

平成 29 年度 伊勢原市市民協働事業報告書

地域と大学の連携による郊外戸建て住宅地における
持続可能なコミュニティ形成と多世代交流の提案

伊勢原市都市部都市政策課

東海大学工学部建築学科 加藤研究室

平成 30 年 3 月

目 次

1 市民協働事業

- (1) 伊勢原市提案型協働事業制度の概要・・・・・・・・・・ 1
- (2) 協働事業について・・・・・・・・・・ 2
- (3) 協働事業の内容・・・・・・・・・・ 3

2 高森台地区の概況

- (1) 地区の状況・・・・・・・・・・ 4
- (2) 高森台地区の人口動態・・・・・・・・・・ 6

3 高森台地区の住宅更新等の状況

- (1) 高森台地区の住宅更新等の調査・・・・・・・・・・ 8
- (2) 愛甲原住宅におけるアンケート調査の実施・・・・・・・・ 9

4 空き家等の利活用の実践

- (1) 空き庭利活用のモデル事業の実施・・・・・・・・ 12

5 まとめ

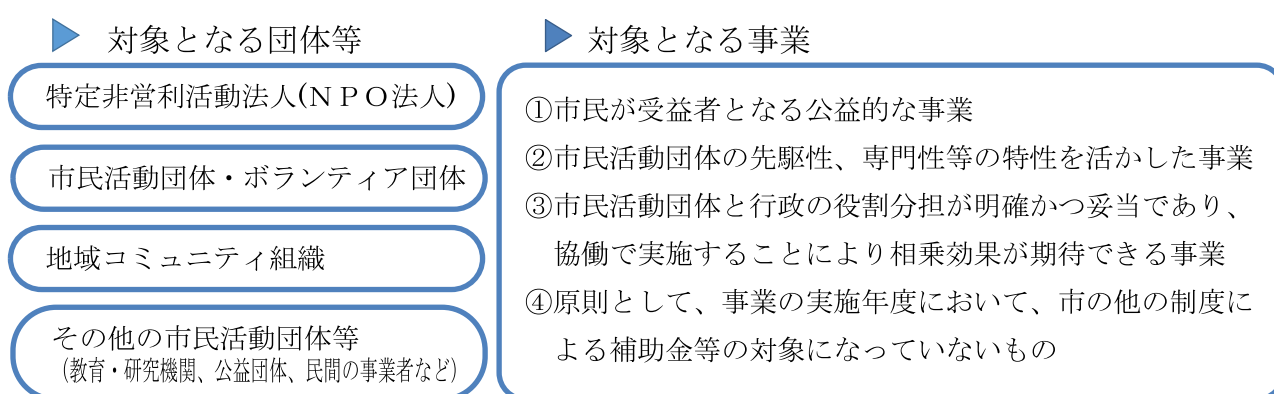
- (1) 協働事業まとめ・・・・・・・・ 14

1 市民協働事業

(1) 伊勢原市提案型協働事業制度の概要

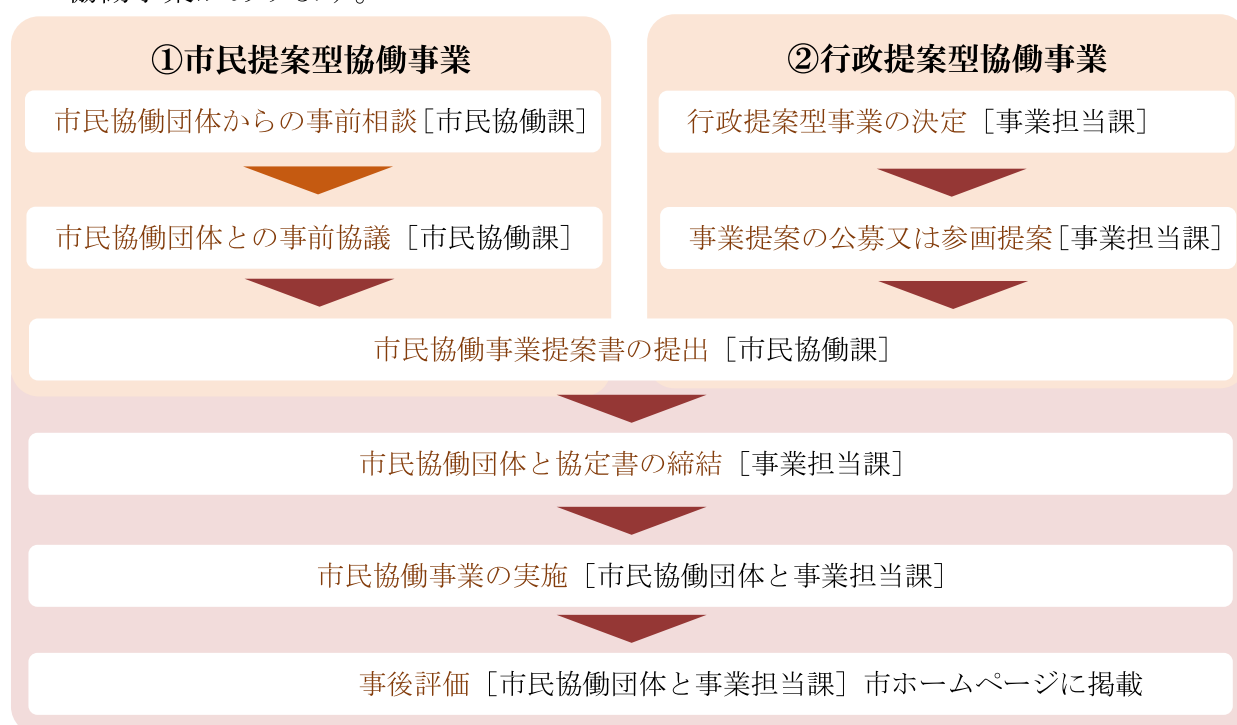
伊勢原市の提案型協働事業提案制度は、市民のみなさんが感じていることや気づいたことについて、市に提案してもらい、または、市が実施している事業やこれから実施する事業のうち、市から市民活動団体へ提案して協働を呼びかけるなど、市民の皆さんと市がそれぞれ持っている力を出し合いながら、一緒に取り組んでいこうというものです。

