

## 第112回 運輸政策コロキウム

多世代ミックス居住型沿線まちづくりに関する研究  
—東京圏を事例として—

平成24年9月20日 運輸政策研究機構 大会議室

1. 講師——梶谷俊夫 前運輸政策研究機構運輸政策研究所研究員

2. コメンテーター——湧口清隆 相模女子大学人間社会学部社会マネジメント学科教授

3. 司会——杉山武彦 運輸政策研究機構運輸政策研究所長

## ■ 講演の概要

## 1——研究の背景・目的

国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(2007年5月)」によると、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)の総人口は、2015年頃より減少し、65歳以上の人口が総人口に占める割合である高齢化率は、2030年には30%になると推計されている。

地域において人口減少や少子高齢化が進むと、「高齢者の独居世帯の増加」、「空き家・空き地の増加による都市環境の低下」、「生活サービス施設(店舗・学校・病院等)の減少」、「地域コミュニティの崩壊」、「地域活力の低下」、「税収減少・福祉医療等のコスト増大」など、様々な問題が生じることとなる。

人口減少・少子高齢化時代のまちづくりであるが、社会資本整備への財政的制約や環境問題などから、コンパクトな都市構造とすることが必要で、高密度な鉄道ネットワークが形成されている大都市

圏では、公共交通への利用転換を促進し、駅を中心としたまちづくりを進めることが有効である。

そして、子育て世帯から高齢者まで、幅広い年齢階層の人が居住するまちづくりを進めていくことが、次に挙げる3つの点から望ましいと考える。

- ①同時期に同世代の人々が大量に住み始め、急速に高齢化したニュータウンと異なり、地域の人口や年齢構成が変化しにくい為、多世代向けの生活サービスが維持され、住み続けやすい点
- ②多様な人材がいることで、多様な役割により地域コミュニティ活動が継続されたり、多様なライフスタイルにより日中の活気も保たれたりする点
- ③世代間交流がされやすく、「家族や学校など限定された人間関係の拡大」、「高齢者の社会的孤立の防止」、「高齢者の能力・英知・経験の社会的活用」、「交流を通じての地域社会の統合」、「歴史的・文化的交流と伝承」、「育児の負担感削減」等の効果がある点

以上より、鉄道沿線を中心に、若い子育て世帯から高齢者まで幅広い年齢階層の人が生活し、世代間交流が活発に行われるまちづくりが今後重要と考えられ、本研究では『多世代ミックス居住型沿線まちづくり』とこれを定義する。

沿線のまちづくりであるが、住民、地元、自治体、大学、NPO、鉄道事業者、ディベロッパーなど様々な主体が関わっており、効果的に行うためには、役割分担、主体間の連携・協働が不可欠である。特に鉄道事業者は、「駅・駅周辺のスペースをもつこと」、「多様な事業を行っており総合的な取組が可能なこと」、「沿線の魅力向上は収入増に繋がり、インセンティブが働くこと」等から、キープレイヤーと考えられる。

本研究では、東京圏における鉄道沿線の人口構造の違いと要因の分析、および多世代がミックスして居住することを誘導する施策の体系化と事例整理を行った。そして現状の課題を抽出し、今後重要となる取組について述べる。

## 2——東京圏の人口推移分析

## 2.1 分析内容

国勢調査の年齢(5歳階級)別人口を用いて、東京圏の人口の時系列推移分析(自然増減、社会増減(転入—転出)の算出等)を行った。沿線単位での分析は、1980年からデータのある3次(1km)メッシュデータを、駅・地域単位での分析は、詳細な地域データがある小地域データ(基本単位区別および町丁・字等



講師：梶谷俊夫



コメンテーター：湧口清隆

別)を用いた。

## 2.2 沿線単位での分析結果

東京近郊の主に都心から放射状に延びる18路線を対象とした。各路線の沿線人口は便宜的に駅から2km以内に中心のある3次(1km)メッシュデータの人口の集計として分析した。

1980年から2005年の25年間の推移から、沿線を図-1のとおり分類した。

また2000年、2005年の小地域データを紐付け、年齢(5歳階級)別に社会増減を算出しGISで分析した。近年各ライフステージで増加していると想定される地域および沿線を表-1に示す。

若い世代の転入(一時的含む)が少ない路線	若い世代の転入(一時的含む)が多い路線
東武伊勢崎線 JR常磐線 JR総武線 JR東北線 京急本線 京成本線 相鉄本線	小田急小田原線 東武東上線 西武池袋線・西武新宿線 メトロ東西線・有楽町線 JR京葉線・中央線 京王線 東急東横線・田園都市線
高齡化しやすい沿線	高齡化しにくい沿線

■図-1 人口推移の違いによる沿線の分類(1980→2005年の特徴)

## 2.3 駅単位での分析結果

駅勢圏人口は便宜的に最寄駅となる小地域データの人口の集計とし、人口が5千人以上の1,223駅を対象に分析した(表-2参照(濃い網掛け部分は現地踏査実施))。

### (1)平均年齢が低い駅(05年)

京葉線、東西線、京王相模原線、ブルーラインに平均年齢が低い駅が多い。

#### 例. 海浜幕張駅

西欧風の集合住宅で統一、公園等も充実。日中には人通りが少なく閑散。

### (2)平均年齢低下駅(00→05年)

都心回帰の傾向が結果に出ている。

### 例. 人形町駅

新築集合住宅が多く建設。街並み誘導型地区計画により建替ルールが定められ、住居を設けると容積率が緩和。

### (3)高齡化率上昇駅(00→05年)

#### 例. 辰巳駅

1967~69年建設の大規模都営住宅(9.8ha:60棟2,087戸)があり、老朽化。14階建の保育園・高齡者施設併設住宅(12棟2,940戸)に順次建替予定。

#### 例. 検見川浜駅

地区毎で戸建、集合住宅地区が明確。駅から離れた地区は店舗が少ない。

■表-1 ライフステージ別 主な増加地域・関連路線(2000→2005年の特徴)

