

長寿社会のまちづくりプロジェクト

# 高齢化が進む分譲地の課題解決に向けた 調査研究

—鎌倉市におけるエリアマネジメントの実践—

## 研究結果報告書

### 分譲地課題解決プロジェクトチーム

#### 【分 JOY! 鎌倉】

(リーダー) こどもみらい課	福士	学
(サブリーダー) 建築住宅課	石川	智和
地域のつながり推進課	新井	雅視
観光商工課	安田	隆行
市民課	渡邊	浩平
高齢者いきいき課	崎野	学
市民健康課	石黒	知美
都市計画課	早津	宏美
交通計画課	新井	一仁
湘南信用金庫	宮川	亮
	金澤	靖子
	小倉	愛代
政策創造担当	小林	昭嗣
	齋藤	千夏
コーディネーター: 首都大学東京	土屋	依子



## 目 次

はじめに	1
1. 研究の背景と目的	2
1.1 研究の背景	2
1.2 研究の目的	3
2. 研究の手法・体制	4
2.1 エリアマネジメントに関する調査	4
2.2 市内分譲地の特徴と課題に関する調査	4
2.3 居住・エリアマネジメントに関する住民意識・意向調査	4
2.4 政策提言	4
2.5 研究体制	4
3. エリアマネジメントに関する調査	5
3.1 エリアマネジメントとは	5
3.2 推進手法の検討	9
3.3 まとめーエリアマネジメントに必要な支援とはー	13
4. 鎌倉市におけるエリアマネジメントの取組	14
4.1 自治・町内会を中心としたエリアマネジメントの可能性（長寿社会P J）	14
4.2 行政区単位でのエリアマネジメントの可能性（大船地域づくり会議）	20
4.3 まとめー本市における理想的なエリアマネジメントの展開とはー	23
5. 市内分譲地の特徴と課題に関する調査	25
5.1 調査対象	25
5.2 調査概要・結果	26
5.2.1 交通特性調査	26
5.2.2 都市施設調査	34
5.2.3 人口動向調査	40
5.2.4 不動産市場調査	41
5.3 まとめーエリアマネジメントの要素と成り得る課題とはー	45
6. 居住・エリアマネジメントに関する住民意識・意向調査	46
6.1 調査目的	46
6.2 アンケート調査	46
6.2.1 調査概要	46
6.2.2 調査結果	47
6.3 ヒアリング調査	56
6.3.1 調査概要	56

6.3.2 調査結果	57
6.4 まとめ—エリアマネジメントの取組機運を生かすために—	59
7. 政策提言	60
8. 研究まとめ—提言の実践に向けて—	64
おわりに	65
資料1 アンケート調査票	66
資料2 アンケート調査データ	69
資料3 ヒアリング調査シート	83
資料4 今泉台NPO設立準備会意見交換会議事録	94

## はじめに

本研究プロジェクトは、本市が平成 23 年より「今泉台住宅地」で取り組んできた長寿社会まちづくりプロジェクトを、総括するところからスタートしました。そして、住民の方との協働で培った成果を、市域へ水平展開するためには何が必要か、それぞれの立場や専門性から、議論を積み上げてきました。

本研究の主題である「エリアマネジメント」は、あくまで、分譲地を「多世代が住み慣れた地域で安心して住み続けられるまち」として維持していくための手段の一つです。当初より、本研究プロジェクトが、「エリアマネジメントが何か」を理解して終わるのでなく、「どう使うか」をゴールにしようと、定めてきました。そのため、報告書の最後には、メンバーの思いが詰まった政策提言と、どう実践していくかが述べられています。

議論の土台となる、市内分譲地の現状については、全メンバーがそれぞれ担当を持ち、丁寧な現状調査を実施しました。交通特性、都市施設の立地、人口動向、不動産市場としてとりまとめ、将来的にも有用な地域カルテを作成することができたと考えています。

また、分譲地の生活環境の問題点や自治・町内会活動の取り組み状況を把握するために、自治会役員の方にご協力いただき、アンケート調査も実施しました。分譲地には、自治・町内会活動の延長線上で解決していける課題と、それだけでは解決できない課題があります。行政はそれを見極める目と、解決できない課題には、適時に的確な支援をしていく行動力が必要だということを認識しました。

戦後の高度成長期に郊外に一斉開発されたニュータウンでは、今後、一層の人口減少と高齢化が進みます。それぞれ、地域特性は違っても、「まち・コミュニティをどう維持していくのか」は、全国共通の課題ともいえます。しかし、依然として、良薬も処方箋も見つかっていない、というのが実情です。1年間という短い期間での本研究では、その良薬を製品化するところまでには至りませんでした。必要な成分までは発見できたのではないのでしょうか。

本研究の成果が、鎌倉市民、今後の自分たちのまちの課題を自分たちの手で解決しようとする、自治会・町内会・NPO・住民の皆さんの一助となることを願っています。

首都大学東京大学院都市環境科学研究科  
博士後期課程 土屋 依子

## 1. 研究の背景と目的

### 1.1. 研究の背景

現在、日本は人口減少、超高齢社会を迎え、大きな変革期にある。

鎌倉市においても例外ではなく、本市の高齢化率は現在約 28%と全国的に見ても高い割合を示している。特に、昭和 30 年代後半以降に開発され、分譲された多くの郊外型戸建住宅団地（以下「分譲地」という。）では、高齢化率が 40%を超えている地域もあり、著しい高齢化が進んでいる。これまで地域コミュニティを支えてきた自治・町内会

は、住民の高齢化による担い手不足等により、地域活動の継続性が懸念されており、多世代が安心して地域に住み続けられるための将来ビジョンの共有や、従来の自治・町内会の枠組みに囚われない持続可能なコミュニティへの転換が求められている。

一方で、成長都市の時代から成熟都市の時代への移行に伴い、地域で生活する住民・事業主・地権者等が自らの力で地域の価値を高めていこうとする「エリアマネジメント」の機運が高まりをみせ、エリアマネジメントに関する活動を手がかりとした地域コミュニティの再生が全国各地でみられるようになってきた。

国土交通省がまとめた「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リスト<sup>1</sup>」では、エリアマネジメントの契機となった事象として、「人口減少」、「少子高齢化」、「空地・空家」、「交流機会」、「交通問題」、「生活支援」、「住環境保全」、「防犯」、「その他」の 9 項目が挙げられており、中でも「少子高齢化」を契機にエリアマネジメントの取組みを始めた団体は最も多く、81 団体中 40 団体いることから、高齢化に伴う地域や組織の課題解決においてエリアマネジメントが有効な手法の 1 つであることが伺える（図表 1.1）。

こうした社会情勢を背景に、本市では平成 23 年度から、高齢化が進む市内分譲地の 1 つである今泉台住宅地を研究のフィールドとして「長寿社会のまちづくりプロジェクト」（以下、「長寿社会 P J」という。）に取組み、地域コミュニティの基礎単位である自治・町内会を中心としたエリアマネジメントを実践してきた。また、長寿社会 P J の取組みと並行して、本市の行政区の 1 つである大船地区において「大船地域づくり会議」を設置し、自治・町内会を含めた市内の多様な組織体の連携を促すプラットフォームを構築することで、本市における理想的なエリアマネジメントの展開方法を模索してきた。

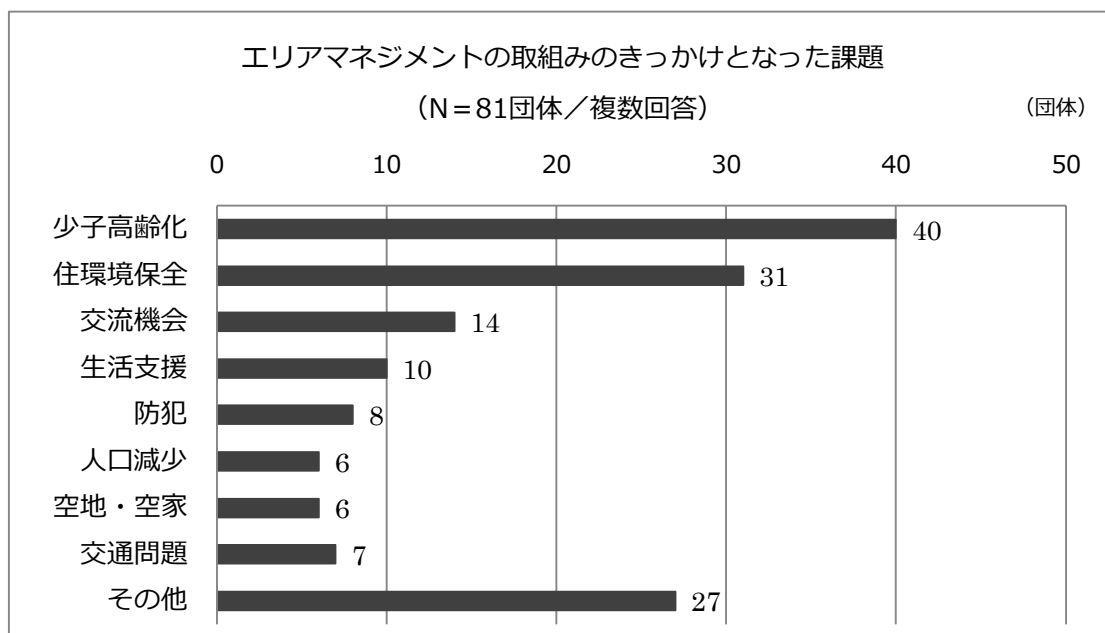
本研究は、地域コミュニティの基礎単位である自治・町内会を中心としたエリアマネジメントの取組みを育て、支援していくことに焦点を当てており、今泉台住宅地でのこれまでの成果を他の分譲地、ひいては本市全体に横展開していくことを視野に入れ、長寿社会 P J の取組みをまとめながら、本市におけるエリアマネジメント支援に係る政策

---

<sup>1</sup> エリアマネジメント推進マニュアル Web 版「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リスト」（[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/shien/rist/rist.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/rist/rist.html)）  
・平成 23 年 2 月現在

提言を目指したものである。

図表 1.1 エリアマネジメントの取組みのきっかけとなった課題



全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リスト(平成23年2月)を参考に作成

## 1.2. 研究の目的

本研究は、多世代が安心して住み続けられるまちを実現するために、住民自らが居住する地域の維持管理や魅力向上を図り、かつ経済的基盤を組み込み、持続可能なまちづくりを推進していくためのプロセス及び手法を提言することを目的としている。

## 2. 研究の手法・体制

### 2.1. エリアマネジメントに関する調査

多様化・高度化した生活のニーズへの対応や高齢化に伴う地域活動の停滞などに対する課題解決手法として近年注目されている「エリアマネジメント」に着目し、文献や住宅地において展開された事例などから、本市の地域性にふさわしい展開方法を検討した。また、本市のエリアマネジメントの取組み例である「長寿社会P J」や「大船地域づくり会議」を今一度整理し、エリアマネジメントに適切な規模や組織形態等について考察を行った。

### 2.2. 市内分譲地の特徴と課題に関する調査

エリアマネジメントによる課題解決手法を考える基礎データを得るため、市内分譲地の地理的要因、人口異動の状況、住宅の需給動向等の調査を行った。

### 2.3. 居住・エリアマネジメントに関する住民意識・意向調査

市内の6つの分譲地において、自治・町内会役員等を対象としたアンケート調査及び自治・町内会の会長・副会長を対象としたヒアリング調査を実施した。

### 2.4. 政策提言

上記の調査結果を踏まえ、本市のエリアマネジメントを支援するための4つの提言を行った。

### 2.5 研究体制

研究体制と役割分担は下図のとおりである。





### 3. エリアマネジメントに関する調査

#### 3.1. エリアマネジメントとは

##### (1) 背景

成長都市の時代から成熟都市の時代への移行に伴い、行政による民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、民間・市民による維持管理運営（マネジメント）を中心とした新たなまちづくりへの転換が求められる中、地域で生活する住民・事業主・地権者等が自らの力で地域の価値を高めていこうとする「エリアマネジメント」の機運が高まっている。

例えば、住宅地ではこれまでも住民が建築協定等を活用して、良好な街並みや景観を形成・維持したり、広場や集会所等を共有する方々が管理組合を組織し、管理行為を手がかりとして良好なコミュニティづくりをしたりといった取組みは行われてきたが、それらの取組みを契機として、さらに多様化・高度化した生活に関するニーズに対応した形で総合的に地域をマネジメントしていく動きが全国各地で見られるようになってきている<sup>2</sup>。

小林ら<sup>3</sup>は、こうしたエリアマネジメントを巡る背景として、「①環境や安全・安心への関心の高まり、②維持管理・運営の必要性の高まり、③地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくりの必要性の高まり」の3点を挙げている。

本研究の対象である分譲地のように市民に身近な住宅地での取組背景には、高齢化に伴う既存の自治・町内会活動の限界や活動の担い手としての団塊世代への期待が大きく起因していると考えられるが、そのあたりについては、6章「居住・エリアマネジメントに関する住民意識・意向調査」で考察を深めたい。

##### (2) 定義

エリアマネジメントの定義は、国土交通省によるものが一般的であり、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」とされている。

また、「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトの領域も含まれている<sup>3</sup>。

その他の定義には、次のようなものがあるが、いずれの定義も、地域ごとに住民、企業、地権者などが主体になって、よりよい住環境をつくり出す取組や地域の価値を高める活動をさしている。

<sup>2</sup> エリアマネジメント推進マニュアル Web 版「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメント活動団体リスト」

([http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/shien/rist/rist.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/rist/rist.html))

<sup>3</sup> エリアマネジメント推進マニュアル検討会（2008）「街を育てるエリアマネジメント推進マニュアル」

---

個人的活動や従来の行政サービスによっては得られにくい、地域による地域全体の公益的な価値を創造する取り組み<sup>4</sup>

---

一定の地域（エリア）における良好な居住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者による様々な自主的取り組み（合意形成、財産管理、事業、イベント等の実施、公民連携等の取り組みを指し、専門家や支援団体の支援を含む。）<sup>5</sup>

---

地域のことは地域力で解決を図ることを目指すことであり、さらに地域が持っている様々な力を活用することにより課題を解決すること<sup>6</sup>

---

近年、都市再生の手法として活用されている手法で、地区単位で住民や企業などが中心となって、防災・防犯、イメージアップなど、まちの運営に協力して取り組もうとする動き<sup>7</sup>

---

「すまいエリアマネジメント」とは、住宅地（団地）において、安心して暮らせる環境をつくるため、地域住民や企業、NPO 等が主体的に各種活動を行い、自治体と協力して地域価値を高める活動をします<sup>8</sup>。

---

### (3) 活動の特徴

活動の特徴としては、以下の4つがあるとされている<sup>4</sup>。

最大の特徴は、個人による活動や従来の行政サービスだけでは得られにくい、地域による地域全体の公益的な価値を創造する取組みにある。

#### ① 「つくること」だけでなく、「育てること」

これまでは人口増加に伴い、開発等による成長型の地域づくりを進めてきたが、人口減少時代においては、ただ「つくること」だけでなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法までも含めて、地域を「育てること」が必要である。

#### ② 行政主導ではなく住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

成長型の地域づくりでは、行政による民間開発のコントロール等が進められてきたが、成熟型の社会には各地域の実情に応じた地域づくりが求められており、実現にあたっては「つくること」と「育てること」を推進していく住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みが重要である。

#### ③ 多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めること

従来の地域づくりでは、行政や民間等の連携が不足し、個別の取組みとなっていたた

---

<sup>4</sup> エリアマネジメント推進マニュアル検討会（2008）「街を育てるエリアマネジメント推進マニュアル」

<sup>5</sup> 新たな担い手による地域のあり方検討委員会（2001）、「新たな担い手による地域管理のあり方について」

<sup>6</sup> 小林重敬（2005）「エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営」

<sup>7</sup> みんなで作る土木用語辞典のホームページ（<http://doboku.ezwords.net/>）2015年2月6日アクセス

<sup>8</sup> すまいエリアマネジメント推進部会のホームページ（<http://www.machi-iku.org/about/management.html>）2015年2月6日アクセス

め、地域に関する様々な活動を総合的に進めることができない側面もあった。

エリアマネジメントは地域の限られた人々による取り組みではなく、地域の多くの住民・事業主・地権者等がさまざまに関わりあいながら、地域が一体となって行うものである。地域の総意を得るためには、地域活動への様々な関わり方を用意するとともに、必要に応じて行政や専門家や他組織等との連携を深めながら進める視点が必要である。

#### ④ 一定のエリアを対象にしていること

活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて、明確なエリアを設けない場合もあるが、エリアマネジメントは多くの関係者を巻き込みながら進めるものであるため、エリアを明確にすることが基本である。

#### (4) 活動の種類

エリアマネジメントが開始される契機は、地域の課題ごとに様々であるが、そのエリアの現状と目指す方向性に着目すると図表 3.1 のように分類することができる。

本研究の対象である分譲地は「予防型（プリベンション型）」と「価値増進型（バリューアップ型）」の双方を含んだ取り組みが必要であると考えられる。

図表 3.1 活動の種類<sup>9</sup>

底上げ型 (ボトムアップ型)	地方都市の疲弊した中心市街地の活性化のための取り組み
価値増進型 (バリューアップ型)	高度な都市機能が集積した地区におけるさらなる競争力強化のための取り組み
予防型 (プリベンション型)	ニュータウンを含む良好な住宅市街地における環境維持のための取り組み

#### (5) 活動内容

各地域でのエリアマネジメント活動を見ていくと、図表 3.2 のように分類される。

また、これらの要素は個々で取組まれるのではなく、核となる活動を中心に、地域で連携しながら発展し、総合的に地域をマネジメントしていくという特徴がある。

「サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの開発」は、単体としては既に自治・町内会でも取組まれているが、これらの活動が契機となりエリアマネジメントが発展していくことも考えられるため要素の1つとして位置付けられている。

<sup>9</sup> 新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会（2001年）「新たな担い手による地域管理のあり方について」

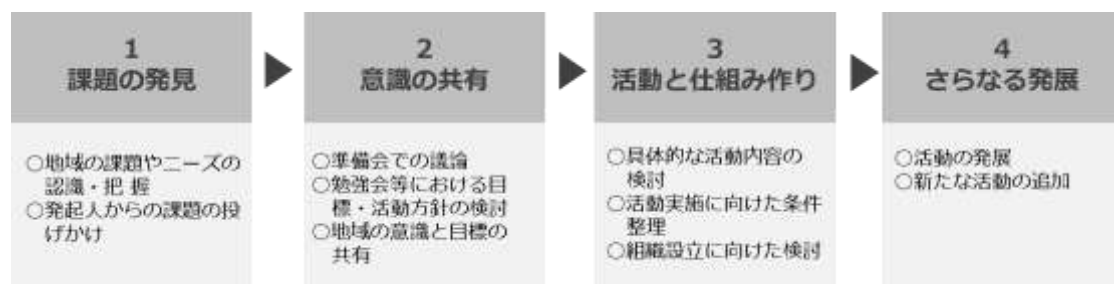
図表 3.2 エリアマネジメントの要素<sup>10</sup>

エリア全体の環境に関する活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の将来像・プランの策定・共有化</li> <li>○街並みの規制・誘導</li> </ul>
共有物・公物等の管理に関する活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>○共有物などの維持管理</li> <li>○公物（公園など）の維持管理</li> </ul>
居住環境や地域の活性化に関する活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の防犯性の維持・向上</li> <li>○地域の快適性の維持・向上</li> <li>○地域のPR・広報</li> <li>○地域経済の活性化</li> <li>○空き家・空き地などの活用促進</li> <li>○地球環境問題への配慮</li> </ul>
サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活のルールづくり</li> <li>○コミュニティの形成</li> <li>○地域の利便性の維持・向上、生活支援サービスなどの提供</li> </ul>

#### (6) 活動のプロセス

エリアマネジメント活動のプロセスは地域によって多様であるが、各地の取組みを見ていくと、大きくは図表 3.3 のようなプロセスに整理される。

図表 3.3 活動の進め方<sup>11</sup>



<sup>10</sup> 国土交通省のホームページ ([http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/shien/index\\_05.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/index_05.html)) 2015年2月6日アクセス

<sup>11</sup> 国土交通省のホームページ ([http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/shien/index\\_04.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/index_04.html)) 2015年2月6日アクセス

### 3.2. 推進手法の検討

エリアマネジメントは地域の実情に合わせて取組まれることから、その実施方法や運営組織、展開する活動の内容が地域によって異なる。

本研究では、住民自らが行う「持続可能なまちづくり」の考えがベースにあることを念頭において、エリアマネジメントの組織形態や関連の深い既存の制度を参考に、本市にふさわしい展開方法を考察する。

#### (1) 組織形態

組織形態の選択にあたっては、展開したい活動内容、構成員の属性や資金力など地域固有の条件を十分に考慮する必要がある（図表 3.4）。特に活動資金の確保方法を考える上で組織形態の選択は極めて重要であるため、会費や出資金等のように構成員が拠出する責務のある費用、事業で得られる収益、活動に賛同する個人・企業からの寄附金、地方公共団体や民間の助成団体等からの助成金など、どのような方法で資金を確保するかにより、適性を考えて選択することが求められる。

また、図表 3.5 はエリアマネジメント組織の一例であるが、どの組織形態を選択しても一長一短があることから、活動内容の拡大・変化に応じて、適宜、組織を設立・更新していく柔軟な視点も求められる。

図表 3.4 組織形態選択にあたっての留意点

法的根拠	○組織の法的根拠
	○法人格の有無
	○融資の必要性
活動内容	○活動目的（営利・非営利）
	○活動の公益性
	○その他活動内容の制限
構成員	○加入条件（資格・区域外・専門家）
	○加入義務の有無
	○構成員の決議権等の配分
	○活動への参加義務
財産	○組織の財産・所有形態（名義）
	○組織の不動産に係る固定資産税の減免
活動資金	○法人税の課税の有無
	○課税対象の活動
	○負担金等の支払い
エリア（活動区域）	○エリア（活動区域）区分
	○エリア設定の条件
設立	○設立時の許認可・登記の有無
	○設立時の出資金の有無
	○組織の成立要件（必要人数の規定等）

図表 3.5 エリアマネジメント組織形態の比較

組織形態	特徴	メリット	デメリット
自治・町内会 (認可地縁団体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一定の地域内の住民によって構成させる組織で、一定の要件<sup>12</sup>に該当する自治会等が市町村長の許可を受けて法人格を取得した団体。</li> <li>○活動資金は主に会費収入であり、法人税法に規定された「収益事業」からの所得に対して課税される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○最も広く普及した手法で、参加にあたってのハードルが低い。</li> <li>○法人格を取得することで、団体名義で不動産の保有・運営管理が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特定の目的をもった活動を行う主体では認可されない。</li> <li>○地方自治法において、法人内部の規約等について定めがなく、内部の意思決定の手続き等を確立しにくい。</li> </ul>
特定非営利活動法人 (NPO法人)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特定非営利活動促進法に基づき設立される法人。</li> <li>○法人税法に規定された「収益事業」からの所得に対して課税される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与することを目的とし、エリアや構成員を特定せずに、幅広い層が参加できる。</li> <li>○事業による収益の他に、会費の徴収や寄付金等を受けることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○不特定多数の利益増進を目的とした特定非営利活動を実施することから、特定のエリアのみを対象とした活動は難しい。</li> </ul>
団地管理組 合法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「建物の区分所有等に関する法律」を根拠とする団地管理組合がその集会の決議により法人化。</li> <li>○団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための費用を構成員から徴収する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一団地内の建物の所有権を有する全員が参加するため、住民の活動を安定的かつ継続的に実施する上で望ましい性質を持っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理対象が区分所有法で「その団地内の土地、附属施設及び専有部分の建物」と定められているため、エリアが限定される。</li> </ul>
有限責任事業組合(LLP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「有限責任事業組合契約に関する法律」により制度化された事業体。</li> <li>○法人格をもたず、構成員全員が有限責任であり、構成員課税の適用を受ける。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○営利を目的とするが、株式会社と比べて設立が簡便。</li> <li>○損益や権限の分配、内部組織のガバナンスについて出資者の合意により自由に決めることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○営利組織のため、固定資産税の減免など、公的な援助はない。</li> <li>○組合員(社員)は業務を行う義務があり、参加のハードルが高い。</li> </ul>
合同会社(LLC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「会社法」によって制度化された事業体。</li> <li>○法人格を有する組織で、構成員全員が有限責任であるが、LLPと異なり構成員課税の適用は受けない。</li> </ul>		

<sup>12</sup> 認可地縁団体は、地方自治法第260条の2を根拠としている。認可地縁団体になるための条件の1つには「その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っている」と認められること。」と定められている。

## (2) 体制づくり

エリアマネジメントは様々な主体によって展開されるため、関係者の合意形成の仕組みや体制づくりが必要である。その仕組みづくりを地域住民・地権者、行政、専門家、開発主体などの各関係者の参加の制度や仕方で区分すると図表 3.6 のようになる。

ただし、区分のどれかひとつに該当すると捉えることは適切ではなく、取組の段階に対応して、例えば、コーディネーター主導型からワークショップ型へ移行していくことも考えられる。図表 3.3 で示した活動プロセスの特定段階や各場面において複数タイプの活動が進行していることが望ましい場合や、ある特定段階の活動内容が複数のタイプの性格を有する場合もある。

また、エリアマネジメントの実施においては、コアとなる組織・人材の確保と、それを支えるプラットフォーム（関係者がそれぞれの立場に立って主体的に参加するためのテーブル）の形成、さらには、地域住民等を広く巻き込んでいくためのワークショップ等の実施やその他様々な仕掛けづくりとその粘り強い実践が、エリアマネジメント推進上のポイントになるとされている。特に、図表 3.6 の①から③の推進体制では、関係者の主張を整理しながら合意形成を促し、地域のビジョンをあるべき方向へ導く際の専門家やファシリテーターの役割が非常に大きいと考えられる。

図表 3.6 エリアマネジメントの推進体制の類型<sup>13</sup>

<b>① ワークショップ型</b>
地域住民（購入者を含む）と、まちづくりの専門家、行政、開発主体等が一体となり、様々な活動を通じて、マネジメントの方向性、事業計画案、管理方法等を共有化していく手法。
<b>② コーディネーター等主導型</b>
地域再生等に特に関心が高い者や専門家が、資金・ノウハウ等を供出することにより活動組織の中核（まちづくり会社等）を立ち上げ、多様な関係者からの協力を得つつ、地区全体にマネジメント活動の普及を図っていく手法。
<b>③ プラットフォーム型</b>
地域住民や専門家、行政を含む多方面の関係者の主体的参画の下に、委員会、研究会等を開催し、意見交換等を行いつつ、枠組みの検討や具体的な調査・事業の実施を行う手法。この手法の持続により、継続的な取り組みが担保される。
<b>④ デベロッパー主導型</b>
事業者が新規に住宅地を整備し供給する際に、あらかじめ、共有地や防犯カメラ等を整備し、住宅の購入者全員が一定費用負担のもと、それらの維持・管理を行うことを前提とした手法。

<sup>13</sup> 新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会（2001年）「新たな担い手による地域管理のあり方について」を参考に作成。

### (3) エリアマネジメントと関係の深い制度

エリアマネジメントに取り組む際、都市計画や建築、住宅、公共施設の管理等を所管するまちづくり行政の担当する部署と連携する事例もある。一般的には次のような連携が挙げられる。

- まちづくりの関連課において、住民によるまちづくりの取組についての相談窓口を設置していたり、初動期等における活動への助成やアドバイザーの派遣制度を設けている。
- 地域の将来像・プランの策定や街並みの規制・誘導に際して都市計画課等と連携し、取決めの実現を担保するために、地区計画制度を適用して都市計画で定められる内容を規定する。
- 建築基準法を所管する建築指導課等と連携し、街並みの規制・誘導に取り組む際の建築協定制度を導入する。

なお、本市においては図表 3.7 に示した制度が整っているが、各課が個別的に対応しているため、住民等のまちづくりの取組みについて総合的に連携・支援していく仕組みはない。

図表 3.7 エリアマネジメントと関係の深い制度

<b>①地区計画制度</b>
「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画」（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項）を地区計画という。 特徴としては、既存の都市計画の規制を緩和することなく、規制を強化することにある。規制強化型ではあるが、積極的に良好な環境の形成や、保全に活用される。
<b>②建築協定</b>
まちの環境や利便の維持増進を図るため、住民自身が協定区域、建築物に関する基準（建築基準法）に基づき、建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠の基準等について定めたものである。有効期間、協定違反に対する措置等について定め、市長が認可することにより法的な拘束力を持たせるものである。 しかし、活動内容が「区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準」に限定されており、建築敷地とならない共用地、共用施設等の管理等の居住環境等を左右するその他の事項については規定できない。鎌倉市内では、10 数地区で締結している。
<b>③自主まちづくり協定</b>
快適な居住環境の保全と創造を図るために、市民が主体となって地区のまちづく



<p>り計画を策定し、市に提案するものである。市は、事業者等に協力をお願いするとともに、市の施策への反映を検討する。法的な拘束力や罰則規定はない。鎌倉市内14地区で自主まちづくり計画が策定されている。</p>
<p><b>④特定地区景観計画</b></p>
<p>一定地区の住民の合意形成により、さらに詳細に地区（特定地区）独自の景観形成方針・基準を定めるもの。市内には、由比ガ浜通り地区、由比ガ浜中央地区、鎌倉芸術館周辺地区の3地区で策定している。</p> <p>このほか景観法で定められた景観協定（住民合意によるきめ細やかな景観に関するルールづくりを行う。）により、建築物や敷地内緑化、用途の他、景観形成に関する様々な事項を定めることが可能である。</p>
<p><b>⑤住民協定</b></p>
<p>自治会、町内会や一定の居住区域単位で、自主的に取り決めを定めたもの。目的、内容は、建築協定とほぼ同じだが、建築基準法の規定に基づくものではなく、市長への認可申請の手続きは不要である。鎌倉市内50数地区で締結している。</p>

### 3.3. まとめ—エリアマネジメントに必要な支援とは—

エリアマネジメントの意義は、住民等の地域の担い手が主体的に自分達のまちを「育てること」にある。その推進においては、当然のことながら持続可能なコミュニティの主体（組織）の存在が不可欠であり、どのような「活動資金」や「活動の主体となる人材」を確保するかが重要である。また、合意形成の過程においては、関係者の意見を整理する「ファシリテーター」の役割が非常に重要であると同時に、具体的な活動の展開段階においては各活動に熟知した「専門家」が必要である。

以上から、エリアマネジメントの支援には、下記の3つの要素が極めて重要である。

- 活動の主体となる人材
- 専門知識（ファシリテーター・専門家）
- 活動資金

一方で、本市には、地域活動の活性化の一手法であるエリアマネジメント支援の一役となる制度がいくつかあるが、その適用にあたっての窓口は各課で分断されているため、上述の3要素を含め、住民等のまちづくりの取組を総合的に支援できるような窓口の設置が望まれる。

