

ニュータウンのオールドタウン化の現状と課題

大橋 純一

1. はじめに

本稿の目的は、ニュータウンのオールドタウン化の現状とその課題を明らかにすることにある。ニュータウンをテーマにした研究は、建築学や都市計画の分野で盛んに論じられ研究がなされてきた。その代表的な研究事例が、千里ニュータウンや多摩ニュータウンなどを対象にした研究がそれにあたる¹⁾。そこでは老朽化したニュータウンをどのように再生するかが問われてきた。しかしながら、これまでの研究では共同住宅を中心にしたニュータウンの再開発などが主なテーマで、いわゆる戸建て住宅を中心にしたニュータウンはあまりテーマとしてはとりあげられていなかった。本稿ではこの戸建て住宅を中心にしたニュータウンのオールドタウン化に焦点をあてて、それが及ぼす影響や課題がどのようにあらわれてくるのかを実証的に検討してみたい。なお、ここでいう“オールドタウン化”とは、住宅などの建物の老朽化とそこに居住する住民の高齢化が一斉に進み、その結果街全体が老いていく事をさすものとして捉える。

この目的にアプローチするにあたっては、筆者が住んでいるニュータウンを研究事例として取り上げでみたい。というのもニュータウンに住んで十数年になるが、このニュータウンの様子も住民として内側からかなり観察できるようになり、その結果ニュータウンの問題なり課題がここに典型的に現れているものと思われるからである。そこで現在のニュータウンの生活の様子について述べてみたい。

このニュータウンとは茨城県南部に位置する“龍ヶ崎ニュータウン”である。都心から電車で約1時間、50km圏内に位置している。小高い丘陵地帯に二つの地区に分けられて新興住宅街が形成されている。1977年に当時の「日本住宅公団」(現「都市再生機構」)によって開発され、1981年から入居が開始されている。開発当初の計画人口は30万人であったが、現在は縮小され7万人になっている。また、1982年には工業団地も追加され着工された。このニュータウンは基本的には市の西部に位置する北竜台地域、市

の東北部に位置する龍ヶ岡地域、そして龍ヶ岡地域の北部に位置する工業団地（「つくばの里工業団地」）の3地域に分けられる。北竜台地域の住宅形成はほぼ終了しているが、龍ヶ岡地域は現在でも入居が進行している。北竜台地域には食料や衣類の大型のスーパーマーケットや大型電気店、大型生活雑貨店、さらには10診療科を備えた病院が立地している。他方、龍ヶ岡地域には中核的総合病院や市の総合運動公園、スーパーマーケットや大型電気店などが立地している。いずれの地域の主要幹線道路にはいわゆる路面店舗が立ち並んでいる。工業団地にはカガミクリスタルやIDEC、クボタと言った有名企業があり、稼働している。

さて、筆者が住んでいるこの北竜台地域はJRの鉄道駅が一番近いところでは徒歩で20分、バスで5分以内に位置している。最初に入居が開始された地域ではすでに35年が経過している。住宅街は計画的に形成されていて住戸が整然として立ち並んでいる。敷地面積も平均して60坪から70坪くらいあり、各住戸には車庫と庭があるといった典型的な郊外型の住宅を示している。北竜台地域内の地区にもよるがそれぞれの住戸の建物や生け垣が建築協定によって守られており、良好な住宅街を形成している。なお、この北竜台地域には4つの小学校と4つのコミュニティセンターが配置されている。

天気の良い日には生け垣の剪定や庭の手入れなどが住民によって行われている。コミュニティセンターでは、自治会や各種団体などの会合、ダンスや合唱さらには体操教室などが開かれコミュニティ活動を展開している。ただ、住民は高齢者が中心で、小学校の児童は最盛期の5分の1以下となっており200名前後の児童数である。住宅街の日中は閑散としており静かな街である。食料品の買い物や病院への通院は多くの人が車を利用している。買い物は共同して“生協”などの宅配業者から購入している人たちもみられる。

入居当時は30代から40代の夫婦と子どもたちの核家族として、子どもたちには各一部屋を与え、庭で遊ぶことが一つのスタイルとして定着していたというⁱⁱ⁾。各地からマイホームを夢見て多くの人々が入居してきた。みんな見知らぬ人々であった。よって、住民の最初の取り組みは近隣づきあいに精を出したと言われている。子ども会や運動会にはお父さんも積極的に参加し、付き合いを深めていった。夏祭りには神輿も手作りで作成して、街中を廻って賑やかに踊ったという。子どもたちには野球のクラブを作り、積極的に指導したりしてクラブ活動も盛んに行われていた。見知らぬところで生活して行くには、また何もないところでの生活なので、住民同士のつながりを求めるのは自然な成り行きであろう。しかし、現在では子どもたちはニュータウンに戻らず東京方面で家を購入し生活しているという。子どもたちの二世帯には魅力がないようだ。現在は老夫婦のみで生活しているケースが多い。子どもたちは両親だけの生活を心配し、時々は見に来ることもある。逆に息子のそばに引っ越していくケースもみられる。その時、家は空き家となっていた。現在よく聞くのは、家を処分したくても買い手が見つからない

し、貸すにも貸せない状況だという。当時購入した値段の3分の1以下の値段しかつかない。ある種の嘆きが聞こえてくる。住民は自ら高齢化していくことを認めつつ日々毎日の生活を営んでいる。

