

第 V 編

郊外住宅市街地における生活環境の向上技術

目次

1. はじめに	
1.1 研究の目的と内容	V-4
1.2 生活支援機能誘導の計画手法の考え方	V-4
1.3 調査対象とする住宅団地	V-5
1.3.1 調査対象団地の選定の考え方	V-5
1.3.2 調査対象団地の諸元	V-6
2. 生活支援機能の利用実態および誘導ニーズ等の実態調査	
2.1 住宅団地の実態把握	V-13
2.1.1 人口動態と生活支援機能の立地状況	V-13
2.1.2 生活支援機能の変遷	V-26
2.1.3 空き地・空き家の状況とその変遷	V-35
2.2 居住者ニーズのアンケート調査	V-38
2.2.1 調査項目と調査概要	V-38
2.2.2 普段の食料品等の買い物場所と移動手段	V-41
2.2.3 団地の魅力と課題の認識	V-50
2.2.4 生活支援機能の立地ニーズ	V-54
2.3 地方公共団体の計画におけるまちづくり方針等の把握	V-63
2.3.1 総合計画	V-63
2.3.2 都市計画マスタープラン	V-65
2.3.3 立地適正化計画	V-67
2.3.4 住生活基本計画	V-69
2.3.5 その他の関連計画	V-71
2.4 公共施設の活用方針等の把握	V-74
3. 各生活支援機能の成立条件の分析・整理	
3.1 対象とする生活支援機能	V-75
3.2 施設単独の場合の成立条件の整理	V-75
3.2.1 施設単独での成立条件	V-75
3.2.2 移動販売等の成立条件	V-76
3.2.3 施設単独での成立性評価に関するケーススタディ	V-76
3.3 生活支援機能の複合化による機能誘導の検討	V-78
3.3.1 複合化による機能誘導の可能性	V-78
3.3.2 生活支援機能の複合施設の調査	V-79
3.3.3 複合化の効果に関するアンケート調査	V-138
3.3.4 ロジックツリーの作成による複合化の効果の整理	V-141
4. 生活支援機能の誘導の計画手法の開発	
4.1 誘導計画作成のプロセス	V-151
4.1.1 誘導計画作成プロセスの概要	V-151

V. 生活環境向上

4.1.2	誘導計画の作成フロー.....	V-154
4.2	誘導計画作成時の留意点.....	V-155
4.2.1	時間変化に対応したマネジメント.....	V-155
4.2.2	複合化施設が住民に与える影響の考慮.....	V-159
4.3	誘導計画のケーススタディ.....	V-160
4.4	土地利用規制への対応.....	V-173
4.4.1	土地利用規制への対応の考え方.....	V-173
4.4.2	建築基準法第48条ただし書許可.....	V-174
4.4.3	用途地域の変更.....	V-176
4.4.4	地区計画の変更.....	V-185
5.	まとめ.....	V-190

1. はじめに

1.1 研究の目的と内容

計画開発された郊外住宅市街地は、住宅に純化した土地利用となっているなど、現在の生活ニーズに合った生活支援機能（高齢者・子育て施設機能、商業機能、就労機能、コミュニティ機能等）が立地しておらず、また、建築協定や地区計画等の土地利用規制により、生活支援機能の立地が制限されている住宅市街地（戸建て住宅団地）も少なくない。こうした住宅市街地において生活支援機能の誘導による生活環境（QOL）の向上を図るためには、住宅市街地の立地特性、居住者ニーズ、機能の成立条件等を踏まえた、合理的かつ身の丈にあった生活支援機能誘導の計画手法の確立が求められる。

そこで本編では、郊外住宅市街地の再生を図る取り組み内容の一つとして、郊外住宅市街地への生活支援機能の誘導の計画手法に関して研究開発を行った。

1.2 生活支援機能誘導の計画手法の考え方

生活支援機能誘導の計画手法を考えるうえでは、対象とする住宅市街地の立地特性（住宅団地内外における生活支援機能の立地状況等）、居住者の生活支援機能誘導に対するニーズ、対象住宅団地の行政計画での位置づけ等の潜在的なニーズ、生活支援機能の事業的な成立条件等を総合的に勘案する必要がある。

そこで本研究では、図 1.2.1 に示す手順で検討を行う。なお、検討にあたっては、具体的な住宅団地を調査対象と選定してケーススタディを行い、計画手法を取りまとめる。調査対象団地とする住宅団地については次の 1.3 で説明する。

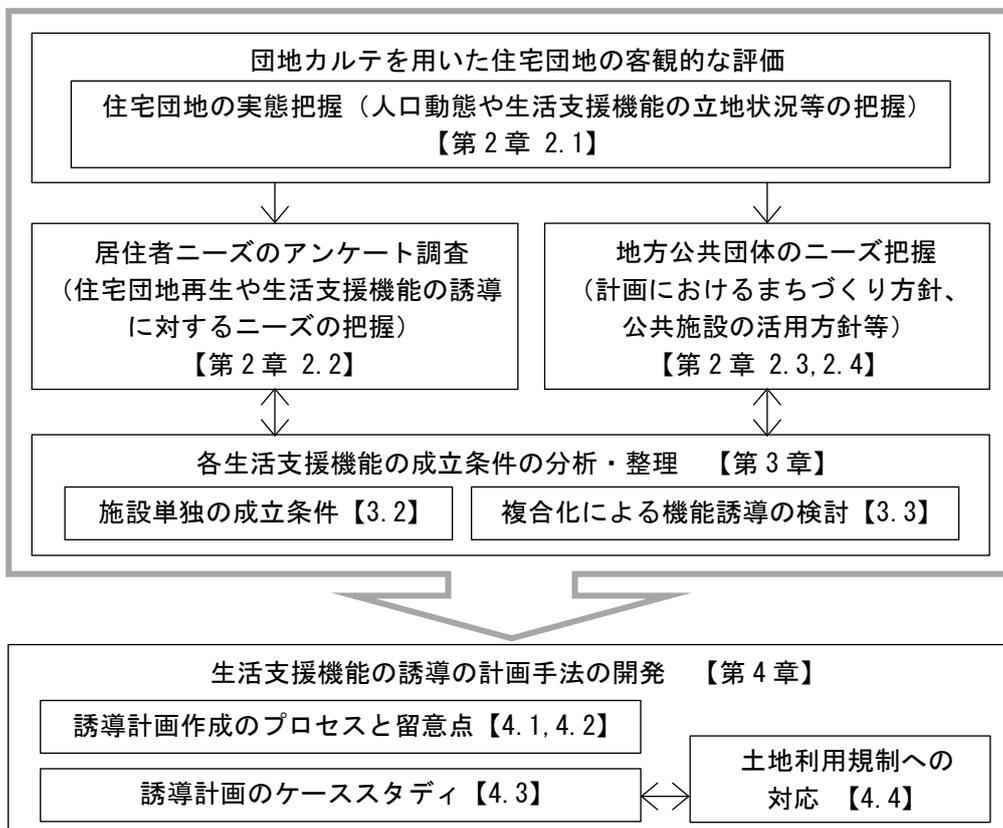


図 1.2.1 生活支援機能誘導の計画手法の検討フロー

1.3 調査対象とする住宅団地

1.3.1 調査対象団地の選定の考え方

平成 30(2018)年度国土交通省住宅局調査において、全国の 5ha 以上の住宅団地は 2,903 団地と整理されている。まず、オールドタウン化の可能性が高い住宅団地を選定するため、一次フィルタリングとして、次の①から④の条件をすべて満たす住宅団地を抽出した。(一次フィルタリング結果：622 団地)

- ① 供用開始から 30 年以上経過している団地
- ② 2015 年国勢調査において、戸建住宅に居住する世帯が 7 割以上の団地
- ③ 2015 年国勢調査において、高齢化率が全国平均値 (26.6%) を上回る、27%以上の団地
- ④ 2010 年および 2015 年国勢調査において、直近の 5 年間の新規世帯の転入率が全国平均値 (20.3%) を下回る、20%以下の団地。

上記の住宅団地について、二次フィルタリングとして、次の条件から検討を行い、課題の深刻度や調査の実施可能性を考慮して、4 団地 (首都圏 3 団地。近畿圏 1 団地) を選定した。

- ⑤ 大都市圏に立地している。
- ⑥ 地元自治体が住宅団地の生活利便性の低下等について問題意識を有しており、調査・検討の実施に協力 (対策手法の検討の連携、自治会との調整の橋渡し等) が得られる。
- ⑦ 自治会等の地域住民側に住宅地の生活環境の向上に係る取り組みの実施や機運があり、調査・検討の実施を受け入れる素地がある。また、調査の実施に自治会の協力が得られる。
- ⑧ 高齢化が特に進行している (高齢化率 40%以上)。
- ⑨ 斜面地に立地している。
- ⑩ 住宅団地内にある近隣センターの衰退 (スーパーマーケット等の撤退) が生じている。

調査対象とする住宅団地 (以下「調査対象団地」という。) の選定フローを図 1.3.1 に示す。

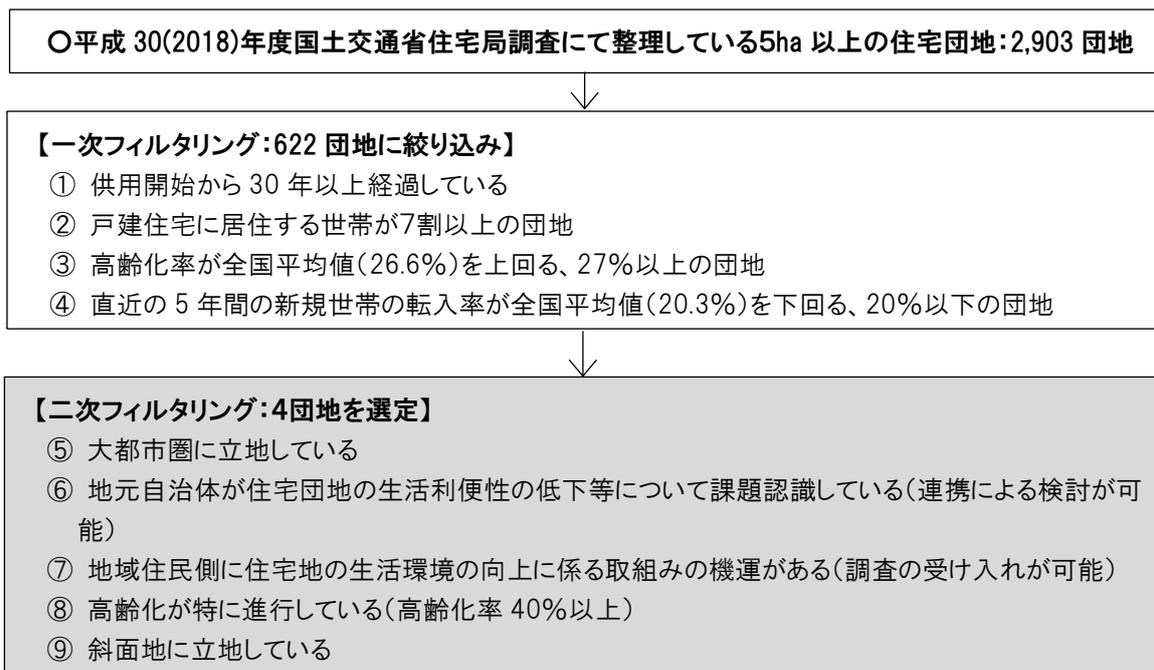


図 1.3.1 調査対象団地の選定フロー

V. 生活環境向上

1.3.2 調査対象団地の諸元

調査対象団地（4団地）の立地を図1.3.2（首都圏）、図1.3.3（近畿圏）に示す。また、各調査対象団地の諸元を表1.3.1に示す。なお、各団地の立地は「全国の住宅団地リスト」（平成30年度国土交通省住宅局市街地建築課）を利用した。

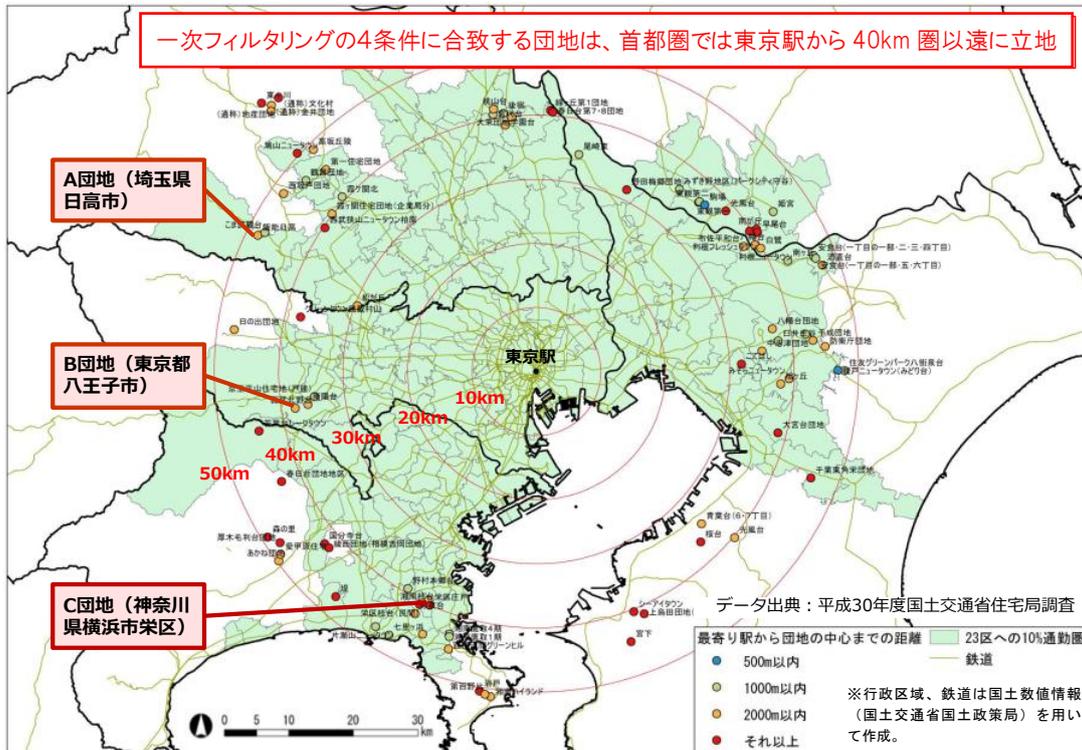


図1.3.2 一次フィルタリングで抽出された住宅団地と調査対象団地の立地（首都圏）

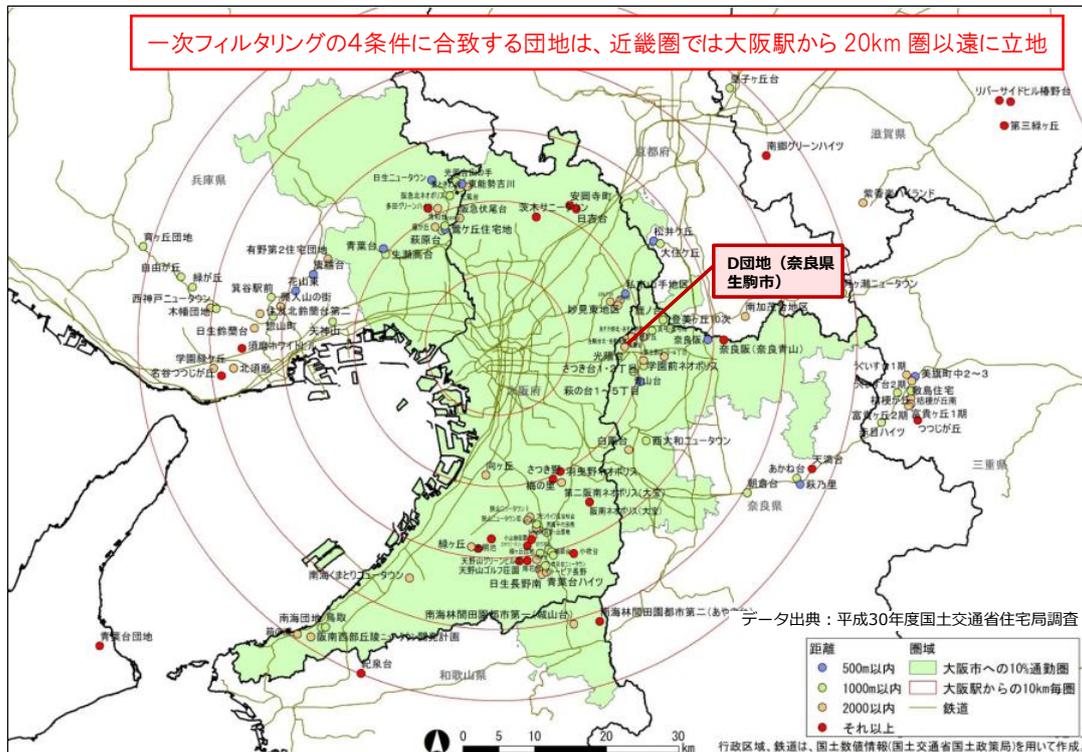
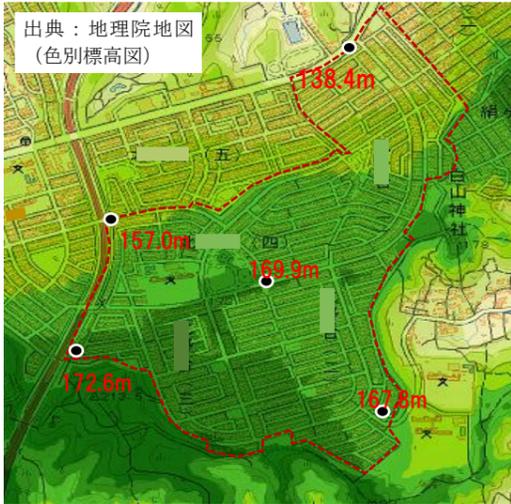
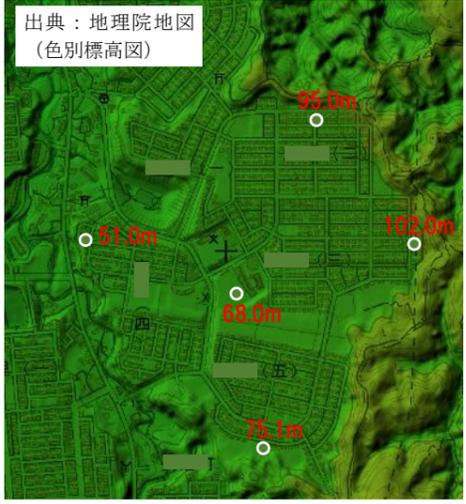
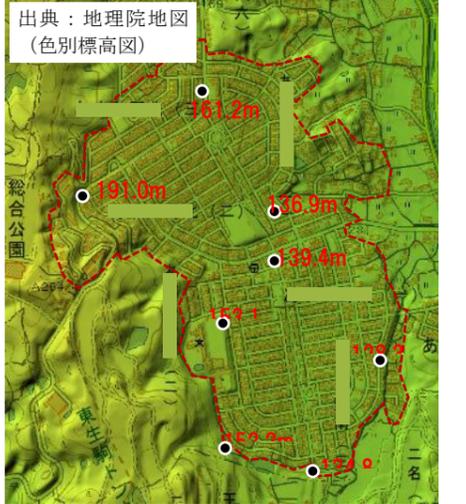


図1.3.3 一次フィルタリングで抽出された住宅団地と調査対象団地の立地（近畿圏）

表 1.3.1 調査対象団地の諸元の比較

		A 団地(埼玉県日高市)	B 団地(東京都八王子市)	C 団地(横浜市栄区)	D 団地(奈良県生駒市)
面積		69ha	86ha	75ha	71ha
入居開始時期		1980(昭和 55)年	1976(昭和 51)年	1975(昭和 50)年	1975(昭和 50)年
開発事業者		民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
開発手法		旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可	旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可	旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可	開発許可
住宅構成 ※1	戸建住宅	81%	99%	98%	96%
	共同分譲住宅	16%	0%	0%	0%
	公的賃貸住宅	0%	0%	0%	0%
	民間賃貸住宅	3%	1%	2%	4%
人口・世帯 ※2	人口	5,011 人	5,216 人	3,118 人	4,615 人
	世帯数	2,098 世帯(2.39 人/世帯)	2,093 世帯(2.49 人/世帯)	1,268 世帯(2.46 人/世帯)	1,964 世帯(2.35 人/世帯)
	高齢化率	43%	48%	50%	41%
	40 歳未満率	25%	26%	24%	32%
	転入率	11%	9%	10%	17%
立地特性	距離帯	東京 50km 圏	東京 40km 圏	東京 40km 圏	大阪 20km 圏
	最寄り駅 ※4	約 0.8km(西武池袋線・高麗駅)	約 1.8km(京王電鉄・北野駅)	約 2.4km(JR 根岸線・港南台駅)	約 1.0km(近鉄けいはんな・白庭台駅)
	中心駅 ※4	約 4.1km(JR 八高線・高麗川駅)	約 3.3km(JR 中央本線・八王子駅)	同上	約 2.9km(近鉄奈良線・生駒駅)
	最寄り駅まで バス便	高麗駅行き:7時台:3本/12時台:1本 飯能駅行き:7時台:4本/12時台:2本	北野駅行き:7時台:3本/12時台:0本※3 八王子駅行き:7時台:3本/12時台:4本	港南台駅行き:7時台:4本/12時台:2本	白庭台駅行き:7時台:2本/12時台:1本 生駒駅行き:7時台:8本/12時台:3本
地形の特徴 (住宅地内の様子)	北下がり急斜面地 最低 105.1m~最高 177.5m/高低差:約 72m  出典: 地理院地図 (色別標高図)  高い擁壁上や急勾配の道路に面して建つ住宅	北下がり緩斜面地 最低 138.4m~最高 172.6m/高低差:約 34m  出典: 地理院地図 (色別標高図)  擁壁上に建つ住宅	西下がり急斜面地 最低 51.0m~最高 102.0m/高低差:約 51m  出典: 地理院地図 (色別標高図)  高い擁壁上や急勾配の道路に面して建つ住宅	東下がり急斜面地 最低 128.3m~最高 191.0m/高低差:約 63m  出典: 地理院地図 (色別標高図)  高い擁壁上や急勾配の道路に面して建つ住宅	

※1: 2015 年国勢調査データの居住世帯の比率による。 ※2: 2015 年国勢調査データによる。転入率は 2010 年と 2015 年のデータから作成。 ※3: 日中は全て北野駅経由・八王子駅行き。 ※4: 住宅地の中心(重心)からの直線距離

表 1.3.1 調査対象団地の諸元の比較 (つづき)

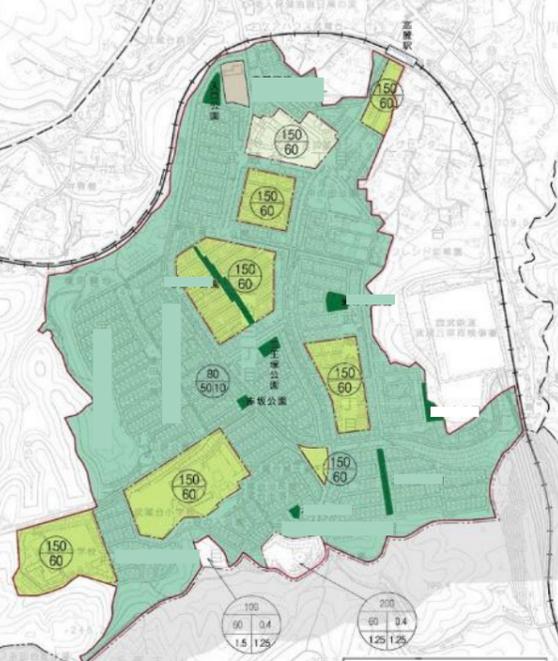
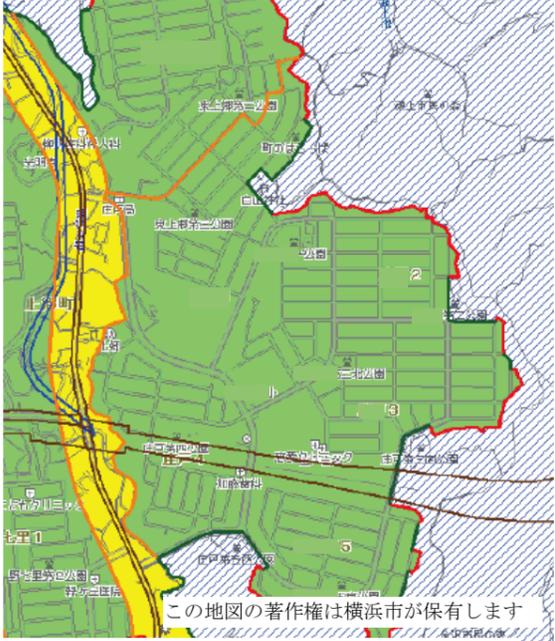
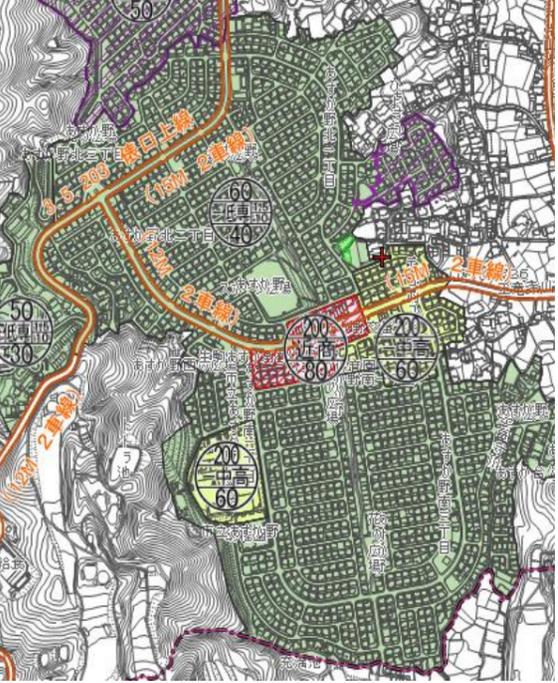
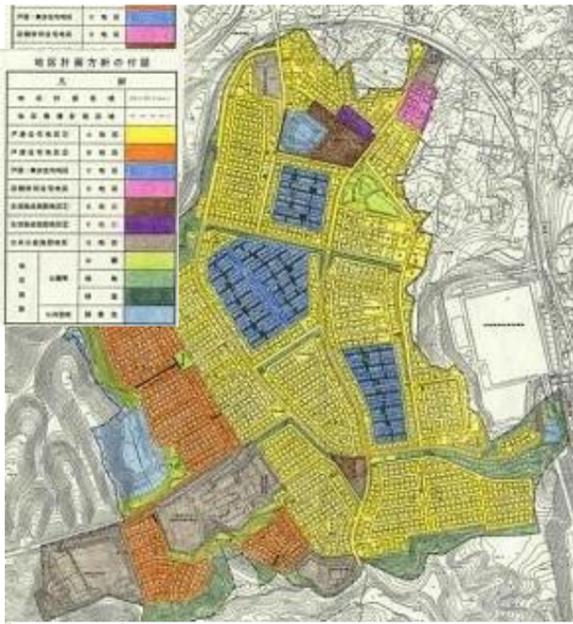
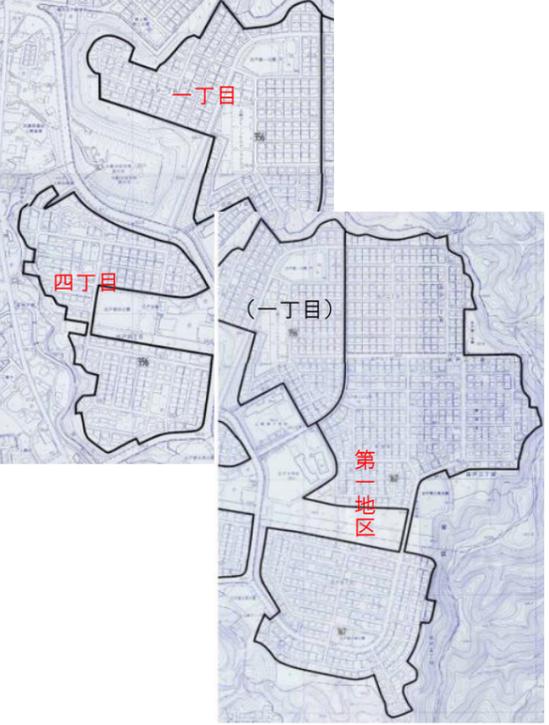
	A 団地(埼玉県日高市)	B 団地(東京都八王子市)	C 団地(横浜市栄区)	D 団地(奈良県生駒市)
近隣センターの有無および状況	<p>・あり。スーパーが撤退し、現在は地元農家の朝採れ野菜の販売所、ミニコンビニが営業中。</p> <p>・土地・建物は開発事業者の関連企業が保有</p>  <p>スーパー撤退後、地元農家の朝採れ野菜の販売所、ミニコンビニを誘致。</p>	<p>・あり。小売店等がすべて撤退し、更地となっていたが、2021年にドラッグストアとクリニックが立地。</p> <p>・土地は開発事業者の関連企業が保有</p>  <p>空き店舗の増加により2014年度に店舗建物は除却され、約7年間更地の状態が続いた。</p>	<p>・小規模な店舗地区あり。現在はスーパーが撤退し、食料品を扱う店はなし。</p> <p>・土地・建物は分譲(下駄履き住宅)</p>   <p>スーパーが撤退し、食料品を扱う店はなし</p>	<p>・あり。現在はスーパー、コンビニが撤退し、食料品を扱う店はなし。</p> <p>・土地・建物は分譲</p>  <p>当初あったスーパーや食料品店は撤退。スーパー撤退後に進出したコンビニも撤退。現在空き店舗が目立つ。</p>
保育・教育機関の有無	<p>幼稚園:あり(認定こども園)</p> <p>小学校:あり</p> <p>中学校:あり</p>	<p>幼稚園:なし</p> <p>小学校:あり</p> <p>中学校:なし</p>	<p>幼稚園:なし</p> <p>小学校:あり</p> <p>中学校:かつてあり。現在は廃校(統合)</p>	<p>幼稚園:あり</p> <p>小学校:あり</p> <p>中学校:なし</p>
土地利用規制(用途地域等)	<p>①第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%/容積率 80%、高さ規制 10m)</p> <p>②第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%/容積率 150%)</p> <p>③用途地域:第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%/容積率 150%)</p>  <p>出典:日高市 HP [https://www.city.hidaka.lg.jp/material/files/group/22/005.pdf]</p>	<p>①第一種低層住居専用地域(建ぺい率 40%/容積率 80%、高さ限度 10m)、第1種高度地区</p> <p>②用途地域:第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 40%/容積率 100%)、第1種高度地区、準防火地域</p>  <p>出典:八王子市 HP [https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p023117_d/fil/09LC393.pdf]</p>	<p>①第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%/容積率 60%)</p> <p>第一種高度地区</p> <p>外壁後退距離 1m、高さの限度 10m</p>  <p>この地図の著作権は横浜市が保有します</p> <p>出典:横浜市行政地図情報提供システム i マッピー [https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/PositionSelect?mid=2]</p>	<p>①第一種低層住居専用地域(建ぺい率 40%/容積率 60%、外壁の後退距離 1.5m、高さ制限 10m)</p> <p>②第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%/容積率 200%、高度地区:15m斜線高度地区)</p> <p>③近隣商業地域 (建ぺい率 80%/容積率 200%)、準防火地域</p>  <p>出典:生駒市 HP https://www.city.ikoma.lg.jp/0000001573.html</p>

表 1.3.1 調査対象団地の諸元の比較 (つづき)

	A 団地(埼玉県日高市)	B 団地(東京都八王子市)	C 団地(横浜市栄区)	D 団地(奈良県生駒市)
<p>地区計画・建築協定等の有無および内容 (各地方公共団体が公表している地区計画・建築協定の区域図・土地利用等の方針図による。)</p>	<p>○地区計画が定められている(7地区に細区分されている。)</p> <p>【建築物の用途の制限と最低敷地面積】 <戸建住宅地区 1 A 地区> ・次の建築物以外の建築物は、建築不可。 ①一戸建住宅(付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く) ②併用住宅(延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅) ③診療所の用途を兼ねる住宅(獣医院は除く) ④幼稚園 ⑤保育所 ・建築物の敷地面積の最低限度:150 m²</p> <p><生活拠点施設地区 1 E 地区> ・次の建築物以外の建築物は、建築不可。 ①住宅(付属する車庫、物置等を含む) ②店舗及びこれらの併用住宅(事務所、日用品店、食堂・喫茶店、理髪店、美容院、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、学習塾、華道教室、囲碁教室等) ③スーパーマーケット ④診療所及びこれらの併用住宅(獣医院は除く) ⑤郵便局及びその併用住宅 ⑥幼稚園 ⑦保育所 ⑧集会場・運動施設 ⑨銀行、信用金庫等の金融機関 等</p>  <p>出典：日高市HP https://www.city.hidaka.lg.jp/soshiki/toshiseibi/toshikeikaku/keikakusuishinkigyoyuchi/seisakuzaisei/toshikeikaku/chiku/keikaku/1921.html</p>	<p>○地区計画が定められている(住宅地区と店舗地区に区分されている)。</p> <p>【建築物の用途の制限と最低敷地面積】 <住宅地区> ・次の建築物は、建築不可。 ①住宅のうち3階建て以上の長屋 ②共同住宅 ③寄宿舍 ・建築物の敷地面積の最低限度:160 m²</p> <p><店舗地区> ・次の建築物以外の建築物は、建築不可 ①事務所 ②店舗 ③病院 ④診療所 ⑤上記の建築物に付属するもの</p>  <p>出典：八王子市HP https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10101/p006957_d/fi/028kitanodai.pdf</p>	<p>○建築協定(二つの地区単位)が締結されている。</p> <p>【建築物の用途の制限と最低敷地面積】 <一丁目・四丁目建築協定> ・建築物の用途は次に限る。 ①一戸建住宅(多世帯同居住宅は玄関が2箇所以下の二世帯住宅に限る) ②併用住宅(事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途、美術品又は工芸品を制作するアトリエを兼ねる住宅) ③診療所の用途を兼ねる住宅(獣医院は除く) ・建築物の敷地面積の最低限度:165 m² (敷地の分割及び統合の禁止)</p> <p><第一地区建築協定> ・建築物の用途は次に限る。 ①一戸建住宅(多世帯同居住宅は玄関が2箇所以下の二世帯住宅に限る) ②診療所の用途を兼ねる住宅(獣医院は除く) ・建築物の敷地面積の最低限度:165 m² (敷地の分割及び統合の禁止)</p>  <p>出典：横浜市HP https://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/sakae/356.html</p>	<p>○地区全体を対象とした地区計画の定め、建築協定等の締結はなし。</p>

2. 生活支援機能の利用実態および誘導ニーズ等の実態調査

2.1 住宅団地の実態把握

2.1.1 人口動態と生活支援機能の立地状況

1.3.2 節で示した調査対象団地を対象として、人口動態、生活支援機能の立地状況、公共交通の状況を把握した。調査項目の一覧を表 2.1.1 に示す。

なお、団地内部の状況に加え、団地の周辺地域の状況も併せて把握した。ここでいう周辺地域とは、「団地の周囲 2km 程度」の範囲とする。「団地の周囲 2km 程度」の範囲設定については、5 歳階級別人口のデータが得られる小地域単位とし、各小地域において居住域の過半が当該団地から 2km の範囲内にあり、かつ、道路や地形、学校区、生活圏などにより当該団地とつながりがある範囲とする。

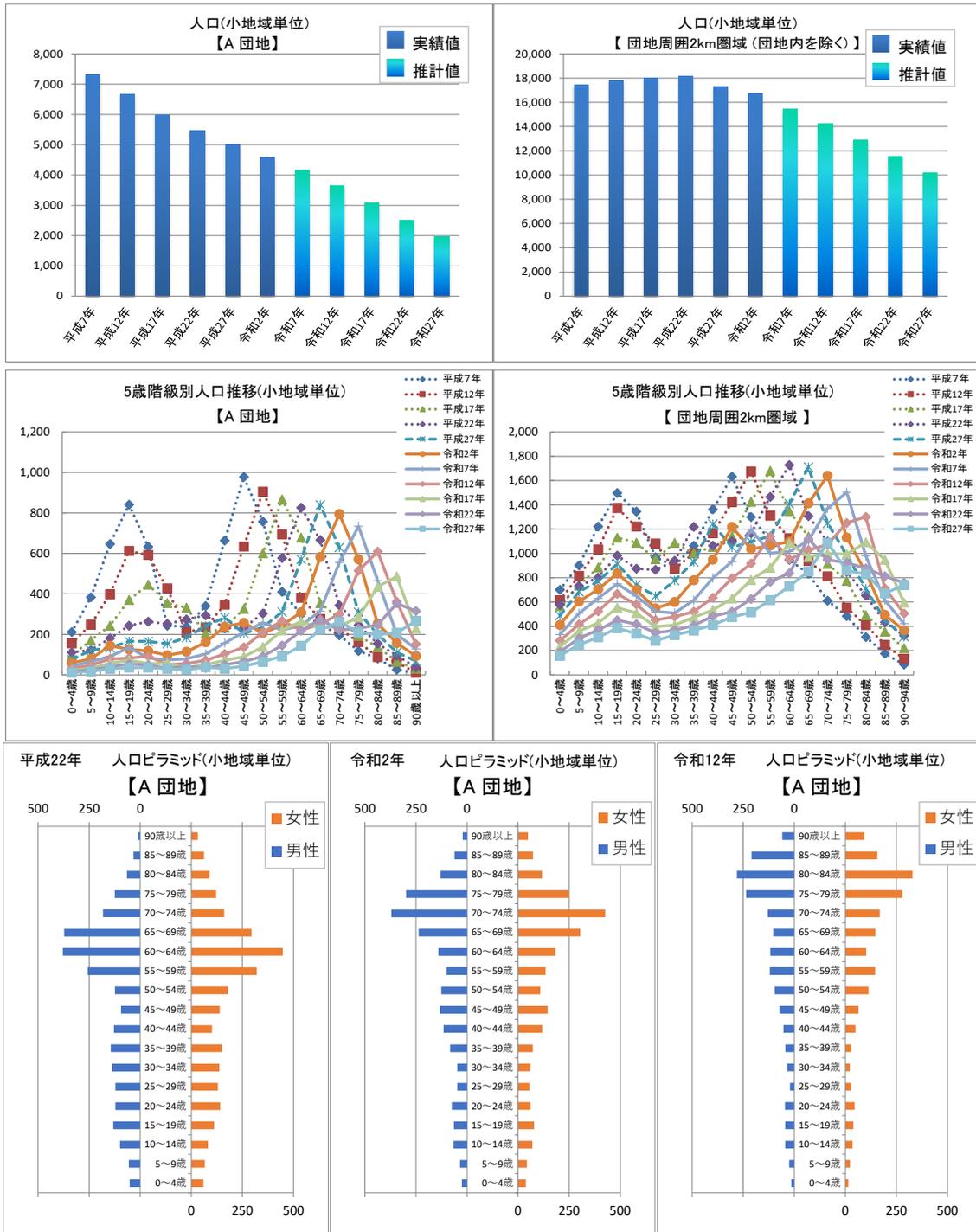
表 2.1.1 調査項目一覧

項目	内容	備考
(ア) 人口動態	「団地の周囲 2km 程度」の範囲における性別・世代別の人口の変化（5 歳階級別人口ピラミッドの推移） ：国勢調査（平成 7 年～令和 2 年）、国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）	・最初に、国勢調査小地域を用いて「団地の周囲 2km 程度」の範囲を確認 ※メッシュでは、5 歳階級別人口が把握不能
(イ) 生活支援機能の立地状況	①生鮮食料品を扱う商業施設 ・スーパーマーケット：i タウンページ ・コンビニエンスストア：i タウンページ ②日用品を扱う商業施設 ・ドラッグストア：i タウンページ ③医療施設 ・病院、診療所、歯科診療所：国土数値情報（令和 2 年度） ④高齢者施設 ・高齢者向け住宅：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム ・有料老人ホーム、通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設：国土数値情報 福祉施設（令和 3 年度） ⑤子育て支援施設 ・幼稚園、保育園、認定こども園：国土数値情報 学校（令和 3 年度） ・児童館：国土数値情報 福祉施設（令和 3 年度） ⑥コミュニティ施設 ・公民館、集会所：国土数値情報（平成 22 年度） ⑦コワーキングスペース、シェアオフィス ・コワーキングスペース、シェアオフィス：i タウンページ	「規模」 ・基盤地図情報データより、建築面積（ポリゴンの面積）を GIS 上で図上計測 「運営主体」 ・国土数値情報により把握可能な範囲で整理 ※ i タウンページは、各電気通信事業者を通じ「NTT 東日本」「NTT 西日本」が発行する電話帳（タウンページ）等への掲載を承諾された全国の企業・店舗の基本情報をもとに、毎日データの更新（i タウンページ HP より）
(ウ) 公共交通の状況	駅・バス停、路線 ：NAVITIME 検索	・最初に「駅・バス停」「路線」を整理 ・そのうえで「生活支援機能へのアクセス性」を考慮して、調査する路線と代表的なバス停等を選定し、「運行頻度」を確認

(1) A団地（埼玉県日高市）

(ア) 人口動態

「A団地」および「A団地の周囲 2km 程度（A団地を除く）」の範囲における性別・年代別の人口の変化（5歳階級別人口ピラミッドの推移）を図 2.1.1 に示す。



出典：実績値…国勢調査より
 推計値…国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）より

図 2.1.1 人口動態（A団地）

(イ) 生活支援機能の立地状況

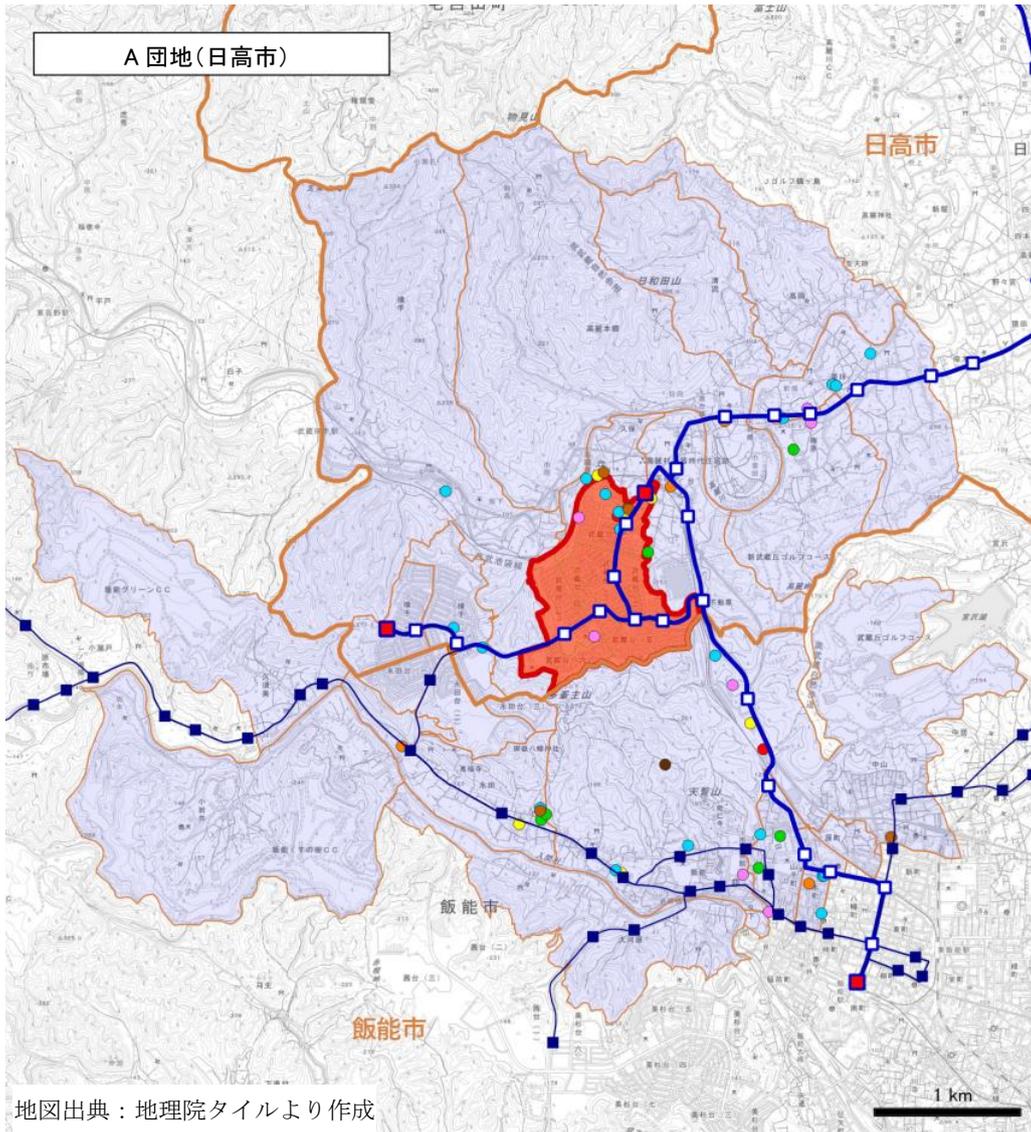
「A団地」および「A団地の周囲 2km 程度（A団地を除く）」の範囲における生活支援機能の立地状況を表 2.1.2 および図 2.1.2 に示す。なお、図 2.1.2 では公共交通（バスルートやバス停）の状況についても示している。

表 2.1.2 生活支援機能の立地状況一覧（A団地）

機能	施設	件数	運営主体※1			平均建築面積※2	
			行政	民間	その他		
①生鮮食料品を扱う商業施設	スーパーマーケット	2				2567.0 m ²	1件
	コンビニエンスストア	5				220.3 m ²	3件
②日用品を扱う商業施設	ドラッグストア	7				216.2 m ²	4件
③医療施設	病院、診療所、 歯科診療所	20	0	3	17	568.9 m ²	16件
④高齢者施設	高齢者向け住宅	1				—	0件
	有料老人ホーム、 通所介護施設、 訪問介護施設、 小規模多機能施設	5	0	5	0	575.5 m ²	5件
⑤子育て支援施設	幼稚園、保育園、 認定こども園	6	2	4	0	737.2 m ²	5件
	児童館	0	0	0	0	—	0件
⑥コミュニティ施設	公民館、集会所	7				1230.1 m ²	7件
⑦コワーキングスペース、 シェアオフィス	コワーキングスペース、 シェアオフィス	0				—	0件

※1「運営主体」は国土数値情報により判断（医療施設については病院のみを対象としている）

※2「平均建築面積」は、基盤地図情報データより GIS 上で図上計測できた施設のみから算出



(イ)生活支援施設の立地状況

- スーパーマーケット(※1)
- コンビニエンスストア(※1)
- ドラッグストア(※1)
- 病院、診療所、歯科診療所(※3)
- 高齢者向け住宅(※5)
- 有料老人ホーム、通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設(※4)
- 幼稚園、保育園、認定こども園(※4)
- 児童館(※4)
- 公民館、集会所(※2)
- コワーキングスペース、シェアオフィス(※1)

(ウ)公共交通の状況

- バスルート(※6)
- 団地内を經由する路線
- 団地の周囲2km圏域内を經由する路線
- バス停(※6)
- 団地内から直接アクセスできる主要バス停
- 団地内から直接アクセスできるバス停
- 団地の周囲2km圏域内から直接アクセスできるバス停
- その他凡例
- 対象団地
- 団地の周囲2km程度(小地域単位)
- 市町村境

出典：※1 iタウンページ（2022年10月閲覧）より

※2 国土数値情報（2010年）より

※3 国土数値情報（2020年）より

※4 国土数値情報（2021年）より

※5 サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム（2022年9月）より

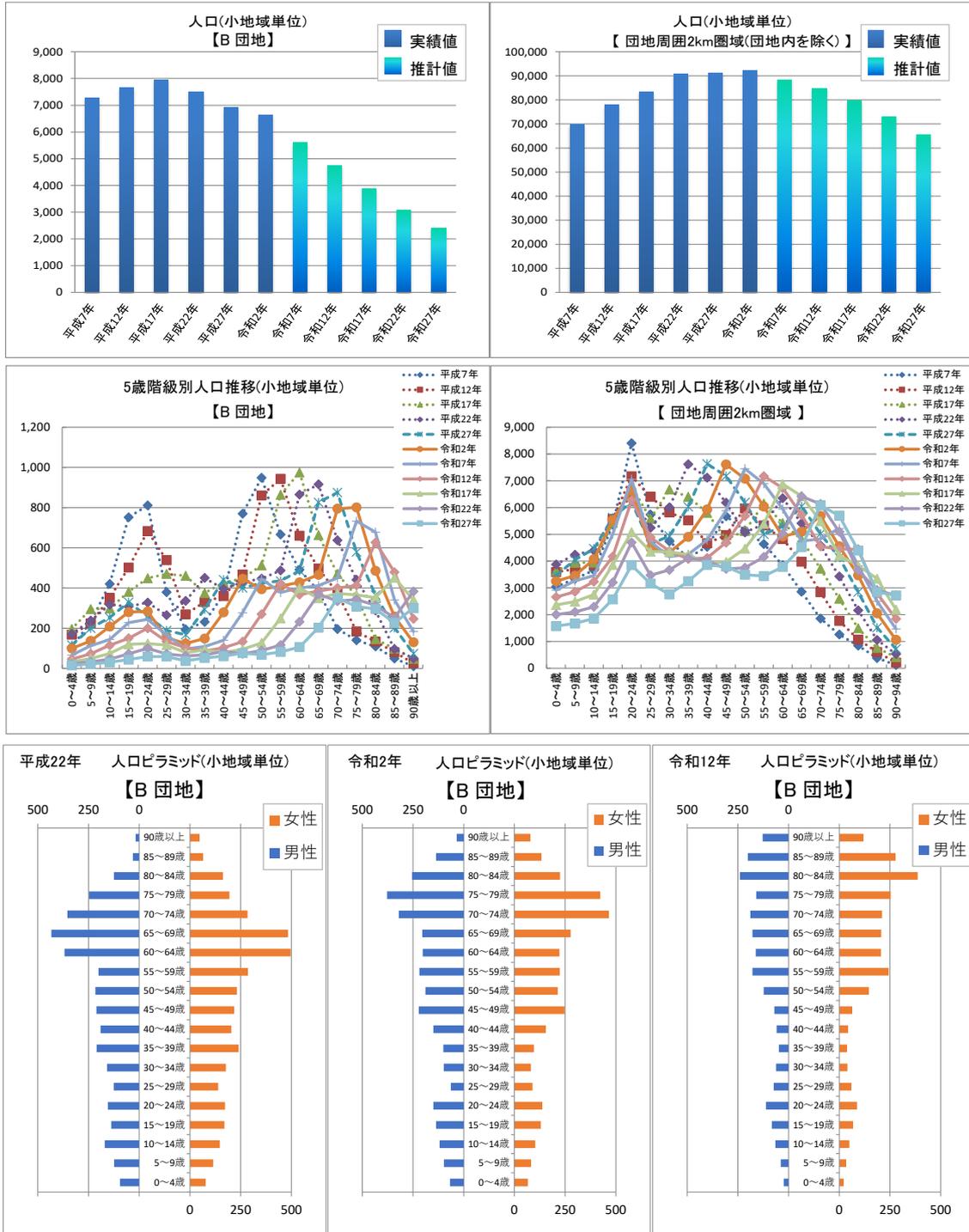
※6 NAVITIMEより

図 2.1.2 生活支援機能の状況（A 団地）

(2) B団地

(ア) 人口動態

団地内および団地の周囲 2km 程度 (団地内を除く) の範囲における性別・年代別の人口の変化 (5 歳階級別人口ピラミッドの推移) を図 2.1.3 に示す。



出典：実績値…国勢調査より

推計値…国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) より

図 2.1.3 人口動態 (B団地)

(イ) 生活支援機能の立地状況

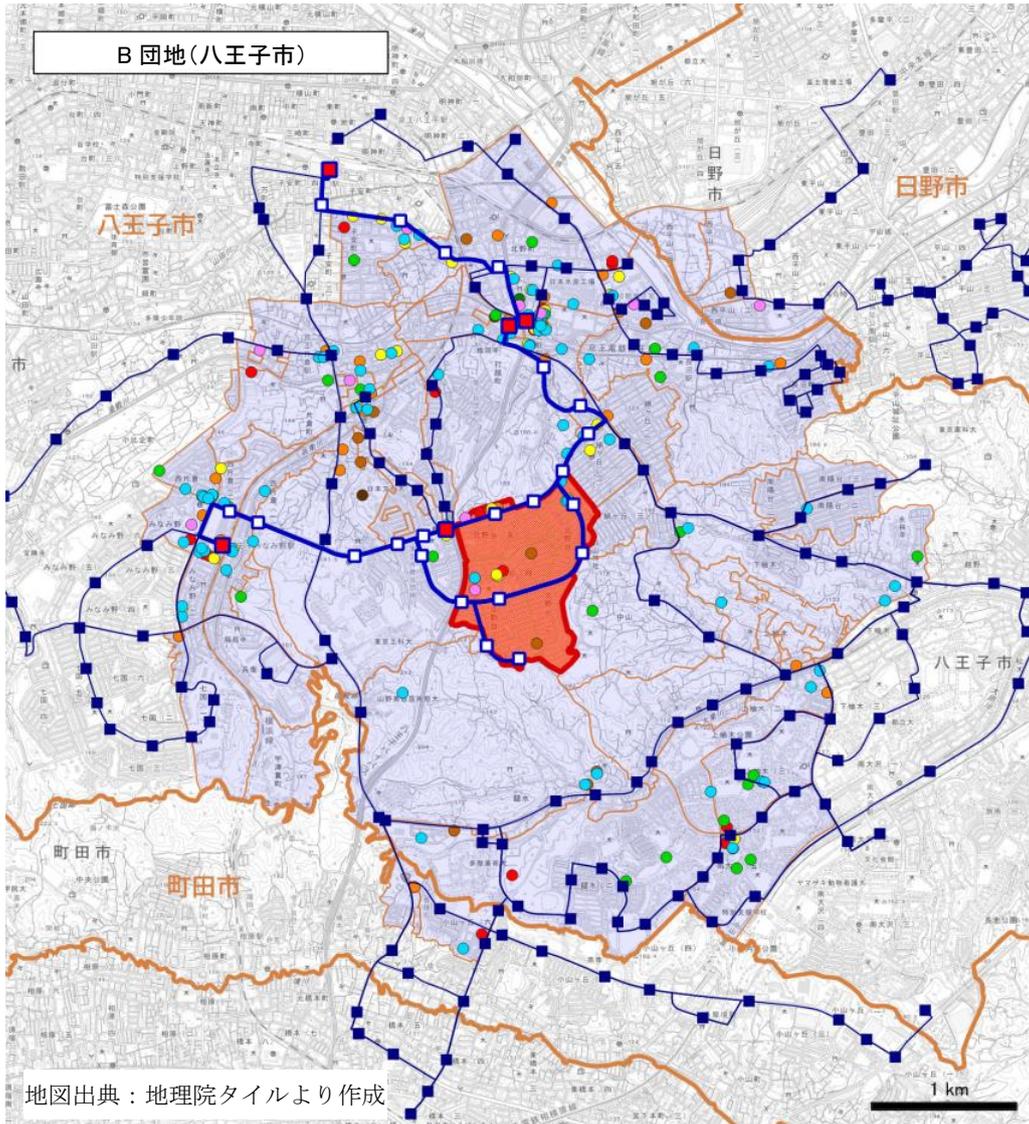
「B団地」および「B団地の周囲 2km 程度（B団地を除く）」の範囲における生活支援機能の立地状況を表 2.1.3 および図 2.1.4 に示す。なお、図 2.1.4 では公共交通（バスルートやバス停）の状況についても示している。

表 2.1.3 生活支援機能の立地状況一覧（B団地）

機能	施設	件数	運営主体※1			平均建築面積※2	
			行政	民間	その他		
①生鮮食料品を扱う商業施設	スーパーマーケット	16				2559.6 m ²	8 件
	コンビニエンスストア	26				203.2 m ²	21 件
②日用品を扱う商業施設	ドラッグストア	31				337.4 m ²	15 件
③医療施設	病院、診療所、 歯科診療所	87	0	3	84	271.3 m ²	51 件
④高齢者施設	高齢者向け住宅	2				—	0 件
	有料老人ホーム、 通所介護施設、 訪問介護施設、 小規模多機能施設	11	0	11	0	600.9 m ²	11 件
⑤子育て支援施設	幼稚園、保育園、 認定こども園	22	1	20	1	691.4 m ²	18 件
	児童館	1	1	0	0	445.0 m ²	1 件
⑥コミュニティ施設	公民館、集会所	10				818.4 m ²	9 件
⑦コワーキングスペース、 シェアオフィス	コワーキングスペース、 シェアオフィス	0				—	0 件

※1「運営主体」は国土数値情報により判断（医療施設については病院のみを対象としている）

※2「平均建築面積」は、基盤地図情報データより GIS 上で図上計測できた施設のみから算出



(イ)生活支援施設の立地状況

- スーパーマーケット(※1)
- コンビニエンスストア(※1)
- ドラッグストア(※1)
- 病院、診療所、歯科診療所(※3)
- 高齢者向け住宅(※5)
- 有料老人ホーム、通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設(※4)
- 幼稚園、保育園、認定こども園(※4)
- 児童館(※4)
- 公民館、集会所(※2)
- コワーキングスペース、シェアオフィス(※1)

(ウ)公共交通の状況

- バスルート(※6)
- 団地内を經由する路線
- 団地の周囲2km圏域内を經由する路線
- バス停(※6)
- 団地内から直接アクセスできる主要バス停
- 団地内から直接アクセスできるバス停
- 団地の周囲2km圏域内から直接アクセスできるバス停
- その他凡例
- 対象団地
- 団地の周囲2km程度(小地域単位)
- 市町村境

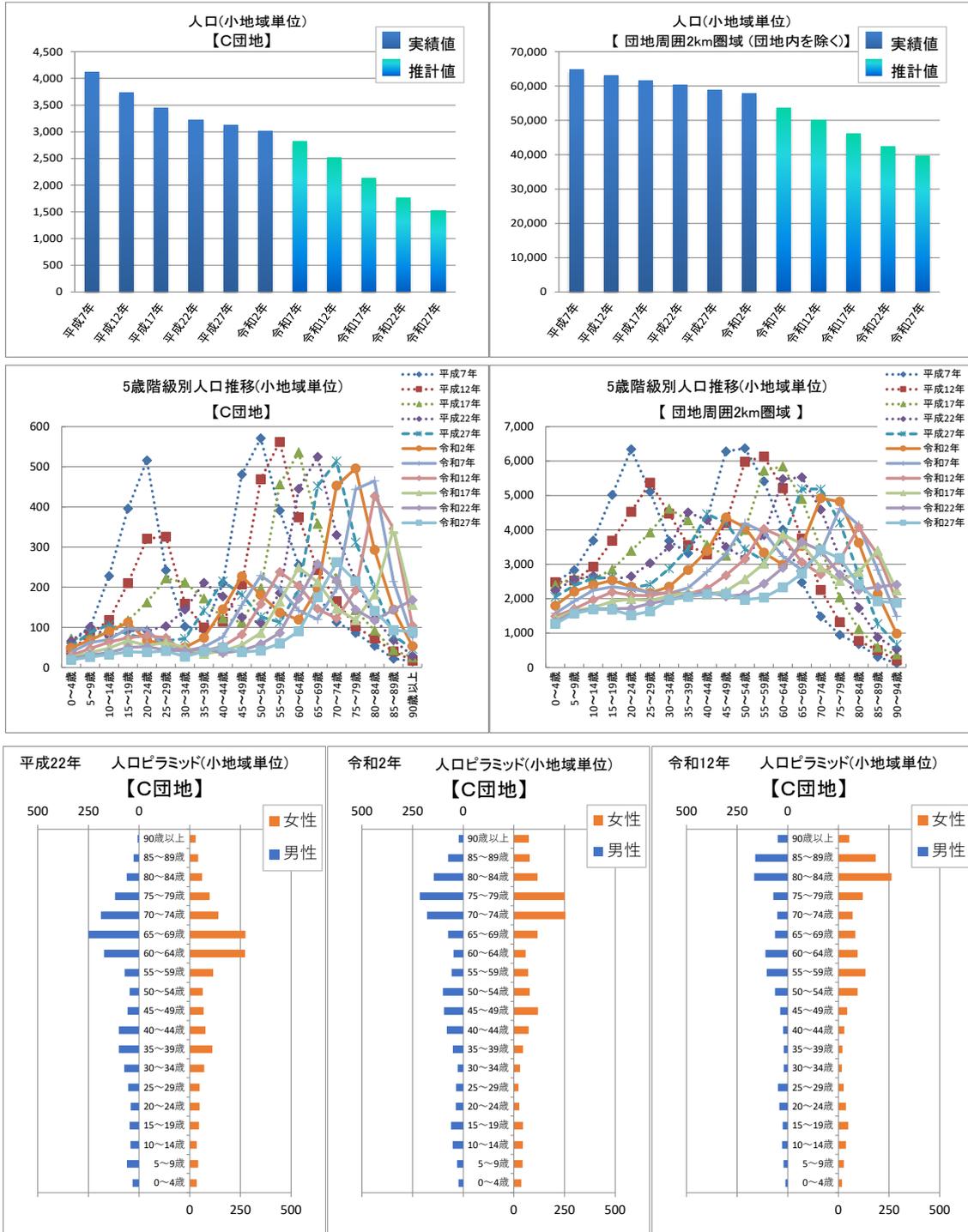
出典：※1 iタウンページ（2022年10月閲覧）より
 ※2 国土数値情報（2010年）より ※3 国土数値情報（2020年）より
 ※4 国土数値情報（2021年）より
 ※5 サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム（2022年9月）より
 ※6 NAVITIMEより

図 2.1.4 生活支援機能の状況（B団地）

(3) C団地

(ア) 人口動態

団地内および団地の周囲 2km 程度 (団地内を除く) の範囲における性別・年代別の人口の変化 (5 歳階級別人口ピラミッドの推移) を図 2.1.5 に示す。



出典：実績値…国勢調査より
 推計値…国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) より

図 2.1.5 人口動態 (C 団地)

