

## 第3章 郊外住宅地の現状と課題

### 1. 郊外住宅地のなりたち

高度経済成長時代に、都市へ集中する労働人口の受け皿として開発された大都市近郊の郊外住宅地。わが国の経済発展を担ったサラリーマン世帯が、家族と過ごし、英気を養うベッドタウンとして移り住み、発展してきました。大都市近郊の郊外住宅地は、輝かしい経済発展の象徴と言っても過言ではありません。

計画的に開発され、都心へのアクセスも良好、自然に近くて緑も豊か、鉄道の駅を中心に整備された都市インフラと良好な環境の住宅地、生活を支える商業施設や整った教育環境、日当たりの良い丘陵地のしゃれた家並みやモダンなデザインの集合住宅、街路樹が彩る清潔で安全な街並み。郊外に庭付き一戸建てのマイホームを持つことが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した。

しかし、高度経済成長時代から約四半世紀が経過した今、状況は大きく変わりつつあります。わが国が史上初めて迎える人口減少社会、そして世界中のどこの国も経験していない超高齢社会が大都市近郊の郊外住宅地にもやってきます。住民の高齢化やインフラの老朽化が進み、生活者のライフスタイルが多様化したことによって、理想のライフスタイルであった郊外住宅地は、下記の図1のようにさまざまな課題を内包するようになりました。大都市近郊の郊外住宅地は危機を迎えつつある、といえます。



図1 郊外住宅地の様々な課題

それでは、「次世代郊外まちづくり」の舞台となる東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、今、どのようなになっているのでしょうか。本章では、東急田園都市線沿線の郊外住宅地、および、その主要な行政区である横浜市青葉区を例にとって、現状と課題を見ていきます。

東急田園都市線沿線は、1950 年代から 40 年以上をかけて、都市開発と鉄道建設を一体で進めてきた大規模な開発事業によってまちが形成されました。開発事業は、地元地権者と東急電鉄により、横浜市の認可を受けた組合方式の土地区画整理事業によって行われ、横浜市に加えて、川崎市、大和市、東京都町田市を合わせた開発総区域面積は、5,000ha に達しました。現在では 4 市の合計で 60 万人を超える人々が暮らす、民間主導の開発による代表的な郊外住宅地に発展しています。

この内、横浜市区域の人口は、約 38 万 5 千人、主要な行政区である青葉区の人口は、約 30 万 5 千人に達しています(いずれも 2013 年 4 月 住民基本台帳より)。

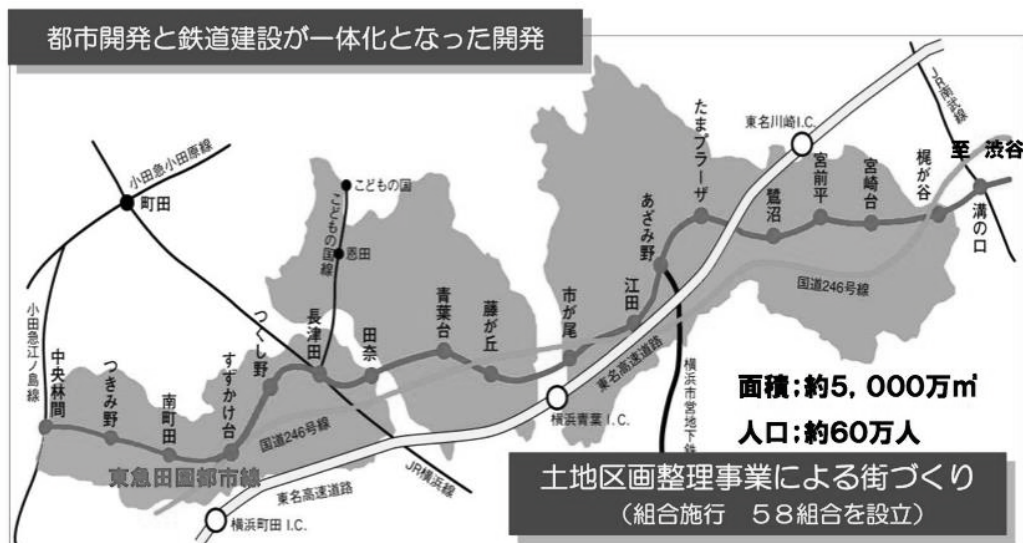


図 2 東急田園都市線沿線の人口・面積

東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、東京都心から15～35km圏内に位置しています。地域の中心的なまちであるたまプラーザを例にとると、渋谷から東急田園都市線急行で約20分と、都心へのアクセスが大変良好です。東京の西南部に広がる多摩丘陵を計画的に開発したため、身近なところに自然が感じられる良好な住環境を形成しています。一方で、坂道や階段が多いことが特徴となっています。

## 2. 郊外住宅地の現状と課題

### (1) 変わりゆく郊外と住民

#### ① 急増していく高齢者 — 都市の高齢化問題は高齢化率より量への対応が課題

図3は、2005年と2025年を比較した都道府県別の高齢者数増加予測を示したグラフです(厚生労働省 第2回介護施設等の在り方に関する委員会〔2006年12月15日〕)。上位には東京、大阪、神奈川、愛知、埼玉といった大都市圏の都道府県がランキングし、高齢者人口は今後15年間、首都圏をはじめとする大都市近郊を中心に急激に増加していきます。都市の高齢化問題は、高齢化率ではなく、団塊世代など、今後、加速度的に急増していく高齢者の「数」への対応がその本質であると言われています。

#### 都道府県別高齢者数の増加状況

高齢者人口は、今後20年間、首都圏を始めとする都市部を中心に増加し、高齢者への介護サービス量の増加が見込まれるとともに、高齢者の「住まい」の問題等への対応が不可欠になる。

