

## 4章 社会の変化と 都市のあり方

社会がいつの間にかどう変わったのか。その変化は建築やまちづくりとどう関わるのか。これに関する最大の徴候は世界に類のない超高齢化の急伸と先進国であり得ないと思われてきた人口減少（出生率低下）です。

もう一つの大きな変化は拡大・成長社会から循環・持続社会への転換でしょう。この新たな社会と大きく関わるのが生活スタイルや都市の緑の扱いです。

この様な変化の中で変わってほしいのにいつまでも時代遅れになっているものもあります。制度論です。

### もくじ

- 1 人口減少と超高齢社会 (小畑晴治)
  - 2 都市計画の時代からまち育ての時代へ (小畑晴治)
  - 3 居住者の地域活動 (泉 宏佳)
  - 4 人の移住と地域の持続 (鎌田一夫)
  - 5 都市の緑と都市農地 (浅井義泰)
- <一言提言コラム>



## 1 人口減少と超高齢化の社会

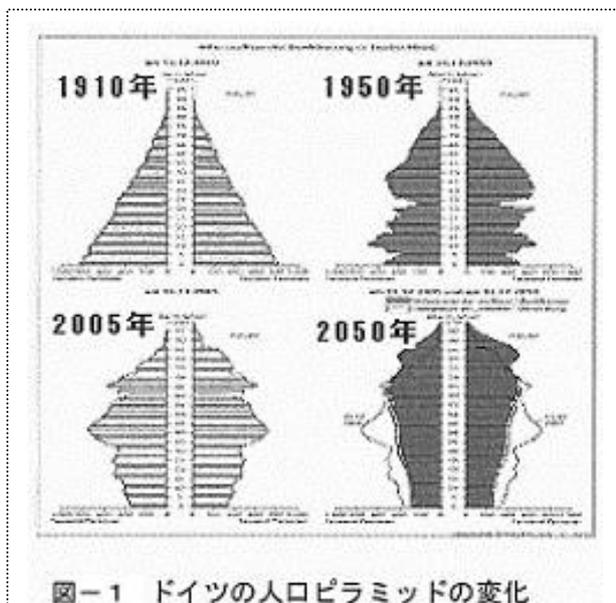
### はじめに

少子高齢化という言葉がマスコミでよく使われ始めたのは、1992年の生活白書、経済バブル崩壊のころであった。しかし、この時点では、“高度経済成長の時代”という幻想に酔ったまま、その後起きた大変化が見えていなかったと思われる。2003年の堀田レポートでようやく筋の通った高齢者施策の取り組むべき道筋が見えてきたのである。

今後急増する“団塊高齢者の支援や介護問題への対策”や“都市や社会のあり方の備え”に、的確な世論形成ができていなかった。それどころか、少子高齢化が進む“都市”の改善の方向性について、諸外国（特に欧米諸国）の取り組み姿勢の大変化に目を向けていなかった。その前の1980年代に、世界を席卷した“新自由主義経済”（レーガン・サッチャー時代）への批判ばかりに目を向けていたと感じる。

米国のニューアーバニズムは、P カルソープらが米国の人口統計―世帯構成1990を意識して提唱したものであるが、J ジェイコブスの再評価やオレゴン州の成長管理の再評価につながり、これからの世界の都市のあり方の大きな方向性となった。また世紀末以降の英・仏・独等の国土政策・都市政策にも影響を与えた。福祉国家と言われる北欧諸国で、先進を誇ってきた介護施設体制が在宅型体制に大きく転換したのも同じ時期であった。

こうした「人口減少と超高齢化」の社会的対応や都市のあり方に対する我が国の対応は、欧米諸国に比べ10年遅れたと言われているが、問題の進行は10年以上先を進んでおり、今後カタストロフィー的な破綻が起きる恐れがある。今のままでは、戦後につくられた“ニュータウンや団地”がそのほころび目になる公算が極めて大きいと懸念される。



### 少子高齢化問題と都市郊外問題

#### 少子高齢化の推移と社会の共有意識

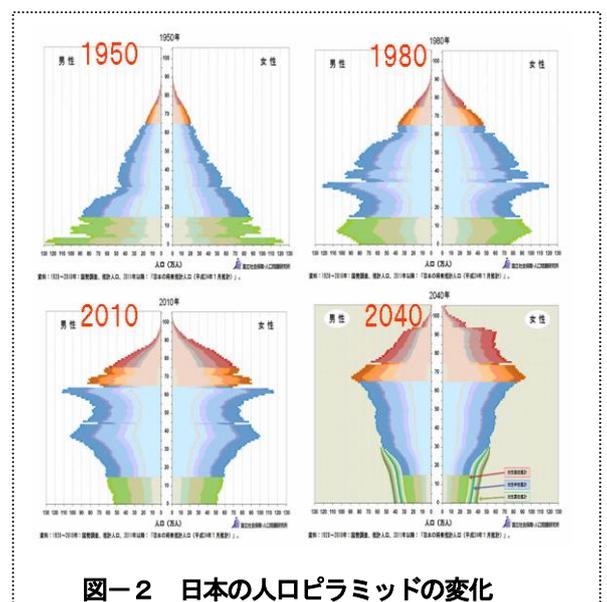
日本と並ぶ世界の“少子高齢化の先頭”にあつて、ドイツでは1999年から“社会都市政策 Soziale Stadt”の取り組みを、2000年から“縮退都市政策 Shrinking Policy”を打ち出し、都市の存続を守るため、既存住棟を減築したり、都市郊外部を効果的に縮退することに補助金を出す政策も大胆に導入してきた。日本と多少事情は異なるが、前者では、“社会的包摂”や“外国人対策を含む社会的な都市政策を、後者では都市機能や都市構造のあり方を考えながら大胆な団地再生・地区再生が行われている。

#### 非地縁型社会でのコミュニティ希薄化

西欧諸国は、非農耕社会型社会や都市国家の伝統で、都市型コミュニティが培われ、その中でのマナーや生活様式が暮らしにしっかり根付いていた。対照的に我が国では村落社会や下町社会の中で“地縁型コミュニティ”が強く存在していたが、高度経済成長期以降の“山の手文化意識”がそれらを否定したことで“コミュニティ帰属感の喪失”を招いた。“岸辺のアルバム”～“金妻シリーズ”はその象徴、団地やNT特有の生活が問題のように描かれたのではなかろうか？

#### 現代社会の闇、家族関係の希薄化、孤立社会

OECDがミシガン大に依頼した調査(1999-2002)で、日本が16カ国中最悪の社会的孤立を来していることが判明し、NHKが無縁社会問題を探り上げ多くの市民が状況を実感するようになった。自殺者数が年間3万人（交通事故死の6倍、昨年はやや減少）という数字も極めて異常である。



社会的孤立の状況(OECD諸国の比較)



図-3 (注) 原資料は世界価値観調査1999-2002。英国はグレートブリタンのみ。  
(資料) Society at a Glance: OECD Social Indicators - 2005 Edition

### 人口減少・高齢化社会への備え

人口減少の問題を考える際、どうしても“相似形”でどこも同じように減少する場合の課題や問題点を意識しがちであるが、前頁のような年齢構成の歪みが大きく影響することや、地区毎の偏りの凄まじさについては忘れがちである。

プランナーなら、想像力で先を見通すことが不可欠と思うが、米のPカルソープらは1990年にそれに気づいた。即ち、右肩上がり社会で専業主婦核家族が暮らすことを前提に建設されてきた米国の都市郊外住宅地の造り方は時代に不適と。

当時の米国も高齢化社会に備え、“サンシティ”などリタイアメントコミュニティの建設も行われていた中である。日本は、図-4のように遙かに超えてしまっているのに何ら手を打てていない。英仏独は、カルソープらの考えを採り入れた都市再生施策（公共交通重視で歩いて暮らせる！都市を成長管理する！）を、郊外団地やNTの再生に活かしている。



