

「自然を感じ、自分らしく暮らす街」というキャッチフレーズに興味を感じてソライエ清水公園の取材を始めたが、現地を歩き、さまざまな立場の人々に会ううちに、どこにも前例のない人とまちとの共存関係が見えてきた。大手私鉄各社が成長戦略の基本に掲げる「子育て世代の誘致・定住化」に対し、東武鉄道は早くも先行事例を作ったのかもしれない。

新しいまち「ソライエ清水公園」の発展・持続可能性を検証する（後編）

1 人と人のつながりが地域の活力を生み出す

ネット上で配信されているソライエ清水公園の動画CMが面白い。たとえば「ソトヨガ」・「ソトヨガ」編は、多くの人たちが野外で料理を楽しんだり、集団でヨガのポーズをするダイナミックなシーンが続き、楽しそうな音声が映像に重なる。舞台は東武アーバンパークラインの清水公園駅前にあるソライエひろばである。「ハンドメイド」編では、戸建て住宅の住人たちが壁紙を工夫しながら自宅を模様替えしたり、住宅周りの個性的な空間づくりを行う様子などがカメラにとらえられる。「カヌー&ピクニック」編は、カヌーでの川下りと上陸後の行楽の映像が流れ、遊び心を誘う。

「これらの動画に登場するのはすべて現地の方々で、タレントやモデルは一切出演していません。凝った演出もほとんどなく、ありのままの日常生活シーンを表現しています」（東武鉄道生活サービス創造本部住環境開発部課長・尾形浩氏）。

出演者の比率ではソライエ清水公園に住む人たちよりも、その周辺に住む人たちの方が多数である。たとえばカヌーのシーンでは、野田市に以前からある関宿カヌークラブの人たちが重要な役割を担う。

ちなみに、東武鉄道生活サービス創造本部には、ビル事業部、駅ナカ施設などを担当するSC事業部、尾形氏が所属する住環境開発部があ



ソライエひろばで行われている「ソトヨガ」の様子

ソライエひろばに日干しレンガで造った石窯を設置したのはそのためである。この石窯造りはセメントを固める段階から子どもたちが参加した。完成した石窯はソライエ清水公園の入居者は誰でも利用可能。集まってピザを焼く姿が常に見られるようになった。この広場を会場としたイベントも次々と企画された。そこに集まるのは、最初のうちは戸建て住宅の新住民よりも地域住民の方が多数であった。新しい移住者が同世代の人々と情報を交換し、次第に土地に馴染み、コミュニティの一員となっていくには、このような比率が適していた。

2 時代の花形だったニュータウン 挫折の教訓を踏まえて

に対応したのがハンドメイドメニューの導入だった。自分好みの壁紙や塗料、素材などを選んだ壁仕上げ、木材を使つてのアプローチデッキづくりなどのメニューを提示した。「ものづくりの工房」では、家具などを自分で作れるように専門家が実地指導した。尾形氏は、「既製品がすべて手に入る今の時代に、ハンドメイドがどこまで受け入れられるのか挑戦でした。ですが実施してみると、自分で簡単に壁紙貼りなどができて楽しいと好評です。エクステリアを手づくりした家が増えると、まちなみが個性的になり、それを見た方が購入を決定されるという好循環が起こっています」と言う。

住環境開発部のなかには従来の鉄道会社には見られなかった発想が生まれ、それが実行に移されているが、そこにはソライエ清水公園のコンセプトづくりの際にプロデューサーを務めた甲斐徹郎氏（株）チームネット代表取締役）の存在が見逃せない。甲斐氏は環境工学とコミュニケーション論に基づいた独自の「つながり理論」をもとに、多くの環境共生プロジェクトを手掛けてきた。これまでに環境共生型コーポラティブ住宅では「樺ハウス」（東京都世田谷区・日本都市計画家協会大賞受賞）、戸建て住宅では「緑風の家」（埼玉県熊谷市・パッシブデザインコンベ技術・製品部門佳作）、集合住宅では「モダ・ビエント杉並柿の木」（東京都杉並区・東京都

る。住環境開発部は、いわばマンションや戸建て住宅などにソフトを付加して個性を演出する仕事を受け持つ。尾形氏によれば「物件ごとに求められる条件が異なり、先行事例もマニュアルもなく、最初は白紙の状態に向かい合わなければならない仕事」だそう。ソライエ清水公園については、従来の不動産物件にはない個性、子育て世代が感じる魅力が要求されている。しかし、それらをどう具現化するか。尾形氏はその答えを求めて試行錯誤した。ようやくたどり着いたのが、千葉県野田市清水公園駅前に誕生した約500戸の新しいまち「ソライエ清水公園」である。そこには人が集まり、互いに知り合い、新しいつながりが生まれるという動きを予測した。しかも、人のつながりは新しく移住してきた人たちの間だけで生まれるのではない。先に周辺地域に住んでいる人たちとも交流が生まれなくてはならない。そのため仕掛けをどう作るか。前回紹介した販売センター内の空間を利用した「えほんの図書館」や「みんなのカフェ」などは、この発想から生まれた。地域には公共図書館があるが、親子が関心を持つ「絵本」に特化した場所を設けたのである。ここで配布しているファミリー通信誌が打ち出しているテーマは、「いつの日か子育て環境日本一と呼ばれたい」で、同誌の巻末には地域の小・中学校、保育所、幼稚園、フリースクールなどのマップが掲載されている。

