



# 宮代町公共施設・インフラの更新のあり方の研究報告書

平成 22 年 10 月

東洋大学 P P P 研究センター

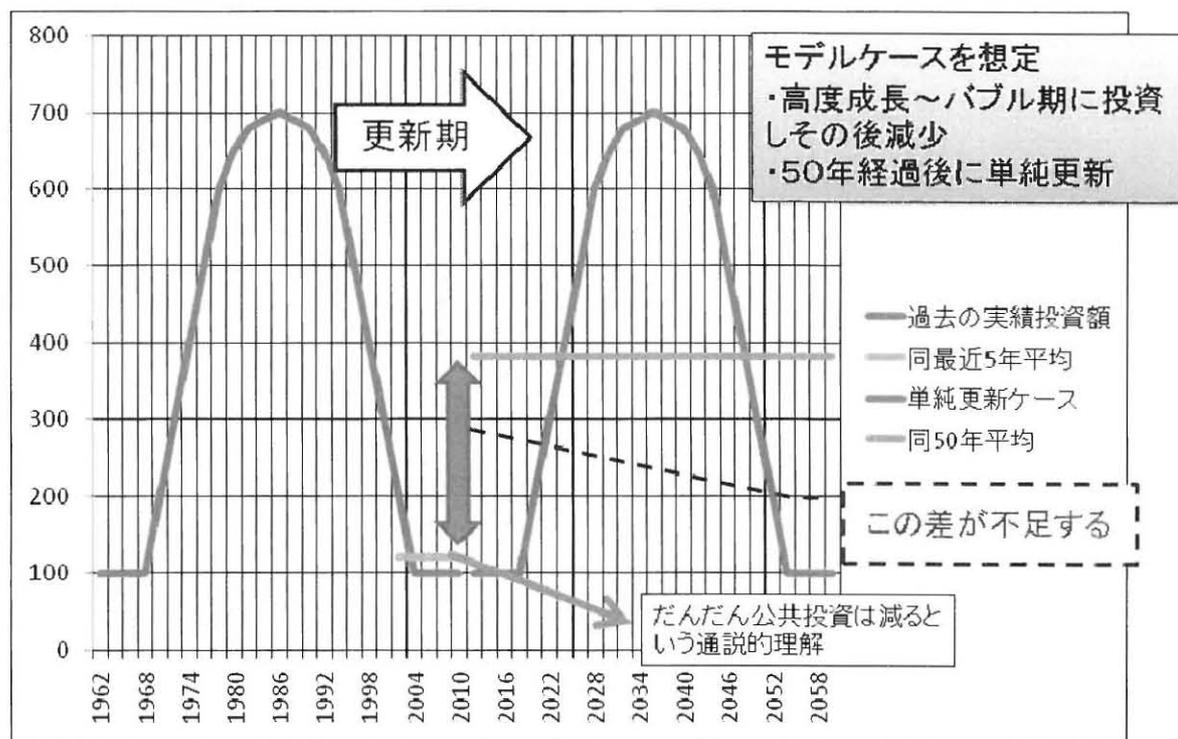
## 第1章 研究の経緯と目的

本研究は、宮代町の依頼に基づき、町の公共施設・インフラの在り方を検討するものである。

我が国は、高度成長期から数十年の間に一斉に社会資本を整備した。そのスピードは人類史上まれにみる速さであった。社会資本のおかげで我々は豊かに暮らすことが可能になっている。

しかしながら、社会資本は固定資産であり耐用年数が過ぎればいずれは使えなくなる。社会資本による恩恵を維持するためには、資産として更新しなければならない。民間企業が工場や倉庫を建設したり、個人が住宅や自動車を取得する時も、常に将来使えなくなったらどうするかをある程度考えながら行動している。だが、残念なことに、公共部門においては老朽化更新を念頭に置いた運営は行われてきていない。頭で考えていなくても、老朽化は刻々と迫ってくる問題であり、いずれは多額の更新投資の必要性が生じる。その負担を、少子高齢化で減少する歳入と、福祉等で増大する他の歳出費目との間で、まかなっていかなければならない。容易に解決できる問題ではないことは明らかだ。

図表 1-1 社会資本更新投資の概念図



こうした問題意識に基づき、すでに、神奈川県藤沢市、千葉県習志野市、神奈川県秦野市などでは公共施設マネジメント白書を作成し、実態を把握するとともに、今後の公共施設のあり方の検討に具体的に入っている。

今回の研究は、これらに続くものだが、先行例にない以下のような特徴を有している。

第1に、小規模自治体、かつ、町村部におけるはじめての例である。先行例は、いずれも人口10万人以上の規模であり、本研究は、全国に多数存在する小規模自治体の模範となるであろう。

第2に、公共施設だけでなくインフラについて詳細に調査したはじめての例である。更新投資は公共施設、いわゆるハコモノだけに必要なものではない。道路、橋りょう、上水道、下水道のインフラ、あるいは、医療機器などの機器・プラントも更新する必要がある。その数字を把握する意味は大きい。試算では、公共施設だけで約240億円、すべてを合計した約650億円もの負担が生じるとされた。

第3に、社会的な分析評価を行った点である。従来の公共施設マネジメント白書ではハード面のみに着目して分析を行ってきた。今回は、定住人口、産業振興、子育て支援などソフト面にも着目して社会分析を行った。結論としては、町の潜在的な魅力はあるものの広く知られるに至っていないこと、一部の例外を除いて公共施設・インフラが町の魅力とはなっていないこと、したがって、公共施設・インフラの更新のあり方によって町の魅力が損なわれるものではないことが示された。

第4に、以上を前提に、公共施設について統廃合を具体的に検討した点である。地域の関係者にとっては統廃合はともすれば避けたい選択肢である。しかしながら、施設を現状のまま維持することが財政上無理であるならば、代わりになる選択肢を提示しなければ無責任である。幸いにして、本町は地域がコンパクトで、かつ、隣接市の施設とも近いので、公共施設を集約したとしても著しく利便性が低下するわけではない。また、そもそも、独立した施設がなければ公共サービスを受けられない訳でもない。本報告書では、町内の複数の学校等を建て替える際に、多用途に利用できる中核コミュニティ施設とし、そこにさまざまな機能を集約する方法を採用することで、必要な機能のある程度維持しつつ、更新投資負担を大幅に削減できる可能性があることを明らかにした。

以上の通り、今回の研究は、町の将来はもちろん、社会資本老朽化問題に取り組む全国の自治体や民間企業、NPO、住民にとっても大きな示唆を与えうるものである。町長以下町役場関係者の先見性に敬意を払うとともに情報提供の労に心から感謝するものである

研究チームを代表して      東洋大学PPP研究センター長      根本祐二

## 第2章 公共施設・インフラの老朽化と更新投資額推計

### 2-1 公共施設（建築物）

#### 2-1-1 基礎データについて

第2章では、公共施設・インフラの老朽化の状況と今後の更新投資の金額を推計する。

公共施設（建築物）については、宮代町より提供されたデータに基づいて検討を行っている。建築年が不明施設などは、宮代町耐震改修計画や町の統計資料（宮代町HPより入手）により適宜追加した。また、文化財的施設（加藤家、斎藤家、縄文時代復元住居）など施設更新の必要のない施設も検討の対象外とした。

#### 2-1-2 耐用年数の設定

施設の耐用年数は、税法上の法定耐用年数（以下耐用年数に関しては、特に断りのない限り同様）にしたがって、以下のように設定している。

構造	耐用年数
鉄骨鉄筋又は鉄筋コンクリート造	50年
鉄骨造	38年
軽量鉄骨造	22年
木造	22年

※受領データで、鉄骨造となっても、建物の名称や用途から肉薄の鉄骨と想定される施設についても耐用年数22年と設定した。

#### 2-1-3 施設更新のための整備単価の設定

施設更新のための整備単価の設定に当たって、公共施設を以下の5つの用途に分類した。

- ・庁舎・事務所
- ・医療・福祉施設
- ・教育施設
- ・文化施設
- ・医療・福祉施設
- ・その他

この用途毎に「建築着工統計工事費予定額分析」から設定した整備費単価を用いて検討を行った。用途分類と整備費単価の一覧を次ページに示す。

図表 2-1-1 施設の用途分類及び整備費単価の設定

用途分類		宮代町の施設	m <sup>2</sup> 単価 (千円)	(「建築着工統計工事費予定額分析」の用途分類)
庁舎・事務所	役場庁舎、出張所	町役場	295	市町村 SRC 造事務所
	保健所、保健センター	保健センター	266	市町村 RC 造事務所
教育施設	中学校	須賀中学校、百間中学校、前原中学校	209	市町村 RC 造学校の校舎
	小学校	須賀小学校、東小学校、百間小学校	209	市町村 RC 造学校の校舎
		笠原小学校	/	特殊構造につき長寿命化対象
	図書館	図書館	289	市町村 SRC 造公務・文教用建築物
文化施設	公民館、コミュニティセンター	川端公民館、百間公民館、和戸公民館	139	市町村 S 造その他
		進修館	/	特殊構造につき長寿命化対象
	市民会館、公会堂、勤労福祉会館	—		
	体育館 武道場	総合運動公園ぐるる宮代	289	市町村 SRC 造公務・文教用建築物
		いきがい活動センターぱれっとみやしろ	142	市町村 S 造公務・文教用建築物
	プール	総合運動公園ぐるる宮代	245	市町村 RC 造公務・文教用建築物
	運動場	はらっパーク宮代、町営グラウンド	245	市町村 RC 造公務・文教用建築物
	レクリエーション施設、保養所	新しい村	153	市町村 W 造公務・文教用建築物
	博物館、郷土資料館、美術館、科学館	郷土資料館	245	市町村 RC 造公務・文教用建築物
	医療・福祉施設	高齢者福祉施設、障害者福祉施設	ふれ愛センター、陽だまりサロン(笠原小内)	293
病院		福祉医療センター六花	293	市町村 RC 造病院・診療所
保育所		宮代保育園、国納保育園	209	市町村 RC 造学校の校舎
その他	公共駐車場・駐輪場	姫宮駅西口駐輪場、和戸駅駐輪場	139	市町村 S 造その他
	給食センター	学校給食センター	139	市町村 S 造その他
	清掃センター	清掃センター(久喜宮代衛生組合)	283	市町村 RC 造その他
	消防署	宮代消防署(久喜地区消防組合)、中島出張所	266	市町村 RC 造事務所
	斎場	メモリアルトネ(広域利根斎場組合)	283	市町村 RC 造その他

## 2-1-4 その他

施設のうち一部事務組合で実施している施設については、下記に示すとおり、宮代町の負担分を設定し数値を織り込んでいる。(人口基準日は平成 22 年 10 月 1 日)

### ①久喜宮代衛生組合（ごみ処理）

宮代町の負担率は 1 / 3 として算定

### ②広域利根斎場組合（斎場）

建設に係る経費	定率割	3/100	宮代町分	3.0%
	人口割	70/100		
			加須市	117,376 人 32.4%
			久喜市	156,847 人 43.3%
			幸手市	54,541 人 15.1%
			宮代町	33,381 人 9.2%
				362,145 人

宮代町負担割合	9.5%
---------	------

### ③久喜地区消防組合（消防）

運営に係る経費	定率割	3/100	→久喜市と均等割	1.5%
	人口割	97/100		
			久喜市	156,847 人 82.5%
			宮代町	33,381 人 17.5%
				190,228 人

宮代町負担割合	18.5%
---------	-------

## 2-1-5 公共施設（建築物）の更新投資額推計

### （1）公共施設（建築物）のストックの状況

宮代町の2010年時点での公共施設の総延床面積は、108,085㎡となっている。用途的に最も多いのは教育施設（43.4%）であり、中でも小中学校の面積が多くを占めている。

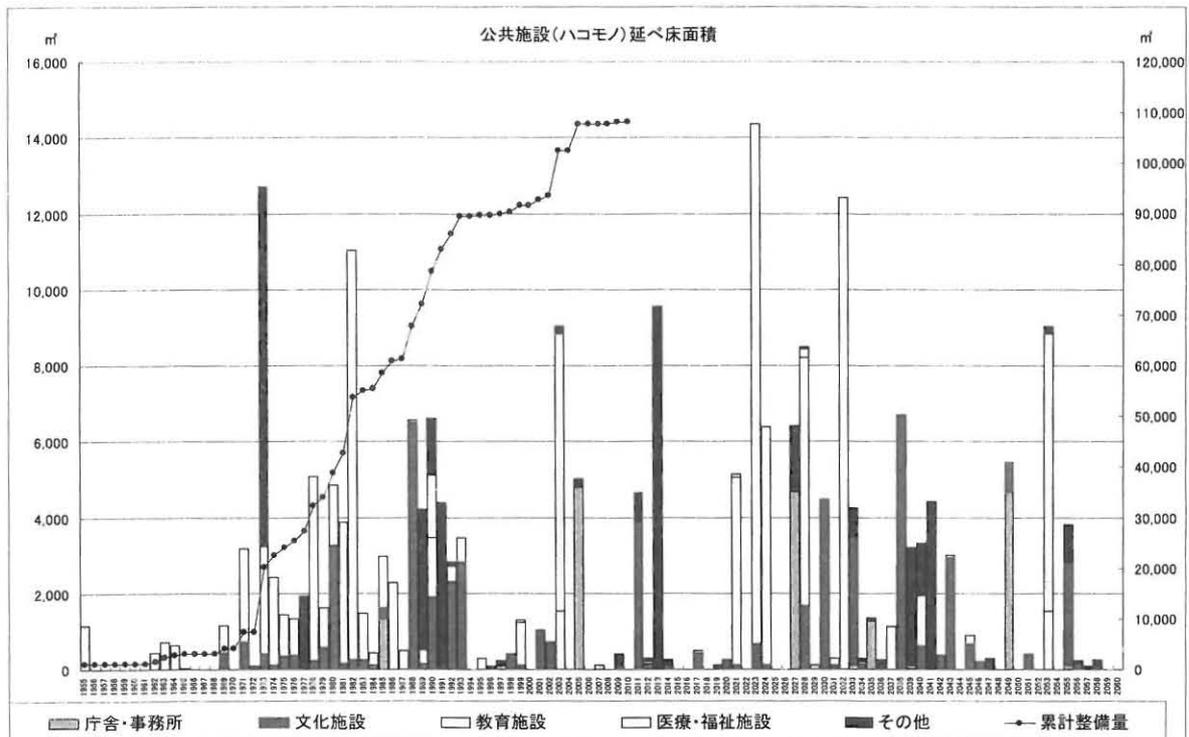
公共施設の老朽化の状況としては、建築後30年経過（1980年以前に建築年の施設）は、全体の35.9%（38,758㎡）となっており、新耐震基準前（1981年以前の建築年の施設）の施設は、39.4%（42,622㎡）となっている。

また、公共施設（建築物）人口1人当たり3.24㎡となっている。

図表 2-1-2 用途別の面積割合

分類	主な施設	面積割合
庁舎・事務所	町役場、保健センター 等	5.9%
文化施設	公民館、進修館、新しい村、郷土資料館 等	22.0%
教育施設	小中学校、図書館 等	43.4%
医療・福祉施設	ふれ愛センター、福祉医療センター六花、保育園等	8.4%
その他	学校給食センター、清掃センター、宮代消防署、メモリアルトネ 等	20.3%

図表 2-1-3 年次別公共施設（建築物）延床面積（グラフは将来の更新分を含む、以下同）



(2) 更新投資額の試算

耐用年数の到来毎に全く同規模の施設として更新すると仮定し、各年ごとの更新投資額を算定した。

なお、小中学校については、これまで増改築が行われ、それぞれの部分ごとに耐用年数の到来時期が異なるが、主要な校舎の施設更新に合わせて学校内の全ての施設を更新することと仮定している。

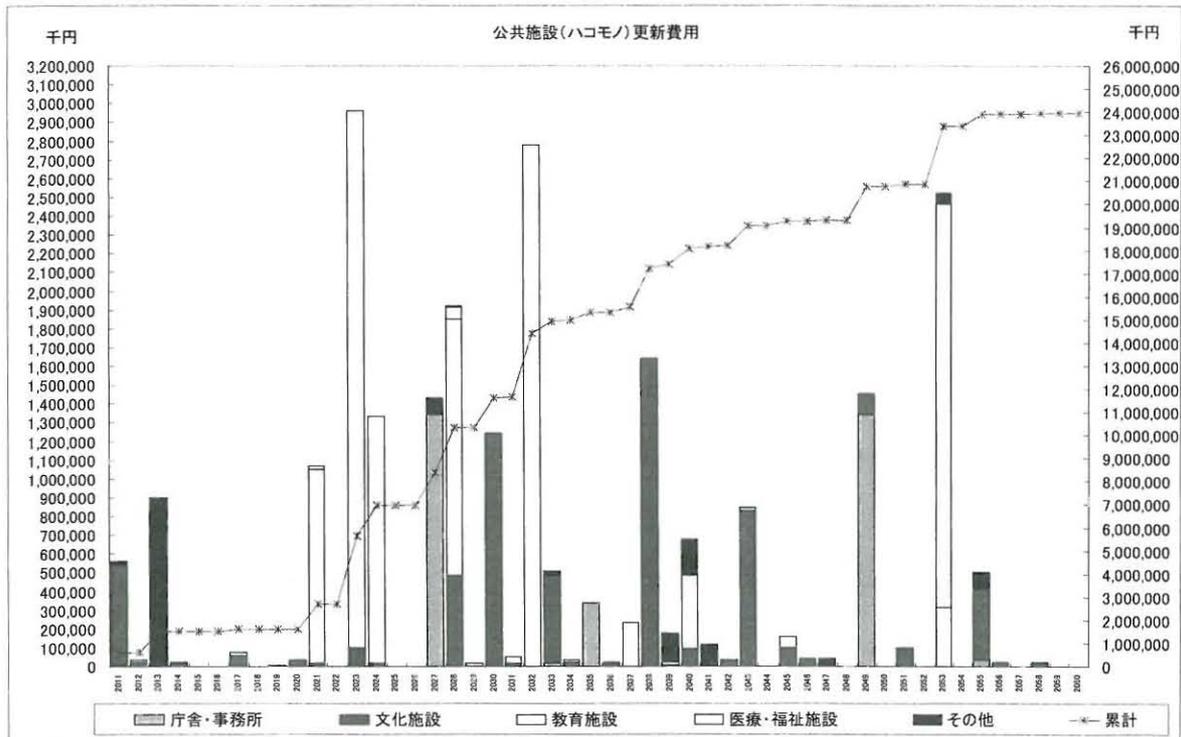
更新投資額が最大の施設は学校を含む教育施設である。一部事務組合によって広域連携を行っている消防、清掃センター、斎場は施設面積は大きいものの、負担割合分のみなので面積に比べて負担の度合は小さい。

公共施設（建築物）の更新投資は2011年～2060年までの50年間で約240億円の投資が必要となり、人口1人当たり約72万円の負担となる。年平均の更新投資額は約4.8億円（人口1人当たり約1.4万円）となる。

図表 2-1-4 用途別の面積割合

分類	主な施設	投資金額割合
庁舎・事務所	町役場、保健センター 等	13.0%
文化施設	公民館、進修館、新しい村、郷土資料館 等	26.4%
教育施設	小中学校、図書館 等	38.9%
医療・福祉施設	ふれ愛センター、福祉医療センター六花、保育園等	12.9%
その他	学校給食センター、清掃センター、宮代消防署、メモリアルトネ 等	8.8%

図表 2-1-5 公共施設更新投資額



## 2-2 上水道

### 2-2-1 基礎データについて

上水道については、配水管、浄水場、水源施設を対象とし、町より提供されたデータ 481 件に基づいて検討を行っている。

### 2-2-2 耐用年数の設定

上水道施設の耐用年数は、整備時に設定された耐用年数をそのまま使用している。浄水場、水源施設の機器類は 6 年～20 年の間で機器に応じて設定されている。また配水管は材質ごとに 25 年～45 年に設定されている。それぞれの耐用年数の概要を以下に示す。

施設		耐用年数
浄水場、 水源施設	電池	6 年
	機器類	7 年～20 年
	建物	22 年～60 年
配水管	硬質塩化ビニール管	25 年
	ダクタイル鋳鉄管、塗覆装鋼管、ステンレス鋼管、ポリエチレン管、排泥弁	40 年
	鋼管（一部）	45 年

### 2-2-3 施設更新のための整備単価の設定

配水管の更新のための整備単価は、町から受領したデータ（管の種別、管径、整備距離、工事金額）をもとに設定した。具体的には管径「75 mm から 200 mm」と「200 mm を超える」管について、管の種別ごとに整備距離、建設工事費を集計し、平均値を出すことにより整備距離 1m あたりの平均単価を設定する方法を採用した。

単価設定は以下に示す。

管種別	管径（75 mm～200 mm）	管径（201 mm～）
硬質塩化ビニール管 （耐用年数 25 年）	整備距離：32,900m 建設工事費：1,182,000 千円 整備単価：34 千円/m	-
ダクタイル鋳鉄管 （耐用年数 40 年）	整備距離：113,137m 建設工事費：4,079,348 千円 整備単価：36 千円/m	整備距離：7,222.48m 建設工事費：403,372 千円 整備単価：55 千円/m

また、浄水場、水源等の施設は、過去の整備内容と工事費データをもとに、「流域別下水道整備総合計画調査指針と解説」（流域別下水道整備総合計画制度設計会議編：平成 20 年 9 月）の下水道事業費デフレーターにより 2003 年度の建設工事費に換算して得た工事費で耐用年数に応じて

更新することで整備費を算定している。

## 2-2-4 上水道の更新投資額推計

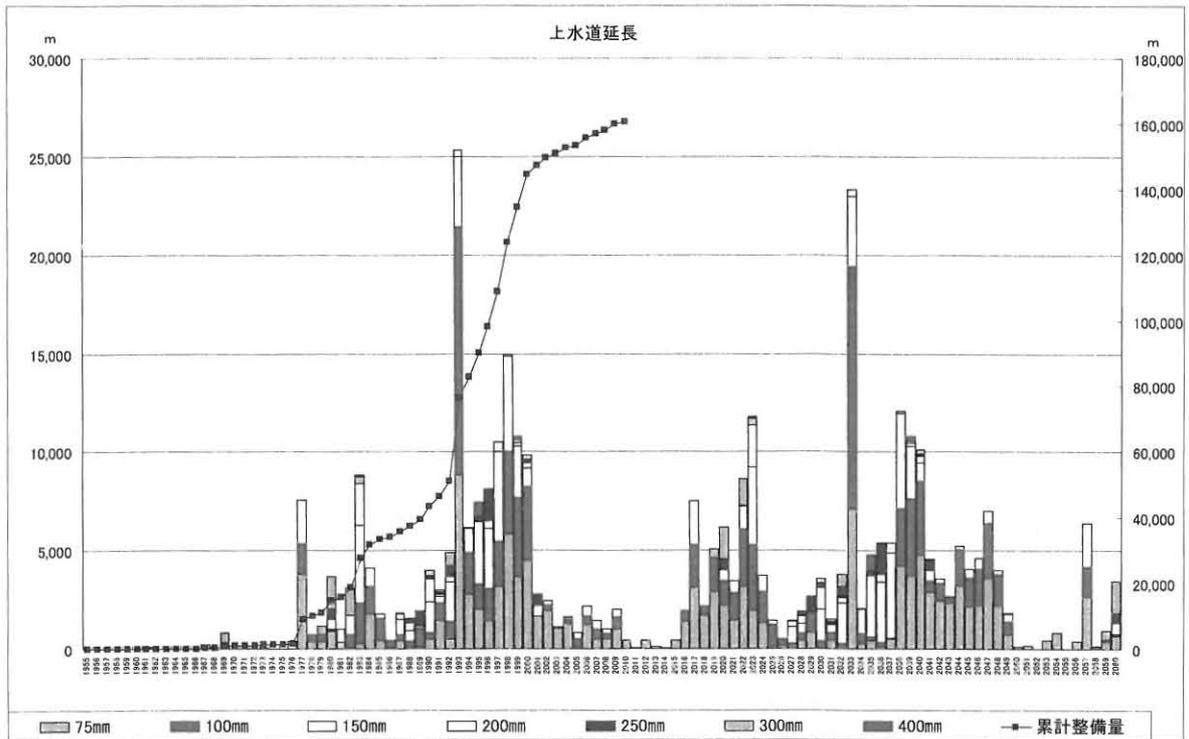
### (1) 上水道施設のストックの状況

2009年時点での上水道の整備延長は、160,008mとなっている。

また、水源、浄水場は、1961年以降、約29.8億円が整備に費やされている。

現在供用されている上水道の状況として、既に耐用年数を超えていて早期に対策が必要な施設が、浄水場・水源で857,236千円、配水管で203,084千円分、合計1,060百万円に上っている。

図表 2-2-1 年次別上水道整備延長距離

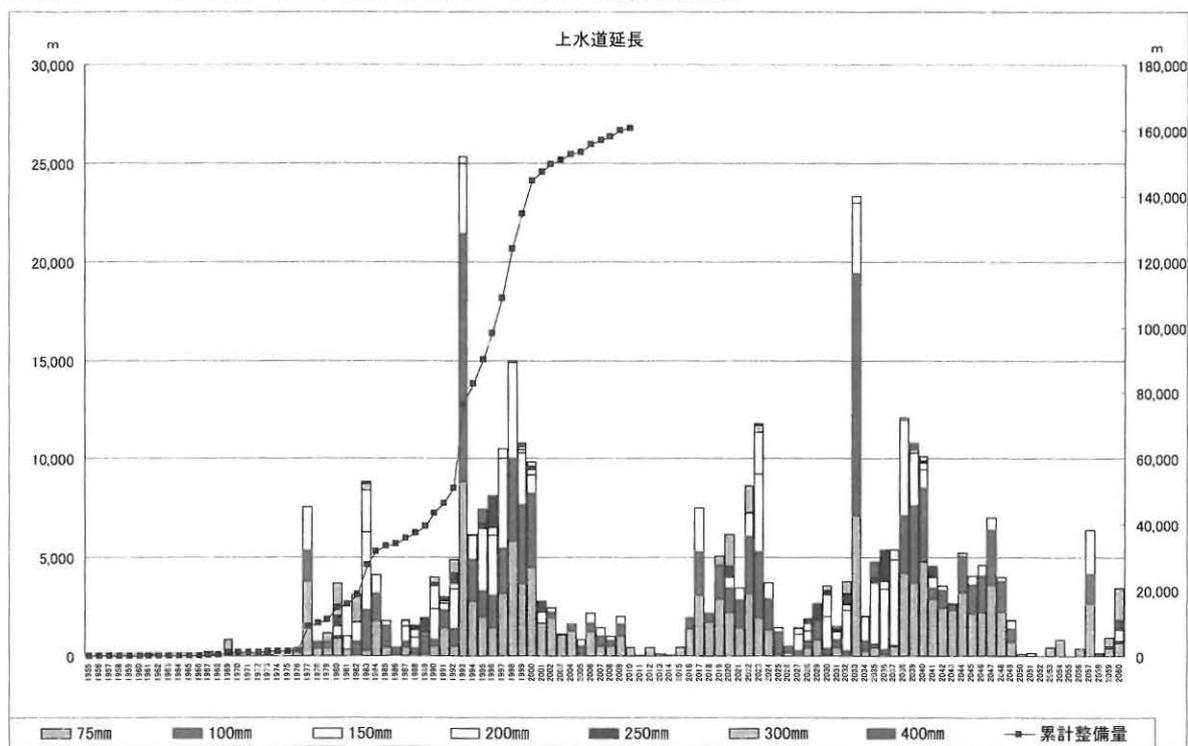


## (2) 更新投資額試算

配水管及び水源・浄水場の施設を耐用年数の到来毎に更新すると仮定し、各年の更新投資費用を算定した。

浄水場・水源で約 52 億円、配水管で約 71 億円の投資が必要となり、人口 1 人当たり約 36.7 万円の負担となる。年平均の更新投資額は約 2.45 億円（人口 1 人当たり約 0.7 万円）となる。

図表 2-2-2 上水道（配水管、浄水場・水源）更新投資額



## 2-3 下水道

### 2-3-1 基礎データについて

下水道については、公共下水道、農業集落排水、中継ポンプポンプ場（2か所）を対象とし、宮代町より提供された下水道台帳データに基づいて検討を行っている。

公共下水道の終末処理場については、埼玉県が流域下水道負担金により維持管理・更新を行っており今回の検討からは除外した。

### 2-3-2 耐用年数の設定

管きよ及びポンプ施設の耐用年数は、それぞれ国庫補助金の減価償却期間に準じて、以下のよう設定して検討を行っている。

施設	耐用年数
管きよ	50年
ポンプ施設（建物）	50年
ポンプ施設（機械設備・電気設備）	15年

### 2-3-3 施設更新のための整備単価の設定

#### （1）管きよ施設更新のための整備単価

管きよ施設更新のための整備単価は、「流域別下水道整備総合計画調査指針と解説」（流域別下水道整備総合計画制度設計会議編：平成20年9月）の平成19年度単価の費用関数を使用して設定した。宮代町の下水道管きよは、管口径250mm以下の小口径管が全体の約90%を占め、開削工事が行えない市街地も限定的なことから、全て開削工事で行うことを前提として検討を行っている。また、撤去に伴う処分費用については今回考慮していない。

管口径ごとの管きよの整備費単価の一覧を以下に示す。

管口径 (mm)	m単価 (千円)	管口径 (mm)	m単価 (千円)
75.00	94.72	450.00	121.32
100.00	95.41	500.00	127.51
150.00	97.24	600.00	141.75
200.00	99.70	700.00	158.48
250.00	102.78	800.00	177.69
300.00	106.48	900.00	199.39
350.00	110.81	1,000.00	223.58
400.00	115.75	1,200.00	279.42

## (2) 中継ポンプ施設更新のための整備単価

中継ポンプ施設更新のための整備単価も同様に、「流域別下水道整備総合計画調査指針と解説」(流域別下水道整備総合計画制度設計会議編：平成 20 年 9 月)の平成 19 年単価の費用関数を使用して設定した。費用関数と計算結果を以下に示す。

区分	費用関数	宮代第 1 中継ポンプ場 $Q_1=9.50 \text{ m}^3$	宮代第 2 中継ポンプ場 $Q_1=2.00 \text{ m}^3$
全体工事	$C=85.5Q_1^{0.60} \times (103.3/78.0)$	437.1	171.6
土木・建築工事	$C=39.5Q_1^{0.56} \times (103.3/78.0)$	184.6	77.1
設備工事	$C=46.7Q_1^{0.62} \times (103.3/78.0)$	249.8	95.1

Q1：全体計画流量（時間最大）(m<sup>3</sup>/分)

C：建設費（百万円）

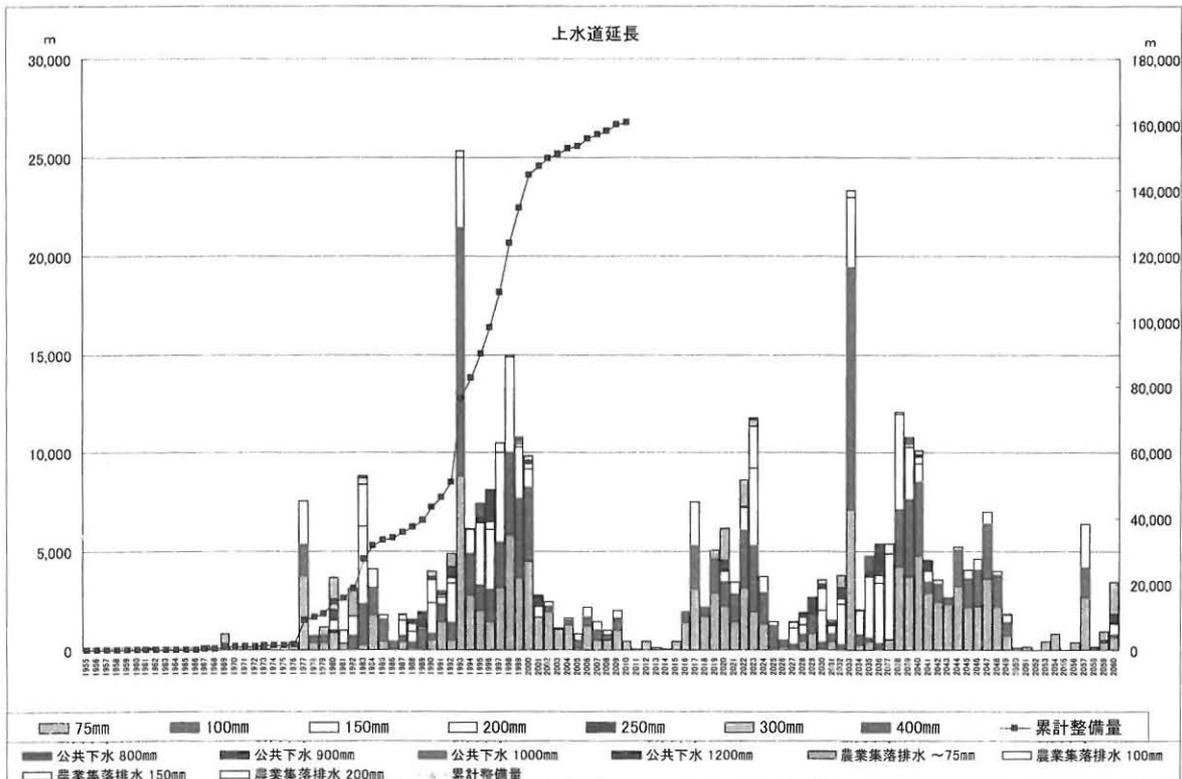
## 2-3-4 下水道の更新投資推計

### (1) 下水道施設のストックの状況

宮代町の 2010 年時点での下水道の整備延長は、117,558m で内公共下水道が 107,143m、農業集落排水 10,415m となっている。また中継ポンプ施設が 2 カ所整備されている。

現在供用されている下水道は、1985 年以降に整備されたものが全体の 93.2% (109,568m) となっており、耐用年数を超えて使用されているものはない。

図表 2-3-1 年次別下水道整備量



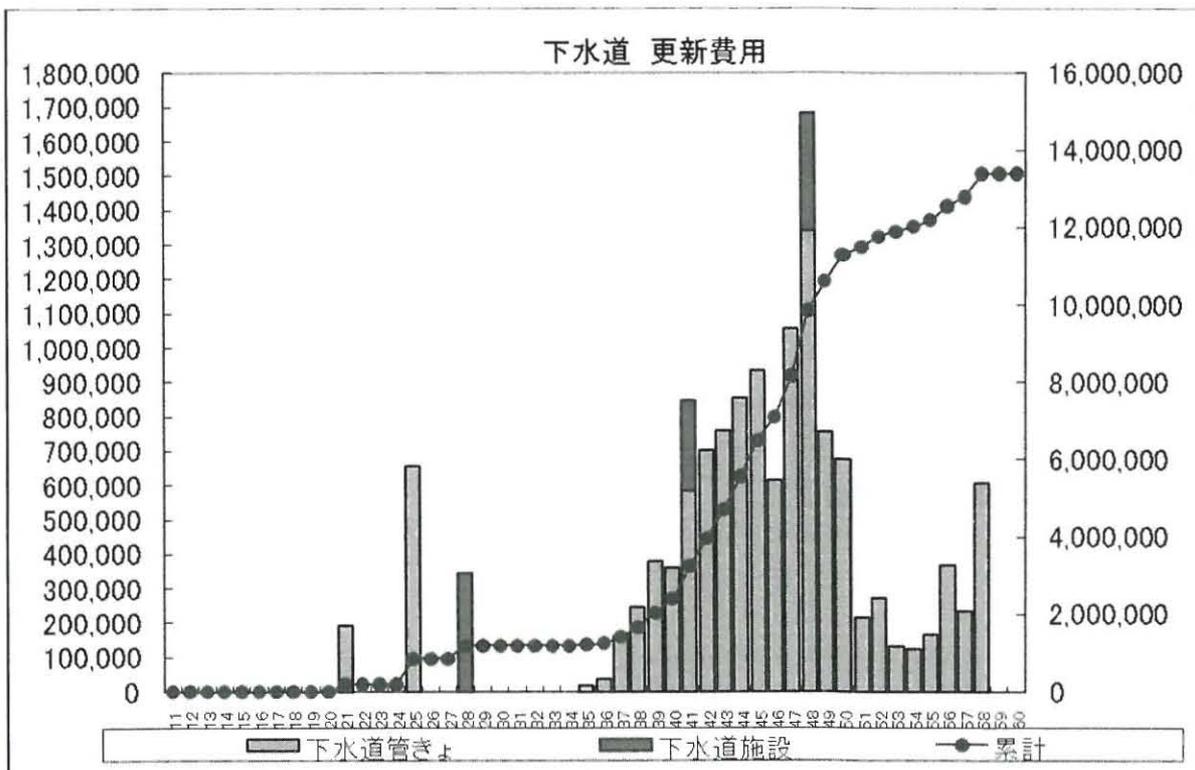


### (2) 更新投資額の試算

管きょ及び中継ポンプ施設を耐用年数の到来毎に更新すると仮定し、各年ごとの更新投資額を算定した。平成 17 年に整備した農業集落排水の処理場は、耐用年数を 50 年として 2055 年に同額で更新するものとしている。

2035 年から多くの下水道が耐用年数を迎えることとなり、2011 年～2060 年までの 50 年間で約 135 億円の投資が必要となり、人口 1 人当たり約 40 万円の負担となる。年平均の更新投資額は約 2.7 億円（人口 1 人当たり約 0.8 万円）となる。

図表 2-3-2 下水道（管きょ、施設）更新投資額



## 2-4 橋梁

### 2-4-1 基礎データについて

宮代町より受領した橋梁のデータに基づいて検討をおこなった。橋の整備時期が不明な橋については、調査年を架橋された年として検討を行っている。

### 2-4-2 耐用年数の設定

使用材料	耐用年数
PC 橋	50年
RC 橋	50年
鋼橋	15年
石橋	50年
木橋	15年

### 2-4-3 施設更新のための単価の設定

橋梁については、既存の資料から上部工の工事費単価を算定し、事例から上部工と下部工の割合から下部工の工事費を算定し、最後に仮設費や諸経費として工事費の70%と設定して整備費単価を設定した。

#### ①上部工の工事費

上部工の工事費は、下記の事例から160千円/㎡と設定した。

図表 2-4-1 上部工の工事費

橋種	工事費(千円/㎡)	摘要
単純鋼板桁	110-130	摘要支間長 25m-37m
連続鋼板桁	100-120	摘要支間長 25m-50m
連続鋼板桁	160-250	摘要支間長 44m-65m
PCプレテンションT桁	160	摘要支間長 18m-20m
PCプレテンションT桁	180-190	摘要支間長 23m-34m
PC斜材付π型ラーメン	160-180	摘要支間長 43m-67m

出所：道路橋計画設計資料（東北地方整備局）H12

## ②下部工の工事費

下部工の工事費は、下記の事例から上部工の工事費の40%と設定する

図表 2-4-2 下部部工の工事費

	上部工工事費 (千円/m)	下部工工事費 (千円/m)	下部工/上部工	橋長
事例1	1,896	727	38.3%	320
事例2	1,830	789	43.1%	360
事例3	1,906	873	45.8%	400
事例4	1,823	894	49.0%	330
事例5	1,873	766	40.9%	315
事例6	1,894	693	36.6%	320
事例7	1,986	661	33.3%	315
事例8	2,094	595	28.4%	300
	平均		39.4%	

出所：エンジニアリング企業A社比較検討資料

## ③諸経費等

上部工、下部工の工事費は直接工事費であるため、共通仮設費や諸経費等の費用を直接工事費の70%と設定する。

## ④更新単価の設定

	更新単価 (千円/m <sup>2</sup> )
上部工工事費	160
下部工工事費	64
直接工事費計	224
諸経費等	156.8
合計	380.8

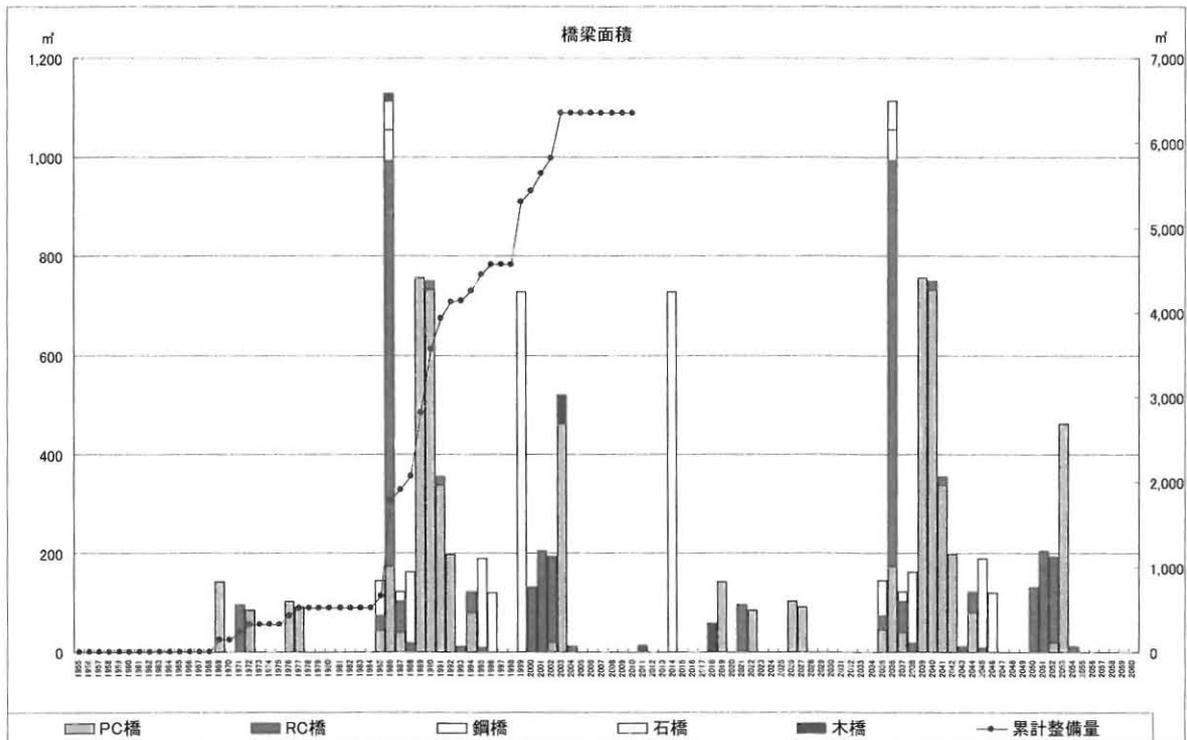
上記より、再架橋のための更新単価を40千円/m<sup>2</sup>と設定する。

