調 査

いばらきの創生を考える 2016～2017

第9回　県南地域～ベッドタウンの再生を切り口とした地方創生

調査担当　梶山 健一、荒澤 俊彦、赤津 一徳

シリーズ調査「いばらきの創生を考える」第９回では、県南地域のうち常磐線沿線の４市（土浦市、牛久市、龍ケ崎市、取手市の４市）を取り上げる。

当地域は、都心への通勤圏内に位置することから、高度経済成長期以降、主に首都圏からの人口流入により発展してきた。しかしながら、隣接するつくば市が研究学園都市開発により発展し、つくばエクスプレス（以下、TX）が開通すると、首都圏からの主な人口流入先は次第にTX沿線地域に移り、当沿線地域の求心力は相対的に低下した。その結果、商業施設の相次ぐ撤退に相応して、駅前等の中心市街地は空洞化が進む一方、郊外のベッドタウン※として開発された大規模住宅団地では、住民の高齢化や施設の老朽化によりオールドタウン化が進むという問題点が浮き彫りになりつつある。

地方創生の取り組みでは、効率的で持続可能な都市を目指すコンパクトシティの推進が進められている一方、ベッドタウン等の郊外の住宅団地の再生に向けた取り組みについては、まだこれからという状況にあるとみられる。そこで本調査では、当地内でベッドタウンとされる住宅団地の現況を確認するとともに、現在抱えている団地の課題を整理し、県外の取り組み事例を参考に、団地再生のための方向性について考察していく。

※ベッドタウン：大都市の近郊にあって、大都市への通勤者の居住地となっている都市または住宅地。本調査では住宅地と同義で使用。

調 査 の 概 要

調査の視点とあらまし

～対象地域の大規模住宅団地から、土浦市：天川団地、牛久市：つつじが丘・第2つつじが丘団地、龍ケ崎市：竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区、取手市：井野団地をそれぞれ選定。各団地概要をまとめるとともに、住民と自治体へのヒアリングによる課題整理、県外参考事例から、ベッドタウン再生に向けた方向性のヒントを探る。

1．県南地域のベッドタウンの現状と課題

○団地共通の課題

～①増え続ける買い物難民への対応、②低下する団地イメージへの対応、③団地自治会の継続性

○その他団地ごとに温度差等がある個別の課題

～①医療施設及び福祉・介護施設の懸念、②コミュニティ施設の不足

2．ベッドタウンの再生に向けた考え方～県外事例ヒアリング

～大学教授、自治体等に郊外の大型住宅団地（ベッドタウン）の再生に向けた取り組み事例及び考え方について取材。

3．まとめ～ベッドタウン再生の方向性：ベッドタウンから「ホームタウン」（故郷）へ

○買い物難民への対応～①用途地域でのきめ細かい運用、②コンビニをさらに地域に密着させた交流空間施設「コムビニ」施設の設置、③生活支援サービスを提供する複合施設の設置

○低下する団地イメージへの対応～①既存施設の活用～ホームシェア等、②“新しいまち”にするための核となる“種地”の創出、事業コンペ等による外部への発信

○自治会活動等まちのマネジメント機能の低下への対応～①地域経営のための新たな自治会組織のネットワークづくり、②住民の地域マネジメントを進めやすくするための政策の統合

調査の視点とあらまし

本調査では、都心からの距離や開発主体等が異なるベッドタウンにおいて、どのような共通の課題があるのかを確認することを調査の視点としている。そのため、調査対象団地として、都心からの距離、開発主体（民間、地元自治体、公団）、団地種類（戸建団地、集合賃貸）、所在自治体等、異なる条件の４団地を調査対象として選んだ（図表１、２）。

それらの各団地の概要や特徴をまとめるとともに、団地住民へのヒアリングから浮かび上がった課題について「共通課題」や「団地ごとの個別の課題」等に整理した。また、当該団地の課題に対する現在の自治体の取り組みや考え方等についてもまとめた。

そして、県外でベッドタウンの再生に取り組んでいる有識者や自治体への取材により、当団地の主な共通課題に対する対応策の方向性についてヒントを探る。

【図表１　調査対象とするベッドタウン】

市町村名	団地名	団地種類	開発者（当時）
土浦市	①天川団地	戸建	土浦市
牛久市	②つつじが丘・第2つつじが丘団地	同上	日立土地㈱→日立木材地所㈱
龍ケ崎市	③竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区	同上	日本住宅公団
取手市	④井野団地	集合賃貸	日本住宅公団

なお、巻末では、人口推移･人口動態、生活行動、産業に関するデータを整理するとともに、４市が実施している中心市街地（駅前）整備と郊外とのネットワーク施策、及び国土交通省が設立した「住宅団地再生」連絡会議における金融面の取り組み等について、資料編としてまとめた。

【図表２　調査対象とするベッドタウンの位置図】

第１章　県南地域のベッドタウンの現状と課題

1.天川団地（土浦市）

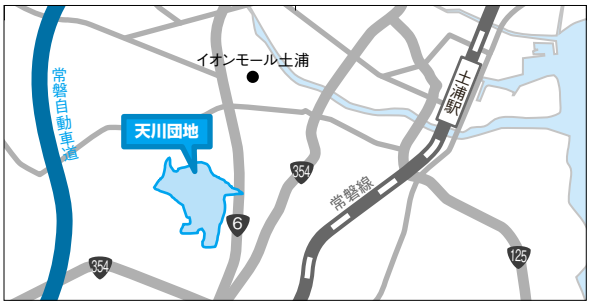
○団地の概要

・JR常磐線土浦駅から西南西約４km、国道６号バイパスから西に約900mに位置する戸建団地(図表３)。

・事業主体は土浦市。1963年（昭和38年）に工事が始まり、1967年に完成（同年自治会発足）。世帯数993世帯・人口2,286人（2016年10月現在）。初期入居者は、周辺の工場社員、公務員、自衛隊員等、県内勤務先が比較的多い。

・団地中央にあるショッピングセンターは、撤退・閉店等により、現在は文房具店等3店舗のみ営業している。

【図表3　天川団地の位置図】



・近隣の商業施設は、車で約10分の下高津地区にイオンモール土浦があり、団地から東に約１km強の天川団地入口交差点（国道354号線）付近に、商業施設等の集積がある。また、土浦駅と当団地を結ぶ路線バスは、１時間に１～２本程度運行されている。

・高齢化率は34.0％と、市内全体の26.9％を7.1ポイント上回る（図表４）。

【図表４　天川団地の人口・高齢化率の推移】

単位：人

	0～15歳未満	15～65歳	65歳～	合計	高齢化率	市全体高齢化率
2006年	273	1,368	649	2,290	28.3%	19.3%
11年	222	1,289	722	2,233	32.3%	22.7%
16年	272	1,236	778	2,286	34.0%	26.9%

出所：土浦市住民基本台帳

・空き家数は、16年５月の自治会による調査では約80戸（世帯数の約１割弱）となっている。

・５年ほど前、地元デベロッパーが団地隣接地に戸建住宅の分譲を行ったことで、子育て世帯が新たに団地住民として入居し、団地全体の高齢化や少子化の軽減に寄与した。

・団地住民の交流は、高齢者間では比較的良好である。団地のほぼ中央に市が支援する高齢者交流施設「かざぐるま」が設置されており、利用率も高い。

○住民の声～天川一・二丁目　地区長　辰巳　有孝 氏

高齢者の買い物難民対策が必要

当団地は高齢者夫婦世帯が多く、独居老人世帯も増加している。子どもとの同居（近居）世帯は全体の１割に満たない。

団地内で日常生活の買い物をする場所がない。そのため、高齢者住民の多くが買い物に苦慮している。市には、団地内の商業施設の再設置や隣接するつくば市と連携した移動販売の対策を講じてほしい。

若者世帯の流入が課題

「老人団地」のイメージがあり、団地内での住宅取得費は都心よりはるかに安いが、若い世代にとって魅力的でない。若い人を何とかして呼び込む地域づくりがこれからの課題であろう。

○土浦市の対応について

歩いて暮らせるまちづくりの推進

現在策定中の「土浦市立地適正化計画」では、天川団地を含め生活利便性が高いエリアを居住誘導区として居住を誘導し、人口密度を維持する方針である。

居住誘導区では、「歩いて暮らせるまちづくり」の推進や住環境の向上（空き家の適正管理・指導等、防災・減災対策等）などにより、居住の基盤的環境の質的向上を図るとともに、市外等から転居する住民に対し、地域コミュニティの形成（空き店舗等を活用した健康や生きがいづくりの場の提供、市民農園整備）を支援することとしている。

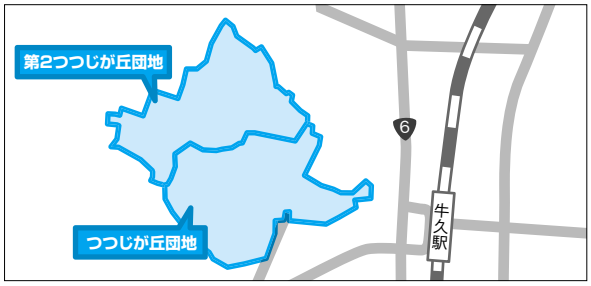
2．つつじが丘・第2つつじが丘団地（牛久市）

○団地の概要

・JR常磐線牛久駅の西側１km圏内に位置する戸建団地（世帯数1,132世帯・人口2,559人（2016年12月現在））（図表５）。

・1964年（昭和39年）に、日立土地㈱（のち日立木材地所㈱、現㈱日立ライフ）を開発主体として整備が行われた関係で、初期入居者は日立グループの勤務者が多い。

【図表5　つつじが丘・第2つつじが丘団地の位置図】



・牛久市の中で、つつじが丘・第２つつじが丘団地の高齢化率は市内でも上位にある（図表６）。さらに第２つつじが丘団地だけでみると高齢化率は51.4%であり、市内で２番目に高齢化率が高い地区となっている。

【図表6　つつじが丘・第2つつじが丘団地の人口・高齢者率の推移】

単位：人

	0～15歳未満	15～65歳	65歳～	合計	高齢化率	市全体高齢化率
2014年	231	1,235	1,120	2,586	43.3%	24.1%
15年	236	1,206	1,161	2,603	44.6%	25.5%
16年	231	1,153	1,170	2,554	45.8%	26.4%

出所：牛久市からの資料

・両団地内には、日常的な買い物をする店舗や医療施設等はなく、近隣にある施設に依存している。公共交通は、牛久駅西口へのコミュニティバス「かっぱバス」が１日10便で運行されている。

・空き家・空き地は、つつじが丘と第２つつじが丘団地を合わせて、各31ヶ所・61ヶ所となっている（2014年度）。

・団地住民の交流は、高齢者間では比較的良好であり、自治会の催物、クラブ活動は活発である。

○住民の声～第２つつじが丘自治会　会長　木村　健一 氏

自治会の継続懸念

私たちから10歳年下の年代は、住民数自体少ない上に、定年後も働かなくてはならない時代がきた場合、自治会が成り立たなくなってしまうのではないかという心配がある。

若者流入のためのイメージ向上が重要

東京からみると、牛久市は、鎌倉市とほぼ同距離であるが、イメージで負けている。今後はいかにイメージを向上させるかが重要だ。

最近、子世帯が親世帯と同居、または近くに居を構えるケースが出てきた。ただ、この団地は区画割が小さいため、最近の子育て世帯には魅力が乏しいのではと心配している。

○牛久市の対応について

①交流空間の整備

2014年（平成26年）２月に、「牛久二小地区まちづくり協議会」を立ち上げた。その協議会の施策の一つとして、地区社会福祉協議会（以下、社協）の事務所を間借りして、誰でも立ち寄れる「交流の場」を試験的に設置した。また、バス停等を活用して300～500ｍおきに休憩所を設置している。

②買い物難民対策の強化

車が運転できない高齢者のために、現在は社協の事業として、週２日運転手を雇って自動車で送迎している。なお、牛久駅西口前の総合スーパーイズミヤは17年２月に閉店となったが、市が買い取る計画であり、後継店舗を探す等、今後は買い物難民対策を強化していかなければならないと考えている。

