

平成 21 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書

持続可能な都市圏の形成に向けた
郊外住宅地ストックのポテンシャル分析

九州大学大学院 人間環境学研究院都市・建築学部門助教

柴田 建

慶応義塾大学大学院政策・メディア研究科特別委研究講師

藤井多希子

千葉大学大学院建築・都市科学専攻建築学コース助教

森田 芳朗

目 次

I. 研究目的・意義	1
II. 研究手法	1
III. 成果内容	3
○ 要旨	3
○ キーワード	6
○ 本編	7
1. 世代間バランス係数を用いた世代交代のポテンシャル分析	7
1-1. 世代間バランス係数 (Generation Balance Index, GBI) を 用いたミクロレベルの居住構造	7
1-2. 3 地方を対象とした分析結果	13
2. 東京大都市圏と地方都市圏における郊外ストックの現状	19
2-1. 東京 30km 圏における郊外ストックのモザイク状分布	19
2-2. 地方中核都市の郊外ベッドタウンにおける住み継がれる 住宅地の選別	21
2-3. 地方都市内部での「限界郊外」化	26
3. 郊外住宅地の空間・家族の変化と地域コミュニティの取り組み	31
3-1. S ニュータウンにおける空間と家族の変化	31
3-2. 町内会による生活環境維持の取り組み	35
4. 郊外住宅地における「新たな公」のポテンシャル	38
4-1. 「選ばれない」郊外住宅地の課題	38
4-2. 自治会法人による自主的な住環境整備 (所沢市 K 地区)	42
4-3. NPO によるストック活用の支援 (福岡県宗像市)	46
4-4. ディベロッパーによる持続的な地域経営 (仙台市泉パークタウン)	48

5. 地方都市の「限界郊外」における住宅地像の転換	52
5-1. 朝市による他機能・他地域との連携 (大分市 M 団地)	52
5-2. コンパクトシティ政策と郊外住宅地の生活環境の維持 (青森市 K 団地)	57
6. まとめ	60
○ 資料編	66

I. 研究目的・意義

本研究は、持続可能な都市圏の形成を目指す際に、その重要な要素となる郊外部の戸建て住宅地ストックについて、マクロな統計学的アプローチと現場でのフィールドワーク的アプローチの両面から読み取ることにより、その世代交代のポテンシャルについて考察を行うことを目的としている。

戦後の人口増加に伴う開発を基調とした都市拡大期において、その最前線となったのは、子育て期の核家族が入居した郊外の戸建て住宅地であった。特に高度成長期以降、各地の都市の郊外部では、ディベロッパー、ハウスメーカー等により数多くの計画的戸建て住宅地が開発された。そこでは、同一の住宅が大量建設され、収入・年齢、さらにはライフスタイルの似通った家族が一斉に移り住んだ。そのため、当時からその郊外住宅地の「均質性」が揶揄されてきたのである。

しかし現在、日本は人口減少社会への転換点を迎えている。そのため国土形成計画においては、これまでのスプロールの結果である拡散型の都市構造を是正し、多様な都市機能が相互補完し合う持続可能な都市圏を形成していくことが目指されている。ここで重要な課題となるのが、特に高度成長期以降に全国で開発された郊外戸建て住宅地を、各都市圏の中でどのように取り扱うかである。

今後の人口減少に加え、基本的にコンパクトな都市構造を志向していく中で、需要圧の減ずる郊外住宅地をすべて従来通りに維持する事は不可能である。実際に、すでに高齢化が進行し、さらには空き家・空き宅地の問題が深刻化しつつある郊外住宅地も存在する。

現在の郊外住宅地ストックは、次世代に「選ばれる郊外」と「捨てられる郊外」に二極化していくと考えられる。では、どのような住宅地が選ばれ、どのような住宅地が捨てられるのであろうか。また、この両者を含む都市圏の持続可能性を高めるためには、それぞれの郊外住宅地に対してどのような方策をとればよいのであろうか。

II. 研究手法

本研究は、それぞれ異なる分野（GISを用いた人口統計分析、フィールドワークによる住環境変容分析、居住者組織のマネジメント論）において郊外の現状把握を行ってきた3者が共同研究を実施することにより、以下の手順で戦略的に郊外住宅地の世代交代ポテンシャルを考察する。

1) 東京大都市圏および地方都市圏の郊外住宅地に関する GBI 分析

本研究では、持続可能性を検討する都市圏として、東京大都市圏と地方都市圏の両者を研究対象とする。まず、両都市圏における人口・居住構造の変容過程を、特に藤井が考案した世代間バランス係数（Generation Balance Index, 以下「GBI」）を活用し

て明らかにすることにより、市町村、および小地域（町字）を単位とした将来予測を行う。

次に、両都市圏からモデルスタディを行う地域を選び出し、より詳細な GBI 分析を行う。こうして各地の GBI を比較考察することにより、大都市圏と地方の都市圏で異なると予想されるその持続可能性について検討する。

2) 郊外住宅地の空間・家族の変化とコミュニティの取り組みの把握

GBI 分析により、特に「捨てられる郊外」と予想された住宅地について、事例分析を行うことにより、その経年変化のプロセスと現状を把握する。まず、「捨てられる郊外」となる可能性のある住宅地を選定し、地図・航空写真等の変遷分析、目視による各区画の住宅・外構の特徴把握と居住者による働きかけの読み取りを行うことにより、空間の変容プロセスを明らかにする。また、住宅地図の経年分析等により、家族の変化も把握する。さらに、住宅地内で詳細調査の対象地区を定め、居住者ヒアリング等から、均質な空間・社会構造であった計画的住宅地の経年変化と現状を読み取る。

また、郊外コミュニティの現状とそのポテンシャルの把握も重要である。そこで、入居以来継続して町内会が生活環境の維持管理を行ってきた住宅地を選定し、現在の課題とそれに対する取り組みを把握する。

3) 「新たな公」による郊外住宅地のマネジメントのポテンシャル

以上の分析により、「捨てられる郊外」となる危険性のある住宅地の都市圏での分布と、その住宅地の空間・家族、およびコミュニティの実態が明らかとなる。それでは、それらが「捨てら」れずに「選択される」郊外となるためには、どのような道筋が考えられるのであろうか。ここでは、「新たな公」による住宅地マネジメントの可能性を検討してみたい。

そこで、1) でモデルスタディを行った地域のなかから、単なる「私」（個別の住宅所有者）でも、従来の「公」（自治体）でもない担い手＝「新たな公」と呼びうる主体が取り組みを行っている住宅地を取り上げる。それぞれの取り組みの主体の性格と活動内容を整理し、現在の効果と将来への影響力を検討することにより、住宅地マネジメントの担い手としてのポテンシャルを検討する。

Ⅲ. 成果内容

○ 要旨

1) 東京大都市圏および地方都市圏の郊外住宅地に関する GBI 分析

まず、南関東地方（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に茨城県を加えた1都4県）、東北地方（青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県の6県）、そして九州・沖縄地方（福岡県、佐賀県、長崎県、宮崎県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県の8県）の3地方、1都18県を対象に、市町村、および小地域（町字）レベルにおいて GBI 分析をおこなった。

その結果、

- (i) 世代交代が進展すると見通される地区（全 GBI が 1.2 以上）、
- (ii) 世代交代が進展しないと見通される地区（全 GBI が 1 未満であるが、全てが 0.5 未満であるわけではない地区）、
- (iii) 世代交代せず、「捨てられる」可能性が最も高い地区（全 GBI が 0.5 未満）の3種の地区に分類し、考察を行った。

特に郊外住宅地の世代交代のポテンシャルを考えるうえでは、以下の①東京大都市圏の30km以遠の圏域、②地方中核都市のベッドタウン、③地方都市の市内郊外部の3者は、いずれも高齢化が進行しているが、それぞれポテンシャルが大きく異なると思われる。

①東京大都市圏郊外部のモザイク状分布

南関東を見てみると、東京大都市圏の中心部（東京・埼玉・神奈川）では世代交代の進まない市町村が1~2割程度である。ただし、小地域レベルの分析を見てみると、それらは決して一様なのではない。たとえば、埼玉で都心から30km圏の地域を見てみると、世代交代の進む(i)と世代交代の進まない(ii)がモザイク状に分布している。これらは、駅からの距離など、よりミクロな地理的条件等によるものと考えられる。バス便に頼らなければならないような条件の郊外部が、(ii)となっているのである。

一方、千葉・茨城では、(ii)の市町村が3~5割程度に達する。これらの県では、超遠距離の東京通勤圏的な地域と、土浦などの地方都市的性格の強い地域の両方で構成されている。

②地方中核都市の郊外ベッドタウンにおける居住地の選択

東北・九州地方で、県ごとの市町村 GBI 分析をみると、地方中核都市の都市圏を内包する県（宮城、福島、福岡、佐賀）では、(ii)が7割程度にとどまっている。ここで、仙台都市圏、福岡都市圏の小地域をみてみると、基本的には中心部に(i)の世代交代が見込まれる地域が分布しているが、一部は郊外部のベッドタウンとして開発された地域でもこの赤い地域が見られる。ただし多くの郊外住宅地は、(ii)となっている。ベッドタウンの住宅地ストックのなかで継承される郊外と捨てられる郊外の選

別が行われ、一部のみが今後も居住地として持続するポテンシャルを有しているのである。

③「限界郊外」化する地方都市郊外

東北、九州地方の他の県をみると、さらに状況は深刻である。いずれも、(ii)が9割前後に達しているのである。これらの地方では、県庁所在地であっても大きな問題を抱えている。大分市や青森市では、市内に複数の面的開発された郊外戸建て住宅地が存在する。そのうち、たとえば大分市をみると、市内に最近開発された郊外住宅地が(i)となっている一方で、60-70年代の住宅地は、市内であるにもかかわらず(ii)となっており、捨てられる可能性が高まっている。

2) 郊外住宅地の空間・家族の変化とコミュニティの取り組みの把握

3章では、世代交代が困難と予想された住宅地について、フィールドワークを行うことでその実態を把握した。まず、上記①のモザイク状分布の典型的な地域として埼玉県所沢市を取り上げ、そこで高度成長期に開発された住宅地Sニュータウンを事例に、高齢化、流入人口の減少という一般に郊外住宅地で語られている問題点が、実際にどのようなプロセスで発生しているかを明らかにした。

さらに土浦市T団地のフィールドワークからは、そのような捨てられつつある住宅地において地域コミュニティの果たす役割とその限界について考察を行った。

3) 「新たな公」による郊外住宅地のマネジメントのポテンシャル

郊外戸建て住宅地は、これまでもっとも「幸せな住宅地」と認識され、自治体のなかでも密集市街地等の不良住宅対策が優先され、開発後に自治体からの大きな働きかけがなされることは無かった。住宅地は、一定レベルの道路・公園のほかは、単なる私有財の集合体であり、それぞれの区画が所有者によって維持・建て替えがなされることにより住環境が担保される仕組みであった。そのため、近年になって郊外住宅地が抱えるようになった新たな問題に対して、自治体という「公」や個別の所有者である「民」は、概して無力である。必要とされているのは、住宅地を全体としてマネジメントする主体とその手法であろう。

そこで、4・5章では、郊外住宅地において地域マネジメントの担い手となる、従来の公でも民でもない、「新たな公」のポテンシャルを検討した。

まず4章では、①と②の都市圏から、「選ばれる郊外」として維持することを目指す「新たな公」の取り組みをとりあげた。これらの郊外では、従来の「核家族のための、環境のよい庭付き一戸建て」として今後も維持する可能な地域がある。その際に重要なのが、地域マネジメントを誰が担いうるのか、という点であろう。そこで、労働組合を出自とする自治会が積極的な住環境マネジメントを実施している所沢市K地区、

郊外ベッドタウンのなかでNPOがリフォーム・住み替え支援を行うことによりインフラの整ったストックの有効活用をもくろむ福岡都市圏の宗像市、ディベロッパーが持続的な関与を続けることにより住宅地の魅力が更新され続けている仙台市泉パークタウンの事例を検討した。

これらの組織は、従来の戸建て住宅地には見られなかった主体であり、「住宅所有者」＋「公共」のみの枠組みでは抜け落ちてきた要素や活動を取り込むことにより、地域住環境のマネジメントを実現していた。

5章では、③の地方都市郊外を分析した。ここでは、都市圏自体がシュリンクしており、ストックの郊外住宅地が、現状のまま世代交代を果たしていくのは非常に困難な状況にある。これらの郊外では、従来のような単なる「核家族のための、環境のよい庭付き戸建て」を維持することは不可能な状況にあり、まさに「限界郊外」化の危機に直面している。

そこで、公園での朝市という小さな活動をきっかけに、郊外住宅地にあらたな要素を取り入れ、さらに外部の地域との連携をはかることで、「孤立した住宅地」からの脱却を図ろうとしている大分市M団地と、コンパクトシティ政策の元でアウトターに位置づけられたK団地における生活環境維持のための取り組みについて考察した。

ここでも、「新たな公」による取り組みが見られた。ただしそれは、必ずしも従来通りの郊外住宅地の世代交代を目指すものではなかった。むしろ周辺地域との連携や内部のソーシャルミックスにより住宅地像の転換を果たすことにより、基本的には現居住者の生活環境の維持／向上をめざす取り組みであった。

4) まとめ

本論文で取り上げた①②③の高度成長期に開発された郊外住宅地は、いずれも当初に一斉に入居した第1世代の高齢化という共通の現象を抱えている。そのため、千里ニュータウンなどから始まった「郊外の高齢化」「ニュータウンのオールドタウン化」という現象は、全国共通の問題として語られがちである。しかし実際には、その問題が意味するものは地域によって大きく異なっている。

近年話題となってきた「新たな公」が最も求められており、その活動が効果を及ぼす可能性があるのが、①東京大都市圏の30km圏以遠の不便な場所、および②地方中核都市の郊外ベッドタウンに位置する、1960～70年代に開発された「捨てられつつある」郊外住宅地であろう。そこで切実に求められているのは、地域を一体に扱う「住宅地マネジメント」の取り組みであり、その担い手の育成が急務といえる。こうして地域の魅力が向上することにより、「選ばれる郊外」として世代交代が円滑化し、住宅地の持続可能性を高まることが期待できる。

一方で③の地方都市における郊外住宅地は、非常に困難な状況にある。その位置す

る都市圏の人口が減少していくなかで、より利便性の高い場所により新しい郊外住宅地が立地しており、従来の持ち家市場において住宅地間競争に勝ち抜くことは不可能と思われる「限界郊外化」しつつある住宅地が存在している。

このような住宅地でまず考えられるべきことは、住宅地の将来像よりは、現居住者の生活環境であろう。高齢化、空き家・空き宅地の増加により様々な問題が発生しているなかで、その生活環境を維持・向上させる主体として「新たな公」は、①②の住宅地とは異なるポテンシャルを有している。

その際に重要となってくるのが、「住宅地像の転換」だと考える。同質性の高い核家族が閉鎖的に居住する「郊外住宅地」から脱し、内部では多様な人びとが住まい、外部の様々な地域と連携・一体化を果たすことは、現在の居住者の生活環境維持・向上の一つの道筋となる。このような取り組みの結果として、「都心マンション／郊外戸建て」という従来の選択の枠組みから逃れたユニークな特徴を有する住宅地へと転成することも、視野に入れることができよう。

こうして本研究では、全国の東京大都市圏、地方中核都市圏、そして地方都市内部の郊外住宅地の世代交代の可能性について、その現状と、特に「新たな公」のポテンシャルを明らかにした。ただし、いずれの郊外においても、未だ「新たな公」の取り組みは本格化しておらず、先行事例においても試行錯誤の状態である。いかにこれらを郊外住宅地の特徴似合わせて政策的にエンカレッジしていくのか、今後検討していく必要があると考える。

○ キーワード

GBI (Generation Balance Index)	世代交代
選ばれる郊外と捨てられる郊外	大都市の郊外と地方都市の郊外
担い手	新たな公
マネジメント	限界郊外

○ 本編

1. 世代間バランス係数を用いた世代交代のポテンシャル分析

1-1. 世代間バランス係数 (Generation Balance Index, GBI) を用いたミクロレベルの居住構造

あるまとまりのある地域を対象とした居住者の年齢構造を分析する最も簡便な方法は、65歳以上人口や15歳未満人口など、ある年齢層に着目して全人口に対する割合を算出する方法であろう。日本全体が少子高齢化を伴う本格的な人口減少社会に突入した現在、地域での課題を抽出し、明確化する前提として、高齢化率や年少人口比率、もしくは従属人口比率などを算出することは、一時点での年齢構造を明らかにし、他地区と比較するという点においては、十分意味がある分析方法ではある。しかし、例えば高齢化率が同等に、非常に高い地区が複数ある場合、そのどれもが今後同じように世代交代をしていくことが不可能であると言い切ることはできない。なぜなら、高齢化率は、他の世代との関係を示すものではなく、65歳以上人口が非常に多い一方、20代人口が常に流入するようなJR中央線沿線の木賃アパートベルトのような地域や、逆に65歳以上人口だけでなく50代も非常に多く、その一方で、20~30代の若年層はほとんどいない郊外地域のような地域も、高齢化率だけを算出すれば、ある一時点では同じような数値になる可能性もあるからである。

そこで本節では、親世代と子世代との人口学的バランスを示す世代間バランス係数 (Generation Balance Index, 以下「GBI」という)¹を用いて、地域性の異なる3つの地方を対象に、ミクロレベル (町丁字レベル) でGBIを算出し、「選ばれる地区」と「捨てられる地区」がどのように分布しているのかを明らかにする。

(1) 分析対象地、分析対象コーホート

本分析の対象地は、南関東地方 (東京都, 神奈川県, 埼玉県, 千葉県に茨城県を加えた1都4県)、東北地方 (青森県, 岩手県, 秋田県, 宮城県, 山形県, 福島県の6県)、そして九州・沖縄地方 (福岡県, 佐賀県, 長崎県, 宮崎県, 大分県, 熊本県, 鹿児島県, 沖縄県の8県) の3地方、1都18県である。

都市圏だけでなく、中山間地域も含め、広範囲にわたるエリア全体がどのような構造になっているのかを明らかにするため、本分析では上記の対象都県の全ての町丁字を対象とする²。

大都市圏、特に東京大都市圏が急速に拡大したのは、1960~70年代の高度経済成長期であり、この拡大を支えたのはおよそ1920~50年代の、いわゆる「人口転換期」に

¹ 藤井多希子:「東京大都市圏ミクロレベルの世代交代と市街地特性」、『日本建築学会計画系論文集』, 第633号, pp. 2399-2407, 2008年11月

² 居住人口が0である地区、GBI算出の基礎となる女性人口が0である地区を除外した。

生まれた世代である。「人口転換」とは、死亡率は低下したが出生率は依然高い水準にある期間のことであり、この時期には「たくさん生まれるが、ほとんど死亡しない」という現象がみられ、人口が急激に増加する。我が国ではこの人口転換はおよそ1920年代半ばから1950年ぐらいにかけて起こっており、この時期に生まれた人々の平均きょうだい数は4人であり、長男を除く子どもたちの多くは地方から都市へ流出した。

こうした人口を都市の側からみれば、流入人口であるが、地方の側からみれば当然流出人口となり、この世代に関しては特に親世代と子世代のバランスは、都市と地方とでは異なり、都市圏では若年層が卓越的に存在した。そうした、都市の側からみた若年流入層はその後、自らの家族を形成し、平均2人の子どもを持ち（この時期の出生率はおよそ2前後である）、郊外へ住居を求めることとなった。高度経済成長期の若年流入層は、こうして郊外第一世代となったわけであり、この郊外第一世代と彼らの子どもである郊外第二世代との世代間バランスは、都市圏の内部においては都心エリアと郊外エリアとで大きく異なるようになったのである。

そして、現在では、この郊外第二世代が30～40代の年齢層に達し、世帯形成期・世帯拡大期に入っている。こうした、「郊外第一世代（1920～50年代生まれ）とその親」「郊外第二世代（1960～70年代生まれ）とその親である郊外第一世代」という、親世代と子世代の人口の関係は、これまでの数十年にわたるそれぞれの居住選択の結果、ミクロレベルで大きく多様化しつつあるのである。

今後の都市圏の課題を考えた場合、まずはミクロレベルで世代交代がどのように進捗しつつあるのかを把握することが最も重要である。なぜなら、高齢化はどの地域でも進展するものの、子世代にあたる世代が地域にどの程度存在するかを見通すことは、現在地域に存在する学校や商店街などのハードな社会資本のみならず、NPOやボランティア団体、様々な市民活動主体などのソフトな社会関係資本などが今後維持される可能性を見極めるための重要な要素となるからであり、コミュニティレベルのみならず、広域の政策立案においても有用な視点となると考えるからである。

そこで、分析対象コーホートとしては、大都市圏の郊外化を牽引した最後の世代である「1950年代コーホート（1951～60年生まれ）」、「1960年代コーホート（1961～70年生まれ）」、「1970年代コーホート（1971～80年生まれ）」の3つのコーホートを子世代とし、これらのコーホートの実際の母世代となる全女性人口をそれぞれの親世代として、GBIを算出する。なお、データは全て2005年国勢調査である。

