

# 迫りくる郊外一戸建て住宅団地の危機 ーその再生を目指す民間認証事業の必要性

東京大学高齢社会総合研究機構

辻 哲夫

# 1、2040年に向けて予想される急激な危機

—このことをどう受け止めるか

## 1. 日本全体が、逆ピラミッドの人口構造で人口減少

年齢別にみて、高齢者が最も大きな人口集団という構造で、しかも人口が減少する  
→究極の対策は、出生率向上であるが、その前に、地域格差問題に取り組む必要

## 2. 地域レベルでは、大きな格差（大都市圏内部、大都市圏と地方）が生ずる【生き残り競争】

(1) 当面、大都市圏で生ずること

① 85歳以上が激増する（超高齢化）

② 若い人は、地域によって（例えば、一定の郊外団地）は減り続ける

⇒ 大都市圏で団塊の世代を中心に急速に超高齢化が進む

次の段階で、一定の郊外団地は構造的な傾向として急速に衰退

→ 郊外団地再生事業が必要【本日の話題の中心】

(2) 実は、地方では、これと同様のことが、ゆっくりと先に進んでいる

① 高齢者も既に減少傾向に入っている

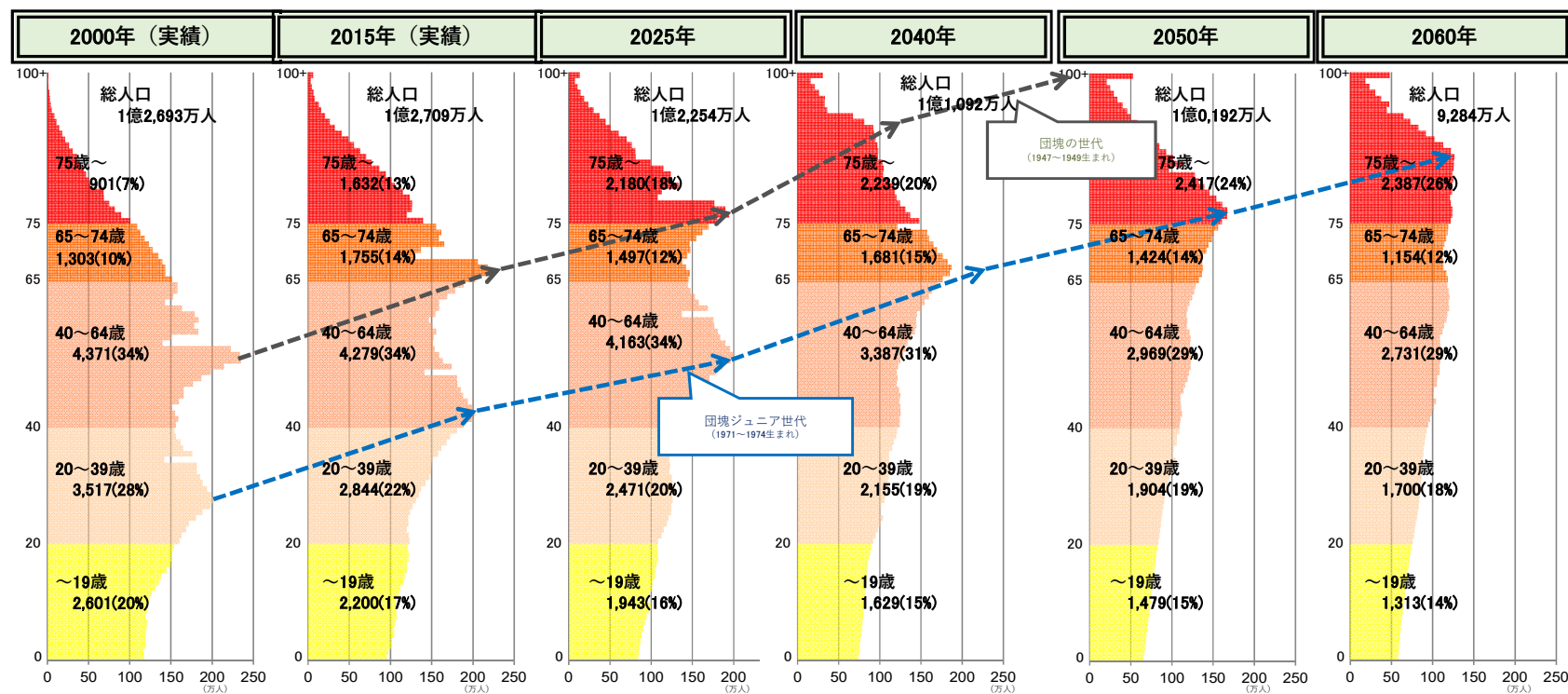
② 若い人の流出が進んでいる

⇒ 消滅自治体問題

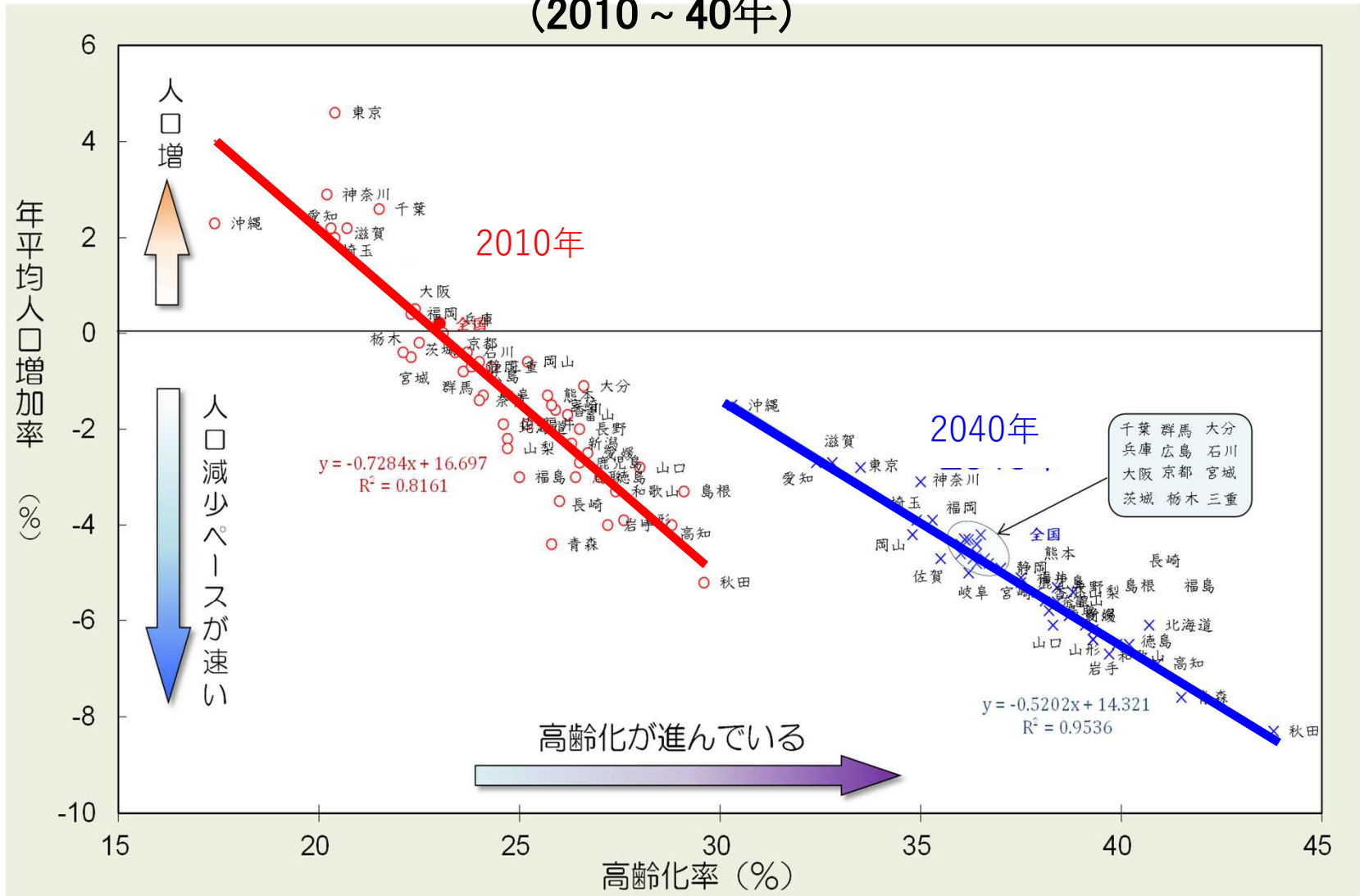
→ 郊外団地再生事業が成功すれば、その考え方は役に立つのではないか？

# 日本の人口ピラミッドの変化

- 団塊の世代が全て75歳以上になる2025年には、75歳以上の者の割合が18%になる。
- 2040年の人口は2015年の約87%まで減少するが、65歳以上人口の割合は2015年の約1.3倍となる。
- 2040年以降も念頭に、急増するニーズと支え手となる世代の減少を踏まえ、介護保険制度が直面する課題への対応が必要。

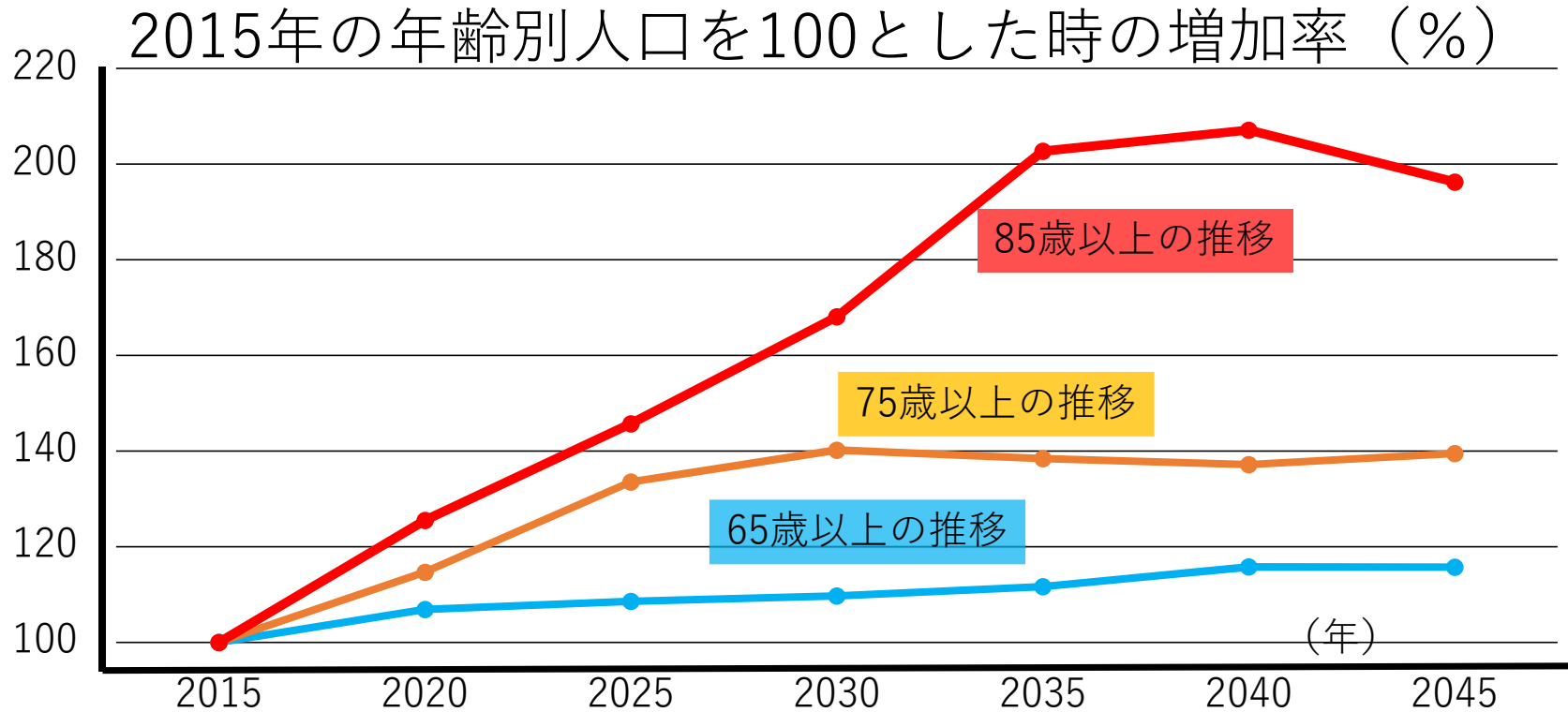


## 都道府県別 高齢化率(2010年) × 人口減少率 (2010 ~ 40年)



資料: 総務省統計局「国勢調査」、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(平成25年3月推計)」