## 2-4-4 橋梁の更新投資額推計

### (1) 橋梁施設のストックの状況

橋梁施設についても、上水道、下水道同様に、耐用年数到来ごとに同量を更新するとして算出した。

図表 2-4-1 年次別橋梁整備面積



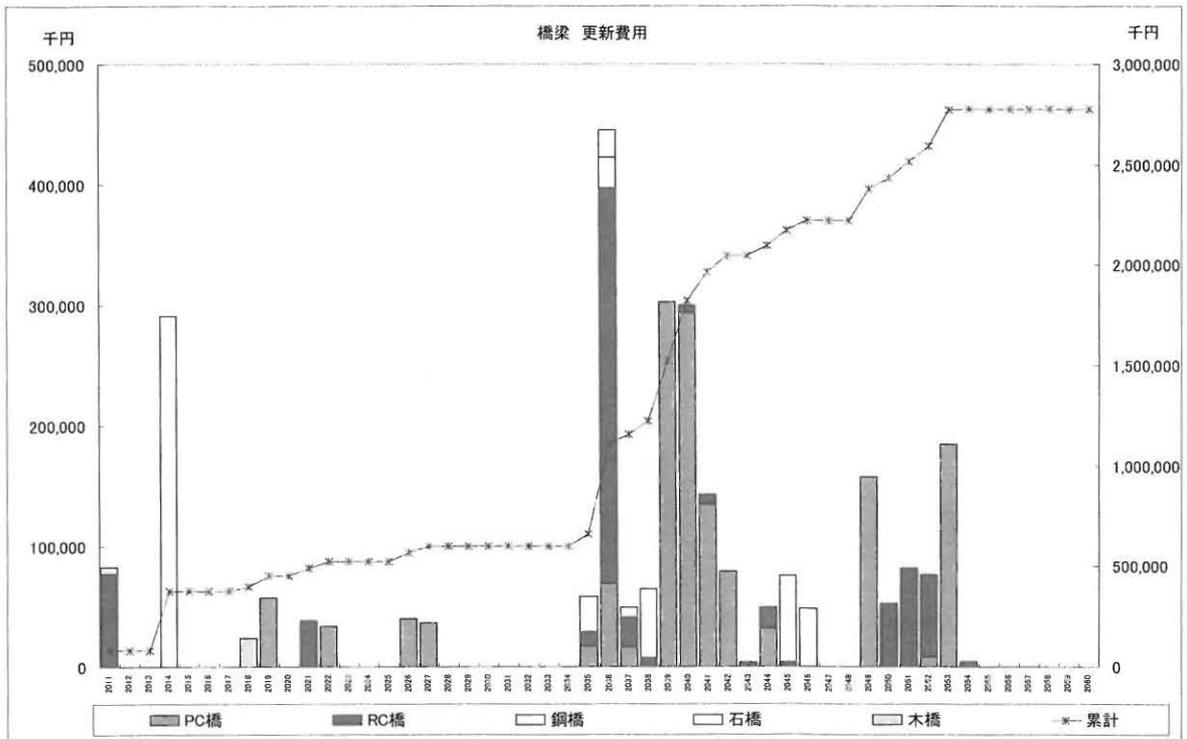
2010年時点での宮代町管理の橋梁の数は96橋、総道路部面積は、6,945㎡となっている。使用材料毎の内訳としては、PC橋17本(3,655㎡:53%)、RC橋63本(1,835㎡:26%)、鋼橋7本(1,305㎡:19%)、石橋7本(78㎡:1%)、木橋2本(72㎡:1%)。この内、48本(1,128㎡:16%)が1986年架橋と推定される。特徴としては、1本(蓮谷橋、173㎡)を除く全ての橋が面積50㎡未満の小型橋である。更新の周期としては、50年後の2036年辺りに金額的なピークを迎えると思われる。

## (2) 更新投資額の試算

更新方法としては、橋梁の現在の使用材料の種類を問わず、耐用年数の到来毎に全く同規模のPC橋として再架橋すると仮定し、各年の更新投資額を算定した。

施設の更新投資は2011年～2060年までの50年間で約28億円の投資が必要となり、人口1人当たり約8.3万円の負担となる。年平均の更新投資額は約56百万円（人口1人当たり約1,600円）となる。

図表 2-4-1 橋梁更新投資額



## 2-5 道路

### 2-5-1 基礎データについて

道路については、宮代町より受領した橋梁のデータ(道路台帳)に基づいて検討をおこなった。

### 2-5-2 耐用年数の設定

構造	耐用年数
舗装道路及び舗装路面	15年

### 2-5-3 施設更新のための整備単価の設定

道路については、施工方法を道路打換え工(舗装版のみ)と設定して、「土木工事積算標準単価(平成20年度版)」に記載された施工単価(2,000円/m<sup>2</sup>)を参考に町の実績1,973千円/m<sup>2</sup>を用いた。

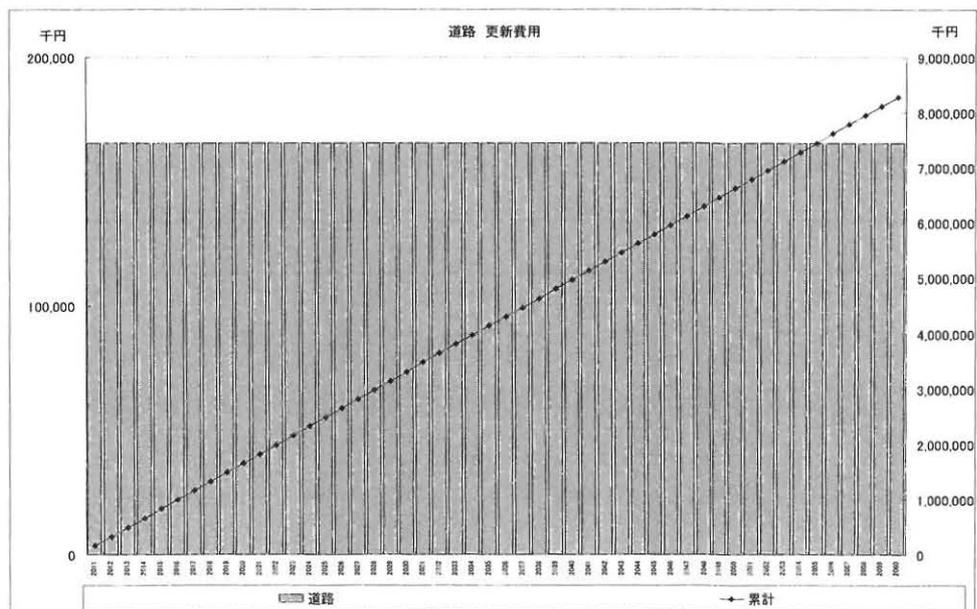
### 2-5-4 道路の更新投資推計

#### (1) 更新投資額の試算

道路は整備年が不明であるため、総面積1,259,083m<sup>2</sup>を対象(現在の砂利道も更新時は舗装されると仮定)に、実質的な耐用年数である15年で舗装更新すると考えた。単価と掛け合わせて、1年間の更新単価を165,611千円と算出した。

その結果、道路の更新投資は2011年～2060年までの50年間で約83億円の投資が必要となり、人口1人当たり約25万円の負担となる。

図表 2-5-1 道路更新投資額



## 2-6 設備・備品

### 2-6-1 基礎データについて

各施設と一体的で利用され施設が機能する上で不可欠な設備・備品である、医療機器、ごみ焼却炉などの廃棄物処理関係の設備、消防関連設備・備品、斎場の炉などは、整備費用が高く、更新頻度も高いため、公共施設の更新費用の算定に組み込んだ。

なお、公設福祉医療センター六花の医療機器およびリハビリ機器については、購入価格 500 千円以上の物品について更新費用算定に組み込んでいる。また、施設と一体的なものではないが、消防車やごみ収集車などの特殊車両も高額であるため、更新費用算定に組み込んだ。

### 2-6-2 耐用年数の設定

各設備の耐用年数は宮代町から提示されたデータに従って設定している。ただし、医療センター六花の「CR装置システム」「食器・鍋・釜」については現地では更新頻度が1年とされていたが、病院建設業界関係者へのヒアリングにより得られた一般的な頻度である5年と設定している。

また、耐用年数のデータが無かったものについては、同様の設備・備品の耐用年数として算定している。

### 2-6-3 施設更新のための整備単価の設定

設備・備品の購入単価は、整備時の購入価格を再調達価格として設定している。

購入価格のデータが無かったものについては、同様の設備・備品と同程度の金額として算定している。

なお、一部事務組合の設備・備品については、施設の更新検討で設定した宮代町の負担率を掛けて整備単価としている。

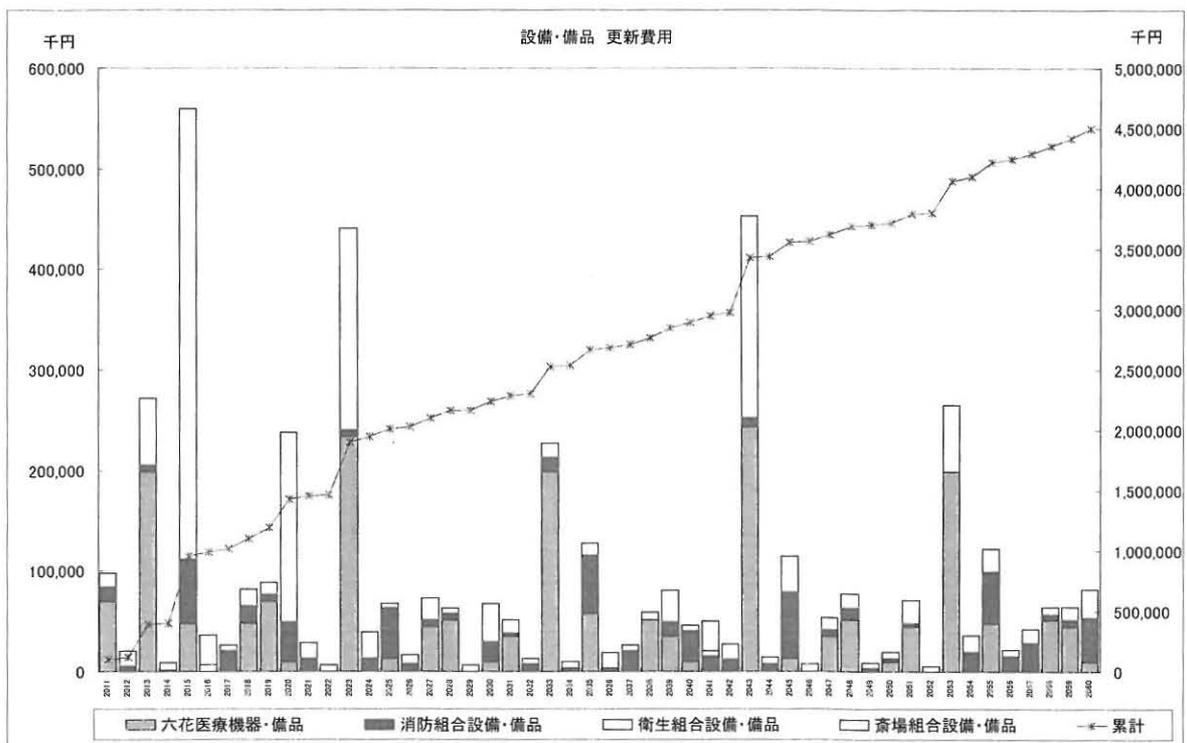
## 2-6-4 設備・備品の更新投資推計

### (1) 更新投資額の試算

設備・備品の更新投資は2011年～2060年までの50年間で約45億円となる。これは、公共施設全体での更新投資額240億円の18.8%を占める額となり、今後の設備更新計画において無視することができない割合を占めることが判明した。

設備・備品は機能維持のためには建築やインフラに比べて短期での更新が必要となるため、更新投資は比較的平準化したものとなっている。

図表 2-6-1 設備・備品更新投資額



## 2-7 公共施設・設備全体の合算と評価

### (1) 更新投資額の試算

公共施設（建築物）、上水道、下水道、橋梁、道路、設備・備品の全ての更新費用を合算すると、施設の更新投資は2011年～2060年までの50年間で約650億円の投資が必要となり、人口1人当たり約195万円の負担となる。

今後20～50年間の年平均更新投資額は以下のとおりである。

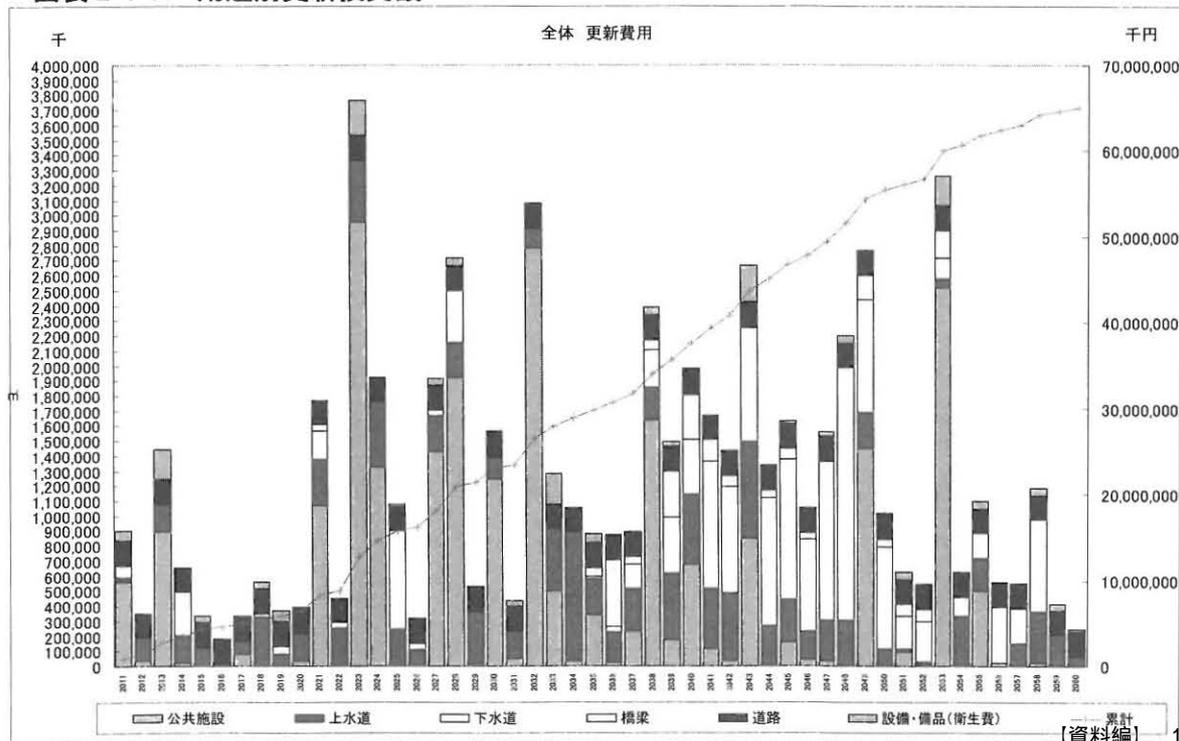
平均更新投資額	金額	人口1人当たり
今後20年間の平均更新投資額	1,151,220千円	34.5千円/人
今後30年間の平均更新投資額	1,255,396千円	37.6千円/人
今後40年間の平均更新投資額	1,387,324千円	41.5千円/人
今後50年間の平均更新投資額	1,299,937千円	38.9千円/人

今後、必要な更新投資の割合をみると、インフラに関わる部分の更新投資負担が5割を超えていることが分かる。

図表 2-7-1 用途別の投資額割合

分類	投資金額割合	
公共施設（建築物）	36.8%	
上水道施設	18.6%	56.2%
下水道施設	20.6%	
橋梁施設	4.3%	
道路施設	12.7%	
設備・備品	3.9%	

図表 2-7-2 用途別更新投資額



このうち、普通建設事業費に含まれる公共施設（建築物）、道路、橋りょう相当分の今後 20～50 年間の年平均更新投資額は以下のとおりである。（下水道は特別会計、上水道・医療機器は普通会計衛生費で支出するのでこの計算からは除外している）

図表 2-7-3 平均更新投資額

平均更新投資額	金額	人口 1 人当たり
今後 20 年間の平均更新投資額	848,000 千円	25.4 千円/人
今後 30 年間の平均更新投資額	885,865 千円	26.5 千円/人
今後 40 年間の平均更新投資額	800,312 千円	24.0 千円/人
今後 50 年間の平均更新投資額	751,252 千円	22.5 千円/人

これは、最近 3 カ年（平成 18 年度～21 年度の決算額）の平均普通建設事業費 463,206 千円に対して、1.6 倍から 1.9 倍の額である。

普通建設事業費は、施設の更新費用だけでなく、新設・維持補修の費用も含まれている。これらを従来通り維持しようとする、数十年間にわたって、現在の普通建設事業費の 2.5～3.0 倍の水準を確保しなければならないことになる。今後、少子高齢化による歳入の減少や、医療・福祉関連費用の増加を考えると、これらの予算が確保できると考えるのは楽観的すぎる。町の将来ビジョンに基づいた戦略的な歳入歳出の管理が必要になる。

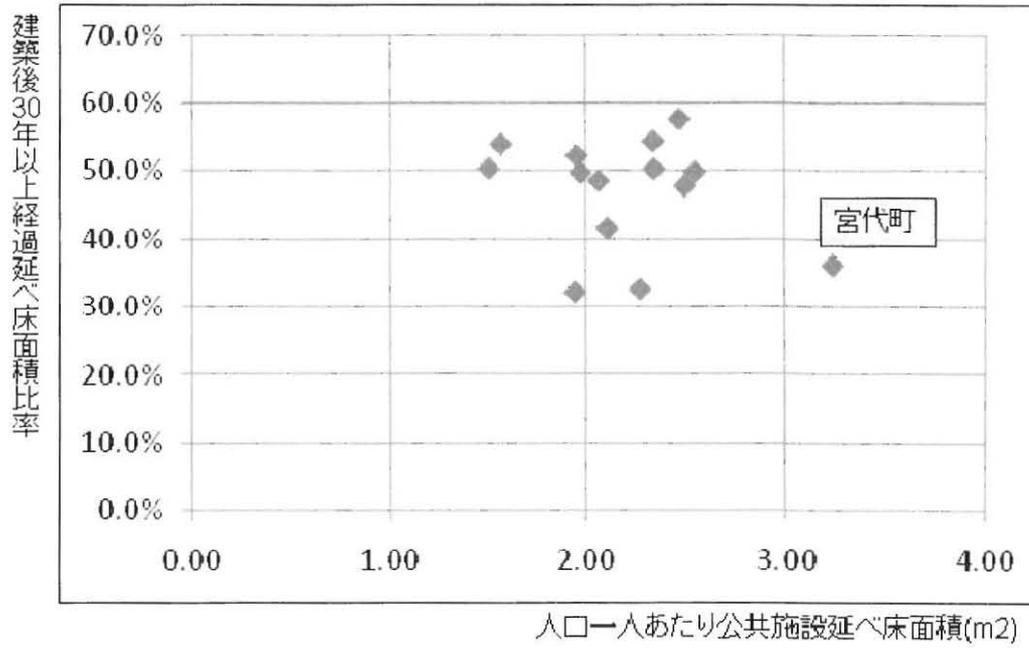
（参考）神奈川県秦野市の同種データ H22/8「秦野市の公共施設再配置に関する方針案」

平均更新投資額	金額	人口 1 人当たり
今後 20 年間の平均更新投資額	17.6 億円	10.4 千円/人
今後 30 年間の平均更新投資額	19.0 億円	11.1 千円/人
今後 40 年間の平均更新投資額	22.9 億円	13.4 千円/人

直近 5 カ年平均普通建設事業費 44.7 億円と比較した数値は 0.4～0.5 倍である。

図は、公共施設に関する比較データであり、横軸が人口一人当たり延べ床面積、縦軸が築 30 年以上経過した施設の延べ床面積比率である。プロットされている点は、藤沢市、習志野市、秦野市など首都圏の人口 10 万人以上の市区である。宮代町は、一人あたり延べ床面積が非常に大きい。人口が少ないこともあるが、人口密度はさほど小さくないことを考えると、過大規模になっていると言える。反面、老朽化は進んでいない。これは都市化の進展が緩やかだったことを意味し、更新投資も多少は猶予期間があることを意味する。ただし、猶予されているだけで将来の負担が減るわけではないので、時間のあるうちに計画を立てる必要がある。

図表 2-7-4 人口一人あたり公共施設延床面積と建築後 30 年以上経過延床面積比率比較



### 第3章 宮代町の社会分析

第3章では、社会的な側面から歳入増加策と歳出抑制策の検討を試みる。

#### 3-1 宮代町の現況

将来にわたって歳入を増加していく（少なくとも現状を維持していく）には、定住人口を増やして住民税収入を増やすことと、産業振興により法人税収入を増やすことが重要である。そこで、人口動態、流出入人口、産業に着目して現況分析を試みた。

なお、比較対象自治体としては、宮代町に近接する伊奈町、白岡町、杉戸町を主とし、そのほか、都心から時間距離が1時間圏内で同様の人口規模である埼玉県三芳町、千葉県酒々井町、神奈川県大磯町についても参考としてデータを比較した。

##### 3-1-1 人口

###### (1) 人口推移

	総数	男	女
宮代町	33,440	16,889	16,551
伊奈町	42,375	21,536	20,839
白岡町	50,073	—	—
杉戸町	47,608	23,959	23,659
三芳町	37,764	19,006	18,758
酒々井町	21,329	10,785	10,544
大磯町	32,785	15,966	16,819

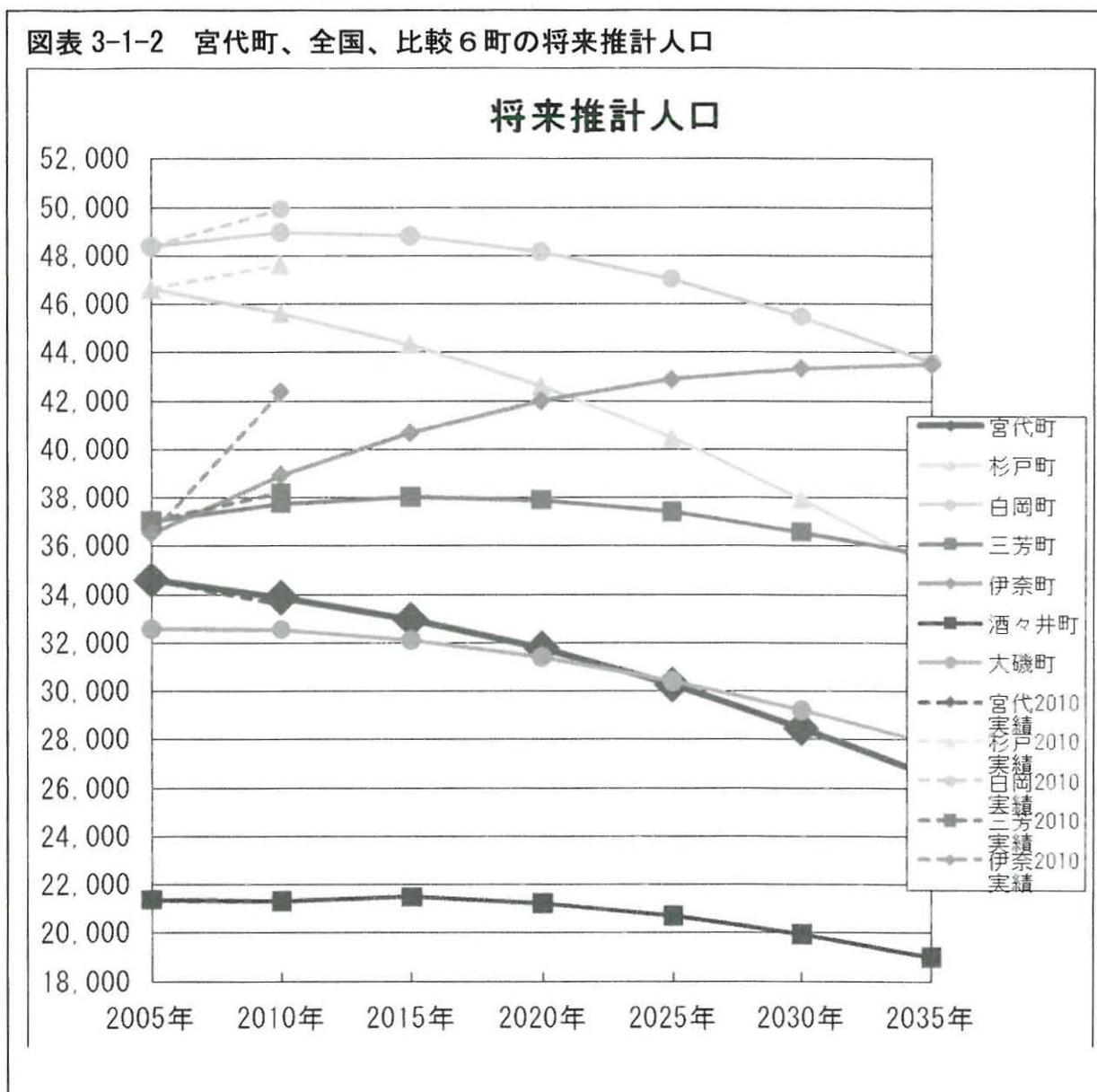
※2010年4月1日現在（大磯町は2010年1月1日現在）

宮代町の人口は1998年をピークに減少傾向にある。国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、今後も人口減少は続き、2035年には2010年（推計値）から約22%少ない26,506人になると予測されている。日本全体および6町と比較すると（図表3-1-2）、宮代町では他都市よりも速い速度で人口減少が進むことが分かる。

### 3-1-2 宮代町のコーホート分析

年齢層による人口増減の傾向を明らかにするため、年齢層5歳別の人口コーホート増減を分析

図表 3-1-2 宮代町、全国、比較6町の将来推計人口



した（図表3-1-3。比較年代は2005年4月1日と2010年4月1日）。その結果、宮代町の人口動態として、次のような特徴が明らかになった。

【子供世代】5～9才世代の増加が見られる

【大学生期】日本工業大学があるため大量の流入があるが、卒業後の一次就職期には激減する

【子育て世代以降】子育て世代を含めて一貫して流出入は水面下であり増加していない

通常、子育て世代と子供世代は連動して増減するが、宮代町では子育て世代が減っているにもかかわらず子供世代が増えているという特徴がある。

### 3-1-3 他町との比較

宮代町の人口動態の特徴を、他町と比較した(図表 3-1-4 杉戸町、図表 3-1-5 三芳町、図表 3-1-6 酒々井町、図表 3-1-7 大磯町)。

杉戸町、三芳町、大磯町では、一次就職期に宮代町と同様に人口が流出しているものの、子育て世代は流入しており、それと同時に幼児人口の増加もみられる。

一方、酒々井町では宮代町とほぼ同様の傾向がみられたが、子供世代の増加は宮代町ほど顕著ではない。

図 3-1-3 宮代町の人口コーホート増減図  
(平成 22 年・平成 17 年)

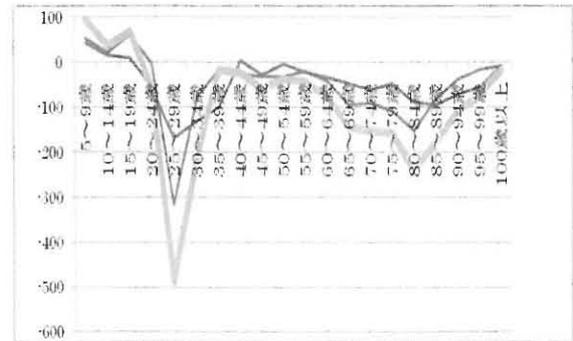


図 3-1-4 杉戸町の人口コーホート増減図  
(平成 22 年・平成 17 年)

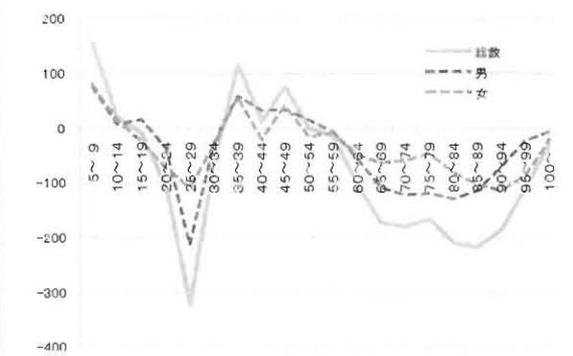


図 3-1-5 三芳町の人口コーホート増減図  
(平成 22 年・平成 17 年)

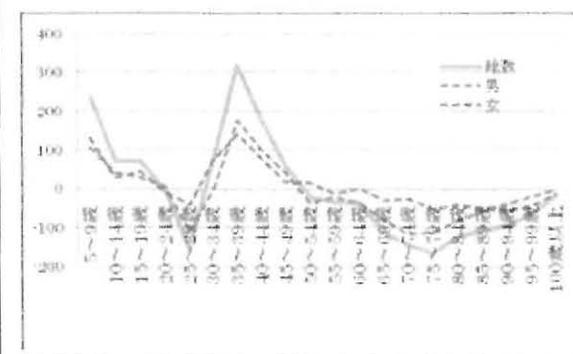


図 3-1-6 酒々井町の人口コーホート増減図

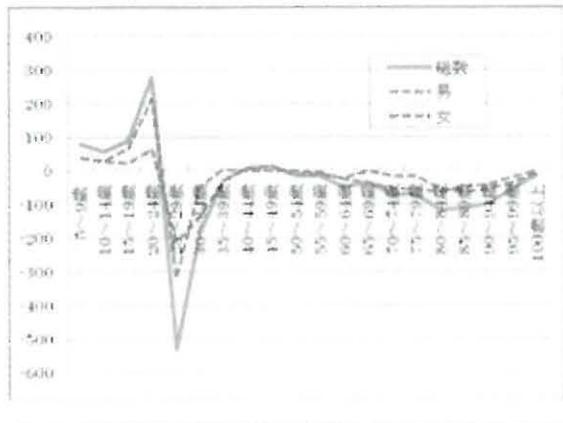
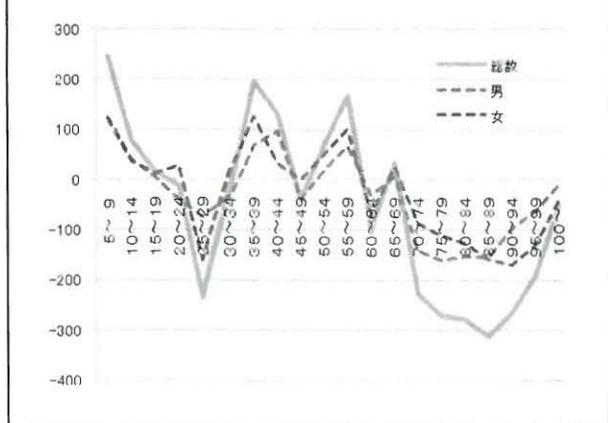


図 3-1-7 大磯町の人口コーホート増減図



### 3-1-4 人口の流入

#### (1) 転出入元先分析

2005～2009年の転出入人口と転出入元先ごとの人口を図表 3-1-8 に示す。この表で見るように、対象とした5年間は転入が減少傾向にあり、各年とも流出超過であることが分かった。

また、転出入の動きが大きい市町村は毎年上位5位が同じであった。県内では春日部市、杉戸町、さいたま市、幸手市、久喜市、越谷市との転出入が多かった。

これらのことから、春日部市など県内近隣都市との関係が深く、東京都心との関係は薄いと言えそうである。

図表 3-1-8 転出入元先分析

	平成12年			平成17年			平成18年			平成19年			平成20年			平成21年		
	転入	転出	増減	転入	転出	増減												
総数(国内)	1371	1722	▲ 351	1459	1575	▲ 116	1332	1471	▲ 79	1273	1520	▲ 247	1245	1457	▲ 212	1237	1313	▲ 76
県内	755	896	▲ 141	854	889	▲ 35	809	818	▲ 9	699	917	▲ 218	750	814	▲ 64	729	745	▲ 16
春日部市	160	192	▲ 32	188	176	12	207	127	80	145	172	▲ 27	164	111	53	149	136	13
杉戸町	128	128	0	157	153	4	136	114	22	114	145	▲ 31	124	135	▲ 11	139	128	11
さいたま市	0	0	0	80	102	▲ 22	81	89	▲ 8	64	100	▲ 36	64	102	▲ 38	86	95	▲ 9
幸手市	45	37	8	85	78	7	54	36	18	43	73	▲ 30	62	54	8	44	54	▲ 10
久喜市	45	58	▲ 13	47	30	17	48	66	▲ 18	35	60	▲ 25	24	49	▲ 25	42	27	15
越谷市	46	73	▲ 27	44	62	▲ 18	71	81	▲ 10	74	59	15	55	64	▲ 9	45	60	▲ 15
その他	331	408	▲ 77	253	288	▲ 35	212	305	▲ 93	224	308	▲ 84	257	293	▲ 42	224	245	▲ 21
県外	616	826	▲ 210	605	686	▲ 81	533	653	▲ 70	574	603	▲ 29	495	643	▲ 148	508	568	▲ 60
東京都	163	245	▲ 82	156	224	▲ 68	146	260	▲ 114	136	208	▲ 72	119	223	▲ 104	119	198	▲ 79
千葉県	60	97	▲ 37	54	97	▲ 43	66	80	▲ 14	75	89	▲ 14	85	95	▲ 10	41	56	▲ 15
神奈川県	47	98	▲ 51	53	73	▲ 20	60	54	6	40	56	▲ 16	46	56	▲ 10	45	51	▲ 6
その他	346	386	▲ 40	342	292	50	311	259	52	323	250	73	245	269	▲ 24	303	263	40

\* 外国人含む

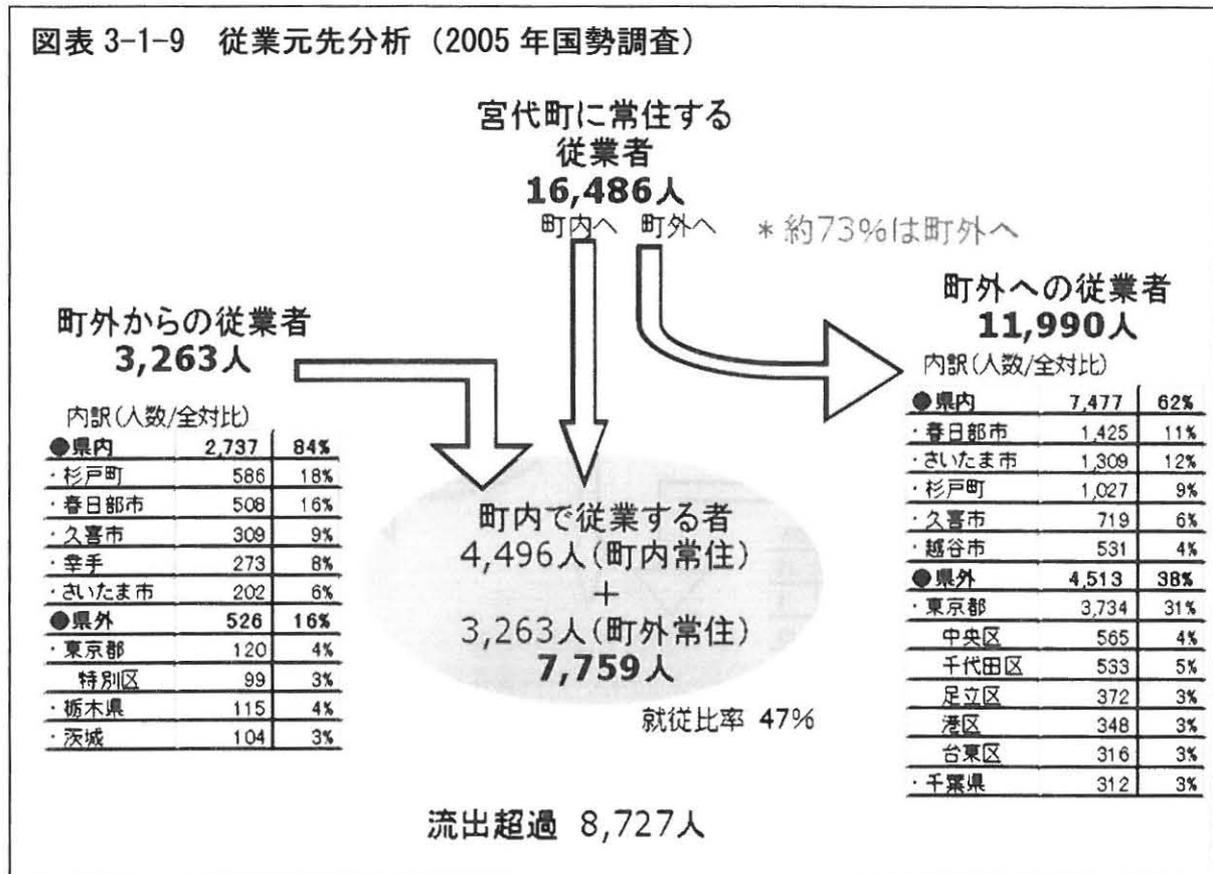
### 3-1-5 従業通学の流出入

#### (1) 従業元先分析

2005年（国勢調査）の従業元先ごとの人口を図表3-1-9に示す。

この図で見ると、宮代町に常住する従業者16,486人のうち、約73%に相当する11,990人が町外に働きに出ており、その62%が県内で従業していた。一方、町外から3,263人が宮代町に働きに来ており、その84%が県内在住者であった。その結果、8,727人の流出超過であった。先ほどの人口流出入と同じく、春日部市など県内近隣都市との関係が深く、東京都心との関係は薄い傾向がうかがえる。

以上のことから、宮代町は、県内近隣都市の従業者に対し住宅供給の役割を担っていると言える。



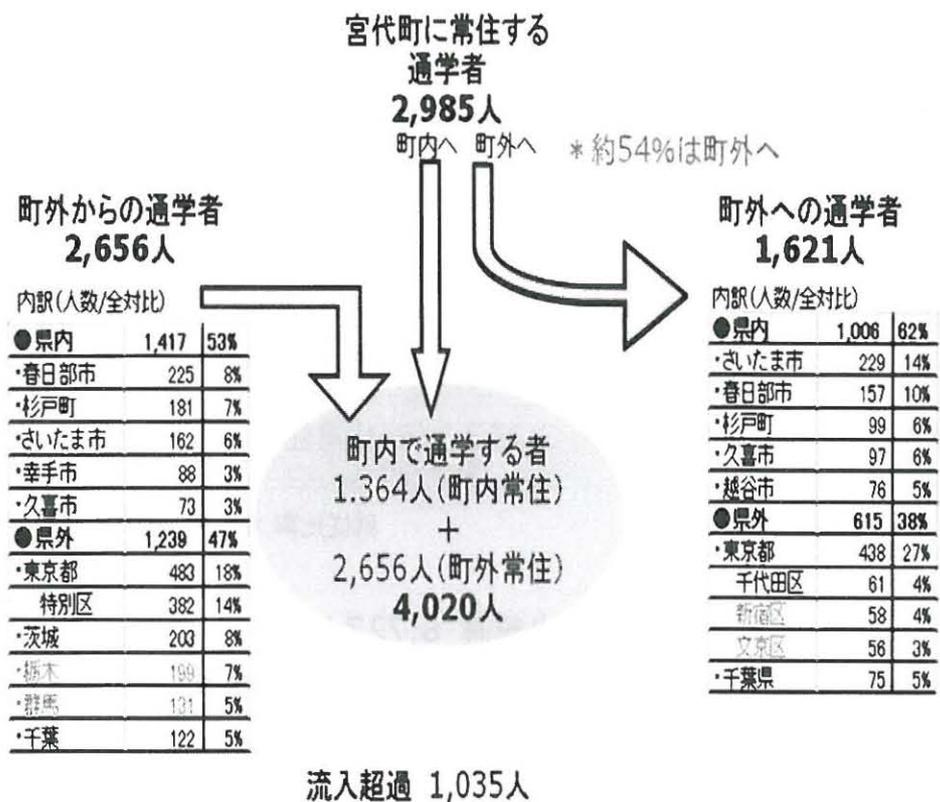
## (2) 通学元先分析

2005年（国勢調査）の通学元先ごとの人口を図表3-1-10に示す。

この図で見ると、宮代町に常住する通学者2,985人のうち、約54%に相当する1,621人が町外に通学しており、その62%が県内に通学していた。一方、町外から2,656人が宮代町に通学しており、その53%が県内在住者であった。その結果、1,035人の流入超過であった。日本工業大学への通学者が多いためと考えられる。先ほどの人口流出入、従業者流出入と同じく、春日部市など県内近隣都市との関係が深く、東京都心との関係は薄い傾向がうかがえる。

