平成 30 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 31 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）これまでの経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
（４）協働事業の内容（平成 30 年度）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

２　大住台都市計画事業の概況

（１）位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
（２）成り立ち・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
（３）公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
（４）公共交通（バス）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

３　大住台地区の現況

（１）概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
（２）人口構成等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
（３）整備箇所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
（４）用途地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
（５）建物現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
（６）地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９

４　平成 30 年度協働事業成果

（１）人口動態等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
（２）居住者の日常生活と生活圏等に関するアンケート調査・・１３
（３）居住者の日常生活と生活圏等に関するヒアリング調査・・１８
（４）まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

５　高森台団地における取組（平成 29 年度からの継続活動）

（１）空き家・空き地の利活用の実践・・・・・・・・・・・・・・・　２０
（２）居住意向及び居住実態について（追跡調査）・・・・・・・　２０

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

▶ 対象となる団体等

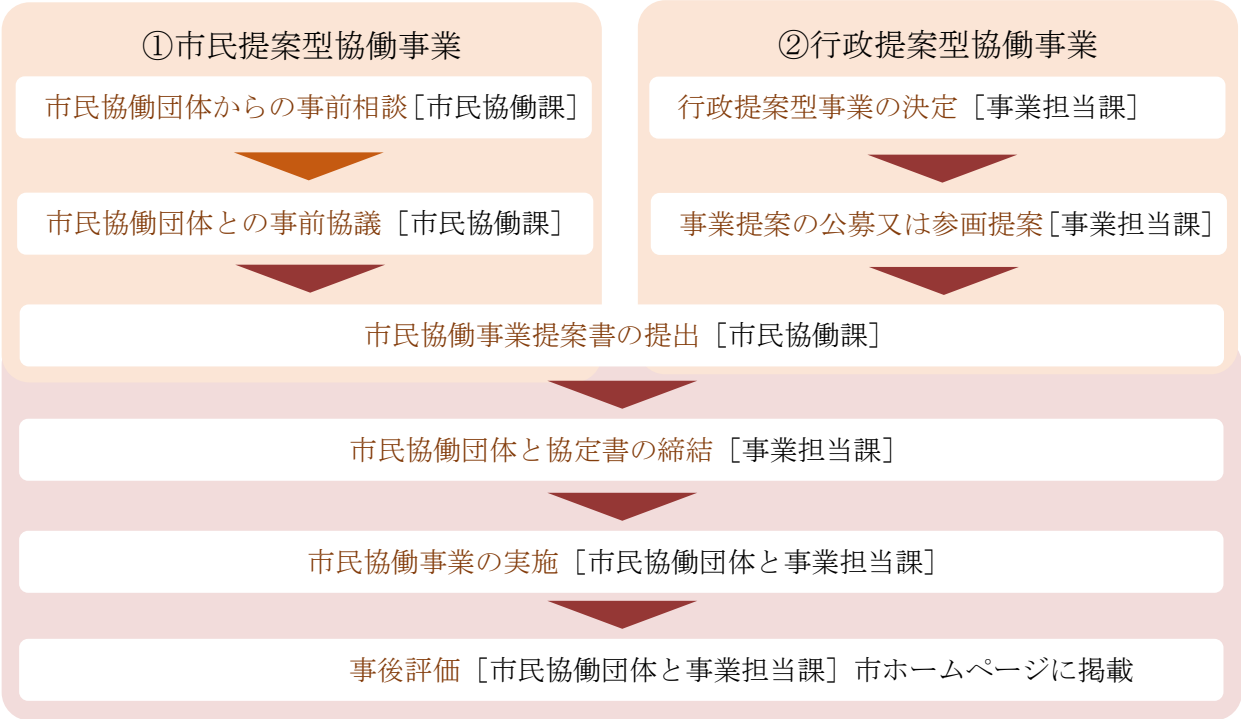
- 特定非営利活動法人(ＮＰＯ法人)
- 市民活動団体・ボランティア団体
- 地域コミュニティ組織
- その他の市民活動団体等
  (教育・研究機関、公益団体、民間の事業者など)

▶ 対象となる事業

①市民が受益者となる公益的な事業
②市民活動団体の先駆性、専門性等の特性を活かした事業
③市民活動団体と行政の役割分担が明確かつ妥当であり、協働で実施することにより相乗効果が期待できる事業
④原則として、事業の実施年度において、市の他の制度による補助金等の対象になっていないもの

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 30 年 7 月 27 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』

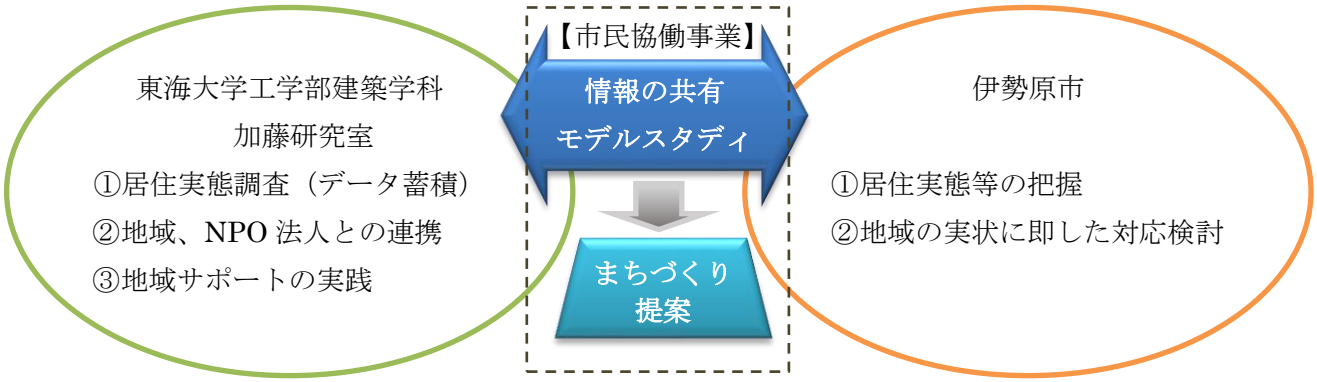
【背景】

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。

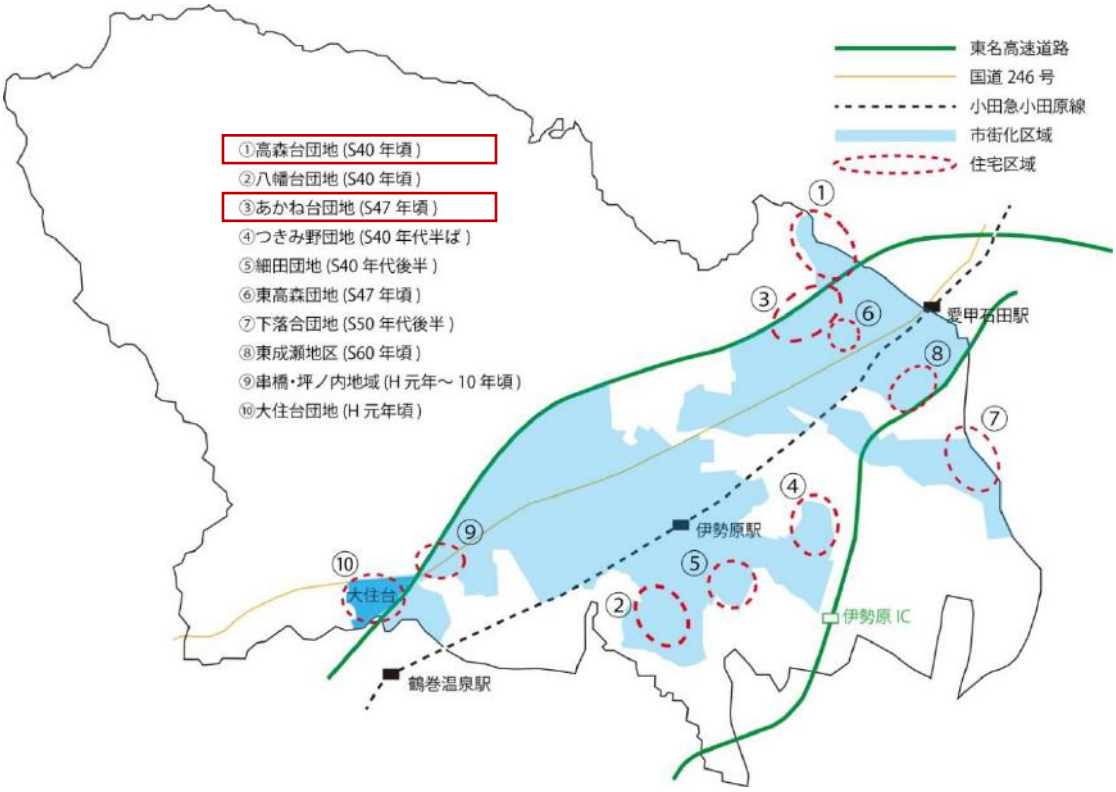
図１　協働事業のイメージ



（３）これまでの経過

本協働事業は、高齢化の進む郊外戸建住宅地における課題を明らかすため、平成28年度から、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取組を進めています。