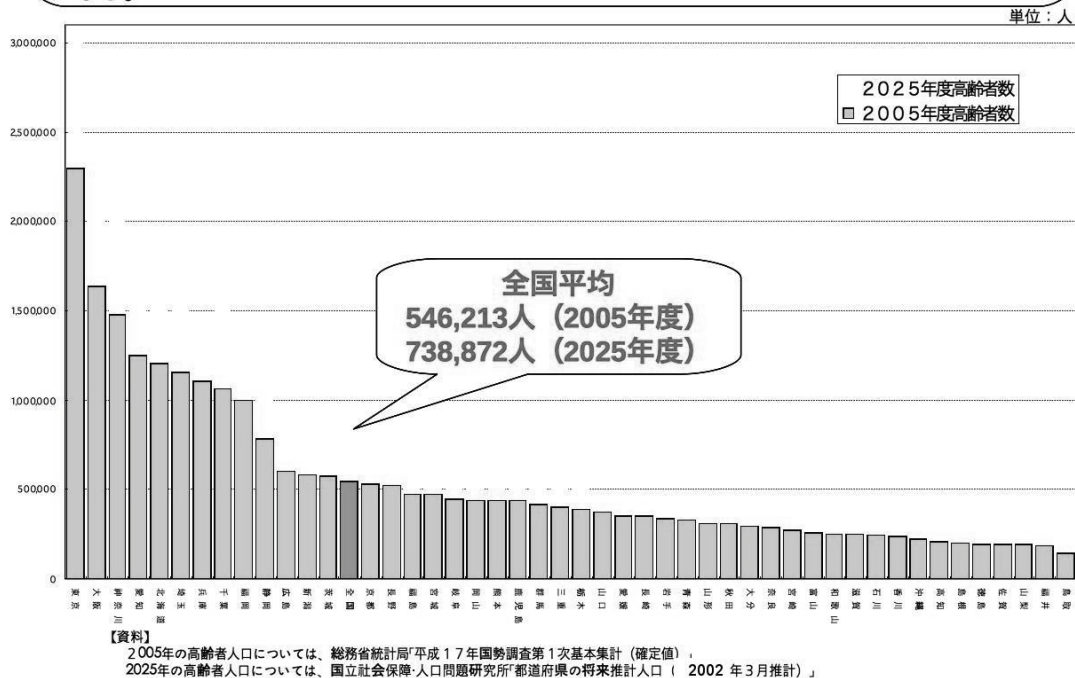


図3 都道府県別高齢者数の増加状況

東急田園都市線沿線の郊外住宅地の主要な行政区である横浜市青葉区ではどうでしょうか。2013年3月現在、青葉区の高齢化率は17.3%です。これは、横浜市18区中17番目であり、横浜市平均21.3%と比較しても、高齢化が進んでいるとは言えません。

しかし青葉区でも、今後は高齢者が急激に増加していく予測が出ています(図4)。今後、15～64才の現役世代は横ばいですが、2013年3月現在、約5万人だった65才以上の高齢者は2035年には11万人に急増していきます。現在との比較で2倍以上という予測です。

## 青葉区の人口は今後も増加の見通しで、2035年には高齢化率が30%を超える

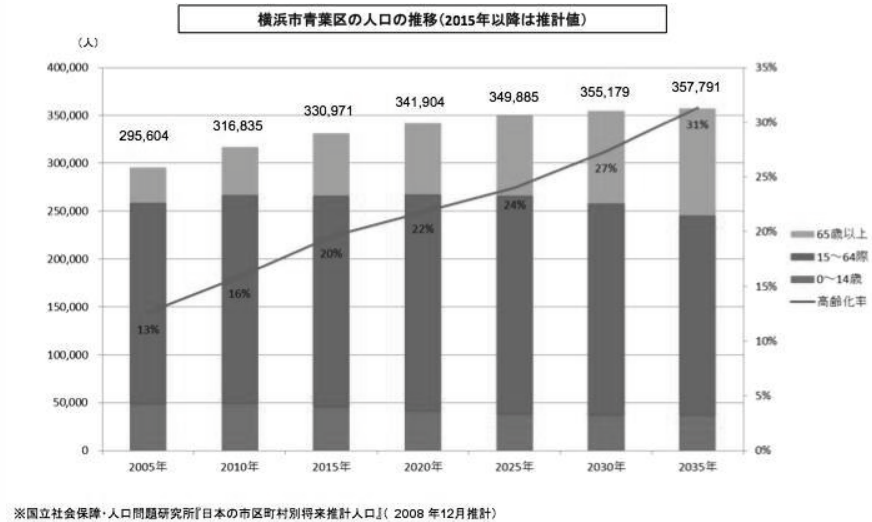


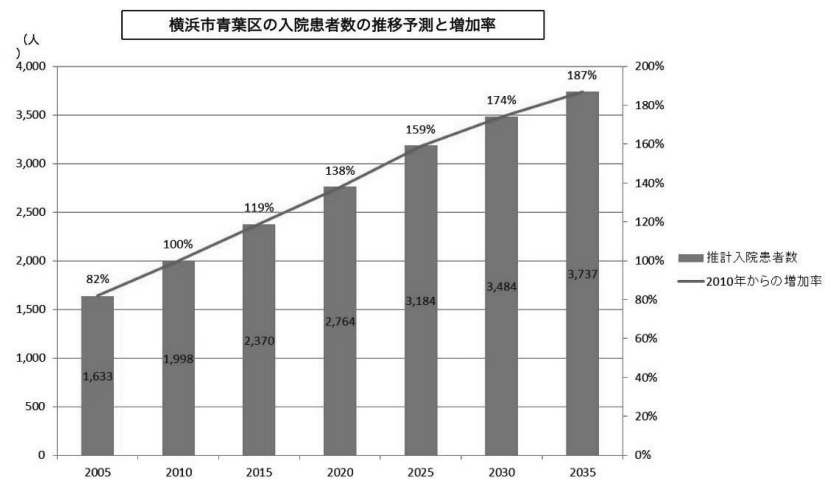
図4 青葉区の人口の推移(2015年以降は推計値)

