

4 . モデル都市におけるケーススタディ

4 - 1 高齢社会における持続可能な地域づくりの方向性

(1) 距離帯別の高齢社会における課題

高齢社会の影響と課題を、都心からの距離帯別に総括すると、以下のようになる。

項目別・モデル都市 10 市の人口規模や、距離帯別の特徴整理に記された内容に合致する課題を抱える都市においては、次表の課題を抱えている場合が多いと考えられる。各課題に対応した「高齢社会における持続可能な地域づくり」の方向性について、モデル都市 10 市におけるケーススタディによって具体的に検討した。

	－25km(都心除く) ^注	25－50km ^注	50km－ ^注
モデル都市	鳩ヶ谷市(5 万人)	狭山市(16 万人) 佐倉市(17 万人) 厚木市(22 万人) 春日部市(24 万人) ※ 柏市(37 万人) ※ 藤沢市(38 万人)	茂原市(9 万人) 熊谷市(19 万人) ※ 小田原市(20 万人)
人口	- 人口は減少に歯止めがかかり、やや増加傾向(地下鉄等交通利便性向上、工場跡地、商業地のマンション化)。 - 若年層の転入が見込め、高齢化率の増加は相対的に緩やか。 - 市内高齢者数は増大。	- 人口の伸びは鈍化、減少傾向に転じる都市もある。 - 若年層の転入は、従来や現在ほど見込めない都市が多い。 1960、1970 年代に開発された住宅団地を中心に、現在の前期高齢者や団塊世代が大量に転入した都市が、主に鉄道沿線を中心に点在する。このような団地は、市街地及び郊外のいずれにも存在するが、今後急激に高齢者数が増大する地区である。	- 人口は減少傾向。 - 若年層は既に転出超過が続いている。高齢化率は既に 15%を超えている。 25-50km 圏のように、急激な人口増加(転入)を経験していない。
		高齢者世帯が多く若年世帯の少ない、年齢階層の偏った団地や集落が存在する。	
経済・産業	まとまった工場跡地は既に住宅に転換している。	- 都心通勤・通学者のベッドタウン。 - 市内通勤の域内事業所従業者が、内陸型工業団地の加工組立型製造業に従事している。これら製造業従事してきた技術者及び技能者が、首都圏の経済成長を支えてきた主力工場の担い手であった。	都心部への通勤人口は 25-50km 圏ほど多くない。いわゆる典型的なベッドタウンの通勤行動は見られない。
		域内だけでなく域外の高齢者にとっても訪れる魅力のある歴史・文化資源が存在する。	
	沿道の商業系土地利用が進み、中心市街地の賑わいは減退している。		
財政	- 若年層の転入が見込め、個人関係税は増加あるいは横ばいで推移すると見込まれる。 - 既に工場跡地などの住宅開発が進んでおり、法人関係税については、従来同様税収に占めるシェアは大きくない。	- 人口の伸びが鈍化し、退職者が増加するため、個人関係税は減少傾向と見込まれる。 - 市内立地の有力企業による法人関係税収が多かったが、拡張や大型投資の条件が整わず、事業再編を契機に撤退も危惧される。その場合、法人関係税収も減少となる。	個人、法人関係税ともに減少傾向が見込まれる。
		人口分布の年齢構造と施設配置のミスマッチが起こる。	
交通	- 市内幹線道路の交通量は増加し、混雑時平均旅行速度は低下している。 - 鉄道沿線と非沿線、駅からの距離によって、通勤を中心とする移動利便性に大きな格差がある。	- 市内幹線道路の交通量は増加し、混雑時速度は低下している。将来的に、平日昼間の短トリップが増加する見込み。 - 鉄道沿線と非沿線、駅からの距離によって、通勤を中心とする移動利便性に大きな格差がある。	25-50km 圏と異なり、幹線道路の整備によって、混雑時平均旅行速度の改善が見られる。
		高齢者に対する公共交通サービス及び高齢ドライバーに配慮した交通環境づくりが必要となっている。	
課題	①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 - 通勤利便性の高い既成市街地において、住宅開発中心のリニューアルを民間が推進中、今後も続く見込み。 - 長期的な地域魅力度維持のために、まちなか居住を推進する際には、商業地域に用途指定されているような既成市街地における、住宅開発の適切なコントロールが必要である。	②住宅団地のリニューアル促進 首都圏に特徴的な、一時期に人口が急増した住宅団地で、高齢者が安心して住み続けるためのリニューアルが必要。	
		③多世代居住(ソーシャルミックス)の推進 既存のストックを活かした、安全・安心の地域づくりのためには、次の世代に居住地を受け継ぐことが必要。多様な世代が多様な所有・建て方の住宅に住まう、ソーシャルミックスが必要である。	
		④人口分布と既存施設のミスマッチ解消 - コンバージョン(公益施設の用途転換)や利用圏の拡大等による対応が必要となる。 - 良好な既存ストックである郊外の住宅団地において、その活用度を維持するために、住み続けられる工夫が必要。	
		⑤域内需要の内生化 域内需要を地域経済に結びつけるための、中心市街地や近隣商業の魅力度・利便性向上が必要。	
		⑥市経済の新たな牽引役の創造 域内需要だけでなく、新たな産業の核を、誘致ないし内発によって育成することが必要。	⑦ソフト事業による街の活用度向上 活用度に余地のある既存ストックについては、最大限に活用して地域の魅力度向上に繋げるべく、市民の活力を最大限に引き出すことが重要。

