

Suburban Future Design Lab, Project Report

郊外未来デザインラボ
プロジェクトレポート

2019.10 - 2021.03

A collaborative project helping to build a model for the suburbs of tomorrow.

In order to cope with surges in population during the era of high economic growth, the Tokyo metropolitan region experienced developments of suburban residential areas situated roughly 40-50km in radii from the original city center.

郊外未来 DESIGN LAB

The Suburban Future Design Lab exists as a project that is actively developing new methods that grope with just how to revitalize and maintain said areas. Here, universities and developers alike are playing a central role in order to work on and research effective methods / systems that successfully connect local governments, residents, local businesses, and other related bodies together.

futuredesignsuburb.org



of the city center today, these suburbs are engulfed by rich, Moreover, an abundance of lively neighborhood activities y residents possessing various skills and expertise.

are also experiencing declines in population, birth rates, and subsequent changes to people's lifestyles. Issues like n, poor property maintenance, weakened communities, of traffic and commerce, inadequacies in elderly care port mechanisms, and insufficient labor markets are just that have risen out of this context.

ow should we face suburbs' changing ways of existence in iter tomorrow?

Suburban Future Design Lab, Project Report

郊外未来デザインラボ
プロジェクトレポート

2019.10 - 2021.03

CONTENTS

01_Introduction

郊外の未来をみんなでつくる、考える。	006
はじめに	007
郊外未来デザインラボの体制	008
メンバー	009

02_Case Studies

地区別研究・活動紹介	016
対象地区一覧	018
上郷ネオポリス	020
こま武蔵台	030
新百合ヶ丘	042
めじろ台	054
新型コロナウイルスによる生活変容	064

03_Online Symposium Report

オンラインシンポジウム「郊外住宅地再生フォーラム2020」開催記録	076
コメント	078
パネルディスカッション	084

04_Articles

With / After コロナの郊外まちづくり	090
移動と外出を憚る1年がもたらしたもの 高見淳史	092
「歩数」にみる郊外住宅地の可能性 樋野公宏	094
郊外住宅地の“さよならホームラン”——循環型の地域社会への転換 園田真理子	096
下水道から都市をみて、下水道を「使い倒す」まちをめざす 阿部千雅	100
郊外住宅地の管理不全予防と庭の地域マネジメント 室田昌子	102

05_Future Prospects

今後の展望	108
-------	-----



郊外

"The Suburban Future Design is
groping with methods regarding how to
revitalize and maintain these suburban spaces. This
this project, universities and developers are playing
a central role towards working simultaneously with
and researching effective methods and systems
that successfully connect local governments,
residents, local businesses, and other related
bodies together.

www.suburb.org



郊外の未来を みんなで作る、 考える。

はじめに

戦後、高度経済成長期の急激な人口増加を受け止めるため、各都市の郊外には大量の住宅地が開発されました。東京では、都心から40～50km圏まで宅地化が進みました。こうした住宅地は、都心では得難い豊かな自然環境に恵まれているだけでなく、公園や道路、教育、上下水道などの公共施設が計画的に比較的高水準に整備され、ゆとりある住空間が実現されています。開発当時、居住者として想定されていたのは、都市に職場をもつ勤め人の夫と専業主婦と子どもから成る中間層の家族世帯。閑静な郊外に庭付き一戸建ての「マイホーム」を購入することは当時の勤労世帯の憧れであり、住宅双六の「上がり」でした。

しかし、開発から約半世紀。一時期に開発され、若い夫婦中心の核家族世帯が一斉に入居した地区では、現在急速に住民の高齢化が進んでいます。子どもたちの世代は進学・就職・結婚などで転出し、人口減少や少子化も進んでいます。また、近年ではライフスタイルの変化や共働き世帯が増えたことで、通勤に時間のかかる郊外住宅地の魅力が相対的に低下したと言われることもあります。

こうした社会状況の変化を背景に、住宅地区内では空き家・空き地化、建物や植栽の維持管理不全、コミュニティの希薄化、交通環境や商業環境の悪化、高齢者ケア施設や関連サービスの不足、働く場の不足といった様々な課題が山積しています。しかし、計画的に整備され十分な都市基盤を有する住宅地は、将来にわたり継承すべき重要なストックであり、維持再生の方法が社会的に求められていると言えるでしょう。

郊外のあり方が問われる今、私たちは〈未来〉に向かってどのように踏みだせばよいのでしょうか？

郊外未来デザインラボ（東京大学先端科学技術研究センター 郊外住宅地再生社会連携研究部門）は、郊外住宅地を維持・再生するための方法を探る研究プロジェクトです。大学と開発事業者が中心となり、行政や地域住民、地元企業などと連携しながら研究活動を行うとともに、関連主体の効果的連携方法を探求し、そのために必要な手法や制度を構築します。

本プロジェクトレポートは、これまでの活動をまとめ、今後の活動を展望するために作成しました。郊外の新しい未来に向けて、議論のきっかけになれば幸いです。

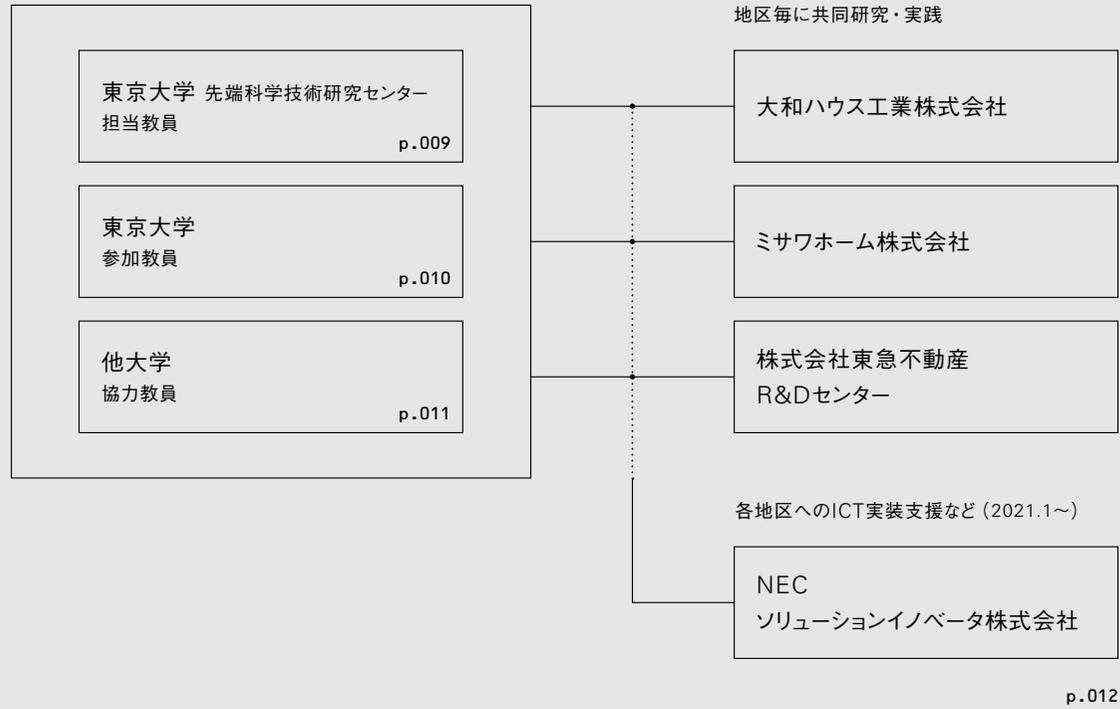
小泉秀樹

東京大学先端科学技術研究センター
／大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

後藤智香子

東京大学先端科学技術研究センター
特任講師

郊外未来デザインラボの体制



メンバー

- 担当教員
- 協力教員
- 参加教員
- 参加企業

(メンバーおよび所属は、2021年3月時点のもの)



小泉秀樹

東京大学先端科学技術研究センター／大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

1964年東京都生まれ。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了後、1997年から東京大学大学院講師（都市工学）、2000年助教を経て、2013年より現職。研究成果をふまえて多くの市民団体、自治体、企業とまちづくりの実践に取り組んでいる。また都市計画提案制度の創設に社会資本整備審議会委員として関与。著書に『コミュニティ・デザイン学』（編著、東京大学出版会）他多数。



後藤智香子

東京大学先端科学技術研究センター 特任講師

2011年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了。博士（工学）。柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）ディレクター、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻特任助教を経て、2019年より現職。コミュニティスペース、こども環境、空き家空き地の活用といった観点から郊外住宅地のまちづくりを研究している。



藤垣洋平

東京大学先端科学技術研究センター 特任助教

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了、博士（工学）。交通サービスの需要評価やシミュレーション、Mobility as a Service（MaaS）のサービス設計や需要評価を専門とする。郊外住宅地について、主に人の動きを支えるモビリティの観点から研究。

- 担当教員
- 参加教員
- 協力教員
- 参加企業



大月敏雄

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授／高齢社会総合研究機構 副機構長
／復興デザイン研究体 特任教授

建築計画、特に、住宅計画、住宅地計画、住宅地マネジメントの研究が専門。長期経過の集合住宅・住宅団地、スラム、被災地などが主たるフィールド。他に、建築設計、住宅政策といった実務もやっている。著書に『集合住宅の時間』（王国社）、『町を住みこなす』（岩波書店）、『住まいと町とコミュニティ』（王国社）、『住宅地のマネジメント』（建築資料研究社）など。



高見淳史

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授

1972年富山県生まれ。東京大学大学院博士課程中退後、就職先に近い多摩ニュータウンへ転居し、以来20年以上住み続けている。2015年より現職。専門は都市交通計画。著書に『都市交通計画 第3版』（技報堂出版）、『都市計画学 一変化に対応するプランニング』（学芸出版社）、『世界のコンパクトシティ 都市を賢く縮退するしくみと効果ー』（同）など。



樋野公宏

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授

2003年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了。博士（工学）。独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ主任研究員を経て、2014年より現職。高齢化の進む団地を対象に、現住民の生活の質向上と子育て世帯の流入を両立するまちづくりを研究。アーバンデザインセンター高島平（UDCTak）副センター長。



李鎔根

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 助教

専門は建築計画。特に、住宅地計画、住宅供給と人口計画、高齢社会のまちづくりにおける研究に従事。現在の主なフィールドは鎌倉市今泉台と東京都八王子市めじろ台。今泉台では空き家活用のプロセスや空き家を活用した福祉環境づくりなどの実践的な研究活動を行う。また、同住宅地のまちづくりNPOの理事として、空き家を活用したコミュニティスペースの運営にも参加。めじろ台では、まちづくり憲章などを住民と作り、オンラインを活用した新しいまちづくり方法を試みている。

- 担当教員
- 参加教員
- 協力教員
- 参加企業

（メンバーおよび所属は、2021年3月時点のもの）



園田真理子

明治大学理工学部建築学科 教授

千葉大学大学院自然科学研究科博士課程修了。市浦都市開発建築コンサルタンツ、一般財団法人日本建築センターを経て、1997年より明治大学に勤務。専門は建築計画学・住宅政策論。一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」理事。主な著書に『世界の高齢者住宅 - 日本・アメリカ・ヨーロッパ』（日本建築センター）など。



室田昌子

東京都市大学環境学部環境創生学科 教授

郊外住宅地の居住環境、空き家問題、住宅地の老朽化と再生、コミュニティマネジメント、身近なオープンスペース、都市計画が専門。主なフィールドは、首都圏の郊外地域、横浜、ドイツなど。港北ニュータウンの街づくり活動などに関わる。著書に『ドイツの地域再生戦略 コミュニティマネジメント』、『世界の空き家対策』、『生活の視点でとく都市計画』、『都市自治体と空き家』など。



阿部千雅

地方共同法人日本下水道事業団 ソリューション推進部次長

平成6年東京大学工学部都市工学科卒、同年建設省入省、2020年7月より現職。社会人学生として埼玉大学大学院政策科学研究科修了。下水道を中心としつつ、国交省国土政策局で地域活動支援業務にも携わる。生身の「人」が関わる以上決してなくならない基本的機能を支える下水道は、全人口の8割に利用されている。この下水道ネットワークを、今後の超高齢社会の生活を支える道具として、あるいは都市の再編を誘導する道具として役立てる方法を検討している。

- 担当教員
- 協力教員
- 参加教員
- 参加企業



大和ハウス工業株式会社

大和ハウス工業は、1960年代からネオボリスと呼ばれる郊外型戸建住宅地を全国に開発してきました。街の多くで少子高齢化や空家・空地の増加等の課題を抱え、課題の解決と新たな「街の魅力」の創出が必要となっています。住民の方々や大学行政企業と共に、誰もが安心して生涯住み続けられるまちづくり「Livness Town (リブネスタウン) プロジェクト」に取り組んでいます。



ミサワホーム株式会社

「住まいを通じて生涯のおつきあい」という精神のもと、独自の発想と南極の昭和基地建設やゼロエネルギー住宅の開発などの先進的な技術開発により、常に時代を切り拓くバイオニア精神で、豊かな社会づくりに貢献してきました。これからも多様なライフスタイルや価値観などに柔軟に対応し、「人とくらし」に寄り添い、誰もが健康で安心して暮らせる住まいづくりやまちづくりを手掛ける企業を目指していきます。



株式会社東急不動産R&Dセンター

㈱東急不動産R&Dセンターは、住まいに関する研究機関として1984年設立の㈱東急住生活研究所を起源とし、2017年4月にグループの新しい事業リソースを研究開発する事を目的に機構改革を行うと共に、社名も改めスタートしました。東急不動産は1953年以来93件の住宅団地を開発していますが、年月を経て空き家等様々な課題が顕在化しつつある為、当社は郊外団地を実証フィールドとして、再生に向けた研究に取り組んでいます。



NECソリューションイノベータ株式会社

New Normalといわれる急激な社会変化の中で、オンラインとオフラインの区別がなくなるAfter Digitalな社会課題解決と社会貢献に向けて地域で必要とされるサービス実現へ取り組んでいきます。NECグループの社会ソリューション事業をICTで担う中核ソフトウェア会社として、社会やお客様とともに、先進技術とイノベーションで新たな価値を創造し、サステナブルな社会実現に貢献します。

郊外未来デザインラボ Webサイト
futuredesignsuburb.org





地区別研究・活動紹介

- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

私たち郊外未来デザインラボでは、2019年10月～2021年3月の期間、主に4つの地区（上郷ネオポリス・こま武蔵台・新百合ヶ丘・めじろ台）で研究・実践を進めた。

いずれの地区も、1970年前後に基盤が整備され、開発された郊外住宅地である。いずれも都心からの通勤圏にあるが、上郷ネオポリス・こま武蔵台・めじろ台は約40km以遠の「遠郊外」に位置している。

郊外住宅地は開発当初は同じような属性の住民が多く、「均質な空間」と認識されることが多かった。しかし近年では、ライフスタイルの変化や世代交代により差異が生まれているという指摘¹もある。4地区の人口動態などの社会的な状況も、次ページ以降に示す通り高齢化の状況など共通する点はあるものの、年齢以外の属性などそれぞれ異なる特徴をもっていると考えられる。

緑地や都市施設などの都市環境についても、周辺に豊かな緑地を有するなど共通する点はあるが、商業施設や医療機関、公園・緑地の数や質などそれぞれ異なる環境を有する。こうした地区の詳細な状況については、未だ分析途上にあり、引き続き研究を進めていく予定である。

なお、郊外未来デザインラボ立ち上げ時には想定できなかった社会的な状況として、新型コロナウイルス感染症の広がりがある。感染症拡大の影響で、当初想定していた活動ができていない面もあるが、この状況のなかで可能なこと・必要とされていることに各地区で取り組んだ。同時に、この感染症の影響は郊外住宅地の今後のまちづくりを考える上で無視できないと考え、アンケート調査を実施した。ここでは、その調査の結果の一部について掲載している。

¹ 中澤高志, 佐藤英人, 川口太郎 (2008) 「世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容—第一世代の高齢化と第二世代の動向—」、人文地理60 (2)、pp144-162

対象地区一覧

1

上郷ネオポリス

Kamigo Neopolis

神奈川県横浜市栄区

020-029

大和ハウス工業株式会社が全国61ヶ所・延べ7万区画（約30km²）で開発してきた大規模戸建住宅団地の一つ。

3

新百合ヶ丘

Shin-Yurigaoka

神奈川県川崎市麻生区

042-053

新百合ヶ丘駅（小田急線）周辺の土地区画整理を機に、地域の中心的市街地として整備が進んだ地域。この地域内で、ミサワホーム株式会社は2地区（プライムタウン新百合ヶ丘：15区画、オナーズヒル新百合ヶ丘：31区画）の分譲戸建て住宅地開発を手がけている。

2

こま武蔵台

Koma Musashidai

埼玉県日高市

030-041

なだらかな丘陵地に東急不動産株式会社が開発した住宅地。戸建て住宅のみならずタウンハウス、共有地としての小公園などもある。

4

めじろ台

Mejirodai

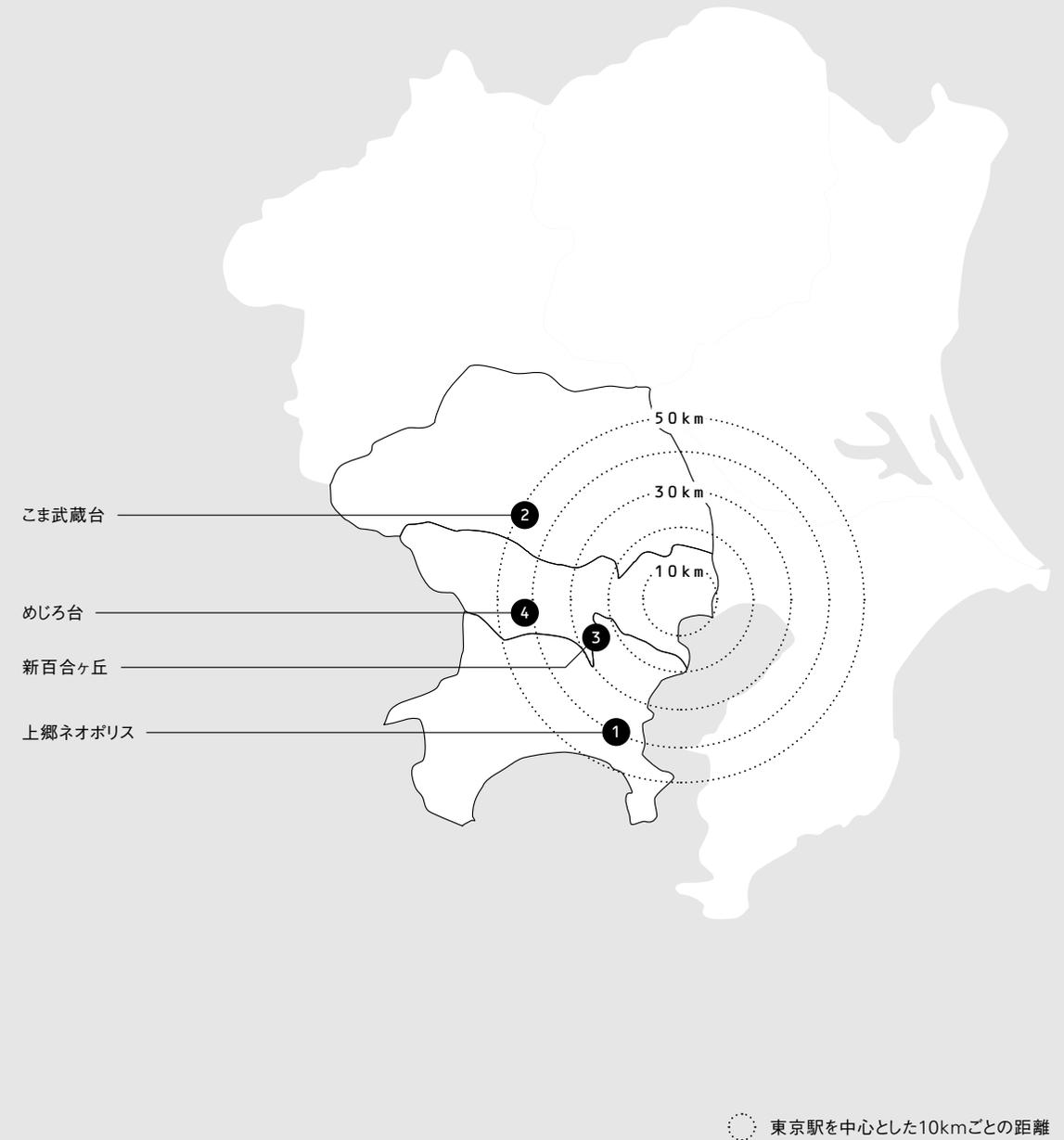
東京都八王子市

054-063

めじろ台駅（京王高尾線）周辺に広がる住宅地で、民間電鉄会社により開発された。住宅地全体が駅から徒歩10分圏に入っている。

- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台

- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容



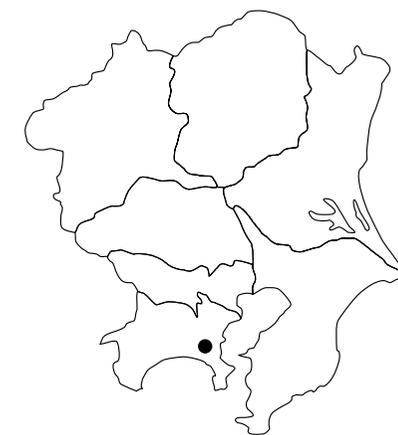
① 上郷ネオポリス



神奈川県横浜市栄区

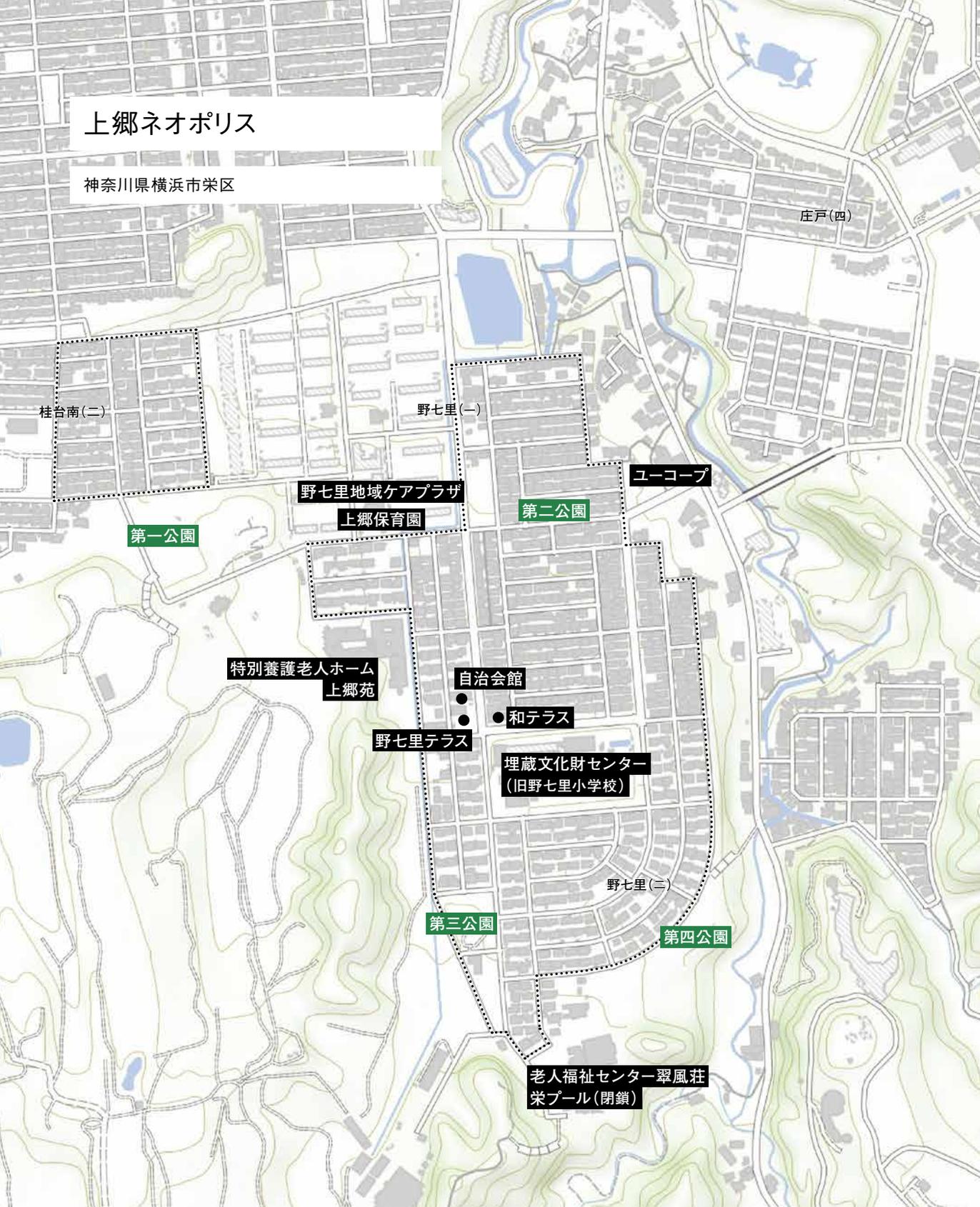
- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

位置	神奈川県横浜市栄区 (野七里一丁目の一部、野七里二丁目、桂台南二丁目の一部)
最寄駅／距離	港南台駅／約3.3km、大船駅／約4.3km、 金沢文庫駅／約4km
開発主体	大和ハウス工業株式会社
開発時期	1970年～(1972年販売開始)
開発面積	約46ha
人口	約2,000人(2019年9月 上郷ネオポリス自治会調べ)
総戸数	868戸(2019年9月 上郷ネオポリス自治会調べ)
高齢化率	約48% (野七里一・二丁目と桂台南二丁目、2020年横浜市住民基本台帳より)
年少人口率	約8% (野七里一・二丁目と桂台南二丁目、2020年横浜市住民基本台帳より)
用途地域	主に第一種低層住居専用地域
容積率／建ぺい率	80% / 50%、60% / 30%