この予測からも推測できるように、大都市近郊の郊外住宅地の高齢化対策は、今後、加速度的に急増していく高齢者数への対応が本質的な課題となります。特に、高齢者の住まいの問題や、医療・介護サービス量の増加への対応が喫緊の課題と言えます。

医療の問題を具体的な例に挙げて見ていきます。

「次世代郊外まちづくり」暮らしのインフラ検討部会の一つ、地域包括ケアシステム推進部会(後述、第4章、P61)での分析によると、青葉区では高齢化の進展と高齢者数の増加の結果、医療機関への外来患者、入院患者とも大きく増加していくことが予測され(図5)、その増加数は横浜市18区中、青葉区がもっとも多くなると考えられています(図6)。

## 青葉区の入院患者数も少なくとも今後20年以上は増え続ける



※参考：厚生労働省2010年患者調査 都道府県別受療率(神奈川県)から推計

図5 青葉区の入院患者数の推移予測と増加率

若年人口の多い市内北部の区で外来患者数の増加が今後も続く  
青葉区は最大の外来患者数を抱える区となる

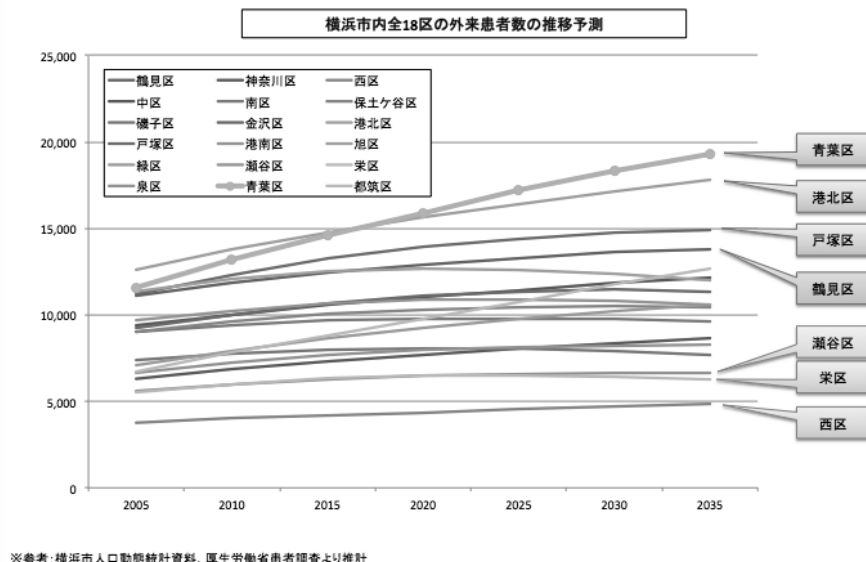


図6 横浜市内全18区の外来患者数の推移予測

医療の問題を例にとっても、大都市近郊の郊外住宅地で急増する高齢者に対して、病院のベッド数や医者の数、そして介護施設や介護サービスが圧倒的に不足していくことが大きな課題の一つとして指摘されています。

大都市近郊の郊外住宅地の課題のひとつ目は、郊外住宅地が形成された高度経済成長期に大量に移り住んできた古くからの住民層が高齢化していくこと、それにより、加速度的に急増する高齢者の実数に対応していくまちづくりを実践することにあります。

## ② 若い世代は郊外住宅地に魅力を感じていない？

高齢化していく住民の暮らしの問題は大きな課題ですが、それだけが郊外住宅地の課題ではありません。未来を担う新しい住民や若い世代の流入があって初めて、多世代がバランス良く暮らし、いつまでも魅力的なまちが形成され、持続していきます。

かつて、サラリーマン世帯のあこがれのライフスタイルがあった郊外住宅地は、今や若い世代にとって魅力的なののでしょうか？ たとえば、現在の住民の子どもや孫たちは、自分の住まいを選ぶ時に、子ども時代を過ごした郊外住宅地に帰ってくるのでしょうか？

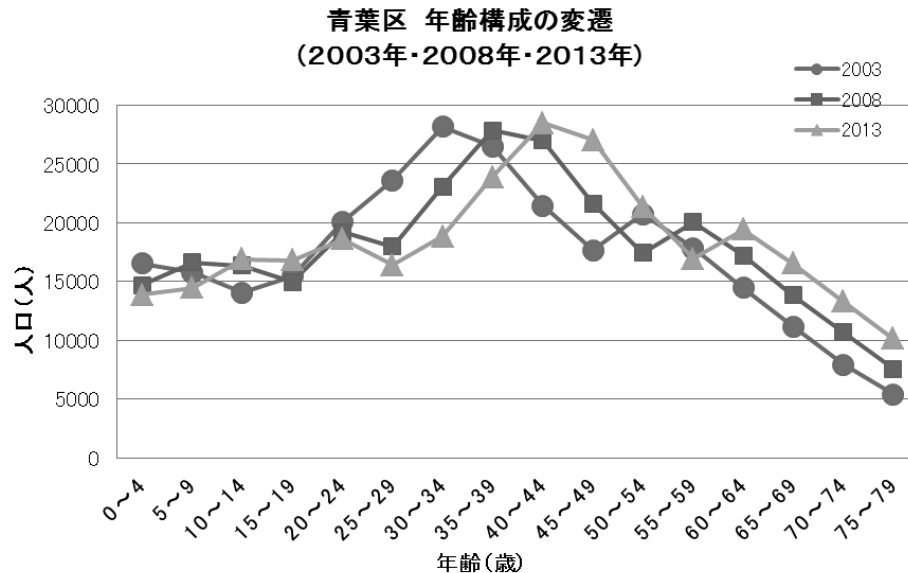


図7 青葉区の年代別人口構成の推移

図7は、青葉区の年代別人口構成の推移を示しています。グラフの形に大きな変化がないことから、若い世代の新たな流入が減ってきており、この10年間で若い世代の人口が減少していることが推測できます。