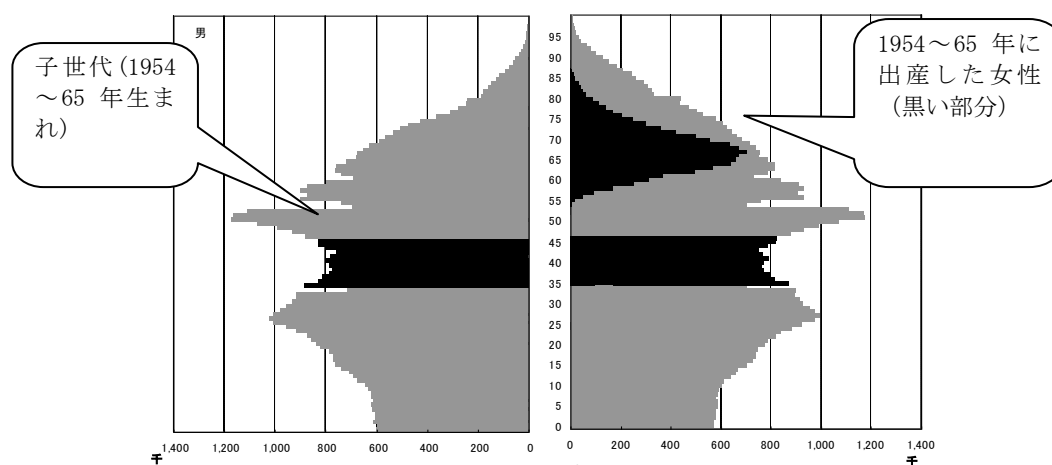
図表1 対象コーホートとその母世代

	2005年時点での年齢	母世代の生年	中心となる母世代の生年	中心母世代の全母世代に占める割合	中心母世代の2005年の年齢	中心母世代の2020年の年齢
1950年代コーホート	46～54歳	1901～45年	1923～38年	80.1%	67～82歳	82～97歳
1960年代コーホート	36～44歳	1911～55年	1933～45年	82.3%	60～72歳	75～87歳
1970年代コーホート	26～34歳	1921～65年	1943～54年	81.7%	51～62歳	66～77歳

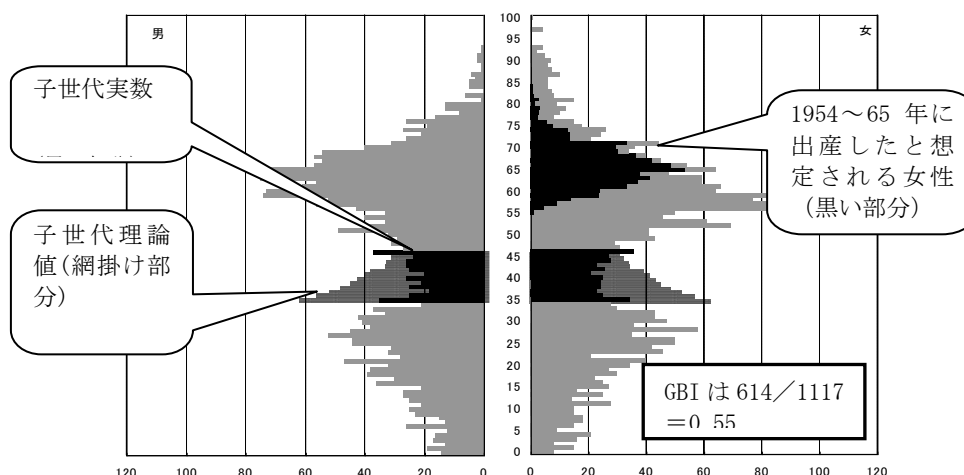
(2) GBI の算出方法と世代交代のポテンシャルの解釈基準

① GBI の算出方法

GBI とは、母世代人口の実際の出生行動に基づいて算出される子世代理論値で実際の子世代人口を除いたものであり、間接的に母世代と子世代の人口のバランスを表す指標である。子と母の年齢的な関係は生まれた時点で決定され、その後の子世代人口と母世代人口の関係は、全国的にみれば人口移動と死亡による変化を受けることになるために、年ごとに変化するが、母世代にあたる各歳別女性人口と女子の年齢別出生率、そして子世代の任意の年までの生存率が明らかになれば、任意の年における生存している母世代人口に対応する子世代人口の理論値を算出できる。例えば、子世代を1954～65年生まれコーホートとした場合の、埼玉県所沢市N地区における2000年 GBI の具体的な算出手順は以下の通りである。また、参考のために母世代と子世代との関係を全国レベルとN地区それぞれの人口ピラミッドで図示したのが図表2、図表3である。



図表2 2000年の人口ピラミッド (全国)



図表3 2000年の人口ピラミッド (埼玉県所沢市N地区)

i) 人口動態統計を用いて、1954～65年生まれの人口を母親の生年別に集計した。母世代にあたるのは1905～50年生まれである。

ii) 5年ごとに公表される完全生命表を用いて世代生命表を作成し、1954～65年生まれ人口が2000年時点まで生存する確率を各年齢別に計算し、2000年における母親生年別1954～65年生まれ各歳別人口の理論値を計算する。

iii) 2000年時点における母世代にあたる各歳別女性人口と、ii)で計算した母親生年別1954～65年生まれ各歳別人口理論値の比を計算する。

iv) GBIを算出する対象地区（ここでは埼玉県所沢市N地区）の母世代（2000年時点では50～95歳）にあたる各歳別女性人口にiii)で算出した比をそれぞれ乗じ、1954～65年生まれ各歳別人口の理論値を計算する。これらを合計したものが対象地区における「子世代理論値」である。この「子世代理論値」と子世代人口の実数との比を求め、これをGBIとする。

上記の手順に則り、子世代を1950年代コーホート、1960年代コーホート、1970年代コーホートと設定し、5歳階級人口を基準として対象地区の2005年GBIをコーホート別に算出した。なお、GBIは上記のように直接的には母世代にあたる女性人口と子世代人口とのバランスを示すものであるが、30代後半以降の性比は概ね安定していることから、本研究では母世代人口を男性も含めた「親世代」として考察を進める。

②地区の世代交代のポテンシャルの解釈基準

本分析では、データの制約上の理由から2005年という1時点のみのデータを用いる。もし全ての対象地域における過去のデータ、例えば1980年のミクロレベルのデータを入手することができ、2005年GBIの結果と合わせて分析することができるならば、コーホート別に世代間バランスの変化を詳細にみることができ、対象地域で育った子世代の流出傾向などがより明確化されるであろう。しかし、2005年という1時点のみを対象とした分析が直接的には現時点での親世代と子世代の世代間バランスを示すものであるにせよ、対象となる子世代を20代後半～50代前半と広範囲に設定したことで、近い将来の世代間バランスをも示唆するものとする。なぜなら、現時点で全てのコーホートの世代間バランスが崩れているということは、このままの世代間バランスが維持されていくなれば（すなわち親世代もしくは子世代人口の大きな流入がないならば）、近い将来も世代間バランスは崩れたままであることを意味すると考えてよいからである。

これをGBIに即してもう少し詳しく説明する。例えば、全てのコーホートのGBIが1未満である場合、40代後半～50代前半という持家取得がほぼ終了し定住期に入る世代（1950年代コーホート）も、30代後半～40代前半という世帯拡大期・住宅取得時期にある世代（1960年代コーホート）も、20代後半～30代前半という未婚率が高い

一方、就職し、世帯形成期にある世代（1970年代コーホート）も、親世代に対して相対的に少ないことを意味する。30代後半～40代以降は定住傾向が強くなるため、今後これらのコーホートで大きな流出入があるとは考えづらい。また、移動の激しい20代に関しても、現時点で20代が少ない地区は、若年層、特に若年単身層が居住する環境にはないことを暗示しているため、今後継続的に20代が流入することは考えづらい。従って、現時点で全コーホートのGBIが1未満の地区は世代交代が進展しない可能性が高い地区であると言ってよいだろう³。このような地区の10年後を考えてみると、対象とした子世代コーホートの親世代の大半は後期高齢層に突入しており、親世代の居住をどう支えていくのかという問題が現在よりも大きな課題として浮かび上がってくるだろうことは想像に難くない。また、それだけではなく、このような地区では親世代が死亡した後、地区全体として世代交代していくことができず、「捨てられる」地区になってしまう可能性が他地区に比べて高いといえる。逆に、現時点で全コーホートのGBIが1.2以上の、子世代が相対的に多い地区では、今後定住傾向が強くなる30代、40代がこのまま居住継続するならば、親世代に対して相対的に多いバランスが維持されるため、世代交代は進展していくと見通される。

ここで、例えば2000年時点で対象コーホートの母世代となる35～99歳女性人口が100人、35～99歳男性人口が90人（先にGBI算出の基礎となる女性人口を100人と設定し、次に各年齢別の性比を用いて男性人口を算出）である地区をモデルとして設定し、移動がないと仮定した場合に、2010年、2020年に人口の世代間バランスがどう変化するかをシミュレーションしてみる。

図表4 モデル地区の親世代年齢別人口

	親世代 合計	35～ 39歳	40～ 44歳	45～ 49歳	50～ 54歳	55～ 59歳	60～ 64歳	65～ 69歳	70～ 74歳	75～ 79歳	80～ 84歳	85～ 89歳	90～ 94歳	95～ 99歳
男性	90	10	10	10	10	10	9	9	8	6	4	3	1	1
女性	100	10	10	10	10	10	10	10	9	8	5	5	2	1

この母世代人口を基準として算出される子世代の各コーホートのGBIが全て1.2以上の場合を「パターン1」、全てのGBIが1の場合を「パターン2」、全てのGBIが0.8の場合を「パターン3」、全てのGBIが0.5の場合を「パターン4」として、想定される子世代人口をコーホート別に計算し、男性も含めた親世代人口と子世代人口全体との比を計算し、GBIによりどのように将来の世代間バランスが異なるのかを比較する。ここで注意しなければならないのは、GBIは、母世代人口から過去の出生行動に従って算出される子世代理論値と子世代実数の比であるため、GBIが1といった場合に、

³ なお、ここで「世代交代が進展しない」状態とは、持家取得時期に達し、定住傾向が強まる年齢に達した子世代が地区レベルで親世代に対して相対的に少なく居住することにより、高齢者となった親世代が卓越的に居住する状態となることを指す。

親世代人口1人に対して子世代が1人，というように，人数を示すものではないということである。そこで，このシミュレーションではGBIの持つ意味をより分かりやすくするために，GBIを人数に割戻し，それを親世代人口と直接比較する。

図表5 GBIパターン別2000年，2010年，2020年の推計人口

2000年	母世代人口 (35～99歳)	1950年代 コホート (40代)	1960年代 コホート (30代)	1970年代 コホート (20代)	子世代計 (A)	親世代全体 (B)	比(A/B)
パターン1(GBI1.2)	100	63	51	48	162	190	0.85
パターン2(GBI1.0)	100	50	42	39	131	190	0.69
パターン3(GBI0.8)	100	44	36	34	114	190	0.60
パターン4(GBI0.5)	100	26	20	20	66	190	0.35

2010年	母世代人口 (45～109歳)	1950年代 コホート (40代)	1960年代 コホート (30代)	1970年代 コホート (20代)	子世代計 (A)	親世代全体 (B)	比(A/B)
パターン1(GBI1.2)	81	62	51	48	160	152	1.05
パターン2(GBI1.0)	81	49	41	39	129	152	0.85
パターン3(GBI0.8)	81	43	36	34	112	152	0.74
パターン4(GBI0.5)	81	25	20	20	65	152	0.43

2020年	母世代人口 (55～119歳)	1950年代 コホート (40代)	1960年代 コホート (30代)	1970年代 コホート (20代)	子世代計 (A)	親世代全体 (B)	比(A/B)
パターン1(GBI1.2)	63	58	49	47	155	116	1.34
パターン2(GBI1.0)	63	46	40	39	125	116	1.08
パターン3(GBI0.8)	63	41	35	33	109	116	0.94
パターン4(GBI0.5)	63	24	19	20	63	116	0.54

2000年時点でのモデル人口の母世代にあたる女性人口だけでなく男性人口も合わせた親世代人口と子世代人口との比をみると，GBI1.2であっても，親世代人口が生存している割合が高いため，0.85となっており1を割り込んでいる。なお，全てのコホートのGBIが0.5である状態というのは，親世代190人に対して，子世代が合計で66人しかいない状態であり，比にすると0.35である。

次に，2000年のそれぞれの年齢別人口に生残率を乗じて2010年，2020年それぞれの人口を推計し，親世代人口と子世代人口との比を計算する。将来は，親世代人口が死亡によって減少するために，親世代人口と子世代人口の比は全体的に上昇するが，2010年時点ではパターン1のみで1以上，2020年時点ではパターン1とパターン2で1以上となり，地区全体としての世代交代は進展する見通しが高いといえる。

以上の考え方に則り，本研究では個別のコホートのGBIに着目するのではなく，全てのコホートのGBIが1未満であるのか，もしくは1.2以上であるのかに着目し，前者を世代交代が進展しないと見通される地区，後者を世代交代が進展すると見通される地区として解釈する。また，「世代交代が進展しない⇨捨てられる可能性の高い地

区」と解釈される全 GBI が 1 未満の地区については、さらに全 GBI が 0.5 未満の地区、すなわち、本来いるべき子どもの半数未満しかいない地区を特に「捨てられる可能性が最も高い地区」として抽出する。以上をまとめると、本分析で明らかにする地区類型は、以下の 3 種類となる。

- (i) 世代交代が進展すると見通される地区 (全 GBI が 1.2 以上)
- (ii) 世代交代が進展しないと見通される地区 (全 GBI が 1 未満であるが、全てが 0.5 未満であるわけではない地区)
- (iii) 世代交代せず、「捨てられる」可能性が最も高い地区 (全 GBI が 0.5 未満)

なお、上記以外の地区 (例えば、1950 年代コーホートの GBI は 1.2 以上であるが、それ以外のコーホートの GBI が 1 未満であるなど、数値が混在していたり、全てのコーホートの GBI が 1 以上 1.2 未満である場合) については、現時点では特に明確な傾向が現れていない地区であるため、今回は分析対象としない (次項の分析結果での地図中、色が塗られていない地区はこのような地区である)。

1-2.3 地方を対象とした分析結果

(1) 市区町村レベルでの世代交代の見通し

まず、それぞれの地方別に市区町村レベルの GBI を、先述の 3 分類別 (全 GBI が 1 以上/全 GBI が 1 未満かつ全 GBI が 0.5 未満ではない/全 GBI が 0.5 未満) に集計し、まとめたのが、図表 6~8 である。

図表 6 南関東 (+茨城県) 地方の GBI3 分類別市区町村数

	総計	GBI			
		i (全 GBI が 1.2 以上)	ii (全 GBI が 1 未満)	iii (全 GBI が 0.5 未満)	それ以外
茨城県	54 100.0%	2 3.7%	19 35.2%	0.0%	33 61.1%
埼玉県	87 100.0%	7 8.0%	8 9.2%	0.0%	72 82.8%
千葉県	79 100.0%	3 3.8%	42 53.2%	1 1.3%	33 41.8%
東京都	63 100.0%	4 6.3%	7 11.1%	0.0%	52 82.5%
神奈川県	61 100.0%	11 18.0%	13 21.3%	0.0%	37 60.7%
総計	344 100.0%	27 7.8%	89 25.9%	1 0.3%	227 66.0%

図表 7 東北地方の GBI3 分類別市区町村数

	総計	GBI			
		i (全 GBI が 1.2 以上)	ii (全 GBI が 1 未満)	iii (全 GBI が 0.5 未満)	それ以外
青森県	47 100.0%	0.0%	39 83.0%	1 2.1%	7 14.9%
岩手県	47 100.0%	0.0%	42 89.4%	1 2.1%	4 8.5%
秋田県	29 100.0%	0.0%	28 96.6%	1 3.4%	0.0%
宮城県	48 100.0%	2 4.2%	31 64.6%	0.0%	15 31.3%
山形県	38 100.0%	0.0%	37 97.4%	0.0%	1 2.6%
福島県	81 100.0%	0.0%	65 80.2%	4 4.9%	12 14.8%
総計	290 100.0%	2 0.7%	242 83.4%	7 2.4%	39 13.4%

図表 8 九州・沖縄地方の GBI3 分類別市区町村数

	総計	GBI			
		i (全 GBI が 1.2 以上)	ii (全 GBI が 1 未満)	iii (全 GBI が 0.5 未満)	それ以外
福岡県	97 100.0%	4 4.1%	72 74.2%	0.0%	21 21.6%
佐賀県	31 100.0%	0.0%	23 74.2%	0.0%	8 25.8%
長崎県	42 100.0%	0.0%	38 90.5%	0.0%	4 9.5%
熊本県	62 100.0%	0.0%	53 85.5%	3 4.8%	6 9.7%
大分県	21 100.0%	0.0%	19 90.5%	1 4.8%	1 4.8%
宮崎県	44 100.0%	1 2.3%	37 84.1%	2 4.5%	4 9.1%
鹿児島県	73 100.0%	0.0%	66 90.4%	4 5.5%	3 4.1%
沖縄県	45 100.0%	13 28.9%	5 11.1%	0.0%	27 60.0%
総計	415 100.0%	18 4.3%	313 75.4%	10 2.4%	74 17.8%

これをみると、既に市区町村レベルで大きく世代間バランスが崩れ、世代交代が難しいと見通される市区町村が、東北地方、九州地方では非常に多いことが分かる。それに対し、関東地方では、そのような市区町村は約 4 分の 1 にとどまっている。

地方別に詳しくみてみよう。まず、関東地方では、全 GBI が 1.2 以上と世代交代が進展すると見通される市区町村が、344 市区町村のうち 27 と 7.8% を占めている。特に神奈川県では 61 市区町村中 11 (18.0%) と非常に多い。一方、全 GBI が 1 未満である、世代交代が進展しないと見通される市区町村は、全体のうち 89 (25.9%) と約 4 分の 1

にとどまっている。しかし、これは県により差異が大きく、千葉県では半数以上の市区町村がこれに該当するほか、茨城県でも 19 市町村 (35.2%) と 3 分の 1 以上が、世代交代が難しいと見通される。また、全 GBI が 0.5 未満という、世代交代が非常に難しく「捨てられる」可能性が高いと見通されるのは、千葉県白浜町である。

次に、東北地方をみてみよう。全 GBI が 1.2 以上の市区町村は、全体の 290 市区町村のうち、わずか 2 となっており、これは仙台市宮城野区と若林区である。一方、東北地方では、8 割を超える市区町村で全 GBI が 1 未満となっており、特に山形県、秋田県では 95% を超える高い割合となっている。また、全 GBI が 0.5 未満の市区町村は、青森県碓ヶ関村、岩手県湯田町、秋田県上小阿仁村、福島県西会津町、三島町、金山町、昭和村の合計 7 町村である。

九州・沖縄地方をみると、沖縄県では突出して全 GBI が 1.2 以上の世代交代が進展すると見通される市町村が多く、13 (28.9%) となっているが、九州地方は東北地方と同様、全 GBI が 1 未満の市区町村がほとんどを占める。世代交代が非常に難しいと見通される全 GBI 0.5 未満の市区町村は、熊本県有明町、天草町、河浦町、大分県国見町、宮崎県南郷村、北郷村、鹿児島県笠沙町、大浦町、坊津町、南大隅町の 10 町村である。

(2) 小地域レベルでの世代交代の見通し

① 県別にみた小地域レベルでの世代交代の見通し

小地域レベルの GBI を、先述の 3 分類別 (全 GBI が 1 以上 / 全 GBI が 1 未満かつ全 GBI が 0.5 未満ではない / 全 GBI が 0.5 未満) に集計し、県別に比較したのが図表 9 である。

今回対象とした、南関東地方+茨城県、東北地方、九州・沖縄地方の 1 都 18 県の町字地区数は 33,208 地区である。そのうち、全 GBI が 1.2 以上と、世代交代が進展すると見通される地区は全体の 8.1% を占める 2,686 地区、世代交代が進展しないと見通される全 GBI が 1 未満の地区は約半数の 16,581 地区、そして、全 GBI が 0.5 未満という、世代交代は非常に難しく「捨てられる」恐れのある地区は、全体の 4.5%、1,493 地区である。

こうした世代交代のポテンシャルを持つ地区の割合は県によって大きく異なる。

神奈川県、東京都、埼玉県といった南関東地方、宮城県、福岡県という都市圏を擁する県、そして沖縄県では、全 GBI が 1.2 以上の地区の割合は概ね 10%~20% と比較的高い。また、南関東地方では、全 GBI が 0.5 未満の地区数の割合は千葉県を除き 1% に満たないのが特徴である。