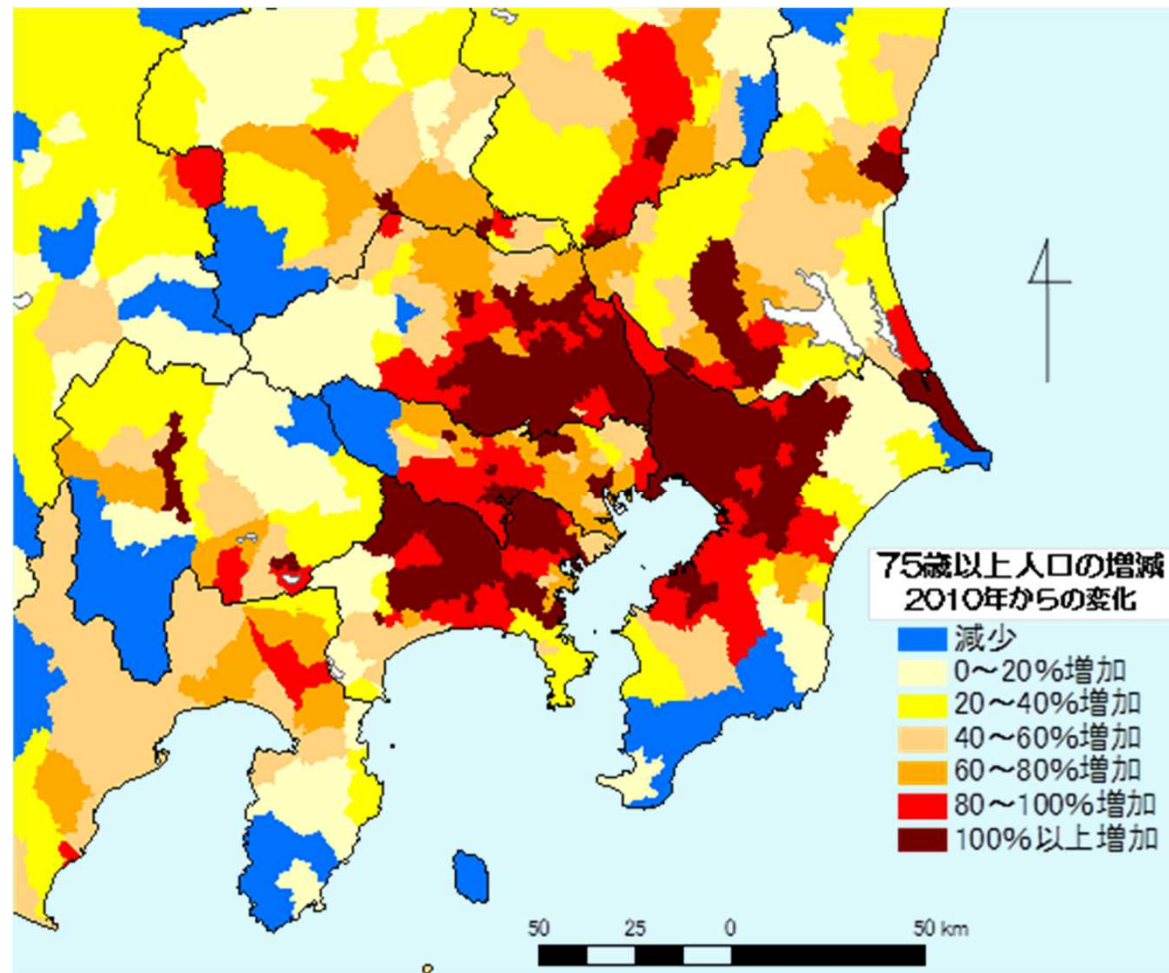
# 日本の高齢化の推移



人口 (2030年)	75歳以上 16,322,237	85歳以上 8,306,260
人口 (2045年)	75歳以上 22,766,643	85歳以上 9,698,466

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』（平成30（2018）年推計）から作成  
 将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）

