

Tokyo Suburb 2060
— 郊外縮退住宅地再生マスタープラン —

21218005 飯島 瑞
指導者 葉袋奈美子 准教授

旗竿敷地 都市再生 住宅政策
郊外住宅地 人口減少 町田市

1. 研究背景と目的

現在日本では急速な人口減少が進行しており、それは首都東京も例外ではない。中でも最も大幅な人口減少が予測されているのが町田市である^{注1}。同市ではこれまでの人口増加の過程で敷地細分化・高密度化が進み、多くの旗竿地が発生している^{注2}。今後住宅余剰が進み、住環境の悪い旗竿地の多くは放棄地となることが推測される。細分化・高密度化した住宅地の適正スケールへの再編のためにはこの旗竿地の整備・利活用が不可欠である。

本制作では、旗竿敷地利活用を主として体形的な空間再編手法の提案だけでなく、再編フロー、施策運営体制といった施策実行における内面的な提案を含めた“町田市マスタープラン”の提案を行う。それにより人口減少により縮退する東京の郊外住宅地のあり方や再編手法の一例を示すことを目的とする。

2. 研究の方法

政策的提案を行うにあたって a. 市街地縮退パターンの分類^{注3}、具体導入施策策定のため b. 既往研究による導施策選定を行う。a では人口推計^{注4}のグラフ化による市街地縮退パターン分析 で地域分類した後、詳細な地域課題の明確化と適正な再編方針決定のため地域ごとに ArcGIS でのマッピング分析を行った。b では今回の計画主旨に関連する土地利用や組織運営に関する施策を中心とした海外住宅政策を参考に研究を行った。

3. 結果

a では市街地縮退パターンを4種類に分けることができた。それに基づいて決定した再編方針、各地域で主として導入する具体施策を図1に示す。ただし、2060年も人口がほぼ変わらず、人口構成も健全である北部の丘陵地域は特に再編の提案はしないものとする。また、b で選定した施策の運営主体と内容、活用方法と導入目的をまとめたものを表1に示す。

4. 提案

①ゴーストタウン予備地域では、旗竿地と空気を統合しコモンガーデンに転換する。特に大幅縮退が見込まれる街区は丸ごと新規住宅地のように作り変えて新たな転入を狙いつつ適正な人口で安定する地域とする。②ゆるやか閑散地域は不整形の街区が比較的多いため頻出傾向

表 1 参考海外住宅政策と活用方法

	施策運営主体				参考箇所と活用方法
	市民	事業者	法人	行政	
1. 旗竿地整備による環境の向上					
空地になった旗竿整備					
市区再生施策 (ドイツ)	○	○	○	◎	保留地を行政の定めた用途で利用するために取得、整備する際その費用を行政が支援。 →旗竿解消、整備の円滑化
新規宅地開発手法					
デラコスタプロジェクト (フィリピン)	◎	◎		○	増改築を前提とした住宅の供給と支援、コミュニティの支援。 →旗竿地と隣接する住宅の敷地拡大・増築の支援により隣地取得で旗竿解消
2. 自治組織の運営手法					
レッチワース財団 (イギリス)	○			◎	官民の中間セクターが土地貸付による利益の半分を市民のチャリティ活動に還元する。 →旗竿地を商業利用し街に還元する組織へ
3. 新たな住形式の提案					
コーポラティブハウス	◎	○			入居希望者が組合を作って共同で集合住宅を設計する。 →新手法でコモンを持つ住宅地開発の推進

の単独旗竿地を統合してコモン化することによって街区に単位を与え、空間的ゆとりを創出しつつ世帯同士の結びつきを強くする。③現状維持の町田中心地域は、企業との連携で旗竿地をイベントスペースとして商業利用し、その利益を他の地域での施策運営の資金にあてる。④唯一人口増加地域は、新規宅地開発の段階でマスタープランを踏襲することで、急激な人口増加により旗竿地発生を含め劣悪な住環境が出来上がることを抑止し、今後の郊外住宅地のあり方のモデルとなる地域となる。

【注記】

- 注1) 東京都総務局発行「東京都区市町村別人口の予測(2013年3月29日発表)」より
- 注2) 加藤優季(2014)「郊外優良住環境地域における旗竿敷地の立地—東京都町田市を対象として—」より16パターンに分類されていた旗竿タイプを5タイプにまとめ集計したデータを用いた。
- 注3) 大沢昌治(2015)「人口減少社会における郊外住宅地分散市街地の政策的関与について事業論からアプローチする」で用いられている地域分類要素を用いた。
- 注4) 町田市未来づくり研究所発表「将来人口推計(2015年7月21日)より町田市人口推計データ将来人口推計」

【主な参考資料】

町田市都市計画マスタープラン
内田晃(2008)「斜面市街地における空き家・空き地を活用した空間再編と地域運営手法—北九州市枝光南地区におけるケーススタディー—」
堀江興(2001)「ハウードの田園都市思想と都市形成の変遷—イギリスレッチワースを例として—」
大場茂明(2005)「ドイツにおける社会住宅制度と家賃規制—アフォーダブル住宅の行方—」

①唯一人口増加地域

再編施策:新しい郊外住宅地のモデルとなる地域に
メイン施策 コーポラティブ・レジデンシャル

行政や事業者が説明会を開き、街区を共有する。顔合わせの場所を決め購入する。

共有部の仕様を話し合う。植栽、共有施設の内容など各世帯ごと自由。

竣工、居住開始。自分たちで決めたい活動を行う。

経年変化により、施設の更新や変更に柔軟に対応する。

この地域はリニア開通による橋本駅のターミナル化の影響が町田に波及し、唯一人口増加が予測される。新規住宅地開発が進行しており、その中で旗竿地も増加している。新たな旗竿地発生を抑制し良好な住宅地を形成するための施策導入が必須である。

