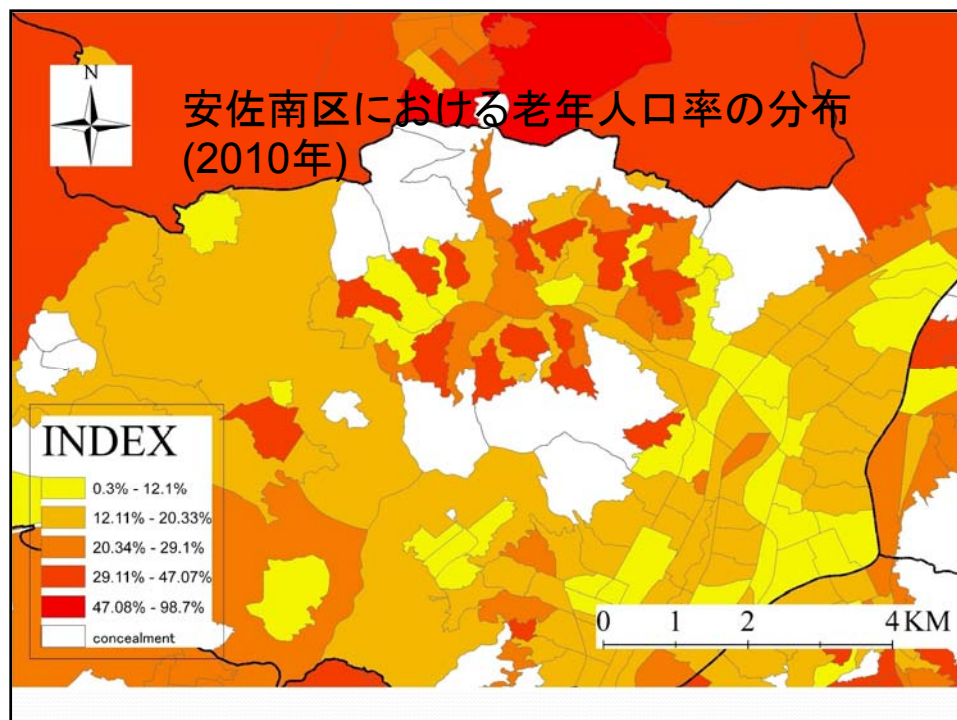


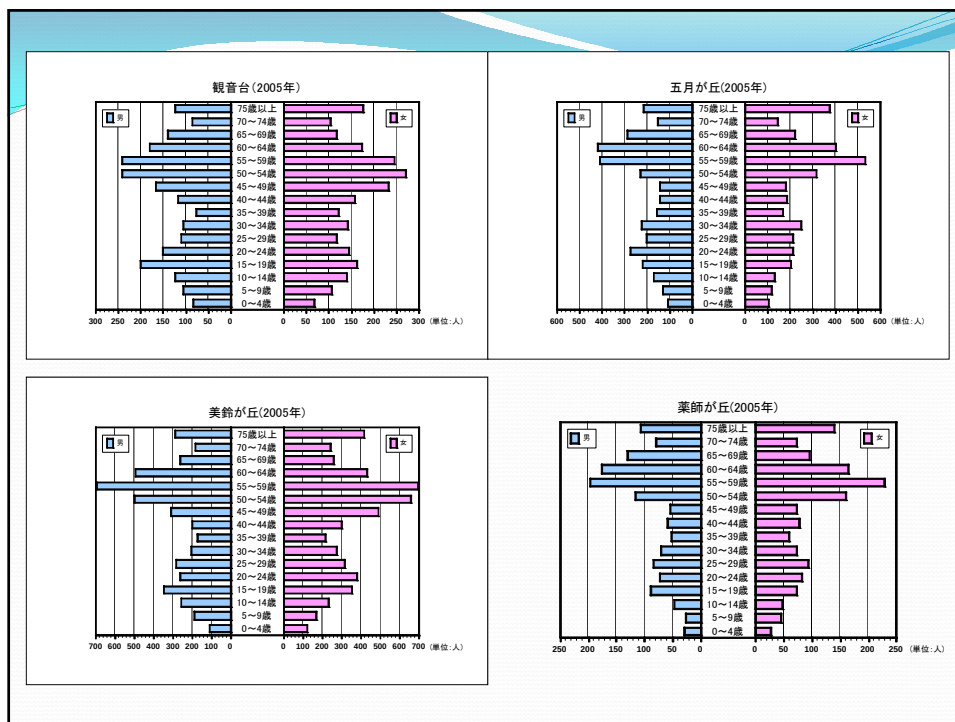
2014年2月3日 ホテルグランヴィア広島
交通実践セミナー in 広島

持続可能な社会構築のためのまちづくり:高齢化する住宅団地における公共交通の改善

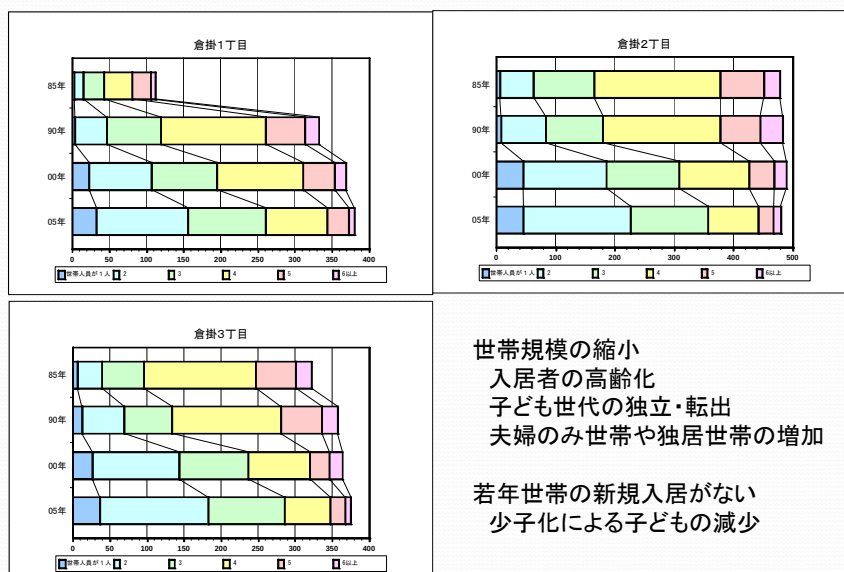
由井義通(広島大学大学院教育学研究科)

1. 郊外住宅団地の高齢化
2. 高陽ニュータウンの活性化
3. 呉市昭和地区の活性化:空き家調査
4. 住宅団地の再評価:若年世帯の転入による「子育てによるまちづくり」