注1:距離帯の幅は、各特徴を比較して検討するための便宜的なものである。
注2:※は合併市

(2) 「持続可能な地域づくり」のとりえ方

「持続可能」という用語は、‘Sustainable’ の和訳、「持続可能な地域」は、‘Sustainable Community’ の訳語であると一般的に考えられる。

アメリカにおける ‘Sustainable Community’ の理念は、’91 年のアワニー原則◆に示されているように、①環境制約を考慮した省資源・省エネルギーの地域づくり、②自動車交通の抑制と公共交通機関の活用向上、③自然との共生、④居住環境と職場環境のミックス・ユース、⑤まちなかにおけるオープンスペースの確保、⑥個性的で多様性のある居住環境、⑦住民の帰属意識の対象となるような地域のアイデンティティ等の推進と多岐に渡っている。

わが国においても、環境省「持続可能な地域づくりのためのガイドブック」において、「持続可能な地域づくり」とは、環境への負荷が少ない地域づくりという側面だけでなく、地域自らが主体となった取組を継続的にやり目指す、主体的で継続的な地域づくりという側面があり、双方を矛盾なく両立して目指すものであるとされている。

本調査においても、単なる環境制約の側面だけでなく、急増する高齢者と、減少傾向が続いている生産年齢人口（2000 年国調で減少）及び年少人口（1985 年国調で減少）が、世代を超えて継続的に地域づくりに取り組むことが重要であると考え、「持続可能」の定義を幅広にとらえることとした。

