

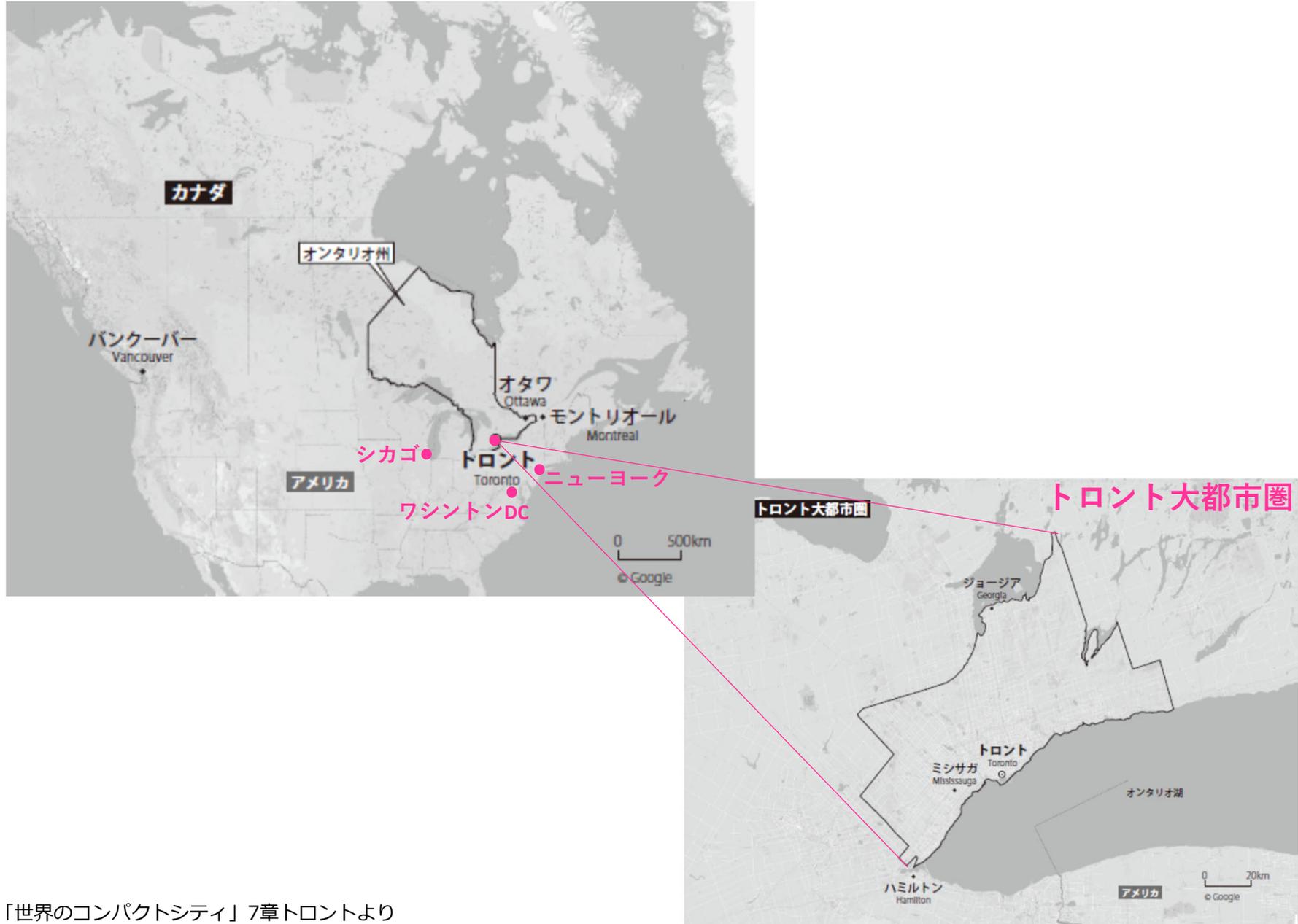
日本都市センター「グローバル化する地域社会におけるまちづくりに関する研究会」

カナダ・トロント

多様性を強みに変える社会的包摂まちづくり

筑波大学・藤井さやか

1. トロントの概要



「世界のコンパクトシティ」7章トロントより

1. トロントの概要

◆ トロント

- カナダ・オンタリオ州の州都・経済の中心
- 金融・経済、メディア、医療、観光などの産業が立地
- 世界の住みたい都市ランキング、都市ランキングでも上位に頻出
- 現在も人口増加が続いている

- 1970年代から国を挙げて移民の受け入れに積極的
- トロントの人口の50%以上がビジブル・マイノリティ
- 南アジア、中国、アフリカ、ヨーロッパなど多様なルーツを持つ
- 公用語英語・フランス語
+ 中国語、タミル語、アラビア語など160言語以上が使用されている！

◆ ジェイコブスの愛したまち

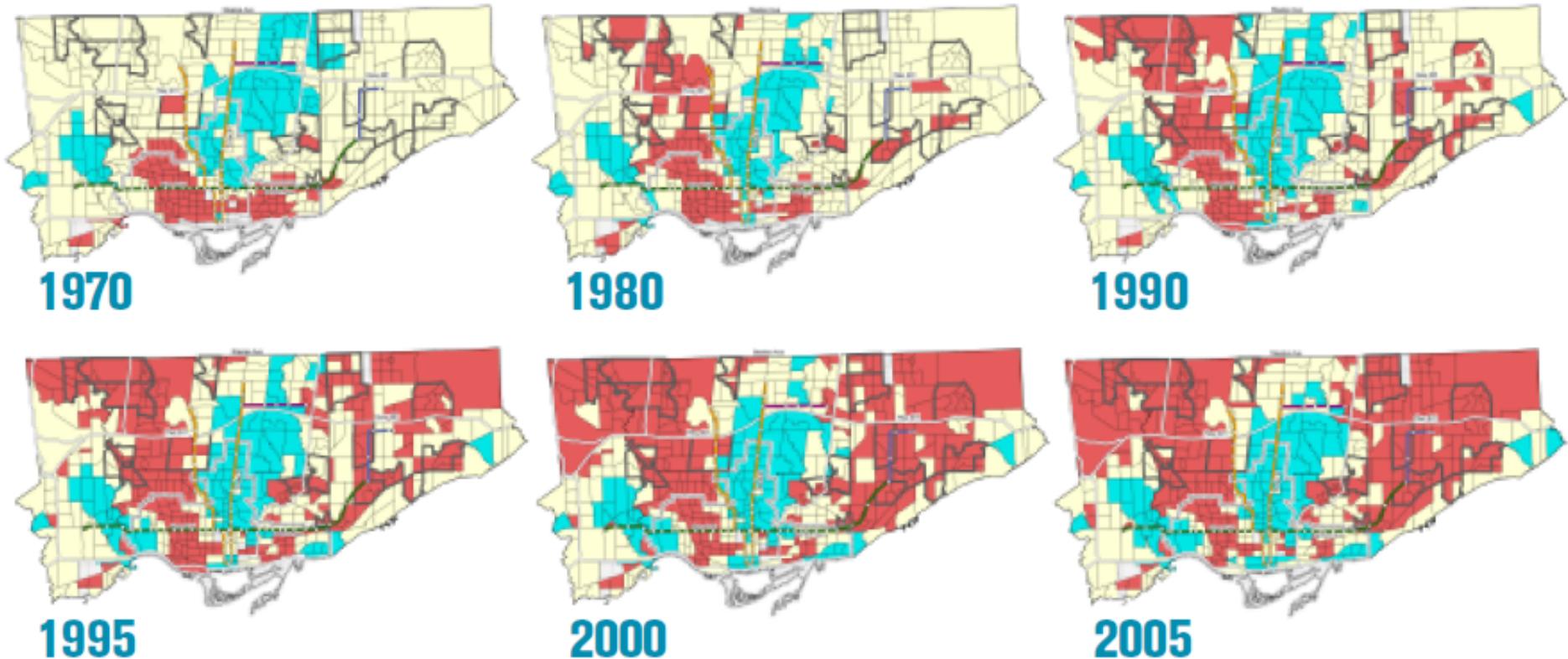
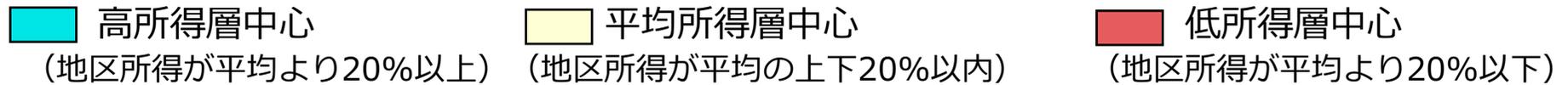
- ジェイン・ジェイコブスが晩年を過ごした都市
- 都市の魅力や安全性・快適性を支える多様性を尊重

