

2011/12/13

街なか研究会 空地・空家問題研究会
第2回「活用モデル分科会」

稲垣雅彦

「大都市圏の郊外住宅」の視点からの問題意識について

1、前提

先日の研究会で、私の住む団地（八王子市絹ヶ丘2丁目、絹ヶ丘団地）のことを話した。そのことが発端で、もう少し調べて問題点を探ることが課せられた。

発端は、私のブログ（独断と偏見@人口減少時代のまちづくり考）に以下の記事を載せたことにある。

高齢化団地

2011-10-26

1980年大阪支店から本社に転勤。八王子市南部、多摩丘陵の一角に大阪の自宅を処分中古住宅を購入、その後建て替えを行ったが、住み始めて30年が経過した。転居した時は子供3人を含め家族5人であったが、子供たちはそれぞれ巣立ち、今は老夫婦二人だけの住まいとなっている。高齢化率100%である。住んでいる地域は、多摩丘陵の一角に高度成長時代に宅地造成した700戸を超す戸建て団地の一画で、入居後も近隣では宅地造成が続いていた。

先日、各住戸に配布される町会だよりに、「高齢化社会が着実に進んでいる」と題するコラムが住民から寄せられていた。このコラムは、市役所の統計をもとに、近隣町丁別の高齢化率を比較紹介している。このコラムによると、筆者が住む絹ヶ丘2丁目は、高齢化率は平成18年26.4%から27.5%、28.6%、29.2%、30.2%そして平成23年には31.2%と着実に上昇を続けている。同時期における八王子市全体では17.6%、18.4%、19.2%、20.0%、20.6%、20.9%であり、年を追って市の平均高齢化率との差が大きくなっている。

近隣町丁の今年3月現在の高齢化率は、最近開発された北野台5丁目の17.9%を除き、40.8%（北野台1丁目）、38.5%（北野台3丁目）、37.7%（絹ヶ丘1丁目）となっており、このコラムをまとめた住民が比較した8つの町丁の中では、開発時期が古いにも関わらず絹ヶ丘2丁目は第6位となっている。京王線の北野駅の徒歩圏にあることが大きく数字を下げているとは思っているところではあるが、それでも八王子市平均より10.3%も大きい。コラムは、「高齢化社会がもたらすいろいろな事柄を、近隣の町から学び、早くから対応すべき事柄は対応し、知識としてではなく、具体的に生活に反映することが求められているような気がします。」と結んでいる。

八王子には、筆者が住む多摩丘陵だけでなく、多くの大型団地が立地している。マンションの場合は法律を準備し、国として建て替え問題に対処している。しかしマンションの建て替えは、余剰容積を処分して建て替え費用の一部を捻出しようとするスキームが区分所有者に先入観を与えすぎたがために、余剰容積にポテンシャルが見込まれない地域のマンションは全く手付かずになっている。戸建団地は団地更新はそれぞれの宅地所有者に任せられ、高度成長時に広がった郊外団地は課題を抱えたまま高齢化社会を迎え、問題が噴出しようとしている。時間を見ながら、実態の把握から調査を始めてみたいと思っているところだ。

コメント

団地の現在と将来（阿部賢一）

2011-10-28 10:10:40

私が海外から帰国するたびに中央線の車窓から眺める多摩丘陵が次々と団地化してゆくのにびっくりしていました。

友人が浦安からこの多摩丘陵団地に移り住んできて最近では地元自治会、NPOなどで大活躍していますが、彼も自宅周辺の高齢化家族の実態を相当深刻に感じているようです。

やはり、無秩序に拡がった都会というのは味気ないですね。この点、防災の面ではいろいろ問題もあるようですが、江戸時代の埋め立て地である下町はまだまだ人情がこまやかで生活しやすいようですね。