このように記述してくると、なぜカロバート・パットナムの『孤独なボウリング』ⁱⁱⁱ⁾が思い出されるのは筆者だけであろうか。

2. “ニュータウンのオールドタウン化現象” とその問題について

オールドタウン化現象とは、既述したように建物の老朽化や住民の高齢化が進むことで街、すなわちニュータウン全体が老いていく現象と言える。このオールドタウン化するには次のような特徴があるという^{iv)}。

1. 主要都市からアクセスするのに1.5～2時間ほどかかるなど、立地が悪く、第二世代に以降に魅力的ではない。
2. 立地の悪さが理由で、開発主体にとって、建物を更新して新たな世代を呼び込むインセンティブが乏しい
3. 住民（町内会、マンション管理組合など）による、建物や街を維持していくための活動が弱い
4. ニュータウンを維持していくための行政からの支援が乏しい

筆者の住むニュータウンをこの要件に当てはめてみると、1と2は当てはまるかもしれないが、3は該当しないと思われる。この点に関しては後でふれる。なお、4に関してはなんとも言えないが、当該市では目下コンパクトシティを目指した都市計画を策定しておりその中にニュータウンが位置づけられている。

さてオールドタウン化の問題は基本的にはそこに居住する住民が一斉に高齢化し、そのことが様々な問題を引き起こし、ひいては街＝ニュータウンそのものが廃墟化していくことにある。よって、様々な問題とは何か、そして廃墟化とはどのようなことなのかを明らかにしてみたい。これらを明らかにすることによって廃墟化を免れる対策が取れる可能性が見えてくると考える。

ではニュータウンの高齢化によってどのような影響が生じるのか。内閣府の『地域の経済2011』を参考にして、整理してみると次のようになる。

・地域経済への影響

一つは地域経済への影響である。高齢化によって消費支出が変化してくることである。総務省統計局統計調査部消費統計課の「全国消費実態調査」^{v)}にみるように、年齢が変化するにつれて、ライフステージも変化することによって世帯の消費構造が変わっていく事が知られている。夫が定年を迎え、子どもたちが独立する段階になると、消費支出も減少し、支出項目も医療や家の修繕などに向けられるという。このことは利用する

地域のサービス店や小売店も影響を与えることを意味する。また購買力も落ちてくるとその地域の小売り販売に大きな影響を与えることになり、商店街の衰退やその撤退につながってくる。これが進めば地域住民にとってはいわゆる「買い物弱者」や「買い物難民」が生まれることにつながる。筆者の周りの住民からもあのスーパーマーケットが撤退したらどうなるのかと言った不安の声がよく聞こえてくる。

・地方自治体の税収入への影響

二つ目には住民の高齢化によって稼得収入が減少すると、自治体の税収入、すなわち所得税収入の減少につながることになる。また、不動産価格が下落すると固定資産税も減り、これも自治体の税収入の減少につながる。自治体への影響は単に税収入のみならず、住民のニーズ変化に伴って公的なサービスも変化せざるをえない。福祉や介護、さらには医療サービスなどが増加していく一方で、少子化により初中等教育需要が減少して、学校の統廃合が必要になってきて、これまでの公的サービスの供給体制を再検討する必要性がでてくる。

・地域コミュニティへの影響

三つ目には地域の住民活動に影響が出てくる。街を維持していく活動、例えば防犯灯やゴミ集積場の管理、さらには街の美化活動、防犯活動や防災活動など住民の諸活動が高齢化によって担えなく可能性が出てくる。実際、ゴミ集積場までのゴミ出しが困難になってくるケースや、防犯の見回りや夏祭りの手伝いなど地域行事に高齢の故参加できない人が多く見られる。特に、自治会の役員や街区の班長、さらにはゴミ当番（ゴミ集積場の掃除など）といった自治活動の役割を担えなくなる人も出てきている。「来年は当番が回ってくるのでできるかどうか心配だ」という声も聞かれる。

・空き家への影響

四つ目には空き家を生む可能性が出てくる。高齢化が進むと当然自立度が低下してくる。在宅サービスなどの福祉サービスを利用してもいつかは限界がくる。その場合誰かが同居して支援するか、または介護施設などへの入居が考えられる。後者の場合は誰かが住まない限りは空き家が生じることになる。このようなケースが高齢化に伴って増加してくることが予測される。龍ヶ崎市が行った実態調査では、筆者の地区ででは233戸のうち7戸（3%）が該当していて、ニュータウンの平均0.9%に比べて一番高い割合である^{vi)}。

これまでの議論をまとめてみると、ニュータウンの居住者の一斉の高齢化は、地域社会に様々影響を与えることが分かる。地域経済への影響、地方自治体の税収入や行政サービスの見直し、特に今回はふれていないが住民の足の問題、バスなどの交通体系の見直しなどをどのように図っていくのか、また住民の自治的な活動への影響、さらには空き家の問題など、このまま放置していくと負のスパイラルに陥ることになりそうだ。対策は言うまでもなく新住民の流入である。若い世代が入ってくるような魅力あるまち

づくりが求められるのは言うまでもない。しかし、これはなかなか困難な話かもしれない。当該市において人口増加のための様々政策をとっているが、人口それ自体は減少気味である。だとするならば現状をいかに維持していくかが問われる。これには行政努力は言うまでもないが、地域住民自身の努力が求められる。筆者自身は特に現在の65歳～75歳ぐらいまでのいわゆる前期高齢者が重要な鍵を担っていると考えている。この年代が積極的に地域に関わっていけば持続可能なコミュニティが形成されると考えている。