首都圏の高齢化：2010→2040年 75歳以上人口増減率



## II、一定の郊外団地（構造的な衰退傾向に入る住宅団地）の将来の見通し

### 1 【現状のまま】

虚弱高齢者の転出—空き家の増加と美観、治安等の低下—各サービスの撤退—地価の低下—若い世代は寄り付かない可能性大

➡何もしなければ、すべての団地の価値が一定時期以降急速に低下

### 2 【住宅団地再生事業の成功】

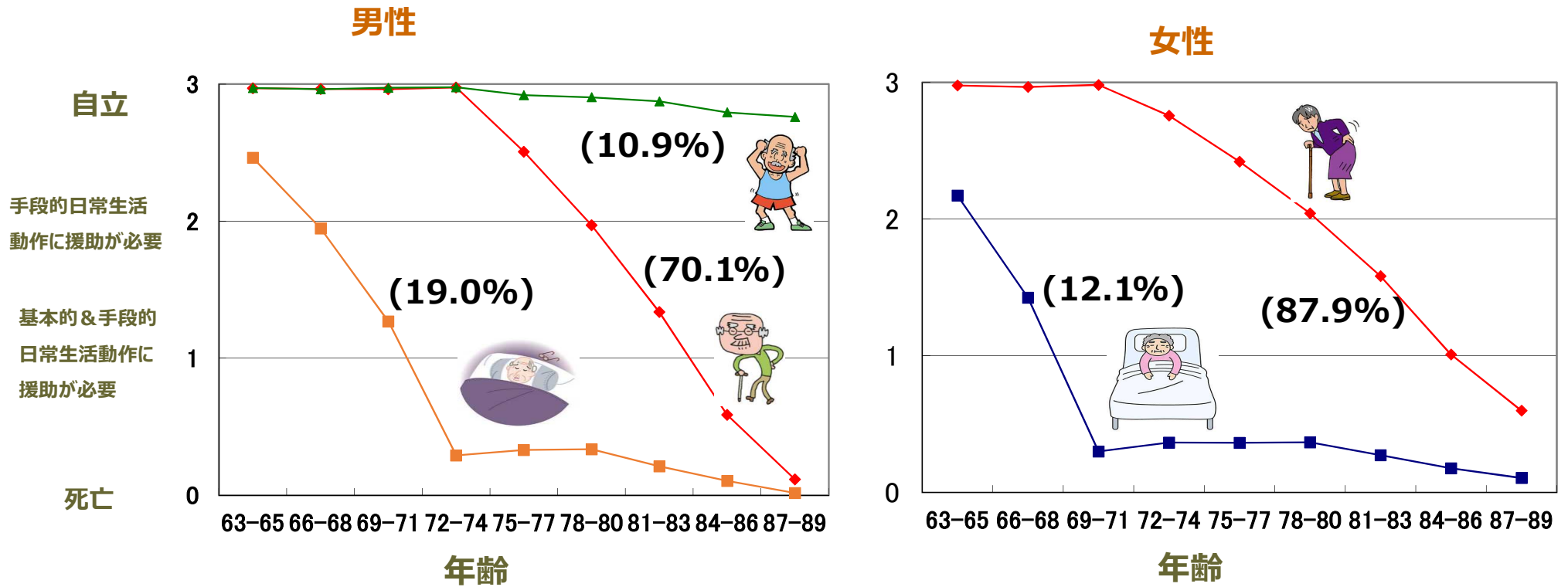
住宅団地再生事業が確実に動き始めたところは、全世代に魅力

➡人口減少下の生き残り競争となり、住宅団地再生の見通しが立った地域は比較優位により新しい価値を生み出し、更に発展する可能性

➡この住宅団地再生事業の考え方は、地方（消滅自治体といわれるような地域）の再生にも役立つ可能性

# 高齢者の増加と多様なパターン

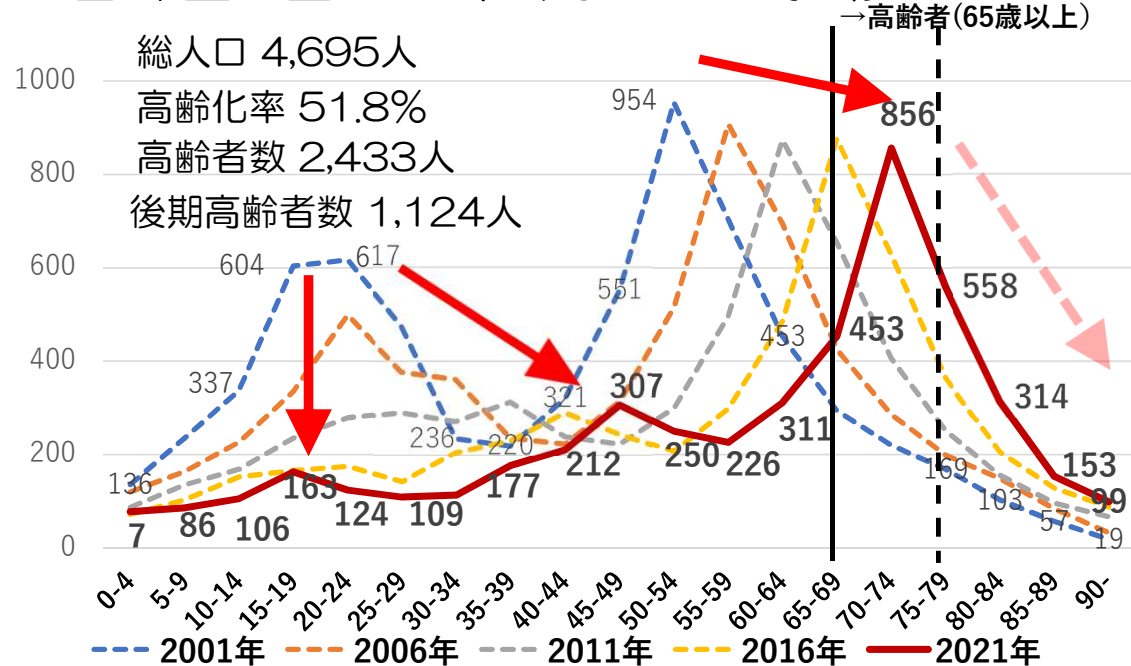
— 全国高齢者20年の追跡調査 —



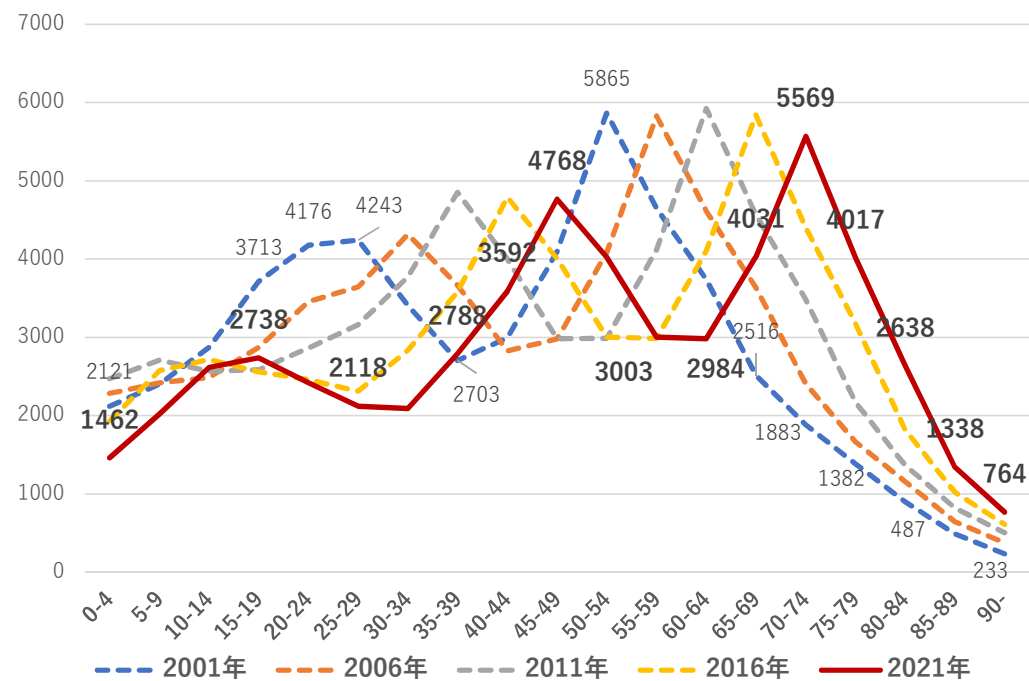
出典) 秋山弘子 長寿時代の科学と社会の構想 『科学』 岩波書店, 2010



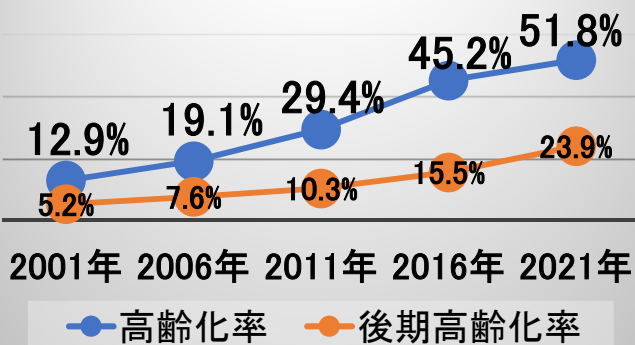
# 首都圏K団地の年齢別人口の推移



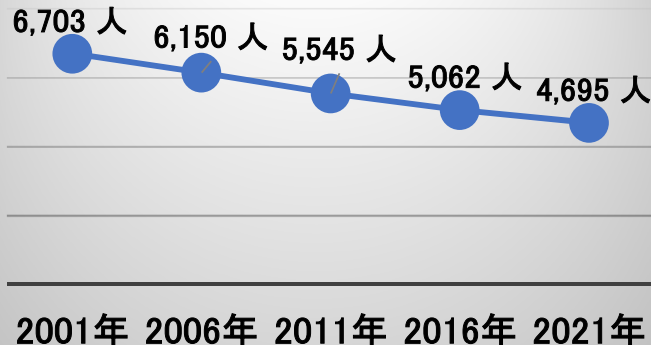
# 参考 K団地があるH市の年齢別人口推移



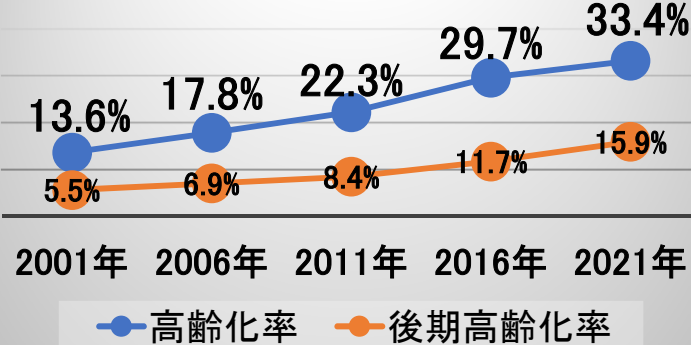
## 高齢化率推移



## 人口推移



## 参考 H市の高齢化率推移



### Ⅲ、地域住宅団地再生事業を進めるための基本戦略と民間認証事業の構造

#### 1、地元市町村での課題

地域再生法の住宅団地再生事業を円滑に進めることが必要

しかし、地元市町村は、個人所有不動産の塊である民間団地のどれかだけの特別扱いが困難

→前段階の仕組みがあれば、公的な支援はしやすい

#### 2、前段階の仕組み

##### (1) 民間認証事業の必要性

居住希望者と団地再生に投資する事業主体と自治体にとって納得のできる団地再生の見える化

→自治体の支援と民間投資が相まって団地の付加価値の上昇という好循環

→日本の経済成長時代に築いた国富の保全と継受→更には、自律分散ネットワーク型地域構造へ