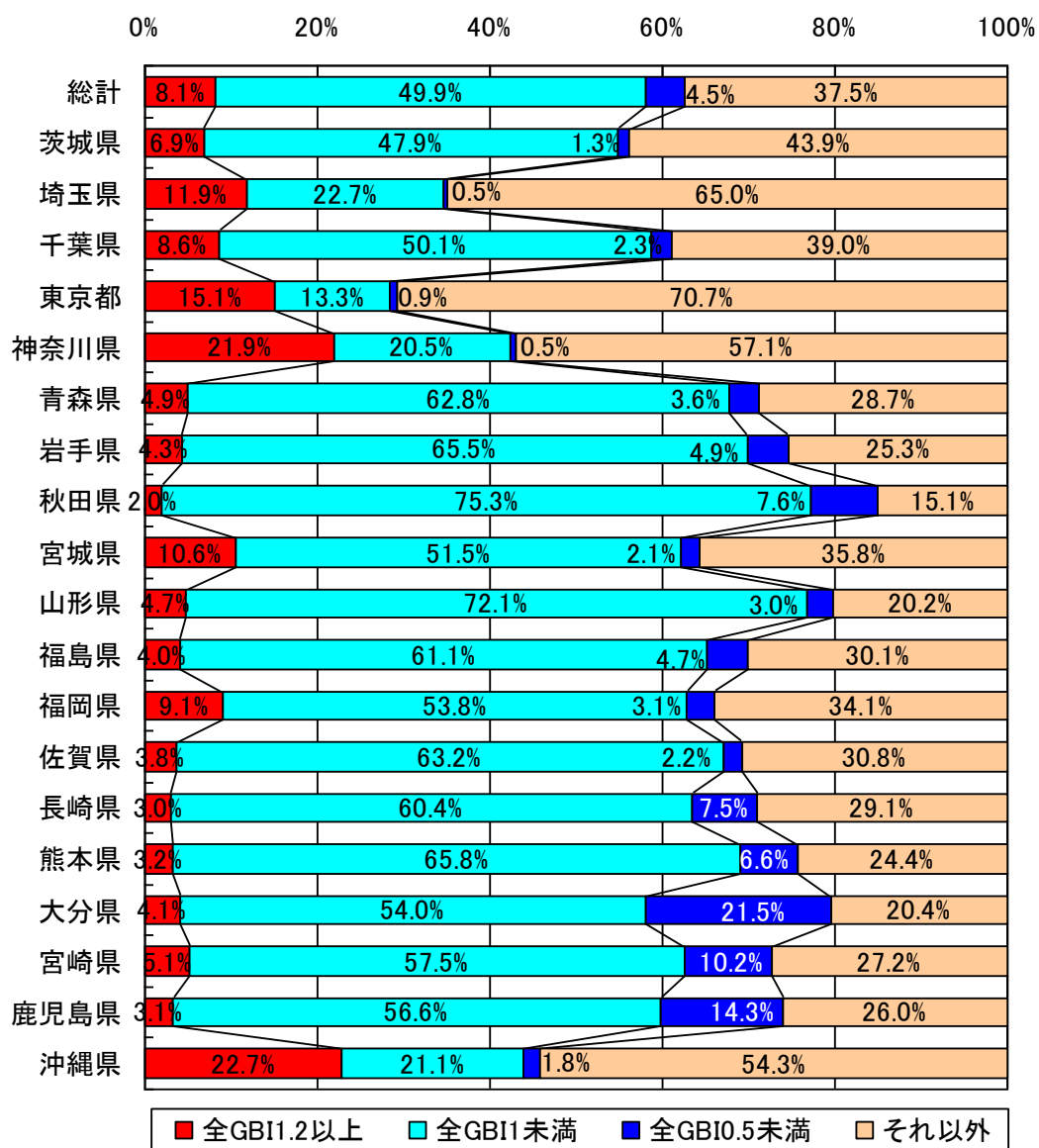
しかし、それ以外の県では、世代交代が進展すると見通される地区の割合は 5% 以下であり、半数以上の地区で世代交代が進展しないと見通されている。特に、秋田県、山形県では 7 割以上が全 GBI が 1 未満となっている。その一方、全 GBI が 0.5 未満の地区の割合は秋田県で 7.6% とやや高いものの、岩手県 4.9%、青森県 3.6%、山形県 3.0%

と5%未満におさまっている。

これに対し、九州地方の県では異なる様相をみせている。例えば大分県では、全 GBI が 0.5 未満の「捨てられる」恐れの高い地区の割合が 21.5%と非常に高く、また、鹿児島県、宮崎県でも 10~15%程度と高い。

GBI という指標で見る限り、今後 20 年程度のうちに世代交代を達成できず、「捨てられる」恐れが高い地区が多いのは、九州地方の南部エリアであるといえる。

図表 9 県別 GBI3 類型別地区数



②空間的分布の特徴

世代交代の見通し別に地区の分布状況を見ると、地方ごとに大きな差異がみられる。

まず、南関東地方、特に東京都心部から 30km 圏エリアでは、世代交代が進展するとみられる地区と、そうでない地区が隣接し、広範囲にわたってモザイク状に分布していることがわかる（GIS 地図は資料編を参照のこと）。そして、世代交代が進展しないとみられる地区が連坦して分布しているのは、主に 60km 以遠のエリアであり、農業地区を中心としている。都心部からの距離が近くとも世代交代が進展しないとみられる地区の多くは、駅からの距離が遠くアクセスの悪い戸建住宅地や、個人商店や小規模工場の多い商工業地区であり、逆に世代交代が進展すると見通されているのは、比較的アクセスのよく、しかも開発余地が残されているために近年マンション開発や宅地開発が進展している地区である⁴。

これに対し、東北地方、九州地方では、中心市街地のわずかな地区のみが世代交代が進展すると見通され、そのような地区は集中しており、その周辺に世代交代が進展しない地区が広範囲に広がっている。つまり、東京圏のようなモザイク構造はごく限られたエリアでしか確認されず、郊外地域は「限界郊外化」しているといえよう。

③高齢化率との関係

次に、地区別の世代交代の見通しと高齢化率との関係を見てみる。GBI が低いということは、その子世代にあたる世代を含む、65 歳未満の世代が少ないことを意味しているため、当然高齢化率は高い。しかし、世代交代が進展しないと見通される地区のうち、全 GBI が 0.5 未満の場合は、現在どのぐらいの高齢化率なのだろうか。

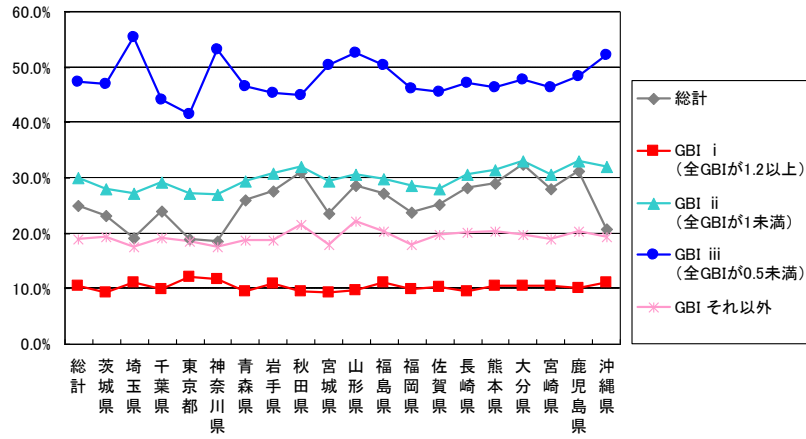
県別に、GBI3 類型別の平均高齢化率をグラフ化したのが、図表 10、表にまとめたのが図表 11 である。

これをみると、全 GBI が 1.2 以上の地区の平均高齢化率はどの県であっても、およそ 10%前後となっており、大きな差異はみられない。しかし、全 GBI が 0.5 未満の「捨てられる」恐れが高い地区の平均高齢化率は、県によって大きな差異がみられ、最も高いのは、埼玉県の 55.4%、次いで神奈川県 of 53.1%であり、南関東地方で高齢化率が高いことが分かる。また、沖縄県でも 52.1%と非常に高い。一方で、東京都では 41.5%、千葉県では 44.2%と、最も高い埼玉県とは 10 ポイント程度の差がある。

これらの県では、世代交代が進展すると見通される地区の割合も高く、世代交代が難しく「捨てられる」恐れの高い地区の割合は低いという特徴があるものの、「捨てられる」恐れのある地区は現在、平均で 50%以上の高齢化率となっており、県内で全く異なる居住上の課題を持つ地区が存在していることを示している。

⁴ 藤井多希子（2008）；「東京大都市圏マイクロレベルの世代交代と市街地特性－1950～70年代コーホートを対象とした GBI 分析」、『日本建築学会計画系論文集』, No633, pp. 2399-2407

図表 10 県別 GBI 類型別平均高齢化率



図表 11 県別 GBI 類型別平均高齢化率

	総計	GBI			
		i (全GBIが1.2以上)	ii (全GBIが1未満)	iii (全GBIが0.5未満)	それ以外
総計	25.0%	10.6%	29.9%	47.3%	18.9%
茨城県	23.2%	9.2%	28.1%	46.8%	19.4%
埼玉県	19.2%	11.0%	27.1%	55.4%	17.6%
千葉県	23.9%	9.8%	29.2%	44.2%	19.0%
東京都	18.9%	12.0%	27.1%	41.5%	18.5%
神奈川県	18.4%	11.7%	27.1%	53.1%	17.6%
青森県	26.0%	9.4%	29.4%	46.6%	18.8%
岩手県	27.6%	10.8%	30.8%	45.2%	18.8%
秋田県	30.9%	9.4%	31.9%	44.8%	21.6%
宮城県	23.6%	9.2%	29.4%	50.3%	18.0%
山形県	28.6%	9.8%	30.6%	52.5%	22.0%
福島県	27.2%	11.1%	29.9%	50.2%	20.4%
福岡県	23.8%	9.9%	28.5%	46.2%	18.0%
佐賀県	25.2%	10.2%	28.0%	45.5%	19.8%
長崎県	28.1%	9.4%	30.6%	47.0%	20.1%
熊本県	29.1%	10.6%	31.5%	46.4%	20.3%
大分県	32.5%	10.4%	33.0%	47.6%	19.6%
宮崎県	28.0%	10.5%	30.6%	46.2%	19.0%
鹿児島県	31.2%	10.1%	33.0%	48.3%	20.3%
沖縄県	20.7%	11.0%	32.0%	52.1%	19.3%

2. 東京大都市圏と地方都市における郊外ストックの現状

1章の分析で、世代交代の可能性が低い地区として、過疎化の進む農村部と共に、各都市の郊外部に計画的に開発された郊外住宅地が浮かび上がってきた。ただし、同じ郊外住宅地といっても、大都市圏と地方都市ではその継承可能性が大きく異なると予想される。

そこで2章では、各都市圏において特に郊外住宅地の立地する地域として、1) 東京大都市圏では30km圏に位置する所沢市、2) 地方中核都市である福岡市・仙台市では、市の中心部からやや離れた場所に位置するベッドタウンとして福岡県宗像市と仙台市泉区(旧泉市)、3) 30-50万人程度の地方都市で、市内に郊外住宅地が複数分布している大分市と青森市、の5都市を取り上げ、それぞれの郊外住宅地ストックのGBIについて考察を行う。

2-1. 東京大都市圏の30km圏域における郊外ストックのモザイク状分布

(1) 所沢市の特徴

1章でみたように、東京大都市圏の都心から30~50km圏において、町丁目の小さな単位で「住み継がれる郊外」と「住み継がれない郊外」がモザイク状に分布していた。それでは、「住み継がれない」住宅地とは、どのようなものなのであろうか。ここではまず、都心から30km圏に位置し、市内に住み継がれる地区と住み継がれない地区がモザイク状に分布している典型的な都市として所沢市を取り上げる。

所沢市は、東京都に隣接する都市である。元々は、茶畑やほうれん草などの野菜畑がつづく田園風景が広がっていた。しかし、高度成長期に大きく変貌する。1959年には、住宅公団による大規模団地が駅前に開発された。さらに、1970年前後には、駅から離れた場所に、後ほど取り上げるSa地区を含むSニュータウン(1970-73年)、K地区(1969年)、などの面的な郊外住宅地が開発された。こうして「埼玉都民」のための住宅地開発が個別に行われてきたのである。その後も開発は継続され、Sニュータウンを開発したディベロッパーも、1990年代のバブル期には、さらに駅から離れたEシティという戸建て住宅地を開発している。

一方で、近年は、駅前に高層マンションが建設されており、市内での中心部回帰の動きも起きている。

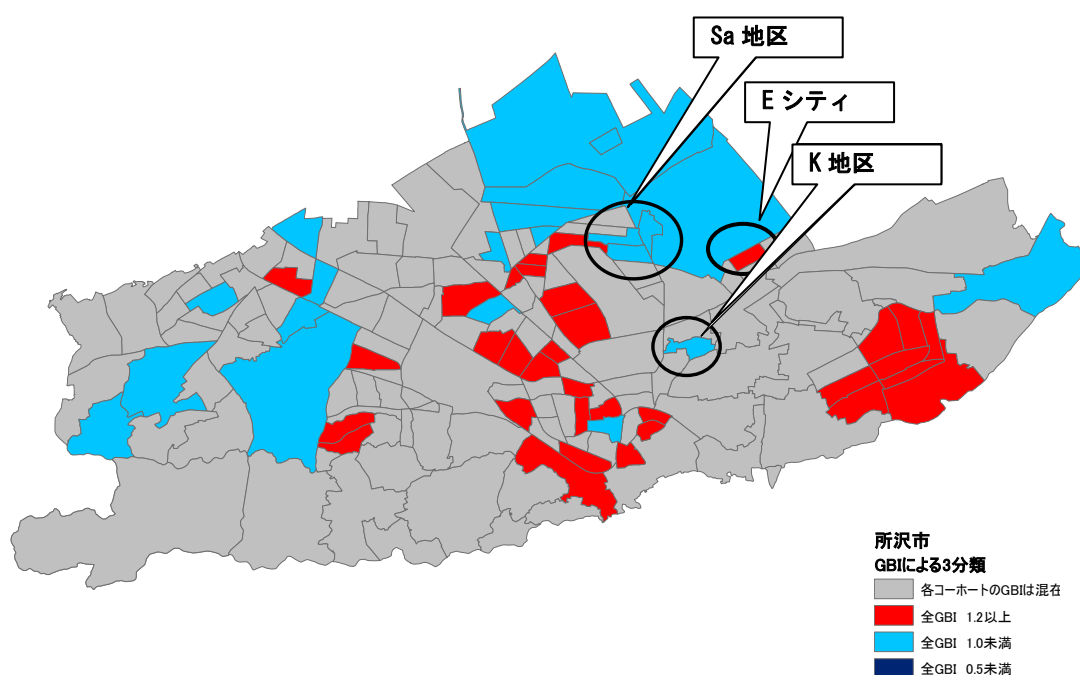
(2) 所沢市のGBI

所沢市は、市全体としては1950年代コーホートのGBIは1.33、60年代コーホートは1.12、70年代コーホートは1.03と、全てのコーホートで1以上となっており、マクロ的には世代交代が緩やかに進展しているといえる。また、高齢化率は16.5%である。

しかし、内部構造をみると、主に1960~70年代に開発された地区を中心にGBIは非常に低い。3章で取り上げるSa地区の位置する「S町3~5丁目(写真1)」のGBIをみ

ると、1950年代コーホートは0.77、60年代コーホートは0.42、70年代コーホートは0.59と、非常に低いことが分かる。丁目ごとの数値を見ても（図表13）それぞれ同様な傾向にある。特にこの地区で育った子世代である60～70年代コーホートのGBIが低いということは、生まれ育ったこの世代が流出し、戻ってきていない状況を示している。

また、K地区の位置する「K町」のGBIをみると、1950年代コーホートは0.41、60年代コーホートは0.47、70年代コーホートは0.66となっており、1950年代コーホートのGBIが低いことから、Sa地区よりも早い時期に地区の世代交代の問題が顕在化すると考えられる。



図表12 所沢市のケーススタディ対象地区

図表13 所沢市のSa地区とK地区のGBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
所沢市	1.33	1.12	1.03	336100	17%
S町3丁目	0.77	0.46	0.55	1865	28%
S町4丁目	0.61	0.42	0.49	1469	33%
S町5丁目	0.93	0.37	0.73	1796	27%
K町	0.41	0.47	0.66	2327	37%
N町	2.87	1.56	0.98	4149	10%



写真1 1970年代に開発されたSa地区



写真2 1990年代に開発されたNシティの様子

しかし、Sa地区の隣にはGBIの高い地区が隣接し、また、K地区の周辺は各コーホートのGBIは混在しており、エリア全体として世代交代が難しい場所ではない。90年代に開発されたEシティの位置する「N町」では、50年代コーホートのGBIが2.87となっている。バブル期に開発されたこの地区は、煉瓦を住宅と外構に多用することで重厚感のある統一された街並みが形成されている（写真2）。同じ郊外住宅地といえど、そのポテンシャルは1970年代に開発されたSa地区、K地区とは大きく異なっているのである。

2-2. 地方中核都市のベッドタウンにおける住み継がれる住宅地の選別

(1) 福岡県宗像市の特徴

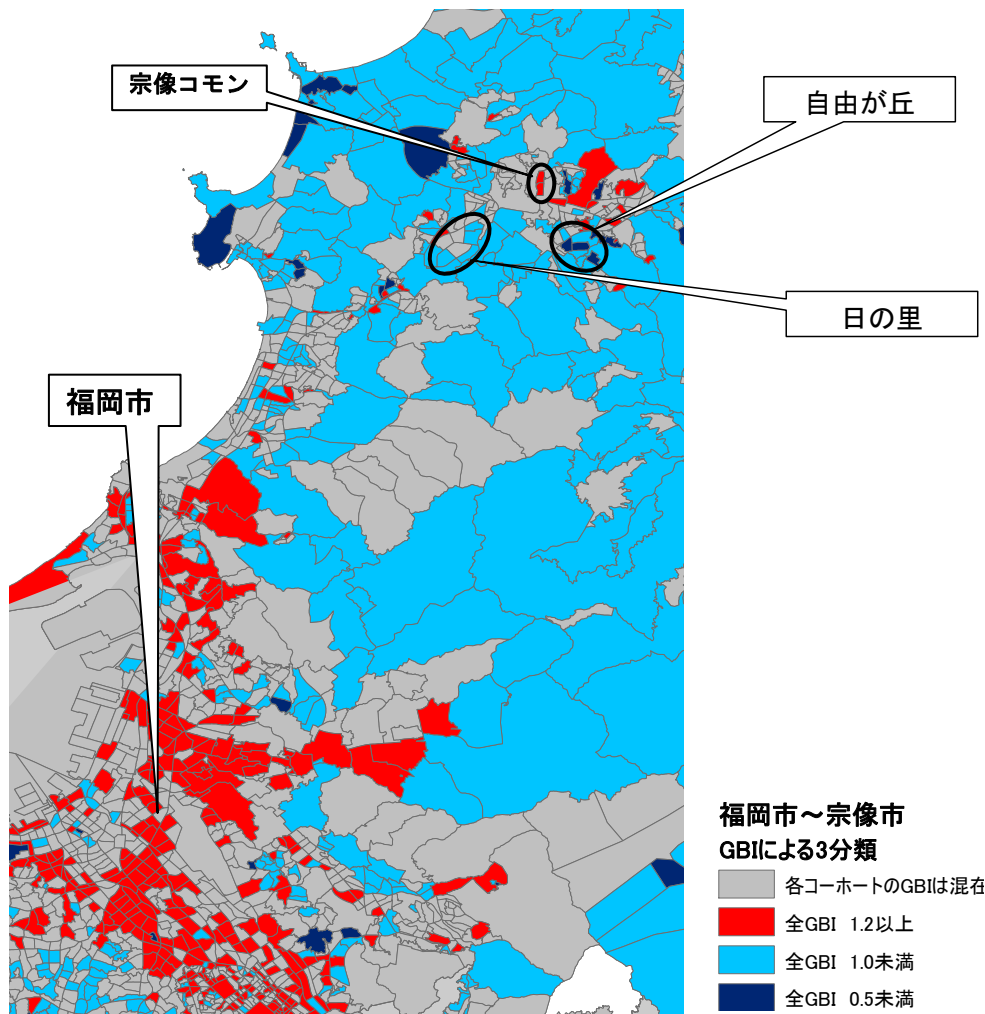
福岡県宗像市は、福岡市と北九州市の2つの100万都市のちょうど中間に位置する、両都市に通勤するサラリーマンのベッドタウンとして発展した都市である。特に、1970年代以降に、住宅公団や民間ディベロッパーの手により、大型の戸建て住宅団地が鉄道の駅前を中心に開発されてきた。

鹿児島本線の東郷駅前にて、住宅公団の手により1969年に開発されたのが日の里団地である。計画規模は、当時「西日本一」を称しており、大部分は戸建て住宅用の宅地分譲だったが、駅前には高層の公団住宅も建設された。市内のもう一つの駅である赤間駅前には、民間企業により1964年から敷地100万坪の戸建て住宅地「自由が丘」が開発された。

その後も次々と戸建て住宅地が周辺に開発されていき、1980年には67000人ほどであった人口も、現在では9万人を超えている。

(2) 宗像市のGBI

市全体としては1950年代コーホートのGBIは1.11、60年代コーホートは0.87、70年代コーホートは0.78となっており、特に郊外子世代の流出がみられるエリアである。また、高齢化率は19.4%である。



