

第

1

章

首都圏整備をめぐる最近の動向

第1節

首都圏の居住構造の変化

1. 首都圏居住地の人口等の動向

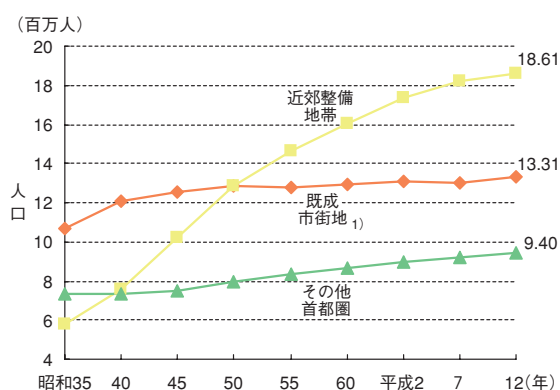
我が国の総人口は、そのピークが数年内に迫っていると予測されているところ、首都圏については、当面は増加基調と予測されている。しかしながら、首都圏についても、圏域内の全域で人口が増加しているわけではない。本項では、首都圏→市区町村→町丁目と次第に視点を細かくしながら、人口・世帯数等の動向や人口増減地域の特性を分析する。

(1) 首都圏の人口動向概観

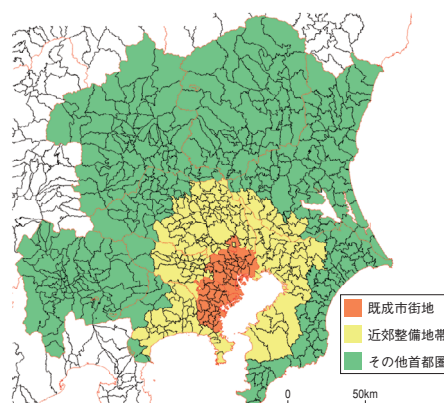
①首都圏全体の中長期的人口動向

高度成長期以降最近まで、首都圏で爆発的に増加した人口の多くは、近郊整備地帯¹⁾において受け入れてきたが、近年その人口の伸びは鈍化している（図表 1-1-1）。

図表 1-1-1 首都圏の区域別人口推移



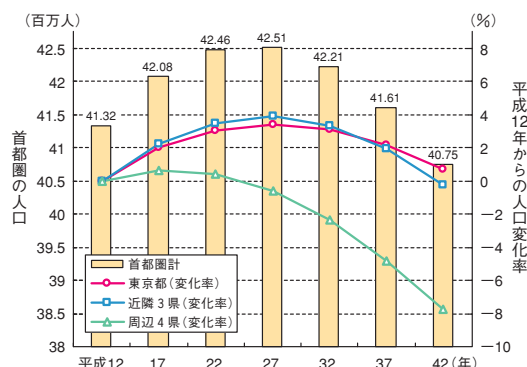
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成



注：既成市街地及び近郊整備地帯は、これを含む市区町村の全域として表示し、両区域を含む場合は既成市街地として表示。

将来的には、首都圏全体としては当面増加が続くものの、平成17年から27年頃にかけて、①周辺4県、②東京近隣3県、③東京都の順に人口は頭打ちとなり、首都圏全体の人口は、平成22年から27年頃にピークを迎えるものと予測されている（図表 1-1-2）。

図表 1-1-2 首都圏の将来推計人口



資料：「都道府県別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）により国土交通省国土計画局作成

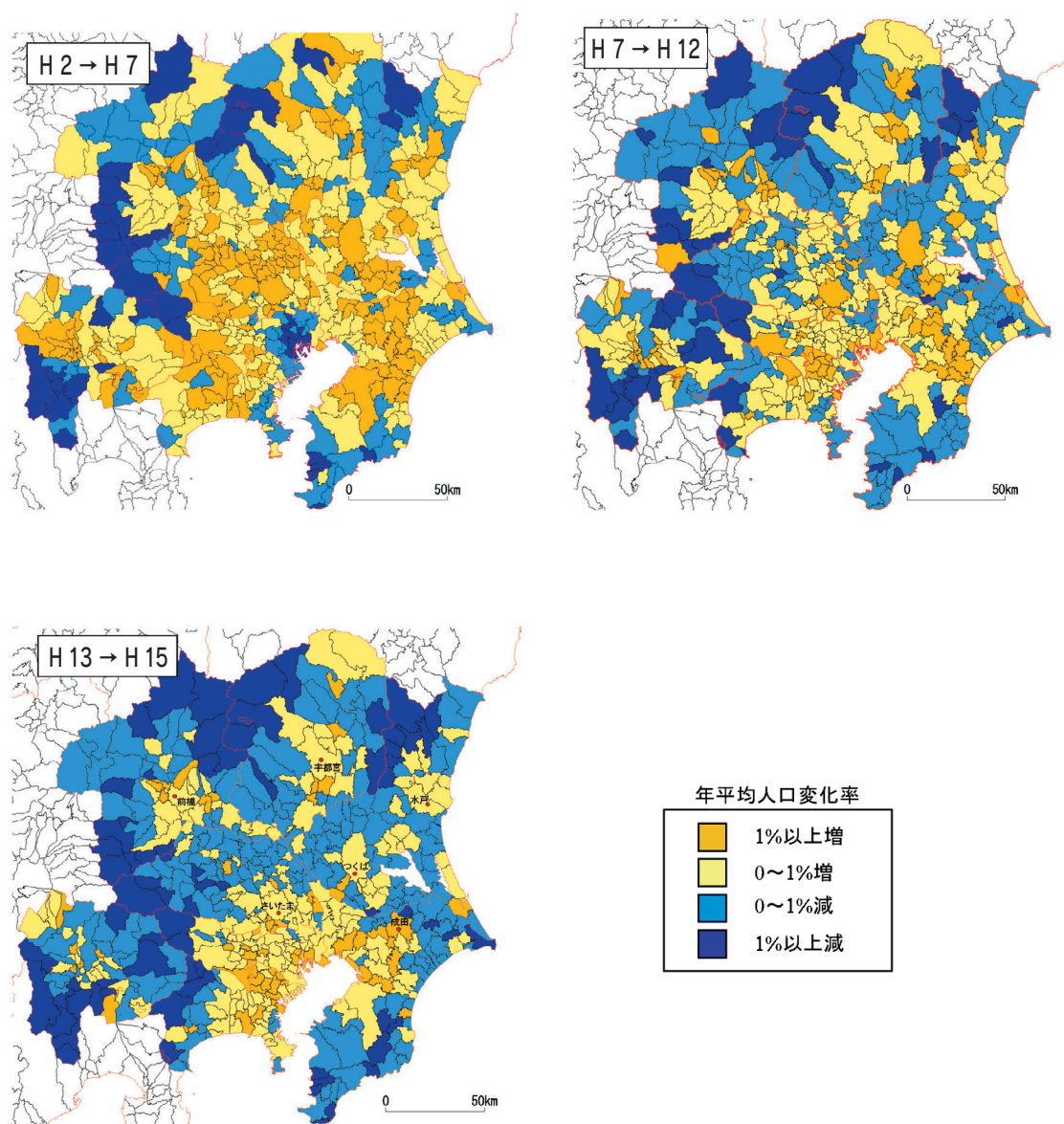
1) 「首都圏整備法」（昭和31年法律第83号）に規定する近郊整備地帯、既成市街地を指す。

②市区町村別の近年の人口動向

首都圏の近年の人口動向を、市区町村別に見ると、既に、人口減少を示す市町村が徐々に拡大しつつある。特に最近は、人口の増加は、東京都区部とその周辺や、県庁所在市とその周辺など、拠点的都市地域に絞られてきている。また、全般的に各市区町村の人口の増加度は低下してきている（図表 1-1-3）。

なお、東京都区部については、バブル期を含む平成2年から平成7年の間には人口が減少する区が多くを占めたが、近年はほとんどの区で人口増加に転じてきている。

図表 1-1-3 首都圏市区町村別人口増減



資料：「国勢調査」、「住民基本台帳人口」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

(2) 東京圏居住地の動向

①町丁目・字別の人口・世帯数の動向

ここでは、人口と世帯数の動向をより詳細に見るため、既成市街地及び近郊整備地帯（以下「東京近郊内」という。）の平成12年における全町丁目・字等（以下「町丁目」という。）約19,000のうち、人口密度10人/ha以上の14,000余を対象として分析する。

