

2019 年度 学士論文

日本における持続可能なまちづくりとは  
～ニュータウンから見る日本の現状～

2020 年 1 月 24 日

早稲田大学商学部 4 年

1F160602-3 中川美紗季

## はしがき

今こうして卒業論文を無事に提出できたことにとっても安心していています。昔から文章を書くことが苦手で、図やイラストばかりを用いた説明で発表を行ってきた自分にとって、4万字の論文を1人で書くことはとてもハードルが高かったです。中間発表の際には、うまく自分の考えをまとめられず卒業論文を放棄してしまいたいと思ったことも何度もありました。また、就職活動と並行して論文を進めることに対する不安や焦りを感じる瞬間も多々ありました。そんな時には2年生のゼミ選考の時期に考えていた「大学生活で頑張ったといえるものがほしい」という気持ちに立ち返り自分を鼓舞させていました。約1年間卒業論文に向き合ったことで、1つの物事に向き合う大切さを改めて実感しました。最後まであきらめずに向き合い続けて良かったと心から思います。

大学生活を振り返ってみると、1年生・2年生の頃はアルバイトと遊びとサークルの3つが生活の大半を占めていて、勉学面で頑張ったと胸を張って言えるものはありませんでした。努力を重ねて大学受験を経験したものの、入学後に勉強する機会を自ら減らしてしまい後悔していた時期にゼミの選考がありました。今までのように自分の「やりたいこと」だけをするのではなく、「やるべきこと」から逃げないためにも、3年生からは気持ちを切り替えて勉強にも力を入れようと決心し、谷本ゼミを希望しました。

ゼミが始まり、3年生の前期の3人グループでの基礎研究では、周りのみんなのように自分の意見を述べることができずそんな自分が嫌いになることが多かったです。しかし回数を重ねるごとに少しずつ話し合いへの抵抗も減っていき、何とか3年前期の活動を乗り切ることができました。夏休みに突入し台湾合宿に向けた準備の時期は、まさかこんなに活動日が多いとは思わず、愚痴をこぼしてしまう時もありましたが、台湾学生とのディスカッションや、今まで経験したことのないディベートなど、このゼミに入らなければ行いうちに恵まれなかったであろう貴重な体験ができました。その後のプロジェクト研究、三大学ゼミ、ステイクホルダーミーティングも大変な場面が何度もありましたが、同期で切磋琢磨しあいながらここまで進めてくることができました。

山登りに例えられる谷本ゼミでの3年生の頃の活動が終わり、いよいよ卒業論文に取り掛かることになりました。同期と協力しながら進めてきた今までのプロジェクトと異なり、卒業論文は1人でまとめきる作業であり、やるもやらないも自分次第という点でとても不安がありました。しかし、3年生の頃の様々なプロジェクトの経験が活き、何とか乗り切ることができました。4年生の夏には、2回目の台湾合宿がありました。昨年とは異なり、新しく後輩もでき3年生の積極的な発言や活動に対する姿勢にとっても刺激を受けました。夏の活動は、始まる前はとても長い期間のように感じましたが、いざ始まってみると時間の経過が速くあっという間に過ぎてしまったように思いました。台湾合宿が終わるといよいよ卒業論文に専念する時期になり、毎日7号館で作業をする日々を過ごしました。夏休みは毎日のように顔を合わせていたゼミ生と会う機会も減り、モチベーションを保つことが難しい場面もありましたが、先生からのアドバイスや同期と励まし合うことで

論文と向き合うことができました。卒業論文はひたすら文献を読み、自分の考えをまとめるという単調な作業というイメージがありましたが、実際にはインタビューに行ったことで、思いがけないアウトプットがありました。これもまたゼミに入っていなければ経験できなかつたことだと感じています。

こうして振り返ると、谷本ゼミに入ったことで得られた知識・経験がとても多く、この学びを糧にして社会人になってからも頑張っていこう、と感じることができています。これもひとえに親身になってアドバイスをくださった谷本先生、いつも丁寧にフォローしてくださる研究室の皆様、卒業してからも励ましの声をかけてくださった谷本ゼミの先輩方、パワフルで頼もしい後輩達、つらい時期も一緒に乗り越えてきた同期のおかげだったと思います。7期はビジネスライクな関係だと半分冗談で言い合っていた時期もありましたが、やはり同期に会うと安心でき、同期の存在は私にとって「頑張ろう」と思える原動力になっていました。力強いメンバー達とともに活動できた2年間はとても貴重な時間でした。

谷本ゼミで過ごした2年間にしなければ、大学生活でこれといった成果もなく社会人生活をスタートさせてしまっていたと思います。2年間の中で学習してきた内容、たくさんの苦しい場面を乗り越えてきた力を最大限活かして今後も邁進していきたいと思います。本当にありがとうございました。

2019年1月24日

中川美紗季

## 目次

第1章 持続可能なまちづくりを考えるにあたって	1
第1節 問題意識とテーマ選定理由	1
第2節 本論文の構成	1
第2章 日本におけるニュータウンの形成	3
第1節 ニュータウンとは	3
(1)ニュータウン形成の背景	3
(2)戦後の住宅政策史	4
(3)ニュータウンが抱える課題	5
第2節 多摩ニュータウンの成立	10
(1)多摩ニュータウン形成の背景	10
(2)多摩ニュータウンにおける地域活性化の取り組み	12
第3章 地域における「コミュニティ」の形成	15
第1節「コミュニティ」の概念	15
(1)コミュニティの定義	15
(2)コミュニティが地域住民に与える影響	16
第2節 コミュニティ形成によるまちづくり	17
(1)「まちづくり」の定義	17
(2)「まちづくり」を行う団地のケース	19
第3節 エリアマネジメントの取り組み	23
第4章 ひばりが丘団地におけるまちづくりのケース	27
第1節 調査の目的と方法	27
第2節 「まちにわひばりが丘」の事例	27
(1)選定理由	27
(2)活動概要	28
(3)インタビュー内容	29
(4)ケース分析	31
第5章「まち」への愛着が持続可能なまちを形成する	33
(1)「持続可能なまち」の形成	33
(2)今後どのような「まち」の形が求められるか	34
文献一覧・URL 一覧	36

## 第1章 持続可能なまちづくりを考えるにあたって

### 第1節 問題意識とテーマ選定理由

近年SDGsの話題をよく耳にする機会が増えた。その目標の1つに「住み続けられるまちづくりを」という目標がある。このことからわかるように世界的にも持続可能なまちを創りあげていくことに関心が寄せられている。

現在日本では高齢化や人口減少・労働力不足という現状があり、この現象は長期的な傾向となる可能性が高い。2014年、日本の平均寿命は過去最高を更新し、女性は世界一、男性世界3位と世界有数の長寿国を維持し続けている。2019年に内閣府が発表した『高齢社会白書』によると、2019年10月1日現在で日本の総人口1億2644万人の高齢化率は28.1%となった。総人口が減少する一方で65歳以上の者が増加することにより高齢化率は上昇を続け、2036年に33.3%で3人に1人となる。2042年以降は65歳以上人口が減少に転じても高齢化率は上昇を続け、2065年には38.4%に達して、国民の約2.6人に1人が65歳以上の者となる社会が到来すると推計されている。総人口に占める75歳以上人口の割合は、2065年には25.5%となり、約3.9人に1人が75歳以上の者となると推計されている。労働者不足に関しては、厚生労働省「労働経済動向調査」をみると、2019年8月1日現在の正社員等労働者過不足判断を見ると、2011年8月調査から33期連続して不足超過となっている。また全ての産業で不足超過となった。特に運輸業、郵便業、建設業等で人手不足を感じている事業所の割合が多い。この現状はパートタイム労働者でも同様の結果が出ている。

また、高齢化に伴い、高齢者が孤独死するケースも増加している。また、地域におけるコミュニティの希薄化によって、個々人の当事者意識や居住地における活動への関与が乏しい傾向もある。このようにして高まりつつある住まいと暮らしに対する人々の不安感払拭のためには、一人ひとりが安心して誇りをもって暮らせる地域社会の形成を図ることが急務であるといえる。

都市で人々が持続的に暮らしていくためには、環境保全だけではなく、人と人とのつながりやコミュニティ形成が不可欠であるといえる。そして高齢化・人口減少の進行する中、地方都市を含めた持続可能で活力あるまちづくりが重要な課題であると考えた。しかし近年ニュータウンに関するニュースを耳にするようになり、中には若者の入居者が減り続け、ゴーストタウンと呼ばれてしまうような状態にある都市も存在する。前述のとおり、居住地における孤立化に伴う孤独死のケースも後を絶たない。

あらゆる世代の人々が過ごしやすい社会づくりにはどのような施策が必要なのか、「コミュニティ」「エリアマネジメント」などのキーワードに着目して本論を進めていく。多摩ニュータウンなどの事例や、まちづくりに成功した事例をもとに考察をする。

このように文献を調べ、複数事例を見ていくことで今後の日本におけるサステイナブルなまちの形を考える。

## 第2節 本論文の構成

本論文は5つの章によって構成されている。章ごとにその内容を概観していく。

第1章は、研究の背景と問題意識について言及したうえで、論文を通して明らかにしたいこととその研究方法について述べている。本研究の目的は持続可能なまちとは何か、またどのように持続可能なまちをつくり出すかという疑問について、コミュニティの考え方やエリアマネジメントに焦点をあてて解明することにあるが、こうした研究の趣旨を問題意識の背景と共に説明している。

第2章では、日本におけるニュータウンの形成について確認する。第1節でニュータウン形成の歴史、戦後の住宅政策史を整理し、これらから見えてくる日本のニュータウンが抱える課題について考察する。第2節では、第1節で確認した課題が顕在化している多摩ニュータウンに焦点をあてる。多摩ニュータウンの成立背景や現在行われている地域での取り組みについて述べていく。また、多摩ニュータウンの事例から、地域活性化、持続可能性に欠けている要素を考察する。

第3章では、多摩ニュータウンの事例から考察した「コミュニティ」という考え方について述べていく。文献を用いて定義を定め、コミュニティの形成が地域に与える影響について確認をする。さらにコミュニティ形成によるまちづくりを実施している団地・ニュータウンのケースを5つ紹介し、持続可能なまちづくりの重要な要素を考察する。そして、第3節では持続可能なまちづくりにおいて重要な考え方となる「エリアマネジメント」について触れていく。

第4章では、前章で紹介した「エリアマネジメント」を推進している事例として”ひばりが丘団地”を分析対象とし、インタビュー調査を行った。第1節では調査の目的や分析視点について触れ、第2節ではインタビュー調査の結果、調査結果を基に行った持続可能なまちづくりに求められるもの、それに伴う課題についてまとめている。

第5章は、本論文全体のまとめとして先行研究やインタビュー調査などを踏まえた総括を行ない、改めて持続可能なまちには何が求められるのかについて述べる。

## 第2章 日本におけるニュータウンの形成

本章では日本におけるニュータウンの形成について確認する。ニュータウン形成の歴史、戦後の住宅政策史を整理し、これらから見えてくる日本のニュータウンが抱える課題について考察を進める。また、多摩ニュータウンにフォーカスをあてて成立の背景・現在行われている地域での取り組みについて述べていく。そして、多摩ニュータウンの事例から、地域活性化、持続可能性に求められる要素を考察する。

### 第1節 ニュータウンとは

はじめに、そもそも「ニュータウン」とはどのようなまちについて指すのだろうか。福原(2001)によるとニュータウンは「主として公的機関によって計画的に開発された、人口五万人程度以上の住宅地を中心とした街」と定義されている。また原(2010)においては、「そもそもニュータウンとは、戦後イギリスでロンドンの都市機能分散のために建設された都市群を指した言葉」で「ニュータウンでは鉄道やバスのような公共交通に全面的に依存せず、自家用車が普及すること」と定義している。財団法人東北産業活性化センター(2008)ではニュータウンを「既成中心市街地から一定の距離を置いた未利用地に造成され、居住機能に特化した優れたインフラを備えている」街としている(p.9)。そして国土交通省は、「ニュータウンは、良質な公共施設と豊かな環境を備えたものとして計画的に開発され、都市住民の住まいの確保と居住水準の向上に効果を果たしてきた」と定義している。

