

移住者の庭

- 海浜ニュータウンにおける新旧移住者が安心して暮らすための関係性を築く庭づくり -

GARDEN FOR MIGRANTS

-Creating a garden to build a relationship between new and old migrants in Kaihin New Town for a safe and comfortable life-

佐倉研究室 19T5805D 六車駿介

Sakura Lab. 19T5805D Shunsuke MUGURUMA

キーワード：
ニュータウン、移住者、戸建住宅、緑地協定、地域活動

Keywords:
New town, Migrants, Detached house, Greening agreement, Community activities

緑地の維持保全を目的とした緑地協定は支援制度が少なく、活用されていない。ニュータウンのように移住者の多い地域では高齢化とともに住民の入れ替わりが盛んであり、特に戸建住宅において住民コミュニティが希薄になっていると考えられる。そこで緑地協定を適用した私有地の庭の共同管理を行うことで地域住民の関係性づくりと地域活動の継承が促進され、新旧移住者が安心して暮らせるまちづくりの提案を行う。

1. はじめに

1-1. 研究の背景

住環境の維持・保全に関して明記された法律の一つに都市緑地法の緑地協定制度がある。しかし、西原らの研究によると緑地協定制度の周知や有効期限満了による継続の難しさなどの課題点が指摘されている¹⁾。緑化協定締結面積が日本一の広さを誇る千葉市において、「緑と水辺のまちづくりプラン」が計画されている²⁾が、緑地協定に関する記述は締結面積目標のみであり、運営・支援などの具体的な提案・実績がないため、現制度の活用がされていないと推察される。

また、開発から半世紀が経過したニュータウンでは超高齢化が進み、自治会活動継続のための試行錯誤が行われている。武田らの研究でも高齢化に伴うコミュニティの衰退などの課題に対して、住民活動からコミュニティ再生や地域管理の可能性が模索されている³⁾。しかし、将来的に地域の担い手となる新規移住者と高齢者（＝旧移住者とする⁴⁾）間の関わりが希薄であるため地域活動の継承が難しく、新旧移住者共にその環境に不安を抱えながら生活している現状がある⁴⁾。このようなニュータウンに対して緑地協定に代わる新たな緑化・緑地保全制度を構想し、それを活用した身近な庭づくりを提案することで近隣住民との関わりが促進されるのではないかと。

1-2. 研究の目的

個人所有の意識が強い戸建住宅において、新旧移住者それぞれの立場から関わりやすさや外部への開き方を考慮した庭の新たな管理システムを計画し、近所に住む新旧移住者間に安心感を与え、地域活動の継承される共用の庭を提案する。

1-3. 研究の構成と方法

2章では対象地の歴史や現状より対象地の地域特性を分析し、移住の動機や地域課題を考察する。

3章では住宅地図^{5) 6)}や国勢調査の小地域データ⁷⁾より新規移住者の分布や住環境について分析し、旧移住者との接点を探る。

4章では自治会広報誌『Isobe』⁸⁾及び現地調査より旧移住者のこれまでの取り組みについて分析し、彼らの活動場所や地域活動継承のための方法について検討する。

これらより、庭や管理システムに必要な要素を検討し、5章では対象敷地の運営システム・設計等の提案を行う。

2. 対象地の概要

2-1. 海浜ニュータウンの開発

千葉市美浜区磯辺は1967年から1976年にかけて埋立が行われ、戸建住宅と一部集合住宅団地が建設された。全て千葉県住宅供給公社による開発であり、戸建住宅は独立住宅とテラスハウスの2タイプに分類される⁹⁾。1986年にはJR京葉線が開業し¹⁰⁾、最寄りの検見川浜駅から乗り換えなく30分程度で東京駅へアクセスできるようになった。

2-2. 外的要因による住民の入れ替わり

住民基本台帳人口移動報告結果（2021）によると、千葉市は転入超過数の多い全国上位10市町村に含まれており¹¹⁾、人気の高い移住先の一つとなっていることがわかる。その要因として、前述の通り首都圏アクセスの容易さや千葉市の平均地価¹²⁾が東京都心5区、その他区、多摩地区全域の各平均地価¹³⁾よりも安価であることが考えられる。

