

住民の居住評価にみる郊外ニュータウンの持続可能な都市開発 —さいたま市「みそのウイングシティ」を事例に—

淵上 瞬平¹・澤 一生²・新納 伶奈²・平野 竣祐²

(¹第3班(都市化・都市開発)班長, ²班員)

I はじめに
II みそのウイングシティ住民による居住評価
III まちづくり団体からみた持続可能な都市開発の諸課題

IV おわりに

キーワード: 持続可能な都市開発, まちづくり, みそのウイングシティ, さいたま市

I はじめに

1. 研究の背景と目的

人口減少の局面を迎えた日本では今、都市開発の持続可能性が重要な課題となっている(大西 2010)。従来、持続可能な都市開発のためには「環境」「経済」「社会」の3要素(トリプルボトムライン)が重要視されてきたが(岡部 2006)、大西(2010)はそこに「都市空間の集積度」と「人口の持続性」を加えるべきであると主張する。とりわけ、日本では人口の自然増加がなかなか期待できないなか、「人口の持続性」の鍵を握るのは社会増加であり、居住を希望する住民の評価がどの要素によってもたらされるのかを論じることには重要な意義がある¹⁾。

しかしながら川田(2011)も述べるように、持続可能な都市開発を考えるうえでは、地域的コンテクストへの視座が不可欠である。日本の都市開発は駅前再開発など都心部で実施されるものと、郊外ニュータウンで行われるものがあるが、大都市圏郊外を中心に大規模開発によって生み出された日本のニュータウンは、特に人口減少の影響を大きく受けている。そこで本研究では、特定の郊外ニュータウンを事例に持続可能な都市開発とまちづくり²⁾の実態を調査するとともに、アンケート調査を通じて住民の居住評価を分析し、もって郊外ニュータウンにおける持続可能な都市開発への提言を行いたい。

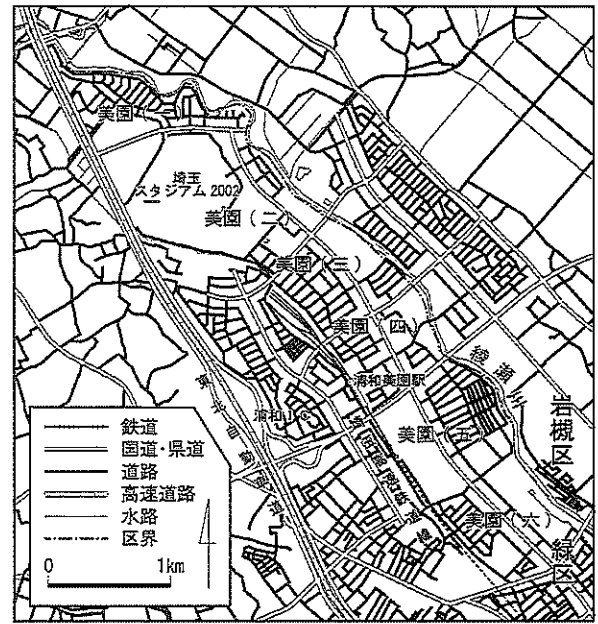
2. 研究対象地域の概観

本研究では、さいたま市の「みそのウイングシティ」を研究対象地域として選定した(図1)。みそのウイングシティは東京都心25km圏で、さいたま市の最南東に位置し、緑区(美園地区)と岩槻区(新和地区)の一部で構成される。2001年に開通した埼玉高速鉄道線の終着駅「浦和美園駅」(図2)が開発区域内にあり、東京・横浜方面へのアクセスが容易である。また、東北自動車道浦和ICが近接しており、自動車交通網も充実している。みそのウイングシティ開発区域の人口は2023年1月時点で17,348人である³⁾。人口構成上は30~40代の子育て世代が多く住んでいる。

みそのウイングシティの開発は、1985年に運輸政策審議会答申第7号で、地下鉄7号線を浦和東部まで延伸させる方向性が示されたことに端を発している⁴⁾。開発施行者はUR都市機構とさいたま市であり⁵⁾、2017年にUR都市機構の施行区域が換地処分された。

