

## 標題 立地適正化計画と団地再生の連携による持続可能なまちづくり

氏名（所属） 昭和株式会社 都市調査事業部 企画調査室 小暮 明子

### 1. はじめに

茨城県取手市では、2017（平成29）年から2019（令和元）年にかけて立地適正化計画の検討を行い、2020（令和2）年4月の策定・公表に至った。策定過程では、市内の既存住宅団地のうち、人口減少・高齢化・施設の老朽化等への対応が必要となっている1地区を住宅団地再生検討モデル地区として選定し、市内他地域への波及も念頭に、先導的に都市機能の誘導や具体的な施策の検討を行った。

このように立地適正化計画の策定を契機に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の候補地である個別の団地再生方針や具体施策を並行して検討し、それを立地適正化計画へフィードバックして同計画の実効性を高めるといった事例は多くないと想定されるため、本稿においてその概要を紹介する。

<位置図>



### 2. 取手市立地適正化計画の概要

#### (1) 立地適正化計画策定の背景

取手市は、首都東京から40km圏域の茨城県の南端に位置し、昭和40年代から宅地開発が進み、首都圏のベッドタウンとして発展したまちである。

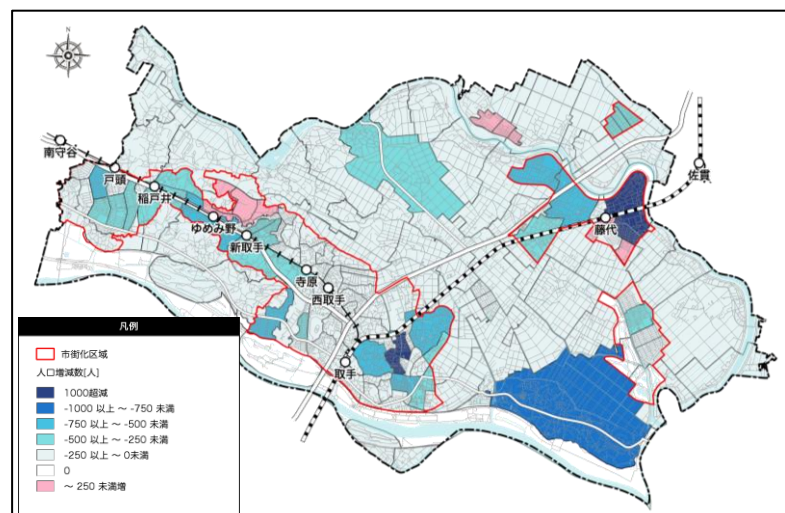
人口は、1995（平成7）年の118,282人をピークに減少傾向にあり、2015（平成27）年現在で106,570人、国立社会保障・人口問題研究所の推計では2040（令和22）年にかけて約25,000人（約24%）減少する見込みとなっている。年齢階層別では、74歳以下が減少する一方、75歳以上の後期高齢者数は約38%増と大幅に増加見込みとなっている。

また、2015（平成27）年～2040（令和22）年では、市のほぼ全地域で人口が減少し、特に既成市街地である鉄道駅周辺で大幅に減少する見込みとなっている。

このような人口構造の変化に伴い、各種生活サービス施設の撤退等が懸念され、現在の歩いて回れる利便性の高い外出環境がなくなり、それによって取手市が目指すスマートウェルネスの実現も困難になってしまうことが懸念される。

こうした課題に対応し、増加する高齢者をはじめ多くの市民が健康的に暮らせ、将来にわたり持続可能なまちづくりを進めるべく、立地適正化計画の策定を行った。

<地域別人口増減見通し図>



## (2) 計画の方針

本計画では、課題に対応したまちづくりの方針を「ライフスタイルのコンパクト化による、快適で活力ある健康的なまちづくり ～「住む街」「働く街」「訪れる街」のスマートシティへ～」とした。