上郷ネオポリス

神奈川県横浜市栄区



■ 主な施設
■ 街区公園

地区概要

上郷ネオポリスは大和ハウス工業株式会社が全国61ヶ所・延べ7万区画（約30km²）で開発してきた大規模戸建住宅団地の一つである。周囲は横浜自然観察の森や上郷市民の森など豊かな自然環境に恵まれ、自然観察施設やハイキングコースも整備されており身近に自然を楽しめる環境にある。地区内は半分以上の街区に敷地の細分割禁止を含む建築協定がかけられているため、ゆとりある住宅地が形成されている。

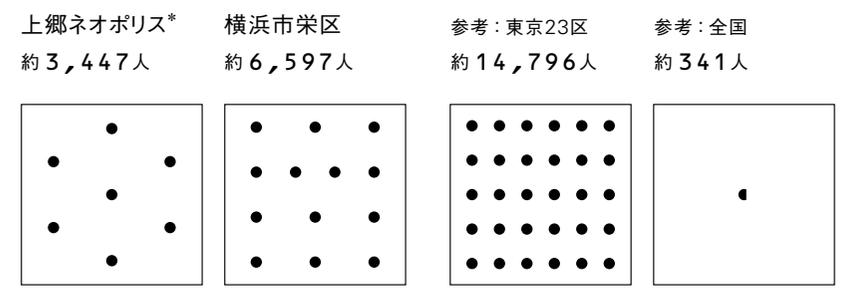
一方で、開発から約50年が経ち、人口構成が大きく変化している。20年前は10代、20代の子世代も多く居住していたが、他の郊外住宅地と同様に進学・就職・結婚などを機に転出し、人口減少が進む。現在多いのは70代（団塊世代）で、高齢化の進展が著しい。こうした変化を背景に、将来的な空き家・空き地の増加が懸念され、医療介護サービスの仕組みの構築は喫緊の課題といえる。また過去には団地内に食堂や魚屋等の店舗もあったが、現在では閉店し生活利便性が低下している。さらに団地内にあった小学校も、2006年3月に近隣の小学校に統合されている。

<神奈川県横浜市栄区>

栄区は、横浜市の南部に位置し、鎌倉市に接している。また、市内最大の緑地（円海山周辺）の一角に位置し、「横浜自然観察の森」や5つの「市民の森」に囲まれている自然豊かな地域である。区全体の人口は約12万人（2015年）であるが、減少傾向にある。高齢化率は市内で最も高いが、要介護認定率は市平均よりも低い。区内の市街化区域のうち、約9割が住居系土地利用であり、そのうち大半が戸建て住宅地である。

参考：横浜市（2021）横浜市都市計画マスタープラン栄区プラン「栄区まちづくり方針」

人口密度（1km²あたり）



*横浜市栄区野七里二丁目 ● = 500人



上郷ネオポリスの街並み



バス停と自治会館に隣接する野七里テラス



第三公園



埋蔵文化財センター（旧野七里小学校）

共創によるまち再耕の実践

～上郷ネオポリスの取組み概要

大和ハウス工業株式会社

1. コミュニティスペース「野七里テラス」のオープンまでの経緯とその運用

2014年から大和ハウス工業と上郷ネオポリス自治会住民とでまちづくりに関する意見交換を行い、2016年には自治会と大和ハウス工業との間で協定書を締結し、自治会と大和ハウス工業、高齢者住宅協会、東京大学・明治大学などによるまちづくり協議会を立ち上げた。その取組みの中で、住民からの強い要望として挙げたのが“コミュニティスペース”、まちの人の言葉でいうところの“お茶場”づくりである。開発当初は喫茶店や八百屋、魚屋などの店舗も団地の中にあったが、開発から40年以上を経て店主の高齢化などの影響を受け、次々と閉店したことで、住民同士が気軽にコミュニケーションをとる場がなくなりつつある、ということであった。

その“お茶場”として計画したのが「野七里（のしちり）テラス」である。団地のほぼ中心部、自治会館に隣接する上郷ネオポリスバス停のロータリー部分が大和ハウス工業の所有地であったことから、その一部を利用し、コミュニティスペース（イマテラス）に小規模なコンビニエンスストア（サチテラス）を併設する施設として計画した。当該敷地が第一種低層住居専用地域であったことから、建築基準法第48条の用途地域における建築等許可の申請手続きに1年以上を要した。

計画から2年近くを経た2019年10月29日、野七里テラスはオープンを迎えた。雨天ながら、まちづくり委員の声かけなどもあり、500人以上の住民が来場した。サークル活動等の帰りに立ち寄られる方、バス乗降の前後に立ち寄られる方、散歩がてら立ち寄られる方、



上郷ネオポリスの現在（2020年）

学校が終わってから友達と利用する方、毎晩同じ時刻に来られてお酒と食事を楽しむ方、買い物ついでにお茶をする方、等々非常に多様な使われ方が見られている。晩酌仲間ができる例や、宿題をする学生と高齢者などがコミュニケーションをとる様子、昔は子ども同士が同級生で付き合いがあったものの以後接点がなく20年以上ぶりに会って会話に花が咲く、などといった出合いのシーンもよく見られている。

コミュニティスペース（イマテラス）の運用は、新たに設立した一般社団法人を通じて住民ボランティアが行っている。ボランティアには、1時間活動する毎に、オリジナルコイン“野七里コイン”を1枚謝礼として渡している。このコインは、テラス内のコンビニ（サチテラス）で100円相当分として利用できるものである。

野七里テラスのコンビニエンスストア（サチテラス）では、地域の農家や洋菓子店と連携した三浦野菜やサブレ、地方創生の取組みで地域間の関係づくりや生きがい創出に取組んでいる長野県東御市のワインなどオリジナル商品の販売も積極的に行っている。また、テラス

への来場が難しい人などへの対応や近隣の見守り・交流を目的に、移動販売車による販売も実施している。団地内での販売は週に1度、1か所あたり30分程度を7か所で展開している。販売車の駐車場所確保については、住民の協力を得て、住民宅の空きガレージを一時的にお借りするほか、公園でも行政の許可を得て実施している。また、団地内での展開以外に、周辺地域にも販売に出ている。

2. コロナ禍で模索した コミュニティやコミュニケーションの形

2020年1月31日には「郊外戸建住宅団地の持続可能なまちづくりに関する協定」を横浜市と大和ハウス工業との間で締結した。これをもって大和ハウス工業と、住民・大学・行政とが連携する体制となった。

いよいよ本格的な展開が期待された時期に、新型コロナウイルスが広まり始めた。野七里テラスは、住民の方々のコミュニティを深める場として、つまり“密”になることを意図して計画した場でもあったため、2020年3月12日よりやむなくイマテラスの閉鎖を行った。4月に政府から緊急事態宣言が発出され、5月25日に解除されるが、周辺の公共施設が継続して閉鎖したことから、同様に6月30日まで閉鎖し、7月1日より、いすの配置間隔を広げ、各種感染対策を行った上で再開することとなった。

その間、毎月定例で開催していたまちづくり協議会も一時中止し、緊急事態宣言解除後はビデオ会議システムを活用しながらの開催となった。また、毎年7月後半に開催され40年以上続く自治会主催の夏祭りも中止せざるを得ない状況となった。コロナ禍の外出自粛から住民の地域とのつながりや交流が急激に減り、孤立化や心身の不安、地域活力の低下が懸念されたため、密にならない形でイベントを開催できないかとの議論から、8月22日（旧暦の七夕に近い土曜日）に「街まるごと七夕まつり」として七夕イベントを自治会と計画、



野七里（のしちり）テラス外観



野七里テラス内部の様子



野七里コイン

実施した。各家庭に笹を配布し、七夕飾りを飾っていた。だいて疫病退散などを願ったほか、まちの太鼓グループなどの練り歩きや、花火の打ち上げも行った。このイベントの発案は大和ハウス工業であったが、実施に当たっては笹の切り出し・家庭への配布、太鼓グループ等の練り歩き、関係機関・団体との調整など様々な面で住民の大きな協力を得て実現した。当日だけでなく安全な開催に向けた準備段階も含めて、住民同士の会話が生まれ、子どもから高齢者まで多くの住民が参加し絆を深めることができた。

七夕まつりの直前には、住民に対するアンケート調査（調査期間8月8日～17日、配布823票、回収397票（回収率約48%））を実施し、新型コロナウイルスの状況下で求められる新たなサービスについての意向を把握した。この結果を受けた新しいサービスの実証を含め、野七里テラス1周年行事と併せたイベント「GoToネオポリスキャンペーン」を2020年10月29日～12月25日にかけて開催した。開催にあたっては、イマテラスの感染対策をさらに強化すべく、まちづくり委員会を中心に住民がパーティーを自作した。

住民の方々との共催イベントとして、ジャズコンサート・太鼓グループの演奏、子ども店長、街まるごとクリスマス（プレゼント配布やLEDキャンドルの点灯）などを行った。また、新たなサービスの実証として、住民からも要望のあった米の定期販売・配達、三浦野菜の販売、地域のラストワンマイルの移動手段として低炭素型モビリティのカート走行・新たなモビリティとしての電動車椅子WHILLの利用試行、離れた孫や家族、友人とのテレビ電話による高齢者のコミュニケーション体験などを実施した。また、店舗オリジナルの野七里ワインをお歳暮時期に合わせてボランティアが発送作業協力をする、という提案が住民側からあり、実現している。

三浦野菜の販売では、2日に1回程度販売状況を見て入荷するという流れであったため、入荷日を知りたいという住民の声が上がり、野七里テラスの運営協力主体

である一般社団法人からLINEで情報発信を行っている。子どもがコンビニスタッフを体験する子ども店長イベントや、「街まるごとクリスマス」における子どもサンタ企画では、若年世代の巻き込みに効果があり、野七里テラスの利用促進にもつながった。WHILLの実証では、WHILLを利用する周辺の散策ツアーやSDGsカード探し企画を実施し利用者の外出機会創出と交流を図った。同時期に上郷ネオポリス以外にも実証地域があったものの、それらの地域と比較しても利用状況やアンケート回答等で高評価であった。テレビ電話体験では、新型コロナウイルスによるコミュニケーション機会の減少や、話しても顔を見ることができない、という状況の中で、友人、子ども、孫などとの会話を楽しんでもらう、顔を見ながらコミュニケーションできることに利用者から高評価であった。また、事前準備を通して、当社スタッフと体験者との関係構築もでき、こういった機会の提供に感謝いただいた。これらの取組みを経て、まちづくり応援団への加入などの成果も見られた。

3. 今後に向けた動き

2021年1月7日に緊急事態宣言が再発出されたことを受け、イマテラスでは再閉鎖を行っている。

このような状況の中で、最近住宅売買等のチラシが団地内でも配布され、安心して相談できる業者が判断に困る、もしくは住宅売買以外にも住民の不安や悩みを相談したいという方が増えつつある、といった課題も住民より浮かび上がってきた。住民側から「相談窓口の開設」「勉強会・講習会等の開催」「SDGs推進の取組み宣言」「他のネオポリスとの連携」などを今後の取組みとしていく旨の覚書締結の提案があり、2021年1月30日に締結を行った。現在は、それらの取組みや、空き家・空き地を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅、コワーキングスペースなどの企画検討なども進めている。



七夕まつりで龍の山車や和太鼓グループが舞を披露



七夕まつりで花火を楽しむ住民たち



低炭素型モビリティのカート試走



次世代型電動車椅子WHILL出発式



テレビ電話体験の様子



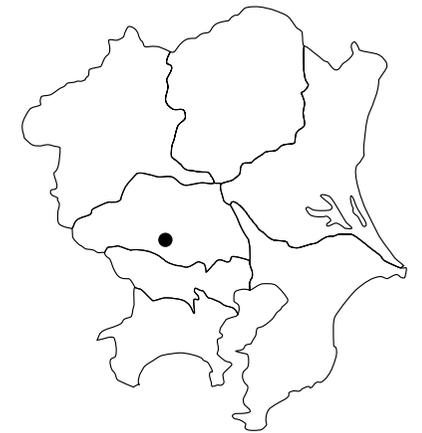
まちの相談窓口でもある和(なごみ)テラス外観

② こま武蔵台

埼玉県日高市

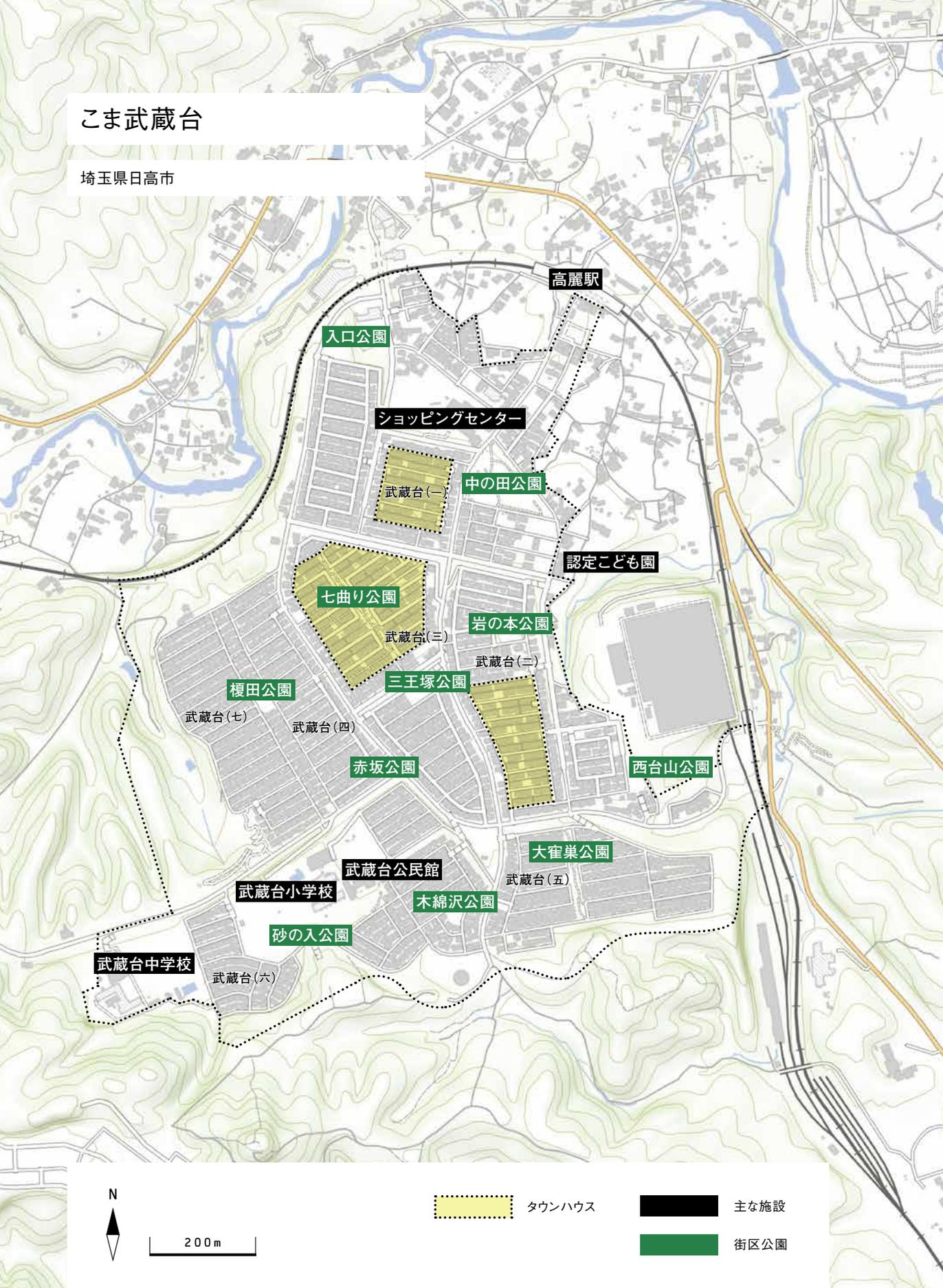
- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

位置	埼玉県日高市武蔵台一〜七丁目
最寄駅／距離	高麗駅／もっとも遠くて約1.5km
開発主体	東急不動産株式会社
開発時期	1977〜1987年
開発面積	約93ha
人口	約4,700人（2020年統計ひだか）
世帯数	約2,200世帯（2020年統計ひだか）
高齢化率	約51％（2020年統計ひだか）
年少人口率	約6％（2020年統計ひだか）
用途地域	第一種低層住居専用地域 （ただし、タウンハウスの地区は第一種中高層住居専用地域）
容積率／建ぺい率	80％ / 50％（タウンハウスの地区は150％ / 60％）



こま武蔵台

埼玉県日高市



地区概要

埼玉県日高市内西部、多峰主山の北側丘陵地に位置するこま武蔵台は、戸建て住宅団地（一部はタウンハウス）として約40年前に開発された地区である。周辺には、曼珠沙華の群生地で有名な巾着田や日和田山、高麗川など、豊かな自然環境がある。地区内は地区計画制度によって敷地面積の最低限度などが定められており、ゆとりある住宅地が形成されている。

一方で、現在地区の人口構成は60～70代（団塊世代）が多く、子世代は転出し、人口減少、少子化、高齢化が進んでいる。こうした変化を背景に、空き家や空き店舗の増加、生活利便性の低下、建物や都市基盤の老朽化などの課題に直面している。団地完成当初から地区内のショッピングセンターに出店していた唯一のスーパーマーケットが2008年に撤退し、買い物弱者問題が顕在化した地域としてメディアでも取り上げられた。

<埼玉県日高市>

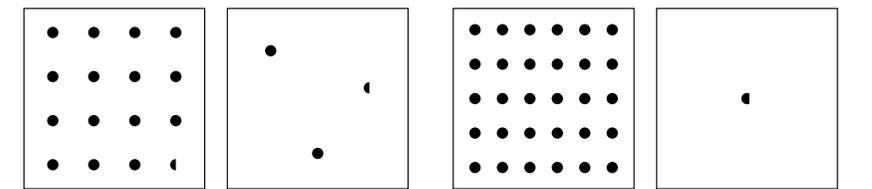
日高市は埼玉県南西部地域に位置する、人口約5万5千人（2021年）の自治体である。

市西部が奥武蔵自然公園に指定されており、市内には関東百名山の日和田山や500万本の曼珠沙華が咲き誇る巾着田、そしてかわせみの飛ぶ清流高麗川など自然環境に恵まれている。716年（霊龜2年）に、「高麗郡」が置かれ、高麗人たちが移住した歴史があり、市内には朝鮮半島の「魔よけ」とされている將軍標(チャンスン)をあしらったモニュメントなどが設置されている。

参考：日高市（2016）第5次日高市総合計画

人口密度（1kmあたり）

こま武蔵台*	日高市	参考：東京23区	参考：全国
約7,711人	約1,190人	約14,796人	約341人



*日高市武蔵台三丁目

● = 500人



こま武蔵台の街並み



高麗駅



タウンハウスと緑道



ショッピングセンター



武蔵台小学校

郊外住宅地の活性化に向けた 3つの「間」をみたく取り組み

株式会社東急不動産R&Dセンター

当社では、2015年9月に東京大学との間で「郊外住宅地における安心居住支援に関する知見の獲得」を目的とした共同研究契約を締結、「こま武蔵台」における団地活性化に向けた取り組みをスタートさせた。その後、同学と共同研究を進める中、同学工学部都市工学科の学生の皆さんが2019年の演習課題として地元の方々に発表した「空間的な間(=住民が集う場)」、「心理的な間(=住民が交流する機会)」と「物理的な間(=住民が集い交流するための物理的手段)」の3つの「間」をみたく取り組みが団地活性化の手法として提案された。現在これらの考え方に基づいた取り組みは、同学先端科学技術研究センター郊外住宅地再生社会連携研究部門の活動の一環として取り組んでいる。

1. 空間的な「間」をみたく =空き家、空き地、空き区画等の疎を活かす

3つの「間」をみたく取り組みのうち、当社が初めに取り組んだのが「空間的な間」をみたく取り組みとしての空き家活用である。前述のように、「こま武蔵台」ではここ数年、若者の流出が続くことなどから空き家が目立つようになってきた。そこで、同学工学部都市工学科の学生と当社が中心となり、空き家となったタウンハウスを2019年4月に「子どもとつながる、子どもがつける家」をコンセプトにトータルリノベーションを実施。具体的には、リビングと庭との段差を減らしたウッドデッキを設けることにより、リビングの延長として庭を感じられ、室内から季節の移り変わりを楽しむことができ、さらに庭先をオープンにし、自由に使える設えで、地域の人々

と接点を持てる場をつくるなど、若い世代が住み易く、かつ住民とのコミュニティ形成が活発化するような工夫を施した。その後、企図した通り若年世帯の方のご入居が決まり、現在でもその住み心地に大変満足していると伺っている。

昨年後半ぐらいから地元の不動産会社の仲介成約件数も増加傾向にある。都心までさほど遠くもなく、且つ恵まれた自然環境の良さと比較的手頃な価格帯もあって、コロナ禍の中、密を避けるために東京から移住する方や子育て中の若年世帯が中古の戸建てやタウンハウスを購入されるケースが増えてきているとは前述の不動産会社の弁。

同様に「空間的な間」をみたく取り組みとして、2020年9月にコワーキングプレイスを開設した。「こま武蔵台」内の商店街の空き店舗を改装し「リモートワークできる場」を創出。Wi-Fi環境やコピー機、閲覧用の新聞雑誌などビジネスに必要な環境を用意するほか、打ち合わせスペースを設置。コロナ禍で在宅勤務の割合が増え、環境の良い郊外住宅地が見直される中、リモートワークしやすい施設を団地内に設けることで、団地の方々のテレワークや趣味、学習の場を提供、加えて都心居住の方に団地自体を注目してもらえるきっかけになることを期待している。

本施設の直近の利用状況については、開設当初は月1件程度の入会であったが、直近2月の入会が5件と、徐々にではあるが、利用者が増える傾向にある。利用者の約半数は当団地にお住まいの方だが、本施設から約4km離れた日高市の中心「高麗川駅」周辺から



取り組みの一環でトータルリノベーションした家



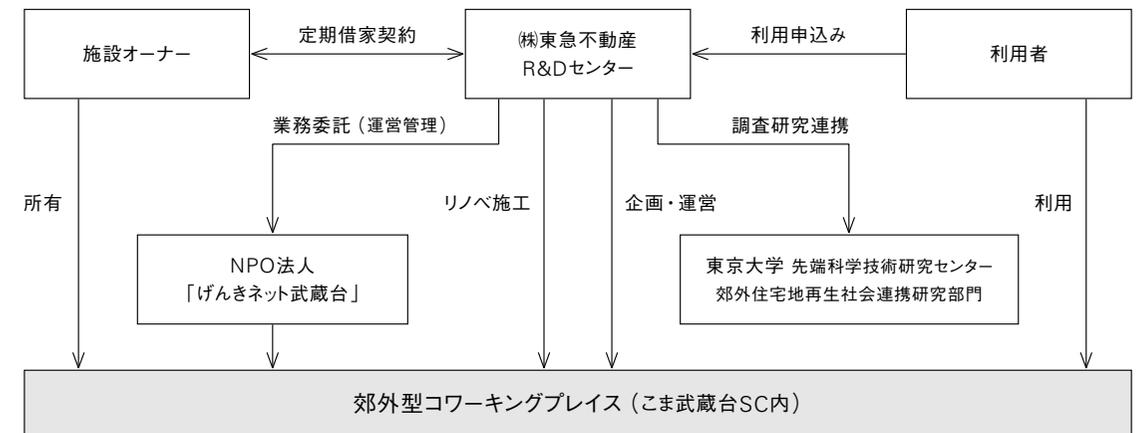
リビングの延長として庭を感じる設えのウッドデッキ



空間的な「間」をみたくコワーキングプレイス



コワーキングスペースの内観



コワーキングスキーム

の利用も一定数ある。利用目的は会社員や自営の方がテレワーク目的で利用されるケースがほとんどであるが、中には団地やその近辺にお住まいの学生の方が勉強目的に利用されるケースも見受けられる。今後は、WEBセミナーやWEBイベントの開催など地域のニーズや特性に合わせた活用を模索していく考えである。本施設は、現在、運営管理の一部を地元住民で組織する地域活性化団体のNPO法人「げんきネット武蔵台」(2021年1月に任意団体からNPO法人化)に委託しているが、一定期間経過後、本施設の運営管理を同法人に全面移管し、持続的な地域の活動交流拠点としていく予定である。

2. 心理的な「間」をみたく ＝住民が交流する機会を創る

「心理的な間」をみたく＝住民が交流する機会を創る取り組みとして展開しているのが、多世代交流や若年世帯の交流を企図としたプログラム運営である。様々な地域で活性化プログラムを展開するNPO法人「urban design partners balloon」全面協力のもと地域交流プログラムを展開している。具体的には、2017年9月にスタートした月1回、地元の商店街で開催されるマルシェに、こどもたちが屋台を出店する「こども屋台」の取り組み。マルシェに来られる地域住民の方に先生になってもらい、地域の歴史や自然環境、農業等を学びながら、季節に合わせて色々なお店を出店するなど多世代交流の場となっている。2020年10月からは、こどもたちが放課後に気軽に商店街に立ち寄れて、地域の大人に見守られながら、のびのびと過ごせる、そんなこどもの居場所づくり「コマキチ」の取り組みを月2回のペースで始めた。おやつ作りや自由工作、宿題のサポートなどを実施(予定)、毎回20~30人程度の地域のお子さんが集まり放課後の居場所となっている。加えて、親御さんも付き添いで一緒に参加される

ケースも多いことから、親御さん同志の新たな交流も生まれるなど、地域の若いファミリー世帯にもコミュニケーションの輪が広がっている。当社としても、このような取り組みを通じて、「こま武蔵台地域は、自然の中でのびのび子育てができ、安心して子どもが過ごせる場所がある。」という評判が広がり、若いファミリー層に選ばれるまちになることを期待している。

3. 物理的な「間」をみたく ＝持続可能なモビリティシステムの構築

こま武蔵台は地区内の高低差が約60mもあり、こうした地理的条件から高齢者の徒歩での移動負担は大きく、2008年に地区内の商店街から東急ストアが撤退してからは地域外への買い物を余儀なくされ、移動手段もバスもしくは車に頼らざるを得ない。一方で、高齢化による免許返納問題や人口減少等による公共交通サービス水準の低下が顕在化する中、地域の实情に合った持続可能なモビリティの必要性が高まってきている。こうした状況を踏まえ、今般、国土交通省国土技術政策総合研究所による「郊外型住宅団地における移動環境の向上技術」に関する実証実験の第一回目が住民、自治体、交通事業者、大学、関係企業の協力のもと3月21日から3週間にわたり行われる。地域のラストワンマイルを担う交通手段として地区内の所定ルートを時速20km以下のゴルフカートタイプのグリーンスローモビリティ(グリスロ)が走行、移動実態、移動環境の安全性など将来の社会実装に向けた技術や知見を獲得していく。