みそのウイングシティにおける持続可能な都市開発は、日本国内で高い評価を得ており、2019年2月には第3回先進的まちづくりシティコンペで国土交通大臣賞を受賞した。また日本経済新聞⁶⁾の「持続可能な開発目標」調査では、全国815市区のうちさいたま市が持続可能な都市開発政策の総合評価で第1位に選ばれ、なかでも次世代型都市開発のモデル地であるみそのウイングシティが紹介されている。

当該ニュータウンにおける持続可能な都市開発を推進するうえで、アーバンデザインセンターみその



さいたま市における「みそのウイングシティ」の位置（上図）と詳細図（右図）

図1 研究対象地域の概観
(地理院地図に加筆して作成)

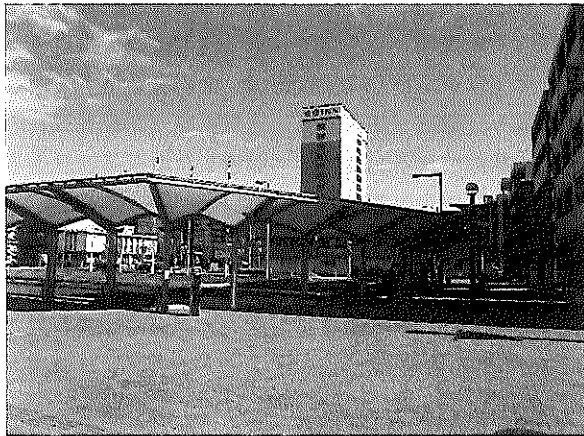


図2 浦和美園駅前の景観
(2023年3月20日, 阿部亮吾氏撮影)

(UDCMi)を拠点に活動する2つのまちづくり連携組織、みその都市デザイン協議会および美園タウンマネジメント協会の存在が特徴となっている。両組織は、それぞれハード面とソフト面での取り組みを企画・実践しており、当該地域にかかわるさまざまな主体の参画・協働・連携にもとづく「公民+学」連携の都市開発を推進している。

以下では、IIにおいて、そのようなまちづくり政策を住民がいかに評価しているのかをアンケート調査によって分析し、IIIではまちづくり団体による現状評価を整理するなかで、みそのウイングシティの抱える持続可能な都市開発の諸課題を明らかにする。

II みそのウイングシティ住民による居住評価

1. 回答世帯の基本的特徴

本研究では、みそのウイングシティのなかでもっとも早く2006年春に先行まちびらきをした区域を含み、住民の入居時期にばらつきが予想される浦和東部第二地区（現、緑区美園1丁目～6丁目）を調査地区に選定した（図1）。調査地区内のほぼ全世帯にあたる3,956世帯にアンケート調査票をポストイングし（2023年3月27日～28日実施）、回収締切日（4月10日）までに308世帯（回収率7.8%）の回答を得た。

回答世帯の居住地をみると、美園4丁目の住民が半数弱を占めた（表1）。しかしながら住民基本台帳によれば、もともと4丁目の居住世帯は規模が大きく、他の回答世帯をみてもほとんどが居住実態を表していることがわかる。また、年齢層も70代以上の回答がやや少なかったことを除けば、ほぼ現実の数値と一致していることから、本アンケート調査の結果には一定の代表性があるといえる。

次に、建物形態・所有形態と家族構成の関係をみる（表2）。表2によれば、持ち家・分譲212世帯のうち戸建てが100世帯、4階建て以上の集合住宅が111世帯と約半々になり、家族構成は「夫婦と子」ないしは「夫婦のみ」の小規模世帯が多くを占めた。一方、賃貸は大半が3階建て以下の集合住宅で、「1人暮らし」の単身世帯または「夫婦のみ」となっていて世帯規模は

