

平成19年度

行政課題研究報告書

—ニュータウンからみる埼玉県の未来—

彩の国さいたま人づくり広域連合

目 次

はじめに	1
第1章 埼玉県のニュータウン	3
1 埼玉県のニュータウン開発の経緯	3
2 埼玉県のニュータウンの現状	9
第2章 ニュータウンを取り巻く時代の潮流	26
1 高齢化の急速な進展	26
2 人口減少	27
3 ライフスタイルの変化	28
4 人口の都心回帰	31
5 ITの進展とユビキタス社会の到来	33
6 地域・住民の主体的な活動の進展	34
第3章 ニュータウンの生活を考える(地域の課題)	35
第4章 事例報告	40
1 ニュータウンでの取組	40
わし宮団地	41
常盤平団地	46
西上尾第一団地	53
大宮プラザ	58
新狭山ハイツ	63
NPO法人ちば地域再生リサーチ	70
2 国やUR機構などの制度や取組～文献から～	77
第5章 ニュータウンのこれからを考える(地域課題の解決に向けて)	84
1 課題の解決に向けて～解決策はニュータウンの地域づくりの中に～	84
2 住民主体の地域づくりに向けて	87
3 ニュータウンの地域づくりの支援のために～自治体が担う役割～	93
4 本章のまとめ	100
第6章 ニュータウンから埼玉へ	102
1 ニュータウンは埼玉県の将来像	102
2 時代の最先端を行くニュータウン	103
3 ニュータウンから埼玉へ	104
～先導モデルたるニュータウンの取組を埼玉県全域へ～	

主要参考文献等	105
あとがき	109

はじめに

日本の高齢化の進行は、欧米など他の先進国と比べ、非常に早いといわれており、その日本の中でも、埼玉県の高齢化は全国で最も早いスピードで進んでいく。2005（平成17）年の埼玉県の高齢化率は全国で2番目に低いが、2020（平成32）年には、全国平均を上回るとされている。

加えて、埼玉県の人口は、数年後に減少を始めるとされ、高齢化という人口の質的の変化及び人口減少という量的変化がすぐそこに迫ってきている。

埼玉県は、高度経済成長期に全国から働く場を求めて首都圏に集まった勤労者のベッドタウンとして、急激な人口増加を遂げてきた。現在に至るまで、埼玉県では生産年齢人口の割合が高く、多くの勤労者が納める地方税によって、自治体の財政は支えられてきているが、今後はこうした税財源が激減するとともに、高齢化に伴う介護・医療などに係る経費が激増することが予測されている。

埼玉県は、長い間、全国では沖縄県に次いで2番目に「若い」県であったが、迫り来る高齢化の波に対して、その人口規模が大きいだけに「量」への対応を迫られるであろう。このような状況において、我々は、埼玉県の自治体職員として、どのような施策を講じていく必要があるのだろうか。

現在、高度成長期以降の人口急増期に計画的に開発された民間の住宅団地や日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）団地など、場所によってはニュータウンとも呼ばれる住宅群では、既に、若年世代の減少と高齢者の増加が著しく、県内の他の地域よりも高齢化が顕著になってきている。

計画的に開発された住宅群には、戸建住宅群や集合住宅（集合住宅には賃貸型・分譲型がある）群などがあり、その多くが、都心からほど近い県南、県央、県東部、県西部の各地域で開発されている。一つあたりの開発規模がそれほど大きくないのも埼玉県の計画的に開発された住宅群の特徴である。

そして、同一の世代が一斉に入居し、その後の世代交代や住民の入れ替わりがそれほどないままに30～40年が経過してきている状況がみられている。入居当時の住民は、子育て世代を中心としていたが、やがて年齢を重ね高齢期を迎えている。また、一部の住居やその周辺施設は経年とともに「住みやすさ」や「使いやすさ」といった居住者のニーズを満たせない面がみられており、居住者、施設の両面からの課題に直面しつつある。

これらの住宅群は、埼玉県が迎えようとしている急激な高齢化の進行という面では、県内でも最も先端をいくのである。

こうした住宅群を本研究では、「ニュータウン」と呼ぶこととし、今、ニュータウンではどのような課題があるのか、そしてどのような取組をしていくべきなのか調査・研究を行うことで、急激な高齢化を始めとした埼玉県を取り巻く状況の先進的な事例として、来

るべき時代への手がかりとしていくことができるものと私たちは考えた。

そこで、今年度の行政課題研究のテーマを「ニュータウンからみる埼玉県の未来」と設定し、ニュータウンを巡る現状から、課題を探り、先進事例の調査を通じて、ニュータウンの課題解決のためのヒントを探っていくこととした。

第1章では、これまでのニュータウン開発の経緯を踏まえ、いくつかのニュータウンを標本として、高齢化や人口・世帯数の状況を考察するとともに、居住者の意識や住生活環境などから埼玉県のニュータウンの現状を分析する。第2章では、ニュータウンを取り巻く時代の潮流について分析し、第3章では、現状分析から浮かび上がったニュータウンの課題について、その解決に向けた方向性について検討する。第4章では、ニュータウンにおける先進事例について、我々が調査を行った事例を紹介するとともに、住宅施策に関する国の制度や動きを紹介する。第5章では、事例のまとめを兼ねてニュータウンとして取り組むべき今後の方向性を示した上、行政としてどのような支援が可能であるか考えていく。第6章では、ニュータウンの課題解決のための取組を埼玉県全域に展開していくことを提案する。

○ニュータウンの定義

本研究の対象とする「ニュータウン」は、「商業施設や公園等が整備され、域内に自治会が成立する相当規模の住宅群とそのエリア」とし、住宅の種別（戸建て、集合）、使用形態（持ち家・賃貸）を問わない。

概ね、昭和30年代後半から昭和50年代前半に開発されたニュータウンを取り上げている。

第1章 埼玉県のニュータウン

1 埼玉県のニュータウン開発の経緯

(1)急増する人口

日本が高度経済成長期に入った昭和30年代以降、就業機会の拡大や教育機能などの集積による効率性、利便性を求めて東京都心部への人口集中が進んだ。都心部での膨大な人口増加圧力は、外へ外へと広がり、東京区部に隣接する東京多摩地区、埼玉県、神奈川県、千葉県といった周辺地域の人口を増加させていった。

それまでの埼玉県はむしろ人口流出県であったが、この都心の人口増加圧力を受け入れる形で人口流入（社会増加¹）が進んでいった。さらに昭和40年代後半になると、社会増加を要因とする人口増加が続く

中で、後に団塊世代²といわれる戦後の第一次ベビー・ブーム世代が出産適齢期に入ったことと重なり、自然増加³による人口増加も加わっていくこととなつた（表1-1）。

この結果、1960（昭和35）年の本県の総人口は約243万人であったが、1975（昭和50）年には482万人にまで増加し、15年間でほぼ倍増した。当時の人口増加率は、太平洋戦争時の集團疎開という事情のあった時期（1940（昭和15）～1945（昭和20）年）を除いて極めて高く、特に1965（昭和40）～1970（昭和45）年の増加率は28.2%と過去最大となっている（図1-1）。

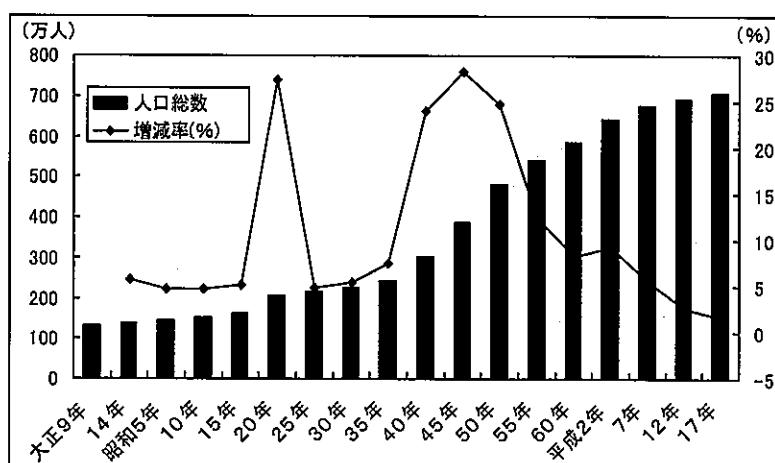
表1-1 人口の自然増減数及び社会増減数（昭和25～55年）

年 次	人口増減数 (人)	自然増加数 (人)	社会増減数 (人)
昭和25年～30年	116,178	148,848	-32,670
30年～35年	170,378	118,906	51,472
35年～40年	584,112	164,469	419,643
40年～45年	851,489	280,085	571,404
45年～50年	954,868	394,463	560,405
50年～55年	599,140	310,478	288,662

<総務省統計局

「埼玉県の人口（平成12年国勢調査編集・解説シリーズNo.2）」から>

図1-1 埼玉県の人口総数及び増減率



<総務省統計局「国勢調査」から>

¹ 社会増加とは、流入人口（転入）と流出人口（転出）の差

² 団塊の世代とは、第二次世界大戦後数年間のベビー・ブーム時に生まれた世代で、一般に1947（昭和22）年～49（昭和24）年生まれの世代をいう。

³ 自然増加とは、出生者数と死亡者数の差

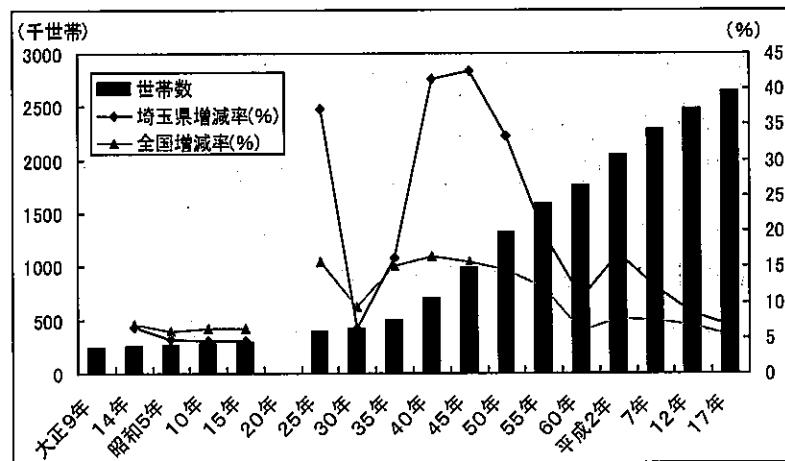
この間の世帯数も著しく増加しており、1960（昭和35）年の約49万世帯から、1975（昭和55）年には約158万世帯にまで達し、その増加率は、人口増加率を上回っている（図1-2）。また、1世帯当たりの人員数も1960（昭和35）年の4.93人から1975（昭和55）年には3.42人と、核家族化の進展など高度経済成長期以前と比べ、その住まい方にも大きな変化が見られる。

（2）人口増加の受け皿となった住宅地開発

こうした急激な人口増加の受け皿となったのが本県の住宅地開発である。平坦な地形、開発余地のある農地、都心から放射状に伸びる鉄道網を支えとして、鉄道沿線の都心近郊から住宅開発が進み、拡大していくこととなつた。

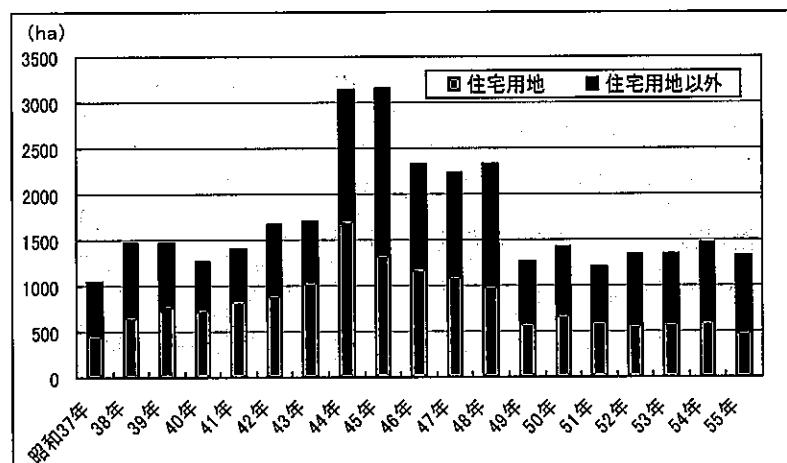
当時の土地利用の動きをみると、県内の農地は、昭和30年代後半から住宅地への転用面積が多くなっている。特に、43～47年には、毎年1,000ヘクタールを超える農地が住宅用地に転用されており、高い人口増加率に呼応するかたちで新たな住宅用地が供給されていった（図1-3）。

図1-2 埼玉県の世帯数、増減率及び全国世帯数増減率



<総務省統計局「国勢調査」から>

図1-3 埼玉県の農地転用面積の推移



*昭和41年以前は、農地法第4、5条の知事、大臣の許可分の転用のみ

<埼玉県「埼玉県統計年鑑 昭和47年」から>

*昭和42年以降は、農地法第4条、第5条の届け出、知事許可、許可外の転用を含む

<農林水産省「農地の移動 農地移動実態調査結果」、「農地の移動と転用 農地移動実態調査結果」、「農地の移動と転用 農地移動実態調査結果・利用権設定等実態把握調査結果」、「農地の移動と転用 土地管理情報収集分析調査結果」から>

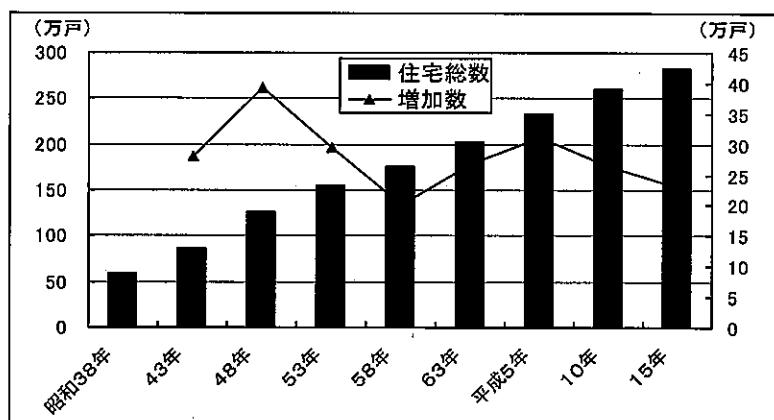
実際の住宅数を見てみると、住宅総数の増加数は1968（昭和43）年からの5年間で393,090戸と過去最大の増加となっており、新設住宅着工戸数についても、1972（昭和47）年に140,892戸と過去最大の着工数を記録（図1-4及び1-5）しており、この両時期における住宅開発の進行の激しさが端的に現れています。

当時の急激な住宅開発は、当初、既成市街地周辺の農地を虫食い状に宅地化することから始まった。都市基盤の整備を伴わない無秩序な宅地開発は、スプロール現象¹ともいわれ社会問題ともなっていました。その対策として、1967（昭和42）

年には、都市計画法による区域区分制度が導入され、そして、開発許可制度も導入されている。こうした背景もあって、住宅開発には相当の都市基盤と住宅地としての居住環境を備えることが要求され、必要な都市基盤と居住環境を整備するために一定規模以上の住宅地開発が進み、「○○団地」、「○○タウン」そして、場所によっては「○○ニュータウン」と呼ばれる住宅群が形成されていくこととなった。

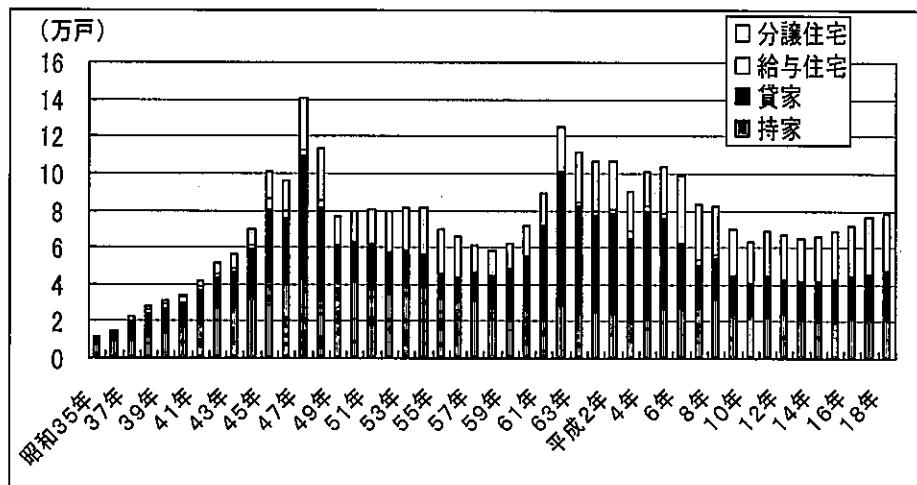
この年代に住宅建設を進行した最大の主役として、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構、以下「UR機構」という。）の分譲及び賃貸方式による大規模団地の造成・開発が挙げられる（表1-2）。

図1-4 埼玉県の住宅総数及び増加数の推移



<総務省統計局「住宅統計調査」、「住宅・土地統計調査」から>

図1-5 埼玉県の新設住宅着工戸数の推移



<国土交通省「建築統計年報」から>

¹ 無秩序・無計画に土地開発が拡散していく現象のこと。「スプロール（sprawl）」の原義は不規則に広がること。

UR機構による住宅開発は、1956（昭和31）年の大宮・西本郷団地（332戸）に始まり、高度経済成長のもと都心からの距離30km圏内にある放射状に伸びる鉄道沿線の地域を中心に、急速に進められた。その後、昭和40年代に入ると、上尾・わし宮・北坂戸と、次第に外縁化し都心から50km圏にまで拡大していった。また、吉川、三郷といった環状鉄道沿線でも開発が行われている。

かくして、UR機構住宅は1975（昭和50）年までに賃貸・分譲合わせて75,000戸以上

が建設された。この頃の都心からの距離別人口増減率の推移をみると、人口増加率が著しく増加した圏域・年代とUR機構団地の開発状況とが、概ね連動しており、当時の住宅供給に大きな役割を果たしたことがうかがえる（表1-3）。

表1-2 UR機構の住宅開発（1956（昭和31）年～1974（昭和49）年）

団地名	分譲 賃貸 の別	所在地	戸数	完成年	団地名	分譲 賃貸 の別	所在地	戸数	完成年
西本郷	賃貸	さいたま市北区	332	S31	尾山台	賃貸	上尾市	1,760	S41～42
飯塚	賃貸	川口市	72	S32	武里	賃貸	春日部市	5,558	S41～42
鶴瀬	賃貸	富士見市	230	S32	川口朝日町	賃貸	川口市	68	S42
宮原	賃貸	さいたま市北区	214	S32	武里	分譲	春日部市	560	S42
上木崎	賃貸	浦和市浦和区	72	S33	西上尾第一	賃貸	上尾市	3,202	S43～62
西鳩ヶ谷	賃貸	鳩ヶ谷市	163	S33	西上尾第二	賃貸	上尾市	2,993	S44～45
東鳩ヶ谷	賃貸	鳩ヶ谷市	500	S33	北園	賃貸	川口市	138	S45
与野	賃貸	さいたま市中央区	120	S33	草加旭町	分譲	草加市	380	S45
領家立野	賃貸	さいたま市浦和区	208	S33	草加旭町	賃貸	草加市	78	S45
北浦和	賃貸	さいたま市浦和区	16	S34	新座	分譲	新座市	1,010	S45
戸田	賃貸	戸田市	440	S34	新座	賃貸	新座市	1,197	S45
霞ヶ丘	賃貸	ふじみ野市	1,793	S34～35	南大和	分譲	和光市	390	S45
新所沢	賃貸	所沢市	2,455	S34～38	川口芝	賃貸	川口市	108	S46
川口栄町	賃貸	川口市	30	S35	北本	賃貸	北本市	2,097	S46
草加	賃貸	草加市	410	S35	八潮	賃貸	八潮市	941	S46
東朝霧	賃貸	朝霞市	435	S35	八潮伊草	分譲	八潮市	600	S46
上野台	賃貸	ふじみ野市	2,080	S35～36	大和新倉	賃貸	和光市	112	S46
浦和仲町	賃貸	さいたま市浦和区	21	S36	わし宮	賃貸	北埼玉郡鷺宮町	2,516	S46～H2
川口幸町	賃貸	川口市	33	S36	川口栄町第二	賃貸	川口市	210	S46
仁志町	賃貸	川口市	63	S36	浦和白幡	賃貸	さいたま市南区	337	S47
浦和領家	賃貸	さいたま市浦和区	40	S37	加茂川	分譲	さいたま市西区	810	S47
川口仲町	賃貸	川口市	81	S37	川口前川町	賃貸	川口市	87	S47
鶴瀬第二	賃貸	富士見市	1,071	S37	こま川	賃貸	日高市	1,900	S47
南浦和	賃貸	さいたま市南区	1,252	S37	幸手	賃貸	幸手市	3,023	S47～48
草加松原	賃貸	草加市	5,923	S37～38	吉川	賃貸	吉川市	1,914	S47～H6
戸田篠目通	賃貸	戸田市	45	S38	朝霞膝折	賃貸	朝霞市	412	S48
川口並木町	賃貸	川口市	39	S38	入間黒須	分譲	入間市	250	S48
川口青木町	賃貸	川口市	134	S39	入間黒須	賃貸	入間市	204	S48
川口飯塚町	賃貸	川口市	33	S39	北坂戸	賃貸	坂戸市	3,126	S48～49
田島	賃貸	さいたま市桜区	1,907	S40	みさと	賃貸	三郷市	6,722	S48～62
西大和	賃貸	和光市	1,427	S40	北坂戸	分譲	坂戸市	270	S49
川口本町	賃貸	川口市本町	98	S41	久喜青葉	賃貸	久喜市	1,550	S49
川越南台	分譲	川越市	88	S41	狭山台	分譲	狭山市	1,270	S49
新狭山	分譲	狭山市	72	S41	新栄町	分譲	草加市	1,586	S49
飯能原	分譲	和光市	580	S41	狭山台	賃貸	狭山市	1,843	S49～50
西川口	賃貸	川口市	192	S41	みさと	分譲	三郷市	2,145	S49～58
原市	賃貸	上尾市	1,583	S41					

＜独立行政法人都市再生機構埼玉支社「埼玉県・栃木県のUR都市機構事業マップ」から作成＞

表1-3 都心からの距離別人口増減率（網掛けは各年代の上位2圏域）

区分	昭和35 ～40年	昭和40 ～45年	昭和45 ～50年	昭和50 ～55年	主な市町村
20km圏内	56.0%	31.9%	21.2%	8.5%	川口・草加・三郷
20～30km圏内	37.1%	40.3%	30.9%	11.6%	浦和・大宮・志木・越谷
30～40km圏内	27.4%	49.6%	34.9%	18.9%	春日部・上尾・川越・所沢
40～50km圏内	11.1%	17.6%	31.3%	20.2%	鴻巣・久喜・飯能・坂戸
50～60km圏内	2.7%	6.1%	9.0%	9.9%	行田・東松山・加須・羽生
60km圏以上	1.7%	4.2%	5.7%	4.7%	熊谷・深谷・秩父

＜平成5年度埼玉県行政課題研究チーム報告書「都市と農村の共生を考える」から作成＞

また、本県の開発許可制度のもとで行われた住宅開発としては、表1-4にあるような民間企業による郊外型戸建分譲住宅を中心とした開発が挙げられる。なかでも鳩山町の鳩山ニュータウン（開発時期：1971（昭和46）～1991（平成3））は、開発総面積が100ヘクタールを超え、県内の民間企業の住宅開発では最も面積・計画人口の規模が大きく、所在する自治体における歳入・歳出などに影響を及ぼすような住宅群であった。国勢調査によると、1965（昭和40）年まで907世帯4,770人であった町（1982（昭和57）年3月までは鳩山村）の人口と世帯規模が、この開発により1990（平成2）年には4,416世帯、16,812人にまで拡大し、現在でも町の総人口の6割弱がニュータウンに居住しているという状況となっている。

表1-4 埼玉県内大規模開発の許可状況（1970（昭和45）年～1985（昭和60）年）

(面積 ha)

許可年度	申請者	開発区域	面積	用途	許可年度	申請者	開発区域	面積	用途
昭和45	掛 地 産	嵐山町大字川島字西新地1480-1外	22.8	分 謂 地	昭和50	西 武 鉄 道 株	狭山市柏原字宮城3627-1	57.0	分 謂 住 宅
昭和46	伊 藤 忠 不 動 産 株	栗橋町大字栗橋字小草原	8.8	宅 地 分 謂		東 武 不 動 産 株	宮代町須賀字宮前外	7.8	分 謂 住 宅
	国 土 興 産 株	越谷市大字大泊字塚田	6.6	宅 地 分 謂		東 急 不 動 産 株	岩槻市岩槻府内1078外	8.8	分 謂 住 宅
	瑞 穂 産 業 株	蓮田町大字山之内下街前横2430-1外	7.2	独 立 住 宅		鶴 星 和 住 宅 株	鶴ヶ島町大字藤金字俊谷799	11.0	分 謂 住 宅
	東 武 鉄 道 株	幸手町大字幸手字上高野天神島	21.7	独 立 住 宅・店舗	昭和51	大 栄 不 動 産 株	岩槻市大字大田字竹筒曲輪	9.6	住 宅 分 謂
	山 一 土 地 株	坂戸町大字萱方、森戸、厚川	25.8	分 謂 住 宅		日本 新 都 市 開 発 株	鳩山村大字石坂字大平684	24.3	建 売 住 宅
	鶴 木 下 工 務 店	春日部市大字藤塚	6.0	建 売 分 謂	昭和52	西 武 鉄 道 株	所沢市大字久米字大下1外	57.8	分 謂 住 宅
昭和47	三 建 不 動 产 業 株	庄和町大字西金井字風早338-1外	6.9	分 謂 住 宅		鋪 地 產	本庄市大字下野堂字杉根66-1外	7.9	分 謂 住 宅
	日 本 電 連 株	浦和市大字白鬚545外	10.9	住 宅 地 分 謂		鹿 島 建 設 株	志本町大字志木字館1丁目535	35.4	共 同 住 宅
	東レエンジニアリング株	蓮田町大字黒浜字岡島・藤ノ木	7.5	住 宅 地 分 謂		京 王 帝 都 電 鉄 株	蓮田市大字川島字松ヶ崎510外	10.9	戸 建 住 宅
	ヒ ル マ ン 商 事 株	熊谷市大字上之字清水尻1100外	5.2	分 謂 住 宅	昭和53	西 武 鉄 道 株	入間市大字新光247外	41.9	分 謂 住 宅
	戸 田 建 設 株	伊奈町大字小室字津田2370-1外	7.5	專 用 住 宅		大 成 建 設 株	蓮田市大字南新宿字中道726外	10.0	建 売 住 宅
	鶴 西 武 百 貨 店	入間市大字上蘿沢字立出412外	8.3	共 同 住 宅	昭和54	伊 藤 忠 商 事 株	和光市本町4500-1	8.4	共 同 住 宅
	鶴 地 產	行田市大字持田字砂原1638外	5.4	分 謂 住 宅		京 成 不 動 产 株	熊谷市大字万吉字石田618	9.8	土 地 分 謂
	殖 產 住 宅 相 互 株	浦和市大字大牧字梅所1149-1	6.6	分 謂 住 宅		芙 菜 総 合 開 発 株	小川町大字山爪字山田1315-2	20.6	分 謂 住 宅
	日 本 電 連 株	桶川市大字坂田字坂の内1214外	15.1	分 謂 住 宅		角 栄 建 設 株	川越市大字古谷上字江遠島6083外	12.2	共 同 住 宅
	西 武 鉄 道 株	狭山市人間川字井戸久保1331外	11.3	分 謂 住 宅	昭和55	住 友 不 動 产 株	明和町大字山矢ノ入999外	64.8	分 謂 住 宅
昭和48	住 友 不 動 产 株	川越市大字上戸字地蔵1外	8.3	分 謂 住 宅		山 一 商 事 株	寄居町大字西ノ入平倉338	6.0	分 謂 住 宅
	三 井 不 動 產 株	上尾市大字今泉字大西35-153外	6.0	分 謂 住 宅		日本 新 都 市 開 発 株	鳩山村大字石坂字梅沢1485-1外	82.1	分 謂 住 宅
	東 急 不 動 產 株	入間市番町3-557外	5.5	共 同 住 宅		セ ン ト ラ ル 地 所 株	小川町大字山爪字矢ノ入999外	7.8	分 謂 住 宅
	大 栄 不 動 产 株	川口市大字安行原字六升商店930-2外	6.8	分 謂 住 宅	昭和56	日 東 電 気 工 业 株	寄居町大字富田字籠田	23.7	共 同 住 宅
	東 映 不 動 產 株	庄和町大字大鳥字外谷津358-1外	6.7	分 謂 住 宅		鶴 ダ イ ド 一 商 事 株	三郷市大字南蓮沼字上沼156外	9.3	分 謂 住 宅
	高 島 屋 住 宅 株	春日部市大字増富字芝原耕地808	7.4	分 謂 住 宅		鶴 小 松 原 研 悅 事 業 団	大宮市大字指扇字入谷1954	8.5	分 謂 住 宅
	鶴 東 武 不 動 產 株	宮代町大字須賀字宮前・下堤外	6.2	分 謂 住 宅		鶴 日 本 企 画 設 計 株	宮代町大字国納	49.5	分 謂 住 宅
昭和49	大 京 観 光 株	騎西町大字正能寺字弁天522	7.0	建 売 住 宅		総 合 地 所 株	白岡町大字高岩字南真泥319外	47.4	建 売 分 謂
	日 本 電 連 株	浦和市大字三室663-1外	6.6	建 売 住 宅		佐 襟 工 業 株	小川町大字蘿負字山崎133外	23.5	建 売 分 謂
	鶴 竹 中 工 構 店	入間市大字上藤沢、下藤沢	9.1	共 同 住 宅		東 急 不 動 产 株	高崎市大字横手字横田1037-8外	40.7	分 謂 住 宅
	三 井 木 材 工 業 株	行田市大字持田字砂原1581外	5.8	建 売 住 宅	昭和59	伊 藤 忠 不 動 产 株	幸手町大字中川崎字中島792外		
	第一 生 命 住 宅 株	大宮市大字指扇字入谷1958外	9.4	宅 地 分 謂	昭和60				

<埼玉県住宅都市部開発指導課「事業概要（平成11年8月）」から作成>

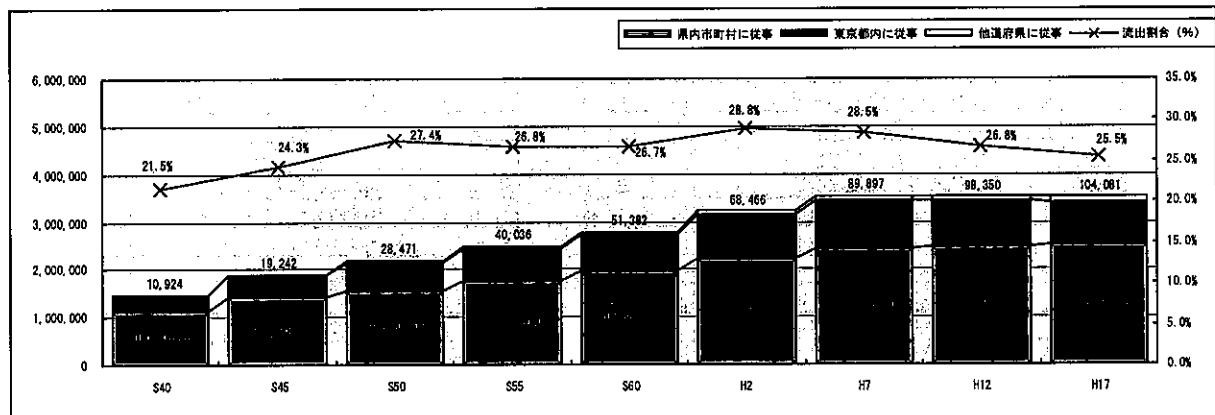
UR機構あるいは民間企業による住宅開発に伴い、東武東上線の複線化や日本国有鉄道（現JR東日本）の赤羽～大宮間の三複線化、草加松原団地駅の開設と地下鉄日比谷線の東武伊勢崎線乗り入れが実現し、さらに首都圏の外郭環状線として武藏野線が開通するなど、

鉄道路線網が飛躍的に発達した。住宅の建設が交通網の整備をもたらし、更なる住宅建設を促すこととなり、この結果、本県では東京都を母都市とし、放射線状に広がった鉄道路線を利用する通勤者が格段に増加、1975（昭和 50）年には東京への通勤者が 1965（昭和 40）年時と比べて約 28 万人も増加した。こうしてニュータウンやその他の住宅地、そしてこれらが所在する自治体は、通勤者が“寝に帰るだけのまち”という意味で『ベッドタウン』と呼ばれるようになった。

県外への流出人口は図1-6のように推移しており、本県に居住する通勤者の約 3 割弱が他都道府県へ、さらにそのほとんどが東京へと流出していることがわかる。

直近の傾向としては、県全体の就業者数が減少するとともに、東京都内への通勤者についても減少していることから推察すると、かつて本県の住宅開発進行時に移り住んだ東京都内への通勤者が、年数の経過とともに徐々に退職期を迎えて、居住地域に戻っているものと推測できる。

図 1-6 県内就業者の通勤地別人口推移



（総務省統計局「国勢調査」から）

ここまで、高度経済成長期以降に進められた県内のニュータウン開発の経緯を見てきた。次節では、現在のニュータウンがどのような状況にあるのかについて、人口やその構成、周辺の利便施設の状況、そして、県内において多くの住宅を建設したUR機構の賃貸住宅を標本としたUR機構の調査研究報告などを参考しながら考察する。

2 埼玉県のニュータウンの現状

(1) ニュータウンの規模

まず、開発規模については、

本県のニュータウンは開発主体が単独かつ中・小規模のものが多いう特徴がある。例えば、本県のニュータウンの中でも、人口や戸数、面積からみて、「みさと団地」(分譲・賃貸戸数計8,867戸) や「鳩山ニュータウン」(総面積137ha) が、県内でも比較的大規模なニュータウンとして挙げられるが、他都府県

に所在する千里、多摩、千葉といった、複数(県・市・UR機構・住宅供給公社など)の開発主体が共同で一体的な整備を行っているニュータウンと比べると4分の1以下の規模となっている。

また、本県に所在するニュータウンについては、例えばUR機構賃貸住宅の分布を見ると、都心からの距離50km圏内において県東部、南部、南西部、西部と広く分布しており、都心からの距離が50km圏内の鉄道沿線を中心として各地に点在しているという特徴がある。特に県東部地域には3,000戸を超える、県内では比較的大規模のニュータウンが点在している(表1-6)。

表1-5 他都府県のニュータウン開発規模

	千里NT	多摩NT	千葉NT
地元自治体	大阪府豊中市 ・吹田市	東京都多摩市・八王子市・稲城市・町田市	千葉県船橋市・印西市・白井市・本塙村・印旛村
事業年度	1958～1970	1965～2006	1968～2014
開発面積	1,160	2,884	1,933
計画人口	150,000	342,200	153,000
住宅戸数	41,547	58,239	49,490
人口	89,073	202,574	81,671
世帯数	37,498	80,027	28,222

(千里NTの人口及び世帯数は平成17年10月1日、住宅戸数は平成16年3月時点)
(多摩NTの人口及び世帯数は平成17年10月1日、住宅戸数は平成17年11月1日時点)

(千葉NTの人口及び世帯数は平成18年4月1日、住宅戸数は計画戸数)
<吹田市「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」資料、UR機構東日本支社
多摩事業本部発行「TAMA NEW TOWN -SINCE1965」資料、UR機構千葉地域支社
千葉ニュータウン事業本部発行「@Business Scope」資料から作成>

表1-6 県東部地域の大規模団地

自治体	草加松原団地	みさと団地	武里団地	幸手団地
事業年度	草加市	三郷市	春日部市	幸手市
住宅戸数 (分譲)	1962～1963	1973～1987	1966～1967	1972～1973
(賃貸)	なし	2,145戸	560戸	なし
	5,358戸	6,722戸	5,558戸	3,023戸

<UR機構「埼玉県・栃木県のUR都市機構事業マップ」から作成>

(2) ニュータウンにおける超高齢化¹現象

昭和40年代に大量供給された住宅は、例えば住宅型式の「DK」という食寝分離スタイルのように利便性が高く快適な居住空間を、核家族を中心とする多くの勤労者世帯に提供してきた。しかし、築後40年近くが経過し、ニュータウンを取り巻く居住者の人口・世帯構成は大きく変化していると考える。

こうした中、県内各地に点在するニュータウンではどのような傾向が見られるのか。ここでは、昭和40～50年代前半に開発されたニュータウンのうち、都心からの距離圏別にいくつかのニュータウンを標本として抽出し、それぞれが所在する自治体及び当該ニュータウンにおける5歳毎の年齢別人口構成割合と、当該ニュータウンの人口及び世帯数の推移から、その傾向を探っていく。(以降のア～エの年齢区分別人口割合を示すグラフは、「埼玉県町(丁)字別人口調査結果報告(平成19年1月1日現在 ※ただし、cニュータウンのみ平成18年10月1日)」をもとに算出、また各ニュータウンの人口・世帯数の推移を示すグラフも同様に「埼玉県町(丁)字別人口調査結果報告」の各年分資料をもとに掲載している。)



¹ WHO(世界保健機関)では、高齢率21%以上の社会を「超高齢化社会」と定義していることから引用。

距離圏別ニュータウンに見る超高齢化現象

ア 都心からの距離 20 km未満

【A市 a ニュータウン（集合賃貸住宅）】

図 1-7 a-NT 及び A市の年齢区分別人口割合

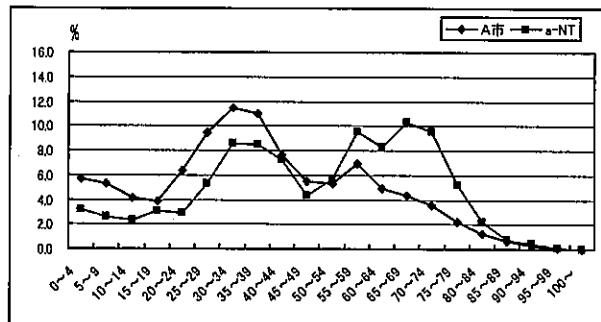
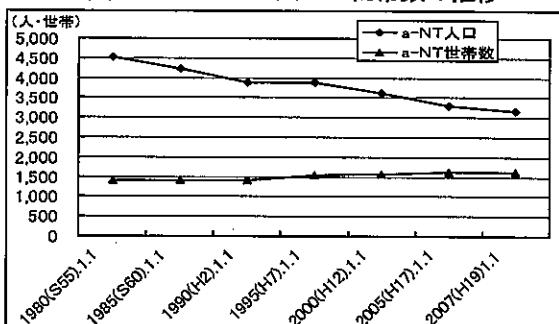


