

第14回CRIIES セミナー2022年10月7日

住宅団地の再生 ～団地から考える新たな国土の創り直し～

首都圏遠郊外住宅団地における 地域再生

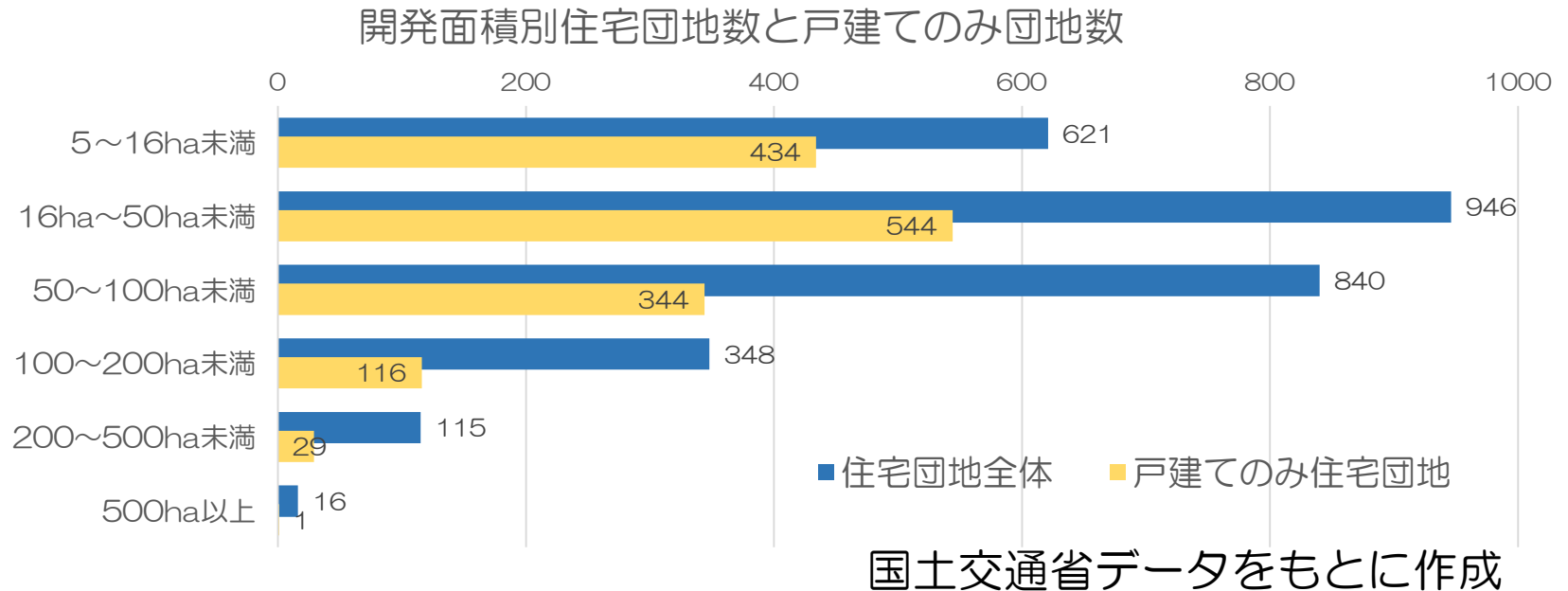
東京都市大学
室田昌子

自己紹介

1. 専門：都市計画、居住環境、コミュニティ・マネジメント
2. 研究分野
郊外住宅地の再生、空き家問題、居住環境評価など
3. 主な著書：
「ドイツの地域再生戦略・コミュニティマネジメント」
「生活の視点でとく都市計画」
「世界の空き家対策」
「都市自治体と空き家」
「住民主体の都市計画」など
4. 受賞：
日本不動産学会奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会論説賞、
都市住宅学会論説賞など
5. 郊外地域の研究調査・再生活動
横浜市港北ニュータウン
千葉県季美の森
埼玉県鳩山ニュータウン
川崎市麻生区（土地区画整理、開発許可、小規模開発地）、
横浜市旭区若葉台団地、横浜市緑区白根台など

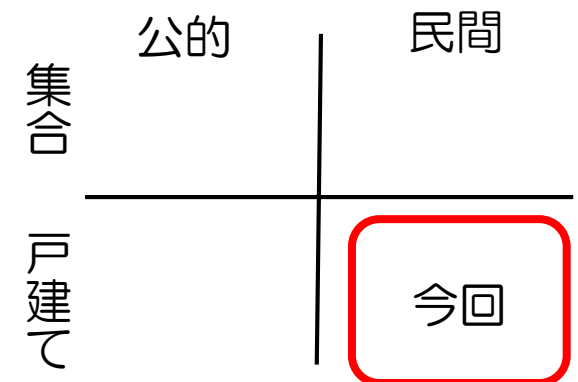
1. 分譲型戸建て住宅地の特徴

戸建て住宅団地の団地件数



個人の私的財産

- 急速な高齢化
- 円滑な住み替えが進みにくい
- このままでは、良好な住宅ストックの継承が困難



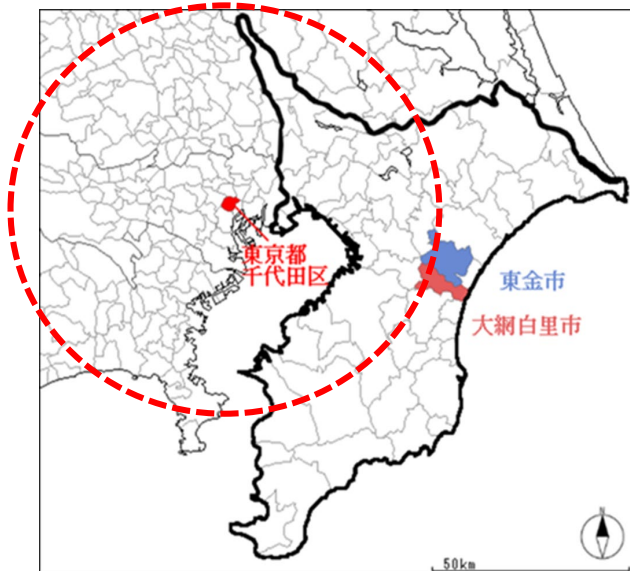
分譲型戸建て住宅地の特徴

区分	特 徴
立地	➤ 郊外地域に立地 ➤ 都心部に近い方、駅に近い方が古い開発が多く、年代が下がるとより遠方に拡散
時期	➤ 主として1960～90年代にかけて大規模開発 ➤ 小規模開発も継続
事業手法	➤ 土地区画整理事業 ➤ 開発許可、道路位置指定による宅地造成など
インフラ 公共施設	➤ 区画整理等では道路や公園緑地などインフラ整備 ➤ 大規模：小学校や幼稚園も整備
土地利用	➤ 住機能の用途純化 ➤ センターエリアの店舗・サービス施設→ 閉鎖化 ➤ 首都圏では丘陵地の開発が多く、階段や坂が多い
ルール	➤ 地区計画、建築協定、緑地協定などのルールにより環境や景観を保全

2. 千葉県季美の森住宅地の事例

- ・ 民間分譲型戸建て住宅地
- ・ 所在地 千葉県大網白里市／東金市
- ・ 開発面積 197.2ha/ 1855区画 民間宅地開発事業
- ・ 販売開始 1993年
- ・ 最寄り駅 JR外房線・東金線大網駅から約5km
- ・ 土地利用 住宅地 108.1ha ゴルフ場 89.1ha