③空き家対策の強化

昨年９月に牛久市空家等対策協議会を立ち上げ、空き家の利活用を含めた計画づくりを進めている。当団地は当市の中でも高齢化率が高い地区であり、今後も空き家の増加が見込まれることから、協議会で検討した利活用方法については、優先的に取り入れたいとしている。

３．竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区（龍ケ崎市）

○団地の概要

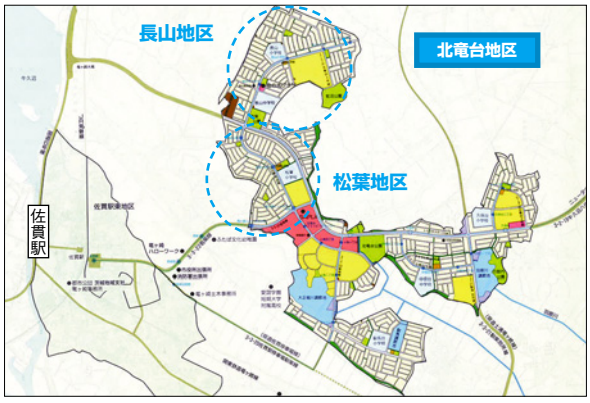
・竜ヶ崎ニュータウン（以下、竜ヶ崎NT）は、「北竜台地区」と「龍ヶ岡地区」、及び「つくばの里工業団地」を合わせた大規模な職住近接型の田園都市である（図表7、8）。

【図表7　竜ヶ崎NTの概要】

	新興住宅地開発		工業団地開発
地区名	北竜台	龍ヶ岡	つくばの里
開発面積	326.5ha	344.8ha	89.6ha
計画人口	38,000人	32,000人	－
計画戸数（区画数）	9,600戸	8,110戸	23区画

旧都市基盤整備公団パンフレットからARC作成

【図表8　竜ヶ崎ＮＴ北竜台地区の位置図】



・開発主体は日本住宅公団（現UR都市機構）。竜ヶ崎NTの中で、北竜台地区は最も早く開発が始まり、1981年（昭和56年）に入居が開始された。

・長い期間かけて継続的に分譲していることで、当地区は子育て世帯も多く、16年の高齢化率は21.7%となっている（図表９）。一方で、北竜台地区のうち、早くに分譲が開始された松葉地区や長山地区内では、高齢者率が50％超となっている区域もある。

【図表9　竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区の人口・高齢化率の推移】

単位：人

	0～15歳未満	15～65歳	65歳～	合計	高齢化率	市全体高齢化率
2006年	3,664	14,990	1,770	20,424	8.7%	15.5%
11年	3,142	14,539	2,716	20,397	13.3%	19.3%
16年	2,649	13,061	4,342	20,052	21.7%	25.1%

出所：龍ケ崎市住民基本台帳

・北竜台地区は、大規模分譲はほぼ終了し、現在は民地の小区画分譲のみとなっており、成長という点では弱まりつつある。もっとも、関東鉄道竜ヶ崎線の竜ヶ崎駅前市街地と比較すれば、空き家は少ない。

竜ヶ崎NT北竜台地区の街並み

住民の声

～龍ケ崎市長山コミュニティセンター　センター長　三浦　孝喜 氏

長山地区では、最も分譲開始が早い１丁目が高齢化率50%を超えている等、高齢化への懸念は出てきている。地区内にコンビニや商業施設が進出してくれたので非常に助かってはいるが、さらに高齢化が進めば、行動範囲が狭まり、もっと近場に利便施設がないと生活に困るようになるのではないか。

長山地区の自治会は、住民の自治意識が高く、現在前向きな活動を継続している。だが、これから高齢化が進むと自治会役員を引き受けることが難しい会員が増えるので、地域コミュニティ協議会で自治会活動の内容を議論し取り組まなければならない。

○龍ケ崎市の対応について

①用途地域変更も視野にいれた対策可能性検討

現在、団地の高齢化率は市全体より低位であるが、今後一気に高齢化していく懸念がある。

店舗やコミュニティ施設を造ろうとしても、用途が第一種低層住宅専用地域であるため難しい。そのため、用途地域の見直しを視野に入れた対策も、今後は検討していかなければならないとしている。

②職住近接に向けた対策

共働き世帯のために佐貫駅前に「保育所等への送迎」「子育て支援」の２つの機能を持つ「駅前こどもステーション」を設置した。若者の転居には、このような子育て支援策等が必要となっている。

また、現在の若者の価値観からは、都心通勤者の当NT居住は考えにくく、企業誘致や創業者支援策等の職住近接対策を講じていく方針。

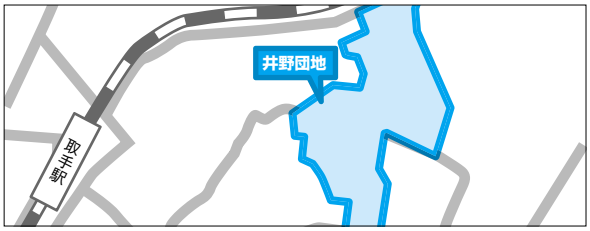
4．井野団地（取手市）

○団地の概要

・日本住宅公団（現UR都市機構、以下UR）により、県内初の大規模賃貸住宅団地として開発され、1969年（昭和44年）に入居が開始された。

・最寄りの取手駅までは徒歩で15分。同駅から上野駅まで約45分と都心へのアクセスは良い（図表10）。

【図表10　井野団地の位置図】



・また、当団地－取手駅間の循環バスが、通勤通学時は５分間隔で運行している。

・賃貸なので若年世帯はしばらくすると、自宅を建てて出て行ってしまい、残るのは高齢者が多い。現在の入居者は1,861世帯（初期入居時比－12.4%）･3,244人（同－47.9%）（16年10月現在）となっている。

・65歳以上の高齢化率は44.5％と市平均を上回る（図表11）。

【図表11　井野団地の人口・高齢化率の推移】

単位：人

	0～15歳未満	15～65歳	65歳～	合計	高齢化率	市全体高齢化率
2006年	509	2,876	1,007	4,392	22.9%	19.3%
11年	318	2,241	1,258	3,817	33.0%	25.4%
16年	176	1,625	1,443	3,244	44.5%	31.9%

出所：取手市住民基本台帳

○住民の声～井野団地自治会役員

団地内の生活利便施設はほとんど撤退し、高齢者は一番近いスーパーに行くためにバスを使っている（バスの運行数は多くて助かっているが、日常的に利用するので費用がかかる）。福祉施設は周辺に多く助かっている。

住民の大多数は高齢者であり、新たな入居者も高齢者が多い。部屋のレイアウトが若者に向かないのだろう。歳を取ると外出しなくなるため、交流がなくなってしまうのでそれが悩みである。

○取手市の対応について

立地適正化計画による団地再生へ

取手市では、2018年度策定予定の立地適正化計画の枠組みの中で、居住誘導地域として住宅団地をモデル地区に定め、団地内の学校跡地や公共施設跡地の活用方策と住宅団地に不足する機能の誘導等を考えていきたいとしている。

○取手アートプロジェクト（TAP）の取り組み

特定非営利活動法人
取手アートプロジェクトオフィス
事務局長・理事　羽原　康恵 氏

TAPの取り組み概要

「取手アートプロジェクト（TAP=Toride Art Project）」は、1999年、市民と取手市、東京藝術大学の三者共同により、アーティストの活動支援、市民への芸術体験機会の創出を目的に始まりました。

「アートのある団地」の展開について

①多世代拠点「いこいーの+Tappino」の開設

井野団地に、2011年、空き店舗を活用したコミュニティカフェ及びアートスペースとして開設しました。運営は、市、自治会、民生委員、市民ボランティアと当NPOが共同で行い、年平均の延べ利用者数は、約5,400人です。この施設は市の「お休み処事業」の拠点の一つとして、一人暮らしの高齢者が外に出るきっかけとなる場所づくり、高齢者見守り等の目的を担いながら、芸術に触れる場としても機能しています。

いこいーの+Tappino

井野アーティストヴィレッジ

②井野アーティストヴィレッジ、サンセルフホテル

同団地では、市が07年12月に当団地内ショッピングセンター一棟（７戸）を改修し、若い芸術家の共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」をオープンしました。TAPによるソフト事業の取り組みのひとつとして、団地の空き部屋を活用し、太陽光発電を使って（年２回、太陽光はゲストとホテルマンが一緒に蓄電）、ゲストが宿泊するイベント「サンセルフホテル」を年２回開催しています。

5．まとめ

⑴ ４団地の主な特徴

調査対象の４団地の主な特徴をまとめると、以下の通りである（図表12）。

【図表12　各視点からみた団地の主な特徴】

視点	主な特徴の整理
都心との距離	当初入居した住民の勤務先は都心から遠い団地ほど地元勤務者が多く、都心に近づくに従い、都心勤務者が多い傾向がある。一方、子世代が団地から離れている懸念は共通である。
団地種類	戸建団地では、分譲終了後に開発事業主体は撤退してしまうため、団地のマネジメントは自治会に委ねられる。但し、自治会にはマンション管理組合のように団地の将来を決める権限はない。
開発主体	民間・地元自治体開発の団地は区画割が小さく、団地内道路も道幅が狭い傾向にある。
自治体	中心市街地（駅前）整備を優先し、郊外の住宅団地の対策はこれからとする傾向にある。それでも、高齢化・老朽化に懸念を持ち、対策を始めている自治体もある。

⑵ 住民からみた団地の課題

各団地の住民からの声のうち、全ての団地で同様の指摘があったものを「共通課題」、各団地で温度差があったり、一般的には課題として捉えられているものの、団地住民からは特に心配する声がなかったものを「その他課題」として整理した。

①共通の課題

○**買い物難民への対応**～車が使えなくなったり、足腰が弱ってきたことで、買い物に行くのに困難な高齢者が増加している。小型スーパー等が大型店との競合等により撤退した団地においても、約１km圏域にはロードサイド型の商業施設は存在しているが、高齢者にとっては、「その片道１kmさえも通うのが困難だ」という。

バスの運行が少ない団地では、乗り合いタクシー等を活用したり、ボランティアによる送迎車運行等を実施しているが、今後増えていく買い物難民に対しては、「対応が間に合わなくなるのではないか」と心配する声が出ている。生協等の宅配も活用しているが、引きこもりを誘引する可能性が高いとの懸念もあり、「バス等の公共交通を増やしてくれるか、せめて、コンビニ等の生活利便施設が団地内にあれば助かる」との声が多かった。

○**団地イメージに対する懸念**～高齢化と老朽化により「老人団地」のイメージがつき、若者世帯に敬遠されることを心配している。自治会継続の問題にもつながることなので、団地のイメージを向上させて、若い人たちが入ってくる手立てを講じたいとの声が多かった。

一方、若年世帯の流入の受け皿となる空き家・空き地対策は、課題と認識しているものの、個人の所有物のため自治会としては関与は困難とのことであった。

○**自治会の継続**～自治会の役員は同年代で、催物の開催等も活発である。しかし、一回り下の世代はもともと住民自体が少ないこともあって人材が乏しいという。そのため、10年先を考えたとき自治会活動等、団地のマネジメントを誰が担うのかについて不安があるとの声が多かった。

②その他課題

○**医療施設及び福祉・介護施設**～医療施設については、団地内や近隣に開業医が多い天川団地や北竜台地区では、特に住民からの不満は聞かれなかった。また、福祉・介護施設については、北竜台地区や井野団地は、近隣にデイサービス施設がある等から特に不満の声が聞かれなかった。

○**コミュニティ施設**～公民館や集会所の利用頻度は高く、天川団地の「かざぐるま」や井野団地の「いこいーの+Tappino」など、団地特有のコミュニティ施設があることから、当施設が不足している等の不満の声は、特に聞かれなかった。

⑶ 自治体の対応

住民が考える課題への対応として、牛久市ではまちづくり協議会を立ち上げ、社協と連携してコミュニティ施設を試験的に設置している。また、取手市では、市内にある東京藝術大学と連携して団地のイメージアップや芸術家の呼び込み等に取り組んでいる。

しかしながら、全国的にも住宅団地再生に向けた取り組みが始まったばかりであり、各自治体からは「他県の事例を参考に今後本格的に取り組みたい」との趣旨の声が大半であった。

