

# 公共選択学会学生の集い

## 「まちづくり・地域活性化のためには、 何をどうすべきか？」<sup>1</sup>

～ニュータウンから見る集合住宅の改善～

東洋大学経済学部総合政策学科

中澤ゼミ 2年 @パート

長島雅人 上妻星也 宮地祐紀 星野雄飛

---

<sup>1</sup> 本稿は 2010 年 11 月 6 日 7 日に開催される公共選択学会「13 回学生の集い」のために作成したものである。論文構想段階から本論文執筆における過程において東洋大学経済学部総合政策学科中澤克佳先生や諸先生方から常に厳しくもあたたかいご指導をいただきました。また、中澤ゼミナールの諸先輩方、第 5 期の仲間からは常日頃からは熱心なアドバイスをいただいた。それをここに記し、簡単ではあるが謝辞に代えさせていただく。なお、本論文における誤り等の一切は東洋大学中澤ゼミナール第 5 期生@パートにあり、文責はすべて我々に帰する。

# 要旨

今回「まちづくり・地域活性化のためには、何をどうすべきか」に対して、私たちは「悪化する住環境」に着目した。住環境とは、人が住むために必要不可欠な存在であり、住環境が悪化することは、人の生活環境の悪化に直結する。したがって、私たちは住環境の改善こそが重要であると解釈した。

5 現在の日本では急速な高齢化に対応できるような住環境が必要とされている。しかし、公営や公団住宅といった、国民の最低限の生活を保障するための住宅の住環境は高齢化に対応していないため、改善が必要とされている。そのため私たちは公営や公団住宅といった、公的に供給された集合住宅の住環境の改善が重要であると考えた。住環境の改善が果たされることにより、国民の生活環境が向上し地域活性化につながると定義する。

10 以上の問題意識、論題解釈に基づき、まず集合住宅の現状、課題を考察する。次に集合住宅が多く建設されたニュータウンに着目し、最後にこれらを踏まえたうえで、政策提言を行い、私たちの理想とする地域活性化を目指した。

15 私たちの政策提言は、老朽化している公営及び公団住宅の住環境の改善を目的として、公民連携の概念を利用して行う。公民連携を利用するにあたっては「リスクとリターンの設計」、「契約によるガバナンス」が必要であるという前提を踏まえたうえで、公営及び公団住宅が民間企業に、建て替えの実施や運営の委託を可能とする政策をとる。その結果、従来では設備費・維持費がかかっていた公営・公団住宅の負担が少なくなり、住環境の改善が図られ、高齢者にとっても住みやすい街へと変わると言える。それにより私たちの目指す地域活性化が果たされるのである。

20

## 目次

序章	問題の定義・解釈	4
	まちづくり・地域活性化とは	4
第1章	公営の集合住宅についての現状と課題	6
5	1-1 公営住宅とは	6
	1-1-1 公営住宅概要	7
	1-1-2 入居者資格	7
	1-2 公営住宅の現状	8
	1-2-1 公営住宅の戸数	8
10	1-2-2 建物の寿命	8
	1-2-3 公営住宅の地域分布	9
	1-3 1章まとめ	9
第2章	ニュータウンについて	10
	2-1 ニュータウンとは	10
15	2-2 ニュータウンの創生	10
	2-3 ニュータウン開拓時代	11
	2-4 2章まとめ	12
第3章	現状把握	14
	3-1 千里ニュータウン	14
20	3-2 多摩ニュータウン	17
	3-3 高須ニュータウン	21
	3-4 3章まとめ	22
第4章	公民連携	23
	4-1 公民連携の特徴	23
25	4-2 公民連携実例	26
	4-3 4章まとめ	27
第5章	政策提言	28
	5-1 「官」の所有する公営住宅のケース	28
	5-1-1 公民連携のシミュレーション	29
30	5-2 公団の所有する住宅のケース	30
	5-2-1 建て替えによる住環境の改善	30
	5-2-2 建て替えのシミュレーション	31
	5-3 政策提言まとめ	33
終章		34
35	出典リスト	35

# 序章

## 問題の定義・解釈

### まちづくり・地域活性化とは

5 「まちづくり」という言葉自体様々な分野で使われる言葉である。たとえば、建設業界では、道路・橋・河川の整備。福祉業界では、公的な福祉を補完する地域のネットワーク、商業においては、地域振興のにぎわいづくりや商店街復興、など様々な分野で異なった解釈となるので「まちづくり」という言葉は多義的である。

10 「まちづくり」は私たちの生活や暮らし全般に関わってくる。しかし、「暮らしの全般」がどれだけ広がりを持つかについて想像することは困難である。そのため、私たちは「地域活性化」という視点で考えてみた。

人がそこにいるとはつまり、そこに人が「住んでいる」ということ。朝に家から出かけ、夜家に帰宅する、1日の生活の中で始まる場所と終わる場所は「住んでいる場所」つまり「家」そのものである。生活の始点でもあり終点でもあるこの「家」の上に生活が成り立っているといえる。この「家」すなわち「住環境」こそが人々が生きていくうえで1番重要であると私たちは考える。

近年の住環境に関する問題として公営の集合住宅の老朽化が挙げられる。公営の集合住宅は生活に困窮する低所得者や、高齢者といった人々を対象とする住宅であり、国民に最低限の住宅を提供するといった非常に重要な役割を持っている住宅である。

20 しかし、公共の所有物であるため、市場原理が働かず利潤の最大化が行われることは無い。そのため住民からの強い要請が無い限り、住環境を改善しようとするインセンティブが働くことは無く、老朽化・住環境の悪化を放置してしまう。それに加え日本は少子高齢化という問題に直面している。結果として、設備の充実していない住居に生活に困窮する国民や高齢者が住まなくてはならない状況が発生してしまうのである。

25 そこで私たちは公営住宅の住環境の改善を行うことが非常に重要であると考えている。公営住宅は国民の生活を支える非常に重要な財であるからだ。公営住宅の住環境の改善を図ることで、多くの国民の生活を保障することが可能となり、国民が安心して暮らせるまちとなる。つまり、公営住宅の住環境の改善こそが、「地域活性化」につながるのである。

30 公営住宅の住環境の悪化が顕著な地域として、ニュータウンが挙げられる。ニュータウンはその特殊な成り立ちの性質上、公営の住宅が非常に多く建設されているのである。また、同世代の人が多く、高齢者が一気に増加してしまうといった特徴を持っている。

現在のニュータウンは高齢者に伴って公営住宅の老朽化が進んでいるため、非常に住みにくい町になっている。したがって、建て替えやリフォームなどによる住環境改善が必要

と考える。

これらの理由により、今回私たちは、「まちづくり・地域活性化には何をどうすべきか？」という論題に対して、「ニュータウンにおける住環境の改善」という問題に焦点を当て、現状・問題点についての調査・分析を行う。

- 5 本論文では以上の問題意識のもとで第 1 章では公営住宅の現状を把握し、公営住宅の問題点を示す。第 2 章では、高齢者の増加をしているニュータウンの現状を把握し 1 章での公営住宅の問題点との関連性からニュータウン独自の問題を探る。第 3 章では実際に個別のニュータウンの事例を上げ、ニュータウンの事例から見る「高齢者の増加」と「公営住宅の住環境の悪化」がニュータウン独自の問題であるのかを捉える。4 章では私たちの考える政策提言で使う公民連携という概念について説明し、そして第 5 章では 3 章で述べたニュータウン独自の問題を解決するために公民連携を使って私たちの政策提言を行う。
- 10

# 第1章

## 公営の集合住宅についての現状と課題

本章では私たちが考える地域活性化で最も重要であると考え「住環境の改善」において公営の集合住宅の老朽化が問題であると着目し、はじめに公営の住宅とはいったいどのようなものなのかを明確にし、問題点を挙げる。

### 1-1 公営住宅とは

#### 1-1-1 公営住宅の概要

公営住宅とは住宅に困窮する低額所得者のために地方公共団体が国庫を受けて建設し賃貸する住宅。日本では、1920年東京府が最初の公営住宅530戸を供給したのを皮切りに大都市の社会不安対策として一部の大都市で始められた。

現在は公営住宅法<sup>2</sup>（1951年）によって建設計画、入居者の募集、資格選考方法が定められている（図表1-1）。公営の住宅が複数集まって一棟を構成しているものが公営の集合住宅である。

図表 1-1 公営住宅性質一覧

		公営住宅		公的賃貸住宅		
		市民住宅	都道府県営住宅	公社住宅	都民住宅	公団住宅
対象	所得	低所得者向け		中堅所得者向け		
形態		<ul style="list-style-type: none"><li>家族</li><li>シルバーピア（65歳以上）</li><li>身体障害者</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>家族</li><li>単身者（60歳以上・身体障害者）</li><li>シルバーピア</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>家族（一部単身者向け有り）</li><li>ケア付き高齢者住宅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>家族</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>家族</li><li>単身者</li><li>高齢者</li></ul>

出典：「多摩市 HP 住宅を借りたい（多摩市住宅情報）」より作成

<sup>2</sup> 国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むために住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者に対して低い金額の家賃で賃貸または、賃貸することにより、国民の生活安定と社会福祉の増進に寄附することを目的として制定された法律である。

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度の入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件や規模、建設時からの経過年数等の事項に応じ、かつ、近隣同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合

5 において、収入の申告の請求を行ったにもかかわらず、その請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近隣同種の住宅の家賃<sup>3</sup>と同程度する。

### 1-1-2 入居者資格

（一般世帯の場合）

- 10 (1) 現に住宅に困窮していることが明らかである者
- (2) 現に同居し、または同居しようとする親族（内縁関係にある者及び婚約中の者含む。）があり、入居指定日から 10 日以内に共に入居できる者。ただし、同居しようとする親族が婚約者である場合は、3 か月以内に同居できる者。
- (3) 申し込み世帯の収入が、国で定める入居者収入基準の範囲の者
- 15 (4) 身体障害者向け住宅は常時車いすを利用している者
- (5) 申込者（その同居者、または同居しようとする親族を含む。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 7 7 号）第 2 条第 6 号）に規定する暴力団員をいう。）でないこと※入居後に暴力団員であることが判明した場合は明渡し請求事由に該当することとなる。
- 20 (単身世帯の場合)
- (1) 現に住宅に困窮していることが明らかである者。
- (2) 日常生活を介護なしで、自ら生活できるもの、または自ら生活することが困難な場合、常時介護を受けられる者
- (3) 申込世帯の収入が、国で定める入居資格収入基準の範囲以内の者
- 25 (4) 身体障害者向け住宅は常時車いすを使用している者。
- (5) 申込者（その同居者、または同居しようとする親族を含む。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 7 7 号）第 2 条第 6 号）に規定する暴力団員をいう。）でないこと※入居後に暴力団員であることが判明した場合は明渡し請求事由に該当することとなる。
- 30 これらは該当する資格をすべて満たしていることが必要である。

