

# 人口減少時代のまちづくり

## ー郊外都市と住宅団地の今とこれからー

名城大学名誉教授  
海道清信

Kiyo.kaidou@gmail.com

# 自己紹介

海道 清信

名城大学名誉教授  
立命館大学OIC総合研究機構上席研究員  
NPO法人 西山卯三記念すまい・まちづくり文庫 理事長

1948年石川県金沢市で生まれる  
京都大学工学部建築学科・大学院工学研究科建築学専攻  
修士・博士課程修了  
地域振興整備公団(地方都市でニュータウン開発や工業団地開発など。後に中小企業機構とUR都市機構に吸収)の20年間勤務を経て  
名城大学都市情報学部教授、2020年定年退職。

専門は都市計画、まちづくり  
特に、コンパクトシティ論に関心、興味を持つ

## ■主な著書

『コンパクトシティ』学芸出版社2001年  
『創造都市への展望ー都市の文化政策とまちづくり』(共著)学芸出版社2007年  
『コンパクトシティの計画とデザイン』学芸出版社2007年  
『人口減少時代における土地利用計画ー都市周辺部の持続可能性を探る』(共著)学芸出版社2010年  
『デンマークのヒュッゲな生活空間ー住まい・高齢者住宅・デザイン・都市計画』(共著)萌文社2014年  
『都市縮小時代の土地利用計画ー多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策』(共著)学芸出版社2017年

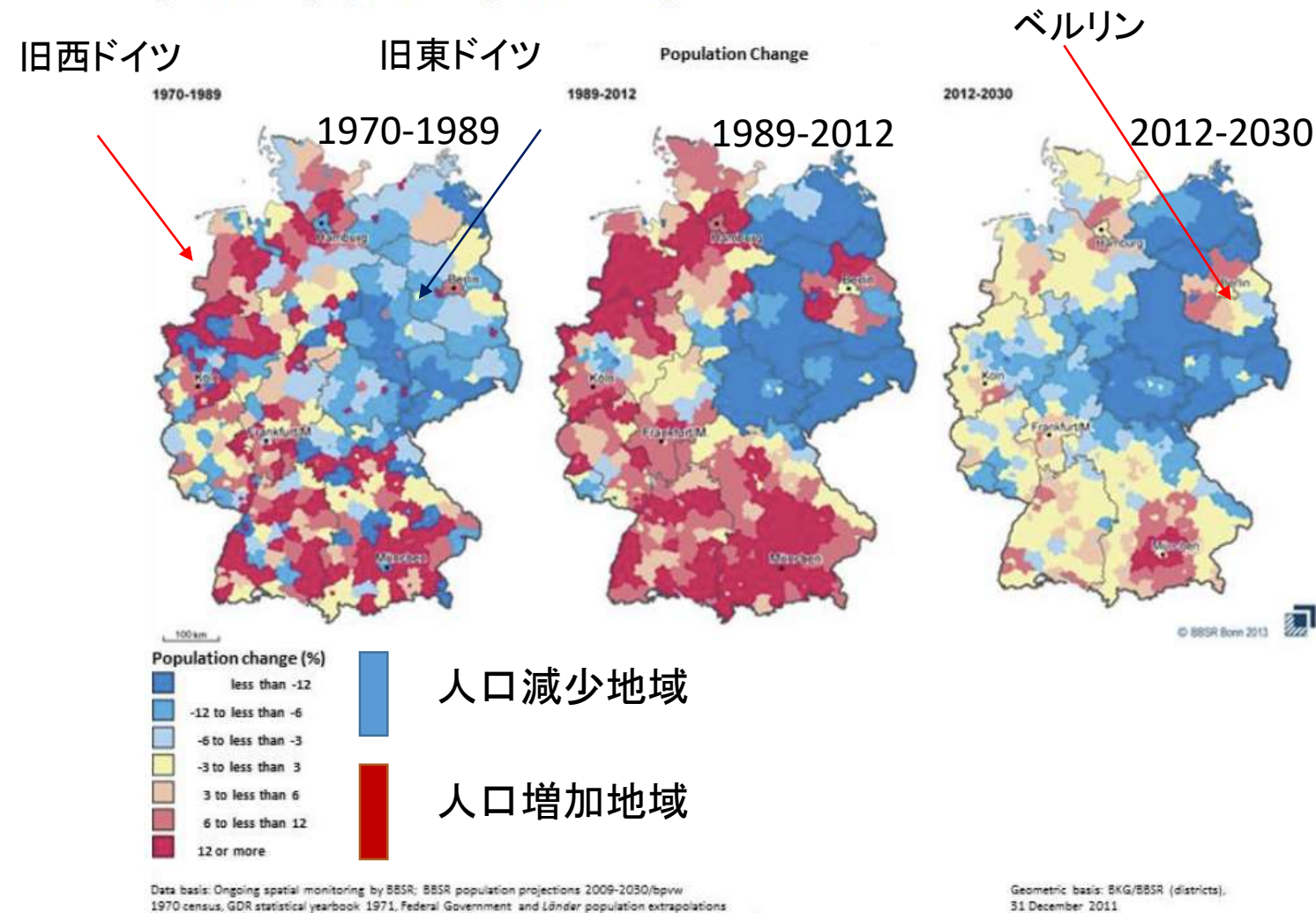
## ■主な社会活動

岐阜県都市計画審議会会長  
名古屋市土地利用審査会委員長  
美濃加茂市未来のまちづくり委員会委員長  
可児市都市計画審議会会長  
愛知県東浦町景観まちづくり委員会委員長  
岐阜市空き家対策委員会委員長(現在)  
瑞浪市環境審議会委員長(現在)  
(可児市)団地交流懇談会共同代表(現在)  
(多治見市)  
持続可能な地域社会づくり政策研究会委員(西寺市長時)  
道の駅(仮)日本タイル村整備検討委員会委員

# 人口減少過程での都市づくり 欧米

# ドイツにおける人口変化 1970 -2030年

Fig. 3: Demographic change in Germany



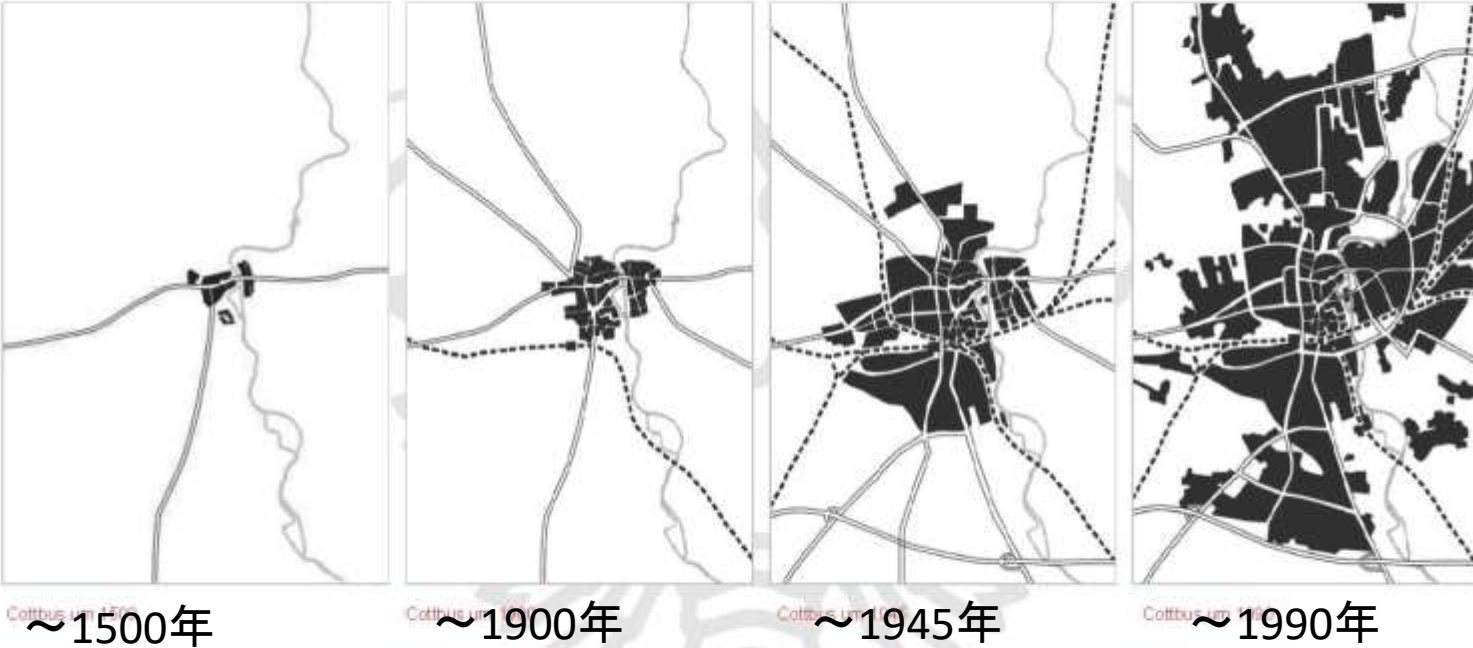
- ドイツの人口は、1950年6934万（東西合計）から2003年以降減少傾向に転じ、2005年8244万、2013年8077万、その後増加し、2021年8320万人となった。
- 特に旧東ドイツの人口減少が著しい。旧東ドイツ都市の人口減少は、市民の西側世界への流出、出生率の低下、郊外化などが主要因。
- 東西ドイツの統合1989年の後、旧東ドイツの再建「都市改造-東」プログラムが国家的事業として巨額の予算を投入して進められた。