##### (2) 認証事業の前提となる団地再生事業の考え方（東京大学高齢社会総合研究機構まちづくり標準化研究会）

①第一 →主力の人口を占める高齢者ができる限り元気で弱っても離れない愛着の持てる地域包括ケアのまちづくり（高齢者が活躍し安心できるコミュニティのソフト形成）

—高齢者にふさわしい働く場、フレイル予防、在宅ケアシステム、モビリティ等

②同時並行→空き家をできる限り作らず、愛着のあるまちを次世代に伝える

多世代共生のまちづくり（リフォーム中心のハード形成）

—住宅改造と次世代（他人）への売渡・貸付、子育て支援機能やICT活用コワーキングスペース等

③地域住民の意欲とコーディネート機能が不可欠

# 地域住宅団地再生事業の概要

## 【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

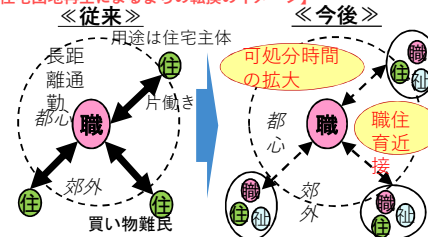
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

### 【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

- ① 街開き当時（～概ね10年）
- ② 街開きより概ね～20年



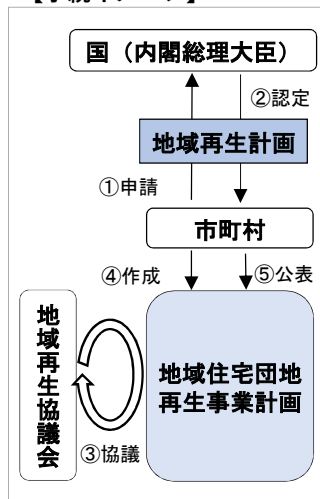
### 【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



## 【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

### 【手続イメージ】



### 【計画の効果】

- (1) 住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2) 関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3) 事業実施に当たって
  - ・必要な個別の手續(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)
  - ・許可が必要な場合、予見可能性が向上

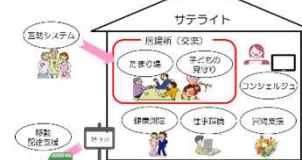
### 【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】

