

首都圏郊外集合住宅団地と近隣農村集落の関係性に関する研究  
-市街地縁辺における団地・集落の相補的な再生に向けて-  
RELATIONSHIP BETWEEN RESIDENTIAL COMPLEXES AND  
SURROUNDING RURAL SETTLEMENTS IN THE TOKYO METROPOLITAN  
AREA :

A Study toward “Complementary Regeneration” of Publicly Owned Apartments  
and Farming Villages at the Edge of Urban Areas

37-206160 齊藤領亮

Publicly owned residential complexes at the fringe of urban areas in Japan, which now have multiple problems like the aging and the hollowing-out of residents, can be characterized by their nearness to farming villages included in urbanization control zones. This research focuses on those (40) districts in the Tokyo metropolitan area, and investigates the characteristics of these areas in terms of “relationship” between the apartments and their nearest rural settlements. As a result, they are categorized by five aspects (spatial, historical, zonal, motional, and social) of the relationships between them, and three areas of them already have the sprouting of “complementary regeneration” of the complexes and the settlements. These various situations and initiatives existing in these areas should be considered for the reorganization of the districts.

## 1. はじめに

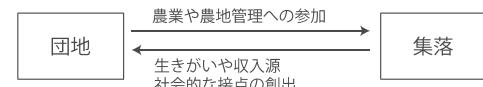
### 1.1. 研究の背景と目的

都市再生機構の所有・管理する集合住宅団地（以下、UR団地）や地方住宅供給公社の所有・管理する賃貸住宅団地（以下、公社団地）では、管理開始から約半世紀が経過したことによる設備の老朽化、住宅需要の低下、居住者の高齢化に伴うコミュニティの弱体化や高齢者に不適な住環境などの複合的な課題を抱える。一方で近年では、テレワークの普及等による従業地にとらわれない居住地選択の広がりや近隣圏域での生活時間の増大に伴い身近に自然環境に触れられる郊外が再注目されつつある。

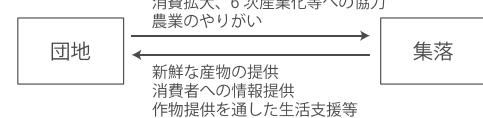
高度成長期以降の大都市圏郊外においては、農村部の広範な取得用地での大規模な団地建設が進んだ。こうした団地の多くは立地条件の悪さから、住宅需要の低下が特に顕著に見られるが、一方で、都市化を免れた調整区域内の農村集落と近接するという地理的性質を持っており、こちらも居住者の高齢化と集落自治機能の弱体化、農業の担い手不足と耕作放棄の増加などの複合的な課題を抱える。本研究は、こうした市街地縁辺地域において近隣に併存しつつもこれまで別々の論理で計画されてきた側面の強い団

地と調整区域内の農村集落が、相互の資源を享受しながら課題解決・地域再生に相互に寄与する関係性の構築（＝「団地・集落の相補的な再生」）が、今後の団地再生・集落再生の一つの方針或いは整備メニューとして検討されるべきとの視点に立っている。より具体的には図1に示す通り、農業・農地管理や農産物のローカルな流通、

### ① 農業 / 農地管理



### ② 地産地消



### ③ 空間管理 / 生態系保全

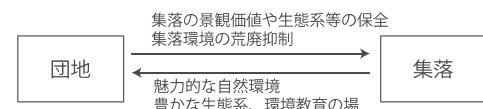
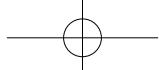


図1 「相補性」の3つの側面

Ryosuke Saito



集落の環境資源の管理に際して、団地と集落が相互に役割を担う状態を想定する。

そして本研究の目的は、その足掛かりとして、首都圏郊外の集合住宅団地と、それに近接する調整区域内農村集落の地域特性について、両者の「関係性」という視点から実態把握を行うこととする。またこれにより、郊外集合住宅団地における周辺農村集落との近接性を生かした「相補的な再生」への示唆を得ることを最終目標とする。