平成28年度はあかね台地区（分譲開始時期：昭和47年頃）、平成29年度は高森台地区（分譲開始時期：昭和40年頃）を対象としました。



（４）協働事業の内容（平成 30 年度）

ア　調査対象・区域

大住台地区

イ　取組

（ア）人口動態等の調査

（イ）居住者の日常生活と生活圏等に関するアンケート及びヒアリング調査

（ウ）協働事業成果のまとめ及び市内他地区への展開の可能性の検討

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

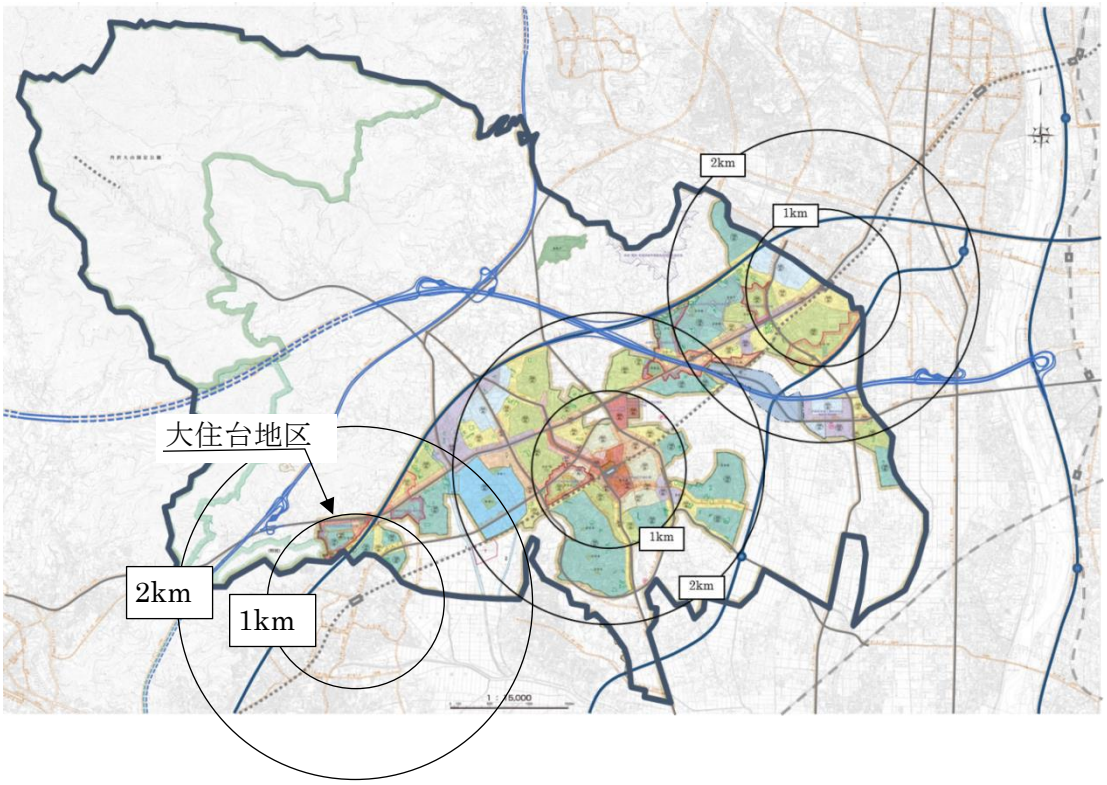
協働の効果

◇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　大住台都市計画事業の概況

（１）位置図

大住台地区は、1990 年代に分譲された 753 世帯からなる郊外住宅地です。地区の北側を国道 246 号が走り、最寄りの小田急線鶴巻温泉駅から徒歩 20 分程度の場所に位置しています。