江戸時代の下町と高度成長期の造成団地のハイブリッドのような街、個性のある街、文化のある街が必要なのではないのでしょうか。

老朽団地の現状（稲垣雅彦）

2011-10-28 10:51:19

阿部さま

いつもコメントありがとうございます。このブログは、配布された町会だよりをベースに書きました。持主が亡くなり、住む人が無く建物が取り壊され、貸し駐車場になっているのも散見されます。我が家と同じ街区にも2-3軒あります。高齢化率だけでなく、住戸数、居住人口まで勘案するともっと深刻な問題が内在しているものと思われま。一度調べてみたいと思っています。

また、先日近所に立地している生協が宅配サービスの営業に来ました。この生協は、高齢化率が40%を越えた地区の徒歩圏にあり、毎年のように売り上げが伸びているようです。居住者が車で遠くのショッピングセンタへ出かけなくなり、近所の生協に買い物に来るようになったからだと分析をしていました。次なる段階は、居住者が買い物に行くことが出来なくなることを想定しているようで、宅配事業として顧客の困り込みを始めたものと見受けられます。生協と言えども民

間ビジネスです。さすが、将来を見据えてビジネスを行うものだと感じた次第です。我が家はまだ宅配に頼る必要は当面なさそうなのでそのうちにお引き取りいただいた次第です。

2、絹ヶ丘団地概要

先日、八王子市役所を訪問したが、絹ヶ丘のような民間造成宅造団地の空地空家については、平成 22 年 12 月策定の住宅マスタープランには別紙のような記述はあるが、あまり問題意識は感じられない。実態の把握も住宅統計以上のものは持っていない。

市でまとめた「民間開発による大規模開発のリスト」によると、絹ヶ丘団地は昭和 42 年 3 月許可で、昭和 44 年 3 月の工事完了、開発面積 22 ヘクタール弱、計画戸数 733 となっている。

3、住民基本台帳より（各 12 月末現在）

	人口	世帯数
昭和 58 年	2,211	650
昭和 61 年	2,210	672
平成元年	2,287	724
平成 4 年	2,271	745
平成 7 年	2,345	812
平成 10 年	2,270	831
平成 13 年	2,270	871
平成 16 年	2,258	901
平成 19 年	2,158	913
平成 22 年	2,120	911

昭和 58 年以前は住居表示が行われておらず、当団地の人口及び世帯数は個々の統計では明らかにできない。

4、高齢化率

平成 19 年度から、八王子市住民基本台帳の年齢別が公表されている。その統計によると、当団地の高齢化率は平成 19 年度は 28.17%、平成 22 年度は 30.08%となっている。

5、考察

当団地は、地区計画により、敷地分割が規制されており、実質は敷地分割はできない。現在でも、団地内には開発当初からの空地と思われるところが散在しており、昭和 50 年代後半の世帯数 600 戸弱の数字が当団地に建設された住宅の数と想定される。その後世帯数

の増加は、主として2世帯居住によるものと思われる。空地空家の実態はこれらの統計では明らかにできない。

この団地は、世帯数は増え続けているが、当初の計画戸数を超えている。団地内には、アパートやマンションが見受けられるが、最近建設されている様子がない。

人口は、ここ十数年の間漸減を続けている。

平成22年度の年齢別人口は、

0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-
52	73	79	90	105	93	103	155	132	130	109	103	213	187	178	288

60-64歳の人口が213人でここ数年の間に高齢化率の急激な上昇が想定できる。

近い将来、当団地は急激な人口減少と高齢化が進み、空家空地の急増など潜在化している問題点が顕在化するものと思われる。また、団地内にはマンションの管理組合のような法律に基づく管理組織が存在せず、任意加入の自治会しかなくその加入率も低い。

当団地は、まだ京王電車北野駅から徒歩10分あまりの徒歩圏にある。しかし、東京近郊には、駅からさらにバス便という団地も少なくないところから、すでにここで懸念している問題点が発生し、住民自ら解決策を模索している団地があることも想定できる。空地空家研究会として、どこかの団地をモデルとして探し、居住者および自治体と協働してその対策を研究することが求められるのではないだろうか。