その上で、前述の住宅団地再生検討モデル地区を含む戸頭駅周辺地区については、市民の多様なライフスタイルを支える、求心力のある街なか形成を目指し、日常的な暮らしや健康づくり、交流に必要な都市機能を誘導して、地域住民にとって利便性・快適性を備えた街なかを形成することとした。

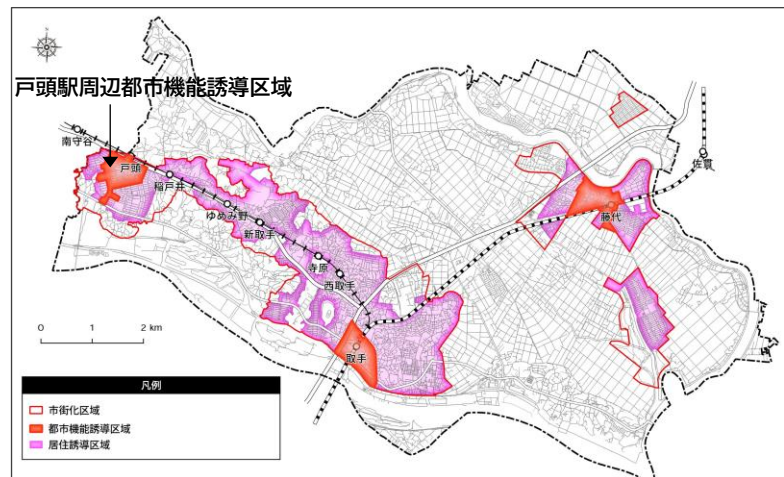
また、本市の都市計画マスタープランにおいて、戸頭駅周辺は生活拠点（都市拠点・サブ拠点に次ぐ3番目のランク）としての位置付けであったが、市全体を対象とした人口・都市機能分布・活かすべき都市基盤等の分析結果を基に、立地適正化計画では地域拠点（中心拠点に次ぐ2番目のランク）として格上げした。

## (3) 団地再生の取組推進を念頭に置いた都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、福祉、子育て、医療、商業等の様々な都市機能を誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る観点から、中心拠点・地域拠点の3箇所を対象に設定した。

その中の一つである戸頭駅周辺都市機能誘導区域は、戸頭駅からの徒歩圏、用途地域の指定状況等の他、都市機能誘導の種地となり得る2箇所の低未利用地（公的不動産）やUR団地賃貸エリアの一部区域等を含む形で設定した。

<居住誘導区域と都市機能誘導区域>



## 3. 立地適正化計画の施策の一つとして位置付けた「戸頭住宅団地再生事業」の概要

### (1) 戸頭住宅団地の概要

戸頭住宅団地（戸頭一丁目～九丁目）は、昭和40年代後半に現在のUR都市機構により整備され、2015（平成27）年現在の人口は9,138人、世帯数は4,087世帯の住宅団地である。

地域内には、小中学校や保育所・幼稚園をはじめ商業、医療、福祉機能等が一定程度集積し、住宅団地内住民をはじめ近隣住民の生活の拠点となっている。

しかし、今後の人口動態をみると、2035（令和17）年には約7,161人、4,004世帯にまで減少し、高齢化率も約40%に達すると推計されており、現在地域住民の生活を支えている都市機能を将来にわたり維持し、生活利便性を確保していくことが必要となっている。

### (2) 団地再生の基本方針

本地区では、各都市機能をはじめ、緑、アート、歴史、歩行者ネットワーク、コミュニティ、有効活用検討地等の資源調査や空き地・空き家調査、住民意向調査を実施し課題を整理した上で、「多様な魅力のなかで誰もが健康的に過ごせる歩いて楽しいまち“戸頭”」をテーマに、以下の3つを基本方針とした団地再生事業を進めることとした。