以上を踏まえ、次章での有識者の意見や県外の事例を参考に、３章において共通の課題中心に対応策の方向性について探ることとしたい。

Topics　国土交通省の住宅団地再生に向けた最近の動き

ここでは、国土交通省における住宅団地再生に向けた最近の動きについて整理する。

１．住宅団地の再生のあり方に関する検討会

国土交通省では、2014年（平成26年）７月、有識者などから成る「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を設置し、主に老朽化した団地型マンションの再生を進めるための施策のあり方について検討を行った。

その結果、「住宅団地の再生に向けた課題」を整理し、16年１月、取り組むべき事項について「当面実現すべき事項」と「今後中期的に実現していくべき事項」に分けて、取りまとめた。

【団地再生に向けた課題】
○ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行 ○住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなど、まちづくりの面からも課題が表面化 ○区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難 ○居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不存在 ○建築基準法第86条の一団地認定（※1）の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難
【当面実現すべき事項】
○地域の拠点として再生を図る場合における、まちづくりとしての位置づけの明確化と市街地再開発事業適用の円滑化 ○既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備 ○一団地認定の職権取消しが可能（※2）であることの明確化
【今後中期的に実現していくべき事項】
○より広範な住宅団地に適用可能となる柔軟な再生手法の実現 ○一団地認定制度を使いやすくするための検討

（※１）一団地の土地を一つの敷地とみなして建築規制を緩和適用するための、特定行政庁の認定をいう。建築基準法に基づく制度。

（※２）一団地認定後の事情の変化により、認定要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合、同庁が職権で取り消すことができると解されている。

２．「住宅団地再生」連絡会議の設立

「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」が、団地型マンション再生を目的としたのに対し、当会議は、大都市・地方中心都市の郊外にある戸建住宅団地の再生を目的としている。

国土交通省では、これらの団地を道路、公園等の基盤が整備され、居住環境も良好な“まち”とみている一方で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題が生じていることを懸念している。

それらの課題を解決するには、中古住宅リフォーム・流通を促進して子育て世帯に提供したり、生活利便施設や高齢者居住施設等の立地誘導、住民による維持管理や良好なコミュニティの形成などでまちのバリューアップを図り、「選ばれる住宅地」になることが重要であると捉えている。

そこで同省は、これらの郊外住宅団地の課題を解消するための再生・転換方法について、先進事例の研究、調査、意見交換等を行う目的で、今年１月30日、地方公共団体、民間事業者等からなる連絡会議を設置するとともに、第１回会議を開催した。

今後は、年２回程度のペースで開催し、「住宅団地再生に関する調査研究」「構成員間での情報共有・意見交換」「団地再生のための施策の普及・促進」等の活動を進めていくとしている。

「住宅団地再生」連絡会議参加団体（276団体）
○参加自治体207団体：40都道府県、16政令市、151市区町 ○参加企業等：66団体 ○国・独立行政法人３団体
○茨城県内の参加団体：茨城県、水戸市、日立市、龍ケ崎市、取手市、常陽銀行※

※35ページに常陽銀行の取り組み概要を記載

第2章　ベッドタウンの再生に向けた考え方～県外事例ヒアリング

団地再生のポイント～徒歩圏での生活可能性と多様性の確保

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻　教授　小林　秀樹 氏

千葉大学大学院の小林教授は、建設省建築研究所在籍時の90年代に、スケルトン定借（つくば方式）を開発したことで知られる。現在は、千葉大学で、大規模分譲住宅の再生手法の調査研究、福祉施設等の整備や老朽化住宅のリノベーション支援に取り組んでいる。同教授に、郊外団地の現状や、今後の住宅地のあり方、団地再生のポイントなどについて伺った。

高度経済成長期に開発された郊外団地の現状

高度経済成長期に開発された郊外団地の特徴は、ほぼ同じ年代が入居していること、一斉に高齢化が進み世代交代が進んでいないことです。

また、団地内で増加傾向にある空き家に関しては、所有者が「まだ売る決断ができない」といった理由で残っているケースが多いようです。

多くの郊外団地では、団地内にあった小型スーパー等が大型店との競合等により撤退しているため、車がないと生活が成り立たなくなってきています。高齢者も車を運転できるうちは問題ありませんが、老化が進み運転できなくなれば、大きな問題となってきます。

郊外団地が再生する前提条件は「規模」

郊外の住宅団地の再生を考える場合には、まず団地の規模で分けて考える必要があります。

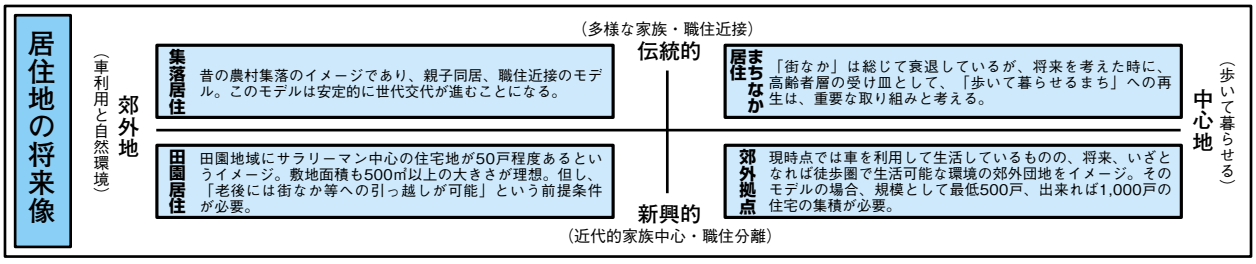
ミニ開発による小規模住宅団地は、老朽化が進んだ場合には中古売買の成立が難しく、持続可能性という点で言えば、再生は厳しいと考えています。このため、高齢化が進んだ居住者は、まちなかや老人施設等への住み替えが課題になります。また、自治体にも、ある程度の住み替え支援の必要が出てくるものと思われます。

一方、まとまった戸数がある大規模住宅団地は、将来的には福祉・宅配サービス等の経営が成り立つと思われるため、再生は可能とみています。

持続可能な住宅地のあり方～４つの将来像

今後50年を想定した「持続可能な住宅地のあり方」として、４つの将来像（集落居住、まちなか居住、郊外拠点、田園居住）を考えています。

日本では、これらのモデルはいずれも確立されていません。例えば、「集落居住」では、高齢化と跡継ぎ問題を抱え、「まちなか居住」は商店街の衰退等により、徒歩圏内だけでの日常生活の維持が難しい状況です。「郊外拠点」は買い物難民が注目され



るなど、住み続ける条件が悪化しており、「田園居住」は老後の転居方法が描けていません。

もっとも、何も手を打たなければ、人口減少時代においてはますます厳しい状況に陥ってしまいます。各住宅地ではいずれかのモデルを選択し確立していくことが、重要であろうと考えています。

団地再生のポイント１～生活支援サービスを提供する複合施設の整備

団地の将来モデルは、４つの将来像のうち、「郊外拠点」に該当します。その再生の第一のポイントは、高齢者の親が、子どもと別居していても生活が継続していける生活支援（福祉･買い物･医療）サービスが得られることです。

当面の対応として、宅配や訪問診療といった訪問型サービスの提供が考えられます。ただし、高齢者の引きこもりを防ぐためにも、将来的にはサービスを提供する拠点整備が不可欠でしょう。

私の研究室では、千葉県千葉市稲毛区の園生団地内にある「いなげビレッジ～虹と風」の設立に協力しました。これは、スーパー、カフェ、診療所、高齢者向け住宅等を併せ持った複合施設であり、今後のモデルケースの一つと言えます。

当施設は、生活支援サービスを複合的に提供することで経営を維持している点が特徴です。実際、スーパーを利用した約４割の方が、同時に他の施設を利用しているという調査結果があります。

団地再生のポイント２～居住者の多様性の確保

団地再生の第二のポイントは、居住者の世代構成の是正や、新たな形態の高齢者向け住宅の整備により、居住者の多様性を確保することです。

①子世帯の同居・隣居・近居

最近では、子世帯が親世帯の近くに居を構える例が散見されるようになってきました。特に、「近居」が多くみられます。

また、団地内で土地が売りに出された場合、隣の人が購入するというケースもみられます。150㎡程度と敷地面積が小さい場合は、２つの敷地を合わせれば子世帯と同・隣居することもできます。

これらの背景には、最近の子世帯の子育て事情があります。共働き世帯が多くなるにつれ、子世帯では、子どもが保育所等で具合が悪くなった時には、近くの親世帯に迎えに行ってほしいと考えています。一方、親世帯はいざという時に子世帯が近くにいると安心です。お互いのギブ＆テイクへの期待が、子世帯の同居や近居を促しているのだと思います。

②グループリビング・ホームシェア

単身高齢者向け住宅として、２つの形態が考えられます。１つは、「グループリビング」という住まい方で、独り身となった高齢者が複数人で一緒に住むモデルです。住居費が安くなるので老後の経済的な不安を軽減できます。

もう１つは、高齢者が住む一戸建住宅の空き部屋に若者などが住むという「ホームシェア」です。今ある住宅を有効利用して、多様な世代・住まい方への対応を行う手法です。

戸建団地の再生の主体者は自治会であり住民

私は、団地再生の主体者は、賃貸物件は事業者、分譲系集合団地（マンション）は管理組合、一戸建の分譲住宅団地は自治会だと考えています。

全体の再生を進めることが最も困難なのは、一戸建の分譲住宅団地でしょう。自治会は任意団体であり、マンションの管理組合のように住宅団地の将来を決定する権限がないからです。マンションの管理組合と同様な権限を持つマネジメント組織の組成を可能にするため、法改正に向けた動きもありましたが、その後の動きはみられません。

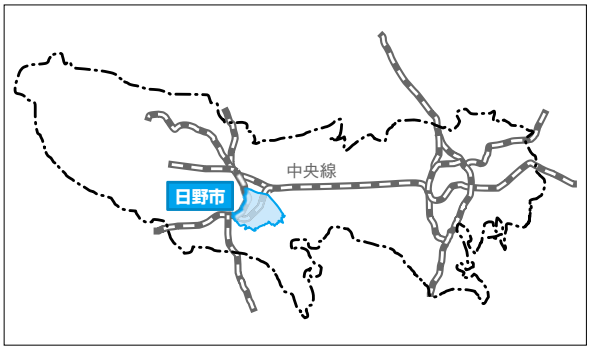
団地再生の第一歩は、今のところ住民どうしが危機感を共有し、合意形成を図っていくことしかありません。自治体の役割は、住民に各地の再生事例を継続的に紹介するといった側面支援が基本であり、住民発意なくして自治体から団地再生を働きかけることは現実的に難しいのではないかと思います。

新しい結合・関係性の構築により、ポスト・ベッドタウンを目指す

日野市　地域戦略室
副主幹　中平　健二朗 氏

東京都日野市は、東京都西部に位置する、人口約18万人の都市である。

JR中央本線等の公共交通網が整備され、都心通勤者のベッドタウンとして発展してきた日野市だが、総合戦略では「ポスト・ベッドタウン」を掲げるなど、現在は新たなまちづくりの方向性を目指そうとしている。日野市役所の中平 健二朗氏に、市のまちづくりの方向性、また市内での団地再生の取り組みなどについて伺った。



都心等へのアクセスに優れた日野市

住環境整備優先により、自立都市の実現が危機に

古くは農村地帯であった当市ですが、戦後には企業誘致により工場集積が進みました。1958年の第一次首都圏基本計画では衛星都市に指定され、当市は「職住近接の自立都市をつくる」というコンセプトのもと、本格的な都市化を進めました。

一方、当時は都心勤務者の郊外への住宅需要も高まっていた時代でもありました。近隣通勤者だけでなく、都心通勤者のベッドタウンとしての住環境整備に重きを置いた結果、1965年以降の20年で市内人口は10万人も増加しました。

その後、地価の高騰と厳しい環境規制等が要因で、1998年頃から工場の撤退・移転が相次ぎ、多摩地域も含めた雇用・就業の場も減少し始めました。一時期大量に開発した住宅団地では、建物の老朽化と住民の高齢化が進みました。このように、市の現状は、目指していた職住近接の自立都市の姿からは乖離しつつあります。

