

東京圏における多世代ミックス居住型 沿線まちづくりに関する研究

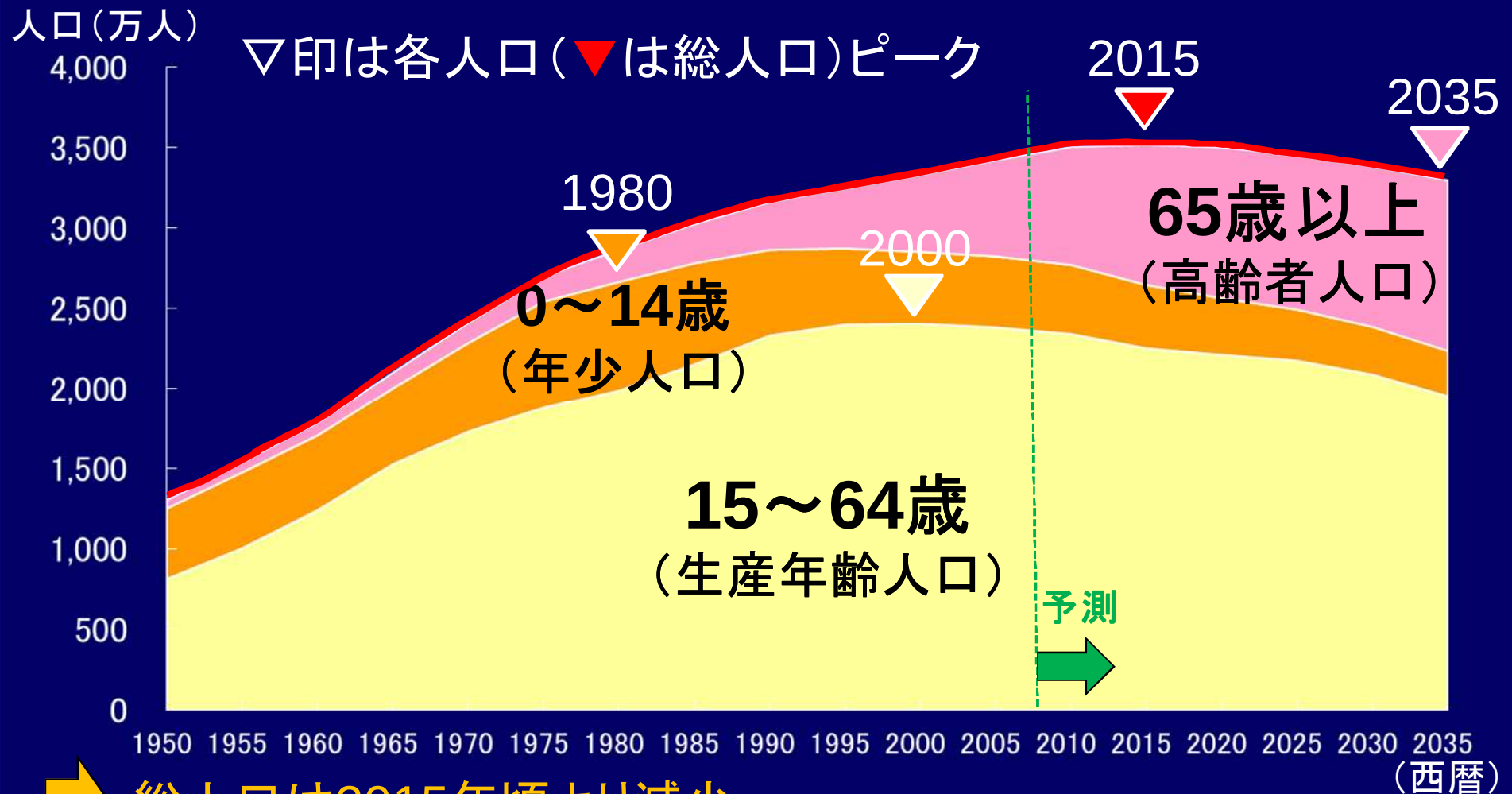
Research on City Planning with Mixed Residences for Multi Generation
along Railway Corridors in Tokyo Metropolitan Area.

運輸政策研究所 研究員
梶谷 俊夫

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 研究のフロー
3. 東京圏沿線における人口分析
4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例
5. 事例の評価と施策の提案
6. まとめと今後の課題

東京圏(1都3県)における人口推移



➡ 総人口は2015年頃より減少
年少、生産年齢人口は既に減少／高齢者人口は今後も増加
2030年には10人に3人が高齢者

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」(2008年以降推計)

人口減少・少子高齢化による地域への影響

- 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

大都市では

鉄道駅を中心としたコンパクトで持続可能なまちづくり

→まちを持続していくためには

- ・インフラ
- ・サービス(公的・民間)
- ・生活環境
- ・人口

等を保持していくことが重要



インフラ、サービス、生活環境等を保持するにあたっては、人口の確保が重要。

さらには生産年齢人口が多く存在する多世代がミックスして居住するまちが良いと考えた。

多世代がミックスして居住する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、医療、学校等、生活サービスの維持
- ・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

- ・地域コミュニティ活動の継続
- ・偏りのないコミュニティの形成

多世代がミックスして居住する3つのメリット

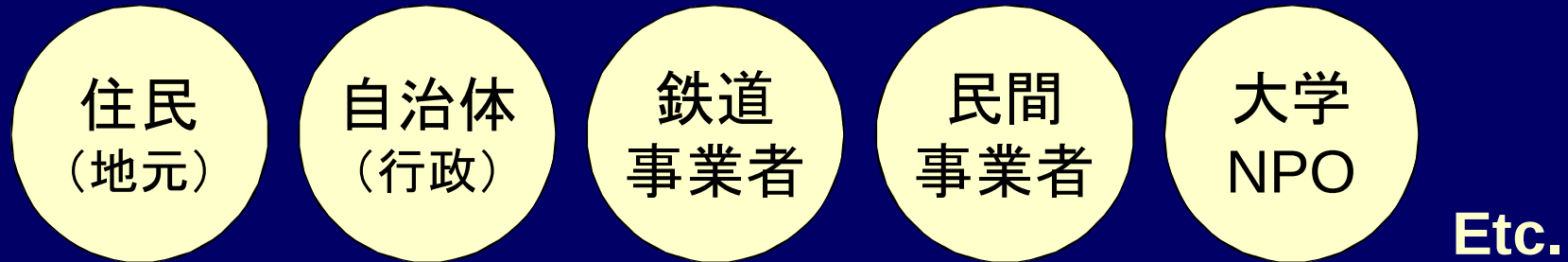
③世代間での交流がされやすい環境

- ・子供の人間関係の拡大 
- ・子育てに関する不安や負担感の削減  
- ・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 
- ・歴史的・文化的交流と伝承 など

➡「多世代ミックス居住型の沿線まちづくり」が重要

沿線まちづくりの関係主体

- ・沿線地域は、様々な主体の関与により形成



➡ 多世代ミックス居住型の沿線まちづくり実現にむけて
各主体の役割分担、主体間の連携・協働が重要

👉 鉄道事業者

- ①沿線地域の衰退は、輸送人員の減少、関連事業の衰退につながる。
- ②総合的事業(交通、不動産、サービス等)により、様々な取組が可能
→沿線まちづくりのキープレイヤー

本研究の目的

東京圏における 多世代居住型の沿線まちづくり実現に向けて

- ・鉄道沿線における人口、年齢構造ならびに変化の違いなど特徴を把握
- ・多世代が居住し、人口が維持される沿線まちづくりの施策を提案
- ・各主体の役割、主体間の連携・協働のあり方を提案