ライフステージ	増加地域	関連路線
入学(大学等)	多摩方面 ※多くの大学が立地	JR中央線、小田急小田原線、京王線、西武新宿線、西武池袋線、東武東上線
入社	都区部(北西部除く) 江戸川区、浦安市、市川市、川崎市、さいたま市 ※勤務地にアクセスの良い地域	メトロ東西線、JR総武線、JR京葉線、京急本線、東急東横線、JR東北線
結婚・家の購入	中央区、江東区、江戸川区、浦安市、港区、目黒区、品川区、港北NT周辺 ※近年開発が行われている	JR京葉線、メトロ東西線、メトロ有楽町線、京急本線、東急東横線、田園都市線

■表-2 駅勢圏別の人口分析結果

順位	平均年齢が低い駅(05年)			平均年齢が低下した駅(00→05年)			高齡化率が上昇した駅(00→05年)		
	駅名	路線名	年齢(歳)	駅名	路線名	低下(歳)	駅名	路線名	上昇(pt)
1	海浜幕張	京葉線	31.7	人形町	都営浅草・日比谷線	3.9	辰巳	有楽町線	8.5
2	中央大学・明星大学	多摩モノレール	32.1	八丁堀	日比谷・京葉線	2.5	松飛台	北総線	8.0
3	八王子みなみ野	横浜線	33.1	千葉市役所前	千葉都市モノレール	2.2	高根公団	新京成線	7.9
4	葛西臨海公園	京葉線	34.3	神奈川	京急本線	1.4	千城台北	千葉都市モノレール	7.5
5	センター南	ブルーライン	34.3	芝公園	三田・大江戸線	1.3	検見川浜	京葉線	7.2
6	京王堀之内	相模原線	34.4	黒川	小田急多摩線	1.3	高島平	三田線	7.1
7	おゆみ野	京成千原線	35.2	浜町	都営新宿線	1.2	松が谷	多摩モノレール	7.1
8	センター北	ブルーライン	35.2	品川シーサイド	りんかい線	1.1	勝田台	京成本線・東葉高速線	7.0
9	若葉台	相模原線	35.5	印旛日本医大	北総線	1.1	すすかけ台	田園都市線	6.9
10	南大沢	相模原線	35.9	横浜	各社路線	1.1	滝不動	新京成線	6.9
11	妙典	東西線	36.0	南船橋	京葉線	1.0	京成大和田	京成本線	6.9
12	葛西	東西線	36.0	県立大学	京急本線	0.9	並木北	シーサイドライン	6.8
13	印西牧の原	北総線	36.2	天王洲アイル	東京モノレール・りんかい線	0.9	新習志野	京葉線	6.7
14	多摩境	相模原線	36.2	麻布十番	大江戸・南北線	0.9	下飯田	ブルーライン	6.6
15	東川口	埼玉高速・武蔵野線	36.2	東松戸	北総・武蔵野線	0.9	学園前	京成千原線	6.5
16	浦安	東西線	36.4	豊洲	有楽町線	0.9	船橋日大前	東葉高速線	6.5
17	新浦安	京葉線	36.4	神奈川新町	京急本線	0.9	平山城址公園	京王線	6.4
18	公津の杜	京成本線	36.5	春日	三田線	0.8	馬堀海岸	京急本線	6.4
19	新小平	武蔵野線	36.5	泉岳寺	都営浅草線	0.7	江古田	西武池袋線	6.4
20	恩田	こどもの国線	36.5	芝浦埠頭	ゆりかもめ	0.7	上総三又	小湊鉄道線	6.3

2.4 地域単位での分析結果

(1)高齢化が進んでいる地域

①1955～74年頃(昭和30～40年代)に建設の大規模集合住宅

例. 多摩ニュータウン, 高島平, 松原団地

②建築規制の厳しい戸建地域

例. 田園調布, 成城, 井の頭, 横浜山手

(2)人気のある地域の特徴

各社調査の「住みたいまちランキング」で, 多世代から支持されている吉祥寺は, 写真1の通り, 日中, 多世代が回遊し活気がある。①多様な店舗や街路, ②公共交通(鉄道・バス)の充実, ③大きな公園(井の頭公園)があり自然環境が良いこと等が要因と想定される。

(3)駅からの距離による影響

各路線における駅から1km圏と1～2km圏域の生産年齢人口の変化率をみると, 1980→1985年は駅から1～2km圏域の増加率が高い路線が多いのに対し, 2000→2005年は駅から1km圏の増加率が高い路線が多い。また1980→1985年より2000→2005年の方が増加率は低く, 減少する路線もみられる。