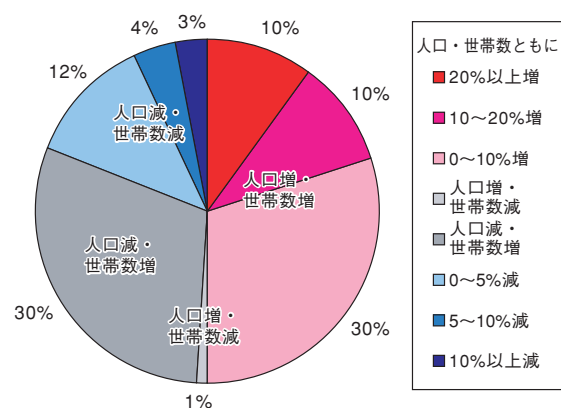
（人口・世帯数の増・減町丁目の割合）

町丁目単位で平成7年から平成12年の人口の変化を見ると、増加した町丁目と減少した町丁目はほぼ半数ずつとなっている。

人口減少町丁目のうち、世帯数も減少しているもの（以下「減少町丁目」という。）がその4割程度あり、一方、人口増加町丁目では、世帯数も増加しているもの（以下「増加町丁目」という。）が大部分である。その変化率は、5%未満の減少または10%未満の増加となっている町丁目が多いが、一方で、この間の首都圏の平均増加率（2.7%）に比較して、変化率の高い町丁目も相当の割合を占めている（図表1-1-4）。

以下では、「減少町丁目」と、「増加町丁目」の特性について分析する。

図表 1-1-4 人口・世帯数増減別町丁目数割合 (H7→H12)



資料：「国勢調査」（総務省）²⁾ により国土交通省国土計画局作成

②減少町丁目及び増加町丁目の特性

（減少町丁目及び増加町丁目）

まず、減少町丁目、増加町丁目の分布上の特性を見ると、大まかには、都心ー郊外を通じてモザイク状に入り組んで分布しているが、地域によっては、減少町丁目または増加町丁目と比較的まとまって分布するエリアも見られる（図表1-1-5）。

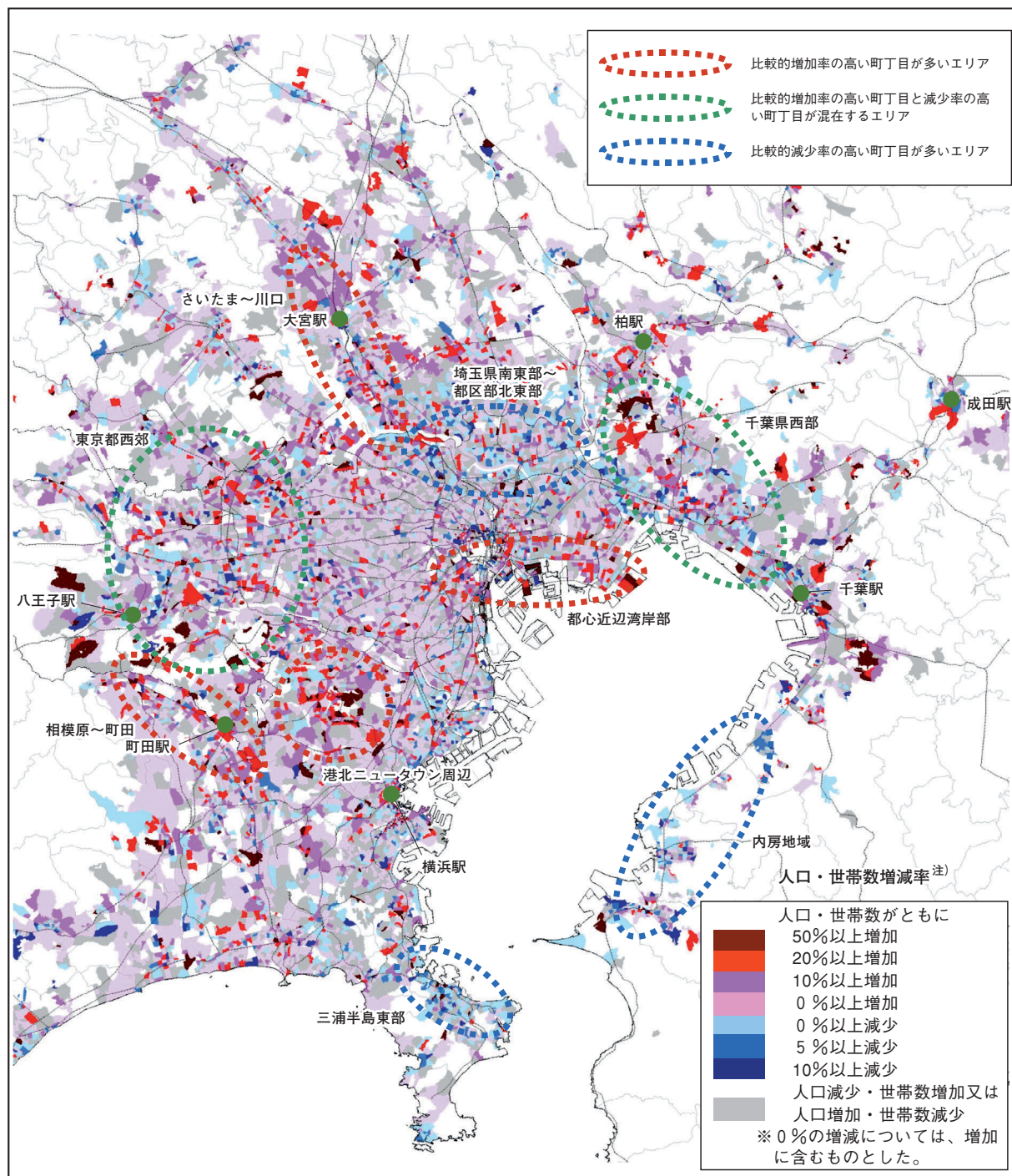
減少率が高めの減少町丁目は、埼玉県南東部から都区部北東部にかけて、三浦半島東部、千葉県内房地域といったエリアにおいて比較的多く見受けられるほか、東京都西郊や千葉県西部といったエリアでは、増加率の高い町丁目と混在しつつ、散在的に分布している。

一方、増加率が高めの増加町丁目は、さいたま市から川口市にかけて、相模原市から町田市にかけてといった拠点的エリアや、港北等の整備中の比較的新しいニュータウン、都心から浦安にかけての湾岸エリアなどにおいて比較的多く見受けられる。また、都区部西部から東京市部にかけてのエリアは、増加町丁目が多くあるが、増加率としては特に高くないものが多い。

つまり、近年整備の進む拠点的エリア等においては人口・世帯数の増加率の高い増加町丁目が集まって分布する一方、郊外地域や都区部外縁部の一部において、減少率の高い町丁目と増加率の高い町丁目とが混在するエリアも多く、エリアによっては比較的減少率の高い町丁目がまとまっている状況が見て取れる。

2) 国勢調査結果のうち、総務省統計局により国土交通省国土計画局に使用の許可された平成7年及び平成12年の国勢調査小地域集計（町丁目・字等別）結果。図表1-1-4から1-1-8まで同様。

図表 1-1-5 減少町丁目・増加町丁目（H7→H12）の分布図



注：人口・世帯数20%以上増加の町丁目には、人口・世帯数50%以上の町丁目は含まない。ほかの凡例も同様。

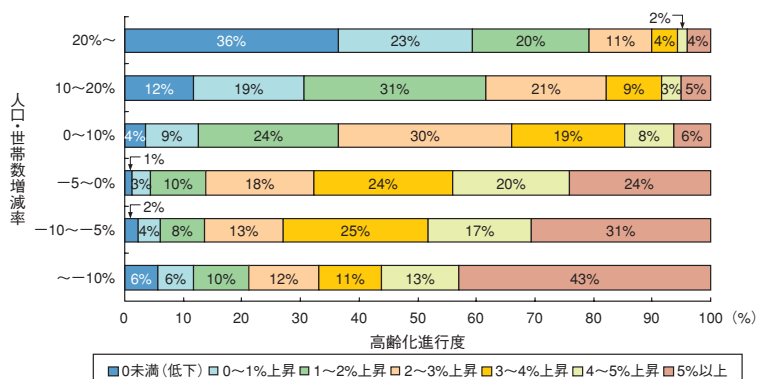
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

(人口増減と少子化・高齢化)

次に、人口増減と高齢化、少子化との連関について見ると、減少町丁目では、減少率が高いほど高齢化進行度（平成12年高齢化率と平成7年高齢化率の差）が高い。

逆に、増加町丁目では、概して増加率が高いほど高齢化進行度は低く、高齢化率が低下した町丁目数の割合も高くなっている（図表 1-1-6）。

図表 1-1-6 人口・世帯数増減と高齢化進行の相関



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

(年齢階級別動向)