図-4 米国の世帯構成

Pカルソープらはこの世帯構成の状況を見て米国の都市のあり方再考を決意

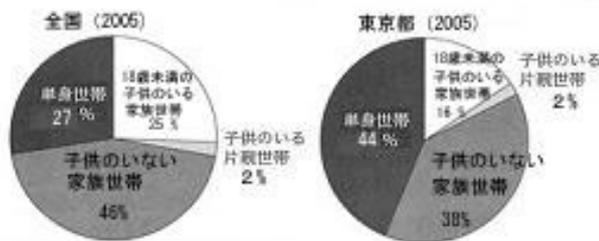


図-5 日本と東京の世帯構成 (2005国勢調査の再分析)

### 人口減少・超高齢化による地域社会の歪み

日本の大都市郊外部の歪みの実態については、表層と大きく異なる状況が垣間見える。横浜市栄区では、大半を占める中～高級住宅地と数カ所の公的賃貸団地が昭和45～50年頃に開発された。下図は区がまとめた死亡要因データである。

○栄区での5年間(15年～19年)の年齢別原因別死亡総数 (横浜市)

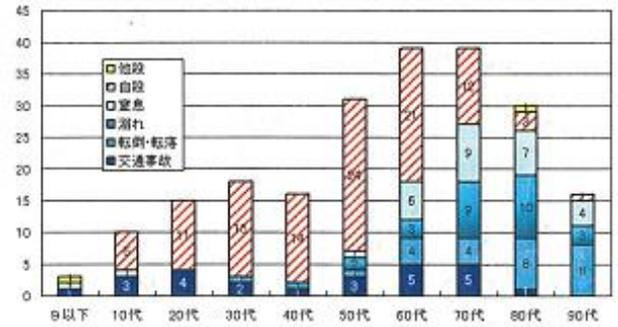


図-6 出典: 健康福祉局衛生研究所

このグラフで判るように、病気以外の死亡要因(全体)の中で自殺の割合が非常(全国平均より遙かに)に高いが、この問題を区のまちづくりの着眼点の一つとして、区・市が捉えた。こうした問題の改善に行政が部門横断的に取り組むべく、WHOの『セーフコミュニティ認証\*1』を昨年7月に取得して取り組んでいるが、まだ全国的に数少ない動きである。

1: 世界保健機構(WHO)が「世界中の人を健康に」という取組を進め厚木市・亀岡市・豊島区等も認証済み

このような問題から逃げない行政の姿勢は、住民側の理解力が支えていると思われるが、こうした取り組みがなされない他地域にもっと根深い歪みがあると捉えるべきであろう。

### むすび 首都圏でどう現れているのか

人口減少と人口構成の歪みは、東京の郊外圏でも顕在化しつつある。上記の『セーフコミュニティ』認証自治体の中に厚木市や横浜市栄区が入っていることでも判る。しかし、この両自治体が特に問題なのではなく、そうした問題が深刻化していることに向き合っていない自治体に、より大きな課題が潜在化している点にこそ問題があると考えられる。

現実には、空き家が急増し限界集落化(高齢化率50%以上)した首都郊外地区が複数報告されているが、自然発生的にできた集落・住宅地よりも、計画的に大規模に供給された地区の方がより深刻な状況になっている状況も報じられている。

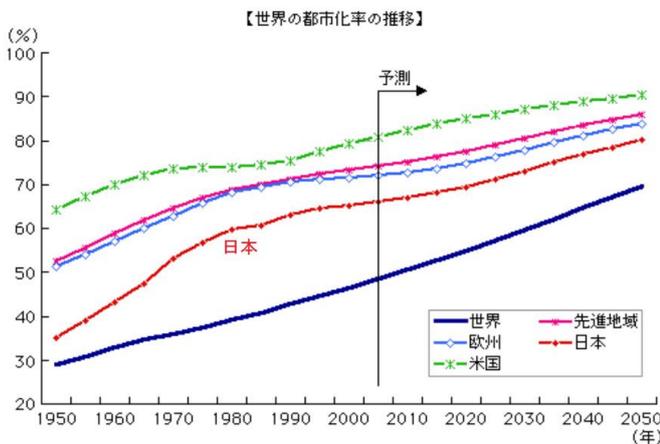
常盤平団地のような、自治会活動で先進的な取り組みをしていた地域でも、孤独死が多発した(その後は自治会が基軸となった取り組みで大きく改善済み)ように、これまでの常識や価値観では捉えきれない“歪み”や“深刻な問題”が生じている点への社会の認識が非常に重要になっている。

## 2 都市計画の時代からまち育ての時代へ

### 一都市の総合戦略と社会政策の重要性一

#### 都市の計画・設計のあり方を論じる前に

日本では、経済高度成長期の1960年代以前は、農村や山村、漁村に7割以上が暮らしていた。50年後の今、8割以上が人口10万人都市内に暮らし、小さな市町を含めると95%が「まち」で暮らす状況になった。20世紀初めにEワードが都市のあり方を考えた時、英国の都市人口は全体の2～3割に過ぎず、1940年代に過半に達したと言われているが、2007年には全世界の都市人口が過半となった。



そうした世界の人口動態の大変化にも拘わらず、これまでの都市計画と経済活動で対処しようとする人たちがまだ多く、地域社会の超高齢化と人口減少の現実にたじろいでいる。かくも都市化が深化してしまったのに、まだ都市化の動きは止まず、大都市遠郊外や過疎化した地方圏のほころびの深刻さの、“傷口を広げる”ような公共事業が増殖している。国土交通省都市局が、21世紀を目前にした1998年に、「都市化の時代から都市型の時代へ」という立派なスローガンを打ち出したのであったが、都市化(=都市開発、urbanization)の流れはちっとも変えられていない。

そして、「コンパクトシティ」という目標の見えない施策が混迷を深めているが、混迷の根本要因は、「都市計画という制度」への固執にあるのではないのか？ いわば大きな商店が「店仕舞いか、業態変更・縮小均衡の方策」の選択の決断が迫られているのに、「事業展開計画・販促企画」の方策で乗り越えようとしているように映る。果たして「計画論」で“引き潮基調の都市のエリアマネジメント”や“都市社会の持続可能性”を追究できるのか、いささか疑問に感じる。

都市計画マスタープラン制度は、1990年に「これからの都市のあり方の基本を住民参加で決めて都市計画に反映させる」という主旨で導入され、1997年には市町村に委ねられるようになったが、初動期に住民代表側に関わった多くの識者

や先導的市民がその手続きに疑義を呈したままになっている。一方、21世紀を迎えた頃から都市の活力低下や超高齢化の歪みが看過できなくなり、『総合計画』(1969制度発足)の「基本構想」や「基本計画」が、本音の市民意識で策定される状況が出てきた。この動きの中で都市空間的広がりを持つものが、“まちづくり”と言葉で使われるようになってきた。多くの基礎自治体組織に、「まちづくり部」「〇〇まちづくり課」という部署が、「都市計画部」「都市計画課」とは別に設けられるようになってきた。

そして、市民参加が実効できている自治体では、“総合計画V S都市計画マスタープラン”の不整合が、顕在化しているように感じられる。行政側で巧みに両者を整合させているケースも見られるが、内容に整合性がないとそれぞれの策定に参加している有識市民が違和感を抱くことが多いようである。

総合計画で打ち出される“にぎわいのまちづくり”や“福祉のまちづくり”、“健康のまちづくり”、“防災のまちづくり”には、「公共事業」を必要としないことが多い。にも拘わらず、「都市計画マスタープラン」に組み込まれ“無用の公共事業”を生んでいるケースが散見される。空洞化の進む商店街で、贅沢な舗装道路が整備され、場違いな街路灯が設置され、市民に親しまれない広場やオブジェなどをよく見かける。