3. ニュータウンの事例研究

わが国の高度経済成長に起因する大都市圏への人口集中は、都市の過密を引き起こし、交通問題、環境問題、犯罪の増加、さらには物価の上昇などいわゆる都市問題を噴出した。その問題のひとつに住宅問題がある。大量の労働人口の住宅対策として取られたのがニュータウン開発であった。大都市郊外の比較的人口が希薄な丘陵地帯に大規模な住宅団地が開発されたのである。当時は、郊外に庭付き一戸建てのマイホームを持つことが当時のサラリーマン世帯のあこがれであり、理想のライフスタイルでもあった。良質な公共施設と豊かな自然環境にめぐまれ、計画的に開発されてきたのである。

しかし、高度経済成長時代から半世紀近くを経過した現在、状況は大きく変わりつつある。それはいうまでもなく少子高齢化の波にさらされることになる。これまでどの国も経験したことのない高齢化の波は大都市郊外のニュータウンにもやってきたのである。特にニュータウンは同世代が一斉に入居しているの、何事も一斉に起きるという特徴を持っている。一斉に小学校に入学、一斉に卒業していく、また一斉にリタイアしていくといった人生の節目節目が一度に大量に起きるのである。今日、居住民の高齢化や住宅の老朽化が進み、その結果理想のライフスタイルであったニュータウンは、これまで述べてきたように様々な課題を内包するようになったのである。

ところでニュータウンといってもそれは様々なものがある。国土交通省によると^{vii)}、ニュータウンとは、一つに昭和30年度以降に着手された事業、二つに計画戸数1,000戸以上または計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上のもの、そして三つには郊外での開発事業、の3要件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区をさすものとされ、全国では2,000ヵ所以上あり、その事業主体も市町村や組合、さらに民間企業など様々である（国土交通省、土地・建設産業局企画課、平成30年度調査）。こうした状況の中で重要な点と思われることが指摘できる。それはニュータウンにおける住宅の所有形態の相違である。この相違はニュータウンの再生において重要な役割を演じると思われる。それは、団地型マンション中心のニュータウンの場合は、例えば団地型の共同住宅の再生にはいわゆる「区分所有法」によって合意形成のルールがあることである。例えば、マンションなどの共同住宅の建て替えや大規模修繕に関し

ては円滑にできるように整備された法律である。ニュータウンの再生においてはもちろんこの法律によって建て替えのみで再生することはできないのはいまでもないが、住民の合意形成の仕組みが一部であるがあることは重要である。

それに対して戸建て住宅の場合は、個々の宅地や住宅はその所有者の意思によって再生や処分ができる。区分所有法にみられる共有の部分が戸建て住宅の場合はそれがないことである。さらに、住宅地エリアと言った地域空間に拡げた場合には、それをまとめあげる、合意形成の仕組みが法的にもみられないことである。また、戸建て持ち家の集合体である場合には、行政が支援する場合の法的根拠やさらには公益性と言った観点からみると行政が積極的に支援できるかどうか不透明であると思われる。

本稿の研究対象地区についてふれておく。

研究対象に選んだのは、H地域内の一つでM小学校区を中心にした地区である。地区全体では人口数4,972人世帯数2,121世帯の規模である。1世帯あたり2.3人であるが、65歳以上の高齢率は36.3%となっている。市全体の平均は2.3人で27.0%となっている。このM地区はさらに8行政区に分けられ、そこには10の自治会が存在している。実際に調査を行ったのはその10自治会の内1自治会についてである。仮にM3丁目自治会としておく。この自治会では表1のM3にみるように1世帯あたり2.3人でそれほど全体と変わらないが、高齢化率は51.7%と2人に一人は65歳以上の住民となっている。M3地区はまさに「オールドタウン」の街といえよう。

さてこうした現状を踏まえて住民実態調査を見ていくことにする。

この調査はM3丁目の自治会が全世帯に行った調査でその一部を許可を得て利用させていただいている。M3丁目は全世帯が250世帯で、その中にはアパートの世帯や非会員も含まれている。実質的な会員数は214世帯と言われている。今年度の会費を納めたのが214名であった。この214名を母数にして調査が実施された。回収は183票で回収率は88%であった。約10%の未回収票があるが、これは自治会費は納めているが実際には住んでいない人である。空き家に近い世帯である。よって、すべての世帯が回答してくれたものと思われる。調査方法は自治会内の13班の班長がアンケート用紙を配布し、自記式で後日回収するものであった。自由回答に関してはかなりの記述がみられた。こうした調査は過去30年間にはなかったと言われている。調査項目自体は近隣づきあい関係の項目、生活上の困りごとの項目、さらには防災関係の項目や自治会独自の項目、例えば子ども会存続についての質問項目などがあった。本項では近隣づきあいや生活上の困りごとの質問項目を中心にしてみていくことにする。