（２）成り立ち

伊勢原市大住台地区は、UR 都市機構の土地区画整理事業により開発され、1990 年代の初頭に 40 代前後の子育て世代をターゲットに分譲された住宅地です。

（３）公園

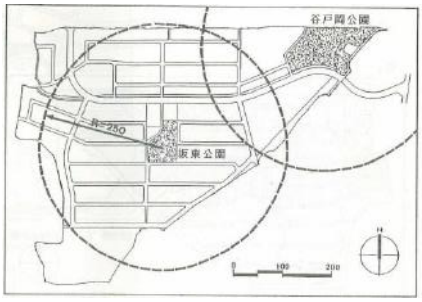
ア　基本方針

大住台地区の周辺は、県立丹沢大山自然公園をはじめとする良好な自然環境があることから、これらの自然環境や、自然景観との調和を図ることとしています。

イ　計画

公園は児童公園を２ヶ所整備しました。

そのうちの谷戸岡公園は雨水調整池機能を兼ねた公園として、坂東公園については広場型の公園として整備されています。



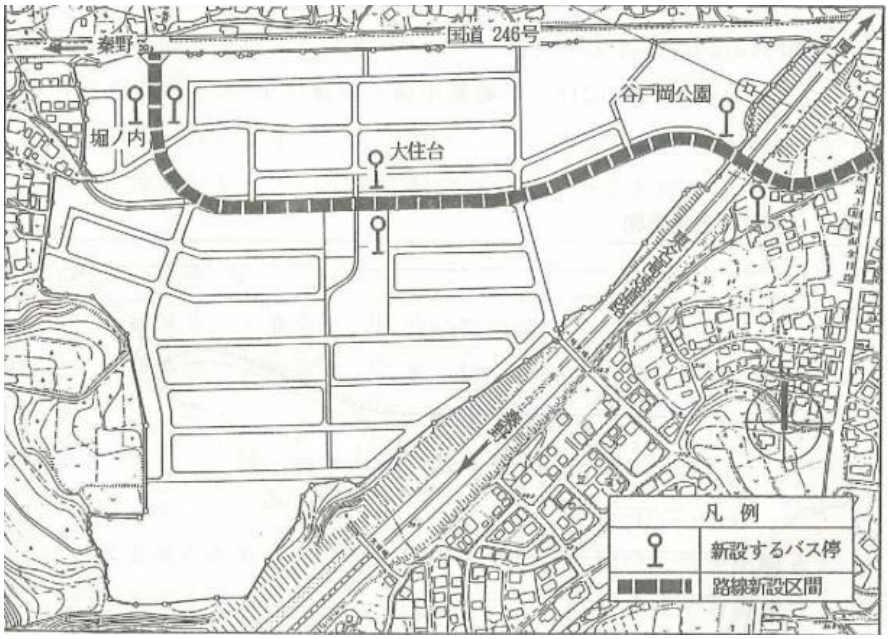
公園面積表

	面積(㎡)
坂東公園	3,800
谷戸岡公園	9,856
合計	13,656

（４）公共交通（バス）

大住台地区の完成に伴い、国道 246 号を運行していたバスルートが地区内の幹線道路（坪ノ内串橋線）にルート変更されました。（平成２年４月から実施）

またルート変更に伴い停留所が新設されました。



３　大住台地区の現況

（１）概要

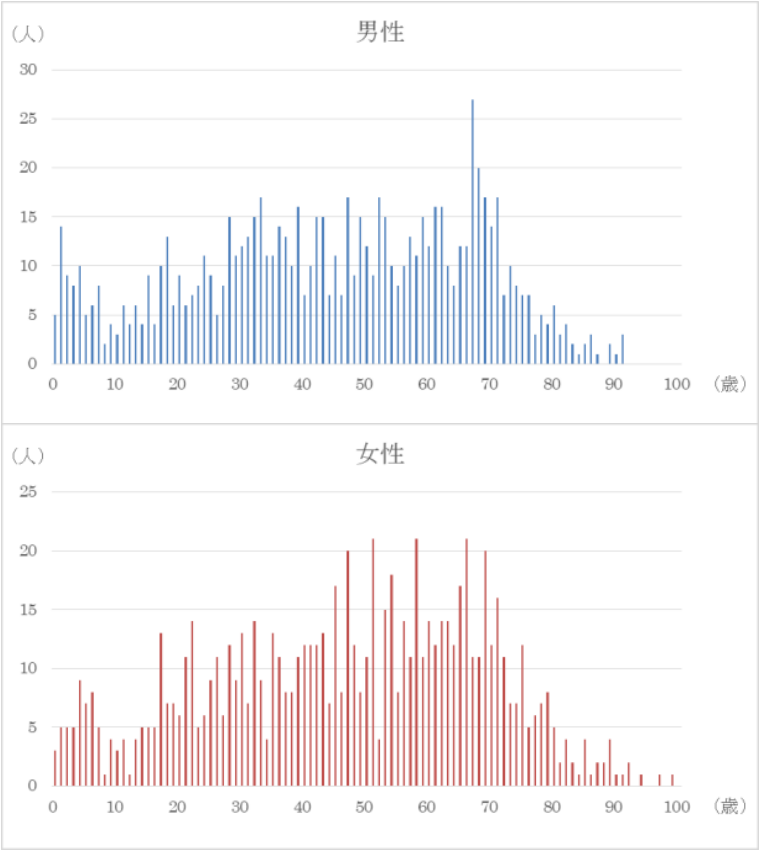
分譲開始時	1990 年
事業主体	ＵＲ都市機構
世帯数	753 世帯
人　口	1,669 人
老年人口	24.1%
生産年齢人口	66%
年少人口	9.7%
計画面積	21.1ha
自治会	大住台自治会ベルフラワーズ大住台自治会
小学校	伊勢原市比々多小学校
中学校	伊勢原市山王中学校

参考：伊勢原市 HP・住民基本台帳 2018 年 4 月 1 日

（２）人口構成等

大住台地区は、男性 850 名、女性 819 名、計 1,669 名の方が居住（住民基本台帳(H30 年 4 月 1 日時点)）しており、世帯数は 753 世帯となっています。

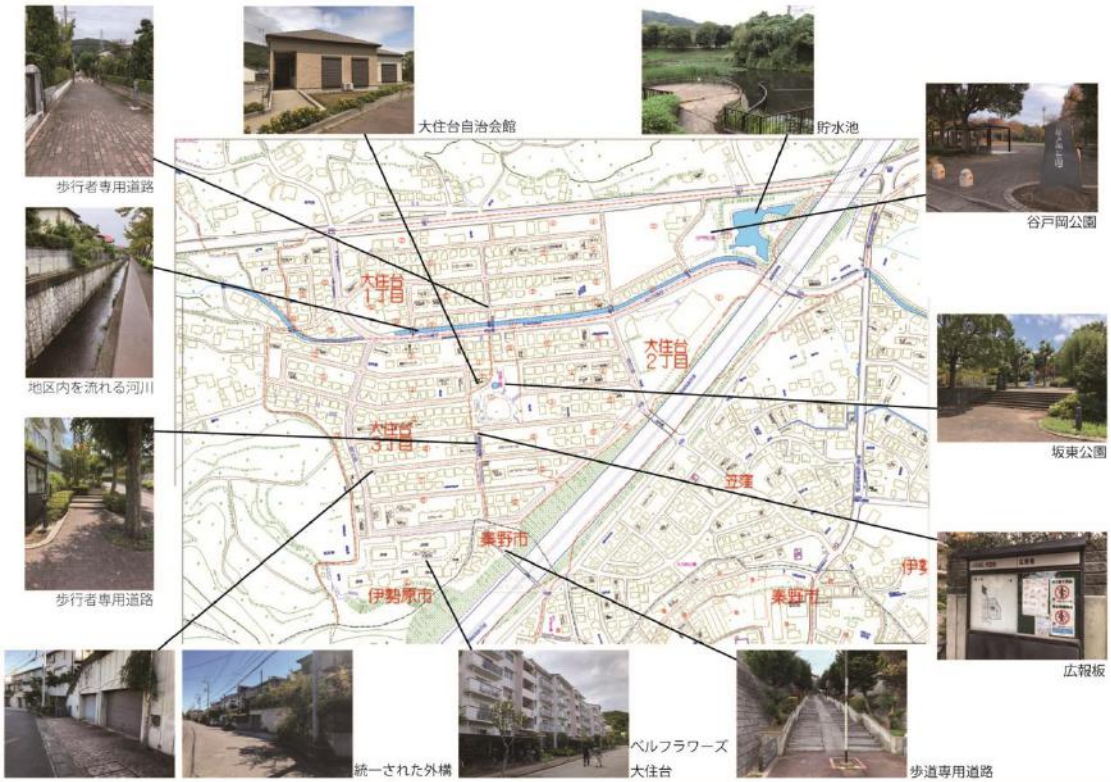
生産年齢人口は 66%、年少人口は 9.7%と、若い世代の構成率は、全体の 10 分の１程度となっています。



＊住民基本台帳：H30 年 4 月 1 日

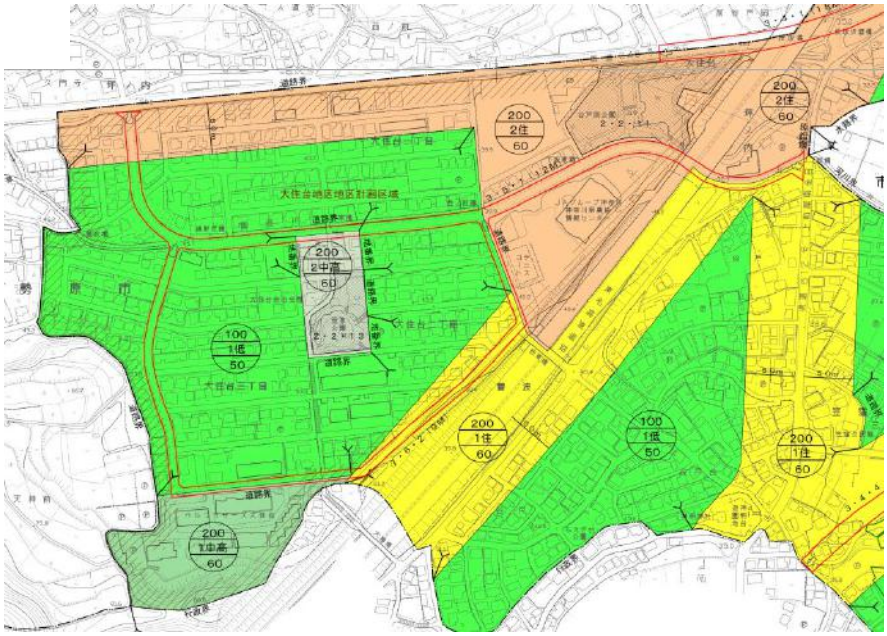
（３）整備箇所

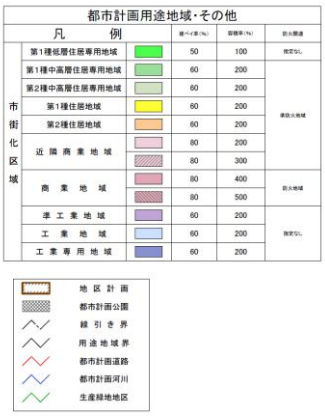
大住台地区は、舗装、擁壁、ブロック等がきちんと整備されており、土地の区画が広くグレード感の高い住宅地となっています。



（４）用途地域

大住台地区の用途地域は、第１種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域及び第２種住居地域が設定されています。また、都市計画法に基づく地区計画により、きめ細かな土地利用が設定されています。