# 人口減少都市 コトブス市(旧東ドイツ): 中世都市～現代都市(郊外開発)～郊外の撤収と再生



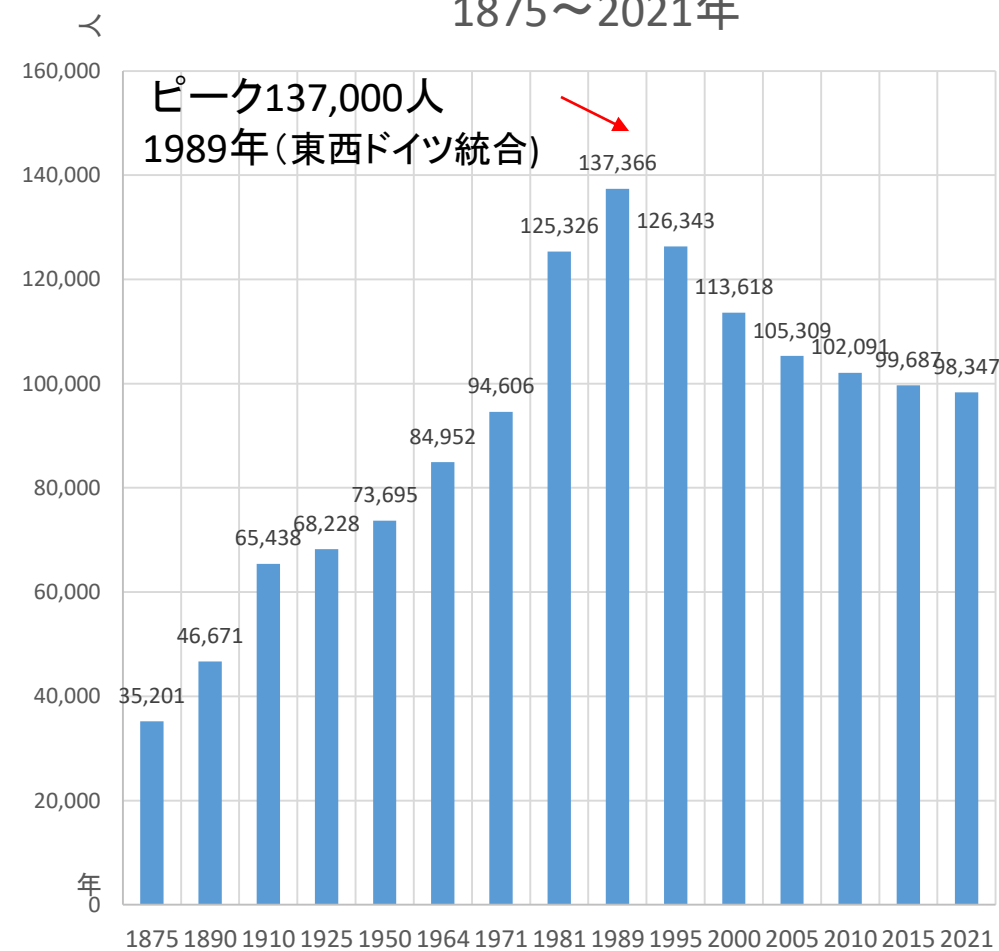
Entwicklungschancen der Städte durch den Stadtumbau – ein Erfahrungsbericht  
**Ein Blick zurück – Stadtentwicklungsphasen von Cottbus**

## 都市建設の歴史(第二次大戦後・社会主義時代の都市拡大)

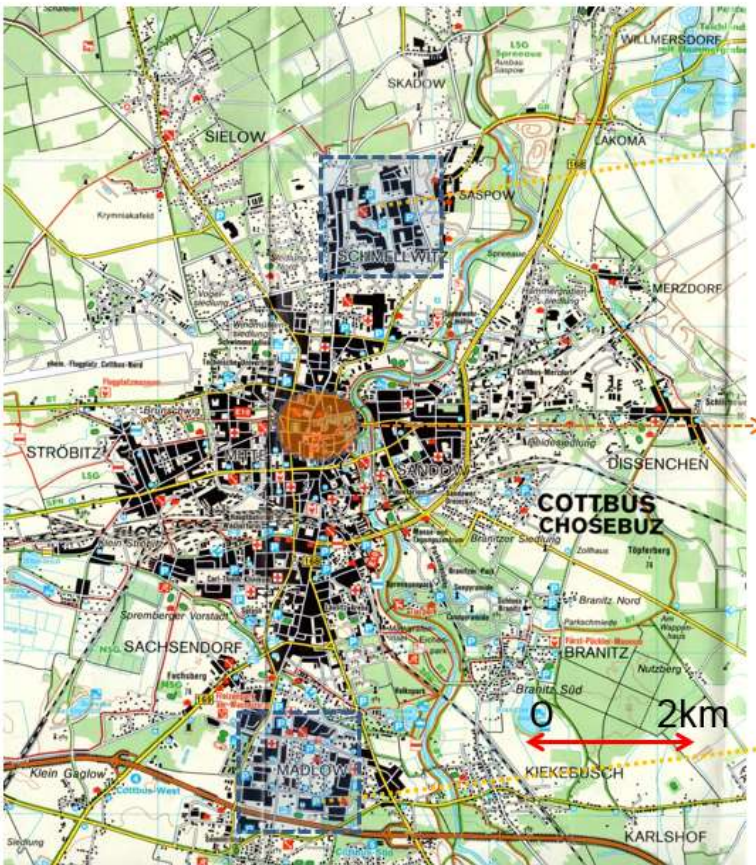


人口減少都市人口15万人→10万人、回復傾向

## コトブス市人口推移 1875～2021年



# 人口減少都市 コットブス市の計画



将来的にはすべて除却方向の住宅団地

14世紀頃までに形成・歴史都心モデル都市として整備中

団地の一部の除却、価値向上施策

## 日本やアメリカとは違うコンパクトな都市構造



## 都市構造コンパクト化方針図

市街地の空洞化を回避し、外周を縮小したい。しかし、実際には住宅会社・住民の意向もあり、この通りにはできていない。

名城大学・海道清信・2023-1126

●第二次大戦後に郊外に大規模住宅団地開発→人口減少、空き家の発生、都心部衰退、郊外の衰退 → 政府の「都市改造東戦略」で縮造とインフラ整備

●郊外住宅10,500戸除却。除却ペースは低下。除却よりも修復に予算増やしている。空き家率はまだ高い。都心部に新たな住宅を民間が建設。

●移民、難民の受け入れ、大学留学生増加

●高齢者が中心部に移住傾向

●駅前の公共空間整備中。  
(2019年3月市役所に取材)

縮小都市コットブス市の都市構造と市街地再構成計画

# 人口減少都市コトブス市(旧東ドイツ): 都市再開発戦略



中心部には小さな広場、歩行者専用空間、商店など。

2000年以降、コンパクトシティモデルで、総合的再開発政策を実施。中心部に開発を集中、空室の多かった郊外団地住宅を中心に、市内で約10,000戸の住宅を取り壊した(85%は郊外)。

2018年に再開発戦略改定  
中心部開発の改善と強化  
公共空間のレベルアップ  
エネルギー・環境政策  
人口減少がとまった  
露天掘り跡地の再開発プロジェクト  
連邦政府、州政府、市財政支出と民間投資

名城大学・海道清信・2023-1126



中心部の広場



旧東ドイツでは人口数万人のまちでも路面電車が残っている。



路面電車・バスの乗り入れ、駅舎整備、広場整備



# 人口減少都市 コトブシ市の計画

# 郊外住宅団地の再生

新規の都市改造政策として、市街地の再開発、修復を進める予定。住宅投資戦略も変化しつつある。計画策定では市民参加も行っている。



第二次大戦後建設された集合住宅団地  
アパートの修復/改善



集合住宅の除却跡地  
緑地や産業団地など立地

# アメリカ:人口減少都市

アメリカ全体では人口は増加傾向。

一部の産業衰退都市(ラストベルト)などで人口減少

## 人口減少都市

人口成長率・人口減少率、最大10都市分布(人口5万人以上)

THE FASTEST-GROWING AND -SHRINKING CITIES IN THE UNITED STATES BY POPULATION CHANGE



The fastest -growing and -shrinking cities in the US by population change 1910.7~2019.7  
TITLEMAX.com/

## 最も人口減少が進んでいる10都市 2010~2019

City都市名	2010 Population 1,000	2019 Population 1,000	Population change 1,000	Percentage Change %
Detroit デトロイト	711	670	-41.1	-5.78
Baltimore	621	593	-27.4	-4.42
St. Louis	319	301	-18.7	-5.87
Cleveland	396	381	-14.9	-3.77
Shreveport	201	187	-14.3	-4.98
Toledo	287	273	-14.3	-4.98
Jackson	174	161	-13.7	-7.52
Baton Rouge	229	220	-9.1	-3.98
Rockford	153	146	-7.5	-4.92
Montgomery	206	199	-7.1	-3.44