ポスト・ベッドタウンで目指す職住近接への回帰

そこで、2016年3月に策定した市の総合戦略では、市が目指すべき方向性をベッドタウンの次にあるまち、「ポスト・ベッドタウン」としました。

ポスト・ベッドタウンの実現で目指すのは、企業と地域、行政の密接な関係性です。総合戦略策定に協力頂いた獨協大学の雨宮昭一名誉教授は、ポスト・ベッドタウン実現のポイントとして「新しい結合・関係性」を挙げています。市としても、これからの日野にとって通勤距離を含めた働く場所（働き方）と住宅との密接な関係が重要であると考えています。

社会課題の解決に向けた市内企業との対話

市内に多くの大手企業がありながら、当市はこれまで企業との対話が足りませんでした。そこで、16年に企業との公式な連携窓口として「価値共創ポータル」を新たに設置しました。連携協定を締結した企業と連携し、地域・社会課題の解決、地域価値の向上、新たなビジネス機会の創出を図っていく方針です。

社会構造が変化する中、どのようなまちづくり像が望ましいかは、それぞれの自治体が決めなければなりません。当市では、かつての衛星都市構想が目指した「職住近接の自立都市」に立ち返り、暮らしやすさだけでなく、働きやすさも兼ね備えた新たな自立都市（ポスト・ベッドタウン）としての居住価

値を提示していきたいと考えております。

日野市の住宅団地再生とまちづくり

①多摩平の森地区の団地建て替え事業

JR豊田駅に近接する多摩平の森地区には、日本住宅公団（現UR都市機構、以下UR）が1958年に建設した多摩平団地があります。

当団地では、URにより1997年から老朽化した建物の建て替え事業が開始されました。当初4,000戸の建て替え計画は規模を縮小し、13階建高層住棟30棟、1,528戸の建設をもって、2008年に事業を完了しています。

建て替え後の多摩平団地

全国でURの建て替え事業が開始された当時は、建て替え後の家賃が高くなるという理由で住民の反対運動が各地で起こりました。多摩平の場合も、殆どの住民は建て替えに反対でした。

そのため、事業内容を話し合う場として、住民、日野市、URによる「立て替え三者勉強会」を頻繁に行いました。勉強会は17年間で120回にも上り、三者が議論しながら問題を一つずつ解決していきました。市と住民が激しく対立する議論もありましたが、住民側が対話を拒まなかったこと、また長期にわたる話し合いを通じて互いの信頼関係が生まれていったことが、建て替えが進んだ要因だと考えています。

建て替え後は、多くの住民から「現在の暮らしに満足している」との声が聞かれました。多摩平団地の建て替えでの市の役割は、ビジョンを示し、その実現のためにURや住民との調整、残地への民間事業者の誘導を図ることであり、当市はその役割を果たすことができたと考えています。

②多摩平団地以外の団地再生の方向性

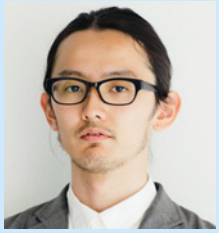
今後再生が課題の市内郊外団地

市内には多摩平団地以外にも、百草（もぐさ）団地や高幡台団地等の大規模団地があります。1960 ～ 70年に民間業者により市東部の丘陵地帯に整備された、これらの住宅団地では、後期高齢者の世帯主が増えています。交通の便は市中心部に劣り、最寄りに買い物をする店舗・病院も不足しています。

このため、当市では対応策として地域循環居住の仕組みづくりを検討しています。具体的には、移転希望者には駅前など自立生活ができる場所に移ってもらい、一部の空き家には若年層の居住を誘導することを考えています。

もっとも、これまでの調査では、二世帯居住の希望はそれほど高くなく、また高齢者の８割が住み替えしたくないというアンケート結果もあります。高齢者の方々には移動手段を失ったときにどうなるかを想像してもらい、できるだけ早いうちに対応について決断してほしいと思います。

また、これら団地の多くの自治会では、高齢者が増えるにつれ、持続性や多様性が失われつつある気がします。今後は、団地再生を担う地域団体として、NPO法人等の目的志向を持って活動するコミュニティ組織の活躍にも期待しています。



ニュータウン再生のキーは政策の統合と地域経営の仕組みづくり

東京藝術大学美術学部建築科
准教授　藤村　龍至 氏
（RFA（東京都渋谷区）主宰）

photo: Kenshu Shintsubo

東京藝術大学の藤村龍至准教授は、建築設計において多方面で活躍するとともに、公共政策や都市計画の構想にも精力的に取り組む新進気鋭の“ソーシャルアーキテクト”である。

藤村准教授は、埼玉県の政策シンクタンク「彩の国さいたま人づくり広域連合（以下、広域連合）」が実施した、同県内の空き家問題、住民高齢化に関する政策課題共同研究の指導を行っている。同准教授に、共同研究の成果や住宅地再生の取り組みを踏まえ、今後のニュータウン（以下NT）再生のポイントを伺った。

都心との通勤距離により異なる空き家リスク

埼玉県は、全国平均の２倍の数の空き家を抱えており、県にとって空き家対策は大きな課題です。昨年度の広域連合では、この問題をテーマに政策課題研究に取り組みました。

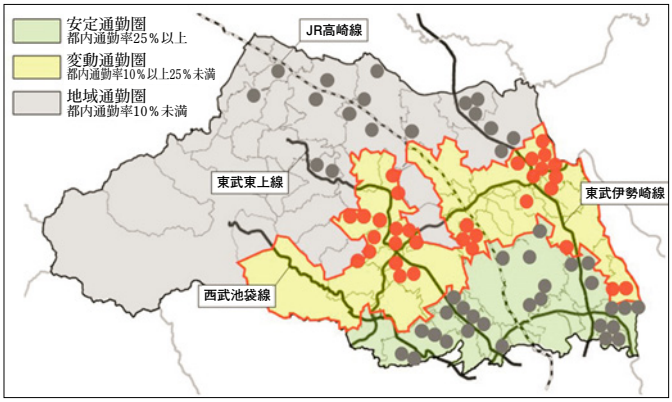
研究会では、埼玉県内の鉄道路線ごとの都内通勤率に基づく空き家の現状把握と課題分析を行い、それに基づく解決策の提言を行いました。埼玉県は、東京都のベッドタウンとして、鉄道沿線ごとに市街地開発や住宅地の整備が進んできた経緯がありますので、地域の特徴をみる上で都内への通勤率が重要な指標となります。

調査では、沿線地域を「安定通勤圏」（都内通勤率25％以上）、「変動通勤圏」（同10％以上25％未満）、「地域通勤圏」（同10％未満）の３つに分類しました。このうち、変動通勤圏は1970年代に都内通勤者のベッドタウンとして急成長し、人口が大量に流入した地域です。都心回帰により人口が減少する中で、大量流入時の住民が一斉に高齢化を迎えることで、今後、空き家が大量発生するリスクを抱えています。

さらに、圏内の集合住宅、特に駅から徒歩10分以上の約18万戸は、利便性が低く建て替えも困難な物件が多く、リスクが非常に高いと考えられます。

大量の空き家リスクを解決するためには、個別に対応を図っても焼け石に水となる恐れがあります。このため、今後の空き家施策では、面的な展開を重視するとともに、建設行政と福祉行政とをセットにするなど「まち全体を見守る」行政の仕組みをつくっていく必要があると思います。

【埼玉県 高リスクNT分布図】



高齢化リスクの高いNTの特徴

共同研究の今年度の研究テーマは「高齢化問題」です。研究会では、高齢化と空き家の集中発生が予想されるNTを「超高齢社会空間」として調査の対象としました。NTでの社会実験に基づく政策パッケージ立案、地域マネジメントの担い手づくり、都市政策・福祉政策・コミュニティ政策の連携・統合などの可能性について検討を進めています。

調査では、開発時期が1965年以降で、現在までに開発が終了した県内のNT98件を調査し、老齢化指数（＝老年人口数/年少人口数）やNTをマネジメントする主体の有無から、各NTの将来的なリスクを数値化しました。この結果からは、リスクの高いNTの多くが変動通勤圏に位置すること、また短期間に集中的な開発・供給を行い、かつ開発業者が不在となっていることが明らかとなっています。

【埼玉県内NT老年化指数ランキング】

順位	名称（地区名）	市町村	通勤圏	期間（年）	高齢化率（%）	老年化指数
1	鳩山ニュータウン	鳩山町	変動	8	45.3	745.4
2	ラフィーナ幸手イトーピア	幸手市	変動	5	26.3	683.3
3	日高市こま武蔵台	日高市	変動	10	43.1	668.3
4	西坂戸団地	坂戸市	変動	4	40.9	553.2
5	鶴舞団地	坂戸市	変動	3	44.0	544.5
6	志木ニュータウン	志木市	安定	17	36.9	479.4
7	小川パークヒル	小川町	地域	13	31.5	469.8
8	高坂ニュータウン	東村山市	変動	11	32.3	415.9
9	松が丘	所沢市	安定	22	35.8	353.1
10	さつき平団地	三郷市	安定	8	22.5	327.6

※老年化指数＝老年人口（65歳以上）÷年少人口（0～14歳）×100
※都内への通勤率：安定通勤圏25%以上　変動通勤圏10%以上25%未満　地域通勤圏10%未満
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2013年3月）、埼玉県「町（丁）字別人口調査」（2016年1月）をもとに作成

地域マネジメント機能の状況により異なるNTの様相

①白岡NT（白岡市）

白岡NTは、1987年から開発された、住宅戸数約1,300戸のNTです。石原舜介氏（東工大名誉教授）の指導により、団地内の区画道路は南北軸に設計され、まち全体が明るく感じられます。

同NTでは白岡市と、開発業者である総合地所が協力し、30年以上かけて計画的なまちづくりを進めてきました。このため、同NTでは今も若い世代の人口流入が続いており、高齢化率も20.3％に止まっています。自治会など住民組織間の連携も良好で、行政・民間事業者･住民が揃ってまちづくりに関与しています。

②椿峰（つばきみね）NT（所沢市）

一方､1978年から開発された椿峰NT（集合住宅約1,200戸、一戸建て約500戸）は、自治組織が分散しており、住民のまちづくりに対する意識にも濃淡があるため、NT全体で議論を展開することが困難な状況が続いています。

開発業者（日本新都市開発）は既に不在で、行政のまちづくりへの関与も乏しく、まちのマネジメント機能の主体をまとめる必要があります。

そこで、広域連合ではNT再生の対話の場づくりのきっかけとして、17年１月に「椿峰NTの将来を考えるシンポジウム」を開催しました。会場には286名の方が集まり、市長を迎えたパネルディスカッションも盛り上がり、大きな反響がありました。

討議では、住民の地域マネジメントを進めやすくするために、小学校区や自治会地区など４つに分かれた政策圏域を統一した「NT特別区」の創設、公有地を活用したタウンマネジメント拠点である「まちづくりセンター」の設置などの提案を行いました。このシンポジウムを契機に、市庁内では有志によるNT対策のプロジェクトチームが立ち上がるなど、新たな動きも起こっています。

NT再生のカギは、住民主体の地域経営の仕組みづくりと行政政策の統合化

これまでのベッドタウン再生の取り組みは、コミュニティカフェの設置など、コミュニティ機能の強化に留まっています。このため、これからのNT再生では、地域マネジメントの仕組みづくりに加え、コミュニティ施策と都市政策・福祉政策の連携・統合がポイントだと思います。

再生を進める当初の段階では、行政が旗振り役となり、住民・企業主体の地域マネジメントを促していく必要があります。そのためには、様々な組織をネットワーク化し、それぞれが役割を果たしていくような環境づくりを行うことが重要でしょう。

また、マネジメント機能を担う住民の自治組織は、法人化やビジネス化（NT内での起業）を進め、持続可能な仕組みをつくっていくことが望まれます。

さらに、民間企業へのアピールも大事です。NTには「老朽化、高齢化した場所」というイメージがあり、様々なニーズが集合しているわりにそこにビジネスチャンスがあると認識されていません。このため、NTには、団地の新たなイメージを創造し情報発信することで、企業に投資対象として認めてもらうように、高齢化が深刻化する前に様々な仕掛けづくりを進め、まちの魅力・価値を高めておくことが求められます。