#### ではどうすればよいのだろうか？

独断と偏見かもしれないが、「都市計画」至上の考えを、「都市の総合戦略」と「都市の社会政策」を重視する考えに変えることで、改善が図れると思われる。都市計画の必要性を否定するものではないが、その独走や過大評価をくい止め、“心ある市民・生活者或いは専門家や政治家が目指してきた「都市の持続可能性」「都市の将来」をしっかりと見据える必要がある。幅広い市民・生活者の連携協力で大きく変わり得る。

「都市の社会政策の方向性(福祉計画や公共サービス計画、コミュニティ計画等)を市民が共有すること」、「地域経済を持続可能なものとしあらゆる市民に参画の機会を提供すること」、そして、「個々人のライフスタイルを可能な限り包容できる『Spatial Planning』の方向性を見つけ出すこと」が有効であると思われるが、冷静で客観的な市民・生活者には抵抗を感じない方法論であろう。

逆に、『近代都市計画』に固執する立場への反証としては、皮肉なことに“近代都市計画の超リバース・エンジニアリング!”などが具体的で有効な方法になるかもしれない。寝言、たわごとの提起に映るかもしれないが。

## 近代都市計画の超リバース・エンジニアリング

現代都市で、市民や生活者の価値観やニーズの多様化し、かつての権威主義的知見で体系化された計画基準や評価基準、法体系で制御できなくなった状況を分析し反面教師化すると共に、下記のような創造的打開の方策を編み出すことが効果的であろう。(レイス・マンフォードやJジェイブス、Pカルソープらは、21世紀中半にこのことに気づいていた)：

- i) 「用途地域制度」の見直し(ニューアーバニズムの指摘)
  - ・ミクストユース(用途混合←用途純化)
  - ・歩いて楽しいまちづくり(歩車融合型←歩車分離)
- ii) 近隣住区論の見直し(何のための対応策であったのか?)
  - ・通過交通の導入(団地内街路←スーパーブロック)
  - ・守りやすい住環境(防犯環境設計←防犯設計・装置)
  - ・歩車融合道路の考え方(交通制御←道路効率)
- iii) 引き潮基調経済への先取り対応(シンプルライフ)
  - ・過大な予防策・防衛策、リザーブ空間の見直し
  - ・重厚長大型公共事業の抑制と小規模・地域調和化

## 既存の施設・建物の修復、リノベーション活用

20世紀の大規模な都市開発や住宅地開発事業が、今日のみ目で見て問題が多いからと言って、全面的に造り替えることでは、別の大きな問題をもたらす懸念も出てくる。再生や修復で利用可能なストックを丁寧に活用することは、まちや地域に愛着が湧き、地域の活性化と持続性をもたらす。これが“まちそだて”ということに繋がってくる。

- 1) 公共施設や業務施設の長寿命化とコンバージョン
  - ・適切な維持管理と改修・改造による長寿命化
  - ・コンバージョン建築など(創造的用途転換)
  - ・維持管理費節減方策の多様化(最新技術の投入)
  - ・指定者管理方式(多様な組織・人材の起用)
- 2) 民家や町家の創造的活用
  - ・“中古住宅”といった蔑視でなく“社会資産家屋”の評価
  - ・古い生活様式や空間様式を活かし楽しむ暮らし方
  - ・表層的統一感演出ではなく個性が輝く家並みづくり

## ”まちを育てる”ということ

新規の開発や大規模な建替事業でも、全てを造り込むのではなく、未完成部分を残し、試行錯誤しながら、時間と議論と手間を掛けて多くの人が関わり、育つのを待ちながら熟成させて行く手法が大切になる。新建材を多用した“びかびか住宅”と、天然素材や熟成資材を用いた“一見地味な住宅”の例に比べると分かりやすいかもしれない。“びかびか住宅”は完成した時から劣化が始まり傷や劣化部の補修が困難で次第に見苦しくなり、愛着が湧かなくなってゆくのにに対し、未熟で未完成の住宅であっても、本物志向で「育て甲斐」のある住宅は、使い込むほどに魅力を増す。“まち育て”がうまく機能できている取り組み事例が我が国にも出現しているが、地域住民の主体的参画が不可欠となる。

- 1) 地域の文化・社会資源の価値の発掘・育成
  - ・志のある個々人のかかわりや力を大事にする
  - ・多様な人材のコラボレーションで輪を広げる
- 2) 地域の人材の発掘、育成、起用(参画機会の提供)
  - ・構想段階、設計段階、建設段階、維持管理段階、運用段階等に多様なやり方で関われる機会の創出
  - ・効率性よりできるだけ多くの人に関われる機会づくり
- 3) 農村社会の共同作業とは異なるフェーズで協同する
  - ・軍隊式組織でなく多様な価値観の連携での参加
  - ・社会的阻害を最小化できる下町的行事・祭事の継承

## むずび

遠郊外の大規模団地やニュータウンに行くと、“そこだけ道路と公園が立派”という地区が、よく見られる。こうしたエリアの都市基盤施設は、「将来発展時の交通量を考慮した都市計画の産物である」と説明されてきたが、しかし、最早、そこに接続される高規格道路の整備が覚束ない状況にある。少し広い地区内幹線路では歩行者専用道路と幹線道路を立体交差にする方式が先進的取り組みとして導入されてきた。その立体交差部近辺のバス停を利用するのに、住民は3階建住宅並の階段の上り下りが必要になる。エレベーターやエスカレーターを設置する財力も維持管理費負担力はどこにもない。



また、“時候の良い季節の昼間でも人影を見かけない”郊外住宅地、6m以上の区画内道路の“高級住宅地”は、“都市計画”の模範例として評価されてきたが、人の気配がないことで犯罪不安感が高まることもある。

1980年代に試行された戸建て住宅地内の『街角ショップ』(店舗併用住宅)の導入(日本)や、大規模団地にストリート(街路)を整備する再生事業(フランス)等も参考にできる。

上述のような視点で議論を重ね、都市の再生とまち育ての手法を見つけ出したいと感じるこのごろである。

## 参考文献

- ・新都市 “21世紀の都市行政” 特集号 財) 都市計画協会 2001.1
- ・都市計画マスタープラン地域別構想の策定における協議過程の評価 都市住宅学 35号2001 村山・小泉・大方
- ・政令都市における都市マスタープランの策定方法に関する研究 都市住宅学 35号2001 山下・小林・和多

### 3 居住者の地域活動

#### はじめに

開発適地の一つに埋立地がある。その立地特性から周辺との文脈を絶った新しく出現した新市街地であり、実験的な要素も含めて、時代の理想形を追求した開発（団地・ニュータウン）ともいえるかもしれない。

千葉県の埋立地「海浜ニュータウン」は、全体が国道 14 号線などで分断されているので、他地域との交流が難しい。そんな中で、住民同士の、共助・協働体制で、地域の生活を支え合う活動が、活発だ。そんな事例をいくつか紹介したい。

#### 忍び寄る高齢社会（海浜ニュータウンの人口変遷）

千葉海浜ニュータウンの居住者が、現在、問題としているのが、高齢者対応だ。ちなみに 1972 年の入居開始から約 10 年後の年齢構成から、10 年ごとの変化を追ったのが表-1 で、65 歳以上の割合が、10 年ごとに倍以上で増加している。現在は千葉市平均より、少し低い程度だ。そして、当然、入居時期や住宅の供給方式の相違によっても違ってくるが、駅勢圏域別にみると、稲毛海岸駅域は中層住宅、検見川浜域は比較的戸建て住宅が多く、そして海浜幕張駅域はベイトウンが特徴的。地域別に 65 歳以上年齢の特徴を見ると、2014 年住民基本台帳上では、戸建て中心の磯辺地区が圧倒的に高く 40.0%、対して一番低いのは、約 20 年前に入居のベイトウンの打瀬地区は 6.7%、その他地域は 20% 台といったところだ。