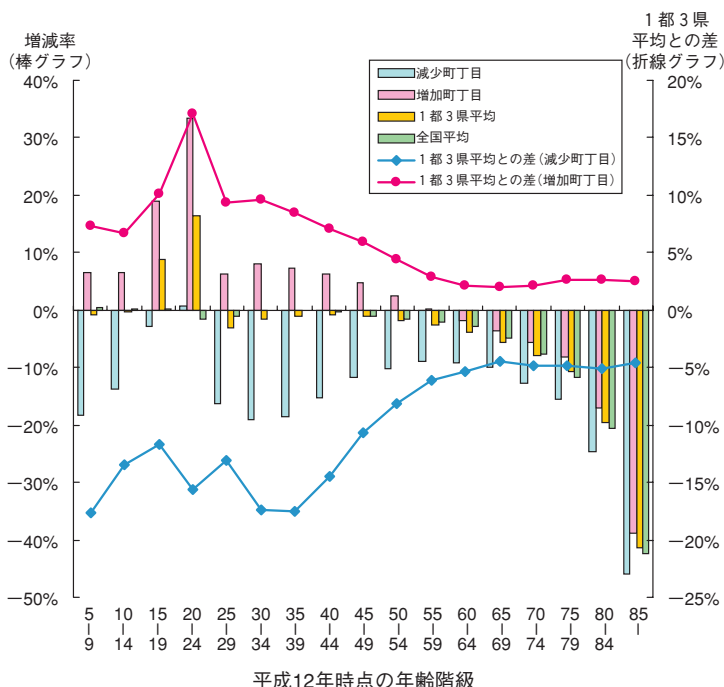
さらに、減少町丁目と増加町丁目について、年齢5歳階級別に世代を分けて人口変動を分析すると、両者は対照的な動きを示している（図表 1-1-7）。

対象町丁目全体の平均増減率と比べると、平成12年時点で40歳代以下の階級の増減率の差が比較的大きい。特に、減少町丁目では30歳代や9歳以下の減少率が高く、増加町丁目では20歳代前半の増加率が著しく高い。

また、各階級の絶対数の増減を見ると、減少町丁目では、20歳代前半を除くすべての階級で減少し、10歳代後半及び20歳代前半以外は、1割以上減少している。増加町丁目では、50歳代以下のすべての階級で増加しており、特に10歳代後半と20歳代前半の増加が著しい。なお、高齢階級の減少率は全国や1都3県の平均値と大差がなく、高齢者の減少は自然減によるところが大きいと考えられる。

若い世代は生残率がほぼ100%に近いことも考慮すれば、主として40歳代以下の比較的若い世代が、減少町丁目においては転出し、増加町丁目においては転入していると考えられることができる。

図表 1-1-7 年齢階級別人口増減率（H7→H12）



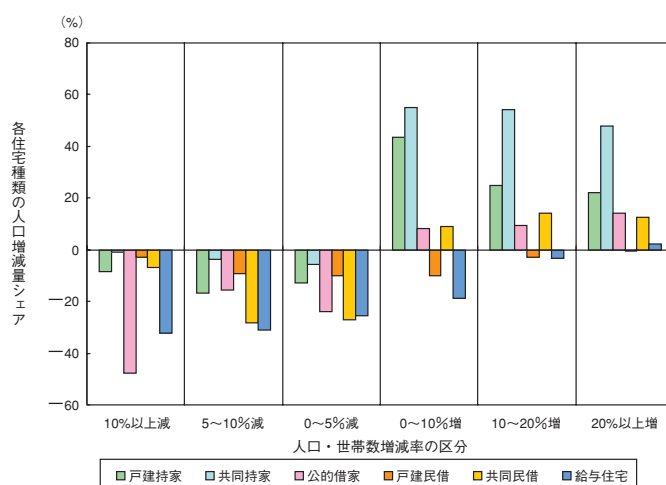
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

(住宅の変化)

加えて、減少町丁目と増加町丁目の居住特性として、住宅の種類ごとに、人口の増減を見ると、特徴的な傾向が見られる。

すなわち、減少町丁目では、どの種類の住宅に住む人も減少しているが、特に公的借家（公営、公団、公社の借家）や給与住宅（社宅や官舎など）、民間の借家に住む人の減少が目立つのに対し、増加町丁目では、共同持家（マンション）に住む人の増加が著しく、次いで戸建持家に住む人の増加が大きい（図表 1-1-8）。

図表 1-1-8 住宅の種類別人口増減量シェア（H7→H12）



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

以上のように、東京近郊内の人口は、全体としては増加基調にあるが、主として郊外部においては、人口・世帯数が増加しているエリアも多い一方で、地域によっては人口・世帯数の減少率の比較的大きいエリアが入り組んでいる状況となっている。

減少町丁目の多くにおいては、人口・世帯数減少と高齢化は重疊的に進んでおり、特に比較的若い世代の転出が多い。また、公的借家や給与住宅等に住む人の減少が大きい傾向も見取れ、住宅団地の建替え等の更新期で一時的に人口等が減少している地区を除けば、今後とも構造的に人口・世帯数減少が進むことも想定される。

主として郊外地域では、比較的新しい開発エリア等に増加町丁目が多い一方で、このような減少町丁目も多く、本格的な高齢化の進行や人口減少時代の到来を勘案すれば、今後は、既成の市街地ストックの再整備を一層進めていくことが重要であるとともに、中長期的には、市街地の整理・再編も視野に入れた対応が必要となることも考えられる。

次項では、東京近郊内の居住地の中から、主として郊外地域に一定水準を備えた基盤を整備し計画的に開発された住宅団地である、いわゆる「ニュータウン」に焦点を当て、より具体的にその今の状況や課題等を見ることとする。

2. ニュータウンの変容

ニュータウンは、高度成長期から、大都市へ集中する人口の受け皿となる大量の住宅を供給することを主目的として政策的に整備されてきた。しかし、急速な人口増加に対応して比較的短い期間に大量の住宅が供給されたため、一部のニュータウンにおいては、近年になって住民の高齢化や少子化、住宅の老朽化、センター地区（商業施設等）の衰退等の現象が顕在化しつつあると言われている（ニュータウンの「オールドタウン化」とも言われる）。

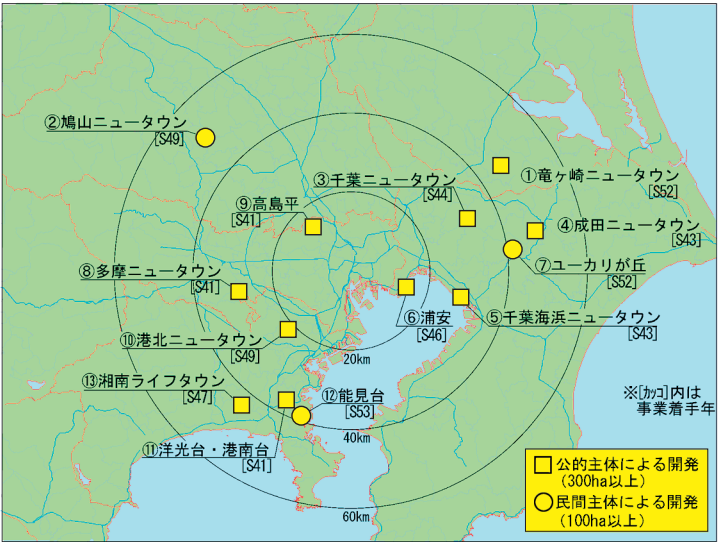
そこで、首都圏のニュータウンのうち、整備開始から一定の期間が経過した大規模なニュータウンを対象に、統計データ¹⁾や住民・関係地方公共団体に対して行ったアンケート結果等を用い、その変容と現況、実態を分析する。

(1) ニュータウンの概要

対象とするニュータウンは、開発主体が民間であるものも含め、比較的大規模なものを13地区取り上げた。²⁾これらは全て東京60km圏内に分布している。うち、現在も基盤整備を行っているニュータウンは、「竜ヶ崎」、「千葉」、「浦安」、「多摩」、「港北」の5地区である（図表1-1-9）。

また、平成12年時点で各ニュータウンに供給されている住宅の形態を見ると、地区によって住居形態は大きく異なる。共同住宅（マンション・アパート）が多い地区は都心に比較的近い「高島平」、「千葉海浜」、「浦安」、「多摩」等であり、逆に戸建住宅が多い地区は都心から遠い「鳩山」、「竜ヶ崎」、「ユーカリが丘」等である（図表1-1-10）。

