

第20回「超高齢化社会問題研究会」

日時：平成21年12月2日（水）14：00～

場所：経営戦略研究所会議室

報告：「多摩ニュータウンの現状と高齢化問題」

A この研究会も20回目を迎えることになりました。

老人の住まい方というのはかねてから大きな問題で、この研究会でもたびたび取り上げられてはいましたが、少しまとまった勉強をさせていただきたいということで、今日は、多摩ニュータウンを戦後の住まい方の代表的なサンプルとしてつかまえて、その多摩ニュータウンが現在どうなっているのか。その中で年寄りはどういう暮らし方をし、どういう展望を持っているかということ、伺うことにしました。

大変忙しいところをお越しいただいて恐れ入ります。よろしくお願いいたします。

講師 皆さん、こんにちは。本日はこの会にお招きいただきまして、ありがとうございます。

新聞やTVのマスコミでは、高齢化というとすぐ多摩ニュータウンが取上げられ、ご老人の方がベンチに座って日向ぼっこをしていたり、ショッピングセンターがシャッター街になっていたり、さびれている様子が紹介されがちです、しかし、それは多摩ニュータウンのごくごく一部の現象です。

実際の多摩ニュータウンといいますと、造成工事は終了したのですが、住宅の建設はまだ続いております。特に一番新しい地区では、子どもが沢山生まれて、都内で一番クラス数の多い小学校は実は多摩ニュータウンにあります。ピーク時には32クラスという学級が、戦後のベビーブームではなく、つい最近、平成18年、19年の頃の話です。それも多摩ニュータウンの一つの現象なのです。

今日はちょうど機会を与えてくださいましたので、多摩ニュータウンについていろいろお話しさせていただきたいと思っております。超高齢化というテー

マにはちょっとピッタリしないかもしれませんが、その辺はよろしく願いいたします。

それでは、今日は「多摩ニュータウンの現状と高齢化問題」という形でお話しさせていただきます。

(スライド使用)ここに写っていますのが、ニュータウンの3分の2ぐらいのエリアです。この手前にもニュータウンが続いておりまして、さらに奥のほうにもニュータウンがあります。ちょうど正面に富士山が見えていますが、富士山に向かって飛んでいるところです。

いま、私が勤めている多摩センターは、大体この辺にセンターがありまして、この辺に府中カントリーというゴルフ場があって、東京都が施行された、南大沢という大学とショッピングセンターのあるエリアがあります。全体が多摩ニュータウンです。

それでは、説明に入ります。

(PPT-1)今日のテーマは高齢化問題ではありますが、「『まちづくり』から『まちそだて』」というテーマに展開していきたいと思っております。

多摩ニュータウンとひと言で言っても、皆さん、いろいろなイメージをお持ちでしょうが、多摩ニュータウンはこの3つの特徴でわかりやすく説明できるのではないかと考えております。

1. 広い 最初の特徴は、とにかく面積が広いということです。4つの行政市にまたがる3,000haの面積を持っています。後ほど、この3,000haというのとはどのような感じかを説明いたします。

2. 多い 2番目の特徴は多いということです。ニュータウンをつくっていた人たちが非常に複雑で、複数の事業主体でニュータウンをつくった。行政の東京都、それから、東京都の住宅のほうですが、東京都住宅供給公社、そして私たちのUR都市機構(住宅公団)、この3つがそれぞれ独立した形で事業認可を取って、ニュータウンをそれぞれエリア分割して住区単位につくってきました。

街づくりのつくり方も、ちょっと慣れない言葉ですけれども、新住宅市街地

開発事業というのは、全面買収してつくってしまう事業です。

区画整理事業というのは、地主さんの土地を残しながら、そのうちの40%程度を、減歩といいますか、いただいてつくっていく。つくったあと、地主さんにお返しするという事業です。このような事業の組み合わせによってニュータウンをつくりました。

3. 長い 3番目の特徴として長いということです。非常に長い時間をかけてつくってきました。これは、初めから長い時間をかけてつくろうとしたわけはありません。事業が始まったのは昭和41年ですが、最初は12年間とか、15年間ぐらい、昭和55年ぐらいにはつくってしまおうと思っていたらしいです。しかし、実際始まってみるとそうはいかない。日本の経済の好況・不況に連動しながら、ゆっくり自然体でつくってきたということです。これは結果としてこうなったということで、時間をかけてゆっくりつくろうと思ったわけではないような気がいたします。

次に以上の特徴をより具体的に説明致します。

(P P T - 2) まず、面積が広いというのを航空写真で示しますが、いま写っている赤い線で囲んだ範囲が多摩ニュータウンと言われています。ニュータウンの南側は町田側で、町田側には調整区域のグリーンがすっぽり残っています。ニュータウンの北側にも、日野市とか丘陵がありまして、ここもグリーンが残っています。したがって、町田の尾根と八王子の尾根、これは多摩丘陵の一部ですが、そこにまたがるこのような区域をニュータウン区域として開発してきたという感じです。

行政界としては、真ん中の一番メインを占めるところが多摩市でございます。東京に一番近いこのエリアは稲城市です。そして八王子市。一部、町田に入っています、この4市にまたがってつくってきたニュータウンです。

位置は、新宿から25キロぐらいのところに多摩ニュータウンがあります。ニュータウンの中心から10キロがこの辺、20キロがここですから、新宿まで15キロぐらい、都心から35キロぐらいの距離になります。

これが3,000haの広さです。この3,000haの広さをちょっと場所を移動してみ

ます。一番東端を新宿に合わせますと、西端は三鷹に当たります。東西14.5キロぐらいの大きさです。したがって、新宿から三鷹の間をこのように開発した感じをイメージされるとよろしいかと思えます。

さらに、これを山手線の内側に入れますと、立てると、山手線の内側にすっぽり入る大きさです。山手線の内側の面積の約3分の1の面積 - - 山手線の内側の面積というのは正確に測ったことはありませんけれども、大体3分の1ぐらいの面積を開発しているということです。

したがって、そんな広い感じもしなくて、何となく漠然と広がっているなという感じがしますが、実際、都心にスケールを合わせてみると、とんでもない大きさの開発をやってきたんだな、これなら40年ぐらいかかるはずではないかなと、妙に納得してしまいます。

(PPT - 3)次に、いろいろな人たちで、いろいろ工夫しながらつくってきたというのをお見せします。この4つの市にまたがるニュータウンを、まず、UR都市機構はこの黄色いエリアを施工いたしました。次に、東京都が施工したのがこのエリアです。さらに、東京都の住宅供給公社がこのエリアをやっております。これは何をあらわしているかというと、「新住宅市街地開発事業」という、全面買収で開発したエリアを示しています。

では、この空いているところは、なぜこういうふう空いているのかということになりますと、ここは多摩川へと川が流れています。こちら多摩川へと川が流れておりまして、ここには昔からの街道・集落があり、水田を谷戸沿いにつくっていたエリアです。

当初は、3,000haを全面買収するという形で計画が始まったのですが、谷戸にお住まいの集落からは、自分の家の裏山の丘陵部の山林とか畑は買収に協力するが、しかし、生活基盤である自分たちの谷戸は残してほしいという陳情がありました。

そこが東京都の英断だったのですが、全面買収として決定してから1年後にまた見直しまして、全面買収するエリアを縮小して、ここは区画整理事業によって整備をする変更方針が決まりました。もし、整備しないで、丘陵部だけで

は開発にはなりません。開発によって増える水とかも全部谷戸部に流れていきますし、鉄道も、下水道、水道も谷戸部を通っていきますので、ライフラインは全部谷戸部を通るわけです。したがって、この茶色いエリアは区画整理事業によって整備して、全体を一つのニュータウンにしていこうと。そういう形で進めてきたわけです。

多摩ニュータウン開発が地元と比較的一緒にスムーズに行われた一つの原因は、開発の早い段階で複数の事業手法を柔軟に取り入れた、全面買収に執着しなかった、という点があるのではないかと思います。