しかし、通学者の流入ポテンシャルが高いということは、日本工業大学の学生が一人暮らしをする場として宮代町を選んでいないということも示唆する。大学生が定住するのは数年間と期間限定ではあるものの、学生の定住人口を増加させる地域資源として、日本工業大学を有効活用していくことも必要であろう。

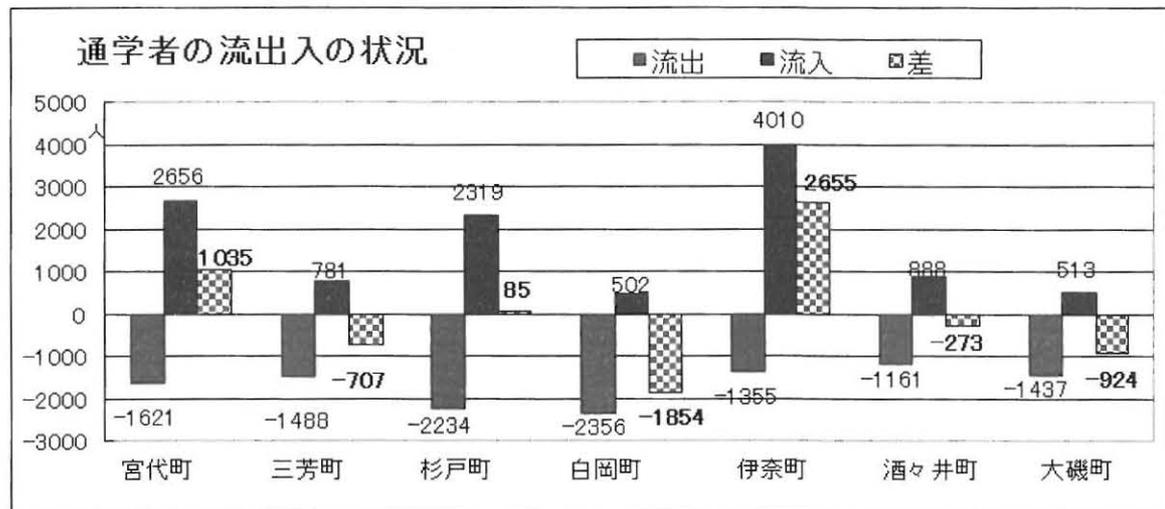
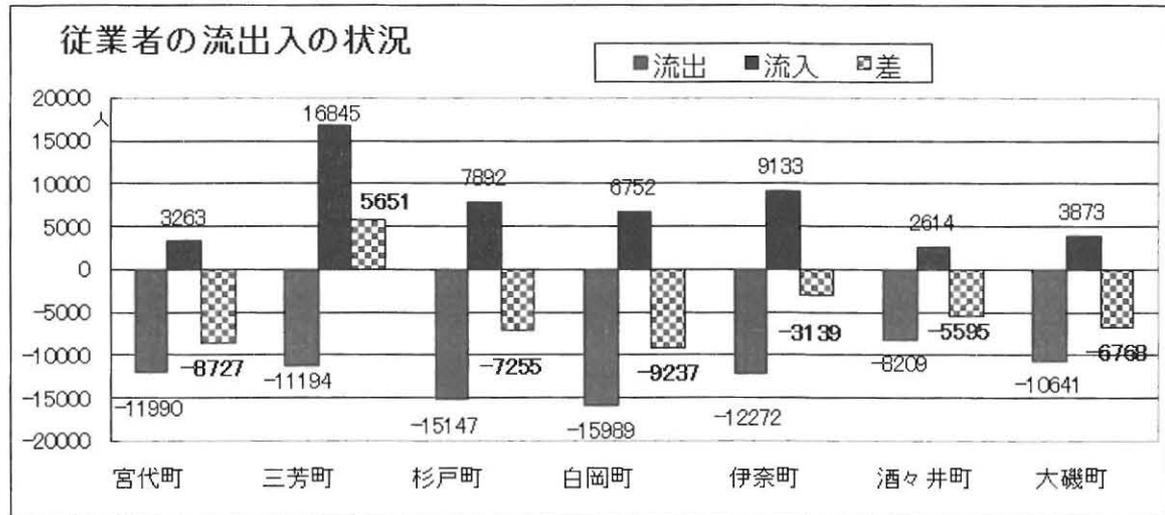
図表3-1-10 通学元先分析（15歳以上）（2005年国勢調査）



### 3-1-6 他町との比較

2005年（国勢調査）の宮代町と比較6町の従業員および通学者の流出入を比較したところ（図表3-1-11）、日本工業大学がある宮代町は他町に比べて通学者の流入ポテンシャルは高いものの、従業員の流入ポテンシャルは低いことが分かった。薬科大学があり、高校数も比較的多い伊奈町も宮代町と同様に通学者の流入ポテンシャルは高い。

図表 3-1-11 従業員・通学者流出入の6町比較（2005年国勢調査）



## (2) 高齢化率

宮代町の高齢化率（65歳以上の人口割合）は平成22年1月時点で23.6%であり、日本全体および近接する伊奈町、白岡町、杉戸町、また、人口規模などが類似する三芳町、酒々井町、大磯町よりも高い。

## (3) 町丁目ごとの人口動態

2006年から2010年にかけての人口動態を、町丁目単位で分析した。

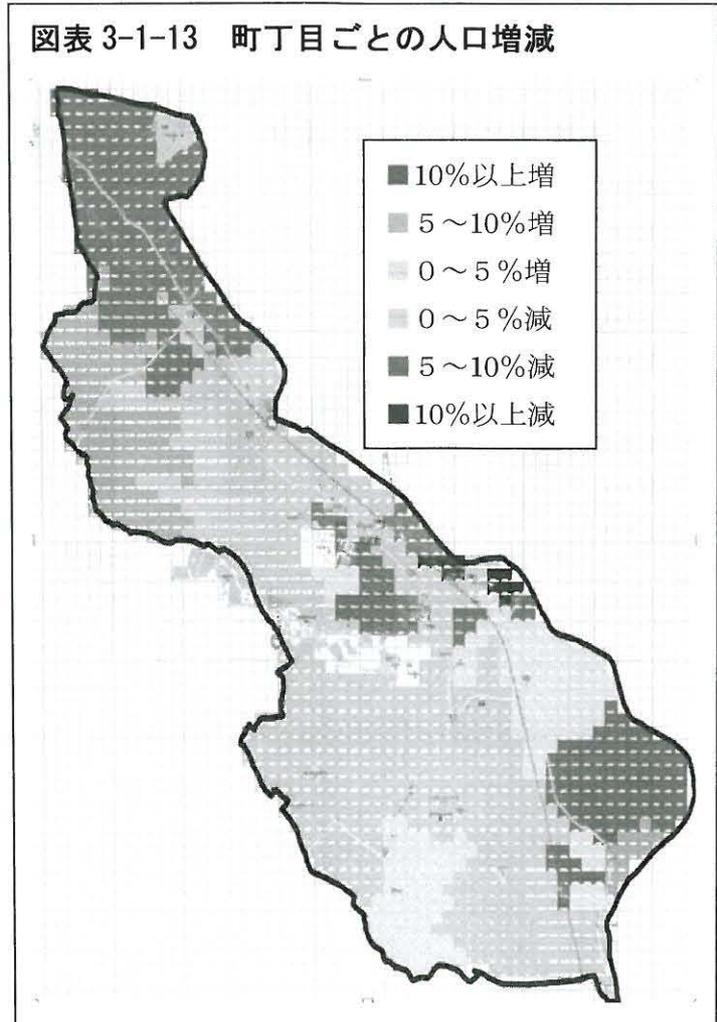
### ①全体人口

まず全体人口の動態を見る。百間1丁目や和戸3丁目では人口が20%以上増加しているが、逆に百間2丁目では20%以上減少している（図表3-1-13、図表3-1-14）。

しかしながら、町丁目を人口増減率の低い方から順に並べ替えてみると、増減率が数十%の地区は少なく、全体としてみると地区ごと人口増減に顕著な差がないことが分かった（図表3-1-15）。これは、町の宅地開発や住宅誘導政策が強力に行われてこなかったことの反映であると言えよう。

**図表 3-1-12 高齢化率**  
(平成22年3月時点)

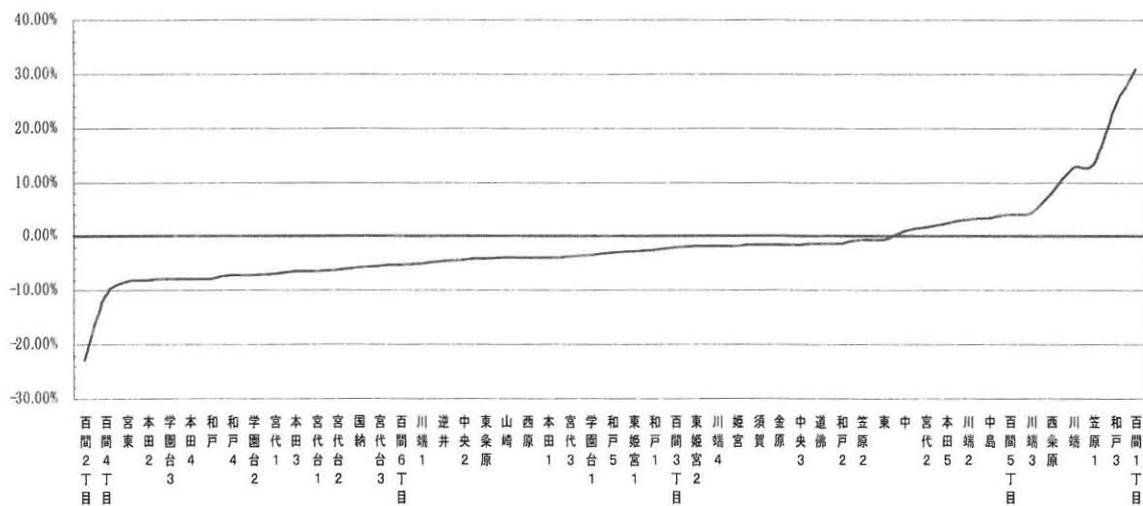
自治体名	高齢化率
全国	22.7%
宮代町	24.2%
伊奈町	16.7%
白岡町	20.5%
杉戸町	21.5%
三芳町	20.9%
酒々井町	21.7%
大磯町	26.0%



図表 3-1-14 増減率が大きい地点

増加率が大きい10地点			減少率が大きい10地点		
百間1丁目	30.8%	78人	百間2丁目	▲22.9%	▲61人
和戸3丁目	24.0%	111人	百間4丁目	▲11.2%	▲57人
笠原1丁目	13.3%	22人	字宮東	▲8.3%	▲65人
字川端	12.7%	27人	本田2丁目	▲8.0%	▲34人
大字西条原	8.0%	70人	学園台3丁目	▲7.9%	▲28人
川端3丁目	4.3%	38人	本田4丁目	▲7.8%	▲34人
百間5丁目	4.1%	21人	大字和戸	▲7.7%	▲161人
字中島	3.4%	54人	和戸4丁目	▲7.0%	▲63人
川端2丁目	3.0%	25人	学園台2丁目	▲7.0%	▲38人
本田5丁目	2.4%	20人	宮代1丁目	▲6.9%	▲53人

図表 3-1-15 町丁目ごとの増減率



## ②年少人口（～14歳）

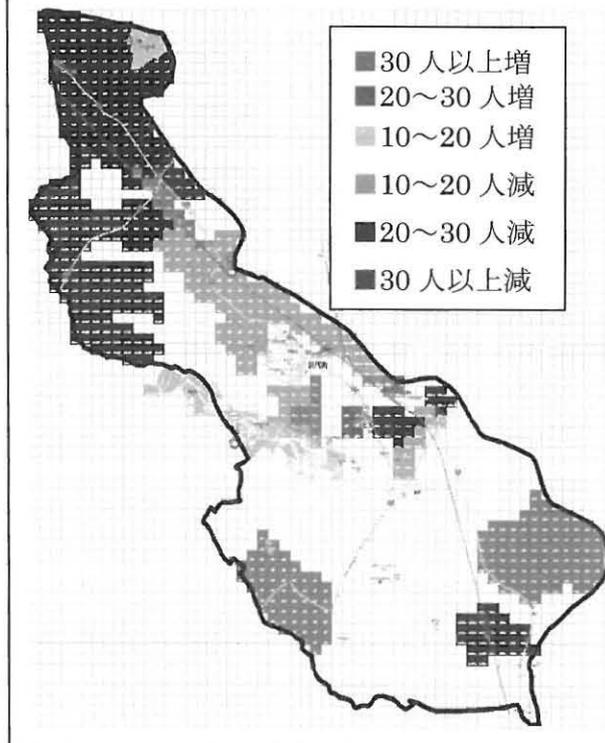
次に年少人口（～14歳）に着目し、町丁目単位での現況分析を試みた。

年少人口の増減を図表 3-1-16 および図表 3-1-17 に、総人口に占める年少人口の比率を図表 3-1-18 および図表 3-1-19 に示す。これらから、笠原 1 丁目は年少人口比率が際立って高く、年少人口の増加数も多いことが分かった。ここは独特の教育方針で知られる笠原小学校の学区であり、地元不動産業者へのヒアリングでも「笠原小学校の学区での居住を希望する人は多い」という主旨のコメントを得られていることから（ヒアリング詳細は後述）、子供を笠原小学校に通わせたい世帯の移住が増えていることを反映していると考えられる。

また、西条原、和戸 3 丁目、百間 1 丁目、須賀においても年少人口が増加している。これら地点では人口増加率も高かった。

一方、年少人口が減少した地域は北部、川端などに広がっている。また、東武線沿線の 3 駅周辺の既成市街地では、子供の減少数が比較的多かった。同地に長く居住している世帯が多く、人員の年齢が上がる一方、子育て世代の移住が進んでいないものと考えられる。

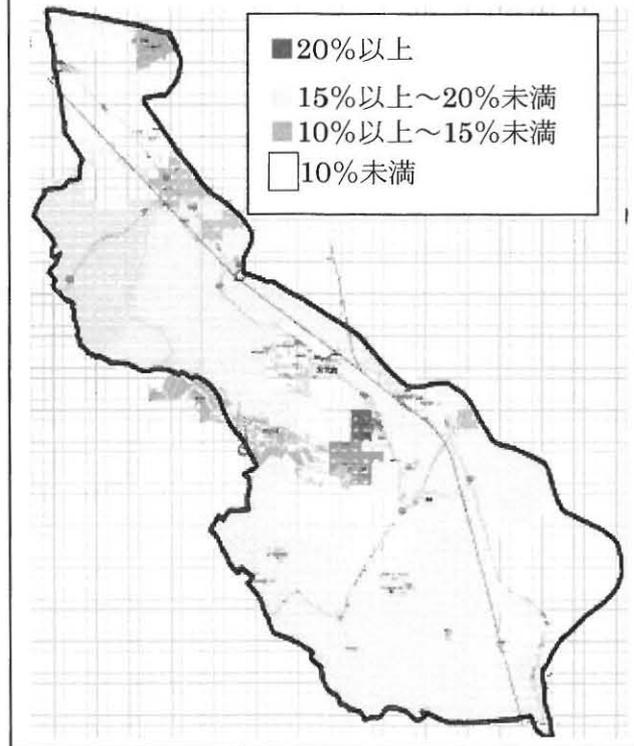
図表 3-1-16 町丁目ごとの年少人口増減  
(2006 年度と 2010 年度を比較)



図表 3-1-17 年少人口増減幅が大きい上位・下位 10 地点

(2006 年度と 2010 年度を比較)

年少人口が増加した 10 地点			年少人口が減少した 10 地点		
町丁目	増減	人口比率	町丁目	増減	人口比率
大字西条原	35 人	14.1%	大字和戸	▲57 人	6.0%
和戸 3 丁目	31 人	15.9%	大字国納	▲36 人	11.3%
笠原 1 丁目	20 人	25.7%	宮代 1 丁目	▲34 人	11.2%
百間 1 丁目	28 人	11.2%	東姫宮 1 丁目	▲24 人	13.7%
大字須賀	16 人	11.9%	川端 1 丁目	▲23 人	9.7%
百間 5 丁目	12 人	13.4%	川端 3 丁目	▲23 人	13.3%
宮代 2 丁目	12 人	13.6%	中央 2 丁目	▲21 人	11.9%
本田 5 丁目	10 人	12.5%	百間 4 丁目	▲20 人	11.3%
字川端	9 人	7.9%	和戸 1 丁目	▲19 人	12.0%
東姫宮 2 丁目	9 人	11.3%	本田 4 丁目	▲18 人	6.5%

**図表 3-1-18 町丁目ごとの年少人口比率**  
 (2010年)

**図表 3-1-19 年少人口比率の上位・下位 10 地点**

(2010年)

年少人口比率が高い 10 地点			年少人口比率が低い 10 地点		
町丁目	比率	人口	町丁目	比率	人口
笠原 1 丁目	25.7%	48 人	本田 3 丁目	3.5%	4 人
百間 6 丁目	16.6%	79 人	学園台 2 丁目	5.8%	29 人
和戸 2 丁目	16.1%	68 人	大字和戸	6.0%	115 人
和戸 3 丁目	15.9%	91 人	百間 3 丁目	6.4%	21 人
和戸 5 丁目	15.3%	108 人	本田 4 丁目	6.5%	26 人
字姫宮	14.9%	115 人	学園台 3 丁目	7.4%	24 人
大字西桑原	14.1%	133 人	宮代台 3 丁目	7.5%	63 人
東姫宮 1 丁目	13.7%	158 人	学園台 1 丁目	7.6%	42 人
字西原	13.6%	120 人	宮代台 1 丁目	7.7%	57 人
宮代 2 丁目	13.6%	55 人	字川端	7.9%	19 人

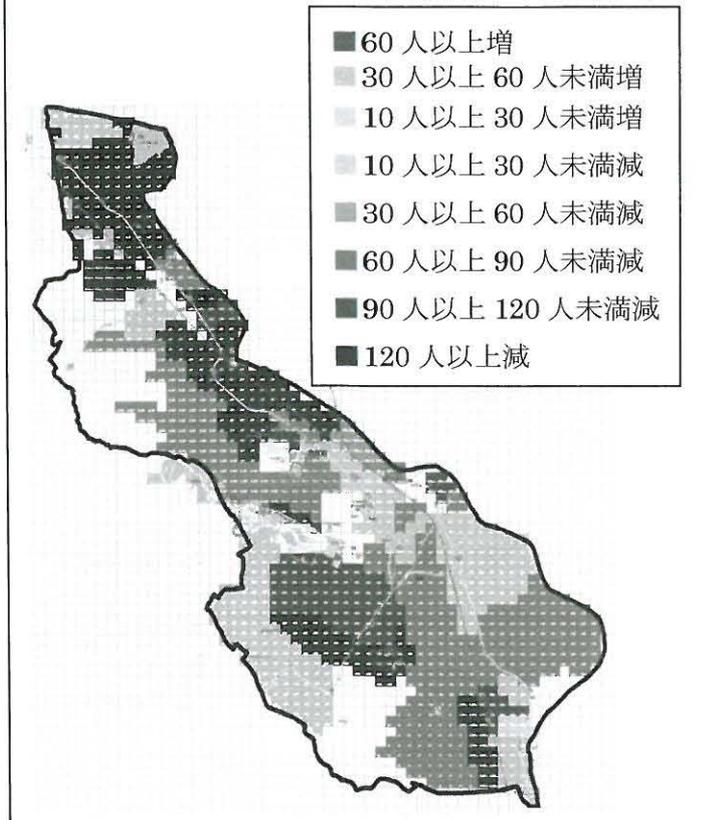
③生産年齢人口（15～64歳）

次に生産年齢人口（15～64歳）に着目し、町丁目単位での現況分析を試みた。

生産年齢人口の増減を図表 3-1-20 および図表 3-1-21 に示す。生産年齢人口は全体的に減少しており、増加していたのは6地点のみであった。

一方、減少が著しかったのは東武動物公園駅より北側の既成市街地や、町の北部、川端の既成市街地であり、これらは年少人口減少地点とほぼ一致していた。

図表 3-1-20 町丁目ごとの生産年齢人口増減  
(2006年度と2010年度を比較)



図表 3-1-21 生産年齢人口の増減幅が大きい上位・下位10地点  
(2006年度と2010年度を比較)

生産年齢人口比率の増減幅が大きい10地点		生産年齢人口比率の増減幅が小さい10地点	
町丁目	人口	町丁目	人口
和戸3丁目	67人	大字和戸	▲181人
百間1丁目	43人	和戸4丁目	▲128人
川端3丁目	9人	宮代台1丁目	▲123人
和戸2丁目	9人	宮代台3丁目	▲118人
笠原1丁目	5人	大字須賀	▲110人
百間5丁目	1人	宮代台2丁目	▲110人
※増加したのは6地点のみ		東姫宮2丁目	▲105人
		東姫宮1丁目	▲97人
		字西原	▲93人

#### ④ 老年人口（65歳～）

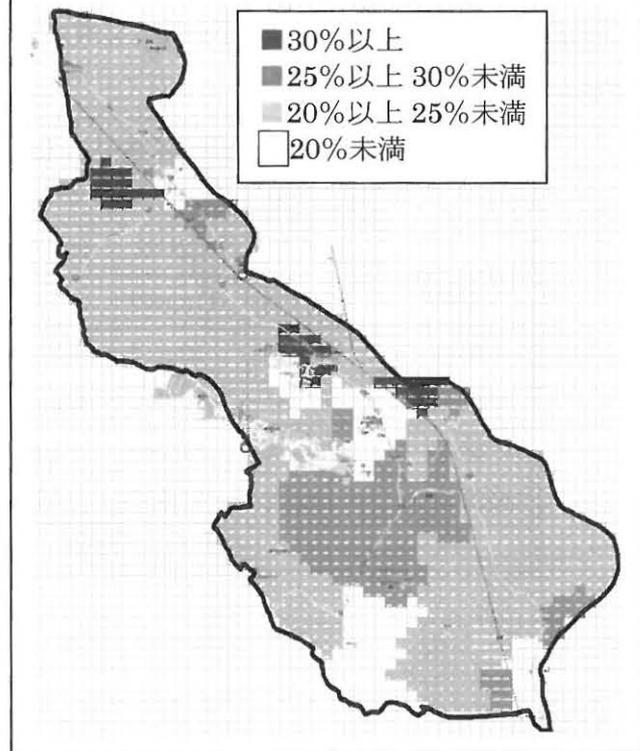
次に老年年齢人口（65歳～）に着目し、町丁目単位での現況分析を試みた。

全体人口に占める老年人口の比率を図表3-1-22および図表3-1-23に示す。

老年人口比率が高い地点は、既成市街地や東武動物公園駅より北部に多かった。これら地点は、年少人口と生産年齢人口が減少している地点とほぼ一致していた。

図表 3-1-22 町丁目ごとの老年人口比率

(2010年)



図表 3-1-23 老年人口比率の上位・下位 10 地点

(2010年)

老年人口比率が高い 10 地点			老年人口比率が低い 10 地点		
町丁目	比率	人口	町丁目	比率	人口
宮代台 2 丁目	39.9%	214 人	笠原 1 丁目	3.7%	7 人
学園台 2 丁目	37.7%	189 人	和戸 3 丁目	14.3%	82 人
学園台 3 丁目	36.6%	119 人	和戸 2 丁目	15.6%	66 人
宮代台 3 丁目	33.3%	280 人	字中	15.8%	93 人
百間 3 丁目	32.5%	107 人	川端 4 丁目	16.0%	85 人
学園台 1 丁目	32.1%	178 人	笠原 2 丁目	17.5%	52 人
宮代台 1 丁目	30.4%	226 人	川端 3 丁目	17.7%	163 人
百間 2 丁目	30.1%	62 人	本田 5 丁目	18.5%	155 人
宮代 3 丁目	29.6%	162 人	本田 2 丁目	19.0%	74 人
東姫宮 2 丁目	28.1%	273 人	川端 1 丁目	20.3%	182 人

#### (4) 年代別将来推計人口

宮代町と全国の将来推計人口を年齢別に年少（～14歳）、生産年齢（15～64歳）、老年（65歳～）、後期老年（75歳～）の4層に分けてみると（図表3-1-24）、宮代町では他都市に比べ後期老年人口の増加率が高く、逆に生産年齢人口と年少人口の減少率は低いことが分かる。このことから、将来的に高齢者の福祉や医療に関する行政負担は増大するにもかかわらず、それを現役で支える生産年齢人口も、将来を担う年少人口も減少し、いずれ行政サービスに支障が出る恐れがあると言える。

図表 3-1-24 年代別将来推計人口

	全国（1000人）			宮代町		
	2010年	2032年	増減率	2010年	2032年	増減率
全体	127,176	110,679	▲13%	33,885	26,506	▲22%
年少	16,479	10,512	▲36%	3,485	1,752	▲50%
生産年齢	81,285	62,919	▲23%	22,226	14,814	▲33%
老年	29,412	37,249	+27%	5,149	3,592	▲70%
後期老年	14,222	22,352	+57%	3,024	6,347	+110%

（国立社会保障・人口問題研究所の統計を基に作成）

### 3-1-7 住環境（宅地面積、地価、世帯人員、②世帯同居、西口整備、道仏など）

#### （1）1世帯当たり人員

宮代町の1世帯当たり人員は減少傾向にあるものの、全国平均よりも多い（図表3-1-25）。

一方、宮代町のアンケート調査によると、祖父母との同居状況は、「祖父同居」または「祖母同居」の割合が、就学前児童世帯で16～22%、就学児童世帯は18～27%である。夫婦と子供、祖父母、あるいは祖父、祖母からなる世帯の全国平均は6%（2005年国勢調査）であり、宮代町では3世代同居世帯比率が全国平均の約3倍以上と高いことが分かる。

これらのことから、3世代同居が多いことが、1世帯当たり人員を引き上げる一因になっていると考えられる。

図表 3-1-25 1世帯当たり人員の推移

	全国	宮代町
1990年	2.99	—
1995年	2.82	—
2000年	2.67	2.90
2005年	2.56	2.75

（国勢調査、宮代町住民基本台帳）

#### （2）世帯構成

宮代町では全一般世帯数の61%が核家族であるが、その比率は近隣の杉戸町、白岡町に比べ低い（図表3-1-26）。先ほど述べたように三世帯同居が多いことが一因と考えられる。

図表 3-1-26 世帯の構成

	宮代町	杉戸町	白岡町
一般世帯数	13,000	15,768	16,099
うち核家族	7,930 (61%)	10,876 (69%)	11,482 (71%)
うち単独世帯	3,497 (27%)	2,618 (17%)	2,398 (15%)
高齢者夫婦世帯	1,121	1,274	1,352
65歳以上の高齢者単身者世帯	570	651	620

（2005年国勢調査）

#### （3）住宅供給

宮代町では1979年に埼玉県住宅供給公社により2階建て団地が建てられた後、マンション建築は

1991～97年に集中しており、1998年以降は竣工物件が出ていない。これに対し、近隣の杉戸町、白岡町では、宮代町とは逆に1990年代以降に活発にマンションが竣工されている。三芳町は1970年代からマンション竣工が継続している（図表3-1-27）。

竣工年と分譲時坪単価の関係をみると、宮代町ではバブル期に高単価物件（坪150千円以上）が計画され、1992年に198万円/坪の最高値を記録したが、そのわずか5年後の1997年には88万円/坪と一気に半額以下に下落している。

以上のことから、低価格帯のマンションであっても需要は少なく、デベロッパーはマンション供給市場として宮代町をとらえていないことが伺える。つまり、マンションを購入しようとする層は、もっと都心に近いか、もっと買い物などに便利な地域に行くと考えられるため、宮代町では「駅前にマンションを建設する」といった従来型の住宅供給とは異なるコンセプトが必要であ

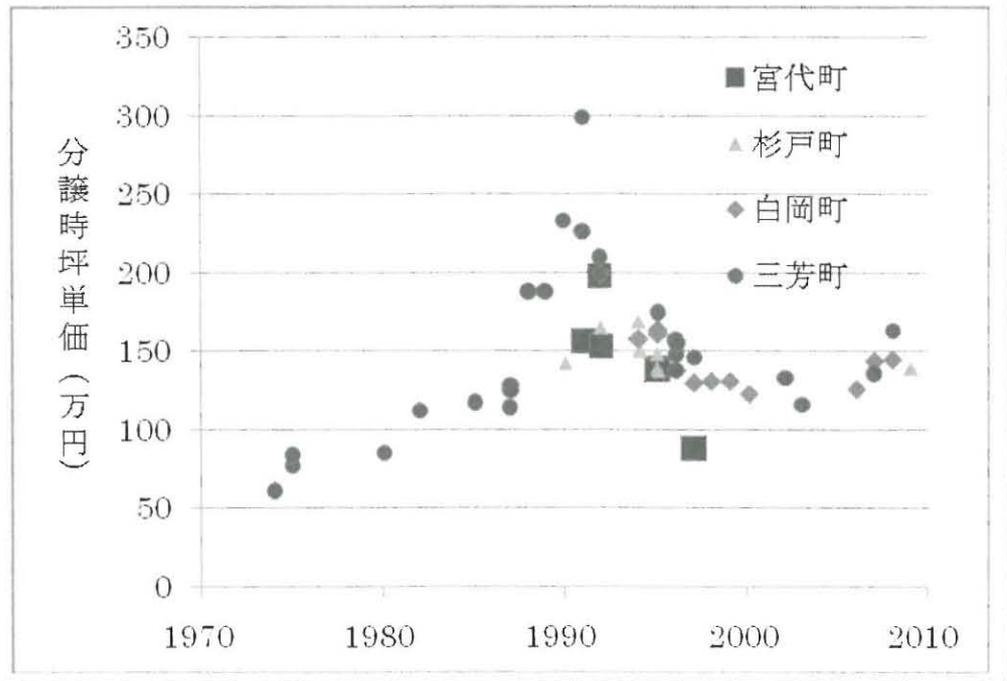
ろう。

とはいっても、現在、道仏地区で進んでいる「幸手都市計画事業道仏土地区画整理事業」<sup>1</sup>による住宅供給能力押し上げへの期待は小さくない。

一方、市街化調整区域の開発行為に対する宮代町の規制は近隣自治体より厳しく、宮代町に地縁のない世帯が町外から移住することが難しい状況にある<sup>2</sup>。町内不動産業者へのヒアリングでも、「規制の緩い近隣自治体では住宅が増え、住宅価格も低下したが、宮代町では同様の動きがなかった」という趣旨の意見が聞かれた（現地ヒアリングの詳細は参考資料）。

これらのことから、将来推計人口の減少速度を緩め、生産年齢人口、とりわけ子育て世代を呼び込むには、道仏地区での区画整理事業を加味したとしても宅地供給力は十分ではなく、非地縁者の町外からの移住を可能にするような施策整備、新しいコンセプトに基づいた宅地供給策が必要であろう。

図表 3-1-27 マンションの築年数と分譲時坪単価（万円）



#### (4) 地価

宮代町の地価は 2007 年 7 月時点で 69,200 円/m<sup>2</sup> であり、酒々井町より高いものの近隣の白岡町や杉戸町、伊奈町より安価である（図表 3-1-28）。

<sup>1</sup> 東武動物公園駅、姫宮駅の中間に位置する道仏地区は、両駅から約 1 km と徒歩圏にあり、通勤・通学に便利な立地にある。ここで現在、対象面積約 32.7ha、計画人口約 2,600 人、中低層住居系の土地利用計画を基本とする「幸手都市計画事業道仏土地区画整理事業」が進んでいる。2015 年に完成する計画であり、完成すれば宅地供給力は一気に向上する。人口増加につなげるためには、町内移住ではなく、他都市からの移住を呼び込むことが重要である。

<sup>2</sup> 市街化調整区域内であっても、市町村長の申し出により県が指定をした区域内や（都市計画法第 34 条 11 号）、市街化調整区域に住んでいる人の親族（同 12 号）であれば、条例により宅地開発を可能とすることができる。宮代町が現在、12 号のみを適用していることが、非地縁者の町外からの移住を難しくしていると考えられる。杉戸町や幸手市など近隣自治体では、11 号を適用して宅地開発を進め、人口増加につなげた例もある。

**図表 3-1-28 宮代町と近隣町の地価**

	住宅地平均地価 (百円/㎡) (2007年7月現在)	新規住宅着工件数 (2006年度)
宮代町	692	236
白岡町	979	472
杉戸町	727	335
伊奈町	922	978
酒々井町	551	175
大磯町	1623	223

### 3-1-8 産業

#### (1) 産業の現況

宮代町の事業者数は近隣の杉戸町、白岡町とほぼ同程度であるが、従業者数はほぼ半数である。1事業所当たりの事業者数は6.3人と2町に比較して少なく、事業所規模が小さいことが分かる。

工業、商業においても同様の傾向が見られる。特に商業の年間販売額は少ない。

また、第一次産業の従事者はゼロであり、兼業農家が多いことが伺える(図表3-1-29)。

**図表 3-1-29 産業の現況**

	宮代町	杉戸町	白岡町
事業者数	1,187	1,502	1,498
従業者数	7,470	14,843	12,920
1事業所当たりの従業者数	6.3	9.9	8.6
産業別従事者(第1次産業)	0	27	7
産業別従事者(第2次産業)	1,507	3,689	3,155
産業別従事者(第3次産業)	5,963	11,127	9,758
工業(事業所数)	32	81	59
工業(製造品出荷額等)	1,028,616	3,196,360	3,334,912
商業(事業所数)	234	348	322
商業(年間商業販売額)	14,367	101,147	103,709

(出典) 1~5 総務省統計局「事業所・企業統計調査報告書 2006年10月」 6,7  
 経済産業省「商業統計表 2007年6月」 8.9 工業データは、県統計課HP「工業統計調査 2007年12月」埼玉県HPより)

## (2) 農業

耕地面積、農業産出額ともに杉戸町、白岡町のほぼ3分の2から半分と少ない。先述したように第一次産業従事者はゼロであり、宮代町が標榜する「農のある町」のイメージと現実とのギャップがあることは否めない。ただし、ブドウ収穫量は2町を大きく引き離しており、比較優位にある（図表 3-1-30、3-1-31）。

**図表 3-1-31 2006 年農業産出額**

(千万円)

	宮代町	杉戸町	白岡町
米	54	149	73
野菜	19	46	33
果実	8	2	64
雑穀・豆類	1	1	1
芋類	1	1	1

(埼玉県 HP より)

**図表 3-1-30 2007 年耕地面積**

(ha)

	宮代町	杉戸町	白岡町
耕地面積	646	1,420	1,040
田耕地面積	473	1,200	664
田本耕地面積	464	1,180	652
畑耕地面積	173	211	373

(ha あるいは t)

	宮代町	杉戸町	白岡町
ぶどう結果樹面積	11	1	2
ぶどう収穫量	98	9	16
日本なし結果樹面積	3	1	70
日本なし収穫量	70	16	1,680

(埼玉県 HP より)

## (3) 観光

### ① 東武動物公園

宮代町を代表するレジャー施設の一つ。2010 年秋に企画されている宮代町主催、東武動物公園・新しい村共催による婚活事業「ZOO っと一緒にいたい人『ZOO 婚』in 東武動物公園」など、町の PR につながるような事業が企画されている（図表 3-1-32）。町の知名度アップや定住人口増加につながる活動拠点として、その存在意義は大きい。

**図表 3-1-32 東武動物公園の主なまちづくり関連イベント 2010**

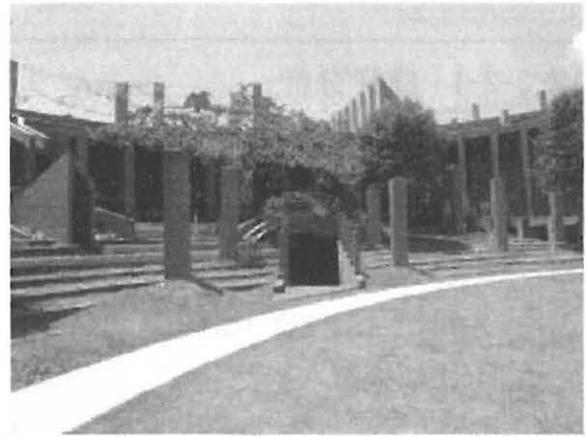
ZOO っと一緒にいたい人、宮代町婚活事業「ZOO 婚」in 東武動物公園
開園 30 周年記念「ふれあい動物の森」2011 年春オープン
小さな生き物み〜つけた！地元で生息する生き物をのんびり観察！！
目指せ世界の頂点（テッペン）！！ダンスコンテスト in 東武動物公園
平日は“ママ友”だけでお出かけしましょう！平日限定「子育て応援ママプラン」

## ②進修館

宮代町には笠原小学校と進修館という個性的な建造物がある。このうち、進修館はコスプレの聖地として知られ、週末には県外からも多くのコスプレイヤーが集まってくる（図表 3-1-33）。

現在のところ、対象はコスプレイヤーだけであるが、その上流であるアニメシナリオライターやアニメファンにまで対象を広げることで、集客力向上や新産業育成の可能性はある。

図表 3-1-33 進修館

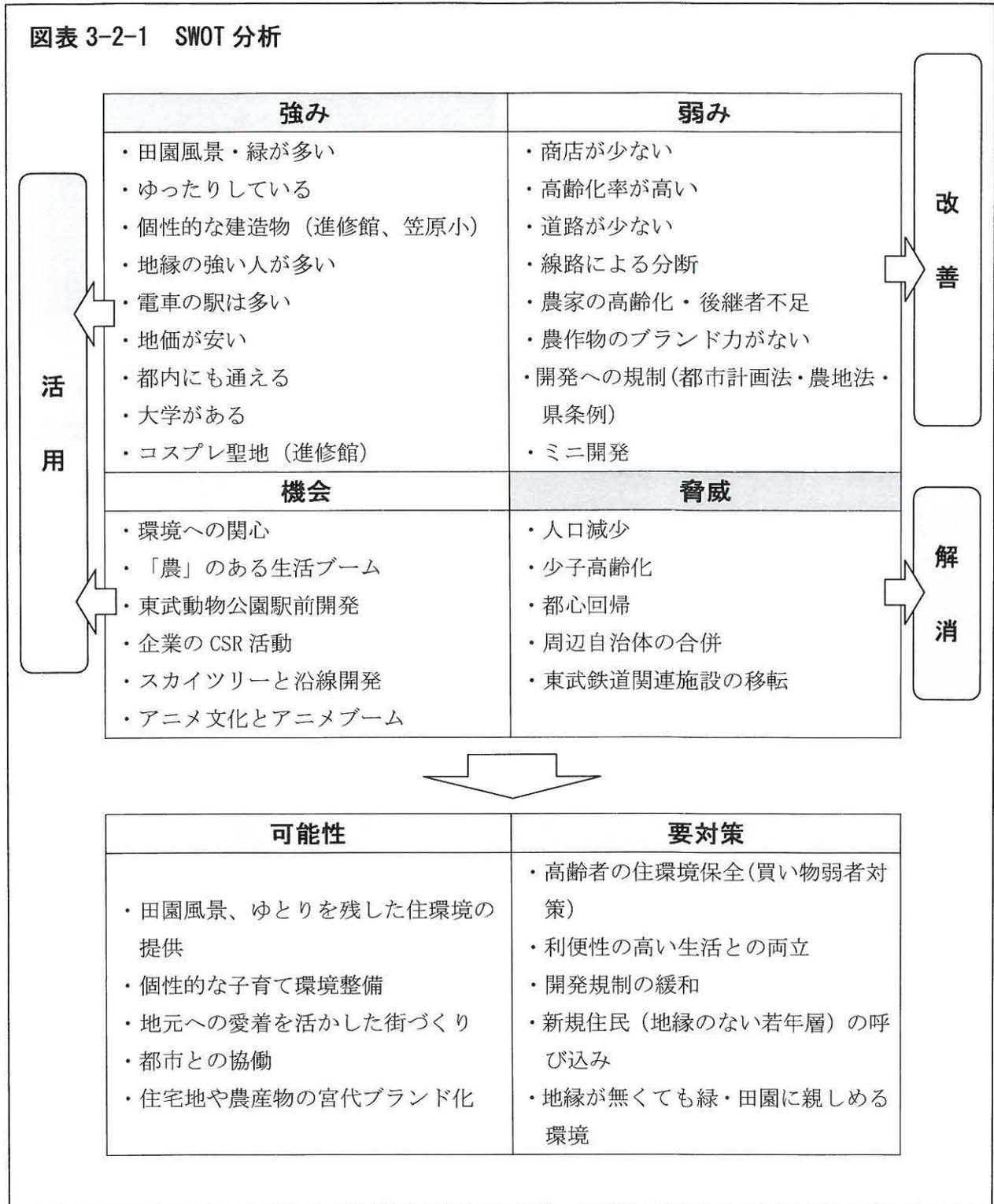


## ③日本工業大学

学生数約 4,700 名の日本初の工業大学。鉄道ファンにとって興味深い古典蒸気機関車 B6 型 2109 号機の動態保存や、工業技術博物館での日本の工業技術の歴史を一覧など、観光拠点としてのポテンシャルも高い。