50km圏域



(1) 住宅地の特徴

1. 用途地域

住宅地：第一種低層住居専用地域

沿道：第一種中高層住居専用地域

センターエリア：準工業地域

スポーツ施設：第二種住居地域

東金市



2. 地区計画制度

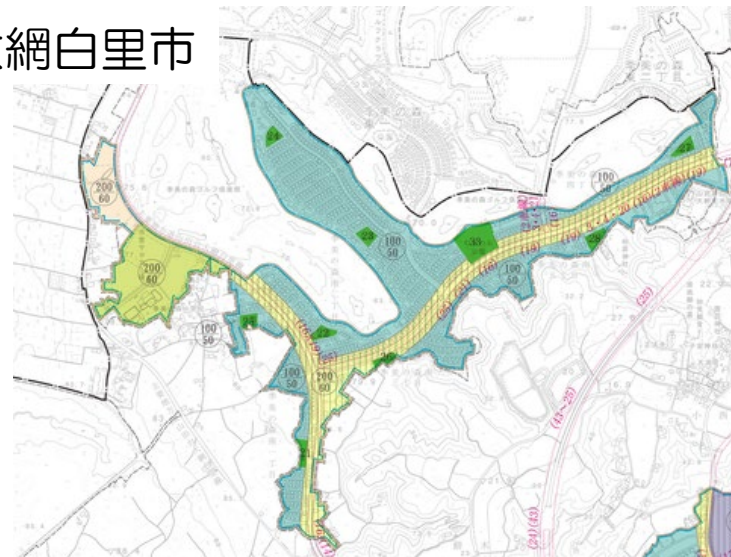
- 大網白里市季美の森南地区地区計画

69.8ha

- 東金市季美の森東地区地区計画

24.2ha

大網白里市



3. 都市計画MPでの地区の方針

- 大網白里市

新住宅市街地に位置付け、**低層住宅を主体とした良好な居住環境の維持増進**

- 東金市

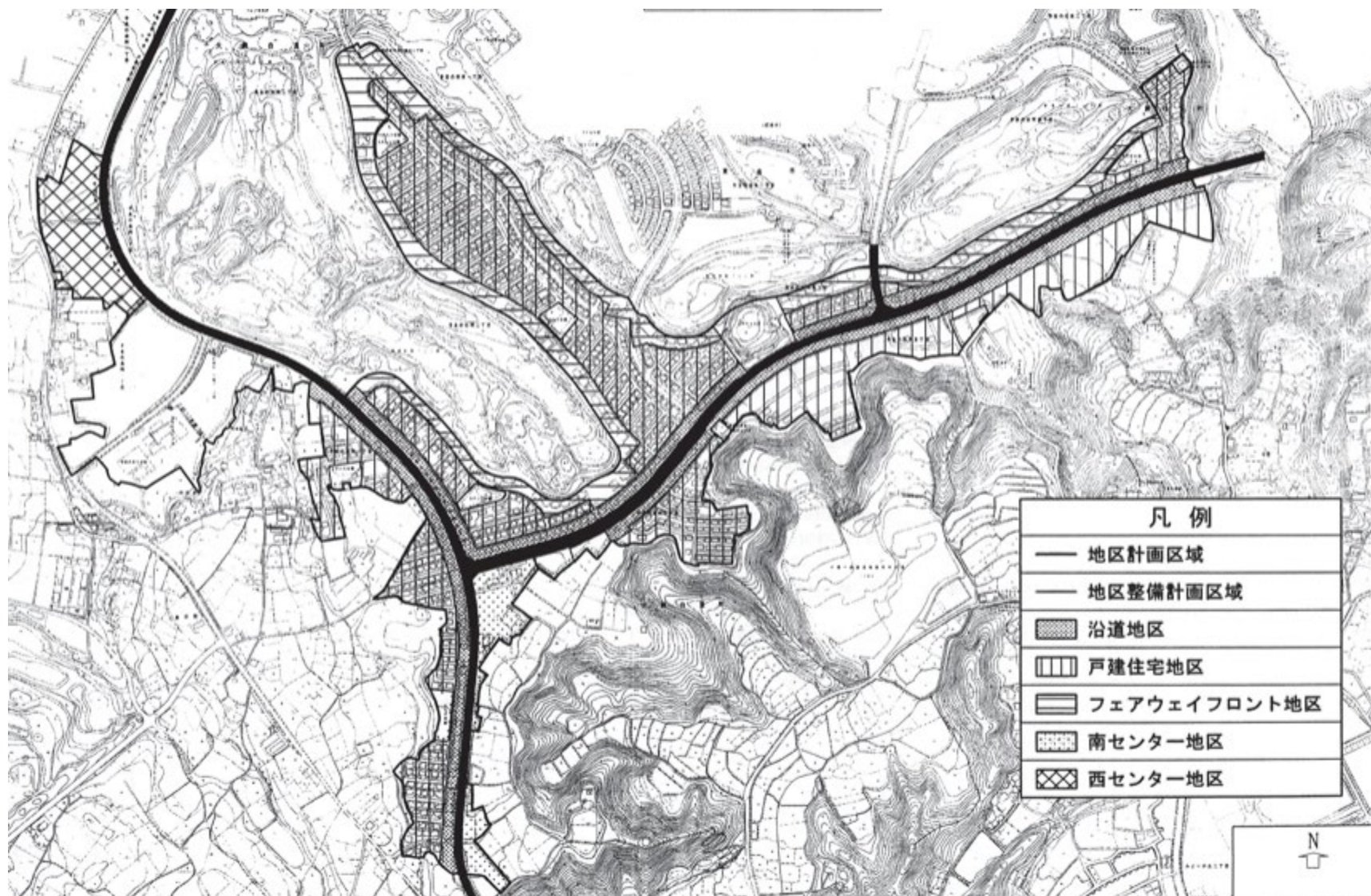
良好な住宅地が形成されており、**地区計画制度の適正な運用により維持保全を**図るとともに、**必要に応じて適切な見直し**をする

都市計画図

地区計画の一部内容

	戸建て住宅 地区	沿道地区	フェアウェ イフロント 地区	南センター 地区	西センター 地区
面積	26.7ha	12.3ha	10.0ha	2.7ha	3.3ha
用途制限 一部抜粋	長屋・共同 住宅・寄宿 舎・下宿 兼用住宅	長屋・共同 住宅・寄宿 舎・下宿	長屋・共同 住宅・寄宿 舎・下宿 兼用住宅 保育所・老 人ホーム	長屋・共同 住宅・寄宿 舎・下宿	長屋・共同 住宅・寄宿 舎・下宿
最低敷地面積	180m ²	180m ²	270m ²	300m ²	300m ²
高さ	-	10m以下	-	-	-
かき又はさ く	・生垣 ・透視可能なフェンス ・道路境界から0.5m後退、高さ1.2mの塀で道路との間に植栽 ・0.6m以下のブロック塀で生垣・植栽などの基礎とする			・生垣 ・透視可能なフェンス ・道路境界から0.5m後退、高さ1.2mの塀で道路との間に植栽	