(3) 首都圏における持続可能な地域づくりの方向性

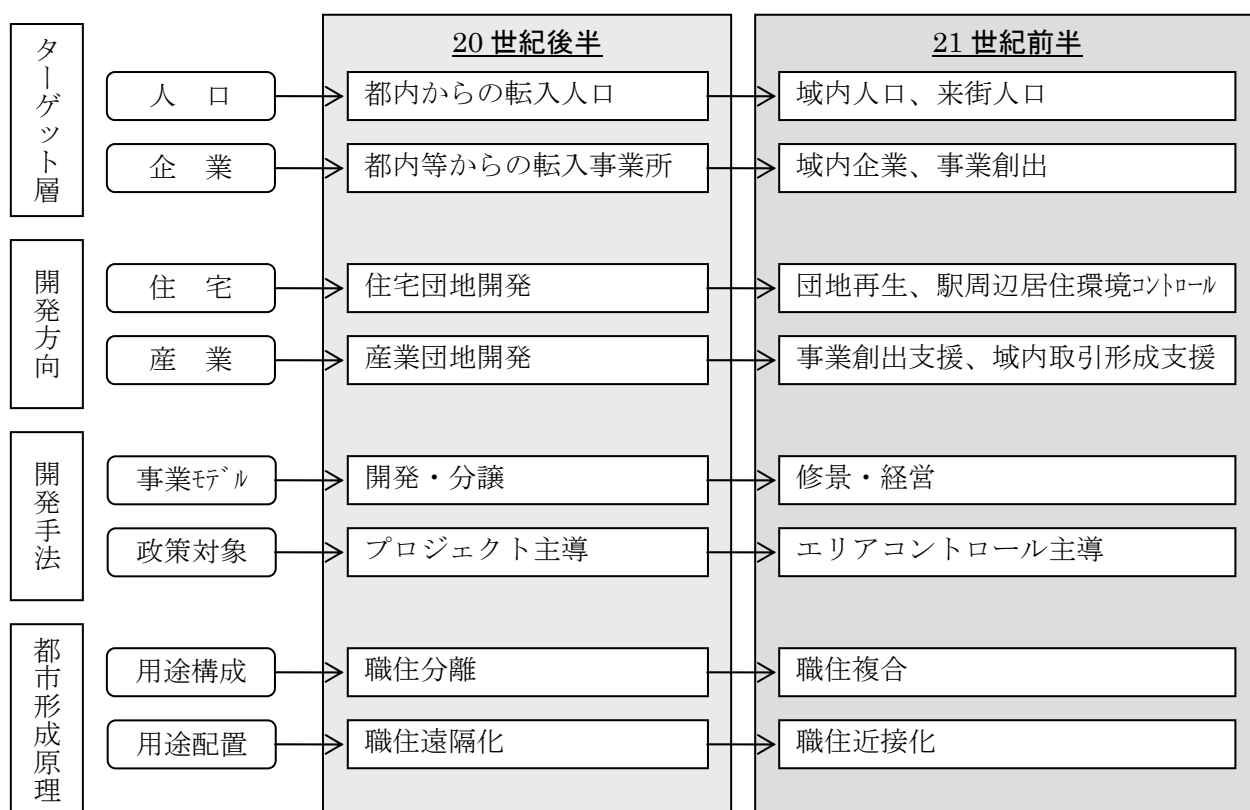
2030 年までの首都圏を取り巻く環境は、人口の自然減及びわが国の社会移動人口全体の減少による人口減少圧力と、これまで大都市圏ひいては日本の経済成長を支えてきた働き手がリタイアすることによる地域経済の停滞など、これまで予想はされていたものの、大都市圏では現実視せずに迎えた困難な状況である。

1990 年代前半までの、都内からの住宅取得層をターゲットにした地域づくりは 21 世紀においては転換を余儀なくされつつある。具体的に言えば、東京通勤限界地が狭まったことで、隣接 3 県（埼玉県、千葉県、神奈川県）においては東京通勤圏内と圏外とに二分されつつあり、東京通勤圏外は既に地方県化している。

この結果、隣接 3 県では、既存の人口や企業を主対象とする地域づくりを進めつつ、しかも人口の高齢化に対応せねばならない。このことは、一部に不良資産化している開発地の処理、高齢者対応の住宅と居住サービスの提供、そして一貫して都内へ転出し続けている若者対策、さらには域内企業の成長支援の 4 つを視野に入れて地域づくりを進めることの必要性を示唆している。しかし、幸いなことに、隣接 3 県では人口規模、企業数は依然として巨大であり、地方県に比べてはるかに優位な条件を有する。