「どんなまちにしていきたいか」あるいは「どんなまちであれば住み続けられるのか」といったまちの将来像を常に描き続け、地域の魅力を存分に引き出してくれる住民組織とそれを実現させるために手をつくす行政職員というように住民、行政の両者において地域づくりのコアとなる人材を育てていく視点が重要であると考えられる。

#### 4. 鎌倉市におけるエリアマネジメントの取組

本市では、平成 23 年度からコミュニティの基礎単位である自治・町内会を軸としたエリアマネジメントの可能性及びそれらを含む集合体である行政区単位でのエリアマネジメントの可能性について、実践ベースの研究を行ってきた。

本章では、この 2 つのアプローチによる取組みを振り返りながら、本市における今後の理想的な展開について考察する。

##### 4.1. 自治・町内会を中心としたエリアマネジメントの可能性（長寿社会 PJ）

###### (1) 長寿社会 PJ の概要

長寿社会 PJ は、高齢化が進む分譲地を 10 年後における本市の縮図であると捉え、分譲地の課題に対して適切な対策を講じることで、鎌倉市全体の高齢化対策につながるモデルの構築を目指した。

市内 5 つの行政区画それぞれから、高齢化率が最も高い分譲地を抽出し、①高齢化率が高いこと、②相対的に公共交通機関の利便性が低いこと、③徒歩圏内に商業施設・医療関係施設が少ないこと等の条件等から総合的に判断し、今泉台住宅地を研究のフィールドとして平成 23 年度から実践ベースでの研究をスタートした（図表 4.1）。

なお、今泉台住宅地の概要は図表 4.2 のとおりである。

図表 4.1 高齢化率の状況

地域	鎌倉地域	腰越地域	深沢地域	大船地域	玉縄地域
分譲地	鎌倉逗子ハイランド	西鎌倉	丸山・大平山	今泉台	玉縄台
高齢化率	46.5%	38.2%	45.0%	42.7%	32.6%

（平成 23 年度末）

図表 4.2 今泉台住宅地の概要

所在地	神奈川県鎌倉市今泉台	<p>&lt;特徴&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○昭和 40 年代初期に鎌倉市北東部の丘陵地を造成し開発された市内最大規模の分譲地である。</li> <li>○住民協定により開発当初の住環境が維持されるよう誘導されている。</li> <li>○交通・買物の利便性はある程度整備されている（10 分に 1 本のバス便、2 つの商店街）</li> <li>○丘陵地で坂が多く、住宅地内が広大であることからバス停や商店街への移動が困難である。</li> <li>○町内会活動は活発であり多くのサークル活動や住環境の維持を住民自らが積極的に行っている。</li> <li>○平成 24 年度には、地域の課題を長期的な視点で検討する「今泉台の明日プロジェクト」設置する等、既存の町内会活動に捉われない新たな試みも行われている。</li> </ul>
まち開き時期	昭和 40 年	
区域面積	約 100 h a	
事業主体	日本開発株式会社	
世帯数	2, 024 世帯（平成 23 年時点）	
人口	5, 317 人（平成 23 年時点）	
取決め	住民協定	
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層専用地域（一部）	
マネジメント組織	町内会（認可地縁団体）	

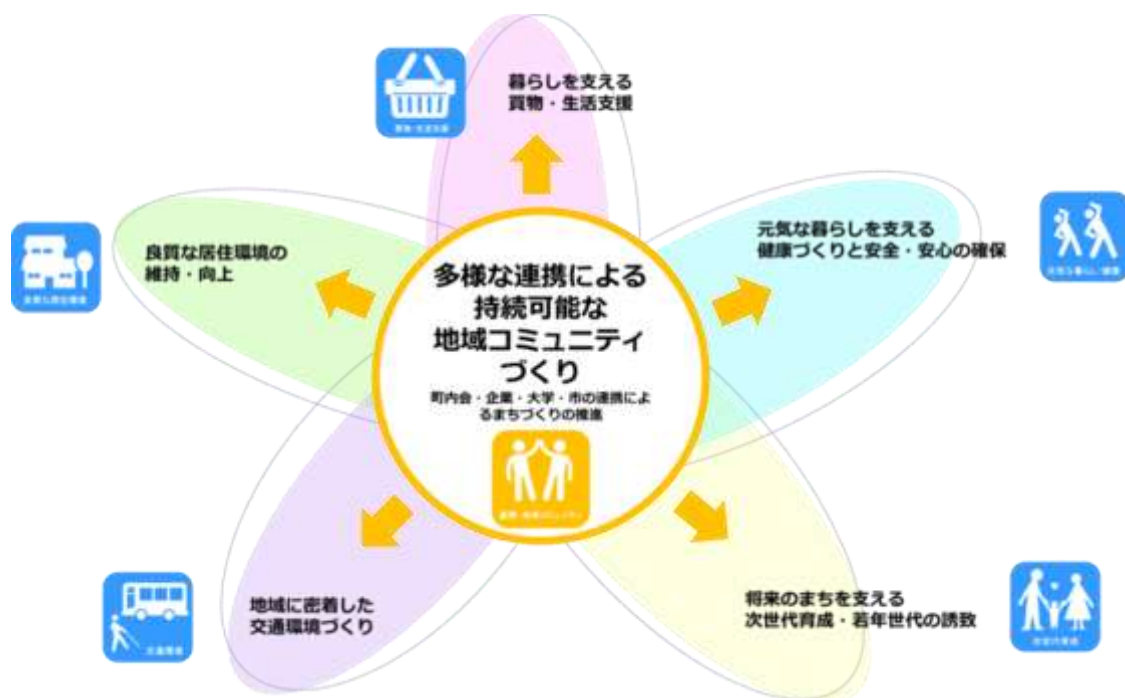
## (2) 長寿社会 P J の目的

長寿社会 P J の研究コンセプトは、「多世代が住み慣れた地域で安心して住み続けられるまちの実現」である。

高齢化に伴い分譲地では様々な課題が生じているが、今泉台住宅地の課題を整理し、大別すると、図表 4.3 に示した 5 つのカテゴリー（暮らしを支える買物・生活支援、元気な暮らしを支える健康づくりと安全・安心の確保、将来のまちを支える次世代育成・若年世代の誘致、地域に密着した交通環境づくり、良好な居住環境の維持・向上）に分類できる。

長寿社会 P J は、これら個別課題の解決に対する処方箋を描くことを主とするものではなく、既存の地域コミュニティや日常の活動基盤を持続可能なコミュニティへと発展させることが、個々の課題解決につながるものと捉え、住民自らが住みやすい環境づくりを実践する仕組みづくり（既存分譲地の資産価値を維持・向上させるエリアマネジメントの実践）を目的としている。

図表 4.3 長寿社会PJの課題と取組イメージ



### (3) 研究方法・研究体制

今泉台において図表 4.3 に示した「地域の課題を地域コミュニティで解決していく」成功モデルをつくり、他の分譲地への横展開を図るため、官民産学連携<sup>14</sup>の共同研究体制を整え、3章で明らかとなった持続的なまちづくりに求められる「人・専門知識（ファシリテーター・専門家）・資金」の3要素を揃えることでノウハウの蓄積を試みた。

また、コンセプトの実現に向けては分野横断的な取組みが求められるため、兼務職員による庁内プロジェクトチームを設置して研究に取り組んだ<sup>15</sup>。

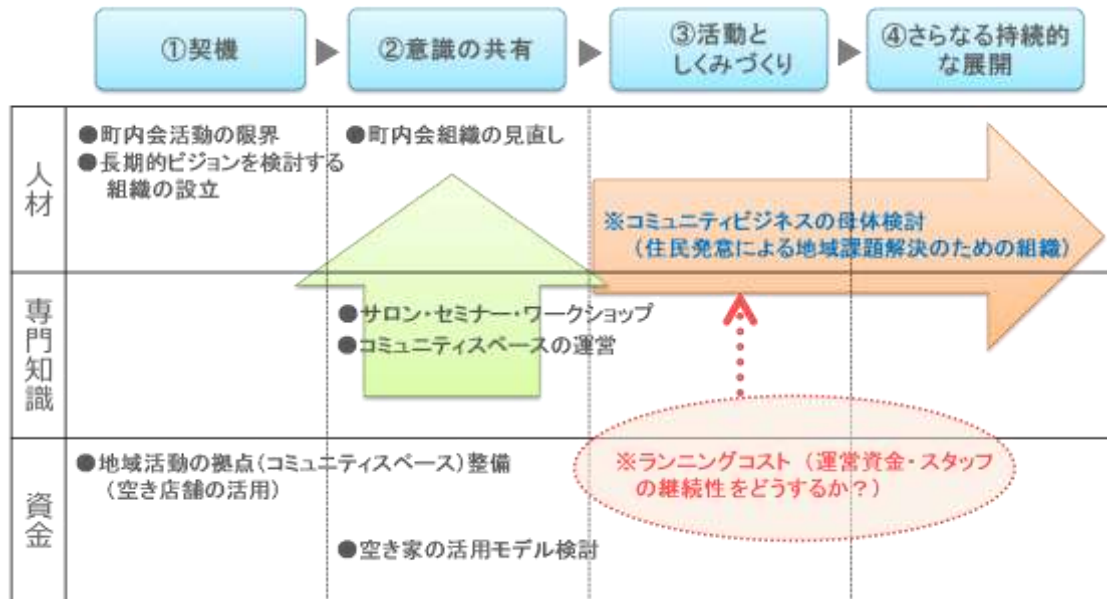
### (4) 長寿社会PJの取組みから見えた課題とエリアマネジメントの可能性

図表 4.4 は、3年間の取組みを「人材・専門知識（ファシリテーター・専門家）・資金」の3つの要素とエリアマネジメントの推進プロセスによって整理したものである。

<sup>14</sup> 平成 25 年 2 月に横浜国立大学、(株)LIXIL、今泉台町内会、鎌倉市の 4 者で「長寿社会のまちづくりについての共同研究プロジェクトに関する覚書」を締結した。

<sup>15</sup> これまで、兼務連携課として、地域のつながり推進課、観光商工課、市民健康課、高齢者いきいき課、こどもみらい課、保育課、土地利用調整課、都市計画課、交通計画課、建築住宅課の計 10 課、延べ 19 名の職員が本プロジェクトに関わった。

図表 4.4 3年間のプロセス



以下では、4つの推進プロセスに沿って取組から見えた課題とエリアマネジメントの可能性について述べる。

①契機（課題の発見）－第1段階－

今泉台町内会では、平成21年度（2009年度）役員会の提言により、22年度（2010年度）から23年度（2011年度）にかけて、今泉台住宅地の課題を洗い出した（図表4.5）。

その結果、住宅地で生じている課題の多くが1年任期の役員会では処理できない長期的な課題であり、地域の高齢化に伴い、将来起こり得る課題の解決を目指す「予防措置的な取組み」が求められていたため、24年度（2013年度）に、町内会の下部組織として役員の任期に左右されない長期的なビジョンを検討する地域のプロデューサー的組織「今泉台の明日プロジェクト（以下、「明日プロ」という。）」を設置した。

本市が長寿社会PJをスタートさせ、様々な課題解決に向けて取り組みを試行した時期と重なるが、実質的には、これがエリアマネジメントの契機であると考えられる。

図表 4.5 今泉台町内会の課題（抜粋）

<b>個別の課題</b>
○防災対策
○子育て環境の整備
○今泉台の魅力増強PR
○空き家空き地対策
○その他
<b>組織運営に関すること</b>
○活動の担い手不足（役員の高齢化・後継者不足による参加者の固定化、ボランティア

---

活動の限界)

○活動の資金不足

○高度化・専門化した新たな地域課題に対応していくための専門知識の不足

---

## ②意識の共有－第2段階－

「意識の共有」では、(株)LIXILの協力のもとに空き店舗を活用したコミュニティスペース「みらいずみ工房<sup>16</sup>」を整備し、サロン<sup>17</sup>等を開催することで地域課題や地域の目指すべき将来像の共有が徐々に図られていった。

また、今泉台町内会ではこれまで男性中心の役員構成で地域活動が運営されてきたが、その男性役員の方々から「我々以上にまちのことを熟知している女性の視点を多く取り入れた活動が必要」との声が上がり、役員の半数を女性にするという試みがなされた。これにより、商店会や子ども会なども取込みながら地域のネットワークが広がり、地域活動の担い手が増えたことがこの段階での成果である。さらに、「女性の次は若者を」との声もあり、今後のネットワークの広がりも期待できるところである。

第2段階では、かなりの時間を要し、「協議と活動」の繰り返しの中で多くの失敗を住民等と共に経験したが、その一進一退の積み重ねが立場を超えた深い相互理解に発展し、エリアマネジメントの推進力につながっていることから「意識の共有」は極めて重要な過程であったと捉えている。また、この段階におけるファシリテーターの存在は非常に有用であり、様々な会合の場面でファシリテーターの進行や助言が個々の参加者の気づきや意識の共有の促進に寄与していた。

## ③活動の仕組みづくり－第3段階－

エリアマネジメントの推進には「人材・専門知識（ファシリテーター・専門家）・資金」の3要素が必要である。長寿社会PJでは、研究の一環として共同研究者である横浜国立大学及び(株)LIXILの支援を受けながら活動の初動期から「専門知識（ファシリテーター・専門家）」と「資金」を揃えることができた。また「人材（マンパワー）」についても「②意識の共有」で述べたとおり、様々な取組をスポット的に試行する中で、徐々にではあるがネットワークの拡大が図られ、新たな活動の担い手が増えていった。

意識の共有が図られ、取組むべき活動がより明確となった第3段階では、コミュニティスペースの持続的な運営や空き家の活用検討を契機に、それらの活動を継続していくために必要となる資金循環の仕組みや事業の運営主体のあり方への関心が高まり、住民発意により地域課題解決のための新たな組織のあり方が検討されることとなった。

---

<sup>16</sup> (株)LIXIL 及び LIXIL 財団の協力により空き店舗の改修を行った。なお、「みらいずみ工房」の「みらいずみ」という言葉には『今泉台（いまいずみだい）』の「未来（みらい）」を皆で考えよう』という意味が込められている。

<sup>17</sup> 共通のテーマについて参加者が自由に話し合う場。今泉台住宅地に関心がある人ならば参加は自由である。なお、サロン等のファシリテーションは共同研究者である横浜国立大学が行った。

#### ④さらなる持続的な展開－第4段階－

「活動と仕組みづくり」の経過を踏まえ、今泉台ではエリアマネジメントの推進と発展的な活動を目指し、既存の町内会活動を補完するまちづくり組織として「NPO法人」の設立準備を開始した<sup>18</sup>。

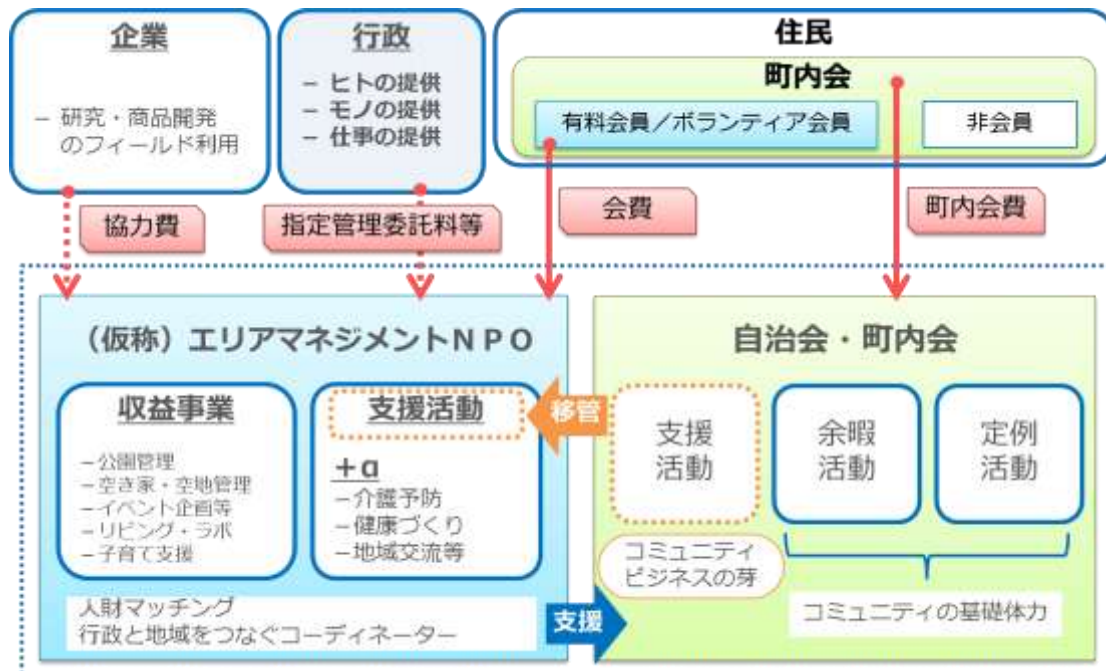
図表 4.6 は、今泉台町内会会員等の有志による「NPO法人設立準備会」と意見交換をし、作成した「エリアマネジメントの主体となる組織イメージ案」である。

コミュニティの基礎体力となる定例活動や余暇活動をこれまで通り町内会が担い、地域の支援活動等<sup>19</sup>コミュニティビジネスの芽と成り得る取組をNPO法人に移管し、既存の町内会と両輪で地域活動を展開していくという新しいコミュニティモデルである。

「NPO法人」という選択には、既存の自治・町内会よりも資金を柔軟に循環させ、持続的な活動を展開していくという意図が根底にあるが、さらに地域の若者を取り込みながら、図表 3.1 に示したような「予防型」だけでなく「価値増進型」の取組みにも注力し、将来を見据えた地域の価値創造につなげていきたいという住民の思いがある。

この段階での課題は、初動期の活動資金の確保を含めて、いかに自立した運営を継続していけるかであり、本市においても、今後、これらエリアマネジメント組織を育てていく資金援助策の考え方が求められるだろう。

図表 4.6 エリアマネジメントの主体となる組織イメージ案



<sup>18</sup> 平成 27 年 3 月 27 日に県へ申請し、現在縦覧期間に入っている。平成 27 年秋に認可される予定である。

<sup>19</sup> 今泉台では、地域内の移動や日常生活に関するお困りごとを支援したり、高齢者の昼食会を企画・運営したりするボランティアサークルがあるが、支援する側の年齢も高くなってきていることから、活動の継続が心配され始めている。

#### (5) まとめ—今後の展望—

長寿社会PJの3年間の取組成果は、「子育て」や「景観」など特定のテーマだけでつながり完結していた従来の「テーマ型コミュニティ」によるまちづくりではなく、地域全体のあり方を総合的・包括的に考える「地域（エリア）型コミュニティ」のまちづくりを構築できたことであると捉えている。さらに今泉台では、担い手不足や資金不足など地域活動の継続性に関わる様々な課題を克服するため、コミュニティビジネスを展開する組織としてNPO法人を設立し、既存の町内会と両輪で地域活動を展開していくという新しいコミュニティモデルを確立しつつある。

エリアマネジメントは多くの関係者間での合意形成が求められ、「意識の共有」は極めて重要な過程となる。今泉台住宅地のように同一時期に開発され、世帯構成を同じくする分譲地は、地域の将来ビジョンを共有しやすいことからエリアマネジメントの推進を図りやすいコミュニティ単位であるといえる。当プロジェクトは、市内に数多く存在する郊外型分譲地のまちづくりモデルを構築することを目的に取り組んできたもので、ここで得たノウハウを他の分譲地へ横展開していくことが望まれる。

### 4.2. 行政区単位でのエリアマネジメントの可能性（大船地域づくり会議）

#### (1) 大船地域づくり会議の概要

「地域会議」とは、地域が抱える課題を地域住民や団体が自ら抽出し、自ら考え、連携・協力して解決に向けた取組みを行っていく場のことを言う（図表4.7）。

大船地域づくり会議は、自治・町内会、地区社会福祉協議会、民生委員児童委員協議会、市民活動団体、商店会、企業、病院など、それぞれが個別に活動している団体同士が協力しながら、地域課題を自ら発見し、考え、行動して解決していく場である、本市初の「地域会議」として平成24年10月に設立された<sup>20</sup>（図表4.8）。

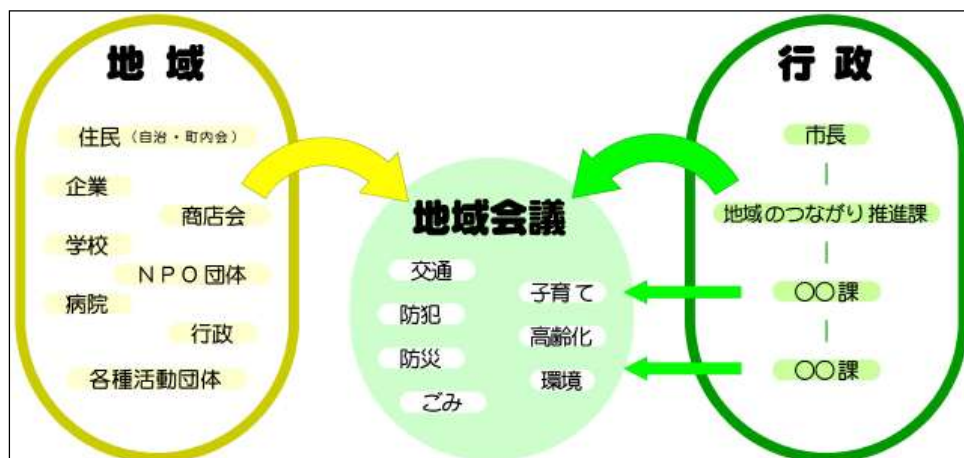
主な取組として、地域の情報発信を目的としたホームページ「わがまち大船ニュース」などがある<sup>21</sup>。任意の団体であり会費は徴収していないため、ホームページは鎌倉市の負担金や協賛金を財源として運営している。

<sup>20</sup> 社会情勢の変化等に対応するため、平成23年6月に大船自治町内会連合会の中で「（仮称）地域会議」設立に向けた準備組織が立ち上がった。市はこの動きを受け、同連合会との協働により平成24年3月に大船地域の各団体の代表による準備会を立ち上げ、以下4回の意見交換の後、平成24年10月5日に「大船地域づくり会議」を設立した。

<sup>21</sup> 「わがまち大船ニュース」<http://www.o-f-n.jp>



図表 4.7 「地域会議」のイメージ



(大船地域づくり会議HP「わがまち大船ニュース」から)

図表 4.8 大船地域づくり会議の基本データ

設立時期	平成 24 年 10 月
対象エリア (字)	今泉、今泉台、岩瀬、大船、小袋谷、高野、台、山ノ内 (五十音順)
世帯数 (全市)	19,013 世帯 (73,304 世帯) 平成 26 年 1 月 1 日現在
人口 (全市)	42,532 人 (173,448 人) 平成 26 年 1 月 1 日現在
参加組織	15 団体 平成 27 年 1 月 1 日現在 大船自治町内会連合会、大船地区社会福祉協議会、鎌倉市第七地区民生委員・児童委員協議会、鎌倉市第八地区民生委員・児童委員協議会、NPO 法人鎌倉市市民活動センター運営会議、大船工業倶楽部、鎌倉市老人クラブ連合会、ラファエル会鎌倉地域支援室、鎌倉女子大学、鎌倉市観光協会、鎌倉市青少年指導員連絡協議会、大船地区商店会連合、大船地域スポーツ振興会、大船防犯連合協会、鎌倉市

## (2) 大船地域づくり会議の目的

大船地域づくり会議の目的は、地域課題の解決とコミュニティの活性化である。

大船地域では、自治・町内会等の地縁団体、機能別団体やNPO法人などのアソシエーション型団体などが個々に様々な活動をしているが、個別の活動では多様化し複雑化する地域課題や新たな社会問題に対して柔軟に対応しきれないという限界が生じている。

そのため、大船地域づくり会議では様々な活動主体が連携することでそれらの地域課題に柔軟に対応できる新たな地域コミュニティの再生を目指した取組み(エリアマネジメント)を進めている。

### (3) 推進体制

主な会議体としては、「大船地域づくり会議」、「運営部会」及び各種「部会」がある。以下に、各会議体の特徴を述べる。

---

#### 大船地域づくり会議

---

大船地域づくり会議は、15 団体の代表者及び会員から推薦・承認された個人により構成される。各団体等がそれぞれの活動において生じる課題等について話し合い、課題解決に向けて協議する会議。単なる決定機関でなく、本来の活動の目的たる会議体で、すべての決定権は大船地域づくり会議にある。

---

#### 運営部会

---

大船地域づくり会議に対して、事業計画や予算案を作成し提案する下部組織。大船地域づくり会議で決定された計画等に基づき、具体的な実行計画を作成するとともに、各作業部会と調整し活動を取りまとめる。

---

#### 部会

---

大船地域づくり会議で決定された事業計画に基づき、具体的な作業計画と内容を検討・設定し実行する。

平成 27 年 1 月現在活動している部会には、広報部会、調査部会、防災部会、地域コミュニティ部会、観光部会及び道路部会がある。

---

### (4) 大船地域づくり会議の取組みから見えた課題とエリアマネジメントの可能性

地域の様々な団体がつながり、地域コミュニティの再生を図っていくためには、「地域課題の共通理解」や「地域の将来像」の共有が不可欠である。しかし、住環境や日常コミュニティの成熟度が異なる大船地域を 1 つのコミュニティエリアとして、構成メンバーが地域課題や将来ビジョンを作り上げていくことは容易ではなく、これまで非常に苦慮してきた経過があり、長寿社会 P J のプロセスで言えば、第 2 段階の「意識の共有」に取り組んでいる段階である。

さらに議論を深め、地域の共通課題を認識し、皆が共有し合える将来ビジョンを描くためには、まちづくりに関する専門家やファシリテーターが地域に入り、助言や意見の整理を行うなどの人的支援が必要である。

また現在は、本市の負担金に加え、参加団体からの協賛金等により活動財源を確保しているが、今後個々の活動が成熟し、活動の幅が広がった際にも自立した運営をしていくためには、新たな自主財源の確保方法やそれに見合う組織体制の整備が求められるだろう。これら取組の進行段階に即して柔軟に対応できる仕組みが構築できれば、理想的なエリアマネジメントを展開できると考える。

## (5) まとめ

地域コミュニティの再生は、息の長い時間のかかる課題であるが、まずは地域社会に関わる様々な団体が集い、地域のあり方等について多角的な視点で議論できる場、多様な連携を促すプラットフォームの基礎を構築できたことが現段階での成果であると捉えている。

市内には専門知識を有した様々な市民活動団体が活動を展開するとともに、幅広い知識や経験を有したリタイア層が多く住んでいる。このような地域の人財<sup>22</sup>と自治・町内会等の地縁団体をつなげることは、足りない部分を補完し合うという意味で双方にとってメリットが大きく、エリアマネジメントの推進力につながるものと考えられる。

### 4.3. まとめ—本市における理想的なエリアマネジメントの展開とは—

本市における2つの事例から分かったことは、下記のとおりである。

住宅地・自治会町内会 (コミュニティの基礎単位)	大船地域づくり会議 (行政区単位)
<ul style="list-style-type: none"><li>○同一の世帯構成・類似した生活スタイルの住民が集合しているため、コミュニティを醸成しやすい。</li><li>○エリアマネジメントを推進するためには、「人材・専門知識(ファシリテーター)・資金」の3要素が不可欠である。</li><li>○自治・町内会はエリアマネジメントの中核には成りえることが、さらに持続可能な活動に高めていくためには、自治・町内会を補完する組織が必要である。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○今ある地域団体の活動に足りない点、ネットワーク化する意味を整理するプロセスが必要である。</li><li>○各ステークホルダーの課題や意向の整理を行うファシリテーターが必要である。</li><li>○自主的な活動を展開する活動費がない。(市からの負担金が主な財源)</li></ul>

○これまで地域コミュニティの核となり、それを支えてきた自治・町内会等の地縁団体は、活動の担い手が不足しているといった課題が指摘され、活動が硬直している面もある。「長寿社会PJ」の取組みから、従来型の自治・町内会でもエリアマネジメントの中核になりえることが確認できたが、さらに持続可能な活動に高めていくためには、従来型の自治・町内会を補完する組織が必要である。

○一方で、市内には専門知識を有した多様な市民活動団体が存在する。エリアマネジメントの担い手として地域コミュニティを再生するために今後は自治・町内会等の地縁団体とNPO法人等の市民活動団体、さらには幅広い知識や経験を有したリタイア層の市民などをつなげる仕組みづくりが必要である。そのプラットフォームとして「大船地域づくり会議」のような一定の広域エリア単位での組織化は非常に有用である。

<sup>22</sup> ここでは人は「地域の財産である」という考えに基づき、「材」ではなく「財」を用いている。

## コラム 他市の住宅地におけるエリアマネジメント事例

近年、他市の住宅地において自治・町内会会員の一部でNPO法人を設立し、地域コミュニティを再組織化しながら、エリアマネジメント活動を行う事例がみられる。

ここでは、新しい住宅地にエリアマネジメントの概念を導入した「北鴻巣市・すみれ野団地」と成熟した既存住宅地でエリアマネジメントを展開する「横浜市・公田町団地」の2つの事例について紹介する。

### ①NPO法人エリアマネジメント北鴻巣（埼玉県鴻巣市・すみれ野地区）【H21.4】

すみれ野地区は、埼玉県鴻巣市のほぼ中央に位置する北鴻巣駅に隣接し、土地区画整理事業として、主として農地だった土地（約9.3ha）の開発により生まれた住宅地である。

「花とお話できるまち」というタウンコンセプトを掲げ、事業完了後のまちの維持管理や運営について「経年劣化により資産価値として目減りしてしまうハードの施設に対して、景観や維持管理の活動などのソフトは、時間をかけて継続する程、成長、定着してゆき、まちの資産価値の下支えする要因になる。」<sup>23</sup>という考え方にに基づき、婦人部会のメンバー5人で公園に花を植える作業から活動が始まった。その後、地域住民が中心となって「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣」が設立され、現在は、公園や駅前広場など、公共空間の維持管理を当該NPOが指定管理者として担うほか、地域における各種イベントの企画運営、外構ガイドラインに基づく外構計画の審査・指導などを実施している。

### ②NPO法人おたがいさまねっと公田町団地（神奈川県横浜市・公田町団地）【S39.4】

公田町団地は、横浜市南部の栄区の高台に位置し、当時の日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）により開発された大規模団地である。同団地では、「介護保険制度でカバーされない「日常生活のちょっとした手助け」を地域で支援していくことを活動コンセプトとしており、その代表が「買物支援」であるとしている<sup>24</sup>。

同団地におけるエリアマネジメントの特徴は、「日常生活のちょっとした手助け」のために、公田町周辺地域の各種機関（区役所、地域包括支援センターなど）とも連携を図り、各種の補助金を活用しながら、住民の住み続けを支援する活動を行っている点である。

