

平成17年度国土施策創発調査

高齢社会における持続可能な地域づくりに関する調査  
報告書

平成18年3月

国土交通省総合政策局  
国土交通省関東地方整備局

## はじめに

本調査は、日本が直面する高齢者の増加、人口の減少という社会潮流において、将来にわたって地域の活力等が持続可能となる、地域づくりのあり方とそのための方策を検討することを目的に実施されたものである。

高齢化・人口減少は、経済発展に伴い先進諸国を中心にみられる現象であるが、そのペースは、わが国が過去に経験したことがないばかりではなく、諸外国でも類を見ない。特に首都圏においては、高度成長期に全国から転入した世代が高齢者となる時期を迎えるため、急速に高齢者人口が増加する。一方、すでに首都圏の一部自治体においても人口は減少に転じており、日本の総人口が減少する趨勢のなか、首都圏においても高齢者数の増加を上回るような若年人口の増加は見込めない。

首都圏の多くの都市で、その影響として、労働力人口の減少に伴う生産力の縮小、高齢者福祉サービス需要増に伴う財政負担の増加もしくはサービスの低下等が懸念される。

しかし、今後高齢者となる団塊の世代をはじめ、現在の前期高齢者（75歳未満の高齢者）の多くは、高度経済成長を支え、個人及び社会の資産を形成してきた、わが国の活力を体現してきた世代であり、退職を期に新たな挑戦を厭わず、地域活動の担い手として期待し得る人々である。

このことから、高齢社会においても将来にわたり地域の活力等が持続可能な地域づくりを進めていくには、地域活力の創出の担い手として、より一層存在の増す高齢者、これから市場規模が拡大すると考えられる福祉サービスの需要者としての高齢者、このような側面からの高齢者のニーズ等を踏まえた地域づくりに取り組んでいく必要がある。

また、人口減少による開発圧力の低下についても、ゆとりと環境との共生を取り戻すための新たな機会としてとらえるとともに、その担い手としての住民参加等、多様な参画を得る可能性は拡大している。

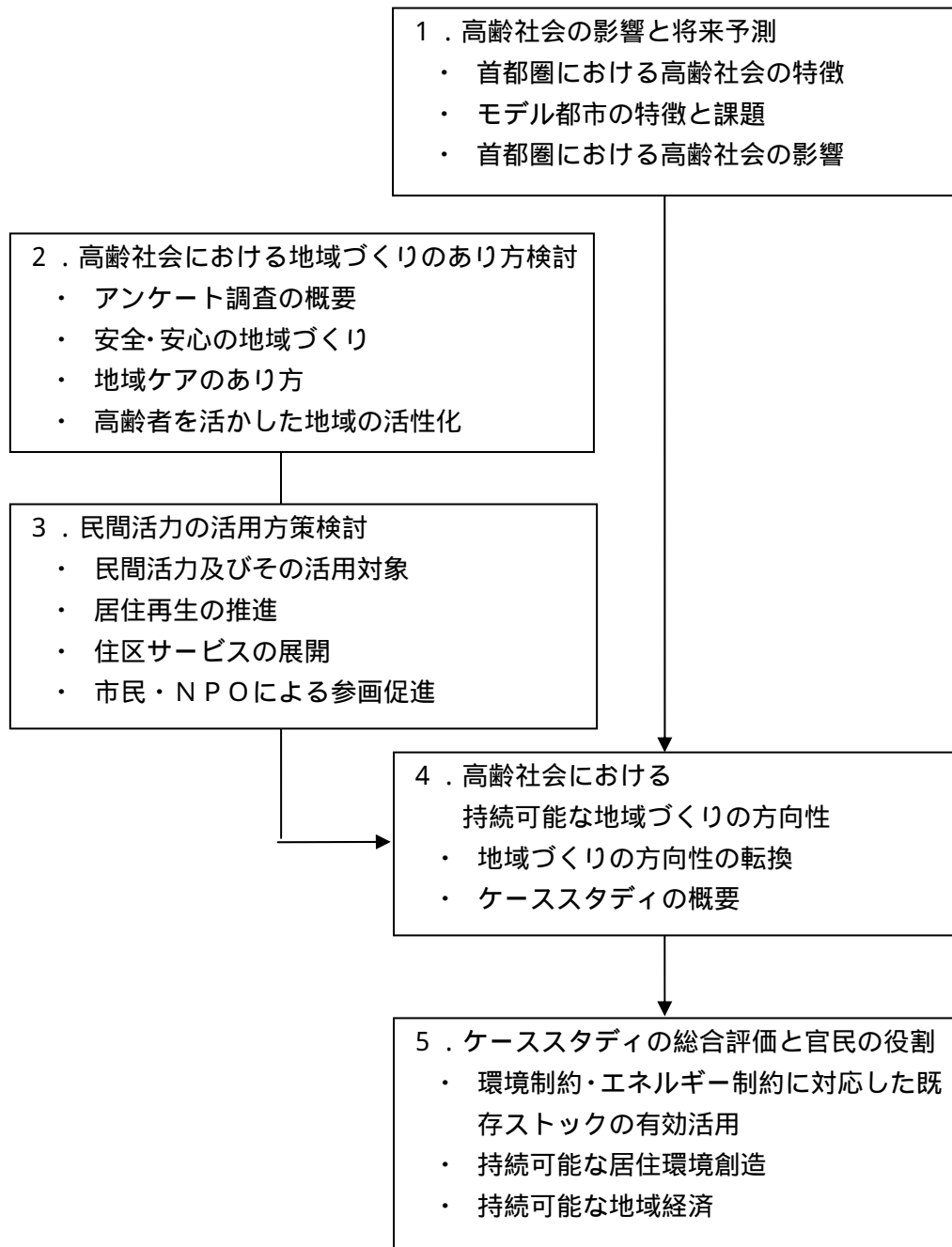
本調査では、間近に迫った高齢社会における逆境をポジティブに活かす方策について、今後四半世紀で重要な課題となる高齢社会の影響について予測するとともに、既に課題の顕在化する都市及び地区をモデルとしたケーススタディを通じ、持続可能な地域づくりの方策と官民協創の方向性を検討した。各ケーススタディの内容は、個別地域の地理的空間的条件や人口構成・産業構造等社会経済条件によって様々であるが、財政制約・環境制約・エネルギー制約下における地域活性化方策として、首都圏にとどまらず広く適用可能な考えである。全国の都市や地域において、さらに戦略的な地域経営の参考としてご活用頂ければ幸いである。