第3 住宅・住環境に関する課題と住宅マスタープラン改定の視点

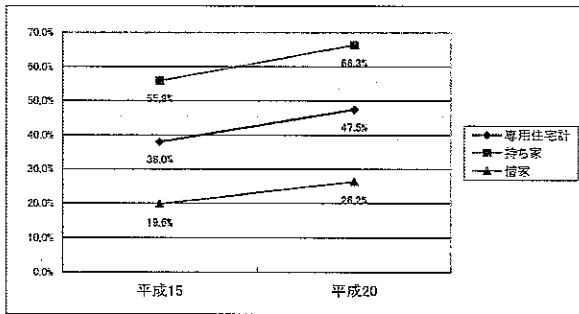
1 八王子市の住宅・住環境に関する課題

本市の住宅施策を検討するに当たって、住宅・住環境に関する課題を以下のように整理しました。

(1) 耐震化・バリアフリー化の向上

市内における耐震性が確保されていない可能性の高い昭和55年以前の住宅ストックが、全体の1/4程度存在し、また、高齢者対応の設備の整備は進められてきている（図表8）ものの、十分なバリアフリー化がされた住宅ストックは依然として少ない状況です。

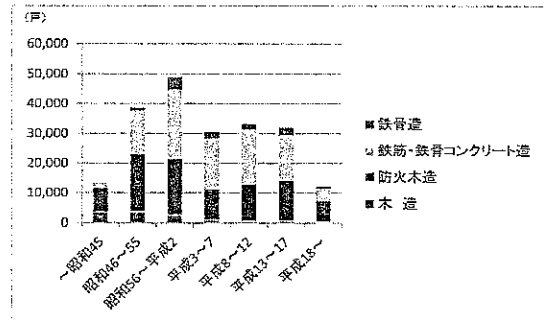
前住宅マスタープランの下、進めてきた耐震化促進の取組や、バリアフリー化をより一層進める必要があります。



図表8 八王子市における住宅の種類別高齢者のための設備の整備状況の推移

※「高齢者のための設備」とは、「手すり」「またぎやすい浴槽」「車いすで通行可能な廊下」「段差のない屋内」など

資料：平成20年住宅・土地統計調査



図表9 八王子市における建築時期別の構造別住宅戸数の状況

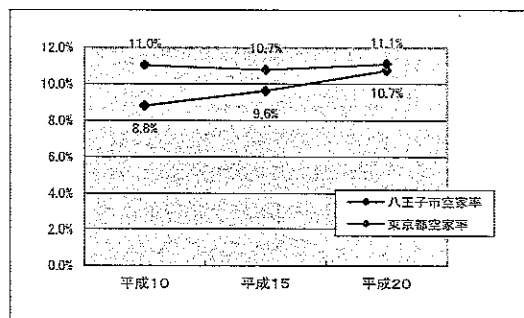
資料：平成20年住宅・土地統計調査

(2) 住宅ストックの活用・マンションの適切な維持・管理

市内の空き家率が上昇してきている状況（図表10）にあることから住宅ストックは量的に充足していると考えられます。

今後は、新しい住宅の供給を中心とした住宅市場から、既存のストックをできるだけ長く活用する市場への転換が求められます。

そのため、空き家などの住宅ストックの活用や、老朽化が進むマンションの再生や建替えが必要です。



図表10 八王子市の空き家の推移

資料：平成20年住宅・土地統計調査

(3) 公的賃貸住宅の整備・機能の向上

市内には市営住宅、都営住宅の公営住宅と、都市再生機構の賃貸住宅（UR賃貸）、東京都公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅が多く立地しており、そのうち築後30年以上が経過し、老朽化が進んできている団地も少なくありません。

また、このような公的賃貸住宅団地においては、入居者の高齢化が進んでおり、地域活動や見守り等の地域福祉活動の推進の面で課題が発生しています。団地の再生とともに、居住者のコミュニティ形成・育成への取組が必要です。