1. トロントの概要

◆ 所得と空間分布の変化

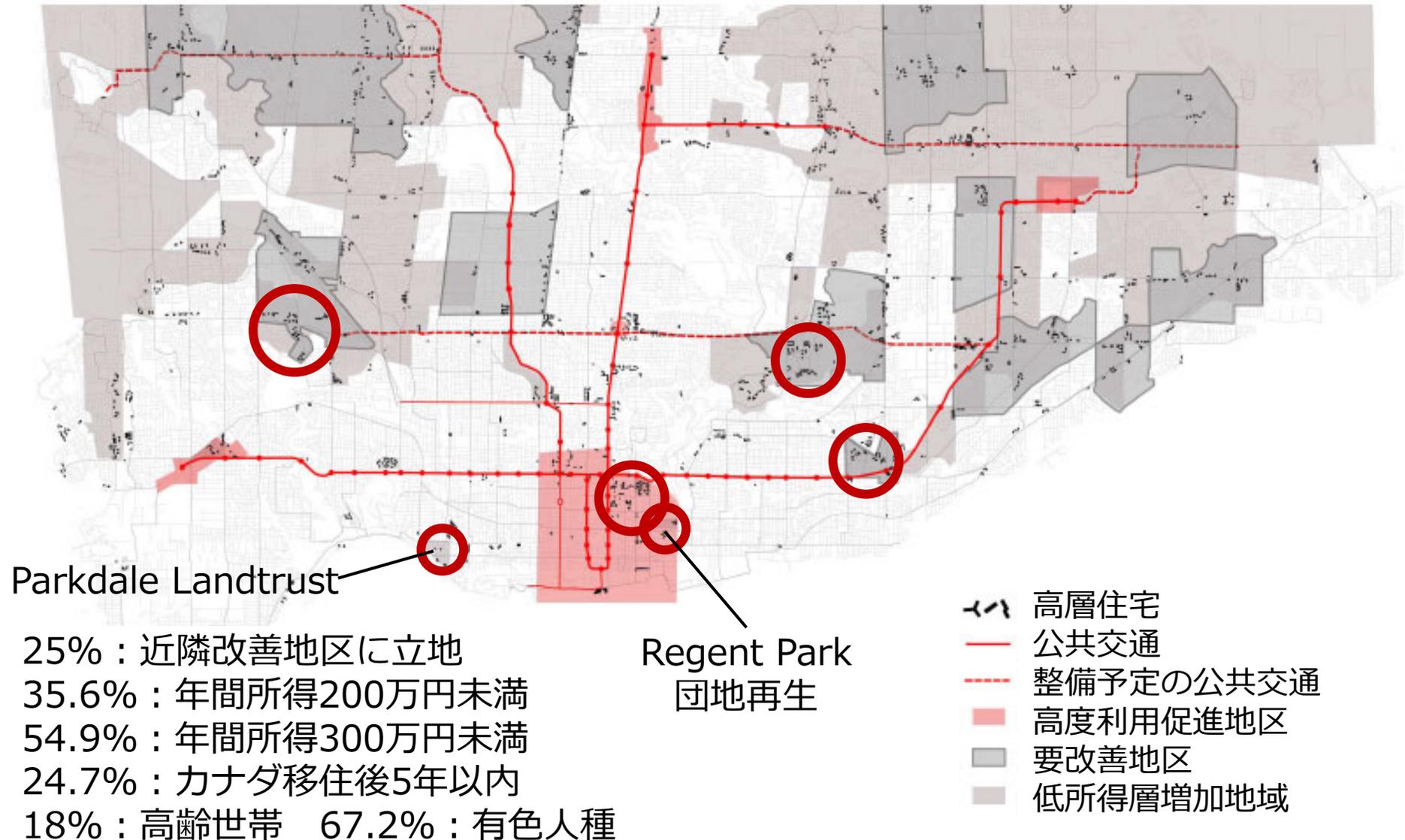
- 高所得層エリアが中心へ移動、低所得層エリアの郊外化・面積拡大

AVERAGE INDIVIDUAL INCOME, CITY OF TORONTO, RELATIVE TO THE TORONTO CMA, 1970-2005



1. トロントの概要

- ◆ 低所得層エリアに高経年高層住宅が多い
 - 高経年高層住宅：1945-84年建設・8階以上住宅



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆カナダ・トロント市リージェント・パーク団地

- カナダ初のスラムクリアランスによる公共住宅団地の再々開発
- 北米で最大規模のPPPプロジェクト、アメリカの反省活かす

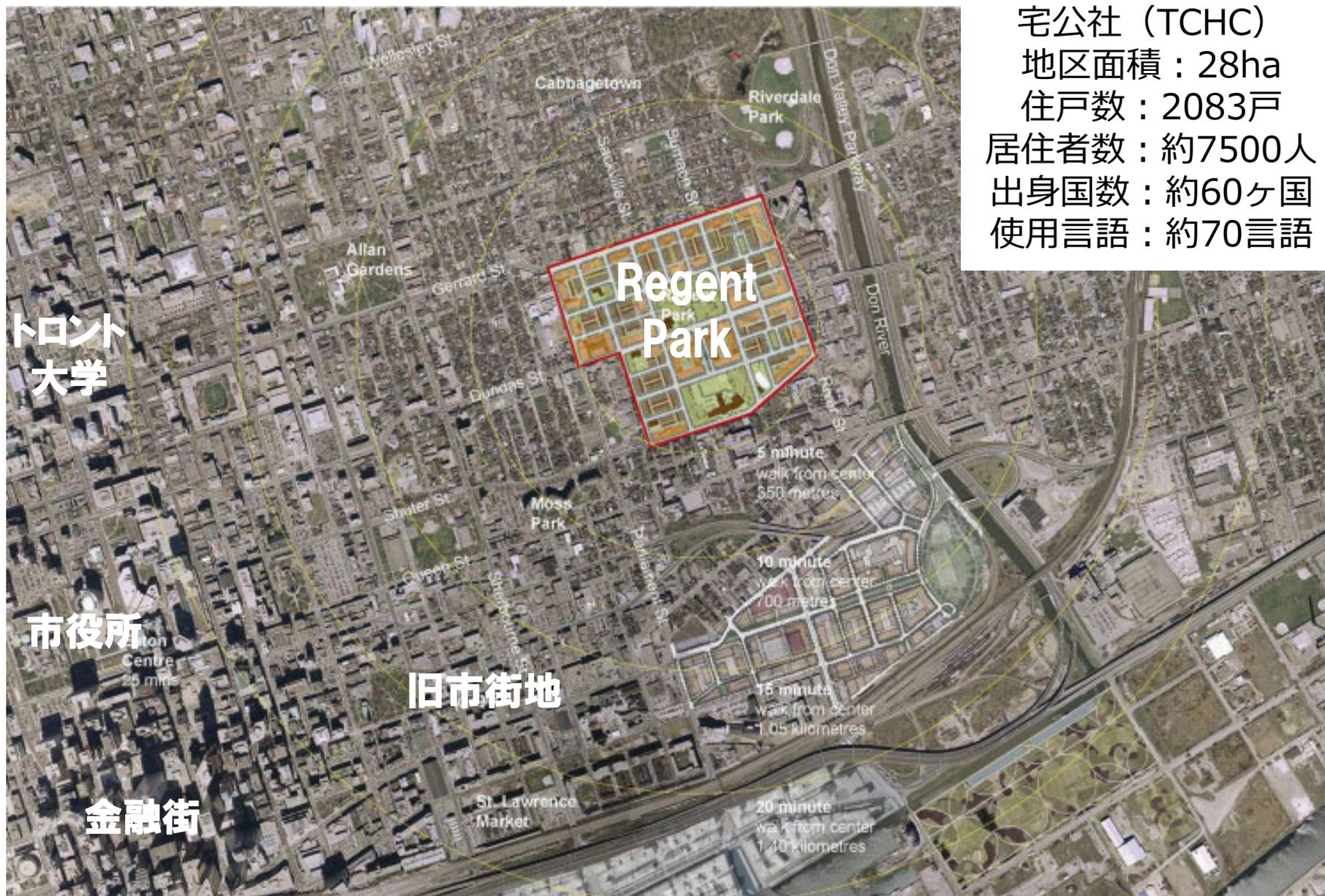
◆リージェント・パーク団地の概要

- 1940-50年代に「ガーデンシティ」として建設
→ 周辺から孤立、環境悪化
- 1970年代移民の受け皿 → 移民間の衝突
- 1980年代薬物犯罪や暴力犯罪の増加
- 1995年暴動の発生 → 危険なエリア

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の概要

所有：トロント公共住宅公社（TCHC）
 地区面積：28ha
 住戸数：2083戸
 居住者数：約7500人
 出身国数：約60ヶ国
 使用言語：約70言語



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆再々開発の基本方針

1. 低密で死角が多かった住棟配置を**守りやすい空間**に転換
2. 建物の用途・形態、住戸タイプ（RGI住戸、アフォーダブル住戸、市場家賃住戸、分譲住戸）等による**ソーシャル・ミックス**
3. 容積率・建物高さ制限を**大幅に緩和**し、超高層棟を含む大規模な再々開発を実施
