

地方住宅都市の課題解決に向けて —高蔵寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—



目次

1. はじめに

2. 高蔵寺ニュータウンの現状と課題

- (1) 高蔵寺ニュータウンの概要
- (2) 高蔵寺ニュータウンは“地方住宅都市のミニチュア版”
- (3) 高蔵寺ニュータウンの人口動態の課題

3. 高蔵寺ニュータウンの再生への取り組み

- (1) 「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の策定
- (2) リ・ニュータウン計画の人口・世帯目標と考え方
- (3) リ・ニュータウン計画における住宅施策

4. 「流入促進」から

「住み替え需要の地区内完結」へ

- (1) ニュータウン住民の住み替え需要
- (2) 住民のニーズ把握に向けた「ファンクラブ」構築の提案
- (3) ファンクラブの「情報発信力」の活用
- (4) 「住み替え需要の地区内完結」モデルの必要性

5. おわりに

1. はじめに

わが国では高度経済成長期より、都市部に流入した人口の受け皿として、全国各地で「ニュータウン」と呼ばれる、郊外の大規模住宅地が開発されてきた。

国土交通省によると、1955年度以降に開発されたニュータウン（計画

人口3,000人以上または計画戸数1,000戸以上の住宅・宅地開発事業で、地区面積16ha以上のものは、全国に約2,000カ所ある（2014年3月時点）。東海地方では、愛知県春日井市の「高蔵寺ニュータウン」が代表格で、千里（大阪府）、多摩（東京都）と並んで「日本3大ニュータウン」に数えられる（図表1）。

多くのニュータウンでは、子育て世代が一斉に入居したが、およそ半世紀を経て、住民の高齢化、子ども世代の減少、地域コミュニティー機能の低下、空き家の増大等の課題を抱えるようになった。これを受けて、高蔵寺をはじめ各地のニュータウンでは、まちの再生を目指して様々な取り組みが始まっている。

ニュータウンは、市区町村内の一部のエリアに開発されたケースが多いものの、ベッドタウン(住宅都市)的な性格を持つ地方都市の「住まい」そのものをめぐる課題が先行して生じていると言える。

そこで本稿では、東海地方にとって身近な高蔵寺ニュータウンの現状と課題を改めて考察し、ニュータウン再生に向けた取り組みについて主に住宅施策の面から見ていく中で、

地方の住宅都市の課題解決に求められる視点を探る。

2. 高蔵寺ニュータウンの現状と課題

(1) 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、愛知県春日井市の東部に位置し、面積は約702ha(市域の7.6%)に及ぶ。

1968年に入居が始まった全国でも

初期のニュータウンの一つで、開発が早い順から藤山台、岩成台、高森台、中央台、高座台、石尾台、押沢台の7つの住区で主に構成される^(注1)。7住区の合計人口は2016年10月1日現在の住民基本台帳に基づく人口で43,560人(市全体の14.0%)となっている。

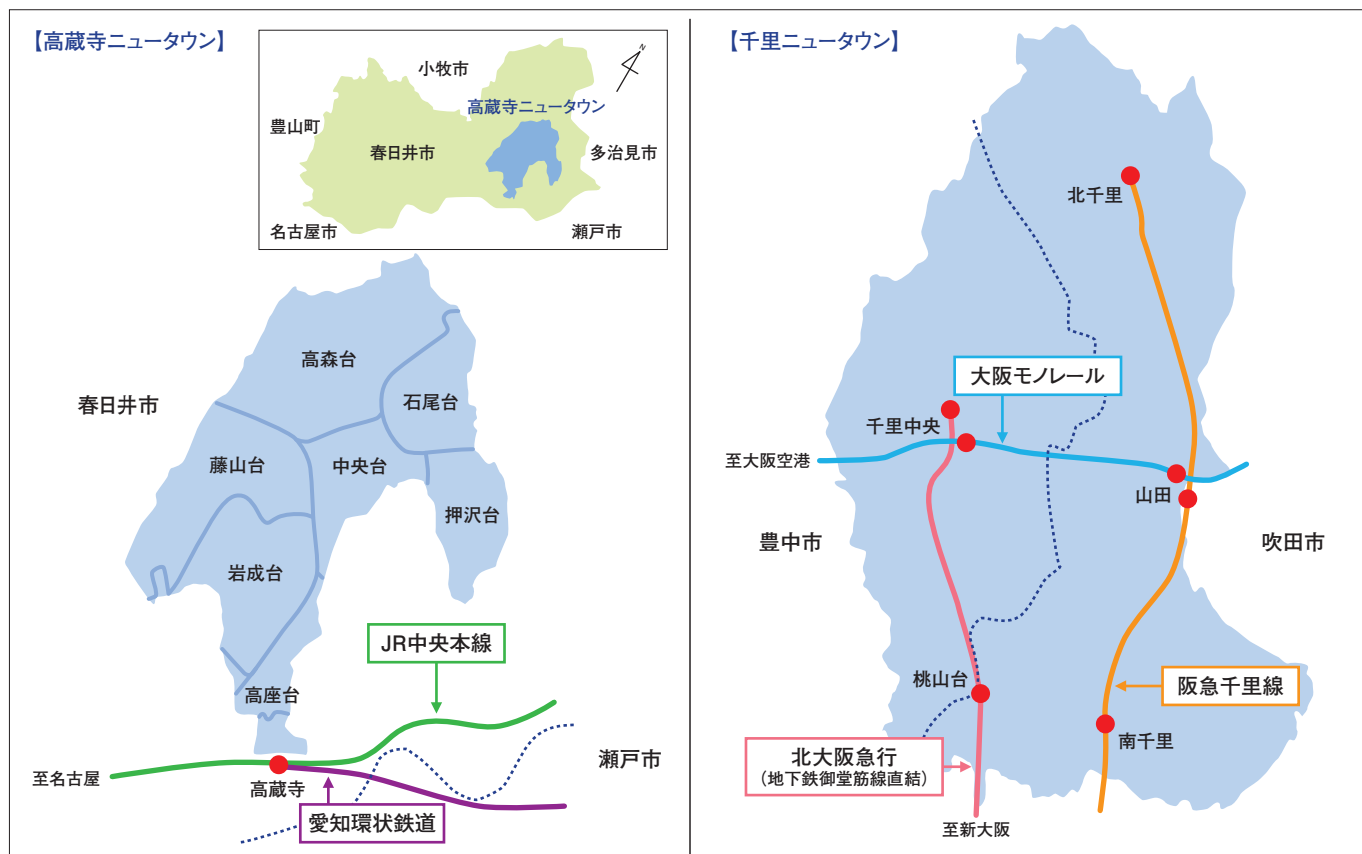
住宅戸数は約22,000戸で、都市再生機構(UR)の賃貸住宅と分譲集合住宅、一般の戸建住宅のエリアがある。ニュータウン中心部に、商業・住民サービス機能(ショッピングセンター、飲食店、ホームセンター、スポーツクラブ、市民センター等)を集約しているのが特徴で、「ワンセンター方式」と言われている。

