

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～

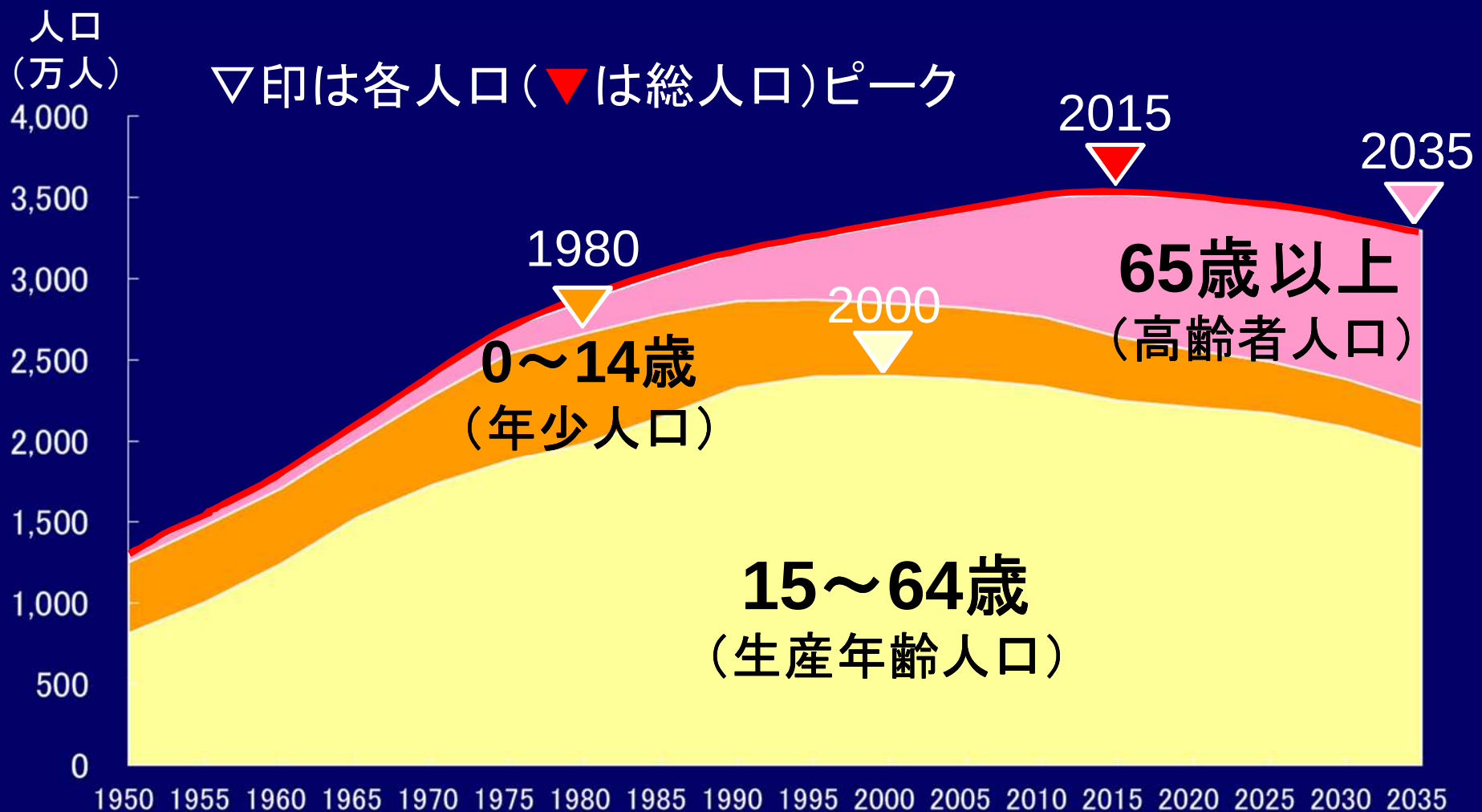
運輸政策研究所 前研究員
梶谷 俊夫

本日の報告の流れ

1. イントロダクション(背景・目的)
2. 東京圏の人口推移分析
3. 多世代居住を促進する施策の体系化と事例
 - ・国内事例
 - ・海外事例
4. 課題整理
5. 提言

1. イントロダクション(背景・目的)

東京圏(1都3県)における人口推移



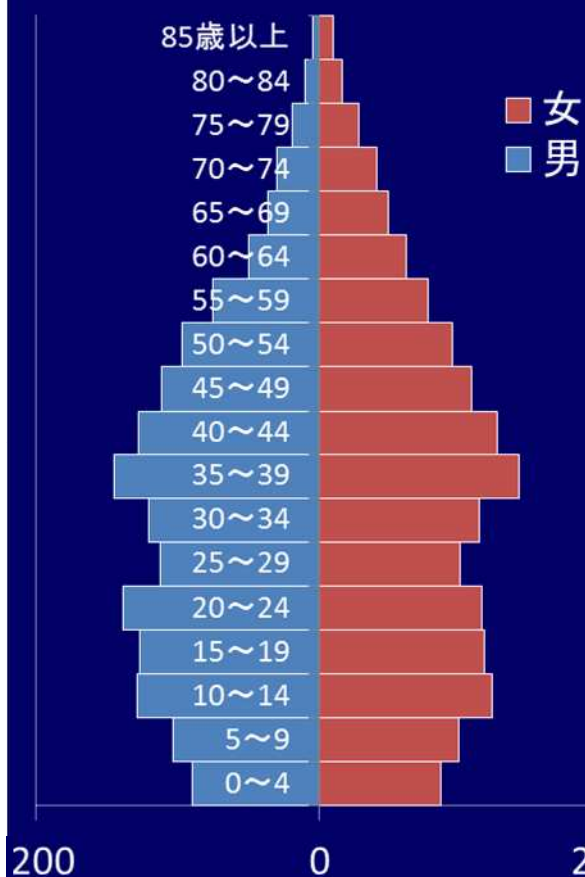
(西暦)

➡ 総人口は2015年頃より減少する予測
➡ 年少、生産年齢人口は既に減少／高齢者人口は増加

参照: 総務省「国勢調査」、人口問題研究所「日本の将来推計人口」(2008年以降推計)

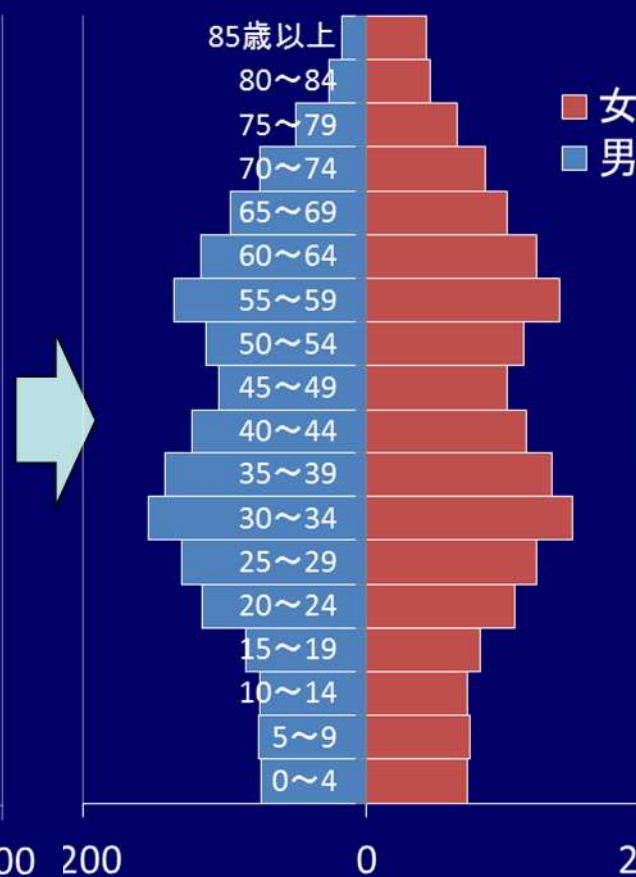
東京圏における人口構造の変化

1980年



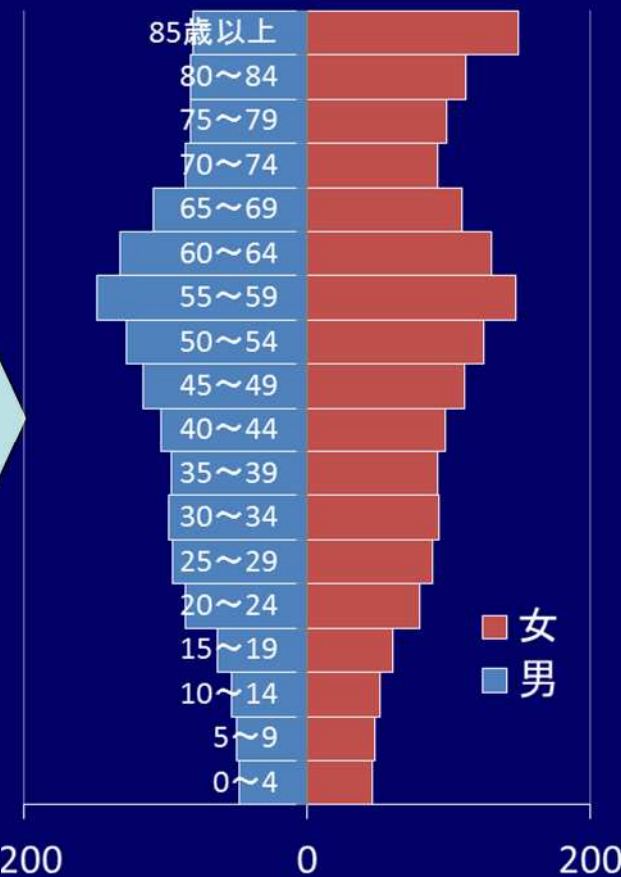
高齢化率 7%

2005年



高齢化率 17%

2030年



高齢化率 30%

➡ 10人に3人高齢者

参照：総務省「国勢調査」、人口問題研究所「日本の将来推計人口」

T. KAJITANI

人口減少・少子高齢化 地域への影響

- 高齢者の独居世帯の増加や
空き家や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の増大 等

人口減少・少子高齢化時代のまちづくり

人口の高齢化・低密度化

社会資本整備への財政的制約

環境問題



コンパクトな
都市構造

大都市圏 → 高密な鉄道ネットワークが形成

駅を中心としたまちづくり(公共交通の促進)

高齢者の割合が増加



世代バランス

若い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

幅広い年齢階層の人が居住する3つのメリット

①地域の人口、年齢構成が急速に変化しにくい構造

- ・商業、学校、医療等、生活サービスの維持
- ・多世代向けのサービスが維持され、住み続けやすいこと
- ・居住者の死亡等による、空き家、空き地が、同時期に大量に出ない為、防犯面で安心

②多世代でつくる地域コミュニティ

- ・多様な人材により、多様な役割が可能であり、地域コミュニティ活動が継続
- ・多様なライフスタイルがあることで、日中も活気

幅広い年齢階層の人が居住する3つのメリット

③世代間交流がされやすい環境

- ・子供にとって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
- ・子育て世帯、育児の負担感の削減 など

➡ 住民、地域、様々な主体にとってメリット

参照：インタージェネレーションの必要性(草野ら)他

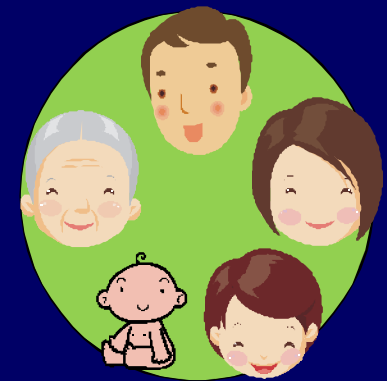
駅を中心としたまちづくり

+

幅広い年齢階層の人が居住するまちづくり



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、地域の中で生活し、世代間交流が活発に行われるまちづくり



多世代ミックス居住型沿線まちづくり

沿線まちづくりに関係する主体



- ①駅・駅周辺のスペースをもつこと
- ②多様な事業を行っており、総合的な取組が可能
- ③沿線の魅力を向上させ、沿線人口を確保することは、
安定的な収入を維持するために重要 等

➡ まちづくりにおける鉄道事業者の役割は大きい。

主な目的・研究のフロー

多世代ミックス居住型沿線まちづくりの実現のために
必要な取組を提言すること



2. 東京圏の人口推移分析

分析の概要

対象地域	東京圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)
分析内容	・人口、年齢構成の時系列変化 ・自然増減、社会増減(転入ー転出)の算出
分析単位	沿線、駅勢圏、地域等
使用データ	国勢調査(5歳階級別 年齢階層別人口) ①1kmメッシュデータ(約11,000) 長所:時系列である(1980~2005年) →沿線比較で使用 ②小地域データ(町丁目等)(約24,000) 長所:詳細な地域の分析が可能 →駅勢圏、地域比較で使用