美浜区沿岸部にはウィンドサーフィンはじめとしたマリンスポーツが盛んに行われる稲毛の浜・検見川浜があり、週末になると競技者や公園利用者などで賑わう様子が見られた。この身近さも移住先に検討する要因となっていると考えられる。

2011年の東北地方太平洋沖地震では液状化により、千葉市では5万世帯超の住宅や約44km道路などが被災したため¹⁴⁾、このような自然災害を要因とした住民の入れ替わりも生じたと考えられる。

2-3. 地域課題

磯辺地区は美浜区の中で特に高齢化が進行している。美浜区地域カルテによると、高齢化率は鈍化しているものの75歳以上人口が増加しており¹⁵⁾、地域活動の担い手となるアクティブシニアの減少によって、現状のままでは継承が困難になると考えられる。

3. 新規移住者についての分析

3-1. 新規移住者の分布

磯辺1丁目から8丁目までを対象に東北地方太平洋沖地震前の2010年と2022年現在の住宅地図^{5) 6)}を比較し、苗字の変化がみられる部分を新規移住者の住宅として図2にその分布及び液状化による被災市道の修復箇所¹⁶⁾を示す。新たに宅地分譲された場所を除

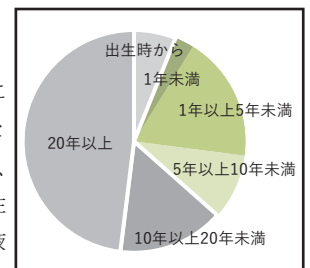


図1 居住期間別人口
(国勢調査⁷⁾より著者作成)



図2 災害復旧工事箇所と移住者分布（地理院地図¹⁶⁾及び災害記録誌¹⁴⁾、住宅地図^{5) 6)}より著者作成）
き、新規移住者住宅はまばらに分布していることが分かる。また、移住後10年未満の人口は全体の4分の1を占めることも分かる。

以上のことより東北地方太平洋沖地震の液状化被害による修復箇所と新規移住者住居分布に一致はみられず、被災しても住み続ける住民が多い。一方で被災箇所に関わらず新規移住者住居がみられることより、被災以外の新規開発や福祉施設への転居なども移住に影響していると考えられる。

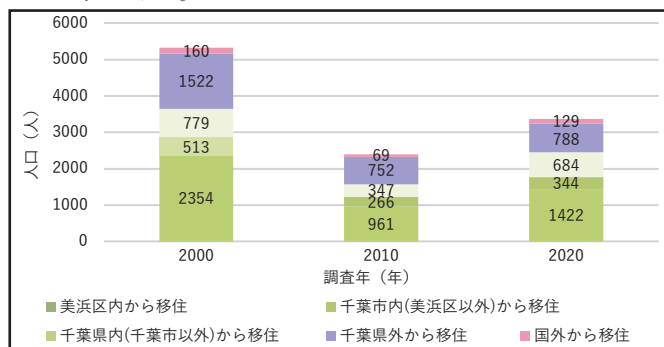


図3 移住元別新規移住者人口（国勢調査⁷⁾より著者作成）

3-2. 移住元

5年前の常住地別人口より図3に移住元別新規移住者人口を示す。この図より増減はあるが一定数の新規移住者が転入してきていることが分かり、今後も継続的に住民の入れ替わりが生じると予想できる。その移住元に着目すると3分の2が千葉県内からの移住であり、県内の移住先として高い需要があると考えられる。

移住者人口が増減する中で国勢調査より美浜区全体で外国人移住者が増加していることが分かる⁷⁾。また、美浜区の外国人移住者の国

3-3. 新規移住者住宅の庭

個々の新規移住者住宅の変化について図2を参考に現地で比較調査を行った。写真1の既存住宅は写真2のように既存の住宅規模・庭を維持しながら改修・建て替えを行う場合や写真3のように分譲して庭面積を減少させることで敷地一杯に住宅を新築する場合が見られた。土地を分譲することにより低価格で住宅を購入することができるため、特に新規移住者住宅はこのケースが多く見られた。