図表1 「日本3大ニュータウン」の比較

	所在地	施行面積(ha)	人口(人)	入居開始
千里	大阪府吹田市・豊中市	1,160	99,574	1962年
高蔵寺	愛知県春日井市	702	43,560	1968年
多摩	東京都多摩市・稲城市・八王子市・町田市	2,861	224,625	1971年

出所:国土交通省および東京都、大阪府、春日井市、吹田市、豊中市の各自治体資料よりOKB総研にて作成
(注)人口は吹田市以外は2016年10月1日現在、吹田市は同年9月30日現在の住民基本台帳からニュータウン地区を抽出した。

図表2 高蔵寺ニュータウンと千里ニュータウンの鉄道状況 ※●は鉄道駅(モノレールを含む)



出所:春日井市、吹田市、豊中市の各自治体資料よりOKB総研にて作成
(注)地図の縮尺は同一ではない。

地方住宅都市の課題解決に向けて

—高蔵寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—

**(2) 高蔵寺ニュータウンは
“地方住宅都市のミニチュア版”**

高蔵寺ニュータウンは、最寄りの鉄道駅である高蔵寺駅から、名古屋駅までJRでおおむね26～28分（平日ダイヤ・快速電車の場合、2017年1月現在）で到着できる。高蔵寺駅には愛知環状鉄道も乗り入れており、愛知県豊田市・岡崎市方面へ直結している。

従って、駅を起点にすると、ビジネス・商業集積地である名古屋や、自動車関連企業が多い豊田・岡崎への移動が比較的便利な環境にあり、名古屋市周辺の春日井市以外の自治体と比べても、アクセスの良さで優位性がある。

しかしながら、高蔵寺駅はニュータウンの南端に隣接しており、ニュータウン内に鉄道駅はない。

駅からニュータウン内の移動は、公共交通機関ではバスが基本だ。

ニュータウン中心部の商業・住民サービス機能が集まるエリアは、駅から約2.4km離れており、バスで約10分かかる。

高蔵寺駅前には商店や民間のマンション等があるが、ニュータウンの居住者を含む駅利用者等が長時間滞在して、消費やにぎわいを創出するエリアにはなっていない。さらに、近年はニュータウン周辺にも大型商業施設が増えて、ニュータウン中心部の商業施設との競合が激しくなっている。

一方、高蔵寺とともに日本3大ニュータウンと言われる千里と多摩は、いずれも複数の鉄道路線やモノレールがニュータウン内に乗り入れており、複数の駅がある（図表2）。

千里、多摩ともニュータウン再生に取り組んでいるが、両ニュータウン内の駅前エリアに関しては、民間企業による複合商業ビル等の再整備や

マンションの新規開発が加速しているところも多い。千里は大阪、多摩は東京の各都心部に近いというメリットが、近年になって「民間による再投資」を生み出し、新しい居住者を呼び寄せている面がある。

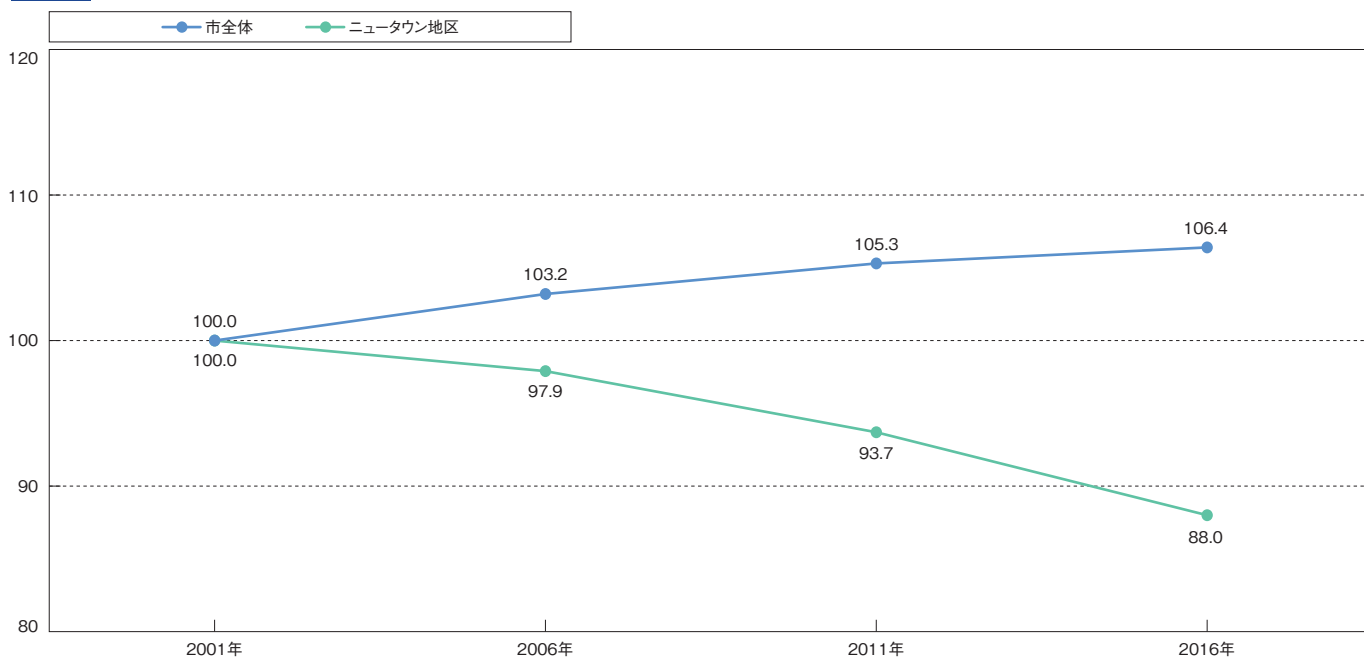
高蔵寺では、ニュータウン内への新たな大型投資は見られず、千里や多摩の一部エリアのような、民間投資が牽引する再生は期待できない。

また、郊外の住宅地近く的大型商業施設が競合し、駅前の集客力に欠けるといった状況は、地方の多くのまちに共通している。高蔵寺ニュータウンの立地特性や現状は、“地方住宅都市のミニチュア版”のようにも見えてくる。

**(3) 高蔵寺ニュータウンの
人口動態の課題**

高蔵寺ニュータウンの人口は、1995年の約52,000人をピークに減

図表3 春日井市全体とニュータウン地区の人口推移（2001年の人口を100とした場合）



出所:春日井市住民基本台帳に基づく人口よりOKB総研にて作成。各年10月1日現在

少に転じている。

また、ニュータウン地区（藤山台をはじめとする7住区）の高齢化率（人口に占める65歳以上の割合）は32.3%で、市全体の高齢化率（24.7%）を大きく上回っている（2016年10月1日現在）。