<sup>23</sup> 業務代行者である株式会社サポートのホームページ（<http://www.support-c.co.jp/works/06/>）平成27年2月6日アクセス

<sup>24</sup> 児玉善郎 監修（2013年）「集合住宅団地の支え合いのすすめ」特定非営利活動法人全国コミュニティライフサポートセンター

## 5. 市内分譲地の特徴と課題に関する調査

長寿社会PJは、自治・町内会を中心としたエリアマネジメントを切り口に、市内に数多く存在する分譲地のまちづくりモデルを構築することを目的に取り組んできたものであり、ここで得たノウハウを他の分譲地へと展開していくことを目指している。

本章では、改めて市内の他の分譲地の特徴と課題を把握し、横展開を視野に入れた政策提言につなげようとするものである。

### 5.1. 調査対象

調査対象とした分譲地は図表 5.1 及び図表 5.2 のとおりである。

対象分譲地の選定にあたっては、長寿社会PJと同様に市内5つの行政区域から、①高齢化率が高いこと、②相対的に公共交通機関の利便性が低いこと、③徒歩圏内に商業施設・医療関係施設が少ないことの条件に当てはまる住宅地を選定している<sup>25</sup>。

図表 5.1 調査対象分譲地

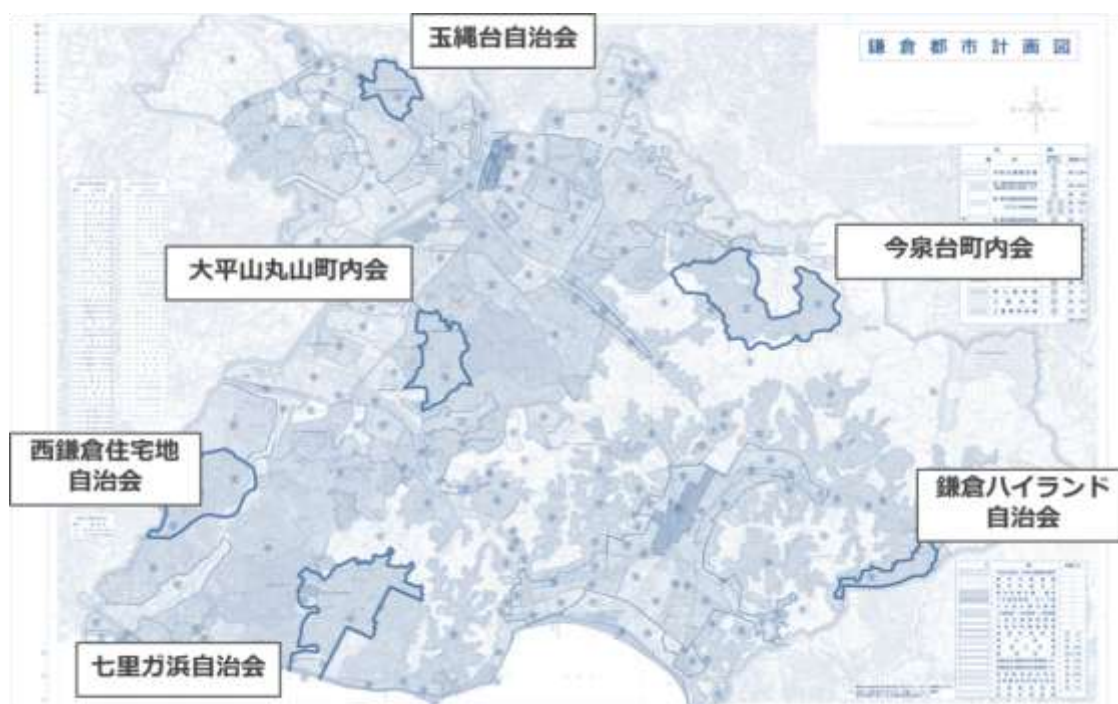
調査対象分譲地の自治会		組織形態	範囲 <sup>26</sup>	人口		
					65歳以上人口	高齢化率
鎌倉	鎌倉ハイランド自治会	認可地縁	浄明寺六丁目	1,139人	536人	47.0%
腰越	西鎌倉住宅地自治会	認可地縁	西鎌倉一丁目～四丁目	4,053人	1,575人	38.8%
	七里ガ浜自治会	自治会・町内会	七里ガ浜東二丁目～五丁目	4,471人	1,534人	34.3%
深沢	大平山・丸山台自治会	認可地縁	寺分二丁目、三丁目	2,221人	1,002人	45.1%
大船	今泉台町内会	認可地縁	今泉台一丁目～七丁目	5,157人	2,314人	44.8%
玉縄	玉縄台自治会	認可地縁	玉縄二丁目、五丁目	2,902人	817人	28.1%

(高齢者暮らし安心ガイド(平成26年8月版)を参考に作成)

<sup>25</sup> 腰越地区については、選定条件に該当する西鎌倉住宅地自治会と市内分譲地の中でも、とりわけ若い世代の活動が活発に展開されている七里ガ浜自治会の2つを調査対象としている。

<sup>26</sup> 実際の町内会の範囲とは異なることもあるが、本調査では記載された字を調査範囲として設定している。

図表 5.2 調査対象分譲地の立地状況



## 5.2. 調査概要・結果

「交通特性調査」「都市施設調査」「人口動向調査」「不動産市場調査」の4つの調査から市内分譲地の特徴と課題を明らかにする。

### 5.2.1. 交通特性調査

#### (1) 調査目的

各分譲地の交通利便性（主にバス交通）を運行ルートやバス停の状況などから把握することを目的とする。

#### (2) 調査方法

図表 5.3 に示した項目について調査し、分譲地ごとに調査シートにまとめた。

図表 5.3 調査項目一覧

調査項目	調査内容
運行主体	運行交通事業者名
停留所数	対象分譲地区域内に存在する停留所箇所数
運転本数	最寄駅（主要鉄道駅）までの一日当り運行本数
系統数	対象分譲地区域内を運行する系統本数
輸送人員	輸送断面人員（人/片道）
最寄駅までの所要時間	最寄駅（主要鉄道駅）までのバス運行平均所要時間
交通不便地域の有無	バス停留所から直線距離 300m以遠、J R 駅から 750m以遠、バス運行本数が一日 34 本未満の地域の有無を記載する <sup>27</sup> 。
停留所最遠箇所までの距離	バス停から最も遠距離にある家屋を抽出し、バス停までの実歩行距離（標準歩行時間）を計測する。
停留所上屋の有無	雨天時のバス利用促進の観点から、バス停上屋（屋根のある待合場）の有無を確認する。
バスベイの有無	バス乗降時における安全性、交通渋滞等の影響を考慮し、バス専用停車帯（バスベイ）の有無を記載する。
バスロケーションシステム	バスの接近情報等の運行状況をバス停などにリアルタイムに表示し、情報提供するバスロケーションシステムの有無を確認し、利用しやすさの指標とする。
時間帯別運行本数	分譲地内の主要なバス停留所における時間帯別運行本数をまとめ、通勤、通学、帰宅時間帯等での利便性を確認する。
その他	交通環境の特徴、利便性等の備考について

<sup>27</sup> 鎌倉市オムニバスタウン計画 <http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/koutsu/omnibustown.html>



(3) 調査結果

①鎌倉地区－鎌倉ハイランド自治会（鎌倉ハイランド住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 鎌倉駅から約 4k m</li> <li>・ 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通となる</li> </ul>																				
	運行主体	京浜急行バス(株)							停留所数	3											
現況	運転本数/日	31							系統数	2											
	輸送人員	1,400 人/片道							最寄駅までの所要時間	鎌倉駅 15 分											
	交通不便地域の有無	無							停留所最遠箇所までの距離	約 600m (徒歩 6 分)											
	停留所上屋	一部あり (夕陽台公園)							バスベイ	一部あり (夕陽台公園)											
	バスロケーションシステム	有	その他							夕陽台公園から逗子駅への系統もあり (62 本/日)											
バス 時 間 帯	6 時台	7 時台	8 時台	9 時台	10 時台	11 時台	12 時台	13 時台	14 時台	15 時台	16 時台	17 時台	18 時台	19 時台	20 時台	21 時台	22 時台	23 時台	24 時台		
	2 本	3 本	2 本	2 本	1 本	2 本	1 本	2 本	1 本	1 本	2 本	2 本	2 本	2 本	1 本	2 本	2 本	1 本	—		

※東泉水バス停 J R 鎌倉駅東口行き



- 分譲地内の公共交通機関はバス交通であるが分譲地が逗子市との市境に位置していることから鎌倉駅・逗子駅の両方のアクセスが可能である (逗子駅への便数の方が多い)。
- 鎌倉駅への路線は県道金沢・鎌倉線を通行することから、土日祝日等の交通渋滞がバスの定時運行に大きく影響を及ぼしている点が課題である。鎌倉駅方向への県道の渋滞を回避する、逆回りの新規循環バスを本市で社会実験を実施 (H26-5) しており、今後の本格運行に向けて検討を行っている。



②腰越地区－西鎌倉住宅地自治会（西鎌倉住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R大船駅から約5km</li> <li>・ 住宅地内を運行する公共交通機関はバスであるが、住宅地に隣接して湘南モノレールが運行している</li> </ul>																		
	運行主体	江ノ島電鉄(株)・京浜急行バス(株)												停留所数	4				
現況	運転本数/日	77												系統数	6				
	輸送人員	2,000人/片道												最寄駅までの所要時間	藤沢駅 20分				
	交通不便地域の有無	無												停留所最遠箇所までの距離	約500m(徒歩5分)				
	停留所上屋	無												バスベイ	無				
	バスロケーションシステム	無	その他			大船、鎌倉駅へも1時間に2本程度運行													
バス時間帯	6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	19時台	20時台	21時台	22時台	23時台	24時台
	5本	9本	8本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	5本	7本	5本	3本	3本	3本	1本	—	—

※西鎌倉バス停 JR駅行き



- 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通であるが、分譲地南側に隣接して湘南モノレール（西鎌倉駅、片瀬山駅）が運行している。
- バスの主な行先には藤沢駅、大船駅、鎌倉駅があり、湘南モノレールの2駅と併せて各方面へのアクセスは良好な環境と判断できる。
- 運行本数も多く、バス通りには歩道も整備されていることから、移動のしやすさが高いと考えられる。また、湘南モノレールの2駅はエレベーター等が設置済みでバリアフリー化が図られており、利用する交通手段の選択性も高い地域である。

③腰越地区－七里ガ浜自治会（七里ガ浜台住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>江ノ電七里ヶ浜駅から約 0.5 km</li> <li>住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通となる。</li> </ul>																				
	運行主体	江ノ島電鉄(株)							停留所数	11											
現況	運転本数/日	63							系統数	2											
	輸送人員	1,900 人/片道							最寄駅までの所要時間	七里ヶ浜駅 5分											
	交通不便地域の有無	無							停留所最遠箇所までの距離	約 250m (徒歩 3分)											
	停留所上屋	無							バスベイ	無											
	バスロケーションシステム	無							その他	藤沢駅への便あり											
バス 時間 帯	6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	19時台	20時台	21時台	22時台	23時台	24時台		
	2本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	4本	1本	—	—		

※稲村口バス停 江ノ電七里ヶ浜駅方面行き



- 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通であるが、分譲地南側に隣接して江ノ島電鉄線（七里ヶ浜駅）が運行している。
- 全てミニバスによる運行で、バス停箇所数は比較的多い。
- 主な交通結節点である七里ヶ浜バス停については、上屋のある待合所やバスベイが整備されており、良好な利用環境が確保されている。

④深沢地区－大平山・丸山台自治会（大平山・丸山台住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R大船駅から約3km</li> <li>・ 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通となる</li> </ul>																				
	運行主体	京浜急行バス(株)							停留所数	7											
現況	運転本数/日	54							系統数	2											
	輸送人員	データなし							最寄駅までの所要時間	大船駅 10分											
	交通不便地域の有無	無							停留所最遠箇所までの距離	約350m(徒歩4分)											
	停留所上屋	無							バスベイ	無											
	バスロケーションシステム	有			その他				鎌倉駅への運行も有(日中のみ12本/日)												
バス時間帯	6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	19時台	20時台	21時台	22時台	23時台	24時台		
	3本	6本	6本	2本	2本	2本	3本	2本	3本	2本	3本	3本	5本	4本	3本	2本	1本	1本	—		

※山の上ローターバス停 J R大船駅行き



- 分譲地内の公共交通はバス交通であるが、北部のエリアは湘南モノレール（湘南町屋駅）も利用できる環境にある。
- 大船駅が主要アクセスとなるが、鎌倉駅へのバス便も存在し、各方面への移動しやすさが確保されている。
- 運行はミニバスを使用しており、小回りの利く運用が可能である。
- 主なバス停ではバスロケーションシステムが導入されており、接近情報等により運行状況の把握が可能となっている。

⑤大船地区—今泉台町内会（鎌倉今泉台住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R大船駅から約7k m</li> <li>・ 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通となる</li> </ul>																			
	現況	運行主体	江ノ島電鉄(株)						停留所数	4										
	運転本数/日	121						系統数	3											
	輸送人員	2,000 人/片道						最寄駅までの所要時間	大船駅 20分											
	交通不便地域の有無	無						停留所最遠箇所までの距離	約500m(徒歩5分)											
	停留所上屋	無(一部)						バスベイ	無											
	バスロケーションシステム	無						その他												
バス 時間 帯	6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台	19時台	20時台	21時台	22時台	23時台	24時台	
	9本	13本	10本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	6本	8本	7本	6本	4本	1本	

※北鎌倉台バス停 JR大船駅東口行き



- 分譲地内の主な公共交通機関はバス交通であるが、各エリアにおいて均等にバス停が配置されており、利便性の高い環境となっている。
- 当該バス路線においては、運行頻度が高く、通勤・通学時間帯には約3分間隔で大船駅へのアクセスが確保され、デertimeにおいても10分間隔というダイヤを構築している。
- 運行は大型バスを充当しており、輸送力においても十分確保されている。



⑥玉縄地区－玉縄台自治会（玉縄台住宅地）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R大船駅から約 1.5 k m</li> <li>・ 住宅地内を運行する公共交通機関はバス交通となる</li> </ul>																									
	運行主体	神奈川中央交通(株)								停留所数	1															
現況	運転本数/日	96								系統数	1															
	輸送人員	1,900 人/片道								最寄駅までの所要時間	大船駅 5 分															
	交通不便地域の有無	無								停留所最遠箇所までの距離	約 450m (徒歩 5 分)															
	停留所上屋	無								バスベイ	無															
	バスロケーションシステム	無								その他																
バス 時 間 帯	6 時台	7 時台	8 時台	9 時台	10 時台	11 時台	12 時台	13 時台	14 時台	15 時台	16 時台	17 時台	18 時台	19 時台	20 時台	21 時台	22 時台	23 時台	24 時台							
	6 本	11 本	11 本	6 本	5 本	3 本	3 本	3 本	3 本	7 本	9 本	9 本	5 本	6 本	4 本	3 本	2 本	— 本	— 本							

※玉縄台バス停 JR 大船駅行き



- 分譲地内のバス停は 1 箇所であるが、分譲地の規模に鑑みれば、不十分ではない。
- 通勤・通学時間帯の運行頻度も高く、一日の運行本数も約 100 便確保されている。
- また、当該分譲地は大船駅まで 1.5 k m の位置にあり、徒歩でもアクセスは十分可能な範囲にあると考えられる。

#### (4) まとめ

各分譲地ともに一定程度のバス便が整備されており、交通利便性が大きく劣るエリアは存在しないが、6分譲地中5分譲地においてバス停留所までの距離が300mを超える交通不便地域を含んでいる。また、対象の分譲地は、昭和40年代に造成されたものが多く、丘陵地に位置していることから、分譲地内の道路網は物理的に勾配のある形態を成しており、バス停から同距離にある家屋においても、そのアプローチに要する運動量に差異が生じてくる。

高齢者等の移動困難者にとっては、たとえバス停の箇所数や運行本数等が多くても、一概に優劣の評価をすることは困難であるため、今後は分譲地内の高低差を加味した支援策が必要となってくる。

### 5.2.2. 都市施設調査

#### (1) 調査目的

分譲地の生活利便性を周辺の都市施設の配置状況から把握することを目的とする。

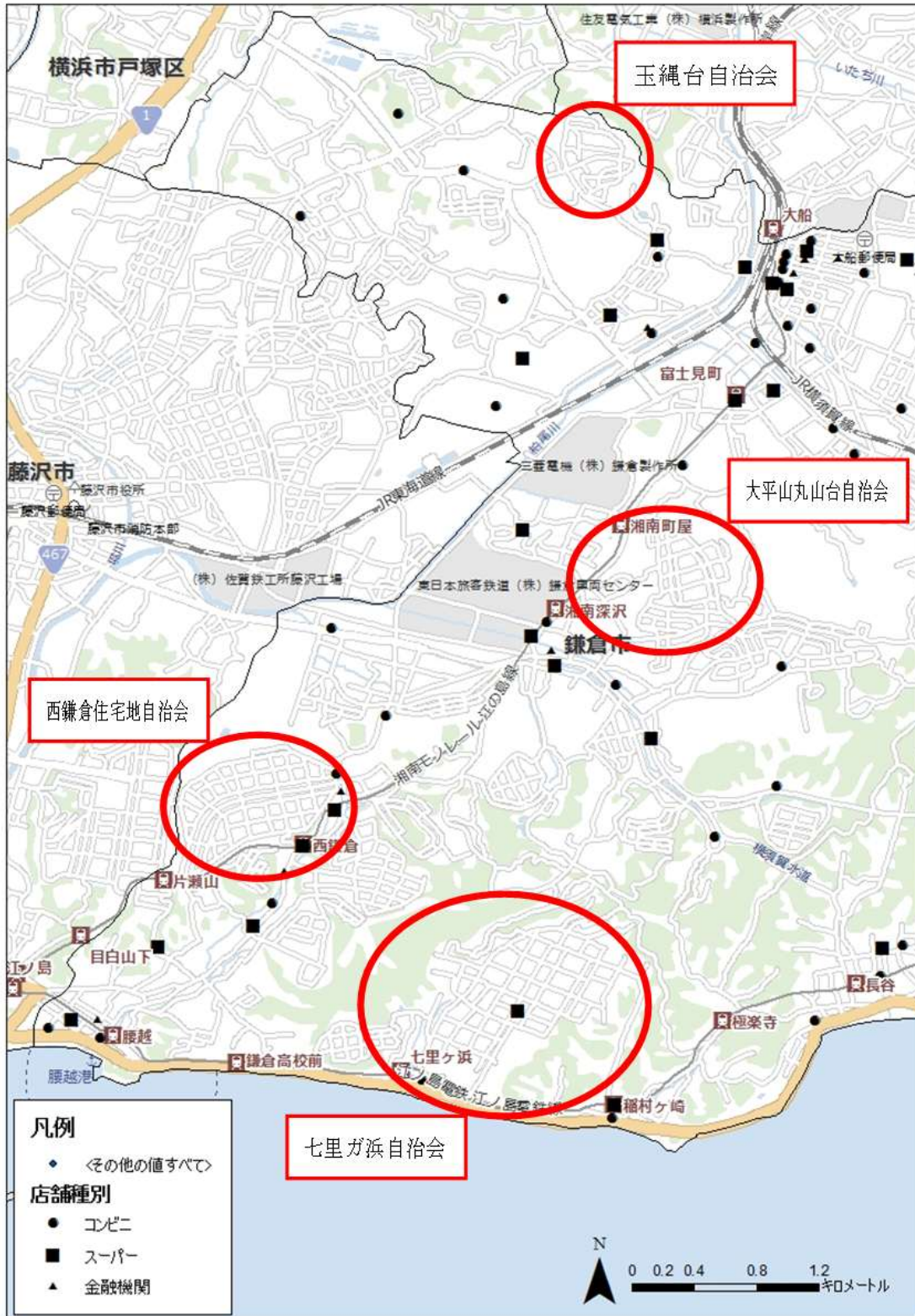
#### (2) 調査方法

地理情報システムを用いて、生活関係施設（コンビニ、スーパー、金融機関など）及び医療関係施設（歯科、病院・医院、総合病院、ドラッグストアなど）を各分譲地の対象範囲にプロットし、配置状況を確認した。

(3) 調査結果

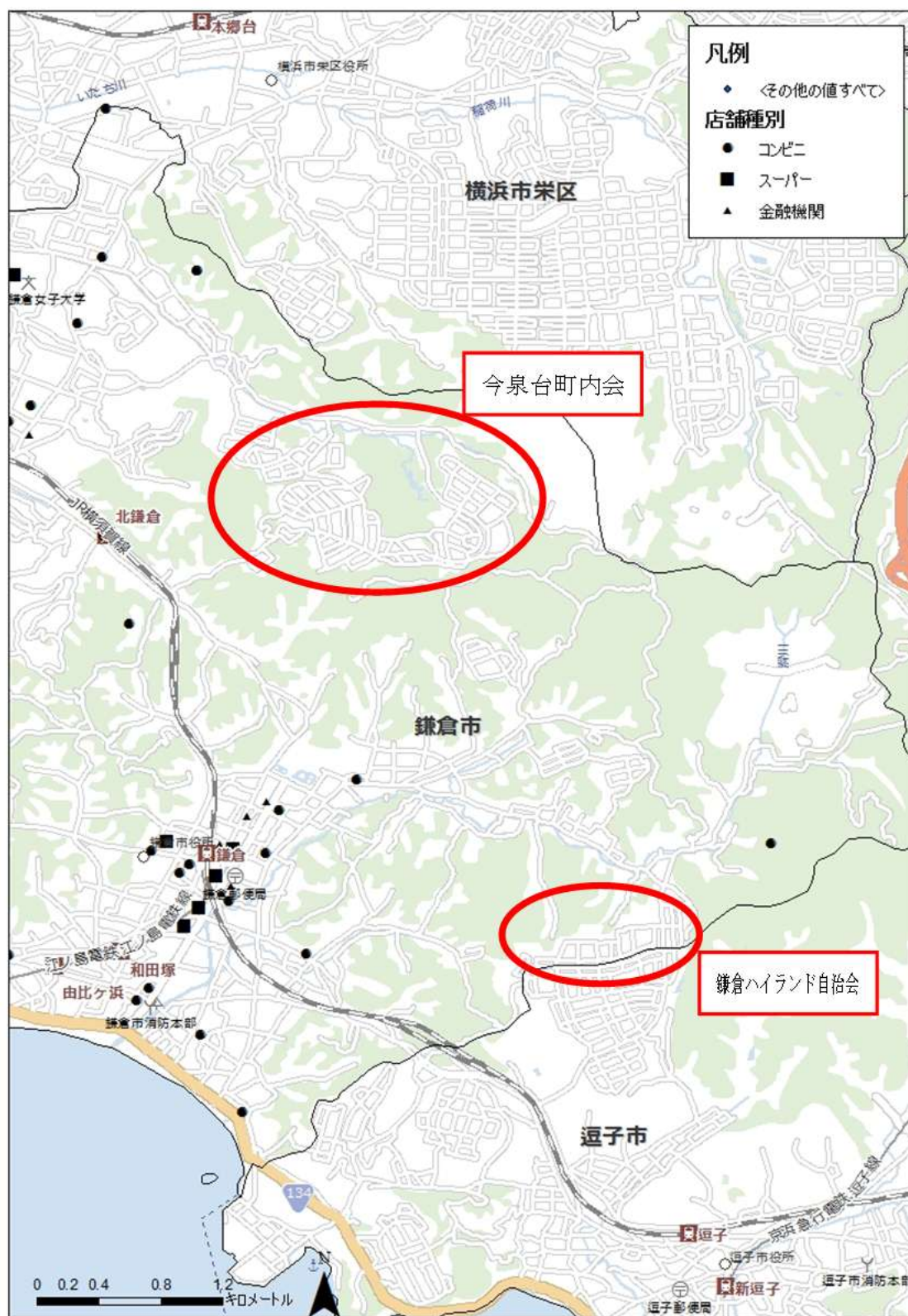
①生活関係施設

玉縄台自治会、大平山丸山台自治会、西鎌倉住宅地自治会、七里ガ浜自治会





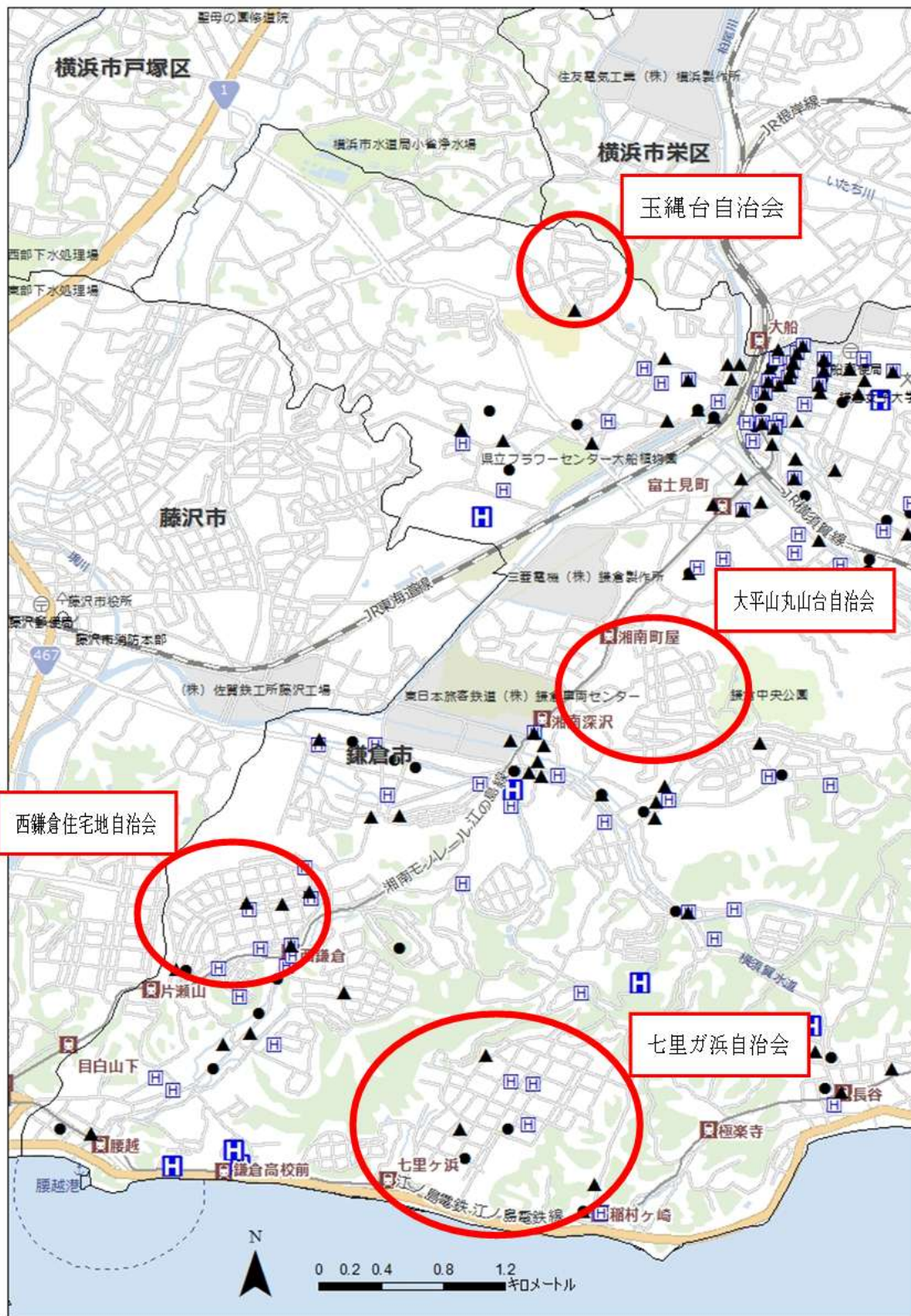
今泉台町内会、鎌倉ハイランド自治会



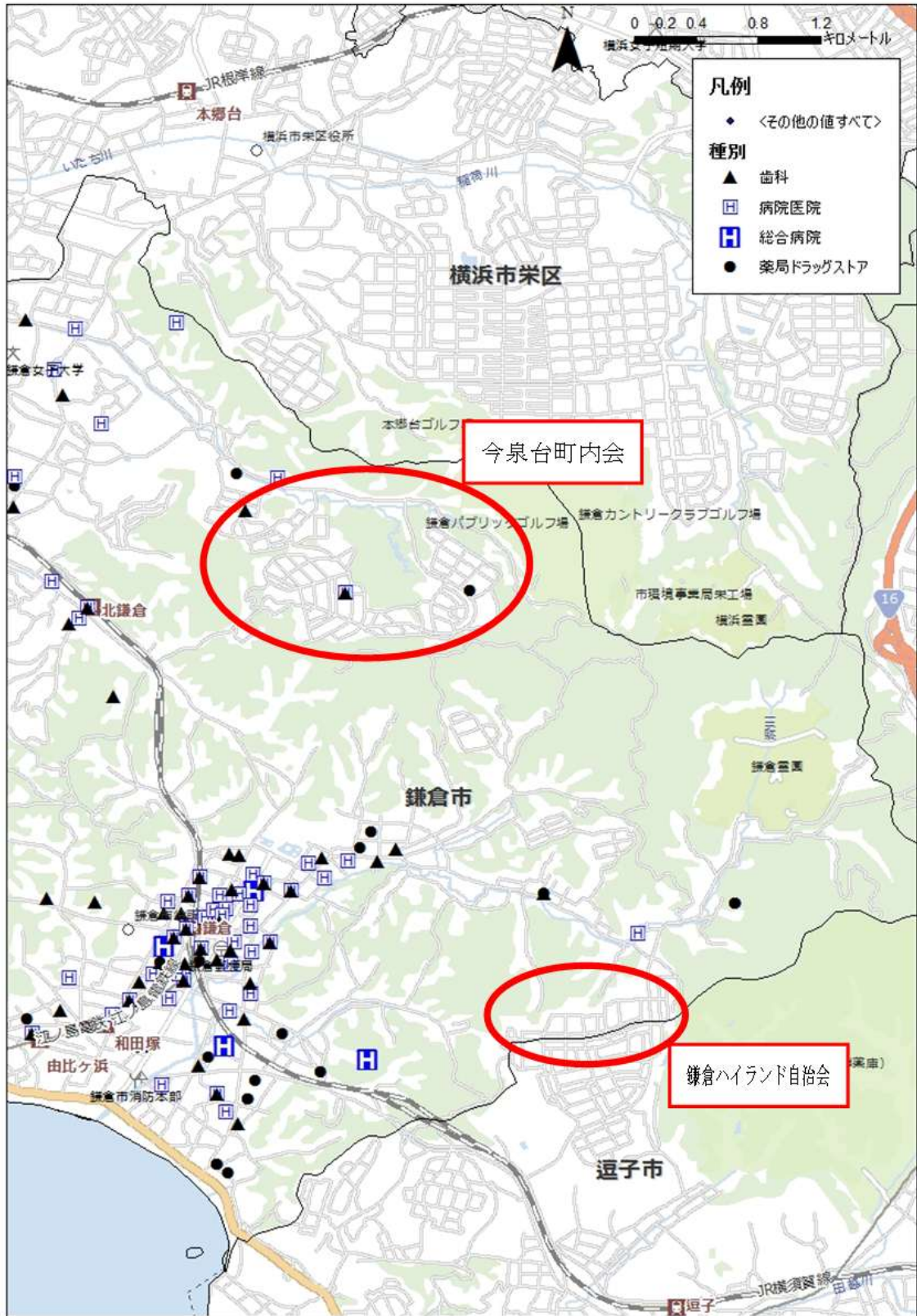


## ②医療関係施設

玉縄台自治会、大平山丸山台自治会、西鎌倉住宅地自治会、七里ガ浜自治会



今泉台町内会、鎌倉ハイランド自治会





#### (4)まとめ

充実しているとは言えないが、医療関係施設については各分譲地に近接する形で整備がされている(鎌倉ハイランドについては、近接する逗子市側に病院医院がある)。一方、生活施設については、付近に整備されていない分譲地が多い。今後、外出が困難となる高齢者が多くなることを考えると、分譲地内の商店街の役割が大きくなっていくものと推察される(分譲地内の商店街については図示していない)。