出典：公営住宅施行法

---

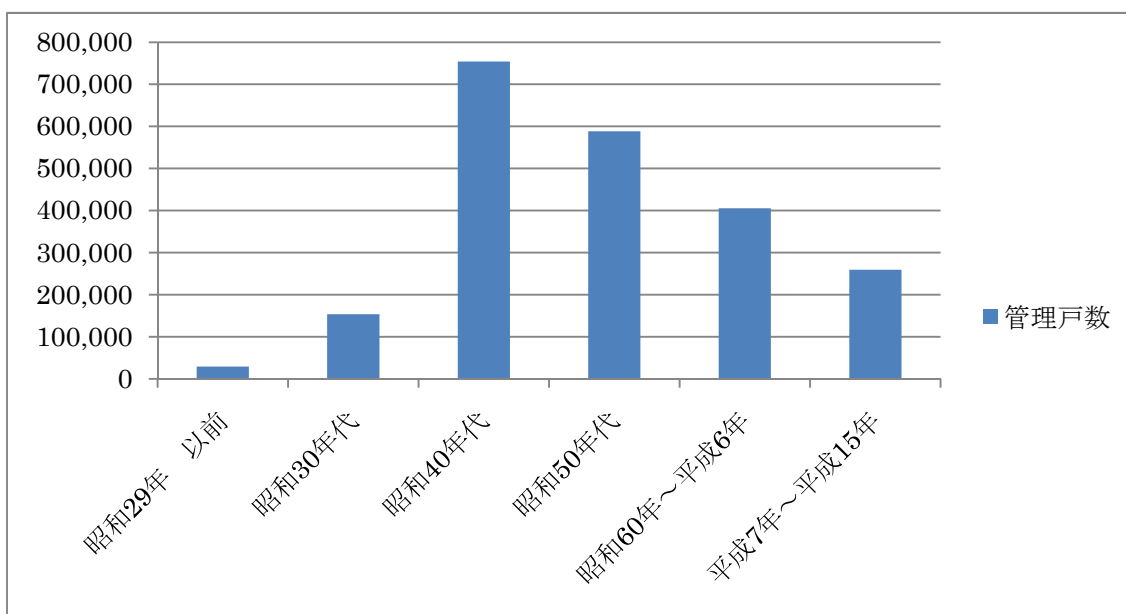
<sup>3</sup> 近隣同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

## 1-2 公営住宅の現状

### 1-2-1 公営住宅の戸数

公営住宅は全国で2,189,791 万戸ある。建築状況を見てみると現存している公営住宅を100%とすると、昭和40年に建築された公営住宅の割合は34,4%にあたる。割合として次に多いのは昭和50年に建築された公営住宅で26,9%にあたる。つまり建築してから30年以上経過し、エレベーターが無いものや設備自体が老朽化しているものが50%を超えていることになる（図表1-2 参照）。

図表 1-2 公営住宅の管理戸数



出典：国土交通省住宅局 「公営住宅制度の課題について」より作成

### 1-2-2 建物の寿命

上記したように公営住宅の半数が築30年以上経過している事が判明した。これは日本の住宅寿命から見るととても危険なものである。日本の住宅の平均寿命は約30年である。イギリスの約77年、アメリカの約55年という数字に比べると非常に短命である。

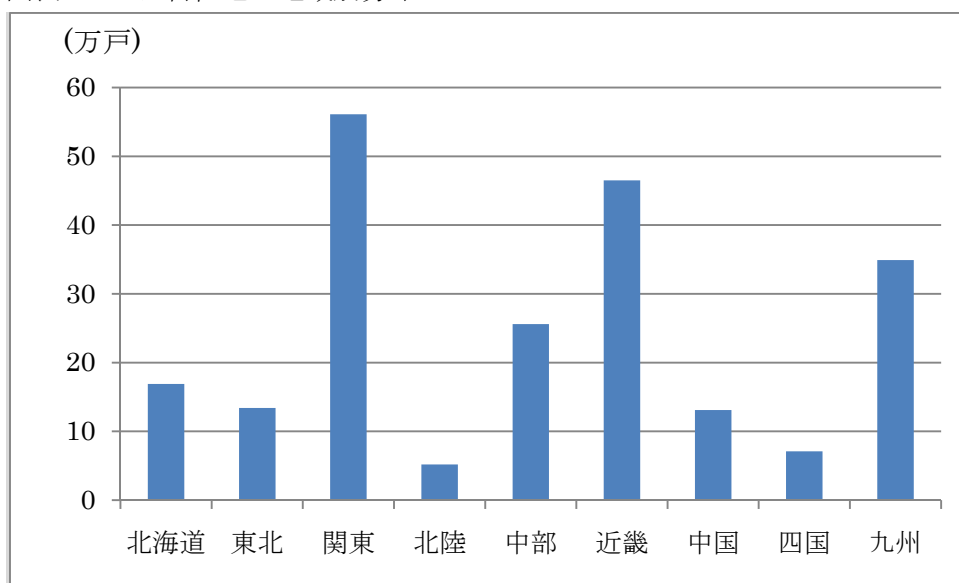
日本の公営住宅の半数は平均寿命を迎えており、老朽化が進んでいると言える。しかし公営の集合住宅は公共の所有物であるため、市場原理が働かず利潤の最大化が行われることは無い。そのため住民からの強い要請が無い限り、住環境を改善しようとするインセンティブが働くことは無く、老朽化・住環境の悪化を放置してしまう。

### 1-2-3 公営住宅の地域分布

公営住宅は、地方公共団体がその区域内の住宅事情に留意し低額所得者の住宅不足を緩和するため供給される。地域的な分布を見ると3大都市圏が約半数を占めている。そして3大都市圏<sup>4</sup>に次いで九州地域の公営住宅戸数が多いこともわかる（図表 1-3 参照）。

5

図表 1-3 公営住宅の地域別分布



出典：国土交通省住宅局 「公営住宅制度の課題について」より作成

10

## 1-3 1章まとめ

1章で述べてきた以上のことにより、公営の住宅はすでに建設されてから30年以上経って老朽化したものが日本全体の半数を占めているといえる。これは公営住宅の住環境が悪化しているといっても過言ではないだろう。これではエレベーター等の設備が整っていない所に高齢者が住むことになってしまう。

15

そこで2章では1章の内容を考慮して、急激に高齢者が増えると言われているニュータウンについて、公営の集合住宅戸との関係性を踏まえつつニュータウン独自の問題を述べていく。

<sup>4</sup> 東京圏、名古屋圏、大阪圏の事

## 第2章

### ニュータウンについて

この章では前章での「公営の集合住宅の老朽化による住環境の悪化」という問題を抱えていると理解した上でニュータウンとの関連性を示し、ニュータウンの独自の問題がどのようなものであるかを検証していく。

#### 2-1 ニュータウンとは

大都市の無秩序な拡大に対処し、職場と住宅を組み合わせる計画的に建設される衛星都市の一つである。第2次世界大戦後、英国においてロンドンなど巨大な都市圏の整備の手段として建設された。その後、北欧諸国につづき西ドイツ、米国など各国に広まった。

10 日本においても1960年以降ニュータウンの建設が各所で進んだ。しかし日本のニュータウンの定義は海外のものとは異なっており、大都市の周辺にあり、大都市と社会・経済的に密接な関係を持つ、住宅専用地域という傾向が強い。高度経済成長による住宅難を解消するために国が主導で開発が奨められた。そのためニュータウンには公営の集合住宅が大量に建てられた。

15 古くからある既存の町と違って、新しく開発されたため同時期に入居する人が多く、最初に入居した人は同じ世代が多くなる。つまり同時に多くの人が高齢者になるということになる。また開発の際に建てられた公営の住宅も一斉に老朽化する。そのような点が、既存の「まち」のそれとは大きく性質が異なる。それが新しく作られた「まち」であるニュータウンである。

20

#### 2-2 ニュータウンの創生

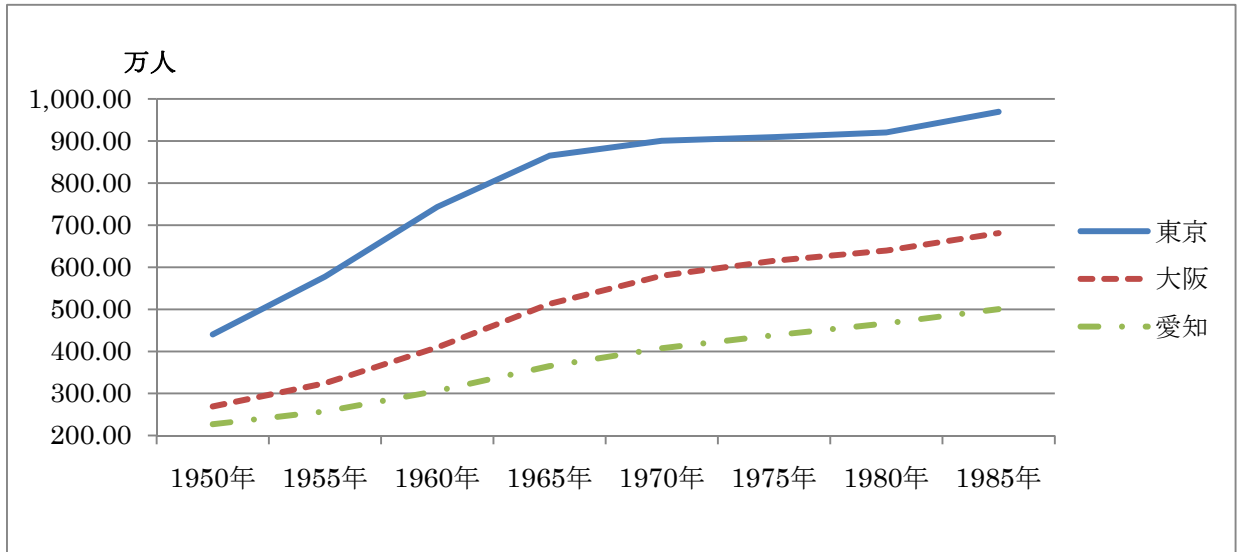
ニュータウンの成り立ちは戦後の日本の国土政策と深い関わりがある。昭和20年に太平洋戦争終戦し、日本は焼け野原で国土復興が課題だった。政府は1950年国土総合開発法を策定、この法律が戦後の国土復興の基本を示した。