図表 1-1-9 首都圏大規模ニュータウン位置図



ニュータウン名	事業着手	面積(ha)	H12人口	事業主体
① 竜ヶ崎	昭和52年	672	25.6千人	都市基盤整備公団
② 鳩山	昭和49年	140	9.5千人	日本新都市開発(株)
③ 千葉	昭和44年	1,933	75.8千人	都市基盤整備公団、千葉県
④ 成田	昭和43年	483	33.3千人	千葉県
⑤ 千葉海浜	昭和43年	1,480	134.5千人	千葉県企業庁
⑥ 浦安	昭和46年	367	15.4千人	千葉県企業庁
⑦ ユーカリが丘	昭和52年	150	13.0千人	山万(株)
⑧ 多摩	昭和41年	2,892	205.0千人	東京都、東京都住宅供給公社、都市基盤整備公団
⑨ 高島平	昭和41年	332	53.0千人	都市基盤整備公団
⑩ 港北	昭和49年	1,316	108.7千人	都市基盤整備公団
⑪ 洋光台・港南台	昭和41年	507	56.9千人	都市基盤整備公団
⑫ 能見台	昭和53年	180	10.1千人	京浜急行電鉄(株)
⑬ 湘南ライフタウン	昭和47年	378	34.2千人	藤沢市

注：表中のニュータウン名は省略している（以降文中も含め全て略記する）。浦安については「浦安第二期」を、能見台については「京急釜利谷」を対象としている。鳩山については、入居開始年を用いている。
資料：「宅地開発便覧」（建設省）、「国勢調査」（総務省）等により国土交通省国土計画局作成

1) 国勢調査結果のうち、総務省統計局により国土交通省国土計画局に使用の許可された昭和55年～平成12年の国勢調査小地域集計（町丁・字等別）結果。
2) 公的開発は面積が300ha以上、かつ計画人口が5万人程度以上、民間開発は面積が100ha以上、かつ計画人口が1万人程度以上でおおむね昭和50年頃までに事業着手されたもの。

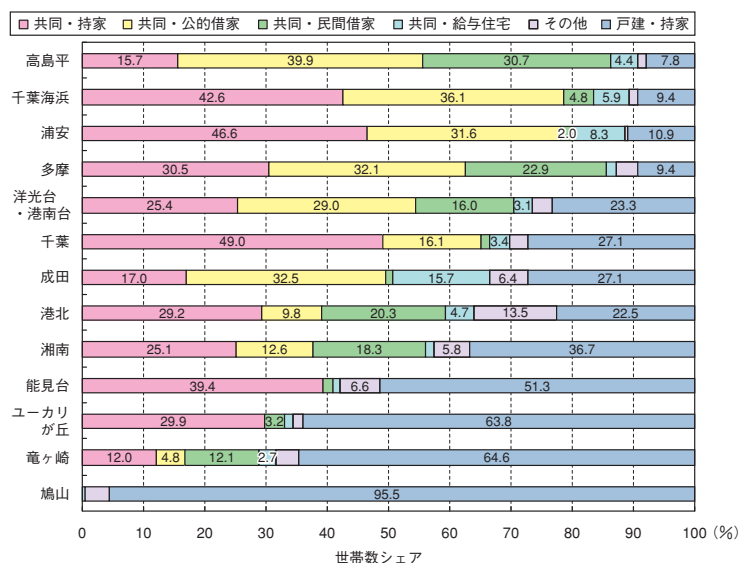
(2) ニュータウンの居住者像

(人口・世帯数の推移)

各ニュータウンの居住者数の推移を見てみると、現在も事業中の5地区は、人口・世帯数ともに大きく増加している。一方、整備の完了している「鳩山」、「成田」、「高島平」、「洋光台・港南台」、「湘南」の5地区では、近年人口が減少しつつある。特に「高島平」では、ピーク時の人口から約11%減少（平成2年：59,589人→平成12年：52,970人）している。世帯数も減少に転じた地区は、「鳩山」のみであり、その減少率はわずかである。

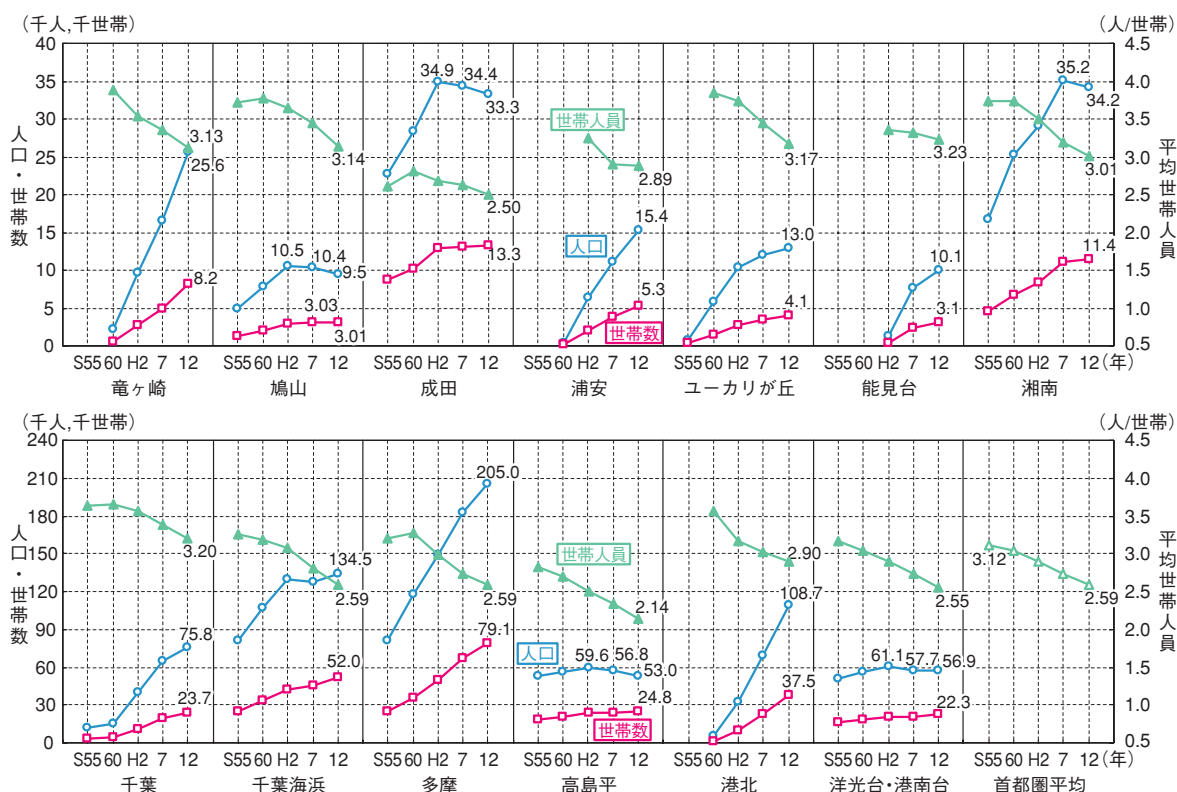
一世帯当りの人口（平均世帯人員）は、全てのニュータウンにおいて減少傾向にある。平均世帯人員はニュータウンによって大きく差があり、平成12年で、多いニュータウン（最大は「能見台」の3.23人/世帯）と少ないニュータウン（最小は「高島平」の2.14人/世帯）の差は1人/世帯以上ある。一戸建ての多い「鳩山」、「竜ヶ崎」、「ユーカリが丘」、「能見台」といった地区の世帯人員は多くなっているが、これは、ニュータウンに主に供給されている住居形態の違いによるところが大きいと考えられる（図表1-1-11）。

図表 1-1-10 ニュータウン別の住居形態（平成12年）



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

図表 1-1-11 ニュータウン別人口・世帯数・平均世帯人員の推移



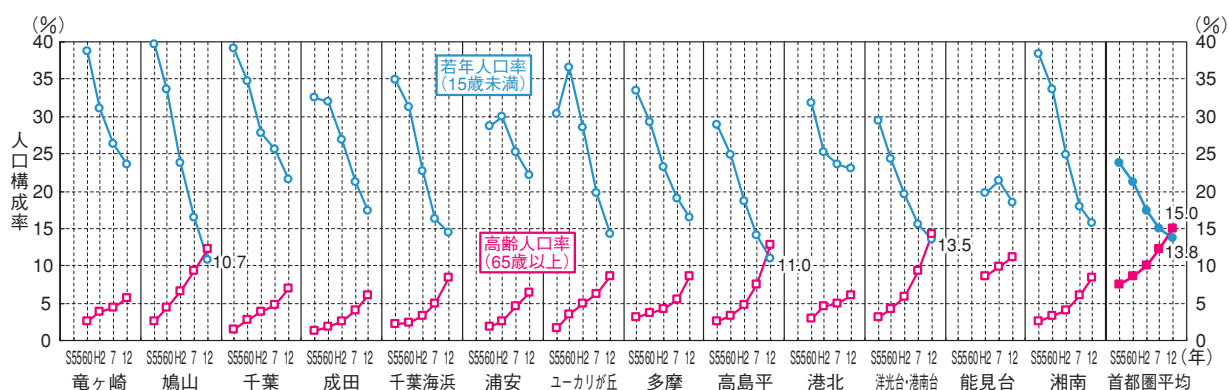
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