ニュータウンの人口や世帯についての主な分析は、後述する春日井市の「高蔵寺リ・ニュータウン計画」等でなされており、参照されたい。ここでは、ニュータウンの2000年代以降の人口構成について考察を加える。

まず、春日井市全体と、ニュータウン地区の人口について、2001年から5年ごとに直近の2016年までの推移を見ると、市全体では増え続けているが、ニュータウン地区では減少が続いている（図表3）。

次に、ニュータウン地区の人口の年齢別構成について、5歳刻みのグループ

（5歳階級）に分けて、2001年から5年ごとの推移を見ると、2001年時点では50～54歳のグループ人口が最も多く、人口の「山」になっていることが分かる（図表4）。

高蔵寺ニュータウンは、入居開始から5年後の1973年に人口が2万人を超えて以降、急速に人口が増えて1975年には3万人、1980年には4万人をそれぞれ突破した。

2001年時点で50～54歳のグループは、1975～80年に20代後半から30代前半だった世代で、結婚等を機にニュータウンへ大量入居したと考えられる。ここを「第1世代」とすると、「第1世代」は5年ごとに一つ上のグループへ移行し、2016年時点では65～69歳のグループを形成している。

「第1世代」は一貫してグループ人口が最も多く、いわゆるボリュームゾーンであることから、このグループ

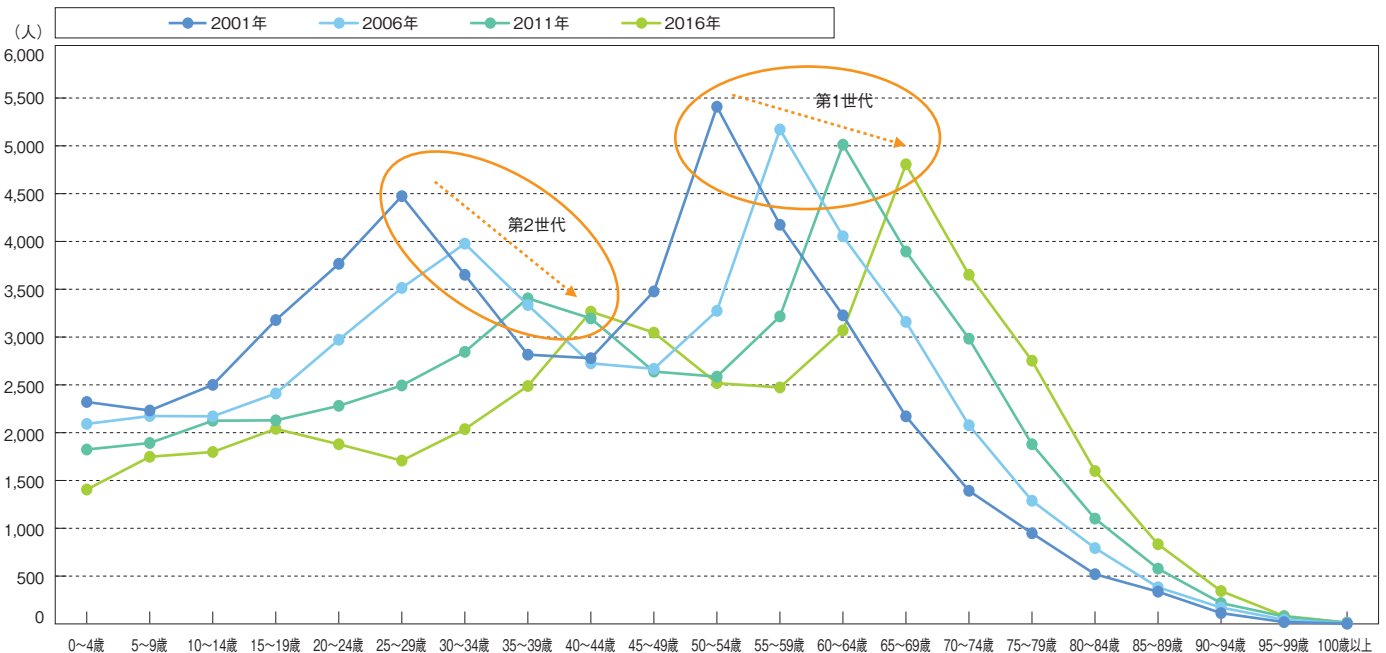
の高齢化がニュータウン全体の高齢化率の上昇につながっている。

2001年時点で、50～54歳のグループに次いで2番目の「山」を形成しているのは、第1世代の子どもにあたる25～29歳のグループである。ここを「第2世代」とすると、「第2世代」は「第1世代」と比べて、5年ごとに一つ上のグループへ移行する際の人口減少の度合いが大きい。

人口が増減する理由は、自然増減（出生と死亡）と社会増減（引越等による転入と転出）がある。例えば、ある年の0～4歳のグループは、5年後には全員一つ上の5～9歳のグループへ移行する。この間、死亡や転出が多いとグループ人口は減り、転入が多いとグループ人口は増える。