# 要約編

---

## 本調査の概要

本調査は以下のようなフローに沿って進められた。



本調査では、間近に迫った高齢社会における逆境をポジティブに活かす方策について、今後四半世紀で重要な課題となる高齢社会の影響について予測するとともに、既に課題の顕在化する都市及び地区をモデルとしたケーススタディを通じ、持続可能な地域づくりの方策と官民協創の方向性を検討した。

調査作業は5つの工程で進められ、報告書要約編は5章立てで取りまとめた。

1章では、データやこれをもとにしたフレームの予測等によって、今後の高齢社会の影響を予測し評価した。本調査では、埼玉県4市（鳩ヶ谷市、春日部市、狭山市、熊谷市）、千葉県3市（柏市、佐倉市、茂原市）、神奈川県3市（藤沢市、厚木市、小田原市）の合計10市をモデル都市とした。これら10都市を都心からの距離で分類すると、25km以内圏（鳩ヶ谷市）、25～50km圏（春日部市、狭山市、柏市、佐倉市、藤沢市、厚木市）、50km超圏（熊谷市、茂原市、小田原市）に分類できる。

2章では、団塊の世代及び現高齢者（50歳以上79歳以下）を対象とするアンケート調査を行い、これをもとに高齢社会における地域づくりのあり方を検討した。

3章では、民間開発関連企業の有識者へのヒアリングをもとに、首都圏で民間企業が現在関与すべきテーマは居住再生であり、再生の実現には公共のインセンティブが必要であることを整理した。また、今後の民間活力は、民間企業のみならず、NPOや住民自身を含んだ、より広い定義で考えるべきであり、特に今後増加する高齢者自身の地域づくりへの参画を促進し、彼等が街の主役となることが、地域活性化に必要なであることを整理した。

1、2、3章の検討から、首都圏の諸都市が直面する、高齢社会における7つの課題を整理した。

- 既成市街地（商業地域）におけるリニューアル（住宅開発）のコントロール
- 住宅団地のリニューアル促進
- 多世代居住（ソーシャルミックス）の推進
- 人口分布と既存施設のミスマッチ解消
- 域内需要の内生化
- 市経済の新たな牽引役の創造
- ソフト事業による街の活用度向上