25 上記の国土総合開発法を元に特定地域総合開発計画が策定された。主に河川の多目的活用による資源開発、食料、電力等の確保が目的とされた。

1950年～1960年の日本は朝鮮戦争による戦争特需によって経済は戦前の水準に回復し、さらに神武景気や岩戸景気などで経済が発展、GNPが急増した。俗にいう高度経済成長である。好景気によって工業が発展、国民所得が急増したが、その裏では工業の盛んな地域と農村との生活レベルの格差の発生や、大都市圏に人口が集中したこと(図表2-1参照)によって、住居不足などの生活基盤の整備遅れなど深刻な問題があった。

30

図表 2-1 大都市圏人口の推移



出典：図 2-1 「総務省 労働力状態（3 区分），男女別 15 歳以上人口 — 都道府県（昭和 25 年～平成 17 年）」より作成

5

### 2-3 ニュータウン開拓時代

政府は昭和 37 年、全国総合開発計画<sup>5</sup>（以降一全総）を策定した。この一全総の目標は地域格差の是正、都市基盤整備の充実であり、具体的には大都市圏ではない地域に工業地域と都市を開発する拠点を整備する拠点開発方式である。工業地域の開発によってその周辺の発展を促す。要は産業の地方分散化を目指した。この拠点開発方式を実現するために新産業都市建設促進法<sup>6</sup>が制定された。

10

しかし 1960 年代になっても産業や人口の大都市圏集中が続いていた(図表 2-2 参照)。そのため 1969 年、新全国総合開発計画が策定。豊かな環境の創造と全国レベルの開発を目標としており、大型プロジェクトを推進することによって地域間格差の縮小を目指した。

15

1977 年には第三次全国総合開発計画が策定。目標は依然と続いている大都市人口集中の抑制と地域間格差の是正。地域振興、人間居住環境の形成をする。

このように各全総を通して人口、産業の大都市集中の是正のために国主導による開発が推進された。大規模ニュータウン開発はそれらの開発計画の中でも住宅難解決を焦点に当てていて、1962 年大阪に日本で最初のニュータウンとして千里ニュータウンが開発後、各地で続々と開発された。ニュータウンの発展により都心はドーナツ化現象<sup>7</sup>が進んだ。バブ

20

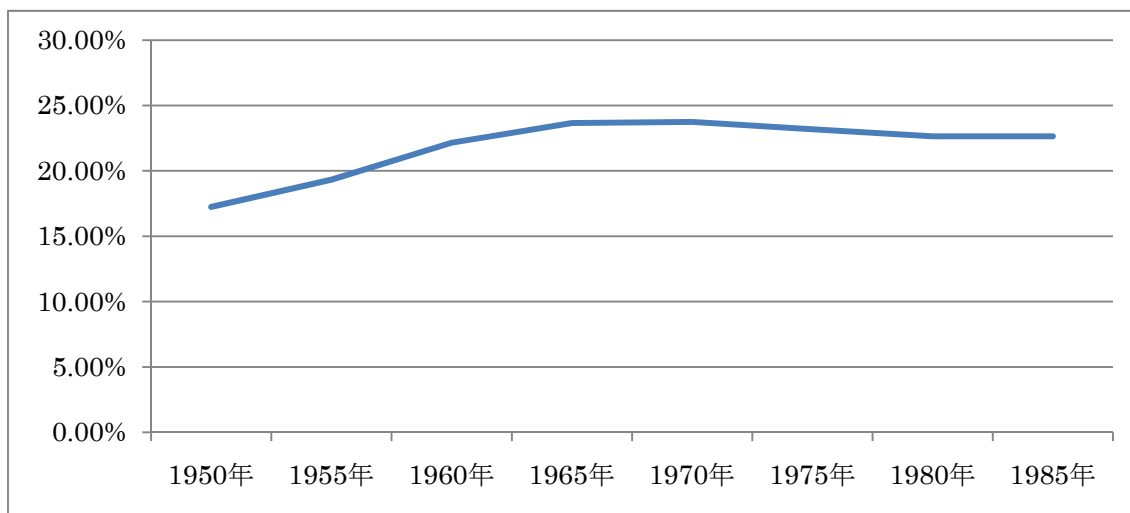
<sup>5</sup> 全国総合開発計画は第 5 次までであるため、この昭和 37 年の全総を一全総と呼ぶ。

<sup>6</sup> 「拠点開発方式」を実現するために制定されたものである。各地域では建設基本計画が定められ、地方税の特別措置、地方債の利子補給・補助率のかさ上げなどの措置が講じられていた。

<sup>7</sup> ドーナツ化現象とは、中心市街地の人口が減少し郊外の人口が増えること

ル景気が終わったところからニュータウンの開発はあまりされてない。

図表 2-2 日本における大都市人口の割合



- 5 出典：「男女別人口及び人口性比 — 全国，都道府県（大正 9 年～平成 17 年）」、「労働力状態（3 区分），男女別 15 歳以上人口 — 都道府県 東京都、大阪府、愛知県（昭和 25 年～平成 17 年）」より筆者作成

## 2-4 2 章まとめ

- 10 ニュータウンは主に国が主体となって人口的に開発された特殊な性質を持つ「まち」である。その性質上公営住宅が多く建設されており、その多くが現在老朽化しており住環境として悪化しているといえる。またニュータウンも日本全国で進んでいる高齢化の波に飲まれ、高齢化が進んでいる。

- 15 第 1 章、2 章で述べたことを統合すると、日本のニュータウンでは「高齢者の増加」問題があり、尚且つ、ニュータウン開発時に造った築 30 年を超える「老朽化している公営の集合住宅の住環境の悪化」の問題が同時に起きている。この問題は個別に見ても問題である。しかし「高齢者の増加」と「老朽化している公営の集合住宅の住環境の悪化」という 2 つの問題が重なっているのがニュータウンであり、既存の町とは異なる特殊なニュータウン独自の問題である。

- 20 この 2 つの問題が重なることにより、エレベーター等の設備がない住宅や、住環境の悪い住宅に高齢者が住まなければいけなくなっているのが現状である。そのため私たちは「ニュータウンにおける高齢者の増加と住環境の改善」に焦点を当てる。

- 25 それを踏まえた上で次の章で個別のニュータウンの事例を上げていく。事例として、公営住宅の多い関東、近畿、九州の 3 つの地域の中から、国内で最初に開発された大阪府の千里ニュータウン、国内最大規模の東京都の多摩ニュータウン、そして公営住宅の多い地

方の福岡県の高須ニュータウンを上げる。

# 第3章 現状分析

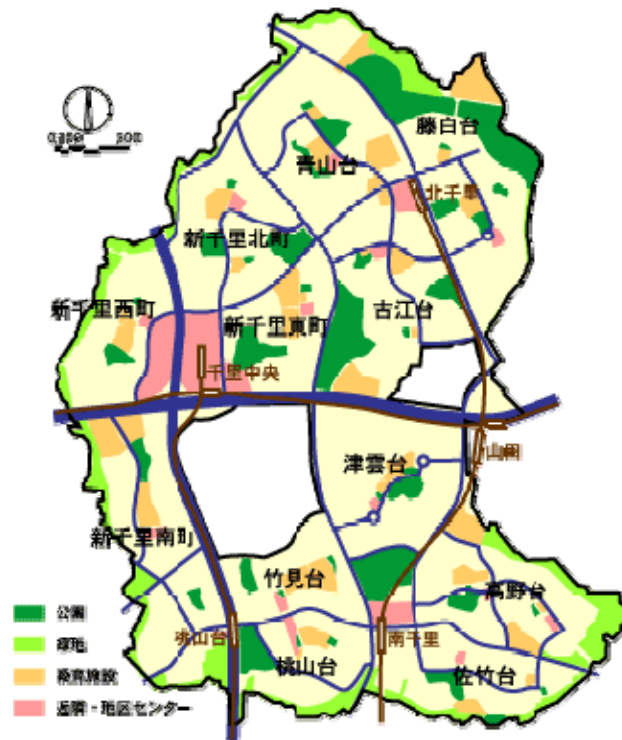
この章では前章でニュータウン独自の問題である「高齢者の急速な増加」と「公営住宅の住環境の悪化」という2つの問題が同時に発生しているということを踏まえた上で、個別にニュータウンの現状を見ていく。

## 3-1 千里ニュータウン

千里ニュータウンは大阪府吹田市と豊中市の千里丘陵にあるニュータウンであり、1964年に出来た日本で最初のニュータウンである。

10 千里ニュータウンは、1960年代に始まった大阪都市圏への人口集中に伴う住宅需要の増大と、これに伴う既成市街地周辺のスプロールの拡大に対応し、良好な住環境に備えた大量な住宅供給を図るために、大阪府企業局によって建設された。千里ニュータウンの範囲は(図表3-1)のとおりである。

15 図表3-1 千里ニュータウン地図



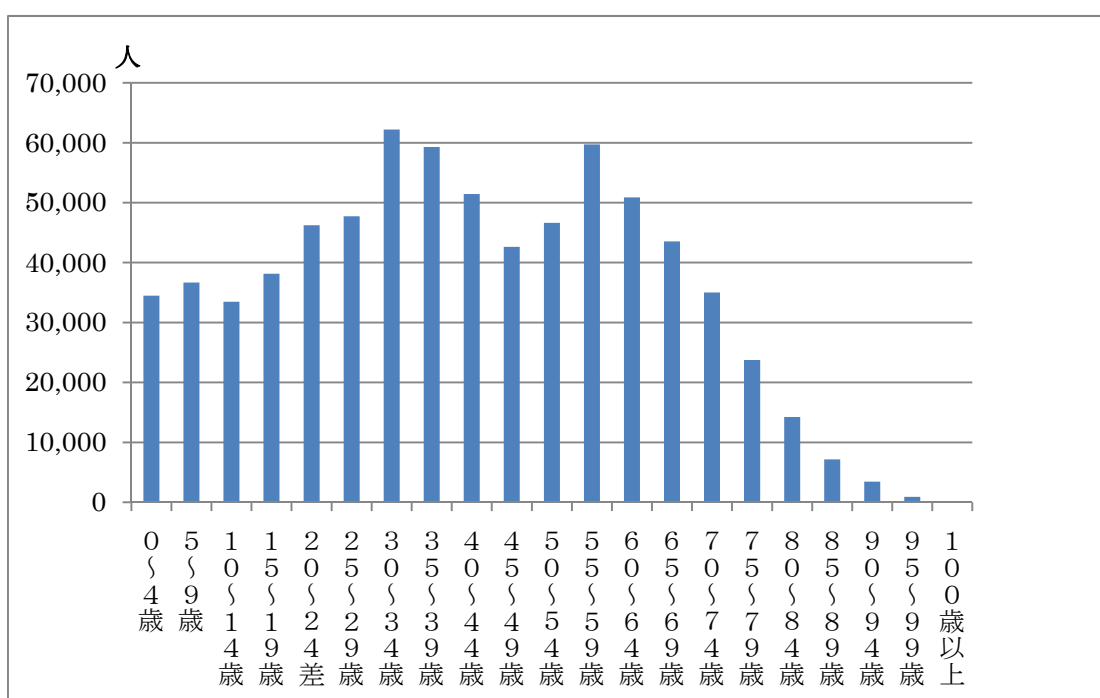
出典：財団法人生活環境問題研究所「千里ニュータウンのまちづくりHP」

千里ニュータウンは阪急千里線（図表 3-1 右の線路）北千里駅周辺の藤白台・青山台、隣の山田駅周辺の古江台・津雲台、南千里駅周辺の高野台・佐竹台、北大阪急行線（図表 3-1 左の線路）千里中央駅周辺の新千里北町・東町・西町、桃山台駅周辺の竹見台・桃山台・新千里南町から構成されている。一部白くなっているところは、千里ニュータウンの開発