(イ) 生活支援機能の立地状況

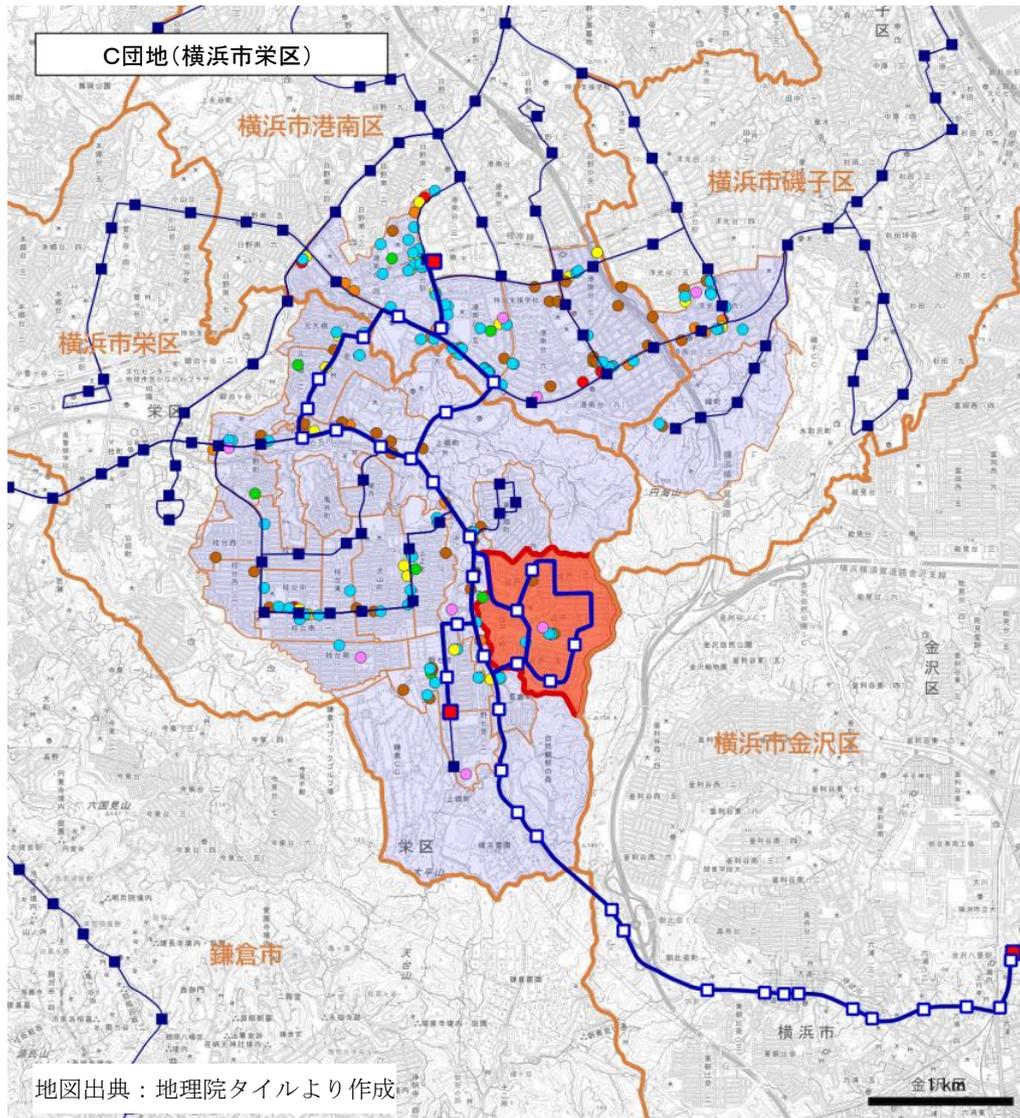
「C団地」および「C団地の周囲 2km 程度（C団地を除く）」の範囲における生活支援機能の立地状況を表 2.1.4 および図 2.1.6 に示す。なお、図 2.1.6 では公共交通（バスルートやバス停）の状況についても示している。

表 2.1.4 生活支援機能の立地状況一覧（C団地）

機能	施設	件数	運営主体 ^{※1}			平均建築面積 ^{※2}	
			行政	民間	その他		
①生鮮食料品を扱う商業施設	スーパーマーケット	5				1345.1 m ²	4 件
	コンビニエンスストア	17				201.2 m ²	17 件
②日用品を扱う商業施設	ドラッグストア	29				360.9 m ²	14 件
③医療施設	病院、診療所、 歯科診療所	93	0	1	92	226.7 m ²	58 件
④高齢者施設	高齢者向け住宅	0				—	0 件
	有料老人ホーム、 通所介護施設、 訪問介護施設、 小規模多機能施設	48	0	23	25	582.1 m ²	42 件
⑤子育て支援施設	幼稚園、保育園、 認定こども園	7	1	6	0	815.0 m ²	7 件
	児童館	0	0	0	0	—	0 件
⑥コミュニティ施設	公民館、集会所	8				1814.8 m ²	5 件
⑦コワーキングスペース、 シェアオフィス	コワーキングスペース、 シェアオフィス	0				—	0 件

※1「運営主体」は国土数値情報により判断（医療施設については病院のみを対象としている）

※2「平均建築面積」は、基盤地図情報データより GIS 上で図上計測できた施設のみから算出



(イ)生活支援施設の立地状況

- スーパーマーケット(※1)
- コンビニエンスストア(※1)
- ドラッグストア(※1)
- 病院、診療所、歯科診療所(※3)
- 高齢者向け住宅(※5)
- 有料老人ホーム、通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設(※4)
- 幼稚園、保育園、認定こども園(※4)
- 児童館(※4)
- 公民館、集会所(※2)
- コワーキングスペース、シェアオフィス(※1)

(ウ)公共交通の状況

- バスルート(※6)
- 団地内を經由する路線
- 団地の周囲2km圏域内を經由する路線
- バス停(※6)
- 団地内から直接アクセスできる主要バス停
- 団地内から直接アクセスできるバス停
- 団地の周囲2km圏域内から直接アクセスできるバス停
- その他凡例
- 対象団地
- 団地の周囲2km程度(小地域単位)
- 市町村境

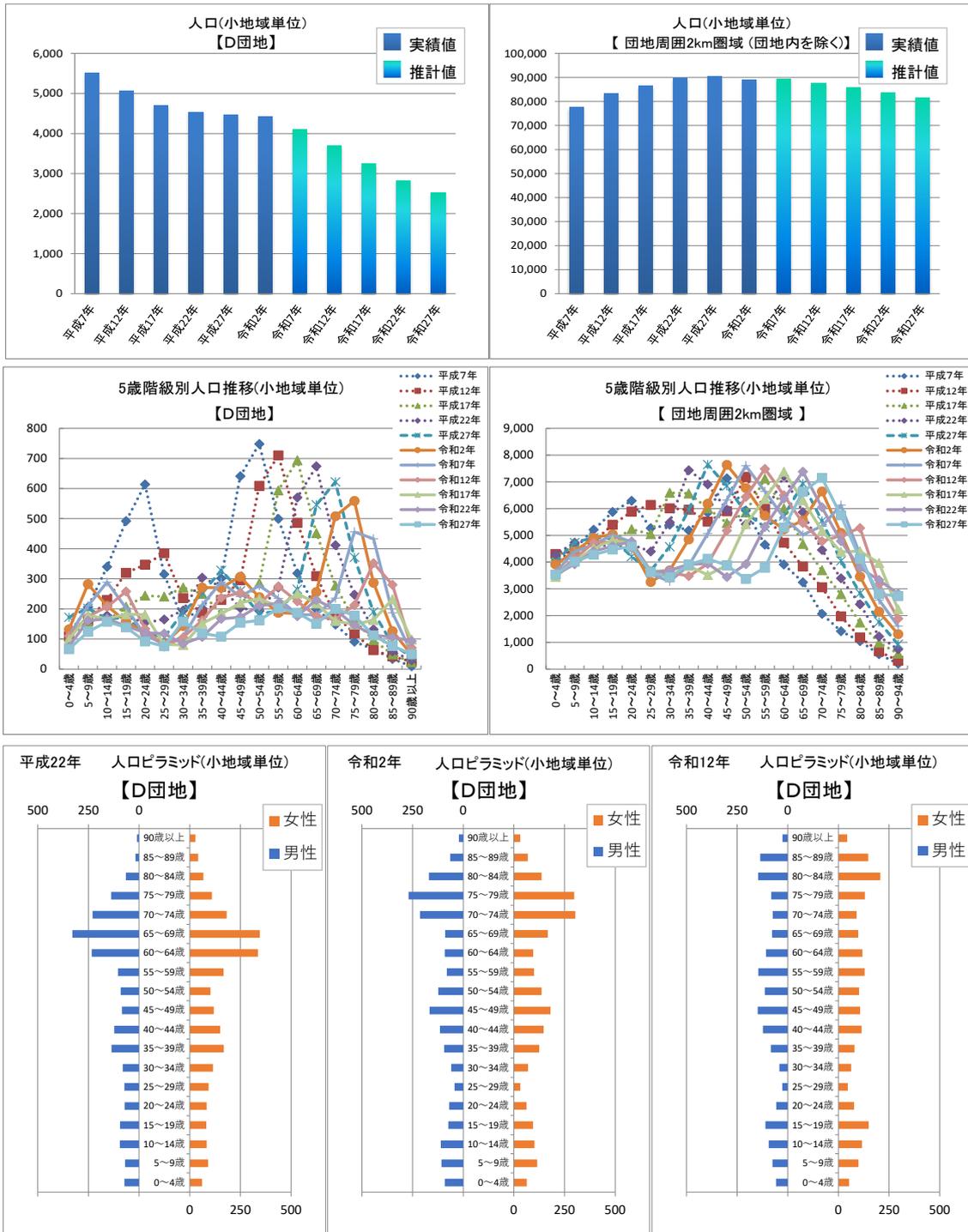
出典：※1 iタウンページ(2022年10月閲覧)より
 ※2 国土数値情報(2010年)より
 ※3 国土数値情報(2020年)より
 ※4 国土数値情報(2021年)より
 ※5 サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム(2022年9月)より
 ※6 NAVITIMEより

図 2.1.6 生活支援機能の状況(C団地)

(3) D団地

(ア) 人口動態

団地内および団地の周囲 2km 程度 (団地内を除く) の範囲における性別・年代別の人口の変化 (5 歳階級別人口ピラミッドの推移) を図 2.1.7 に示す。



出典：実績値…国勢調査より

推計値…国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) より

図 2.1.7 人口動態 (D 団地)

(イ) 生活支援機能の立地状況

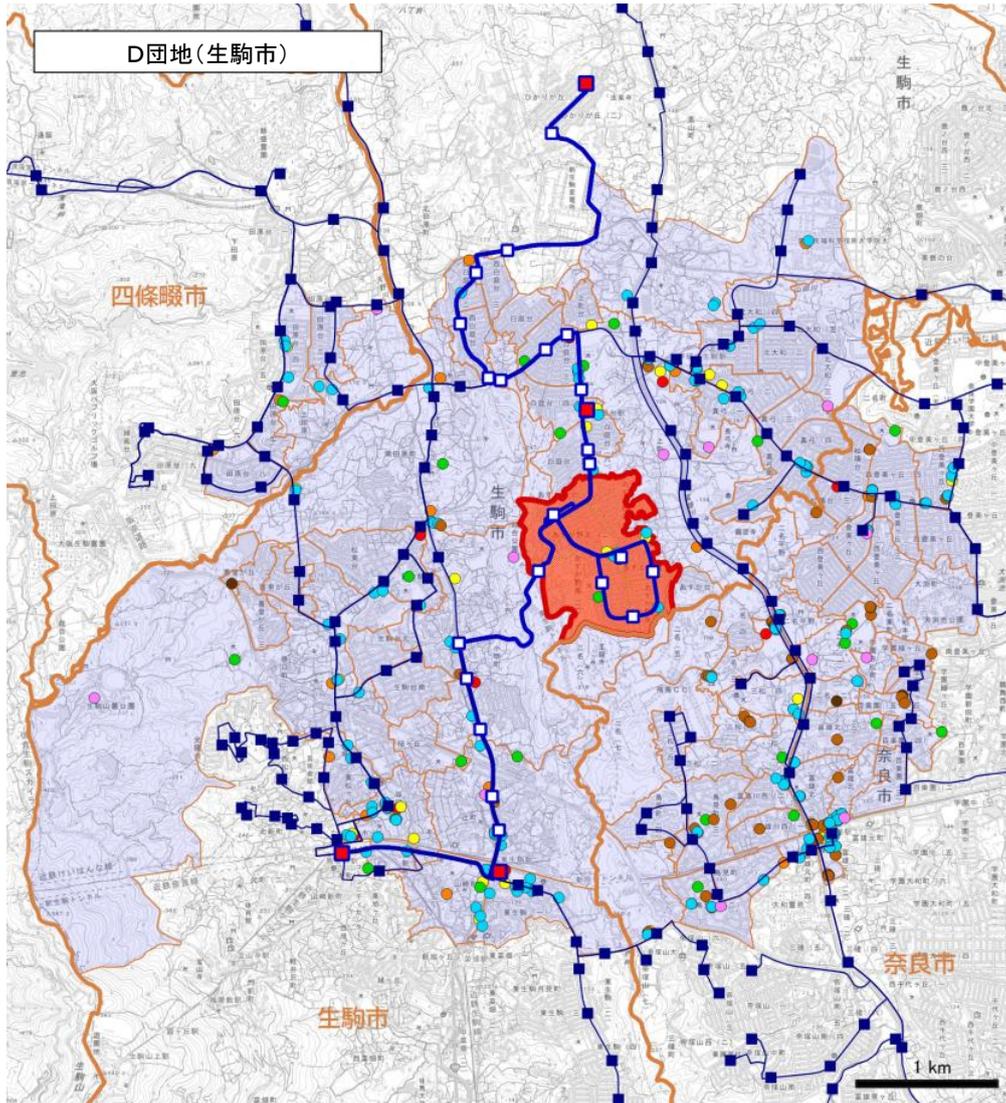
「D団地」および「D団地の周囲 2km 程度（D団地を除く）」の範囲における生活支援機能の立地状況を表 2.1.5 および図 2.1.8 に示す。なお、図 2.1.8 では公共交通（バスルートやバス停）の状況についても示している。

表 2.1.5 生活支援機能の立地状況一覧（D団地）

機能	施設	件数	運営主体 ^{※1}			平均建築面積 ^{※2}
			行政	民間	その他	
①生鮮食料品を扱う商業施設	スーパーマーケット	9				3337.3 m ² 6 件
	コンビニエンスストア	20				210.2 m ² 16 件
②日用品を扱う商業施設	ドラッグストア	39				297.7 m ² 15 件
③医療施設	病院、診療所、 歯科診療所	135	1	5	129	380.1 m ² 90 件
④高齢者施設	高齢者向け住宅	5				404.9 m ² 4 件
	有料老人ホーム、 通所介護施設、 訪問介護施設、 小規模多機能施設	89	2	75	12	371.9 m ² 28 件
⑤子育て支援施設	幼稚園、保育園、 認定こども園	26	11	14	1	870.8 m ² 22 件
	児童館	0	0	0	0	— 0 件
⑥コミュニティ施設	公民館、集会所	12				1314.2 m ² 12 件
⑦コワーキングスペース、 シェアオフィス	コワーキングスペース、 シェアオフィス	0				— 0 件

※1「運営主体」は国土数値情報により判断（医療施設については病院のみを対象としている）

※2「平均建築面積」は、基盤地図情報データより GIS 上で図上計測できた施設のみから算出



(イ)生活支援施設の立地状況

- スーパーマーケット(※1)
- コンビニエンスストア(※1)
- ドラッグストア(※1)
- 病院、診療所、歯科診療所(※3)
- 高齢者向け住宅(※5)
- 有料老人ホーム、通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設(※4)
- 幼稚園、保育園、認定こども園(※4)
- 児童館(※4)
- 公民館、集会所(※2)
- コワーキングスペース、シェアオフィス(※1)

(ウ)公共交通の状況

- バスルート(※6)
- 団地内を経由する路線
- 団地の周囲2km圏域内を経由する路線
- バス停(※6)
- 団地内から直接アクセスできる主要バス停
- 団地内から直接アクセスできるバス停
- 団地の周囲2km圏域内から直接アクセスできるバス停
- その他凡例
- 対象団地
- 団地の周囲2km程度(小地域単位)
- 市町村境

出典：※1 iタウンページ（2022年10月閲覧）より
 ※2 国土数値情報（2010年）より
 ※3 国土数値情報（2020年）より
 ※4 国土数値情報（2021年）より
 ※5 サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム（2022年9月）より
 ※6 NAVITIMEより

図 2.1.8 生活支援機能の状況（D団地）

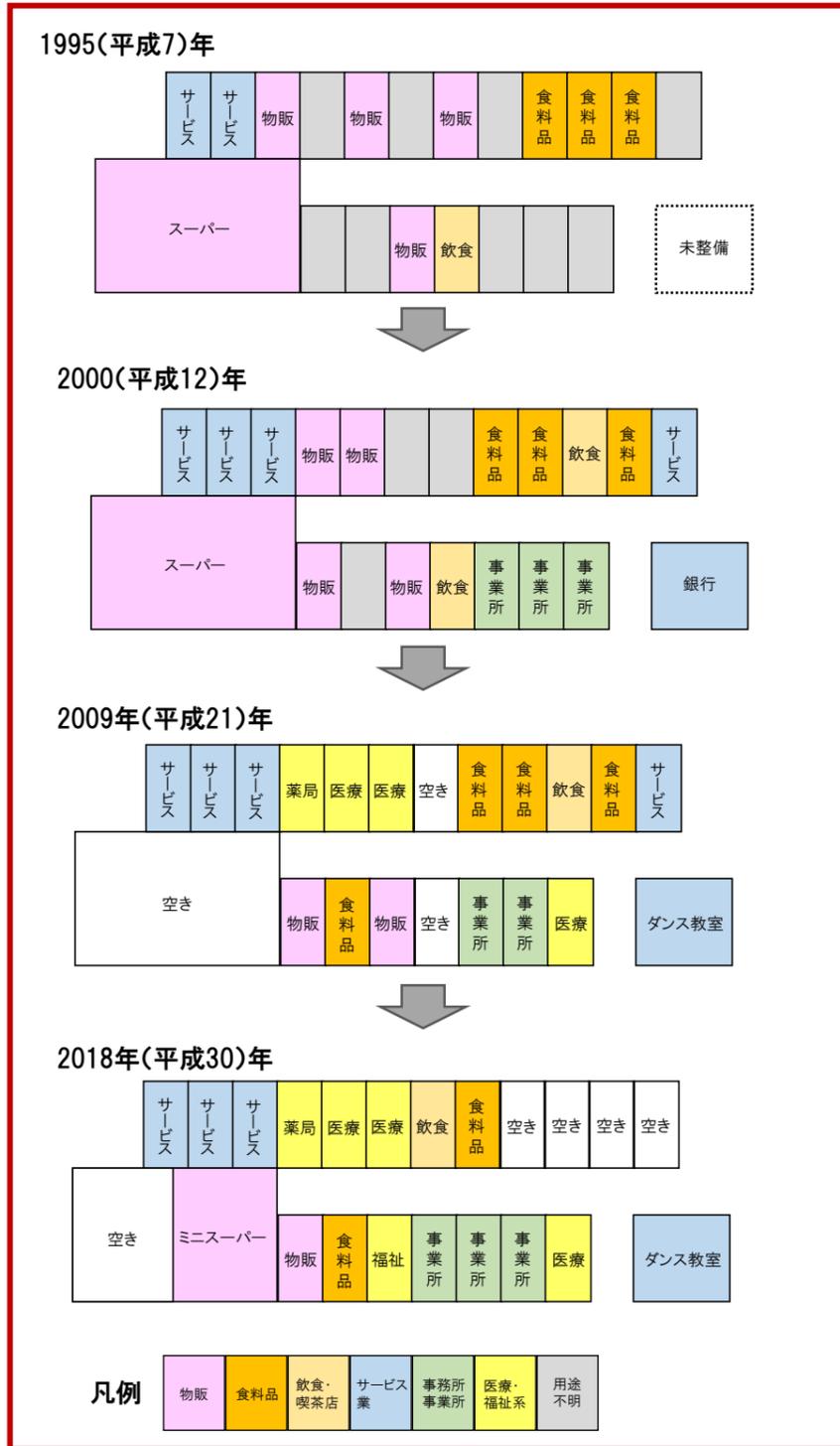
2.1.2 生活支援機能の変遷

ケーススタディ対象の4つの住宅団地について、近隣センター（ショッピングセンター地区）の経年変化、住宅地内の土地利用の変化による生活支援機能の立地等について整理した。

また、対象住宅団地の市場性や生活環境の改善に影響を及ぼす外部要因（周辺地域での開発動向等）の変化が著しい団地については、その変化についても整理をしている。

結果を次頁以降に取りまとめた。A団地について図 2.1.9 に、B団地について図 2.1.10 に、C団地について図 2.1.11 に、D団地について図 2.1.12 に示している。

【住宅地内の近隣センター地区の変遷】



【2018(平成30)年時点の生活支援機能の立地状況】

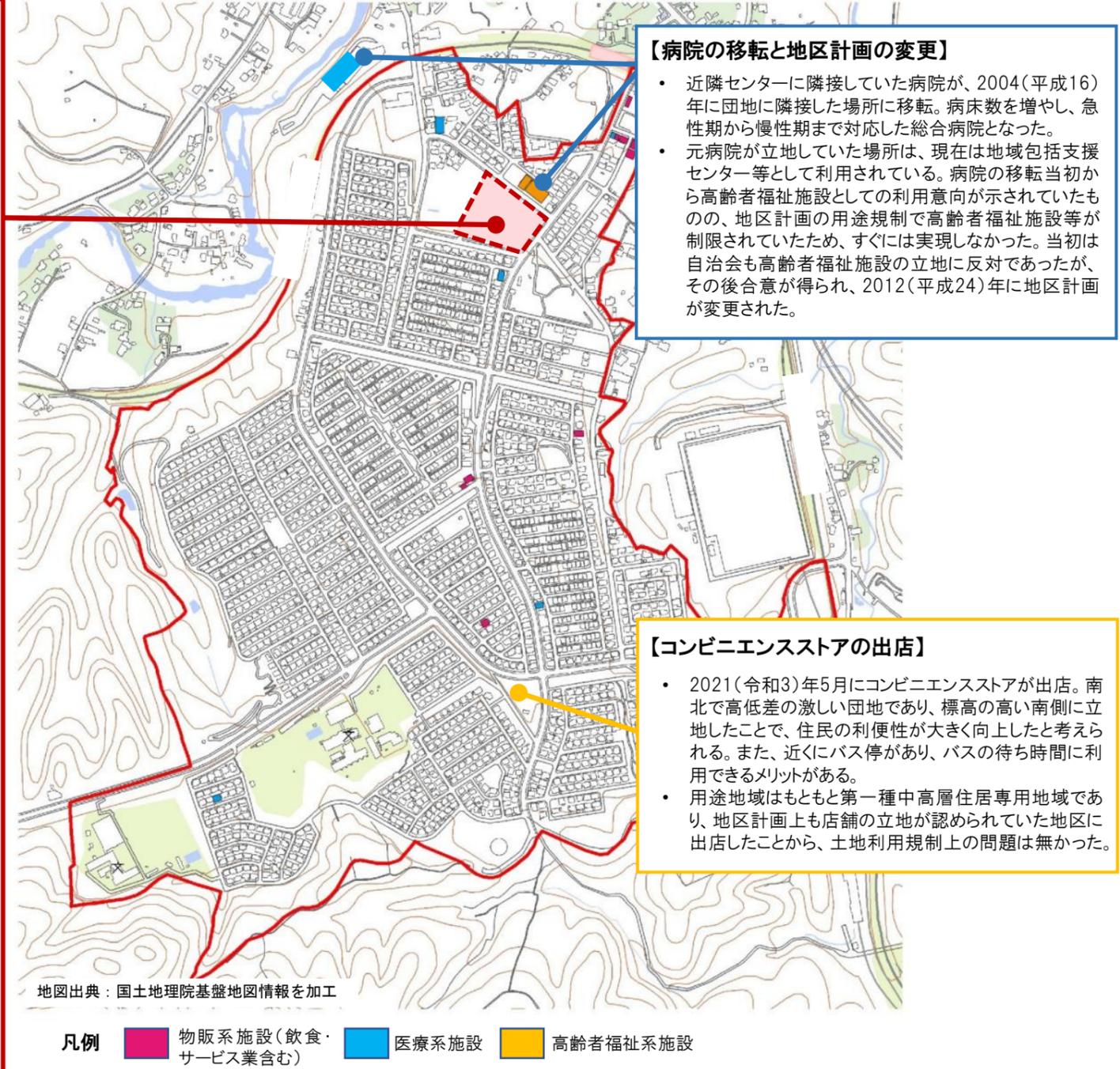


図 2.1.9 A 団地における近隣センターおよび施設等の変化の分析・整理

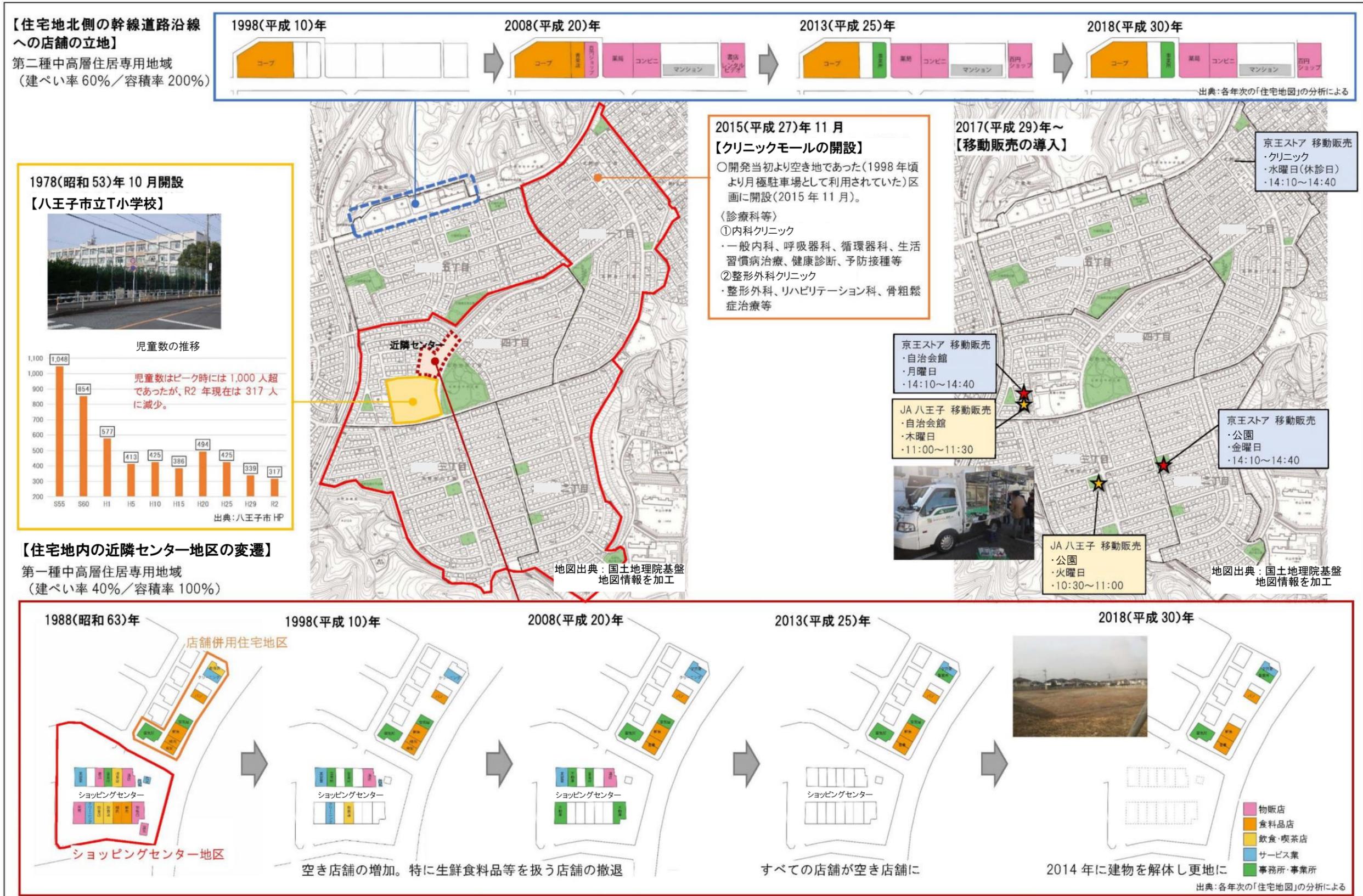


図 2.1.10 B 団地における近隣センターおよび施設等の変化の分析・整理

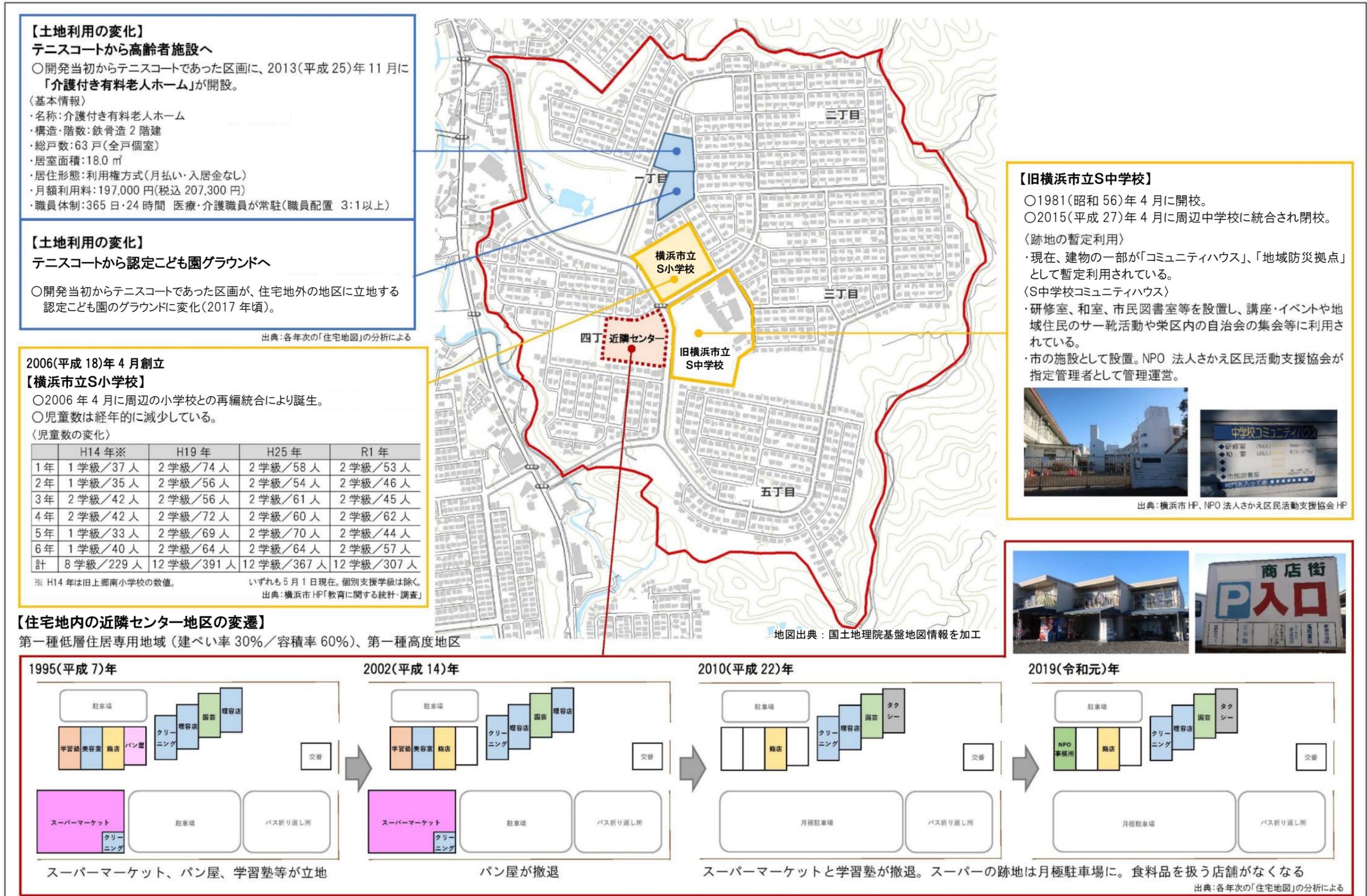
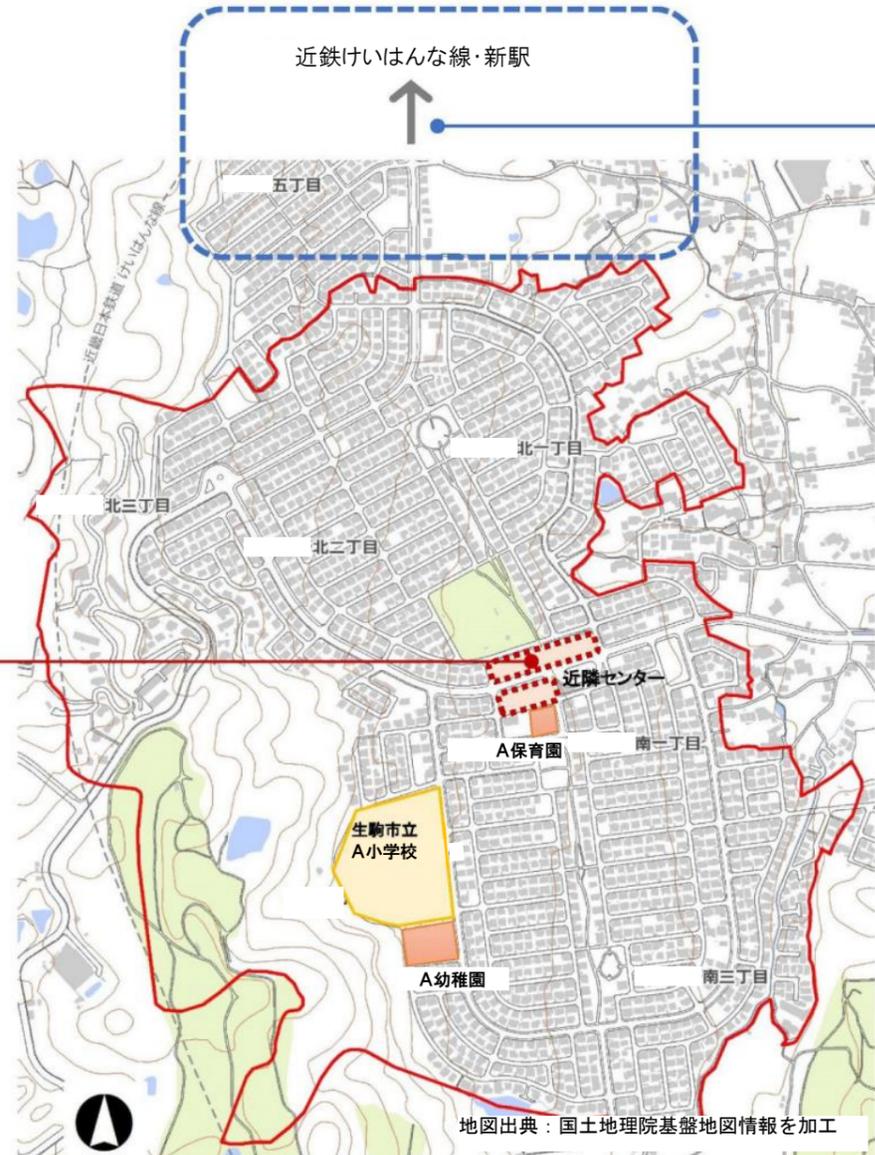
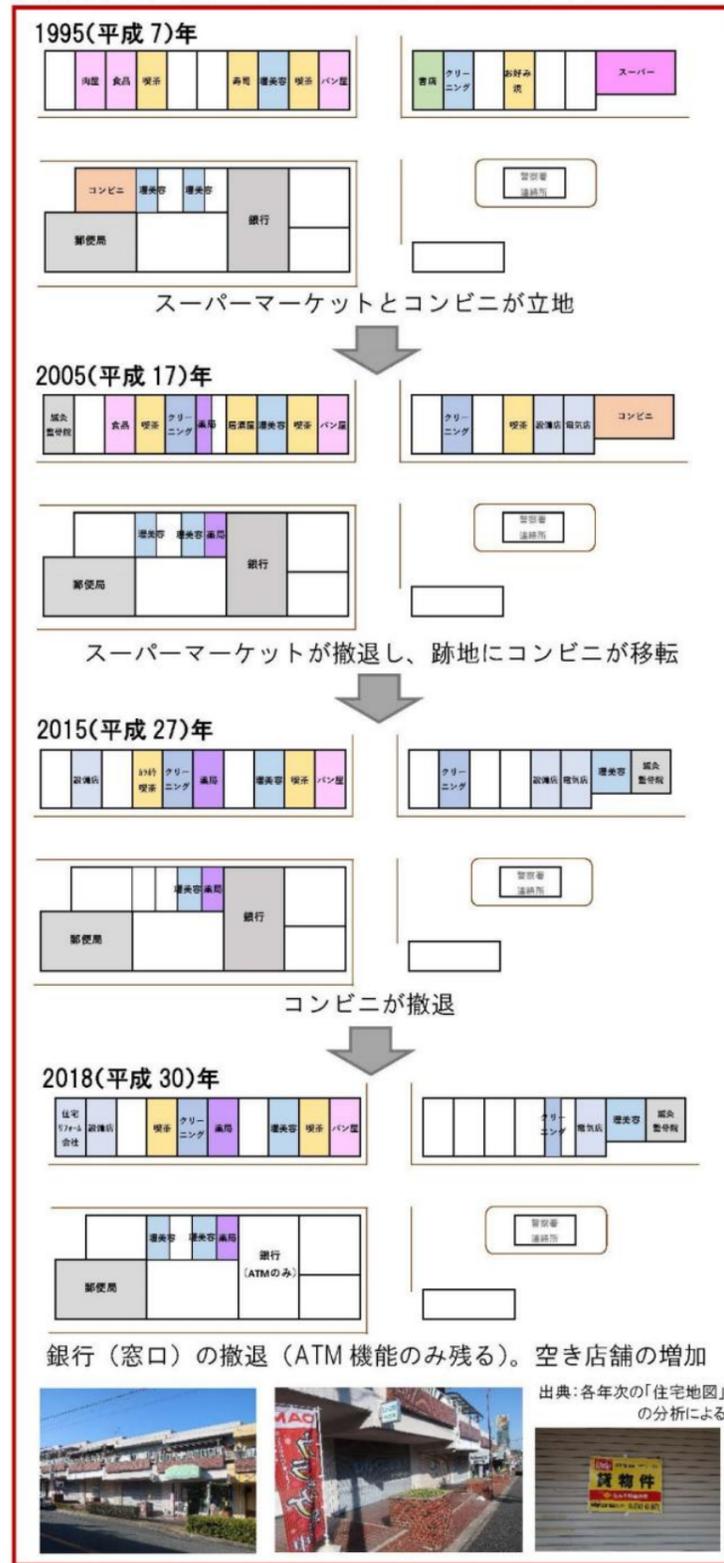


図 2.1.11 C団地における近隣センターおよび施設等の変化の分析・整理

【住宅地内の近隣センター地区の変遷】

近隣商業地域（建ぺい率 80%/容積率 200%）、準防火地域



1981(昭和 56)年 4 月創立
【生駒市立A小学校】

○住宅地北側の新規開発地区が校区となるため、生徒数が増加。
(児童数の変化)

	H23 年	R1 年
1 年	4 学級/111 人	6 学級/166 人
2 年	4 学級/120 人	6 学級/146 人
3 年	3 学級/87 人	5 学級/162 人
4 年	3 学級/83 人	5 学級/172 人
5 年	3 学級/86 人	5 学級/155 人
6 年	3 学級/74 人	5 学級/170 人
計	20 学級/561 人	31 学級/986 人

いずれも 5 月 1 日現在。特別支援学級は除く。
出典:生駒市 HP

1982(昭和 57)年 4 月創立
【生駒市立K中学校】

○住宅地北側に立地。周辺が新規開発地区のため生徒数が増加。
(生徒数の変化)

	H23 年	R1 年
1 年	4 学級/148 人	6 学級/224 人
2 年	4 学級/132 人	6 学級/207 人
3 年	4 学級/140 人	6 学級/308 人
計	12 学級/420 人	18 学級/639 人

いずれも 5 月 1 日現在。特別支援学級は除く。
出典:生駒市 HP

【住宅地の北側エリアの発展】

- 2006 年(平成 18 年)3 月に、生駒駅から学研奈良登美ヶ丘駅までが近鉄けいはんな線として開業。
- 住宅地の北端より北約 500m(住宅地の中心より約 1km)の位置に新駅が開設。
- 駅北側にスーパーマーケット、駅周辺に銀行、コンビニ、総合病院等が立地するとともに、マンションや戸建住宅が新築され、若年子育て世帯の居住が進んでいる。
- 駅北側に立地している「生駒市立K中学校(1982 年創立)は教育面で評判の良い中学校。

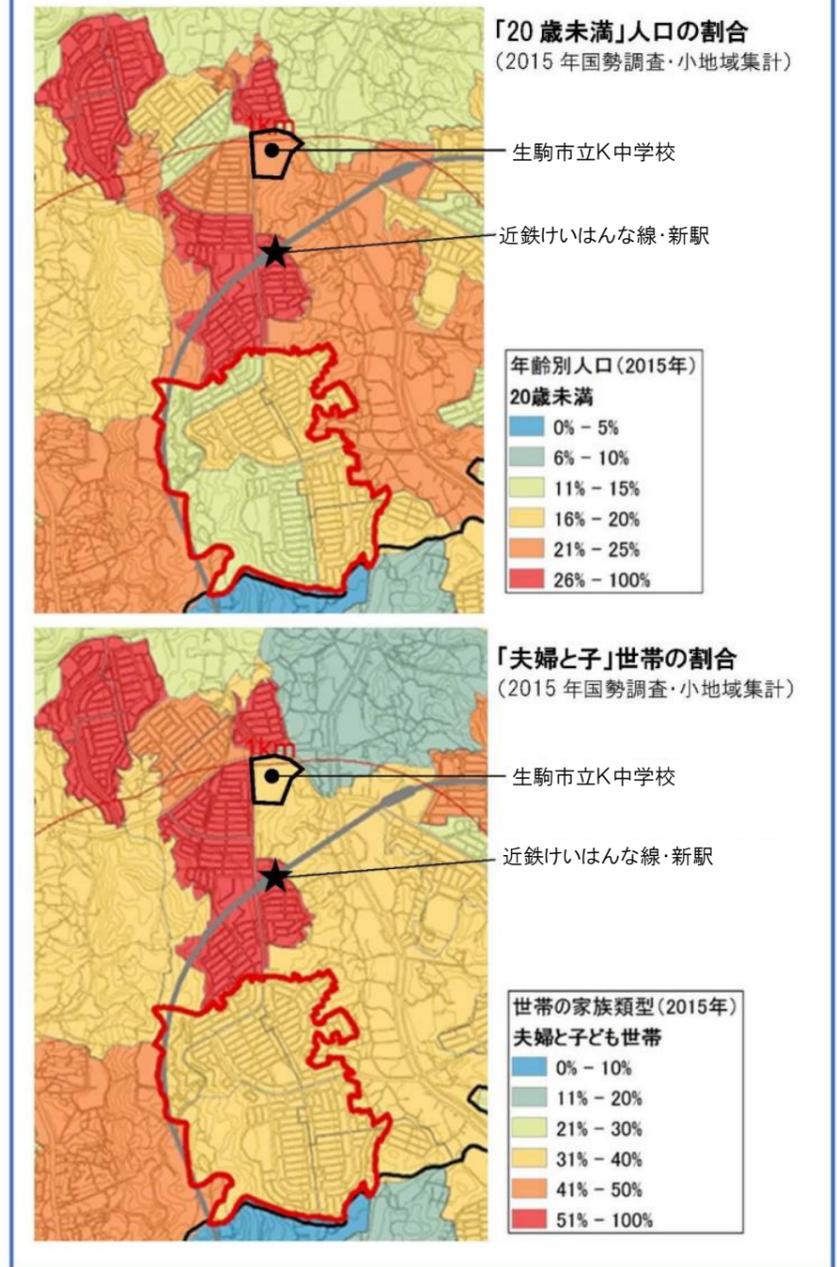


図 2.1.12 D 団地における近隣センターおよび施設等の変化の分析・整理

2.1.3 空き地・空き家の状況とその変遷

全ケーススタディ団地を対象に、空き地・空き家の変遷について調査した。

(1) 調査方法

空き地・空き家調査は、各団体における入手可能な住宅地図を入手し、まず、最新時点の住宅地図等で空き地・空き家の所在地等について把握を行った。次に、机上調査を踏まえて、現地踏査による確認を行い、表 2.1.6 に示すような区分で分類を行った。

表 2.1.6 空き家・空き地の分類区分

対象	分類区分
空き家	①周囲に悪影響を及ぼす恐れのある空き家 ②不動産事業者の看板がかかっている売却物件 ③その他（目視調査等により空き家と想定される物件）
空き地	①未利用地 ②駐車場 ③菜園等

次に、現時点で空き地・空き家である物件が過去にどのような状態であったかのか、その変遷を調べるため、過去の住宅地図から、適切な時点を 2 時点設定し、各時点における状況等から変遷の整理を行った。

なお、過去の住宅地図においては、住宅地図作成当時の現地の状況は把握できないため、表 2.1.7 に示す方法で整理を行った。

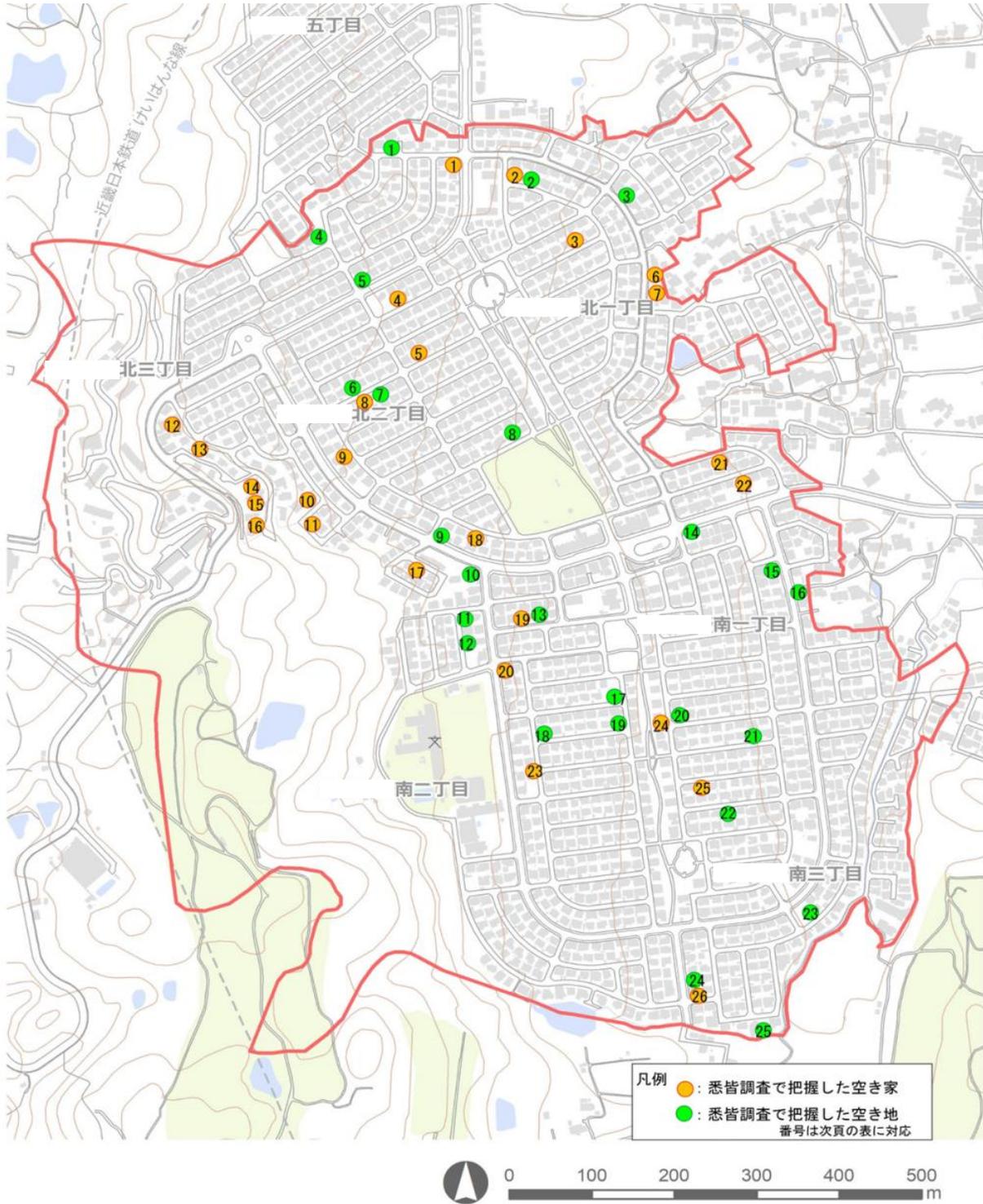
表 2.1.7 過去の宅地図における住宅・土地の整理方法

対象	整理方法
住宅	・建物があり居住者の名前がある⇒「居住者あり」 ・建物があり居住者の名前がない⇒「空き家（想定）」
土地	・建物がある⇒「建物あり」 ・宅地の整備が行われていない⇒「未整備」

一例として、D団地の調査結果を次頁以降の図 2.1.13 および表 2.1.8 に示す。

(1) D団地（生駒市）

調査時点：2019年2月



地図出典：基盤地図情報（国土地理院）

図 2.1.13 D団地空き家・空き地分布図

表 2.1.8 D団地の空き地・空き家の変遷

<空き家>				<空き地>					
番号	現地の実態調査		過去の住宅地図調査		番号	現地の実態調査		過去の住宅地図調査	
	空き家物件の種類	2010年	2000年	現在の利用状況		2010年	2000年		
a 空き家 外観目視により明らかに空き家と判断される物件	①周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	居住者あり	居住者あり	1	未利用地	建物あり	建物あり		
	②その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	2	未利用地	建物あり	建物あり		
	③その他(目視調査より空き家と想定される物件)	空き家(想定)	居住者あり	3	菜園等	建物あり	建物あり		
	④その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	4	駐車場				
	⑤不動産事業者の看板がかかっている売却物件	空き家(想定)	居住者あり	5	駐車場				
	⑥その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	6	菜園等		建物あり		
	⑦その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	7	駐車場				
	⑧その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	8	駐車場				
	⑨その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	9	未利用地				
	⑩その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	10	駐車場				
	⑪周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	居住者あり	居住者あり	11	未利用地				
	⑫その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	12	未利用地				
	⑬その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	13	駐車場	建物あり	建物あり		
	⑭周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	居住者あり	居住者あり	14	駐車場				
	⑮周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	居住者あり	居住者あり	15	未利用地				
	⑯周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	空き家(想定)	空き家(想定)	16	駐車場	建物あり	建物あり		
	⑰その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	17	駐車場				
	⑱その他(目視調査より空き家と想定される物件)	空き家(想定)	居住者あり	18	未利用地	建物あり	建物あり		
	⑲その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	19	未利用地				
	⑳その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	20	未利用地				
	㉑その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	21	未利用地				
	㉒その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	22	未利用地				
	㉓その他(目視調査より空き家と想定される物件)	空き家(想定)	居住者あり	23	駐車場	建物あり	建物あり		
	㉔その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	24	菜園等		建物あり		
	㉕不動産事業者の看板がかかっている売却物件	空き家(想定)	居住者あり	25	駐車場				
	㉖その他(目視調査より空き家と想定される物件)	居住者あり	居住者あり	-	-	-	-		

■種類別数

空き家物件の種類	物件数
①周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家	5 軒
②不動産事業者の看板がかかっている売却物件	2 軒
③その他(目視調査より空き家と想定される物件)	19 軒
合計	26 軒

■種類別数

空き地の現在の利用状況	物件数
未利用地	11 敷地
駐車場	11 敷地
菜園等	3 敷地
合計	25 敷地

※調査時点 2019年2月

2.2 居住者ニーズのアンケート調査

2.2.1 調査項目と調査概要

生活支援機能の誘導を検討するため、団地居住者の生活支援機能に対するニーズを把握することは不可欠である。そこで、ニーズを把握するためのアンケート調査票を作成した。なお、生活支援機能の誘導・誘導に係るニーズだけではなく、居住者の「生活支援機能」の利用実態や、居住する団地の魅力と課題について把握するための項目等についても調査票に含めている。調査項目を表 2.2.1 に示す。

表 2.2.1 調査項目

		A団地	B団地	C団地	D団地	
あなたの世帯について	住所(丁目)	●	●	●	●	
	入居開始時期	●	●	●	●	
	従前の住まいの位置	●	●	●	●	
	世帯構成	●	●	●	●	
	世帯人数	●	●	●	●	
	世帯主の年齢	●	●	●	●	
	18歳未満の子供	有無	●	●	●	●
		世帯主からみた続柄	●	●	●	●
		通園・通学状況	●	●	●	●
		通園・通学地	●	●	●	●
	就労者	有無	●	●	●	●
		世帯主からみた続柄	●	●	●	●
		勤務地	●	●	●	●
		通勤の交通手段	●	●	●	●
		自動車免許の有無	●	●	●	●
	高齢者のいる世帯の有無	●	●	●	●	
	別居している親世帯(子世帯)	有無	●	●	●	●
		年齢	●	●	●	●
		居住地	●	●	●	●
		交流頻度	●	●	●	●
	交流内容	●	●	●	●	
利用する買い物・医療施設・サービス	担当者	頻度	●	●	●	●
		頻度	●	●	●	●
	買い物先	利用する店舗エリア	●	●	●	●
		移動手段	●	●	●	●
	買い物サービス	利用頻度	●	●	●	●
		買う品目	●	●	●	●
	固有項目		京王ストアの移動販売の利用の有無、利用頻度、満足度、不満な場合の理由		生協による移動販売の利用の有無、利用頻度、利用する場所、満足度 土曜市の利用の有無、利用頻度、満足度、不満の場合の理由	
	医療施設(診療所(内科・歯科・整形外科)、総合病院)	利用する医療機関	●	●	●	●
		移動手段	●	●	●	●
	金融機関	利用する店舗エリア	●	●	●	●
		移動手段	●	●	●	●
	子育て施設・サービス	利用する施設・サービス	●	●	●	●
	高齢者施設・サービス	利用する施設・サービス	●	●	●	●
高齢者の良く出かける場所	出かける場所名	●	●	●	●	
	利用頻度	●	●	●	●	
	移動手段	●	●	●	●	

凡例 ■ : 共通項目、■ : 固有項目

※自治体や自治会の要望等を踏まえ、共通項目は全ての地区で調査票に含めていない
(●はアンケート調査票に含まれている凡例)

表 2.2.1 調査項目（つづき）

		A団地	B団地	C団地	D団地	
地区の魅力・課題	地区の魅力		●	●	●	
	当該地区で住宅を購入した理由	●	●	●	●	
	地区の課題	●	●	●	●	
	就労環境に必要な場所・サービス	●	●	●	●	
	地域コミュニティに必要な場所・サービス		●	●	●	
	固有項目		自治会で取り組む防犯活動の効果・評価			
生活利便施設等	立地が必要な施設	●	●	●	●	
	望ましい立地場所(住宅地内・外)	●	●	●	●	
	利用したいサービス	自宅利用できるサービス	●	●	●	●
		自宅の近く利用できるサービス		●	●	●
交通・移動環境の評価とニーズ	運転免許証を保有する者の有無・人数		●	●	●	
	車の利用頻度		●	●	●	
	世帯の車保有状況	保有台数		●	●	●
		自宅敷地内の駐車台数		●	●	●
		駐車スペースの満足度		●	●	●
		駐車スペースの不満の理由		●	●	●
	自動車利用できなくなった際の困窮度	通勤の交通手段	●	●	●	●
		買い物先	●	●	●	●
		通院	●	●	●	●
		趣味外出	●	●	●	●
		レジャー	●	●	●	●
		家族の送迎	●	●	●	●
	高齢者の免許証返納等の意識	●	●	●	●	
	公共バスの利用	利用目的		●	●	●
		利用頻度	●	●	●	●
		満足度	●	●	●	●
		不満の場合の理由	●	●	●	●
		現行のバス料金の妥当性	●		●	
		固有項目	不満回答に対する要望 * 便数不足に対する増便の要望目安 (平日・休日の適切なバス本数)		●	●
	今後の居住意向・相続の可能性等	デマンド交通	利用の意向		●	●
利用する場合の移動先				●	●	
キャンセル手続きの負担				●	●	
予約制に対する意見				●	●	
固有項目		「こま武蔵台自治会の移送サービス」の利用経験・満足度・不満の理由 「こま武蔵台福祉ネットの福祉有償運送サービス」の利用経験・満足度・不満の理由				
今後の居住意向・転出意向		意向の確認	●	●	●	●
		転出希望者の理由	●	●	●	●
		転出後の住まいの処分	●	●	●	●
		子に譲る場合の住まいの利用の予想	●	●	●	●
固有項目		住宅の築年数 住宅形式 リフォーム状況 終の住処としてのニーズ 地域の空き家問題に対する認識				

表 2.2.1 および表 2.2.2 には、ケーススタディ団地で実施したアンケート調査において調査票に含めた項目がわかるように示している。団地によって調査項目に違いがあるが、調査票の設計段階で団地自治会と意見交換を行い、団地の状況および自治会の要望を踏まえた結果である。

調査票の配布・回収は自治会と協議の上、表 2.2.2 に示す方法で行った。

表 2.2.2 調査票の配布・回収方法

	事前告知	調査票の配布	調査票の回収
① A団地	自治会回覧等で事前告知	ポスティング ※1	郵送
② B団地	自治会回覧等で事前告知	ポスティング ※1	郵送 ※2
③ C団地	自治会回覧等で事前告知	ポスティング ※1	郵送 ※2
④ D団地	自治会回覧等で事前告知	自治会による直接配布 ※3	自治会による直接回収

※1 ポスティング業者による全世帯へのポスティング

※2 投函が難しい世帯については、自治会の班長等への手渡し等による回収方法も併用

※3 自治会の会員（加入率 90%）を対象

調査の実施期間および調査票の配布数・有効回収率（有効回収数）を表 2.2.3 に示す。各団地の自治会の多大な協力により、おおむね高い回収率となった。特に④の団地は自治会加入者に役員が直接配布し、直接回収を行ったことから、90%を超える極めて高い回収率となった。

表 2.2.3 調査期間・配布数・回収率

	調査期間	配布数	有効回収数／有効回収率
① A団地	2019年9月13日～9月27日	2,290票	871票／38.0%
② B団地	2019年10月31日～11月15日	2,208票	905票／41.0%
③ C団地	2019年10月31日～11月15日	1,292票	783票／60.6%
④ D団地	2019年11月20日～12月10日	1,703票	1,535票／90.1%

なお、配布したアンケート調査票は各団地 20 ページを超えるものであることから具体の調査票の掲載は省略し、調査項目の一部とその分析例を 2.2.2 節以降に示す。

2.2.2 普段の食料品等の買い物場所と移動手段

居住者の「生活支援機能」の利用実態を把握するため、普段の食料品等の買い物場所とその移動手段について質問した（実店舗を利用しない世帯を除く）。本節では、一例として、最もよく利用する生鮮食料品および日用品の買い物場所、医療施設の場所について団地別に結果を示す。

① A 団地

まず、最もよく利用する生鮮食料品の買い物場所別の移動手段（図 2.2.1）では、いずれの場所へも「自家用車（本人）」が最も多いが、「飯能駅周辺」の店へは 32%が「公共交通（バス）」を利用している。また「A 団地の中にある」店へは「徒歩」で利用している者も 42%と比較的多い。

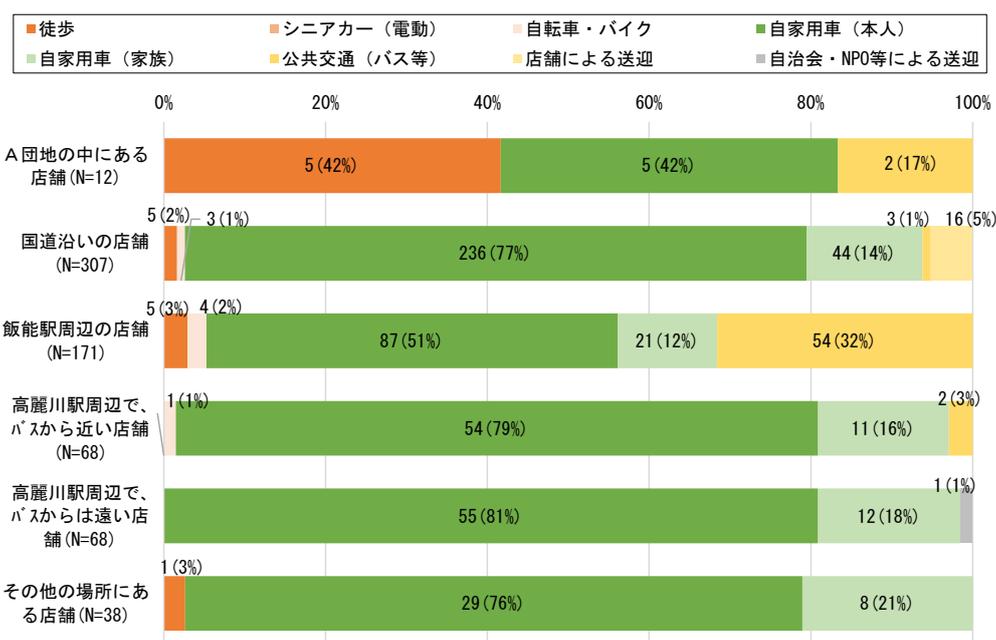


図 2.2.1 生鮮食料品の買い物場所と移動手段（A 団地）

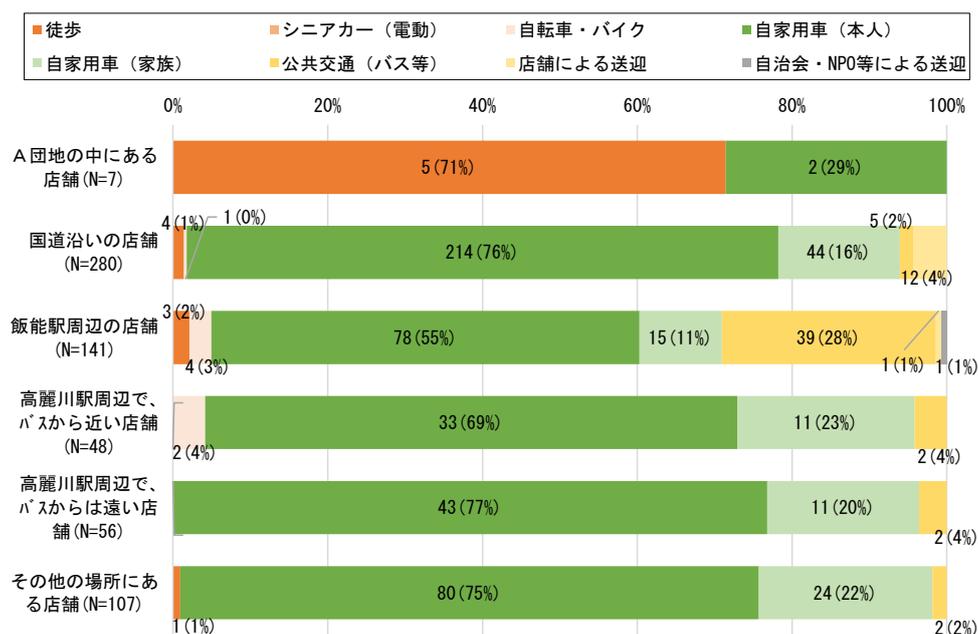


図 2.2.2 日用品の買い物場所と移動手段（A 団地）

ただし、「A団地の中にある」店の利用者が12名と少ない点に留意する必要がある。

次に最もよく利用する日用品の買い物場所について、買い物場所別の移動手段（図2.2.2）をみると、生鮮食料品と同様の傾向を示しているが、A団地内の店舗を利用する人は71%が徒歩であり、徒歩移動の割合が最も多くなっているという違いがある。ただし、「A団地の中にある」店の利用者が7名と少ない点に留意する必要がある。

