

オールドベッドタウンの再生に向けて

平成 19 年 11 月 28 日
地域研究部 高田 悠馬

茨城県内には、昭和 30 年代から 40 年代の高度成長期に整備された数多くの住宅団地が点在しています。

一方、これらの住宅団地は、特に高齢化の進んだ地区となっており、様々な問題が発生しています。今回は、このような古い住宅団地（オールドベッドタウン）の再生に向けた課題と具体的な対応方策について、以下のようにとりまとめました。

オールドベッドタウン問題とは

高度成長期時代、団塊世代等が大都市圏に大量に流入したことに伴い、大都市圏における住宅不足が深刻化しました。そこで昭和 30 年代から昭和 50 年代前半にかけて、郊外開発が盛んに行われ、各地に大型の住宅団地（ベッドタウン）が多数建設されました。

しかしながら、時代とともに、地域住民の少子高齢化が進み、地域産業や住民生活にも変化が表れてきました。団地住民で賑わった近隣商業施設が衰退するとともに、住民の交流機会が減り、コミュニティが希薄化しています。また近年、住宅団地における高齢者の「孤独死」が問題となっています。また築後 30 年以上たち、老朽化した建物の耐震補強・バリアフリー化・リフォーム等も急務の課題です。

今後、ますます高齢化が進み、まちに活気がなくなれば、各地のベッドタウンが「ゴーストタウン」化してしまう恐れがあります。

集合賃貸住宅と一戸建て分譲住宅の現況

ベッドタウンは、大きく分けて、賃貸を中心とした集合住宅団地と一戸建て分譲住宅団地に分類できます。

大都市圏において、昭和 40 年代を中心に日本住宅公団（現 UR、都市再生機構）等によって建設された集合賃貸住宅は、各地で順次建て替え事業が行われるようになりました。このような集合賃貸型のベッドタウンは、様々な問題を抱えつつも、UR 等公的セクターが事業主体となり、大規模な再投資が徐々に進められています。

一方、大都市縁辺部や地方圏では、一戸建ての分譲住宅団地が多く点在しています。当然のことながら、分譲住宅は個人の資産です。住民は、地区の活性化や自らの資産価値を高める活動が必要と感じながらも、有効な対策を講じられていないのが現状です。今後は、このような分譲型のベッドタウンへの対応も重要になってきます。

ベッドタウン再生に向けて

茨城県内においても、昭和40年代以降多くの住宅団地が建設されてきました。公営住宅や取手井野団地等一部の賃貸住宅団地を除けば、大半が分譲型のベッドタウンとなっています。

そこで、県内を中心に、ベッドタウン活性化の取組みを紹介しつつ、今後のベッドタウンの再生方策について考えてみます。

1980年代以前に建設された茨城県内の大型住宅団地（500戸以上）

	名称	所在地	戸数	建設年代	備考
茨城県	双葉台団地	水戸市	2,627	1977～1978	茨城県住宅供給公社
	桜川団地	水戸市	529	1963～1966	茨城県住宅供給公社
	若宮アパート	水戸市	653	1969～1973	県営
	河和田住宅団地	水戸市	1,037	1972～1977	市営
	天川団地	土浦市	522	1963～1968	土浦市
	烏山団地	土浦市	513	1970～1982	茨城県住宅供給公社
	取手井野団地	取手市	2,173	1969～1969	都市再生機構
	新川団地	取手市	1,200	1966～1966	民間事業者
	戸頭団地	取手市	930	1975～1992	都市再生機構
	平野台団地	那珂市	715	1972～1991	茨城県住宅供給公社
	小坂団地	牛久市	941	1967～1968	東宝商事
	金沢団地	日立市	804	1970～1975	旧日立市住宅公社
	台原団地	日立市	800	1977～1985	旧日立市住宅公社
	南高野団地	日立市	663	1963～1970	民間事業者／市営
	塙山団地	日立市	580	1972～1976	日立ライフ
	青葉台団地	日立市	570	1968～1970	日立ライフ
中丸団地	日立市	515	1974～1986	日立ライフ	