2.5 東京圏の人口推移分析まとめ

- 沿線により若い世代の転入に差があるのは, 就学, 就労地域へのアクセス, 住宅供給, 沿線イメージなどが影響
- 分譲, 同一タイプの住宅, 同一時期の入居, 建築規制等により新規の住宅供給が少ない地域は, 若い世代の転入が少なく, 高齢化が進行
- 多世代が住みたい街は, 商業施設, 交通利便性, 自然環境等が充実
- 駅から距離のある地域は, 生産年齢人口の減少, 少子高齢化の進行が懸念

3 多世代居住を促進する施策の体系化と事例

施策を「高齢化住宅・地域における若い世代の転入促進」と「多世代が居住す

る住宅・地域づくり」に分類し, 表一3, 表一4に整理した。特徴的な事例を紹介する。

3.1 高齢化住宅・地域における若い世代の転入促進

(1)若い世代への住宅供給

「高齢者住宅の賃貸の促進の例」

マイホーム借上げ制度

(一財)移住・住みかえ支援機構が, 住宅を貸したい人と終身借家契約を結び, 借りたい人に3年の定期借家契約で相

場より10～15%安い賃料で貸す制度。原則50歳以上の住宅が対象。鉄道事業者では京王, 南海, 京阪が参画。全国展開の割に開始4年間の実績は約200件と少ない。貸し手, 借り手のメリットが小さい点が課題となっている。

「高齢者住宅の売買の促進の例」

ア・ラ・イエ

住宅の所有者と契約しリフォーム後, 共に販売する東急電鉄の事業。住宅を売る人は, 100%買取り保証や瑕疵担保責任の免責等, 買う人は, 新築同様の物



■写真1 吉祥寺の街並み・交通・公園(平日)

■表一3 高齢化住宅・地域における若い世代の転入促進

	施策	取組例	主体例
若い世代への住宅供給	集合住宅建て替え	ニュータウン,	ディベロッパー他
	集合住宅リノベーション	都営・県営住宅等	
	再開発	工場・社宅・寮等	
	子育て世代向け住宅促進	認定マーク制度	自治体, 民間事業者
転入時の優遇等	高齢者住宅の賃貸促進	マイホーム借上げ制度	移住・住み替え支援機構, 京王電鉄, 南海電鉄, 京阪電鉄
	高齢者住宅の売買促進	リフォーム(リファービッシュ)+販売(ア・ラ・イエ)	東急電鉄
	高齢者の住みかえ先の供給・情報提供	シニア住宅等	ディベロッパー他
	助成等	住まいの相談窓口	東急電鉄他
若い世代に魅力的な地域づくり	子育てでサービスの充実	仲介料等の助成	23区(一部), 横須賀市, 大学・NPO
		引越経費の助成	北区, 新宿区, 台東区
		ローン利率の優遇	新宿区, 文京区
		優先入居	埼玉県
若い世代に魅力的な地域づくり	子育てでサービスの充実	工夫	東京都(住宅供給公社), UR都市機構
		優先申込	
		抽選倍率優遇	
		学生の入居募集	兵庫県
若い世代に魅力的な地域づくり	子育てでサービスの充実	若い世代向けの生活サービス・交通サービスの充実	自治体, 民間事業者, 鉄道事業者, NPO等
		子育てで交流広場	自治体, 民間事業者, 鉄道事業者, NPO等
		保育園	
		幼稚園	
若い世代に魅力的な地域づくり	子育てで関連助成の充実	学童保育	
		小・中学校	
		医療費助成	自治体
		幼稚園・保育園助成	
		出産時のお祝い	

■表—4 多世代が居住する住宅・地域づくり

	施策	取組例	主体例		
多世代が同居する住宅の供給	二世帯住宅等の推進	各種助成	自治体		
		ローン優遇	埼玉県・銀行		
建築規制緩和		福岡市			
多様なニーズにあう住宅デザイン開発		住宅メーカー			
	多世代型コレクティブハウス(シェアハウス)の推進	事業(希望)者・居住(希望)者への支援	NPO法人 コレクティブハウジング社		
集合住宅・地域での住宅の工夫	異なるタイプの住宅を供給	高齢者向けと子育て世帯向け等, 異世代向けの施設を併設	自治体, ディベロッパー		
		分譲と賃貸			
		戸建と集合住宅			
		多様なタイプの間取			
	計画的な住宅開発	住宅の供給時期をずらす(多様な世代が住むように)			
	住みかえ活性化	最初に入居した年齢層と異なる年齢層の入居促進			
親族の近居促進	助成等	家賃	千代田区		
		転入・転居費用(ポイントによる提供)	品川区		
		登記費用	北区		
	優先入居	敷金減免	UR都市機構		
		抽選倍率の優遇			
近居応援キャンペーン	二世帯が同一マンション契約で商品券提供(各世帯10万円)	ディベロッパー(三井不動産レジデンシャル)			
近居仕様の住宅	近居を想定した住宅デザイン開発	住宅メーカー			
多世代に魅力的な地域づくり	生活サービスの充実	商業	多世代向け店舗の充実	自治体	
		医療	駅一体型病院整備	民間事業者	
		福祉	高齢者向け住宅の整備	鉄道事業者	
		公園	遊び場・憩い空間の整備	その他	
		教育施設	カルチャースクール・大学誘致		
		文化施設	図書館等の整備		
		治安・安全性	セキュリティサービス等		
		賑わい・交流	イベント等の実施		
	交通サービスの充実	安全性の確保	ホームドア	鉄道事業者	
			相互直通運転(乗継利便性)		
			新線・新駅建設		
		交通サービスの充実	駅における各種施設の充実	他交通事業者	
			速達性向上		急行運転等のダイヤ変更
			快適性向上		車内混雑解消・着席サービス
			アクセス改善		バス等, 他モードの充実
		駅前広場等の充実	自治体・鉄道		