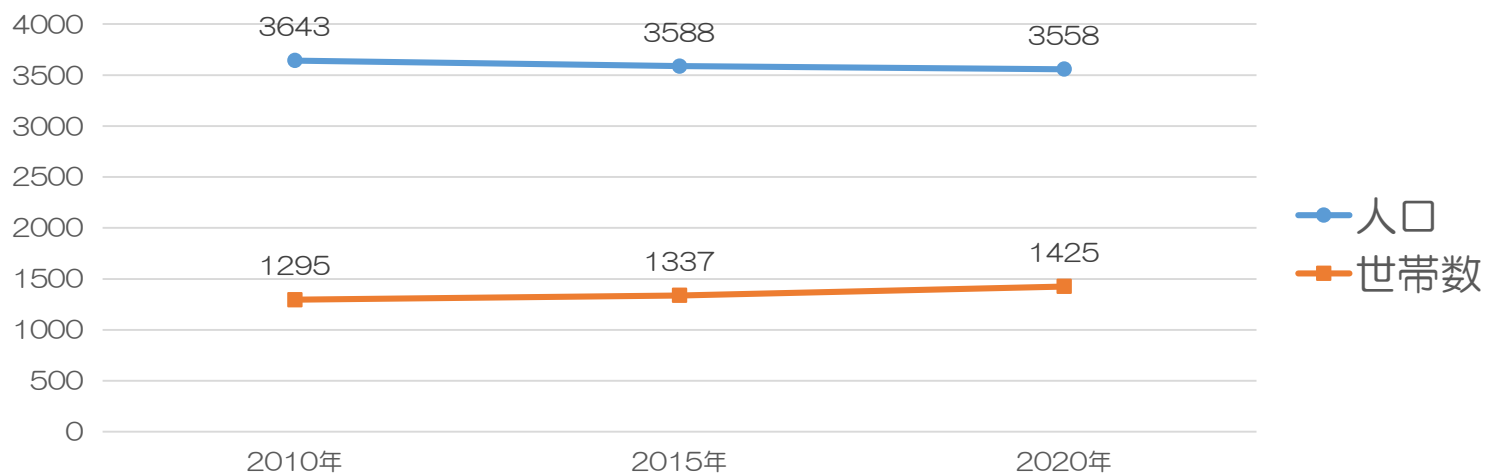
地区計画区域の一部



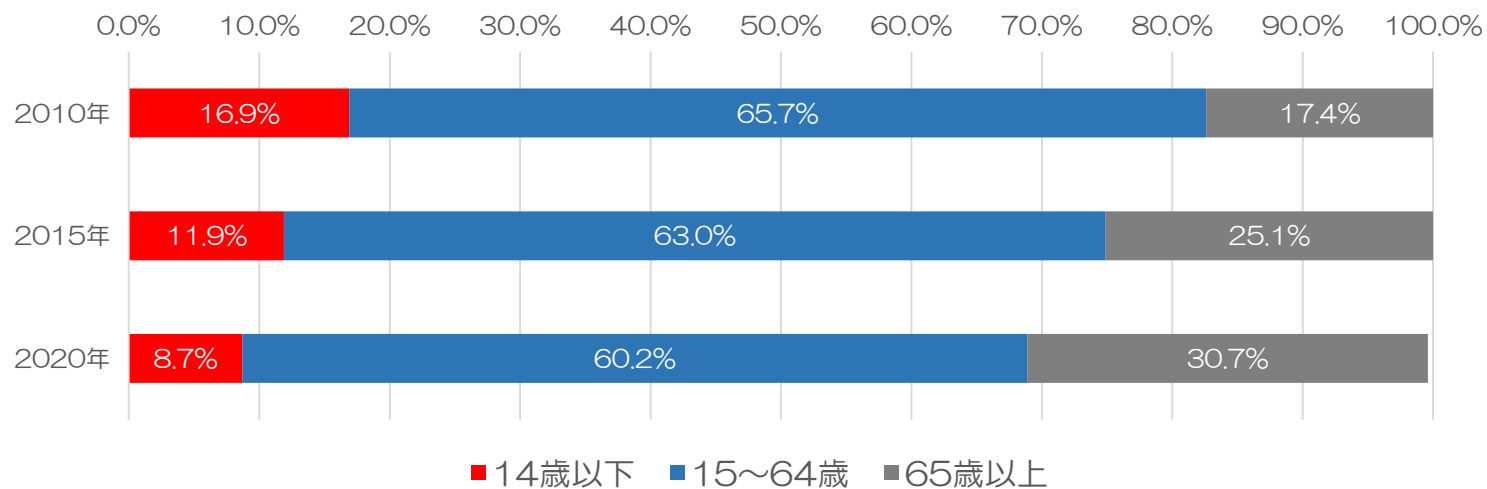
大網白里市

人口の推移

人口・世帯数の変化



年齢別人口構成



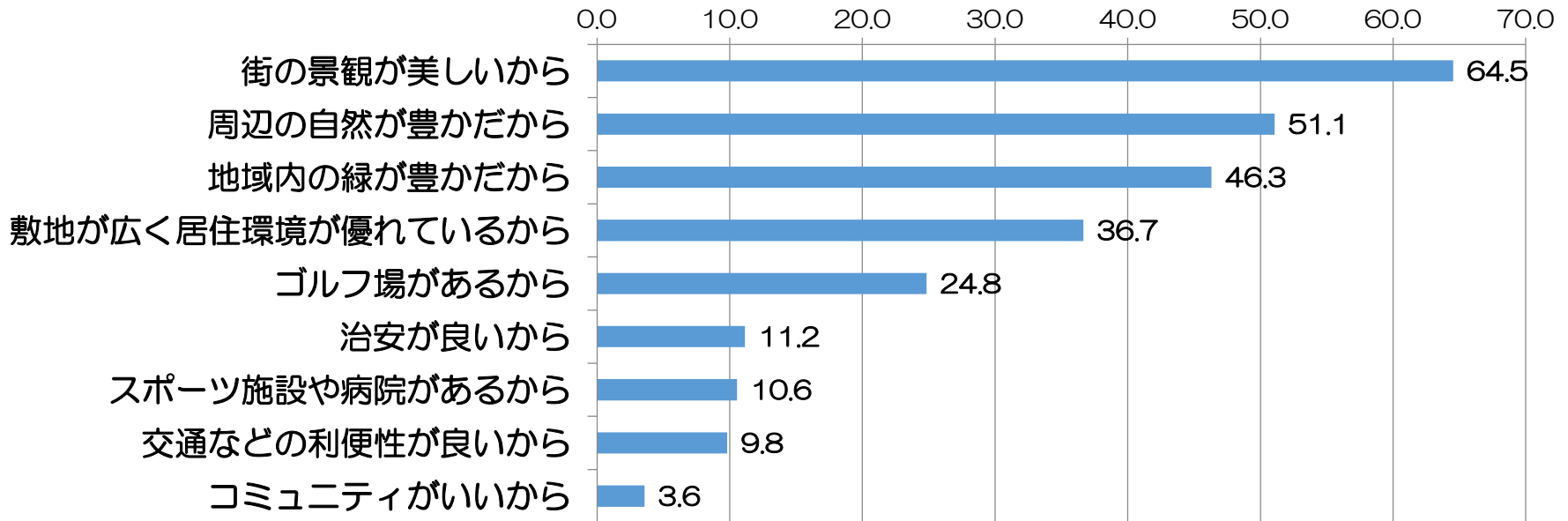
(2) 地域将来ビジョンの検討

1. 自治会主導でWGを設置
2. 将来ビジョン作成 (2014~15)