なお、生鮮食料品の買い物や日用品の買い物にネット通販を利用したり、親族に買い物を依頼したりしている等の理由で、実店舗を利用していない世帯は買い物場所への移動手段についての質問については、対象外としている。

次に、最もよく利用する医療施設（内科、整形外科、歯科、総合病院）の場所別の移動手段（図2.2.3）をみると、いずれの場所でも「自家用車（本人）」が多く、3割～8割を占める。一方、「A団地内」では「徒歩」による利用も相対的に多く、また、「埼玉県外」では「公共交通（バス等）」による利用も相対的に多い。

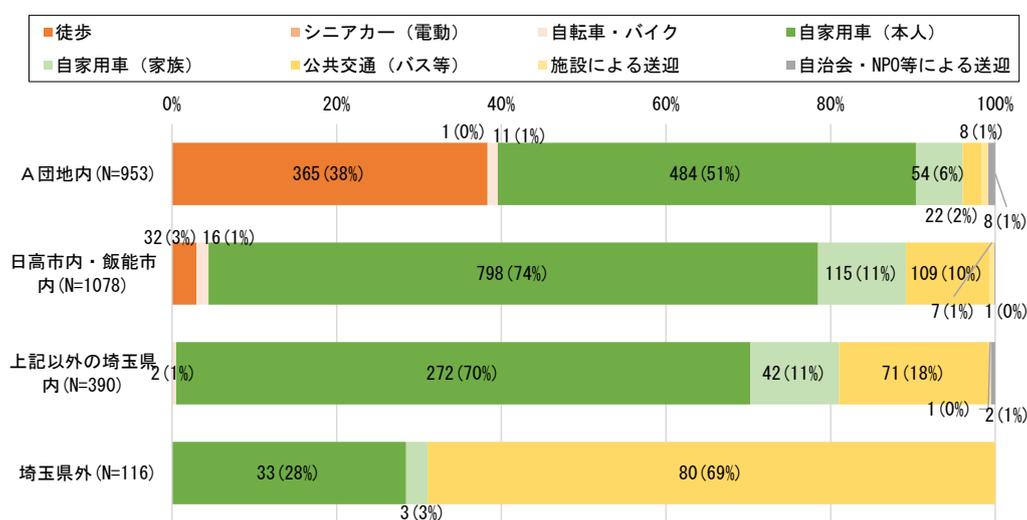


図 2.2.3 医療施設の場所と移動手段（A団地）

② B団地

まず、最もよく利用する生鮮食料品の買い物場所別の移動手段（図 2.2.1）をみると、「B団地内や周辺」地区、「八王子みなみ野駅周辺」地区、「南大沢駅周辺」地区へは、「自家用車（本人）」の利用が最も多い。また、「B団地内や周辺」地区へは「徒歩」の割合が相対的に多く、「自転車・電動自転車」を合わせると北野駅 25%程度を占める。一方、「北野駅周辺」地区や「八王子駅周辺」地区へは、「公共交通（バス等）」の利用が最も多く、5割以上を占める。

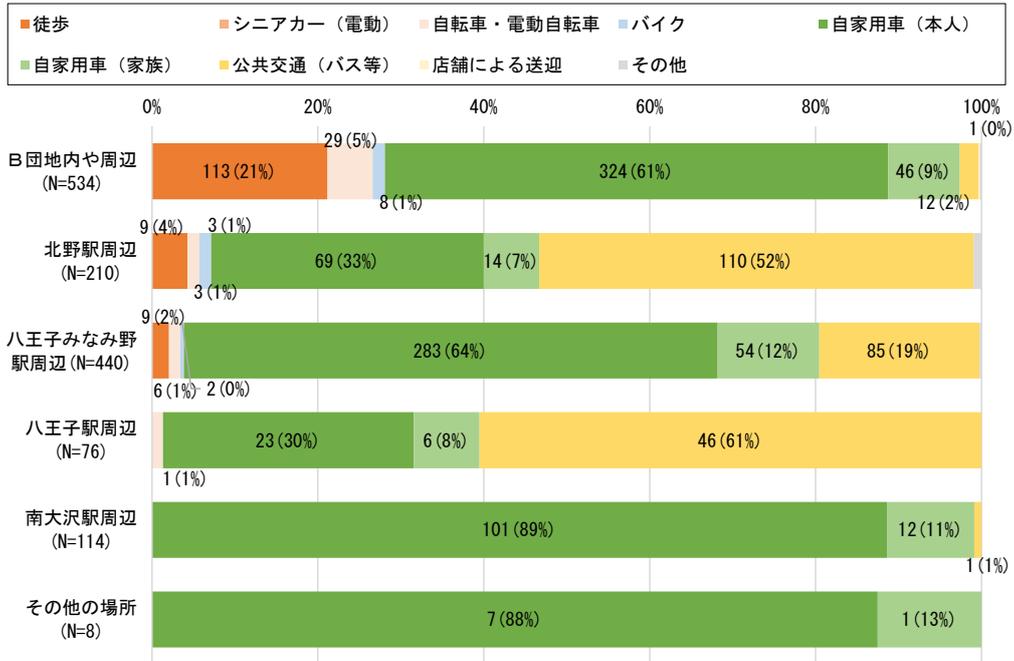


図 2.2.4 生鮮食料品の買い物場所と移動手段（B団地）

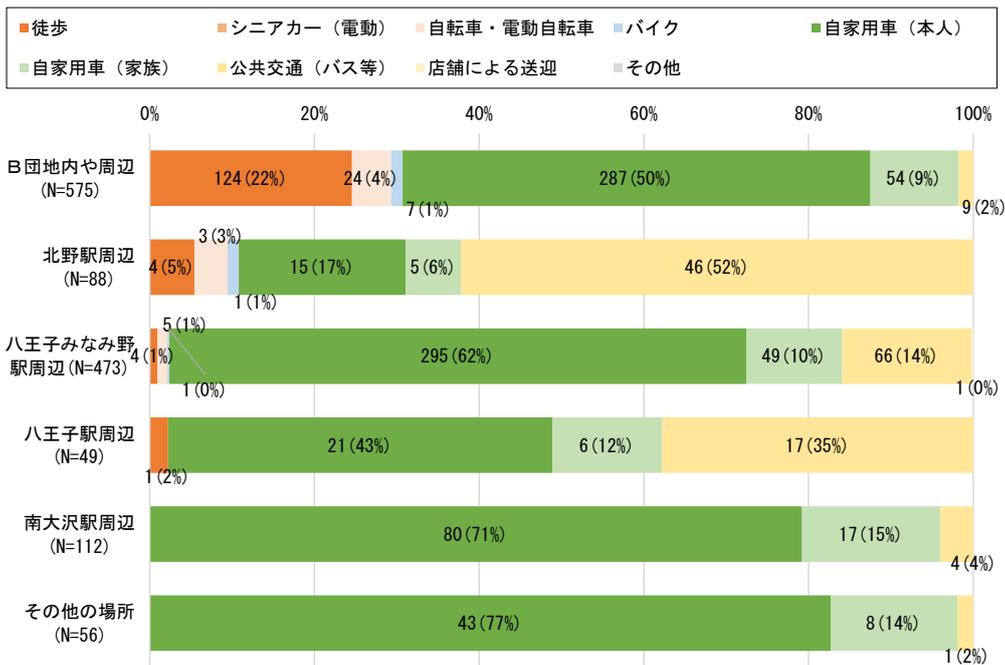


図 2.2.5 日用品の買い物場所と移動手段（B団地）

次に最もよく利用する日用品の買い物場所について、買い物場所別の移動手段（図 2.2.5）をみると、「B団地内や周辺」の店舗へは「徒歩」が最も多く、「自転車・電気自転車」を合わせると26%を占める。一方、「北野駅周辺」へは「バス」の利用が最も多く、5割以上を占める。

なお、生鮮食料品の買い物や日用品の買い物にネット通販を利用したり、親族に買い物を依頼したりしている等の理由で、実店舗を利用していない世帯は買い物場所への移動手段についての質問については、対象外としている。

次に、最もよく利用する医療施設（内科、整形外科、歯科、総合病院）の場所別の移動手段（図 2.2.6）をみると、「B団地内や周辺」地区へは45%が「徒歩」である。「自転車等」を合わせると、半数が車を利用しないで通院している。

次に、「八王子みなみ野駅周辺」地区や「南大沢駅周辺」地区へは、「自家用車（本人）」が中心であるが、「八王子みなみ野駅周辺」へは「公共交通（バス等）」の利用も31%存在する。

一方、「北野駅周辺」地区および「八王子駅周辺」地区へは、半数以上が「公共交通（バス等）」を利用している。

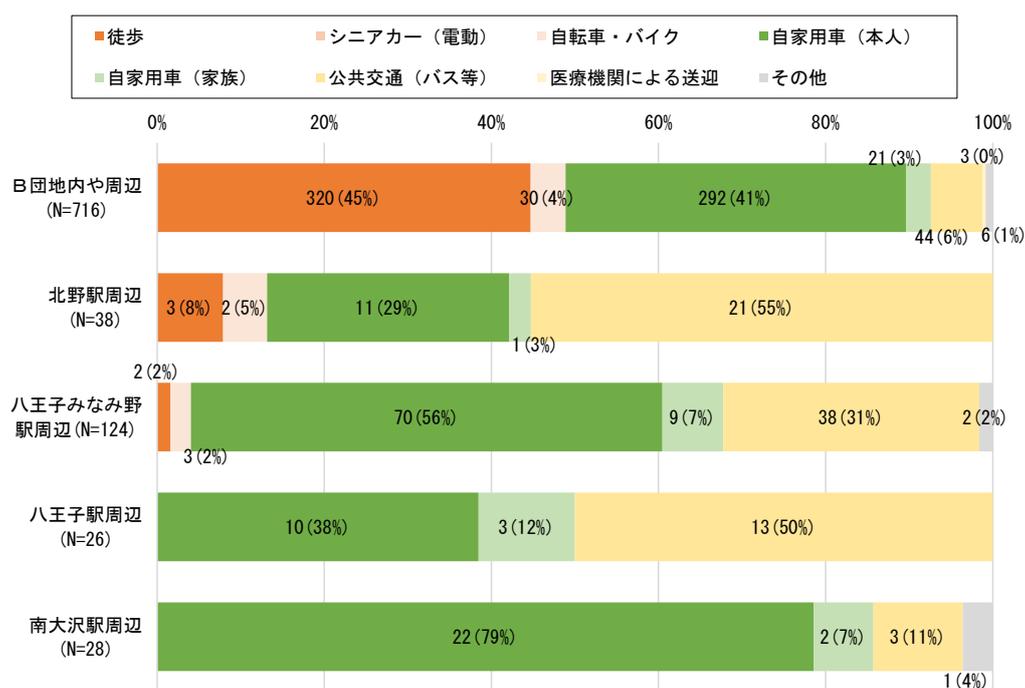


図 2.2.6 医療施設の場所と移動手段（B団地）

③ C団地

まず、最もよく利用する生鮮食料品の買い物場所別の移動手段(図 2.2.7)をみると、行き先(場所)別の移動手段では、いずれの場所へも「自家用車(本人)」が最も多いが、「港南台駅周辺」の店へは42%が「公共交通(バス)」を利用している。また「C団地に隣接する」店舗へは4割以上が「徒歩」又は「自転車・バイク」を利用している。

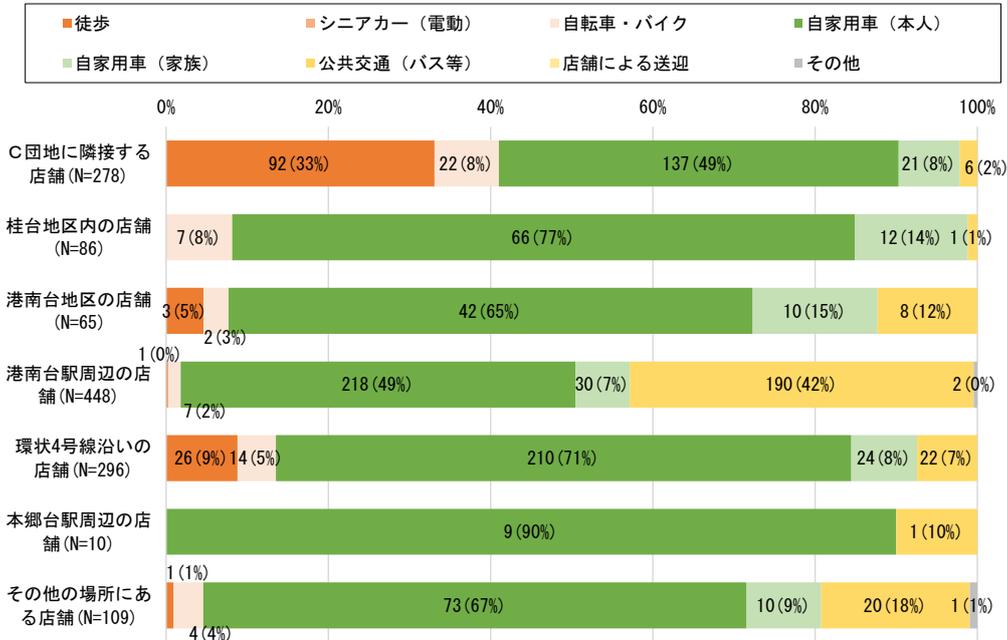


図 2.2.7 生鮮食料品の買い物場所と移動手段 (C団地)

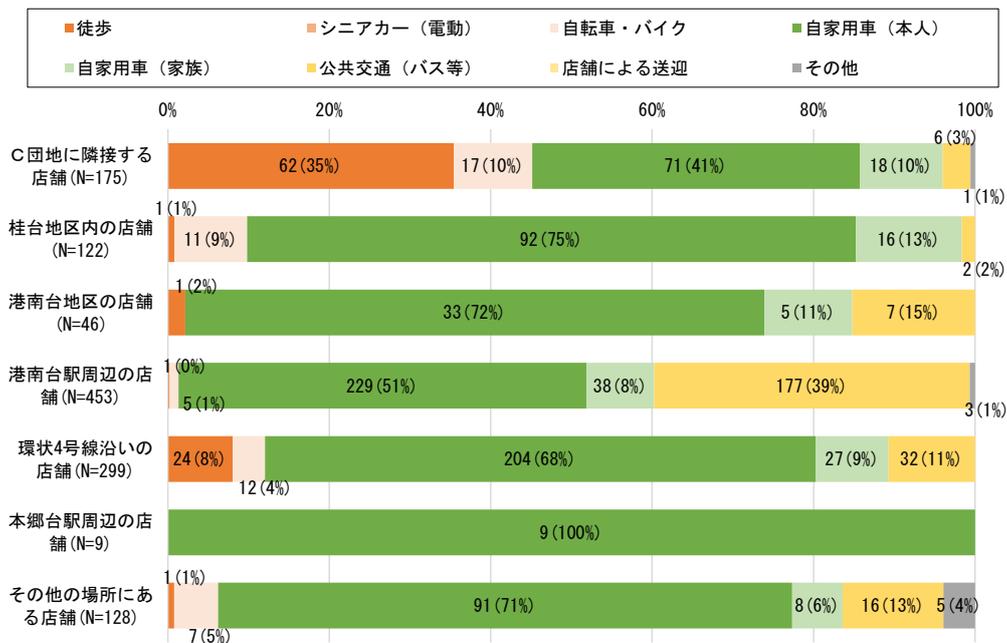


図 2.2.8 日用品の買い物場所と移動手段 (C団地)

次に最もよく利用する日用品の買い物場所について、買い物場所別の移動手段（図 2.2.8）をみると、生鮮食料品と同様の傾向を示している。

なお、生鮮食料品の買い物や日用品の買い物にネット通販を利用したり、親族に買い物を依頼したりしている等の理由で、実店舗を利用していない世帯は買い物場所への移動手段についての質問については、対象外としている。

次に、最もよく利用する医療施設（内科、整形外科、歯科、総合病院）の場所別の移動手段（図 2.2.9）をみると、いずれの場所でも「自家用車（本人）」が多く 3 割～6 割を占める。一方、「C 団地内」、「桂台・野七里地区内」、「環状 4 号線沿い」では「徒歩」による利用も相対的に多く、また、「港南台駅周辺」、「本郷台駅周辺」、「その他の場所」では「公共交通（バス等）」による利用も相対的に多い。

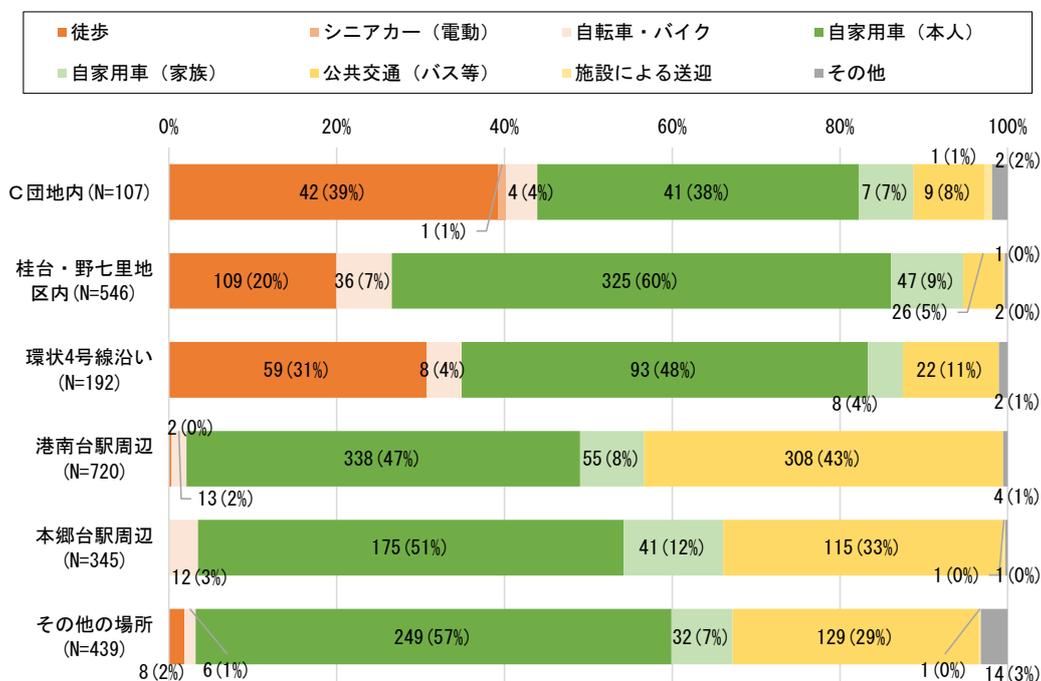


図 2.2.9 医療施設の場所と移動手段（C 団地）

④ D団地

まず、最もよく利用する生鮮食料品の買い物場所別の移動手段（図 2.2.10）をみると、「生駒駅周辺」地区、「東生駒駅周辺国道 168 号線沿道」地区の 2 地区を除いては、「自家用車（本人）」が 7 割以上を占めている。「自家用車（家族）」を合わせると、自家用車利用が 8～9 割を占める。一方、「生駒駅周辺」地区では「バス等」の利用が 48%と半数近くを占める。また、「東生駒駅周辺国道 168 号線沿道」地区でも「バス等」が 20%を占める。なお、「白庭台駅周辺」地区の 10%、「県道 7 号線沿道（住宅地の東部・南東部）」地区の 7%が「徒歩」である。

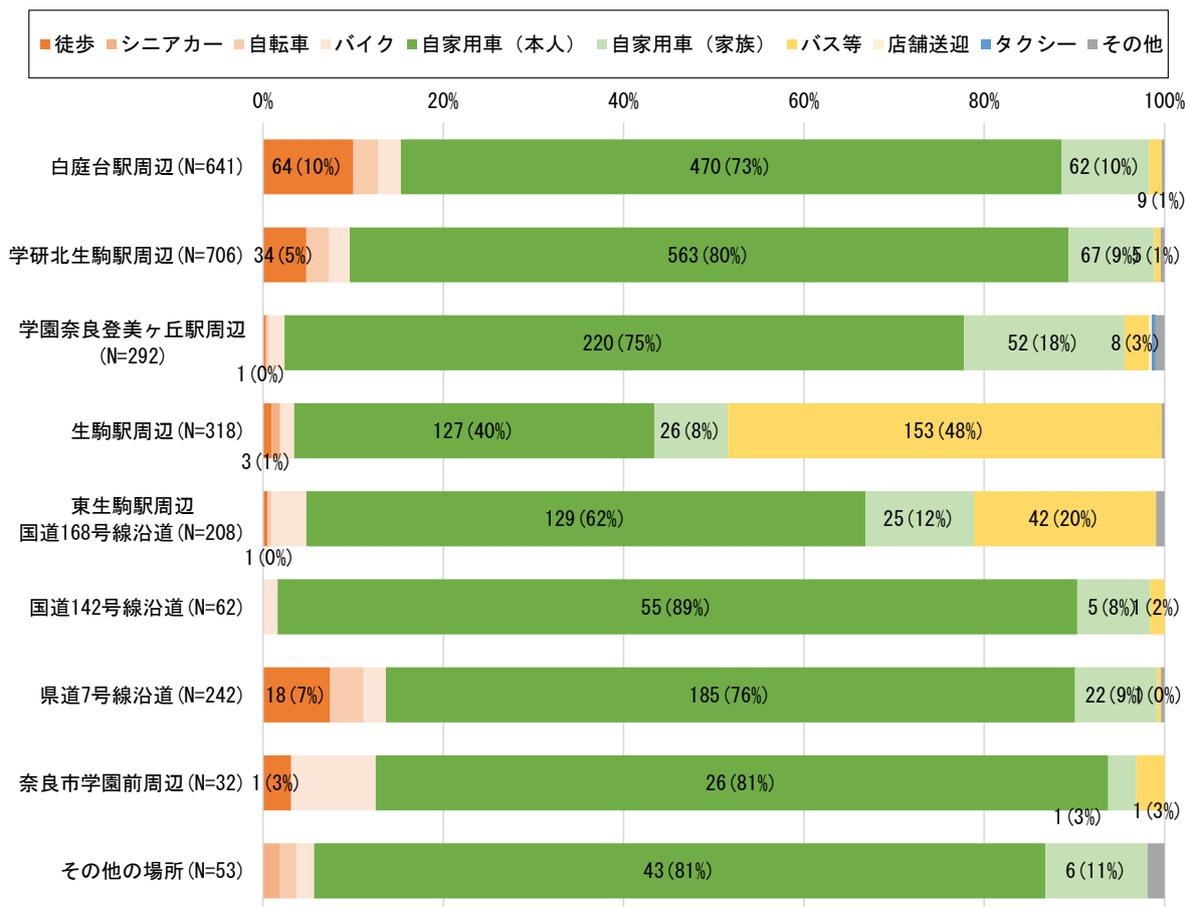


図 2.2.10 生鮮食料品の買い物場所と移動手段（D団地）

次に最もよく利用する日用品の買い物場所について、買い物場所別の移動手段（図 2.2.11）をみると、「生駒駅周辺」地区、「D団地内」以外の地区への移動手段は、「自家用車（本人）」が中心である。「自家用車（家族）」を合わせると、「自家用車」の利用が7～9割を占める。

一方、「生駒駅周辺」地区へは「公共交通（バス等）」の利用が57%を占める。なお、サンプル数は少数であるが、「D団地内」はすべて「徒歩」である。

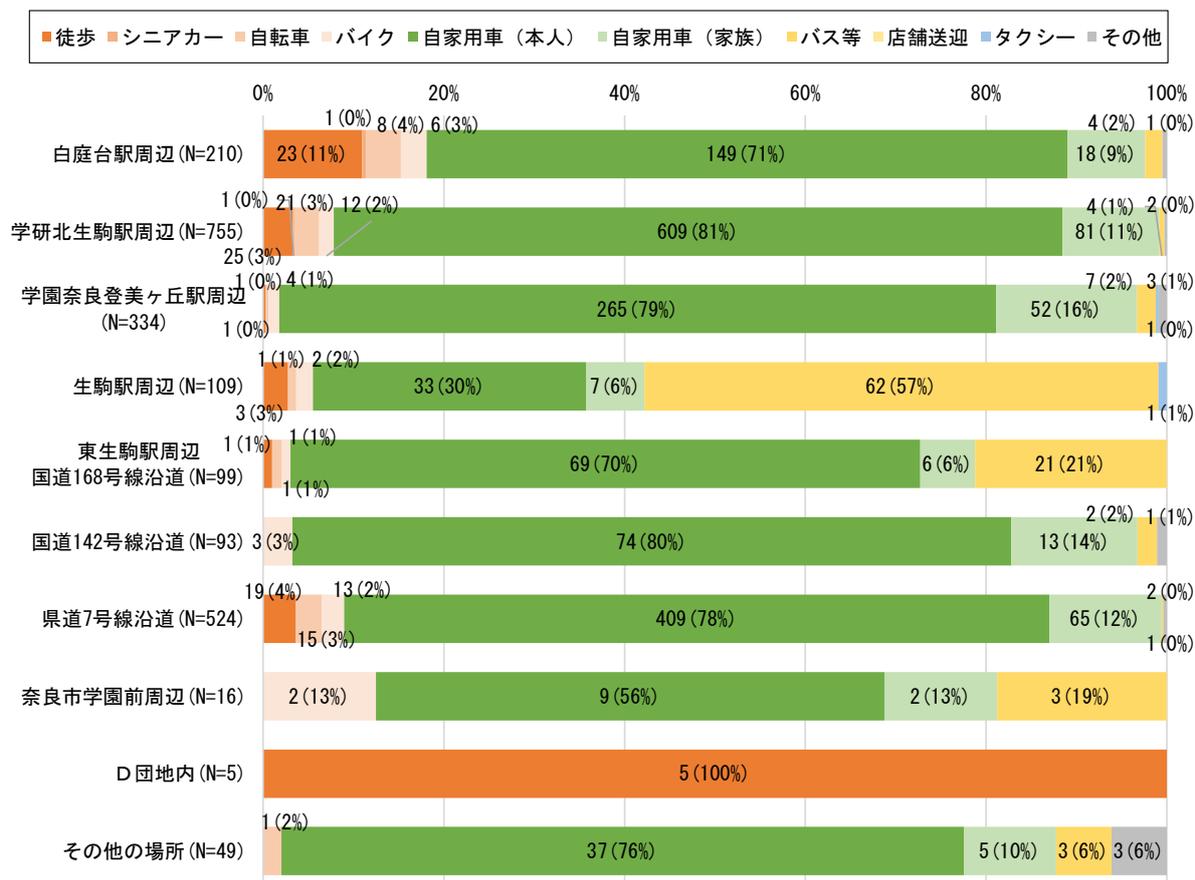


図 2.2.11 日用品の買い物場所と移動手段（D団地）

なお、生鮮食料品の買い物や日用品の買い物にネット通販を利用したり、親族に買い物を依頼したりしている等の理由で、実店舗を利用していない世帯は買い物場所への移動手段についての質問については、対象外としている。

次に、最もよく利用する医療施設（内科、整形外科、歯科、総合病院）の場所別の移動手段（図 2.2.12）をみると、「D団地内」の医療施設へは「徒歩」が 66%と 2/3 を占める。

D団地以外の地区の医療施設へは、いずれも「自家用車（本人）」が最も多い。その中で、「白庭台駅周辺」地区へは「徒歩」も 24%と 1/4 程度を占める。

また、「生駒駅周辺」地区や「その他生駒市内」へは、「公共交通（バス等）」の利用も多く、それぞれ 33%、45%を占める。

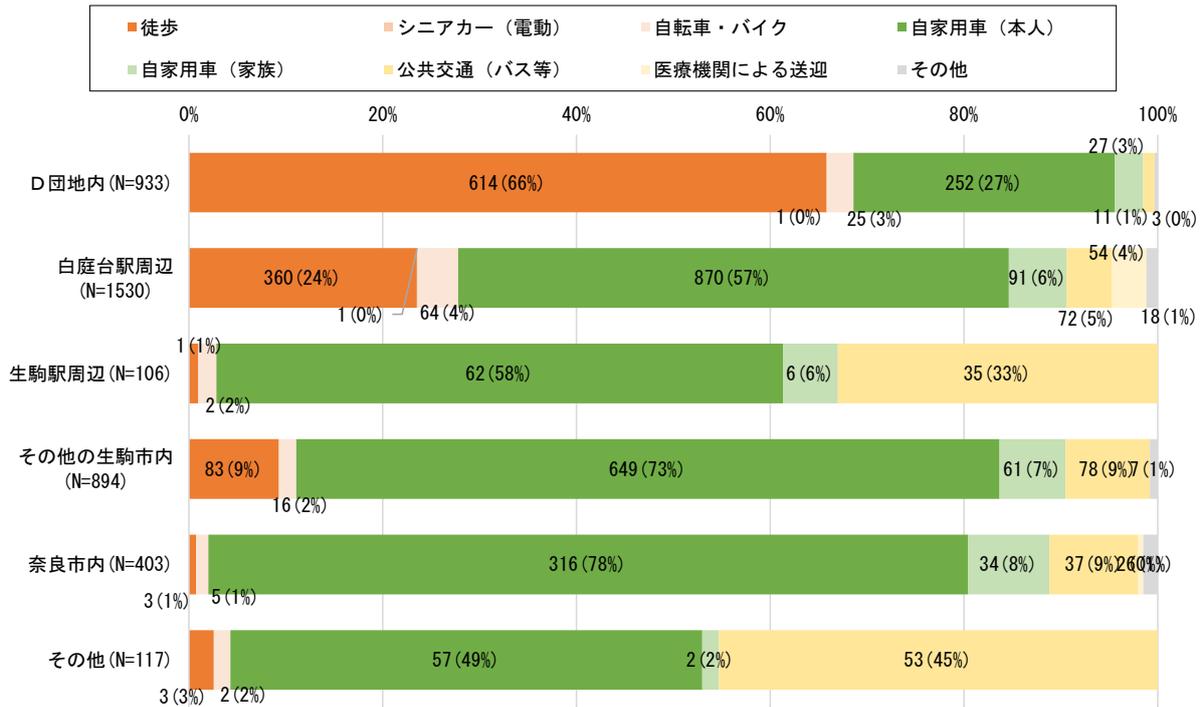


図 2.2.12 医療施設の場所と移動手段（D団地）

2.2.3 団地の魅力と課題の認識

居住者が団地の魅力と課題をどのように認識しているのか把握した。

① A 団地

A 団地については、団地の魅力として、住宅の購入を決めた際の一番の決め手となった項目について質問した（複数回答・3つまで）。結果を図 2.2.13 に示す。「周辺の自然環境」が最も多く、実に 71%の世帯が一番の決め手に挙げている。その他では、ついで、「住宅地の基盤」が 48%、「価格が予算内であったから」が 42%、「子育て環境・教育環境が良いから」（27%）が多い。

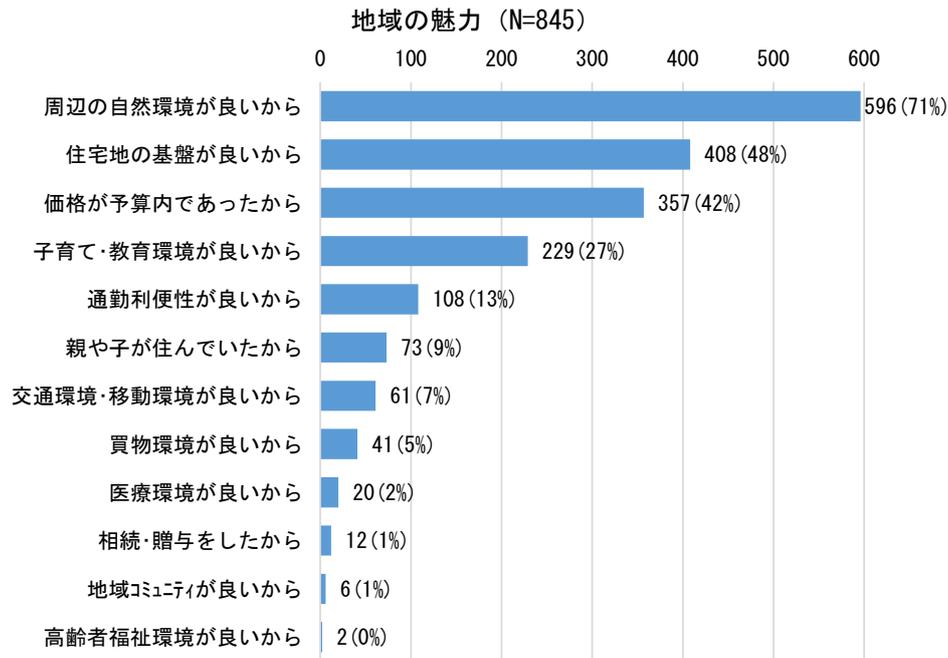


図 2.2.13 地域の魅力 (A 団地)

次に、現在の地域の課題について質問した（複数回答・3つまで）。結果を図 2.2.14 に示す。「買い物環境」が最も多く、回答世帯の 86%が課題として挙げている。次いで、69%の世帯が「交通環境」を挙げている。その他、「高齢者福祉環境」（26%）、「医療環境」（23%）も多い。

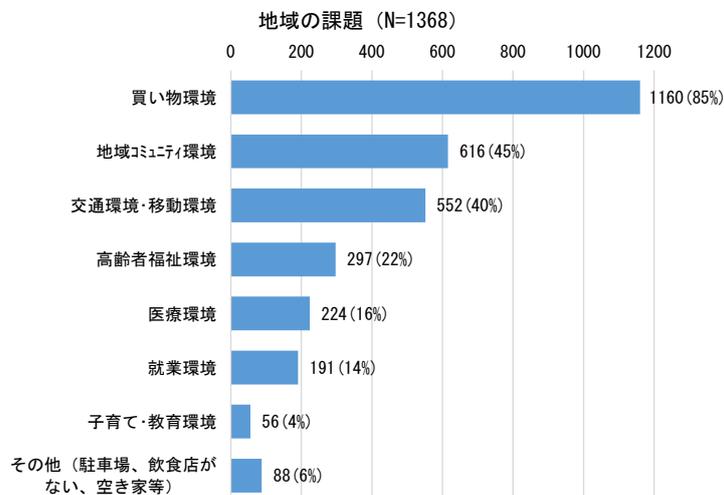


図 2.2.14 地域の魅力 (A 団地)

② B団地

B団地では、住んでみて感じる現在の団地の魅力について質問した（複数回答・3つまで）。結果を図 2.2.15 に示す。「住宅地内に緑が多い」と回答した世帯が最も多く、回答世帯の 59% が魅力と感じている。次いで、「住宅地のまわりに自然が多い」が 56%、「住宅地内に公園がたくさんある」が 37%である。住宅地内又は周辺の緑環境を魅力として挙げている世帯が多い。

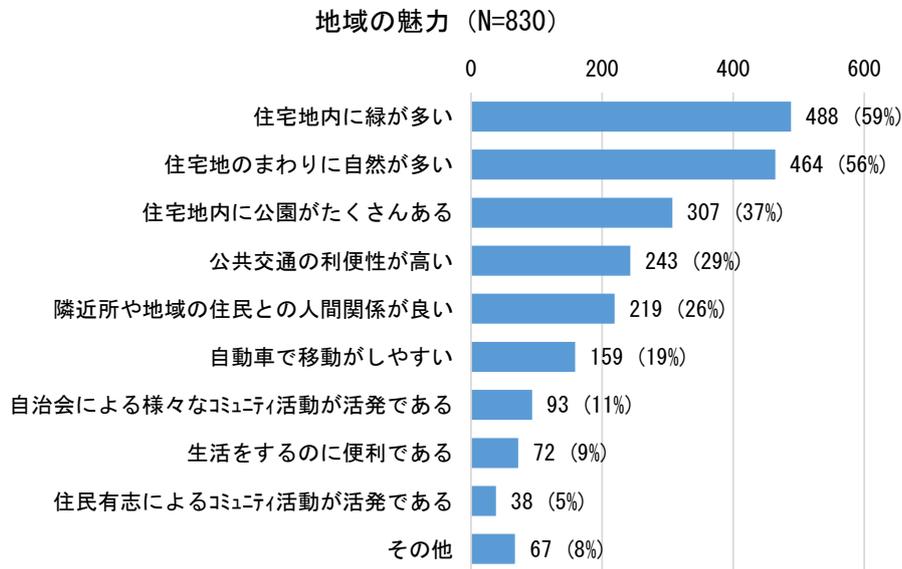


図 2.2.15 地域の魅力 (B団地)

地域の課題（複数回答・3つまで）は、「地域コミュニティ環境（少子高齢化が進んでおり、居住人口の年齢の偏りがあるなど）」と回答した世帯が最も多く、回答世帯の 59% が課題に挙げている。次いで、「買い物環境」が 56%である。その他、「高齢者福祉環境」（37%）、「交通環境・移動環境」（29%）を課題として挙げた世帯も相対的に多い。

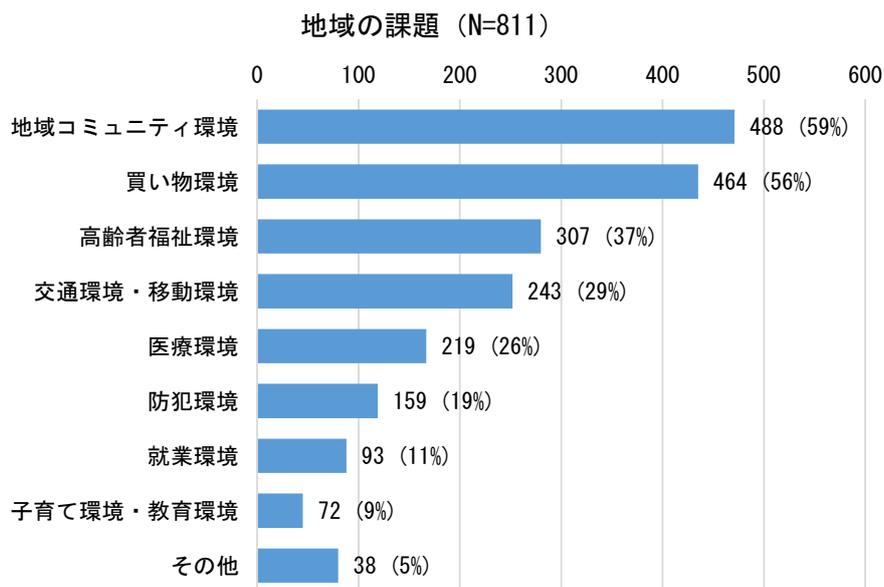


図 2.2.16 地域の課題 (B団地)

③ C団地

C団地では、住んでみて感じる現在の団地の魅力について質問した（複数回答・3つまで）。結果を図 2.2.17 に示す。「住宅地のまわりに自然が多い」と回答した世帯が最も多く、59%が魅力と感じている。また、56%の世帯が「住宅地内に緑や公園がたくさんある」を魅力と回答している。一方、「生活や公共交通の利便性」を魅力と感じている世帯は少ない。

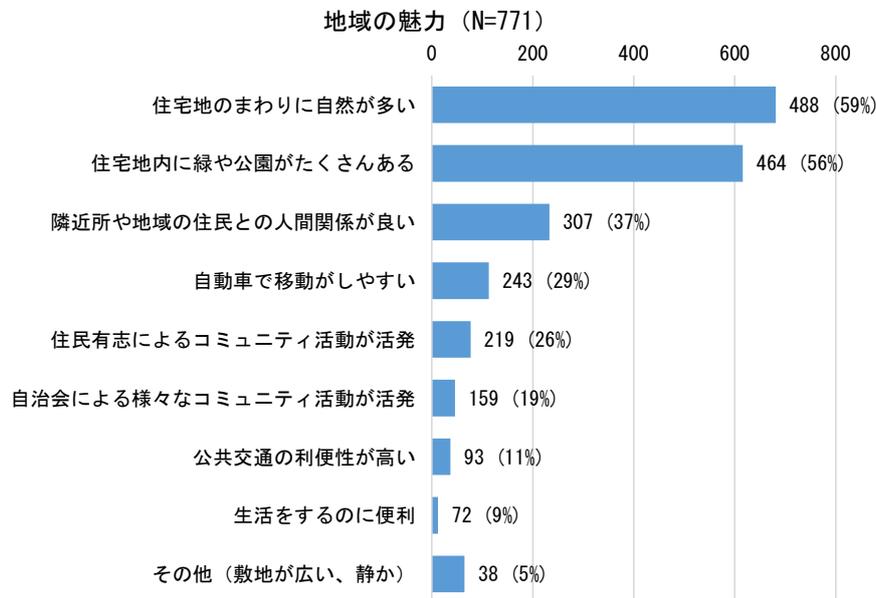


図 2.2.17 地域の魅力 (C団地)

地域の課題（複数回答・3つまで）は、「交通環境・移動環境」が最も多く、回答世帯の87%が挙げている。次いで、71%の世帯が「買い物環境」を課題としている。その他、「地域コミュニティ環境（少子高齢化・居住人口の年齢の偏り）」（42%）、「医療環境」（35%）を課題としている世帯も多い。

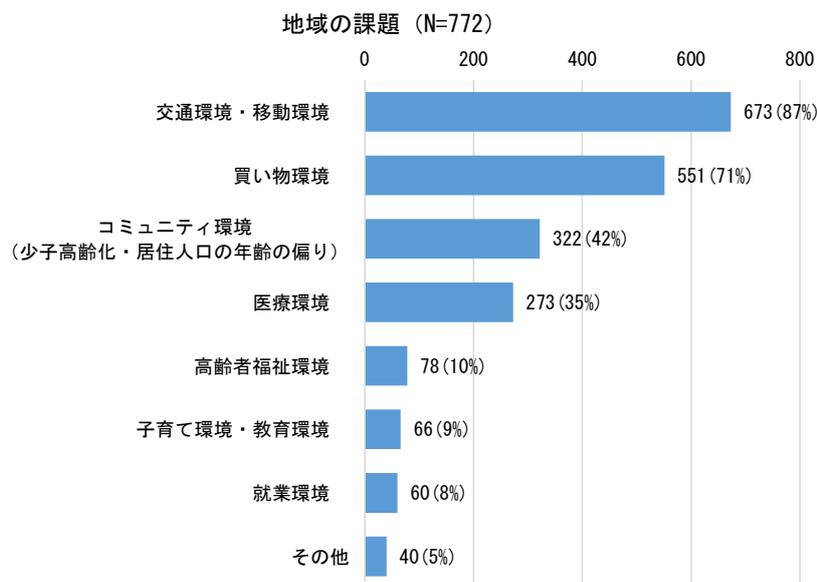


図 2.2.18 地域の課題 (C団地)

④ D団地

D団地では、住んでみて感じる現在の団地の魅力について質問した（複数回答・3つまで）。結果を図 2.2.19 に示す。「住宅地内に桜並木など緑が多い」が最も多く、66%と 2/3 の世帯が挙げている。次いで、「住宅地のまわりに自然が多い」が46%、「隣近所や地域の住民との人間関係が良い」が26%と続く。

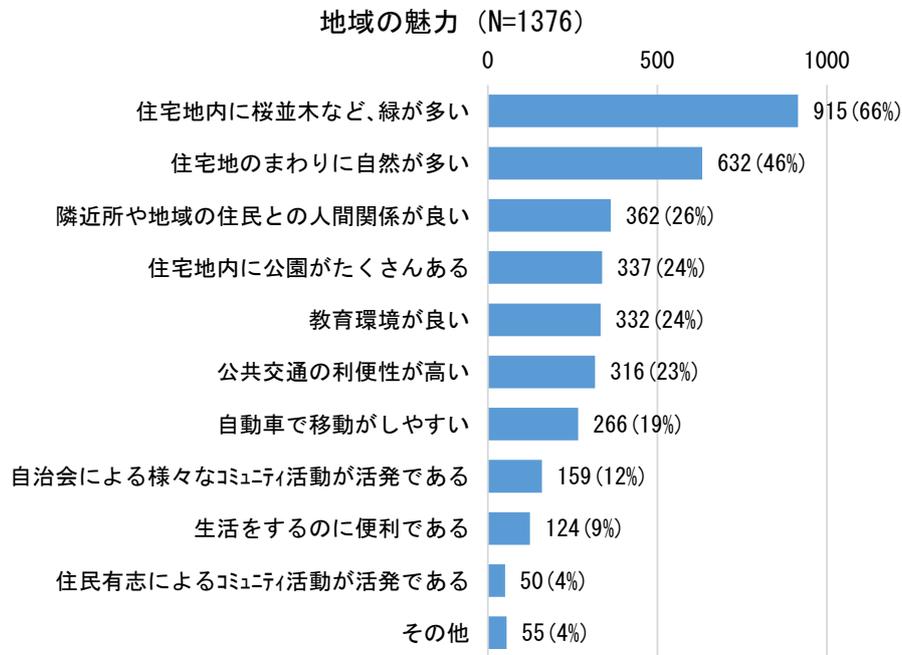


図 2.2.19 地域の魅力 (D団地)

地域の課題（複数回答・3つまで）は、「買い物環境」が最も多く、85%の世帯が挙げている。次いで、「地域コミュニティ環境」を挙げた世帯が45%、「交通環境・移動環境」を挙げた世帯が40%であった。

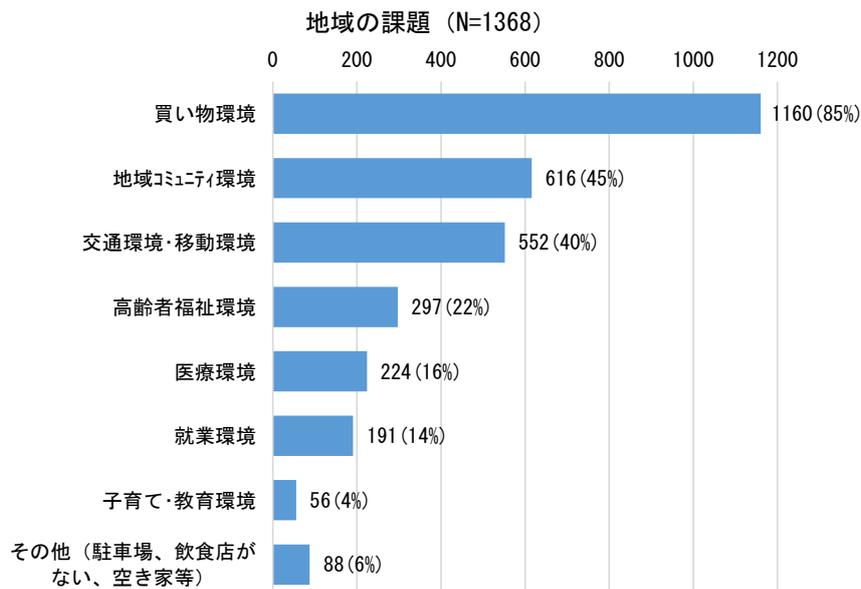


図 2.2.20 地域の課題 (D団地)

2.2.4 生活支援機能の立地ニーズ

生活支援機能について、例えば買い物施設といっても、最低限の品が揃うコンビニや、食料品が総合的に揃うスーパーマーケットなどの様々な施設が想定され、必要とされる場面もそれぞれ異なると考えられることから、細項目を設けて施設ごとのニーズを把握する必要がある。人によって様々に解釈される可能性のある施設は、括弧書きで補足するなどしてあいまいさの回避を図った。また、住宅団地においては閑静な住環境を重視するニーズも高いため、施設の立地場所についても、住宅地内・住宅地外など、具体的なエリアを指定してニーズを把握した。調査票の例を表 2.2.4 に示す。

また、必要とされる生活支援機能は、居住者の年齢や性別、家族構成によっても異なると考えられることから、施設の立地ニーズとのクロス分析を行うことにより、家族構成や高齢者の年齢、子供の年齢別等の施設の立地ニーズを把握した。

表 2.2.4 調査票の例「生活支援機能の立地ニーズ」

【施設】		【回答欄】（必要と思うすべてに○）		
		①住宅地内の「店舗地区」	②住宅地内の「店舗地区以外」の自宅近く	③住宅地外の近傍（車でおおむね5分以内の場所）
例	コンビニ・ミニスーパー	○		
買い物	コンビニ・ミニスーパー（最低限の食料品や日用品が揃う店）			
	スーパーマーケット（食料品が総合的に揃う店）			
	ドラッグストア（幅広い日用品が揃う店）			
	様々な個店（パン屋、酒屋、生花店、クリーニング店、衣料店、電気屋など）			
医療	内科診療所			
	歯科診療所			
	整形外科（整骨院・鍼灸院）			
	子どもや高齢者がよく利用する診療所（皮膚科、眼科など）			
	調剤薬局			
高齢者福祉	通所介護施設（デイサービス）			
	訪問介護施設（ヘルパーステーション）			
	独居高齢者などが不安を感じた際に一時宿泊できる施設			
	身体弱体化しても安心して暮らせる高齢者向け住宅			
	健康増進や介護予防の体操や相談などができる場			
子育て	保育園・幼稚園			
	一時保育施設（急用が生じた際など乳幼児を一時的に預けられる場所）			
	子育てサロン（子育て親子の交流、子育て相談・子育ての情報などが入手できる場所）			
	学童保育（日中保護者が家庭にいない小学生に、放課後に遊びや生活の場を与える場所）			
	若年・子育て世帯が住めるための賃貸住宅			
	若年・子育て世帯にとって魅力的な一戸建住宅など			

必要と思う「立地場所」別に回答する

解釈が回答者によってブレないように、誰にでも分かる言葉で記載する

① A団地

A団地内又は地区外の近傍への立地が必要と思う施設や機能を尋ねた（複数回答）。結果を図2.2.21に示す。

地区内への立地ニーズは、「スーパーマーケット」が最も多く、次いで「コンビニ・ミニスーパー」、「ATM」「郵便局・銀行」の順となっている。

地区外の近傍への立地ニーズは、「ドラッグストア」、「高齢者福祉系」、「喫茶店・カフェ」、「レストラン」「特に予定がなくても気軽に行ける場」が同程度に挙げられている。

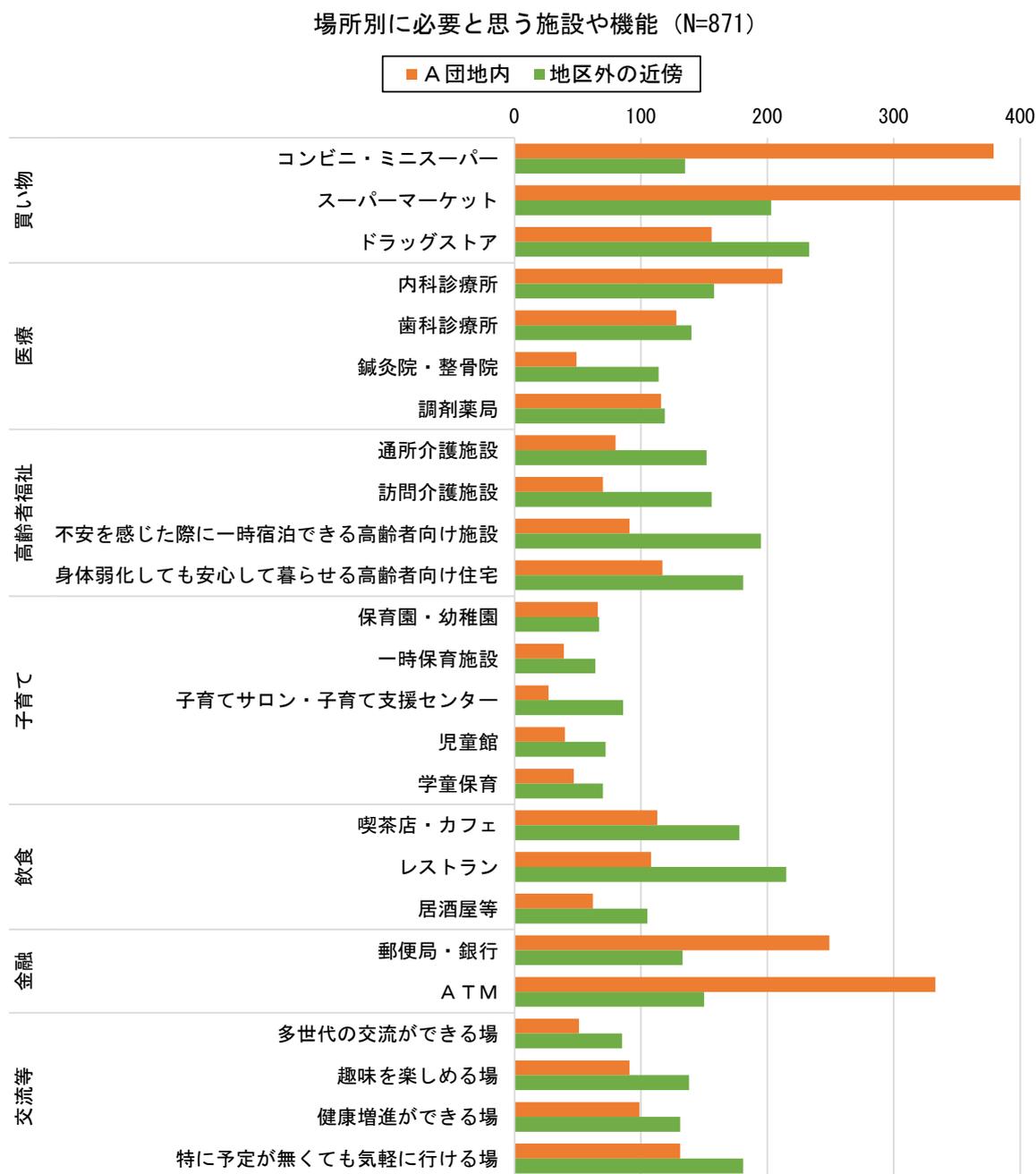


図 2.2.21 場所別の立地ニーズ (A団地)

次に、A団地内への立地ニーズを世帯属性別にみると、以下のような特徴がみられる(表 2.2.5)。

- ・ 「コンビニ・ミニスーパー」「スーパーマーケット」は、幅広い世帯からニーズがある。「スーパーマーケット」は75歳以上の単身世帯、三世帯同居、中学生のいる家族で5割を超えている。
- ・ 「内科診療所」は、65歳以上のみの世帯では3割超のニーズがある。
- ・ 「ATM」は、65歳以上がいない核家族や、中学生のいる家族で5割超のニーズがある。
- ・ 高齢者福祉に関する項目については、当然ではあるが、75歳以上のみ世帯や65歳以上のみ世帯(特に夫婦のみの世帯)でニーズが高い。
- ・ 子育てに関する項目については、未就学児や小学生のいる家族においてニーズがある。
- ・ 交流等に関する項目については、1割程度のニーズがある。

表 2.2.5 世帯属性別の生活支援機能の立地ニーズ (A団地内への立地)

		全体	①75歳以上のみの世帯		②65歳以上のみの世帯 (①を除く)		③現役世代のいる世帯					
			①-1 単身世帯	①-2 夫婦のみ世帯	②-1 単身世帯	②-2 夫婦のみ世帯	③-1 65歳以上がいない核家族	③-2 65歳以上がいない核家族	③-3 三世帯同居	③-a 未就学児のいる家族	③-b 小学生のいる家族	③-c 中学生のいる家族
買い物	コンビニ・ミニスーパー	379 (44%)	26 (31%)	75 (41%)	17 (46%)	96 (56%)	68 (40%)	47 (55%)	12 (40%)	12 (63%)	17 (52%)	14 (50%)
	スーパーマーケット	400 (46%)	37 (45%)	85 (46%)	21 (57%)	82 (48%)	75 (45%)	30 (35%)	17 (57%)	7 (37%)	14 (42%)	14 (50%)
	ドラッグストア	156 (18%)	12 (14%)	27 (15%)	11 (30%)	28 (16%)	26 (15%)	32 (38%)	5 (17%)	6 (32%)	9 (27%)	10 (36%)
医療	内科診療所	212 (24%)	14 (17%)	48 (26%)	13 (35%)	51 (30%)	39 (23%)	20 (24%)	5 (17%)	1 (5%)	7 (21%)	4 (14%)
	歯科診療所	128 (15%)	9 (11%)	29 (16%)	9 (24%)	29 (17%)	22 (13%)	12 (14%)	4 (13%)	1 (5%)	6 (18%)	2 (7%)
	鍼灸院・整骨院	49 (6%)	2 (2%)	9 (5%)	5 (14%)	9 (5%)	9 (5%)	8 (9%)	2 (7%)	1 (5%)	2 (6%)	2 (7%)
	調剤薬局	116 (13%)	8 (10%)	27 (15%)	7 (19%)	31 (18%)	16 (10%)	16 (19%)	5 (17%)	1 (5%)	5 (15%)	3 (11%)
高齢者福祉	通所介護施設	80 (9%)	3 (4%)	19 (10%)	6 (16%)	25 (15%)	16 (10%)	7 (8%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (6%)	0 (0%)
	訪問介護施設	70 (8%)	4 (5%)	17 (9%)	5 (14%)	22 (13%)	11 (7%)	5 (6%)	2 (7%)	1 (5%)	2 (6%)	1 (4%)
	不安を感じた際に一時宿泊できる高齢者向け施設	91 (10%)	8 (10%)	18 (10%)	7 (19%)	21 (12%)	18 (11%)	7 (8%)	1 (3%)	1 (5%)	1 (3%)	2 (7%)
	身体弱体化しても安心して暮らせる高齢者向け住宅	117 (13%)	11 (13%)	31 (17%)	5 (14%)	17 (10%)	21 (13%)	9 (11%)	4 (13%)	3 (16%)	4 (12%)	2 (7%)
子育て	保育園・幼稚園	66 (8%)	3 (4%)	10 (5%)	4 (11%)	16 (9%)	13 (8%)	12 (14%)	1 (3%)	3 (16%)	6 (18%)	2 (7%)
	一時保育施設	39 (4%)	0 (0%)	7 (4%)	2 (5%)	10 (6%)	4 (2%)	11 (13%)	1 (3%)	2 (11%)	4 (12%)	1 (4%)
	子育てサロン・子育て支援センター	27 (3%)	0 (0%)	3 (2%)	0 (0%)	9 (5%)	6 (4%)	5 (6%)	0 (0%)	1 (5%)	0 (0%)	0 (0%)
	児童館	40 (5%)	0 (0%)	4 (2%)	0 (0%)	11 (6%)	7 (4%)	11 (13%)	1 (3%)	2 (11%)	5 (15%)	1 (4%)
	学童保育	47 (5%)	2 (2%)	6 (3%)	3 (8%)	12 (7%)	9 (5%)	10 (12%)	1 (3%)	1 (5%)	3 (9%)	3 (11%)
飲食	喫茶店・カフェ	113 (13%)	3 (4%)	16 (9%)	6 (16%)	29 (17%)	24 (14%)	22 (26%)	1 (3%)	2 (11%)	6 (18%)	9 (32%)
	レストラン	108 (12%)	10 (12%)	19 (10%)	8 (22%)	24 (14%)	22 (13%)	10 (12%)	4 (13%)	2 (11%)	6 (18%)	5 (18%)
	居酒屋等	62 (7%)	3 (4%)	10 (5%)	5 (14%)	6 (4%)	8 (5%)	17 (20%)	2 (7%)	6 (32%)	3 (9%)	8 (29%)
金融	郵便局・銀行	249 (29%)	13 (16%)	46 (25%)	17 (46%)	62 (36%)	49 (29%)	33 (39%)	5 (17%)	5 (26%)	10 (30%)	10 (36%)
	ATM	333 (38%)	18 (22%)	63 (34%)	17 (46%)	70 (41%)	66 (39%)	49 (58%)	13 (43%)	7 (37%)	16 (48%)	19 (68%)
交流等	多世代の交流ができる場	51 (6%)	1 (1%)	5 (3%)	2 (5%)	13 (8%)	17 (10%)	7 (8%)	1 (3%)	2 (11%)	1 (3%)	3 (11%)
	趣味を楽しめる場	91 (10%)	6 (7%)	16 (9%)	4 (11%)	22 (13%)	22 (13%)	9 (11%)	1 (3%)	2 (11%)	3 (9%)	3 (11%)
	健康増進ができる場	99 (11%)	5 (6%)	19 (10%)	6 (16%)	20 (12%)	21 (13%)	12 (14%)	1 (3%)	2 (11%)	4 (12%)	2 (7%)
	特に予定がなくても気軽にける場	131 (15%)	8 (10%)	24 (13%)	11 (30%)	32 (19%)	25 (15%)	16 (19%)	3 (10%)	2 (11%)	4 (12%)	7 (25%)
	回答者数	871 (100%)	83 (100%)	185 (100%)	37 (100%)	170 (100%)	168 (100%)	85 (100%)	30 (100%)	19 (100%)	33 (100%)	28 (100%)