これらの課題については、都心を中心に首都圏を便宜的に25km、50kmの同心円で3つの距離帯に区分したとき、ある距離帯に特有の課題である場合や、複数の距離帯に共通する課題である場合があることを整理した。

4章では、まず今後の高齢社会における、3つの「持続可能な地域づくり」の方向性を定め、それぞれの方向性に関して、1、2、3章で整理した7つの課題に対応した個別の方向性と、その解法をモデル都市10市においてケーススタディとして検討した。ケーススタディにあたっては、人口減少・高齢化社会のもと、公共サービスを補

完するための民間活力の活用は必須であることから、民間活力を最大限に活用する方策を検討した。

方向性1:環境制約・エネルギー制約に対応した既存ストックの有効活用	1-1 回遊性あるまちへの再生	ケーススタディ1 高齢者にも都市の楽しさが味わえる街(公共交通型) ケーススタディ2 高齢者にも都市の楽しさが味わえる街(歩行型)
	1-2 中心市街地における集客力の再生	ケーススタディ3 市民で都市の楽しさを演出する街
	1-3 住区サービスの確保	ケーススタディ4 近隣で安全・快適に買物できる街
	1-4 既存インフラの効率利用や連携による総合交通サービスの向上	ケーススタディ5 公共交通の充実した利便性高い街
方向性2:持続可能な居住環境創造	2-1 都心居住における住環境の維持	ケーススタディ6 快適でプライバシーが保てる街
	2-2 中高層分譲住宅の建て替え	ケーススタディ7 郊外大規模分譲団地の再生
	2-3 地域ケアを核としたまちなかの活性化	ケーススタディ8 高齢者とファミリー層が共生する街
方向性3:持続可能な地域経済	3-1 リタイア層の活躍による地域産業の再生	ケーススタディ9 豊かで便利な高齢社会を支える広域物流及び商品開発拠点
		ケーススタディ10 高齢者を産業インキュベーションに活かすための交流の活性化

5章では、モデル都市における10のケーススタディについて、他のどのような都市・地域において適用が可能であるかという視点で、総合評価を行うとともに、ケーススタディで検討した地域づくりにおける官と民の役割について、それぞれ望まれる方向を検討した。

## 成果の活用方法

本調査で検討した、首都圏のモデル都市 10 市における各ケーススタディの内容は、個別地域の地理的・空間的条件や人口構成・産業構造等社会経済条件によって様々であるものの、財政制約・環境制約・エネルギー制約下における地域活性化方策として、首都圏の他都市について、また首都圏にとどまらず全国の同様の課題や条件を有する地域において、広く適用可能な考えである。