## 1.2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

団地および団地再生に関する既往研究は数多存在する中で、本研究は、条件不利立地の団地における持続可能性や再生施策の検討を行う点、周辺地域との関係性や地域貢献を指向した団地再生施策検討を行う点において特徴的である。

前者に関しては清水ら(2010)<sup>[1]</sup>や服部(2017)<sup>[2]</sup>などによる、東西統一後の旧東ドイツ各地域における都市規模適正化施策に関する研究が見られるが、国内での団地縮小・撤退事業を扱った研究は現時点ではまだ少なく、瀬戸口ら(2016)<sup>[3]</sup>による、夕張市の公営真谷地団地集約化事業における行政・住民の相互的計画プロセスを追った研究のみが見られる。

後者に関しては、郊外住宅地への高齢化への対応として自治体等との連携により団地に医療機能・福祉機能を整備する「地域福祉拠点化」事業に関する研究が山澤(2013)<sup>[4]</sup>や都築ら(2018)<sup>[5]</sup>など多数見られる。一方、そもそも「団地と周辺地域がどのような関係性にあるのか」について実態を捉えた研究は、原田ら(2008)<sup>[6]</sup>や五ノ井ら(2020)<sup>[7]</sup>のほか数件である。

以上の関連研究における本研究の新規性は、縁辺団地再生の緒として、後背の自然環境や農的環境を指向した団地再整備検討として農村地域や集落との関係性実態を捉えている点にある。

## 1.3. 研究の構成と手法

本研究は3つの本論による構成される(図2)。本論Iでは、首都圏の縁辺団地およびそれらに近接する調整区域内農村集落を抽出し(2・3章)両者の関係性を定性的・悉皆的に捉えた(4章)。本論IIでは、本論Iの対象地域で見られた、団地・集落の相補的な関係性の萌芽とも言える既存の取り組みを扱い(5章)、本論IIIではその数件を対象に、本論Iよりもより詳細で定性的な関係性実態を捉えた(6章)。

なお、本研究の大きなキーワードである「関係性」に関しては、既往研究を参照しながら、独自に「関係性」実態の調査枠組みを設定した。

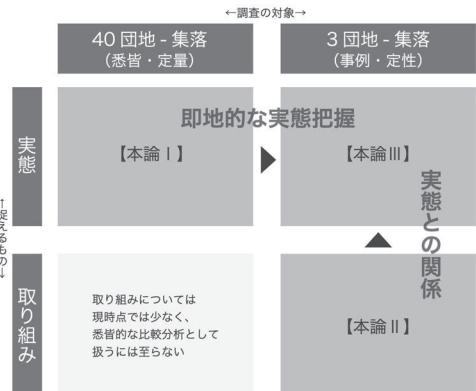


図2 3つの本論の関係

大まかには、「関係性」が<空間>(空間構造の様相／地形や視線などの観点から見た関係性)<歴史>(団地と集落の形成過程と現在の都市構造への影響)<区域>(既存の計画や行政単位による団地・集落の位置付け)<移動>(各種施設の立地実態=住民の日常的な移動の実態)<社会>(居住者層やコミュニティ構造／互いの印象や意識)、以上の5つの要素により構成されるものとした。

## 2. 対象団地の抽出と基礎的な実態把握

### 2.1. 対象団地の抽出

首都圏のUR・公社団地<sup>1</sup>のうち、管理戸数500以上のもので、且つ農業振興地域<sup>2</sup>から500m県内に立地するものを抽出条件とした。抽出作業にはQGISを使用し、まずUR・公社の関連資料をもとに管理戸数500以上の団地の代表ポイントをプロットし、次に、国土数値情報「農業地域」の500mバッファの中に代表ポイントが含まれる(within)団地を抽出した。