表1 龍ヶ崎市M地区の高齢化率

平成30年4月1日現在

地区名	R市全域			M地区			M1			M2			M3			M4		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
合計	38,819	38,880	77,699	2,390	2,582	4,972	432	481	913	209	208	417	281	264	545	196	206	402
0~4	1,336	1,260	2,596	79	75	154	5	14	19	6	2	8	6	6	12	7	4	11
5~9	1,551	1,498	3,049	81	81	162	10	10	20	11	5	16	5	3	8	5	7	12
10~14	1,774	1,755	3,529	91	93	184	16	15	31	18	15	33	5	10	15	7	6	13
15~19	2,104	1,943	4,047	113	101	214	18	15	33	26	24	50	9	11	20	4	0	4
20~29	4,336	3,736	8,072	202	221	423	27	30	57	23	26	49	17	12	29	15	13	28
30~39	4,335	3,922	8,257	247	233	480	38	45	83	8	8	16	31	16	47	16	20	36
40~49	5,980	5,636	11,616	309	351	660	60	60	120	45	52	97	35	29	64	20	19	39
50~54	2,658	2,520	5,178	100	136	236	10	18	28	25	31	56	11	7	18	11	9	20
55~59	2,448	2,600	5,048	126	158	284	18	18	36	23	17	40	6	10	16	5	12	17
60~64	2,611	2,694	5,305	149	223	372	16	20	36	9	9	18	13	21	34	10	20	30
65~69	3,287	3,241	6,528	319	366	685	55	92	147	9	6	15	45	59	104	39	44	83
70~74	2,650	2,766	5,416	274	250	524	69	73	142	2	3	5	43	42	85	33	28	61
75~79	1,906	2,110	4,016	187	145	332	64	40	104	1	3	4	33	20	53	19	12	31
80~84	1,128	1,502	2,630	77	73	150	22	20	42	2	4	6	14	9	23	4	4	8
85~89	504	1,012	1,516	25	48	73	3	5	8	1	1	2	4	6	10	0	3	3
90以上	211	685	896	11	28	39	1	6	7	0	2	2	4	3	7	1	5	6
年少率	12.0%	11.6%	11.8%	10.5%	9.6%	10.1%	7.2%	8.1%	7.7%	16.7%	10.6%	13.7%	5.7%	7.2%	6.4%	9.7%	8.3%	9.0%
高齢化率	25.0%	29.1%	27.0%	37.4%	35.2%	36.3%	49.5%	49.1%	49.3%	7.2%	9.1%	8.2%	50.9%	52.7%	51.7%	49.0%	46.6%	47.8%
世帯数	33,528			2,121			408			133			236			177		

地区名	M5			M6			K1			K4		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
合計	284	302	586	332	365	697	30	21	51	626	735	1,361
0~4	10	11	21	2	6	8	2	1	3	41	31	72
5~9	8	7	15	16	13	29	1	0	1	25	36	61
10~14	7	12	19	5	12	17	3	3	6	30	20	50
15~19	14	13	27	5	13	18	1	1	2	36	24	60
20~29	17	16	33	20	34	54	5	0	5	78	90	168
30~39	35	30	65	31	30	61	5	2	7	83	82	165
40~49	37	40	77	30	32	62	4	4	8	78	115	193
50~54	12	13	25	9	19	28	1	0	1	21	39	60
55~59	15	10	25	27	36	63	2	3	5	30	52	82
60~64	16	23	39	41	51	92	1	3	4	43	76	119
65~69	30	40	70	68	56	124	3	1	4	70	68	138
70~74	38	43	81	37	25	62	1	0	1	51	36	87
75~79	25	18	43	23	18	41	0	1	1	22	33	55
80~84	13	12	25	10	10	20	0	0	0	12	14	26
85~89	4	9	13	8	9	17	1	1	2	4	14	18
90以上	3	5	8	0	1	1	0	1	1	2	5	7
年少率	8.8%	9.9%	9.4%	6.9%	8.5%	7.7%	20.0%	19.0%	19.6%	15.3%	11.8%	13.4%
高齢化率	39.8%	42.1%	41.0%	44.0%	32.6%	38.0%	16.7%	19.0%	17.6%	25.7%	23.1%	24.3%
世帯数	252			287			24			604		

(龍ヶ崎市コミュニティ推進課提供、執筆者が一部修正。)

以下、調査結果に関して見ていくことにする。

【回答者の属性】

- 1) 回答者の性別は、86%が「男性」であった。
- 2) 年齢は「70歳代」が44.2%ついで「60歳代」が30.4%となっており、団塊の世代に近い人々が中心になっているものと思われる。
- 3) 家族形態は「夫婦世帯」が48.1%と最も多く、ついで「2世代家族」35.4%となっている。

この属性をみるとこの地区では子どもたちは巣立って高齢者夫婦のみが生活していることが分かる。

表2 家族形態別年齢構成

	上段：度数 下段：%	年齢							合計
		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以	
家族形態	一人暮らし	-	-	-	2	4	5	5	16
					12.5	25.0	31.3	31.3	100.0
	夫婦世帯	-	1	-	2	28	47	9	87
			1.1	-	2.3	32.2	54.0	10.3	100.0
	2世代世帯	-	2	10	3	18	26	5	64
			3.1	15.6	4.7	28.1	40.6	7.8	100.0
	3世代世帯	-	1	1	4	2	1	-	9
		11.1	11.1	44.4	22.2	11.1	-	100.0	
その他の世帯	-	-	-	-	2	1	1	4	
		-	-	-	50.0	25.0	25.0	100.0	
全体	-	4	11	11	54	80	20	180	
		2.2	6.1	6.1	30.0	44.4	11.1	100.0	

【地域への愛着】

地域への愛着は（表3参照）、全体として「愛着がある」44.5%と「どちらかと言えばある」34.1%を合わせると約8割近くの人がこのM3地区に愛着を持っている。家族形態別にみて「夫婦世帯」が多いがこの傾向はそれほど変わらない。今回は「住み続けたいかどうか」は質問していないが、このまま住み続けていきたいとの願望も含まれていると思われる。

【近隣づきあい】

近隣づきあいに関しては表4にみるように、「立ち話程度」が一番多く7割で、続いて「ものをあげたりする」が7割弱とこの二つが付き合いの主なものであった。内閣府の『高齢社会白書』⁽³⁾の近所の人との付き合い方に「外でちょっと立ち話をする程度」67.3%に比べてそれほど変わらないが「夫婦世帯」の場合は8割近くを占めている。また「ものをあげたりする」は「一人暮らし世帯」75%とやや高い。「ひとり暮らし世帯」

