「研究報告要旨」書式

民間事業者による郊外住宅団地の再生に関する事業の実態と課題
ー関西を事例としてー

代表研究者　栗山　尚子（神戸大学大学院工学研究科　准教授）
共同研究者　水野　優子（武庫川女子大学生活環境学部生活環境学科　准教授）
研究補助者　松井　　峻（神戸大学大学院工学研究科博士課程前期課程　学生）

[研究報告要旨]

郊外住宅団地では、経年に伴なう高齢化の急速な進展や子世代の転出、施設・住戸の老朽化等により、人口減少傾向にあり、空き地・空き家の増加、住宅流通価格の下落、地域の魅力の低下等に繋がる悪循環に陥ることも多い。団地再生を目指し、若い世帯の入居をねらった住戸のリノベーションに関する事業や、公共空間の魅力向上と買い物難民対策のためのキッチンカーの招聘等、多様な実験的な取組みが近年全国的に展開されており、関東では開発事業者が牽引して取り組む事例が確認されているものの、関西では自治体が中心に取り組む事業が主で、民間事業者が参画する団地再生の取り組みは萌芽期である。自治体のみが主体となる事業では、金銭的、技術的、担い手の点等で限界があるため、民間事業者の団地再生への参画は、今後ますます期待される。

本研究では、関東の団地事例で課題と対応の関係を考察したうえで、関西の3自治体(三田市、神戸市、三木市)での民間事業者の関与する団地再生事業を対象とし、事業参入の経緯と実態を明らかにすることで、民間事業者による事業と施策との連携や民間事業者が団地再生へ参入する条件に関する知見を導き出すことを目的とする。研究方法は、文献整理、現地調査、行政と民間事業者へのヒアリング調査である。研究対象は、1.地域密着企業の参画による団地再生事業（三田市）、2.民間事業者が複数の団地で再生に寄与する事例（神戸市）、3.団地開発事業者による団地再生事業（三木市）の3類型に設定でき、行政の関与度合いと団地再生に関する課題量の2軸での事業分布図を作成できた。類型１は行政の関与が大きく、課題量の大・小関係なく事業が分布する。類型２は特定の課題に応える規模が小さめの事業で、初期は行政の関与が大きいが徐々に民間へ事業の主導権を移している。類型３は、類型１と類型２の両方の特徴を持ち合わせており、行政の上位計画で団地再生が打ち出され、開発事業者がボトムアップ型で様々な事業を実施し、その連携により総合的な課題解決を可能とするものである。類型1,2から3への移行が、民間事業者が団地再生に取り組む際には望ましいと提示した。