➡ 一部の結果を報告

沿線別分析

T. KAJITANI

15

分析対象路線

JR東北線

京浜東北線(東京～大宮)、
埼京線(赤羽～大宮)、宇都宮線計

東武東上線

東武
伊勢崎線

JR常磐線

西武池袋線

西武新宿線

JR中央線

京王線

京成本線

JR総武線

小田急小田原線

東西線

JR京葉線

東急田園都市線

有楽町線

東急東横線

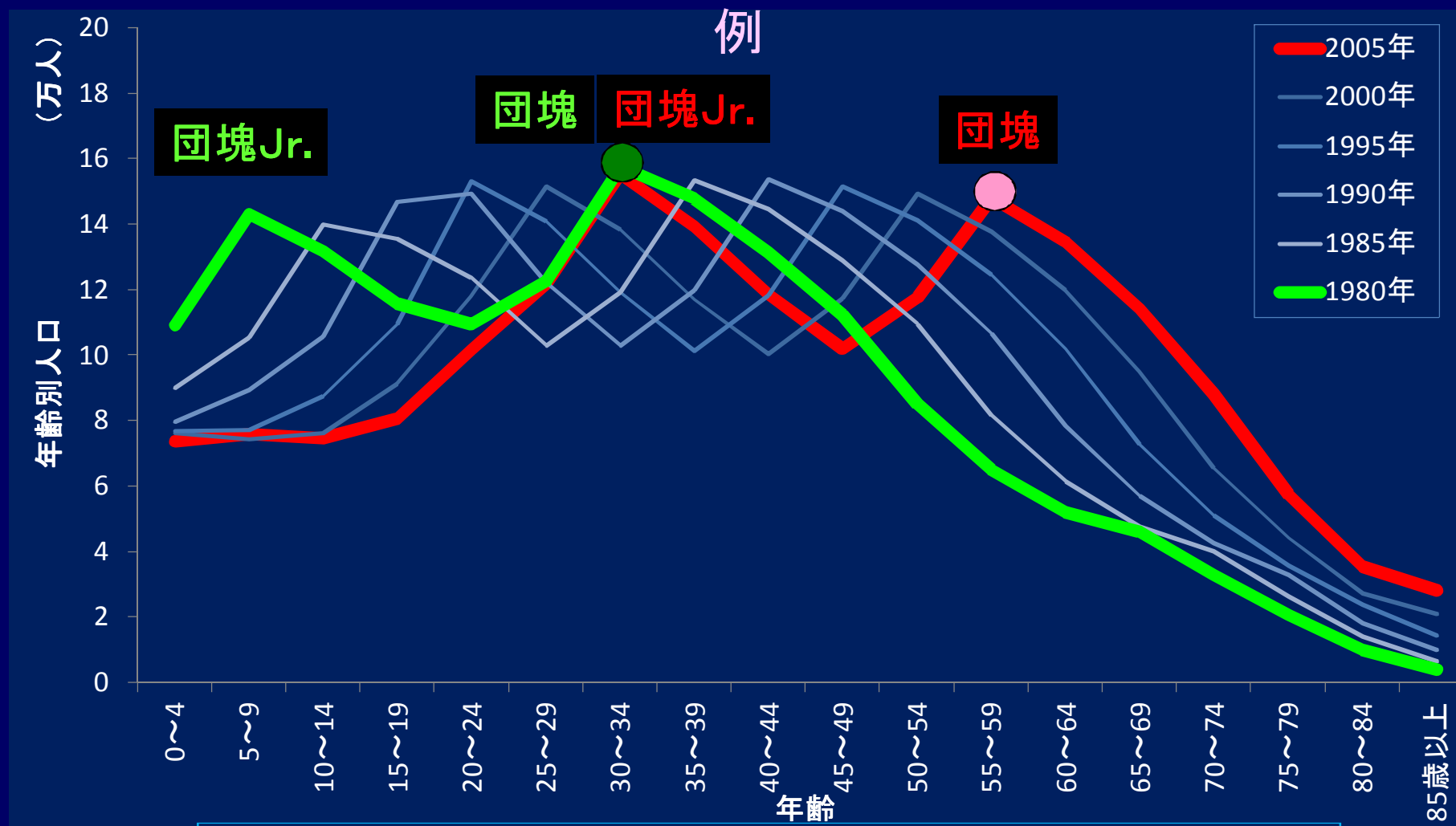
京急本線

相鉄本線

東京近郊の主に放射状に
延びる計18路線を分析の
対象

沿線人口*の時系列推移を分析

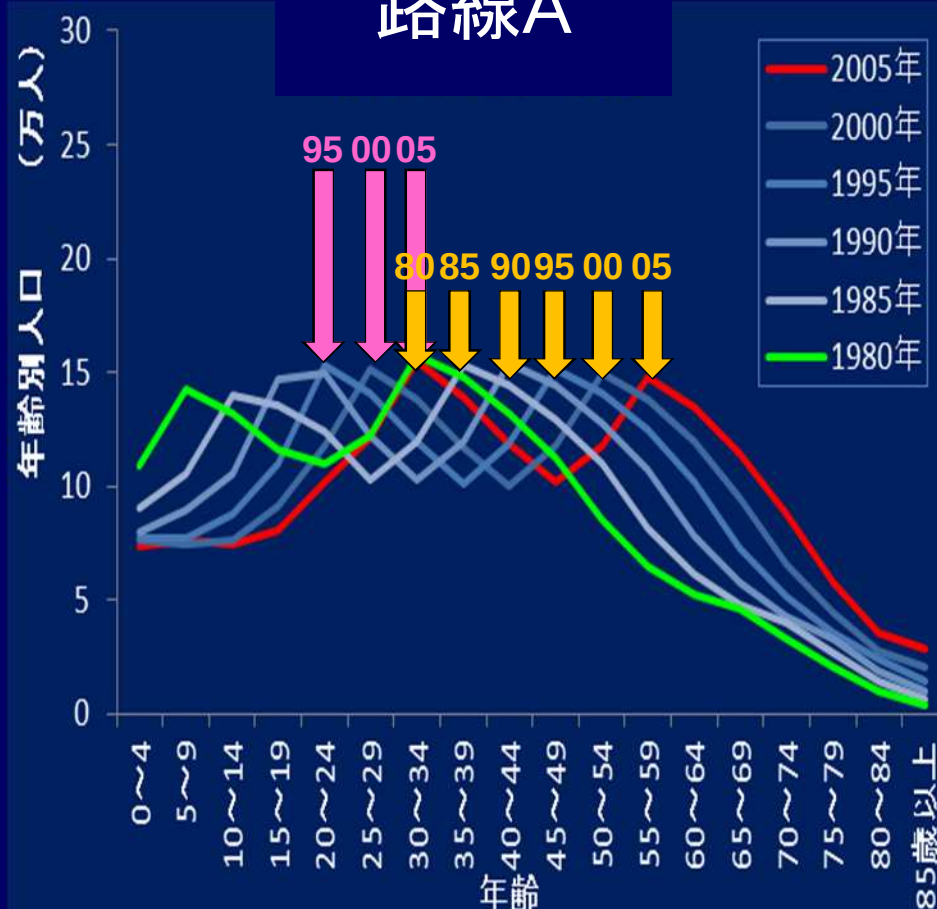
* 駅から2km以内に、中心がある1kmメッシュデータの人口を集計



共通する特徴 ①団塊世代と団塊Jr. 世代の山
②年少人口減少、高齢者人口増加

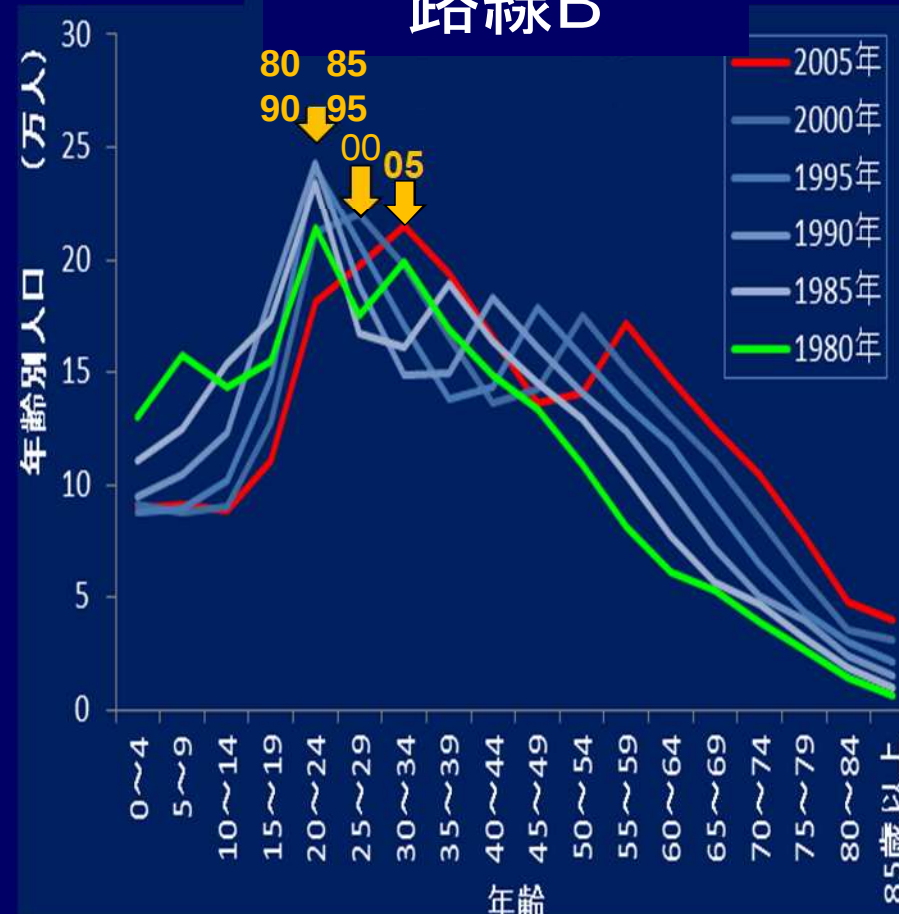
異なる特徴 最も人口が多い世代の変化

路線A



どの年も、団塊世代の人口多い
近年は、団塊Jr世代人口も多い
←転出入による増減が小さい。

路線B



近年は、人口が多い世代の年齢
が上がっているものの若い世代
の人口が多い。

人口推移の違いによる沿線の分類

(1980→2005年の推移の特徴) * 近年傾向異なる路線あり

路線A 若い世代の転入(一時的含む)が少ない路線	路線B 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
 高齢化しやすい沿線	 高齢化しにくい沿線

近年の年齢階層別人口の転出入状況(GIS)

どの地域で、どの年齢で、転出入による増減(転入－転出)があるか確認

■使用データ

2000年、2005年

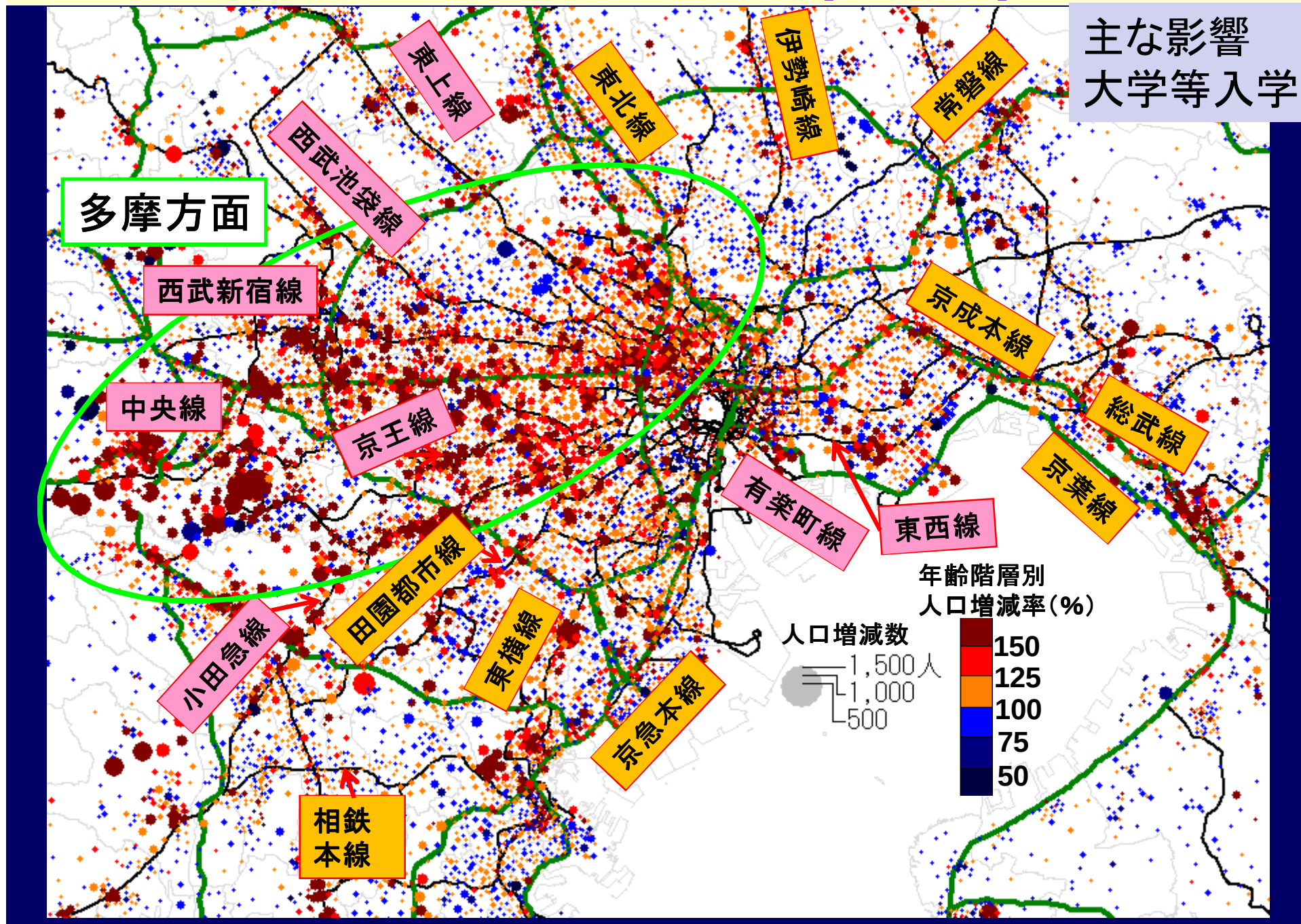
国勢調査 小地域データ(5歳階級別 年齢階層別人口)

* 2000年、2005年のデータは紐付けされておらず、時系列変化を把握する為、2005年の町丁目に併せてデータをマッチング

大学等入学、入社、結婚、家の購入で転出入の多い
15～19歳から30～34歳までの増減結果について報告

社会増減 15～19歳 (2005年) (2000年10～14歳[生存率考慮]との比較)