また、交通環境と同様に、今後は分譲地内の高低差を加味した支援策が必要となってくると思われる。

### 5.2.3. 人口動向調査

#### (1) 調査目的

分譲地及びその周辺地域の人口異動を比較し、分譲地の居住特性を把握することを目的とする。

#### (2) 調査方法

平成 26 年 10 月 1 日の分譲地とその周辺地域の居住者数、及び平成 24 年 4 月 1 日から平成 26 年 10 月 1 日までの出生、死亡、転出、転居者数を住民基本台帳から抽出し、集計した。

#### (3) 調査結果

調査結果は図表 5.4 のとおりである。

図表 5.4 人口の流動性（分譲地とその周辺比較）



○分譲地の周辺地域の方が転出、転入者数が多くなっている。

○また、周辺地域の方が人口の流動性が高く、居住者の入れ替わりが多いが、分譲地では居住者の入れ替わりが少ないことが分かった。

#### (4) まとめ

周辺地域では、転出入と転居が目立って多くなっている。これは、持ち家が中心の分譲地では、基本的に家族以外の転出入は考えにくく、家を売却したときなどに限られるのに対し、周辺地域には賃貸物件が多く、1年から数年で居住者が入れ替わることも珍しくないため、相対的に人口異動の流動性が大きいからであると考えられる。

一方で、固定された人々と長期間付き合っていく可能性の多い分譲地では、地域への愛着が生まれ、住民同士のコミュニティも発生しやすく、発展していく可能性が大きいと考えられることから、コミュニティの活性化により、更に暮らしやすい地域になるという好循環を目指していくことが望ましい。

## 5.2.4. 不動産市場調査

### (1) 調査目的

市内分譲地の特徴と課題を不動産市場の視点から把握することを目的とする。

### (2) 調査方法

共同研究者である湘南信用金庫の協力を得て、市内で不動産業を営む5社に対してヒアリング調査を実施した。

なお、調査概要は図表 5.5 のとおりである。ヒアリング項目の①から⑤については、それぞれ鎌倉市全体の傾向と分譲地の傾向について回答していただいた。

図表 5.5 調査概要

実施日	平成 27 年 2 月 10 日 (火) ~平成 27 年 2 月 17 日 (火)
実施場所	ヒアリング企業オフィス
ヒアリング対象	市内不動産業者 5 社 (鎌倉地区 2 社、腰越地区 1 社、大船地区 1 社、玉縄地区 1 社)
ヒアリング項目	① 昨今の不動産市況について ② 市内不動産の購入層、売却層について ③ 空き家の増減について ④ 不動産の供給量について ⑤ 空き家の原因、解消策について ⑥ 販売しやすい分譲地、難しい分譲地について ⑦ 分譲地の人気の有無、販売する上でのセールスポイント・ウイークポイントについて ⑧ 空き家をシェアハウスやカフェとして運営するビジネスについて ⑨ 10 年後の市内郊外型分譲地について

### (3) 調査結果

以下に、調査結果の要点を示す。

#### ① 昨今の不動産市況について

本市全域の傾向としては、以前に比べ少しずつ良くなりつつあるが、売却物件が少なく、不動産の仕入れがしにくい状況は依然として続いている。また、売却の相談がきても価格の折り合いがつかず、成約に至らないケースも多い。

分譲地は、本市全域よりもさらに状況は悪く、販売物件の価格も下がってきている。

#### ② 市内不動産の主な購入層・売却層

本市全域での主な購入層は、30 代後半から 40 代前半で年収が 400 万円から 600 万円程度である。また、主な売却層は、マンションや介護施設等に転居する高齢者や親の死

亡による相続人が多く、分譲地も同様の傾向である。

### ③ 空き家の増減について

目立つほどではないが、鎌倉市全体として年々微増している傾向にある。分譲地においても、年々増加傾向にあり、空き家だけではなく空き地も増えている。

### ④ 不動産の供給量について

本市全体の傾向として、空き家が増加していても所有者に売却の意志がなく、また売却を希望する場合も金額の折り合いがつかず成約に至らない場合が多いことから、不動産の供給量は増えていない。分譲地も同様の傾向である。

### ⑤ 空き家の原因、解消策について

空き家増加の主な原因は、所有者の思い入れや売却価格にある。特に、分譲地では住民協定等による用途や敷地分割の制限が資産価値の低下につながっている傾向があり、解決策としては、良好な居住環境を維持しつつも、物件が流通しやすい仕組みを整えることが求められる（図表 5.6）。


図表 5.6 空き家の原因・解消策

	市全体	分譲地
原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○経済的余裕があり無理して売却する必要がないため、転居後も売却しない方が多い。(売却しない理由としては、「鎌倉に思い入れがある」「いつか子どもが帰ってくるという期待感」「売却意志はあるが金額の折り合いがつかない」等)</li> <li>○相続が進まないため放置。</li> <li>○個人の借地が多いことから、不動産業者が積極的に介入できない物件が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○分譲地の多くが最低敷地面積等の住民協定により、資産価値が下がってきているため、納得する価格で売却することができない。</li> <li>○経済的に余裕があり無理に売却する必要がない。</li> <li>○小規模開発等の制限があることから、高額的大型物件が残り空き家となってしまう。</li> <li>○分譲地の多くは交通の便や買物環境が悪いため、相続人である子供が当該分譲地に戻りにくい。</li> </ul>
解消策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の定義を明確にし、固定資産税の増加等、所有者へ物件を所有するストレスをかけて売却を促す。</li> <li>○空き家を売却した際の譲渡所得に対する課税を減免する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一律に規制をかけるのではなく、メリハリをつけることが大事である。</li> <li>○守るべき場所は守らなければならないが、分譲地については不動産が流通しやすいような規制緩和が必要。</li> <li>○深夜バスの運行、買物施設の誘致。</li> <li>○市が IT 企業等の法人を誘致し、オフィスとして空き家を活用。</li> </ul>

⑥ 販売しやすい傾向がある分譲地、販売が難しい傾向がある分譲地

不動産事業者の視点から分譲地の販売傾向をみると、交通利便性や買物利便性が大きく影響していることが分かった（図表 5.7）。

図表 5.7 各分譲地に対するコメント

分譲地		コメント
 販売 し や す い	西鎌倉	○モノレールから近ければ売りやすい。 ○藤沢にも近く、医院・買物施設がそれなりに揃っている。
	七里ガ浜	○ロケーション・眺望は良い。敷地の分割が可能になればより売りやすい。 ○津波のイメージは未だに残っている。
	玉縄台	○大船駅まで徒歩圏内（15分程度）である。 ○出回る物件が少なく、希少性がある。 ○坂がきつい。
	大平山 丸山台	○交通の便が悪い。 ○坂がきつい。
	鎌倉ハイ ランド	○交通の便が悪い（場所によってバス停からかなり離れている。） ○小中学校が少なく、通学が大変である。
	販売が 難 し い	今泉台

⑦ 分譲地を販売する上でのセールスポイント・ウィークポイントについて

整った良好な居住環境は魅力的であるが、⑥と同様に交通・買物の不便さや高額な価格が販売時の課題となっている（図表 5.8）。

図表 5.8 分譲地のセールス・ウィークポイント

セールスポイント	ウィークポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>○きっちりとした区画割ができており、街並みがきれい。</li> <li>○敷地面積が広く、車も駐車しやすい。</li> <li>○地形が良いため、スタイリッシュな家を建てることができる。</li> <li>○外灯が多く、夜でも明るい。</li> <li>○自然環境が良くペットを飼いやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交通の便が悪い。</li> <li>○坂が多く、移動が大変。</li> <li>○買物施設が少ない。</li> <li>○大規模物件が多く、販売価格が高額になってしまう。</li> </ul>

## ⑧ 空き家をシェアハウスやカフェとして運営するビジネスについて

近年、分譲地の空き家をシェアハウスやカフェに転用し、ビジネススペースで運営してはどうかの声があるが、用途地域による活用範囲の制限や建築基準法等の基準を満たすため、一般的な住宅よりもグレードを上げた仕様への改修が求められることから、ビジネスを見込んだ利活用のハードルは高い（図表 5.9）。

図表 5.9 空き家を利用したビジネスに対するコメント

<b>シェアハウス</b>
○シェアハウスは建築基準法上の「寄宿舍」の基準を満たす必要があり、普通の一軒家を改装して基準を満たすことは難しい。 ○一般的にシェアハウスは都内の方が人気がある。 ○分譲地は交通の便が悪い所が多く需要はない。 ○法令の規制や住民の反対により実現しないケースが多いが、テーマ型シェアハウスとして、女性専用・高齢者専用等の付加価値をつければ需要があるかもしれない。
<b>カフェ</b>
○第一種低層住居専用地域の基準範囲内であれば物理的には可能であるが、交通の便が悪い分譲地では難しいのではないかと。
<b>その他の活用手段</b>
○分譲地は買物環境が良くないところが多いため、気軽に歩いて行ける場所に買物施設があれば需要が期待できる。そこで空き家を月曜日は八百屋、火曜日は魚屋、といったような「日替わり食料品店舗」として活用し、その管理を不動産業者が実施する。 ○アパートオーナーにとって高齢者1人での入居はあまり歓迎できないため、独居老人が複数入居できるような施設があれば需要はある。医師や看護師が定期的に循環する施設として活用する。

## ⑨ 10年後の市内郊外型分譲地について

今対策を講じなければ、10年後は乗り切れても20年後は難しいというのが不動産事業者の見立てである。

- 
- 少しずつ空き家が増えていくと思うが、大きくは変わらないのではないかと。
  - 10年程度であれば大きく変わらないと思うが、20年後となれば分譲地によっては、ゴーストタウンになってしまう恐れがある。手をつけるなら今しかない。
  - 土地の価格が下落し、売りに売れない人が増え、空き家も増加していく。
  - 現状の行政の取り組みではニーズに合った物件を提供することができない。
-



#### (4) まとめ

不動産会社が考えるセールスポイント、ウイークポイントは、ハード面が中心となっており、ソフト面についてはあまり挙げられていない。

エリアマネジメントは、必ずしもハードの整備のみを行うものではなく、ソフト（コミュニティ）の力を活かしながら、まちの魅力を維持・向上させていくことに意義があるが、それらの活動は、活動主体が意識的に発信しなければエリア外の方に伝わりにくいため、現状では、エリアマネジメント活動が新たな居住者の獲得に効果的に結び付いていない側面もある。

今後、各地域でエリアマネジメントを推進していく上では、どのようにそれらの活動を発信し、新たな居住者の獲得につなげていけるかが、検討課題の一つであると言える。

#### 5.3. まとめ —エリアマネジメントの要素と成り得る課題—

本調査で分かったことは、下記のとおりである。

	特 徴	課 題
交通特性	○一定のバス便は整備されており都市交通の視点では交通不便地域はない	○移動困難者のための域内交通支援が必要
都市施設	○医療関係施設は、各分譲地に近接する形で整備されている	○生活施設、特に買物関係の施設が整備されていない分譲地が多い
人口動向	○分譲地は高齢者が多く、人口の流動が少ない。特に単独世帯の異動が少ない	○流動を産み出す若い世代の誘致が必要
不動産市場	○全体的に販売価格が下がっているが、交通利便性・買物利便性が高い地域は人気がある	○全般的に、交通・買物利便性が良くない ○住民協定などの規制が現在のニーズに合っていない

○都市交通は整備されているが、今後、益々増えることが想定される移動困難者のための域内交通支援が求められている。移動の不自由さに伴い買物難民も増えるため、交通・買物利便性が低いことから、さらに地域の資産価値が下がるという悪循環を引き起こすと考えられる。

○一方で、分譲地によっては住民協定により、最低敷地面積が指定されている。その面積規模が大きいことによって、分譲地の不動産価格が、住宅の一次取得層の希望価格帯と乖離しており、それが、若い世代の転入が少ない要因の一つとも考えられる。

## 6 居住・エリアマネジメントに関する住民意識・意向調査

### 6.1. 目的

市内の高齢化率が高い住宅地における自治・町内会の活動実態を把握し、既存の組織での活動の課題を明らかにするとともに、居住者のエリアマネジメントに関する意識や可能性を明らかにすることを目的とする。

### 6.2. アンケート調査

#### 6.2.1. 調査概要

##### (1) 調査目的

本調査の目的は下記の3点である。

- ①居住者から見た現在の居住環境の課題と居留意向を明らかにする。
- ②自治・町内会活動の実態と課題を明らかにする。
- ③エリアマネジメントの担い手の育成とその可能性について明らかにする。

##### (2) 調査対象

調査対象は図表 6.1 の通りである。

図表 6.1 アンケート調査対象

対象自治会・町内会		回答者属性
鎌倉地域	鎌倉ハイランド自治会	役員 (21 名)
腰越地域	西鎌倉住宅地自治会	役員 (24 名)
	七里ガ浜自治会	役員 (19 名)
深沢地域	大平山・丸山町内会	役員 (23 名)
大船地域	今泉台町内会	役員・班長 (88 名)
玉縄地域	玉縄台自治会	役員 (25 名)

##### (3) 調査方法

各自治・町内会の役員等を中心とする構成員に対してアンケート調査を実施した。調査は各自治・町内会の定例会等に合わせて実施しており、平成 27 年 1 月からおおよそ一ヵ月間の間に随時行った。

なお、アンケート調査票は原則定例会等で直接配布し、その場で回答していただいた後に回収したため、回収率は 100%である。

#### (4) 調査内容

調査内容は図表 6.2 の通りである。

図表 6.2 調査内容（アンケート項目）

①回答者属性	世帯構成、居住年数、所有形態等
②日常の移動手段	買い物時の主たる移動手段
③居住環境	買い物利便性、交通利便性、街並み・自然環境 購入（賃貸）金額・資産価値、安全・防犯性 地域のつながり等
④自治・町内会活動	活動への参加状況・頻度、地域の交流機会の有無等
⑤エリアマネジメント	地域の課題、エリアマネジメント活動への参加意向等

#### 6.2.2. 調査結果

調査結果の概要について、以下に記載する。

##### (1) 回答者の属性

##### ①属性について

回答者の属性は、図表 6.3 のとおりであり、次のような特徴が挙げられる。

- 「男性」41.5%、「女性」56.0%であり、西鎌倉住宅地自治会、大平山丸山町内会、今泉台町内会、玉縄台自治会では半数以上が女性である。
- 「年齢」では60歳代、70歳代が最も多い年代である。
- 「職業」では無職が半数以上である。
- 「同居世帯」では2人世帯（全体42.0%）、次いで3人世帯（全体22.0%）が多く、「同居家族」は、約8割が配偶者である。
- 「居住年数」では31年以上（全体40.0%）が最も多いが、西鎌倉住宅地自治会では5年未満の新しい居住者が45.8%である。
- 「自家用車を所有している人」は85.5%であり、運転者は「本人」及び「配偶者」がそれぞれ68.0%、61.0%である。

図表 6.3 回答者の属性

設問		鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里が浜 自治会	大平山・丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄台 自治会	全体
性別	男性	61.9%	41.7%	68.4%	21.7%	36.4%	40.0%	41.5%
	女性	38.1%	50.0%	31.6%	78.3%	61.4%	56.0%	56.0%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	2.3%	4.0%	2.5%
年齢	20歳代	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	30歳代	4.8%	16.7%	5.3%	4.3%	6.8%	4.0%	7.0%
	40歳代	9.5%	16.7%	15.8%	4.3%	12.5%	8.0%	11.5%
	50歳代	4.8%	16.7%	5.3%	13.0%	17.0%	20.0%	14.5%
	60歳代	38.1%	20.8%	31.6%	17.4%	20.5%	4.0%	21.0%
	70歳代	42.9%	16.7%	31.6%	52.2%	30.7%	56.0%	36.0%
	80歳代	0.0%	4.2%	10.5%	8.7%	12.5%	8.0%	9.0%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
職業	会社員	4.8%	12.5%	21.1%	0.0%	13.6%	4.0%	10.5%
	会社役員	4.8%	0.0%	5.3%	0.0%	3.4%	4.0%	3.0%
	自営業	14.3%	12.5%	5.3%	0.0%	3.4%	0.0%	5.0%
	自由業	4.8%	4.2%	0.0%	0.0%	5.7%	8.0%	4.5%
	公務員	0.0%	8.3%	5.3%	0.0%	1.1%	0.0%	2.0%
	無職	71.4%	50.0%	63.2%	95.7%	61.4%	68.0%	66.0%
	その他	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	3.4%	8.0%	3.0%
	未回答	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	8.0%	8.0%	6.0%
同居世帯構成	1人	9.5%	4.2%	10.5%	4.3%	10.2%	4.0%	8.0%
	2人	47.6%	29.2%	47.4%	52.2%	40.9%	40.0%	42.0%
	3人	14.3%	20.8%	15.8%	13.0%	25.0%	32.0%	22.0%
	4人	23.8%	16.7%	5.3%	17.4%	8.0%	16.0%	12.5%
	5人	0.0%	8.3%	5.3%	4.3%	5.7%	8.0%	5.5%
	6人	4.8%	4.2%	5.3%	8.7%	1.1%	0.0%	3.0%
	7人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.5%
	8人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.5%
	未回答	0.0%	16.7%	10.5%	0.0%	6.8%	0.0%	6.0%
同居家族(MA)	配偶者	76.2%	83.3%	84.2%	87.0%	79.5%	76.0%	80.5%
	乳幼児	9.5%	16.7%	15.8%	0.0%	10.2%	0.0%	9.0%
	小学生	9.5%	12.5%	5.3%	0.0%	9.1%	8.0%	8.0%
	中学生以上	38.1%	33.3%	10.5%	34.8%	35.2%	52.0%	35.0%
	配偶者の父母	4.8%	4.2%	10.5%	4.3%	11.4%	12.0%	9.0%
	祖父母	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
	その他	4.8%	0.0%	5.3%	13.0%	4.5%	4.0%	5.0%
	未回答	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	4.5%	0.0%	3.0%
居住年数	5年未満	23.8%	45.8%	21.1%	8.7%	13.6%	8.0%	18.0%
	5～10年	9.5%	12.5%	15.8%	8.7%	6.8%	8.0%	9.0%
	11～20年	28.6%	4.2%	26.3%	21.7%	22.7%	8.0%	19.5%
	21～30年	14.3%	8.3%	0.0%	17.4%	9.1%	32.0%	12.5%
	31年以上	23.8%	20.8%	36.8%	43.5%	47.7%	44.0%	40.0%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
自宅所有形態	戸建(所有)	95.2%	79.2%	94.7%	100.0%	94.3%	88.0%	92.5%
	戸建(賃貸)	4.8%	12.5%	5.3%	0.0%	3.4%	8.0%	5.0%
	集合(所有)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	4.0%	1.0%
	集合(賃貸)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	1.5%
自家用車所有	ある	90.5%	83.3%	89.5%	91.3%	79.5%	96.0%	85.5%
	ない	9.5%	8.3%	10.5%	8.7%	18.2%	4.0%	12.5%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	2.0%
自家用車所有台数	1台	66.7%	75.0%	57.9%	56.5%	62.5%	84.0%	66.0%
	2台	23.8%	8.3%	31.6%	30.4%	17.0%	12.0%	19.0%
	3台	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.5%
	4台	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	5台	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	未回答	0.0%	8.3%	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
運転(MA)	本人	61.9%	70.8%	84.2%	82.6%	61.4%	68.0%	68.0%
	配偶者	52.4%	70.8%	73.7%	69.6%	60.2%	44.0%	61.0%
	子ども	19.0%	8.3%	10.5%	21.7%	18.2%	28.0%	18.0%
	父母	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	2.3%	0.0%	2.0%
	祖父母	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	その他	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	4.0%	1.5%
	未回答	9.5%	8.3%	5.3%	0.0%	8.0%	4.0%	6.5%

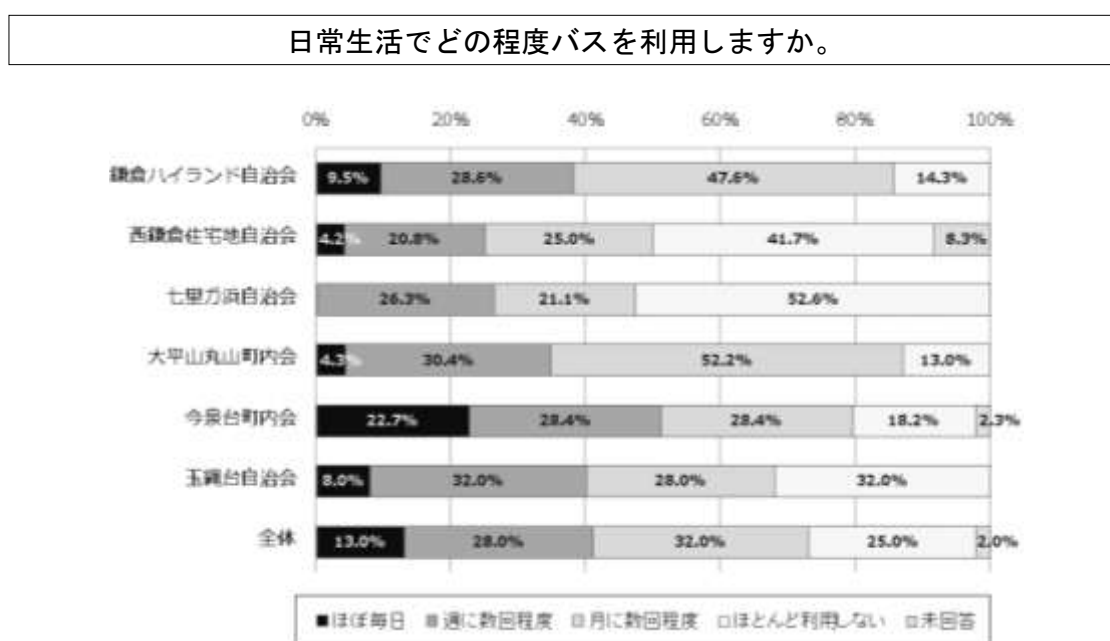
※回答が20%を超えたものを網掛けしている（性別は除く）。

## ②日常の移動手段について

日常行動は、図表 6.4～図表 6.5 のとおりであり、次のような特徴が挙げられる。

- 今泉台町内会ではバスの利用頻度が高く、毎日利用する人が 22.7%、週に数回利用する人が 28.4%と半数以上がバスに頼った生活をしている（図表 6.4）。
- どの自治・町内会においても日常の買物では自家用車の使用が最も多い（全体 79.0%）。また、七里ガ浜自治会では 84.2%が徒歩のみで日常の買物が成立していると回答している。（図表 6.5）

図表 6.4 バスの利用頻度



図表 6.5 食料品・日用品の買物の際の外出手段＜複数回答＞

食料品や日用品などの買い物の際、どのような手段で外出しますか。

外出手段	鎌倉ハイランド自治会	西鎌倉住宅地自治会	七里ガ浜自治会	大平山丸山町内会	今泉台町内会	玉縄台自治会	全体
徒歩のみ	47.6%	50.0%	84.2%	34.8%	26.1%	32.0%	38.5%
自転車	4.8%	29.2%	26.3%	8.7%	4.5%	8.0%	10.5%
バイク	14.3%	0.0%	10.5%	4.3%	4.5%	0.0%	5.0%
自家用車	85.7%	66.7%	89.5%	73.9%	78.4%	84.0%	79.0%
バス	42.9%	20.8%	10.5%	43.5%	51.1%	56.0%	42.5%
鉄道	19.0%	25.0%	21.1%	17.4%	2.3%	4.0%	10.5%
タクシー	0.0%	0.0%	5.3%	8.7%	1.1%	8.0%	3.0%
友人・親族の送迎	0.0%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	1.0%
民間の送迎サービス	0.0%	0.0%	5.3%	4.3%	0.0%	0.0%	1.0%
その他	4.8%	0.0%	5.3%	8.7%	3.4%	0.0%	3.5%
外出しない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	1.5%

※回答が 30%を超えたものを網掛けしている。

### ③居住環境について

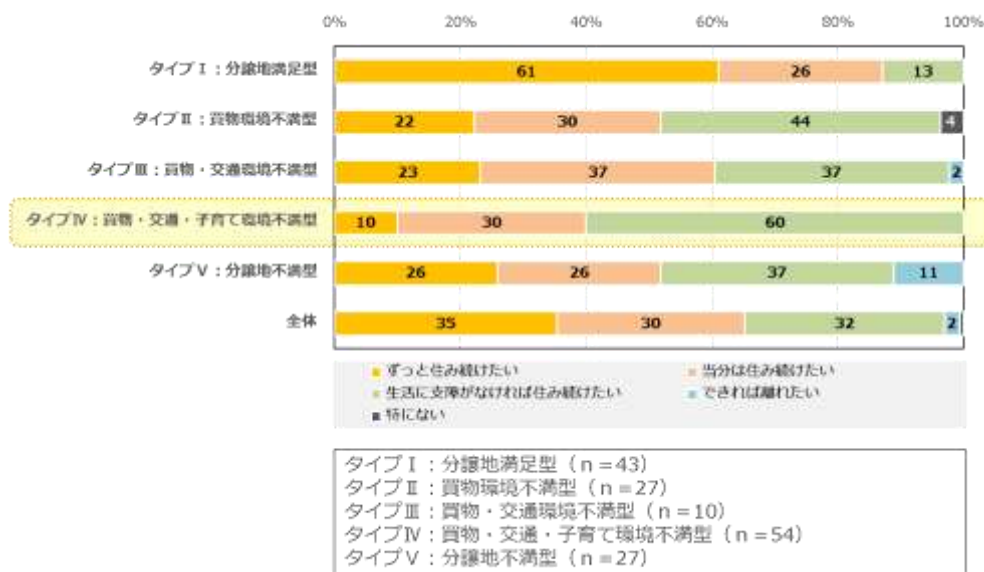
居住環境は、図表 6.6～図表 6.8 のとおりであり、次のような特徴が挙げられる。

- 買物利便性、交通利便性、購入（賃貸）金額・資産価値の満足度が全体的に低く、街並み・自然環境の満足度は大変高く、約 9 割が「満足・やや満足している」と回答している。また、地域別に見ても同様の傾向であった（図表 6.6）。
- 居留意向では、どの分譲地においても原則は「住み続けたい」としながらも、回答理由から、ご自身の身体状況の変化や、まちがどの程度高齢化に対応しているかによって回答が異なっていることが分かった（図表 6.8）。
- 満足度と居留意向の関係を見ると、「買物・交通・子育て環境」に不満のあるグループ<sup>28</sup>は分譲地に住み続ける意思が低い傾向にあることが分かった（図表 6.7）。

図表 6.6 居住環境の満足度（全体）



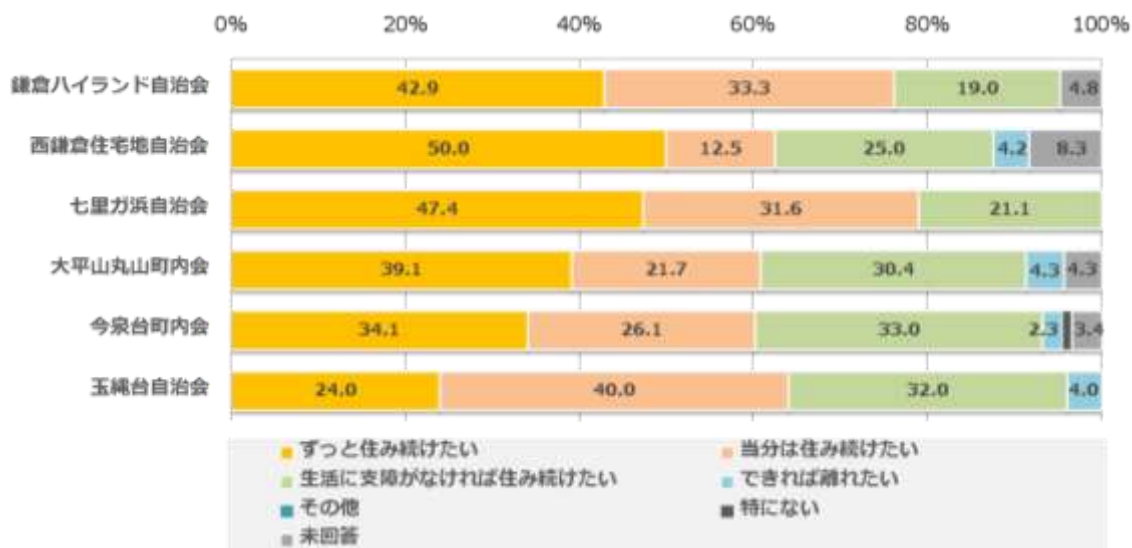
図表 6.7 居住環境の満足度・居留意向（クラスタータイプ別）



<sup>28</sup> 7項目の項目別満足度について、クラスター分析（平方ユークリッド距離を用いたワード法による連結）を行い、満足度の状況から回答者を5つのグループに分類した（分析ソフトはSPSSver20）。