捉え方は研究者や機関によってそれぞれ異なるものの、計画的に開発され、かつ市街地から一定の距離を置いた土地にできたまちとしてニュータウンを定義しているものが多い。それゆえ、ニュータウンとは「中心地から一定の距離を置いた土地に、計画的に開発されたまち」であることが妥当であると判断し、本論文の定義として進めていく。

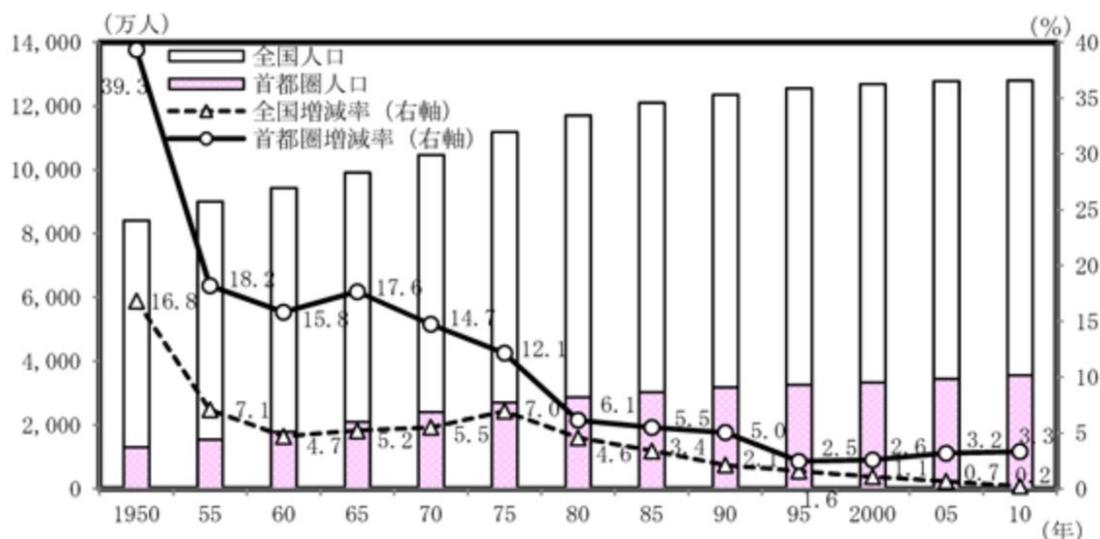
#### (1)ニュータウン形成の背景

現在では、ニュータウン、と検索を掛けると「ニュータウン 高齢化」「ニュータウン 廃墟」などネガティブなワードが付随してヒットするが、ではこのニュータウンは如何にして形成されたのか。その形成の背景について述べていく。

財団法人東北産業活性化センター(2008)によると、「わが国では昭和30年代以降、大都市圏において、大規模なニュータウン建設が進んだ。その背景として、戦後に人口が急増したこと、人口増加と同時に、地方圏から大都市圏へと大きな人口移動が生じたこと、また、戦後の高度経済成長に伴う生活水準の向上等により、国民がより質の高い住宅の所有を望むようになったことなどが挙げられる。(p.9)」としており、第二次世界大戦後の人口急増に対応するためにニュータウンが建設されたことが分かる。

図表 1-1 は戦後の首都圏での人口の推移を表したものである。1950 年から首都圏人口は右肩上がりが増えており、この表からも戦後に首都圏で大規模な住宅建設の必要性に迫られていたことが伺える。

図表 2-1 「戦後の首都圏における人口の推移」



出所：内閣府「戦後の首都圏人口の推移」

(2)戦後の住宅政策史

そこでここからは、戦後の日本の住宅政策について考えていくこととする。財団法人東北産業活性化センター(2008)によると、「第二次世界大戦後の日本の住宅需要は、まず、人口の急激な増加や地方圏から三大都市圏への人口移動などを要因とする量的ニーズに対応する時代が到来し、高度経済成長以降は、質的な側面が重視される時代へと移行」している (p.17)。この量から質への転換が住宅政策にどのような影響を与えているのかも考察していく。財団法人東北産業活性化センター(2008)は戦後の住宅政策史を以下のようにまとめている。

戦後の住宅政策史

1) 復興期 (1945~55年)

戦災・引揚げなどに起因する終戦直後の住宅不足は420万戸にのぼると推計された。この絶対的住宅難に対処するため、政府は各種の住宅対策を実施した。まず、住宅供給拡大策としては、1945年9月、戦災都市における仮小屋や壕舎生活者救済のため、「罹災都市応急簡易住宅建設要綱」を定め、主要戦災都市のバラックなどの居住者に越冬住宅として、応急簡易住宅を年内に30万戸建設する措置を講じた。1946年に入ると「臨時建築制

限法」、「罹災都市借地借家臨時処理法」、「地代家賃統制令」が交付され、国民の住生活の安定を図る措置が取られた。

## 2) 成長期 (1956～73 年)

1955 年には、日本住宅公団が設立された。この頃には、市民生活は安定し、経済復興が目覚ましく、東京、大阪、名古屋の三大都市圏には人口が急激に流入し始めていた。このため、大都市における住宅事情が逼迫し、第二次鳩山内閣は重点政策として、住宅政策を取り上げ、10 年間で 270 万戸の住宅不足解消を掲げ、その推進機関として住宅公団を設立した。住宅公団は、増加しつつあったサラリーマン層、すなわち公営住宅階層と金融公庫の融資によって持ち家を建設できる階層の中間に位置する階層を対象としていた。1963 年には、新住宅市街地開発法が施行されたことにより、大規模な宅地開発が可能となり、千里、多摩をはじめとするニュータウンが開発された。

## 3) 変動期 (1974～90 年)

終戦後の住宅施策は、一貫して「住居の量的充足」を最優先課題としてきたが、この時期は「質の向上」を目指すという大きな転換をみた。第三期住宅建設五箇年計画では、「1985 年までに全ての国民が良好な住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保」することが目標とされた。第五期住宅建設五箇年計画では、「良質な住宅ストックおよび良好な住環境の形成を図る」ことが、目標とされた。

## 4) 転換期 (1991～) と新しい時代

バブル期、大都市圏において住宅建設が急増したが、狭小なワンルームマンションが大量に建設され、地価高騰により、住宅立地の遠隔化が進んだ。変動期の課題と共に、都市化の終焉、少子高齢化、人口減少、住宅の安全確保や被災後の住宅復旧など、従来とは異なる対応を求められている。2000 年以降は、高齢化社会に対応した施策や環境制約の増大等に対応した住宅整備、住宅リフォーム、中古住宅の流通が促進された。

このように、戦後は住宅不足を補うために住宅公団やニュータウン建設が相次ぎ、大規模な宅地開発が進んでいったことが分かる。そして変動期と呼ばれる 1974 年以降は、住宅の量的充足ではなく、質が重視されるようになり、五箇年計画では「良好な住環境の形成」が目標とされた。

### (3)ニュータウンが抱える課題

戦後の日本における住宅政策は上記のように進められていった。住宅政策史において成長期に位置づけられている 1956 年以降、都市部における住宅不足解消のため、日本では多くのニュータウンが建設されることとなった。日本にある名の知れたニュータウンとしては千里ニュータウン（大阪府）、泉北ニュータウン（大阪府）、高蔵寺ニュータウン（愛知県）、多摩ニュータウン（東京都）、千葉ニュータウン（千葉県）、港北ニュータウン（神奈川県）などがある。図表 2-2 では日本の主要なニュータウンについて開発規模や入居開始日などがまとめてある。

図表 2-2 「日本のニュータウン」

	千里ニュータウン	泉北ニュータウン	高蔵寺ニュータウン	多摩ニュータウン	千葉ニュータウン	港北ニュータウン
面積	1160 ヘクタール	1557 ヘクタール	702 ヘクタール	2884 ヘクタール	1930 ヘクタール	1341 ヘクタール
計画人口	15 万人	18 万人	8 万 1000 人	30 万人	14 万 3300 人	22 万人
行政区域	大阪府吹田市・豊中市	大阪府堺市・和泉市	愛知県春日井市	東京都多摩市・稲城市・八王子市・町田市	千葉県白井市・船橋市・印西市	神奈川県横浜市都筑市
事業主体	大阪府企業局	大阪府企業局	日本住宅公団	東京都 日本住宅公団 東京都住宅供給公社	千葉県企業庁 日本住宅公団	日本住宅公団
事業手法	一団地住宅経営 新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業 一般公的任意開発事業	土地区画整理事業	新住宅市街地開発事業 土地区画整理事業	新住宅市街地開発事業	土地区画整理事業
事業決定	1958 年	1967 年	1963 年	1965 年	1966 年	1969 年
工事着手	1961 年	1966 年	1964 年	1966 年	1970 年	1974 年
入居開始	1962 年	1967 年	1968 年	1971 年	1979 年	1983 年

鉄道	北大阪急行電鉄 大阪モノレール 阪急千里線	泉北高速鉄道	J R 中央本線	京王相模原線 小田急多摩線 多摩モノレール	北総鉄道北総線	横浜市営地下鉄3号線・4号線
住区数	12	15	4	21	24	6

出所：金子淳(2017)より筆者作成

これらのニュータウンが抱える問題点を文献から検討する。ニュータウンへの入居は、30代から40代を中心とする、比較的似通った世代、家族構成の人々が、一斉に入居した。この要因として、財団法人東北産業活性化センター(2008)は「ニュータウンは、都心部に通勤するサラリーマン層の受け皿として、郊外部において画一的な様式の住居が一斉に開発された。さらに、わが国において早期に開発された千里ニュータウンや多摩ニュータウンへの入居当時、公団住宅では年収下限の制約が、分譲住宅では一時金の支払能力や、住宅ローンの返済条件があった」からであるとしている (p.44)。

このような背景から、日本各地の団地やニュータウンではさまざまな経年変化や課題が顕在化しており、以下にその課題を挙げている。(財団法人東北産業活性化センター2008、p.44)

#### 1)経年変化に伴う高齢化及び住宅・施設の老朽化

##### ①著しい高齢化の進行

- ・入居時期が早い住区では全国平均以上の高齢化が進行。
- ・若年世代の流入が少なく、入居世代が偏っているため急激に高齢化が進行。

##### ②住宅・施設の更新時期の集中

- ・短期間に大量の住宅・施設整備が行われたため更新時期が集中。
- ・膨大な公共施設の維持管理費負担増、小中学校の廃校に伴う跡地活用問題。

#### 2)顕在化している問題

①施設・交通の高齢化未対応：丘陵地が多いにもかかわらず、バリアフリー未対応の屋外空間や、エレベーター未設置の公的集合住宅が多い。

②住宅の円滑な立替が困難。：法的な制約が合意形成、仮移転先の確保等が足枷となる。

- ③近隣センターの衰退：モータリゼーションの進展や居住者ニーズの変化に伴い空き店舗が増加。
- ④駐車場不足・路上駐車の問題化：商業施設や公園等の周辺で路上駐車が問題化。
- ⑤住宅需要のミスマッチ：住み替えニーズへの対応が不十分。
- ⑥廃坑小学校の増加と跡地転用の障害：少子高齢化に伴い廃校が増加。活用促進のための手続きの簡素化が課題。
- ⑦土地利用の見直しに伴う都市計画的課題：都市計画の制限から、将来的かつ柔軟な対応が困難なケースが想定される。
- ⑧住環境マネジメントの要請：居住者による住環境マネジメント及び、複数市に跨るニュータウンの再生において、横断的に調整し、情報を提供する主体が必要。