(少子高齢化の進行状況)

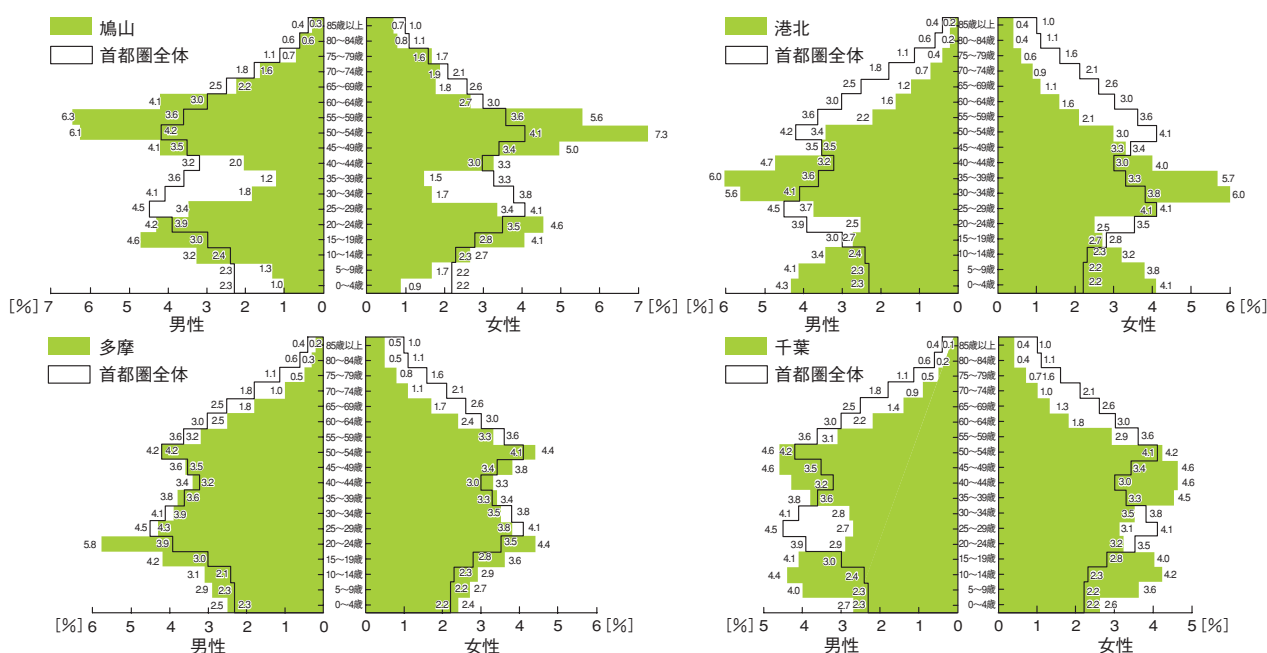
居住者に占める若年（15歳未満）人口と高齢（65歳以上）人口のシェアの推移を見ると、多くの地区で急速に若年人口が減少しているのに対し、高齢化はそれほど急激には進行していない。平成12年時点で若年人口比率が首都圏平均より低い地区は、「鳩山」、「高島平」、「洋光台・港南台」の3地区であるが、それ以外の地区においても、開発初期では首都圏平均を大きく上回っていた若年人口比率が、近年は首都圏平均に迫る勢いで低下している。高齢化については、平成12年時点では首都圏平均を上回る水準の地区は見られないが、その進行速度は近年速まる傾向が見られる（図表1-1-12）。

ここで、人口の推移等が特徴的な4地区について、平成12年における5歳階級別・性別の人口構成（人口ピラミッド）を首都圏平均と比較してみる。人口が減少し、少子高齢化も進行しつつある「鳩山」では、開発初期に入居したとみられる50～59歳とその子世代にあたる15～24歳の周辺に人口が集中しており、それ以外の年齢は首都圏平均に比べても極端に人口が少ない。現時点では、65歳以上人口比率は首都圏平均より低いですが、10～20年後には、高齢化が一気に顕

図表 1-1-12 少子化・高齢化の進行状況



図表 1-1-13 ニュータウンの人口ピラミッド（平成12年）



資料：図表1-1-12及び1-1-13、「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

在化する可能性もある。また、人口が増加中であり、少子高齢化も比較的進行していない「港北」においても、特定の世代（30歳代）への人口の集中が見られる。一方、大規模なニュータウンの代表である「多摩」及び「千葉」については、開発・入居の時期が長期に渡るためか、上記2地区ほどの顕著な特定の世代への人口集中はなく、少子高齢化も急には進んでいないため、比較的首都圏平均に近いピラミッド形状となっている（図表1-1-13）。

（3）ニュータウンの生活環境

①ニュータウン住民による評価

続いて、ニュータウン居住者に対して行ったアンケート調査³⁾結果を用いて、各ニュータウンの特性、居住者の居住意向等を分析する。

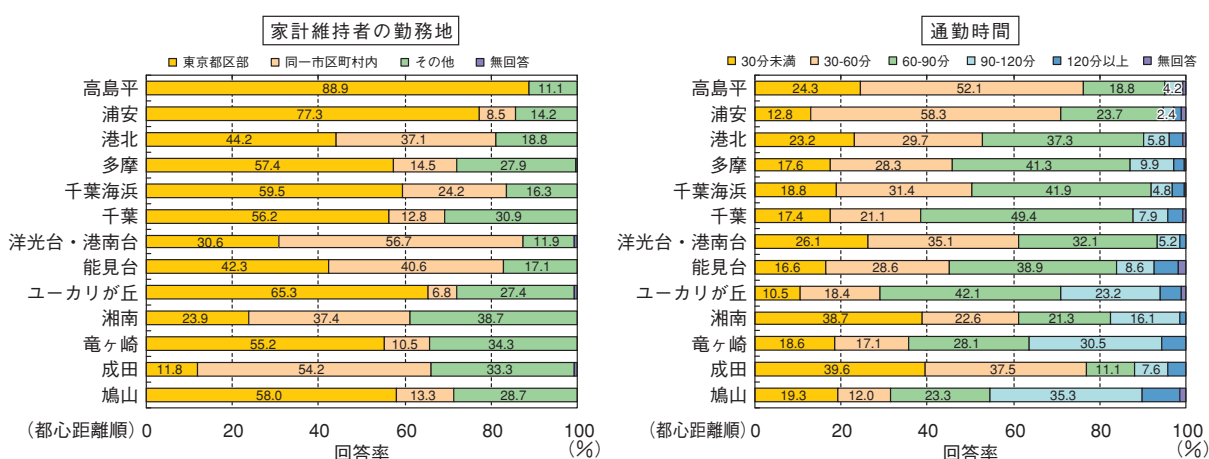
（通勤状況）

家計維持者の勤務地及び通勤時間を見ると、「高島平」、「浦安」については東京都心に近いという立地特性のため、勤務地が東京都区部という居住者の割合が8割程度と非常に高く、通勤時間も他に比べて短い。

成田市の郊外に位置する「成田」、藤沢市や横浜市の郊外に位置する「湘南」、「洋光台・港南台」並びに「港北」については、東京都心から近くはないが通勤時間は比較的短い。これは勤務地が東京都区部である居住者の割合が低く、それぞれのニュータウン周辺で働く人が多いためと見られる。

「竜ヶ崎」、「鳩山」、「ユーカリが丘」については、都心から比較的遠いにもかかわらず、勤務地が東京都区部である割合が高いため、特に、通勤時間90分以上という長時間通勤者の割合が高くなっている（図表1-1-14）。