写真1 既存住宅 写真2 新築住宅1 写真3 新築住宅2

3-4. 小結

これらの移住者分析より、今後も様々な要因によって磯辺地区への移住が行われることが予想でき、各移住元や世帯固有の文化を持った人々が移住してくることによりまちの多様化が進むと考えられる。一方で、新規移住者の分譲住宅建設が続くことで庭面積が減少し、まちの魅力である緑地の喪失と、住宅と地域の間領域における交流機会の減少が懸念されるため、移住前から緑地の魅力を感じてもらい、庭環境を保全していく必要があると考えられる。

4. 旧移住者についての分析

4-1. 広報誌掲載内容からの分析

広報誌よりまちづくりを担ってきた旧移住者のこれまでの取り組み

み及び活動の現状を明らかにする。広報誌掲載内容と掲載時期について地域組織・イベント・地域活動・その他で大別し、表1のようにまとめた。掲載内容の内、自治会活動の紹介・イベント告知や報告・自治会から市や区への要望についての掲載頻度が高く、自治会での出来事を多くの地域住民に周知し、巻き込みたい狙いがあると思われる。

初回号から現在まで28年分の広報誌掲載内容を分析する中で、2度の大きな変化が見られた。1度目は第12号（2005年）の磯辺街づくり研究会の立ち上げをきっかけとしたマスタープランの検討や地域ルームの設置などである。地域住民によるまちを改革していく動きの加速や広報委員会設置と広報誌のカラー化などによる広報誌発信力の向上があったと言える。2度目は第30号（2015年）の地域運営委員会設置をきっかけとした自治会活動の見直しや敬老会の小区分化などである。活動の多様化や担い手不足を解消するために運営を行う1つの大きなまとまりができた一方で、各団体の活動内容を周知し、新たな参加者募集や活動を継続するための方法を模索していると考えられる。

表1 広報誌掲載内容と掲載時期（一部抜粋、著者作成）

No.	掲載内容	1 1994	2 1995	40 2021	41 2022/1	42 2022/7
1	自治会紹介					
2	各組織・団体紹介					
3	地域組織 磯辺福祉協力員特集					
4	地域運営委員会					
5	磯辺地区支え合い活動					
6	磯辺地区祭り					
7	大運動会					
8	イベント 美浜区民フェスティバル					

4-2. 広報誌広告からの分析

広報誌の広告欄と掲載時期について表2のようにまとめた。発行初期は飲食・小売・サービスなどの食や生活に必要なサービスが主となっている。また、自治会の記載もあり、一体となって地域を活性化させようという動きが感じられる。しかし、2000年代から医療福祉関連の広告が増加し、高齢化の進行を伺わせている。さらに2015年の地域運営委員会設置と同時期から広告の掲載が一切無くなっている。このことより、広告費ではなく運営費によって広報誌を作成・配布していると思われる。

表2 広報誌広告と掲載時期（一部抜粋、著者作成）

No.	業種	店舗名	1 1994	2 1995	40 2021	41 2022/1	42 2022/7
1	飲食業	お食事処新駿河					
2		味の松鮓					
3		長生菴					
4		魚太寿司					
5		セントポーリア					
6		ダンダン(お好み焼き)					
7		味楽(惣菜と漬物)					
8	飲食業	八剣伝桜見川浜店					

4-3. 小結

広報誌から磯辺の住民が地域のまちづくりを担い、活動してきたこと及び、現在は引き継ぎの時期にあることが分かった。発行頻度の増加や地域組織について積極的に発信する様子より、これからは地域活動が身近なものであることを感じてもらい、その活動が次世代へスムーズに継承されるような住民の関係性づくりが重要になると考えられる。広報誌の発行が旧移住者の退職時期と同時期に開始されたよ