以上のようにニュータウンには多くの問題が顕在化している。

また増永(2012)はニュータウンなどの密集市街地の現状について、民間賃貸住宅は市街地にも集中して数多く立地しており、住宅の質にして環境や防災なども含め多種多様な問題を含み、国民的課題であると指摘している(p.18)。各地の大都市圏に広がる密集市街地の多くは、ほとんどが戦後の高度経済成長期に開発され形成されてきた。

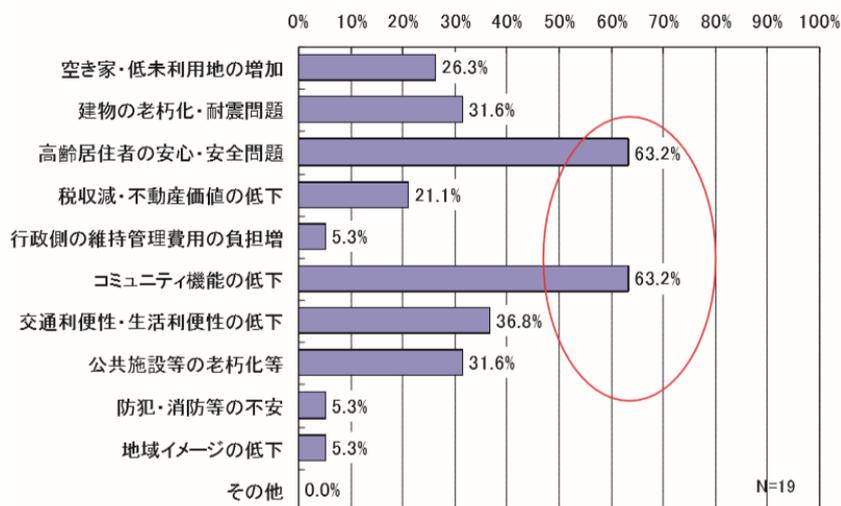
密集市街地については、

- ①狭い敷地に老朽化し耐震性・防災性などに問題のある民間木造賃貸住宅が密集
- ②不十分な公園・緑地であり、空き地も少なくかつ生活環境も決して良くない
- ③住宅敷地の接道条件に難があり、再生が困難である
- ④街路が狭く、消防活動・避難や日常的な人や車の交通に支障がある
- ⑤若年層は外に出て、残る居住者の高齢化などで自力更新が困難になっているなどの問題が山積している。

国・自治体、公団・公社など公的機関によって計画的に開発されたニュータウンとこの民間事業者によって住宅建設が行なわれた密集市街地とは、戦後高度経済成長期以降の住宅問題のいわば光と影であり、後者は”20世紀負の遺産”とも称せられている。また、ニュータウンや団地の再生が始まって時がたち、建替え中心の再生で問題を含みながらも計画が進んできた。ところが、密集市街地での民間木造賃貸住宅も個別には、各種補助制度を活用するなどして、マンションや鉄筋コンクリート、鉄骨造のアパートに建て替えられてきている部分もあるが、十分であるとはいえない。また、狭い街路や、少ない緑や公園も公的機関が主導するところなどは、改善されているものの、手付かずのところも多い。街路、公園などインフラ整備と住宅整備のための公的支援と自律建設の促進や誘導の手厚い支援策が必要であるが、現実は何十年にもわたる各種の法制度などによる整備事業などをもってしても困難な状況にある。このようにハード面においてニュータウンなどの密集市街地では課題が残る。

さらにニュータウンに顕在化する問題の1つである「少子高齢化」という現状がどのような問題を引き起こしているかを以下の図表から読み取る。

図表 2-3 「少子高齢化による地域の主な問題・課題」



出所：財団法人東京市町村自治調査会「人口減少・少子高齢化による問題・課題発生が懸念される地域の主な問題・課題」 p.79 より

財団法人東京市町村自治調査会(2012)によると、「人口減少・少子高齢化等による問題・課題発生」として挙げられるのは「高齢居住者の安心・安全問題（63.2%）」、「コミュニティ機能の低下（63.2%）」が最も多く、次いで「交通利便性・生活利便性の低下（36.8%）」であった。このことから、少子高齢化が進むニュータウンでは、高齢者の生活に対する不安や、人と人とのつながりの場であるコミュニティ機能が失われている、などの問題が発生していることが分かった。

そして近年、多摩ニュータウンや千里ニュータウンなどのゴーストタウン化が叫ばれている。高度経済成長期に地方から都市への人口流入の受け皿となり、「夢のマイホーム」と憧れの的となっていたニュータウンも現在では、上記のように多くの課題に直面している状況にある。日本経済新聞では近年のニュータウンの現状について、「似通った年齢層が一斉に入居するニュータウンは高齢化が急速に進み、孤独死や買い物難民などの課題が先鋭化した形であらわれている。」としている。（日本経済新聞、2019年4月11日）

これらの課題を踏まえ、ニュータウンには質的側面が欠けていると捉えた。長期的な視点で住宅建設が進められてこなかったために、居住者ニーズのミスマッチや、まちの近隣センターの衰退が生じた。これに伴い居住住民の転居や、地域住民同士のコミュニケーションの機会が減少し、まちから活気が失われていってしまうと考えられる。

次節では、実際に多摩ニュータウンの事例を取り上げ、先ほど述べたニュータウンにおける問題が実際にどのような背景から生じたのかについて確認していくこととする。

## 第2節 多摩ニュータウンの成立

前章で見てきたように、日本のニュータウンには少子高齢化問題や近隣センターの衰退など様々な課題が浮き彫りとなっている。その中でも特にゴーストタウン化が叫ばれている多摩ニュータウンを取り上げることで、どのようにニュータウンにおける課題が生じてきたのか、またその課題の解決方法を、文献を基に分析していく。

多摩ニュータウンについて

東京都西南部の多摩丘陵に位置し、八王子、町田、多摩、稲城の4市にまたがっている。総面積は2,853ヘクタール、東西14キロメートル、南北2~3キロメートルの地域で、深刻化する住宅難の解消などを目的として1965年に都市計画が決定された。1971年に諏訪・永山地区(多摩市)から順次入居が開始され、1974年には小田急線が永山駅まで、京王線が多摩センター駅まで開通した。2000年には多摩都市モノレールが全線開通し、事業は2006年で終了。2019年現在約22万4千人が暮らしている。

### (1)多摩ニュータウン形成の背景

多摩ニュータウンが計画された理由について金子(2017)は2点指摘しており、1点目は東京都の住宅案の緩和、2点目は周辺地域のスプロール化の防止だとしている(p.44)。また、金子(2017)によると、多摩ニュータウンの計画がいつどのように決まったのかは、はっきりとしておらず、いくつかの説があるという。

- ①一九六二年ごろに当時の東京都首都整備局長・山田正男が発案したという説  
「その通り、発想はまさしくぼくだ。住宅都市でなく、文化都市の構想だった」
- ②当時の建設大臣・河野一郎が、多摩地区開発案を東京都に指示したという説
- ③東京都首都整備局で担当係長だった北條晃敬の主張  
「新法を制定するから、適地をさがせ、との指示が建設省からあり、都が南多摩にその地を求めた、というのが真相です」と証言
- ④同局首都整備課長だった吉田千秋の証言  
「いえ、建設省の指示がある直前、わたしどもの課が、企画立案しています。せいぜい二十万人程度で、谷あいに住宅を、という高層でした」

上記のようにいくつかの説があり、また現在においても様々な説が浮上している。このことから、数々の主体が相互に関係しながら複雑な過程を踏んで多摩ニュータウンの計画が進んでいったことが分かる。その中でも、その出発点の一つとして考えられるのが、

1960年から始まった東京都による大規模宅地開発計画である、と指摘されている。(金子2017、p.45)

この計画では高度経済成長期の影響による人口急増に伴う住宅地の大量供給のために多摩地域が選定された。多摩地域は東京都心部に近い位置にあり、かつこの一帯は丘陵地であり、居住地として優れていた乙の丘陵の起伏を利用することで変化に富んだ市街地の形成が可能だったこと、そして周辺に比べ地価が安かったことなどが選定理由として挙げられる。そしてその1年後の1963年7月11日に新住宅市街地開発法が公布・施行された。金子(2017)は、新住宅市街地開発法の特徴として、強制力をもって開発用地を取得することができる点だと述べている。新住宅市街地開発法では、土地所有の意向を確認せずに開発区域の指定ができ、土地所有者の意志とは無関係に、計画区域の土地を全面的に買収するという強制的な開発方法を可能にした法である。また、山口ら(2015)によると、この法律は、全面買収による大規模なニュータウンの開発に向けての制度で、住宅と施設を計画的に大規模に配置し、新たな都市をつくろうとするものであった(p.34)。多摩ニュータウンはこの法律に基づいて都市計画決定がなされた。また、新住宅市街地開発法に基づいて進められた新住宅市街地開発事業においては、単なる宅地供給にとどまらず、広大な地域全体の道路、公園、上下水道などの公共施設、学校、病院などの公益施設、適切な規模の住宅や店舗などを計画に定め、本格的なニュータウンづくりをめざすものであった。

このように東京都首都整備局が計画した案や、新住宅市街地開発法などによって都市計画が進んでいった多摩ニュータウンに居住してきた人はどのような志向をもって居住してきたのか。東京都南多摩新都市開発本部の調査によれば、当時の多摩ニュータウンの居住者は六割の入居者が入居した段階で転居の意思を固めており多摩ニュータウンに永住する意志が強いとはいえず、転居を前提として移り住んできた人が多かったといえる。この転居を前提とした住宅志向は「住宅双六」という考え方に関係している。この言葉の始まりは、建築家の上田篤が1973年に朝日新聞に発表した造語である。住宅双六について、大泉(2013)は、戦後日本社会における人々の住み替え・住居移動の諸相を双六ゲームに見立てたものである、としている。「現代住宅双六」には当時の日本社会における住宅・居住の様々なライフステージに対応する「標準」的な住み替えコースを迅速にたどること、これを競うものであった、としている。民家借家や社宅などを「ふり出し」として設定し、郊外にある戸建持家を「上り」とする居住水準向上のストーリーとなっている。また、秋元(2005)も、当時の住宅双六の上がり戸建て住宅であり、多くの人が戸建て住宅をめざして買い換えと住み替えを繰り返した、と指摘している(p.81)。これらを踏まえ、双六の初期段階のステップである公営住宅や公団が多くある多摩ニュータウンに移り住み、ゆくゆくは戸建て住宅に移り住むという考えを持った人が多数いたことが伺える。

また、完成して間もないころの多摩ニュータウンは「陸の孤島」と揶揄されていたという。入居当時の住民は不便な生活を強いられ、当時の生活について金子(2017)は、交通については絶望的で、新設される予定だった京王相模原線・小田急多摩線の開通が間に合わ

なかったため、第一次入居から約三年間の間、諏訪・永山団地からの「足」は、入居の日から運行が開始された京王バスだけだった、と述べている(p.167)。

しかし、多摩ニュータウンは、時期によって賃貸・分譲の比率や住戸面積が大きく変化していったことや交通事業による周辺環境の改善を経て、居住者による住環境への評価も時代とともに変わっていった。若林(1998)によれば、1996年に多摩ニュータウン住民に実施した調査では、住環境の満足度については、「できれば永く住み続けたい」「当分の間は住むつもり」を合わせると81%に達し、「多摩ニュータウン住民の定住意志はかなり高い」と結論づけている。このことから多摩ニュータウン内の利便性が上がり、周辺環境に対する満足度が上がったと考えることが出来る。しかしその一方で、住宅そのものについての満足度が低かったことが指摘されている。当時の住民から「特に狭い賃貸住宅で不満が強く、実際、最近、諏訪、永山地区の2DKや3DKの賃貸から、一回り広い分譲住宅に移る人も少なくない」という声もあった。この状況について金子(2017)は、「住みやすさ」と「住みにくさ」が同居する事態と述べている。このような問題から、多摩ニュータウン内での居住地移動をする世帯も多かった。多摩ニュータウンは入居が開始された1971年から2005年の事業終了までの約40年間段階を経て開発されてきており、この開発時期の違いなどから街のつくりや住宅も異なってくる。こうしてニュータウン建設初期の大規模な団地の形は変わっていき、住宅は多様化していった。この多様化が、のちに住宅階層と呼ばれる差別問題や、旧住民と新住民の分断が生じた。