表 1 回答世帯の居住地と世帯主年齢層の特徴

居住地	回答世帯数		住民基本台帳世帯数		年齢層	回答世帯主年齢層		住民基本台帳年齢層	
	世帯	%	世帯	%		人	%	人	%
美園1丁目	16	5.2	211	4.9	20代	45	14.6	1,088	15.3
美園2丁目	9	2.9	75	1.8	30代	89	28.9	2,087	29.4
美園3丁目	60	19.5	859	20.1	40代	112	36.4	2,163	30.5
美園4丁目	136	44.2	1,914	44.9	50代	39	12.7	949	13.4
美園5丁目	60	19.5	797	18.7	60代	20	6.5	342	4.8
美園6丁目	27	8.8	411	9.6	70代以上	3	1.0	466	6.6
計	308	100.0	4,267	100.0	計	308	100.0	7,095	100.0

(アンケート調査により作成)

注：『住民基本台帳』は2023年4月1日時点のものである。

より小さい。このように、回答世帯の家族構成は「夫婦と子」「夫婦のみ」「1人暮らし」がほとんどであるため、全体的には核家族以下の小規模世帯が中心である。

入居年をみるともっとも早い世帯で2006年、直近が2023年、平均では2016年であったため、居住年数の平均値は7年となる。ただし、持ち家・分譲の入居年は2015年、賃貸は2020年が平均値であることから、所有形態によって居住時期には大きな差が存在する。なお、みそのウイングシティに入居する直前の居住地を尋ねたところ、174世帯(55.6%)が埼玉県内、106世帯(33.9%)が東京都を含む関東地方で、ほとんどが関東一円からの住み替え需要であった。

2. 入居時の考慮条件

アンケート調査票では入居時に考慮した条件をハード面で8項目、ソフト面で6項目示し、「考慮した」～「考慮していない」までの4段階尺度法でそれぞれ評価してもらった(表3)。表3によると、全体では「通勤便利」「住宅価格」「買い物」「治安」が主な考慮条件となっており、逆に「前住地」との関係や家族を含む「親族」への近さといった人間関係に対する地理的距離は重要視されていない。これを入居年で区切ってみると、おおむね入居時期が早いほうが諸条件の考慮度が高くなっていることがわかる。また「持ち家」で

あることにこだわっているのも、入居時期の早い人々の特徴である。一方、最近の入居者が気にするのは「景観」や「治安」である。街なみの美しさや治安の良さは、後から入居してきた住民のほうが考慮しているようである。

3. まちづくり政策への関心

それでは、みそのウイングシティの住民は、当該地域で実施されているまちづくり政策をどのように評価しているのだろうか。本研究では「環境」「社会」「経済」の3要素にかかわる15政策について、「関心が高い」～「関心が低い」の4段階尺度法でそれぞれ関心度を尋ねた(表4)。

その結果、全体的にまちづくりへの関心が薄いなか、「経済」要素に対しては若干の関心がみられた。もっとも関心が高かったのが「大型商業施設」(イオンやイオンスタイルなどの大型商業施設の誘致についての政策)であり、他は「スポーツ経済」(埼玉スタジアム2002での試合やスポーツイベントなどのスポーツ経済についての政策)や「イベント開催」(文化や芸術、スポーツ交流、お祭り、催しなどのワークショップ・体験イベントについての政策)であった。それらを除けば予想に反してまちづくりに対する住民の関心は総じて低くなった。これを入居年ごとで見ると、入居時期が早いほどまちづくりに関心があり、最近に近づくほど関

表 2 建物形態・所有形態と家族構成

建物形態・所有形態	持ち家・分譲			賃貸			計
	戸建て	集合住宅		戸建て	集合住宅		
		3階建て以下	4階建て以上		3階建て以下	4階建て以上	
一人暮らし			7	2	42	4	55
夫婦のみ	26	1	48		22	3	100
夫婦と子	67		55	2	6	1	131
夫婦と子と祖父母等	7						7
ひとり親と子			1		1		2
ひとり親と子と祖父母等					1		1
その他				1	10		11
計	100	1	111	5	82	8	307