従って、高蔵寺ニュータウンの場合、「第2世代」は「第1世代」と比べ

図表4 ニュータウン地区の人口構成の推移（5歳階級）



出所：春日井市住民基本台帳に基づく人口よりOKB総研にて作成。各年10月1日現在

地方住宅都市の課題解決に向けて

—高歳寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—

て、20代以降にニュータウンから出て、別の場所へ移り住むケースが多いことが推測される。

さらに、市全体とニュータウン地区のグループ人口の変化について、5年ごとの増減率ベースで比較する

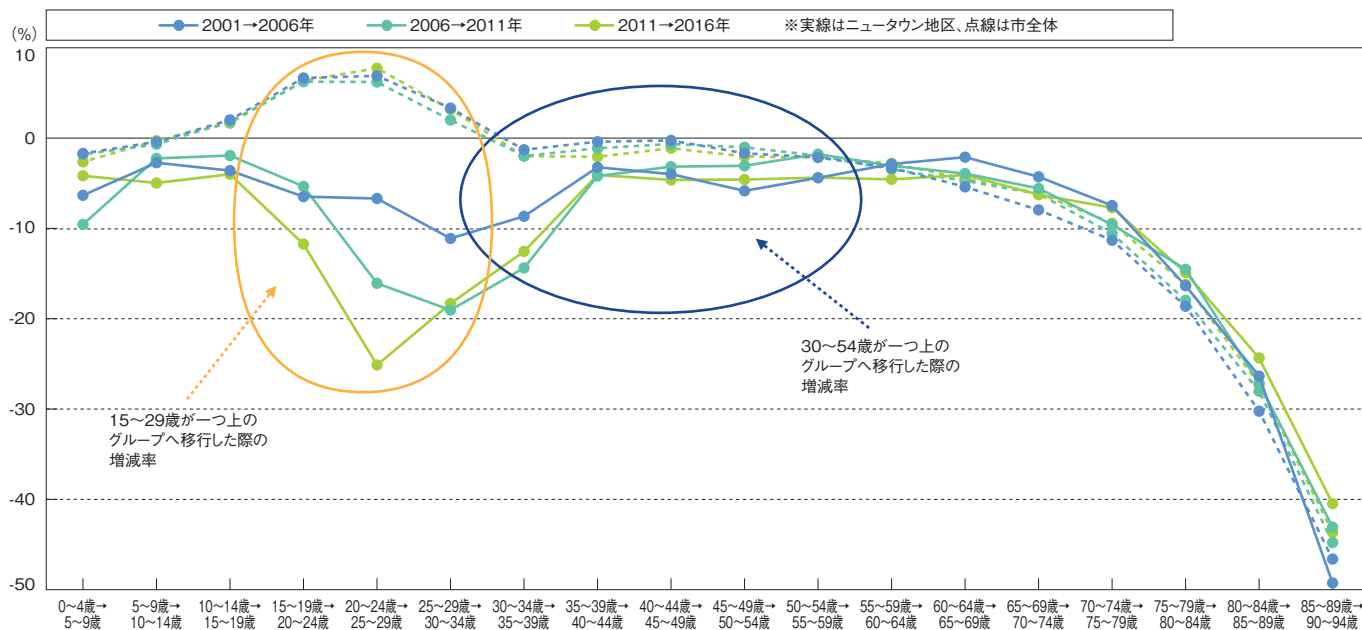
と、若年層で違いが見られる(図表5)。

市全体では、15~29歳が5年後の一つ上のグループへ移行した際の人口増加率が大きく、20代を中心

名古屋方面へ通勤しやすく、市内にも企業集積があり一定の雇用があることから、若い世代が転入してくると考えられる。

一方、ニュータウン地区では、15~29歳が5年後の一つ上のグループ

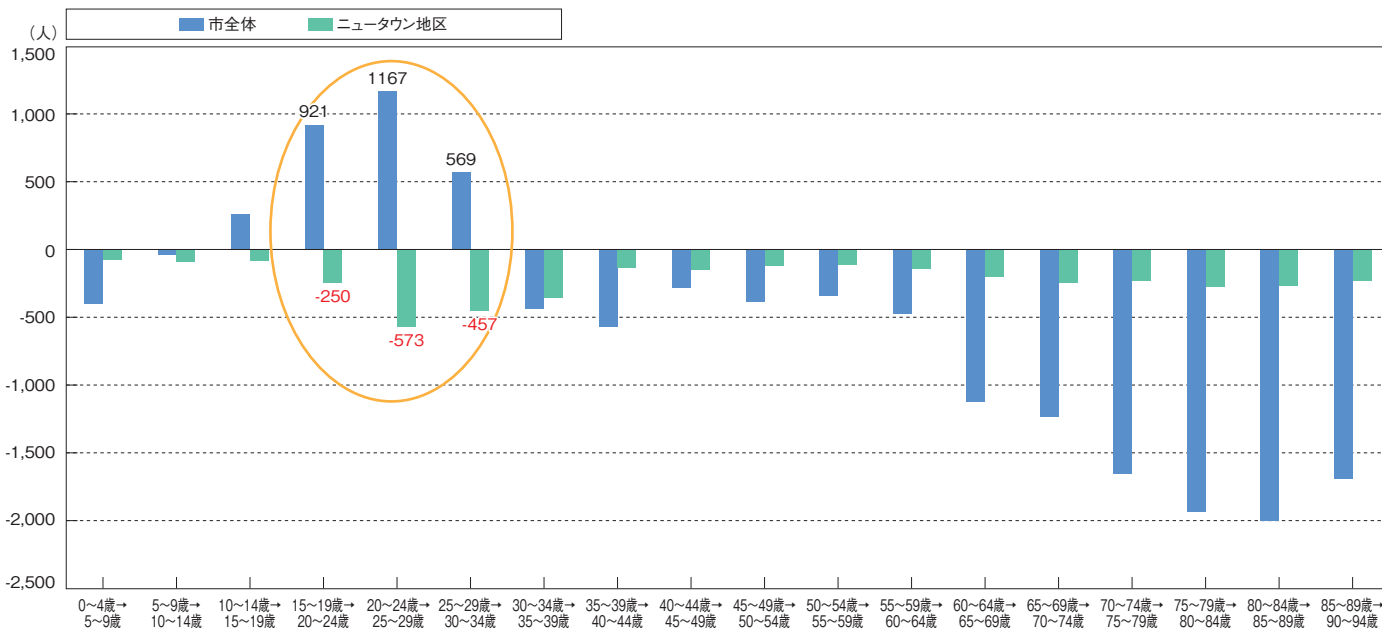
図表5 春日井市全体とニュータウン地区の人口増減率の比較(5歳階級)



出所:春日井市住民基本台帳に基づく人口よりOKB総研にて作成。各年10月1日現在

(注)90~94歳→95~99歳および95~99歳→100歳以上は、ニュータウン地区、市全体ともに増減率が-50%を超え、値が近似してくるため割愛した。

図表6 春日井市全体とニュータウン地区の人口増減数(2011→2016年)



出所:春日井市住民基本台帳に基づく人口よりOKB総研にて作成。各年10月1日現在

プへ移行した際の人口減少率が大きく、若年層の流出傾向がうかがえる。

参考までに、**図表5**のうち、2011年から2016年の変化について人口の増減数ベースで見ると(**図表6**)、市全体では15～29歳が5年後に一つ上のグループへ移行した際、2,657人増えている。この数値にはニュータウン地区の人口増減も含まれており、市全体で見れば、多くの若者が市外から転入していることが確認できる。

さらに、**図表5**を見ると、ニュータウン地区は、30～54歳についても、5年後のグループ人口の減少率が市全体より大きい。市内で地区ごとに死亡率が大きく異なる可能性は低い。従って、ニュータウン地区では、20代に限らず、30～50代においても、ニュータウン以外の場所へ移り住むケースが比較的多い現状が見えてくる。

具体的には、ニュータウンの「第2世代」を中心としたファミリー世帯が、子育てや所得増加に伴い、ニュータウン以外の場所に自宅を購入して住み替えるといったケースが考えられる。

ニュータウンの課題は、住民の高齢化という「現象」面で語られることが多い。しかし、課題の解決に向けては、住民の世代交代や、住民の定着の動きが鈍くなっているという「構造」面にも注目すべきだろう。