ア 提案型協働事業の対象



イ 提案型協働事業の進め方

伊勢原市の提案型協働事業提案制度は、①市民提案型協働事業と②行政提案型協働事業があります。



(2) 協働事業について

ア 協働事業の目的

本協働事業は、少子高齢・人口減少などの今後の社会情勢の変化に対応したまちづくりを推進するため、郊外住宅地の実態調査を通じて、持続可能な地域コミュニティに関するまちづくり提案を行うことを目的とします。

イ 協働事業の区分及び主体

提案の区分：行政提案型協働事業（専門型）

事業の主体：伊勢原市都市部都市政策課

学校法人東海大学工学部建築学科 加藤研究室

協定の締結：平成 29 年 6 月 1 日

ウ 協働事業のテーマ

『地域と大学の連携による郊外戸建て住宅地における
持続可能なコミュニティ形成と多世代交流の提案』

【背景】

人口減少、少子高齢社会の進展は、高齢者居住や空き家・空き地の増加など、郊外の住宅地を中心に社会的な問題が顕在化してきています。このような社会環境の変化に伴い、地域では、地域の活性化や人と人のつながりの重要性が再認識されてきていますが、一方で、地域の担い手不足や独居高齢者のコミュニティなどの問題を抱えている状況が見られます。

このような中、東海大学工学部建築学科加藤研究室では、高度経済成長期の計画的郊外戸建て住宅地における居住実態の研究として、平成 22（2010）年に本市のあかね台地区のアンケート調査を実施し、更に高森台地区においては、平成 25（2013）年から地域や NPO 法人、大学との連携による多世代交流の取組を継続して行われています。

このため、本協働事業により、大学の先駆的な取組により積み重ねられたノウハウを地域づくりに生かすとともに、本事業を通じて学生（大学）と地域、行政による新たな交流が生まれ、地域コミュニティを支える新たな力の創造が期待されます。

図 1 協働事業のイメージ



(3) 協働事業の内容

本協働事業は、市と東海大学工学部建築学科加藤研究室との協働により、平成 29 年度は次の事業を実施します。なお、本協働事業は継続的な取組が必要なことから、地域の御理解と御協力をいただきながら取組を進めていきます。

ア 調査の区域

平成 29 年度調査の対象は、高森台地区とします。

イ 平成 29 年度の取組

①高森台における人口動態及び住宅更新の調査

人口動態、住宅更新等について、調査を行います。

②空き家・空き地の利活用の実践

地元組織との連携により空き家の利活用の実践を行い、効果等を検証します。

③協働事業成果のまとめ

協働事業の成果を取りまとめ、市内他地区への展開の可能性などを検討します。

ウ 役割分担と実施の効果

本協働事業は、次の役割分担のもとに事業を実施します。

東海大学

- ・ 調査研究の企画立案
- ・ 実態調査、調査結果の分析
- ・ 事業成果のまとめ

伊勢原市

- ・ 事業に必要な情報の提供
- ・ 実態調査及び関係各所との調整支援
- ・ 調査研究に係る事務的経費の負担

協働の効果

- ◇ 専門的な知識や人材を有する大学との協働は、蓄積された知見や研究成果などから今後のまちづくりへの展開が期待されます。
- ◇ また、協働事業を実施することにより、学生と地域の新たな交流が生まれ、地域の活性化につながることも期待されます。