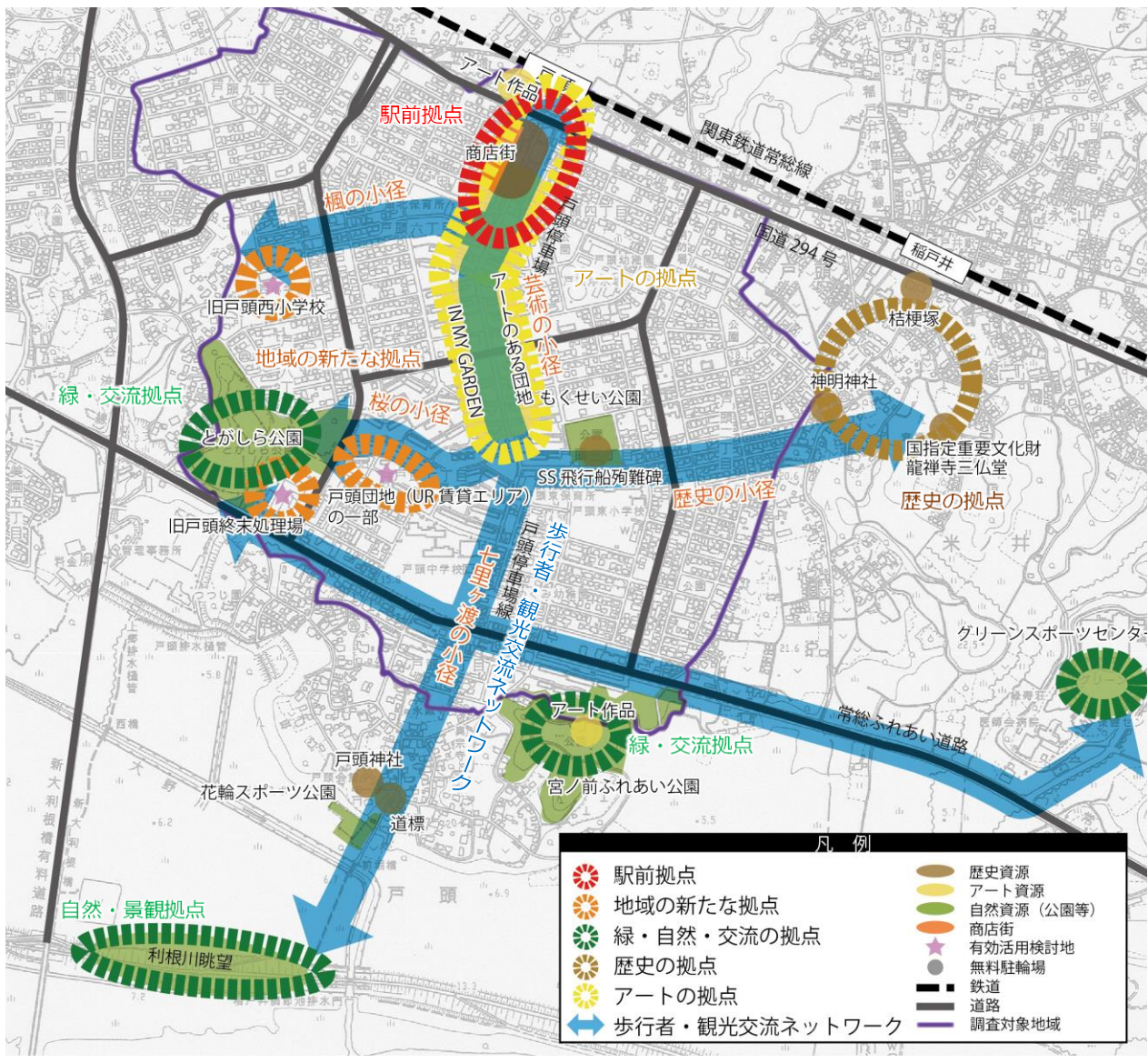
- ①若い世代が住みたくなる環境づくり
- ②高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられる環境づくり
- ③人々を惹きつけ呼び込む地域の付加価値づくり

### (3) 主な推進施策

基本方針の実現に向けては、戸頭駅周辺都市機能誘導区域内で実施する施策として、以下のような内容を位置づけ、計画策定から5カ年の前期期間を中心に取組を推進することとした。