次に、時間をかけてゆっくりつくってきた。これは先ほど申しましたように、結果的にゆっくりになったのですが、まず、諏訪・永山地区が昭和46年に最初の入居が始まりました。いま、マスコミ等で高齢化のまさにモデルのように報道されますのは、この諏訪・永山でございます。これから何回か諏訪・永山という言葉が出てきますが、ちょっと覚えておいてください。

その次に入居が始まったのは、向かいの山の愛宕地区、これは昭和47年です。51年になりまして、それぞれお隣に移っていった。この間、5年間の間があります。次に落合・鶴牧。この間も6年間、時間があいています。要するに1つの住区で入居が始まると、全体で大体5年ぐらいかかるわけです。これが全部完成して人が住んでから、次のところの入居を始める。これが大体終わったら次をやっていくという形で、順番に開発が進んできました。そして、南大沢は58年です。59年には聖ヶ丘。63年3月、まさにバブルが始まるうとした頃に稲城市の向陽台地区の入居がありました。それから堀之内に飛んで、平成11年には若葉台。

最初に入居のあった諏訪・永山が46年、一番最後の入居が平成11年、若葉台地区。この間に約25年の歳月がかかっています。こういうペースでやってきたというのが、千里ニュータウン等と比べますと、多摩ニュータウンの特徴かと思えます。

(P P T - 4) この間に人口がどのように増えてきたかといいますと、これが多摩ニュータウンの人口の伸びです。最初に入居が始まったのは昭和46年で

すから、1万人、2万人といますけれども、51年から統計を取っています。最初に入居が先行したのは多摩地域ですから、平成元年ぐらいで多摩地域の建設、住宅の入居がほぼ終わりましたあとは、多摩地域は横ばい、やや減り気味になっています。

八王子地域は多摩地域から遅れて63年ぐらいから徐々に建設が進みまして、入居はいまでも伸びています。それから、面積が少ないので絶対ボリュームは少ないですけれども、稲城地域が伸びています。したがって、ニュータウン全体では非常にやわらかな曲線として増えています。

最初に5万人を突破したのは昭和53年で、一番最初の入居から7年目でございます。次に10万人を突破したのがこの点ですが、昭和60年に10万人突破、これで14年間かかっています。次に15万人が平成4年、21年目です。15万人から20万人は10年間かかっていますが、カーブが緩やかになってまいりまして、33年目にしてちょうど20万人。現在、21万人の都市になっています。

これをつくって眺めておりましたら、説明のために、例えば千里ニュータウンはどうであったか、同じグラフ上に表すとよかったのではないかと思っています。今度データを探してみようと思いますが、千里ニュータウンは昭和45年前ぐらいから入居が始まりまして、52、53年にはほぼ入居が終わっていたのではないかと思っています。ピークで人口がこのぐらいありましたので、千里ニュータウンはこの辺（10万人）で終わっているのではないか、そんなような気がいたしました。

それに対して多摩ニュータウンはゆっくりやってきたという、その大きさの違いと申しますか、千里ニュータウンは900haぐらいですから、ちょうどその3倍ぐらいの面積がありますので、それはもう仕方がないことなのかなと思います。

次に、今日のテーマでありますニュータウンの高齢化です。ニュータウンの一つずつの開発単位を我々は住区と呼んでおりますが、住区ごとにそれぞれの高齢化率を測ってみようと思いました。

これが住区ごとの高齢化率です。いま話題になっている諏訪・永山地区では、

やはり全国平均より上回る24～25%の高齢化率です。したがって、ここは非常に高齢化しております。

5年後に入居があった豊ヶ丘・貝取・落合地区も、これに続く高齢化軍団になっておりまして、東京都の平均は20%ですから、それよりはちょっと高いグループがこの辺にあります。しかし、昭和57年以降入居のグループはまだこの下のほうにありまして、順次、きれいに並んでいる。平成11年に入居になった若葉台地区はまだ6～7%の高齢化率で、むしろここは児童発生率が非常に高い地区になっています。

これら全体の平均をとりますと、ニュータウンの平均は15%になっております。ですから、諏訪・永山という高齢化の問題はありますが、多摩ニュータウン全体としての高齢化問題というのは、ちょっとあまりにも括りが粗過ぎるのではないかと思います。

どうしてこういうふうにきれいになっていくかというと、当然、計画的に順番につくってきたから、そのときに住宅を買える人たち、ちょうど35歳～45歳の人たちが入ってきますので、自然にこういう形できれいに並んでくるというわけです。

ここで私がいつも説明をしているのは、このように多摩ニュータウンの高齢化はきちんと住区単位に進行してくる。アトランダムに各住区で同時多発的に高齢化という形ではないので、一つひとつきちんと対応してくれば、ここでやった経験をここで生かして、漸次対応していくことにより、30年たつとニュータウン全体がもう一度リフレッシュしているのではないかと、こういうことが可能ではないかと思っております。したがって、URの東日本支社、多摩市、UR都市機構が協力仕合い、いまの諏訪・永山地区の高齢化問題、再生問題にきちんとモデル的に対応すると、その後のニュータウンの高齢化にも対応できるのではないかと考えております。

諏訪地区の集合住宅の建替えは現在進行中と聞いております。

(PPT-5)次に、ニュータウンの高齢化を、いまは住区別でしたが、地域ごとに比べますと、入居が先行した多摩市の高齢化率はほぼ同じぐらいの率

になっています。しかし、八王子市では、全体としてニュータウンの地域はまだ11.6%。八王子市全体では19.5%ですが、八王子市と比べてもニュータウンエリアは若い。これは稲城市も同様でして、稲城市はまだ若い市で、15%ぐらいの高齢化率ですが、ニュータウン部分はさらに若くて、9.5%です。町田市も同様です。

4市の平均は東京都平均に近い19.4%ですが、ニュータウン全体としては14.5%。全国平均から見ると若いのではないかなと思っております。

問題は、ニュータウンの高齢化は規則的に間違いなくきちっと進行してきています。これから対策を打つ時間はあります。計画的につくった街の高齢化はやはり計画的に進行していくということではないかと思えます。

この特徴をまとめてみますと、多摩ニュータウンの高齢化の進行を、平成18年～20年の間、3年間を比較してみますと、平成18年のときは平均は12.1%でしたが、20年のときは14.5%です。2%、きちっと増えています。その中でもニュータウン、入居が一番先行した多摩地域の高齢化の進行が早い。それから、最後に開かれてきた稲城市では高齢化率の低下。さらに新規に住宅を供給していますから、むしろ若くなるわけです。実際に稲城市では、18年と比較するとむしろ若返っている。そのような市もあります。

ニュータウン全体と比較すると、それぞれのエリア、エリアで、その供給状況によって相当進行が違います。

(PPT-6)次に、いま高齢化で話題となっています永山地区の、昭和46年に入居した当時の人口構成と平成19年の人口構成、パーセントですが、それを比べてみました。

昭和48年は入居が始まって2年目ですが、団塊の世代の25歳から34歳、35歳までの層がドッと入居してきまして、あとは、そのお子様たちが増えている。圧倒的に、団塊の世代よりちょっと上とその子どもたちの街でした。

これが30年ぐらい過ぎたらどのようになってくるのかというと、とんがっていた山がこのように非常にマイルドになってきました。比較しますと、昭和48年のときに25歳～30歳だった人の層がここに移っております。このときはこん

なに突出していたのに、ここに移りますと、その後、ちょうどこの世代に当たる層が入居して住みかわったりしておりまして、非常にノーマルな山になってくる。この部分が、あとから入ってきたり住みかわった層です。

これを東京都全体の人口ピラミッドに比べてみますと、東京都全体とほぼ等しくなっている。要するにノーマライズされてきたということではないかと思えます。しかし、この団塊の世代の層が東京都平均より多いわけです。この部分が諏訪・永山地区においては高齢化層になっている。この層が、このときはまだ64歳以上ですけれども、平成21、22年にはこの層がもう一つここに上がってきてまして、東京都平均を超えた高齢化が進む。要するに、団塊の世代が多く住んでいるのがニュータウンの特徴だと思います。

この山は、団塊の世代の子どもたちの山ですけれども、この子どもたちが結婚してニュータウンの外に住居を求めるようになると、ここが減ってきます。そうすると、ますますこの高齢化が目立ってくるかなということかと思えます。