写真 公的賃貸住宅団地の例

(4) 住宅の困窮度が高い世帯への対応

景気の停滞が続く中、失業率の悪化や離職者の増加など、経済的に困窮する市民が増加する可能性が高まっています。また、高齢単身者や障害者等が生活面のサポートも含めて安心して居住できる場の確保が必要となってきています。

このような住宅の確保に配慮を要する世帯に対して、適切な住宅の確保と生活面のサポートが必要です。

(5) 開発住宅地における住環境の維持・高齢化への対応

市内には、高度経済成長期等に開発された住宅地が多く、それらは一戸当たりの敷地面積が大きく、緑豊かな良好な住宅地として評価されてきており、地区計画制度などにより、その環境が維持されてきています。今後も、緑豊かで良好な住宅地としての高い評価を維持する必要があります。

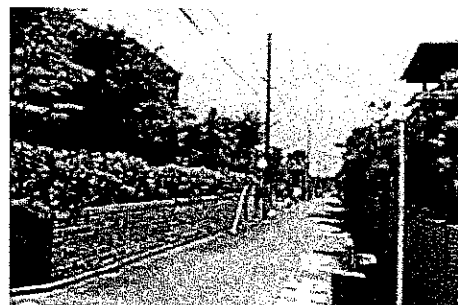


写真 緑豊かな良好な住宅地の例

また、これらの住宅地では、住民の高齢化と住宅や基盤施設等の老朽化が進んでおり、コミュニティ活動等の活性化や、住宅等の補修や維持管理への対応が必要になってきています。

(6) 市民にわかりやすい住宅情報の提供

市民が賃貸住宅の情報を必要とする場合には、それぞれの事業主体からの情報を得るしかなく、総合的な情報提供が行われることが求められています。また、住宅に関して住宅部門と福祉部門との情報の一元化・共有化も必要です。

住宅に関する情報を市民の視点からわかりやすく提供できる体制と仕組みが必要です。

(7) 学生・若者への対応

本市は大学等が多く立地する学園都市であり、多くの学生や若者が賃貸住宅で居住しています。これらの学生や若者は、一定期間市内に居住して卒業や就職などを機会に市外に転出することが多いことから、将来の定住者層として捉え、八王子への愛着を高める必要があります。

また、学生や若者がもっている自由な発想やパワーを住まいづくりやまちづくりに活かし、地域の活性化や学生等の居住環境の改善につなげる視点も重要です。

第5 住宅施策の方向

基本方針4 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

(2) リフォームに関する支援

市民自身がリフォームの実施に関して適切な知識を得て、自らの住宅ニーズに合ったリフォームを安心して実施するためには、信頼できる情報に基づき判断できることが重要です。特に、工事を依頼する事業者の信頼性に関する情報が重要であることから、市民からのリフォーム等の相談に対して登録されている施工事業者団体を紹介する「住宅増改築相談事業」の一層の充実を図り、信頼できる事業者情報の提供ができる仕組みとします。

また、住宅を長期にわたって利用するためや、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、耐震化やバリアフリー化など、様々な理由・目的によるリフォームが必要になることから、所有者が安心してリフォームができる支援の仕組みを検討します。

【施策内容】

- 信頼できるリフォーム関連情報を発信し、安心してリフォームができる支援の仕組みを検討します。
- 住宅建築や住宅リフォームなどの業界団体と連携して、住宅増改築相談事業の継続を図るとともに、適切なバリアフリー化の技術向上に向けた取組を実施します。【再掲】
- 住宅増改築相談事業による登録団体及び団体に所属している事業者の情報や、バリアフリー工事手法に関する情報などを発信します。【再掲】
- 良質なリフォーム事例の情報を収集・発信し、市民のライフスタイルにマッチした質の高いリフォーム工事の実施を誘導します。