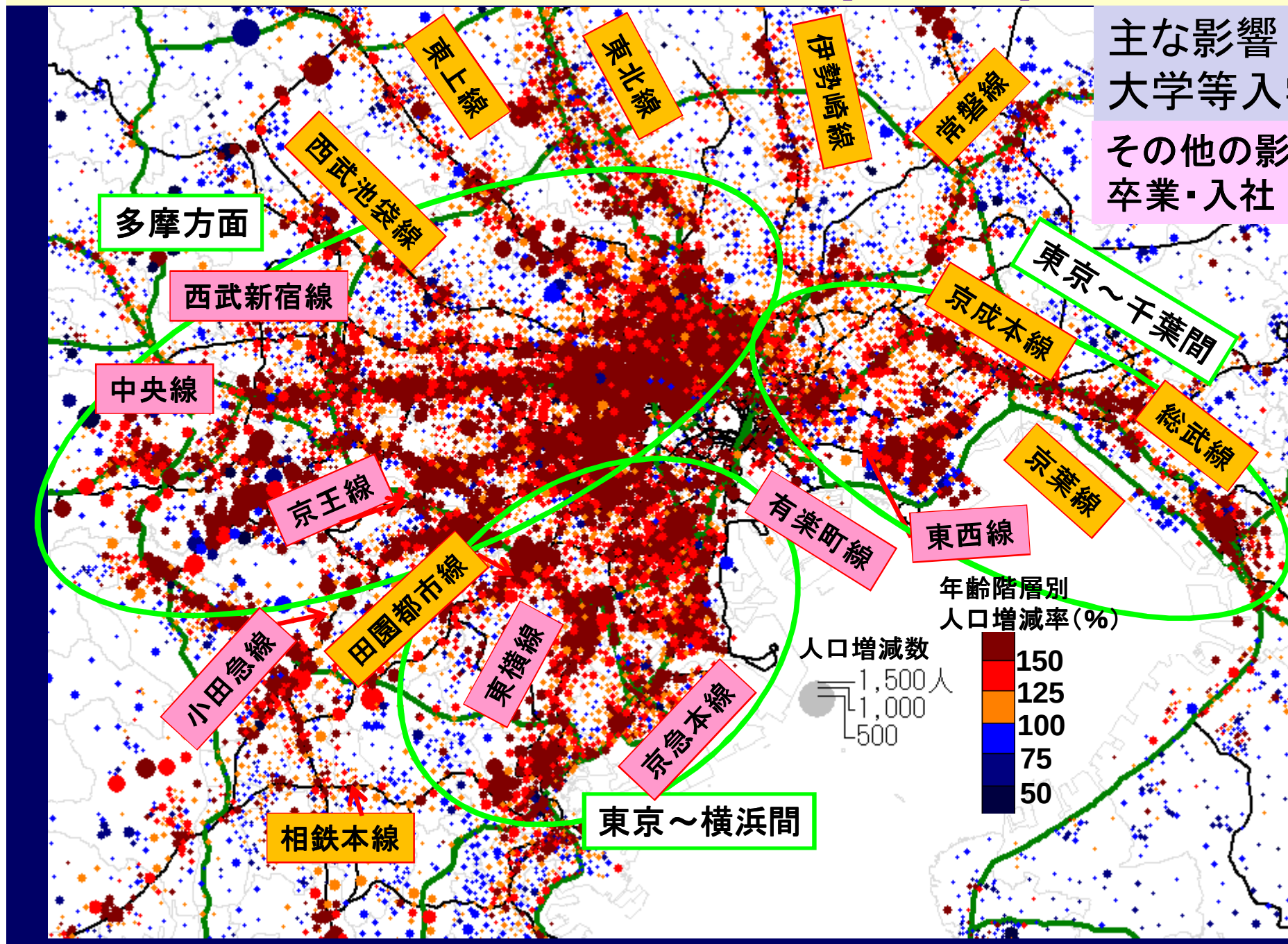
主な影響
大学等入学



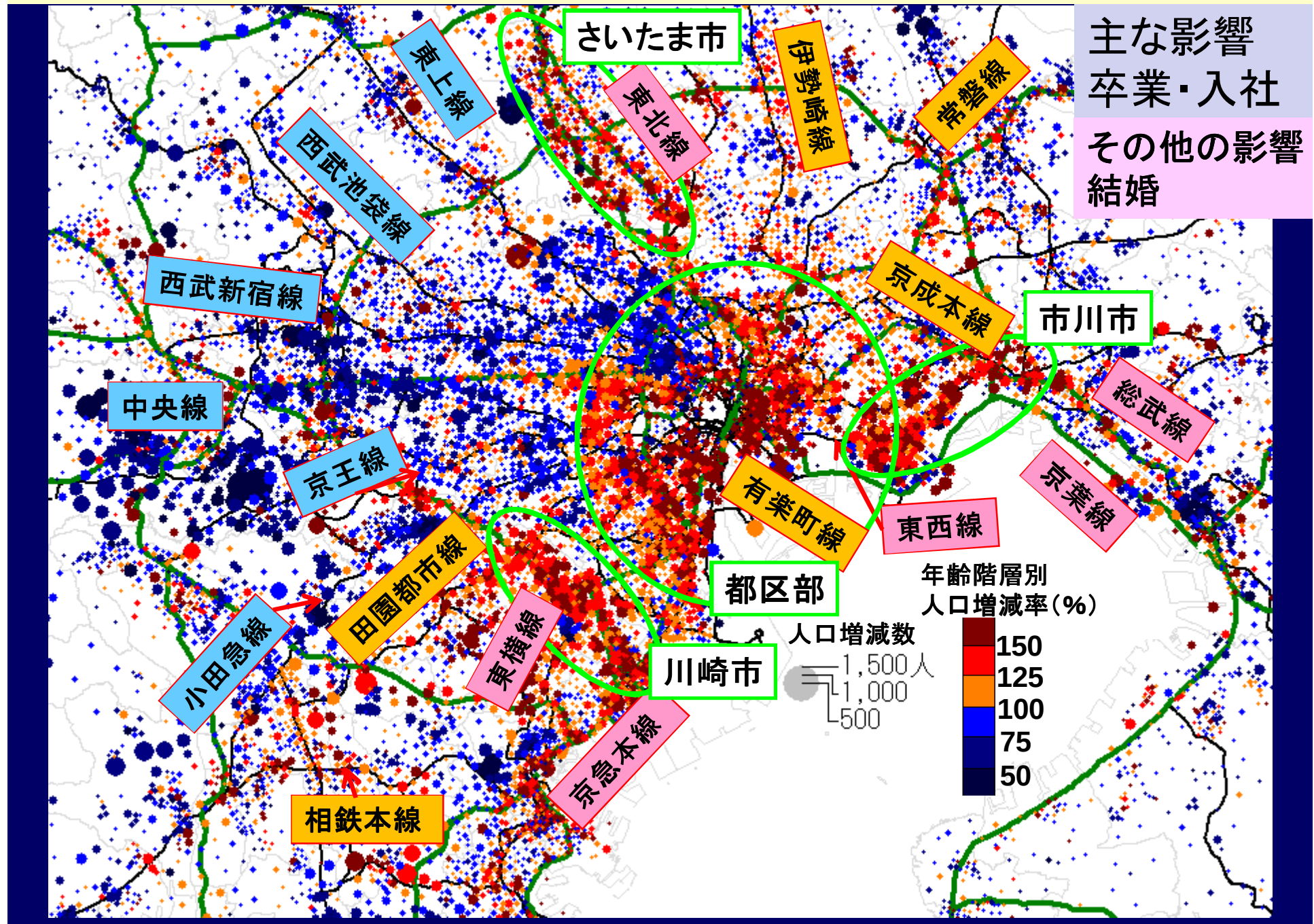
社会増減 20～24歳 (2005年) (2000年15～19歳[生存率考慮]との比較)

主な影響
大学等入学

その他の影響
卒業・入社

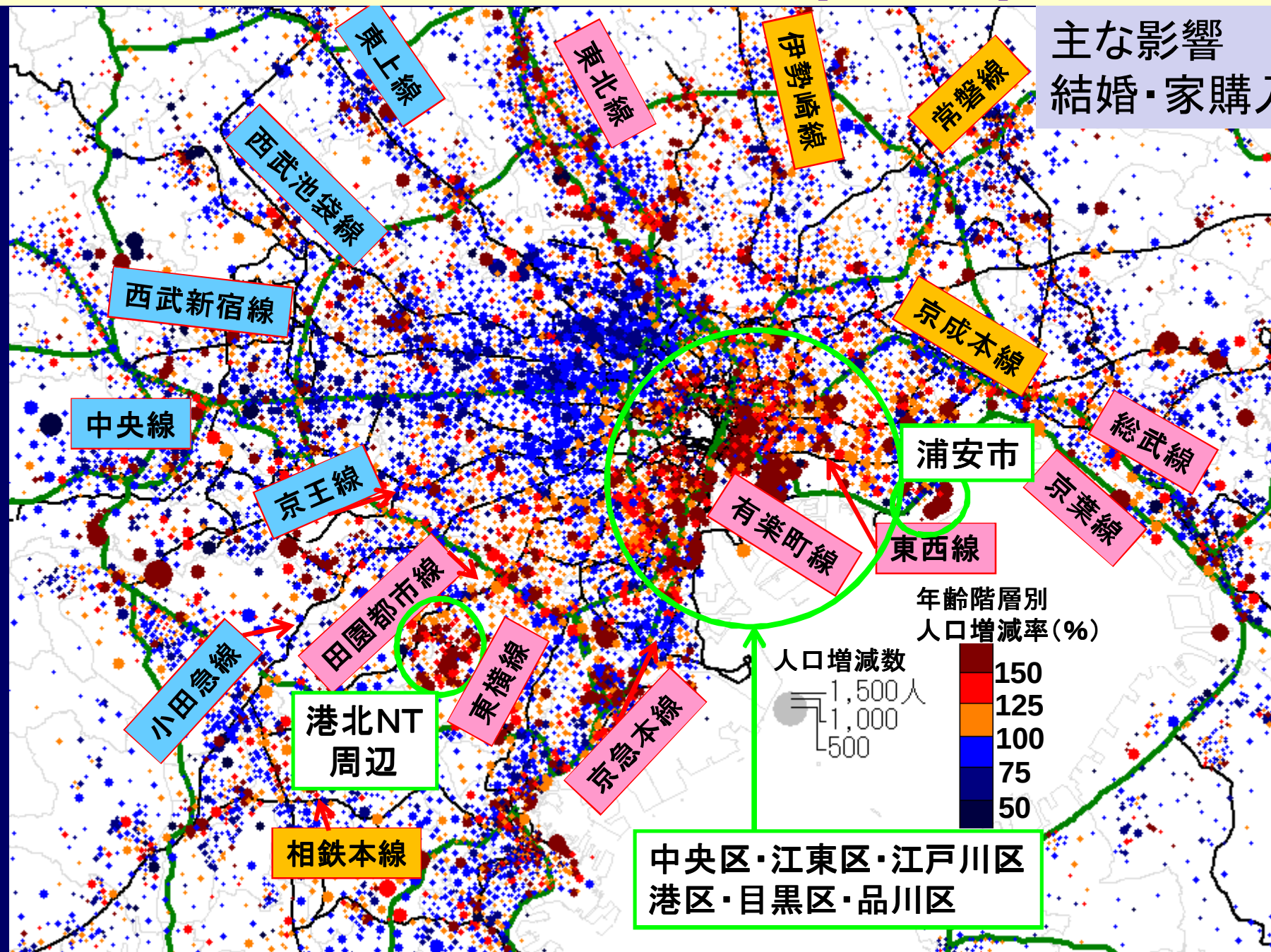


社会増減 25～29歳 (2005年) (2000年20～24歳[生存率考慮]との比較)



社会増減 30～34歳 (2005年) (2000年25～29歳[生存率考慮]との比較)

主な影響
結婚・家購入



近年における転出入での増加地域(まとめ)

ライフステージ	増加している地域	関連路線
大学等への 入学	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
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 ※勤務地に近い地域	東西線、総武線 京葉線、京急本線 東急東横線 JR東北線
結婚・家購入	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 ※近年開発されている地域	京葉線、東西線 有楽町線、京急本線 東横線、田園都市線

駅勢圏別分析

T. KAJITANI

26

平均年齢が低い駅(2005年)

算出方法: 最寄駅となる小地域データの人口を集計
(上記人口が5,000人以上の駅 N=1223で比較)

順位	高齢 化率 順位	駅名	路線名	年齢 (歳)	順位	高齢 化率 順位	駅名	路線名	年齢 (歳)
1	1	海浜幕張	京葉線	31.7	11	12	妙典	東西線	36.0
2	7	中央大学・ 明星大学	多摩 モノレール	32.1	12	13	葛西	東西線	36.0
3	5	八王子みなみ野	横浜線	33.1	13	20	印西牧の原	北総線	36.2
4	2	葛西臨海公園	京葉線	34.3	14	38	多摩境	相模原線	36.2
5	3	センター南	ブルーライン	34.3	15	21	東川口	埼玉高速・武 蔵野線	36.2
6	4	京王堀之内	相模原線	34.4	16	16	浦安	東西線	36.4
7	8	おゆみ野	京成千原線	35.2	17	9	新浦安	京葉線	36.4
8	17	センター北	ブルーライン	35.2	18	28	公津の杜	京成本線	36.5
9	14	若葉台	相模原線	35.5	19	37	新小平	武蔵野線	36.5
10	18	南大沢	相模原線	35.9	20	26	恩田	こどもの国線	36.5

➡ 京葉線・東西線・京王相模原線・ブルーラインの駅がランキング

平均年齢・高齢化率が最も低い駅
(31.7歳／高齢化率3.6%)



マンション

A photograph of a modern office street in Tokyo, featuring several tall skyscrapers and a pedestrian crossing. The text "オフィス街" (Office Street) is overlaid in large yellow characters.

商業施設



マンションと公園

28

平均年齢が低下した駅(2000→2005年)

(最寄駅に該当する人口が5,000人以上(2005年)の駅 N=1223)

順位	平均 年齢 低い順	駅名	路線名	低下 (歳)
1	642	人形町	都営浅草・ 日比谷線	3.9
2	868	八丁堀	日比谷・京葉線	2.5
3	24	千葉 市役所前	千葉都市M	2.2
4	341	神奈川	京急本線	1.4
5	663	芝公園	三田・大江戸線	1.3
6	82	黒川	小田急多摩線	1.3
7	574	浜町	都営新宿線	1.2
8	206	品川 シーサイド	りんかい線	1.1
9	447	印旛 日本医大	北総線	1.1
10	131	横浜	各社路線	1.1

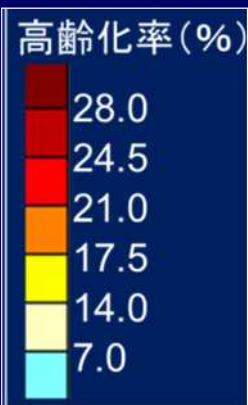
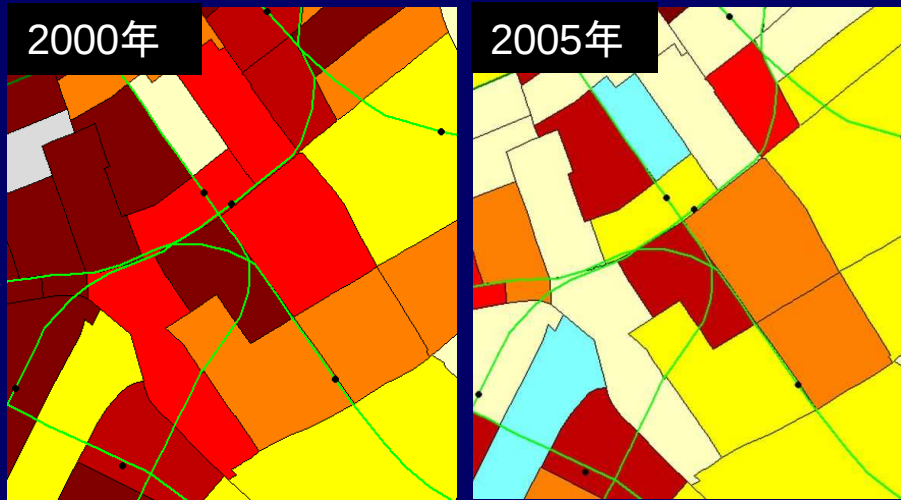
順位	平均 年齢 低い順	駅名	路線名	低下 (歳)
11	174	南船橋	京葉線	1.0
12	932	県立大学 (京急安浦)	京急本線	0.9
13	933	天王洲 アイル	東京M・ りんかい線	0.9
14	478	麻布十番	大江戸・南北線	0.9
15	61	東松戸	北総・武蔵野線	0.9
16	95	豊洲	有楽町線	0.9
17	264	神奈川新町	京急本線	0.9
18	755	春日	三田線	0.8
19	507	泉岳寺	都営浅草線	0.7
20	169	芝浦埠頭	ゆりかもめ	0.7

➡都心の駅が上位にランキング

T. KAJITANI

人形町駅 実地調査

平均年齢・高齢化率が最も低下した駅(▲3.9歳／▲8.6pt)



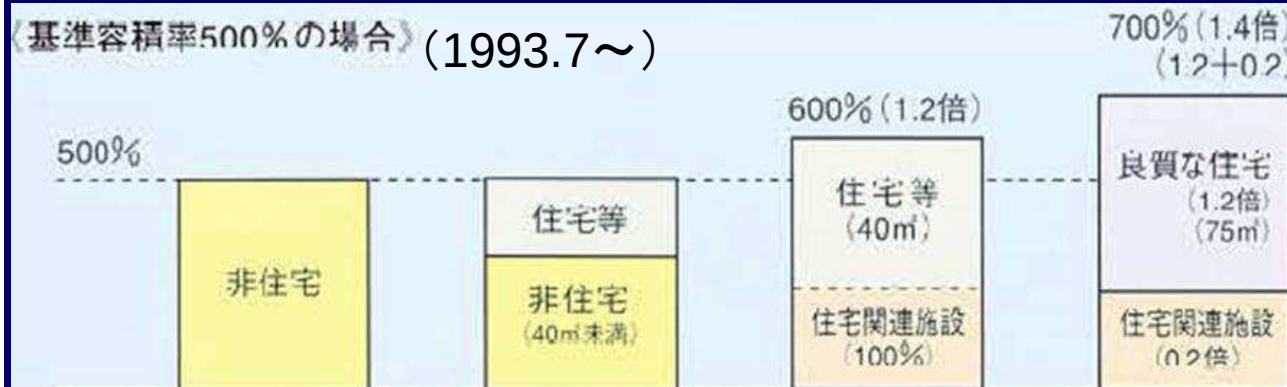
ペンシル型の新築マンションが多く見られた。

地区計画の施行(中央区) 1997.7~

高地価、オフィス化に伴う居住環境低下や狭い道路からの道路高さ制限などから建築物の更新が十分にできないという問題

街並み誘導型地区計画 建替ルール

《基準容積率500%の場合》(1993.7~)



容積率の最高限度が緩和されます。

・住宅を設けることで容積率が緩和され、2世帯住宅やゆとりある住宅が整備されます。



建物の最高高さが統一されます。 全ての敷地で活用できます。

・地域に応じた適切な建物の高さが定まり、統一されたスカイラインが形成されます。

・全ての敷地で制度が活用できるため、狭い道路に面していたり、規模の小さい敷地でも、土地の有効利用が図れます。

壁面の位置が整います。

・壁面を後退することにより、整った街並みと歩行者空間が形成されます。

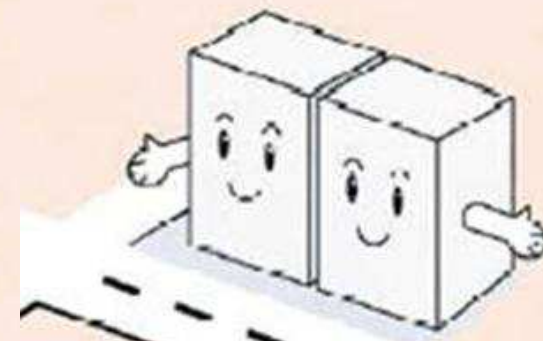
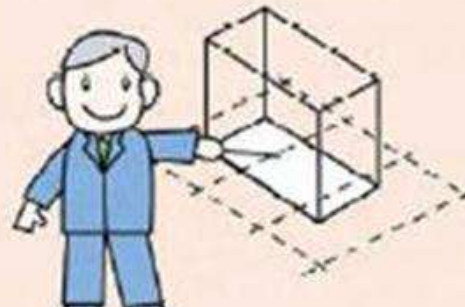


図:中央区HP

T. KAJITANI

31

高齢化率が上昇した駅(2000→2005年)

(最寄駅に該当する人口が5,000人以上(2005年)の駅 N=1223)