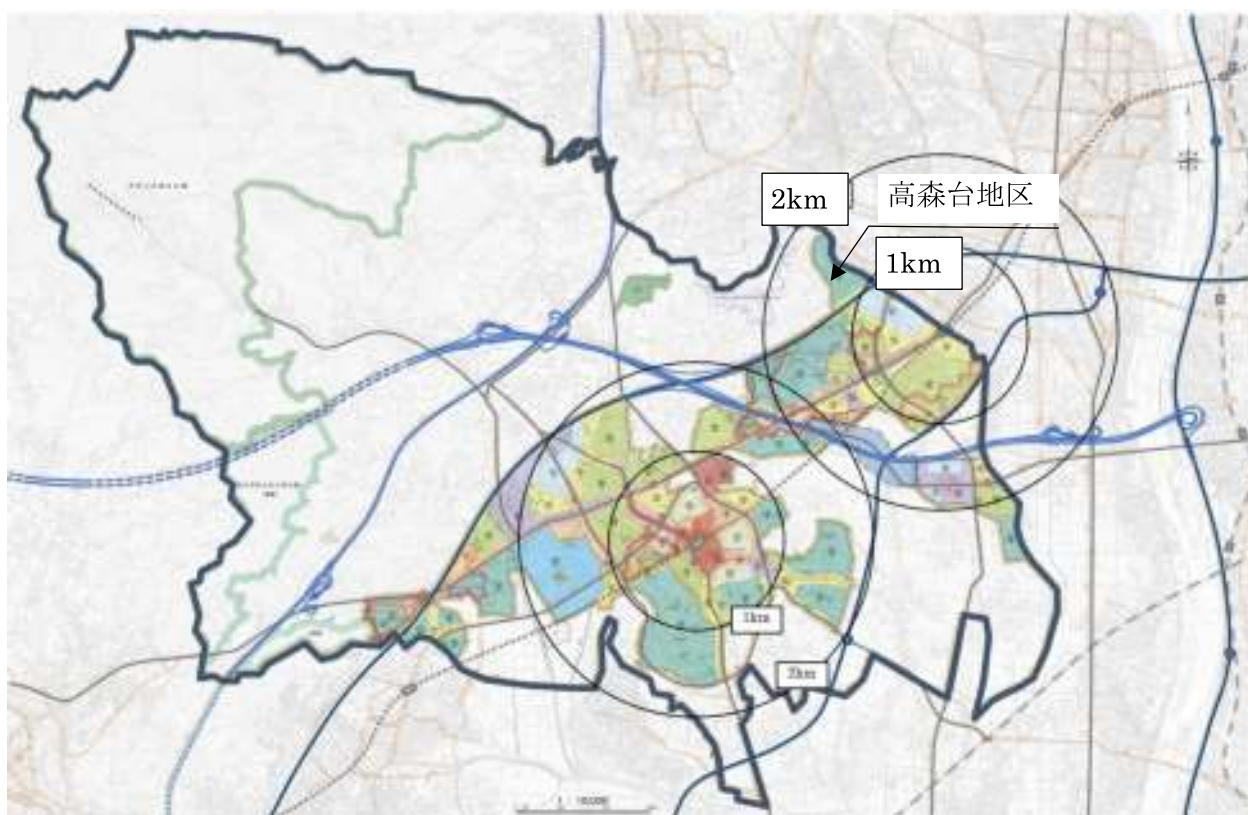
2 高森台地区の概況

(1) 地区の状況

ア 愛甲原住宅

市の東部に位置する愛甲原住宅は、昭和 40（1965）年に伊勢原市高森台と厚木市愛甲の 2 市にまたがる面積約 28.5ha の宅地造成事業により分譲された住宅団地です。小田急小田原線の愛甲石田駅から約 1.5km、低層の戸建て住宅を中心に、地区の中央部のロータリー付近に店舗や公園、バス停などが配置されています。

【位置図】



イ CoCo てらすの開設

愛甲原住宅地内の高齢化率が高く推移する中、居住者が主体となり、平成 10(1998)年に「高森台福祉のまちづくり勉強会」を発足し、高齢者施設の見学会やまちづくり団体との交流、地域のアンケート調査などが行われました。平成 15(2003)年に空き店舗を活用して通所介護施設「デイ愛甲原」が開所されました。

そして、平成 24(2012)年には、愛甲原住宅の中心となるロータリーエリアで、地域における世代間交流を目標とし、NPO 法人一期一会によってデイ愛甲原に隣接した空き店舗を活用したコミュニティスペース「CoCo てらす」が、開設されました。

ウ CoCo てらし隊の結成

CoCo てらすは、「老若男女どなたでも、世代をつなぎ、地域をつなぎます。」と目標を掲げ、誰でも気軽に利用でき、世代を超えた地域の居住者のつながりづくりと地域の精神的にも核となる場所を目指すとしています。

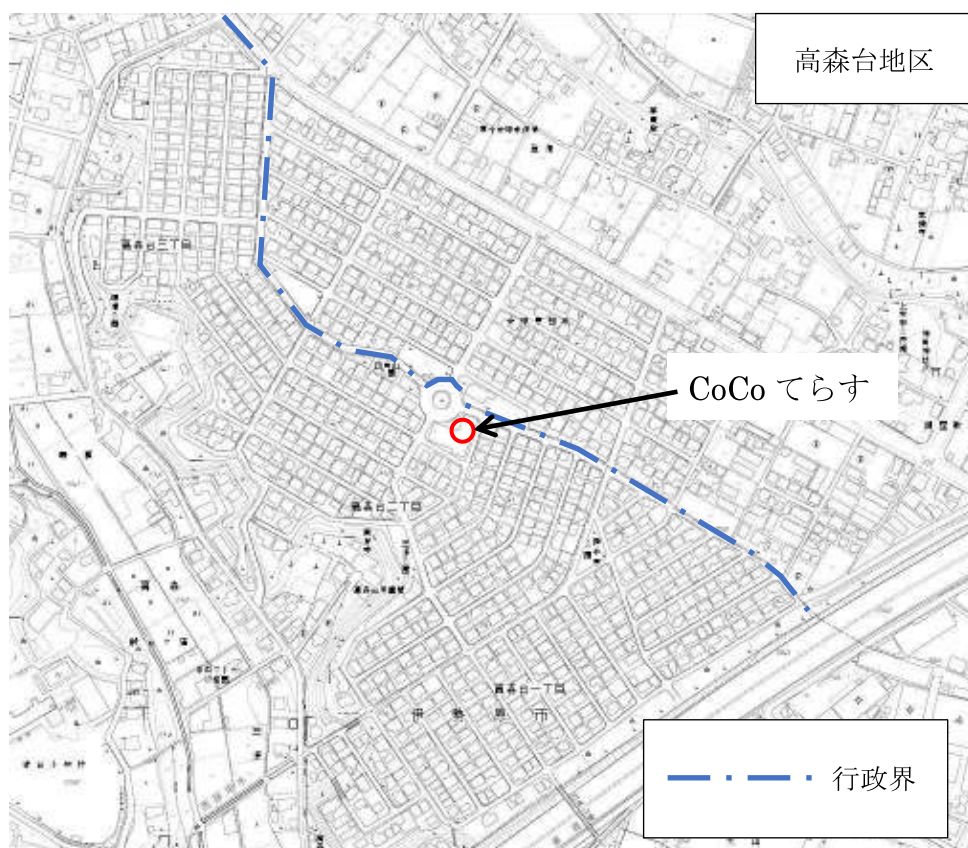
こうした中、若い人との交流により地域の活性化を図るために、施設の運営主体である NPO 法人一期一会と湘北短期大学、東海大学が連携し、交流イベント等を行うこととなり、平成 25(2013)年に大学生によるサポート隊「CoCo てらし隊」が結成されました。