表3 家族形態別地域への愛着度

	上段：度数 下段：%	地域への愛着					合計
		愛着がある	どちらかといえはある	どちらともいえない	どちらかといえはない	まったくない	
家族形態	一人暮らし	5	6	4	-	1	16
		31.3	37.5	25.0	-	6.3	100.0
	夫婦世帯	43	31	11	2	-	87
		49.4	35.6	12.6	2.3	-	100.0
	2世代世帯	28	21	11	4	-	64
		43.8	32.8	17.2	6.3	-	100.0
	3世代世帯	3	4	2	1	-	10
	30.0	40.0	20.0	10.0	-	100.0	
その他の世帯	2	-	1	1	-	4	
	50.0	-	25.0	25.0	-	100.0	
全体	81	62	29	8	1	181	
	44.8	34.3	16.0	4.4	0.6	100.0	

表4 家族形態別近隣づきあい

上段：度数 下段：%		隣近所とのつきあい										合計
		立ち話 程度	お茶な どを一 緒にす る	買い物 などを 一緒に する	相談し たりす る	病気時 の助け 合い	ものを あげた りする	家事の 手伝い など	趣味を 一緒に する	挨拶程 度	その他	
家族 形態	一人 暮らし	9 56.3	5 31.3	-	6 37.5	5 31.3	12 75.0	6 37.5	2 12.5	8 50.0	-	16 100.0
	夫婦 世帯	68 79.1	17 19.8	9 10.5	19 22.1	7 8.1	62 72.1	5 5.8	20 23.3	25 29.1	1 1.2	86 100.0
	2世代 世帯	42 65.6	7 10.9	8 12.5	12 18.8	5 7.8	41 64.1	4 6.3	7 10.9	23 35.9	-	64 100.0
	3世代 世帯	5 50.0	1 10.0	3 30.0	1 10.0	-	6 60.0	-	1 10.0	5 50.0	-	10 100.0
	その他 の世帯	2 50.0	2 50.0	-	2 50.0	1 25.0	3 75.0	1 25.0	1 25.0	1 25.0	1 25.0	4 100.0
	全体	126 70.0	32 17.8	20 11.1	40 22.2	18 10.0	124 68.9	16 8.9	31 17.2	62 34.4	2 1.1	180 100.0

の場合は、他の付き合い項目もそれ以外の世帯に比べて全体的に高い割合を示している。これは「ひとり暮らし世帯」の場合、年齢が高い人が多く見られ、このことは居住歴が長く近隣付き合いが十分にできていることを反映しているものと思われる。また、「ものをあげたりする」はこの地域では家庭菜園を行っている住民が多く、採れたものをあげたりしているケースが見られるものと思われる。

【非常時の助け合える人の有無】

非常時の助け合いの有無は、「同地域にはいない」と「わからない」を合わせた3割弱の回答者が助け合える人がいないと回答している（表5参照）。前述の近隣づきあいの場合と同様に、居住歴の長さが助け合える人の有無を形成していると思われる。「夫

表5 非常時の助け合い

上段：度数 下段：%		非常時の助け合える人の有無						合計
		隣近所の 人	同地域内 の友人等	同地域内 の親戚	同地域に はいない	市内には いる	わからない	
家族 形態	一人暮らし	8 50.0	1 6.3	1 6.3	1 6.3	2 12.5	3 18.8	16 100.0
	夫婦世帯	39 45.3	13 15.1	10 11.6	9 10.5	6 7.0	9 10.5	86 100.0
	2世代世帯	23 37.1	10 16.1	5 8.1	9 14.5	5 8.1	10 16.1	62 100.0
	3世代世帯	3 30.0	-	-	2 20.0	1 10.0	4 40.0	10 100.0
	その他の世帯	1 25.0	1 25.0	-	1 25.0	-	1 25.0	4 100.0
	全体	74 41.6	25 14.0	16 9.0	22 12.4	14 7.9	27 15.2	178 100.0

「ひとり暮らし世帯」や「ひとり暮らし世帯」の場合、「隣近所の人」や「同地域内の友人等」の回答が6割近くになっている。

お互い助け合える仲間が近くに居ることは大変心強いと思われる。問題は先の同地域にはいないと回答した人々である。もちろんこの地区は引っ越してきて30年以上を経過しているから何らかの人間関係を構築してきたが、中にはそれを築かない、意図的にもそのような関係を求めたくない人々もいることを忘れてはならない。

【つながりの変化】

地域のつながりについてどのように感じているのかを質問してある。「地域のつながり」というと一般的にはその希薄化が指摘される。本調査においてもその傾向が見られる。表6をみると、「変わらない」とするものが半数で、「やや弱くなっている」と「弱くなっている」と合わせた弱くなっているとするものが約2割であった。強くなっているとするものは1割強である。世帯別にみると、「ひとり暮らし世帯」は「やや弱くなっている」とするものがあるが、全体的には強まっているとするものが多い傾向にある。

弱まってきたと感じる理由としては、表7のように「親近感の薄れ」と「親交を深める機会がなくなった」がその理由として二分している。自由回答にもみられたのだが、子どもを通しての付き合いが、子どもの成長とともに疎遠となり、さらには高齢化とともに身体の衰えが地域活動への参加を低下させてきたものであろう。

他方、強まってきたと感じている人は、表8や表9にみられるようにお茶などを一緒にしたり、相談事をお互いしている人にみられる。つまり近隣づきあいの活発な人がより親密度を高めている。また、「挨拶程度のみ」の付き合いの人は全般的に弱まっていると考えている人が多い傾向にある（表10）。