	地域人口 総数	14 歳以下 人口 (%)	65 歳以上 人口 (%)
1984 年 (昭和 59)	108,901	35,457 (32.6)	2,298 (2.1)
1994 年 (平成 6)	107,507	18,805 (17.5)	4,663 (4.3)
2004 年 (平成 16)	118,425	17,301 (14.6)	12,950 (10.9)
2014 年 (平成 26)	123,541	17,635 (14.3)	27,651 (22.4)

表1 海浜ニュータウン 年齢構成の推移  
(住民基本台帳より作成 幸町等一部を除く)

人口実数では高洲・高浜・稲毛海岸地域（稲毛海岸駅勢圏）が 48,968 人となっていて、磯辺・真砂地域（検見川浜駅勢圏）が 42,310 人、同様に 65 歳以上人口は夫々、11,381 人 (23.2%)、12,678 人 (30.0%) となっている。ベイトウンも、あと 20 年もすれば高齢化率も同じとなることだろう。

#### 高齢化に対応したNPOの地域活動

ここでは、最初に、こうした高齢化に対応した、NPO 法人の活動を紹介することにする。

高洲・高浜地域には、NPO 法人「たすけあい美浜」がある。(写真-1, 2)

写真-1



写真-2



分譲住宅をそのまま事務所として使っている。事務所職員は 3 人、介護スタッフは 13 人。一般の介護支援のほか、チャリティー・コンサート、講演会やバス旅行を行っている。特に居場所づくりに熱心で、集会所を利用した、週 1 回の「いっぷく」では、囲碁やマージャンを楽しみに、2、30 人が集まってくる。また、1 時間 500 円で、送迎活動も行っている。利用者は 5、60 人程度、スタッフへは時給 1100 円を支給。一度「グループ・ホームづくり」を考えたこともあったが、頓挫した。今後は支援システムの充実と人材確保が課題だ。

磯辺・美浜地域には、NPO 法人「たすけあいサポート アイアイ」がある。(写真-3, 4)

写真-3



写真—4



事務所は磯辺の戸建住宅で、1階には、障害者の安心居場所、授産施設でもある地域活動支援センター「くるみ」があり、その2階にある。事務局スタッフは6、7人、サポーターは40人で、主な事業は、家事・子育てサポート、階段昇降サポート、そして、車でお出かけサポート。特徴的なのは階段昇降サポートで、階段の昇り、降りが困難で、通院などの外出が自力でできない人を、機械式昇降機を使ってサポートしている。夫々のサービスは有料だが、機械式昇降機などは年間340件程度の利用があるそうだが、それでも赤字。そのほか、チャリティーのジャズコンサートなども行っている。

これらの活動は、地域を限定しているわけではなく、ニュータウン以外からの利用もあるそうだが、一方で介護専門業者の進出も目立っている。

その他、高齢者向け活動だけではなく、高洲のNPO法人「地域再生リサーチ」は、既にコミュニティ・ビジネスの先駆者として、紹介されているが（ちば地域再生リサーチ編「市民コミュニティ・ビジネスの現場」彰国社）、千葉大学の関係者を中心とした活動は多岐にわたり、住宅のリフォーム支援や技術指導、そして地域の芸術家や居住者の力を地域に生かす活動等に取り組んでいる。また学会など外部へも積極的に情報発信している。（写真—5、6）

写真—5



写真—6



## 共助・協働に続く「まちづくり」活動への期待

最後に、幕張ベイタウンは管理組合の独自の活動、イベントの開催が活発だ。1街区ごとにデベロッパーが開発しており、それぞれの街区に集会所があり、結婚式に使われたり、コンサートに使われて競っている雰囲気もあった。また、全体の集会所である幕張公民館「ベイタウン・コア」（写真—7）には図書館が併設されており、ホールは音響設計が施され、一流アーティストの演奏にも対応できる。設置されたピアノは費用の半分は住民が負担し、イタリアから輸入された。例年のベイタウン祭りは、ジャズ・フェスティバルなども行われ、近在から沢山の人を集めるイベントとなっている。最近、土地の底地所有権が県企業庁から、千葉市に変わったが、真空集塵装置などの管理を巡っては、筋を通して市管理とするなど、行政とも対等な立場を貫いている。ともすれば、デザインだけが話題となるが、エリア・マネージメントとしても、しっかりしていると思う。今は街区ごとの管理が主だが、今後、全体をまとめた管理体制の構築が考えられている。

思いつくままに、代表的な活動を拾ってみた。住民の地域活動は、「ベイタウン・コア」利用だけで、60団体が登録されている。施設利用関係だけでなく、スポーツやレクリエーション活動などに広げれば、海浜ニュータウン全体では数百に及ぶ地域活動が展開されていると推測される。まだ、海浜ニュータウンには未処分用地などがあるが、こうした用地の利用に、思い切って住民参加型のプロジェクトを構想しては如何だろうか？共助、協働につづく、「まちづくり」活動への展開が期待される。

写真—7



## 4 人々の移住と地域の持続

いま、私たちは拡大・成長する社会から持続・循環する社会への転換を求められています。社会や地域の持続とは、その地域に人々が持続すること、すなわち住み継がれていくことに他なりません。

ある地域の人々の人口や年齢構成は、自然増減（出生と死亡）と社会増減（転入と転出）の合算の結果です。日本では、全国的に自然減の状況になっていますが、社会増減には地域差があり、それが問題視されています。

そこで今回は、社会増減（転入と転出）のもとである人々の移住（移動）について考えます。

### 移住は自己実現の現れ

#### \*人はライフサイクルの変節点で移住する

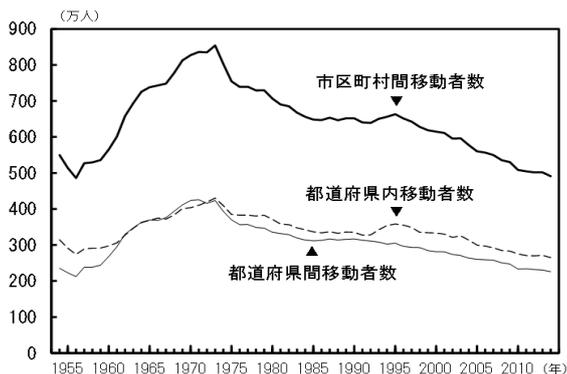
地域の人口の増減や人口移動は、国勢調査など様々な調査で統計数値として示されます。こうした統計からでは地域の生きた実態は判らないように思えますが、一見無機質な統計値もその一つ一つの要素は人の営みの結果なのです。例えば、人口移動調査での移動理由にはライフサイクルでの重要な変節点がずらりと並んでいます。まさに人は、自己実現のために移住しているのです。

そうした個々の行動がインテグレートされ、マスとなって社会変化を起こす。人口集中や過疎など数値で語られる社会変化から、その背景にある人の営みを見ていきたいと思えます。（統計数値を使うところでは「移動」と表記しますが、「移住」と同じ意味です。）

#### \*移住する人々の割合は

まず、大きなマスから見ていきます。2014年一年間に市町村間で住所を移して転入手続きをした人は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」では490万8千人で、総人口1億2千7百万人の3.9%にあたります（下図）。

この統計には、同一市町村内の移動が入っていないので、国立社会保障・人口問題研究所「人口移動調査」のデータも見てみましょう。直近5年間に移動した人は24.7%で、一年間では4.9%という調査結果です。



これらから、一年間に凡そ4~5%の人が移動していることが分かりますが、皆さんの生活実感と合っていますか？「年間に5%弱の人々が移動」というのは後で述べることに関係する指標なので、是非覚えておいてください。