「ミニトマトを一緒に育てよう」では、学生が参加者宅へ訪問し、成長記録をとりながら交流を深めたり、クリスマス会、CoCo てらすの「壁面アート」を地域住民の参加により作成するなど、大学生と地域の交流を続けています。

エ CoCo いきましょ会

一方、地域では、地域での支え合いをモットーに、独居高齢者の買い物同行や代行、外出支援、草刈り、網戸の張り替えや電球交換など、ちょっと困っていることをお手伝いする「CoCo いきましょ会」を平成 27(2015)年に結成し、生活サポートの活動をスタートしました。

CoCo いきましょ会のメンバーは、自分たちの経験や行動力を生かし、楽しみながら持続的に地域を支える活動を実践しています。



（２）高森台地区の人口動態

ア 高森台地区の年齢別人口

伊勢原市の人口統計データから、高森台地区の直近５年間の人口及び世帯数を確認しました。

人口及び世帯数ともに、５年間で約２％の減少をしています。人口構成では、０～１４歳の年少人口の割合が１３.２％と、５年間で２.０ポイント増加していますが、６５歳以上の高齢人口の割合も３５.１％と１.３ポイント増加しています。

一方、１５～６４歳の生産年齢人口の割合は、５１.７％と３.３ポイント減少しています。

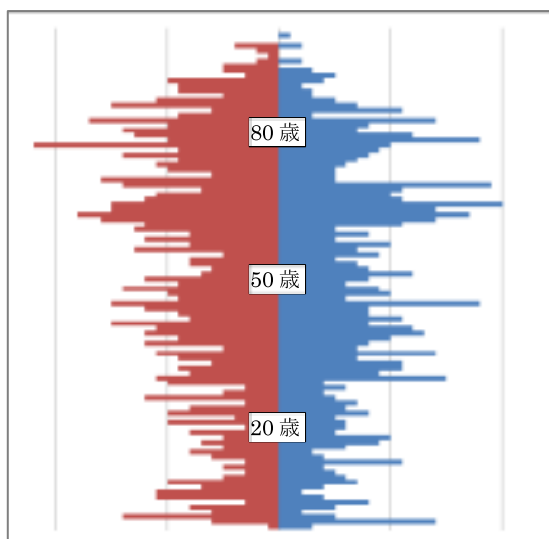
１５～６４歳の生産年齢人口の減少はしているものの、０～１４歳の年少人口が増加していることは、第三世代の定住や新たな世代の流入が考えられます。

表：高森台地区の人口及び世帯

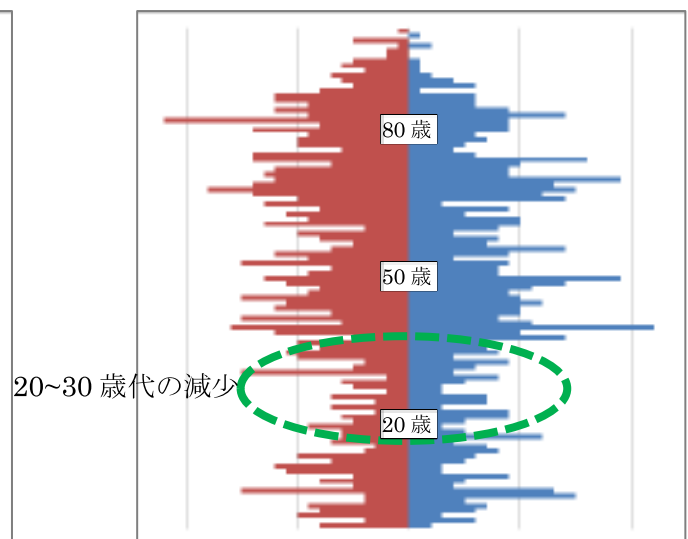
	平成 25 年	平成 30 年	増減
人 口	1,632 人	1,600 人	▲32 人
世 帯	722 世帯	706 世帯	▲16 世帯
0～14 歳人口	183 人 (11.2%)	212 人 (13.2%)	+29 人 (+2.0 ポイント)
15～64 歳人口	897 人 (55.0%)	827 人 (51.7%)	▲70 人 (▲3.3 ポイント)
65 以上人口	552 人 (33.8%)	561 人 (35.1%)	+9 人 (+1.3 ポイント)