3. 高蔵寺ニュータウンの再生への取り組み

(1) 「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の策定

春日井市は2016年3月、高蔵寺ニュータウンの再生計画である「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定した。住民の高齢化の進展に伴う衰退から脱却し、多様な世代が暮らすまちづくりを進めるのが狙いである。

「リ・ニュータウン」という言葉には、計画的に整備されてきたニュータウンの資産(ストック)を活かしつつ、更新(リノベーション)を重ねることで、まちとしての新たな価値を提供し続けるという基本理念が反映されている。

計画期間は2016年度から10年間で、この間に着手、実施または検討するプロジェクトや施策について示している。

(2) リ・ニュータウン計画の人口・世帯目標と考え方

高蔵寺リ・ニュータウン計画では、2025年の人口を48,000人に増やすとともに、子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の割合を、2015年時点の約20%から2025年には25%に引き上げる目標を掲げている。

この目標は、「若年ファミリー世帯の流入を図る施策を積極的に講じることにより、高蔵寺ニュータウンで新築される住宅及び流通する中古住宅に若年ファミリー世帯が流入す

る想定で算出したもの」(原文抜粋)としている。

本稿でも、ニュータウンにおける若年層の流出傾向は指摘したところである。高蔵寺リ・ニュータウン計画では、若年層の流入を促すために、住宅をはじめ、公共交通、医療福祉、子育て支援・教育、買い物等の生活環境、住民交流など様々な分野で施策を進めていくことになっている。次項では、このうち住宅に関する施策について見ていく。

(3) リ・ニュータウン計画における住宅施策

ニュータウン内に若年層の流入を増やすためには、若い人たちがニーズに合った住まいや土地を確保しやすいようにする必要がある。同時に、新たに住みたい人や、いま住んでいる人たちが良いと感じる環境を保っていくことが求められる。

そこで、高蔵寺リ・ニュータウン計画では、「住宅・土地の市場流通の促進」と「良好な環境の保全・創造」を目指して、以下の5つの取り組みを進めていくとしている。

①地区の実情を踏まえた上で、新たに土地を分割して住宅等を建てる場合の敷地面積の最低限度(最低敷地面積)を現行より引き下げる等の見直しを行い^(注2)、ニュータウン内の不動産を取得しやすくするとともに、建物の形態等を定める計画等によって良好な住環境を守る【戸建・分譲エリアの敷地分割規制の緩和、地区計画等による住環境の保全(検討中)】

地方住宅都市の課題解決に向けて

—高蔵寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—

- ②リノベーション提案付きの中古物件情報を提供するシステムを作り、中古住宅の流通促進を図る【リノベーション提案付き空き家バンクの開設・運営】
- ③造成当時の集合住宅、テラスハウス(複数の建物が連続してつながっている長屋建ての住宅)といった現代の住宅にはないニュータウンならではのデザインや間取り等を積極的に評価し、価値に反映する仕組みの構築を図る【UR賃貸住宅のモダン・リノベーション】
- ④金融機関との連携により、ニュータウンにおける中古を含めた住宅購入者に対して、優遇金利等のインセンティブを適用する【地域金融機関によるニュータウン専用ローン等】
- ⑤子育て世帯の移住・定住促進のために、(住宅以外の)施設やサービスを充実するとともに、子育てしやすいまちとしてのプロモーションを展開する【住環境を取り巻くまち全体の整備と、まちの魅力発信】
- ここで特記したいのは、②と③の

取り組みだ。

まず、②の具体的な取り組みは、2016年2月にスタートした「高蔵寺ニュータウン空き家バンク」(<http://k-akiyabank.com/>)である(図表7)。

空き家バンクは、自治体が空き家の所有者から物件の登録を募り、空き家の利用(買う、借りる等)を希望する人に情報を提供する仕組みで、インターネット上のサイト等を通じて情報発信する。

一般的には、中古住宅も不動産事業者の仲介等で取引されているが、全国的に空き家が増えてきたことに加えて、過疎化に悩む自治体が古民家等を活用して移住者を呼び込む動きが広がり、空き家バンクも増えてきている(注3)。

高蔵寺ニュータウン空き家バンクは、ニュータウン内の物件のみが対象であることと、物件情報に地元の建築士等によるリノベーション案が付いていることが特徴である。

バンクの運営は、春日井商工会議所や春日井市等で構成する「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議

会」が行っている。商工会議所会員の不動産仲介、建築設計、住宅工事等の事業者の協力を得て、空き家物件のリノベーション案を考えてもらってサイトに掲載し、物件を利用したい人から問い合わせがあれば、バンクから事業者を紹介する。

空き家の所有者にとっては、市や地元事業者任せられるという安心感があり、空き家を使いたい人にとっては、物件探しから購入、リノベーション工事までバンク内で完結するメリットがある。実際に地元事業者が改装工事等を行えば、地域の産業にとってもプラスになる。

高蔵寺ニュータウンにとって、居住者の獲得における「ライバル」は、同じ春日井市内や名古屋市、日進市、長久手市等にある住宅地である。従って、単なる空き家物件の掲載サイトではなく、周辺の住宅地との差別化が不可欠だ。ニュータウン内の物件に限定して、リノベーションまで提案する仕組みは、こうした背景を踏まえた競争力アップの方策とも言える。

次に、③の具体的な取り組みは、現代の子育て世帯等のニーズをとらえたUR賃貸住宅のリノベーションである。

URはニュータウン内に約8,000戸の賃貸住宅(ニュータウンの総戸数の約36%)を管理している。その大半は1960~70年代に建てられ、エレベーターが設置されていない5階建て住宅が多いこと等から、空き家も発生している。

URはこれまでも、賃貸住宅の改修のほか、親世帯の近くのUR賃貸

図表7 「高蔵寺ニュータウン空き家バンク」ホームページ(<http://k-akiyabank.com/>)



住宅に子ども世帯が入居した場合の家賃割引の拡充や、ニュータウンに近い中部大学と連携した学生の入居促進等を進めてきた。

さらに高蔵寺リ・ニュータウン計画の策定・公表と相前後するかたちで、2016年度から賃貸住宅のリノベーションを始めた。2017年2月現在、岩成台と藤山台でそれぞれ3戸ずつ実施したところで、将来は年50戸のペースで供給する目標という。

「懐かしいけど、新しい。」というコンセプトのもと、システムキッチン等の設備更新だけでなく、かつての「団地」のレトロ感を残しつつ、ダイニングと居室の間仕切りを取り去って広いLDK(リビング・ダイニング)にする、藍色や市松模様のふすまを採用する等、現代の若者層の生活様式や好みを踏まえたモダンな改装を行っている(図表8)。

まとめると、①と④は、規制の見直しや資金面の支援を通じて、中古を含めた住宅や土地を取得しやすくする取り組みである。一方、②と③は、中古住宅や古い団地ならではのリノベーションを通じて、新たな付加価値を引き出す取り組みである。⑤は、総合的なまちづくり・まちの魅力向上に関する取り組みと位置づけられる。