カラー表示は、主に分譲住宅として売り出された団地

資料：各種文献データ、ヒアリングをもとに常陽産業研究所作成

① 空き店舗の活用による居場所づくり

高度成長期時代につくられた団地の多くは、近隣商業施設等がシャッター街化し、コミュニティが希薄になっています。そこで、空き店舗となった商業施設等を活用し、地域の住民が楽しく集える場所の確保を行う必要があります。

そこでは、オープンカフェの営業、高齢者向け各種教室の開催、子育て支援サービスの提供、食事の提供、住民のための相談コーナー設置等、地域の住民が気軽に訪れることのできる場所として確保することが重要です。

また、サービス提供は少額でも有料化させ、地域住民が運営するコミュニティビジネスとして展開することが望まれます。

例えば、土浦市では、生きがい対応型デイサービス事業補助施設「かざぐるま」を天川団地内にある診療所の空き店舗にオープンしました。ここでは、地域に住む60歳以上の高齢者が集まり、1日100円の利用料で、囲碁、将棋等趣味活動や創作活動を行っており、様々な講座も実施されています。1日あたり25人から40人ほどが利用しており、地域の交流スポットとして有効に利用されています。

【主な参考事例】

福祉亭	東京都多摩市	高齢者・子育て支援、世代交流、まちづくり検討
お休み処	埼玉県戸田市	多機能型コミュニティスポットの運営
ふれあいクラブ旭	兵庫県相生市	ミニデーターサービス、給食配達、食品加工、会食
かざぐるま	茨城県土浦市	サークル、教室開催、高齢者支援事業

② 緑環境演出

個人資産の集合体である分譲型ベッドタウンの資産価値をより高めていくためには、緑環境を上手に演出することも必要です。

地域の住民主導のもと、住宅団地内の歩道にプランターを設置したり、定期的な清掃活動を行うことにより、高水準の緑環境の維持・演出が可能となり、さらに地域イメージが向上し、資産価値を高めるだけでなく、コミュニティの強化にも繋がります。

日立市にある塙山地区では、地元のスポーツ少年団やPTA等と連携し、地区の幹線道路沿いを飾る「花の里親制度」を実施しています。夏、秋にそれぞれ約80人が参加し、1プランター500円で、団地内に200以上のプランターを設置し、良好な道路景観を演出しています。

また、住宅団地内に点在する空き地を有効利用し、住民が共有して使用できる菜園等をつくることも、コミュニティ活動の充実を図る上で有効です。

【主な参考事例】

塙山学区 「花の里親制度」	茨城県日立市	花いっぱい運動を実施し、沿道にプランターを設置
「花づくりの会」	千葉県佐倉市	八幡台自治会にて、沿道に花を植える活動を実施
環境整備・植栽の グリーン委員会	埼玉県三郷市	環境整備に注力し、住んでみたい街49位にランクインされた

③ 人的資源の活用及びマッチング

地域における団塊世代はパワーの源です。団塊世代は、様々な知識や技術等を持っていることが多く、そのスキルは地域内において有効活用したい資源です。まずは、退職した人々に自分は何ができるかを改めて確認してもらい（例えば左官工事、専門知識の提供等）、それらの技能等をうまく地域内で活用できるよう、ニーズとシーズをマッチングさせれば、新たなコミュニティビジネスが展開できます。

【主な参考事例】

ハナトピア塙山	茨城県日立市	自治会において、分野ごとに局を設けて、住民主導の活動を展開している
---------	--------	-----------------------------------

オールドベッドタウンの再生には、地域住民主導のもとでコミュニティビジネスの展開を行うことが必要不可欠です。そのためには、地域住民の手で自立したビジネス展開を行える体制を確立し、行政とうまく連携したまちづくりを行っていく必要があります。