(アンケート調査により作成)

注：各項目の未回答者は除いてある。

表3 みそのウイングシティ入居時の考慮条件

入居年	世帯数	ハード面の条件								ソフト面の条件					
		通勤便利	通学便利	公共交通	自動車	前住地	親族	住宅価格	持ち家	子育て	自然環境	景観	医療施設	買い物	治安
2006～10	66	3.60	2.57	3.27	3.00	2.04	2.46	3.40	3.58	2.57	2.43	2.84	2.33	3.27	3.16
2011～15	35	3.53	2.36	2.89	2.47	2.08	2.14	3.22	3.22	2.53	2.28	2.81	2.19	3.39	3.25
2016～20	125	3.42	2.29	2.94	2.73	1.73	2.40	3.25	2.78	2.72	2.46	2.85	2.37	3.17	3.27
2021～23	82	3.41	2.08	2.79	2.44	1.46	2.02	3.49	2.11	2.31	2.36	3.00	2.26	3.27	3.34
平均点	308	3.47	2.30	2.96	2.68	1.76	2.28	3.35	2.82	2.55	2.41	2.88	2.31	3.24	3.27

(アンケート調査により作成)

注：各条件の数値は「考慮した」を4（点）～「考慮していない」を1（点）とする4段階尺度法で点数化したものである。

表4 まちづくり政策への関心度

入居年	世帯数	平均点	環境				社会				経済						
			ビジョン	オープンスペース	緩瀬川	地産地消	茶話会	子育て支援	講座	PR	大型商業施設	スポーツ経済	イベント開催	買い物支援	住宅	交通	住宅購入
2006～10	66	1.65	1.64	1.52	1.61	1.97	1.12	1.42	1.45	1.38	2.52	2.17	2.11	1.39	1.48	1.86	1.06
2011～15	35	1.54	1.43	1.34	1.43	1.86	1.06	1.40	1.46	1.17	2.51	2.09	2.03	1.26	1.26	1.65	1.20
2016～20	125	1.58	1.48	1.47	1.43	1.87	1.22	1.62	1.43	1.28	2.42	1.90	2.01	1.33	1.36	1.84	1.07
2021～23	82	1.52	1.39	1.32	1.15	1.91	1.12	1.61	1.24	1.20	2.43	2.02	1.91	1.32	1.30	1.76	1.13
平均点	308	1.57	1.48	1.43	1.39	1.90	1.15	1.55	1.39	1.27	2.45	2.01	2.01	1.32	1.36	1.80	1.10

(アンケート調査により作成)

注：各項目の数値は「関心が高い」を4（点）～「関心が低い」を1（点）とする4段階尺度法で点数化したものである。

心は薄れていくことがわかる。

ここで、入居時の考慮条件（表3）がまちづくり政策への関心（表4）にどのような影響を与えているかを分析するため、構造方程式モデリングを用いた統計解析を行った（図3）。これによって、まちづくり政策に関心を寄せる住民の特徴が明らかになる。

図3によると、ソフト面の考慮条件（ソフト因子）はまちづくり政策への関心に総じてマイナスにはたらし、逆にハード面の考慮条件（ハード因子）は関心を高めるようにはたらいっていることがわかった。たとえば、入居時に交通利便性や住宅価格といったハード面の条件を強く考慮した世帯は、自然環境や景観・街並みなどを強く考慮した世帯よりもまちづくり政策への関心が高くなっている。つまり、入居時におけるソフト志向かハード志向かの相違が、まちづくり政策への関心度の相違に影響している可能性が示唆される。

そこで表3の考慮条件に立ち返ってみると、2015年以前に入居した「前期入居者」のほうが、2016年以降に入居した「後期入居者」に比べてハード面の条件をより重視し、逆に「後期入居者」は「景観」や「治安」などのソフト面を重視していたことから、単に入居時期の差異がそのまま表れたと解釈することもできる。また、前期入居者の世帯主は調査時点で40代以上が多く、かつ96.0%が持ち家・分譲であったのに対し、後期入居者の44.4%は賃貸に住み、年齢層も20代～30代が中心であったため、そうした居住者属性の差異がまちづくり政策への関心の差になって表れたと考える