図表 6.8 居住意向

あなたがお住まいの地域に、今後も住み続けたいと思いますか。



【居住意向理由・自由回答】

ずっと住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の居住環境に満足している。（高台で災害に強い、自然が多い、閑静な住宅地、住み慣れている、地域のつながりがある。）</li> <li>○子どもと同居している。</li> <li>○小中学校が近い。</li> <li>○施設に入りたくない。</li> </ul>
当分は住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の絆がある・友人がいる・助け合える。</li> <li>○総合的に住み心地が良い・生活に支障がない。</li> <li>○自然環境が良く、東京と程よい距離感である。</li> <li>○住環境に満足しているが、子どもたちが住みたがらない。</li> <li>○引越しをしたくない。</li> <li>○持家なので当面は住み続けるしかない。</li> <li>○車の運転が出来る間は不便さを感じないので当分は住む。</li> <li>○子どもの独立、体の自由がきかなくなった場合は交通利便性の良い集合住宅への移転する可能性はある。</li> <li>○家の管理が難しくなったら転居を考える。</li> </ul>
生活に支障がなければ住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住環境は良いが、通勤・通学には不便な地域である。</li> <li>○足腰が不自由になった時、坂道の多い地域で生活し続けることは難しい。</li> <li>○将来、車の運転ができなくなり、歩行も困難な状態になれば生活できない。</li> <li>○老々介護の現状にあり、生活が不便である。</li> <li>○高齢のため、積極的に新しい環境に住むことは考えていない。</li> <li>○隣人とのつながりが少ない。</li> <li>○介護施設が不十分である。</li> <li>○地域が高齢化に対応できるか否かにかかっている。</li> </ul>
できれば離れたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化を考慮し、交通・買物等に便利、かつ防犯・安全面でも有利な場所へ移転したい。</li> </ul>

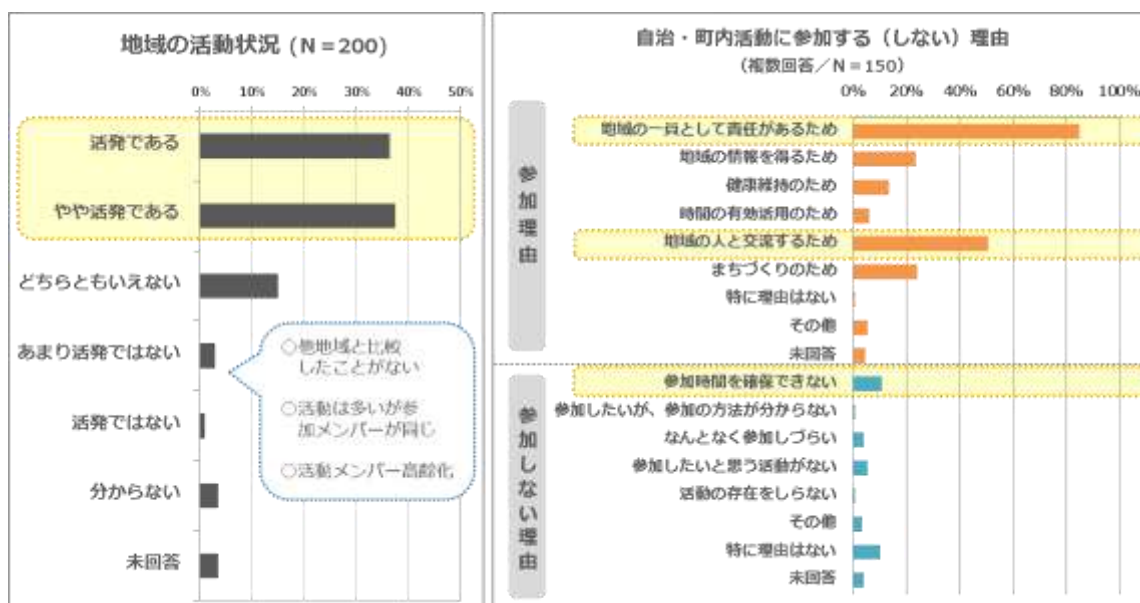


#### ④自治・町内会活動について

自治・町内会活動は、図表 6.9～図表 6.11 のとおりであり、次のような特徴が挙げられる。

- 地域活動は「活発である」との認識が多い。一方で、自由回答では、活動への参加メンバーが固定化・高齢化していることから、活発かどうか判断できないとする意見が見られた（図表 6.9）。
- 「地域の一員としての責任」や「地域の人との交流」を目的として自治・町内活動に参加している人が多いことが分かった。また、自治・町内会活動に参加できない主な理由としては「参加時間が確保できない」ことが挙げられ、特に 30 代から 50 代の現役世代の回答が多かった（図表 6.10）。
- 満足度と地域活動の関係を見ると、分譲地全体に不満があるグループ<sup>29</sup>は地域活動に対しても不満がある傾向にあり、「地域活動の活発さ」が分譲地の満足度に関係していることが分かった。（図表 6.11）。

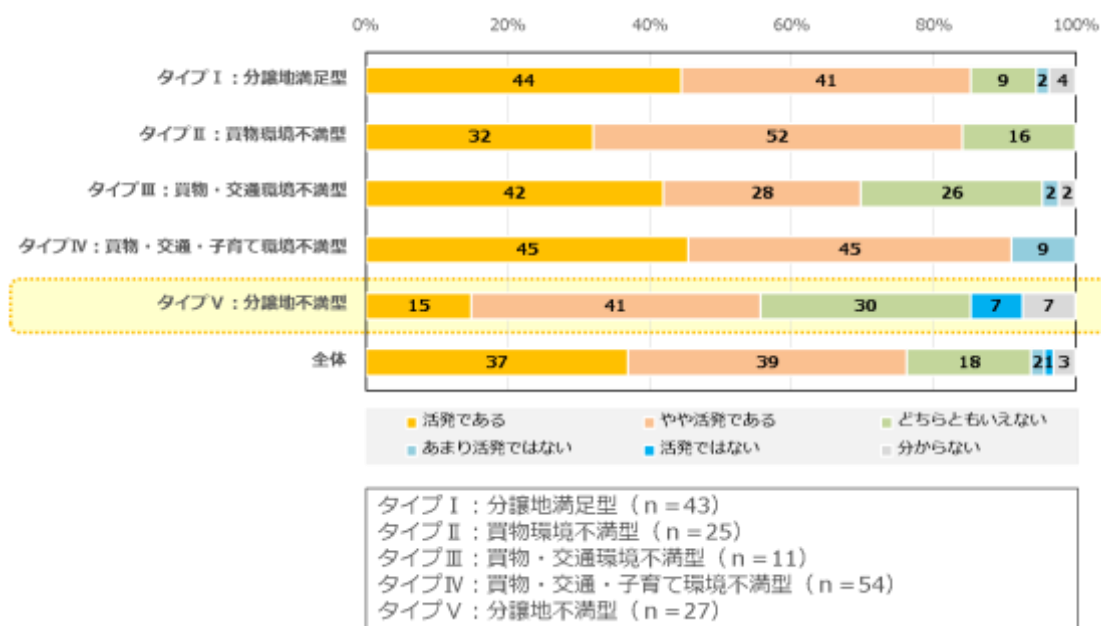
図表 6.9 地域の活動状況      図表 6.10 自治・町内会活動に参加する（しない）理由



<sup>29</sup> 7 項目の項目別満足度について、クラスター分析（平方ユークリッド距離を用いたワード法による連結）を行い、満足度の状況から回答者を 5 つのグループに分類した（分析ソフトは SPSSver20）。



図表 6.11 居住環境の満足度・地域活動（クラスタータイプ別）

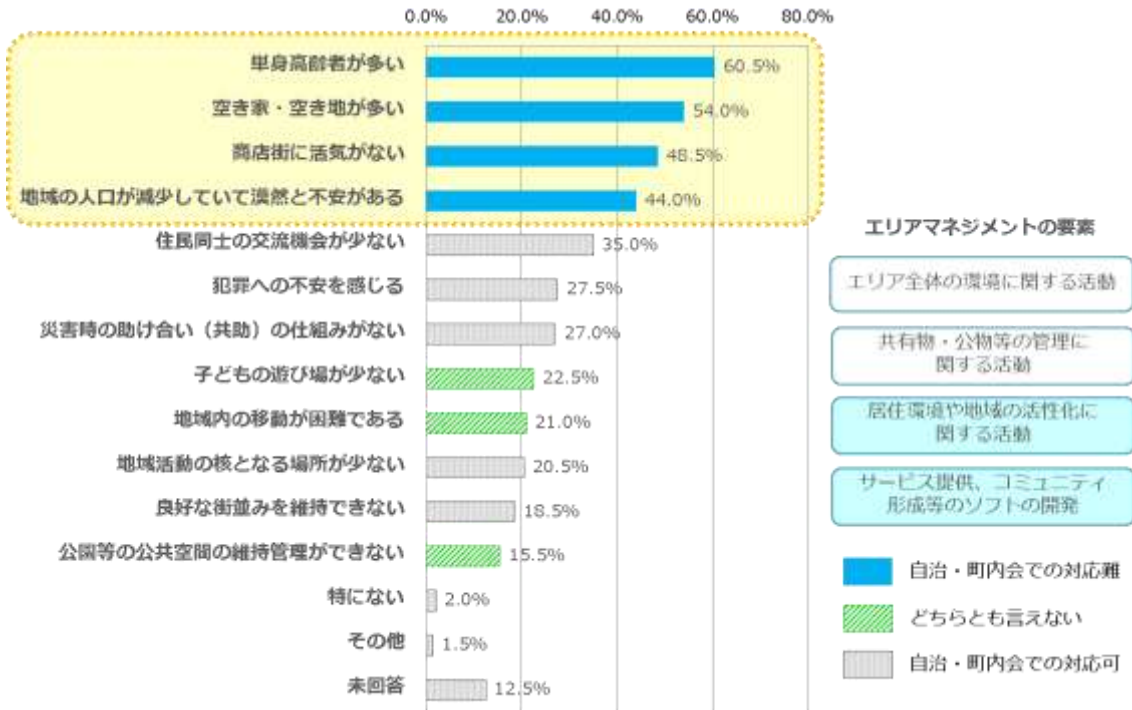


### ⑤エリアマネジメントについて

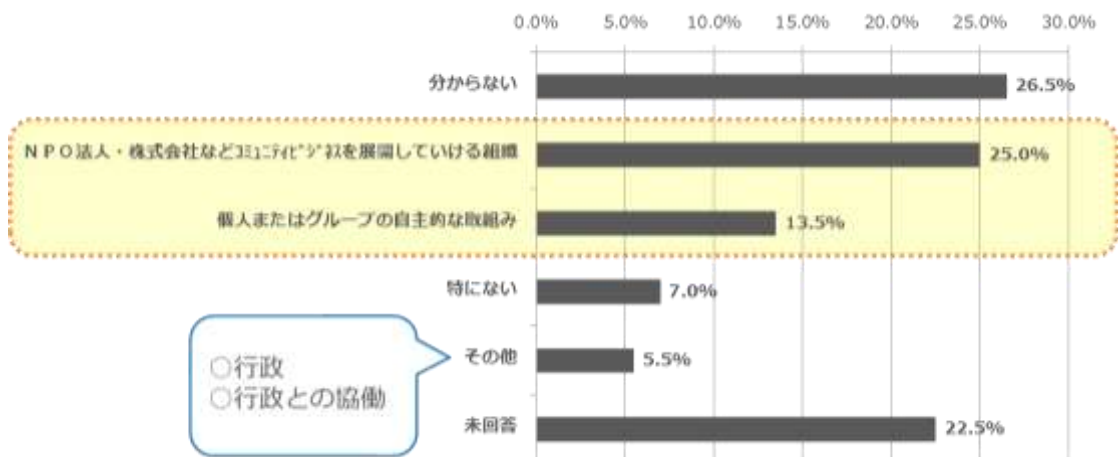
エリアマネジメントは、図表 6.12～図表 6.16 のとおりであり、次のような特徴が挙げられる。

- 地域の課題としては「単身高齢者が多い（60.5%）」、「空き家・空き地が多い（54.0%）」、「商店街に活気がない（48.5%）」、「地域の人口が減少していて漠然と不安がある（44.0%）」が上位に挙げられ、これらの課題はすべて「自治・町内会での対応は難しい」と感じている人が多いことが分かった（図表 6.12）。
- 自治・町内会で対応が難しい課題の解決にあたってのふさわしい組織形態では、「個人またはグループの自主的な取組み」ではなく、ある程度資金を回していける「NPO法人・株式会社などコミュニティビジネスを展開していける組織」が相応しいとする回答の方が多かった（図表 6.13）。
- エリアマネジメントへの関わり方(立場)では、「活動の協力・参加メンバー（36.5%）」が最も多く、「活動組織の運営(中心)メンバー」は7.0%であった（図表 6.14）。
- エリアマネジメントへの関わり方(活動)では、「まちづくり活動への参加（41.5%）」が最も多く、「情報・専門知識や経験・スキルの提供」は14.5%であった（図表 6.15）。
- 「エリアマネジメントを展開するために必要な支援」については、「活動に必要な情報や専門知識を有する人材の派遣（44.0%）」、「人手・マンパワー（40.5%）」、「活動に必要なとなる資金の提供（39.0%）」が上位に挙げられた（図表 6.16）。

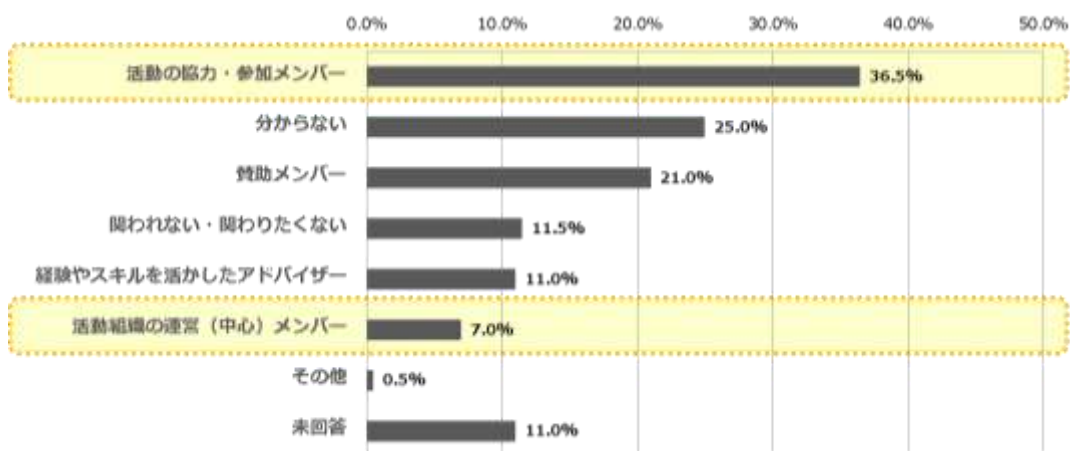
図表 6.12 地域の課題（複数回答）



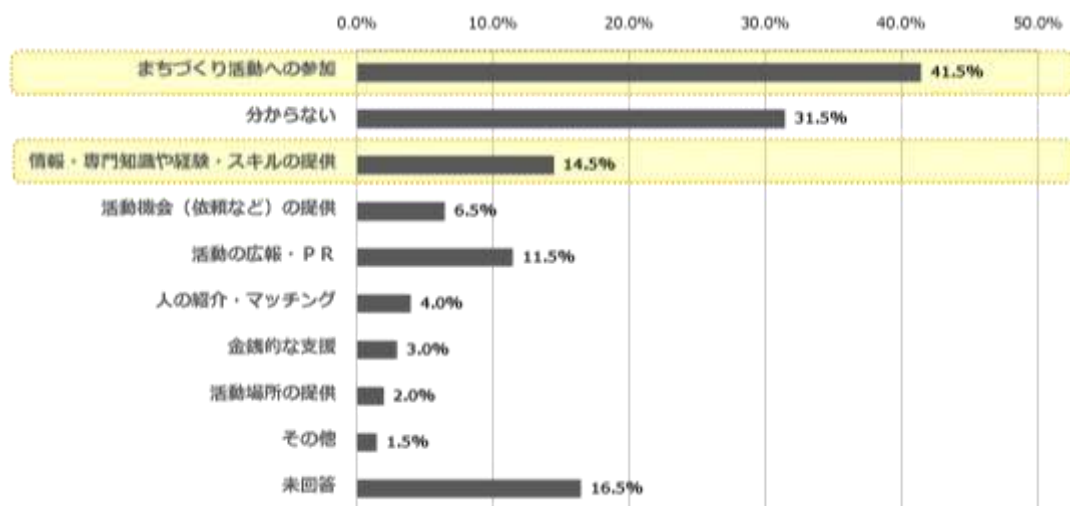
図表 6.13 自治・町内会活動で対応することが難しい課題を解決するためにふさわしい組織



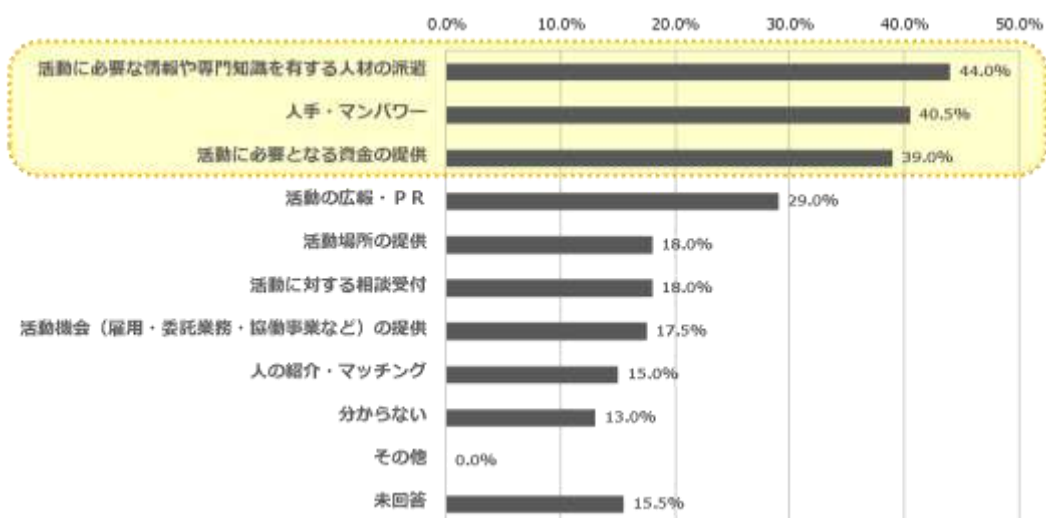
図表 6.14 エリアマネジメントへの関わり方（立場）（複数回答）



図表 6.15 エリアマネジメントへの関わり方（活動）（複数回答）



図表 6.16 エリアマネジメントを展開するのに必要な支援（複数回答）



### 6.3. ヒアリング調査

#### 6.3.1. 調査概要

##### (1) 調査目的

高齢化率が高い住宅地における自治・町内会組織の課題を明らかにすることを目的とする。

##### (2) 調査対象及び方法

調査は、アンケート調査と同様の自治・町内会の会長及び副会長を対象に行った（図表 6.1）。また、実施時期についてもアンケート調査と同様に平成 27 年 1 月からおおよそ一ヵ月間の間に随時行った。

##### (3) 調査内容

調査内容は図表 6.17 のとおりである。

図表 6.17 ヒアリング項目

①自治・町内会の基礎情報	<ul style="list-style-type: none"><li>○自治・町内会の会員数、会員の年齢構成</li><li>○自治・町内会の組織構成</li><li>○役員任期</li><li>○自治・町内会費</li><li>○認可地縁団体になったきっかけ 等</li></ul>
②自治・町内会活動	<ul style="list-style-type: none"><li>○現在の活動内容</li><li>○サークル数と活動内容、サークル参加率</li><li>○ボランティアな地域貢献型サークルの有無</li><li>○他の組織との連携の有無（商店会・学校等）</li><li>○現在の自治・町内会活動で上手くいっている点</li><li>○現在の自治・町内会活動の課題</li><li>○住民協定、建築協定等の見直し等</li></ul>
③自治・町内会館の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"><li>○自治・町内会館の利用頻度</li><li>○自治・町内会館への移動困難エリアの有無</li><li>○移動を支援する仕組みの有無</li><li>○地域活動の拠点について</li></ul>

### 6.3.2. 調査結果

調査結果の概要について、以下に記載する。

#### ①自治・町内会の課題

#### 自治・町内会の課題

- **現在の組織のあり方や活動の仕組み自体が課題**
  - 担い手不足（ボランティア活動の限界）・継続的な活動（役員任期）・活動資金の捻出（会費徴収の限界）
- **新たな担い手の発掘・育成**
  - 役員の高齢化・組織の世代交代の時期
  - 若い世代の生活は「共働き」が多く地域活動に参加しにくい
- **多様化・専門化した新たな地域課題への対応**
  - 専門的知識・技術のあるメンバー・資金の獲得
  - 地域内のセミプロへの謝礼工夫
- **地域ルール（住民協定・建築協定等）の見直し**
  - 良好な住宅地を維持するために住民自身で定めたルール（敷地分割・用途の制限）が若い世代のライフスタイルやニーズに合っていない

**地域課題解決の先送りが難しい段階にきている**

#### ②課題への解決策として考えていること

#### 解決策として ○考えていること ●実行していること

- **将来を見据えた継続性のある組織形態へ（ボランティアの限界）**
  - アクティブシニアが地域で働く仕組み
  - 若い世代も地域活動に関われるよう「コミュニティビジネス」へ
  - 若い世代をリーダーとしたまちづくり専門部会／長寿対策プロジェクト
- **共助の仕組みづくり（地域ネットワークの強化）**
  - 男性（元企業戦士のリタイア層）中心ではなく、女性・若者の視点を活かした取組みへ
  - タブレットを用いた見守り・生活支援
  - 自治・町内会館を有効利用した地域の居場所づくり（コミュニティカフェ）
- **働き世代への情報発信**
  - ホームページの作成及び内容の充実
  - SNSの有効利用（地域活動のリアルタイム発信）
- **人の手で相撲を取る**
  - 既存の民間サービスを地域に引き込み課題を解決する
  - 自治・町内会の企画力・プレゼンテーション力強化／研究会・勉強会の開催

**同じ課題を抱える自治・町内会同士の交流／共に乗り越える**

### ③市に望むこと

#### 市に何を望んでいるか…

➤ **まちづくりの基本は「自助・共助」**

○まちづくりの主人公は「住民」/自分達でやれることは自分達でやる

➤ **まちづくりに関して住民は「専門家ではない」**

○新たな課題解決に対してアドバイスやノウハウを提供してくれる仕組み

○他地域との交流・意見交換を通じた補完関係の構築

市は **住民発意** の自然な動きを見て **適切な支援** を

また、「適切な支援方法」については、今泉台NPO法人設立準備会と意見交換を行い、下記のご意見を頂いている<sup>30</sup>。

#### 今泉台NPO設立準備会

- 組織設立に係る書類作成のノウハウの提供
- 活動を展開していくために必要な情報
- 事業をスタートするための初期費用

#### ヒアリングを実施した自治・町内会

- 地域課題解決のためのアドバイス・ノウハウ
- 他地域との交流機会（マッチング）
- 地域活動を支援する総合窓口
- 地域活動を見守る担当者（地区担当制）

<sup>30</sup> 平成27年3月3日に今泉台町内会館にて「今泉台NPO設立準備会」メンバーと意見交換を行った。

#### 6.4. まとめ—エリアマネジメントの取組機運を生かすために—

アンケート及びヒアリング調査から明らかになったことは、次のとおりである。

- 昭和 30 年代後半から 40 年代に開発された分譲地は、高齢化がいち早く進行し、多くの課題を抱えている。一方で、それらの課題と冷静に向き合わざるを得ない状況から、住民の主体的な課題解決の機運も他の地域より高まっている傾向にある。
- 多くの分譲地は、地域コミュニティの基礎単位である自治・町内会で 1 分譲地を形成していることから、地域の将来ビジョンを共有しやすい。より広域的に地域（市）の将来ビジョンを共有し、具体的な活動に反映させていくためには、分譲地を軸にエリアマネジメントの機運を醸成していくことが望ましい。
- 一方で、住民自らが述べているように、まちづくりに関して住民は「専門家ではない」。エリアマネジメントの機運を高めつつ、市は市民の自然な動きを観察し、それを持続的な活動として発展させていくため、持続的なまちづくりに必要な「人材・専門知識（ファシリテーター・専門家）・資金」の支援方法を積極的に検討するとともに、それに即した庁内体制を整えることが不可欠である。



## 7. 政策提言

6章では、高齢化した市内分譲地において、既存自治・町内会活動の現状と課題を確認した。本市には、多彩なタレント性をもった市民が多く、自治・町内会活動は大変活発であるが、多くの自治・町内会が高齢化による地域活動の限界に直面し、持続的なまちづくりを可能にする組織への転換期を迎えている。

本章では、こうした住民主体の活動への適切な支援策を提言する。

市内のエリアマネジメントを支援するために、以下の4つの視点が重要である。

フェーズ1：自治・町内会を中心としたエリアマネジメント組織の設立支援

フェーズ2：エリアマネジメント組織の運営支援（力量形成）

フェーズ3：市内エリアマネジメント活動の情報交換・発信の場を創設

フェーズ4：市からの活動メニュー（市民に担ってほしいこと）の提示

### (1) 自治・町内会等を中心としたエリアマネジメント組織の設立支援

まずは、地域コミュニティの基礎単位である、自治・町内会のエリアマネジメント組織の設立、あるいは既存自治・町内会組織の体制整備を支援していくことが重要である。地域によって課題の内容や深度は様々であり、ふさわしい組織形態も異なることから、組織形態の選定から助言していくことが望まれる。

また、この段階では市民からのラブレター（地域活動の担い手としての宣言）を確実に受取り、誠実に応える姿勢が必要である。

具体的には、下図に示した「設立支援全般を受け持つ総合窓口の設置」、「住民を対象とした地域まちづくり伝道師の養成・派遣」、「スタートアップ資金支援」を提案する。

#### 自治・町内会等を中心としたエリアマネジメント組織の設立支援

- － 設立支援全般を受け持つ総合窓口の設置
- － 地域まちづくり伝道師の養成・派遣（住民を対象）
- － スタートアップ資金の提供

社会動向として地域活性化支援の側面から、信用保証制度の対象にNPO法人等を新たに加える方針が示されているが、現状では対象外のため金融機関の融資は進んでいない。

市民からのラブレターを受けとる姿勢

## (2) エリアマネジメント組織の運営支援（力量形成）

組織の設立支援だけでなく、持続的に活動していくための運営支援も必要となる。

この段階では、住民の自然な動きや地域活動を見守り、行政も一緒に汗をかきながら成功体験を積重ねていくことが重要である。

具体的には、下図に示した「職員の地区担当制の採用」、「まちづくりの専門知識を有したファシリテーターの派遣」、「エリアマネジメント組織の力量形成に寄与する資金提供」を提案する。

### **エリアマネジメント組織の運営支援（力量形成）**

- 地区担当制を採用し、地域の自発的な活動を見守り適切に支援する庁内体制を整える。  
⇒経験豊富な再任用職員の積極的な活用
- 大学教授等、まちづくりの専門知識を有したファシリテーターを派遣
- 力量形成に寄与する資金提供  
組織のタイプ別、市のニーズ・目的ごとに望ましい資金提供メニューを用意

活動を見守り、一緒に汗をかく逃げない姿勢  
成功体験の積み重ね

### (3) 市内エリアマネジメント活動の情報交換・発信の場を創設

エリアマネジメント組織が育った後には、各組織間の連携・情報交換の仕組みが重要である。「大船地域づくり会議」は、このプラットフォームの一端を担っているものであるが、既存の自治・町内会を中心としたエリアマネジメント組織とNPO法人などのアソシエーション型団体などの連携を強め、多様な地域課題に対し柔軟に対応していくことが必要である。

具体的には、下図に示した「市民活動交流拠点（プラットフォーム）の創設」、「エリアマネジメントに関するシンポジウムの開催」を提案する。

#### **市内エリアマネジメント活動の情報交換・発信の場を創設**

－ 市民活動センター機能をソフト・ハードの両面で強化し、市民活動交流拠点（プラットフォーム）を創設

－ （仮称）長寿社会のまちづくりシンポジウムを開催

⇒NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台のお披露目を兼ねて紹介し、取組み機運を高める。

⇒同じ課題を抱える分譲地（自治会町内会）間の情報交換の場とする。

市民活動団体同士のネットワーク構築  
主体的な活動ムーブメントを全市的展開へ

#### (4)市からの活動メニュー（市民に担ってほしいこと）の提示

既存の自治・町内会活動に限界が生じているのと同様に、多様化・高度化した市民ニーズに応えるにあたって、行政も既存の枠組みでは支援体制に限界がある。

ここで言う「行政の限界」とは、単に財源不足だけを指しているのではなく、行政の行動原理（公平・公正、法律、税金）に基づく枠組みでは、対応しきれないニーズが増えていることを指しており、地域運営の良きパートナーとして、住民と行政が協働することが地域全体の福祉の増進につながるものと考えている。

具体的には、下図に示した「市民に担ってほしい活動メニューの提示」、「公共性の高い活動の委託」などを提案する。

他市のエリアマネジメント事例では、既に公園・道路・空き家・空き地の維持管理を目的とした委託、指定管理者制度、アダプト制度の柔軟な活用などが行われている。このように市から公共性の高い活動を仕事としてエリアマネジメント組織に委ねることが、(2)のエリアマネジメント組織の力量形成に寄与した運営支援につながり、持続的な地域コミュニティが醸成されるとともに、より細やかな地域の管理・運営が可能となると考えている。

#### **市からの活動メニュー（市民に担ってほしいこと）提示**

##### － 市役所にもできないことがある宣言

「こんなことをやっていきます」計画だけでなく「こんなことやりたいけど、行政だけではできないこと」や担ってほしい活動メニューを積極的に提示する

##### － 公共性の高い活動を仕事として任せていく

行政の行動原理（公平・公正、法律、税金）への理解  
一緒に汗をかかない協働の意義

## 8. 研究のまとめ—提言の実践に向けて—

本研究は、長寿社会のまちづくりの取組みをまとめながら、本市における理想的なエリアマネジメント（住民自らが住みやすい環境づくりを実践する仕組み）のあり方を探るとともに、適切な支援策を提言したものである。

現在、本市には既存の自治・町内会活動の個別の取組みへの助成や市民活動団体と協働していく仕組みはあるが、NPO法人等エリアマネジメントの母体となる新たな組織の立上げ支援メニューはなく、また、3章で掲げたエリアマネジメントと関係の深い既存制度（図表 3.7）や庁内各課が担当する各助成メニューを一括して市民へ発信する仕組みがないため、せっかく地域で生まれたエリアマネジメントの芽を十分に活かせていないのが現状である。

前章で述べた4つの提言の実践に向けては、まずは、庁内の既存の支援メニューを精査し、現在の機構にとらわれず、エリアマネジメント活動を支援していくための庁内体制を整えることが必須である。

平成27年度は、地域活動やまちづくりを所管する課と庁内横断的に連携し、庁内体制整備に向けた具体的な議論を展開していくことが望まれる。

## おわりに

本研究の結果を一言で言うならば、住民が主体となって、高齢化する分譲地の活力を取り戻そうとするものだ。そもそも研究にあたっては、行政による従来の財政的な支援を考えないという前提に立ってきた。