図表1-1-14 ニュータウン別居住者の通勤実態



資料：国土交通省国土計画局

3) 全13のニュータウンの集合住宅及び独立住宅居住者を対象とし、平成16年2～3月、国土交通省国土計画局実施。有効回答数4,487。

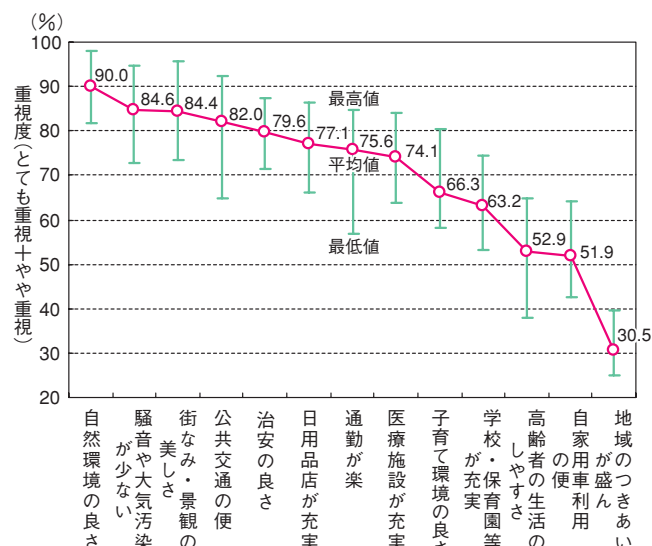
（生活環境）

現在の住まいを選択した時に、周辺の生活環境に関する各事項についてどの程度重視したかを見てみると、ニュータウンによってばらつきはあるものの、全般に「自然環境の良さ」、「騒音や大気汚染が少ない」、「街なみ・景観の美しさ」等は重視されているが、「高齢者の生活のしやすさ」、「自家用車利用の便」、「地域のつきあいが盛ん」等はあまり重視されていないことが分かる（図表 1-1-15）。

住まい選択時に比較的重視されていた事項について、実際に生活してみても満足度との関係をニュータウン別に見ると、おおむねどの事項についても、重視度が高いほど満足度も高くなっており、ニュータウンの生活環境はほぼ期待通りであると評価されている。

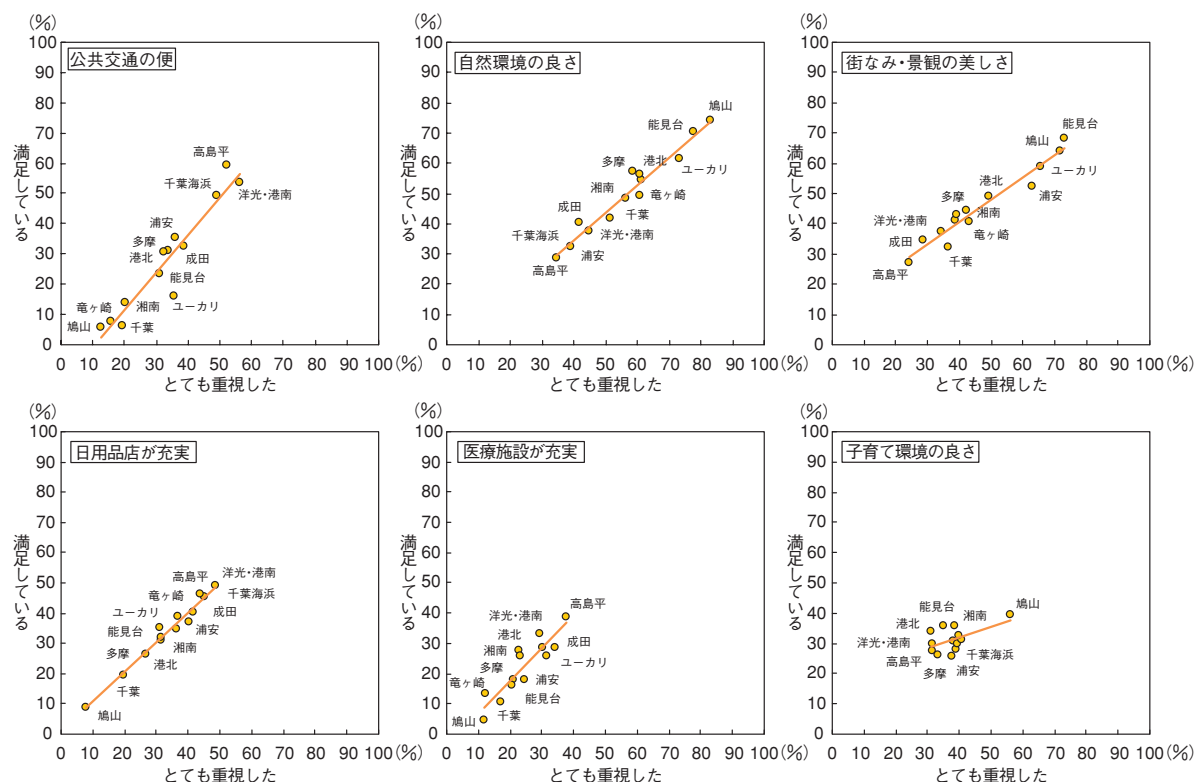
また、例えば「鳩山」に代表されるように、「自然環境の良さ」、「街なみ・景観の美しさ」に対する重視度・満足度が高いニュータウン居住者ほど、「公共交通の便」、「医療施設が充実」等に対する重視度・満足度は低くなっている（図表 1-1-16）。

図表 1-1-15 住まい選択時に重視した生活環境



注：最高値、最低値は、ニュータウンごとに集計した値。

図表 1-1-16 ニュータウン別生活環境の重視度と満足度



資料：図表 1-1-15及び 1-1-16、国土交通省国土計画局

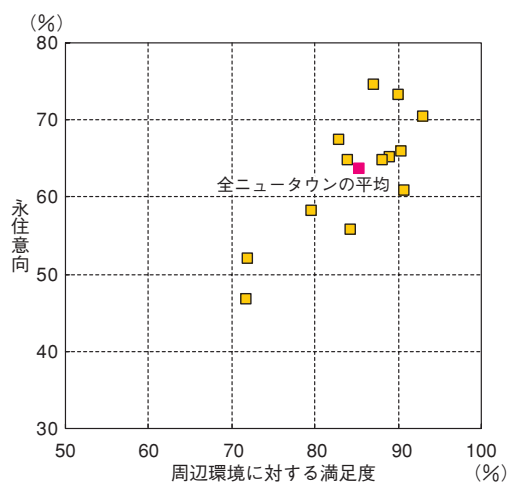
(永住意向)

現在の住まいやその周辺地域内への永住意向は、ニュータウンによって差があり、永住意向が高い地区と低い地区とで30ポイント近くの差があるが、全ニュータウンを平均すると、約64%の居住者が永住したいと答えている。永住意向は、周辺環境に対する満足度との相関が見られるが、同程度の満足度でも永住意向に10ポイント程度の差が生じているところもある(図表1-1-17)。

年齢階層別に永住意向を見ると、高齢になるほど高く、特に現在の住まいへの永住意向が高い。

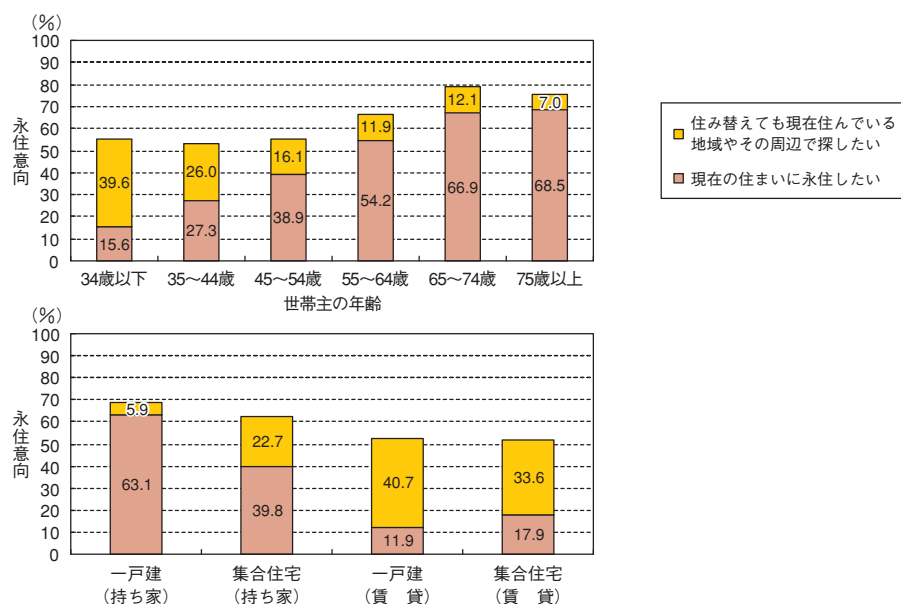
また永住意向は、現在の住居形態によっても多少異なる。現在一戸建の持ち家に住む人の約6割が「その住まいに永住したい」と答えているのに対し、集合住宅の持ち家に住む人については、約4割となっている(図表1-1-18)。また、賃貸住宅でも、住み替えを含めた永住意向は5割程度ある。

図表1-1-17 ニュータウン別の永住意向と満足度



注：「永住意向」は、現在の住まいに永住したいと答えた人と住み替えても周辺地域内に住み替えると答えた人の合計。「周辺環境に対する満足度」は、「満足している」と「どちらかといえば満足」の合計。