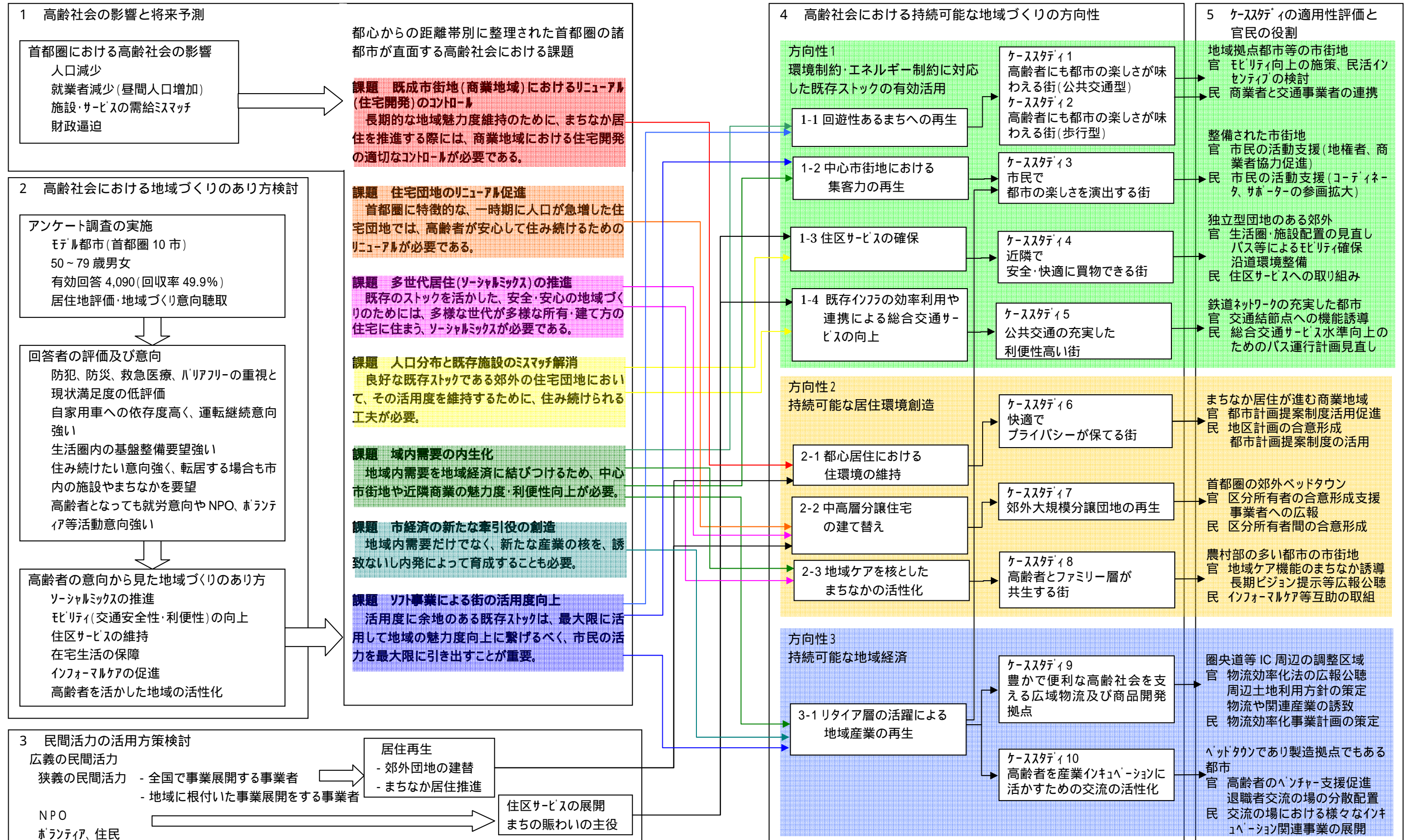
目指すべき地域づくりの方向が明確な場合は、4章で具体的に記載されたケーススタディの内容について直接参考としていただきたい。さらに、5章で各ケーススタディの適用可能性地域を評価しており、これに該当する地域において、各ケーススタディの適用は有効と考える。また、都市の課題に関する整理内容から、地域づくりの方向性や解法を照会する利用方法も可能である。

いずれにせよ、本報告が全国の都市や地域において、さらに戦略的な地域経営の参考としてご活用頂ければ幸いである。

なお、巻末には本調査で実施した高齢者の意向に関するアンケート調査結果、全国各地の地域づくり参考事例及び本調査で使用した用語集を掲載している。併せてご活用頂きたい。

調査の成果の構成は以下のとおりであり、各都市の持つ課題ごとのケーススタディによる具体的な解決策を提案している。  
他都市に適用される際には、各々の持つ共通課題あるいはモデル都市 10 市の現状と見比べて適用の蓋然性を判断し、活用していただきたい。

調査の概要





---

# 要 約 編 目 次

---

1 . 高齢社会の影響と将来予測.....	1
1 - 1 首都圏における高齢社会の特徴.....	1
1 - 2 モデル都市の特徴と課題 .....	5
1 - 3 首都圏における高齢社会の影響.....	26
2 . 高齢社会における地域づくりのあり方検討 .....	28
2 - 1 アンケート調査の概要.....	28
2 - 2 安全・安心の地域づくり .....	28
2 - 3 地域ケアのあり方 .....	32
2 - 4 高齢者を活かした地域の活性化.....	34
3 . 民間活力の活用方策検討 .....	36
3 - 1 民間活力及びその活用対象.....	36
3 - 2 居住再生の推進.....	37
3 - 3 住区サービスの展開.....	40
3 - 4 市民・NPOによる参画促進 .....	41
4 . 高齢社会における持続可能な地域づくりの方向性.....	42
4 - 1 地域づくりの方向性の転換.....	42
4 - 2 ケーススタディの概要.....	45
5 . ケーススタディの総合評価と官民の役割 .....	56
5 - 1 環境制約・エネルギー制約に対応した既存ストックの有効活用.....	56
5 - 2 持続可能な居住環境創造 .....	59
5 - 3 持続可能な地域経済.....	61