現在は、ライフスタイルや価値観が多様化し、夫婦共働きが当たり前になりました。住まいの選択も郊外の持ち家だけではなく、若い世代にとっては、子育てと仕事の両立、充実した子育て環境、生活の利便性や楽しさなどが住まい選びの主要な判断基準となっています。職場からの距離、時間に加えて、経済成長が期待できない時代に“買って住む”イメージが強い郊外住宅地は、若い世代にとってハードルが高いのが実状です。このような理由から、若い世代は、「ベッドタウン」という言葉に象徴されるような住むことに特化した郊外住宅地には魅力を感じていないと言われています。

大都市近郊の郊外住宅地のワーストシナリオは、従来からの住民の高齢化と、若い世代が流入しなくなることのダブルパンチによって、人口減少と高齢化に拍車がかかり、急速にまちが衰退していくことにあります。

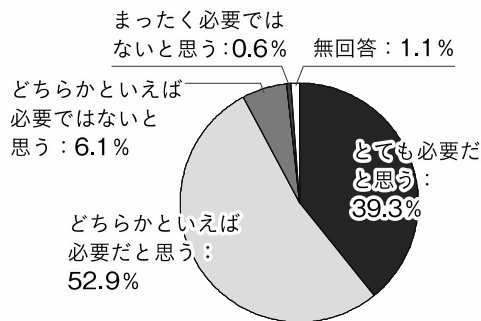
## (2) 希薄化するコミュニティ

伝統的な地縁、血縁とは異なる動機で郊外住宅地に移り住んできた核家族が主流の住民は、マイホームや良好な住環境、子どもたちには高い関心を示しますが、近所付き合いや自治会などの地域活動への参加はあまり望まず、地域への関心、愛着が低いと言われています。

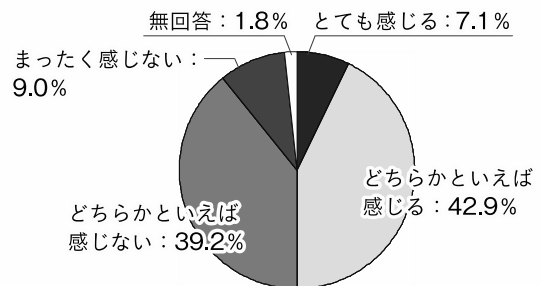
2011年3月の東日本大震災以降、地域の絆やコミュニティの重要性が改めて認識されるようになりました。「次世代郊外まちづくり」で2012年7月に実施したモデル地区のアンケートでも、地域のつながりを「とても必要」あるいは「どちらかといえば必要」と考えている人が約90%にのぼっています。

一方で「地域との繋がりがある」と感じている人は約 50%に留まっています。住民が集う場があり、友人や頼れる隣人がいてこそ、まちでの暮らしは楽しく充実したものになっていきます。このままコミュニティの希薄化が進めば、ハード面のまちづくりを進めても、まちの魅力が向上することは難しいのではないかと考えられます。

＜地域のつながりが必要と感じるか＞



＜地域のつながりがあると感じるか＞



モデル地区のまちづくりワークショップにおいても、近所づきあいの少なさや、転出入が多いことによる新旧住民の交流の少なさ、地域活動や自分のまちへの関心の低さ、そして従来、まちと関わりがなかった男性のリタイア後の居場所などに気がかりを感じる声が多数寄せられ、住民の交流や豊かなコミュニティを望む声が多いことがわかりました。

### （３） 住まいと住宅地

東急田園都市線沿線の住宅地は、1950 年代から 1990 年代初頭にかけて段階的に開発されていきました。初期に開発された住宅地は、開発から 40～50 年が経過し、建物は、建替えや大規模修繕、リノベーションなどが必要な時期を迎えています。

#### ① 戸建住宅地

大都市近郊の郊外住宅地は、都市計画やゾーニングに基づき開発されてきたため、建物の用途、規模、高さなどが明確に定められています。そして、駅周辺の商業集積地や中高層建物のエリアを除く大部分は戸建住宅地が広がっています。

横浜市の場合、戸建住宅地の代表的な用途地域である第一種低層住居専用地域は、市域全体では市街化区域の約 41%ですが、郊外部の青葉区では約 64%、泉区では約 70%を占めています(2011 年度)。戸建住宅地は郊外住宅地を象徴する住宅地と言え、その持続や再生の取組みにおいては、郊外住宅地の大部分を占める戸建住宅地の課題を解決していくことがとても重要な論点となっていきます。

それでは、戸建住宅地が抱えている課題とはどのようなものなのでしょうか。「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討や後述するモデル地区住民との様々な取組みの中からは、以下のような課題が明らかになってきました。

| 項目   | 課題                                                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住者  | 開発時からの経過年数と相關する居住者の高齢化<br>子育て世代の流出・減少                                                               |
| 建物など | 建物の老朽化<br>持ち家が多く、資産の流動性が低い(空家・空き地の発生など)<br>まちは住民全員の財産、また、住民が力を合わせてまちを維持、管理し、価値を向上させていくような考え方が成立しにくい |
| 暮らし  | 医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設がない(立地できない)<br>防災・環境への対応が充分ではない                                                |