この前提を受け入れるまでには、多くの葛藤もあった。我々の役割は、公共の福祉の増進に資することであり、困っている住民がいれば、人・物・金、あらゆる策を講じて、対処することが本分であるともいえる。財政的な課題があることは理解できるが、住民主体を前面に押し出すことへの違和感もあり、研究の方向性が定まらない時期もあった。

この方向性に確信を持つことができたのは、それぞれの分譲地でアンケート・ヒアリングを実施した時点だろうか。この結果で、多くの分譲地において、住民主体のエリアマネジメント活動に協力的であるということが分かってきた。これによって、一気に、本研究の完成へと作業が進むことになった。

折しも、この報告書が完成する直前に（出稿直前まで推敲していたことが分かってしまうが）、日本老年学会が興味深い報告を出している。それによると、「現在の高齢者は10-20年前に比べて5-10歳は若返っている」とされている。また、「今後の超高齢社会を活力あるものにするため、高齢者が就労やボランティア活動などに参加できる社会をつくる必要がある」ともされており、社会的な下地が整いつつあるようにも感じられる。

一方、住民主体でエリアマネジメント活動が進むからと言って、我々の役割が軽減されるものではなく、こうした社会の変化を踏まえて、行政も絶えず適応していこうという意識が不可欠であり、この適応する作業こそが最も難しいと考えられることを申し伝えておきたい。

最後となったが、研究の方向性が定まらない中、根気強く指導して下さった土屋先生、ご自身の経験を踏まえた貴重なご意見を下さった石井政策創造専門委員、アンケート・ヒアリングに協力をしていただいた各町内会・自治会・不動産事業者の皆様、金融機関という専門的な見地からご意見をいただいた湘南信用金庫の皆様、一緒に研究に取り組んできたプロジェクトチームのメンバーおよびメンバーのフォローをしていただいた各職場の皆様にご感謝を申し上げます。

資料1 アンケート調査票

35頁目次

Q. 6 あなたがお住まいの地域に、今後も住み続けたいと思いますか、該当する項目1つにチェックをつけてください。

ずっと住み続けたい  当分は住み続けたい  生活に支障がなければ住み続けたい  
 できれば離れたくない  その他 ( )  特になし

Q. 6 Q. 5の回答理由について、自由に記入ください。

自治会・町内会活動についてお問い合わせします

Q. 7 あなたが日常的に参加されている活動はありますか、(該当する項目すべてにチェックをつけてください)

地域の幹事・委員  自治会・町内会のサークル活動  
 子ども会のイベント  防災、防犯、交通安全の活動  
 ごみ収集所の管理やまちの清掃・美化  市の施策との連携・協力  
 高齢者・障害児・乳幼児への福祉活動  その他 ( )  
 特になし → Q. 9へ

Q. 7で参加している活動があると回答された方にお伺いします。

Q. 8 自治会・町内会活動に参加をしている理由は何ですか、(該当する項目すべてにチェックをつけてください)

地域の一員として責任があるため  地域の情報を得るため  
 健康維持のため  時間の有効活用のため  
 地域の人と交流するため  まちづくりのため  
 特に関わりはない  その他 ( )

Q. 7で「解らない」と回答された方にお伺いします。

Q. 9 活動に参加されていない理由があれば教えてください、(該当する項目すべてにチェックをつけてください)

参加時間が確保できない  参加したいが、参加の方法が分からない  
 なんとなく参加しづらい  参加したいと思う活動が無い  
 活動の存在を知らない  その他 ( )  
 特に関わりはない

Q. 10 あなたがお住まいの地域の自治会・町内会活動は活発であると思いますが、該当する項目1つにチェックをつけてください。

活発である  やや活発である  どちらともいえない  あまり活発でない  活発でない  分からない

Q. 11 Q. 10の回答理由について、自由に記入ください。

調査ありがとうございます

36頁目次

あなたの居住についてお問い合わせします

Q. 1 あなたの自宅のプロフィールについて、(該当する項目にチェックまたは記入してください。)

(1) 性別  男性  女性  
(2) 年齢  20歳代  30歳代  40歳代  50歳代  60歳代  70歳代  80歳以上  
(3) 職業  会社員  会社役員  自営業  自由業  公務員  無職  
(4) 同居世帯構成 \_\_\_\_\_名 (同居者含む)  
一同居しているご家族がいれば、当てはまる方すべてにチェックをつけてください。  
 配偶者  子ども (乳幼児)  子ども (小学生)  子ども (中学生以上)  
 父母 (同居者・配偶者の父母)  用父母 (同居者・配偶者の用父母)  
 その他 ( )

(5) 現在のお住まいの居住年数  
 5年未満  5～10年  11～20年  21年～30年  31年以上

(6) ご自宅の所有形態  
 戸建 (所有)  戸建 (賃貸)  集合 (所有)  集合 (賃貸)  その他 ( )  
(7) 自家用車の所有状況  
 ある → 台数 \_\_\_\_\_ 台  ない  
 運転される方  本人  配偶者  子ども  父母  祖父母  その他 ( )

あなたの日常 (移動) の行動についてお問い合わせします

Q. 2 日常生活での移動バスを利用しますか、該当する項目1つにチェックをつけてください。

ほぼ毎日  月に数回程度  ほとんど利用しない

Q. 3 食料品や日用品などの買い物の際、どのような手段で外出しますか、  
該当する項目すべてにチェックをつけてください。

徒歩のみ  自転車  バイク  自家用車  
 バス  鉄道  タクシー  友人・親族の送迎  
 民間の送迎サービス  その他 ( )  外出しない

居住環境などについてお問い合わせします

Q. 4 あなたがお住まいの居住環境の満足度についてお問い合わせします。  
下表の1～7の項目について、それぞれ該当する満足度に○をつけて下さい。

種	項目	満足している	やや満足している	どちらでもない	やや不満である	不満である
1	買物利便性 (商店街の充実など)	5	4	3	2	1
2	交通利便性 (移動手段など)	5	4	3	2	1
3	子育て・教育環境	5	4	3	2	1
4	街並み・自然環境	5	4	3	2	1
5	購入 (賃貸) 金額・資産価値	5	4	3	2	1
6	安全・防犯性	5	4	3	2	1
7	地域のつながり (町内会・ボランティア活動など)	5	4	3	2	1



- Q.13・Q.14については、下記の表にご記入ください。
- Q.13 あなたがお住まいの地域の課題で感じていることは何ですか、下表a～eのうち、該当する項目すべてにチェックをつけてください。
- Q.14 Q.13で回答した地域課題のうち、自治会・町内会活動で対応することが難しい課題はありますか、対応の可能性について該当する項目1つにチェックをつけてください。

	Q.13 地域の課題 (該当する項目すべてに チェック)		Q.14 自治会・町内会で 対応することの可能性 (該当する1つにチェック)	
	課題		可能	不可能
a. 地域の人口が減少して過疎と不安がある	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. 良好な街並みを維持できていない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. 地域活動の種となる場所が少ない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. 住民同士の交流機会が少ない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. 地域内の移動が困難である	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. 高齢への不安を感じる	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. 公園等の公共空間の維持管理ができていない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. 災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. 空き家・空き地が多い	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. 子どもの遊び場が少ない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. 車庫不足が多い	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. 施設等に障害がない	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
a. その他 ( )	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. 特になし	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Q.15 Q.14で回答した「自治会・町内会活動で対応することが難しい課題」を解決していくためには、どのような組織が有効かと思えますか。(該当する項目1つにチェックをつけてください)

NPO法人・株式会社など「ボランティア」を展開している組織

個人またはグループの自主的な取組み  特になし

分からない  その他 ( )

Q.16 あなたがお住まいの地域でエリアマネジメントが行われる場合、あなた自身はどのような立場で関わることが可能ですか。(該当する項目すべてにチェックをつけてください)

所轄組織の運営(中心)メンバー  活動の協力・参加メンバー

賛助メンバー  経験やスキルを活かしたアドバイザー

関わりたくない  その他 ( )

分からない

- Q.12 あなたがお住まいの地域の交流機会について教えてください。
- (1) あなたがお住まいの地域の交流機会についてどう思いますか。(該当する項目1つにチェックをつけてください)

多い  適当(現状程度でよい)  少ない  わからない

(2) 今後、どのような交流機会があれば良いと思いますか。(該当する項目1つにチェックをつけてください)

自分の趣味に関する交流機会  学びごと・習いごとに関する交流機会

文化活動に関する交流機会  健康づくりに関する交流機会

まちづくりに関する交流機会  仕事を通じての交流機会

その他 ( )  特になし

(3) どのような方との交流機会があると良いと思いますか。(該当する項目すべてにチェックをつけてください)

近所同士  近隣の他地区の方(小学校区単位)  観光客

商店街  教育機関(小学校・中学校・高校)  大学・専門学校

同世代  異世代  その他 ( )

特になし

**【エリアマネジメントについてお伺いします】**

近年、地域の課題を住民自らの手で解決し、地域の資源保護や地域イメージを維持・向上させる取り組み「エリアマネジメント」と呼び、これまでのような行政主導のまちづくりに変わる新たなまちづくり手法として注目されています。

エリアマネジメントの活動では、従来の町内会活動の枠を超え、株式会社、NPO法人などの組織新たに設立し、ビジネス的な手法を用いた次のような活動も見られています。

- 【エリアマネジメントの一例】**
- コミュニティカフェの運営  
コンビニエンスストアが運営した空き店舗を借り受け、軽食の提供、日用品の販売、様々な講座(国語講座、親子教室…)等を行う多目的拠点として整備している(NPO法人・横浜市)
  - 住民出資による太陽光発電事業  
エネルギーの地産地消をめざし、住民の共同出資で発電所兼上に太陽光パネルを設置、国の買取制度を活用して発電を売電している(合同会社・金沢市)
  - 地域情報誌の発行  
まちづくり情報誌を年4回発行し、約1万世帯に配布している。広告収入で印刷代と発行料費をカバーしている(NPO法人・東京都)
  - 施設管理費として公園を管理  
指定管理者として公園などを管理。住民による日々の維持管理活動のみならず、フリーマーケットの開催など、公園を中心としたまちづくり活動を行っている(NPO法人・北海道市)。
- 本市でも、住民主体のエリアマネジメントをどのように実施・推進していくかが重要であると考え、平成23年度から今春住宅地をフィールドとして、エリアマネジメントのあり方について研究を進めています。以下ではエリアマネジメントについてお伺いします。

Q. 17 あなたがお住まいの地域でエリアマネジメントが行われる場合、あなた自身はどのような活動ができるかと考えられますか。(該当する項目すべてにチェックをつけてください。)

<input type="checkbox"/> まちづくり活動への参加	<input type="checkbox"/> 社会的な支援	<input type="checkbox"/> 活動場所の提供
<input type="checkbox"/> 情報・ノウハウや経験・スキルを提供	<input type="checkbox"/> 活動機会(依頼など)の提供	<input type="checkbox"/> 人の紹介・マッチング
<input type="checkbox"/> 活動の広報・PR	<input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 分からない

Q. 18 あなたがお住まいの地域で住民の方が中心になってエリアマネジメントを推進していくためには、どのような支援が必要だと思いますか。(該当する項目すべてにチェックをつけてください。)

<input type="checkbox"/> 人手・マンパワー	<input type="checkbox"/> 活動に必要な情報や専門知識を有する人材の派遣	<input type="checkbox"/> 活動の広報・PR
<input type="checkbox"/> 活動場所の提供	<input type="checkbox"/> 活動に必要なとなる資金の提供	<input type="checkbox"/> 活動の広報・PR
<input type="checkbox"/> 人の紹介・マッチング	<input type="checkbox"/> 活動機会(雇用・委託業務・協働事業など)の提供	
<input type="checkbox"/> 活動に対する財政交付	<input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 分からない

Q. 19 エリアマネジメントに関するアイデア、ご意見などがあれば、自由にご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

## 資料2 アンケート調査データ

### 属性について

設問	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山・丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄台 自治会	全体	
性別	6人	4.8%	4.2%	5.3%	8.7%	1.1%	0.0%	41.5%
	7人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	56.0%
	8人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	2.5%
年齢	20歳代	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	30歳代	4.8%	16.7%	5.3%	4.3%	6.8%	4.0%	7.0%
	40歳代	9.5%	16.7%	15.8%	4.3%	12.5%	8.0%	11.5%
	50歳代	4.8%	16.7%	5.3%	13.0%	17.0%	20.0%	14.5%
	60歳代	38.1%	20.8%	31.6%	17.4%	20.5%	4.0%	21.0%
	70歳代	42.9%	16.7%	31.6%	52.2%	30.7%	56.0%	36.0%
	80歳代	0.0%	4.2%	10.5%	8.7%	12.5%	8.0%	9.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	
職業	会社員	4.8%	12.5%	21.1%	0.0%	13.6%	4.0%	10.5%
	会社役員	4.8%	0.0%	5.3%	0.0%	3.4%	4.0%	3.0%
	自営業	14.3%	12.5%	5.3%	0.0%	3.4%	0.0%	5.0%
	自由業	4.8%	4.2%	0.0%	0.0%	5.7%	8.0%	4.5%
	公務員	0.0%	8.3%	5.3%	0.0%	1.1%	0.0%	2.0%
	無職	71.4%	50.0%	63.2%	95.7%	61.4%	68.0%	66.0%
	その他	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	3.4%	8.0%	3.0%
未回答	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	8.0%	8.0%	6.0%	
同居 世帯 構成	1人	9.5%	4.2%	10.5%	4.3%	10.2%	4.0%	8.0%
	2人	47.6%	29.2%	47.4%	52.2%	40.9%	40.0%	42.0%
	3人	14.3%	20.8%	15.8%	13.0%	25.0%	32.0%	22.0%
	4人	23.8%	16.7%	5.3%	17.4%	8.0%	16.0%	12.5%
	5人	0.0%	8.3%	5.3%	4.3%	5.7%	8.0%	5.5%
	6人	4.8%	4.2%	5.3%	8.7%	1.1%	0.0%	3.0%
	7人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.5%
	8人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.5%
未回答	0.0%	16.7%	10.5%	0.0%	6.8%	0.0%	6.0%	
同居 家族 (MA)	配偶者	76.2%	83.3%	84.2%	87.0%	79.5%	76.0%	80.5%
	乳幼児	9.5%	16.7%	15.8%	0.0%	10.2%	0.0%	9.0%
	小学生	9.5%	12.5%	5.3%	0.0%	9.1%	8.0%	8.0%
	中学生以上	38.1%	33.3%	10.5%	34.8%	35.2%	52.0%	35.0%
	配偶者の父母	4.8%	4.2%	10.5%	4.3%	11.4%	12.0%	9.0%
	祖父母	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
	その他	4.8%	0.0%	5.3%	13.0%	4.5%	4.0%	5.0%
未回答	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	4.5%	0.0%	3.0%	
居住 年数	5年未満	23.8%	45.8%	21.1%	8.7%	13.6%	8.0%	18.0%
	5～10年	9.5%	12.5%	15.8%	8.7%	6.8%	8.0%	9.0%
	11～20年	28.6%	4.2%	26.3%	21.7%	22.7%	8.0%	19.5%
	21～30年	14.3%	8.3%	0.0%	17.4%	9.1%	32.0%	12.5%
	31年以上	23.8%	20.8%	36.8%	43.5%	47.7%	44.0%	40.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	
自宅 所有 形態	戸建(所有)	95.2%	79.2%	94.7%	100.0%	94.3%	88.0%	92.5%
	戸建(賃貸)	4.8%	12.5%	5.3%	0.0%	3.4%	8.0%	5.0%
	集合(所有)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	4.0%	1.0%
	集合(賃貸)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	1.5%	
自家 用車 所有	ある	90.5%	83.3%	89.5%	91.3%	79.5%	96.0%	85.5%
	ない	9.5%	8.3%	10.5%	8.7%	18.2%	4.0%	12.5%
	未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	2.0%
自家 用車 所有 台数	1台	66.7%	75.0%	57.9%	56.5%	62.5%	84.0%	66.0%
	2台	23.8%	8.3%	31.6%	30.4%	17.0%	12.0%	19.0%
	3台	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.5%
	4台	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	5台	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	0.0%	8.3%	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	
運転 (MA)	本人	61.9%	70.8%	84.2%	82.6%	61.4%	68.0%	68.0%
	配偶者	52.4%	70.8%	73.7%	69.6%	60.2%	44.0%	61.0%
	子ども	19.0%	8.3%	10.5%	21.7%	18.2%	28.0%	18.0%
	父母	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	2.3%	0.0%	2.0%
	祖父母	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	その他	4.8%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	4.0%	1.5%
未回答	9.5%	8.3%	5.3%	0.0%	8.0%	4.0%	6.5%	

## 日常行動について

Q 2 日常生活でどの程度バスを利用しますか。(1つ回答)

バスの利用	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄台 自治会	全体
ほぼ毎日	9.5%	4.2%	0.0%	4.3%	22.7%	8.0%	13.0%
週に数回程度	28.6%	20.8%	26.3%	30.4%	28.4%	32.0%	28.0%
月に数回程度	47.6%	25.0%	21.1%	52.2%	28.4%	28.0%	32.0%
ほとんど利用しない	14.3%	41.7%	52.6%	13.0%	18.2%	32.0%	25.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	2.0%

Q 3 食料品や日用品などの買い物の際、どのような手段で外出しますか。(複数回答)

外出手段	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄台 自治会	全体
徒歩のみ	47.6%	50.0%	84.2%	34.8%	26.1%	32.0%	38.5%
自転車	4.8%	29.2%	26.3%	8.7%	4.5%	8.0%	10.5%
バイク	14.3%	0.0%	10.5%	4.3%	4.5%	0.0%	5.0%
自家用車	85.7%	66.7%	89.5%	73.9%	78.4%	84.0%	79.0%
バス	42.9%	20.8%	10.5%	43.5%	51.1%	56.0%	42.5%
鉄道	19.0%	25.0%	21.1%	17.4%	2.3%	4.0%	10.5%
タクシー	0.0%	0.0%	5.3%	8.7%	1.1%	8.0%	3.0%
友人・親族の送迎	0.0%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	1.0%
民間の送迎サービス	0.0%	0.0%	5.3%	4.3%	0.0%	0.0%	1.0%
その他	4.8%	0.0%	5.3%	8.7%	3.4%	0.0%	3.5%
外出しない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	1.5%

全体 (N=200)  
 鎌倉ハイランド自治会 (N=21)  
 西鎌倉住宅地自治会 (N=24)  
 七里ガ浜自治会 (N=19)  
 大平山丸山自治会 (N=23)  
 今泉台町内会 (N=88)  
 玉縄台自治会 (N=25)

## 居住環境について

Q 4 あなたがお住まいの居住環境について、7項目のそれぞれに該当する満足度に○をつけてください。

自治 町内会	居住環境	満足している	やや満足 している	どちらでも ない	やや不満 である	不満である	未回答
鎌倉ハイ ランド自治 会	買物利便性	14.3%	28.6%	14.3%	28.6%	14.3%	0.0%
	交通利便性	4.8%	33.3%	14.3%	33.3%	14.3%	0.0%
	子育て・教育環境	9.5%	23.8%	28.6%	4.8%	19.0%	14.3%
	街並み・自然環境	71.4%	23.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
	購入(賃貸)金額・資産価値	14.3%	42.9%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%
	安全・防犯性	38.1%	38.1%	19.0%	4.8%	0.0%	0.0%
	地域のつながり	23.8%	42.9%	23.8%	9.5%	0.0%	0.0%
西鎌倉住 宅地自治 会	買物利便性	12.5%	25.0%	16.7%	29.2%	8.3%	8.3%
	交通利便性	16.7%	20.8%	16.7%	33.3%	4.2%	8.3%
	子育て・教育環境	12.5%	37.5%	20.8%	0.0%	8.3%	20.8%
	街並み・自然環境	33.3%	45.8%	4.2%	8.3%	0.0%	8.3%
	購入(賃貸)金額・資産価値	4.2%	25.0%	50.0%	4.2%	4.2%	12.5%
	安全・防犯性	12.5%	45.8%	20.8%	8.3%	4.2%	8.3%
	地域のつながり	12.5%	33.3%	33.3%	8.3%	4.2%	8.3%
七里ガ 浜自治 会	買物利便性	5.3%	36.8%	21.1%	26.3%	5.3%	5.3%
	交通利便性	10.5%	36.8%	26.3%	26.3%	0.0%	0.0%
	子育て・教育環境	26.3%	42.1%	26.3%	0.0%	0.0%	5.3%
	街並み・自然環境	57.9%	42.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	購入(賃貸)金額・資産価値	21.1%	52.6%	21.1%	0.0%	5.3%	0.0%
	安全・防犯性	31.6%	52.6%	15.8%	0.0%	0.0%	0.0%
	地域のつながり	36.8%	52.6%	5.3%	5.3%	0.0%	0.0%
大平山・ 丸山町内 会	買物利便性	8.7%	39.1%	4.3%	34.8%	13.0%	0.0%
	交通利便性	26.1%	30.4%	26.1%	17.4%	0.0%	0.0%
	子育て・教育環境	17.4%	30.4%	43.5%	0.0%	0.0%	8.7%
	街並み・自然環境	47.8%	34.8%	17.4%	0.0%	0.0%	0.0%
	購入(賃貸)金額・資産価値	13.0%	21.7%	56.5%	4.3%	4.3%	0.0%
	安全・防犯性	4.3%	65.2%	26.1%	4.3%	0.0%	0.0%
	地域のつながり	13.0%	30.4%	47.8%	8.7%	0.0%	0.0%
今泉台 町内会	買物利便性	0.0%	14.8%	22.7%	33.0%	25.0%	4.5%
	交通利便性	8.0%	33.0%	28.4%	20.5%	5.7%	4.5%
	子育て・教育環境	14.8%	35.2%	31.8%	3.4%	1.1%	13.6%
	街並み・自然環境	44.3%	40.9%	9.1%	0.0%	0.0%	5.7%
	購入(賃貸)金額・資産価値	3.4%	19.3%	51.1%	17.0%	0.0%	9.1%
	安全・防犯性	14.8%	56.8%	15.9%	9.1%	0.0%	3.4%
	地域のつながり	6.8%	55.7%	30.7%	3.4%	1.1%	2.3%
玉縄台 自治会	買物利便性	8.0%	12.0%	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%
	交通利便性	4.0%	32.0%	20.0%	28.0%	12.0%	4.0%
	子育て・教育環境	8.0%	48.0%	28.0%	8.0%	0.0%	8.0%
	街並み・自然環境	44.0%	52.0%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	購入(賃貸)金額・資産価値	12.0%	20.0%	60.0%	4.0%	0.0%	4.0%
	安全・防犯性	16.0%	64.0%	16.0%	4.0%	0.0%	0.0%
	地域のつながり	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Q5 あなたがお住まいの地域に、今後も住み続けたいと思いますか。(1つに○)

居住環境	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄台 自治会	全体
ずっと住み続けたい	42.9%	50.0%	47.4%	39.1%	34.1%	60.0%	37.5%
当分は住み続けたい	33.3%	12.5%	31.6%	21.7%	26.1%	36.0%	27.0%
生活に支障がなければ住み続けたい できれば離れたい	19.0%	25.0%	21.1%	30.4%	33.0%	4.0%	29.0%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特になし	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.5%
未回答	4.8%	8.3%	0.0%	4.3%	3.4%	0.0%	3.5%

Q6 Q5の回答理由について(自由回答)

ずっと住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の居住環境に満足している。(高台で災害に強い、自然が多い、閑静な住宅地、住み慣れている、地域のつながりがある。)</li> <li>○子どもと同居している。</li> <li>○小中学校が近い。</li> <li>○施設に入りたくない。</li> </ul>
当分は住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の絆がある・友人がいる・助け合える。</li> <li>○総合的に住み心地が良い・生活に支障がない。</li> <li>○自然環境が良く、東京と程よい距離感である。</li> <li>○住環境に満足しているが、子どもたちが住みたがらない。</li> <li>○引越しをしたくない。</li> <li>○持家なので当面は住み続けるしかない。</li> <li>○車の運転が出来る間は不便さを感じないので当分は住む。</li> <li>○子どもの独立、体の自由がきかなくなった場合は交通利便性の良い集合住宅への移転する可能性はある。</li> <li>○家の管理が難しくなったら転居を考える。</li> </ul>
生活に支障がなければ住み続けたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住環境は良いが、通勤・通学には不便な地域である。</li> <li>○足腰が不自由になった時、坂道の多い地域で生活し続けることは難しい。</li> <li>○将来、車の運転ができなくなり、歩行も困難な状態になれば生活できない。</li> <li>○老々介護の現状にあり、生活が不便である。</li> <li>○高齢のため、積極的に新しい環境に住むことは考えていない。</li> <li>○隣人とのつながりが少ない。</li> <li>○介護施設が不十分である。</li> <li>○地域が高齢化に対応できるか否かにかかっている。</li> </ul>
できれば離れたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化を考慮し、交通・買物等に便利、かつ防犯・安全面でも有利な場所へ移転したい。</li> </ul>

全体 (N=200)  
 鎌倉ハイランド自治会 (N=21)  
 西鎌倉住宅地自治会 (N=24)  
 七里ガ浜自治会 (N=19)  
 大平山丸山自治会 (N=23)  
 今泉台町内会 (N=88)  
 玉縄台自治会 (N=25)

## 自治・町内会活動について

### Q7 あなたが日常的に参加している活動はありますか。(複数回答)

日常的に参加する地域活動	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
地域の祭事・慶弔	28.6%	25.0%	73.7%	13.0%	20.5%	40.0%	28.5%
自治・町内会のサークル活動	71.4%	50.0%	78.9%	39.1%	21.6%	60.0%	42.5%
子ども会のイベント	9.5%	12.5%	21.1%	8.7%	11.4%	8.0%	11.5%
防災、防犯、交通安全の活動	52.4%	33.3%	31.6%	21.7%	18.2%	64.0%	31.0%
ごみ収集所の管理やまちの清掃・美化	71.4%	54.2%	21.1%	60.9%	33.0%	32.0%	41.5%
市の施策との連携・協力	23.8%	12.5%	15.8%	8.7%	8.0%	28.0%	13.5%
高齢者・障害児・乳幼児への福祉活動	9.5%	0.0%	21.1%	8.7%	8.0%	16.0%	9.5%
その他	19.0%	12.5%	5.3%	4.3%	1.1%	4.0%	5.5%
特にない	0.0%	4.2%	0.0%	26.1%	39.8%	0.0%	21.0%
未回答	0.0%	8.3%	5.3%	4.3%	4.5%	0.0%	4.0%

【その他】自治・町内会役員(2) / 自治会活動(2) / 過去15年間ほど福祉関係のボランティア(1)  
ボランティア(1) / さわやかセンター従業員(1) / 順番で回ってくる幹事、組長(1)  
子ども会以外での子ども対象イベント(1) / 同好会への参加(1) / 歩く会主催(1)

### Q8 自治・町内会活動に参加をしている理由は何ですか。(複数回答)

(Q7で「参加している活動がある」と回答した方のみ)

自治・町内会活動参加理由	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
地域の一員として責任があるため	95.2%	81.0%	94.4%	81.3%	75.5%	92.0%	84.7%
地域の情報を得るため	28.6%	4.8%	44.4%	25.0%	18.4%	28.0%	23.3%
健康維持のため	33.3%	9.5%	0.0%	18.8%	12.2%	8.0%	13.3%
時間の有効活用のため	9.5%	4.8%	11.1%	6.3%	6.1%	0.0%	6.0%
地域の人と交流するため	71.4%	28.6%	66.7%	56.3%	51.0%	36.0%	50.7%
まちづくりのため	42.9%	9.5%	50.0%	31.3%	6.1%	32.0%	24.0%
特に理由はない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.7%
その他	4.8%	4.8%	5.6%	6.3%	6.1%	4.0%	5.3%
未回答	0.0%	9.5%	0.0%	6.3%	8.2%	0.0%	4.7%

【その他】自治会の副会長として(1) / 役員だから(3) / 前任者からの依頼(1)  
老人会会長として(1) / 趣味、コミュニケーションをとるため(1) / 特になし(1)

全体 (N=150)

鎌倉ハイランド自治会 (N=21)      西鎌倉住宅地自治会 (N=21)      七里ガ浜自治会 (N=18)  
大平山丸山自治会 (N=16)      今泉台町内会 (N=49)      玉縄自治会 (N=25)

### Q9 活動に参加されていない理由があれば教えてください。(複数回答)

(Q7で「特にない」と回答した方のみ)

自治・町内会活動参加しない理由	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
参加時間を確保できない	0.0%	33.3%	0.0%	14.3%	35.9%	0.0%	10.7%
参加したいが、参加の方法が分からない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	0.7%
なんとなく参加しづらい	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	12.8%	0.0%	4.0%
参加したいと思う活動がない	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	15.4%	0.0%	5.3%
活動の存在を知らない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	0.7%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	10.3%	0.0%	3.3%
特に理由はない	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	30.8%	0.0%	10.0%
未回答	0.0%	66.7%	0.0%	14.3%	7.7%	0.0%	4.0%

【その他】体の調子が悪い(1) / 高齢だから(1) / 過去にやっているから(1) / 人間関係(1)  
東日本大震災復興支援活動を行っているから(1)

全体 (N=50)

鎌倉ハイランド自治会 (N=0)      西鎌倉住宅地自治会 (N=3)      七里ガ浜自治会 (N=1)  
大平山丸山自治会 (N=7)      今泉台町内会 (N=39)      玉縄自治会 (N=0)



Q10 あなたがお住まいの自治・町内会活動は活発だと思いますか。(1つに○)

自治・町内会活動の活発度	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
活発である	19.0%	45.8%	68.4%	13.0%	30.7%	60.0%	36.5%
やや活発である	61.9%	25.0%	31.6%	39.1%	36.4%	36.0%	37.5%
どちらともいえない	14.3%	8.3%	0.0%	30.4%	19.3%	4.0%	15.0%
あまり活発ではない	4.8%	8.3%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	3.0%
活発ではない	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	1.1%	0.0%	1.0%
分からない	0.0%	4.2%	0.0%	8.7%	4.5%	0.0%	3.5%
未回答	0.0%	8.3%	0.0%	4.3%	4.5%	0.0%	3.5%

Q11 Q10の回答理由(自由回答)