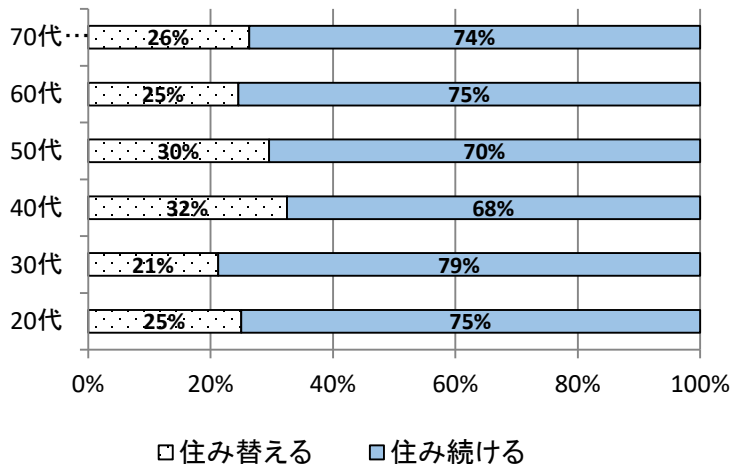
地域の分析 (SWOT分析)
強み・弱み・機会・脅威

	プラス	マイナス
内部環境	強み ①ゆとりのある良好な住環境 ②緑が多く、景観が良好 ③良質な道路・歩行空間・公園 ④ゴルフ場を囲むというユニークな環境 ⑤地域活動・祭りが活発	弱み ①買い物飲食：店舗、飲食店が少ない ②交通：バス便が少ない・減少、駅が遠いので、免許返納ができない ③交流拠点施設がない ④小学校の廃校化への懸念 ⑤空き地・空き家あり
外部環境	機会 ①水田・畑などの農地が多い ②近隣に2つの大きな病院あり ③九十九里浜まで車で20~30分 ④成田空港まで車で40分ほど ⑤車で20分以内には大規模スーパーが3件ほど ⑥周辺での多様な地域活動	脅威 ①耕作放棄地や荒れた森林の多さ ②空き家・空き地・空き店舗の多さ ③周辺地域の人口減少

