

(公社)日本都市計画学会関西支部 2025年度シンポジウム

「住宅地のコミュニティデザイン ―誰からはじめる、どう進める―」報告書

少子高齢化やライフスタイルの変化が進む中、既存の住宅地におけるコミュニティの再生は急務となっています。かつては行政が主導して整備した「まち」も、現在はその仕組みの立て直しが求められています。本シンポジウムでは、多様なアプローチで活動を展開する実践者たちを招き、「誰が」取り組みのきっかけを作り、「どのように」持続可能なコミュニティデザインを実現できるのか、具体的な実践例と持続のための仕組みづくりについて議論を深めました。

基調講演では、千里ニュータウン研究・情報センター共同代表の鈴木毅氏が千里ニュータウンの歴史を振り返り、その後のパネルディスカッションに向けた話題提供を行いました。続いて、公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団代表理事の宝楽陸寛氏、播磨町まちづくりアドバイザー/合同会社 Roof 共同代表の佐伯亮太氏、パナソニックホームズ株式会社の熊谷一義氏より、それぞれの実践事例が共有されました。

■ 開催概要

- 日時：2026年2月4日（水）18:00～20:40
- 開催形式：オンライン開催
- 参加者：79人

■ 基調講演：

まちの主（あるじ）たちのこれまでとこれから -千里ニュータウンの30年から-

鈴木 毅 氏（千里ニュータウン研究・情報センター共同代表）

日本最初の大規模ニュータウンである「千里ニュータウン」には、近隣住区論の導入や充実した公共空間など、意欲的な試みが数多く残されています。しかし現在、その計画理念や歴史が十分に共有・尊重されているとは言い難い状況にあります。

かつてのまちづくりは「行政」がすべてを担う前提で作られており、特定の個人に頼らず運営できる仕組みで進められてきました。しかし行政の力が弱まる今、地域全体を見守り、自分の責任で場を運営・維持する「主（あるじ）」の存在が不可欠です。例えば、思い入れのある図書室の司書や賃貸住宅の大家、個人商店の店主などは、まちの「主」になり得る存在です。

現在、地域で何かを始めたいと考えている潜在層は多く存在します。だからこそ、多種多様な「主」が育ち、小さな挑戦や試行錯誤ができる環境（場）を地域に整えることが重要です。

■ 実践事例の共有

① 地域資源を「新しいコモンズ」に変える -公益信託を活用した自治型社会モデルの構築-

宝楽 陸寛 氏（公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団代表理事）

泉北ニュータウン・茶山台団地では、江戸時代の「講（こう）」や「結（ゆい）」といった相互扶助の精神を現代に取り入れ、住民自らが運営するコミュニティビジネスを展開しています。

地域を動かす秘訣は、5～10 人程度の「小さなコミュニティ」をたくさん作り、それらを調整役が結びつけることです。さらに、真の意味で地域が自立するためには、「財源」と「権限」をセットで地域が持つことが鍵となります。同財団では、地域のための「もう一つの財布」としてコミュニティ財団を機能させ、行政補助金に依存しない自走型の資金循環の構築を目指しています。今後は法改正される「公益信託」の仕組みを活用し、地域に増える空き家等の不動産を新しいコモンズ（共有財産）として事業に活かすモデルも構想しています。

② 市民と行政の協力による活動の基盤づくり

佐伯 亮太 氏（播磨町まちづくりアドバイザー／合同会社 Roof 共同代表）

兵庫県で最も面積の小さい自治体である播磨町では、空き家となっていた「農住団地」をDIY で改修し、庭先でのマーケット開催などを通じて住民同士の顔の見える関係を構築しました。これにより、自然な見守りにつながる「ゆるやかなセキュリティ」が生まれています。

これからの地域活動は義務感や課題解決を目的とした活動ではなく、「楽しい」「面白い」「やってみよう」といった遊び心から始めることが重要です。無関心層を無理に巻き込もうとするのではなく、「少し興味がある関心層」が自分のペースでできることがポイントです。例えば、スマホ教室のサポーターやフリーペーパーの編集など、一人ひとりの得意分野を活かせる多様な参加の入り口を用意することが、結果として持続可能な「地域づくり」へとつながります。

③ 民間企業が参加する地域再生の活性化

熊谷 一義 氏（パナソニック ホームズ株式会社）

ハウスメーカーとして、建物を建てて終わりにするのではなく、持続可能なまちを育てる取り組みへの転換が必要です。福島県伊達市の事例では、民間企業が一方的に資金を出して主導するのではなく、理念に賛同する 56 の団体が自立的なビジネスを前提に集まり、エリアマネジメント会社を設立しました。結果として 33 個もの社会課題解決型タウンサービスが実現しています。また、高齢化率が 40%を超える宝塚市の中山台ニュータウンでは、子育て世代や高齢者が混ざり合う「未来ミライ会議」等のワークショップを開催し、住民が主体となって現状のまちの課題や、20 年後・50 年後のまちのあり方を検討しています。行政のための「官民連携」ではなく、住民や民間が主体となって地域価値を高める「公民連携」の形がこれからのまちづくりには求められます。

■ パネルディスカッション：活動のきっかけとなる担い手と、活動が続けるための仕組み

進行：浦井 亮太郎 氏（近畿大学助教） 登壇：鈴木氏 × 宝楽氏 × 佐伯氏 × 熊谷氏

後半のディスカッションでは、WEB 参加者からの「行政側からコミュニティに入ってもうまくいかないケースの解決策」などの質問を交え、活発な意見交換が行われました。その結果、まちづくりを成功させる共通のポイントとして以下の点が挙げられました。

- 「小さく始める」ことの重要性：大きな課題解決から着手するのではなく、小さな興味や遊び心からスタートし、その第一歩を後押しする存在（主や調整役）が不可欠です。
- 多様な参加チャンネルの用意：例えば「コミュニティカフェ」だけでは参加しづらい男性層にとっても、「スマホの教え方を学ぶ」「まちのフリーペーパーを作る」といった明確な役割や趣味を通じた入り口を用意することで、参加のハードルが大きく下がります。
- 行政との適切な距離感：地域でできることは地域主体の自治に任せ、行政は過度に関与しすぎないケースを見極めます。同時に、住民と行政、そして中間支援に入る民間組織との間で常に対話を重ねる仕組み（実行会議や協議会など）を持つことがポイントです。



写真 1. 鈴木毅氏

写真 2. 宝来陸寛氏

写真 3. 佐伯亮太氏

写真 4. 熊谷一義氏



写真 5. パネルディスカッションの様子

報告とともに、ご講演等いただいた方のスライドをアップします。