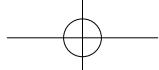
### 2.2. 対象団地の基礎的な実態把握

対象団地は、管理開始から40-60年が経過した更新時期の団地が大半を占める。団地管理者による当該団地の再生指針について確認したところ、建替事業を行わずに住戸の集約を行う「建替を伴わない集約」を予定する団地が2割程度見られ、こうした団地では跡地活用等の議論が今後必要となる。

## 3. 対象集落の抽出と基礎的な実態把握

### 3.1. 対象集落の抽出

集落抽出単位としては、農林水産省「農林業センサス」の集計単位「農業集落」を使用した。抽出プロセスとして、まず2章で抽出した40団地から500m圏内に位置する集落を抽出する。次に、そのうち農業振興地域に指定されている領域を含む集落に絞った。このとき、同一団地



に複数の集落が上記の条件で抽出されている場合は、対象団地を含む農業集落を採用し、いざれも対象団地を含まない場合は最も近接する農業集落を採用した。以上のプロセスにより、対象 40 団地それぞれから 40 の対象集落を抽出した。なお、以下では対象団地とそれに近接する対象集落をまとめて「地域」「対象地域」と呼称することとする。

### 3.2. 対象集落の基礎的な実態把握

対象集落の農振農用地の指定状況について確認した。ここでは、集落の農業振興地域指定エリアのうち農振農用地に指定されているエリアの割合（青地指定率）を算出した。この値をもとに、以下のような 3 タイプに類型化した。

**①白地大半型（18 集落）：**青地指定率 1 割未満農業生産性の面では劣る零細な農業や、生活密着型の農産物栽培に用いられる農地が中心的。

**②併存型（18 集落）：**1 割以上 9 割未満生活に密着した農地と、農業に適した区画の農地が併存する土地利用形態が目指されている。

**③青地大半型（4 集落）：**9 割以上効率的な営農環境が整備されている或いは目指されている集落。

### 4. 対象団地・集落の関係性の定量的な実態把握

#### 4.1. <空間>および<歴史>

地理院地図「数値地図 25000（土地条件）」をもとに、対象団地・集落の土地条件パターンを以下の 4 タイプに類型化した。すなわち、両者が異なる土地条件を有するパターンとして、台地や丘陵地上に団地造成され集落がその下の河川沿いの低地に残存する「里山造成型（7 地域）」その逆パターンである「谷底造成型（4 地域）」、両者が類似した土地条件を有するパターンとして、丘陵地・低地が面的に広がるエリアの一部が団地用地として造成された、それぞれ「丘陵地造成型（20 地域）」「平野造成型（9 地域）」に分類され、該当する類型により団地・集落それぞれの道路条件や両者の空間的な連続性に差が生じている可能性が示唆された。

#### 4.2. <区域>

対象団地の立地適正化計画における区域指定の状況を見ると、40 団地中区域指定が完了している 10 団地のうち、4 団地は都市機能誘導区域内、5

団地が居住誘導区域内、1 団地が誘導区域外であった。このように各団地が周辺地域に対して目指されている役割や位置付けが異なる。

対象地域と小学校区の関係を見ると、団地と集落が同一学区・異なる学区に立地するケースがそれぞれ 21 地域・19 地域となった。こうした条件が地域コミュニティの重要な担い手である子育て世帯における社会的な関係性に影響するものと考えられる。

#### 4.3. <社会>

対象団地および集落の平均世帯人員は、それぞれ 1.98 人・2.68 人と大きな差が見られた。また団地の単身世帯割合に関しては、集落とほぼ同水準のものから 60%超の著しく単身化の進行する団地まで幅広く見られた。産業種別就業者割合を見ると、第一次産業において、5%未満に値が集中する団地に対し、集落では 15%超が 3 地域見られるなど集落間で差が見られた。

現居住者の居住期間を比較すると、概ね集落住民で居住期間が長く、出生時から居住している「生え抜き」人材の割合は団地では概ね 5%程度なのに対し、集落では団地と同等レベルのものから 30%超（6 地域）まで様々であった。