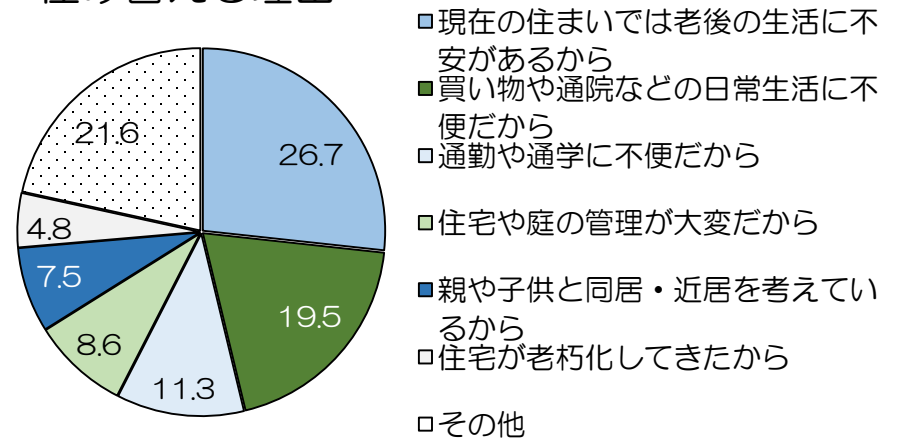
居住地の選択理由



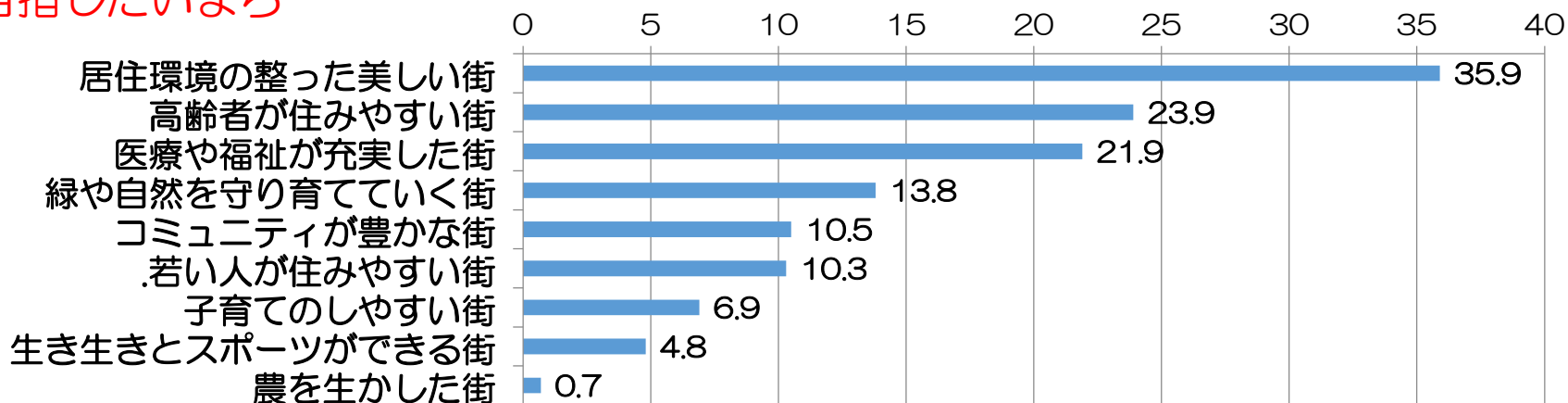
定住・住み替え



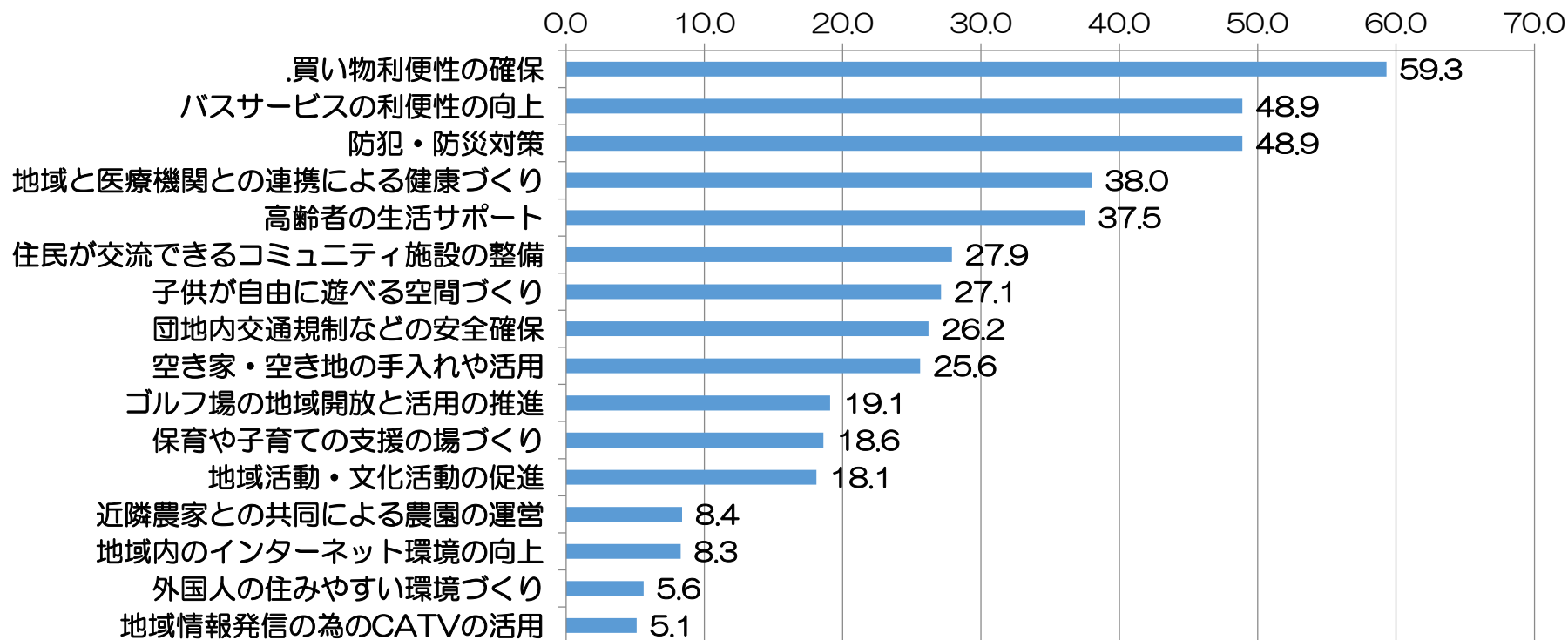
住み替える理由



目指したいまち



WG検討のどの項目に関心があるか

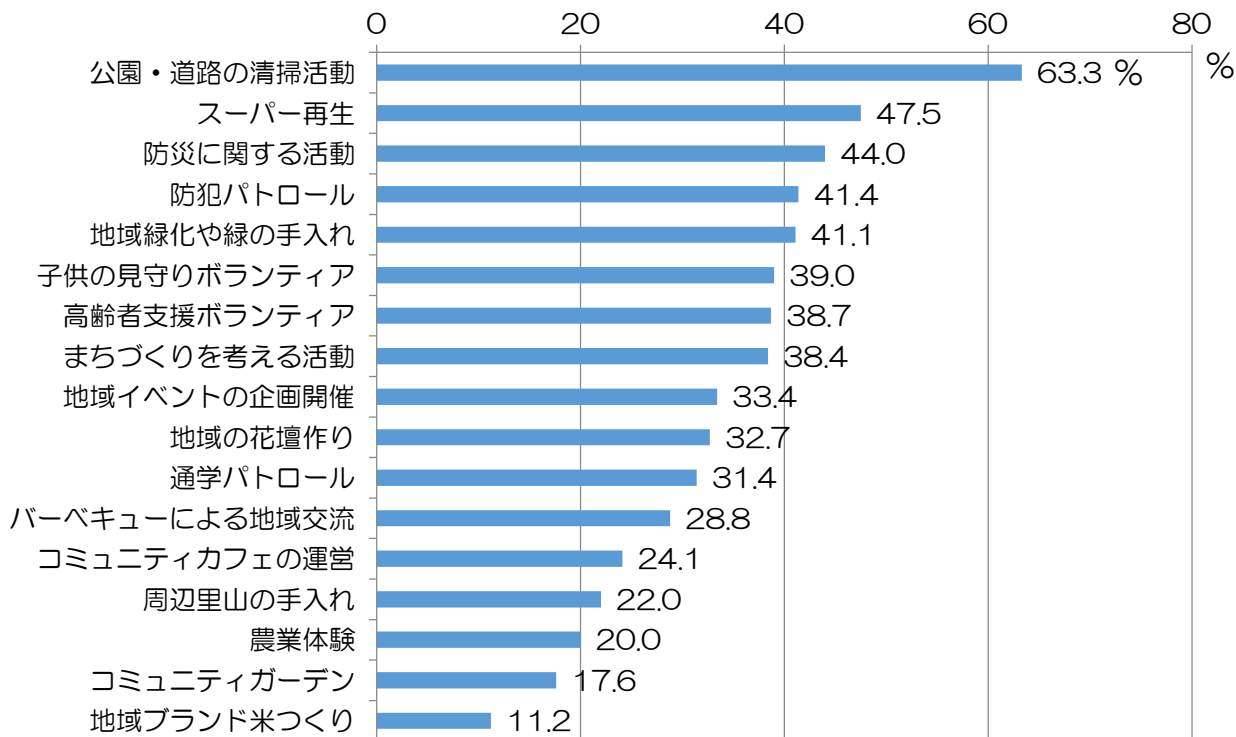


将来ビジョンの作成

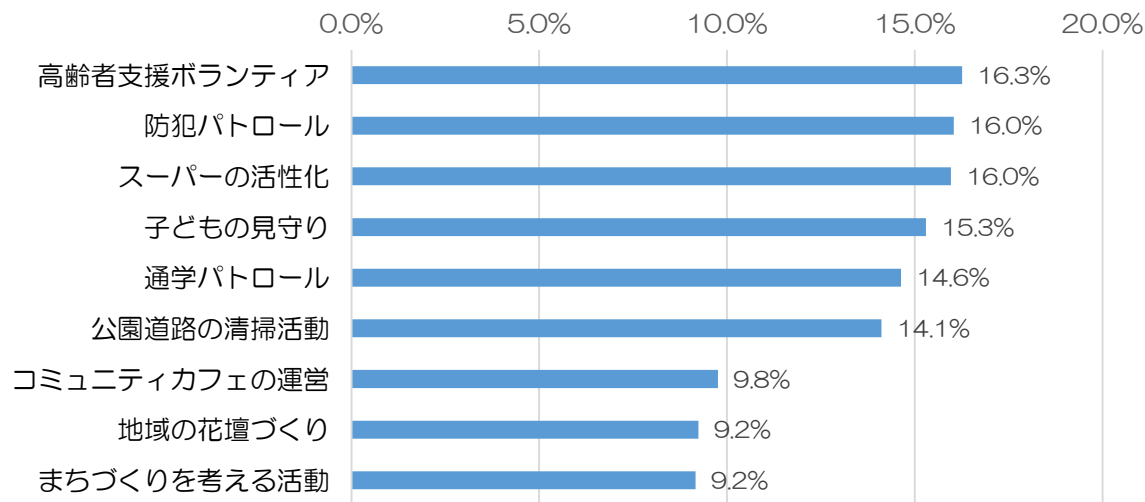
1. コミュニティ拠点 ← 空きスーパー・空きスポーツ施設活用
コミュニティレストラン、HOCの事務所設営、図書館、相互学習
2. 高齢者の安心づくり
生活・買い物支援、コミュニティ・バス、モビリティサービス
医療施設連携、健康づくり講座
3. 子育て世代の育児環境 ← 空きスポーツ施設活用
地域ぐるみの子育て支援、学習支援（英語塾など）、
遊び場、体験学習（自然体験、農業体験など）
4. 空き家パトロール・活用
空き家パトロール・チェック
民泊、シェアハウス、ゲストハウス、託児所付きシェアオフィス
5. 周辺農村連携
農業体験、農作物などの朝市、エコロジカルツアー、市民農園