図表1-1-18 現在の年齢階層及び住居形態別の永住意向



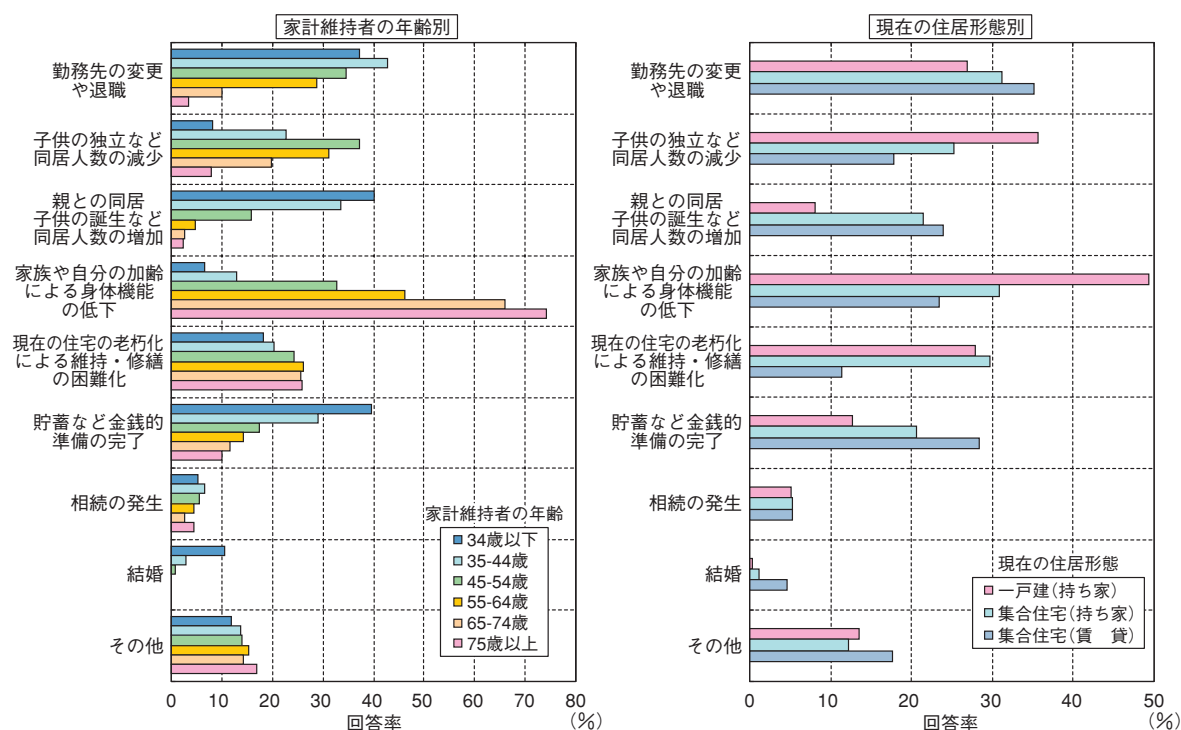
資料：図表1-1-17及び1-1-18、国土交通省国土計画局

(住み替える場合のきっかけ)

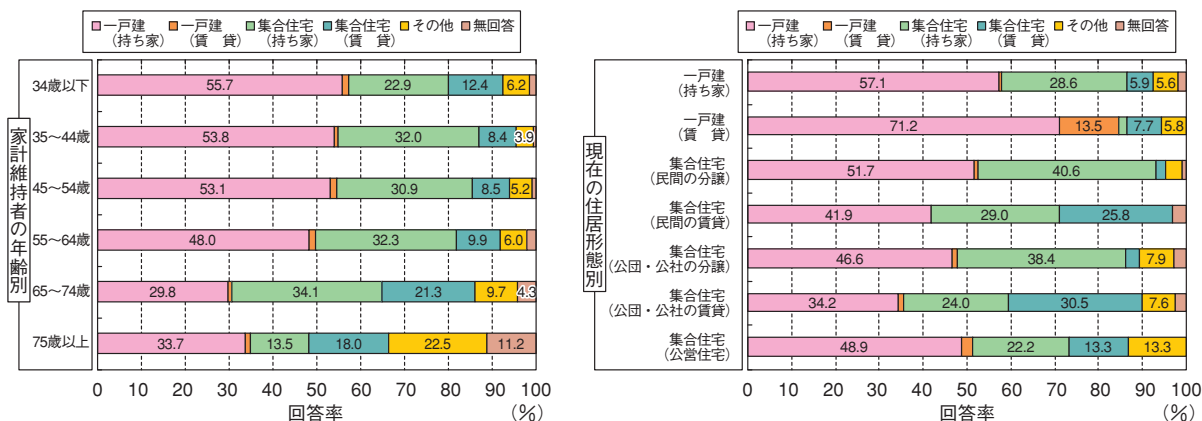
続いて、住み替えるとした場合に、そのきっかけになると考えられる出来事について家計維持者の年齢別に見てみると、「親との同居、子供の誕生など同居人数の増加」や「貯蓄など金銭的準備の完了」という答えは比較的若い人に多く、「家族や自分の加齢による身体機能の低下」や「現在の住宅の老朽化による維持・修繕の困難化」という答えは比較的高齢の人ほど多くなっている。

これを現在の住居形態別に見てみると、一戸建（持ち家）居住者では、「子供の独立など同居人数の減少」や「家族や自分の加齢による身体機能の低下」という答えが多く、集合住宅（賃貸）居住者は、「勤務先の変更」や「同居人数の増加」、「金銭的準備の完了」という答えが比較的多くなっている（図表 1-1-19）。

図表 1-1-19 住み替える場合のきっかけとなる出来事（複数回答）



図表 1-1-20 住み替える場合に希望する住居形態



資料：図表 1-1-19及び 1-1-20、国土交通省国土計画局

さらに、住み替えるとした場合に選択する住居形態について見てみると、65歳以上になると、他の年齢層より「一戸建（持ち家）」と答える人は少なくなり、「集合住宅（賃貸）」等の回答が多くなる。また、現在の住居形態別に見てみると、全般に「一戸建（持ち家）」志向の人が多いが、現在「一戸建（持ち家）」に住んでいる人のうち、住み替えた場合にも一戸建を選択するという人は6割以下であり、3割程度の人が集合住宅を選択すると答えている。逆に現在「集合住宅（民間の分譲）」に住んでいる人のうち、住み替えた場合には一戸建を選択するという人は約半数いる（図表 1-1-20）。

以上から、ニュータウンの生活環境はおおむね居住者の期待どおりと評価されており、居住者の永住意向、満足度もニュータウンにより差はあるもののおおむね高いと言える。しかし、居住者が高齢になるにつれ、身体機能の低下等により現在の住まいに住み続けることが難しくなると考える人や、一戸建よりも集合住宅を希望する人が多くなっており、高齢化に伴う住み替え等のニーズへの円滑な対応が求められている。

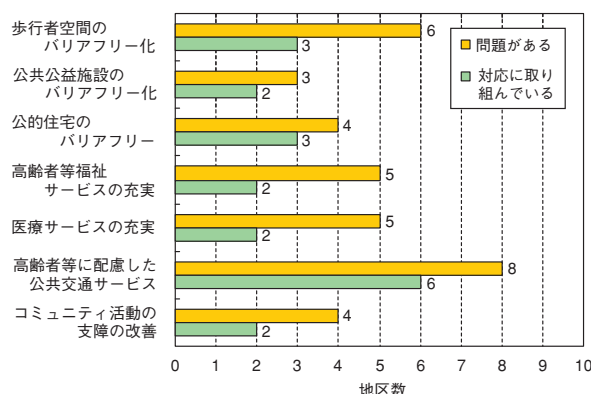
②ニュータウンにおける課題と活性化に向けた取組

ここでは、整備開始後長期間が経過したニュータウンで生じていると言われる各種具体的問題の発生状況及びそれらに対する地方公共団体等の取組状況、さらには、今後のニュータウン活性化の主役となることが期待される住民活動の状況について、同じ対象ニュータウンの区域を所管する地方公共団体へのアンケート結果等から整理する。

（様々な問題の発生状況とその取組）

居住者の高齢化に伴う問題の発生状況について見てみると、「高齢者等に配慮した公共交通サービス」や「歩行者空間のバリアフリー化」については、半数程度のニュータウンで状況の改善等が求められている。問題への取組状況を見ると、「高齢者福祉サービスの充実」や「医療サービスの充実」については、対応に取り組んでいる地区数がほかの問題に比べて少ない（図表 1-1-21）。