図 1-8 a-NT の人口・世帯数の推移



【B市 b ニュータウン（集合賃貸住宅）】

図 1-9 b-NT 及び B市の年齢区分別人口割合

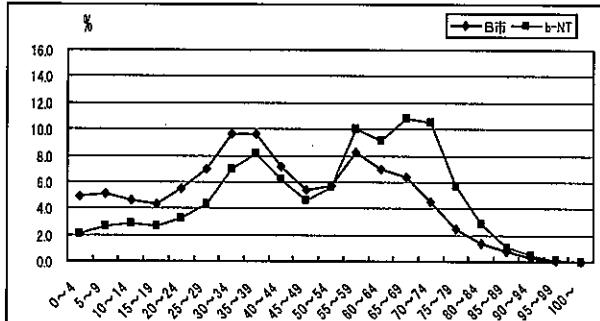
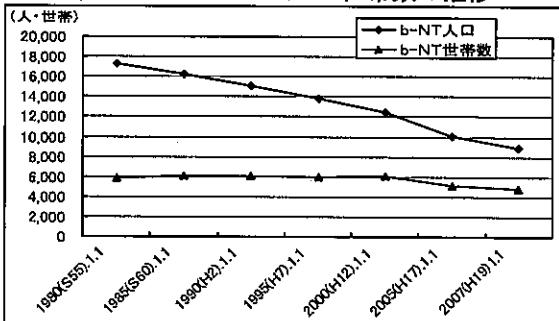


図 1-10 b-NT の人口・世帯数の推移



a ニュータウン及び b ニュータウンは、東京都心から近く、公共交通の利便性が高い上、最寄りの駅からも徒歩圏内にある。また、駅周辺では商業施設がそれぞれ充実しており、類似した住生活環境であるために、5歳区分毎の年齢区分別人口割合（図 1-7 及び図 1-9）をみても、ほぼ同じような状況となっている。

所在自治体と比較すると、ともに若年層や団塊ジュニア層といわれる 30 代がより薄く、団塊の世代から上の高齢者層が厚いことから、人口の偏在が際立っており、「超高齢化」ともいえる現象が起きていることがわかる。

また、ニュータウン内の人口と世帯数の推移（図 1-8 及び 1-10）でも、それぞれ同じような傾向が見られ、いずれも人口が大きく減少しているが、世帯数については若干の増減はあるものの大きな変化は見られないことから、単身及び夫婦といった少人数世帯が増えていると推測される。

イ 都心からの距離 20 km～30 km未満

【C市 c ニュータウン（集合賃貸及び集合分譲住宅）】

図 1-11 c-NT 及び C市の年齢区分別人口割合

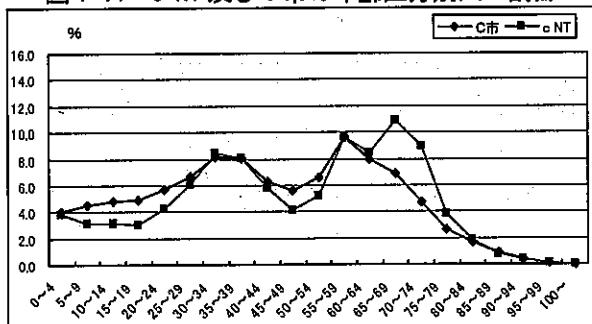
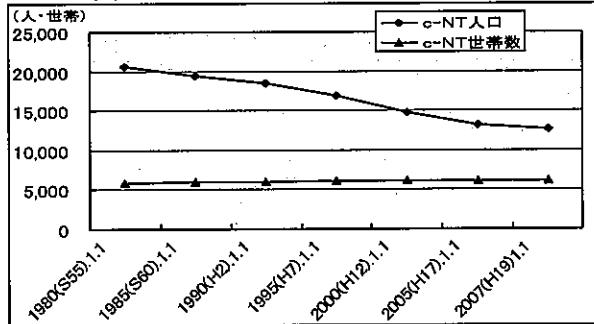


図 1-12 c-NT の人口・世帯数の推移



【D市 d ニュータウン（集合賃貸及び集合分譲住宅）】

図 1-13 d-NT 及び D市の年齢区分別人口割合

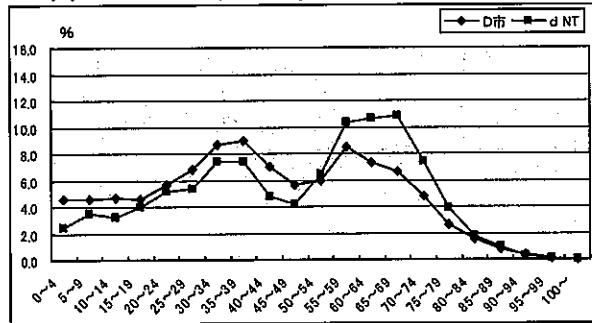
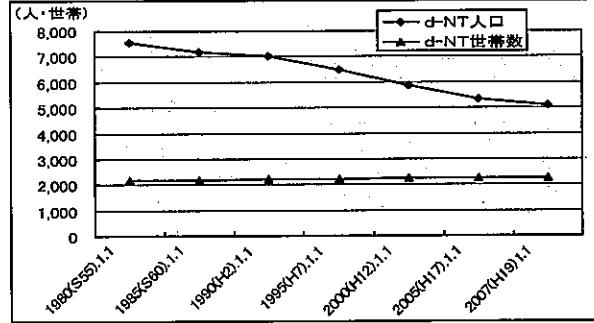


図 1-14 d-NT の人口・世帯数の推移



c ニュータウンは、東京都心からほど近く、鉄道駅周辺に立地しているため、公共交通の利便性が良い環境にある。所在自治体の年齢区分別人口割合（図 1-11）と比較すると、特に 60 代後半～70 代前半の割合が高く、中若年層の割合が低い。このニュータウンでは、特に高齢者人口の偏在が際立っている。

一方、最寄り駅からはバスあるいは徒歩で 20～30 分程度にある d ニュータウンでは、団塊の世代を含む 50 歳後半～80 歳未満の年齢区分別人口割合（図 1-13）が、所在自治体と比較すると大きく上回っており、また 50 歳未満の各割合がいずれも下回っている。このニュータウンにおいても人口の極端な偏在と超高齢化現象が起きている。

また、ニュータウン内的人口と世帯数の推移では、いずれも人口が大きく減少している一方で、世帯数については全体的に微増しており、このニュータウンでも、単身及び夫婦といった少人数世帯が増えていると推測される（図 1-12 及び 1-14）。

ウ 都心からの距離 30 km～40 km未満

【E市 e ニュータウン（集合賃貸住宅）】

図 1-15 e-NT 及び E市の年齢区分別人口割合

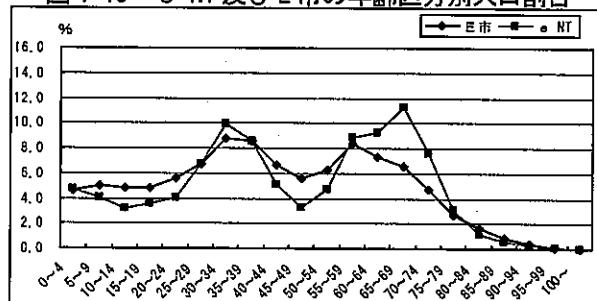
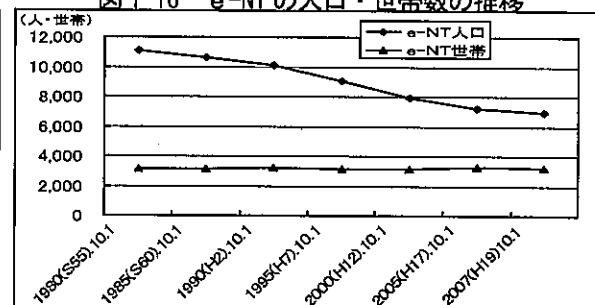


図 1-16 e-NT の人口・世帯数の推移



【F市 f ニュータウン（戸建分譲住宅）】

図 1-17 f-NT 及び F市の年齢区分別人口割合

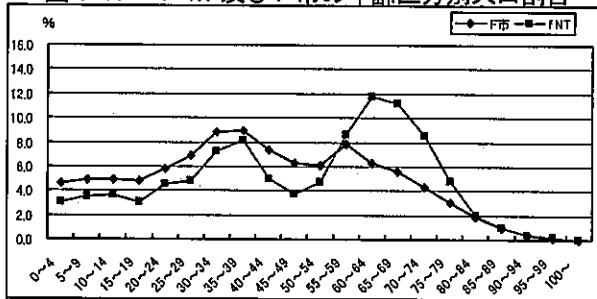
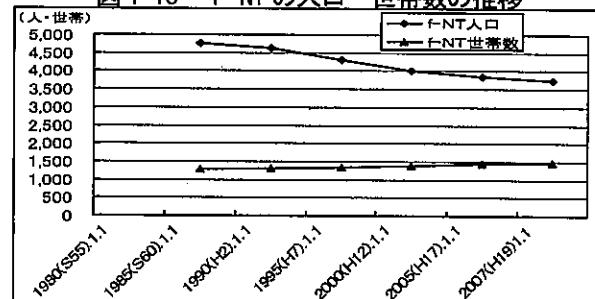


図 1-18 f-NT の人口・世帯数の推移



e ニュータウンは、東京都心まで鉄道及びバス利用で 70 分前後を要する立地となっているものの、バスは頻繁に往来しており、またニュータウン周辺の商業施設が充実しているなど日常生活の利便性は良い。年齢区分別人口割合（図 1-15）をみると、このニュータウンでも、団塊世代を含む 50 歳代後半～80 歳未満の割合は所在自治体を大きく上回っている。乳幼児及び団塊ジュニア世代も上回っているものの、全体としては高齢者層人口の偏りが際立っている。

一方、戸建分譲住宅群である f ニュータウンは、2駅の利用が可能で、最寄り駅からはバスあるいは徒歩という立地となっている。ニュータウン内の商店街では、一部シャッターが閉まっているところもあるが、スーパーなどの商業施設や、医療機関、金融機関などがあり、日常生活に必要なものはほとんど揃っている。年齢区分別人口割合（図 1-17）によると、60 歳～75 歳未満において所在自治体を大きく上回り、55 歳未満の各割合がいずれも下回っている。とりわけ戸建分譲住宅というストックの特徴といえる居住者の固定化（ストックの非流動）傾向が見られ、そのために中若年層世代の流入が少なく、高齢者層への人口の偏りが顕著となっている。

また、各ニュータウン内の人口と世帯数の推移では、いずれも人口が減少する一方で、世帯数は横ばいとなっており、このニュータウンでも単身及び夫婦といった少人数世帯が増えていると推測される（図 1-16 及び 1-18）。

工 都心からの距離 40 km～50 km未満

【G町 g ニュータウン（集合賃貸住宅）】

図 1-19 g-NT 及び G町の年齢区分別人口割合

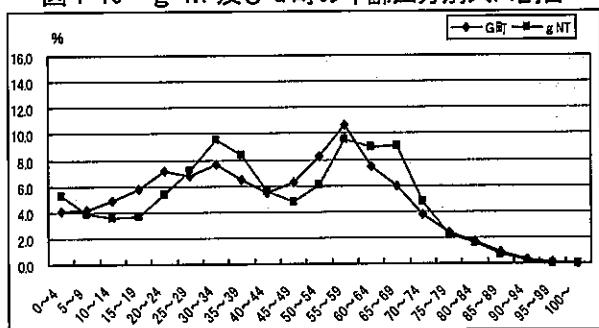
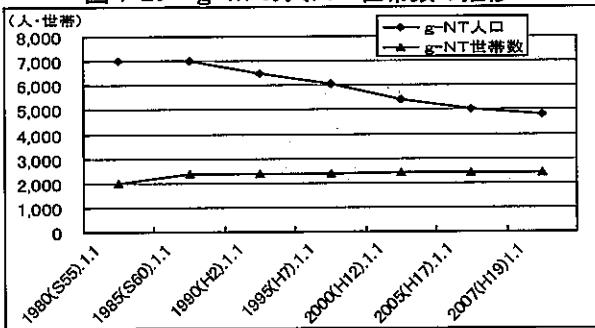


図 1-20 g-NT の人口・世帯数の推移



【H町 h ニュータウン（戸建分譲住宅）】

図 1-21 h-NT 及び H町の年齢区分別人口割合

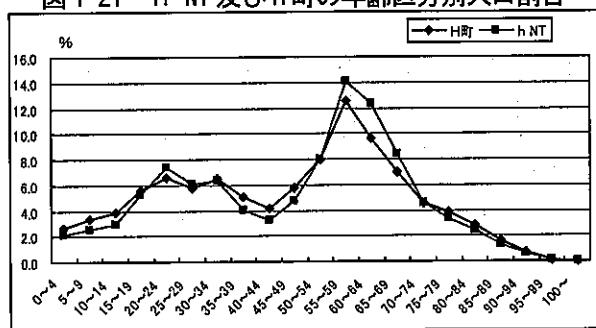
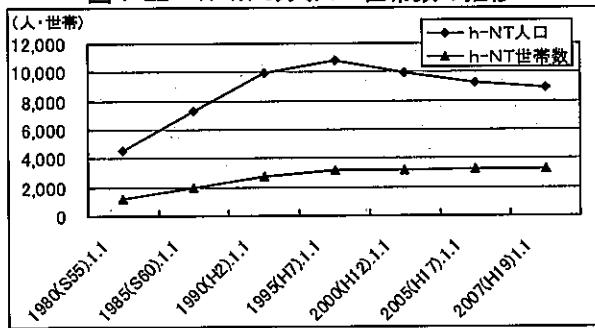


図 1-22 h-NT の人口・世帯数の推移



g ニュータウンについては、東京都心までの所要時間が、鉄道及び最寄り駅までの徒歩に要する時間（15～30 分）をあわせると 70 分以上を要する。g ニュータウンの年齢区分別人口割合（図 1-19）では、60 歳後半では所在自治体を大きく上回っているものの、自治体全体とそれほど差はなく、町とともに高齢化が着実に進んでいる。乳幼児及び団塊ジュニア世代では所在自治体の割合を上回っていることから、当該ニュータウンでは、若年層世帯が入居し、その後 40 歳代前後で退去というような循環の結果、このような人口構成に至っていると考えられる。

一方、戸建分譲住宅群である h ニュータウンは、最寄り駅までのバス及び鉄道で東京都心までは 90 分以上を要する立地となっている。h ニュータウンの年齢区分別人口割合（図 1-21）では、団塊世代を含む 50 歳後半～70 歳未満において、所在自治体の割合を若干上回ったものの、その割合は自治体全体とほとんど差はない。また、先に触れた f ニュータウンと同様に、戸建分譲住宅というストックの特徴といえる居住者の固定化（ストックの非流動）傾向が見られ、高齢者層人口の極端な偏りが顕著となっている。

また、各ニュータウン内の人口と世帯数の推移では、近年ではいずれも人口が減少する一方で、世帯数は横ばいとなっており、ここでも単身及び夫婦といった少人数世帯が増えていると推測される（図 1-20 及び 1-22）。

上記で触れてきたa～hのニュータウンの高齢化率を下記のとおりまとめてみると、全てのニュータウンで本県の数値を上回っていることがわかる。比較的、東京都心に近いニュータウンにおいて、局所的に高齢化率が高くなっている傾向があるとともに、都心から離れた自治体においては、ニュータウンの人口構成そのものが所在自治体の構成と類似する傾向にある。

表1-7 各ニュータウン及び所在自治体の高齢化率

	a NT	b NT	c NT	d NT	e NT	f NT	g NT	h NT	埼玉県
ニュータウン内	28.6%	31.5%	26.8%	25.3%	23.9%	28.2%	18.4%	20.2%	
所在自治体	12.4%	15.8%	17.3%	17.0%	16.8%	16.5%	15.1%	20.6%	17.1%

<埼玉県統計局「埼玉県町（丁）字別人口調査結果報告（H19.1.1現在（C ニュータウンのみH18.10.1現在））」から作成>

（3）ニュータウン居住者の意識及び住生活環境の現状

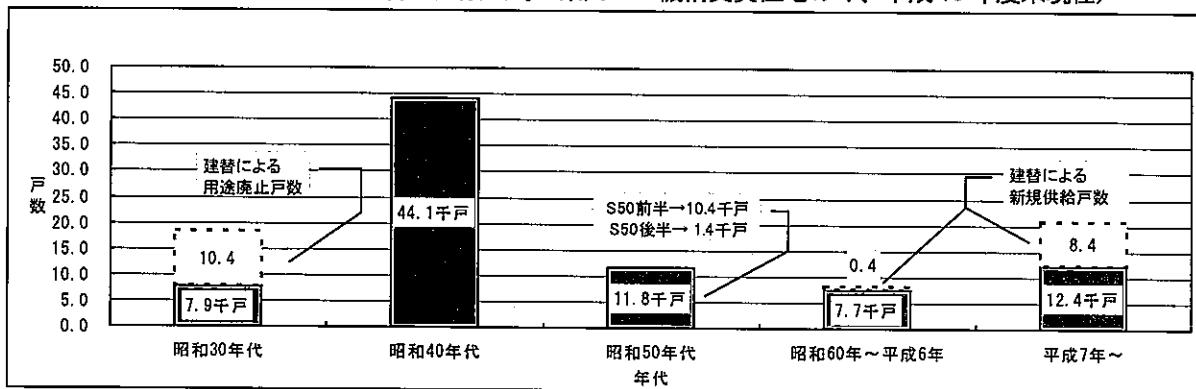
ここでは、現在のニュータウンにおける住生活環境の状況を把握する。なお、県内全てのニュータウンを把握することは難しいため、集計データの入手が可能であった、UR機構が2005（平成17）年度に実施したUR賃貸住宅居住者定期調査の集計結果から、現状分析を行った。

ア UR機構賃貸住宅の概要

現在、本県に立地するUR機構の賃貸住宅は、UR機構が所管する768,608戸（1,806団地）の賃貸住宅のうち、83,814戸（157団地、全戸数の10.9%）となっている¹。

また、図1-23のとおり、現存するUR機構賃貸住宅ストックの74.5%（62.0千戸）が、昭和50年代前半までに建設された住宅となっており、築後30年以上経過しているストックが多い。しかしながら近年では、昭和30年代に建設された住棟の建て替えが進んでいる。

図1-23 管理開始年代別管理戸数（埼玉県内UR機構賃貸住宅のみ、平成18年度末現在）



<UR機構埼玉地域支社作成資料から転載>

¹ 平成18年度末現在の戸数及び団地数。

管理開始年代別にストックの特徴をみると、図1-24のとおりのような概要となっている。とりわけ、昭和40年代に集中的に、かつ多くの住宅が供給されたことが確認できる。1981（昭和56）年に、日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、住宅都市整備公団となった経過があるが、その前後において、団地規模や住宅規模が大きく変化していることがわかる。

図1-24 管理開始年代別ストックの状況（埼玉県内UR機構賃貸住宅のみ、平成18年度末現在）

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年度	H7年度～
管 理 戸 数	83,814戸	7,876戸	44,114戸	11,760戸	7,658戸	12,406戸
団 地 数	157団地	18団地	30団地	19団地	42団地	48団地
団 地 規 模	534戸/団地	438戸/団地	1,576戸/団地 規模拡大・大量供給	484戸/団地	195戸/団地	234戸/団地
立 地			郊外化の進展			人口の都心回帰
住 宅 規 模	52.6m ² /戸	39.8m ² /戸	46.2m ² /戸	49.2m ² /戸 (前半) 51.2m ² /戸 (後半)	66.7m ² /戸 (後半)	76.3m ² /戸 70.0m ² /戸
家 賃	59,500円	43,500円	43,500円	63,100円	90,800円	103,900円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	住戸規模狭小(低設備水準)	住戸規模改善	居住水準の向上	都市居住の推進

<UR機構埼玉地域支社作成資料から転載>

イ 平成17年度UR機構賃貸住宅居住者定期調査の概要

（ア）調査対象

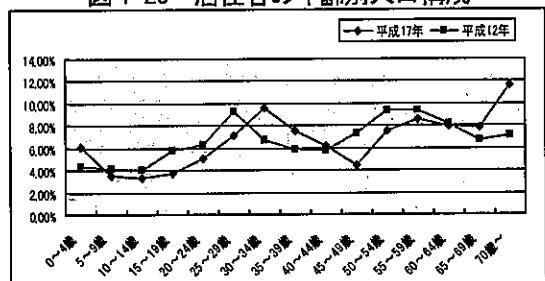
この定期調査は、UR機構が居住者の現状やニーズを把握することにより、今後より一層住みやすいまちや住宅としていくために必要な計画・設計・管理上の基礎的資料を得ることを目的に5年毎に行っている。調査対象は、2005（平成17）年3月31日現在で管理開始されているUR機構賃貸住宅の全数765,457戸から、四大都市圏以外の地方都市の住宅などを除いた670,828戸を調査対象としている。このうち、ここでは特に断りのない限り、UR機構都市住宅技術研究所から提供いただいた、埼玉県内の集計結果を基に分析を行った¹。

（イ）母集団の属性

①居住者の年齢別人口構成

図1-25のとおり、前回調査の平成12年時の人口構成が概ね右にシフトしており、前回同様、団塊の世代及び団塊ジュニア世代の割合が高く、若年層の割合が低い傾向が続いている。ただし、70歳以上の割合は突出して高くなっている。また、世帯主の平均年齢は54.0歳、平均居住人数が1世帯当たり2.3人、高齢者がいる世帯の割合が33.0%（うち高齢単身者割合10.2%）という状況となっている。

図1-25 居住者の年齢別人口構成

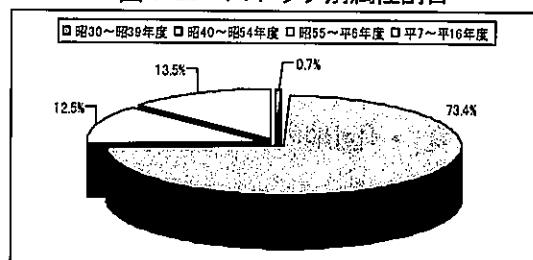


¹ 本調査の性質上、当研究で取り上げているニュータウンとまではいえない少規模住棟や1980（昭和55）年以降の住棟も含まれている。

②ストック別属性割合

居住するストック別の属性割合をみると、昭和50年代前半までに建設された住棟に居住する回答者が74.1%となっており、実際のストック割合74.5%とほぼ一致しているほか、他の年代においても概ね一致していることが確認できる（図1-26）。

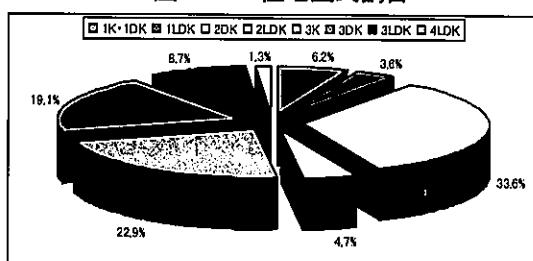
図1-26 ストック別属性割合



③住宅型式割合

ストックの属性を裏付けるように、昭和50年前半までに建設された住宅型式の特徴である、2DK、3K、3DKの割合が75%程度を占めている（図1-27）。

図1-27 住宅型式割合

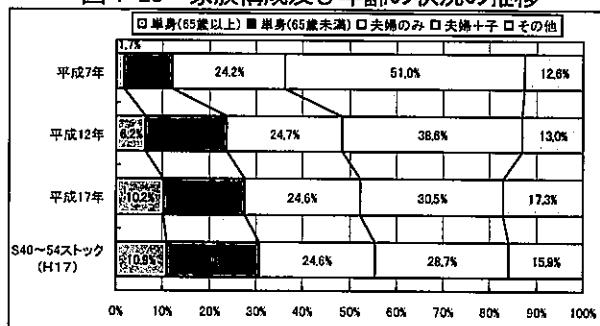


④家族構成・年齢・世帯収入の状況

まず、家族構成と年齢の状況の推移からは、年数の経過とともに「夫婦十子」世帯が著しく減少する一方で、「単身（65歳以上）」世帯が急増している。特に、昭和40～50年代前半に供給されたストックにおいては、その傾向が顕著にみられる。また、単身世帯の合計が3割を超え、将来的に、さらに高齢単身世帯の増加が予測される（図1-28）。

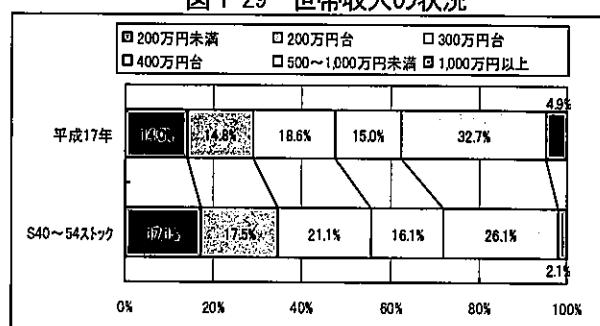
世帯収入においては、400万円未満の世帯が5割を超えていていることがわかる（図1-29）。

図1-28 家族構成及び年齢の状況の推移



<S40～54ストックのデータは
UR機構埼玉地域支社作成資料から転載>

図1-29 世帯収入の状況



<UR機構埼玉地域支社作成資料から転載>

(ウ) 集計結果（居住者の意向）

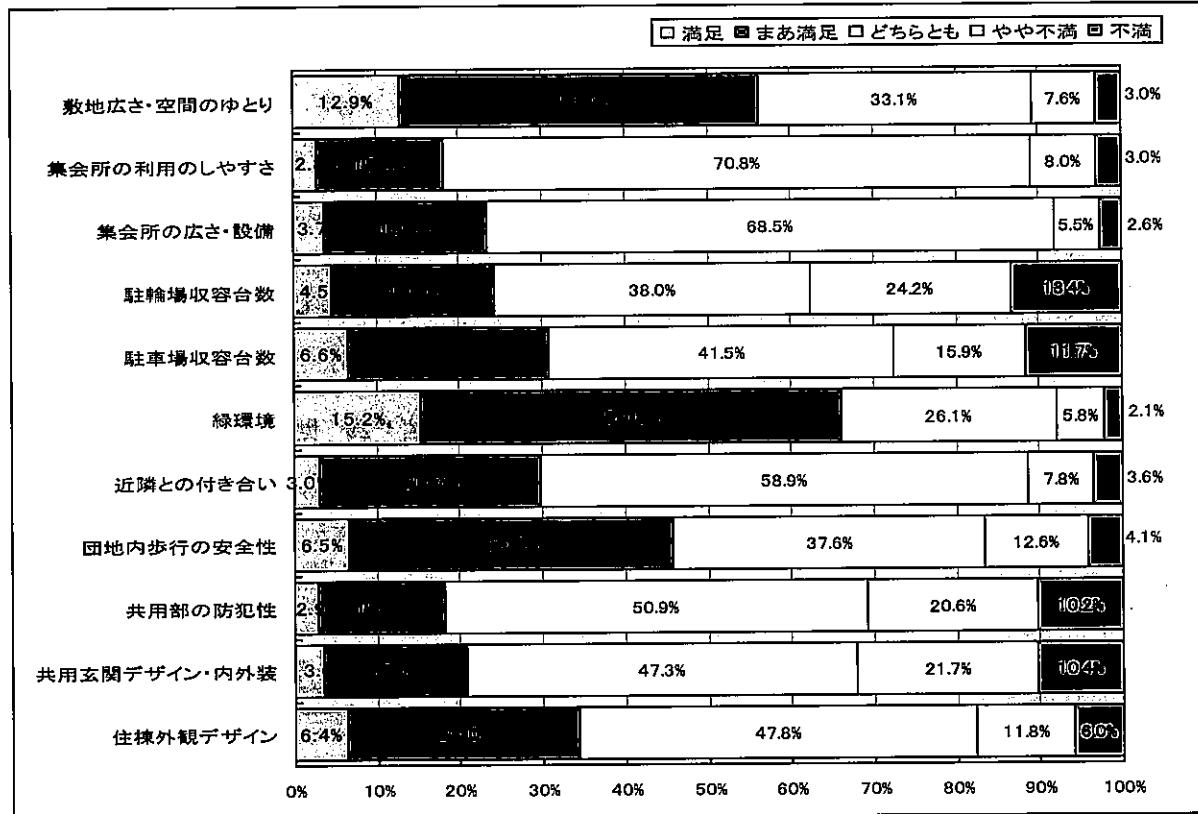
①居住する団地の要素別満足度

居住する団地の要素別満足度（図1-30）についてみると、「敷地の広さや空間のゆとり」・「緑環境」・「団地内での歩行安全性」というような面で、居住者の満足度が高いことがうかがえる。

地域での自治会やコミュニティ活動の場として整備されている、集会施設に関する満足度については、「利用のしやすさ」・「広さ・設備」のいずれも「どちらともいえない」という回答が7割近くを占めていることから、居住者の関心が低いことがうかがえる。

一方で、「共用部の防犯性」及び「駐車・駐輪スペースの収容台数」・「共用玄関のデザインや内外装」について不満足度が他項目に比べ高くなっている。オートロックなどのセキュリティ設備のない、またモータリゼーションの進展前に開発された昭和50年代前半までのニュータウン居住者の不満足度が高い傾向にあると考えられる。

図1-30 居住する団地の要素別満足度

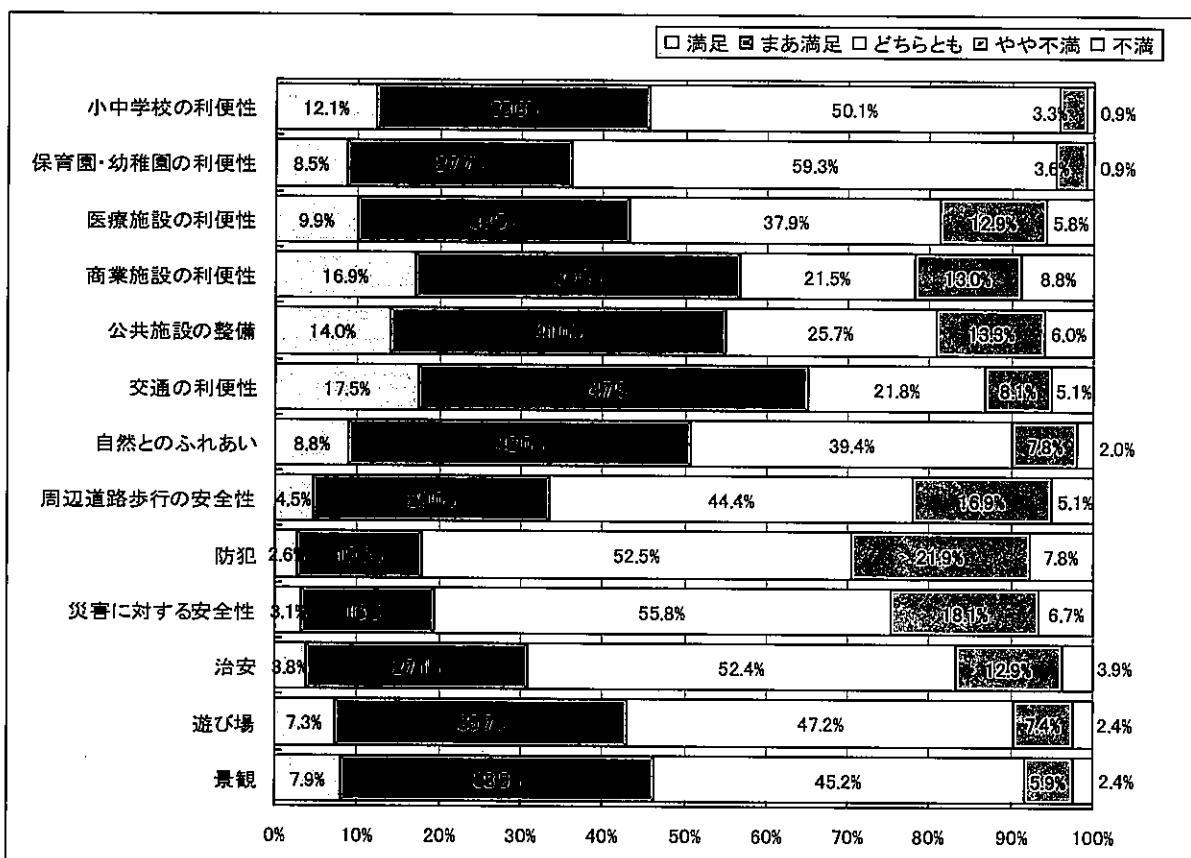


②まちの要素別満足度

まちの要素別満足度（図1-31）においては、「交通の利便性」についての満足度が65%と最も高く、次いで「商業施設の利便性」・「公共施設の整備」・「自然とのふれあい」・「景観」と続いている。とりわけ交通・商業・医療・公共施設といった、生活利便機能への満足度が高い傾向がある。

また、同調査では「防犯」・「災害に対する安全性」への不満度が高く、先の共用部の防犯性とあわせ、生活空間の安全性に対する居住者の不安がうかがえる。

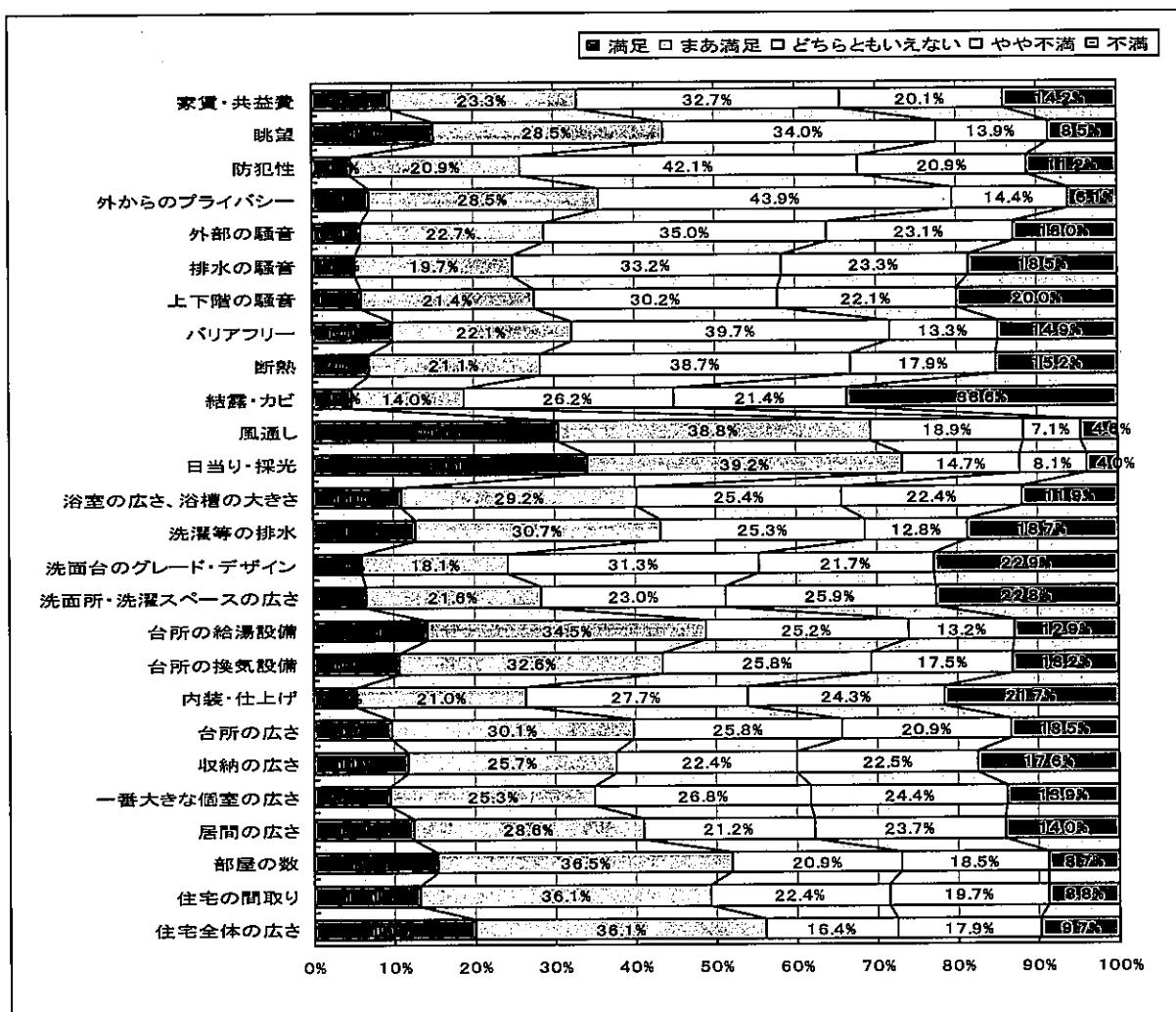
図1-31 まちの要素別満足度



③現住宅に対する要素別満足度

図1-32のとおり、「風通し」・「日当り・採光」については満足度が非常に高く、また「部屋の数」・「住宅全体の広さ」の満足度も5割以上となっている一方で、室内における「結露・カビ」・「洗面所・洗濯スペースの広さ」の不満度が5割前後となっていることから、居宅そのものには満足しているものの、居宅内の設備などについては不満が多い傾向にある。現住宅については全体的に日常生活に密接に関わる項目であるため、居住者の関心・意識が高いために、「どちらともいえない」の割合が低くなっている。

図1-32 現住宅の要素別満足度



④現住宅及びまちに対する総合満足度

現住宅及びまちに対する総合満足度（図1-33及び1-34）は、2000（平成12）年の同調査結果と比較し、満足度（満足+やや満足）がそれぞれ上昇し、不満足度（やや不満+不満）は減少している。それぞれ満足度が上昇しているのは、住棟の更新やリニューアル、ニュータウン周辺の生活利便機能の向上等の要因があると考えられる。