うに各世代がそれぞれの生活様式に合わせた役割を持ち、最も身近な庭で地域組織を巻き込んで活動することが関係性構築のきっかけとなるのではないかと。

5. 設計内容

5-1. 対象敷地

対象敷地は図4に示す範囲とする。この範囲は磯辺第2団地緑化協定が制定されている区域であり、庭の緑地環境を守るために生垣や庭木の樹種⁽²⁾が指定されている⁽¹⁸⁾。この区域を含む、磯辺8丁目は全人口に対する65歳以上の人口の割合が5割近く、磯辺地区の中でも高齢化率が高い⁽¹⁴⁾。この敷地はテラスハウスと独立住宅の2種類の団地から構成される。敷地東にある新規分譲住宅地は緑地協定が締結されておらず、既存の住宅街とは異なる外観をしているため、制度による緑化状況を比較することができる。



図4 対象敷地（地理院地図⁽¹⁶⁾より著者作成）

5-2. 設計趣旨

対象敷地内の住宅及び庭に対して住宅タイプ別に初期・中期・長期の3段階で徐々に共有庭や活動拠点の計画を行う。初期段階では住宅間の境界となっている塀を取り除き、各住宅の庭を繋げることから開始し、駐車場の位置変更などを行いながら1区画内の住民が共同で管理する1つの庭をつくる。

中期では開発事業者により埋め立てられた土地に対して住民の手で土を盛り、道路面から住宅・共有庭への緩やかなアプローチとして新たな丘状地形のレイヤーを形成する。これにより、まちづくりに対する当事者意識を持ってもらうとともに、各住宅前までのアクセスを容易にすることで近隣住民の見守り合いの関係性が生まれ、安心して生活できる環境づくりが行われる。

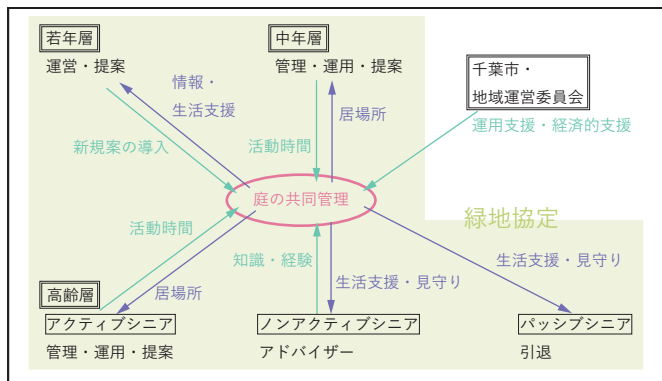


図5 プログラム

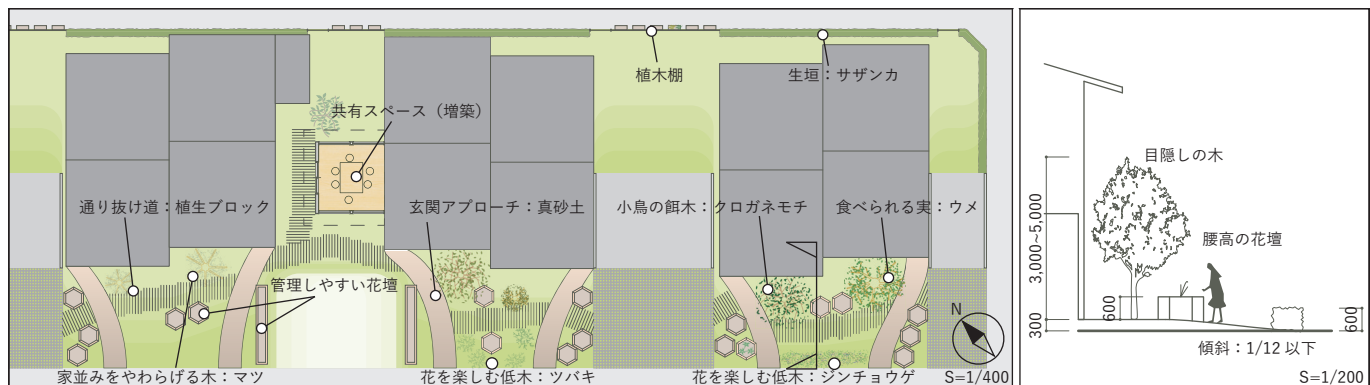


図6 [長期フェーズ] テラスハウス団地配置図

(著者作成)