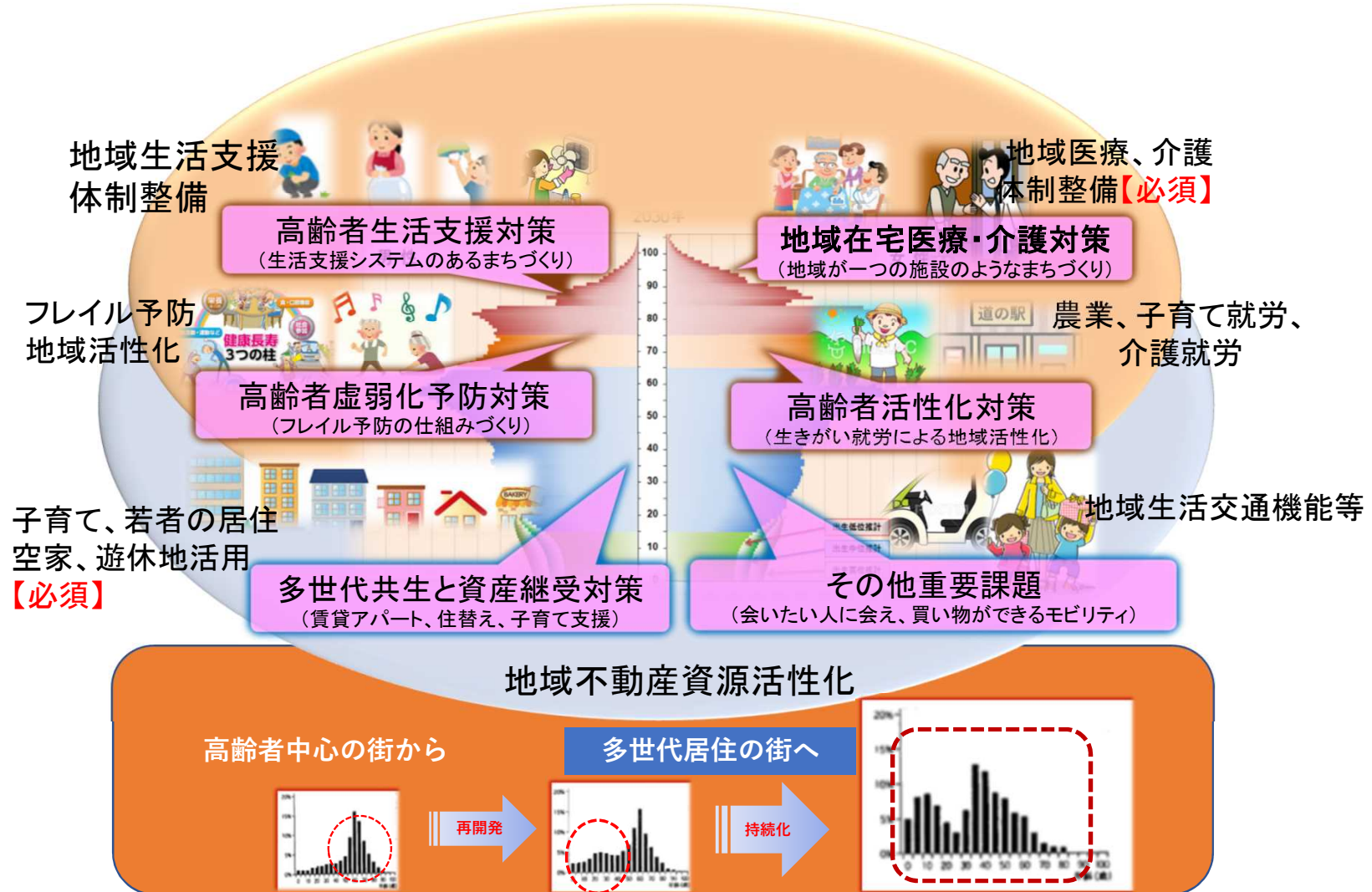


小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例(春日井市高蔵寺ニュータウン)

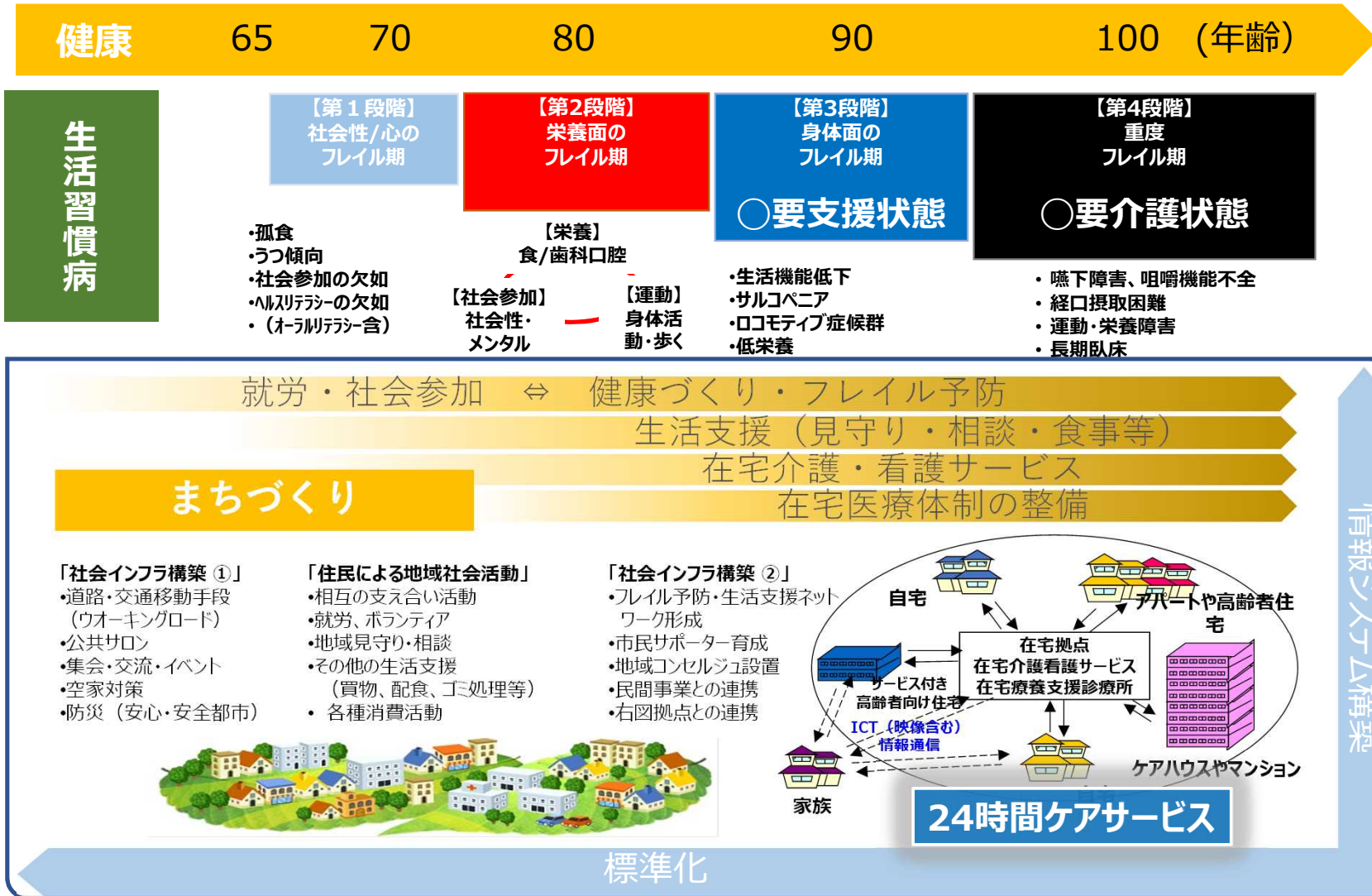


住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点の整備事例(三木市緑が丘地区)