(3) 地域再生・魅力づくりの活動・プロジェクトの実施

関心のある活動



毎月1回以上参加しても良い活動



1)住民グループのイベント開催・レストランの開催運営

地域の魅力づくりにむけた活動

<結成の目的>

2013年に設立、地域の将来を考えて行動する

<活動内容>

- ・ 地元スーパーの再生（毎月スマイルデーを設けて応援）
- ・ 農業高校との連携による無農薬野菜の販売
- ・ 地元農家への協力を依頼 無農薬野菜の販売
- ・ 買い出し（コストコなど）と低価格販売
- ・ 田んぼ隊の活動
- ・ イベントの開催（バーベキューパーティ、野外コンサート、ビアガーデン、サンマ祭り、ボジョレー祭り、クリスマス会、バザーなど）
- ・ コミュニティレストラン開催準備中

<メンバー>

130人、うちスーパー再生メンバー20人、イベントメンバー30人
主に60歳以上、中心メンバーは70代前半

コミュニティレストラン：愛菜レストラン

①第一期：オープン：2016年9月

- ・ 運営：一般社団法人スマイル季美の森（2016年3月設立、メンバーはほぼ住民）
- ・ スーパーマーケットの一部を賃貸
- ・ 田んぼ隊によるコメ作り、愛菜ファームでの野菜作り、農業高校との連携
- ・ ボランティアメンバーの募集、食事・会合・交流の場所

②第二期：経営変化（2020年頃から）

- ・ プロの料理人によるプロフェッショナル化
- ・ 地域交流拠点・イベント機能の実施

2) 地域共創ラボ

不動産デベロッパーを通じた連携

主催：自治会連合会、不動産デベロッパー、自動車メーカー

自動車メーカーとの連携（2017～2019）

高齢者社会対応型スマートコミュニティ社会実験

- 電動パーソナルモビリティ実証実験
- 歩行アシスト
- カーシェアリング
- エネルギーマネジメント

提案されたスマート・コミュニティ

3) 大学病院との連携による健康講座プロジェクト

主催：自治会連合会

協力：大学病院・不動産デベロッパー・ゴルフ倶楽部

- ・ 健康づくり・運動習慣・健康診断の受け方
- ・ 関節の痛み軽減全5回コース・運動機能連続講座
- ・ ロコモ予防・アルツハイマー予防
- ・ スマートヘルス講座
- ・ 緊急物資ドローン運搬社会実験
(大学病院＋ドローン企業＋医療品メーカー)
- ・ ビフィズス菌の実証実験
(大学病院＋食品メーカー)

写真ミライズキミノモリ

4) 留学生との交流

主催：地元推進委員会、ミライズキミノモリ

協力：不動産デベロッパー・東京都市大学、慶応大学、名古屋商科大学

- ・ 留学生のホームステイ・フィールドワーク・交流会

5) 地元の農業高校との連携

主催：自治会連合会 ミライズキミノモリ

協力：地元農業高校

- ・自然栽培
- ・野菜を学ぶ
- ・高校で栽培した自然栽培による野菜の販売

6) マルシェの開催・野菜フェスティバルの開催

主催：地元実行委員会

協力：地元農業高校、周辺地域の農園、手作りの雑貨店、
無農薬・無添加型の加工食品販売店・ゴルフ倶楽部・不動産デベロッパー

- ・無農薬野菜の販売
- ・無農薬果物の販売
- ・オーガニック食品の販売（パン・ケーキ・プリン・味噌・ハム・ジャムなど）
- ・手作り雑貨の販売（子供雑貨・バッグ・アクセサリー・竹細工・畳など）
- ・体験教室（寄せ植え・麻のストラップ・バラのアクセサリー・キーホルダー・バスボム・ロザフィ・ポーチなど）