図表 14 宗像市のケーススタディ対象地区

内部構造をみると、所沢市と同様に主に 1960～70 年代に開発された地区を中心に GBI は非常に低い。日の里地区の GBI をみると、1950 年代コーホートは 1.05、60 年代コーホートは 0.74、70 年代コーホートは 0.77 と、市全体の傾向とほぼ同様の傾向にある。さらに、自由が丘地区の GBI をみると、1950 年代コーホートは 0.67、60 年代コーホートは 0.58、70 年代コーホートは 0.60 となっており、世代交代という面では非常に難しい局面にあることが推察される地区である（写真 3）。

また、どちらの地区も周辺はほとんどが「GBI1 未満の地区」となっており、市全域で地域全体が世代交代しない恐れが高い状況である。

ただし、市内にも一部に全 GBI が 1.2 以上となっている地区がある。たとえば、宗像コモン公園通りは、1990 年代に開発された戸建て住宅地である。駅からも遠く非常に不便な場所にあるが、平均宅地面積 100 坪で美しい街並みがデザインされながらも、割安な価格設定がなされたため、若い家族の人気のある住宅地になっていた（写真 4）。

図表 15 Sa 地区（3-5丁目）と隣接地区（1-2丁目）の GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
宗像市	1.11	0.87	0.78	94148	19%
自由ヶ丘	0.67	0.58	0.60	8386	27%
日の里	1.05	0.74	0.77	12728	21%
公園通り	5.91	5.38	1.04	1056	4%
樟陽台	3.34	8.45	3.38	1178	4%



写真 3 1970年代に開発された自由が丘団地



写真 4 1990年代に開発された宗像コモン

こうして福岡市のベッドタウンとして発展してきた宗像市では、初期に開発された大規模ニュータウンの世代交代が進んでおらず、一方で未だに新規開発が若い家族を引き寄せている。しかし、1960-70年代の住宅地は、概して近年の開発より宅地が広く、公園等のオープンスペースもゆったりととられている。駅前の好立地でインフラの整ったこのような住宅地が、現状のままでは「捨てられる」可能性すら生じているのが現状なのである。

(3) 仙台市泉区の特徴

次に東北の中核都市である仙台市のベッドタウンの状況について見てみよう。仙台市泉区は、元々宿場町を中心とする郡部の田園地帯であったが、1970年頃に、県住宅供給公社による賃貸団地と戸建て住宅地からなる「将監ニュータウン」や、大手民間ディベロッパーによる「泉パークタウン」の開発をきっかけに、仙台市のベッドタウンとして発展してきた。1971年には泉市として市制施行、さらに1988年には仙台市に併合され泉区となった。

1992年には、仙台市営地下鉄が泉区の南部まで延伸し、駅周辺は市の副都心と位置づけられている。そのため、駅周辺ではマンションの建設が進行した。

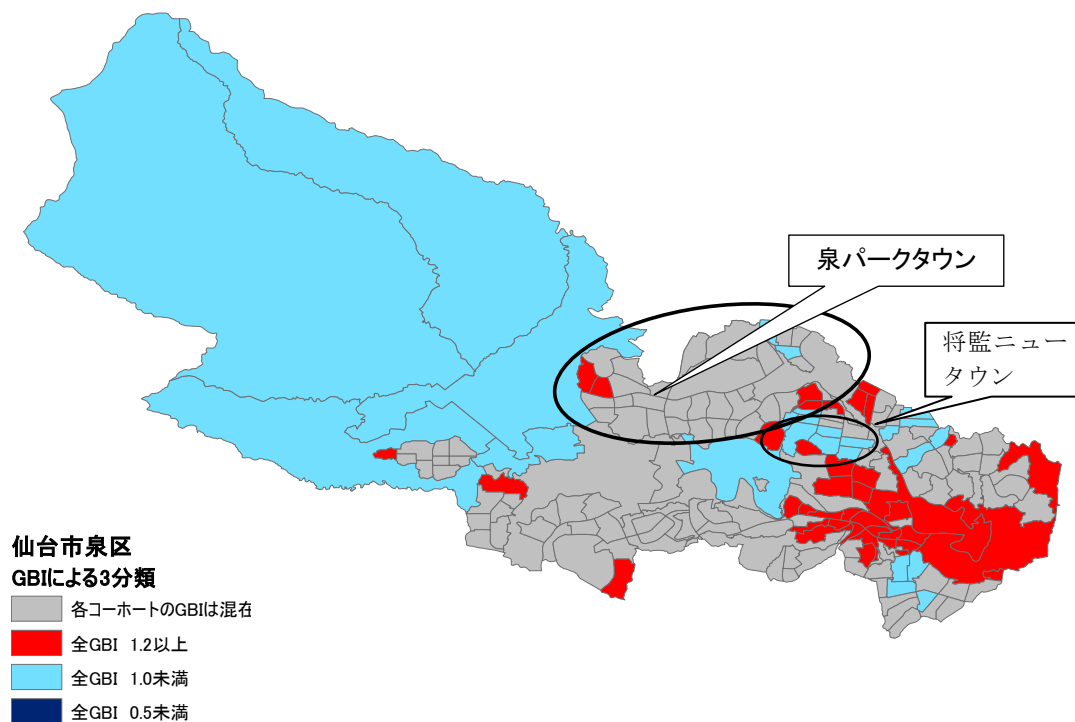
(4) 泉区の GBI

仙台市泉区は、区全体としては1950年代コーホートの GBI は 1.67、60年代コーホートは 1.29、70年代コーホートは 1.00 となっており、子世代が流入しているエリアである。また、高齢化率は 13.9%と比較的低い。

内部構造をみると、世代交代が進展する地区とそうでない地区はそれぞれ集積して分布している。区の南西部に位置する駅周辺地域の多くは、すべての GBI が 1.2 以上となっている。一方で、駅から離れた住宅地ストックである将監ニュータウンの戸建て地区（図表 17）では、大半がすべての世代で GBI が 1 以下となっており、世代交代が非常に難しい住宅地となっている。

注目したいのは、さらにその奥に位置する泉パークタウンである。ここは1974年の高森地区から現在も開発が続く住宅地である。そこで高森地区の GBI をみると、1950年代コーホートは 2.33、60年代コーホートは 0.94、70年代コーホートは 0.51、次に開発された寺岡地区の GBI をみると、1950年代コーホートは 2.96、60年代コーホートは 0.89、70年代コーホートは 0.49 となっており、ある程度の世代交代が見込める結果となっている。さらに1990年代以降に開発された桂地区の GBI をみると、1950年代コーホートは 4.23、60年代コーホートは 3.11、70年代コーホートは 0.58、さらに新しい紫山地区の GBI をみると、1950年代コーホートは 4.52、60年代コーホートは 4.27、70年代コーホートは 1.24 となっている（その要因については4章で考察をおこなう）。

1960-70年代に地方中核都市である母都市向けの郊外住宅地が開発され、その後時間を重ねてきた「ベッドタウン」は、現在、都市全体が世代交代されない危機に直面している。その際に、泉区は、仙台市への併合と地下鉄延伸をきっかけに都市構造が変化し、都心型の空間構造に一部変化している。一方で、そのような変化が難しい遠距離ベッドタウンである宗像市は、より母都市に近い地域で戸建て住宅地開発が進む中で、若年層の流入が止まらない状況にある。



図表 16 仙台市泉区のケーススタディ対象地区

図表 17 泉区の戸建て住宅地ストックの GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
泉区	1.68	1.29	1.00	208813	14%
高森	2.33	0.94	0.51	8129	14%
寺岡	2.96	0.89	0.49	6169	11%
桂	4.23	3.11	0.58	6648	8%
紫山	4.52	4.27	1.24	3026	6%
将監2丁目	0.43	0.47	0.91	936	34%
将監3丁目	0.67	0.60	1.00	741	29%
将監4丁目	1.30	0.82	1.30	1685	16%
将監7丁目	0.61	0.51	0.75	926	29%
将監8丁目	0.75	0.61	0.96	357	29%
将監10丁目	0.78	0.70	0.91	1208	23%
将監11丁目	0.94	0.82	0.91	997	18%
将監12丁目	0.89	0.42	0.59	617	21%
将監13丁目	0.67	0.40	0.53	527	32%

2-3. 地方都市内部での「限界郊外」化

(1) 大分市の状況

大分市は、46万人の人口を有する県庁所在地である。1964年の新産業都市の指定を機に、臨海部にコンビナート等が集中的に進出し、一気に人口が拡大した。これらの人びとを受け入れたのが、1960-70年代前半に市内各所に開発された公的機関による大規模郊外住宅地であった⁵。特に、1965年に臨海工業地域のすぐ背後で開発が始まった明野団地は、東京などから引っ越してくる社員を受け入れる各社の社宅、一般の戸建て住宅、県営住宅の複合開発が特徴であり、その戸数は6500戸に達する。団地内には、商業施設の入る地区センター、スポーツ施設も設けられ、工場との往復で生活が成り立っていた(写真5)。

一方で同時期に、市域の周辺部に位置する丘陵地等では、民間企業により、M団地やM台団地等の戸建て住宅地が開発されている。1970年代前半に開発されたM団地は、地区のほぼ全域が戸建て住宅で構成されており、基本的に均質な階層・年齢層が入居を果たした。

その後も、規模は小さくなったものの、現在に至るまで市内での郊外戸建て住宅地開発が継続して行われてきた。最新の開発である大分パークプレイス公園通り(2001年-)は、サッカーワールドカップの会場となったスタジアム、ショッピングモール、大規模公園と一体的に開発されたものであり、緑の豊かなその街並みは全国的にも評価が高い(写真6)。

(2) 大分市の GBI

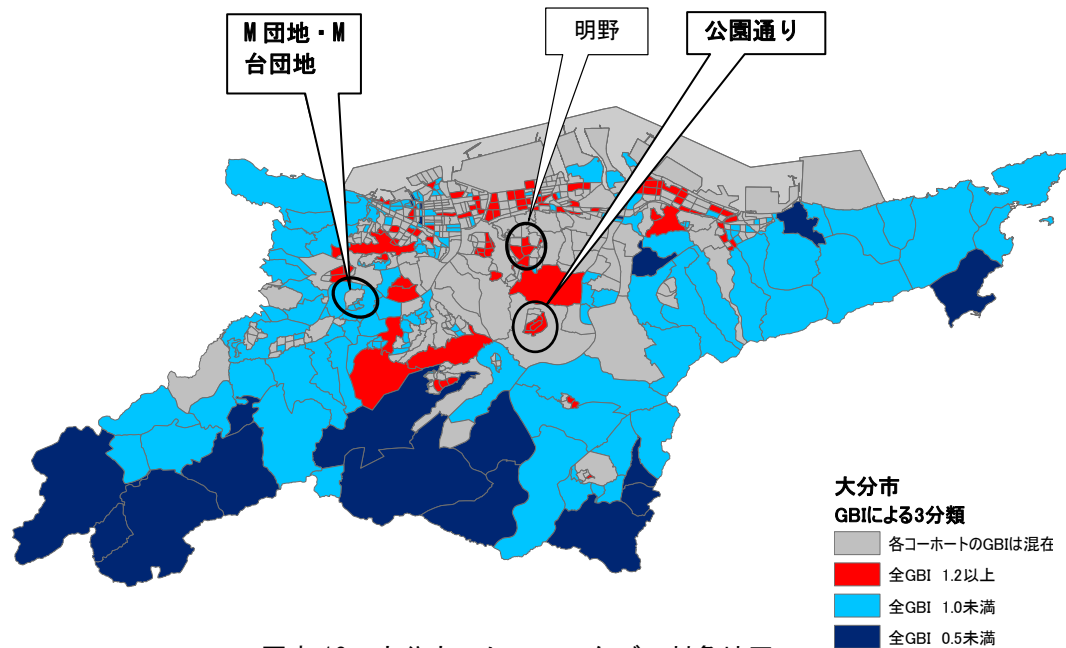
大分市は、市全体としては1950年代コーホートの GBI は1.20、60年代コーホートは1.04、70年代コーホートは0.96となっており、世代間バランスはほぼ取れているといえる。また、高齢化率は17.6%である。

ここで地区別に、まずは明野地区の GBI をみると、1950年代コーホートは2.40、60年代コーホートは2.43、70年代コーホートは1.55となっている。本論文で注目している1960年代に開発された計画的住宅地であるが、職場である工業地域との近接性、県営住宅・社宅との複合開発、商業施設等の充実等の要因により、地域全体としてみたときには世代交代のポテンシャルが高い。また、新規開発の公園通りも、人気のある住宅地であり当然 GBI は高い。

一方で、民間開発のM団地・M台団地の GBI をみると、1950年代コーホートは0.97、60年代コーホートは0.55、70年代コーホートは0.54となっており、著しく低い。市内に新旧の条件のよい住宅地ストックが存在する中で、「選ばれない」住宅地となって

⁵ 大分市の住宅団地の開発の経緯については、久保加津代「ライフスタイルの多様化に対応した地域再生のための住生活育成プログラム」H18-20年度科研報告書、2009.2を参照。

いるのであろう（5-1で改めて分析する）。



図表 18 大分市のケーススタディ対象地区

図表 19 M・宗方台と他地区の GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
大分市	1.20	1.04	0.96	462317	18%
上宗方(M団地・M台団地)	0.97	0.55	0.54	9668	24%
明野東	1.67	1.03	0.94	4705	14%
明野西	1.18	0.93	0.83	3236	18%
明野南	3.37	1.44	1.58	2820	9%
明野北	1.86	7.61	4.01	1675	7%
公園通り	5.83	6.61	4.21	1668	3%



写真 5 複合的に開発された明野団地

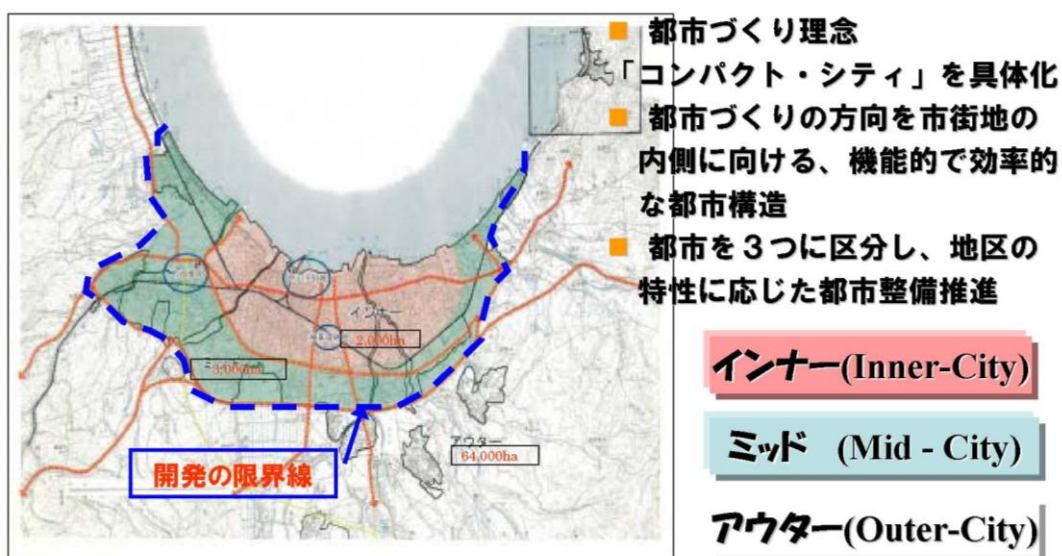


写真 6 緑豊かな街並みのパークプレイス大分公園通り

(3) 青森市におけるコンパクトシティ政策と郊外の状況

青森市は、コンパクトシティ政策を実施している都市として知られている。それは、病院や図書館等の正接の郊外移転による中心市街地の空洞化、際限ないスプロールによる市街地の拡大等の問題に対応するための処方であった。特に後者については、市が除雪しなければいけない道路の総延長が青森から岡山市までに匹敵することが市民に示され、これ以上の除雪費用の負担に耐えられないと訴えたことが有効であった。

市域は、1) 駅前や中心市街地を含むインナー、2) その外周部に当たるミッド、3) 半円状に市を横断する青森自動車道の外側のアウトターに区分されている。このうち、インナーでは、駅前の高齢者用住宅を含む複合開発(写真 7)や中心市街地活性化事業、ミッドでは区画整理事業による良質な戸建て住宅地供給が行われている。



図表 20 青森市のコンパクトシティ政策とアウトターの郊外住宅地 (青森市提供資料より)



写真 7 駅前の高齢者用マンションを含む複合開発



写真 8 アウターに位置する住宅地の様子

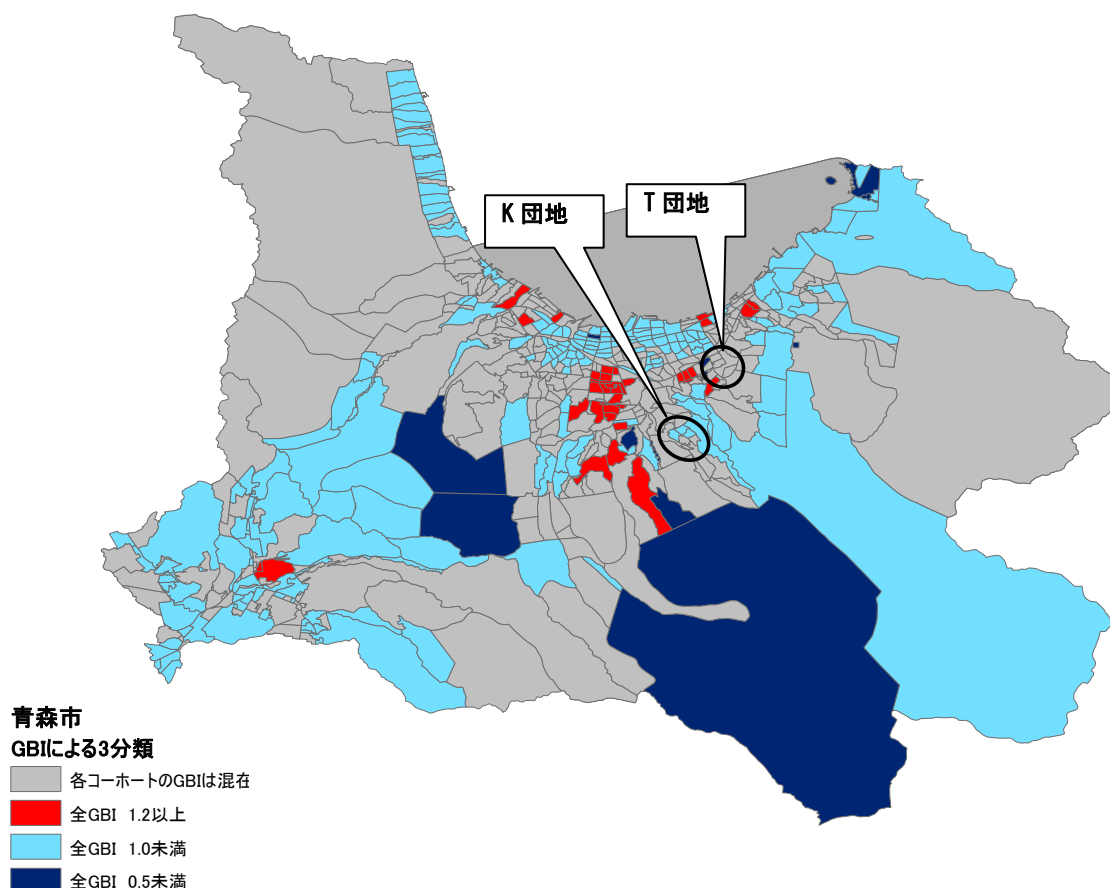
一方で、アウトターは、新規の開発が抑制される地域である。複数の農村集落が取り囲むように立地している。

ただし、その中に2カ所、「K団地(1964-69年開発, 1746戸)」と「T団地(1972-77年開発, 2510戸)」がそれぞれ孤立した状態で立地している。これらはいずれも県の住宅供給公社によって開発された住宅地であり、ループ道路沿いに戸建て住宅地と積層の県営住宅を配するなど、計画的に整備がなされている。

(4) 青森市の GBI

青森市は、市全体としては1950年代コーホートの GBI は1.02, 60年代コーホートは0.91, 70年代コーホートは0.82となっており、若年世代で世代間バランスが崩れているエリアである。また、高齢化率は20.4%である。今後も少子高齢化がいつそう進行することが予想されており、2000年には32万人だった人口が2020年には28万人にまで減少すると推計されている。

全体の GBI の分布を見てみると、中心市街地のインナーエリアはおおむね GBI が1以下となっている。地方都市のドーナツ化現象は深刻な問題であり、政策の効果がまだ十分には発揮されていない状況といえよう。それを取り囲むミッドエリアでは、特に近年の区画整理地区で各コーホートの GBI が1.2以上となっている。ミッドまでに市街地を限定するという方針は、うまく機能しているのであろう。



図表 21 青森市のケーススタディ対象地区

図表 22 K 団地と T 団地の GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
青森市	0.82	0.91	1.02	311508	20%
K1丁目	0.64	0.53	0.89	1074	23%
K2丁目	0.73	0.41	0.97	450	19%
K3丁目	0.54	0.51	0.93	920	20%
K4丁目	0.59	0.99	2.42	1493	12%
K5丁目	0.70	0.61	1.19	1553	19%
T	0.71	1.68	2.51	3389	12%