図7 庭断面図 (著者作成)

長期では、高齢者住宅の空室や空き家を改修し、地域住民から見えるように庭の延長上に地域活動拠点を計画する。道路面に対しては管理しやすさと景観を意識した緑地計画を行い、緑地の保全を継続しつつ、前面道路通過による新規移住者候補となる海岸利用者等の移住意欲・緑化意識を刺激する場所とする。

5-3. プログラム

図5のように移住者を25-44歳の若年層、45-64歳の中年層、65歳以上の高齢層の3タイプに分類し、さらに高齢層は状況に応じてアクティブシニア⁽³⁾、ノンアクティブシニア⁽⁴⁾、パッシブシニア⁽⁵⁾に分類する。それぞれの生活状況に合わせた庭の管理に対する役割を与える。時間はないが活気のある若年層が庭の管理を行い、子育てや経済、知識などのサポートを受けることで余裕を確保する。比較的時間と体力のある中年層及びアクティブシニアは地域の担い手として庭の運営を行い、地域の中での活動場所や居場所ができる。活力は劣るが経験豊富なノンアクティブシニアが庭のアドバイザーとなって庭の管理・運営をサポートし、パッシブシニアとなった際に近隣住民から身体的に難しい庭木の世話の委任や見守りによる安心感が得られる。

そして、これらが地域の活動として地域運営委員会内の組織として認められることで市からの活動補助も受けられる。

5-4. 平面構成

庭の空間構成としてテラスハウス団地の一部平面図を図6に示す。

庭を通過するのは居住者・地域住民・海岸などへ向かう移住候補者の3者であると想定し、それぞれの動線を計画する。居住者は丘の勾配に合わせて凹凸が少なく吸水性の高い真砂土の Slope を敷き、段差なく玄関へアクセスできる。犬の散歩や通勤通学などで通過する地域住民は居住者のアプローチと直交するように庭を横断し、互いの庭や活動の様子を知ることができる。駐車する車と庭が交差する部分は植生ブロックを配置することにより緑化率と庭の連続性を確保する。北東の道路は駅から海岸などに向かう人の通過が想定されるため、生垣や植木鉢とフェンスを組み合わせた植木柵を設置し、庭の緑や花を楽しんでもらうための魅せる庭として機能させる。その他の住宅間のスペースはプライベート空間として駐車場・デッキなどを配置する。

団地の中心部には高齢者住宅に増築する形で共有スペースを計画する。この場所で小グループの懇親会などの活動が行える。南西の道路面に対して開口部を広く設けることで外部に開かれた活動が行われることが期待できる。かつ共有スペースの内部から高齢者世帯の居室に視線が向けられることで見守り体制も構築される。

5-5. 断面構成

庭の住宅に対するアプローチを図7の断面図に示す。

道路面から庭へは勾配 1/12 以下の緩やかな Slope でつながる。

庭を管理する居住者に対してはメンテナンスを容易さを重視し、アプローチ部分に雑草の生えにくい舗装材とすることや腰高に合わせた楽な姿勢で作業できる花壇を設置するなど配慮する。