*伊勢原市人口統計（各年１月１日）

平成 25 年の年齢別人口



平成 30 年の年齢別人口

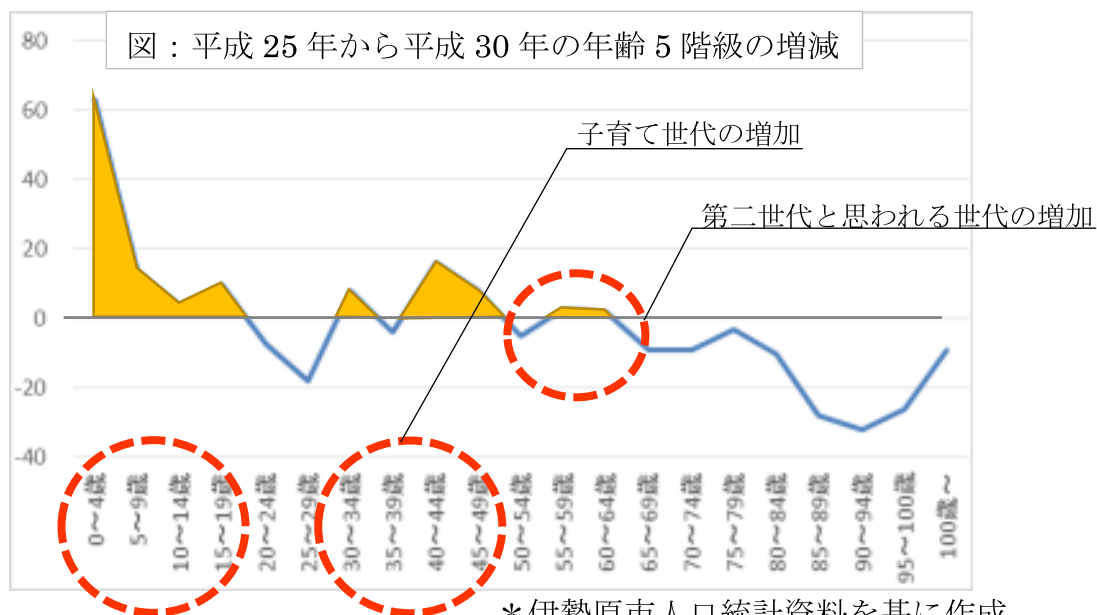


イ コーホート要因法による人口の増減

平成 25（2013）年と平成 30（2018）年のそれぞれ 1 月 1 日現在の年齢別人口統計資料をもとに、コーホート要因法による年齢 5 階級ごとの増減をみると、子ども（0～19 歳）とその親とみられる世代（30～49 歳）が増えていることがわかります。

また、愛甲原住宅のまち開き世代（昭和 41 年入居開始）の第二世代と思われる 55～64 歳代の増加もみられます。

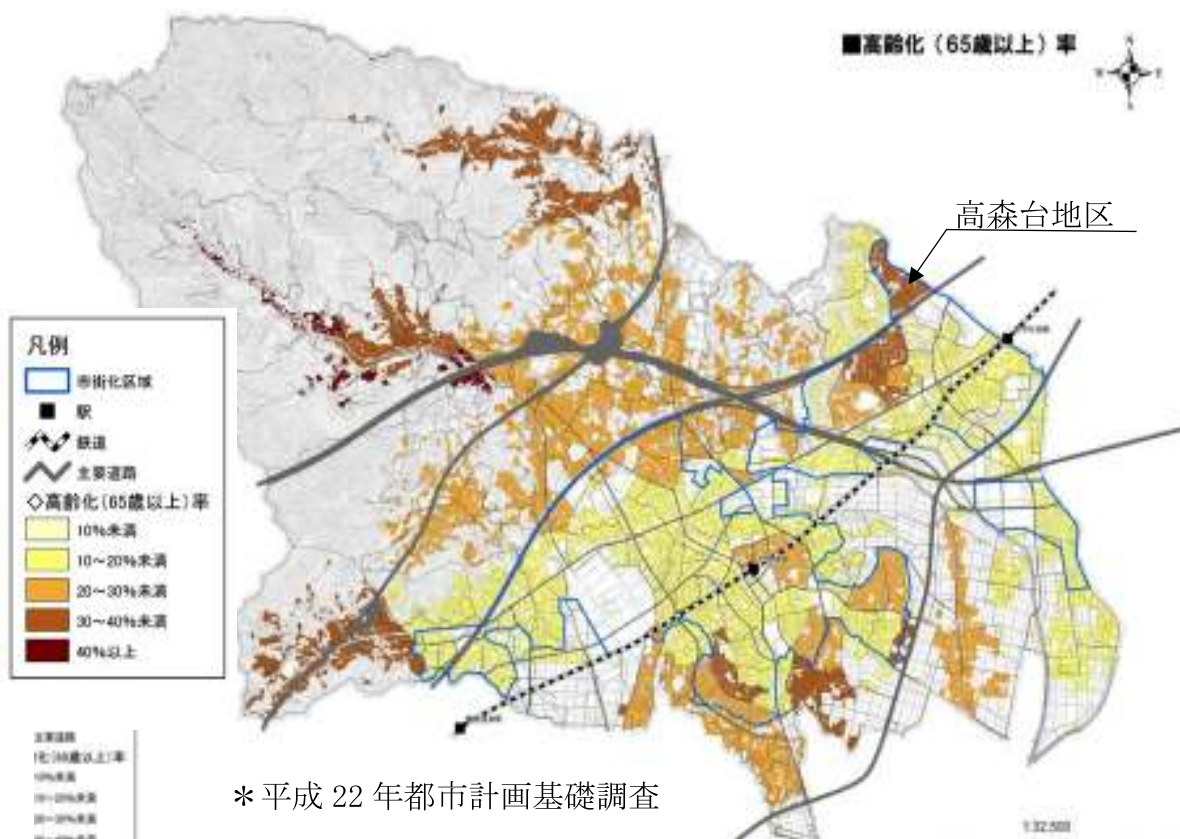
一方、20～29 歳代の減少が大きく、就学や就職による転出が考えられます。



＊伊勢原市人口統計資料を基に作成

ウ 市内の高齢化率

大規模に造成された住宅団地では、高齢化率の高い状況がうかがえます。



3 高森台地区の住宅更新等の状況

(1) 高森台地区の住宅更新等の調査

ア 調査の概要

高森台地区のこれまでの居住や住宅更新の実態を把握するため、住宅地図をもとに、更新履歴などを調査しました。

調査は、昭和 48(1973)年、昭和 51(1976)年、昭和 60(1985)年、平成 8(1996)年、平成 18(2006)年、平成 28(2016)年の住宅地図から、次のとおり調査上の分類を行いました。

①居住者の姓名に変化がみられなかった住戸	居住継承
②居住者の姓に変化はないが名に変化があった住戸	世代継承
③空地	空地
④姓名等の記載のない住戸	空き家
⑤分割等により敷地が変化した住戸	敷地分割
⑥居住者の姓や住戸形態等に変化があった住戸	住宅更新
⑦店舗等、住宅以外（併用住宅を含む）の建築物	他用途