このように住民同士の分断だけでなく、第1説でも触れたように高齢化の加速の問題も生じ社会的に弱い立場の人々が社会の中で孤立してしまう可能性も高くなる。特に、ニュータウンでは近年近隣センターと呼ばれる、地区単位に、食料品・日用品などの商店、交番、郵便局、診療所などといった住民サービス施設が集まる区域が衰退しており、地域に「拠り所」とすべきものが減少しつつあるといえる。丸尾他(2016)によれば、「地域の将来の持続可能性を真剣に考えていくためには、今後は多くの地域がコミュニティ政策やまちづくりといったソフト・ハードの両面において、人口減少と少子高齢化という外部環境の変化への対応を考えていくことが不可欠になる(p.179)。」としており、多摩ニュータウン地域でも持続可能性を高めるためにも地域活性化の取り組みが不可欠と考える。

## (2)多摩ニュータウンにおける地域活性化の取り組み

ニュータウンが抱える問題は大きく3つあり、「住民の少子高齢化」「建物の老朽化」「近隣センターの衰退」とした。前述のようにニュータウンでは近年近隣センターと呼ばれる、地区単位に、食料品・日用品などの商店、交番、郵便局、診療所などといった住民サービス施設が集まる区域が衰退しており、これは地域住民にとっての「居場所」や「拠り所」とすべきものが失われているといえる。

しかし一方で、中田実、山崎丈夫、小木曾洋司(2009)は以下のように述べている。

高齢者の多い社会は、問題を抱えるだけでしょうか。現代の課題は、元気に暮らす高齢者の力を社会的に活かしていくことです。地域的にみれば、地域問題の解決や町内会の運営に献身的に当たっている人々はこの層です。地域では、高齢者給食サービス(会食会)・相互の見守り・訪問などの支援活動、危険個所の点検などの活動が行われていますが、その担い手の多くは高齢者自らの生きがい活動であり、そのことで地域の生活条件の向上が図られているといえるでしょう。(中田実、山崎丈夫、小木曾洋司 2009、p.91)

このように地域課題の解決に努める活動によって生活の質の向上が図られ、結果として活気のあるまちづくりにつながる。実際に多摩ニュータウンにおいても地域で活動を進める NPO 団体の存在があり本論文では①NPO・FUSION 長池、②福祉亭の 2 つの団体を紹介しこの団体が地域においてどのような影響を与えているのか考察する。

#### ①NPO・FUSION 長池について

NPO・FUSION 長池は、多摩ニュータウン南西部の長池公園を中心として、住民の暮らしを様々な角度から支援することを目的に活動を行っている NPO 団体である。地域住民が暮らしやすい地域を創りあげることが目的として、地域活性化支援・住宅管理支援・住まい作り支援、高度情報化支援、地域広報支援など幅広い活動に取り組んでいる。また、「みんなの長池」という地域情報誌を発行し地域住民の住まいの充足化を促す活動を行っている。NPO・FUSION 長池理事の秋元(2003)によれば「わたしたちの暮らしを支えるシステムは、すでに行政や民間、既存の公共法人によって多くがカバーされ、一応、安全で安心な生活を送ることが出来ているように見える。けれどそのシステムが、そこに住まう人々の顔が見えて、その人たちが必要とし、望むモノが見えるしくみから、実は遠いところにあるという現実に、多くの人が気づきはじめているのではないだろうか。そのギャップを埋めることが、NPO という新しいセクターに期待されている役割ということで、さまざまな NPO が生まれているのだろう。」と述べており、地域住民と近い立場から住民のニーズを敏感に察知し汲み取る組織であると言える。さらに、当該地域の団地管理窓口は、暮らしの情報センターを兼ねており、教育・健康に関しての相談などあらゆる方面からの相談が気軽にできる場所として機能している。NPO・FUSION 長池の活動によってまちの団地や住宅は安心して住めるようになり、まさに街のセーフティネットである、と NPO・FUSION 長池理事の秋元(2003)は述べている。

#### ②福祉亭について

福祉亭では地域住民に交流の場を提供し、生活支援や地域情報の発信、世代間交流、趣味を通じた交流、地域住民の絆づくりなどにより、高齢者が暮らしやすいまちづくりと地域福祉に役立つ活動を行っており 2002 年に開設された。主な活動内容は 5 つあり、高齢者支援事業・在宅生活支援事業・まちづくり事業・世代間交流事業・情報発信事業を行っている。1 日の利用者は平均 40 人ほどで、趣味活動や談話などの交流の場を提供する

ことで、高齢者と地域社会とを繋ぐ機能を果たしている。福祉亭は地域社会との接点であり、交友関係を広げる貴重な場所といえる。利用者は、福祉亭以外で顔を合わせる機会も多く、利用者同士の見守り機能が期待でき、異変に気づきスタッフが連絡するなどの積極的な支援が見守り機能となっている。福祉亭は展望と課題に関して、今後、様々な場との連携によって、地域高齢者の見守りシステムが深化することが期待されており、団塊の世代が入れ替わる今、支える側から支えられる側にまわるというコミュニティの輪廻の様なもの、団地再編にはあるとしている。

上で述べたように、地域の高齢者の方の居場所を創出する手助けとなる NPO 団体は存在するものの、若者世代へのアプローチという面、情報発信等に疑問を感じた。公式ホームページに掲載されている活動記録は 2011 年以降更新されていないことや、新住民同士のコミュニティの醸成を促すとの記載があるものの、実際にホームページ上の活動記録から情報を得られず、持続可能なまちづくりに向けた要素の充足に関しては課題が残ると考えられる。

地域の将来の持続可能性を真剣に考えていくためには、今後は多くの地域がコミュニティ政策やまちづくりといったソフト・ハードの両面において、人口減少と少子高齢化という外部環境の変化への対応を考えていくことが不可欠になる (丸尾他 2016、p.169) という指摘もありこのことから、コミュニティづくりが持続可能なまちづくりに必要な要素であると考えた。

そこで第 3 章からは「コミュニティ」にフォーカスを当て持続可能なまちづくりに求められる要素を探る。

### 第3章 地域における「コミュニティ」の形成

#### 第1節「コミュニティ」の概念

日本社会にとって「コミュニティ」は主に戦後の輸入概念であった。丸尾他(2016)によれば、最初期には、奥井復太郎『現代大都市論』などの先駆的な仕事があり、日本の都市社会学の出発点となっている。しかし、戦前において注目されたにしても、地域社会についての体系的なキーワードにはなりえなかったように、「コミュニティ」概念の紹介は戦前にまで遡るものの、一般にその語が広まっていったのは1960年代以降の話であった、と述べている。また、神奈川県大井町のまちづくりにも尽力した第一生命の矢野一郎が地域社会研究所を設立し、その雑誌名が「コミュニティ」と名付けられたのもこの頃であった。(p.44)

#### (1)コミュニティの定義

当初は、コミュニティに対する訳語としては「地域共同体」や「近隣社会」などが模索されたもののあえて「コミュニティ」というカタカナ語がそのまま用いられることとなった。

その後、1969年に国民生活審議会から出された『コミュニティー生活の場における人間の回復—』の中で、地域社会の崩壊要因として人口の都市集中や生活様式・生活意識の変化、家族制度の変革など、今日でも指摘される諸課題がすでに多く提示されており、コミュニティは「生活の場において、市民としての自主性と責任を自覚した個人および過程を構成主体として、地域性と各種の共通目標をもった、開放的でしかも構成員相互に信頼感のある集団」である、と丸尾他(2016)は述べている(p.47)。広辞苑では「コミュニティ」とは、「一定の地域に居住し、共属感情を持つ人々の集団。地域社会。共同体」と定義されている。このことからコミュニティとは、地域性があり信頼が築かれている集団のことを指すと判断し、本論文の定義として進めていく。

そもそもコミュニティとは日本においてどのように形成されてきたのだろうか。かつて、戦前の日本の人口の多くを占めた農村、漁村、山村社会では、その生産の仕組みからくる集落ごとの強固ないわば絶対的な絆で結ばれた、否応もなく協働社会が継続されてきた。そこでは、職と住が一体化された生活に基づく家族も含めたコミュニティが24時間、365日続いていた。かつ、この状況が何百年という時間、幾世代にもわたって続いてきた。ところが、戦後は産業構造の変化、高度経済成長のなかで、農村・漁村・山村の人口が大都市に集中し、新たな都市社会が形成された。食と住は分離し、働く職場は都心部に集中し、住む住宅は都市周辺から郊外に拡散・立地していった。そのような大都市圏の居住地域では、農村、漁村、山村などの生産によって結び付けられていた村落共同体とは異なり、居住という環境のみで絆を形成することはできなかった。つまり都市周辺や郊外の団地やニュータウンでは、居住空間の共通性はあるものの、生産からは切り離された居住におけるつながりだけであり、共同体を作るきっかけが乏しかったといえる。また、居

住と労働が空間的にも分離され、職に関する移動も激しくなりコミュニティの形成は進まなかった。

このようにして、人口の過半が住む大都市の居住地域においては、地縁的つながりの希薄な、隣近所との付き合いも少ない人間関係が形成されてきた。国民生活審議会調査部会コミュニティ問題小委員会(1969)によれば、コミュニティがさらに健全な発展をとげるためには人々の日常の細やかな「つき合い」を通じて形成される心のつながりがなければならないとしている。このことから、かつてのように、共同体を作り上げることでコミュニティが形成され、協働が生まれていく。これによって地域が活性化し、あらゆる世代にとって住みやすく持続可能なまちになっていくのではないか。そこで以下ではコミュニティが居住地域の住民に与える影響について考察していく。

## (2)コミュニティが地域住民に与える影響

前述のようにコミュニティとは生活の場において、その地域に住む市民としての自主性を持ち、地域における共通目標を持った信頼が築かれている集団である。コミュニティが地域で形成されることで、信頼できる住民同士の交流が生まれ、その輪が拡大し多様な世代のコミュニケーションを促進し、地域の活性化・まちの持続可能性につながるはずだ。

地域に頼ることができる場所・拠り所となる存在があることで住民は安心して長期的にその地域で生活を営むことができる。このように居住地域にコミュニティが形成されることで、若い世代から高齢者まであらゆる世代が住みやすい環境が生まれる。この「コミュニティ」という存在がニュータウンに顕在化している課題の1つである少子高齢化という問題の解決に向けたアプローチになるのではないだろうか。

丸尾他(2016)はコミュニティの環境づくりの必要性について次のように指摘している。日本の高齢者のうち、とくに企業に勤めてきた人や首都圏などの都市部で現役世代のほとんどの時間を職場で過ごす人では、退職後の居住地にはコミュニティを持たない場合が多い。そのため、退職後のコミュニティにおける関係性の形成が難しい。高齢期は退職によって職場コミュニティから卒業する時期であるとともに、子どもの独立や配偶者の死亡など家族や職場の関与がなくなることで、社会とのつながりが減り、孤立しやすい。(丸尾他 2016、p.93)

高齢者の孤立について丸尾他(2016)によれば、本来ならばインフォーマルなコミュニティがあり、高齢期の人々が孤立しにくい地域であることが望ましい。しかし、首都圏のベッドタウンとして発展してきた都市部では、地域とのかかわりが希薄なままに高齢期を迎える場合が少なく、インフォーマルに顔を合わせる場所も少ないことから、コミュニティとのかかわりは自然発生することが難しく、意図的に形成していくための仕組みが必要といえる(p.100)。こうした状況を受けて、高齢者をはじめとする地域住民が集まる空間、つまり居場所づくりとして、さまざまな取り組みがこれまでも実施されている。このように、高齢者にとって居場所とは単なる場所ではなく、人とのつながりや見守りの機能も果たし、場合に