倉掛1～3丁目の世帯人員構成の変化



研究成果をもとにしたまちづくり実践： 社会システムの構築へ

1. 高齢者タクシー割引チケット
door to doorの買い物
高齢者を買い物に外出させる仕組み
★元気な高齢者を増やす工夫
2. 広島県住宅供給公社が不動産流通資格取得
→若年世帯の優先入居
3. 呉市昭和地区のまちづくり支援隊や高陽のまちづくり組織の結成
★住民自らのまちづくりへの関与



2. 空き家調査

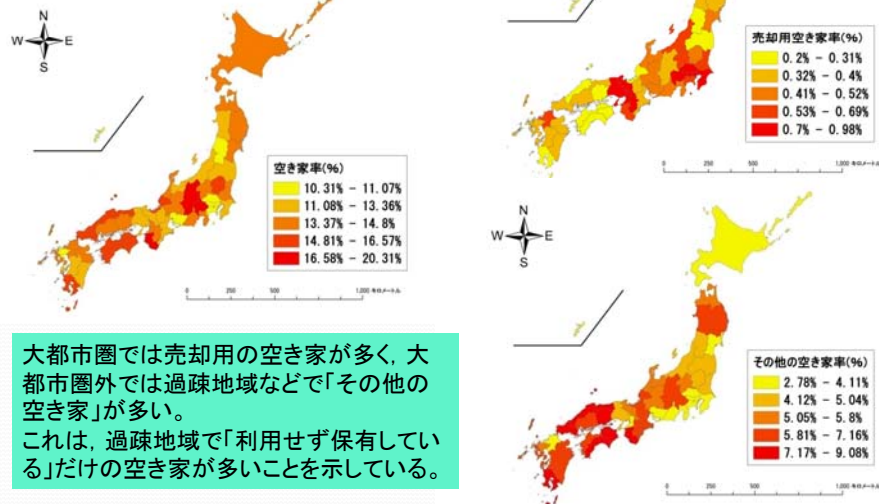
- 高陽ニュータウン(2010年12月～2011年12月)と呉市昭和地区(2011年12月～2012年8月)において空き家調査を実施