以上のような持続可能なNTづくりに取り組むには、今後10年間が正念場ではないでしょうか。

第3章　まとめ ～ベッドタウン再生の方向性：ベッドタウンから「ホームタウン」（故郷）へ

1．団地共通の課題

⑴ 買い物難民への対応

小型スーパー等が大型店との競合等により撤退した団地でも、約1km圏域にはロードサイド型の商業施設は存在しているが、車が使えず足が弱くなった高齢者にとっては、その片道1kmさえも通うのが困難である。

バスの運行が少ない団地では、乗り合いタクシー等を活用したり、ボランティアによる送迎車運行等を実施しているが、「今後増えていく買い物難民に対し、対応が間に合わないのではないか」との懸念の声が多い。また、生協等宅配の過度な依存は、引きこもりを誘引する心配もあり、小さくても団地内に日用的な買い物ができる施設の設置を求めている。

⑵ オールドタウン化の歯止め

住民の高齢化と施設の老地化により、「老人団地」のイメージがついてしまい、若者世代に敬遠されることで、ますますオールドタウン化していくことへの心配の声が多い。また、若年世帯の流入の受け皿となる空き家・空き地の活用が課題とは認識しているものの、個人の所有物であるため、自治会としては関与が困難だとしている。

⑶ 自治会活動等まちのマネジメント機能の低下

現在の自治会はほぼ同年代（多くは団塊の世代）が中心で活動しており、催物の開催等も活発である。しかしその一方、団塊の世代より10歳程度年下の世代は、もともと団地住民自体が少ないこともあって、自治会を引っ張ってくれる人材に乏しい。そのため、10年先をみたとき、自治会活動等を含めたまちのマネジメント機能の低下への不安の声が多い。

2．対応策の方向性について

これらの課題に対し、県外事例の取材等から、対応策の方向性を整理する。

⑴ 生活支援サービスの構築

用途地域でのきめ細かい運用を図る

現在、住宅団地は、低層住宅の良好な住環境を守るために、第一種低層住居専用地域に指定されている団地が多く、コンビニさえも原則として建てることはできない。そのため、買い物難民対策として生活支援サービスの構築を行うには、地域の実情に応じて、用途地域でのきめ細かい運用を図っていくことが望まれる。

コミュニケーション・コミュニティ施設「コムビニ」の設置

本号論説の筆者・三浦氏が提案するように、高齢者の買い物難民対策として、“コムビニ”の設置が挙げられるであろう。コムビニとは、「コンビニ」に似ているが、もっと地域に密着させ、地域住民とのコミュニケーションを図り、コミュニティの形成に貢献しうる業態である。牛久市は、地区社協との連携でつつじが丘団地の隣接地に、コムビニに類似した「交流空間施設」を試験的に設置しているが、このような施設を発展させていくとともに、団地内に複数設置されることが望まれる。

生活支援サービス施設の複合化

千葉大学の小林教授は、郊外拠点としての団地の再生のポイントとして、高齢の親が子どもと別居していても、生活が継続していける生活支援（福祉・買い物・医療）サービスが得られるようにすることを挙げている。その場合、宅配や訪問診療といった訪問型サービスの提供が考えられるが、高齢者の引きこもりを防ぐためには、サービスを提供する拠点整備が不可欠であると指摘する。

同教授の研究室では、モデルケースとして、千葉県千葉市稲毛区の園生団地内に、スーパー、カ

フェ、診療所、高齢者向け住宅等を併せ持った複合施設を設置した。生活支援サービスを複合的に提供することにより、経営の維持が可能になったという。このようにある程度の団地規模があれば、懸念されていた団地内での施設運営が可能となる複合施設の設置は、団地再生施策の一つになるのではないだろうか。

⑵ 多世代が住みたくなるような多様性の確保

オールドタウン化を防ぐためには、子世代がやがて帰ってきたり、若者世代が流入してくる仕掛け等、価値観が異なる多世代が住みたくなるような、多様性を持たせる取り組みが必要となる。

既存施設の活用～ホームシェア等

小林教授によれば、高齢者が住む一戸建住宅の空き部屋に若者が入居する「ホームシェア」、空き家を学生向けに賃貸する「シェアハウス」といった居住形態が最近話題になっている。これらの利用が団地内に普及していけば、多様な世代・多様な家族構成が形づくられる可能性があると指摘している。

また、郊外住宅地の活用を研究している筑波大学の藤井さやか准教授によると、空き家や高齢者住宅の部屋を賃貸する団地民泊やシニア民泊事業について、潜在的な利用者ニーズがあるという。民泊新法が成立すれば、今後当地域の団地においても事業化が期待できるのではないだろうか。

“新しいまち”にするための種地の創造と外部への発信力

前出の藤井准教授によると、東京・高島平団地の事例では、廃校になった学校跡地が企画の核となり、民間の事業参加者のモチベーションとなっているという。このように公民館の事業化コンペ、ショッピングセンターがあったセンター地区のリファイン、空き家のリノベーション等を活用して核となる“種地”を創り出すこと、そして、これらの動きを「多様性のあるまち」「新しい○○のまち」と印象づけられるように、常に外部にメッセージを発信することが重要であろう。

⑶ 従来からある慣習や制度の見直しによる組織づくり

地域経営のための自治会組織のネットワークづくり

東京藝術大学の藤村准教授は、空き家対策を含め、団地再生には民間企業に「この団地にはビジネスチャンスがある」と認識させることが重要であると指摘している。そのためには、これからの自治会組織は、地域経営力の強化のため、法人化・ビジネス化を進めることが重要であるとしている。今後、自治会を引っ張る人材が少なくなっていく過程においては、住民だけでなく、企業や有識者も自治会組織のネットワークに組み入れることが必要になるであろう。

行政施策の統合化

藤村准教授は、埼玉県椿峰ニュータウンにおいて、同じ団地内でも小学校区や自治会区など政策圏域が４つに分かれていることで、施策が重複するなどの弊害が生じていることに注目し、各政策圏域を統一した「ニュータウン特別区」の創設を提案している。このように住民が地域マネジメントを進めやすくするためには、行政施策を統合していくことも重要であると思われる。

おわりに

国土交通省が、今年１月に「住宅団地再生」連絡会議を設立する等、全国的には住宅団地再生は、動き始めたばかりである。一方で、専門家や団地住民は、団塊の世代が元気なうち、つまり今後10年が再生の正念場と口を揃える。

大規模住宅団地の欠点は、まさに「ベッドタウン」に特化したがゆえに、それ以外の目的や魅力向上をあまり重要視してなかったことに起因している。したがって、今後のベッドタウン再生への取り組みにあたって重視することは、高齢者世代にとってはそこで生涯を全うできるまち、子世代にとってはやがて帰ってくる（帰郷する）まちであること、つまりは「ホームタウン」（故郷）に変えていくことであろう。そうしたまちが地方創生におけるポスト・ベッドタウンの姿なのかもしれない。

資料１　県南地域の人口・産業データの概要

県南地域の統計データから、各市の人口推移・人口動態、住民の生活行動、産業の特徴を概観する。

１．人口推移・人口動態

⑴ 人口推移・推計

人口規模は各市とも県内上位、牛久市は増加傾向

2015年10月現在、土浦市の人口は140,804人（県内６位）で、00年をピークに増加から減少に転じている（図表13）。国立社会保障･人口問題研究所（以下、社人研）の予測では、40年の人口は117,736人で、15年から23,068人（-16.4％）減少となり、減少率は県全体（-17.0％）とほぼ同じ見込みである。

牛久市の人口は84,317人（同10位）で、1975年以降増加している。40年の人口は80,124人で15年から4,193人（-5.0％）減少する見込みである。

龍ケ崎市の人口は78,342人（同11位）で、10年から15年にかけて増加から減少に転じている。40年の人口は69,588人で、15年から8,754人（-11.2％）減少する見込みである。

取手市の人口は106,570人（同７位）で、05年以降減少が続いている。40年の人口は88,681人で、15年から17,889人（-16.8％）減少する見込みである。

社人研の年齢３区分別人口の予測（40年）をみると、65歳以上の割合は、土浦市が36.8％、牛久市が33.6％、龍ケ崎市が36.0％、取手市が39.4％となっており、県全体（36.4％）に比べて土浦市、取手市が上回っている。（図表14）

【図表 13　人口の推移及び予測】

（単位：人・％）

年		土浦市	牛久市	龍ケ崎市	取手市
1975		112,577	27,674	40,565	73,223
1980		121,300	40,164	43,132	97,715
1985		129,236	51,926	48,857	108,365
1990		137,053	60,693	57,238	114,409
1995		141,862	66,338	69,163	118,282
2000		144,106	73,258	76,923	115,993
2005		144,060	77,223	78,950	111,327
2010		143,839	81,684	80,334	109,651
2015		140,804	84,317	78,342	106,570
2020		138,906	84,844	79,555	104,324
2025		134,709	84,703	77,940	101,054
2030		129,642	83,739	75,680	97,352
2035		123,907	82,111	72,846	92,992
2040		117,736	80,124	69,588	88,681
2045		111,353	78,037	66,022	84,771
2050		104,953	75,869	62,284	81,260
2055		98,369	73,423	58,354	77,910
2060		91,565	70,635	54,299	74,678
05-15	増減数	-3,256	7,094	-608	-4,757
	増減率	-2.3	9.2	-0.8	-4.3
15-40	増減数	-23,068	-4,193	-8,754	-17,889
	増減率	-16.4	-5.0	-11.2	-16.8

※1975～2015年：10月1日現在、2020年以降は将来推計
資料：国勢調査（～2015年）、国立社会保障・人口問題研究所
将来推計人口（2020～2040年）、地域経済分析システム
「RESAS」（2045～2060年・社人研推計準拠）

⑵ 自然・社会増減

土浦市、龍ケ崎市、取手市は自然減少が続く

06～15年（10年間）の自然増減をみると、土浦市は11年以降自然減少が拡大傾向にある。牛久市は自然増加が続いているものの、増加幅は縮小傾向にある。龍ケ崎市は09年以降自然減少が続いており、取手市は自然減少が拡大傾向にある。

土浦市、龍ケ崎市、取手市は若年層の流出が目立つ

06～15年（10年間）の社会増減をみると、土浦市、龍ケ崎市は、県外への転出超過が県内からの転入超過を上回り、合計でそれぞれ1,027人、897人の転出

【図表 14　年齢３区分別人口の推移及び予測】

（単位：人、％）

年		土浦市						牛久市						龍ケ崎市						取手市					
		14歳以下		15～64歳		65歳以上		14歳以下		15～64歳		65歳以上		14歳以下		15～64歳		65歳以上		14歳以下		15～64歳		65歳以上	
			比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率		比率
2005		20,223	14.0	97,194	67.5	26,630	18.5	10,390	13.5	54,986	71.2	11,841	15.3	11,954	15.2	54,485	69.4	12,043	15.3	13,278	12.0	76,849	69.5	20,515	18.5
2010		18,989	13.3	91,826	64.3	31,968	22.4	11,003	13.5	54,248	66.4	16,428	20.1	11,118	13.9	53,540	67.1	15,132	19.0	12,623	11.5	69,979	63.9	26,892	24.6
2015		17,604	12.4	86,217	60.7	38,163	26.9	11,300	13.4	51,132	60.8	21,633	25.7	10,026	12.5	51,279	63.8	19,098	23.8	11,588	10.8	62,394	58.3	33,025	30.9
2020		16,009	11.5	81,767	58.9	41,133	29.6	11,009	13.0	49,669	58.5	24,170	28.5	8,964	11.3	48,824	61.4	21,770	27.4	10,512	10.2	57,689	55.7	35,329	34.1
2025		14,454	10.7	78,600	58.3	41,660	30.9	10,232	12.1	49,545	58.5	24,932	29.4	8,095	10.4	46,829	60.1	23,015	29.5	9,319	9.4	54,969	55.6	34,644	35.0
2030		13,040	10.1	74,916	57.8	41,687	32.2	9,512	11.4	49,096	58.6	25,135	30.0	7,335	9.7	44,584	58.9	23,765	31.4	8,260	8.8	51,870	55.6	33,242	35.6
2035		12,144	9.8	69,609	56.2	42,155	34.0	9,090	11.1	47,602	58.0	25,422	31.0	6,826	9.4	41,839	57.4	24,180	33.2	7,508	8.6	47,596	54.6	32,084	36.8
2040		11,494	9.8	62,901	53.4	43,342	36.8	8,848	11.0	44,328	55.3	26,951	33.6	6,425	9.2	38,105	54.8	25,059	36.0	6,937	8.6	42,138	52.0	31,925	39.4
05-15	増減数	-2,619	－	-10,977	－	11,533	－	910	－	-3,854	－	9,792	－	-1,928	－	-3,206	－	7,055	－	-1,690	－	-14,455	－	12,510	－
	増減率	-13	－	-11	－	43	－	9	－	-7	－	83	－	-16	－	-6	－	59	－	-13	－	-19	－	61	－
15-40	増減数	6,110	－	-23,316	－	5,179	－	-2,452	－	-6,804	－	5,318	－	-3,601	－	-13,174	－	5,961	－	-4,651	－	-20,256	－	-1,100	－
	増減率	35	－	-27	－	14	－	-22	－	-13	－	25	－	-36	－	-26	－	31	－	-40	－	-32	－	-3	－