### 3-2 宮代町の強みと弱み (SWOT 分析)

ここまで見てきた宮代町の社会的側面からの分析を基に、SWOT 分析を試みた (図表 3-2-1)。



### 3-3 まとめ

#### 3-3-1 現状評価

##### (1) 「人口」からの評価

- ・笠原小学校の学区など一部で子育て世代および年少人口が増えているものの、全体としては必ずしも増加傾向にあるとは言えない。
- ・北部、川端などの既成市街地は高齢化率が高く、全体人口および年少人口ともに減少している。
- ・既成市街地では土地が確保できないなどの理由から住宅開発が難しく、また、高齢世帯と子育て世帯の住み替えも進んでいないと考えられる。
- ・道仏地区で大規模な住宅開発が進んでいるが、全町的には宅地供給は十分ではない。
- ・和戸など一部エリアでは、新しい住宅分譲が人口増加につながっているようであるが、これらはいずれも民間業者のミニ開発によるものである。そのため、真新しい住宅が虫食い状態でエリア内に存在し、古い住宅と混在する景観には統一性がなく、「住みたい」と思わせるだけの魅力やブランド力は十分ではない。
- ・市街化調整区域が広い宮代町では、宅地の確保がただでさえ困難であるうえ、さらに都市計画法第34条12号しか適用していないため、地縁者でなければ市街化調整区域に住宅を建てることはできない。このことが町外からの移住の妨げとなっている。
- ・和戸など一部エリアでは、新しい住宅分譲が人口増加につながっているようである。
- ・独特の教育方針を貫いている笠原小学校は親に人気が高い。同学区への移住を希望する人は少なくないようだが、それら世帯への宅地供給は十分ではなく、貴重な機会を活かしきれていない。
- ・規制、宅地供給の現状を見る限り、人口増加、とりわけ子育て世代の移住を実現できる可能性は低いと言わざるを得ない。
- ・「農・自然」エリアと「住」エリア間の距離が遠い。「農・自然」の中に「住」があるというより、「農・自然」と「住」が個別に存在するという印象であり、地域資源を有効活用できていない。
- ・古い住宅では広い庭でガーデニングしている様子もうかがえたが、新しい分譲住宅は敷地面積が狭く、庭もなく、農・自然を感じられる空間を提供できていない。
- ・独特の建築方式で立てられた笠原小学校は緑も多く、四角い教室では難しい感性豊かな教育環境を提供できそうである。

##### (2) 産業からの評価

- ・宮代町の農・自然環境は、他都市と差別化できるような特色がないが、都心から1時間圏内にこれほどの農・自然を有していることは貴重な財産である。
- ・「農のあるまちづくり」を標榜しながらも、農業生産高は近隣町に比較して少ない

- ・ブドウ栽培は近隣町と比較して優位性が高い
- ・町外から宮代町に働きに来る人口より、町外に働きに出る人口が多い。
- ・農・自然が産業振興に十分に生かされていない。新しい村は、開店直後は農産物目当ての客であふれるが、売り切れた後は商品が補充されないため客足は途絶える。視察した日は快晴だったにもかかわらず、広場で遊ぶ家族連れも子供たちもほとんどいなかった。
- ・進修館には県外からもコスプレイヤーが集うが、近隣にレストランや喫茶店、ホテルなどの施設がないため、経済効果は極めて限定的である。

### 3-3-2 今後の方向性

以上より、町全体の将来計画としては、以下の点を指摘しうる。

- (1) 地価の全般的な下落により、都心から1時間圏であること自体の利便性はさほど評価されなくなってきている。したがって、利便性とコストを最優先する傾向の強い単身世帯や夫婦二世帯への訴求は困難である。
- (2) 一方では、自然や農業、空間の広さは貴重な資源であることは間違いない。一般的には宮代町の知名度は低く、これを高めることによって、ファミリー世代をさらに引きつけることは可能である。
- (3) これらの層の町へのプラス評価要素は少なくとも公共施設（建築物）ではなく、公共施設（建築物）の量的な維持・拡大を目指す理由はない。他方、ファミリー世代を流入させる仕組みは宅地供給不足を含めて十分ではない。近年部分的に開発されている地区も、町の魅力を十分に反映したものではない。
- (4) 住宅は、駅周辺を含む特定の土地へのコンパクトな集中の他、農地と隣接する土地の農地兼用化、公共施設との一体的な建築など、宮代方式の供給が必要である。

## 第4章 更新投資負担を減少させる提案

### 4-1 更新投資の負担を減らす一般的方策

第2章で述べたとおり、今後は、更新投資分だけでも従前の普通建設事業費の予算を2.5～2.8倍しなければ対応できない。この状況は大なり小なり日本全国の自治体にあてはまることである。本章では、こうした更新投資への対策として一般的に考えられる方策を整理する。また、後段では、宮代町の実情に即して一般的対策を展開したときに得られる効果を具体的に試算する。試算にあたっては、もっとも効果を具体的に把握しやすい公共施設に焦点を絞る。

更新投資は、バランスシートの左側の資産勘定が急増することである。民間企業であれば、主力工場がいつ老朽化するかを事前に把握し設備投資計画を立てるのは当然だ。資金調達が付かなければ投資は行えず工場を閉じるしかない。企業としての生命も絶たれる。持続的な資産の維持が企業経営の常識である。

残念ながら、自治体の場合はそうでない。老朽化に対する危機意識の欠如が、更新投資圧力を深刻なものとし、このままでは地域経営が持続できないかもしれない瀬戸際にまで追い込んでしまった。

さて、この問題に対しては一般的にどのような考えるべきであろうか。図表は、自治体の更新投資問題に対する一般的な処方箋をバランスシートの形で表現したものである。

図表 4-1-1 更新投資への対策のリスト

資産の部		負債・純資産の部	
資産の 減少	(1) 施設仕分け（統廃合）	負債の増 加	(6) 地方債
	(2) 多機能化（一施設複数機能、スケルトン方式）		(7) 民間資金
	(3) 長寿命化	純資産の 増加	(8) 交付税、交付金、補助金
	(4) 民間事業との複合		(9) 税収増加（人口増加、企業誘致）
	(5) システム化（分散処理）		

#### (1) 施設仕分け（統廃合）

まず、検討されるべきは、施設仕分け（統廃合）である。今後の人口減少を考えると、すべての施設を現状のままの規模で維持することは、一人あたりの規模を大きくすることである。財政がひっ迫している状況で、一人あたりの規模を大きくすることが必要と考えるのは理由がない。ちなみに、厚生労働省人口問題研究所の中位推計によると、宮代町の50年後の人口は現在より26%減とされている。これは、公共施設延べ床面積を徐々に26%減少させても、一人あたり延べ床面積は減少しないことを意味する。

施設仕分けを進める上で具体的に必要になるのは以下の二つのルールである。

第1に、新たな公共施設は建設しないことである。老朽化した学校校舎の更新ができない状況で新たな公共施設を建設することは責任ある行政とは言えない。まず、既存施設のうち優先度の高い施設に更新投資財源を振り向けるべきである。どうしても、新たな機能が必要な場合は、後述する多機能化した施設や民間施設に入居するべきであろう。

第2に、既存の公共施設の更新にも優先順位を付して、できるだけ投資負担を圧縮することである。この方法として、以下に述べる多機能化、システム化、長寿命化、民間事業との複合が使える。

宮代町においても、上記のルールは基本的ルールとして採用すべきであろう。

## (2) 多機能化

従来、公共施設は、一つの施設が一つの機能を果たすように考えられてきた。また、多くの場合は、それぞれの施設が別々の場所に立地されてきた。このことが、公共施設の延べ床面積の負担を大きくしてきた。しかしながら、独立した施設は独立した施設としてそれぞれ門、駐車場、玄関、ホール、階段、トイレ、給湯室などの共用施設を持たなければならない。公共施設の施設としての存在が必要だとしても、それは機能本来の役割を果たすコア部分であり、これらの共用部分ではない。今後は、一施設一機能の原則を撤廃し、施設の多機能化・共用化によって共用部分を極力削減することが求められる。

神奈川県秦野市の報告書(右図表)で

図表 4-1-2 多機能化による効果例(秦野市)

は、コア

部分の面積を維持したとしても、施設の複合化によって全体面積の20%を削減することが可能とされている。また、複合化のための拠点施設としては規模が大きい学校施設を充てることが提言されている。

《現 状》



《複合化後》

		学校	その他	合計			学校	その他	合計
コア (※1)	利用中	120	100	220	コア	利用中	120	70	190
	低・未利用	30	0	30		低・未利用	30	0 (左を利用:A)	30
共用 (※2)	変動的	75	50	125	共用	変動的	75	35	110
	固定的	75	50	125		固定的	75	0 (左を共用)	75
合計		300	200	500	合計	300	105 (A 含め 135)	405	

※1 「コア」とはその施設の機能として使うスペース。学校であれば教室、公民館であれば貸部屋をいいます。また、「利用中」は現に利用しているスペース、「低・未利用」は現に利用していないなどの利用が低調なスペースをいいます。

※2 「共用」とは、施設の機能を活かすために必要なスペース。玄関、給湯室、階段、廊下、倉庫などをいいます。また、変動的とは、コアが増えれば同様に必要となるもの。固定的とはコアが増えても必要ないものをいいます。

※3 コアと共用の比率は50:50とし、共用変動的はコアの2分の1と仮定する。

学校の拠点化が

可能であれば、少子化による廃校ではなく、学校機能を残しつつ公共施設の延べ床面積を減らすという選択肢が得られることになる。

宮代町においても同様の検討は必要である。学校の建替更新の際に、小学校・公民館・コミュニティ図書館・保育園・児童クラブの機能を併せ持つ施設とする。既に宮代町では、公共施設の

複合化は行われており、笠原小学校内には福祉交流センター陽だまりサロン、すだちの家が併設されている。

小学校は地域コミュニティの核施設として機能することが多い。子どもからお年寄りまで地域の人々が気軽に集まれる機能を集約することで地域コミュニティの活性化を促進できる。また、小学校には駐輪場、駐車場などが完備されているため、町民が来場しやすいメリットがある。エントランスやトイレなどのパブリックスペースを複数の入居施設で共有することで、それぞれを個別に整備するよりも共用スペースを削減でき、設備の無駄をなくすることができる。公共施設の整備費や維持管理費の削減に効果がある。

一方、コミュニティ施設が集約されるので、利用者の移動距離が現状より長くなり利便性が損なわれることが懸念されるため、計画策定に町民が参加して十分な意見交換と検討のもとに実施することが望まれる。建築面では、機能の異なる施設を複合化するので、スパン割や利用者・スタッフが使いやすい動線計画、機能的な設備インフラ整備、避難や防煙など防災計画などの工夫が求められる。

中長期的な社会的要請の変化などにより、特定の機能の拡充/縮小が必要となった場合に、修繕更新が困難になることが起こりえる。

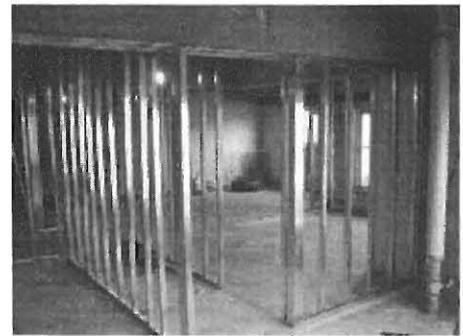
学校の校舎建て替え時に、コミュニティ機能との複合化を図った建物を整備する上で、複合化の課題を解決し、メリットを最大限に得るための手法として、スケルトン・インフィル（S I）の考え方に基づく施設整備を提案する。

スケルトン・インフィル（S I）とは、建物の躯体（スケルトン）と内装や設備（インフィル）とを一体化しない工法である。通常、建物の躯体は長寿命である一方で、内装や設備は老朽化や機能劣化が早く、技術の進展や施設の使われ方の変化で短中期的に更新されるものである。SIの発想は、躯体を長く使いながら必要に応じて最適な内装・設備の更新を繰り返し、建物自体の長寿命化・有効活用を図る考え方である。

#### （参考）スケルトン・インフィルの現状と課題

日本ではスケルトン・インフィルの考え方は分譲住宅への導入を目指して、技術開発や制度検討がなされてきた。分譲住宅への適用が目指されたのは、良好な住宅ストック形成のために、ライフステージでのプラン変更の自由度が買い替えを差し控えストック性向を生むという期待が大きかったことなどによる。スケルトン・インフィル住宅の典型例は大阪ガスが1993年に建設した実験住宅「NEXT21」であり、その後、当時の住都公団がKSI住宅というスケルトン・インフィル住宅を開発した。またゼネコン各社や大手デベロッパーもそれぞれで技術開発、商品開発を行った。

この流れを主導し、成果を総括したのが、当時の建設省が着手した通称「マンション総プロ」（1997年～2001年）である。この研究には建築生産や設計の研究者、ゼネコン、デベロッパーなどが幅広く関わり、設計手法、生産技術、法制度、供給体制など包括的な検討がなされたものであった。しかしながら、研究対象を分譲住宅に限定していたために、技術面では水回りの自由度確保、法制度面では竣工時点が特定できないことによる建築確認上の課題などの難しい課題が障害となり、スケルトン・インフル的な考えに基づく住宅分譲はなされたものの、通常分譲住宅に比して若干割高（1割程度と言われている）ことなどから、普及には至らなかった。



LGS 施工の例

近年のオフィスビルあるいは集合住宅では、間仕切壁の撤去、変更が容易な乾式工法（予め工場等で生産された部材を組み立て躯体に取り付ける）が普及しており、テナント入れ替え時やリフォーム時に、躯体を変更することなく内装や設備を更新する工事が行われている。これも広い意味ではスケルトン・インフィルの考えに則っているとみなすことはできよう。最も普及しているインフィル（内装間仕切壁）の工法は、LGS（軽量鉄骨）による骨組を組み立て、不燃性のボードを張り付ける方法である。また、外壁にはALCなど耐火性ととも遮音性にも優れた材料の利用が一般的になっている。これらは、解体撤去の際に、建物の躯体に損傷を与えることがほとんどなく、改修工事をスムーズにでき設計の自由度も高い。また、普及技術であるためコストが大幅に上がることはない。

さらに、天井内の空調設備設置や、床下配管の設置などにおいても将来的な自由度を高めるためには、階高を高く設定することが有効である。既存の公立小中学校の教室は奥行き7.2m、間口9m、階高2.7mあるいは3.0mのものが多いが、階高を4.0m（オフィスビルなみ）に上げることで、複数の教室を連結して大部屋として利用する場合の空調設備設置なども可能となる。天井は吊り天井として、室の広さに応じた天井高に設定する。

当報告で提案している小学校を中心とした複合施設へのスケルトン・インフィルでの整備は、分譲集合住宅での研究成果に則ったものよりも、既に一般技術として展開されている間仕切り壁や乾式防火壁等の活用によることで、将来的な施設変更に対応できる建物になると考えられる。これまでの公立学校校舎ではこのような工法を採用した事例は多くない可能性があるが、将来の公共投資を抑える上で効果のある工法と考えられる。

### （3）長寿命化

次は、長寿命化である。

最近建築部材の延命化を図る技術も進歩しており、建設時から高耐久な材料や工法により建てられた建物は、その趣旨を踏まえた適切な維持管理により、長寿命化を図ることが求められる。もちろん、長寿命化自体のための改築投資が必要であり、投資負担増加と将来的な延命および維持補修費用の減少を含めたライフサイクルコスト（LCC）ベースでの比較が必要であることは言うまでもない。

本研究では、更新投資額自体を推計しているため、長寿命化の効果は織り込まないが、後述のとおり、建物自体に保存すべき価値があると認められる笠原小学校と進修館に関しては、特別調査を行った結果、長寿命化を推奨するとの結論を得ている。

#### (4) 民間事業との複合

公共施設やインフラ施設の余剰空間を利用して収入をあげる方策である。この分類には二つの方法がある。

第1は売却である。未利用の土地、廃合によって生じる土地を売却することによって収入を得ることができる。その収入で他の更新施設の建設代金に充当することで全体の投資負担を減らすことができる。

第2は賃貸である。第1のパターン同様の土地もしくは建物を賃貸することで収入を得る。賃貸の場合は、所有権が残り期間終了後は再度公共目的に利用できる利点がある。奈良県の県民子弟の学生寮である養徳学舎は東京都文京区に立地するという不動産価値を生かして、余剰地（旧テニスコート）を民間賃貸マンション用地として貸し付けることで、地代権利金と学舎の建て替え費用を相殺し、実質的に無償で更新を実現している。

#### (5) システム化（分散処理）

公共施設と異なり、インフラは削減の知恵の出しにくい領域である。道路、橋りょう、上下水道ともネットワークが重要であり、人口が減少しても単純に削減できるものではない。しかしながら、インフラの負担がまったく減らせないとすると、さらに公共施設削減への負担が大きくなり対処し難い状況が生まれるだろう。できるだけ更新投資を減らすようなアイデアがインフラにおいても求められている。

地域全体を一つのシステムとしてみて個別最適から全体最適への発想の転換である。

地域を一つのシステムとしてみると、隅々にまで同じ方法でサービスする必要はない。たとえば、下水道における集落排水や合併浄化槽のような分散処理の方法である。宮代町の一人当たりの整備延長は4.92mで、埼玉県全体の3.39mを上回る結果となっている。また、地区別の接続率によると、全体の接続率は約80%となっているものの、地区によっては50%を下回る地区も散見される。人口密集地区は公共下水道、それ以外は集落排水や合併浄化槽で分担する発想も必要である。

下水道以外の上水道、道路、橋りょうも同様である。地震などの災害時の安全性を確保しつつ、すべてを従前通りに更新しないという選択肢も考慮すべきである。

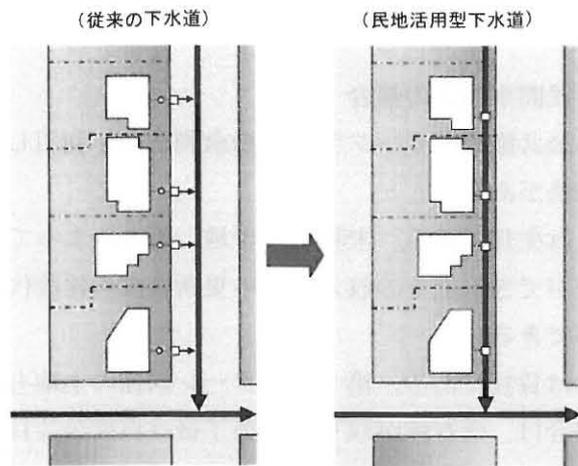
#### (参考) 民地活用型下水道（コンドミニアル下水道）

インフラは更新投資を削減しにくいだが、下水道のコスト削減に関する実証実験は種々行われている。その一つとして、民地活用型下水道（コンドミニアル下水道）が注目されている。

従来下水道では、各家屋の下水を各家屋が設置する排水設備を通して公道の下の公共下水道に排出するのが通常である。これに対して民地活用型下水道では、公共下水道を私有地に布設す

ることでコストの低減を図る方式である。効果として埋設深を浅くできたり、効率的なルート配置が可能となったりすることが挙げられているが、農村部とポンプ場を結ぶ本管を農地の地下に敷設するようなことが可能になれば、より大きなコスト削減が可能となる可能性もある。

以上の通り、インフラも聖域とせず削減することは必要だが、インフラの更新投資の評価には、別途、ネットワークの実状調査が必要であり、今回の調査では効果は織り込まないことにする。



凡 例	
	家屋
	下水本管
	取付管
	排水設備
	汚水ます
	公設ます

(6) 地方債

(7) 民間資金

(8) 交付税、交付金、補助金

(9) 税収増加（人口増加、企業誘致）

以上の方策も、実際には検討すべきであることは言うまでもないが、今回の調査では織り込んでいない。(6) 地方債は、健全性を損なわない適正水準までの発行は問題なくかつ不可避であるため、次のステップでは具体的に織り込む必要がある。(7) 民間資金は、個々のプロジェクトの検討の際に極力導入すべきであり、かつ、相応の効果も期待できるが、あらかじめ想定しうるものではない。(8) 交付税、交付金、補助金は、実現段階では最大限の支援を要望することは必要であるが、本件検討は、従来通りの国の財政支援が不可能であろうという問題意識からスタートしており、今回は前提として織り込んでいない。次のステップでは具体的に織り込む必要がある。(9) 税収増加（人口増加、企業誘致）についても、地域経営の観点からは当然に努力し成果を出すべきものであるが、何らかの成果をあらかじめ織り込んで更新投資計画を立てるのはリスクが大きすぎる。

以上により、(6)～(9)に関しては、次に述べる試算には織り込んでいない。

## 4-2 宮代町における具体的な対策

### 4-2-1 宮代町の公共施設・インフラ更新の在り方の基本ルール

第2章で述べた通り、更新投資に対応するためには、最近3ヵ年の公共投資予算（普通建設事業費）を大幅に上回る予算が必要となる。

他方、歳入が短期的にも中長期的にも減少こそすれ伸びる見込みが薄く、福祉等他の分野の予算を減らすことも厳しい状況では、「従来どおりの公共投資を行いながらさらに更新投資も実施する」ということは不可能である。

このことから、以下のルールの設定が必要であると考えます。

(ア) 新規の公共施設は建設しない。必要な場合は、下記の多機能化した中核コミュニティ施設や民間施設に入居する。

(イ) 既存の公共施設は以下の考え方で再配置する。

- ① 他地域との比較や将来の人口予測等に鑑み、学校を含む施設の絶対量を圧縮する。
- ② 更新する学校を、学校以外の周辺機能を集約する多機能の中核コミュニティ施設とする。
- ③ 既存の公共施設の中で、物理的に可能で社会的に意味のある施設は改装により長寿命化する。

(ウ) インフラについても聖域とせず大胆な見直しを行う。

このルールは、必然的に施設統廃合を伴う。しかし、重要なのは施設ではなく機能である。多機能化により、「できるだけ多くの機能を維持しながら投資負担を圧縮する」ことができる。逆に、多機能施設の登場で、高齢者と児童とのふれあいや、子どものケアをしながら母親が社会参加できるなどの新しいチャンスが生まれる。施設への距離が遠くなる等の多少の利便性低下はあるが、すべての施設を維持するために将来世代が負うかもしれない負担を考えれば、現世代が積極的に許容すべきではないだろうか。

上記の中で、中核コミュニティ施設をどこに設置するかは難しい問題である。しかしながら、社会分析により、町内の特定の地区ごとに著しい人口増減の差が見られないことが確認された。このことは、

●今後も町の全域から公共施設需要が発生してくること（つまり、単純に住民ニーズに対応すると投資を分散させざるを得なくなる）

●投資の圧縮のためには特定の場所への集中化が必要であるが、地区ごとの人口移動の偏在がないことから、どのように中核コミュニティ施設を設定しても、さほどアンバランスとはならないこと

を示唆している。

こうした中核コミュニティ施設への集中は、社会分析で示された以下の二つの特徴によっても妥当なものと判断されよう。

●自然や農業、空間の広さは貴重な資源であり、これらを維持することが必要である

●宮代の魅力は公共施設（建築物）が評価されているのではなく、公共施設（建築物）の量的維持拡大を目指す理由はない。

試算にあたっては、再配置案を、①現状維持案、②再配置を最小限にとどめたA案、③再配置を徹底的に進めるB案を考え、それぞれについて更新投資額を算出することにした。算出方法は、第2章で試算した施設ごとの構造の違いを反映した更新単価と延べ床面積の積を用いる。

現状維持案は、現状通りの公共投資を維持し、かつ、現状の施設を全て同物理量で更新とする案である。施設は分散しているの中核コミュニティ施設は存在しない。小学校は4校（須賀、東、百間、笠原）、中学校は3校（須賀、百間、前原）となる。更新投資金額は239億円と非常に大きく、少なくとも現在世代の負担でまかえる水準ではないといえる。仮に、将来の負担増でまかなうとすると、そもそも少子化、人口減少の下で一人あたりの規模を拡大することの説明責任が厳しく問われるであろう。

#### 4-2-2 学校施設の在り方

前記ルールにしたがい、市民利用施設の大半は、学校の建てかえや大規模改修の際に設けられる中核コミュニティ施設に機能を集約することにする。そこで問題となるのは、まず、学校の適正数、次いで、その他施設の在り方である。

宮代町の公共施設（建築物）のうち、面積割合で43.4%を占める教育施設を統廃合して、施設数を削減することは、将来的な維持管理費、更新投資の削減への寄与度が大きい。2032年には年少人口は3,485名から1,752名へと5割ほど減少することが予想されている（図表3-1-25）。人口減少予測を前提にすると、児童一人あたりの面積を維持しつつ小学校・中学校数を削減することを想定する必要がある。

宮代町の小学校、中学校は現状においても校舎面積にゆとりがあると評価される。埼玉県の小学校1校あたりの平均児童数483人に比べ宮代町は396人と約18%少なくなっている。中学校1校当たりの平均生徒数では埼玉県平均439人に比べ276人と約37%少ない。単純に考えれば、小学校の校舎面積は18%ほど余裕があり、中学校の校舎面積は37%ほど余裕があることになる。なお、3章で人口に関する比較をした白岡町（行政区域面積24.88平方km）は、小学校が6校・481人/校、中学校が4校・369人/校、杉戸町（同30.0平方km）では小学校が6校・446人/校、中学校が3校・438人/校となっており、宮代町は1校あたりの生徒数がかかなり少ない。

現在宮代町には小学校が4校、中学校が3校あるが、将来の少子化と面積比較から小学校は2～3校、中学校は1校でも、一人あたりの面積を、現在の周辺地域と同等水準を維持することは可能と考えられる。2023年の小・中学生数を図表3-1-25に沿って現在の5割減と想定した場合、小学校3校の場合の1校あたりの児童数は266人、中学校1校の生徒数は393人となる。小学校は、1クラス30人化が検討されているが、その場合でも学習環境を整備できると考えられる。

学校数を削減する場合、削減しても町内の生徒・児童の通学が可能でなければならない。町の面積が15.95平方キロと広大ではなく、東西2km、南北8kmとコンパクトであること、町の南北方向については東武伊勢崎線が貫いており、町の南部、中部、北部に駅があり公共交通機関が利用しやすいことを考えると、小学校は町の南部、中部、北部で1校ずつとして、中学校は登下校に鉄道を利用することを認めれば、1～2校とすることは可能であろう。

小学校については、町の南部に1校（百間小）、町の中央に2校（東小、笠原小）、北部に1校

(須賀小)と配置されている。このうち、中央部の東小、笠原小のいずれかを廃校とし校区を統合する必要が生じる。

中学校については、13年後の2023年には施設の更新時期を迎えることから統廃合に合わせて施設の更新を図ることが妥当である。2校とするA案の場合は、北部の須賀中と南部の前原中または百聞中の組み合わせが妥当である。ただし、前原中は地理的に離れており、百聞中は住宅街の中心部で周辺道路も狭く中核コミュニティ施設には適さない。そこで、百聞小、ふれあいセンターなどを機能統合してそこに新たに中学校を建設する案とした。前原中と百聞中は民間に売却するのが基本線である。1校とするB案の場合は、須賀中も統廃合の対象とし、新たに中部に中学校を建設する。場所は電車通学の許可を前提に駅から利便性の高い東小とすることが妥当であろう。この場合は、東小自体は廃校とし笠原小と校区を統合する。黄色部分削除・・・<新設中学校校舎の延床面積を現状の3棟とほぼ同等の7000㎡(須賀中6500㎡、百聞中7176㎡、前原中6840㎡)とした場合、小中学校の統廃合により、18462㎡の教育施設を削減することができ(教育施設全体の延床面積の約37%)、再整備費用を38.6億円削減する効果が期待できる。>また、敷地にゆとりのある笠原小を残した上で、敷地内に新設中学校を設ける案も想定できる。

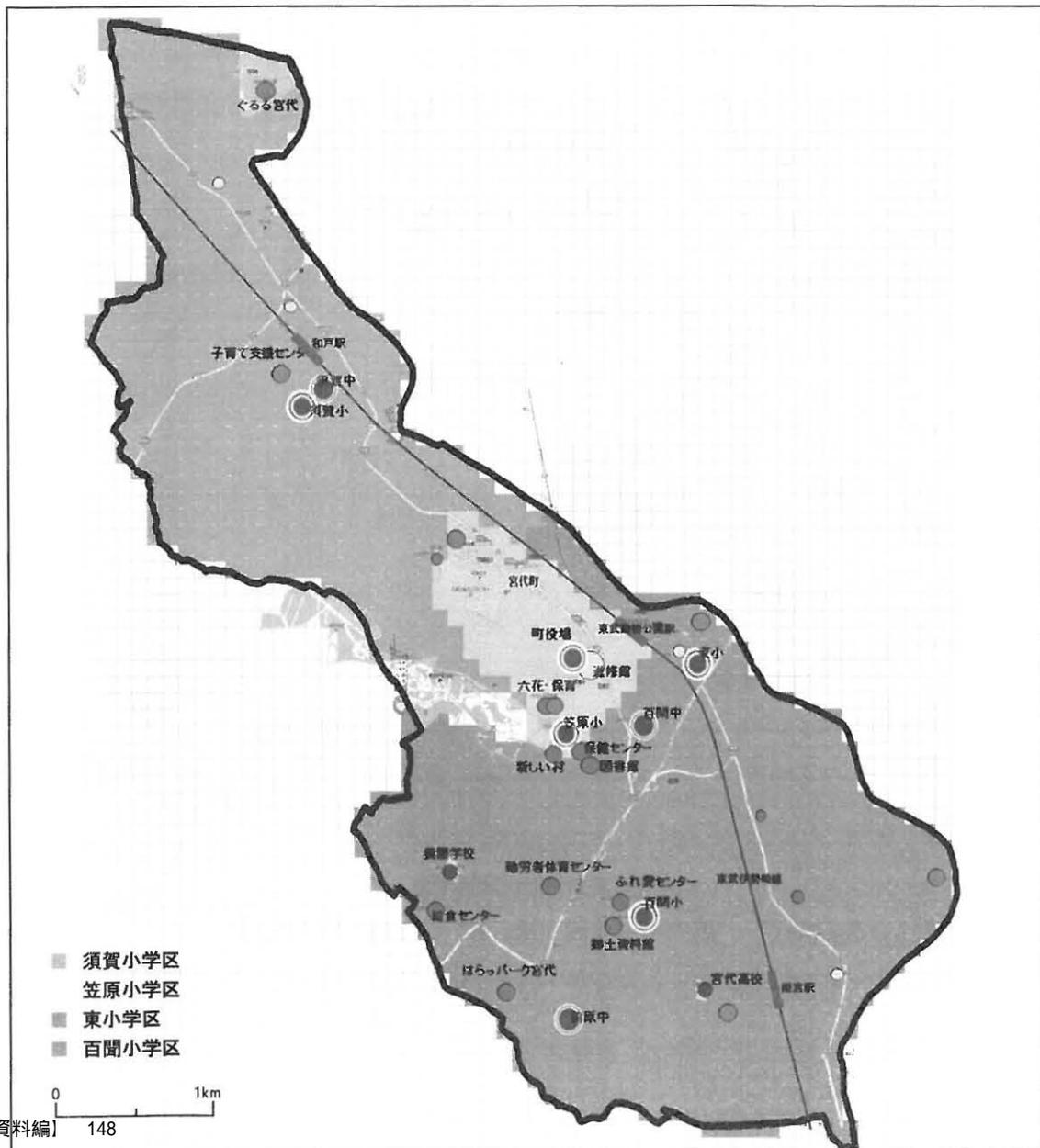
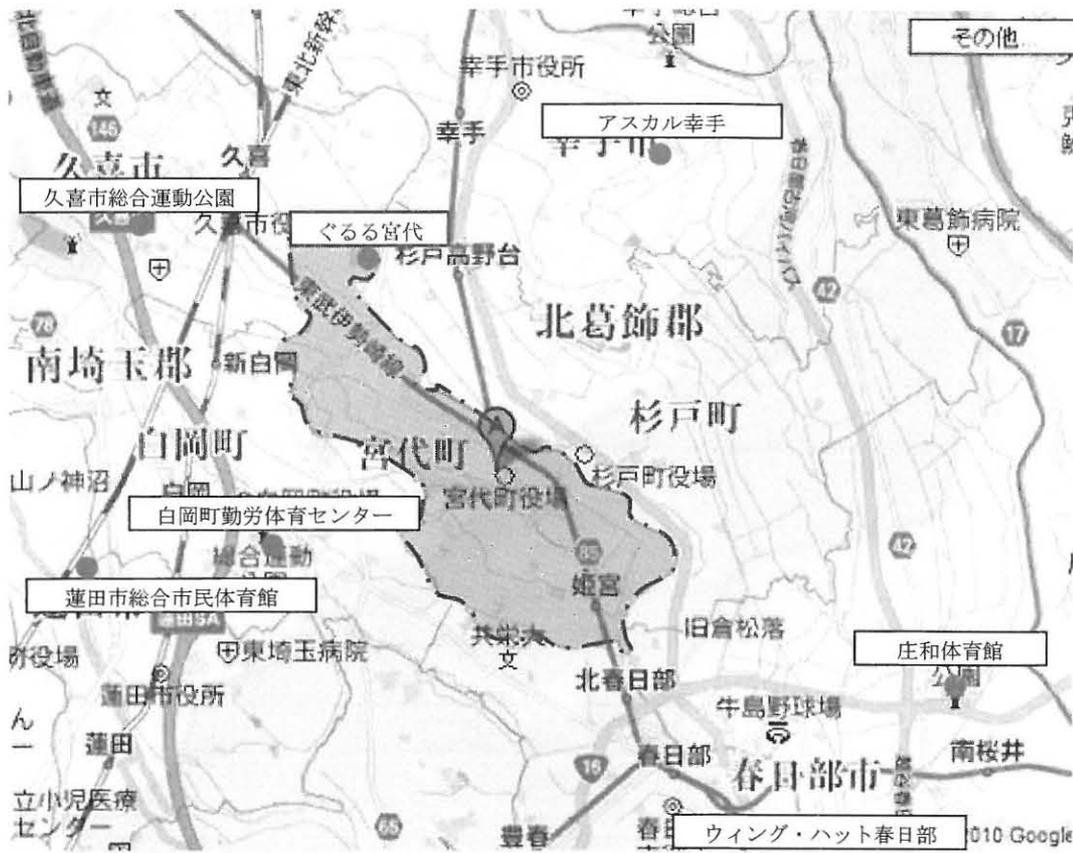


図 1 現在の宮代町の学区・学校分布図

4-2-3 その他の施設の在り方

宮代町、久喜市、蓮田市、幸手市、白岡町、杉戸町は「田園都市づくり協議会」を結成し、平成10年から公共施設の相互利用をしている。宮代町では、総合運動公園（ぐるる宮代）、いきがい活動センター、ふれ愛センターみやしろ、進修館、図書館、はらっパーク宮代が対象施設となっている。また、春日部市、杉戸町、白岡町、蓮田市と「東部中央都市連絡協議会」を通じて広域連携を図っている。さらに、宮代町では、2010年9月議会において利用者の住所別料金差を廃止した。これらを活かして広域利用を促進することで、重複投資を避ける検討は必須と考えられる。



宮代町周辺の屋内体育施設

■総合運動公園（ぐるる宮代） 屋内体育施設（H6、H7 延床面積 6163 m<sup>2</sup>）

ぐるる宮代から約3 km のところに久喜市総合運動公園（体育館2棟、屋外プール、グラウン

ド)、約4 kmのところには幸手市民文化体育館(アリーナ2ほか)がある。かなり大規模な施設であり更新投資負担は大きい。A案では維持としたが、B案では廃止(更新せず)と評価した。

#### ■いきがい活動センター(H2 延床面積 1563 m<sup>2</sup>)

国から町に譲渡された体育館であり、町では生きがいづくりを目的として施設を整備・運営している。体育館として維持する必要性は薄く、A案、B案ともに廃止(更新せず)と評価した。

#### ■はらっパーク宮代(H12 管理棟新築)

都市公園であり補助金も導入していることから、両案とも維持とした。しかしながら、敷地面積が64,421 m<sup>2</sup>あり、管理棟等を除いて建物が建てられていないことから、町として増加させたファミリー層向けの住宅開発用地等としてのポテンシャルはあり、将来的には売却、宅地化の検討も必要と考える。

#### ■図書館(H6 延床面積 2818 m<sup>2</sup>)

一般的な公立図書館としては充実しており、A案では維持とした。しかし、電子書籍の普及が話題となっているように、これからの書籍のあり方が大きく変化する可能性がある。図書館の役割も貸出サービスに限らず、地域ならではの資料の収集・保存・活用やレファレンス業務等を通じた起業家支援などの変化がみられる。図書館は1993年竣工で建替・更新時期は2043年と先ではあるが、これからの図書館のあり方の変化によっては、独立施設ではなく規模を小型化して中核コミュニティ施設の一部とする方法をB案とした。

#### ■ふれ愛センター宮代(H2 延床面積 1382 m<sup>2</sup>)

現状のままでは、独立施設として維持することは困難である。また、温浴施設など同様の機能を有する民間施設も整備されている。したがって、A、B案とも機能を見直して、いずれかの中核コミュニティ施設に統合する方向で検討する。

#### ■保育所

すでに六花と複合化している宮代保育園に加えて国納保育園も、更新時にはA、B案ともいずれかの中核コミュニティ施設に統合する方向で検討する。

#### ■郷土資料館(H4 延床面積 1186 m<sup>2</sup>)

周辺に歴史的建造物を集約して文化ゾーンを形成しているが、認知度が高いとはみられず、利用者の増加の目処が立たない。A、B案ともいずれかの中核コミュニティ施設に統合する方向で検討する。

#### ■六花(延床面積 7334 m<sup>2</sup>)

町の貴重な医療機能であり、誘致の経緯もあるので現状維持をA案とする。一方、実際には町内に民間病院も立地し、近隣市の大病院での診察も受けられる中、長期にわたって建物のみなら

ず医療機器も維持し続けることは容易ではないので、一般診療を更新しない案をB案とする。この場合図書館跡に移転することを前提にする。

#### ■保健センター（延床面積 1453 m<sup>2</sup>）

A案では個別更新としているが、本来、小規模かつ独立性を要しない施設であり、B案ではいずれかの中核コミュニティ施設に統合する方向で検討する。

#### ■公民館（和戸、川端、百間）

公民館も小規模かつ独立性を要しない施設であり、A、B案ともいずれかの中核コミュニティ施設に統合する方向で検討するが、A案では中核コミュニティ施設からの距離の遠い川端は独立して更新するものとする。

#### ■ゴミ処理、斎場、消防

ごみ処理、斎場、消防は、それぞれ久喜宮代衛生組合、広域利根斎場組合、久喜地区消防組合の三つの一部事務組合で実施されている。これらは、事務組合が施設を所有しつつ、構成市町村が人口などに応じて負担割合を設けている。両案ともこの仕組みを維持すると仮定した。

図表 4-2-3-1 施設別の更新単価と現状維持としたときの更新投資額（50年以内）

施設名称	更新単価（千円）	延床面積(m <sup>2</sup> )	更新費用（千円）
ぐるる宮代	245	6,701	1,641,762
国納保育園	209	1,129	235,909
和戸公民館	139	437	60,701
須賀小学校	209	6,530	1,364,820
須賀中学校	209	6,501	1,358,625
進修館	290	3,062	886,622
役場	286	9,678	2,770,334
新しい村	153	1,912	292,493
笠原小学校	242	5,586	1,351,691
図書館	289	2,818	814,278
六花	293	7,334	2,148,862
宮代保育園	209	1,517	316,969
保健センター	250	1,453	363,429
福祉作業所	182	327	59,534
東小学校	209	4,946	1,033,775
川端公民館	139	712	98,990
百間中学校	209	7,176	1,499,734
百間小学校	209	6,267	1,309,807



百間公民館	139	862	119,818
前原中学校	209	6,840	1,429,483
郷土資料館	245	1,186	290,624
はらっパーク	245	399	97,738
いきがい活動センター	289	1,729	499,586
ふれ愛センター	293	1,340	392,509
集会所	139	11,021	1,531,877
ゴミ処理、斎場、消防		22,083	1,339,501
その他		3,774	665,182
合計		123,3088	23,907,119

上記試算では、各施設は耐用年数到来ごとに更新すると仮定している。したがって、木造等耐用年数が短い施設に関しては、50年間で1,2回更新が必要となる。その効果が、延べ床面積と更新投資額双方に反映している。