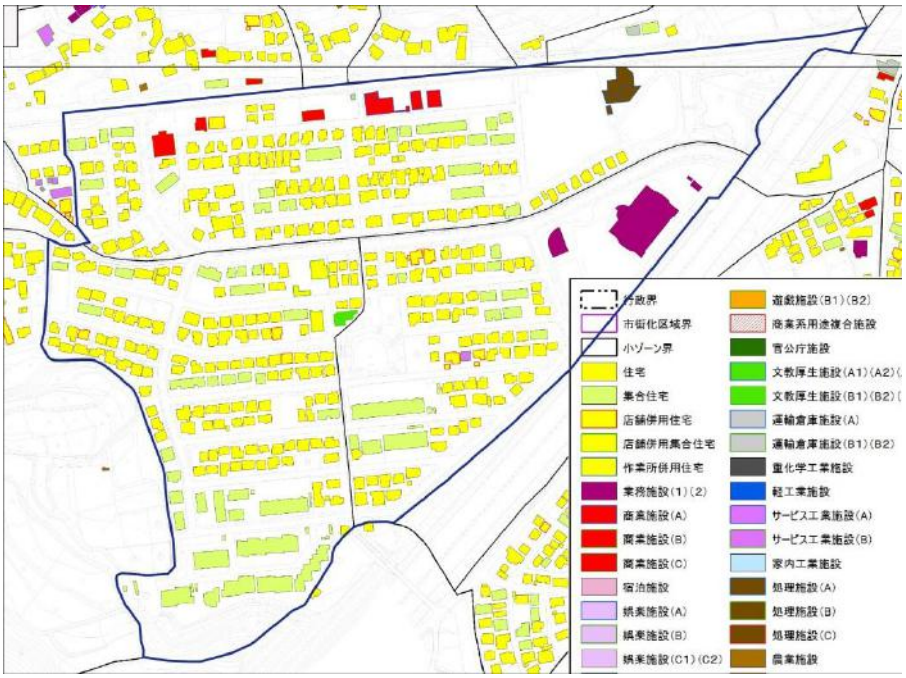


都市計画用途地域・その他					
凡　例			建ぺい率(%)	容積率(%)	防火関連
市街化区域	第1種低層住居専用地域		50	100	指定なし
	第1種中高層住居専用地域		60	200	準防火地域
	第2種中高層住居専用地域		60	200	
	第1種住居地域		60	200	
	第2種住居地域		60	200	
	近隣商業地域		80	200	
			80	300	
	商業地域		80	400	防火地域
			80	500	
	準工業地域		60	200	指定なし
	工業地域		60	200	
	工業専用地域		60	200	

	地区計画
	都市計画公園
	線引き界
	用途地域界
	都市計画道路
	都市計画河川
	生産緑地地区

（５）建物現況

大住台地区内は、住宅及び集合住宅が多くを占め、国道 246 号沿道には一部商業施設が建ち並んでいます。



（６）地区計画

大住台地区では、平成 2 年 9 月 1 日に地区計画が策定され、平成 8 年 5 月 10 日、平成 24 年 4 月 1 日に地区計画が変更されました。

平成 24 年 4 月 1 日の変更では、建築物等の用途の制限にあるセンター地区の①1 階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎の用に供するものが削除され、センター地区に住宅の建設が可能になりました。

新

新旧対照表

伊勢原都市計画地区計画の決定（伊勢原市決定）

都市計画大住台地区地区計画を次のように変更する。

名　称		大住台地区地区計画
位　置		伊勢原市大住台一丁目、大住台二丁目及び大住台三丁目
面　積		約２１．１ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、地区の北側を国道２４６号が走る交通至便な位置にあり、比較多第一等定住地区周辺整備事業により、業務系施設の立地を含む住宅地の整備を図った地区である。 本計画は、この事業の効果を高度に維持・増進させ、緑豊かな山並に映える風格あふれる良好な居住環境を形成・保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区を「一般住宅地区・センター地区、沿道業務地区・共同住宅地区・一般業務地区」に区分し、それぞれの特性を活かした良好な環境形成・保全を図るものとする。
	建築物等の整備の方針	一般住宅地区：主として低層住宅地の良好な居住環境の維持・向上を図るため、必要な基準を設ける。 センター地区：周辺住宅地を機能支援する店舗等の生活関連施設の立地を図るため必要な基準を設ける。 共同住宅地区：周辺環境と調和する中高層住宅の立地を図るため建築物の高さ等について必要な基準を設ける。 沿道業務地区：国道２４６号沿線にあたり、後背する居住環境と調和する業務施設の立地を図るため必要な基準を設ける。 一般業務地区：周辺環境と調和する業務施設の立地を図るため建築物の高さ等について必要な基準を設ける。
	緑化の方針	緑豊かで潤いのある良好な街並を形成するため、ブロック塀等の閉鎖的な構造を避け、かき又はさくの植栽を促し、敷地内緑化を推進する。

旧

新旧対照表

伊勢原都市計画地区計画の決定（伊勢原市決定）

都市計画大住台地区地区計画を次のように変更する。

名　称		大住台地区地区計画
位　置		伊勢原市大住台一丁目、大住台二丁目及び大住台三丁目
面　積		約２１．１ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、地区の北側を国道２４６号が走る交通至便な位置にあり、比較多第一等定住地区周辺整備事業により、業務系施設の立地を含む住宅地の整備を図った地区である。 本計画は、この事業の効果を高度に維持・増進させ、緑豊かな山並に映える風格あふれる良好な居住環境を形成・保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区を「一般住宅地区・センター地区、沿道業務地区・共同住宅地区・一般業務地区」に区分し、それぞれの特性を活かした良好な環境形成・保全を図るものとする。
	建築物等の整備の方針	一般住宅地区：主として低層住宅地の良好な居住環境の維持・向上を図るため、必要な基準を設ける。 センター地区：周辺住宅地を機能支援する店舗等の生活関連施設の立地を図るため必要な基準を設ける。 共同住宅地区：周辺環境と調和する中高層住宅の立地を図るため建築物の高さ等について必要な基準を設ける。 沿道業務地区：国道２４６号沿線にあたり、後背する居住環境と調和する業務施設の立地を図るため必要な基準を設ける。 一般業務地区：周辺環境と調和する業務施設の立地を図るため建築物の高さ等について必要な基準を設ける。
	緑化の方針	緑豊かで潤いのある良好な街並を形成するため、ブロック塀等の閉鎖的な構造を避け、かき又はさくの植栽を促し、敷地内緑化を推進する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	一般住宅地区		沿道業務地区	一般業務地区	共同住宅地区	センター地区
				A地区	B地区				
			面積	約12.7ha	約2.6ha	約1.8ha	約1.6ha	約1.6ha	約0.8ha
		建築物等の用途の制限		——	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①スケート場、ボーリング場又は水泳場 ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③工場 ④自動車教習所、劇場、ホテル又は旅館 ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①自動車教習所、劇場、ホテル又は旅館 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①一般住宅地区B地区の欄に掲げるもの ②病院又は診療所 ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①病院 ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①1階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎に供するもの ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	一般住宅地区		沿道業務地区	一般業務地区	共同住宅地区	センター地区
				A地区	B地区				
			面積	約12.7ha	約2.6ha	約1.8ha	約1.6ha	約1.6ha	約0.8ha
		建築物等の用途の制限		——	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①スケート場、ボーリング場又は水泳場 ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③工場 ④自動車教習所、劇場、ホテル又は旅館 ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①自動車教習所、劇場、ホテル又は旅館 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①一般住宅地区B地区の欄に掲げるもの ②病院又は診療所 ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①病院 ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①1階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎に供するもの ②危険物の貯蔵又は処理に供するもの ③大学、専門学校その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	2，000㎡	150㎡
		建築物の高さの最高限度	10m	10m。 ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2．4m以上、かつ、隣地境界線までの距離を1．6m以上とする場合に限り18mとする。	10m
		壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1．8m以上、隣地境界線までの距離は1．0m以上とする。		

理　由

土地利用の成熟期にある本地区の良好な都市環境を高度に維持・増進するとともに、地域ニーズに対応したセンター地区の土地利用を図るため、本案のとおり変更するものである。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	160㎡	2，000㎡	150㎡
		建築物の高さの最高限度	10m	10m。 ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2．4m以上、かつ、隣地境界線までの距離を1．6m以上とする場合に限り18mとする。	10m
		壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1．8m以上、隣地境界線までの距離は1．0m以上とする。		