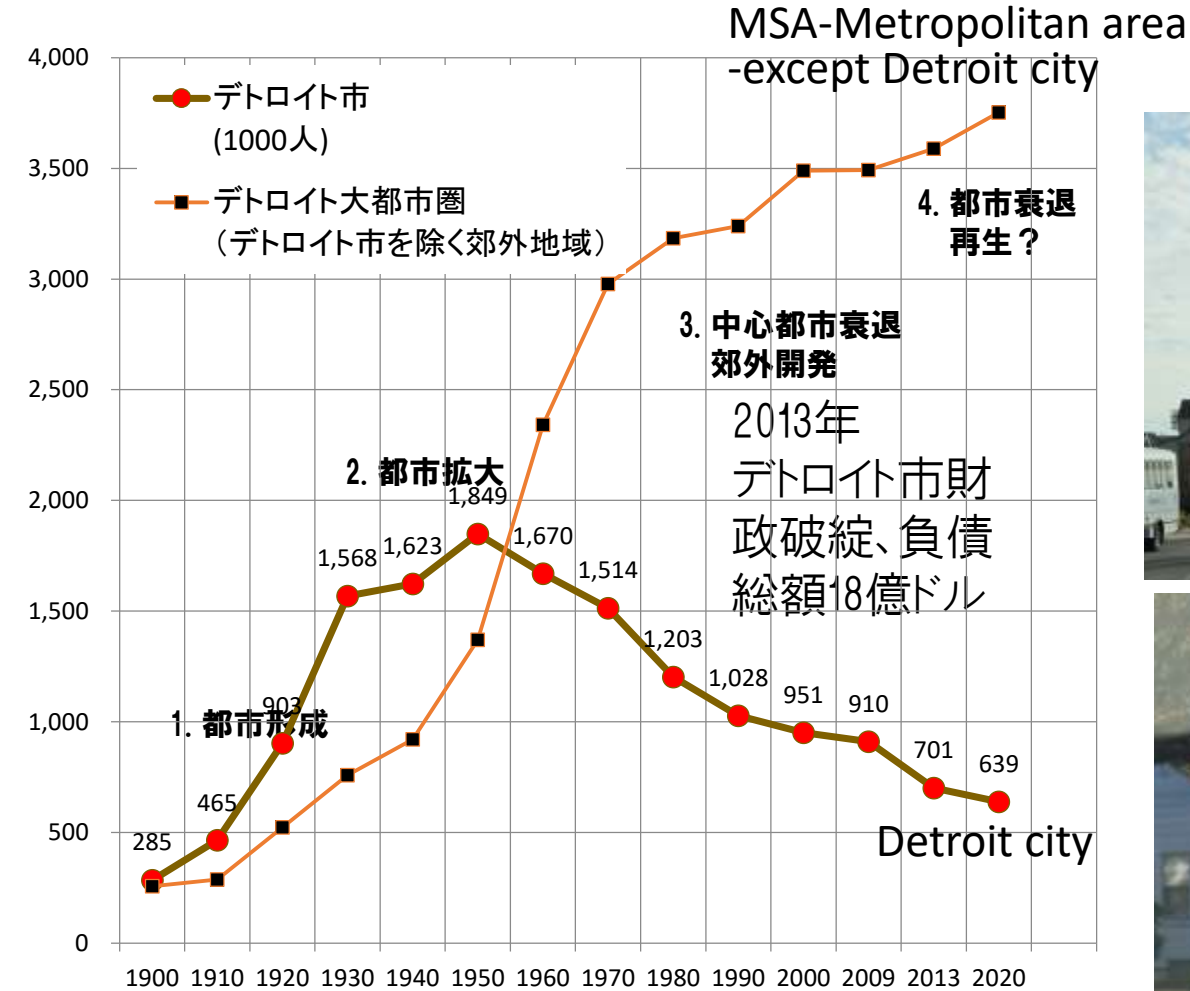
# デトロイト市 ミシガン州

## 産業中心都市の成長と衰退

フォード・モーター本社などがある自動車都市  
=モーターシティ(モータウン)として有名

2010年撮影

空き地、空きビルが多く、自動車、人通りも少ない都心部

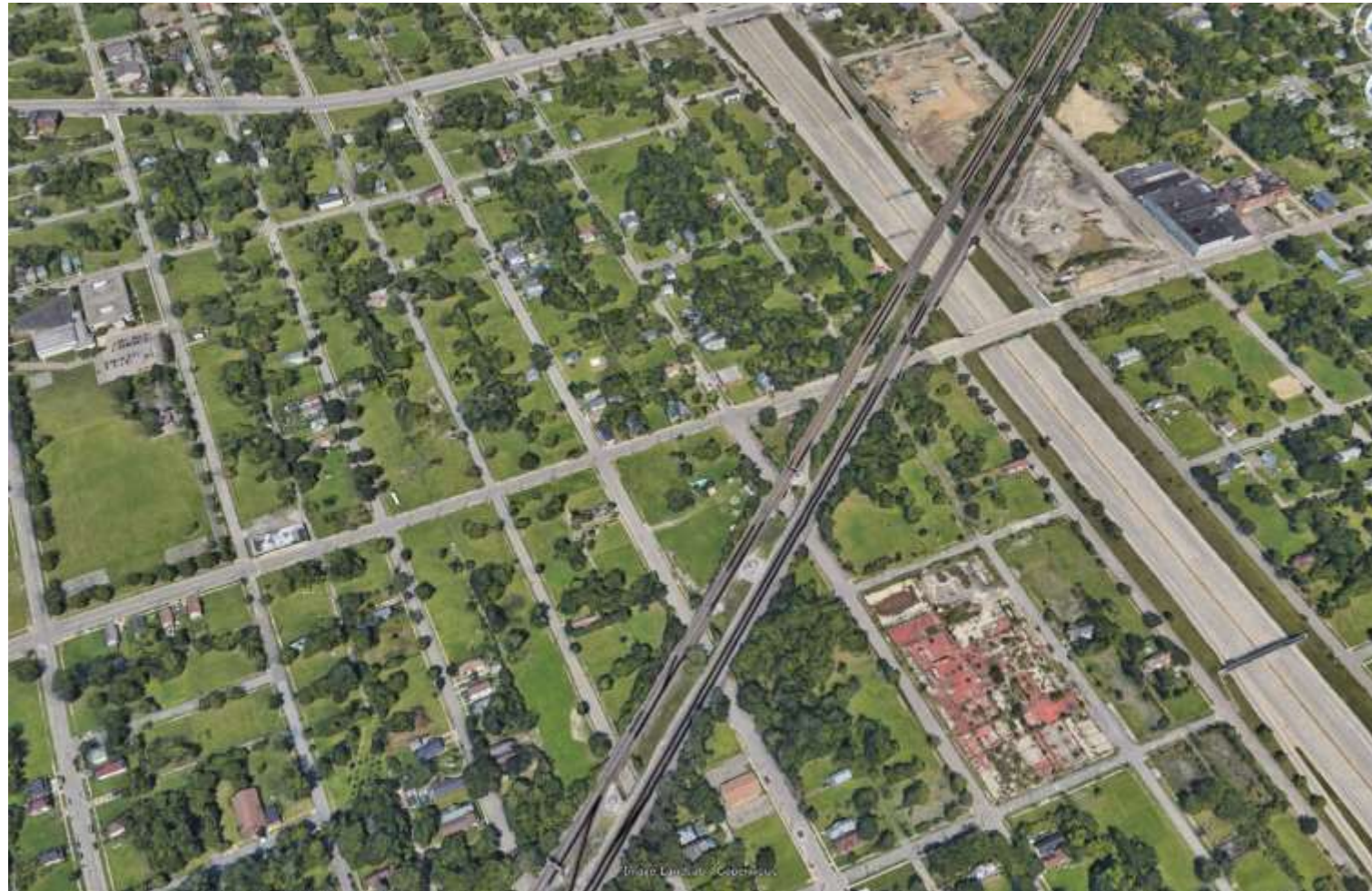


ピーク人口185万人(1950年) → 64万人(2020年)  
デトロイト市、同大都市圏の人口推移1900~2020年

少し離れた郊外住宅地ではラブリーな高級住宅地もあるが、都心に近い住宅地は除却跡地が広がる

# デトロイト市郊外住宅地：住宅が除却され空き地が目立つ

Suburbs in Detroit: many abandoned land houses



都心から約5km、郊外住宅地、スーパー(撤退)など。

Google Earth 2023.6 取得

Google Earth



2010年撮影

デトロイト

名城大学・海道清信・2023-1126

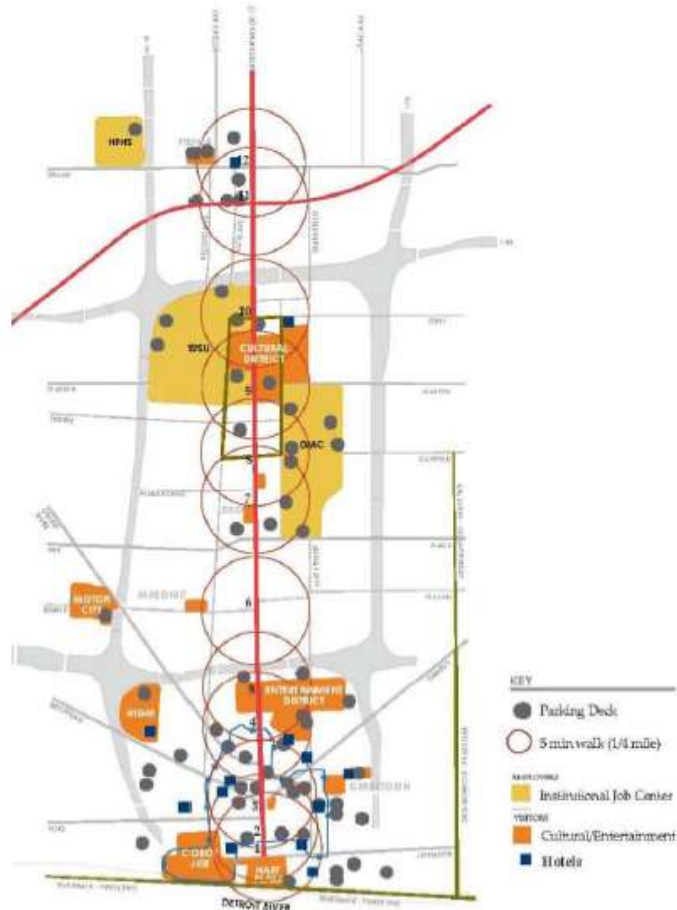
# デトロイト再建計画

## 都心部再建の取り組み

### 4.2 Areas of Strength

#### デトロイトの都心再建計画

2017年よりLRTのQライン運行開始。民間投資が進んでいるといわれる。



### 4.2 Areas of Strength



DETROIT RIVERFRONT



新設LRT

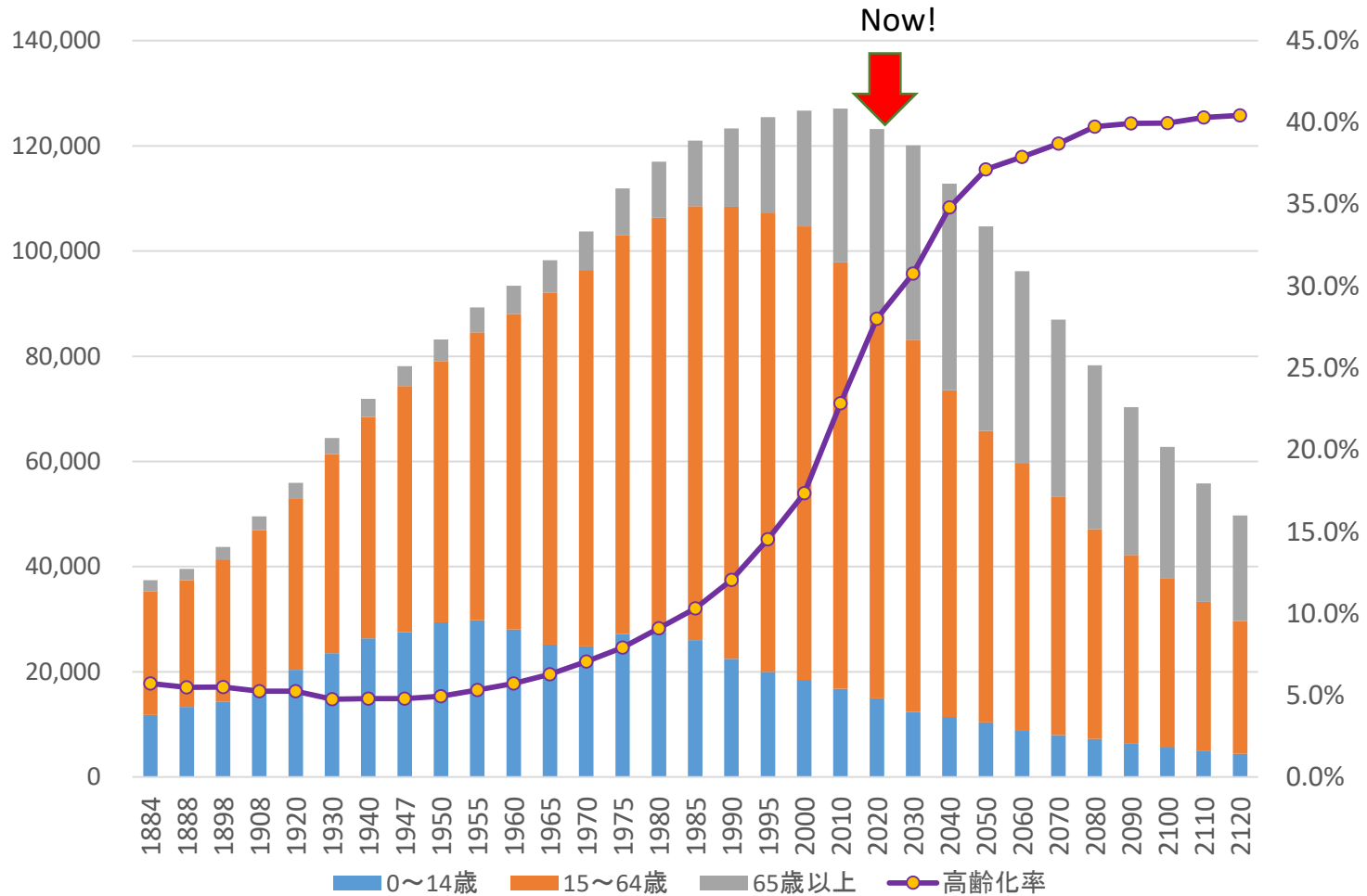
再生強化地区の設定  
LRT導入、駅周辺開発  
ダウンタウン・ミッドタウン・新都心再開発  
ランドバンクによる開発誘引  
都市農業、コミュニティ開発組織  
健全な遠郊外住宅地維持  
地区現状解析、長期計画