#### 5. 対象団地・集落の相補的な関係性の萌芽

##### 5.1. 対象地の選定

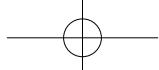
文献調査等により、4 章で対象とした地域のうち、両者の「相補的な関係性」の萌芽と言える、民間・非民間の 7 団体による取り組みが見られた 3 地域（二宮団地・一色集落[二宮]／取手井野団地・井野集落[取手]／湖北台団地・都部集落[我孫子]）を本章の対象として選定した。調査の概要は表 1 の通りである。本稿ではそのうち 2 地域の 2 団体を取り上げる。

##### 5.2. アグリソポーター制度[二宮]

一色集落は神奈川県南西部の二宮町北端に位置し、町南部の東海道線駅からバスで 15 分程度

表 1 ヒアリング調査の概要

団地名・集落名	所属組織等	ヒアリング対象者	日時・場所
①二宮団地・ 一色集落	神奈川県住宅供給公社 県西地域創生事務所	二宮団地再編プロジェクト担当者 3 名	2021年1月28日 13:00-14:30 @オンライン
	二宮町一色小学校区 地域再生協議会	同会長・副会長の 2 名	2021年11月13日 14:00-16:30 @協議会事務所
	湘南二宮・ふるさと炭焼き会	同会長・事務局長の 2 名	2021年11月21日 9:30-10:30 @二宮町一色炭焼き小屋
②取手井野団地・ 井野集落	神奈川県住宅供給公社	同元理事長	2021年12月1日 10:00-11:30 @神奈川県庁舎
	農産物直売所やさいINO	同代表	2021年11月10日 10:00-11:30 @取手井野団地広場
	谷津ミュージアムの会	同会長・副会長の 2 名	2021年8月6日 16:00-17:30 @谷津ミュージアム作業小屋
③湖北台団地・ 都部集落	谷津学校友の会	同会長・事務局長・他会員 1 名の計 3 名	2021年8月24日 14:00-15:30 @谷津ミュージアム作業小屋
	谷津を愛する会	同会長	2021年8月24日 16:30-19:00 @湖北台団地



の谷間の集落である。二宮団地は、神奈川県住宅供給公社により 1960 年代開発された百合が丘地区（公社団地・県営住宅・分譲戸建て住宅含む計画住宅地）に位置する 856 戸の公社団地である。ここでは 80 年代以降の周辺工業地域の産業空洞化の影響を受け、空室率の低下と居住者の高齢化が急激に進行した。2016 年以降、公社は「里山との近さ」を生かした入居促進や団地と地域の魅力向上を目指す「二宮団地再編プロジェクト」を実施している。

その取り組みのひとつとして、「アグリサポーター」という公社独自の制度が存在する。これは、二宮団地に居住し、公社が運営する共同農園の管理や農業体験イベントの開催などに協力することを条件に、公社から様々な支援を受けながら新規収納できる人材を募集するものである。



図 3 農用倉庫転用した住棟

宅を半額家賃で賃貸できることや、団地住民との交流きっかけづくりへの協力、収穫物の一部買取りが含まれるほか、本プロジェクトでは賃貸住棟の集約が行われているが、その廃止住棟のうち 1 棟を農用倉庫に転用し、農機具と合わせて認定者に無料で貸し出ししている（図 3）。

公社担当者へのヒアリングによれば、アグリサポーターは公社のみならず、団地居住者や農業担い手不足に悩む周辺自治体など多方面にメリットをもたらしている一方、団地敷地は住居専用地域であり、既述の団地住棟活用などの取り組みへの制約は大きい状況であり<sup>3</sup>、共同農園運営など団地の地域活動の担い手として導入した側面が強いとのことであった。

### 5.3 農産物直売所 やさい INO[取手]

取手井野団地は、茨城県取手市の JR 取手駅から 1km 程度に位置し、公団による 1960 年代開発・管理戸数 2166 の大規模団地である。こちらも住宅需要の低下と居住者高齢化が進行し、団地商店街からはスーパーが撤退し買い物アクセスも悪化している状況にある。2018 年に、この団地商店街内に、近隣の井野集落で代々農業を営む農家が農産物直売所「やさい INO」を出店した（図 4）。