4. 公園や街路を増やし、地区内外の**アクセスを改善**
5. 民間企業Daniels社との**PPPプロジェクト**として実施
6. 従前居住者の**住み続ける権利**を保障
→ ジェントリフィケーション対策
7. 丁寧な**居住者説明・参加プロセス**
→ 多言語での資料提供、説明会での多言語通訳派遣、アニメーター活用（居住者をアウトリーチ要員として育成）

ハード（建替えによる再開発事業）と
ソフト（社会的包摂プログラム）を
組み合わせた団地再生

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

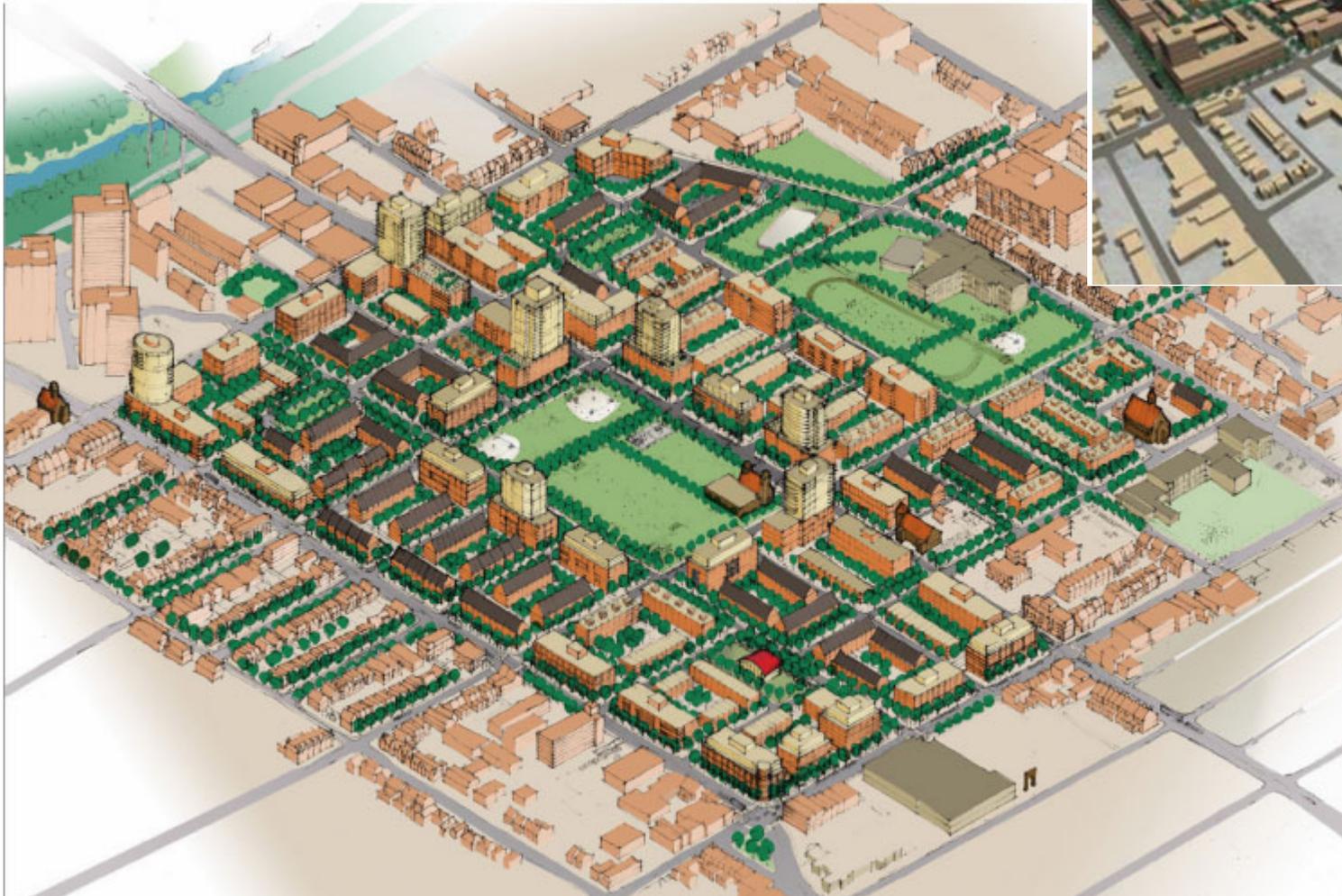
西暦	概要	
1990s	TCHCの前身組織が居住者と団地の再生に関して意見交換を開始	
2002	TCHC設立・RP団地再生計画の立案を開始、住民に提示	第1案
2003	住民意見を受けて、TCHCが計画案を修正し、地区詳細計画と用途地域の修正をトロント市都市計画局に申請	第2案
2005	City Councilが地区詳細計画と用途地域の修正を承認 Phase1の着工	第3案
2006	TCHCがRFP (Request for Proposal) プロセス ⁽¹²⁾ により、 Daniels社を開発パートナーに選定	
2007	City Councilが居住者との協働により作成された社会開発計画 (Social Development Plan) を認定	
2009	Phase1の入居開始 (2011年に入居完了)	
2009	City Councilが計画変更と用途地域の修正を承認 Phase2の着工 (2011年に解体完了、その後建設開始)	第4案
2012	Phase2の入居開始 (2017年に入居完了予定)	
2014	City Councilが計画変更と用途地域の修正を承認 Phase3の着工	第5案
2019	Phase3の竣工予定 (全体の計画終了は2025年頃を予定)	