# 人口減少過程での都市づくり

## 日本の郊外都市と住宅団地

# 日本：人口増加から人口減少、超高齢社会へ

日本人口年齢3区分 長期推移1884～2020 予測2020～2120  
国勢調査、日本長期統計総覧、社人研2023



名城大学・海道清信・2023-1126

日本の人口は、明治時代初め1884年の3745万人から20世紀末までは増加。

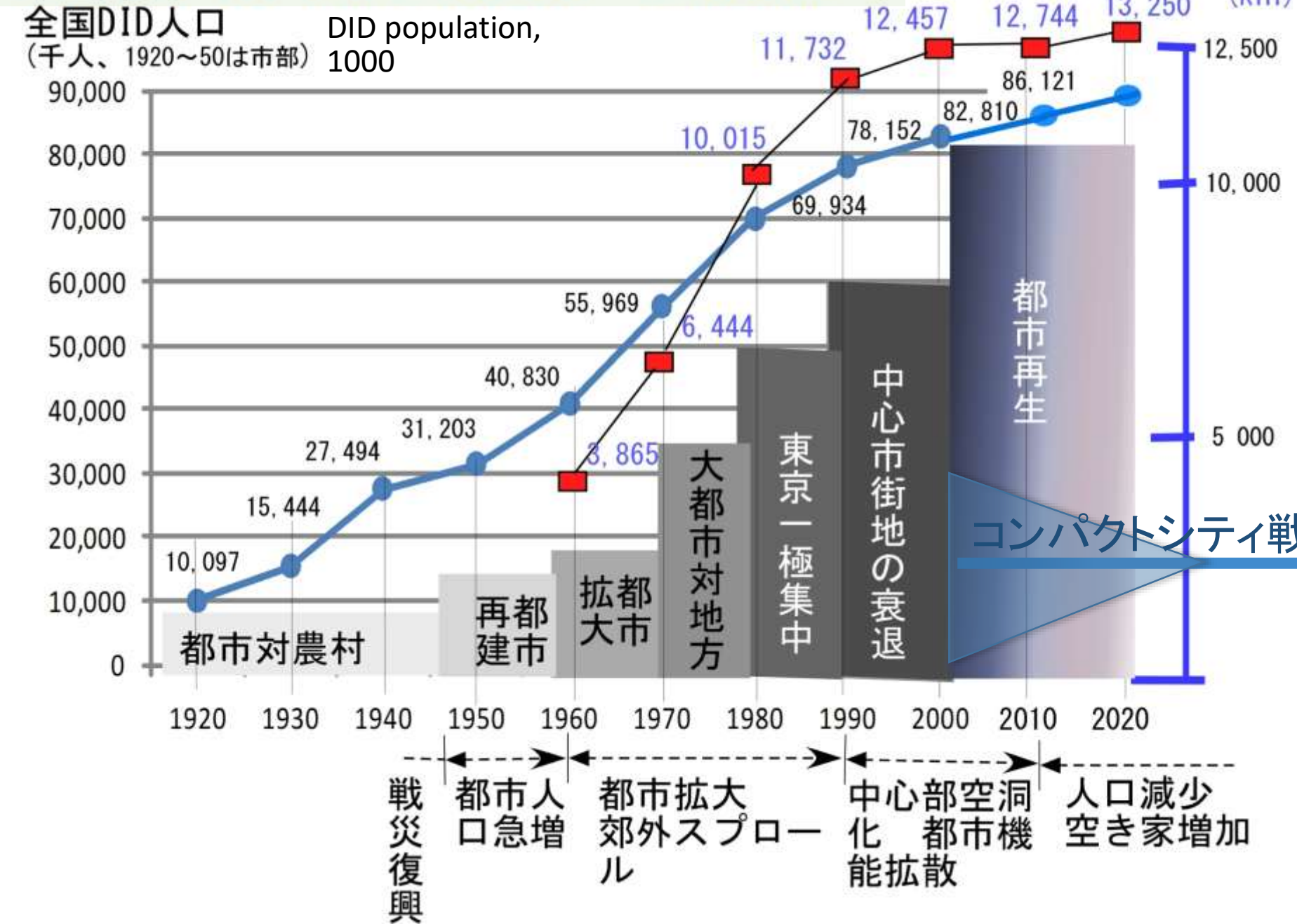
2010年にはピーク人口、1億2800万人、その後減少時代。

今後、  
2050年 ほぼ1億人  
2120年 5000万人以下  
と予測されている。

高齢化率は急速に高まり、40%程度となる。

後期高齢者比率も高まる、超高齢社会となる。

# 近代日本100年の都市形成・都市政策

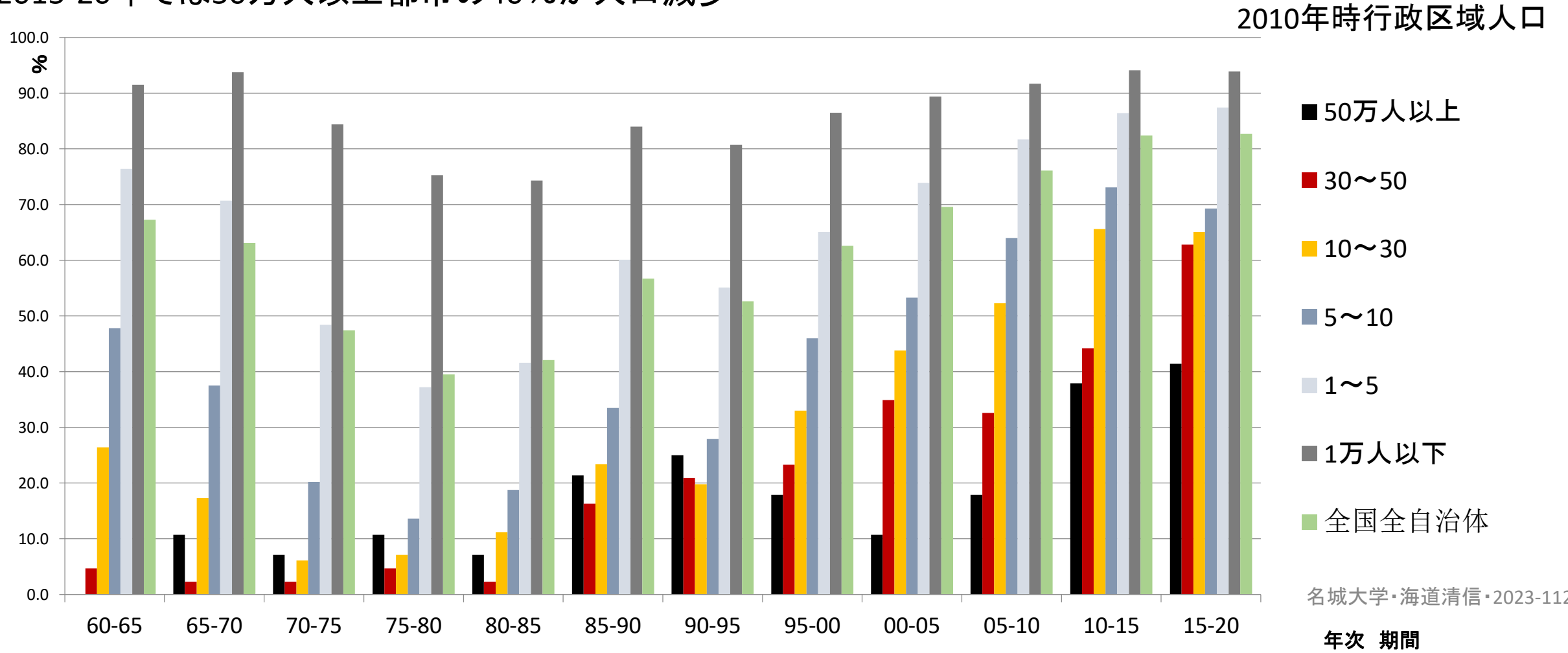


都市再生ステージでコンパクトシティ戦略推進へ