コマキチポスター



グリスロポスター

こま武蔵台・まちづくり勉強会
＝団地活性化に関する知識向上と意識醸成

地域住民や行政、企業などが、様々な角度からまちづくりについて学び、今後のこま武蔵台について考えるため、2020年8月より月1回「こま武蔵台・まちづくり勉強会」を開催している。NPO法人「げんきネット武蔵台」を主催者とし、東京大学と当社が企画と運営をサポート、他の郊外住宅地で団地活性化に取り組まれている学識経験者や有識者、更には地方自治体の方などをお招きし、先駆的な団地活性化事例などを紹介、地域の方への実践的な学びの場となっている。会場は、前述のコワーキングプレイスを開放して勉強会に参加できるようにもしているが、感染症対策としてWEB会議システムの「Zoom」を使っでの参加も可能としている。会場確保の制約もなく、逆に、より多くの住民の方の参加が可能となり、結果として地域全体として、まちづくりに関する参画意識が高まってくるものと考えている。加えて、高齢者のITリテラシーの向上にもつながっている。尚、これまでの勉強会でのテーマは下表の通り。

	講師	講義テーマ
01	2020.08.16 日高市都市計画課 東京大学	日高市立地適正化計画について（令和2年3月公表） 第1回新型コロナウイルス感染症による生活変容アンケート調査結果報告
02	2020.09.20 国土技術政策総合研究所 都市開発研究室長 石井 儀光氏	こま武蔵台団地におけるモビリティ実験の実施に向けて
03	2020.10.18 東京大学大学院工学系研究科 助教 李 鎔根氏	鎌倉市今泉台のまちづくり その研究と実践
04	2020.11.15 横浜国立大学大学院 建築都市文化専攻 准教授 野原 卓氏	“ニューニュータウン”に向けて ——相鉄いずみ野線沿線の取組み
05	2020.12.20 東京藝術大学美術学部 建築科 准教授 藤村 龍至氏	埼玉県の郊外ニュータウンのアクティブ化 ——鳩山ニュータウンを事例として
06	2021.01.17 NPO法人urban design partners balloon 代表 鈴木 亮平氏	商店街を子どもたちの居場所に
07	2021.03.21 こま武蔵台 「ふれあいマルシェ」出店者	意見交換会「ふれあいマルシェ、武蔵台のまちづくり」

持続可能な郊外住宅団地を目指して

東京大学の学生の皆さんの演習課題「こま武蔵台の活性化」の解題として示された3つの「間」＝「空間的な間」、「心理的な間」、「物理的な間」それぞれの「間」をみだす考え方に沿って各々の取り組みを紹介した。各々の取り組みはまだ緒に就いたばかりであり、その分析や評価をするには時期尚早と考えているが、今後の大きな課題としては、これまでの地域・企業・大学・自治体と連携体制を維持しながら、いかに各々の取り組みを有機的に結び付けていくか、実効性のある取り組みに繋がる要素の一つと考える。加えて、住民の皆様方が主体的に一丸となって取り組む体制づくりが持続可能な郊外住宅団地を支える基盤であると考えている。当社としても微力ながら、地域住民の皆様方、東京大学、日高市をはじめ、こま武蔵台の活性化に携わる関係者ととも引き続きこま武蔵台の活性化に尽力していきたい。

「地域・企業・大学の連携による活性化に向けた取り組み」



③ 新百合ヶ丘

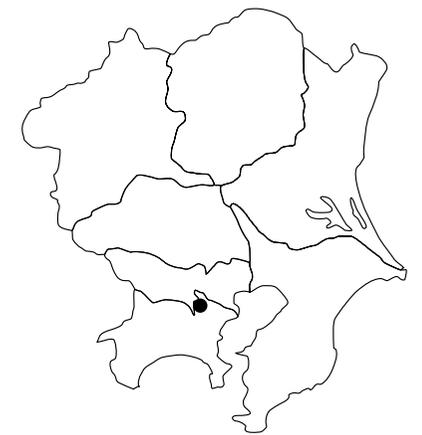


神奈川県川崎市麻生区

- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

位置	神奈川県川崎市麻生区新百合ヶ丘駅周辺
最寄駅 / 距離	新百合ヶ丘駅 / 最も遠くて約2.2km
開発主体	-
開発時期	1985年 (ミサワホーム株式会社分譲地区オナズヒル) 1987年 (ミサワホーム株式会社分譲地区プライムタウン) 他
開発面積	-
人口	約50,000人 (2015年国勢調査)*
世帯数	約20,500世帯 (2015年国勢調査)*
高齢化率	約22% (2015年国勢調査)*
年少人口率	約14% (2015年国勢調査)*
用途地域	第一種低層住居専用地域 (オナズヒル、プライムタウン新百合ヶ丘) その他駅前には商業地域、近隣商業地域など。
容積率 / 建ぺい率	80% / 40% (オナズヒル、プライムタウン)

*人口、世帯数、高齢化率、年少人口率はすべて2020年オンデマンド交通域内：
万福寺一～六丁目、金程一～四丁目、向原一～三丁目、千代ヶ丘一～九丁目、東百合ヶ丘四丁目、
王禅寺西一～五丁目、王禅寺東一丁目、白山二～四丁目、上麻生一～四丁目、細山三丁目





オナーズヒルの街並み



新百合ヶ丘駅バスターミナル



プライムタウンの街並み



上麻生隠れ谷公園

新百合ヶ丘における研究の取り組み

ミサワホーム株式会社／株式会社ミサワホーム総合研究所

(執筆協力：東京大学 藤垣洋平)

1. 新百合ヶ丘駅周辺地域の概要と研究の背景

本稿では、新百合ヶ丘駅周辺地域を対象として、住まいと交通の係りに着目して調査研究を実施した成果について紹介する。対象地域内には、ミサワホーム分譲地を含む多くの戸建住宅が存在するが、造成後30年から40年を経た住宅地も多く、一部の地区では高齢化が進んでいる。継続して住み続けるためには、住まいの適切なメンテナンスや入居者のライフステージの変化に応じたリフォームに加えて、自家用車の運転や長距離の歩行が困難になってからも周辺の各種施設へアクセスできるような移動手段確保が重要な課題となる。

一方で近年国内では、情報通信技術を活用したオンデマンド交通などの新しい交通サービスの実証実験が各地で実施されている。対象地域でも、オンデマンド交通「しんゆりシャトル」の実証運行が2020年2月から4月にかけて実施されていた。本稿では、その実証運行と同時期に対象地域の住民に向けて行なった調査を通して、成熟した郊外住宅地における住まいと交通の係りに着目した研究を紹介する。

2. 研究の目的と構成

居住継続を支援する施策に資する、住まいと交通の係りに関する基礎的な知見を得ることを目的として、2つのテーマを対象にして研究を実施した。第一のテーマは、郊外住宅地居住者の居住環境に対する

主観的な評価を整理するとともに、その主要な要素となりうる「主観的な交通利便性」に影響を与える要因を明らかにすることである。第二のテーマは、居住者の生活全般を支える「乗り放題の交通サービスパッケージ」を想定し、路線バスとオンデマンド交通が乗り放題である場合の交通行動について、実際に各交通手段が乗り放題である状況を被験者に体験させる実験と調査を通して、基礎的なデータ及び知見を得ることである。特に、「時間や乗降地点が柔軟に選択できるオンデマンド交通が乗り放題であっても、路線バスの方がより多く利用される場合がある」という仮説について検証を行う。本稿ではまず、対象地域の居住者を対象に実施した調査の内容について第3節で述べた上で、第一のテーマである主観的な交通利便性に影響する要因についての分析の結果を第4節に、そして第二のテーマであるオンデマンド交通と路線バスの使い分けに関する分析の結果を第5節で、それぞれ紹介する。

3. 住まいと交通に関する調査の内容

対象地域内のミサワホームオーナーを対象に、紙の調査票を用いた「住まいと交通に関するアンケート調査」を実施するとともに、募集要項及び応募用紙をアンケートと同封する形で募集した被験者を対象として、「インタビュー調査」および「移動記録調査」を実施した。「住まいと交通に関するアンケート調査」の概要は、表1のとおりである。世帯調査票では、住まいの利用状況、居住継続意向などについて質問し、個人調査票では、個人属性のほか、近隣とのかかわり、地

表1 アンケート調査の概要

実施時期	2020年2月14日～24日
配布・回収方法	郵送配布・郵送回収
配布対象・配布数	337世帯（対象地域内ミサワホームオーナー） ※各世帯に世帯調査票1部、個人調査票4部を送付
回収数	世帯調査票：90、個人調査票：155

域活動への参加、周辺環境に対する評価（良いところ・悪いところ）、施設やサービスの利用状況、よく行く施設への交通手段・時間・頻度などについて質問した。インタビュー・移動記録調査については、募集要項をアンケートと同封して募集した被験者（6世帯12名）を対象に調査を実施した。被験者の年齢層は20～60代で、性別は男女6名ずつであった。インタビュー・移動記録調査は、「事前インタビュー」「移動記録期間」「事後インタビュー」の3部構成で実施した。まず、調査に関する説明の実施、および同意の取得後に、「事前インタビュー」を対面で実施し、この際スマートフォンに、交通サービス利用に用いるスマートフォンアプリ「Shotl」と「EMot」をインストールするよう依頼した。その後、2020年3月5～18日の2週間を「移動記録期間」とし、この期間中に小田急バス（新百合ヶ丘駅発着の路線）が利用できる利用権を「EMot」上で提供するとともに、実証運行中であったオンデマンド交通「しんゆりシャトル」を「Shotl」から呼べる状態とし、路線バスとしんゆりシャトルが無料で利用できる状態とした。期間中は、被験者に自身の対象範囲内及び周辺を発着する移動の記録を付けることを依頼した。具体的には、交通手段別に移動を区切り、発着地、出発時刻のほか、路線バスやしんゆりシャトルの場合は待ち時間を、それぞれ記録用紙に記入する形式とした。その上で、2020年3月21日、22日のいずれかの日程で、「事後インタビュー」を実施した。

4. 主観的な交通利便性に影響する要因に関する決定木分析

アンケート調査の結果、「周辺環境の良いところ」「周辺環境の悪いところ」を聞く質問の双方において、「交通の便」が最も多く選ばれる結果となった。また、「住み続けるために必要なこと」を複数回答可として聞いた設問の結果からも、回答件数では1位の「治安が良いこと」に次いで、2位に「買い物の利便性が高いこと」、3位に「移動の利便性が高いこと」が入り、移動や生活利便施設へのアクセシビリティが回答件数の面で2位と3位となった。このことから、周辺環境の構成要素の中でも、「交通利便性」は特に意識されやすく、居住継続の意向に影響を与えうるもので、かつ評価が分かれる項目であると考えられる。そこで、本研究では交通利便性の主観的な評価と、個人属性や環境面の要素の係りに関して、詳しく分析することとした。

まず、交通の利便性を分析する上で、交通の便が良い、または悪いと感じる要因を明らかにすることが必要である。そのために交通の利便性に影響を与え得ると考えられる要因を表2の通り抽出した。

これらの抽出した複数の要因の内、どれが交通の便の良い、悪いに強く関わっているかを明らかにするため、決定木を用いた分析を実施した。今回分析対象とする交通利便性には、属性などの質的変数と、所要時間、高低差といった量的変数の双方が影響する可能性があり、かつ複数の要因が非線形な形で影響していることが想定される。そのため、量的・質的の双方の説明変数を対象とすることができ、かつ目的変数に対する説明変数の非線形的な影響を抽出できる手法として、決定木分析を用いる。本分析では、「交通の便についての回答（「良い」または「悪い」）」を目的変数とし、表2の交通の便の良い悪いに影響を与える要因を

説明変数として分析を実施した。分析にはR統計パッケージrpartを用い、Rはversion 4.0.2 (2020-622)を使用した。

まず、全年代を対象とした分析結果を図1に示す。図中の下のグラフで表されるノードは黒色の割合が交通の便が良いと答えた人の割合、灰色が交通の便が悪いと答えた人の割合を示している。この結果から、自宅から駅までの高低差が88.5m以上の人は、交通の便が悪いと感じる傾向が示された (Node2)。また、自宅から駅までの高低差が88.5m未満であっても、バス停から駅までのバス所要時間及び自宅から駅までの徒歩所要時間が共に13.5分以上かつ自宅からバス停までの距離が295m以上の人は交通の便が悪いと感じる傾向が顕著に示された (Node6)。一方、自宅から駅までの高低差が88.5m未満でバス停から駅ま

でのバス所要時間が13.5分未満の人 (Node13)、バス所要時間が13.5分以上でも自宅から駅までの徒歩所要時間が13.5分未満の人 (Node12)、バス所要時間と徒歩所要時間が13.5分以上でもバス停までの距離が295m未満でバス所要時間が14.5分未満の人 (Node11) は、交通の便が良いと感じる傾向が示された。

図1の結果を得た分析においては、年齢、職業の有無の属性を説明変数として分析したものの、決定木にはそれらの変数が現れなかったことから、年齢や職業の有無自体が交通の便の良い・悪いの回答に与えた影響は大きくないと考えられる。そこで、対象者を高齢者層に絞った場合、交通の便の良い・悪いへの影響要因に違いがあるのかを確認するために、60歳以

表2 交通便利性に影響を与える変数の候補

要因	略称	単位	取得・算出方法
年齢	Age	歳代	アンケート回答
職業の有無	Job	有/無/学生	アンケート回答
自宅から駅までの徒歩経路の高低差	Elavation	メートル	Google Mapで計測
自宅から駅までの徒歩所要時間	WalkTime	分	Google Mapで計測
自宅から駅までの車所要時間	CarTime	分	Google Mapで計測
最寄りバス停から駅までのバス所要時間	BusTime	分	Google Mapで計測
自宅から最寄りバス停までの距離	BusStopDistance	メートル	Google Mapで計測
バス運行頻度	BusFreq	本/日	小田急バス公式サイトから取得

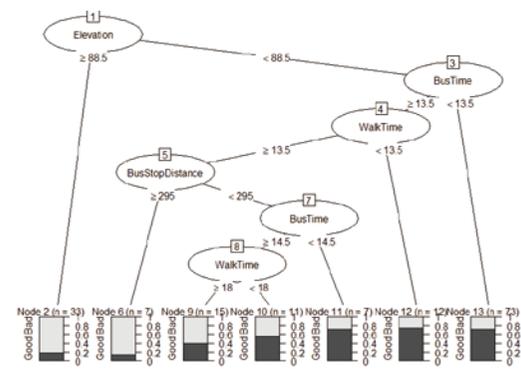


図1 全年代を対象とした交通の便決定木

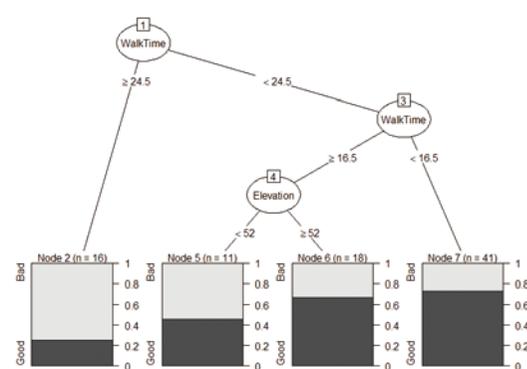


図2 交通の便決定木 (60歳以上)

上の回答者のみで決定木分析を行った。結果を図2に示す。60歳以上では、駅までの徒歩所要時間が24.5分以上かかる人は交通の便が悪いと感じる人が多く (Node2)、駅までの徒歩所要時間が16.5分未満の人は交通の便が良いと感じる人が多いことが分かった (Node7)。駅までの徒歩所要時間が16.5分以上24.5分未満の人は、自宅から駅までの徒歩経路の高低差によって交通の便が良い悪いの分岐条件が示されたが、割的には明確な傾向とは言えない結果であった。この決定木から60歳以上の人は、駅までの徒歩所要時間が交通の利便性に強く影響を与えている要因と考えられる。アンケート調査から、60歳以上の駅までの主な交通手段は徒歩が最も多い (32.6%) ことが確認できており、このことから徒歩所要時間が強く関係していることが推測される。

以上より、駅までの徒歩所要時間と標高のほか、路線バスによる駅までの所要時間や、路線バスのバス停からの距離が、主観的な交通便利性に影響していることが明らかとなった。このことから、路線バス網の維持や拡充が、主観的な交通便利性を高め、ひいては居住継続意向を高めることにも貢献しうると推測される。しかしながら、バス路線の新設や維持にあたっては、道路幅員などの物理的な制約と、採算性・運転手不足などの交通事業上の制約があり、全ての街区に路線バスのバス停を近接させることが困難な場合もある。そこで、地区内の移動需要を面的にカバーできる交通手段として、路線バスよりも小型の車両を用いたオンデマンド交通の活用が期待される。

5. オンデマンド交通と路線バスの使い分けに関する分析

オンデマンド交通を郊外住宅地に導入する検討が、近年国内の各地で実施されている。また、Mobility as a Service (MaaS) との概念に則ったサービスの

一形態として、複数の交通サービスを対象にした月極定額制の乗り放題サービスが提唱されている。路線バスとオンデマンド交通の双方を、月極定額制のサービスとして乗り放題の状態を提供することは、適材適所で両者を使い分ける効率的な利用を促進することが期待できる一方で、追加料金がかからずに選択できる状況下では、より柔軟な利用が可能なオンデマンド交通に利用が偏り、路線バスの利用が減ることも懸念される。月極定額制が交通行動の決定に与える影響を把握することは、サービス設計や関係者調整の観点から重要であるが、その交通行動についての研究は、実際のサービス提供例が少ないこともあり、非常に限られている。そこで本研究では、対象地域内で実証運行されたオンデマンド交通「しんゆりシャトル」の実証運行中に、路線バスとしんゆりシャトルの双方が乗り放題である状態を被験者の方に体験してもらい、その際の交通行動を把握する調査を、3節で述べた通り実施し、その結果から交通行動を分析した。

全被験者のトリップ数の交通手段別合計値を図3に、個人別の交通手段分担率を図4に、それぞれ示す。なお、記録対象には新百合ヶ丘駅発着の鉄道による移動も含まれているが、鉄道は専ら都心などへの長距離移動に用いられていたため、これらの集計では除外した。トリップ数を集計すると、図3のように、路線バスのトリップ数がしんゆりシャトルの2倍を超える結果であった。個人別分担率を示した図4で、表側の数字は被験者IDを示し、十の位が同一である方は同じ世帯である。図のように「路線バス中心」の被験者 (被験者ID: 11、12、13、51、52) と「しんゆりシャトル中心」の被験者 (同: 61、62) がいずれも見られ、かつ傾向は世帯ごとに分かれていた。

「路線バス中心」の被験者は、運行頻度の高いバス停が自宅の近くにあるケースが多く、しんゆりシャトルと比べても路線バスの利便性が待ち時間や徒歩距離の観点で十分に高かったことをインタビューで要因として

挙げており、それらが路線バスを使い続けた要因として考えられる。以上より、路線バスのバス停と自宅との位置関係や、路線バスの運行ルートによっては、柔軟なオンデマンド交通が存在して、乗り放題である状態にあっても、大半の移動で路線バスを引き続き利用する利用者が存在することが確認できた。

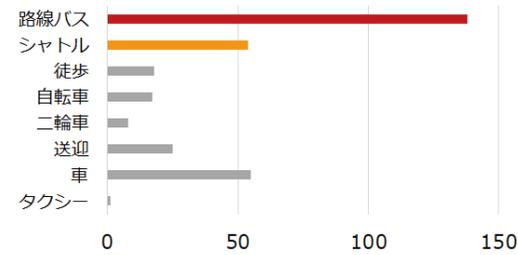


図3 全被験者のトリップ数の交通手段別合計値

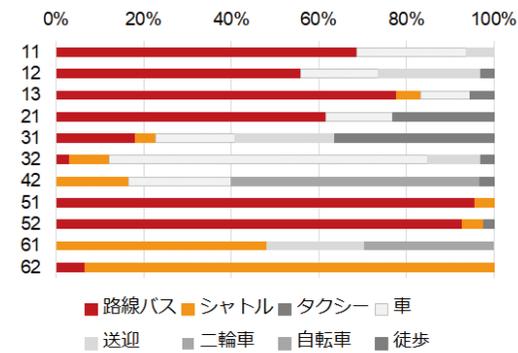
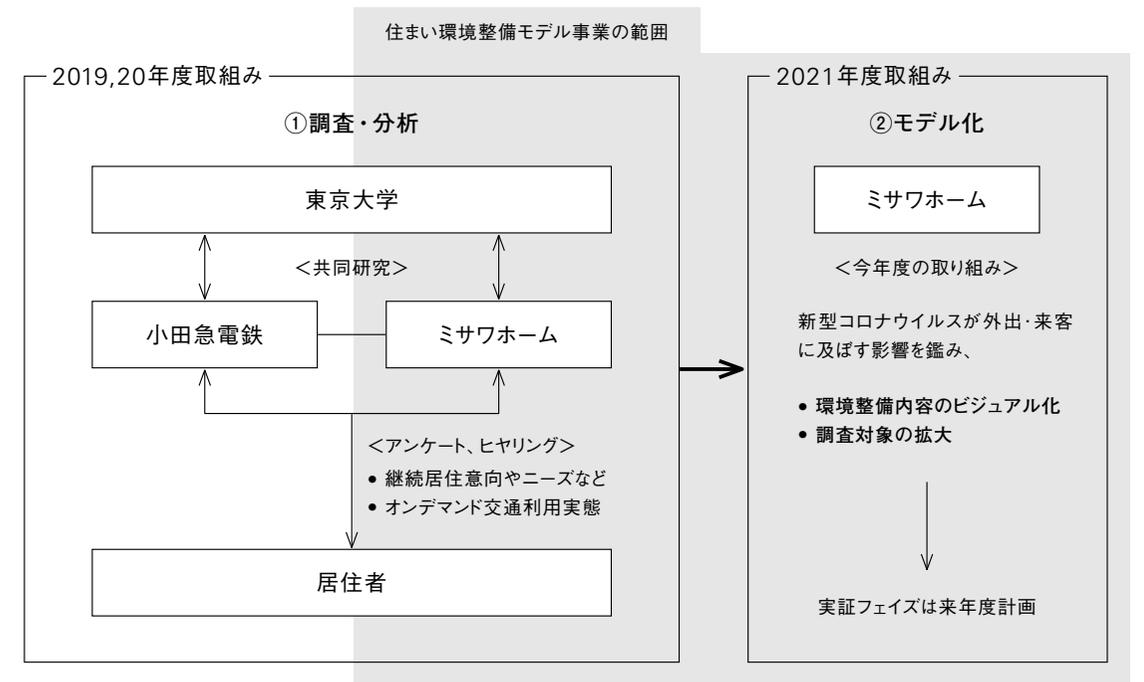


図4 被験者別の交通手段分担率

6. まとめ

本稿では、新百合ヶ丘駅周辺地域の居住者を対象とした調査の結果を用いて、交通利便性に影響を与える要因や、路線バス・オンデマンド交通が乗り放題の場合の交通行動について分析した結果を紹介した。交通利便性の主観的評価に影響する要因としては、駅までの徒歩所要時間と標高のほか、路線バスによる駅までの所要時間や、路線バスのバス停からの距離といった要素の影響が確認できた。また、路線バス・オンデマンド交通が乗り放題の場合の交通行動については、柔軟な移動が可能なオンデマンド交通が存在し、かつ乗り放題である状態にあっても、大半の移動で路線バスを引き続き利用する利用者が存在するという結果が得られた。



取組みスキーム

謝辞

本章の内容は、以下の既発表の研究報告を抜粋・編集して作成しています。また、本章の内容のもととなった研究は、JSPS科研費16K06531、及び国土交通省「住まい環境整備モデル事業」の助成を受けて実施したものです。ここに記して御礼申し上げます。

小瀧次郎・石塚禎幸・藤垣洋平・高見淳史・後藤智香子・小泉秀樹「郊外住宅地居住者の主観的な交通利便性評価に影響を与える要因に関する分析 川崎市麻生区の事例」、都市計画報告集 No. 19, pp.418-422、2021年2月

藤垣洋平・高見淳史・小泉秀樹「路線バス・オンデマンド交通が乗り放題である場合の交通手段選択に関する研究 MaaS概念に則った定額制乗り放題サービスに向けて」、都市計画報告集 No. 19, pp.192-195、2020年8月



- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

位置 東京都八王子市めじろ台一～四丁目

最寄駅／距離 京王高尾線／最も遠くて約800m

開発主体 京王電鉄株式会社

開発時期 1967年

開発面積 約107ha

人口 約8,175人（2020.4 住民基本台帳）

世帯数 約3,841世帯（2020.4 住民基本台帳）

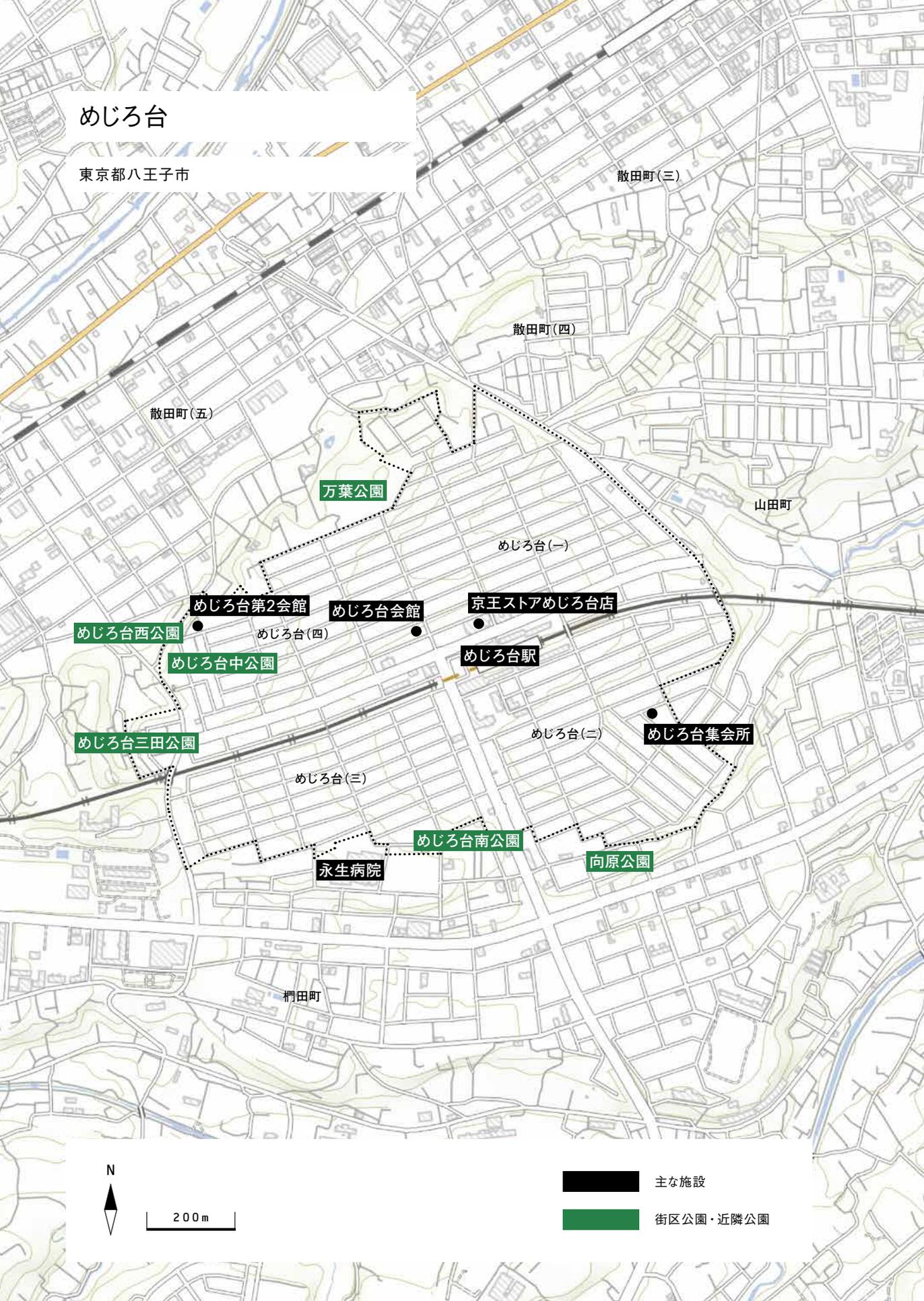
高齢化率 約40.2%（2020.4 住民基本台帳）

年少人口率 約8.5%（2020.4 住民基本台帳）

用途地域 第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
近隣商業地域

容積率 / 建ぺい率
80% / 40%
200% / 60%
300% / 80%





地区概要

東京都八王子市に位置するめじろ台は、1965年民間電鉄会社によって開発が始まり、1967年に分譲開始した住宅地である。四つの丁目で構成され、中心に鉄道駅（京王高尾線めじろ台駅）を有し、住宅全体が駅から徒歩10分圏に入っている。また、新宿まで鉄道1本約40分と都心へのアクセスも容易で、駅周辺には大型スーパーなど商業施設・金融／郵便・医療施設なども立地しており、日常生活における利便性も優れている。

駅周辺には分譲共同住宅も建設されているが、戸建住宅が約95%を占めている。1987年には地区計画が策定され、駅周辺を除いて共同住宅の建設を禁止している。また、最低敷地面積は160㎡と定められている。分譲当初の敷地面積が189～247㎡であったことから、原則的に敷地の分割を禁止していることである。

2020年4月現在、8,175名、3,841世帯が居住している。他の郊外住宅地と同様に高齢化が進んでおり、高齢化率が40.2%である。めじろ台の戸建住宅敷地の地価をみると、1988年をピークにその後は低下し続けている。しかし、現在も坪あたり約50万円で、地価が下がったとはいうものの、最低敷地面積160㎡の場合2,500万円となり、若い世代が転入するには負担が大きい。そのため、経済力のある中高年層・高齢層の転入が比較的に多いことがめじろ台住宅地の特徴である。

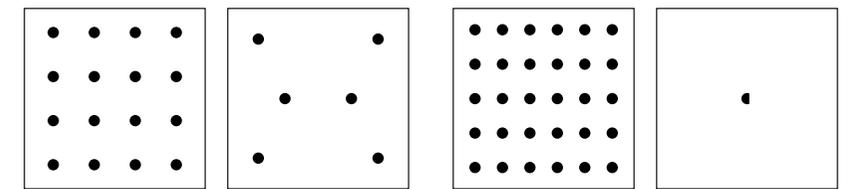
<東京都八王子市>

八王子市は、東京都心から西へ約40km、新宿から電車で約40分の距離に位置している。山地や丘陵地などの起伏に富んだ地形と河川や湧水などの水辺があり、豊かな自然環境に恵まれている。一方で、2015年4月に東京都初の中核市となり、人口約58万人の多摩地区のリーディングシティとしての顔、21の大学を抱えた学園都市としての顔ももつ自治体である。

参考：八王子市（2015）都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスタープラン）

人口密度（1kmあたり）

めじろ台*	八王子市	参考：東京23区	参考：全国
約7,911人	約3,099人	約14,796人	約341人



*八王子市めじろ台一丁目

● = 500人



めじろ台住宅地



住宅地内の様子



めじろ台駅



駅前商店街

帯」が25%、「単独世帯」が18%で、「夫婦のみ世帯」が大きな割合を占めているものの、分譲直後に比べると家族類型において集中度は緩和されたと解釈できる。

〔世帯主の年齢×家族類型〕 世帯主年齢と家族類型をクロスし、分譲直後と分譲50年後の2時点において比較した(図5)。

まず、分譲直後(図5左)は、「30-34歳、夫婦と子供世帯」が約2割で最も大きな割合をしめている。また「30-34歳~45-49歳、夫婦と子供世帯」が56%をしめており、若い「夫婦と子供世帯」がメインボリュームを形成している。他の家族類型では「30-34歳、夫婦のみ」が3.3%で最多であった。分譲50年後をみると(図5右)、「75-79歳、夫婦のみ世帯」が8%で最大ではあるが、様々な年齢層・家族類型に分散されて

おり、分譲直後のような偏りは確認できない。つまり、分譲直後の若い「夫婦と子供世帯」に集中していた家族類型構造は分譲50年後には比較的多様化されているともいえる。

分譲直後と分譲50年後の世帯類型を、多様化指数を用い、多様性を評価した。多様化指標は生物多様性をはじめ、都市分析でもよく使われているsimpson's Dを使用した。

結果、分譲直後の世帯類型の多様性は「0.91」で、分譲50年後は「0.97」で多様化が増加したと解釈できる。これは、世帯主の年齢幅が増加したこと(分譲直後の世帯主の標準偏差は8.6歳 → 分譲50年後は13.5歳)と、「夫婦と子供」世帯に集中していた世帯類型比率が、分譲50年後には「夫婦のみ世帯」「夫婦と子供世帯」「単独世帯」に均等に分布するようになったことであると推察できる。

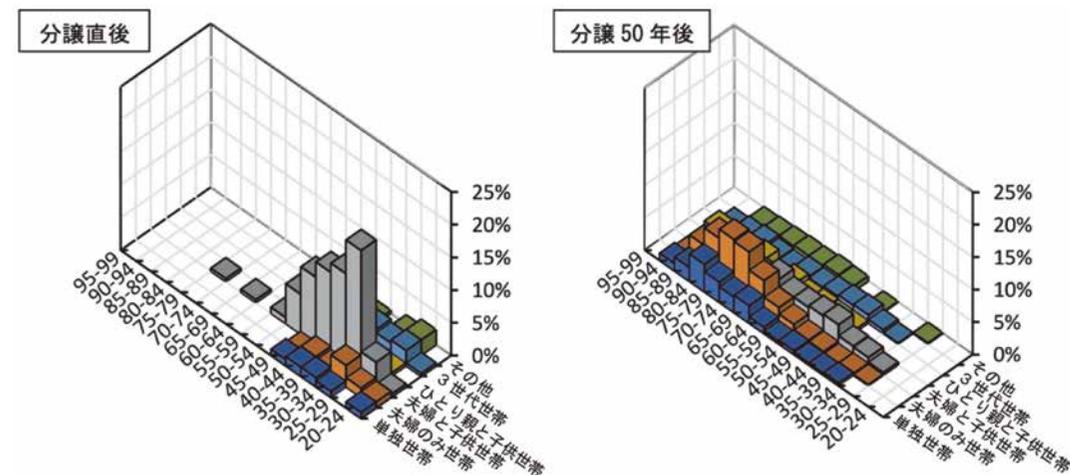


図5 家族類型割合の比較(分譲直後と分譲50年後)



図6 家族類型の変化

〔家族類型の変化〕 家族類型の時系列変化についてトレースをした結果(図6)、分譲当時メインボリュームを形成していた「夫婦と子供世帯」は、75%が高齢の「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」になっており、約20%程度は「夫婦(高齢)と子供(成人)世帯」と「ひとり親と子(成人)」に変化していることが確認できた。

理論的研究2: 居住世帯の入れ替わりに関する研究

本研究は郊外住宅地居住世帯の入れ替わり・世代交代の状況を把握することで、郊外住宅地の家族類型構造を明らかにすることを目的とする。

〔居住世帯の入れ替わり〕 住宅地図を用い、居住者の継続居住年数をトレースした(図7)。結果として、50年前、分譲直後に入居した世帯は現在居住世帯の約5割を占めていることが把握できた。その後の世帯の入れ替わりは、2000年代が15.5%でやや高いものの、概ね10年ごとに約12%の世帯が入れ替わることが把握できた。

〔世代交代の実態〕 居住世帯の世代交代の状況をみると、分譲直後に入居した213世帯のうち、31世帯が直系家族によって、住宅が引き継がれて居住しており、約15%の世帯において世代交代が行われていることが把握できた(図8)。世代交代の割合は、当然、居住期間が長くなる世帯であるほど高くなり、分譲40-50年後入居世帯(0-10年居住)では約6%で、居住期間の増加によって世代交代の比率も高くなる。

〔子世帯の居住地〕 インタビュー調査を通じて、成長した子供がいつまちを離れ、いつ戻ってくるかについて分析を行った(図9)。まず、51名のうち、94%である48名が、40歳になる前に地域を離れ、自分の世帯を

形成する。地域別にみると、めじろ台内は3名のみで少なく、殆どがめじろ台の外で居を構える。若年単独世帯の際、一部がめじろ台に戻ってくるが、結婚を機にまた地域外へ転出する(5世帯のうち、2世帯)。その後は、子育て期(末子が0-5歳)に8世帯がめじろ台に戻ってきていることが確認できた。親に子育てを手伝ってもらうため、地域に戻ってくるのが推察できる。

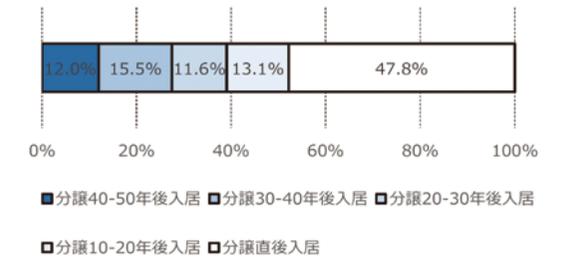


図7 居住世帯の入れ替わり

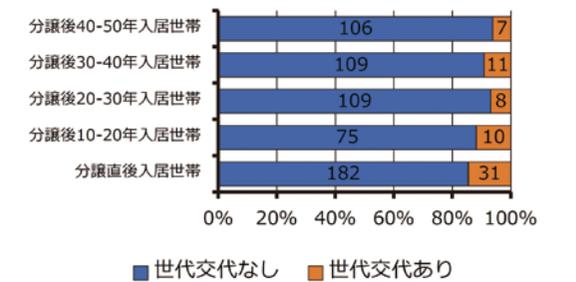


図8 居住世帯の世代交代

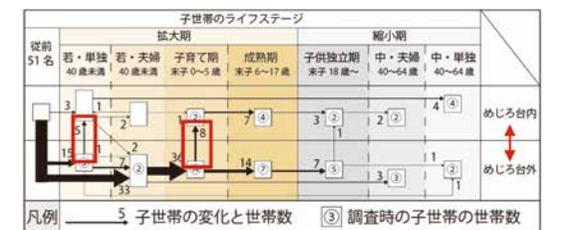


図9 子世帯のライフステージごとの居住地

新型コロナウイルスによる生活変容

新型コロナウイルス感染症による外出行動の変化 —— 4地区を対象としたアンケート調査報告

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻2021年3月修了 村田夏菜子

東京大学先端科学技術研究センター 特任講師 後藤智香子

新型コロナウイルス感染症の拡大は、一人一人の暮らしに大きな影響を及ぼしている。住まい方や仕事の仕方のみならず、人と人とのつながりや交流を大切にしていた地域のまちづくりにも影響が出ている。またそれに伴い、一人一人の心身の健康も心配されている。そこで新型コロナウイルスの影響が続く中でのまちづくりについて検討するため、4地区における新型コロナウイルス感染拡大が暮らしに及ぼしている影響を調査した。

本稿では一連の調査のうち、外出行動の変化に関する調査結果について報告する。

- 対象地区一覧
- 上郷ネオポリス
- こま武蔵台
- 新百合ヶ丘
- めじろ台
- 新型コロナウイルスによる生活変容

1. 調査概要

4地区に居住している20歳以上の方を対象にアンケート調査を実施した。2020年5月下旬から6月にかけて、および2020年10月下旬から11月にかけての2回、感染症拡大前との生活を比較する同内容の調査を行った。前者では、感染症拡大前と第一次緊急事態宣言中との比較を、後者では感染症拡大前と2020年10月中との比較を試みる調査となっている。なお、両者とも感染症拡大前の生活については、回答者の記憶を頼りに回答を得ている。下記(表1)にアンケート概要を示す。なお、これら2回のアンケート調査の回答者は紐づいていない。ただし、年代、男女比、就業率、職業最頻値、平均世帯人数を見ると大きな差異はなく、2つのアンケート調査を比較しても問題ないと判断した。

表1 アンケート調査概要

対象地	上郷ネオポリス	こま武蔵台	新百合ヶ丘	めじろ台
アンケート配布方法	地元まちづくり団体を 通じて周知	地元まちづくり団体・ 知人を通じて周知	ミサワホーム(株)の アンケートに案内同封、 対象地在住の知人を 通じて周知	地元まちづくり団体を 通じて周知
アンケート項目	基本情報、仕事関連、(以下感染症による)生活全般の変化、運動の機会の变化、人との交流、 社会参加に関する変化、生活面への影響			

第1回調査：感染症拡大前と第一次緊急事態宣言中の比較 (N=140)				
アンケート実施期間	2020年6月5日(金) ～6月10日(水)	2020年5月28日(木) ～6月10日(水)	2020年5月25日(月) ～6月10日(水)	2020年6月11日(木) ～6月24日(水)
アンケート実施方法	Google formにて実施			
アンケート回答数	N=25	N=40	N=45	N=30

第2回調査：感染症拡大前と2020年10月中の比較 (N=104)				
アンケート実施期間	2020年11月7日(土) ～11月20日(金)	2020年10月22日(木) ～11月20日(金)	2020年10月31日(月) ～11月20日(金)	2020年10月29日(木) ～11月15日(日)
アンケート実施方法	Google form、LINEにて実施			
アンケート回答数	N=12	N=33	N=30	N=29

※LINEによるアンケート調査の環境構築にあたっては、NECソリューションイノベータ株式会社の協力を得た。

2. 4地区全体における

外出機会・在宅勤務の頻度の変化

まず、4地区全体の「外出機会の頻度」の変化を図1に示す。第一次緊急事態宣言中は「ほぼ毎日」が43%減少し、「週2~4回」「週1回」「ほとんどない」が増加した。外出を控える人が多い時期であった事が読み取れる。10月に入っても全体的に外出頻度は感染症拡大前よりも減少していることが分かるが、「週1回」「ほとんどない」の割合が下がり、「ほぼ毎日」の割合が高くなり、感染症拡大前の頻度に戻ってきている傾向にある。

次に、5歳ごとの年齢別に「外出機会の頻度」を整理した。第1回(図2)、第2回(図3)ともに感染症拡大前は、ほとんどの世代で「ほぼ毎日」外出する人が多数を占めるのに対し、65歳以上になると「週2~4回」外出する人の割合が増えており、高齢者ほど外出頻度が低くなっていたことが分かる。感染拡大後である第一次緊急事態宣言中、10月は全世代で外出頻度が減少した傾向にあるが、特に65歳以上の高齢者は、「週1回」外出する、外出が「ほとんどない」割合が下の世代と比べて高いことが読み取れる。

さらに、外出に関わる機会の変化として、在宅勤務の状況の変化についても把握した(図4)。第一次緊急事態宣言中は「在宅勤務なし」が51%減少し、「在宅勤務あり(週2~4回程度)」「在宅勤務あり(毎日)」が増え、在宅勤務が進んでいたことが読み取れる。10月になると、「在宅勤務あり(週1回程度)」「在宅勤務あり(週2~4回程度)」「在宅勤務あり(毎日)」の割合はいずれも感染症拡大前よりも多いものの、「在宅勤務なし」が最多であり、第一次緊急事態宣言中と比べると、感染症拡大前の出勤状況に近づいている実態が把握できた。

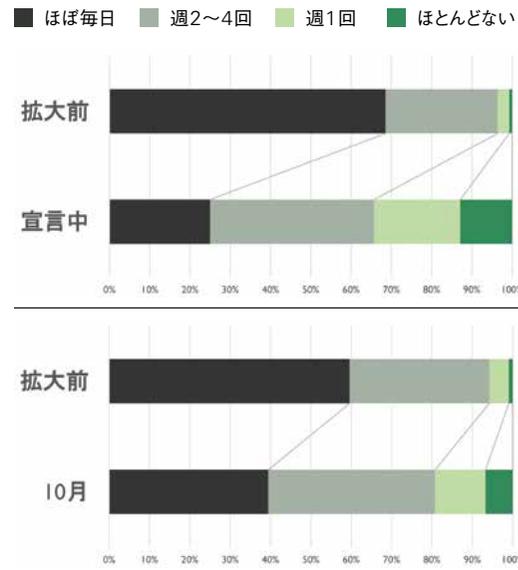


図1 外出機会の頻度
(上: 第1回調査、下: 第2回調査)

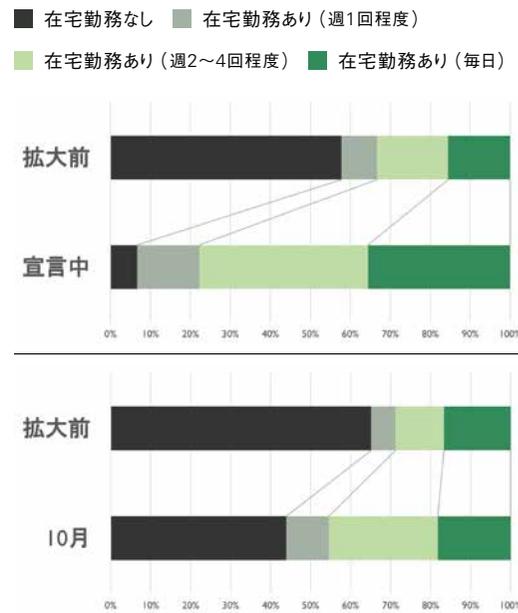
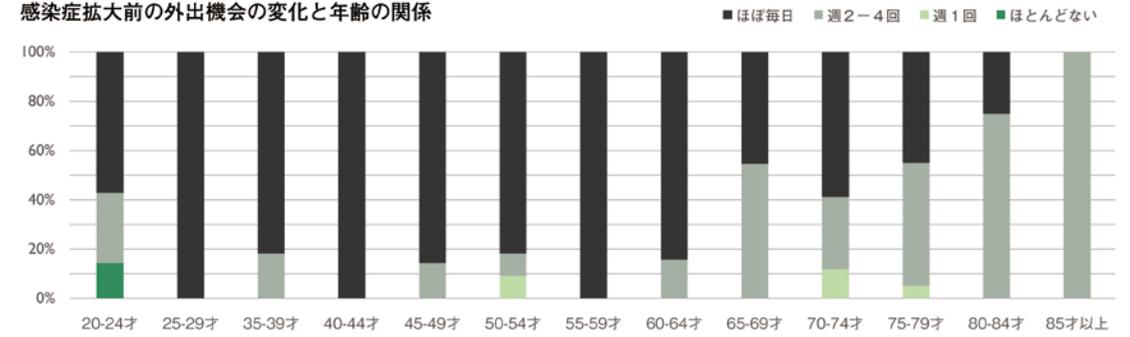


図4 在宅勤務の頻度
(上: 第1回調査 n=45、下: 第2回調査 n=66)

感染症拡大前の外出機会の変化と年齢の関係



緊急事態宣言中の外出機会の変化と年齢の関係

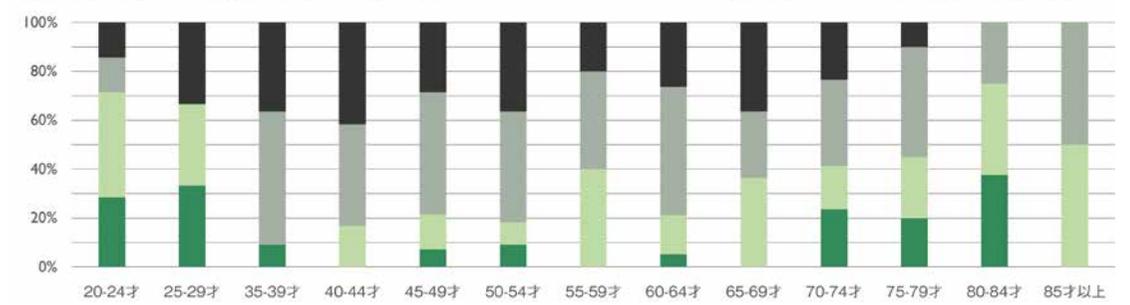
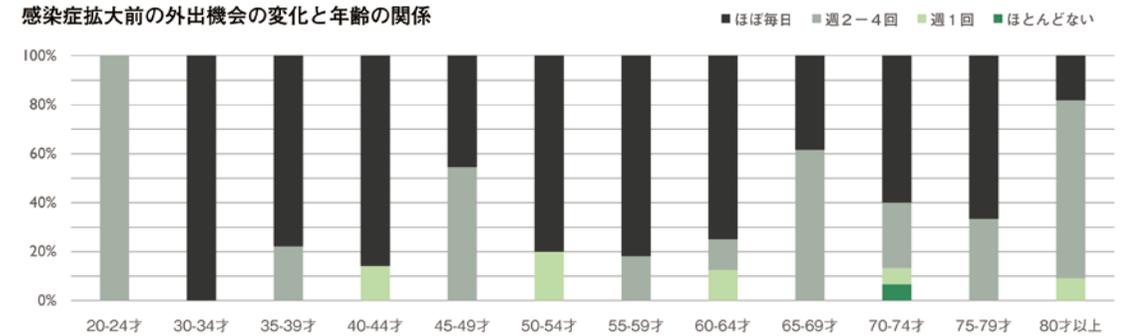


図2 外出機会の変化と年齢の関係(第1回調査)

感染症拡大前の外出機会の変化と年齢の関係



10月の外出機会の変化と年齢の関係

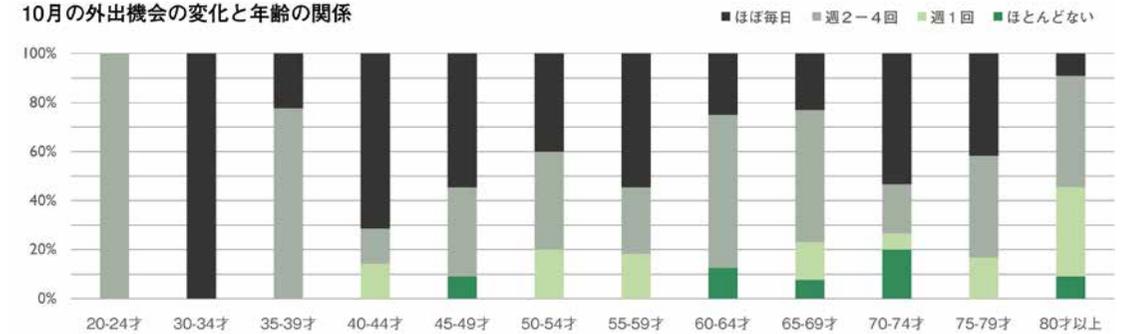


図3 外出機会の変化と年齢の関係(第2回調査)

3. 地区別の外出に関わる機会の変化

本章では、地区別に外出に関わる機会について特徴的な変化を報告する。

3-1. 上郷ネオポリス(図5)