唯一人口増加地区
40%以上の人口増加

②ほぼ現状維持地域

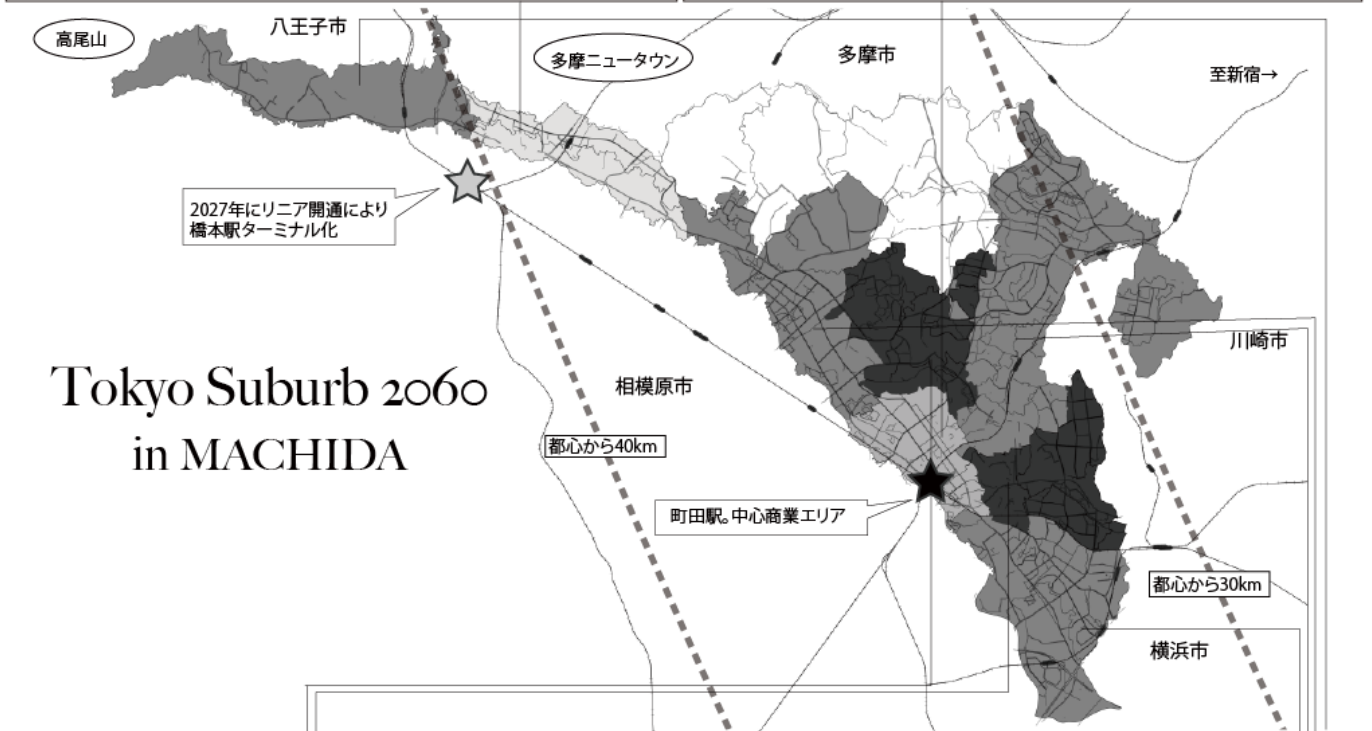
再編方針:企業との連携で魅力と活気を創出
メイン施策 単独旗竿地の商業利用化

資金調達法
市民
公的セクター
企業
第3セクター

住替え誘導
旗竿地提供
利益
収益
イベントサービス
利益
広告
費用投入
他地域の施策運営
コミュニティ支援

ほぼ人口は変わらず市内最大の中心商業地域である特性を活かし、企業と連携して旗竿地を商業利用する。それを他地域の施策運営費にあてることで町田市全域で施策運営を円滑に推進することが可能となる。

ほぼ現状維持地域
10%未満の人口減少



③ゴーストタウン予備地域

再編方針:既存の住宅街区を生かして生まれ変わる
メイン施策 街区まるごとリニューアル

虫喰い状に空き家・空き地が発生し半数以上退去した街区を対象とする。

残った住民の建替え・住替えを誘導・支援し、全世帯を一度退去させる。

既存の敷地割を活かしつつ、マスタープランに準ずる住宅地にリニューアル。

この地域は4割強の人口減少が予測される。景観、防災、財政面などで地域環境の劣悪化を防ぐために新たな転入を狙いつつも、住宅地のスケールを適正化し良好な住宅地に生まれ変わらせる目的の施策を導入する。

①ゴーストタウン予備地域人口推計
40%以上の人口減少

④ゆるやか閑散地域

再編方針:旗竿地のミニ再生で住環境向上
メイン施策 単独旗竿地のミニコモモン化

ポケットパークの効果

- 住宅地の低密度化
- 災害時の避難場所
- 市内の緑地面積の拡大
- 街の景観向上
- クールスポットとなる
- ポケットパークを囲む住宅でコミュニティが形成される

この地域では、2.3割の人口減少が見られ、ポツポツと空き家・空き地が発生するところから住み替えを誘導を行い、それをミニコモモンスペースに転換することで、旗竿地を解消しつつ現在にはない都市機能を得ることができる。

ゆるやか閑散地域人口推計
20-30%の人口減少

図 1 市街地縮退パターン別再編方針とメイン施策