(3) 空き家等の住宅ストックの活用促進

今後、人口の減少傾向が強まってくることが想定される中で、より空き家等の発生が進むため、既存住宅の流通を促進し、住宅ストックを有効に活用できる住宅市場の構築を推進します。

また、空き家等の住宅ストックを、まちづくりの資源としてもとらえ、住宅地内におけるコミュニティ活動や地域福祉活動の拠点として、学園都市における学生の個性的な居住を推進するモデルとして、また、市民の居住の安定を図るセーフティネットなどとしての活用を促進します。

このような空き家等の住宅ストックの活用に向けた仕組みとして、情報共有やコーディネート機能などの構築を推進します。

【施策内容】

- 中古住宅市場において、住宅を安心して売買ができるよう、国土交通省に登録されている住宅履歴情報登録機関等の民間事業者と連携して、住宅の修繕・管理履歴などを管理・保管する仕組みの情報を発信します。
- 空き家活用の仕組みづくりを推進するため、民・学・公が連携して調査・研究を行います。

- 空き家等の住宅ストックを、まちづくり等の拠点施設として活用を促進する仕組みの導入を検討します。
- 賃貸住宅ストックの空き家を活用した、学生・若者向けの新しい居住スタイル（ルームシェア^{*15}、アトリエ等の活動・交流スペース付住宅など）のニーズを把握し、学生からのアイデア募集や民間事業者と連携したモデル的リノベーション^{*16}事業の実施を検討します。
- 民間賃貸住宅の空き家を活用して、高齢者や障害者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民の居住の安定を確保する仕組みとして、賃貸住宅所有者、不動産事業者と高齢者等を支援するNPOなどによる情報・意見交換の場を設定します。【再掲】

(4) マンションの維持管理・修繕・建替え支援

住宅・土地統計調査によると、平成20年の市内にある分譲マンションは、31,720戸であり、約14%に当たります。このうち、建築時期別の戸数を見ると、今後10年間のうちに築後40年を超えるものが約4,000戸となることが想定されます。

そこで、マンションの適正な管理や修繕・改修の促進による長寿命化が進められるとともに、建替え等の場合には、建替え等が円滑に進められるよう、マンション居住者への情報提供や、マンションの管理組合の維持管理活動に対するアドバイザーの派遣や講習会の開催などによる支援を推進します。

また、そのために、市内の分譲マンションの実態を把握するための調査を実施します。



写真 分譲マンション管理セミナーの様子

【施策内容】

- 市内の分譲マンションの状況把握し、管理組合への適切な支援を行うために必要な実態調査を行い、マンション台帳の整備を図ります。
- 分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するため、分譲マンション管理セミナーや相談会を継続して実施します。
- マンション管理組合相互間での情報共有や経験交流ができる「八王子市マンション管理組合連絡会」の活動を支援します。
- 大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度の導入を検討します。

*15 ルームシェア

一戸建てや複数の部屋のあるアパートやマンションなど、2人以上が住めるような住居に、親族関係等でない他人同士が、共同して居住すること。

*16 リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。

第7 地域的特性とその取組

昭和 30～50 年代に建設され、急速な高齢化や住宅の老朽化等が進んでいる戸建て住宅地や公的住宅団地、また、大学周辺の学生向けの賃貸住宅が多い地域など、本市ならではの特徴的な地域特性を持った地域があります。

これらの地域特性を踏まえ、それぞれの特性に対応した取組を推進するために、地域の状況・課題と、それに対する住宅施策の推進の考え方を整理しました。

地域的 取組 1

戸建て住宅地の良好な住環境の維持・向上

(1) 地域の現況

市内には、昭和 30～50 年代に分譲された戸建て住宅を中心とした住宅地が多くあります。それらの住宅地の多くは、各住宅の敷地規模が大きく、緑豊かな住宅地であり、良好な住環境を保全するために地区計画・建築協定等が定められているところも多くあります。