郊外住宅地の象徴とも言える戸建住宅地は、都市計画(用途地域)によって住宅に純化した環境が担保され、建築協定や地区計画などの付加的なルールが、住宅地としての良好な環境や価値を守ってきました。住むための環境を高め、純化することが住宅地の魅力や価値の基盤であったと言えます。

第一種低層住居専用地域は、良好な住環境を守るため、カフェやレストラン、コンビニエンスストアのようなにぎわいや交流の施設や日用品の店舗施設が出店できません。また、福祉・介護施設、子どもたちの元気な声が響く学校や幼稚園の建築は可能ですが、住環境の視点から積極的に建築されるまでには至っていません。

今後、地域に軸足を置くことになる高齢者が急増しても、歩いて暮らせる範囲内には住宅しかなく、日用品の買物をしたり、友人や仲間と食事やお茶をしたり、交流する場所はありません。買物や余暇の娯楽は、駅前や幹線道路沿いの商業施設まで車やバスで行かなくてはならず、介護やケアが必要になっても、デイサービス、ショートステイといった軽度の福祉介護施設でさえ自宅の周辺にはないのです。このような状況が、近い将来、大きな課題となっていくことが予想されます。

また、空家の増加も懸念事項です。青葉区では、2003年に2,440戸だった空き家が2008年には4,890戸となり、今後も増加していく傾向にあります(出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」より)。

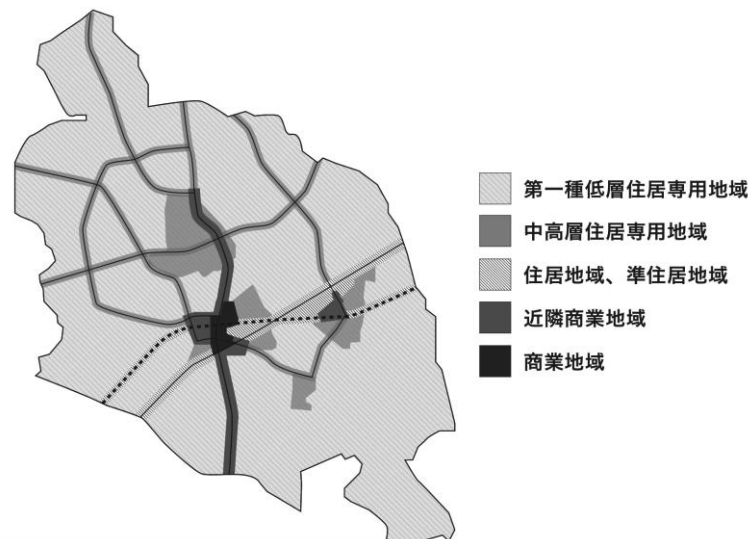


図8 青葉区の用途地域(一部)

図8は、青葉区の典型的な用途地域を示したものです。前述のとおり駅周辺や幹線道路沿線を除く大部分が、第一種低層住居専用地域であることがわかります。

良好な住環境が、住宅地の普遍的な価値であることは間違いありません。しかし、住民が高齢化し、建物が老朽化し、空家も増加していく中では、これまで良好な住環境を守ってきた都市計画が、足かせとはならないでしょうか。“住機能への純化”が、郊外住宅地にとって諸刃の剣となっていくことが懸念されます。

ゾーニングや用途規制を中心とした従来の都市計画は、郊外住宅地の発展段階においては、開発をコントロールし、地域の特性に応じた適切な都市機能の配置と実現に大きな役割を果たしてきました。また、民間事業者の乱開発や無秩序な人口集中を防止する役割もありました。

しかし現在は、これらの規制がまちの機能や活力の衰退を招く要因のひとつとなっています。人口減少、超高齢社会を迎える今、環境変化に対応し、社会の要請に応じていくまちづくり制度全般の見直しが必要であり、重要なテーマであると考えています。

一方、戸建住宅地には分譲マンションの管理組合のように共有財産を管理する組織がありません。まちの共有財産にあたるものがなく、住民が「自分の住まい」から「自分のまち」へ発想を広げていくことがなかなか難しい状況です。この点が管理組合のある大規模団地や企業が所有する社宅等とは違った戸建住宅地の課題の難しさです。

まちづくりワークショップにおいては、戸建住宅地の課題解決が簡単ではないことを理解した上で、景観や街並みを維持しつつ、上手に建替えや住民の世代交代を進めて、ルールづくりや、高齢化していく戸建住宅地において多世代が暮らしていくこと、住民の交流を活発化していくこと、住民が主体となって活動していくことに挑戦してみたいという意見を持った方々が数多くいました。

## ② 団地や共同住宅

団地の再生は、住宅政策上の大きな課題です。2011年に始まった「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」において、団地の再生問題をテーマにした共同勉強会の提案が行われたことが、現在の「次世代郊外まちづくり」に至る検討の発端でした。

市内の住宅ストックの総数は約166万戸(2008年度)ですが、居住世帯のある住宅ストック(約149万戸)のうち約61.1%を共同住宅が占めています(図9、図10)。また、今後10年間で築40年を迎える共同住宅は約14万7千戸と、2010年時点の約3倍以上となり、その後も増加し続けていきます(図11)。また、郊外部の大規模団地では、特に人口減少や高齢化が進んでいます(図12、図13)。