#### \*どんな人が、どんな理由で移動するのか

では、どんな人が移動するのでしょうか。当然ですが若い人に多く、20歳代・30歳代は年間に8~10%が移動しており、実数でも都府県間移動者の6割を占めています。

若い世代では、移動の理由も20歳代前半の「入学・進学」が、後半になると「職業」「結婚」に移って、30歳代後半は「住宅」が主になってきます。移動しながら、人生築き上げていく様を読み取ることが出来ます。

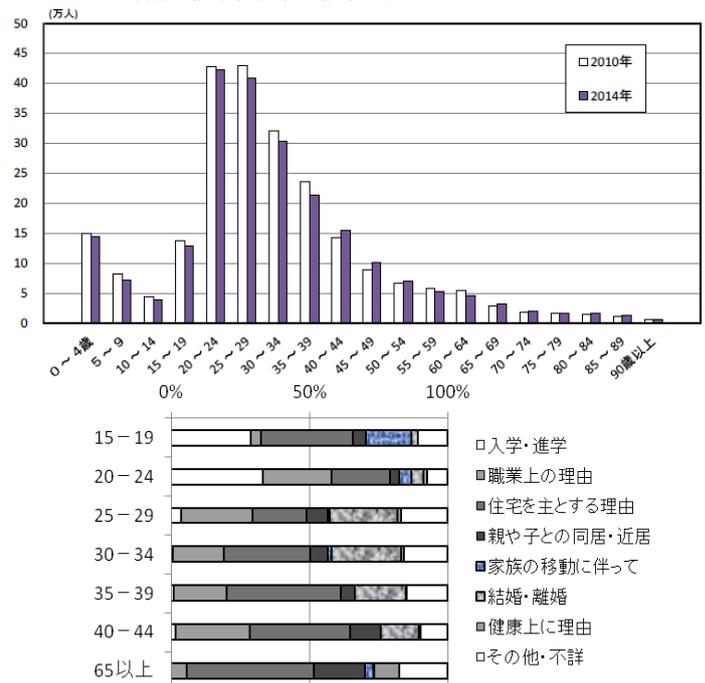
50歳を過ぎると移動がぐっと減り、年間3%程度の人が移動しています。そして、その約半数の人が「住宅」を移動理由としています。マイホームが必ずしも終の棲家ではなくなってきた今日、高齢期の移動が着目されます。この「人口移動調査」では不十分なので、別途考察します。

### 移住は住宅需要を必ず伴う

#### \*住み替えの連鎖

人々の移動の理由は「住宅」以外にもいろいろありますが、どんな理由にせよ、移動に伴って新たな住宅が必要になります。逆に、住宅の方から言えば、純粋な建替え以外の住宅需要は人の移動を伴っています。私が人の移動に着目する訳はここにもあります。

年齢別移動者総数と移動理由



住宅の需要は世帯単位で生ずるので、移動世帯数が知りたいのですが、これを直接示した統計データがありません。同一市町村内も含めた移動人口が約620万人なので、これから年間350万世帯程度が移動していると推定出来ます。

したがって、約350世帯分の住宅需要がある訳です。この需要に対して、100万戸弱が新築住宅で対応し、250万戸が既存住宅（中古住宅）で対応していると考えられます。

新築住宅へ移り住んだ後の空家に、別の世帯が移り住むという住み替えの連鎖が生じます。そして、住み替えを通して、人々は住宅に対する要求を実現してくというのが、従来言われていた「住宅すごろく」なのです。まさに、住宅要求における自己実現の過程が住み替え（移動）なのです。

### \*転居回数と中古住宅市場

ところで、住宅需要に対する新築と既存の比率では、日本は諸外国に比べて新築の割合が高いと言われます。住宅に対する価値観や住宅ストックの質の違いなどが理由とされますが、日本人は移動（転居）が少ないので人口（世帯数）の割に住宅需要が少ないのも一因ではないでしょうか。

生涯に何回転居するかは、社会（経済）状況によって左右されるので難しいのですが、ある研究者は現在の日本では、男性：4.5回、女性：4.0回が代表値だとしています。人生80年とすれば、20年に1回強、1年に0.05回転居することになる。これは冒頭で示した、年間に5%の人が移動するという数字に符合します。

これに対して、アメリカ人は生涯に11回転居するといわれています。日本の倍以上で、それだけの住宅需要にはとても新築では対応しきれず、中古住宅が活用されその市場も整備されて来たのです。

### \*地域の持続と自己実現のための移住を

終身雇用で、マイホームを持ったなら転居しないという日本スタイルも今後は変化するでしょう。私は、生涯転居率が高くなった方がいいと考えています。冒頭の地域の持続という命題と反するように感じるかも知れませんが、むしろ一定の人の出入りが地域を保つのです。

それに、移住は自己実現の機会です。家族や組織に縛られずもっと自由なライフスタイルがもう少し増えるといいと思っています。

## 人為的な移住政策の難しさ

### \*人口操作政策の難しさと地方移住促進策

少子高齢化と人口減少に対して、安倍政権は希望出生率1.8人という目標を掲げ「産めよ増やせよ」政策を進めています。こうした人為的な人口操作政策には危うさを感じます。

日本の歪な人口構成の原因は、戦前の「産めよ増やせよ」政策と戦後の復員による出生急増を抑えるため、産児制限を認めた優生保護法の施行にあります。また中国の一人っ子政策は、年齢構成だけでなく男女比も歪な社会（一人なら男の子がよいので）を将来に残すことになりました。

一方、縮退に苦悩する地方の自治体では、転入を促す施

策に工夫を凝らしています。人口規模の小さい自治体では、少数の転入者でも効果が高いといわれ、幾つもの成功例が伝えられています。小さな範囲では人口政策が機能することがあるようです。

### \*URの建替え・再生計画の混迷で生まれた超高齢団地

逆に、不動産の運用を優先して人のあり様を考えないまちづくりが歪な地域社会を作った事例が、東京足立区の花畑団地です。花畑団地は高齢者（65歳以上）が80%、80歳以上が50%を占める、異常な高齢化地区です。こんな歪な人口構成を招いたのは、資産運用のためにURが移住（入居・転居）を操作した結果なのです。

同団地は埼玉県に隣接する足立区の北端にあり、組合施工の区画整理地に建てられた、戸数2,700戸余りの賃貸団地で、完成入居は1963年。いわゆる昭和30年代団地で、建替え対象とされ、1995年から空家の募集が停止されました。新たな転入者はなく、約1000戸が空き家として放置されました。

ところが、2006年に政府は行政改革の一環としてUR住宅の削減方針（再生計画と称する）を閣議決定しました。建て替え計画が進んでいなかった花畑団地は「再生」団地に指定され、それまでに貯まった空き家をまとめて解体し、残地を売却する計画に変更されました。

空き家をまとめるには住み替え（一旦契約を解除した後新契約）が必要です。引っ越し費用などをURが負担したので、若い世代はそれを機に団地を出ていってしまいました。

建替えのための空家募集の中止、再生のために転居の勧告、どちらも高齢者だけが取り残される移住操作でした。花畑団地は土地利用転換や住宅リノベーションで再生モデル団地といわれるが、はなやかになった外見の裏で、高齢者だけで暮らしをどう支えるか、苦悩が続いているのです。



再生後の団地案内版：解体された街区は薄く表示されている



左はエレベーターの設置（踊り場着床型）、右は様々な再生手法を盛り込んだボックス型住棟。改造費を家賃で回収するのに限度があり、ごく一部の棟が目玉商品的に改造されたにとどまっている。