5

5 当時にすでに集落があったため除外されている地区である。  
 千里ニュータウン人口は開発当初は 15 万人を予測していた。しかし、1975 年をピークに人口は徐々に減少傾向となり、2005 年では約 8 万 7 千人となってしまった（図表 3-2 参照）。

10 図表 3-2 千里ニュータウン年齢別人口（2005 年）

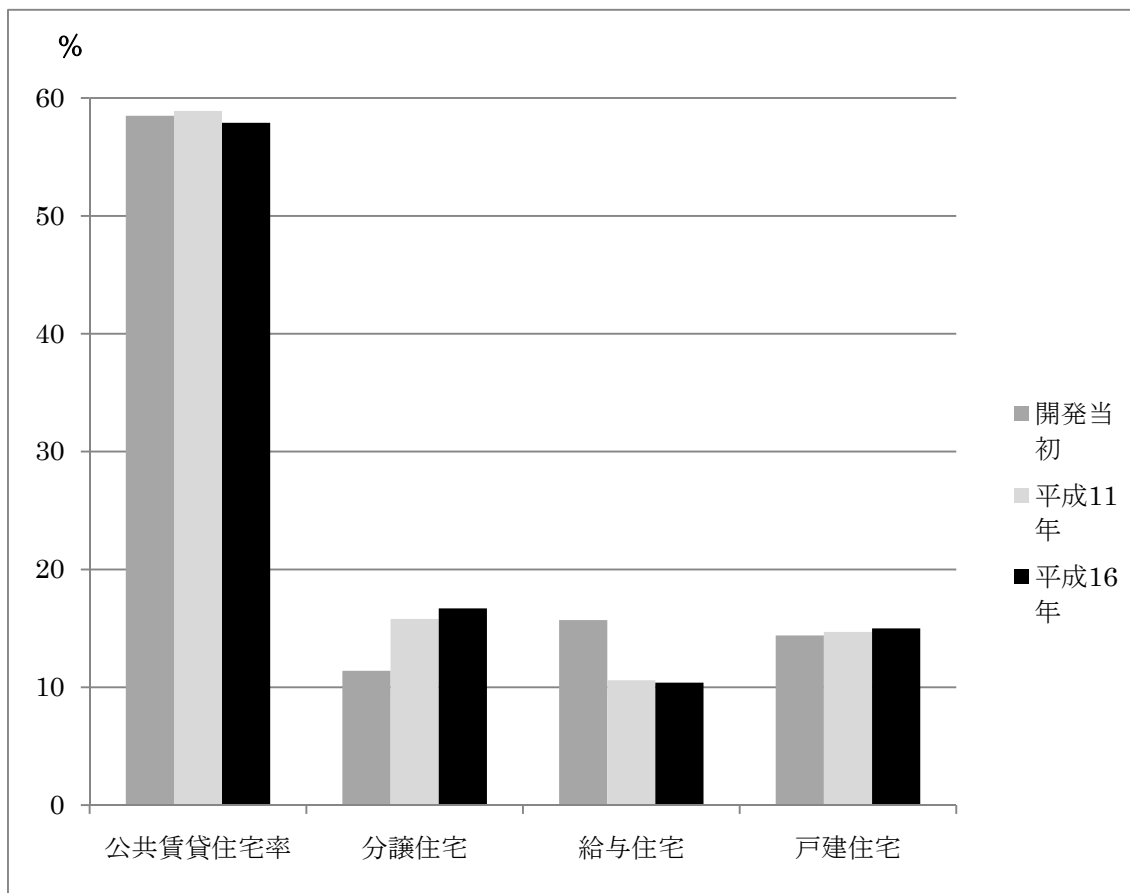


出典：「平成 17 年国勢調査」より作成

全体から見て 30 代の人口が多いが、50 代後半から 60 代の年代も多い。50 代後半から 60 代に関しては、これから定年退職し年金生活になり体力的にも衰えてくる。そのため、これからの千里ニュータウンには、高齢者にも暮らしやすい住宅の提供が必要である。千里ニュータウンの供給戸数の推移は（図表 3-3）のとおりである。

15

図 3-3 住宅供給戸数の推移



出典：「開発当初」「平成11年」：千里ニュータウンの現況に関する調査(開発当初戸数は概数)より／「平成16年」：大阪府調べより<sup>8</sup>

5

千里ニュータウンの開発当初は、公共性の高い住宅を短期間で大量に供給するためには「全面買収による独立採算方式の宅地開発事業」が望ましいと判断され<sup>9</sup>、当初は「一団地の住宅経営」<sup>10</sup>として開発が始められた。その後、居住環境の良好な住宅地を大規模に供給することを目的とする「新住宅市街地開発法」<sup>11</sup>に基づく新住宅市街地開発事業として開発

10

<sup>8</sup> 社宅・官舎

<sup>9</sup> 住田昌二ほか『日本のニュータウン開発—千里ニュータウンの地域計画学的研究』都市文化社 1984、P38

<sup>10</sup> 良好な居住環境を有する住宅群を一団の土地に建設する目的でつくられた事業制度。

<sup>11</sup> 人口集中の著しい市街地の周辺地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項についてする事により、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のために居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的として、1963年に制定された法律である。

現在、6割程度ある公営住宅は2DK、3DKを中心とする同室の中層住宅であった。しかし、現在の居住水準の向上やライフスタイルの多様化などの流れの中で、住宅の狭さや老朽化・陳腐化が指摘されるようになった。また、このような公営住宅にはエレベーターが無いことから高齢者の生活上にとって負担になっている。千里ニュータウンでは、開発当初は高齢者向けの住宅や施設の建設が配慮されることは無く、近年徐々に増加しつつあるとはいえ、住み替えも困難であるという問題も生じている。

今後、公営住宅の建て替えを契機に、多様な世代の居住やライフサイクルに合わせた住み替えが可能となる住宅の導入を図っていく必要がある。

## 10 3-2 多摩ニュータウン

多摩ニュータウンは、東西約15キロ、南北約5キロ、東京都の多摩市を中心として、稲城・町田・八王子の4市にまたがる、面積約2,884ヘクタールの広さを持つ国内最大級のニュータウンである。計画人口は34万人であり、1965年に多摩ニュータウンの区域が都市計画決定され、住宅・都市整備公団<sup>12</sup>が主体となって事業がスタートした。

15 事業が決定した背景には高度経済成長による、東京都市圏への人口・産業の一極化による、住宅難等の問題があった。1965年、この問題に対処するために、良質な住宅を大量に供給することを目的として、多摩ニュータウン事業が開始された。

20 総面積の約8割を都・公社・機構の3施行者による新住宅市街地開発事業<sup>13</sup>、約2割を土地区画整理事業<sup>14</sup>により整備を行うとともに、住宅建設や小学校などの公益的施設、関連公共施設の整備などを進めてきた。

インフラ面に関しては、都心方面へのアクセスのために、京王相模原線及び小田急多摩

---

<sup>12</sup> 現在の独立行政法人都市再生機構（以降UR都市機構とする）平成17年7月1日に都市基盤整備公団・地域振興整備公団・地方都市開発整備部門の3つが統合してできた独立行政法人<sup>12</sup>である。独立行政法人都市再生機構は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

<sup>13</sup> 新住宅市街地開発事業...人口集中の著しい市街地の周辺地域において健全な住宅市街地の開発及び住居環境の良好な住宅地の大規模な供給を図る事業。

<sup>14</sup> 土地区画整理事業...道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を備えた住宅地の利用の増進を図る事業。

線を延伸した。ニュータウン内の移動はバス・自動車での移動を前提とし、駅は約2km間隔に配置されている<sup>15</sup>。現在では、国内最大級のニュータウンとして、世帯数約8万戸、人口約20万人が住む都市に成長した。

実際の多摩ニュータウンの範囲は（図表3-4）を参照とする。

5

図表3-4 多摩ニュータウン地図



出典：「UR 都市機構 TAMA NEW TOWN SINCE 1965」より引用

- 10 前章でも述べたように、多摩ニュータウンの開発が始まったのは、1965年である。その後、現在に至るまで開発が行われてきた。多摩市には、UR 賃貸住宅（旧公団）、東京都住宅供給公社（JKK）、東京都営住宅、公社住宅など公的な住宅が多数供給されている。これらの住宅には、高齢者や身体障害者、母子・父子世帯、または特に所得の低い一般世帯などに対して、福祉的配慮に基づく各種制度がとられている<sup>16</sup>。
- 15 多摩ニュータウンの大部分を占める、多摩市における平成17年度の施行者別住宅戸数を見ても、公団住宅<sup>17</sup>の戸数が7,437戸と一番多く、多摩市において公的に提供されている住宅の52パーセントを占めており（図表3-5参照）、多摩ニュータウンの住宅問題を考えるに当たって最も影響力を持つのは公団住宅であるという結論に至った。