このように諏訪・永山地区は30年過ぎてノーマライズされてきたのは、賃貸住宅の多さに因ります。集合分譲住宅もありますが、賃貸住宅が3,400戸、分譲住宅が1,600戸で、賃貸が多いということは入れかわり、住替えが多いということです。もちろん、住替わらないで賃貸を終の住処にされている方もいますけれども、賃貸があると住替わっていく。戸建て住宅が少ないというのがこの住区の特徴です。

もう一つ、この諏訪・永山の人口移動として、世帯主の年齢別に、増えた年齢、減った年齢を、平成9年と平成19年の10年間を比べますと、500世帯ほど増えております。要するに増えているところは、転出した人よりも転入した人が多い。若い人が入ってきているということです。もう一つ、50歳～60歳は転出しているほうが多いというのが、ここの特徴です。

しかし、これはあくまでも世帯主の人口なので、住区全体の人口で比べますと、この10年間で世帯は500世帯ほど増えていますが、人口は逆に約2,000人減っています。何歳ぐらいの人口が減っているかといいますと、一番減っているのは30歳～34歳です。世帯数は増えているけれど、全体として人口

は減っているということは、小世帯化しているということではないかと思いません。家族が1人、もしくは2人の人たちが流入してきて、ファミリー層が抜けているということではないかと思えます。

先ほど、賃貸住宅が多いということを言いましたけれども、賃貸住宅の居住者の家族数も非常に減っております。昔は戸当り2.5人ぐらいありましたけれども、いまは2人を切っている状況です。これと高齢化を重なり合わせますと、単身の高齢化の人たちが増えてくるのが永山地区の課題なのではないかという形で浮かび上がってまいります。

(PPT-7)次に、聖ヶ丘という地区ですが、これは昭和59年から入居が始まりました。この地区の特徴としては、集合住宅と一戸建ての住宅の比率が等しいことです。集合住宅も、賃貸住宅と分譲住宅がほぼ半々。1:1:2の割合でつくった住区です。

この住区は先ほどの永山のように意外とマイルドになっていますが、20年たっても、ほとんど形がこのまま持ち上がっていて変わっておりません。このときにいなかった層が、ここになっても増えてこない。

これはどうしてかといいますと、賃貸住宅の数が少ない。そして、一戸建て住宅というのは非常に流動性が悪くて住み替えが少ない。住んだらそのままお父さん、お母さんが住み続ける。子どもたちの移動しかないということがあります。

それから、集合分譲住宅はありますが、58年ぐらいになると分譲住宅も大型化してきまして、当時でも5,000万ぐらいの分譲だったと記憶します。したがって、なかなか中古として流通しづらい。集合住宅の流動性の悪さから、そのまま高齢化している。

これを東京都の平均と比べてみますと、この層(30歳~)が埋まっていない。この層が埋まっていないということは、住みかえ、人の流入が少なくなっているのではないかと。

(「年齢別移動状況」)これも先ほどと同じように、世帯主を比べてみますと、ほぼ移動が少ないのがわかりだと思えます。永山はこの辺が流入・転出があ

りましたが、そんなに動いていない。動いていない中で人口は減っている。特に若い人たちが減っているということは、一戸建て住宅に住んでいた人たちの子ども世代が世帯分離で流出している。したがって、世帯数はここも非常に増えていますけれども、人口はやはり減っている。

ニュータウン全体に、世帯数は増えているけれども、住宅が減っている、1世帯あたりの人数が少なくなっているという現象、これは単身・小世帯化現象と言えるのではないかと思います。

(P P T - 8) いままでは多摩ニュータウンの現状と高齢化の実態でしたが、多摩ニュータウンは将来どういうふうになるだろうかということ、少し抽象的ですが、私なりにまとめてみました。

まず、今日のテーマでもありますが、高齢者が終の住処として安全に暮らし続けられる街にしていかなければいけない、これがポイントでございます。もう一つ、そのためには、若者世代に支持される街、新しく若者が入ってくる街。さらに、高齢世代と若者世代の間にある、一番働き盛りの熟年層が安心して住み続けられる街。

この条件を満たすことによって、いつでもフレッシュなニュータウンができる。これは当たり前なのですが、では、実際どういうシステムでこの3つを実現していくかということになります。

まず、高齢者が安全に暮らし続けられる街。これは地域の仕組みづくりかと思えます。地域で支える地域扶助体制のシステムをつくっていく。この点、ニュータウンというのは地縁・血縁で集まっている人ではなく、全国から来た人たちで、昔の共同体的なコミュニティの全くないところです。したがって、これも全部人工的につくっていかなければならない。むしろ皆さんの意識として、昔的な地縁・血縁がないから我々で支えていかなければならない、という意識は非常に高いものがあります。

そして、NPOとか、民間団体とか、ふれあい支援の活動が諏訪・永山では相当活発でして、ときどきテレビなどでも紹介される幾つかの団体があります。

次に、地域の仕組みづくりですが、昔の集合住宅というのはお年寄りにとっ

では住みづらい。階段は狭い、風呂回り、水回りも狭い、5階までのエレベーターもない、いろいろな問題がございます。

その辺は住宅のバリアフリー化の改造も必要ですし、お年寄りたちの住替えも積極的に支援して。高齢化すると引っ越すことが大問題でありまして、不自由しながらニュータウンの4階に住んでいて、そして、足が動かなくなるともう外出しなくなるということが見られますので、そのような方には1階、2階に移ってもらうような積極的な支援が必要かと思っております。

(P P T - 9) これは、地域の仕組みづくりの紹介でございます。永山にサブセンターというのがありまして、昔はこういうところは全部、魚屋さん、八百屋さん、肉屋さん、いわゆる商店街でした。しかし、高齢化すると同時に買い物の量も少なくなりまして、こういうところのまず商店がさびれてきてまして、シャッター通りとなりました。そのシャッター通りをテレビとかで中継されまして、「永山地区の商店街はこのようにさびれています」、「お爺さん達がしがなく座っています」とか、いろいろ流れたのですが、そういうところは老人たちのサービス施設に変わっています。

ここはデイサービスに変わったところです。この横に行くと、マッサージがあつたり、補聴器の店があつたりして、ニーズに合わせて物販からサービスにやはり地域を支える店があります。

これは「永山福祉亭」といまして、N P Oの法人がやっているものですが、一人暮らしの老人にお昼を食べに来てもらおうと。毎日でなくても週に何回かは上からおりてくる。まあ、安否確認でもありますが、お昼を食べに来てもらおうと思ってN P Oが始めた店です。

しかし、実際始まってみますと、お昼を食べに来るより、皆さん人恋しくなつて集まってくるので、朝10時半に来て、お昼を食べながらずっと夕方4時ぐらいまで、老人クラブみたいになって、サロン化してきています。それはそれで、いろいろなサークル - - 例えば碁の得意な人は、水曜日は午後からここで碁をやりましょうとか、麻雀をやったり、一つのオアシスのような感じになっております。

福祉亭のことはときどき新聞にも載っていますし、テレビなどでもときどきやられていますので、ご存じの方もいると思います。ここは450円のランチなんですけれども、非常に栄養のバランスがよくて、お年寄りが食べやすいような味付けのランチで、これをいただいてまいりました。

実は、このNPOの会長の元山（隆）さんという方は、公団を退職されてからずっとニュータウンに住んでいて、何かしたいなということでこういうことを始めました。実際は運営的にはほとんどボランティアで、給料も払えない。理事の方は全部無給でやっております。ただ、働いているパートの人には、せめて氷代とお餅代ぐらいは出したいなということでやっています、できるところまでやろうという形になっています。

次は、一種のふれあい喫茶型ですけれども、このふれあい喫茶型がまた違う住区にもできまして、こういう形でやっています。

これらについての行政的な補助は、最初、この施設をつくるときに多摩市から施設改造の補助金をもらって、それでやっていますけれども、運用のランニングの補助はたぶん出ていないのではないかという気がします。要するにNPOが一生懸命やってくれています。

