

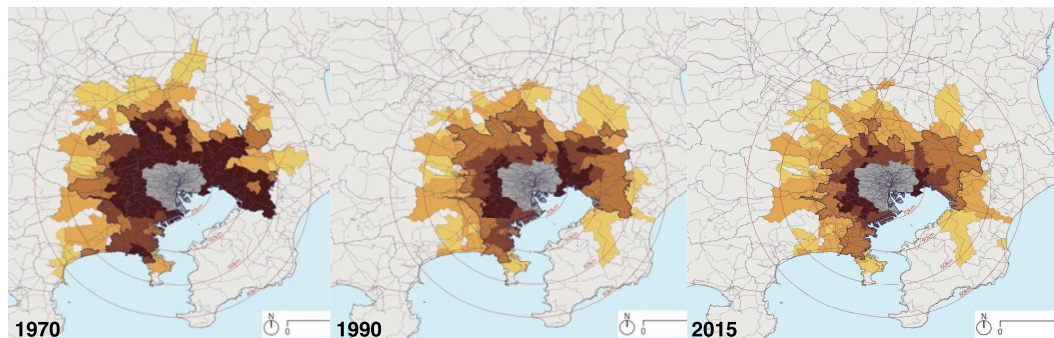
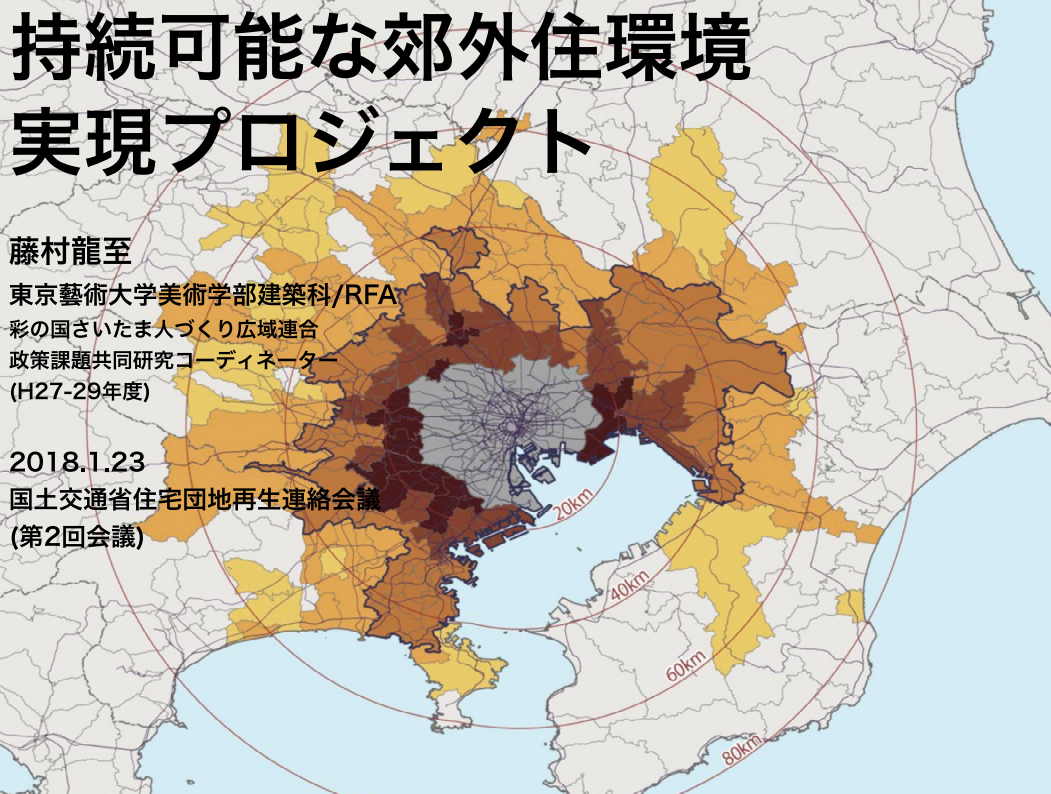
持続可能な郊外住環境 実現プロジェクト

藤村龍至

東京藝術大学美術学部建築科/RFA
彩の国さいたまづくり広域連合
政策課題共同研究コーディネーター
(H27-29年度)

2018.1.23

国土交通省住宅団地再生連絡会議
(第2回会議)