図9 住宅数の推移

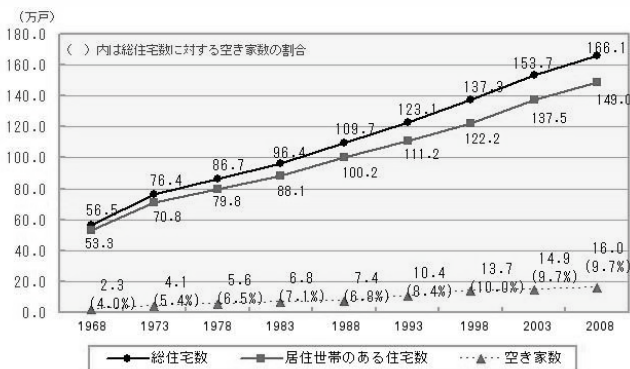


図10 住宅の種類別割合(2008年度)

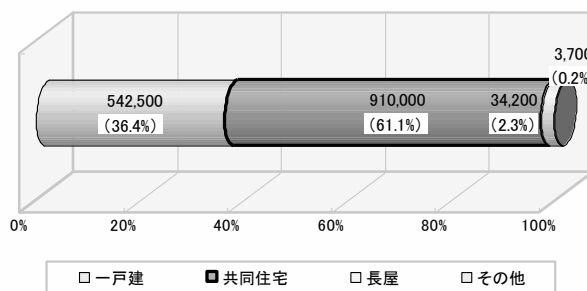


図11 築40年以上の共同住宅  
(非木造3階建て以上)の推移

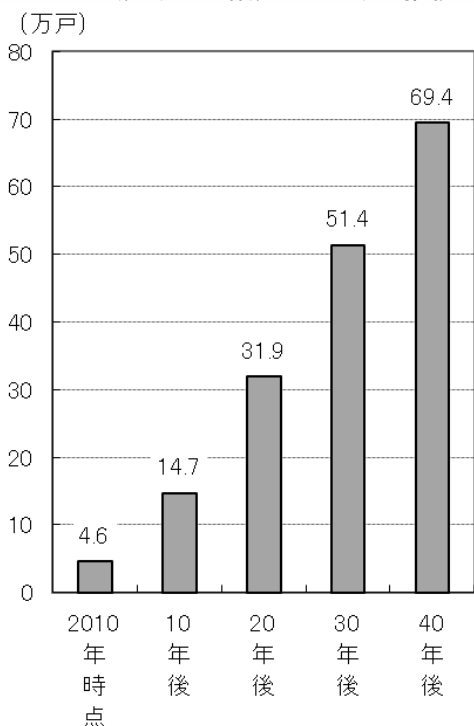


図 12 市内の大規模団地における  
人口数の推移\*

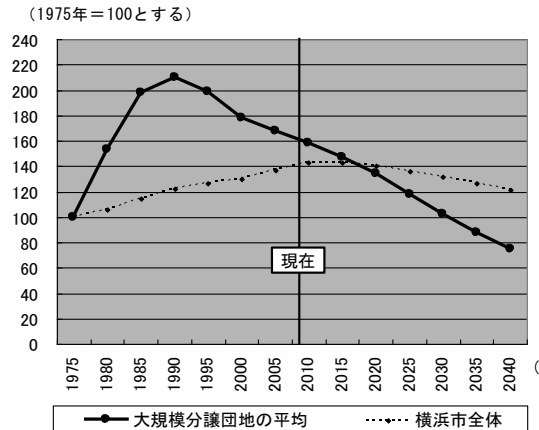
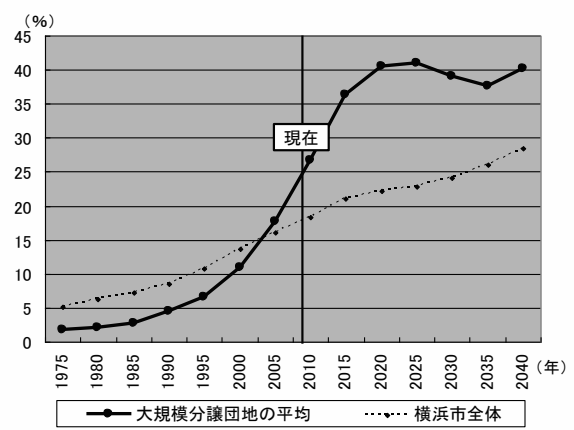


図 13 市内の大規模団地における  
高齢化率\*の推移



\* 市内の大規模団地（野庭、左近山、若葉台、すすき野、ドリームハイツ）を対象に調査を実施  
(2007 年度)

2000 年まで実績値。以降は推計値。2020～2040 年は参考値。

このように、横浜市には、老朽化した団地、共同住宅が多数存在しています。

団地や共同住宅の問題についても、「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討や、モデル地区住民との様々な取組みの中から、以下のような課題が明らかになってきました。

| 項目   | 課題                                                                                             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住者  | 開発時からの経過年数と相関する居住者の高齢化<br>子育て世代の流出・減少                                                          |
| 建物など | 建物の老朽化(設備・耐震性などの維持管理)<br>エレベーターのない団地の高齢者への対応<br>再生に向けた法的課題への対応<br>(建築基準法の一団地認定制度、区分所有法の合意形成など) |
| 暮らし  | 医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設が団地内にない(少ない)<br>防災・環境への対応が充分ではない                                          |

老朽化した共同住宅や大規模団地の持続や再生へ向けての動き出しには、「区分所有法」や「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、住民の合意を得るとい

う高いハードルがあります。また、建物の老朽化とともに住民の高齢化も進んでおり、そのことが合意形成をさらに難しくしています。老朽化した建物は、高齢者の生活支援や見守り、暮らしの問題とも直結しており、社会的にも大きな課題です。