こういうところがあるとお年寄りは安心できると思いますが、しかし、ひとり暮らしの老人の方でこのようなところに来てくれるのは何%かという、やはりそう多くは来てくれない。実際は、ひとり暮らしで人との関係はあまり持たないで暮らしている方は、引きこもりというわけでもないですけど、ひとり暮らし老人への声かけ運動とかもいろいろやろうとしたんですけれども、声かけ運動自体に参加なさらない。

登録してくれると1日に1回か何回か声かけしますよと、これとは違うNPOがやっていたのですけれども、「そういうのは私は結構です」と。逆に不安がって、余計なことをされるのではないかと、そういったことがありまして、この地区でも老人の安否確認をやろうという活動もありましたが、それもそう支持率はなかったと聞いております。

次に、いつまでも住み続けられる住宅。これは機構の宣伝になりますが、集

合住宅は概ね5階建てのエレベーターのない住宅です。その1階部分と2階部分が空いたときには、高齢者向け優良賃貸住宅という形で、中をバリアフリー化、高齢者仕様に改造して、高齢者向けの住宅としてつくっております。

上に住んでいるおじいさんたちに下に降りてきてもらうためにこういうことをやっておりますが、これもそんなに順調に機能していない。やはり老人の方からすると、自分の階下に真下に降りる分には抵抗はないけれども、ここに住んでいるのを、ちょっと道をはさんで隣のブロックに行くことは嫌だ。せっかくここでもう何十年も暮らしているのにということがありまして、これもNPOの「暮らしと住まいの相談センター」でその辺をうまく回せないかなと、昔、考えたことがあります。

つまり、4階、5階に老人の方が住んでいて、もし空くなら1階に降りたいという希望があったときに、1階にはまだ若い人が住んでいる。若い人はここに移ってもいいわけですから、その若い人に何らかのお金を出してここに行ってもらって、改造して、(高齢者を)を下ろす。しかし、若い人に見たら、「何で俺たちが移らなきゃならないのか」ということになります。移ってくださいと言うことは大家の機構ではできないことなので、それをNPOの人が勤めに行って、「ある程度引越料を出すからここに移ってくれませんか」「それならいいよ、協力するよ」ということで、おじいさんたちの引っ越しもしてあげて移す。そういったことがシステムとして回ってくるようになると、サステイナブルになるのではないかという気がします。

しかし、これは大家である機構にしますと、そういうことは立場上できないこともありまして、うちの機構は、たまたま1階、2階が空き家になったら、そのときに高齢化対応にして、ここを募集する。そうすると、このニュータウンの団地の人ではなくて、違うところから移ってくる人もいます。そういう形で、いまひとつという感じがしています。

やはり老人の方は、階段の不便は承知でもなかなか引っ越せない、引っ越すのは面倒くさい。階段がきつくなるとだんだん外出機会が減ってくる。そのような方々に安否確認とか、声かけ運動をしてあげますといっても、警戒されて

なかなかそれには応じない。

要するに、頭の中でこういうことをしてあげればいいんじゃないかと思うことが、随分行われてきたのですが、なかなか回らない。一人ひとりの心の問題、壁もあるのかなという気がしております。

(P P T - 10) 次に、若者を呼び込む街としましては、まず、子育て環境を充実することだと思います。いま、これは多摩市も非常に頑張っております。これからの若い人たちに支持される街は、保育所等に待ちがなく入れるとか、子育て施策が良い街を若者は支持しているようです。

それから、若者に気に入られるような住宅があること。昭和46年につくった近代住宅では、洗面所のシャワーも出ませんし、バス・トイレも非常に狭い。そういうところに若者に来てくれといっても、ちょっと無理があるかなという気がします。

それから、何といっても働く場所をつくることではないかと思えます。

子育て環境としては、うちの会社は多摩センターで百貨店ビルの管理をやっています。その百貨店の屋上の7階に「子育てひろば」というものをつくっております。これは、百貨店に来てくれる間、子どもを預かるのではなくて、保護者と一緒にここで遊んでもらう。公園に当たる、ここでお父さんが子育てデビューをするような場所でありまして、専門の保母さんたちが指導したりする。その帰りに百貨店で買い物をして帰っていただければいいという形で、全く無料の子ども広場でございます。

これは年間2万人ぐらいの利用がありまして、結構遠くからも、特に雨の降った日は子どもを遊ばせるのにいいもので、こういう形で皆さんが来てくれる。これを会社の社会貢献事業としてやっております。

こちらは、各市でも類似の施設はありますが、「多摩市子ども家庭支援センター」です。これも同じように子どもを遊ばせながら、育児相談、子育て相談をする市の施設でございます。

(P P T - 11) 若者を呼び込む街としては、やはりニュータウンでも就業の場所をつくらなければならない、働く場所が求められております。

「日本食品分析センター」というのは、あまり表に名前は出ていませんが、食品偽装とか、偽装問題があるときは、食品分析センターの分析によると何が入っているとか、すぐ名前の出てくるところで、これの東の拠点がニュータウンにあります。西は千里かどこか、北摂のほうのニュータウンにあって、この2つの拠点でもって日本の食品の安全を分析しているセンターです。

これは、先ほど高齢化が進んでいると言った永山地区の朝の風景です。朝はこのような通勤や通学の学生が降りてきまして、相当若い人も働く街になっている。

これは記事ですが、「JUKI」というのはミシンをつくっているジューキミシンです。ジューキミシンが2009年に本社を多摩へ移転という記事です。一昨日、11月30日に多摩センターで竣工式がありまして、これがまさにオープンいたしました。調布から本社と研究所が移ってきまして、大体800人の人たちが働くことになっています。そうした就労の場を増やすことによって、若者を呼び込む街をつくっていきたいと思っています。

次に、熟年層、我々よりも若いちょうど働き盛りの人たちが、「やはりニュータウンはいいね」と、そのような街にしないと、単に住宅だけの街ではこれから支持されないのではないかと思います。それには都市的魅力の向上。それから、熟年層はやはり教育問題、子どもの安全問題が一番関心事項ですので、安全安心な環境。そして、その熟年層が買いやすい新規住宅を供給していくことかと思えます。

そして、いま住んでいる分譲住宅の計画的建て替え。これが非常に難しいことで、全国的にも始まっていますが、まだマンション1棟単位の建て替えでして、面的に広まるような建て替えは例がありません。これもやはり多摩ニュータウンから、面的に広がる300戸、400戸オーダーの分譲住宅の建て替えもしなければならぬのではないかと思います。

(PPT - 12) これは、「児童安全安心パトロール」です。これもボランティアの人たちが通学時と下校時に、エリア的には限られていますけれども、このようにパトロールをやっていきます。

これは、多摩センターでやっている防災訓練です。多摩センターに進出してくる企業さんたちが地域防災協定を結びまして、年2回、訓練をやっております。多摩センターにはサンリオピューロランドがあるものですから、このときはキティちゃんから「1日署長」を命ぜられる。これは本物の署長さんですが、1日1時間ぐらい訓練をする。これは実は私です（笑）、9月にキティちゃんから委任状をもらって訓練をやったところであります。

次に、街として都心的機能がないとベッドタウンになってしまう。うちの会社は多摩センターで商業施設の経営をしているのですが、そのために、四季のイベントをあらゆることで活性化するように盛り上げてやっております。いまの私の仕事が地域活性化担当専務ということで、イベント等の総責任者という形でやっています、こんな非常に幸せな仕事をさせてもらっております。

これは、10月の終わりにハロウィンのパーティーをやったところです。ハロウィンが終わりますとすぐ冬のイルミネーションが始まります、11月になるとツリーが出ます、これは多摩センターいまの夜の風景です。このように「四季の彩り」をやって、皆さんに喜んでもらおうと思っております。

折から、商業施設の売上がリーマンショック以降、回復しません、非常に低迷しているのですが、しかし、直接売り上げに結びつかないにせよ、いつも人だけは賑わっているような街をつくっていきたいと思っております。

(PPT-13)次に、計画的建て替えでございます。これは3年前の記事ですけれども、諏訪・永山のエリアで「23棟一括建て替え」と。これが実現すると全国最大の規模という形で、これができる、多摩ニュータウンの再生としても「やはり多摩ニュータウンだな」と言われると思っております。