よっては健康づくりの場や介護へのつなぎ場ともなりうることから、重要な役割を持っているといえる。孤立した高齢者は、社会からの情報が得られにくいだけでなく、精神的、身体的な支えも得られにくい。つまりコミュニティにおける高齢者の孤立化を避け、安心して人生を過ごすためにも、コミュニティの環境づくりが求められるといえる。

また、若い世代にとっては居住地域において、子育てや暮らしにおける疑問を解決する場が存在することで住みやすい住環境が形成されまちに対する愛着が高まると考えられる。

このように子育て世帯にとっては地域に信頼することのできるコミュニティが必要であり、また高齢化の問題に対しては孤立死などを防ぐため、地域においてコミュニティの環境づくりが必要である。この「コミュニティ」の形成が、ニュータウンに顕在化する問題の解決への一助となり、まちの持続可能性に繋がってくるだろう。

さらに愛知県総務局総務部市町村課地域振興室(2010)は地域コミュニティの目指すべき方向について、①交流、②協力、③協働・連携の流れを基本としている。初めに「交流」のステップでは、居住地内の人と人との交流を促進、活発化させることで、あらゆる世代の住民を地域活動に参加させる。このことで地域コミュニティの拡大・強化を図る。「協力」のステップにおいては、居住地域内の他団体等が行う活動に協力し、当該活動を継続して行っていく中で活動力を高める。最後の「協働・連携」のステップでは、地域内の他団体との協働・連携で幅広い活動を連開始地域課題に取り組む基盤を作る。この流れを踏むことで地域コミュニティを活性化させ、まちづくりが発展していく。

## 第2節 コミュニティ形成によるまちづくり

### (1)「まちづくり」の定義

前節では持続可能なまちを創りあげていく上で重要な要素となる「コミュニティ」について言及した。コミュニティを形成することで、地域住民はまちに信頼を置きまちへの愛着が高まる。そして住民がまちに関心を持ち、自主性をもって自身が住むまちの活性化に関与する。そこで本節では「まちづくり」にフォーカスし論を進めていく。

そもそもまちづくりという概念はいつ誕生したのだろうか。住民主体のまちづくり研究ネットワーク(2009)によれば、まちづくりという言葉は、「都市計画」という言葉の誕生からおおよそ半世紀後に誕生しているという。「まちづくり」という言葉が最初に用いられるようになった時期や提唱者には諸説があり、都市計画プランナー一秀島乾が1947年に初めて用いたという説や、一橋大学教授の増田四郎が1952年に初めて用いたという説、名古屋市の栄東地区の住民運動において初めて「まちづくり」が叫ばれた、といったような説がある。(p.38)

住民主体のまちづくり研究ネットワーク(2009)はまちづくりという単語について、「いずれにせよ、戦後の日本の民主化のなかで生まれた現象、もしくは政策、もしくは住民や

市民の取り組み、もしくは方法の体系を指す言葉として使われており、「都市計画」という用語を意識して生まれた用語であるということは共通している。」と説明している。

図表 3-1 ではまちづくりの定義について紹介をしている。このようにまちづくりという言葉には様々な形で誕生しており、研究者によってそれぞれ捉え方は異なる。

図表 3-1 「まちづくりの定義」

佐藤滋	まちづくりとは、地域社会に存在する資源を基礎として、多様な主体が連携協力して、身近な居住環境を漸進的に改善し、まちの活力と魅力を高め、「生活の質の向上」を実現するための一連の持続的な活動である。	『まちづくり教科書第1巻まちづくりの方法』(2004)丸善
田村明	平仮名の「まちづくり」は、従来の価値観を変える挑戦をしようというものである。表面は柔らかくそうで、けっこうしたたかな意味をもっている。この用語を用いる人々は、なんらかの意味で次のような意味を感じているはずである。 (1)官主導から民主導へ (2)ハードだけでなくソフトを含めた総合的な「まち」へ (3)個性的で主体性のある「まち」へ (4)すべての人々が安心して生活できる人間尊重の「住むに値する」まちへ (5)マチ社会とその仕組みづくり (6)「まちづくり」を担うヒトづくり (7)環境的に良質なストックとなる積み上げ (8)小さな身近な次元の「まち」に目を向ける (9)広域的に考え、世界の「まち」と繋がる (10)理念や建前だけでなく実践的なものへ	『まちづくりの実践』(1999)岩波書店
宮西悠司	「まちづくり＝地域力を高める運動」、「地域力＝地域住民が居住地で抱える生活問題に対して、協働で解決しようとする行動力」	「「地域力」を高めることが、「まちづくり」につながる、」、『都市計画』vol153 no1 (2004)
饗庭伸	市民や行政がそれぞれに参加・協働して、空間の整備や保存を主眼に多様な地域のテーマを解決するために取り組む持続的な活動	『初めて学ぶ都市計画』(2008)市ヶ谷出版

出所：住民主体のまちづくり研究ネットワーク(2009)p.75 より

上記の定義を踏まえて、本論文におけるまちづくりの定義を「多様な主体が自主性をもちながら協力し、ハード面・ソフト面の両方からのアプローチによって、若者から高齢者まですべての人々が安心して暮らすことのできる持続可能なまちを創っていくこと」と定義して論を進めていく。

## (2)「まちづくり」を行う団地のケース

まちづくりについて「多様な主体が自主性をもちながら協力し、ハード面・ソフト面の両方からのアプローチによって、若者から高齢者まですべての人々が安心して暮らすことのできる持続可能なまちを創っていくこと」と定義した。では実際に日本でどのようなまちづくりが進められているのかに関してまとめる。

本論文では事例としてひばりが丘団地、ホシノタニ団地、千葉幸町団地、泉北ニュータウン、男山団地を挙げる。これら5つのケースから持続可能なまちづくりにおいてハード・ソフト面でどのような要素が求められているのかを考察する。

### ひばりが丘団地

ひばりが丘団地は日本住宅公団が1958年度、最寄り駅から徒歩約20分の34ヘクタールに184棟（計2714戸）の賃貸住宅を整備した。1999年から既存棟の建て替えなど再生事業が着手された。「ひばりが丘団地再生事業」は、地域のまちづくりからエリアマネジメントまでを官民共同で取り組む「事業パートナー方式によるPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）手法」を取り入れた日本初の試みである。単に老朽化した住宅棟を建て替えるだけでなく、住民の交流を促す施設を開設、運営まで担う点が特徴的だ。そしてこの団地では再生事業完了後も将来にわたりまちが育っていくよう、「まちにわひばりが丘」という一般社団法人が活動を行っている。「まちにわひばりが丘」は、東京都西東京市・東久留米市における「ひばりが丘団地再生事業」に参画する大和ハウス工業株式会社・住友不動産株式会社・株式会社コスモスイニシア・オリックス不動産株式会社の4社と、独立行政法人都市再生機構の連携のもと、2014年に設立された。この団体を中心としながら地域環境や価値を維持しつつ向上させるために住民・事業者等が主体的に取り組む「エリアマネジメント」を推進し、コミュニティ施設の運営や地域イベントの開催、情報発信等を行っているという。

またこのエリアでは、地域内で働く場を生み出す「HIBARIDO（ひばりどう）」や子育て支援施設、集会所などコミュニティスポットが設けられ、UR都市機構による団地再生事業によって新たに生み出された公共・公益施設とともに、多世代が安心して住み続けられるまちづくりが推進されている。住民によるイベントの企画・運営、情報発信等の取り組みも行われており、今後も「まちにわひばりが丘」では、活動拠点である「ひばりテラス118」を中心に、地域住民とともに困ったときに助け合えて毎日がもっと楽しくなる街を

目指して活動を進めている。交流施設「ひばりテラス 118」はURの2階建て住宅棟を4社などが費用を負担して改装し約30席のカフェと6つの貸部屋が設けられている。

一般社団法人まちにわひばりが丘ではまちづくりのコンセプトとして、

- ①団地に継承されている資源を活かした 環境にやさしいまちづくり
- ②多様な世代が安心して、生き活きと住み続けられるまちづくり
- ③団地及び周辺地域の活性化、価値向上のための エリアマネジメントの実施

という3点を掲げており、コミュニティスペースの運営やイベントの企画を通して、幅広い世代が地域に関心を持ち交流できるような環境を整えている。このような環境を整備することで、住民は暮らしにおける悩みが生じた際に身近に相談できる存在がいることとなる。人と人とのつながりがあることで、災害、犯罪、孤独な子育て、人の無縁化など多くの社会問題の解決につながるといえる。

さらにまちにわひばりが丘では、2015年から定期アンケート調査を実施している。またその集計結果を公式ホームページ上に掲載している。このアンケートは、継続的なまちづくりの実施のため、住民の意識や活動に対する意見を集め実際にその声を反映して活動しているという。

#### ホシノタニ団地

ホシノタニ団地は、かつて小田急電鉄株式会社の社宅として利用されていた。しかし社宅としてのニーズが薄れる中で、リノベーションが行われた。単に団地の建物を綺麗に改装するだけでなく、「人とつながる、街とつながる、みんなとつながる、みんなの駅前団地」というコンセプトのあるランドマークとしての再生が目指された。かつて「団地」は最先端の住宅であり、人々の憧れであった。また「団地」には、子どもの声が賑やかに響き、生活の場であり祭りやバザーも開かれ、そこでは地域の人々との交流もあった。そのような古きよき時代の賑わっていた頃の団地の原風景を現代風にアレンジしたのがこの団地の特徴だという。「ホシノタニ団地」は室内のみならず、敷地内の様々な施設にも魅力があり、その1つにサポート付きの貸し農園（シェア畑）がある。このシェア畑は入居者のみならず、近隣の住民も申し込むことができる。地域の住人に畑を開放している理由には、ホシノタニ団地がコミュニティとして地域につながる場所を目指すという狙いがある。さらにホシノタニ団地の認知度向上を図り2018年6月と11月に“ホシノタニマーケット”というイベントを展開した。子育て世帯に向けた施策には、子育て支援施設『ざまりんのおうち かがやき』を設けることによって、安心して子どもを遊ばせることのできる環境を整備している。そして専門家への子育て相談や、母親同士の情報交換、出会いの場を創出することに成功している。

このようにホシノタニ団地はコミュニティとして地域につながる場所を目指している。そして立地条件を活かしたリノベーションと、子育て支援施設などの充実さによって若い世代を取り込み、暮らしやすい環境を整えているといえる。

## 千葉幸町団地

千葉幸町団地は1969年に入居が始まった。この団地内で都市再生機構は老朽団地の一部を子育て世帯向けに改修した。この改修に当たっては、家事をしながら子供を見守れる対面型キッチンを設ける、ベビーカーの出入りがしやすいよう玄関を広くする、などの工夫が盛り込まれている。このリノベーションには居住者の高齢化が進む団地に若い世代を呼び込む狙いがある。「子育て向けプラン」と銘打ち、団地内に2戸のリノベーション住宅を設けた。玄関には子育て世帯に配慮する構造を取り入れベビーカーを屋内で保管できるように、土間部分を広めに確保する工夫が施されている。同プランが入る住居棟にはエレベーターを後付けで設置し、ベビーカーでの外出しやすさを改善した。このように都市再生機構は子育て世帯が使いやすい住宅を整備することで、高齢者と若い世代が交流するコミュニティーづくりにつながる効果も期待している。

地域の活性化にはハード面・ソフト面両面からのアプローチが必要不可欠であり、千葉幸町団地の事例のようにハード面においての施策で居住者のニーズに沿った環境を整備し、地域に住民を呼び込む取り組みは他地域でも活かすことができるはずだ。