図1-33 現住宅 総合満足度

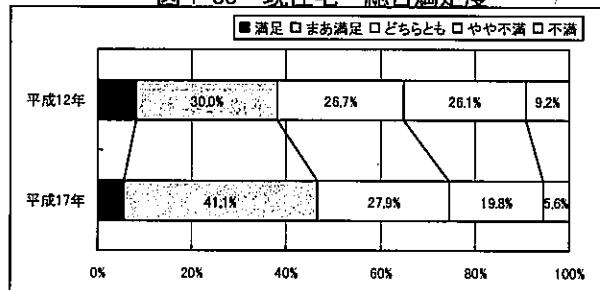
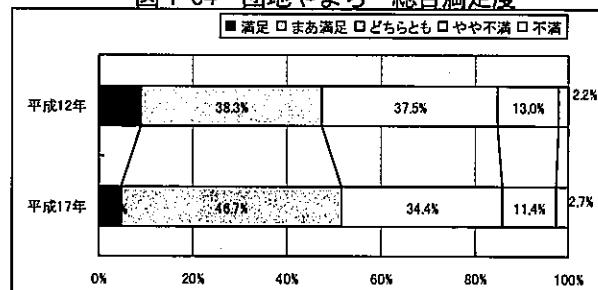


図1-34 団地やまち 総合満足度



⑤将来の住まい方（親子間の住まい方）

2005（平成17）年調査から、それぞれ「親に任せる」・「子に任せる」という項目が新たに加わったため単純比較は出来ないが、まず、親との住まい方については、「10分以内」の割合が大幅に増えたものの、同居や近居という住まい方全体としては経年でそれほど変化は見られない。

次に、子供との住まい方については、同居・近居の住まい方の意向が8ポイント減少、「関係なく」が10.4ポイント減少した一方で、「子に任せる」という新規追加項目が23.4%という割合となった。このことから、親としては自らの意向では決められず、子の意向に委ねている現状がうかがえる。

図1-35 将来 親との住まい方

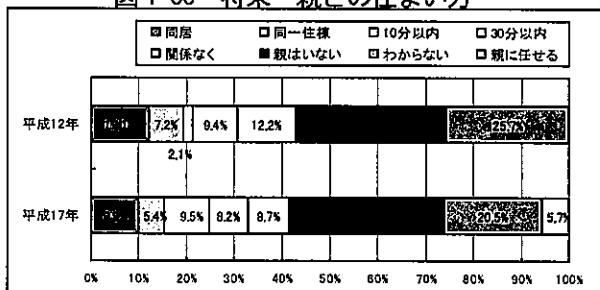
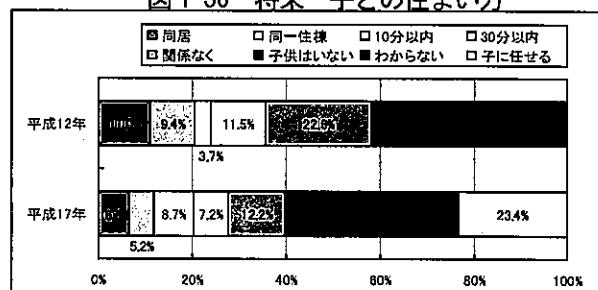


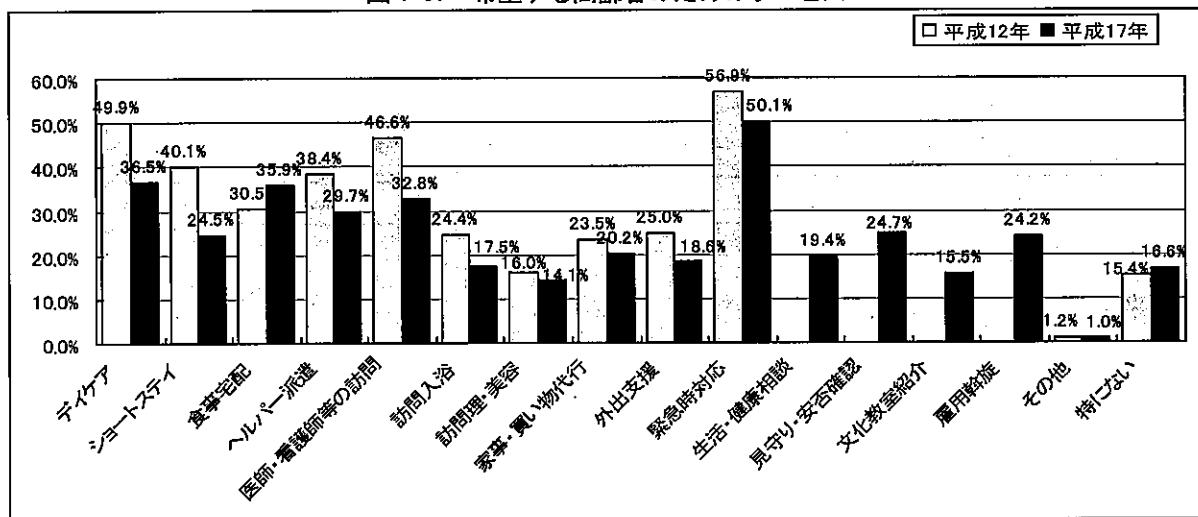
図1-36 将来 子との住まい方



⑥希望する高齢者ためのサービス

2005（平成17）年調査から、「生活・健康相談」「見守り・安否確認」「文化教室紹介」「雇用斡旋」という回答項目が新規追加された。2000（平成12）年時と比較すると、「食事宅配」が5.4ポイント、「特にない」が1.2ポイント増加したものの、他項目は減少している。ただ、「緊急時対応」は依然として高い割合で、かつ、追加項目の「見守り・安否確認」も24.7%と、何かあったときへの備えとしてのサービスを希望する意向がある（図1-37）。

図1-37 希望する高齢者ためのサービス



⑥地域内でのつきあい頻度や活動状況

まず、地域内でのつきあい（複数回答）については、80.7%の居住者が「会えば挨拶」を、43.6%が「立ち話」をすると回答している。「互いの家を訪問」・「一緒に出掛ける」というようなつきあいは2割強、「つきあいはなく挨拶もしない」居住者は1割強という結果となっている（図1-38）。

地域活動参加状況については、2000（平成12）年調査と比較すると「参加している」と回答した居住者が4.7ポイント減少し、また「いずれ参加」・「支援人がいれば」という回答を合わせても、参加に前向きな居住者全体の割合は1.1ポイント減少している。参加している、あるいは参加したいという居住者の活動内容としては、「イベント・祭り等運営」・「地域環境活動」・「防犯活動」などが挙げられている（図1-39）。

図1-38 地域内でのつきあい頻度

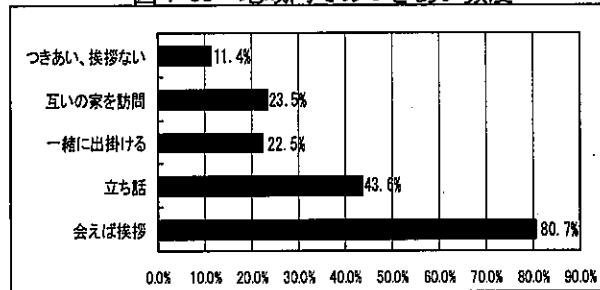
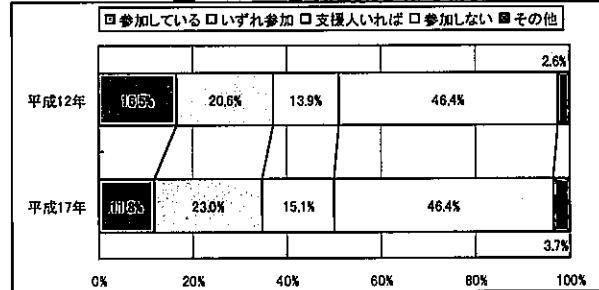


図1-39 地域活動参加状況



ウ ニュータウンを取り巻く住生活環境

(ア) ニュータウン居住者と住空間

ニュータウンは、スーパー及び商店などの商業地以外は主に住宅地で構成され、利便性の良い道路・公園・緑地など、都心部とは異なる平穏で豊かな空間基盤が整備されており、現在もなお有し続けている。また、ニュータウンは核家族を中心としたプライバシー重視のライフスタイルという新たな居住文化を提供するとともに、首都圏住宅における居住水準向上に一定の効果を果たしてきた。UR機構賃貸住宅居住者の定期調査から、ニュータウンが有する緑環境、空間のゆとり、景観などの住空間基盤に関しては非常に評価が高いことからも、ニュータウンは現在まで引き続き、良好な住空間を居住者に提供している。

図 1-40 良好的な空間基盤を有するニュータウン

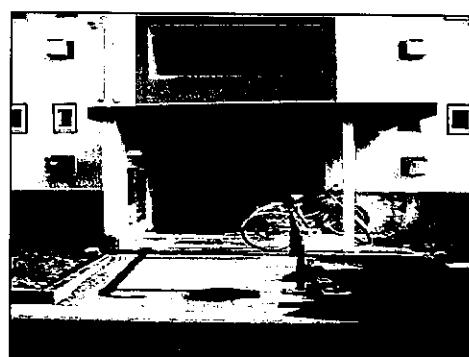


(イ) ニュータウン居住者と生活空間

実際に居住者が生活するうえで非常に重要な要素の一つに、住宅及び廊下・玄関・階段など、共同住宅でいうところの共用部分が挙げられる。これらの利便性を高めるために重要な「バリアフリー」については、例えばUR機構賃貸住宅では、先の定期調査結果から、現住宅（図 1-32）においては「満足」・「不満足」とともに3割前後、団地内歩行の安全性（図 1-30）については「満足」が45.8%と「不満足」を大きく上回っている。実際にいくつかのUR機構賃貸住宅では右の写真のように、共用部・建物周辺のバリアフリー化は着実に進んでおり、また住宅についても先に触れたとおり、高齢者向け優良賃貸住宅制度が設けられるなど、高齢者に配慮した住宅が提供され始めている。また、集合分譲住宅タイプのニュータウンにおいても、同様の改修は図られているところは多い。

しかし、昭和50年代前半までに建設された集合住宅（賃貸・分譲を問わず）のほとんどが、エレベーターの無い中層階段室型¹住棟となっており、その構造上、エレベーター設置については多額のコストを要するため進んでいない。UR機構集合賃貸住宅では代替として様々な取組を行っているが、集合分譲住宅では費用負担に加え、合意形成などの調整が難しく、大規模修繕を伴うバリアフリー化には目途が立たないニュータウンが多い。

図 1-41 進む共用部分のバリアフリー

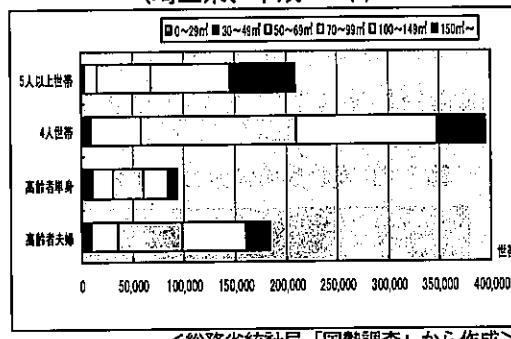


¹ 階段の左右に住戸が並ぶ構造。

戸建分譲住宅に関しては、個人資産であることから、バリアフリー化については居住者の意向に合わせて容易に図ることができるものの、2003（平成15）年住宅・土地統計調査のバリアフリー化に関する調査項目によると、昭和50年代前半までに建てられた戸建分譲住宅の52.8%が「高齢者のための設備はない」状況となっており、バリアフリー化があまり進んでいない状況がうかがえる。

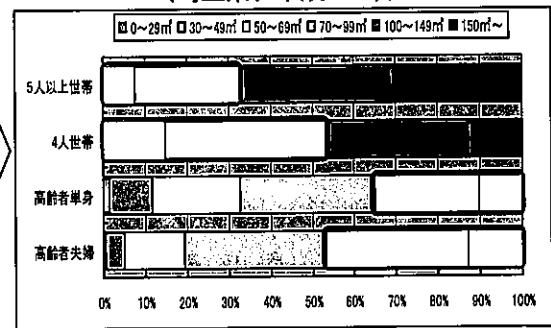
また、先に触れたf及びhニュータウンの現状から、戸建分譲住宅における居住者の固定化（ストックの非流動性）がうかがえると述べたが、さらに図1-42及び1-43のとおり、埼玉県内に居住する高齢者夫婦及び高齢単身者の分譲住宅世帯の42.7%（約118千世帯）が100m²以上の広い住宅に居住している現状ともなっている。このような、バリアフリー化が進んでいない現状や、住宅内外の維持管理等に係る負担などを考慮すると、分譲住宅ストックそのものが、高齢単身及び高齢夫婦世帯にとって快適な住空間を提供しているとは必ずしも言い切れない現状が推察される。一方で、4人以上の分譲住宅世帯の46.2%は100m²未満（279千世帯）の住宅に居住している現状も見られ、多人数世帯においては手狭な居住空間となっている。

図1-42 世帯類型別延床面積構造
(埼玉県、平成17年)



<総務省統計局「国勢調査」から作成>

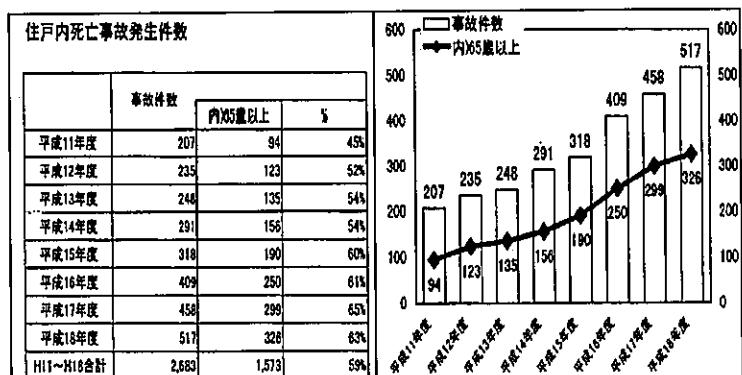
図1-43 世帯類型別延床面積構造割合
(埼玉県、平成17年)



<総務省統計局「国勢調査」から作成>

ニュータウンが本来持つ“プライバシー重視”という特徴そのものが障害となっている面もみられている。最近、大きく取り上げられるようになった、単身世帯の「住宅内における孤独死」はその典型といえるだろう。昭和40～50年代前半のストックに居住する単身世帯の割合（図1-28）が3割以上となっている影でこのような孤独死が増加傾向にある（図1-44）。今後さらに高齢化が進展するニュータウンでは、このような事態が増加することが予想される。

図1-44 U R機構住宅での孤独死※発生件数の推移



※UR機構における孤独死の定義は『孤独死とは、「病死又は変死」事故の一態様で、死亡時に単身居住している賃借人が、誰にも看取られることなく賃貸住宅内で死亡した事故をいい、自殺又は他殺を除く。』としている。

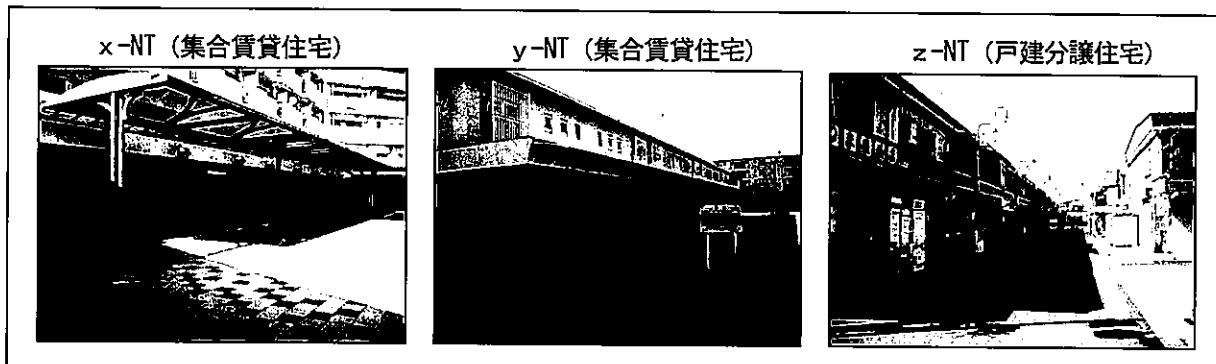
<厚生労働省「これからの地域福祉のあり方に関する研究会」資料から転載>

(ウ) ニュータウン居住者と商業及び公益施設環境

先の定期調査結果のうち「まちの要素別満足度」(図 1-31) で、「商業施設の利便性」・「公共施設の整備」・「医療施設の利便性」への満足度は、他の要素に比べ高くなっていた。ただし、これらについてはまちの要素としての設問であり、周辺地域の利便も包含していることに留意する必要がある。実際に当研究において現状把握のためにニュータウンを訪れたところ、いくつかのニュータウン内商店街において、スーパー以外のほとんどの店舗はシャッターが閉まっている現状を目の当たりにした。

図 1-45 に掲載した写真は、昭和 40~50 年代前半に建設されたニュータウン内の商店街である。ニュータウン居住者の減少やモータリゼーションの進展などが影響していると考えられるが、核となるスーパー以外のほとんどはシャッターが閉まっている店舗となり、ニュータウン周辺においても利便性の良い商店等もほとんど見られない。一部ニュータウンでは、居住者の希望する高齢者向けサービス(図 1-37)で上位に挙げられたデイサービス施設が空き店舗に入り、居住者の希望に見合うサービスの供給が行われているが、日常生活に欠かすことのできない、商業及び医療などの商業・公益施設の衰退を解消するものではないため、今後が懸念される。

図 1-45 衰退するニュータウン内の商店街



以上、UR 機構賃貸住宅を中心に県内ニュータウンの現状をみてきたが、次のような現状にまとめることができると考える。

- ① 極端な年齢構成の偏在による超高齢化と人口減少
- ② 単身及び夫婦世帯等の少人数世帯の増加
- ③ 経年による住居・周辺施設に対する居住者ニーズの変化

第2章 ニュータウンを取り巻く時代の潮流

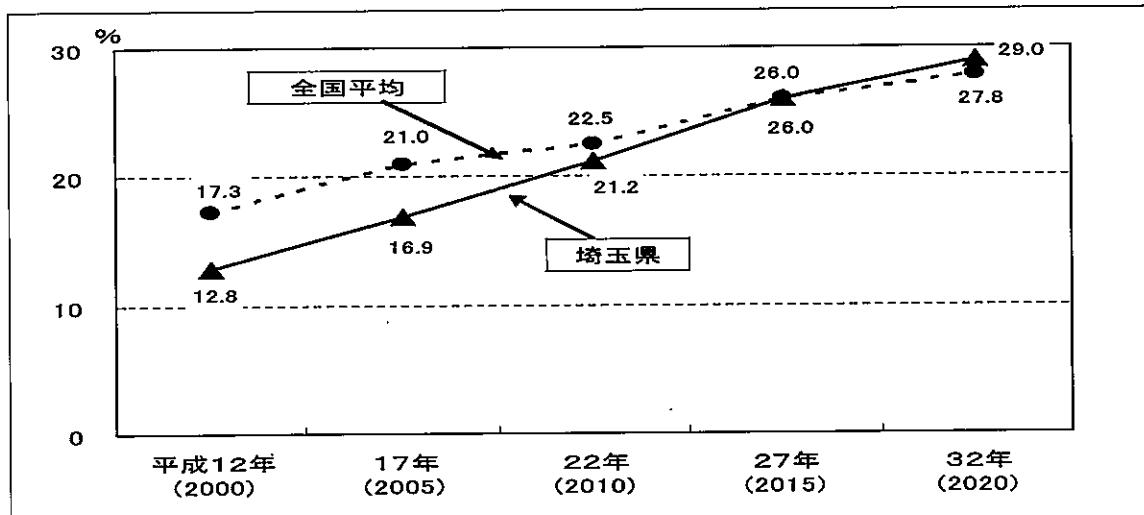
1 高齢化の急速な進展

国勢調査によると、日本の65歳以上の人口は、1945（昭和20）年の370万人から増加し続け、2005（平成17）年には2,567万人にまで達した。また、高齢化率についても、1945（昭和20）年には5%程度であったが、直近の2005（平成17）年には20.1%と15ポイントも増加した。2007（平成19）年以降の数年間は、第1次ベビー・ブーム時に生まれた団塊の世代が60歳に達することから、毎年200万人以上が60歳となる状況となっている。また、高齢化率を都道府県別で見ると、2000（平成12）年時点で高齢化率が20%を超えていたのは47都道府県中の35県に上り、さらに2030（平成42）年には全ての都道府県で25%を超えると見込まれている。

2005（平成17）年の埼玉県における高齢化率は、沖縄県について全国で二番目に低い水準（高齢化率：国20.1%、埼玉県16.4%）となっているが、埼玉県が2006（平成18）年に算定した県人口の将来推計によると、高齢化率は2010（平成22）年には20%を超え、さらに急速に上昇し、2020（平成32）年には29%になり、全国平均よりも高くなると予測している（図2-1）。

また、本県の高齢化は急速に進むことも予測されているが、これは昭和40～50年代にかけて、全国一の人口増加率だったことの裏返しといえる。前章でも述べたが、高度経済成長期に多くの労働者が埼玉県に移住したために生産年齢人口が急激に増えた本県であるが、今後、そうした住民が一斉に高齢者へと移行し、かつ生産年齢人口が急激に減ることが既に予測されている。

図2-1 高齢化率の見通し



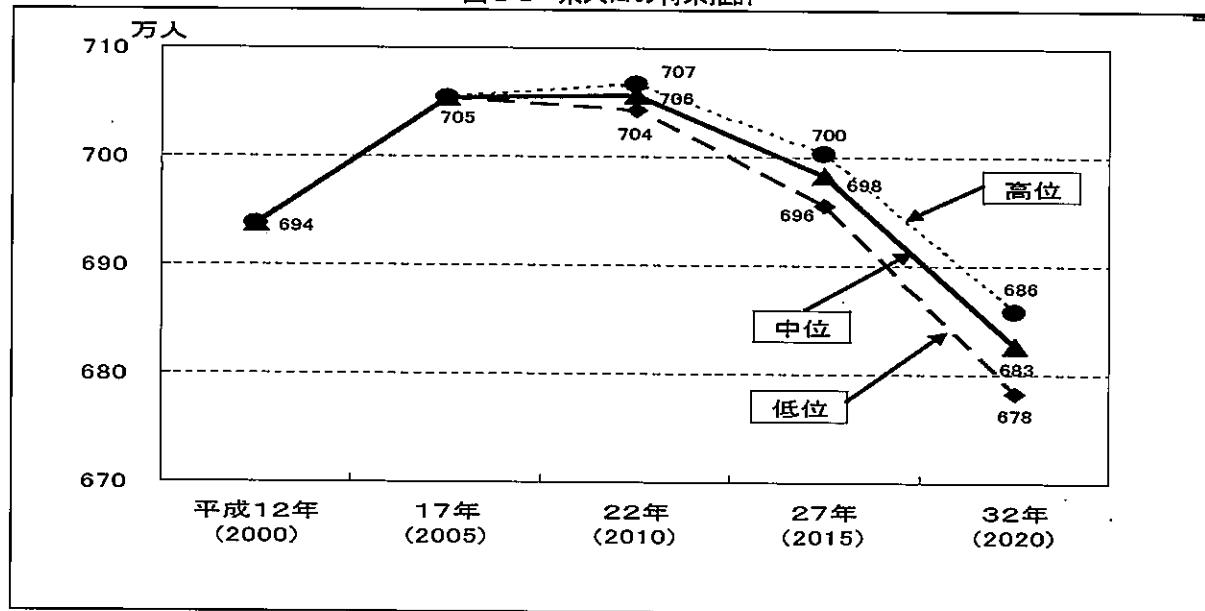
2 人口減少

厚生労働省の人口動態統計によると、我が国は2005（平成17）年に出生数（1,062,530人）よりも死亡数（1,083,796人）が21,266人上回った。出生数と死亡数の差である自然増加数は、前年の82,119人より103,385人減少し、自然増加率（人口千対）はマイナス0.2と、前年の0.7を下回った。人口動態統計が現在の形式で調査を開始した1899（明治32）年以降、統計の得られていない1944（昭和19）年から1946（昭和21）年を除き、初めて人口の自然減となった。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（2002（平成14）年1月中位推計）によれば、我が国の人団は、2006（平成18）年にピークを迎えた後、減少に転じると予想されていた。しかし、2005（平成17）年の国勢調査結果では、同年10月1日現在の総人口が127,768千人となり、前年（2004年）10月1日現在の人口を22千人下回っていることが判明した。人口が前年を下回ったのは、第2次世界大戦後初で、我が国は人口減少社会に突入した。

埼玉県が2006（平成18）年に算定した県人口の将来推計によると、ここしばらくは705万人程度の規模で推移した後、数年のうちに人口減少へと転じ、2015（平成27）年時点では700万人を切ると予測されている（図2-2）。

図2-2 県人口の将来推計



<埼玉県計画調整課「県人口の将来推計結果（平成17年国勢調査ベース）」から転載>

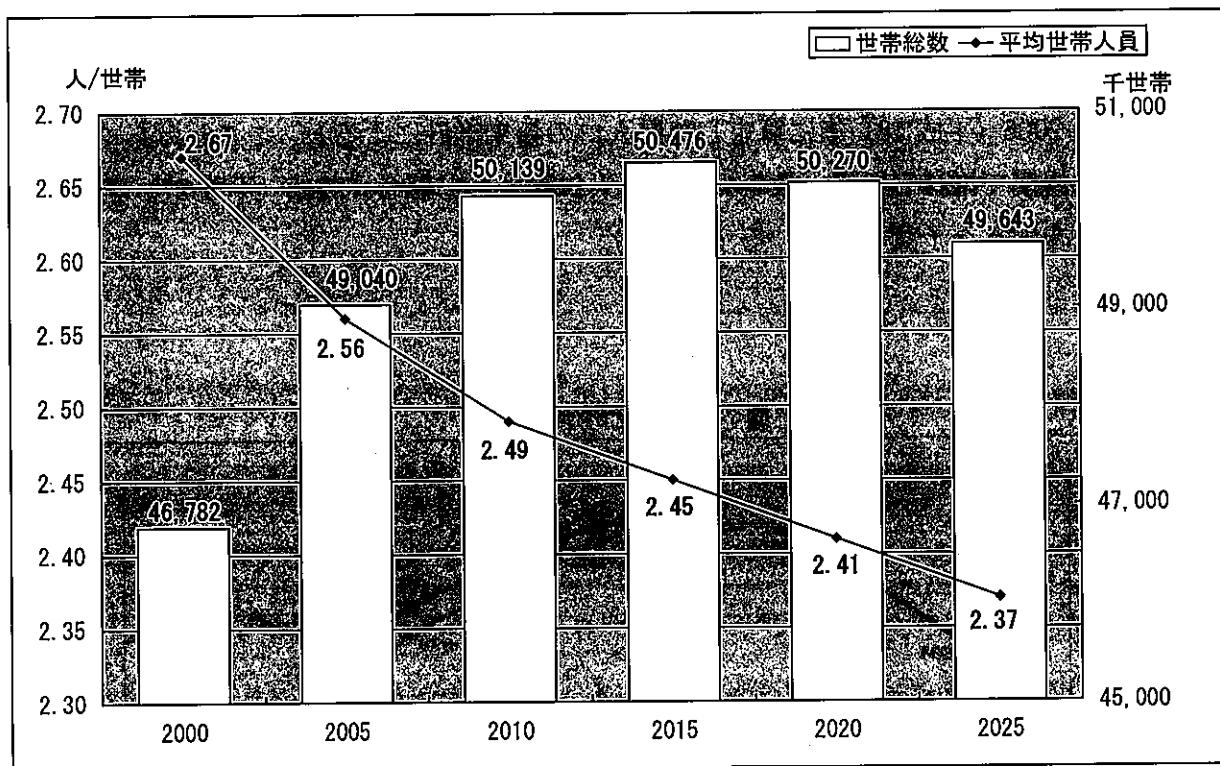
3 ライフスタイルの変化

(1) 世帯数と家族類型の変化

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成 15 年 10 月推計）」によると、一般世帯総数がピークを迎えるのは 2015（平成 27）年で、世帯総数は 50,476 千世帯にまで達し、その後、総人口のピークから遅れて減少に転じると予測されている。2025（平成 37）年的一般世帯総数は 49,643 千世帯で、ピーク時と比較し、833 千世帯の減少と予測されている。

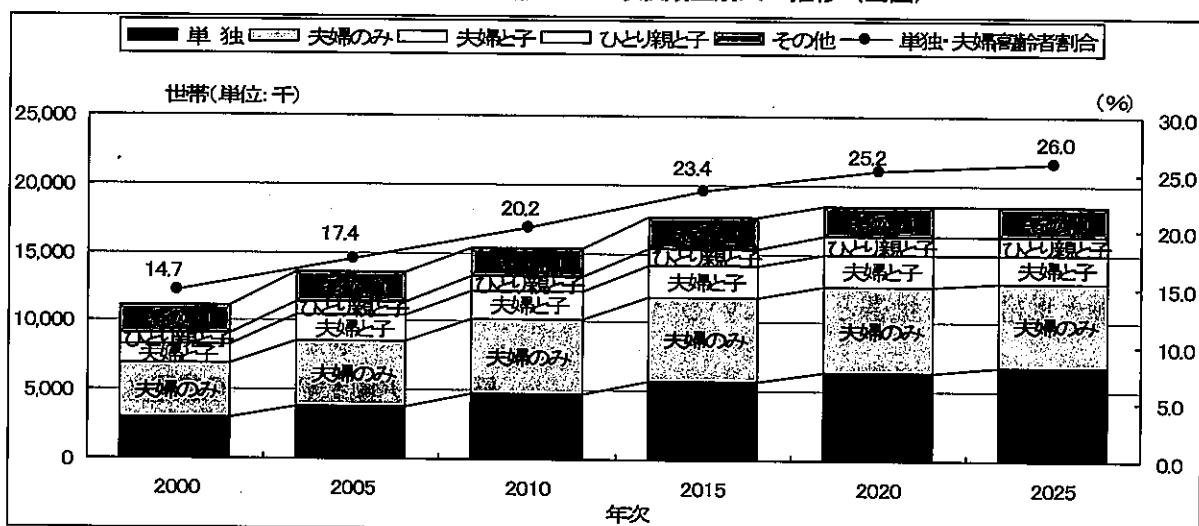
平均世帯人員については、全推計期間にわたり減少が続き、2000（平成 12）年の 2.67 人から 2025（平成 37）年には 2.37 人まで縮小するが、縮小スピードについては次第に緩やかになると予測されている（図 2-3）。

図 2-3 一般世帯総数及び平均世帯人員の推移（全国）



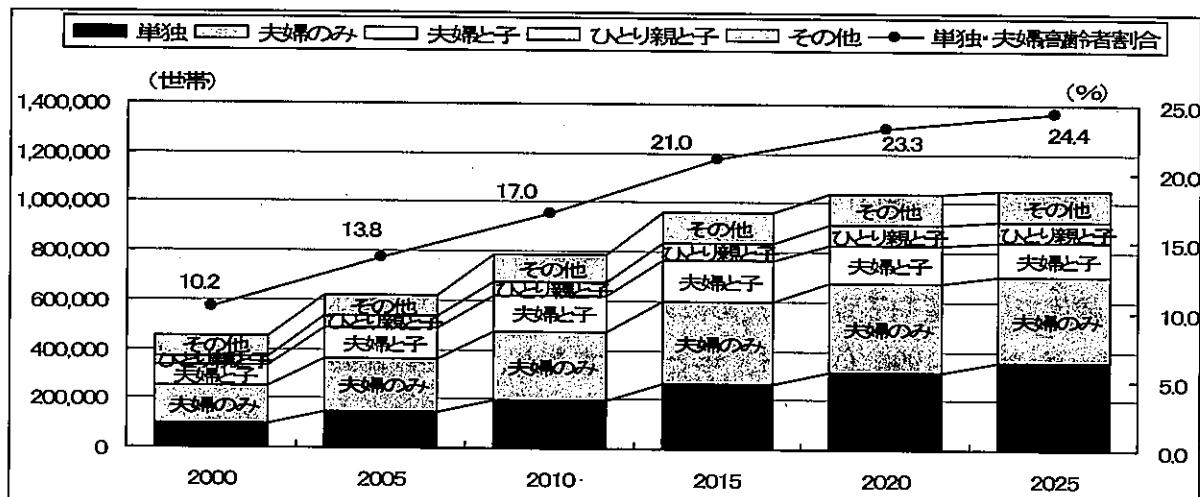
これを家族類型別に見ると、特に「単独世帯」及び「夫婦 2 人世帯」が増加し、「夫婦と子」から成る世帯及び「その他」一般世帯が減少すると予測されている。当然ながら、少人数世帯の増加と、平均世帯人員の縮小が対応している。世帯主が高齢者である世帯は 2000（平成 12）年の 11,136 千世帯から 2025（平成 37）年の 18,426 千世帯まで 7,290 千世帯の増加となり、これを家族類型別でみると単独世帯の割合が増え、その他の一般世帯の割合が低下する（図 2-4）。特に 75 歳以上の単独世帯については、2000（平成 12）年の 1,393 千世帯から 2025（平成 37）年の 4,222 千世帯まで約 3 倍にまで増加すると予測されている。

図 2-4 世帯主が 65 歳以上の家族類型別人口推移（全国）



埼玉県の世帯数については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」（2005（平成 17）年 8 月推計）によると、国の数値よりも遅い 2020（平成 32）年に一般世帯総数のピーク（2,890 千世帯）を迎えると予測されている。また、世帯主が 65 歳以上の世帯は 2000（平成 12）年の 450 千世帯から 2025（平成 37）年の 1,052 千世帯にまで増加するとも予測されている。この増加率（133.7%）は全国で最も高く、二位の千葉県とは 15 ポイントもの差となっており、全国の増加率（65.5%）と比較しても約 2 倍の増加率となっており、急速に高齢世帯が増加する。さらに、これを家族類型別でみると、高齢者単独・高齢夫婦世帯の割合が急激に上昇し、2000（平成 12）年の 252 千世帯から 2025（平成 37）年の 704 千世帯へと約 2.8 倍にまで増加し、2025（平成 37）年には埼玉県における総世帯数の 4 分の 1 を占めるまでに至る見込みとなっている（図 2-5）。

図 2-5 世帯主が 65 歳以上の家族類型別人口推移（埼玉県）



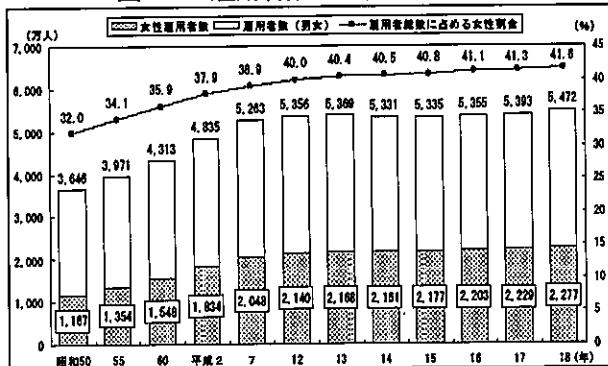
※この推計は「日本の世帯数の将来推計（2003（平成 15）年 10 月全国推計）」がベースとなっている。

＜国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（2005（平成 17）年 8 月都道府県別推計）」から作成＞

(2) 女性の社会進出

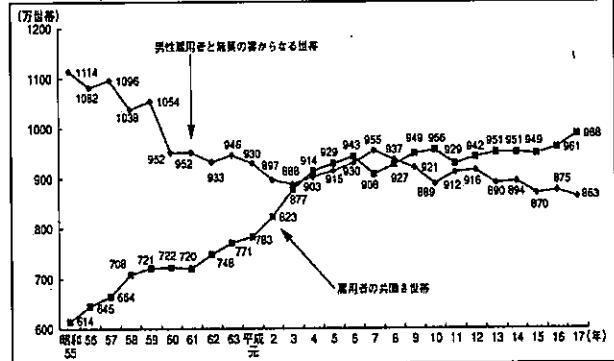
女性の雇用者は、1975（昭和50）年の1,167万人から2006（平成18）年には2,277万人となり、また雇用者全体に占める女性雇用者の割合も1975（昭和50）年の32.0%から2006（平成18）年には41.6%にまで上昇している（図2-6）。また、夫婦ともに雇用者の共働き世帯は年々増加し、1997（平成9）年以降は共働きの世帯数が男性雇用者と無業の妻からなる片働き世帯数を上回っており、2005（平成17）年においては、片働き世帯863万世帯、共働き世帯988万世帯となっている（図2-7）。