イ 調査結果

高森台 地 区	住宅	居住者[1973～2016 年]							
	戸数 (2016 年)	居住者変化なし			居住者変化あり				
		居住継承	世代継承	計	1 回	2 回	3 回	4 回以上	計
合 計	638	187	22	209	206	65	31	4	306
		(29.3%)	(3.5%)	(32.8%)	(32.3%)	(10.2%)	(4.9%)	(0.6%)	(48.0%)

高森台 地 区		住宅			敷地			
		[2016 年]			[2016 年]	[1973～2016 年]		
		空き家	更新後空き家	他用途	空地	2 分割	3 分割	計
合 計		61	14	12	9	42→84	2→6	44→90
		(9.6%)	(2.2%)	(1.9%)	(1.4%)	(13.2%)	(0.9%)	(14.1%)

分譲時から住宅地図上で居住者の姓に変化の**み**られない「居住継承」及び「世代継承」は 209 戸(32.8%)と、分譲時から住み続けている居住者の割合は約 3 割でした。

これまでに居住者の変化が 1 回の住戸は 206 戸(32.3%)で、すべてを含めると全体の**約 5 割弱の方が**この地を選択して**住み始めた**ことがわかります。

また、平成 28(2016)年の調査による空き家は 9.6%であり、平成 25(2013)年に実施した総務省住宅土地統計調査における神奈川県空き家率 10.6%と比較して、低い状況にあります。

住戸に着目してみると、高森台地区では、分譲当初から住宅更新がされている住戸は、306戸(48%)であり、また、当初の592敷地のうち、44敷地が90敷地に分割され、638敷地となっていました。これらの分割された敷地の住宅には、新規居住者が転入していると考えられます。

(2) 愛甲原住宅におけるアンケート調査の実施

伊勢原市高森台と厚木市愛甲の2市にまたがる愛甲原住宅において、高齢世代及び子育て世代の居住歴及び住宅更新、コミュニティについて、アンケート調査を実施し、持続可能な住宅地としての条件を探りました。

ア アンケート調査の目的

愛甲原住宅の居住者を対象に今の住まいを選んだ理由や家族構成の変化など、居住環境とコミュニティの実態を把握することを目的に実施しました。

イ アンケート調査の概要

アンケートの配布及び回収は、東海大学工学部建築学科の学生が行いました。

	厚木市愛甲	伊勢原市高森台	合計
配布日	H29年8月22～24日	H29年8月29日	
配布数	265	569	834
回収日	H29年9月25日	H29年9月25日	
回収	84	188	272
回収率	(31.7%)	(33.0%)	(32.6%)