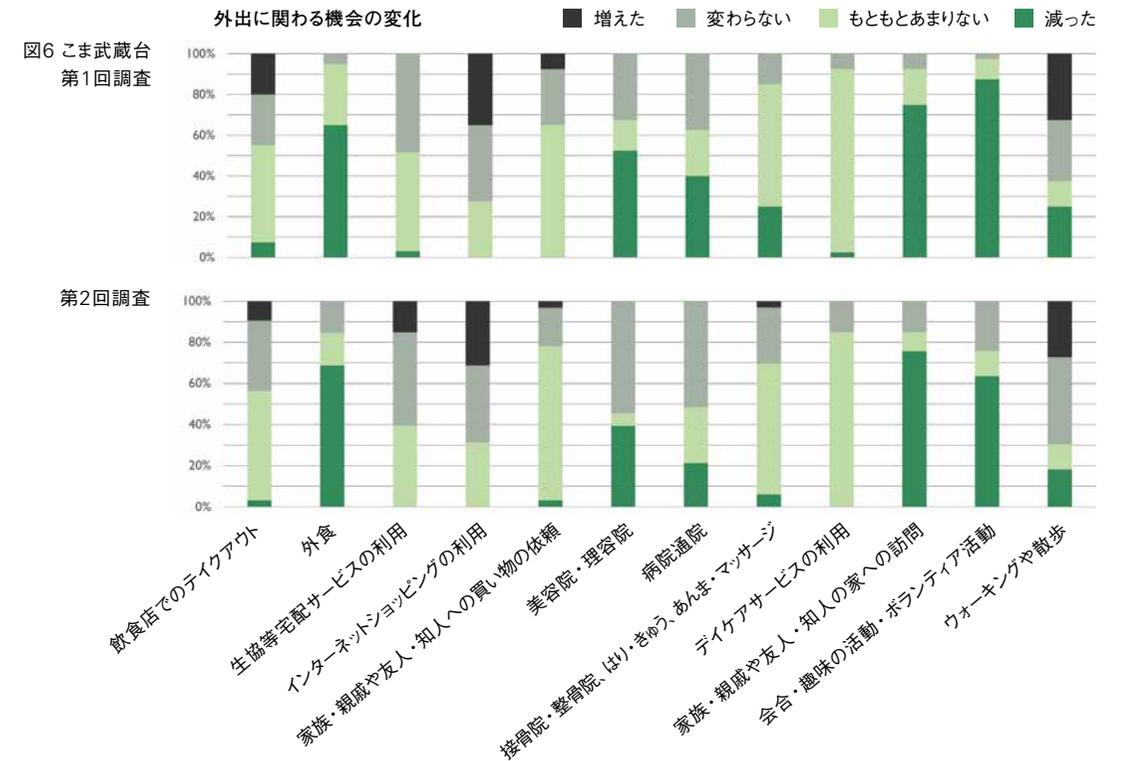
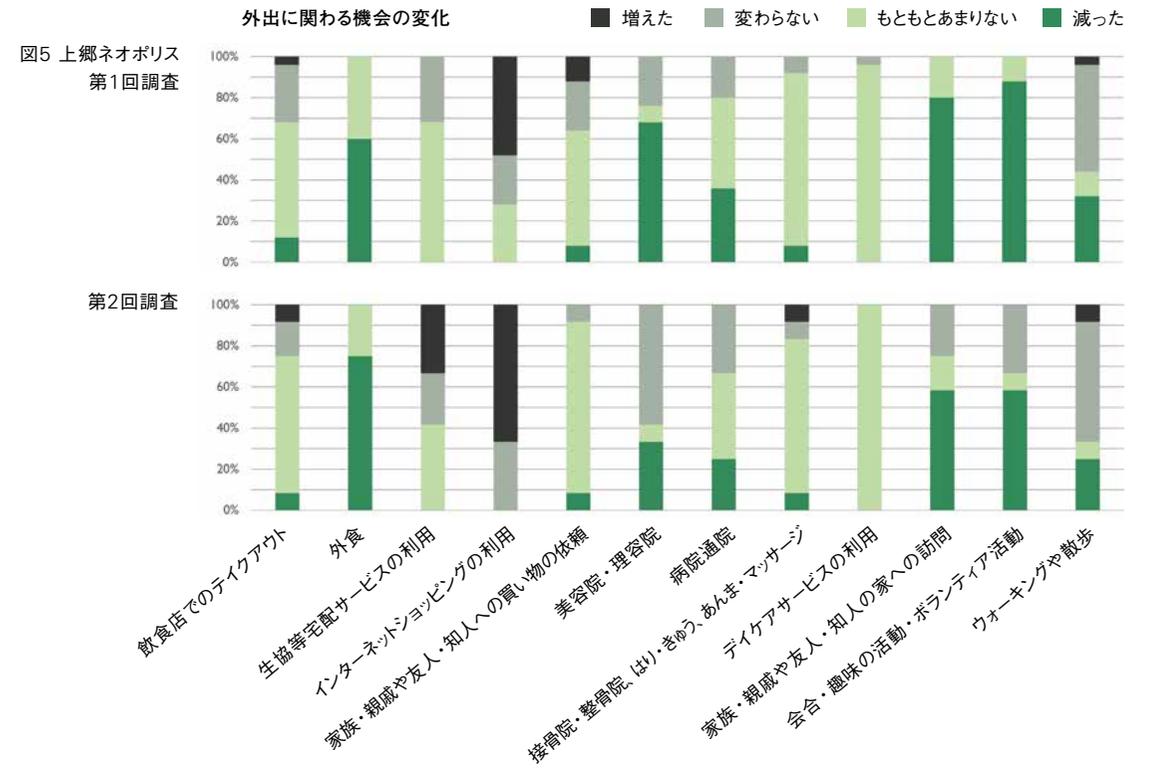
第1回・第2回ともに約60%以上の方が「減った」と回答している機会として、「外食」「家族・親戚や友人・知人の家への訪問」「会合・趣味の活動・ボランティア活動」が目立つ。ただし、第1回結果よりも第2回結果では「会合・趣味の活動・ボランティア活動」について「変わらない」と答えている人が30%以上に増えている。「美容院・理容院」「病院通院」についても第1回・第2回ともに「減った」人も多いが、第2回では「変わらない」と回答している人の割合が増えている。

次に、第1回に比べて第2回の方が「生協等宅配サービスの利用」「インターネットショッピングの利用」において、感染症拡大前よりも「増えた」人の割合が多くなっており、在宅中心で買い物をするという感染症拡大下の生活に順応した様子が窺える。

また「ウォーキングや散歩」が「増えた」人が、4地区合計の結果と比べて第1回、第2回ともに少なく、「変わらない」人が多いことが特徴的であり、感染症拡大による生活変容によって新たに「ウォーキングや散歩」を始めた人は少なかったものと思われる。

3-2. こま武蔵台(図6)

第1回・第2回ともに「減った」機会として、「外食」「家族・親戚や友人・知人の家への訪問」「会合・趣味の活動・ボランティア活動」が目立つ。ただし、第1回結果よりも第2回結果では「会合・趣味の活動・ボランティア活動」について「変わらない」と答えている人が約20%増えており、それらの活動が徐々に感染症拡大以前のように戻ってきていると考えられる。「美容院・理容院」「病院通院」についても第1回・第2回ともに「減った」人も約20%以上いるが、第2回では「変わらない」と回答している人の割合が増えている。一方で、第1回・第2回ともに「インターネットショッピングの利用」は「増えた」と回答した人が30%以上いる。「生協等宅配サービスの利用」については、第1回に比べ、第2回の方が「増えた」割合が多くなっており、買い物のために外出を控えるという、感染症拡大下の生活への順応が窺える。さらに、「ウォーキングや散歩」については「増えた」人が約30%いる一方で、「減った」人も同様におり、個人差がある。

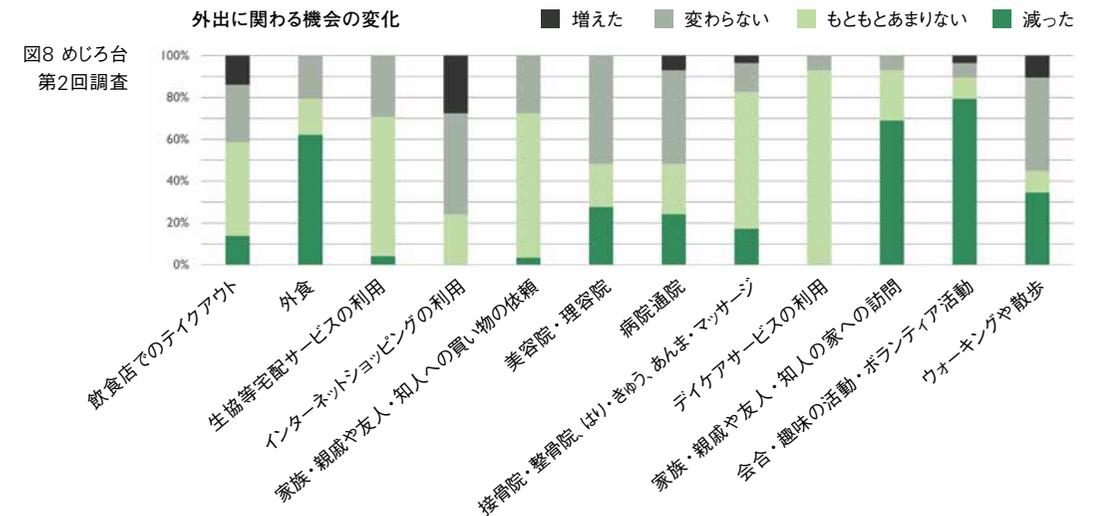
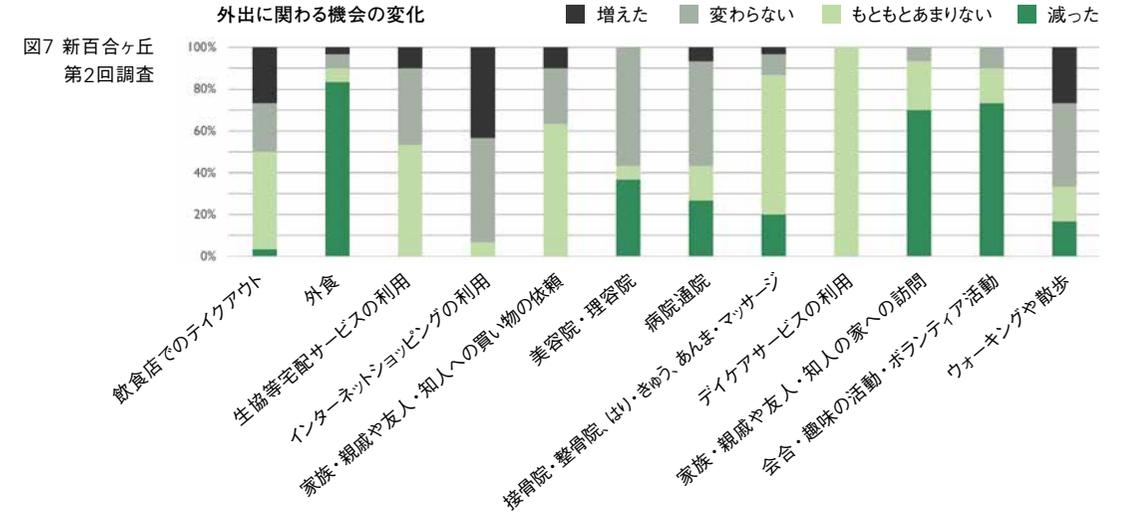


3 - 3. 新百合ヶ丘(図7)

第1回と第2回で調査結果に違いは殆ど見られなかったため、第2回の調査結果のみ掲載する。2回の調査を通じた大きな変化として、まず約70%以上の人が「外食」「家族・親戚や友人・知人の家への訪問」「会合・趣味の活動・ボランティア活動」の機会が「減った」と回答していたことが挙げられる。「美容院・理容院」「病院通院」の機会が「減った」人も20%いる。一方、約30~40%の人が「飲食店でのテイクアウト」「インターネットショッピングの利用」の機会が「増えた」と回答していた。「ウォーキングや散歩」は「増えた」人も「減った」人もおり、個人差がある。

3 - 4. めじろ台(図8)

新百合ヶ丘と同様に、第1回と第2回で調査結果に違いは殆ど見られなかったため、第2回の調査結果のみ掲載する。2回の調査を通じた大きな変化として、約60%以上の人が「外食」「家族・親戚や友人・知人の家への訪問」「会合・趣味の活動・ボランティア活動」の機会が「減った」と回答していた。「美容院・理容院」「病院通院」の機会が「減った」人も20%いた。一方、「インターネットショッピングの利用」の機会について、28%の人が「増えた」と回答していた。「飲食店でのテイクアウト」「ウォーキングや散歩」については「増えた」人も「減った」人もおり、個人差がある。



4. まとめと考察

感染症拡大下において不要不急の外出を控えることが全国的に求められているなか、4地区全体でも、外出頻度は感染症前に比べて減少傾向にあった。年齢別にみると、65歳以上の高齢者の外出頻度が他世代と比べて著しく減少していた。高齢者にとって、外出は運動や社会参加に関わる貴重な機会でもあり、それが失われることは健康面で負の影響を及ぼすと考えられる。高齢者は新型コロナウイルス感染症によって重症化しやすいことが知られており、外出自粛は止むを得ないことではあるが、極度の低活動・不活発にならないよう工夫していくことが必要と考えられる¹。

在宅勤務の状況を見ると、緊急事態宣言中は4地区全体で在宅勤務となった人が大きく増えたが、10月には感染症拡大前の状況に戻りつつあった。今回の感染症の広がりを契機に、将来的にはリモートワークは進むと考えられるが、現時点では移行期にあると考えられる。こま武蔵台においてコワーキングスペースの試みが進められているが、こうしたリモートワークを支える場を充実させていくことは必要だと思われる。

外出に関わる機会の変化を地区別に整理すると、いずれの地区においても「外食」「家族・親戚や友人・知人の家への訪問」「会合・趣味の活動・ボランティア活動」が大きく減少していた。感染症リスクが高いと言われている活動、人との対面での交流を伴う活動が減少していると言える。一方で、10月には「会合・趣味の活動・ボランティア活動」の機会が少し増えた地区も見られた。感染症対策をしながら徐々に活動を再開している場合もあり、そうした状況を反映した結果とみられる。感染症拡大前のまちづくりの活動では、人と人との交流を大切にしながらコミュニティを育ててきた場合が多いが、感染症の影響が続く間はこうした対面での活動には制約がある。コロナ禍でどのようにまちづくりを進めていくかは大きな課題である。

4地区で共通して「増えた」機会としては「インターネットショッピングの利用」がある。在宅中心の買い物行動になっている傾向が読み取れた。上郷ネオポリスで取り組んでいる「移動販売」もコロナ禍においては密を避けながら家のすぐそばで買い物できるという点において可能性があるのではないかと考えられる。

「ウォーキングや散歩」については、「増えた」人が多いと予想していたが、いずれの地区でも「増えた」人もいる一方で、「減った」人もおり、個人差がみられた。こうした差が何に起因するのか更なる分析は必要であるが、「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」では、「屋外での運動や散歩」は、心身の健康を維持するために「自粛の対象とならない外出」に該当するとされている。郊外住宅地は、緑豊かでゆとりある空間を有することから、住民一人一人が感染症予防に配慮しながら、ウォーキングや散歩を生活に取り入れられると良いと思われる。

今回の調査では回答者の数が多くはないため、調査結果として一般化するには限界がある。特に一人暮らしの住民の回答が少なかったため、地区の実態を十分に反映できていない。引き続き、郊外未来デザインラボでは、感染症の影響を注視しながら研究・実践を続けていく所存である。

¹ 飯島勝矢 (2021) 「Withコロナ時代のフレイル対策——日本老年医学会からの提言——」、『Aging and Health』、公益財団法人長寿科学振興財団、第30巻第1号、pp6-9



オンラインシンポジウム

「郊外住宅地再生フォーラム2020」開催記録

- コメント
- パネルディスカッション

開発されてから数十年が経過した郊外住宅地は、現在様々な課題を抱えている。一方、新型コロナウイルス感染症拡大下において、郊外住宅地は都心部と比べて公園や緑地などが豊かに存在していることや、在宅ワークが普及してきたことから、住宅地としての価値が見直されている。

本シンポジウムは、郊外未来デザインラボのキックオフとして、そして新型コロナウイルスの影響が続く中での郊外住宅地のまちづくりを議論することを目的として開催した。

前半の事例報告の記録は、「2章 地区別研究・活動紹介」の内容と重複するため、ここでは割愛し、後半のコメント、パネルディスカッションを掲載する。なお、前半の事例報告については、Webで公開している。

	01	趣旨説明：東京大学 特任講師 後藤智香子
Webにて公開	02	事例報告①上郷ネオポリス <実践>大和ハウス工業株式会社 瓜坂和昭 <研究>三井不動産株式会社 秋月優里（東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 2020年3月修了）
Webにて公開	03	事例報告②新百合ヶ丘 <実践>株式会社ミサワホーム 石塚禎幸 <研究>東京大学 特任助教 藤垣洋平（小田急電鉄株式会社）
Webにて公開	04	事例報告③こま武蔵台 <実践>株式会社東急不動産R&Dセンター 内田宏 <研究>東京大学 准教授 樋野公宏
本誌掲載	05	コメント／パネルディスカッション <パネリスト>（事例報告者に加え）東京大学 大月敏雄、明治大学 園田真理子、 東京都市大学 室田昌子、東京大学 高見淳史 <コーディネーター>東京大学 小泉秀樹
		閉会

事例報告：上郷ネオポリス <実践／研究>

<https://note.com/designsuburb/n/n2fee9f6b6fb6>
<https://note.com/designsuburb/n/n27577801209a>



事例報告：新百合ヶ丘 <実践／研究>

<https://note.com/designsuburb/n/n47539b953076>
<https://note.com/designsuburb/n/n082c2853c001>



事例報告：こま武蔵台 <実践／研究>

<https://note.com/designsuburb/n/nc8e68eca0b53>
<https://note.com/designsuburb/n/nd05d71495ae1>



コメント

<コメント：01>

明治大学 教授

園田眞理子

郊外は復興しうるのか？

園田 今日このこれまでの事例発表をふまえて私からは問題提起的に、「郊外は復興しうるのか？」という命題を考えてみたいと思います。

今回のことで都市と郊外を大局的に考えてみると、1945年から今年が75年目ですが、ちょうど25年周期として両方の間を揺れ動いているんじゃないかと思えます。最初は第二次世界大戦からの都市再建と市街地形成でいわば都心を再形成した25年間でした。その次に郊外に向かって振り子が動き出し、今日の題材になった郊外の形成は今からちょうど50年前くらいから始まっています。その状況は、経済とか人口をベースにしてみるとよくわかります。“Japan as No.1”という時代が今から30年くらい前にあったわけですが、その時が頂点です。その時の郊外というのはいわゆる団塊世代とその子供たち、特に団塊ジュニアの誕生と成長に合わせてある意味極限まで郊外に広がっていった。ところが、つい直近の25年間というのは、それ以前の、郊外に振り切った振り子が再び都心に戻ってきた時代です。経済的にはグローバル経済と日本の失われた25～30年の間で、人口も少子化と単身化が進んでいます。

最近ある本で、私は「郊外の逆転サヨナラホームラン

あり」と書いてはみたのですが、ただ正直そんなことがどうやったら出来るかわかっていませんでした。ところが、本当に今年に入って「COVID-19恐るべし!」と思うんですが、私たちの社会の問題の最も痛いところを全部突いて来ているわけです。都心に向かって振り切った振り子が俄かに郊外に戻り始めたと思うんです。それってとても不連続な現象なので、今までのトレンドで考える事は出来ない。ある意味大きなパラダイムシフトだと思うのです。例えば人口的に見ると、超高齢化と人口減少というのがこれから特に大都市の郊外で起きる訳です。一方で経済の仕組みは、シェアリングエコノミーとか、10万円の給付金ってはっきり言ってBasic Incomeがもう世界中で始まっている訳ですよ、そういう中で一体どうなっていくのか、ということです。

振り子が戻って来た郊外で

これから何が起きるか

園田 今日のテーマは、振り子が戻って来た郊外でこれから何が起きるかです。ただ、この戻って来た振り子に全ての郊外が乗れるかと言うと、現実はずごく厳しいのではないかと思います。どうしてかと言うと、人口の年齢構成から見た「郊外のマイクロコスモス」という風にしたんですけど、郊外は一様ではないからです。ちょうどいい感じでフォーカスする（焦点をあわせる）と、郊外といってもいろんな場所があります。年齢分布、年齢の人口分布で見ると、大概の郊外は2コブ型の人口構成で始まるんですね、親と子供の組み合わせ。それが経年するに連れてどうなるかと言うと、30～40年経つと、1コブ型になってしまう場合がすごく多い。こうした場所の人口構成は完全な壺型で、ものすごく高齢化が進んで、若年人口がいなくなった状態です。ところが、3コブ型、3世代型でいろんな世代が住んでいるとか、あるいは人口分布に偏りがなくて均等型というところも一方にあります。実は、開発された事業単位でその違い

が出てきています。本当の問題は、今既にこの1コブ型になってしまった郊外が3コブ型とか均等型に行けるかということなんですよ。

郊外の復興を解くカギ

園田 最後に、私はあえて「Afterコロナ」と書きましたが、「果たして郊外は復興しうるのかどうか」という命題に対する答えです。端的に言って3つのことを指摘したいと思います。1つめは足元の需要です。2つめは何かをやるという時の組織の問題、そして3つめは財源の問題です。足元の需要ということ言うと、上郷ネオポリスの例では、ここでこれから近未来的に住み続けられるかどうかというのは、やはり、介護需要と医療需要への対応が鍵です。住民の方にとっては、ある意味避けて通りたいネガティブな話題ですが、あえて冷静にこの問題は避けられないということを申し上げたいと思います。ですから直近、そうした生活サポートの充実とか、今日も出てきた分散型サ高住（サービス付き高齢者向け住宅）、それは「待った無し」で確実に需要があると思います。じゃあそれを、誰がどうやってやるかという2つめの問題ですが、地域事業会社的なものを住民が、全員とは言いませんが、出資して作る必要がある。なぜ住民が出資するかというと、実は日本の豊かな時代に築かれた郊外住宅地というのは、経済的なポテンシャルがすごく高いからです。会社で言うと、内部留保金が沢山あるんです。ですので、その資金を上手に使って事業化していく。これで3つめの問題も解ける。今、そのための組織体がいるのではないかと。やる事業は地域価値向上の様々な事業です。何を言いたいかというと、地域における経済循環を作り出さないと、この郊外の復興という難題は突破できない。そういう意味で、地元と民間企業のウィンウィンの関係作りが郊外の復興という事を解く上で大きなカギになるのではないかと思います。以上です。

小泉 園田先生、ありがとうございます。重要な論点を提示していただいたと思います。この事業体、今各地域で取り組んでいるような住民の方の活動がそういった形で広がっていくと良いのではないかと考えています。

<コメント：02>

東京都市大学 教授

室田昌子

郊外住宅地の生活機能の脆弱さ

室田 私からは日常的な生活の場をどうするかという観点から簡単にお話をさせて頂きたいと思います。空き家率の図をみますと郊外住宅地の土地利用や環境のレベルダウンの観点から、空き家化や空き地の増加が問題視されてきました。しかしながら最初に申し上げたいのは、郊外住宅地の住宅地内の生活機能自体が極めて脆弱であることが大きな問題だと思っています。住宅土地統計調査の中で「その他空き家」と「腐朽破損あり住宅」のデータがありますが、一番困るのは腐朽破損もあるし、居住もしていない「老朽・放置空き家」がいっぱいある状況ですが、そこに至る過程が2つあります。

1つは、腐朽破損住宅の割合が高い地域であり、これらは持ち家率が低い地域、地価が上昇する地域、DIDの割合が高い地域で、代表的には密集市街地や中心市街地というようなところです。老朽住宅が増えた後に空き家が増えていくというプロセスで、その後、「老朽・放置空き家」の多い地域にいたります。もう一方は今回話題にしている郊外住宅地です。「その他空き家」がまず増えてそれから「腐朽破損あり」の住宅が増加します。高齢化率が高い地域、持ち家率が高い地域、地価が下落している地域、あるいは東

京駅からの距離が離れている等の特徴がみられます。代表的には特に利便性の低い郊外住宅地になります。

「老朽・放置空き家」の増加 どうやって防いでいくか

室田 これをどうやって防いでいくかと考えると、密集市街地は、既に数十年にわたる長い期間、改善プログラムが実施されており、なかなか進まなくて苦労しているところもありますが、再生事業を実施しています。もう一方の郊外住宅地の方は、これから確立させていかないといけないと思います。「プランニングと事業プロジェクトと多様なソフトプログラム」が、密集市街地の中では組み合わせられて実施されてきましたが、それと同じような仕組みが郊外住宅地にも求められると思います。先ほど郊外住宅地は、空き家化が進みその後老朽化が進むと言いましたが、そうすると、地域の住宅管理を空き家を含めて進めることが重要になります。そういった事を考えて年代別居住環境管理力を調査しました。清掃や維持管理の程度や大変さなどの意識を年代別にみたものです。気になるのは40代、50代、すなわち現役世代の管理力というのが少し低いことです。後期高齢者になると急激に下がるかというと、必ずしもそうではなくて、むしろ40代、50代の現役世代の管理力が低いので、その問題も考えていかなくてはならないと思います。空き家や後期高齢者の住宅の管理という問題ですが、このような地域では、むしろもっと前の段階、すなわち、現時点での現役世代を含めた日常的な段階での管理問題を組み込んだプランやプロジェクトやプログラムを考える必要があるだろうと思います。

新型コロナウイルスの影響

室田 次に、新型コロナウイルスということですが、今言われている様々な生活様式の変化や、ITやテレワー

ク化、ウォークアビリティ、オンラインによるグローバル化とモノ・サービスのローカル化。これは、これまでも指摘されてきたことですが、新型コロナウイルスによって一挙に加速化すると思います。

一方で郊外住宅地には、これまで都心に業務機能、そして郊外に住宅機能ということで、役割分担をし、業務は鉄道で、そして商業は自動車交通で繋いできたという事から、近隣の日常生活圏の生活機能が極めて脆弱であり、さらに近年それさえも撤退が相次いでいます。将来世代に郊外住宅地を居住場所として選択してもらうためには、最も大きな問題の1つだと思います。今後、テレワークが増えた場合、日常生活圏の生活機能は極めて重要であり、いかに充実させることができるかが郊外住宅地の持続性を決めていくと思います。また、屋外公共空間のにぎわいづくりが進められていますが、日常生活圏域での屋外空間は求められる機能が異なると思います。現時点でも平日の日常的な屋外空間では、これまで想定していた子供の遊びとは全く違う活用が見られますが、「住空間の延長」としての利用がもっと拡大していこうという事を考えて、身近な屋外空間の活用の仕方、あるいは設計の仕方も見直していく必要があると考えています。