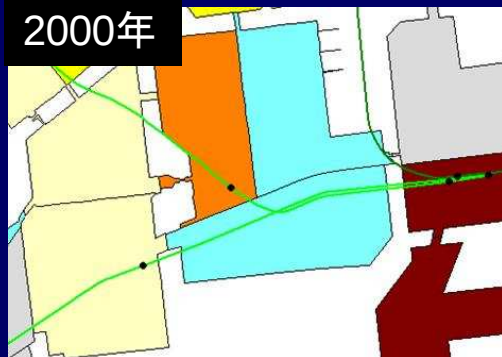
順位	高齢化率 低い順	駅名	路線名	高齢化率 上昇 (pt)	順位	高齢化率 低い順	駅名	路線名	高齢化率 上昇 (pt)
1	1170	辰巳	有楽町線	8.5	11	1017	京成大和田	京成本線	6.9
2	1165	松飛台	北総線	8.0	12	428	並木北	シーサイドL	6.8
3	1100	高根公団	新京成線	7.9	13	588	新習志野	京葉線	6.7
4	1206	千城台北	千葉都市M	7.5	14	1066	下飯田	ブルーライン	6.6
5	286	検見川浜	京葉線	7.2	15	1053	学園前	京成千原線	6.5
6	964	高島平	三田線	7.1	16	841	船橋日大前	東葉高速線	6.5
7	633	松が谷	多摩モノレール	7.1	17	1045	平山城址公園	京王線	6.4
8	1099	勝田台	京成本線・ 東葉高速線	7.0	18	1179	馬堀海岸	京急本線	6.4
9	625	すずかけ台	田園都市線	6.9	19	1054	江古田	西武池袋線	6.4
10	952	滝不動	新京成線	6.9	20	1204	上総三又	小湊鉄道線	6.3

➡ 高齢化率の上昇幅が大きいのは、必ずしも郊外駅ではない。

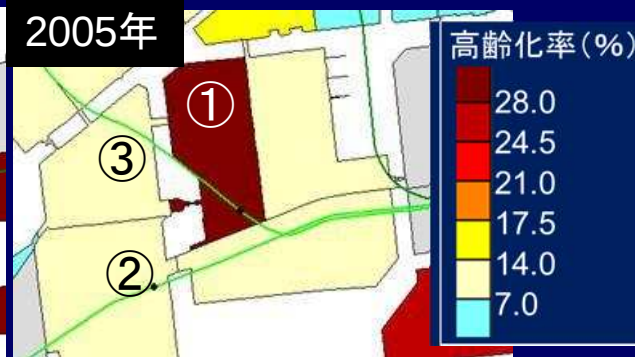
辰巳駅 実地調査

高齢化率が最も上昇した駅(8.5pt)

2000年



2005年



①



団地

①



団地



出典: ゼンリン地図

②



高層マンション

③



大型スーパー

辰巳一丁目団地(都営)

1967~1969年建設

60棟2087戸(9.8ha)

→建替(2012~2027)

12棟2940戸(14階建)

保育園・高齢者施設併設

橋の向こうは高層マンション

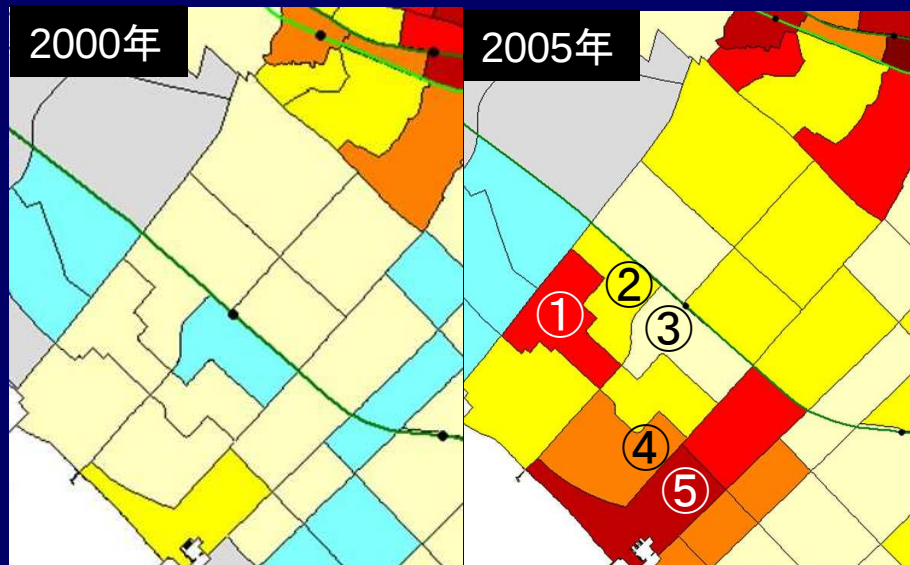
大型スーパー(東雲:高齢化率が低い駅の第6位)

T. KAJITANI

33

検見川浜駅 実地調査

高齢化率の上昇が大きい駅(7.2pt)



出典:ゼンリン地図



海浜ニュータウン
(1973～以降順次)

検見川地区
主体:千葉県
計画戸数13,600戸
計画人口50,000人

地区毎に同一タイプ住戸(団地と戸建)

T. KAJITANI

地域別分析

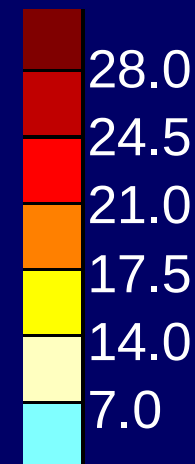
昭和30～40年代(1955～74年)に建設された 大規模集合住宅の高齢化

多摩ニュータウン
早期開発地区
(1971～)

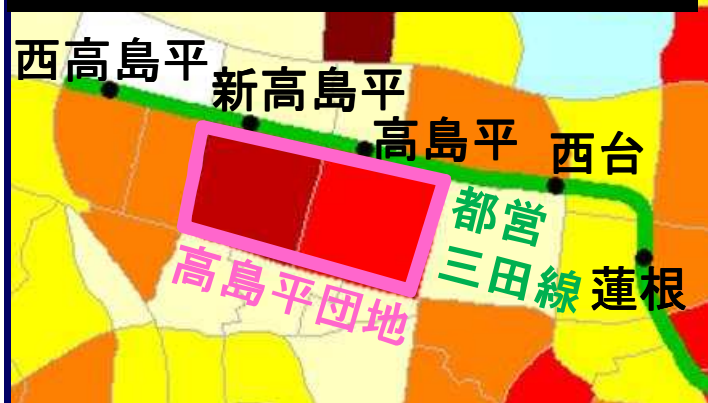


凡例

2005年
高齢化率(%)



高島平団地(1972～)



松原団地(1962～)



出典:2005年
国勢調査小地域
データ(夜間人
口)より作成

多摩NT 実地調査



空き室が多い状況



坂で自転車押す高齢者

永山4



永山2



諏訪2(建替中)



1249世帯
3LDK71m²2,900万円台～

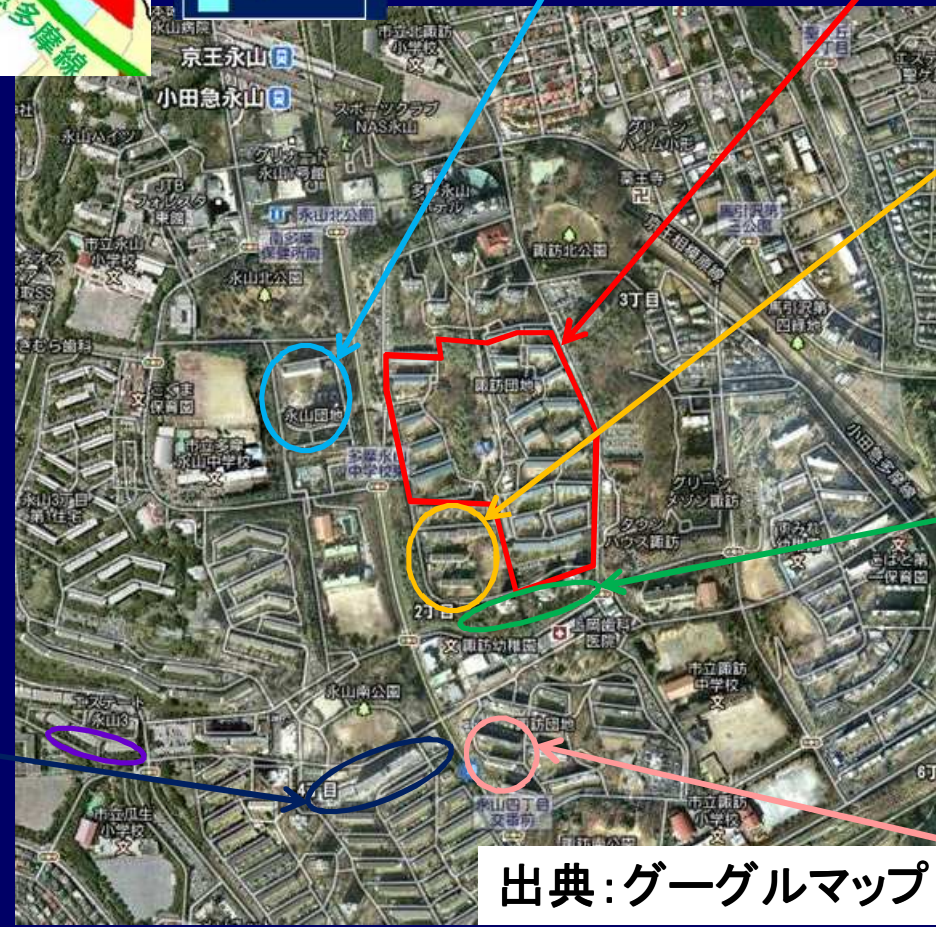
諏訪2



諏訪2



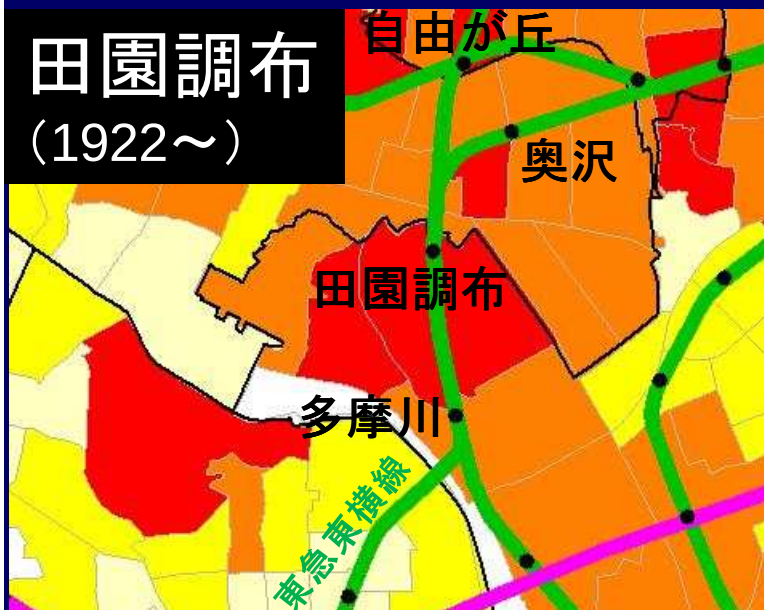
諏訪5



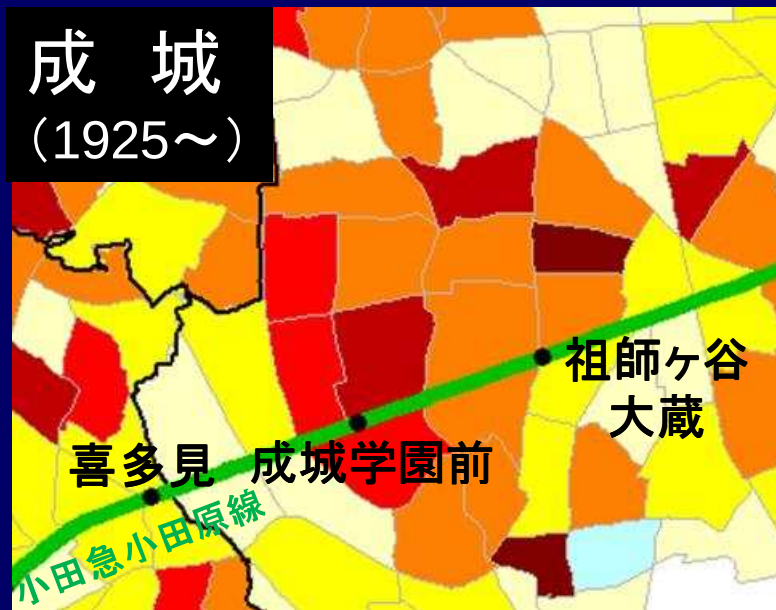
出典:グーグルマップ

戸建中心地域(厳しい建築規制)の高齢化

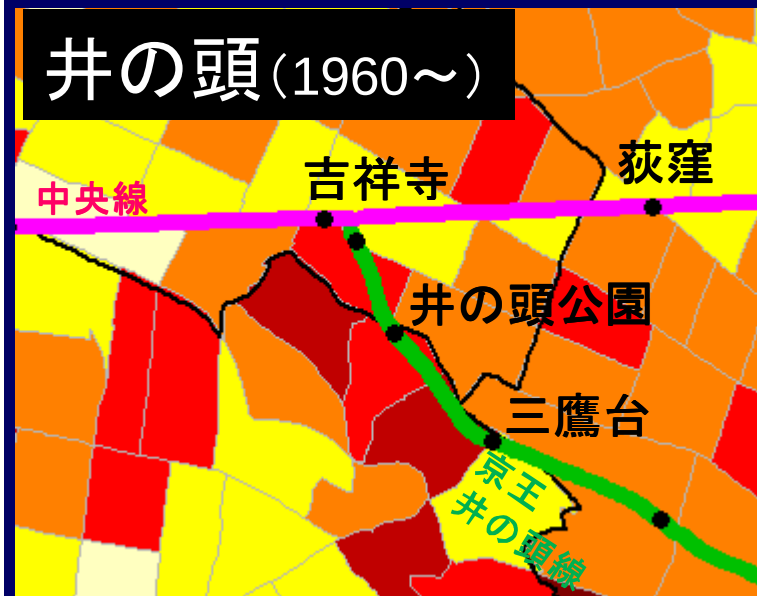
田園調布
(1922~)



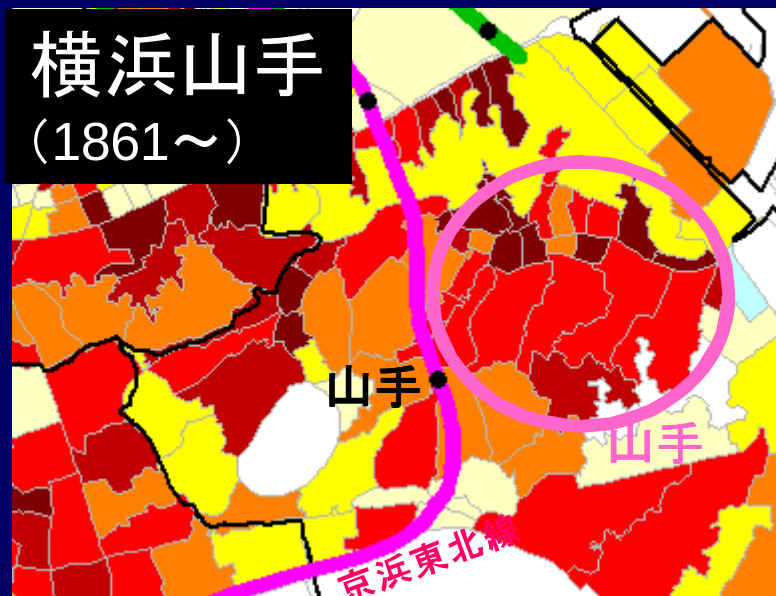
成城
(1925~)



井の頭
(1960~)

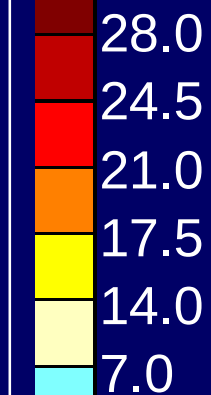


横浜山手
(1861~)



凡例

2005年
高齢化率(%)