件を安く買え,アフターサービスや10年長期保証等がある点がメリット。「家を持って余している」「歩くのがつらい」シニア層と「環境良くゆとりある戸建が良い」若い層の入替により地域の衰退を防ぐ。実績は年に数～数十件程度。

#### (2) 転入時の優遇等(助成・優先等)

「工夫の例」

##### 学生の入居募集

兵庫県明石舞子団地において, 団地活性化の為, 団地内に居住し, 団地内の交流拠点やNPO法人へ参加または当団地をテーマにした論文を執筆する大学生を兵庫県が募集。学生の公営住宅入居は通常認められていないが, 特例で国

が認める。家賃補助はないが3名入居。

#### (3) 若い世代に魅力的な地域づくり

「子育てサービスの充実の例」

##### 鉄道事業者の子育て支援サービス

保育園, 幼児教室, 学童保育, 交流広場, 改札機通過時メール配信, 子育て世帯向け地図の提供, 相談, 送迎, ベビーシッター, 家事手伝い等, 近年様々な取組があるが, 沿線毎, 駅毎にサービスに差。

「子育て関連助成の充実の例」

##### 医療費助成

助成内容は1都3県や, 23区, 政令指定都市により大きく異なる。幼稚園・保育園の入園料, 保育料助成も同様。

#### 3.2 多世代が居住する住宅・地域づくり

##### (1) 多世代が同居する住宅の供給

「二世帯住宅等の促進の例」

##### デザイン開発

旭化成ホームズが2.5世帯住宅(親・子世帯と兄弟姉妹が暮らせるデザイン)を開発。未・晩婚の子増加が背景。

「多世代型コレクティブハウス\*促進の例」

\* 個別の居住空間の他に, 居間や台所など共同で使用する空間を備えた住宅。事業支援

NPO法人コレクティブハウジング社が, 事業希望者や居住希望者を募集し, 実施決定後は, プラン決定や運営支援等実施。住宅見学会にて居住者の方々に住んでいる感想を伺ったところ, 「様々

な世代と接し、子供が成長」,「震災後も安心だった」等の声があった。

## (2)集合住宅・地域での住宅の工夫

「異なるタイプの住宅供給の例」

### 北九州市戸畑区

分譲と賃貸,高齢者向け住宅,老人ホーム,デイサービス,保育所を組合せ。

## (3)親族の近居促進

結果として地域の多世代居住を促進

「助成等・優先入居の例」

### 家賃助成(千代田区)

親世帯と近居する子育て世帯などに対し家賃助成。助成期間は最大8年間で,末子が18歳になる年度まで。例えば,18歳以下の子が2人の場合,1年目は5万円,2年目は4.5万円が毎月助成。

### ポイント提供(品川区)

親世帯と近居の場合,引越代金,登記費用,仲介手数料等の費用を申請するとポイント(最大10万ポイント)付与。ミュージカル鑑賞券,ランチクルーズ利用券,品川区内共通商品券等に交換可能。敷金減免・倍率優遇(UR都市機構)

高齢者世帯が同じ団地や隣接市町村に住む場合,特定の40団地では,敷金の減免や優先申込,その他の団地でも,抽選倍率の優遇がある。高齢者世帯と支援する世帯が同時に団地に入居する場合も抽選倍率の優遇がある。

## (4)多世代に魅力的な地域づくり

「生活サービスの充実の例」

### 鉄道事業者の高齢者向けサービス

デイサービス,介護付老人ホーム,病院,訪問介護,家事手伝い,付添,セキュリティサービス,高齢者用賃貸住宅,送迎サービス等があるが,子育てサービス同様,沿線毎,駅毎にサービスに差。

## 3.3 海外事例

海外での多世代居住・共生に向けた取組を調べたところ,高齢化率が日本同

様に高いドイツにおいて行われていることがわかった。ドイツでは,共に「多世代の家」という名の2種類の施設を推進しており,1つは多世代居住の集合住宅で,もう1つは多世代が交流できるコミュニティ・センターである。後者は,年間最高4万ユーロの助成があり,2010年時点で500以上の施設がある。食事をとり会話するオープンミーティング,文化・教養等のプログラム,生活支援,家庭支援サービス等実施されている。

ドイツの中でも,南西部にあるバーデン・ヴュルテンベルク州の州都で,人口約60万人,都市圏で約100万人の工業都市であるシュトゥットガルトでは,シュトゥットガルト世代協定という指針が定められ,全ての世代が活気ある生活を送るために必要な12の取組が示され(表一五参照),市内には様々な「多世代の家」があることがわかった。

2012年3月に,シュトゥットガルトの職員の方に,市内にある様々な種類の「多世代の家」を車で案内してもらい,現地の視察,ヒアリングを行った。その概要について,表一六に示す。

多世代居住の集合住宅においては,1階のコミュニティルームで居住者の方々から話しを伺うことができたが,多世代と暮らすことで活気があり満足している

■表一五 シュトゥットガルト世代協定(12の目標)