問題は、アウターに位置する 2 つの住宅地である。このうち、開発時期が新しい T 団地は、まだ数値の上では深刻化してはいない。しかし、60 年代に開発された K 団地をみると、1~3 丁目ではすべての世代で GBI が 1 以下となっている。これらは戸建て住宅地であり、世代交代が進んでいないのである（数値がやや高い 4・5 丁目は、県営住宅を含む地区である）。

先述のように、青森市はすでに人口減少プロセスに入っている。そのため、市内で最も遠距離にあるアウターの郊外住宅地は、「限界郊外」化しつつあり、まもなく「捨てられる」住宅地となる危険性を有しているのである。

2-2 で述べた福岡や仙台では、今後も一定の住宅需要が望めるため、ベッドタウンの古い住宅地も新たな担い手による取り組み等により、若い家族により持ち家を構える場所として選ばれる可能性があると考ええる。

しかし、2-3 でみてきた大分市の M 団地や青森市の K 団地は、「選ばれる住宅地」になるための他の住宅地との競争関係にすら、もはやないのかもしれない。特に青森市の K 団地は、もはや新たに若い家族が土地・住宅を購入して移り住むことは期待できないのではないかと。同じ高齢化した郊外団地であるが、他とは異なる処方が必要と考える。

3. 郊外住宅地の空間・家族の変化と地域コミュニティの取り組み

2章では、東京大都市圏の30km圏、地方中核都市のベッドタウン、地方都市内の郊外住宅地が、それぞれ世代交代の点で問題を抱えていることを見てきた。それでは、これらの、特に1960-70年代に計画的に開発された郊外住宅地は、なぜそのような問題を共通で抱える道筋を歩んだのであろうか。

そこで、3章ではまず、所沢市のSニュータウンを事例に、空間と家族の変容プロセスについて見てみよう。さらに3-2では、この高齢化や空き地・空き家の増加という問題を抱えた郊外住宅地において、現在の町内会という組織が果たす役割とその限界について、土浦市のT団地を事例に検討する。

3-1. Sニュータウンにおける空間と家族の変化

3-1では、市域がまさにモザイク状となっている所沢市をケーススタディの対象とし、特に1970年代に開発されたSニュータウン内のSa地区を事例に、郊外住宅地の空間と社会の変化を考察する。

(1) 計画的住宅地とスプロール地区のGBI

対象とするSa地区を含むSニュータウンは、1970年代に開発された、戸建て住宅と集合住宅からなる分譲住宅地である(写真9)。



写真9 Sa地区の現状

ここで、Sa地区を含むSニュータウンのGBIを詳しくみてみよう(図表23)。

Sニュータウンは、S町の3, 4, 5丁目に位置する。いずれも、すべての世代でGBIが1未満になっており、世代交代の可能性はきわめて低いことがわかる。

一方で、1, 2丁目は、2丁目の1970年代GBIを除き、他はすべて1以上となっており、地区が継承される可能性が高い。実は、これらの地区は、3-5丁目にニュータウ

ンが開発されたのを契機に、地主により次第に戸建てミニ開発、アパート、小さな商店街へと開発された場所である。その結果、現在では住居／非住居の機能面と、階層・年齢等の居住者属性がいずれも多様な地区となっているのである。

こうして、農地が地主により個別にミニ開発された地区では、結果的に世代交代の可能性が高いのに対し、計画的に開発されたSニュータウンは、当初から空間・社会がともに均質だった故に、現在では世代交代の可能性が低くなっているのである。どうしてこのような状況に陥ったのであろうか。以下では、Sニュータウン内のSa地区について、その変容過程を見ていく。

図表 23 Sa地区（3-5丁目）と隣接地区（1・2丁目）のGBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
所沢市	1.33	1.12	1.03	336100	17%
S町1丁目	2.31	1.30	1.36	2217	11%
S町2丁目	1.62	1.03	0.90	2023	15%
S町3丁目	0.77	0.46	0.55	1865	28%
S町4丁目	0.61	0.42	0.49	1469	33%
S町5丁目	0.93	0.37	0.73	1796	27%

（2）Sa地区における空間・家族の変化

①調査方法

Sa地区の開発後これまでの空間・家族の変化を把握するため、建物・敷地利用の現状観察、住宅地図の経年変化分析、居住者・自治体に対するヒアリング等を行った。このうち住宅地図の経年変化分析については、戸建て住宅280戸と集合住宅412戸を



図表 24 住宅地図の経年変化分析の対象

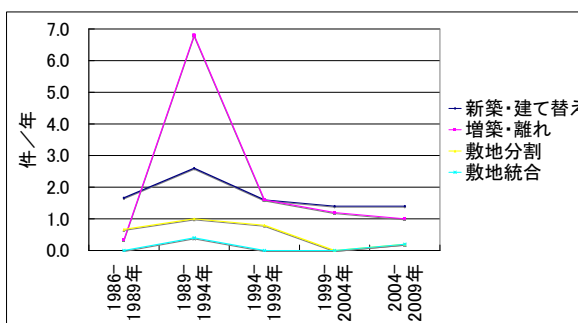
(赤：戸建て住宅280戸，緑：集合住宅412戸)

対象に行っている（図表 24）。

②戸建て住宅地区における建物・敷地の変化

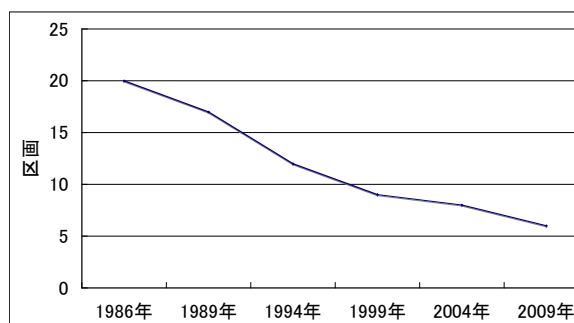
まず、1986年からおよそ5年おきの住宅地図を比較して、建物・敷地形状の変化を追跡した（図表 25）。既存住宅への増築・離れの設置は、1990年代前半、年間およそ7件のペースで見られたが、近年は減少している（1986年からの累計は40件）。空き地への新築と既存住宅の建て替えも、1990年代の年間約2.5件をピークにその後減少傾向にあり、地区の住環境が徐々に停滞する様子がうかがえる（累計54件）。敷地の分割（細分化）は、1990年代までは年間1件程度見られたが、その後はほとんど起こっていない（累計12件）。敷地の統合は、累計3件と、極めてまれである。

空き地は、1986年時点の20区画が2009年時点で6区画まで減少している（図表 26）。



図表 25 建物・敷地の変化

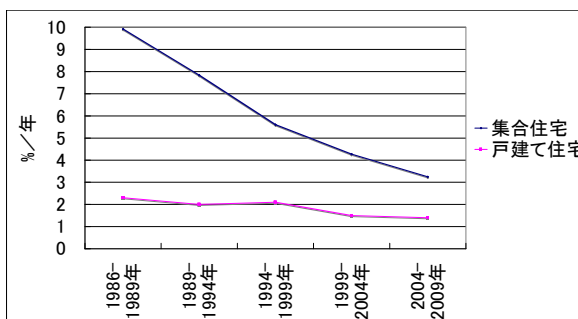
(各年代の平均値)



図表 26 空き地数の変化

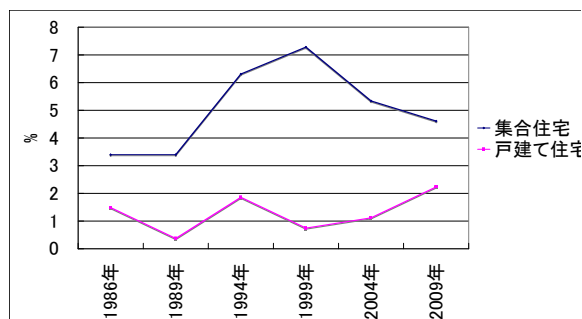
③戸建て住宅地区および集合住宅地区における世帯の変化

世帯の入れ替わりは、戸建て住宅地区と集合住宅地区のいずれにおいても、1980年代後半以降、一貫して減少している（図表 27）。空き家は、時期により変動はあるものの、戸建て住宅地区でこの10年間顕著に増えている（図表 28）。



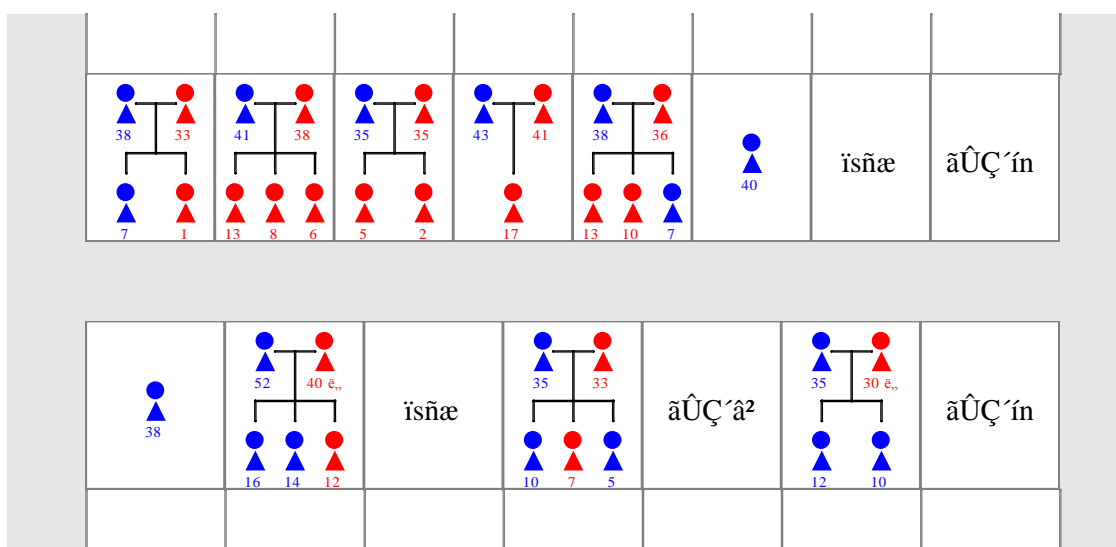
図表 27 世帯の入れ替わり率の変化

(各年代の平均値)

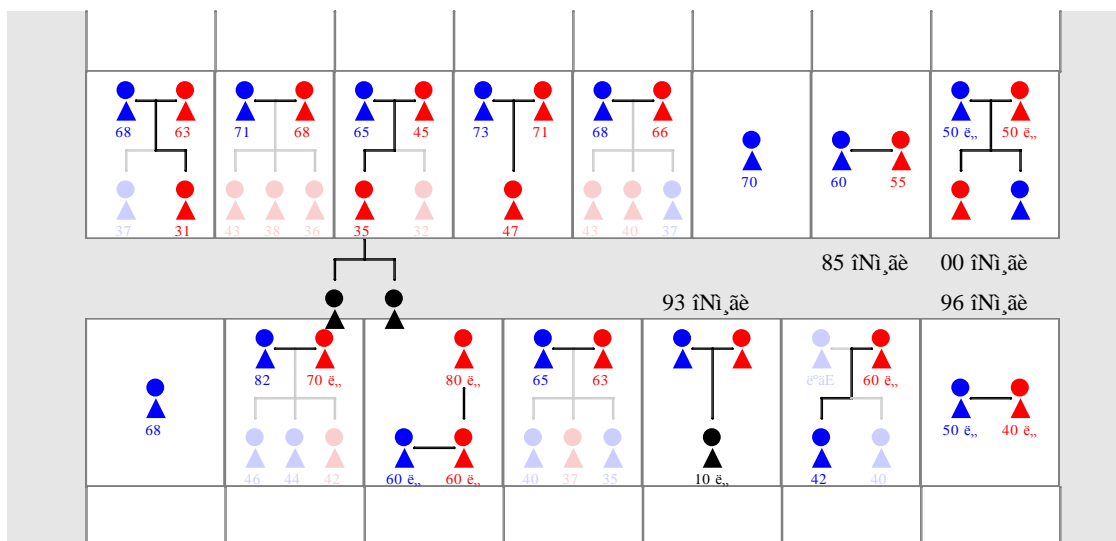


図表 28 空き家率の変化

さらに詳細な家族の変化を分析するため、ある通りに面する 15 区画を選び出し、居住者へのインタビュー等を行うことにより、住宅と家族の変容プロセスを明らかにした。その結果、1979 年の時点では多くが未成年の子供のいる核家族であったものが、30 年後の 2009 年には、大半の子供が地区外に出て行き、残された高齢者のみの世帯（8 世帯）あるいは高齢の親と 30～40 代の未婚の息子・娘が同居する世帯（3 世帯）、高齢の親と娘と孫からなる世帯（1 世帯）となっている。他は、後から入居した若い核家族等（3 世帯）であり、いわゆる 2 世帯住宅化や子世帯への継承を果たした家は見られない(図表 29・30)。



図表 29 ある通りの家族構成（1979 年）



図表 30 ある通りの家族構成（2009 年）
（濃い部分が現居住家族）

④まとめ

このように、かつて見られた住宅への投資・働きかけは近年減少する傾向にあり、そこに暮らす世帯の高齢化も進行している。ヒアリングによれば、多くの場合、子への資産の継承を望む親世帯と、すでに他の地域に生活の拠点を構えている子世帯の意向のギャップがそこにあり、現在はそれが先送りされている状況にある。一方、空き家の増加による防犯・防災面での不安も大きくなりつつある。

3-2. 町内会による生活環境維持の取り組み

このように、全国の郊外住宅地で、当初の入居世帯の均質性に起因する高齢化が進行している。さらに市場での評価が低い場合、空き地・空き家が増加していく。その結果、地域の生活環境は次第に魅力をなくし、時には荒廃してしまう。それを避けるには、個々の住宅所有者の対応のみでは限界がある。そこで、まず期待されるのが、町内会・自治会による取り組みであろう。

以下では、高度成長期に土浦市郊外に開発され40年の歴史を持つT団地を事例に、郊外戸建て住宅地における町内会の取り組みを見ていく。

T団地は、東京大都市圏のなかでは、都心から距離があることもあり、いち早く高齢化と空き家・空き宅地の問題が深刻化した。そのため、当初から意欲的な活動を行ってきた町内会が、これらの新しい課題にも取り組んでいる。

図表 31 土浦市 T 団地の GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
土浦市	1.11	1.03	1.04	135058	18%
天川	0.69	0.67	0.80	2191	28%

(1) T 団地の変遷

T 団地は、茨城県土浦市において市住宅公社により 1967 年に開発された郊外住宅地である。開発当初に 540 世帯が入居したが、当時は倍率数倍の人気があったという。入居したのは、世帯主が 30~40 代の核家族世帯であった。中心部にはアーケード街も設けられた。

日本の住宅地の最大の特徴は、住み替えが非常に少ないことである。ひとたび戸建て住宅を購入した世帯は、その住宅に住み続ける傾向がある。入居から 40 年が経過する間に、T 団地では高齢化が進行した。現在、全居住者の 1/3 が 65 歳以上となっている。一方で、子どもの数はピーク時の 1/4 にまで減少している。また、後に追加開発された地区も含めた総 839 区画のうち、空き家が 39 戸、空き地が 58 区画発生している。そのため、現在の町内会のテーマは、単なる地域親睦から、経年変化による高齢化・空洞化対策、および防犯活動へシフトしている。



写真 10 団地内のシャッター商店街



写真 11 道で会話を交わす高齢者

(2) 町内会の地域親睦活動

T 団地は各地から入居者が集まったニュータウンであり、居住者同士の連帯感の育成が当時最も重要な課題であった。そこで、組織がなければ祭りもできないという意見から、早速 67 年のうちに町内会が結成された。そして、積極的な親睦活動を行ってきた。運動会、敬老会は当初から全員参加の大イベントとして開催され、現在でも地域最大のイベントとして継続している。子供会活動も盛んに行われてきた。さらに、芋煮会など季節のイベントも実施されている。

また、夏祭りや盆踊りも始められた。近くの神主に入魂してもらった山車が町内を練り歩くなど、ニュータウンでありながら伝統的な地域と同様な祭事を生み出すことを試みている。これらの活動は、地域の歴史性とアイデンティティを確立し、子ども達が T 団地を「故郷」と認識することを企図しているという。

ただし、近年は高齢化と少子化により以前ほど活動は盛り上がらないという。また、昔は皆知り合いだったが、最近は営業などで外部から訪れる人と居住者の区別もつかなくなってきた。共同体意識が希薄化してきたと町内会役員は感じていた。

(3) 町内会による生活環境の把握と管理

一方で、町内会は地域住環境を管理する主体としても活動を行ってきた。

入居当初には、未舗装の道路、不便なバス便、未整備の下水、約束された街灯の未設置など、個人では対応不可能な問題が山積みであった。そこで、町内会は、市役所や企業との交渉を重ねながら対応を迫り、次第に居住の場としての環境を向上させていった。

ここで指摘できるのは、町内会がみずからの資金で整備を行うことはないという点である。現在の町内会会費は月に 700 円であり、共有の施設もたない。そこで可能な住環境への働きかけは、道路を所有する公共団体等への陳情などの形をとる。



図表 32 町内会の作成した空き地・空き家マップ（部分）

こうした制約の中で、近年は生活環境維持のための活動を始めている。それは、地域の問題地点のマッピングである。

きっかけは、2006年に空き家の増加と空き巣の相関が話題となったことであった。そこで、白地図を用いて空き家・空き地の位置を記入した。一方で、会長が居住者に独自取材して回り、空き巣被害にあった住宅34軒もプロットした。ある程度の相関が読めたため、その他の防犯に関わる環境要素についても調査を行った。その結果、植栽の管理状況（道沿いの生け垣が伸びすぎている区画53カ所）、防犯灯、カーブミラー、ゴミ捨て場の地図を作成している。

その後の対応として、生け垣の管理については、居住者へのお願いを行っている。町内会は、「お願い」という形しかとりえない。しかし、良く組織された町内会では、やや封建的な「暗黙の命令」として実行力を発揮してきた。

防犯灯については、現状の位置と被害の状況から必要な場所を決め、市の補助金を得ながら増設を行っている。その結果、1995年に177カ所であったものが現在は227カ所まで増加している。同様に、交通事故防止のためのカーブミラーも増設した。

こうしてT団地の町内会では、「行政の下請け」「親睦団体」としての機能を発展させることで、従来の枠組みの中で生活環境の共同管理を行っているのである。ただし、現在の深刻な問題に対して、必ずしも効果的な取り組みとなっているとはいえない。共有の資産や個人所有の区画への権限を持たない組織としての限界といえよう。

4. 郊外住宅地における「新たな公」のポテンシャル

4-1. 「選ばれない」郊外住宅地の課題

(1) 郊外問題の共通性にひそむポテンシャルの格差

ここまで、世代交代が見込めない地区、さらには「捨てられる」可能性の高い地区について、2章で各都市圏におけるその布置を見た後に、3章ではその典型事例として所沢市のSニュータウンの変容プロセスを明らかにした。

このケーススタディで明らかとなった、開発時の同世代・同階層の家族の一斉入居と継続居住、その結果としての高齢化、さらに空き家の増加は、決してSニュータウン独自の問題なのではない。すでに多くの研究報告で指摘されているように⁶、全国の都市の中心部から離れた郊外に位置する高度成長期開発の戸建て住宅地で、共通に見られる現象なのである。

しかし、その将来のポテンシャルは、決して均質なのではない。

たとえば、千里ニュータウンは、最も早く「オールドタウン」化が指摘された地域であり、そのなかの戸建て住宅地でも高齢化・空き家化が進行している。しかし、この地域は現在も大阪大都市圏で人気のある居住地であり、地価も高い。むしろその地価の高さが空き家化の要因となっているという⁷。そのため、一般的な家族が購入可能な価格とするための宅地分割が現在も進行しており、当初の余裕のある環境を維持するために、このような行為をどう取り締まるのかが未だに課題となっている。

一方で、本研究で世代交代が見込めない地区、および「捨てられる」地区として注目した住宅地は、おおむね地価が低い。つまり、市場での需要が少ない「選ばれない」住宅地であるために、捨てられる危険性を有しているのである。

では、このような現状のままでは「選ばれない」住宅地について、そのストックの魅力を上向きさせ「選ばれる住宅地」へと転じさせることは、いかなる主体によって可能なのであろうか。

(2) 旧来の「公」と「私」による住宅地ストック管理の限界

従来、郊外の戸建て住宅地における空間資源の管理は、「公」と「私」がそれぞれ領域を確定することで個別に行ってきた。

道路や公園は自治体の管理区分であり、自治体内で不平等が生じないように、均一の状態に維持されてきた。その結果、道路はすべてローコストのアスファルト舗装であり、公園も同じような遊具がどの公園にも置かれている。その計画や管理のプロセスに、居住者やコミュニティが主体的に関わる回路はほとんど存在していなかったの