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

第3案

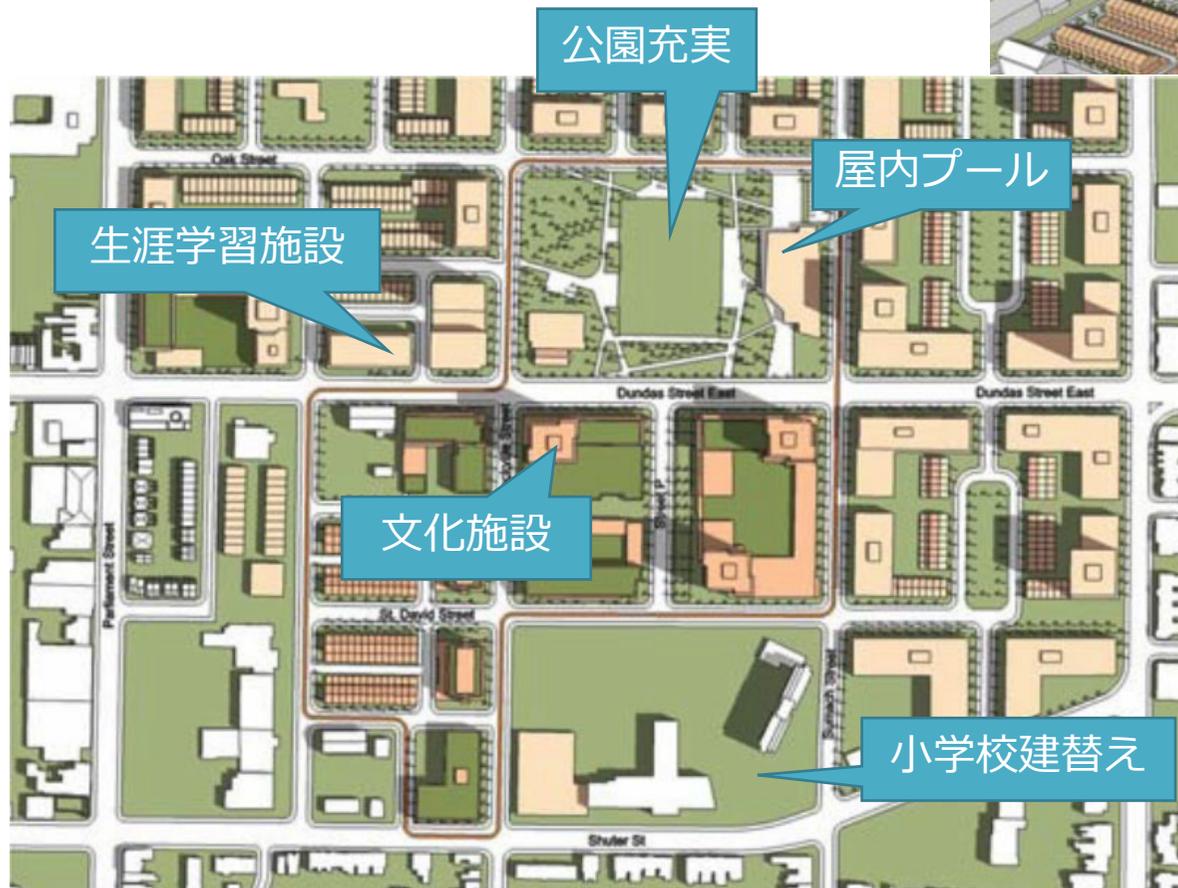
Urban Design Guidelines, October 2005



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

第4案



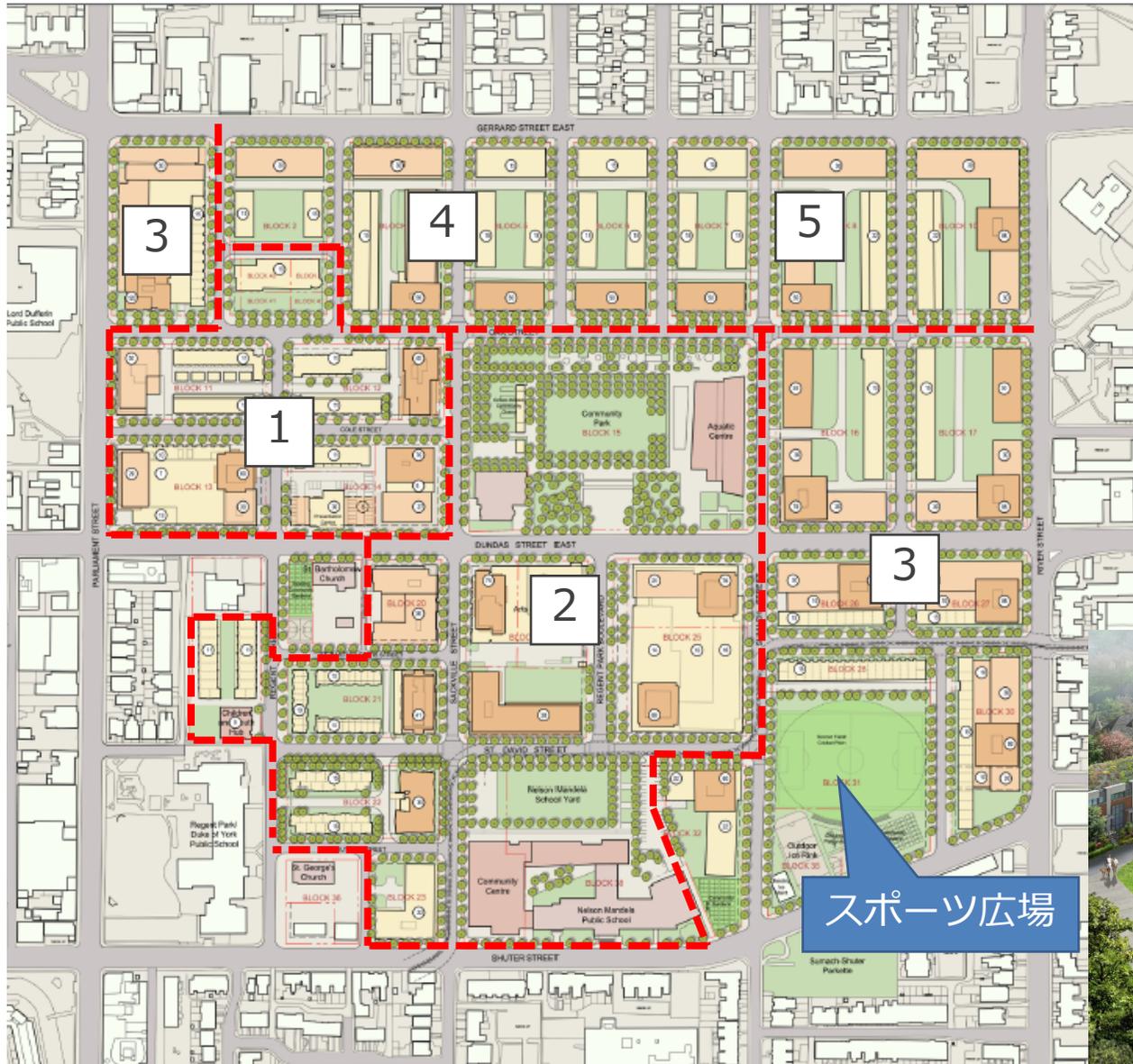
2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