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的

2. 研究のフロー

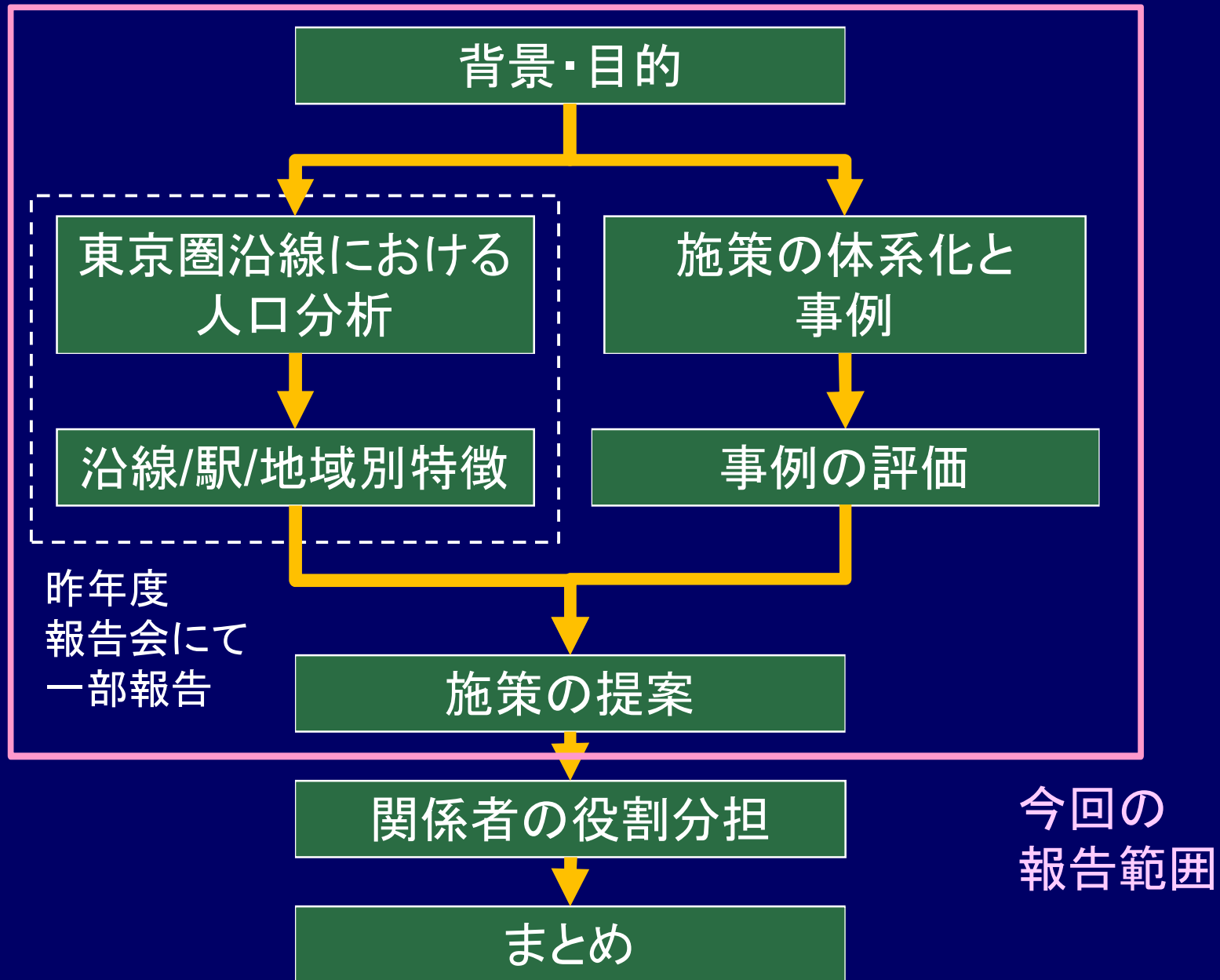
3. 東京圏沿線における人口分析

4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例

5. 事例の評価と施策の提案

6. まとめと今後の課題

研究のフロー



本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 研究のフロー
3. 東京圏沿線における人口分析
4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例
5. 事例の評価と施策の提案
6. まとめと今後の課題

人口分析の概要

□分析内容

- ・人口、年齢構成の時系列変化
- ・自然増減、社会増減(転出-転入)の算出 など

□分析単位

- ・沿線別(駅から2km以内を沿線と定義)
- ・駅別(駅毎の比較、駅からの距離の影響等)
- ・地域別

□分析データ

国勢調査の5歳階級別夜間人口

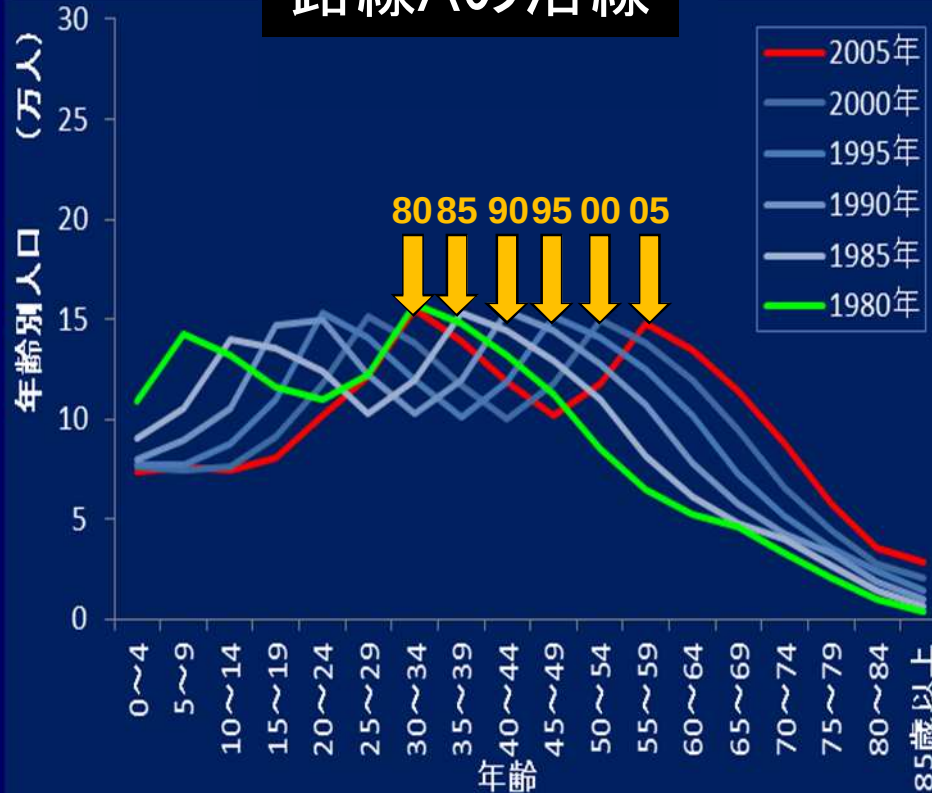
- ・1kmメッシュデータ(1980→2005)
- ・小地域データ(2000,2005)

 一部の結果を報告

沿線での人口構成の変化の違い(昨年度報告済)