<コメント：03>

東京大学 准教授
高見淳史

新しい都市と交通の姿を 描かなければいけない

高見 私の専門は都市交通計画でして、今日はその観点から少しザクとしたお話をさせていただきます。都市交通計画の大目標は、社会の要請と、個人や世



シンポジウムの登壇者・関係者

帯の行動における自由な選択を守りながらその生活を支えることの両立だと考えています。社会の要請と言いますと、交通分野では交通安全と混雑緩和が古くからの非常に重要なテーマです。さらに現在は低炭素、財政制約、そしてその他色々、新たな多様な要請が出てきている状況で、それがコンパクトシティ・プラス・ネットワークの概念にもつながっています。また、新型コロナウイルスは密を回避するような都市と交通のあり方といった新しい要請を突きつけてきているのかもしれない。また先ほど、自由な選択と言いました。選択は人の価値観に基づいてなされますので、価値観が変わると選択も変わるはずで、居住地の選択を例にとれば、通勤に便利だとか生活の利便性が高い、自然が多い、子育てに適している、といった価値観のどれがどれだけ重視されるかによって、選択が変わることになります。もう一つ、技術とサービスの進化は、その選択肢を増

やすとか、価値観を変えるといった形で選択に影響するでしょうし、社会の要請にも影響を及ぼすかもしれません。これらの要因が変化することで、都市と交通がどういう姿に実際になるのか、またどういう姿が望ましいのか、といったあり方やあり方は変わってくるようになります。近年から近未来は様々な意味で都市交通計画にとって転換期にあります。今回の新型コロナウイルスも室田先生が仰っていた通りで、変化を加速することを強く要請するものだろうと思っています。なので、これらを擦り合わせた新しい都市と交通の姿を描かなければいけない。郊外住宅地についても然りだと考えています。

郊外の生活の足を、どう確保するのか

高見 従来考えてきたのは、人口減少が続く中、例えば東京圏で住む場所を選ぶ際には、東京都心にどれ

だけ近いのか、駅にどれだけ近いのか、というのが重要な要素であったと。だとすると、遠郊外や駅から離れた地域から衰退していくのは当然の成り行きです。一方で、そうした地域のコミュニティをどう持続するかとあわせて、そうした地域に住む人たちの外出、生活の足をどう確保するのか。特に高齢化が進むと車の運転もおぼつかなくなりますし、人口が減ると在来の公共交通が不便になって問題だ、と言って、前々からずっと皆考えてきたわけです。

さらに、近未来にかけては、技術やサービスの進化が価値観を変化させていくでしょう。交通に関わる技術やサービスの進化は移動を現在よりも便利で低コストにすると期待されますし、情報通信技術や物流の進化は、生活のために自ら外出をして移動することの必要性自体を減らしています。これらは、先ほど言いました東京都心や駅への近さですとか、生活利便性といった価値観の重要性を相対的に下げることになる。とすると郊外からの縮退を遅らせることに繋がって、郊外住宅地の維持にはプラスに働かうと思います。

ただ、移動が便利で低コストになるのは、あくまで現在に比べて相対的にです。すでに需要が減って不便になっている公共交通が人々にとって再び新たな選択肢になるのかどうか。十分な数の人が利便性と価格を天秤にかけてそうしたサービスを利用してくれるのかどうか。そして、採算が取れてサービスが持続可能になるのかどうか。ひいてはその地域に住み続けたい、新たに住みたいと人々に思ってもらえるのかどうか……。といった点は、これからの取り組み次第ということもあってよく分からないところです。

また、外出や移動の必要性が低下するとは言っても、必要がなかったら移動してはいけないわけでは当然ありません。本来は好きに外に出て、遠くへも行ってもらうて全く構わないわけです。近所の圏域で閉じた活動をして暮らすのと、遠くへも行って自由に活動を行うというのは、価値観としてもライフスタイルとしても

両方あっていいのであって、それら両方を支える交通サービスを持つことが大事なんだと思います。

それと、郊外住宅地の持続可能性が高まるのは良い事ですが、例えば自動運転は都市の拡散を進めることになりかねないと多くの人が言っています。自動車の走行量が増えることは混雑面や環境面からマイナスなので、都市交通計画的にはあまり是認したくないものです。コンパクト・プラス・ネットワークに込められた社会的要請として、環境の問題も何とかしたいし、混雑も減らしたいということがあるわけですが、そことどう折り合いを付けて、これらのサービスを都市の中に受け入れていくのか、郊外地域の中にどのように根付かせていくのか、きちんと議論しておく必要があると思います。

小泉 理論的に整理頂いて、大変分かりやすかったと思います。

<コメント：04>

東京大学 教授

大月敏雄

八王子市めじろ台での試み

大月 今ですね、八王子のめじろ台っていうところで、まちづくりをお手伝いしてまして、その話と「引っ越し」というものをもうちょっと研究しないといけないと最近考えていますので、その話題を取り上げます。

八王子めじろ台というのは、京王線のめじろ台って駅があって、30年の人口構成の変化を見ると、2コブラクダが、ほぼ高齢者だけのまちになりつつあります。これはどこも御多分に洩れずそうなんですけど、2018年に私が東京都に呼ばれてレクチャーをやった時に、めじろ台の方々と一緒に喋る機会があって、その時めじろ台の人に手伝ってくれて言われて、2018年9月にここ

でレクチャーをやって、それで半年間、協議会の準備会を作りました。2019年に本格的に協議会が発足して、アンケート、インタビュー、ワークショップをやって参りました。今年に入って、八王子の条例に基づくまちづくり協議会準備会ということで、今後は考え得る地区計画の改定なども視野に入れながら、今年度はまちづくり憲章を作っていこうということになって、7月からは、利便性、多様性、福祉性をどう上げるか、という3つのワーキンググループを作って、まちづくりを検討しようってことになりました。

空き家の「2040年問題」

大月 去年やった調査でわかったことをお話します。1970年の初期入居の人は現在半分ぐらいで、80年、90年、2000年、2010年代でほぼ1割ずつぐらい新たに来住しています。こうして、このまちは、いつやってきた人で成り立っているのかが、少しわかってきた。あと、空き家の将来推計をアンケート調査を元にやってみると、「2040年問題」ってのが見えてくる。2035年くらいまではそんなに空き家は顕著にならないんだけど、40年から空き家がガーッと増えていくという推計になりました。

そこで、Uターンはしてくれるのかというのが結構問題で、Uターンを増やすにはどうしたらいいかっていうのも今後の検討です。

そうした中でまちづくり協議会は、一丁目から四丁目の町会で成り立っていて、ステークホルダーがいっぱいいる中で、我々がやろうとしているのは、次々に小さな活動が連携的に生まれていって、その事自体が、結局まちづくりだよというような形にできないかと思っております。新型コロナウイルスで、2月3月は全く動けなかったんで、5月はワークショップをやろうということで「コロナでも、やれば出来るぞ遠隔ワークショップ」というのをやってみた結果、80歳、90歳の方々もこうしたリモートで

ワークショップが出来るというのがわかりました。2番目のお話として、引っ越しをどうデザインするのが重要だと思っています。もちろんエイジング・イン・ブレイスってというのは大事なんですけど、望ましい引っ越しとは何かを地域ごとに考えていく。あともう1つは、引っ越しでコンフリクトが起きないようにする「環境移行」をどうデザインするか、ってのが重要だろうと。越冬プランなんてというのが雪国にはあってですね、冬場自宅で住めない人が、自宅を離れてサ高住の空いてるところに来る。こういうケーススタディもやっています。

小泉 ありがとうございます。めじろ台の試み、とても面白い話になりつつありますね。Zoomでも参加して集まるってというのは、この状況でとってもいい試みじゃないかと思いました。

パネル ディスカッション

論点1：
PlaceとLinkはどうなるのか？

- 2つの重要な自由：集まる、移動

論点2：
郊外住宅地の資源、強みとは？

- 低層低密、庭付き、ゆとりのある間取り
- リモートワーク、シェアオフィス・コワーキング
- ICT、AI、自動走行車の普及など

論点3：
そうはいつでも進む高齢化への対処は？

- コミュニティリビング（アウトリーチ型介護、生活支援、分散型サ高住宅）はむしろwithコロナに向いている？
- 日常生活圏域の再構築

小泉 これからパネルディスカッションということで、一応論点を考えてみたんですが、それに限らずパネリストの皆さんからご意見をいただきたいと思います。まず、この新型コロナウイルス、いろんな方が今論じていますが、移動と集まるということについて非常に強い制約をかけていると思うんです。我々の都市づくりとかまちづくりとかやっている人たちからするとですね、この集まって活動するっていうことですね、それは場所に意味を持たせ、Placeって呼んだりしますが、そういうところとLinkのところです。Linkがこう移動していくっていうことですね。その双方に非常に強い制約をかけている。これまで公共交通に力を入れてきたということがあったかと思いますが、公共交通もあまり密になるとまずいということで、むしろプライベートな移動の方が安全じゃないか、とか、場所の価値みたいなものが難しくなるんじゃないか、

ということが出てきています。このあたりどうでしょうか。

大月 めじろ台でのワークショップで、コロナの時代みんなどうしてるのかって話しをしてると、結構みんな散歩してるんです。住宅地なので。人を避けながら1日7000歩ぐらい歩いている人は結構いる。意外と家の中でじっとしてないなということと、今まちの中を様々に歩き回ってらっしゃいます。そういう人たちが今度はICTってどうか、iPhoneみたいな飛び道具でつながっていく。誰かが一押し手助けしてあげればかなりいいところに行くんじゃないかっていう希望的観測を持っています。

小泉 確かにローカルには人は色々動いていますよね。いろんな価値を発見していて、例えば室田先生の話にあったように、これまで地域で関われなかった30代、40代の方が地域でいろんな発見をしているなんて話も聞きます。室田先生いかがでしょうか。

室田 私も今の大月先生のご意見に賛同します。さきほど屋外空間の話をしました。屋外空間の使い方が、これまでと変わってきていると思います。日常生活空間で利用されている屋外空間は、世代性別問わず使われており、「住空間の延長」としてそれぞれが好き勝手に使っており、新しいPlace、もう一つの住空間になって来ていると思っています。あともう1つ、先ほど、子育て世代・現役世代が庭付き戸建て住宅の管理が大変だと感じていることを申し上げましたが、リモートワークが増加すると、これまで時間がなくて単にめんどくさいとか、できるだけ簡略化したいという意識が変化する可能性があると思います。論点2の「郊外住宅地の資源、強み」についてですが、郊外住宅地の強みであった庭が、マイナスになりかかっていたわけですが、そこを超えて庭の管理が楽しめるようなニーズに変化するかもしれないという希望を持っています。

園田 PlaceとLinkについてですが、今回の新型コロナウイルスのすごいところって、私はネットワークサイエンスの本質を突いているところだと思うんですね。そうすると、先ほど高見先生のおっしゃったPlaceって

うのをnodeにするとnodeとLinkの問題に置換できますよね。そのネットワークサイエンスを考える時に、ここで『クラスター』という概念は絶対持ってこないといけなくなります。結局ソーシャルディスタンスも、日本は「個人と個人の間隔をどうしましょう、だから密はダメよ」ってというのが今のwithコロナのメインの解き方になっていますが、違う解き方があるわけです。私の研究室に中国からの留学生がいるので、よく話を聞くと、中国での例えば感染抑止なんていうのは、区コミュニティ単位で、例えば感染抑止の活動、物資の注文や配送をやっているわけです。そうすると私は郊外の問題でこのPlaceとLinkを考える場合、やっぱりクラスターとしてのあるまとまりの中のネットワークでできることと、個人を点のレベルで捉えるnodeの話とは、きちんと仕分けて議論する必要がある、そうするとすごく発展性もあると思います。それが、小泉先生が挙げられた論点3の日常生活圏域の再構築になると思うんです。

小泉 理論的に整理いただいて、分かりやすくなってきたと思います。

高見 新型コロナウイルスというのがどういう性質を持っていて、我々がどう立ち向かったらいいのかわからない中で、自粛等々やってきているわけですが、Afterコロナのことを考えるにあたっては、我々はどこまで対策を取るべきだったのか、どういう対策は取る必要がなかったのかの科学的な分析を、然るべき方にしていきたいと思います。というのは、多くの人はPlaceは自宅の近所だけではなく、様々な所に持っていたわけです。そのPlaceは自宅近所ばかりでないといけない、我々は遠くのPlaceに行っちゃいけない、ということなのか。また、公共交通の車内は密だ、問題だ、と言われたりもしますが、一方であまりに利用されないと経営が危くなるし、ちゃんと三密を避ける形で利用するよう心がければ問題ないと言っている専門家もおられるわけですね。そう考えると、「素性がわからない感染症が相手だから、ちょっとの間我慢しようか」と

なったのはまあ仕方がないとしても、これから新型コロナウイルスと長く共存していくんだとか、完全にコロナ明けだという時が来るのだとすると、そこの辺りはきちんと見直した上で、我々のPlaceの持ち方や、社会としてあるPlaceからあるPlaceに行く時の移動の手段をどう維持するかといったことは、考え直す必要があると思います。

小泉 ありがとうございます。要は、住宅地だけで生活が完結するようなライフスタイルに必ずしもなるとは限らないですし、あのAfterコロナの時代も、人々は都心まで買い物に行ったりするのもかもしれない。そうは言っても、感染症のリスクはまた発生することもあり得ると念頭に置きながら、少しライフスタイルを考え直すなんてことも必要だと思うんです。園田先生が言われたように、コミュニティ的な範囲のクラスターの中での行動を促すとか、もっと大きな移動を想定して、場所を守ったり作ったりしていくのかということ、仕分けながら議論した方がいいのかなと、お話を聞いていて思いました。また、室田先生、園田先生からもお話があったのですが、庭をうまく活用したり、それをコミュニティで活用するなんてのは、例えばあの上郷のみんな庭に七夕飾りを出して祭りをやるってというのは、庭付きの戸建てだからこそ出来るような地域の価値です。それをある種一人一人の住まいが繋がるような、Placeになるようなことを体感できるような取り組みかもしれないので、色々ヒントがあるのかなと思いました。

小泉 すでに先生方から指摘いただいているんですが、郊外住宅地の資源や強みについて、可能性としてどういふことがあるのかということについてご意見をいただければと思います。

大月 一つ書き足した方がいいなと思うのは、人的資源だと思うんですね。色んなタイプの間隔がいて、うまく使えばめちゃくちゃうまくいく、ということを色んなところで見聞きしております。大事なのは、人間関係のLinkを

どう作ることができるか。地域の人同士でよく喧嘩するのを、あちこちで見っていますが、間に入ってくれる人なり、団体なりが、地域に多様にあるので、のびきならないことになりづらい。実はこのことが、すごく重要だと感じます。

園田 今日の3つの事例とも、実は大学が入っていて、若者たちが関わっているというところで、相当まちの人たちの意識も変わっていると思うんですね。私がなぜ住民に出資させろって言っているかという、結局運命共同体になってもらいましょうということなんです。フリーライドはなしよ、と。そうすると、自分が出資したものの果実を取るには、みんなで協力するしかない。見える化するっていう、実はかなり戦略的な仕掛けを持って、住民の人にぜひ株主になって出資をしてもらい、自分たちも努力をすれば利益が上がるという。そういうことをやってみたいと思っています。

高見 郊外は一般的には空間に余裕があるところが多いし、道も空いているところが多い。とすると、自動運転車で交通量が増えて混雑して困るな、という問題は相対的には少ないのかもしれないと思います。反面、東京ですと駅の周辺に色んな活動機会が集まっているという都市構造ですからそうでもないと思いますけれども、施設も居住地もかなり分散している地域で、自動運転のサービスで移動需要を賄おうと考えると、非効率なんですね、結構。そういう車両は相乗りを上手く進めるように走らせた方が効率もいいし、環境にも優しいんですが、相乗りが成立しないと効率的な運用が難しい。地域の空間の構造のあり方と合わせて、どういうサービスが適しているのか、入れ方を含めて考えていくことが大事だろうと思っています。

小泉 北関東や北陸なんかに行くと、本当に施設が点在してしまって、住宅も働く場所も買い物とかする場所も本当にバラバラみたいな所だとやっぱり非効率な状況になりうるっていう話ですね。それは、質問の方でもちょっと出ていて、首都圏の郊外と地方都市の郊外

と言うのは、ちょっと違うんじゃないか、っていうご意見があったので、その質問に少しお答えいただいたのかなと思っています。この問題、室田先生どうですか。

室田 郊外住宅地は住宅が集中しており、現在のところ人と土地があり、一応、施設もあって、先ほど園田先生がお金もあると言うお話をされましたが、資金もあるとすると現段階は揃っていると言っていいと思いますが、これが一気に抜けて一気に非効率的になっていく懸念があるわけです。一方で、様々な地域活動もあると思いますが、地方都市と違ってバラバラにやっているところが多いと思います。各活動のネットワーク化が急速に進みつつあり、高齢者の方にも浸透していけば、多少施設が点在していても解決できる問題が出てくると思います。みんなで情報共有をして、アプリなどを使ってネットワーク化すれば、住民が好き好きにやっている活動を共有して、様々なニーズを効果的に支えていくことができると思います。

小泉 論点3、本当はここを丁寧に議論したかったんですが、郊外住宅地ならではの新しい高齢化の進むまちのイメージっていうのはどうなのか。でも高齢者だけではないですね、子育て世代も当然まだいるわけです。そういう方々も含めた、生活しやすい日常生活圏域は、一層強く求められるんだろうなと考えていました。最後に短く各先生方から一言ずついただいてこのセッションを閉じたいと思います。

大月 論点3がこの研究実践活動の中心地だと思います。ずっと戸建てで高齢者が一人暮らしになっても住み続けることができるまちづくりという課題が、一丁目一番地の問題で、そういうところを経済的にもビジネス的にも法制度的にも連携した形で、地域全体を、住宅をいじることによって、どうマネジメントしていくのか、という視点が重要かと思います。そういう意味では、循環的居住に基づく、エイジングインプレイスという目標は間違い無い。高齢になっても、100m、200m離れたところに引っ越せば安心だよ、みたいな地域をどうつくっていけ

るのが、実践的なテーマかなと思っています。

室田 これまで私たちはテレワークが進むと郊外住宅地の良さが際立つと思ってきましたが、しかしながら日本社会では難しいとも思ってきました。今回の新型コロナウイルスを大きな機会として捉えたいと思います。ニュータウンの崩壊を食い止める方法を模索してきましたが、日常生活圏域の中の機能をどう再構築するか、人の動きの変化、人の価値観の変化、ニーズ変化を把握し、さらに情報共有などのネットワークの活用を把握し、日常生活圏域内の機能の提供方法の多様化を考えてみたいと思いました。

高見 私もニュータウン住民なんですけれども、ウォーキングなどしていると、平日にもかかわらずこんなにも人がいるっていうのを初めて経験して、郊外住宅地も相当可能性はあるな、と思いました。長年住み続けていて郊外住宅地は非常に好きなので、持続可能であってほしいと思いますし、その住み続けられるという事の一角を、魅力的な交通サービスが担うことが出来ればな、そういう計画なりサービスの設計の仕方をきちんと開発して導入を支援していくのが大事だな、と思っています。

園田 私個人としては、「COVID-19恐るべし!」という事と、「郊外住宅地サヨナラホームラン」という2つのことはすごく関係があるぞっていう事で、当面これら2つの掛け合わせのことを考えていきたいなという風に思います。今日は色々考える本当にいいきっかけになりました。ありがとうございました。

小泉 パネリストの皆さん、ありがとうございました、このセッションを終了させていただきます。

後藤 先生方、パネリストの皆さん、どうもありがとうございました。キックオフフォーラムとしては非常に充実した議論ができたのではないかなという風に認識しております。最後、登壇してくださった皆様、パネリストの皆様は拍手で終わりたいと思います。



With/Afterコロナの 郊外まちづくり

- 移動と外出を憚る1年がもたらしたもの 高見淳史
- 「歩数」にみる郊外住宅地の可能性 樋野公宏
- 郊外住宅地の“さよならホームラン”——循環型の地域社会への転換 園田真理子
- 下水道から都市をみて、下水道を「使い倒す」まちをめざす 阿部千雅
- 郊外住宅地の管理不全予防と庭の地域マネジメント 室田昌子

郊外未来デザインラボ立ち上げ時には想定していなかった社会的な状況として、新型コロナウイルスの広がりがある。この感染症は、日々の暮らしのみならず、人々の価値観にも影響を及ぼしていると言われる。ライフルホームズの「2021年借りて住みたい街ランキング」によれば、東京圏では郊外化の傾向が顕著に出ていると言う。リモートワークやオンライン授業が増えるなかで、より広い家を安い値段で、自然環境の豊かなところに住みたいといったニーズがあると考えられる。今後のまちづくりを考える上で、良くも悪くも新型コロナウイルスの影響は避けて通れないだろう。

2020年6月に開催したオンラインシンポジウムでも、新型コロナウイルスの影響が続く中での郊外住宅地のまちづくりについて議論し、3章に掲載したが、本章でも改めてラボに参加いただいている先生方に、専門の見地から「With/After コロナの郊外まちづくり」をテーマに寄稿いただいた。

移動と外出を憚る1年がもたらしたもの

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授 高見淳史

Withコロナと呼ぶかAfterコロナと呼ぶかはともかく、新型コロナウイルスが例えばインフルエンザのように「ありふれた」病気になる日をゴールと考えよう。新型コロナウイルスに対する人々の意識や認識が全くそのようなものになる日である。

世の少なからぬ人々がこの1年あまりの間にしたことのうち、一端は、政府から自粛を要請されたり、勤め先から在宅勤務を指示されたり、また場合によっては自ら進んで、移動や外出活動をできるだけしないで生活するという経験であった。従来は遠出をして行っていた活動をより近場で済ませる、従来と同等の活動需要を自宅など固定的な場所で別の方法によって満たす、あるいは活動需要そのものを変容ないし低下させる、といったようにである。活動需要を満たす別の方法とは言うまでもなく、対面での会議に代わるオンライン会議、買い物での外出を代替するネット通販や宅配サービス、飲食店での食事の代わりにテイクアウトなどが代表的である。家で過ごす時間を充実させようと、いわゆる巣ごもり需要に応えるモノやサービスを利用して自宅ですること、何かを新しく始めた人もいたと思うが、これは活動需要の変容に該当しよう。人々は、このような技術とサービスの発展や展開によって多様化した行動の選択肢の中から、これまで選んだことのなかった選択肢を経験したのだと捉えることができる。

こうした経験は必ずしも、無駄な移動の時間が減った、満員電車の苦痛から解放された、嫌な飲み会がなくなった、といったメリットばかりではなかっただろう。反対に、対面のコミュニケーションがないことによる不便、活動や行動が自由にできないことに起因するストレ

ス、家族がずっと家にいることで生じる軋轢(?)など、デメリットを感じる場面も少なくなかったのではなかろうか。そして経験は価値観をも変化させうる。ある人は自然豊かな環境の中で暮らすことや家族と一緒に時間を過ごすことに非常に重きを置くようになっただろうし、「自然ばかりだと飽きちゃって……」とか「対面で会うのは大事な人だからこそ」といった価値観も生じた(もしくはこれから生じる)かもしれない。ともあれ今のこの世の中、移動しなくてもできることは何で、移動をしないとできないこと・得られないものは何かを知った1年であった。

従来選んでいた選択肢も知らなかった選択肢も含めて良さと悪さを知ったが最後、以降もそれが選択に影響することはおよそ不可避である。国土交通省(2020)によると、昨年春の緊急事態宣言が解除された後も自宅での平均活動時間はコロナ以前より長く、外食や趣味・娯楽目的の活動を自宅周辺で行う人は増加している。また、買い物は今後(いつを指すのか定義が不明であるが)もネット経由で行う意向が高く、コミュニケーション系の活動では対面志向が強いことも示されている。そうした日常生活の場面々々における行動の選択のみならず、居住地の選択、働き方やひいては生き方の選択にも、この1年の経験は影響を及ぼすだろう。都心通勤の必要が減ることから郊外居住が選ばれ、郊外で過ごす人と時間が増えるといった形で郊外のまちづくりにとってプラスに働くことは十分想定できる。ただし、上述の調査結果もそうであるが、冒頭で述べたゴール以前の時点の行動選択には、「密」が不安だとか、派手に外出活動をするのは社会正義にもとる、ま

たは周囲の目が怖いといった意識も作用しているはずで、経験の影響とこうした意識の影響は容易には切り分けがたい。その意味で、ゴールの日が到来した後に現在の傾向がどの程度継続するかは不透明な部分が残る。

一方で、いくつかの交通行動調査は新型コロナウイルス以前から人の移動が減少傾向にあったことを示している。例えば、東京都市圏パーソントリップ調査によるとトリップ生成原単位(1人・1日あたりの平均移動回数。調査日に外出しなかった人を含む平均値)は2008年の2.45から2018年には2.00に、外出率は86.4%から76.6%へと、それぞれ大きく減少した(国土交通省関東地方整備局、2019)。すでに世の中はする必要のない移動・したくない移動はしなくて済む方向へ向かっていて、それが「早回し」で進んだということではあるかもしれない。しかし、急激な変化はしばしば悪影響を伴う。筆者らの研究室と筑波大学公共心理研究室の共同研究論文(Parady et al., 2020)は、2020年4月に関東地方で実施したWebアンケート調査の分析から、調査当時、他者が皆自粛していると思っている人ほど、また新型コロナウイルスを恐ろしいと感じるリスク認知が高い人ほど、外出活動の水準を(活動の種類にもよるが)低下させていたことを明らかにしている。この手の結果は曲解や悪用をされる可能性が否定できない。そこで同論文では、心理学の分野で議論されてきた知見から、態度や行動を変容させるために恐怖を喚

起する類の施策を取る者は「健全な科学と有効な科学的コミュニケーションによって、主張される恐怖が正当なものであることと対処法が有効であることを保証する責任がある」と釘を刺している。社会全体の目標の達成に有効であるとの根拠が示されないうまま、いたずらに恐怖と分断を煽るような施策が取られ続けることがあってはならない。それは社会を深く傷つけ、やがて訪れるゴールの日に出外活動を楽しむ場——都心だけでなく郊外でも——と、そこへ出かけるための交通サービスの存続にも極めて深刻なダメージを与えるに違いない。もしこの「早回し」がなかったら、未来はそういう姿ではなかったはずだ。

国土交通省(2020)「新型コロナ流行前、緊急事態宣言中、宣言解除後の3時点で個人の24時間の使い方を把握した全国初のアンケート調査(速報)」, 報道発表資料, https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000162.html (2021年3月21日閲覧)

国土交通省関東地方整備局(2019)「総移動回数が調査開始以来、初めて減少——第6回東京都市圏パーソントリップ調査の集計結果概要について——」, 記者発表資料, https://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000762057.pdf (2021年3月21日閲覧)