第5案

- 住民の要望が多かったスポーツ広場整備が、補助金や寄付の獲得により実現
- 高層棟をさらに追加

Regent Park Athletic Grounds



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

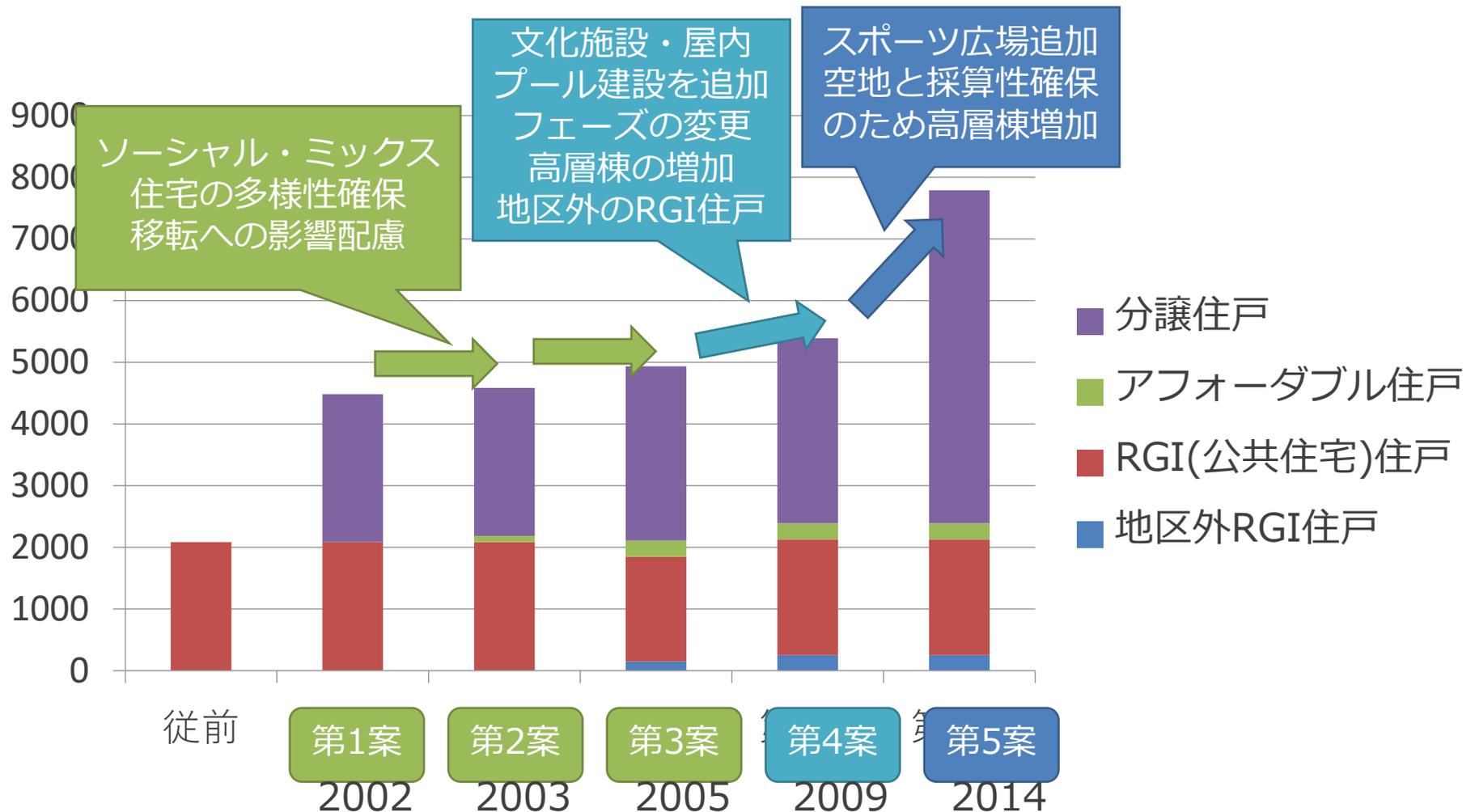
第5案



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

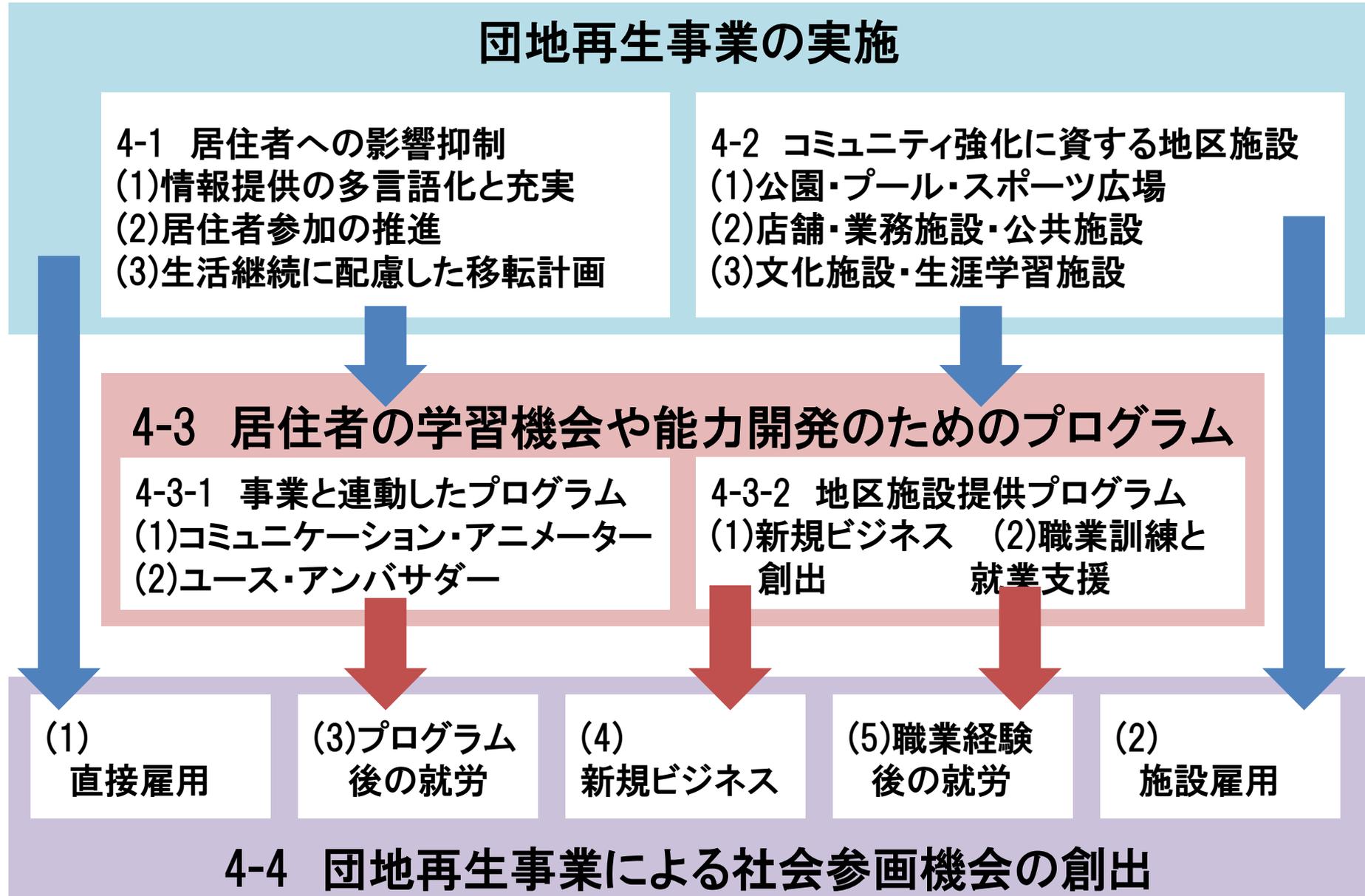
◆リージェント・パーク団地の建替え事業の沿革

- ・住戸数が大幅に増加、公共住宅と分譲住宅の割合も変化



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の社会的包摂プログラムの概要



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の社会的包摂プログラムの概要

4-1 再生事業の影響を抑制するための取り組み

(1) 情報提供の多言語化と充実

- 多言語での情報提供
- 説明会に多言語通訳の配置
- 通訳は可能な限り居住者に委託

(2) 居住者参加の推進

- 参加の仕方、情報の解説から丁寧に説明
- カナダの社会制度を理解し、参加の仕方を学ぶ機会になる

(3) 生活継続に配慮した移転計画

- 従前居住者の戻る権利を保障
- 学校年度に配慮した移転時期、早期の移転通知、移転先選択の柔軟化、納得できるまで選択可能など

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の社会的包摂プログラムの概要

4-2 コミュニティ強化に資する地区施設の充実

大規模公園の充実



屋内プール
(Aquatic Center)



生涯学習施設
(Daniels Center of Learning)



文化施設
(Daniels Spectrum)



2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の社会的包摂プログラムの概要

4-3 居住者の学習機会や能力開発のためのプログラム

4-3-1 再生事業と連動したプログラム

(1) コミュニケーション・アニメーター

- 毎年、居住者15名と契約
- 3ヶ月の訓練（コミュニケーションスキル、開発事業、プロジェクトマネジメントなど）後に、事業説明会や居住者説明会の運営、イベント企画、アウトリーチを行う