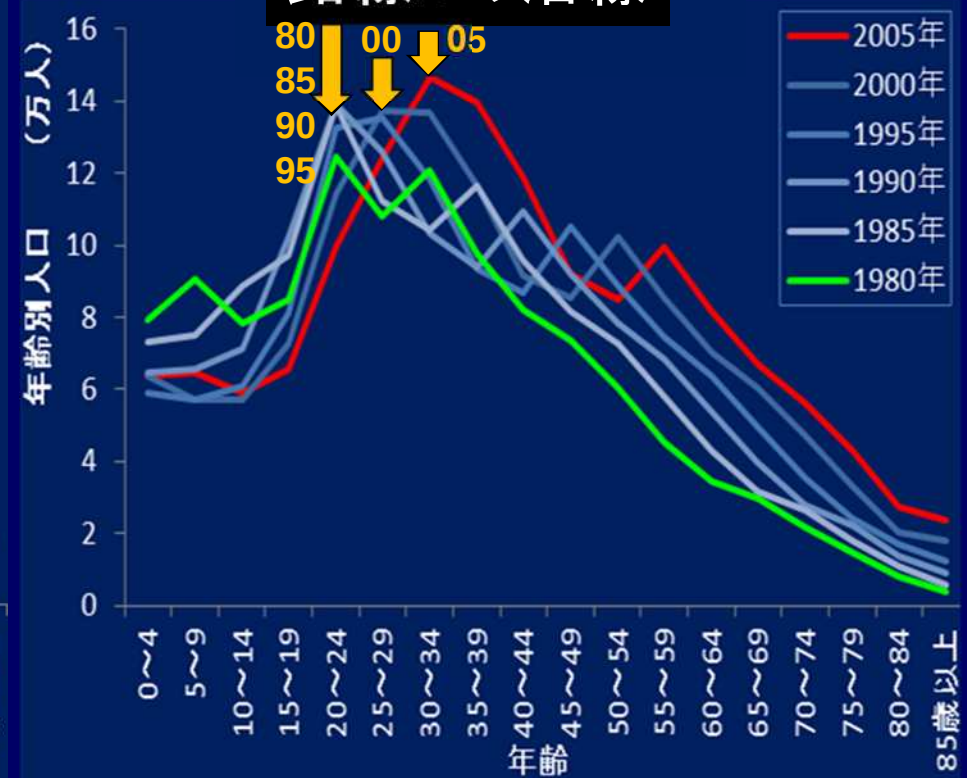
◆1980→2005年の人口構成の変化(例.東京圏にある2つの主要路線の比較)

路線Aの沿線



1980年の人口が、横にずれた形
人口の流入が少ない。

路線Bの沿線



若い世代の流入が多く、
常に若い世代の人口が多い。



若い世代の流入が、人口構成に影響を及ぼす。

出典: 国勢調査1kmメッシュ人口 駅から半径2km以内の夜間人口集計

転出入による増加地域・関連路線(昨年度報告済)

転出・転入が多いのは、入学、入社、結婚、家購入のタイミング

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

➡ ライフステージにあわせた若い世代の獲得が重要

駅からの距離による人口変化の違い

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 1985年/1980年			生産年齢人口 の変化率 2005年/2000年		
	1km		1～2km	1km		1～2km
	圏域		圏域	圏域		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圏域の方が増加が大きい。

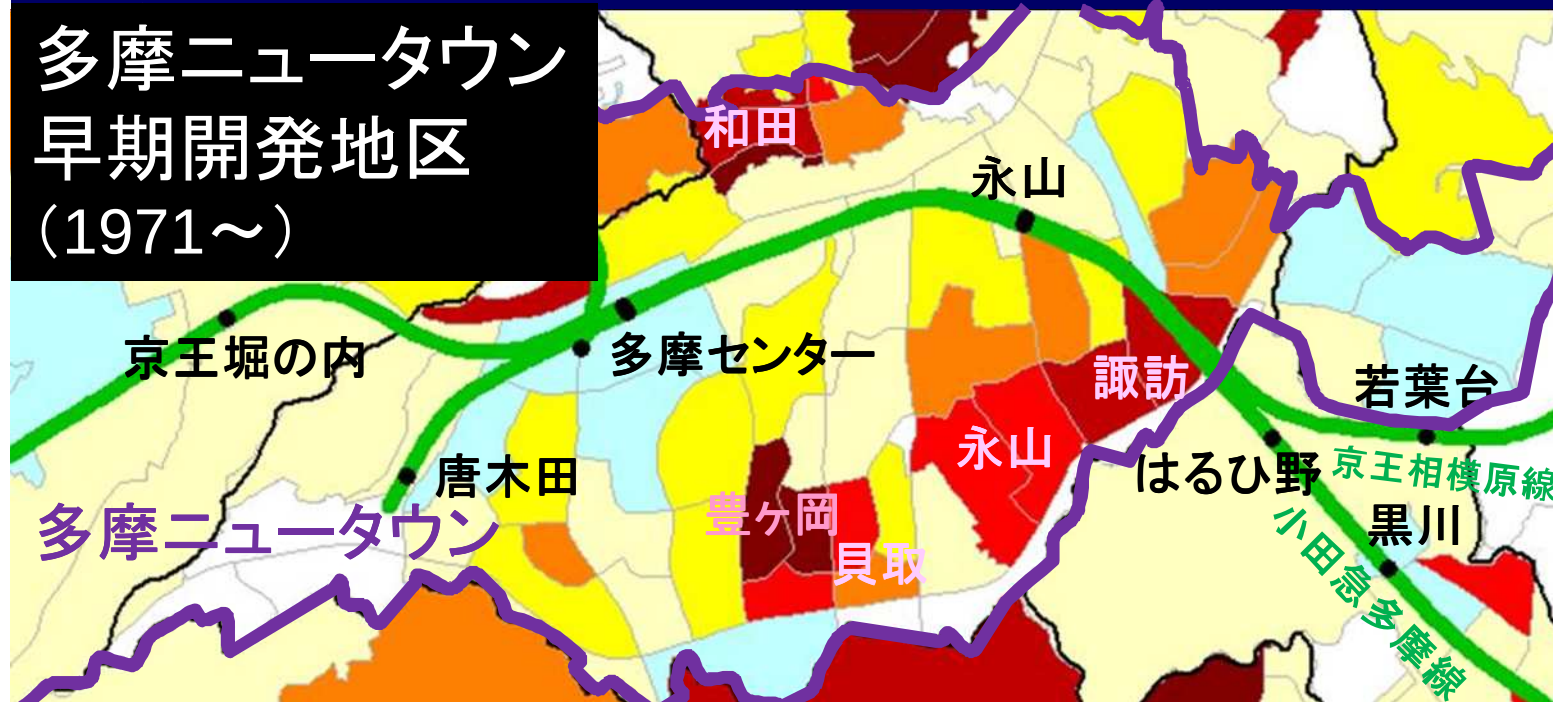
2000→2005年の傾向

- ・増加が1980→1985年に比べて小さく、減少もみられる。
- ・1～2km圏域の方が増加が小さい。

➡ 駅から離れた地域において、人口減少、少子高齢化が今後進捗

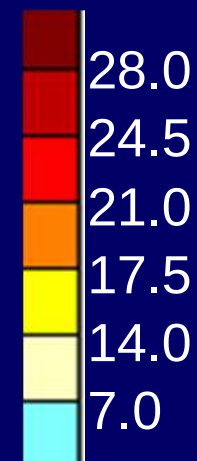
昭和30～40年代(1955～74年)に建設された 大規模集合住宅における高齢化

多摩ニュータウン
早期開発地区
(1971～)

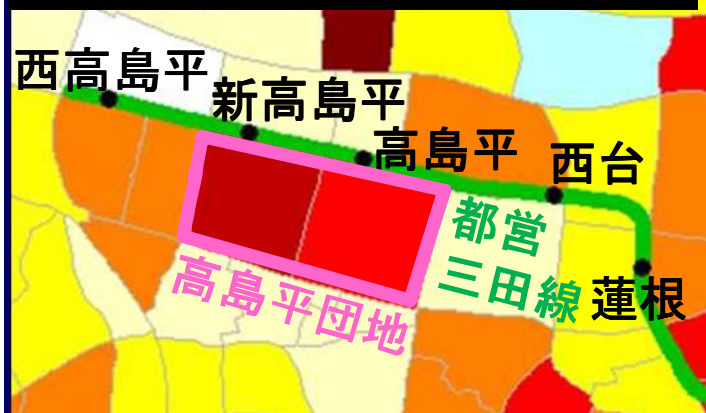


凡例

2005年
高齢化率(%)



高島平団地(1972～)



