確保するアイデア
- ・元自治体企画調整局長...街歩きの達人、都心部とのライフエリアの違いを地図で図解
- ・失業中の男...安否確認とショッピングセンターの宅配事業を連携させるアイデア

いずれの人も幾度となく情報ステーションに来店し、NPOの今後の活動方針に大きな方向性とヒントを提供してくれた。

(3) コミュニティビジネスのフレームづくり

キーパーソンとの情報交換は、情報ステーションの閉店(3月7日)以降も続いている。前述の通り、NPOの今後の活動方針を検討するための意見を提供してくれている。同時に、ショッピングセンター理事会との連携も深め、地域に根付いたコミュニティビジネスのフレームを検討した。

それにより、各キーパーソン得意分野やショッピングセンターの機能を最大限に生かしたビジネスモデルのフレームが完成した。それは、「安否確認」「共同宅配サービス」「高齢者向け小修繕」などを地域の中高年の参加を得ながら、ネットワークをつくって推進するビジネスモデルを検討した結果である。

(4) 自治体・民間とのパートナーシップの手がかり

当NPOの活動に対する反応は、マスコミだけでなく、自治体や地域の民間企業からの関心も高かった。自治体担当者がヒアリングに来るなど今後のパートナーシップの可能性も伺えた。また、地域内の銀行支店、大型店、タクシー会社、フィットネスクラブなどの社長が開催する例会において活動報告を行い、支援をいただく手がかりができた。

5 今後の展開

(1) 居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの継続

今年度の目的の一つであった、居住者自身が、自らの団地内での住生活の課題を発見し、改善意識を高めるプログラムの実践は、残念ながら成功したとはいえない。情報ステーションへの来店者そのものの数が少なかったこと、情報発信が不十分であったことが一因としてあるが、高洲・高浜地区の居住者の意識が、まだ街づくり、団地再生に向いていないことが大きいと考えられる。

当NPOの活動目標が、団地居住者が住み続けたいと思い、さらに新たな居住者が移り住みたいと思うような魅力ある団地再生計画の構築にあるので、今後も居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの必要性は大きい。

一方、千葉大学の設計課題であったショッピングセンターの建替え計画展示には、多くの居住者の関心が向けられた。自分の身の回りに起こりうる動きには敏感であることの証明であったが、このような身の回りの話題の導入による働きかけとその効果の分析が重要であろう。

今後は、今年度の活動の反省をし、より合理的、効果的な方法を検討しながら、居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの活動を強化していこうと考えている。

(2) コミュニティビジネスの事業化

地域に頼りにされるNPOを目指すことを今後の目標とする。今年度は、まず地域に入り挨拶をした程度である。当NPOに何ができるのか、地域にとってどのように役に立つのかは、居住者には伝わっていない。

今後の展開として、今年度の活動で得られたキーパーソン、ショッピングセンター、地域の中高年とのネットワークを図りながら、「安否確認」「共同宅配サービス」「高齢者向け小修繕」などを推進する地域に根付いたコミュニティビジネスを事業化していこうと考えている。そのための事業性評価や資金調達の積極的な活動を開始する予定である。

(3) 情報収集の継続と団地再生プランの構築

今年度の活動で多くの協力者・キーパーソンを得たように、情報ステーション活動はNPO活動の一翼であり、今後も情報ステーション「街の道具箱<レシピ>高洲店」を拠点とした情報収集の活動を継続し、様々な協力者や情報を得て、より強力な地域内ネットワークを構築しようと考えている。

また、最終的な目標の団地再生プランについては、情報やアイデアをとりまとめ、千葉大学、自治体、都市公団、民間企業とも連携しながらまとめていく予定である。

6 活動のポイント

(1) 活動の人材

当NPOは大学の教官と大学院生による構成であることが特徴である。我々は、本NPO活動と同時に、高洲・高浜地区を対象とした研究活動も行っている。情報ステーション「街の道具箱<レシピ>高洲店」の運営には、常時1名の教官と大学院生が店番をするようなシフトで望んだ。また、ワークショップやイベント時には、関連する研究室の大学院生・学部生を総動員した。

このように今年度の活動は、教官と大学院生が、NPO活動と研究活動を両立させて行ったため、比較的スムーズに進んだ。

(2) 活動のための資金調達

本調査の委託費以外、特に資金調達は行わなかった。

(3) 活動のネットワーク・支援

高洲ショッピングセンター

空店舗活用の一環として情報ステーションを解説した高洲ショッピングセンターでは、理事会や個店と様々な情報交換を行い、助言をいただいた。

高洲第一小学校

小学生を対象としたまちづくりワークショップでは、高洲第一小学校にお世話になった。何度も打ち合わせを重ね、5年生の総合学習の8時間を割り当てていただくことになった。

千葉大学工学部デザイン工学科

千葉大学工学部デザイン工学科の支援をいただいた。デザイン工学科2年生の設計担当教官に、高洲ショッピングセンターの建替えを設計課題として取り上げていただき、優秀作品を展示させていただいた。前述したとおり、この展示は居住者の関心を高めるツールとして非常に有効であった。