図 4 「やさい INO」の外観

同代表 F 氏へのヒアリングによれば、直売所出店の背景として、祖母や母の代に団地敷地内で農産物の露天販売を行なっていたこと

や、代表自身が団地商店街の隣にある小学校に通学しており顔見知りも多い馴染みの場所であった点が背景にあったという。また団地内買い物アクセスが悪化した中で、自作の野菜だけでなく様々な生活必需品を取り扱っており、団地内の住戸には無料配達を実施するなど、F 氏の地域貢献・社会貢献のモチベーションに支えられている側面も明らかとなった。

## 6.3 地域における関係性の定性的な実態把握

5 章で扱った 3 地域を対象に、現地踏査・地図帳さ・文献調査・ヒアリング調査を複合的に活用し、4 章を踏まえたさらに即地的・定性的な関係性実態を明らかにした。

### 6.1. <空間>

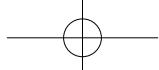
[二宮]のような起伏のある地域（里山・谷底・丘陵地造成型）では、勾配への対応のために高架やトンネルが整備され、団地・集落を結ぶ歩行者動線が十分に整備されていない可能性がある。また高台に団地が建設される里山・丘陵地造成型の[二宮][我孫子]では、団地の高層階住戸で農村集落への良好な田園眺望が期待できる。[取手]では集落領域内に都市計画道路が整備され、内部分断など集落構造への影響が考えられる。

### 6.2. <歴史>

開発時の土地収用プロセスにおいて公社が樹林地や水田を保有した[二宮]では、保有水田が隣接する水田で耕作する近隣農家に管理協力を得るなどの関係性が見られた。[取手]の井野集落では集落居住エリアの小規模農地が段階的に宅地化した。その中でも残存する集落農家による収益性の低い近郊農業は、安定した不動産収入により支えられている側面もある。団地開発により台地上の集落居住エリアと台地下の谷津田が分離した[我孫子]では、湖北台団地と谷津田がすぐ隣接する立地形態を取るに至った。

### 6.3. <区域>

団地が居住誘導区域に指定されている[取手]では、立適で言及されている居住環境における「農との共生」が図られる区域からは外れてい



る。田園住居地域指定は居住誘導区域外の市街地が前提となっているのが現状である。また[取手]の小学校区の構造を見ると、5章のF氏からも団地・集落の子育て層の交流実態について言及が見られたが、現在は団地の少子化の影響もあり統廃合が行われ現在は別地域の学区に編入されているため、こうした学区再編による地域コミュニティ構造への影響が考えられる。

#### 6.4. <移動>

いずれの団地も中心的な商店街と広場を有するが、周辺の幹線道路沿いや鉄道駅の商業集積に集客を奪われ、シャッターが目立つ状況である。地域内の地産地消機能について見ると、[二宮]では団地商店街に出店したチェーンの直売型スーパー、[取手]では5章に詳述した団地内直売所、[我孫子]では農家による直販や街道沿いの無人直売所が存在し、地域ごとに多様な地産地消機能の担い手の存在が明らかとなった。またいずれの集落にも歴史的な屋敷構えや木造建築が残存するほか、里山造成型の[二宮]では棚田などの農的資源も豊富で、都市住民の参与を伴う保全活動が盛んである。

#### 6.5. <社会>

3地域の団地・集落の年齢別人口構成を見ると、団地ではいずれも管理開始時入居の70代前後およびその子世代の40代前後でピークを取っているが、年少人口比率を見ると、少ないものの一定数流入の見られる[二宮][湖北台]に比べ[取手]では人口ピラミッドが完全な逆三角形をとり、子育て世帯割合の差が見られた。第一次産業就業者割合においては、宅地化の進んだ[取手]では団地とほぼ同水準まで農家数が減少しているのに対し、[二宮][我孫子]では高齢者を中心く小規模な農業経営を続けている住民が一定数見られる。