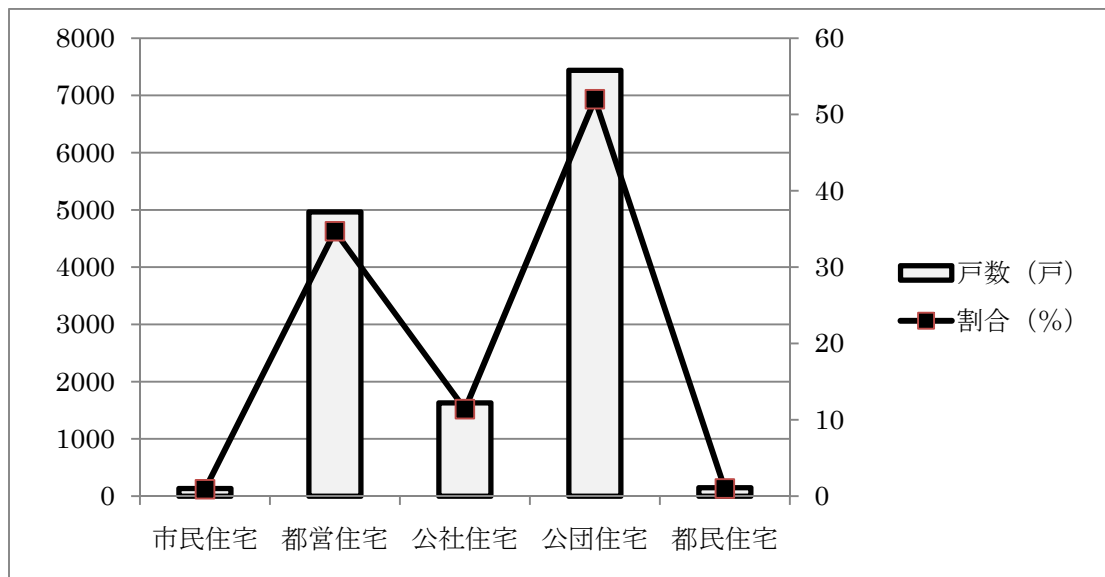
<sup>15</sup> UR 都市機構 TAMA NEW TOWN SINCE 1965 より参照

<sup>16</sup> 多摩市 HP より

<sup>17</sup> 住宅都市整備公団が建設して、一般に賃貸または分譲する住宅

また、これら公団住宅は、建設されてから 40 年近くたっている。そのため、建物の老朽化や、エレベーターの設置されていない住宅といった、利便性に欠ける住宅が多いのが現状であり、近年問題視されている。

5 図表 3-5 施行者別住宅戸数



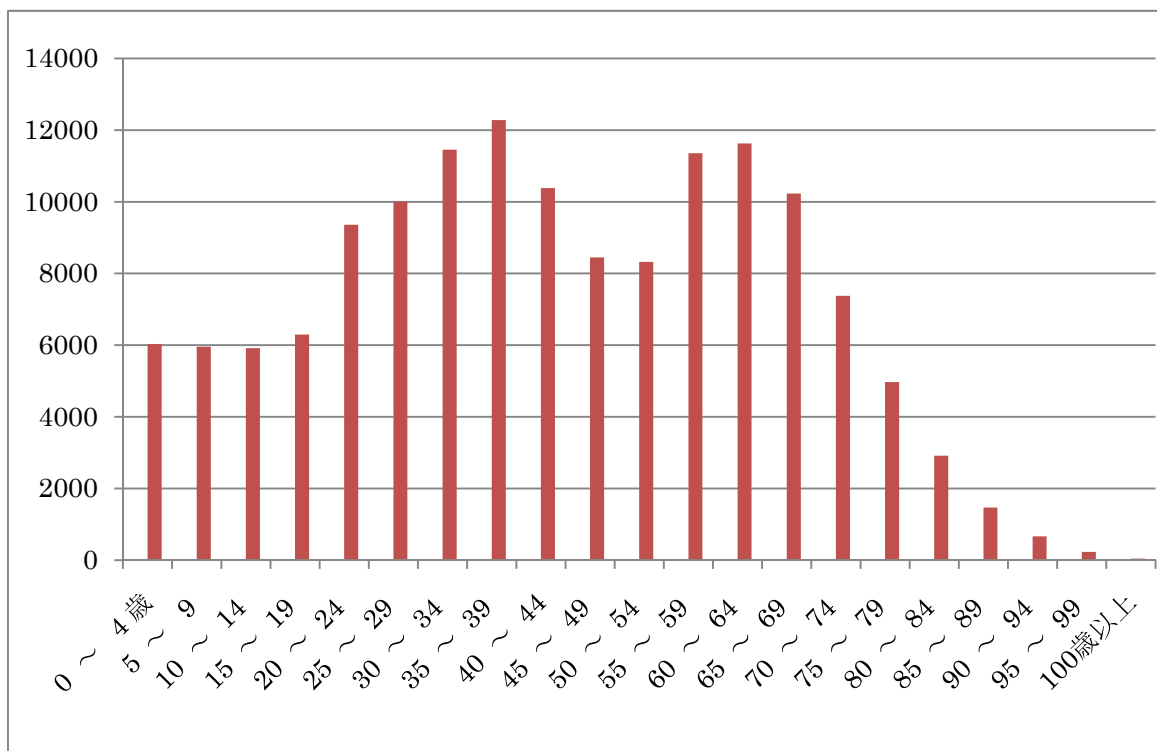
出典：「多摩市 HP (多摩市住宅情報)」より作成

10 現在、多摩ニュータウンの高齢者は多くなっている。多摩ニュータウンの総面積の多くを占める多摩市の平成 17 年の人口の分布を見ると、55 歳から 69 歳にかけての人口が非常に多く、高齢者が非常に多い町であることがわかる (図 3-6 参照)。

そのため多摩ニュータウンにおいても、高齢者が住みやすいように、集合住宅のバリアフリー化といった対策を取るべきであり、現在それらの公団住宅を所有する UR 都市機構が対策を取りやすくなるような政策が望まれる。

15

図表 3-6 多摩市の年齢別人口



出典：「平成十七年度国勢調査 都道府県・市区町村別主要統計表」より作成

5 UR 都市機構は独立行政法人であるため民間の企業として分類されるが、元の団体が公営であったがゆえに、現在においても国との結びつきが非常に強く、一般の民間企業と同じ経済活動を行うことは難しい状態にある。

また、国の財政難等の問題も関わり、現在 UR 都市機構が所有している住宅を建て替えるといった作業に踏み出すことは難しく、そのためエレベーターや設備自体の老朽化等の問題が現在まで放置されてしまっている。

私たちは、UR 都市機構のような独立行政法人単独で住環境の改善を図るのは、財政面からみても非常に困難であると考えます。そのため、制度上「民」と区別される独立行政法人においても、一般の企業と連携して住宅の建て替えを実行し、住環境の改善を目指す。

### 3-3 高須ニュータウン

高須ニュータウンは福岡県北九州市にあり、北九州市内で最大規模のニュータウンである。

高須ニュータウンの場所は以下の（図表 3-7）参照。

5

図表 3-7 北九州市 地図

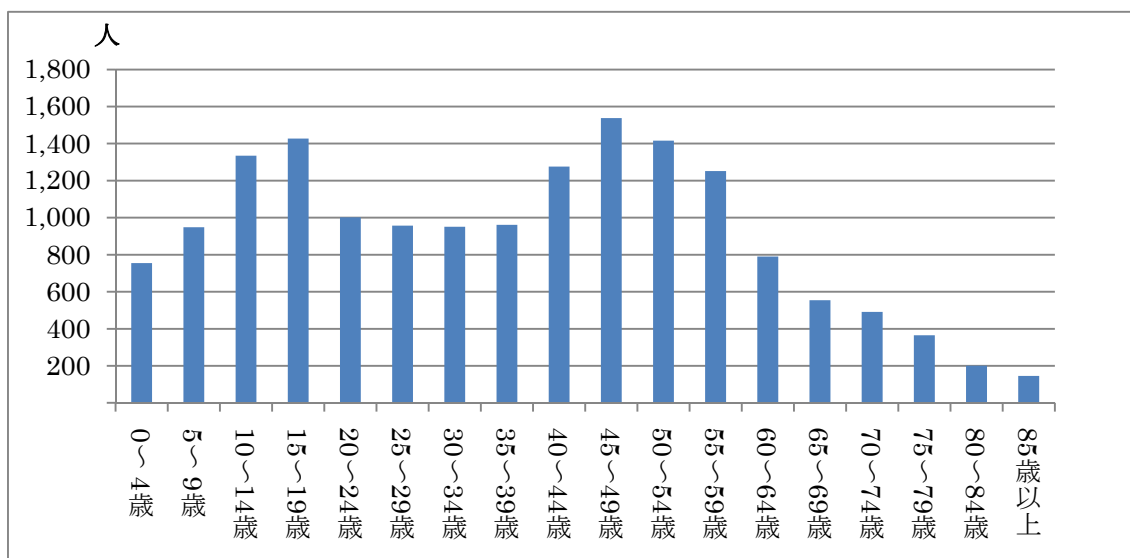


出典：「北九州市ウェブサイト」

10 昭和 39 年以降に高須土地区画整理事業が行われ、公営住宅が建設された。最寄の駅の JR 折尾駅からはおよそ 4km 前後の距離にあり、市営のバスが約 10 分間隔で運行されていて市街地への交通の便がよい。

15 2005 年時の人口は 16384 人。今回私たちが取り上げた他のニュータウンと比べ高齢者人口は多くは無いが、45~59 歳の人口が非常に多く、今後高齢化が進むと考えられる（図 3-8 参照）。初期に開発された地域では、建築から 30 年近くが経過し、建物の老朽化が問題となっている。

図表 3-8 高須ニュータウン年齢別人口（2005 年）



出典：国勢調査「年齢(5歳階級),男女別人口(町丁・字等)-若松区」より作成

5

### 3-4 3章まとめ

3章では3つのニュータウンの個別の事例を上げニュータウン独自の問題が「高齢者の増加」と「公営の集合住宅の老朽化による住環境の悪化」であると示した。それでは、どのように問題を解決していくのか。私たちは「公民連携」(PPP)<sup>18</sup>が解決策になると考えている。

10 次の4章では公民連携(PPP)とは一体どのようなものなのかを説明する。

<sup>18</sup> Public Private Partnership

# 第4章

## 公民連携（PPP）

5 これまで述べてきた問題を解決するために私たちが考える政策提言は公民連携による住環境の改善である。公民連携とはどのようなものなのか。この章では公民連携を説明し、ニュータウン独自の問題に対する政策を検討する。

公民連携とは、公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策・事業が行われるにあたって、「官」と「民」が連携をとることである。