② B団地

B団地内又はB団地外の近傍への立地が必要と思う施設や機能を尋ねた（複数回答）。結果を図2.2.22に示す。

店舗地域への立地ニーズについては、「ATM」と回答した世帯が最も多く、次いで「コンビニ・ミニスーパー」、「飲食店」、「スーパーマーケット」が多い。

B団地内の店舗地域以外への立地ニーズは、特に多いものはないが、「医療」、「飲食」、「金融」、「交流」、「買い物」に関する施設が同程度に挙げられている。B団地外の近傍への立地ニーズは、「高齢者福祉」に関する施設が多い。

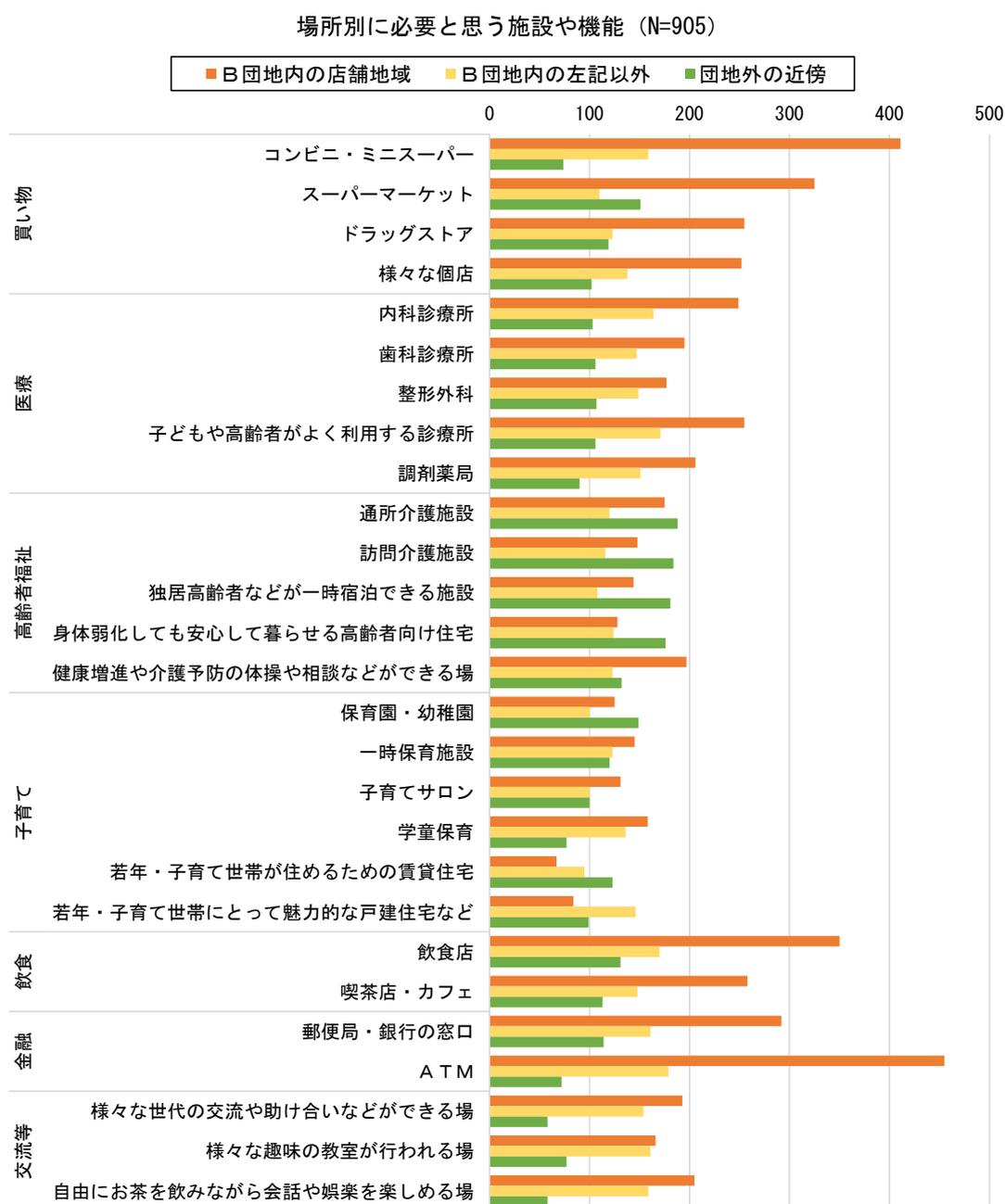


図 2.2.22 場所別の立地ニーズ (B団地)

次に、B団地内への立地ニーズを世帯属性別にみると、以下のような特徴がみられる(表 2.2.6)。

- ・ 「ATM」のニーズは、高齢者のみ世帯では4割前後で、他の世帯では5割～6割となっている。
- ・ 「コンビニ・ミニスーパー」のニーズは、三世代同居の世帯や中学生のいる家族で、5割超のニーズがある。
- ・ 「飲食店」「スーパーマーケット」のニーズは、世帯の状況による差は見られない。
- ・ 高齢者福祉に関する項目について、「体操や相談などができる場」は高齢者がいる世帯では2割超のニーズがあり、「独居高齢者などが一時宿泊できる施設」は高齢者の単身世帯に2割超のニーズがある。
- ・ 子育てに関する項目については、「保育園・幼稚園」「一時保育施設」「子育てサロン」「学童保育」には未就学児のいる家族では4割前後のニーズがある。「学童保育」は小学生のいる家族では3割超のニーズがある。
- ・ 交流等に関する項目については、未就学児のいる家族や小学生のいる家族では、「様々な世代の交流等ができる場」「様々な趣味の教室が行われる場」に3割超のニーズがある。

表 2.2.6 世帯属性別の生活支援機能の立地ニーズ (B団地内への立地)

	全体	①75歳以上のみの世帯		②65歳以上のみの世帯 (①を除く)		③現役世代のいる世帯						
		①-1 単身世帯	①-2 夫婦のみ世帯	②-1 単身世帯	②-2 夫婦のみ世帯	③-1 65歳以上が いる核家 族	③-2 65歳以上が いない核 家族	③-3 三 世代同居	③-a 未 就学児の いる家族	③-b 小 学生のい る家族	③-c 中 学生のい る家族	
買い物	コンビニ・ミニスーパー	411 (45%)	20 (31%)	66 (45%)	13 (43%)	84 (46%)	99 (48%)	81 (49%)	22 (52%)	19 (46%)	17 (47%)	26 (60%)
	スーパーマーケット	325 (36%)	26 (41%)	50 (34%)	10 (33%)	58 (32%)	75 (36%)	69 (42%)	14 (33%)	20 (49%)	12 (33%)	15 (35%)
	ドラッグストア	255 (28%)	16 (25%)	46 (31%)	7 (23%)	54 (30%)	53 (25%)	49 (30%)	12 (29%)	17 (41%)	9 (25%)	11 (26%)
	様々な個店	252 (28%)	19 (30%)	34 (23%)	10 (33%)	58 (32%)	52 (25%)	53 (32%)	12 (29%)	17 (41%)	11 (31%)	13 (30%)
医療	内科診療所	249 (28%)	17 (27%)	42 (28%)	6 (20%)	56 (31%)	48 (23%)	53 (32%)	7 (17%)	15 (37%)	12 (33%)	7 (16%)
	歯科診療所	195 (22%)	17 (27%)	25 (17%)	5 (17%)	43 (24%)	40 (19%)	44 (27%)	5 (12%)	12 (29%)	10 (28%)	5 (12%)
	整形外科	177 (20%)	16 (25%)	27 (18%)	5 (17%)	38 (21%)	35 (17%)	35 (21%)	5 (12%)	8 (20%)	9 (25%)	8 (19%)
	子どもや高齢者がよく利用する診療所	255 (28%)	20 (31%)	37 (25%)	10 (33%)	52 (29%)	52 (25%)	59 (36%)	6 (14%)	17 (41%)	12 (33%)	11 (26%)
	調剤薬局	206 (23%)	13 (20%)	31 (21%)	7 (23%)	44 (24%)	40 (19%)	53 (32%)	6 (14%)	14 (34%)	13 (36%)	10 (23%)
高齢者福祉	通所介護施設	175 (19%)	12 (19%)	29 (20%)	5 (17%)	39 (21%)	42 (20%)	27 (16%)	8 (19%)	8 (20%)	4 (11%)	11 (26%)
	訪問介護施設	148 (16%)	13 (20%)	23 (16%)	6 (20%)	34 (19%)	33 (16%)	21 (13%)	6 (14%)	6 (15%)	3 (8%)	6 (14%)
	独居高齢者などが一時宿泊できる施設	144 (16%)	18 (28%)	26 (18%)	7 (23%)	29 (16%)	30 (14%)	19 (11%)	6 (14%)	5 (12%)	2 (6%)	6 (14%)
	高齢者向け住宅	128 (14%)	11 (17%)	23 (16%)	8 (27%)	28 (15%)	27 (13%)	17 (10%)	8 (19%)	4 (10%)	1 (3%)	9 (21%)
	体操や相談などができる場	197 (22%)	15 (23%)	42 (28%)	6 (20%)	42 (23%)	46 (22%)	29 (17%)	5 (12%)	7 (17%)	5 (14%)	8 (19%)
子育て	保育園・幼稚園	125 (14%)	5 (8%)	21 (14%)	2 (7%)	23 (13%)	28 (13%)	32 (19%)	5 (12%)	17 (41%)	6 (17%)	6 (14%)
	一時保育施設	145 (16%)	8 (13%)	24 (16%)	5 (17%)	29 (16%)	26 (13%)	36 (22%)	8 (19%)	18 (44%)	8 (22%)	5 (12%)
	子育てサロン	131 (14%)	9 (14%)	20 (14%)	5 (17%)	25 (14%)	27 (13%)	38 (23%)	1 (2%)	14 (34%)	6 (17%)	6 (14%)
	学童保育	158 (17%)	9 (14%)	25 (17%)	5 (17%)	27 (15%)	32 (15%)	45 (27%)	7 (17%)	17 (41%)	12 (33%)	7 (16%)
	子育て世帯向けの賃貸住宅	67 (7%)	4 (6%)	6 (4%)	4 (13%)	14 (8%)	10 (5%)	22 (13%)	2 (5%)	5 (12%)	5 (14%)	4 (9%)
	魅力的な戸建住宅など	84 (9%)	4 (6%)	11 (7%)	1 (3%)	21 (12%)	17 (8%)	23 (14%)	4 (10%)	7 (17%)	6 (17%)	5 (12%)
飲食	飲食店	350 (39%)	25 (39%)	55 (37%)	12 (40%)	76 (42%)	82 (39%)	67 (40%)	15 (36%)	17 (41%)	11 (31%)	18 (42%)
	喫茶店・カフェ	258 (29%)	18 (28%)	37 (25%)	10 (33%)	56 (31%)	52 (25%)	68 (41%)	8 (19%)	19 (46%)	13 (36%)	11 (26%)
金融	郵便局・銀行の窓口	292 (32%)	16 (25%)	46 (31%)	8 (27%)	60 (33%)	61 (29%)	64 (39%)	14 (33%)	14 (34%)	13 (36%)	21 (49%)
	A T M	455 (50%)	23 (36%)	72 (49%)	12 (40%)	95 (52%)	104 (50%)	99 (60%)	22 (52%)	22 (54%)	20 (56%)	26 (60%)
交流等	様々な世代の交流等ができる場	193 (21%)	13 (20%)	30 (20%)	4 (13%)	41 (23%)	44 (21%)	41 (25%)	9 (21%)	14 (34%)	11 (31%)	7 (16%)
	様々な趣味の教室が行われる場	166 (18%)	9 (14%)	24 (16%)	1 (3%)	39 (21%)	36 (17%)	39 (23%)	8 (19%)	10 (24%)	14 (39%)	6 (14%)
	自由にお茶を飲みながら会話などができる場	205 (23%)	19 (30%)	32 (22%)	4 (13%)	49 (27%)	42 (20%)	36 (22%)	11 (26%)	12 (29%)	9 (25%)	6 (14%)
	図書館(自由記述より)	6 (1%)	1 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (0%)	2 (1%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (3%)	0 (0%)
回答者数	905 (100%)	64 (100%)	148 (100%)	30 (100%)	182 (100%)	208 (100%)	166 (100%)	42 (100%)	41 (100%)	36 (100%)	43 (100%)	

③ C団地

C団地内又は地区外の近傍への立地が必要と思う施設や機能を尋ねた（複数回答）。結果を図2.2.23に示す。地区内の廃校・店舗地区への立地ニーズは、「コンビニ・ミニスーパー」が最も多く、次いで「スーパーマーケット」、「内科診療所」、「ATM」の順となっている。

地区内の廃校・店舗地区以外への立地ニーズは、「ATM等の金融系」、「内科診療所」、「飲食店」が同程度に挙げられている。地区外の近傍への立地ニーズは、「ドラッグストア」、「様々な個店」、「高齢者福祉系」、「鍼灸院・整形外科」が同程度に挙げられている。

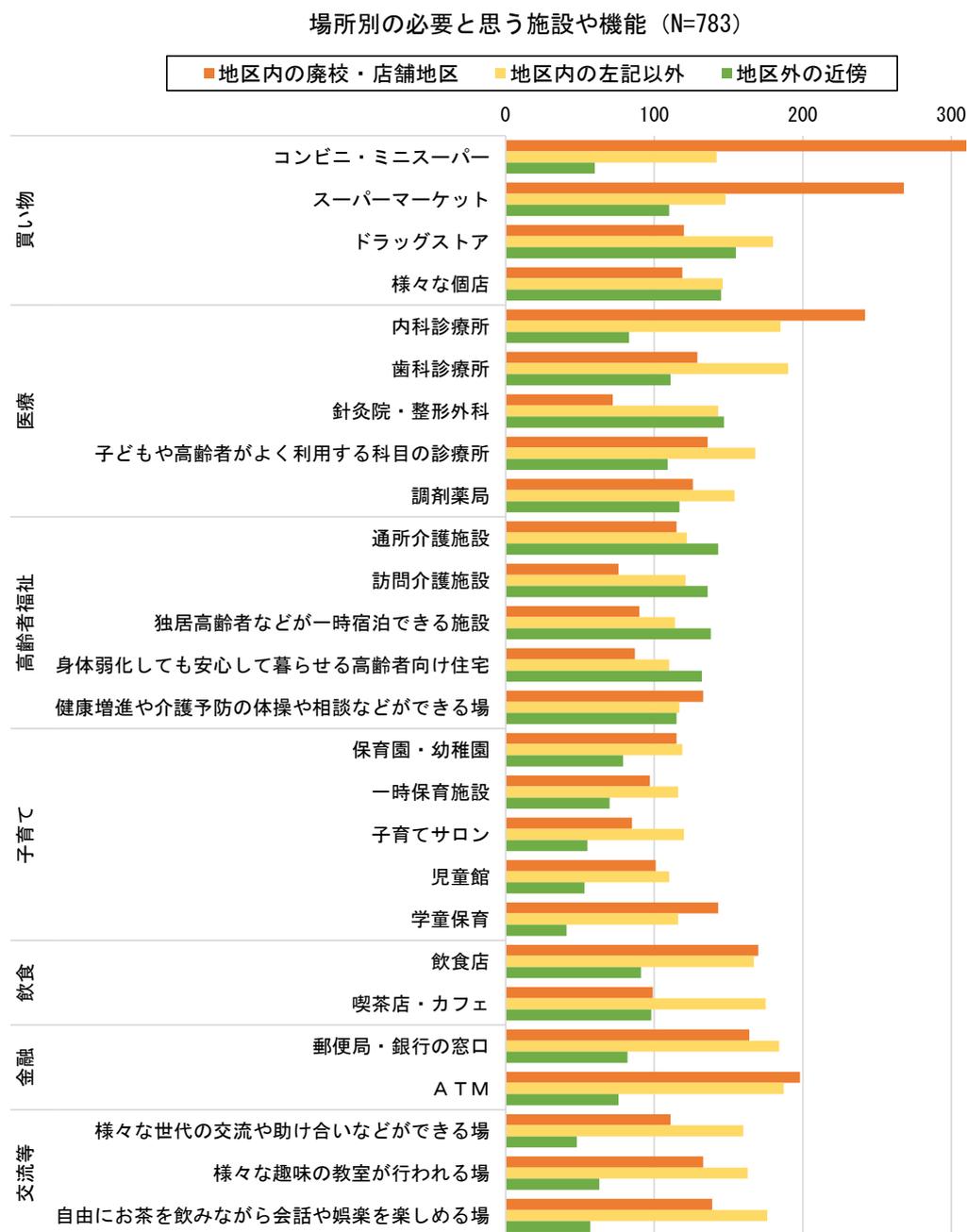


図 2.2.23 場所別の立地ニーズ (C団地)

次に、C団地内への立地ニーズを世帯属性別にみると、以下のような特徴がみられる(表 2.2.7)。

- ・ 「コンビニ・ミニスーパー」は、幅広い世代からニーズがある。75歳以上のみの世帯では3割台であるが、他の世帯属性では4割を超えており、65歳以上がいない核家族では50%のニーズがある。
- ・ 「スーパーマーケット」「内科診療所」は、幅広い世代から3割超のニーズがある。
- ・ 「ATM」は、65歳以上のみの世帯や現役世代のいる世帯にて3割超のニーズがある。
- ・ 高齢者福祉に関する項目については、当然ではあるが、75歳以上のみ世帯や65歳以上のみ世帯(特に夫婦のみの世帯)でニーズが高い。この項目の中では、「体操や相談などができる場」が最もニーズが高い。介護予防や健康相談へのニーズが高いと言える。また、75歳以上の単身世帯では、「独居高齢者が(健康状態に不安のある時などに)一次宿泊できる施設」のニーズも相対的に高い。
- ・ 子育てに関する項目については、未就学児や小学生のいる家族において、「児童館」、「学童保育」、「保育園・幼稚園」にて3割超とニーズが高い。
- ・ 交流等に関する項目については、未就学児のいる家族において、「様々な世代の交流等ができる場」「自由にお茶を飲みながら会話などができる場」に3割超のニーズがある。

表 2.2.7 世帯属性別の生活支援機能の立地ニーズ (C団地内への立地)

		全体	①75歳以上のみの世帯		②65歳以上のみの世帯(①を除く)		③現役世代のいる世帯					
			①-1 単身世帯	①-2 夫婦のみ世帯	②-1 単身世帯	②-2 夫婦のみ世帯	③-1 65歳以上がいない核家族	③-2 65歳以上がいない核家族	③-3 三世帯同居	③-a 未就学児のいる家族	③-b 小学生のいる家族	③-c 中学生のいる家族
買い物	コンビニ・ミニスーパー	310 (40%)	26 (31%)	86 (37%)	6 (46%)	36 (47%)	56 (41%)	55 (50%)	18 (45%)	20 (51%)	14 (48%)	14 (47%)
	スーパーマーケット	268 (34%)	23 (28%)	79 (34%)	7 (54%)	30 (39%)	49 (36%)	44 (40%)	9 (23%)	13 (33%)	10 (34%)	11 (37%)
	ドラッグストア	120 (15%)	16 (19%)	33 (14%)	3 (23%)	11 (14%)	20 (14%)	19 (17%)	5 (13%)	8 (21%)	5 (17%)	6 (20%)
	様々な個店	119 (15%)	14 (17%)	27 (11%)	3 (23%)	14 (18%)	19 (14%)	24 (22%)	4 (10%)	12 (31%)	4 (14%)	6 (20%)
医療	内科診療所	242 (31%)	25 (30%)	73 (31%)	6 (46%)	23 (30%)	38 (28%)	34 (31%)	13 (33%)	10 (26%)	6 (21%)	13 (43%)
	歯科診療所	129 (16%)	16 (19%)	34 (14%)	4 (31%)	18 (23%)	19 (14%)	15 (14%)	7 (18%)	5 (13%)	3 (10%)	7 (23%)
	整形外科	72 (9%)	8 (10%)	18 (8%)	2 (15%)	12 (16%)	9 (7%)	10 (9%)	4 (10%)	1 (3%)	2 (7%)	6 (20%)
	子どもや高齢者がよく利用する診療所	136 (17%)	16 (19%)	31 (13%)	1 (8%)	18 (23%)	25 (18%)	25 (23%)	7 (18%)	13 (33%)	4 (14%)	10 (33%)
	調剤薬局	126 (16%)	13 (16%)	29 (12%)	1 (8%)	15 (19%)	25 (18%)	23 (21%)	5 (13%)	10 (26%)	3 (10%)	8 (27%)
高齢者福祉	通所介護施設	115 (15%)	8 (10%)	37 (16%)	2 (15%)	19 (25%)	27 (20%)	4 (4%)	4 (10%)	1 (3%)	0 (0%)	3 (10%)
	訪問介護施設	76 (10%)	6 (7%)	26 (11%)	0 (0%)	17 (22%)	17 (12%)	3 (3%)	2 (5%)	0 (0%)	1 (3%)	3 (10%)
	独居高齢者などが一時宿泊できる施設	90 (11%)	9 (11%)	27 (11%)	1 (8%)	17 (22%)	16 (12%)	6 (5%)	4 (10%)	0 (0%)	1 (3%)	4 (13%)
	高齢者向け住宅	87 (11%)	6 (7%)	30 (13%)	2 (15%)	17 (22%)	12 (9%)	8 (7%)	4 (10%)	3 (8%)	1 (3%)	3 (10%)
	体操や相談などができる場	133 (17%)	14 (17%)	36 (15%)	0 (0%)	25 (32%)	23 (17%)	17 (15%)	7 (18%)	9 (23%)	2 (7%)	7 (23%)
子育て	保育園・幼稚園	115 (15%)	5 (6%)	28 (12%)	1 (8%)	13 (17%)	22 (16%)	27 (25%)	7 (18%)	12 (31%)	10 (34%)	3 (10%)
	一時保育施設	97 (12%)	7 (8%)	26 (11%)	2 (15%)	11 (14%)	17 (12%)	20 (18%)	5 (13%)	8 (21%)	6 (21%)	3 (10%)
	子育てサロン	85 (11%)	3 (4%)	23 (10%)	1 (8%)	12 (16%)	17 (12%)	18 (16%)	5 (13%)	8 (21%)	4 (14%)	4 (13%)
	児童館	101 (13%)	5 (6%)	19 (8%)	0 (0%)	15 (19%)	16 (12%)	29 (26%)	9 (23%)	15 (38%)	10 (34%)	5 (17%)
	学童保育	143 (18%)	8 (10%)	29 (12%)	0 (0%)	18 (23%)	28 (20%)	36 (33%)	13 (33%)	19 (49%)	9 (31%)	7 (23%)
飲食	飲食店	170 (22%)	16 (19%)	45 (19%)	3 (23%)	23 (30%)	35 (25%)	19 (17%)	10 (25%)	7 (18%)	5 (17%)	6 (20%)
	喫茶店・カフェ	99 (13%)	9 (11%)	24 (10%)	3 (23%)	7 (9%)	19 (14%)	19 (17%)	6 (15%)	6 (15%)	5 (17%)	6 (20%)
金融	郵便局・銀行の窓口	164 (21%)	14 (17%)	36 (15%)	2 (15%)	25 (32%)	28 (20%)	27 (25%)	13 (33%)	9 (23%)	9 (31%)	11 (37%)
	ATM	198 (25%)	15 (18%)	42 (18%)	4 (31%)	28 (36%)	36 (26%)	35 (32%)	15 (38%)	11 (28%)	11 (38%)	11 (37%)
交流等	様々な世代の交流等ができる場	111 (14%)	7 (8%)	22 (9%)	2 (15%)	14 (18%)	22 (16%)	26 (24%)	7 (18%)	14 (36%)	4 (14%)	5 (17%)
	様々な趣味の教室が行われる場	133 (17%)	10 (12%)	34 (14%)	3 (23%)	15 (19%)	22 (16%)	21 (19%)	12 (30%)	11 (28%)	6 (21%)	6 (20%)
	自由にお茶を飲みながら会話などができる場	139 (18%)	14 (17%)	38 (16%)	3 (23%)	13 (17%)	27 (20%)	23 (21%)	9 (23%)	12 (31%)	7 (24%)	6 (20%)
回答者数		783 (100%)	83 (100%)	235 (100%)	13 (100%)	77 (100%)	138 (100%)	110 (100%)	40 (100%)	39 (100%)	29 (100%)	30 (100%)

④ D団地

D団地内又は地区外の近傍への立地が必要と思う施設や機能を尋ねた（複数回答）。結果を図2.2.24に示す。

団地内の店舗地域への立地ニーズは、「コンビニ・ミニスーパー」が圧倒的に多い。次いで「スーパーマーケット」、「様々な個店」、各種の「診療所」や「飲食店」、「郵便局・銀行の窓口」、「ATM」等のニーズが高い。

団地内の店舗地域以外への立地ニーズは、突出して多い施設はないが、その中でも「交流」、「子育て」に関する施設が多く挙げられている。団地外の近傍への立地ニーズは、「高齢者福祉」に関する施設、「ドラッグストア」、「スーパーマーケット」が多く挙げられている。

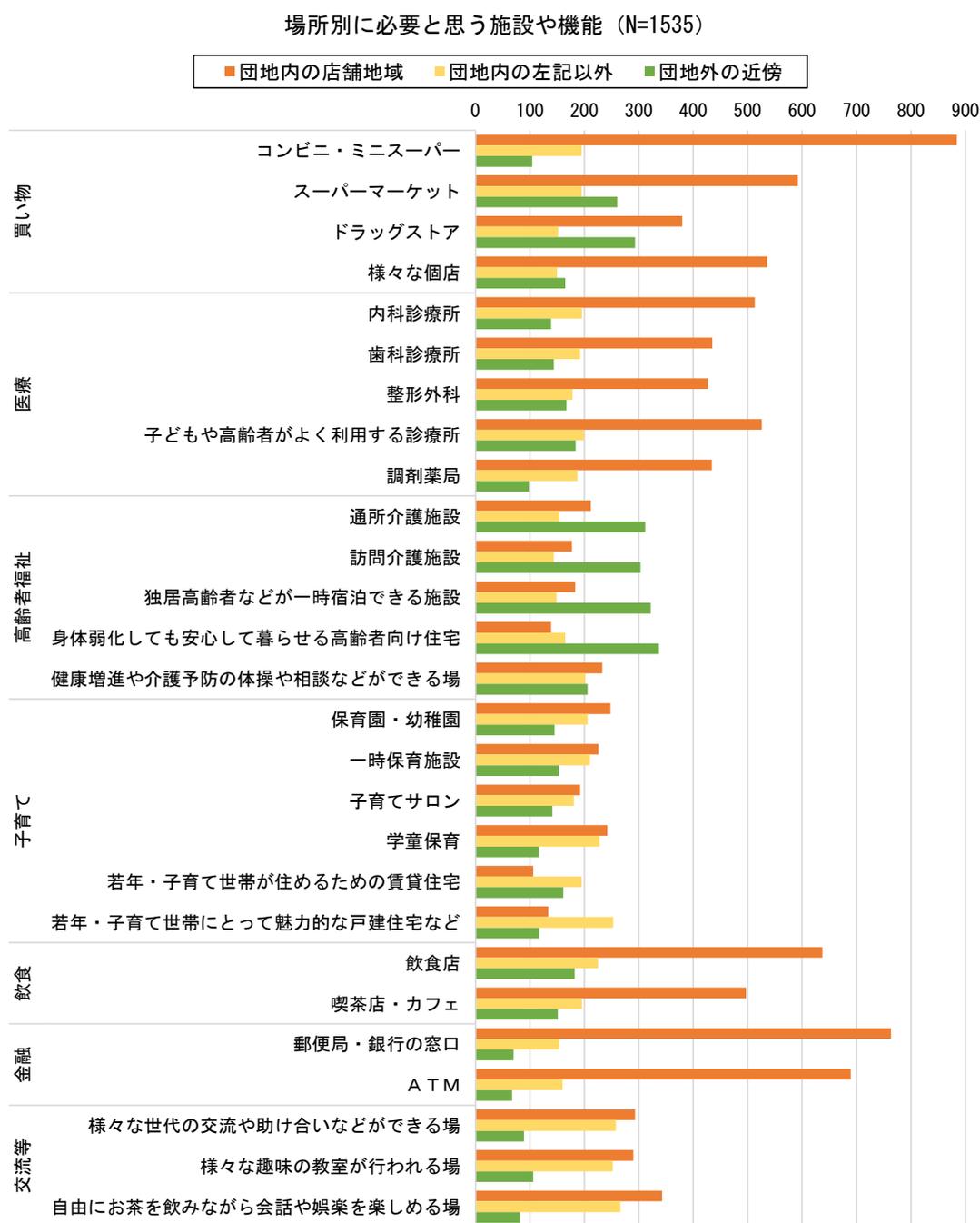


図 2.2.24 場所別の立地ニーズ (D団地)

次に、D団地内への立地ニーズを世帯属性別にみると、以下のような特徴がみられる(表 2.2.8)。

- ・ 「コンビニ・ミニスーパー」は、幅広い世帯から高いニーズがある。いずれの世帯型においても5割以上の世帯が必要と挙げているが、特に「三世帯同居」世帯では71%が必要と回答している。
- ・ 「スーパーマーケット」についても、幅広い世帯からニーズがあるが、「三世帯同居」世帯では51%と半数以上が必要と回答している。
- ・ 「郵便局・銀行の窓口」は、現役世代のいる世帯でニーズが高く、5割を超えている。
- ・ 「様々な個店」、「子どもや高齢者がよく利用する診療所」、「飲食店」、「喫茶店・カフェ」はいずれの世帯型でも相対的に高いニーズである。
- ・ また、「様々な世代の交等ができる場」、「自由にお茶を飲みながら会話ができる場」などコミュニティ系の機能は、「75歳以上の単身世帯」や「小学生のいる世帯」で相対的に高いニーズがある。

表 2.2.8 世帯属性別の生活支援機能の立地ニーズ (D団地内への立地)

	全体	①75歳以上のみの		②65歳以上のみの		③現役世代のいる世帯						
		①-1 単身世帯	①-2 夫婦のみ世帯	②-1 単身世帯	②-2 夫婦のみ世帯	③-1 65歳以上が いる核家 族	③-2 65歳以上が いない核 家族	③-3 三 世代同居	③-a 未 就学児の いる家族	③-b 小 学生のい る家族	③-c 中 学生のい る家族	
買い物	コンビニ・ミニスーパー	884 (58%)	59 (54%)	97 (56%)	35 (61%)	159 (60%)	166 (61%)	260 (56%)	45 (71%)	72 (52%)	63 (57%)	54 (65%)
	スーパーマーケット	592 (39%)	43 (39%)	58 (33%)	18 (32%)	92 (35%)	108 (40%)	200 (43%)	32 (51%)	63 (46%)	40 (36%)	32 (39%)
	ドラッグストア	380 (25%)	27 (25%)	33 (19%)	11 (19%)	64 (24%)	68 (25%)	126 (27%)	22 (35%)	43 (31%)	28 (25%)	21 (25%)
医療	様々な個店	536 (35%)	38 (35%)	53 (30%)	20 (35%)	99 (37%)	100 (37%)	167 (36%)	24 (38%)	53 (38%)	40 (36%)	34 (41%)
	内科診療所	513 (33%)	37 (34%)	51 (29%)	15 (26%)	100 (38%)	101 (37%)	146 (32%)	20 (32%)	39 (28%)	41 (37%)	24 (29%)
	歯科診療所	435 (28%)	35 (32%)	40 (23%)	14 (25%)	91 (34%)	84 (31%)	117 (25%)	15 (24%)	34 (25%)	30 (27%)	17 (20%)
	整形外科	427 (28%)	32 (29%)	47 (27%)	14 (25%)	89 (34%)	79 (29%)	111 (24%)	18 (29%)	31 (22%)	26 (23%)	18 (22%)
	子どもや高齢者がよく利用する診療所	526 (34%)	30 (27%)	54 (31%)	23 (40%)	95 (36%)	103 (38%)	151 (33%)	29 (46%)	48 (35%)	38 (34%)	26 (31%)
高齢者福祉	調剤薬局	434 (28%)	29 (26%)	40 (23%)	14 (25%)	87 (33%)	80 (29%)	128 (28%)	20 (32%)	37 (27%)	34 (31%)	18 (22%)
	通所介護施設	212 (14%)	20 (18%)	23 (13%)	5 (9%)	47 (18%)	49 (18%)	47 (10%)	10 (16%)	11 (8%)	14 (13%)	8 (10%)
	訪問介護施設	177 (12%)	17 (15%)	21 (12%)	4 (7%)	38 (14%)	39 (14%)	39 (8%)	9 (14%)	10 (7%)	9 (8%)	9 (11%)
	独居高齢者などが一時宿泊できる施設	183 (12%)	18 (16%)	28 (16%)	4 (7%)	33 (12%)	41 (15%)	40 (9%)	9 (14%)	7 (5%)	11 (10%)	8 (10%)
	高齢者向け住宅	139 (9%)	14 (13%)	16 (9%)	5 (9%)	25 (9%)	34 (12%)	35 (8%)	3 (5%)	9 (7%)	9 (8%)	7 (8%)
子育て	体操や相談などができる場	233 (15%)	20 (18%)	20 (11%)	11 (19%)	47 (18%)	45 (16%)	59 (13%)	11 (17%)	17 (12%)	17 (15%)	13 (16%)
	保育園・幼稚園	248 (16%)	5 (5%)	22 (13%)	9 (16%)	37 (14%)	46 (17%)	107 (23%)	11 (17%)	34 (25%)	28 (25%)	15 (18%)
	一時保育施設	226 (15%)	8 (7%)	18 (10%)	9 (16%)	33 (12%)	33 (12%)	95 (21%)	15 (24%)	34 (25%)	17 (15%)	14 (17%)
	子育てサロン	192 (13%)	6 (5%)	19 (11%)	9 (16%)	26 (10%)	29 (11%)	81 (18%)	13 (21%)	28 (20%)	18 (16%)	14 (17%)
	学童保育	242 (16%)	7 (6%)	20 (11%)	9 (16%)	33 (12%)	41 (15%)	110 (24%)	13 (21%)	38 (28%)	27 (24%)	15 (18%)
	子育て世帯向けの賃貸住宅	106 (7%)	5 (5%)	4 (2%)	3 (5%)	12 (5%)	16 (6%)	56 (12%)	5 (8%)	10 (7%)	13 (12%)	11 (13%)
飲食	魅力的な戸建住宅など	134 (9%)	7 (6%)	8 (5%)	6 (11%)	17 (6%)	23 (8%)	64 (14%)	3 (5%)	17 (12%)	16 (14%)	9 (11%)
	飲食店	637 (41%)	49 (45%)	78 (45%)	26 (46%)	125 (47%)	117 (43%)	168 (36%)	25 (40%)	50 (36%)	43 (39%)	28 (34%)
金融	喫茶店・カフェ	497 (32%)	31 (28%)	55 (32%)	15 (26%)	92 (35%)	86 (32%)	161 (35%)	24 (38%)	47 (34%)	46 (41%)	28 (34%)
	郵便局・銀行の窓口	763 (50%)	53 (48%)	79 (45%)	26 (46%)	136 (51%)	141 (52%)	238 (52%)	36 (57%)	68 (49%)	63 (57%)	42 (51%)
交流等	A T M	689 (45%)	44 (40%)	62 (36%)	20 (35%)	122 (46%)	126 (46%)	233 (51%)	31 (49%)	67 (49%)	62 (56%)	41 (49%)
	様々な世代の交流等ができる場	293 (19%)	20 (18%)	31 (18%)	9 (16%)	52 (20%)	54 (20%)	98 (21%)	11 (17%)	26 (19%)	34 (31%)	18 (22%)
	様々な趣味の教室が行われる場	290 (19%)	13 (12%)	32 (18%)	6 (11%)	56 (21%)	56 (21%)	94 (20%)	16 (25%)	24 (17%)	31 (28%)	17 (20%)
自由にお茶を飲みながら会話などができる場	343 (22%)	34 (31%)	44 (25%)	13 (23%)	61 (23%)	60 (22%)	96 (21%)	13 (21%)	26 (19%)	34 (31%)	16 (19%)	
回答者数	1535 (100%)	110 (100%)	174 (100%)	57 (100%)	265 (100%)	273 (100%)	461 (100%)	63 (100%)	138 (100%)	111 (100%)	83 (100%)	

2.3 地方公共団体の計画におけるまちづくり方針等の把握

生活支援機能の誘導を検討するにあたって、地方公共団体が作成している計画を確認して、当該団地又は当該住宅地を含む地域の位置づけ、今後のまちづくりの方針・方向性・具体施策等の将来ニーズについてあらかじめ把握し、生活支援機能の誘導方針について整合を図るようする必要はある。

確認すべき計画の例として、総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、住生活基本計画等がある。以下でその事例を示す。

2.3.1 総合計画

地方公共団体における行政運営の総合的な指針となる計画であり、地方自治法改正に伴い基本構想の法的な策定義務はなくなったが、ほとんどの地方公共団体が策定している。

まち全体の将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策等を定めた長期的なまちづくり計画であるため、特定の地域の位置づけや具体的な取組等まで定めることは少ないと言えるが、地域別構想として当該団地を含む地域ごとにまちづくりの方針を示したものや、住宅団地全般を対象とした方向性を示したものなどもみられる。

事例①：第2次宗像市総合計画 地区のまちづくり

地区別のまちづくりとして、大規模住宅団地が立地する日の里地区の将来像や取組方針を定めている（図2.3.1）。

出典：宗像市HP [https://www.city.munakata.lg.jp/w009/tikugamezasumatidukuri.pdf]

図 2.3.1 第2次宗像市総合計画

事例②：横浜市中期計画 2022～2025

9つある戦略の一つとして、持続可能な郊外住宅地のまちづくりに向けた方向性を定めている(図 2.3.2)。

戦略5 『新たな価値を創造し続ける郊外部のまちづくり』

方向性

鉄道駅を拠点とした市街地や緑地等の自然環境を生かした良好な住環境を維持し、働き方やライフスタイルの変化への対応、地域交通の維持・充実等により、「住む」「働く」「楽しむ」「交流する」、多様な暮らし方ができる、持続可能な郊外住宅地のまちづくりを目指します。また、旧上瀬谷通施設

設において、国際園芸博覧会の開催を契機とし、豊かな環境と共生した新たな活性化拠点を形成するなど、郊外部の新たな価値を創造し、横浜の未来につながるまちづくりを進めます。

主な内容

■ 若い世代をはじめ多様な世代に選ばれる郊外部

◇ 魅力的で暮らしやすい持続可能な住宅地の形成

買い物など日常生活を支えるサービス機能の誘導、様々なライフスタイルに対応した住まい方や働き方が可能となるゆとりある住まいや住環境の創出などにより、魅力的で暮らしやすい持続可能な住宅地を形成します。

◇ 地域の特性や個性を生かした生活拠点の形成

鉄道駅周辺では、市街地開発事業等を着実に実施するとともに、民間の活力も生かした多様な働き方や暮らしを支える機能の誘導、にぎわいの創出などにより、地域特性に応じたまちづくりを推進します。

◇ 戦略的な土地利用の誘導等による都市・地域レベルの価値の創造

鉄道駅や高速道路インターチェンジの整備効果を最大限に生かす土地利用、米軍施設の跡地利用、大学等の教育・研究施設の機能拡充を促すまちづくりなど、都市のポテンシャルを向上させる観点で、大規模土地の土地利用を戦略的に誘導し、新たな企業立地や拠点整備をはじめとする都市・地域レベルの価値の創造につなげます。

◇ 郊外部における新たな活性化拠点の形成

旧上瀬谷通施設跡地の土地利用では、農業振興と都市的土地利用による新たな活性化拠点の形成を目指します。また、大規模な土地利用転換に伴い発生が想定される交通需要に対応するため、新たな交通の導入や周辺道路のネットワーク強化を進めます。

また、2027年の国際園芸博覧会の開催に向けて、「公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会」と連携し、会場整備や国内外への広報PR・機運醸成を図ります。

■ 誰もが移動しやすい身近な地域交通と移動環境

◇ 日常生活で誰もが移動しやすい身近な地域交通の確保

交通事業者・企業・地域・行政など関係者間において、意図的・利用促進に関する取組を進め、変えぬにより身近な地域交通が確保されていることを目指していきます。これに加え、各地域においては、具体的なニーズを踏まえながら、市民生活を支えるバスネットワークの維持や、日常生活圏の移動に対応できる地域内の身近な移動手段の確保に向けた取組を進めます。

新たな交通サービスの実証運行の実証、MaaSの導入による複数の交通サービスの連携や交通以外の多様な分野のサービスとの連携などにより、シームレスで快適・便利な移動の実現や、地域内経済の循環・活性化への寄与を目指していきます。

◇ 誰もが安全・安心・円滑・快適に移動できる環境の確保

子どもから高齢者まで安全・安心・円滑・快適に移動できる、道路の交通安全対策、パリアフリー、自転車の利用環境整備等を着実に推進するとともに、将来の自動運転など新たなモビリティツールの普及、社会変化などに伴い、多様化するニーズに応じた移動環境の検討を進めます。

■ 多様な主体との連携

◇ 時代に即したまちづくりの推進

多様な主体との協働・共創によるまちづくりを推進するとともに、エアマネジメントやデジタル技術の活用等により、地域活性化を推進します。

また、地域の課題解決や魅力づくりに関する人材の発掘・育成や身近なハード整備の支援など、地域まちづくり支援の充実を図ります。

※MaaS：複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適な組み合わせで検索・予約・決済を一括で行うサービス。交通以外のサービス等の連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となることが期待されています。

関連データ 人口推移(社会増減の推移)

人口増減については、自然増減は減少が続いているが、社会増減は社会情勢等の影響を受け、増減を繰り返している。今後は、社会情勢等の動きに機動的に対応できるまちづくりが求められる。

【出典】横浜市政報

関連データ 地域の特性や個性を生かした持続可能なまちづくり

現在、各地域の特性を生かしながら、拠点整備の推進や持続可能な郊外住宅地推進プロジェクトなど、多様な主体と連携した住宅地の活性化に取り組んでいる。今後は自治体や郊外住宅地の活性化を図るため、現在の施策に加え、新たに鉄道駅周辺の地域の特性や個性を生かしたまちづくりを郊外部全域に広げていくことが求められている。

【出典】横浜市政報

関連データ 「住む」「働く」「楽しむ」「交流する」まちづくりと身近な地域交通のイメージ

働き方やライフスタイルの変化が進め、郊外部の鉄道駅周辺、大規模団地、駅から離れた郊外住宅地において拠点機能充実や新たな機能導入などが求められている。また、地域交通を強化し、各拠点を結ぶネットワークの充実が必要。郊外部の課題解決や地域活性化に向けて、拠点間と移動手段が充実し連携することが重要になる。

【出典】横浜市政報

関係する政策

政策26 人を惹きつける郊外部のまちづくり
 政策27 豊かで暮らしやすい住まい・環境づくり
 政策28 日常生活を支える地域交通の実現

出典：横浜市 HP [https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2022-2025/chuki2022_files/0069_20230213.pdf]

図 2.3.2 横浜市中期計画 2022～2025

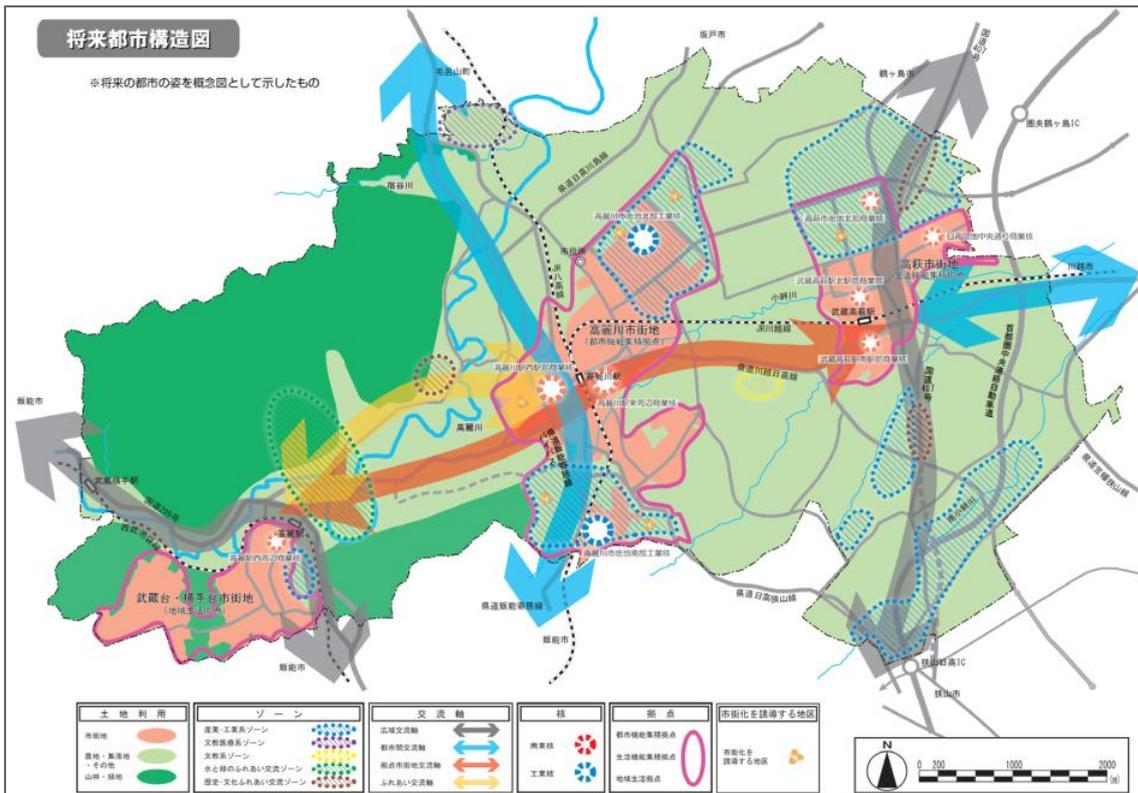
2.3.2 都市計画マスタープラン

住民の意見等を反映させ、まちづくりの将来ビジョン、地域のあるべき姿、まちづくりの方針等を定める計画であり、都市計画法に基づき策定される。

将来都市構造として、当該団地を含む地域ごとの都市像を定めているほか、住宅団地全般を対象とした取組施策を示したものなどもみられる。

事例①：日高市都市計画マスタープラン

日高市では、高麗駅西側に広がるA団地を含む市街地を「地域生活拠点」として位置づけている（図2.3.3）。



出典：日高市 HP [https://www.city.hidaka.lg.jp/material/files/group/22/70127042.pdf]

図 2.3.3 日高市都市計画マスタープラン

事例②：都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープラン）

重点的に取り組む施策の一つとして、大規模開発住宅地の魅力づくりを位置づけている（図2.3.4）。

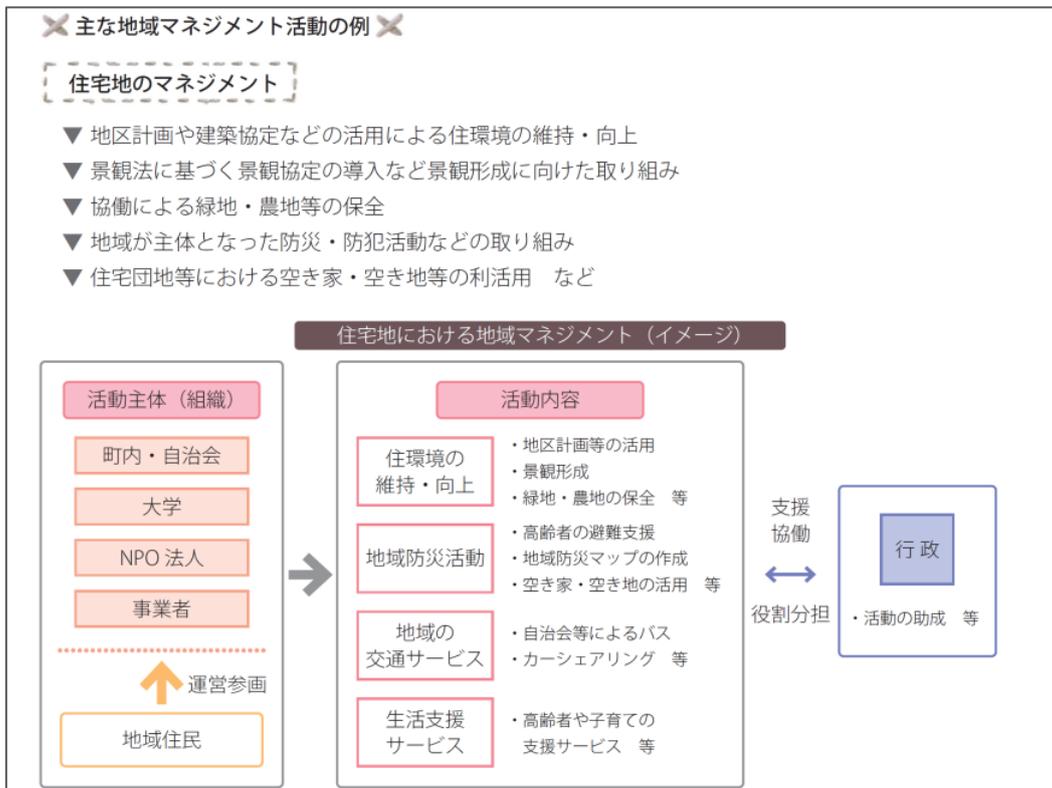
(4) 大規模開発住宅地の魅力づくり

多摩ニュータウンや八王子ニュータウン、計画的に開発された郊外の大規模開発住宅地では、日常生活における買い物や福祉、子育て支援などのサービス機能誘導など、魅力ある住環境づくりを促進します。

また、更新期を迎える共同住宅の建替えやストック活用、空き家・空き地の利活用など、良質な住環境づくりを促進します。

✕ 様々な主体による魅力づくり手法の例 ✕

- ▼ 地域の将来像を検証の上、必要に応じて用途地域（用途・容積率など）の見直し
- ▼ 地区計画による規制内容の検証・見直し
- ▼ 住宅ストックのリニューアル、建替え事業と一体となって進めるまちづくり
- ▼ ライフステージの変化に合わせた転居が可能となる多様な住戸の供給誘導
- ▼ 子育て支援や地域活動のためのスペースや集会所等の活用
- ▼ 高齢者の見守り、散策マップづくりなどの健康維持、生きがいづくりや介護予防ができる場所づくり
- ▼ 空き家・空き地をマッチングさせる仕組み
- ▼ 中古住宅市場の整備に向けた、中古住宅の品質検査・保証制度の導入
- ▼ 居住の立地誘導に向けた税制・金融による措置 など



出典：八王子市 HP [https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014661_d/fil/06_jitugenka.pdf]

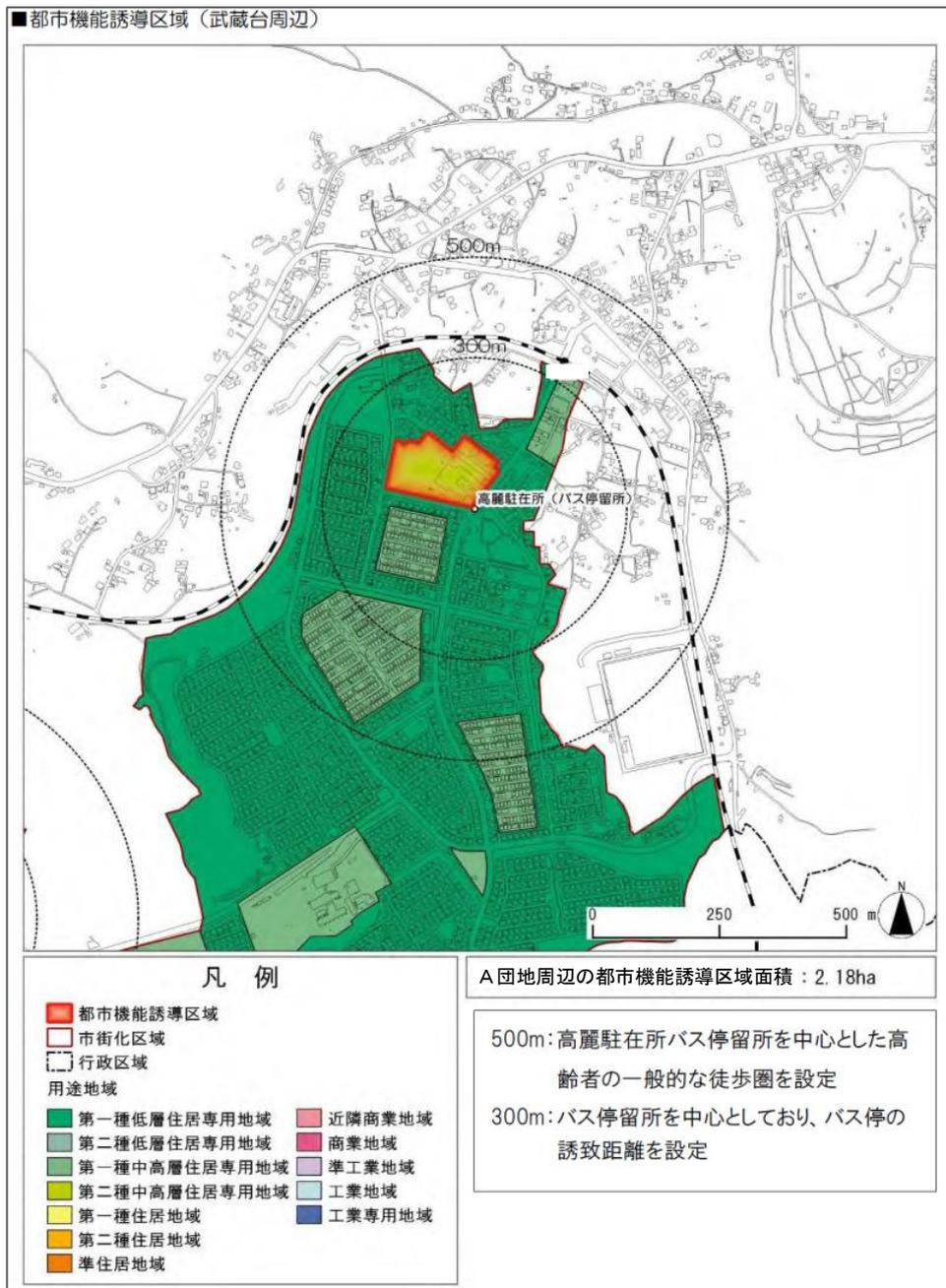
図 2.3.4 都市づくりビジョン八王子

2.3.3 立地適正化計画

持続可能な都市構造への再編を目指し、人口減少社会に対応したコンパクト・プラス・ネットワークを実現するための計画であり、都市再生特別措置法に基づき市町村が必要に応じて策定する。居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するため、都市機能誘導区域・居住誘導区域を定めるほか、具体的な誘導施設を示したものなどもある。

事例①：日高市立地適正化計画

A団地を含む武蔵台・横手台市街地周辺に都市機能誘導区域を定め、誘導施設を設定している(図 2.3.5、表 2.3.1)。



出典：日高市 HP [<https://www.city.hidaka.lg.jp/material/files/group/22/rittitekiseikakeikakuhonpen.pdf>]

図 2.3.5 A 団地周辺の都市機能誘導区域

表 2.3.1 日高市の都市機誘導施設の設定

■誘導施設の設定				都市機能誘導区域と誘導施設				
	都市機能		対象施設	高麗川駅 周辺	武蔵高萩駅 周辺	武蔵台周辺	横手台周辺	
	拠点 集約	分散 配置						
行政サービス機能	●		市役所					※
社会福祉機能	●		地域包括支援センター		○	○		※
	●		総合福祉センター					※
	●		保健相談センター	○				
		●	訪問系施設	○	○			
		●	通所系施設		○			
		●	短期入居系施設			○	○	
子育て機能	●		子育て総合支援センター					※
		●	地域子育て支援センター		○	○		※
		●	幼稚園					
		●	保育園(保育所)	○				
		●	認定こども園	○	○			
		●	地域型保育事業施設			○	○	
商業機能	●		大型商業施設	○				
		●	スーパーマーケット	○	○	○		
		●	ドラッグストア	○	○	○	○	
		●	コンビニエンスストア				○	
医療機能	●		病院	○				
		●	診療所	○	○	○		
金融機能	●		有人窓口	○	○	○	○	
教育文化機能	●		公民館	○				
	●		図書館	○				

 現状立地しており、今後も立地の維持を図る機能
 現状立地しておらず、今後は立地の誘導が望ましい機能

※：市街化調整区域または都市機能誘導区域外にあるため、設定できないが、極力維持に努める施設

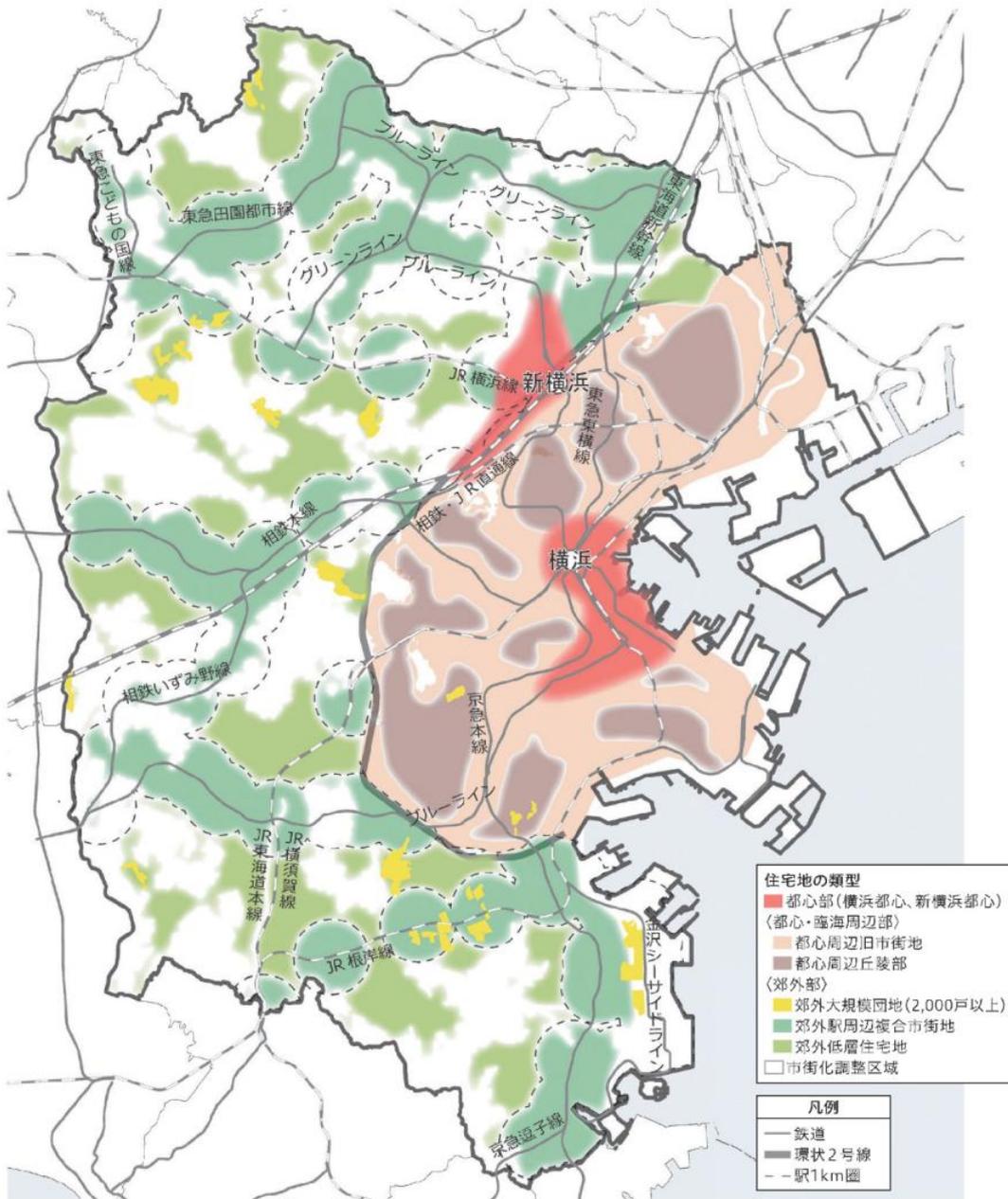
出典：日高市 HP [<https://www.city.hidaka.lg.jp/material/files/group/22/rittitekiseikakeikakuhonpen.pdf>]

2.3.4 住生活基本計画

市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、住生活基本法に基づき市町村が必要に応じて策定する計画である。それぞれの自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定して施策の方向性を提示した計画であり、特定の地域における具体的な取組等まで定めることは少ないが、住宅団地全般を対象とした方向性を示したものなどもみられる。