- 地域資源のネットワーク化（地域内の歴史、アート、自然等の資源の魅力化とそれらを有機的に結ぶ歩行ネットワーク化を進める）
- 高齢者を地域でサポートする体制づくり（高齢者の買い物等の外出機会を確保するボランティア活動を支援し、「団地タクシー」等の取組を進める）
- 地域の活性化に向けた有効活用検討地への都市機能の誘導
  - ◇旧戸頭西小学校・・・市民交流施設、地域防災施設、教育文化施設等の整備
  - ◇旧戸頭終末処理場・・・公園と一体となった商業施設、公共公益施設の整備
  - ◇戸頭団地（UR賃貸エリア）の一部・・・医療・福祉連携施設、子育て施設、市民交流施設
- 居住促進に向けた支援（子育て世代をはじめとした若い世代の定住促進を図るため、空き家等を活用してアーティストの滞在や居住を促進し、地域に開かれた交流の場の創出を図る）

#### <戸頭住宅団地再生事業 まちづくり方針図>



## 4. 今後の展開に向けた期待

### (1) 戸頭地区のまちづくりの推進に関する期待

- ◆今回、取手市の課題であった戸頭団地地区のまちづくり方針を検討し、行政計画としての立地適正化計画の誘導施策として明示したとともに、同地区を都市機能誘導区域としても位置付けたことで、市として団地再生に積極的に取り組んでいく意思が明確にされた。
- ◆今後は、住民意向調査結果等を踏まえて市が作成したまちづくり方針を地元を下ろし、住民等関係者の合意形成が図られた計画として内容を固めていくことが望まれる。その上で、市民・UR・行政の役割分担を定め、ハード・ソフト両面からの取組を推進していくことが期待される。
- ◆また、戸頭団地は、URが一体的に整備した団地地区であり、広幅員の緑道をはじめ、道路・公園等の都市基盤が整っている。そこへアート・自然・歴史・コミュニティ等の戸頭らしさを加えて個性を高めるとともに、ウォークブル・都市のスポンジ化対策・グリーンインフラの形成・健康長寿のまちづくり等、国の重点施策に対応した取組を積極的に展開することで、本地区の目標である「多彩な魅力のなかで誰もが健康的に過ごせる歩いて楽しいまち“戸頭”を実現し、団地再生のモデル地区となることを期待したい。

<団地内の緑・アート・歴史等の多様な資源>



- ◆市内には、UR取手井野団地をはじめ昭和40～50年代に整備された住宅団地を複数有しており、今回の戸頭団地地区のまちづくりが後続地区の手本として有効に進められることにも期待したい。

### (2) 各地での取組に関する期待

- ◆近年、全国各地で立地適正化計画策定の取組が進められ、制度創設後の初期段階に策定した自治体では、計画の評価・検証、見直しを行う時期に来ている。
- ◆また、建設後長期間を経過した団地の再生も多くの自治体に共通した課題となっている。
- ◆平成30年12月には、「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が策定され、同ビジョンでは、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地（主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地：492団地・約45万戸）を「ストック再生」として類型し、「建替え」、「集約」、「用途転換」、「改善」の4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進めることとしている。また、「ストック再生」団地は、今後一層増加することが想定される。
- ◆ストック再生団地の中でも、特に「建替え」や「集約」の手法を用いる箇所では、地域の特性や母都市の課題に応じた新たな機能の導入が求められ、立地適正化計画における都市機能誘導と大きく関連することとなる。
- ◆本稿で紹介した取手市の取組のように、再生を要する住宅団地を抱え、立地適正化計画の策定・改定を行おうとする自治体は、一定程度あると想定される。
- ◆こうした自治体では、同計画の検討の一環として、地域固有の課題の把握とその解決に向けた施策をまとめた「住宅団地ごとの将来ビジョン」の策定に取り組み、それを反映することで、具体性・実効性のある立地適正化計画の策定と、団地再生に向けた道筋をつけるといった双方の実現に繋げていくことを期待したい。