⁶ 深見かおり「首都圏の開発許可に基づく住宅地開発の動向と土地利用実態からみた郊外住宅地の現状」日本建築学会大会研究懇談会資料，2009，8，柴田建「40年後の郊外住宅地 一場所の個性化とライフスタイルの多様化」日本建築学会大会研究懇談会資料，2009，8

⁷ 山本茂「ニュータウンにおける住宅地マネジメントの課題と展望ー千里ニュータウンをケースにー」日本建築学会大会研究懇談会資料，2009，8

である。

一方で、個別の宅地とそこに建つ住宅は、居住者＝所有者の私有領域である。法に従っている限り、隣人・コミュニティや自治体は一切この領域に関与することはできない。所有者は、自由に新築・リフォーム・建て替えを行うことができ、あるいは空き家を放置することも自由なのである。

高度成長期以降これまで一貫してとられてきた地域住環境の維持の仕組みは、公的な道路や公園は最低限の公共投資で利用可能なレベルに維持される一方で、私有財である個別の区画では所有者が積極的に住宅建設とその維持・更新の投資を行うことにより、地域住環境の質を維持・向上させるというものであった。

しかし、この維持の仕組みが、郊外住宅地ストックで徐々に機能不全を起こしつつある。まず、「私」のについてみてみると、所有者の入れ替わりや2世帯住宅化をきっかけに住宅の更新と若年家族の入居が実現している区画がある一方で、高齢者のみの世帯では、住宅に対する必要な投資が行われず、住宅の質が次第に低下し始めている。さらに、居住者の入院や都心マンションへの転居等により空き家したのち、一切手入れがなされず、雑草が生い茂っているものもみられる。このような区画が増加した場合、地域全体の魅力は著しく低下するのである。

しかし、従来の「公」を担う自治体は、これらの問題にたいして、ほぼ無力である。自らのテリトリーである道路と公園・施設のみでは、地域住環境を向上させることはできないのである。むしろ近年は、行政コスト削減のためこれらの従来レベルの維持もおぼつかない状況である。

(3) 住宅地マネジメントの新たな担い手

①アメリカの住宅地マネジメントの主体

「選ばれない」住宅地ストックにおいて、現在必要とされているのが、その地域ストックの維持・向上を担う「新たな公」としてのプレイヤーだと考える。

たとえば、アメリカの住宅地について考えてみよう。

CID と呼ばれる形式の郊外住宅地は、魅力的な共有地・共用施設を有し、それを維持管理するための住宅所有者組合 (HOA) が存在している (写真 12)。この HOA が、個別の住宅のデザイン・品質、さらには前庭の芝刈りまで厳しく介入することで、地域全体の住環境のマネジメント主体となっている⁸。

あるいは、ニューディール政策の一環として開発されたグリーンタウンの一つである「グリーンヒルズ」では、地元の自治体が、老朽化した住宅を買い取り、個別にリフォームして賃借、あるいはまとめて取り壊して宅地を割り直し、最新の住宅地へと

⁸ 柴田建「HOA によるコミュニティ感覚の醸成 ―エッジシティからニューアーバニズムへ―」日本建築学会大会研究懇談会資料，2009，8

再開発（写真 13）など、積極的な住宅地経営を行っていた⁹。

フロリダ州のディズニーワールドに隣接する「セレブレーション」はディズニー社によって開発された住宅地であるが、開発後もその中心部の店舗運営やイベントの実施等においてディベロッパーが継続的に関与することにより、全世界から人の集まる人気の住宅地となっていた（写真 14）¹⁰。



写真 12 HOA の管理する共有地・湖ぞいの住宅（ウッドブリッジ）



写真 13 自治体によって再開発された「グリーンヒルズ」の住宅地



写真 14 ディズニー社が開発後も関わる「セレブレーション」

②日本の住宅地ストック維持の担い手

それでは、日本の郊外戸建て住宅地ストックで、自治体と個別の宅地所有者の間で、いかなる主体が想定しうるのでしょうか。それこそ、まさに近年、社会的に求められている「新たな公」と呼びうるのではないかと。

町内会・自治会

それは、いくつかのあり方が想定できる。一つは、「私」の集合としての共同体であろう。町内会・自治会は、本来そのような役割を担うべきポジションにある。

倉沢進によると、日本の町内会（自治会）の基本的性格として、世帯単位の加入、自動的加入、包括的機能、行政補完機能、排他的地域独占があげられる¹¹。日本のほぼすべての居住地は、基本的にはいずれかの町内会に必ず属している。ある家族がその地区に転入してきた場合、転入世帯は自動的に町内会に加入することになる。その結果、日本の9割の世帯が町内会に属しているという。このような国民のほぼ全員が所属する組織は、世界的にもまれである。

そもそも伝統的な地域組織の主機能は、相互扶助であった。しかし、戦時中に全国の地域組織が町内会として組織化されていく中で、行政の末端としての機能が強化された。そして戦後には、住民の親睦が主要な目的となり、住環境管理の機能は次第に

⁹ 森田芳朗「米国グリーンベルトタウンにおける住宅地マネジメント」日本建築学会大会研究懇談会資料，2009，8

¹⁰ 柴田前掲書

¹¹ 倉沢進『コミュニティ論 地域社会と住民活動』放送大学教育振興会，1998

低下してきた¹²。

戦後の郊外住宅地で結成された町内会は、多くの場合、後者2つの役割に限定される傾向にある。3-2で取り上げたT団地の町内会は、この枠組みのなかで取り組みを行っており、それ故の限界も見られた。それでは、今後に深刻化する「選ばれない」住宅地としての課題に対して、この居住者組織はどのようなアクションを起こしうるのであろうか。

公共とNPOの連携

一方で住宅地の外部からの働きかけとして、従来の「公」である自治体による新たな施策にも可能性がある。近年は、景観法等により、私有財としての自由度よりも地域の秩序を優先する仕組みも少しずつ整備されてきた。あるいは、行政と住民、さらには業者や大学関係者を巻き込んでNPOを設立することで、より柔軟に私的領域に関わる仕組みもあり得よう¹³。

民間企業

さらに、民間の営利企業も地域マネジメントの役割を担いうる。たとえばハウスメーカーは、これまでは新築中心であったが、新築需要が激減する中で、これからはストック対応へと重心を移すことを模索している。そのなかで一部の企業は、自社の開発した住宅を貴重な「財産」と見なし、再生事業等の積極的な関与を行い始めている。その延長として、住宅地ストックへの働きかけ手法も現在検討がなされているのである。

住宅地開発を行うディベロッパーは、より効果的な関与を行うことができる。すでに、東急不動産が自社の開発した田園都市線沿線エリアで「ア・ラ・イエ」という戸建て住宅の買い戻し→リフォーム→再分譲の事業を開始している。ただし、これはあくまで東京大都市圏でも屈指の人気を誇る「選ばれる」郊外だからこそ可能な手法であり、そのまま大都市圏の遠距離郊外や地方において適用できるモデルではない。

以下、3-2～3-4では、東京大都市圏の所沢市、および地方中核都市のベッドタウンとして住宅地開発が進められてきた福岡市郊外の宗像市、および仙台市泉区(旧泉市)の3つの郊外都市のなかから、それぞれ居住者組織(町内会)、NPO、企業(ディベロッパー)による積極的な取り組みのなされている住宅地を取り上げ、住宅地ストックのマネジメントの担い手としての「新たな公」の可能性を検討する。

¹² 中田実『地域共同管理の社会学』東信社、1993。中田は、町内会に、今後の「地域共同管理」の主体としての役割を期待している。

¹³ たとえば、国土交通省の「住まい・まちづくり担い手事業(長期優良住宅等推進環境整備事業)」の支援団体を見ると、そのようなNPOが多い。

4-2. 自治会法人による自主的な住環境整備（所沢市K地区）

(1) 団地の概要

K地区は、2章でとり上げた所沢市Sa地区の近隣に建設された、およそ1,000戸の2戸1住宅からなる住宅団地である。1966年、民間企業の労働組合8団体が集まり、厚生年金の還元融資（35年返済）により自主的に開発された（写真15）。



写真15 K地区の現状

K地区の現在のGBIをみると、著しく低い値となっている。これは、2戸1という空間形態が、日本では市場で全く流通しえないことが要因としてあげられよう。こうして世代交代が限定的であることから、早くから高齢化が問題となっていた。さらには、労働組合を母体とし生協活動を行うなど、居住者の協同性は当初から高いレベルを維持してきた。以下では、このK地区における自治会の自主的な住環境整備のプロセスについて見てみよう。

図表33 Sa地区（3-5丁目）と隣接地区（1-2丁目）のGBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
所沢市	1.33	1.12	1.03	336100	17%
K地区	0.66	0.47	0.41	2327	37%

(2) 初期の住環境整備

①自治会の設立

K地区にはこれまで管理組合はなく、入居時に設立された自治会が自主的に地区の管理に取り組んできた。これは、団地開発に向けて各労働組合の代表者から構成された団地組合が母体となり設立されたものである。当初月額600円だった管理費（当初は自治会費の呼称）は、一度1,000円に改定されたのみで今日に至っている。

この自治会は、1993年に法人格（地縁団体法人）を取得した。団地内の共有地、バ

ス待合所，第一・第二自治会館などの施設はこの法人名義で登記されている。

②自治会館の建設

当初K地区には集会所がなかったが，1972年，その用地として団地中央部の462m²の敷地が取得されている。用地取得の際の借入金が完済した1979年，鉄筋コンクリート造2階建ての自治会館が建設され，以来，団地のコミュニティの拠点となっている（写真16）。自治会館の建設費用については，居住者に寄付に頼った場合，寄付に応じた世帯とそうでない世帯の間でしこりが残ることが予想されたため，厚生年金還元融資が利用された。

その後，自治会館前の住宅1戸が第二会館用に取得された（写真17）。これは，住民の懇談の場，担架や車いすなど非常時の救急活動のための備品や資材の収容所として利用されている。実際，火災で家を失った隣の家族の仮住まいとして利用されたことがこれまで2回ある他，風呂やトイレの改修工事を行う間の仮住まいとして機能している。



写真16 第一自治会館



写真17 第二自治会館

③生活協同組合の設立

周囲に店舗がまったくなかったため，入居時に全住民出資の生活協同組合を設立し，団地中央に店舗を建設した。この店舗は1年足らずで火災により全焼したが，住民の努力によりまもなく再建されている。

④診療所の開設

入居後しばらく近隣の医療施設に頼れない時期が続いたが，団地付近のマンションの1戸を確保し，診療所を誘致した。

⑤保育園の開設

共働きの家庭が多かったため，およそ1,000m²の敷地を市立保育園の用地として市に寄付した。ここに独自に零歳児・学童保育所を設置し，自主的に運営にあたった。

(3) 近年の住環境整備

①T 町との災害援助友好協定の締結

1995 年、かねてより交流のあった他県 T 町に自治会の共有地を貸し出し、T 町の物産を扱うアンテナショップが開設された（写真 18）。この地下倉庫には一定の米の在庫があり、非常時の備蓄米としての利用が想定されている。また、1996 年には、T 町との間に災害援助友好協定が締結されている。

②高齢者生活支援センターの設立・私道の整備

現在、K 地区の高齢化率はおよそ 4 割を超えている。そうした高齢者の生活を支援する必要が出てきたことから、2006 年、高齢者支援センターが発足した。現在は、庭木の剪定などの要望が多く、住民有志により支えられている。

また、車いす使用などのため、未舗装の私道の整備が順次進められている（写真 19）。



写真 18 T 町のアンテナショップ



写真 19 私道の整備

③防犯パトロール・児童見守り

防犯推進委員会と自治会役員、居住者有志による防犯パトロールが実施されている。また、自治会館前の駐車場の一角をパトカー立ち寄り所として提供し、地区の防犯性の向上に努めている。

(4) 自主的な取り組みの蓄積

K 地区は、GBI 分析が示す限りでは、所沢市のなかでも特に世代交替の進まない地区のひとつといえる。しかし、それは必ずしも地区の「ポテンシャル」の低さを示すものではない。今日この地区に見られるのは、高齢化をはじめとする課題に対する様々なアプローチからの自主的な取り組みであり、その姿勢は団地の開発当初から貫かれているものである。段階的な生活の拠点づくり、ハード・ソフトを含めたその漸進的な改善は、開発を担った労働組合を母体に設立された自治会を通じて精力的に取り組まれてきた。そして、それらの住環境形成は、団地内外の様々な主体に働きかけるな

かで遂げられてきたものである。言い換えれば、早くから高齢化に直面した K 団地は、その広範かつ継続的な取り組みの蓄積の上に、持続可能な居住の場として今日も生き続けている。ここに、「新たな公」のあり方のひとつの「ポテンシャル」が見出せよう。

図表 34 K 地区の年表

1966	入居開始 団地委員会を母体に自治会を設立 全住民出資の生活協同組合を設立（同年、店舗が火災に遭う）
1972	第一自治会館の建設用地として 462m ² の敷地を取得
1978	月額 600 円の自治会費を 1,000 円に改定（管理費に呼称変更）
1979	厚生年金還元融資を利用して第一自治会館を建設
1993	自治会を地縁団体法人として法人化
1995	団地内の共有地を他県 T 町のアンテナショップ用地として貸し出す
1996	T 町との間に災害援助友好協定を締結
2006	高齢者生活支援センターが発足

4-3. NPOによるストック活用の支援（福岡県宗像市）

（1）40年後のベッドタウンの課題

宗像市は、福岡市と北九州市の中間に位置するという地の利を活かし、福岡都市圏ではいち早く1960年代から大規模な住宅地開発が行われてきた。

しかし、その後に福岡都市圏では、より福岡市に近い自治体で郊外住宅地開発が進んだ。そのため、宗像市の郊外団地で育った次世代が、より福岡市近くに転出するケースが多く、第1世代だけが地元に残った結果、高齢化が進行している。そこで、駅から遠く手入れも大変な戸建て住宅から、より利便性の高い地区や集合住宅への転居、さらには元の家賃貸や売却を望む居住者が現れてきた。

また、住宅についても、これらの第1世代が継続居住している家は築30年以上経過している場合が多く、建て替えや適切なリフォームが必要となっている。

これらの住み替えやリフォームについて、安心して相談できる相手が地域に乏しかった。特にリフォームは、高齢者を標的とする悪質業者がしばしば報道されており、不安感が強い。これまでは、マーケットを通しての民間活動に対して、行政が積極的に関与することはなかった。しかし、これらの住み替えやリフォームがスムーズに行くことは、単に個別の居住者の問題ではなく、いまや、ベッドタウンとして発展した市全体の居住の場としての魅力に関わる大きな問題と認識されるに至ったのである。



写真 20 宗像市の駅前公団団地の様子



写真 21 閉店した駅前広場のコンビニ

（2）NPOによる住み替え・リフォーム支援

そこで宗像市は、市内の建築士会、建築組合、建設協会、宅建業協会、商工会を発起人とする「住まいと暮らしの地域情報センター（通称：住マイむなかた）」を2008年に発足させた。その正会員は、地元の設計事務所、建設会社、リフォーム業者、不動産業者等であり、福岡県・宗像市の協力・監査の下で運営される。

**住宅について
お困りのときに**

- 自宅を修理したいけど…
- 新築、増改築、リフォームしたいけど、どこに頼めば？
- 地震や台風の時、私の家は大丈夫???
- カビや湿気、ダニなどが原因のシックハウスが心配で…
- 段差解消・手すりの設置等バリアフリー住宅にしたい！
- 家が広すぎて手入れが大変!!!
もっと便利ところで快適に暮らしたい。
- 住宅業者から見積書もらったけれど、内容がよくわからない。
- 市内に住みたいけれど、お手頃物件を探している
- 所有している空き地、空き家を何とかしたい。

**私達プロの相談員が
お手伝い致します！**

ご相談内容に応じて、最も適したプロが
相談員として、ご自宅へお伺いします。

**「住マイむなかた」
組織関係図**

小川 裕一 一成建設 木造、木造、設計	出光 達也 ヒカリ瓦店 瓦・コロニアル	永島 勝次 興永島建設 木造	奥井 正 興興井建設 木造	花田 省蔵 興ハナタ建築 塗装
真田 政明 設計	梅田 芳徳 興梅田建設 木造	中村 敦 中村建設 木造	菊地 憲治 興菊地 木造、鉄骨、鉄筋コン クリート	久田 能幸 興建築工業 塗装
柴田 義幸 リップル 設計	大塚 茂昭 大塚建築工房 木造	中村 丈助 中村製菓店 タタミ	榎 長光 興榎建設 木造	本田 貴 本田工業 瓦、木造
中村 隆香 中ムラ建設 木造	小田 順美 興ミル設備工業 給排水設備	深町 政人 深町書店 タタミ	田畑 和規 興田畑アルミ建材 金属製建具	岩永 信昭 興工ステート宗像 不動産仲介業
久野 和幸 ヒサノホームシステム 木造、設計	上坂 誠 上坂工務店 木造	福岡 峰弘 興福岡内装 クロス、床シート	中岡 貴 興中岡税金工務所 監税、税金	大田 明美 興大田コンサルティング 不動産仲介業
松本 真誠 興松本建設 木造、鉄骨、鉄筋コン クリート	神谷 建一 興神谷建設 木造	藤原 誠 興藤原グリーン企画 木造 (ロクソウ)	平川 勝信 興平川工務店 木造	加賀田 英歌 興赤間情報 不動産仲介業
有吉 清一 有古工務店 木造	白木 正人 興白木内装 クロス、床シート	前田 俊行 興前田建設 木造	眞武 桃香 興眞武ワッシ 金属製建具	木藤 哲也 興木藤不動産管理センター 不動産仲介業
伊賀 信幸 興伊賀建設 木造	立花 秀文 興立花表具店 クロス、床シート、障 子	牧 洋一郎 興三國匠送 建築基礎	森 久幸 興森内装 軽天、軽鉄	高山 剛 興高山不動産 不動産仲介業
田中 秀一 興田中建設 木造	初山 幸二 興初山建設 木造	安永 勝則 興安永工務店 木造	力丸 伸一郎 興力丸住宅設備 給排水工事	宗廣 道登志 興むねひろ不動産 不動産仲介業
田村 政則 興田村左官工業 左官、タイル	吉田 義仁 興吉田建築工務 木造	安部 秀英 興安部秀英 木造、鉄骨、鉄筋コン クリート	占部 英徳 興占部建築製作所 木製建具	村上 克成 興カスタム不動産 不動産仲介業
津田 真之 興津田電工 電気	天野 一二 興天野ホーム 金属製建具	永嶋 和也 興DENK永嶋 電気	井上 邦男 興井上建設 木造	元満 廣孝 興元満不動産 不動産仲介業
				湯山 智一 興トーマス商事 不動産仲介業

図表 35 宗像市の住マイむなかたのパンフレット

依頼者は、市民ホール近くにある事務局を訪れる。すると、建て替え、リフォーム、バリアフリー化、住み替え、あるいは空き家の転売などの相談内容にたいして、正会員の中から選ばれた相談員が、無料で自宅を訪問し相談にのる仕組みである。さらには、地域コミュニティの運営協議会や福祉協議会、消費者支援組織との連携も図られている。

複数の戸建て住宅団地で構成された、いわゆる「ベッドタウン」では、マーケットでの商行為に直接は関与しづらい行政と、個別の契約のみを扱う民間業者の間で、住環境を地域の視点から取り扱う主体は存在していなかった。そこで、宗像市は、直接事業を行うのではなく、地元の優良民間業者に呼びかける形で、NPOを立ち上げたのである。

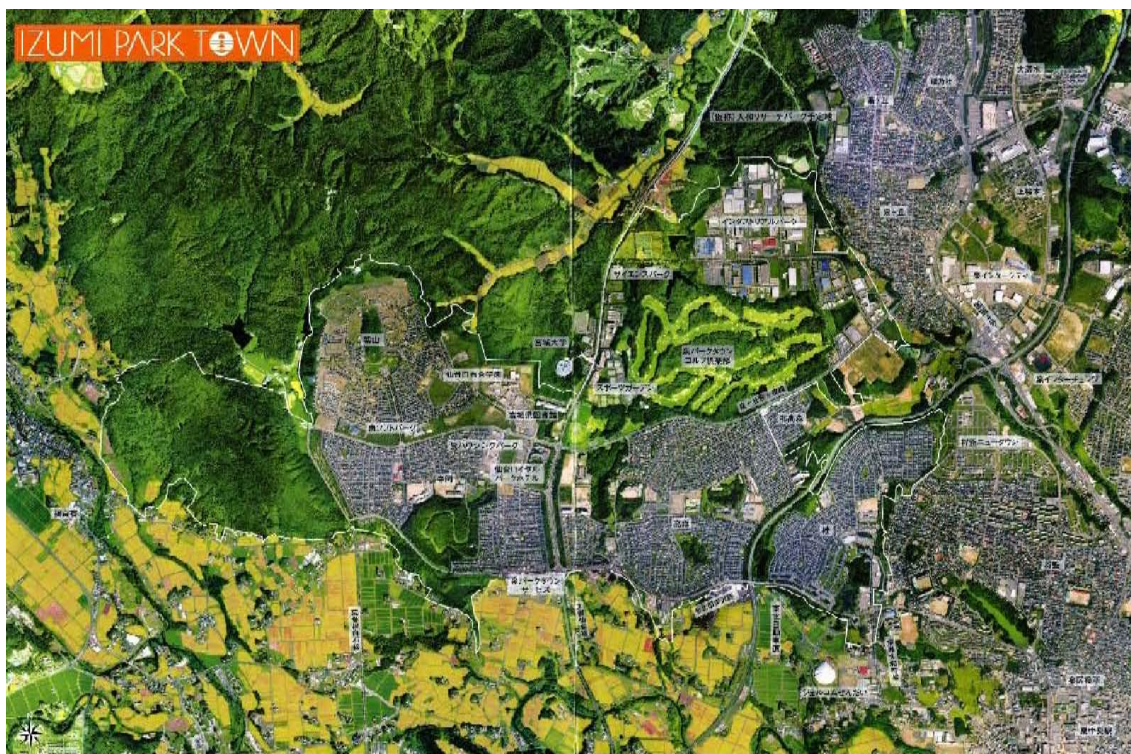
現時点では、必ずしも目に見える効果は現れてはいない。しかし、今後大きなポテンシャルを有した「新たな公」の担い手であることは確実であり、試行錯誤を続けている。