1970

1990

2015

都心通勤圏の比較



都心通勤圏の縮小

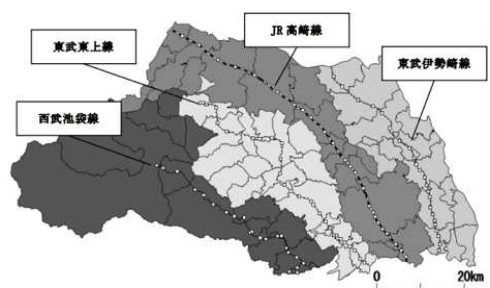
- ・1970年(左)、1990年(中)、2015年(右)と移行するに従って都心一極集中傾向は弱くなっている
- ・10%通勤圏を1つの指標とし、東京駅と新宿駅を都心と定義して都心からの距離との関係のみると1990年代は都心60km圏まで拡大しているが2015年には40kmまで縮小している

図版作成・分析：馬場弘樹(東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程)

利用データ：平成27年 平成2年 昭和45年国勢調査

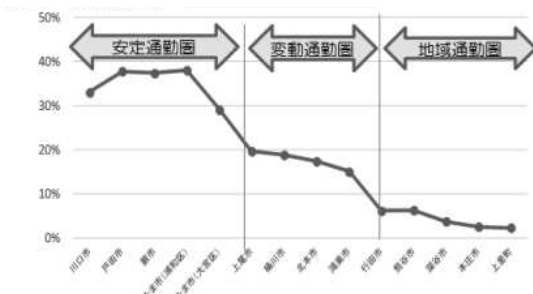
国土数値情報「平成28年度鉄道時系列」「平成28年行政区域」

参考文献：桐村喬・中谷友樹・矢野桂司(2011) 市区町村の区域に関する時空間的な地理情報データベースの開発 GIS: 理論と応用19(2), pp.139-148.



埼玉県内の鉄道4路線と地域区分の設定

出典 彩の国さいたま広域連合H27年度政策課題共同研究「埼玉県の空き家の課題パターン抽出とその解決策の提言」報告書

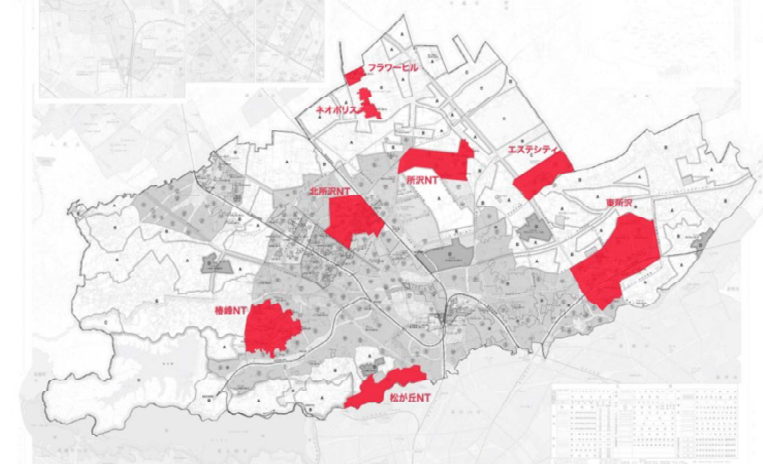


JR高崎線沿線・地域の都内通勤率と通勤圏3区分

出典 彩の国さいたま広域連合H27年度政策課題共同研究「埼玉県の空き家の課題パターン抽出とその解決策の提言」報告書

「変動通勤圏」に空き家と高齢者が集中発生する

- ・広域行政単位ではなく鉄道沿線単位で地域を再設定し、状況を把握
- ・丘陵地に大規模NTの開発が進んだ西武池袋線・東武東上線と旧街道沿いに敷設された路線では状況が異なる
- ・埼玉県内で鉄道沿線自治体の都内通勤率のデータを見ると、大きく3段階に分かれる
- ・都内通勤率40%程度の「安定通勤圏」と10%以下の「地域通勤圏」のあいだを「変動通勤圏」と定義
- ・「変動通勤圏」=将来高齢者と空き家が集中的に発生するであろう地域
- ・JR高崎線でいうと上尾から行田までの地域がそれにあたる(=圏央道沿線自治体)
- ・現状では住宅政策・都市政策ともに対象化されているとはいいがたい



旧宅地造成法・土地区画整理法によって短期間に整備された主な住宅地(埼玉県所沢市)