# 持続可能な住宅地の再生を目指して 超高齢社会の定常化への対応



# 地域包括ケア（高齢者仕様のまちづくり）基本概念



### 3. 認証事業の構造—詳細は別紙

#### (1) 必要な内容

- ①私的所有権を持った団地住民の理解と意欲による下支え
- ②人口構造予測に基づくアセスメントを踏まえた団地再生事業計画（2の（2）の再生事業の各要素のうち最低限必要な要素を満たすこと）
- ③団地再生事業を展開する民間主体のコンソーシアムの形成
- ④計画実施状況の評価

#### (2) 必要な仕組み

- ①（1）の内容を満たす過程をコーディネートできる機能（ノウハウ）
- ②（1）の内容を満たすマネジメント過程が合理的かつ適切であると客観的に評価する民間認証事業の導入
- ③三つの段階を念頭い置いたマネジメント基準に基づき認証  
第一段階（アセスメントの実施を含めた共同体（コンソーシアム）の形成の手前まで）  
第二段階（共同体（コンソーシアム）の形成と計画決定）  
第三段階（実施状況の評価）

## 【別紙】

### 1. マネジメント基準における一定の手順

#### (1) 基本的な考え方

- ①一定の目標の設定と実施の手順の計画案(9年乃至12年を想定)のたたき台を作成する  
コーディネート組織があり、そのたたき台について当該住宅団地の住民の話し合い組織が意見を述べるという手順を経て、一定の共同体(コンソーシアム)を組織化することが必要である。
- ②3年に1回再認証することとし、当初に認証した計画に沿って実施されているかどうかを判断し、そうでない場合は、計画を修正するか、目標実現のめどがない場合は、認証を取り消す。

## (2) マネジメント基準による認証の一定の手順

### ① 第一段階(共同体(コンソーシアム)の形成の手前まで)

- i) コーディネート組織によるアセスメントの実施と計画案のたたき台の作成  
当面は、2040年までを視野に入れた当該地域の人口や高齢化の予測(要介護者の予測を含む)、  
物品販売事業、介護事業、交通移動支援、空き家対策等計画案で設定された目標項目にかかわる様々な社会資源の状況と将来に向けてのニーズ予測等についてのアセスメントが行われ、それに基づいて一定の目標と実施の手順(実施に当たる事業者の提案を含む)のたたき台(以下「計画案たたき台」という)が一定の能力を持ったコーディネート組織により作成される必要がある
- ii) まちづくりの話し合い組織の設置  
地域住民を概ね代表するまちづくりの話し合い組織(以下「話し合い組織」という)が設置される必要がある
- iii) 話し合い組織の意見の反映と透明な手続き  
コーディネート組織が計画案たたき台を作成する過程において、話し合い組織の意見を常に聞き、それを反映するように努め、事業実施を担当する事業者の候補案については客観的にみて適正に事業実施できる能力を確認するなどの透明な手順をとることを必要とする



iv) 行政指導の関与

計画案たたき台の作成の過程で、計画の実施の過程で介護事業所の指定。規制緩和等公的な手続きを必要とする事業については、その手続きを担当する市町村等の行政の指導を仰ぎ、それを踏まえたものとする必要がある。

②第二段階(共同体(コンソーシアム)の形成と計画決定)

i) 事業実施のための適正な共同体(コンソーシアム)による計画の決定

計画案たたき台が一定の熟度に達する過程で適正な規約を持った複数の主体からなる共同体(コンソーシアム))を確定し、その下で計画を決定し、それを本マネジメント基準によって認証する。

ii) 共同体(コンソーシアム)の構成要件

コーディネイト組織、話し合い組織及び計画の目標実現のための事業者により構成され、事業計画の実施についての役割分担と進め方が適正に実施できる規約を有することが必要。

(注)このマネジメント基準は、地方の小さな市町村にあっては対象地域を市町村全域を適用対象とすることもあり得るので、その場合は、市町村を含むコンソーシアムも想定される。

iii) 共同体(コンソーシアム)の事務局

コーディネイト組織が事務局を務めることが基本。

③第三段階(実施状況の評価)

i) 実施状況の評価

原則として3年に1回再認証を行う。

ii) 計画の見直し又は取り消し

事業実施の過程で生じた事態に対応して計画を修正する。計画の修正では、目標が実現できな場合は、認証を取り消す。

## IV. 認証事業導入のための検討状況

### 1. 東大研究会関係での実践状況

- (1) 柏市UR豊四季台団地→地域医療福祉拠点の整備とミックスシティ構想の組み合わせとしての一つのモデル
- (2) 横浜市大和ハウス上郷ネオポリス→民間認証事業の導入の検証作業中