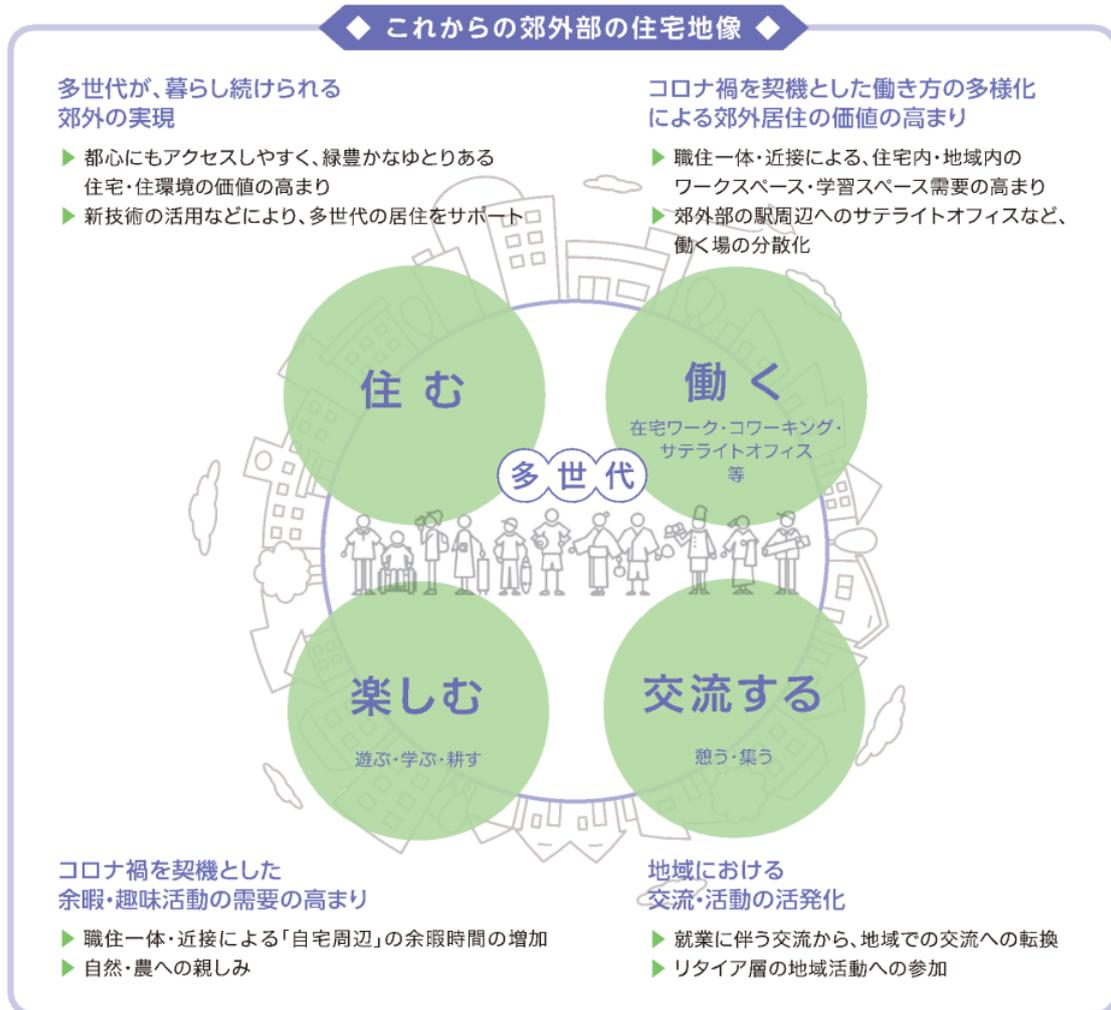
事例①：横浜市住生活マスタープラン（横浜市住生活基本計画）

住宅政策からみた住宅地の類型ごとに、課題や施策展開の方向性を示している（図 2.3.6、図 2.3.7）。



出典：横浜市 HP [https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.files/houseplan2022all.pdf]

図 2.3.6 横浜市住生活マスタープラン



出典：横浜市 HP [https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.files/houseplan2022all.pdf]

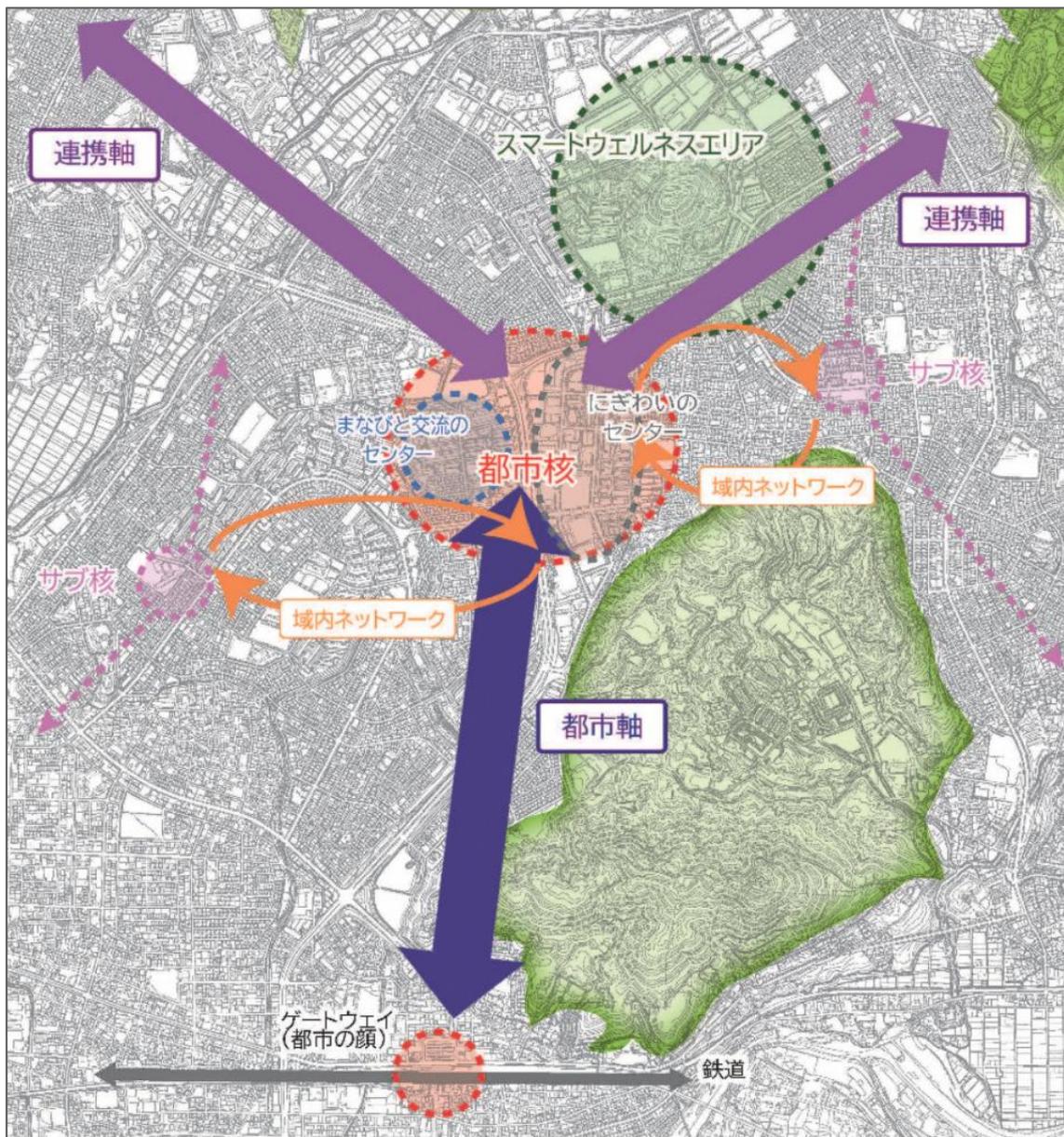
図 2.3.7 横浜市住生活マスタープラン

2.3.5 その他の関連計画

福祉・子育てサービス等については、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画や子ども・子育て支援事業計画等に基づき各施策が進められる。また、地方公共団体の独自計画として、当該団地を対象とした再生計画を策定している地方公共団体もみられる。

事例①：高蔵寺リ・ニュータウン計画 2021－2030（春日井市）

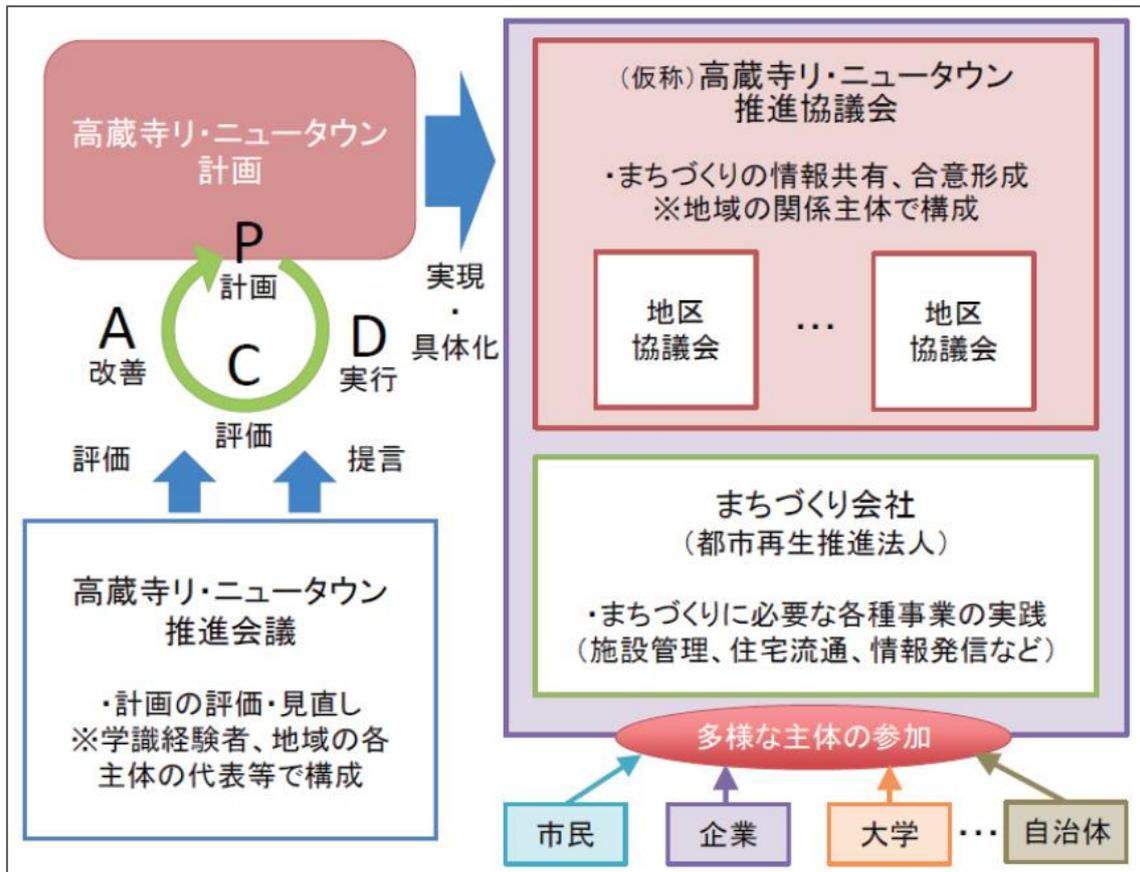
高蔵寺ニュータウンの再生に向けて、2年以内に着手する「先行プロジェクト」を示すとともに、取組推進のための多様な主体が参加する体制を構築している（図 2.3.8、図 2.3.9）。



出典：春日井市 HP

[https://www.city.kasugai.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_001/008/973/2021betten.pdf]

図 2.3.8 高蔵寺リ・ニュータウン計画 2021－2030



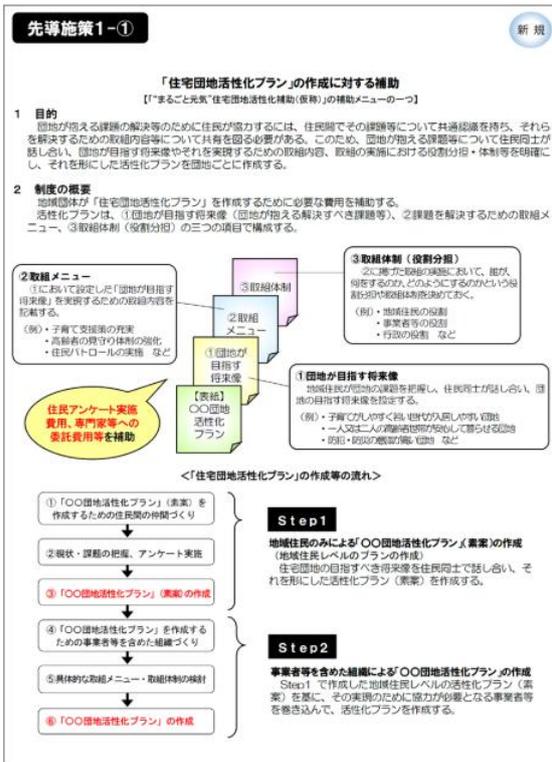
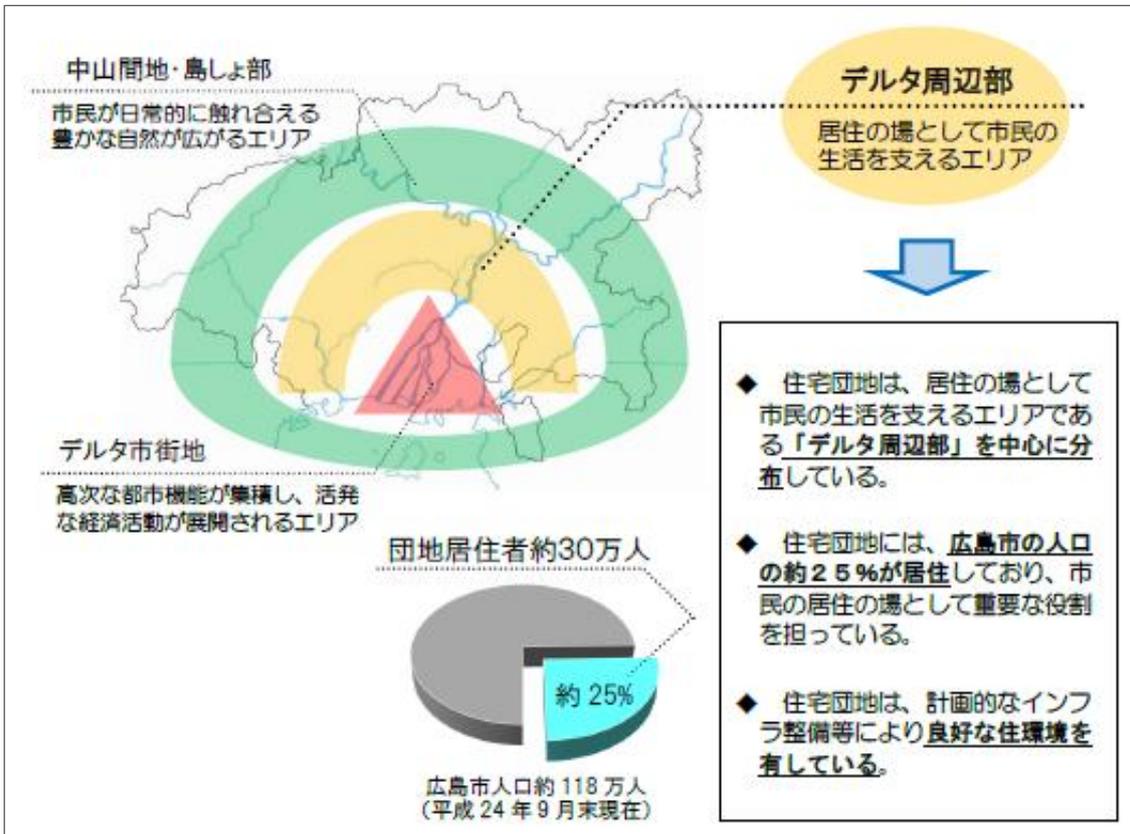
出典：春日井市 HP

[https://www.city.kasugai.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/008/973/2021dai3syoun.pdf]

図 2.3.9 高蔵寺リ・ニュータウン計画 2021-2030

事例②：住宅団地の活性化に向けて（広島市）

広島市内の住宅団地 169 団地（平成 27 年 3 月時点）を対象に、再生に向けた具体的な支援事業等を盛り込んでいる（図 2.3.10）。



出典：広島市 HP [https://www.city.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/25887.pdf]

図 2.3.10 住宅団地の活性化に向けて

2.4 公共施設の活用方針等の把握

住宅団地内に廃校施設など公共施設の遊休スペースがある場合、その空間を生活支援機能の誘導のための空間として有効活用することが考えられる。このため、住宅団地内の公共施設の活用方針等について、地方公共団体のニーズを把握することも必要となる。

事例①：小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画（埼玉県小川町）

住宅団地における持続可能な生活を可能とするとともに、関係人口の増加や地域経済の活性化を図ることを目的として、令和4年3月に「小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画」を策定。住宅団地内の学校跡地において、コワーキングスペース（写真2.4.1、写真2.4.2）、貸し会議室、レンタルキッチン・カフェスペース等の新たな働き場を整備している。また、自然環境に恵まれた当町にサテライトオフィス等を誘致することとしている。



写真 2.4.1 フリーアドレスコワーキングスペース（元職員室）



写真 2.4.2 コワーキング固定席（元校長室、元会議室）

事例②：鳩山町コミュニティ・マルシェ（埼玉県鳩山町）

鳩山ニュータウンのタウンセンター地区に立地する、コミュニティセンター（写真2.4.3）の1階店舗ゾーンが、物販店の撤退（2014年）により遊休化していた。鳩山町では2017年に、このスペースを「鳩山町コミュニティ・マルシェ」として再生し、次のような機能として活用することを決定。施設を「町民参加型で、自立性が高く、魅力的な管理運営」ができるよう、民間事業者による指定管理者制度を誘導して管理運営している。

- ・移住推進センター：空き家バンクを活用した情報提供、移住相談・支援
- ・ニュータウンふくしプラザ：地域福祉にかかる拠点、各種相談、地域見守り支援
- ・まちおこしカフェ：飲食物（地域特産品）の販売、地域特産品の展示・販売（写真2.4.4）
- ・シェアオフィス、研修室



写真 2.4.3 コミュニティ・マルシェ外観



写真 2.4.4 まちおこしカフェの様子

3. 各生活支援機能の成立条件の分析・整理

3.1 対象とする生活支援機能

ケーススタディ団地における生活支援機能の立地ニーズに関するアンケート調査結果を踏まえ、ニーズが高い生活支援機能等を調査対象に、施設立地又はサービス供給が成立するための条件となる人口・世帯等に係る原単位等について分析した。

具体的な対象施設を以下に示す。

- ①生鮮食品を扱う商業施設（スーパー、コンビニ）
- ②日用品を扱う商業施設（ドラッグストア、ホームセンター）
- ③高齢者施設（訪問介護事業所、高齢者向け住宅（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）、通所介護事業所）
- ④地域子育て拠点
- ⑤保育園・幼稚園・認定こども園

3.2 施設単独の場合の成立条件の整理

3.2.1 施設単独での成立条件

生活支援機能のうち、主に利用者が施設に出向いて利用するタイプの生活支援機能について、施設立地又はサービス供給が成立するための条件となる人口・世帯等に係る原単位等を調査した。

成立条件の評価にあたり、生活支援機能毎に複数の事業者や商業コンサルタントにヒアリング調査を行うとともに、事業者が公表している資料や業界誌・学会誌等に掲載されている文献についても調査を行い、施設単独での事業成立の条件となる原単位等を把握・収集した。

生活支援機能毎の詳細な調査結果は割愛するが、各施設立地の成立条件を整理した結果を表 3.2.1 に示す。

表 3.2.1 施設立地の成立条件

生活支援機	成立条件
スーパーマーケット	小型スーパー:2km 圏内に、人口 1 万人以上 一般スーパー:2km 圏内に、人口 1.5 万人以上
コンビニエンスストア	500m 圏内に、人口 3 千人以上
ドラッグストア	①2km圏内に、人口6千世帯以上 ②500m圏内に、人口4千人以上
ホームセンター	小型店舗:5km 圏内に、人口1万人以上 一般店舗:5km圏内に、人口3～4万人人以上
高齢者向け住宅・訪問介護事業所	①5km圏内に、要介護認定高齢者が ¹ 150～200 人 ②2km 圏内に、要介護認定高齢者が ¹ 100 人
通所介護事業所	1.5km圏内に、要介護認定高齢者の延べ利用者数が30 人以上 (1 高齢者が週3回通所介護を利用と仮定)
地域子育て拠点	1km圏内に、0～4歳児が ¹ 12人以上
保育園・幼稚園・認定こども園	1.6km圏内に、0～4歳児が ¹ 175人以上

【競合施設の立地による影響】

なお、いずれの施設についても周辺に競合施設が立地している場合には新規立地は困難であるとのことである。そのため、都市機能の誘導を検討する際には、団地周辺の競合施設の立地状況について確認が必要である。

3.2.2 移動販売等の成立条件

団地内への誘導を検討している施設が 3.2.1 節で示した成立条件を満たさない場合、移動販売等の出前型サービス機能を誘導することが考えられる。そこで、移動販売を実施している複数の事業者ヒアリングを行ったところ、主に以下のような課題があり、移動販売を誘導することは容易ではないことが明らかとなった。

- 移動販売はニーズがあっても、移動負担に対して単価が安く、粗利がとても低い。
- 粗利が低い分を販売量でカバーしなくていけないが車両に積める商品量に限界があり、商品の選択肢が狭い。
- 1日に複数の販売場所を回る必要があり、1カ所あたりの滞在時間が短いために短時間に多くの利用者を集める必要がある。
- ドライバーが一人でレジ打ちや袋詰めなどの販売作業も行う必要があり、多くの販売客を処理することが難しい。
- 移動販売の場所（販売車を駐車しておける場所）を確保することが難しい。

なお、出前型サービス機能として他に訪問介護事業も考えられる。訪問介護事業の場合、団地の高齢化により需要量は成立条件を満たす可能性が高いものの、介護ヘルパーの確保に課題があることがヒアリングで明らかになった。団地内でヘルパーを確保することができればよいのだが、団地外のヘルパーに依頼する場合、訪問先までの交通手段が課題となる。郊外の住宅団地の場合、訪問先まで公共交通と徒歩、あるいは自転車で移動できない場合が多いと考えられる。また、自動車移動する場合には駐車場の確保が問題となる。

出前型サービスとして他に、生協の宅配サービスがある。もちろん、各事業者が設定している配送可能範囲に入居している団地が入っていなければ利用できないのだが、既存の配送センターから配送可能な場合には配送範囲を広げる検討を行ってもらえる可能性もあるようなので、事業者と相談してみることも重要である。

3.2.3 施設単独での成立性評価に関するケーススタディ

3.2.1 節で調査した成立条件を用いて、調査対象団地（4団地）における成立可能性を検討した。

なお、具体的な個別施設の収支見通し等に基づく立地可能性については事業者等でなければ判断することが難しく、誘導計画の検討に利用することは困難である。そのため、図 3.2.1 に示すように、各施設から一定の範囲内に居住する年齢階層別人口および類型別世帯数等を基本指標として、それらが施設成立のために必要な一定数を満たしているかどうかによって立地可能性を評価することとした。

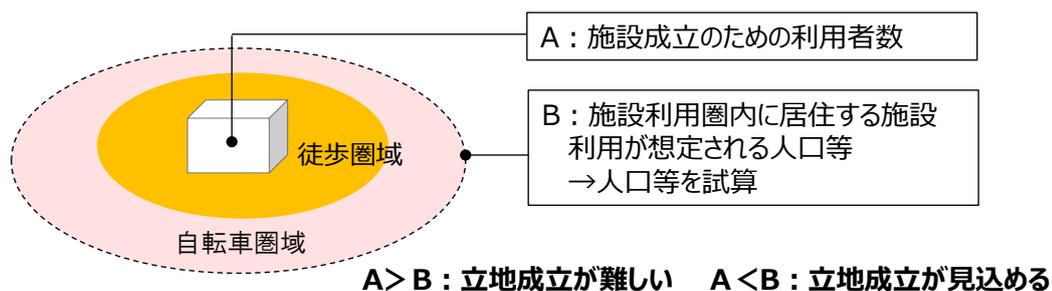


図 3.2.1 立地成立性の評価イメージ

評価の基準値は表 3.2.1 に示した成立条件の数値を用いた。調査対象団地（4 団地）における施設単独での成立可能性の検討結果を表 3.2.2 に示す。

表 3.2.2 調査対象団地における生活支援機能の成立可能性の検討結果

団地名	商業施設				高齢者施設		子育て施設	
	スーパー	コンビニ	ドラッグストア	ホームセンター	高齢者向け住宅・訪問介護事業所	通所介護事業所	地域子育て拠点	保育園・幼稚園・認定こども園
A 団地	×	×	×	○	○	○	○	○
	×	×	×	×	×	×	○	×
B 団地	○	○	○	○	○	○	○	○
	×	×	×	○	○ (△)	○ (△)	○	×
C 団地	○	○	×	○	○	○	○	○
	×	×	×	○	×	×	×	×
D 団地	○	○	○	○	○	○	○	○
	×	×	×	×	×	×	×	×

上段: 団地を中心とした商圏人口 (○: 商圏人口を充足、×: 商圏人口に不足)

下段: 団地を中心とした商圏内の競合施設の有無 (×: 競合施設あり、○: 競合施設なし)

(△): 商圏人口・競合施設の観点からは成立性があるが、職員の確保が難しい

ケーススタディの結果をみると、団地内の人口・世帯数は成立条件を満たしている場合が多く見られるものの、団地の周囲にすでに競合施設が立地している場合がほとんどであり、総じて単独で新規に施設を誘導することは困難であることが分かる。自家用車や公共交通で団地周辺の施設を利用できるのであればよいが、公共交通の頻度が低く不便な場合や、高齢化により運転に課題がある高齢者が多い団地では、団地内に施設が立地していることが期待される。

3.3 生活支援機能の複合化による機能誘導の検討

3.3.1 複合化による機能誘導の可能性

郊外住宅市街地への生活支援機能の誘導については、単独の機能（一定規模以上の施設等）の誘導が可能な立地条件にある団地であればよいが、多くの郊外団地では地域の人口・世帯数が機能成立の条件を満たさない場合や、満たしている場合でも競合機能が周辺に立地していること、大量の職員の確保が難しいことなどにより、単独の機能を新規に誘導することは難しい場合が少なくないと考えられる。

こうした中、3.2.1における事業者へのヒアリングの中で、コンビニと介護事業、コインランドリー等の別業種との複合化によって収益を改善して出店できる場合もあるとの意見があった。

そこで、単独では郊外住宅市街地への誘導が困難な生活支援機能について、複合化によって誘導を行うことの可能性について検討した。

3.3.2 生活支援機能の複合施設の調査

機能の複合化の可能性や効果を検討するため、まず、生活支援機能を複合化している施設（以下「複合施設」という。）の調査を行った。

調査対象は以下の①から⑤に示す生活支援機能のいずれかを含む複数の機能を複合化している事例とした。

- ①生鮮食料品を扱う商業施設（スーパー、コンビニ）
- ②日用品を扱う商業施設（ドラッグストア）
- ③高齢者施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）
- ④子育て支援施設（保育園、児童館等）
- ⑤コワーキングスペース、シェアオフィス

第一段階として文献やホームページ（HP）の調査によって全国の約40事例を収集し、その中から、第二段階として郊外住宅市街地への誘導の可能性があると考えられる12事例を抽出して調査対象とした。調査対象とした複合施設を表3.3.1に示す。

表 3.3.1 生活支援機能の複合施設の調査対象一覧

複合施設の名称	複合化している生活支援機能								
	食料品系	日用品系	高齢者系	子育て系	ワイク系	飲食系	医療系	障害者系	その他
1 野七里テラス	○				○				◎（コミュニティスペース、移動販売）
2 みんなのマーケット りびなす	◎		△					○	○（コミュニティサロン）
3 ケアローソン（横須賀鶴が丘店）	◎	◎	○						○（サロンスペース）
4 生活クラブいなげビレッジ虹と風	○		◎	○		○	○	○	○（地域活動スペース、NPO事務所）
5 アンダンチ			◎	○		○	○	○	○（コミュニティスペース、駄菓子屋、ヤギ小屋、ピザ窯）
6 地域サポートセンターともに	△		◎			○	○		○（地域交流スペース）
7 ネスティングパーク黒川	○				◎	○			○（焚き火ができる芝生広場）
8 神戸名谷ワークラボ AOZORA					◎	○			○（コミュニティスペース、家庭菜園）
9 コワーキング CoCoプレイス				○	◎				△（別フロアにカフェ、貸会議室）
10 グルッポふじとう			○	○		○		○	◎（図書館、まちづくり会社事務所）
11 ひのさと48				○	○	○		○	○（ビール醸造所、DIY工房、クライミング等）
12 八王子市北野台ドラッグストア併設医療モール		◎					○		

※◎よくあてはまる、○あてはまる、△ややあてはまる

調査対象とした複合施設について、机上調査およびヒアリング調査を実施し、カルテを作成した。以下、表 3.3.2 (図 3.3.1) ～表 3.3.13 (図 3.3.12) に各複合施設のカルテ (以下「複合化カルテ」という。) を示す。

事例 1 : 野七里テラス

表 3.3.2 「野七里テラス」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		野七里テラス (神奈川県横浜市栄区)
i) 団地概要	団地名称	上郷ネオポリス
	入居開始年	1971
	開発主体	民間 (大和ハウス工業)
	事業手法	旧住造法
	規模(ha)	15 ※1
	基礎データ	集計対象：野七里 1～2 丁目
	人口・世帯	3,689 人、1,535 世帯
	高齢化率	43.6% (参考) 区全体：29.3%
	他市区町村での 従業割合	67.9% (参考) 区全体：74.2%
	主な住宅種別	戸建+公賃
都市内の位置づけ	低層住宅を中心とした土地利用 現在の良好な住環境を維持するエリア	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導 経緯	2014 年ごろから大和ハウス工業が地域住民と意見交換をはじめ、開発事業者・住民・学識者からなる「上郷ネオポリスマちづくり協議会」が発足。2017 年に住民へのアンケート調査を実施したところ、皆が集まって話をするような場所がないのでお茶場が欲しいという要望が多かった。立地場所であるバスロータリーは大和ハウス工業の所有地で、バスの本数が減っているということもあり、バス会社に了解を得て、自社の土地の一部にお茶場をつくろうと計画。同時期に第一種低層住居専用地域でのコンビニ立地についての規制緩和が横浜市で行われたこととアンケートで買い物に困っているという回答が多かったことから、コンビニを合築しようということになった。
	複合化している機能	コンビニ、コミュニティ施設、大和ハウス工業のサテライト拠点
	複合化のポイント	コンビニの従業員は、地域住民を中心に雇用。コンビニは移動販売 (ミチバタテラス) も実施。
	建物の特徴	新築 (第一種低層住居専用地域において建築基準法第 48 条但書きの許可を受けて開発)

立地の特徴	住宅地の中（バス停、小学校跡地に近接）
事業主体等	事業主体：大和ハウス工業株式会社 運営主体：一般社団法人野七里テラス
施設規模	敷地面積：589.10 m ² （178.20 坪） 延床面積：149.78 m ² （45.30 坪）
用途地域（容積率/ 建蔽率）	第一種低層住居専用地域（60/30） ※建築基準法第 48 条但書きの許可
地区計画、建築協 定等	第 1 種高度地区、緑化地域、円海山風致地区：第 2 種（建築物の高さ 8m、外壁後退（道路 3m、その他 1.5m））、建築協定なし

	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
iii) 個 別 機 能 の 概 要	コンビニエンスストア「サ チテラス」（ローソン上郷 野七里テラス店）・移動販 売車「ミチバタテラス」	大和リビング株 式会社	91.73 m ²	8:00～20:00	2019 年 10 月 29 日
	コミュニティスペース「イ マテラス」	一般社団法人野 七里テラス	58.05 m ² （縁 側・室外機ス ペース含む）	8:00～20:00	2019 年 10 月 29 日
	サテライトスペース「和 （なごみ）テラス」	大和ハウス工業 株式会社	-	平日 10:00～15:00	2019 年 10 月 29 日

注 釈	※1：大和ハウス HP では 46ha
--------	---------------------

出 典	野七里テラス web サイト < https://www.noshichiri-terrace.com/ > 大和ハウス工業株式会社 web サイト < https://www.daiwahouse.co.jp/jujitsu/model/kamigo/index2.html#noshichiri > PR TIMES web サイト < https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000001252.000002296.html >
--------	--

コミュニティスペース「イマテラス」



コンビニエンスストア「サチテラス」(ローソン上郷野七里テラス店)

ATMを設置



三浦野菜 (撮影時は売り切れ)



□外構

バスロータリー



隣接する自治会館



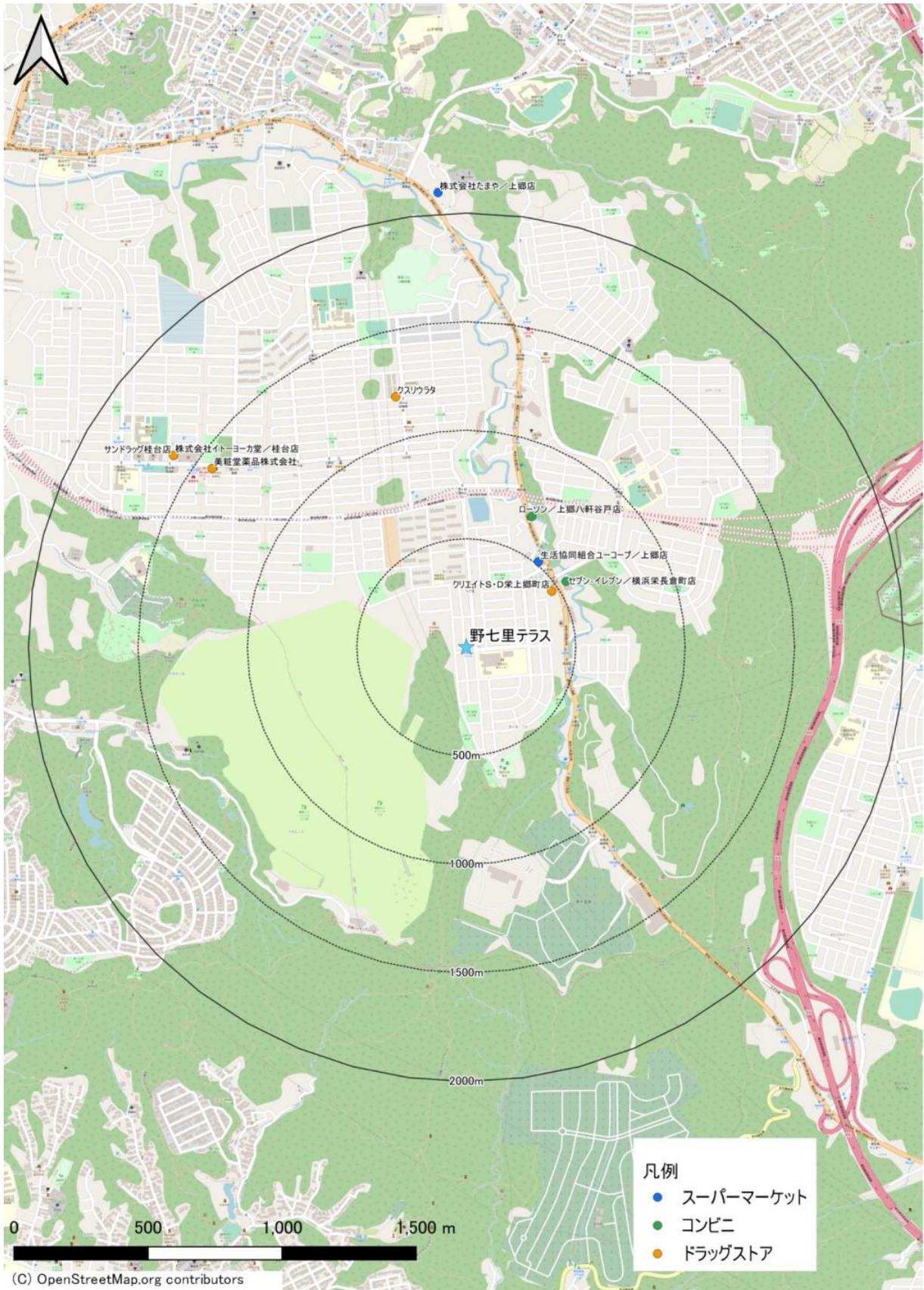


図 3. 3. 1 施設周辺図

事例2：みんなのマーケット るびなす

表 3.3.3 「みんなのマーケット るびなす」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		みんなのマーケット るびなす (大阪府堺市南区高倉台)
i) 団地概要	団地名称	泉北ニュータウン (高倉台)
	入居開始年	1967年12月
	開発主体	都道府県
	事業手法	新住, 公的一般
	規模(ha)	1,557 (泉北ニュータウン全体)
	基礎データ	集計対象: 高倉台1~4丁目
	人口・世帯	8,226人, 3,644世帯
	高齢化率	35.1% (参考) 区全体: 31.1%
	他市区町村での従業割合	62.9% (参考) 区全体: 64.4%
	主な住宅種別	戸建+公賃+民賃+共分
主要な用途地域	第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	2004年に元々あったスーパーが閉店。2008年にスーパー跡地に有料老人ホームが建設され、地元のスーパーがなくなるとは困るという地域住民の声を受けて1階部分にミニスーパーが併設されるも、売上げが伸びず2014年に一時休止。地域の買い物難民の声を受けて自治会が市に相談し、市がNPO法人すまいるセンターに相談した。すまいるセンターとライフサポート協会が連携して、地域の買い物弱者支援と、障害者の雇用確保に取り組むことになった。休止中だったミニスーパー店舗を活用し、ミニコンビニ等の開設および見守り活動、障害者の就労支援等を実施している。
	複合化している機能	有料老人ホーム (施設上層階)、障がい者施設 (就労継続支援B型)、ミニコンビニ、サロン機能を持ったコミュニティレストラン
	建物の特徴	有料老人ホーム1階の空き店舗利用
	複合化のポイント	ミニコンビニの開設により買い物弱者の減少をめざすとともに、障害者等の雇用創出を図る
	立地の特徴	近隣センター内 (スーパーの跡地)
	事業主体等	事業主体: 社会福祉法人ライフサポート協会、堺市、NPO法人すまいるセンター、高倉台福祉委員会・堺市市場連合会・地域包括支援センター
	施設規模	敷地面積: 1,692.74m ² (約512.05坪) 延床面積: 4,043.26m ² (約1,223.08坪)
	用途地域(容積率/建蔽率)	近隣商業地域 (300/80)
	地区計画等	準防火地域、地区計画なし、建築協定なし

	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
iii) 個別機能の概要	住宅型有料老人ホーム「グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘」	グッドタイムリビング株式会社	約 1163 坪	24 時間	2008 年 6 月 28 日
	就労継続支援 B 型「みんなのマーケットるびなす」(ミニスーパー、高齢者への配食サービス、日用品の配達サービス)	社会福祉法人 ライフサポート協会	約 200 m ² (約 60 坪、就労継続支援 B 型 (ミニスーパー) とコミュニティサロン)	平日 10:00~18:00 ※就労継続支援 B 型は 16 時まで	2015 年 6 月 1 日
	コミュニティサロン (レストラン機能・図書館機能等)	社会福祉法人 ライフサポート協会	同上	平日 10:00~18:00	2015 年 6 月 1 日

出典

堺市 web サイト 平成 27 年度第 1 回堺市地域福祉計画懇話会 資料
 <https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/shingikai/kenkofukushikyoku/seikatsufukushibu/suishin_konwakai/h27/siryuu.files/siryuu7.pdf>

堺市 web サイト 事業紹介
 <http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/chiiki/kyoudoujigyuu/koubo_teian/26saitaku.files/sumairu.pdf>

NPO 法人すまいるセンター 事業紹介資料
 <<https://eemachi.pref.osaka.lg.jp/wp-content/uploads/2020/02/866c9a150a9fc7f46259e4890018161c.pdf>>

堺市社会福祉協議会南区事務所 web サイト
 <<http://minamiku2008.blog19.fc2.com/blog-entry-1029.html>>

グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘 web サイト
 <<https://www.gtl-daiwa.co.jp/guesthouse/gtl/senboku-izumigaoka/outline.html>>

ライフサポート協会 web サイト
 <https://www.lifesupport.or.jp/shougai/senboku/shop_rupinasu/riyou_guide.html>

スーパー・コミュニティサロン入口



スーパー



コミュニティサロン



コミュニティサロン



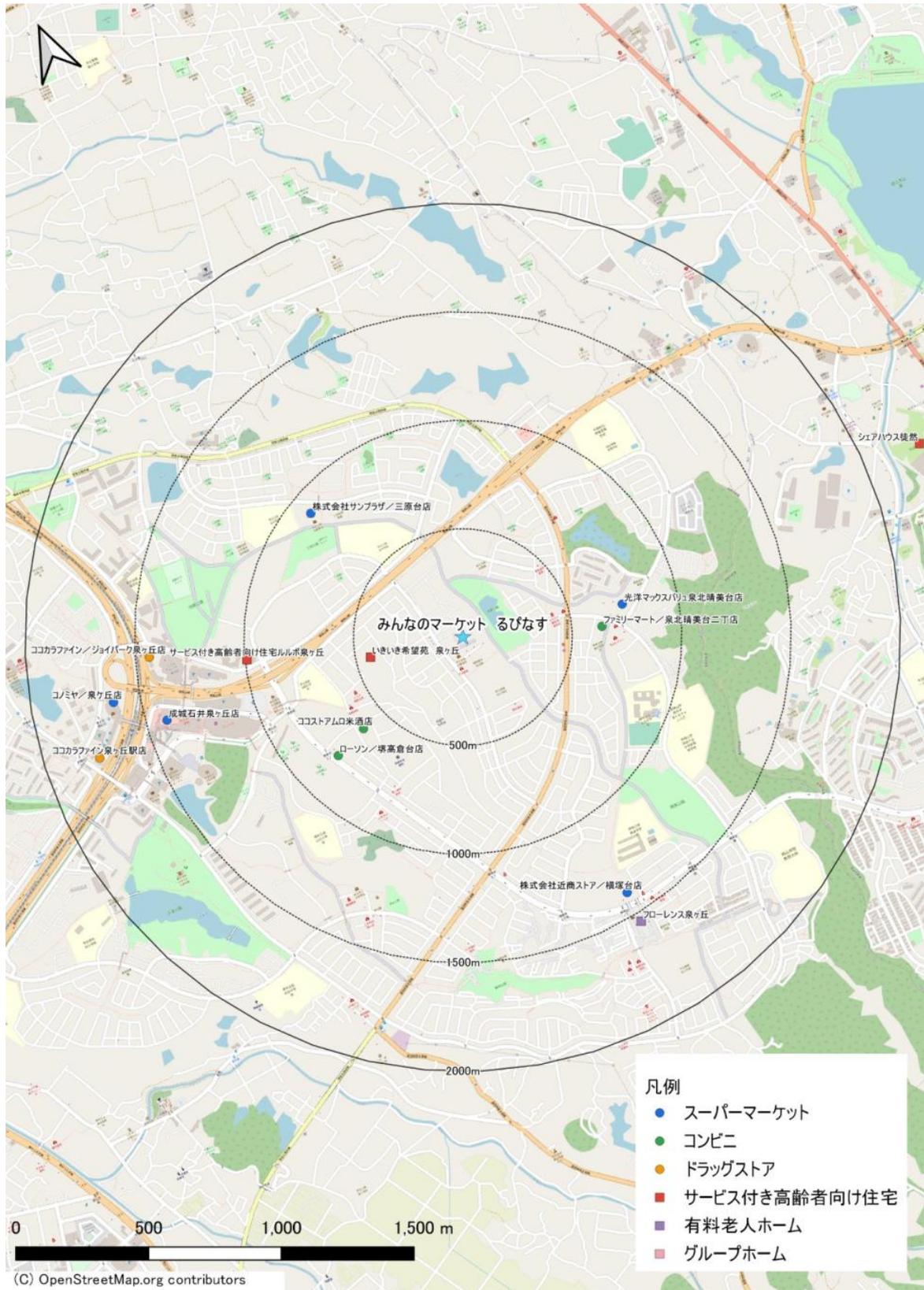


図 3.3.2 施設周辺図

事例3：ケアローソン（横須賀鶴が丘店）

表 3.3.4 「ケアローソン（横須賀鶴が丘店）」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		ケアローソン（横須賀鶴が丘店）（神奈川県横須賀市）
i) 団地概要	団地名称	不入斗第1
	入居開始年	1965 ※1
	開発主体	公社
	事業手法	不詳
	規模(ha)	不詳
	基礎データ	集計対象：鶴が丘1～2丁目
	人口・世帯	1,551人、632世帯
	高齢化率	30.6%（参考）市全体：29.7%
	他市区町村での 従業割合	35.4%（参考）市全体：37.9%
	主な住宅種別	公賃
都市内の位置づけ	居住誘導区域	
主要な用途地域	第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	ローソンでは、通常のコンビニ機能に加え、介護相談窓口や地域交流の場を併設した「ケアローソン」を展開している。当該物件は神奈川県住宅供給公社による公募物件であり“周辺住民の生活をサポートする事を目的とする”コンセプトを有した出店が求められていた。また、店舗周辺は高齢化が顕著であり、身近な介護相談窓口の併設が必要であると総合的に判断した。
	複合化している機能	コンビニ（ドラッグストア商品も品揃え）、介護相談所、サロンスペース
	複合化のポイント	売り上げ増の貢献効果は5～10%
	建物の特徴	新築（不入斗店舗跡地利活用事業）
	立地の特徴	住宅地の中の主要な生活道路沿道
	事業主体等	事業主体：株式会社ローソン
	施設規模	敷地面積：975.01m ² 延床面積：234.16m ² （登記簿）
	用途地域(容積率/ 建蔽率)	第1種中高層住居専用地域（200/60）
地区計画、建築協定等	第1種高度地区（15m）、準防火地域、地区計画なし、建築協定なし	

iii)	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
個別機能の概要	コンビニ「ローソン 横須賀鶴が丘店」	株式会社ローソン 株式会社スマイル	約 205 m ²	24 時間	2018 年 11 月 2 日
	介護相談窓口	株式会社ローソン 株式会社スマイル	約 13 m ²	9:00～ 17:00	2018 年 11 月 2 日
	サロンスペース	株式会社ローソン 株式会社スマイル	約 23 m ²	8:00～ 20:00	2018 年 11 月 2 日
注釈	※1 : https://www.kosha33.com/kjk70th/soratsuna/1.php				
出典	株式会社ローソン web サイト ニュースリリース < https://www.lawson.co.jp/company/news/detail/1350679_2504.html > 株式会社ローソン web サイト 出店事例・物件紹介 < https://www.lawson.co.jp/company/branch/case/hcl_cases/detail/case_008.html > 神奈川新聞社カナロコ web サイト < https://www.kanaloco.jp/news/economy/entry-39708.html > タウンニュース web サイト < https://www.townnews.co.jp/0501/2017/12/08/410760.html >				

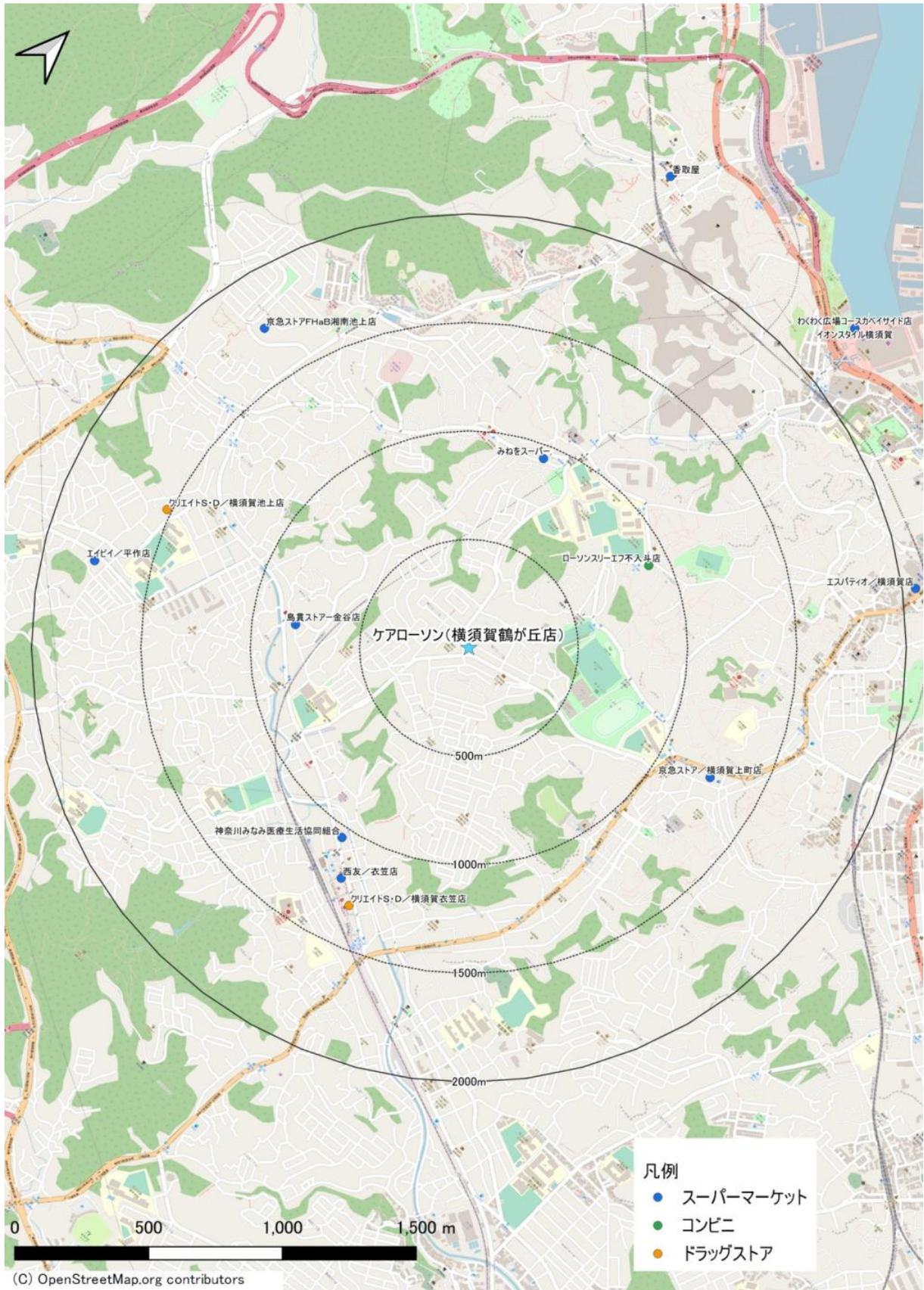


図 3.3.3 施設周辺図

事例 4 : 生活クラブいなげビレッジ虹と風

表 3.3.5 「生活クラブいなげビレッジ虹と風」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		生活クラブいなげビレッジ虹と風 (千葉県千葉市稲毛区)
i) 団地概要	団地名称	グリーンプラザ園生
	入居開始年	1963→2005
	開発主体	都市機構 (UR)
	事業手法	不詳→建替え
	規模(ha)	3.029202 ※1
	基礎データ	集計対象：園生町
	人口・世帯	12,798 人、5,134 世帯
	高齢化率	25.0% (参考) 区全体：25.0%
	他市区町村での 従業割合	67.3% (参考) 区全体：67.2%
	主な住宅種別	公賃
都市内の位置づけ	居住誘導区域	
主要な用途地域	第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	UR 園生団地の建替え事業に伴って空いた余剰地に対する民間公募に生活クラブが応募し、2011 年に施設を開設した。低層の団地が高層化することで空く土地に、地域住民の拠点と生活の利便性の高い拠点をつくるということは、公募時の UR 側からの条件だった（具体的には、コンビニやスーパーなどの買い物ができる場所と高齢者の生活を支える福祉施設）。生活クラブグループとしては、複合拠点はそれまでも県内にいくつかつくってきていた。 カフェとしての店舗は開設以来ずっとあるが、経営者は 2 回替わっている。福祉用具の展示販売所だった場所は、別の診療所を経て、現在は、診療所と訪問診療を行っている。特別養子縁組あっせん事業と「ちばこどもおうえんだん」は、最初はなかった。開設当初ショートステイだった場所は、現在は看護多機能ハウスとなっている。
	複合化している機能	スーパー（生協、総菜屋）、レストラン、高齢者施設（サービス付き高齢者向け住宅、デイサービス、ホームヘルプ・ケアプラン作成・定期巡回等）、障がい者施設（放課後等デイサービス）、子育て支援施設（親子広場、こどもカフェ等）、訪問クリニック、看護小規模多機能型居宅介護、訪問看護、地域活動スペース（キッチン付）、NPO 法人事務所
	複合化のポイント	スーパーと福祉施設の複合利用により施設利用率が向上

	建物の特徴	新築（UR 園生団地の建替えに伴う民間事業者向け高齢者施設等用地 土地賃借人公募事業）			
	立地の特徴	郊外の UR 団地の一画（稲毛駅 徒歩 15～20 分）			
	事業主体等	事業主体：生活クラブ生活協同組合（生活クラブ虹の街） 建物所有：社会福祉法人生活クラブ（登記簿） 土地所有：UR 都市機構			
	施設規模	敷地面積：4,600 m ² ※2 延床面積： 風の村いなげ棟：2,443.42 m ² （登記簿） 虹の街いなげ棟：872.86 m ² （登記簿）			
	用途地域（容積率/ 建蔽率）	第一種中高層住居専用地域（200/60） ※一部：第二種住居地域（200/60）			
	地区計画、建築協 定等	第一種高度地区（20m）、地区計画なし、建築協定なし			
iii) 個 別 機 能 の 概 要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	こどもカフェ「3 rd. プレイス虹」	NPO 法人コミュニ ティケア街ねっと	「地域活動スペー ス虹」で実施	木 15:00～17:00	2011 年 7 月 1 日
	地域交流施設「あみ いこ企画」	NPO 法人コミュニ ティケア街ねっと	「地域活動スペー ス虹・会議室宙」 で実施	-	2011 年 7 月 1 日
	コミュニティ施設 「生活クラブ虹の 街」	生活クラブ 虹の 街	「地域活動スペー ス虹・会議室宙」 で実施	-	2011 年 7 月 1 日
	子育て支援施設「子 育てリラックス館 （園生出張ひろ ば）」	NPO 法人コミュニ ティケア街ねっと	「地域活動スペー ス虹・会議室宙」 で実施	金 10:00～16:00	2011 年 7 月 1 日
	貸出スペース「地域 活動スペース虹・会 議室宙」	NPO 法人コミュニ ティケア街ねっと	113 m ² （会議室 60 m ² 、調理室 23 m ² 、納戸 15 m ² 、 資料室 15 m ² ）	-	2011 年 7 月 1 日
	総合窓口「コミュニ ティケア街ねっと本 部」	NPO 法人コミュニ ティケア街ねっと	78.18 m ²	-	2011 年 7 月 1 日

V-1 機能誘導

小売店「デポー園生」	ワーカーズ・コレクティブ樹	265.23 m ² (フロア 48.4 坪、バックヤード 24.7 坪、惣菜室 7.6 坪)	平日・土 10:30~19:00 日 10:30~18:00	2011 年 7 月 1 日
小売店「ボナペテイ」	ワーカーズ・コレクティブ樹	「デポー園生」の一角	平日・土 10:30~19:00 日 定休	2011 年 7 月 1 日
特別養子縁組あっせん事業部「ベビースマイル」	生活クラブ 風の村	-	【問い合わせ受付】 9:00~17:00 【産みの親支援】 24 時間	-
NPO 法人事務所「ちばこどもおうえんだん」	NPO 法人ちばこどもおうえんだん	-	-	-
在宅療養支援診療所「悠翔会在宅クリニック稲毛」	医療法人社団悠翔会	-	【外来】 火・水 9:00~12:00 【訪問診療】 9:00~18:00 (緊急時は 24 時間)	2011 年 7 月 1 日
レストラン「美食の森 菜の花 Market」	生活クラブ 虹の街	67.1 m ²	月、水~日 11:00~14:30 18:00~21:00 火 定休	2018 年 7 月 24 日
障害児通所支援（放課後等デイサービス）「あかとんぼ稲毛」	生活クラブ 風の村	(定員 10 名)	【放課後利用】 下校時~ 17:30 【終日利用】 10:00~16:00	2011 年 7 月 1 日

V-1 機能誘導

	通所介護事業所「デザイナーサービスセンター 稲毛」	生活クラブ 風の村	310.86 m ² (定員 30名)	9:00~16:30	2011年 7月1日
	ホームヘルプ・ケアプラン作成・訪問看護・定期巡回ステーション「風の村事務所」	生活クラブ 風の村	-	-	2011年 7月1日
	看護小規模多機能型居宅介護「看護多機能ハウスいなげ」	生活クラブ 風の村	(登録定員 28名、通い 17名、泊り 8名)	-	2021年 8月1日
	サービス付き高齢者向け住宅「サポートハウス稲毛」	生活クラブ 風の村	(21室)	24時間	2011年 7月1日
注	※1: https://www.arkpoint.com/pdf/1_08_sonnou.pdf				
釈	※2: 2012年現在、青木茂樹・小林秀樹他「園生団地における複合施設誘導前後の生活実態の変化について：多機能複合拠点の誘導による団地再生への効果 その2」日本建築学会大会学術講演梗概集, 2013.8				
出	生活クラブ風の村 web サイト < https://kazenomura.jp/ > < https://kazenomura.jp/news/724-%E7%BE%8E%E9%A3%9F%E3%81%AE%E6%A3%AE%E3%80%80%E8%8F%9C%E3%81%AE%E8%8A%B1-market-%E3%82%AA%E3%83%BC%E3%83%97%E3%83%B3%EF%BC%81/ > 生活クラブ風の村 web サイト 生活クラブいなげビレッジ虹と風 < https://kazenomura.jp/facility/%e7%94%9f%e6%b4%bb%e3%82%af%e3%83%a9%e3%83%96%e3%81%84%e3%81%aa%e3%81%92%e3%83%93%e3%83%ac%e3%83%83%e3%82%b8%e8%99%b9%e3%81%a8%e9%a2%a8/ > 生活クラブ風の村 生活クラブいなげビレッジ虹と風事業一覧 < https://kazenomura.jp/corporate/wp-content/uploads/2017/10/1c325fe3263c3772b140c28358e915f6.pdf > 千葉大学工学部都市環境システム学科小林秀樹研究室 web サイト プロジェクト紹介 < https://kobayashi-lab.tu.chiba-u.ac.jp/project/sonnou/sonnou.html > 佐々木美貴, (2)多世代が暮らす多機能複合拠点, デザイン学研究特集号, 2016, 23 巻, 4 号, p. 78-85 < https://www.jstage.jst.go.jp/article/jssds/23/4/23_23_4_23/_pdf > 千葉市 web サイト 「どこでもこどもカフェ」に関する情報 < https://www.city.chiba.jp/kodomomirai/kodomomirai/kikaku/cafe.html > 認定 NPO 法人コミュニティケア街ねっと < https://www.ccmachinet.com/codomocafe >				

□全景

虹の街棟



風の村棟



□デポー園生

外観



内観



□貸出スペース「地域活動スペース虹」

スペース虹



虹キッチン



V-1 機能誘導

<p>□ちばこどもおうえんだん</p>	<p>□悠翔会在宅クリニック稲毛</p>
	
<p>□レストラン「美食の森 菜の花 Market」</p>	
<p>外観</p>	<p>入口</p>
	
<p>□障害児通所支援（放課後等デイサービス）「あかとんぼ稲毛」</p>	
<p>外観</p>	<p>外観</p>
	

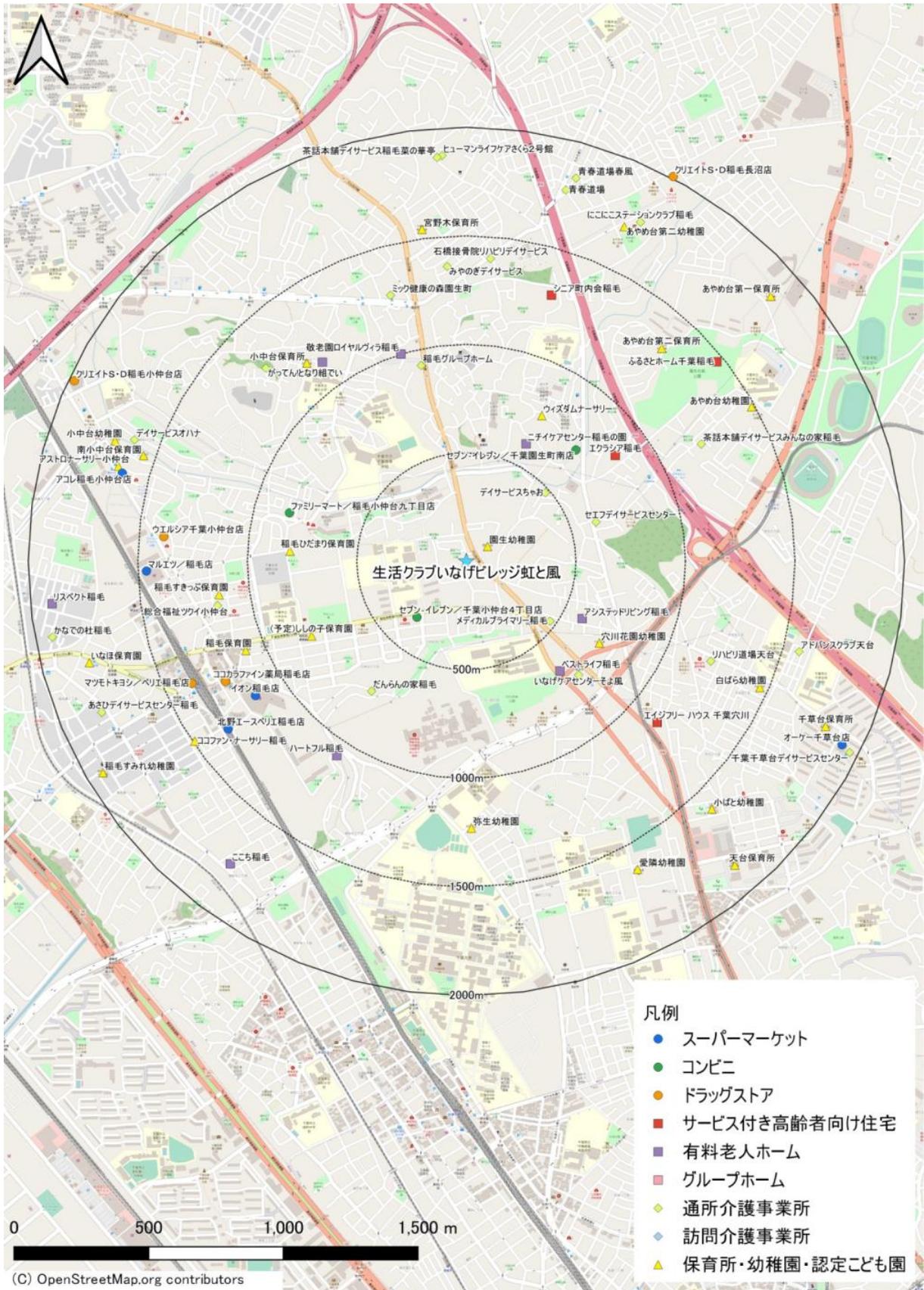


図 3. 3. 4 施設周辺図

事例5：アンダンチ

表 3.3.6 「アンダンチ」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		アンダンチ (宮城県仙台市若林区)
i) 団地概要	団地名称	荒井土地区画整理事業
	入居開始年	2017 ※1
	開発主体	市区町村
	事業手法	区画整理
	規模(ha)	149.9
	基礎データ	集計対象：荒井
	人口・世帯	2,346人、872世帯
	高齢化率	28.5% (参考) 区全体：22.3%
	他市区町村での 従業割合	49.6% (参考) 区全体：52.4%
	主な住宅種別	戸建＋公賃＋民賃＋共分
都市内の位置づけ	市街地ゾーン・郊外居住区域 良好な住環境や地域特性に応じた街並みの形成を推進するエリア	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	事業主体は別な場所で小規模多機能型居宅介護事業所を運営していた。そこから発展して、看護小規模多機能型居宅介護にチャレンジしたいという思いがある一方で、老々介護の問題から、住宅型施設の必要性も認識していた。そこで、500坪程度の規模で、グループホームと看護小規模多機能型居宅介護をあわせた施設を検討していた。それとは独立に、東京都戸山団地での「暮らしの保健室」のような、色々な人の相談対応や勉強会を行う取組をやってみたいと考えていた。キャッシュポイントとして、様々な人に来てもらえる飲食事業を検討した。また、障害者の就労支援について話を聞く機会があり、飲食店と就労支援を複合化させることを検討したが、よい場所が見つからなかった。そこに、土地区画整理事業で1,000坪の土地があると銀行から話があり、二つの事業を一つにしてやることを検討した。面積的にゆとりがあり、子育て中の若いスタッフが多いことから、かねてからニーズのあった保育所を整備した。当時内閣府による企業主導型保育の制度ができて間もない頃であり、そこに応募した。
	複合化している機能	サービス付き高齢者向け住宅、小規模多機能型居宅介護、保育園、障がい者支援施設、食堂、駄菓子屋、コミュニティスペース
	複合化のポイント	サ高住の食事を、敷地内の食堂から提供。また、駄菓子屋や保育園等を通じて、地域の子どもたちとの交流を促進