ちょうど話がまとまろうとした頃に、リーマンショックがあつて景気が悪くなって、民間の業者が撤退して、またパートナー探しに入っている。この組合の方は非常に苦労されて来ましたが、ようやく実現に向けて動き始めました。

一方、多摩センターとか立地のいいところでは新規に住宅を供給して、こういうところは若い層が住んでいる。そこでニュータウン全体も若返ってくるという形になっております。

次は、高齢者が安心して暮らし続けられる街、若者を呼び込む街、熟年層が安心して住み続けられる街、この3つを総合的に - - これは多摩市だけでもできませんし、開発者である機構だけでもできませんし、住民の方々だけでもできません。行政と開発者と居住者が一緒になって、基本的には軸足は、居住者のそれぞれの地域相互扶助という形で、それをいかに私たちの会社を含めてサポートしていけるかということだと思えます。

はなはだ抽象的ですが、住民の力と企業の力、行政の力でもって「地域の力」をつくっていく。ですから、住民の力、そこに行政が入って、企業の力という形になります。

この構図ができ上がりますと、多摩ニュータウンとしても明日に向かって、いつまでもオールドタウンとは言わせない、失敗プロジェクトとは言わせないという形ができるかと思えます。それには肝心なのは、ニュータウン最盛の分譲初期、昭和40年代に供給された分譲住宅を建て替えていくことではないかと思っています。

しかし、建て替えの問題は、これだけで一つのレクチャーが成立するぐらいいろいろな問題がありまして、なかなか一筋縄ではいかない。国の支援制度もそれほどない。「皆さん自力更生でどうぞ」という形になっていますので、いずれこれは放っておけない、まさに社会問題になると思います。そうするとニュータウンとしては、再生問題のモデルとしてもう一度見直されるのではないかと考えております。

(P P T - 14) ニュータウンで活動している N P O の紹介をいたします。

これは八王子ですが、「フュージョン長池」という全国的に有名になった N P O が、八王子市の公園を管理するということで、この公園のビジターセンターを管理しており、ここを拠点にいろいろな地域活動を行っております。これは先ほども紹介しましたが、地域レストランの「福祉亭」です。

「ハンディキャプトゆずり葉」という N P O は、交通弱者 - - お年寄りが病院に行くとか、センターに行くとか、それを全部会員制にして、電話予約という形でサービスをしています。

これは企業のほうですが、多摩センターに立地している29の企業と、国士館や恵泉などの大学、7団体によって「多摩センター地区連絡協議会」というのをつくっています。この事務局をうちの会社がやっております、私が会長を務めさせていただいているのですが、地域の力、企業の力で「地域貢献事業～安心・安全・美しい街～」と。街といっても多摩センターエリアですけれども、地域防災、地域防犯、地域環境整備に取り組んでいます。

また、連絡会として「地域活性化事業」を主催しております、春夏秋冬、こどもまつり、夏祭り、ハロウィン、イルミネーション、こういうことをやっています。立川には相当及ぶべくもありませんが、多摩センターを「なかなかいい街ね」と言われるような表の顔にして、これからニュータウンをさらに充実させていきたいと思っております。

ということで、多摩ニュータウンの高齢化というよりも、ニュータウンの現状と、多分に私の主観的説明で申し訳ありませんが、説明とさせていただきます。

A どうもありがとうございました。

ただいまのご説明に対して、ご質問なりご意見をちょうだいしたいと思います。ご発言のある方は、どうぞお願いします。

学校とか病院というのは、どうなのでしょう。

講師 小・中学校、高校はきちっと計画どおり、つくってきましたが、先に入居が進んだ多摩地域では子どもの数が急に減ってきました。そのときは多摩市は、学校を廃校にして、小・中学校もつぶして、それを、市のNPOの施設とか、高齢化対応とか、そういうふうに変えております。

大学については、順番から言うと、最初に大妻女子大学が立地し、次に恵泉女子学園、多摩大学が立地しました。国士館大学は昔からここにあったのが、いま、多摩ニュータウンに接してあります。そして首都大学（都立大）が移転しました。むしろ多摩ニュータウンの大学よりもちょっと外れて、多摩モノレ

ールで1駅行きますと、中央大学、明星大学、帝京大学がここにありまして、大学については環境は充実しております。

病院については、永山地区に日医大（日本医科大学多摩永山病院）という病院がずっと頑張ってくれているのですが、10年前ぐらいに、多摩センター地区に多摩南部地域病院という東京都の病院が開設されました。

A 都立ですか。

講師 公設民営です。東京都がつくって、実際は民間医療法人がやっています。そこはまちの個人医と連携していまして、まず個人医に行って、専門的な診断を受けるときはこちらに行くという、一次医療、二次医療のシステムとなっております。

実際の病院の数よりも、高齢化の介護のほうはまだ足りないような感じですけども、ニュータウンの周りには高齢者の施設が増えております。

A そのサービスを利用する人は外へ行くわけですね。

講師 中よりも外のほうが比較的土地が手当しやすいという形で、この近辺には幾つかの高齢者施設があります。

A もう一つ、施設的なことでお伺いしたいのは、生鮮三品といいますか、肉屋、魚屋、八百屋。こういった日常の買い回りのものが意外とないだろうと思うんですね。人口20万くらいだと、そうたくさんできるとも思えないし、住んでおられる方が年を取ると、だんだん歩く移動距離が短くなるでしょう。まあ、全部が年取っているわけではないでしょうけれども、移動距離が短くなって外へ出たがらないというお話もありましたね。そういう人の生活に必要なものというのは、どうやって調達するのでしょうか。ショッピングのためのNPOもあるというお話でしたが、実際の活動はどうでしょうか。

講師 ニュータウンは最初は非常に計画的につくってありまして、各駅前には必ず地区センターがあります。一番大きな多摩センターが真ん中であって、各住区には、歩いて行けるとところにサブセンターをつくってきましたが、いま、このサブセンターが壊滅的にシャッター街になっておりまして、みんなサブセンターではもう買ってくれなくなっている。週末、地区センターの大きなスーパーとか、西友とか、ヨーカ堂で買って帰ってくる。したがって、先ほどシャッター街と言いましたが、サブセンターにあった生鮮三品の店はほとんどつぶれております。

まあ、頑張っている店もまだありますけれども、要するに高齢化すると子どもたちもいなくなるものですから、生活用品を買う量も減ってきます。買うときは、週末、おじいちゃんとおばあちゃんが西友にバスか何かで行って、まとめて買ってくるようです。したがって、まだ自分の足で動いているうちはいいんですけれども、本当に足が動けなくなってきたら、階段もあるし、一体どうなるのか。これが一番の課題といえは課題ですね。

A デマンドバスとか、地域のバスというのはあるんでしょうか。

講師 デマンドはないですけれども、多摩市が1時間に2本ほど、地域循環バスというのを走らせております。ちょうどこの住区から病院に来るバスがありますけれども、ここから病院へ行こうと思うとグルグル回っていくので、結構時間がかかってしまうんですね。でも、ある程度は使われていますが、デマンドバスはまだないです。

デマンドタクシーについては、UR都市機構が社会実験として半年ぐらいやっていたんですが、採算ベースでいくという確証は得られなかったので、実験で終わりでした。

A 当分はデマンドタクシーは成立しないわけですね。

講師 ええ。賃貸住宅にお住まいのひとり暮らし老人の方の高齢化ですが、都営住宅、公団住宅、賃貸がいっぱいありますので、その方々をどうするのかというのは、課題、課題と言われて長いのですけれども、簡単に1階に下りてきてもらうだけでは済まないような感じがします。

A 「孤老死」というのがありますよね。

講師 ほかの地域の公団ではときどき出ていますけれども、多摩ニュータウンで発見されたという例は、ここ3年ぐらいは新聞で見えていません。ただ、それは親族がうまくやって報道されないだけなのかどうか、ちょっとわかりませんけれども。