活発である	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自治会活動に参加していると思う。</li> <li>○夏祭など一生懸命。</li> <li>○会長・副会長等の幹部が熱心で、選出される理事も真面目に取り組む人が多い。</li> <li>○地域の人が住みやすくしたい(幸福)</li> <li>○会長・副会長に問題意識が強く、中・長期の課題に取り組み始めた。しかし毎年変わる理事に問題あり。</li> <li>○夏まつりや体育大会などイベント、防犯活動が盛ん。</li> <li>○70歳以上の男性の方を中心に積極的に活動されている。</li> <li>○別に無し。</li> <li>○自治会はしっかり活動してくれている。感謝。</li> <li>○やりたい人は幾らでも活動の機会があるから。</li> <li>○町を良くしたいと思われる方が多いと思う。</li> <li>○参加する人が限られている可能性があると思う。会館の周辺とか。</li> <li>○高齢化の進んだ町内ではあるが、サークルや町内会行事に活発な方が多い。但し、引きこもり気味の方々も少なくないので、活性化は課題。</li> <li>○いろいろな行事が活動である。</li> <li>○行事が多い。</li> <li>○お役につくと忙しい。</li> <li>○様々な問題点について話し合いを行い対応している。</li> <li>○他の自治体の活動に比べ参加しなければならない物が多い。</li> <li>○自治会加入率95%以上であり、春夏秋冬の自治会イベントが豊富で参加率も高い。</li> <li>○町を良くしたいと思われる方が多いと思う。</li> <li>○祭りなどの行事に住民が積極的に参加していると感じる。</li> <li>○夏祭りの運営を自主的に行うこと。</li> <li>○自治会活動とその輪が広がっており、多くの若い人がイベント、自治会活動等に参加している。</li> <li>○自治会がしっかりとしている。</li> <li>○40年代を越える歴史・文化・生活に根ざしており活動している。</li> <li>○他との比較ができないが、あれこれさまざま活動が展開されていると思う。</li> <li>○文化祭、新年会など。</li> </ul>
やや活発である	<ul style="list-style-type: none"> <li>○会長以下役員が一生懸命であること。</li> <li>○定年退職された男性の方々が生々と活動している。</li> <li>○自治会運営に手一杯で旅行やイベント等レジャーや余暇の方まで自主計画する余裕がない(老会化)</li> <li>○防災・防犯活動が徐々に定着・活発化している。但し、後継者募集に苦労している。</li> <li>○他の地域との比較において活発であると思う。</li> <li>○役割担当への積極協力を。</li> <li>○活発と自負される方がいる。</li> <li>○人よっての温度差はあると思う。</li> <li>○夜間の防犯パトロールなど、なかなか活発に活動されていると思う。</li> <li>○月1回の町内会報によれば自治会役員他皆様、頑張っておられると思う。</li> <li>○町内会役員の貢献。</li> <li>○夏祭り、もちつき大会など町内会でのイベントが行われ、多くの子どもたちや住人が参加しているため。</li> </ul>

	<p>○町内会がきちんと機能しているから。</p> <p>○活動内容が多い。役員には負担感を感じるほどのため。</p> <p>○住人がそれぞれ係を分担し、地域を良くして住みやすい環境を住人達で創ろうと努力する事が活動を活発にする。</p> <p>○役員は活動しているが、その他住民は参加が少ない。</p> <p>○自治会の方は現役の方、リタイアされた方、主婦等さまざまですが、皆様大変熱心に活動に参加されている。</p> <p>○たまたま今年度は支部理事をしていますので参加する機会が多いですが、そうでなければ殆んど関係ない生活をしていると思う。</p> <p>○自治会の活動が強い。理由は40代くらいのパパ世代の移住で、世代交代が進んでいるから。一方でビジネスサイド（商店、事業者）あるいはアーティストなどには厳しい環境（地価の高さ）のため、コミュニティ活動は停滞済み。</p> <p>○老人会や自治会やや活発である。現在87才のため。</p> <p>○予想以上に若い世代が自治会活動に参加されており、かなり活発な活動が続けられていると思う。</p> <p>○自治会活動が熱心である。</p> <p>○自主的に取組んでくださる役員の方が多い。</p> <p>○活動している年齢層が偏っているため。</p> <p>○活発化を推進するために課題は、①高齢者対応、②子育ての環境づくりになる。</p> <p>○高齢者世代の活動は、この数年で活発化した。その下の世代の活動、上下の世代間の交流は手付かず。</p>
どちらとも いえない	<p>○活動していないので中身が分らない。</p> <p>○年齢の問題か。</p> <p>○他をあまり知らない。</p> <p>○活動が一部の人のみになっている。</p> <p>○他の自治会等と比較した事がない。</p> <p>○他地域との比較ができない為。</p>
あまり活発 ではない	<p>○参加している人が限定的である。</p>
活発ではな い	<p>○出会っても挨拶はそこそこ。何となく関わり合いたくないという態度。</p> <p>○日々何の関わりも無い。</p> <p>○中高年の健康維持の為に健康教室とか、地域交流の場としての2、3のイベント等は活動している。しかし、本来の意味での活動（特に高令化、防災対策）では、自助中心で地域活動としての共助のしくみ作り等は未熟である。自治会館の立地条件が悪い</p>
分からない	<p>○他の地域の活動状態をあまり知らない。</p> <p>○他と比べた事がない、関心がない</p>

Q12-1 あなたはお住まいの交流機会についてどう思いますか。(1つに○)

交流機会(頻度)	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
多い	0.0%	12.5%	10.5%	4.3%	4.5%	0.0%	5.0%
適当(現状程度でよい)	61.9%	54.2%	89.5%	73.9%	56.8%	60.0%	62.5%
少ない	28.6%	8.3%	0.0%	17.4%	8.0%	20.0%	12.0%
わからない	4.8%	16.7%	0.0%	4.3%	21.6%	8.0%	13.5%
未回答	4.8%	8.3%	0.0%	0.0%	9.1%	12.0%	7.0%

Q12-2 今後、どのような交流機会があれば良いと思いますか。(1つに○)

交流機会(内容)	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
自分の趣味に関する交流機会	19.0%	16.7%	0.0%	8.7%	6.8%	8.0%	9.0%
学びごと・習いごとに関する交流機会	14.3%	4.2%	10.5%	4.3%	8.0%	4.0%	7.5%
文化活動に関する交流機会	0.0%	4.2%	5.3%	0.0%	6.8%	4.0%	4.5%
健康づくりに関する交流機会	0.0%	12.5%	0.0%	26.1%	17.0%	8.0%	13.0%
まちづくりに関する交流機会	4.8%	8.3%	10.5%	4.3%	5.7%	12.0%	7.0%
仕事を通じての交流機会	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	4.8%	0.0%	10.5%	0.0%	0.0%	4.0%	2.0%
特になし	4.8%	33.3%	21.1%	21.7%	25.0%	20.0%	22.5%
未回答	52.4%	20.8%	42.1%	34.8%	30.7%	40.0%	34.5%

【その他】生活交流(1) / 楽しく生々とした交流機会(1) / 全住民参加型の祭(1)  
 やはりアートとクリエイティブ支店、事業のリスクテイクした活動がキーになります(1)  
 市内在住の方(1) / 特になし(1)

Q12-3 どのような方と交流機会があると良いと思いますか。(複数回答)

交流機会(相手)	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
ご近所同士	81.0%	25.0%	73.7%	73.9%	45.5%	56.0%	54.0%
近隣の他地区の方(小学校区程度)	23.8%	16.7%	10.5%	4.3%	12.5%	12.0%	13.0%
観光客	4.8%	0.0%	10.5%	0.0%	2.3%	0.0%	2.5%
商店街	9.5%	0.0%	26.3%	0.0%	10.2%	0.0%	8.0%
教育機関(小学校・中学校・高校)	9.5%	8.3%	5.3%	0.0%	11.4%	4.0%	8.0%
大学・専門学校	23.8%	0.0%	5.3%	0.0%	3.4%	8.0%	5.5%
同世代	47.6%	29.2%	47.4%	26.1%	17.0%	16.0%	25.5%
異世代	19.0%	12.5%	31.6%	8.7%	17.0%	12.0%	16.5%
その他	4.8%	8.3%	15.8%	0.0%	0.0%	4.0%	3.5%
特になし	0.0%	25.0%	0.0%	26.1%	17.0%	16.0%	15.5%
未回答	4.8%	12.5%	0.0%	0.0%	9.1%	8.0%	7.0%

【その他】鎌倉市など公機関(1) / 自治体・企業(1) / 市内在住の方(1)  
 若いクリエイティブ世代(1) / 自治会内のデイサービス、医療機関(1)  
 幼稚園・小・中・高校(1) / 特になし(1)

全体 (N=200)  
 鎌倉ハイランド自治会 (N=21)  
 西鎌倉住宅地自治会 (N=24)  
 七里ガ浜自治会 (N=19)  
 大平山丸山自治会 (N=23)  
 今泉台町内会 (N=88)  
 玉縄自治会 (N=25)  
 ※Q8、Q9以外

## エリアマネジメントについて

Q13 あなたがお住まいの地域で課題であると感じていることは何ですか。(複数回答)

Q14 Q13 で回答した課題のうち、自治・町内会活動で対応することが難しい課題はありますか。(1つに○)

### ◆全体集計 (N=200)

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	61.0%	29.5%	55.7%	15%
空き家・空き地が多い	54.0%	25.9%	55.6%	18.5%
商店街に活気がない	48.5%	27.8%	53.6%	17.5%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	44.0%	30.7%	55.7%	13.6%
住民同士の交流機会が少ない	35.0%	80.0%	11.4%	8.6%
犯罪への不安を感じる	27.5%	56.4%	23.6%	20.0%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	27.0%	85.2%	11.1%	3.7%
子どもの遊び場が少ない	22.5%	33.3%	53.3%	13.3%
地域内の移動が困難である	21.0%	35.7%	52.4%	11.9%
地域活動の核となる場所が少ない	20.5%	61.0%	26.8%	12.2%
良好な街並みを維持できない	18.5%	73.0%	18.9%	8.1%
公園等の公共空間の維持管理ができない	15.5%	41.9%	45.2%	12.9%
特にない	2.0%	-	-	-
その他	1.5%	33.3%	66.7%	0.0%
未回答	12.5%	-	-	-

### ◆鎌倉ハイランド自治会 (N=21)

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	81.0%	29.4%	47.1%	24%
空き家・空き地が多い	38.1%	0.0%	62.5%	38%
商店街に活気がない	14.3%	0.0%	100.0%	0%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	38.1%	12.5%	75.0%	13%
住民同士の交流機会が少ない	47.6%	100.0%	0.0%	0%
犯罪への不安を感じる	19.0%	25.0%	25.0%	50%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	42.9%	88.9%	11.1%	0%
子どもの遊び場が少ない	38.1%	25.0%	62.5%	13%
地域内の移動が困難である	38.1%	25.0%	62.5%	13%
地域活動の核となる場所が少ない	42.9%	66.7%	22.2%	11%
良好な街並みを維持できない	4.8%	100.0%	0.0%	0%
公園等の公共空間の維持管理ができない	9.5%	0.0%	50.0%	50%
特にない	4.8%	-	-	-
その他	9.5%	0.0%	100.0%	0.0%
未回答	0.0%	-	-	-

【その他】公共施設が全くない(1) / 商店が少ない(1)

◆西鎌倉住宅地自治会（N=24）

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	66.7%	18.8%	62.5%	19%
空き家・空き地が多い	58.3%	35.7%	57.1%	7%
商店街に活気がない	50.0%	0.0%	66.7%	33%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	20.8%	60.0%	20.0%	20%
住民同士の交流機会が少ない	25.0%	83.3%	0.0%	17%
犯罪への不安を感じる	33.3%	25.0%	25.0%	50%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
子どもの遊び場が少ない	20.8%	0.0%	80.0%	20%
地域内の移動が困難である	20.8%	0.0%	100.0%	0%
地域活動の核となる場所が少ない	8.3%	50.0%	0.0%	50%
良好な街並みを維持できない	12.5%	33.3%	0.0%	67%
公園等の公共空間の維持管理ができない	8.3%	50.0%	0.0%	50%
特にない	4.2%	-	-	-
その他	0.0%	-	-	-
未回答	8.3%	-	-	-

◆七里ガ浜自治会（N=19）

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	73.7%	28.6%	57.1%	14%
空き家・空き地が多い	78.9%	13.3%	53.3%	33%
商店街に活気がない	68.4%	0.0%	76.9%	23%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	42.1%	37.5%	37.5%	25%
住民同士の交流機会が少ない	31.6%	66.7%	33.3%	0%
犯罪への不安を感じる	36.8%	71.4%	28.6%	0%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	26.3%	20.8%	0.0%	0.0%
子どもの遊び場が少ない	21.1%	75.0%	25.0%	0%
地域内の移動が困難である	15.8%	66.7%	33.3%	0%
地域活動の核となる場所が少ない	15.8%	33.3%	33.3%	33%
良好な街並みを維持できない	31.6%	66.7%	33.3%	0%
公園等の公共空間の維持管理ができない	21.1%	50.0%	50.0%	0%
特にない	0.0%	-	-	-
その他	0.0%	-	-	-
未回答	5.3%	-	-	-

◆大平山丸山町内会（N=23）

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	56.5%	15.4%	61.5%	23%
空き家・空き地が多い	56.5%	30.8%	46.2%	23%
商店街に活気がない	26.1%	50.0%	33.3%	17%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	52.2%	25.0%	66.7%	8%
住民同士の交流機会が少ない	47.8%	100.0%	0.0%	0%
犯罪への不安を感じる	43.5%	80.0%	10.0%	10%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	65.2%	50.0%	8.3%	4.2%
子どもの遊び場が少ない	34.8%	50.0%	50.0%	0%
地域内の移動が困難である	21.7%	40.0%	20.0%	40%
地域活動の核となる場所が少ない	30.4%	71.4%	14.3%	14%
良好な街並みを維持できない	34.8%	87.5%	12.5%	0%
公園等の公共空間の維持管理ができない	21.7%	80.0%	0.0%	20%
特にない	4.3%	-	-	-
その他	0.0%	-	-	-
未回答	0.0%	-	-	-

◆今泉台町内会（N=88）

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	51.1%	33.3%	57.8%	9%
空き家・空き地が多い	52.3%	30.4%	54.3%	15%
商店街に活気がない	65.9%	41.4%	43.1%	16%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	50.0%	25.0%	59.1%	16%
住民同士の交流機会が少ない	26.1%	60.9%	21.7%	17%
犯罪への不安を感じる	17.0%	46.7%	26.7%	27%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	19.3%	54.2%	12.5%	4.2%
子どもの遊び場が少ない	9.1%	25.0%	37.5%	38%
地域内の移動が困難である	14.8%	23.1%	69.2%	8%
地域活動の核となる場所が少ない	13.6%	41.7%	50.0%	8%
良好な街並みを維持できない	12.5%	72.7%	18.2%	9%
公園等の公共空間の維持管理ができない	9.1%	37.5%	50.0%	33.3%
特になし	1.1%	-	-	-
その他	1.1%	100.0%	0.0%	0.0%
未回答	22.7%	-	-	-

【その他】高齢対策は多いが、子育て、ペットはないのか（1）

◆玉縄台自治会（N=25）

地域の課題	課題である	自治・町内会で対応可能	自治・町内会で対応難	未回答
単身高齢者が多い	68.0%	41.2%	47.1%	12%
空き家・空き地が多い	48.0%	25.0%	66.7%	8%
商店街に活気がない	16.0%	0.0%	100.0%	0%
地域の人口が減少していて漠然と不安がある	44.0%	54.5%	45.5%	0%
住民同士の交流機会が少ない	56.0%	85.7%	7.1%	7%
犯罪への不安を感じる	44.0%	72.7%	27.3%	0%
災害時の助け合い(共助)の仕組みがない	32.0%	33.3%	0.0%	0.0%
子どもの遊び場が少ない	48.0%	33.3%	58.3%	8%
地域内の移動が困難である	32.0%	75.0%	12.5%	13%
地域活動の核となる場所が少ない	32.0%	87.5%	12.5%	0%
良好な街並みを維持できない	32.0%	75.0%	25.0%	0%
公園等の公共空間の維持管理ができない	40.0%	30.0%	70.0%	0.0%
特になし	0.0%	-	-	-
その他	0.0%	-	-	-
未回答	8.0%	-	-	-

Q15 Q14 で回答した「自治・町内会活動で対応することが難しい課題」を解決していくためには、どのような組織が相応しいと思いますか。（1つに○）

自治・町内会活動の活発度	鎌倉/ハイランド自治会	西鎌倉住宅地自治会	七里ガ浜自治会	大平山丸山町内会	今泉台町内会	玉縄自治会	全体
NPO法人・株式会社などのコミュニティビジネスを展開していける組織	23.8%	29.2%	31.6%	13.0%	25.0%	28.0%	25.0%
個人またはグループの自主的な取り組み	14.3%	4.2%	10.5%	21.7%	11.4%	24.0%	13.5%
特になし	14.3%	8.3%	10.5%	4.3%	4.5%	8.0%	7.0%
分からない	19.0%	25.0%	26.3%	52.2%	21.6%	28.0%	26.5%
その他	14.3%	8.3%	15.8%	0.0%	2.3%	4.0%	8.5%
未回答	14.3%	25.0%	5.3%	8.7%	35.2%	8.0%	22.5%

【その他】市・県などの行政（4）／行政が中心となって対応すべき（1）／行政と警察（1）  
行政との連携（3）／熱意あり、問題意識が高い人を集めた自治会の人々（1）  
特になし（2）

Q16 あなたがお住まいの地域でエリアマネジメントが行われる場合、あなた自身はどのような立場で関わることが可能ですか。(複数回答)

エリアマネジメントの関わり方(立場)	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
活動組織の運営(中心)メンバー	9.5%	0.0%	26.3%	0.0%	1.1%	24.0%	7.0%
活動の協力・参加メンバー	57.1%	25.0%	52.6%	47.8%	28.4%	36.0%	36.5%
賛助メンバー	9.5%	8.3%	36.8%	30.4%	18.2%	32.0%	21.0%
経験やスキルを活かしたアドバイザー	23.8%	8.3%	26.3%	13.0%	4.5%	12.0%	11.0%
関われない・関わりたくない	0.0%	25.0%	5.3%	4.3%	14.8%	8.0%	11.5%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.5%
分からない	28.6%	29.2%	10.5%	34.8%	26.1%	16.0%	25.0%
未回答	4.8%	12.5%	0.0%	0.0%	18.2%	8.0%	11.0%

【その他】やり方による(1)

Q17 あなたがお住まいの地域でエリアマネジメントが行われる場合、あなた自身はどのような活動ができると考えられますか。(複数回答)

エリアマネジメントの関わり方(活動)	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
まちづくり活動への参加	57.1%	25.0%	78.9%	43.5%	28.4%	60.0%	41.5%
金銭的な支援	0.0%	4.2%	10.5%	0.0%	2.3%	4.0%	3.0%
活動場所の提供	0.0%	0.0%	10.5%	0.0%	1.1%	4.0%	2.0%
情報・専門知識や経験・スキルの提供	33.3%	12.5%	42.1%	0.0%	8.0%	16.0%	14.5%
活動機会(依頼など)の提供	14.3%	8.3%	10.5%	13.0%	1.1%	8.0%	6.5%
人の紹介・マッチング	9.5%	0.0%	15.8%	0.0%	1.1%	8.0%	4.0%
活動の広報・PR	23.8%	8.3%	15.8%	17.4%	4.5%	20.0%	11.5%
その他	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	1.1%	4.0%	1.5%
分からない	23.8%	41.7%	10.5%	34.8%	38.6%	16.0%	31.5%
未回答	9.5%	12.5%	0.0%	13.0%	27.3%	4.0%	16.5%

【その他】特になし(1) / 後期高齢者なので参加しない(1) / 高齢で無理(1)

Q18 あなたがお住まいの地域で住民の方が中心になってエリアマネジメントを展開していくためには、どのような支援が必要だと思いますか。(複数回答)

エリアマネジメントに必要な支援	鎌倉ハイランド 自治会	西鎌倉住宅地 自治会	七里ガ浜 自治会	大平山丸山 町内会	今泉台 町内会	玉縄 自治会	全体
人手・マンパワー	52.4%	41.7%	63.2%	43.5%	27.3%	56.0%	40.5%
活動に必要な情報や専門知識を有する人材の派遣	66.7%	50.0%	52.6%	47.8%	31.8%	52.0%	44.0%
活動場所の提供	19.0%	16.7%	26.3%	26.1%	14.8%	16.0%	18.0%
活動に必要な資金の提供	66.7%	45.8%	57.9%	30.4%	30.7%	32.0%	39.0%
活動の広報・PR	23.8%	45.8%	31.6%	34.8%	21.6%	36.0%	29.0%
人の紹介・マッチング	4.8%	20.8%	21.1%	17.4%	14.8%	12.0%	15.0%
活動機会(雇用・委託業務・協働事業など)の提供	23.8%	29.2%	31.6%	17.4%	12.5%	8.0%	17.5%
活動に対する相談受付	23.8%	25.0%	31.6%	17.4%	13.6%	12.0%	18.0%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
分からない	4.8%	12.5%	0.0%	13.0%	19.3%	8.0%	13.0%
未回答	0.0%	16.7%	0.0%	13.0%	25.0%	8.0%	15.5%

Q19 エリアマネジメントに関するアイディア・ご意見(自由回答)

鎌倉ハイランド自治会
○エリアマネジメントについては、市のスタンスを明確にして推進すべきである。
○配布された資料からは、そのようにしたいという意向が推測できるが、市としてエリアマネジメント制度を導入してまちづくりを推進していくという姿勢がはっきり見えてこない。
○よく分からない
○高齢化に伴い、地域ニーズに合ったエリアマネジメントを進めていかなければいけないと思うが、ゼロからのスタートでは実現までに時間と労力がかかる。従って、行政の方針の明確化や事例紹介等の勉強する機会を増やすべきと考える。
○ハイランドの資産はたくさんある。大学や商店街はなくても、あんな人、こんな人、こんなことできるのということを感じている。‘やりたい’と感じている人の発掘、活動支援ができれば、住みやすい、そして楽しい地域になると思う。



- ハイランドには商店も、企業も、大学もない。住民は、高齢化が進み、独居の方も増えている。ボランティアを募り、少しでも協力・お手伝いができれば良いと思う。
- 自治会活動でさえ参加していただくことが大変な高齢化した地域で、果たしてこれだけのことをする、マンパワー、資金、時間が確保できるのだろうか。
- 鎌倉東地区（仮称-浄明寺、十二所、ハイランド）の連携を強化することを目指し再開発を検討する。
  - ①交通問題-時期的な渋滞解決、②地区のコミュニケーションセンター共同利用の施設設置、③ハイランド地区の利便性、④消防施設・場所などの見学、地区消防団の役割は疑問、市の消防署の統合して、フレンドリー、交番・消防署分室を一ヶ所にする。
- 衣張山、緑地開発プロジェクトの立上げ、鎌倉地域は「観光立地」がトレードマークで成り立つこと衣張山周辺は水道山近辺を含めて、古道が整備不十分と思われる 逗子は‘お猿畑’周辺を整備してハイキングコースにもっていつているが、その延長上の鎌倉側は藪のままになっている。整備して外来者へのおもてなしをすすめるべき。
- 人材は豊富だが、リーダーシップが不足している。

#### 西鎌倉住宅地自治会

- 趣旨が良く分らない
- 「エリアマネジメント」の目的や目標を具体的に明確化しないと日本語ではない「コトバ」で行動を起こすことへの違和感が大きい。
- 方向性としては、今後必要だと考える。ただ、現在ある当自治会のまちづくり委員会(H25 発足)の主旨と競合するところが有るので調整が必要。

#### 七里ガ浜自治会

- 自治会、町内会に多くを期待するより、まず行政がどのようなことが出来るかという本気度が必要。本気で地域に入っていきような職員がいれば受け手も反応できる。(エリアマネジメントの)しくみづくりは必要であるが、職員は途中で人が変わっていくこともあり、最後まで「はしご」をはずさない覚悟で行ってほしい。
- 空家を最善に、解決していただきたい。
- 助け合いと言いつつも毎日の生活は個人中心となり、個人でケアしてくれることを探すことになると思う（介護保険の利用等）
- 私自身が七里ガ浜にサロンを開き、まちづくりに悪戦苦闘しているので非常に関心が高い。店舗経営でまちづくりの実践をしながら、本業で経営コンサルタントをしているが、やはりエリアマネジメント（地域活性）の肝はクリエイティブな人材が住めるような規制緩和（家賃補助・店舗・公園などパブリックスペースの開放・空家（旧借地権）の活動化など）を行政がして、器の運営は民間が担う、というのが成功要因。（もちろん神山町などの先進事例など見ていらっしゃると思いますが、大方、そのようなスキームが一番。）
- 新しい視点で街造りをする良いアプローチだと思う。
- 七里ガ浜自治会として、目下取組んでいる課題に対し、情報面/金銭面で市の協力が欲しい。
- 自分の地域の特徴を良く知り、それからだと思う。
- 地域の活性化の為に自治会と行政の連携が必要であり「自治会＝ボランティア＋行政（市・県）」からの資金を含めバックアップが必要である。特に空き家・高齢者対策。

#### 大平山丸山町内会

- 人口減少、空家対策など、地域だけでは解決出来ない問題に対する対応が課題。どこの地域でも同じ。

#### 今泉台町内会

- 運営参加者の幅（偏りのない幅広い世代・高齢単身・介護・子育て・ペット等）、これが最低条件でなければ、やらない方が良い。
- 活動の方針、運営あるいは町内のあり方について包括的に考えるまたは決定する組織が必要。
- 空家対策を優先課題と考える。
- カタカナ語や外国語は理解しにくいので日本語で説明してほしい。
- 大型スーパーの発展で、地域の小規模店舗は商売が困難になっている。宅配サービスなどはあるが、新鮮野菜、魚など鮮度重視の食材のニーズは高いので、地域店舗に期待したい。

#### 玉縄台自治会

- 何か少しでも取組む持続性のある組織が必要と思う。

- 
- 独り暮らしの人に対する支援体制について取り組みたい。
  - 地域が関わるのはもちろんであるが、行政による監督・規制の関わりが必要と思う。
  - 地域情報紙や月刊が欲しい（各部活動状況報告、防災・防犯広報など）。ミニコミ紙業者にかかるコストへ助成があれば助かる。
  - 子供が屋外で遊ぶ場所少ない。公園・児童遊園を曜日で野球等に解放してはどうか。小学校グラウンドの現在以上の開放など。
  - すこやかセンターの運営方針、管理人体制の評判が悪い。現場目線でない。住民ニーズを探る態度がない。
  - ニート属の活用
  - 昨年の大雪の時に、除雪作業の委託を地域全体として依頼できると良い。
-

### 資料3 ヒアリング調査シート

鎌倉ハイランド自治会	
◆調査日：平成27年2月10日（火）／平成27年2月12日（木）	
◆場所：鎌倉ハイランド自治会館、市役所本庁4階フリースペース	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■会員数は約500軒。1,200人。</li> <li>■参加率99%</li> </ul>
役員任期	■会長・副会長は2年（さらに2年延長可）
自治・町内会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■月額300円</li> <li>■自治会館の建替えを考え金額を少し上げたいと考えている。</li> </ul>
認可地縁団体の契機	■自治会館を所有できる
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	■文化・健康活動を進めていきたいと思っており、地域内の人材を活かして勉強会などを実施している。
サークル数・活動内容、参加率	<ul style="list-style-type: none"> <li>■サークル参加率は約17%（200人）</li> <li>■同好会を作りやすくするため、推進担当をつくった。</li> </ul>
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域貢献型のサークルは現在ないが、お助け隊構想はある。</li> <li>■住民には大学教授等も多く、75歳までピンピンしている。こうしたアクティブシニアが地域で働く仕組みもつくっていききたい。</li> <li>■地域通貨等の仕組みを利用し、ボランティアではなくコミュニティビジネスとして継続性のある取組みをしていきたい。</li> </ul>
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	■小学校は第二小学校と横浜国立大学付属小学校があるが、小学校等の他の組織と連携した活動はない。
現在の自治・町内会活動で上手くいっている点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■秋に文化祭を実施している。サークル以外にも多くの方が参加しており、絵画を中心に200～300点を展示している。</li> <li>■ハロウィンやフリーマーケット（春実施予定）など、自治・町内会活動に囚われず、ママ友や女性を中心に展開している活動がある。フリーマーケットは女性が20名集まって企画している。自分たちの手作りを売りたいようである。売上の一部を自治会館の建替え・移転資金に利用できればと思っている。</li> </ul>
現在の自治・町内会活動の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■取り組みたいことはたくさんあるが、担い手不足や資金不足等で実現できていない</li> <li>■若い人が地域に入ってこないのが、役員の成り手がいないことが課題。</li> <li>■住民の50%は現役世代であるため自治会HPを作り、現役世代向けの情報発信もしていきたい。HP作成のノウハウや資金がないので、市に協力してもらえると有り難い。</li> <li>■認知症の行方不明者が増えている。老人ホーム等ではなく、地域で住み続けるための仕組みを実践するため高齢者にi-padの購入を勧めている。高齢者の生活必需品にし、高齢者や認知症の見守りに活用していく予定である。今後は、パソコンやスマホ教室も行いたい。</li> </ul>
住民協定・建築協定等の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>■役員等の一部では問題視されているが、地域全体としては見直しの機運はない。</li> <li>■逗子ハイランドは建築協定がないため、一部では分割が進んでいる。建築協定を変えることよりも、協定を作るの方が難しいので安易に変えるべきではないとする意見もある。</li> </ul>
自治・町内会館等「まちの居場所」について	
自治・町内会館の利用頻度	—
自治・町内会館への移動困難エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自治会館が坂の途中で自治会域の辺鄙などところにあるため、地域の方が気楽に立ち寄る場所ではない。</li> <li>■自治会館の建替えを検討しているが、市から助成金をもらうためには、バリアフリー</li> </ul>

	を満たさなければならないが、現在の敷地条件では難しいため、敷地に余裕のある、地域の中心に移したいと考えている。
移動を支援する仕組みの有無	■ない
地域活動拠点	■住宅以外は何もない地域なので、居場所や住民が顔を合わせる場所がない。 ■自治会館の建替え・移転のための寄附を考えている。
<b>その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■開発した西武不動産（現、西武プロパティーズ）では、今後、分譲に力を入れるらしいと聞いている。</li> <li>■同じ西武不動産が開発した住宅地でも、逗子と鎌倉の間には大きな境界線がある。抱えている課題は似ているのでNPOとして行政区を超えて一緒に活動していくのは良いアイデアである。</li> <li>■桜並木の桜にスポンサーをつけてネーミングライツができればと思っている。市はメンテナンス費を自治会は基金をとお互いにWIN-WINの関係になれるのではないか。</li> <li>■買い物は逗子に出してしまう人が多い。</li> <li>■浄明寺バス停の辺りに県営住宅跡地がある。ITや観光の勉強ができる大学を作ってはどうか。</li> </ul>
インタビューアー	大隅・齋藤