ウ アンケート調査の項目

アンケート調査は、次の項目について、お聞きしました。

- ①住み始めた年代
- ②住み始めた時の家族構成
- ③今の住まいを選んだ理由
- ④現在までの住宅更新歴
- ⑤世代交代時の考え

ア 居住歴について

- ①日常生活で不便なこと
- ②今後の居住継続の考え

イ 生活環境について

- ①隣近所のお付き合い
- ②住宅団地内のお付き合い
- ③近所づきあいの意識

ウ 近所づきあいについて

- ①参加している地域活動
- ②社会貢献
- ③今後、参加したい活動
- ④地域づくりの担い手
- ⑤地域に必要な場所
- ⑥住宅団地内の立ち寄れる場所

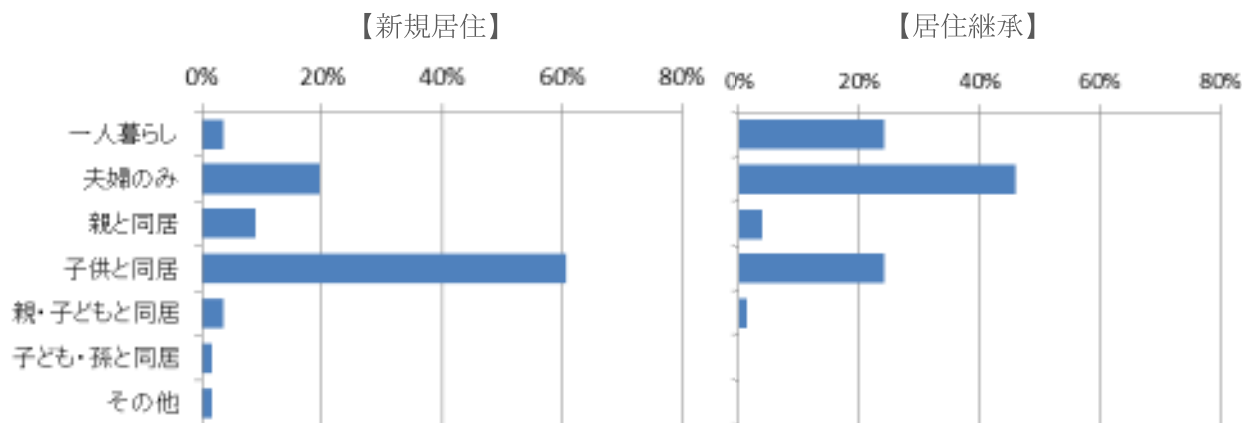
エ 地域活動について

- ①年齢
- ②職業
- ③家族構成

オ 回答者の属性

①現在の家族形態

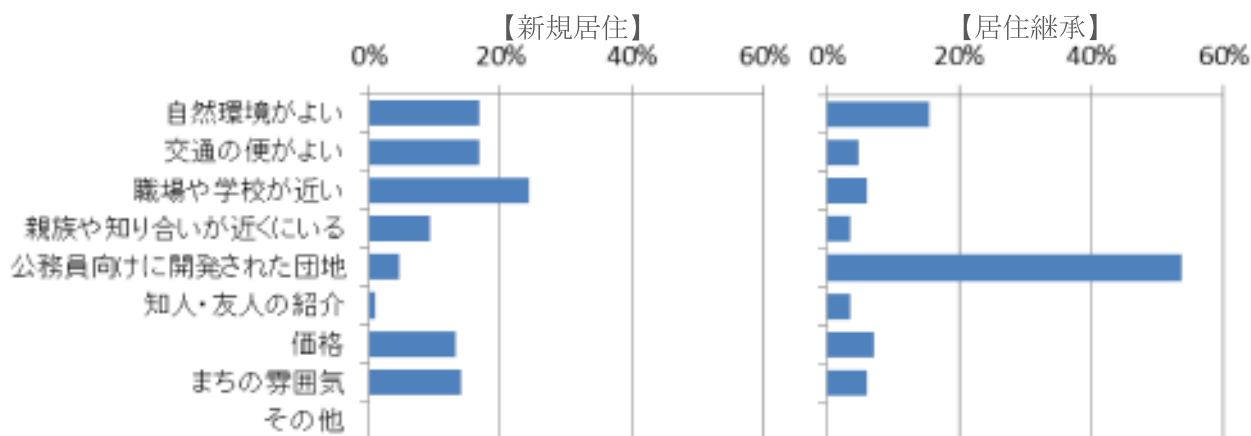
新規居住者は「親と子の2世代」が60.7%、居住継承者は「夫婦のみ」が45.9%、次いで「子どもと同居」24.3%、「一人暮らし」24.3%でした。世帯の年齢構成によりますが、子育て世代の転入が多い状況がうかがえます。



②居住選択の理由（複数回答）

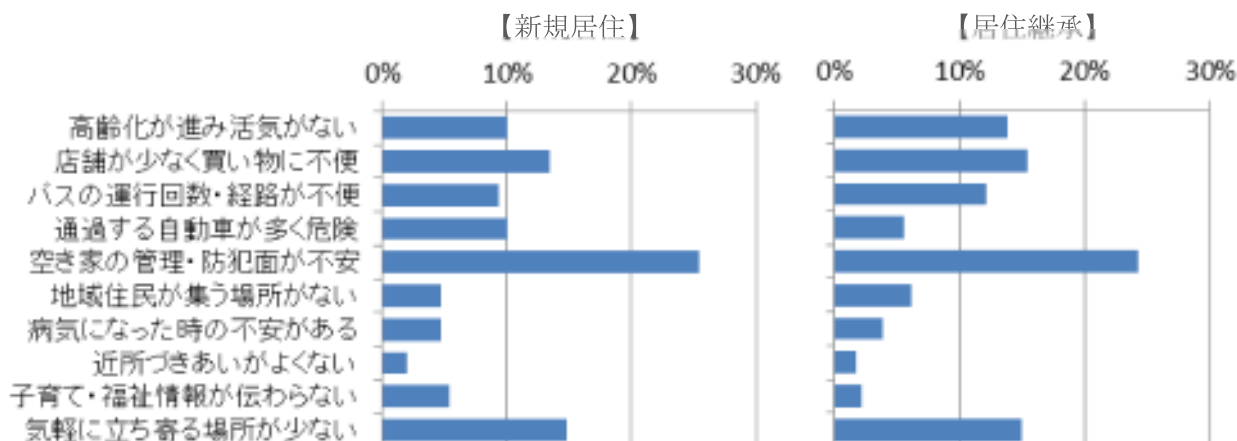
新規居住者の居住選択理由では「職場や学校が近い」24.3%、次いで「自然環境がよい」と「交通の便がよい」が16.8%、居住継承者は「公務員向けに開発された団地」53.6%、次いで「自然環境がよい」15.5%でした。

新規居住者は、職場や学校が近いということが入居を考える理由の第一ですが、居住継承者も含め、自然環境がよいという理由が上位にあることは、暮らしに望む本市の環境の良さがうかがえます。