- 2014年のプログラム終了後、5名が常勤、3名がパートタイムで就業、1名が進学

(2) ユース・アンバサダー

- ギャング化していた10代の若者を対象に、週1回活動を開始
- イベント企画、SNS活用、資金集めなどを学び、地域の課題発見調査、150人規模イベント企画などを実施
- 将来の夢、社会とのつながりを考える貴重なきっかけとなっている

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地の社会的包摂プログラムの概要

4-3 居住者の学習機会や能力開発のためのプログラム

4-3-2 地区施設が提供するプログラム

(1) CCL&Dによる新規ビジネス創出

- 国際色豊かな専業主婦の強みを活かしたケータリングビジネスを開始
- トロント市衛生局・大学が調理や栄養、食品衛生に関する講座を提供、修了者に食品衛生責任者の資格を与える
- CCL&Dが注文をまとめ登録者に発注
- 2014年25名登録、12000食を提供

(2) レストランでの就業訓練と就労支援

- 一流レストランのシェフがオープンした社会貢献を目的とした上質の食事が楽しめるビストロとカフェ
- 高級レストランの調理やサービスの職業訓練と経験の場を提供
- アルコールや薬物依存症、ギャングだった若者を採用して更生させ育成している

2. 団地再生事業と連動した社会的包摂の取り組み

◆リージェント・パーク団地事業における社会的包摂の成果

- スラム化していた団地の**再生事業自体も社会的包摂の一手段**
- 丁寧な説明・参加プロセスによる**事業影響抑制と社会理解促進**
- 充実した地区施設による地区内外、地区内、新旧住民**交流**
- 学習機会、能力開発プログラムによる**社会参画のきっかけ提供**
- 直接的・間接的な**就労の機会**の提供
- **生活の安定が、安全なまちづくりにつながる**

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆制度創設の背景

(1)リージェント・パーク団地再々開発の限界

- 民間パートナーの存在が不可欠
- 容積率増大型の再開発でないと成立しない
→ ダウンタウン近郊など立地条件がよい場所のみ

(2)交通条件の悪い地域・郊外に立地する高経年高層住宅の問題

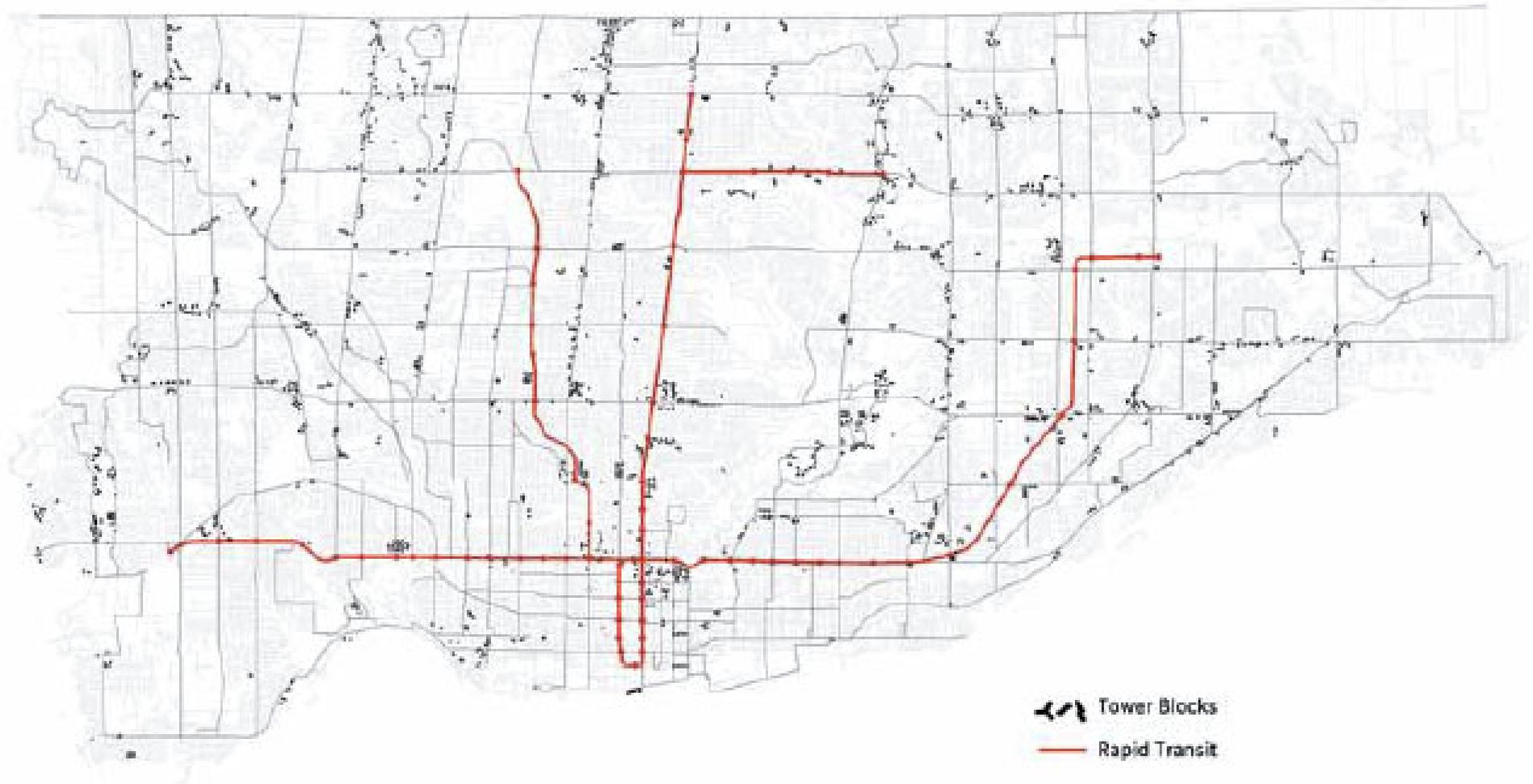
- 建物や設備の老朽化・陳腐化
- 物理的環境の悪化
- 家賃の低下、低所得者層・移民層の流入
- 治安の悪化と社会問題の増加 など