西鎌倉住宅地自治会	
◆調査日：平成27年2月1日（日）	
◆場所：西鎌倉住宅地自治会館	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■会員数は1,430世帯。</li> <li>■会員の年齢構成は65歳以上が4割。</li> </ul>
役員任期	<ul style="list-style-type: none"> <li>■役員任期は1年</li> <li>■自治会役員構成は、会則等で男女の比率を決めている。</li> </ul>
自治・町内会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■年額3,300円</li> <li>■昨年防犯カメラを設置したため、さらに世帯当たり1,000円に寄付をもらっている。</li> </ul>
認可地縁団体の契機	<ul style="list-style-type: none"> <li>■不動産（自治会館）を所有し、自治会の資産とするため。</li> <li>■社会的信用を得るため。</li> </ul>
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	■毎月1回の会議、月1回のクリーンデー（第2月曜日）、毎日の防犯パトロール（午前1回、午後1回、2人ペア）を行っている。
サークル数・活動内容、参加率	■サークルは8団体くらいある。（フラダンス、合唱、囲碁、ダンスの会、体操など）
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	■たすけあいの会が毎週火曜日に独居老人のためのお弁当を作っている。
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	■他の組織との連携はないが、西鎌倉まつりやふれあい広場での運動会では、商店街の方がボランティアでテント張りをしてくれている。
現在の自治・町内会活動で上手くいっている点	■若い世代をリーダーとしてまちづくり専門部会をつくって様々な取組みを始めたところである。メンバーは10名程度。坂が多いデメリットを克服し、将来を見据えたまちづくりをするため、住民協定からワンランク上の自主まちづくり計画を策定していると考えている。
現在の自治・町内会活動の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■今泉台のように自治会のホームページを作りたいと思っているが資金がない。</li> <li>■商店街はシャッターが増え、空き地や路地に雑草が生える等、まちに活気がなくなってきている。</li> <li>■自治会活動のマナー化、活動資金不足、メンバーの高齢化はどの自治会も共通であると思うが、深刻な課題である。</li> <li>■現在の役員の仕事は、課題を見つけて引き継ぐことが主であり、任期1年では自分達で考えて課題解決する時間的余裕はない。任期が1年では取組みの継続性がなく長期的な課題に対応できないため、元会長等の役員OBを相談役にしている。</li> <li>■一方で、ボランティアの活動は1年が限界であり、こうした現状を受け止め、どのように組織を効率化していくかが当面の課題である。</li> <li>■地域の課題がより複雑化、専門化しているため、それらに対応した部会や専門委員会が増えている。活躍している人はセミプロのように専門的知識や技術のある人なので、今後は報酬を払うべきであると考えているが、現在の自治会費で工面するのは難しい。</li> </ul>
住民協定・建築協定等の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>■住民協定の敷地の分割については、年配と若者で意見が真っ二つに分かれている。</li> <li>■価値観がことなるので意見をまとめるのは難しいが、このままでは若い人が購入できない。</li> </ul>
自治・町内会館等「まちの居場所」について	
自治・町内会館の利用頻度	—

自治・町内会館への移動困難エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>■現在の自治会館の位置は、地域内で一番の高台にあるため、高齢者には厳しい面もある。</li> </ul>
移動を支援する仕組みの有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>■現在、移動を支援する仕組みはない。</li> <li>■ミニバスを導入できれば、移動手段として利用したい。</li> </ul>
地域活動拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■現在の自治会館は 20 年前に市の補助金をもらって建てた。</li> <li>■現在の自治会館は、たすけあいの会の活動に配慮し、広いキッチンとしている。</li> <li>■鎌倉山自治会と交流があり、自治会館を有効利用し、お茶が飲めるスペースを作ったと聞いている。一般の人も利用でき、自治会の方が気軽に立ち寄り、会議室もレンタルしているという。理想的な利用の仕方であるので、自治会館を地域の溜まり場、お茶が飲める場所にできれば良いと考えている。</li> <li>■「都心で働き、郊外の一戸建てに住む」というのが、当時西武が売り出していた大規模分譲地のキャッチフレーズであるが、現在は空き家が増えている。自治会の分室は考えていなかったが、各丁目に空き家を利用して高齢者が集まれるコミュニティスペース・カフェ、地域の図書館ができると良い。</li> <li>■子育て世代のために、公園が自由に利用できると良い。</li> </ul>
<b>その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■再来年の 1 月に自治会設立 50 周年を迎えるので、記念の広報誌を作成する予定である。</li> <li>■1月に歩道の植樹の状態や歩道の凹凸、バリアフリーに配慮したまちになっているか調査した。</li> <li>■買い物は、西鎌倉駅前の鈴木屋、駅前のコンビニ、やまがストア、スーパー、相鉄ローゼン、たまや、生協を利用する。最近では、生活クラブの配達を利用する人も多い。</li> </ul>
インタビューアー	大隅・齋藤

七里ガ浜自治会	
◆調査日：平成 27 年 2 月 14 日（土）	
◆場所：七里ガ浜自治会館	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	■自治会参加率は 95%。
役員の任期	■会長・理事は 1 期 2 年（2 期 4 年で満期） ■支部委員・地区委員は 1 年（再任可） ■理事 25 名の構成は、仕事現役（30～50 歳）1/3、女性 1/3、退職者（男性）1/3。
自治・町内会費	■月額 300 円 ■昨年防犯カメラを設置したため、さらに世帯当たり 1,000 円に寄付をもらっている。
認可地縁団体の契機	■認可地縁団体ではない。
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	■地区の住環境改善、防犯カメラ維持、青パト見回り、拍子木隊見守り、空き家・空き地対策、災害準備・対策、高齢者対象スクール・催し、クリーンステーション見回り、どんと焼き・桜まつり・夏祭り・ハロウィン、運動会等行事開催。
サークル数・活動内容、参加率	■サークル数は 25 団体ほど。相当数の住民が参加している。
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	■かもめダイニング（お弁当作り・配達） ■かもめサポート（高齢者手助け） ■アルミ缶回収・処理後販売
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	■商店会とは春まつり、夏祭、ハロウィン等行事協力。 ■小学校とは運動会、高齢者による本読み・昔話を行っている。また、小学校の生徒の広町ウオーク等の手伝いを行っている。
現在の自治・町内会活動で上手くいっている点	■若手理事が中心となり、地区の多くの世代の協力を得て、イベントを開催しており、自治会地域が若者の住みたい人気地域となっている。
現在の自治・町内会活動の課題	■現在、取組んでいる課題は、かもめサポートの発展、空き家・空き地対策。若い家族の転入を増やすために、空き家を賃貸住宅として活用できないか、そのための自治会役割を検討中。 ■困っていることは、隣接している鎌倉山地域の乱開発。
住民協定・建築協定等の見直し	■現在の住民協定は概ね価値観に合致している。新築案件はこれを守らせることで地域の良い環境が維持できる。ただし、住宅地での会社設立および環境に見合った商店の開設は検討する必要がある。
自治・町内会館等「まちの居場所」について	
自治・町内会館の利用頻度	—
自治・町内会館への移動困難エリア	■極端に困難なエリアはない。
移動を支援する仕組みの有無	■自治会地域循環バスが運行されているので、これを利用すれば良い。
地域活動拠点	■住民が気軽に集い談笑し、簡単な飲物、食事等が安価にとれるような場所が欲しい。
その他	
	—
インタビューアー	大隅・齋藤



大平山・丸山町内会	
◆調査日：平成 27 年 1 月 24 日（土）／平成 27 年 2 月 5 日（木）	
◆場所：大平山・丸山町内会館／市役所本庁舎 2 階 201 会議室	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	■会員数は約 1,000 世帯。
役員の任期	■役員の任期は 1 年。 ■日中も地域で生活している女性の視点を大切にするため、役員に女性を多く起用している。
自治・町内会費	■年額 4,800 円 ■その他、町内会館の建替えのための寄付金をもらっている。
認可地縁団体の契機	■町内会館を所有するため
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	■町内会活動では防犯パトロールなどを行っている。130 人が参加し、7 割が 70 歳以上である。 ■現在の住環境を維持していくことが町内会の使命であると考えている。
サークル数・活動内容、参加率	■サークル数は 30 団体ほど。
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	—
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	■他の組織との連携は特にないが、子ども会が学校と連携して市民運動会を行っている。
現在の自治・町内会活動で上手くいっている点	■分譲地ごとに歴史や住んでいる人の気質も違うので、今泉台と同じ取組みをする発想はない。また、現在の町内会組織が上手く機能しているので、特に町内会に代わる組織やグループをつくっていく発想はない。
現在の自治・町内会活動の課題	■町内会役員が高齢化し、町内会組織も世代交代の時期にきているが、最近の若い世代の生活は共働きが多く、町内会活動に関われない人が多い。この生活のギャップをどのように埋めるかが課題である。 ■役員の任期が 1 年であることは、義務として順番に地域活動に関わるという意味では良い仕組みであるが、活動の継続性がないので、例えば、防災の体制など継続的に行うべき活動が上手く機能しないのが難点である。 ■まちづくりの基本は自助・共助。分譲地の課題は「共助」の仕組みづくりである。遠い親戚より近くの他人の精神をいかに仕組みとして成立させるかが重要である。
住民協定・建築協定等の見直し	■住民協定では、敷地を 50 坪以下に分割してはいけないとしているが、それでは若い人が入ってこない。紳士協定なので、私有財産の扱いは個人に任せている。
自治・町内会館等「まちの居場所」について	
自治・町内会館の利用頻度	—
自治・町内会館への移動困難エリア	■町内会館は地域の中心にあるので、特に困っていることはない。
移動を支援する仕組みの有無	—
地域活動拠点	—

その他	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■住環境が良ければ、好んで移り住む人がある。売りに出たものについては買い手がついているので、不動産は循環している。</li> <li>■高齢の方は住めなくなった場合は売却し、過ごしやすい環境に移り住んでいる。個人の選択を町内会が口を出す必要はないと考えている。</li> <li>■地域の防災力を高めるには、災害弱者の支援を組織的に行う仕組みが必要であり、そのためには、日頃からのコミュニティが重要であると認識している。</li> <li>■今泉台に特化せず、鎌倉全体を見てまちづくりの方向性を検討した方が良い。</li> <li>■まちづくりの主人公は住民である。市は鎌倉の5つの行政区での活動、住民発意の自然な動きを見て適切な支援をしていくべきである。</li> <li>■様々な組織でまちづくりを運営していく際にも、そこに同じ目標があれば必然性が生まれるので上手く進む。</li> <li>■分譲地の開発で鎌倉市の人口は8万人から17万人となり、財源が増えたと聞いているが、今後人口が減少していく中で、鎌倉市はどのように財源を確保していくのか興味がある。</li> </ul>
インタビューアー	大隅・齋藤

玉縄台自治会	
◆調査日：平成 27 年 1 月 10 日（土）	
◆場所：玉縄台自治会館	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■会員は 1,800 人。640 世帯。</li> <li>■会員の年齢構成は、65 歳以上が 300 人、75 歳以上が 300 人程度。</li> </ul>
役員任期	■役員任期は 1 年。
自治・町内会費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■会費は月額 200 円。</li> <li>■反対意見が多いので、当面は自治会費を上げる予定はない。</li> </ul>
認可地縁団体の契機	<ul style="list-style-type: none"> <li>■町内会館を所有できるため。</li> <li>■資金の借入れができるため。</li> </ul>
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢化に伴い、地域の生活に対して危機感があるため、地域の要望をまとめるためのアンケート調査を実施した（回収率 99%）。</li> <li>■福祉部を 4 月からスタートさせた。</li> </ul>
サークル数・活動内容、参加率	■サークルは太極拳とあいあいグループがある。
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>■あいあいグループが高齢者向けの昼食会を一食 100 円で行っている。</li> <li>■今後の取り組み方については、いきなり NPO やコミュニティビジネスとして展開していくのはハードルが高いので、まずは自治会でできることから取り組み、ボランティア組織での活動からスタートしたい。そういう意味で、先行している今泉台と意見交換がしたい。</li> </ul>
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	—
現在の自治・町内会活動で上手くいっている点	—
現在の自治・町内会活動の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■買物支援がこれからのテーマになってくると思う。現在はアクティブシニアがそうでない方をサポートしているが、サポートする側も年々高齢化しているため、継続は難しい。</li> <li>■自治会だけで取り組みを継続していくには限界があるので、既存のサービス（神奈川中央交通・湘南鎌倉など）を地域に引き込み解決できないかと考えている。人の禪で相撲をとる発想である。</li> <li>■5 丁目の坂の奥は移動手段が車である。現在、80 歳の人も普通に乗用車を運転しているが、10 年後は違う仕組みであるため、あと 10 年が勝負である。</li> <li>■現在の役員は 1 年任期であり、これでは長期的な課題解決が難しいため、制度を見直している。役員 O B にアドバイザーという立場で関わってもらえるようにしたい。</li> <li>■地域の一番の課題は、これまで地域課題として認識していた個々の課題解決としっかり向き合い取組んでこなかったことである。もう逃げ切れないので、これから前向きに取組んでいきたい。</li> </ul>
住民協定・建築協定等の見直し	■住民協定を変更する予定はないが、地域の活性化につながる内容ではないので、積極的には PR していない。現在の協定内容は、40 坪以下で販売してはいけない。玉縄台の不動産価格は上物付きで 55 坪 7 千万から 8 千万円である。これでは、若者は入って来ず、空き家が増え、ゴーストタウンになるシナリオしか見えない。
自治・町内会館等「まちの居場所」について	

自治・町内会館の利用頻度	—
自治・町内会館への移動困難エリア	—
移動を支援する仕組みの有無	■仕組みはないが、アクティブシニアがサポートしている。
地域活動拠点	■自治会館は自治会の財産であるので、施設を有効利用するためのカフェを検討しているが、資金とスタッフの確保が問題である。
<b>その他</b>	
インタビューアー	小林・齋藤

今泉台町内会	
◆調査日：平成 26 年 12 月 16 日（火）	
◆場所：北鎌倉台商店街	
自治・町内会の基礎情報	
自治・町内会の会員数・年齢構成	■約 2,000 世帯。
役員任期	■役員任期は 1 年（会長・副会長はさらに 1 年延長可） ■役員任期については、見直しを検討している。
自治・町内会費	■会費は年額 3,500 円
認可地縁団体の契機	■町内会館や浄化槽等の不動産を所有するため。
自治・町内会活動の限界と課題について	
現在の活動内容	■定例的な活動に加え、子育て世代への支援としてハローキッズ今泉台を始めた。 ■空き家・空き地の活用に向けた空き家・空き地調査を平成 24 年度から行っている。
サークル数・活動内容、参加率	■サークルは 30 団体ほどある。
ボランティアな地域貢献型サークルの有無	■地域のイベント時には、子供会、すけっと会、さわやかピーマン会と連携している。
他の組織との連携の有無（商店会・学校等）	■商店街との連携はこれまであまりなかったが、8 月の夏祭では北鎌倉台商店街が協力してくれたので、公園から商店街までが一体となって盛り上がった。 ■11 月 29 日に湖畔商店街と実施した「湖畔フェスタ」は雨にも関わらず好評であった。商店街が活性化すれば、コンビニがなくても不便ではない。
現在の自治・町内会活動で上手い点	■明日プロ（長期的なビジョンを検討する町内会下部組織）があり、明日プロが企画・問題提起、町内会が実施・課題解決という整理でまちづくりを進めている。
現在の自治・町内会活動の課題	■活動資金不足と活動の担い手（マンパワー）不足は大きな課題である。 ■新たに取り組みたいことは色々あるが、その分負担が増えるため、役員の成り手が減るといった現実もある。 ■現在の町内会費では将来赤字になることが目に見えている。 ■若い世代に地域活動を担ってほしいが、昔とは違って共働きが多く、専業主婦が少ない。また、地域にいる若い女性は子育てが忙しく、男性は 70 歳を過ぎないと時間的な余裕がないため、活動を引き継ぐ人がいない。しかし、逆に考えれば、若い女性は働いているので団塊世代よりも書類作成等の能力が大変高いので、上手く地域活動に活かしてもらえたらと思う。 ■町内会に寄せられることは、苦情やトラブル関係で、ごみや道路に関することが多い。 ■独居老人の対応が今後の課題。地域包括支援センターもあり、すけっと会のような地域のお困りごとを解決するサークルもあるが、そのようなサークルも会員が高齢化し、活動継続に難がある。
住民協定・建築協定等の見直し	■住民協定の見直しは役員会で度々話題になるが、とりあえず現状維持を考えている。 ■住環境を取るか、若い人の積極的な誘致を取るか悩ましいところであるが、今泉台は他の地域と比較して土地の価格は安いのでまだ若い人が入ってくる余地があると考えている。 ■関連して、空き家も地域への出入りが安定しているので、そんなに増えている印象はない。
自治・町内会館等「まちの居場所」について	
自治・町内会館の利	■会議室等はサークル活動等で頻りに利用されている。

用頻度	
自治・町内会館への移動困難エリアの有無	■今泉台6・7丁目（距離がある）
移動を支援する仕組みの有無	■お困りごとを支援するサークル（すけっと会）があり、地域内の移動支援を行っている。
地域活動拠点	<p>■現在の町内会館は、平成20年に建替えている。スペース（部屋の広さ、天井高）の確保とそれに伴う法規制（消防法等）、イニシャル・ランニングコストとのバランスを考え、一番コストパフォーマンスの高い設えとなるように設計してもらった。</p> <p>■町内会館の設えには満足しているが、もう少し地域の中にコミュニティスペースが必要であると感じている。特に今泉台6・7丁目は現在の町内会館から距離があるため分室がつくれると良い。理想を言えば、町内会館も含めて、1・2丁目、3・4・5丁目、6・7丁目に1つつコミュニティスペースがあると良い。</p> <p>■空き家を利用できれば良いが、仮に手直しが不要であったとしても、維持費がかかるので、そこを上手くマネジメントできる方法を考えたい。</p> <p>■商店街の空き店舗を活用した「みらいずみ工房」も運営を住民が担った方が地域のニーズに合った形で利用できると考えており、可能であれば運営するノウハウを身に着けたい。</p>
<b>その他</b>	
	<p>■市役所に色々なことを相談できると良い。「長寿社会のまちづくり」を市と一緒に行うまでは気付かなかったが、こちらが相談すれば市は対応してくれることが分かった。</p> <p>■無料でアドバイスやノウハウを提供してもらえると有り難い。</p> <p>■各地域に担当者がいて、その地域の町内会活動などをマネジメントする仕組みや窓口があると良い。</p> <p>■文化祭のイーゼルなど、年に数回しか使わないので所有するのは難しいが、ないと困る、あるいはあった方が町内会活動が活発になる備品などを市で保有し、必要に応じて貸し出してくれると有り難い。</p>
インタビューアー	小林・齋藤

## 資料4 今泉台NPO設立準備会意見交換会議事録

今泉台NPO設立準備会との意見交換会 議事概要	
日時	平成27年3月3日(火) 午後1時00分から午後2時45分
場所	今泉台町内会館 2階会議室
出席者	今泉台NPO設立準備会 9名
概要	<p>市 分譲地PTメンバー、大隅次長、石井政策創造専門委員</p> <p>PTリーダーから、挨拶、会議の趣旨、市内分譲地のヒアリング結果概要を説明し、NPO設立準備会からNPOの事業内容、設立に向けたスケジュール等について話を伺った後、質疑を行った。</p> <p><b>NPO 準備会</b> NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台は、明日プロとは違う組織として立ち上げることにした。設立に向けてのスケジュールは、設立スケジュールのとおり。申請書類については、行政書士に相談しながら作成している。H27年3月までに申請を完了し、同年8月までに縦覧、審査、認証を済ませ、設立登記申請を完了し、10月に事業をスタートする予定である。</p> <p>事業内容は、事業計画書のとおり。</p> <p>(1) 特定営利活動に係る事業</p> <p>① 空き家、空き地の管理運営事業として、</p> <p>ア 空き家バンク運営事業</p> <p>イ 空き家を利用 子供、母親、高齢者等の集う場運営事業</p> <p>ウ 遊休駐車場の活用事業</p> <p>エ 空き地利用の菜園事業</p> <p>② 住民参加による地域サポート事業</p> <p>ア 空家・空地の草刈、公園・緑道の整備保全事業</p> <p>イ 買い物支援サービス事業</p> <p>ウ IT利用による各種サービス事業の開発</p> <p>③ イベント企画・推進事業</p> <p>ア 近隣住民参加型マルシェ運営事業</p> <p>(2) その他</p> <p>①アは、4者のプロジェクトである空き家ワーキンググループでやってきたものの受け皿的なものとしてやるもので、将来は空き家バンク制度を運営していきたい。</p> <p>②アは、隣の家草刈りや枝払いなどを行えるように、条例の制定等について、市の力を借りたい。</p> <p>②ウは、まずホームページを作成し、情報を発信していき、その後は高齢者の見守りサービスシステムなどITを利用したシステムを構築していきたい。</p> <p>③アは、これまでマルシェの開催については、計画書の作成など、開催する寸前までいったが、開催できなかったのも、なんとか開催したい。H26年11月に湖畔フェスタがあったときには、評判もよく、住民の意識も変わってきていると思う。</p>
市	明日プロは、町内会ではできない中長期的な課題解決を図るために発足しているが、そこから更にNPOを設立しようと思ったきっかけは何か。
NPO 準備会	<p>何をすることもお金が必要である。町内会の資金は一世帯当たりの年会費3,600円と市からの若干の補助のみである。また、それらは当然ながら町内会の合意を得なければ勝手に使うこともできないため、NPOを設立して、より柔軟に運用できる活動資金を確保したいと考えた。</p> <p>NPOのメンバーは現在10人おり、専門分野に対応できるようなメンバーを選出している。経理や広報などの専門知識も必要になることから、今後必要になってくる分野や足りない分野があれば、随時メンバーを追加していきたい。</p>
市	鎌倉市内には、専門的な知識を持つ方がとても多いと思う。それらの人が繋がっ



	ていくことで、まちづくりができていくのだと思う。
	NPOのメンバーは、住民以外の方で横国大関係者も参加されているが、その動機は何か。
NPO 準備会	約1年半今泉台と関わってきたが、今泉台がより良いまちになればと思い参加した。 横国大の学生パワーを借りたいという思いもあり声掛けした。事業の経験をもっている人などにも参加してもらっている。空き家のワーキンググループからのメンバーも多い。
市	町内会活動を行うのに限界があるという話も聞くが、今後は、例えばお祭の準備など、町内会活動の一部をNPOが委託を受けて担っていくのか。
NPO 準備会	夏祭りなどの準備等も想定している。毎年5月にある文化祭などの準備もサポートできればと思っている。
市	予定している事業のうち、収入を見込んでいる事業は何か。
NPO 準備会	一応、すべての事業で収入は見込むつもりである。町内会は地縁団体であるが、NPOは得た収入を次の事業に使うことができる。
市	報酬をもらうことは、考えていないのか。
NPO 準備会	交通費などの実費はいただくが、今の段階では人件費を考えていない。事業を継続していくためには、人件費も当然必要であると考えている。
市	メインの事業となるのはどれか。
NPO 準備会	8つの事業があるが、どの事業を重視していくかは試行しながら検討していく。メンバーを増やし、楽しく運営していきたい。
市	事業を行う場所など拠点はどこを考えているか。
NPO 準備会	初動期は、みらいずみ工房や町内会館を使用する。 将来的には、空き家を活用して1階をコミュニティスペースにし、2階を貸し部屋にして、その1室を事務所にするなどを考えている。
市	拠点があると、視覚的にも周りの人に伝わりやすい。活動の目的としては、住民に対する支援が主だと思うが、若い人など、新しい居住者を増やしていきたいという考えもあるのか。
NPO 準備会	ある。新しい家を建てて引っ越してくる若い方もいる。そのような方に、どのようなメリットがあって今泉台に引っ越してきたのか、聞いてみたいとは考えている。不動産業者からのイメージはあまり良くないため、今泉台の良いところをアピールしていく必要がある。 エリアマネジメントの主体となる組織イメージ(案)にある収益事業と支援活動について市はそのように考えているのか。
市	すべて支援事業で賄うことはできないと考えており、バランスが大事だと考えている。また、バランスをとることで、継続もするし、共感も得られると考えている。今後、自治・町内会で行ってきた支援事業の比重が重くなってくると思うので、その部分をエリアマネジメント組織であるNPO法人で取り組めたら良いのではないかと思う。ただし、費用の面で難しいことがあるので、収益事業と並行して取り組むことで、組織として仕組みが回っていくと考えている。行政の立ち位置としては、補助金などを出すだけでは、短期的な支援になることが考えられるため、そうではない支援方法を考えていきたいと思っている。
NPO 準備会	支援で言えば、ノウハウを提供してほしい。今回のNPO法人設立準備では申請書類の作成を行政書士に相談しているが、それらを指導してくれると良かった。 今考えている事業で、本当に収益を上げられるのか心配である。他の団体で収益が得られた事業があれば情報提供してもらいたい。

市	市に相談する場合、特定の窓口がある方が良いか。直接の担当課に相談に行けば、専門的な指導を受けることはできるが、窓口を一括すると、知識や指導が薄くなることも考えられる。
NPO 準備会	窓口担当者が1人いて、専門部署に案内してくれる方が良い。まず、相談したいことがあった時、どこに行ったら良いのか分からないことが多い。今は、政策創造担当が窓口になってくれているが、そのような機能があると良い。
市	政策創造担当は、今泉台の皆さんと一緒に「長寿社会のまちづくり」のモデルを構築している立ち位置なので、ほかの地域の方々にも同じように対応することは難しいが、今後は市全体の窓口になる部署の検討や、行政の役割を前向きに考えていきたいと考えている。
NPO 準備会	企業に対するアプローチ方法についてはどのように考えているか。NPOからアプローチしていくのか、それとも行政がアクションを起こしたり、情報を提供してつないだりしてくれるイメージか。
市	チャンネルはたくさんある。行政として、情報を提供することはできるが、特定の企業を案内することはできない。 また、個別の団体に繋ぐことは難しいが、広くお知らせし、希望団体へつないでいくことはできると考えている。 まちづくりを行うNPOや町内会等エリアマネジメントを担う組織が市内にはたくさんあるという情報を企業に発信し、また他のまちに住んでいる人に対しても、鎌倉市を宣伝し、認知度を上げることで、企業や新たな住民の獲得につながると考えている。 今の段階では、そういった組織が複数あるわけではないので、一つのNPOを宣伝することはできないが、将来は複数のNPO等をシティプロモーションの一環として、情報発信していけたら良いと考えている。 行政が企業を一本釣りしてつなぐことはできないので、NPOに対し、事業ごとにあった企業を繋ぐ仕組みづくりなどを考えていかななくてはならないと思う。
NPO 準備会	NPOを発足したら、すぐに賛助会員を集めなければならないので、市に相談に行くかもしれない。NPOは賛助会員を集めるノウハウは持っていないため、課題である。
市	シンポジウムや説明会を開催する方法もあると思う。 賛助会員を探しているNPOが集まって、説明会を行い、それぞれプレゼンするのも面白いかもしれない。
NPO 準備会	企業も社会貢献を目指している。協賛してくれる企業ができれば、資金確保にも繋がる。
石井 委員	情報発信により協賛いただければ、自分の地域にある活動を社員が提案をして、社会貢献事業を行う企業もある。
NPO 準備会	一部の利益ではなく、全体の利益を出すことが目的であるため、行政としてもエリアマネジメントを行っているNPOに優先的に支援するような考えの変化も必要ではないか。それに対して住民からの反発はないのではないかと。 市がバックアップしている、市のお墨付きというのが見える形であると有り難い。市が協賛ただけで賛同を得られやすいということもある。
市	今すぐには回答できないが、市の立場としては、何でもバックアップできるわけではないので、その辺りを見極めながら考えたい。
NPO 準備会	市が積極的にバックアップしたり、協働するなどの事例はないか。
石井	市民活動や県民活動に対して、NPOサポートセンターが支援を行っている。事業

委員	活動の募集をして、審査をし、ランクに応じて補助金を出している。団体は、事業名の横に、神奈川県民サポート事業など、神奈川県から支援を受けている事業というところをアピールして行っている。鎌倉市もあるが、金額が少額である。
NPO 準備会	<p>運営の赤字部分を会員の会費で賄うことは別に良いと思う。行政から出せる情報をNPOが活用できると良い。例えば、空き家・空き地の情報や介護予防に関するデータなどの情報提供があると良い。市から情報提供するだけでなく、逆にNPOから情報を提供することもできるかもしれない。市と協働でできるものを見つけていけたら良い。</p> <p>収益事業については、一緒に事業を行える人を増やすなど、NPO自体の体力をつけなければ、収益事業はこなしていけないと思う。</p> <p>うまく事業ができなくて、市にクレームがいつってしまうこともあるかもしれない。長期的な運営を考えて、応援者を見つけることが大事だと思う。</p>
市	NPO以外の組織は検討したのか。
NPO 準備会	<p>株式会社はないが、社団法人かNPOだと思った。NPOの方が認知度が高く、安心感があった。</p> <p>NPOは特定の地域を限定して活動できないため、名前に今泉台を含めて良いかを確認中である。</p>
市	市内でも、ファミリーサポート事業などの支援活動があるが、収益を上げるとそのやりとり、また運営をどうするのかなどはなかなか難しい。
NPO 準備会	<p>以前、市との協働事業行った事業は、NPOと市担当者の役割分担が良くできていて、3年間運営できた。</p> <p>事業の内容によっては鎌倉市と協働で行えることもあるだろうが、個人情報の問題がある。空き家対策に関する法律ができたが、窓口はどこになるのか。</p>
市	<p>空き家の対策に関する窓口は、現在庁内で調整しているところである。ただし、来年度に建築住宅課で空き家の利活用のために、実態調査を行うことを考えている。空き家対策特別措置法においては、倒壊の恐れがある空き家などがメインになるが、そちらにもデータを活用できたら良いと考えている。また、得た情報を、どのように皆さんに提供できるのか、または協働して行える事業があるのか検討していきたいが個人情報の問題が出てくると考えている。</p>
NPO 準備会	<p>鎌倉市にNPOは300団体あるらしいが、そのうち元気な方々が活動している団体はどれくらいあるのか。また、今泉台が目指すNPOと近い活動団体があれば教えてほしい。</p>
市	<p>NPOセンターが意見交換の場を年に3回ほど開催している。また、NPOフェスティバルというものを年に1回開催しているので、参加してみるのも良い。</p> <p>NPOではなくても、一般のグループなど、法人化する前の団体でも参加できる。そこでは、事業内容について、質問をすることもできる。NPOセンターでも、相談を受けてもらえる。</p>
NPO 準備会	<p>マルシェは楽しく、成功すれば賛同者も増えるだろう。そうすれば、まちづくりが楽しいという人も増える。ぜひやりたい。マルシェなどで、商店街を盛り上げていけたら良い。行く人が減ると悪循環である。子供がいる家庭は利用していて、なくなると困る方がたくさんいる。</p> <p>「その他の事業」については、よい提案があれば追加していく。行政書士にも確認してく。アイデアがあればぜひ追加していきたい。</p> <p>今後の相談については、どちらにしたらよいか。</p>
市	引き続き、政策創造担当で良い。