図 2-6 雇用者数の推移（全国）



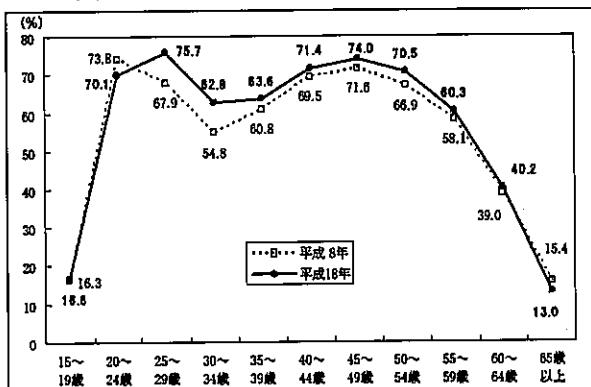
<厚生労働省「平成18年度 働く女性の実情」から転載>

図 2-7 共働き等世帯数の推移（全国）



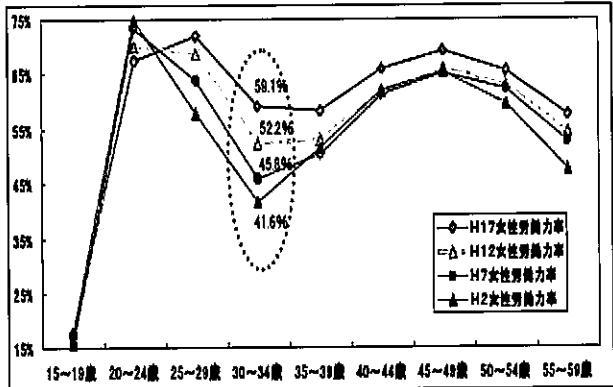
<厚生労働省「男女共同参画白書(平成18年度版)」から転載>

図 2-8 女性の年齢階級別労働力率（全国）



<厚生労働省「平成18年度 働く女性の実情」から転載>

図 2-9 女性の労働力の推移（埼玉県）



<埼玉県子育て支援ホームページ「埼玉県の少子化対策～ワークライフバランスを中心に～」調査・報告書から転載>

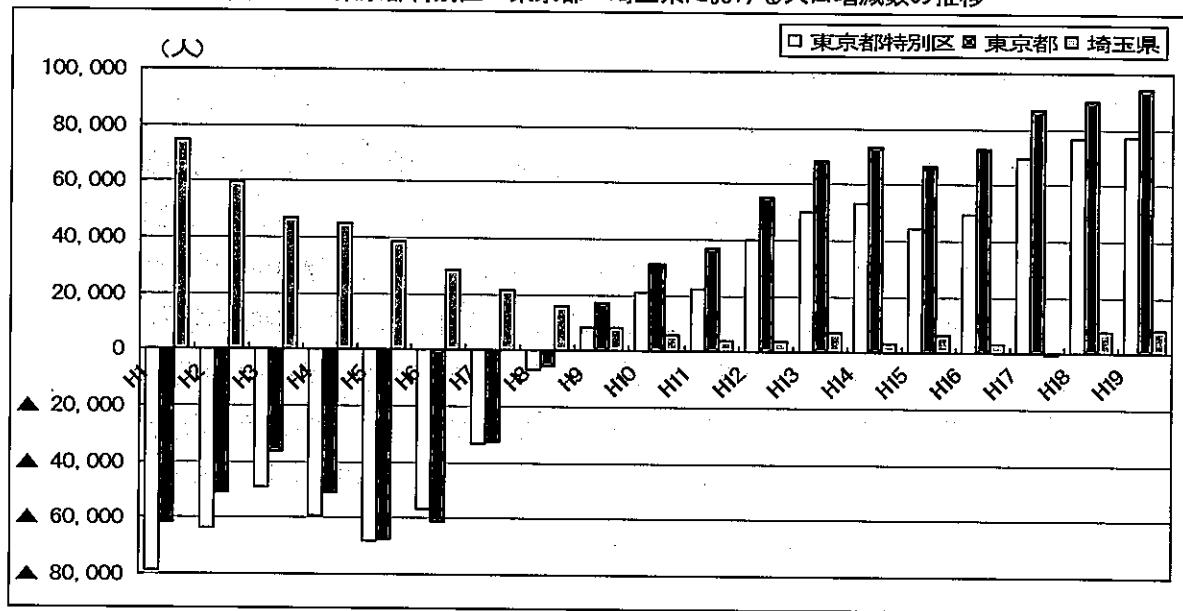
女性の年齢階級別労働力率（図2-8）をみると、2006（平成18）年においては、一般にM字カーブといわれているが、20~29歳の年齢区分において高い水準にあるものの、その後の30歳代では出産や子育てのために大きく減少し、その後再び上昇するという状況となっている。ただし、1996（平成8）年と比較すると、女性の社会進出が進む中で、年齢階層別労働力率が描くM字カーブの窪みが浅くなりつつある。

埼玉県における女性の労働力率の推移（図2-9）をみると、平成17年度国勢調査において、30代前半の女性労働力率は全国第40位と低い水準にあり、M字カーブを描いているものの、1990（平成2）年以降、全国の労働力率と同様に上昇しており、M字カーブの窪みが浅くなりつつある（図2-9）。

4 人口の都心回帰

東京都特別区の社会動態を見ると、1997（平成9）年以降、それまで減少基調にあった居住人口がプラスに転じ始め、近年では中央区、千代田区、港区の都心3区を中心に増加傾向が顕著に見られる。住民基本台帳人口移動報告（総務省）によれば、直近の2007（平成19）年においては、東京都特別区の転入超過数は77,267人となっており、これは、全国18大都市（東京都特別区部及び17政令指定都市）では群を抜いた増加数となっている（図2-10）。

図2-10 東京都特別区・東京都・埼玉県における人口増減数の推移

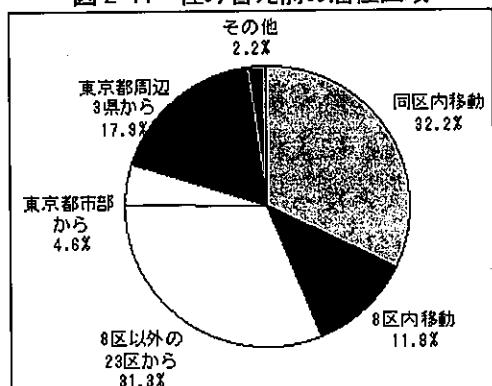


＜総務省「住民基本台帳人口移動報告」から作成＞

こうした人口の都心回帰は、主として社会増加によってもたらされ、さらにその社会増加の要因について考察すると、「都心への転入者数の増加」というよりは「転出者の減少」によってもたらされている。住宅取得を契機とする、特に20～30歳代を中心とした首都圏郊外へと向かう転出者の減少が目立っており、人口の都心回帰については、“郊外化の沈静”ともいえる。

2001（平成13）年8月に国土交通省土地・水資源局土地情報課が実施した『「都心回帰」現象の実態把握調査』にて、過去5年間で都心8区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島）に供給されたマンション居住者に対して実施したアンケート（有効回答数：2,853件、回答率14.3%）調査結果によると、回答者の4分の3が特別区内での移動となっており、東京都周辺3県（神奈川、千葉、埼玉）からの住み替えは22.5%にとどまったという内容であった（図2-11）。このような実態からも、都心回帰は人口の滞留によるものと考えられる。また、住み替え前の居住形態別に見ると、東京都特別区以外からの場合は、戸建分譲の割合が高く、「戸建から特別区へのマンション」という傾向がある（図2-12）。その際の前住居について、前住居が東京都以外の場合は、5～6割が「売却済み」である一方、2～3割が「別宅利用」と回答している。

図 2-11 住み替え前の居住区域



<国土交通省土地・水資源局土地情報課『都心回帰』現象の実態把握調査(2001(平成13)年8月)から転載>

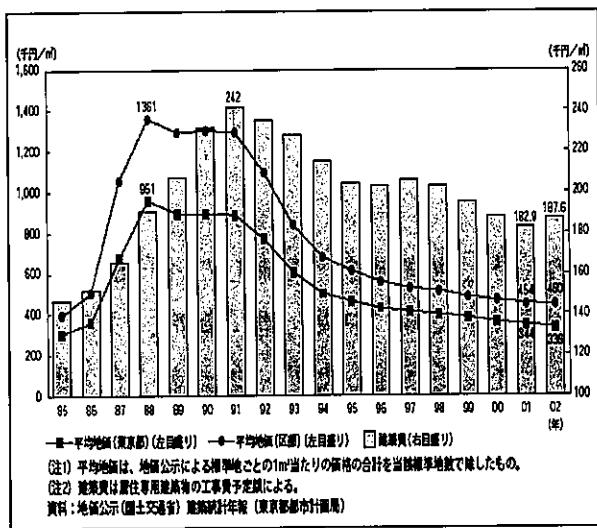
図 2-12 住み替え前の居住形態

項目	持家戸建て	持家マンション	賃貸戸建て	賃アパートメント	社宅・寮・宿舍	の親子供親戚	
九割 割合							
全 体	2638	11.1	21.0	1.7	15.1	11.8	10.0
同区内移動	907	6.3	21.1	1.4	32.1	3.7	7.4
同区内移動	335	7.5	19.1	0.3	47.3	16.4	6.7
同区内移動	886	4.7	21.3	1.6	51.0	11.6	19.7
東京都市部から	129	24.8	16.1	1.1	17.9	12.3	15.5
東京都周辺3県から	506	21.1	23.5	2.4	11.3	16.0	14.9
その他	81	44.3	19.0	3.3	12.1	18.0	3.9
	0%	20%	40%	60%	80%	100%	

<国土交通省土地・水資源局土地情報課『都心回帰』現象の実態把握調査(2001(平成13)年8月)から転載>

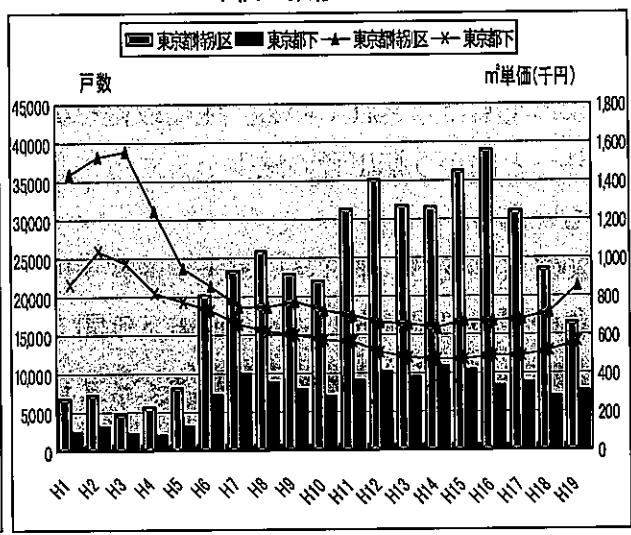
都心回帰の背景には、言うまでもなくバブル崩壊後の地価の下落により、都心における低価格かつ高層化された住宅供給の活発化が原因といえる。平成15年度東京都住宅白書によれば、東京における分譲マンション新規供給戸数は、バブル崩壊後の1994(平成6)年から、特に東京都特別区内において急激に増加した。特別区における地価の推移を見ると、2002(平成14)年の水準は、1,300千円/m²前後であったバブル期の1988(昭和63)～1992(平成4)年と比較して3分の2以下となっている(図2-13)。このような地価の下落や建設費用の低コスト化により、新規分譲マンション1m²当たりの単価は、1991(平成3)年のピーク時の半分以下にまで減少した(図2-14)。

図 2-13 東京における地価・建築費の推移



<東京都都市整備局「平成15年度東京都住宅白書」から転載>

図 2-14 東京の分譲マンション供給数とm²単価の推移



<東京都『東京の土地2004』及び長谷工総合研究所『長谷工総研レポート「2006年マンション市場の総括」、「2007年マンション市場の総括」』から作成>

5 ITの進展とユビキタス社会の到来

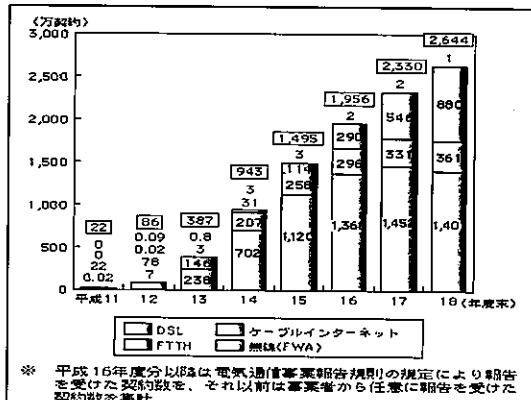
平成19年度版の情報通信白書(総務省)によると、2006(平成18)年のインターネットの人口普及率は68.5%、利用人口は8,754万人(対前年比2.6%増)と推定されている。また同年のブロードバンド回線の契約数は2,644万契約までに達し、そのうちDSL(Digital Subscriber Line)(電話線を複数した高速データ通信)契約数は1,401万契約で初めて前年比減に転じた一方で、FTTH(Fiber to the Home)(光ファイバーケーブルを利用した超高速インターネット接続)契約数は前年比61.3%増の880万契約と大きな伸びを示し、FTTHの急速な利用拡大とともにブロードバンド環境の充実が進んでいる(図2-16)。

県内においてもブロードバンド回線の契約数は165万契約¹(2007(平成19)年9月末現在)まで達し、また図2-16のとおり、インターネットの利用状況も5年間で13.5ポイント上昇していることから、本県においても利用者が急速に拡大していることがわかる。

こうした背景には、「高度情報通信ネットワーク社会形成基本法」(平成12年法律第144号)に基づき、日本が5年以内に世界最先端のIT国家になる目標を掲げた「e-Japan戦略」(平成13年1月)や、ユビキタス²ネット社会を2010年までに実現することを目標に据えた体系的なICT(Information and Communications Technology)政策である「u-Japan政策」(平成16年12月)を策定したことが挙げられる。様々な施策が講じられた結果、上述のようなブロードバンドインフラの整備と利用の拡大、高機能携帯電話の普及などは世界レベルの水準に達し、最先端のインフラ、マーケット、技術環境を有する世界最先端のIT国家となった。

2006年には、ICT政策を個別施策レベルまで掘り下げた、u-Japan政策の総合的な推進を担保しつつ、状況に応じ重点的な取組を行う分野を定めるための「u-Japan推進計画2006」を策定した。これまでの有線中心のインフラ整備から、あらゆる場面でシームレスな(継ぎ目のない)ネットワーク環境の整備を推進し、これにより、例えばテレワークのような新たな就労形態や、安価なホームセキュリティなど、安心・安全かつ快適な生活が実現するとされている。

図2-15 ブロードバンド契約数の推移



<総務省「情報通信白書(平成19年度版)」から転載>

図2-16 インターネット利用の全国順位

○「インターネットの利用」の行動者率					
		平成18年			平成13年
順位	都道府県	%	順位	都道府県	%
1	全国	59.4	1	全国	46.4
2	東京都	70.8	2	東京都	56.9
3	神奈川県	70.7	3	神奈川県	55.4
4	埼玉県	64.6	4	千葉県	51.9
5	京都府	63.1	5	京都府	50.6
47	青森県	44.4	47	青森県	31.5

<埼玉県統計課「社会生活基本調査(平成18年)」から転載>

¹ 関東総合通信局「ブロードバンド・インターネットの加入数」の数値。² 総務省では、ユビキタス=「ICTが生活の隅々に融けこむことによって、これまで通信機器とは思われていなかったものも含め、あらゆる人や物が結びつくという基盤性に着目した理念」と定義している。

6 地域・住民の主体的な活動の進展

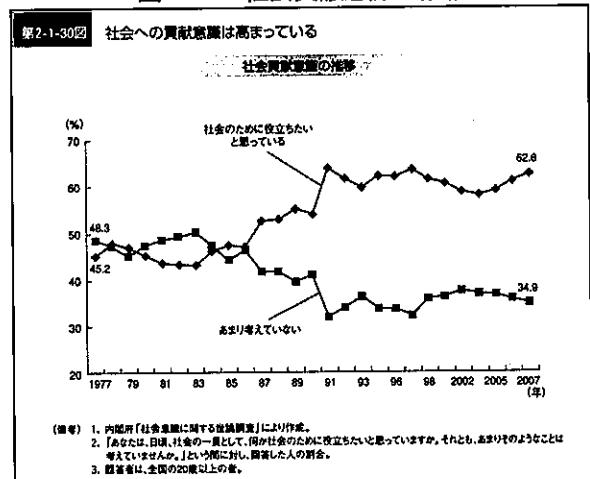
社会・経済の成熟化とともに住民の価値観やニーズは多様化・高度化し、行政が提供する一元的・画一的な公共サービスでは対応が難しい状況にある。さらに、現在のように国及び自治体財政の危機的な状況では、今後もこうしたニーズを全て満たすことは難しいと考えられるが、こうした中、住民の社会貢献意識の高まりなどに伴い、これまで専ら行政が担ってきた領域にとどまらず、公共的・公益的な性格を有する分野の活動を、個人、ボランティア団体、特定非営利活動法人（以下「NPO¹法人」）・その他各種団体などの多様な主体が担いつつある。

このような背景として、地域活動を通じて社会に貢献したいと考える人が増えていることが挙げられる。平成19年版国民生活白書によると、「何か社会のために役立ちたい」と考える住民は長期的に上昇基調であり、1990（平成2）年以降は60%前後で推移している。また、貢献したい具体的な活動については、「自然・環境保護に関する活動」が37.9%、「社会福祉に関する活動」が35.8%、「町内会などの地域活動」が35.0%と回答しており、住民の社会貢献に対する意識が高まっている。

このような意識の高まりと、公共・公益的活動の担い手の広がりへと結びついた最大の要因として、1998（平成10）年12月に施行された「特定非営利活動促進法」の制定が挙げられる。2008（平成20）年1月末現在、同法により認証されたNPO法人数（累計）は33,675団体に上り、うち埼玉県での認証数（累計）は1,160団体となっている。活動の種類（法定による17種類の活動分野）別に見ると、「保健・医療又は福祉の増進を図る活動」・「社会教育の推進を図る活動」・「まちづくりの推進を図る活動」といった、地域における福祉・生涯学習・まちづくりに取り組むNPO法人が多い。また最近では、民間企業においても社会的責任を果たそうとする意識が定着し、周辺地域活動への参画・支援などに取り組む企業も増えつつあり、地域における活動の裾野が徐々に面的に広がりつつある。

このように、公共的・公益的分野の活動を、行政との関わりを持しながら担っていく住民やボランティア団体、NPOなどの多様な主体の役割が高まり、その活動が進展する中で、行政と行政以外の公共の担い手とが共通の目的意識と責任感を保ちながら、相乗効果が高められるように連携、協働していくことがより一層重要となる。

図2-17 社会貢献意識の推移



<内閣府「平成19年版国民生活白書」から転載>

¹ Nonprofit Organization の略。社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称（ここでは、活動が継続的であるという点において、ボランティア団体と区分している）。NPO法人とは、特定非営利活動促進法（NPO法）に基づいて法人格を取得した「特定非営利活動法人」の一般的総称。

第3章 ニュータウンの生活を考える（地域の課題）

第1章における考察のとおり、県内のニュータウンは、計画的に開発された経緯から緑地や空間など良好な住環境を有し、居住者のその満足度も高く、ニュータウンでの大きな魅力といえる。

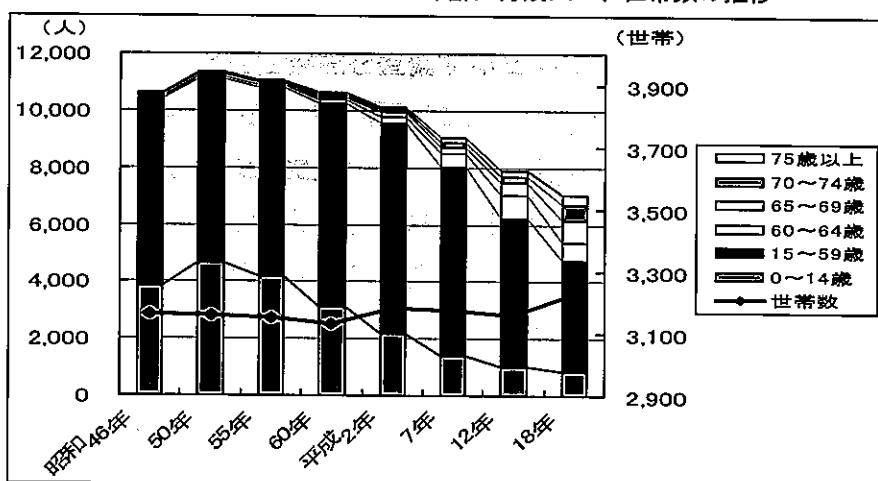
その一方で、居住者人口の減少と高齢者の増加、中若年層の減少から極端な年齢構成の偏りが見られているニュータウンがあり、超高齢化といえる状況にもある。さらに人口割合の大きい団塊世代層が、間もなく高齢者となることを考えると、高齢化の一層の進歩が見込まれる。

そして、開発当時、主に、都心まで通勤する健常な勤労者とその家族を居住者としていたニュータウンでは、そうした居住者に向けて整備された住居や施設が多く、その住居や施設が経年とともに変化した居住者の家族構成やライフスタイルに基づくニーズと合わなくなっていることもうかがえる。必ずしもニュータウン内における事情変化のみによるものではないが、場所によっては、商業施設、病院等の生活利便施設の撤退などが見られている。

こうした状況は、全国の都市郊外のニュータウンにおいても顕在化しつつあるといわれているが、ニュータウンの開発当時から今日に至る過程を考えるとその必然性も指摘されている。これは、開発当時に一斉に若い夫婦を中心とした同年代の人達が入居し、子育てを経て、第2世代が独立し、高齢化した第1世代だけが残っていくという居住者の住まい方からのものであり、居住世帯の転出、転入が少ない戸建分譲型のニュータウンにその傾向が強く現れている。また、一定の転出、転入のある賃貸型のニュータウンにおいては、その傾向は幾分弱くなると考えられるが、セーフティネットとしての役割を担う住宅がある一部のニュータウンでは、収入や世帯構成の入居要件の緩和から新たな入居者に高齢世帯や単身世帯の占める割合が増えるという現象も加わっている。

図3-1は、昭和43年から入居が始まった集合賃貸型のeニュータウンにおける現在に至るまでの人口構成の変化を示すものであるが、入居開始当時には中若年層がほとんどを占めていた人口構成が、

図3-1 eニュータウンの年齢区別人口、世帯数の推移



<E市「年齢別人口統計表」より>

現在は、64歳以下の人口割合が減り、高齢者の割合が増加、高齢者は割合だけでなく絶対数も増加してきていることが分かる。そして、経年とともに人口は減少してきているものの世帯数は増加傾向にある。

第2章のニュータウンを取り巻く時代の潮流でみたように、全国、埼玉県においても今後の高齢化の進展や人口減少、世帯数と家族類型の変化は、ニュータウンと同様の傾向が推測されているが、ニュータウンではこれらの傾向を一步先取りし、より際立った形で、現れているといえる。

このような中で、ニュータウンにはどのようなことが起こっているのか、そこでの課題は何かについて、考えてみよう。

(1) 高齢者の福祉ニーズ、日常生活上の困りごとの増加への対応

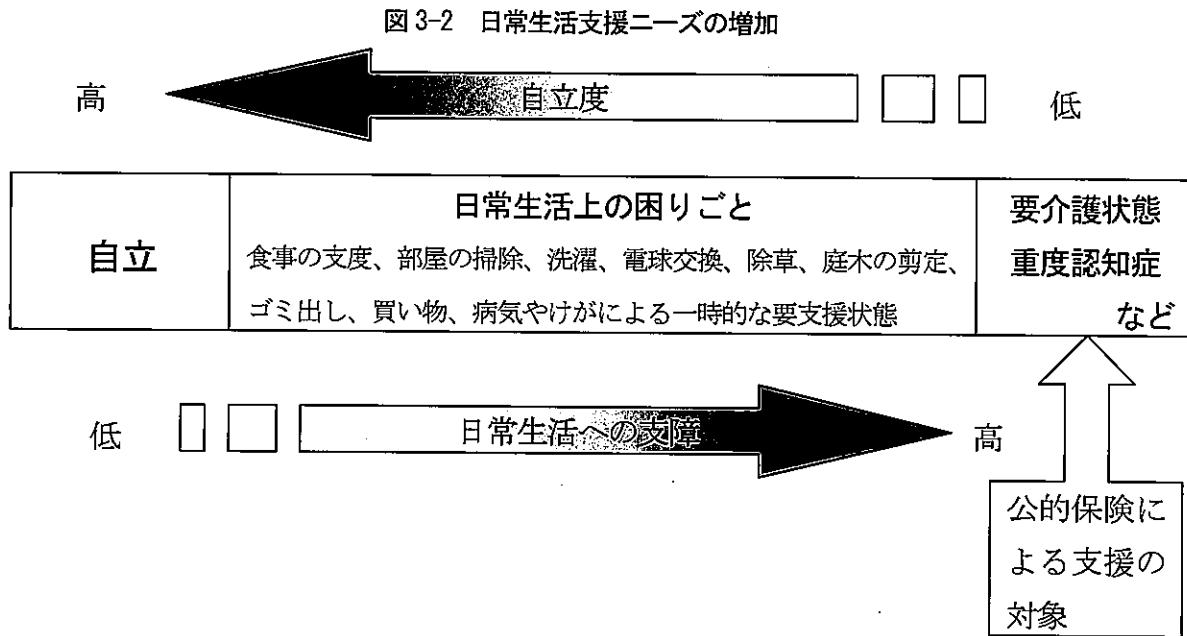
ニュータウンでは、高齢者の数は確実に増加しており、高齢者の福祉ニーズが増加しているものと考えられる。そこでは、自分や配偶者の介護が必要となった場合に、できるだけ住み慣れた地域や自宅で生活したいという人々の要望から在宅生活を支援するサービスの充実が求められる。

加えて、世帯人員の少人数化が進んでいることから、高齢者のみの世帯も増加していることがうかがえ、制度上の介護支援に至らない日常生活上の困りごとも増加していると考えられる。生活していく上での食事の支度、部屋の掃除、洗濯などの家事、電球交換、除草・庭木の剪定などのメンテナンス、ゴミ出し、買い物、通院などの生活維持のための作業ですら、身体機能が低下した高齢者にとっては大変困難といえる。このほか、バス便等の公共交通機関の整備されていない郊外のニュータウンでは自動車運転ができなければ移動手段の制限を受け、エレベーターが設置されていない中層階段室型住棟の上層階の居住者であれば階段の上り下りの負担も加わる。また、軽度の認知症や病気、けがにより、一時的な要支援状態となることもあることから、日常生活での支援、周囲での見守りといった高齢者を支える体制が必要となる（図3-2）。

UR機構賃貸住宅居住者定期調査の結果においても、「希望する高齢者のためのサービス」では、「デイケア」、「ショートステイ」等の制度による介護ニーズのほかに、「家事・買い物代行」、「外出支援」、「見守り・安否確認」へも一定数の希望があがっている。

（具体的な事案）

- ・高齢者介護
- ・高齢者の日常生活支援
- ・高齢者の見守り



(2) 地域活動の担い手確保への対応

ニュータウンにおける少人数世帯の増加は、世帯の持つ地域活動を担う力を減退させつつあり、居住者人口の減少も加わり、地域活動の担い手の確保を困難にしていると考えられる。一方、これまであまり地域に目を向けてこなかった団塊世代が定年を向かえつつあり、地域活動の新たな担い手として期待ができる。

ニュータウンでは、まちの清掃や美化、リサイクル、祭りなどのイベントのほか、まちの安心・安全に欠かせない防犯、防災のための活動など様々な地域活動が行われている。このほか、住民自らが実施する共有財産や共用部の管理の作業なども含めた地域活動は、まちの安全で快適な暮らしを住民同士で守っていくことにつながり、ニュータウンの魅力を維持していくための要因とも言える。

また、(1)に挙げたような高齢者の日常生活上での困りごとは、身近で生活している人にしか見えないものであり、高齢者のみの世帯が増加する中で、世帯内に頼れる人がいない高齢者は、ニュータウンという地域の中で支えていくことが求められている。地域活動には、こうした地域で支え合う役割を担っていくことが期待されている。

UR 機構賃貸住宅居住者定期調査における「地域活動参加状況」によれば、実際の地域活動への参加者数は減ってきている状況がある。その一方で「いずれ参加」、「支援人がいれば参加」が増加しており（図 1-39）、これまで地域活動を支えてきた住民以外にも一定の参加意欲がうかがえる。さらに、第2章のニュータウンを取り巻く時代の潮流で取り上げたように、地域活動を通じた社会貢献意欲は高くなっていることから（図 2-17）、何らかの動機付けにより新たな地域活動の担い手を確保していく必要がある。

(具体的な事案)

- ・共用施設の管理
- ・景観の維持
- ・地域の防犯、防災機能の維持
- ・高齢者の日常生活支援

(3) 居住者ニーズと住居や周辺施設とのミスマッチへの対応

ニュータウンは、世代構成が偏りやすいことが特徴であることは既に示した。構成の厚い世代は、開発当初の住民の入居以降、経年とともに移り変わってきており、その変遷とともに居住者のニーズも変化していくことが推察される。医療機関の診療科では、産婦人科から小児科、そして高齢化が進んだ最近では高齢者向けの診療科へとニーズが変化している。子どもに必要な教育施設も、幼稚園から、小学校、中学校へと変化しており、近年では就学年齢層の減少からニュータウン周辺の小・中学校の統廃合や空き教室も目立つようになってきている。

さらに、ニュータウン内の商業施設は、限られた施設の中で、豊富な品揃えなどの多様な消費ニーズに対応した店舗展開が進められない状況があり、ニュータウン内的人口の減少による需要の低下も加わり縮小傾向が見られる。

また、住居については、第2世代の独立により、高齢化した第1世代のみの少人数世帯では、住居の広さやレイアウトが生活スタイルに合わなくなるとともに、住宅の維持管理などによる負担が生じることも推察される。そして、開発当時には、高齢者の居住をあまり想定していなかったことや、「バリアフリー」そのものの発想がなかったことから、住棟・住居と道路の段差、中層階段室型住棟におけるエレベーターの未設置など、高齢者の生活に優しいとはいえない居住環境が残っているところも見受けられる。そこでは、結果的に転居を選択する住民もあり、ニュータウンによっては空き家、空き地が生じてきている。

このようにニュータウンでは、居住者ニーズと住居や周辺施設とのミスマッチが生じており、これを解消するうえでは、ニュータウンにある住居・周辺施設に、居住者のニーズに合う新たな機能を付加していくことが必要である。加えて、ニュータウンの住居・周辺施設に合う新たな居住者を迎えるという視点も欠かせない。

(具体的な事案)

- ・遊休商業施設等の活用
- ・学校施設等の活用
- ・住居の改修
- ・住宅ストックの流動性の確保

ここで取り上げた課題は、ニュータウンの基本的な特質である「住む」という機能から捉えたものであり、ニュータウンの居住者と住居、周辺施設という、いわば地域の中で生じているものである。

ニュータウンが、住民が安心して生活できる魅力あるまちであり続けていくうえでは、これまで述べた地域の課題に対応することが必要であり、そのためには、ニュータウンをよく知る住民が主体となって、取り組んでいくことが重要である。

そのうえで、ニュータウンの住民の安全で快適な暮らしを住民同士で守っていくこと、そして、ニュータウンの既存の住居や周辺の施設を活かし良好な住生活環境を確保していくということを考えたときに、「地域で支える仕組みづくり」、「ニュータウンのストック¹の活用」が課題への対応の方向性として取り上げられる。

¹ ニュータウンのストックとは、ニュータウン内の住居、商業施設等のほか、周辺の学校施設等をも含む施設・資産のストックとして使用している。

第4章 事例報告

1 ニュータウンでの取組

これまで、ニュータウンを取り巻く背景や、ニュータウンの課題について考察してきた。本章では、実際にニュータウンで行われている活動などを紹介し、そこから活動の参考となるポイントや課題解決に向けてのヒントを考えていきたい。

なお、掲載した事例は、活発な活動が行われているニュータウンの中から、できるだけ開発後30年以上が経過した地域を選んでいる。調査の方法は、ヒアリングによる調査または講演会であるが、一部ホームページや資料から得た情報を加えている。

なお、内容の記述については、特に断りのない限り、訪問した日現在の内容である。

(1) 掲載したニュータウン

No	ニュータウン (所在地)	形態	ヒアリング先	活動の概要(特徴)
1	わし宮団地 (鷺宮町)	集合賃貸住宅	わし宮団地地区コミュニティ協議会	地区コミュニティ協議会を中心とした「介護予防」の取組
2	常盤平団地 (千葉県松戸市)	集合賃貸住宅	自治会(講演会による)	自治会と社会福祉協議会を中心とした「孤独死対策」の取組
3	西上尾第一団地 (上尾市)	集合賃貸住宅	自治会	自治会・社会福祉協議会・コミュニティ協議会などの多数の活動主体に支えられたニュータウン
4	大宮プラザ (さいたま市西区)	戸建分譲住宅	自治会	防犯活動を始めとした活発な自治会活動が行われているニュータウン
5	新狭山ハイツ (狭山市)	集合分譲住宅	NPO法人 グリーンオフィスさやま	自治会・管理組合・NPO法人により良好なコミュニティを築いているニュータウン
6	海浜ニュータウン 高洲・高浜地区 (千葉市美浜区)	集合賃貸及び分譲住宅など	NPO法人ちば地域再生リサーチ	リフォームや代賄商品配達サービスなどのコミュニティビジネスをNPO法人が実践

取組事例

わし宮団地（鷺宮町）

団地内商店街の空き店舗を拠点に介護予防の取組を展開中

【活動の主体】

- ・わし宮団地地区コミュニティ協議会
(以下、「わし宮団地コミ協」という。)
- ・いなほの会



わし宮団地の概要

- ・訪問日 2007(平成19)年11月12日
- ・ヒアリング先 わし宮団地コミ協
- ・場所 鶯宮町上内
- ・建物 RC5階建て
- ・総戸数 2,516戸
- ・人口 4,900人
- ・形態 賃貸
- ・所有者 UR機構
- ・入居 1971(昭和46)年～
- ・高齢化率 18.4%

(2007(平成19)年1月1日現在)
〈埼玉県統計課「埼玉県町丁字別人口調査結果報告」から〉

【団地における活動の経緯】

わし宮団地の入居は、1971(昭和46)年に始まった。当初から自治会があり、地区運動会を始めとして、活発な活動が行われてきた。また、1977(昭和52)年には、行政区¹が設置され、防犯パトロールや防災の自主訓練等が実施されている。

さらに、鷺宮町は、町で活動する団体を構成員としていたコミュニティ推進協議会を再編し、1998(平成10)年に小学校区毎に地域住民を主体とした地区コミュニティ協議会を発足させた。わし宮団地コミ協はその1つであり、環境部会や福祉部会など5つの部会に分かれて、お祭りなどの住民交流・環境美化(リサイクル)・介護予防などに取り組んでいる。

【団地の高齢化等の現状】

わし宮団地は、2,516戸のうち、現在でも年間250戸が入れ替わる団地だが、当初から居住している人は、全体の約2割である。当団地は、鷺宮町においても、非常に高齢者が

¹ 行政区は団地内に全部で9街区ある。

活動は、役員中心に進められている。役員は、行政区長(300世帯あたり1人)、伍長(行政区ごとに3人)、班長(10世帯に1人)がおり、全員で約270～280人いる。なお、任期は区長が5～10年、班長が2年である。

多いところである。

また、UR機構は、2005（平成17）年頃から入居条件を大幅に緩和し、身寄りがない単身高齢世帯でかつ収入が無くても、家賃の約100倍の貯金があれば入居を認めるようになった¹。そのため、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など、民間賃貸住宅では入居が困難な世帯が増えている。

わし宮団地の高齢化の状況（2006（平成18）年11月現在）

	鷺宮町	わし宮団地
65歳以上人口	5,184人	871人（17%）
高齢化率	15.0%	18.5%
高齢単身世帯	802人	292人（36%）
65歳以上夫婦世帯	765世帯	140世帯（18%）
要介護認定者	622人	86人（14%）

※（ ）内は鷺宮町に対する割合
（鷺宮町いきいき高齢課調べ）

【団地及び周辺の様子】

団地の居住施設については、UR機構が管理している。エレベーターの設置は、建物の階段が10戸に1つあるため現実的ではない。しかし、UR機構の住宅変更制度²によって、高齢者は住居を階上から階下へ移動することができる。なお、1階の住戸約500戸のうち約200戸は高齢者対応³のバリアフリー工事が済んでいる。バリアフリー住戸に移動しても、家賃の減免⁴があるので、それほど家賃が上がることはない。

また、団地内の商店街17店舗の多くはシャッターが閉まっており、現在営業しているのは床屋、郵便局、スーパーなどの5軒である。わし宮団地は、最寄りの駅から徒歩約15分に位置しているが、周辺に商業施設がほとんどなく、バス便も通っていないため、車の利用が困難な高齢者等にとって、団地内商店街は重要な施設となっている。さらに、医療機関については、周辺に1軒あるが、医師も高齢になっているため、今後の医療に不安がある。

¹ 収入及び貯蓄に関する要件（貯蓄基準の導入）

² 住宅変更制度とは、「高齢者等世帯は、入居中に住宅を同一団地内の1階またはエレベーター停止階へと住宅の変更申込みをすることができる。」制度である。

³ わし宮団地は、UR機構が実施する「高齢者向け優良賃貸住宅」の対象団地である。その内容は①快適な居住性を確保するための間取りの変更、設備の更新 ②加齢に配慮した仕様 が施されている。

⁴ 高齢者向け優良賃貸住宅には、一定以下の所得の人に対し、家賃負担の軽減措置がある。

【団地での課題】

○支援を必要とする人の増加

高齢者のうち、要支援の認定者が多くなっている。

今後、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の増加に伴い、手助けを必要とする人が増えると見込まれる。また、外出の際の交通手段など、移動に制限のある人も増えている。

○住民間のコミュニケーション不足

住民の入れ替わりが激しいので、住民間でコミュニケーションを取るのが難しい。

○引きこもりや孤立する人の増加及び孤独死の増加。

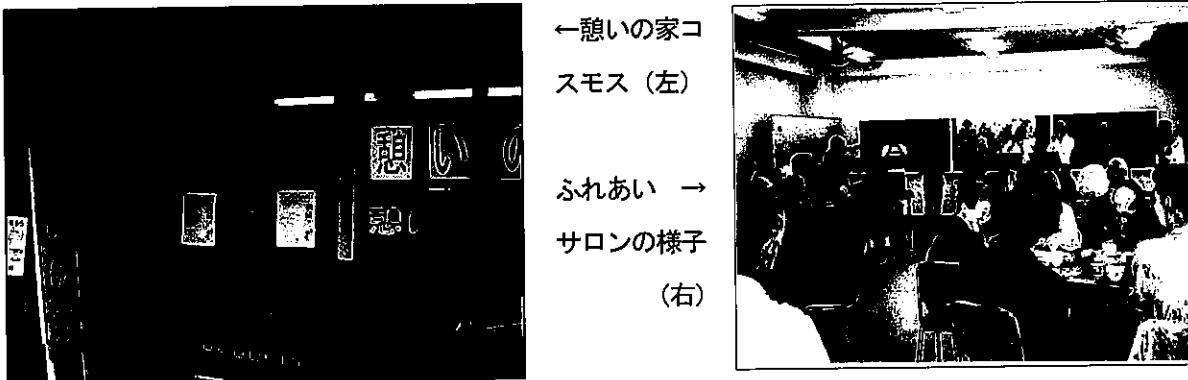
【介護予防に関する主な取組】

☆ふれあいサロン

UR機構の所有する団地内集会所において、わし宮団地コミ協の福祉部会が中心となり、高齢者を対象に毎月第2火曜日に開催している取組である。主な内容は、ボランティアによる踊りなどの余興や交通安全・防犯・健康づくりの講習会、軽いストレッチ運動などである。参加者は1回平均36人～45人。参加した人のうち希望者には「憩いの家コスモス」の会員になってもらい、住所や電話などの個人情報を収集し、定期的に絵手紙を配布して、間接的な見守り活動を行っている。