# 日本：規模別人口減少自治体割合の推移 1960～2020年

- ・人口規模10万人未満の自治体は、1960年代から過半数が人口減少
- ・2000年以降は大規模自治体でも人口減少地域が拡大。
- ・2015-20年では50万人以上都市の40%が人口減少

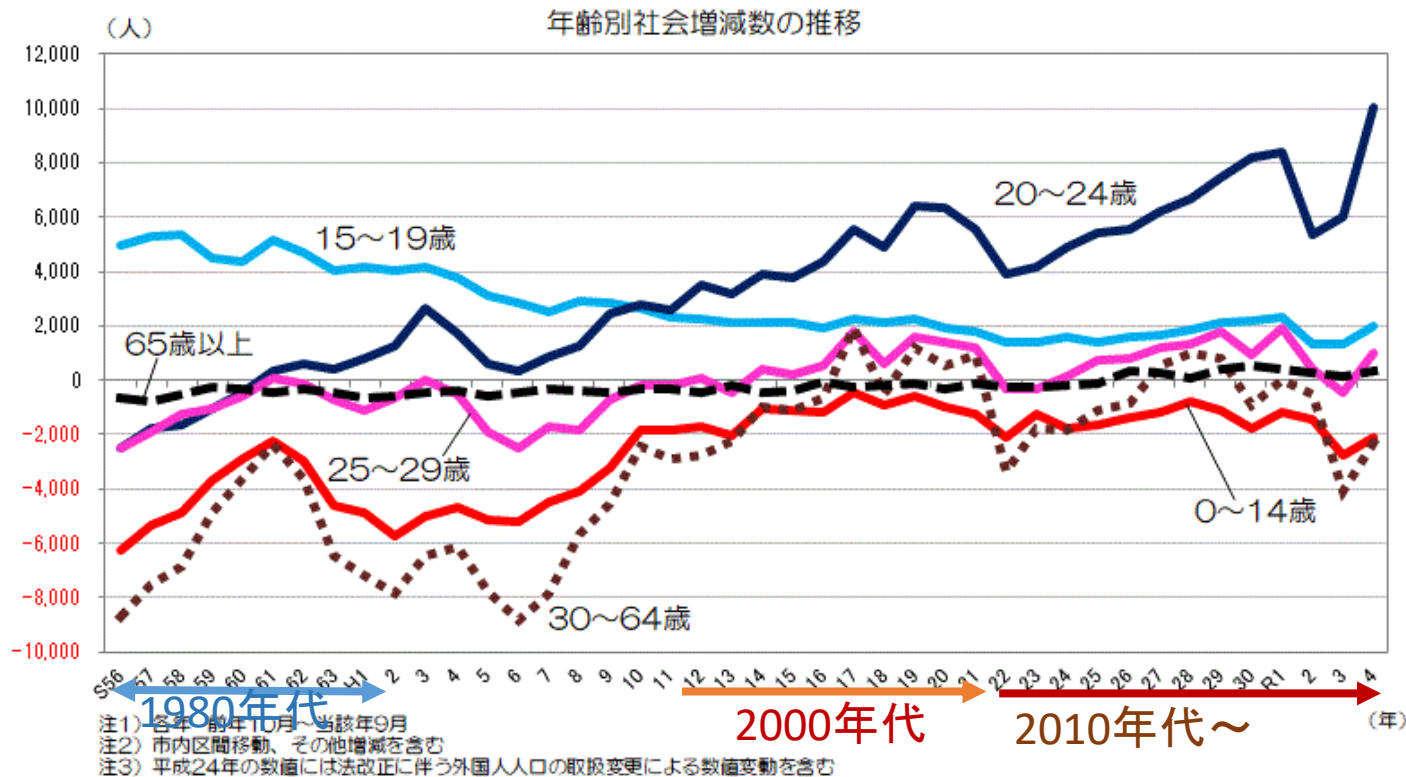


# 郊外開発・郊外志向 → 「逆都市化」、都市(名古屋市内)回帰の傾向

・郊外住宅地が盛んに開発された1980年代は、15-19才(大学進学、就職)をのぞき、名古屋市から市外へ、人口流出していた。  
 ・しかし、2002年以降、高齢層も含めすべての年齢階層で社会移動による人口減少が少なくなり、プラス(名古屋回帰)に転じている。

・大学キャンパスの名古屋への回帰、移転、集約も2010年代以降進む

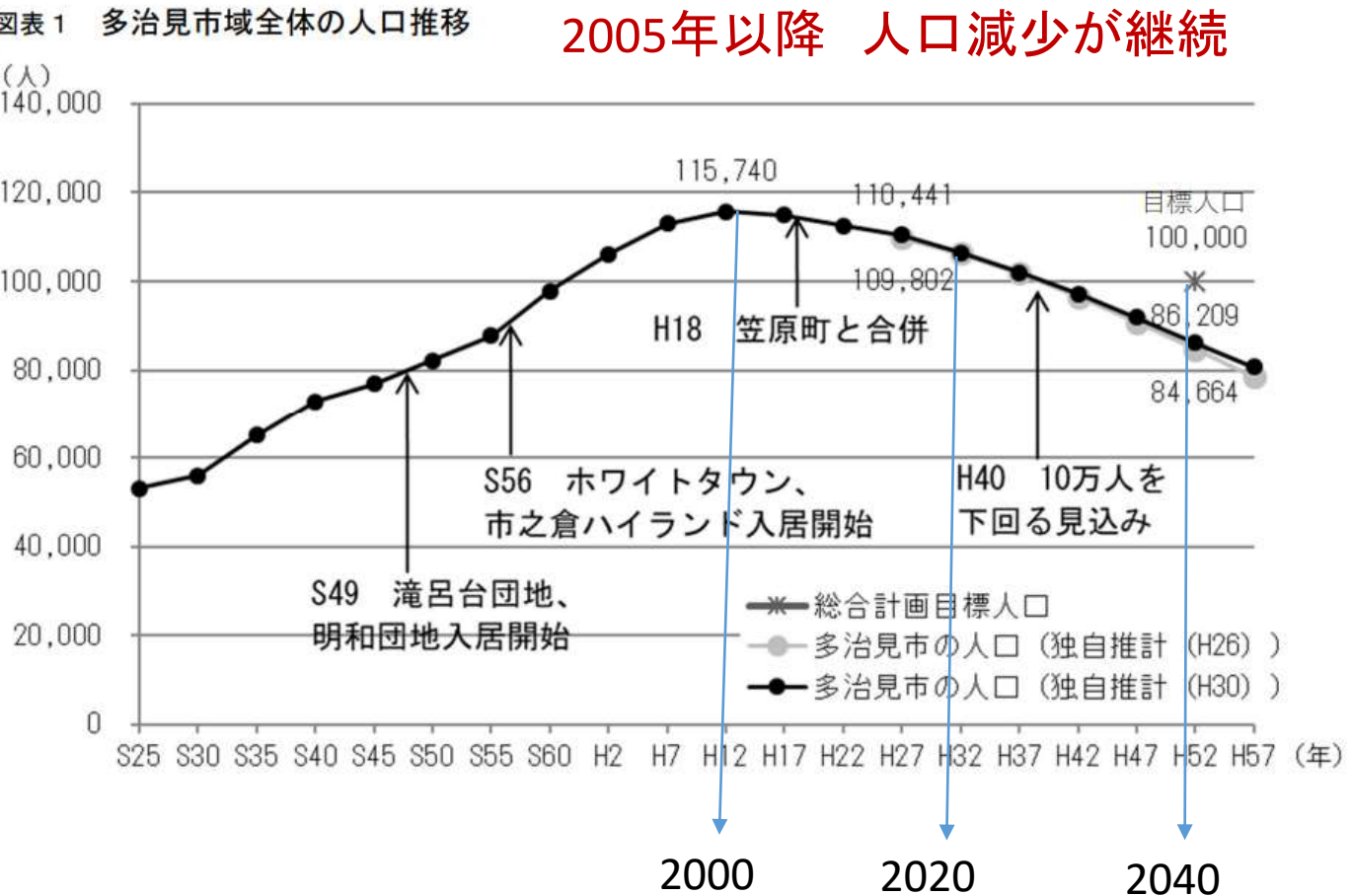
名古屋市内、市外の社会移動による年齢階層別人口増減の推移  
 1981-2022年