従って、高蔵寺リ・ニュータウン計画における住宅施策は、住宅や土地の「取得のしやすさ」と、既存住宅ストックの「付加価値の向上」という二本柱の取り組みで、若年層をはじめとする新しい住民の流入を促進していくものだと言える(図表9)。

4. 「流入促進」から「住み替え需要の地区内完結」へ

(1) ニュータウン住民の住み替え需要

3.では、高蔵寺ニュータウンに若年層等の流入・定着を促す住宅施策について見てきた。

しかしながら、ニュータウン地区では、本稿で検証した通り、「第2世代」が20代に限らず、30～50代になっても住み替えを機に流出する傾向が見られることから、さらなる取り組み

が求められる。

春日井市が地元・近隣の大学の参加を得て2014年に行った高蔵寺ニュータウンの戸建住宅・分譲マンション居住者アンケート調査(回収数2,231)によると、定住意向について「このまま住み続けたい」と回答した人は全体の72%に上った。

一方、「住み替えの予定がある」「住み替えに関心がある」「住み替えざるをえなくなると思う」と回答した人は合わせて21%になった。

同調査からも、ニュータウン住民に

図表8 団地のレトロ感を残しつつ現代風にリノベーションした岩成台のUR賃貸住宅 (UR中部支社提供)



地方住宅都市の課題解決に向けて —高蔵寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—

も定住志向はあるが、常に一定程度の住み替え需要が発生していることがうかがえる。

この状況をマイナスととらえず、ニュータウン内にある住宅ストックや住民サービスが、住民の住み替え需要によりの確に対応していけば、「住まいを変えながらニュータウン内に住み続ける」可能性が高まると考えられる。

(2) 住民のニーズ把握に向けた「ファンクラブ」構築の提案

ニュータウン住民の住み替え需要に対応するには、将来住み替える可能性がより高い層、すなわち「住み替え予備軍」をあらかじめ把握する必要がある。

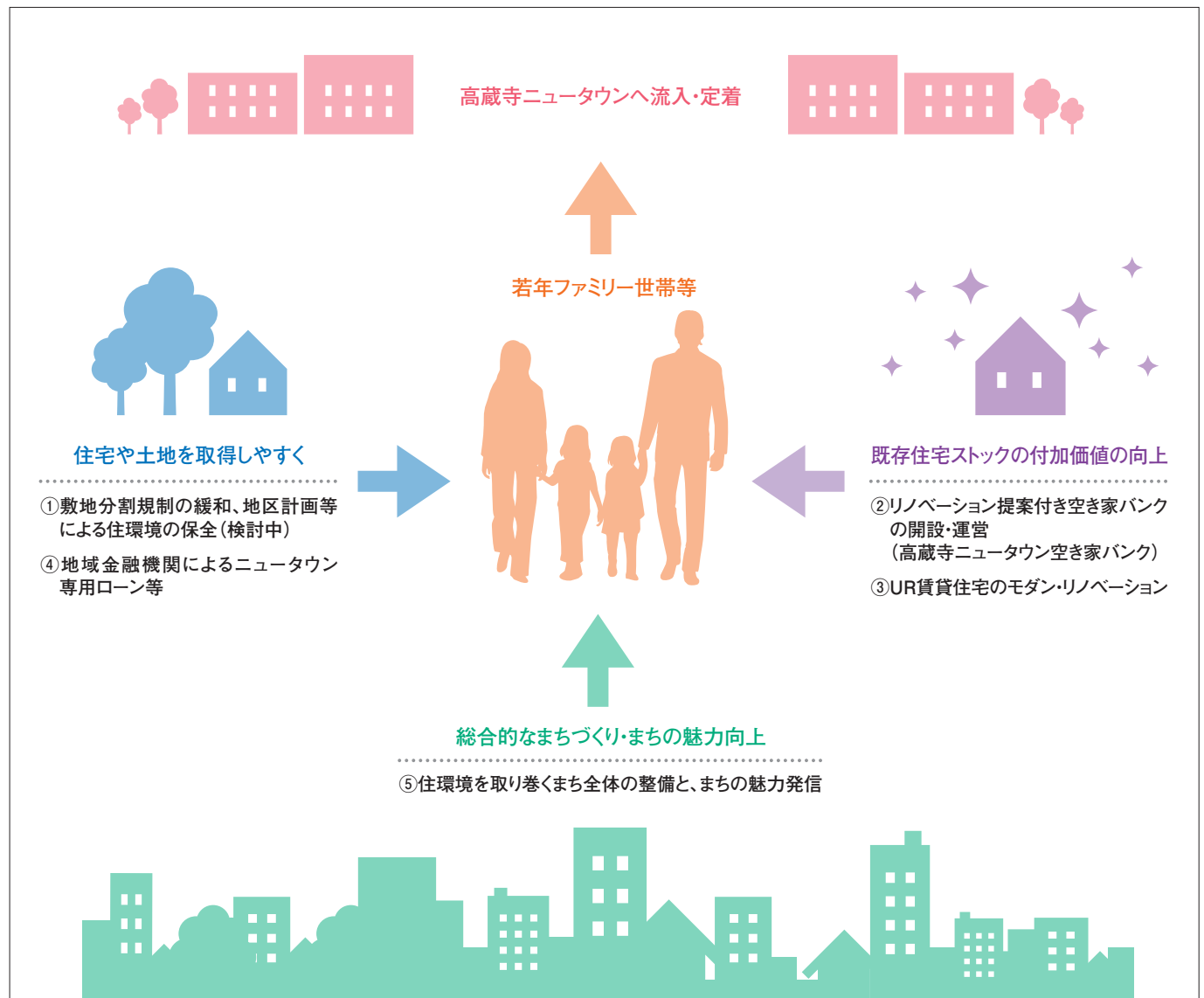
様々な理由から住み替えることになった住民に対して、地域全体で次の住まい探しを支援する(できれば次の住まいもニュータウン内にしても

らう)とともに、それまで住んでいた住宅が空き家化するような場合には、適切な管理や売却、賃借等を促していく姿が望ましいからだ。

そこで本稿で提案したいのは、高蔵寺ニュータウンの「ファンクラブ」のような仕組みの構築だ。

ファンクラブと言うと、芸能人やスポーツチーム等特定の個人、団体、施設等の後援会がイメージされるが、広い意味で「顧客の確保とニーズの

図表9 「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の住宅施策のイメージ



出所:「高蔵寺リ・ニュータウン計画」よりOKB総研にて作成

把握」を目的とした仕組みである。

最近、自治体でも観光地の活性化策等で採用する例が出てきている。会員に対して旬な観光情報を提供し、実際に訪問してもらった際に飲食や土産物等の割引を受けられるようにしたり、会員限定のイベントを開いたりするといった具合だ。