当初（2004（平成16）年）は、顔見知りになることを目的に年2回開催していたが、2005（平成17）年7月には月1回の開催となり、町の保健師による血圧測定や健康相談も実施されるようになった。また、2005（平成17）年11月～2006（平成18）年2月に幸手保健所の「高齢者の集合住宅における健康づくり事業」¹が当団地で延べ6回実施され、医師、保健師、栄養士の支援を受けたことがきっかけとなり、現在の内容となった。

1 「高齢者の集合住宅における健康づくり事業」は地域保健推進特別事業として、幸手保健所が実施。主な内容は、①団地内の65歳以上の高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯を対象にした状況及びQOL（Quality of Life）に関するニーズ調査②団地関係者やボランティア団体、行政関係者など関係機関による連絡会議の開催③低栄養予防、転倒予防、口腔ケアなどの老齢症候群予防のための啓発④ボランティア等のマンパワーの育成・支援など

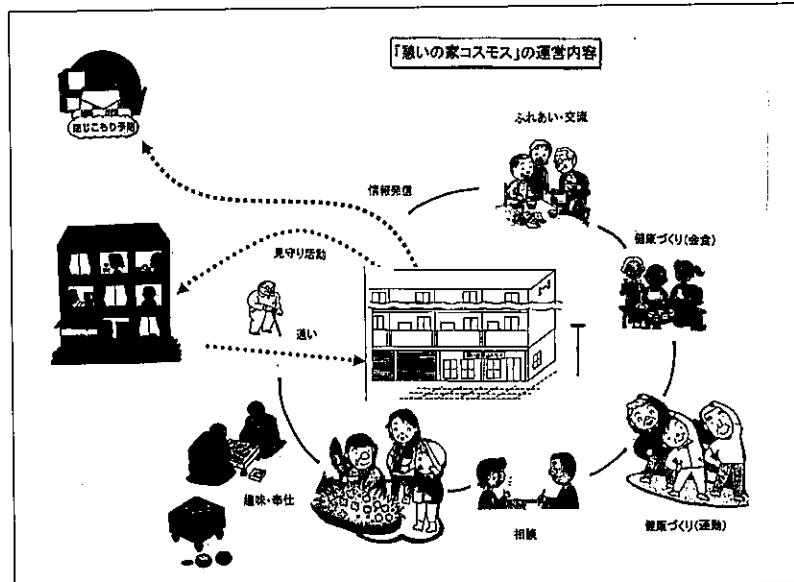


★ 憩いの家コスモス

ふれあいサロンでの取組を通じ、住民交流の場や介護予防への取組が必要であるとして、2006（平成18）年4月に「憩いの家コスモス」が団地内の空き店舗にオープンした。介護保険地域支援事業を実施する施設として、町が設置し、週3回10:00～15:00の間でわし宮団地コミ協が運営している（面積約90m²）。

なお、家賃は、通常の半額でUR機構から町が賃借している。主な事業は、①ふれあい交流（他人と接する機会を持つために、喫茶スペースを設けておしゃべりを楽しむ）②趣味活動（囲碁・将棋などの場の提供）③相談活動（日常の困りごとの相談、月1回は町の地域包括支援センターによる相談日あり）④健康づくり（一般食堂並みの厨房施設を活かし、コーヒーのほか、うどんやそばなどを提供）であるが、ほかにも、施設利用者のうちの希望者から、住所や電話などの個人情報を収集し、定期的に絵手紙を配布するなど、間接的な見守り活動を民生委員などと協力して行っている。

憩いの家コスモスの運営内容



☆ 野菜市の開催

団地に住む高齢者のボランティアグループ「いなほの会」が、周辺農家から仕入れた新鮮野菜を、毎週土曜日に安価で「憩いの家コスモス」の店頭で販売。この取組は、移動手段に制限のある高齢者の買い物の困難を解消するものとなっている。

また、団地に居住する高齢者と周辺農家による食事会を「憩いの家コスモス」で実施するなど交流を図っている。

★わし宮団地から学ぶ「ポイント」

ポイント1：キーパーソンがいる

この取組のキーパーソンは、団地で30年以上も自治会や行政区、わし宮団地コミ協などに関わり、団地の居住者の特徴をよく知っている人物である。また、地域活動の主体となっている団地に居住する女性達の意見をよく聞き、積極的に行動する人でもある。

ポイント2：行政との連携が事業拡大のきっかけ

ふれあいサロンは、行政の支援をきっかけに、わし宮団地コミ協福祉部会を中心としたボランティア等が、事業の取組方法についてのノウハウを掴み発展していった。そして、住民と行政が団地内の課題を共有した結果、「憩いの家コスモス」の設置につながった。

ポイント3：活動の仲間が多数いる

わし宮団地コミ協には、5つの部会（環境部会・福祉部会・育成部会・健康部会・文化部会）があり、多くの人が団地の活動に関わり、それぞれが積極的な活動をしている。

また、環境部会のリサイクル事業がわし宮団地コミ協の活動の原資になっており、福祉部会の人を中心にいなほの会が結成されている。

ポイント4：活動の拠点となる施設がある・皆が集まれる施設がある

「憩いの家コスモス」ができたことで、高齢者がいつでも気軽に参加できる場が生まれ、多くの人と話をする機会ができた。また、わし宮団地コミ協にとって、活動の拠点ができたことで、情報の収集や共有がしやすくなった。

ポイント5：複層的な見守りをしている

「憩いの家コスモス」ができたことで、民生委員による見守り活動に加え、わし宮団地のボランティアが希望者へ絵手紙を届けることによる見守り活動などが加わった。また、困った時に気兼ねなく相談できる場ができたことで、要援護者の把握の手段が増えた。

取組事例

常盤平団地（千葉県松戸市）

2001（平成13）年の春に発見された「白骨死体3年経過問題」をきっかけに、自治会・地区社会福祉協議会を中心に孤独死対策に取り組んでいるニュータウン

【活動の主体】

- ・自治会
- ・常盤平団地地区社会福祉協議会
(以下、「団地社協」という。)
- ・民生委員



常盤平団地の概要

- ・訪問日 2007（平成19）年12月10日
- ・講演会 「孤独死ゼロ作戦」を考えるフォーラム（主催：孤独死ゼロ作戦を考えるフォーラム実行委員会（団地自治会、団地社協等））
- ・場所 千葉県松戸市
- ・建物 主にRC4・5階建て
- ・総戸数 5,359戸
- ・人口 8,046人
- ・形態 賃貸
- ・所有者 UR機構
- ・入居 1960（昭和35）年～
- ・高齢化率 32.4%

（2007（平成19）年）
〈松戸市社会福祉協議会「『孤独死ゼロ作戦』を考えるフォーラム2007資料』から転載〉

【団地における活動の経緯】

常盤平団地の入居は、1960（昭和35）年に始まり、入居開始2年後の1962（昭和37）年3月に、自治会が結成された。自治会は、夏まつり・盆踊りやスポーツフェアを開催するなど地域コミュニティ推進の役割を果たしてきた。また、毎月発行している自治会報は45年の歴史がある。

【団地の高齢化等の現状】¹

1962（昭和37）年当時の団地の人口は約2万4000人、年代別構成は、20歳未満（子どもを含む）37%、20歳代22%、30歳代25%、40歳代7%、50歳代8%であった。

¹ 講演内容から引用

2007（平成19）年には、高齢化率32.4%と松戸市平均17.6%を大幅に上回り、年に180人が70歳の仲間入りをしている。

また、団地の築年数が重なるにつれ、家賃が相対的に下がり、そして、UR機構のセーフティネットとしての役割から、収入や世帯構成の入居条件が緩和され、単身世帯や身寄りのない世帯も入りやすくなつた。そのため、子どもが成長して団地から巣立ち、親が残るという現象から高齢世帯が増えているほか、新たな入居者に高齢世帯や単身世帯の占める割合が増えている。

【団地及び周辺の施設】

高齢化率は約30%と高いが、中層階段室型住棟のためエレベーターはない。

新京成電鉄常盤平駅から徒歩約8分の常盤平団地に向かう道路は、自然豊かなケヤキ並木となっており、その両側に住棟が建ち並んでいる。団地内の中央商店街はシャッターが閉まっているところもあるが、周辺にはスーパー、市役所の出張所などの行政機関、郵便局、銀行などが揃っており、生活していく上で不足するものはほとんどない。

また、周辺には病院や診療所などの医療機関がある。

【団地での課題】

- 個人情報保護法により、入居者情報が共有・把握しにくく、必要な支援ができない。
- 孤独死が増えている。

【孤独死の現状】

常盤平自治会では、孤独死の定義を「誰にも看取られず亡くなる」とし、孤独死した人の共通点を、あいさつをしない、料理や掃除もしない、身内に頼れる人がいないの「ないないづくし」としている。

松戸市は、常盤平団地の孤独死対策を市のモデル事業として位置付け、財政支援をしている。また、市の要請を受けて、松戸警察・松戸東警察の両署は「市内の孤独死人数」を公表した。2005（平成17）年度に孤独死した102人のうち約3割は64歳以下の中年層であった。

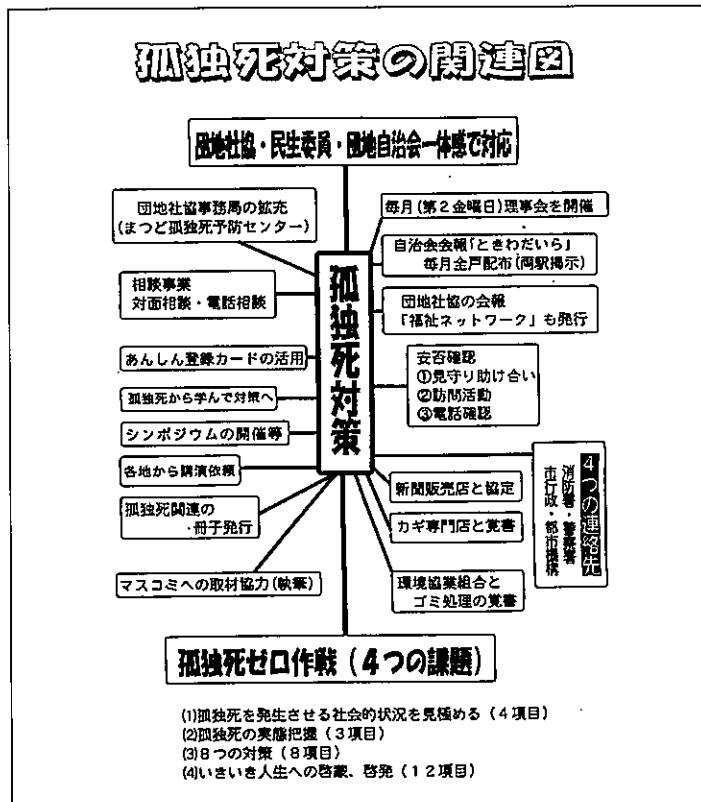
しかし、増加傾向にあった孤独死は2006（平成18）年度に中年層を中心に減少し、総数でも初めて減少に転じた。減少の要因として、テレビ・ラジオで孤独死防止についての取組が報じられるなど、一般に周知され、中年層の自己防衛策が普及したと常盤平団地自治会では分析している。

松戸市内の孤独死の現状

年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
人数	90人	95人	102人	72人

〈松戸警察署及び松戸東警察署調べ〉

孤独死対策の関連図



〈「孤独死ゼロ作戦」を考えるフォーラム2007 資料〉から転載)

【孤独死に関する主な取組】

「孤独死110番ネットワーク」の整備

自治会、団地社協、民生委員、警察などが連携し、隣近所の住民が異変を感じた時の連絡体制として、緊急通報ネットワーク「孤独死110番」を整備している。

「孤独死を考えるシンポジウム」の開催

自治会では、孤独死の課題について、「みんなで考え、みんなで取り組む」という地域ぐるみの視点に立ち、孤独死の現状や取組について、毎年シンポジウムを開催し、報告・討議している。

「まつど孤独死予防センター」の設置

松戸市の協力を得て、団地社協の職務を拡張する形で、「まつど孤独死予防センター」が設置された。団地社協の事務所とフロアを共有している(面積 43.7 m²)。現在、同センターでは、約 20 名の民生委員による単身世帯や高齢者世帯の見守り活動のほか、面接方式による「福祉よろず相談」や「テレホン相談」などを実施。他にも、「向こう三軒両隣」の精神をもった通報の推進、地域コミュニティは「あいさつ」が基本とする取組を推進している。

「孤独死ゼロ作戦」を策定

自治会と団地社協では、数多くの孤独死の課題に取り組む中で、その経験を活かした「孤独死ゼロ作戦」を策定し、孤独死ゼロに向けての取組方針を示している。

「あんしん登録カード」の作成

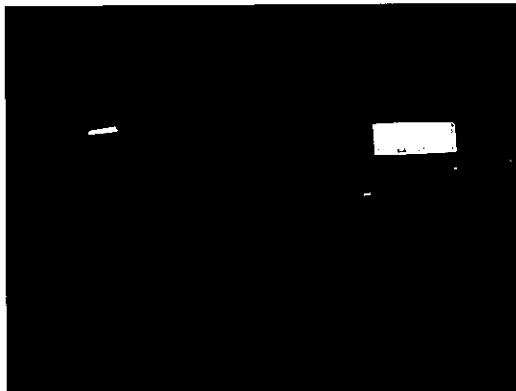
UR 機構と自治会及び団地社協が共同で作成した「あんしん登録カード」への加入を呼びかけている。万が一の時のために、単身世帯や高齢者世帯を中心に、緊急連絡先やかかりつけ医を登録しておくことで、約 370 人が登録している(2006(平成 19)年 12 月時点)。

「いきいきサロン」の開設

2007(平成 19)年 4 月 15 日に、団地内中央商店街の空き店舗(UR 機構が家賃を半額に減免し、残りを自治会と団地社協が半分ずつ負担)内に寄り合いの拠点「いきいきサロン」がオープン。気軽に立ち寄っておしゃべりできる場となっている(1 日平均 30~40 人が利用)。

運営は、有償ボランティア(1 時間 200 円)が 1 日 2 人体制で担当し、年末年始を除き、毎日午前 11 時から午後 6 時まで営業している。

利用者は、入室料として 1 人 100 円(コーヒー・お茶などは無料。持ち込み自由)を支払う。



自治会報「ときわだいら」等の定期的な発行

毎月定期的に自治会報を発行。45年の実績がある（2007（平成19）年12月に543号を発行）。この会報において、孤独死の現状や課題、取組状況などについての情報を発信し、団地内の住民同士が情報を共有している。

また、団地社協でも会報「福祉ネットワーク」を年3回発行している。

自治会役員・団地社協理事・民生委員の併任

上記の3団体の役職をそれぞれが併任し、情報の共有と共通の理解を深め、新たな課題に協力して取り組んでいる。また、自治会役員会及び団地社協理事会（主な構成員は、自治会、民生委員、各種団体の関係者）を毎月1回開催し、様々な課題について皆が意見を出し合い、認識を共にしている。

「1人暮らし安心電話」システム

常盤平団地周辺にあるどうたれ内科診療所の取組。パソコンにあらかじめ患者の電話番号とメッセージと電話をかける時間帯を登録しておく。パソコンが自動的に電話をかけ、診療所側で録音したメッセージを受け手に伝えるとともに、その応答結果（困り事の有無など）を自動的にパソコンに蓄積するシステム。工学院大学の協力により開発されたもので、このシステムを応用すれば、1人暮らしの人を見守れる可能性がある。（試行中）

★常盤平団地から学ぶ「ポイント」

ポイント1：キーパーソンがいる

この取組のキーパーソンは、自治会長を20年間も務めるなど、居住者から信頼を得ている人で、地域においてリーダーとして活躍している。その人が、リーダーの心得として、「①道を示す②企画を立てる③一緒にやる④人の悪口は言わない⑤公平なつきあい⑥優しさ・思いやり（女性は昼間に主人公であり、地域のことをよく知っているから特に大事）⑦補って、補ってもらう」の7つを挙げている。

ポイント2：目的がある

団地内で発生している孤独死をなくすための取組方針が明確にされている。

ポイント3：行政の協力により活動の拠点が設置され、ともに活動をしている

市の協力を得て、「まつど孤独死予防センター」が団地社協の職務を拡張する形で設置された。団地社協理事、自治会役員、民生委員が集まる活動の拠点ができたことで、相談業務が拡充され、見守りなどの機能が高まった。

ポイント4：活動の仲間が多数いる

常盤平団地には、自治会活動に関わる役員のほか、住棟の階段室ごとの階段委員やボランティアがおり、多くの人が団地で活動している。

ポイント5：皆が集まれる施設がある

UR機構の家賃減免と団地社協の家賃補填により「いきいきサロン」が運営されている。ここでは、高齢者同士の交流を通じて仲間づくり・情報交換ができる。

ポイント6：役員同士が、団地の課題を共有している

自治会役員・団地社協理事・民生委員が併任され、定期的に開催される役員会で情報を共有し、課題に対して積極的に取り組もうという姿勢で活動している。

ポイント7：常に情報を発信している

毎月発行している自治会報、シンポジウムの開催、ホームページによる自治会情報の公開など、住民が自治会で起きている問題を共有できるような取組がある。

ポイント8：いざというときの備えをしている

緊急時の連絡先が明確にされ、ネットワーク化されている。また、いざという時のために団地社協が中心となり、「あんしん登録カード」の提出を居住者に促している。

ポイント9：複層的な見守りをしている

民生委員による見守り、周辺の診療所による見守り、寄り合いの拠点「いきいきサロン」での見守りなど、様々なところで見守り活動が行われている。

ポイント10：情報を収集できる取組が多数ある

個人情報保護の観点から、地域で見守りの必要な人がどの程度いるのか把握することが難しいため、まつど孤独死予防センターでは、民生委員の情報に加え、「福祉よろず相談」や「電話相談」による情報収集、「あいさつ運動」を通じて顔見知りになる取組などを進めている。

ポイント11：多くの主体により活動が行われている

この団地では、自治会役員、団地社協理事、民生委員のみならず、孤独死対策を援助している「市」、1人暮らし安心システムを実施している「どうたれ内科診療所」とそのシステムを開発した「工学院大学」、いきいきサロンの家賃を軽減している「UR機構」、通報協定を結んでいる新聞販売店など、それぞれの強みを活かした協力を得ている。

取組事例

西上尾第一団地（上尾市）

安心して住み続けられる団地を目指し、多様な主体が連携して活動する団地

【活動の主体】

- ・自治会
- ・コミュニティ協議会西上尾第一団地支部
(以下、「コミ協支部」という。)
- ・上尾市社会福祉協議会西上尾第一団地支部
(以下、「社協支部」という。)



西上尾第一団地の概要

- ・訪問日 2007(平成19)年11月28日
- ・ヒアリング先 自治会
- ・場所 上尾市小敷谷
- ・建物 RC5階建て
- ・総戸数 3,202戸
- ・人口 7,064人
- ・形態 賃貸
- ・所有者 UR機構
- ・入居 1968(昭和43)年～
- ・高齢化率 23.9%

(2006(平成18)年10月1日現在)
〈上尾市総務部資料から〉

【西上尾第一団地自治会等の活動】

西上尾第一団地は、1968(昭和43)年に入居が始まり、1969(昭和44)年8月に自治会が設立された。自治会には、区長・組織財政部・広報部など12の専門部があり、それぞれが活発な活動を行っている。自治会加入率は約90%である。

年に1回開催される自治会の定期総会は、階段毎にいる階段委員(10戸に1戸)約250名が代議員として集まり開催される。

また、団地内には、自治会、上尾市体育協会西上尾第一団地体協支部(以下、「体協支部」という。)、卓球部、野球部、高齢化問題を話し合う会(高齢者友の会)、社協支部などの地域にある多数の団体がコミ協支部に加入し、相互に協力しながら活動をしている。

さらに、自治会役員・民生委員・ボランティア・コミ協の代表者で構成される社協支部では、地域に住む高齢者を対象にした事業を行っている。

なお、団地内では9~10人の民生委員が活動している。

【団地の高齢化の現状】

西上尾第一団地は、空き住居がほとんどなく、子育て世帯からも人気が高い団地である。一方で、4人に1人が65才以上と高齢化が進んでいる。

西上尾第一団地の高齢化の状況(2006(平成18)年10月1日現在)

	上尾市	西上尾第一団地
人口	224,043人	7,064人
世帯数	87,138世帯	3,227世帯
高齢化率	16.8%	23.9%
65歳以上人口	37,748人	1,690人

〈上尾市「統計あげお」及び上尾市総務部資料から〉

【団地及び周辺の様子】

団地の施設管理は、UR機構が行っている。建物にエレベーターはないが、階段室には手すりが設置されている。また、1～2階は高齢者向け優良賃貸住宅であるため、高齢の既居住者が希望すれば階下の住居への移転が可能である。

当団地は、JR上尾駅から頻繁に発着するバスで約10分に位置しており、周辺は多くの商業施設や住宅に囲まれている。団地内商店街には、ほとんど空き店舗はなく、隣接して医療機関、郵便局、銀行のキャッシュディスペンサーなどの諸施設がある。敷地内は、多くの木々に囲まれ、運動ができるグラウンドや公園を有した良好な環境となっている。

また、団地の子どもが通学する小学校は3カ所ある。一時期は子どもの減少により統廃合の話もあったが、最近は子どもの数が増えつつある。

なお、団地中心部には自治会事務所(131m²)があり、社協支部が併設されている。そのほか、UR機構が所有する集会所があり、その一角には市の家賃補助を受けて自治会が借りた畳10畳分の広さのコミュニティ施設「老人だんらんの家」がある。



団地内掲示板にはサッカー
や空手のメンバー募集など
のチラシが貼られている

【団地内における様々な主体による主な活動】**消費生活部（自治会）**

UR機構から業者を紹介してもらい、個人で修繕しなければならないふすまや畳などの共同購入を実施している。また、秋に開催する青空まつりでは、近隣商店による即売会やフリーマーケットなどを実施し、居住者の生活援助をしている。

厚生部（自治会）

市の保健事業と連携し、歯ブラシ指導や乳児健康相談などを実施していたが、最近はこうした事業も縮小傾向となっており、現在は歯ブラシ指導のみ年2回実施している。

防災委員会（自治会）

防災訓練を年1回実施するほか、市全体の防災訓練に参加している。2006（平成18）年にはUR機構によりカマドベンチと仮設トイレが整備された。

公団対策部（自治会）

安心して住み続けられることを目指し、UR機構と積極的な話し合いを行っている。

青少年対策部（自治会）

コミ協支部の協力を得て、子ども達の通学と放課後の安心・安全を守るための見守り活動を行っている。

文化教養部（自治会）

団地内の運動会、夏まつり、文化祭、敬老の集いなど、多くの参加者を得て実施している。

環境・防災ステーションの設置（JS日本総合住生活（株）¹⁾

団地内の防災公園に、居住者支援策として、花壇コンポスト、仮設トイレ、カマドベンチなどを設置した（2008（平成20）年4月運用開始予定）。

ふれあい喫茶

平成11年から団地内のボランティアにより、集会所で開催されている。コーヒー、紅茶、パン、カレーなどを提供し、住民間の心のふれあいを図ることを目的としている。利用者は1回あたり約90名おり、当初は月1回だったが、平成19年10月からは月2回の開催となっている。

その他の高齢者対象の取組

- 介護予防体操が市の主催により、集会所で毎週実施されている。
- 高齢者友の会では、ひとりぼっちをなくそうという主旨のもと、仲間づくりのために、ハイキング・お花見・修繕問題や緊急時の対応についての学習会などを毎月実施しており、今後は見守り活動に取り組みたいとしている。
- 自治会では、団地内に居住する社会労務士の資格保持者による「年金相談会」を毎月実施している。
- 自治会と体協支部の連携により、高齢者等が寝たきりにならないよう健康管理の一貫として、毎月、健康リズム体操60及び健康リズム体操70をそれぞれ実施している。

上尾市社会福祉協議会西上尾第一団地支部の取組

高齢者を対象に、年1～2回の「食事会」、子どもと交流をする「おしるこ会」、週3回の配食サービスのほか、「福祉バザー」などを実施している。

また、平成14年からは「助けあい在宅サービス」として、会員向けに、団地内に住む大工や電気工事が低価格で棚の製作や小修繕などのサービスを実施している。

1 UR機構住宅において、居住環境の整備や生活サポートなどの総合的な管理を行っている企業。

・コミュニティ協議会西上尾第一団地支部の取組

コミ協支部を構成する活動主体同士が相互に協力しながら、毎月の資源回収を当番で行ったり、運動会、夏祭りなどの地域行事に参加したりしている。

【その他の動き】

団地の中には、今後も高齢者が増えていく。現在74歳が61人、73歳が101名いる（自治会調べ）。2004（平成16）年～2005（平成17）年頃に、上尾市と市内4団地とUR機構で、高齢化の現状について2～3回話し合いを行ったが、その後の動きはない。

★西上尾第一団地から学ぶ「ポイント」**ポイント1：長期にわたって活発な自治会活動が行われている**

入居当初から続いている自治会活動の積み重ねが、地域の結束力を強め、地域に生まれた様々な主体との連携につながっている。

ポイント2：多くの主体により活動が行われている・多くの活動・活躍の場がある

西上尾第一団地では、自治会のほかに、コミ協支部、社協支部などの多数の主体が活動し、それに関わる多くの人がいる。つまり、多数の人が活動・活躍できる場がある。

ポイント3：行政が団地内で活動している

高齢者向けの介護予防体操や子ども向けの歯ブラシ指導などの行政活動が、地域での仲間づくりのきっかけや見守り活動につながっている。

ポイント4：活動の拠点となる施設がある

団地内には自治会事務所のほかに集会所がある。そこでは、多数の催し物が開催されているほか、多数のグループが活動の拠点としている。

取組事例

大宮プラザ（さいたま市）

安心して暮らせるまちづくりを目指して、防犯活動を始めとした
活発な自治会活動を展開中

【活動の主体】

- ・自治会



大宮プラザの概要

- ・訪問日 2007（平成 19）年 12 月 4 日
- ・ヒアリング先 自治会
- ・場 所 さいたま市西区プラザ
- ・建 物 戸建
- ・総戸数 1,270 戸
- ・人 口 3,737 人
- ・形 態 分譲
- ・入 居 1971（昭和 46）年～
- ・高齢化率 28.2%

（2007（平成 19）年 1 月 1 日現在）
（埼玉県統計課「埼玉県町（丁）字別人口調査結果報告」から）

【大宮プラザの誕生】

1971（昭和 46）年に民間開発業者が分譲を開始した区域面積 31.3ha のニュータウンで、当時としては県内でもかなり大規模に開発された戸建住宅地である。第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）でかつ一戸あたりの敷地面積がおよそ 50～70 坪という区画で分譲されている。

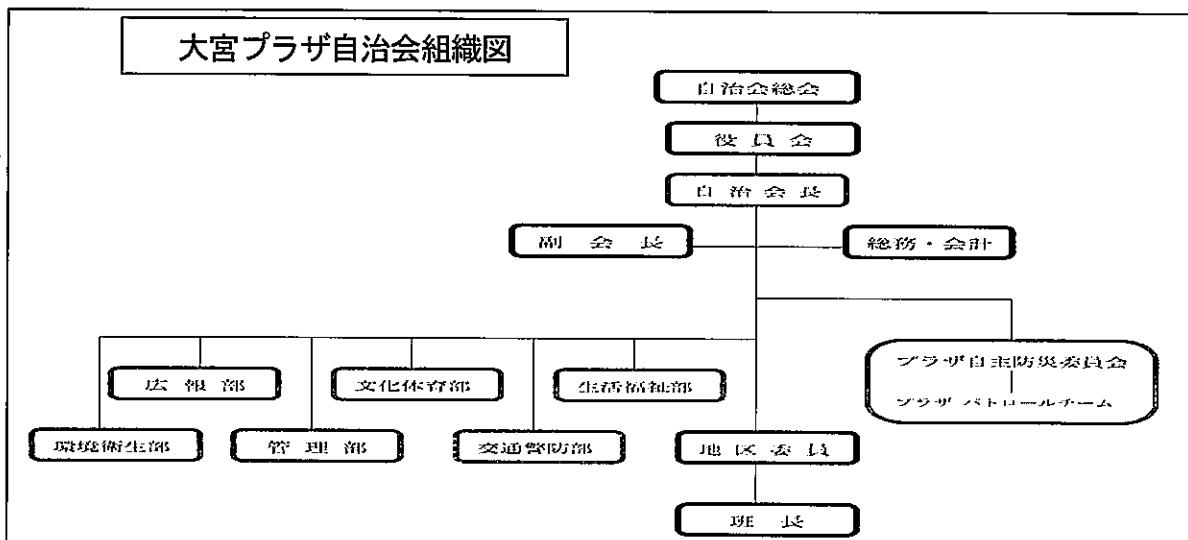
【大宮プラザ自治会の活動】

分譲当初、大宮プラザ地区では浄化槽を利用していたことから、居住者による汚水処理管理組合が結成され、地区内の街路灯とともに同組合が管理していた。その組合に全世帯が加入し、当時から「自治会」と呼んでいたため、現在でも高い自治会加入率が維持されている。

現在、自治会組織は、執行部役員 6 名、各地区から 2 名ずつ選出された 24 名の地区委員からなり、地区委員が各部会を運営している。なお、役員の任期は最大 3 年であり、頻繁に入れ替わる。執行部役員と地区役員による役員会は毎月開催され、情報を共有している。

その他、大宮プラザ地区には 13 のサークルからなる大宮プラザシニアクラブなどの団体が、自治会館を中心に活動している。

様々な活動の拠点で
ある自治会館



(大宮プラザ自治会 HP から)

【大宮プラザ周辺の施設】

街には緑があふれ、中央公園をはじめ四つの公園がある。プラザ商店街、スーパー、銀行、郵便局、小学校、幼稚園・保育園などの諸施設が周辺にあり、日常生活に必要なものはほとんど揃っている。

また、自治会の調査によると、地域には空き家 56 軒及び空き地 11 件がある。

なお、自治会では、自治会館を所有している。

【自治会各部会の活動】

広報部

「自治会だより」は、1991（平成 3）年頃から発行しはじめ、現在は毎月発行となっている。各部会からのお知らせなどを掲載し、各戸のほか行政（市役所、警察、消防）にも配布し、情報の共有を図っている。また、自治会ホームページでは、「自治会だより」のバックナンバーや自治会活動について掲載している。

環境衛生部

ゴミステーションの管理など、地域内の環境整備・美化を図り、快適に生活できるまちづくりを目指した活動を行っている。春には、さいたま市主催の「ゴミゼロ・キャンペーン」に参加している。

文化体育部

自治会の最大のイベント「プラザ夏祭り」と「文化祭」を企画運営している。夏祭りは、当初、街の住人が周辺の人達と親睦を深めることを目的にスタートした。今では夏祭りに合わせて帰ってくる里帰りの子・孫もいるので、夏祭りは大変にぎわっている。住民にとっても欠かせない行事となっている。

管理部

自治会館の管理運営、行政が管理する地域の公園や街路灯の点検、不具合があった場合の行政との連絡調整、街路樹・公園の樹木剪定時期の調整などを行っている。

生活福祉部

自治会館で行う「大宮プラザかえでの会（敬老会）」の運営など、会員の福利厚生に関する事業を展開している。

交通警防部

夏祭りの会場整理や年末防犯パトロールなど、地域の交通安全、防犯活動を行っている。

自主防災委員会

2003（平成15）年に発足した組織である。地震、火災、風水害などの災害が発生した時に、地域の災害応急対策に関する活動の主力となる。2006（平成18）年には、さいたま市の補助金と自治会の予算により、自治会館の庭に防災用倉庫を新設した。周辺小学校にも周辺地域用の防災倉庫があるが、それを補強するものとして、食料・日常生活用品なども収納している。2007（平成19）年12月には、防災倉庫の備品を使って実践ながらの訓練を実施している。

プラザパトロールチーム

プラザパトロールチームは、安全で住みやすい街を目指し、防犯活動を行うチームとして自主防災委員会内に組織された。約 110 名のメンバーが大宮プラザの地域内をパトロールしている。具体的には、約 30 名が班に分かれ、上着・帽子・腕章を着用して定期的に巡回をしている。他の約 80 人はフリー・パトロール組として、腕章を着け自由な地域・時間で巡回をしている。この活動により、以前は年間の空巣被害が 10 数件あったが、数件にとどまる効果をあげている。（自治会調べ）



【今後の課題】

○情報の把握

子どもの独立により、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増えており、緊急時にどのように対応するかが課題となっている。特に、個人情報保護の観点から、民生委員以外が高齢者の情報を把握することができず、どこに要援護者がいるのかわからない状態である。

○空き家・空き地への対応

自治会管理部が空き家・空き地の所有者に、除草などの管理を依頼している。

なお、分譲開始から 36 年が経過し、二世帯住宅化などによるストックの更新が増えている。所有者が変わる時は、価格の問題から土地が二分割され、建ぺい率・容積率ぎりぎりの物件が 2 棟建てられる傾向にある。土地の広い中古物件より、二分割された土地に建てられた新築物件の方が同価格であれば売れる。

○後継者の育成

10 年後、自治会活動に関わっている自治会役員の多くは、後期高齢者である。自治会としての行事を継続していくことが厳しくなる。

★大宮プラザから学ぶ「ポイント」

ポイント1：常に情報を発信し、情報を共有している

毎月広報誌が発行され、自治会執行部の様子や各部会からのお知らせが掲載されている。これにより、地域の情報が共有され、充実した活動の継続につながっている。

ポイント2：目的があり、無理なく続けられる取組である

プラザパトロールチームは、地域で発生する犯罪を減らそうと知恵を絞った結果、結成されたもので、無理なく続けられるフリーパトロールなど、多くの人が参加している。

ポイント3：活動の仲間が多数いる

自治会の役員が多数いる。中には、文章を書くのが得意な人やパソコンの得意な人など多様な人材がいる。

ポイント4：多くの活動・活躍の場がある

自治会役員のほかに、プラザパトロールチームや13のサークルからなるの大宮プラザシニアクラブなどがあり、多くの活躍・活動の場が用意されている。

ポイント5：活動の拠点となる施設がある・皆が集まれる施設がある

自治会館があることで、様々な催しが開催でき、活発なサークル活動が展開できる。

ポイント6：いざというときの備えをしている

自主防災委員会では、地震、火災、風水害などの災害が発生した時のために、発電機や炊き出し釜戸だけでなく、食料品や日常生活用品なども保有している。また、防災訓練では、防災倉庫に備えている備品を使ったり、炊き出し訓練を行ったりするなど、毎年非常時に備えた訓練をしている。

ポイント7：女性のパワーがある

女性は自治会が設立された当初から自治会活動に関わり、地域のことをよく知り、地域で活動するためのノウハウを持っている。そのため、定年退職して地域に戻ってきた男性をサポートできる人材である。

ポイント8：周辺地域との交流が図られている

自治会単独事業の「夏祭り」には、居住者だけでなく、周辺地域の人や里帰りの人などでにぎわう。自治会活動に周辺地域から多数の参加者が加わることで、地域間交流が図られ、人的ネットワークが形成されるきっかけになっている。

取組事例

新狭山ハイツ（狭山市）

新狭山ハイツに住む人々が、「誇り」と「素敵に加齢するまち」を実感できる
住民の知恵と工夫によるコミュニティづくりを展開中

【活動の主体】

- ・自治会
- ・管理組合
- ・N P O 法人グリーンオフィスさやま



新狭山ハイツの概要

- ・訪問日 2007（平成 19）年 10 月 30 日
- ・ヒアリング先 N P O 法人グリーンオフィスさやま
- ・場 所 狹山市青柳
- ・建 物 R C 5 階建て
- ・総戸数 770 戸
- ・人 口 約 1,600 人
- ・形 態 分譲
- ・入 居 1973（昭和 48）年～
1974（昭和 49）年
- ・高齢化率 25%以上

【新狭山ハイツでの活動の経緯】

新狭山ハイツは、1973（昭和 48）年の入居当初にコミュニティの基幹的組織である「自治会」、「子ども会育成会」が発足した。その後、「寿会」、「緑化推進本部」、「あおやぎ文庫」などの新狭山ハイツの居住者による自主的な組織（以下、「担い手の会」という。）が誕生している。

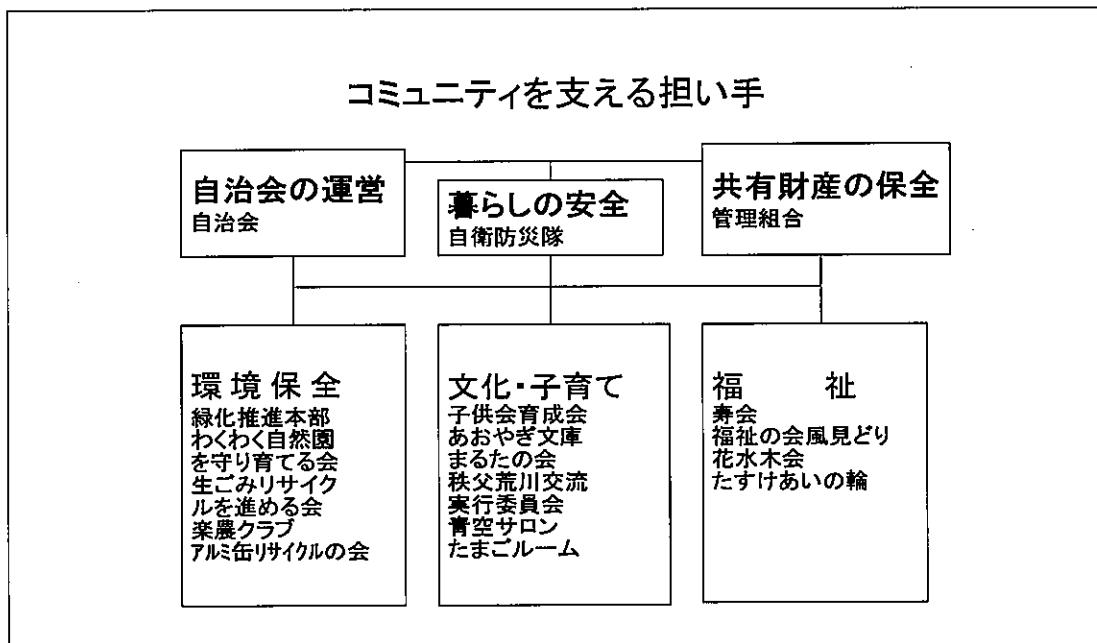
現在自治会は、生活環境部・厚生部・広報部・総務部があり、自治会加入率は 95%以上である。