- ①子供に最もやさしいまちとする。
- ②安全な環境において自立的な生活を保障する。
- ③たくさんの出会いを提供する。
- ④個々の自発性と自助のネットワークを促進する。
- ⑤地域内のネットワークをうみだす。
- ⑥生涯学習のための教育の提供を促進する。
- ⑦青少年に公平な機会を与える。
- ⑧家族と仕事のワークライフバランスを達成する。
- ⑨高齢者の能力と人生経験を特に職業において引き継ぐ。
- ⑩都市の持続可能な都市開発を通じて,生活基盤を確保する。
- ⑪公平な分配政策と徹底した負債削減を行う。
- ⑫自由意思に基づく社会参加を通じて,個人的な豊かさを実現する。

とのことであった。多世代居住の集合住宅が促進されるために重要な点を聞いたところ,住宅の設備としては多様な間取りやコミュニティルームがあること,ソフト面では自治体のサポートがあること等を挙げていた。当住宅の土地は市より安く売却してもらったとのことであった。

## ◆海外視察のまとめ(感想)

- ・様々なコンセプト・世代の組合せ
- ・多世代交流の様々な仕掛けづくり
- ・多世代交流施設の利用者が多い。
- ・補助(助成等)の事例も多い。

## 4——課題整理

多世代居住を促進する各施策の課題と今後期待される取組を表一七に示す。

## 5——提言

多世代ミックス居住型沿線まちづくりで重要なポイントを3つ述べたい。

### (1)多世代ミックス居住を促進する施策の総合的な実施

佐倉市のユーカリが丘(約245ha)は,山万(株)が一社で開発し,長期的なまちづくりがされている。人口,年齢構成,乗降客数,消費動向等にあわせ,鉄道,商業,住宅等を設ける「街の成長管理」,多様な住宅供給,子育て・高齢者サービス,タウンパトロール,沿線内住みかえ支援等「多世代が集う暮らしやすいまちづくり」,住民,行政と連携した「三位一体のまちづくり」等を実践している。様々な主体が関係している他の沿線において,総合的な取組は重要である。

### (2)まちの顔・拠点としての駅(周辺)の充実(地域の人が集い交流する拠点)

駅・駅周辺は,交通の拠点だけでなく,まちの顔・拠点でもある。多世代が集い交流できる施設やしかけづくり,住みたいと思える駅・駅周辺づくりは重要である。

■表-6 シュトゥットガルトの事例(視察箇所)

	多世代の家ヘスラハ(地名) Generationenhaus Heslach	多世代の家ウエスト(地名) Generationenhaus West	アンナ・ハーク更なる多世代の家 Anna-Haag- Mehrgenerationenhaus	多世代の家カン(地名略称) Generationenhaus CANN	多世代居住集合住宅(隣接) ①Wabe-Haus(ハニカム住宅) ②Haus Mobile(住宅モビール) ③Haus MOZAIK(住宅モザイク)
開始年	2001年	2001年	1976年 (現建物:2007年)	2010年	2001年 Wabe-Haus 2005年 Haus Mobile 2009年 Haus MOZAIK
経緯等	事業家のシュミット兄弟が寄付した財産でシュトゥットガルト市が建設した施設(財団の4番目の住宅) シュトゥットガルト市が運営	事業家のシュミット兄弟が寄付した財産でシュトゥットガルト市が建設した施設(財団の3番目の住宅) シュトゥットガルト市が運営	女性啓蒙活動家アンナ・ハークが、第二次世界大戦後、女性の平等と生活改善のため、単身少女の寮を建設。近所の子供を世話するホールや青少年図書館をつくったのを契機に、多世代交流施設に	-	①→公庫からの融資、土地をシュトゥットガルト市から安く提供 ②③→ハニカム住宅とのコラボレーション、隣接して建設
コンセプト	子、青年、大人、親、高齢者、障害者、健常者、出身が異なる人等が互いから学べる施設(全ての人が参加、活動できるように誘導)	老若男女、全国籍の人々のための会議、交流や生涯学習のための場所	高齢者と若者の出会いから生じる活気あるコミュニティの促進	老いと若きと一緒に 青少年と子供・子育て世代の交流(オープンスペースや建物内でイベントやコンサートの実施)	多世代で居住し交流し暮らす住宅(様々な国の人が居住しており、多文化、多様性も意識)
主な施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ケアセンター:多発性硬化症等、ケアが必要な高齢者、若年者が居住</li> <li>■ファミリーセンター:育児中の人が情報や経験の交換、交流が可能な場。オープンミーティングの他、様々な年齢の子を対象とする活動が実施 喫茶、食堂、リサイクルショップ、保育所等あり</li> <li>■イニシアティブセンター:個人・団体が無料で利用できるスペースがある。利用する代わりに、施設利用者にプログラムを提供する仕組み。65の個人・団体が、年間約4,000回イベント実施</li> <li>■シェアハウス:異世代の障害者、健常者が一緒に生活する賃貸住宅</li> <li>■喫茶スペース:1階の玄関横に設置された無料で喫茶できるスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■保育所・学童保育:0~14歳の140名が入所</li> <li>■親子センター:育児中の人と交流する場(近所の世代の統合)子供と一緒に、日常生活の中で両親を支援リサイクルショップあり</li> <li>■養護住宅:2人1組の高齢者が居住するシェアハウス(10部屋、20名)(寝室、浴室、プライベートリビングは独立)</li> <li>■高齢者ケア協会 地域の高齢者、病人の看護(在宅医療等の提供)</li> <li>■喫茶店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■老人ホーム</li> <li>■青少年職業訓練施設:老人ホーム、レストラン等で仕事を行うことで訓練する</li> <li>■保育所:世代間交流等、多様なプログラムを実施。</li> <li>■在宅介護、家事サービス提供</li> <li>■レストラン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■青少年の家:レコーディングスタジオ、ライブハウス、絵画、工作、ダンス等の活動ができるスペースあり</li> <li>■家族の家:子育ての広場や、体操等できるホール</li> <li>■オフィス</li> <li>■ユースホステル:155名宿泊(2人部屋×3室、3人部屋×11室、4人部屋×29室)</li> <li>■喫茶店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■Wabe-Haus:15戸、40~125m<sup>2</sup> 12戸の賃貸住宅 3戸の分譲住宅</li> <li>■Haus Mobile:24戸 14戸の助成のある賃貸住宅 6戸の手頃な価格の分譲住宅 4戸の住宅 125m<sup>2</sup>のコミュニティルーム(誕生日や家族の祝い等、パーティ開催。月一回、ランチの会合、Wabe-Haus、Haus MOZAIKの住民も招待)</li> <li>■Haus MOZAIK:27戸、43~115m<sup>2</sup> 12戸の助成のある賃貸住宅 15戸の住宅 150m<sup>2</sup>のコミュニティルーム</li> <li>■中庭:3住宅の交流の場</li> </ul>
写真					