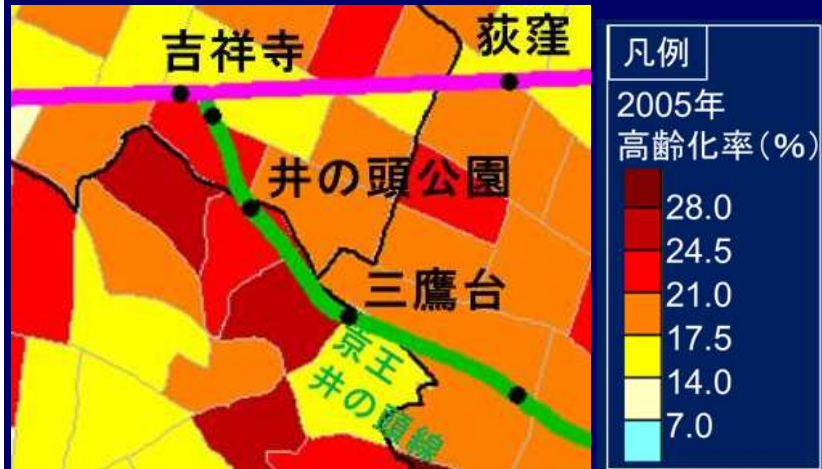


出典：2005年
国勢調査小地域
データ（夜間人
口）より作成

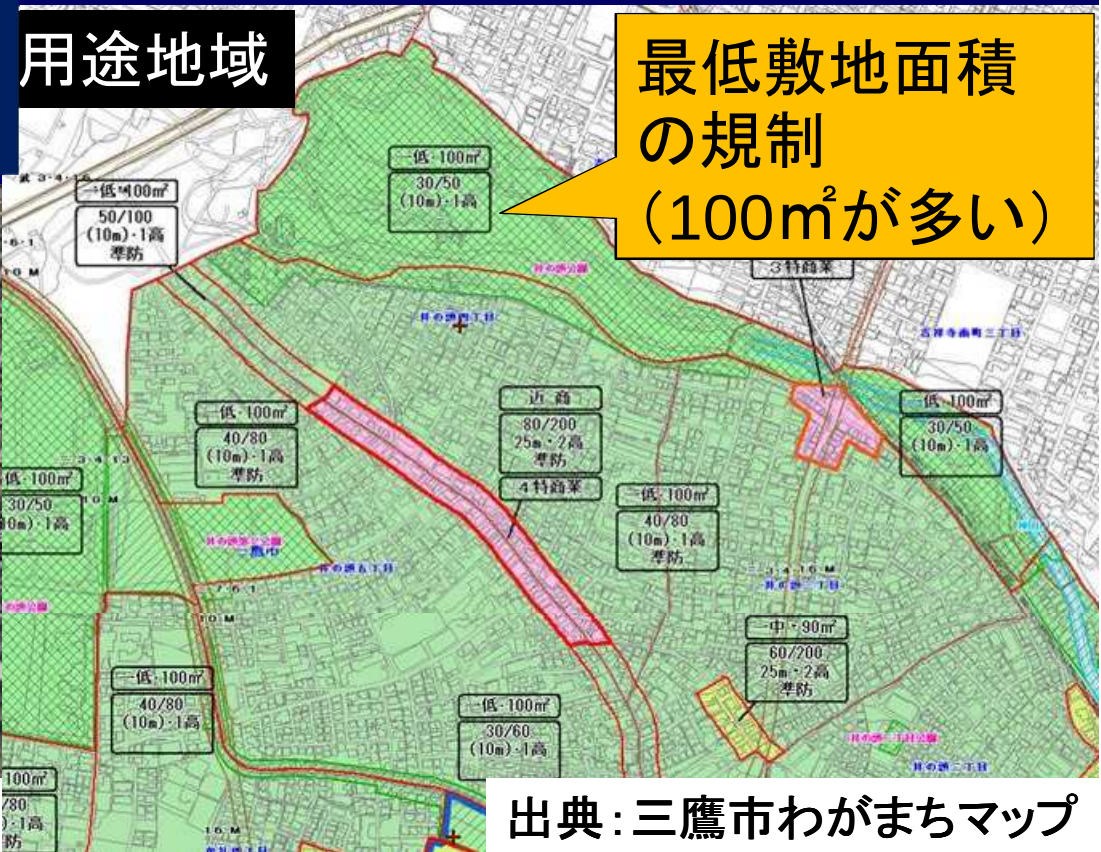
T. KAJITANI

38

井の頭 実地調査



閑静な住宅街/狭い道路/店舗少ない



T. KAJITANI

住みたい街ランキング (SUUMO)

[調査期間] 2010年7月10日～12日

[調査方法] インターネット (マクロミル調査)

[対象者] 関東1都6県に居住 20～59歳男女

[有効回答数] 4000名 (20～50代各1000名 (男女各500名))

※本調査時、1位3点、2位2点、3位1点で数値化

順位	20代シングル	共働きカップル (20～40代、既婚)	ファミリー (子ども有)	総合
1	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺
2	横浜	横浜	横浜	横浜
3	自由が丘	自由が丘	自由が丘	自由が丘
4	新宿	二子玉川	鎌倉	鎌倉
5	下北沢	鎌倉	二子玉川	二子玉川
6	恵比寿	代官山	たまプラーザ	新宿
7	池袋	池袋	大宮	恵比寿
8	中野	中野	浦安	池袋
9	中目黒	三鷹	川崎	下北沢
10	代官山	中目黒	武蔵小杉	大宮

T. KAJITANI

吉祥寺 実地調査



若者から高齢者まで
活気がある。



多様な店舗・街路
(おしゃれな店/老舗)
+ 交通の充実等
+ 井の頭公園



・住みたいまち
・住んで良かったまち

T. KAJITANI

駅からの距離による人口推移の違い

例. 駅から1km圏域と駅から1～2km圏域の生産年齢人口の変化率
(1980→1985年、2000→2005年)

路線	生産年齢人口 の変化率		生産年齢人口 の変化率	
	1985年/1980年		2005年/2000年	
	1km 圏域	1～2km 圏域	1km 圏域	1～2km 圏域
京王線	1.045 <	1.046	1.023 >	1.001
京成本線	1.014 <	1.048	1.006 >	0.995
京急本線	1.012 <	1.048	1.025 >	1.008
小田急小田原線	1.060 =	1.060	1.014 >	1.000
西武新宿線	1.024 <	1.046	0.998 >	0.982
西武池袋線	1.053 <	1.071	0.990 >	0.982
相鉄本線	1.063 <	1.079	0.999 >	0.976
東急田園都市線	1.109 >	1.104	1.038 <	1.040
東急東横線	1.001 <	1.032	1.041 >	1.033
JR京葉線	1.211 <	1.133	1.051 <	1.099
JR常磐線	1.029 <	1.054	1.005 >	0.975
東武伊勢崎線	1.060 >	1.053	0.981 <	0.985
東武東上線	1.064 >	1.059	0.980 >	0.974

凡例

■ 増加 ■ 減少

1980→1985年の傾向

- ・増加
- ・1～2km圏域の方が増加率が高い。

2000→2005年の傾向

- ・1980→1985年に比べて増加率が低く、減少ある。
- ・1km圏域の方が増加率が高い。

駅から離れた地域で
人口減少、少子高齢化
のおそれ

東京圏の人口推移分析 まとめ

◆沿線間で若い世代の転入の差

→就学・就労地域へのアクセス、住宅供給数、
沿線イメージなどが影響

◆高齢化が進捗している地域の特徴

→分譲、同一タイプ住宅、同一時期入居、建築規制等により、新しい住宅が供給されないことで、
若い世代の流入が少ないことが影響

◆多様な世代が住みたいまち

→商業施設(賑わい)、交通利便性、自然環境 等

◆駅から距離がある地域の生産年齢人口の減少

3. 多世代居住を促進する 施策の体系化と事例

多世代居住を促進する施策の体系化

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

②転入時の優遇等(助成・優先等)

③若い世代に魅力的な地域づくり

多世代が居住する
住宅・地域づくり

④多世代が同居する住宅の供給

⑤集合住宅・地域での住宅の工夫

⑥親族の近居促進

⑦多世代に魅力的な地域づくり

多世代居住を促進する施策の体系化

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

②転入時の優遇等（助成・優先等）

③若い世代に魅力的な地域づくり

多世代が居住する
住宅・地域づくり

④多世代が同居する住宅の供給

⑤集合住宅・地域での住宅の工夫

⑥親族の近居促進

⑦多世代に魅力的な地域づくり

①若い世代への住宅供給

施策	取組例	主体例
集合住宅 建て替え	ニュータウン、 都営・県営住宅等	ディベロッパー他
集合住宅 リノベーション		
再開発		
子育て世代向 け住宅の促進	認定マーク制度	自治体、民間事業者
高齢者住宅の 賃貸の促進	マイホーム借上げ制度	移住・住み替え支援機構、 京王、南海、京阪
高齢者住宅の 売買の促進	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
	住まいの相談窓口	東急電鉄他

例. 子育て向け住宅の供給(認定マーク制度)

2002年に墨田区が開始し、他の自治体に広がる。

→川崎市(2006)、世田谷区(2007)、横浜市(2008)、埼玉県(2011)など

ソフト(子育て支援・周辺環境等)・ハード(住戸・共用部分)の両面で
子育てに配慮されたマンションを認定・支援

認定マーク(例)

- ・認定→お墨付き
- ・支援→特典(自治体により異なる)

→子育てしやすい居住環境を整え、若い世代を誘致



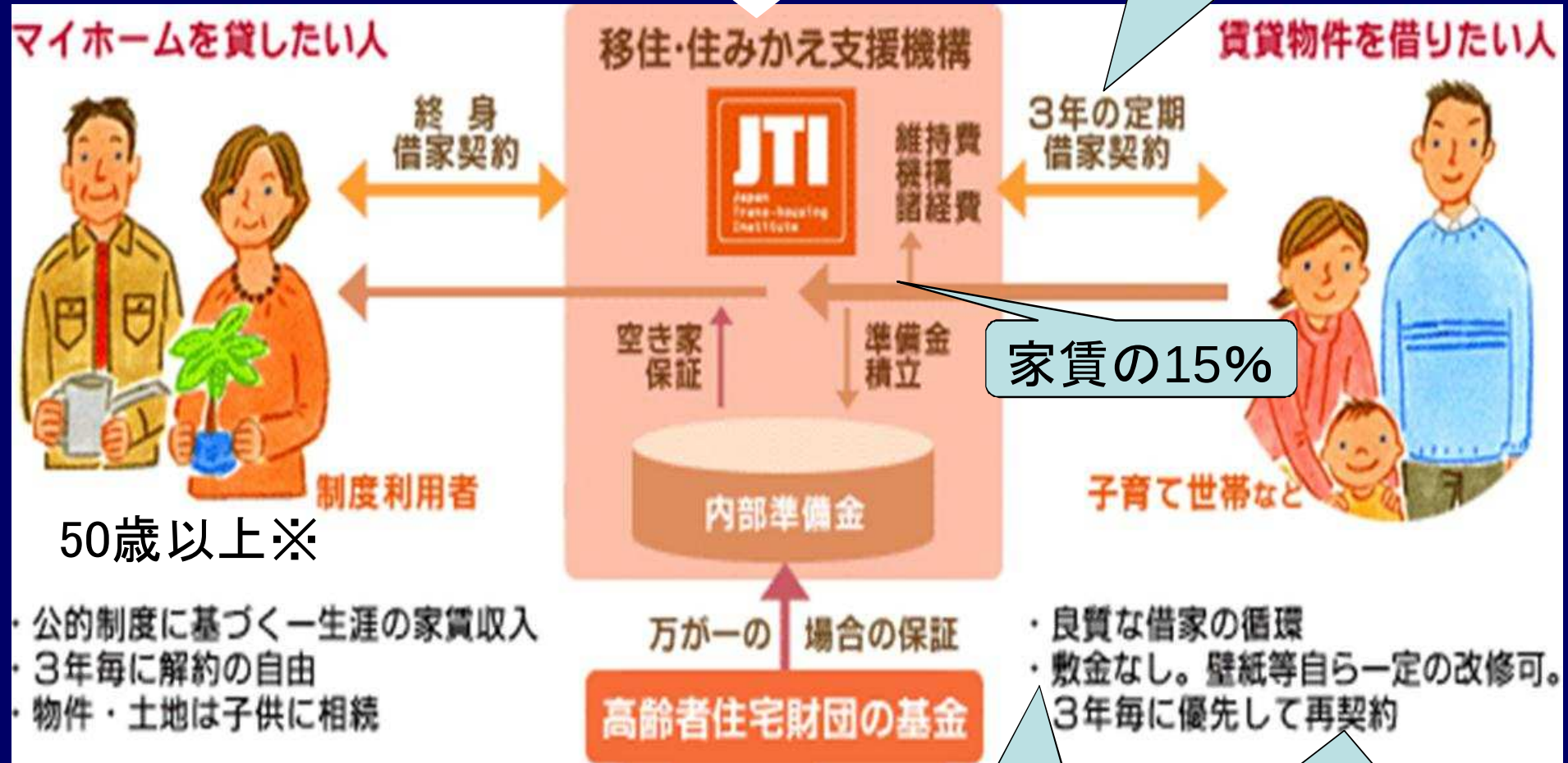
* 民間事業者でも、ミキハウス子育て総研が実施(2006～)
(マンションだけでなく戸建住宅も認定)

例. 高齢者住宅の賃貸促進(マイホーム借上げ制度)

京王(2006)南海(2010)京阪(2011)

参画

相場より10~15%
安い賃料



※長寿命の家であれば、50歳未満でも利用可能

参照: 移住・住みかえ支援機構HP T. KAJITANI

仲介手数料
料必要

1か月分の
仲介手数料

例. 高齢者住宅の売買の促進(ア・ラ・イエ)



シニア層 : 「家族が減り、持て余し」「歩くのが辛い」
 ファミリー層 : 「環境が良くゆとりある戸建が良い」

②転入時の助成・優先入居・工夫等

施策	取組例	主体例
助成等	家賃の助成・補助	23区(一部)、横須賀市 大学・NPO
	仲介料等の助成	北、新宿、台東区
	引越経費の助成	新宿、文京区
	ローン利率の優遇	埼玉県
優先入居	優先申込	東京都(住宅供給公社)
	抽選倍率優遇	UR
工夫	学生の入居募集	兵庫県

例. 工夫(学生の入居募集: 明石舞子団地)

団地概要

入居: 1964年～
住戸: 約1万
面積: 約200ha
高齢化率: 約35%



写真: 財) 地域活性化センターHP

団地内交流拠点やNPO法人への参加
もしくは当団地をテーマの論文執筆

(2011.7～)



T. KAJITANI

③若い世代に魅力的な地域づくり

施策	取組例	主体例
若い世代向けの生活サービス・交通サービスの充実	店舗・公園・環境 通勤通学アクセス	自治体、民間事業者、 鉄道事業者、NPO等
子育てサービスの充実	子育て交流広場	自治体、民間事業者、 鉄道事業者、NPO等
	保育園	
	幼稚園	
	学童保育	
子育て関連助成の充実	小・中学校	自治体
	医療費助成	
	幼稚園・保育園助成 出産時のお祝い	

例. 子育てサービスの充実(鉄道事業者)



保育園(JR東日本)



幼児教室(京王)



学童保育(東急)



子育て交流広場(山万)

- 自動改札機通過時メール配信
- 子育て世帯向けの地図・サイト
- 子育て相談
- 送迎(通院時・子ども)
- ベビーシッター
- 家事手伝い

・近年、様々な取組
・沿線毎、駅毎に取組に差がある

参照: 各社HP

T. KAJITANI

例. 子育て関連助成の充実(医療費助成)

改正予定含む

主体	通院		入院(食事代比較せず)		所得制限
	対象	費用負担	対象	費用負担	
東京都	義務教育前	無	中学生迄	無	無
	小、中学生	200円			
東京23区	中学生迄	無			
千代田区	高校生迄				
神奈川県	義務教育前	無	中学生迄	無	有
横浜市	小学1年生迄				
川崎市					
相模原市					小学3年生迄
埼玉県	義務教育前	無	義務教育前	無	無
さいたま市	中学生迄		中学生迄		
千葉県	小学3年生迄	0～300円	小学3年生迄	0～300円	有
千葉市		300円	中学生迄	300円	無

➡ 助成内容は大きく異なる。(入園料、保育料も同様)

多世代居住を促進する施策の体系化

高齢化住宅・地域
における若い世代
の転入促進

①若い世代への住宅の供給

②転入時の優遇等(助成・優先等)

③若い世代に魅力的な地域づくり

多世代が居住する
住宅・地域づくり

④多世代が同居する住宅の供給

⑤集合住宅・地域での住宅の工夫

⑥親族の近居促進

⑦多世代に魅力的な地域づくり

④多世代が同居する住宅の供給

施策	取組例	主体例
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



例. 二世帯住宅等の促進(建築規制緩和:福岡市)

第一種低層住居専用地域の内、建ぺい率40%、容積率60%、
外壁後退1mの地域の建ぺい率・容積率の緩和(対象は戸建)

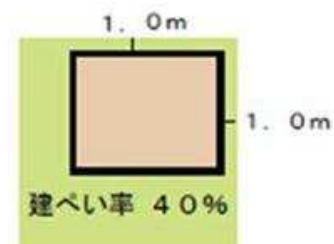
敷地面積165㎡以上

住まい方の選択の可能性
を拡げます!!