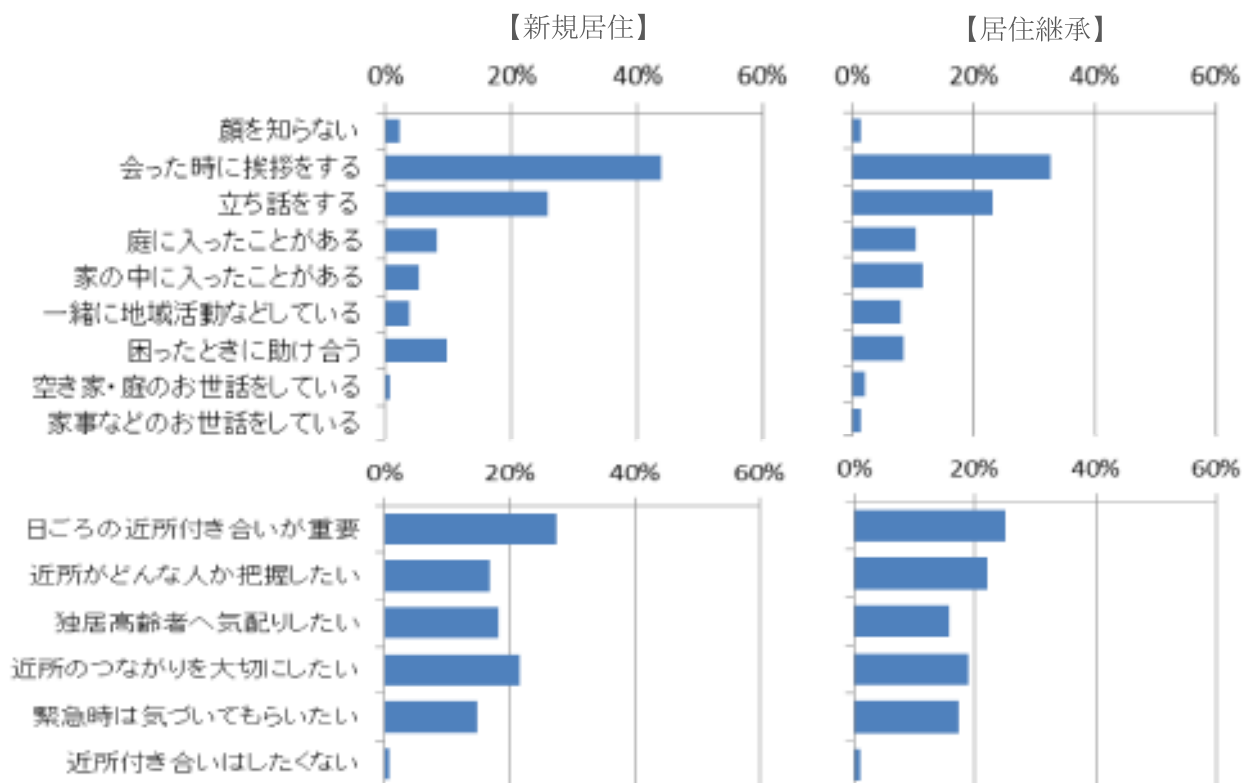
③日常生活上の問題（3つを選択）

日常生活上の問題では、新規居住者、居住継続者ともに「空き家の増加に伴う管理・防犯の不安」が最上位で、次いで「店舗が少なく買い物に不便」「気軽に立ち寄れる場所が少ない」「高齢化が進み活気がない」が上位を占めています。



④近所付き合い（複数回答）

隣近所の付き合いでは、新規居住者、居住継続者ともに居住者間でのコミュニケーションが図られていること、また、近所づきあいに対する意識が高いことがわかりました。



4 空き家等の利活用の実践

全国では、人口減少に伴い空き家が目立つようになり、その空き家活用方法も「まちの魅力アップにつながるのでは」と、いろいろな取り組みが始まっています。

住宅地は形成経緯や時期、交通、地形等の立地条件、地域社会の成熟度など、地域性が大きく異なる中で、空き家の利活用を実践していく道筋は様々です。

そのような中、横浜プランナーズネットワークのサポートを受けながら、CoCo いきましょ会、CoCo てらし隊など福祉のまちづくりから様々な地域活動を展開している愛甲原住宅の取組が神奈川県内の空き家利活用モデル事業として、選ばれました。

(1) 空き庭利活用のモデル事業の実施

ア 活動の主体

- ◆CoCo いきましょ会
- ◆CoCo てらし隊
- ◆東海大学加藤研究室
- ◆湘北短期大学大橋研究室
- ◆特定非営利活動法人 一期一会

イ 活動の経過

地域の皆様の散歩コース、居場所、交流の場になることをめざし、現在空き家の所有者の了解を得て、空き庭整備&利活用に取り組みました。

8月18日：空き庭リニューアル案打合せ

8月22日～9月1日：空き庭草刈り、整地、ペンキ塗り

9月8日：空き庭整備&利活用 スタート記念イベント



Before & After





8月23日 草刈り作業

◆地域の皆さん、学生が力を合わせ、草刈り作業を行いました。



9月1日 塗装&整地

◆学生がデザイン案を持ち寄りながら、ペンキ塗りや整地作業を行いました。



◆CoCo いきましょ会の皆さんの手作りベンチを、道路脇のスペースに設置しました。



9月8日 記念イベント

◆交流スペースの完成を祝して、記念イベントを開催しました。

5 まとめ

本協働事業では、高森台地区の人口動態や住宅更新状況の調査とともに、今の住まいを選んだ理由や家族構成の変化など、居住環境とコミュニティの実態を把握することを目的にアンケート調査を実施しました。

地域との取組を進める中で、地域の方々から「最近、子供が増えている。」との話を伺いました。人口、世帯減少、高齢化率が高まっている状況の中、高森台の人口動態は、皆さまの実感のとおり、直近5年間で0～14歳の人口が29人増加し、年少人口構成比率は、13.2%となりました。

この住宅団地は、新規居住者の選択の理由でもある「交通の便がよい」環境があります。そして、「職場や学校が近い」というとおり、周辺には大企業や工業団地があり、駅へのアクセスも含めて職住学近接が実現できる立地環境にあります。

また、隣近所の付き合いでは、新規居住者、居住継続者ともに居住者間でのコミュニケーションが図られていることが、新たな居住の場所として選択される要因でもあることがわかりました。

さらに、選択されるためには、「自然環境がよい」ということも大切な要因であり、アクセス、職住学近接、コミュニティ、自然環境がキーワードとして挙げることができるものと考えます。

一方、「空き家の増加に伴う管理・防犯の不安」は、新規居住者、居住継続者ともに最上位で、また、「気軽に立ち寄れる場所が少ない」ということから、空き家・空き地の管理を含めた利活用の可能性を示唆しているものと考えます。

本協働事業では、空き庭の利活用の実践に合わせ、公共スペースに一息つけるベンを設置するなど、地域住民のコミュニケーションの基盤ともなる気軽に立ち寄れる場づくりを行いました。これらの場は、高齢者の散策時の休憩のみならず、地域住民や大学生が一緒に取り組むことにより、コミュニケーションを深める大切な場になるものと考えています。

また、この活動を通じて、空き庭を活用するために繁茂する草刈りには苦勞をしましたが、愛甲原住宅のまち開きと同時に植栽され、一緒に育ってきた桜の木などの樹々も世代更新の時期を迎えてくるものと感じました。

居住やそれを取り巻く環境の更新は、良好なコミュニケーションにより支えられ、持続的に発展するまちづくりへとつながるものと考えます。伊勢原市内には、本地区と同様に高度経済成長期に開発された住宅団地が多数あります。本地区の取り組みから、持続的に発展するまちづくりのヒントが得られれば幸いに思います。