4-4. ディベロッパーによる持続的な地域経営（仙台市泉パークタウン）

（1）泉パークタウンの開発プロセスと郊外の複合化

次に、ディベロッパーが継続的なニュータウン経営を行っている事例として、仙台市泉区の泉パークタウンを取り上げてみる。

泉パークタウンは、大手ディベロッパーが仙台市に隣接する宮城郡泉町（現仙台市泉区）の丘陵地にて開発した、民間企業単独では日本最大規模を誇るニュータウンである。これまで、高森地区（1974年入居開始）、寺岡地区（1980年）、桂地区（1990年）、紫山地区（1997年）の4地区が順次開発されてきた（図36-39）。



図表 36 泉パークタウンの現在の様子（出展：現地パンフレットより。以下同）

- ・高森地区（1974）
- ・寺岡地区（1980）
- ・1978に建築協定認可
→塀でなく生け垣が連続する街区景観
- ・ハウスメーカーによる建売・売建
→現在の初期のプレハブ住宅が残る
- ・現在、両地区は高齢化が進行中



図表 37 初期の開発地区の特徴

- ・桂地区（1991）
- ・紫山地区（1997）
- ・曲線を用いた宅地割り
- ・周囲に豊富な緑地（地所所有）
- ・管理組合による緑地管理



図表 38 近年の開発地区の特徴

- | | |
|--|---|
| 1969：用地取得開始 | 1997：第5期 紫山 販売開始
「緑の都市賞」建設大臣賞受賞
宮城大学開校 |
| 1974：第1期 高森 販売開始 | 1998：宮城県立図書館オープン
仙台白百合学園開校
「都市景観大賞」建設大臣賞受賞 |
| 1975：泉パークタウンサービス設立 | 2004：街開き30周年イベント「タウン！
タウン！カーニバル」 |
| 1980：第2期 寺岡 販売開始
インダストリアルパーク販売開始 | 2007：乗馬クラブクレイン仙台パークタウ
ンオープン
仙台保険福祉専門学校オープン |
| 1983：泉パークタウンサービスセンター
オープン | 2008：泉パークタウン タピオ（大型
SC）オープン
仙台泉プレミアム・アウトレット
オープン |
| 1985：第3期 高森 販売開始
泉パークタウンスポーツガーデン
オープン（ゴルフ、サッカー他） | |
| 1991：第4期 桂 販売開始 | |
| 1992：仙台市営地下鉄泉中央駅延長 | |
| 1995：仙台ロイヤルパークホテルオープン | |



図表 39 泉パークタウンの開発プロセス

この泉パークタウンの特徴としてまずあげられるのが、これまでの4期にわたる住宅地開発のプロセスにおいて、単に大量の宅地・集合住宅を供給したのみでなく、各時代のなかでそれぞれ地域の魅力化を積極的にはかってきた点である。

初期に開発された高森・寺岡地区では、地区内に近隣ショッピングセンター、公園、小学校・中学校が規模に応じて配置されている。典型的な近隣住区理論に基づく計画といえよう。

1980年からは、隣接して158haの大規模なインダストリアルパークが開発され、銀行、新聞社、自動車メーカーなど約60社が入居している。さらに、1985年からは、これも152haと広大なスポーツ・レクリエーションゾーンが整備され、ゴルフ場、テニスクラブ、乗馬クラブ、サッカーグラウンド、野球場などが設けられた。こうして、単なる仙台市のベッドタウンを脱し、職住遊が一体化した「エッジシティ」を志向する開発が行われたのであった。

さらに1990年代後半～2000年代になると、タウンセンター（23ha）地区の整備を進め、高級ホテル（1995年）、大学（1997年）、県立図書館（1998年）、大型ショッピングモールとアウトレットモール（2008年）が建設された。こうして、単に地区内の居住者のみならず、むしろ周囲から人びとを引きつける魅力を持った地域へと充実しているのである。

一般に、高度成長期のニュータウンが居住者の高齢化等によりオールドタウン化した際の問題として、定年後の高齢者が楽しめる場所が地域に存在しないことがあげられる。「老人会活動や公園でのゲートボール」が一般的な住宅地での高齢者の活動像かもしれないが、現在定年を迎えつつある団塊の世代は、むしろ都市の楽しみ方に長けた世代であり、アクティブな老後を楽しむことをもくろんでいる。そのため、都市部のマンション等へ引っ越す動きが出てくるのである。しかし、この泉パークタウンでは、ホテルでの食事、県立図書館での読書、買い物、ゴルフなどを地元で楽しむことができる。

こうして、単一のディベロッパーによる段階的開発の中で、住居以外の新しい要素を次々と取り組むことにより、地域内で自足するライフスタイルが提供されているのである。その結果、現在の仙台市民にもっとも人気のある住宅地となっている。

ここで、各地区のG B Iを見てみよう（図表 40）。1990 年代以降に開発された桂・紫山地区のG B I がほぼすべての世代で1 以上となっているのは当然であるが、1974 年入居開始の高森地区、1980 年入居開始の寺岡地区も、1950 年代コーホートのG B I が1 を大きく超えている。この両地区では近年居住者の高齢化が進行しているが、泉パークタウン全体の戦略的な魅力育成の結果として、今後も世代交代していくと予想する。

図表 40 泉パークタウンの各地区の GBI

地区名	50年代GBI	60年代GBI	70年代GBI	人口総数	高齢化率
泉区	1.68	1.29	1.00	208813	14%
高森	2.33	0.94	0.51	8129	14%
寺岡	2.96	0.89	0.49	6169	11%
桂	4.23	3.11	0.58	6648	8%
紫山	4.52	4.27	1.24	3026	6%

（2）管理会社による地域の総合的な維持管理

さらに、時間の経過した住宅地ストックを現在も市場で選ばれる魅力的なものとしている大きな要因として、ディベロッパーの子会社である「泉パークタウンサービス」による総合的な住環境管理があげられる。

入居開始の翌年である 1975 年に設立されたこの管理会社は、ディベロッパー所有の豊富な緑地の維持管理、オフィスや商業施設の運営、市道沿いの植栽管理（市からの管理受託）と、地域内の所有者の異なる多様な要素を総合的に管理しており、地域の魅力の維持・向上を担っている。

さらには、個別の住宅も、通常の戸建て住宅地開発のように売りっぱなしではなく、その後のケアを重要な事業の柱としている。

「ハウスクエア」事業では、契約した住宅の定期診断とメンテナンス、リフォーム、さらには建て替えまでを行っている。たとえば、「まるごと改築仕立て」というリフォ

ームでは、定額制のメニュー方式をとることで、素人にもわかりやすいサービスを提供している。

また、「グリーンケア」事業では、個人の庭木の維持管理、剪定、エクステリア工事等を行っている。「庭木職人」という個人の庭木の管理を年間定額で行うサービスには、泉パークタウンのほぼ1割に当たる約1000世帯が加入しているという。こうして、公共が所有する街路樹、ディベロッパーが所有する豊かな山林や住宅地内の重要な場所に残されたグリーンベルト、そして家族が個別に所有している庭木の維持管理を担うことにより、緑豊かな街並みを総合的にマネジメントしているのである。

さらに「ファミリーケア」事業では、旅行代理店、不動産仲介、生命保険代理店業などを行っている。

この、泉パークタウンサービスのオフィスは、地域の中心部に位置する。そこには、旅行パンフレットの置かれた場所を過ぎて階段を上ると、リフォーム用の壁紙やカーテンの実物見本が並んでいる。居住者にとって、様々な「ケア」を依頼できるワンストップサービスの拠点となっているのである。

現在、泉パークタウンの9000世帯にたいして、社員約90名でこれらのサービスを行っている。それぞれのサービスで居住者から受け取る料金は必ずしも大きくはない。むしろ、多面的なサービスを提供し、居住者の生活の様々な場面（リフォーム、高齢化による庭木の管理の困難など）で接触の機会を増やすことで、1住宅地専用の管理会社という特異な民間企業を成立させていた。

私たちは総合力で快適生活をバックアップします。

The image displays three brochures for services provided by the management company. Each brochure features a title, a main image, and a list of services with associated costs.

- HOUSE CARE (ハウスカア):**
 - 建物リフォーム: 1,000円/㎡ (税込)
 - 設備工事・設備点検・住宅設備点検等工事等: 1,000円/㎡ (税込)
 - 屋根・エクステリア工事: 1,000円/㎡ (税込)
 - 設備点検・点検: 1,000円/㎡ (税込)
 - 庭木保護点検システム: 1,000円/㎡ (税込)
- GREEN CARE (グリーンケア):**
 - 設備点検・点検: 1,000円/㎡ (税込)
 - ガーテニングのお手伝い: 1,000円/㎡ (税込)
 - 外構・エクステリア工事: 1,000円/㎡ (税込)
 - お庭の管理工事: 1,000円/㎡ (税込)
- FAMILY CARE (ファミリーケア):**
 - 旅行業・旅行関連事業: 1,000円/㎡ (税込)
 - 不動産仲介業: 1,000円/㎡ (税込)
 - 各種保険のお取り扱い: 1,000円/㎡ (税込)
 - 花・園芸関連のお取り扱い: 1,000円/㎡ (税込)
 - アフターコーディネートできる花の贈り物: 1,000円/㎡ (税込)
 - 結婚祝いサービス: 1,000円/㎡ (税込)

図表 41 管理会社による住宅・外構・家族のケア

5. 地方都市での「限界郊外」化と住宅地像の転換

4章では、「新たな公」を担い手とする取り組みにより、所沢市や地方中核都市のベッドタウンに位置するインフラの整った郊外住宅地が、今後も市場での競争力を保ち「核家族」の「持ち家」として選ばれる可能性を検討した。

一方で、大分市や青森市内ですでに GBI が低い値となっている郊外住宅地は、これから都市が縮小プロセスに入っていく中で、従来通りの「核家族」の「持ち家」を実現する場として選ばれる可能性は非常に低いと思われる。むしろ、捨てられる危険性の方が高いのである。

重要なのは、新たな人を呼び込み世代交代を促進する手法よりも、まずは今居住している人びとが今後もこの場で良好な生活環境を享受する方策ではなかろうか。住宅地で人が減ることが問題なのではなく、その結果引き起こされる諸問題（放置空き家による環境悪化、防犯、商店の撤退等）に取り組むべき課題なのである。

その際には、従来の住宅地像からの転換が重要だと考える。5章では、地方都市の限界郊外化しつつある住宅地のなかから、住宅地増の転換を試みている事例を分析する。

5-1. 朝市による他機能・他地域との連携（大分市 M 団地）

(1) M 団地の高齢化と店舗閉鎖

大分市 M 団地は、1970 年代前半に開発された住宅地である。現在も 1400 世帯が居住する大型の戸建て住宅地である。ここは、大分市内でも特に高齢化が進行している団地であり、2009 年 1 月時点で 65 歳以上の割合が 31.9% (M 団地のみ) に達している。



写真 22 M 団地のまちなみ

この M 団地には、中央にディベロッパー系列のショッピングセンターが存在しており、利便性は高かった。しかし、ロードサイドの店舗やショッピングモールの増加、あるいは団地居住者の高齢化による購買力低下を要因に、ついに 2008 年に店舗が閉鎖された。こうして、中心部から距離のある丘陵地帯、1970 年代の開発後にほとんど更

新されない住宅ストック、ショッピングセンターの撤退による複合性の欠如など、多くの問題を抱えているのである。

(2) M団地での朝市

そこで、危機感を抱いた自治会が、地元大学に依頼してアンケート調査等を実施した。特に買い物について、高齢化のため車の運転が困難などの300世帯が大きな問題を抱えていた。そこで大学からアドバイスされたのが、住宅地内で買い物ができる「朝市」と、気軽に高齢者が集える「カフェ」であったという。

さっそく自治会役員が、近隣の八百屋等に打診した。しかし、その回答はいずれも否定的なものであったという。それは、まさに市場原理によるものであった。100人が集まっても、一人500円分利用してようやく5万円の売り上げとなる。民間の店舗では、とても出店できないとの判断であった。

そこで、次に自治会役員が声をかけらのが、近隣の精神医療施設であった。この施設では、農作物の育成実習を行っており、それを実際に人に食べてもらえる場合は、社会復帰の訓練にもなり、ありがたいとの反応であったという。

こうして、2008年に、この施設による朝市が始まった。団地内の公民館に隣接する公園で、月に1回、朝に店舗を構えるのである。その後、福祉施設のネットワークを頼って参加する施設を募り、現在は5つの福祉施設が参加している。こうして、自治会役員曰く、「高齢者福祉と障害者福祉のドッキング」により、市場原理では不可能であった朝市が実現したのである（写真23、24）。



写真 23 公園での朝市の様子



図 24 地域住民と障害者グループの会話

一般に、戸建て住宅地は、世帯の階層や年齢が均質であり、異質な人びとの進入を拒む傾向にある。そのため、精神障害者施設の建設反対運動が起きた住宅地もある。しかし、ここではむしろそのような人びととの連携により、お互いの生活の改善を図っているのである。

公園には、市の助成で購入したパラソルやテーブル・イスも置かれている。しかし、飲み物等が出される訳ではないため、買い物を済ませた客は、そのまま帰宅してしま

う。今後は、もう一つのアドバイスであったカフェをどのような形で実現するか、検討を重ねている段階である。

(3) 大分市による朝市を介した地域との連携

M団地の朝市には、上記の施設のほかに、野菜の直販を行うグループも出店していた。実は、大分市がこのM団地での朝市の成功に着目し、2009年より市内の6つの郊外戸建て住宅地の自治会に呼びかけ、朝市を行うようになった。これら市主導の朝市を順に回りながら野菜の販売を行っているのが、この直販グループであった。

これは、国のふるさと雇用再生特別交付金事業として採択された大分市独自の事業である。

郊外団地は丘陵地に位置しているが、その下の平野部には農村が存在する。この両者が組み合わせた手のひらのように交互に立地しているのである。そして、これら農村も同様に高齢化している。一般に農作物は、同一作物の大量生産をしなければ農協に引き取ってもらうことはできない。高齢者が小さい畑で耕す作物は、市場に出ることなく自家用となるのである。そこで、これらを集配して回り、直売所で販売するビジネスを起し、そのスタッフの雇用に国の補助金を充てることとした。そのため、この直売グループは、人件費のまかなえない戸建住宅地の朝市を回ることが可能となる。

こうして、朝市という小さな活動であるが、これは、就職難を抱える地方都市の若者の雇用対策、高齢化した農村での収入確保と農作物の産直、同じく高齢化した郊外団地への買い物の場の提供とコミュニティづくりという3つの機能を果たすことが目指されている。従来の均質な家族のみで閉鎖的な郊外住宅地を単に世代継承するのではなく、地域の問題を掛け合わせることで、むしろ新たな可能性を生み出しているのである。

ふるさと雇用再生特別交付金事業「団地間産直交流モデル業務」について

地域雇用の機会創出を目的とする、ふるさと雇用再生特別交付金事業を活用して、「団地間産直交流モデル業務」の実施を行います。

団地完成から年数を経ている住宅団地では、住民の高齢化、また、団地内の商店、スーパー等の撤退による買い物の不便さが問題となっています。このような状況の下、団地内に住む高齢者は日々の買い物等に苦慮し、日常食材である農産物の直販等を望む声が多くなっています。このため、団地内において農産物等の朝市等を開催し、需要動向調査等も実施する中で、安全・安心な農産物の生産体制の確立や、地産地消の輪を広げていくとともに、団地における地域コミュニティの再生を図ることを目指します。

【委託業務の内容】

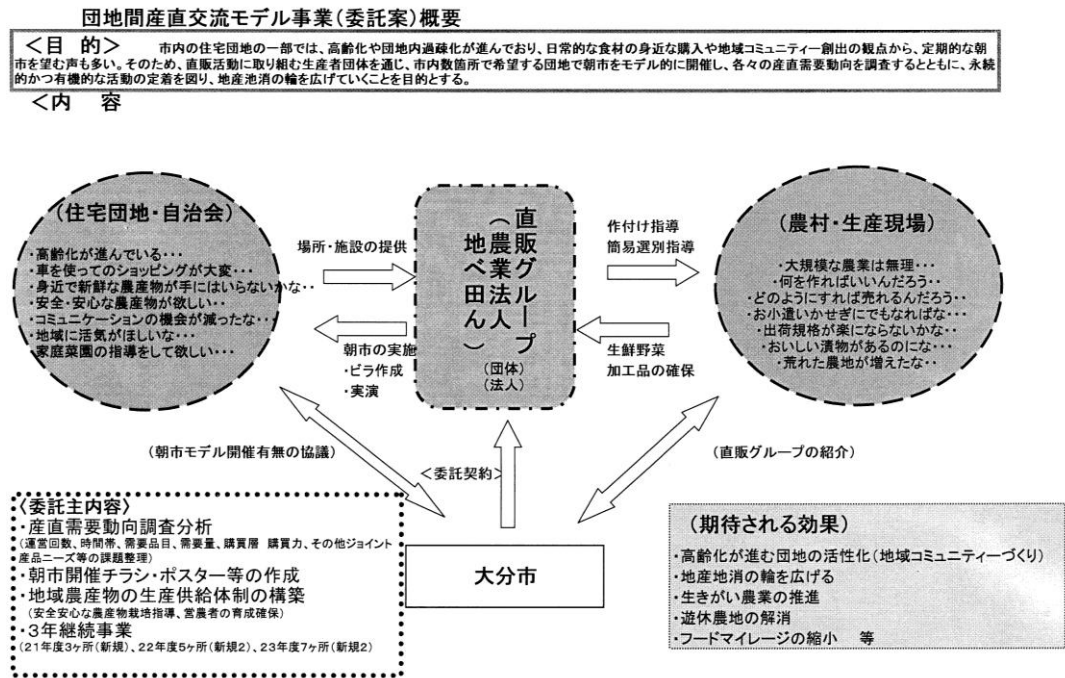
委託事業費：
新規雇用者：4名

委託業務目的：
① 高齢化が進む住宅団地への食材の提供及びコミュニティ活動支援
② 生きがい農業の推進
③ 地産地消の推進
④ 雇用の創出

【朝市等開催団地】・・・開催団地6団地

①M 団地 毎月第4木曜日 10:00～11:00
②曙台 毎月第4日曜日 8:00～9:00
③国分団地 毎月第2土曜日 10:00～11:00
④ひばりヶ丘 毎月第2火曜日 8:30～9:30
⑤ふじが丘 毎月第1,3木曜日 8:30～9:30
⑥城南団地 毎月第3火曜日 10:00～11:00

図表 42 大分市のふるさと雇用再生特別交付金事業「団地間産直交流モデル業務」の概要



図表 43 戸建て住宅地自治会・農村・直販グループ・自治体によるネットワーク（市資料より）

5-2. コンパクトシティ政策と郊外住宅地の生活環境の維持（青森市 K 団地）

（1）K 団地の現状

青森市のアウターに位置する K 団地は、1964-69 年に県の住宅供給公社によって開発された住宅地である。地区内は、大きく戸建て住宅地区と、5 つの市営・県営住宅によって構成されている。

戸建て住宅には、市内の比較的収入の安定した世帯が入居した。特に行政都市という青森市の性格から、この団地の入居者も県や市の公務員が多い。これらの戸建て地区では、住み替えがほとんど行われていない。そのため、当初の入居者の加齢に伴い、地区全域で高齢化している。これら戸建てのみからなる地区（1～3 丁目）の GBI は、非常に低くなっている。

※幸畑団地の概要（事業主体：青森県住宅供給公社）

事業年度 S39～44 年 面積：567,300 m² 分譲住宅戸数：1746 戸

人口：5,423、世帯数：2,265、高齢化率：18.2%（青森市 20.4%）

資料：平成 17 年国勢調査（幸畑 1 丁目～幸畑 5 丁目）



図表 44 K 団地の配置図（青森市提供資料より）

一方で、公営住宅は、福祉目的で建設された住宅地であり、現在も若い世帯が入居することがある。また、一部の市営住宅には、外国で生まれ育った人びとが集団で居住している。言葉も生活文化も異なるため、周囲の居住者との間で混乱が生じることもあるという。さらに、戸建て地区とは大きなギャップがあるため、お互いの接触はほとんどない。