(3)タワー・リニューアル制度の創設

- トロント大学の修士研究がもととなったアイデア
- 2008年に当時の市長のリーダーシップにより創設
- 郊外部の老朽化した高層集合住宅の改修・増築により、環境負荷の低減、設備更新、コミュニティ拠点形成などに総合的に取り組む手法

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み ²²

◆ 高層住宅の実態：1945-84年に建設された8階以上の住宅



約1200棟、約50万人居住
56.7%：家族世帯

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆ 低所得層エリアに高経年高層住宅が多い

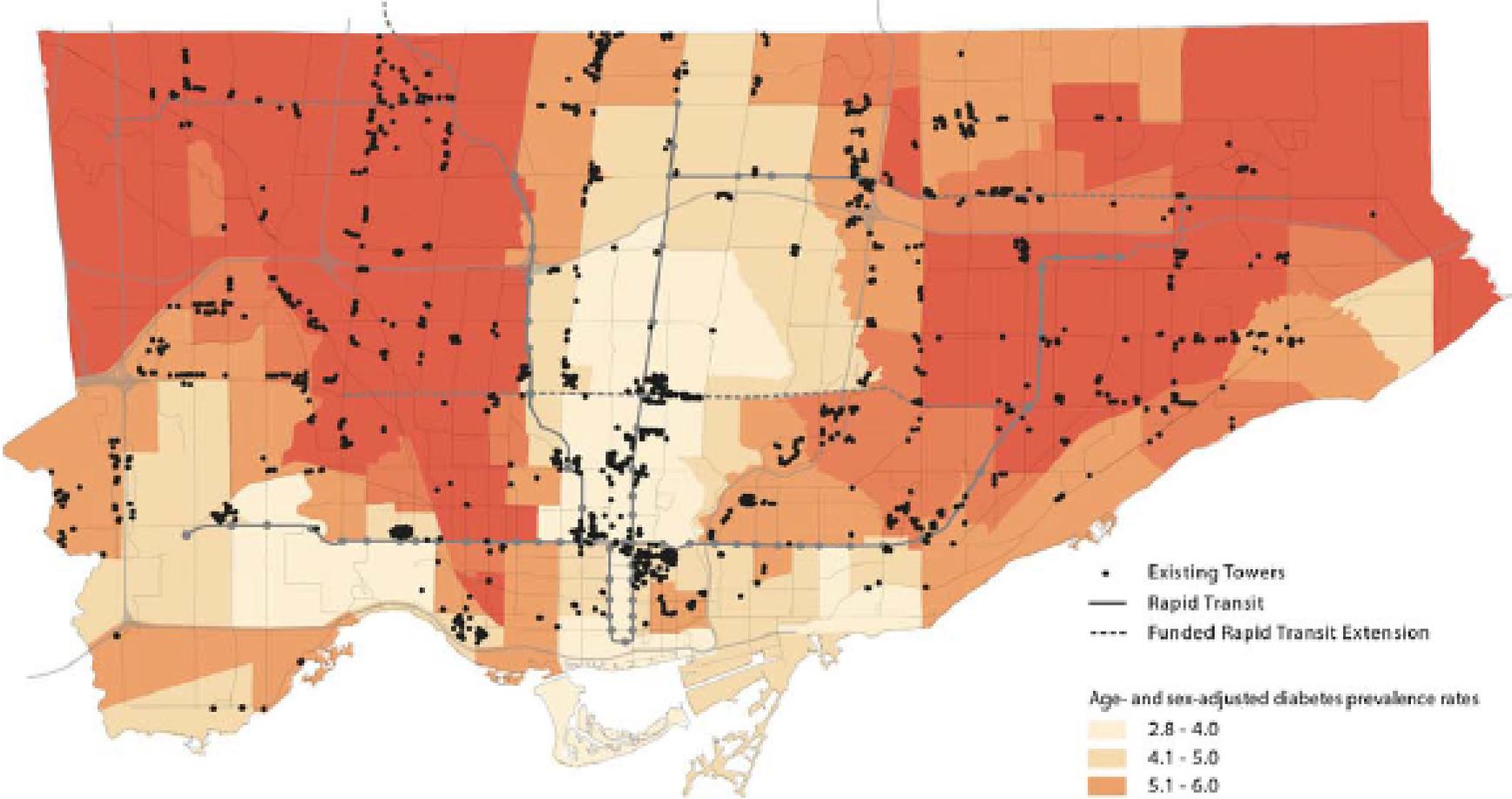


- 25% : 近隣改善地区に立地
- 35.6% : 年間所得200万円未満
- 54.9% : 年間所得300万円未満
- 24.7% : カナダ移住後5年以内
- 18% : 高齢世帯 67.2% : 有色人種

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆ 糖尿病発症率と高経年高層住宅の立地

Post-War Apartment Towers + Areas of High Incidence of Diabetes Across Toronto



Toronto Public Health
 CENTRE FOR URBAN GROWTH AND RENEWAL
 Diabetes base map data:
 Neighbourhood Environments and Resources for Healthy Living
 —A Focus on Diabetes in Toronto (ICES 2007)