### 10 4-1 公民連携の特徴

#### ① 「リスクとリターンの設計」

リスクを一番上手く管理できる者がリスクを負担し、それに見合ったリターンを与える必要がある。リターンが確保されることにより、民はサービスの質や継続性を担保できる。

#### 15 ② 「契約によるガバナンス（統治）」

官は適切な契約を通して、民に対して監視、制裁、報酬等により規律付けをし、ガバナンス（統治）をすることにより、サービスの質や継続性を担保する。

リスクとリターンの設計、契約によりガバナンスが存在していることが、前提の条件となっている。

20 私たちの定義する公民連携とは、公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策・事業が行われるにあたって、「官」と「民」が連携をとることである。その際、リスクとリターンの設計、契約によりガバナンスが存在していることが、前提の条件となっている。

25 今回の研究においては、公営の集合住宅を供給している主体を「官」、民間の集合住宅を「民」として、公民連携を果たす。

民間の集合住宅に関しては、市場原理が働くため、住宅の環境が悪化し、利便性が減少し需要が低下すると、これらの問題を解決するため、立て直しや改築などを行う。つまり、民間の場合、利潤の減少を防ぐために、住環境を改善させようとするインセンティブが働くのである。

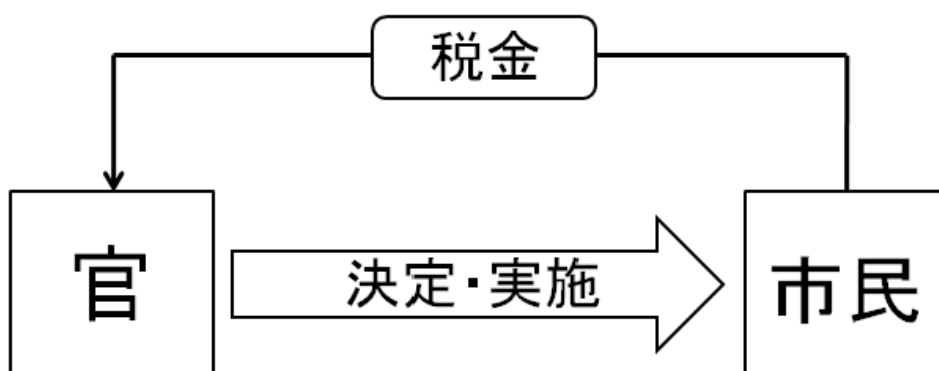
30 しかし、公営の集合住宅に関しては、公的な性質を持つ財であるため、市場原理が働かず、利潤の最大化が行われることは無い。そのため、古い住宅に関しては、住民からの強い要請が無い限り、住環境を改善しようとするインセンティブが働くことは無く、老朽化・住環境の悪化といった問題が発生しても改善されない状態が続いてしまう。

住民からの強い建て替えの要望があった場合に関して、建て替えが行われる事例もある

が、建て替え時には、仮住居の提供、大多数の住民の賛成、工事の費用など、多くの労力と費用を必要とするため、財政難が叫ばれている現代において、これら財を供給する主体のみですべての費用を負担する純粋公共事業（図表 4-1 参照）では、困難な場合が多いのが現状である。

5

図表 4-1 純粋公共事業

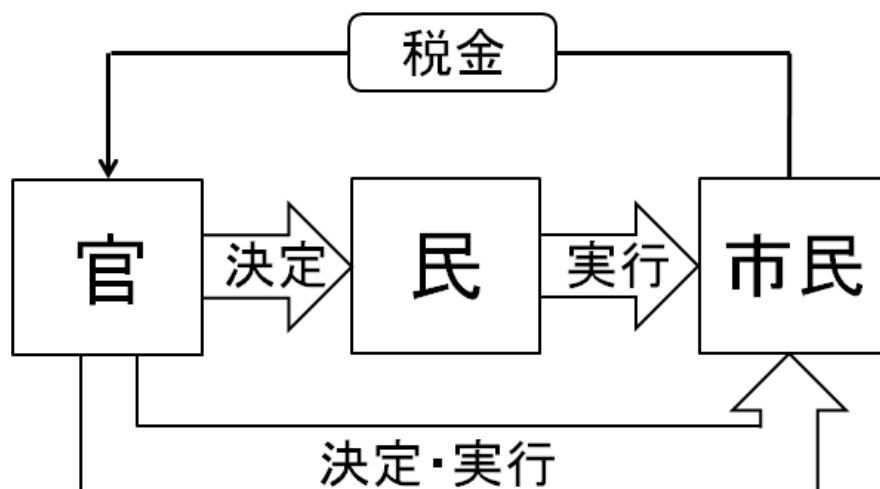


出典：独自作成

10 これまでは、公営住宅の建て替えに関して「官」が決定・実施する純粋公共事業がほとんどであり、そのため、市場原理が働かないため建築時から建て替えが実施されることはなく、現在に至るまで建物の老朽化やバリアフリー対策が全くなされないまま、高齢者が多くなっているニュータウンの住環境が悪化した。このまま時間が経つにつれ高齢者が多くなっているニュータウンにとってはますます住環境が悪化する一方である。

15 公民連携を導入することで、建て替えの決定・認可は「官」が行い、建て替えの実施は「民」に任せ建て替えを実施することで民間にとっても利益になるかつ高齢者にとっても住みよい住環境になる（図表 4-2 参照）。

図表 4-2 公民連携



出典：独自作成

- 5 純粹公共事業は公共性を重視し収益性は小さい。民間事業は収益性を重視している。公民連携事業は両社の中間に位置し、公共性、収益性ともに高いものとなっている（図表 4-3 参照）。

図表 4-3 事業型別公共性・収益性一覧表

	公共性	収益性
公共事業	大	小
公民協調型事業	↓	↑
民間事業		

- 10 出典：北東公庫公民連携研究会（1999）『公民連携による新たな地域創造』、p.26 をもとに作成

## 4-2 公民連携事例

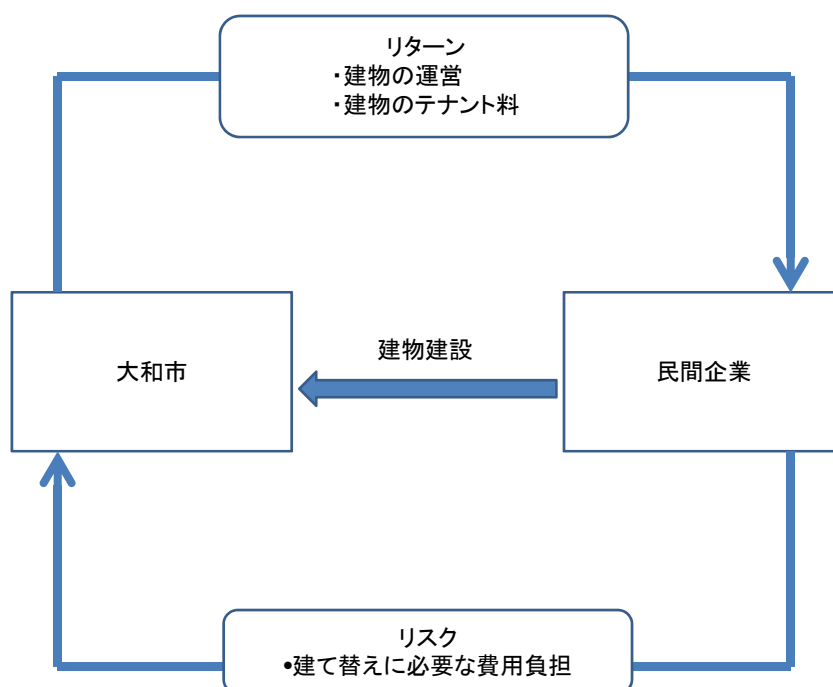
実際に公民連携が実施されている具体例を挙げる。

実際に公民連携を実施した例は、神奈川県大和市の高座渋谷駅周辺地域の土地区画整備事業の一環で建設された高座渋谷駅前の複合ビルである。

- 5 この複合ビルは、定期借地権制度<sup>19</sup>により民間事業者が建設・維持管理を行う。公民連携を取る際の選出方法は、市が公募式プロポーザル方式<sup>20</sup>によって民間事業を選定している。

選定された民間事業者は、建設する敷地を「契約のガバナンス」により市と30年の定期借地契約<sup>21</sup>を結ぶ。これにより、民間事業者が自分で建設し運営ができる（図表4-4参照）。

10 図表 4-4 公民連携事例



出典：独自作成

建設後は、民間事業者が市または民間テナントに対して賃貸事業を行う。したがって民

<sup>19</sup> 市が所有する宅地に、市と借地人が定期借地権設定契約を締結し、当該宅地に借地人が自ら居住するための住宅を建設し継続して居住する制度。なお、定期借地権設定期間の満了時には、借地人の費用負担で建物等を撤去し、当該宅地を更地にして市に返還しなければならない。

<sup>20</sup> 参加希望者を募り、設計の取り組み方針等の提案を総合的に評価して設計者を特定する方法。設計料の競争入札ではなく、設計者としての適性・能力等を重視する。

<sup>21</sup> あらかじめ借地期間を定めて、期間満了時に更地にして返却が義務付けられている借地契約のこと。契約書には、更新のない旨を明記し、公正証書等の書面で行なう必要がある。

間事業には賃貸料が入り、市は建てられたビルに公共施設が入ることで公共サービスの提供が可能になり、実際に定期借地権を利用した公民連携が実施されている。

#### 4-3 4章まとめ

- 5 4章では私たちの政策提言において重要な公民連携という概念について説明した。次の5章ではその公民連携の概念を使った政策提言について述べていく。

# 第5章

## 政策提言

この章では、これまでに述べてきた問題を解決するための政策提言を行う。

- 5 今回私たちは、具体的な政策を考えるにあたって、現在においても「官」である地方公共団体が住宅を所持しているケースと、供給された当初は「官」であったが、現在では「民」へと変化した UR 都市機構のような独立行政法人が住宅を所有しているケースの二つにわけて政策提言を考えた。実際の内容については、前章で記述した公民連携の概念を利用して政策を提言する。

10

### 5-1 「官」の所有する公営住宅のケース

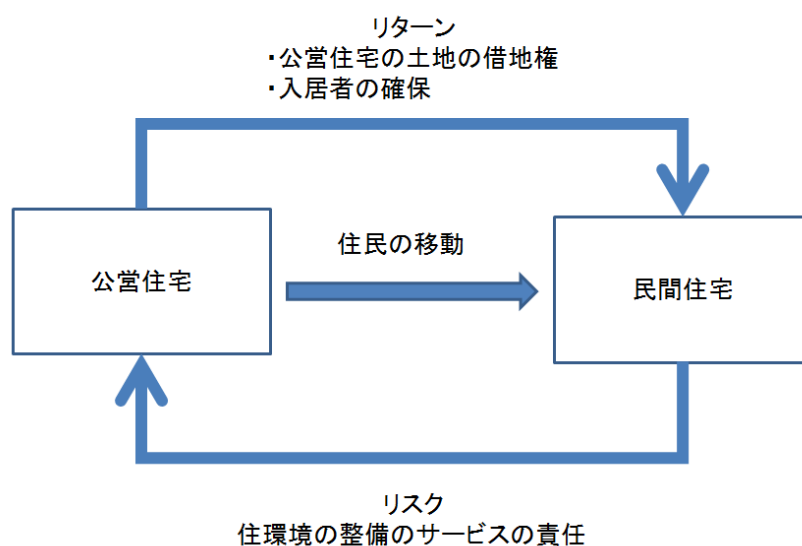
1つ目のケースとして、地方公共団体といった「官」が所有する公営住宅の住環境の改善を目指す方法として、公民連携を利用して解決を図る。