### 2. 民間認証事業の具体的スキームの検討

東京大学高齢社会総合研究機構まちづくり標準化研究会で、認証事業専門家とも協議を開始の予定

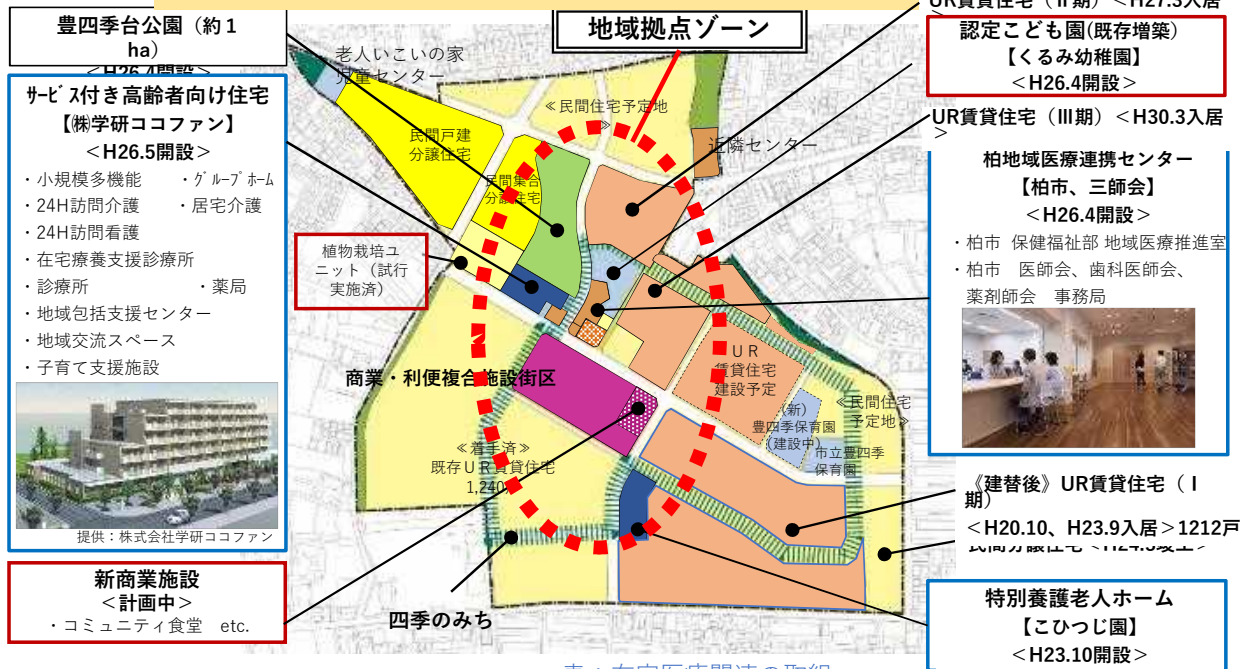
### 3. 国際的な動き

ISOでイギリスの多世代まちづくりガイドラインの提案がなされており、日本の対応も迫られている

# 豊四季台団地再生事業の概要

東京大学高齢社会総合研究機構  
産学連携プロジェクト（検討用資料  
より）

- 高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのための在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充
- 住民の交流の場となる地域拠点ゾーンの整備
- 優れた住環境づくりを先導する景観形成と低炭素まちづくりへの取組み



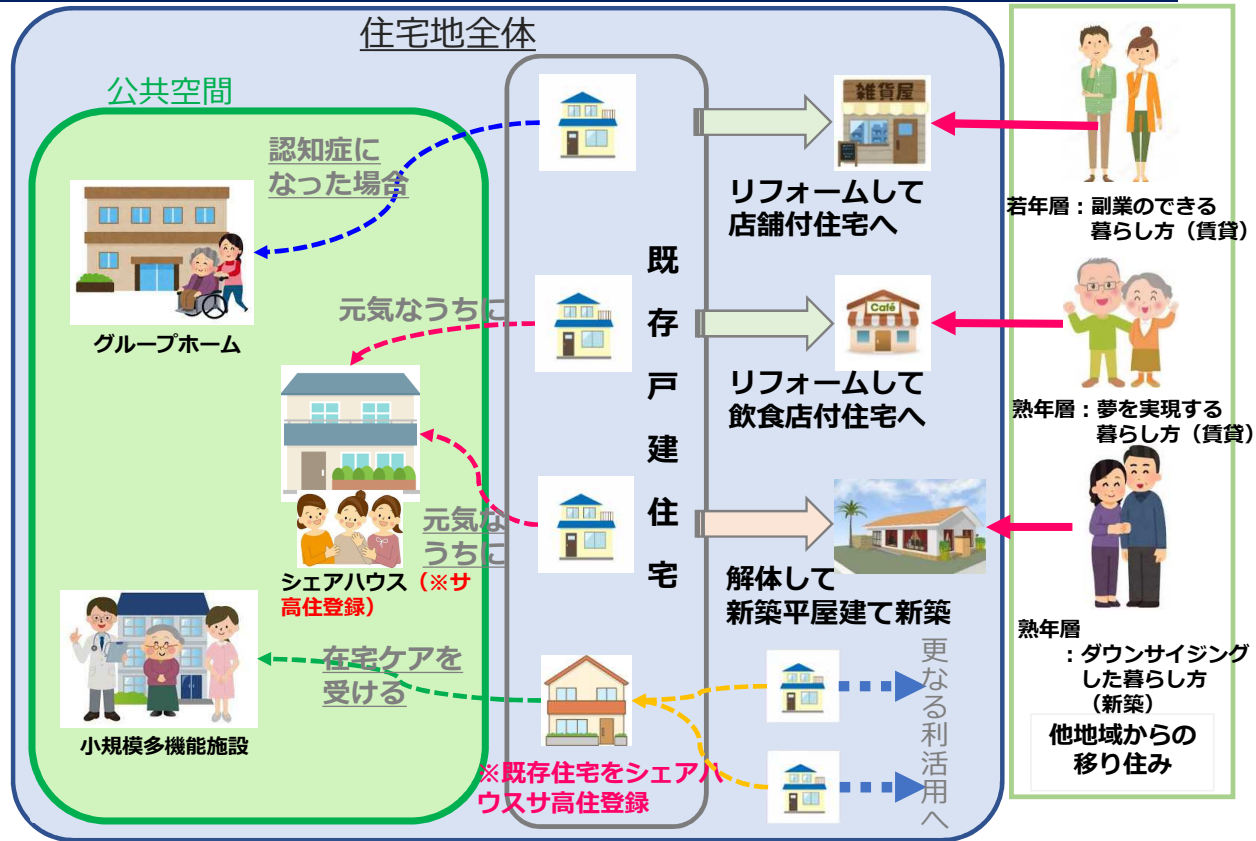
# 上郷ネオポリスマちづくりの経過



野七里テラス



# 住替えと新たなライフスタイルによる移住のイメージ



# Smart Multigenerational Neighbourhoods - Guidelines and Requirements 【 Proposal outline】

## 【抜粋】

### 4 General design considerations for smart multigenerational neighbourhoods

- This clause sets out the key life course stages and the main human abilities, functional levels, social need associated with each stage that should be considered as part of any multigenerational approach. (editing note: for a similar example see ‘General design considerations’ in ISO 21542:2021.)

### 5 The neighbourhood and smart multigenerational design at key spatial scales

- This section highlights the role of the ‘neighbourhood’ as a critical spatial unit that contains all the main elements to support and promote multigenerational living. It briefly identifies the spatial scales above the neighbourhood level including the district, town, or city, while also outlining the scales within the neighbourhood, or the typical main components of a neighbourhood, including streets, blocks, sites, and buildings. Digital infrastructure (see clause 9) and various business, service and financial models that enable and provide continued support for Smart Multigenerational Neighbourhoods (see clause 10) may be applicable across all scales or relate to one specific scale such as single building. This section illustrates the spatial structure and interconnected nature of the neighbourhood and demonstrates the need for integration and connection as part of any multigenerational approach. (editing note: diagram would be useful to illustrate key spatial scales)