※1975～2010年：10月1日現在、2015年以降は将来推計
資料：国勢調査、茨城県常住人口調査、国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口

【図表 15　社会動態の推移（2006 ～ 2015 年）】

（単位：人）

年	土浦市			牛久市			龍ケ崎市			取手市		
	総数	県内	県外	総数	県内	県外	総数	県内	県外	総数	県内	県外
2006	-374	35	-409	580	748	-168	-28	189	-217	-486	-230	-256
2007	87	257	-170	762	664	98	-17	309	-326	-569	-307	-262
2008	-252	108	-360	920	891	29	-51	107	-158	-222	-164	-58
2009	641	367	274	502	395	107	118	240	-122	77	-211	288
2010	-250	139	-389	564	544	20	77	171	-94	-79	-127	48
2011	-151	193	-344	542	656	-114	-393	59	-452	-754	-234	-520
2012	-94	121	-215	386	651	-265	-373	34	-407	-432	-208	-224
2013	-238	31	-269	493	654	-161	-68	153	-221	-99	-102	3
2014	-135	70	-205	324	379	-55	-110	209	-319	184	-28	212
2015	-261	80	-341	239	551	-312	-52	201	-253	-52	-54	160
計	-1,027	1,401	-2,428	5,312	6,133	-821	-897	1,672	-2,569	-2,432	-1,665	-609

※県内・県外：転入者数－転出者数(県外には国外を含む)　※その他(住所地不明又は帰化・国籍離脱)は除く。

資料：茨城県常住人口調査

超過となっている。取手市は、県内外とも転出超過となっており、合計で2,432人の転出超過となっている。一方、牛久市は県内からの転入超過が県外への転出超過を上回り、合計で5,312人の転入超過となっている。(図表15)。

年齢別の社会増減をみると、牛久市は、全ての年代で転入超過となっている。一方、龍ケ崎市、取手市は20 ～ 39歳、土浦市は25 ～ 39歳の若年層が転出超過となっており、結婚適齢期の女性の転出超過も目立っている（図表16）。

【図表 16　取手市の男女・年齢別社会動態（2006 ～ 2015 年の合計）】

（単位：人・%）

年　齢	総　数	構成比	うち男性	構成比	うち女性	構成比
総　数	-2,263	100.0	-826	100.0	-1,437	100.0
0 ～ 4歳	314	-13.9	153	-18.5	161	-11.2
5 ～ 9歳	92	-4.1	46	-5.6	46	-3.2
10 ～ 14歳	145	-6.4	85	-10.3	60	-4.2
15 ～ 19歳	-7	0.3	-34	4.1	27	-1.9
20 ～ 24歳	-622	27.5	-217	26.3	-405	28.2
25 ～ 29歳	-1,316	58.2	-563	68.2	-753	52.4
30 ～ 34歳	-889	39.3	-329	39.8	-560	39.0
35 ～ 39歳	-438	19.4	-249	30.1	-189	13.2
40 ～ 44歳	32	-1.4	28	-3.4	4	-0.3
45 ～ 49歳	47	-2.1	49	-5.9	-2	0.1
50 ～ 54歳	50	-2.2	35	-4.2	15	-1.0
55 ～ 59歳	-68	3.0	-33	4.0	-35	2.4
60 ～ 64歳	55	-2.4	74	-9.0	-19	1.3
65 ～ 69歳	31	-1.4	45	-5.4	-14	1.0
70 ～ 74歳	46	-2.0	17	-2.1	29	-2.0
75 ～ 79歳	81	-3.6	53	-6.4	28	-1.9
80 ～ 84歳	45	-2.0	-9	1.1	54	-3.8
85 ～ 89歳	74	-3.3	14	-1.7	60	-4.2
90歳以上	59	-2.6	7	-0.8	78	-5.4

茨城県常住人口調査からARC作成

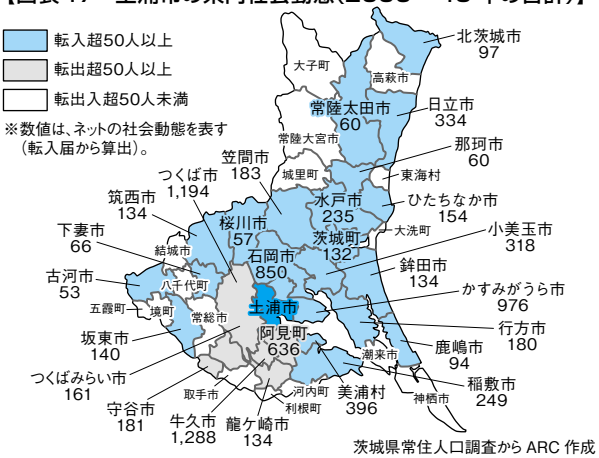
県内市町村との関係をみると、土浦市は、かすみがうら市（976人）、石岡市（850人）、美浦村（396人）等35市町村で転入超過、牛久市（-1,288人）、つくば市（-1,194人）、阿見町（-636人）等８市町村で転出超過となっている（図表17）。

牛久市は、つくば市（1,373人）、土浦市（1,288人）、美浦村（586人）等39市町村で転入超過、守谷市（-164人）、つくばみらい市（139人）等４市町村で転出超過となっている（図表18）。

龍ケ崎市は、稲敷市（826人）、河内町（308人）、取手市（287人）、等32市町村で転入超過、牛久市（-165人）、守谷市（-110人）、つくばみらい市（-106人）、等11市町村で転出超過となっている（図表19）。

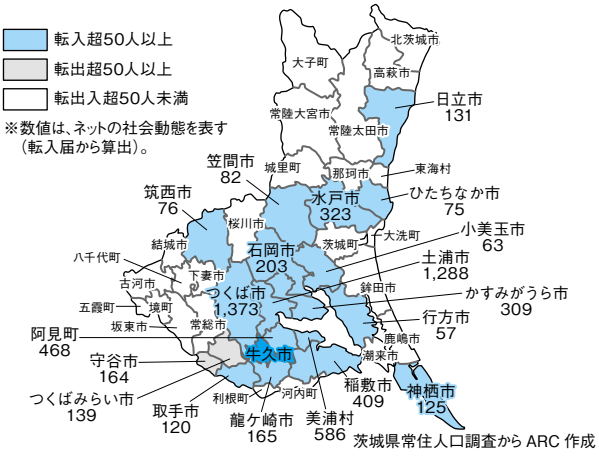
取手市は、稲敷市（161人）、利根町（101人）、茨城町（100人）、等15市町村で転入超過、守谷市（-580人）、つくば市（-368人）、龍ケ崎市（-287人）

【図表 17　土浦市の県内社会動態(2006 ～ 15 年の合計)】



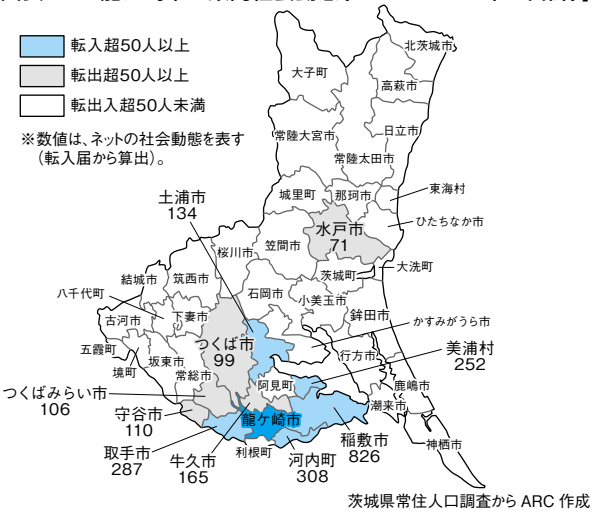
茨城県常住人口調査から ARC 作成

【図表 18　牛久市の県内社会動態(2006 ～ 15 年の合計)】



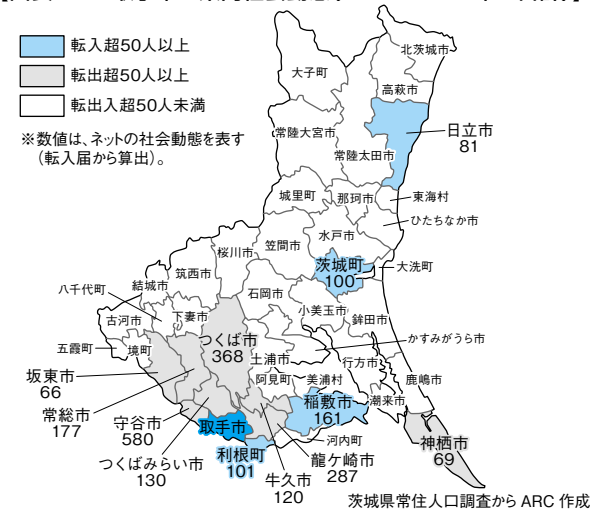
茨城県常住人口調査から ARC 作成

【図表 19　龍ケ崎市の県内社会動態(2006 ～ 15 年の合計)】



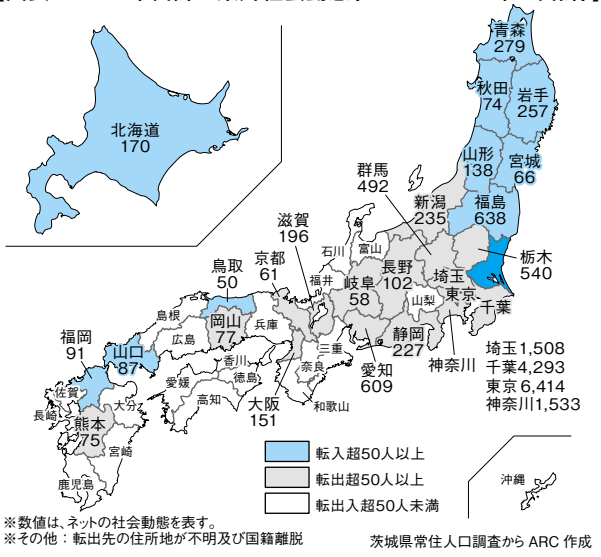
茨城県常住人口調査から ARC 作成

【図表 20　取手市の県内社会動態(2006 ～ 15 年の合計)】



茨城県常住人口調査から ARC 作成

【図表 21　４市合計の県外社会動態(2006 ～ 15 年の合計)】



※数値は、ネットの社会動態を表す。
※その他：転出先の住所地が不明及び国籍離脱

茨城県常住人口調査から ARC 作成

等28市町村で転出超過となっている（図表20）。

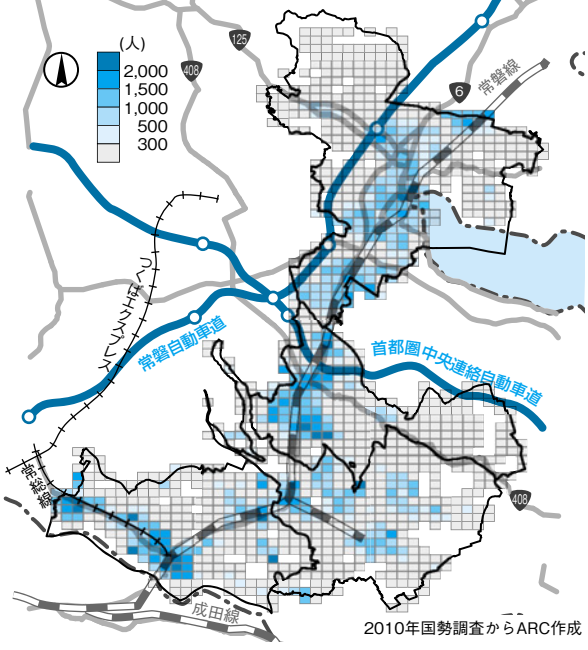
４市合計の県外都道府県との関係をみると、東京都や千葉県への転出が多い（図表21）。