モデル地区でのまちづくりワークショップにおいては、大規模団地はまちのシンボルであり、団地の住民に加え、周辺の住民からも、その将来が注目を集めていることがわかりました。老朽化、高齢化していく大規模団地の行方がまちの魅力や将来を左右していくことへの心配とともに、緑豊かで広い敷地をもつ団地はまちの貴重な資源であり、住民や所有者の意向を尊重しつつ、地域が一緒になって団地の持続や再生の方向を見出してほしいという意見が多く出ていました。

### ③ 企業の社宅など

郊外住宅地の形成、発展時期には民間企業の社宅や独身寮が数多く建設されたことも大きな特徴です。高度経済成長時代の労働力確保や福利厚生为目的から社宅や独身寮の需要が高まり、新しく開発した東急田園都市線沿線への人口定着、まちの発展のために、東急電鉄も、積極的に民間企業へ用地や建物を販売してきました。

|      | 持ち家             | 公営・公団・<br>公社の借家 | 民営の<br>借家       | 給与住宅          | 間借り<br>その他    | 住宅以外に<br>住む<br>一般世帯 | 合計                |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2010 | 69,584<br>58.0% | 2,990<br>2.5%   | 38,284<br>31.9% | 4,722<br>3.9% | 1,294<br>1.1% | 3,146<br>2.6%       | 120,020<br>100.0% |
| 2005 | 62,819<br>57.0% | 3,267<br>3.0%   | 32,979<br>29.9% | 5,921<br>5.4% | 1,216<br>1.1% | 3,928<br>3.6%       | 110,130<br>100.0% |

図 14 横浜市青葉区の居住形態

国勢調査より

図 14 のとおり、青葉区では公営・公団・公社借家を上回る世帯数が、社宅や独身寮に暮らしていることがわかります。

これらの社宅や独身寮の多くは、築年数が 40 年前後を迎えたものが多く、今後は建替えや売却、再開発といった土地利用転換の時期を迎えます。

まちづくりワークショップにおいては、社宅や独身寮を所有する民間企業や再開発の事業者が、まちや地域を考慮せず事業採算性だけを追求してしまうことへの心配や、社宅や独身寮を通じて長く地域と共存してきた企業に対して、社会や地域への貢献を期待したい、との声が数多くありました。

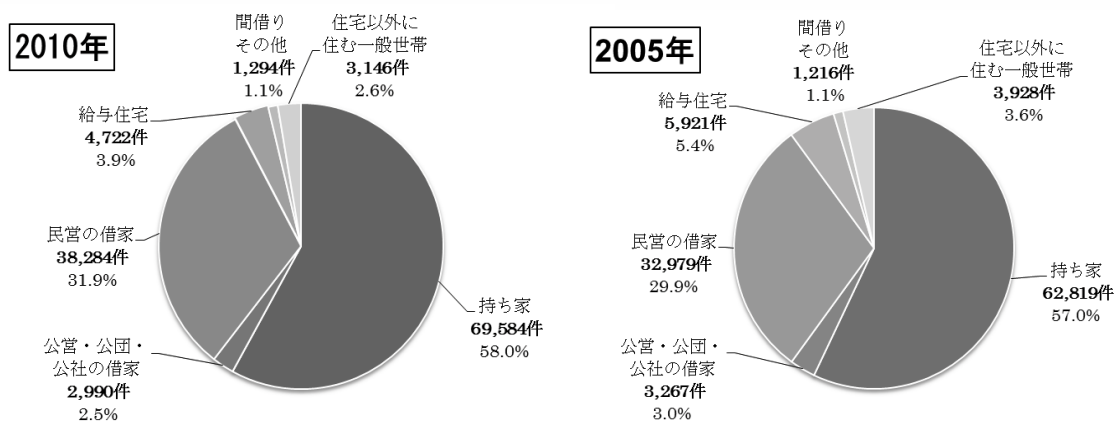
社宅や独身寮は民間企業の資産であり、その点では、個人所有の戸建住宅地や団地、集合住宅と同様です。しかし、郊外住宅地において持続や再生への取組みを進めていくには、老朽化した社宅などが土地利用転換を迎えた時が大きな機会となる可能性があります。

#### (4) 持ち家のまち

戸建住宅、団地や集合住宅、そして民間企業の社宅などといった視点で、東急田園都市線沿線の住まいと住宅地の現状と課題を整理してきました。

東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、戸建住宅、分譲マンションなどの持ち家率が高いのも大きな特色です。サラリーマン世帯に対する持ち家の奨励政策や、分譲事業中心の民間事業者による住宅地開発がその背景にあります。青葉区の持ち家率は2010年現在で約60%に達しています。これは、人口が集中し、様々な形態の住宅から構成される都市部としては高水準と言えます。

横浜市青葉区の居住形態



「持ち家のまち」では建物は私有財産であり、その更新・建替えは所有権を持つ個人の意志に依拠しています。私有財産ゆえに住民の権利意識は高く、行政などの公共といえども住民の合意がないところには手も口も出せません。今後、老朽化した団地やマンションの建替え、戸建住宅地の持続など、まちの再生に取り組んでいく際に、所有者の合意形成が大きな課題となっていくことが想定されます。

老朽化した住宅の再生や建替えの取組みは、UR 都市機構や行政、住宅供給公社などの公的セクターの賃貸住宅の分野が進んでいます。持ち家においても分譲マンションでは、管理組合と民間事業者の努力によって徐々に実績が出始めていますが、住民の合意形成は大きなハードルであり、長い時間と人的労力を要し、その難易度は高いと言えます。

一方、持ち家の戸建住宅地では、持続・再生への取組みはまだこれからです。17ページで整理した戸建住宅地の課題に加えて、分譲マンションにおける管理組合のような共有財産の管理運営の主体がないこと、「区分所有法」や「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」のような再生を支援する法制度がないことがその背景と考えられます。