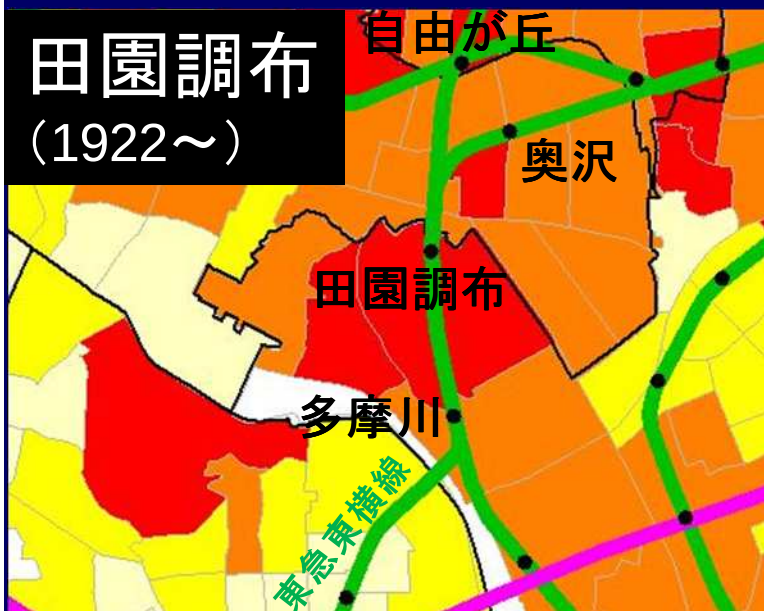
松原団地(1962～)



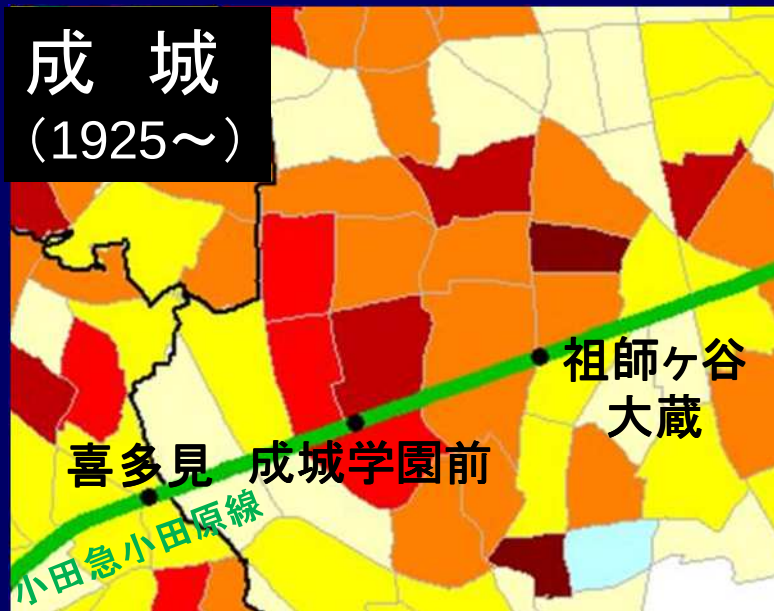
出典:2005年
国勢調査小地域
データ(夜間人
口)より作成

戸建中心地域(建築規制が厳しい地域) における高齢化

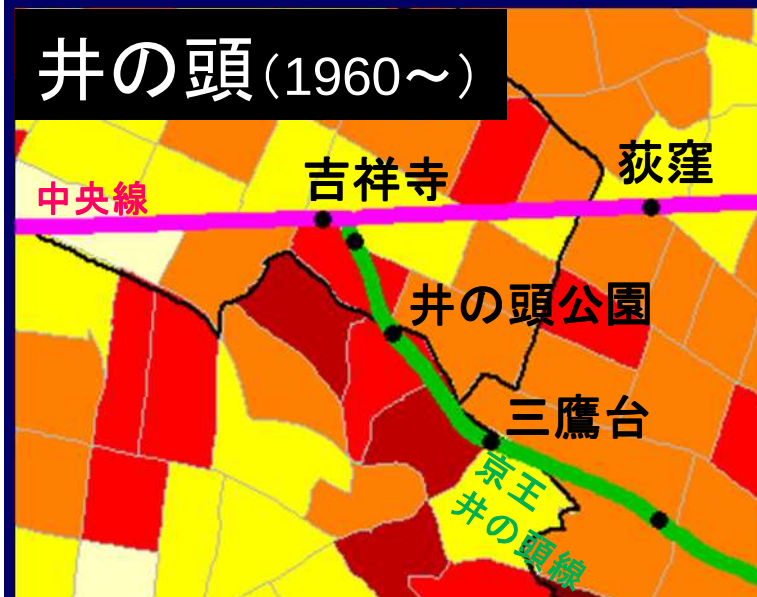
田園調布
(1922～)



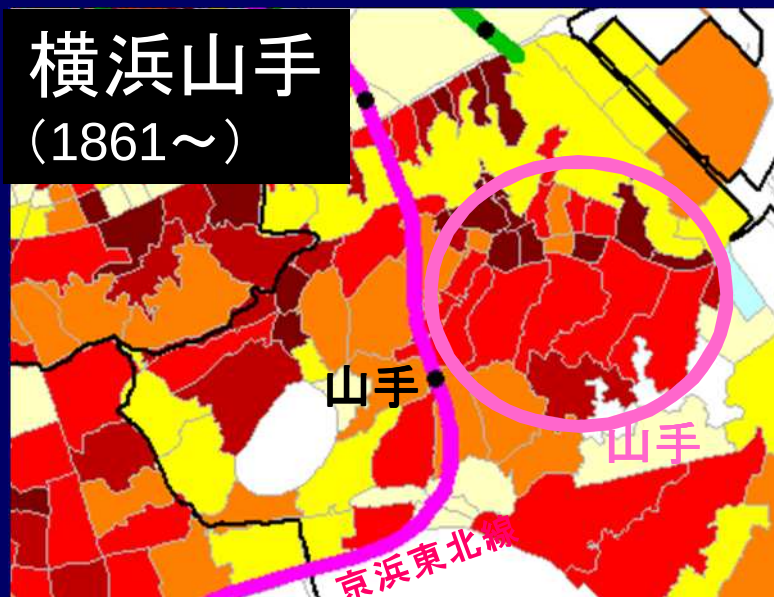
成城
(1925～)



井の頭
(1960～)

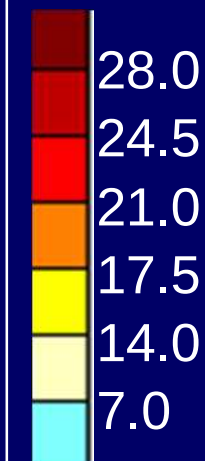


横浜山手
(1861～)