表6 地域のつながりの変化

上段：度数 下段：%		10年前とのつながりの変化						合計
		強くなっている	やや強くなっている	変わらない	やや弱くなっている	弱くなっている	わからない	
家族形態	一人暮らし	3 18.8	1 6.3	7 43.8	2 12.5	-	3 18.8	16 100.0
	夫婦世帯	2 2.3	7 8.0	56 64.4	13 14.9	3 3.4	6 6.9	87 100.0
	2世代世帯	3 4.8	6 9.5	26 41.3	17 27.0	2 3.2	9 14.3	63 100.0
	3世代世帯	-	-	5 50.0	1 10.0	1 10.0	3 30.0	10 100.0
	その他の世帯	1 25.0	-	1 25.0	1 25.0	-	1 25.0	4 100.0
	全体	9 5.0	14 7.8	95 52.8	34 18.9	6 3.3	22 12.2	180 100.0

表7 地域のつながりが弱くなっている理由

上段：度数 下段：%		つながりが弱くなっている理由								合計
		親近感の薄れ	親交を深める機会が少なくなった	関与を歓迎しない人が増えた	つながりを培うリーダーが減った	女性の参加が減った	男性の参加者が減った	その他	特に理由がない	
家族形態	一人暮らし	2 100.0	1 50.0	-	1 50.0	-	-	1 50.0	1 50.0	2 100.0
	夫婦世帯	6 40.0	7 46.7	4 26.7	4 26.7	1 6.7	2 13.3	4 26.7	2 13.3	15 100.0
	2世代世帯	8 40.0	9 45.0	6 30.0	1 5.0	-	2 10.0	7 35.0	2 10.0	20 100.0
	3世代世帯	1 50.0	-	-	-	1 50.0	-	1 50.0	1 50.0	2 100.0
	その他の世帯	-	-	1 100.0	1 100.0	-	-	-	-	1 100.0
	全体	17 42.5	17 42.5	11 27.5	7 17.5	2 5.0	4 10.0	13 32.5	6 15.0	40 100.0

表8 お茶などを一緒にしている人のつながり感

お茶など 上段：度数 下段：%		10年前とのつながりの変化						合計
		強くなっている	やや強くなっている	変わらない	やや弱くなっている	弱くなっている	わからない	
家族形態	一人暮らし	2 40.0	1 20.0	1 20.0	-	-	1 20.0	5 100.0
	夫婦世帯	2 11.8	1 5.9	11 64.7	1 5.9	1 5.9	1 5.9	17 100.0
	2世代世帯	1 14.3	-	4 57.1	2 28.6	-	-	7 100.0
	3世代世帯	-	-	-	-	-	1 100.0	1 100.0
	その他の世帯	1 50.0	-	-	1 50.0	-	-	2 100.0
	全体	6 18.8	2 6.3	16 50.0	4 12.5	1 3.1	3 9.4	32 100.0

表9 相談したりしている人のつながり感

相談した 上段：度数 下段：%		10年前とのつながりの変化						合計
		強くなっている	やや強くなっている	変わらない	やや弱くなっている	弱くなっている	わからない	
家族形態	一人暮らし	3 50.0	1 16.7	1 16.7	-	-	1 16.7	6 100.0
	夫婦世帯	2 10.5	1 5.3	10 52.6	4 21.1	1 5.3	1 5.3	19 100.0
	2世代世帯	3 25.0	3 25.0	4 33.3	1 8.3	-	1 8.3	12 100.0
	3世代世帯	-	-	1 100.0	-	-	-	1 100.0
	その他の世帯	1 50.0	-	-	1 50.0	-	-	2 100.0
	全体	9 22.5	5 12.5	16 40.0	6 15.0	1 2.5	3 7.5	40 100.0

表10 挨拶程度の人をつながり感

挨拶程度	上段：度数 下段：%	10年前とのつながりの変化						合計
		強くなっている	やや強くなっている	変わらない	やや弱くなっている	弱くなっている	わからない	
家族形態	一人暮らし	— —	— —	3 37.5	2 25.0	— —	3 37.5	8 100.0
	夫婦世帯	— —	4 16.0	11 44.0	5 20.0	2 8.0	3 12.0	25 100.0
	2世代世帯	— —	— —	13 56.5	4 17.4	1 4.3	5 21.7	23 100.0
	3世代世帯	— —	— —	3 60.0	— —	1 20.0	1 20.0	5 100.0
	その他の世帯	— —	— —	1 100.0	— —	— —	— —	1 100.0
	全体	— —	4 6.5	31 50.0	11 17.7	4 6.5	12 19.4	62 100.0

【日常生活の困りごとについて】

日常生活の困りごとについては（表11参照）、その内容は、「日用品などの買い物」、「食料品の買い物」、「家庭内の軽作業」、「ゴミ出し」、「庭の手入れ（雑草取りや剪定など）」、「通院の付き添い」、そして「病気時の看病」の7項目を質問してある。これらの項目のうち、「庭の手入れ（雑草取りや剪定など）」の数%があるのみで、それ以外の困りごとはほとんどみられなかった。

「ひとり暮らし世帯」や「夫婦世帯」においてはかなりのパーセンテージがみられるものと思っていたが想定外であった。この理由として考えられるのは、「ひとり暮らし世帯」「夫婦世帯」の場合、まだ自分自身で対応できているものと思われるが、「ひとり暮らし世帯」の場合は、子どもたちが生活面においてサポートしていることである。この点に関しては調べているわけではないが、ヒアリングにおいてそのように報告されている場合もある。「夫婦世帯」の場合も現在は各自で対応できている。特にこの地区では車が必需品で車による買い物や通院が行われている。