「区域は、計画図表示のとおり。」

理　由

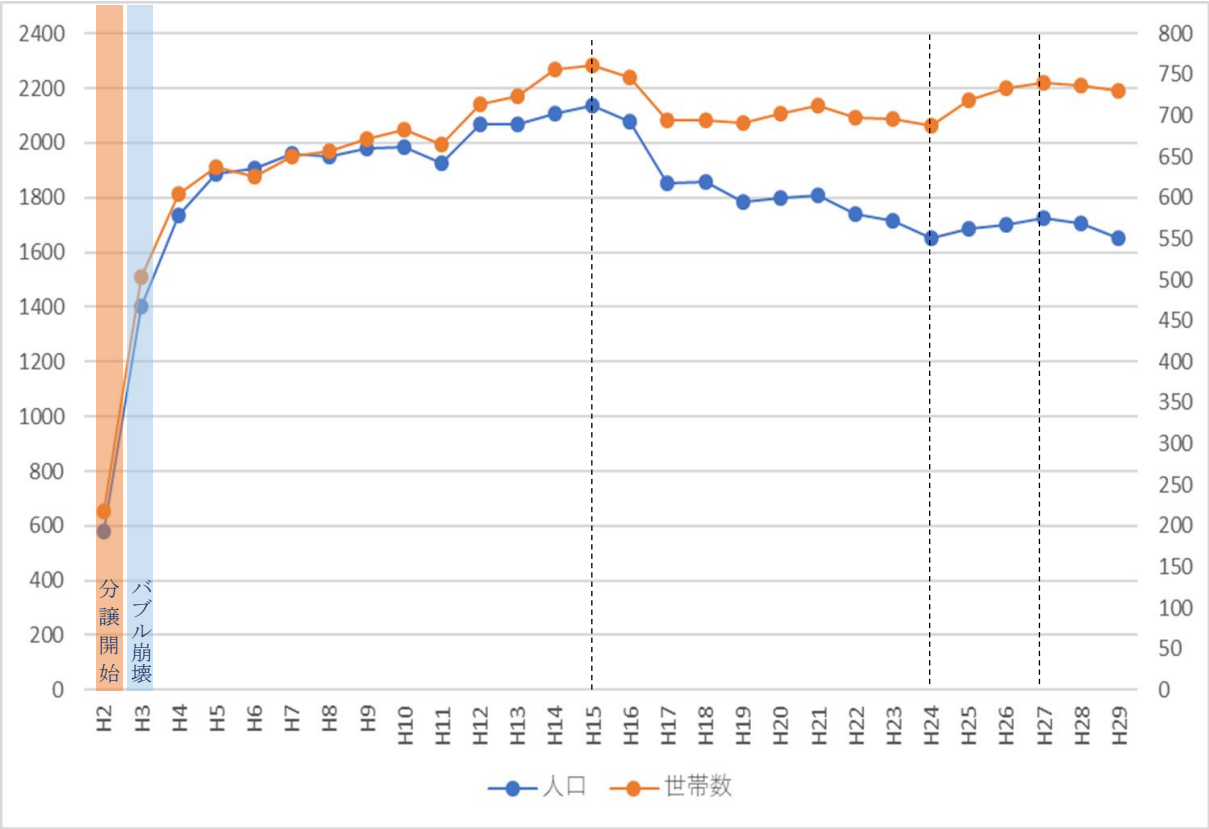
新用途地域の決定及び東名高速道の拡幅に伴い、本案のとおり変更するものである。

4　平成 30 年度協働事業成果

（１）人口動態等の調査

バブルの崩壊を背景に、分譲開始から十数年後の平成 15 年に人口、世帯数のピークを迎えています。その後、減少傾向に転じましたが、翌年の平成 25 年からは再び増加傾向に転じ、平成 27 年にピークに達しました。

これは、平成 24 年に地区計画が見直され、建築物等の用途の制限にあるセンター地区の「1 階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎の用に供するもの」が削除されたことにより、空き地と旧自治会館が位置していたセンター地区に住宅の建設が可能となったこと等が要因の一つとして考えられます。



（２）居住者の日常生活と生活圏等に関するアンケート調査

ア　アンケート調査の概要

（ア）目的

大住台地区の居住者等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）概要

アンケートの対象者、実施等は次のとおりです。

団体名	居住者	どんぐりキッズ	ソフトボールサークル	自治会役員	ミニデイサロン利用者
配布日	9 月 20, 25 日	11 月 30 日	12 月 1 日	12 月 1 日	12 月 10 日
回収日	9 月 26, 28, 29 日	11 月 30 日	12 月 10 日	12 月 10 日	12 月 10 日
配布数	18	7	6	10	6
回　収	18	7	5	10	6
回収率	100%	100%	83.3%	100%	100%

（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 回答者の属性：年齢、性別、職種、家族構成
② 住 ま い：居住年数、居住選択の理由、居住継続の考え
③ 地域活動：参加している地域の会、近所付き合いの程度・意向
④ 日常生活：買い物する場所、交通手段、日常生活で不便なこと

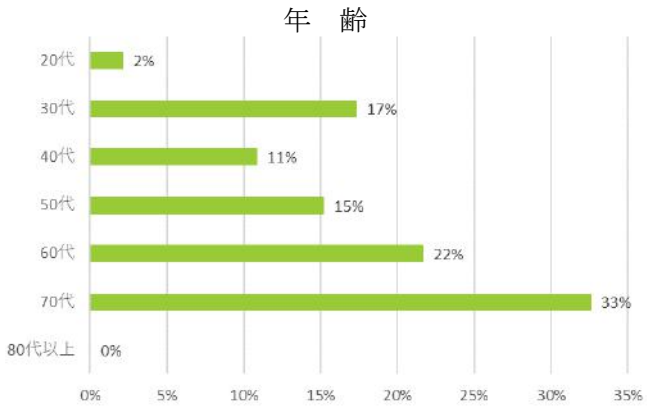
イ　アンケート調査の結果

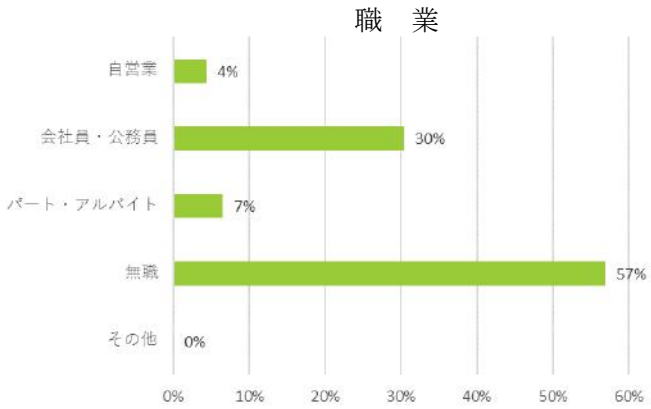
（ア）回答者の属性

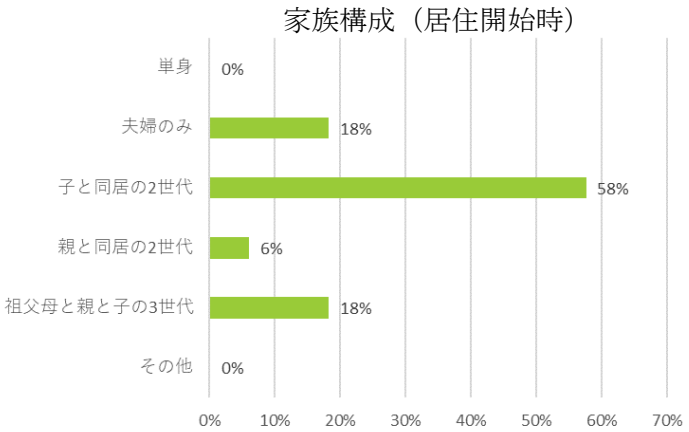
回答者の年齢は、70 代が 33%、次いで 60 代が 22%であり、職種は無職が 57%、次いで会社員・公務員 30%でした。

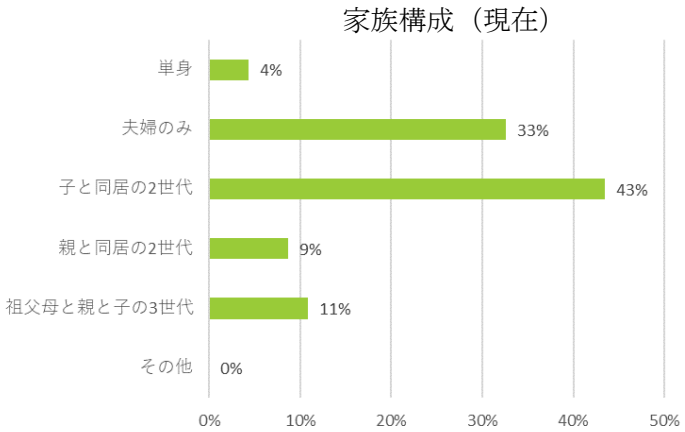
家族構成の変化（居住開始時から現在）については、「夫婦のみ」が 18%から 33%へ増加しており、一方、「子と同居の 2 世代」は 58%から 43%へ減少していました。また、全体の 72%が居住開始時と現在の家族構成は変化していると回答していました。

