



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	母都市との連担性から見た次世代ニュータウンに向けた再生と地域マネジメント [論文内容及び審査の要旨]
Author(s)	松村, 博文
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(工学)
Dissertation Number	甲第11897号
Issue Date	2015-03-25
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/58854
Rights(URL)	https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.1/jp/
Type	doctoral thesis
File Information	Hirohumi_Matsumura_abstract.pdf, 論文内容の要旨



学 位 論 文 内 容 の 要 旨

博士の専攻分野の名称 博士（工学） 氏名 松村 博文

学 位 論 文 題 名

母都市との連担性から見た次世代ニュータウンに向けた再生と地域マネジメント
(Revitalization Planning and Area Managements toward The Next Generation New Towns Based on
the Relationship with The Core City)

ニュータウン（以下、NT）の発祥であるイギリスの田園都市理論に基づく NT は、産業を内包する職・住が備わった自立的で、かつ、空間的にもグリーンベルトに囲まれた独立した住宅地である。一方、日本における NT は、大都市への人口集中の受け皿として、居住者の多くは大都市に通勤するベッドタウンとして開発され、空間的には母都市と市街地が連続している住宅地がほとんどである。しかし、日本の NT の中には、空間的に母都市の市街地と連続していない孤立的な住宅地が存在し、そのほとんどは北海道内の地方都市の NT である。開発後 40 年以上経過した NT では、急激な人口減少と極端な高齢化が進行し、これらに起因するさまざまな課題が顕在化しているが、母都市との空間的な連担性の違いにより、課題が異なると考えられる。そして、良質なインフラや住環境に加え、地域マネジメントの担い手として期待できる高齢者が多数存在する NT の利点を生かし、NT 内の課題の解決のみならず、母都市や周辺地域などの地域再生に寄与できる次世代 NT に向けた再生が求められる。

そこで、本研究では、空間的に孤立的な NT が存在する道内の 8NT を対象に、母都市との連担性の違いにより、問題点・課題が異なることを明らかにし、それらに応じた再生方策の方向性を提示することを目的とする。まず、母都市の市街地と面的に連続する連担型 NT と母都市と市街地が連続せずに市街化調整区域など非居住系用途に囲まれた孤立型 NT が存在することを明らかにした。次に、それぞれの NT について、高齢化や新規居住者の転入状況、住環境や生活利便性など異なる課題特性を明らかにする。最後に、自治体などの「公」に加え、「住民」による地域運営による再生方策を提示した。

序章では、本研究の視点について論じた。日本の NT は連担型 NT がほとんどだが、北海道においては、孤立型 NT が複数存在することから、それらを含む道内の NT を対象に、連担型 NT と孤立型 NT の課題特性を明らかにし、それに応じた再生方策の必要性を論じた。また、人口減少局面での NT 再生では、NT 内に止まらず、母都市や周辺地域の再生を視野に入れた新たな役割・機能を考慮した次世代 NT の必要性と目指すべき方向について論じ、本研究のスキームを示した。

第 2 章「北海道におけるニュータウンの現状分析」では、道内 8NT を対象に、既存の統計資料と居住者アンケート調査から、現状と課題を包括的に明らかにした。既存の統計資料等からは、NT での人口減少、少子高齢化が顕著であること、空家・空地が増加していること、住宅地の地価による評価などを明らかにした。居住者アンケート調査からは、戸建住宅の居住者の高齢化が顕著であること、戸建住宅の高齢世帯で広さと世帯人数のミスマッチが生じていること、自然環境など良質な住環境に対する評価が高く、住み続け意向が強いこと、戸建住宅に住み続けられなくても NT 内には住み続けたい高齢者があること、高齢戸建世帯が住み替える際に空家のまま保有するなど中古住宅市場に供給されない場合が多いことなどを明らかにした。これらから、NT の抱える課題とし

ては、高齢戸建世帯の NT 内での住み続けや、世代交代のための戸建住宅での住み替えの促進、空家・空地の増加への対応などを明らかにした。

第 3 章「孤立型ニュータウンと連担型ニュータウンの課題特性」では、第 2 章で現状分析を行った北海道内の 8NT を連担型 NT と孤立型 NT に分類し、異なる課題特性を明らかにした。課題特性としては、連担型 NT に比べ孤立型 NT で、生活利便性や戸建住宅における高齢化、空家・空地状況、新規居住者の転入状況の面で、問題がより顕著であることを明らかにした。これらの問題を解決し、持続的で魅力ある住宅地として再生する方策として、連担型 NT では、NT 内に高齢者向け住宅を供給し、高齢戸建世帯の NT 内での住み替えを促進し、戸建の中古住宅を市場に供給する仕組みづくりを行うこと、隣接する市街地と連携したサービス提供の促進を図ることなどを示した。孤立型 NT では、戸建住宅への新規居住者の転入が少ないことから、公営住宅を活用した子育て世代などの転入促進や、地価が低いことを活かし安価な戸建中古住宅の流通促進を図ることが重要であることを示した。

第 4 章「ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代」では、連担型 NT である大麻・北広島団地を対象にした近年転入者アンケート調査と北広島団地を対象にした空家・空地所有者アンケート調査により、NT への住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住民が関わる住み替え支援による世代交代の可能性を示した。近年居住者アンケート調査からは、若い世代が親類・知人からの情報提供により戸建住宅に転入する例が多く、周辺住民による口コミによる不動産情報の提供が有効であることや、近年戸建転入者の中古住宅に対するニーズが高いことから、中古住宅流通の促進により若年層の転入が促進されることを明らかにした。また、空家・空地の所有者アンケート調査からは、住民の親類・知人などへの情報発信による売却・賃貸支援や空家・空地の管理を住民が行う代わりに、冬季の堆雪場所や地域の交流の場として使用することに対する所有者の賛意を明らかにし、住民が中古住宅流通促進に大きな役割を担えることを示した。

第 5 章「ニュータウンの具体的な再生方策と地域マネジメント」では、第 2 章から第 4 章で明らかになったことを基に、連担型 NT と孤立型 NT の再生方策として「公」に加え「住民」による地域マネジメントを提示した。孤立型 NT の大空団地においては、NT 内の公営住宅から戸建住宅への住み替えがあることや高齢戸建世帯の公営住宅への住み替え意向があることから、新規居住者の転入促進のためには、公営住宅の子育て世代の優先入居や高齢戸建世帯の公営住宅への住み替え促進などの公営住宅の運用が有効なことを示した。また、北広島 NT においては、除雪についての住民ワークショップを行い、NT 内の除雪コストを算出した上で、除雪負担の大きい置き雪の処理を除雪出動回数の低減により実施するなど、住民の主体的な優先順位の決定により、新たな除雪方法が実現できる可能性を示した。さらに、前述の住み替え支援や除雪、高齢者の生活支援や子育て支援など NT での必要な取り組みについて、住民が主体的に活動できる社会的企業(地域会社)「地域まかない会社」を想定し、必要な機能、運営手法について提示した。

第 6 章「終章」では、各章の内容を総括し、次世代 NT に向けた再生における課題を述べた。住民が主体的に実施するまちまかない会社の具体的な実現のための方策が必要なこと、NT 再生が周辺を含む地域再生に寄与するための広域な検討が必要なことを示した。また、NT 再生の取り組みは、他の住宅地の先鞭になること、中でもリタイヤする団塊の世代が地域に回帰し、さまざまなスキルを活かして地域課題を解決する「まちまかない会社」は、今後の高齢社会の地域再生で不可欠になることなどを論じた。