#### 4-2-4 再編案と更新投資金額

本節では、施設統廃合の更新投資額の削減効果を試算する。統廃合を含む更新投資額は、本来は、統合後の施設の基本的諸元を定めた上で試算すべきであるが、今回は、大まかな目安を得ることを目的として、図表 4-2-3-1 の施設の内、更新しない施設に関してこれをカウントしない方法を取る。中核コミュニティ施設は、従前の施設と同構造・同規模とする。周辺施設を中核施設に機能を移転しても中核施設自体の面積は増えず、周辺施設分面積・更新投資額が減少する。

まず、町では、既に、集会所の地域移管と一部の小規模施設を更新しないことを決定している。集会所は、地区住民の判断で維持が必要な場合は住民負担で更新するとともに、一施設あたり500万円の補助金を支給することになっている。これを、現状削減予定案とする。

次いで、A案は、中核コミュニティ施設を須賀小中、東小、百間小、旧笠原小（小学校としては廃止）の4箇所に設置し、周辺公共施設の機能を吸収する案である。この案では、小学校は3校（須賀、東、百間）、中学校は2校（須賀、旧百間小跡地）となる。

さらに、B案は、東小に新しい中学校を建設し、これを含む中核コミュニティ施設を須賀小、統合中、百間小、笠原小に設置し、周辺公共施設の機能を吸収するとともに、図書館、ぐるる、はらっパークなど大型施設も更新しないとする究極の案である。小学校は3校（須賀、笠原、百間）、中学校は1校（統合中（旧東小））となる。また、中学校が1校となるため電車通学を認める必要が生じる。

以下が施設ごとの再編案および更新投資金額である。

	現状削減予定	A 案	B 案
	集会所を地域移管（補助金上限500万円）など	中核コミュニティ施設を須賀小中、東小、百間小、旧笠原小（小学校としては廃止）の4箇所に設置し、周辺公共施設の機能を吸収する。	東小を廃止、中学校を1校に統合し、東小あとに統合中学校新設。中核コミュニティ施設を須賀小、統合中、百間小、笠原小の4箇所に設置し、周辺公共施設の機能を吸収する。
小学校	4校（須賀、東、百間、笠原）	4校（須賀、東、百間）	3校（須賀、笠原、百間）
中学校	3校（須賀、百間、前原）	2校（須賀、旧百間小）	1校（統合中（旧東小））



ぐるる宮代	個別更新	広域対応施設として存続	広域対応。将来的には廃止、民間売却。
国納保育園	個別更新	中核施設に一体化	中核施設に一体化
和戸公民館	個別更新	中核施設に一体化	中核施設に一体化
須賀小学校	個別更新	中核施設化	中核施設化
須賀中学校	個別更新	須賀小と一体的に中核施設化	廃止。東小あとの統合中に移管。
進修館	個別更新	長寿命化	長寿命化
役場	個別更新	個別更新	個別更新
新しい村	個別更新	個別更新	個別更新
笠原小学校	個別更新	個別更新	長寿命化し中核施設化。
図書館	個別更新	個別更新	図書館を中核施設に一体化。六花を移転。
六花	個別更新	個別更新	中核施設に一体化（一般診療の廃止）
宮代保育園	個別更新	個別更新	中核施設に一体化
保健C	個別更新	個別更新	中核施設に一体化
福祉作業所	個別更新	個別更新	中核施設に一体化
東小学校	個別更新	中核施設化	廃止。統合中学校を建設。
川端公民館	個別更新	個別更新	中核施設に一体化
百間中学校	個別更新	土地売却。百間小あとの統合中に一体化。	東小あとの統合中に移管。
百間小学校	個別更新	中核施設化	中核施設化
百間公民館	個別更新	中核施設（東小）に一体化	中核施設（統合中）に一体化
前原中学校	個別更新	土地売却。百間小地の統合中に一体化。	廃校。東小地の統合中に移管。
郷土資料館	個別更新	中核施設に一体化	中核施設に一体化
はらっぱーく	個別更新	個別更新	広域対応。将来的には民間売却も視野。
いき活動	個別更新	中核施設に一体化	中核施設に一体化
ふれ愛C	個別更新	中核施設に一体化	中核施設に一体化
集会所	地域移管（補助金は残る）	地域移管（補助金は残る）	地域移管（補助金は残る）
ゴミ処理、斎場、消防	更新	更新	更新
その他	原則全部更新	原則全部更新	原則全部更新
合計	<b>22,810,241</b>	<b>18,281,879</b>	<b>13,652,332</b>
現状維持からの削減率	<b>4.6%</b>	<b>23.5%</b>	<b>42.9%</b>

（注）上記試算では統合施設はもともとの学校施設規模で建て替える（実際には規模を拡張する必要があるため負担は増加する）、長寿命化施設は50年以内の複数の改修・大規模修繕により単純更新と同じ負担が生じる（実際にはライフサイクルコストが減少するので負担は減少する）との前提を置いている。黄色部分だけをそれぞれ合計した金額が下段の合計金額である。

現状削減予定だけでは、4.6%減にとどまり効果は限られている。A案では、中核施設への集約効果が奏功して23.4%減が可能となる。さらに、すべての施設を中核施設に集約したB案では42.9%減となる。A、B両案とも、中核施設への移動時間が長くなるが、もともと町域が小さいことから、利便性が著しく低下するとはいえないと考える。もちろん、高齢者等のサービスとしてコミュニティバスを運行させる等の補完措置は必要であろう。

本報告書の目的は、上記のいずれかを推奨するものではない。財政負担と利便性はトレード

オフ関係にあり、その優先順位を判断できるのは町および町民でしかない。本報告者は、ともすれば部分的、主観的に陥りがちな公共施設の在り方の議論にあたって、総合的、客観的な議論ができるような材料の提供を目指すものである。

なお、活用にあたっては、以下の点に留意されたい。

- (1) A案、B案以外にも多数の選択肢が考えられる。
- (2) 試算は大まかな目安を得るために統廃合施設の更新費を除外するという簡単な方法で更新投資金額のみを算出している。施設が減少すれば維持修繕費や機器更新費にもプラスの効果が発生する。町の職員が減員になれば人件費も削減される（配置転換であれば変わらない）。また、民間の創意工夫や市民ボランティアによる運営参加など広い意味でのPPPによって、費用を圧縮することも可能である。実際には、こうした効果も織り込んで考える必要がある。
- (3) 試算は中核コミュニティ施設の仕様を定めていない。スケルトン方式、かつ、エコ仕様などの仕様の追加は投資額の増加要因となる。
- (4) インフラの更新投資は試算上織り込んでいない。今後は、インフラの更新投資圧縮を検討した上で、具体的な試算を行っていく必要がある。
- (5) 施設廃止後に民間活用する場合の土地売却や、土地・建物の賃貸収入は織り込んでいない。できるだけ他の支出に影響を与えないためにも、統廃合で生み出した財源を更新投資に振り向けていくことが必要である。

### 4-3 実行組織の提案

最後は、公共施設の在り方の検討と実施をどのような体制で行うかに関する提案を行う。

#### 4-3-1 庁内公共施設マネジメントの一元化

宮代町は小規模自治体であり、本来は、スピーディな意思決定ができる組織であると考ええる。公共施設マネジメントは、一元的に考えなければ効果の出ない領域であり、庁内の担当部署の一元化が必要と考える。これは、必ずしも専任部署の設置を意味するものではなく、むしろ、町長をトップとして施設を所管する部署のトップが参加する地域マネジメント会議を創設し、認識を共有する仕組みの方が実効性をもたらすものと考ええる。

#### 4-3-2 第三者による公共施設マネジメント委員会の設置

庁内の検討だけでは、他地域の事例を踏まえた客観的な判断が困難である。庁内体制をガバナンスする意味で、第三者による公共施設マネジメント委員会を設置し、方針や計画の立案、実行の管理を行うことが有効であろう。

#### 4-3-3 町民ワークショップの推進

最終的に公共施設のマネジメント主体は住民でなければならない。公共施設の老朽化は一般的には予測されているものの、数字による客観的な影響の程度を住民が知っているわけではない。住民自らが認識を持ち、提案し、行動するための前提として町民のワークショップの開催が必要であろう。

## 第5章 資料編

本章は、研究にあたって収集した各種の情報を資料として掲載した。

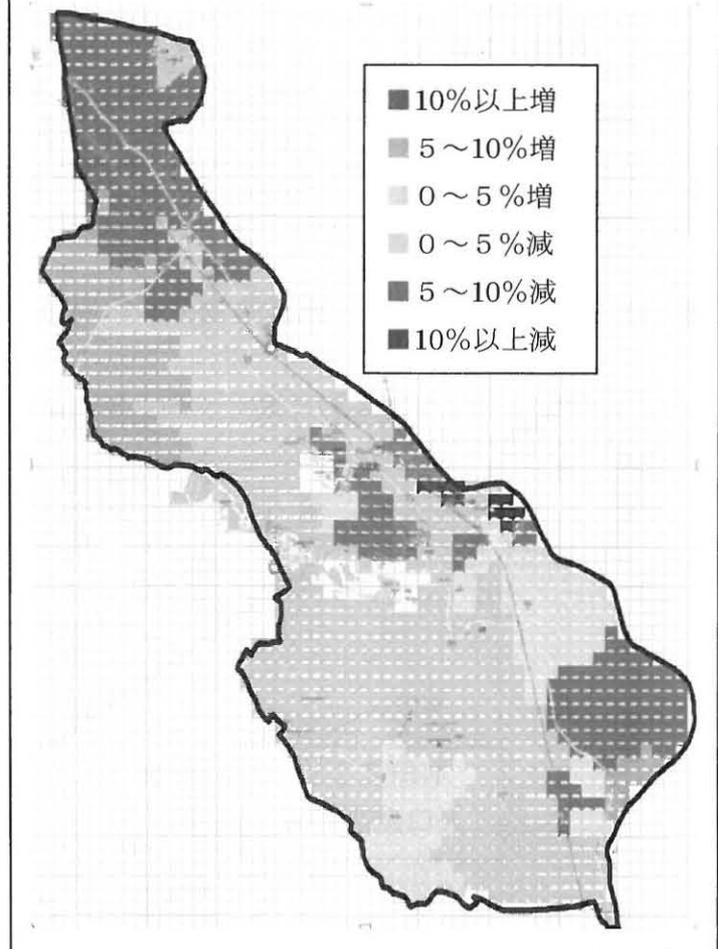
### 第1節 現地視察・ヒアリング

まず、宮代町での暮らしや住環境などについて、住民や地元業者などにヒアリングを実施した。方法は、

#### 5-1-1 対象地域の設定方法

第3-1項において、2006年から2010年にかけての町丁目単位の人口動態を明らかにした（図表3-1-13、図表3-1-14）。このデータを基に、人口が大きく増減していた地点を中心にヒアリングを行った。

図表 5-1-1 町丁目ごとの人口増減（再掲）



図表 5-1-1 増減率が大きい地点（再掲）

増加率が大きい10地点			減少率が大きい10地点		
百間1丁目	30.8%	78人	百間2丁目	▲22.9%	▲61人
和戸3丁目	24.0%	111人	百間4丁目	▲11.2%	▲57人
笠原1丁目	13.3%	22人	字宮東	▲8.3%	▲65人
字川端	12.7%	27人	本田2丁目	▲8.0%	▲34人
大字西条原	8.0%	70人	学園台3丁目	▲7.9%	▲28人
川端3丁目	4.3%	38人	本田4丁目	▲7.8%	▲34人
百間5丁目	4.1%	21人	大字和戸	▲7.7%	▲161人
字中島	3.4%	54人	和戸4丁目	▲7.0%	▲63人
川端2丁目	3.0%	25人	学園台2丁目	▲7.0%	▲38人
本田5丁目	2.4%	20人	宮代1丁目	▲6.9%	▲53人

5-1-2 ヒアリング結果：東武動物公園駅周辺



(1) 百間1丁目（人口増加地区）

①考察

百間1丁目には新しい分譲住宅が見受けられた。これが、同地区での人口増加の一因であると考えられる。



東武動物公園駅東口の駅前広場

百間1丁目の人口増加の一因と考えられる新しい分譲地。手前の水田を宅地化したものによると推測される。

## (2) 百間2丁目 (人口減少地区)

### ① 考察

百間2丁目には東武鉄道の社宅があるが、現在は全63戸中、10戸程度しか利用されていない。これが、同地区での人口減少の原因と考えられる。

## (3) ヒアリング結果のサマリー

- ・宮代の「農のあるまちづくり」は中途半端 (田舎度が足りない、人増やせない)
- ・インフラ (道路) が不足。西口開発しても渋滞の懸念
- ・市街化調整区域の緩和が必要
- ・東武動物公園駅西口に老朽アパート多し
- ・道仏、西口開発には期待するが、時期・価格に不安。持続性に疑問
- ・とにかくどこかと合併して、広く街づくりを考えるべき
- ・特性・付加価値が欲しい



東武の社宅の利用率は低く、百間2丁目の人口減少の一因と考えられる

## (4) 個別ヒアリング結果

- ① 東武動物公園駅前の不動産業者 (60歳代と思われる杉戸町在住の男性、町内在住の女性)

- ・百間周辺で人口が増えているというのではないと思う。マンションも建っていないし、宅地分譲もないはず。人口は今後も増えないと思う
- ・若い人はインターネットで物件を探してくる。一番は値段。あとは気に入った間取り
- ・人口がよそから入ってくるようなことはない。古いアパートから新しいアパートへという町内での移動はあるかもしれない。とにかくアパートが多すぎる
- ・東京のベッドタウン的ではなく、地元で通うか、越谷・春日部辺りに通勤する人が多い
- ・市街化区域が狭い。西口側は、駅のすぐから調整区域。人を増やそうにも増やしようがない。物件がない（上記でアパートが多すぎるといっているのと矛盾するが、アパートは単身者向け、ここでいう物件はファミリー向けと理解）
- ・とにかく道路を広げる必要がある。バスもろくに停車できない。ロータリーの土地も半分以上東武鉄道のものだし一方通行になっておりで非常に不便
- ・西口の開発や道仏の区画整理にも期待はしているが、道路がないと、西口の人は渋滞で迷惑だと思ふ
- ・春日部と合併して、広いエリアでどこを開発するか考えるくらいでないといけな
- ・笠原小は人気があるが、古くなってきているから、昔ほどの人気はない
- ・商店街は駐輪場ばかりだが、駐車場がほとんどない。幸手は、商工会が街中に駐車場を作ったりしているが、そういうのが宮代にはない。インフラが足りない
- ・この辺りでマンションを買う意味がわからない。資産価値としてはすぐに半額程度だろう。老人なら、戸締まりもラクだし、エレベーターもあって便利かもしれないが。
- ・杉戸は病院がなくなるらしい（補足：町内にある民間の東埼玉総合病院が移転改築先として都市機構から町が譲り受けた中学校予定地の貸与を町に求めたが、町は有償譲渡を前提に交渉し、決裂した）
- ・農のあるまちづくりが何を指すのか。そもそも、個人では5反持っている農家以外は農地を買うことができないし、だれでも農業をやるわけでもない。株式会社もだめ。働く人を増やすための農業なのか。
- ・宮代は歴史的に開発をしない、企業誘致をしないというのを貫いてきた。でも、人口を増やしたいというのとは矛盾する
- ・西口側の調整区域を市街化にするなどが必要ではないのか。ただ、杉戸は、一度はかなり市街化区域を広げたが、空洞化したのでまた縮小するなどしている
- ・宮代町は中途半端。新しい村にしたって、杉戸のアグリパークに比べると小さいし、町の人しか来ない。ちまちまやってる。五霞町の道の駅（豚肉が有名）のようなものがあるわけでもない。巨峰が採れると言ったって、白岡の梨ほど有名ではない。宣伝をするわけでもない
- ・昔は、インフラ（特に下水道など）にお金がかかるから人口が増えなくても良いという考え方だったろうが、道路が足りない。農の町というなら道路もいらないのかもしれないが…
- ・商業地域も狭すぎる。高いビルが建てようもない
- ・春日部、杉戸と合併すれば、30万人都市になる。そうすれば、鉄道の高架化もやり易くなる。そうすれば、春日部の駅も再整備できるし、この辺りの東西の分断も解消される

- ・合併は姫宮あたりで反対派が強かった。税金が上がるというのが反対派のやり方。高齢者は税金が上がるのがいやだからと流れた。どこかと合併しないと…

## ②東武動物公園駅周辺不動産業者（50歳代と思しき男性）

- ・農のあるまちづくりと言っても、農業をやるという若い人はほとんどいない
- ・百間周辺は都内に通う人が多い。ただ、かなり高齢化している
- ・百間～杉戸町方面から都内等に通う人は東口を通過するだけなので、駅周辺1km圏内のサラリーマンでこの辺りで買い物する人はほとんどいない
- ・都内に通うサラリーマンは、都心で買い物を済ますか大型店に行くので、商業の衰退に頓着しない。商店街も駐輪場ばかり、スーパーも撤退した。高齢者は買い物難民状態。コンビニか生協の宅配に頼るしかない
- ・百間二丁目にある東武鉄道の社宅はほとんど空き家（補足：外から見た限り、2棟63戸のうち、入居しているのは10件程度）。東武の機関区が南栗橋に移ったために、社宅の中の人引越した。あそこは東口を開発する時に代替住宅とかで使わせてもらいたい。
- ・若い人は「〇〇郡××町」という住所に住みたがらない。都心から同じ距離圏でも、川越とかと比べるとかなり開発が遅れている。
- ・スカイツリーができれば、東武鉄道が沿線開発に力を入れるだろう。西口、東口それぞれの開発に期待している。
- ・西口は約5ヘクタールに町有地が1,500㎡強ある。そこにロータリーと16m幅員の道路を造り、商業施設やマンションを造る。10階、15階建て以上のものにして欲しい。解体工事が秋以降始まる。
- ・東口の構想は、区画整理でロータリーを造る。ロータリーの形状は3つくらい案があったが、それぞれに一長一短だったので、折衷案的なもので、今後進める可能性がある。早く都市計画決定まで行きたい。東武が協力（代替地提供など）してくれると早い。
- ・西口側は、笠原小に通わせたいという人は多い。裸足の教育。
- ・基本的に車中心の社会なので、若い人は久喜市のモラージュや越谷レイクタウンに行く。
- ・日本工大の学生が住むのは、西口側が多い。西口はアパートが多すぎて、空いているところが多い。このあたりでマンションと言われるような開発はヴァンベールくらい。
- ・笠原や本田は大地主が多い。都市計画税を入れれば、そういう人たちが土地を持ちきれなくなって手放して開発が動くという期待も町長は持っているのではないか。
- ・町長は、これまでずっと古い農家の資産家みたいな人がほとんどだった。今度の町長は資産家でもないしまだ40代と若いので期待している。
- ・宮代の観光大使に國府田マリ子とラーメンズの髪の毛の長い人を選んだ
- ・田植えて婚活とかやったが、いまいち。田舎、農業で若い人を呼ぶのは無理。田舎で呼ぶにもそれほどの田舎じゃないし。
- ・合併するように働きかけているが、反対派は税金が上がるかと訴えて、結局何度もだめになっている。春日部、久喜、幸手と一緒にするほか、杉戸とだけ一緒になるという選択肢もある。

- ・合併しても合併特例債が出せないなので、もうメリットが無くなっている。公務員の優遇を見直して、行革をする必要がある。
- ・杉戸と一緒になれば8万人。2町だけ取り残されている。他はどこも財政が厳しい。春日部は人口の4割が60歳以上だと言うし、幸手は第2の夕張といわれている。早く市になって、西口の開発、道仏の開発が進めば、少しは人口増えるだろうが。
- ・道仏は造成しても地盤が悪い。
- ・東武動物公園では若い人は呼べない。
- ・農業をやるゾーンと、都市化するゾーンをもっと明確に分けてやるべきだと思う。

### ③進修館周辺不動産業者（30代と推定される久喜市在住の女性）

- ・物件を探しに来る人の要望は、東武動物公園駅が最寄り駅であることという条件が多い。
- ・もともと、両親が宮代にいるなど、地縁がある人がほとんど。落ち着いた雰囲気、買い物が不便だとか、そういったものをわかった上で宮代を選ぶ。地縁がない人がひょっこり来てと言うのは珍しい。
- ・価格的に、春日部や久喜は高い、JR沿線は高いといって宮代になる人もいる。そういう人にとっては、ギリギリ許容範囲が動物公園駅。和戸や姫宮では不便すぎてだめ。
- ・本田で新築の物件を分譲したら、そこそこ人気があった。
- ・他地域も含めて、学区で問い合わせが多いのは、笠原小学校区。
- ・笠原周辺の問題は、ニーズがあっても物件がない、建てられないこと。大地主が多く、土地が売りに出ないため需給のバランスが悪い。春日部や都内から越してきたいと言っても物件がない。
- ・市街化調整区域に関して、宮代と白岡が条例で厳しいので、条件を満たす限られた人しか戸売りできない。
- ・規制が緩和されるか、市街化区域が広がる必要がある。
- ・宮代のよいところは、ゆったりしていて緑が多いというものもあるが、実際に家を買う時に、そういう緑豊かな所に住めるかという点が無理。実際に売りに出るのは、ゆったりしていた敷地を細分化して、緑や庭がほとんど無いような家。
- ・宮代の住宅の最大の訴求点は価格。そういう人に売るためには、30～35坪が限界。それ以上だと、建物を合わせると2000万円を超えてしまう。笠原小学区で50坪だと、土地だけで1500万円を超える。そこまで出すことができる人なら、越谷、春日部、久喜、白岡のような便利なところにすむと思う。
- ・人を呼ぶには規制を緩和していかないと無理だろう。緩和されれば移り住んでくる人はいるだろうが、緑ある街づくりは謳えなくなる。
- ・昔ながらのアパートは老朽化している。日本工大の学生で下宿する人はどちらかというと減少傾向。親元から通う人が増えている。
- ・一人暮らしする予算があるなら、新しいところ、専用のバストイレがついているところに流れる。20年も経っているところは、大きなリノベーションでもしないと、今時の学生も社会

- 人もおいそれとは住まない。
- ・昔はアパートは学生ターゲットのワンルームだったが、最近はファミリー向けが増えてきている。
  - ・久喜市から見ると、宮代は春日部に向かう時の通過点でしかない。久喜は提灯祭りもあるし、買い物も交通も全てにおいて便利。
  - ・勤務地が宮代でなければ、駅を下りることもほとんどない。東武動物公園に行くくらいしか考えられないが、アトラクションが早々新しくなるわけでもなく、訪れる機会は少ない。
  - ・それでも一時よりは買い物ができるようになったと思う。何も（不便さを）知らない人にとっては緑とかである程度売れるかもしれないけど、久喜から宮代に来ようとは思わない。

#### ④東武動物公園駅周辺の不動産業者（40歳代と思しき幸手市在住の男性）

- ・宮代は環境が良い、その辺りが気に入っているから住みたいという人が多い。
- ・家が欲しいと言っても、緑が開発を抑制していて建てられない、欲しくても用地がない。
- ・便利さを求めるなら春日部や越谷に行った方が良い。
- ・沿線全体では供給過多。昔人口が増えてベッドタウン化したが、都心回帰が進んでしまい、みんなもっと便利なところに戻っていった。宮代にわざわざこよようという人は少ない。
- ・何か特性、付加価値が必要。
- ・ここ最近では景気が悪いこともあり、2世帯同居が増えてきている。親の土地に住宅を建てるとか。
- ・子供が幼稚園から小学校に上がる前くらいに買いたいという人が多い。それが節目。
- ・人気があるのは笠原小。変わっているし、好みの問題はあるが付加価値にはなっている。PTAがないというのも、共働きの家庭にとってはありがたい。
- ・親としては東小のエリアが駅から近いので人気はある。
- ・宮代は福祉に力を入れているので、よく調べている人は「杉戸はだめ、宮代町内で」と指定してくることもある。杉戸に比べると、小学生の子供に係る費用が月1万円くらい宮代の方が安くつくらしい。
- ・福祉が充実するのはいいが、財源がない。生活保護世帯の流入なども危険。法人税を払うところが多くあるわけでもない。そういう裏付けがあつて福祉をやるなら納得できるが、そうでないから危険。
- ・昔は学園台や宮代台には企業の重役などお金持ちが多く住んで、たくさん住民税を払ってくれていたが、今後はその人たちが年金をもらう側。加えて、入ってくる人が生活保護受給者の場合、生産年齢人口が減るだけでなく、財政はより厳しくなる。
- ・子供は都心に出て行き、年寄りだけが残るので、空洞化している。やはり、供給件数自体が増えないといけない。着工件数そのものが少ない。戻ってくる理由は2世帯同居だけ。町が若い人が住みたくなるような魅力づくりや企業誘致して就職先を作るなりしないと無理だろう。
- ・緑で食っていけるかというのと、それだけでは食べていけない。人に住んでもらわないと。緑

を活かして、お客さんを呼んで、収益を上げるという考え方が必要。

- ・宮代の自然は中途半端。田舎の生活を求める人は、山やきれいな川を求めている。宮代はせいぜい、都心にギリギリ通えるベッドタウン。
- ・西口の開発ができれば、活性化はするだろうが、持続はできないだろう。地元の人には来るだろうけれど、地元のパイだけでは足りないだろう。建物を造っても、せいぜい1～3階程度しか埋まらないのでは。
- ・開発や商業立地して可能性があるのは、東口側。西口は川や開かずの踏切（下写真）があるせいで、チェーン店がマーケティングに来てみんないきまわす。車の利便性は圧倒的に東口。
- ・乗降客も東口が圧倒的に多い。西口は少し駅から離れれば、JR白岡駅の方が便利な人も多いし、春日部に行った方が便利。東側は、他線がないし、バスも多いので使われている。
- ・スカイツリーができて観光客が増える、定年退職者が日光辺りに多く行くというなら、東武動物公園の隣に温泉でも作るとか、日本工大と連携して変わったアトラクションをやるとかして付加価値をつけないと。
- ・道仏の開発が上手くいくかどうかは、どれくらいの価格で供給できるか次第。色々あって、計画は遅れているし、計画よりもかなり工事費もかさんでいるから、かかっているお金に対してペイできるのか疑問、駅からも遠い。
- ・かすみSCができて、すでに撤退した飲食店もある。区画整理は時間がかかるので、本番を迎える前に撤退するテナントはこれからも出てくるだろう。
- ・春日部と合併が検討されていた時は、合併後の開発利益などを見込んだ土地の売買があったが、今はなくなった。合併でもすれば変わるかもしれない。
- ・若い人は住所で「郡」とか「字」とか書きたくない。市の方が良い。
- ・反対する人は、税金の問題と、公務員の問題があった。近隣で合併した町の職員が大変だとか、そういう悪い内容は広まりやすい。
- ・都市計画税を入れれば、「市になると税金が高くなる」という論法が無くなるので、合併する時のハードルが無くなるのではないか。
- ・物件を買いに来る人は、都市計画税があるからという理由で買ったりしない。セールスポイントにはならない。
- ・宮代自体は節約してきた町。その分インフラが遅れている。人口がさほど変わらない杉戸より公務員は120人程少ない。役場も他に比べて仕事をする。幸手や五霞町はひどい。
- ・東武動物公園は、夢を売る商売としては、電球が切れていたりでがっかりする。夏はプールでかなり儲かっているようだ。人通りも夏は増える。でも、夜に花火をやってもプールが終

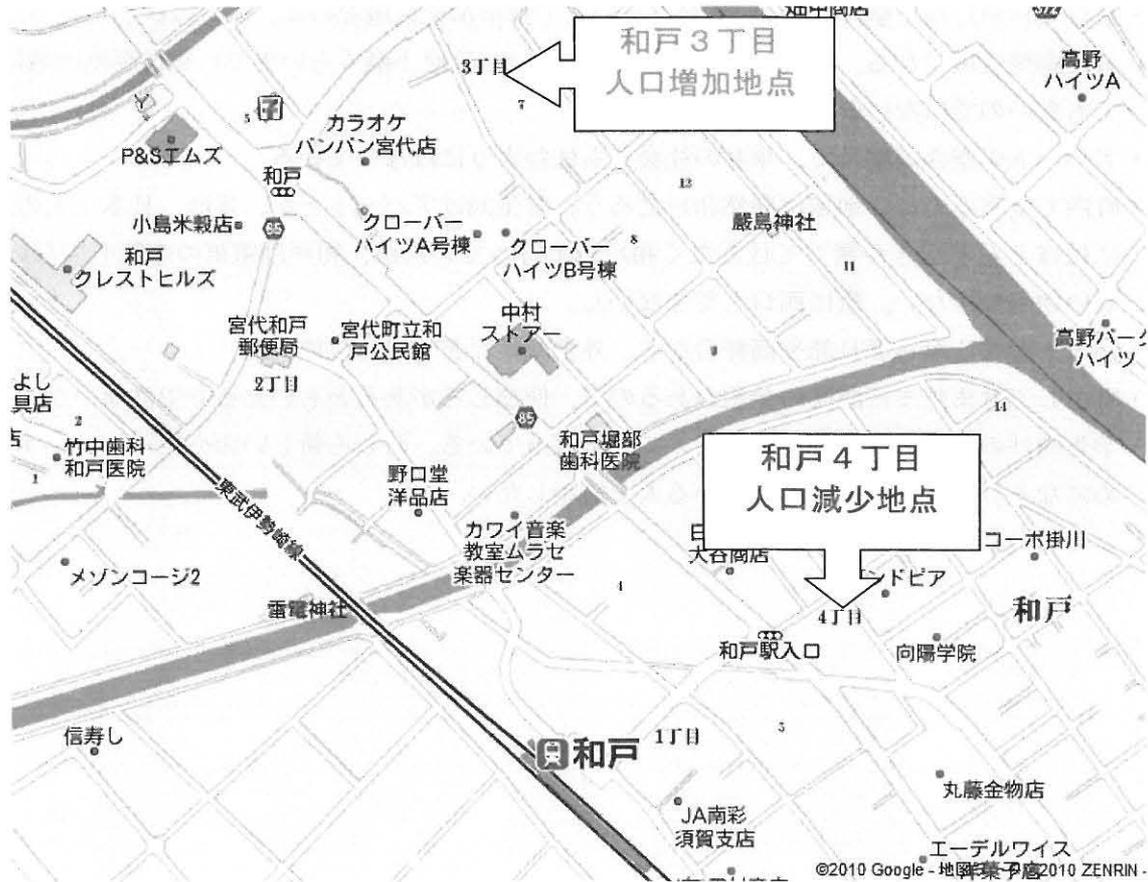


東武動物公園駅北にある踏切は遮断率が高い。西口開発が進んだ場合、交通渋滞の懸念個所の一つ

わった後なのであまり意味はなさそう。

- ・護岸を土に戻したりすると言う努力はすばらしい。でも、不動産屋は緑は売れない。
- ・東口（杉戸）は、駅から徒歩 30 分くらいまでは市街化区域なのに、西口は駅からたった 5 分で調整区域になる。せめて、徒歩 10 分くらい（笠原小蔭くらいまで）を市街化区域にしても良いのではないか。
- ・アパートの空きが増えて、単身の社会人も住むようにはなっている。
- ・町内で空室率の高い地域は断然和戸だろう。学生向けアパートとか。昔は、日本工大の近くにはほとんど空きが無くて仕方なく和戸まで行っていたが、和戸は電車の本数も少ないし、買い物もできない。駅に西口もできないし。
- ・バイトをするなら春日部や高野台なら、外食産業なども多くて便利。
- ・町としてはまだまだ開発の余地があるので、伸びしろがあるともいえるのではないか。
- ・学生向けの飲食店が安くて量も多くてがんばっている。むしろ新しい店やチェーンがすぐだめになる。そういうがんばっている人を活かしたい。

### 5-1-3 ヒアリング結果：和戸駅周辺



#### (1) 駅前に対する所見

- ・和戸駅では1日に約4,400人の乗降客数がある。特急以外は停車する。改札は東側に一つしなかなく、西側からのアクセスには課題がありそうである。
- ・駅前に小さなロータリーがあるが、駅周辺には人も車も見当たらず、空き地も多くさびれた印象である。
- ・農協はあるが、近く閉鎖予定である。歩いてすぐに県道が走っているが、わずかに飲食店があるのみで、賑わいを生み出すのは難しそうである。



- ・県道にあるコンビニが唯一の買物ポイントである。
- ・町営の駐輪場が2か所ある（和戸駅第1駐輪場：自転車171台・原動機付自転車2台、和戸駅第2駐輪場：自転車258台・原動機付自転車2台）。管理はシルバー人材センターに委託している。

## (2) 和戸4丁目（人口減少地区）

### ①現地の印象

- ・和戸駅には3丁目よりも近い。近いところだと、駅から5分くらいの距離
- ・古い住宅が多い。敷地面積は狭く住宅が密集している
- ・空き地も見られる
- ・住宅街の中の道路は狭く車の移動が不便
- ・住宅街の東端と北端には川があり、行き止まり状態

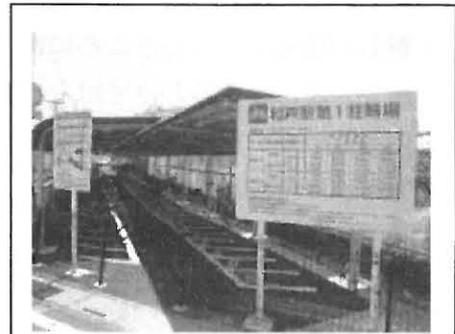
### ②ヒアリングによる情報

- ・狭い住居で生活にも不便なため、子ども世代が戻ってこない
- ・所有者不明の空き家が数件ある
- ・以前スーパーがあったが、3回経営者が変わった後、結局廃業した
- ・住民には警視庁の関係者が多い
- ・立て替え時期がきている

### ③考察

和戸4丁目には古い住宅が多く、新規の住宅分譲が行われている様子は見られなかったことが、人口減少の一因と考えられる。

道路幅が狭いなど新たな住宅開発にとって不利な面もあるが、住宅用の土地として空き地の活用には期待が持てる。



和戸駅前駐輪場



和戸4丁目は古い住宅が多い

## (3) 和戸3丁目（人口増加地区）

### ①現地の印象

- ・古い家と新しい家が混在している。建設中の家も数件あった
- ・敷地は4丁目と同じく、狭い印象

- ・新しい家には若い家族が住んでいる様子
- ・新しい住宅がところどころにある（新たな住宅の区画がまとまっているわけではない）
- ・住宅街の中の道路は狭く車の移動が不便
- ・空き地や駐車場も多い
- ・和戸4丁目と隣接しているが、間に川が流れているため、3丁目住宅地からは一度県道に出て移動するしかない

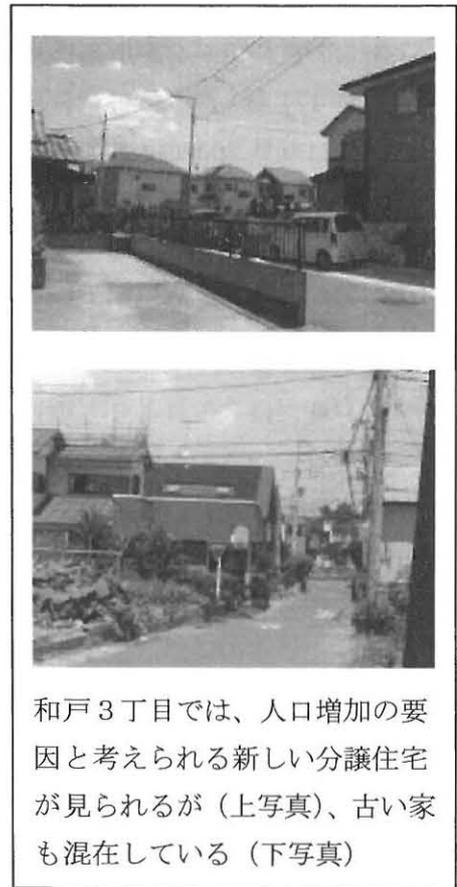
## ②ヒアリングによる情報

- ・基本的には和戸4丁目と同じ環境だが、農業をやっていたおじいさんが亡くなり、土地を売ったので住宅が増えた
- ・建て替え物件もある
- ・4丁目同様、警視庁の職員が多い
- ・建て替え時期がきている

## ③考察

和戸3丁目では新しい分譲住宅が見受けられ、それらへの移住者が人口増加につながっていると考えられる。

しかし、新規分譲住宅はいずれもミニ開発であり、新旧住宅が混在する。移住したいと思わせるような魅力あるまちにするには、エリアブランドを向上するために景観に統一性を持たせるなどの取り組みが求められる。



和戸3丁目では、人口増加の要因と考えられる新しい分譲住宅が見られるが（上写真）、古い家も混在している（下写真）

## （4）ヒアリング結果のサマリー

- ・宮代町には経営戦略がなく、人口を増やす手だてを怠ってきた
- ・課題は、住宅開発と生活者の利便性向上
- ・不便な面：買物、金融機関、火葬場、住宅地の道路が狭く防災上も不安
- ・不満な面：水道代の高騰、都市計画税（町の経営努力不足）。小さな住宅が多い（建物、庭も狭く特徴もないため、子ども世代が残らない）。農のあるまちづくりは、一般住民には縁がない施策。
- ・農家の旧家出身者が町の主要機関で働いているので、偏りがある。彼らと住宅地の住民との接点が少ない
- ・住宅開発による人口増に期待。とにかく若い人に入って来てもらいたい
- ・世代を超えて選ばれる住宅づくりが肝要。そのためには、道仏開発にも（建築）協定など条件をつけるべき（百間は（建築）協定がなく、特徴のない小さな住宅となった。庭があるような広い住宅を増やすべき）

- ・周辺市町村に比べ土地があることは、強み。土地の活用方法が今後のカギ
- ・住宅地の新住民が定年を迎え、活躍の場を探している
- ・町はもっと広く、いろんな人の意見に耳を傾けるべき

## (5) 個別ヒアリング結果

### ①公共交通機関職員の話

- ・和戸駅は特急以外の電車が止まるので便利。2003年に半蔵門線相互乗入が始まってからは、久喜行きが増えたとし、東京方面には始発近くで座って通勤もできる。
- ・杉戸高野台駅とも近く、中間にある住宅街の住民や高校生や両駅を利用することが多い。特に、高校生は杉戸高野台を利用しているようだ
- ・駅周辺で買物ができるのは、コンビニ1件のみ
- ・徒歩か家族の送迎車で利用する人が多い

### ②和戸駅周辺に勤務する町内在住の方の話（推定60代。百間在住。しかし今は建て替えのため杉戸で仮住まい中）

- ・駅前に駐輪場はあるが、利用者は少ない。
- ・町の高齢化率は23%で近隣の中で最も高い。若い人が入ってこないことが一番の問題
- ・町は婚活活動なんてやっているが、あんなものでは効果はでない。もっと抜本的なことをやらないと将来が大変
- ・周辺の市町村は住宅開発をやっている。とにかく人口が増えてほしい
- ・現在杉戸町に仮住まいしているが、商店も郵便局も近くにあり生活するのに便利。正直戻りたくないと思うくらい
- ・杉戸町の住宅は大きいのに驚いた。魅力的。宮代は小さな家ばかり
- ・高齢者が増えるのに、買物が不便、病院も整っているわけでもない
- ・また、水道料金も一番高い。
- ・水が特別に美味しいと思ったことはない。我が家では飲み水はスーパーで購入している
- ・合併の話は色々あったが、今は熱が冷めてしまった状態
- ・「農のあるまちづくり」ももう一歩何をやりたいのかよく分からない
- ・不便に思うことは多いが、一方で環境の良さは感じる。杉戸町の住まいは国道4号線が近く、夜中でも車の騒音がある。宮代町は静か。環境はよい
- ・町民活動も活発。役場にある市民活動室は休日や夜間も開放してくれているので、夜の会合などが開かれている。
- ・進修館、笠原小学校も個性があると思う
- ・町も努力していると思うが、とにかく人口が増える手だてを考えてほしい
- ・その意味でも道仏地区の開発には期待したい。新しいスーパーや商業施設を作っているし、踏切も地下道にして便利になった