自治会に空き家の位置をリストアップ依頼

→学生たちと自治会役員と一緒に空き家の隣家に聞き取り調査(近所づきあい、転出世帯の状況、住居や庭の手入れ状態を現地調査)

空き家の地域的分布

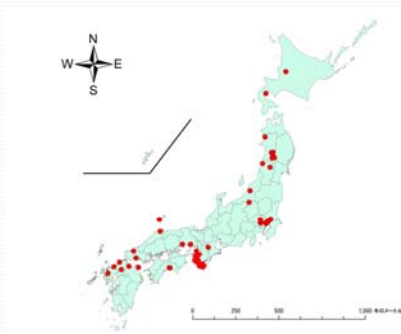
資料: 平成20年住宅・土地統計調査



大都市圏では売却用の空き家が多く、大都市圏外では過疎地域などで「その他の空き家」が多い。
これは、過疎地域で「利用せず保有している」だけの空き家が多いことを示している。

空き家対策

- 全国の空き家対策事業:
非大都市圏と大都市圏郊外地域



空き家対策条例を施行している自治体		
	非大都市圏	大都市圏郊外
北海道	滝川市	茨城県 牛久市
	長万部町	埼玉県 ふじみ野市
秋田県	八峰町	埼玉県 所沢市
	美郷町	埼玉県 川島町
	大仙市	東京都 足立区
	横手市	千葉県 柏市
	湯沢市	千葉県 流山市
	東成瀬村	千葉県 松戸市
山形県	酒田市	三重県 名張市
	舟形町	大阪府 貝塚市
新潟県	見附市	兵庫県 三木市
新潟県	湯沢町	兵庫県 相生市
和歌山県	県全域	福岡県 宗像市
島根県	松江市	福岡県 糸島市
島根県	西ノ島町	
山口県	防府市	
山口県	萩市	
高知県	香南市	
高知県	南国市	
福岡県	豊前市	
福岡県	朝倉市	
佐賀県	有田市	
大分県	国東市	

調査地区の住宅団地の開発概要



- 昭和地区では、1964年～1973年の10年間に、359区画の桜ヶ丘団地などの中小規模の住宅団地が9団地、1000区画規模の大規模団地（宮が迫団地と第三労住協団地）が2団地開発
- 昭和地区の人口は1965年の約5000人から1975年には約25000人に急増した。その後5つの住宅団地が開発されたが、2005年の約36000人をピークに減少傾向。

呉市昭和地区における住宅団地の開発推移

開発年次(年)	団地名	分譲区画数(戸)	空き家率(%)	高齢化率(%) (2010年)
1962	桜ヶ丘団地	359	7.0	36.2
1966	此原団地	142		21.9
1968	第2団地(労住協)	342		42.0
1968	宮が迫団地	990		31.6
1971	政畝・日立団地	224	15.2	42.9
1971	松ヶ丘団地	260	7.7	33.6
1971	泉ヶ丘団地	315	4.1	26.3
1972	第3労住協団地	1000	1.6	32.5
1973	西小屋団地	114		
1973	ひばりヶ丘団地	283		31.8
1973	東明ハイツ	121	4.1	29.2
1977	本庄ハイツ	670	5.3	30.2
1988	南ハイツ	652	1.1	8.3
1992	夢が丘	224	3.1	
1993	のぞみヶ丘	192		20.0
1996	ゆめが丘	489	0.8	3.8
1998	宮ヶ迫ニュータウン	310		5.7

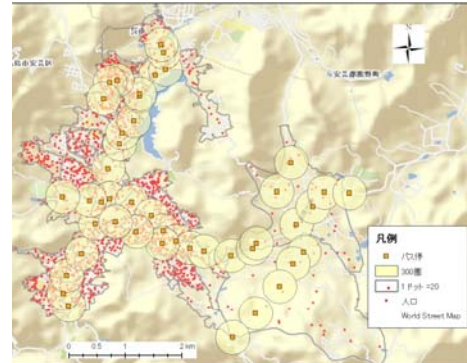
資料：呉市
着色部分は現地調査対象団地

昭和地区の概要：傾斜地の宅地開発



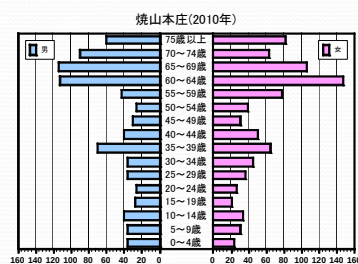
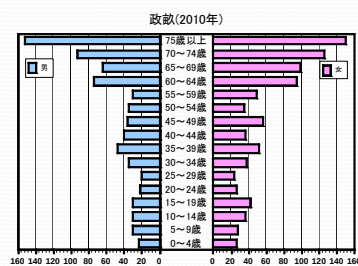
- 距離的には近くても、体力的には遠いバス停
- 遠い玄関