## 大学の名古屋都心回帰

- 名古屋学院大学  
1968年瀬戸市へ移転  
2007年名古屋キャンパス(熱田区)
- 名城大学都市情報学部  
2017年可児市→東区
- 愛知大学  
2012年経済学部、豊橋市→中村区
- 愛知学院大学  
2020年法学部など日進市→名城公園キャンパス
- 南山大学  
2015年総合政策学部など、瀬戸市→昭和区
- 愛知工業大学  
2010年自由が丘キャンパス(千種区)
- 愛知みずほ大学  
2015年豊田市→瑞穂区(集約)

# 多治見市・人口推移と予測



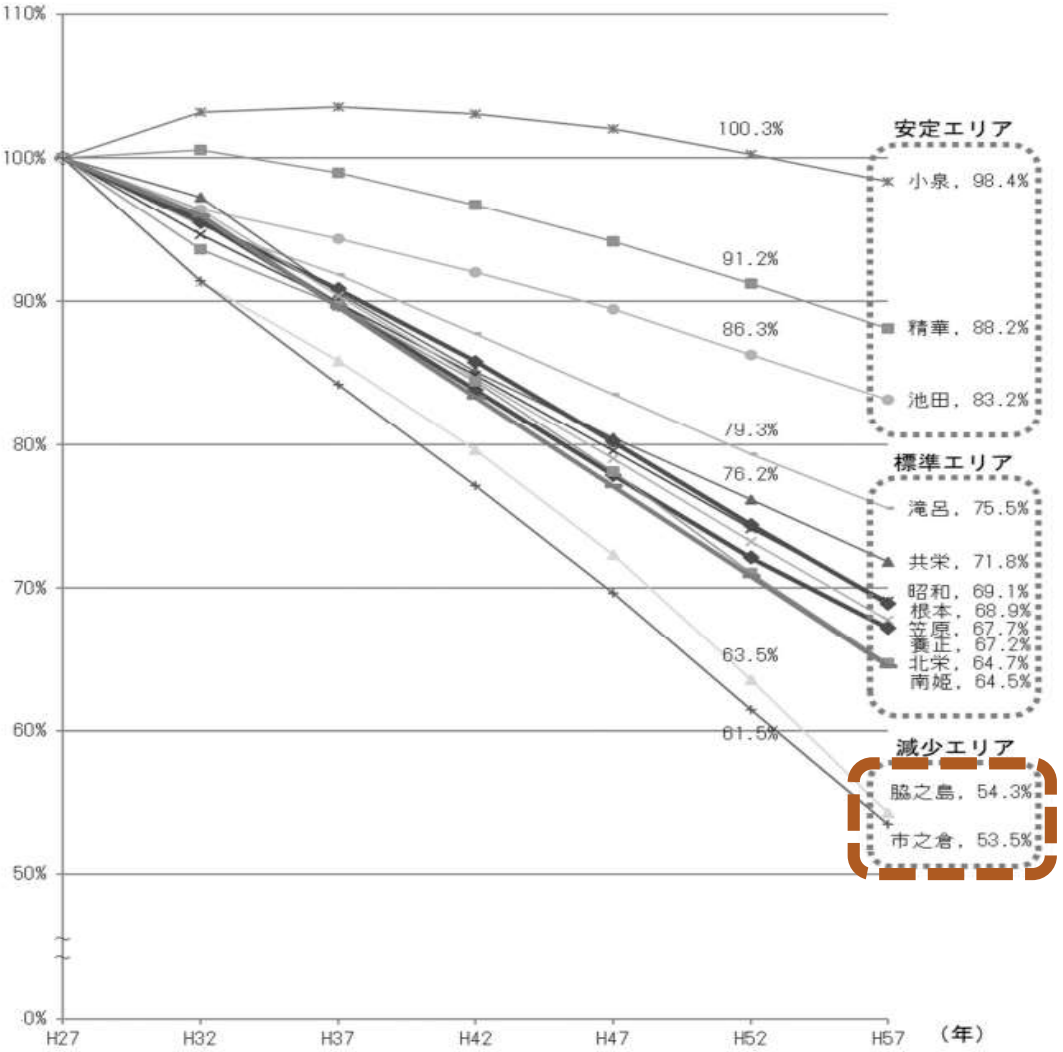
「本市は、昭和 15(1940)年に市制施行後、近隣町村の編入等により人口を増やしてきました。その後も昭和 40(1965)年代頃から昭和の終わりにかけて郊外団地の開発が進み、人口は大きく増加しました。

「しかし、平成 17(2005)年の国勢調査で人口が減少に転じた後は、将来人口推計においても人口が減少を続け、平成 40(2028)年頃に 10 万人を下回る見込みです。」

「当面の目標として、第7次多治見市総合計画末の令和 6(2024)年までは 10 万 5 千人を維持し、また、長期的には令和 22(2040)年まで人口 10 万人を維持することを目指します」

# 多治見市・住宅団地の人口予測 — 校区別人口 —

図表9 校区別人口推計（対平成27（2015）年割合）



出典：総務省「国勢調査」を基に作成

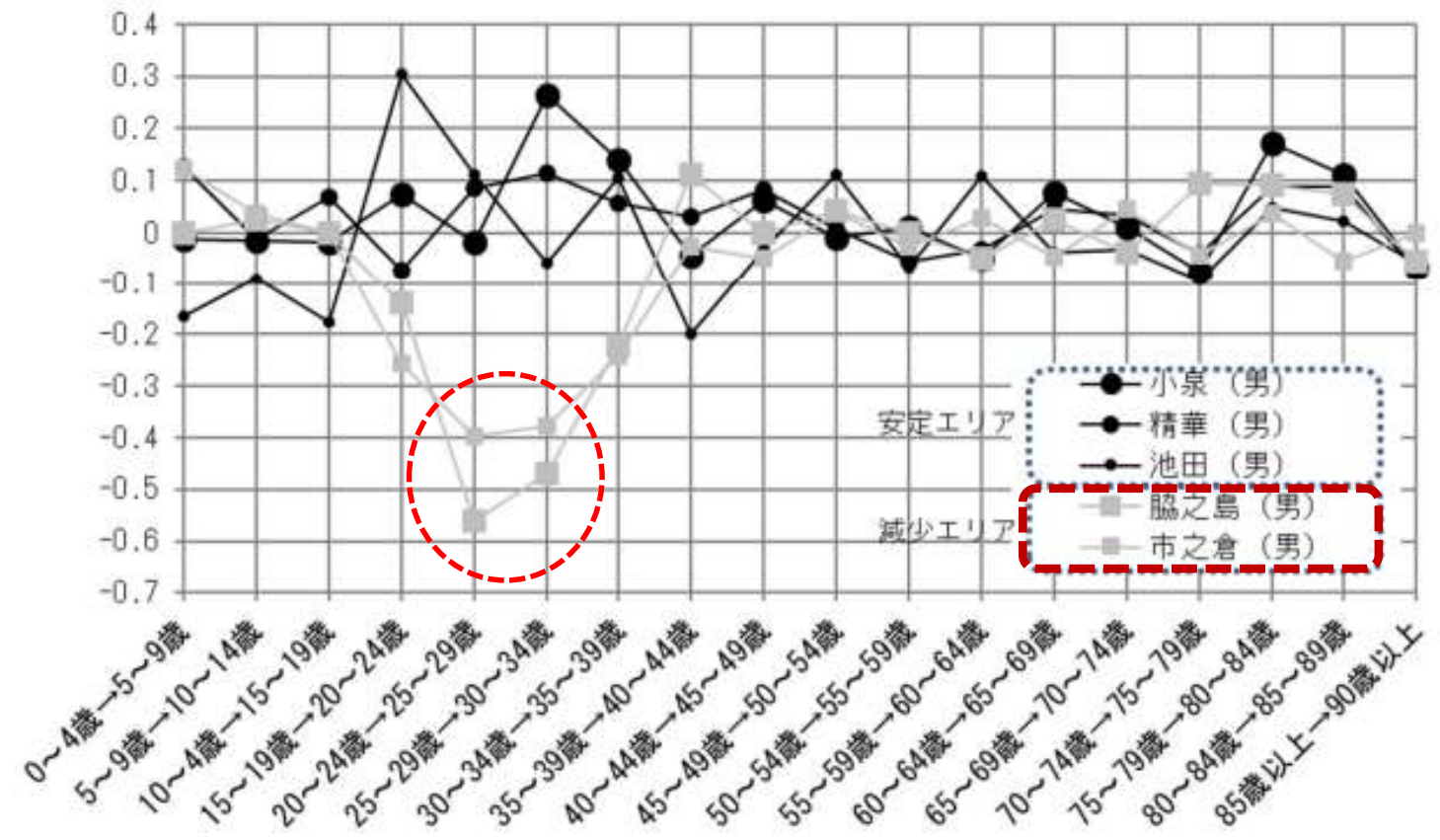
「約40年前に開発された住宅団地が多い脇之島(ホワイトタウン)、市之倉では、平成27年(2015)人口は、30年後{2045年}には、ほぼ半減すると予測されています。」

「多治見市まち・ひと・しごと創生総合戦略」  
「人口ビジョン」2021年4月改訂

# 多治見市・団地の人口動態

## — 校区別人口 —

図表 10 校区別純移動率（安定エリア、減少エリア）（社会動態：男性）



団地が多い脇之島、市之倉校区では、15～30歳代前半の人口の流出が大きい。

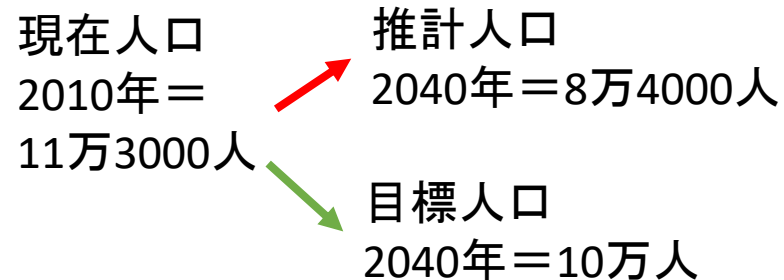
# 『多治見市総合計画・基本構想』

(第7次・現行 2016～2023年)