現在のところは各自で対応できているが、自由回答にも記載されていたが、「現在はよいが今後はどうなるか分からない」という言葉が印象的であった。

以下、調査において興味深い結果について示しておく（表12）。それは、「地域で取り組むべき課題」と「自治活動などへ参加してみてどのようなことを得たか」についてである。

まず、「地域で取り組むべき課題として」は順位をつけて1番目から3番目まであげてもらった。それによると、1番目は「災害時における安否確認や避難誘導」30%、2番目は「高齢者への孤立防止のための支援」21%、3番目も「高齢者への孤立防止のための支援」20%であった。今回の調査対象地の住民は、前述したようになりに濃い緊密な付き合いを行っており地域のつながりが強いと思える。こうした中で地域で取り組む

表11 家族形態別困りごとの有無について

	上段：度数 下段：%	困りごと・日用品買い物			合計
		特にない	時々ある	よくある	
家族形態	一人暮らし	12 85.7	- -	2 14.3	14 100.0
	夫婦世帯	80 98.8	1 1.2	- -	81 100.0
	2世代世帯	54 94.7	3 5.3	- -	57 100.0
	3世代世帯	8 88.9	1 11.1	- -	9 100.0
	その他の世帯	4 100.0	- -	- -	4 100.0
	全体	158 95.8	5 3.0	2 1.2	165 100.0

表12 地域で取り組むべき1番目の課題として

上段：度数 下段：%		1番目に重要													合計			
		監視カメラの設置	安否確認や避難誘導	道路標識の充実	孤立防止のための支援	体操教室	環境の保全・美化	子育て支援	健全育成の啓蒙活動	祭りの継承や保存	住民同士の親睦・交流	ゴミの減量・資源化	スポーツ・文化活動の活性化	学習の機会作り		地域集団の活性化	子供会や長寿会の育成	その他
家族形態	一人暮らし	5 33.3	4 26.7	- -	4 26.7	- -	- -	- -	- -	- -	2 13.3	- -	- -	- -	- -	- -	- -	15 100.0
	夫婦世帯	19 22.9	21 25.3	2 2.4	15 18.1	- -	7 8.4	- -	1 1.2	2 2.4	10 12.0	- -	1 1.2	- -	3 3.6	1 1.2	1 1.2	83 100.0
	2世代世帯	18 29.5	22 36.1	- -	9 14.8	1 1.6	2 3.3	- -	- -	- -	8 13.1	- -	- -	- -	1 1.6	- -	- -	61 100.0
	3世代世帯	1 10.0	4 40.0	1 10.0	1 10.0	- -	1 10.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 10.0	- -	1 10.0	10 100.0
	その他の世帯	- -	1 25.0	- -	1 25.0	- -	- -	- -	- -	- -	1 25.0	- -	- -	- -	- -	- -	1 25.0	4 100.0
	全体	43 24.9	52 30.1	3 1.7	30 17.3	1 0.6	10 5.8	- -	1 0.6	2 1.2	21 12.1	- -	1 0.6	- -	5 2.9	1 0.6	3 1.7	173 100.0

べき課題としてあげられたのは、災害時の安否確認や孤立防止などへの対応を求める声であった。現在は問題ない状況だとしても今後はどうなるかわからないと言う不安が垣間見える。

次いで、「自治活動などへの参加してみてどのようなことを得たか」についてみると、「地域のさまざまな人とのつながりができた」が約5割、次いで「地域・社会に仕組みや問題がわかった。」31.8%、そして「地域・社会に対する貢献ができた」23.9%の順であった。

表13 自治会活動などへの参加してみても得たこと

上段：度数 下段：%		自治会活動などへ参加してみても得たこと											合計
		つながりができた	仲間かできた	達成感等を得た	貢献かできた	知識が豊かになった	社会の仕組みが理解	成果を実感	愛着心	得るものはなかった	その他	まだ経験していない	
家族形態	一人暮らし	13 86.7	2 13.3	1 6.7	1 6.7	4 26.7	6 40.0	3 20.0	4 26.7	1 6.7	-	-	15 100.0
	夫婦世帯	43 51.2	9 10.7	11 13.1	23 27.4	13 15.5	27 32.1	7 8.3	25 29.8	13 15.5	3 3.6	4 4.8	84 100.0
	2世代世帯	34 54.0	8 12.7	6 9.5	15 23.8	5 7.9	20 31.7	5 7.9	10 15.9	14 22.2	2 3.2	4 6.3	63 100.0
	3世代世帯	3 30.0	-	-	1 10.0	1 10.0	1 10.0	-	1 10.0	-	2 20.0	3 30.0	10 100.0
	その他世帯	2 50.0	-	-	2 50.0		2 50.0	-	1 25.0	1 25.0	1 25.0	-	4 100.0
	全体	95 54.0	19 10.8	18 10.2	42 23.9	23 13.1	56 31.8	15 8.5	41 23.3	29 16.5	8 4.5	11 6.3	176 100.0

この地域では、自治会における役員や班長などの役職は輪番制で回ってくる。1班が約20世帯前後で構成されているので20年前後で回ってくる。よって現時点では最低1回以上を経験していることになる。

そこでの経験において役員同士や班長同士とのつながりが持て、さらに地域の住民とのつながりができ、これが調査結果につながっている。もちろん経験者全員がこのように捉えているかといえばそうではない。「得るものがなかった」と回答する者も2割弱いた。