また、新狭山ハイツの建物等の管理については、当初、管理会社に業務委託をしていたが、「自らの財産は自らの手で」という意識から、1983（昭和 58）年に管理組合による自主管理運営となった。

新狭山ハイツでの活動は、コミュニティ活動を担う「自治会」と共有財産の保全を担う「管理組合」が両輪となり、これに環境・文化・子育て・福祉などに係る様々な「担い手の会」が加わって活発化してきた。

しかし、自治会や管理組合の役員の活動は多岐にわたり、忙しいことなどから、問題が

発生すると過重な負担になってしまふ。そこで、コミュニティ活動の中核をなしてきた担い手の人達が、NPO法人を2003(平成15)年4月に設立し、自治会及び管理組合の役員の力になり、新狭山ハイツ内での問題に対応していくことになった。



【新狭山ハイツ及び周辺の施設】

新狭山ハイツは、最寄り駅からバスで約10分(1時間当たり平均2~3本運行)に位置し、周辺は雑木林と田園に囲まれている。周辺に商業施設はほとんどないため、買い物の際には車やバス等の利用が必要である。新狭山ハイツ隣接地には、数年前までスーパーがあつたが、現在はデイサービスセンターになっている。

また、住棟にエレベーターはないが、管理組合により、階段室に手すりが設置され、階段の出入口付近はスロープ化されている。2007(平成19)年12月時の空き家は40~50世帯程度である(NPO法人グリーンオフィスさやま調べ)。

【新狭山ハイツでの活発なコミュニティ活動のきっかけ】

○ 2つの事業の成功

1975(昭和50)年に、自治会の承認を受け、担い手の会として「緑化推進本部」が立ち上がり、5年で緑の倍増を目指す「緑化5カ年事業」に取り組み、新狭山ハイツを緑豊かな環境に大きく様変わりさせた。

また、1976(昭和51)年には、自治会の呼びかけのもと、担い手の会として、子どもを対象とした文化活動を推進する「あおやぎ文庫」が発足した。

この2つの事業が大きな成果を上げたことが、その後のコミュニティづくりに大きな自信、さらには加速する原動力となつた。

【新狭山ハイツにおけるこれまでの主な活動】

その1

緑による継続的な環境改善

その2

まるた小屋とわくわく自然園の自力建設

その3

団地の生ごみリサイクル

その4

秩父荒川（旧荒川村）との交流

その5

息のながい自治会機関誌の発行

その6

団地発NPO法人の立ち上げ

その1 緑による継続的な環境改善

○住民による植栽活動、緑の自主管理、季節のミニ行事の開催、落ち葉や剪定枝の堆肥化・炭焼き・緑のクラフト、市の管理地である防火水槽の上部を活用した広場や花壇・共有地を利用したシイタケ園・周辺の遊休農地を借りた広場の整備など

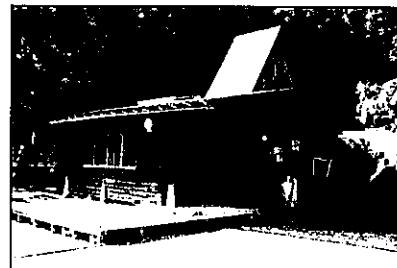


防火水槽上部を利用した花壇

その2 まるた小屋とわくわく自然園の自力建設

○新狭山ハイツの共有地に 1989（平成元）年に「まるた小屋」を建設。

あおやぎ文庫の女性たちから「文庫独自の部屋が欲しい」との要望を受け、公募により集まったメンバー「手作り工作隊」により建設の基礎から上屋のすべてが建設された。子どもの図書館・ミニ集会所・高齢者のたまり場として活用されている。



まるた小屋

○調整池の上部を利用して、1998（平成 10）年に「わくわく自然園（ビオトープ）」を整備。地域の子ども達の校外学習や環境教育の場として活用されている。



わくわく自然園（ビオトープ）

その3 団地の生ごみリサイクル

○2000（平成 12）年、市の生ごみ拠点リサイクル事業に参加し、団地の生ごみをリサイクルして有機堆肥を生成し、日曜菜園などに活用している。

その4 秩父荒川との交流

○1985（昭和60）年から旧荒川村と交流を図っている。子ども達の農村体験、祭りでの相互交流、りんごオーナー、そばを介した交流など。

その5 息のながい情報誌の発行

○入居以来、毎月自治会機関誌「はいつニュース」を発行している。

その6 団地発NPO法人の立ち上げ

○2003（平成15）年4月に「NPO法人グリーンオフィスさやま」を設立した。

【NPO法人グリーンオフィスさやま（愛称：NPOじおす）の活動】

1 活動の目的

主に狭山市及びその周辺地域を対象に、安心かつ楽しく住み続けられる街・コミュニティの実現に係る事業を行い、公益に寄与すること。

（新狭山ハイツ外の人たちとの交流を深めながら、幅広い社会貢献を行う。）

2 活動を支える人

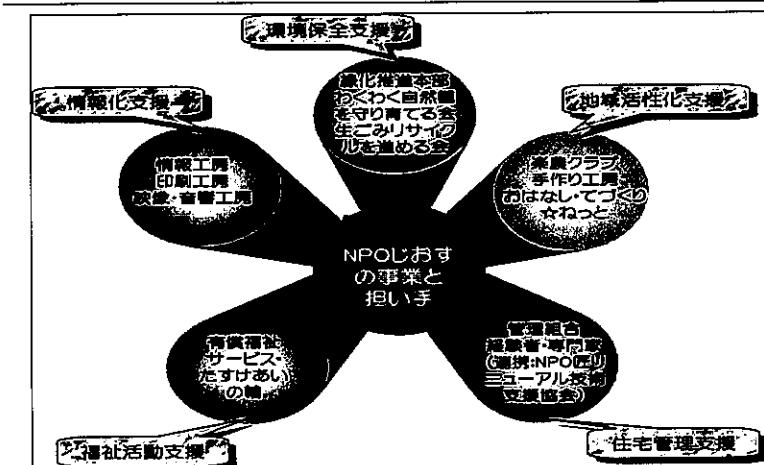
NPO法人の会員（104名（正会員52名、賛助会員46名、法人会員6社））が、主体となって活動している。活動の中心は、新狭山ハイツの自治会役員や管理組合理事経験者が多く、様々な分野の専門家や趣味・特技を持つ人も多数いる（今まで新狭山ハイツ内で活動してきた担い手の会の一部がNPO法人のもとで活動している）。

3 活動の資金

主な収入源は、新狭山ハイツの管理組合や自治会から請け負った業務である。例えば、新狭山ハイツの敷地管理業務（緑の管理や清掃など）や自治会広報紙の配布・チラシの作成・議案書のコピーなどである。その他、生ごみの堆肥化に対する市からの補助金などがある。

なお、業務を実際に行う人には、原則として、1時間当たり700円程度の報酬を払っている。

NPO法人グリーンオフィスさやまの事業と担い手



【NPO法人グリーンオフィスさやまの主な活動】

環境保全支援事業

緑地保全・育成・改善する「緑化推進本部」、団地内のビオトープの維持・管理や体験学習機会の提供等を行う「わくわく自然園を守り育てる会」、生ごみの堆肥化を推進する「生ごみリサイクルを進める会」など

地域活性化支援事業

周辺農地を借りて共同農場として整備し、農業体験・炭焼き体験・堆肥づくり等を行う「楽農クラブ」、専門技能や趣味を活かした各種手作り工作・小修繕作業や工事に関わる相談等を行う「手作り工房」、子ども達への読み聞かせや紙芝居等の遊び方の出前・支援等を行う「おはなし・てづくり☆ねっと」など

情報化支援事業

パソコン学習及びホームページ作成等を行う「情報工房」、広報物等の作成・印刷・配布等を行う「印刷工房」、ビデオ録画・編集や音響演出等を行う「映像・音響工房」など

福祉活動支援事業

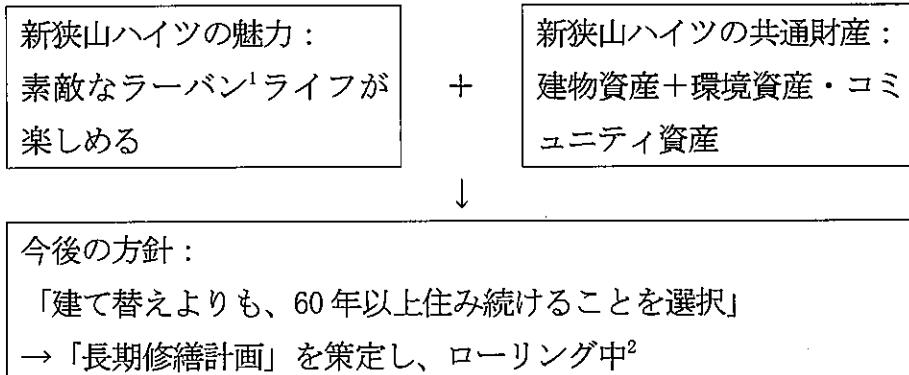
有償福祉サービスの提供等をする「たすけあいの輪」など

住宅管理支援事業

集合住宅の管理運営の支援（セミナーや講演会の開催、支援活動の出前、イベントへの参加協力、大規模修繕工事や長期修繕計画等のコンサルテーション等）

【新狭山ハイツの今後の課題とその対応策】

○建物の老朽化に伴う課題



○空き家への対応

- ①新狭山ハイツの特徴・魅力を記載したチラシを住民や不動産業者に配布し、新しい世帯を取り込む工夫をしている。
- ②団地の空き店舗や空き室を利用した、たまり場などのサロン・総菜屋・居酒屋などの開設も話題に上っている。

○高齢化の進展への対応

- ①買物や通院支援 ②階上から階下への転居の支援 ③カーシェアリングへの取組計画が話題に上っている。

○さらなる活動者の確保

- ①若い人や団塊の世代を取り込むことは容易ではない。そこで、自治会や管理組合での活動を通じて、担い手の会への加入を勧めている。

★新狭山ハイツから学ぶ「ポイント」

ポイント1：人の特技・趣味を活かした活動である

ここでの活動は、何か問題が発生するたびに、解決に向けた居住者による自主的な組織「担い手の会」が発足する。また、この人を活かすために必要な活動は「何か」と言う視点でも、「担い手の会」が発足している。

ポイント2：事業の成功の積み重ねが重要である

例えば、緑化5カ年事業やあおやぎ文庫発足のように、「1つの事業の発案（企画）→実現に向けての努力（合意形成・計画設計・実践）→実現に伴う成就感の体感→新たな事業へ」という循環が繰り返されてきたことで、住民の知恵と工夫で事業に取り組む楽しさが醸成され、ノウハウが蓄積され、人的なネットワークが形成してきた。

¹ 都市と農村の相互交流

² ローリングとは、計画の実行→分析・評価→計画の修正・実行というサイクル（循環）を繰り返していくこと。

ポイント3：多くの活動・活躍の場がある

担い手の会が多数あるため、多くの活動の場がある。また、1人で複数の担い手の会に参加しているため、人的ネットワークが形成されやすい。

ポイント4：皆が集まる施設がある

自治会の集会所や文庫の家兼ミニ集会所の「まるた小屋」では、皆が集まって様々な会合や打ち合わせができる。

ポイント5：多様な助け合いの仕組みがある

NPO法人には、低価格で家の修繕や電球の交換などを行う「手作り工房」がある。

また、自治会においても、高齢者を対象に、親睦団体「寿会」や遊びと食事を楽しむ「花水木会」、高齢者のたまり場「福祉の会風見どり」などがあり、多様な助け合いに結びつく取り組みが多数ある。

ポイント6：常に情報を発信している

自治会広報誌「はいつニュース」を毎月発行しているほか、NPO法人による「ホームページ」(随時更新)があり、情報の共有と発信がされている。

ポイント7：将来を見据えた話し合いがもたれている

新狭山ハイツの住棟の今後の維持管理について、管理組合のもと定期的に話し合いがもたれ、長期修繕計画が進められている。

ポイント8：地域にある資源を活用している

団地の共有地、市の管理用地、周辺の遊休農地などを活用し、様々な活動を行っている。また、資金についても、地域のお金（自治会費、管理組合費、団体の活動費）だけでなく、県・市の補助金や委託費、民間企業等の助成金を積極的に活用している。

ポイント9：周辺地域との交流が図られている

地域の子ども達が環境学習を目的に「わくわく自然園」で活動し、多くの新狭山ハイツ居住者が周辺遊休農地を日曜菜園として借りるなど、新狭山ハイツの中だけでなく周辺地域の人達とも交流が図られている。

ポイント10：活動をつなぐ組織がある（点の支援から面の支援へ）

NPO法人グリーンオフィスさやまは、多くの担い手の会により構成されているため、様々な支援活動が行える。

取組事例

NPO法人ちば地域再生リサーチ（千葉市）

海浜ニュータウン高洲・高浜地区において、リフォームや
買物代行などのコミュニティビジネスを実践中

【活動の場所】

海浜ニュータウン高洲・高浜地区

(事務所：千葉市美浜区高洲

高洲第1ショッピングセンター内)



海浜ニュータウン高洲・高浜地区概要

・訪問日 2007（平成19）年11月6日

・ヒアリング先

NPO法人ちば地域再生リサーチ

・場 所 千葉市美浜区高洲・高浜

・総戸数 16,526戸

集合住宅：賃貸（UR機関7,369戸、県営516戸、市営1,422戸、社宅等288戸）

分譲住宅：（UR機関4,240戸、民間1,849戸）

戸建：842戸

・人口 43,667人

・入居 1973（昭和48）年3月～

・高齢化率 14.0%

（2007（平成19）年3月現在）

〈千葉市『町丁別人口・年齢別人口（登録人口）』から〉

【ニュータウンの概要】

海浜ニュータウンの高洲・高浜地区は、JR京葉線稻毛海岸駅を含む南北に約2km、東西に約1.5kmのエリア内に分譲、賃貸、集合、戸建の住宅があり、特に高洲地区は海浜ニュータウンの中でも、最も早い1973（昭和48）年に入居が始まった。

【高洲・高浜地区の様子】

高洲・高浜地区は、全体の約7割が住宅公団（現UR機関）によって1970年代前半に供給された中層階段室型住棟である。

商業施設は、地区の北東部に位置する駅周辺を中心に数多く存在し、地区内には、3カ所の近隣センター型のショッピングセンター（以下、「SC」という。）が立地している。

SCには、空き店舗も存在するが八百屋や衣料品店など生活必需品が揃っているところと、シャッター街になっているところがあるが、全体としては縮小傾向にある。

また、地区内の道路は整備され、保育園、幼稚園、小中学校、郵便局、銀行などの施設も整っている。

【高齢化の状況について】

海浜ニュータウン高洲・高浜地区の高齢化率は14.0%と高くはないが、60才代前半の人が多いため、今後急速に高齢化が進むと予測される。



海浜ニュータウン高洲・高浜地区の 高齢化の
状況 (2007(平成19)年3月現在)

	高洲・高浜地区
人口	43,667人
世帯数	19,059世帯
65歳以上人口	6,133人
高齢化率	14.0%
65歳以上高齢単身者世帯数	625世帯※

※NPO法人ちば地域再生リサーチ調べ、平成17年

〈千葉市『町丁別人口・年齢別人口(登録人口)』から〉

【NPO法人ちば地域再生リサーチの概要】

1 活動目的

海浜ニュータウン地域において、高齢化する現居住者が安心して安全に住むことができ、同時に新しい居住者を地域に呼び込むような魅力あるニュータウンの再生プロジェクトが求められている。そのため、NPO法人ちば地域再生リサーチでは「地域密着サービスから地域再生へ」を活動目標に掲げ、現在は、暮らし・すまい・地域サービスをトータルに支援する活動を実施。長期的には、地域課題をとらえ解決するニュータウン再生計画の立案とその推進を目指す。活動の主範囲は高洲・高浜地区であるが、海浜ニュータウン全域への展開を図っている。

2 設立経緯・組織

2003(平成15)年8月に千葉大学関係者(教員と学生)を中心に設立された。大学教員という専門家集団と若い感性を持つ大学院生と住民が一緒に行動することが特徴である。

2001(平成13)年から大学の地域貢献と工学部デザイン工学科の研究の一環として、海浜ニュータウンで活動している。海浜ニュータウンで活動する理由は次のとおり。

- (1) 所有形態(UR機構・市・県・分譲・賃貸)が多様であり、街の縮図としてもモデル地区となる可能性がある。
- (2) 事業主体(県・市・UR機構・民間)とパートナーシップを築きやすい。
そのため、実践(住民・NPO法人)、協力(UR機構・県・市)、研究(千葉大)というパートナーシップによるニュータウン再生の枠組みが構築できる。

3 経営状況

収入は、会費・寄付と事業収入がある。事業収入はコンサルタント事業で7割、リフォーム事業で3割である。会費・寄付は事務所費等の一般管理費になり、事業経費は、コンサルタント、リフォーム事業の収入で賄っている。

なお、コミュニティビジネスで採算をとることは難しい。しかし、責任を持って事業を継続していくためには、ボランティアに頼らない有償スタッフによる経営が不可欠であるとしている。

【NPO法人ちば地域再生リサーチの活動の経緯】

1 立ち上げ期の活動

(1) 地域の情報と課題の収集

UR機構賃貸住宅が建ち並ぶ地区に立地する高洲SC内に事務所を構え、「イベント」や「ワークショップ」などを行ったり、ニュータウン内の小学校5・6年生の総合学習において地域づくりのワークショップを開催したりして、団地での課題や地域の情報を収集するとともに住民との交流を図った。

また、アンケートを実施し、住民ニーズの把握に努めたり、新聞やチラシなどにNPO法人ちば地域再生リサーチの記事を掲載したりして、認知度を高める工夫をした。

(2) キーパーソンづくりとコミュニティビジネスのフレームづくり

情報収集イベント「街の道具箱」に訪れたキーパーソンとも言える住民から、地域情報や事業の企画などが持ち込まれた。

そして、NPO法人ちば地域再生リサーチと高洲SCとキーパーソンが連携し、地域に根付いたサービスを、コミュニティビジネスとして実践することが検討された。

2 コミュニティビジネスの実践

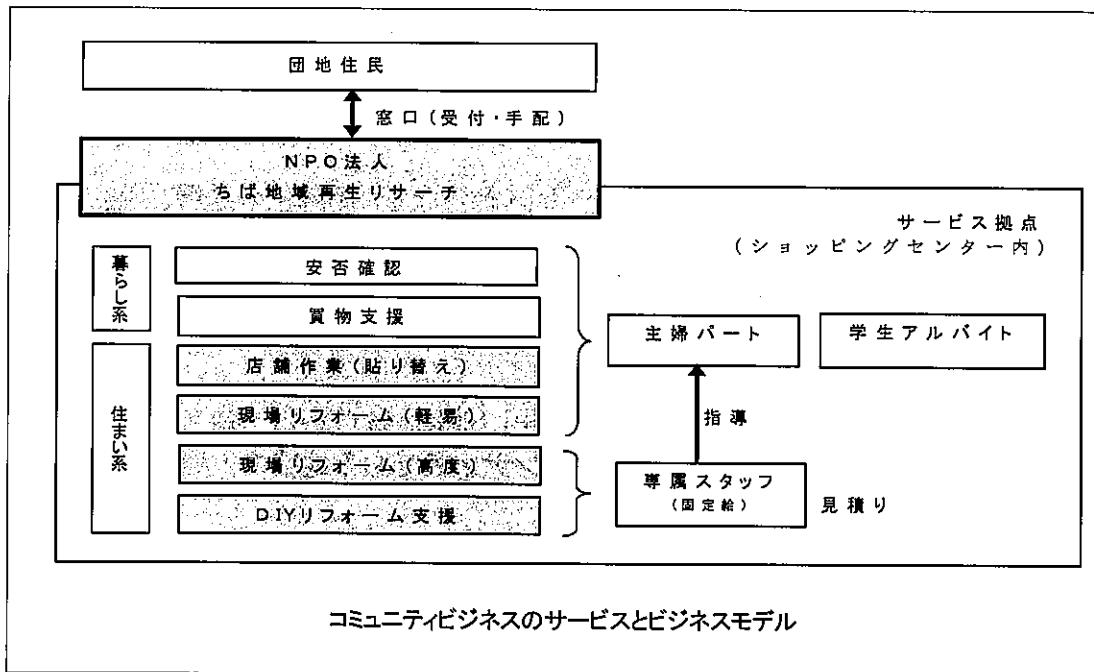
住民ニーズを踏まえ、キーパーソンの得意分野やショッピングセンターの機能を検討し、NPO法人ちば地域再生リサーチの活動の目標である高齢者が安心して暮らせる魅力あるニュータウンを見据え「住まい系サービス」と「暮らし系サービス」をコミュニティビジネスとして実施することになった。

【高洲SC付近の地域の課題】

○団地内の居室のリフォームが促進されていない。例えば、UR機構住宅において、承諾を得れば、壁紙などが張り替えられることを居住者は知らない。また、知っているとしても、費用が高く、リフォームの実施には至っていない。

○エレベーターのない住棟では、階段の上り下りが大変な高齢者が増えている。

○孤独死が増えている。



〈NPO法人ちば地域再生リサーチ作成資料より〉

【コミュニティビジネスの特徴】

- ①専門技能を持つ退職者層を活用、②団地SCの活性化と地域コミュニティの活性化を連動させる、③大規模団地の古くて画一的というデメリットをメリットとして捉える、④地域内の主婦をパートとして雇用し、専門技術を持たせる

【コミュニティビジネスの事業内容】

☆住まい系サービス

DIY (Do It Yourself) サポートとリフォーム・住宅修理からなる。団地の画一的な構造を活かし、材料の大量仕入れが可能で、かつ専門技能を持つ地元の退職者層を活かせる事業を実施している。壁紙・ふすま紙・網戸の張り替えや塗装の塗り直しなど住民ニーズに応える内容になっている。

なお、DIY講習会の開催は、スタッフの養成・確保につながっている。

○DIY店頭サポート

居住者自らが作業を行うリフォーム(DIY)を支援するために、相談受付・材料販売・工具レンタル・講習会等を店頭で実施している。

○DIYサポートシステム

本人が1人で出来るようになるまで、出張して修繕作業を手伝うサービス。

○出張リフォーム

専門技能を持つ地元の退職者層による出張リフォームサービス。

(手すりの設置・段差の解消・網戸やふすまの張り替えなど)

☆暮らし系サービス

代済商品配達サービスと買物代行サービスからなる。高齢化の進展、孤独死の増加、団地SCの衰退に対応したサービスであるとともに、高齢者の生活支援や安否確認にもなっている。これらの事業は、NPO法人ちば地域再生リサーチ及びパート契約を結んだ住民スタッフが実施している。

○代済商品配達サービス

高洲SC内で買い物をした商品を一回50円（他に、SCから一袋当たり50円の協力金あり）で自宅まで運ぶ。登録有償ボランティアである地域の主婦などが運んでいる。

自分で商品を選んで買い物がしたいが、運ぶための支援が必要な高齢者等に対応したサービスである。

○買物代行サービス

代済商品配達サービスを行っている高齢者（約50人）で、信頼関係ができている場合に行っている。

☆その他の取組

○地元密着・地域連携のため、様々な地元住民組織の推薦により、周辺コミュニティセンターの指定管理者へ応募した。（落選したが、次回に向け準備中）

○レディース隊（デュアル・ワーク人材）の結成（財団の補助事業）

買物代行と住まい系サービスで別々にパートを雇用していたが、買物代行もするし、軽易なリフォームをする人材（デュアル・ワーク）を育て、活動経費の合理化を図る取組を進めている。

○民間企業からの受託調査とタイアップ

①スーパーの共同宅配サービス②大手家電量販店の御用聞きサービス③携帯電話会社の安否確認サービス④マンション管理会社のフロントサービス⑤大手電力会社の安否確認サービスなどに関する調査を行った。他に、民間企業とタイアップ可能な事業を実施している。

○活動拠点の拡大

分譲住宅（集合・戸建）が建ち並ぶ地区に立地する稻浜SCの空き店舗に、活動拠点（アチキチ）を2007（平成19）年7月に開設。多彩なイベントや地域活動を通して、どんなコミュニティビジネスができるのかを模索中。

現在、アチキチでは、パソコン教室を開催したり、対面型ショッピングを促

進するために個人商店主のプロフィールを紹介したりしている。

○UR機構と住民間の調整

UR機構が団地内集会所を改修する際に、NPO法人ちば地域再生リサーチが住民の要望を聞くなど、UR機構と住民間の利害調整役を果たしている。

○街の道具箱（地域の情報収集イベント）の開催

住民のニーズ調査を行ったり、大学院生の研究に関する展示をしたりしている。他にも多数の取組を実践している。

【海浜ニュータウン再生のための周辺団体との連携】

海浜ニュータウンを魅力ある地域とするために、NPO法人ちば地域再生リサーチでは多様な主体との連携を進めている。

○千葉ロッテマリーンズ、ジェフユナイテッド市原・千葉、千葉大等との共同研究

○市民学会の立ち上げ

海浜エリアの暮らしやすい地域社会と地域文化の創造及び地域の発展に資することを目的に、地域に係わる市民、産業、行政、大学が個別に研究し蓄積してきた問題意識を持ち寄り発表する場として、(仮称)ちば地城市民学会を設立する予定。

★NPO法人ちば地域再生リサーチから学ぶ「ポイント」

ポイント1：目的がある

NPO法人ちば地域再生リサーチの活動は、大学の地域貢献と研究という目的から設立されたが、ニュータウンを長期的な視点で再生するために事業に取り組んでいる。NPO法人が活動するためには、明確な目的が必要である。

ポイント2：地域から信頼を得る努力をしている

地域で活動するためには、地域の人達とできるだけ関わり、さまざまな情報発信をして、信頼関係を得なければ事業として成り立たない。そのため、学生が研究目的で一時的に地域で活動しても、地域の人は、協力するだけでメリットがないと判断し、信頼が得にくい。そのため、NPO法人を設立したのも、活動の継続性をアピールして、地域からの信頼を得るためにある。また、NPO法人は地域の小学校などとも関わり、地域と積極的に交流している。

ポイント3：住民ニーズを把握し、ニーズに即したコミュニティビジネスを実施しているとともに、新しいビジネスモデルの創出に取り組んでいる

地域内でのアンケートの実施やコンサルタント業務を通じて、常に住民ニーズを把握し、地域のニーズに即したコミュニティビジネスに取り組んでいる。

ポイント4：地域の人材を雇用している

暮らし系サービス・住まい系サービスとともに、地域に居住する主婦や退職者層が関わっている。そのため仕事を依頼する人からの信頼も得やすい。

ポイント5：人材の養成をしている

住まい系サービスでは、サービスの実践者となる人材を養成し、事業の安定的な継続を図っている。

ポイント6：活動の拠点となる施設がある

SCの中に拠点があるため、地域の人の目に止まりやすく、講習会などの事業も実施しやすい。

ポイント7：コミュニティビジネス以外の収入の仕組みがある

低価格でサービスを実施しているため、コミュニティビジネスのみで人件費を賄うことは難しい。そのため、コンサルタント業務などを行って活動資金を補填している。

2 国やUR機構などの制度や取組～文献から～

ここまででは、実際に現地や講演会で話を聞いてきた事例を紹介し、課題解決の手がかりを探ってきた。ここでは、文献から、ニュータウンの課題として取り上げたニュータウンのストックの活用についての手がかりを考えていきたい。

そこで、ニュータウンのストックの活用という視点から、現在の住宅政策や高齢社会対策に関する法律等の枠組み及び国やUR機構などの取組を紹介する。

(1) 住宅政策に関する枠組み

本格的な少子高齢化・人口減少社会の到来を迎え、日本の住宅政策は、昭和30年代後半から昭和50年代前半にニュータウンが開発された時とは大きく変わっている。そこで、現在の日本における住宅政策の基本方針である「住生活基本法」と、住生活基本法を踏まえ、自由民主党政務調査会がまとめた「200年住宅ビジョン」を取り上げ、これから的生活及び住宅についての考え方を紹介する。

ア 住生活基本法（平成18年法律第61号）

「住生活基本法」は今後の日本における住宅政策の基本的な方針・方向性を示す法律であり、少子高齢化の急速な進展、人口・世帯減少及び住宅ストック量の充足を背景に、住宅の「量の確保」から民間市場と既存ストックの有効活用を重視しつつ、居住環境を含めた住宅の「質の向上」への転換を図り、これから国民の豊かな住生活の実現を目指すために制定された。

「住生活基本法」においては、4つの基本理念（①現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等、②住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成、③民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進、④低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保）を定めるとともに、基本理念の実現に向けた各主体の責務、基本的な施策等を定めている。

また、「住生活基本法」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進するための基本的な計画として、政府は「住生活基本計画（全国計画）」を、都道府県は全国計画に即して「住生活基本計画（都道府県計画）」を定めるものとしている。

イ 200年住宅ビジョン（平成19年5月 自由民主党政務調査会）

住生活基本法の基本理念にのっとり、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図るべく具体的な施策を展開するために、①超長期にわたって循環利用のできる質の高い住宅ストックを形成すること、②個人の財産としての住宅の価値を維持することはもとより、これを社会全体の資産として継承していくこと、が最も重要な政策課題であるとの認識のもと検討がなされた。そして、「200年住宅ビジョン」として、⑦超長期にわたる維持管理

にも配慮された建設システム、①適切に維持管理していくためのシステム、⑦円滑に流通するためのシステム、⑨金融システムなどと有機的に連携、⑩社会基盤・まちなみの整備を含め、一体となったシステムの構築が必要だとする 12 の提言がまとめられた。

(2) 高齢社会対策に関する枠組

昭和 30 年代後半から昭和 50 年代前半に開発されたニュータウンでは、高齢化が進んでいることを先に述べてきた。そこで、日本の高齢社会対策の基本的な枠組みである「高齢社会対策基本法」と、高齢対策の中長期にわたる基本的かつ総合的な指針である「高齢社会対策大綱」をストックとの関わりという視点から紹介する。

ア 高齢社会対策基本法（平成 7 年法律第 129 号）

高齢社会対策を総合的に推進し、経済社会の健全な発展と国民生活の安定向上を図ることを目的としている。また、高齢社会対策の基本理念として、公正で活力ある、地域社会が自立と連携の精神に立脚して形成される、豊かな社会の構築を掲げている。

イ 高齢社会対策大綱（平成 13 年 12 月 28 日閣議決定）

高齢社会対策大綱は、目的及び基本姿勢、横断的に取り組む課題、分野別の基本的施策の 3 部構成からなっている。分野別の基本的施策では、「就業・所得」「健康・福祉」「学習・社会参加」「生活環境」及び「調査研究等の推進」の 5 分野の指針が示されている。「生活環境」分野では、住宅は生活の基盤となるものであることから、生涯生活設計に基づいて住宅を選択することが可能となる条件を整備し、生涯を通じて安定したゆとりある住生活の確保を図ることとしている。

(3) 国やUR機構などの取組

昭和 30 年代後半から昭和 50 年代前半に建設されたニュータウンでは、ライフスタイルの変化や高齢化の進行から、住宅設備が使いづらかったり、段差があるため移動に支障があつたり、住戸規模が大きすぎたり・小さすぎたりするミスマッチなどが見られる。そこで、ストック活用のための取組例として、「既存住宅流通市場・住宅リフォーム市場等の環境整備」や「高齢者の自立や介護に配慮した住宅の整備」など、国等で取組が進められている事業を紹介するとともに、昭和 30 年代後半から昭和 50 年代前半に建設された住宅が保有するストックの約 75% を占めているUR機構の取組を紹介する。

ア 既存住宅流通市場・住宅リフォーム市場等の環境整備

取 組	概 要
リフォーム支援	①リフォーム支援体制の整備（参考1） ②リフォームローンの充実 ③分譲マンションについて、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みの構築
既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実	①簡便で一定の客観性を確保した「既存住宅の評価ガイドライン」の策定 ②（既存住宅性能評価結果等を活用した）買主への情報提供を促進
既存住宅の取引に関する情報提供の充実	①取引価格などに関する情報が、既存住宅の売却・取得をしようとする者に対して的確に提供される仕組みの充実（参考2）
住み替え支援体制の整備、住み替えを支援する住宅ローンの枠組み整備	①個人の居住ニーズのマッチングを図り、住み替えを円滑化する仕組みの構築（参考3） ②住宅を売却する際に売り主の住宅ローンが買い主に継承される債務継承型ローン（アシューマブルローン）の推進

（参考1）リフォーム支援

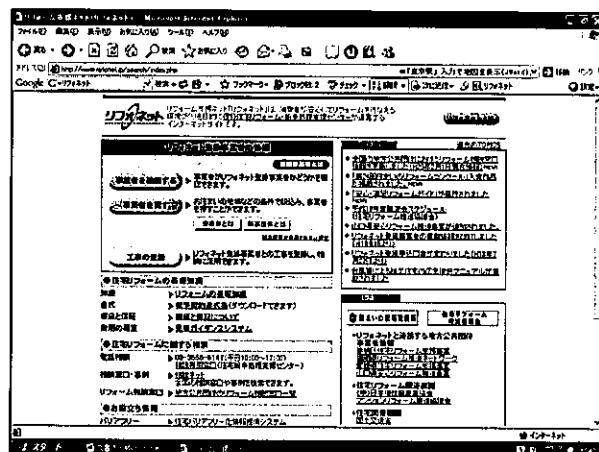
○リフォームに関する相談窓口

①都道府県・市町村に設けられたリフォーム窓口

2009（平成21）年までにすべての市町村にリフォーム相談窓口が設置されることを目指している。（全都道府県、37政令市・特別区、687市町村が設置¹⁾）

②（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口

住宅リフォームの推進や住宅品質確保促進法に基づく住宅紛争処理の支援、住宅相談の受付等、消費者への支援を行っている。また、インターネット（リフォネット）により、リフォーム事業者情報や工事費の見積もり（概算）、リフォーム相談窓口を案内している。



〈「リフォネット」HPより〉

¹⁾ 自由民主党政務調査会「200年住宅ビジョン」2007（平成19）年5月より

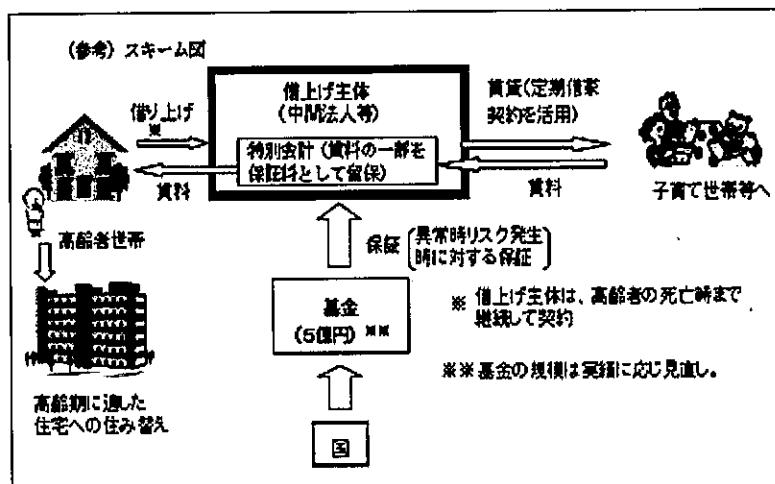
(参考2) 既存住宅の取引に関する情報提供

- 国土交通省の運営する「土地総合情報システム¹」による不動産取引価格情報を提供している。
- 不動産流通機構の保有する全国の不動産取引成約価格情報をレインズ²で提供している。

(参考3) 住み替え支援体制の整備

○高齢者の住み替え支援制度

高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、高齢者や子育て世帯等のライフステージに応じた住み替えを支援している。〈3年間のモデル事業として、有限責任法人移住・住み替え保証機構が借上げ主体として登録（平成18年10月1日から事業開始）〉



〈「住替え・二地域居住支援サイト」HPより〉

イ 高齢者の自立や介護に配慮した住宅の整備

取組	概要
バリアフリー化の促進	「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）の普及など、住宅のバリアフリー化施策の積極的な展開。（参考4）
住宅と福祉の施策の連携強化	可能な限り自立かつ安心して在宅生活を営めるようにするために、住宅設備等のハード面での配慮に加え、医療・福祉サービスといった面からも生活の支援を行う、高齢者向けの公共賃貸住宅の整備事業「シルバーハウジング・プロジェクト」の推進。（参考5）

¹ 取引価格情報、地価公示価格、都道府県地価調査価格が検索できるシステム

² 不動産流通市場の動向に関する、検索システム及び加工・分析した不動産取引情報を公開するシステム

(参考4) バリアフリー化の促進

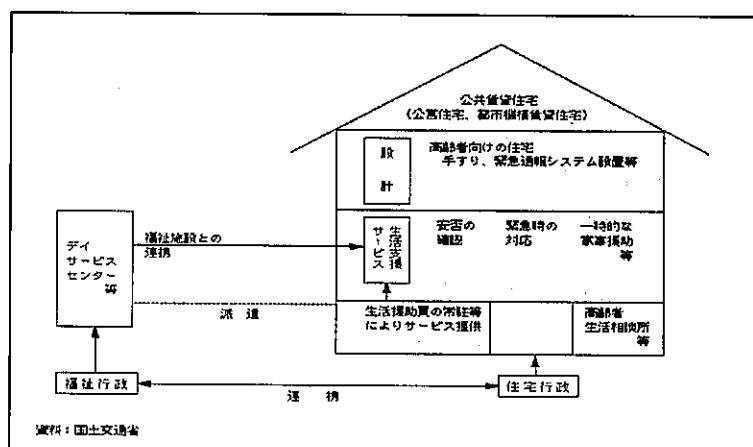
○「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の普及