写真:一部シュトゥットガルト市資料あり

■表一 多世代居住を促進する各施策の課題

施策	課題	今後期待される取組	
高齢化住宅・地域における若い世代の転入促進	①若い世代への住宅供給	高齢者の住みかえ促進事業は、事業規模に比べて実績が少ない。	住みかえの多様なプラン提供等、さらなる工夫が必要（慣れ親しんだ地域に住み続けたい人も多いことも考慮）
	②転入時の優遇等（助成・優先等）	高齢化住宅地域で居住する学生を募集する取組等、工夫している事例は多くはない。	学生の活用は、学生、地域および住宅双方にメリット。専攻に関係ある学生等、希望者はいるはず。関連して、まちづくりに参加する学生を募集する取組等も有効
	③若い世代に魅力的な地域づくり	子育て世帯向けのサービス、助成は、沿線・地域によって偏りがある。	サービス、助成のレベルが低い地域は、拡充を行う等、努力が必要
多世代が居住する住宅・地域づくり	④多世代同居型住宅の供給	多世代型コレクティブハウスは供給数が少ない。	居住するメリットはあり、市場メカニズムにのった住宅供給を期待
	⑤集合住宅・地域での住宅の工夫	世代バランスを考慮していない事例が多い。	若い世代が特定の住宅・地区に集中しない工夫が必要
	⑥親族の近居促進	近居促進の施策および種類はまだ少ない。	ニーズは高く、上手く仕掛けづくりができれば有効
	⑦多世代に魅力的な地域づくり	若い世代をターゲットとする駅施設が多い。	地域の特性やニーズを踏まえて、多世代利用・交流を考えた駅づくりも重要
		駅から距離のある地域で、今後生産年齢人口が減少すると推定される。	端末交通との連携で利便性を挙げ、若い世代を確保する取組も必要
	多世代交流を意識した取組はまだ少ない。	多世代交流の仕掛けづくりの促進	

「多世代が集い交流できる施策の例」

- ・多世代の家、多世代交流館（三田市）
- ・地域の人々が利用できる会議室・ホールの設置（横浜市日吉本町駅）
- ・駅構内自由通路にまちの様々な企画やイベントが行える空間、交流拠点となる駅前広場（宮崎県日向市駅）

### (3)自治体と鉄道事業者の連携強化

河内長野市と南海電鉄は、2011年5月に、まちづくり、教育・子育て支援、定住・転入の促進、観光振興等を連携する協定を締結。また横浜市と東急電鉄も2012年4月に協定を締結し、郊外住宅地における課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを協働で推進。8月には、枚方市と京阪電鉄が協定を結んだ。自治体と鉄道の連携により、駅を拠点とするまちづくりが実現できる。さらには、地元、大学、NPO、デイベロッパー、民間事業者等、各主体とも連携を行うことで、魅力的なま

ちが実現できると考える。

## ■ コメントの概要

### 1—はじめに

わが国の人口は徐々に減少しており、将来高齢者の定義を65歳と考えると高齢化率は現行で24%である。また、大学生などの若い世代が高齢者となる時点では45%程度とすさまじい勢いで高齢化が進んでいくと予想される。高齢化率が40%を超えると鉄道に乗客がいない状況にもなりかねない。

そのような状況の中、例えば高齢化率が高い鳥取県では交流人口を増加させるために、漫画によるまちおこしやスポーツ施設や会議場を建設し、まちの中に若い世代を増加させるような施策を行っている。また、若桜鉄道の若桜駅ではSLを駅構内に配置し、見学者から料金を収集して鉄道を維持する資金としたり、訪れる人に鉄道を利用してもらい利用者数の増

加につなげたりするなどの施策を行っている。その他にも、若桜鉄道では、鉄道のみで人を集めることは困難であると考え、隼駅をバイクの隼の聖地とした。このバイクを購入した人は隼駅を訪れるようにとメーカーがアドバイスをしていることもあり、隼駅を訪れる人が増加し、8月8日には隼駅まつりを催している。

なぜこのような例を挙げたかという点、全国各地に似たような商店街があるように、ともすれば金太郎飴のようなまちづくりとなってしまうのではないかと、様々な文化をうまく取り入れることで、異なるまちづくりができるのではないかと思うからである。