4 考察

最後にこれまでの結果を振り返ってこのオールタウン化の影響に伴う課題について検討してみたい。近隣づきあいに関してはこの地区においてはかなり強いと結論づけることができる。立ち話やもののやりとりはごく普通の付き合いのように見えるが、いざと言うときに頼りにしているのが近隣の人々であった。地域のつながりが依然としてあることが確認できる。しかし、言うまでもないがこうしたつながりも徐々に希薄化する傾向にあることである。この地区は70歳前後の人々が地域の主役になっている。既述したが、何もない新天地にやってきて最初に取り組んだのが近隣との親睦であった。ある親睦会のサークルの出身地をみると12名中、九州出身者が6名、東京出身者が3名、関東出身者2名、東北出身者が1名であった。サークルであるからして同胞同士が集まってきたわけである可能性もあるが、東京や関東などの近県からの出身者が少なく、遠

方からの出身者が多い。この地区もこうした傾向が見られる。見知らぬ者同士が地縁という縁によって結ばれて今日まで至った訳があるが、こうした地縁以外にも結びつきを強めたと思われる要因がある。それは役員を決める方法、つまり輪番制である。毎年役員候補が13名一同に会して役員の役割分担を決める。そこでは当然、顔見知りの関係が生まれる。毎年13名がその関係を築くことになる。これが約20年間隔で回ってくることになる。輪番制に関しては批判もあるが、20年に1回ぐらいだと納得されているようだ。この輪番制が地域のつながりに一役かっている。

この地区の年齢構成をみると、男女含めて、30歳代は47名、40歳代は64名、50歳代は34名、60歳代は138名、70歳代も138名、80歳以上は40名と言った構成になっている。50歳代が極端に少ない。中心は60歳代と70歳代になる。65歳から74歳までの前期高齢者の数で言えば、189名、75歳以上の後期高齢者は93名となっている。つまりこの前期高齢者が健在である限りはこの地区は持続可能性があると思われる。しかし、この前期高齢者が有病率が極端に増えてくる後期高齢者になってくると今までのようにはいかない。日常生活の困りごととも現在は少ないが、後5年も経てばかなり増えてくることが予想される。

また次のようなストーリーも考えられる。それは空き家・空き地の問題である。現在は老夫婦中心の家族構成である。いずれは片方が亡くなると単身者になりいずれ介護が必要になってくる。その時の選択肢としては、介護施設に入居するか、もしくは家族による介護かの選択になる。家族の元に行くならば、また施設に入居するならば、現在住んでいた家は空き家になる。この空き家の管理が十分に行われなくなると、つまり放置されると地域環境が損なわれ、防火・防犯、環境の悪化など様々な問題が噴出して来る。

オールドタウン化を防ぐにはいうまでもなく行政による魅力ある街づくりを展開すること、そしてそでは資産価値が見いだせる街をつくり新たな入居者を迎える事が必要になってくる。それと同時にわれわれ住民も自らこの問題に立ち向かわなければならないと思う。その鍵を握っているのが地域の自治会等の住民組織である。というのも、この自治会や町内会といった地域住民組織が唯一住民の合意をまとめ上げる組織だからである。筆者が住んでいるニュータウンは今のところ70歳前後の年代が自治会において何とかその役割を演じている。この年代はまだまだ健康的に十分活動できる年代と思われる。しかし、この年代が過ぎるとこの地区では50歳代が極端に少なく、活動の担い手に不安が生じる。よって、この年代に働きかけて後継者を生み出していく必要がある。この点に関してはいつか稿を改めて考えてみたい。

注

- i) 例えば関西大学の「団地再編プロジェクト」などがある。これは文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業に認定され、大規模集合住宅団地の再生をめざした研究活動である。

- ii) 『松葉だより』 龍ヶ崎ニュータウン松葉3丁目自治会誌, 平成16年3月。
- iii) ロバート・D・パットナム (柴内康文訳) 『孤独なボウリングー米国コミュニティの崩壊と再生』 柏書房, 2006年。
- iv) 「高齢化・人口流出進むニュータウン, 復活の道は」 不動産投資新聞『楽待』2018年11月。
この新聞は投資新聞で, ニュータウン内の物件に関して投資すべきかどうかを判断するもので, かなり厳しい目で見ている。ニュータウンの生き残りにはかなり参考になる。
- v) 総務省統計局統計調査部消費統計課『全国消費実態調査』平成26年度概要版より。
- vi) 茨城県龍ヶ崎市役所市民生活部交通防犯課『空き家実態調査(業務報告書)』平成28年6月。
- vii) http://mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000065.html。ここにおいては全国のニュータウンリストが掲載されていて, 主な大規模ニュータウン(施行面積300ha以上)としては全国で61ヶ所, 掲載されている。
- viii) 内閣府『高齢社会白書2011年版』においては, 「地域における高齢者の「出番」と「活躍」～社会的孤立を超えて地域の支え手に～」の題目のもとに社会的孤立の実態を克明に描いている。

参考文献

- 中筋直哉他編「田園都市とニュータウン」『都市社会学』ミネルヴァ書房, 2013年。
- 浅川達人他「大都市高齢者の生活空間」『日本都市社会学会年報15』日本都市社会学会編, 1997年。
- 金子勇『社会調査からみた少子高齢社会』ミネレヴァ書房, 2006年。
- 河合克義『大都市のひとり暮らし高齢者と社会的孤立』法律文化社, 2009年。
- 奥山正司『大都市における高齢者の生活』法政大学出版局, 2009年。