ファンクラブの会員側のメリットは、自分が支持している(ファンになっている)対象の情報や特典を優先的に

得られる点にある。

一方、ファンクラブの運営側のメリットは、会員登録を通じて、より関心が高い人々のデータを集められる点が挙げられる。いわばマーケティングの手法であり、会員データを分析することで、ニーズに合った効果的なサービスの提供に役立てることができる。

高蔵寺ニュータウンでの実施を想定した場合、一例として次のような

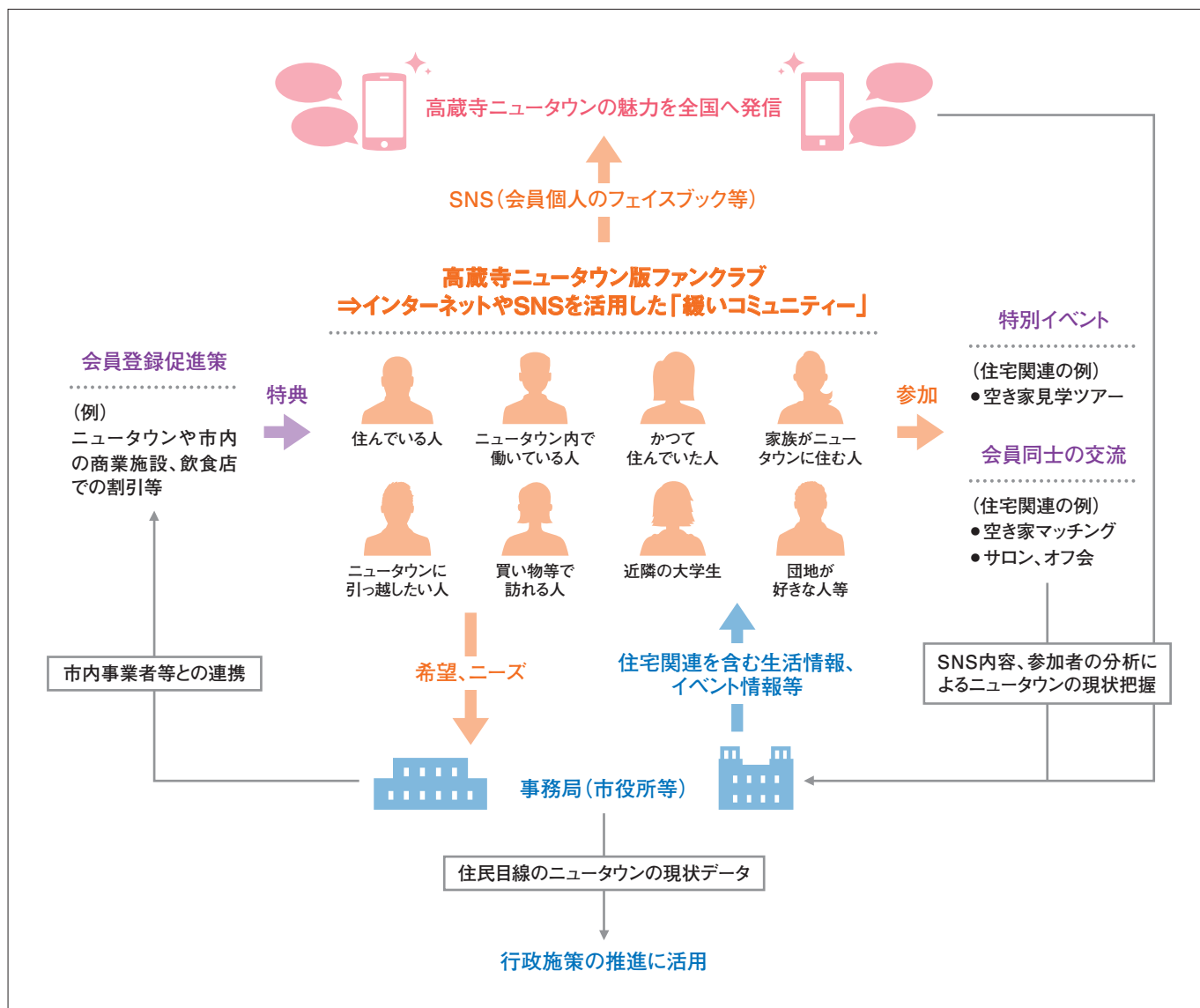
ファンクラブのイメージ(図表10)が考えられる。

【会員対象】

高蔵寺ニュータウンに住んでいる人や勤務している人、かつて住んでいた人、家族等がニュータウンに住んでいる人等が主な対象として考えられる。

また、ニュータウンやその近隣に引っ越しを考えている人、買い物や公共施設の利用、イベント等で訪れる人、近隣の中部大学の学生、さらに

図表10 高蔵寺ニュータウン版ファンクラブのイメージ



出所:OKB総研にて作成

地方住宅都市の課題解決に向けて

—高蔵寺リ・ニュータウン計画から学ぶ—

は古い団地の写真を撮るのが趣味といった人等、「高蔵寺」や「ニュータウン」というキーワードで広く結びつく人が対象になり得る。

住民の流入・定着策の面から考えると、進学や就職を機に賃貸住宅に入居する等、住まいとのかかわりが出てくるおおむね18～20歳以上を対象とすることが適当だろう。

【参加形態】

会員登録はインターネットのサイトやスマートフォンのアプリ等で行う。まちの情報提供やイベントの告知等は、電子メールや、フェイスブック等のSNS(交流サイト)を中心に行う。

会費等は設けずに、インターネットやSNSを活用した「緩いコミュニティー」のような仕組みにすれば、気軽に登録してもらいやすい。

一方、会員登録を促進するため、状況に応じて、ニュータウンや春日井市内の商業施設や飲食店等と連携を図り、会員になると割引サービスが受けられるといった特典を検討することが必要だろう。

【運営内容】

ファンクラブを管理・運営する事務局は市役所等に設ける。

事務局側は、会員データを踏まえて、ニュータウンの生活情報の提供、イベントの開催、会員アンケートによるニーズ調査等を行う。

住宅施策関連では、ニュータウン内の「住み替え予備軍」や、ニュータウンへの引っ越し希望者を定期的に把握して、空き家バンクやUR物件、行政や金融機関による支援等の情報を提供する場として活用できる。子

育て女性会員限定のニュータウン内の空き家見学ツアーや、会員間での空き家マッチング、衣食住に関する共通の趣味や関心を持つ会員同士のサロンやオフ会といった、独自性のあるイベントが実現する可能性もある。

また、当面引っ越しや住み替え予定のない会員に対しても、定期的に住宅関連情報を提供することで、空き家バンク等がより知られるようになれば、バンクの物件登録や利用者が増えることが期待できる。