### ③和戸駅周辺の不動産業者（推定 60 代）

- ・仕事柄、町の計画説明があるときは、参加するようにしている。先日も町と青年会議所双方の都市計画税に関する説明会に参加した
- ・都市計画税を徴収する前に、町としてもっと努力するべきことがあるのではないかと思う
- ・宮代は都心から 40km 圏内にあり、以前は警視庁職員の居住可能地域の北限であった。そのため、和戸 3、4 丁目の住民は警視庁関係者が多い。しかし、現在はエリア外
- ・和戸 3 丁目は 2~3 年前に農家の地主さんが亡くなって、家族が土地を手放したので住宅が増えた。完全無農薬の田んぼがあり貴重な生き物が棲息していたが、誰も引き継がなかった
- ・宮代の住宅地内は 4 m 道路が多く、幹線への出入り口も少なく不便。空き家も増えた
- ・和戸周辺は建て替えの時期にさしかかっているが、わざわざこの土地に住み続ける魅力がない。子どもたちが戻ってこない。
- ・JR の路線地域と比べると、東武線路線沿線は価格が安い
- ・県の住宅開発許可に関する条例ができて、周辺市町村では住宅が増えた（「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」のこと）。都市計画法第 34 条 11 号に基づき、町や市が指定区域に定めたところの宅地開発が許可されるもので、最低敷地面積が 300m<sup>2</sup>、90 坪という条件があり、杉戸町や春日部市、幸手市、鷲宮町などはそれに合わせて住宅開発が増えた（越谷等はずっと小さい敷地条件）。しかし、宮代町はそれにのらず、20 年以上居住 6 等親までいれば開発可という同法同条 12 号 の条件だけを選択し、少し住宅を作っただけだった。
- ・この条例により供給が増えたので周辺では価格の低下も招いたらしい。でも、宮代は今でも最低価格といえる状態だから、そのようなことを気にする必要はない
- ・県の条例では、町は区域を指定するだけで特にお金を使う話でもない。住宅は民民で開発すればいいものだ。それなのに、前町長はやらなかった。
- ・東武動物公園周辺の地主は来場者向けの駐車場ばかり作って、家を建てない。姫宮周辺の地主は、アパート経営に手を出したが失敗し、夜逃げしたところもある
- ・日本工業大学の学生をあてにしたのだろうが、学生は学校のそばよりもアルバイト先の近くに住むので、宮代を居住地として選択しない
- ・宮代町の農家は 300 軒ほどしかいない。町民 33,000 人のうちほんのわずかな割合だ。「農あるまちづくり」で何を守りたいのかが疑問。一般の住民には縁がない
- ・町が農村婚活活動など支援しているようだが、意味があるのだろうか。農の学校だって、1、2 期生を輩出したが、地元の定年退職した人が参加したりして、結局人材育成にはつながっていない
- ・また、農家には、国に表彰されたような人もいるが、国の補助をもらってハウスを建てたりしている。ラーメン店などが入っていた「るーばん」も国の補助を受けて作ったが、失敗している
- ・国の補助を受けているところに、さらに町が補助して支援する必要があるのか。結果もともなっていない

- ・農地はほとんど税金がかからない。財政がますます苦しくなっていくときに、町の将来展望がよくわからない。課題に対する対処や戦略が見えない
- ・「農のあるまちづくり」を標榜するなら、一般住民が庭を持ち、家庭菜園ができるような住宅を整備したらよいと思う。今のままでは農＝水田でしかなく、生活者には無縁
- ・宮代での住宅の敷地は平均 30～40 坪。音も匂いも漏れる近距離に家が密集している
- ・一説では、30 坪のスペースがあれば、米以外は自給自足できるのだそうだ。また、ゴミもコンポストとして処理できるし、肥料にすることも可能
- ・そのようなコンセプトの住宅なら、農のあるまちづくりとつながる
- ・敷地の広い住宅を整備すれば売れると思う
- ・宮代は空気がおいしい
- ・調整区域を市街化区域に変更するには、手続き上 1 年ほどかかる。早めの手だてが必要
- ・道仏地区の整備も、容積率などの条件が発表されていないが、協定を作り、コンセプトのある住宅づくりを目指さないといけない
- ・東武動物公園駅前に大きな不動産が 1 つになったところがある。ここが、町に分譲開発などを手がけているが、自分たちで最後までやらず、チェーンの事業者におろす。そのため、小さな区割りとなって、狭く特徴のない家ができてしまう。本田の開発も失敗だと思う
- ・協定などのしぼりを作る必要がある
- ・前町長は地元農家出身。役場、議会、学校、消防署など町の主要機関の役職は彼らのような家の人たちばかり。偏りがある。
- ・旧家は広く、先祖代々の写真が飾られ立派な仏壇もあり、子どもたちは小さい頃から先祖を敬い、親の背中を見て育つ。家意識が高く、土地に留まる
- ・一方、新興住宅の家は狭く、そのような伝統もないので、子どもが残らない。町への愛着心もない。
- ・世代を超えて、子どもたちの住み続けたいと思う、住宅や環境づくりが大事だ
- ・宮代は開発には遅れたが、一方で土地があることは将来性があるということ。広く魅力的な住宅を整備すれば、可能性はあると思う。土地をいかに上手に活用するかがカギ
- ・一方、住みやすい環境も整備が必要。高齢化率が 23% だが、その分、福祉関連の施設は多いと思う。しかし、買物面では町内のスーパーは減り、車で周辺に買い出しに行くことが多く不便
- ・また、和戸駅、姫宮駅には金融機関もなく不便
- ・人が増えれば、商業も活気が出てくるのが期待される（今の中小事業者の状況は悲惨だ。自殺者も多い）
- ・町は第 3 者の意見を取り入れるのが下手。これからは、いろんな人の意見に耳を傾けるべきだと思う。
- ・住宅街で定年退職を向ける人が増えている。彼らは何か活動をしたいと考えているが、町との接点が少ない。仕事のノウハウを持っている人たちだから、町も積極的に活躍の場を用意して協力してもらおうといい

#### ④タクシーの運転手（隣町在住。推定 60 代）

- ・宮代は県道などの幹線道路以外は道路幅が狭く、入り組んでいるので、消防車など緊急車両も入れないようなところもある。火事にでもなったら大変だと心配する声が多い
- ・宮代台は比較的道が広めだが、古い区画はやはり道幅が狭い
- ・宮代台では、住んでいるのか分からないような家も時々見かける
- ・宮代町には高層マンションが 2 棟ある
- ・町外のスーパーで買物する人が多いようだ

### 5-1-4 姫宮駅周辺



#### (1) 姫宮駅前について

姫宮駅の1日あたり乗降客数は約5,600人。各駅停車のみ停車する（ただし、準急運転時間帯の朝・深夜のみ当駅にも停車）。姫宮駅には東口（東姫宮地区方面）、西口（川端地区方面）がある。駅の東口側の道路は広くなく車でのアクセスはあまり良くない。一方、西口側にはロータリーが整備され、道路も比較的広い。



姫宮駅東口（川端1丁目～川端4丁目方面）



姫宮駅西口（東姫宮1丁目、東姫宮2丁目方面）



## (2) 川端1丁目(人口減少地区)、川端4丁目(人口減少傾向地区)

## ①現地の印象

## 川端1丁目



姫宮駅から近い場所にあり、比較的住宅が密集している



通り沿いに不動産屋や商店が見受けられるが、人通りは少ない



町には珍しい中高層マンション。1992年築、8階建て、総戸数66戸



姫宮駅近くの踏切。踏切待ちの車



野菜や花が植えられている。近隣の住民も菜園を借りられると良いのだが

## 川端4丁目



約30年前に開発された戸建て住宅が多く、狭い道路が多い。新築住宅物件も見受けられたが、規模は大きくない



東武鉄道操車場に近い

## ②ヒアリングによる情報

- 50歳代の夫婦（鉄道踏切付近の新築一戸建て住民、転居して約1年）
  - ・もともと東姫宮に賃貸でずっと住んでいた。慣れた場所が良かった。
  - ・ここは元の地主さんが田んぼを手放して、宅地として売り出された所。
  - ・勤務先は都内
- 30歳前後と思われる既婚男性（賃貸物件に入居（大東建託のリニューアル物件））
  - ・もともと町内出身であり、結婚して独立する際に、たまたま募集があった物件。
  - ・住居のアパートは、築年数はかなり古い物だったが、隣接地の宅地造成、住宅建設時期に合わせて大東建託がリニューアルした模様。
  - ・勤務先は春日部。ただし、仕事上、都内での仕事が多い。

## （3）川端2丁目（人口増加傾向地区）、字川端（人口増加地区）

### ①現地の印象

#### 川端2丁目



埼玉県道85号（春日部久喜線）に近い地区



数件単位のミニ開発がところどころで見られた



#### 字川端付近



埼玉県道85号（春日部久喜線）沿いでは、田んぼの宅地化も徐々に進む。農業委員会による農地転用許可設置看板も見受けられた。



畑も多い



埼玉県道 85 号（春日部久喜線）沿いにある住宅展示場、  
ドラッグストア（川端 3 丁目）

（2階建て住宅）（2階建て住民）

- ・町内出身者であり、この場所が売りに出た時も早く知った。
- ・この場所はもともと田んぼ。元の地主が売りに出し宅地造成された。
- ・周囲の新築住宅 7、8 軒の内、1、2 軒が地縁なしで転居したようだが、ほとんどは地縁のある人が購入するらしい。
- ・購入価格が春日部、幸手といった周辺地域に比べて安いのが決め手である。
- ・勤務先は都内

#### （4）東姫宮 1 丁目（人口減少傾向地区）

##### ①現地の印象

- ・姫宮北団地（埼玉県住宅供給公社により 1978(昭和 53)年完成した 2 階建て共同住宅団地）は姫宮駅前にある。築 30 年以上のため老朽感は否めないが、植木の手入れ管理はきちんとされている。
- ・入居時期がほとんど同時期だったこともあり、高齢化が急速に進んでいる。

東姫宮 1 丁目



姫宮北団地



姫宮駅、スーパーマーケットも近いが、団地の高齢化は進んでいる



##### ②ヒアリングによる情報

ア 姫宮北団地に入居する 60 歳代と思われる男性

- ・団地完成当初から入居。今年で 33 年くらいになる。
- ・若い世帯が転入することはほとんどない。だいたい入居時期が同じなので、高齢者が多い（独居者も多い）。空き室もあるようだ。
- ・姫宮駅から近く、駅前にスーパーマーケット（マルヤ）があるし、入居費も廉価だが、姫宮駅は急行が止まらないし、若い人には暮らしづらい場所なのかもしれない。
- ・勤務先は都内。自分はこの通勤生活が長いので慣れている。

#### （5）東姫宮 2 丁目（人口減少傾向地区）

### ①現地の印象

- ・区画整理された戸建て住宅地で、姫宮南団地（埼玉県住宅供給公社が分譲した戸建て住宅地。姫宮北団地と同時期に造成）、民間開発による住宅地がある。
- ・比較的区画の大きい住宅や洒落た造りのアパートもある。

#### 東姫宮 2 丁目



姫宮南団地（戸建て住宅地）



比較的広い区画の住宅がある



団地内の公園で遊ぶ子ども

### (6) 参考ヒアリング

#### ①60 歳代と思われる不動産業者の男性

- ・宮代町内では売りに出る物件はほとんどない。
- ・固定資産税を納税してもらえる産業振興（産業誘導）が必要。最低限、通り沿いにチェーン店（コンビニ、ファミリーレストラン）ができるようにするべきである。
- ・大きい資本の工場等もどんどん誘致して、法人関係の税が入ることを考えるべきである。
- ・カネがないと町は言うが、インフラ整備を地主の受益者負担方式（負担金の徴収）で賄えばよい。
- ・農業委員会による農地転用許可規制が問題。農地転用を逆に抑制しようとしている
- ・交通の便が悪い。鉄道により東西が分断し、開かずの踏切が渋滞の原因になっている。
- ・宮代は規制が強すぎる。宮代を良くしたいなら、杉戸町の真似をするべきだ。一刻も早く宮代杉戸線を国道 4 号まで開通させなければいけない。
- ・道仏地区のアンダーパスがやっとできてよかった。
- ・狭い道が多い、4 m 未満の道だと家が建たない。
- ・都市計画道路も早く完成させなければいけない
- ・春日部、杉戸、宮代の合併には反対。春日部には約 1600 億円の借金がある。合併したら宮代町民 1 人あたりの借金は大きく増えてしまう



みやしろ地下道（道仏地区アンダーパス）

#### ②タクシー運転手

- ・宮代は 2 世代住居比較的多い場所である。
- ・若い人たちは就職してもまちに同級生がいるので、同窓会を開催するなど交流がある。

- ・宮代町商工会の若手たちは、まちに対する思い入れ（まちを守りたい、という気持ち）が強いようだ。
- ・道路の整備が必要である。若い人に住んでもらうには、道仏地区に新しくできたカスミ宮代ショッピングセンターのような商業施設が必要である。
  - ・最近、字中島で宅地開発があり、新しい住民も増えている。
  - ・杉戸のみちの駅（アグリパークゆめすぎと）は、若い世代が集まる施設である。



### （7）コメント（地域の印象）

姫宮駅周辺地域の中で、人口増加または人口増加傾向が見られた川端二丁目、字川端だが、川端二丁目ではミニ宅地開発が行われ、字川端では局所的な農地転用による宅地化が図られていることがわかった。

農業後継者問題や相続の関係で農家である地主が農地を手放した結果、ミニ宅地開発が進むが、駐車場に車1台置くのが精一杯の小規模住宅が数戸単位で並ぶ様子は、我々のイメージする「自然豊かな宮代」とは必ずしもかみ合わない。

川端地区の既存戸建て住宅の中には、築年数が古く老朽化が進んでいる住宅が結構見受けられた。東姫宮一丁目にある姫宮北団地は築30年を越え高齢者が多い団地である。姫宮駅から徒歩3分～5分、スーパーマーケットや医院もすぐ近くにあるが、若い世代の新たな入居は現状のままではほとんど期待できない。このままでは空き室、空き家が地域の中で増えていくことが危惧される。

姫宮駅東口駅前には駐車場となっている土地が多く、川端地区には休墾田や空き地（もともと田んぼ）が見受けられる。

## 5-2 専門家の第三者評価

### 5-2-1 商業・業務系開発デベロッパーによる評価

#### (1) 宮代町の基礎データ

埼玉県南埼玉郡宮代町

- ・ 埼玉県の東北部に位置。東側は、北葛飾郡杉戸町、南側は春日部市、西側は南埼玉郡白岡町、北側は久喜市に接する
- ・ 北西から南東にかけて東西 2km、南北 8km の細長い形
- ・ 面積 15.95 平方キロメートル
- ・ 人口約 35,000 人
- ・ 東武伊勢崎線が町を縦断し、北から和戸（わど）駅、東武動物公園駅、姫宮（ひめみや）駅の 3 駅
- ・ 東武動物公園駅は快速/急行停車



宮代町 HP より

宮代町の人口推移は平成 15 年度に一度だけ転入超過になったもののほとんどの年度が三桁の社会減を続けている。

【単位：人】

年度	自然異動			社会異動			計 増減
	出生	死亡	増減	転入等	転出等	増減	
平成 12 年度	221	171	50	1,388	1,703	△315	△265
平成 13 年度	229	222	7	1,513	1,762	△249	△242
平成 14 年度	210	215	△5	1,309	1,606	△297	△302
平成 15 年度	217	202	15	1,597	1,491	106	121
平成 16 年度	215	232	△17	1,417	1,552	△135	△152
平成 17 年度	215	219	△4	1,455	1,531	△76	△80
平成 18 年度	212	263	△51	1,373	1,484	△111	△162
平成 19 年度	215	245	△30	1,252	1,504	△252	△282
平成 20 年度	190	262	△72	1,265	1,426	△161	△233
平成 21 年度	224	247	△23	1,220	1,287	△67	△90

出典：宮代町 HP



一方、宮代町と隣接し、同様に東武線沿線である3つの市町村における最近の人口推移を見てみると次のようになっている。

■春日部市

【単位：人】

	自然異動			社会異動			計
	出生	死亡	増減	転入等	転出等	増減	増減
平成 17 年	1,915	1,562	353	9,259	10,410	△1,151	△798
平成 18 年	1,798	1,516	282	8,726	9,941	△1,215	△947
平成 19 年	1,866	1,704	162	8,334	9,291	△957	△795
平成 20 年	1,877	1,700	177	8,350	9,143	△793	△616

出所：春日部市 HP データを筆者加工

■久喜市

【単位：人】

	自然異動			社会異動			計
	出生	死亡	増減	転入等	転出等	増減	増減
平成 17 年	560	490	70	3,281	3,600	△319	△249
平成 18 年	525	452	73	3,326	3,870	△544	△471
平成 19 年	554	520	34	3,205	3,742	△537	△503
平成 20 年	480	501	△21	3,133	3,684	△551	△530

出所：久喜市 HP データを筆者加工

■杉戸町

【単位：人】

	自然異動			社会異動			計
	出生	死亡	増減	転入等	転出等	増減	増減
平成 17 年	329	310	19	1,859	1,897	△38	△19
平成 18 年	319	313	6	1,887	1,772	115	121
平成 19 年	336	364	△28	1,843	1,779	64	36

出所：杉戸町 HP データを筆者加工

春日部市や久喜市が宮代町と同様に社会減の状況にあるのに対し、東武線の同じ駅を利用する杉戸町が社会減から社会増へ転じたように見られることは印象的である。

そこで、宮代町と杉戸町を産業や社会インフラの面で比較してみると次のようになる。



	宮代町[みやしろまち]			杉戸町[すぎとまち]		
	全国順位	県内順位		全国順位	県内順位	
小売業・販売額(2006)	1096	54	12,057 百万円	680	42	35,479 百万円
小売業・事業所数(2006)	1002	46	200 事業所	838	40	283 事業所
小売業・従業員数(2006)	980	53	1,130 人	714	41	2,100 人
飲食店以外の小売店数(2006)	967	46	229 箇所	791	39	331 箇所
飲食店数(2006)	797	45	133 店	793	44	135 店
大型小売店数(2006)	1074	57	1 店	445	31	8 店
百貨店数(2006)	778	43	0 店	778	43	0 店
一般病院数(2006)	1337	59	0 施設	700	41	2 施設
一般診療所数(2006)	890	46	15 施設	786	42	19 施設
歯科診療所数(2006)	691	46	15 施設	639	43	17 施設
一人あたりの医師数(2006)	1593	67	4.33 人	1069	37	9.86 人
一人あたりの歯科医師数(2006)	988	49	4.91 人	1147	56	4.5 人
保育所数(2006-2007)	1063	46	4 所	863	37	6 所
幼稚園数(2006-2007)	693	42	4 園	518	32	6 園
小学校数(2006-2007)	1188	52	4 校	952	40	6 校
中学校数(2006-2007)	832	41	3 校	832	41	3 校
高等学校数(2006-2007)	787	37	1 校	411	18	3 校
工業・製造業事業所数(2006)	1185	67	30 事業所	757	48	75 事業所
工業・製造業従業者数(2006)	1329	68	492 人	974	59	1414 人
農業産出額・総計(2006)	1327	52	89 千万円	952	24	237 千万円
米産出額(2006)	785	26	54 千万円	379	10	149 千万円
野菜産出額(2006)	1200	54	19 千万円	847	37	46 千万円
果実産出額(2006)	713	23	8 千万円	1025	42	2 千万円

出所：patmap 都市情報 (<http://patmap.jp/CITY/>) データをもとに筆者加工

製造業の事業所数や従業者数で杉戸町が優位にあるのは、産業団地があるから妥当に思われるが、農業についても杉戸町の方が産出額は大きくなっている。また、総合病院（東埼玉総合病院）を始め、医療サービス面でも宮代町に先行している。

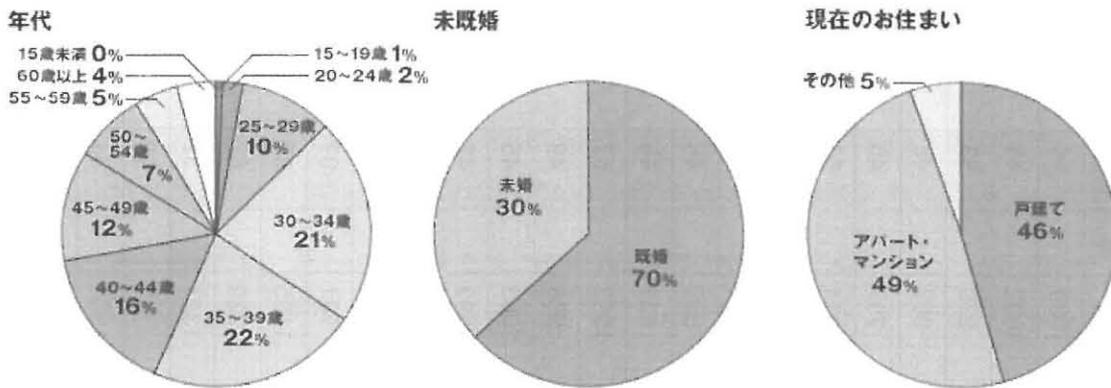
杉戸町の直近の人口データがなく、想像の域を出ないが、都内通勤者の居住地域の都心集中の影響を受けた春日部市や久喜市、宮代町と比べ、産業立地がある杉戸町は人口の減少に対してはある程度の抵抗力があると言えるのではないだろうか。

ここで、無印良品が「ムジ・ネット」により実施したアンケートを見てみたい。

[http://www.muji.net/ie/lifestyle/questionnaire/2\\_05a.html](http://www.muji.net/ie/lifestyle/questionnaire/2_05a.html)

●回答総数：5,898名

●実施期間：2009年3月2日（月）～2009年3月8日（日）



順位	NO	タイプ	価格	通勤時間	駅まで	土地	住まいの大きさ	駐車スペース	庭	その他
7位	1	戸建て	5,500万円	30分以内	徒歩	50m <sup>2</sup> (約15坪)	82m <sup>2</sup> (約25坪)	3階建ての1階に車1台	なし	近隣とは隣接
3位										
1位	3	戸建て	4,500万円	60分以内	自転車または車	132m <sup>2</sup> (約40坪)	100m <sup>2</sup> (約30坪)	あり・車2台	ガーデニングや家庭菜園が楽しめる	
2位	5	マンション	4,500万円	30分以内	徒歩		60m <sup>2</sup> (約18坪)	なし	なし	
6位	6	マンション	4,000万円	45分以内	徒歩		82m <sup>2</sup> (約25坪)	あり・車1台	なし	
4位	7	マンション	3,500万円	60分以内	徒歩		82m <sup>2</sup> (約25坪)	あり・車1台	なし	
5位										

宮代町も杉戸町も、東武動物公園駅を起点にすると急行利用で都心部まで1時間程度、土地代も駅からの徒歩圏が20～30万円/坪程度であり、敷地50坪・建物30坪の庭付き戸建が4,000万円までで手に入りそうである。すなわち、アンケート回答者のボリュームゾーンに合致する住宅供給が立地と価格面では充分考えられるのである。ところが、現実には都心部と同じような小規模な区画割りをし、その敷地に目一杯建てるような開発が行われがちである。これは、農のある暮らし方の訴求を否定しているわけではなく、そこにリスクをかけてまでやる開発業者がいないからである。そのようなテーマ性のある開発をしても利益率の上乗せができるわけではない。むしろ、土地建物の総額が上がってしまうことで売れ残りリスクに直面する。リスクにビクビクするより、「小さくても戸建」という安さを求めるユーザー層をターゲットにした方が、結果がわかりやすく、万一の売れ残りリスクも限定的なものに感じられるからである。

良品計画のアンケートを見た際に考えておかななくてはならないのは、「4,500万円の予算を持っている人は通勤で60分かけてでも戸建で家庭菜園のある物件に興味がある。」のではなく、「農園に興味のある人は通勤で60分かけても良いが予算は3,500万円まで。」と読み取るべきであることである。アンケート調査の回答者はおそらくは良品計画の商品のファンであり、住まいについても一般ユーザーよりコダワリは強いはずである。マーケットを考える際にはそのことを割り引いて考える必要があるのではないだろうか。農や緑は付加価値であることは間違いないが、それを理由にして町外から居住者を誘引できるほどには楽観できないはずである。

ただ、ひとつの生活圈とでもいえそうな宮代町と杉戸町のうち、一方が社会増の傾向を示していることは、宮代町が今後の取り組み次第では転入超過に転じるかもしれないという可能性を感じることはできる。

## (2) 「農」による誘引

宮代町に知名度があるとは思えないので、積極的に何らかの目的意識を持って住むエリアにしないと流入は期待できない。町は「農のあるまちづくり」を進めているが、一般的な知名度が広く浸透しているとは言い切れない。今後の可能性を考えていくにあたり、緑住農一体型住宅地を開発しようとしている茨城県つくば市の『新田園都市・なかこん』[正式名称：中根・金田台（なかね・こんだだい）特定土地区画整理事業（中根・金田台地区）]のまちづくりを紹介する。  
<http://www.txsumitai.com/event/nakakon-houkoku.pdf>

### ① 「なかこん」の概要

#### 【位置および地区の現況】

- ・筑波研究学園都市の東方に位置し、つくば駅から2km～4kmの距離。車で10分程度の位置。
- ・つくば市の中でも、自然と緑にあふれた台地にあり、遠方に筑波山を望む場所。
- ・地区内にある桜運動公園は、平成18年より萩本欽一さんが監督を務める茨城ゴールデンゴールズの公式戦の会場。

#### 【事業概要】

- ・地区面積は189.9ha。（東西1km 南北3km）
- ・地権者数613名（家屋数102戸）
- ・UR都市機構が土地区画整理事業により、道路・公園などのインフラ整備を実施。
- ・将来、2,500戸、8,000人が生活する街として地域にある自然環境などの資源を活かした整備が進められている。

#### 【これまでの経緯】

- 平成6年7月 地元代表、県知事、市長が開発に関して三者合意
- 平成6年11月 地区決定
- 平成11年6月 都市計画決定
- 平成15年7月 事業再評価
- 平成15年10月 「金田官衙（こんだかんが）：国指定史跡」を避けるための道路・公園の都市計画変更決定
- 平成16年2月 「金田官衙」文化財の国指定告示
- 平成16年5月 事業計画認可
- 平成17年3月 緑住農一体型住宅地の事業スキーム構築
- 平成17年8月 つくばエクスプレス（TX）開業
- 平成18年11月 地区全域を申出対象とした申出換地（国内初）を実施
- 平成19年4月 地区内でのオオタカの営巣を確認（工事中断）
- 平成20年3月 中根・金田台地区貴重動植物生態調査委員会設置
- 平成20年10月 事業再評価（事業継続）

平成 20 年 11 月 県道土浦大曾根線以北の造成工事ほか工事再開  
 平成 21 年 3 月 貴重動植物の保護方針策定  
 平成 22 年 2 月 事業計画変更認可

#### 【土地利用計画】

公共用地	地積 (ha)	構成比率 (%)	宅地	地積 (ha)	構成比率 (%)
道路	23.8	12.6	住宅用地	60.2	31.7
公園・緑地	16.0	8.4	公益施設用地	7.1	3.7
河川・水路	4.8	2.5	その他	78.0	41.1
計	44.6	23.5	計	145.3	76.5

#### 【事業施行期間】

平成 16 年 5 月 18 日～平成 31 年 3 月 31 日 (清算期間 5 年含む)  
 ※平成 23 年春、初期使用収益開始予定 (県道土浦大曾根線以北の一部)

#### 【総事業費】

約 265 億円

#### ②まちづくりの背景と動機

地区内に駅を持たず (車で 10 分)、TX 沿線での大量供給に対する不安、マンションや商業施設におけるリスク等を鑑みて、日本の伝統民家と農村集落に学んだ街づくりを志向した。

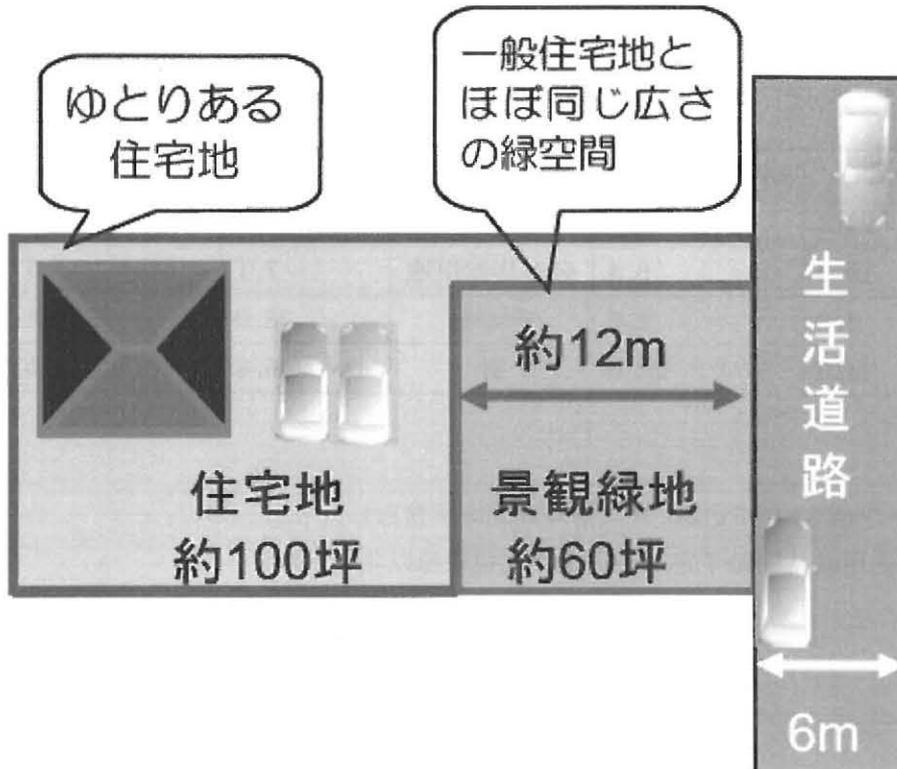
#### ③なかこんが目指す住宅地

なかこんでは、連続した緑の空間 (景観緑地)、果樹・菜園などが愉しめる空間が一つになった住宅地 (緑住農一体型住宅地) を目指す。都心では手に入れがたいゆとりある空間、良好で連続した緑の空間 (景観緑地) を備えた住宅地で、多様な利用が可能な果樹・菜園のある暮らしを提案。スローライフ、ロハスといった世の中のニーズに対応した住宅地を提供していこうとしている。

#### ④緑住農一体型住宅地の種類

緑住農一体型住宅地には、「緑住街区 (景観緑地付の住宅地)」と「緑住農街区 (緑住街区に裏庭に果樹・菜園を加えた住宅地)」の 2 種類がある。

○緑住街区

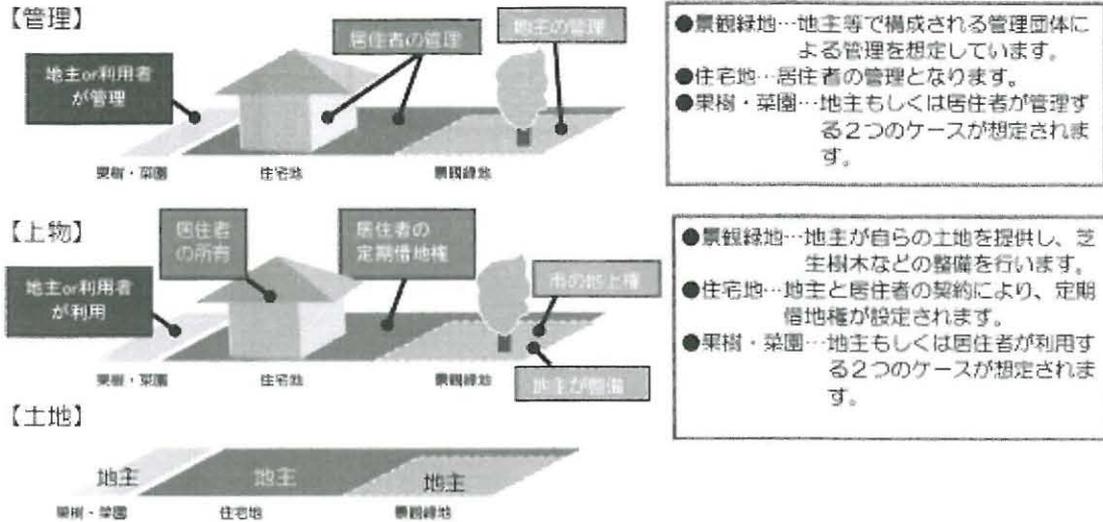


○緑住農街区

ガーデニング・菜園など多様な利用が可能。地域コミュニティの形成の場としての活用も可能です。



⑤権利形態について（緑地・果樹菜園付き住宅：定期借地の場合）



道路沿いの景観緑地は公共性を加味した宅地評価にすることで固定資産税を減額するとともに市が地上権を設定することで乱開発を防止しながら、固定資産税相当の借地料を地主に支払うことで、地主は実質的に固定資産税支払いが免除される仕組み。

また、住宅地そのものも旗竿敷地とすることにより、評価額を下げている。景観緑地は公共地の扱いにすることによりケーブルの浅層埋設を可能にした電線地中化も実行。

⑥借地条件等

住宅地1区画の借地代は月額5万円を予定しているところだが、平成18年に開発構想のシンポジウムに参加したユーザーが現在においてもなお、開発を待ち望んできている状態。平成22年6月にNPO法人美しい街住まい倶楽部（理事長：佐藤俊一さん）を土地活用支援者として決定し、これから具体的な諸条件を地主とユーザーとの間で詰めていく予定である。

### (3) 宮代町の可能性

「宮代町」は決して知名度のある自治体ではない。そのため、地名に馴染みがない大手住宅メーカーなどは開発を躊躇するので、小規模敷地に限界まで建物を計画するパワービルダー系の開発に限定されてしまうのが現状と思われる。都心部への通勤時間を考えると明らかに限界点であり、「どうしても土地付き戸建が欲しいが、とにかく安く。」の層がそのターゲットユーザーになってしまい、供給側も総額を安くするために小割りした敷地環境の家を選択してしまうのだと思われる。そのことは元々の地域住民とは異なった環境を形成し、新旧住民のバリアになってしまうこともあるかもしれない。

農業との共生にあこがれを抱き、身近に感じたいと思っている層はそれなりにいるはずで、宮代町の立地条件と地域資源の将来に向けたポテンシャルは期待できるものである。そのような層に宮代町は面白いところだと思うが、様々な形での投資をもってくるためにはこれから段階をかけて、宮代町のブランドをもっと訴求する必要がある。まずは、畝売りや貸し農園から始めて、親しみをもってもらった上で、週末に「土いじり」をやりに来ていたに過ぎない人たちが、いつの間にか移住を考える。土地を耕しながら培われていく人間関係を通じて農家を含めたコミュニティが形成され、都心居住者が移住を考える。そのようなステップを経ての魅力づけをしていく仕掛けが、重要なのだろうと感じる。また、その過程では、短期移住の場の提供も必要なメニューになるかもしれない。北海道伊達市は札幌から車で2時間以上かかるほどの立地にありながら、道内外から移住者を集め、人口の社会増を果たすとともに、この経済環境下にありながら地価が下がっていない稀有な自治体である。ここでは、企業の誘致から人の誘致へと思考を切り替え、移住を考えている方が一定期間のお試し移住をすることができるようにと行政が取り組んでいるのである。

「なかこん」には、福井大の教授でもある酒井泉さんという強いリーダーシップを発揮した地権者とそれと対峙する行政、黒子役のURがそれぞれの役割を果たすことで、ようやく来春の一部収益化を果たそうとしているが、このような複数の関係者が危機感を持って将来を考えることが必須であると考えられる次第である。

## 5-2-2 住宅系デベロッパーによる評価

### (1) 宮代町の住宅開発可能性

#### ①住宅開発事業者が宮代町を見る目

##### ●宮代町 HP の閉鎖性→「許認可リスクが高い」

- ・宮代町の HP に、「住宅」「まちづくり」などのアクセスが見当たらず、各課のページにおいても、住宅建設にかかる建築確認、盛土・切土、区画形質変更などの開発行為にかかる条例など、「宮代町で住宅をたてる、土地を買って建物をたてる」という場合のアクセスページをみつけにくい。→住宅開発業者の目線からみると、「住宅開発が容易ではない行政区」とみなされる。
- ・HP での建築制限または建築する場合に必要な条例の掲載をすることにより、「建築可能か否かが明確な自治体」と思われることで、事業者が迅速な判断がしやすくなり、民間事業者の資金やノウハウにより、住宅開発をすすめることが可能となる。
- ・事業開発者は、土地の仕入れの判断をするときには、事業企画のための、概略プランとして、「建築可能性」を判断し、概算レベルの事業収支作成のうえで、「購入価格」を算出する。土地売却情報があったとしても、自治体の窓口について相談しないと「建築可能性」が判断できない自治体は事業実現リスクが高いと思う。なぜなら、自治体の窓口担当者が変更になっただけで、建築できない、建築できる数量が減少するというリスクを伴うからである。

##### ●民間住宅開発事業者の事業エリアに、宮代町は除外されやすい。

- ・埼玉の越谷を基盤とするポラスグループへのヒアリング（春日部駅での大規模宅地開発事業者）、東京を基盤としながら首都圏供給戸数が多い、藤和不動産（春日部での超高層タワーマンションの実績）など、住宅開発事業者の事業エリアは、春日部市までであり、宮代町は含まれない。厳密にはポラスグループは、国道 16 号まで、藤和不動産は春日部駅徒歩 10 分程度までやっていたこともあるが、現在は仕入れエリアからは除外している。
- ・事業者の開発エリアは、鉄道駅の利便性の向上により、拡大する傾向があり、鉄道駅の快速や急行が停車するようになったあと、5 年くらいのうちに、住宅供給が伸長する、人口世帯数が増えるという可能性は否めない。しかしながら、このような外部要因があるにもかかわらず、HP の閉鎖性は、供給リスクを先行して負担することになる住宅開発事業者にとっては、魅力的ではない。HP の閉鎖性は、外部性を生かそうという意欲のなさを感じる。
- ・参考までに、隣接の杉戸町の HP にも、「まちづくり・住宅」というアイコンがあり、そこには、「開発指導要綱」がある。その要綱の内容は別として、アイコンある場合は、ヒアリングできるきっかけがあり、ないよりはよい。直接的な関係はないかもしれないが、事実、平成 20 年 1 月分譲開始、平成 21 年 5 月完成の総戸数 59 戸のマンション（売主：オリックス不動産、平均坪単価 140 万円、平均価格 3074 万円、平均面積 72.6 m<sup>2</sup>、最多価格帯 2600 万円）や、平成 20 年 4 月分譲開始、平成 20 年 10 月完成の総戸数 155 戸のマンション（売主：新日本建物、平均坪単価 127 万円、平均価格 3213 万円、平均面積 83.5 m<sup>2</sup>、最多価格帯 3400 万円）がマンション分譲事例として、杉戸高野台駅徒歩 1 分の立地に開発されている。

- ・また、東武東上線で埼玉県と同程度の人口世帯規模、山手線からのアクセス距離が約1時間程度の「埼玉県小川町」のHPをみると、「まちづくり・住宅」とあり、各種条例の掲載や、5つほどの地区計画がある。この小川町では、Yahoo不動産のHPに、戸建て新築売り情報として、まとまった宅地分譲物件があった。小川町は、池袋から1時間以上の場所であり、都市部からの距離は宮代町よりも遠い。

●宮代町HPには、データ情報が少なく、マーケットリサーチがしにくい。

- ・毎年一定の供給がされていない住宅市場で、新たに事業を行なう場合には、需要調査と訴求力の有無を見極めるマーケット調査を行なう。
- ・参考にする調査データは、住宅統計調査や着工統計、国勢調査、住民票調査、商業統計、乗降客数などである。このようなデータが、宮代町のHPに抜粋されていると、調査も迅速にすすむし、自治体職員が、そのデータに詳しい場合が多く、将来の市場として、民間事業者にも協力的な姿勢だと感じられる。
- ・宮代町HPで、住宅市場調査としてキャッチできたデータは、人口・世帯数、下水道普及率くらいであった。下水道普及状況を閲覧すると、水洗化率が90%を超えたのは、平成15年であった。住宅開発事業がすすんでいるエリアは概ね80%を超えていることから考えると、宮代町で80%を超えたのは平成13年、同年偶然にも、宅地開発が大規模に行なわれたようだが、水洗化普及率は増加していないので、一般住民の目線の宮代町の住みやすさ目線は低いかもしれない。都市ガスではなく、プロパンガスのエリアが多いかもしれない。沿線駅と比較して、毎月の水道光熱費に割高感があるかもしれない。

②宮代町の知名度と需要リスク

- ・住宅購入は、「地縁」が重要である。沿線や近隣行政区に居住・通勤・通学・両親や親戚などの身内がいるなど、その土地になんらかの「縁」がないと、購入に結びつきにくい。近隣行政区は、春日部市、杉戸町だが、いずれの行政区も、東武伊勢崎線の駅名に、行政区の音が入っているなか、宮代町にある鉄道駅は、3つだが、いずれも、行政区名が入っていない。東武動物公園駅がある行政区が宮代町だと知っている人は沿線の人だけと思われ、宮代町の知名度は低いと思われる。
- ・知名度の低いエリアは、住宅市場では、「特に狭域」な市場だといい、需要が少なく、供給リスクが高いとされるため、景気がいいときですら要注意するエリアである。
- ・春日部市でタワーマンション144戸を分譲した某社の顧客データ(約2000件程度)によると、地元春日部市が約半分、宮代町はわずか数%程度であった。購入予算は3000万円までが圧倒的に多かった。199区画の宅地分譲をしていた某社へのヒアリングでも、顧客は春日部市が多く、隣接宮代町からはほとんど来場していないということだった。購入予算としても、3300万円の商品はすぐに完売、その他3000万円台の商品も順調に売れていることから、戸建てで4000万円までということだろう。春日部市は戸建て・マンションともに住宅市場がある。その予算に見合う商品が供給されているといえるが、宮代町では、顧客層がみえにくい、最後は価格で売るという理屈から考えると、2500万円程度の予算層、つまり「他では買えない層」をねらうことになる。