## 泉北ニュータウン

泉北ニュータウンは、1967年に誕生した西日本最大級のニュータウンである。独立行政法人都市再生機構と堺市が連携し、泉北ニュータウンにおける住民の少子高齢化や若者の人口流出、建物の老朽化などの課題に対応するため、若者世代が魅力を感じ、多様な世代が快適に将来も住み続けることができるまちをめざし、泉北ニュータウン内のUR賃貸住宅のリノベーション事業に取り組んだ。このリノベーションでは、居住者自身のプランニングを楽しめるように可変性をもたせた「変化する間取り」と「多様な暮らしへの対応」がポイントである。「みんなのワンルーム」というプランでは可動間仕切りやパネルカーテン・建具や家具を入れることで1LDKから4LDKまで自由に間取りのコーディネートができる。このプランによってアイデアやライフスタイル、暮らしのイメージに合わせて生活空間に可変ができる点が特徴であるといえる。多様な間取りに変化できることで住民1人1人の暮らしのニーズを捉えることが可能になる。このようにニーズに応じた空間づくりを可能にすることで住民の転居に歯止めをかけることに成功している。

このリノベーションでは、ライフステージが変わったから引っ越すという手段を取るのではなく、住民に住み続けてもらうことができるような工夫が盛り込まれている。

泉北ニュータウンでは転出超過を食い止め、子育て世帯などの若者に転入してもらうために、現代のライフスタイルに合わせたリノベーションを行なっている。さらにライフスタイル、暮らしのイメージによって可変が可能のため、ライフステージが変化しても住み続けることが可能であり、結果としてまちの持続可能性に貢献しうる。

## 男山団地

男山団地は京都府八幡市にある団地で、UR 都市機構が管理している。1972 年に入居が開始され、他の団地と同様に、住宅の老朽化や設備の陳腐化、入居者の高齢化という課題を抱えている。また、入居者の年齢が上がるにつれ、団地内のコミュニティの衰弱も懸念されている。そこで団地内の住人と周辺地域の住民が交流できる場所が作られた。その場所が、団地をはじめ地域住民が自由に集うことのできるオープンスペース「だんだんテラス」である。団地内の商店街の空き店舗を使い、気軽に訪れることができ、談笑できる空間が設けられている。このテラスを利用している団地の住人や地域住民からは、「学生さんみたいな若い子と話す機会が増えて楽しい」、「色んなイベントがあるので、刺激になる。家にじっとしているよりここに来ると誰かいるので、気分転換に丁度いい」、「イベントのリクエストをしたり、生活の相談をしたりできるので助かる」といった意見があるという。また、子育てをサポートする「おひさまテラス」が開設されている。そして「だんだんテラス」や「おひさまテラス」などの活動を通じ、住人や地域住民の何気ない談話や相談事などから、生の声を聞くことができ、それを契機として実現した企画や改善できた環境があるという。今では、住人、学生を含めこの地域やプロジェクトに携わる各関係者、それぞれが住まいに対して「自分たちは何ができるのか、自分がどう関わっていくのか」という自主性のある考えに変化したという。2018 年 2 月には、「だんだんテラス」の隣の空き店舗に「だんだんラボ」がオープンし、継続的に活動を進めている。

この事例を踏まえ、団地内の住人と周辺地域の住人が交流できる場所を作ることで、高齢者にとっては、学生とのふれあいが楽しいという生きがいにつながり、学生にとっては多様な世代との交流で知見が深まることが分かる。また、住民の生の声を聞き、活動に取り入れることで地域活性化に成功したと言える。

これら 5 つの例を踏まえ、持続可能なまちを創りあげていく上で求められている要素をハード面とソフト面ともに考察していく。ハード面では多様な世帯がともに住むことができる環境が不可欠である。さらに、居住者・地域住民の声を汲み取り、そのリアルな意見を反映した設備や施設が整うことで、当該地域での生活がより豊かになり永く住み続けることが可能となる。また、老朽化したマンションや施設のリノベーションを行う際には単純に建て替えればよいという問題ではなく①緑が豊か、広大な敷地面積を持ち合わせている、など地域が持つ特性を活かすことや②若者の注目を惹くこと、③現代のライフスタイルに合わせること、④ライフステージの変化に応じて、長きにわたって住み続けてもらえるような工夫が必要であるといえる。

そしてソフト面に関しては、多世代が交流できるような機会を整えることがまちづくりにおいて重要だ。高齢者にとっては、学生などの若者と触れ合うことで活気が生まれ、生きがいとなる。若者にとっては、様々な世代との交流を経験することで、新たな知見を得ることができる。また、子育て世帯にとっては、地域住民からの子育ての知恵を得られるチャンスがあれば、よりその土地で永く住んでいたい、と感じてもらえる可能性が高ま

る。これらの要素に加えて、住民の主体性を引き出すことによって、まちの持続性・活性化への道が近づくのではないだろうか。この「住民の主体性」はどのようにして生まれてくるのだろうか。次節では住民の主体性を創出する考え方について見ていくこととする。

### 第3節 エリアマネジメントの取り組み

前節での事例を踏まえ、まちの活性化においてハード面では居住者ニーズを汲み取り、ニーズに応じた設備を設けること、ライフスタイルの変化に適応する環境を整備することが重要である。また、ソフト面では同世代同士のコミュニケーション促進のみならず多世代による交流の促進によって各々の知識を共有しそれによりコミュニティへの帰属意識が高まることでまちの活性化につながると捉えた。これらのポイントを活かし、地域環境の価値の向上を図る取り組みとして「エリアマネジメント」という考え方がある。このエリアマネジメントについて国土交通省は、「エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことをいいます。『良好な環境や地域の価値の維持・向上』には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承など、ソフトな領域のものも含まれます。」と説明している。このようにエリアマネジメントは誰しもがソフト・ハードの両面において住みやすいまちを形成するために必要な取り組みであるといえるのではないだろうか。

国土交通省ではエリアマネジメントの特徴を以下のようにまとめている。

#### ■特徴1. 「つくること」だけでなく「育てること」

これからは、開発（「つくること」）だけでなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うこと、また、既成市街地等においても維持管理・運営を行い、地域を「育てること」が必要とされています。

#### ■特徴2. 行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

成熟した都市型社会の地域づくりにおいては、「個性豊かな地域」や「住民・事業主・地権者等に身近な地域」を実現することが重要です。また、地域の問題が多様化し、その解決方法も様々になりつつあることから、行政主導ではなく住民・事業主・地権者などの地域の担い手の主体的取り組みが重要となっています。

#### ■特徴3. 多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること

エリアマネジメントは、地域が一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるものです。そのために、「地域の総意を得る」、「活動メンバーとして主体的に参画する」、「活動に対して費用負担をする」等、様々な関わり方が求められています。さら

に、エリアマネジメントは住民・事業主・地権者等の他に、必要に応じて行政や専門家・他組織などと関わりあいながら進めることも特徴です。

#### ■特徴4. 一定のエリアを対象にしていること

エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めるものですので、一定のエリアを対象にすることが基本です。活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて設定しますが、明確なエリアを設けない場合もあります。

エリアマネジメントの特徴的な点として、「つくること」だけでなく「育てること」という視点がある。戦後の住宅政策の「質より量」という考え方とは異なり、開発後の維持・運営という長期的な視野をもってまちを「育てること」までを考えた開発を行うこと、地域を「育てること」を重要視していることが挙げられる。さらに、地域活性化のための取り組みを行政に任せるだけの受動的な立場ではなく、居住者自身が主体的にまちづくりに関与していく姿勢が求められることも重要なポイントである。

また、国土交通省は、このエリアマネジメントによって得られる成果が4点あると説明している。

#### エリアマネジメントの成果

■成果1. 快適な地域環境の形成とその持続性の確保 住民・事業主・地権者のみならず、就業者・来街者にとっても快適で質の高い環境の形成が図られ、そしてその環境を維持する仕組みが整いつつあります。建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、真に生き生きとした環境が形成されています。

#### ■成果2. 地域活力の回復・増進

地域の活力が回復・維持、さらには増進することが期待されます。例えば、中心市街地においては、来街者が増えて活気を取り戻すことや、空き店舗が減少して経済活動が活性化していくことが期待できます。居住人口や就業人口の回復、地域における空き家・空地の減少やオフィスなどの空室率の改善、犯罪発生率の低下、NPOやボランティアなどの市民活動の活発化も考えられます。

#### ■成果3. 資産価値の維持・増大

エリアマネジメントの実施に伴い、土地・建物の資産価値が高まること、期待されます。美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。

#### ■成果4. 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まることが期待できます。その結果、エリアマネジメントへの参画意識が一層高まり、活動が充実化していくとともに、地域における住民の定住の促進や事業主による事業の継続など、地域の求心力が高まることによるさらなる効果が期待できます。

このように、地域に住む高齢者から若い世代まで幅広い世代が、自分が住むまちへの愛着を持つことで主体的に行動し、この行動によって日々の暮らしやすさを生み出す「エリアマネジメント」がまちの活性化、延いてはまちの持続可能性につながるのではないだろうか。

しかしこの理論だけで、エリアマネジメントがまちの活性化に貢献していると述べるのは強引である。そこで実際にエリアマネジメントの考え方を取り入れて活動を行っている地域に足を運び実態を知ること、この考え方の有効性や課題を検討していくこととする。

本論文では「日本における持続可能なまちづくりとは」をテーマとし、第1章から第3章までは日本のニュータウンの成立背景・現状、まちづくりやコミュニティの考え方に関して先行研究を基に考察を進めてきた。テーマである「持続可能なまち」をどのように創りあげるのか、を問題提起として設定し、この問題提起に答えるために第4章からはリサーチクエスチョンを2点設定し考察を進めていく。リサーチクエスチョン(RQ)は以下の2点である。

RQ1:「まちに活気を生み出すには何が求められるのか」

RQ2:「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」

そしてリサーチクエスチョンに対し、先行研究をもとにした分析視点を提示する。

RQ1:「まちに活気を生み出すには何が求められるのか」

先行研究より、空き家問題や近隣センターの衰退などによってまちから活気が消え、ゴーストタウンと呼ばれる地域が出てくる事態となった。さらに、少子高齢化の勢いは加速されることが予想される中で、まちの持続可能性において不可欠な、地域全体に活気を生み出すための取り組みはどのようなものがあるのかについて以下の観点から分析する。

- ・地域とのかかわりについて、特に力を入れている取り組みについて
- ・まちの持続可能性をどのように捉えているのか
- ・世代間交流を促す取り組みはうまく機能しているか、またどのような点が難しいか

RQ2:「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」

本章で紹介したエリアマネジメントの考え方は、住民・事業主・地権者等が主体的に進めることが特徴である。地域活性化の活動に主体的に取り組もうとするためには、居住地域で

の暮らしをより良くしていこうという住民の想いが欠かせない。自らが住む地域の活性化に取り組むにあたり、当該地域への興味・関心がなければ活動に主体的に取り組むことは難しいのではないだろうか。このような疑問からリサーチクエスションの2点目として「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」を設定した。このリサーチクエスションでは以下の観点から考察をする。

- ・当該地域での活動が、住民にとってどのような効果を与えているのか
- ・まちに対する愛着を持ってもらうためにどのような仕掛けが必要か
- ・どのような問題意識をもって地域での活動に取り組んでいったのか

上記のリサーチクエスションを基に、持続可能なまちづくりに求められているものは何かを明らかにすべくインタビュー調査を行った。インタビュー先として、ひばりが丘団地でエリアマネジメントを推進しながら活動を行なっている「まちにわひばりが丘」に訪問した。

## 第4章 ひばりが丘団地におけるまちづくりのケース

### 第1節 調査の目的と方法

本章では前章までの議論や先行研究を踏まえ、活気のあるまちを創りあげるためのヒントを見出すために「コミュニティ」に焦点を当て、インタビュー調査などから具体性を持った回答が得られることを目指す。調査対象は東京都のひばりが丘団地で活動を進める一般社団法人「まちにわひばりが丘」である。