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

東京圏沿線の人口分析 まとめ

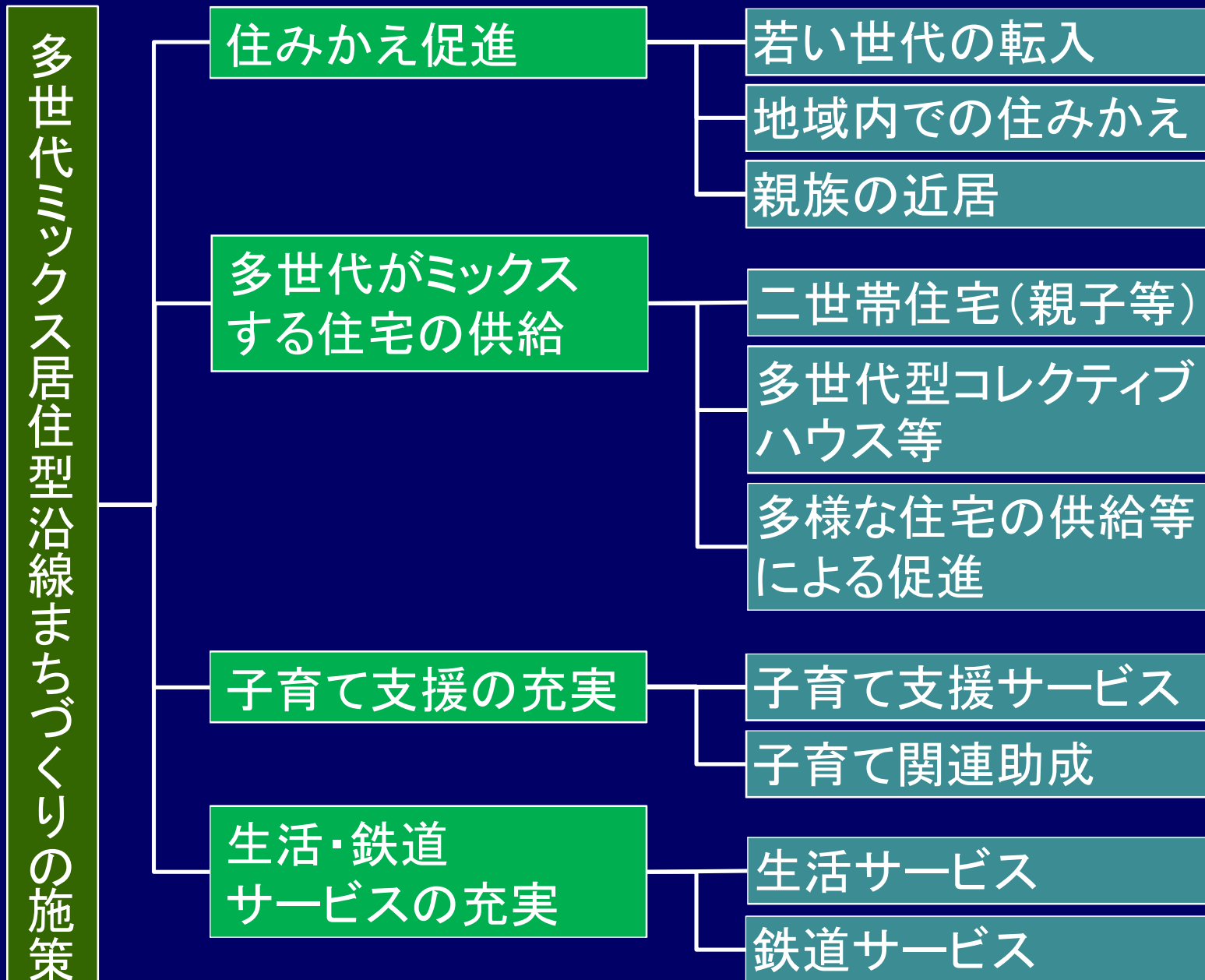
- ◆ 沿線間で若い世代の転入に差がある
 - 就学・就労地域へのアクセス、住宅供給数、沿線イメージなどが影響
- ◆ 駅から距離のある地域の生産年齢人口減少が大きい
 - 駅までのアクセスが影響
- ◆ 高齢化が進捗している地域がある
 - 分譲、同一タイプ住宅、同一時期入居、建築規制等により、新しい住宅が供給されないことで、若い世代の流入が少ないことが影響

上記の分析結果も参考に、施策の整理を行うこととする

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 研究のフロー
3. 東京圏沿線における人口分析
4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例
5. 事例の評価と施策の提案
6. まとめと今後の課題

多世代ミックス居住型沿線まちづくりの施策の分類



多世代ミックス居住型沿線まちづくりの施策

住みかえ促進

若い世代の転入

地域内での住みかえ

親族の近居

多世代がミックスする住宅の供給

二世帯住宅(親子等)

多世代型コレクティブハウス等

多様な住宅の供給等による促進

子育て支援の充実

子育て支援サービス

子育て関連助成

生活・鉄道サービスの充実

生活サービス

鉄道サービス

(1) 住みかえ促進

中分類	小分類	事例	主体例
若い世代 の転入	住宅の供給 (購入/賃貸)	中古住宅リフォーム販売	鉄道事業者(東急)
		マイホーム借上げ制度	一般社団法人
		リバースモーゲージ	住宅メーカー・銀行
		建て替え	ディベロッパー
		購入しやすい価格での販売	
	若い世代 転入時助成	家賃助成	23区(一部)、横須賀市
		転居(仲介手数料等)助成	北、新宿、台東区
		引越経費助成	新宿、文京区
		ローン優遇	埼玉県
	学生の 入居促進	家賃補助	大学・NPO(大東文化大)
		募集	兵庫県
	優先・優遇	優先申込・抽選倍率優遇	公的ディベロッパー
地域内での 住みかえ	優遇制度	旧物件を査定価格で買取	山万
	各種助成	自治体内住みかえ時助成	自治体
	紹介あっせん	地域内住みかえ先紹介	鉄道事業者
親族の近居	各種助成	家賃・登記費用・転入費用	千代田、北、品川区
	購入時優遇	商品券提供(キャンペーン)	不動産会社(三井)
	優先・優遇	優先申込・抽選倍率優遇	公的ディベロッパー(UR)
	近居対応住宅	子・孫訪問を考慮した住宅	住宅メーカー(大和)

(1) 住みかえ促進

中分類	小分類	事例	主体例
若い世代 の転入	住宅の供給 (購入/賃貸)	中古住宅リフォーム販売	鉄道事業者(東急)
		マイホーム借上げ制度	一般社団法人
		リバースモーゲージ	住宅メーカー・銀行
		建て替え	ディベロッパー
		購入しやすい価格での販売	
	若い世代 転入時助成	家賃助成	23区(一部)、横須賀市
		転居(仲介手数料等)助成	北、新宿、台東区
		引越経費助成	新宿、文京区
		ローン優遇	埼玉県
	学生の 入居促進	家賃補助	大学・NPO(大東文化大)
		募集	兵庫県
	優先・優遇	優先申込・抽選倍率優遇	公的ディベロッパー
地域内での 住みかえ	優遇制度	旧物件を査定価格で買取	山万
	各種助成	自治体内住みかえ時助成	自治体
	紹介あっせん	地域内住みかえ先紹介	鉄道事業者
親族の近居	各種助成	家賃・登記費用・転入費用	千代田、北、品川区
	購入時優遇	商品券提供(キャンペーン)	不動産会社(三井)
	優先・優遇	優先申込・抽選倍率優遇	公的ディベロッパー(UR)
	近居対応住宅	子・孫訪問を考慮した住宅	住宅メーカー(大和)

若い世代の転入

例.マイホーム借上げ制度(高齢者所有住宅の転貸の促進)

主体:移住・住みかえ支援機構、参画事業者
開始:2006/10



参照:移住・住みかえ支援機構資料

学生による地域コミュニティの活性化

例.学生の募集(2011.7～)