高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるような住宅の設計に関する指針を定め、普及を進めている。主な内容は、次のとおり。①住居内の床は、原則として段差のない構造、②階段・浴室・便所には手すりを設置、玄関・脱衣室等には手すりの設置又は設置準備、③通路、出入り口は、介助者の車いすの仕様に配慮した幅員、④階段の勾配、形状等の安全上の配慮、⑤玄関・便所・浴室・居間・高齢者等の寝室等はできる限り同一階に設置、⑥便所・浴室は、できる限り介助可能な広さの確保

(参考5) シルバーハウジング・プロジェクト

日常生活上自立可能な高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯等を対象に、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常の生活指導や安否確認などのサービスが受けられ、併せて、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えている公共賃貸住宅の供給を進めている。

シルバーハウジング・プロジェクトの概念図



（内閣府「平成19年版高齢社会白書」より）

ウ U R 機構の取組

（ア） U R 機構の役割

「UR機構賃貸ストック」では、高齢化・低所得化が進行し、今後は、住宅のセーフティネットの役割を果たすことが期待されている。

（イ） U R 機構賃貸住宅ストック再生・再編方針

UR機構は、UR機構賃貸ストックを国民共有の貴重な財産として、再生・再編するため、平成30年までの方向性を定めた「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を平成19

年 12 月に公表した。そこでは、UR 機構賃貸ストック全体について、個別団地毎の特性に応じて、①団地再生（建て替え、トータルリニューアル、集約化等）、②ストック活用（適時・適切な計画的修繕やバリアフリー化の実施）、③用途転換、④土地所有者への譲渡返還等 の 4 つの基本類型を設定し、再生・活用方針を定めている。

*平成 20 年度予算案によると、UR 機構賃貸住宅での古い住宅の建て替えやリフォームに伴う、家賃の上昇に対応するために出資金制度が創設される。これは昭和 30 年代から 50 年代前半にかけて建設された古い賃貸住宅の再編により、建て替え・リフォームした後に入居する場合、低所得の高齢者、障害者、子育て世帯などを対象に建て替え後の家賃の最高 50% を減額する制度である。

（ウ）高齢化に向けたUR機構賃貸住宅の主な取組

a 高齢者等向け優良賃貸住宅制度

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくもので、既存団地の一部の住戸（主に 1 階）について、床の段差をほとんどなくし、要所に手すりの設置等を行うなど高齢者の人が使いやすいような配慮を施した住居を提供している。また、一定以下の所得の人には、家賃負担の軽減措置がとられている。

b 高齢者向け特別設備改善住宅制度

満 60 歳以上の高齢者や障害者の方等を対象に、既存団地の一部の住戸（主に 1 階）において、浴室の段差の緩和や手すりの設置など設備の改善、連絡通報用設備の設置等を行った住居を提供している。

c 家賃等の一時払い制度

新たに賃貸契約をする人で、一定期間（1 年～10 年）の家賃および共益費をまとめて前払いすることで、その期間中、割引かれた家賃等で住める制度。高齢者世帯の人は、現在住んでいる人でも、契約名義人が満 60 歳以上であれば利用できる。

d 収入および貯蓄に関する要件（貯蓄基準の導入）

継続的な収入がなくても、持っている貯蓄額が基準貯蓄額（月額家賃の 100 倍）以上あれば、入居することができる。

e 住宅設計面の配慮

高齢者を含めたすべての人が、安心で快適な生活が送れるよう、新たに建設するすべての集合住宅について、段差の解消・通行幅の確保・手すりの対応などの「長寿社会対応仕様」を標準として取り入れている。

f 総合的団地環境整備事業

主に昭和 40 年代から 50 年代前半に建設した団地を対象に、園路、通路整備における段差の解消、屋外階段への手すりの設置、多目的広場（ゲートボール場等）・ベンチ等休憩施設の整備を行っている。

g 高齢者等の所得の特例

毎月の平均収入額が基準月収額の半分に満たない場合でも、扶養等親族の方が一定要件を満たせば申込むことができる。

h 住宅変更制度

満60歳以上の高齢者や障害者の方等は、入居中に住宅を同一団地内の1階またはエレベーター停止階へと住宅の変更申し込みができる。

i 近居に関する優遇措置

高齢者世帯、障害者世帯や子育て世帯とその支援世帯がお互いに交流・援助しながら生活できるよう同一又は隣接する市区町村に存する住宅に入居を希望する際に、入居倍率の優遇措置がある。

～UR機構の高齢者の安心居住～平成30年度を見据えた今後の取組～

高齢者の安心居住 **【参考2】**
～平成30年度を見据えた今後の取組み～

高齢者世帯の増加(特に、単身・夫婦のみ世帯が急増)に対応し、
ストックを有効活用しつつ、安心在宅生活をサポート
※UR賃貸住宅 高齢者がいる世帯 H17：約35% → H30：約55%(推計値)

住み慣れた住宅や地域に住み続けたいというニーズに応え、加齢により身体機能が
低下しても、できるだけ長く、いきいきと在宅生活を継続できる居住空間を提供

住環境の整備・居住の安定への配慮	住生活サービス提供のサポート
<p>○平成30年度までに、バリアフリー対応住宅約10万戸を新たに供給 ～身体機能が低下しても住みやすく～</p> <p>平成18年度末 約29万戸(ストックの約37%) ↓ 平成30年度末時点 約40万戸(ストックの約55%)</p> <p>○改善した住戸への住替え支援 優先入居の充実と、改善等に伴う家賃負担の増加を抑えるための出資金制度の創設(平成20年度予算)</p> <p>「在宅長寿への対応」</p> <p>連携事業等や高齢者の居住に適する環境を備えた昭和40～50年代前半供給の約200の大規模団地において、「在宅長寿への対応」を重点的に進め、可能な限り長く在宅生活を継続できる環境を提供 ⇒平成20年度中に先行実施団地において試行開始 平成21年度から、段階的に本格実施へ移行</p> <p>○新たに供給するバリアフリー対応住宅約10万戸のうち、約4万戸を在宅長寿対応住宅として供給 ～低層階の住戸を在宅での介護に配慮した高水準の住戸へ改善・換骨替住戸の供給～ ・バリアフリー対応 ・介助可能な空間寸法(通行幅・ドア等) ・住まい手の変化に対応可能なプラン ・快適性の向上</p>	<p>○地域の福祉サービス拠点の整備 ～地方公共団体、民間事業者、NPO等との連携～</p> <p>団地内施設や、建替え・再編等に伴い生じる整備敷地等を活用し、高齢者の在宅生活を支える介護、医療等のサービス機能を積極的に整え (次の複数を活用する場合、既存施設の貸料を更に減額 現行2割減額 → 5割減額)</p> <p>* 国土交通省・厚生労働省連携施策の推進 福祉関係者、地方公共団体等との協議会を地域毎に適宜設置し、連携を強化</p> <p>○生活支援アドバイザーの新規配置 ～生活相談機能の充実～</p> <p>団地内に配置し、博識・地方公共団体の高齢者施策の窓口、見守りサービス・生活関連情報の提供、各種相談業務の実施など“顔の見えるサービス”を提供(巡回常駐) *緊急連絡システムのほか、あんしんメール等の見守りサービスを選択できる環境を充実</p>

〈UR機構「UR賃貸ストック・再生・再編方針について」より〉

第5章 ニュータウンのこれからを考える（地域課題の解決に向けて）

1 課題の解決に向けて～解決策はニュータウンの地域づくりの中に～

第4章で見えてきた事例のニュータウンでは、それぞれの実情や特性に応じて、まちの魅力・生活環境を維持していこうという、いわば地域づくりの活動が行われており、こうした活動のなかに、第3章でニュータウンの課題への対応の方向性として取り上げた「地域で支える仕組みづくり」、「ニュータウンのストックの活用」につながる取組がある。

事例にみる課題への対応につながる取組

地域で支える仕組み

わし宮団地では、動ける高齢者が動けない高齢者を助けるという発想の下、ボランティアが「憩いの家コスモス」の運営、野菜市の開催に携わって、高齢者支援活動に取り組んでいる。

また、NPO法人グリーンオフィスさやまやNPO法人ちはば地域再生リサーチでは、高齢者向けの生活支援サービスを提供するなど、他のニュータウンでも地域で支える仕組みの要素が見られた。

事例にみる課題への対応につながる取組

地域で支える仕組み（見守り活動）

ニュータウンで増えている単身世帯の高齢者は、日頃は元気であっても、急に倒れた時などに、誰にも気付いてもらえないのではないかという不安を抱えている。誰かに気にかけてもらえるようになれば、そうした不安は解消できるものであり、地域で見守り活動に取り組むことが効果的である。

見守り活動といっても、外へ出たついでに、ベランダに洗濯物が干してあるかを見たり、自宅ポストの郵便物を取り出すときに、他の家のポストに郵便物が溜まっているか見るだけでも、立派な見守り活動になる。中層階段室型住棟は、ポストが1階階段入り口に集中している画一的なつくりになっているが、この画一性が、異変が起きたときはすぐに分かるというメリットにもなる。

また、認知症及び引きこもりの住民の生活支援、孤独死防止のためにも、見守り活動は、効果がある。

常盤平団地では、自治会、民生委員、団地社協など複数の組織が、孤独死防止のための見守り活動に取り組んでいる。常盤平団地での見守り活動は、最近姿を見ない、ポストに郵便物が溜まっているなど、現場でのきめ細かい活動に特色がある。

その他、わし宮団地やNPO法人ちはば地域再生リサーチでは、他の事業と組み合わせた形での間接的な見守り活動が行われている。

事例にみる課題への対応につながる取組

ニュータウンのストックの活用

わし宮団地では、自治体やわし宮団地コミ協などが協力し、団地内の空き店舗を活用して、介護予防拠点である「憩いの家コスモス」をオープンさせた。また、常盤平団地においても、団地内の空き店舗を活用した「いきいきサロン」をオープンさせ、居住者交流の場として利用されている。新狭山ハイツでは、ニュータウンの調整池の上部を利用して「わくわく自然園（ビオトープ）」を整備し、地域の子ども達の校外学習・環境教育の場として活用している。また、ニュータウン内の敷地のゆとりを活用して植栽活動を展開し、緑豊かな環境資産を形成することにより、ニュータウンの魅力向上につなげている。

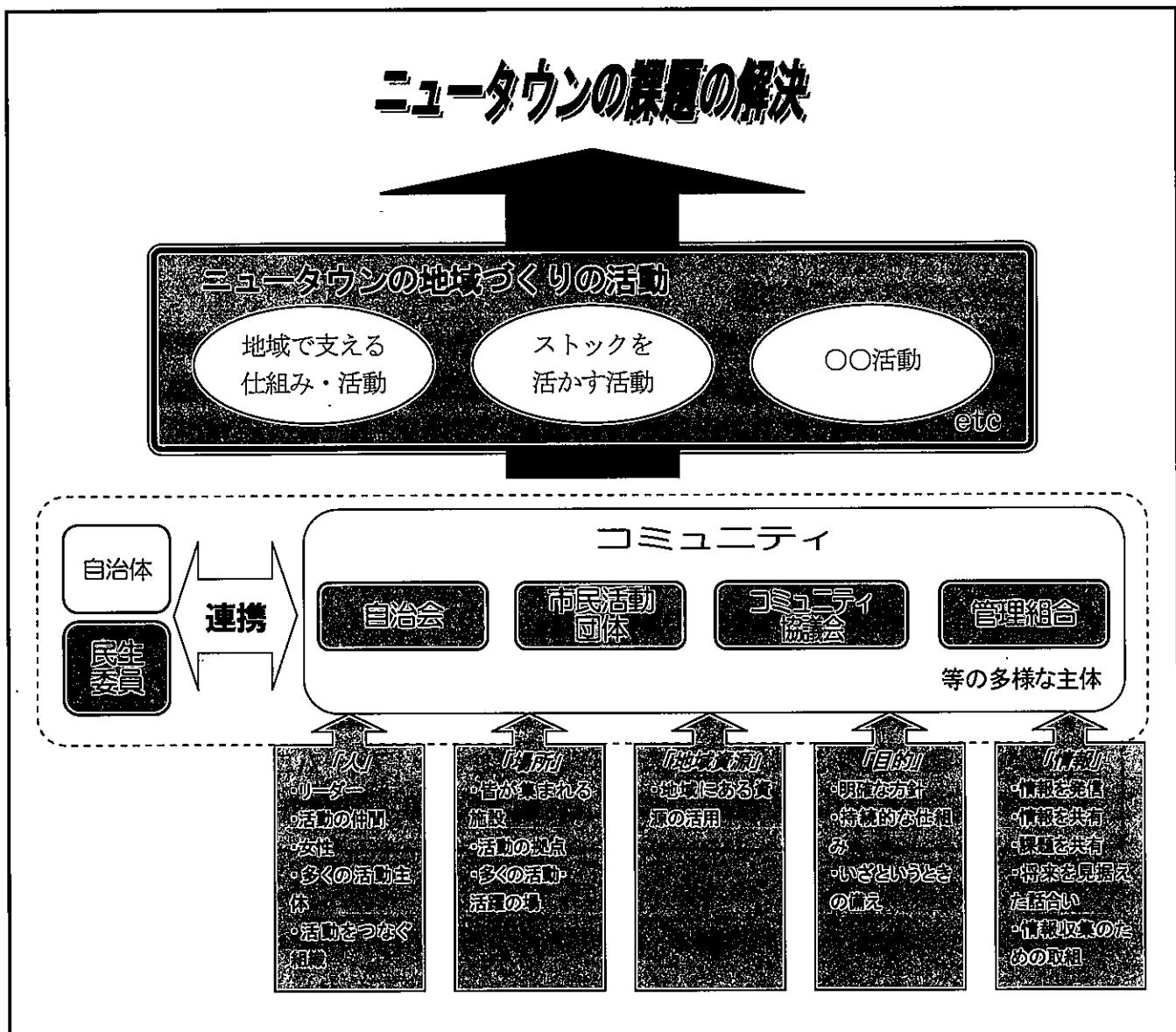
NPO法人ちはば地域再生リサーチでは、DIYサポートとリフォーム・住宅修理からなる「住まいクラブ」を開設している。画一的な構造を活かし、材料の一括購入とともに、専門技能を有する地元の退職者層を活用し、比較的安価な料金で居住者のリフォームニーズに対応するなど、既存ストックのメリットを有効に活用し、居住者に快適な住生活環境を提供している。

ニュータウンの地域づくりの活動は、住民が主体となって行っており、そこでは地域のコミュニティが大きな役割を担っている。住民主体の地域づくりには、活発なコミュニティが不可欠であり、事例には地域のコミュニティの活性化のための示唆がある。

事例から見い出せるニュータウンにおけるコミュニティ活動の活性化の要素としては、「人」、「場所」、「情報」、「地域資源」、「目的」が挙げられる。

また、活動主体も従来からの自治会、コミュニティ推進協議会などの地縁団体とともに、新たな枠組みによる活動を目指したNPOなどの市民活動団体も加わり、ニュータウンの地域づくりを担う様々な主体間の連携もみられている（図5-1）。

図5-1 事例にみる課題解決の構図



ニュータウンの地域課題の解決策は地域づくりの活動の中にある、そして、住民の主体的な活動を支えるのは地域コミュニティと言えるのではないだろうか。

そこで、次節では、住民主体の地域づくりに向けて、コミュニティの醸成と地域づくりの活動を担う主体間の連携について、事例の状況とともに探っていく。

もとより、ニュータウンの住民の努力だけでは高い水準のコミュニティの醸成につながらないことや課題の認識が十分にされないこともある。また、自らが担う地域づくりの活動だけで、ニュータウンの課題が全て解決できる訳ではない。次々節では、ニュータウンの地域づくりのために自治体が担うべき役割として、コミュニティ活動を活性化させるための支援とニュータウンのストックを活用するための支援について、考えていく。

2 住民主体の地域づくりに向けて

（1）コミュニティの醸成のために

ア 地域の人材活用

ニュータウンに住む、主に男性を中心とした勤労者及びそのリタイヤ層の住民は、多様な職場で働いてきていることから、様々な技能・特技・経験・知識を持っていることが期待できる。また、“働き手”を支えてきた主婦層は、ニュータウン入居当初からの域内での状況を把握しているため、日常生活支援をするような高齢者の存在を含め、ニュータウン内の生活課題を発見し易いといえる。

さらに、団塊の世代の住民が定年退職を迎え、自らの住む地域に目を向けるようになる今の時期は、地域のコミュニティ活動の担い手として参画が期待できる絶好のチャンスといえる。

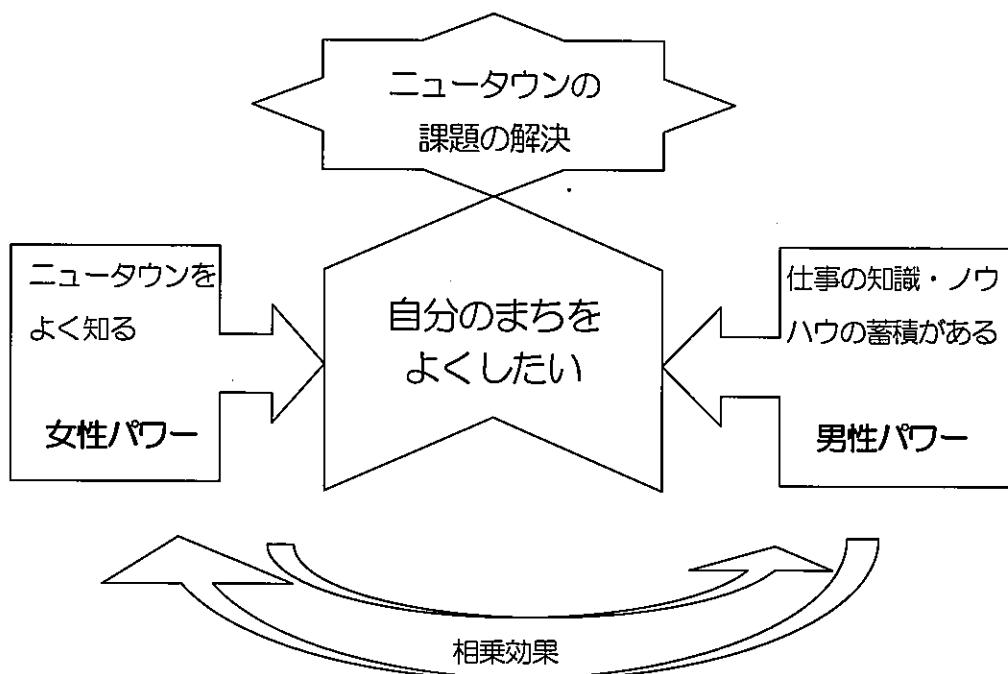
高齢社会を迎える中で、ニュータウンを活性化していくためには、ニュータウンが持つ多様な人材を、地域資源として活用していくことが必要となる。

（ア）女性パワーと男性パワーの融合による相乗効果

地域のことをよく知る女性パワーと、仕事の知識・ノウハウの蓄積がある男性パワーが、うまく融合すると、相乗効果で、ますます地域活動は活発になる（図5-2）。

今回ヒアリングを行った各団体はどこも、ニュータウンの課題を解決するために活動する女性パワーと、その取りまとめ役となる男性パワーが、補い合って活動していた。

図5-2 女性パワーと男性パワーの融合による相乗効果



Point Check!!

わし宮団地・常盤平団地・大宮プラザなどの地域活動に共通することは、地域で活動するためのノウハウを持つ女性と仕事で培ってきた知識や技術を生かし活動する男性が、互いに助け合って活動している点である。

(イ) キーパーソン

ニュータウンの住民同士による支え合いの仕組みが機能するためには、住民が組織的に行動することが不可欠である。組織的な行動により活動のパワーが大きくなり、継続性も保てる。さらに、複数の志ある住民が結束して組織的に行動するためには、組織をまとめ役割を担う人、活動を先導する役割を担う人が必要となる。

組織のまとめ役・先導役が、仕事の組織同様、組織の達成目標を明確にした上で各自の役割分担を示し、構成員がそれを実行することによって、活動の成果が上がる。

Point Check!!

わし宮団地の介護予防の取組や常盤平団地の孤独死対策の取組は、住民の意見をよく聞き、住民から信頼を得て、積極的に活動する人＝キーパーソンが中心になって行われている。キーパーソンの周辺には、地域の人が集まり、皆で力を合わせて目的に向けた取組が行われている。

(ウ) 参加を続けたくなる仕組み

住民が地域活動に継続して参加していくためには、無理しないこと、楽しんで活動に参加できるような工夫が必要である。

当然ながら、地域活動そのものは義務ではないため、活動に自分なりの意義を見い出したり、やりがいを感じたり、面白いと思う要素がなければ、活動への持続的な参加は期待できない。熱心に地域活動に取り組んでいる人でも、最初は小さな取組から始まっている。

Point Check!!

新狭山ハイツでは、コミュニティを育んできたエンジンを「遊び心（面白がりや精神）」、そして、「多様な担い手たちとそのゆるやかな連携」としている。新狭山ハイツでは、まるた小屋の建設など多くの事業を自らの手で実施し、実現してきている。その過程での努力と成就感により、事業に取り組む楽しさが醸成され、次の事業へつながっていった。

イ 課題の共有

ニュータウンのコミュニティが機能していくためには、まず、住民が自分のニュータウンを知り、関心を持つことが重要である。

住民自らが、ニュータウンで何が起きているのか情報を適切に把握することにより、取り組むべき課題を認識できるようになる。もともとニュータウンは、隣近所において対面コミュニケーションが取りやすい環境にあるといえるため、情報の共有が可能となれば、取り組むべき課題へのアプローチに向けて、団結して行動を起こせるパワーを潜在的に有しているといえる。広報誌などの作成やインターネットでの情報発信などを通じたニュータウン内での情報共有は、課題の共有にもつながっていく。

Point Check!!

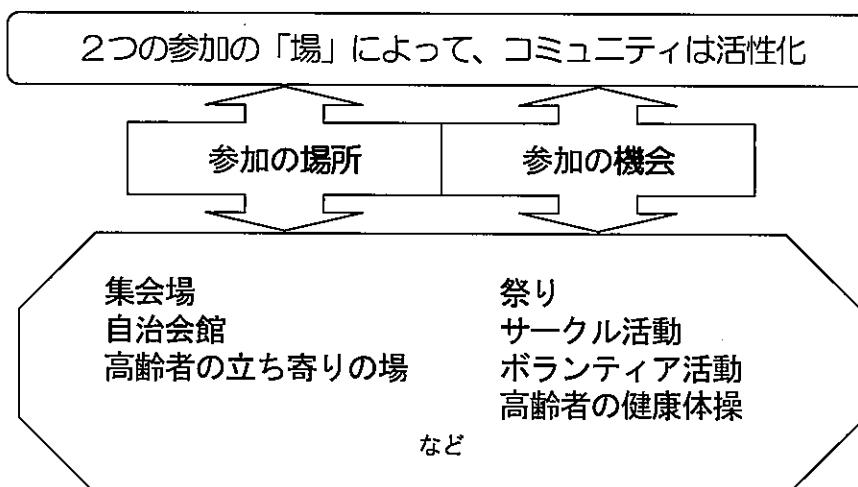
常盤平団地・大宮プラザなどでは、自治会報が定期的に発行されたり、ホームページで情報提供がされたりすることで、住民が地域の課題について共通の認識を持ちやすい環境が整備されている。このことにより、地域の人が活動するために必要な合意が取りやすくなり、活発な地域活動につながっている。

ウ 参加の「場」づくり～2つの「場」～

住民のコミュニティ活動への関わりには、「参加の「場」」が重要となる。

参加の「場」には、物理的な場所という面と、活動や行事への参加の機会という面がある。活動の拠点としての場と活動への参加意欲を高めるための様々な機会となる場が、相乗効果をもたらし、住民同士のつながりを強める。その結果、コミュニティが醸成され、さらにはその活性化へと進展する（図5-3）。

図5-3 参加の場づくり



(ア) 参加の場所

ニュータウンの住民が様々な地域活動を行うに当たっては、そのための場所（活動拠点）の確保が欠かせない。

多くのニュータウンでは、参加の場所として集会場や自治会館などの施設が整備されている。このような施設は、自治会活動の拠点になるのはもちろん、住民同士の交流の場にもなり得る。また、そこでの活動が社会貢献などの活動へと発展する可能性もある。

Point Check!!

事例すべてに共通する事項として、活動拠点を確保していることが挙げられる。活動の拠点があることで、気軽に話し合いをしたり、交流したりできることから、活発な地域活動には欠かせないポイントとなっている。

特に、わし宮団地・常盤平団地・西上尾第一団地では、高齢者が気軽に立ち寄れる場を確保することで、高齢者が地域の人と挨拶を越えたコミュニケーションを取れるようになるとともに、日常生活の困りごとを相談できるようになっている。このことから、地域の人たちによる高齢者の間接的な見守り活動の拠点になっているとも言える。

(イ) 参加の機会

住民が地域の活動に参加するといつても、何らかのきっかけが必要であろう。最初は、地域のお祭りなどのイベントに参加することから始まり、知り合いを増やし、地域活動に参加する、というような経過をたどっていくことが期待される。

多くの住民に、活動やイベントに参加してもらうためには、きっかけとなる参加の「場」をできるだけ多く設定することが重要である。

Point Check!!

西上尾第一団地、大宮プラザ・新狭山ハイツには、サークル活動、ボランティア活動、健康体操などの多くの参加の機会がある。また、高齢者向けのサークル活動も多くみられ、孤立しがちな高齢者の仲間づくりにもつながっている。

(2) 地域づくりへの多様な主体の参画と主体間の連携のために

ア 多様な主体の参画

地域づくりの活動の主体としては、自治会や地区コミュニティ協議会などの地縁団体、そして、福祉や子育て、環境といった特定のテーマに基づく活動を行うNPO・ボランティアなどの市民活動団体（テーマ型活動団体）がある。さらに、地域の医療機関や企業などの参画も期待されている。

主な主体の特徴は次のとおりである。

○自治会

町、丁や字などの市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づく団体で、区域における住民間の連帯や親睦、相互の支え合いなどの活動を行う自主的な団体。世帯単位の加入が一般的であり、加入は任意である。自治体とのつながりも大きく、区域から自治体への働きかけ、また、自治体からは広報誌配布、募金協力等の事務を受託している。

○地区コミュニティ協議会

自治会同様に、市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づく団体であるが、その活動の多くは市民間の交流を図ることを目的に行われている。設立は、自治体からの働きかけによっており、その構成は、市町村によって様々であるが、自治会やPTA等の団体が加わるものが多く、区域も小中学校区や市町村が指定する区域となっている。

Point Check!!

未調査の海浜ニュータウンを除き、事例で取り上げたすべての地区で、自治会又は地区コミュニティ協議会がニュータウンの地域づくりの活動に主体的に関わっている。

都市部においては、自治会等の活動の低滞性が指摘されているが、事例のニュータウンでは、自治会等による活発な地域づくりの活動が行われている。

○市民活動団体（テーマ型活動団体）

NPO・ボランティアなど、自主的な活動に取り組む市民活動団体がある。NPO・ボランティアは、地域課題解決のために自発的に動こうとする人の集まりであることから、組織の目標が明確である。

市民活動団体の活動は、特定の地域、特定のニュータウン内に限定されるものではないため、広域的な視点に立って、活動をすることも可能である。

Point Check!!

新狭山ハイツには、自治会役員経験者等が集まって地域のために活動するNPO法人がある。ここでは、安心して楽しく住み続けることを目的に、地域環境を維持する取組や地域を活性化するための取組、福祉活動の取組など多岐にわたる活動が行われている。

また、千葉市の海浜ニュータウンには、千葉大学の関係者を構成員とし、大学の地域貢献と研究という目的から設立されたNPO法人しば再生リサーチがある。ここでは、事務所のある高洲SC周辺団地を中心として、居室のリフォーム支援や代済みの商品を配達するサービスなどが行われている。

いずれも、自治会などでは実施することが難しいが、地域住民のニーズがある事業を実施している。

イ 地域内の多様な主体間の連携

地域に密着した地縁団体の持つ地域情報やネットワークと、市民活動団体などが持つ知識や技術が一体的に機能することは、地域課題の解決に向けた大きな力となることが期待できる。また、地縁団体や市民活動団体だけでは解決し得ない地域課題の解決のためには、自治体との連携も欠かせない。

地縁団体としての自治会等と特定目的のための市民活動団体、あるいは自治体とは、それぞれの役割・機能が異なるため、相互に補完しあうような関係で地域づくりを推進することが望ましい。そのためには、各主体それぞれが自らの役割を理解し、相互に情報を共有した上で、連携して課題解決に臨んでいくことが必要である。

Point Check!!

常盤平団地では、自治会と団地社協と民生委員が連携して「孤独死対策」に取り組んでいる。具体的には、自治会による寄り合いの場である「いきいきサロン」の運営やあいさつ運動の推進、団地社協による各種相談事業、民生委員による巡回活動などがある。この他にも、地域の診療所による情報システムと電話を用いた見守り活動もあり、多数の主体がそれぞれの特色を活かした活動を行っている。

高齢者を支える仕組みのなかでは、多様なシステム・組織・人材が、複層的に関わっていくことで、地域のセーフティネットの網が幾重にもめぐらされる。ここでは、自治会や社会福祉協議会、民生委員が連携しており、特に民生委員は、自ら外部との接触ができないような人にとって、セーフティネットの最後の砦ともいえ、困難事例について自治体とのスイッチの役割を果たすことができる。

ウ 周辺地域との関わり

また、地域内連携によっても、賄いきれないニーズについては、周辺地域の主体等との連携によって満たしていくことも必要となる。加えて、内部に不足する専門知識や資金を取り込むためには、ニュータウン周辺の大学や企業との連携を進めていくことも必要である。

Point Check!

新狭山ハイツでは、周辺地域の地権者から借りた遊休農地を公園として整備したり、日曜菜園として活用したりしている。また、旧荒川村との交流を通じて、地域ではできない体験などをしながら人的ネットワークを形成している。地域で不足する資源でも、周辺地域には存在することもあり、それらをうまく活用することで活動の幅が広がる。

Point Check!

NPO法人ちば地域再生リサーチは、大学の地域貢献と研究という目的から設立されている。また、周辺の千葉ロッテマリーンズ、ジェフユナイテッド市原・千葉との共同研究やスーパー、大手家電量販店、携帯電話会社、マンション管理会社、大手電力会社などの民間企業からの調査の受託等により、研究の蓄積と外部の資金の導入を図っている。

3 ニュータウンの地域づくりの支援のために～自治体が担う役割～

ニュータウンの地域づくりの活動に、住民が主体的に関わっていくうえで必要とされる自治体の支援について考える。

自治体による支援は、活動の情報提供、きっかけづくり、相談・アドバイス、リーダーの養成など多岐にわたるが、その支援は、住民の力を最大限に引き出すためのものとし、住民では解決し得ない問題の処理に当たるなど、補完する機能を担うべきである。

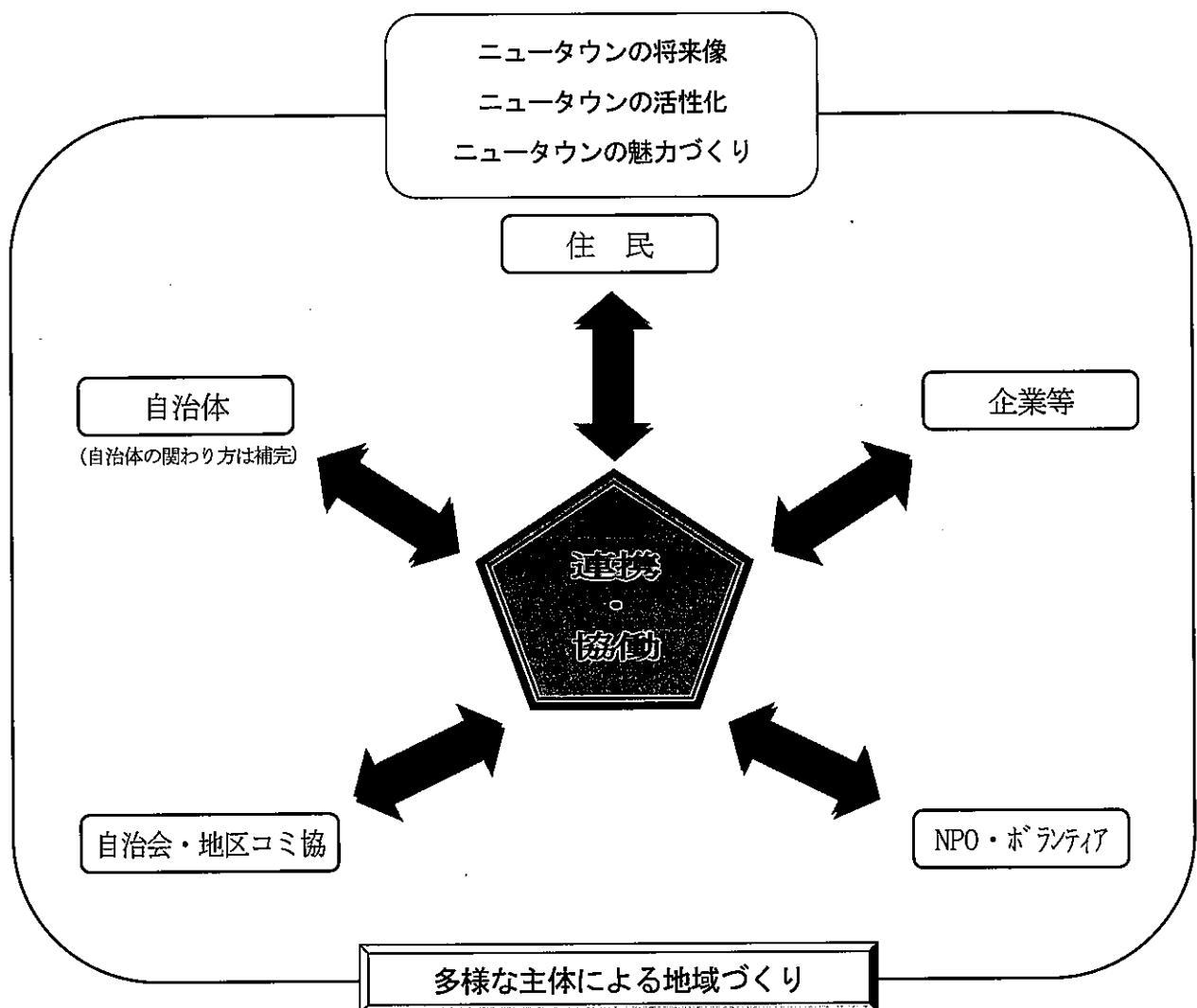
今回のヒアリング調査において、「行政は、行政の都合で、自治会など地域の組織に行政の仕事を下ろしてくる。自治会は、行政に頼まれた様々な仕事を言われるままにこなす下請け機関になっている。しかし本来は、住民が行政と一緒にになって、地域のために何をすべきか、地域に何が必要かを考え、実施していくかなくてはならないのではないか。そういうことが『協働』ということではないか。行政にはまだ『お上』意識が残っているのではないか。」という話を聞いている。同様の趣旨の話は他のヒアリング団体からも上がっていた。

そのうえで、住民が安心して生活できる魅力ある地域にしていくためには、これからは、住民が中心となって地域づくりに係わる自治会・町会、NPO・ボランティア等の市民活

動団体や自治体が連携・協働して進めていくことが必要である。

多様な主体が様々な形で地域づくりの活動に関わることで、コミュニティの可能性が広がる。そして、多様な主体の連携・協働により、ニュータウンの将来像はどうあるべきなのか、ニュータウンを活性化していくにはどうしたらよいのか、ニュータウンの魅力づくりのためには何をすればいいのか、ニュータウンを総合的に考え、行動を起こしていく。高齢化、人口減少が進んでいるニュータウンで、地域の魅力を高めていくことが求められている今こそ、連携・協働による地域づくりの真骨頂が試されている。