でも、同じ公団で、千葉にある常盤平団地などは孤老死が非常に多かったのでも、地域自治会が声かけ運動をしようという形でやっていますけれども、ひとり暮らしの人がどこに住んでいるかということも個人情報になっています。うちの管理事務所に行ってパーッと見れば、何歳の方がいるとか全部わかるんですけども、それ自体、「ひとりでお住まいですね？」と訪ねていくと、「何でわかったんだ！」ということになりまして、非常に難しくなっています。そうなる管理のほうは、「個人情報ですから」ということで、それ以上踏み込んでいけない。それ以上踏み込んでしまうと、生活そのものにまで踏み込まなければならぬというところもちょっとありまして。

A 独居老人というのはどのくらいいますか。

講師 今日はちょっとデータを持ってきていませんけれども、単身世帯は約3割、高齢単身者は1割と記憶しています。

B これは幾つかの自治体に分かれていますけれども、例えば多摩ニュータウンと多摩市との関係とか、行政サービスも含めて、そこはどういう具合に

なるのでしょうか。

講師 (地図で示して) このニュータウン区域は市に占めている割合がそれぞれ違いまして、多摩市は3分の2がニュータウン区域で、もとの多摩市はこのくらいだったんですね。逆に稲城市はニュータウン区域が3分の1くらいで、その他の稲城市が3分の2。大八王子市はむしろこちらが大きくて、ニュータウンは10%くらいです。

だから多摩市にとっては、人口の3分の2以上が多摩ニュータウンエリアですけれども、それでも多摩市は、聖蹟桜ヶ丘に配慮してバランスを取ってやっております。

八王子市にしてみるとニュータウンエリアは10%以下なので、特にニュータウン問題というよりも、オール八王子市の中に団地がいっぱいあるわけです。その中のひとつが多摩ニュータウンエリアという感じになっています。

稲城市は、稲城市全体が南武線沿いに広まっているのですが、そのうち市としての山の手ニュータウンであると。したがって、ニュータウンが稲城全体のレベルを高めていくんだということで、体育館、図書館、地域公民館とか、かなり重点的に整備しまして、市民の方はみんなここを使えばいいではないかと、そういう形でニュータウンを使ってくれています。

多摩市は、ニュータウンと表裏一体というか、ニュータウンが3分の2くらいですけれども、しかし、もともといた人たちとのバランスを取りながら、配慮しながらやっているという感じです。

昔はそれぞれバラバラにやってきたんですけれども、いまは市の住民サービス、例えば図書館の利用は、町田も含めて川崎までの人も全部一体に使えるとか、そういったことが随分進んできております。それから多摩市の持っているプールでも、市民の料金と市民以外とで差をつけないで、みんな同じ値段で温水プールを使うとか、そういうところはかなり一体化になってきています。

それから、ニュータウンにお住まいの方の意識ですけれども、「多摩ニュータウンに住んでいる」という意識を持っているのはやはり多摩市の方方で、稲

城にお住まいの方は、多摩ニュータウンに住んでいるという意識よりも、稲城の向陽台、若葉台に住んでいるということで、多摩ニュータウンというのは多摩市のことだと思っている方も多い様です。

そういう意味では、むしろ私たちとかマスコミのほうが多摩ニュータウン、多摩ニュータウンと言っていますけれども、「実際の多摩ニュータウンってこのことでしょうか？」というのが一般的かもしれません。八王子の方々は、自分は南大沢に住んでいるとか、自分の住んでいる街に住んでいるという感じですね。多摩地区の方は、永山に住んでいるというよりは「多摩ニュータウン永山に住んでいる」というイメージを持ってきているのではないかと思います。

去年、ここで宅地を売ってしましたら、いろいろな人が来て、「ここは多摩ニュータウンですよ」と言ったら、びっくりして、「エッ、ここは若葉台じゃないんですか」と（笑）。若葉台の多摩ニュータウンだと言っても、「多摩ニュータウンってこっちのほうでしょうか？」という感じですから、あまり多摩ニュータウン、多摩ニュータウンという一つの概念で語るのは、ちょっと無理があるのかもしれない。

A 公共施設というものは地方公共団体がつくるわけだから、八王子だと10分の1しかいない。重点の置き方は、もっと向こうの八王子の駅のほうにあるわけでしょうか？

講師 そうですね。

A 多摩ニュータウンと言われている多摩市は、ここが主力だから、ここにいろいろなものをつくる。稲城は半分ぐらいだと。その公共施設の設置とか、運営の連絡・協調というのは必要になるわけですね。八王子の大沢のほうにいる人は、図書館はないけれども、多摩市のほうにはあるよとか……。

C そういうことはないですね。

A 実際にはそうではないんですね。

講師 駅前に地区公民館的なものはあって、図書館はありますが、八王子の中央図書館にはちょっと遠いわけです。文化ホールみたいなものは、多摩市が「パルテノン多摩」というのを多摩センターにつくりましたが、それが席数が一番多いホールです。幹線道路は都道が2本通っておりまして、幹線道路は東京都さんの管理です。それから、この中に市の管理する公園と東京都が管理する大きい公園がありまして、それぞれ管理し合っている感じです。

しかし、基本的に基盤施設の整備水準が非常に高いので、つくってから20年、30年、これから更新時期になってくると、やはりメンテナンスは大変でしょうね。

A あれだけ見渡す限りあるということ……。

講師 非常にいいメンテナンスだとは思いますが。私もいろんなニュータウンに行きますが、やはり自治体によってはちょっと寂しいようなところもあるんです。多摩ニュータウンは非常によくメンテしてくれていると思います。

A 二次補修の負担というのは大変でしょうね。

講師 そうだと思います。

A 近隣のものに比べると飛び抜けて高いですか。

講師 密度が高いんですね、道路援助が多いとか。普通はこれほど道路を整備しないのですが、道路が非常に整備されています。公園も、普通の既成市街地はこれほど多くないんですね。

A 一つは、泥棒が逃げてしまったどうするのかと。警察の職務執行というのは行政区画ごとにやっているわけでしょう。向こうの町に行ってしまったら捕まらないのではないかと。

それから、だんだん年を取ってくると要るものがある、火葬場だと。そういうものはどうなっているのかという、変な質問をしたことがあるんですけども、そういうのはだんだん現実の必要として解決されているんでしょうね。行政作用のほうの行政区画というものと、多摩ニュータウンの住区の……。

講師 多摩ニュータウンを開発するときに最初に決めなければならないのは、清掃工場をどこにつくるか、ゴミの焼却をどこでやるのか、下水の終末処理場をどこにつくるのか、もう一つ、いまおっしゃった火葬場と墓地をどこにつくるのか。これがいつも一番最初の問題になりまして、それを当時の我々の先輩はこの4つの市に均等に割り振ったわけです。

だから、清掃工場は多摩市域につくる。多摩市としては、そのときのニュータウン市域の一番外れの唐木田というところに清掃工場をつくって、八王子と多摩のゴミをここで燃やす。下水の終末処理場は、水は多摩川のほうに流れていきますので、一番下流にある稲城市に終末処理場をつくりまして、ここで水を浄化して多摩川に放流する。火葬場は町田市につくりまして、墓苑は隣接して八王子につくりまして、いま、非常にいい火葬場になっております。

これを一番先に決めたので非常にうまくいったのですが、いま、火葬場をどこにするかという大問題になりますけれども、最初に割り振ってそれでうまく済んだ。その辺はやはり計画的にやってきたわけです。

A それは一体運営ですか。

講師 行政事務組合をつくっております、清掃一部事務組合、これは八王子と多摩市。稲城市も入っているのかな。それから、火葬は火葬で一部事務組合をつくっております。

D 警察署は、たしか一番新しい警察が南大沢にできたというニュースがありました。それはそれでよろしかったでしょうか。

講師 はい。まず、多摩センターに多摩中央警察ができて、そして、去年でしたか、南大沢署ができたわけですね。できるたびに所轄エリアが変わってきますけれども、泥棒がこちらに逃げて（笑）、もう十分連絡が行ってからです。その辺は大丈夫だと思います。

D 多摩市は、多摩市イコールほぼ多摩ニュータウンなので、市も正面からニュータウンの問題を取り上げてくれるのですが、八王子にとってみれば八王子市内のほんの一部にすぎない。