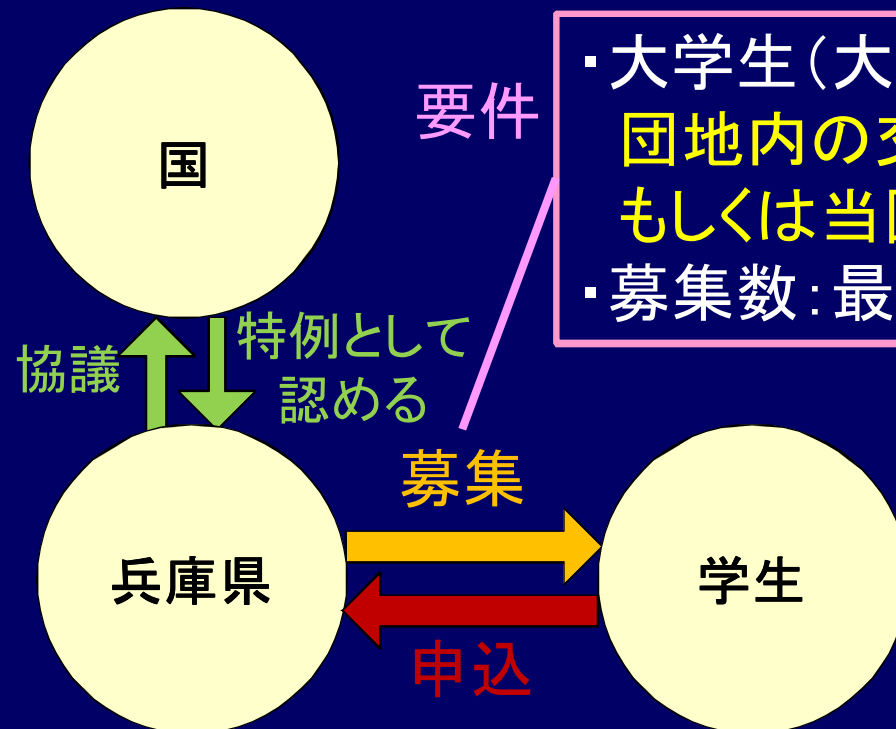
主体:兵庫県

住宅:明石舞子団地

1964年～入居、高齢化率約35%
約10,000戸、約200ha



写真:団地の概要



- ・大学生(大学院生)
団地内の交流拠点やNPO法人への参加
もしくは当団地をテーマの論文執筆
- ・募集数:最大8名

- ➡・3名入居
- ・家賃の補助はなく、工夫事例

写真出典:財)地域活性化センターHP

親族の近居促進

例.自治体による助成

項目	助成額等	主体	要件(対象世帯と居住年数のみ記載)	
			対象世帯	区内居住年数
家賃	月1.2~8万円 (8年)	千代田区	子育て・新婚	親が5年以上
登記費用	最大20万円	北区	中学生以下の 子が2人以上	親が10年以上
転入・転居 費用	最大10万ポイント (1ポイント=1円)	品川区	中学生以下 の子がいる	子が区外から近居 →親が1年以上
				区内在住の親子が近居 →どちらかが1年以上

➡ 近年の取組で、事例は少ない。

多世代ミックス居住型沿線まちづくりの施策

住みかえ促進

若い世代の転入

地域内での住みかえ

親族の近居

多世代がミックスする住宅の供給

二世帯住宅(親子等)

多世代型コレクティブハウス等

多様な住宅の供給等による促進

子育て支援の充実

子育て支援サービス

子育て関連助成

生活・鉄道サービスの充実

生活サービス

鉄道サービス

(2) 多世代がミックスする住宅の供給

中分類	小分類	事例	主体例
二世帯住宅 (親子等)	魅力的な住宅	多様な住宅デザイン (独立型/同居型/中間型)	住宅メーカー
	費用助成等	新築・購入費用	品川区
		建設費用	北区
		改修費用	足立区、調布市、町田市
		転居費用	北区
		防災事業における加算	台東、荒川、品川、北区
		ローン優遇	埼玉県、銀行
	建築規制緩和	建ぺい率・容積率の見直し (H24.1目途)	福岡市
多世代型 コレクティブ ハウス等	促進に向けた 支援	企画、事業、運営等支援 (利用者/事業者)	NPO法人 (コレクティブハウジング社)
多様な住宅の供給 等による 促進	対象とする 世代が異なる 住宅の併設	高齢者住宅、子育て向け 住宅の併設	ディベロッパー、自治体
	多様なタイプの 住宅供給	分譲と賃貸の混在	ディベロッパー、自治体、 鉄道事業者
		戸建と集合住宅の混在	
		集合住宅内での多様な間取	

(2) 多世代がミックスする住宅の供給

中分類	小分類	事例	主体例
二世帯住宅 (親子等)	魅力的な住宅	多様な住宅デザイン (独立型/同居型/中間型)	住宅メーカー
	費用助成等	新築・購入費用	品川区
		建設費用	北区
		改修費用	足立区、調布市、町田市
		転居費用	北区
		防災事業における加算	台東、荒川、品川、北区
		ローン優遇	埼玉県、銀行
	建築規制緩和	建ぺい率・容積率の見直し (H24.1目途)	福岡市
多世代型 コレクティブ ハウス等	促進に向けた 支援	企画、事業、運営等支援 (利用者/事業者)	NPO法人 (コレクティブハウジング社)
多様な住宅の供給 等による 促進	対象とする 世代が異なる 住宅の併設	高齢者住宅、子育て向け 住宅の併設	ディベロッパー、自治体
	多様なタイプの 住宅供給	分譲と賃貸の混在	ディベロッパー、自治体、 鉄道事業者
		戸建と集合住宅の混在	
		集合住宅内での多様な間取	

多世代型コレクティブハウスとは

◆コレクティブハウス

- ↳ 独立した居住スペースの他に、居間や台所など、共同で利用できるスペースを備えた住宅
※シェアハウス、ソーシャルアパートメント等も同様
- ↳ 1970年代北欧で、女性の社会進出に伴い、家事や育児をわかち合い、負担を軽くする住まいとして普及
- ↳ 住民の交流、子育て・高齢者などの生活支援に有効

➡ 多世代が居住するタイプの
コレクティブハウスの事例について整理
(日本では、2001年に初めて日暮里で開始)

例.NPOによる多世代型コレクティブハウスの促進

住宅:コレクティブハウス聖蹟桜ヶ丘
(賃貸)

戸数:20戸 入居:2010年7月

コモンリビング



コモンキッチン



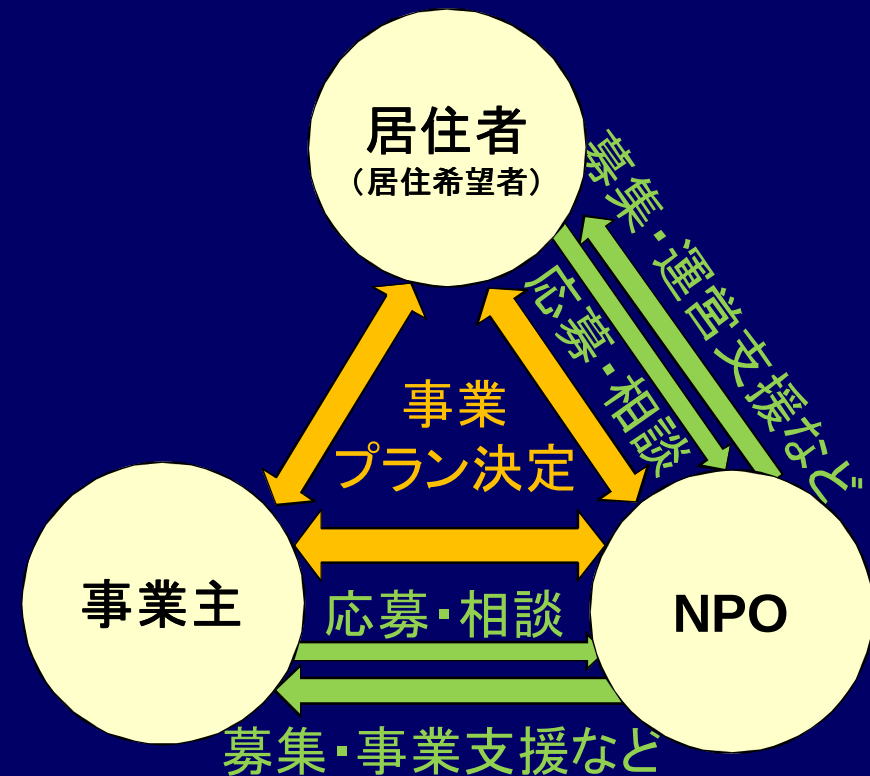
2011年10月見学会

世代間交流
で子どもが
しっかり成長

子どもの上手
なしつけ方に
気付いた。

震災後も
安心感が
あった。

居住者の声



➡ 事例は4件
(コレクティブハウジング社実績)

写真参照:コレクティブハウジング社HP

多世代ミックス居住型沿線まちづくりの施策

住みかえ促進

若い世代の転入

地域内での住みかえ

親族の近居

多世代がミックスする住宅の供給

二世帯住宅(親子等)

多世代型コレクティブハウス等

多様な住宅の供給等による促進

子育て支援の充実

子育て支援サービス

子育て関連助成

生活・鉄道サービスの充実

生活サービス

鉄道サービス

(3) 子育て支援の充実

中分類	小分類	事例	主体例
子育て支援サービス	子育て支援サービス供給	保育園	自治体、鉄道事業者 民間事業者、NPO
		幼稚園	
		学童保育	
		子育て交流広場	
		各種(→詳細は次頁)	
	子育て支援サービス付等の住宅供給	医療施設、保育園等併設	ディベロッパー、自治体、鉄道事業者
		認定マーク制度による促進	自治体、民間事業者
子育て関連助成	医療費助成	通院費・入院費の助成	自治体
	幼稚園・保育園助成	保育料	
		入園料	
	その他助成	出産時のお祝い	