また、子どもの有無を伺ったところ「未就学児」が 24%、「小中学生」が 11%となり、子育て世代も多くいる状況が伺えます。







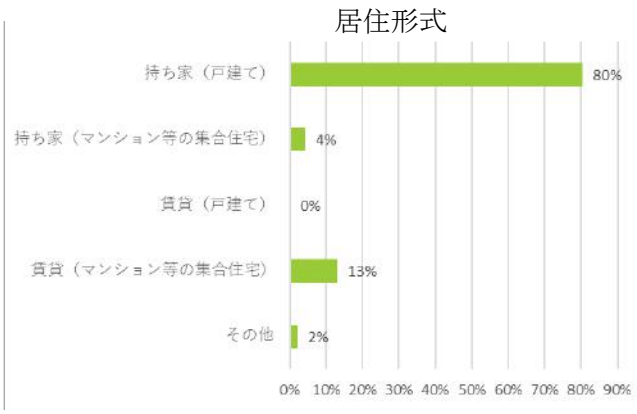


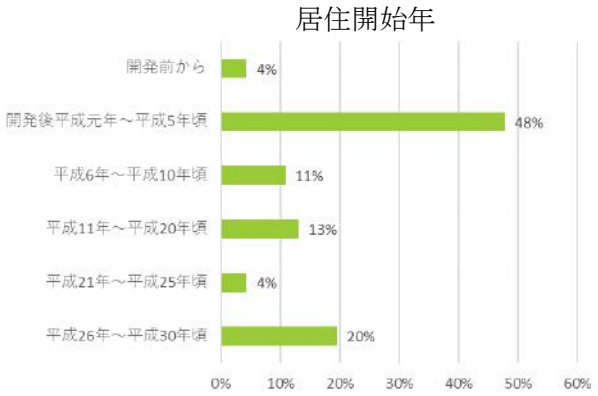
（イ）住まい

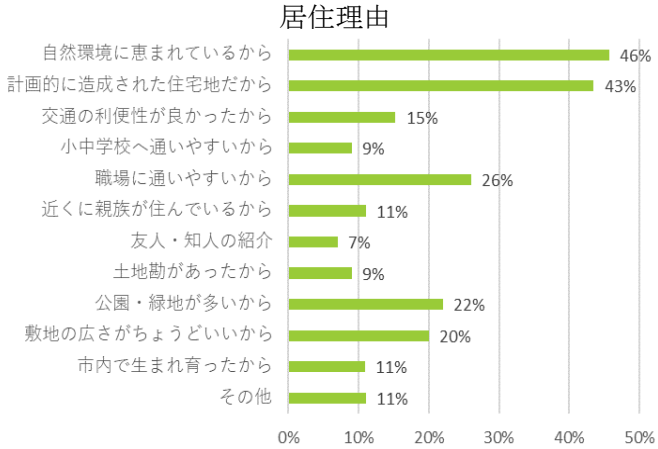
居住形式は、「持ち家（戸建て＋マンション等の集合住宅)」が 84%でした。居住開始年は「平成元年～5 年頃」が 48%でしたが、次いで「平成 26 年～平成 30 年頃」が 20%となり、近年、新規居住者が転入していることが伺えます。

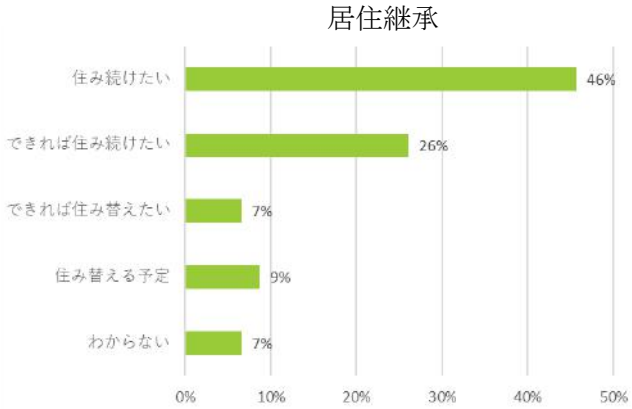
居住理由は「自然環境に恵まれている」が 46%、次いで「計画的に造成された住宅地だから」が 43%でした。大住台地区の自然環境の良さが高く評価されているとともに、計画的に造成された住宅地は居住選択の際の大きな要因になることがわかります。

居住継承については「住み続けたい」「できれば住み続けたい」が 72%となり、多くの方が住み続けたいと思っていることがわかりました。









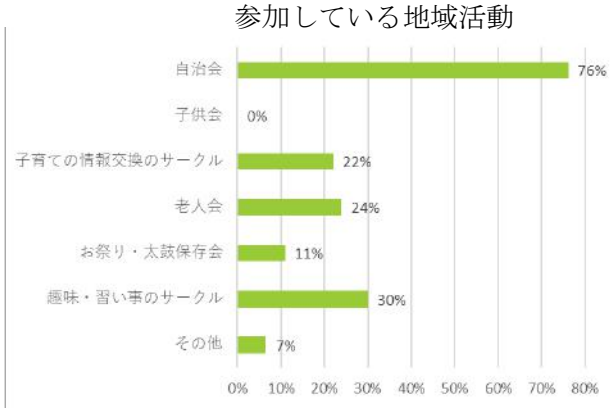
（ウ）地域活動

参加している地域活動では、「自治会」が 76%、「趣味・習い事のサークル」が 30%でした。

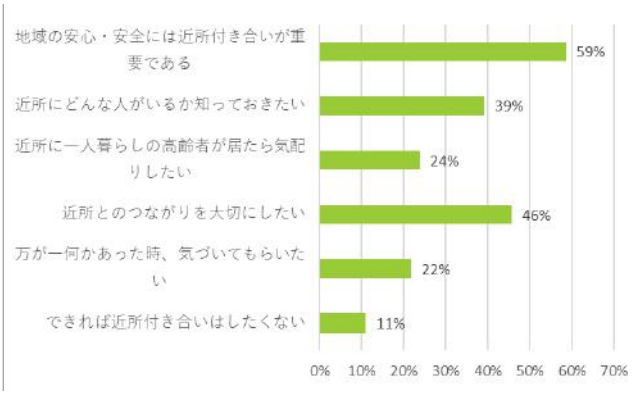
近所付き合いについては「地域の安心・安全には近所付き合いが重要である」が 59%、「近所とのつながりを大切にしたい」が 46%となり、近所付き合いに対する意識が高い傾向が見受けられました。

実際の近所付き合いの程度も「会ったときに挨拶をする」が 76%、「お互いの家を行き来する」が 30%、「一緒に地域活動、趣味などを行う」が 26%となり、近所とコミュニケーションが図られていることが伺えました。