こともできる。

長く住んでいる住民は明らかに永住意思も強いことから（図4）、まちづくり政策への関心が高い住民は、入居時期が早く永住意思の強い持ち家・分譲の住民であるともいえるが、そのような人々が必ずしも次世代（自分の子どもを含む）にみそのウイングシティに住んでほしいと思っているかというと、そうでもない（図5）。この点は今後のまちづくりの課題になるだろう。

以上をまとめると、前期入居者のほうが入居時にハード面の条件をより重視して居住地を選択しており、持ち家・分譲の世帯で永住意思も比較的高い。これがまちづくり政策への関心度の高さに表れているのである。それでは、みそのウイングシティのまちづくり政策を実践するまちづくり団体は、持続可能な都市開発や住民のまちづくり参加をどのように評価しているであろうか。

III まちづくり団体からみた持続可能な都市開発の諸課題

本研究では、（一社）美園タウンマネジメントに聞き取り調査を行った（2023年3月28日実施）。2015年7月に設立された当法人は、浦和美園駅前に立地するアーバンデザインセンターみその（UDCMi）を運営するとともに、みその都市デザイン協議会および美園タウンマネジメント協会に参画・主導し、美園地区における公民+学連携の都市開発を推進している⁷⁾。

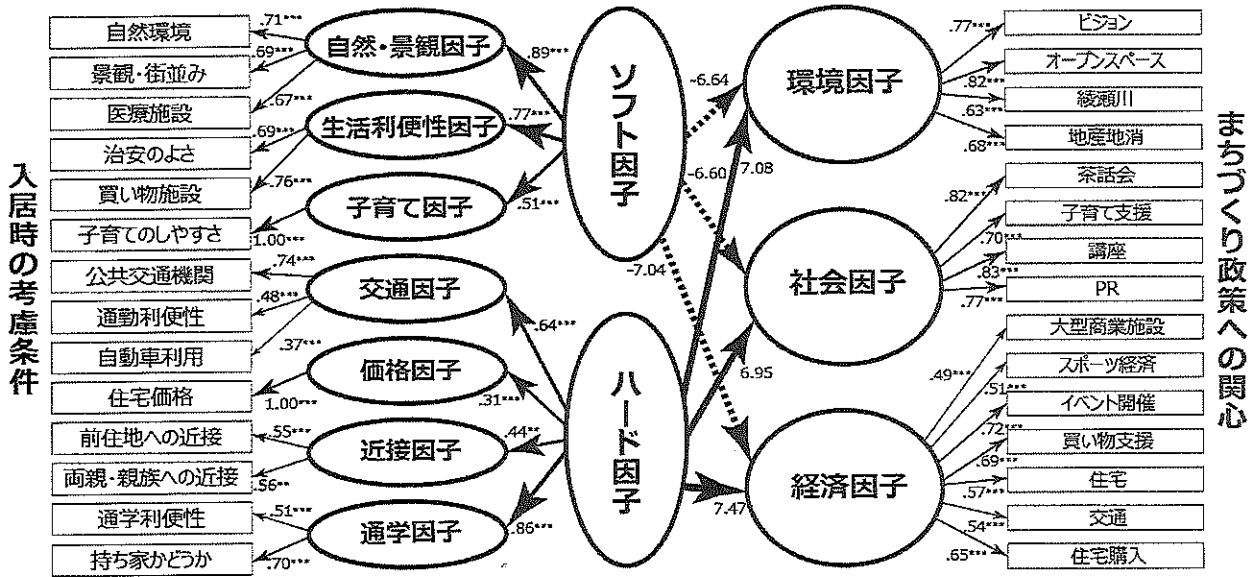


図3 「入居時の考慮条件」が「まちづくり政策への関心」に与える影響

(アンケート調査により作成)