(3) 子育て支援の充実

中分類	小分類	事例	主体例
子育て支援サービス	子育て支援サービス供給	保育園	自治体、鉄道事業者 民間事業者、NPO
		幼稚園	
		学童保育	
		子育て交流広場	
		各種(→詳細は次頁)	
	子育て支援サービス付等の住宅供給	医療施設、保育園等併設 認定マーク制度による促進	ディベロッパー、自治体、鉄道事業者 自治体、民間事業者
子育て関連助成	医療費助成	通院費・入院費の助成	自治体
	幼稚園・保育園助成	保育料	
		入園料	
	その他助成	出産時のお祝い	

鉄道事業者による子育て支援サービス



保育園(写真.JR東日本)



幼児教室(写真.京王)



学童保育(写真.東急)

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



- ・ 近年、様々な取組
- ・ 沿線毎、各駅毎
に取組に差がある

自治体やNPOによる子育て支援サービス

◆取組の工夫事例

対象	主体	取り組み
多機能型 子育て支援 拠点施設	世田谷区	「あそび」「そうだん」「あずかり」「ほいく」の4サービスのある施設を、利便性の高い駅前 [※] に設置
病児保育	板橋区	保育施設で発熱した子どもを、病院の看護師が迎えに行くサービス（有料）
	NPO法人 フローレンス	子供が病気になった場合に、地域に住む子育てベテランママが訪問するサービス（有料）
保育園 （待機児童 の解消）	横須賀市	定員増加等の促進
	町田市	空き店舗など活用した改修型認可保育所の整備

子育て支援サービス付の住宅供給

◆2つの事例を紹介

主体：伊藤忠都市開発

住宅：クレヴィア京王堀之内
パークナードⅡ（分譲）

概要：駅徒歩2分、63戸

竣工：2010/3～

併設：
・クリニックモール
（病児・病後児保育あり）
・認証保育所



写真：クリニック（HPより）

主体：京王電鉄

住宅：京王アンフィール高幡
（賃貸）

概要：駅徒歩2分、25戸

入居：2008/4～

併設：
・保育園、幼児教室
・子育て等相談施設
（市が運営）



写真：幼児教室（HPより）

例.認定マーク制度による住宅供給の促進

ソフト・ハードの両面で子育てに配慮された
マンションを認定・支援することにより、
子育てしやすい居住環境を整えていこうという制度
→若い世代を誘致

- ・ソフト(子育て支援・周辺環境等)
- ・ハード(住戸・共用部分)

認定マーク(例)



認定→お墨付き 支援→特典(自治体によって異なる)

2002年に墨田区が開始し、他の自治体にも広がる。
(東京圏では川崎市(2006)、世田谷区(2007)、横浜市(2008)、埼玉県(2011))

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.自治体による医療費助成の違い

◆都県の基本的な施策と23区、政令指定都市の助成内容

主体	通院		入院※		所得制限
	対象	自己負担	対象	自己負担	
東京都	義務教育前	無	中学生まで	無	無
	小、中学生	200円			
東京23区	中学生まで	無			
神奈川県	義務教育前	無	小学生まで	無	有
横浜市/川崎市			中学生まで		1歳から
相模原市					
埼玉県	義務教育前	無	義務教育前	無	無
さいたま市	中学生まで		中学生まで		
千葉県	小学校3年まで	300円	小学校3年まで	300円	有
千葉市	中学生まで	200円	中学生まで	200円	無

※入院時療養代(食事代)の助成比較は未記載

➡ 助成内容は自治体で大きく異なる。
(幼稚園・保育園の入園料、保育料も同様)

多世代ミックス居住型沿線まちづくりの施策

住みかえ促進

若い世代の転入

地域内での住みかえ

親族の近居

多世代がミックスする住宅の供給

二世帯住宅(親子等)

多世代型コレクティブハウス等

多様な住宅の供給等による促進

子育て支援の充実

子育て支援サービス

子育て関連助成

生活・鉄道サービスの充実

生活サービス

鉄道サービス

(4) 生活・鉄道サービスの充実

中分類	小分類	事例	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	
鉄道サービスの充実	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	
	快適性向上	車内混雑の解消	
	アクセス改善	バス等、他モードの充実	他交通事業者
		駅前広場等の充実	自治体・鉄道事業者

 駅・駅周辺、沿線の魅力をあげるサービスは重要

複数の施策を組み合わせた事例① 山万

ユーカリが丘(千葉県・佐倉市)

入居1980年～、面積約245ha、計画戸数約8,400戸、計画人口約30,000人

☞ 一社が開発しており、長期的なまちづくりを実施

◆ 街の成長管理

人口(年齢構成)、乗降客数、消費動向、就学者数等

→ 鉄道、CATV、商業、住宅供給等

◆ 多世代居住が集う暮らしやすい街づくり

- ・ 住みかえ支援

- ・ 多様な住宅供給

- ・ 子育て、高齢者支援の施設・サービス

- ・ タウンパトロール 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

複数の施策を組み合わせた事例② 東急電鉄

- ◆子育て支援サービス
 - ・学童保育、保育園



- ◆高齢者向け住宅の供給
 - ・介護サービス付住宅



- ◆賃貸住宅の供給
 - ・若い世代の確保



- ◆住まいのサービス
 - ・住まいと暮らしの無料相談



参照: 東急電鉄IR資料

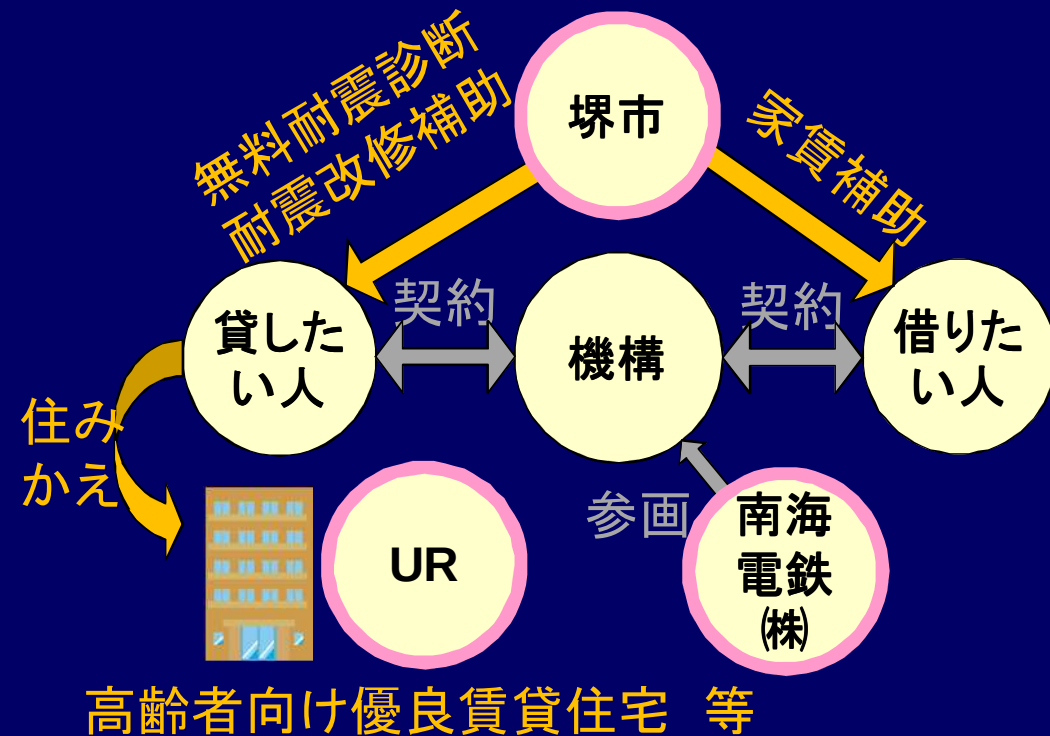
自治体との連携協力の事例 南海電鉄

①河内長野市との 連携協力に関する協定 (2011.5)