隣接 3 県の 21 世紀における地域づくりは、下図のように 20 世紀後半の地域づくりから転換していくことが必要と考えられる。

図表 大都市圏郊外における地域づくりの転換の必要性



（４）地域づくりの方向性とケーススタディのテーマ

持続可能な地域づくりの方向性を整理すると、「持続可能」の解釈によって、以下３つに分類される。

- ・ 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
環境制約・エネルギー制約に対応して、中心市街地の活性化、コミュニティ(基礎生活圏)における生活機能の充足、公共交通や徒歩による都市生活の復活を重視する、そもその「持続可能」概念に当たる方向性。
- ・ 持続可能な居住環境創造
快適に住み続けられるという「持続可能」性に当たる、住宅に関する方向性。
- ・ 持続可能な地域経済
都市の自立による「持続可能」を担保するための、産業振興に関する方向性。

（５）地域づくりの方向性

①地域づくりの方向性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

○回遊性ある街への再生

東京通勤圏内の都市の駅及び駅前、バスターミナルなどが隣接あるいは駅前広場に設置される交通結節点でもある。よって駅周辺は、賑わい空間である一方で人と車の混在による混雑が激しい。域内外両トリップを静穏化し、高齢者にも利用しやすい中心市街地へ再生することが必要である。

○中心市街地における集客力の再生

中心市街地に導入すべき機能は、商業だけではない。またハード計画のみならず、ソフト施策を含めて検討することが必要である。高齢者が安全・安心して買い物や活動、あるいは特に用事が無くても楽しんで出かける頻度が増すような、賑わいの場としての中心市街地を検討する必要がある。

○住区サービスの確保

高度経済成長期の宅地開発によって形成された５階建て以下の低層住宅地は人口密度が低く、商業等、生活サービス施設の立地採算が厳しい。高齢者の生活・買物行動におけるモビリティの多様化をはかり、高齢化による行動圏の縮小による、施設の立地効率のさらなる悪化を食い止めることが必要である。高齢化に対応した住区サービスのあり方を検討する必要がある。

○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

幹線道路は、交通量の増大に対応してバイパスの整備が行われてきたが、一方、沿道利用の制限など、道路規格に応じた利用の適正化を進め、既存ストックの効率活用による、交通の円滑化を検討していく必要がある。

②地域づくりの方向性２：持続可能な居住環境創造

○都心居住における住環境の維持

駅前は商業等の施設が集積、交通至便のため、通勤者だけでなく高齢者の移住も増加している。しかし、商業地域の場合、容積率が高く、斜線制限等の規制も無いことから、高密度の開発が進むと、居住環境が劣悪なものとなる。宅地化圧力のある商店街における商業の秩序ある持続は、住環境の維持と不可分の課題となっている。

○中高層分譲住宅の建替

高度経済成長期に建設された大規模団地は、新耐震以前の建物であり、耐震補強が

求められる。しかし、老朽化が進んでおり、建替えが好ましいものの、居住者の高齢化や地価の下落に伴う、資金難・資産価値減少から建替えが困難となっている。高齢者が住み続けられる、有効な建替え方策を検討する必要がある。

○地域ケアを核としたまちなかの活性化

衰退する傾向にある駅前の中心市街地も、一般の住宅地と比べれば集積は高く、日常生活の利便性は高い。このような立地条件を活かして、まず、地域ケアを誘因とした高齢者のまちなか居住を推進することで、徒歩圏内の商業の活性化、ファミリー層の居住促進、新たな商業・サービス業の誘致に繋げていくことが必要である。

③地域づくりの方向性3：持続可能な地域経済

○リタイア層の活躍による地域産業の再生

首都圏郊外部に多く居住する技術・専門職経験リタイア層のノウハウは、企業にとって魅力のある無形資産である。彼等、わが国の産業高度化をリードしてきた、経験豊富で有能な人材に対して、企業の継続雇用以外の魅力ある就労形態を提案し、産業活力の維持はもとより、ベンチャー◆への人的・資金的源泉の役割を期待する。

(5) ケーススタディの検討

各方向性について、モデル都市 10 市のある地区において、以下のテーマで持続可能な地域づくりの具体策についてケーススタディを行った。

方向性1:環境・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