(3) 人口分布

農村地域や既存住宅地で高い高齢化率

４市の10年の人口分布をみると、JR常磐線各駅周辺または沿線の住宅地等が主な人口集中地区となっている（図表22）。

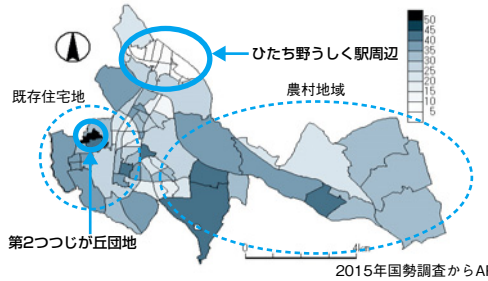
【図表 22　４市の 2010 年の人口分布】



2010年国勢調査からARC作成

また、各市内での人口の年代別構成は、地域によって大きく異なっているとみられる。牛久市の場合、65歳以上の高齢者の割合（15年）は、ひたち野うしく駅がある新市街地地域で10％未満と低い水準にある一方、農村地域や第２つつじが丘団地等の既存住宅地では30％を超えている（図表23）。

【図表 23　牛久市の高齢化率（地区別）】



2015年国勢調査からARC作成

2. 生活行動

(1) 通勤行動

取手市は通勤先の約4割が他都県

10年の市内居住者の主な通勤先の割合をみると、同市内は土浦市が55.0％、牛久市が32.3％、龍ケ崎市が41.4％、取手市が35.2％で、４市とも県全体（56.7％）を下回っている（図表24）。

土浦市と龍ケ崎市は市内への通勤者、牛久市は県内他市町村への通勤者の割合が高い。また、他都県への通勤者の割合は、牛久市、龍ケ崎市が20％超で、取手市は約40％が東京都や千葉県等の他都県への通勤者となっている。

【図表 24　居住者の主な通勤先（2010 年）】

（単位：人、当地に常住する就業者に対する割合）

土浦市	合計：68,366			うち自市町村：37,600（55.0%）		
	都県	市町村・都県名				
		1位	2位	3位	4位	5位
	茨城県 21,556 31.5%	つくば市 6,235 9.1%	阿見町 2,683 3.9%	かすみがうら市 2,244 3.3%	牛久市 1,474 2.2%	水戸市 851 1.2%
	他都県 5,286 7.7%	東京都 3,669 5.4%	千葉県 1,050 1.5%	埼玉県 231 0.3%	神奈川県 157 0.2%	栃木県 70 0.1%
牛久市	合計：38,111			うち自市町村：12,311（32.3%）		
	都県	市町村・都県名				
		1位	2位	3位	4位	5位
	茨城県 21,556 56.6%	つくば市 5,809 15.2%	土浦市 2,458 6.4%	龍ケ崎市 2,059 5.4%	阿見町 1,672 4.4%	取手市 1,061 2.8%
	他都県 8,500 22.3%	東京都 6,000 15.7%	千葉県 1,899 5.0%	埼玉県 308 0.8%	神奈川県 197 0.5%	栃木県 26 0.1%
龍ケ崎市	合計：37,723			うち自市町村：15,632（41.4%）		
	都県	市町村・都県名				
		1位	2位	3位	4位	5位
	茨城県 11,608 30.8%	牛久市 2,419 6.4%	取手市 2,000 5.3%	つくば市 1,875 5.0%	稲敷市 1,092 2.9%	土浦市 1,038 2.8%
	他都県 8,865 23.5%	東京都 5,359 14.2%	千葉県 3,011 8.0%	埼玉県 250 0.7%	神奈川県 156 0.4%	栃木県 23 0.1%
取手市	合計：50,961			うち自市町村：17,927（35.2%）		
	都県	市町村・都県名				
		1位	2位	3位	4位	5位
	茨城県 10,319 20.2%	守谷市 2,298 4.5%	つくば市 1,625 3.2%	龍ケ崎市 1,538 3.0%	つくばみらい市 1,090 2.1%	牛久市 849 1.7%
	他都県 20,055 39.4%	東京都 12,156 23.9%	千葉県 6,816 13.4%	埼玉県 668 1.3%	神奈川県 281 0.6%	栃木県 30 0.1%

資料：国勢調査

(2) 買い物行動

買い物は市内中心、市外はTX沿線や東京・千葉へ

15年の買い物行動での市内流出率（地元吸収率）は、土浦市が92.7％、牛久市が81.6％、龍ケ崎市が82.9％、取手市が66.2％となっており、４市とも県平均（64.6％）を上回っている（図表25）。

一方、市外への流出率をみると、つくば市や守谷市等のTX沿線市に加え、千葉県、東京都が上位に位置する。

【図表 25　買い物行動の状況】

（上記：流出率　下段：流出人口）

	土浦市	牛久市	龍ケ崎市	取手市
1	土浦市内 92.7 131,013	牛久市内 81.6 68,758	龍ケ崎市内 82.9 65,229	取手市内 66.2 70,702
2	つくば市 58.6 82,852	つくば市 60.0 50,572	つくば市 43.8 34,497	守谷市 57.4 61,220
3	阿見町 11.7 16,498	龍ケ崎市 27.9 23,530	牛久市 30.3 23,825	千葉県 32.7 34,921
4	牛久市 9.7 13,710	土浦市 26.6 22,408	千葉県 23.4 18,382	龍ケ崎市 30.5 32,592
5	東京都 8.3 11,764	千葉県 10.8 9,065	土浦市 16.1 12,638	つくば市 29.8 31,771
6	かすみがうら市 6.9 9,710	東京都 9.9 8,313	阿見町 11.0 8,633	東京都 10.4 11,125

※2015年7月1日現在　　資料：茨城県生活行動圏調査（常陽ARC）

3. 産業

(1) 産業全般

製造業、サービス産業の特化係数が高い

10年の土浦市の業種別特化係数（全国：1.00）をみると、「電気・ガス・熱供給・水道業」が1.39で最も高く、「公務」が1.38、「運輸業、郵便業」が1.36で続く（図表26）。

牛久市は「生活関連サービス業、娯楽業」が1.36と最も高く、「教育、学習支援業」が1.27、「医療、福祉」が1.26で続く。龍ケ崎市は「電気･ガス･熱供給･水道業」が2.97と最も高く、「生活関連サービス業、娯楽業」が1.27、「製造業」が1.22で続く。取手市は「製造業」が1.38と最も高く、「教育、学習支援業」が1.33、「生活関連サービス業、娯楽業」が1.21で続く。

【図表 26　業種別特化係数（2010 年国勢調査）】

業　種	土浦市	牛久市	龍ケ崎市	取手市
農業	0.79	0.82	0.75	0.69
林業	0.02	0.10	0.03	0.00
漁業	0.03	0.00	0.00	0.03
鉱業、採石業、砂利採取業	0.80	0.00	0.67	0.16
建設業	0.86	0.84	0.98	0.75
製造業	1.06	1.07	1.22	1.38
電気・ガス・熱供給・水道業	1.39	0.07	2.97	0.95
情報通信業	0.63	0.30	0.21	0.32
運輸業、郵便業	1.36	0.78	0.82	0.78
卸売業、小売業	1.08	1.06	1.06	0.90
金融業、保険業	1.09	0.74	0.58	0.89
不動産業、物品賃貸業	0.78	1.07	0.68	0.83
学術研究、専門・技術サービス業	1.01	0.86	0.81	0.81
宿泊業、飲食サービス業	0.94	1.07	0.99	0.82
生活関連サービス業、娯楽業	1.01	1.36	1.27	1.21
教育、学習支援業	0.97	1.27	1.21	1.33
医療、福祉	0.84	1.26	0.89	1.15
複合サービス事業	0.64	0.56	1.00	0.74
サービス業（他に分類されないもの）	0.92	0.73	0.87	0.79
公務（他に分類されるものを除く）	1.38	1.18	1.06	1.01
分類不能の産業	1.06	1.05	1.19	1.31

※網掛けは全国（1.00）以上　　資料：総務省統計局「地域の産業・雇用創造チャート」

（※）業種別特化係数：産業の業種構成比を全国と比較した係数で、構成比と構成比とを比較した数値。ここでは、輸出入額を調整した修正値を使用。

事業所数、従業者数は牛久市を除き減少傾向

14年の民営事業所数をみると、土浦市は6,731所（県内４位、09年比-4.8％）となっている（図表27）。また、牛久市は、2,421所（15位、+0.6％）、龍ケ崎市は2,545所（14位、-8.1％）、取手市は3,218所（10位、-8.8％）となっている。

従業者数は、土浦市が75,037人（4位、-3.9％）、牛久市が24,583人（15位、＋2.1％）、龍ケ崎市が26,780人（13位、-2.3％）、取手市が29,838人（10位、-9.8％）となっている。

【図表 27　民営事業所数・従業員数の推移】

（単位：所、人、％）

	事業所数					
	2009年	2012年	2014年	県内順位	09-14年増減数	09-14年増減率
土浦市	7,072	6,618	6,731	4	-341	-4.8
牛久市	2,406	2,308	2,421	15	15	0.6
龍ケ崎市	2,768	2,537	2,545	14	-223	-8.1
取手市	3,528	3,185	3,218	10	-310	-8.8
（参考）茨城県	127,252	118,063	119,168	－	-8,084	-6.4

	従業者数					
	2009年	2012年	2014年	県内順位	09年比増減数	09年比増減率
土浦市	78,119	72,782	75,037	4	-3,082	-3.9
牛久市	24,076	23,452	24,583	15	507	2.1
龍ケ崎市	27,421	26,599	26,780	13	-641	-2.3
取手市	33,096	29,712	29,838	10	-3,258	-9.8
（参考）茨城県	1,278,830	1,216,659	1,229,335	－	-49,495	-3.9

資料：経済センサス

⑵ 小売業

小売業の事業所・事業所数は4市とも減少傾向

小売業事業所・従業者数（04 ～ 14年）の推移をみると、事業所数は４市とも20％超の減少率となっており、牛久市は38.0％と減少率が大きい（図表28）。従業者数も、龍ケ崎市を除き、20％超の減少となっている。

一方、年間商品販売額や売場面積の推移は、市によってまちまちとなっており、各市における大規模小売店の出退店の影響が窺える。

4．人口・産業データのまとめ

４市の人口は県内上位に位置するものの、土浦市、龍ケ崎市、取手市は、自然減に加え、首都圏への若年層の流出が大きく、人口が減少している。

牛久市は、ひたち野うしく駅の周辺開発に伴い若年層の人口増加を背景に、全体でも人口が増加している。ただし、地域別の人口構成をみると、既存住宅地等で急速に高齢化が進んでいる。

通勤・買い物等の生活行動では、４市ともに東京都・千葉県との関係性の高さが窺える。特に、取手市は、首都圏への通勤者が多い。

事業所数、従業者数は、牛久市を除き減少傾向にある。また、小売業の事業者数、従業者数は、牛久市も減少傾向にある。全体でみれば産業規模の縮小に伴い、地域内での住民の雇用の場、買い物の場も縮小しているとみられる。