Parady G., Taniguchi, A. and Takami, K. (2020) Travel behavior changes during the COVID-19 pandemic in Japan: Analyzing the effects of risk perception and social influence on going-out self-restriction, Transportation Research Interdisciplinary Perspective, 7, DOI: 10.1016/j.trip.2020.100181

「歩数」にみる郊外住宅地の可能性

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授 樋野公宏

1. 非感染症と都市計画・まちづくり

近代都市計画は、産業革命が進む18世紀の英国において、過密で不衛生な住環境が感染症の蔓延を招いた反省から成立したとされる。

その後、数世紀を経て（少なくとも新型コロナウイルス発生以前の先進国においては）感染症よりも、肥満や慢性疾患といった非感染症が健康上の大きな問題となり、再び都市計画が期待を集めるようになった。すなわち、自動車に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりが身体活動を促し、疾病を予防すると考えられるようになったのである。

本稿では、最も一般的な身体活動である歩行の定量的指標である「歩数」に着目する。

2. 「歩数」と地区環境

実際に「まち」と歩数には関係があるのだろうか。筆者らは、横浜市の「よこはまウォーキングポイント事業」参加者（2020年3月時点で約31万人）の歩数データを分析してきた。

まず2016年3月のデータを用いて、地区（郵便番号区）別に高齢者の平均歩数を分析したところ、人口密度の高い地区や、鉄道駅に近い地区の住民の歩数が多かった。人口密度の高さや鉄道駅への近接性は、商店など各種都市施設の集積地であるため、近くに住む人々の外出を促すと考えられる。

次に、2019年3月のデータで、同じ高齢者の3年間の歩数変化を調べた。一般に、高齢者の歩数は加齢と

ともに減少するので、「歩数の減りにくい地区」が望ましいことになる。分析の結果、鉄道駅に近いほど、歩数の減少は緩やかであった。逆に、人口密度が低い地区の高齢者は、歩数が大きく減った。

つまり、もともと歩きやすい地区に住む高齢者は、3年間の歩数減少も緩やかであるということである。言い換えれば、歩数の地区間格差が3年で拡大したことになる。

3. 緊急事態宣言下の歩数と地区環境

新型コロナウイルスの第一波に対する緊急事態宣言中（2020年4月7日～5月25日）、外出自粛によって身体活動が不足することが懸念された。一方で、在宅勤務の推奨や長距離移動の自粛により、居住地周辺の環境の重要性が高まった。

緊急事態宣言下の前年比歩数と地区環境との関係を分析したところ、人口密度、最寄り駅までの距離、最寄りの大規模公園（1ha以上）までの距離のいずれも、高齢女性においてのみ有意な関係が見られた。そこで高齢女性に着目して週単位で分析したところ、人口密度の高い地域や駅に近い地域の居住者は、感染拡大前において歩数が多い傾向にあったが、緊急事態宣言中は他地域との差がなくなっていた。この状態は宣言解除から数週間後まで続いた。一方で、大規模公園までの距離は、感染拡大前に歩数と関係がなかったが、宣言中は近くに住む居住者の歩数が減りにくい傾向にあった。この状態は6月最終週においても維持されていた（図）。商業地域や電車など「密」

になりやすい空間が避けられる一方で、比較的风险が低い屋外で運動不足を解消できる空間として身近な公園が使われるようになったと考えられる。

4. アフターコロナの郊外まちづくり

以上の議論は5点にまとめられる。

- 健康の重要指標である歩数は、居住する地区の環境に関連する(1)
- 人口密度が低い地区、鉄道駅から遠い地区では歩数が少ない(2a)
- 上記地区の高齢者は、加齢とともにさらに歩数を減らしやすい(2b)
- しかし、緊急事態宣言下では上記地区の優位性はなくなった(3a)
- さらに、大規模公園に近い地区では歩数が減りにくかった(3b)

このうち(2a)(2b)は、高齢化の進む郊外住宅地にとってネガティブな結果である。(3a)はアフターコロナまで持続するとは考えにくい。唯一のポジティブな結果は(3b)である。大規模公園に限らず、豊かな緑地やオープンスペースの魅力への気づきは持続すると思われる。郊外住宅地の住民自らがこの魅力を再認識し、潜在的な居住希望者に対し、自治体とともに発信していくことを期待したい。

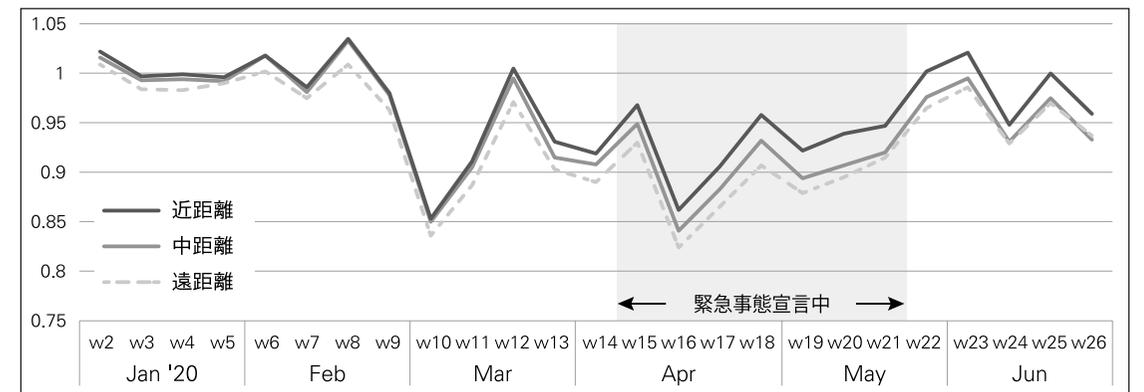


図 居住地区から大規模公園への距離別にみた前年比歩数の推移

樋野公宏「身体活動を促す都市環境」、都市計画 68(5)、pp.34-37、2019年

K. Hino et al. "Three-Year Longitudinal Association Between Built Environmental Factors and Decline in Older Adults' Step Count: Gaining insights for Age-Friendly Urban Planning and Design", International Journal of Environmental Research and Public Health 17(12), 4247, 2020

K. Hino & Y. Asami. "Change in walking steps and association with built environments during the COVID-19 state of emergency: A longitudinal comparison with the first half of 2019 in Yokohama, Japan", Health & Place (69), 2021

郊外住宅地の“さよならホームラン” —— 循環型の地域社会への転換

明治大学理工学部建築学科 教授 園田真理子

はじめに

20世紀の後半に大都市郊外に開発・形成された住宅地は、まさに20世紀文明を体現化したものであった。特に日本社会においては、戦後の民主主義と高度経済成長の果実として、夫婦と子供からなる核家族がプチブル的な市民生活を営み、自らの夢、あるいは人生の目標を実現することそのものであった。しかしながら、21世紀を迎えて20年を経過した今、そうした時代文明や個々人の夢・目標の根幹が大きく揺らいでいる。それを一層露わにしたのは、2020年初頭から始まった新型コロナウイルスの感染拡大のパンデミックである。未だその渦中にあるが、本稿ではこの事態からの離脱・転換に際して、問題児である“郊外住宅地”が大きな可能性を秘めていることを述べてみたい。

COVID-19 恐るべし

2019年後半に中国で始まったといわれる新型コロナウイルスの感染は、現代社会のグローバル化と連動して瞬間に世界中に拡がり、2021年3月末時点の感染者数は1億2500万人余、死者数は275万人余に達している¹。ワクチン接種は始まっているが、今なお変異ウイルスの拡大など終息への目はたっていない。この感染を避ける唯一の手段は、「人間同士の接触を避ける」ことである。つまり、人と人の個人間の距離を取らなければならない。これが“ソーシャル・ディスタンス”である。距離をとれば、人間同士のあらゆる動きが

止まる。社会的な動物である人間は交わることによって生きており、それを経済活動と云っている。もし、感染を徹底して抑止しようとするなら、経済活動を止めるしかない。COVID-19は、とてつもない二律背反を私たちに突き付けたのである。まさに、「COVID-19²恐るべし!」である。

この事態に抗うには、私たちはこれまでの生活の仕方や働き方、住む家や場所を変えるしかない。ぜひ、厚生労働省が発表している「新しい生活様式の実践例」を見ていただきたい。働き方はテレワークやオンライン会議で、出勤する場合でも時差出勤でゆっくと……、人との距離をとり、娯楽やスポーツは空いた公園で……という生活スタイルに応えられる居住地とは、“郊外住宅地”しかないではないか。

高経年の郊外住宅地の現状と打開策

ところで、20世紀文明とは何であろうか。とても一括りにはできないが、市民生活に即していえば、歴史上はじめて極めて多くの人々が飢えることなく、まあまあの生活、今日よりは明日は良くなるという希望があり、老後にも不安を抱かない“中流”といわれる階級と生活を作り上げた時代のことである。

ところが、今、この中流生活の属性が大きく悪化し始めている。2016年に出版された「第四次産業革命ダボス会議が予測する未来³」では中流のステータスとなっていた4つの伝統的属性——持家、年金、健康、教育が悪化していると強く指摘している。郊外住宅地は20世紀文明そのものの産物なので、これら4つの

属性は郊外住宅地の生活と直結しており、その意味で大きな危機に瀕している。この状況を打開しなければならぬ。

<持家>

持家は、庶民にとっての安定的な生活環境だけでなく資産としての経済基盤を保障するはずのものであった。だから、人々は多少遠隔地に立地しても持家を取得した。しかし、日本ではバブル経済の勃興と衰退、それ以降の経済状況の長期の低迷の中で、資産どころか今や「負債産」という言葉が蔓延している。この状況を打開するには、郊外の住宅地と住宅建物の「環境」としての価値を高め、それを資産（キャピタル）として評価されるものとし、次世代に継承しなければならない。空き家や空き地を放置したり、増やすことがあってはならない。

<年金>

年金は、今や人口の3割を占める高齢者にとっての家計そのものである。高経年の郊外住宅地では居住人口の4割以上が高齢者、居住世帯の過半以上が高齢者のみ世帯であるところほざらにある。高経年の郊外住宅地の毎月のキャッシュフローの主な財源は「年金」であるといっても過言ではない。しかしながら、これは、冷静に考えれば住民の大多数に安定的な収入が確保できているということである。コロナ感染禍で各人10万円の特別定額給付が行われたが、誰しにも安定的な収入源があることが如何に重要かを改めて確認させられた。年金収入は安定的である。近年話題のベーシックインカムだと捉えることさえできる。ダボス会議では高齢化の進展で年金制度の維持が困難になりつつあることを危惧しており、その懸念は確かにあるが、現時点での高経年郊外住宅地の

居住者のキャッシュフローは安定的で意外に潤沢である。また、20世紀後半の富を蓄えた金融資産というストックもある。

少なくとも現時点でのこの家計状況を踏まえて、郊外での豊かな老後生活を実現できることを証明できれば郊外に未来は見いだせる。高齢者世帯の金融資産を不足する医療・介護環境を整えることと、住宅地を次世代向けに再整備することの先行投資に少しだけ振り向けてもらうだけで局面は大きく変わる。投資リスクは小さい。リターンは自らの高質な生活と次世代への資産継承である。良き経済循環の創出により、郊外住宅地に持続性が生まれる。

<健康>

日本人の健康と長寿命は高度経済成長のまさに果実ともいうべき国民皆の医療保険制度と介護保険制度によって支えられている。郊外住宅地の高齢住民も現時点ではその恩恵を受けることはできる。開発後40～50年を経過した郊外住宅地の世帯主や夫婦の多くは今や75歳以上の後期高齢者になろうとしている。高経年住宅地では、後期高齢者医療制度、介護保険の給付対象者が今後爆発的に増えるであろう。問題は、その時に住み慣れた家や地域（＝同じ住宅地内）で安心して介護や医療を受けられる環境が整っているかである。これに関しては、黄信号、あるいは赤信号が点滅している。郊外住宅地とは子育て環境に照準を合わせて開発されたので、老後環境の整備が極めて手薄い。持家、年金や金融資産はあっても現物としての介護・看護・医療環境が整っていない。だからこそ、住民同士のプチ先行投資の持ち寄りにより、今すぐに現物の環境改善を図る必要がある。上郷ネオポリスでは、住宅地内の空き家や空き地を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅が検討さ

れているがこれ等は妙策である。介護や医療機能を一つの建物に押し詰めた「施設」で解決するのはまさに20世紀的な解決手法である。21世紀の介護・医療機能は、「住宅地」という一つのまとまった環境の中で、拠点と個々の家々をネットワークする方法で保障される。これこそが“地域包括ケアシステム”である。

<教育>

教育は、人々に未来を約束するために必要不可欠なものである。未来を志向するなら、教育に投資を惜しんではならない。それにもかかわらず、郊外住宅地の多くは子ども人口の減少に合わせて、義務教育の場である小学校や中学校を閉校してしまったものが少なくない。そのままでは未来への道は閉ざされたままである。郊外住宅地に適正な教育環境を取り戻すことは極めて重要である。また、子どもの親世代の状況を鑑みれば、住宅地内に仕事場や仕事そのものがあることが未来への道となる。はからずも、新型コロナウイルスはその可能性としてのリモートワークやオンライン会議や教育を具体化し人々に体験させた。都心部と郊外を毎日通勤・通学するという20世紀の呪縛をこの点では見事なほど解き放ってくれた。このチャンスを活かさない手はない。

こま武蔵台のコワーキングプレイスは新時代の働き方を予感させる。都心から適度に離れており、海や山に近い自然環境に恵まれた地だからこそ、新しいライフスタイルが生まれる。そのスタイルとは、厚労省が新型コロナウイルス感染抑止のために提唱している「新しい生活様式の実践例」そのものではないか。

確かに、20世紀文明の核といえる中流階級の4つの属性は大きく揺らいでいる。しかし、その状況を乗り越えられる可能性を郊外住宅地こそ秘めているといえないだろうか。

地域再編のカギとしての下水道インフラ ——Deasyプロジェクト

いずれにしろ、郊外住宅地が直面する難題を切り抜け、次の局面に行くには、郊外住宅地という地域環境をハード面でもソフト面でも再編成しなければならないことは明らかである。

その地域再編に際して、都市インフラをどうするかが大きな鍵となる。20世紀は人口も都市域も拡大一辺倒の時代であった。それゆえに都市インフラをどう拡大するかが国家的な課題であり、全国各地津々浦々に都市インフラを張り巡らすことに傾注してきた。

ところが、2020年時点の今、喫緊の課題はこれからの人口減少時代に対して、都市インフラをどのようにスマートに縮小していくかが問われるようになっていく。それに際して、数あるインフラの中でも筆者が着目するのは「下水道インフラ」である。なぜなら、下水道は汚物処理の点で全人間と結びつき、それがないと最低限の衛生環境が実現されないからである。新型コロナウイルス感染の拡大がいつ始まったのかを同定するために世界中で下水分析が行われている。下水道の発展と疫病対策は不可分である。都市域をスマートに縮小するなら、その試金石になるインフラとは「下水道」である。下水道インフラが維持されるところが生き残れる地域である。しかも、この下水道インフラは、2017年末に下水道処理人口普及率が78.8%に達し概成したばかりである。完成したばかりの高度な下水道インフラをどう使い尽くすのかを考えないで過剰インフラを嘆くのは間違っている。

そこで、2016年から「下水道・LIFE・えんじんシステム(通称:Deasyプロジェクト)⁴⁾」に取り組んでいる。これは、「からだや、環境にやさしい“紙オムツ”を、家庭内で溶解・粉碎等する技術によって水と一緒に流せるようにし、宅内排水設備を通じて下水道に流し、分解されたオムツ等由来の資源を回収し、下水処理場で汚泥

として取り出すことによって、消化ガスや固形燃料に変え、それらを使って発電したり農作物の肥料に利用する」ことを実現しようというものである。生活から下水道へ、そして下水道から生活へと丸く繋ぐ「一気通貫モデル」により、まさに静脈系のインフラをデザインするものである。

これを実現する場所として、高経年の郊外住宅地は適地である。個々の家々の生ごみや汚物処理に下水道インフラを使い尽くす。誰も人生の最初と最後に紙オムツの世話になる。汚水・汚物のみならずそれを含めて下水道が回収し、環境に負荷を与えず、再生エネルギーにまで結びつけられれば、動脈から静脈までつながったまさに循環型の地域社会が実現する。

ポスト・コロナの人口減少社会においては、こうした循環型の地域社会を実現できたところが生き残れるであろう。

¹ <https://coronavirus.jhu.edu/map.html>, 2021.3.26閲覧

² <https://www.mhlw.go.jp/content/10900000/000641743.pdf>, 2021.3.26閲覧

³ シュワブ・クラウス著, 世界経済フォーラム訳「第四次産業革命-ダボス会議が予測する未来」日本経済新聞社, 2016.10

⁴ <https://www.mlit.go.jp/common/001194302.pdf>, 2021.3.27閲覧

下水道から都市をみて、 下水道を「使い倒す」まちをめざす

地方共同法人日本下水道事業団 阿部千雅

下水道は、人が密集して活動する都市の衛生を保つために必要不可欠なインフラである。例えば19世紀、ロンドンのテムズ川がコレラ・ペストなど伝染病の巣窟と化し、下水道の建設が急がれた。日本でも急激に人口が増加した明治時代、コレラが大流行し、明治33年には最初の下水道法（旧下水道法と呼ばれている）が制定されている。一部の大都市では下水道の建設もはじまった。

日本において下水道の整備が本格的に始まったのは戦後である。人口増加と上水道の整備等による使用水量増加、都市への人口集中、産業の発展等により、公衆衛生の確保、生活環境の改善、浸水の防除、公共用水域の水質保全といった役割を担う下水道の整備が急務となった。しかし下水道は地下構造物が多いためその整備には比較的長期間を要する。戦後の新下水道法制定直後の1961年では6%に過ぎなかった下水道の普及率は、その後約50年を経て、2020年3月時点の下水道の処理人口普及率はようやく約80%（合併処理浄化槽等も含めた汚水処理人口普及率は約91%）と、「概成」したと言えるようになった。公共用水域の水質も改善するなど重要な社会基盤としてその役割を果たしている。

下水には、生産され消費されるあらゆる物質のうちゴミとして焼却されるもの、リサイクルされるもの以外のすべてのものが流れ込む。液体のほかに小さい固形物も流入するし、窒素・リンなど有用な物質もあれば、除去すべき物質もある。今日、都市から排出されるこれらの多種多様で膨大な物質を収集し浄化するだけでなく、有用な物質を回収する、浄化の過程で発生する汚

泥（下水処理場では汚水を微生物による生物処理等で浄化しており、処理後は下水汚泥が発生する。下水汚泥の固形分の8割程度は汚れを取り込んだ微生物等の有機分、2割程度は砂等の無機分であるが、特に有機分はバイオマスとして様々な利用が可能なのである）からバイオガスなどを生成して再生可能エネルギーとして都市に還元するなどの役割を担っている下水道は、今や都市の物質循環を支える1つの重要な静脈系システムとなっている。

ここで2つほど注目したい点がある。

まず、過去の下水道整備のプロセスが、都市開発の後追いとなっていたことである。かつて様々なまちづくりが進められたとき、当時の下水道の整備状況はほとんど考慮されていなかった。少し乱暴な言い方をすれば、下水道はどのみち整備途中で、まちができればそれに合わせて整備すればなんとかなったからなのだろう。だが、今課題となっている「郊外住宅地」のこれからのありようを考えると、かつてとは状況が全く異なることを忘れるわけにはいかない。すでに下水道は概成しており、地下構造物はそう簡単にさわれない以上、今ある下水道システムを活用・維持していくことを前提として住まい方を考える必要がある。「都市から下水道をみる」のではなく「下水道から都市をみる」ように、視点が変わったのである。

もう一つは、今、かつて下水道事業に着手した当時に想定した以上に人口減少が進むことが懸念されはじめてきていることである。想定以上に人口が減少すれば、下水道への流入水量が減少して事業収入の減少を招き維持管理に影響が出る恐れがあるほか、整備済みの

下水道施設に空き容量ができてその能力を十分に発揮できず、地域にとっての損失となる恐れがある。これからのまちづくりや地域経営においては、下水道を使い続けるために「いかに下水道を使い倒すか」という視点も重要なのである。

このプロジェクトのターゲットである郊外住宅地は、中心市街地に比べて人や家の密度が低いのが特徴の一つである。これは、必要なものを行きわたらせるのに工夫が必要であるのと同じように、ゴミや汚水など生活から排出されるものも「疎」に排出され、集めるのに工夫が必要だということでもある。前述のように幸い下水道はすでにほぼ各戸に接続されているが、ゴミの収集や資源リサイクルは現状、住民が集積場所まで運ぶことが多いだろう。資源を循環させるにはまず対象の資源を集約しなければならないが、いったん「不要物」となったものを生活の場から集積場まで「持ち運ぶ」という行動は実はとてもストレスフルなものである。それならば、各戸につながっている下水道をもっと活用してはどうだろうか？ 例えば、増え続ける使用済み紙オムツは上質なパルプなど貴重な資源を豊富に含んでおり、可燃ごみとして燃やすのはとてももったいない。しかしリサイクルするためには収集しなければならず、大きなネックになっている。オムツに付着した汚物や水分を分離して下水道に流すことができれば、残ったオムツの収集・リサイクルはもっと簡単になる可能性がある。あるいは、台所で発生する生ごみもディスポーザーで下水道に集めれば、ゴミの減量とバイオガスの増量などに結び付けられる可能性がある。

園田先生をリーダーとして2016年から取り組んでいる「下水道・LIFE・えんじんシステム（通称：Deasyプロジェクト）」では、これまでバラバラに扱われてきたオムツの素材検討から集め方、資源化までを、「下水道を使う」というこれまでになかった視点を加えることで一続きに捉えなおすことを目指している。取り組みの中

で見えてきたのは、下水道を含む都市の静脈システムは、上流部分である住まい方や製品の在り方などに積極的にかかわっていくことが可能であり、循環型社会の構築に向けてますます注目すべきだということである。郊外住宅地という先進的な地域において、「下水道から都市を見る」ことで住む方が楽になり資源循環も進む、そんな欲張りなまちづくりのヒントを見つけたいと考えている。

郊外住宅地の管理不全予防と庭の地域マネジメント

東京都市大学環境学部環境創生学科 教授 室田昌子

1. 郊外住宅地と地域の問題

戦後、大都市圏郊外に大量に建設された郊外住宅地の老朽化が進んでおり、今後はさらに、空き家・空き地化や管理の不全化が懸念されている。2014年空き家対策特別措置法で、空き家を適切に管理することは所有者の責務であると明示され2020年に改正された土地基本法でも、管理不全化への懸念から土地の管理の必要性や所有者の責務が明示された。一方で、所有者が管理の責任を果たすことは重要ではあるものの、責任を問うだけでは地域として良好な管理状態を維持できるわけではない。現在は住宅の清掃・維持管理は、居住者自ら行うか、企業や専門団体などに所有者や居住者が委託するかであるが、良好な環境を確保するためには、さらに、地域での対応も求められるところである。

現在、幾つかの事例として、自治会町内会で地域の空き家管理や予防対策を進めており、また自治会が専門団体と連携して進めている事例がある。このような地域としての対応は、今後ますます重要になると考える。ここでは、このような問題意識を背景に、空き家に限定せずに、住宅地の住宅や庭などの私的空間に対する清掃や維持管理における管理不全の問題を考察する。

2. 空き家の事前予防と居住環境管理

戸建て住宅地での居住環境の管理不全を予防を検討する上で、まずは居住環境の状態は、どのように把握され、誰が維持管理を担っているかを整理する。

自治体は、各部局によって細かく担当が分かれている場合が多く、特に居住者がいるケースで居住環境に問題が生じた場合は対応が複雑である。むしろ空き家の方が窓口がある自治体が多いため、対応が分かりやすい。

自治会町内会は、地域パトロールを実施している地域では、防犯や地域の環境、多様な問題を把握しつつ実施している地域も多い。しかし、防犯パトロールと銘打って交替で義務的に実施している場合は、防犯面しかチェックしていない場合もある。

このように居住環境管理不全は、建物の管理、庭の草木、野生動物、ゴミ衛生などの多様な問題を発生させているにも関わらず、総合的に把握するシステムが確立していない。

3. 居住者の管理意識

郊外住宅地の居住者は、居住環境の清掃・維持管理について、どのような意識や課題を有しているのか？ここでは、これまでに行ったアンケート調査を使って年代別の特徴を紹介する。

ここで紹介するアンケートは埼玉県鳩山ニュータウンで実施したものであり、図1は①清掃の頻度、②管理の大変さ、③自宅の清掃管理の自己評価を尋ねたものである。各年代の上記3項目の平均値を折れ線グラフで示し、各項目のうち、課題を抱えていると考えられる住民グループ（グラフ下の注を参照）の構成比を棒グラフで示している。

30代・40代の住民は、自宅の管理が「とても大変」

と感じているグループが3分の1に達し、自宅の清掃管理の自己評価に対し1割強が「良くない」と評価し、年代別では最も割合が高い。平均値では、掃除の頻度は他世代と同程度であるが、管理を大変と感じている割合が他の年代と比較して最も高く、清掃管理の自己評価が最も低い。

一方で、課題の少ない年代は、60代、70代であり、清掃頻度が月1回未満の住民がそれぞれ7%程度と少なく、管理が「とても大変」と感じている住民の割合もそれぞれ7%、10%強と少なく、自宅の清掃管理に対する自己評価で「良くない」と感じている住民も0.5%、2%と低い。

また、特に問題を感じている場所は、住宅建物というよりも、多くの世代において庭の手入れに困難さを感じており、特に30～50代でその傾向が強いことがうかがえる（図2参照）。

当初は、高齢者が課題を抱えていると考えて、いかに高齢者の住宅管理の不全を予防するかを検討することが目的であったが、調査結果を踏まえると、この地域では現役世代が課題を抱えていることが伺える。

当地域は、ゆとりのある良好な居住環境ではあるものの駅から約5kmと離れており利便性が低い。このような地域では、現役世代は通勤通学やその送り迎えなどに時間がとられ、さらに共働きなどで時間がなく、住宅の管理に手が回りにくい。現役世代は特に庭の手入れや緑の維持管理に対して困難と感じる住民が多く、郊外住宅地の良さである、ゆとりのある庭と緑豊かな環境を今後維持できるかが課題といえる。