それで、若干ご質問させていただきたいのですけれども、先ほど講師もおっしゃったように、時間をかけてつくった、結果的に時間がかかったことは決してマイナスではなかったと考えて良いでしょうか。千里ニュータウンは優等生で、たしか10年でできたんですね。ということは、住宅についても世代が全部同じ。そして住宅だけだった。

ところが、多摩ニュータウンは30年かかったために、先ほどのグラフでも、右下がりのきれいな相関関係があって、住環境だけでもよかったなというのと同時に、業務を入れるようになったわけです。住まいだけではなくて業務が入って、その結果、それが街の活性化につながってきた。いわば怪我の功名ですけれども、それが、若者を呼び込むときの一つのメリットになったのかなというように理解しています。

そういった中で併せて質問ですが、戸建ての聖ヶ丘に比べて永山の場合は賃貸住宅が圧倒的ですから、比較的団塊の世代が多いですね。今後、若者を呼び込むためのノウハウと申しますか、例えば多摩ニュータウンのこちらの端は東京工科大学とか、真ん中からちょっと上は中央大学とか、いろいろな大学がある。以前、中央大学に行って、「こんなに若者たちがたくさんいるのか」と、びっくりしました。その人たちが多摩モノレールを通じて多摩ニュータウンに

つながっているんですね。たしか八王子市には周りに21の大学があると。

要するに、多摩ニュータウンの周りにへばりついていていて大学の集積と、先ほどの業務の集積が何かうまくつながってくると、住まいの年齢構成が、東京都の平均あるいは平均以上に若年にシフトする街になる。これは多摩ニュータウンとしての非常にいいメッセージの発信になるのかなという期待を込めて、そのあたりはいかがでしょうか。

E 「大学街」という構想ですか。

D いえ、もう既に大学の街になっているんです。ただ、皆さんは通学だけで帰るので。

講師 ここに中央大学の1万人規模の大学があったり、八王子も、こちらのほうに行くと法政とか大学がいっぱいあります。これは聞いた話で恐縮なんですけれども、中央大学も、地方から来た最初の1年間は大学の斡旋でこの辺に下宿を探す。しかし、1年過ぎて様子がわかってくると、アルバイトをする先もないし非常に寂しいということで、調布とか府中に出てしまっただけで通ってくる。そういった意味では、多摩に住んでも周りは家族用の住宅しかないし、まず、アルバイトをする場所がないではないかということになりますね。

しかし、駅には朝はドッと降りて、みんなモノレールのほうに吸い込まれていくんです。帰りもモノレールから駅までゾロゾロ歩いていて、もう少し多摩ニュータウンにあふれてくれないかなと思うんです。やはりピストンになってしまいましたが、しかし、この区画整理沿いの多摩センター駅北側のビルに入っている居酒屋などに行くと、夜、相当賑やかにいるんですね。だから駅まわりは、学生であふれている感じは3年前から比べると随分します。やはり学生が増えたなあと思っています。多摩センターに京王と小田急が入っていますけれども、駅の人気は、毎年毎年、増えているんです。昼間人口が多いのか、ここに乗って大学に行く方とか、ある程度企業も増えてきたのかなと思います。

しかし、21万人の人口に対して働く場所というのはまだまだ足りなくて、もっと来てほしいなと思います。11月30日に調布から移ってこられたJUKIさんがおっしゃっていましたが、調布のときは800人の社員がいたけれども、その800人のうち87人が多摩市に住んでいる人だった。それから、調布に通うので、調布よりもこちらのほうに住んでいる方が多かったので、社員としては多摩市に来たことを非常に喜んでいる。都心から来る人よりも、むしろ郊外から調布に通っていた人たちですから、そういう人たちには住宅も手当しやすい。いままで世田谷とか調布に工場、本社、研究所がバラバラだったのが、多摩センターにまとまって立地されたので、「非常に期待しています」という話でした。

我々も、企業さんが多摩ニュータウンに来てくれると、「お住まいが確保しやすいですよ」ということは一つのポイントになるかと思います。まあ、六本木も新宿もいいんですけど、遠距離通勤するよりは、多摩ニュータウンに来て職員の住宅を手当することが日本的企業経営に合っているのではないですか、というようなことを言っているわけです。

F この先、多摩ニュータウンに大規模な建て替えがあって新しい住宅街ができてきたとしても、都心にお勤めする若年層、熟年層の居住者というのは、数の問題からしても、多摩ニュータウンに魅力的な住宅ができただけでは、過去のように移り住まない。数が圧倒的に少ないというふうに思いますので、この周辺に働く仕事場やオフィスがどれだけ集積できるかというのが一つポイントになるかと思いますが、こういう時代の流れでは、大企業がこういうところまで移転してくるという機会はこれからそんなに多くはないように思います。

ただ、多摩の特性などを見ますと、緑豊かで非常に美しい。行くとびっくりするぐらい緑がきれいで、美しい街になっていると思うんですけども、中小企業とか、スモールビジネスといいますか、こういう自然の豊かなところでクリエイティブに物事を考えたり、アウトプットをする、そういう特色のある小

さなビジネスを集積して行って、職住近接型の街にしていくと、街の良さも、そこで仕事をする人も、暮らす人も、みんなハッピーだなという感じがします。

中小企業やスモールオフィスの人たちを呼び込むというところでは、それなりの施設を、例えば割安じゃないですけども、使いやすいように改造したり、使いやすいように「改造していいよ」と言ってみたり、少し補助を出したり、何かしら誘致していくための誘導策みたいなものは意図的に必要になってくると思います。こういう職業の人に来てほしいというところがありましょから、意図的に誘導する施策みたいなものが必要だと思いますが、何かしらクリエイティブな仕事をする人たち、大企業ではない人たちをうまく誘導することで、特色のある職住近接の住宅都市みたいなものが再生できるのではないかなと思うのですが、どうでしょうか。

講師 何か新しいことをやっている若者の集団に来てもらいたいですね。そんな意味で多摩市さんは、小学校の空き校舎を使いまして、若い人にそこを2年間の約束で、インキュベーターみたいな、起業化支援何とかプロジェクトとやってやっています。一応入っているようですけども、そこから独立してどこかの企業と提携したという話はまだ聞こえてないんですね。でも、そういう施策を多摩市さんのところで打っていたようです。

もう一つは、機構と多摩市の商工会議所が組んで、自分では土地を買って立地できない中小企業を集めてアパートをつくらう。大きなアパートをどこかのリース事業者が作りまして、そこをリースして入ってもらおうとしたんですね。賃貸住宅があるのだから、賃貸工場とか、賃貸店舗とか、賃貸オフィスがあってもいいのではないかとということでやっていたのですが、十何社以上集まらないと回らないものですから、集めるのに苦労して、ようやく集まったかと思ったら最初の人たちが抜けたとか（笑）、それで苦労していますが、そういうのはあっていいなと思っています。

大学も、都立大とかいろいろありますから、その大学の連中も、ここで何かいろいろ面白いことをしてくれないかなと思っています。サブセンターの空き

家も随分あるわけで、あそこはNPOだと月6万円ぐらいで店舗を貸していますが、でも、6万円の家賃を払って、そこで学生さん2人ぐらいが食っていく起業を起こすというのは、なかなか大変なことかなと思いますね。

G 多摩ニュータウンはわりと順調に売れたんじゃないかと思うんです。港北ニュータウンがなかなか売れなくて、それで横浜市が結構頑張って、あそこにソフトウェアハウスとか、ものすごくいろいろ企業誘致をやりましたね。ですから、結果的には港北ニュータウンは企業が結構来ています。売れなかったから、かえってそういうのを誘致したわけですが、多摩は順調にいったから、そういう企業をあまり呼ばなかったのではないかという感じがしますけれども、どうですか。

講師 当初は「新住法」の制約により、住宅しか売れなかったんですけども、平成になってから法律改正をして、企業の立地ができるようになりましたけどね。

E 一つ質問ですが、長期的なビジョンは、いま20万で、あとどういうプランがあるのですか。どれくらいまでが最適な……。

講師 計画は33万の人口ですが、それまでつくってしまうときっちりのので、実際は27万ぐらいの目標人口だったんです。いま、21万まで来まして、あとは東京都と機構で100haぐらい土地を持っているので、それを全部住宅にかえたとしても、3万人増えればいいところだから、24万ぐらいではないかと思っています。27万目標に24万までいけば、まあ、概ねよくやったなあ褒めてあげたいと思っているんです。