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆タワー・リニューアル制度の概要

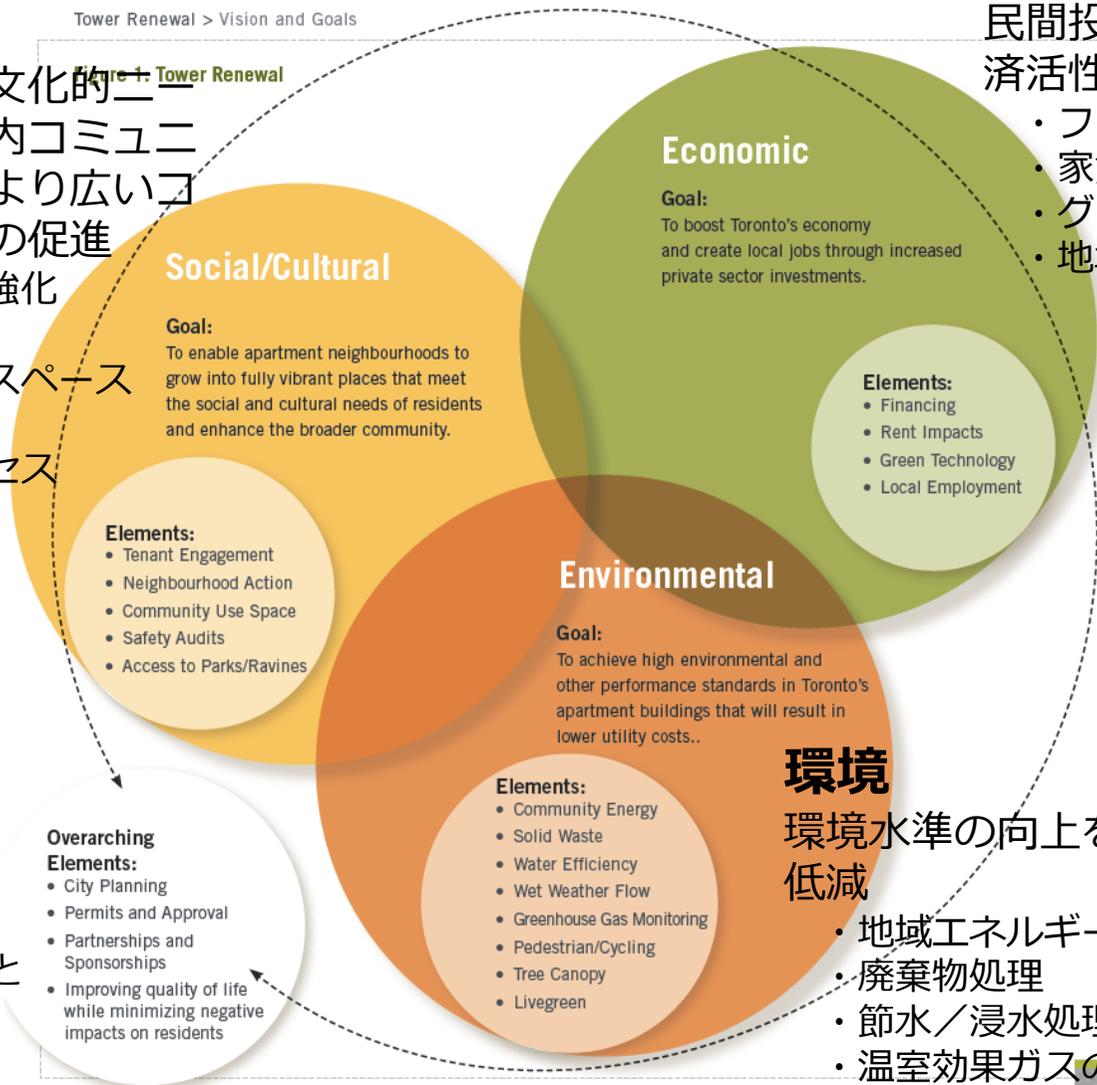
社会／文化

住民の社会的・文化的ニーズを満たす住宅内コミュニティの活性化とより広いコミュニティ活動の促進

- ・ 居住者の関係強化
- ・ 住民活動
- ・ コミュニティスペース
- ・ 治安向上
- ・ 緑地へのアクセス

Tower Renewal > Vision and Goals

Figure 1 Tower Renewal



経済

民間投資の増加による経済活性化と雇用創出

- ・ ファイナンス
- ・ 家賃への反映
- ・ グリーンテクノロジー
- ・ 地域雇用

環境

環境水準の向上を通じた設備コストの低減

- ・ 地域エネルギー
- ・ 廃棄物処理
- ・ 節水／浸水処理
- ・ 温室効果ガスの監視
- ・ 徒歩・自転車利用の促進
- ・ 木陰の創出／植栽

全体

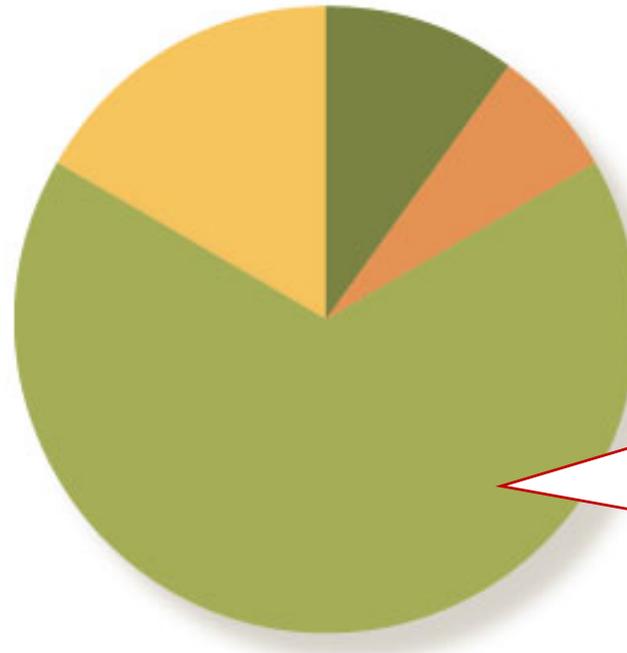
- ・ 都市計画
- ・ 許認可
- ・ パートナーシップとスポンサーシップ
- ・ 生活の質の向上と負の影響の最小化

Tower Renewal: Implementation Book

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆タワー・リニューアル制度の概要

- 1945-84年に建設された8階以上の住宅の実態



全体の3分の2を占める
民間賃貸住宅の改善が
ポイント
=大家の巻き込み

■ TCHC**	TCHC公共住宅	134棟
■ Non-profit (not TCHC)	非営利組織住宅	約70棟
■ Private Rental Buildings***	民間賃貸住宅	約800棟 (うち600棟を80法人が所有)
■ Condominiums	分譲マンション	約200棟

3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆タワー・リニューアル制度の概要

- 大街区に高層棟
- 空地率80%だが、50%が駐車場利用
- 貧しい歩行環境
- アクセスの断絶



3. 高経年住宅改修と連動した社会的包摂の取り組み

◆タワー・リニューアル実施状況

- 省エネ改修による環境負荷低減と費用削減
- 廃棄物の削減・再利用による環境改善と費用削減
- 建物周り空間の活用による公共スペース、コミュニティ・ガーデン、店舗・住宅等の創出
- 新たな複合型用途規制の創設
- 歩行環境・アクセスの改善・治安の改善
- 住民活動の活性化・地域力の向上
- 雇用の創出・新たなビジネスの機会
- 本事業地区で創出される雇用の推計：約3万人 など

4. 研究会への示唆

◆ 多様性を尊重し、強みに変えるまちづくりとの連携

- 人種や民族、宗教、文化を越えて、世代の違い、新技術の認知や習熟度のレベル、個人の嗜好をも含んだ**多様性こそが強み**となる
- 拡大し続ける**多様性を包摂しながら**、高密化の弊害、自動車への過度の依存、社会的平等の実現、環境負荷の低減といった**課題に対処**
- ハード事業（団地建替えや改修）に社会的包摂プログラムを組み込み、**多様な状況にある人々が置かれている状況改善につなげる**
- Google子会社によるスマートシティ開発
 - 多様性の重視や社会課題の解決を大目標に設定
 - データ活用による柔軟に魅力を更新し続ける空間整備ができる
スマートシティ開発が解決策の一つとして浮上
 - 最先端に飛びつかず、理解を深めながら一步一步すすめる
 - 受け入れにはかなり慎重、コロナによる撤退にも焦りはない