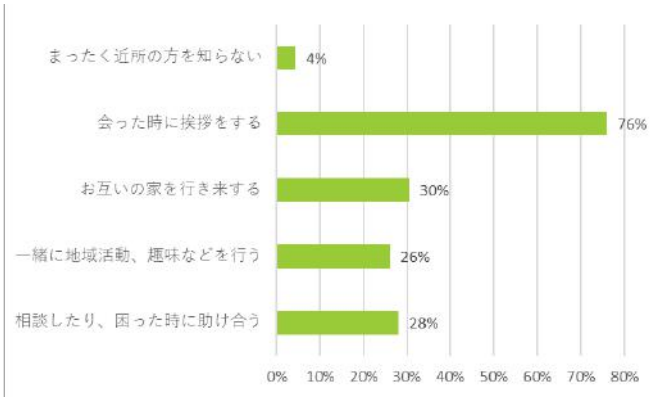
参加している地域活動



近所付き合いの意向



近所付き合いの程度

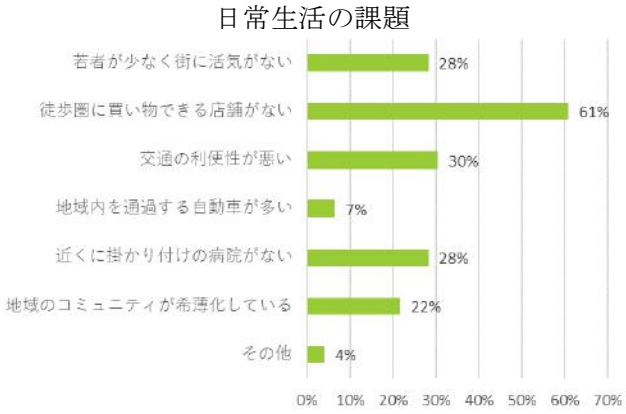


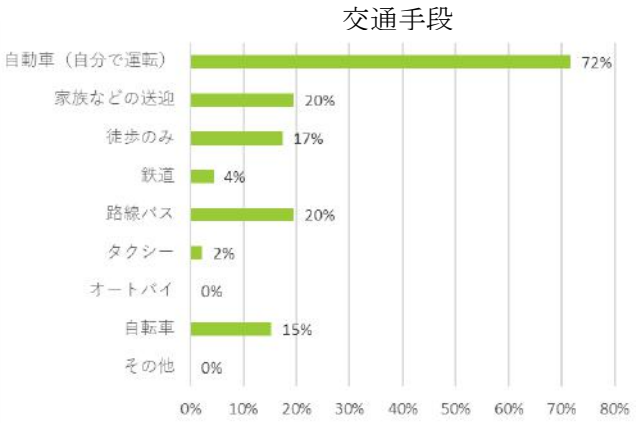
（エ）日常生活

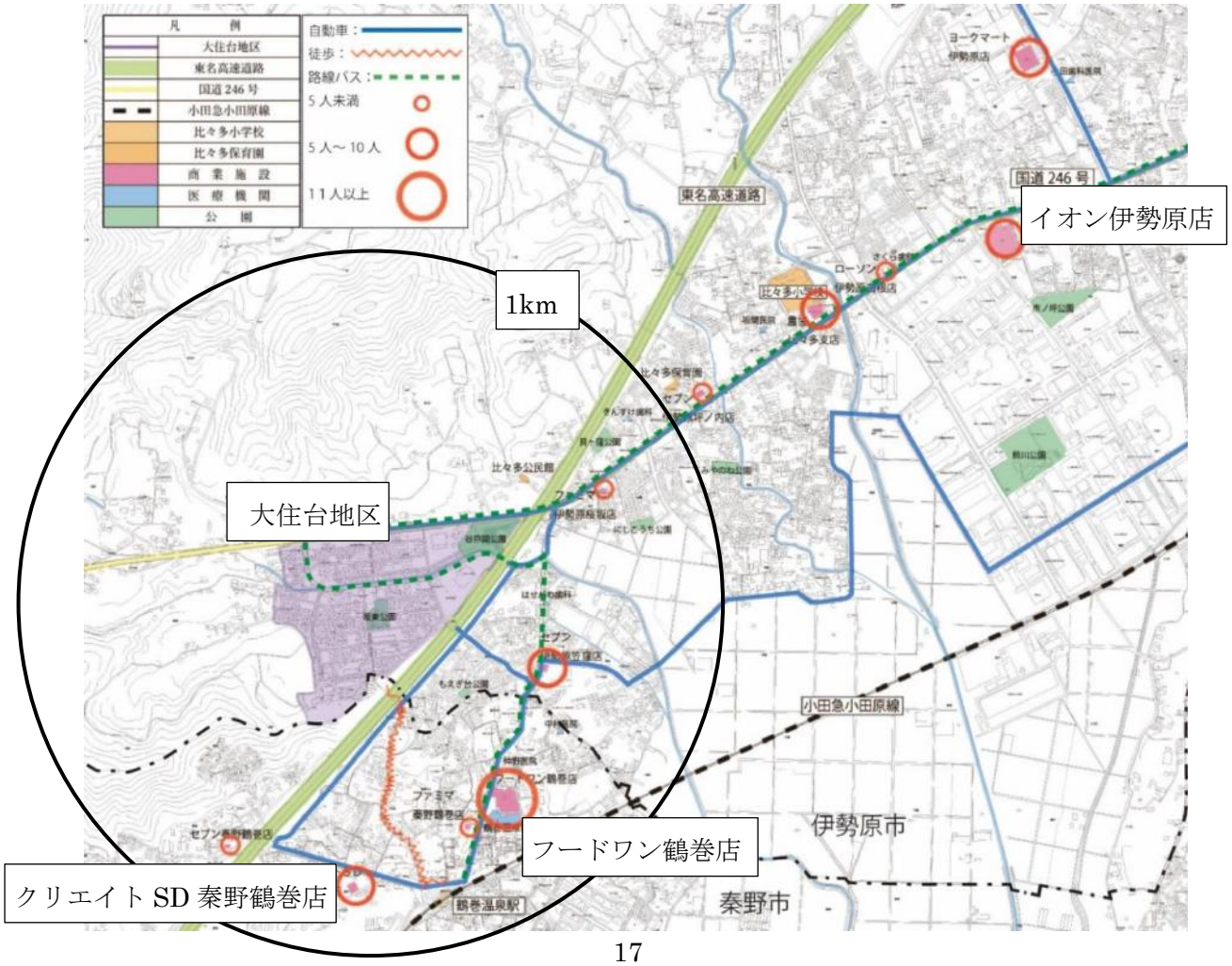
日常生活の課題については、「徒歩圏に買い物できる店舗がない」が 61%、次いで「交通の利便性が悪い」が 30%、「若者が少なく街に活気がない」、「近くに掛かり付けの病院がない」が 28%でした。

買い物場所については、大住台地区から 1 km 圏内にある「フードワン鶴巻店」が 74%と利用者が最も多く、次いで「イオン伊勢原店」が 48%、「クリエイト SD 秦野鶴巻店」は 46%でした。

交通手段については「自動車（自分で運転）」が 72%、「家族などの送迎」が 20%、「路線バス」が 20%でした。







（３）居住者の日常生活と生活圏等に関するヒアリング調査

アンケートの記載内容の確認及び大住台地区の実態を把握するため、アンケート回収時にヒアリングを実施しました。主な意見及び感想は、次のとおりです。

ア　住まいについて

ヒアリングを実施する中で、「静かな住宅地で住みやすい、大住台に愛着がある、できれば住み続けたい」などの意見が多くを占めていたことから、アンケート結果同様、改めて大住台地区への愛着と居住環境の良さを伺うことができました。

イ　新規入居者の傾向について

アンケート結果から、近年、新規入居者の増加傾向が見受けられました。新規入居者に関する情報をヒアリングした結果、その多くは子育て世代であることがわかりました。「子どもが増えている、赤ちゃんを見る機会が増え癒やしになる」との意見も多く、まちの若返りや活性化も期待されています。

ウ　地域活動について

様々な趣味サークルに多くの方が参加しており、皆さん同世代の方と交流を楽しんでいる印象を受けました。どんぐりキッズ（親子会）は、子育てママの情報共有、息抜きの場となっているようで、参加者も立ち上げ当初４人程度だったのが、現在は 30 人程度に増えているとのことでした。

エ　日常生活について

大住台地区から半径１㎞圏内に商業施設等が立地していますが、多くの方が買い物に自家用車を使用しています。ヒアリングを実施する中で「将来自動車が運転できなくなった時が不安」との声も多く、自家用車に頼らない居住環境の整備が課題であることもわかりました。

オ　その他

アンケート結果から、近隣との関係は良好との回答が多かったとおり、ヒアリングにも協力的で、良好なコミュニティが構築できていることを実感することができました。

（４）まとめ

本協働事業は、大住台地区における居住者の住まい方や地域社会の実態などを把握するとともに住み続けられる住宅地としての条件を探ることを目的に実施しました。

大住台地区は、バブル経済期に建売・宅地分譲された住宅地であり、人口動態の調査結果によると、「平成元年～５年頃」の居住開始から平成 15 年までは人口は増加傾向にありました。その後、減少傾向に転じましたが、翌年の平成 25 年からは再び増加傾向に転じ、平成 27 年にピークに達しました。アンケート結果からも、「平成 26 年～平成 30 年頃」に居住を開始した世帯の割合は 20%を占め、新規居住者が転入している傾向がわかります。これは、平成 24 年に地区計画が見直され、入居建築物等の用途の制限にあるセンター地区の「1 階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎の用に供するもの」が見直されたことにより、空き地と旧自治会館が位置していたセンター地区に、新たな自治会館と 13 世帯の住宅の建設が可能となったこと等が要因の一つとして考えられます。

居住選択の理由では、アンケート結果から「自然環境に恵まれている」との回答が多く、また、７割以上の方がこの地区で住み続けることを希望していました。ヒアリング結果からも「閑静な住宅地で住みやすく、大住台地区に愛着がある」などの声が多く、この地区の住環境の良さを実感できました。

地域活動については、様々な趣味サークルがあり、地域の同世代の方が交流を図られていることがわかりました。近所付き合いについても「挨拶をする、家を行き来する」との声が多く、良好なコミュニティが築かれていることが伺えました。

一方、アンケート結果より「徒歩圏に買い物できる店舗がない」が 60%を占め、買い物には主に自家用車を利用して鶴巻温泉駅前や国道 246 号沿いの商業施設等を利用されている実態が把握できました。ヒアリング結果からも「将来、自動車が運転できなくなった時が不安」との声もあり、郊外型の住宅地においては、過度に自家用車に頼らない居住環境としていくことも大切であることが分かりました。