写真 25 K 団地の公営住宅



写真 26 K 団地の戸建て住宅地

近年は、市のコンパクトシティ政策の推進の一環としてインナーやミッドのエリアに高齢者向けの住宅等が整備されている。そのため、K 団地からの老後に中心部へと引っ越す例が多く見られる。その要因として、除雪作業の負担があげられる。自宅周囲の除雪が必要な戸建てから、その必要がないマンション等へ引っ越していくのである。

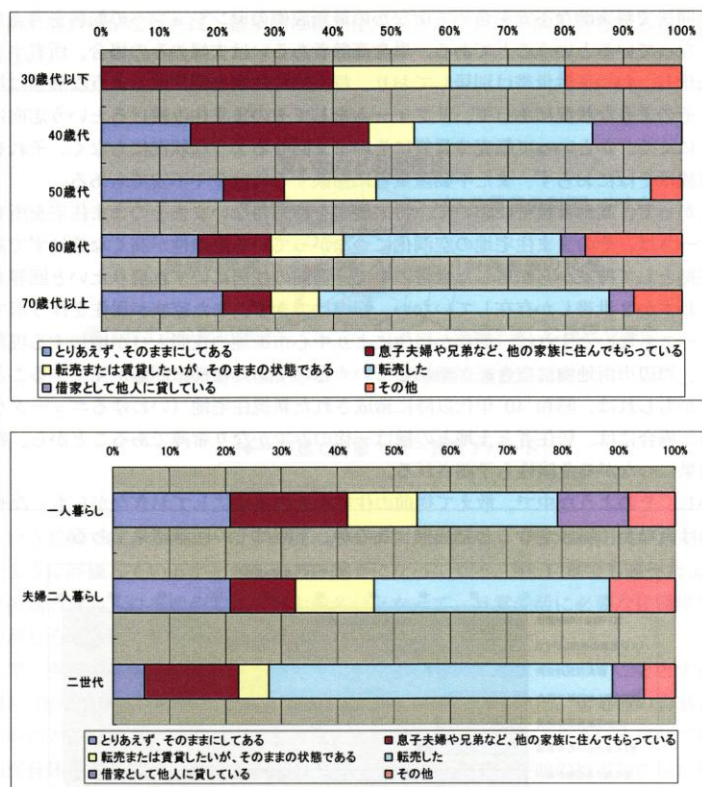
弘前大学の北原啓司教授が実施した、郊外住宅地から街なかへの住み替え居住者に対するアンケート調査結果によると（図表 45）、こうした移転者のうち、特に高齢世帯では、もとの郊外戸建て住宅を「とりあえずそのままにしてある」、あるいは「転売または賃貸したいが、そのままの状態である」と答えた割合が、3～4 割にも達している。こうして、K 団地は見た目には変わらないうちに、内部の空洞化が進行しているのである。

（2）行政による「限界郊外」対策

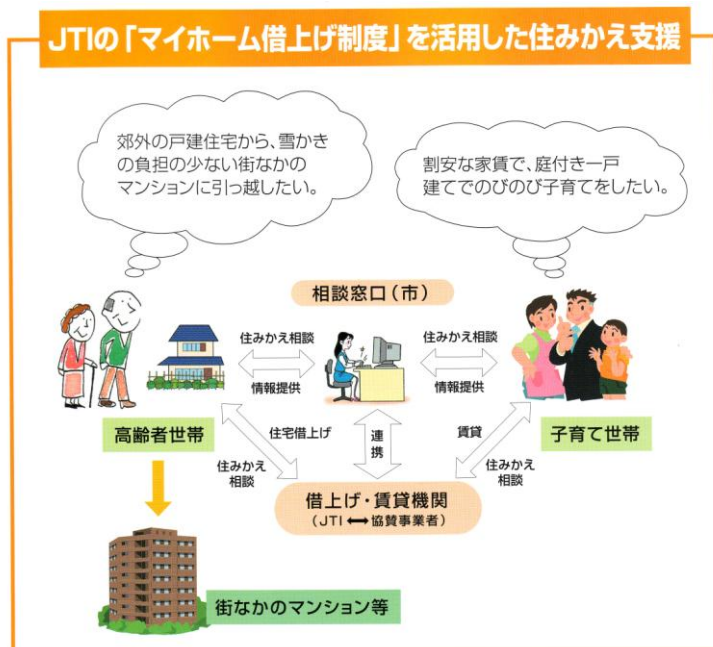
こうした状況への対策として、青森市では、最近になって「住み替え支援制度」の取り組みを始めた。これは、街なかへ引っ越す高齢者から郊外の住宅を非営利法人¹⁴が一定期間借り上げ、最低賃料を保証した上で市場家賃よりも安価（85～90%）で転借人（子育て世帯等）に転貸する事業である。

従来、郊外の戸建てに入居するのは、持ち家を購入した核家族であり、ローンを組むことが可能な安定した階層に限られていた。しかし、特に経済状況の厳しい地方都市において、そのような条件を満たす世帯は限られる。

¹⁴ 2006 年に設立された非営利法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）。国の移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっている。



図表 45 青森市における戸建住宅から中心部マンションへの転居者の従前住宅の状況¹⁵



図表 46 青森市のマイホーム借り上げ制度 (パンフレットより)

¹⁵ 国土交通省住宅局「郊外住宅からの円滑な住み替えによる街なか居住と中心市街地活性化の推進」に関する調査報告書, 2006.3

しかも、より条件がよく魅力的な住宅地が市内には存在している。そこで、この事業により、安価な賃貸の庭付き一戸建てという形を郊外で実現することにより、若い世帯の入居を促進することを意図している。

さらに、青森市では従来のK団地の市営住宅の建て替えを検討している。その際には、従来の効率的に多くの住戸を建設できる積層住棟を取り壊し、若い家族が郊外の広々とした空間をより享受しながら子育てできる木造平屋住宅を新築することを検討している。

こうして、郊外住宅地における所有・住居形態を再編することにより、人口は減少しつつも、多様な職業、階層、年齢、世帯構成の家族が暮らすミックス・コミュニティを形成することが目指されているのである。

(3) ボランティアな居住継続の取り組み

一方で、行政による取り組みのみではなく、居住者自身が生活環境維持のためにボランティアな取り組みを始めている。もう一つのアウターに位置する戸山団地では、高齢者の雪処理を手伝う「スノーバスターズ」なる除雪ボランティア団体が活動を行っている。当初は、小学校への通学路の除雪から始まったが、次第に高齢で十分に除雪ができない家の屋根の雪下ろしや玄関前の雪かき等まで行うようになった。その中心を担っているのは、最近退職した人たちであるという。問題視されがちな高齢化も、このような時間に余裕のある大人が地域活動に取り組み始めるという利点として見なされるのである。

また、交通についてみると、市中心部への通勤は基本的に車を利用していた。しかし、高齢者となり、車を手放す世帯も多い。ただし、バスは便数も少なく、青森駅へ行くルートしかない。そこで、ミッドのロードサイドに位置する複数のスーパーが、アウターの団地向けにシャトルバスの運用を行っている。スーパーで買い物をすれば、往復のバスに無料で乗ることができる。スーパー付近には、他の業種も幹線沿いに並んでおり、それらによることも可能である。こうして、税金を投入することなしに、交通弱者の足が確保されているのである。

6. まとめ

1) 東京大都市圏と地方の世代交代ポテンシャル分析

まず、南関東地方（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に茨城県を加えた1都4県）、東北地方（青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県の6県）、そして九州・沖縄地方（福岡県、佐賀県、長崎県、宮崎県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県の8県）の3地方、1都18県を対象に、市町村、および小地域（町字）レベルにおいて、

- (i) 世代交代が進展すると見通される地区（全 GBI が 1.2 以上）、
 - (ii) 世代交代が進展しないと見通される地区（全 GBI が 1 未満であるが、全てが 0.5 未満であるわけではない地区）、
 - (iii) 世代交代せず、「捨てられる」可能性が最も高い地区（全 GBI が 0.5 未満）
- の3種に分類して分析を行った。

今回対象とした、南関東地方+茨城県、東北地方、九州・沖縄地方の1都18県の町字地区数は33,208地区である。そのうち(i)、全 GBI が 1.2 以上と、世代交代が進展すると見通される地区は全体の 8.1%を占める 2,686 地区、(ii) 世代交代が進展しないと見通される全 GBI が 1 未満の地区は約半数の 16,581 地区、そして、(iii) 全 GBI が 0.5 未満という、世代交代は非常に難しく「捨てられる」恐れのある地区は、全体の 4.5%、1,493 地区である。

こうした世代交代のポテンシャルを持つ地区の割合は県によって大きく異なる。

神奈川県、東京都、埼玉県といった南関東地方、宮城県、福岡県という都市圏を擁する県、そして沖縄県では、全 GBI が 1.2 以上の地区の割合は概ね 10%~20%と比較的高い。また、南関東地方では、全 GBI が 0.5 未満の地区数の割合は千葉県を除き 1%に満たないのが特徴である。

しかし、それ以外の県では、世代交代が進展すると見通される地区の割合は 5%以下であり、半数以上の地区で世代交代が進展しないと見通されている。特に、秋田県、山形県では 7 割以上が全 GBI が 1 未満となっている。その一方、全 GBI が 0.5 未満の地区の割合は秋田県で 7.6%とやや高いものの、岩手県 4.9%、青森県 3.6%、山形県 3.0%と 5%未満におさまっている。

これに対し、九州地方の県では異なる様相をみせている。例えば大分県では、全 GBI が 0.5 未満の「捨てられる」恐れの高い地区の割合が 21.5%と非常に高く、また、鹿児島県、宮崎県でも 10~15%程度と高い。

GBI という指標で見る限り、今後 20 年程度のうちに世代交代を達成できず、「捨てられる」恐れが高い地区が多いのは、九州地方の南部エリアであるといえる。

次に、都市圏ごとの分析を行った。特に郊外住宅地の世代交代のポテンシャルを考えるうえでは、以下の①東京大都市圏の 30km 以遠の圏域、②地方中核都市のベッドタウン、③地方都市の市内郊外部の 3 者は、いずれも高齢化が進行しているが、それぞ

れポテンシャルが大きく異なる。

①東京大都市圏郊外部のモザイク状分布

南関東を見てみると、東京大都市圏の中心部（東京・埼玉・神奈川）では世代交代の進まない市町村が1～2割程度である。ただし、小地域レベルの分析を見てみると、それらは決して一様なのではない。たとえば、埼玉で都心から30km圏の地域を見てみると、世代交代の進む(i)と世代交代の進まない(ii)がモザイク状に分布している。これらは、駅からの距離など、よりミクロな地理的条件等によるものと考えられる。バス便に頼らなければならないような条件の郊外部が、(ii)となっているのである。

一方、千葉・茨城では、(ii)の市町村が3～5割程度に達する。これらの県では、超遠距離の東京通勤圏的な地域と、土浦などの地方都市的性格の強い地域の両方で構成されている。

②地方中核都市の郊外ベッドタウンにおける居住地の選択

東北・九州地方で、県ごとの市町村GBI分析をみると、地方中核都市の都市圏を内包する県（宮城、福島、福岡、佐賀）では、(ii)が7割程度にとどまっている。ここで、仙台都市圏、福岡都市圏の小地域をみてみると、基本的には中心部に(i)の世代交代が見込まれる地域が分布しているが、一部は郊外部のベッドタウンとして開発された地域でもこの赤い地域が見られる。ただし多くの郊外住宅地は、(ii)となっている。ベッドタウンの住宅地ストックのなかで継承される郊外と捨てられる郊外の選別が行われ、一部のみが今後も居住地として持続するポテンシャルを有しているのである。

③「限界郊外」化する地方都市郊外

東北、九州地方の他の県をみると、さらに状況は深刻である。いずれも、(ii)が9割前後に達しているのである。これらの地方では、県庁所在地であっても大きな問題を抱えている。大分市や青森市では、市内に複数の面的開発された郊外戸建て住宅地が存在する。そのうち、たとえば大分市をみると、市内に最近開発された郊外住宅地が(i)となっている一方で、60-70年代の住宅地は、市内であるにもかかわらず(ii)となっており、捨てられる可能性が高まっている。

2) 郊外住宅地の空間・家族の変化とコミュニティの取り組みの把握

3章では、世代交代が困難と予想された住宅地について、フィールドワークを行うことでその実態を把握した。

高度成長期のニュータウンの空間・社会構造の変容プロセス

まず、東京30km圏の郊外地域における「70年代ニュータウン」の「捨てられる郊外化」の実態を分析するため、埼玉県所沢市のSニュータウンの戸建て地区と高層マンション地区を対象に、地区および住宅等の空間構造と、地域社会および家族の社会構造について、その経年変化を分析した。調査は、観察調査・撮影による全建物の現

状、地図・航空写真の経年分析による増築・建て替えの推移、住宅地図の経年変化分析による世帯の変化等を把握する作業を行った。

特にSニュータウンにおける住宅・区画の経年変化分析からは、開発当初の70-80年代には、空き地への新築と既存住宅における子供部屋等の増築が進み、地区の住環境は大きく変容を遂げてきたこと、しかし、90-2000年代には、増築が行われることが少なくなったことが明らかとなった。同時に、空き地がすでに少なかったことから新築も減少した。さらに、築30年を超える住宅も増えてきているが、建て替えはさほど進行していない。また、地価がそれほど高くないことから、都心や人気のある住宅地でみられるような区画の分割もほとんど発生していない。こうして、開発当初は変化し続けていた地域の住環境も、近年は個別の所有者により投資される機会が大きく減少し、停滞した状況にあることが明らかとなった。

一方で、世帯の入れ替わりについてみると、2000年代になって減少している。一方で、空き家がこの5年間で大きく増加している。新規入居世帯が減少した結果、世帯の入れ替わりが進まず空き家化している。

さらに詳細に家族の変化を分析するため、典型的な近隣単位として1本の通りに南北で接する15区画を選び出し、居住者へのインタビュー等を行うことにより、住宅と家族の変容プロセスを明らかにした。その結果、1979年の時点では多くが未成年の子供のいる核家族であったもの、30年後の2009年には、大半の子供が地区外に出て行き、残された高齢者のみの世帯(8世帯)あるいは高齢の親と30~40代の未婚の息子・娘が同居する世帯(3世帯)や高齢の親と娘と孫(1世帯)となっている。他は、後から入居した若い核家族等(3世帯)であり、いわゆる2世帯住宅化や子世帯への継承を果たした家はない。

こうして、近年は街並みが変わることなく時間が経過しているなかで、そこで暮らす家族の高齢化が着実に進行しているのである。

郊外住宅地の地域コミュニティのポテンシャル

上記のような、当初の入居世帯の均質性に起因する高齢化は、全国の郊外住宅地で進行している。さらに市場での評価が低い場合、空き地・空き家が増加していく。その結果、地域の生活環境は次第に魅力をなくし、時には荒廃してしまう。それを避けるには、個々の住宅所有者の対応のみでは限界がある。この場合、まず期待されるのが、町内会・自治会による取り組みであろう。

そこで、東京大都市圏で、遠距離の土浦市に位置しており、はやくから高齢化と空き家・空き宅地の増加が進行していたT団地のフィールドワークより、捨てられつつある住宅地において地域コミュニティとして町内会・自治会の果たす役割とその限界について考察を行った。

T団地の町内会は、「行政の下請け」「親睦団体」としての機能を発展させることで、従来の枠組みの中で生活環境の共同管理を行っていた。ただし、現在の深刻な問題に

対して、必ずしも効果的な取り組みとなっているとはいえない。現状では、地域コミュニティには、共有の資産や個人所有の区画への権限を持たない組織としての限界があるといえる。

3) 「新たな公」による郊外住宅地のマネジメントのポテンシャル

郊外戸建て住宅地は、これまでもっとも「幸せな住宅地」と認識され、自治体のなかでも密集市街地等の不良住宅対策が優先され、開発後に自治体からの大きな働きかけがなされることは無かった。住宅地は、一定レベルの道路・公園のほかは、単なる私有財の集合体であり、それぞれの区画が所有者によって維持・建て替えがなされることにより住環境が担保される仕組みであった。そのため、近年になって郊外住宅地が抱えるようになった新たな問題に対して、自治体という「公」や個別の所有者である「民」は、概して無力である。必要とされているのは、住宅地を全体としてマネジメントする主体とその手法であろう。

そこで、4・5章では、郊外住宅地において地域マネジメントの担い手となる、従来の公でも民でもない、「新たな公」のポテンシャルを検討した。

「新たな公」による「選ばれる郊外」の維持

まず4章では、①と②の都市圏から、「選ばれる郊外」として維持することを目指す「新たな公」の取り組みをとりあげた。これらの郊外では、従来の「核家族のための、環境のよい庭付き一戸建て」として今後も維持する可能な地域がある。その際に必要なのが、地域マネジメントを誰が担うのか、という点であろう。そこで、労働組合を出自とする自治会が積極的な住環境マネジメントを実施している所沢市K地区、郊外ベッドタウンのなかでNPOがリフォーム・住み替え支援を行うことによりインフラの整ったストックの有効活用をもくろむ福岡都市圏の宗像市、ディベロッパーが持続的な関与を続けることにより住宅地の魅力が更新され続けている仙台市泉パークタウンの事例を検討した。

これらの組織は、従来の戸建て住宅地には見られなかった主体であり、「住宅所有者」+「公共」のみの枠組みでは抜け落ちざるを得ない要素や活動を取り込むことにより、地域住環境のマネジメントを実現していた。

「限界郊外」化しつつある住宅地における「住宅地増の転換」

5章では、③の地方都市郊外を分析した。ここでは、都市圏自体がシュリンクしており、ストックの郊外住宅地が、現状のまま世代交代を果たしていくのは非常に困難な状況にある。これらの郊外では、従来のような単なる「核家族のための、環境のよい庭付き一戸建て」を維持することは不可能な状況にあり、まさに「限界郊外」化の危機に直面している。

そこで、公園での朝市という小さな活動をきっかけに、郊外住宅地にあらたな要素を取り入れ、さらに外部の地域との連携をはかることで、「孤立した住宅地」からの脱却を図ろうとしている大分市M団地と、コンパクトシティ政策の元でアウターに位置づけられたK団地における生活環境維持のための取り組みについて考察した。

ここでも、「新たな公」による取り組みが見られた。ただしそれは、必ずしも従来通りの郊外住宅地の世代交代を目指すものではなかった。むしろ周辺地域との連携や内部のソーシャルミックスにより住宅地像の転換を果たすことにより、基本的には現居住者の生活環境の維持／向上をめざす取り組みといえよう。

4) 地方により異なる郊外住宅地の課題とポテンシャル

本論文で取り上げた①②③の高度成長期に開発された郊外住宅地は、いずれも当初に一斉に入居した第1世代の高齢化という共通の現象を抱えている。そのため、千里ニュータウンなどから始まった「郊外の高齢化」「ニュータウンのオールドタウン化」という現象は、全国共通の問題として語られがちである。しかし実際には、その問題が意味するものは地域によって大きく異なっている。

近年話題となってきている「新たな公」が最も求められており、その活動が効果を及ぼす可能性があるのが、①東京大都市圏の30km圏以遠の不便な場所、および②地方中核都市の郊外ベッドタウンに位置する、1960～70年代に開発された「捨てられつつある」郊外住宅地であろう。そこで切実に求められているのは、地域を一体に扱う「住宅地マネジメント」の取り組みであり、その担い手の育成が急務といえる。こうして地域の魅力が向上することにより、「選ばれる郊外」として世代交代が円滑化し、住宅地の持続可能性を高まることが期待できる。

一方で③の地方都市における郊外住宅地は、非常に困難な状況にある。都市圏の人口が減少していくなかで、より利便性の高い場所にすでに新しい郊外住宅地が立地しており、従来の持ち家市場において住宅地間競争に勝ち抜くことは不可能と思われる「限界郊外化」しつつある住宅地が存在している。

このような住宅地でまず考えられるべきことは、住宅地の将来像よりは、現居住者の生活環境であろう。高齢化、空き家・空き宅地の増加により様々な問題が発生しているなかで、その生活環境を維持・向上させる主体として「新たな公」は、①②の住宅地とは異なるポテンシャルを有している。

その際に重要となってくるのが、「住宅地像の転換」だと考える。同質性の高い核家族が閉鎖的に居住する「郊外住宅地」から脱し、内部では多様な人びとが住まい、外部の様々な地域と連携・一体化を果たすことは、現在の居住者の生活環境維持・向上の一つの道筋となる。このような取り組みの結果として、「都心マンション／郊外戸建て」という従来の選択の枠組みから逃れたユニークな特徴を有する住宅地へと転成することも、視野に入れることができよう。

こうして本研究では、全国の東京大都市圏、地方中核都市圏、そして地方都市内部の郊外住宅地の世代交代の可能性について、その現状と、特に「新たな公」のポテンシャルを明らかにした。ただし、いずれの郊外においても、未だ「新たな公」の取り組みは本格化しておらず、先行事例においても試行錯誤の状態である。いかにこれらを郊外住宅地の特徴似合わせて政策的にエンカレッジしていくのか、今後検討していく必要があると考える。