八王子市地区まちづくり推進条例に基づく活動を行っている地域や、住民の参加による公園づくり活動などが行われている地域もあります。

(2) 地域の課題

一時期に開発された住宅地は、開発当初、年齢層の近い住民が居住し、年数を経て高齢化が一気に進む特性があります。そこで、バリアフリー化されていない住宅における生活の安全性の課題や、老朽化が進む住宅や広い庭の維持管理が行き届きにくくなる課題、空き家や空き地の発生増加、自治活動や地域福祉活動の担い手不足など、良好な住環境を維持する上で様々な課題が発生してきています。

また、敷地規模が大きく中古住宅市場における住宅の価格帯が比較的高いことから、若年層等による購入・転居が少なく、発生した空き家や空き地の活用が進まず、高齢化が更に進む傾向があります。

(3) 地域的特性に対する施策推進の考え方

昭和 30～50 年代に分譲された良好な住環境を持つ戸建て住宅地では、住民の高齢化が進んでいますが、高齢者が安心して現在の住宅や居住する地域内に住み続けられる環境を整えることが大切です。

また、一人暮らしの高齢者などの生活への支援の必要性が高まっていることから、生活支援サービスや医療・介護サービスの提供、地域による見



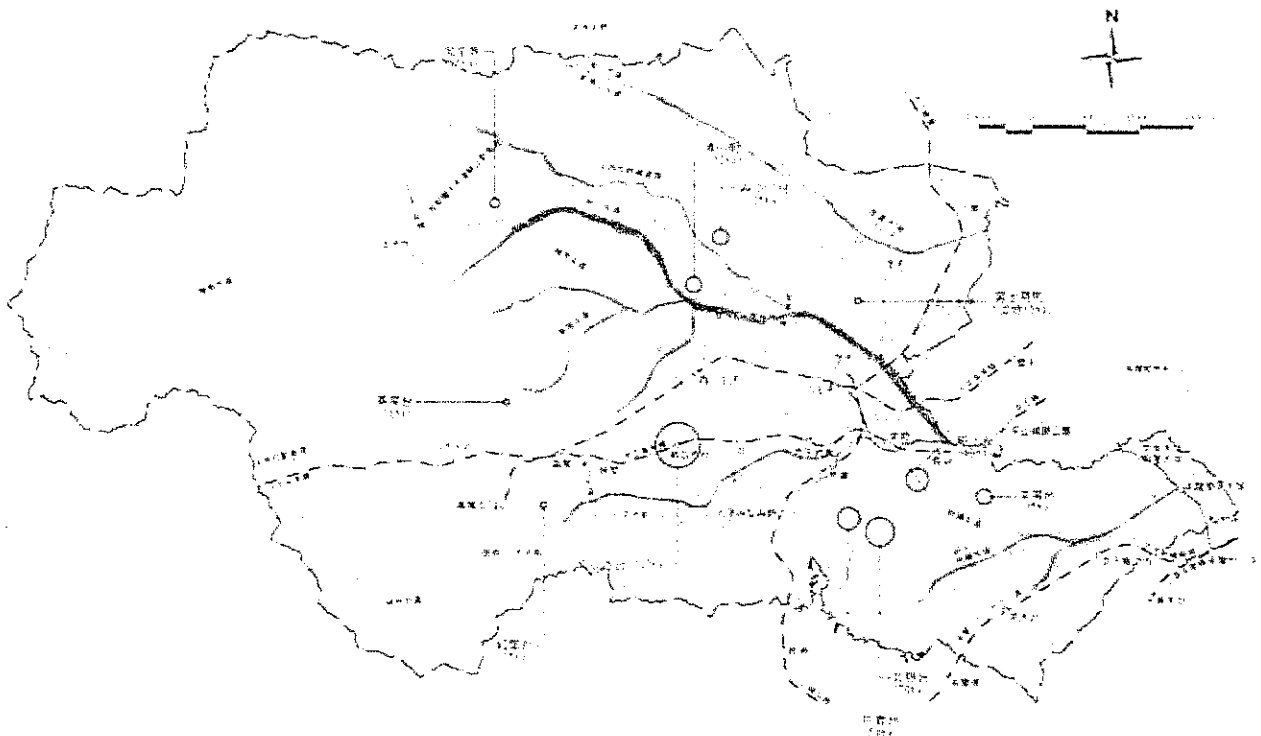
写真 戸建て住宅地の例

守り活動などの環境整備が必要です。

そのため、住宅のバリアフリー化や耐震化を促進し、現在の住宅に安心して住み続けられるようにするとともに、空き家等を活用した住民による活動拠点などを整備することで、見守り活動等の地域福祉活動の活性化を図るなど、安心して住み続けられる地域づくりを促進します。

移住・住みかえ支援機構⁹⁹のマイホーム借上げ制度などにより、居住していた戸建て住宅の活用を促進して若年層の流入などを図り、住宅地全体のコミュニティの活性化にもつなげます。

地域における空き家等を活用したグループリビングなども含め、民間事業者やNPOとの連携による供給を促進します。



図表 19 昭和 30 年代から 50 年代に開発された大規模戸建て住宅地の位置図

民間開発による大規模開発のリスト (5ヘクタール以上、但し、公共施行を除く)

H19.12.6作成

許可法令	団地名	事業主	所在地	開発面積㎡	区画数・戸	許可年度(当初)	工事完了公告	備考欄
住宅地造成事業に関する法律	1	館町団地	(株)岡組 館町1828 外	89,591	275	S42.5.25	S43.8.24	4