(3) ファンクラブの「情報発信力」の活用

ファンクラブを構築することで、運営側は会員の「情報発信力」を活用できるようになる。特に近年は、SNSの普及によって、「口コミ」の影響力が大きくなっている。

具体的には、会員に対して「ニュータウンで素敵だと感じた場所やサービスがあれば、SNS等で全国へ紹介する」という“任務”を与えることで、情報発信自体を楽しんでもらうような手法が考えられる。

住民やファン層からの情報発信は、行政等からの情報発信に気づいていなかったり、無関心だったりする層を取り込める可能性があり、まちのプロモーションの一つとして位置づけることができる。

事務局側は、会員がSNS等で発信している内容を分析することで、ニュータウンが評価されている点、逆に不便や不満だと思われる点を把握できる。内容分析の結果は、ファンクラブのサービス改善に反映させ

るほか、住民ニーズの基礎資料の一つとして、様々な行政施策の推進に活用できるだろう。

(4) 「住み替え需要の地区内完結」モデルの必要性

先述のニュータウンの居住者調査では、住み替えの理由は「もっと利便性の高い地域に住みたいため」(37%)、「医療や介護の充実を求めて」(24%)と、立地面での不満・不安が1位、2位を占めた。3位は「現在の住居の広さや設備に不満があるため」(21%)だった。

立地面の課題解決(地区内の公共交通機関の拡充、医療・介護施設の整備等)には、時間や費用がかかることが多いが、ゆっくりでも住民等のニーズを着実に反映させていけば、まちに対する満足度は上がるだろう。

本稿は、ニュータウン版ファンクラブの構築を通じた、住民やニュータウンに関心がある人のデータ把握を提案した。これは一例であり、他の方法であっても、行政をはじめまちづくりを推進していく側が、住民のライフスタイルの変化や、住民がまちに求めるものをリアルタイムに把握できれば、住み替えを機に流出する人を減らし、ニュータウンに住み続ける人を増やす「住み替え需要の地区内完結」とも言うべき状況を生み出すチャンスが広がる。

将来の高蔵寺ニュータウンでは、「流入促進」モデルをさらに発展させて、「住み替え需要の地区内完結」モデルを構築できるかがカギとなるのではなかろうか。

5. おわりに

国立社会保障・人口問題研究所の推計では、わが国は2020年以降、人口だけでなく世帯数も減少に転じる。これに伴い、住宅需要が縮小する局面に入ると、大都市周辺のベッドタウン同士が、減っていく住民を引っ張り合うような競争が一層激しくなると考えられる。

こうした将来を見据えて、高蔵寺ニュータウンでは、団地の全面建て替えといった「新築の再量産」だけに頼らない再生を目指しているが、今の時点では、日本人の根強い新築志向や、中古住宅取引に対する関心の低さが見えないハードルとなっている面もある。

しかしながら、近年、若い世代を中心に、新築住宅へのこだわりが薄れつつある傾向も見られる。

例えば内閣府の「住生活に関する世論調査」(2015年10月実施)によると、購入したい住宅について、20代(20~29歳)の15.7%が「中古の一戸建住宅」あるいは「中古のマンション」がよいと回答しており、年代別で最も高い。理由としては、価格の割安感のほか、適切なりフォームが行われて外観や内装がきれいならば構

わないという回答が多い。

また、若者の間でルームシェアやシェアハウスが注目される等、家というモノの「所有」以上に、「暮らし方」や「人とのつながり」に重きを置くような価値観も広がりつつある。

こうした時代の変化を考えれば、「新築とは限らないが、新しいことや好きなことができる住まい」という価値を提供しようという高蔵寺ニュータウンの試みは、支持が広がる可能性を十分持っていると考えられる。

高蔵寺ニュータウンの再生は始まったばかりだが、地方の多くのまちにとって参考になる要素を含んでいる。先進的なまちづくりを進めてきたニュータウンが、今後も住宅都市の課題解決のあり方を示す一つの指針となっていくことに期待したい。

(注1)都市計画上の高蔵寺ニュータウン(春日井都市計画高蔵寺土地区画整理事業)の区域は、藤山台をはじめとする7住区のほか、高蔵寺町北の一部と、白山町の一部が含まれる。春日井市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「高蔵寺リ・ニュータウン計画」内では、7住区の合計人口に高蔵寺町北の一部、白山町の一部の人口を加えた数値を用いている箇所があるが、本稿では、藤山台をはじめとする7住区をニュータウンの主要な構成区域として、7住区の合計人口で分析を行った。

(注2)国土交通省の地価公示によると、高蔵寺ニュータウン内(藤山台など7住区)の住宅地の標準地(調査地点)価格は2016年1月1日現在、1㎡あたり52,300~71,800円と、春日井市全体の住宅地平均価格(1㎡あたり97,400円)と比べて割安な評価となっている。

一方で、ニュータウン内の戸建住宅は敷地規模が200㎡(約60坪)を超えるようなものもあることから、高蔵寺リ・ニュータウン計画では、中古住宅の価格帯が敷地の広さから高く設定されて、流通しにくい傾向にある等の課題が指摘されている。なお、最低敷地面積の見直しに関しては、広い敷地のまま分譲することで住環境を保ち、高所得層を誘致すべきといった意見もある。

(注3)国土交通省の調査によると、2015年10月1日現在、空き家対策を具体的に実施している全国の950自治体の約7割(68.3%)が「空き家バンク」を開設していると回答している。国交省は早ければ2017年度にも、各地の自治体が個別に運営する空き家バンクの情報を集約し、統一した様式で紹介する全国版サイトを設けて、自治体のバンクに登録された物件が自動的に全国版サイトにも掲載される仕組みを作るとしている。

(参考文献)

春日井市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2016年2月)

春日井市空き家等対策計画(2016年2月)

春日井市高蔵寺リ・ニュータウン計画(2016年3月)

3ページの写真は、高蔵寺ニュータウン内の風景(UR中部支社提供)

(2017.2.27)

OKB総研 調査部 中村 紘子

COLUMN 高蔵寺ニュータウンにおける居住促進とOKB大垣共立銀行

OKB大垣共立銀行は1970年、現在の藤山台3丁目高蔵寺ニュータウン出張所(現・ニュータウン特別出張所)を開設し、高蔵寺ニュータウンの開発初期から金融サービスを提供してきた。2015年8月に春日井市と「地方創生に関する連携協定」を結び、同年11月には市、春日井商工会議所、都市再生機構(UR)中部支社、OKB大垣共立銀行の「4者連携」で高蔵寺ニュータウンにおける居住促進に取り組むことを発表した。これに伴い、OKB大垣共立銀行は高蔵寺ニュータウンへの移住・定住者向けの専用ローン「住宅ローン“移住・定住プラン”」を取り扱っている。