昭和地区主要バス路線のバス停分布図 (嘉村俊也作成)



- （人口データ：平成17年度国勢調査データ，バス停位置データ：呉市交通局，広島電鉄のバス路線網を参考に作成）

昭和地区における住宅団地の高齢化



政畝団地をはじめとして開発時期の早い住宅団地で著しい高齢化

30%以上が高齢者

開発時期の遅い本庄ハイツにおいても60歳代前半の年齢層が最大であるため、10年後には政畝ハイツなどのように団塊世代が一気に高齢化

空き家の実態



空き家の発生理由

住宅団地別にみた空き家となった理由									
団地名	転動で 一時的 転出	入院・老人ホーム入居で一時的転出	別の家を購入などで転出(別宅有)	所有者の死去	親族世帯との同居(介護等含む)	売却・貸出するため(財産処分を含む)	不明	その他(事務所利用等)	総計
桜ヶ丘		1	1	12		1	4	3	22
松ヶ丘		4	5	1	1	1	8		20
焼山東		3	4	2	3		4		16
政敵	2	5	3	9	1	5	8	1	34
泉が丘	1	4		1			7		13
本庄ハイツ	1	3	13	8	6	1	3	3	38
総計	4	20	26	33	11	8	34	7	143
聞き取り調査により作成									