一方で、現役を退いた世代では、時間的なゆとりがあり庭の手入れなども楽しむことができる。体を動かすことによる健康維持や、きれいになることや緑が育つことによる精神的な効果も考えられ、管理に対する自己評価が高いことはそれを反映していると思われる。

なお、30代・40代も広い敷地の住宅が多いのが気になり敷地面積別に把握した（図3参照）。その結果、

表 戸建て住宅地の居住環境管理の方法

区分	居住なし（空き家）	居住あり
所有者	<ul style="list-style-type: none"> 所有者やその親族などが清掃・維持管理 民間企業・専門団体等に清掃管理の委託 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者が清掃・維持管理 民間企業・専門団体等に清掃管理などの委託
自治会など地域団体	<ul style="list-style-type: none"> 地域パトロールと通報 空き家の所有者と連携し見守りを実施 空き家の庭の管理と菜園などの利用 空き家の管理と利用 	<ul style="list-style-type: none"> 自治会でのトラブル相談
自治体	<ul style="list-style-type: none"> 地域問題に関する全般的担当窓口での受付 防火：消防などによるパトロール 建物倒壊：建築部局による指導 擁壁倒壊：宅地指導部局による指導 庭の樹木の道路への伸び：道路管理担当部局の指導 庭の緑の繁茂：緑政・環境部局の指導 ゴミの放置：生活環境部局の指導 衛生面（害虫・野生動物）：保健福祉衛生部局／保健所 臭気や有害物質の排出：環境・大気汚染部局の指導 	—
	<ul style="list-style-type: none"> 空き家全般の把握：空き家担当部局での受付や把握 空き家管理の相談窓口 	—

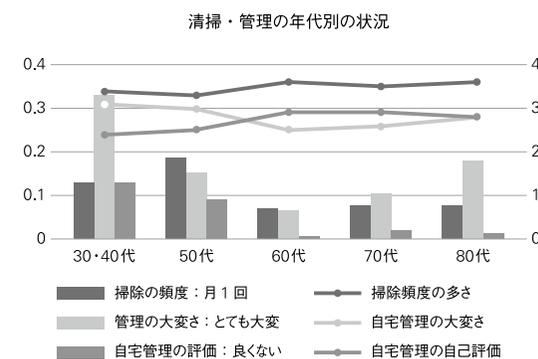


図1 清掃・管理の年代別の状況*
 ①清掃の頻度：ほぼ毎日/週3, 4日/週1回/月2回程度/月1回未満
 ②管理の大変さ：とても大変/大変/あまり大変ではない/大変ではない
 ③自宅の清掃管理の自己評価：大変良い/良い/あまり良くない/良くない
 清掃管理に課題を抱える住民:各質問項目の最低評価回答者数(掃除の頻度「月1回」/管理の大変さ「とても大変」/自宅管理の自己評価「良くない」の構成比)。清掃管理に関する平均値:上記項目に順に5点又は4点から1点までを設定し平均値を算出。
 鳩山ニュータウン居住者アンケート調査(2018年8月実施、回答者数637人)

30代・40代では150㎡未満の敷地の割合が高く、敷地の細分化が進んでいると考えられる。これは経済的な理由だけでなく、管理の大変さも理由として指摘できる。

4. 管理不全予防と庭の地域マネジメント

現在、空き家問題が注目され、空き家活用などの施策が行政では進んでいる。一方で、住宅地の居住者を含めた居住環境についての対応は、既に述べたように、各部署が問題別に、対処療法的に実施している自治体が多い。管理不全は結果の問題であり、その原因に対する対応が必要であるが、その点が不十分であり、効果的な対応がとれていない。また、特に居住者のいる住宅への対策は不十分と言える。

今回、空き家だけではなく、高齢者世帯などは管理不全になりやすいと考え、予防的な対応を取るべく調査を行ったが、その結果、当地域では現役世帯の自宅管理に課題があることが指摘できる。また、特に庭の管理については、全世代で重荷に感じている住民の割合が高く、庭を持って余していることが伺える。

庭の管理が大変という理由で、現役世帯に転出されてしまうと空き家が増加し、今後の地域の持続性を確保

することが困難である。一方で、居住を継続しつつ管理を放置されると、樹木の枝の伸びや繁茂、害虫・野生動物、防犯などの様々な問題が噴出しかねない。

庭の管理の委託は住宅管理の委託と比較すると敷居が低く、自宅に他人が入ることに躊躇する人でも庭であれば容認できる人は多い。従って、比較的地域で対応しやすく、また、緑の管理が好きな人もいるはずである。

以上のような検討を踏まえて、郊外住宅地で緑豊かな庭のある地域では、地域の魅力を維持し、空き家をはじめとする住宅の管理不全の予防を目的として、地域で庭のマネジメントを行うシステムを検討することを提案したい。庭の管理は、依頼する側もされる側も、住宅の管理と比較してハードルが低く、しかもニーズが高いと考えられる。その際、空き家だけではなく高齢者も現役世代も含めて検討することが重要と思われる。

自治体の空き家対策として、空き家の実態把握や空き家活用プロジェクトで苦戦している自治体は多い。実態把握では、空き家の所有者とコンタクトが取れず、近所で聞いても把握されていない。また、地域で住民が空き家を借りて「活用」としても、プロジェクトが進展しない。建物の耐震性の問題や、地域の用途などが空き家活用プロジェクトが進みにくい理由として

掃除の項目	全体	30・40代	50代	60代	70代	80代
樹木の枝打ち	53.6%	50.0%	58.8%	51.0%	53.3%	61.9%
草むしり	50.7%	58.3%	73.5%	47.9%	49.3%	51.2%
庭掃除	25.4%	45.8%	41.2%	23.2%	23.5%	17.4%
窓ふき	21.6%	33.3%	32.4%	18.0%	19.3%	28.6%
昆虫・害獣駆除	21.3%	29.2%	35.3%	19.6%	20.9%	19.0%
屋内全般の掃除	15.1%	20.8%	17.6%	12.9%	14.4%	21.4%

図2 自宅の清掃管理で不十分なこと
鳩山ニュータウン居住者アンケート調査（2018年8月実施、回答者数637人）

指摘されるが、そのような問題以前に、地域で問題意識が十分に共有されておらず、所有者と地域間で信頼関係も構築されていないので、所有者からは貸せないという声もある。

庭の地域マネジメントを検討する際に、地域住民間で管理不全問題や予防対策の重要性に加えて、庭の環境が地域資源であること、これらを地域で管理することが地域の魅力づくりにつながることを共有することは必要である。

住宅の庭や緑の豊かさは郊外住宅地の地域資源と考えられるが、現在のところ、これらの資源は個人のみでの管理責任によって維持している。しかし、個人責任のみでは地域資源を継承することが難しく、これらを補完するのが「庭の地域マネジメント」である。

以上をまとめると、①地域での管理に関わる問題やニーズを把握すること、②地域資源を確認し共通意識化すること、③地域資源を守るための仕組みを考えること、④空き家化や管理不全化を解決するためにコミュニティの形成や信頼関係の構築を目指すこと、そのための方法として庭の地域マネジメントを提案したい。

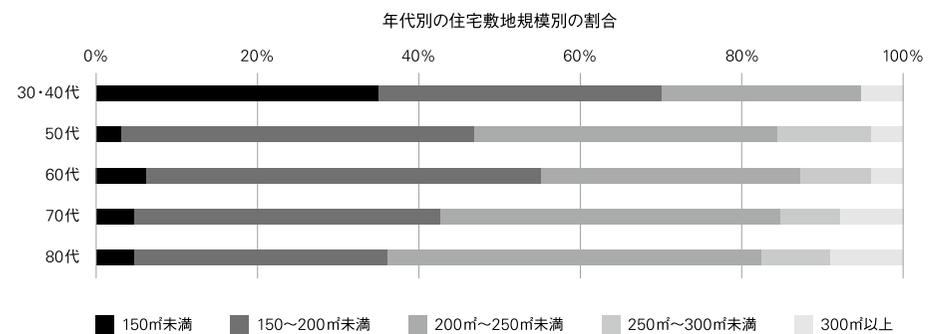


図3 年代別の住宅敷地規模別の割合



今後の展望

郊外未来デザインラボプロジェクトレポートのあとがきとして、

部門のコアスタッフである小泉、後藤に加え、

2021年4月に着任した矢吹先生にも参加いただき、

ここまでの取り組みについて意見交換をし、今後の研究や活動について展望する。

<参加者>

小泉 秀樹

後藤 智香子（兼進行）

矢吹 剣一 2021年4月 東京大学先端科学技術研究センター 特任助教に着任

池内 亮太（記録） 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻まちづくり研究室 修士1年

後藤 郊外未来デザインラボの報告書のあとがきにかえて、今後の展望について座談会を企画しました。まず、自己紹介として小泉先生、ラボ立ち上げ時の思いを改めて教えてください。

小泉 郊外住宅地の再生はこれから社会的な大きな課題、特に大都市圏の郊外住宅地の再生が、高齢化、人口減少、ストックの管理など様々な面で、これから日本の都市の非常に大きな問題になるという認識を抱いていました。ずっと僕は、住民参加のまちづくり、住民と行政の協働のまちづくりとか、そういう研究してきたんですが、その側面から考えた時にいわゆる従来の市民参加とか、協働のまちづくりだけではこの膨大な郊外のスポットの再生は難しいだろうと考えていて、そこにやはり企業の力も新しく組み入れた形での再生方法を考えていく必要があると思っていました。そういう意味でいわゆる企業と住民とそれから行政、大学が協力して、それ以外のローカルなプレーヤーももちろん関係すると思うんですが、いわゆる多様な主体が共創しながら再生するモデルを新しく作る必要があるだろうとずっと問題意識を持っていて、それを実際に研究開発するプログラムをやってみたいなと思っていました。それで色々なご縁があって、大和ハウスさんの上郷ネオポリスのまちづくりにご協力する機会があって、その事を一つのきっかけにして、後はほぼ同時並行的にこま武蔵台のプロジェクトに樋野先生が関わっていたり、室田先生も別の郊外住宅地のまちづくりに関わっていたり、そういうことをうまく組み合わせ、一社ではなくて企業さんも複数社入っていただいて、多様な側面から共創のあり方というのを検討するような社会連携部門を作ればいいなと思って、この研究部門を立ち上げました。

後藤 私も簡単に郊外住宅地と絡めて自己紹介をさせていただきます。私は遠郊外ではないですが、千葉のJRの駅から自転車で15分くらいのところ、東京圏の郊外住宅地的な地域で育ったということもあり、

郊外については自分事として関心を持ち続けてきました。一つのアプローチとして、博士論文では空いている空間をちょっと地域に生かすという制度の研究をしたのですが、引き続き研究していきたいなという思いがありました。もう一つは建築学会関東支部の住宅問題専門研究委員会で数年前に主査をしていて、その時に郊外住宅地の視察が続いて、改めてすごく関心を持ったというのがあります。そういう時にご縁があってお声がけいただき参加しているという状況です。

後藤 矢吹先生は4月に着任されましたが、これまでのご研究と郊外住宅地の関わりを紹介いただければと思います。

矢吹 大学院で所属していた研究室は都市デザインや町並み保全を専門としており、価値ある空間の保全に主眼を置いていましたが、私はどちらかというと住宅のような大量にある一般的なストックにどうアプローチしたら良いかという点を考えたくて研究を行ってきました。また、空き家・空き地が集積するような都市空間や空間の履歴をどう計画やデザインとして扱えば良いのかということにも着目しています。人口減少が進むにつれて空き家・空き地が増加していますが、徐々に全て活用するのは不可能だということが分かってきたので、むしろ利用／非利用をどのように差配していくか考えたいと思い、米国の都市計画を参照し始めました。研究を始めた2015年頃は日本ではエリアをイメージしたような面的な計画があまりなかったのですが、米国の土地利用計画は正に空き家・空き地に土地利用的に対応していました。それらの地域の住宅はシビアな人口減少に直面しており、大量に空いている状態なのですが、ストックの状態や市場、人口動態や周辺環境がその後の再生に影響を及ぼすと感じており、そうした点に興味を持って研究しています。米国と日本の状況は文化・宗教・人種などの点で全く異なりますが、空き家・空き地問題や衰退した戸建て住宅地をどうしたら良いかという問題自体はユニバーサルで、共通点が

あります。そういった共通点などを日本へ上手く応用していきたくと思っています。

後藤 ここまで一年半の取り組みを、今回このようなかたちでまとめましたが、小泉先生に率直な感想をお聞かせいただければと思います。

小泉 この研究プロジェクト自体がようやく軌道に乗ってきたところでもあるので、本格的にはまだまだこれからだなあというのは思う所です。ですので、十分な成果として何か明確な答えが出ているかと言われれば、これから探求しないといけないことがたくさんあると思います。

一方で、このプロジェクトは、色々な先生にご協力いただいていることもあって、さまざまな観点や色々な地区の状況がだんだんわかってきていますし、共有化もできているのかなと思っています。そういう中で少し共通して検討すべきことや、ある種の郊外住宅地が再生していくための基本的な要件みたいなもの、特に民間の企業ですね、民間の大手の例えば開発事業者やハウスメーカーとかに一定程度貢献してもらいながら再生していくための道筋みたいなものがようやく見えつつあるのかなと思っていますので、そのエッセンスもこの報告書の中からも部分的には読み取れるのかなと思っています。これからさらに明確に整理することができればいいなと思っています。

後藤 次は私が感想を述べさせていただきますと、今回報告書としては同じフォーマットには並べたんですけども、同じ郊外住宅地でもそれぞれ特徴があって、研究のアプローチが異なっていて、自分でまとめている興味深いという風に思っています。なのでそれぞれの特徴を読み取っていただけたら嬉しいなと思っているのと、一方で、研究課題にも繋がるのですが、全体を横断するような研究、俯瞰的にみる研究があってもいいなと改めて思っています。去年の新型コロナウイルスの影響についての調査報告がその一つではあるのですが、他の視点も含めつつ郊外住宅地を横断的に

比較しながら再生の方法を探っていくというような研究や活動実践があってもいいなと思っているところです。

後藤 矢吹先生、着任して1ヶ月経ったということと、ざっと報告書を眺めて客観的な視点で率直な感想をいただけたらと思います。

矢吹 複数の地区を横断的にみていくという点で素晴らしいプロジェクトだなと思います。次の段階の話にはなりますが、国内外問わず郊外住宅地の再生プロジェクトでは、本当に多様な取り組みがなされるようになってきていると思います。しかし、現場では何のためにやっているのか分かりにくくなる場合があり、生活上不便な部分の解消や高齢化への対応など地域課題に直面して対処療法的に対応する場面が結構あるのではないかと思います。それはそれで大変重要なのですが、今後に向けてそれぞれの地域がどのようなライフスタイルを作っていくのか、そのために住環境をどう更新していくかといった、新しい方法論が重要なのではないかと思います。つまり、どう次の郊外住宅地のまちづくりのセオリー（論理）を構築していくかという点を考えなければいけないと感じています。米国でも衰退した地区で都市農業などを展開しており、それはそれで楽しげで良いのですが、新しい郊外まちづくりの理論や概念のなかで位置付けていくことが重要だと思います。

例えば、今回の報告書でもAfterコロナについての論考がありますが、去年のコロナ禍では“15 minutes neighborhood”というキーワードが都市計画分野で着目されていました。ニューアーバニズムを推進するCNUという米国の団体が“15 minutes neighborhood”はどのような空間像を意味しているのかという論考を発表しており、その中ではポートランドの“20-minute neighborhood”（図1）のコンセプトが普及の端緒になったとしています。その後ニューヨーク市長選やパリ市長選のマニフェストでそれに類するコンセプトが標榜されるようになっていたのですが、基本的には15分の中で日常生活が成り立つよう



図1 “20-Minute Neighborhood”の分析図（出典：Portland Plan <https://www.portlandonline.com/portlandplan/>）



図2 座談会はオンラインにて実施（2021.05.11）（左上：矢吹、左下：池内、右上：後藤、右下：小泉）

にするという考え方です。そうしたコンセプトを据えると、例えばこま武蔵台のグリーンスローモビリティは15分圏内で家と目的地を接続しているかどうか、あるいはウォーカブルなグリーンネットワークは徒歩での15分圏内での移動性にどの程度寄与しているかなど、現在展開している施策を体系化していけるのではないかと思います。“15 minutes neighborhood”は例示に過ぎませんが、日本の郊外住宅地再生のセオリーのようなものが今後見えてくると良いと思います。

後藤 確かに理論的に位置付けるとするのは意識していきたいですね。全国各地の郊外住宅地でさまざまな試みはされているので、そういったものも位置づけながら理論的なセオリーみたいなものが出せたらいいですね。

小泉 色々な企業と組んでこのプロジェクトをやっている、いろんなケースワークみたいなものも結構進んでいる面もあると思うんです。あと大月先生や室田先生など、各地で色々な実践をされている先生方もいるので、ケースワークは上手く進んでいるように思うんですが、むしろ、少し客観的に見た郊外住宅地の現状をどう評価するのかとか、ウォーカビリティみたいな話もあるんですけども、例えば郊外住宅地のこれからの可能性みたいなものが上手く可視化できると良いと思っています。もちろん現状を可視化するというのが先にあると思うんだけど、可能性みたいなものをうまく可視化して、地域毎に評価してあげると良いなと思っています、数年前から横浜市でそういうプランを検討してはいるんですけど。例えば、民間の事業者、東急や大和ハウスやUR、電鉄系の事業者や一定規模の開発地を持っているような開発事業者と協定を結んで、企業の力に依存して再生できるエリアっていうのをある程度作り出す。一方で、ある程度住民のパワーがあって、住民主導でいけそうところは住民との協働のまちづくりでうまく進めていく。その両方が難しいところを市がそれなりに面倒見ながら対応策を考えて、最終的にはもちろん住民と協働してやるんだけど、住民の強い発意がある

ようではないところでも市の方でひろっていく。要は、そこで活用できるような資源や民間企業が関わる可能性があるのかなのかみたいなことを始点にしながら郊外住宅地のある種の類型化をして、その類型化に基づいた戦略、逆にいうと戦略的な対応から考えて類型化をしようとした方がいいかな、そうすることによって行政が重点的に支援を投じなければいけないエリアが逆に絞れてくるっていう話なんだよね。協働のところは住民にある程度頑張ってもらおうとか、企業がそれなりに頑張ってもらおうというようなところで再生、それらを組み合わせることでトータルに住宅地の再生の構図を生み出そうって話があって、そういう発想が浮かび上がるような首都圏全体の評価みたいなものが必要なかなと思っています。なので、個別具体のbest practiceを集めることも大事なんですけども、もうちょっと客観的に評価して様々な可能性を可視化していくってことも同時にぜひやりたいなって思っていたので、その辺りのところはおそらく矢吹さんの関心とも近いのかなと思うので、ぜひこれからプロジェクトの中でやっていければと思っています。

後藤 次にこの1年半の取り組みの中で特に印象に残っていることを教えていただけたらと思います。

小泉 やっぱり新型コロナウイルスのことが起きて、ちょうどこの研究部門の立ち上げの活動と新型コロナウイルスの時期が途中から重なってしまったことで、そのコロナ禍での郊外住宅地の当面のマネージメントの仕方もだいぶ様相が変わってきたし、一方で中期的に見ると新型コロナウイルスのことで大都市圏の郊外部は可能性が高まってきているって言う側面があって、そのことを念頭に置きながらこれからの郊外住宅地の再生を考えなければいけないなっていうことを考えさせられました。それに向けて様々な地域の活動がZoomで行われるようになったり、庭先で七夕祭りも、つまりみんなが集まる形じゃなくて各自の庭で七夕祭りをやるとかで

すね、うまく新型コロナウイルスの状況に適応しながらの試みが出てきていて、なんとか活動を継承しようって動きが行われているってのが印象に残ったし、やっぱり地域の人たちの知恵がそこにあるんだなあと思って。あとは、大和ハウスとか、サポートしている企業さんのもちろん力があるんでしょうけれども、地域のある種の知恵がそこにうまく発現しているっていう事と、それから既に言ってしまったんですが、その新型コロナウイルスであるがゆえにもしかしたらAfterコロナのことを考えても、ライフスタイルが変わる中で、郊外住宅地の魅力が見直されているところなので、新しい文脈でもう一度郊外住宅地の再生を捉えるタイミングにもなってきていると思います。

後藤 ちょっと私は違う観点ですが、私は三地区（上郷ネオポリス、こま武蔵台、新百合ヶ丘）には関わっているんですけど、関わっていない地区として、めじろ台の調査が社会的な動向の実態を把握できて個人的には興味深く見させていただきました。上郷ネオポリスなどではすでに調査されていたと思いますが、他の地区でも同様に示して比較など出来たら良いなと思いました。あと、先生方に寄稿頂いた論説も一通り読ませていただいて、個人的な興味関心と重ねて言うと、園田先生のところ、今後の郊外住宅地の論点を提示いただいているのですが、教育という点も指摘されています。最近では少子化でどんどん小学校や中学校が統廃合されている中で、適正な教育環境を取り戻すことが重要だと言うことを指摘いただいて、ここは私も大変共感しました。矢吹 コロナ禍もありこま武蔵台しか行けておりませんが、とても可能性を感じたのが、ショッピングセンターのダンススクールでした。地区の顔となるエリアで若者の活動が見えるようになっていくところが非常に良く、活気を感じました。若年層を巻き込めていないという声がよくワークショップで挙がりますが、既存のコミュニティはあるので、うまく巻き込んでいけないかなと思っています。

後藤 最後に、今後の展開についてお話しいただけたらと思います。

小泉 さっき話したように、新型コロナウイルスの文脈でもう一度住宅地の可能性を見出すってことはすごく大事なことだとは思っていて、俯瞰的に郊外住宅地の全体像を把握しながらケースを位置付けたりするというのが大事だと話をしたと思うんですが、もう一つは、今までのプラクティスではなかなか見えてこないようなこれからの社会的な文脈の中での可能性をどう検討していくのかみたいなところは研究的にも大事なところで、それをどういう方法でどう把握できるかっていうのはちょっと考えていきたいなと思っています。そこがないとなかなかその本当の再生に繋がらないんじゃないかなって思っています。

後藤 さっき言ったことと被るんですけど、郊外住宅地って、お父さんが都心に働きに行ってお母さんが家にいて子供がいるみたいな世帯をモデルに作られたところが殆どだと思うんです。その当時は子供もたくさんいて公園もたくさん使われていて子育て環境としてもすごくよかったんじゃないかなと思っています。今は、たぶん空間としてはたくさん緑もあって公園もあって、とってもいいと思うんですけども、子供の数も少なくなっていたり、学校も統廃合されていて、子供がどうそこで育っているのかというのを改めて評価して再設計しなければいけないんじゃないかなというところを個人的には問題意識として持っているの、そこを残りの期間考えていきたいなと思っています。

矢吹 実践という意味でいえば、弱いと思うのが行政的視点かなと思っています。民間企業の皆さんと連携して研究や実践を展開している点は非常に良いことだと思います。ただし、市場性の視点からみると、このままそれぞれの住宅地が民間企業の皆さんの努力で持続していくことが可能であるとする、民間企業が生き残れるような比較的市場性のある郊外住宅地を対象に実践活動を展開していたということだと思います。

俯瞰的にみると、よりシビアな状況の住宅地を行政は抱えており、それぞれの事例は国や自治体の視点から見た時には多数抱えている郊外住宅地の中の一つの住宅地でしかないと思います。そうした全体的な中での位置付けをふまえながら実践対象地を客観的にみていかないと、本当の意味での郊外住宅地の再生の方法論は確立できませんし、政策の中にうまく組み込んでいけないのではないかと思います。例えば、シビアな状況の住宅地なのに優先的に投資して欲しいという論理はなかなか通りません。行政サイドの論理や視点も踏まえて考えていく必要があるのではないかと思います。また、それとは違う視点で、都市計画遺産としての郊外住宅地の公共性みたいなところもあると思います。郊外住宅地が社会や地域の中で果たしてきた役割を明確化させると、行政が継続的に投資していくべき対象として積極的に評価できるということもあるかも知れません。何れにせよ、現在は連携の体制が「民一学」という感じなので、「公一民一学」という体制にできると、新たな展開が生まれるのではないかと思います。もう一つが、小泉先生も良く引用されている「オープンイノベーション」の考え方ですね。研究部門の進め方も大学と企業の間のみで閉じることなく、常に「一対多」の状況をつくり「オープンイノベーション」を活用できるような仕組みにしていけると良いのではないかと思います。また、そのプロセス自体も研究できると面白いですね。

後藤 ぜひそういう方向性も探っていきたいですね。今後ともよろしく願いいたします！







郊外未来デザインラボ Webサイト
futuredesignsuburb.org



郊外未来デザインラボ note
<https://note.com/designsuburb>



東京大学
先端科学技術研究センター
www.rcast.u-tokyo.ac.jp



Suburban Future Design Lab, Project Report

郊外未来デザインラボ プロジェクトレポート

2019.10 - 2021.03

制作・発行：

郊外未来デザインラボ

(東京大学 先端科学技術研究センター 郊外住宅地再生社会連携研究部門)

編集：

後藤智香子 (東京大学 先端科学技術研究センター 郊外住宅地再生社会連携研究部門)

堀澤里奈 (株式会社ACTANT)

装丁・デザイン：

南部隆一 (株式会社ACTANT)

金山恵美子 (株式会社ACTANT)

発行日：

2021年7月5日

地図：

地理院地図Vectorを加工して作成

<https://maps.gsi.go.jp/vector/>

(p.022, 032, 044, 056)

問い合わせ先：

東京大学 先端科学技術研究センター 郊外住宅地再生社会連携研究部門

〒153-8904 東京都目黒区駒場4-6-1

<https://futuredesignsuburb.org>



東京大学 先端科学技術研究センター

Research Center for Advanced Science and Technology

The University of Tokyo

- 01_Introduction
- 02_Case Studies
- 03_Online Symposium Report
- 04_Articles
- 05_Future Prospects

東京大学

先端科学技術研究センター 郊外住宅地再生社会連携研究部門

Revitalization of Suburbs Social Cooperation Research Departments
Research Center for Advanced Science and Technology,
The University of Tokyo