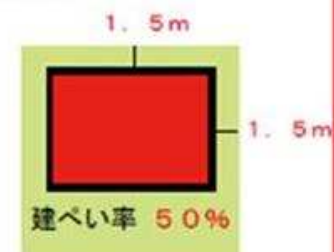
決定前に建築されたものの増築については、増築部分のみ外壁後退距離を1.5m確保すれば、建ぺい率を50%に緩和

建ぺい率40%
容積率 80%

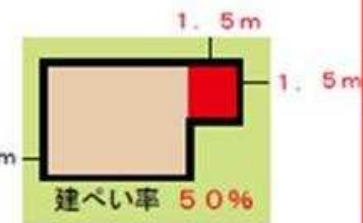


二次素案で追加した事項

建ぺい率50%
容積率 80%



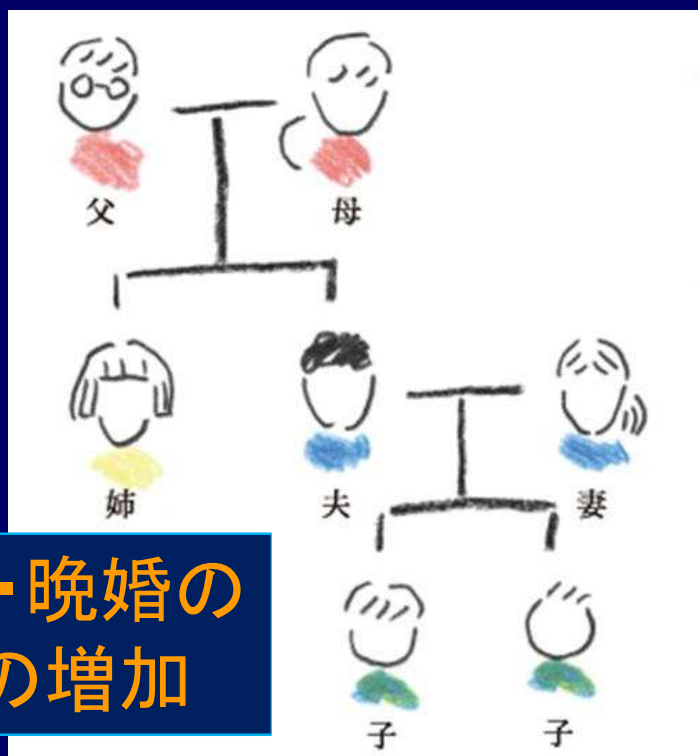
増築



例. 二世帯住宅等の促進(住宅デザイン開発:旭化成ホームズ)

二・五世帯住宅

それは、親世帯と子世帯と
兄弟姉妹も暮らす、
新しい二世帯住宅。



未婚・晩婚の
子の増加

人が増えれば、賑やか、楽しい。
楽しい2世帯より、
もっと楽しい2.5世帯。

同居の先に
「集居」という考え方。
集まるメリットに
気付いた家族が始めてる。

人が増えれば、
頼みあえる、分けあえる。
だから気がラク、ほんとに安心。

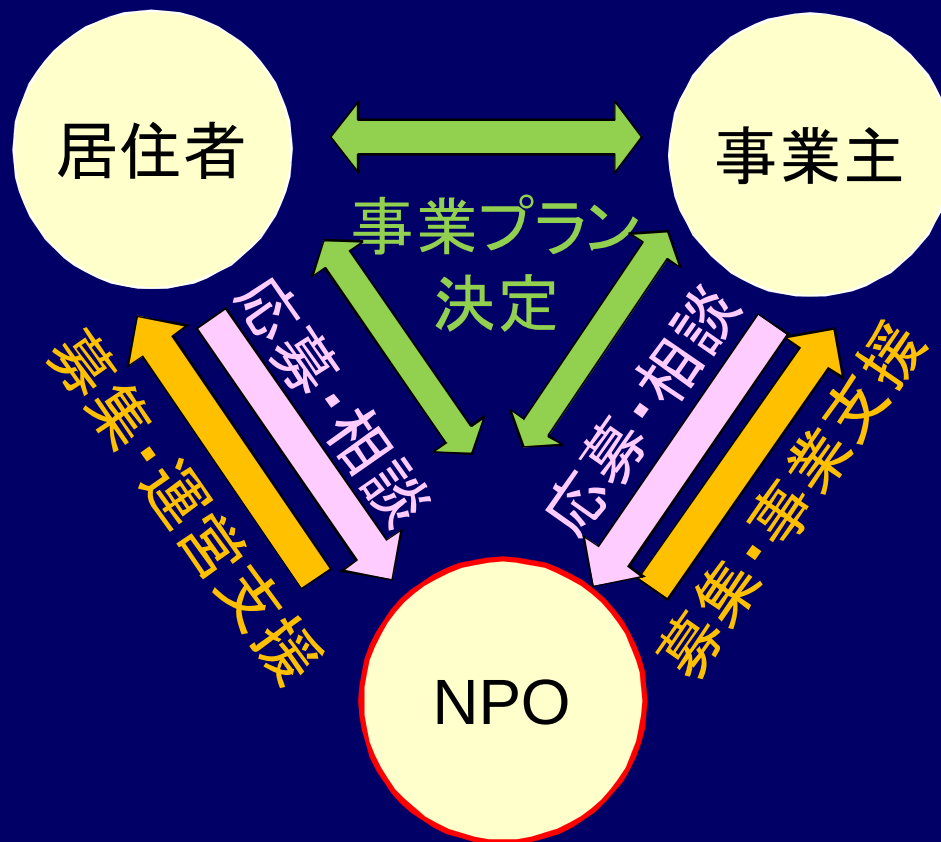
人が増えれば、
費用だって分担できる。
建てる時も、暮らしてからも。

例. 多世代型コレクティブハウスの推進(支援:NPO)

NPO法人コレクティブハウジング社
件数: 4件(2001年「かんかん森」)

2件見学会に参加(2011年9月)

コレクティブハウス聖蹟
(2010年7月～)、総戸数: 20



世代間交流で
子どもが成長



震災後も安心
感があった。



子のしつけ方
がわかった。



⑤集合住宅・地域での住宅の工夫

施策	取組例	主体例
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 分譲と賃貸 戸建と集合住宅 多様なタイプの間取	自治体、ディベロッパー
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	

例. 異なるタイプの住宅供給(北九州市)

高齢者複合施設(別途公募により整備)
特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス等
1F~6F

障害者地域活動センター・保育所
1F~3F (障害者地域活動センター 1F)

公共施設:市買取

公社と定借契約
公社が建設依頼

公社賃貸住宅
1F~10F
住戸数: 62戸

区役所・高齢者向け市営住宅
B1F~14F (区役所B 1~3F)
住戸数: 50戸

ふれあいの丘

市有地を売却

民間分譲住宅
B2F~18F
住戸数: 77戸

若い世代
家賃補助

参照: 都市住宅学会HP(2008年・業績賞授賞プロジェクト資料)

T. KAJITANI

⑥親族の近居促進

施策	取組例	主体例
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
	敷金減免	UR
優先入居	優先申込	
	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R)
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

例. 近居時の家賃助成(千代田区)

■次世代育成住宅助成

助成期間	末子が18歳になる年度まで、最大8年間
助成対象	子育て・新婚世帯(親が5年以上居住)
要件	住戸面積、家賃、年間所得等の要件
件数	年間50世帯

申請者＋ 18歳以下の子	月あたり助成額(万円)							
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
6人	8.0	7.2	6.4	5.6	4.8	4.0	3.2	2.4
5人	7.0	6.3	5.6	4.9	4.2	3.5	2.8	2.1
4人	6.0	5.4	4.8	4.2	3.6	3.0	2.4	1.8
3人	5.0	4.5	4.0	3.5	3.0	2.5	2.0	1.5
2人	4.0	3.6	3.2	2.8	2.4	2.0	1.6	1.2

例. 近居(同居)時のポイント提供(品川区)

■親元近居支援(三世代すまいるポイント) 最大10万ポイント

ポイント交換品目(2012.4時点)

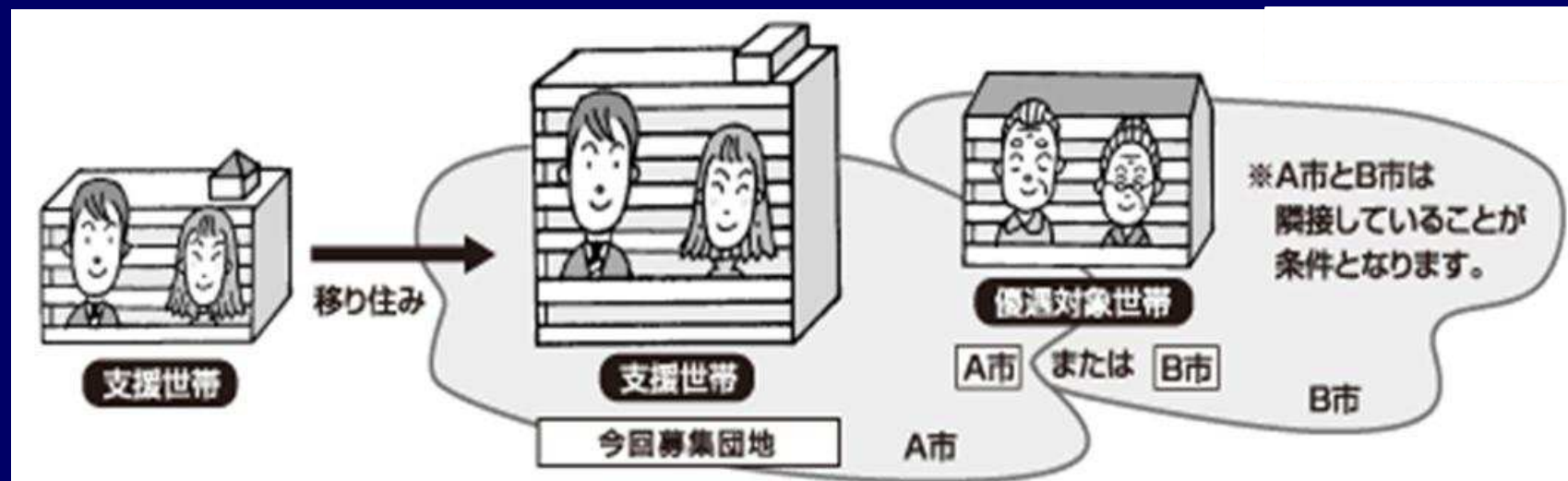
～三世代で一緒に楽しんでください～

No.	交換品目	必要ポイント数	協力事業者
1	品川区マイスター店利用券 …20のマイスター店で1回ずつ 割引が受けられます	1枚 3,000	品川区商店街連合会 各マイスター店
2	四季劇場「夏」観劇引換券 …「美女と野獣」をお楽しみ ください	大人ひとり 8,500 子どもひとり 4,500 (3歳以上小学校6年 生以下)	四季株式会社
3	手作りウインナー教室 …オリジナルウインナーを 作ってみませんか?	参加・ひとり 500 ----- 材料・肉1kg 1,500	日本ハム株式会社
4	おふろの王様利用券 …スーパー銭湯でゆったり、 リラックス	ひとり 500	おふろの王様 大井町店
5	東京湾ランチクルーズ利用券 …ちょっと特別な時間を 過ごしてみませんか?	大人ひとり 6,000 子どもひとり 3,000 (0～11歳)	クリスタルヨットク ラブ
6	品川区内共通商品券 …地域の商店街をご利用くだ さい	1枚 500	品川区商店街振興組 合連合会

例. 近居時の敷金減免/倍率優遇等(UR)

■一世帯近居

- ・新たに対象団地に入居する支援世帯
- ・子育て、高齢者等世帯と支援する世帯が近居
(同一対象団地又は隣接市区町村)

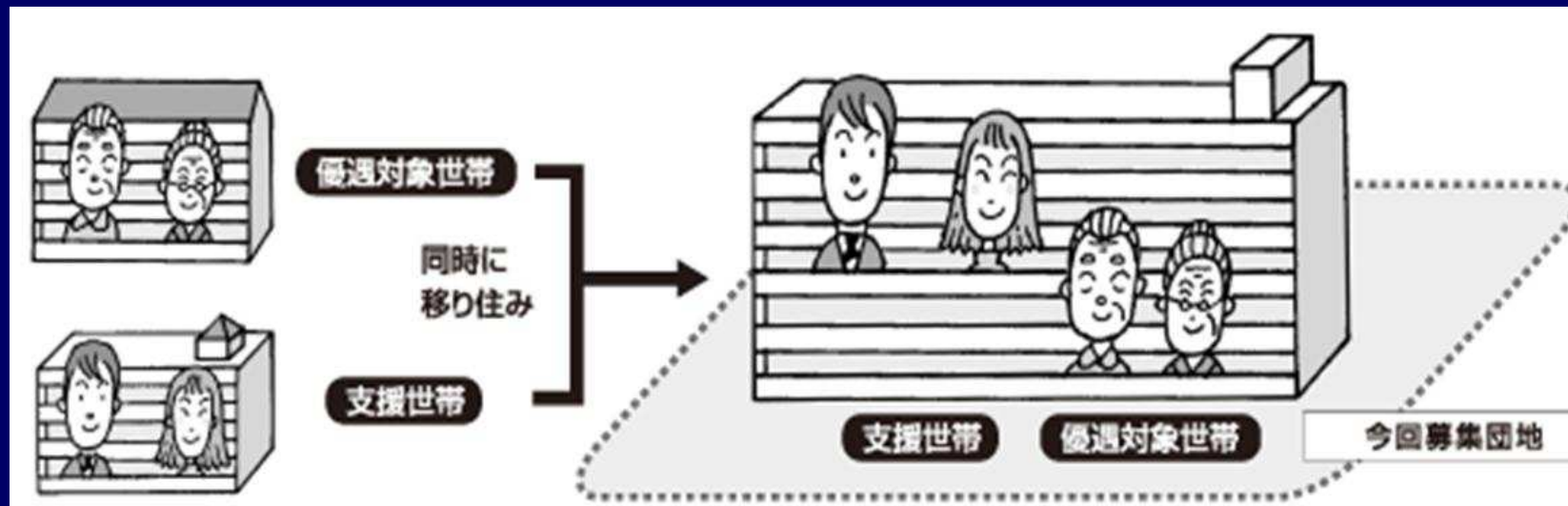


敷金減免(家賃3ヵ月分→1ヵ月分) } 対象40団地
優先申込期間
抽選倍率優遇(当選倍率20倍 千葉県40倍)

例. 親族の近居 敷金減免/倍率優遇等(UR)

■二世帯近居

- ・同時に募集団地に移り住む場合



抽選倍率優遇

(優遇対象世帯: 当選倍率20倍 千葉県40倍)

優遇対象世帯が当選

→ 支援世帯 申込み住宅タイプの補欠第1位

⑦多世代に魅力的な地域づくり

施策	小分類	取組例	主体例
生活サービスの充実	商業	多世代向け店舗の充実	自治体 民間事業者 鉄道事業者 その他
	医療	駅一体型病院整備	
	福祉	高齢者向け住宅の整備	
	公園	遊び場・憩い空間の整備	
	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
	利便性向上	相互直通運転(乗継利便性)	
		新線・新駅建設	
		駅における各種施設の充実	
	速達性向上	急行運転等のダイヤ変更	他交通事業者 自治体・鉄道
	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	

例. 高齢者向けサービス(鉄道事業者)



デイサービス(小田急) 介護付老人ホーム(京王G) 病院(東急)



訪問介護・家事手伝い・付添(京急G)

シニアセキュリティ
サービス(東急G)