## 5 都市の緑と都市農地

### 社会資本としての都市農地—法律の整備—

都市農地は都市化の高まりを受け 1991 年以降課税が強化された。大都市圏では固定資産税が宅地並みになるなどしたため今まで以上に農地の宅地転用が増加した。このため都市農地の面積は約 14 万 ha (1993 年) から約 8 万 ha (2013 年) まで減少している。近年都市化が収まり、都市農地は本来の農地としての役割や防災空地、或は市民の農業体験、また自然の一部としてその価値が見直され、新たな社会資本としての農地が実現しつつある。(但し 22 年問題が残されている)

このため国においても近年、都市農地振興基本法 (2015 年) を成立させ、その目的は次のとおりである。

- ・都市農業の安定的な継続
- ・都市農業の有する機能の適切・十分な発揮による良好な都市環境の形成

その理念として

- ・都市農業の有する機能の適切・十分な発揮とこれによる都市の農地の有効活用・適正保全
- ・人口減少社会等を踏まえた良好な市街地形成における農との共存
- ・都市住民をはじめとする国民の都市農業の有する機能等の理解

また住生活基本計画 (2011 年) では次のように述べている。「市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。」

近年最も大きな変化は都市緑地法の一部改正が閣議決定 (2017 年)、田園居住地域が創設されたことです。

### 農地を支える視点

#### 良好な市街地形成とは—土地の利用の混在と農地—

良好な都市環境を維持するため都市計画では土地利用の純化が一つのテーマである。住宅地の真ん中に工場が立地するのは好ましくないことは自明である。また公共投資の投資効果を考えると均一で稠密な地区構成が好ましいことになる。このため住宅地を中心とする郊外では純化と集住で街が出来ている。一方そうであっても農地の持つ環境的側面を重視し生産緑地の形で農地の保全にも目を向けていた。前述の住生活基本計画では更に一步進めて“農地と住宅地の調和”を謳っている。都市農地振興基本法と併せて考えれば住宅地は住宅に純化していくのではなく土地の利用の混在として農地の存在を認めていることになる。

### ライフスタイルの変化

近年、環境との関わりでの生活者意識は大きく変わりつつある。それは自己実現と人々との共存指向を合わせて、自然との共生を目論む自然派ライフスタイルの台頭であり、これは単に自然環境だけの拘りでなく、リサイクル活動や有機野菜等の生協活動、都市と農業との交流、そして次世代を担う子供達への環境教育、さらには循環社会に向かう全人格的生活環境の創造への接近を意図していると考えられる。これはあくまでも都市ストックとして「農の多面的意義 (食料、環境、自然、空間、歴史、文化、生活等) ・豊かさ」が大きく評価されていると考えられる。今、市民は里山再生に取り組むなどその意義を実感している。例え小さな農地であっても潜在的にこのような豊かな資質を持っているとすれば生活空間である都市と共存する意義は絶大である。

### 社会資本としての農地の有用性

農地を支える視点として住宅地における農地の混在及び生活者の自然派ライフスタイルの台頭を掲げた。この二つの視点からどのような社会資本として農地の有用性が認められるのだろうか。それを検証してみたい。

#### 都市生活の新しい輪が広がる・新たな知恵が加わる

農家も都市住民である。新住民と旧住民が触れ合い、そこには新たなコミュニティが形成され新たな知恵が加わる。



#### 都市生活に地域の歴史や文化を呼び戻す

農地の保全は農家住宅の存続にも関わってくる。屋敷林や手入れされた樹木など地域の歴史や文化を呼び戻すことが出来る。



## 身近な場所で自然を満喫することができる 地球環境の保全に貢献する

何といっても身近に自然を満喫することが出来る。都市に在っても地球環境の保全に貢献できる。すなわち環境の内部目的化である。



## 都市生活の安全・健康を守る

防災空地としての役割や風の道としてなど都市のヒートアイランドを緩和してくれる。



## 新鮮で安全な食べ物が供給される

地産地消である。また有機栽培、無農薬など食の安全に配慮して地域の貢献することが出来る。



## 自然を深く理解するのに役立つ、

### 子供達が生き生きする

子供たちにとって環境教育の場として機能することが出来る。ここでの教育は学校を離れて親子の触れ合いでもある。



## 循環型社会が見える

環境や自然の本質は循環である。農地や自然の街なか保全すなわち市街地の土地の利用の多様化は循環社会の実現を可能にしていこう。



## 実現に向けて

国土交通省では平成 25 年度から「集約型都市形成のための計画的な緑地環境形成実証調査」を各市町村から募集している。そのテーマは次のとおりである。

テーマ① 都市機能や居住機能の集約を誘導するエリアにおいて、魅力ある都市空間を形成するための緑地・農地の保全・創出・活用

テーマ② 居住等の機能の集約を誘導するエリアの外側において、緑と共生する地域を形成するための緑地・農地の保全・創出・活用

テーマ③ 三大都市圏特定市等における市街化区域内農地（生産緑地・宅地化農地）の保全・活用

テーマ④ 地方都市における市街化区域内農地の保全・活用  
これに対して 27 年度において狛江市と日野市が応募し採用されている。

・東京都狛江市 循環型まちづくりのための農空間の活用方法に関する実証調査～狛江版 CSA※～

※地域のコミュニティに支持される農業

・東京都日野市 <水都日野>農家と市民の協働による水田保全手法等検討調査（委員として筆者参加）

26 年度における農地関連調査は

・埼玉県所沢市、三芳町 都市住民と農業者の協働により緑と共生する三富型ライフスタイルの創出に関する実証調査

・愛知県長久手市 長久手田園バレー計画と連携した「農」をテーマにしたまちづくり推進実証調査

・大阪府枚方市、寝屋川市、交野市 農空間を保全・活用した第二京阪道路沿道のまちづくり

・大阪府八尾市 大都市近郊部の農地を保全・活用する方策の検討

・滋賀県守山市 都市の地域資源と農の共存をテーマにしたまちづくり実証調査

時代は確実に新しい一歩を踏み出そうとしている。国もそのあるべき姿を模索し始めた。それも極めて即地的なボトムアップ方式（各市町村による実証調査）である。

持続可能な社会の構築に欠かせない農地保全・活用が反映された街づくりがいよいよそこまで来ていると考えたい。

## 一言提言コラム (1) これからの「まちづくり・まち育て」

### —構造主義の近代都市計画団地からの脱却—

現代都市の問題を考える時、“20世紀後半に急膨張した大都市の郊外”をどうすべきかという課題に直面する。欧米のエキスパートは、1990年頃から様々な試みを始めたが、我が国では、議論の場づくりが遅れの確な試行や実践も少ない。そして今、「少子高齢化問題」から「地域の超高齢化・人口減少問題」に入れ替わり一層深刻で難しい状況に至っている。

21世紀以降の世界的景気低迷、右肩下がり経済の時代に、都市計画や都市計画マスタープランという考え方や制度が意味を成さなくなっている点に、政界も業界も関係識者も目をつぶっている。「計画」(planning)では将来の方向付けができない、構造主義と合理主義の枠組みから脱却できないことが問題である。

閉塞感が漂い、展望が見えない「大都市郊外」の疲弊地区はどのように再生すればよいのか、どうすれば住民の心が動くのか、日本のエキスパートに尋ねてみたい。十分な情報量ではないが、10数年欧米の郊外再生の調査研究と首都圏郊外部の“まち育て的活動”に携わった経験から考えを述べてみたい。

#### 郊外を普通のまちに

“普通のまち”とは、どこにでもありそうな、記憶の中で反芻されるようなまちであるが、生活者に強いストレスを与える特殊要素がなく、日常の生活行動が空間的にも社会的にも強く制限されないまちということである。NJハブラーケンが著書『Structure of Ordinary』で引き合いに出したアムステルダムやボローニャは、それぞれ特徴的な場所のある都市であるが、人々が長年培ってきた「当たり前 (ordinary)」の都市構造がその魅力を支えているのだという。日本の大都市の下町には、路地や横丁といった当たりの場所は多くあった。ところが、計画的開発地区(郊外住宅地や面整備市街地)では、その“当たりの空間”が欠落している。「さりげない居場所」や「毎日歩きたくなる散歩ルート」がない。下町や古くからのまち・集落にはしっかりあるのに、計画的開発の郊外住宅地等にはそれがない。計画理論で設計されたペDESTリアン・ルートや小公園、ベンチのある空間は造られても、「さりげない」場所や「毎歩きたくなる」道は殆どない。「計画」という行為が「隙間」や「余韻」を無くすのかもしれない。