- ・しかしながら一般的に、希望予算 2000 万円台が圧倒的に多いエリアでは、事業が成立しにくいとされている。購入意思があっても、住宅ローン審査がとおりにくく、「買えない」顧客が多いエリアだという理由から事業リスクが高まるのである。東武伊勢崎線の駅で、「春日部駅」と「東武動物公園駅」は、わずか 2 駅程度の距離にもかかわらず、ここに、「エリアの人気」「返済力」「購入力」の境目があるように感じる。
- ・宮代町の場合には、ローン利用で購入する若手が参入しにくいかもしれない。オールキャッシュか、安い賃貸で参入する、または価格以外の要素へのこだわりからの参入ということだろうか。
- ・しかし、東武鉄道が本気になれば、春日部駅の次の開発として、「始発駅」である東武動物公園駅前の開発をすすめる可能性もあったはずだが、すすんでいない事情は、前述の需要リスクとあわせて、開発リスクなど宮代町にも原因があるはずである。
- ・少なくとも現状の住宅マーケットにおいて、「宮代町で、複数の物件情報」があり、春日部や杉戸など、周辺エリアとの比較ができる状況にはなく、沿線隣駅からの「地縁」ある顧客をひきつけるだけの要素がみあたらない。
- ・一般的な住宅市場での、住宅開発可能性は需要リスクが高く、難易度が高いといえるため、特徴的な個別な住宅開発を検討しなければならない。

### ③住宅事業採算性

- ・持家への住み替えの需要は、借家層から実現するが、東武動物公園駅の賃料は、坪賃料単価が最も高いとされる 1 ルーム (約 20 m<sup>2</sup>) で坪賃料 5000 円未満である。都心部の約半分である。(2LDK (約 50 m<sup>2</sup>) で坪 3500 円程度)
- ・例えば、路線価並の坪 165 千円程度の土地売却情報がある場合、容積率 200% (170%消化)、土地 500 坪として、事業者が建売する場合、1 戸約 30 坪の住宅を約 30 戸つくるとする、建築費は 1 戸当たり約 1600 万円とする場合、売値は坪単価 80 万円、平均グロス約 2500 万円程度とすると、所定の利益がとれないため、土地坪単価は路線価の 8 割～約半分と減額交渉するか、事業をやらないかのいずれかになる。つまり、建売で成立しにくい立地では、土地で利益をとらずに、建物でもうかれればやる場合もあるが、需要リスクのある大規模宅地開発やマンション事業は明らかに成立しないため、期わけによる小ロットでの事業をまずは 3 年くらい継続することであろう。
- ・そして成立要件としては、消費者つまり購入者が自ら住宅ローンを組んで建築費を負担する形態である。土地購入費とインフラ含む宅地造成費までを事業者負担として、建築費を購入者負担とする事業形態である。この事業は現状宅地並み路線価になっていないエリアでの事業が主となると思われる。宅地並み路線価は、坪 132 千円～198 千円 (宮代台、川端、学園台 1 丁目、中央 2 丁目など) であり、坪あたり土地代が、これを下回ることが前提となる。地元金融機関の提携ローンのあっせんも必要となるだろう。
- ・また路線価図によると、宮代台、川端、学園台、中央という既存の宅地エリアの借地権割合が 50% である。借地権者の権利が弱い、または借地にする場合、底地権者は負担は重く、収入は払えるだけのものしかもらえないという理屈からすると、借地を前提とした事業も実現しにくいとされ、所有権に限定される事業形態となるのかもしれない。

- ・所有権の場合、不動産の流動化が実施されないと実現しないので、借家市場をまずは整備し、借家層の増加と同時並行的に、借家層から持家層への移転による増加をねらう流れが適切かと思われる。
- ・借家の数と質の現状把握をするための、データベース作成を推奨する。
- ・借家の付加価値として、ライフスタイル（例：副業が見込める農業つきなど）のある借家をプロモーションする。
- ・市街化開発で失われるライフスタイルがあるまちとして、例えば「株式会社マイファーム」との提携により、農地情報、菜園情報など、農のある暮らしを探している人向けの物件情報の掲載や、有機農業を推奨する「全国有機農業推進協議会」のアイコンを宮代町 HP に掲載したり、オーガニックや、ロハス、スローフード、マクロビオテック、リサイクルなど、市街化開発や工業化、産業化で壊したものを再生しようとしているビジネスにかかわる人々をターゲットとしたまちづくりをプロモーションする。
- ・また例えば、住宅費用の約半分程度の収入が宮代町での週末副業で見込める住宅事業をやるとする。ファミリータイプの坪賃料を 4000 円として、1 人あたり最低 6 坪、3 人家族で 18 坪の賃料を相殺しようとする、宮代有機農業という副業で 7 万円程度の収入となる。週末は 4 回とすると、1 回あたり 2 万円弱となる。この事業はやりかたによっては、「賃料支払いを副業による収入で相殺できる住まいのある宮代町」つまり、「賃料が実質ゼロになります」という暮らしができて、長く住むことで、「手に職がつきます」というストーリーのある住まい提案にもつながる可能性もある。

#### ④住宅開発の推進インフラの整備提案

以上より、一般的な住宅開発の可能性や借家層の確保はまず見いだせないが、自治体にとって、「できることからやる」事項を次のとおり提案する。これらは、今後のまちづくりの実現においては、社会システムとしてのインフラ整備につながる要素があるため、是非、ご検討いただきたい。

##### (1)住宅開発と制限にかかる現況の宮代町の HP の整備

- ・「まちづくり」「住宅をたてる」「住宅を借りる」のような「住む」に関するアイコンを作成する。
- ・埼玉県条例のリンクをはるだけでもいいし、埼玉県条例を PDF にして添付ファイルで掲載することでもよい。「建築」「開発」など、目的別に添付ファイルで埼玉県条例の「抜粋」「完全」版を掲載する。
- ・事業者向けの\*\*㎡以上の開発の場合と、個人向けの開発の場合とで、フローチャートが異なることがわかるとよい。
- ・しかしながら、アイコン作成の前に、添付ファイルを掲載することとなる埼玉県条例の整理やその他施行規則の整備などを行ない、自治体の対応窓口となる組織と整合しているか注意が必要だ。

##### (2)宅地可能性にかかる土地情報の共有バナーの推進

- ・市場活性化の主旨として、期間限定として、民間のもつ不動産情報を無償で宮代町の HP に

掲載する。(参考：東京 23 区では月額掲載料数万円)

- ・外部の開発業者が入らない場合は、地元の情報が閉鎖的なことが多く、地元不動産業者へのアクセスを躊躇する消費者も多い。自治体の HP に掲載することで、開かれている印象となり、アクセスしやすくなる。
- ・地元不動産業者と工務店へは、概して既得権益があるため、情報公開や営業促進を拒む場合がある。そのような閉鎖性を打破するためには、建築事例など、写真などを掲載することで、消費者目線に近くなるため、適宜、地元民間事業者への宮代町 HP への掲載を促すように営業をかけ、宮代町では自治体も業者も連携しているという印象をつくる。

### (3)「宮代町」の知名度をあげるための民間連携

- ・「株式会社マイファーム」や「有機農業推進協議会」「ロハス」「オーガニック」などの情報サイトに農地や菜園情報、事業所などを掲載しライフスタイルビジネス系のなかでの知名度をあげていく。
- ・通行量のある道路や、鉄道駅の看板に「宮代町」という文字をいれる

### (4)地区計画の制定

- ・守りたい地区、制限をかけたい内容を明確にする

### (5)社会サービスの情報公開

- ・HP を利用者視点での検索可能画面に改定する。例えば、事業者向け、個人向け、用途別、各課のページなど、他の自治体の HP を参考にして、目指す方向性の自治体と類似したものにする。

## (2) 宮代町という「農のあるまちづくり」について

HP でも目に入るものとして、すでに実践されている「農のあるまちづくり」が持続的なまちづくりの要素となるかどうか検討する。

### ①宮代の「農」とはなにか？

- ・宮代町の HP をみると、「新しい村」と「農のあるまちづくり」が目に入るが、「農」への関心や興味のレベルも多様である現代において、内容がわかりにくい。特色がつかめない。自治体の HP では特色がだせない可能性もあるため、特色がないとは断定できない。しかしながら、首都圏近郊の自治体では「農」のあるまちづくりはいくつもあるもので、ゼロサムななか、「宮代の農」の特色は何かを明確にして、差別化をはかり、宮代ファンの満足度をあげて、成熟度をあげることを目指す。
- ・新しい村視察中に、〇〇小学校の看板の立つ田んぼがいくつかあった。宮代町に現在ある「農」が、いわゆる小学生らによる稲作体験であることは明確で、体験できた子供たちにとっては、生涯の貴重な体験となるが、それらの事業が宮代町のまちづくりにどのような成果となるのかは、わからなかった。子供の記憶に、「宮代町」という町の場所が克明にある場合は、大人になって、I ターンのきっかけになるのであろうか。

### ②埼玉県小川町「霜里農場」という参考事例

- ・池袋から約1時間の東武東上線沿線の小川町駅、駅からバスで10分程度のところに、「霜里農場」がある。霜里農場の代表者金子氏は、有機農業の先駆者であり、農水省の「農の匠」に選定されている。
- ・霜里農場では、化学肥料や農薬など、工業が作ったものに依存せず、身近にある資源を生かして、食べ物だけでなく、エネルギーも自給する農業を目指している。
- ・霜里農場代表の金子氏は、昭和45年に「ローマクラブ」が発表した「成長の限界」というレポートをきっかけとして、さらに昭和48年の石油ショックを経て、化石燃料に依存する工業化社会は、公害問題をさけて通れない、国内にある草、森、水、土などの農的資源を徹底的に生かして、食とエネルギーを自給する社会を選択した。金子氏は40年余りの間、有機農業をやっている。
- ・有機農業の4つのポイントは、①土づくり、②鳥や虫との共存、③種苗の自家採取、④生産者と消費者の提携であり、これらにより、自給区をつくることを目的としている。
- ・2007年に有機農業推進法が可決成立、都道府県は民間と協力して、有機農業推進計画を策定することになり、埼玉県では2009年3月までに、有機農業推進計画を策定し、民間との協働で有機技術開発を進めるということ、有機農業の担い手づくりを行なうことが基本方針の骨格となった。霜里農場は、2007年に全国の45の有機農業モデルタウンのひとつとなった。金子氏は、それまで異端児としてやっていたところに、国の法律ができたことにより、さらに、積極的に取り組んだ。一方、宮代町の有機農業に対する取り組みはどうだろうか？
- ・1971年当初、金子氏が小川町で有機農業を開始したときは、金子氏一人だったが、現在では約29戸の農家が有機農業を行ない、下里地区では、続々と有機農業に取り組み、30戸を超えようとしている。小川町の農地の約5%が有機農業で営まれており、有機JASの実施率データは0.17%だから、その数値をかなり上回る規模で有機農業が実施されていることになる。消費者との提携も件数が増加している。
- ・有機農業をはじめて30年目に、小川町の土地に合った品種の大豆にであう。天候が不順でも収量がおちず、味がよい「おがわ青山在来」である。その大豆に出会って、地元の豆腐屋さん、お醤油屋さん、パン屋さんが、再生可能な価格で買うなど、「大豆」をきっかけに、まちおこしにつながることも学ぶ。さらに、麦を使って、地ビール屋さんが開業、霜里農場のお米をつかってお酒をつくる酒蔵、霜里農場のお米をつかってできたお酒のラベルを、地元の伝統工芸の和紙でつくるなど、地元で生産された素材が次々と加工され、産業となり、ファンを増やしている。

### ③農業によるまちづくりの実現可能性

- ・埼玉県小川町の農の匠である「霜里農場」の金子氏のような特色ある農業、有機農業の実践者が宮代町にいないだろうか。霜里農場の研修生は約100名を超える、同じ埼玉県内であり、農業関係者の横のつながりはあるはずである。種苗交換会などで交流がないだろうか。
- ・宮代の土にあう作物を発見できているだろうか。その作物から、関連する加工事業がうまれる要素があるからである。
- ・視察中、和戸のあたりに、ぶどう（巨峰）があったが、土壌にあった品種なのだろうか？いつごろから、誰が、栽培を開始したのだろうか？

- ・あぐりパーク杉戸を視察したが、杉戸町認定のエコファーマーの掲示が多くあった。近傍の産直と新しい村との比較をすると、特色が明らかに違っていたが、生産者は卸先として、二つをどうみているのだろうか？
- ・NPOなどが企画する親子による稲作体験など、企業のCSR活動の一環での取り組みや、アレルギー体質など食になんらかの事情がある親子が参加する生物多様性をいかした稲作などの農体験は多様なメニューがあり、一定の目的をもってそのターゲットを確保するNPOの活動は、持続的な活動が多く横のつながりもできていくため、効果的であるが、そのような活動を企画するNPOの人材は発掘できているだろうか？
- ・「新しい村」で、きゅうりを買った。ひとつの袋に、あきらかに品種の違うものがまざっていた。しかし、混ざっているとは表記されていない。収穫日や品種が異なるものをひとつの袋でいれるのは、消費者から信頼をなくすことだと思う。生産者と自治体は良好な関係を維持しているのだろうか？消費者との連携、生産者どうしの連携、それらの有機的な人間関係も有機農業の目指すところであり、信頼関係が基本である。宮代の農でも、有機的な人間関係づくりがあるのだろうか？

### (3) 「住宅開発」と「農のあるまちづくり」への総合提案として、

前述のとおり、一般的な住宅開発事業の難易度の高さの特徴がつかみにくい農のあるまちづくりの現況をふまえて、一つのロードマップを提案する。

#### ①コンセプト「ライフスタイルビジネス」

- ・有機農業（有機的な人のつながりがある産業という広義な意味）をベースとした「ライフスタイルビジネス」の集約地としてのまちづくり
- ・地域資源を生かして、地球資源に負担をかけず、連帯や提携のもとに、農を中心として、食のみならず、暮らし方や生活全般を提案する産業＝ライフスタイルビジネスの起業など、首都圏近郊という立地を生かして、生産と消費をつなげて、生産者として消費者として生計を確保するライフスタイルの実現である。
- ・隣接エリアまでが工業化された市街地という立地を生かして、リサイクル事業、もったいない運動事業を東京中心部、埼玉中心部をターゲットとして行なう。
- ・ライフスタイルビジネスにより、「みやしろ」の知名度をあげる。
- ・宮代町＝「東武動物公園」のあるまち、動物公園よりもそのライフスタイルビジネスの知名度があがることで、「東武宮代公園」と名称変更するくらいの「まちぐるみな公園施設と農のあるライフスタイルビジネスの集約地」となることを目標とする。

#### ②人材や企業、事業用地の確保「民間のカラーで自治体のイメージカラーをつくる」

##### (1)公共施設の活用

ライフスタイルビジネスのオフィス、生産工房などへの転用

##### (2)有機的農学校の開校

有機的なつながりのある人材による農のてほどき、農を中心として有機農業、ライフスタ

イルビジネスの振興のための拠点としての「新しい村」の用途転用

(3)既存のオーガニックや有機にかかわる民間企業との有機的提携

視察や講演、セミナーなどの勉強会により、起業の推奨

(4)農地の有効活用ビジネス

株式会社マイファームの情報サイトを生かして、宮代町の農地で、多様なスタイルの農のある暮らしが提案できることから、株式会社マイファームのHPを宮代町のHPに無償提供するなど、積極的に、同サイトに情報提供する。

(参考 HP)

株式会社 マイファーム	<a href="http://www.myfarm.co.jp/">http://www.myfarm.co.jp/</a>
霜里農場(有機農業)	<a href="http://www.shimosato-farm.com/">http://www.shimosato-farm.com/</a>
アバンティ (オーガニックコットン)	<a href="http://www.avantijapan.co.jp/">http://www.avantijapan.co.jp/</a>
オクタ (住宅リフォーム)	<a href="http://www.okuta.com/">http://www.okuta.com/</a>
天然住宅	<a href="http://tennen.org/">http://tennen.org/</a>
全国有機農業推進協議会	<a href="http://www.yuki-hirogaru.net/index.html">http://www.yuki-hirogaru.net/index.html</a>
野口のタネ (埼玉の種苗)	<a href="http://noguchiseed.com/">http://noguchiseed.com/</a>
埼玉県小川町	<a href="http://www.town.ogawa.saitama.jp/">http://www.town.ogawa.saitama.jp/</a>

### 5-4-3 定住人口増加、産業振興のためのアイデア

今後の新しいまちづくりの方向性を検討するにあたり、宮代町の社会分析を行ってきた。持続可能な自治体経営という面で、定住人口を増加させる住宅供給、また、産業振興による経済活性化、雇用の増加が求められている、と言えよう。

特に東武動物公園駅周辺は「便利に住む」、農村部分では「ゆったり住む」といったゾーニングの視点によるまちづくりを検討すべきである。域外の人たちにどうやって宮代町に住んでもらうのか、これがポイントである。それと関連して、「農のあるまちづくり」プランを今一度、その内容を吟味してみる必要があるのではないかと。

税収を増加させ、最低でも維持していくための方策として、SWOT分析（図表 5-3-1）で明らかになった宮代町の9つの強み（下記）を生かした定住人口増加のためのアイデア、産業振興のためのアイデアを提案する。また、今後、検討されるべき公共施設の統廃合等とリンクさせた新たなまちづくりについて、さらなる検討が必要である。

なお、アイデアの参考となった他自治体の事例については、巻末に事例集としてまとめた。

宮代町の9つの強み	
①	田園風景・緑が多い
②	ゆったりしている
③	個性的な建造物（進修館、笠原小）
④	地縁の強い人が多い
⑤	電車の駅は多い
⑥	地価が安い
⑦	都内にも通える
⑧	大学がある
⑨	コスプレ聖地（進修館）

#### 5-4-3-1 定住人口増加のためのアイデア提案

##### （1）住宅供給（既存物件活用型）

1	子育て世帯に対する一定期間の家賃補助、既存物件を活用した住宅斡旋&補助による定住支援（参考事例：兵庫県神河町「空き家見学ツアー」参照）
2	リバースモーゲージなどによる高齢者世帯の住替支援と、それにより空いた住宅や農地の子育て世帯向け賃貸斡旋事業
3	高齢者世帯への下宿型同居を大学生に斡旋。まずは日本工業大学の学生との社会実験から始める（参考事例：フランス・パリ「Le PariSolidaire」参照）
4	上記の場合、学生の家賃負担、より広い住宅に住み替える際の行政支援
5	姫宮等にある老朽化団地の再生・活用（下の表参照）

(参考) 宮代町内の団地の設立年と世帯数

1	宮代台	昭和 47 年～	約 800 世帯
2	学園台	昭和 51 年～	約 500 世帯
3	姫宮南団地	昭和 51 年～	約 210 世帯
4	姫宮北団地	昭和 52 年～	約 210 世帯
5	桃山台	昭和 55 年～計画 昭和 59 年～分譲	約 340 世帯
6	和戸地区	昭和 50 年代～	約 1000 世帯

## (2) 住宅供給（新規開発型）

1	地区計画やガイドラインで、ゆとりある住宅（最小面積 200 m <sup>2</sup> 以上など）、菜園付き住宅、庭・樹木・生垣のある住宅整備を奨励する
2	上記の事例において、緑地・菜園部分の不動産取得税補助や、固定資産税・都市計画税を時限的に減免する
3	都市計画や用途地域の見直し、高さ制限、景観規制等とリンクした規制誘導による計画的なまちづくり
4	PPP プロジェクトによる宮代型農住ミックス住宅の理想型を模索
5	自然エネルギー活用住宅、古民家風住宅、平屋住宅、象設計による集合住宅など、宮代にしかない特徴あるコンセプト住宅を開発する

区画整理事業の住宅等整備にあたっては、民間事業者からプロポーザル提案を受け付けるなどして地権者との調整に関わっていく必要があると考える。

## 5-4-3-2 産業振興に関するアイデア

### (1) 宮代町ブランド確立

宮代町の強み、優位性を再確認し、強みをさらに強化することで地域ポテンシャルを高めることが重要である。町や住民の評価と外部評価、イメージは違うものなので、よくリサーチした上で計画をたてる必要がある。特に、今後外からの転入者を増やす、観光交流人口を増やす必要があるならば、徹底的に外部目線で地域の魅力を向上させていくことが得策であると考え。

1	民間企業、日本工業大学学生、町民などによる「PPP 型地域プロモーションセッション」による戦略的なセールスプロモーション
2	東武動物公園の来場者、進修館のコスプレイヤー、日本工業大学の学生など「訪問者」に対する宮代町ブランドの伝達
3	「駅」からの情報発信。風景写真展示や観光案内、町中に案内サイン等も設置する

4	「宮代」の名称を積極的に活用する。訓読みがわからないという声もある
5	メイン通りの愛称公募（例えば、宮代東武アニマルストリートなど）
6	道仏住宅の販売時などに東武線～東急田園都市線などで宮代町の宣伝を打つ
7	観光情報、町の魅力、宮代町特有の建築物（進修館、笠原小学校）など、ホームページ内に町外者向け情報を拡充
8	町産品の統一ブランドを地域事業者が連携して確立（アニメと農の融合など）
9	「コスプレの町・宮代」の象徴となる宮代キャラクターを作成・展開する（東武鉄道のキャラクター「姫宮なな」など）

## (2) 観光

1	年1回のコスプレサミット開催。会場は進修館。PPP型実行委員会が企画・運営する（参考事例：「世界コスプレサミット」参照）
2	進修館における仮面舞踏会&晩餐会の開催。中世風コスプレで宮代産野菜と埼玉県産食物のフルコースを食し、宿泊するなど
3	公共施設の壁面を利用して育てたブドウを使い、進修館でワインづくり体験
4	古民家の活用。観光客向け宿泊施設、コスプレ・撮影、新規就農希望者を向け中長期宿泊施設など（大分県「里親農家研修制度」、岡山県「地域帰農塾」等）
5	象設計集団建築ワークショップ・建築ツアーの開催

## (3) 新産業・事業

1	余剰公共施設や空き家を活用し、宮代町の食材を使ったカフェを増設。町外訪問者の滞在場所となり、滞在時間を延ばす
2	笠原小学校の空き教室を活用し、緑の中でアニメ制作を学ぶ「宮代塾」開校。アニメ業界を目指す若者や関係者に育ちの場と創作の場を提供（「富良野塾」など）
3	PPP型コスプレ・アニメコミッションの創設 例）コスプレイヤーの滞在コーディネート、コスプレ関連商品を扱う店舗誘致（衣装、かつら、カラーコンタクト、カメラ、小物など）、町内撮影コーディネート
4	農業組合法人と建築工房が協力して、建築（大工）と農業の両面から若年層を訓練（滋賀県「どっぽ村」参照 <a href="http://doppo.jp.org/">http://doppo.jp.org/</a> ）
5	農作物育成ゲーム <sup>*</sup> などと連動した農業支援事業。コスプレにかけて「アイドル農村育成ゲーム」など
6	東武動物公園との連携強化。動物の町民オーナー募集、施設修繕・保全への町民協力、プチ募金制度などで、地域とのつながりを醸成
7	まちなかにSLを走らせる
8	コスプレ関連産業の製作者、企業などを国内外から誘致し、コスプレ産業を宮代町のブランドの1つとして振興する
9	休耕地でぶどうを栽培し、町の特産品を強化する

※「農力村」「畑っぴ」「おやさい」（ゲーム上で野菜や果物、穀物を育成すると、ホンモノの野菜などが届く）

#### (4) 子育て支援

1	既存公共施設を活用し、放課後自由に創作活動ができるスタジオなど中高生に放課後の居場所を提供
2	住民による「子育て応援レストラン」企画・運営。地産地消、旬産旬食、食育をコンセプトとし、食の宮代ブランドも浸透（参考事例：北九州市「コミュニティ・レストラン「PIKO・POKO」参照）
3	「イクメン居酒屋」の開催。オーナーは全国から募集・養成し、新規住民を呼び込む機会にもする
4	子育て支援スペースとしての古民家の活用（参考事例：東京都世田谷区「共生の家」参照）

#### (5) 高齢者支援

1	大学生による「買い物助け隊」推進。参加する大学生には格安でアパート貸出（東京都板橋区・高島平団地など）
2	高齢者世帯への下宿型同居を大学生に斡旋。まずは日本工業大学の学生との社会実験から始める（参考事例：フランス・パリ「Le PariSolidaire」参照）再掲
3	上記の場合、学生の家賃負担、より広い住宅に住み替える際の行政支援（再掲）
4	リタイア世代、大学生などによる高齢者向け「ちょっとした生活支援サービス」。東京都目黒区・中延商店街の「コンシェルジェ」など
5	上記の場合、サービス提供者に対する地域クーポンの発行、家賃への充当など
6	郊外に暮らす高齢者に街中（駅や社会サービス拠点の近く）に住みかえてもらう代わりに、その高齢者が所有する住宅の転貸を行政があっせんする

#### (6) その他

1	「象設計集団建築の町・みやしろ」をアピール。建築物、公園空間、カフェや公園のベンチなど象設計集団の作品を増やす
2	シビックプライドを醸成する
3	日本工業大学の資産やノウハウを町づくりに活かす。学生のアイデア活用、学生・市民との交流、共同事業、実験的店舗の運営など
4	日本工業大学と象設計集団のコラボレーション講義やワークショップの開催
5	宮代町婚活事業「ZOO婚」 in 東武動物公園で出会い、結婚した夫婦に対する宮代町移住後数年間の住宅手当支給、税制優遇など
6	公共施設の空きスペースや空き家を活用し、独身生活と農が楽しめる「アグリ宮代シェアハウス」事業の展開。事業者にはシェアハウスへの改造費補助など
7	地域経営を考える PPP 型の活動組織を立ち上げる。町は当面の活動資金の補助など

8	大小の市民ファンド創設
---	-------------

(参考2) 駅前に子育て世代の人口を集めるアプローチの参考事例

(1) 自治体と鉄道会社による子育て支援

世田谷区と鉄道会社（京王・小田急電鉄）が連携した子育てステーション

区民が地域を問わずに利用できる多機能型子育て支援拠点施設として、利便性と公共性の高い駅近くに5箇所を設置。（三軒茶屋、梅ヶ丘、桜新町、成城学園前、千歳烏山）

運営は特定非営利活動法人 NPO。子育て中の保護者の人たちには嬉しい施設となっている。駅近くに設置ということから、高齢者の利用もある。

<4つのサービス>

- ①子育て中の親子が気軽に立ち寄り、交流できる「おでかけひろば」
- ②どんな理由にも関わらず利用できる一時預かり施設「お子さんの一時預かりほっとステイ」
- ③働いている保護者の子育て支援をする「保育所」※病後児保育のあるステーションもあり。
- ④18歳未満の発達障害、その疑いのある子どもの専門相談ができる「発達相談」

成城学園前の子育てステーションの様子〔小田急ライフアソシエ〕



おでかけひろば（世田谷区委託事業）小田急ムック成城園（認証保育園）ほっとステイ（一時預かり）

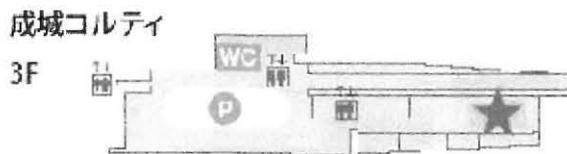
<参考>

\*子育てステーション世田谷の運営  
特定非営利活動法人 NPO 昭和（昭和女子大学）

\*子育てステーション烏山の運営  
株式会社京王子育てサポート  
（京王電鉄 100%出資子会社）

■宮代町への応用

宮代町には東武伊勢崎線「東武動物公園」「姫宮」「和戸」の3つの駅がある。  
その駅周辺に、世田谷区の子育てステーションのような



機能をもつ施設を東武電鉄と連携して設置する。  
人口増加地区の東部動物公園駅が候補となる。  
この時、区の公共施設統廃合と合わせて検討する。

## (2) 沿線の魅力を住民が伝える クチコミ情報サイト

ペンシルと京王電鉄、京王沿線コミュニティサイト「街はぴ」をオープン (多摩市)

(2007.05.05 全国まちおこし不動産情報より)

インターネットのコンサルティングを手掛ける株式会社ペンシル (福岡県福岡市、覚田義明社長) は、京王電鉄株式会社 (東京都多摩市、加藤勉社長) と共同で、京王沿線コミュニティサイト「街はぴ」 (<http://www.happy-town.net/>) を制作し、4月25日 (水) にサイトをオープンしたと発表した。

「街はぴ」は、京王線・井の頭線利用客へ向け、駅の周辺情報やイベント情報など“街のロコミ情報”を発信する沿線住民参加型のコミュニティサイト。現在京王線 52 駅と井の頭線 17 駅、全 69 駅と総合トップの合計 70 サイトで構成されている。

同サイトでは、沿線を利用する駅周辺の情報に詳しい“街はぴライター” (18 歳～60 歳、現在 40 名程度) が沿線の情報を発信する「街はぴライター記事」や、沿線にゆかりのあるプロのライターから発信される「スペシャルライター記事」、趣味や共通の属性でコミュニティを作れる「街こみゅ」、その他「各駅のイベント情報」、「ランドマーク」等のコンテンツを提供する。

また、会員登録によってマイページを持つことができ、最寄りの駅から下車駅や経由駅を入力するだけで、ご利用区間のオススメ情報を表示する「よりみちなび」や、お気に入りの「街はぴライター」や「スペシャルライター」を「お気に入りライター」として登録することもできるという。



京王線沿線に35年住んでいますけど、降りたことのない駅がまだまだ半分以上です。知らない駅を降りて、美味しいもの、珍しいもの、特別のもの、可愛いもの、キレイなものなど、発見していきたいです。

生まれも育ちも千歳烏山。勤め先は笹塚で、行きつけの美容院は吉祥寺。もひとつおまけに結婚前に働いていたのは中河原という骨の髄まで京王線な私は、思春期の息子と娘を相手に日々格闘するシングルマザー。どんなに忙しくても、楽しい時間は必ず作るっ！と自分に向け声掛けながら、あちこち出かけてます。

学生時代から今に至るまで、ずっと京王線 LOVER ♪京王線沿線の街の、ちょっと素敵なものものを掬い上げて、つらりつらりと書き綴っていこうと思っています。

### ■宮代町への応用

宮代町民や東部伊勢崎沿線の利用者からライターを募集しにコミュニティサイトを開設する。宮代町の魅力を住民目線でアピールしてもらおう。「いま何してる？」という問いかけに答えるように140字以内で投稿するミニブログ「ツイッター」を使用し、施策や活動をPRする自治体が増えているが、宮代町職員もツイッターを活用する。

(参考3) その他の参考事例

●定住人口増加対策に関する参考事例	
<p>子育て世代の住宅購入に助成金</p> <p>(埼玉県美里町)</p>	<p>埼玉県美里町は、町内に初めて住宅を購入する子育て世代向けに「ファーストマイホーム応援制度」を創設した。町外から転入する場合なら3年間で最大36万円の助成金を交付する。</p> <p>同町では、1997年ごろをピークに人口が減少し始めた。そこで人口構成を分析したところ、近隣市町村より20～40代の年齢層が少ない状況を確認。このままでは周辺自治体より速いペースで人口減少が進む恐れがあるため、若い世代の人口流入を促す施策を実施することにした。</p> <p>助成金の交付対象となるのは、申請者が39歳以下であるか、18歳以下の子を持つ世帯。7月1日以降に生涯で初めて住宅の売買・請負契約を結び、10年以上の住宅ローンを設定するなどの要件を満たす必要がある。</p> <p>当初は町外からの転入だけを対象にすることも検討したが、人口流出を防ぐ必要があるため、町内住民には半額の最大18万円を交付することにした。(2010/5)</p>
<p>新築30戸借り上げ、町外の子育て世帯募集</p> <p>(宮城県色麻町)</p>	<p>宮城県色麻町は、定住促進対策の一環として、メゾネットタイプの新築3LDK30戸を借り上げ、小学生以下の子どもがいる町外の子育て世帯を対象に、入居者を募集する。関連条例が議会で可決された。宮城県内の市町村では初めての試み。</p> <p>町総合振興課によると、07年度から新設の公営住宅約20戸に入居した世帯の半数以上は町内からの転居で、子育て世帯も予想より少なかった。今回、伊藤拓哉町長らが熊本県玉東町を視察した結果を参考に、民間事業者が建設する住宅を借り上げ、公営住宅法のしぼりを受けずに入居資格に条件を付ける方針を決めた。</p> <p>専用面積70平方メートル以上の3LDK30戸を1戸当たり月額6万円以下で30年間借り上げ、最終的には無償譲渡してもらう計画で、建設する民間事業者の募集を開始。来年4月の入居を目指し、1月にも希望者を募る。家賃は、子どもが中学生までの間が月額3万5000円、高校生の場合が同4万5000円で、これ以上になると同5万円となる。</p> <p>総合振興課は「事業者は家賃収入が確実に見込め、町は維持管理を任せられるメリットがある」としている。借り上げ料と家賃の差は税込増などでカバーしたい考え(2009/9)。</p>
<p>「田舎暮らしお試し住宅」貸し出し</p> <p>(静岡県浜松市)</p>	<p>浜松市は、市内の中山間地域にある旧教職員住宅を「田舎暮らしお試し住宅」として貸し出す。利用者に「まずはお試し滞在」(地域自治振興課)してもらい、定住へ移行してもらうことを狙う。</p> <p>市はこれまでも中山間地への定住推進策として、空き家のあっせんなどを特定非営利活動法人(NPO法人)とともに進めていた。ただ、「定住のため空き家を借りるには決心がいる。手軽な滞在先があれば」という声があったことから、空いている市の施設を貸し出すことにした。</p> <p>貸し出すのは旧教職員住宅の2室。2DKのバス・トイレ付きで、テレビ、冷蔵庫、洗濯機も完備している。利用は1カ月単位で更新も可能。月額1万3440円の費用には、NPO法人からの生活、就職、地域情報の提供や相談サービスも含まれている。</p> <p>地域自治振興課は「地域を知って、定住につなげてもらうことが目的。田舎に住んでみただけでイメージと違うといったミスマッチを防ぐこともできる」としている。(2009/9)</p>
<p>市営団地に子育て世代を募集</p> <p>(仙台市)</p>	<p>仙台市は、子育て世代の経済的な負担軽減と高齢化が進む市営住宅団地の活性化を図るため、子育て世帯を対象とした入居募集を通常の募集と別枠で行うことを決めた。来年1月6～16日に募集する。</p> <p>対象は、年収などで通常の入居資格を満たしているほか、申し込み時点で0歳から7歳未満の未就学児がいる世帯。募集戸数は50戸。</p> <p>市によると、30ある市営団地の入居者のうち、65歳以上の比率は約24%。6団地では40%を超えるという。高齢入居者数は、今後も増加の一途をたどる見込みだ。</p> <p>市は「通常公募では高齢者が多いため、(子育て世帯を対象とすることで)政策的にバランスを取りたい」(市営住宅課)としている。子育て世代募集は、今後も継続的に行う方針。(2009/12)</p>

<p>定住促進へ家賃補助 (東京都渋谷区)</p>	<p>渋谷区は、若い世代の定住を促進しようと、2010年度から家賃の一部補助を始める。結婚や出産を機に、家賃の安い区外に人が流出するのを食い止め、現役世代を増やすのが狙い。同年度予算案に助成金などとして5000万円を計上した。</p> <p>対象となるのは、(1)単身世帯(2)夫婦または一人親世帯(3)子育て世帯一で、それぞれ3万円、4万円、5万円の補助金が支給される。所得制限があり、それぞれ年収が400万円、500万円、600万円以下であることのほか、区内に2年以上居住し、住民税などの滞納がないことが条件となる。</p> <p>来年度は100件を募集し、最長で10年間補助を続ける。年収が増えて所得制限を超えた場合の補助の打ち切りや年齢制限については、募集開始までに決める方針だ。</p> <p>区の統計によると、20代の人口は10年前に比べ約8000人減少した。区では、単身世帯の平均家賃は月12万～13万円ほどと想定し、高額な家賃が若者流出の一因になっていると分析。「手取りの月収が20万円として、(家賃を引いた後に)10万円残れば」(桑原敏武区長)生活が維持できるとして、助成を決めた。(2010/2)</p>
<p>2010/3/31 移住起業者に独自支援 (島根県美郷町)</p>	<p>島根県美郷町は、町外から移住する起業者に1世帯当たり月2万円を3年間、独自に支給する。人口増加と定住、起業の促進が狙い。4月から本格的に開始する。2010年度の事業費は240万円。町産業振興課によると、支給対象となるのは、原則として04年10月の合併以降に町内に移住してきた起業家で、兼業している人は対象とならない。また、住民登録時に60歳以下で、年収300万円未満であることも条件。</p> <p>合併以前からの居住者についても、04年10月以降に新たに起業した人に1世帯当たり月1万円を支給する。</p> <p>支給対象となる業種は問わず、農業や手芸品販売、民泊提供者やネットビジネスなど、あらゆる種類を想定している。</p>
<p>2010/4/7 定住促進へ住宅新築に補助 (宮城県大衡村)</p>	<p>宮城県大衡村は2010年度、村内に一戸建て住宅やアパートを新築した場合に補助金を支給する事業を始めた。セントラル自動車本社工場の11年1月の本格稼働に伴い、多くの企業の従業員や家族が村へ移住することをにらみ、定住促進策の一環として実施する。</p> <p>村への転入者が一戸建て住宅を新築した場合、80万円を助成。村内の建築業者を利用すれば50万円加算される仕組み。新築アパートの場合は所有者に対し、1部屋(40平方メートル)当たり20万円、250万円を上限に補助する。対象者に年齢制限は設けない。いずれも、4月から15年3月末までの5年間に着工するのが条件。10年度予算に810万円を計上した。</p> <p>村では「若者に限らず、幅広い年齢層の人に村に移り住んでもらう起爆剤にしたい」(都市整備課)としている。</p>
<p>2010/4/14 若者世帯の土地・建物取得に100万円補助 (静岡県伊豆市)</p>	<p>伊豆市は2010年度から、市内に土地と建物を取得する若者世帯に対し、1世帯当たり100万円を上限に補助する事業を始めた。定住促進策の一環で、10年度一般会計当初予算に事業費1000万円を計上した。</p> <p>夫婦いずれかが40歳以下の世帯が、新規に土地を購入し、延べ床面積100平方メートル以上の住宅を新築または建て売りや中古で購入する場合が対象。補助金交付後10年以上継続して補助対象の住宅に夫婦で住み、同市に住民登録することなどが条件となる。相続、贈与など取得対価を伴わないケースは対象外。4月から12年末までに家屋登記を済ませたものについて、申請を受け付ける。</p> <p>同市は09年6月に「人口減少危機宣言」を出し、人口減少を3万5000人で食い止めるための施策に取り組んでいる。市企画財政課の担当者は「100万円という金額には、魅力を感じてもらえるのでは」と、効果に期待している。(</p>
<p>2010/4/28 子育て、若者世帯に格安家賃 (兵庫県多可町)</p>	<p>兵庫県多可町は、若者世帯の定住促進を目的に、特別賃貸町営住宅を格安の家賃で供給する「子育て・若者世帯向けの公的優良住宅供給事業」を2010年度から開始する。申し込み受け付けは5月1～17日。</p> <p>特別賃貸町営住宅は、家賃は民間業者並みだが、比較的時間取りが広く、中堅所得者を対象としている。対象住宅は中村町団地(4DK、3LDK)計2戸、中三原団地(3LDK)1戸。月額所得が15万8001円以上48万7000円以下で、申し込み時点で13歳未満の子ども(中学校就学前)を同居・扶養している世帯か、年齢合計が70歳未満の夫婦世帯が申し込める。町内外在住は問わないが、地域のコミュニティー活動に積極的に参加できることが条件。入居期間は5年間だが、契約満了時に19歳未満の子どもの同居扶養している場合に限り、最長10年を限度に更新できる。</p> <p>入居者負担額は所得に応じて変わるが、中村町団地(通常家賃8万8500円)が4万3600～6万8000円、中三原団地(同9万6700円)が3万2500～5万6000円で、通常家賃との差額は町が負担する。</p>