	建物の特徴	新築			
	立地の特徴	住宅地の中			
	事業主体等	事業主体：株式会社未来企画			
	施設規模	敷地面積：約 3,300 m ² ※2 延床面積： サービス付き高齢者向け住宅：2013.61 m ² （登記簿） 食堂、保育園：327.93 m ² （登記簿） 障がい者就労支援事業所：141.49 m ² （登記簿） 看護小規模多機能居宅介護：361.78 m ² （登記簿）			
	用途地域(容積率/ 建蔽率)	第一種住居地域（200/60）			
地区計画、建築協 定等	第3種高度地区、荒井西地区計画（医療・福祉施設地区）、建築協定なし				
iii) 個別 機能 の 概 要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	サービス付き高齢者 向け住宅「アンダン チ residence」	株式会社 未来企画	2,013.61 m ² （登記 簿）	24 時間	2018 年 7 月
	看護小規模多機能型 居宅介護「HOC カン タキ」	医療法人 モクシン 堀田 修ク リニック	361.78 m ² （登記簿）	24 時間	2018 年 7 月
	食堂「アンダンチ食 堂」	株式会社 未来企画	【アンダンチ食堂と アンダンチ保育園】 327.92 m ² （登記簿）	11:00～15:00	2018 年 7 月
	企業主導型保育園 「アンダンチ保育 園」	株式会社 未来企画	【アンダンチ食堂と アンダンチ保育園】 327.92 m ² （登記簿）	月～土 7:00 ～ 19:00	2018 年 7 月
	障害者就労支援事業 所兼コミュニティス ペース兼レンタルス ペース「アスノバ」	株式会社 未来企画	141.49 m ² （登記 簿）	【就労継続支援 B 型事 業所】 10:00～15:00 【コミュニティスパー ス】 11:30～16:30 【レンタルスペース】 土日 9:00-18:00	2018 年 7 月
	駄菓子屋「福のや」	株式会社 未来企画	(アンダンチ residence の一部)	10:30-16:00	2018 年 7 月

注 釈	※1 : http://www.city.sendai.jp/arai-kanri/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/documents/araisyunkoukinensi.pdf ※2 : https://www.g-mark.org/award/describe/49722?token=DJE4hJ3Z7q
出 典	アンダンチ web サイト < https://andanchi.jp/ > RBA タイムズ web 版 < https://www.rbayakyu.jp/rbay-kodawari/item/4583-5-6 >

□全景



□サービス付き高齢者向け住宅「アンダンチ residence」

外観



ロビー



食堂



談話室



□駄菓子屋「福のや」

入口



内観



□看護小規模多機能型居宅介護「HOC カンタキ」

外観



入口



□食堂「アンダンチ食堂」

入口



内観



□企業主導型保育園「アンダンチ保育園」

外観



保育室



□障害者就労支援事業所兼コミュニティスペース兼レンタルスペース「アスノバ」

外観



内観





図 3.3.5 施設周辺図

事例6：地域サポートセンターとともに

表 3.3.7 「地域サポートセンターとともに」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		地域サポートセンターとともに（北海道北広島市）
i) 団地概要	団地名称	北広島団地
	入居開始年	1971
	開発主体	都道府県
	事業手法	新住
	規模(ha)	441
	基礎データ	集計対象：広葉町、栄町、輝美町、北進町、若葉町、南町、青葉町、白樺町、高台町、里見町、泉町、松葉町、緑陽町、山手町
	人口・世帯	15,091人、6,652世帯
	高齢化率	41.6%（参考）市全体：29.0%
	他市区町村での 従業割合	55.0%（参考）市全体：55.3%
	主な住宅種別	戸建＋公賃
都市内の位置づけ	居住誘導区域	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	<p>2012年に北広島市は小学校を統廃合（4校→2校）し、閉校となった2校のうちの1校を行政が活用し、もう1校をプロポーザル方式により民間事業者を選定し管理運営を委ねることとした。2012年10月に北海長正会 四恩園が運営主体として選定された。北海長正会 四恩園は、地域とのつながりを大切に考えており、社会福祉法人として地域の社会福祉のニーズに応えていく資源として機能するところにその使命があり、障がい者や要介護高齢者が安心して暮らすことのできる社会の創出を目指している法人である。</p> <p>プロポーザルにおいて前提条件として設ける必要があった機能は、災害時の備蓄庫と活動室で、その他は自由に提案できた。学校を使うからには地域交流の場となることは前提と考えていた。学校は広い空間で、増改築等のコストもかかるので、複数の機能を運営して収益をあげる必要があった。北海長正会 四恩園では当時、別な場所で居宅介護、訪問介護、訪問看護の事業所を運営していたが、団地周辺の人口密度の高い場所にある方が良いだろうと考え、既存事業を「ともに」の拠点に集約することにした。</p> <p>2014年4月、旧緑陽小学校を改修し、生活課題の解消に向け、高齢者向け住宅などを備えた複合施設として開設した。</p>

	複合化している機能	サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、看護小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、訪問看護事業所、地域交流スペース（活動室、キッズコーナー、レストラン等）			
	複合化のポイント	高齢者住宅に高齢者支援施設や交流施設を併設させることにより、地域包括ケアの拠点を形成。地域交流事業として、活動室、キッズコーナー、喫茶コーナー、体育館、グラウンドを利用し、市民スタッフが「喫茶」「地域の学芸会」「冬場の地域運動会」などを企画運営し、地域の住民の繋がりづくりを行っている。			
	建物の特徴	旧緑陽小学校の改修			
	立地の特徴	住宅地の中の小学校敷地（整備に伴う用途適正化の観点から、用途地域を見直し）			
	事業主体等	事業主体：社会福祉法人北海長正会 土地・建物所有：北広島市			
	施設規模	敷地面積：28,686 m ² 延床面積：5,568 m ²			
	用途地域(容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域→第二種中高層住居専用地域（200/60） ※用途地域を見直し			
	地区計画、建築協定等	建築協定なし			
iii) 個別機能の概要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	サービス付き高齢者向け住宅「しおん」	社会福祉法人北海長正会四恩園	(31室)	24時間	2014年4月
	認知症対応型共同生活介護「北広島グループホーム四恩園」	社会福祉法人北海長正会四恩園	(定員18人)	24時間	2014年4月
	看護小規模多機能型居宅介護「北広島複合型サービス四恩園」	社会福祉法人北海長正会四恩園	(登録25人)	-	2014年4月
	訪問介護「北広島ホームヘルプサービスステーション四恩園」	社会福祉法人北海長正会四恩園	-	-	2014年4月
	訪問看護「北広島訪問看護ステーション四恩園」	社会福祉法人北海長正会四恩園	-	-	2014年4月
	居宅介護支援事業所「北広島居宅介護支援事業所四恩園」	社会福祉法人北海長正会四恩園	-	-	2014年4月

	地域交流スペース（喫茶・食堂、キッズコーナー、活動室、体育館、グラウンド）	社会福祉法人北海長正会四恩園 （喫茶コーナーは「ともに市民スタッフの会」が運営）	活動室：271.27 m ² （64.60 m ² 、24.00 m ² 、32.30 m ² 、89.92 m ² 、60.45 m ² ） 体育館：486.00 m ²	-	2014年 4月
出典	<p>北海道教育委員会 廃校の活用状況 ＜https://www.dokyoj. pref. hokkaido. lg. jp/ fs/ 2/ 5/ 5/ 6/ 9/ 6/ 0/ _/ 029-01. pdf＞ 北広島市 web サイト 緑陽小学校跡施設利活用に係る借受候補者の決定について ＜https://www. city. kitahiroshima. hokkaido. jp/ hotnews/ detail/ 00007735. html＞ 北広島市 web サイト 都市計画の決定と変更 ＜https://www. city. kitahiroshima. hokkaido. jp/ hotnews/ detail/ 00000209. html＞ 国土交通省, 第4回「住宅団地再生」連絡会議, 資料1-2 ＜https://www. mlit. go. jp/ common/ 001304691. pdf＞ 北広島市 北広島市学校跡施設活用計画 ＜https://www. city. kitahiroshima. hokkaido. jp/ hotnews/ files/ 00004600/ 00004690/ 20120406095121. pdf＞ 社会福祉法人北海長正会四恩園 サービス付き高齢者向け住宅しおん ＜http://shionen. or. jp/ service2/ shion/＞</p>				

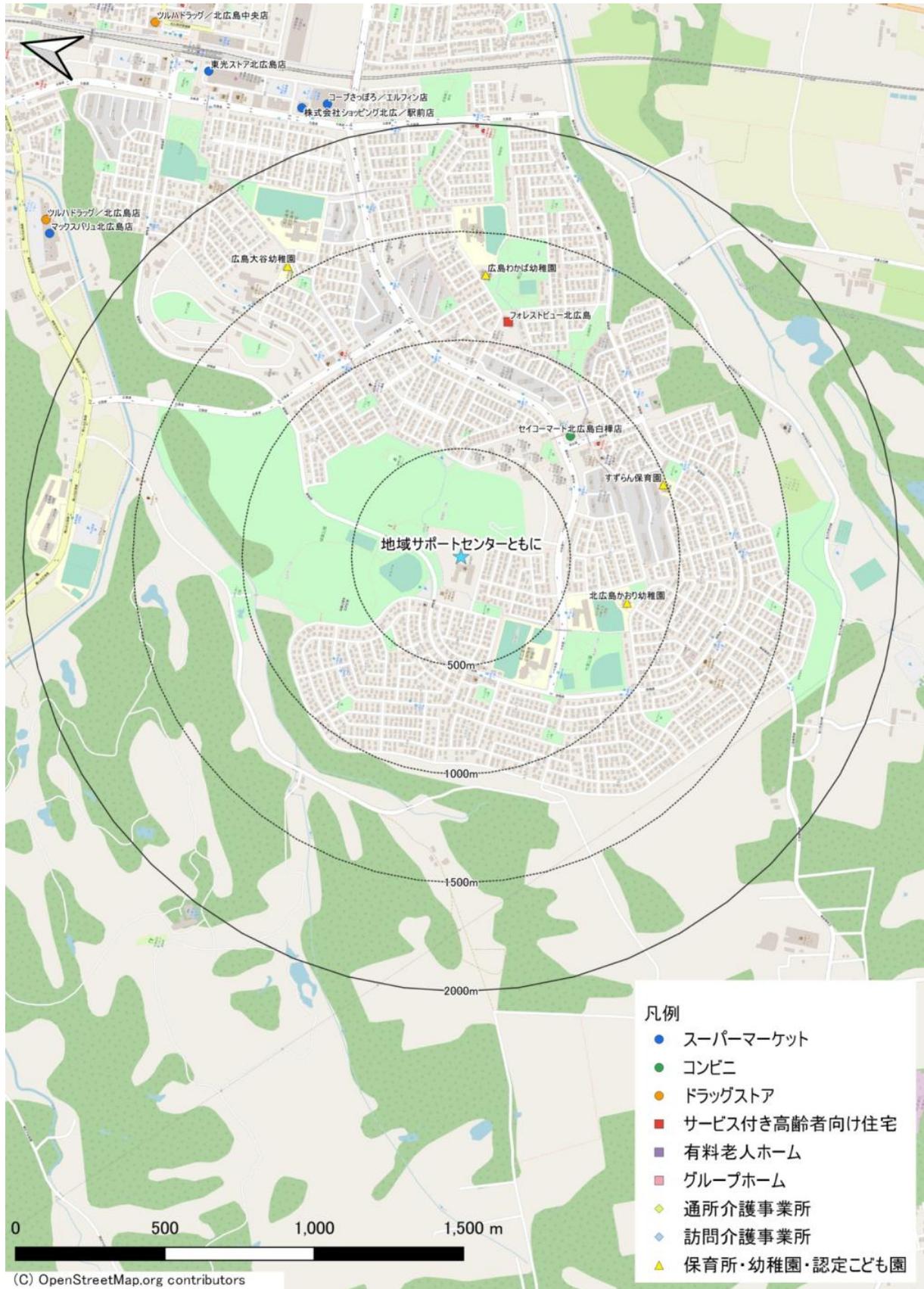


図 3.3.6 施設周辺図

事例7：ネスティングパーク黒川

表 3.3.8 「ネスティングパーク黒川」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		ネスティングパーク黒川 (神奈川県川崎市麻生区)
i) 団地概要	団地名称	黒川第一地区
	入居開始年	1980
	開発主体	組合
	事業手法	区画整理
	規模(ha)	9.4
	基礎データ	集計対象：南黒川, 栗木台 2~3 丁目
	人口・世帯	1,695 人、646 世帯
	高齢化率	14.7% (参考) 区全体：22.3%
	他市区町村での 従業割合	76.5% (参考) 区全体：74.8%
	主な住宅種別	戸建
都市の中での位置 づけ	新産業誘導エリア 研究開発型企業の誘致を図り、地区計画に基づく計画的な土地利用を 誘導するエリア	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	<p>事業主体が、鉄道事業者による郊外における駅前施設のロールモデルとして整備した。都内から郊外に移住して働くというライフスタイルを想定しており、緑の中でくつろげる空間をコンセプトとしている。</p> <p>機能を検討するにあたって、コワーキングスペースを中心として考え、コミュニティを作っていくためにカフェやコンビニ等の便利施設を複合化した。コワーキングスペースやカフェを利用しながら交流の輪を広げてコミュニティが形成されるような想定だった。コワーキングスペース単体で整備する考えはなく、カフェ等ありきで考えていた。オフィス単体だと、周りに何もないので複合化は必須と考えていた。</p> <p>カフェについても、一時期、黒川駅北側にマルシェがあったがうまくいかなかったため、単なる飲食店ではなく、コワーキングスペースと複合化した計画となった。</p> <p>コンビニも同様に必要だという考えで、現在のような形で複合化されることとなった。なお、コンビニは周辺の別の敷地に整備することも検討していたが、そちらは店舗が建てられない用途地域となっていたため実現しなかった。</p>
	複合化している機能	コンビニ、コワーキングスペース（離れは店舗としても利用されている）、飲食店（カフェ、焚き火ができる芝生広場）

	複合化のポイント	ベットタウンの中で、コンビニ、カフェ併設のワークスペースを提供			
	建物の特徴	新築			
	立地の特徴	駅前（黒川駅）			
	事業主体等	事業主体：小田急電鉄株式会社 運営主体：株式会社タウンキッチン			
	施設規模	敷地面積：2,517.49 m ² 延床面積：447.49 m ² （登記簿）			
	用途地域（容積率/ 建蔽率）	近隣商業地域（200/80）			
	地区計画、建築協 定等	第3種高度地区（20m）、準防火地域、地区計画なし、建築協定なし			
iii) 個 別 機 能 の 概 要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時 期
	コワーキングス ペース「CABIN」	株式会社タ ウンキ ッチン	【カフェとコワーキング スペース（母屋）】 149.67 m ² （登記簿） 【コワーキングスペース （離れ）】 各 24 m ² ×4 棟（登記簿）	24 時間	2019 年 5 月 10 日
	コンビニ「ロー ソン」	株式会社ロー ソン	199.19 m ² （登記簿）	24 時間	2019 年 8 月 1 日
	飲食店「ター ナー ダイナー」	株式会社 WAT	【カフェとコワーキング スペース（母屋）】 149.67 m ² （登記簿）	月 定休 金 11:00～19:30 月・金以外 11:00～17:00	2019 年 5 月 10 日
出 典	ネスティングパーク黒川 web サイト < http://nestingpark.jp/ > 小田急電鉄株式会社 ニュースリリース < https://www.odakyu.jp/news/o5oaa1000001j58q-att/o5oaa1000001j58x.pdf > 株式会社タウンキッチン web サイト < https://town-kitchen.com/project/nesting-park-kurokawa/ > Turner Diner web サイト < https://turnerdiner.jp/ > WAT inc. web サイト < http://wat-inc.jp/shop/turner-diner/ >				

□全景



□コワーキングスペース「CABIN」

母屋



母屋



離れ（店舗としても利用）



離れ（店舗としても利用）



□飲食店「ターナーダイナー」

内観



カウンター



□コンビニ「ローソン」

遠景



近景



□広場「ヤード」

焚き火スペース



焚き火スペース



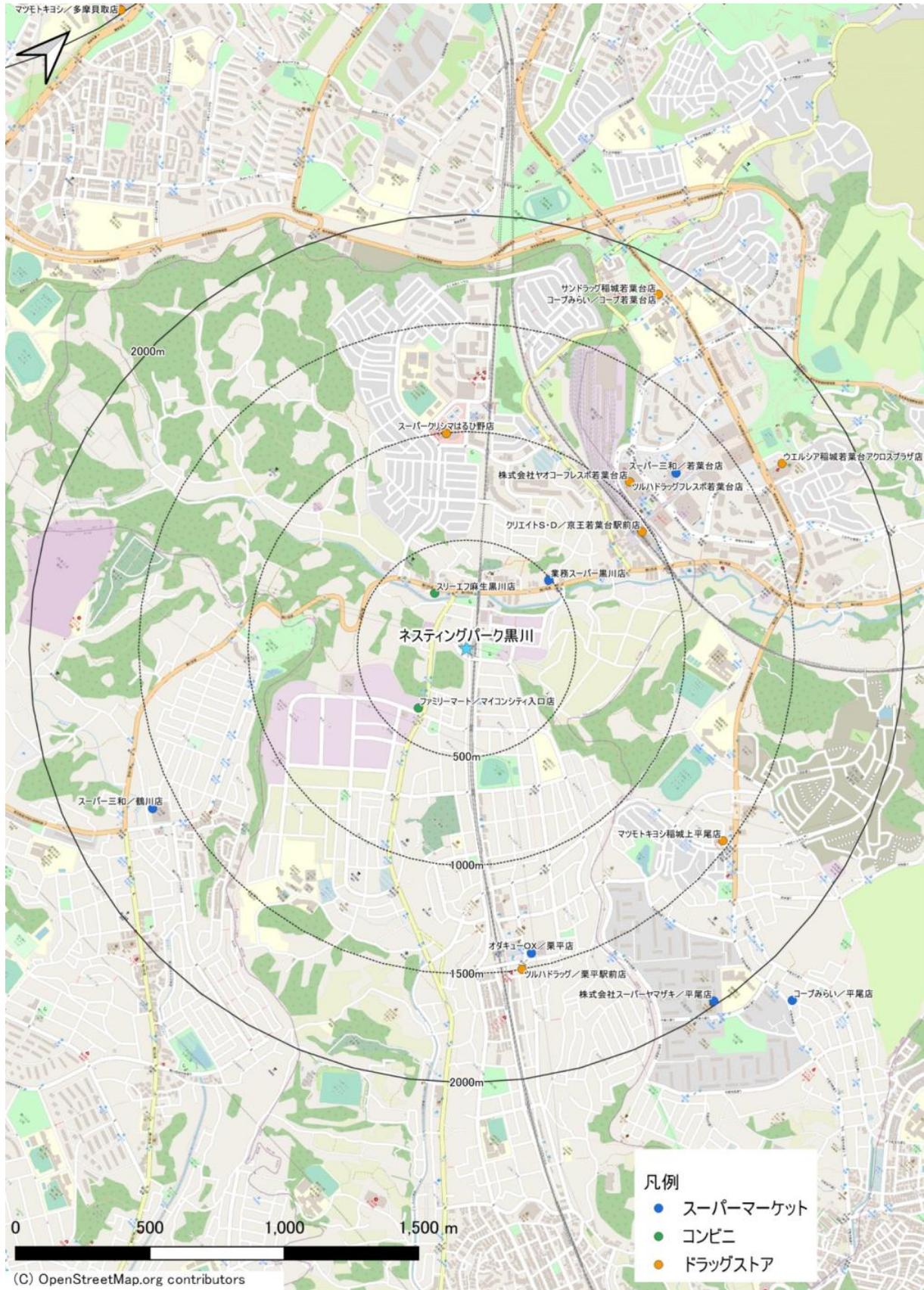


図 3.3.7 施設周辺図

事例 8 : 神戸名谷ワークラボ AOZORA

表 3.3.9 「神戸名谷ワークラボ AOZORA」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		神戸名谷ワークラボ AOZORA (兵庫県神戸市須磨区)
i) 団地概要	団地名称	須磨ニュータウン (名谷)
	入居開始年	1967
	開発主体	組合
	事業手法	一団地
	規模(ha)	76
	基礎データ	集計対象：神の谷, 菅の台, 西落合, 竜が台
	人口・世帯	20,754 人、9,072 世帯
	高齢化率	37.0% (参考) 区全体：30.5%
	他市区町村での 従業割合	67.4% (参考) 区全体：66.3%
	主な住宅種別	戸建＋共分
都市の中での位置 づけ	駅・主要バス停周辺居住区域 (居住誘導区域)	
主要な用途地域	第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	<p>神戸市としては、ニュータウンとして分譲されたエリアがオールドタウン化し、地下鉄沿線の活性化、地域に人をどう呼び戻すか等の諸課題があり、当時廃園になった幼稚園の有効活用を検討し、跡施設活用事業を公募した。</p> <p>一方、事業主体であるパーソルテンプスタッフは、住宅地の中に働く場所を作るジョブシェアセンターの取組を進めていた(神戸市が4例目にあたる)。将来的に労働力が先細りすることが予測される中で「潜在労働力」に着目。子育て中の主婦、介護のためにフルタイムで働けない4,50代、シニアでも元気な人が、家の近くなら働こうと思える場合もあるので、それで労働力不足を補えないかと考えている。</p> <p>そうした状況の中、幼稚園の跡施設活用事業が公募されたため、働く場所と地域コミュニティをつくるという提案を行い、事業者として選定された。神戸市が抱える課題と、パーソルテンプスタッフの取組がリンクした形である。</p> <p>働く場と地域コミュニティ施設を複合化させることは公募条件の一つだったが、提案にあたってリサーチする中で、店舗がないことや上下に激しい地形等の地域課題があり、近隣に気軽に歩いて行けるカフェのような集まれる場があれば、独居高齢者も外出しやすいのでは、という地域住民の声があった。</p>

V-1 機能誘導

	複合化している機能	ジョブシェアセンター、カフェ、家庭菜園、交流スペース、キャリア支援相談所			
	複合化のポイント	ニュータウンにおける職住近接を促進し、家庭菜園や交流スペース等によって地域交流を図る			
	建物の特徴	閉園した幼稚園の改修（第1種中高層住居専用地域において建築基準法第48条但書きの許可を受けて改築 ※1）			
	立地の特徴	住宅地の中の幼稚園敷地			
	事業主体等	事業主体：パーソルテンプスタッフ株式会社 土地・建物所有：神戸市			
	施設規模	敷地面積：4,137 m ² 延床面積：671 m ²			
	用途地域(容積率/建蔽率)	第1種中高層住居専用地域（200/60） ※建築基準法第48条但書きの許可			
	地区計画、建築協定等	第4種高度地区、地区計画なし、建築協定なし			
iii) 個別機能の概要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	シェアオフィス「ジョブシェアセンター神戸名谷」	パーソルテンプスタッフ株式会社	【オフィス】 528 m ²	9:00～18:00	2019年12月14日
	レストラン「カフェ&ダイニング あおぞら」	菅の台ふれあいのまちづくり協議会（地域運営）	【レストランとコラボレーションスペース】 143 m ²	9:00～16:00 第2・第4土、日 定休	2019年12月14日
	コラボレーションスペース	パーソルテンプスタッフ株式会社	【レストランとコラボレーションスペース】 143 m ²	9:00～16:00 第2・第4土、日 定休	2019年12月14日
	家庭菜園	パーソルテンプスタッフ株式会社	(10 畝)	-	2019年12月14日
注釈	※1： https://www.city.kobe.lg.jp/documents/19930/kekka774_01.pdf				

出典	<p>神戸市 web サイト 神戸名谷ワークラボ A0ZORA <https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/kurashi/20191101jobshare-myodani.html> 神戸市 web サイト 神戸名谷ワークラボ A0ZORA 地域活性化の場（カフェ&ダイニングあおぞら） <https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/kurashi/aozora.html> パーソルテンプスタッフ株式会社 ニュースリリース <https://www.tempstaff.co.jp/corporate/release/2019/20191216_4531.html> <https://www.tempstaff.co.jp/corporate/release/2018/20190307_15669.html> ビバ！ニュータウン web サイト <https://www.vivanewtown.com/archives/4024> 建設ニュース web サイト <https://www.constnews.com/?p=59905></p>
----	---

□全景

遠景



近景



□ジョブシェアセンター神戸名谷

ロビー



執務室入口



□カフェ&ダイニング あおぞら

外観



内観



□コラボレーションスペース



□家庭菜園



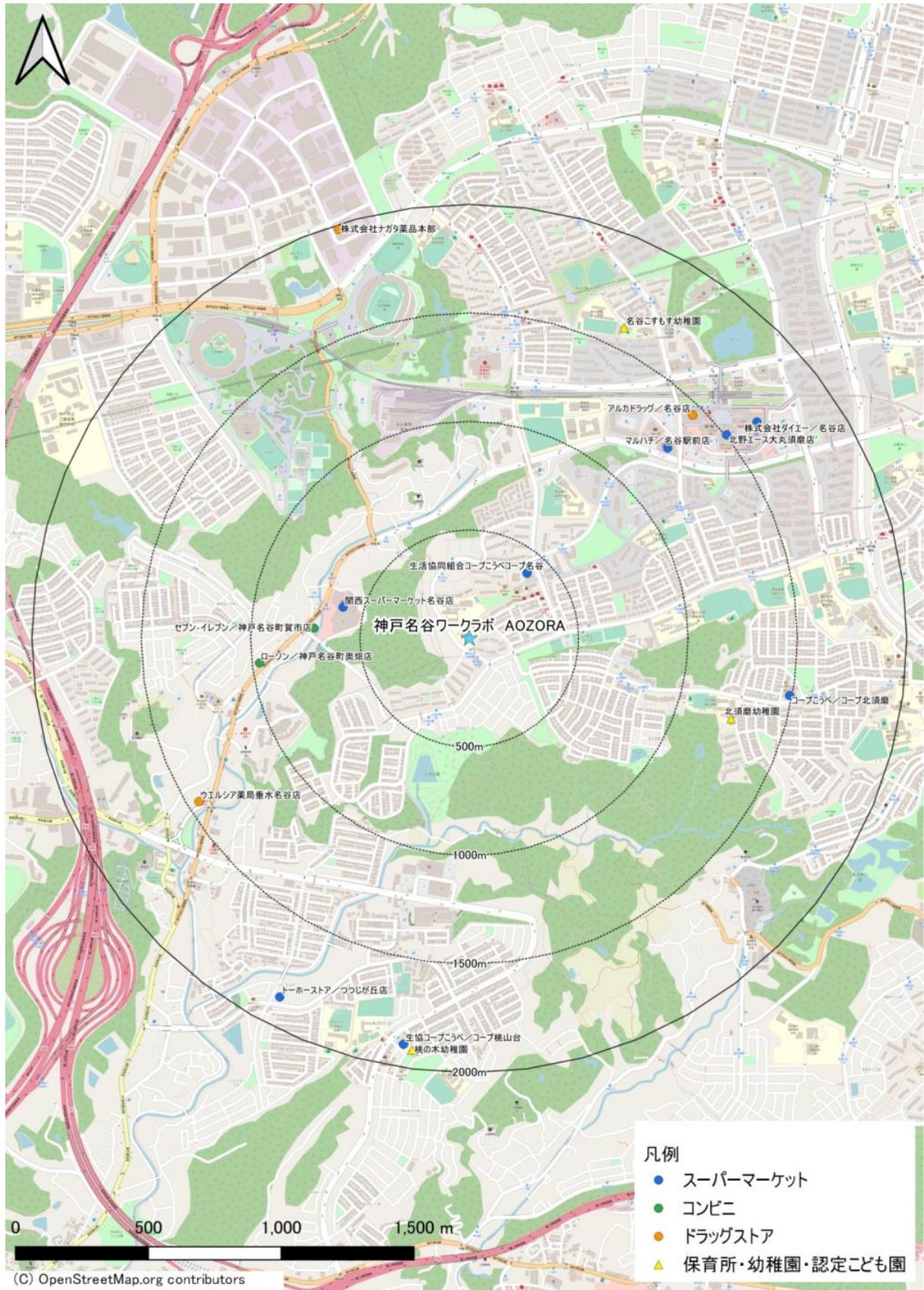


図 3.3.8 施設周辺図

事例9：コワーキング CoCo プレイス

表 3.3.10 「コワーキング CoCo プレイス」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		コワーキング CoCo プレイス (東京都多摩市)
i) 団地概要	団地名称	多摩ニュータウン (第10住区)
	入居開始年	1973
	開発主体	都道府県, 市区町村, 公社, 都市機構, 組合
	事業手法	新住
	規模(ha)	2,861 (多摩ニュータウン全体)
	基礎データ	集計対象: 落合1~2丁目, 落合5~6丁目
	人口・世帯	8,534人, 3,621世帯
	高齢化率	19.9% (参考) 市全体: 26.5%
	他市区町村での 従業割合	67.9% (参考) 市全体: 65.6%
	主な住宅種別	戸建+公賃+民賃+共分
都市内の位置づけ	広域型商業・業務地	
	広域の商業機能をはじめとする機能が集積したエリア	
主要な用途地域	商業地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導 経緯	<p>事業主体の代表者の経験（経営者は育休制度がなく、保育園にも入りづら）から、母親の一番の気掛かりは子育てで、子供と物理的に距離が近く、プロフェッショナルとして仕事に専念できて、全てを保育園に任せきりではないものを実現できないかと考えた。</p> <p>保育園でもベビーシッターでもない第三の選択肢として、家のようにワークスペースの横に子供がいて、専門性に長けた方が子供を育ててくれる場所ができれば、いつでも子供の成長を見守ることができる。</p> <p>もともと保育園だったところ（事業主体とは無関係の別法人が運営。補助なしでの継続が困難で閉園）が空きテナントとなっていたので、ここに東京都の創業支援（認定インキュベーション施設）の補助金（2/3補助）を活用して、自身で1/3を負担して、保育室付きのコワーキングスペースをスタートした。</p>
	複合化している機能	コワーキングスペース、保育室 ※別フロアに貸会議室、カフェ
	複合化のポイント	仕事と子育てが両立できるように保育室を併設
	建物の特徴	ココリア多摩センターの7階
	立地の特徴	駅前（多摩センター駅）
	事業主体等	事業主体：株式会社キャリア・ママ 土地・建物所有：新都市センター開発株式会社

V-1 機能誘導

	施設規模	延床面積：約 130 m ²			
	用途地域(容積率/建蔽率)	商業地域 (700/80)			
	地区計画、建築協定等	防火地域、地区計画なし、建築協定なし			
iii)	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	個別機能の概要				
	シェアオフィス「CoCo プレイス」	株式会社キャリア・ママ	約 67 m ²	8:00～22:00	2018年4月2日
	保育室「CoCo プレイス保育室」	株式会社キャリア・ママ	約 63 m ²	平日 8:00～22:00 土日祝 8:00～20:00	2018年4月2日
注釈	※1：2020年10月、 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/tama/pdf/toukei_01.pdf?202101=				
出典	コワーキング CoCo プレイス web サイト < http://www.c-mam.co.jp/cocoplacel/ > コワーキング CoCo プレイス web サイト 設備・サービス < http://www.c-mam.co.jp/cocoplacel/service.php > 新都市センター開発株式会社 プレスリリース < https://www.ntc-dev.co.jp/images/cocolia.pdf >				
<input type="checkbox"/> コワーキング CoCo プレイス (ココリア多摩センター7階)					
ココリア多摩センター全景			入口 (7階)		
					

エントランス



掲示板



ワークスペースと眺望



ワークスペースの小上がり



保育室入口



保育室



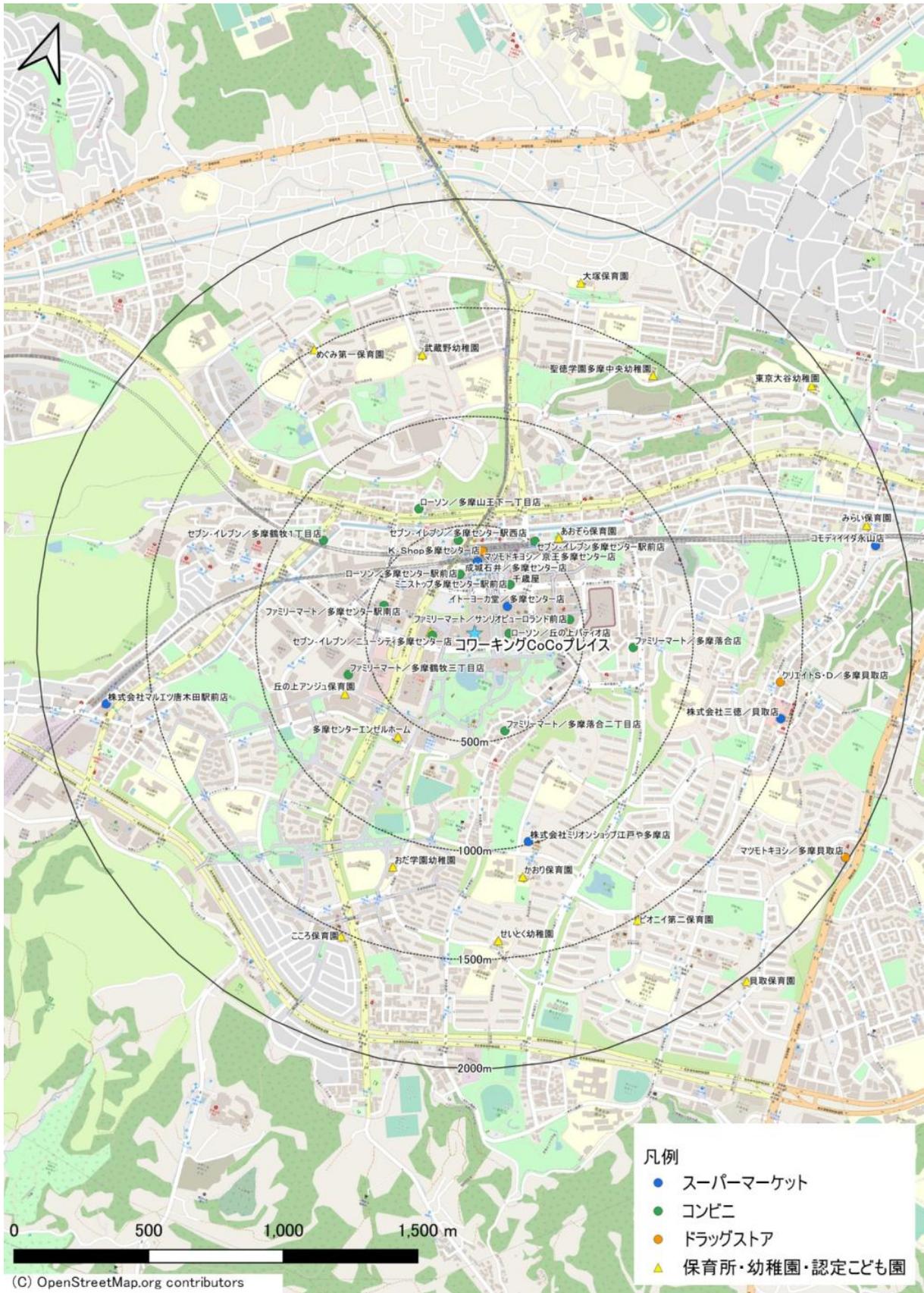


図 3.3.9 施設周辺図

事例 10 : グルッポふじとう

表 3.3.11 「グルッポふじとう」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		グルッポふじとう (愛知県春日井市)
i) 団地概要	団地名称	高蔵寺ニュータウン (藤山台)
	入居開始年	1968
	開発主体	都市機構
	事業手法	区画整理
	規模(ha)	702.1 (高蔵寺ニュータウン全体)
	基礎データ	集計対象: 藤山台 1~10 丁目
	人口・世帯	9,440 人、4,456 世帯
	高齢化率	28.9% (参考) 市全体: 24.7%
	他市区町村での 従業割合	46.8% (参考) 市全体: 48.2%
	主な住宅種別	戸建+公賃+民賃+共分
都市内の位置づけ	都市機能誘導区域	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導 経緯	<p>ニュータウン入居開始時期(昭和 43 年藤山台まちびらき)から地区の人口構成が大きく変化し、過小規模校の解消を図るため、当地区にあった 3 校の小学校を 1 校に統合。余剰小学校の活用について、藤山台中学校区旧小学校施設活用検討懇談会(有識者、地元代表者、PTA 会長等)からの提案をもとに、春日井市が「藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針(平成 27 年 6 月)」を定めた。</p> <p>基本方針において、「まなびと交流センター」を拠点施設と位置付け、住民交流、情報発信、文化・芸術活動、スポーツ・健康づくり等の機能を有する施設としての整備を位置付け。基本方針に基づき、施設のコンセプトである「多世代交流拠点施設」を実現するため、図書館、児童館、地域包括支援センター、コミュニティカフェを中核とする複合施設を検討。</p> <p>周辺の既存公共施設との役割分担、既存建築物の制限の中での機能配置を具体的に検討した。</p> <p>検討に基づき、市が旧藤山台東小学校をリノベーションし、多世代交流拠点施設を整備した。</p> <p>なお、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の先行プロジェクトと位置付けられているが、時系列としてはその前から検討していた。</p>
	複合化している機能	図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、こどもとまちの支援センター

	複合化のポイント	子育て支援施設や高齢者支援施設を併設させることにより多世代交流を促進。また、施設運営を地域住民が支援。			
	建物の特徴	廃校となった小学校のリノベーション			
	立地の特徴	住宅地の中の小学校敷地（整備に伴う用途適正化の観点から、幹線道路沿いと拠点施設における用途地域を見直し）			
	事業主体等	事業主体：春日井市 運営主体：高蔵寺まちづくり株式会社（指定管理者） 土地・建物所有：春日井市			
	施設規模	敷地面積：14,890 m ² 延床面積：校舎 3,669.86 m ² 、体育館 601.08 m ²			
	用途地域（容積率/建蔽率）	第一種中高層住居専用地域→第一種住居地域（200/60） ※用途地域を見直し			
	地区計画、建築協定等	地区計画なし、建築協定なし			
	複合化のポイント	子育て支援施設や高齢者支援施設を併設させることにより多世代交流を促進。また、施設運営を地域住民が支援。			
iii) 個別機能の概要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	図書館「グルッポふじとう図書館」	春日井市（指定管理者：高蔵寺まちづくり株式会社）	-	9:00～18:00	2018年4月1日
	児童館「グルッポふじとう児童館」	春日井市（指定管理者：高蔵寺まちづくり株式会社）	-	9:00～11:40 13:00～18:00	2018年4月1日
	コミュニティカフェ	社会福祉法人まちスウィング	約 290 m ²	9:00～18:00	2018年4月1日
	地域包括支援センター	(医) 喜峰会	-	9:00～17:45	2018年4月1日
	「こどもとまちの支援センター」(こども発達支援センター、放課後等デイサービス、就労継続支援B型)	社会福祉法人まちスウィング	約 366.57 m ²	10:00～18:00	2018年4月1日
	高蔵寺まちづくり株式会社 事務所	高蔵寺まちづくり株式会社	-	-	2018年4月1日
	貸会議室・貸体育館	春日井市（指定管理者：高蔵寺まちづくり株式会社）	体育館 601.08 m ²	-	2018年4月1日

出典

高蔵寺ニュータウン公式サイト

<<https://kozoji-nt.com/gruppo/>>

春日井市 web サイト 施設案内グループふじとう図書館

<<https://www.city.kasugai.lg.jp/shisetsu/bunka/1016886.html>>

春日井市 web サイト 施設案内グループふじとう児童館

<<https://www.city.kasugai.lg.jp/shisetsu/kosodate/1014344/index.html>>

社会福祉法人まちスウィング web サイト

<<http://expanet.jp/machi/%E3%82%B3%E3%83%9F%E3%83%A5%E3%83%8B%E3%83%86%E3%82%A3%E3%82%AB%E3%83%95%E3%82%A7/>>

社会福祉法人まちスウィング web サイト こどもとまちのサポートセンター

<<http://expanet.jp/machi/%E3%81%93%E3%81%A9%E3%82%82%E3%81%A8%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%81%AE%E3%82%B5%E3%83%9D%E3%83%BC%E3%83%88%E3%82%BB%E3%83%B3%E3%82%BF%E3%83%BC/>>

尾崎智央, 高蔵寺ニュータウンの現状と活性化への取組, 都市住宅学, 2018, 2018 巻, 102 号, p p. 52-57

<https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2018/102/2018_52/_pdf/-char/ja>

□全景



V-1 機能誘導

□入口



□ロビー



□グループふじとう図書館

1階 (児童図書)



2階 (一般図書)



3階 (学習室)



3階 (学習室)



V-1 機能誘導

<p>□グループふじとう児童館</p>	<p>□地域包括支援センター</p>
	
<p>□コミュニティカフェ</p>	<p>□子どもまちの支援センター</p>
	
<p>□貸体育館</p>	<p>□広場</p>
	



図 3.3.10 施設周辺図

事例 11 : ひのさと 48

表 3.3.12 「ひのさと 48」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		ひのさと 48 (福岡県宗像市)
i) 団地概要	団地名称	東郷
	入居開始年	1966
	開発主体	都市機構
	事業手法	区画整理
	規模(ha)	217.6
	基礎データ	集計対象：日の里 1～9 丁目
	人口・世帯	11,535 人、4,966 世帯
	高齢化率	32.5% (参考) 市全体：26.6%
	他市区町村での 従業割合	59.2% (参考) 市全体：55.4%
	主な住宅種別	戸建+民賃+共分
都市内の位置づけ	都市機能誘導区域	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	<p>UR 団地の空き家が増え、UR が 10 棟 270 戸をまとめて売却するところからスタートした。宗像市は住民とワークショップをしながら UR に対して要望を行い、UR が土地を売却する際の公募の条件をまとめていった。人が集まれる場所と、生活を支えるような施設を誘致したいということで市から UR に対して要望を行い、公募の条件として採用してもらった。その結果、「ひのさと 48」という生活利便施設と併設する住宅地ができた。</p> <p>UR の公募の条件について、生活利便に資する施設は、延べ床面積 1,500 m²以上 (もともとあった UR 住棟の 1 棟の規模) という条件だった。団地というレガシーを残したいという思いから、この立地で建替えると絶対に利益が出ないので、建替えないだろうという前提の面積設定であった。具体的にこういう機能を入れるという条件はなかった。</p> <p>いわゆる団地再生と言うと、リノベーションや地域コミュニティカフェなどが取り上げられるが、それだけだと結局お金が回らなくなる。ここが地域の魅力を発信する拠点となって、宗像よりもう少し広域から、外貨をいい形で獲得して、それで地域にお金が回っていくような、地域経済のきっかけになるような場所にできたらいい。そのために何が必要かということから考えて、ビール醸造所を作ったり DIY 工房を作ったりしている。また、これからの暮らしを支える施設として、子育て世帯向けの施設にしていきたいという考えがあった。</p>

V-1 機能誘導

	複合化している機能	保育園、コミュニティカフェ、コワーキングスペース、児童発達支援、就労継続支援 A 型、ビール醸造所、シェアキッチン、DIY 工房、クライミング			
	複合化のポイント	ビール醸造や DIY 工房などものづくりを通じたサステイナブルコミュニティ形成を促進			
	建物の特徴	UR 集合住宅団地の住棟改修			
	立地の特徴	郊外の UR 集合住宅団地の一画（用途地域を見直し）			
	事業主体等	事業主体：福岡県宗像市日の里団地共同企業体 ※1 建物所有：日の里コミュニティ特定目的会社 土地所有：日の里コミュニティ特定目的会社 （所有責任者：西部ガス株式会社、運営責任者：東邦レオ株式会社）			
	施設規模	敷地面積：2,507.94 m ² （登記簿） 延床面積：約 1,500 m ²			
	用途地域（容積率/建蔽率）	第一種中高層住居専用地域→第一種住居地域（200/60） 【宗像市都市計画情報サービス】			
	地区計画、建築協定等	日の里東地区地区計画、建築協定なし			
iii) 個別機能の概要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	ビール醸造所「ひのさとブリュワリー」	西部ガス株式会社・東邦レオ株式会社	-	火～日 10:00～17:00	2021年5月
	DIY 工房「じゃじゃうま工房」	西部ガス株式会社・東邦レオ株式会社	-	-	2021年5月
	カフェ「みどり to ゆかり日の里」	西部ガス株式会社・東邦レオ株式会社	-	8:00～17:00 月 定休	2021年5月
	シェアキッチン「箱と kitchen」	西部ガス株式会社・東邦レオ株式会社	-	10:00～17:00 日月 定休	2021年5月
	認可保育園「ひかり幼稚園 ひのさと分園」	社会福祉法人 巖松福社会 ひかり幼稚園	敷地面積： 164.58 m ² 1 階：142,08 m ² 2 階：56,77 m ²	月～土 7:30～18:00	2021年4月 1日

V-1 機能誘導

	児童発達支援事業所 「げんきっこくらぶ る一つ」	社会福祉法人さ つき会	(定員 10 名)	日月 定休 水 11:00～ 17:30 その他 10:00 ～16:30	2021 年 5 月
	ウクレレ製作工房 四弦舎	ツチザワテツオ	-	不定休	2021 年 8 月
	オーガニックパパ 就労継続支援 A 型事 務所	オーガニックパ パ株式会社	-	10:00～16:10	2021 年 9 月
	Co-Doing スペース 「さとのひ WONDER BASE」	西部ガス株式会 社・東邦レオ株 式会社	-	7:00～22:00	2022 年 3 月
	団地クライミング	西部ガス株式会 社・東邦レオ株 式会社	-	土日 10:00～17:00	2021 年 11 月
注 釈	※1：住友林業（代表企業）、セキスイハイム九州、ミサワホーム九州、大和ハウス工業、パ ナソニックホームズ、積水ハウス、トヨタホーム九州、東宝ホーム、西部ガス、東邦レオ				
出 典	ひのさと 48web サイト < https://stzkr.com/ > UR 都市機構 UR PRESS web サイト < https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress63/danchi_saizensen.html > NETIB-NEWS web サイト < https://www.data-max.co.jp/article/36636 > 天神経済新聞 web サイト < https://tenjin.keizai.biz/release/72565/ > ほんちゃんねる web サイト < https://honchannel.com/2021/06/11/hinosato48/ >				
□全景					
					

□ビール醸造所「ひのさとブリュワリー」

外観



内観



販売スペース



ビール瓶を使った照明



□DIY工房「じゃじゃうま工房」



□カフェ「みどり to ゆかり日の里」

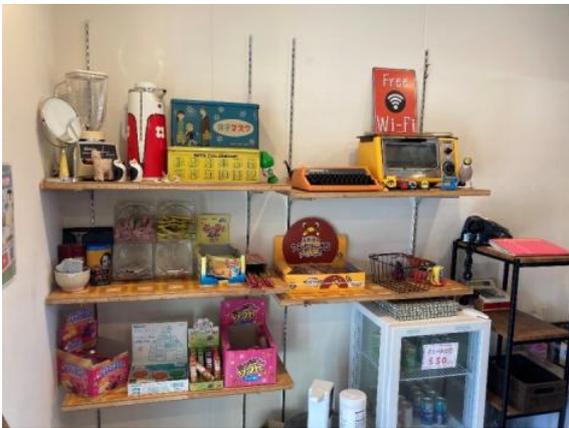
外観



内観



駄菓子コーナー



子供カフェ



□シェアキッチン「箱と kitchen」

外観



内観



□認可保育園「ひかり幼稚園ひのさと分園」



□児童発達支援事業所



□Co-Doing スペース「さとのひ WONDER BASE」



□団地クライミング



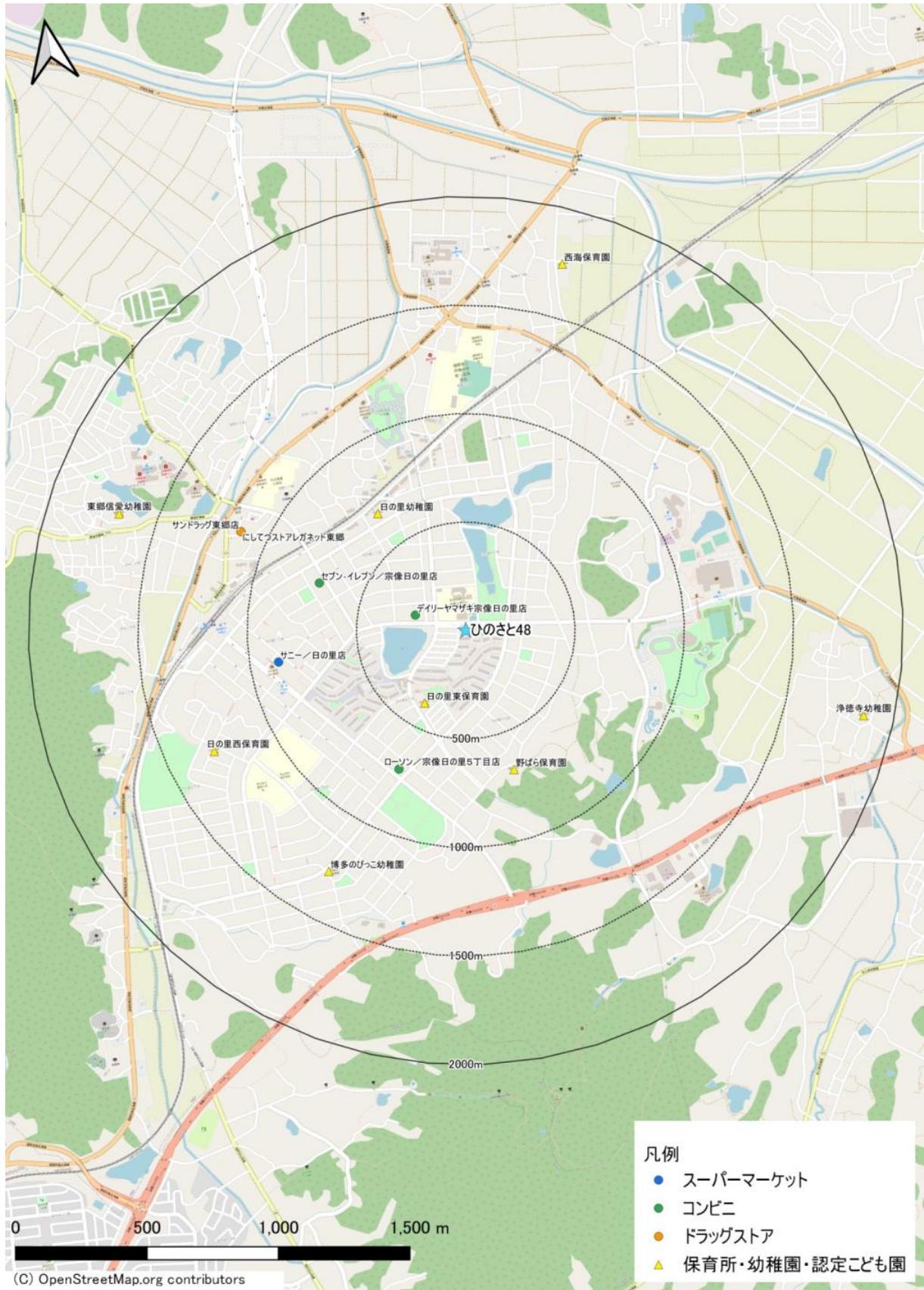


図 3.3.11 施設周辺図

事例 12 : 八王子市北野台 ドラッグストア併設医療モール

表 3.3.13 「八王子市北野台 ドラッグストア併設医療モール」の複合化カルテ

複合施設名称(所在地)		八王子市北野台 ドラッグストア併設医療モール (東京都八王子市)
i) 団地概要	団地名称	北野台
	入居開始年	1976
	開発主体	民間
	事業手法	旧宅地造成に関する法律による許可
	規模(ha)	86
	基礎データ	集計対象：北野台 1～5 丁目
	人口・世帯	6,923 人、2,708 世帯
	高齢化率	42.2% (参考) 市全体：25.0%
	他市区町村での 従業割合	57.7% (参考) 市全体：47.2%
	主な住宅種別	戸建
都市内の位置づけ	居住誘導区域	
主要な用途地域	第一種低層住居専用地域	
ii) 複合施設概要	施設の整備・誘導経緯	<p>出店場所は、元々西武ショッピングセンターがあった場所で、時代に合わずに閉店して更地になっていた。スーパーがなくて不便だということで、周辺住民から買物施設に対するニーズが大きかったが、なかなか実現しなかった。そこで、自治会が「北野台街づくり方針」をつくり、誘致する施設を検討した。スーパーは欲しいが、ドラッグストアでも食品を扱っているし、特に高齢者の多いエリアなので薬もあり調剤薬局もあるドラッグストアがよいのではということになった。それにクリニックを併設するという提案が地域住民と仲介業者から行われた。元の用途地域では誘致ができないことから、自治会と八王子市で話し合いがあり、市が都市計画の変更を決定した。</p> <p>用途地域の変更を受けて、事業主体である仲介業者からドラッグストアの事業者であるクリエイトエス・ディーに相談があり、誘致が実現した。</p>
	複合化している機能	ドラッグストア、調剤薬局、クリニック
	複合化のポイント	食品を置いたドラッグストアと調剤薬局、クリニックの併設により、高齢者の生活利便性を向上するとともに、ドラッグストアにとっても処方箋需要に対応できるメリットがある
	建物の特徴	新築
	立地の特徴	近隣センター内 (ショッピングセンター跡地、用途地域を見直し)

	事業主体等	事業主体：中道リース株式会社 建物所有：中道リース株式会社 土地所有：西武鉄道株式会社			
	施設規模	敷地面積：約 4,000 m ² 延床面積：-			
	用途地域(容積率/ 建蔽率)	第一種中高層住居専用地域→第二種中高層住居専用地域 (100/40) ※用途地域を変更			
	地区計画、建築協 定等	北野台地区地区計画、建築協定なし			
iii) 個別 機能 の 概 要	個別施設名称	事業主体	施設規模	営業時間	開業時期
	ドラッグストア調剤 薬局「クリエイト エ ス・ディー 八王子高 嶺小学校前店」	株式会社クリエ イト エス・ディ ー	約 250 坪	火～日 9:00～21:00	2021 年 11 月
	いちょうの森内科内 視鏡クリニック	いちょうの森内 科内視鏡クリニ ック	約 58 坪	9:00～12:00 15:30～18:00 木日祝 休診	2022 年 4 月
	クリニック	(募集中)	約 37 坪	-	-
出典	クリエイト エス・ディー web サイト < https://www.create-sd.co.jp/doctor/tabid/352/Default.aspx > いちょうの森内科内視鏡クリニック web サイト < https://www.hachioji-naisikyo.com/ > 広報誌『ふれあい北野台』 web サイト < http://www.purple.dti.ne.jp/kitanodai-j/fureai/fureai484.pdf > 八王子市 web サイト 北野台地区における都市計画変更について < <a href="https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p025636_d/fil/setumeik
aishiryuu.pdf">https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p025636_d/fil/setumeik aishiryuu.pdf >				

□全景



□ドラッグストア

店内



店内



□調剤薬局



□内科クリニック





(C) OpenStreetMap.org contributors

図 3.3.12 施設周辺図

3.3.3 複合化の効果に関するアンケート調査

3.3.2 節で調査した複合施設を対象に、施設利用者にとっての効果や複合施設が立地することによる地域にとっての効果等を把握するために、利用者アンケート調査を実施した。

アンケート調査および複合施設の運営事業者へのヒアリング結果をもとに、機能複合化の効果として以下の6つの効果を抽出・整理した。

①利便性の向上

複合化により一箇所で様々な機能を利用できる効果である。例えば、高齢者施設や子育て施設の利用者が併設されているスーパーで買い物をできることや、コワーキングスペースの利用者が子どもを併設する保育施設等に預けられることなどである。ある施設の利用者に対し、当該施設を利用する理由を尋ねた結果を図 3.3.13 に示す。「機能の複合化により複数施設を利用できる便利さなど機能複合化のメリット」を理由に挙げる者が多いことが分かる。

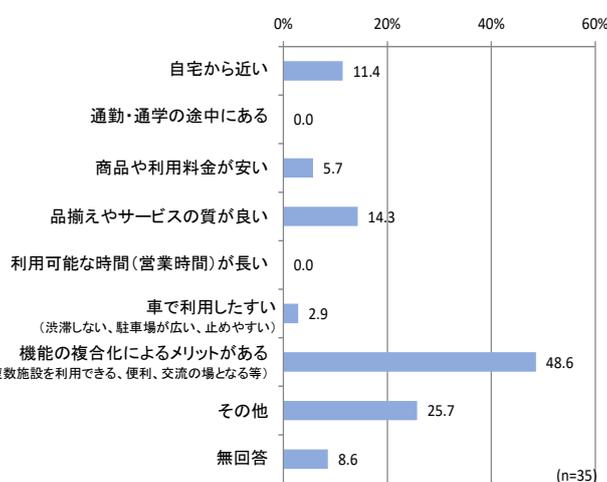


図 3.3.13 当該施設（機能複合施設）の利用の理由

②優位性の確保

機能複合により魅力が向上し、近隣の競合施設に対する優位性を獲得する効果である。ある施設の利用者に対し、従前の同種施設の利用の有無と従前の利用施設の距離を尋ねた結果を図 3.3.14 に示す。従前に同種施設を利用していた者の半数以上は、現施設よりも近い又は同程度の距離にあった施設を利用している。機能複合により、立地上の競合施設から優位性を獲得していることが分かる。

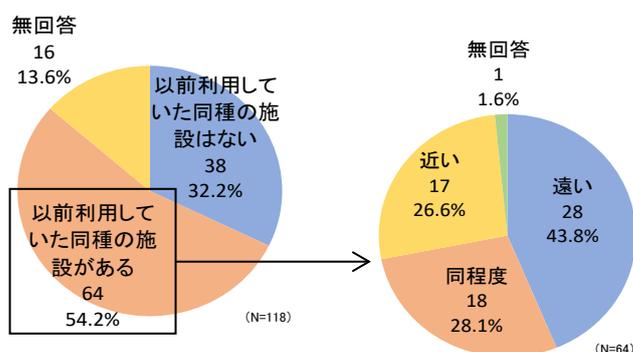


図 3.3.14 従前の同種施設の利用有無と利用施設距離

③利用圏域の拡大

機能複合化により便利となることで、利用圏域が拡大する効果である。ある施設の利用者に対し、当該施設で普段利用している機能の数と自宅からの距離を尋ねた結果を図 3.3.15 に示す。利用している機能が 1 から 3 に増えるにつれて、1,500m 以上の遠距離から利用している者の割合が増え、利用圏域が拡大していることが分かる。一方、4 機能以上の利用者は近距離の割合も高い。多機能の場合、拡大効果だけではなく、近場の需要をひきとめる（流出を防ぐ）効果も窺える。

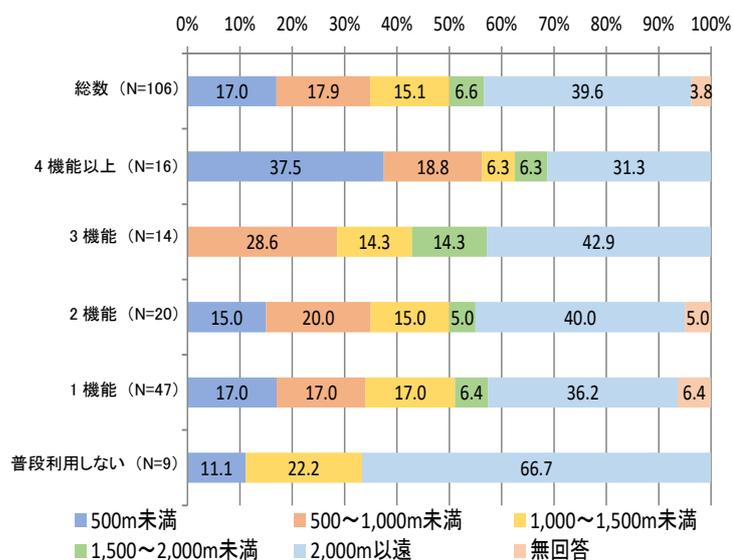


図 3.3.15 普段利用している機能数と自宅からの距離

④効率性の確保

機能複合化により、設備・人員配置を効率化できる効果である。例えば、高齢者施設や子育て施設にレストランを併設した場合、レストランの厨房で調理した食事を高齢者施設や子育て施設での食事にも提供できることになる。調理に係るスペースとスタッフを効率化でき、経費削減により事業採算性の向上が期待できる。また、複数の機能間でトイレの共有も可能である。

⑤地域の魅力創出

機能複合施設が立地することによる地域の魅力を創出したり向上したりする効果である。ある施設の利用者に対し、機能複合施設の利点について尋ねた結果を図 3.3.16 に示す。機能複合化により、「地域に住み続けるうえでの安心感」や「賑わいや楽しさ、様々な人との触れあい」等の魅力創出に高い評価が得られている。