庭の植栽は住宅にかけて低木から高木となるように配置し、外部から見て奥行きのある緑地とし、外部から住宅内への視線を遮ることで居住者のプライバシーを確保する。

6. 結

本計画が、戸建住宅の緑地の維持保全に繋がり、住民同士の関わる機会を確保するとともに、移住者が安心して暮らせるまちとなることを期待する。

【注】

- (1) 高齢者は海浜ニュータウンの開発とともに移住してきた世代であるため、新規移住者に対して旧移住者とする。
- (2) 協定書によると、生垣の樹種についてはカナメモチ、キャラなど全9樹種が指定され、庭木については樹種の限定はないもののウメなどの花または葉を楽しむ木、カキなどの果実が楽しめる木、クログネモチなどの鳥が寄ってくる木(小鳥の餌木)、イヌマキなどの家並みをやわらげる木の4点について指定されている。
- (3) 活動に参加できる心身ともに元気な65歳以上75歳未満の高齢者を指す。
- (4) 身の回りのことはこなせるが、心身に少々不安を感じ、活動の引退を考え始める主に75歳以上85歳未満の高齢者を指す。
- (5) 身の回りのことに関しても他者の助けが必要な主に85歳以上の高齢者を指す。

【参考文献】

- 1) 西原博志ら：成熟期を迎える戸建て住宅地の緑地管理に関する緑地協定制度の運用実態と課題について，環境情報科学術研究論文集 27 号，p. 175-180, 2013，入手先 URL：https://www.jstage.jst.go.jp/article/ceispapers/ceis27/0/ceis27_175/_pdf/-char/ja (アクセス日：2022/12/31)
- 2) 千葉市緑と水辺のまちづくりプラン，2012，入手先 URL：https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/documents/midori_plan.pdf (アクセス日：2023/1/9)
- 3) 太田博一ら：千里ニュータウンの市民活動の動きとコミュニティ再生の展開，都市住宅学 102 号，p. 37-45, 2018，入手先 URL：https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2018/102/2018_37/_pdf/-char/ja (アクセス日：2022/12/31)
- 4) 支え合いのまち千葉推進計画～第5期千葉市地域福祉計画～，2022，入手先 URL：https://www.city.chiba.jp/hokenfukushi/kenkofukushi/chikikufukushi/documents/sasaee_chiba_ver5.pdf (アクセス日：2023/1/9)
- 5) 千葉市美浜区ゼンリン住宅地図，ゼンリン，2010
- 6) 千葉市美浜区ゼンリン住宅地図，ゼンリン，2022
- 7) 千葉市ホームページ国勢調査結果，入手先 URL：<https://www.city.chiba.jp/shisei/gyokaku/toke/kokuse/index.html> (アクセス日：2022/12/24)
- 8) ISOBE，千葉市第33地区町内自治会連絡協議会，No. 1-42, 1994-2022
- 9) 千葉県住宅供給公社30周年記念事業実施委員会，千葉県住宅供給公社30年史，千葉県住宅供給公社，1983
- 10) 磯辺街づくり研究会：海と緑の街，2013
- 11) 総務省統計局：住民基本台帳人口移動報告2021年結果，入手先 URL：<https://www.stat.go.jp/data/idou/2021np/jissu/youyaku/index.html#a1> (アクセス日：2023/1/10)
- 12) 東京都財務局：令和4年東京都基準地価，入手先 URL：<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kiyunchi/R4nen/index.html> (アクセス日：2023/1/10)
- 13) 千葉県：令和4年地価公示，入手先 URL：<https://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/toukeidata/chika/r4kouzi.html> (アクセス日：2023/1/10)
- 14) 美浜区地域カルテ，2022，入手先 URL：https://www.city.chiba.jp/mihama/chikishinko/documents/01_r4-3_ku-kiso.pdf (アクセス日：2022/10/5)
- 15) 東日本大震災千葉県災害記録誌，2013，入手先 URL：https://www.city.chiba.jp/shinsai_juuyou.html (アクセス日：2022/12/24)
- 16) 国土地理院地図，入手先 URL：<https://maps.gsi.go.jp/> (アクセス日：2022/10/5)
- 17) 千葉市多文化共生のまちづくり推進指針，2017，入手先 URL：<https://www.city.chiba.jp/somu/shichokoshitsu/hisho/hodo/documents/171226-01-03.pdf> (アクセス日：2022/12/29)
- 18) 磯辺第2団地緑化協定協定書，1983，入手先 URL：<https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/midoritohana/documents/isobedai2.pdf> (アクセス日：2022/12/5)