- 15 今回のケースで公民連携を行うのは、「官」である公営住宅の所有者と「民」である民間住宅の所有者である。具体的な政策の内容として、古くなってしまった公営住宅の住民に民間住宅の空室に引っ越して貰うという手法をとる。

公民連携を行うに当たって重要とされるのは、前章でも述べたように「リスクとリターンの設計」「契約によるガバナンス」が実現されていることである。

- 20 今回の公民連携においては、民間企業が得るリターンとして、公営住宅の跡地の借地権を得ることと、入居者を確保ができることが挙げられ、リスクとしては、住環境の整備の全責任を負うことが挙げられる（図表 5-1 参照）。

図表 5-1 民間住宅と公営住宅の連携モデル



出典：筆者作成

5 公民連携を取る際の民間企業の選出方法は、これらの「リスクとリターンの設計」についての情報を公開した上での競争入札により決定する。

公営住宅を所有していた主体に関しては、家賃収入は無くなってしまう。しかし、今まで税金により補ってきた公営住宅の維持費等の費用が一切かからなくなることにより、結果的に、「官」の支出は減ることになる。つまり、今まで公営住宅の維持に使われていた国民の税金負担が軽くなるのである。

また、引っ越しの際の費用は「官」が負担する。

#### 5-1-1 公民連携のシミュレーション

この項では千里ニュータウンを例に、公民連携による、公営住宅から民間住宅への住民の移動する際に、民間住宅の所有者が得るリターンの料金について、シミュレーションを行う。

千里ニュータウンを構成する吹田市と豊中市の1㎡あたりの地価の平均はそれぞれ20万1,600円と19万6,600円であった<sup>22</sup>。これらをもとに千里ニュータウンの1㎡あたりの地価を求めると、19万9,100円となる。

また、民間が借地権を得る面積としては、昭和40年に豊中市に建設された公営住宅を一例として2.8ha(2万8,000㎡)と仮定する。現在公営住宅がある土地の地価を計算すると、19万9,100円×2万8,000㎡=55億7,480万円となる。

吹田市及び豊中市の借地権割合は60%であるため、千里ニュータウンの借地権割合に関

<sup>22</sup> 平成18年地価公示より

しても 60%であると考える。

借地権価格は自用地としての評価額×借地権割合で求めることが可能であるため、今回のケースでは、55億7,480万円×0.6=33億4,488万円となり、33億4,488万円分の土地の借地権を民間の企業は得ることができるため、民間企業にとっては、さらなる事業拡大を可能にする大きな利益となる。

以下に「公民連携のシミュレーション」の計算方法についてまとめる

吹田市の1㎡あたりの平均地価=20万1,600円…①

豊中市の1㎡あたりの平均地価=19万6,600円…②

10 ①,②より千里ニュータウンの平均地価=(20万1,600+19万6,600)÷2=19万9,100…③

過去に豊中市に供給された公営住宅の面積=2万8,000㎡…④

③,④より現在公営住宅がある土地の地価=19万9,100×2万8,000=55億7,480万…⑤

千里ニュータウンの借地権割合=60%…⑥

借地権価格=自用地としての評価額×借地権割合であるため、

15 ⑤,⑥より、借地権価格=55億7,480万円×0.6=33億4,488万

## 5-2 公団の所有する住宅のケース

前項で提言した政策は、現在においても公的に供給された住宅の所有者が「官」であることが前提であったため、家賃収入が無くなることに対して大きな問題はなかった。しかし、多摩ニュータウンの開発当初の主体であった都市基盤整備公団がUR都市機構のような独立行政法人である「民」へと変化したケースも存在するため、公民連携という手法を取ることができないケースも存在する。

20

そこで、本項では、当初は「官」によって供給されたが、現在は「民」が所有している公団住宅の住環境の改善のための政策について提言する。

25

### 5-2-1 建て替えによる住環境の改善

現在の日本では高層マンションや、集合住宅のバリアフリー化が進んでいる。しかし、UR都市機構の所持する公団住宅は、5階建てのマンションであるにも関わらず、エレベーターが整備されていない住宅等も多く、住環境の悪さや、土地を有効に活用できてないことに対して近年問題視されている。

30

これらの問題を抜本的に改善するためには、住宅自体の立て直しが望ましい。住宅の立て直しが行われることにより、住環境が改善する。また、増築することにより、土地をより有効に活用できるのである。

しかし、現在、公団住宅の建て替えは行われていない。その理由としては、UR都市機構の経営が非常に厳しいことや、建て替えに大きな費用が掛かることが挙げられる。

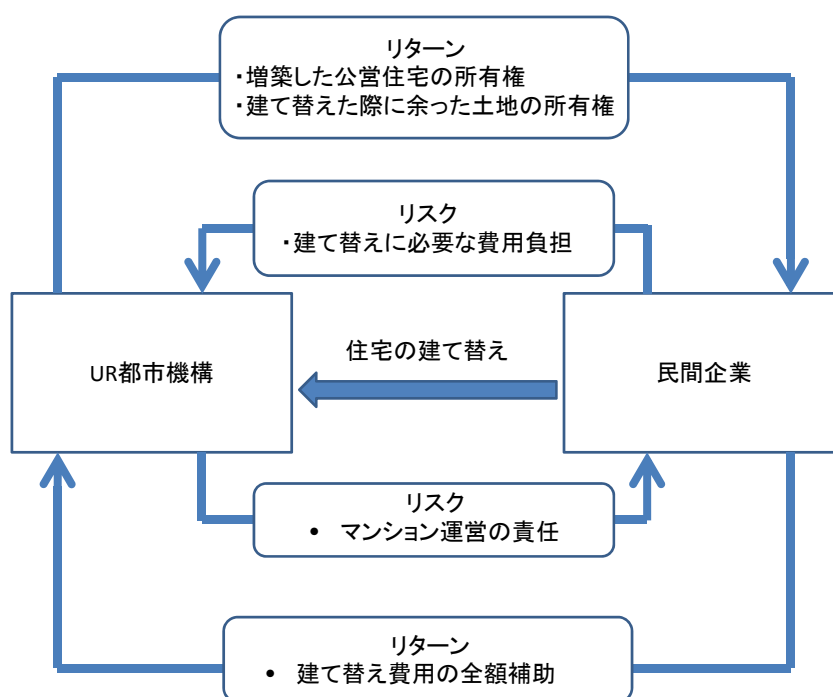
35

そこで私たちは、UR 都市機構に関しても、民間の企業と連携を取り問題の解決を図ることを推奨する。その手段として、公民連携の概念を利用し「リスクとリターンの設計」「契約によるガバナンス」という 2 つの面に注目して政策を考えていく。

5 実際の内容としては、公団住宅の所有者である UR 都市機構と民間の建設企業において連携をとり、建て直しを行う。

その際の民間企業のリターンとしては、増築して増えた公営住宅の部屋を民間企業が自身の財として保有することと、建て替えた際に余った土地の所有権を得ることが挙げられ、リスクとしては、建て替えに必要な費用を負担することが挙げられる（図表 5-2 参照）。

10 図表 5-2 UR 都市機構と民間企業の連携モデル



出典：筆者作成

15 また、建て替えを行っている際の住民の引っ越し費用及び、住居の提供は、UR 都市機構が負担する。

### 5-2-2 建て替えのシミュレーション

この項では、多摩ニュータウンを例に実際に建て替えのシミュレーションを行う。

20 共同住宅において良好な居住水準を確保するために必要な面積として一部屋当たり 55 m<sup>2</sup>以上が必要とされている（55 m<sup>2</sup>とは一般的に 2LDK～3LDK 程度の面積である）。さらに、

集合住宅を建設するにあたっては、エレベーターや階段といったような設備にも面積が必要とされるため、今回のケースでは一部屋当たり 60 m<sup>2</sup>必要であると仮定する。

多摩市の坪単価 は約 71 万円、1 坪は 3.3 m<sup>2</sup>として計算する。1 部屋に必要な面積を坪面積に計算すると  $60 \text{ m}^2 \div 3.3 \text{ m}^2 = \text{約 } 18 \text{ 坪}$  (小数点第 1 位で四捨五入)。これに 1 坪の値段を

5 掛け、1 部屋あたりの建て替え費用を算出すると  $71 \text{ 万円} \times 18 \text{ 坪} = 1,278 \text{ 万円}$ となる。

公団住宅の現在の形態を 5 階建て、1 フロアにつき 6 部屋とすると、住宅全体で 30 部屋あると想定できる。建て替えを行い現在の公団住宅を 10 階建てに増築することにより、住宅全体で 60 部屋になるとする。1 部屋当たり 60 m<sup>2</sup>として 60 部屋の住宅を建てるためには、 $1,278 \text{ 万円} \times 60 \text{ 部屋} = 7 \text{ 億 } 6,680 \text{ 万円}$ 必要となる。

10 また、民間企業と UR 都市機構との契約により、民間企業が増築分の 30 部屋の所有権を得る。1 部屋 3,000 万円で販売し、全ての部屋が売れたと仮定すると、 $3,000 \text{ 万円} \times 30 \text{ 部屋} = 9 \text{ 億円}$ となる。

ここまでの計算をまとめると、建て替えのための民間企業の負担は 7 億 6,680 万円、建て替え後の民間企業のマンション販売による収入は、9 億円となるため、単純に利益は 1 億

15  $3,320 \text{ 万円}$ となる。

以下に「建て替えのシミュレーション」の計算方法についてまとめる。

元の公団住宅の部屋数 = 30 部屋

20 1 部屋に必要なとされる面積+設備等の面積 = 60 m<sup>2</sup>…①

1 坪 = 3.3 m<sup>2</sup>…②

①,②より 1 部屋に必要なとされる坪面積 =  $60 \div 3.3 = \text{約 } 18 \text{ 坪}$ …③

多摩市の坪単価 = 約 71 万円…④

③,④より 1 部屋あたりの建て替えに必要な費用 =  $71 \text{ 万} \times 18 = 1,278 \text{ 万円}$ …⑤

25 建て替え後の公団住宅の部屋数 = 60 部屋…⑥

⑤,⑥より 60 部屋の住宅を建てる費用 (民間企業の費用負担) =  $1,278 \text{ 万} \times 60 = 7 \text{ 億 } 6,680 \text{ 万円}$ …⑦