## 基本的な課題

- ① 少子化対策
- ② 定住の促進
- ③ 女性の活躍推進
- ④ 高齢者の活躍推進
- ⑤ 経済の活性化
- ⑥ 地域力の向上
- ⑦ 人口減少に対応した行財政運営

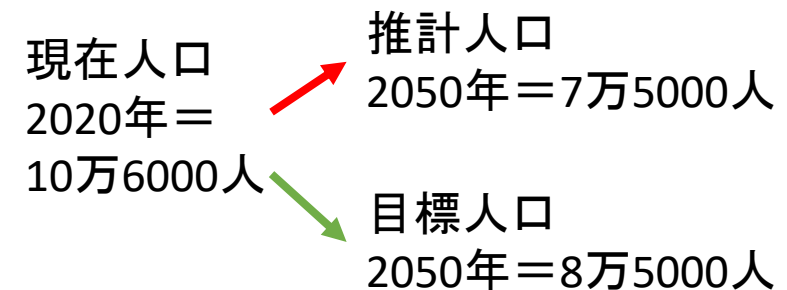
人口減少に関連した課題が多い



(第8次原案 2023年策定中)

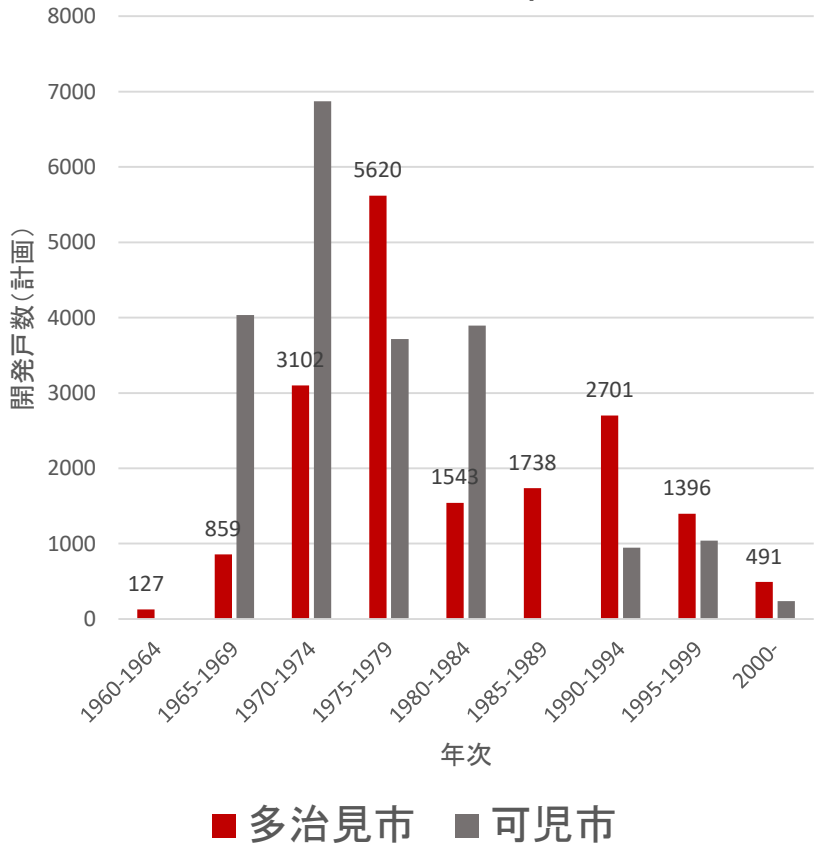
## 基本的な課題

- ① 年齢区分別の課題—高齢者、若者～中高年層、子ども(年少人口)
- ② 地域コミュニティの維持
- ③ 経済の活性化
- ④ 高齢者の移動手段確保や交通渋滞の緩和
- ⑤ 人口減少下での公共施設の適正配置、公共インフラの適切な維持管理
- ⑥ 健全な行財政運営、自治体DXの推進

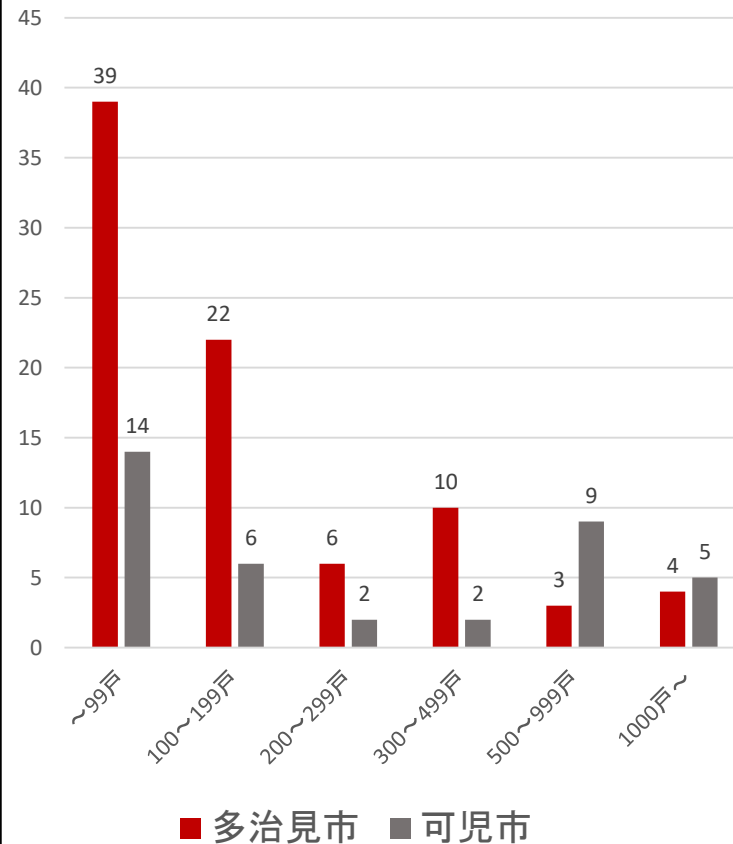


# 住宅団地(多治見市・可児市)の開発経緯

時期別住宅団地開発推移  
1960～2003年



開発規模別住宅団地数  
1960～2003(2020)



①可児市の団地開発より5年程度遅れて、多治見市では1960年代後半(昭和40年代)から住宅団地開発が活発になった。

②可児市と比べて近年まで、小規模ながら住宅団地開発が継続している。

③可児市と比べ、小規模団地の割合が多い。地形条件、交通・都市構造の要因と考えられる。

# 多治見市大規模団地の概要

計画500戸以上					
団地名	開発面積ha	計画戸数	開発完了年	開発事業者	住所
ホワイトタウン	109	2,400	1984 1992	民間	脇之島町3, 4, 5, 6, 7, 8丁目
旭ヶ丘	61	2,026	1979	多治見市	旭ヶ丘1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10
市之倉ハイランド	40	1,206	1977 1990	民間	市之倉町12, 13丁目
公団滝呂団地	52	1,040	1995	住宅・都市整備公団	滝呂町9, 17丁目
根本ステーションパーク	40	791	1977 1980 1984	民間	根本町1, 2丁目
明和	33	627	1978	岐阜県供給公社	明和町2, 3, 4
滝呂グリーンビレッジ	14	592	1976	民間	滝呂町14, 根本町5
希望ヶ丘団地	34	637	1987	小名田中央土地区画整理組合	希望ヶ丘1, 2, 3, 4丁目
小計	383	9,319			

計画200戸～499戸					
団地名	開発面積	計画戸数	開発完了年		住所
滝呂台	16	492	1973	民間	滝呂町12丁目の一部
市之倉ニュータウン	14	350	1974	民間、愛知県住宅建築事業協同組合	市之倉町5丁目の一部、7丁目の大部分
多治見開発(株)	20	433	1998	民間	小名田町7丁目
愛岐パーク	10	312	1973	民間	市之倉町1丁目
小滝苑	16	376	1980	民間	小名田小滝
小名田グリーンビレッジ	15	319	1988	民間	小名田町6丁目
松風台(1, 2, 3期)	14	409	1974 1977 1988	民間	松坂町4丁目
多治見グリーンビュー愛の里	34	491	2000	民間	東山1, 2, 3丁目
多治見苑団地	6	283		民間	大畑町西仲根ほか
白山みどり団地	6	270	1968	民間	姫町5, 6丁目
小計	151	3,735			