そうした中で、ルシアン・クロールの、まちづくりや団地再生の取り組みなどが一つのヒントとなる。

#### 日常生活に充足感が感じられるまちに

そうした、近代都市計画理論で開発された郊外を再生するためにどうすればよいのか、かれこれ20年以上、学会や専門家のグループが取り組んできた。それがあまり実を結んでいない原因の一つは、部外者的な言い方になるが、上述のような「近代都市計画」の呪縛の中で考えてきたためではないのか。欧米の団地再生の取り組みは、エキスパートたち自身が強く反省して近代都市計画理念から脱却している。

例えば、フランスの都市再生機構 ANRU (2004 発足) が進める団地再生でも、まず近代都市計画の遺物ともいべき団地の巨大住棟を爆破解体するようなことをしている。米国セントルイスのプルーイトアイゴー団地(公営で築後20年を経ず1974年に爆破撤去)は日本でもよく知られているが、フランスや英国にもそういう事例があることを知らない専門家が少なくない。ANRU では、そうした反省の視点に立った上で、郊外団地の中に周辺道路ネットワークと整合をとりながら、「街路(ストリート)を整備し街路型(沿道型)住棟を整備する再生計画」や、オープンスペースの「芝生の中に建つ中層住宅の回りをフェンスで囲ってセミ共用領域にする再生手法」(レジダンシャリザシオン)などを挑戦的に試行している。

そうした事例のビフォー・アフターを見ると、コルビジェの理論で造られた近代主義の団地では“団地内での日常生活”シーンが想像できなかったものが、再生案でははっきり想像できてくる。例えば、深夜に女性一人での帰宅が困難な団地の主要動線を、通過交通も容認する街路の導入によって車のライトや運転者の視線で安全性を高めようというような手法は現実的な改善方策である。疲弊した団地の空間のあり方に将来的な展望を与える。また、中層住棟の階段室の前に「しっかり囲まれた自転車置き場とコミ置き場」、そこに小さな共用植栽ゾーンが10戸単位で設えられることで、マイノリティを含む低所得住民の自助意識と共助意識を育もうという取り組みなども一定の効果を上げている。

決して万能の解決策ではないが、そうした住民の意見やニーズが反映された改善方策が漸次進んで行くことは、何もしないで放置されるよりは遙かに希望に繋がる。このような再生コンセプトを、日本の団地再生事業に注入することの必要性を強く感じる昨今である。

## 一言提言コラム (2)

### 郊外をまちに育てる可能性—その1

#### ベットタウンからライフタウンへ

今後の街づくりにおいて、21世紀の東京圏像をどのように捉えておくべきか、に焦点を当てた時、大きな課題は郊外の扱いである。

郊外は都市の周りに住宅地を中心として形成され、所謂ベットタウンの姿である。この郊外は区画整理による計画住宅地と公的機関による団地が核となり周辺にも住宅がスプロールして郊外でも拡大が起ることになる。この地域的拡大は蚕食的であり農地も自然も残され地域の基層はわずかではあるが守られている。ここで起こっている社会変化は、人口の減少、老年人口の増加である。この社会変化に郊外は地域で暮らす人が多くなり、また土地が空いてくるといった逆スプロールが見られるようになる。

この郊外再生はベットタウンから脱却し、ライフタウンへの移行である。これを21世紀の郊外像としたい。

この構築は、土地の利用—自然回復と農的土地利用—の改善と新産業施設の導入と単目的施設の多元的施設への改良であろうか。(公園内の保育園建設など)

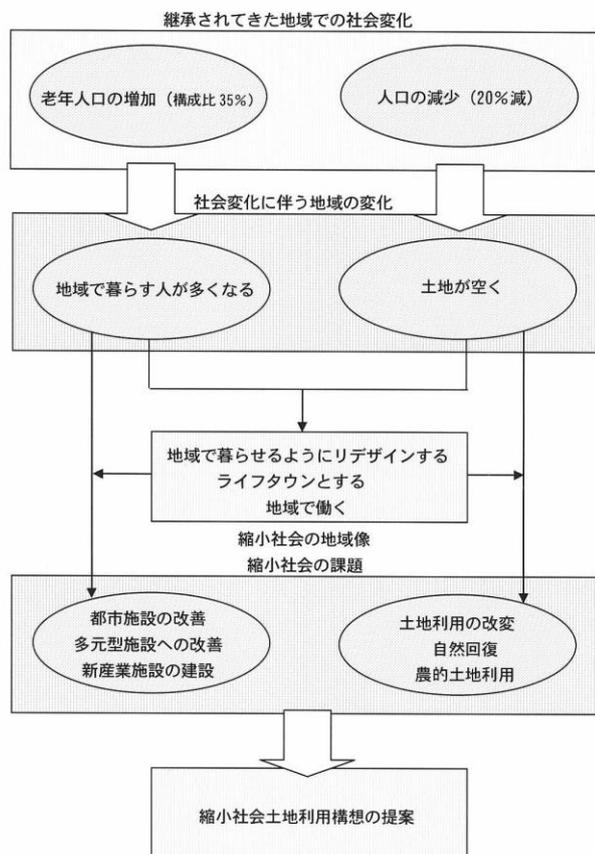


図-1 郊外再生ダイアグラム

#### 小流域ごとのコンパクトな街づくり

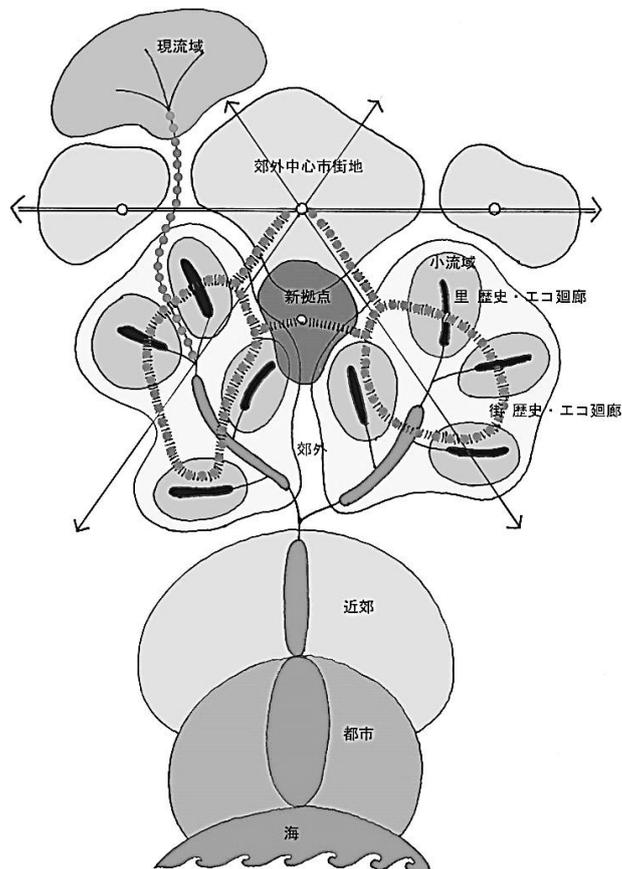


図-2 小流域ダイアグラム

縮小社会に向けて“コンパクトな街づくり”が提唱されているがその考え方は集中である。

郊外部では鉄道の駅勢圏に注目してリニアな都市集積がイメージされている。これはインフラ、ライフライン、都市施設等の効率化を求めた結果である。

この考えの裏にはベットタウンという郊外の社会構造が変わらない、という前提がある。それではライフタウンを構想した場合どのような縮小（コンパクトな街づくり）がイメージされるのだろうか。