民間の住宅売上収入<sup>24</sup> =  $3,000 \text{ 万} \times 30 = 9 \text{ 億円}$ …⑧

売上 - 建て替え費用 = 民間企業の利益

30 ⑦ - ⑧ = 民間企業の収益

$9 \text{ 億} - 7 \text{ 億 } 6680 \text{ 万} = 1 \text{ 億 } 3320 \text{ 万}$

民間企業に 1 億 3320 万円の利益

<sup>23</sup>小数点第 1 位で四捨五入

<sup>24</sup> 部屋が完売したと仮定したケース

また、実際に建て替えを行った場合、建築の技術進歩等により、住宅を建てる際に必要とする総面積が減り土地が余ることが予想される。この余った土地は民間企業が所有権を持つ。この土地を駐車場等に有効活用すれば費用の回収率は上がり、民間企業の利益は更に増加する。

5

### 5-3 政策提言まとめ

公的に供給された住宅に関して、一般的な「官」が所有している公営住宅のケースと、現在においては「民」が所有している住宅の二つのケースに分けて、住環境の改善のためには民間との連携を取ることが重要であるとの章では主張してきた。

10 仮に、高齢化が進む現在において、このまま公営・公団住宅の住環境の悪化を放置してしまった場合、多くの高齢者にとって非常に住みにくい住宅になってしまい、非常に住みにくい「まち」になってしまうと考えられる。また、公営住宅は障害者や生活に困窮している低所得者に対しても住宅サービスを提供しているため、住環境の悪化に対して対策を取らないことは、高齢者以外の多くの国民の生活環境の悪化を招くことにもなるのである。

15 この章で提言した政策を取ることにより、公営・公団住宅の住環境の改善が果たされる。結果として、ニュータウンのような高齢者の増加に加えて、老朽化した公営・公団住宅が多くなってしまっている地域の、住環境の改善を図ることが可能であり、高齢者にとっても住みやすい街へと変わると言える。

20 また、この章で提言した政策は、ニュータウンだけでなく、同じように、公営・公団住宅の老朽化が進んでいる地域に関するにも有効な政策だと言える。

## 終章

本論文では、「まちづくり、地域活性化のためには何をどうすべきか」という論題に対して、高齢化が進む現代においては、住環境の改善が「地域活性化」に繋がるとして、公営・公団住宅の割合が高いニュータウンの住環境の改善を行うことで、地域活性化につながると主張してきた。

そして、私たちは公営・公団住宅の住環境への対策として公民連携を利用し、「住民の移住」のケースと「公団住宅の建て替え」といった、2種類の政策提言を行った。

現在の日本では、高齢化が進み、集合住宅の住環境の整備が重要視されている。公営・公団住宅の老朽化は、ニュータウンだけの問題では済まない時代が今後やってくるのである。

国の財政が厳しくなっていく中で、公的に供給されるべき住宅サービスの向上を図るためには、今まで通り「官」だけで責任を持つのは非常に厳しいのが現状だ。

今後の公営及び公団住宅の住環境の維持のためには、どれだけ柔軟に「官」と「民」が連携を取ることができるかが、非常に重要になってくるのではないだろうか。

## 出典

- 石原武政・西村幸夫 (2010) 『まちづくりを学ぶ―地域再生の見取り図』 有斐閣  
ブックス
- 大西隆 (2004) 『逆都市化時代 - 人口減少期のまちづくり - 』学芸出版社
- 5 ● 財団法人東北産業活性化センター (2008) 『明日のニュータウン』 日本地域社会研  
究所コミュニティブックス
- 神野直彦 (2002) 『地域再生の経済学―豊かさを問い直す』 中公新書
- (1996) 『百科事典マイペディア』 平凡社
- 住田昌二ほか (1984) 『日本のニュータウン開発―千里ニュータウンの地域計画学  
10 的研究』 都市文化社
- 
- 福川伸次・市川宏雄 (2008) 『グローバルフロント東京 - 魅力創造の超都市戦略 - 』  
都市出版
- 福原正弘 (2001) 『甦れニュータウン―交流による再生を求めて』 古今書院
- 15 ● 細野助博 (2007) 『中心市街地の成功方程式』 時事通信出版局
- 北東公庫公民連携研究会 (1999) 『公民連携による新たな地域創造～PFI・MBO が  
導く新世紀の地域づくり～』 ぎょうせい
- 矢作弘 (2009) 『都市縮小の時代』 角川書店
- 山本茂 (2009) 『ニュータウン再生』 学芸出版社
- 20 ● 総務省 「政府統計の総合窓口 e-Stat」
  - (2005) 「労働力状態 (3 区分), 男女別 15 歳以上人口 - 都道府県 (昭和 25  
年～平成 17 年) 男女別 15 歳以上人口 - 都道府県 (昭和 25 年～平成 17 年)」  
[http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?\\_toGL08020103\\_&tclass  
ID=000001007706&cycleCode=0&requestSender=search](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?_toGL08020103_&tclassID=000001007706&cycleCode=0&requestSender=search)  
25 (2010 年 10 月 18 日)
  - (2005) 平成 17 年国勢調査  
[http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?\\_toGL08020101\\_&tstat  
Code=000001007251&requestSender=search](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?_toGL08020101_&tstatCode=000001007251&requestSender=search)  
(2010 年 10 月 18 日)
  - 30 ➢ (2005) 平成十七年度国勢調査 都道府県・市区町村別主要統計表  
[http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?\\_toGL08020101\\_&tstat  
Code=000001007251&requestSender=search](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?_toGL08020101_&tstatCode=000001007251&requestSender=search)  
(2010 年 10 月 18 日)
  - (2005) 「国勢調査年齢(5 歳階級), 男女別人口(町丁・字等)-若松区」  
35 [http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?\\_toGL08020103\\_&tclass](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?_toGL08020103_&tclass)

ID=000001007706&cycleCode=0&requestSender=search

(2010年10月18日)

- 北九州市 (2010) 「北九州市ウェブサイト」  
<http://www.city.kitakyushu.jp/>  
5 (2010年10月18日)
- 国土交通省 「国土交通省ウェブサイト」
  - (2005) 「公営住宅制度の課題について」  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/koutekishou/2-1-1.pdf>  
(2010年10月18日)
- 10 ● 国土計画局 「国土計画局ウェブサイト」
  - (1963) 「全国総合開発計画」  
[http://www.kokudokeikaku.go.jp/document\\_archives/ayumi/22.pdf](http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/22.pdf)  
(2010年8月25日)
  - (1972) 「新全国総合開発計画」  
15 [http://www.kokudokeikaku.go.jp/document\\_archives/ayumi/23.pdf](http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/23.pdf)  
(2010年8月25日)
  - (1977) 「第三次全国総合開発計画」  
[http://www.kokudokeikaku.go.jp/document\\_archives/ayumi/24.pdf](http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/24.pdf)  
(2010年8月25日)
- 20 ● 多摩市 (2010年) 「多摩市 HP 住宅を借りたい」  
<http://www.city.tama.lg.jp/seikatsu/20/2137/002139.html>  
(2010年10月18日)
- 財団法人生活環境問題研究所  
(2010年) 「千里ニュータウンのまちづくり HP」  
25 <http://www.eonet.ne.jp/~seikanken/senrisyukai.html>  
(2010年10月18日)
- 千里ニュータウンのあり方検討委員会  
(2006) 「千里ニュータウンの現状に関する調査」  
<http://www.city.suita.osaka.jp/library/kobo/senri/page/011595/upload/1-2-1.pdf>  
30 (2010年10月18日)
- UR 都市機構
  - (2009) 「都市機構 TAMA NEW TOWN SINCE 1965」  
[http://www.tama.ac.jp/guide/inter\\_seminar/img/20100109\\_tama.pdf](http://www.tama.ac.jp/guide/inter_seminar/img/20100109_tama.pdf)  
35 (2010年10月18日)
  - (2010) 「多摩ニュータウンの概要」

- [http://www.ur-net.go.jp/east/nt/guide\\_tamanewtown/know\\_learn/outline.html](http://www.ur-net.go.jp/east/nt/guide_tamanewtown/know_learn/outline.html)  
(2010年8月25日)
- 北九州市住宅供給公社  
(2010)「北九州市住宅供給公社」
- 5 <http://www.jkk-kitakyushu.jp/index.html>  
(2010年8月25日)
- 東京都財務局  
(2010)「東京都財務局 平成22年東京都基準地価格」  
[http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kijyunti/22nen/10heikin\\_kushi.pdf](http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kijyunti/22nen/10heikin_kushi.pdf)
- 10 (2010年10月18日)
- 国税庁  
(2010)「定期借地権付住宅の底地評価の見直しについて」  
<http://www.nta.go.jp/kohyo/press/press/1998/9811/33.htm>  
(2010年10月18日)
- 15 ● 国土交通省  
(2009)「平成21年国土交通省告示第209号」  
<http://www.mlit.go.jp/common/000041843.pdf>  
(2010年10月18日)
- HOME'S  
(2010)「多摩市家賃相場」  
[http://yachin.homes.co.jp/city\\_detail/ad11=13/addr1=13224/tk=3/](http://yachin.homes.co.jp/city_detail/ad11=13/addr1=13224/tk=3/)  
(2010年10月18日)
- 産経不動産ニュース  
(2010)「PPPで高座渋谷駅前ビル「IKOZA」を竣工／日本土地建物」
- 25 <http://www.re-port.net/news.php?ReportNumber=20731>  
(2010年10月20日)
- 大和市  
(2010)「高座渋谷駅前複合ビル建設事業」  
<http://www.city.yamato.lg.jp/web/s-jigyo/ekimaehukugoubiru.html>
- 30 ● 日本土地建物株式会社  
(2010)「高座渋谷駅前複合ビル「IKOZA」の竣工について」  
<http://www.nittochi.co.jp/news/data/page/20100112741.jsp>  
(2010年10月20日)
- 多摩土地ドットコム  
(2010)「多摩市エリアの土地価格相場ランキング・土地・分譲購入・地価公示」  
[http://www.tochi-d.com/chika\\_detail/2010/548428.htm](http://www.tochi-d.com/chika_detail/2010/548428.htm)  
(2010年10月20日)
- 35