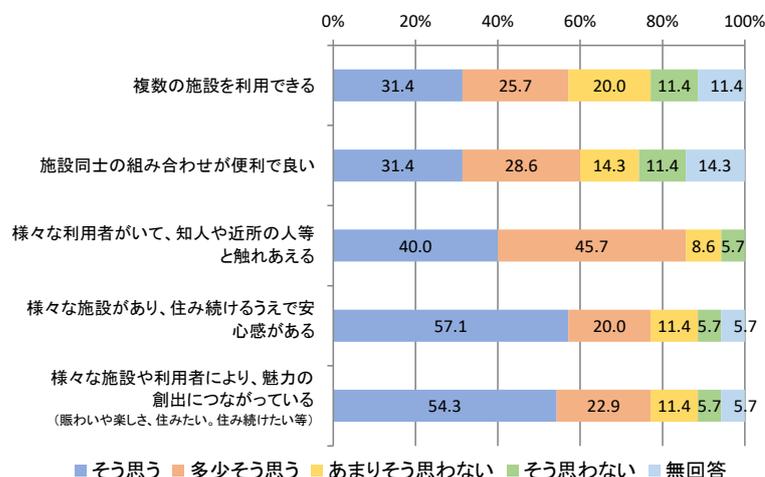


図 3.3.16 機能複合施設の利点

⑥地域住民の行動変容の誘発

魅力的な機能複合施設が立地することで、地域住民の行動変容を誘発する効果である。ある施設の利用者に対し、施設スタッフとして働きたいか・ボランティアとして活動に関わりたいかを尋ねた結果を図 3.3.17 に示す。「ジョブシェアセンター（コワーキングスペース）」や「カフェ」で働いてみたい、活動に参加してみたいというニーズが一定割合存在していることが分かる。魅力的な機能複合施設の立地は、施設を単に利用するだけでなく、施設運営に関わる意欲が生まれることも期待できる。

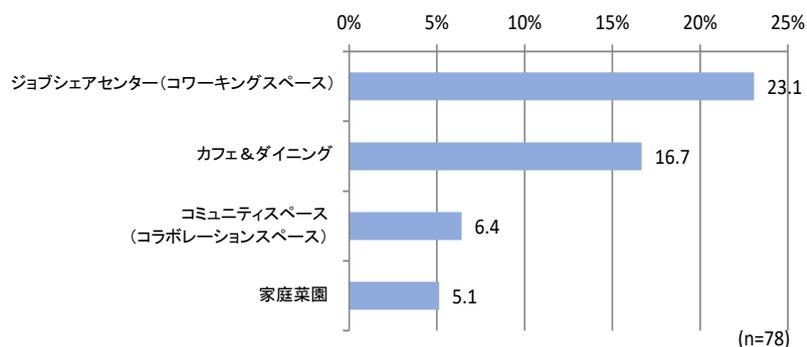


図 3.3.17 施設運営に関わる意欲（働いてみたい機能等）

3.3.4 ロジックツリーの作成による複合化の効果の整理

3.3.2節で調査した複合施設の事例をもとに複合化の効果を検討した。具体的には、①買い物系施設（スーパー・コンビニ・ドラッグストア等）、②福祉系施設（高齢者福祉・子育て支援施設等）、③創業系施設（コワーキングスペース・シェアオフィス等）を主たる機能と設定し、それぞれについて他の機能との複合化の効果によって、どのように施設立地の可能性が向上すると考えられるのかを整理した。

整理にあたり、簡易なロジックツリーを作成して検討を行った結果を併せて示す。ロジックツリーにより論理的な考察が可能となることに加えて、効果の流れが可視化されて分かりやすくなることから、機能誘導を検討する際の関係者間の合意形成時にも役立つことが期待される。

① 機能の複合化による買い物系施設の成立可能性の向上

買い物系施設（スーパー・コンビニ・ドラッグストア等）について、想定される複合化のパターン（例）と、各パターンでの複合化の効果を整理したものが表 3.3.14 である。

表 3.3.14 買い物系施設の複合化効果

区分	想定される複合化のパターン（例）	複合化による効果
複合利用 （ついで利用）	・スーパー/コンビニ+コミュニティ施設・子育て支援施設・高齢者施設・医療施設・コワーキング等	・複合施設の利用者や、施設の職員等が買い物場所として利用
運営費削減 ×雇用の場	・スーパー/コンビニ+コミュニティ施設・障害者就労支援施設	・生きがい就労を目的とした高齢者や就労訓練を目的とした障害者等の就労の場を創出 ・高齢者や障害者等の雇用による支出抑制
品揃えやサービスの充実	・スーパー/コンビニ+コミュニティ施設・介護相談窓口 ・ドラッグストア+調剤薬局	・複合化機能との連携により、品揃えやサービスを充実して利用者を獲得
地域交流	・スーパー/コンビニ+サロンスペース	・単なる買い物の場ではなく地域のコミュニティ拠点として機能

また、複合化の各パターンについて、他の機能を組み合わせた複合化をすることで、単一機能の弱みがどう解消され効果を発現するかをロジックツリーとして整理した。その結果を図 3.3.18～図 3.3.21 に示す。

①-1. コンビニ+コミュニティ施設

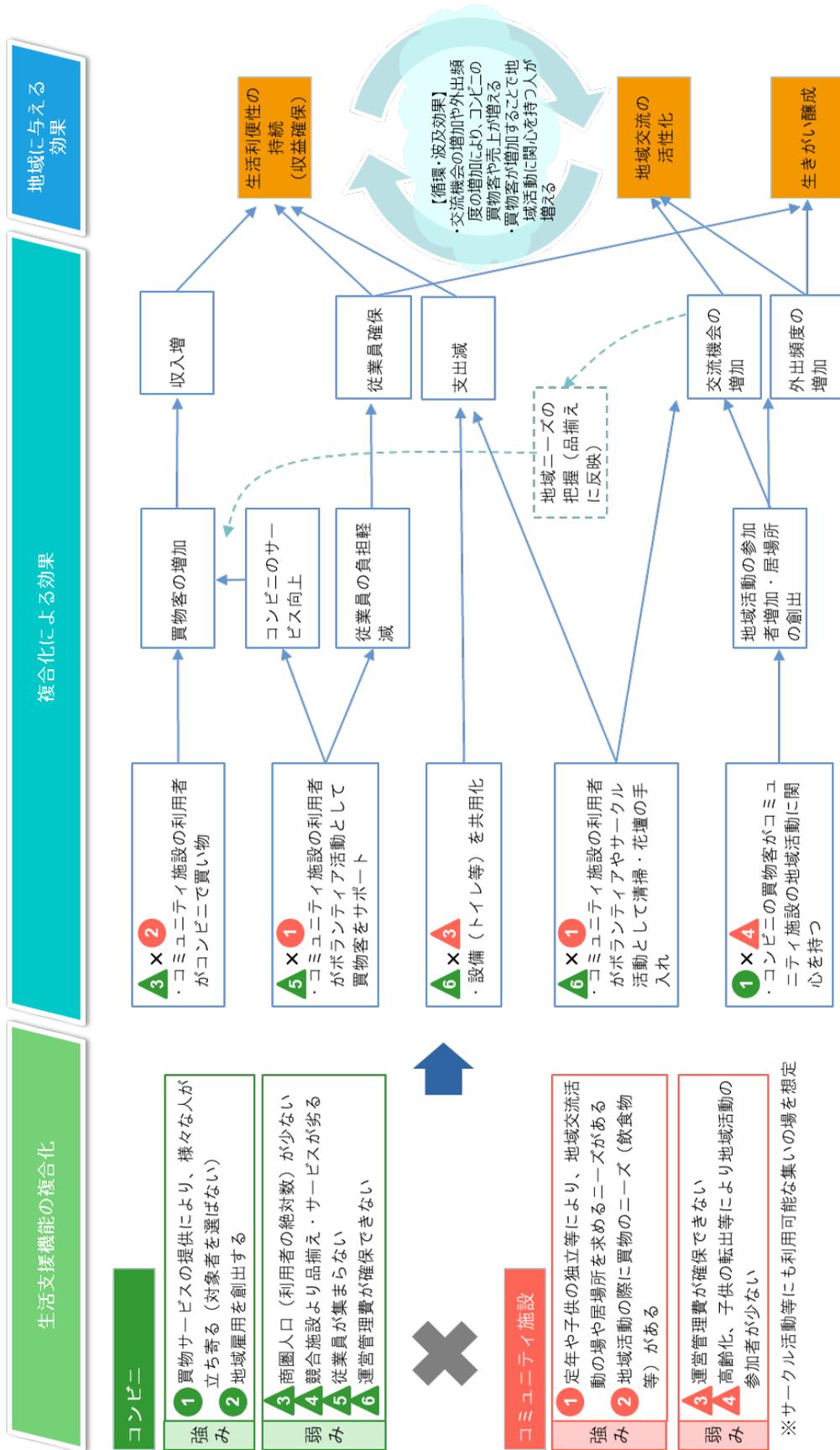


図 3.3.18 ロジックツリー（コンビニ+コミュニティ施設）

①-2. コンビニ+介護相談窓口+コミュニティ施設

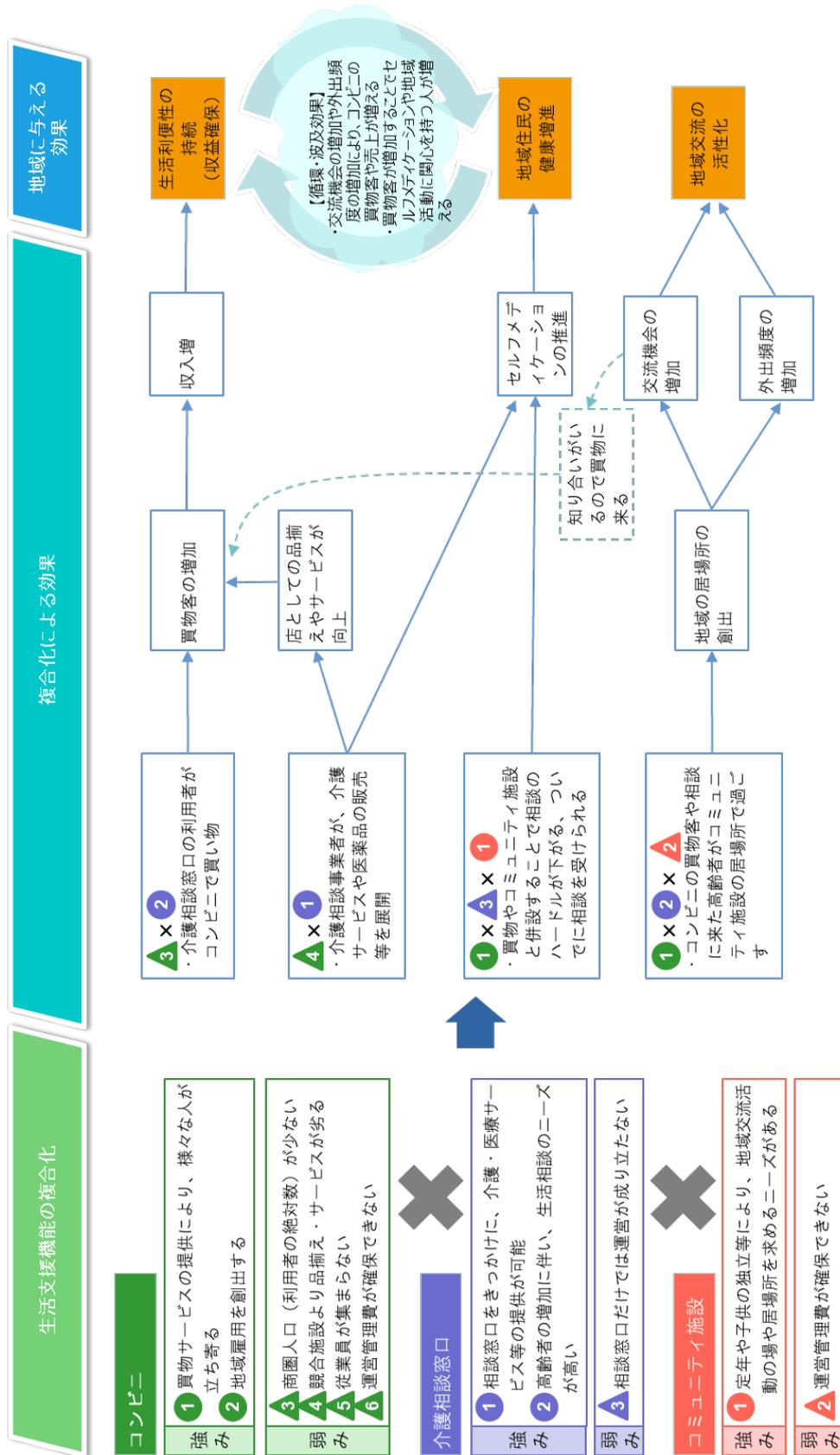


図 3.3.19 ロジックツリー（コンビニ+介護相談窓口+コミュニティ施設）

①-3. コンビニ・ミニスーパー+障害者就労支援施設+コミュニティ施設

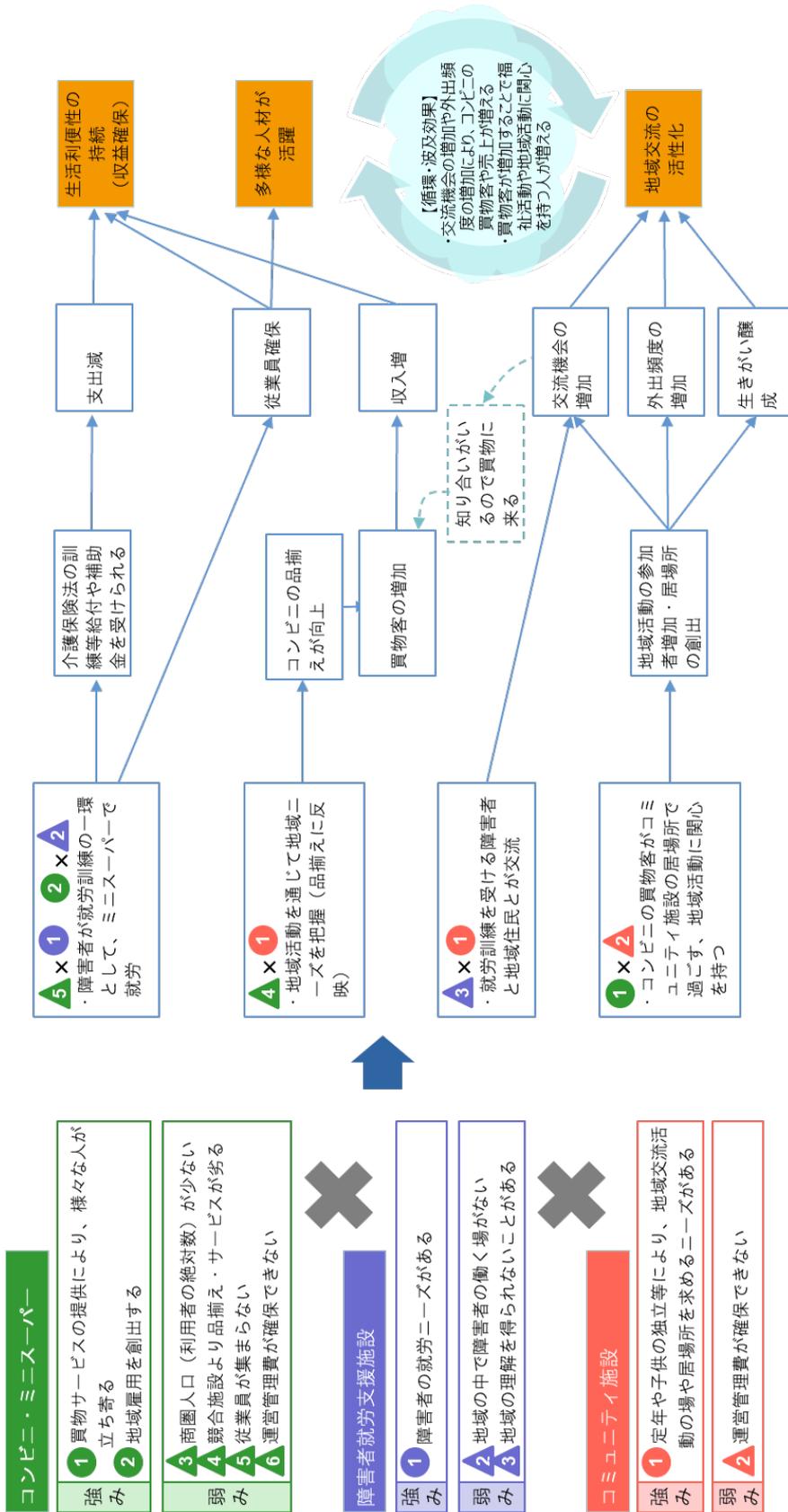


図 3.3.20 ロジックツリー（コンビニ・ミニスーパー+障害者就労支援施設+コミュニティ施設）

①-4. ドラッグストア（食品・日用品）＋調剤薬局＋内科診療所

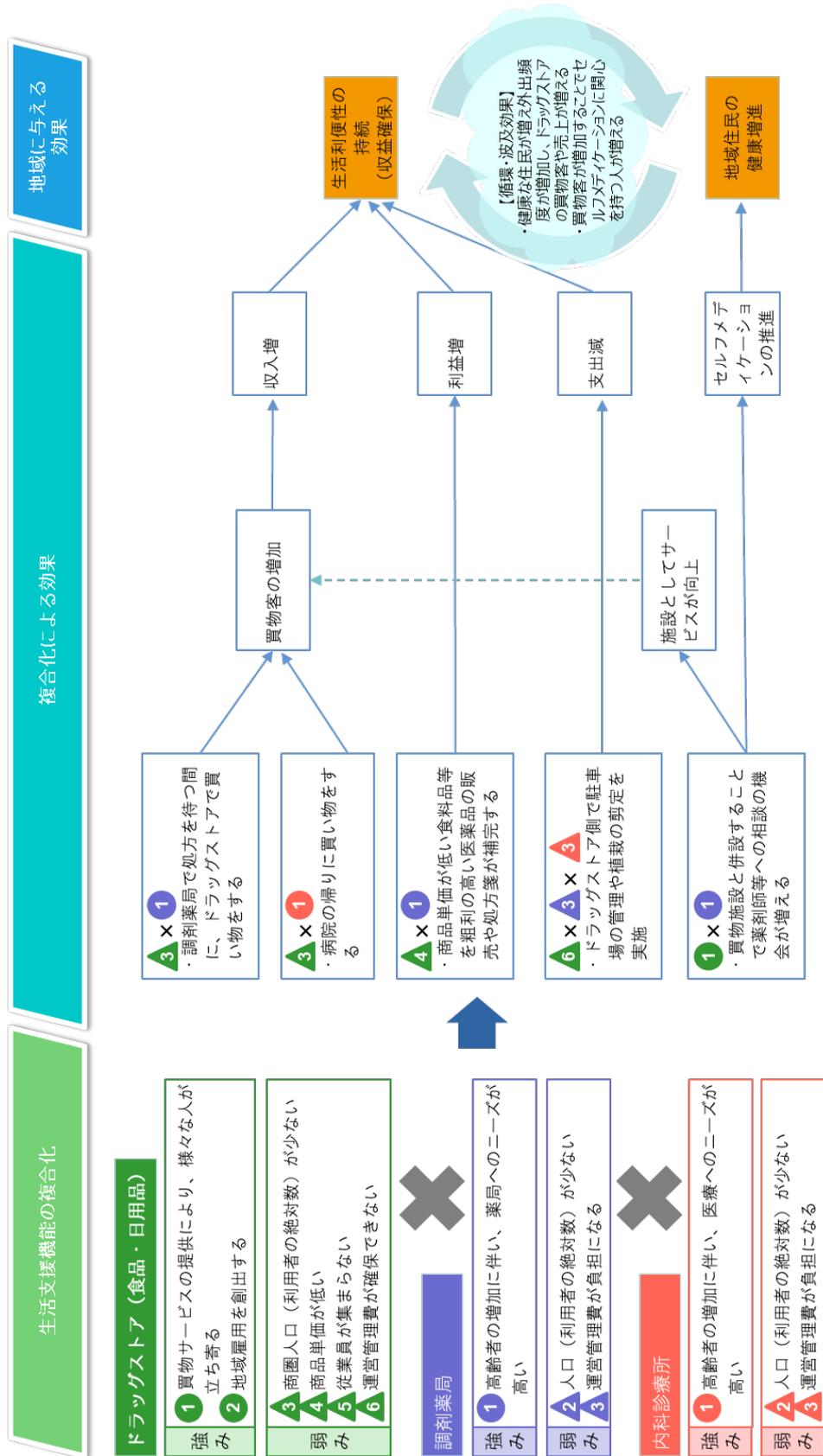


図 3.3.21 ロジックツリー（ドラッグストア（食品・日用品）＋調剤薬局＋内科診療所）

② 機能の複合化による福祉系施設の成立可能性の向上

福祉系施設（高齢者福祉・子育て支援施設等）について、想定される複合化のパターン（例）と、各パターンでの複合化の効果を整理したものが表 3.3.15 である。

表 3.3.15 福祉系施設の複合化効果

区分	想定される複合化のパターン（例）	複合化による効果
地域包括ケア	・サービス付き高齢者向け住宅＋介護施設＋地域交流施設	・介護、医療サービスが必要な人や、自立可能な高齢者など、多様なニーズに対応することで利用者を獲得 ・地域包括ケアの拠点として、安心な地域づくりに貢献
運営費削減	・サービス付き高齢者向け住宅＋保育所＋レストラン ・保育所＋カフェ	・厨房設備を一体的に利用し、効率化を図る
運営費削減 ×地域交流	・高齢者施設＋保育所＋障害者就労支援施設	・障害者の就労支援の一環として施設の清掃作業を依頼して支出抑制 ・障害者と高齢者、子供等との交流のきっかけをつくる
地域交流 ×職員確保	・高齢者施設＋子育て支援施設・地域交流施設	・多世代が集まることで、高齢者施設としての魅力が向上し、利用が増える ・地域交流施設を利用した子育て世帯が、親が利用する高齢者施設として選択する、その後の働き口として就職するなど、将来的な利用拡大、職員確保等の効果が見込まれる
職員確保・キャリア形成	・高齢者施設＋保育所	・子育てをしながら働くことができる
情報発信	・高齢者施設＋レストラン	・複合化機能を活用して、福祉分野の取組みに関する情報を発信 ・情報発信が利用者獲得や職員確保につながる

また、複合化の各パターンについて、他の機能を組み合わせた複合化をすることで、単一機能の弱みがどう解消され効果を発現するかをロジックツリーとして整理した。その結果を図 3.3.22、図 3.3.23 に示す。

②-1. サービス付き高齢者向け住宅＋看護小規模多機能型居宅介護＋障害者就労支援施設＋企業主導型保育所＋レストラン

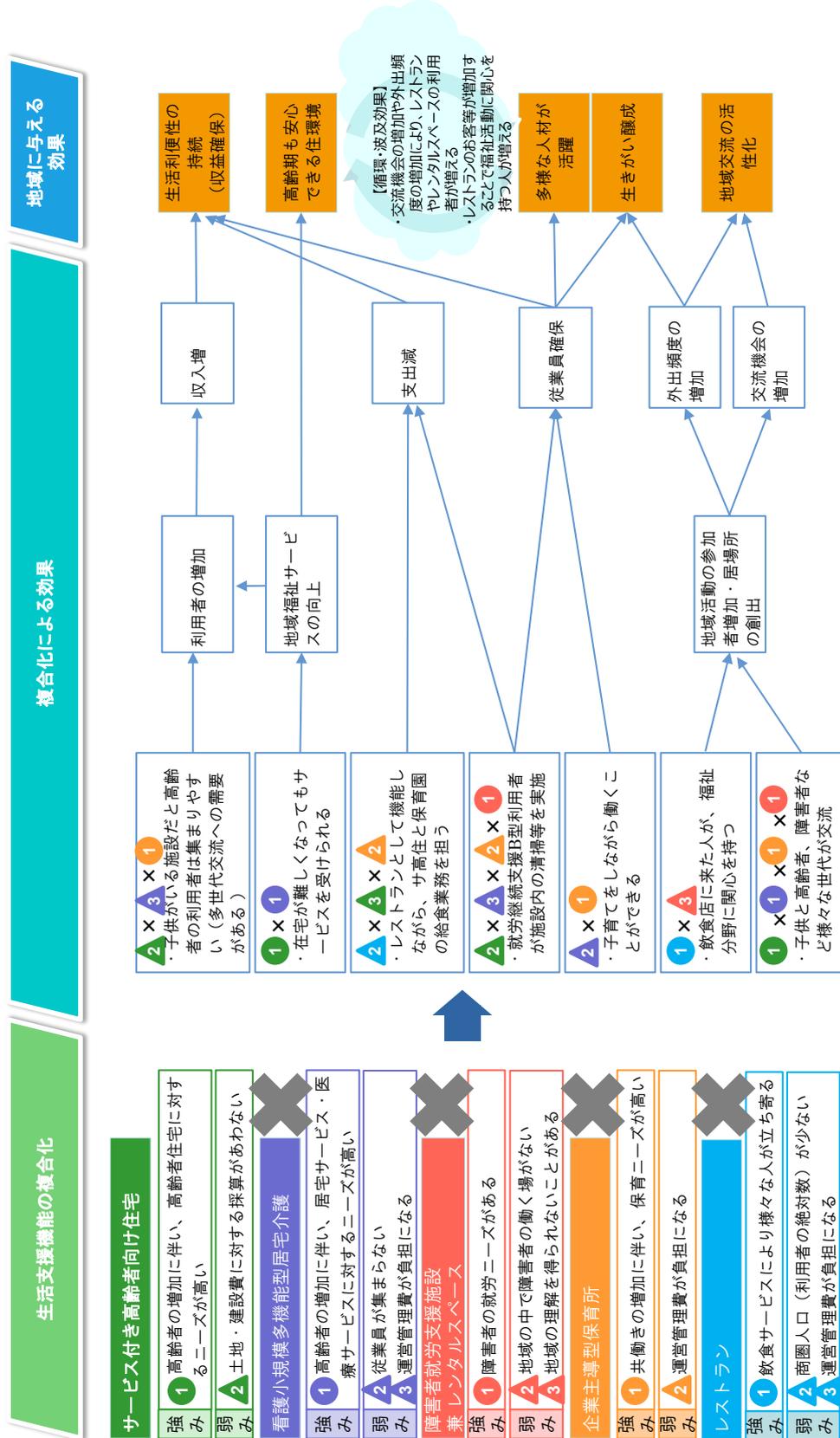


図 3.3.22 ロジックツリー（サービス付き高齢者向け住宅＋小規模多機能型居宅介護＋障害者就労支援施設＋企業主導型保育所＋レストラン）

②-2. 保育施設+コワーキングスペース+カフェ

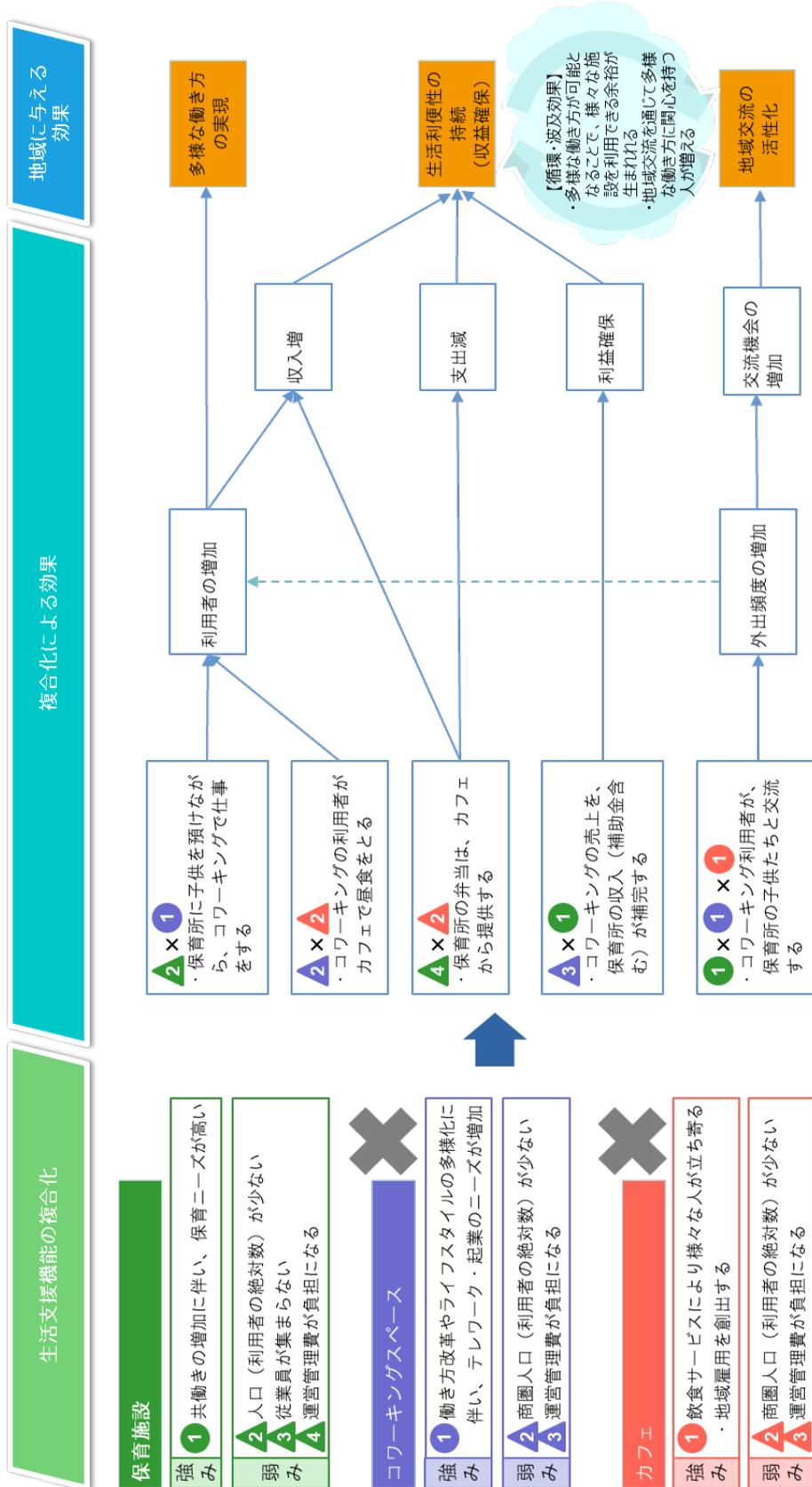


図 3.3.23 ロジックツリー（保育施設+コワーキングスペース+カフェ）

③ 機能の複合化による創業系施設の成立可能性の向上

創業系施設（コワーキングスペース・シェアオフィス等）について、想定される複合化のパターン（例）と、各パターンでの複合化の効果を整理したものが表 3.3.16 である。

表 3.3.16 創業系施設の複合化効果

区分	想定される複合化のパターン（例）	複合化による効果
利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキング+カフェ・コンビニ ・コワーキング+保育所 ・コワーキング+DIY工房・シェアキッチン 	<ul style="list-style-type: none"> ・就労施設利用者にとって利便性の高い機能を複合化することで、利用者を獲得
キャリア形成	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキング+保育所 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てをしながら働くことができる
運営費削減	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキング+カフェ・保育所 	<ul style="list-style-type: none"> ・食事提供機能等を一体的に利用し、効率化を図る
地域交流	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキング+地域交流施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域外からも働きに来る就労者と地域の人との交流のきっかけをつくる

また、複合化の各パターンについて、他の機能を組み合わせた複合化をすることで、単一機能の弱みがどう解消され効果を発現するかをロジックツリーとして整理した。その結果を図 3.3.24 に示す。

③-1. コワーキングスペース+DIY工房+シェアキッチン+コミュニティカフェ+ビール醸造所

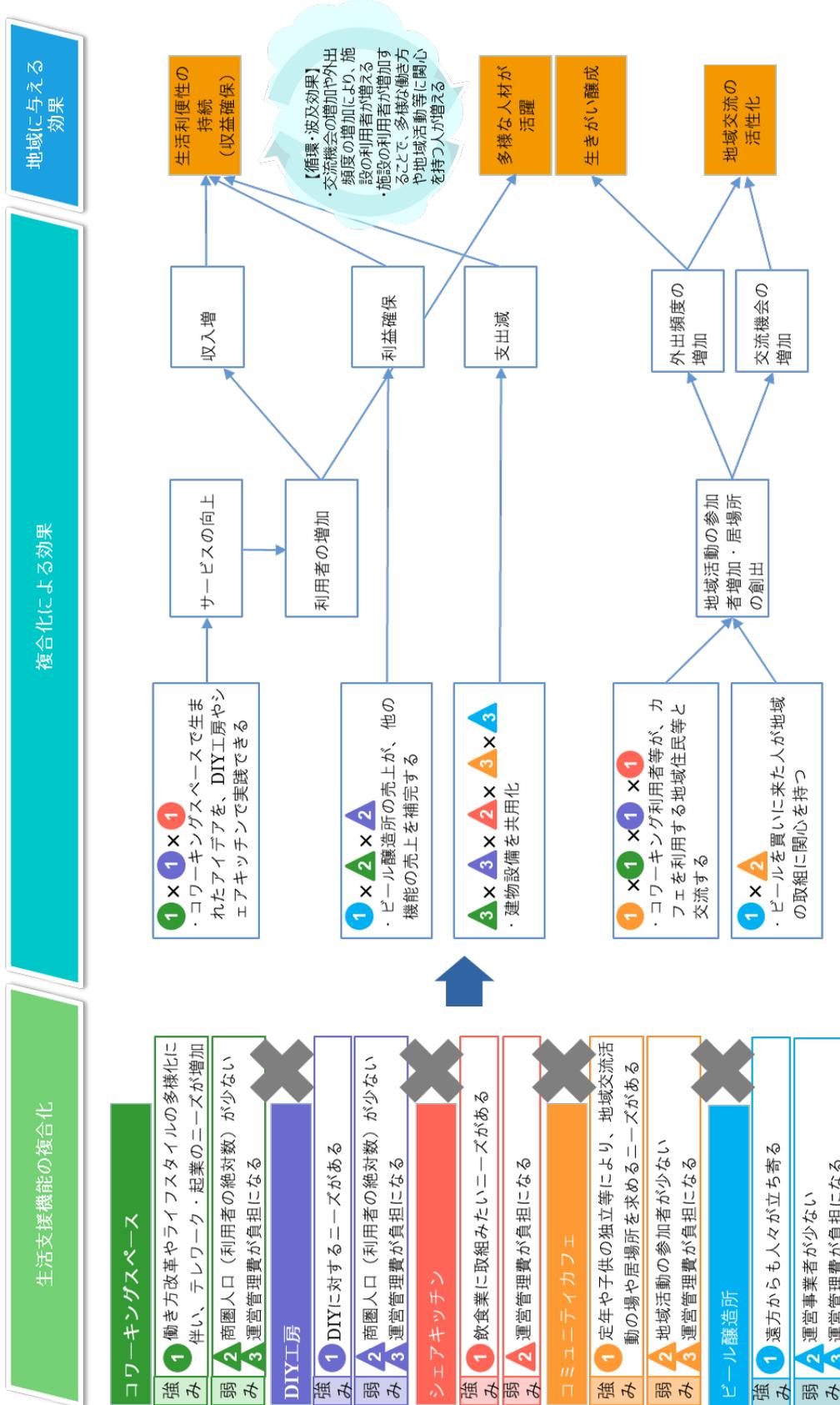


図 3.3.24 ロジックツリー（コワーキングスペース+DIY工房+シェアキッチン+コミュニティカフェ+ビール醸造所）

4. 生活支援機能の誘導の計画手法の開発

4.1 誘導計画作成のプロセス

4.1.1 誘導計画作成プロセスの概要

(1) 住宅団地の評価と再生の方向性の検討

第Ⅱ編で解説した団地カルテ等を作成して、人口・世帯の動向や将来予測等の客観的データに基づき、住宅団地の課題や特徴を分析・評価するとともに、団地住民の生活支援機能の利用実態や誘導ニーズおよび地方公共団体の計画におけるまちづくり方針等の把握（本編・2章）、各生活支援機能の成立条件の分析（本編・3章）等を踏まえて、それぞれの住宅団地の再生の方向性を検討する。

(1) - 1 団地再生のシナリオ

団地再生の基本的なシナリオとして表 4.1.1 に示す二つのシナリオを設定する。

将来的な持続可能性を確保するためには、若年世帯・子育て世帯の流入促進が不可欠であるため、第一のシナリオとして、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」を設定する。

一方、高齢化が進展している団地においては、現居住者の多数を占める高齢者のQOLの向上も重要な課題であるため、第二のシナリオとして、「高齢者のQOLの向上」を設定する。

なお、現在の住宅団地の再生の場面においては、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」と「高齢者のQOLの向上」が一体的に再生目標として設定されることが多いと考えられる。

表 4.1.1 団地再生の基本的なシナリオ

再生のシナリオ	イメージ
<p>① 若年世帯・子育て世帯の流入促進</p> <p>・若年世帯や子育て世帯にとって魅力的で住みやすい環境を実現する。高齢者の転出後に若年層・子育て層が流入することで、一定のコミュニティバランスが持続的に維持される団地を目指す。</p>	
<p>② 高齢者のQOLの向上</p> <p>・高齢者のQOLを高め、安全・安心に居住継続できるための環境を実現する。現居住者（高齢者）の居住継続だけでなく、周辺の高齢者が安全・安心を求めて転入できる環境を実現することも考えられる。</p>	

(1) - 2 シナリオアプローチにおける時間変化への対応の考え方

団地再生の基本的なシナリオとして2つの方向性を設定したが、時間変化に伴うライフスタイルや人口構成・世帯構成の変化、周辺との関係性の変化等の中で、シナリオ自体が変化することも想定される。時間軸の中で、必要とされる生活支援機能も変化するため、時間変化にシなやかに対応するマネジメントが必要となる。

そこで、時間変化への対応としては次のような考え方が想定される。

- 身近な取り組みを積み重ねて徐々に取り組みを拡大するタクティカル・アーバニズム的アプローチ
- 最初から作り込み過ぎないで、新たな要素を受け入れる余地を残しておく冗長性
- ニーズの変化に応じて施設の入替や業容の転換等を行う経営的マネジメント 等

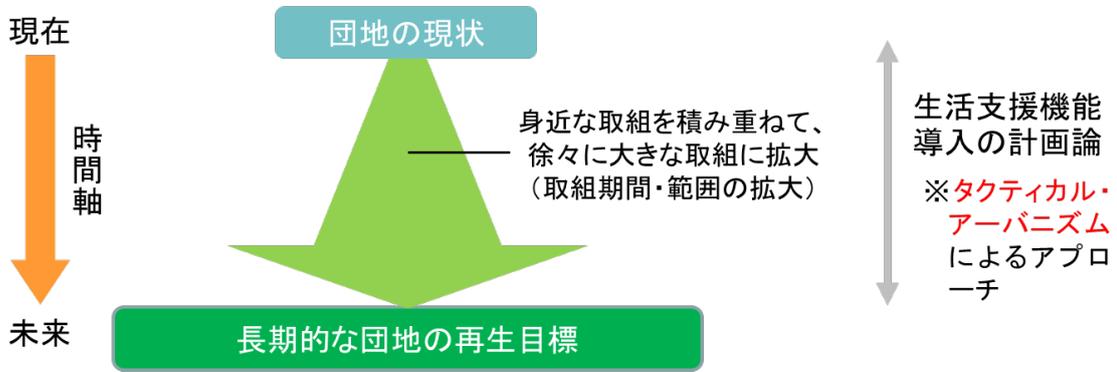


図 4.1.1 時間変化にしなやかに対応するマネジメントとして想定される手法の例

また、再生シナリオの変化に応じて、誘導する生活支援機能に求められる内容も変化することが想定される。このため、時間変化にしなやかに対応するためのマネジメントの工夫や留意点については 4.2 節で後述する。

(2) 生活支援機能の立地状況の整理・地域活動の取り組み状況の整理

住宅団地内やその周辺における生活支援機能の立地状況を整理する。また、生活支援機能を補完するソフト面の取り組みとして、それぞれの住宅団地における地域活動等の状況を整理する。

(3) 生活支援機能の立地ニーズの整理

2.2 節で述べたように、住宅団地居住者への生活支援機能ニーズに関するアンケート調査やインタビュー調査等を実施し、それぞれの住宅団地における生活支援機能に関する住民の立地ニーズを整理する。

なお、現在の住民ニーズだけでなく、将来のニーズについても考慮するために、2.3 節で述べたように地方公共団体が作成している将来計画を確認する必要がある。当該団地を含む地域の位置づけ、今後のまちづくりの方針・方向性・具体施策等の将来の潜在的ニーズについてあらかじめ把握することで、生活支援機能の誘導方針について整合を図るようにはする必要がある。

(4) 生活支援機能の誘導案の検討

上記 (1) から (3) の結果から、住宅団地に誘導を検討する生活支援機能を抽出し、団地周辺の競合施設の立地状況等を踏まえて、単独での成立可能性を確認する【3.2 節】。

単独での成立が難しい場合は、以下の項目を踏まえて生活支援機能の複合化による成立可能性を検討する。

- ・団地内のこれまでの生活支援機能の変遷【2.1.2 節】
- ・団地内で利用可能な空き店舗、空き家、空き地等の状況【2.1.3 節】
- ・団地内の都市計画や地区計画、災害危険区域等による建築規制の状況
- ・団地内の移動手段（モビリティ）の状況【2.2 節、VI 編】
- ・生活支援機能の複合化による効果【3.3 節】
- ・地域組織、地域貢献に取り組む運営事業者等の活動状況
- ・複合化施設の運営主体候補者および立地場所として想定した土地・建物等の所有者・管理者の意向
- ・利用可能な補助事業等のメニュー など

（5）土地利用規制の見直しの検討

誘導を検討する生活支援機能が、住宅団地内の都市計画（用途地域や地区計画等）による建築物の用途規制に抵触する場合は、住宅団地における良好な住環境を害しないことを前提としつつ、土地利用規制の見直しを検討する【4.4 節】。

4.1.2 誘導計画の作成フロー

4.1.1 節で示した、生活支援機能の誘導計画を作成する際のプロセスをフロー図にしたものを、図 4.1.2 に示す。

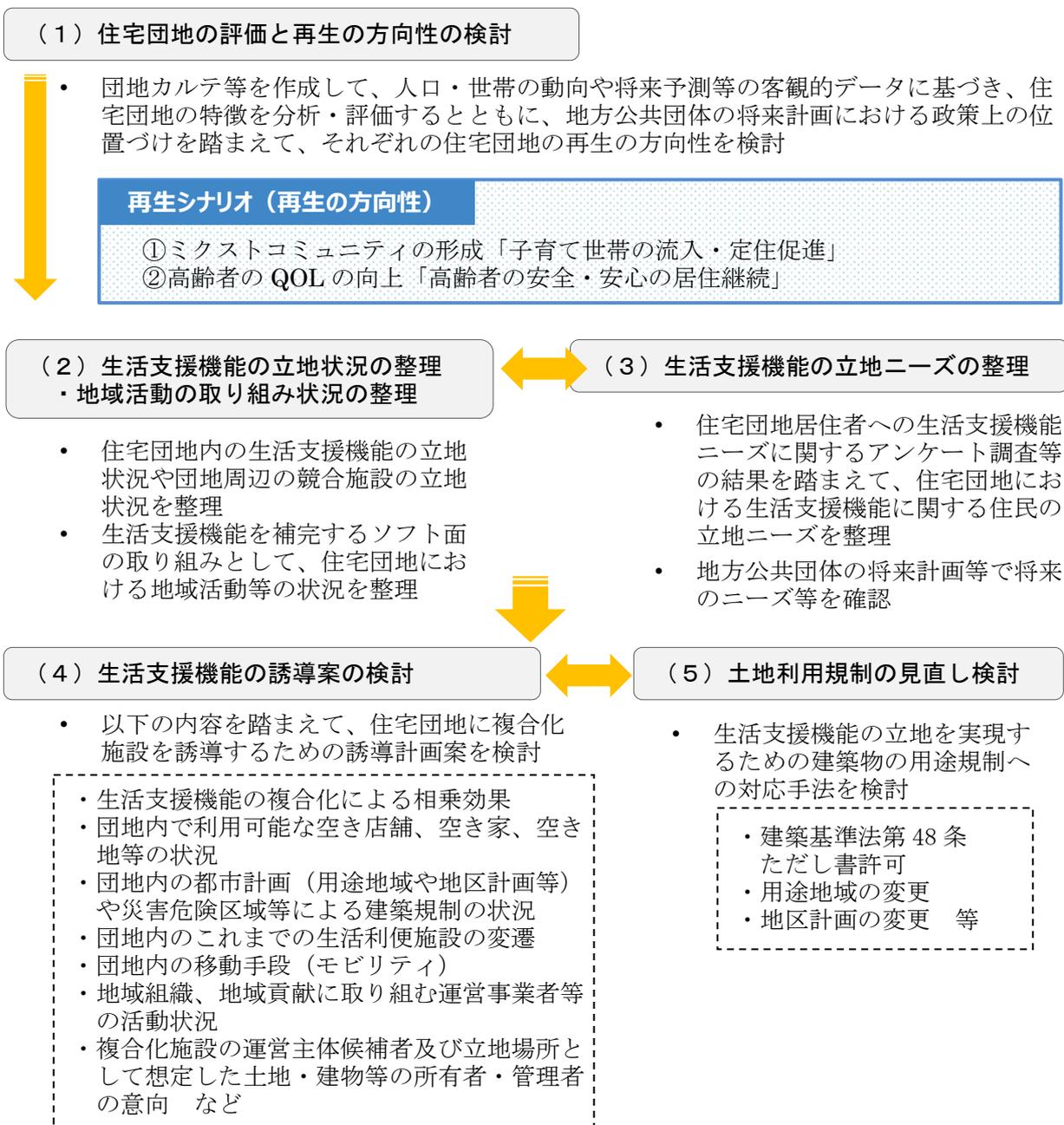


図 4.1.2 生活支援機能の誘導計画の作成フロー

4.2 誘導計画作成時の留意点

4.2.1 時間変化に対応したマネジメント

4.1.1 節の「(4) 生活支援機能の誘導案の検討」の項目では、ある時点において、それぞれの住宅団地に必要な生活支援機能の検討方法を概説しているが、時間経過に伴って必要とされる生活支援機能も変化することが想定される。

そこで、時間変化にしなやかに対応するためのマネジメントの手法として、表 4.2.1 に示す手法の工夫や留意点について、事例を交えて解説する。なお、検討体制づくりや再生の取り組みの進め方については、「住宅団地再生の手引き」(2022年3月、国土交通省住宅局)を参照されたい。

表 4.2.1 時間変化にしなやかに対応するマネジメントとして想定される手法と事例

手法	適用が想定される団地	事例
(1) 身近な取り組みを積み重ねて徐々に取り組みを拡大するタクティカル・アーバニズム的アプローチ	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模団地～大規模団地 ・再生の核となる施設なし ・行政の政策的位置付けなし 	わっくカフェ (わっく金剛)
(2) 最初からつくり込み過ぎないで、新たな要素を受け入れる余地を残しておく冗長性	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地 ・再生の核となる施設あり ・行政の政策的位置付けあり 	ひのさと 48
(3) ニーズの変化に応じて施設の入替や業容の転換等を行う経営的マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地 ・再生の核となる施設あり ・行政の政策的位置付けなし 	生活クラブいなげ ビレッジ虹と風

(1) 身近な取り組みを積み重ねて徐々に取り組みを拡大するタクティカル・アーバニズム的アプローチ

時間変化に対応するための手法として、身近な取り組みを積み重ねて徐々に取り組みを拡大するタクティカル・アーバニズム的アプローチが考えられる。この手法は、再生の核となるような施設がなく、行政による政策的位置付けがないような場合において、住民団体や事業者が主体となって取り組みを進めていく際に有効な手法と考えられる。参考事例を表 4.2.2 に示す。

表 4.2.2 わっくカフェ金剛の事例

機能	日替わりカフェ (タイムシェア) + ボックスショップ	《写真等》
事業主体、所有者	事業主体：一般社団法人わっく金剛 (地区住民ら8名で立ち上げ) 建物：URが所有・管理する元倉庫スペース	
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・日替わりカフェオーナーとボックスショップオーナーを募り、カフェ運営の担い手として居場所となる常設の拠点(わっくカフェ)を運営。 ・登録者はカフェ、ブースあわせて80人程度。年齢は10代～80代まで。登録料は3,000円(一回限り) 	
開業時期	2021年2月27日オープン	

(2) 最初からつくり込み過ぎないで、新たな要素を受け入れる余地を残しておく冗長性

時間変化に対応するため手法として、最初からつくり込み過ぎないで、新たな要素を受け入れる余地を残しておく冗長性の確保が考えられる。この手法は、比較的大規模な団地において、再生の核となるような施設があり、行政による政策的位置付けも示されているような場合において、行政と住民団体や事業者等の協働により、少しずつ取り組みを進めていく際に有効な手法と考えられる。参考事例を表 4.2.3、図 4.2.1 に示す。

表 4.2.3 ひのさと 48 の事例

機能	保育園、コミュニティカフェ、コワーキングスペース、児童発達支援、就労継続支援、ビール醸造所、シェアキッチン、DIY工房	《写真等》  
事業主体、所有者	事業主体：福岡県宗像市日の里団地共同企業体 (所有責任者：西部ガス株式会社、 運営責任者：東邦レオ株式会社)	
施設規模	敷地面積：2,507.94㎡ 延床面積：約1,500㎡	
用途地域	第一種中高層住居専用地域 →第一種住居地域 (200/60)	
開業時期	2021年4月プレオープン	

【機能の変遷】

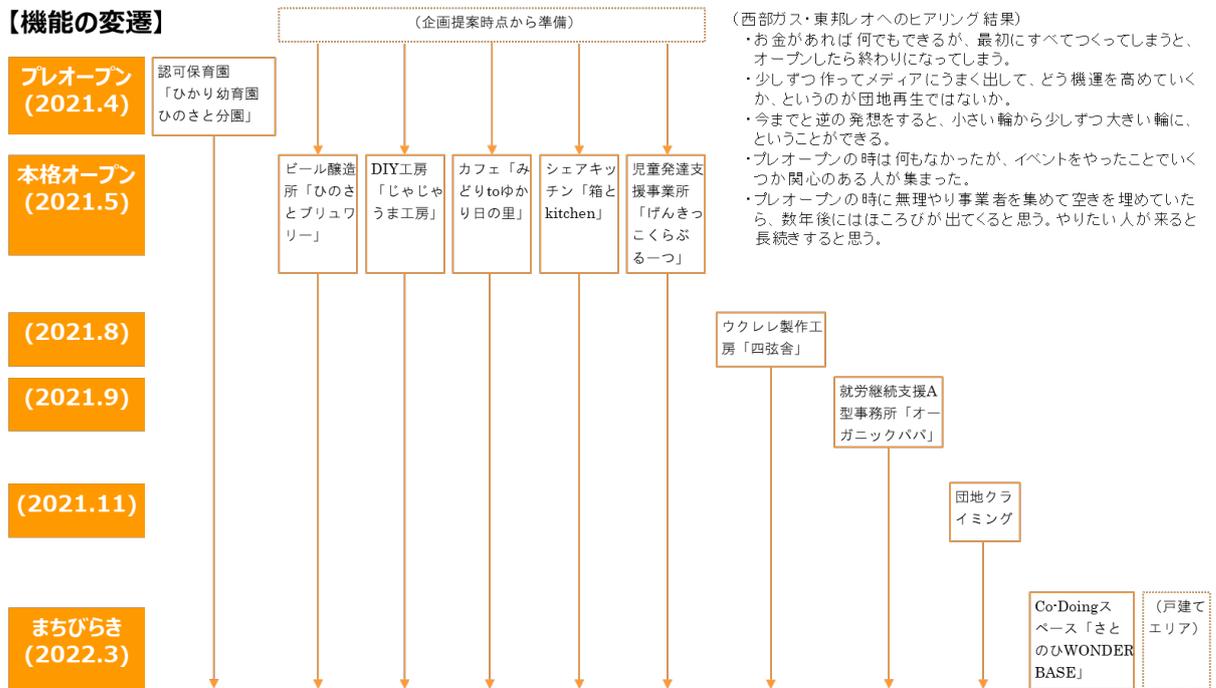


図 4.2.1 ひのさと 48 の機能の変遷

(3) ニーズの変化に応じて施設の入替や業容の転換等を行う経営的マネジメント

時間変化に対応するための手法として、ニーズの変化に応じて施設の入替や業容の転換等を柔軟に行う経営的マネジメントが考えられる。この手法は、比較的大規模な団地において、再生の核となるような施設があるものの、行政による政策的位置付けがないような場合において、事業者等が主体的・自発的に取り組みを進めていく際に有効な手法と考えられる。参考事例を表 4.2.4、図 4.2.2 に示す。

表 4.2.4 いなげビレッジ虹と風の事例

機能	スーパー、レストラン、高齢者施設、障がい者施設、子育て支援施設、訪問クリニック、コミュニティ施設	《写真等》  
事業主体、所有者	事業主体：生活クラブ生活協同組合 (生活クラブ虹の街) 建物所有：社会福祉法人生活クラブ 土地所有：UR都市機構	
施設規模	敷地面積：4,600㎡ 延床面積： 風の村いなげ棟：2,443.42㎡ 虹の街いなげ棟：872.86㎡	
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (200/60) ※一部：第二種住居地域 (200/60)	
開業時期	2011年7月1日	

【機能の変遷】

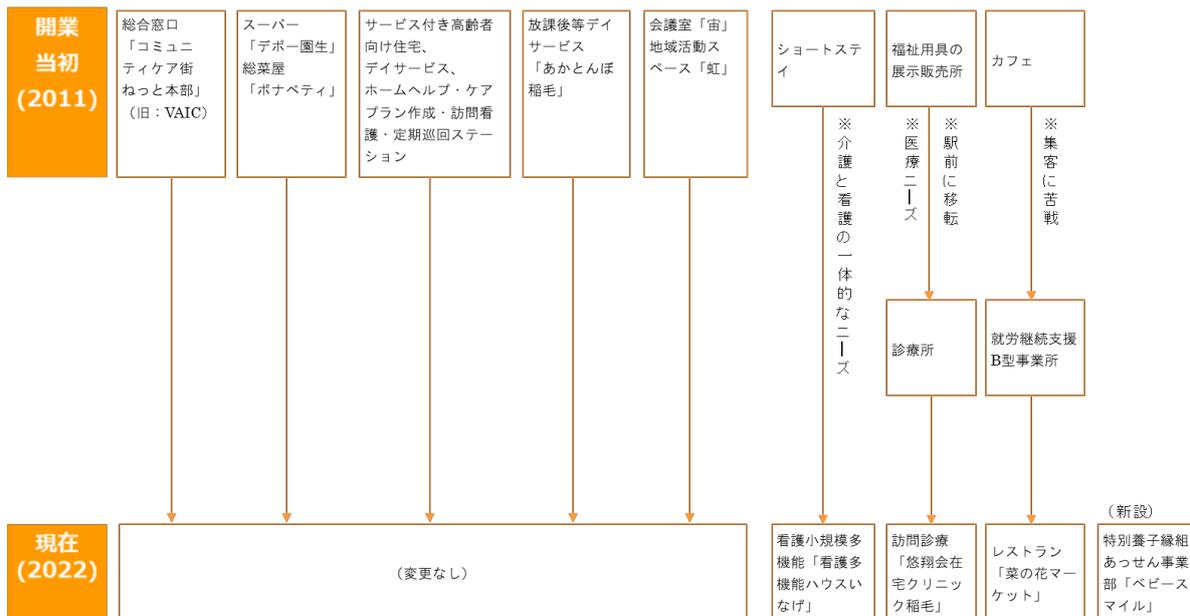


図 4.2.2 いなげビレッジ虹と風の機能の変遷

(4) 時間変化に対応するための行政による支援メニュー

時間変化に対応するための工夫や留意点について、事例を交えて解説してきたが、将来の変化は予想し難く不確実性が大きいものであるため、最初から最適な手法を選択できるとは限らない。実際に取り組みを進める際には、様々な試行錯誤を繰り返し、試験的な取り組みや議論を積み重ねながら、それぞれの住宅団地にあった対応策を講じていくケースの方が多いと考えられる。

地方公共団体の中には、そうした初動期の取り組みから実践期の取り組みまで、取り組みの段階に応じた支援メニューを用意しているところもある。

例えば、横浜市では、市民が主体となって行う、地域の課題解決や魅力向上のための施設整備を伴うまちづくりに対して支援・助成を行う「ヨコハマ市民まち普請事業」を行っている(表4.2.5)。

表 4.2.5 ヨコハマ市民まち普請事業 (横浜市)



出典：横浜市 HP「ヨコハマ市民まち普請事業 募集リーフレット」
 [https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/machibushin/oubo.files/0018_20230316.pdf]

4.2.2 複合化施設が住民に与える影響の考慮

3.3.3 節における複合施設の利用者アンケートや複合施設の運営事業者へのヒアリング調査を通じて、複合化の効果を分析した。3.3.4 節で示した複合化の効果の整理においても複合化が地域交流等に与える影響については考慮しているが、複合化する機能によっては、地域住民の行動パターンへの影響や、活動への参加意欲の高まりなどの影響が生じる場合も考えられる。想定される効果について、以下に例示する。これらの効果についても、誘導計画の作成時に考慮する必要がある。

- ・ 機能の組合せによっては、複合化が地域に住み続けるうえでの安心感や、住みたい・住み続けたい魅力の創出につながる
- ・ 複合化施設ができることによって、住民の移動パターンが変わり、今までその地域になかった活動が生まれることがある
- ・ 施設を単に利用するだけでなく、働いてみたい、活動に参加してみたいなど施設への関心意欲が生まれることがある

4.3 誘導計画のケーススタディ

4.1 節で示した誘導計画作成のフローに基づき、ケーススタディ対象の4団地において、複合施設の誘導計画案を作成した。作成した誘導計画案は、当該団地が立地する地方公共団体の職員に提示して意見交換を実施した。

なお、地域住民に対する意見交換の場を設定することについては、地方公共団体側から反対があった団地が複数あった。反対があった団地は、作成した誘導計画案の対象地において、利用方を地方公共団体が具体的に検討している最中であり、国総研から検討案が提示されるとその案が採択されるのではないかとの誤解が住民側に生じるなど、混乱が起こることを心配した場合や、検討案の対象地が個人所有の空き店舗・空き家であることから所有者に対する配慮から反対された場合などであった。反対がなかった団地については、地方公共団体の担当者も立ち会いの下で、意見交換を行った。

このような経緯から、誘導計画のケーススタディ案については、これまで示してきたA団地からD団地までの4団地との対応を伏せた状態で例示することとする。団地の状況に応じた複合化機能の導入の考え方を事例1（表4.3.1）～事例12（表4.3.12）として示す。

○事例1 (表 4.3.1)

団地① (空き店舗)	
団地の現状	高齢者が増加する一方、子供の転入超過
住民ニーズ	子供がいる世帯では、「学童保育」「交流」等のニーズが高い 高齢者の福祉施設に対するニーズが高い
施設の成立可能性	高齢者福祉施設は単独で成立可だが、職員確保が困難
立地場所の候補	まとまった面積や駐車場※1の確保が困難
地域資源	自治会館 (キッズルーム) や小学校に近い ドラッグストア併設医療モールに近い 自宅等で働く主婦層、未就労の高齢者が多い



※1 各住宅の駐車スペース活用等も検討が必要

多世代交流やゆるやかな見守りにより、
子育てしなくなる団地の拠点※2 を目指す

《複合化機能》

地域子育て拠点 (子育て相談、一時預かり)
＋宅老所＋コワーキング＋レンタルスペース



※2 団地内の空き家活用も可

団地再生において期待される効果

- ・ ニーズが高い子育て支援機能や高齢者福祉施設を複合化することで、子供と高齢者等が交流できる
- ・ 自治会館 (キッズルーム) との連携により、地域において多様な形で子供の居場所が実現できる
- ・ 子育て環境を魅力に感じた子育て世帯の流入により、既存の戸建て住宅の流通 (購入または賃貸) が進む

【複合化の参考事例】

■ アンダンチ (運営: 株式会社未来企画)

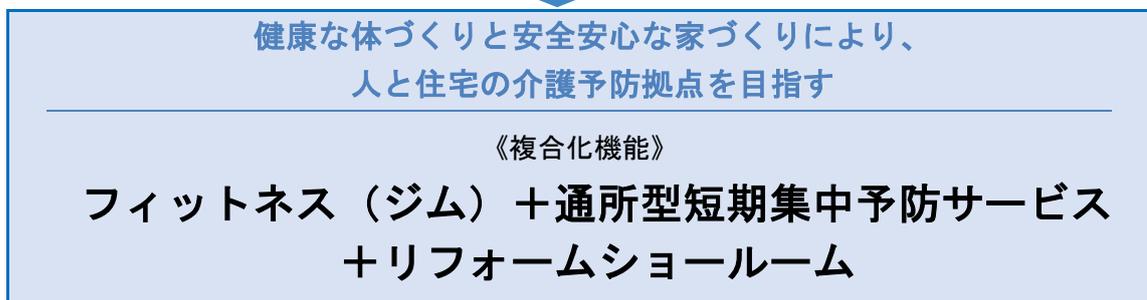
- ・ サ高住＋看護小規模多機能＋企業主導型保育＋障害者就労＋食堂等の複合施設
- ・ 多世代複合施設で様々な人がつながりをもつ暮らし方は需要がある
- ・ 高齢者の利用者は、子供関係の事業が複合化していると集まりやすい
- ・ 行政の関与: もともと土地区画整理事業の中で医療福祉エリアとしてゾーニングされ、地区計画の中で医療・福祉施設地区として設定されていた

■ サポネの家 (運営: NPO 法人障害者の自立を支えるサポートネットワーク)

- ・ 託幼老所＋障害者デイサービス＋カフェの複合
- ・ 赤ちゃんからお年寄りまで、誰もが気軽に来られる・過ごせる地域の拠点

○事例2 (表 4.3.2)