５　高森台団地における取組（平成 29 年度からの継続活動）

（１）空き家・空き地の利活用の実践

ア　目的

郊外住宅地の空き家・空き地等の利活用を通じ、持続可能な地域コミュニティを形成することを目的としています。

イ　経過

持続可能な地域コミュニティの形成を目指し、多世代が交流できるまちづくりの取組を、平成 29 年度から進めています。

平成 29 年度は、空き庭のリニューアルに向けた打合せ、草刈りやペンキ塗り等の整備を行いました。

平成 30 年度は、このような取組を継続的に実施するとともに、整備した空き家・空き庭を活用した、新たな取り組みを実施しました。

ウ　活動主体

・CoCo いきましょ会（地域福祉団体）
・CoCo てらし隊（東海大学、湘北短期大学、東京工芸大学による学生ボランティア団体）
・特定非営利活動法人　一期一会

エ　活動内容

・空き家、空き庭、公園の整備
・空き家を利用したイベント（クリスマス会等）の実施
・空き庭を利用した野菜（ジャガイモ）の育成・収穫

（２）居住意向及び居住実態について（追跡調査）

ア　目的

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し、郊外型住宅地に住み続けられる条件を調査・検討することを目的としています。

イ　経過

平成 29 年度は、569 世帯を対象に、居住環境とコミュニティの実態を把握するためのアンケート調査を実施しました（平成 29 年度伊勢原市市民協働事業報告書）。

平成 30 年度は、2,000 年以降に高森台地区（愛甲原住宅）へ転入してきた世帯（以下、新規居住者）及び子育て世代を対象に、追加アンケートを実施しました。

ウ　対象及び回答率

（ア）新規居住者 207 世帯（41 世帯：20.8%）

（イ）子育て世代 12 名（12 名：100%）

エ　結果

（ア）新規居住者を対象としたアンケート

世帯主の年齢は、40 代(28%)が最も多く、30 代～60 代が全体の 87%を占めていました。

入居時の家族構成は、「夫婦+子供」(65%)、「夫婦のみ」(21%)であり、現在も、「夫婦+子供」(58%)、「夫婦のみ」(21%)と、大きな変化はみられませんでした。しかしながら、「2 又は 3 世代同居」となった世帯に着目すると、入居時（9%）から現在（19%）で、約２倍に増加していることが明らかとなりました。

就業については、共働き世帯が 49%であり、通勤手段としては「自家用車」、次いで「電車」「自転車」が占めていました。

居住理由は、「静かな住宅地」(53%)、次いで、「職場が近くて通いやすい」(35%)、「交通機関の利便性がいい」(30%)が多くを占めていました。

居住継続については、「ずっと住み続けたい」(56%)、「当分住み続けたい」(30%)と約８割強が住み続けたい意思があることを確認できました。

日常生活での不安・不便なことについては、「空き地や空き家の増加が心配」(60%）が最も多く、次いで、「防犯面が不安」(42%)という声が多かったです。

新規居住者の要望は、「子育ての育児のサポート」(60%)が最も多く、「子供を中心としたスポーツ活動の支援」(28%)、「多世代交流できる場所やイベントの充実」(28%)であることが分かりました。

新規居住者を対象としたアンケート結果

世帯主の年齢	20代	0	0%	現在の家族構成	単身	0	0%	奥様の通勤手段	自家用車	10	23%
	30代	9	21%		夫婦のみ	9	21%		バス	1	2%
	40代	12	28%		夫婦+子供(人)	25	58%		電車	6	14%
	50代	8	19%		2又は3世代同居	8	19%		自転車	7	16%
	60代	8	19%	居住理由	自然環境に恵まれている	11	26%		その他	3	7%
	70代	4	9%		眺めがいい	3	7%	日常生活でよく利用する場所	よろずや愛甲原店	32	74%
	80代	2	5%		静かな住宅地	23	53%		よろずや石田店	2	5%
性別	男	39	91%		公共交通機関の利便性がいい	13	30%		フードワン厚木長谷店	23	53%
	女	1	2%		子供の学校が近くて通いやすい	3	7%		業務スーパー厚木店	4	9%
入居した年代	2000～2005年	15	35%		職場が近くて通いやすい	15	35%		ロピア伊勢原店	23	53%
	2006～2010年	6	14%		近くに親族が住んでいる	7	16%		ヨークマート南毛利店	16	37%
	2011～2015年	17	40%		友人・知人の紹介	3	7%		セブンイレブン厚木愛甲北店	11	26%
	2016年～	3	7%		土地勘があった	6	14%		ローソン厚木愛甲西二丁目店	12	28%
入居当時の家族人数	1人	1	2%		公園・緑地が多い	5	12%		セブンイレブン伊勢原高森台店	2	5%
	2～3人	21	49%		高齢者福祉が充実している	0	0%		シャトレーゼ愛甲店	16	37%
	4～5人	17	40%		家の広さがちょうどいい	5	12%		その他	7	16%
	6人～	4	9%		価格が手ごろだった	8	19%	日常生活で不安・不便なこと	高齢化が進み、街に活気がない	9	21%
入居時の家族構成	単身	1	2%		その他	8	19%		バスの運行回数やルートが不便	10	23%
	夫婦のみ	9	21%	居住継続	これからもずっと住み続けたい	24	56%		防犯面が不安	18	42%
	夫婦+子供	28	65%		当分住み続けたい	13	30%		遊び・余暇活動が不便	3	7%
	2又は3世代同居	4	9%		どちらかといえば住みたくない	2	5%		空き地や空き家の増加が心配	26	60%
入居時の子供の人数	1人	5	12%		住みたくない	0	0%		その他	8	19%
	2人	3	7%		わからない	3	7%	新規居住者の要望	子育ての育児のサポート	26	60%
	3人	0	0%	世帯主の就業	有	37	86%		習い事や塾等の教育の支援	11	26%
	4人～	0	0%		無	6	14%		子供を中心としたスポーツ活動の支援	12	28%
入居時の通学中のお子様	幼稚園	10	23%	世帯主の通勤手段	自家用車	14	33%		多世代交流できる場所やイベントの充実	12	28%
	保育園	3	7%		バス	3	7%		多世代が暮らすことのできる多様な住宅	3	7%
	小学校	7	16%		電車	12	28%		その他	4	9%
	中学校	3	7%		自転車	7	16%	新規居住者対象アンケート調査概要 配布:9月13日　回収:9月30日		41/207戸 20.80%	
	高校	3	7%		その他	9	21%				
	大学	1	2%	奥様の就業	有	21	49%	愛甲原フェス参加者対象 子育て世帯アンケート調査概要		12世帯	
	その他	3	7%		無	15	35%				

（イ）子育て世代を対象としたアンケート

世帯主の年齢は、30 代～50 代で、家族構成は、全世帯が「夫婦+子供」でした。

よく利用する施設は、「愛甲原児童館」「高森台児童館」であり、利用する公園は、「愛甲原児童館の公園」との回答が多く、日頃から近所の施設を利用している実態が明らかとなりました。

子育てをする上で必要なことは、「子供がのびのびと遊べる場所」「親子で気軽に立ち寄ったり、交流できる場所」「趣味や小スポーツ等ができる場所」が多く、次いで、「子供を一時預かりできる場所」が多い結果となりました。

子育て世代を対象としたアンケート結果

世帯主の年齢	10代	0/12
	20代	0/12
	30代	5/12
	40代	5/12
	50代	2/12
性別	男	9/12
	女	3/12
入居年代	2000～2005年	0/12
	2006～2010年	2/12
	2011～2015年	6/12
	2016年～	3/12
家族構成	夫婦＋子供	12/12
	2又は3世帯同居	0/12
	その他	0/12

家族人数	3人	4/12
	4人	5/12
	5人	2/12
	6人	2/12
子供の人数	1人	3/12
	2人	5/12
	3人	2/12
	4人	1/12
利用施設	愛甲原児童館	10/12
	高森台児童館	10/12
	よろずや	2/12

利用する公園	愛甲原児童館の公園	9/12
	横手原公園	6/12
	四角山公園	2/12
	愛甲原たかみ公園	3/12
	愛甲原しま公園	2/12
	鳴瀬公園	1/12
	高森台児童館公園(笠張公園)	4/12
子育て世帯の要望	子供がのびのび遊ぶ場所	5/12
	親子で交流できる場所	5/12
	塾等の子供が学べる場所	2/12
	趣味や小スポーツ等ができる場所	5/12
	乳幼児の一時預かり場所	4/12
	街灯や防犯カメラ等の設置	2/12
	地域の中での見守りネットワーク	3/12
	その他	2/12

オ　まとめ

子育て世帯を含む新規居住者を対象としたアンケート結果から、転入理由は、「静かな住宅地」「職場が近い」が多くを占め、日常生活は、自家用車による住宅地と愛甲石田駅間の施設利用が多く、住宅地内では、中心部のスーパーや児童館、さらには児童館に隣接する公園の利用が多いことが明らかとなりました。

子育て世帯を対象としたアンケート結果から、子育て世帯が住み続けられる住宅地の条件として、育児やサークル等のサポートや交流・支援活動が求められていることが明らかとなりました。