### 2—差別化の視点

金太郎飴のような形になることを避けるためには、差別化の視点が必要である。ただし差別化は、まちづくりの成功・失敗の結果であってはならない。そのため、無限に差別化ができるものが必要である。無限の差別化を可能にするまちづくりの鍵としては「文化」である。特に鉄道では、沿線によって文化が異なり、ブランドがある。そのような中、駅の個性化を行う必要性があると考えられる。

例えば近年、鉄道会社によって遊園地に対する考え方が大きく異なることが挙げられる。東急電鉄や小田急電鉄には過去に遊園地があったが、現在は存在しない。一方、京急電鉄には油壺マリパーク、東武鉄道には東武動物公園、京阪電鉄には枚方パークがある。ある沿線では動物とのふれあいを大切にすることで個性化をし、他方では現代的な文化によって個性化をするといった「文化」で差別化を行っている。このように無限の差別化を行わないと金太郎飴のような「まち」になってしまうのではないかと危惧している。

### 3—梶谷講師への質問・論点

梶谷講師の報告は、高齢化していく中

でどのようなまちづくりを行ななければならないのかを、その担い手は誰か、そのために必要な具体的活動は何かという視点から、データに基づき、国内外の具体的な事例を挙げながら紹介されており、私自身が非常に勉強になった。

### 3.1 質問・論点の内容

報告を受け、質問やディスカッションの中で大きな論点と考えられるポイントを3点挙げたい。

1点目は、多世代ミックス型沿線まちづくりが進むと、地理的条件(地形、気候、自然環境)を除き、どのまちも金太郎飴のような「まち」が形成され、求められる施設も同様なものが多く、個性のない「まち」となる可能性があるのではないか。

2点目は、総人口が減少する中で、多世代ミックス型沿線まちづくりはゼロサム・ゲームなのではないかということである。ある場所では成功する、ある場所では若い世代を引き抜かれるというように、総人口は同じだが、人口の分捕り合戦となる危険性があるのではないか。

3点目は、各担い手により利害やタイムスパン(反応速度、時間に対する視点)が異なる中でどのように調整を行い連携していくのか、仮に連携協定を結んでも協定そのものが空文化する恐れがあるのではないか。

近年、様々な政策の形成において大学は重要視されているが、例えば学生の場合、まちづくりに参加できる期間は2~3年程度である一方で、まちづくりは5年、10年というスパンとなる。そのような中で最初に関わった学生が作ったコンセプトをどのように何世代も引き継いでいくのかという問題や、学生の活動は夏休み等に集中するため、継続性の問題が発生する可能性がある。

また、自治体は本当に長期的なスパンで考えるのであろうか。例えば、自治体の首長が頻繁に交代するところでは、首

長が交代したために計画が皆無ということにもなりかねない。このように利害やタイムスパンが異なる中、どのように調整を行っていくのかということはとても重要である。そのため、どのようなしくみづくりが必要か考える必要がある。理論的なことと言えば、ティプーの「足による投票」理論がうまくいくと成り立つのかもしれないが、成り立ってしまうとつまらないまちづくりになってしまう恐れがある。その他にも、各担い手の利害やタイムスパンが異なることで統一性を欠き、結果として玉石混濁のような形になる可能性がある。

### 3.2 質問・論点に対する回答(梶谷)

1点目に関しては、地理的条件ではない「まち」の個性として、文化、歴史、産業、土地柄等、様々あり、個性は失われなないと考える。多世代が居住することで、「まち」の個性も次世代にしなやかに継承できる。また一方、高齢者や若い世代に特化した「まち」も、魅力が保たれ、持続可能であるならば、そのような「まち」もあって良いと考える。

2点目に関しては、地域間の競争はあり、若い世代を取り合わないということでは難しい。また地域間競争は、「まち」が進歩するためには必要と考える。例えば、若い世代の確保に向け、若い世代が住みやすいまちづくりが行われることは良いことで、出生率の回復にもつながる可能性がある。また地域間ではなく地域内で若い世代の偏りがないようにする施策は、それぞれの地域が良くなる。ゼロサム・ゲームではないと私は考える。

3点目に関しては、連携、協働することで両者共、利益のある取組は必ずあるはずで、主体間がコミュニケーションをとり検討していくことがまずは重要である。協定はその第一歩で、最初は小さな取組からでも、相互に信頼関係を築いていくことで、やがて大きな取組も実現できる。タイムスパンの違いも話し合いで解決できると考える。

## ■ 質疑応答

Q ドイツのシュトゥットガルトの事例は、インタビューでは非常に住みやすいとのことだったが、施設に住居した若い世代はどのような感想を持っているのか。また、運営者は公共交通との近接性などを含め、課題として何か意識をしていたのか教えていただきたい。

また、鳥取の事例では、アニメ等に関心がある人は訪れるが、それに話を合わせなくてはならないのは煩雑だと感じる人もいると思うが、駅、公共交通の拠点に多世代で居住する可能性はどの程度、見込んでいるか教えていただきたい。

A 梶谷:シュトゥットガルトで話をした若い世代は子育て世代。住み心地は直接聞かなかったが、集合住宅内で間取りの広い住宅へ引越して住み続けていると話をされていたので、住み心地は悪くないと思う。