- 高齢者用賃貸住宅
- 送迎サービス 等

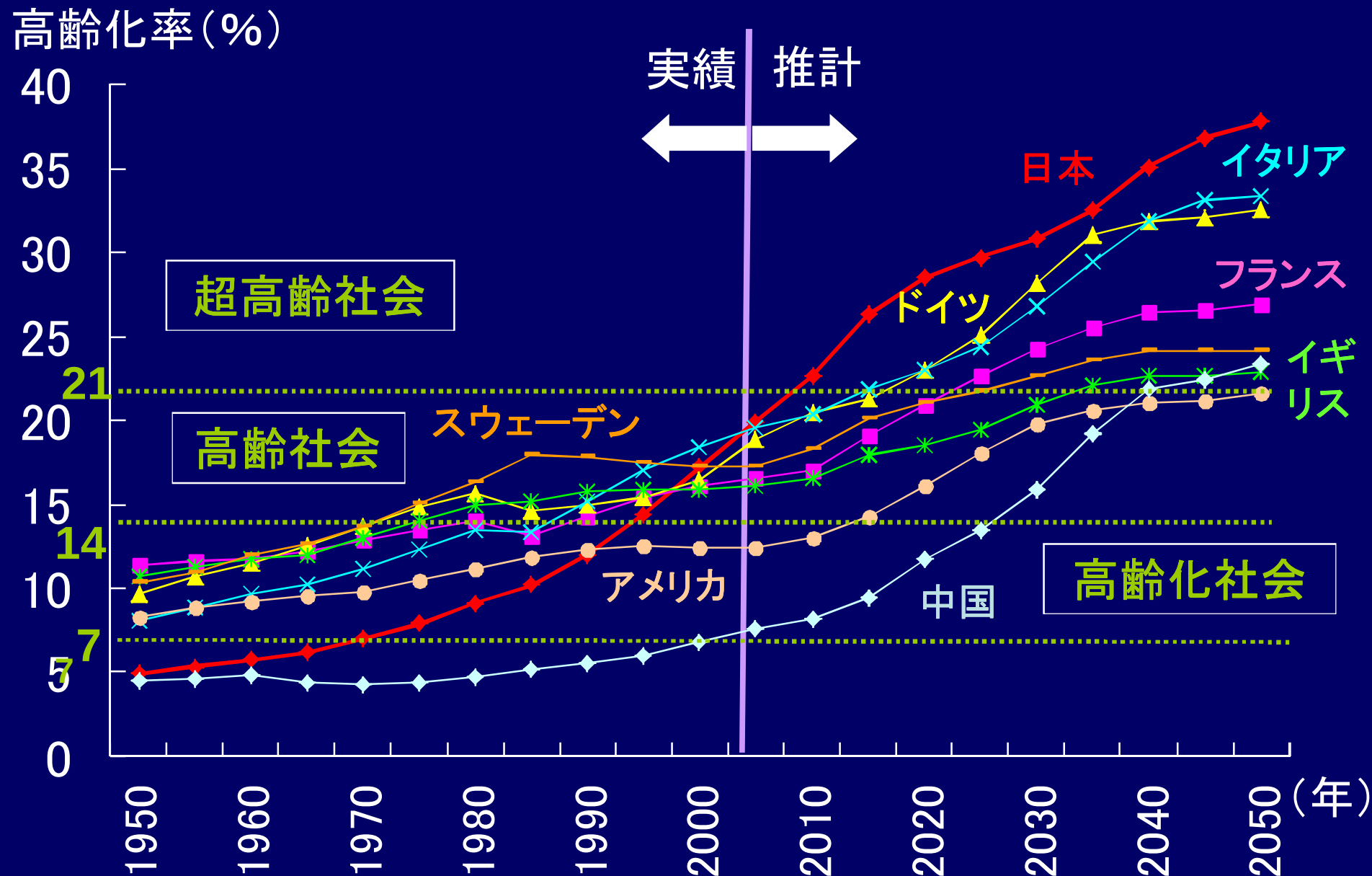
- ・ 近年、様々な取組
- ・ 沿線毎、駅毎に取組に差がある

参照: 各社HP

T. KAJITANI

海外事例（独・シュトゥットガルト）

高齢化率の推移・将来推計(日本と諸外国)



UN, World Population Prospects : The 2006 Revisionより作成

ドイツにおける取組

「多世代の家」(Generationenhaus)

集合住宅	1994年 ケルン近郊のミュンスターランドで建設 2000年頃より各地で建設 ベルリン地区(150件以上)、ミュンヘン ケルン、フランクフルト(賃貸/分譲) * 入居者募集の際、年齢条件がある所多い。
コミュニティ センター	2006年～ 年間最高4万ユーロ(施設毎)の助成 2010年時点、500施設以上 * オープンミーティング、参加型プログラムと 生活支援、家庭支援サービス

【参考】日本生命 久万明子 社会の原点への回帰を実現する「多世代の家」

シュトゥットガルト市概要

バーデン＝ヴュルテンベルク州の州都

人口 約60万人
(都市圏では、約100万人)

ドイツを代表する工業都市
(ダイムラー、ポルシェ、ボツシュの本社)



地図：在ドイツ大使館HP

T. KAJITANI

73

多世代共生に向けた取組

シュトゥットガルトの世代協定

(高齢者も若者も、共に活気ある生活を送るため)

Stuttgart Pact of Generations
for an active living together
of old and young

Stuttgart Pact of Generations Mayor Dr. Wolfgang Schuster January 25, 2007

資料(2007年)



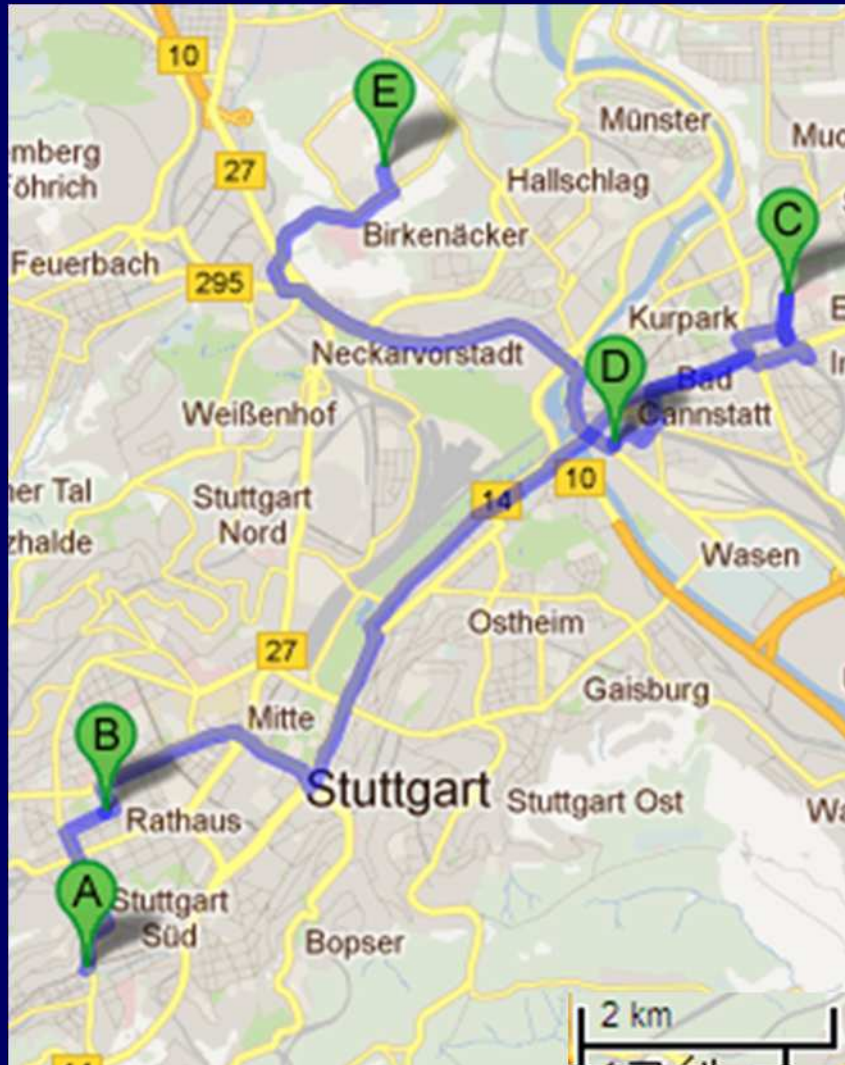
書物(2009年)

シュトゥットガルトの世代協定の目的(12項目)

- 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。

視察調査概要(シュトゥットガルト)

日時:2012年3月23日(金) 8:30 ~17:00



	施設名
A	Generationenhaus Heslach
B	Generationenhaus West
	ルドルフ・シュミッド/ヘルマン・シュミッド財団による多世代センター
C	Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus
	ドイツで最も古い多世代センター
D	Generationenhaus CANN
	青少年と子育て世帯等の交流
E	Wabe-Haus／Haus Mobile他
	多世代居住の集合住宅

地図:グーグルマップ

T. KAJITANI

76

ルドルフ・シュミッド/ヘルマンシュミッド財団



ルドルフ・シュミッド 1897～1994



ヘルマン・シュミッド 1904～1992

事業家の兄弟

シュトゥットガルト市民の為
財産を寄付(遺志)



5つの施設が建設
(市が運営)

- ① Generationenhaus Heslach (多世代交流センター)
- ② Generationenhaus West (多世代交流センター)
- ③ Kindertagesstätte Pfennigäcker (保育所)
- ④ Haus Rohrer Höhe (ケアセンター)
- ⑤ Schloss-Scheuer Stammheim (交流の場(主に高齢者が利用))

A Generationenhaus Heschl

建物外観（使用されなくなった工業用の建物と近代建物の融合）



アイデア	子、若者、親、大人、高齢者、障害者、健常者、異なる背景の人が、一緒に、互いから学ぶ。 (隣人、居住者、来訪者)
施設	ケアセンター／ファミリーセンター／イニシアチブセンター／シェアハウス 等
設立	2001年8月

A Generationenhaus Heschl

ケアセンター (Care Center)



多発性硬化症等、ケア必要な
高齢者50名、若年者24名居住
デイグループの利用も有

左下写真: 視察説明PPT

T. KAJITANI

79

ファミリーセンター (Families and Neighbourhood Center)



情報や経験の交換の場
オープンミーティング以外にも
様々な年齢の子向けの活動

喫茶、食堂、リサイクルショップ
ミニ保育園

イニシアティブセンター (Center of initiatives)



個人や団体に、プログラムを
提案する機会を提供
⇒若い人から高齢者まで観覧

65の個人と団体によって
年間 約4,000のイベント

生活プロジェクト(ハニカム協会)

(More generations living Community “Wabe e.V”)



5つの賃室

異世代、障害者・健常者が一緒に日常生活

根本方針

- ・全ての人が参加し、活動的になるよう誘導すること
- ・ボランティア活動のかわりに、部屋を無料で提供
- ・異文化、全世代の出会いの場所となること



交流空間(入口横): 無料で喫茶

B Generationenhaus West

建物外観



建物内(1階オープンスペース)



アイデア	異文化、全世代の人が出会う、近隣センター
施設	養護住宅／親子センター／在宅介護サービス拠点／ 保育所 等
設立	2001年8月

B Generationenhaus West

養護住宅 (Sheltered housing)



二人一組の部屋(10部屋) 20名の高齢者
寝室・シャワー・プライベートリビングは個別
キッチン等は共有
* 各部屋に警報システム有

親子センター (The Parent-Child Center EKIZ)



カフェ



交流スペース



リサイクルショップ

交流スペース(カフェの横)
9:00~18:00開店
リサイクルショップ
ミニ保育園

B Generationenhaus West

保育所 (The Day Care Center for Children sponsored by the City of Stuttgart)



0～14歳の140名の子ども
様々な年齢の子の混合クラス

T. KAJITANI

アンナ・ハーグ

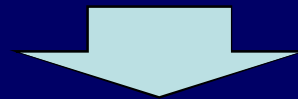


1888～1982

啓蒙活動家

戦後、女性の平等と生活条件の改善
のための活動

単身の少女と女性の寮を建設(1951)
建物内に近所の子供たちを世話する
ホール、青少年図書館、青少年センター



ソーシャルワークサークルアンナハーグ-eV 設立(1976)
(現 Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus eV)

C Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus

建物外観(近代建物)



建物内(1階オープンスペース)



この日は映画の上映会

アイデア	高齢者と若者の出会いが重要。老いと若きの、活気に満ちた活発なコミュニティ。 (ドイツで最も歴史のある多世代施設)
施設	老人ホーム／職業訓練施設／全日制保育所／カフェ ／在宅医療の提供 等
設立	1976～(現施設は2007.7～)

老人ホーム、職業訓練施設

老人ホーム



クリーニング



老人ホーム84名(2007年時)
職業訓練施設(16~25歳)
・老人ホーム等、施設内で働く

T. KAJITANI

C Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus

保育所



月～金 6:30～17:00
3歳未満 10名×3クラス
3～6歳 20名×2クラス

T. KAJITANI

D Generationenhaus CANN

建物外観(近代建物)



アイデア	青少年と子育て世帯等の交流 等
施設	青少年の家／家族の家／オフィス／ユースホステル等
設立	2010年2月

青少年の家



音楽、アート、ダンス、劇、工作等
青少年活動の場

T. KAJITANI

家族の家



子育て広場・喫茶スペース

T. KAJITANI

オフィス



ユースホステル(155名)



スポーツイベントやコンサートの開催

E Wabe-Haus/Haus Mobile/Haus MOZAIK

建物外観



アイデア	多世代が居住し交流し暮らす住居(専用住戸型)		
施設	専用住戸／交流スペース 等		
入居	Wabe-Haus(15戸)	40～125m ²	2001年
	Haus Mobile(24戸)		2005年
	Haus MOZAIK(27戸)	43～115m ²	2009年



住民：異世代、異民族の人々で構成

○生活に満足

○多世代居住の仕掛けで重要な点

- ・多様な間取り ← 住み替えながら住み続けられる。
- ・コミュニティルーム（1階）
- ・地方自治体のサポート等

各施設の世代の組合せ(まとめ)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
Generationenhaus Heslach	幼児	子育て世代/患者 サークル利用者	高齢患者 サークル利用者
Generationenhaus West	園児 学童保育	子育て世代	高齢の居住者
Anna-Haag- Haus	園児	職業訓練生 子育て世代	老人ホーム 入居者
Generationenhaus CANN	幼児	青少年の家利用者 YH利用者・勤労者 子育て世代	—
Wabe-Haus Haus Mobile Haus MOZAIK	居住者	居住者	居住者

海外視察の感想

- ①多世代の組み合わせ ⇒ 様々なかたち
- ②多世代交流のしかけ
(イベント・プログラム・スペース 等)
- ③多くの利用者がいる(人気も高い(例.保育園))
- ④多世代共生施設が、まちに与える影響は大
- ⑤助成、寄付等の資金援助の事業も多い

4. 課題整理

若い世代の転入促進策の課題

施策	課題
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。 ←多様な住みかえプランの提供
②転入時の優遇等 (助成・優先等)	・まちづくりに参加する、意欲のある学生はいるが、参加の機会が少ない。 ←沿線まちづくり活動に参加する学生の募集
③若い世代に魅力的な地域づくり	・子育て世帯向けサービスは地域で偏り ←子育て世帯向けサービスの拡充 ・子育て関連助成は、自治体で大きな差 ←地域の差を縮小

多世代が居住する住宅・地域づくりの課題

施策	課題(例)
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少ない。 ←市場メカニズムにのった住宅供給
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・調整が必要
⑥親族の近居促進	・近居を促進する施策はまだ少ない。 ←近居の仕掛けづくり
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ながら、多世代の利用を考えた駅づくり ・駅から距離がある地域の生産年齢人口減少 ←端末交通との連携で若い世代を確保 ・多世代交流を意識した取組が多くはない。 ←多世代交流の仕掛けづくり

5. 提言

多世代ミックス居住型沿線まちづくりに向けて

①多世代ミックス居住を促進する施策の
総合的な実施

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）

③自治体と鉄道事業者の連携強化等
（住民・大学・NPO・民間事業者等の連携）

①多世代ミックス居住を促進する施策の 総合的な実施

総合的に実施

新規施策の実施

高齢化地域等
での若い世代
の転入促進

①住宅の供給

②転入時助成・優先入居・工夫等

③若い世代に魅力的なまちづくり

多世代居住型
の地域づくり

④多世代同居型住宅の供給

⑤集合住宅・地域での住宅の工夫

⑥親族の近居促進

⑦多世代に魅力的なまちづくり

例. ユーカリが丘のまちづくり(山万)

概要

計画人口: 約30,000人
計画戸数: 約8,400戸
面積: 約245ha
入居: 1980年～

👉 **一社が開発**
長期的なまちづくり

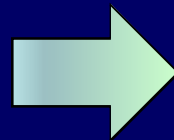
街の成長管理	人口(年齢構成)、乗降客、消費動向、就学者数等 → 鉄道、商業、住宅、ケーブルテレビ等
多世代が集う 暮らしやすい まちづくり	・多様な住宅供給 (マンション・戸建・リノベーション住宅・ クリニック・生活サポート付マンション) ・子育て、高齢者支援の施設・サービス ・タウンパトロール ・沿線内住みかえサポート(100%査定買取)など
三位一体の まちづくり	・住民、行政、ディベロッパー(山万)の連携