図5-4 ニュータウンにおける多様な主体による地域づくり



(1) ニュータウンのコミュニティ活動の活性化のために

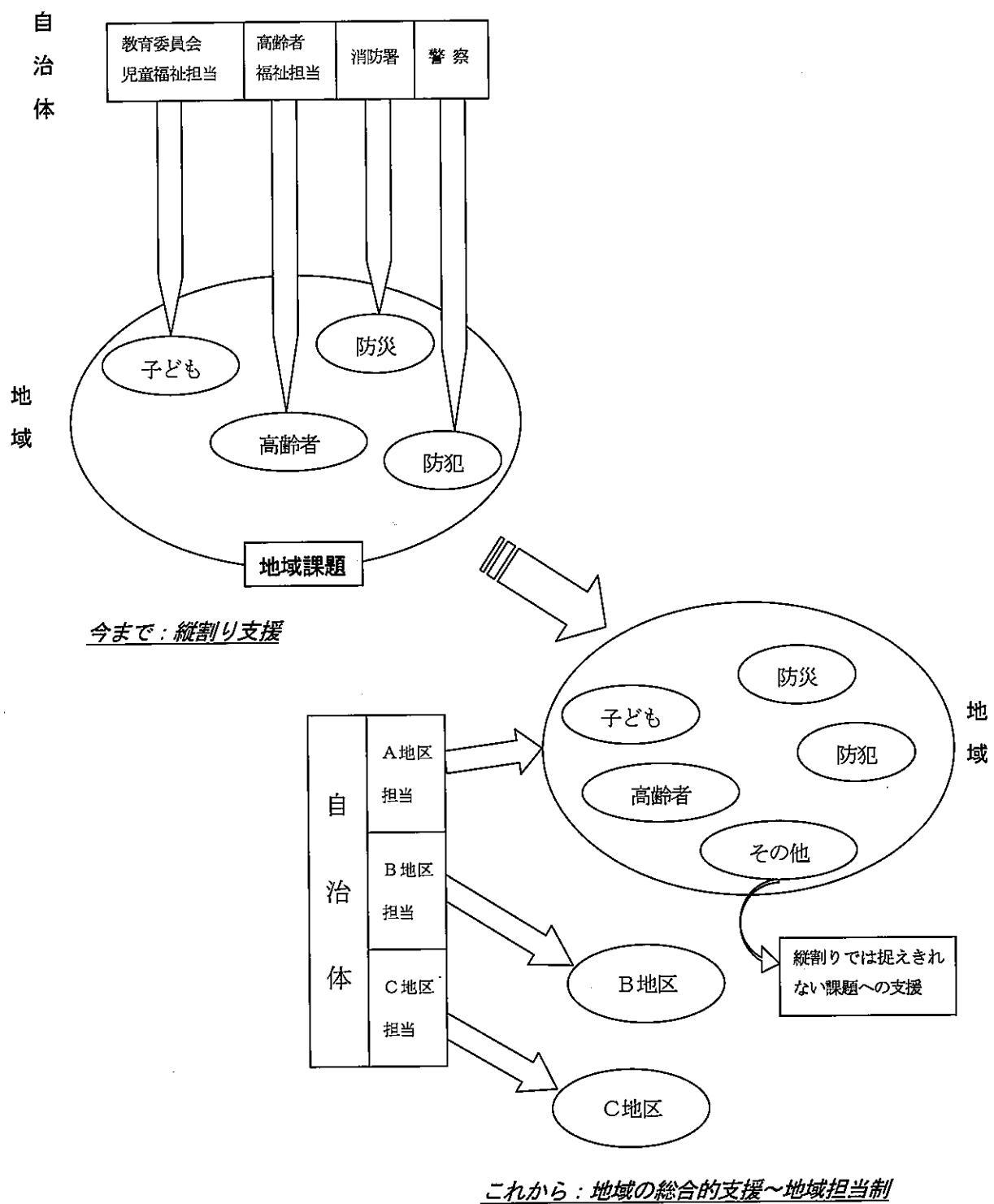
ア 地域担当制による支援

この研究のヒアリング調査において、「住民が地域の課題に対して何かしようと行政に相談に行くと、すべて役所の縦割り組織に合わせなければならず、役所の担当者は、自分の担当する業務の範囲でしか相談に乗ってくれない。行政は、地域を縦割りで見ているが、住民は違う。住民は「地域」という視点で様々な課題を捉えているにもかかわらず、役所の都合に合わせなければならない。」という声が聞かれた。

確かに、これまで行政の組織は「縦割り」と言われており、地域全体を見たうえで、課題解決に当たるという視点が十分であったとは言えないであろう。

しかし、「協働による地域づくり」が言われるようになり、多様な主体が多様な形で地域に関わり、しかも地域の将来像を考えながら地域づくりをしていくからには、従来型の縦割りによる自治体の関わりのままでは、期待される役割を十分果たすことはできない。これからの中の自治体は、担当業務とは別に地域という視点でとらえて関わることが求められ、そのためには、地域ごとの自治体の総合的な窓口として、専門的に各地域の地域づくりを考える職員を配置し、地域の支援を行っていく地域担当制の導入が必要となってくるだろう（図5-5）。

図 5-5 自治体による地域支援のかたち～地域担当制～



イ 人材の育成、活用のための支援

地域コミュニティの醸成のためには、人材が地域資源であり、キーパーソンが不可欠であると述べた。地域コミュニティを支える住民を育していくためには、自治体が地域の人づくりの支援を行うことも重要である。

例えば、キーパーソンと成り得る、地域のリーダーや、地域の諸課題を解決するうえで必要となる住民間の合意形成や主体間の連携の調整役を果たすコーディネーターを養成するための研修会の開催がある。さらに地域活動に参加していない住民が活動に関わるきっかけとなるような講座を開催することも考えられる。

また、キーパーソンやコーディネーターと外部の専門家等が連携することで、普段の活動の中では気付かなかつた地域課題の認識や地域資源の発掘につながり、新たな地域づくりに向けた取組への展開が期待できる。そのため、自治体は、地域に対して外部の専門家等の斡旋・仲介を行うことも必要である。

ウ 活動資金確保のための支援

現在、自治体から自治会やNPO等への活動資金の提供・支援は、補助金交付や業務委託といった方法で行われているが、今後は、コミュニティが自主財源を確保するための支援を行っていく必要がある。コミュニティによる自主財源確保の方法としては、コミュニティビジネス¹の起業などが考えられる。コミュニティビジネスを企業の行うような収益事業としていくことは難しい面もあるが、事業を継続するための活動資金が確保できれば良いということであれば、有効な取組といえる。課題として取り上げたニュータウンでの、高齢者への生活支援サービスの提供や施設・住宅の管理などは、今後の需要拡大が予想される分野でもある。

自治体によるコミュニティビジネスの支援としては、既に、NPO向けの事業支援など様々な支援メニューが用意されているが、県内外の最新の実践事例情報等の提供などを継続的に行っていく必要がある。

（2）ニュータウンのストック活用のために

昭和40年代前後に開発されたニュータウンのストックとしての長所は、都市基盤が整備され、緑環境、空間のゆとり、景観などの良好な住環境を有していることがあげられる。また、多くのニュータウンでは、商店街等の生活利便施設を有するほか周辺には小中学校等も設置されている。

一方で、ニュータウンのストックとしての短所は、例えば、集合住宅では建物の制約が大きく、居住者間の合意形成がない限り建て替えや大規模な修繕等が困難であり、建物や

¹ コミュニティビジネスとは、地域の人々が主体となり、地域課題を解決する活動を、ビジネスの手法で行うことをいう。コミュニティビジネスにおけるサービス提供は有料であるが、これは活動者が報酬を得ることにより、活動の継続性を担保するためのものである。

設備が世帯構成などから生じる居住者ニーズの変化に柔軟に対応できないことなどがある。

そこで、ニュータウンのストックとしての長所を活かしながら、時代に合わなくなっている部分を再生し、活用していくために自治体として取り組める支援について、考えることとする。

ア 住宅改修への支援

賃貸住宅の住宅改修については、UR機構の「高齢者向け優良賃貸住宅制度」等により取組が進められていることから、ここでは、主に分譲住宅を対象として考える。

(ア) バリアフリー工事

高齢者が自宅で生活を継続していくには、住宅内外の段差の解消、風呂・トイレ等の手摺り設置、エレベーター設置などによるバリアフリー化が必要となる。

バリアフリー工事については、介護保険制度で資金援助する仕組みがあるが、制度の対象とならない日常生活上の支援を要する人が増えていく中では、自治体としても福祉的な観点から対象者の拡大等の補助制度の充実を検討する必要がある。

なお、埼玉県内に現在も多数存在している中層階段室型住棟でのエレベーターの設置については、設置スペースの確保や階段ごとにエレベーターが必要なことからの費用負担の問題があり、簡単にできないが、自治体の支援としてはエレベーターの設置に関する技術情報の提供などが考えられる。

(イ) リフォーム、リニューアル工事

居住環境の向上については、建て替えによる手法を取ることもできるが、既存住宅ストックの活用という観点からは、リフォーム・リニューアル工事が有効である。

現在のニーズに合わない老朽化・陳腐化した部分を改修することで、快適な居住空間を備えた住宅として再生することができ、住宅としての魅力も高めていくことができる。

既に示したように、国等のリフォーム支援施策も充実してきているが、自治体としては、優良なリニューアル業者の育成などを通じて個人のリフォーム・リニューアル工事への支援を行うことが考えられる。

イ 住宅ストック流動性向上のための仕組みづくり～中古住宅の流通市場整備～

ニュータウンのストックを活用していくためには、中古住宅の流動性を高めていく必要がある。自治体が流動性向上のための仕組みづくりを支援することにより、中古住宅のスマートな売買や賃貸が可能となる。

流動性向上のためには、質の高い中古住宅が市場に出回る必要があることから、自治体としては中古住宅購入希望者が安心して取引することが可能となるよう、中古住宅について信頼のおける住宅評価システムや定期点検、メンテナンス履歴が分かる家歴書などの普及を図ることが必要である。

また、賃貸による中古住宅の活用も有効である。高齢世帯が広い家に住み、子育て世帯が狭い家に住んでいる傾向があることは前述（図1-42、図1-43参照）のとおりであるが、既に示した有限責任法人移住・住み替え保証機構が行う、広い住宅を必要としなくなった高齢世帯が所有する戸建て住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯へ賃貸して、高齢世帯、子育て世帯それぞれのライフステージに応じた住み替えを円滑にするためのシステムなどを普及していく必要がある。

中古住宅の流通がスムーズになり、住宅ストックが、住み手を変えながら活かされることになれば、ニュータウンに新たな住民を呼び込むことになる。新たな住民の中には、ニュータウン内に住む親世代との三世代近居を望む世帯の転入もあるだろう。ニュータウンに若年世代が移り住むことは、居住者の世代の偏りの解消や地域活動の担い手の確保にもつながる。

とはいっても、日本全体が人口減少により若年世代が減っている中では、各地域で貴重な若年世代を奪い合っている状況とも言え、「このニュータウンならば、是非住んでみたい」と思えるような魅力がなければ、若年世代を呼び込むことはできない。ニュータウンの生き残りをかけ、「まち」としての魅力を高めていかなければならない時代が来ている。ニュータウンの魅力を高めていくのは、他ならぬそのまちに住んでいる人たちであるが、自治体には、住民によるまちの魅力づくりを支援していくことが求められている。

ウ ニュータウン周辺施設の活用

（ア）空き店舗の活用

ニュータウン内の商店街については、既に見えてきたように縮小傾向にあり、場所によつては、シャッター通りとなっているところも見られている。

商店街は、大規模ショッピングセンターのような品揃えは望むことができないが、規模の小ささゆえ、商店側と買い物客とがコミュニケーションを取り易く、きめ細やかなサービスが提供できる。また、大物や衣類は大規模店で買う人でも、日常の買い物は、近所の商店街で済ませる人も多く、遠方まで出かけることが困難な高齢者にとっても近所の商店街は必要不可欠といえる。

空き店舗の解消には、上記のことから、商店としての利用が望ましいが、各地の市街地の商店街が苦戦する中では、新規の出店を呼び込むことは簡単なことではないため、商店に限らず他の用途として利用することを考えていく必要がある。例えば、高齢化に伴う居住者ニーズに応えるため、小規模多機能ホーム¹などの福祉施設として活用することや、ギャラリー、農産物の直売所などとして活用することもできる。自治体の支援としては、商

¹ 小規模多機能ホームとは、民家や集会所などをを利用して小規模多機能型居宅介護事業所を設置し、「通い」を中心として、随時「訪問」や「泊まり」を組み合わせたサービスを提供することにより、中重度となつても住み慣れたまちで暮らし続けたいと願う高齢者向けの施設である。2006（平成18）年4月の介護保険法の改正により、日本の高齢者介護の方向は「施設」から「在宅」へと転換している。「小規模多機能型居宅介護」は「地域密着型サービス」の一つとして制度化されている。

店街振興事業などで空き店舗活用の支援メニューが用意されているが、空き店舗の目立つニュータウンも多いことから、事業者等の利用につながる支援内容の充実が必要であると考える。

（イ）周辺公共施設等の有効活用

ニュータウン周辺の小中学校では、少子化の影響から空き教室が発生したり廃校となっているところがある。周辺といつても多くの学校は、ニュータウンに隣接又は区域に含まれるように設置されており、体育館や校庭を使っての地区的催し会場、PTA活動をはじめとした地域活動の拠点、そして、災害時は避難場所ともなる地域の要となる場所である。

自治体は、廃校や空き教室等の使用されていない公共施設を、ニュータウンの地域資源として活用することを検討していくべきである。

4 本章のまとめ

高齢化や人口構成の偏在などを背景としたニュータウンの地域の課題として、高齢者福祉ニーズや日常生活の困りごとの増加への対応、地域活動の担い手の確保への対応、居住者ニーズと住居・周辺施設とのミスマッチという、居住者と住居、周辺の施設という地域の中で生じている生活課題を取り上げて解決策を探ってきた。

ニュータウンの地域の課題解決には、住民主体の地域づくりの活動とその活動を支える地域コミュニティが大きな役割を果たしている。

そこで、ニュータウンにおけるコミュニティ活性化への道筋を示したうえで、「コミュニティの活性化」と「ニュータウンのストック活用」の観点から、自治体が担う地域づくりの活動への支援について考えてきた。

ニュータウンのコミュニティの活性化のためには、住民が地域の課題を認識し、それを共有して解決のために活動することが必要となる。そして、自治体の役割は、住民の力を最大限に引き出し、住民では解決し得ない問題の処理に当たるなど、補完する機能を担うことである。また、地域づくりの活動には、多様な主体が関わっていくことも重要である。

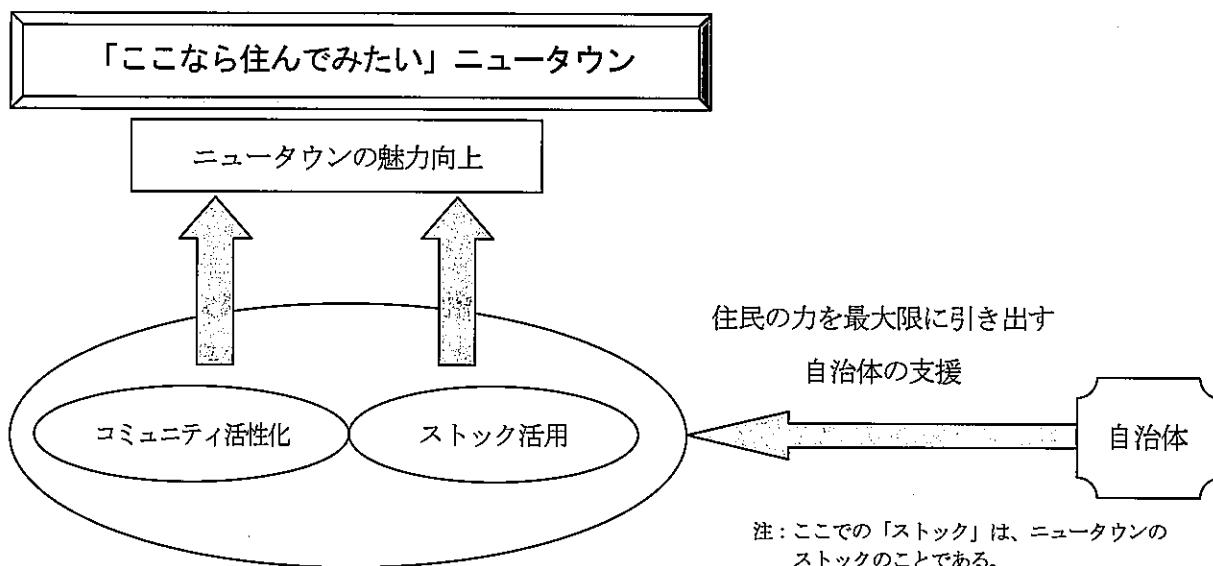
ニュータウンのストックに関しては、経年による住民ニーズとのミスマッチが問題となっているが、こうした問題を克服するために、その活用を図るための方策を考え、かつ、ニュータウンならではの緑の多さ、計画的な街並み、空間のゆとりなどの長所を活かして、地域づくりをしていくことが重要である。

コミュニティを活性化させること、ニュータウンのストックの長所を磨いていくこと、この二つの要素が相まり、相乗効果で、ニュータウンのまち全体の魅力が高まっていくことになる。

「ここなら住んでみたい」と思えるようなニュータウン、それはそこに住む人にとっても、安心して暮らせるまちであり、外の人から見ても魅力に溢れているまちである。

自治体は、そんな魅力あるニュータウンづくりに、関わり支援していくことが求められている。

図5-6 二本柱（コミュニティ活性化とストック活用）でニュータウンの魅力向上



第6章 ニュータウンから埼玉へ

前章では、ニュータウンにおける高齢化などに伴う様々なニーズの増加や地域活動の担い手の減少、経年による居住者ニーズと住居や周辺施設とのミスマッチにどのように対応すべきか、実際の取組事例を踏まえ、住民主体の地域づくりという視点からその方向性を提示した。

本章では、高齢化や少人数世帯の増加など、ニュータウンと共通する現象が生じると予想されている埼玉県が、どのような方向に進むべきなのかを考える。

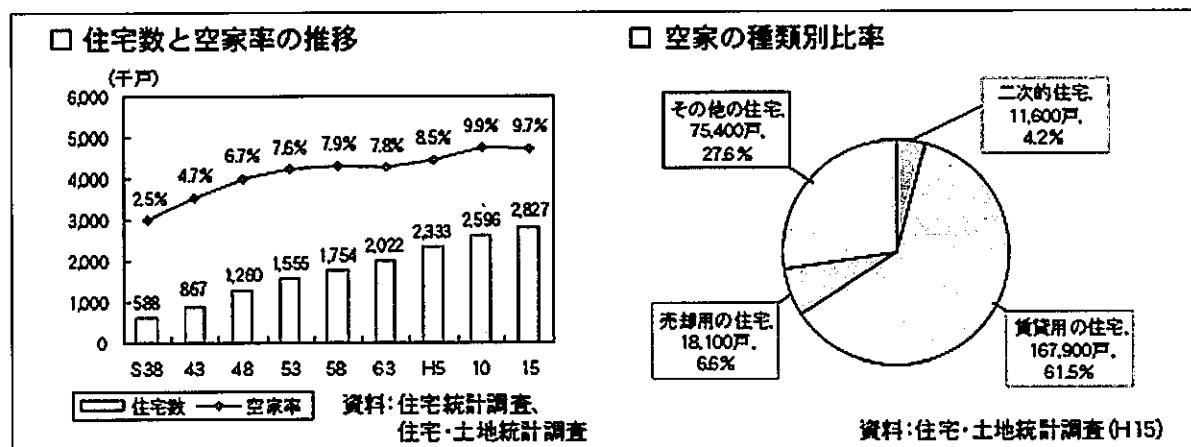
1 ニュータウンは埼玉県の将来像

埼玉県内には、昨今、建設された住宅群のように高齢化や世帯人員の減少などとは無縁の地域もあれば、現状で取り上げたニュータウンのように、既に局所的な高齢化が進むとともに、単身及び夫婦世帯といった少人数世帯の増加傾向がみられる地域もある。しかし、県全体としては第2章で述べたように、将来的に高齢化が急速に進み、さらに少人数世帯が増加することが予測されている（図2-1、図2-3）。

こうした数年後の埼玉県に予想される特徴は、建設から30年以上経過したニュータウンのものと共通しており、ニュータウンは埼玉県全体にとっての将来像であるといえよう。

また、住宅のほか、公園、学校等の地域の公共施設などについては、県人口の増加とともに建設・整備が進み、現在は、量的には、ほぼ充足している状態であると考えられる。しかし、今後、予想されている埼玉県での人口減少、世帯数の減少などを考えると、例えば、現在もその約1割は空き家となっている県内の住宅については、さらなる空き家数の増加が予想される（図6-1）。

図6-1 埼玉県の住宅総数と空き家の状況



<埼玉県「埼玉県住生活基本計画」から転載>

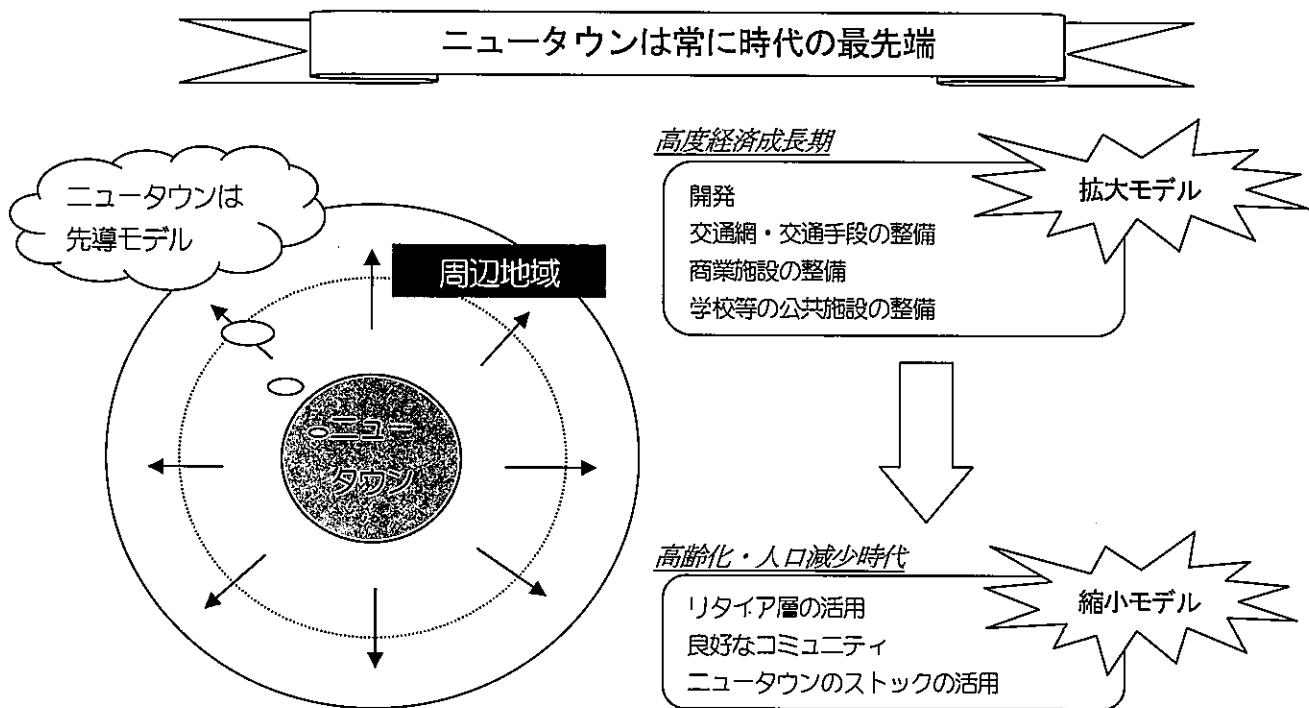
地域の公共施設についても、ニュータウン周辺に限らず一部の地域の小中学校では、既に、空き教室、廃校等が見られており、人口減少から今後も増加が予想される。

埼玉県全体に訪れるこうした現象を前に、県内の地域や自治体では、現状や諸問題を適切に把握した上で、求められるニーズの変化に対応できるよう着実に備えていく時期にあるだろう。現在は、これまで職場にベクトルが向いていた団塊の世代が退職期を迎え、一住民として地域へ戻りはじめていることから、今後の地域づくりの担い手と成り得る貴重な人材を獲得できる時期でもある。県内の各地域では、ニュータウン同様に、今後、団塊の世代をはじめとした多くのリタイア層に地域づくりの活動への関心を高めてもらえるよう、課題の共有・参加の場づくりなど、仕組みの構築が急務であろう。

2 時代の最先端を行くニュータウン

かつてニュータウンは、それまで農地等として利用されていた場所に、計画的かつ一体的に大規模住宅群が開発され、それに合わせて教育施設、公共・公益施設などが整備されたことにより誕生した。そして、ニュータウンに居住者が集まり、人口増加に伴う新たな生活需要を生んだ結果、交通インフラ、商業施設等を地域に導いた。さらに、このような社会基盤の恩恵が周辺に広がり、新たな住宅開発を誘引するなど、ニュータウンに牽引されるように周辺地域も発展を遂げてきた。

図 6-2 時代の最先端を行くニュータウン



発展という「拡大モデル」の過程で、ニュータウンは、周辺地域を含んだ先導モデルとなってきた。しかし、開発後30～40年が経過したニュータウンでは、居住者の高齢化に加え人口が減少基調にあるという「縮小モデル」の中にあり、その対応策を考える上でも、ニュータウンが先導的モデルとなりつつある。高齢化及び人口減少社会への対応は、今日的に最も重要な課題であり、その意味では、ニュータウンは時代の最先端にあるといえる（図6-2）。

3 ニュータウンから埼玉へ

～先導モデルたるニュータウンの取組を埼玉県全域へ～

高齢化の進展や人口減少、世帯人員の減少などが予想され、さらには、既存の住宅や地域の公共施設などの今後のあり方を考える時期に来ている埼玉県と、こうした現象を一步先取りして進んでいるニュータウンとに共通するキーワードは、「コミュニティの活性化」と「ストック¹の活用」になると考える。

前章までに、ニュータウンの高齢化の進展や人口減少、世帯人員の減少といった現象から生じる地域課題の解決のためには、コミュニティが支える地域づくり、そして、ストック活用による地域づくりを、その方向性として示した。

埼玉県の将来像ともいえるニュータウンでのこうした取組は、先導モデルとなり、ニュータウンから周辺地域へ、さらには埼玉県全域へと展開していくことができるだろう。

そして、ニュータウンが先導モデルとなる地域づくりは、安心して住み続けられる魅力的な地域へと導き、住民も、地域資源たるストックも、ともに年齢を重ねても、安心して、楽しく、豊かに誇りを持って暮らせる『郷土さいたま』を築き上げることとなるであろう。

¹ ストックとは、住宅のほか公園、学校等の地域公共施設などの施設・資産のストックをいう。

主要参考文献等

1 書籍

番号	著者(編者)名等	書名	出版社	発行年月
1-1	NHKスペシャル取材班 &佐々木とく子	ひとり誰にも看取られず 激増する孤独死とその防止策	阪急コミュニケーションズ	平成19年8月
1-2	国土交通省住宅局住宅政策課監修、住宅法令研究会編集	最新 日本の住宅事情と住生活基本法	ぎょうせい	平成18年6月
1-3	米山秀隆	制定!住生活基本法 変わらざ住宅ビジネス&マーケット	B&Tブックス 日刊工業新聞社	平成18年5月
1-4	松村秀一	団地再生 よみがえる欧米の集合住宅	彰国社	平成13年7月
1-5	秋本孝夫	ニュータウン再生ー引き潮時代のタウンマネジメントー	特定非営利活動法人多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議	平成19年6月
1-6	小野文雄	図説 埼玉の歴史 (図説日本の歴史11)	河出書房新社	平成4年7月
1-7	水元浩、早川和男、牛見章	自治体の住宅・都市政策ー埼玉県での試み 住宅政策研究2	ドメス出版	昭和56年3月
1-8	若林幹夫	郊外の社会学ー現代を生きる形	筑摩書房	平成19年3月
1-9	江崎雄治	首都圏人口の将来像ー都心と郊外の人口地理学ー	専修大学出版局	平成18年3月

2 論文

番号	著者(編者)名	論文名等	雑誌名	発行年月
2-1	(株)アルテップ取締役 中川智之	人口減少時代の地域開発ー郊外住宅団地の再生に向けてー	地域開発 2006. 6	平成18年6月
2-2	土堤内昭雄	人口減少時代のまちづくりー地域コミュニティの時代へー	ニッセイ基礎研所報 2006年40号	平成17年12月
2-3	大西隆、西寺雅也、齋藤友之、早瀬流二、野口定久、直田春夫、大石貴司	住宅都市の都市戦略ー高齢社会化・財政緊縮時代を生き残れ！ー	地方自治職員研修第41巻NO. 1	平成20年1月

3 報告書及び資料等

番号	発行元	書名	発行年
3-1	都市基盤整備公団 総合研究所	調査研究期報 129, 133, 134, 135, 136, 137, 138	平成13年12月から16年5月
3-2	都市再生機構	調査研究期報 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145	平成16年5月から19年9月
3-3	東京市政調査会	都市問題2006年5月 特集2「ゴーストタウンとニュータウン」	平成18年5月
3-4	国土交通省	国土交通白書2005	平成17年4月

主要参考文献等

3-5	財団法人関西情報・産業活性化センター調査グループ	ニュータウン再生を支える地域コミュニティ創生に関する調査研究	平成19年5月
3-6	町田市	団地白書21	平成15年3月
3-7	内閣府	平成19年度国民生活白書	平成19年6月
3-8	内閣府	平成16年度国民生活白書	平成16年5月
3-9	埼玉県	埼玉県住生活基本計画	平成19年3月
3-10	新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会	新たな担い手による地域管理のあり方について	平成19年2月
3-11	自由民主党政務調査会	200年住宅ビジョン	平成19年5月
3-12	阪神北地域ニュータウン再生研究会	阪神北地域ニュータウン再生研究会 調査報告書	平成18年3月
3-13	厚生労働省	世帯類型に応じた高齢者の生活実態等に関する意識調査結果 平成17年度	平成18年11月
3-14	急速な高齢化に伴うニュータウンのあり方研究会	急速な高齢化に伴うニュータウンのあり方研究会 中間報告書	平成17年3月
3-15	多治見市	多治見市持続可能な地域社会づくりに伴う研究調査	平成17年12月
3-16	これからの地域福祉のあり方に関する研究会	これからの地域福祉のあり方に関する研究会資料	平成17年7月
3-17	総務省	平成19年度版情報通信白書	平成19年7月
3-18	内閣府	平成19年版高齢社会白書	平成19年7月
3-19	埼玉県	都市と農村の共生を考える 平成5年埼玉県行政課題研究チーム報告書	平成6年3月
3-20	埼玉県	新編埼玉県史図録	平成5年3月
3-21	千葉県企業庁都市再生機構	CHIBA NEW TOWN OFFICIAL GUIDE	平成18年12月
3-22	国土交通省土地・水資源局 土地情報課	「都心回帰」現象の実態把握調査の概要について	平成13年8月
3-23	東京都市整備局	平成15年度東京都住宅白書	平成16年3月
3-24	東京都市整備局	東京の土地2004(土地関係資料集)	平成17年6月
3-25	厚生労働省	介護保険制度改革の概要—介護保険法改正と介護報酬改定—	平成18年3月
3-26	UR都市機構	UR機構賃貸住宅ストック再生・再編方針について	平成19年12月
3-27	厚生労働省	介護保険制度改革の概要—介護保険法改正と介護報酬改定—	平成18年3月

4 ホームページ(H20.3.21現在)

番号	サイト名	URL
4-1	UR都市機構	http://www.ur-net.go.jp/
4-2	特定非営利活動法人 グリーンオフィスさやま	http://www.go-sayama.net/
4-3	大宮プラザ自治会ホームページ	http://www.k5.dion.ne.jp/~o-plaza/
4-4	高齢者等が一人でも安心して暮らせる コミュニティづくり推進会議(「孤立死」 ゼロを目指して)	http://www.mhlw.go.jp/topics/2007/08/tp0822-1.html
4-5	NPO団地再生研究会	http://www.tok2.com/home/danchisaisei/
4-6	埼玉県	http://www.pref.saitama.lg.jp/
4-7	NPO法人ちば地域再生リサーチ	http://cr3.jp/
4-8	常盤平団地自治会	http://www.ne.jp/asahi/toki/jiti/
4-9	上尾市	http://www.city.ageo.lg.jp/

4-10	リフォネット	http://www.refonet.jp/search/index.php
4-11	財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター	http://www.chord.or.jp/
4-12	住替え・二地域居住支援サイト	http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/index.html
4-13	土地総合情報システム	http://www.land.mlit.go.jp/weblan/
4-14	R E I N S TOWER	http://www.reins.or.jp/
4-15	株式会社長谷工コーポレーション (長谷工総研レポート)	http://www.haseko.co.jp/hc/cri/index.html
4-16	国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口データベース	http://www.ipss.go.jp/syoushika/tohkei/Mainmenu.asp
4-17	国土交通省	http://www.mlit.go.jp/
4-18	内閣府	http://www.cao.go.jp/
4-19	厚生労働省	http://www.mhlw.go.jp/

5 参加講演会・セミナー等

番号	講演会・セミナー名	主催者	開催日
5-1	平成19年度研究報告会 団地再生ルネッサンス 2007	独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所	平成19年10月5日
5-2	第4回団地再生シンポジウム	団地再生産業協議会	平成19年10月15日
5-3	『高島平ルネッサンス』シンポジウム 2007 超高齢社会に挑む「高島平モデル」－大学・ 地元市民・自治体でつくる多世代共生・共 学の世界－	大東文化大学 環境創造学部 現代G P実施委員会	平成19年10月20日
5-4	獨協大学法学部開設40周年・地域総合研究 所開設記念シンポジウム『ポスト・ベッド タウン－地域と大学とともにめざす「知」 の統合一』	獨協大学地域総合研究所	平成19年10月27日
5-5	ちばの健康・住まい・地域社会シンポジウム 健康で豊かなちばの住生活のために	千葉大学、千葉県	平成19年10月29日
5-6	URビジネス・ロケーションフォーラム 千葉ニュータウン2007秋 千葉ニュータウン2010世界都市への進化	千葉県・独立行政法人都市再 生機構	平成19年11月1日
5-7	埼玉県シラコバト長寿社会福祉基金設置30 周年記念事業「広げよう、支え合い、地域 の輪」 第2分科会「地域福祉が充実するこれからの 時代のボランティア・市民活動」 第3分科会「地域福祉の充実に向けて 活 きた拠点について考える」	埼玉県 分科会開催事業実行委員会	平成19年11月29日
5-8	「孤独死ゼロ作戦」を考えるフォーラム 2007	孤独死ゼロ作戦を考えるフォ ーラム実行委員会（常盤平団 地自治会・常盤平団地地区社 会福祉協議会等）	平成19年12月10日
5-9	平成19年度第2回行政課題研究セミナー (すべてあつぶ講座)「ニュータウンに見 るこれからの地域づくり」	彩の国さいたま人づくり広域 連合	平成20年2月18日

主要参考文献等

6 ヒアリング協力・調査先

番号	ヒアリング協力・調査先	調査日
6-1	UR都市機構埼玉地域支社（住まいサポート業務部企画チーム）	平成19年8月23日
6-2	特定非営利活動法人 グリーンオフィスさやま	平成19年10月30日
6-3	特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ	平成19年11月6日
6-4	上内（わじ宮団地）地区コミュニティ協議会	平成19年11月12日
6-5	西上尾第一団地自治会	平成19年11月28日
6-6	大宮プラザ自治会	平成19年12月4日

7 資料提供・協力

番号	資料提供・協力	調査日
7-1	UR都市機構都市住宅技術研究所（都市再生調査チーム）	平成19年8月23日
7-2	UR都市機構埼玉地域支社（住まいサポート業務部）	平成20年1月18日
7-3	上尾市総務部庶務課統計担当	

あとがき

この研究は、彩の国さいたま人づくり広域連合事務局政策管理部政策研究担当が平成19年度の行政課題研究として行ったものです。

高度経済成長期に開発されたニュータウンについては、全国各地で高齢化をはじめとした様々な視点から問題提起がされています。特に、多摩や千里をはじめとした大規模ニュータウンでは、官民を問わず多くの調査研究と課題への取り組みが進められています。

しかし、比較的規模の小さい住宅群が多い埼玉県では、ニュータウンについての調査研究がされてこなかったように感じられます。その理由の一つとして、比較的規模が小さい住宅群では、その地域のみを対象にした統計や意識調査などの資料を収集することが難しい現状があるためと考えられます。そのため、本調査についても十分と言えない部分が多くありますが、いくつかの県内事例とともに他県の事例等も参考にしつつ、研究を行ってきました。

私たちが小学校の社会科で埼玉県のことを勉強した昭和40年代後半～50年代前半は、「埼玉県は人口増加率が全国一位」、「埼玉県は県民の平均年齢が沖縄に次いで全国で二番目に若い。」と習ったものです。当時の私たちは、若い住民の人口流入で活力にあふれる郷土埼玉県を誇りに思いました。

あの当時、県内のあちらこちらに開発されたニュータウンは、それまで何もなかった場所に忽然と現れ、真新しさで光り輝くようであり、人々の活気に溢っていました。

翻って現在、埼玉県は、高齢化率の上昇率が全国一位となると予測されるなど、自治体経営上は厳しい局面に立たされています。

とりわけ、ニュータウンは、高齢化や人口減少の波にさらされ、ストックの経年による住民ニーズとのミスマッチとも相まって、困難な状況に置かれていることが気になりました。私たちは、ニュータウンを研究し、ニュータウンでの課題解決の方向性が示せれば、これを先導モデルとして、同じような現実に直面するであろう埼玉県にも展開していくことができるのではないかと考えました。

ヒアリング調査でいくつかのニュータウンに御協力をいただきましたが、どこのニュータウンも、住民の皆さんのが地域の課題を認識し、共有して、その解決のため団結して行動されている姿が印象に残りました。

自分たちの住むニュータウンを良くするため一生懸命に活動されている皆さんを見る限り、たとえ高齢化をはじめとした様々な課題に直面しても、ニュータウンが魅力あふれるまちであり続けるのではないかと思いました。

そして、ニュータウンの地域づくりのためには、人材をはじめ、地域の持つ多様な資源を大切にし、活かしていくことが大切だと考えます。高度経済成長期に開発されたニュー

平成19年度行政課題研究報告書
ニュータウンからみる埼玉県の未来

平成20年3月発行

発行 彩の国さいたま人づくり広域連合
〒331-0804 埼玉県さいたま市北区土呂町2-24-1
電話 048-664-6681
FAX 048-664-6667
URL <http://www.hitozukuri.or.jp/index.html>

彩の国さいたま人づくり広域連合は、

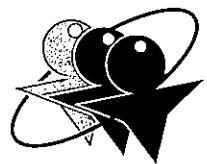
地方が主役となる分権時代の「人づくり」を目指して、埼玉県と県内全市町村が設立した地方自治法に基づく『広域連合』(特別地方公共団体)です。「人材開発事業」「人材交流事業」「人材確保事業」を3本柱として事業を展開しています。

自治人材開発センターは、

県、市町村職員を対象に、その職位に応じた能力を養成する「階層別研修」や職員自らが様々な課題への対応能力を高める「選択研修」などを実施しております。

特に、県職員と市町村職員が共に学ぶ共同研修等を行うことにより、県内自治体職員の相互啓発や人的ネットワークの形成に努めています。

自治人材開発センターは県内自治体職員の皆さんのが能力開発の場です。積極的に御活用ください。



真の地方自治の確立に必要な自治体職員の
人材開発、人材確保、人材交流の3本柱を
イメージした広域連合章です。