所有者の死去による空き家が最も多い。転出後や入院・老人ホーム入居による空き家が続く。高齢化と関連。

空き家調査の結果：潤滑な入居者の入れ替わり 促進のためのシステムづくりの必要性

・空き家対策：制度的対策

空き家入居の支援策（貸出主と借主の両者支援）
→不在地主の減少と流通の活発化促進

・ライフステージに適合した住み替えの促進

子育てに適した郊外住宅団地のアピール
（若年世帯の呼び込み）

居住者の部分的な住み替えの仕組みづくり

→空き家の有効利用による地域活性化
子育て世帯の転入促進

女性就業と保育調査：働く女性が住みやすいまち づくりへのシステムづくり

【調査の背景】

●女性の社会進出→郊外の魅力低下

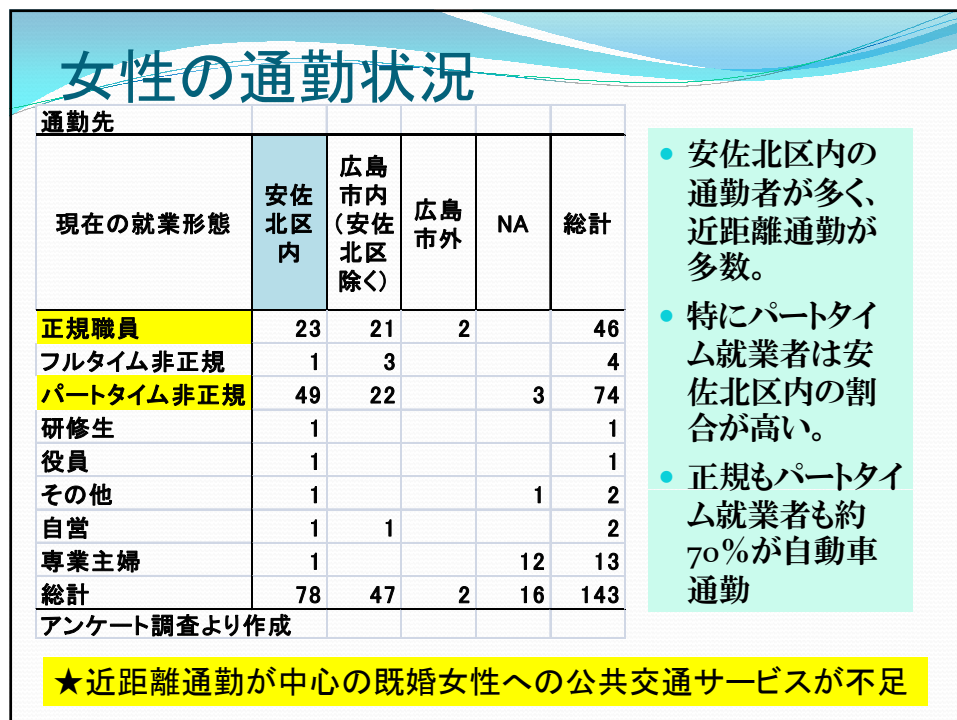
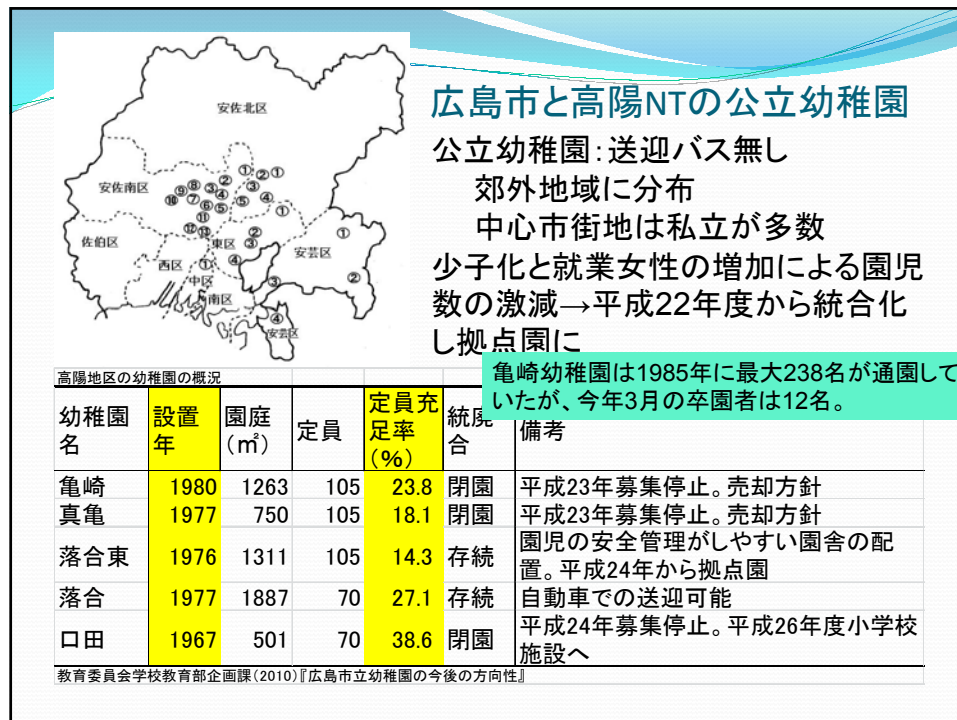
●核家族に特化した住宅供給

→大家族による無償の保育サービスのネットワークから外れる

●子育て終了後の女性の動向→地域社会に出る

●まちづくりの担い手としての女性の評価

→男性よりもPTAなどで地域社会とのつながりを強くもっている（男性は定年退職まで職場とのつながりの方が強い）



高陽ニュータウンの居住理由

高陽ニュータウン居住理由

Q1現在の就業形態	自然環境がよかったから	教育環境がよかったから	買い物など生活利便性がよかったから	住居がよかったから	親族が近くに住んでいたから	職場に近かったから	その他	総計
正規職員	3	1	2	3	23	3	14	46
フルタイム非正規			1		1		2	4
パートタイム非正規	3	2	13	12	22	7	22	74
研修生							1	1
役員					1	1		1
その他				1	1			2
自営			1	1			1	2
専業主婦	1		3	1	4	1	2	13
総計	1	3	12	14	41	7	40	143

- 利便性よりも親族が近いこと「近居」が最大の選択理由
→ 親を保育資源として考えて近居することと、将来の介護も考慮

保育によるまちづくり

- 名古屋郊外・春日井市高蔵寺ニュータウンの子育てNPOの事例(2010年12月, 2011年2月調査)
- 大阪府・和泉鶴山台団地の子育てNPOの事例(2010年11月, 2011年2月調査)
- 東京郊外・多摩ニュータウンの子育てNPOの事例(2011年2月調査)