広がった郊外は一見無秩序に見えるが水系などの従前の土地条件は土地改変後も変えていない。このことに注目して“小流域”毎に街の再編を試みる。この小流域は近世では村の単位でもあり、そこには引き継がれた歴史も残されている。この小流域を新たにネットワークさせる。

## 一言提言コラム (3)

### 郊外をまちに育てる可能性—その2

#### 都市機能の広域分散—首都圏整備計画のねらい

1章で述べたように、明治以降の東京は江戸の府内を核に同心円状に市街地を拡大してきており、戦後の復興に伴って東京圏が更に拡大することは明らかでした。こうした大都市の拡大をコントロールする方策が近代都市計画の課題であり、大ロンドン計画はその回答でした。

1956年に策定された首都圏整備計画はまさに大ロンドン計画をお手本として、既成市街地をグリーンベルトで囲んで拡大を抑制し、その外に衛星都市を整備するというものでした。しかし、住民の反対や土地利用規制の不備でグリーンベルトは造られず、市街地は連坦・拡大して衛星都市をも飲み込んだメガロポリスが形成されました。

#### 広域整備は実現せず、巨大な郊外が広がった

東京メガロポリスは、業務機能が集中した中心部（都内）と、それを取り巻く広大な郊外によって構成される一極構造です。郊外には業務機能は少なく、再生産に特化したベッドタウンです。この巨大で歪な都市構造が持つ問題点は、この連載の中で何回も述べられてきたので、繰り返しません、高齢化社会を迎えて矛盾の増幅が危惧されます。

このように、首都圏整備計画そのものは実現されなかったが、東京圏全域に（衛星都市を整備して）業務機能を分散して一極構造から脱するという考えは、その後も首都圏整備の基調低音であり、1990年末の国の出先機関や特殊法人の横浜、さいたま、幕張への移転につながっています。

#### 都心回帰という幻想

といっても、都市機能分散論とは違った意見もあり、その一つが都心回帰論です。都市拡大期1970年～80年代に都心部の人口は流出し、いわゆるドーナツ化現象が起きてきました。しかし、90年代末になると業務ビルの建設需要は無く、代わって分譲マンションやRCアパートが建設され、都心部に人口が戻り、その傾向は現在までも続いています。

そこで、郊外から都心に移り住むことで郊外問題（通勤問題、公的施設不足など）は解決できる。そのためには都心部の規制を解除し、高層高密度居住を可能にすべきと、新自由主義者などから提起されました。

確かにこの20年程、都内は人口の流入超過が続いていますが年に数万人程度に過ぎません。しかも、ほとんどが東京圏以外からの流入超過で、東京郊外からの流入超過はありません。都心回帰で郊外問題を解決という訳にはいかないのです。

#### 首都機能や人口の全国への分散

全国レベルで東京圏への一極集中を問題にする意見もあります。遷都論はともかく、最近では消費者庁の徳島への移転が検討され、試行実験が行われました。当然のことながら様々な問題が指摘され、先行きは見えていません。

また地方への移住も注目されています。2014年に自治体の支援策などで他県へ移住した人は1万2千人で毎年増えていると言います（毎日新聞）。東京都は年間に約40万人が転入、33万人が転出して7万人の人口増加です。こうした通常の転出入とは別に「作為的」な転出が増えれば人口の分散となります。

こうした、首都機能（業務機能）や人口の全国への分散は大きな方向としては評価できますが、早期の効果は期待できないボディブローです。

#### 「住んでいる所で働くまち」への変容

そこで着目したいのが、長時間の通勤を伴わない居住地での就労の幅が広がるという予測です。産業構造の変化や通信手段の進化に依るわけですが、就労者の側からも場所や時間を限定した希望が増えています。

次頁で、取り上げている生活者ニーズ対応なども地域での仕事です。こうした就労は、これまでの整備構のように業務ビル・工場などの整備を前提にすることなく、既存の施設や住居が活用できます。郊外が、「働く人が昼間から居るまち」に変身し、一極集中構造が崩れて機能分散が始まる可能性はあるのではないのでしょうか

高度経済成長と同時に、地方から大都市へと人口の大移動があり、日本の総人口の50パーセントが三大都市圏に集まり、東京には30パーセントが集中している、という。そうした移動人口の住宅の受け皿として、公共住宅の果たしてきた役割は大きかったが、当時の住宅選択の考え方として、「住宅双六」が提唱されていた。最初は民間アパートから始まり、次に公共賃貸住宅に入り、ついでマンションを購入し、最後には戸建て住宅の取得で「上がり」とする。

しかし、実際は「住宅双六」を駆け上がる人は少なかった。

## 一言提言コラム（4）

### 生活者ニーズへの対応とまちづくり活動

#### 高齢化の進展

公団住宅でも、定期調査によれば、20年以上の長期居住者は30パーセント近くあり、今後も済み続けたいと言う入居者は35パーセントになる。当初入居者の年代は30代が多かったが、既に4, 50年が経ち、入居者の高齢化が進んでいるが、公団住宅とその環境としては、高齢化の進展は想定外であり、高齢化対応は遅れている。団地敷地は、一体として敷地全体を利・活用しており、新たに高齢者向け住宅や施設を建設する残地は少ない。これまで、何件かは建て替え事業や、施設変更などで対応してきたが、これから新たに、こうした需要に対応した建設は困難な状況と言えるだろう。したがって、入居者は、これからも住み続けるためには、所得変動などの個人状況の変化、親族や子供家族の独立、出身地事情などの家族状況の変化、さらには高齢者受け入れ施設や行政サービスなどの社会環境の変化、などに対応した住み方を、自ら模索しなければならなくなってきている。現在、団地では、自らの暮らしを工夫すると同時に、団地全体としても、こうした高齢化した入居者のニーズを解消するための様々な活動が展開され、団地住民自らの活動や、外部からのサービス事業の進出など、様々な形で、取り組みが行われてきている。

#### 地域社会との協働

一方、団地周辺の住民にとっては、団地居住者の存在は、生活を一変する大きな変化でもあった。その近代的住まいや行動は、少なからず、地域既存住民にとっては戸惑いであり、また魅力的でもあった。始めの頃は、お互いに様子眺めで、接触もなかったが、時間と共に次第に交流が始まり、PTA等を通じて、共同活動が始まっていく。団地の壁が無くなり、地域での生活、暮らしを通じての一体化が進んでいった。

東日本大震災時には、北砂5丁目団地では、団地中央広場に周辺住民 約300人が避難した。そして現在では、イベン

ト共催など、まちづくりへの取り組みも始まっている。また、既成市街地の住宅開発では、その後の地域の性格の変容が著しく、工場がほとんどマンションに変化し、さらに都心に連担した地域では、事務所に変わったりして、モザイク模様に住宅地化している。そして行政とは、積極的に協働し、祭り・イベントなどへの協力も行われているが、一方で、まだ、団地居住者の工夫を凝らした活動実態の把握は不十分であり、自治会へのヒヤリングや、地域団体、行政などを通じて、詳しく実態を調べて情報交換するなど、今後のまちづくり活動に向けては、活動情報の一層の共有化が求められていると言えよう。



江東区「区民祭り」大島6丁目団地広場前本部席とパレード。  
団地広場はパレード参加者の集合場所となっている。

参考文献：「東京都江東区大島・砂町地域の公団面開発団地の  
その後の検証と次代の展望に関する調査研究」

— 公益財団法人 アーバンハウジング —



高根公団の建て替えに伴い建設された高齢者施設「つどいの家」