	2	宝生寺団地	岡崎工業(株) 西寺方町626 外	333,354	762	S43.4.23	S49.5.8	5
	3	高尾台住宅	岡崎工業(株) 元八王子町3-2153 外	246,533	437	S46.11.30	S48.5.21	6
	4	南陽台団地	北村東信(株) 下柚木168 外	451,220	1,164	S45.10.19	S50.3.6	11
	5	絹ヶ丘団地	北村東信(株) 打越町 外	217,860	733	S42.3.31	S44.3.7	12
	6	めじろ台団地	京王帝都電鉄(株) めじろ台2009 外	934,630	2,152	S42.10.3	S53.6.28	16
	7	霞ヶ丘住宅	警察共済組合 元八王子町3 外	108,005	333	S43.7.22	S44.6.7	18
	8	宇津木コーポランド	コーポランド建設(株) 宇津木町627 外	104,831	318	S42.7.5	S44.12.12	19
	9	桜台団地	三生不動産(株) 長房町224 外	54,039	152	S45.12.25	S46.8.17	21
	10	滝山台団地	西武鉄道(株) 滝山町1丁目 外	214,380	404	S42.7.26	S51.4.15	27
	11	北野台団地	西武鉄道(株) 打越町886 外	849,941	2,078	S45.12.5	H7.6.16	28
	12	紅葉台団地	高尾観光開発(株) 狭間町1800 外	227,839	506	S45.10.23	H元.10.22	33
	13	絹ヶ丘団地	東神興業(株) 長沼町593 外	259,867	677	S44.12.26	S46.3.1	38
	14	片倉台団地	東急不動産(株) 片倉町1069 外	768,876	1,696	S47.11.24	S57.8.27	41
	15	みつい台団地	三井不動産(株) 左入町520 外	345,610	865	S46.11.30	S49.2.9	58
都市計画法	16	ホームスタウン	殖産住宅相互(株) 元八王子町2-1232 外	348,708	622	S63.1.11	H10.2.13	270
	17	城山手	第一生命保険相互(株) 長房町898-1 外	298,676	652	S62.11.27	H8.12.2	272
	18	陽光台	(株)間組 大塚95-1 外	132,705	250	S63.6.2	H5.8.24	278
	19	ゆりのき台	国際興業(株) 館町1858-1 外	314,631	708	H1.9.20	H8.12.2	312
		計		6,301,295	14,784			