コミュニティの形成が地域住民にどのような影響を与え、まちの活性化に繋がるのかを明らかにするべく、事例分析ではインタビュー調査で得られた内容だけでなく、広報誌やインターネットなどの二次情報からの分析も伏せて行った。次節からのケース分析は(1)選定理由、(2)活動概要、(3)インタビュー内容、(4)ケース分析の順で構成されている。

事例分析における分析視点として

- ①住民同士の交流（多世代、新旧関係なく）を図るために何が必要なのか
- ②コミュニティの形成が地域住民にどのような影響を与え、まちの活性化に繋がるのか

上記の2つをインタビューによって明らかにする。まず①住民同士の交流を図るために何が必要なのかについては、実際に団地に生じている課題について把握し、そしてどういった活動が行われ、その活動がどのような評価をされてきたのかを質問する。②コミュニティの形成が地域住民にどのような影響を与え、まちの活性化に繋がるのか、については、まちにわひばりが丘の活動の結果どのような変化が住民や地域社会にもたらされたのか、そして今後の展望に関しての質問を行う。

### 第2節 「まちにわひばりが丘」の事例

#### (1)選定理由

本論文におけるインタビュー調査では、「コミュニティの形成が地域住民にどのような影響を与え、まちの活性化に繋がるのか」を明らかにすることを目的としている。そのため、選定条件を3点設けた。

選定条件

- ①コミュニティ形成という目的に向けて、活動が定期的に行われているか
- ②若者の参画が見られるか
- ③活動内容が定期的に更新され、かつ誰にでもわかりやすい形で発信されているか

上記3点にあてはまる「まちにわひばりが丘」をインタビュー事例として選定することとした。第2章2節で事例分析を行った多摩地域では、地域活性化や地域での暮らしをサポートする団体の存在はあったものの、活動の対象年代に偏りがあることや、活動の継続性に疑問が残ることなどが課題として挙げられた。そのため、選定条件として①コミュニ

ティ形成という目的に向けて、活動が定期的に行われているか、②若者の参画が見られるか、を設定した。

さらに、まちの持続可能性には、地域住民の暮らしをより良くすることはもちろんのこと、新しく居住してくる住民を如何にして増やしていくかという点も重要な要素だといえる。そのため、地域で行っている活動を分かりやすく発信していくことが必要であると捉え、③活動内容が定期的に更新され、かつ誰にでもわかりやすい形で発信されているか、を選定条件として加えた。当該地域での活動が魅力的であればより多くの人々の注目を集める可能性が高くなり、その地域への関心が高まる。そして居住を検討する世帯が増えることが予想される。

## (2)活動概要

ひばりが丘団地再生事業のために新たにマンション等の施設がつくられることに際して、開発事業者とUR都市機構が中心となって2014年6月27日に立ち上げたのが、「一般社団法人まちにわひばりが丘」である。住民に寄り添ったエリアマネジメントを展開し、2020年度以降は住民主体の運営ができるように活動を進めている。活動拠点である「ひばりテラス118」では、子育て世代からシニア世代の方まで多くの住民が気軽に参加できるような、多彩なイベントを開催している。また、地域防災イベント「るるるバザール」の開催や、子どもの居場所づくりとして「ひばりテラス118の夏休みランチタイム開放」など地域の共通課題に対する取り組みも行っているという。

一般社団法人である「まちにわひばりが丘」は、正会員によって構成される議決機関である「総会」と、「理事会」（UR都市機構）、そして実務全般を行う「事務局」によって構成されている。「まちにわひばりが丘」では“普段は楽しく、いざという時に助け合える”、を目指すビジョンとしている。このビジョンを達成するための「まちにわひばりが丘」の使命を3つ掲げており

- ①子どもからご年配の方まで、安心していきいきと愛着を持って住み続けられる街にしていくこと。
- ②住民のコミュニティ形成と地域の活性化を推進し、協働で地域の課題解決に取り組む街にしていくこと。
- ③「防災・防犯」「緑豊かな環境との共生」「歴史・文化」などについて学びながら、新たなライフスタイルを楽しめる街にしていくこと。

これらのミッションを達成するために大きく3つの活動を行っている。

### ①地域住民の活動拠点の運営

貸し部屋、ハンドメイド品販売コーナー、カーシェア、共同菜園、カフェなどがある多目的エリアマネジメントセンターとして「ひばりテラス118」を常駐スタッフが運営。

### ②まちの情報発信

情報発信のために、季刊誌「AERU」の発行や、「まちにわひばりが丘」のホームページやFacebook、エリアマネジメントツアーなどを行う。

### ③イベント企画・運営

イベントやワークショップの企画・運営・住民発のイベントのサポート、近隣地域・組織で開催されているイベントとの連携など様々なイベントの企画・運営を行う。

上記の活動を積極的に展開していくことで、「まちにわひばりが丘」が住民とともに「困ったときに助け合えて毎日をもっと楽しくなる街」をつくっていく。この活動を通じて住民が、悩みごとがあった際に身近に相談できる人の存在があること、また周囲からも見守る目があることなど、人と人とのつながりがあることで、災害や犯罪・孤独な子育て・人の無縁化など多くの社会問題の解決につながっていくのだ。

### (3)インタビュー内容

インタビュー概要

インタビュー先: 一般社団法人まちにわ ひばりが丘

日時: 10月24日(木)13時~14時30分

事務局 若尾健太郎様

スタッフ 青木留美子様

### ○実際にどのような活動が行われその活動がどのような評価をされてきたのか

多世代交流に関してはマルシェイベント、にわジャムなどが該当している。また、子育て向けイベントに関してはまちにわりビングを開催し、子持ち家庭向けの講座を定期的で開催しているという。また、住民同士の交流を図るための取り組みとしてサークル活動を実施している。ジョギング会等のサークルイベントを開くことで住民同士の交流のきっかけを、まちにわひばりが丘が創出している。このきっかけ作りによって住民同士が繋がり、生活の小さな課題の解決につながっている、とおっしゃっていた。

また、自治会が主催しているイベント（さくらまつり、夏まつり）などは若年人口が減少していく中で、運営が厳しくなっている現状がある。この状況に対してまちにわひばりが丘のスタッフが、マンションの住民を引き連れイベントの手助けを行なっているという。これもまた住民同士の交流のきっかけとなっている。

またこの地域では、「コミュニティ担当理事」という理事のポジションの存在があることが特徴だ。コミュニティ担当理事とはまちにわひばりが丘とのつながりを担う任務がある。当該地域におけるマンション間のつながり、連携を担っており、年4回のイベントの企画や運営などを行う。マンションごとに、イベントの主担当が変わるため他のマンションの理事と連携を取ることが必要となってくる。このようなポジションを設置すること

で、イベントを通じて住民間で連携を図る契機となり、この理事の方々から広がり生まれていく。これが住民のパワーとなっていく。

### ○活動の成果

活動の成果について尋ねたところ、まちにわひばりが丘の事務局のスタッフである若尾さんから「マンション住民が主体的に参加して来てくれるようになった。」との回答が得られた。この点に関しては実際にひばりテラス 118 を訪れることで明らかとなった。高齢者の方がスタッフの方とお話するためにテラスを訪問しに来た場面が見受けられた。また、小さいお子さんと母親が、自分たちが書いたイラストをまちにわひばりが丘のスタッフの方々に見せに来るシーンに遭遇した。このようにまちにわひばりが丘が運営しているひばりテラス 118 が「地域の憩いの場」となっていることが伺えた。

また、まちにわひばりが丘では毎年住民アンケートを実施している。この結果から分かるように「まちにわの活動を通じて、新たな知り合いができて嬉しい」、という意見が住民から寄せられている。このことから、まちにわひばりが丘という団体が住民同士の繋がりや橋渡し役として貢献していると分かる。また、スタッフの青木さんはまちにわひばりが丘での活動において心掛けていることとして「親しみやすく接することで、この土地の良さをさらに知ってもらいたい。」と述べていた。

### ○まちにわひばりが丘の存在意義について

まちにわひばりが丘の存在意義について尋ねたところ、「(住民間交流の)種まき、ネットワークを作り出すことである。」との回答が得られた。この団体の働きかけによって地域内のマンション住民達向けの SNS ができ、これによってより簡単な住民同士の情報交換ができる手段が生まれたという。住民同士のつながりのきっかけはまちにわひばりが丘によって生み出されたものだが、そのきっかけを活かし住民自身が繋がりを広げていくのだという。この地域では「まちにわひばりが丘が施策を仕掛ける。そしてその後住民の主体性に繋がる、委ねるといい好循環ができていく」ということだ。スタッフの青木さんは「小さいことの積み重ねがいざというときに生きてくる。助け合える。このような関係性を築いて挙げるお手伝いをしているのがまちにわひばりが丘。」と述べていた。さらに新規入居者が住みやすいまちだと感じるができるように、新しく移り住んできた住民に積極的にコミュニケーションを図っているという。事務局の若尾さんのお話では「何か問題があった時には、この場所(ひばりが丘テラス 118)があると思っしてほしい。」とのことだった。

このように、新しい住民を増やすための外向きの取り組みと、今いる住民にまちにより愛着を持ってもらうための内向きの取り組みの両方を進めていき、これらの取り組みを両輪で進めていくことが大切であると言える。まちにわひばりが丘による活発な地域活性化活動やスタッフの方の心がけによって、ひばりテラス 118 は地域住民にとって気軽に立ち

寄ることができるスペースになっており、コミュニケーションを図る最良の場となっている。

#### ○活動を進めていく上での工夫に関して

まちにわひばりが丘では、地域で開催したイベントの様子や住民アンケートの結果などを盛り込んだ報告書を毎年作成しているという。この報告書の作成にあたって心掛けていることを若尾さんは以下のように述べていた。「まじめすぎない、スタイリッシュに、デザインにこだわることを心掛けて製作をしている。」これには、若い人にも興味を持って見てもらいたいという意図がある。

さらに事務局の方々が心掛けていることとして、まちにわひばりが丘のスタッフだけが地域を盛り上げているのではなく、マンション住民も巻き込みながら、まちを創っていくという意識を忘れないようにしているとのことだ。この点については、第3章3節で述べたエリアマネジメントの「行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること」という特徴と共通している。

#### ○今後の展望について

今後の展望に関して、事務局の若尾さんは「若い人が新たな組織を立ち上げることに期待している。」と述べていた。そして、「そのためにも地域の人にもっとまちを理解してもらうことが不可欠。」との回答も得られた。住民1人1人が居住地域についてよく知り理解をすることでより良い環境を形成することにつながっていくのだろう。自分たちが住むまちは自分たちが創っていく、という気概が必要であり、住民が主体的にまちの活動に参加することで地域で求められているものが自ずと見えてくる。

#### (4)ケース分析

以上のインタビュー調査を踏まえ、

RQ1:「まちに活気を生み出すには何が求められるのか」

RQ2:「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」

の2点について考察していく。

#### RQ1:「まちに活気を生み出すには何が求められるのか」

まちにわひばりが丘の公式ホームページや、事務局の方へのインタビューを通して、この地域では住民同士の関係性において目指す形として、挨拶もないような環境ではなく、困ったときに助け合える環境が求められている。まちにわひばりが丘では日々マルシェイベント、にわジャムなどの多世代交流を促すイベントを開催しており、このようなイベントをきっかけに地域住民同士の繋がりが生まれる。この繋がりが徐々に広がっていきコミュニティが形成されていく。このようなアプローチによって独居のお年寄りの増加などの

課題の解決にも貢献しうると考えられる。さらに子育て世帯にとっても、知識・経験のある世代からのアドバイスを受けることができる。また、この地域で新たに居住をはじめた住民は、初めの頃は「全員他人」のような状況だったものが、次第にまちにわひばりが丘が企画したイベントやスペースに集まるようになってきたという。入居当初から住民同士の交流のきっかけがあることで、顔見知りが増え不安が薄れ、安心感や、助け合いにつながるのだ。