A 湧口:アニメや漫画でも年代の差があり、例えば鳥取の場合は、ゲゲゲの鬼太郎や名探偵コナン、谷口ジローの遙かな町へなど中高年向けの漫画であつても世代を超えて取り組めるという考えである。東京でもアニメや漫画などでまちづくりを行っている事例はある。一方、鉄道を趣味としている人を駅に集めるといった世代を超えたものがあつても関心の相違というものもある。それらをうまく使い分けることで、金太郎飴にならないのではないかと考える。

Q コミュニティや鉄道を中心としたまちづくりで顧客需要という問題がある。高齢化率が高い所は、需要が減少するため非常に重要ではあるが、施策のターゲットが子育て世代よりももう少し若い世代ではないかという感覚がある。2つの世代型と高齢化が進むという小田急小田原線と東武伊勢崎線はライフステージが関係してお



り、30代後半から40代で家の購入した後は住み替えが起こっていない。全く異なるように見えても40代からはほぼ同様な状況となっているということは、その前に対策が必要であり、施策が最も効果的となるのではないかと考える。

全体的なバランスを考えるようなまちづくりの施策と若者が大学を卒業し最初に住居する魅力のあるまちづくりの施策という点は多少異なるのではないかと思うが、その辺について教えていただきたい。

A 梶谷：感覚であるが、家の購入は、30代後半頃、子が小学校に入る前の子育て世帯が多いと考えている。

若い世代を確保するために重要と考えているのは、大学の通学に便利な地域や社員寮等があることである。若い世代の流入が常にあることで、若い世代向けの施設や活気があったり、一時的でも沿線や地域に居住する機会があることで、その街に住む契機となったりするからである。

C ポイントは、住み替えの有無であると思う。世代が偏り、住み替えが起こらないまちでは多摩ニュータウンのようなことが起こる恐れがある。大学を新たに誘致することは難しいため、大学を卒業して最初に住むようなまちの魅力が他の路線でも重要となり、若い世代や子育て世代などは住み替えが起こるまちがよいと考える。

Q 「文化」についていくつか文献を調べたが、「文化」を形として考えることは難しいと感じる。その辺りについて教えていただきたい。

A 湧口：「文化」について、コメンテータ的な書籍ではまとめられているが、経済学的に分析した何かよい文献がないかという、肌ではいろいろと感じているが、具体的には出てこないというところが難しい。しかし、差別化をし

ていかなければならないということでは、例えば、地価や輸送密度の問題に反映させているものはあり、これをどのように結び付けて今後研究していくかは、交通経済学者の課題なのではないかと思う。

Q まちづくりは、人が住居することや人とのコミュニケーションが重要な鍵となると思う。多世代がミックスしたまちづくりについての提案だが、単に多世代をミックスしただけでは意味がなく、様々な世代が交流していかないと本当の意味でのまちづくりはできないのではないかと思う。

若い世代ほどコミュニケーションがうまくできないということが増えているが、コミュニケーションを向上させるアイデア等を聞かせていただきたい。

A 湧口：現在の日本の大学のあり方を見ると、退職者や社会経験をされた方を再教育するという観点からもっと学生を受け入れてもよいわけだが、得意としていないのではないかと思う。大学は18歳の人間をどのように取り入れるか必死になって考えている印象を受ける。そのような中、コミュニケーション力をどのように養うのかということは非常に重要な施策である。例えば我々の大学では、今年の春から百貨店の特設コーナーを一週間借り切り、地域連携フェアとして学生が交流地域の特産品を一般の方に販売している。商品の販売を通して高齢者や他の世代とコミュニケーションをとることができ、また、実際に商品を購入してもらえという経験が生まれる。このように学生が積極的に高齢者、あるいは交流する機会がない世代と会話ができる環境を教育の場で創出していかないと人材育成は難しいのではないかと考える。特に今の学生は、インターネットやメールのやり取りを行うことが多いため、対面で知

らない人とも会話する環境に変化していかないと多世代の人たちが住居することは難しいのではないかと考える。

A 梶谷：若い世代のコミュニケーション能力が落ちている一つの要因として、幼少期に様々な世代と交流せず、各世代の気持ちが理解できないことがあると思う。他の世代と関わるような仕掛けづくりを各地域でしていくことが重要と考える。

C 地価の問題として土地や物件の値段がいくらなのかなど地域によって異なる。物件の値段とそれに対する収入、どのような人が住居するのか、土地に空地や開発する余力がある場所なのか、ない場所なのかなど千差万別である。その辺りをもう少し研究されるとよいと思った。

A 梶谷：地価との関係であるが、高級住宅地の高齢化を挙げたが、価格が高すぎるため、若い世代が入居できていない。様々なタイプの住宅を供給することで、価格帯や居住層に幅をもたせることが魅力的なまちを持続させるには必要であると思う。

A 湧口：梶谷講師の研究では、沿線ごとに駅から1km圏以内、1～2km圏以内どの程度生産人口が伸びているのかというデータがある。地価が高い駅の場合、駅から遠い所に若い世代が住居し、駅から近い所は、ある程度所得階層の高い世代が住居している。また、地価が安い駅地域では、駅勢区に近い所に若い世代が住居しているなどの相違がある。

#### 参考文献

- 1) 草野篤子[2004]、「インタージェネレーションの必要性」、『現代のエスプリ』、至文堂、Vol. 444。
- 2) 久万明子[2010]、「社会の原点への回帰を実現する『多世代の家』」、『ニッセイ基礎研REPORT 4月号』、ニッセイ基礎研究所。

(とりまとめ：梶谷俊夫、最首博之)