住宅団地は自治体にとって経営基盤

- ・旧宅地造成法・土地区画整理法によって短期間に整備された計画住宅地に空き家と高齢者が集中的に発生
- ・高齢化によりマネジメント機能が弱体化し不動産価格は下落しているが豊かな都市基盤を有している
- ・計画住宅地の周辺で再スプロール化が起こっており小さな地域間競争が起こっている
- ・適切な再投資をしていないため荒廃が進み住宅地としてのイメージが大きく低下する懸念がある
- ・適切な再投資をすればより高質な住宅地として活性化する可能性がある
- ・現状では多くの自治体で住宅政策・都市政策ともに対象化されているとはいいがたい

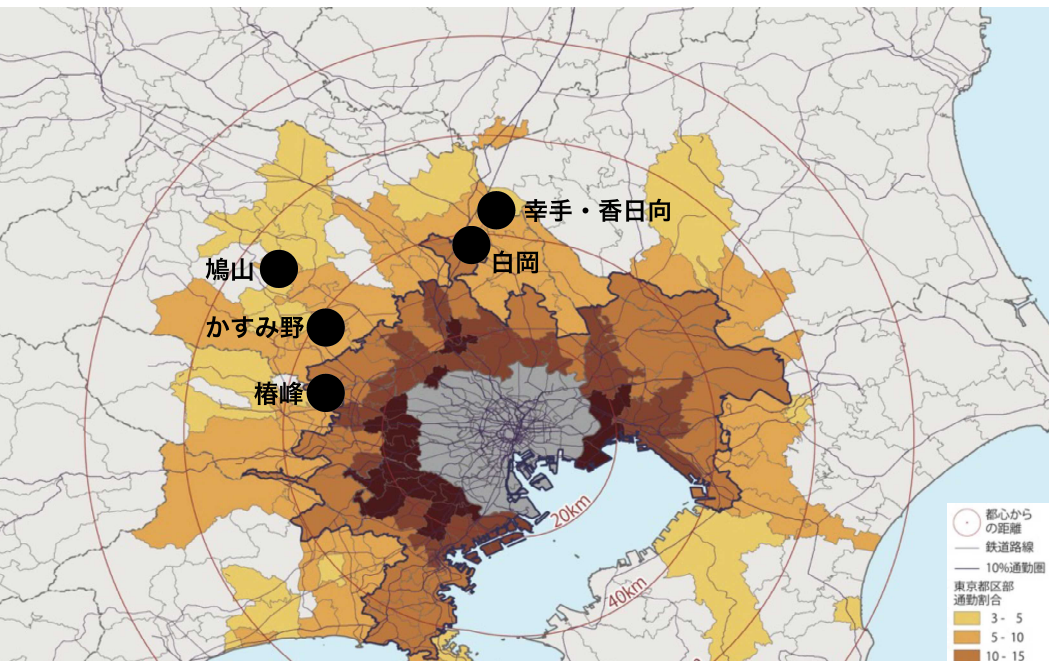


榑峰ニュータウン(埼玉県所沢市)と周辺の自然環境

自然発生的なリタイアメント・コミュニティ

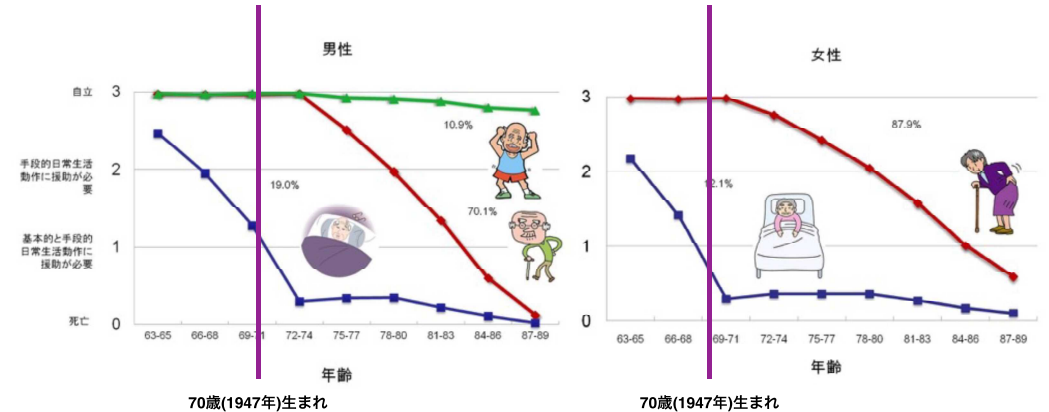
- ・高齢化率は中山間離島地域並みだがその範囲がコンパクト
 - ・住民の経済的なポテンシャルが高い
- =自然発生的なリタイアメントコミュニティが発生している(園田真理子)
- 足りないのは24時間の見守り体制や交流空間など
- 適切な再投資が必要