□連携事項

- ・まちづくり
- ・教育・子育て支援
- ・定住・転入の促進
- ・観光施策

②堺市、URと 泉北ニュータウン地域における 住みかえ促進 (2010.12)



本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 研究のフロー
3. 東京圏沿線における人口分析
4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例
5. 事例の評価と施策の提案
6. まとめと今後の課題

住みかえ促進

◆事例の評価・課題

- ・高齢者の住みかえ促進事業は、規模に比べて実績が少ない。
- ・学生は、地域コミュニティ活性化における貴重な人材
- ・地域内での住みかえの促進には、多様な住宅の供給が必要
- ・親子の近居促進は、近年の取組で事例が少ない。



◆施策の提案

- ・高齢者への多様な住みかえプランの提供
- ・沿線まちづくり活動に参加する学生の募集
- ・地域内に不足している住宅タイプの供給
- ・沿線における近居促進策の検討

多世代がミックスする住宅の供給

◆事例の評価・課題

- ・二世帯住宅の助成は、一部の自治体のみ。
- ・多世代型コレクティブハウス等は、住宅の供給が少ない。
- ・多世代が同居するタイプの住宅では、交流がさかん。
- ・新築高層マンション等、特定の地区に、若い世代の流入が集中している。



◆施策の提案

- ・二世帯住宅の促進にむけての施策の検討
- ・市場メカニズムに乗った多世代型コレクティブハウス等の供給
- ・多世代が同居しない住宅でも、交流できるような機会を提供
- ・若い世代が特定の地区に集中しない工夫・調整が必要

子育て支援の充実

◆事例の評価・課題

- ・子育てサービスの取組は、自治体、鉄道事業者、NPO、民間事業者、様々な主体で行われているが、地域で偏りがある。
- ・子育て関連助成も、自治体で大きな差がある。
- ・認定マーク制度等、自治体が民間事業者の子育て世帯向けの住宅の供給を促進させる施策もある。



◆施策の提案

- ・沿線での子育てサービスの取組は、自治体、鉄道事業者、NPO、民間事業者等の協働が必要
- ・子育て関連助成の地域での差を縮小
- ・鉄道事業者が、沿線での民間事業者の子育て支援サービスの促進をサポートする取組の検討

生活・鉄道サービスの充実

◆事例の評価・課題

- ・駅の拠点化(商業施設等、各種施設の充実)が進行
- ・商業施設等が充実したまちが路線内にある沿線は、人口(特に若い世代)の流入が多い。(人口分析より)
- ・駅から距離のある地域での人口減少の懸念(人口分析より)



◆施策の提案

- ・地域の特徴にあったまちづくり・駅づくり
- ・沿線の看板となるまちづくり・駅づくり
- ・地域のコミュニティの拠点としての駅づくり
- ・駅へのアクセスを充実

➡ 4つの施策の個別の取組事例は多いが
複合的な施策の取組、他主体との連携が重要

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 研究のフロー
3. 東京圏沿線における人口分析
4. 多世代ミックス居住型沿線まちづくりの
施策の体系化と事例
5. 事例の評価と施策の提案
6. まとめと今後の課題

本報告のまとめ

- ・多世代ミックス居住型沿線まちづくりは、少子高齢化・人口減少時代において有効
- ・現在の人口・年齢構造ならびに時系列変化は、沿線、駅、地域の特徴により、大きく異なる。
- ・施策は4つの種類に分類

住みかえ
促進

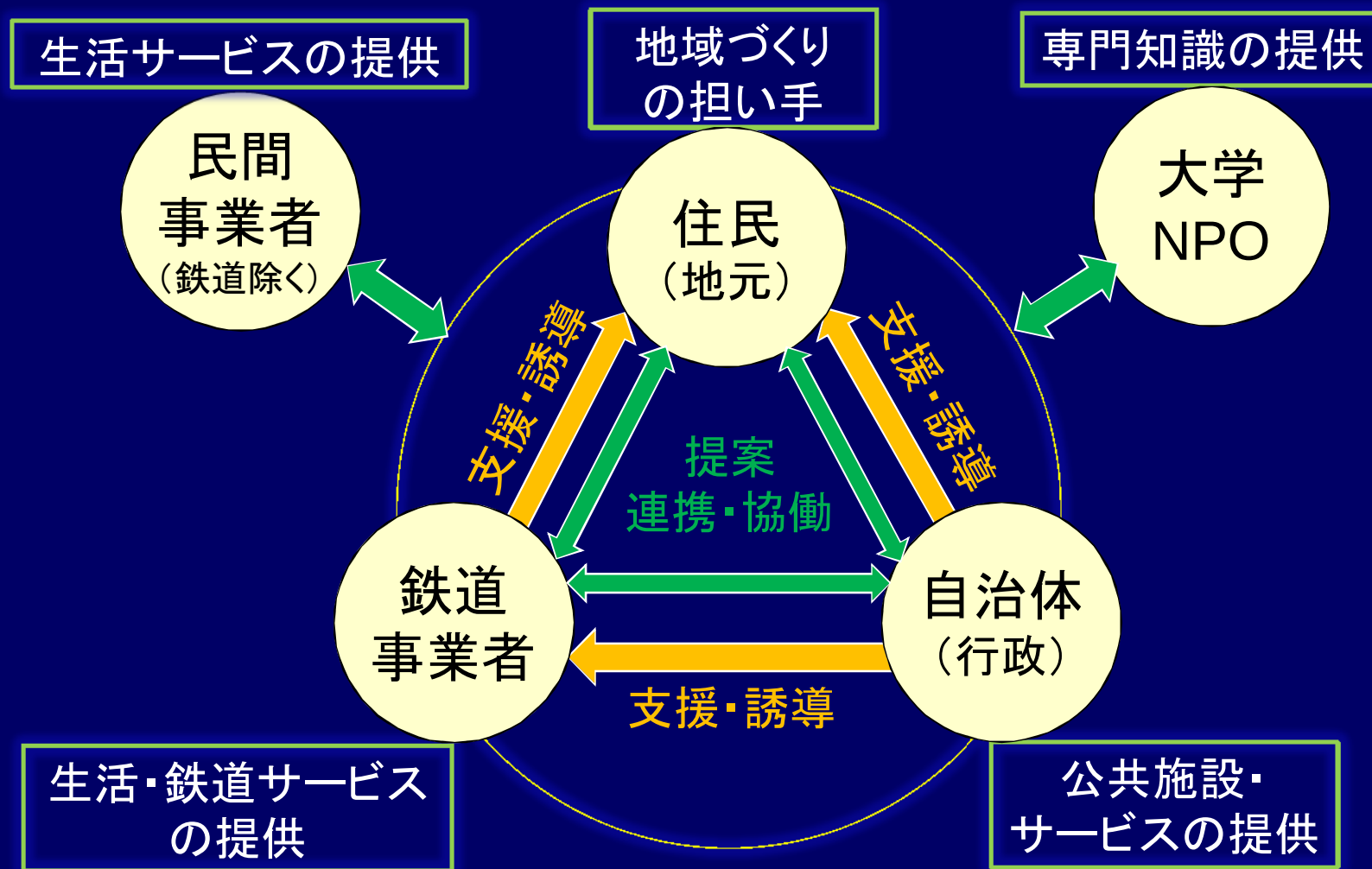
多世代が
ミックスする
住宅の供給

子育て支援
の充実

生活・鉄道
サービスの
充実

- ・複数の施策の取組、他主体との連携が重要

各主体の主な役割と連携イメージ



今後の課題

- ・施策の事例分析の深度化（海外事例等）
- ・施策ごとの関係者の役割分担の整理
- ・沿線において多世代交流を促進する施策検討

など

ご清聴ありがとうございました