<p>2010/5/12 若者世帯の持ち家取得 支援  (兵庫県加西市)</p>	<p>加西市は、若者の定住促進のため、市内で住宅を新築したり購入したりする世帯への補助事業を開始した。市は2007年度から3年間、新婚世帯に対し賃貸住宅の家賃補助(月額1万2000円)を実施していたが、若い世帯の定住にさらに結び付きが強い持ち家取得を支援することにした。</p> <p>対象となるのは、年内に住宅取得する予定があり、夫婦のどちらかが35歳以下(来年1月1日時点)の世帯。固定資産税の納付が条件で所得制限はない。</p> <p>補助額は、土地込みで新築物件を購入する(3親等以内からの購入は除く)場合、市外からの転入世帯は50万円、既に市内に在住している世帯は25万円。また、築後10年以内の住宅を購入する場合、市外からの世帯は25万円、市内在住世帯は12万5000円。今年度の事業費は225万円だが、申込者が予算枠を超えたときは、補正も検討する方針。</p>
<p>2010/5/14 定住促進住宅の入居者 を募集  (兵庫県佐用町)</p>	<p>兵庫県佐用町は、独立行政法人雇用・能力開発機構から購入した雇用促進住宅・佐用宿舍を定住促進住宅とし、入居者の募集を始めた。</p> <p>同宿舍は鉄筋コンクリート5階建て2棟(60戸)で築16年が経過している。町は昨年3月末、同宿舍を約4800万円で購入。昨年8月の台風9号の被災者らも一時入居している。</p> <p>空き部屋14戸(3DK)の家賃は月額2万~3万6000円で、新婚、子育て世帯などは低減制度の適用が可能。町は「町外の若い世代に定住してもらい、町外への人口流出を防ぐことができれば」(商工観光課)と期待している。</p>
<p>2010/6/2 空き家見学ツアー  (兵庫県神河町)</p>	<p>兵庫県神河町は、田舎暮らしを希望する都市部居住者を対象に、町内の空き家物件を見て回る「空き家見学ツアー」を6月27日に実施する。ツアーは今回が初めてで、年2回の実施を予定している。</p> <p>ツアーの参加費(昼食代、保険代など)は大人2000円、子ども1500円。5月上旬から6月中旬まで先着で40人を募集している。当日は、JR姫路駅からバスに乗りし、町に登録されている空き家約10軒を見て回る。</p> <p>少子高齢化に伴い、町内の空き家は増加傾向にあり、2009年度で約120軒が確認されている。このため、町は06年度から「空き家バンク」を開設し、町のホームページ上で登録物件の情報を公開している。同バンクには現在、空き家約20軒、購入希望者約100人が登録されており、08年度に12軒、09年度に8軒が成約したという。(</p>
<p>2010/6/18 町外子育て世帯向け借 り上げ住宅  (宮城県色麻町)</p>	<p>宮城県色麻町は2010年度、定住促進策として、町外の子育て世帯を対象とした「地域活性化住宅事業」を始めた。町有地に民間事業者が建設した住宅を町が借り上げる方式で、住宅の初期投資や維持管理費が不要など、財政上のメリットがある。</p> <p>また、公営住宅法の制限を受けないため、入居資格や家賃の独自設定が可能。町によると、こうした取り組みは宮城県内の自治体では初めてという。</p> <p>住宅は、町が公募で選定した事業者が前年度中に建設。全30戸で、4月には全世帯が入居した。全部屋70平方メートル以上の3LDKメゾネットタイプ。町は業者から1戸当たり月額6万円以下で30年間借り上げる。入居資格は小学生以下の子どもがいる世帯に限定し、家賃は月額3万5000円と低く抑えた。</p> <p>ただし、子どもが中学生になったら4万円に上げるなど、子どもの成長に応じて家賃を変更する。今年度の予算額は2160万円。</p>
<p>2010/7/12 子育て世帯に戸建て住 宅  (秋田県男鹿市)</p>	<p>男鹿市は、子育て支援による定住促進対策として、小学生以下の子どもを持つ世帯に、戸建て住宅を建設して提供する事業を始める。15年間賃貸入居すれば建物は無償譲渡し、土地のみを買い取ってもらう仕組み。今年度2棟、来年度5棟を建設する計画で、近く公募を始め、9月議会に関連予算を計上する方針。公共住宅建築による経済活性化につなげるのも狙いで、渡部幸男市長は「子どもの多い家族が優先なので、『子宝住宅』と考えてもらいたい」と話している。</p> <p>対象は市外に住んでいる家族で、小学生以下の子どもがいる世帯。同市内の住宅団地に約200平方メートルの土地2区画を用意し、それぞれ2階建て住宅(延べ面積約100平方メートル)を建設する。入居者には市営住宅条例による賃貸契約で入居してもらうが、15年後に建物は無償で譲渡、土地はその時の実勢価格で購入するのが条件。</p> <p>子どもの年齢や年収に制限などは設けないが、市企画政策課は「小学生以下の子どもが多い世帯から優先し、その後の経済的な支払い見通しなども考慮して審査する」としている。</p>

<p>定住促進で子どもにも補助  (福岡県宗像市)</p>	<p>宗像市は、市外居住者が転入して中古住宅などを購入する際に補助を行う制度を導入する。家族に子どもがいる場合などには通常の補助に上乘せる。関連予算約2000万円を6月定例市議会に提案する。可決されれば8月1日から実施する予定。定住促進策の一環であるとともに、防犯上の不安や住環境の悪化が指摘されている空き家などを減少させるのが狙い。</p> <p>住宅補助の対象は、所得税の住宅控除がない(1)築20年以上の一戸建て(2)築25年以上のマンションなど。住宅購入に伴う補助金は20万円。転入した家族に中学生以下の子どもがいれば1人につき20万円。3人目以降は30万円を補助する。さらに、住宅の改装を市内の業者に発注し、その代金が30万円以上を超える場合は20万円を限度に補助。住宅購入の際に住宅ローンを組んだ場合にも、元金の2%、20万円を限度に補助する。</p> <p>中学生以下の子どもが3人いる家族が転入し、中古住宅をローンを組んで購入。その際に住宅の改装を行う場合は、計130万円の補助が受けられることになる。定住化推進室は「今後、中古住宅のデータベースを作成して、情報を提供していきたい」としている。</p>
<p>2010/2/3 保育園・幼稚園、2人目以降無料に  (愛知県半田市)</p>	<p>半田市は、2010年度から保育園または幼稚園へ同時期に兄弟姉妹が通う場合、2人目以降の保育料を無料にすることを決めた。榊原純夫市長の公約の一つで、財源は計4300万円。</p> <p>市によると、保育園に関してはこれまで、同時期に通う兄弟姉妹が2人だと1人分を半額にしていたほか、3人以上の場合は3人目以降の人数分を免除していた。今回の拡充によって2人目以降の人数分を無料とする。従来の考え方を踏襲し、所得税額が4万円以上の世帯は保育料が安い4歳以上児から、4万円未満の世帯は高い3歳未満児から適用。例えば、2歳、3歳、4歳の子が通園している場合、所得税額4万円以上の世帯なら4歳児と3歳児、それ未満なら2歳児と3歳児の保育料が無料となる。</p> <p>また市立幼稚園についても、同時期に通う兄弟姉妹の2人目以降から年間一律9万6000円の保育料を無料とし、私立の場合は同額を補助する。市の試算では、対象となる保育園児は約400人で3500万円、幼稚園児は約90人で800万円となる見込み。</p>
<p>先駆的なエコヴィレッジ「ヴィレッジホームズ」  (アメリカ・デービス)</p>	<p>1981年にカリフォルニア州デービス市に建設された環境共生型住宅地。</p> <p>開発面積68エーカー(27.5ha)の緑豊かな敷地には、個性的なエコハウスが225戸、住民が集まるコミュニティ施設、オーガニックレストラン、保育園、公園、そして果樹園、ぶどう畑、菜園、コミュニティーガーデンがあり、住民が利用できる「コモンエリア」が4割を占めていることも特徴的である。太陽光エネルギーを利用し、各家庭の温水も太陽光パネルでつくられている。</p> <p>ここの住民は、町の大学や企業で働く人たち。農産物はあくまでも自分たちが必要な分を栽培するのが基本で、95%の自給率を誇るという。作業自体は大変だが、農のある暮らしを通してコミュニティが形成され、住民同士が暮らしをサポートし合う効果があるという。30年経った現在でも、世界から注目されているエコヴィレッジの先駆的事例である。</p>

●産業振興

WCSは、2003年から名古屋大須で開催されている世界各国から参加する数十万人の動員を誇る名古屋発の世界イベント。世界コスプレサミット実行委員会が主催。外務省・国土交通省より後援を受けている。

日本の「漫画・アニメ」を介して「日本発の若者文化による国際交流の創造」に寄与することを目的としている。

世界コスプレチャンピオンシップ：2005年から開始。各国の代表者が舞台上でパフォーマンスを行い、グランドチャンピオンを決めるコンテスト。衣装の完成度だけでなく、演技・演出なども含めて採点される。

審査員には漫画家や声優、歌手などの有名人。（いがらしゆみこ、永井豪、タレントの中川翔子がコスプレ親善大使。（2007年任命）

また大須商店街でコスプレパレードも実施。各国代表と一般のコスプレイヤーと一緒に挙行。シンポジウムも開催。

<http://www.tv-aichi.co.jp/wcs/>

世界各国で漫画・アニメをきっかけに日本に憧れをもっている若者が増加していることを日本国内に紹介しようと、テレビ愛知が2003年に「MANGAは世界の共通語」という番組を制作・放送したのがきっかけ。海外のコスプレイヤーを日本に招待し交流を図った。年々規模が拡大している。

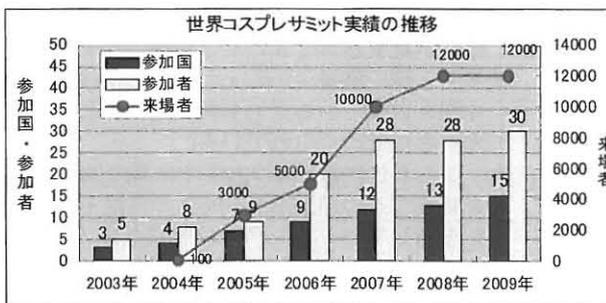
世界コスプレサミット  
(World Cosplay Summit, WCS)  
(名古屋市)

世界コスプレサミットの実績

※世界コスプレサミットホームページより

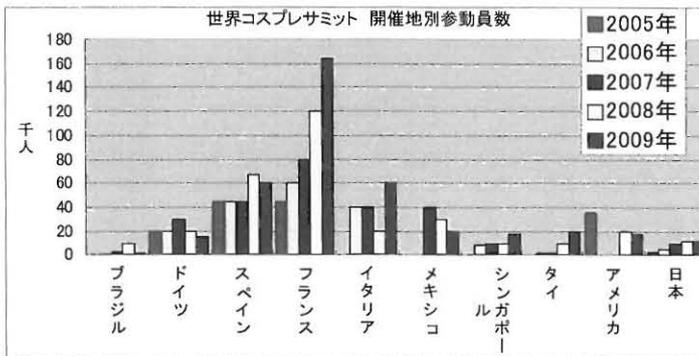
1) 海外からの参加国・参加者・来場者・パレードの実績

開催年	参加国	参加者	来場者	パレード
2003年	3	5		
2004年	4	8	100	
2005年	7	9	3000	9
2006年	9	20	5000	120
2007年	12	28	10000	150
2008年	13	28	12000	300
2009年	15	30	12000	500



2) 海外での開催地の動員数 (千人)

開催地	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
ブラジル	0	0.5	3	10	1
ドイツ	20	20	30	20	15
スペイン	45	45	45	67	60
フランス	45	60	80	120	164
イタリア	0	40	40	20	60
メキシコ	0	0	40	30	20
シンガポール	0	8	10	10	18
タイ	0	2	1.5	10	20
アメリカ	35	0	0	20	18
日本	3	5	10	12	12



<p>ゆずオーナー制度 (栃木県茂木市)</p>	<p>産業が斜陽化し、高齢化・過疎化する地域を再生する手段として、農家の屋敷内のゆずに目をつけ、ゆずの生産とイベント・特産品による地域おこしをスタート。平成5年「ゆずの里かおり村」を設立。ゆずのオーナー制度(年会費1万円)による都市農村交流を実現。初年度98人であったゆずの木のオーナーは、現在は600名を超え、集落には1万本のゆずが植えられ、年間2万人の観光客が訪れている。</p>
<p>遊休農地を花畑に (岡山県)</p>	<p>遊休農地を花畑にしてイベントを開催したり、種からバイオエネルギーを製造したりする取り組みに補助している。補助対象は、市町村や農協、特定非営利活動法人(NPO法人)といった団体。2005年度の農林業センサスによると、県内農地に占める耕作放棄地の割合は16.7%で、全国平均の9.7%を上回っている。</p>
<p>0円リゾート構想による都市農村交流 (山口県阿東市)</p>	<p>無駄な投資をせずに料金もとらない「0円リゾート構想」を掲げ、異業種・地域外の視点を取り入れた新しい企画により従来閉鎖的であった農業経営の現場を一般に開放して「教育の場」などとして多くの都市住民を集めるなど、地域の人々と協調し、サービス提供と一体化した農産品販売を実現した。船方総合農場の交流ビジネスの基本は「生産現場を魅せる」ことであり「農業のある風景を守る」ことである。 異業種・地域外の人々の意見・ノウハウの利活用・吸収、地域の人々との協調を図るしくみとして1985年に「交流の里研究会」を設置。農業者に加え、ジャーナリスト、銀行マン、デザイナー、建築設計士、研究者、商店経営者、教育関係者等が参画。</p>
<p>●子育て支援</p>	
<p>コミュニティ・レストラン PIKO・POKO (北九州市)</p>	<p>レストランのコンセプトは、①子連れのための気軽に外食ができる場所づくり②食事を通して親同士の情報交換③地域・行政・親・子育てネットワークをつなげる橋渡し役となること。 18坪の敷地面積のうち10坪がフローリングの遊びスペースあり。子どもにはキッズランチ、月齢別の離乳食、大人にはゆっくりできるようにミニコーススタイル。子育て講座、親子イベントなども開催。 地域の生協、大学、障害者共同作業所とも連携。大学生のフィールドワークの場として受け入れている。 <a href="http://maps.kosodate-fureai.jp/entry/2075.php">http://maps.kosodate-fureai.jp/entry/2075.php</a></p>
<p>放課後に中高生が集う ゆう杉並 (東京都杉並区)</p>	<p>中・高校生のための児童館。中高校生の居場所づくりは全国的に増えて来ているが、ゆう杉並は平成9年に開設された先進的な事例。愛称「ゆう」は公募の中から、特に中・高校生から多く寄せられたものを採用した。中・高校生にとって魅力ある施設をめざし、広い体育室や完全防音のスタジオなどを備えるとともに、利用者自身の声を生かすため、中・高校生運営委員会設置により自主企画事業への積極的な支援を行っている。放課後にカップラーメンを食べながら友達と自由に話をしていたり、バンド活動、スポーツなどに勤しむ中高生が多く利用し活気溢れる施設では、声優教室、ネイルアート、ダンス、バイクパーツ解体・組み立て、ゲーム大会などユニークな講座やイベントも開催されている。</p>

●高齢者支援

<p>大東文化大学 「みらいネット高島平」  (東京都板橋区)</p>	<p>都営団地の大規模団地に近接する大東文化大学の環境創造学部環境創造フォーラム運営委員会が実施している団地再生の取り組み。大学の教員・学生と住民有志が協力して世代間・住民間交流、環境共生、公共性のある活動などを行っている。</p> <p>団地内居住者の高齢化や入居率の低下による団地のスラム化を防ぐため、学生・留学生の入居促進を進めて地域活動に参加してもらおう。活動の内容としては、憩い・交流の場「カフェサンク」で公開講座（語学、文化等）を行ってもらおうほか、団地内パトロール、食用廃油回収、情報発信などを実施している。学生が入居している住戸は、大学が一括借り上げし、入居希望の学生を募集している。部屋の広さに応じて独居～複数名でのルームシェア形式で入居希望者を集めている。学生は、実施したボランティアの活動実績に応じて地域通貨「サンク」を受け取る。この地域通貨は家賃の5～10%にも充当できるといふ。</p> <p>(<a href="http://www.daito.ac.jp/takap/02project/project.html">http://www.daito.ac.jp/takap/02project/project.html</a>)</p>
<p>高齢者と若者のルームシェア Le PariSolidaire  (フランス・パリ)</p>	<p>2003年にヨーロッパをおそった猛暑により独居老人の熱中症による死亡が多発したことを受けて2004年に設立された団体。パリ市内に居住する独居高齢者（ただし50歳以上で介護不要で特に健康上の問題のない人）と、パリ市内に住みたいが経済的な理由などで居住するのが難しい若者（18～30歳）をマッチングする非営利組織。</p> <p>居住スペースに余裕があり、ルームシェアを希望する独居高齢者が同団体に連絡をとる。すると、同団体の職員が高齢者の居住実態（若者に使わせることができる個室があるか間取り等の確認）、同居者に望む条件（食事を一緒にするか、どの程度の時間一緒に過ごし、何をしたいか等）、健康状態の確認などを行い、高齢者の情報を登録する。一方の若者は、所定の書式に従って学業・職業や共同生活を望む理由、経済状況、対応可能な条件等を記したプロフィールを同団体に提出する。</p> <p>同団体は、高齢者の条件にあった若者がいた場合、面接で適性を確認し、マッチングする。基本的に、居住スペースは無償で提供する。食費も高齢者が負担しているケースがあるという。その代償として、若者は調理や家事の提供、時間の共有する義務を負う。契約は1年間で、契約満了後、継続するかどうかを両者が決める。同団体が、アフターケアも行っている。</p>
<p>中延商店街「街のコンシェルジュ」  (東京都品川区)</p>	<p>NPOが商店街の空き店舗を利用してサービスの拠点となる「街中サロン」を設置し、生活に不便を感じている高齢者の生活支援を行ってくれるボランティアを仲介している。サービスを利用したい人（半径700m以内にすむ50歳以上の人）は、街中サロンに利用登録。年会費は1000円で、さらにサービスを受けるためにクーポンの綴りを購入する。一方のボランティア（コンシェルジュ）も年会費1000円を支払ってサロンに登録する。</p> <p>サロンでは、高齢者の希望に合わせてコンシェルジュを選び、派遣する。サービスを受けた人はコンシェルジュに対し1時間当たり800円相当（送迎サービスの場合30分800円）のクーポンを支払う。このクーポンは、街中サロンで月に一度精算できる（800円分に対して中延商店街の商品券500円分に交換）。</p> <p>サービスの内容は、買い物代行、家事から、電球の交換、趣味や語学の教室などさまざまなものが行われている。サロンは憩いの場や「楽習教室」の場も提供している。地域を限定することで「顔の見えるサービス」にし、サービスの質を担保できるようにしている。（(<a href="http://www.jirei-giac.jp/top_main.php?id=98">http://www.jirei-giac.jp/top_main.php?id=98</a>)）</p>
<p>高齢者の住み替え支援制度  (富山市)</p>	<p>市の中心部以外にすんでいる高齢者の住み替えを支援する制度。市が、中心部への住み替えを希望している高齢者の住宅を借り上げ（最長5年）、若年ファミリー世帯に転貸する。制度の対象となるのは、「都心地区」（436ヘクタール）以外に居住している60歳以上の単身高齢者か、夫婦のいずれかが60歳以上、または60歳以上のみで構成されている世帯。転貸できる物件は、昭和56年以降に建てられた住宅で要件を満たすもの。</p> <p>転貸先となる対象者は、世帯主が60歳未満で3人以上の世帯で、市内の都心地区以外または市外に居住している世帯。</p>

<p>(参考) 高齢者住み替え支援制度  (国土交通省)</p>	<p>豊かな住生活を実現するためには、住宅と世帯のミスマッチ（高齢者が広い住宅に少人数で暮らし、子育て世帯が狭い住宅に暮らしている状況）を解消するとともに、高齢者が加齢とともに身体機能が低下した場合でもできるだけ自立して暮らせる住宅に居住できるようにすることが重要である。</p> <p>このため、高齢者等の持家を借上げて子育て世帯等に転貸する仕組みを構築し、良質な住宅を市場で流通させ、永く大事に活用するとともに、高齢者等は賃料収入を元に高齢期の生活に適した住宅等に住み替えることができ、子育て世帯等は低廉な家賃で子育てに適した広い住宅に入居することができる社会を実現することを目指した制度。</p> <p>(<a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/sumikae_top.htm">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/sumikae_top.htm</a>)。</p>
<p>ふらっとステーション ドリーム  (横浜市戸塚区)</p>	<p>誰もが安心して生き生きと暮らしていける地域づくりを目指して、横浜市の平成18年協働事業に「地域ぐるみ介護予防の仕組みづくり」として提案・採用され、これに基づいて「ふらっとステーション・ドリーム」を開設。</p> <p>サロン活動を中心に、地域交流の場を提供。また、地域の人材発掘・養成及び広くボランティア・団塊の世代の活躍できる場の開拓を目指す「ボランティアバンク」も設置。</p> <p>また、地域運営協議会の事務局として、「高齢化」「一人暮らし化」の問題にも取り組んでいる。</p> <p>平成19年度までの実績延べ12,000人超。</p> <p>平成20年4月1日にNPO(特定非営利活動)法人となる。</p> <p>住民アンケートでも、認知度、利用状況、今後の利用意向が高いという結果がでている。</p> <p><a href="http://www16.ocn.ne.jp/~furatto/">http://www16.ocn.ne.jp/~furatto/</a></p>
<p>●まちづくり(条例/ガイドライン)</p>	
<p>市認定優良田園住宅建設事業 田園せきない まちづくり協定  (北海道伊達市)</p>	<p>「優良田園住宅」とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域にある一戸建て住宅のことを指す。多様な住環境の一環として、自然的環境の豊かな地域でゆとりある生活を営むことを求める田園住宅に対するニーズの高まりを受け、平成10年7月に「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が施行された。</p> <p>伊達市では、同法に基づく基本方針を平成17年3月に策定。伊達ウエルシーランド構想の一環として、市有地だった「西胆振農業センター」跡地を活用した民間開発による建設事業を進めている。</p> <p><a href="http://sekinai.kitano-slowlife.com/">http://sekinai.kitano-slowlife.com/</a></p>
<p>神楽坂「まちづくり憲章/協定」  (東京都新宿区)</p>	<p>地元の住民団体、NPOなどと行政が協働体制をとったまちづくりを行っている。</p> <p>『伝統と現代がふれあう粋なまち-神楽坂-』をまちづくりの目標とし、下記の3つを基本方針として定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業と住宅の共存したまちづくり</li> <li>・伝統的情緒に彩られたまちづくり</li> <li>・楽しく散策できるまちづくり</li> </ul> <p>平成3年 住民主体のまちづくり会が発足 平成6年 「まちづくり憲章」を策定し区長へ報告 平成9年 神楽坂通り沿道1～5丁目まちづくり協定締結</p> <p>*新宿区事務事業評価「地域別市街整備の推進(神楽坂地区)」 <a href="http://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000047737.pdf">http://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000047737.pdf</a></p> <p>*参考文献：まちづくりルール策定の取り組みの変遷と現況～神楽坂における動態的都市保全</p> <p>その1 <a href="http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/book/2010aij/7077.pdf">http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/book/2010aij/7077.pdf</a> その2 <a href="http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/book/2010aij/7078.pdf">http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/book/2010aij/7078.pdf</a></p>

<p>神戸まちづくり協定 (神戸市)</p>	<p>まちづくり協定は、地域住民が当該地区の問題点の解決及びまちづくりの目標実現のために地域住民間のルールとして締結されるものである。神戸市では、まちづくり条例により、地区計画決定する前段階としてまちづくり協定を位置づけている。(昭和56年制定、平成元年改正)</p> <p>各地区のまちづくり協議会が、まちの将来像や方針などをまとめ、そのうち特にルールとして決め、必要な事項について市長との間で結ぶ。この協定が締結されると、住民等と市が協力してその内容を守っていくことになる。</p> <p>締結までの流れ、締結されているまちづくり協定の一覧、まちづくりに関するルール制度の比較表(建築協定、地区計画、まちづくり協定)などは下記を参照。 <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/jc2m01.html">http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/jc2m01.html</a></p>
----------------------------	---

### ●まちづくり(住民参加)

<p>まちづくり(住民参加) 「共生のいえ」と住民参加プロジェクト (東京都世田谷区)</p>	<p>「地域共生のいえ」とは、世田谷区内の家等のオーナーの意思により、自己所有の建物の一部あるいは全部を地域の公益的かつ非営利なまちづくり活動の場として、地域の絆を育み開放性のある活用がなされている私有の建物のこと。区の外郭団体である財団法人世田谷トラストまちづくりが開設・運営の支援事業を行なっている。子どもの居場所、子育てを支援の場、高齢者や障がい者の暮らしを支える場、地域まちづくりの啓発・支援や交流を広げる場としての活用されている。築160年の木造住宅を乳幼児と親の居場所として開放している「古民家ママス」などでは、新住民にも利用が広がっており、地域との交流の場を提供している。この他、財団では「地域共生のまち」づくりを目指し、私有緑地のオープンガーデン化をはかる「小さな森の制度」「市民緑地制度」も実施している。</p>
<p>藤沢地域経営会議 (神奈川県藤沢市)</p>	<p>広い意味での公民連携を進める上では、市民自ら地域における公共サービスのあり方を考え、方法を決定していくための仕組みが必要である。今年度新たに導入された地域経営会議はその可能性を秘めた画期的な仕組みである。</p> <p>もともと、藤沢市では、地区市民集会所から暮らし・まちづくり会議へと、市民参加の市政を進めてきた経験がある。これをさらに発展させた仕組みが、地域経営会議である。地域経営会議は、地域住民による地域自治の意思決定機関となるものである。そのため、権限と予算を各地区に移譲する。各種地域団体からの推薦と公募により選出された委員で構成し、市長が委嘱し、任期は2年(無報酬)である。実施にあたって予算が必要となる場合は、市民センター・公民館を通して予算要求できることになっている。</p> <p>特に、予算・権限を持つことは非常に重要である。単純に好きなように使えるというだけでなく、移譲された権限をもとにその地域で必要とされる公共サービスの優先順位を議論し、多数の住民の同意を得るようにしなければならない。権限は責任と表裏一体なのである。</p> <p>以上の通り、同制度は、公共サービスの意思決定単位を小さくし、かつ、市民が参加しやすいようにする効果を持っているものといえる。</p>

### ●公共施設の転用

<p>上勝町営複合住宅 (徳島県上勝町)</p>	<p>徳島県上勝町は、旧福原小学校の校舎の内装を改装し、U・Iターン者のための賃貸事務所5室(1階)、町営住宅8室(2階、3階)として活用した。内装は地元産の杉を利用している。校庭は駐車場として活用</p>
<p>ヘルスケアタウンにしおおい (東京都品川区)</p>	<p>ヘルスケアタウンにしおおいとは、小学校跡地につくられた複合施設。要介護高齢者の方の住まいの高齢者向け優良賃貸住宅「ケアホーム西大井」、元気な高齢者の介護予防拠点「西大井いきいきセンター」、認可保育園「キッズタウンにしおおい」からなり、高齢者・園児の世代を超えた交流と、地域とつながりのある暮らしをめざすもの。小学校の面影が残る空間だが、耐震補強工事をした際にベランダをつくるなどし、快適な住居環境に変わっている。</p>

<p>虹ヶ丘コミュニティー ーム  (川崎市麻生区)</p>	<p>児童数が減少した小学校の一部を地域のコミュニティ施設にした事例。元々公共施設がない市境で住民から施設設置の要望があがっていた地域に、平成10年に空き教室（3教室分）を改造した市のモデル事業としてスタートした。活動室、調理室、音楽室、自習室、ラウンジなどで構成されている。自治会メンバーが中心となって管理・運営していたが、その後NPO法人を立ち上げた。朝9時から夜9時まで、子育て中の人から年配の人たちまで幅広い層が利用している。サークル活動や会議、会食会、自主学习などの利用者は多い。管理上小学校とは別の入口を設置しているが、地域の大人が小学校の敷地に入出入りする姿は安心感を与え、また交流を生むきっかけをつくり地域力の向上に貢献している。</p> <p><a href="http://web-k.jp/nijicom/index.html">http://web-k.jp/nijicom/index.html</a>  <a href="http://www.city.kawasaki.jp/25/25tiiki/home/kyoudou/hearing/5_nizi.html">http://www.city.kawasaki.jp/25/25tiiki/home/kyoudou/hearing/5_nizi.html</a> (運営委員会時代のもの。運営の課題がわかる)</p>
<p>中学校改築PFI事業 (香川県まんのう町)</p>	<p>香川県まんのう町は、中学校、図書館、体育館をPFI事業で整備すると併せ、町が保有する「公の施設」の保守点検と、IT・OA機器の更新、電子私書箱（eポスト）、臨時職員の雇用などの業務を民活方式で実施する。PFI法に基づき事業を実施するが、PPP（公民連携）に近いスキームを検討。中学校の改築と併せ行政改革につながる提案を広く民間に求め、選定した特別目的会社（SPC）にさまざまな業務を委託する考え。</p> <p>PFI事業に先駆けて同町は、所有する本庁舎や各支所、老人福祉センター、火葬場、給食調理場、体育館など65カ所の「公の施設」の保守点検業務の一括委託先を大成サービスに決定。3年間は委託契約が自動更新される予定だが、3年後からは中学校改築PFI事業で選定したSPCに一括委託する。</p> <p>中学校改築PFI事業では、既存の町立満濃中学校を建て替えて、中学校、体育館、図書館を整備する。単なる整備事業に終わらず、行政改革につながる提案を民間から広く求め、選定したSPCにさまざまな業務を委託する計画である。平成22年10月4日に募集要項を公表した。</p>
<p>廃校舎を活用した生ハム工場 (秋田県大館市)</p>	<p>秋田県大館市は、平成20年4月、統合で空き校舎となった山田小学校の校舎を活用して生ハム製造工場を誘致した。平成21年10月に白神フーズ株式会社と賃貸借契約を結び「旧 山田小学校」の校舎部分を生ハム製造工場として活用することになった。</p> <p>白神フーズ株式会社は、地元出身の実業家とレストラン経営者が設立した会社。製造された生ハムは、秋田市や東京・赤坂のスペイン料理店「グランビア」の看板メニューとなっているほか、全国の百貨店やインターネットでも販売。</p> <p>体育館部分は校舎と切り離し、地域住民のスポーツ活動の拠点として地域に貸出。</p>
<p>廃校となった小学校をオークションで売却 (北海道新冠町)</p>	<p>北海道新冠町は、平成21年4月にYahoo!の『官公庁オークション』（自治体が所有する財産の売却に限定されたオークション）に、廃校となった小学校4校を出品した。結果的に3校には入札がなかったものの、旧太陽小学校が大阪市の健康関連サービス業「御隆倶楽部」に3000万円で落札。同社は、廃校舎を美術館として再利用し、所蔵する絵画コレクション約200点を展示する計画である。</p>
<p>廃校となった小学校を売却し、高齢者対応型住宅等の複合施設を整備 (東京都国分寺市)</p>	<p>東京都国分寺市は、旧第四小学校の校舎を平成16年11月に解体し、旧第四小学校跡地を平成19年度中に売却することを決定した。売却にあたっては「国分寺市まちづくり条例」の趣旨に基づき、土地利用計画、地区計画を策定した。対象地域は市内に残された自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域であり、面積約1haと市街地内にある希少なまとまった土地である。地区計画に基づき、市および対象地域周辺に不足している機能を積極的に取り入れた、民間主導による事業提案を公募により求めた。「土地利用計画」「事業計画」および「土地譲受申出価格」の提案を求め、計画内容及び価格等を総合的に審査し、土地を売却する事業者を選定した。土地の最低売却価格は27億円。選定された事業者は扶桑エクセル（株）グループで、高齢者対応型住宅、認定こども園、クリニック等の複合施設を整備する計画。</p>

<p>プラットフォームスク エア (東京都千代田区)</p>	<p>東京都千代田区が展開している千代田区 SOHO まちづくり構想の趣旨をふまえ、公共施設（千代田区中小企業センター）を SOHO 拠点施設としてコンバージョンした。</p> <p>旧中小企業センターは地元の中企業が利用できる会議室や展示室として、貸し出し利用が行なわれていたが、産業構造の変化にともない稼働率約 25%と停滞していた。また、1981 年竣工の同ビルは設備などの更新時期も迎えていた。そこで地域再生の新たな方策をさぐるために設置された千代田 SOHO まちづくり推進検討委員会から提言された「中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」の趣旨のもと、運営・管理を一括してできる民間事業者の募集が開始され、現在ちよだプラットフォームスクウェアを運営するプラットフォームサービス株式会社が選定された。</p> <p>現在は SOHO 支援施設として貸しオフィス、会議室として再生され、(財) まちみらい千代田も同ビルに入居している。</p>
--	---

2010年8月30日

## 宮代町2つの建物についての所見

清水 義次

2010年8月5日 10:00～12:00 笠原小学校と進修館を現地視察、目視による建物調査を行った。また、宮代町より2つの建物の現存する図面類を送ってもらい、これをチェックした。更に、宮代町より2つの建物の修繕履歴データを送ってもらい、これをチェックした。

宮代町2つの建物についての所見は、以上の調査及び図面、修繕履歴データに基づき今後の建物のあり方について述べるものである。

笠原小学校と進修館（コミュニティセンター）は、ともに象設計集団が設計した、デザイン的に特徴がある建物である。ともに建築後約30年経過した建物である。

建築データベースで調べた2つの建物のデータは以下のとおりである。

### ①宮代町コミュニティセンター・進修館

敷地面積 5,166 平方メートル

建築面積 2,484 平方メートル

延床面積 2,955 平方メートル

建物用途 公民館

構造 RC造2階建て

収容人員/大ホール700名、小ホール200名、大ロビー150名、集会室40名×3、  
駐車台数20台

外装 コンクリート打放し、建具=木製（光路まわりなど一部鉄製）

設計者 Team Zoo 象設計集団

構造設計=早稲田大学理工学研究所、家具設計=方圓館、緞帳設計=宇佐美圭司

施工者 間組東京建築支店浦和営業所

設備工事=武蔵野工業、電気工事=中村電設、舞台機構工事=森平舞台機構、舞台照明工事  
=丸茂電気、舞台音響工事=ヤマギワ

着工年月 1979年3月 竣工年月 1980年5月

工事費 887百万円 平米単価 30万円

### ②宮代町立笠原小学校

敷地面積 29,562 平方メートル

建築面積 4,644 平方メートル

延床面積 7,129 平方メートル

建物用途 小学校（全体計画）

構造 R C造 2階建て

外装 顔料入りコンクリート打放し，一部顔料入りコンクリートブロック，建具＝ラワンOS  
V和ニス，一部アルミサッシュ

設計者 Team ZOO 象設計集団

構造設計＝早稲田大学理工学研究所田中弥寿雄，設備設計＝岡本章

施工者 佐藤工業

着工年月 1980年12月 竣工年月 1982年3月

工事費 1,058百万円 平米単価 15万円

## 1. 建物視察の印象と初期投資に対する所見

建物本体（躯体）の状態は、進修館、笠原小学校ともに良好である。窓、ドアなどの狂いもほとんどなく、まだ相当年数使用できる建物であると感じられた。PCパイル杭 300Φ（進修館）、PCパイル杭 400Φ、350Φ、300Φ（笠原小学校）の上に建物本体が建てられているため、建物周囲の地盤沈下とは関係なく、躯体自体は平衡状態を保っているように見受けられた。

2つの建物ともに、建物の用途、使用年数等に応じた建物改修、改善工事を行うことで現在の建物をそのまま使い続けることが基本であろう。それは次の2つの意味からである。

1. コスト面の優位性（解体撤去、新築した場合との比較）
2. 建物の文化的な価値（宮代町のランドマークとしての価値）

2つの建物を解体撤去し、新築する場合と、用途と使用年数に応じた改修、改善工事を行い使い続ける場合のコスト比較をすると、改修、改善工事を行うことの方が合理的だと考えられる。（「宮代町コミュニティセンター・進修館及び宮代町立笠原小学校の改修工事費の検討」を参照してください）詳細な改修・改善工事費の見積は別途詳細な建物調査、コンクリート強度調査、耐震調査・設計等に基づく見積作業が必要だが、2つの建物ともにリーズナブルなコストでの長寿命化が十分可能だと考えられる。

それは、建築後約100年経過したレンガ積み造の旧紡績工場を耐震改修しミュージアムにしたり、建築後約80年経過したRC造の小学校を耐震改修しオフィスしたことなど、建築後年数の長い建物の長寿命化・有効活用を行った筆者の経験に基づくものである。

また、この2つの建物の文化的な価値（宮代町のランドマークとしての価値）について、正しく理解することが極めて重要である。多くの建築に関わる専門家の間では、このことは、当然過ぎるくらい当然のことなのだが、なぜか市民の間では、建物のデザイン的な価値についてあまり

議論されることが少ない。象設計集団は、海外からの評価も高い設計集団である。象設計集団デザインの2つの特徴ある公共建築が、歩いていける距離に建てられたことは奇跡的なことのように思われる。特に進修館については、コミュニティセンターとして町民の方々にこれほど良く利用され、愛されている建物はないといってもいいくらいだ。更に、コスプレファンの若者たちにも聖地としてその名を知られるほどの存在でもある。

笠原小学校は、学校を「小さな街」、教室を「すみか」として、ひとつの集落を形づくっている。半屋外の外廊下や教室と教室の間の小さな広場などを通じて建物と自然とが有機的につながっている。猛暑の日に訪れたが、エアコンがない教室が涼しい。「裸足で過ごせる小学校」でもある。子供のスケールで、子供の視線に合わせた設計がされている。子供二人が入り向き合っておしゃべりできる小屋、ソロバンの手すりなど、子どもたちが自由に、たのしく使える小空間があちこちにある。柱にはいろはカルタの文句や動植物名、童謡などが平仮名で彫られている。建物の周りの植栽が大きく成長し、建物と一体となって、ひとつのマイクロ環境を形成している。この校舎で学んだ卒業生たちにとっては、きっと思い出がいっぱい詰まっていることだろう。

笠原小学校は、進修館とは用途が異なるが、まったく同レベルで評価すべき、価値ある文化財である。専門家の間では、これぞ理想的な小学校の設計だと評価する人もたくさんいる。しかし、日常的なメンテナンスが、進修館ほど行き届いていないのが、とても残念である。進修館だけでなく、笠原小学校の真の価値を正しく認識すべきだと思う。2つの建物が徒歩で歩ける距離で呼応しあって、宮代町のランドマークになっているのだから、2つとも改修し、いい状態で維持すべきだと考える。

## 2. 建物ライフサイクルコスト面からの所見

2つの建物ともに、建物の用途、使用年数等に応じた建物改修、改善工事を行うことで現在の建物をそのまま使い続けることが基本であろうと前述したが、よく考えなければいけない点がある。それは、建物ライフサイクルコスト面から考える視点だ。

特徴的なデザインの建物は、通例メンテナンスにお金がかかる（特に業者に依頼し維持すると）。2つの建物について、これまでどのような修繕・改修を行ってきたかの修繕・改修履歴を宮原町に作成してもらった（別添資料を参照してください）。2つの建物の修繕・改修履歴は、一目瞭然、大きな違いがある。

進修館の修繕・改修履歴は、実に小まめに、丁寧にこの建物が維持されてきたことを物語っている。対比的に笠原小学校の修繕・履歴は、実に簡素なものだ。この違いが、2つの建物の現在の状態にそのまま反映している。建築後年数が少し長い進修館の方が、より新しく見え、笠原小学校のほうはずっと古びて見える。日常的に管理人が常駐しているかどうかの違いだろうが、差があまりにも大きい。

笠原小学校の場合、愛情を持って、このすばらしい建物を大事にケアする仕組みをつくり上げることが急務である。

#### ④外部(コンクリート製)の傷み補修

外部のコンクリート製手すり、階段などでボロボロのところが、特に笠原小学校で目立つ。外装用のコンクリートモルタルの劣化が原因だと思われる。剥落の恐れもあるため、よく調査、改修することが必要だ。

#### ⑤木製建具、手すりなどの塗装、鉄部、鉄製の建具、手すりのさびメンテナンス

笠原小学校については、特に木製の建具、木製の手すりが多く使用されている。これらも絶えずペイントされていれば長持ちするが、はげたままで放置すると、そこからすぐ腐っていく。絶えずちよつとはげたところをすぐにリタッチすることが必要だ。

鉄部、鉄製の建具、鉄の手すりについてもまったく同じだ。みんなで毎日、建物を磨き、はげたところをリタッチし、ごみを取り除きということを抱きずに行うことが必要だ。これらのことは、手間がかかるが、やってみるとたのしい。こうした建物を愛し、これを手塩にかけて手入れすることを継続すると、2つの建物は後々まで続く宮代町の宝物になる。

#### ⑥家具類(進修館)の補修

進修館の家具類(造り付けの家具、個別の家具)は、建築の凝縮された表現のように感じ取られ、とても貴重なものである。利用者の人たちは、貴重な家具類をニトリカイケアで買ってきた何でもない家具のように使っている。この家具類のすばらしさについて、もっと啓蒙活動を行うべきだ。貴重なものだと意識して使用すると、そつと腰掛けたりするので、より長持ちする。塗装がはけたり、一部壊れたりしている家具類がいくつか見受けられたが、これらの補修を速やかに行うことが大切だ。進修館の家具類は、建物の一部なのだから、もっと、もっと大事にしよう。

#### ⑦電気・空調・衛生設備について

電気・空調・衛生設備などの設備については、建物の躯体に比べてより耐久年数が短いものが多い。これらについては、耐久年数に応じた定期点検、交換、オーバーホール、一部の部品交換などを行うことが求められる。

笠原小学校については、空調設備がない。しかし、周囲の緑や風通しをよく考慮した設計により、夏涼しい。最近注目されている“微気候デザイン”がすでに整っている。教室に入ると、昔の旧家の土間に入ったような涼しさを感じる。これは極めてまれな質の良い先進事例であるので、大事にして欲しい。

笠原小学校の冬の寒さ対策については、改修の際、もっと安全で、ランニングコストも安く済む、太陽熱利用などの方法を検討すべきだと考える。

以上が、宮代町の2つの建物についての所見である。2つの建物はともに、改修し、これをしっかりしたチームで維持していくことで、末永くまちの文化財、まちの名物となるものだと考える。

---

---

## 宮代町公共施設・インフラの 更新のあり方の研究報告書

著 者：東洋大学PPP研究センター

発行日：平成22年 月

発行者：東洋大学PPP研究センター

東京都千代田区大手町2-2-1

新大手町ビル東洋大学大手町サテライト

---

---