E 筑波の学園都市とちょっと比較すると、あそこも学生がいるのですが、なかなかアルバイトがなくてボヤいているわけです。最近は少し増えたようで

すが、あとは研究所ばかりですから、そんなに学生をバイトで雇うというのはない。

研究所の周辺に幾つかのハイテク企業が来たりしていますが、土台、学園都市というのは伸びるスピードは遅い。最近は何とか20万ぐらいまでいったようですが、我々がいるときはまだ7～8万でした。20万前後までよく伸びたなあと考えていますが、それは研究所のパワーですね。研究所とハイテク企業が周りに集まってきたということですが、元来は27万ぐらいを目標にしていたようですね。

講師 そうですね。でも、最後の100haを住宅で埋めてしまうよりも、まず働く場所、就労の場所、企業のほうを優先して、売っていきたいと思っています。

A よく言われるのは、こういうところの主婦は教育水準が高いわけでしょう。学歴も高い。在宅のままうまく組織すれば、パソコンで受注して納める。府中あたりはそういうことが始まっているようですけれども、多摩川沿いの幾つかの新しい都市は、主婦の頭を使うという形の一種の起業化というか、組織というか、あるようですけれども、多摩ニュータウンはどうなんでしょうか。

講師 ここに福武書店のベネッセが立地していて、ベネッセの東京本社が多摩センターにあります。10年前ぐらいに移ったんですけれども、そのときにベネッセさんは、まさにいまおっしゃったように、多摩に住む高学歴主婦層を「赤ペン先生」にする、それが多摩を選んだ理由ですとおっしゃっていました。

実際問題として、多摩の人がどのぐらい赤ペン先生でやっているのか、データ的に取ったことはないのですが、しかし、主婦の方はどこかで働いていると思います。いま、専業主婦をやれるほど皆さん余裕はないと思うんです。どこで働いているのかなと思うと、計算センターとか情報処理センターが随分立地してまして、その事務オフィスでパンチャーとか入力とか、事務処理ワーク

的パート就労をされているのではないかなという気がしています。

A こういうところの情報処理産業というのは使えると思うんですね。

講師 例えば、東京海上の事務処理センターが来ていますが、そこで処理したお客さん宛てのメールを1日1万通ぐらい発送するんですね。それを全部やって、打って、詰めて、発送してということで、作業は人でなければいけない仕事もありますから、そういうところで随分雇用されているのかなという気がします。最近、朝に多摩センター駅から降りる若い人たちがみんなそちらに流れていくんですね。若い人も増えてきたと思います。

A アメリカの知識産業というのはインドを随分使うわけでしょう。ああいうふうに使っていくことを考えれば、20何万かの比較的高学歴の人は、開発というか、発展の土台にはなるのかなと思うんです。

G SOHOですね。

A スモールオフィスですか。

G ええ。例えば、コンピュータメーカーなどで仕事をしていた女性が結婚して辞めて、そういう人たちがたくさんいるところに仕事があると、SOHOになるんですね。

住都公団さんがお持ちのときは固定資産税はかかっていないわけですか。

講師 いえ、かかっています。

G そうすると、賃貸の場合でも固定資産税がかかっているから、多摩市は固定資産税が入っているから、関連公共施設の負担はいろいろあるとしても、

かなり黒字なんでしょうね。URさんは新住でやって、全部買収して……、URさんと多摩さんの、その金勘定というのはどうですか。

講師 多摩市は、何ととってもホワイトカラー、サラリーマンがここに住んだわけで、それも団塊の世代のサラリーマンが住んでいましたから、今年ちょうど昭和24年生まれ、団塊の一番最後の人たちが60歳になる年なんです。いままでは収入が一番いい人たちが住んでいて、一斉に退職金等が入ってきて所得税が上がったところで、これから市民税は落ちると思います。多摩市も、そのままですらというので、3年ほど前に財政再建計画を立てて引き締めにかかりました。いままでは箱モノを随分つくってきたんですけども、そうはいかないという形で、いまは見直し、リストラ、スリム化をやっております。

基本的に多摩ニュータウンは、法人の企業はありますけれども、工業生産が全くないわけです。日野というのは（八王子もそうですが）工業生産額がすごく多い。工業生産がないのがニュータウンエリアなので、多摩市はまさに、これからどれだけ収入が上がるか、どれだけ行政投資が必要かでもって市の運命が決まるので、法人の本社とか何かで法人税は入るけれども、工業出荷額が少ないのではないかとということで、「それはもう、いかんともしがたいね」とか何とか言っております。

A 高齢化ということになりますと、モノをつくるとか何とかということよりも、むしろ行政作用というのが大事になってくるだろうと思います。自分で動けないですからね。NPOだって年を取るわけですから、結局、お役所ということになります。お役所になると、いまの多摩ニュータウンは、4市におけるそれぞれのウエートによってひいきの仕方が違うわけでしょう。行政作用そのものがムラになるわけですよ。

施設の話ばかりしてきたけれども、やはり行政作用を供給するのは地方公共団体ですから、どうしても行政区画というのがあるわけです。そこで事務組合

とか、いろいろ法律上の制度はあるけれども、なかなかうまくいっていない。市町村を超えればすぐ国ということになるでしょう。国と言っている限りはお金がないですから、当分、何もしてくれないですね。だから、どういう形があるのかということも、高蔵寺とかいろいろやってみて、研究会でも勉強していかなければならないことのひとつではないかと思います。

講師 “多摩ニュータウンわたしの街”という多摩ニュータウンの高齢化の実態のドキュメントの映画を紹介したいと思います。

これは3年前ぐらいから作り始めまして、岩波映画にいらっしゃったニュータウンにお住まいのプロの作家の方が、地域の老人の方を集めまして、脚本からシナリオまで全部手弁当でつくった映画で、これが意外と静かな共感を呼んでいます。この映画は、彼らはどこでも出張してプロジェクターで出前で映していますし、DVDも発売になっています。これはすごく実態がわかるといいます。是非ご覧ください。

G 岩波映画あたりで上映しているんですか。

講師 いや、公民館とかに行っては自主上映会を千円の会費でやったりして、あまりシステマティックではないので、どこかに配給で流れるというほどでもないんです。それでも多摩ニュータウンでは大体やったので、これからはつくばや関西のほうでもしたいと、製作者の南（文憲）さんとおっしゃる方から依頼を受けて、宣伝マンになってくれと言われていまして、このタイトルだけをちょっと読み上げます。

「37年前。見知らぬ者同士が全国から集まり、長い時間をかけて、お互いの隔てる心の壁をとかし、ゼロから地域社会を築き上げてきた街、多摩ニュータウン。

“オールタウンとは呼ばせない！”という市民の思いから始まった映画づくり。高齢化が進み、かつての賑わいにはほど遠い商店街。でも、その中で、

元気に生きている人たちがいます。その姿を映像にとどめ、発信しようと、映画製作委員会のカメラは人々の姿をとらえてきました。

社会とは何か、ふるさととは何か。新しい人間の絆を求める物語は、いま、多摩丘陵を舞台にして再び始まろうとしています」というものです。

これは、うちの機構も多摩ニュータウンの高齢化に関心を持っていたので、機構の東京支社でも1回、本社でも1回、出張上映をしてもらいまして、うちの役員はみんな見て、「地域と行政と機構が、いかにうまく組んでいくかが大事だ」ということを改めて感じた次第です。これをここに置いていきますので。

A DVDはどこで売っていますか。

講師 DVDを売ってまして、多摩在住の人が買うと3,000円ぐらいですが、一般では1万円で売っています。さらに、そのDVDを買ってあちこちで映したい人は、もうちょっと高い形で放映権付きで買い取ると、「それはお金を取ってもいいです」というのがあるらしいんです。

A では、よろしく願いいたします。

まだいろいろご発言があるかと思いますが、どうもありがとうございました。

(了)