高蔵寺ニュータウンにおける育児支援によるまちづくり



施設隣接の商業施設アピタでの買い物客増加

子育て支援NPOの活動目的が、子育てをする母親の支援であることと、母親の支援がまちづくりへと展開することを明確に意図した活動となっている。

「子育て広場」としての補助金事業を獲得し、働く女性のために一時預かりもしている。

多摩ニュータウンや横浜の子育てNPOの事例

多摩ニュータウン

- 多摩そごう閉店後の空き店舗の空間利用
- 子育て支援NPOが運営する子育てひろば
- さまざまな行政の仕事を外注として受注



横浜の子育てひろばから全国ネット形成

- 様々な経歴を持った女性たちが協同作業
- 子育てひろば運営を起業化
- 横浜市の積極的な子育て支援



まとめ

- 子育て中の女性の就業状況：就業女性の増加
→ 家計・家計の補助目的+生きがい
- 子育てと就業にとって親族ネットワークの「資源」は最大の魅力
→ 「近居」の魅力アピール
- 子育て支援を充実化することによるまちづくりの提案
→ 多様な子育て支援サービスの創造
- 世代交代期におけるまちづくりの課題把握が必要
→ 親の住居との関連重視（郊外二世の住宅問題）

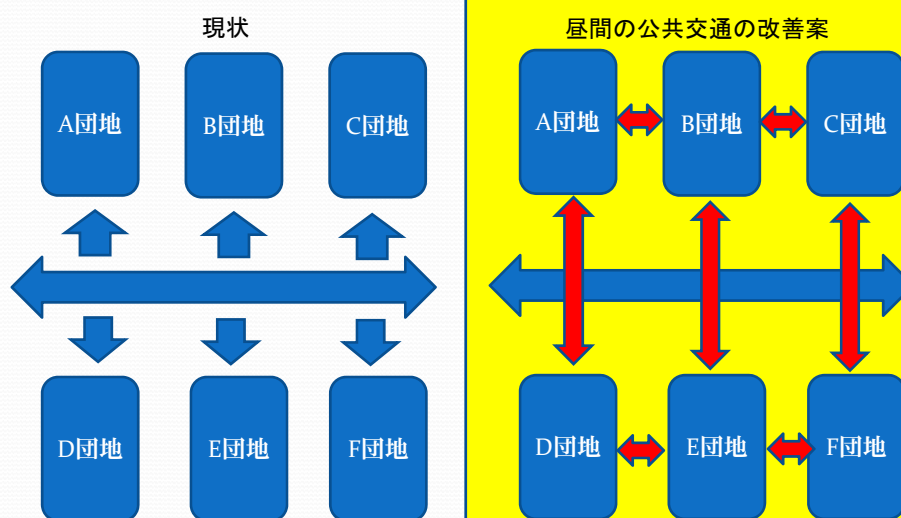
郊外住宅団地における活性化コンセプト（ソフト面）

- あらゆる年齢層に向けた総合的活性化策
 - ◆ 生活支援：
 - 高齢者支援と子育て支援
 - ◆ コミュニティ形成支援（横の糸）：
 - 高齢者のネットワークづくり
 - 母親のネットワークづくり：子育て広場
 - 若者のネットワークづくり
 - 子どもたちのネットワークづくり
 - ☆ すべての年齢層の交流（縦の糸）
- 資産価値の高い団地を維持管理することで団地の魅力を高め、流動性を高くする。

郊外住宅団地における活性化コンセプト (ハード面)

- 住宅団地のバリアフリー化
- 団地間交通システムの整備
 - 高齢化による通勤・通学者の減少
 - 公共交通の利用者減少→減便・路線廃止→
 - 生活水準の低下
 - 団地間交通システムの整備により、複数団地の結びつきを図る→団地間の道路整備
- 子育て施設の充実と整備
- 幼稚園と学校施設の余剰スペースの活用

郊外住宅団地の利便性向上化



郊外活性化への検討課題

- 地域再生のための鍵は何か？
生活環境の充実, 複層的交通機関の充実
地域社会の充実化: **住民自らの組織形成を支援**
- コミュニティ形成主体は？その育成は？
若年層の減少対策(持続性の担い手になりうるか？)
郊外二世への対処(親との同居を望むか？)
→ **多世代交流型のコミュニティづくり**
元気な高齢者＋子育て世代＋若者
※子育て＋孫育ての地域社会の創生

● 郊外地域において交通弱者は誰なのか？

★高齢者だけではない交通弱者

→ 属性によって異なる交通問題

● 郊外地域における交通問題の解決とは？

★多様な交通ニーズへの対応を柔軟にする(交通問題の解決を新たなライフスタイルの提案により図る)

● 高齢化対策, 活性化策, 子育て支援策, 交通対策の有機的結合の模索

★交通, 高齢者福祉, 児童福祉, 女性就業, まちづくりを個別に対応策を考えるのではなく, 多様な方策を組み合わせ、個別の地域問題ではなく市域全体での解決策を考える。