7) 自然体験プロジェクト

主催：自治会連合会・ミライズキミノモリ・東京都市大学

- 蝶の図鑑づくり（小学生対象）
- 大自然ウォーク

8) 街に花を植える

主催：花植応援隊、自治会連合会

- 街のスポットに植栽

9) ゴルフ場開放イベント

主催：自治会連合会、ミライズキミノモリ

協力：ゴルフ倶楽部

定期開催イベント

- ラジオ体操
- 9ホールウォーキング
- ゴルフ場で遊ぶ
- スナックゴルフを楽しむ
- ゴルフ場でクワガタを探そう

多様な活動と団体連携

地域団体・企業・病院・大学等との連携

大学病院

民間デベ
ロッパー

自動車
メーカー

大学

各種企業

農業高校

周辺農家

自治会連合会

各自治会

自主防災組織編成委員会

ホームオーナーズクラブ

夏祭り組織

子供会

スマイル季美の森

一般社団法人の
コミュニティレストラン

田んぼ隊

スーパー再生グループ

送迎サービス
ボランティア

庭木の剪定
ボランティア

将来ビジョンワーキンググループ

先人会（老人会）17サークル

ワンワンパトロール隊

草刈り隊

子供の英語教室

農業体験

子供の科学教室

自然観察

留学生など国際交流

音楽サークル

テニスサークル

各種料理教室

ゴルフサークル

各種趣味サークル

各種スポーツサークル

(4) コミュニティの基盤：プラットフォームづくり

交流拠点づくり

コミュニティレストラン
元・スポーツクラブ
マルシェ
コミュニティ・ガーデン

地域魅力づくり

家庭菜園
相互学習塾
音楽フェスティバル
スマイリー季美の森
オープンガーデン

健康づくり

大学病院
メディカルセンター

モビリティサービス

住民共助型

全体のまとめ

自治会連合会

全体情報共有・発信

ミライズキミノモリ

ゴルフ場運営会社

不動産デベロッパー

生活支援サービス

お助け隊（高齢者支援）
子供の見守り（先人会）

住み替え支援

不動産流通企業
住民団体

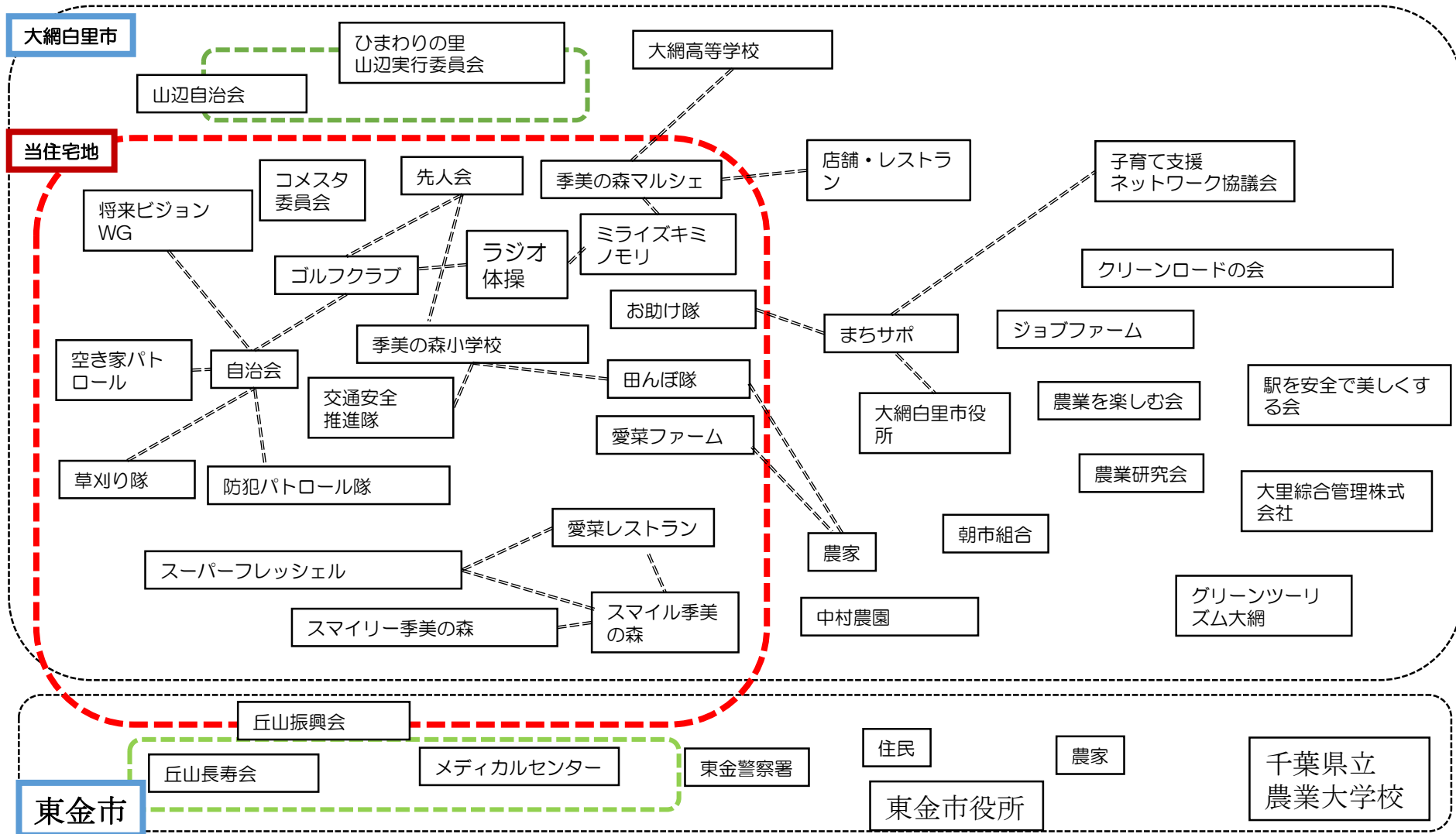
地域ブランドづくり

田んぼ隊
愛菜ファーム
スマイル季美の森

環境整備

花壇・緑化活動
清掃活動
パトロール
防災活動
空き家・空き地管理

周辺地域の団体の関係

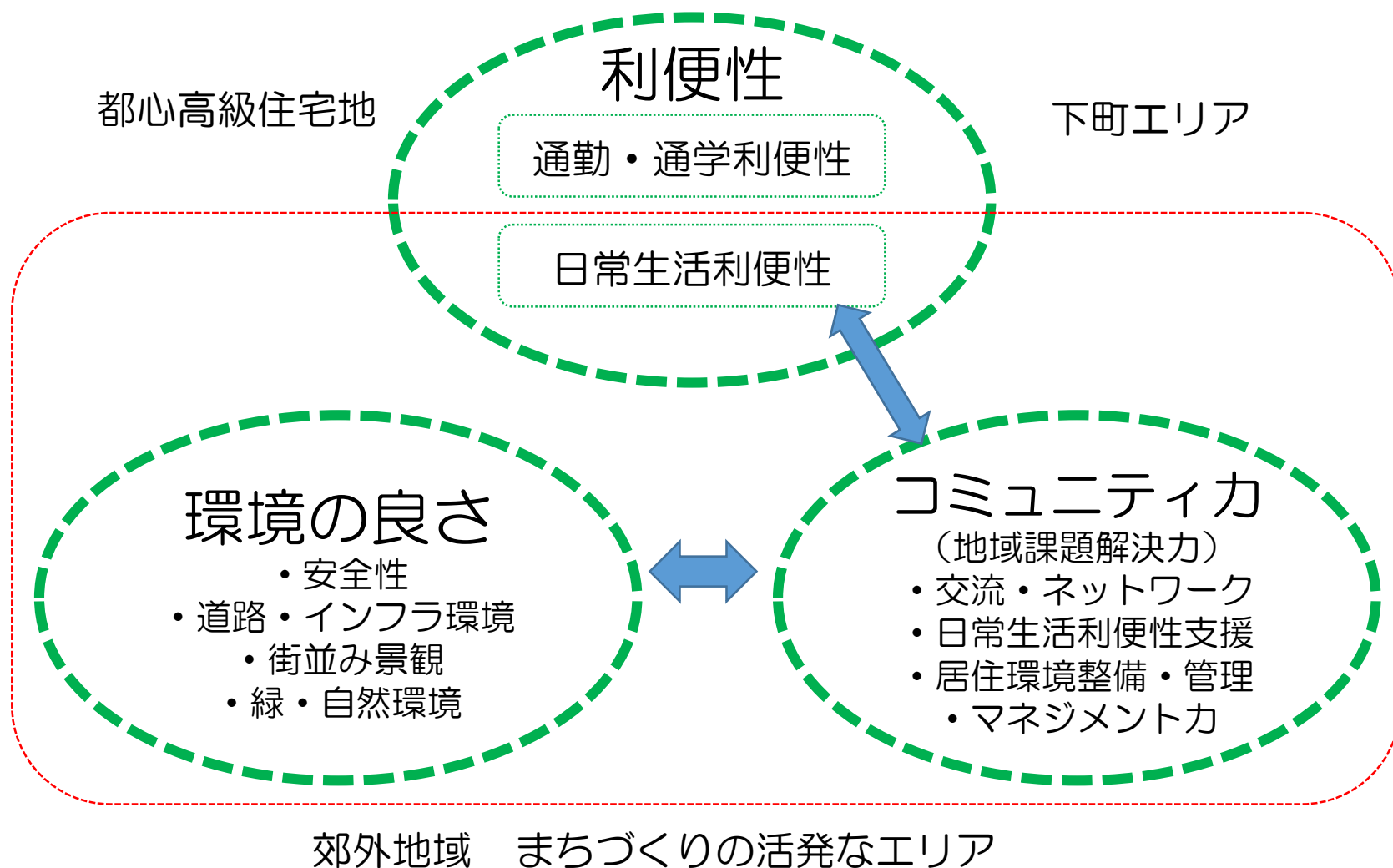


(5) 魅力づくりの活動の特徴と課題について

1. 多様な小規模プロジェクトをやりたい住民が立ち上げ、住民が好きなこと、得意な活動に関与 → 地域の魅力につなげる
→コロナで止まった活動も多い
2. 連合自治会は、多様なプロジェクトの情報集約と発信機能を担うプラットフォーム的役割
3. 地域のビジョンを連合自治会のもと住民WGで作成 →情報共有化がなかなか難しい
4. 高齢者グループ（ゴルフ・趣味・老人会つながり）
交流拠点づくり、地域ブランドづくり、小学校の支援、
高齢者支援、夏祭りの開催、地域モビリティ・スーパー支援
5. 子育て世代・終了世代グループ（子供・ペット・趣味つながり）
環境整備、多様なイベント開催、子供の見守り、情報発信、
6. 自治会以外の自由な情報共有などを行うコミュニティ基盤として
組織を設置（ミライズキミノモリ）
→情報共有だけでなくインキュベーション機能を持たせたい
7. 外部団体との連携や広報活動の重視 → 不動産デベロッパーが
多様な組織を紹介 → 企業の社会実験の場を提供

3. 郊外住宅地の再生に向けて

(1) 郊外住宅地の持続可能性指標のイメージ



(2) 郊外地域の課題

1. 日常生活・通学利便性の問題

- 地域内での商業・サービスの充実は困難
立地場所があっても経済性がない、撤退はあるが新規立地はない
- 日常生活利便性の悪さ、車がないと成立しない生活、高齢者の不安をどう取り除けるか？
- 子供の成長に伴う通学問題 親の送迎が前提
 - シェア・コミュニティ・パーソナルモビリティ、Maas 社会実験中
 - 実施のめどがなかなか立たない