団地① (空き店舗)	
団地の現状	70歳代の人口が最も多い 1970年代入居開始のため、建物も老朽化
住民ニーズ	高齢者世帯では、「健康増進や介護予防の体操や相談などができる場」等のニーズが高い
施設の成立可能性	高齢者福祉施設は単独で成立可だが、職員確保が困難
立地場所の候補	まとまった面積や駐車場の確保が困難
地域資源	公園や緑道等が豊富で、団地中心部は比較的平坦なため、歩いて移動しやすい



団地再生において期待される効果
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯にニーズの高い福祉施設と健康づくりのための施設を複合化し、周辺の公園や緑道との一体的な活用を図ることで、健康寿命の延伸や介護予防を促進できる ・ また、住宅リフォームに関する施設を複合化することで、安全・安心な家づくりを促すことができる ・ 介護予防をきっかけに、住宅リフォームの需要が増加する

【複合化の参考事例】

■ いなげビレッジ (運営：生活クラブ生活協同組合、NPO 法人)

- ・ 高齢者福祉施設 + 子育て支援 + スーパー + コミュニティカフェ + 地域活動スペース等の複合施設
- ・ 講座や地域食堂には地域の元気な方が来て、徐々に生活のレベルが落ちてくる方には、相談にのりながら介護施設に繋ぐ
- ・ 開設当初は、福祉用具のショールームが複合化していた (現在は別の場所に移転)

■ おうち LABO 池田

(運営：(株)森住建、(株)一心)

- ・ 工務店ショールーム、デイサービス、ジム、カルチャースクールの複合施設
- ・ 工務店のショールームに高齢者向けのデイサービスやカルチャー教室を併設し、将来のリフォーム需要を創出

出典：Life Designs HP「お客様に愛される森住建の「心あたたまる家づくり」の秘訣とは？」
[https://life-designs.jp/webmagazine/morijyuku_staff/3/]

○事例3 (表 4.3.3)

団地② (空き店舗)	
団地の現状	10代後半から30代の若年世代の転出超過
住民ニーズ	スーパーマーケットのニーズが高い
施設の成立可能性	スーパーマーケットは単独では成立困難
立地場所の候補	ショッピングセンターに朝採れ野菜販売所が立地 コワーキングスペースを新設
地域資源	NPOによる地域活動・福祉活動の拠点 レンタルスペースでマルシェや子供の居場所づくりなどを展開

ショッピングセンターの既存機能との相互利用を促し、
利便性の高いにぎわい拠点を目指す

《複合化機能》

**シェアキッチン+カフェ (タイムシェア)
+小規模なホームセンター (DIY、手芸等)**

団地再生において期待される効果

- ・ ショッピングセンター内のコワーキングスペースや、レンタルスペース (ワークショップ等を実施) と相乗効果が見込まれるシェアキッチン、カフェ、小規模な買い物機能を複合化し、ショッピングセンターの利便性と拠点性が高まる
- ・ 地元の朝どれ野菜や、カフェを開きたい人・ハンドメイドショップを開きたい人等、地域資源の活用が見込まれる

※ スモールビジネスのショップとしても活用可

【複合化の参考事例】

■ わっくカフェ (わっく金剛) (運営：一般社団法人わっく金剛 (地域住民が組織))

- ・ 日替わりカフェ (タイムシェア) + ボックスショップ
- ・ 日替わりカフェオーナーとボックスショップオーナーを募り、地域の居場所となる常設の拠点を運営
- ・ 一人で店をオープンするのは経営的にリスクが高いが、登録者によるタイムシェアで、わずかの利用料で、店のオーナーになれる

【店内】



【ボックスショップ】



○事例4 (表 4.3.4)

団地② (空き校舎)	
団地の現状	高齢化が進展し、70歳代が最も多い
住民ニーズ	高齢者世帯では、医療・福祉施設のニーズが高い
施設の成立可能性	高齢者福祉施設は単独で成立可だが、職員確保が困難
立地場所の候補	土砂災害警戒区域に指定 急勾配の道路 (モビリティ実証実験の停留所)
地域資源	自治会による移送サービス、NPOによる生活支援など

高齢者の医療・福祉ニーズに対応した、
人とモノが集まる地域交流拠点を目指す

《複合化機能》

**デイサービス＋クリニック
＋地域交流機能＋宅配物流機能**

団地再生において期待される効果

- ・ 高齢者ニーズの高い医療・介護施設と地域交流機能を複合化することで、多世代交流を促し職員確保につなげる
- ・ 土砂災害警戒区域に指定されていることから居住系の機能は避け、宅配等の物流拠点を併設することに加え、地域活動 (自治会やNPO等) と連携するにより、地域において複層的な生活サポートが実現できる

【複合化の参考事例】

■ 地域サポートセンターとともに (運営：社会福祉法人北海長正会四恩園)

- ・ サ高住＋グループホーム＋居宅介護＋訪問介護＋訪問看護＋地域交流スペース等の複合施設
- ・ 地域交流事業自体は利益を生まないが、常連来場者が福祉施設の利用者や職員になることが多い
- ・ 行政の関与：閉校となった小学校の活用であり、事業者募集に先立って市が用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へと変更。またグループホームやサービス付き高齢者向け住宅、地域交流スペースの整備等に補助金を活用

■ ネコサポステーション (運営：ヤマト運輸 (株))

- ・ 物流拠点 (宅配便の一括配送) ＋コミュニティ拠点＋買い物・家事サポート窓口等の複合施設
- ・ 宅配事業を通じた地域課題の解決を目指す

出典：ヤマトグループ ネコサポステーション HP「ネコサポステーション永山店」
[<https://www.kuronekoyamato.co.jp/nekosapo/tama/>]

○事例5 (表 4.3.5)

団地② (空き校舎)	
団地の現状	10代後半から30代の若年世代の転出超過
住民ニーズ	特に予定が無くても行ける場や、レストランのニーズが高い
施設の成立可能性	団地周辺の既存店舗との競合によりレストラン単独での成立が困難
立地場所の候補	まとまった敷地が確保可能
地域資源	近くにはハイキングで訪れる観光客が多い山や公園などの豊富な自然環境がある

豊かな自然環境を生かして人を呼び込み
関係人口を生み出す拠点を目指す

《複合化機能》

宿泊機能 (グランピング)
+ 菜園 + レストラン + カルチャースクール

団地再生において期待される効果

- ・ 周辺の自然環境でのハイキングに訪れる高齢者やキャンプに訪れる親子連れをターゲットに、宿泊機能を提供
- ・ 敷地内にも収穫体験ができる菜園、駐車スペース等を用意し、アウトドア生活 (キャンプやコモンミール) が可能な場を提供。また、地域の文化や歴史、アウトドアに関わる学びの場を提供
- ・ 団地への関係人口を増やし、団地の新たな価値創出につなげることで、将来的にアウトドア派の世帯流入を促す

【複合化の参考事例】

■ Glamping&Port 結 (運営: (株)アイワコネクト)

- ・ 旧小学校跡地を活用したグランピング施設
- ・ 校舎、プール、体育館を生かした体験
- ・ コワーキングスペース完備でワーケーションも可能
- ・ ドッグラン付き

出典: Glamping & Port 結 HP
[<https://www.glamping-shizuoka.com/>]

○事例6 (表 4.3.6)

団地③ (空き店舗)	
団地の現状	団地内は高齢化が進展 住宅地北側に子育て世帯の転入
住民ニーズ	コンビニ・ミニスーパー等のニーズが高い 子どもがいる世帯だけでなく、高齢者世帯でも交流等に関するニーズが高い
施設の成立可能性	コンビニ・ミニスーパー等は、単独で成立困難
立地場所の候補	自治会館や小学校 (放課後教室) に近い
地域資源	自治会の土曜市や、商店街のマルシェ、地域包括支援センターなど 未就労の高齢者が多い

子供だけでなく、高齢者や障害者など多様な交流が生まれ、
自己実現できる拠点を目指す

《複合化機能》

**地域交流機能＋ミニコンビニ
＋障害者就労機能**

団地再生において期待される効果

- ・ 子育て世帯だけでなく高齢者世帯でもニーズが高い交流拠点を増やし、買物機能を複合化することで、人が集まる場の利便性が高まる
- ・ 自治会が主催する土曜市や商店街のマルシェ等と連携して集客を図り、子供や高齢者だけでなく、障害者を含めた多様な交流が育まれる

【複合化の参考事例】

■ みんなのマーケットるびなす (運営：社会福祉法人ライフサポート協会)

- ・ ミニスーパー＋障害者就労支援＋地域サロン等の複合施設
- ・ 就労支援利用者がレジ打ちや厨房作業等を担当 (就労継続支援B型は、訓練等給付があるため、事業として成立)
- ・ 一般に、障害者施設は地域住民から理解を得ることが難しいが、買物難の解消という地域課題と組み合わせることで、双方に利がある形をとれる
- ・ 自治会と連携して施設運営・イベント開催等を行い、品揃えなどに関する地元の声を反映することで、売上が増加 (例) 新鮮な魚を置いてほしい等
- ・ 行政の関与：開設当初の3年間は市から補助を受け、改修費用や運営初期の売上不足の解消に充てた。現在では補助金なしで運営できている。

○事例7 (表 4.3.7)

団地③ (空き店舗)	
団地の現状	団地内は高齢化が進展 住宅地北側に子育て世帯の転入
住民ニーズ	コンビニ・ミニスーパー等のニーズが高い 子どものいる世帯だけでなく、高齢者世帯でも交流等に関するニーズが高い
施設の成立可能性	コンビニ・ミニスーパー等は、単独で成立困難
立地場所の候補	自治会館や小学校 (放課後教室) に近い
地域資源	自治会の土曜市や、商店街のマルシェ、地域包括支援センターなど 未就労の高齢者が多い

子供だけでなく、高齢者や障害者など多様な交流が生まれ、
自己実現できる拠点を目指す

《複合化機能》

**地域交流機能＋ミニコンビニ (無人)
＋金融機関窓口**

団地再生において期待される効果

- ・ 子育て世帯だけでなく高齢者世帯でもニーズが高い交流拠点を増やし、買物機能や金融機関の窓口機能を複合化することで、人が集まる場の利便性が高まる
- ・ 自治会が主催する土曜市や商店街のマルシェ等と連携して集客を図り、子供や高齢者だけでなく、障害者を含めた多様な交流が育まれる

【複合化の参考事例】

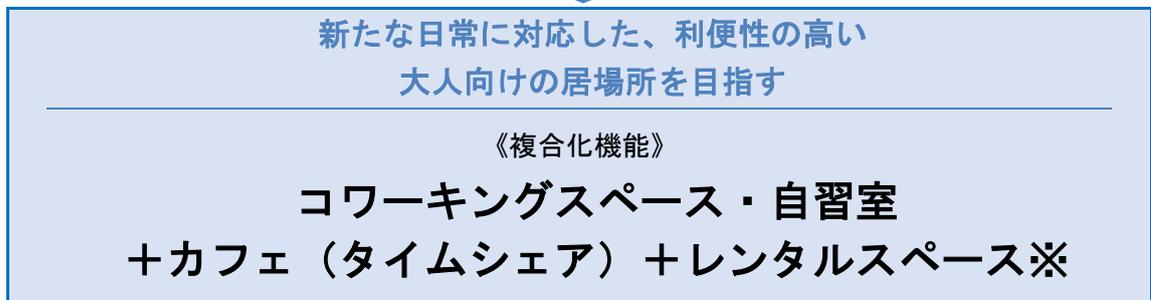
■ 川越西郵便局 (運営：日本郵政 (株) + (株)ファミリーマート)

- ・ 郵便局窓口＋無人決済コンビニの複合
- ・ 地域における買物の利便性を高め、郵便局の集客力の向上につなげる



○事例8 (表 4.3.8)

団地③ (空き店舗)	
団地の現状	団地内は高齢化が進展 住宅地北側に子育て世帯の転入
住民ニーズ	飲食店のニーズが高い
施設の成立可能性	全国的にテレワーク需要は高まっているが、コワーキングスペースは、単独で成立困難
立地場所の候補	バスセンターの立地により交通利便性が高い 近くに保育園が立地
地域資源	小学校で放課後教室を定期的開催 商店街のマルシェなど 共働き世帯、未就労の高齢者世帯が多い



※ 防音性が確保された音楽スタジオ等

団地再生において期待される効果
<ul style="list-style-type: none"> ・バスセンターの立地や保育園への近接性から利用が見込まれる、働く場としてのコワーキングスペース・高校生等をターゲットとした自習室等と、ニーズの高い飲食店を複合化することで利便性が高まる ・賑わいの拠点である放課後教室に対して、大人や高校生等が働ける・過ごせる居場所を創出し、隣接する新たな団地で生まれた子供が団地③に居を構える等の地域循環を創出

【複合化の参考事例】

■ CoCo プレイス (運営: (株) キャリア・ママ)

- ・コワーキングスペース＋保育室の複合施設 (別フロアでカフェ、ホールも運営)
- ・保育室のみの利用や、ワークスペースのみの利用もある
- ・行政の関与: 東京都の補助金と厚生労働省の実証実験が2年間入っていた。3年目からは補助ゼロで運営している

○事例9 (表 4.3.9)

団地④ (空き校舎)	
団地の現状	高齢者人口の転入超過
住民ニーズ	高齢者の医療・福祉ニーズが高い 未就学児のいる家族では交流ニーズが高い
施設の成立可能性	生活利便施設は、既存店舗との競合により単独での成立が困難
立地場所の候補	団地のほぼ中央に立地 近隣に介護付き有料老人ホーム等が立地
地域資源	自治会による地域交流サロンや生活サポート コミュニティハウスとして文化活動を展開

高齢者が地域の中で交流しながら、
生きがいを持って暮らす団地の拠点をめざす

《複合化機能》

**小規模多機能＋働く場 (シェアオフィス、菜園)
＋地域交流機能 (コモンミール等)**

団地再生において期待される効果

- ・介護付き有料老人ホーム等が立地していることから、介護度が低い高齢者や介護予防に取り組む高齢者をターゲットとして、高齢者がケアを受けながら働くなど生きがいをもって暮らすことができる
- ・自治会による地域交流サロンや、既存のコミュニティハウス機能と連携を図ることで多世代が活躍できる

【複合化の参考事例】

■ 神戸名谷ワークラボ (運営：パーソルテンプスタッフ(株))

- ・ジョブセンター＋コミュニティカフェ＋コミュニティスペース＋家庭菜園の複合施設
- ・地域の方とこの地域の住人ではない就業者との接点生まれるなど、コラボレーションスペースを通じて、ひとつの地域の中での繋がりが生まれている
- ・ジョブシェアセンターの就業者の年齢は、過去最年長で70～80代の方もいて幅広い
- ・住宅地の中で歩いて行ける家庭菜園は希少である
- ・行政の関与：事業化にあたり、用途地域の制限がある場所だったので、建築基準法第48条ただし書き許可により事務所をつくれるよう、神戸市に事前に手続きをしてもらった

○事例 10 (表 4.3.10)

団地④ (空き校舎)	
団地の現状	高齢者人口の転入超過
住民ニーズ	高齢者の医療・福祉ニーズが高い 未就学児のいる家族では交流ニーズが高い
施設の成立可能性	生活利便施設は、既存店舗との競合により単独での成立が困難
立地場所の候補	団地のほぼ中央に立地 近隣に介護付き有料老人ホーム等が立地
地域資源	自治会による地域交流サロンや生活サポート コミュニティハウスとして文化活動を展開

高齢者が地域の中で交流しながら、
生きがいを持って暮らす団地の拠点を目指す

《複合化機能》

**分散型サ高住＋小規模多機能
＋働く場＋地域交流機能**

団地再生において期待される効果

- ・介護付き有料老人ホーム等が立地していることから、介護度が低い高齢者や介護予防に取り組む高齢者をターゲットとして、高齢者がケアを受けながら働くなど生きがいをもって暮らすことができる（働けるサ高住）
- ・自治会による地域交流サロンや、既存のコミュニティハウス機能と連携を図ることで多世代が活躍できる

【複合化の参考事例】

■ アンダンチ（運営：株式会社未来企画）

- ・サ高住＋看護小規模多機能＋企業主導型保育＋障害者就労＋食堂等の複合施設
- ・多世代複合施設で様々な人がつながりをもつ暮らし方は需要がある
- ・サービス付き高齢者向け住宅の入居者が、レストランや駄菓子屋等で就労するケースは少ないが、就労支援の方が準備してくれると、入居者が手伝ってくれる
- ・行政の関与：もともと土地区画整理事業の中で医療福祉エリアとしてゾーニングされ、地区計画の中で医療・福祉施設地区として設定されていた

■ いなげビレッジ（運営：生活クラブ生活協同組合、NPO 法人）

- ・高齢者福祉施設＋子育て支援＋スーパー＋コミュニティカフェ＋地域活動スペース等の複合施設
- ・講座や地域食堂には地域の元気な方が来て、徐々に生活のレベルが落ちてくる方には、相談にのりながら介護施設に繋ぐ
- ・多様な機能が複合化することで、地域の複合的な課題にアウトリーチできる

○事例 11 (表 4.3.11)

団地④ (空き校舎)	
団地の現状	20代～30代前半の若年世帯の転出超過
住民ニーズ	飲食店のニーズが比較的高い 未就学児のいる家族では交流ニーズが高い
施設の成立可能性	生活利便施設は、既存店舗との競合により単独での成立が困難
立地場所の候補	住宅地内のまとまった敷地が確保可能
地域資源	生物多様性が保全され、自然観察等ができる施設を備えた森などの豊富な自然環境 各住宅の敷地も広い

豊かな自然環境を生かして人を呼び込み
関係人口を生み出す拠点をめざす

《複合化機能》

宿泊機能 (グランピング)
+ 菜園 + レストラン

団地再生において期待される効果

- ・ 周辺の自然公園で盛んなトレッキング等に関心のある層をターゲットに、宿泊機能を提供
- ・ 敷地のまとまったスペースを活用し、収穫体験ができる菜園・駐車スペース等を用意し、アウトドア生活 (キャンプやコモンミール) が可能な場とする
- ・ 団地内への関係人口を増やし、団地の新たな価値創出につなげることで、将来的にアウトドア派の世帯流入を促す

【複合化の参考事例】

■ Ready to Flight!NARITA (運営: リオン不動産(株))

- ・ 旧小学校を活用した宿泊施設
- ・ 体育館や教室を使用可能
- ・ 校庭でバーベキューが可能
- ・ 校庭の畑で収穫体験が可能

出典: Ready to Flight! NARITA HP
[<https://rtfn.jp/>]

■ ひのさと 48 (運営: 東邦レオ(株)、西部ガス(株))

- ・ ビール醸造所、DIY工房、保育園、コミュニティカフェ、シェアキッチン等の複合施設
- ・ 機能単体では収益が成立しないので、それぞれが相乗効果を出せるように計画段階から検討。地域の魅力を発信して広域から外貨を獲得し、それで地域にお金を回していくために何が必要かということから考えて、ビール醸造所やDIY工房を作っている

○事例 12 (表 4.3.12)

団地④ (空き店舗)	
団地の現状	高齢者人口の転入超過
住民ニーズ	コンビニ・ミニスーパー等のニーズが高い
施設の成立可能性	コンビニ・ミニスーパー等は単独での成立困難
立地場所の候補	小規模な空き店舗
地域資源	自治会による地域交流サロンや生活サポート 近隣の団地では、地域で運営するコンビニが整備 地域で働く女性が多い一方、高齢者は未就業者が多い

地域活動を通じて住民同士の交流を深め、
団地の利便性も高める拠点をを目指す

《複合化機能》

**コンビニ(サテライト店・地域運営)
+ 地域交流機能**

団地再生において期待される効果

- ・ 地域活動の一環として、地域で運営する簡易な買物施設（サテライト施設等）に取り組みすることで、地域交流が深まり、生きがいややりがいを感じることができる
- ・ 地域活動が結果として多世代にとって利便性の高い拠点の創出につながる

【複合化の参考事例】

■ 野七里テラス（運営：大和ハウス工業(株)、一般社団法人野七里テラス）

- ・ コンビニ・移動販売＋コミュニティスペース等の複合施設
- ・ コンビニの従業員は、地域住民を中心に雇用して、地域で運営
- ・ コンビニの業務外のお客サポートをボランティアが担当（コンビニATMの使い方、商品探し、移動販売の際の荷物の持ち帰りなど）
- ・ 行政の関与：第一種低層住居専用地域でコンビニは建てられないが、建築基準法第48条ただし書きの許可によって規制緩和を受けるにあたって、駐車場やバスロータリーの動線、緑地帯などについて横浜市とかなり細かい打合せを行った

■ ケアローソン（運営：(株)ローソン）

- ・ コンビニ＋介護相談窓口＋地域サロン等の複合施設
- ・ 品揃えやサービスの拡充（一般医薬品の販売や介護相談窓口）による売上への貢献効果は5～10%

4.4. 土地利用規制への対応

4.4.1 土地利用規制への対応の考え方

住宅市街地内への生活支援機能の立地を実現する上で土地利用規制が妨げとなる場合がある。特に、郊外の戸建て住宅団地では用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されている場合が多く、店舗や飲食店の単独での立地は規制されている。また、良好な住環境を守るために地区計画や建築協定によってさらに立地が制限されている場合もある。そこで、良好な住環境を害しないことを前提としつつ、土地利用規制の見直しを行った代表的な事例を整理した（表 4.4.1）。

なお、土地利用規制の見直しの際にどのような手法を選択するかについては、規制緩和を行う区域の範囲や、規制緩和に至るまでの経緯や検討状況等に応じて異なる。

表 4.4.1 土地利用規制の緩和事例

事例 番号	名称	用途地域 /誘導機能【誘導場所】	主体 (発意者)	規制緩和前の検討状況
建築基準法第 48 条ただし書許可				
①	野七里テラス	第一種低層住居専用地域 /コンビニ 【特定敷地の緩和】	民間事業者 (大和ハウス工業)	地域住民と意見交換を行う中で、皆が集まれるような場所が欲しいという要望があり、空き家を改修した地域拠点を検討していた。
用途地域の変更				
①	八王子市北野台ドラッグストア併設医療モール	第一種中高層住居専用地域 →第二種中高層住居専用地域 /ドラッグストア(500㎡超) 【特定敷地の緩和】	地元住民 (自治会)	ショッピングセンター跡地の活用について、地元自治会でまちづくり方針を策定し、買物施設の誘致を進めていた。
②	ひのさと48	第一種中高層住居専用地域 →第一種住居地域 /ビル工房、DIY 工房等 【スポット緩和】	行政 (宗像市)	行政として住宅団地の再生に向けた全体計画を策定し、UR 団地の用途廃止に合わせて、生活利便施設の誘致を検討していた。(住民ワークショップ等を実施)
③	グルッポふじとう(高蔵寺まなびと交流センター)	第一種中高層住居専用地域 →第一種住居地域に変更 /まちづくり会社事務所 【特定敷地+生活道路沿道の緩和】	行政 (春日井市)	行政として住宅団地の再生に向けた全体計画を策定し、小学校の跡施設活用と合わせて、身近な買い物環境の整備を検討していた。(地域住民の代表を含めた推進会議等を開催)
地区計画の変更				
①	もみじ台団地地区計画	第一種低層住居専用地域 (地区計画で専用住宅以外は原則禁止) /福祉施設、兼用住宅(食堂・喫茶店、事務所等)等 【低層住宅地区全体の緩和】	地元住民・行政(まちづくり会議・札幌市)	【平成 21 年の緩和】 まちづくり会議と札幌市の協働により話し合いを重ねる中、地区計画の見直しを含めた方向性をまとめる。 【平成 31 年の緩和】 まちづくり会議の主催でワークショップやアンケートを実施して、更なる地区計画の見直しの必要性について検討し、地区計画改正の要望書を札幌市に提出。

4.4.2 建築基準法第48条ただし書許可

用途規制により、原則建築することができない建築物について、各用途地域における市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて特定行政庁が許可した場合、特別に立地が認められる。許可する場合には、原則として、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ建築審査会の同意を得なければならない（建築基準法第48条各項ただし書、第15項）。

ただし、第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアなど、一定の用途地域内に設ける日常生活に必要な一定の建築物で、住居の環境の悪化を防止する措置が講じられている場合には、建築審査会の同意の取得を要しない（建築基準法第48条第16項第二号）。

事例①：野七里テラス

建築基準法第48条ただし書許可を受けて、第一種低層住居専用地域にコンビニを誘導した事例として「野七里テラス」の事例を紹介する。施設概要を表4.4.2、規制緩和の具体的プロセスを表4.4.3に示す。

表 4.4.2 施設概要

施設(店舗)名称	野七里テラス
住所	神奈川県横浜市栄区野七里 1-30-18
生活支援機能の概要	コンビニ、コミュニティ施設、大和ハウスのサテライト拠点
事業主体、所有者	事業主体：大和ハウス工業株式会社 運営主体：一般社団法人野七里テラス 建物所有：大和ハウス工業株式会社（登記簿） 土地所有：大和ハウス工業株式会社（登記簿）
施設規模	敷地面積：589.10 m ² （178.20 坪） 延床面積：149.78 m ² （45.30 坪）
用途地域(容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域（60/30） ※建築基準法第48条但書きの許可
地区計画、建築協定等	第1種高度地区、緑化地域、円海山風致地区：第2種（建築物の高さ8m、外壁後退（道路3m、その他1.5m））、建築協定なし
現地写真	 

【当該敷地での立地を選択したきっかけ】

- ・ 大和ハウス工業で住民へのアンケート調査を実施した。喫茶店の一つもなく、皆が集まって話をするような場所がないという答えが多かった。お茶場が欲しいという要望だったので、空き家を改修して皆が集まれるような場所を考えた。
- ・ 空き家の所有者に打診したが、改修に大きな費用が掛かる、改修しても十分な空間が確保できない等、一長一短あった。
- ・ 立地場所であるバスロータリーの土地は大和ハウスの所有地で、バスロータリーと自治会館で300坪ある。
- ・ バスの本数が減っているということもあり、バス会社に了解を得て、自社の土地の一部にお茶場をつくろうと計画した。

【規制緩和手法の内容とその選定理由】

- ・ お茶場を計画していた頃、郊外住宅団地の住民の買い物難民化に対応するというこで、国交省から規制緩和措置の方針が示された。普通は第一種低層住居専用地域でコンビニは建てられないが、住民の要望があれば、建築基準法第48条ただし書きの許可によって規制緩和できる。それを受けて、横浜市も緩和するという話だった。
- ・ それならば、アンケート調査で買い物に困っている方も多という結果があったので、コンビニを合築しようということになった。

表 4.4.3 規制緩和の具体的プロセス

2014年頃 (平成26年頃)	・ 大和ハウス工業が、地域住民と意見交換をはじめ。
2017年1月 (平成29年1月)	・ 住民へのアンケート調査を実施。皆が集まって話をするようなお茶場が欲しいという要望だったので、空き家を改修して皆が集まれるような場所を考えた。
2016年8月 (平成28年8月)	・ お茶場を計画していた前後に、郊外住宅団地の住民の買い物難民化に対応するというこで、国交省から規制緩和措置の方針が示された。 (平成28年8月3日付国住街第93号「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」)
2017年4月 (平成29年4月)	・ 国の指針を受けて、横浜市も規制緩和の許可基準を策定した。 (「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」、平成29年4月1日施行、令和3年3月1日改正)

<p>2019年2月 (平成31年2月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・先進事例がなかったため、確認申請や計画段階で横浜市とかなり細かい打合せを行い、最終的に横浜市建築審査会で同意を得た。 ・1年半ほど掛かって時間のロスはしたが、踏まなければならないプロセスだった。 ・規制緩和を受けるにあたって、大和ハウス工業が施主として市に説明に行った。本当に住民が望んでいるのかを説明するため、まちづくり委員会の方には、何度も役所に足を運んでいただいた。 <p>※その後の建築基準法改正により、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において、建築基準法施行規則第10条の4の3に定める措置を講じている場合には、建築審査会の同意の取得を要しないこととされた（平成30年改正、令和元年施行）。</p>
------------------------------	--

4.4.3 用途地域の変更

事例①：八王子市北野台ドラッグストア併設医療モール

用途地域を第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更し、500 m²超の店舗を誘導した事例である。施設概要を表 4.4.4、規制緩和の具体的プロセスを表 4.4.5 に示す。

表 4.4.4 施設概要

施設(店舗)名称	八王子市北野台 ドラッグストア併設医療モール	
住所	東京都八王子市北野台 4-30-1	
生活支援機能の概要	ドラッグストア、調剤薬局、クリニック	
事業主体、所有者	事業主体：中道リース株式会社 建物所有：中道リース株式会社 土地所有：西武鉄道株式会社	
施設規模	敷地面積：約 4,000 m ² 延床面積：約 1,140 m ²	
用途地域(容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 (100/40) →第二種中高層住居専用地域 (100/40)	
地区計画、建築協定等	北野台地区地区計画、建築協定なし →用途地域の変更に合わせて、地区計画を変更	
現地写真		

【当該敷地での立地を選択したきっかけ】

- ・ 出店場所は、元々西武ショッピングセンターがあった場所で、時代に合わずに閉店して更地になっていた。スーパーがなくなって不便だということで、周辺住民から買物施設に対するニーズが大きかった。
- ・ 自治会が2019年4月にまちづくり方針をつくって買物施設を誘致したいという動きがあり、行政による都市計画の変更が決まりそうという段階の2019年12月に、クリエイトエス・ディーへ相談があった。
- ・ 地元住民の意見として、スーパーは欲しいが、ドラッグストアでも食品を扱っていて薬もあり調剤薬局もあり、特に高齢者の多いエリアなので利便性があるということだった。

【規制緩和手法の内容とその選定理由】

- ・ 検討にあたっては、用途地域が第一種中高層住居専用地域であることがネックだった。一中高では、店舗は約150坪（500㎡）までしかつくれないので、通常のチェーン展開するスーパーは誘致できない。
- ・ 用途地域を第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へ変更したので、1,500㎡までの店舗が建てられるようになった。

表 4.4.5 規制緩和の具体的プロセス

2018年 (平成30年)	・ 北野台自治会において、住民による街づくりワークショップを3回開催し、「北野台街づくり方針案」を策定。検討にあたっては、東京都都市づくり公社の「まちづくり支援事業」を活用した。
2019年2月 (平成31年2月)	・ 北野台自治会において、「北野台街づくり方針案」の説明会を2月に2回開催。
2019年4月 (平成31年4月)	・ 北野台自治会の4月の定期総会にて「北野台街づくり方針」が承認された。
2019年9月 (令和元年9月)	・ 北野台自治会と西武プロパティーズとの間で、西武ショッピングセンター跡地利用は「北野台街づくり方針」に基づき進めていく旨の協定書を締結した。
2019年11月～ (令和元年11月～)	・ 八王子市都市計画課による都市計画変更案の説明会を開催。 ・ 2019年12月に地区計画変更案の縦覧、2020年3月に都市計画変更案の縦覧が行われ、反対意見はなかった。
2020年8月 (令和2年8月)	・ 都市計画審議会を経て都市計画用途地域の変更および地区計画の変更が決定（図4.4.1）。

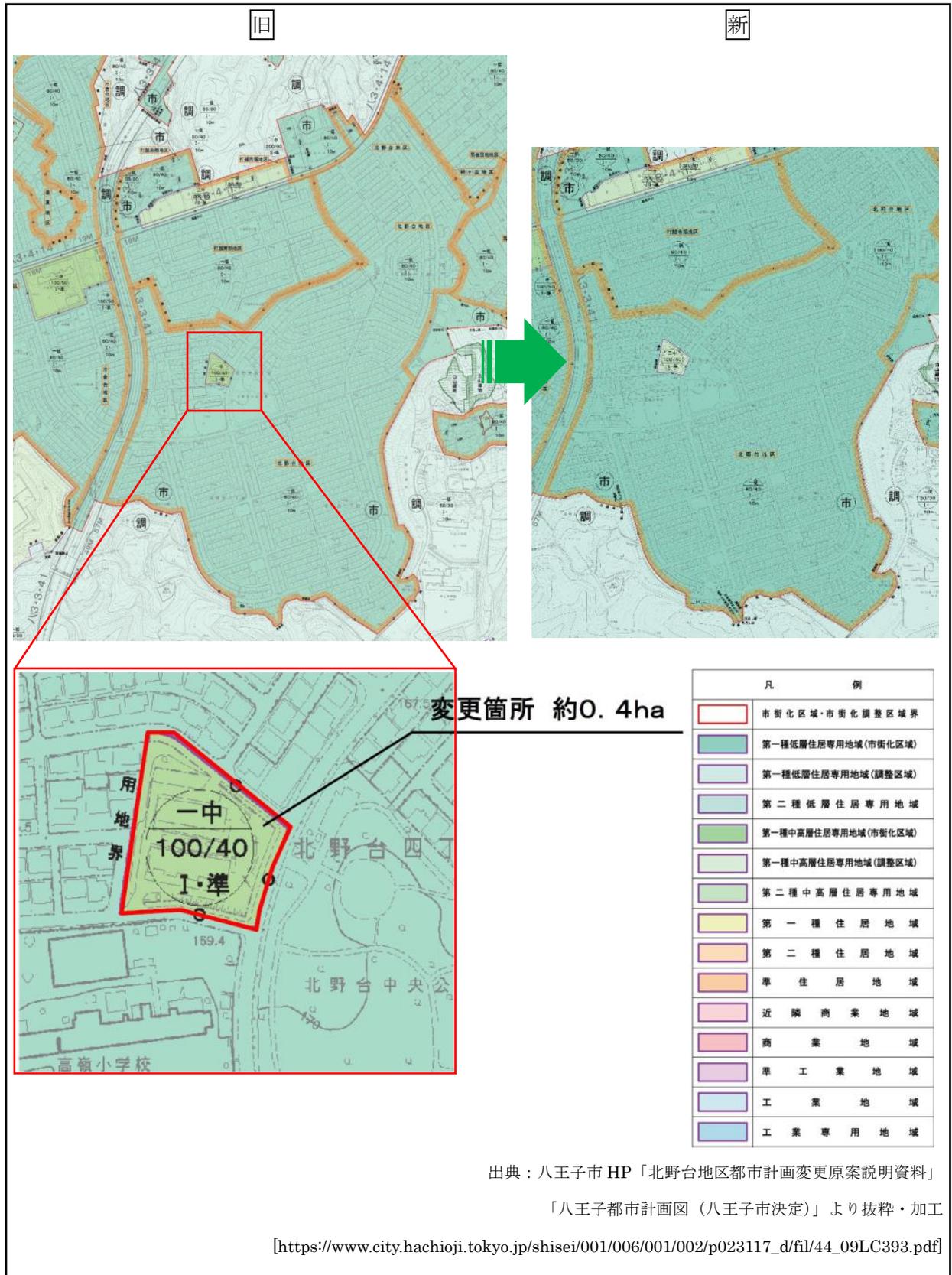


図 4.4.1 用途地域の変更位置図

事例②：ひのさと 48

用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、ビール工房、DIY 工房等を誘導した事例である。施設概要を表 4.4.6、規制緩和の具体的プロセスを表 4.4.7 に示す。

表 4.4.6 施設概要

施設(店舗)名称	ひのさと 48
住所	福岡県宗像市日の里 5 丁目 3 番地 9 8
生活支援機能の概要	保育園、コミュニティカフェ、コワーキングスペース、児童発達支援、就労継続支援、ビール醸造所、シェアキッチン、DIY 工房
事業主体、所有者	事業主体：福岡県宗像市日の里団地共同企業体 建物所有：日の里コミュニティ特定目的会社 土地所有：日の里コミュニティ特定目的会社 (所有責任者：西部ガス株式会社、運営責任者：東邦レオ株式会社)
施設規模	敷地面積：2,507.94 m ² (登記簿) 延床面積：約 1,500 m ²
用途地域(容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 (200/60) →第一種住居地域 (200/60)
地区計画、建築協定等	日の里東地区地区計画、建築協定なし →用途地域の変更に合わせて、地区計画を決定
現地写真	

【当該敷地での立地を選択したきっかけ】

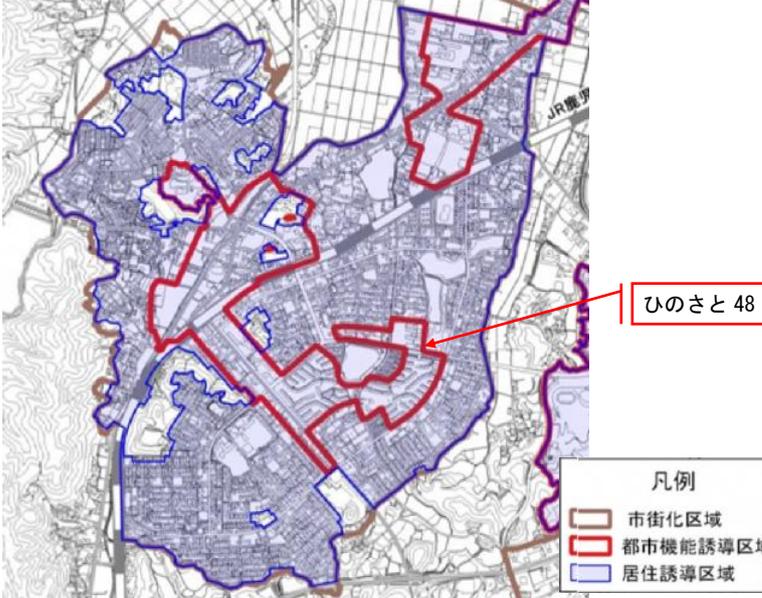
- ・ UR 団地の空き家が増えてきたので、UR が 10 棟 270 戸をまとめて売却するところからスタートした。
- ・ 宗像市としては、住民とワークショップをしながら UR に対して要望を行い、UR が土地を売却する際の公募の条件をまとめていった。
- ・ ここに人が集まれる場所と、生活を支えるような施設を誘致したいということで、市から UR に対して要望を行い、UR が土地を売却する際の公募の条件として採用してもらった。その結果、「ひのさと 48」という生活利便施設と併設する住宅地ができた。

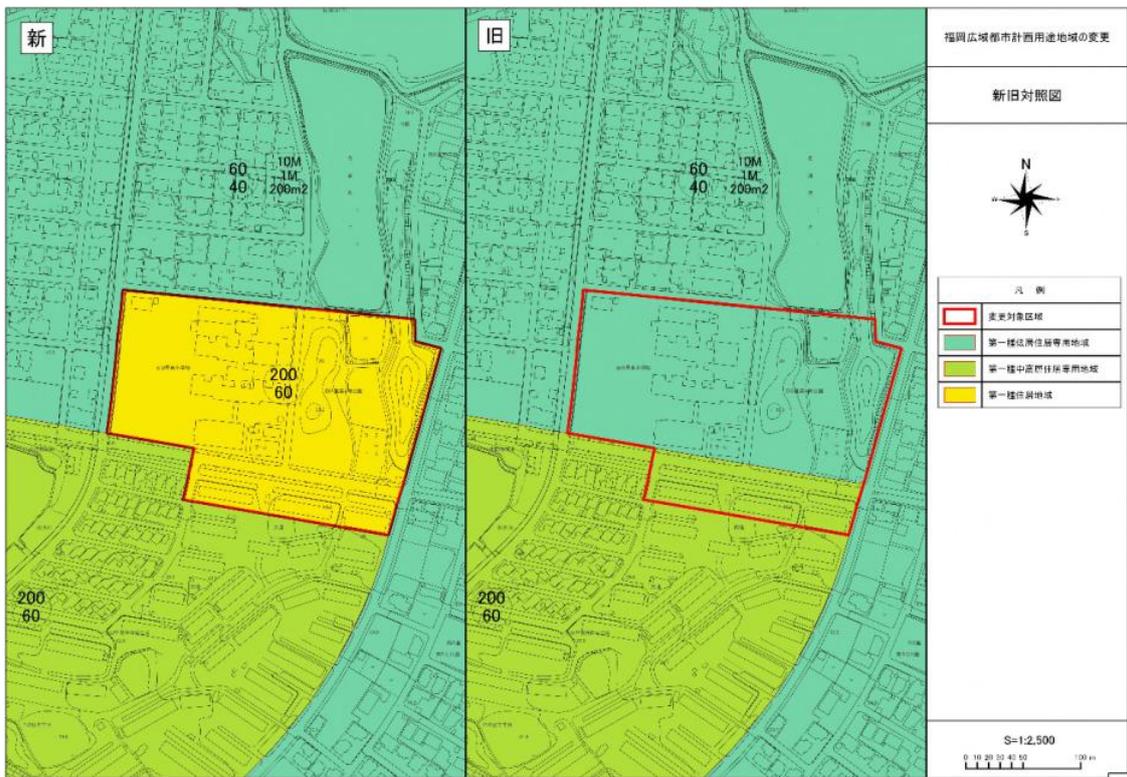
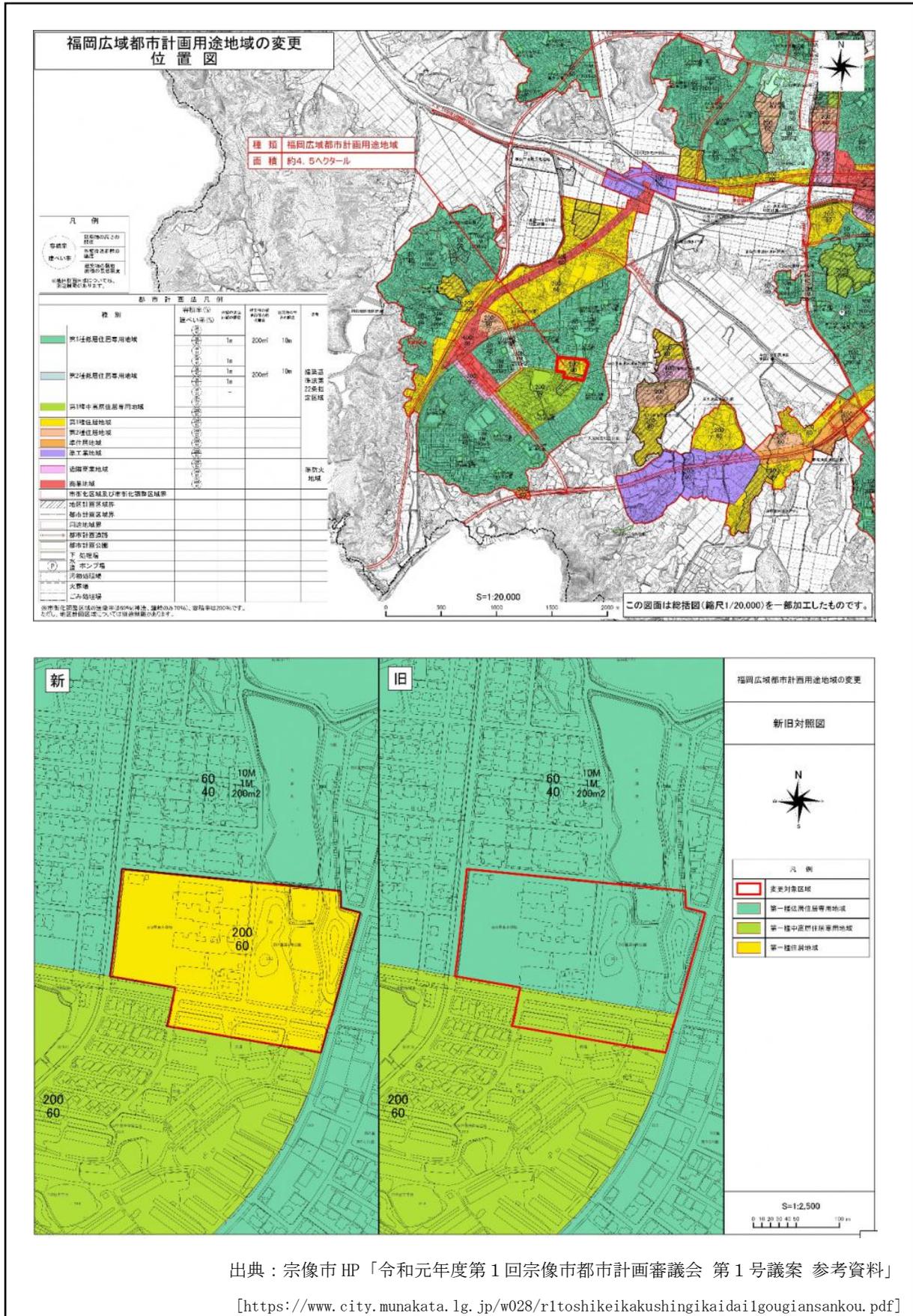
【規制緩和手法の内容とその選定理由】

- ・ 検討にあたっては、用途地域が第一種中高層住居専用地域であることがネックだった。一中高では、店舗は約 150 坪 (500 m²) までしかつけれないので、通常のチェーン展開するスーパーは誘致できない。
- ・ 第一種中高層住居専用地域のままだと都市機能の集積が難しいため、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変えている。
- ・ 第一種住居地域にした理由は、ビール工場や DIY 工房のためではなく、もともと簡易宿泊所やホテルという構想があったため。
- ・ 最初から宿泊施設ありきではなく、視察の受け入れや、市内観光や大島観光ができるように、宿泊施設を作った方がいいと取り組みを進める中で感じていた。宗像市側も、もともと宿泊施設を想定していたこともあり、用途地域を変えることができた。

表 4.4.7 規制緩和の具体的プロセス

<p>2014年 (平成26年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「宗像市都市再生基本方針」策定。生活利便性の高い地域の再編と居住誘導を掲げる。  <p>出典：宗像市 HP [https://www.city.munakata.lg.jp/w015/060/020/300/toshisaiseikihonhoshin.pdf]</p>
<p>2015年 (平成27年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「第2次宗像市都市計画マスタープラン」策定。当該地区については住宅団地の再生や、地区計画制度の適正な運用による良好な住環境の維持・増進を位置づける。
<p>2018年 (平成30年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「宗像市立地適正化計画」策定。 ・ 当該地区を都市機能誘導区域に位置付け、商業施設や公益施設などの

	<p>誘致を図る。</p> <p>→歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、日常生活に必要な店舗などを誘導</p> <p>→周辺には高齢者が多く、新規居住者を増やすために働く場所の提供が必要であり、事務所等を誘導</p> <p>→いきなり他の場所から移住してくるのは難しく、お試しで住んでもらい定住を促進するため、一時滞在ができる宿泊施設なども誘導</p>  <p>出典：宗像市 HP [https://www.city.munakata.lg.jp/w028/content/kannseibanricchitekiseikakeikaku.pdf]</p>
<p>2019年 (令和元年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画の変更案について、10月21日から11月4日までの縦覧に供したが、市民および利害関係者からの意見書の提出はなかった。
<p>2019年12月 (令和元年12月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画用途地域の変更について、都市計画審議会の同意を経て都市計画決定（図4.2.2）。 近隣住民については、コミュニティ運営協議会を通じて周知を行った。
<p>2019年12月 (令和元年12月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> UR団地10棟270戸の売却に係る公募が行われ、落札事業者決定。 <ul style="list-style-type: none"> →宗像市としては、住民とワークショップをしながらURに対して要望を行い、URが土地を売却する際の公募の条件をまとめていった。 →ここに人が集まれる場所と、生活を支えるような施設を誘致したいということで、市からURに対して要望を行い、URが土地を売却する際の公募の条件として採用してもらった。 →その結果、「ひのさと48」という生活利便施設を併設する住宅地ができた。



出典：宗像市 HP「令和元年度第1回宗像市都市計画審議会 第1号議案 参考資料」

[<https://www.city.munakata.lg.jp/w028/rltoshikeikakushingikaidailgougiansankou.pdf>]

図 4.4.2 用途地域の変更位置図

事例③：グループふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）

用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、まちづくり会社事務所等を誘導した事例である。学校跡地部分だけでなく、生活道路沿道についても緩和を行っている。施設概要を表 4.4.8、規制緩和の具体的プロセスを表 4.4.9 に示す。

表 4.4.8 施設概要

施設(店舗)名称	グループふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）
住所	愛知県春日井市藤山台 1-1
生活支援機能の概要	図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、こどもとまちの支援センター
事業主体、所有者	事業主体：春日井市 運営主体：高蔵寺まちづくり株式会社（指定管理者） 建物所有：春日井市 土地所有：春日井市
施設規模	敷地面積：14,890 m ² 延床面積：校舎 3,669.86 m ² 、体育館 601.08 m ²
用途地域(容積率/建蔽率)	第一種中高層住居専用地域 →第一種住居地域（200/60）
地区計画、建築協定等	地区計画なし、建築協定なし
現地写真	

【当該敷地での立地を選択したきっかけ】

- ・ ニュータウン入居開始時期（昭和 43 年藤山台まちびらき）から地区の人口構成が大きく変化し、過小規模校の解消を図るため、当地区にあった 3 校の小学校を 1 校に統合することとなった。（3 校の生徒数合計はピーク時 1,800 人から 600 人まで減少していた。）
- ・ 余剰となる小学校の活用について、藤山台中学校区旧小学校施設活用検討懇談会（有識者、地元代表者、PTA 会長等）からの提案をもとに、市が「藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針（平成 27 年 6 月）」（以下「基本方針」）を定めた。
- ・ 施設内の柔軟な利活用が可能となるよう、用途地域を変更（第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更）（平成 29 年 11 月 22 日告示）。
- ・ 同じタイミングで団地内の幹線道路沿線についても、将来的に身近な買い物などに不便しないよう第一種住居地域に変更した。

【規制緩和手法の内容とその選定理由】

- ・ 施設内の柔軟な利活用（飲食店やまちづくり会社の事務所等）が可能となるよう、用途地域を変更。同じタイミングで団地内の幹線道路沿線についても、将来的に身近な買い物などに不便しないよう第一種住居地域に変更した。
- ・ 高蔵寺ニュータウンはワンセンター方式を採用し、身近な場所に生活サービス施設が立地していないエリアが多いため、身近な買い物環境の整備を図るため、幹線道路沿いを含めた用途地域の見直しを行った。
- ・ ニュータウン全体の土地利用の見直しの中で用途地域の変更を決めたので、建築基準法 48 条ただし書許可などの特例ではなく、ベーシックに用途地域の変更を選択した。

表 4.4.9 規制緩和の具体的プロセス

<p>2016年3月 (平成28年3月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成28年3月に策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」において、小学校跡施設活用と幹線道路沿いの用途地域の見直しの方針を掲げる。 ○旧小学校施設（旧藤山台東小学校）を活用した多世代交流拠点の整備 ○身近な買い物環境の整備を図るため、幹線道路沿いの用途地域の見直しを検討  <p>出典：高蔵寺リ・ニュータウン計画（平成28年3月策定版） ※令和3年の改定前の計画書</p>
<p>2017年7月 (平成29年7月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域の見直し案を作成し、平成29年7月に東部市民センターで住民説明会を開催。反対意見はなかった。

2017年8月～9月 (平成29年8月～9月)	・平成29年8月～9月にかけて、都市計画変更案の縦覧を実施。
2017年11月 (平成29年11月)	・平成29年10月の都市計画審議会を経て、平成29年11月に都市計画用途地域の変更が決定(図4.4.3)。

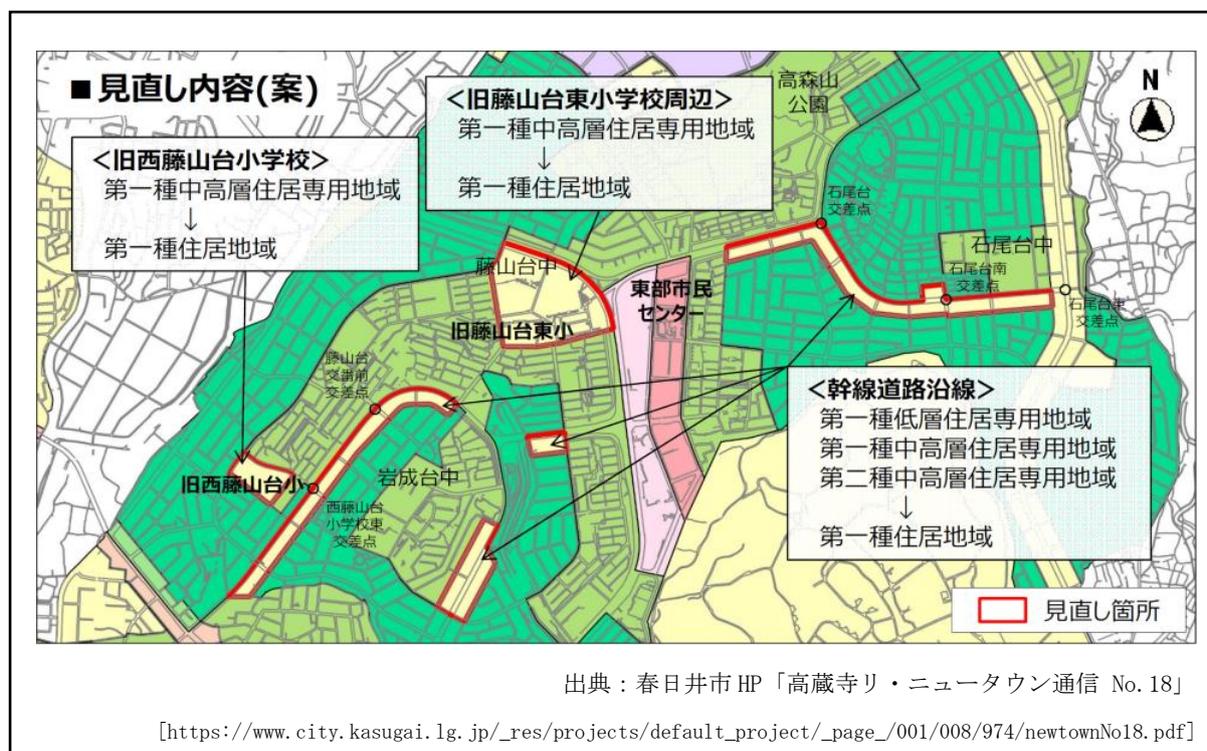


図 4.4.3 用途地域の変更位置図

4.4.4 地区計画の変更

地方公共団体が都市計画で定める地区計画の区域内において、条例により用途地域で定める用途規制よりも厳しい制限を設けている住宅団地がみられる。この場合、地区計画の変更を行うことにより、用途規制を緩和することができる。なお、用途地域で定める用途規制以上に制限を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要である。(建築基準法第68条の2第5項)

事例①：もみじ台団地地区計画

専用住宅以外は原則禁止としていた地区計画を緩和し、福祉施設や兼用住宅(食堂・喫茶店、事務所等)等の立地を可能とした事例である。もみじ台団地では、これまでに地区計画を3回変更しており、段階的に用途規制を緩和している。地区計画の概要を表4.4.10、規制緩和の具体的プロセスを表4.4.11～表4.4.13に示す。

表 4.4.10 地区計画の概要

地区計画名称	もみじ台団地地区計画	
住所	札幌市厚別区もみじ台東1～7丁目、もみじ台西1～7丁目、もみじ台南1～7丁目、もみじ台北1～7丁目	
規模(区域面積)	242.0ha	
用途地域(容積率/建蔽率)	低層住宅地区：第一種低層住居専用地域(80/40) 機能複合促進地区：第二種住居地域(200/60)	
地区計画による建築物等の用途制限	低層住宅地区	機能複合促進地区
	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅であって、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 事務所 イ 食堂又は喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途 エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 寄宿舍又は下宿 (5) 集会所 (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (7) 前6号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅であって、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 事務所 イ 食堂又は喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途 エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 寄宿舍又は下宿 (5) 集会所 (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (7) 前6号の建築物に附属するもの (8) 公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めたもの
緩和された生活支援機能の概要	【平成21年の緩和】 ・老人ホーム、保育所等の福祉施設 【平成31年の緩和】 ・兼用住宅(事務所、食堂・喫茶店、アトリエ・工房) ・長屋(2戸)、寄宿舍、下宿 ・集会所	

【規制緩和手法の内容とその選定理由】

- 低層住宅地区の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、兼用住宅や共同住宅、福祉施設等の建築は可能であるが、地区計画により用途制限を強化しており、専用住宅の他に認める用途として、学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途との兼用住宅のみに限定していた。

- ・ 地域密着の福祉施設や高齢者が集える喫茶店や店舗との兼用住宅など、時代の変化に応じた規制誘導策を検討することとなり、地区計画の見直しを行った。

表 4.4.11 規制緩和の具体的プロセス：平成 21 年の緩和（低層住宅地区）

2004年 (平成16年)	・ 住み良いまちづくりの推進を目的とし、各自治会、福祉・学校関係、ボランティアなど地域の50以上の団体を構成員とする「もみじ台まちづくり会議」が発足。
2006年～2008年 (平成18年～ 平成20年)	・ もみじ台まちづくり会議の主催で「もみじ台のまちの将来を考える集い」を開催。 ・ 平成19年度の話し合いでは、地域密着の福祉施設ができるような地区計画の見直しが重要度第1位となり、まちづくり会議や勉強会、地域まちづくり部会等において検討を重ねる。
2009年 (平成21年)	・ まちづくり会議と札幌市が協力して「住み良い『もみじ台』であり続けるために ～課題と方向性のまとめ～」を策定。地区計画の見直しを含めた方向性をまとめる。
2009年10月 (平成21年10月)	・ 行政主導で地区計画変更の都市計画決定がなされ、老人ホームや保育所などの福祉施設が建築可能になった。

表 4.4.12 規制緩和の具体的プロセス：平成 24 年の緩和（機能複合促進地区）

2009年度～ (平成21年度～)	・ まちづくり会議においては、平成23年にもみじ台地域の小学校4校が2校に統合されることを踏まえ、閉校となる2校の小学校の跡利用について札幌市と継続的に意見交換を実施。
2011年9月 (平成23年9月)	・ 札幌市はまちづくり会議との意見交換の内容を踏まえて、地域交流スペースの設置、スポーツ交流機能の確保等を盛り込んだ「もみじ台地域の既存資源活用方針」をとりまとめる。
2012年4月 (平成24年4月)	・ 地区計画変更の都市計画決定がなされ、小学校の跡地を「機能複合促進地区」として指定。「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めたものを建築可能とした。

表 4.4.13 規制緩和の具体的プロセス：平成 31 年の緩和（低層住宅地区）

2015～2016年度 (平成27～28年度)	・ まちづくり会議と札幌市の協働により、更なる地区計画の見直しの必要性について検討。 ・ まちづくり会議の主催でワークショップ等による意見収集やもみじ台対象世帯約2,000戸へのアンケート調査を実施。
----------------------------	---

V-1 機能誘導

<p>2017年9月 (平成29年9月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり会議として地区計画の改正案をとりまとめる。 ・長屋(2戸)、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅(事務所、食堂・喫茶店、アトリエ・工房)、集会所を建築可能とする要望書を札幌市に提出。
<p>2018年2月 (平成30年2月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌市は要望書を受け、再度市として戸建住宅地(低層住宅地区)の地権者2,072人を対象とした住民意向調査を実施し、用途緩和について8割以上の賛成を得る。
<p>2018年7月 (平成30年7月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・もみじ台団地地区計画の変更案に係る説明会を開催。 ・まちづくり会議からの要望書や住民意向調査結果を踏まえて、長屋(2戸)、寄宿舍、下宿、兼用住宅(事務所、食堂・喫茶店、アトリエ・工房)、集会所を建築可能とする方向性を説明。 ・なお、共同住宅や最低敷地面積の変更については、反対意見を踏まえて変更しないこととした。
<p>2019年2月 (平成31年2月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌市都市計画審議会の同意を得て、地区計画変更の都市計画決定がなされ(図4.3.4)、長屋(2戸)、寄宿舍、下宿、兼用住宅(事務所、食堂・喫茶店、アトリエ・工房)、集会所等が建設可能になった。

5. まとめ

計画開発された郊外住宅市街地は、住宅に純化した土地利用となっているなど、現在の生活ニーズに合った生活支援機能（高齢者・子育て施設機能、商業機能、就労機能、コミュニティ機能等）が立地しておらず、また、土地利用規制上、生活支援機能の立地が制限されている住宅団地も少なくない。生活支援機能の誘導による生活環境（QOL）の向上を図るためには、郊外住宅市街地の立地特性や居住者ニーズ等に応じた生活支援機能を誘導するための合理的な計画手法の確立が求められる。そこで、住宅団地の再生に向けた取り組み内容の一つとして、郊外住宅市街地への生活支援機能の誘導に関して、次の研究開発を行った。

① 生活支援機能の利用実態および誘導ニーズ等の実態調査（2章）

具体的な住宅団地（4団地）をケーススタディの対象として抽出し、団地の形成過程および住宅・生活支援機能の立地の変遷、空き地・空き家の変遷等について、過去の複数時点の住宅地図での分析や現地調査により整理するとともに、居住者を対象として「生活支援機能の利用実態および誘導ニーズ等に関するアンケート調査」を実施した。これにより、団地の実態や居住者の「生活支援機能」の利用の実態と評価、生活支援機能の誘導・誘導に係るニーズ等のデータを収集するとともに、現在の生活ニーズ等を把握するためのアンケート調査等のひな形を提示した。

② 各生活支援機能の成立する条件の分析・整理（3章）

生活支援機能のうち、利用者が施設に向いて利用するタイプの生活支援機能（生鮮食品を扱う商業施設、日用品を扱う商業施設、高齢者施設、子育て支援施設、コワーキングスペース）について、施設立地又はサービス供給が成立するための条件となる人口・世帯等に係る原単位等を収集・整理した。また、移動販売やネット販売などの出前型サービスで代替できる生活支援機能を対象として、当該サービスが成立するための条件となる原単位等を収集・整理した。

さらに、単独での生活支援機能の誘導が難しい場合の対応として、機能を複合化させることで誘導する可能性に着目し、郊外住宅市街地に適用可能と考えられる機能の複合化事例を調査し、機能複合化施設の成立性や複合化することの効果等を検証した。

③ 生活支援機能の誘導の計画手法の開発（4章）

具体の住宅団地におけるケーススタディを通じて、①の居住者ニーズ、②の事業性の評価に加えて、地方公共団体の将来計画や住宅団地および周辺地域の将来世帯数予測等に基づく将来の潜在的なニーズ・シーズを踏まえ、住宅団地に誘導すべき生活利便機能（施設）の設定、機能誘導の成立可能性（運営面を含む）および誘導手法の考え方を整理した。

また、郊外住宅団地（主に戸建て住宅団地を想定する。）において生活支援機能（施設）の立地を実現するために、建築物の規制に対応するための手法（用途地域や地区計画、建築協定等の変更、建築基準法第48条ただし書許可等）の選択、実現に向けたプロセスや住民間の合意形成等の要点を整理した。

なお、本成果については、別途、「郊外住宅市街地における生活支援機能導入の手引き」として取りまとめて公表する（国総研資料等を予定）。