参考文献：日本都市計画学会『都市計画』330号 | 担い手不足・超高齢化・ダブルケア時代を生き抜く地域づくり



「持続可能な郊外住環境実現プロジェクト」

- ・彩の国さいたま広域連合H29年度政策課題共同研究
- ・2017(H29)年度：白岡NT・幸手香日向NT・鳩山NT・川越かすみ野NT・所沢榑峰NTで展開



「自立度の変化パターン -全国高齢者20年の追跡調査 (N=5715)」
 出典：秋山弘子「長寿時代の科学と社会の構想『科学』」岩波書店, 2010

遠郊外住宅団地をあと10年以内に本物のリタイアメントコミュニティに

- ・男性の89.1%、女性の100%が80歳前後で自立度2、84歳前後で自立度1へと低下(秋山弘子)
- ・1980年代に団塊の世代を受け入れた遠郊外住宅団地の住民の自立度が一斉に低下するのは2027年前後
- ・生涯活躍のためには社会性の維持が鍵となるが郊外住宅地では空間もコンテンツも不足している
- ・住宅地を病院のように機能させる=24時間訪問医療介護の体制を可能にする空間づくりが鍵
- ・空き家を提供し小規模多機能居宅介護のための拠点にしたり、日常的な交流空間に転用する
- ・住民の理解が不可欠だが「閑静な住宅地」という虚構から抜け出すためには早めの啓蒙が必要



白岡NT(白岡市)自治会関係者へのヒアリング



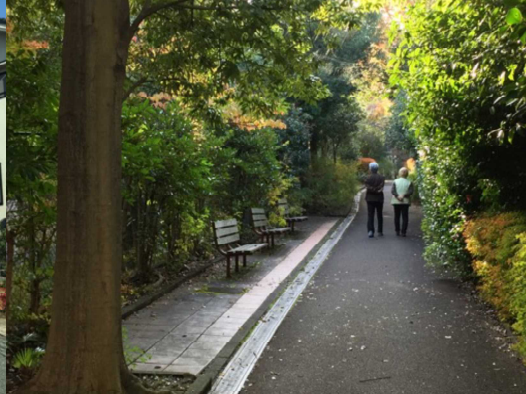
香日向NT(幸手市)自治会関係者へのヒアリング

比較例1 白岡NT vs 幸手香日向NT

- ・開発時期もほぼ同じ、規模も近く、緑道ネットワークや街区の作り方も似ている
- ・高齢化率：白岡22.4%に対し幸手は26.3%(老年化指数は683・県内2位)
- ・小学校：白岡東小学校は全15学級に対し香日向小学校は廃校
- ・空き家：白岡4軒(2017年)に対し幸手50軒程度
- ・白岡：NTでひとつの自治会を維持・自主防災組織を立ち上げ・集会施設の利活用がポイント
- ・幸手：NT内に4つの自治会・体育協会香日向支部がイベントなど開催・空き店舗の利活用がポイント