注：*は1%水準，**は0.1%水準，***は0.01%水準で有意であることを示す。

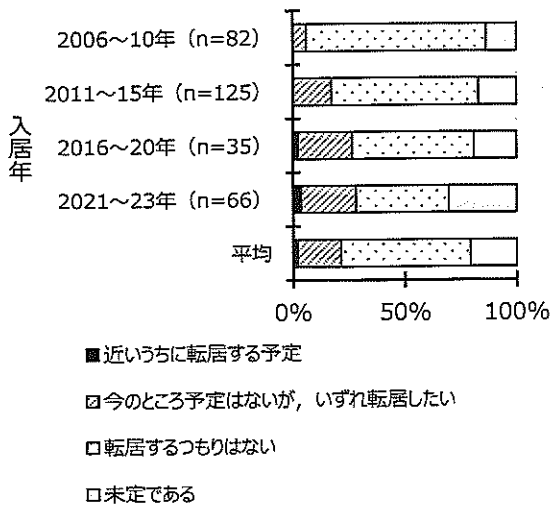


図4 永住意思

(アンケート調査により作成)

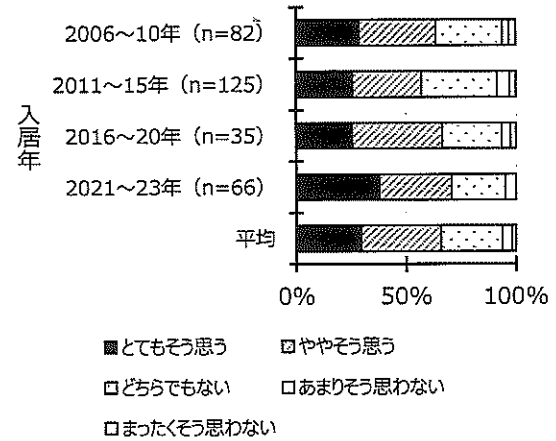


図5 次世代の入居希望

(アンケート調査により作成)

1. 住民参加の諸課題

都市における持続可能な開発にとって住民の主体的参加は不可欠である。しかしながらIIで述べた通り、住民のまちづくり政策に対する関心度はおおむね高くなかった。その点で、みそのウイングシティの住民参加は「形式的な参加機会の拡大」から「官民の共同作業」のあいだにあると評価される。すなわち、みそのウイングシティのまちづくり政策は、いまだ行政やまちづくり団体が主導している状態であり、住民が主体的に実践している段階とはいえないのである。

住民が主体的にまちづくりに参加するといったとき、たとえば自治会・町内会等を組織する場合が考えうる。自治会・町内会等は地域住民による自主的かつ任意の団体であり、防災や清掃活動など共助の役割がしられる。しかしながら、みそのウイングシティ区域の大半はもともと農地であった土地を開発していることから、宅地化が進んで新たに居住人口が増えたあとで自治会・町内会等の新設・再編が行われたケースが多く、その過程のなかで自治会・町内会等のない空白地帯も一部生じている状況であるという。また自治会・町内会等への加入率も低い。持続可能な都市開発にはそれを支える「社会」の形成、すなわちコミュニティが重

要な意味をもつにもかかわらず、住民のつながりがまだ醸成途上段階にあるため、行政やまちづくり団体が住民のまちづくり意識を直接的に押し上げるのは容易ではない。

2. 「人口の持続性」をめぐる諸課題

みそのウイングシティでは30代から40代の年齢層にかけて急激な人口増加がみられたため、他の郊外ニュータウン同様、集団的な人口高齢化が懸念されている。土地区画整理事業をうまく利活用しながら、まちの発展・成長を適切にコントロールしていくことが望ましいが、なかなか初期構想通りには土地利用誘導が進まずに、比較的短期間にまとまった宅地が郊外不動産市場に供給された状態と見做すこともできる。その結果、住民の入居時期を分散させることができず、同一時期に同一世代の世帯が入居することになったという。そのため、今後は世代の循環がスムーズにいくかどうかを鍵を握ることになり、誘因としてのまちづくり政策に対する住民の関心度の低さは持続可能な都市開発の障害になりうる。