【図表 28　小売業事業所数・従業者数・年間商品販売額・売場面積（2014 年）】

			事業所数	対県構成比（%）	従業者数（人）	対県構成比（%）	年間商品販売額（億円）	対県構成比（%）	売場面積（㎡）	対県構成比（%）
土浦市			989	5.3	7,879	6.0	1,725	6.2	213,419	5.6
	2004年比	増減数	-413	－	-2,317	－	-79	－	17,466	－
		増減率	-29.5	－	-22.7	－	-4.4	－	8.9	－
牛久市			367	2.0	3,742	2.8	824	3.0	100,549	2.7
	2004年比	増減数	-225	－	-1,324	－	-4	－	-15,371	－
		増減率	-38.0	－	-26.1	－	-0.4	－	-13.3	－
龍ケ崎市			423	2.3	3,976	3.0	791	2.5	123,762	3.3
	2004年比	増減数	-128	－	-629	－	69	－	29,534	－
		増減率	-23.2	－	-13.7	－	9.6	－	31.3	－
取手市			504	2.7	3,766	2.9	807	2.9	97,739	2.6
	2004年比	増減数	-138	－	-1,143	－	167	－	-5,845	－
		増減率	-21.5	－	-23.3	－	26.1	－	-5.6	－
（参考）茨 城 県			18,522	100.0	131,744	100.0	27,863	100.0	3,780,749	100.0
	2004年比	増減数	-9,404	－	-46,780	－	-1,159	－	81,325	－
		増減率	-33.7	－	-26.2	－	-4.0	－	2.2	－

資料：商業統計調査

資料２　中心市街地（駅前）整備と郊外とのネットワークについて

郊外の住宅団地に関連して、中心市街地であり各市の玄関口となる駅前整備の概要と郊外とのネットワークの取り組みについて、各市の構想・計画を整理する。

１．常磐線各駅の乗車数推移

本調査地域内のJR常磐線８駅の乗車人数について、つくばエクスプレス開通前（2004年）と15年で比較すると、全ての駅で減少している。

減少率が大きい順に、取手駅（増減率-35.0％）、牛久駅（同-28.1％）、荒川沖駅（同-25.7％）となっている（図表29）。ひたち野うしく駅（同-0.9％）、神立駅（同-3.4％）は比較的減少率は低い。一方、千葉県の主要駅は、茨城県ほどは下落していない。

定期・定期外の比率をみると、定期比率が高い順に神立駅、藤代駅、取手駅となっている。

【図表 29　JR 常磐線 1 日当たりの駅別乗車人員の推移】

（単位：人、％）

	駅名	2004年度	2015年度					15-04年度	
		TX開通前	定期外	比率	定期	比率	合計	増減数	増減率
茨城県	神立	5,726	1,254	22.7	4,277	77.3	5,532	-194	-3.4
	土浦	19,477	5,444	33.6	10,778	66.4	16,223	-3,254	-16.7
	荒川沖	11,008	2,296	28.1	5,888	71.9	8,184	-2,824	-25.7
	ひたち野うしく	6,717	1,949	29.3	4,707	70.7	6,657	-60	-0.9
	牛久	18,553	3,458	25.9	9,874	74.1	13,333	-5,220	-28.1
	佐貫	15,743	3,400	25.3	10,059	74.7	13,459	-2,284	-14.5
	藤代	7,858	1,576	24.1	4,976	75.9	6,552	-1,306	-16.6
	取手	43,788	7,157	25.2	21,292	74.8	28,450	-15,338	-35.0
	合計	128,870	26,534	27.0	71,851	73.0	98,390	-30,480	-23.7
千葉県	我孫子	30,088	8,984	29.6	21,361	70.4	30,345	257	0.9
	柏	143,113	40,229	32.7	82,874	67.3	123,104	-20,009	-14.0
	松戸	102,517	31,467	31.4	68,612	68.6	100,079	-2,438	-2.4
	合計	275,718	80,680	31.8	172,847	68.2	253,528	-22,190	-8.0

資料：JR東日本HP

２．中心市街地整備状況

４市（土浦市、牛久市、龍ケ崎市、取手市）の玄関口となる各駅前周辺（中心市街地）の整備状況と、郊外とのネットワーク施策についてみてみる。

⑴ 土浦市

市役所・図書館移転等による賑わいのまちづくりの実施

2014年（平成26年）策定の「土浦市中心市街地活性化基本計画」（計画期間：2014年４月～2019年３月、計画対象区域：約118.8ha）では、ハード事業として、新庁舎整備事業（2015年９月開庁）、土浦駅前北地区市街地再開発事業（2017年度中に図書館整備）等の事業を実施している。

核事業となる新庁舎整備では平日の賑わいを創出し、新図書館整備によって土日の滞留人口増加を図ることとしている。

また、ソフト事業として、まちなか定住促進事業（住宅購入補助・賃貸住宅家賃補助）を実施し、居住人口の増加による活力と賑わいのある中心市街地の再生に向けた取り組みを進めているところである。

コンパクト・プラス・ネットワークの構築

土浦市では、「コンパクトなまちづくり」をするとともに、公共交通により、中心市街地と居住地域を容易にアクセスできる「立地適正化計画」を策定中である。

同計画では、土浦・荒川沖・神立各駅周辺を「都市拠点」、土浦協同病院が移転したおおつ野地区を「地域拠点」として、４拠点への都市機能誘導区域を設定し、これらの拠点を公共交通によってネットワークするとともに、周辺エリアを居住誘導区域としている。

また、都市計画マスタープランで「地域生活拠点」に位置付けられるエリア（天川団地がある四中地区、都和中地区、六中地区、藤沢周辺地区）については、引き続き、拠点としての位置づけを残しながら、都市拠点との公共交通ネットワークの充実を目指している。

⑵ 牛久市

牛久駅周辺の拠点機能の強化

当市の玄関口である牛久駅西口は、商業施設の閉鎖等が多くみられ、商業機能だけで拠点性を維持することが困難になってきた。

そこで、エリアの課題と地域資源活用の視点から、牛久駅周辺の未利用地、空き店舗等について、施設の有効活用による「皆が集まる場所づくり（「ついで」の創出）」を図るとともに、居住機能や行政サービス機能の充実、牛久駅へのアクセス向上に向けた「牛久駅周辺の拠点機能の強化」に取り組むこととしている。

また、牛久駅西側地域で大きな障害となっている国道６号の慢性的な渋滞を緩和するため、「国道６号バイパス」等を整備することで、牛久駅周辺への交通移動の利便性向上を図り、中心市街地の経済力向上につなげていく。

牛久市グリーンロード構想

グリーンロード構想とは、地域コミュニティの中心となる生活圏と中心市街地に、生活に必要な施設等を集約し、それらを連携することにより、牛久市の都市デザインを再構築する構想である。この構想は、単に「道」をつくるのではなく、歩行や自転車といった、スローな交通手段で生活する「人を主役」においた新しいまちづくりの提案である。

今後は、この構想による「生活圏と中心市街地の位置づけ、各拠点間のネットワーク（グリーンロード）」を、牛久市のまちづくりの骨格にして、各施策を進めていくこととしている。

⑶ 龍ケ崎市

龍ケ崎市は、2016年11月、JR佐貫駅周辺地域を、市の玄関口にふさわしい「にぎわいの創出」を図ることを目的に、「常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想」（目標年次2040年）を策定した。

その中で、特に中心市街地となる佐貫駅ゾーンについては、短期計画（５年以内に実施）として、「東口ロータリー改修」「駅前こどもステーションの運営」「佐貫駅駅名改称」、中長期計画（５年超）として、「商業、行政機能の拡充」「子育て支援機能の拡充」を挙げている。

⑷ 取手市

中心市街地のまちづくり提案を全国に公募

取手市では、茨城県の玄関口でもある取手駅周辺地域（中心市街地）の空洞化が進んでいる状況にあることから、2011年に今後の社会構造や経済状況等の変化に対応した「土地利用構想」を策定した。

09年度に「まちづくり企画提案公募」を実施したところ、市内外から31に及ぶ提案が寄せられたが、そのコンセプトの多くは、「今後進展する少子高齢社会に対応したまちづくり」であった。

最優秀賞は、「市内に点在する保健機能や福祉機能、子育て支援機能、生涯学習機能」等と連携したハブ機能を、中心市街地に整備する提案であった。当市では、その提案を参考に、「取手駅北土地利用構想」を策定し、まちづくりの目標として、「ウェルネス・タウン取手の創造」を掲げた。

市民交流と健康づくり、子育て支援を住める拠点施設整備

「ウェルネス・タウン取手の創造」の整備施設として、健幸づくり交流拠点「取手ウェルネスプラザ」、人が集う「サイクルステーションとりで」、歩行者回遊機能を持った「歩行者デッキ」、医療と子育て機能を持った「医療モールと保育施設」の整備等を行った。

取手ウェルネスプラザの2015年の年間利用者数は、20万人を超える等、市民から好評を得ている。また駅前で様々なイベントが開かれるようになり、歩行者デッキ整備後の断面交通量（歩行者＋自転車）は、16年には３年前の約1.4倍に増加するなど効果が出てきている。

資料３　「住宅団地再生」連絡会議における金融面の取り組み

常陽銀行は、全国で最も早く少子高齢化時代の「住宅問題」に取り組んでいる金融機関の一つである。そのため、19ページ「トピックス」記載の「住宅団地再生」連絡会議においても、同行は、国土交通省からメンバーとして指名されるとともに、金融機関代表として取り組み内容について発表している。

以下、常陽銀行の取り組み内容について紹介する。

１．空き家対策支援～リバースモーゲージローン

リバースモーゲージローンは、高齢者等が自宅を担保に老後資金等を借入し、亡くなった後に、家を売却して、ローンを返済する仕組みである。

同行では、本ローンは空き家問題の解決に有効であると考え、自治体との連携を提案してきた。その結果、2014年９月に土浦市と連携協定を締結し、本ローン活用により、受け皿となる住宅の確保と、市からの家賃補助等を組み合わせ、「空き家対策と子育て世帯の定住促進」を図る連携施策の取扱いを開始した。

本ローン活用による自治体と金融機関との連携は、全国初としてマスコミにも大きく取り上げられ、その後同様の連携を６市町村で行っている。

２．移住促進対策支援～残価保証型居住制度

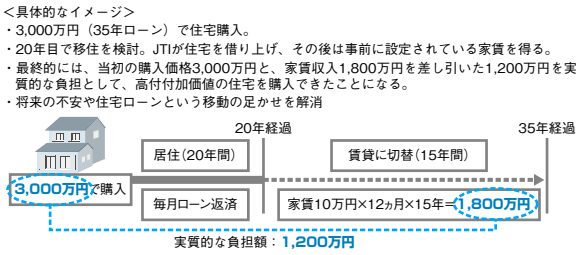
人口減少が続く中、如何にして東京圏からの移住促進を図って行くかが本県の課題である。2015年に同行が実施した都内在住の県出身者向けアンケート調査では、故郷へのＵターンニーズは根強い（Ｕターンニーズは半数以上にのぼる）ものの、既に住宅ローンを組んで取得した自宅が、自由な移住を阻害する要因となり、「意図せざる終の棲家状態」となってしまう可能性がある。

こうした問題に対応するために、同行は2016年４月に「残価保証型居住制度『ゆとりライフ』」を新設した（図表30）。本制度は、『リバースモーゲージローン』から派生した制度で、将来的に家に居住しなくなった場合には、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が長期間借り上げを行うというオプションが付いた住宅ローン制度となっている。

住宅ローンを組む際に、JTIから最長で50年間に亘って、一定額の家賃での借上を保証する証明書を発行してもらう。それにより、住宅を取得後、何らかの理由でその家に住まなくなってしまった場合には、証明書に記載された家賃額でJTIに借り上げしてもらうことが可能となる。

そのため、JTIから受け取る家賃で住宅ローンの返済ができ、家に縛られることなく、老後まで含めて安定した生活を送ることが可能となる。

【図表30　残価保証居住制度「ゆとりライフ」について】



３．新たな居住制度「マイホームリース」の検討

現在同行では、「新築住宅を購入するという行為が、本当に若年世帯等のニーズに合致しているのか」という疑問から、新たな制度構築を検討している。

この制度のしくみは、住宅を「土地」、「スケルトン（建物の構造躯体）」、「インフィル（住戸内の内装・設備等）」に分け、土地とスケルトンはSPC（住宅保有法人）が保有し、インフィルは入居者が償却するまで保有しつつ、住み続ける形態である。

入居者にとっては、「ライフスタイルに合わせて、一定期間だけグレードの高い住宅に住み続ける」という選択肢を用意する居住制度であり、現在、関係者とリース制度について協議している。