鳩山NT(鳩山町)のゆとりある景観



椿峰NT(所沢市)の植栽の豊かな緑道

比較例2 鳩山NT vs 椿峰NT

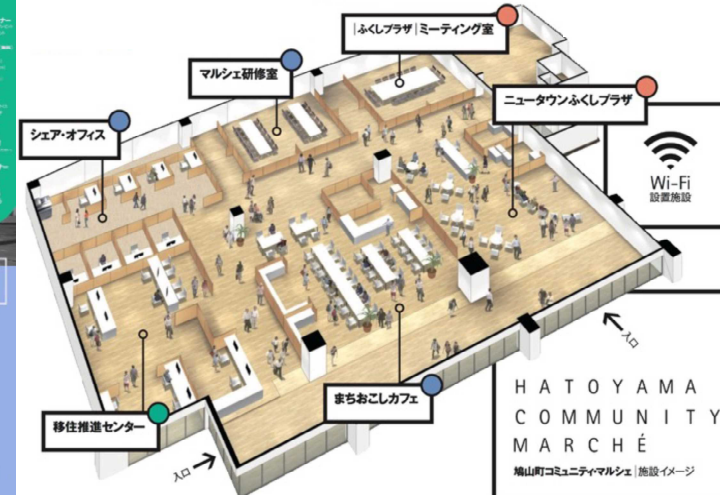
- ・規模は鳩山のほうがやや大きいと同じデベロッパー(新都市開発)が同時期(1970年代)に開発
- ・緑道を中心としたプランニングなど鳩山での試みが椿峰の開発でも活かされるなど兄弟のような関係
- ・鳩山は高齢化率49%(2017年5月1日現在) 老年化指数 871.7で県内1位だが健康寿命も1位
- ・ゴルフ場や豊かな自然と隣接しており自然発生的なリタイアメントコミュニティが発生している
- ・ともに住民の経済的なポテンシャルは高い(バブル期前後は戸あたり1億円を超える価格で販売)
- ・鳩山：空き店舗や小学校跡の地域福祉拠点などへ「生涯活躍のまち」を目指し積極的な公共再投資が続く
- ・椿峰：所沢市からの公共再投資はまだほとんどなされていない



鳩山コミュニティマルシェ
子どもの居場所創出に向けた社会実験「鳩山子どもマルシェ」
2018年1月21日



オープン時の告知



「鳩山町コミュニティ・マルシェ」施設イメージ

積極的な公共投資によるニュータウン活性化への貢献例

鳩山NT：地方創生加速化交付金活用し「コミュニティ・マルシェ」整備

- ・空き店舗再活用施設として鳩山ニュータウン内に2017年7月1日オープン
- ・指定管理を設計事務所RFA(主宰・藤村龍至)が受注(スタッフ7名・うち町内から4名採用)
- ・2017年7月2日に小学校跡地に「地域包括ケアセンター」「デイサービスセンター」がオープン
- ・高齢者の自立度の変化に対応する空間がニュータウン内に福祉拠点群(ふくしプラザ・地域包括ケアセンター・デイサービスセンター・介護老人福祉施設)として公共投資によって連続的に整備された



住民集会所を利用したカフェ&マルシェ創出

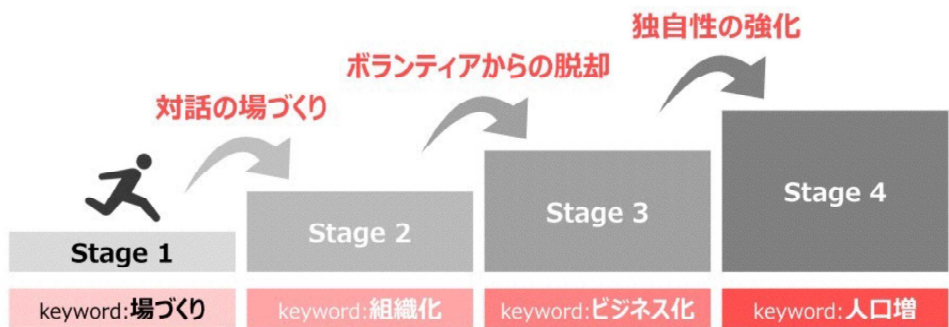


コーヒーやお菓子と野菜や手芸品などの販売を行った

既存の共有資産の利活用によるニュータウン活性化への貢献例

白岡NT：住民集会所を利用したカフェ&マルシェを試験的に実施

- ・白岡ニュータウン周辺から飲食店が撤退し交流空間が少ないという声を受けた社会実験
- ・「広域連合主催・自治会有志協力」により高齢化の著しい新白岡三丁目の集会所にカフェとマルシェを創出
- ・集会所の休業日に試験的に開催し、13:00から16:00までの3時間で来場者130人が来場
- ・コーヒーやお菓子などの飲食、野菜や手芸品などの販売を行った
- ・ニュータウン内の住民、66歳以上の来場者が多く、1時間以上の滞在も多かった



例えば、住民組織が乱立 横断的な対話の不足 例えば、単一自治会を維持 自主防災組織を設立 例えば、住民組織のNPO法人化 コミュニティビジネスの展開 例えば、ビジネスによる雇用の拡大 若い世代の流入

鳩山NT(2-4) 椿峰NT(2-5)	若葉地区(2-1) 大宮プラザ(2-2) 白岡NT(2-3)	鶴ヶ島第二小学校校区 新狭山ハイツ	ユーカリが丘(千葉) ポートランド(米)
------------------------	--------------------------------------	----------------------	-------------------------