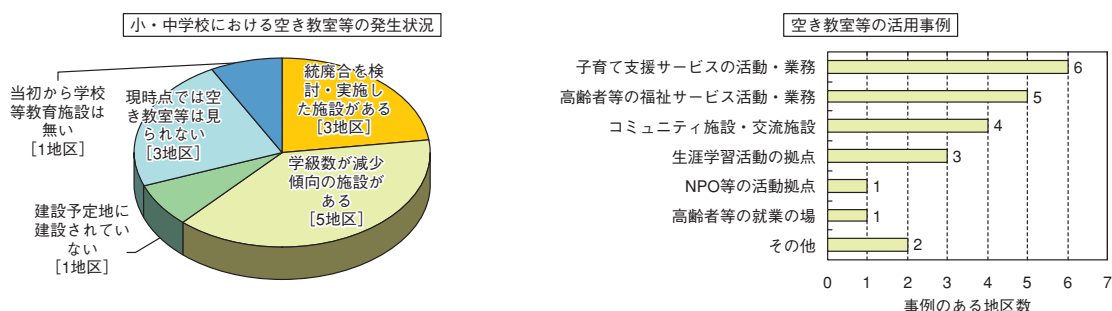
図表 1-1-21 高齢化に伴う問題とそれに対する取組の状況



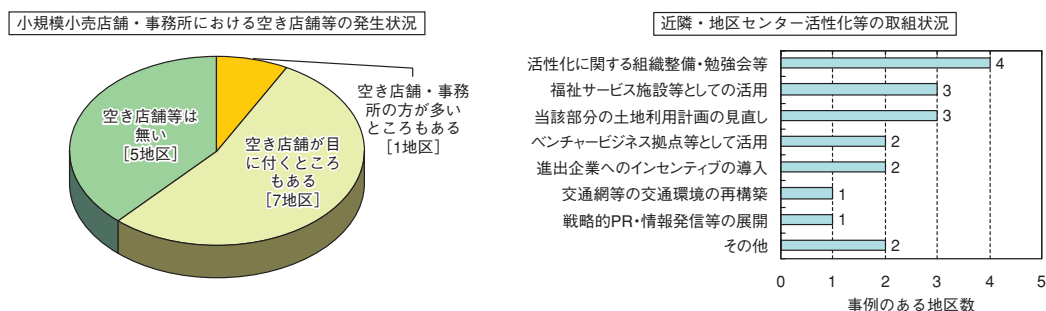
資料：国土交通省国土計画局

次に、少子化に伴う問題としては、学校等教育施設における空き教室や廃校の発生が挙げられる。実際に対象ニュータウンの中では、3地区で小・中学校の統廃合が実施・検討されており、5地区で学級数の減少が見られる。空き教室の活用方策としては、子育て支援サービス活動・業務や、高齢者等の福祉サービス活動・業務、コミュニティ施設・交流施設としての活用等が比較的多くのニュータウンで行われている（図表1-1-22）。

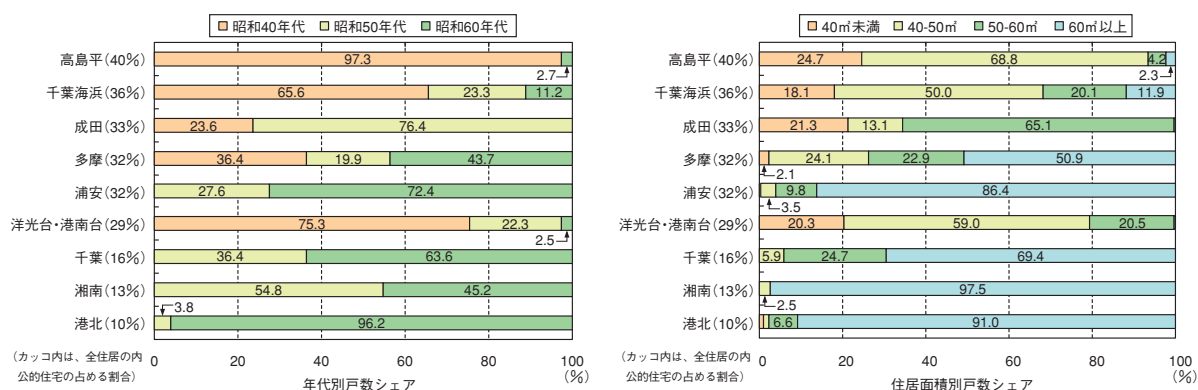
図表 1-1-22 少子化に伴う空き教室等の状況



図表 1-1-23 近隣センター及び地区センターの状況



図表 1-1-24 公的住宅の建設年代及び広さ



資料：図表 1-1-22～1-1-24、国土交通省国土計画局

また、ニュータウン居住者の日常生活に必要なサービスを提供するために作られた近隣センターや地区センターが、居住者のニーズの変化等により、あまり使われなくなっている事例が見られる。対象ニュータウンの中では、8地区において空き店舗が多い（目につく）という状況になっている。そのような近隣センター・地区センターの活性化等のため、住民・商店主等の参加による活性化に関する組織整備・勉強会等の実施や、空き店舗を福祉サービ

ス施設及びベンチャービジネス拠点等として活用する事例が見られる（図表 1-1-23）。

さらに、ニュータウンに供給されている公的住宅（都県・市の公営住宅、住宅供給公社の賃貸住宅、都市基盤整備公団の賃貸住宅。よって全てのニュータウンに公的住宅がある訳ではない。）については、躯体や設備の老朽化対策や画一的で狭小な住居の改善等が課題となっている。各ニュータウンの公的住宅の管理開始年代を見ると、「高島平」、「洋光台・港南台」、「千葉海浜」などに昭和40年代の住宅が多い。住戸面積を見ると、40m²未満、50m²未満という比較的狭小な住戸は、整備年代の比較的古いこれらの地区に多い（図表 1-1-24）。

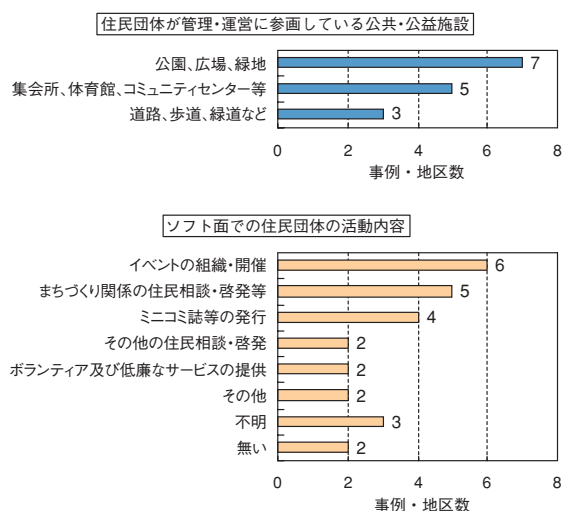
（ニュータウンにおける住民活動）

このような地区の活性化については、地方公共団体による取組に加え、地域住民による様々な活動が各地で見られるようになってきている。

例えば、住民の高齢化への対応として、多摩ニュータウンの「NPO法人あいファーム」は、従来の福祉とは一味違った高齢者交流支援サービスを提供することを目的とし、多摩市内のボランティア団体を母体として設立されたNPO法人であり、「永山いきがいデイサービスセンター“よりあい”」の運営を多摩市から委託されている。このセンターは、統廃合により廃校となった中学校を利用しており、おおむね65歳以上の住民がセンターに集まり、散歩や趣味活動、食事などを共にし、家の中に引きこもりがちな高齢者に趣味や仲間を増やしてもらうために作られた。

このほか、公共・公益施設の管理・運営について、NPO等の住民団体が参画するといった動きも見られる。対象ニュータウンにおいても、公園、広場、緑地及び集会所等を住民団体が管理・運営に参画している事例が多く見られた。また、ソフト面において、バザー、リサイクル等のイベントの組織・開催や、まちづくりについての住民相談・啓発等の実施、ミニコミ誌の発行といった活動が見られた（図表 1-1-25）。

図表 1-1-25 住民活動の状況



資料：国土交通省国土計画局

以上のように、調査対象としたニュータウンの一部では、いわゆる「オールドタウン化」の兆候も見られるが、これらのニュータウンでは一定水準のインフラも整備されており、住民の居住ニーズも高いなど、おおむね良好な生活環境を備えているものと評価できる。

このため、将来に渡る市街地ストックとして、公共施設のバリアフリー化や公的住宅の計画的な改善・更新を引き続き推進しつつ、住み替え支援等のソフト面の支援を行うことが求められ、また、地区の活性化には、一部に既に見られるような地区の住民による取組が有効と考えられることから、NPOなど地域の住民等の活動を支援して活性化を促していくことが重要であり、今後、余力のある高齢者が増える中で、このような取組の一層の高まりが期待される。