ユ-カリが丘線



②まちの顔・拠点としての駅（周辺）の充実

交通の拠点



まちの顔・拠点

多様な世代が集い・交流する駅（周辺）

駅（周辺）施設の整備（ハード）としかけづくり（ソフト）

例. 多世代交流館ふらっと(兵庫県三田市)



駅への多世代交流施設の設置

参照: 多世代交流館HPより

T. KAJITANI

例. 交流・コミュニティ空間創出(日向市駅)



駅構内自由通路



まちの様々な企画やイベントが行われる施設づくり

交流拠点広場



写真: 内藤先生研究報告会スライド

参照: 内藤先生 駅とまちづくりより T. KAJITANI

例. 多世代交流施設(日吉本町駅)

「日吉本町西町会多世代交流施設 いきいき会館」



面積450m²
大小の会議室 等

誰もが活用する駅という地域の「核」に併設し、
世代間交流を深め、子育て、福祉、防犯などの
共通の問題改善の拠点の役割

建築費：町会費、近隣商店街などの寄付1億2,500万円
と横浜市からの助成1,500万円

例. 交流・賑わい空間創出（京阪ジャズ協会）

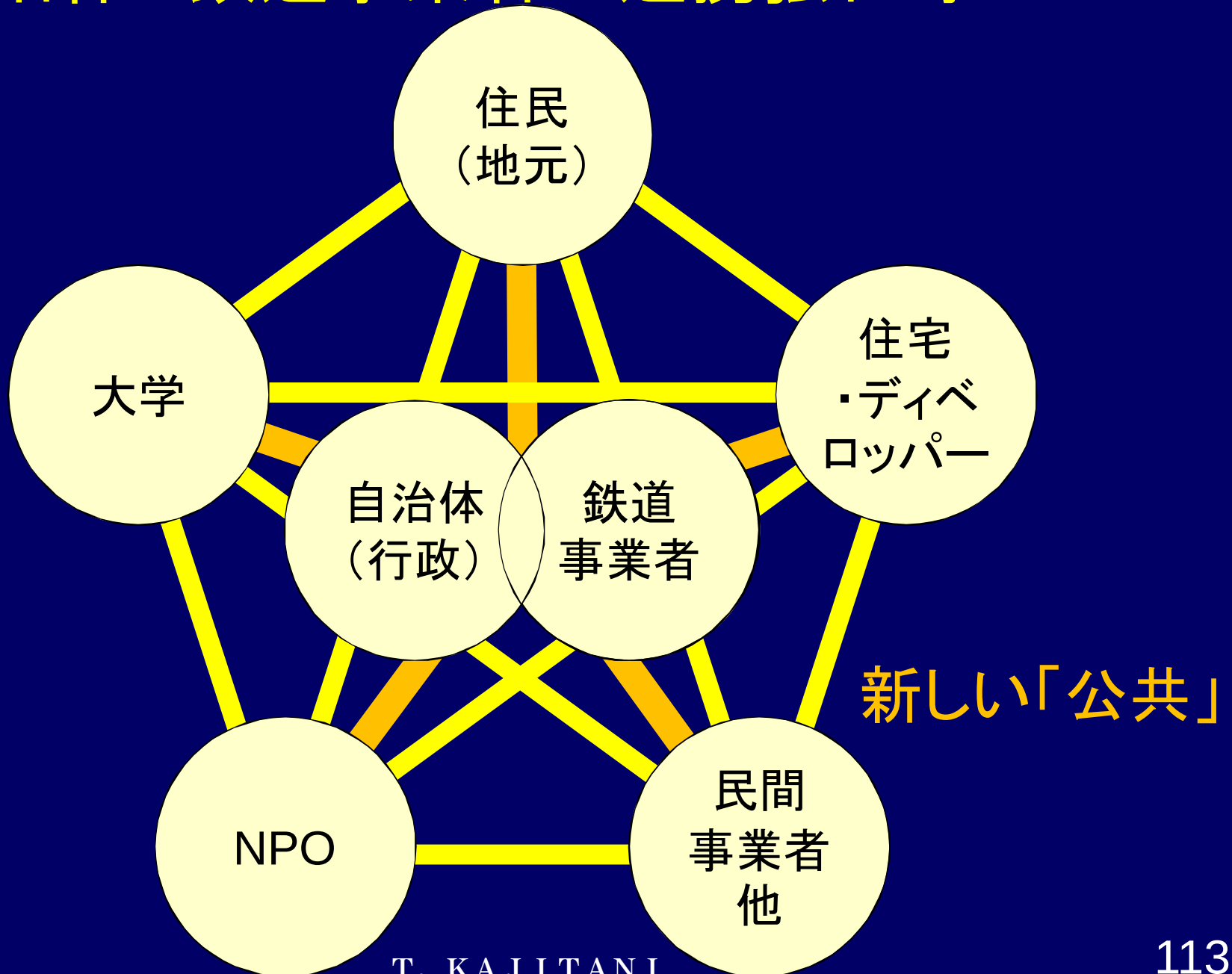


京阪沿線の街は、通勤・買い物にとっても便利だが、魅力がない。
昔からの文化、芸術が忘れ去られている。

音楽（アート、芸術）文化の発展、
音楽による地域の活性化、地域を越えた市民文化の交流をめざし、（中略）、魅力ある音楽、芸術の街として賑わいのある街づくりを目指す。

多世代が楽しめる、地域が活性化するイベントを
沿線で創出するしかけづくりは重要

③自治体と鉄道事業者の連携強化等



例. 連携協力に関する基本協定の締結(1)

(河内長野市と南海電鉄) (2011.5.11)

住民誘致をはじめ多方面にわたる施策を協議
および実施し、それぞれの取組みの充実を図る
とともに、地域社会の発展に貢献

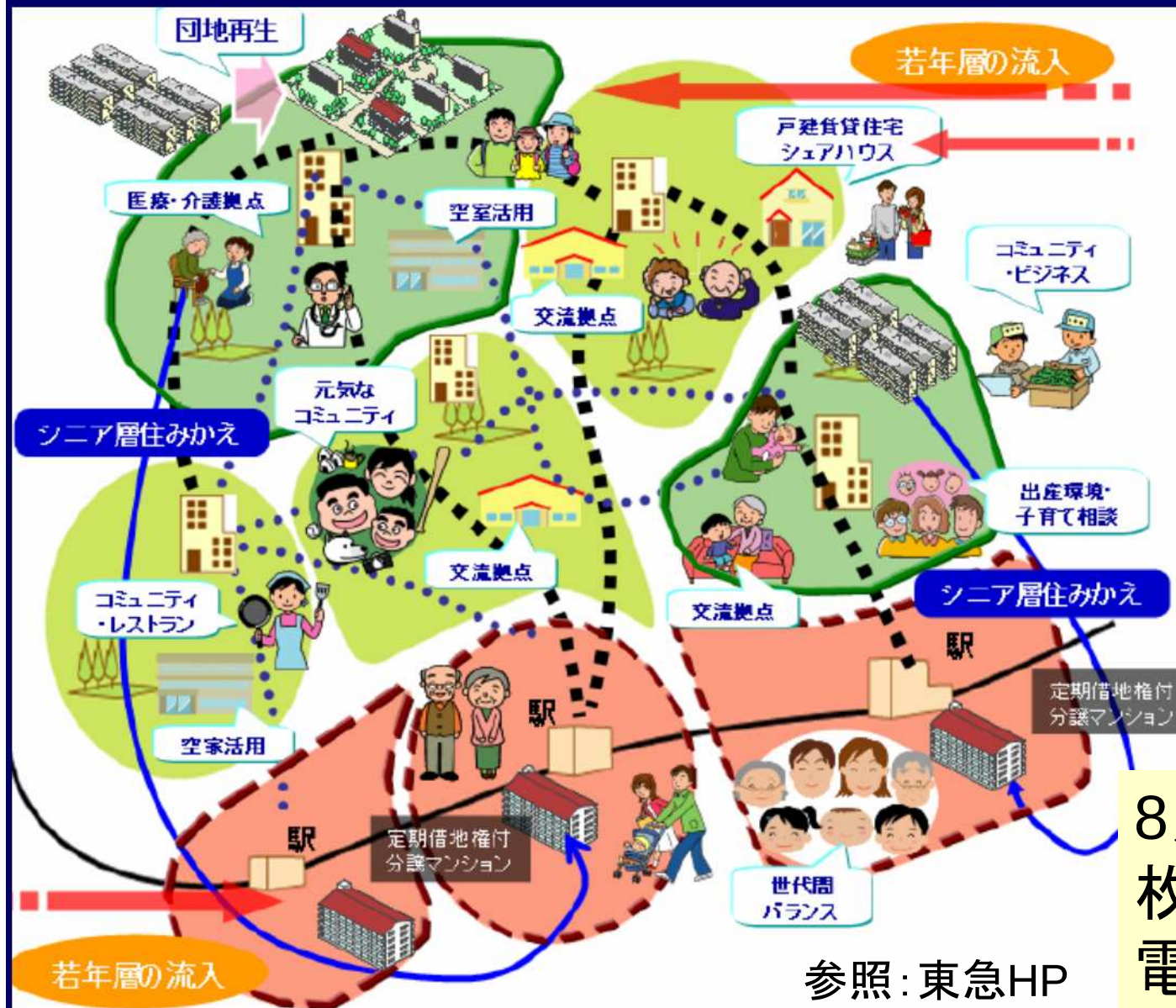
連携事項

まちづくり	①駅前の賑わい創造 ②便利で魅力ある駅と住みやすいまちづくりの推進
教育・ 子育て支援	①生涯学習・文化振興の推進 ②放課後子ども活動充実の推進 ③駅前での子育てサービスの推進
定住・転入 の促進	①住みかえ支援の促進 ②新婚世帯への家賃補助・持家取得補助の推進
観光振興	①市内観光名所を巡るウォーキングイベントの実施 ②奥河内をはじめ市内観光・文化情報の発信

T. KAJITANI

例. 連携協力に関する基本協定の締結(2)

(横浜市と東急電鉄) (2012.4.18)



郊外住宅地における様々な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**を共同で推進

8月20日には枚方市と京阪電車が基本協定

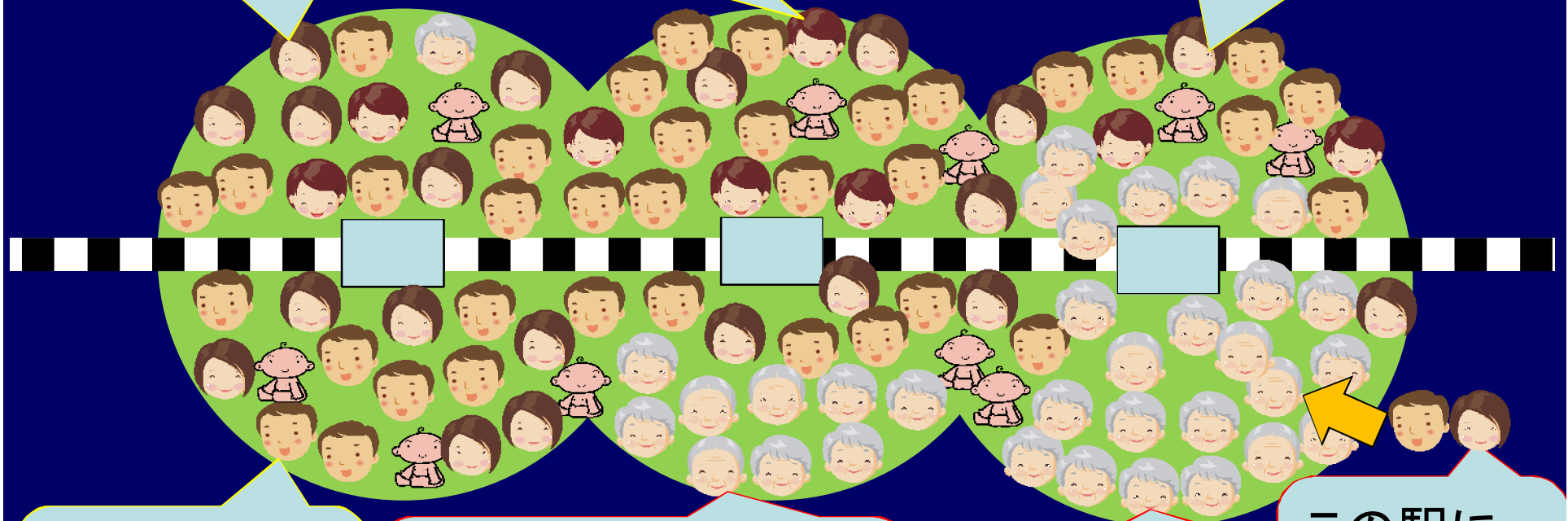
参照: 東急HP

【悪い例】世代バランスに偏りがある沿線（イメージ）

保育園・幼稚園・小学校が不足してるな

お年寄りはどうやって生活しているのかな～

駅チカがいいけど若い人いないから住みにくいかな～



将来、この地域は高齢化しそうだな～

駅近くに住みかえしたいけど、若い人が多く、住みにくいかな。

若い人が少なく、活気ないな。

この駅には住みたくないな～

【良い例】多世代ミックス居住型の沿線（イメージ）

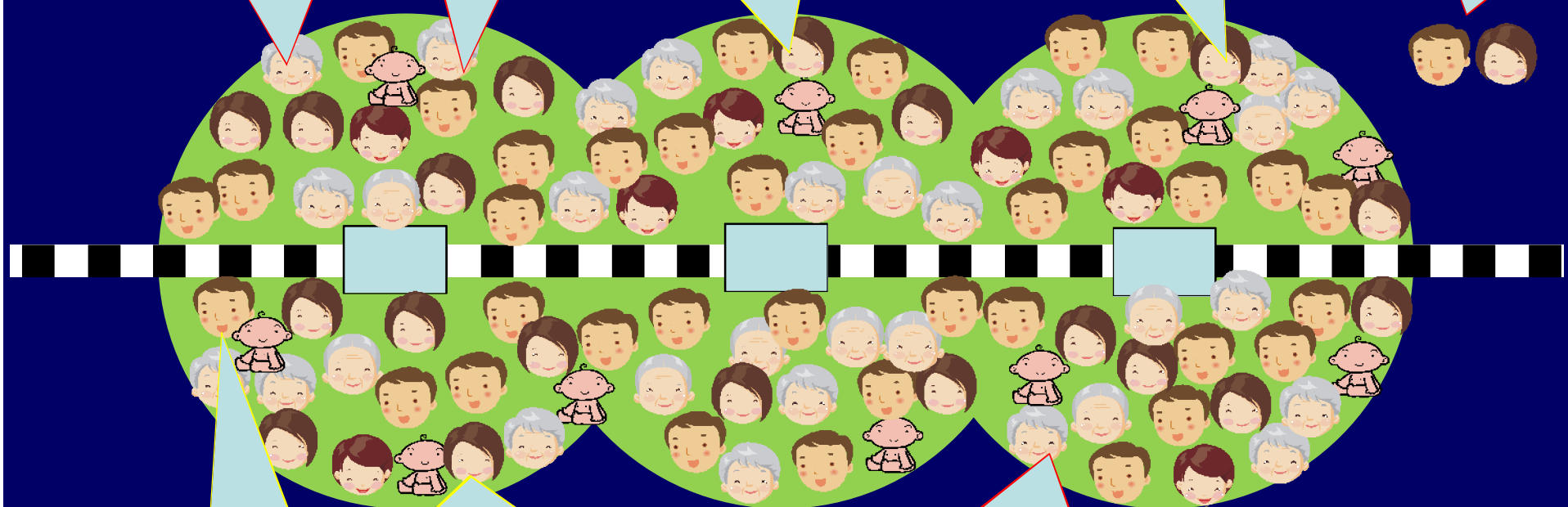
便利な駅近くに引っ越そう。

子が近くで安心。

老舗や新しい店があり楽しいな～

日中も人がいて安心だわ。

住みやすいなまちな～



通勤通学に便利な沿線。

今日は駅でイベントがある♪

子どもと話すと元気がでるね。

公園でおばあさんと話したよ。

ご清聴ありがとうございました