住民参加型のイベントを日常的、恒常的に展開するには「食」というテーマがふさわしい。

「緑の大賞」受賞、地域環境プロデュースでは「流山市グリーンチェイン指標」（千葉県流山市）、「緑の都市賞」緑の都市づくり部門 国土交通大臣賞受賞）などの実績を持つ。甲斐氏がまず考えたのは「一般の不動産開発のように個々の敷地だけで計画を完結させずに、まち全体の自然環境を活かした快適なまちづくりを進める」という基本方針であった。どの仕事でもそうだが、甲斐氏は計画に着手する前に、構想を描く地域の周辺をくまなく歩いた。野田市で発見したのは、食を基盤とした伝統文化の蓄積であった。この土地は、江戸時代に利根川と江戸川の分岐点であったことから水運が栄えており、醸造業が発展した。そのうえで料理や菓子などの美味が追求され、醸造家たちの力を示す建築文化や美術が発達した。「新しくできるまちにこのような地域に潜在する文化的なパワーを取り入れ、どうしたら両者をつなぐことができるか」という問いから生まれたのが、新旧住民が一体化するコミュニティの発想でした」と甲斐氏は言う。

しかしつめらしく文化を論じるよりも、日常的な次元で人と人が触れ合い、気持ちをつなぐことである。そのような場として、まずソライエひろばが設けられた。地域のつながり、人のつながりを重視する甲斐氏の考え方の背後には、高度成長期に日本の各地に作られ、少子高齢化時代にその凋落ぶりが社会問題となっている「ニュータウン」の形成との対比が見てとれる。「ニュータウンが造成された土地及びその周辺

には、必ず昔からの集落があり地域の文化が根付いていたはず。ところがそれらとの関係とは別に、ハード優先のマッチョな開発が行われ、当時のマーケティング戦略に則ったライフスタイルが形成され、現状のニュータウンの姿に反映されているのです」と甲斐氏は言う。

だが、それから30年余りが経ち、かつての主役だった世代が高齢者となり、次の世代が土地を離れた時にニュータウン文化は衰退した。その土地の地縁とは何の関わりも持たなかった人々が、コンクリートの箱のなかに取り残されたのである。今でも開発エリア内にショッピングモールがあるような、自己完結性を極めたニュータウンが人気を博すという状況があるなかで、連続と続いているその地域の文化とのつながりこそが、未来にわたって受け継がれていく「ふるさと」を創ることになるという強い信念が、ソライエ清水公園のコンセプトには感じられる。

個々の住宅には、チームネットが実績のあるパッシブデザインという環境共生型手法を取り入れた。このコンセプトの基本となっている「風をつなげる」では、各敷地のなかに建物を正対させずに斜めにずらして配置することで風と光を室内に導くように工夫しており、「熱をあやつる」では、窓先に置かれた植栽帯の位置によってそれぞれ、冷気を作り出す、熱をやわらげるといった役割を持たせる。また、隣接する宅地間では互いの庭を空間的につなぎ、豊かな景観と風の流れを生み出すことを意図したシエ

3 新しい駅前文化が再構築されるか

ここで東武アーバンパークラインの沿線都市であり、ソライエ清水公園が所在する千葉県野田市に目を向けてみたい。同市は2003年に東葛飾郡関宿町と合併して2015年には、人口約15万5000人となった。東京都特別区部への通勤率は13.0%（2010年国政調査）。この数字から見ると、多分に東京の影響下にありと言えらる。ここからは筆者の見解だが、東武鉄道のアーバンパークライン戦略が野田市に活力を与えるきっかけとなったのは「野田市計画画都市高速鉄道第1号線 東武野田線連続立体交差事業」（千葉県、野田市、東武鉄道）ではないか。区間は清水公園〜梅郷間の約3km、完成予定は2017年度。これによって踏切11カ所がなくなり、愛宕駅と野田市駅が高架駅となる。筆者の実感としては、愛宕駅は市役所や文化会館などの最寄り駅で市の中心部への玄関口であるにもかかわらず、駅前が踏切に分割され、バスやタクシーの発着にも不便だった。鉄道の高架化で駅前広場が生まれることで、市の中心部へのアクセス性が高まり、都市のイメージが明確になることが期待できるだろう。

を整理、子育て世代や若年層の定住促進を図ります（以下略）。多分に玉虫色の文章だが、自治体の置かれた状況を反映している。特に最後の子育て世代の定住促進という部分においては、生産人口の減少、高齢者人口の増加に悩む自治体と輸送人口の減少に危機感を感じる鉄道事業者との問題点が一致する。東武アーバンパークラインとソライエ清水公園は、その問題解決に向けての一つの手段になるだろう。