### 7.まとめ

#### 7.1. 結論

##### (1)各章の要旨

##### ■本論I（2-4章）

農業振興地域への近接性を条件に、対象とする40団地、およびそれらに最近接する40集落の抽出を行なった。団地・集落それぞれ、および「関係性」の諸側面において多様な実態をとることが明らかとなった。

##### ■本論II（5章）

ヒアリング調査を実施した3地域では多様な

主体による地域再生への寄与が見られた一方で、都市と農村の境界領域での新しい地域再生に向けて現行制度上の限界も浮き彫りとなった。

##### ■本論III（6章）

本論Iを踏まえて、本論IIで扱った3地域を対象とした解像度高い実態検証を行った。「関係性」から見た各地域特性が当地での萌芽的な取り組みの土壤・形成要因となった可能性が示唆された。

##### (2)「研究の目的」への応答

本研究の目的である「首都圏郊外集合住宅団地と、それに近接する調整区域内農村集落との関係性の実態を把握すること」への応答としては以下の2点が示された。

①市街地縁辺という類似の立地特性を有する団地・集落の関係性は、地形や形成過程、行政による地域の位置付けや整備方針、都市施設の立地実態、居住特性などの諸側面から類型化が可能である。

②市街地縁辺の団地・集落においては、各地域の特性に応じて両者の「相補的な関係性」の萌芽が見られ、これらが有機的に展開されながら地域の課題解決や住環境改善に一定の役割を担っている。

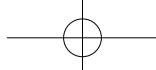
### 7.2. 今後の再生施策への示唆

#### (1)農的土地利用を許容する制度の枠組み

本実態検証を踏まえ、対象地域における今後の再生施策に向けた示唆を示す。本研究で掲げた「相補的な再生」を再生手法のメニューとして従前の手法と選択的・複合的に使用することを想定した議論である。

現状の団地では都市計画法で定められる用途地域のうち「第1種低層住居専用地域」または「第1種中高層住居専用地域」に指定されている場合が多い。この場合、店舗や作業場、事務所、工場の用途への厳しい制限が課されるが、こうした条件下での5.2のような取り組み展開への限界が示された。「相補的な再生」に際しては、市街地内に農地が混在しない市街地縁辺団地においても、近接する調整区域内農地の存在を根拠に田園住居地域の適用を可能にすることや、住棟除却跡地の多様な活用が許容されることにより、市街地縁辺団地を、都市近郊農業を支えるような土地利用へ転換可能となるような枠組みの整備が必要となる。

#### (2)「相補的な再生」の整備イメージ



本研究で明らかとなった地域特性を考慮しつつ、本論Ⅱで示した既存の萌芽的な取り組みを取り込んだ具体的な空間整備イメージを図5に示す。

なおここで想定している地域特性は、住宅需要の低下が著しく住戸集約の対象となった団地／小規模農地と改良農地が共在する「併存型」の集落／対象地域で最多の「丘陵地造成型」の土地条件／団地が居住誘導区域内で、(1)で示した都市計画制度の導入を前提／周辺の幹線道路沿いの商業集積に集客を奪われ空き店舗が目立つ団地商店街、としている。

### 7.3. 本研究の限界および今後の課題

居住者意識に関しては活動主体へのヒアリング調査に限定され、実際的一般的な居住者の感覚との乖離が考えられるため、既往研究を踏まえ、アンケートやグループインタビューにより正確な実態を捉えなおす必要がある。また、団地は単独では存在せず、戸建住宅との一体的な開発や周辺でスプロール化が進行している場合がほとんどであったため、市街地縁辺の実際的な地区再生においてはより広いスケールで現状を捉え、周辺市街も含めた機能分担等の検討が必要と考えられる。