これらを踏まえ、まちの活気の創出には多世代の交流を図ることが求められていると言える。そしてその交流を図るためのきっかけづくりが不可欠である。交流のきっかけを提供することで、住民間の輪が広がり、1人1人の主体性を引き出し新たな交流の機会が生まれるチャンスとなりうる。

まちの活性化には、住民間のコミュニケーション、つながりが重要であり、住民同士の関係性が構築されることで、まち全体に活気が生まれ、住民主導で新たな動きが出てくる可能性が高まる。

#### RQ2: 「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」

事務局の若尾さんのお話から、地域でのまちづくりを住民1人1人に「自分ごと」として捉えてもらうことが重要であると感じた。「住民同士の交流が楽しい」と思ってもらえるようなきっかけづくり、基盤づくりが大切なのである。しかし、きっかけを住民自ら作り出すことは厳しい現状がある。そこで「まちにわひばりが丘」のようなきっかけづくりができる団体の存在が必要である。実際にまちにわひばりが丘では震災のイベントなどを開催し、日常生活において「自分ごと」として捉える必要がある要素をイベントに盛り込んでいるという。そうすることで、普段まちの活動にあまり積極的に関与してこなかった層を取り込むことに成功しているという。ある1つのイベント・企画に参加した経験から、次の新たなイベントに参加するハードルが下がりこれによって次第に地域活性化の活動に参加しやすくなる環境が醸成される。

しかし、イベントの企画や運営には懸念点・課題も存在する。その1つが財源という問題だ。まちにわひばりが丘の活動はURからの寄付が大きく、この寄付によってイベントの開催や広報誌の作成が可能になっている。

イベントを開催することや、ひばりテラス118のような住民が交流できる場所を設けることで、住民同士のコミュニケーションの促進や、居場所づくりに貢献できているものの、財源がなければこの環境を創り出すことも厳しい。また、まちにわひばりが丘ではイベントを多数開催しているが、住民にこの活動を「知ってもらうこと」の難しさも課題の1つである。イベントな地域活性化の取り組みに無関心の住民は一定数存在しており、そもそも「まちづくり」に関心がない層もいる中で、このような層に向けた情報発信をしていく難しさが残る。この課題に対しても、前述したようにあらゆる角度で自分ごととして捉えていくようなイベントを行っていく必要があるといえる。

## 第5章「まち」への愛着が持続可能なまちを形成する

### (1)「持続可能なまち」の形成

今後求められていく、持続可能なまちづくりのあり方について、本論文の総括を行いな  
がら筆者なりの考えを述べていく。本論文では「持続可能なまちづくりには何が必要な  
か。」という問題提起のもと、リサーチクエスチョンとして「まちに活気を生み出すには  
何が求められるのか」「どのようにまちに関心を持ってもらうのか」という問いをたて、  
事例分析を行いながら研究を進めてきた。

現在日本では少子高齢化や、それに伴うまちの空洞化、ゴーストタウン化が叫ばれてい  
る。この状況に国や地方自治体が対策を講じている現状がある。特に東京都にある多摩ニ  
ュータウンではゴーストタウン化が深刻であり、解決策として独立行政法人都市再生機構  
による中古住宅のリノベーションや、地元のNPO法人による地域活性化の取り組みが行  
われていることを確認した。このような団体の取り組みがインターネットで取り上げられ  
ている一方で、多摩ニュータウン地域におけるこれらの活動には「若者の参画」「住民の  
主体性」という要素が欠けていると考えた。地域の将来の持続可能性を真剣に考えてい  
くためには、今後は多くの地域がコミュニティ政策やまちづくりといったソフト・ハードの  
両面において、人口減少と少子高齢化という外部環境の変化への対応を考えていくことが  
不可欠になる、と丸尾他(2016)は述べており、コミュニティづくりが持続可能なまちづく  
りに必要な要素であると捉えた。そこで「コミュニティ」にフォーカスを当て「若者の参  
画」「住民の主体性」を生み出すような持続可能なまちづくりのヒントを探るために、本  
論文ではひばりが丘団地、千葉幸町団地、泉北ニュータウン、男山団地を例に挙げた。

上記の4つの事例より「持続可能なまち」を創るために必要なまちの活性化について考  
えるために上記の4つの事例を見た。この4つの事例を整理すると以下ようになった。

#### ハード面

- ・多様な世帯が一緒に住むことができる環境が必要。
- ・居住者、地域住民の声を汲み取り、そのリアルな意見を反映した設備や施設が必要。
- ・単に建て替えればよい、という問題ではなく、①地域が持つ特性を活かすこと、②若者の注目を惹くこと、③現代のライフスタイルに合わせること、④ライフステージの変化に対応しうる工夫を盛り込む。

#### ソフト面

多世代が交流できるような環境を整えることが必要。

高齢者にとっては、学生などの若者と触れ合うことで活気が生まれ、生きがいにつなが  
る。若者にとっては、様々な世代との交流から、新たな知見を得ることができる。また、  
子育て世帯にとっては、地域住民からの子育ての知恵を得られるチャンスがあれば、より  
その土地で永く住んでいたい、と感じてもらえる可能性がある。そして、住民の主体性が  
まちの持続性、活性化に大きく寄与する。

上記の事例より持続可能なまちづくりには、まちに住む住民自身が自主性をもってまちに関心を持つことが重要であると考えた。この自分の考えが「エリアマネジメント」という考え方とつながっていると考えた。そこで以降では、エリアマネジメントがまちにどのような影響を与えるのか考察を進めた。

「エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと」であり、エリアマネジメントの成果として、地域活力の回復・増進や地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まりが期待されていくことを確認した。このエリアマネジメントを推進している事例としてひばりが丘団地を取り上げた。実際にひばりが丘団地で活動を行っている一般社団法人まちにわひばりが丘にインタビューを行ない、分析を進めた。そしてひばりが丘におけるまちづくりのケースから①住民が自分のまちに愛着を持つには何が有効なのか、住民同士の交流を図るために何が必要なのか②まちの活性化には何が求められるのかについて考察を行なった。

一般社団法人まちにわひばりが丘の若尾さんのお話の中で、持続可能なまちの形成に大切な考え方として、地域でのまちづくりを住民一人一人に「自分ごと」として捉えてもらうこと、とおっしゃっていたのが印象的だった。この「自分ごと」として捉えてもらうきっかけを作りあげることが住民の力だけでは財政面で厳しいものがあり、この点を補う上でも事例で取り上げたまちにわひばりが丘のような組織の存在が必要である。きっかけを創りあげ、住民同士の交流の場を生み出すことで持続可能なまちづくりへの第一歩につながるだろう。まちづくりは多様な主体が連携協力して、身近な居住環境を漸進的に改善していくことで地域の力を高めることである。

この連携・協力には信頼関係の構築が不可欠であり普段の日常生活の中でコミュニケーションを図る機会が不可欠である。

しかし現状は多くのニュータウンや団地でこのコミュニケーションを図る場が乏しい。ひばりが丘団地の事例のように、住民の動きをサポートする団体の存在や、法人・自治体からの金銭面での援助があることで住民同士の交流を図る場を設けることができる地域もある一方、財源不足などで実現が難しい地域もあり、これらの地域に対するアプローチが本論文の課題となった。提言としてはまちづくりに成功している地域と、苦戦している地域の代表者が集まり、地域課題の解決やヒントについての意見交換を行う機会を設けることで、より多くのまち・地域が持続可能性を高め相互に影響を与えうるのではないだろうか。住民1人1人の積極的な地域活性化活動への参画、地域住民が日常的に集える「居場所」づくりやその運営、若年世代・現役世代が地域に関われるための働きかけが必要といえる。

## (2)今後どのような「まち」の形が求められるか

まちへの愛着を持つことで、住民1人1人が自主的にまちに関わる活動に積極的に関与するようになる。今後も続くであろう人口減少や少子高齢化などの問題に歯止めを掛けることは難しい。それに伴いまちの持続可能性を高めていくことはますます困難になるが、単純にその状況を俯瞰しているだけでよいのだろうか。「まち」には単に居住する場所という意味だけではなく、安心して生活できる拠り所・居場所という意味も込められている。1人でも多くの住民が長期にわたって住みたいと思うことができるまちを形成していくために必要なことはハード面での整備促進のみならず、ソフト面での住民間のコミュニケーション、そしてまちで生じている問題、変化を「自分ごと」として捉えることのできるマインドが求められる。自分の住むまちをより良くしたい、という1人1人の想いがまちを強くし、まちを育んでいく。

## 文献一覧

1. 秋元孝夫(2005)『ニュータウンの未来 多摩ニュータウンからのメッセージ』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
2. 福原正弘(2001)『甦れニュータウン 交流による再生を求めて』古今書院
3. 原武史(2010)『団地の空間政治学』NHK出版
4. 一井純「再開発ブームが見過ごす課題 開発後こそ問われる街づくり 「エリアマネジメント」が急務だ」『週刊東洋経済』、2019年6月29日号、pp.56-57
5. 住民主体のまちづくり研究ネットワーク(2009)『住民主体の都市計画—まちづくりへの役立て方—』学芸出版社
6. 金子淳(2017)『ニュータウンの社会史』青弓社
7. 小泉秀樹(2016)『コミュニティデザイン学 その仕組みづくりから考える』東京大学出版会
8. 国民生活審議会調査部会コミュニティ問題小委員会(1969)『コミュニティ：生活の場における人間性の回復』経済企画庁国民生活課
9. 厚生労働省「令和元年労働経済動向調査」、2019年9月19日公表
10. 中田実、山崎丈夫、小木曾洋司(2009)『地域再生と町内会・自治会』自治体研究社
11. 内閣府「平成30年度 高齢化の状況及び高齢社会対策の実施状況」2019年公表
12. 丸尾直美・宮垣元・矢口和宏(2016)『コミュニティの再生—経済と社旗の潜在力を活かす』中央経済社
13. 増永理彦(2012)『UR 団地の公的な再生と活用』クリエイツかもがわ
14. 大泉英次(2013)『不安定と格差の住宅不安定と格差の住宅市場論—住宅市場のガバナンスのために』白桃書房
15. 佐藤道彦・佐野修久(2019)『まちづくりイノベーション—公民連携・パークマネジメント・エリアマネジメント』日本評論社
16. 多摩学研究会 学長室 山本紀子(2011)『NPO 活動から見る多摩 (多摩ニュータウン)』
17. 富永一夫(2000)『多摩ニュータウン発市民ベンチャーNPO「ぼんぼこ」』日本放送出版会
18. 中央大学政策文化総合研究所 細野助博・中庭光彦(2010)『オーラル・ヒストリー—多摩ニュータウン』中央大学出版部
19. 若林芳樹(1998)「多摩ニュータウンにおける住民意識からみた居住環境評価」空間の理論研究会
20. 山口幹幸・川崎直宏(2015)『人口減少時代の住宅政策—戦後70年の論点から展望する—』鹿島出版会
21. 財団法人東北産業活性化センター(2008)『明日のニュータウン 様々な課題の解決と将来の展望』日本地域社会研究所

URL 一覧

1. 愛知県総務局総務部市町村課地域振興室(2010)「地域コミュニティ活性化方策調査 報告書」<https://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/14311.pdf>
2. 福祉亭公式HP <https://fukushitei.org/>
3. 一般社団法人まちにわひばりが丘HP<https://machiniwahibari.org/about/document/>
4. 国土交通省公式HP  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000075.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000075.html)
5. コミュニティカフェななつのご公式HP <https://nanatsunoko.com/>
6. 内閣府NPO公式HP <https://www.npo-homepage.go.jp/>
7. NPOフュージョン長池公式HP <http://www.pompoco.or.jp/>
8. NPO法人高蔵寺ニュータウン再生市民会議どんぐりs公式HP  
<http://www.kozojidonguris.or.jp/>
9. ライフルホームズプレスHP <https://www.homes.co.jp/cont/press/>
10. 東京都都市整備局公式HP  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/tama/miryoku.html>