4 今の子育て世代、その将来は予測できるか

野田市では「野田市エンゼルプラン（野田市子ども・子育て支援事業計画）」を2000年に策定し、第4期まで策定を重ねてきた。これまでに就労と子育ての両立支援、家庭養育力の向上や、子どもが安全に安心して暮らせるための環境整備などを積極的に推進してきた。さらに第4期計画は、2015年度から本格施行される「子ども・子育て支援法」に基づく野田市の事業計画を包含したものになった。計画は年々グレードアップしており、市当局の真摯な姿勢は理解できる。たとえば「市報のだ」（2015年1月号）では、新エンゼルプラン（素案）についてこんな記事が掲載されていた。「素案では、母と子の『切れ目ない支援』を新たな事業に盛り込み、妊娠から子どもの就学までの相談に総合的にワンストップで対応する『子ども支援室』を今年10月から保健センター4階に開設することを目指しています。今後の取り組み

としては、これまで保健センターで取り扱っていた妊娠届を同支援室で受け付け、妊娠した方の状況把握やその後の出産から子育て期にわたるさまざまな相談について、ライフステージに応じた継続的で切れ目ない支援体制を築き、妊産婦や子育てする方の不安感や孤立感の解消を図ることで子育て支援を行っていきます」。

まさに全力をあげての子育て世代の誘致・定住促進作戦だが、今、全国の自治体は同様の施策を展開中だ。誘致される世代としては、定住先を決める選択肢が増えたことになり。しかし、定住地の選択にはさまざまな条件がからみ合う。不動産の価格、居住地での生活コストなどの経済的条件、都心の職場への通勤時間とそれに伴う肉体的負担、逆に週末を自然のなかで過ごす解放感とのバランス、子どもの通学や将来を考えた進学対策に適しているか、配偶者がパート収入を得る場所が近くにあるか、など。数限りない選択肢をどうやって整理し、行動方針を立てるのか。

ソライエ清水公園の場合は、この複雑な要素をとりあえず捨象し、明快なコンセプトを打ち出した。自然を感じる暮らし、自分らしい暮らし、コミュニティでつながる暮らしの3点である。それに共感する人はいらっしやいという顧客層の見極めは、従来の不動産販売の枠を越えているのではないか。

最後にまちの持続性ということも考えた。子育て世代は20年後には子育てを終えている。子どもが成人年齢に近くなった時点で別の価値観

は、駅を中心として、西口と東口の街区形成に際立った特徴があると思う。西口は清水公園とその周辺の老舗が多いまちなみで、これに対して東口はこれから発展する可能性を持つ住宅地である。その対称性に、野田市が今後さらに発展する可能性が秘められているような気がする。

総人口の減少、高齢者人口の増加は全国各自治体が抱える憂慮すべき問題だが、野田市もその例外ではない。同市の将来人口は次のように予測されている。「総人口のピークは2015年の15万5982人であり、その後は人口減少に転じ、2030年には15万1932人まで減少することが見込まれる」。これに対して高齢化率は「2009年度には21%だったが、2013年度には25.6%まで上昇。野田市の高齢化率は、千葉県の水準より高く、2012年度からは全国の水準を超えている」。これらの数字は2015年7月策定の「野田市総合計画（素案）概要版」などから引用したが、首都圏の鉄道沿線自治体はどれも同じ問題を抱えていると見られる。ではこの問題に対して抜本的な対策はあるのか。野田市総合計画では6項目の基本目標を掲げているが、人口減少・高齢化の進展に対処する基本目標6「活力とにぎわいに満ちた都市」の一部を引用する。

「持続可能なまちづくりを進めていくためには、若い世代や子育て世代の定住人口を増加させていくことが重要です。そのため、教育や福祉の充実、雇用創出等、更には、東京直結鉄道等の公共交通の充実により、魅力ある生活環境から居住地を探すのか、それとも子どもたちが出て行き、親たちだけが同じ土地に終いの住み処を求めるのか。いずれにしても、これでは持続可能なまちにはならない。こんな疑問を甲斐氏にぶつけてみると、ある社会学者の「人は死んでも意識は残る」という言葉を引用しながらこう答えた。「コミュニティにつながる心地よい生活を営んだ場所ならば、いったん離れてもまた住みたいという気持ちになるはず。転勤などでいったん離れた子ども世代がまた戻ってきて、人とのつながりが残る場所です。戻すということは十分に考えられます」。

そう言えば、最近の若いファミリー層では、何かの事情で別の定住先に移った人でも、学校のPTAや趣味の仲間のサークルでの付き合いが続いている例をよく見る。いったん良好な人間関係が生まれると、土地を離れても触れ合い、付き合いが継続する。持続可能なまちづくりにハードではなく、このようなソフトな人間関係が作用するのではないか。それにしても、ソライエ清水公園はまだオープンしたばかりである。持続可能性を見極めるためには、これからの連続した観察を必要とする。

もり あきひで

フリージャーナリスト。都市、交通、メディアなどを中心に取材・執筆活動を続ける。近著に「大手私鉄の知恵とチカラ」（交通新聞社）、「ローカル線もうひとつの世界」（北辰堂出版）、「音羽の道の伝子」（リヨン社）、「JR東日本の事業創造」（日本能率協会マネジメントセンター）など。