「地域経営の成長4段階」 出典 彩の国さいたま広域連合平成28年度政策課題共同研究「超高齢社会の包括的タウンマネジメント」報告書

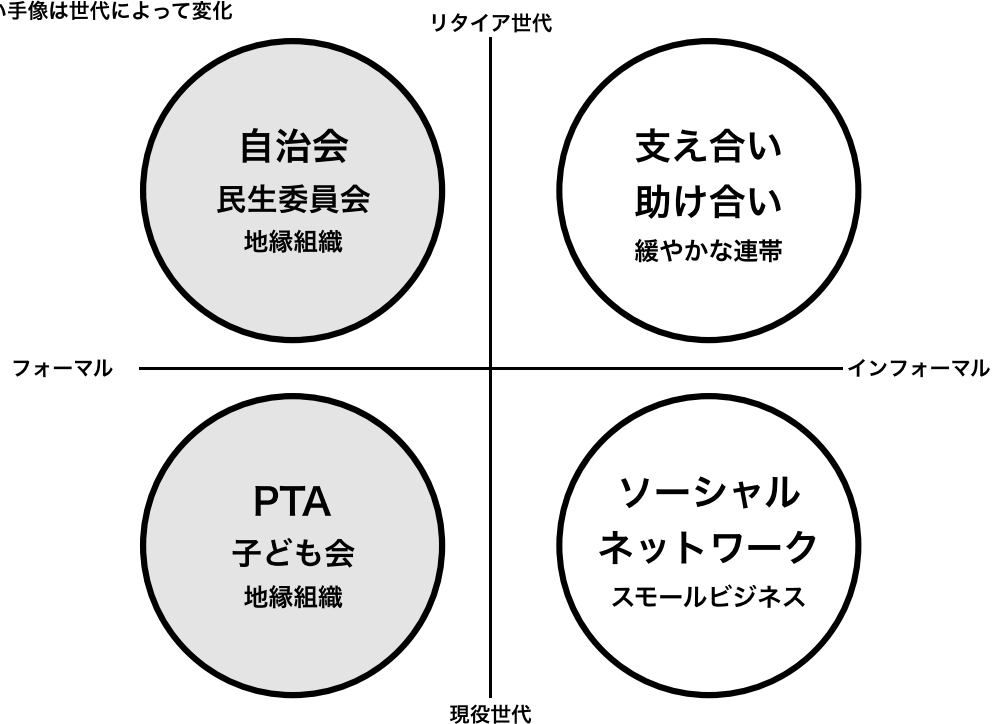
まとめ

地域経営の成長4段階

- ・ニュータウンを地域経営の観点から4段階に分ける試み
- ・行政・民間・住民いずれも関与していないNT(例：椿峰NT)では住民アンケート等も難しい
- ・多摩や港北、千葉NT等の大規模NTとは異なり1000戸から3000戸くらいの中規模NTに独自の課題が多い

住宅団地内における担い手の性格

担い手像は世代によって変化



地縁組織型

緩やかな連帯型

スモールビジネス型

まとめ

住宅団地マネジメントの担い手像

担い手像は世代によって変化しており、45歳以下を巻き込むにはマルシェが有効

<地縁組織型>

- ・自治会、婦人会、老人会などで上の世代から伝わる地域の行事(餅つき・夏祭り等)を受け継ぐ
- ・大きな組織を代々引き継ぎトップは75歳以上の男性、会長OBらが顧問というケースも多い
- ・自らは高い志に支えられて参加しているが下の世代が引き継ぎたがらないのが共通した悩み

<緩やかな連帯型>

- ・団塊の世代(1947-49年生まれ)を中心としたアクティブシニアなどがNPO法人等を設立
- ・強制的に参加させられる既存の地縁組織に強い違和感があり自発的なボランティア活動に高い意欲
- ・企業等で安定的に雇用されていた世代であり自分で稼ぐことには大きな抵抗感がある

<スモールビジネス型>

- ・団塊ジュニア世代(1971-74年生まれ)前後の子育て世代などが起業し株式会社等を設立
- ・非正規雇用が多かった世代であり稼ぐことに意欲的だが持続性のないボランティア活動には強い抵抗感
- ・SNSを駆使してネットワークを形成しマルシェなどで積極的に交流



マルシェの層：鳩山町コミュニティマルシェ

住み開きの層：鳩山NT「ニュー喫茶 幻」(飲食店営業許可取得準備中)