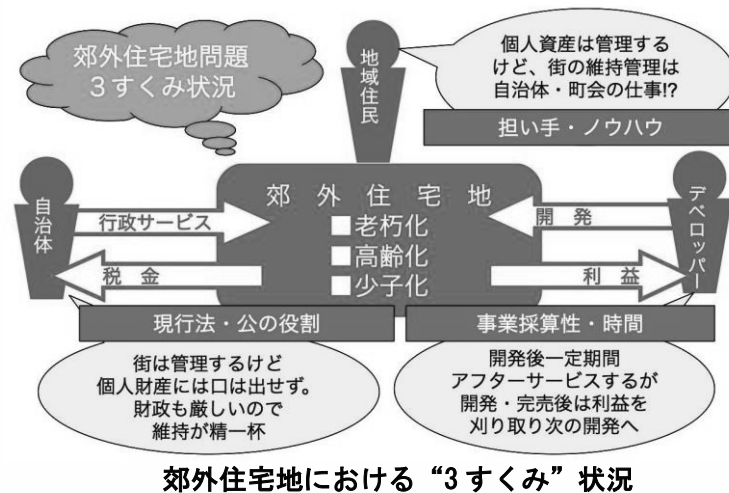
郊外住宅地の約70%を占める戸建住宅地での課題解決がなければ、郊外住宅地の持続・再生は果たせないと言えます。戸建住宅地の持続・再生への取組みは、住民の

暮らしを重視し、住民と一緒にまちの将来を考え、まちは住民全員の財産であり、力を合わせてまちの維持管理や価値向上を目指していく考え方や活動を進めていき、持ち家のまちの住民の共感を得ていくことがとても大切だと考えています。

### （５） 官・民・地域の３すくみの状況

従来、行政は住民から税金を収受し、行政サービスを提供すること、民間事業者は事業やサービスの提供を行うこと、住民は自治会やNPOなどの様々な地域活動を通じて、各々の立場から、より良い社会の実現を目指してきました。

しかし、住まいや住宅地の持続・再生に取り組んでいくことを想定した場合、現状のままでは官、民、地域の各者の役割に限界があり、従来の施策や活動、事業展開では効果的な打開策を打ち出すことができない「3すくみの状況」にあることが見えてきました。



## 3. 郊外住宅地の課題のまとめ

以上、郊外住宅地における現状と課題を踏まえ、今後、「次世代郊外まちづくり」が取り組むべき6つの課題が見えてきました。

### （１） 高齢者の暮らし・若い世代のライフスタイルと既存のまちのミスマッチを解消

これまで約 50 年間、効率的に機能してきた道路や公園などの都市基盤や都市計画、そして公共交通、買物や医療・介護をはじめとする郊外住宅地の生活インフラが、住民の高齢化によって、高齢者が求めているものとミスマッチとなっています。また、社会の変化や価値観の多様化によって、若い世代のライフスタイルともミスマッチとなっています。

高齢化していく住民の要請に応えていくまちづくりとともに、若い世代のライフスタイルに応えていく新たな魅力を再構築すること、その両方を実現していくことが求められます。

## （２） 純化した土地利用制度からの脱却

郊外住宅地は、第一種低層住居専用地域に代表される用途制限や地区計画、建築協定によって良好な住環境を維持してきましたが、環境の変化に伴い社会の要請は変化していきます。

いつの時代も変わらない良好な住まいの環境と、人口減少、超高齢社会の要請に応じていく暮らしの機能の充実、その両者を実現していくために、規制の見直しなど従来の枠組みにとらわれないまちづくり制度の柔軟な対応や新しい仕組みづくりが必要です。

## （３） 持ち家のまちでの取組み

「持ち家のまち」の持続・再生への取組みを進めるにあたっては、住民の合意が大きな課題となります。しかし「持ち家のまち」の再生なくしては、郊外住宅地の持続・再生は実現しません。

戸建住宅地や区分所有権の団地において、所有者間の合意形成の円滑化やまちぐるみの良好な住環境の維持、暮らしやすい豊かなコミュニティを実現し、まちの価値向上に向けて多くの住民が共感するコモンを導入することが求められます。

## （４） 3すくみの状況の解消

人口減少、超高齢社会という未知の領域での課題は多様で難易度が高く、それぞれ単独で、行政サービスや住民活動、企業活動などを行っていても、課題解決やプレイクスルーは困難です。

郊外住宅地の持続・再生への取組みにあたっては、時代や環境の変化に合わせて、地域住民や行政は民間事業者を上手に活用し、民間事業者は地域や社会の課題解決を事業に結びつけていくなど、産・学・官・民の多様な主体が3すくみの状況を打開し、新しい関係性や連携、協働を目指していく必要があります。

## （５） 地域コミュニティの活性化

超高齢化や若年層の流出による地域の担い手不足、元気な高齢者の居場所がないこと、また若い世代のまちへの関心低下などコミュニティの希薄化が進んでいる一方、地域住民は、繋がりや交流を求めています。

郊外住宅地を持続させ再生していくには、地域やコミュニティに自分の役割や居場所があり、様々な活動を通じて社会との繋がりを実感でき、多世代の交流や支えあいがある、元気で豊かなコミュニティが求められます。

## (6) 地域経済の活性化

これまでも、郊外住宅地ではNPOをはじめとする様々な活動団体が、地域の課題解決のために様々な取組みを行ってきましたが、経済的な自立や持続性の点で課題がありました。

住民やNPOなどの活動に、民間事業者の技術やノウハウを導入し、地域における起業の機会や雇用の拡大を図り、地域課題を解決するビジネスを創出すること、地域住民と民間事業者が協働して経済活動を支援する仕組みづくりが求められています。