### 引用文献

- [1] 清水陽子、中山徹，“ドイツにおける郊外型団地の改造計画に関する事例研究”，*都市計画（別冊）*，pp. 33-38, 2010.
- [2] 服部圭郎，“ホイアスヴェルダ市（ドイツ）の集合住宅の撤去政策の都市計画的プロセスの考察・「東の都市改造」プログラムにもとづく撤去する建物の選定プロセスに注目して”，*日本建築学会計画系論文集*, 第巻 82, 第 742, pp. 3139-3145, 2017.
- [3] 瀬戸口剛、加持良輔、北原海、尾門あいり、松村博文，“コンパクトシティ形成に向けた住宅団地集約化の相互計画プロセスと評価・張市都市計画マスター・プランにもとづく真谷地団地集約化の実践”，*日本建築学会計画系論文集*, 第巻 81, 第 722, pp. 899-908, 2016.
- [4] 山澤正，“UR 都市機構における鳴子団地再生事業について”，*都市住宅学*, 第 81, pp. 94-95, 2013.

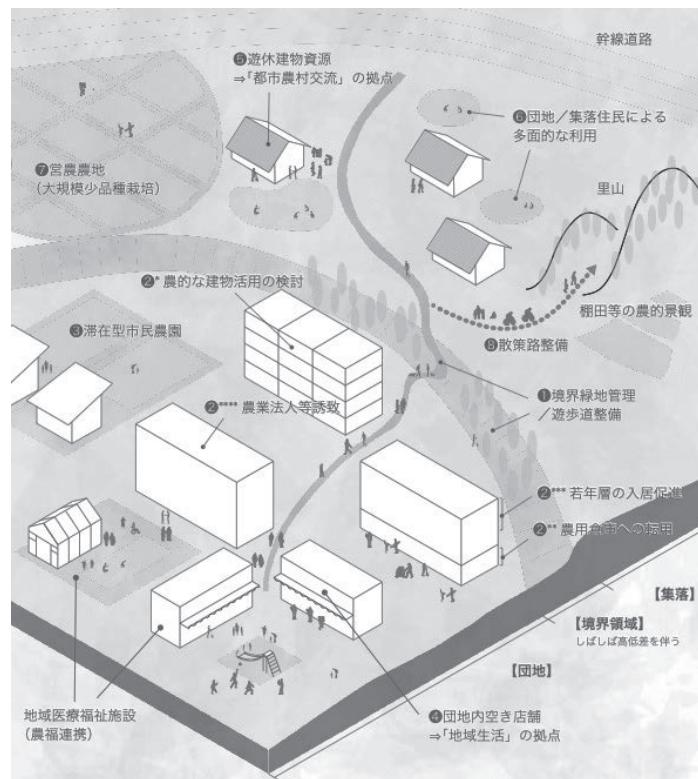


図5 「相補的な再生」の整備イメージ（筆者作成）

- [5] 都築晃、金田良，“団地に根付く地域包括ケア・藤田保健衛生大学地域包括ケア中核センターにおける取り組み”，*The Japanese Journal of Rehabilitation Medicine*, 第巻 55, 第 2, pp. 115-119, 2018.
- [6] 原田陽子、馬場麻衣，“周辺地域との関係性から見た郊外住宅団地の再構築に関する研究”，*住宅総合研究財団研究論文集*, 第巻 35, pp. 83-94, 2009.
- [7] 五ノ井とも、古賀誉章、山田あすか，“団地内外の居住者の利用実態に着目した団地と周辺地域の関係性に関する研究”，*日本建築学会計画系論文集*, 第巻 85, 第 769, pp. 493-503, 2020.

### 注

- 1 本研究では低所得者への住宅供給の意味合いの強い公営住宅は対象から除外した。
- 2 市街化調整区域ではなく農業振興地域として、営農実態のほとんど見られない山林や大規模公共施設、大学キャンパスなどを対象から除外した。
- 3 実際に行われた団地住棟の農用倉庫転用では、建築基準法上の付属倉庫として整備しており、整備面積が限定される。