まとめ

住宅団地再生の空間戦略

住宅と施設のあいだの「マルシェの層」と「住み開きの層」の活性化が鍵

<マルシェの層>

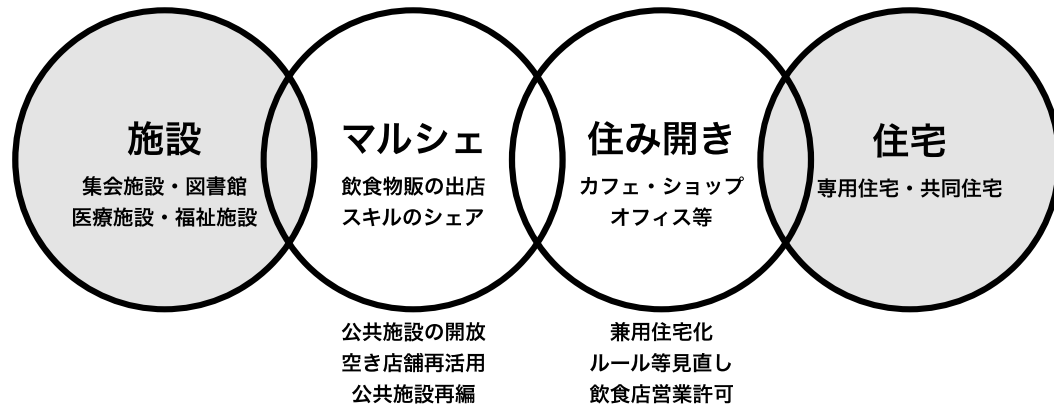
- ・対象：空き店舗等の再活用・公園等の利活用・小学校の空き教室等
- ・公共施設として整備・民間企業が提供・住民有志が自ら開催など
- ・若い世代にとっては小さな起業の場・高齢者にとっては居場所・対外的にはまちのイメージを発信する場

<住み開きの層>

- ・住宅の1階のリビング等を小さく改修して外部に開いていく
- ・第1種住居専用地域の専用住宅を50㎡未満の店舗等に改造し兼用住宅化
- ・保健所の対応(「専用区画」の定義等)、協定等の改定など周辺住民の理解が重要

住宅団地再生における空間戦略

住宅と施設のあいだの「マルシェの層」と「住み開きの層」の活性化が鍵



持続可能な郊外住環境実現にむけて

まとめ

- ・通勤圏の縮小に伴い**遠郊外(東京の場合都心40-60km圏)**が特に空洞化しつつある
- ・郊外自治体の市街化区域の中で再スプロール化が起っており**小さな地域間競争**が起っている
- ・郊外住宅団地の高齢化率は高いがその**範囲はコンパクト**であり、住民の**経済的なポテンシャルが高い**
- ・一部では**自発的なリタイアメントコミュニティ**が出来上がりつつあり**24時間の医療福祉体制の整備**が待たれる
- ・住宅団地の再投資には**公共投資**の例もあれば、**民間投資**の例もあるが、いずれも**空きストックの有効活用**が鍵
- ・担い手像は世代によって変化しており、45歳以下を巻き込むには**マルシェ**が有効
- ・空間的には「**マルシェの層**」と「**住み開きの層**」の活性化が鍵

社会実験等のプロジェクト(彩の国さいたま人づくり広域連合主催・政策課題共同研究関係)

- ・1/21(土) 鳩山NT：子どもの居場所創出に向けた社会実験「鳩山子どもマルシェ」
- ・1/21(土) 幸手香日向NT：空き店舗利活用社会実験「香日向テラス」
- ・1/24(水) 白岡NT：集会所でのコミュニティ・マルシェ創出社会実験「三丁目カフェ」
- ・1/25(木) かすみ野NT：周辺地区住民との連携をめざした講演会
- ・2/1(木) 椿峰NT：椿峰中央公園での公園利活用社会実験

最終成果発表

- ・2/13(火) 研究成果は埼玉県県民健康センター(浦和)にて発表予定
- ・最終報告書は彩の国さいたま人づくり広域連合のHPにて公開予定

お問い合わせ先

- ・研究の詳細について：藤村龍至/RFA(アール・エフ・イー) office@ryujifujimura.jp
- ・政策課題共同研究について：彩の国さいたま人づくり広域連合 政策管理部 jinzai03@hitozukuri.or.jp