以上、みそのウイングシティでは人口の持続性に重要な、短期的な人口増加に対するコントロールが十分に機能せず、まちづくりを担うべき住民の将来的な高齢化が持続可能な都市開発における課題である。

IV おわりに

本研究では、みそのウイングシティ住民の居住評価を軸に持続可能な都市開発の実態を論じてきた。その結果、入居時期と世帯構成、所有形態、入居時の考慮条件の相違がまちづくりへの関心度や永住意思の違いになって表出している可能性が示唆された。ただし、まちづくり政策に対する住民の関心は総じて低いため、みそのウイングシティのまちづくり団体は住民参加を期待しながらも、自治会・町内会等のコミュニティ基盤が薄いことなどによってまちづくりの限界を感じている。そこで今後は、まちづくり政策が住民に「提供されるもの」ではなく、「一緒に創っていくもの」であるというムードを醸成するために、住民の意見が取り入れられてまちがよりよくなってきたという事実の積み重ねと、そのアピールがなされることを期待したい。

なお、本研究の分析はローカルスケールにとどまっておらず、持続可能な都市開発の全体像を論じるには不十分である。持続可能な都市開発に完成形はなく、「変わりつづけていくこと。変化していくなかで必要なもの

を必要に応じてやっていくこと」、そして「都市」だけでなく「まちづくり」も持続しなければならないのである⁸⁾。

謝 辞

本研究を行うにあたって、ご多忙のなか（一社）美園タウンマネジメントの岡本祐輝様ならびにさいたま市浦和東部まちづくり事務所の方々には聞き取り調査にご対応いただいた。また、さいたま市緑区役所の武内勇作様、美園地区の自治会様および住民の皆様にはアンケート調査にご協力いただいた。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

注

- 1) 調査対象地域をローカルスケールに設定したため、大西(2010)が提唱したもののうち「都市空間の集積度」は本研究では扱わないものとした。「都市空間の集積度」は都道府県スケールやナショナルスケールで分析されるのに適しているだろう。
- 2) 本研究では、「まちづくり」を住民やまちづくり団体がおこなうソフトな都市開発に限定し、それに加えて都市基盤整備を含めた包括的な概念として「都市開発」を用いている。
- 3) UDCMi ホームページ (<https://www.misono-tm.org/udcmi/>) の「美園地区周辺人口動態等整理(2023年1月集計値)(2023年3月追記版)」(最終閲覧日:2023年8月1日)を参照。
- 4) さいたま市ホームページ (<https://www.city.saitama.jp>) の「みそのウイングシティ」(最終閲覧日:2023年9月30日)を参照。
- 5) みそのウイングシティの土地区画整理事業は、浦和東部第一地区と大門下野田地区はさいたま市が、浦和東部第二地区と岩槻南部新和西地区はUR都市機構が施行者である。
- 6) 『日本経済新聞』(2021年1月24日付)の「SDGs先進度、さいたま市首位、日経815市区調査」を参照。
- 7) UDCMi ホームページ (<https://www.misono-tm.org/udcmi/>) (最終閲覧日:2023年10月2日)を参照。
- 8) (一社)美園タウンマネジメントの岡本祐輝氏への筆者らの聞き取り調査(2023年3月28日実施)による。

文 献

- 大西 隆 2010. 広域計画と地域の持続可能性. 大西 隆編著『広域計画と地域の持続可能性』11-31. 学芸出版社.
- 岡部明子 2006. 持続可能な都市社会の本質—欧州都市環境録書に探る—. 公共研究 2-4 : 116-141.
- 川田 力 2011. 持続可能な社会の構築に向けた地理学の意義. 地理科学 66-3 : 106-115.