2. 豊かな環境を維持するための、管理の大変さに対応するか

- 特に遠郊外は通勤時間がかかる・共働きの増加
- 清掃・管理の時間が確保できない
 - 生垣、緑化率、樹木の本数などを定める地域もあるが、守られていないケース
 - 多くの郊外住宅地にとって、豊かな環境・緑の豊富さは重要な地域資源であり、守られないと地域としてマイナス

郊外地域の課題（つづき）

3. 活動の多様化・プロフェッショナル化

- ・自宅での教室・オフィス・カフェ・ショップ・工房などの開催
- 地区計画・建築協定の規制により多様性の実現困難なケース
- 内部の動きを支援して、生活の豊かさと利便性をアップ

4. 団地内住み替えニーズ

- ・子供が結婚して自宅を所有する時に、親の近くに住みたい
- ・高齢化した時に、スーパー近く・バス停近く・坂のないエリアなど団地内の利便性の高いエリアに住みたい、
- ・できれば管理の楽な集合住宅に住みたい
- ・できれば管理の楽な庭の狭い住宅に住みたい
- 住宅の多様性がなく、団地内での住み替えの受け皿がない
- 第一種低層住居専用地域の指定や、地区計画・建築協定の規制により多様性の実現困難なエリア
- 単純緩和だと、環境悪化の可能性も

自宅の清掃管理で不十分なこと

順位	掃除の項目	全体	30・40代	50代	60代	70代	80代
1位	樹木の枝打ち	53.6%	50.0%	58.8%	51.0%	53.3%	61.9%
2位	草むしり	50.7%	58.3%	73.5%	47.9%	49.3%	51.2%
3位	庭掃除	25.4%	45.8%	41.2%	23.2%	23.5%	17.4%
4位	窓ふき	21.6%	33.3%	32.4%	18.0%	19.3%	28.6%
5位	昆虫・害獣駆除	21.3%	29.2%	35.3%	19.6%	20.9%	19.0%
6位	屋内全般の掃除	15.1%	20.8%	17.6%	12.9%	14.4%	21.4%

ニュータウン内での転居ニーズ：下記のタイプの住宅があれば

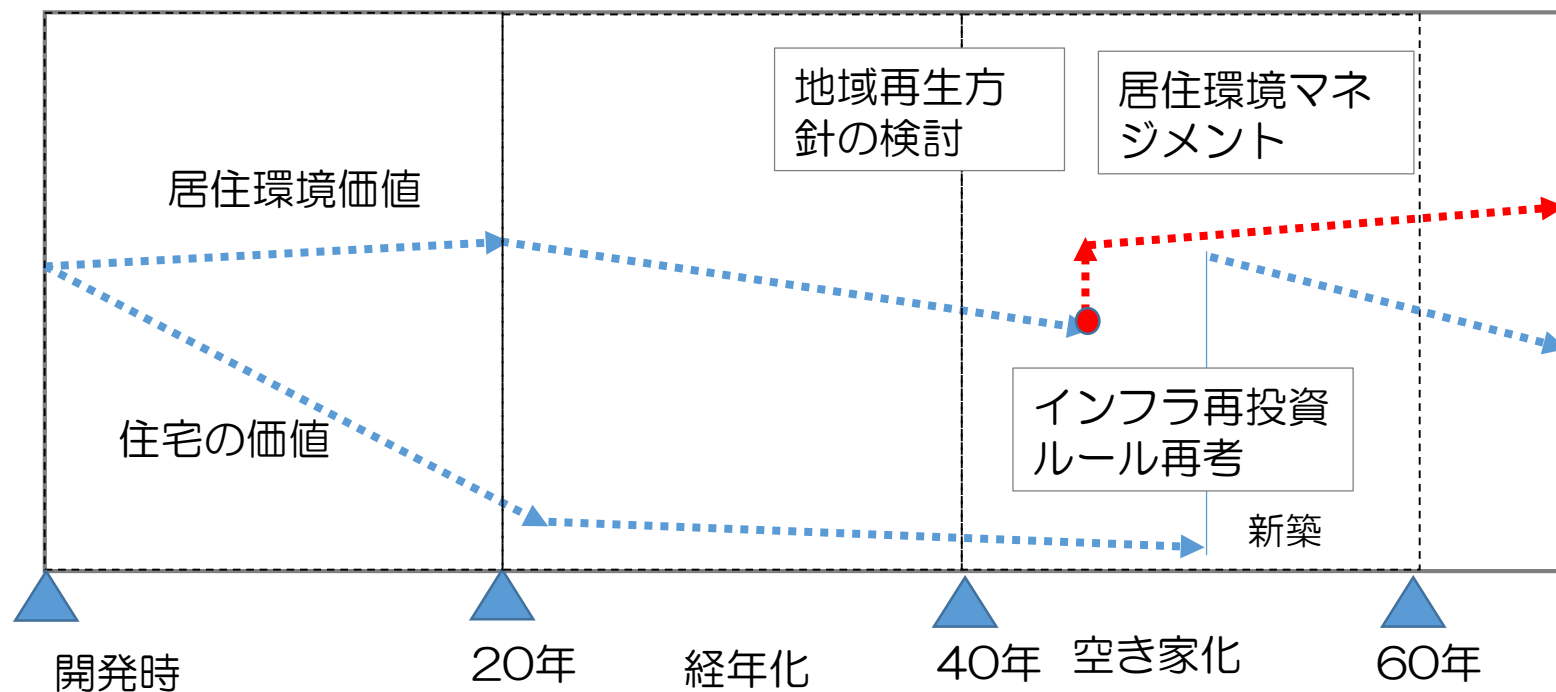
順位	住み替えの希望	全体	30・40代	50代	60代	70代	80代
1位	現在と変化なし	50.6%	41.7%	24.2%	53.5%	51.7%	55.1%
2位	掃除が楽な集合住宅へ転居	11.8%	12.5%	27.3%	12.9%	9.8%	8.7%
3位	老人ホームへ転居する	10.9%	4.2%	9.1%	8.8%	13.2%	10.1%
4位	1階建ての住宅へ転居	9.1%	25.0%	15.2%	7.1%	7.5%	11.6%
11	子どもや親族が近隣に住む	9.1%	8.3%	12.1%	10.0%	9.8%	2.9%
6位	子どもや親族と同居する	5.2%	8.3%	6.1%	4.7%	4.5%	7.2%

コミュニティ・カレッジの検討

内容		「教えられる」と回答した人	「学びたい」と回答した人
大人向け	パソコン	 64	 147
	英会話他言語	 36	 182
	楽器	 23	 120
	ゴルフ	 23	 153
	ガーデニング	 14	 173
	家庭菜園・野菜作り	 14	 128
	ストレッチ	 14	 275

内容		「教えられる」と回答した人	「学びたい」と回答した人
子供向け	英語・英会話	 86	 100
	算数、数学	 71	 48
	ピアノ楽器	 26	 77
	ユニークな科学実験	 17	 66
	自然観察	 12	 79

環境価値の変化と居住環境マネジメントの必要性



計画型戸建て住宅地の価値変化イメージと価値の維持向上に向けたステップのイメージ