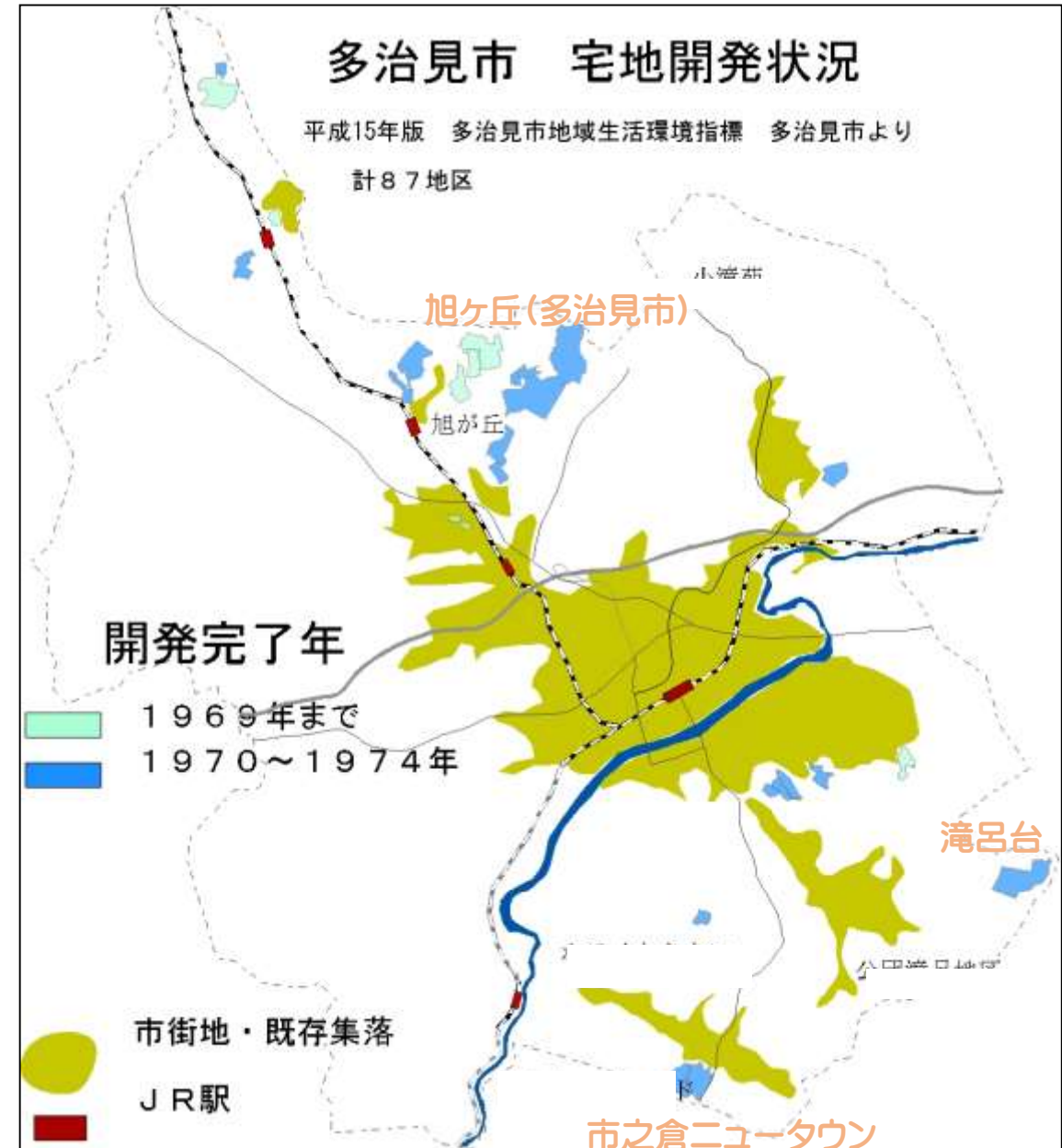
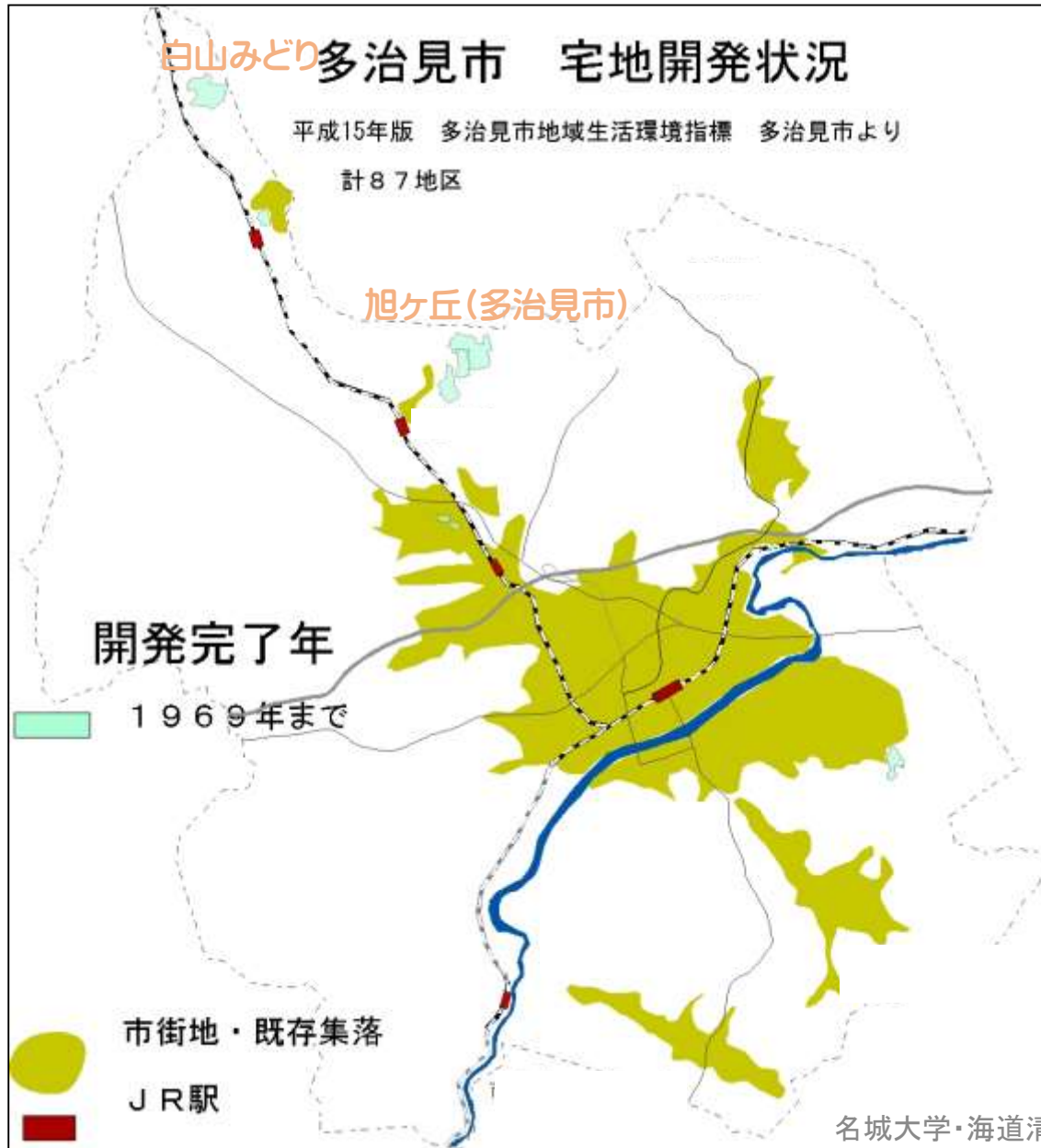
資料: 多治見市「多治見市地域生活指標」平成15年



# 多治見市団地開発経緯 (1)

～1969(昭和44)年

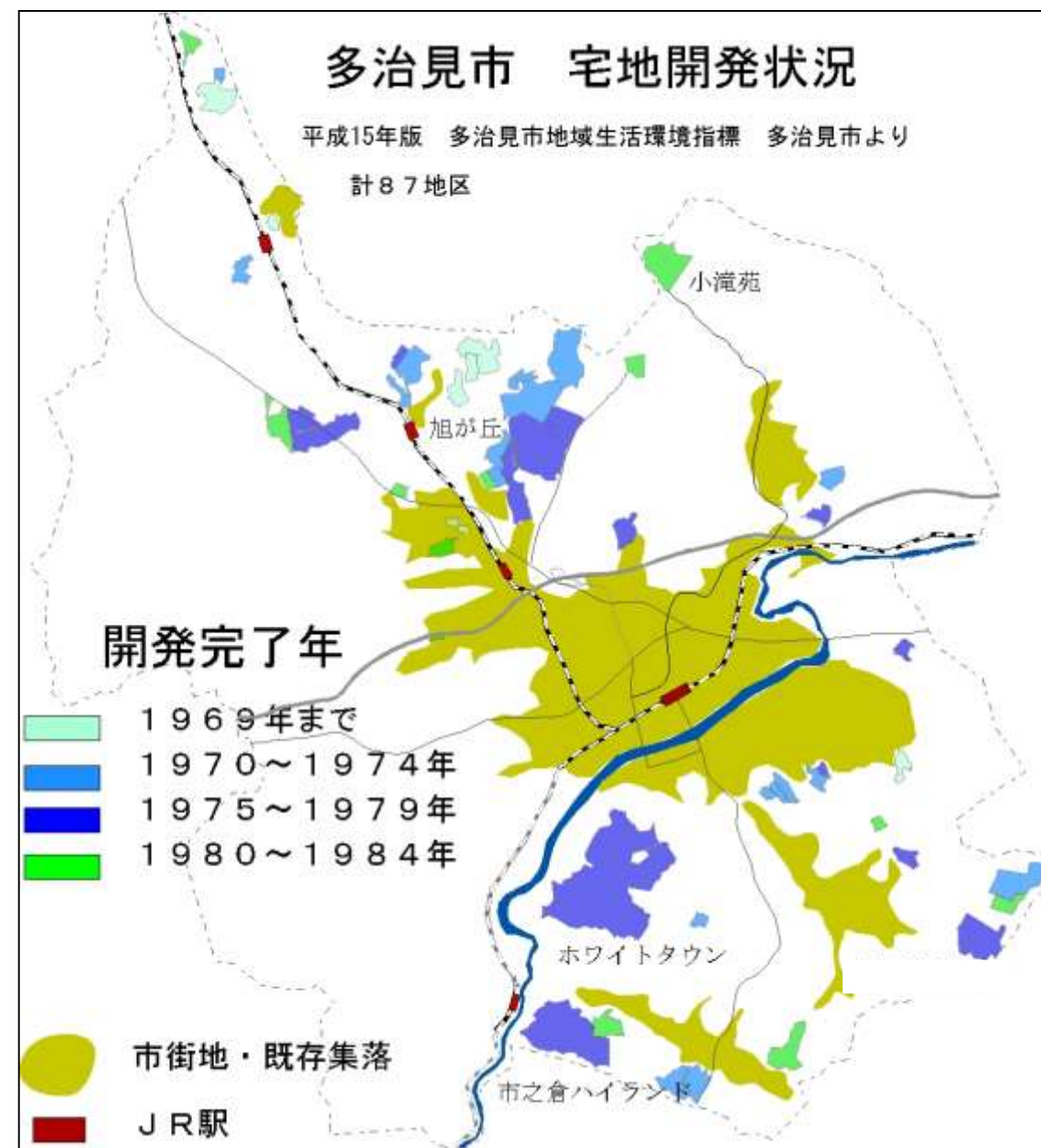
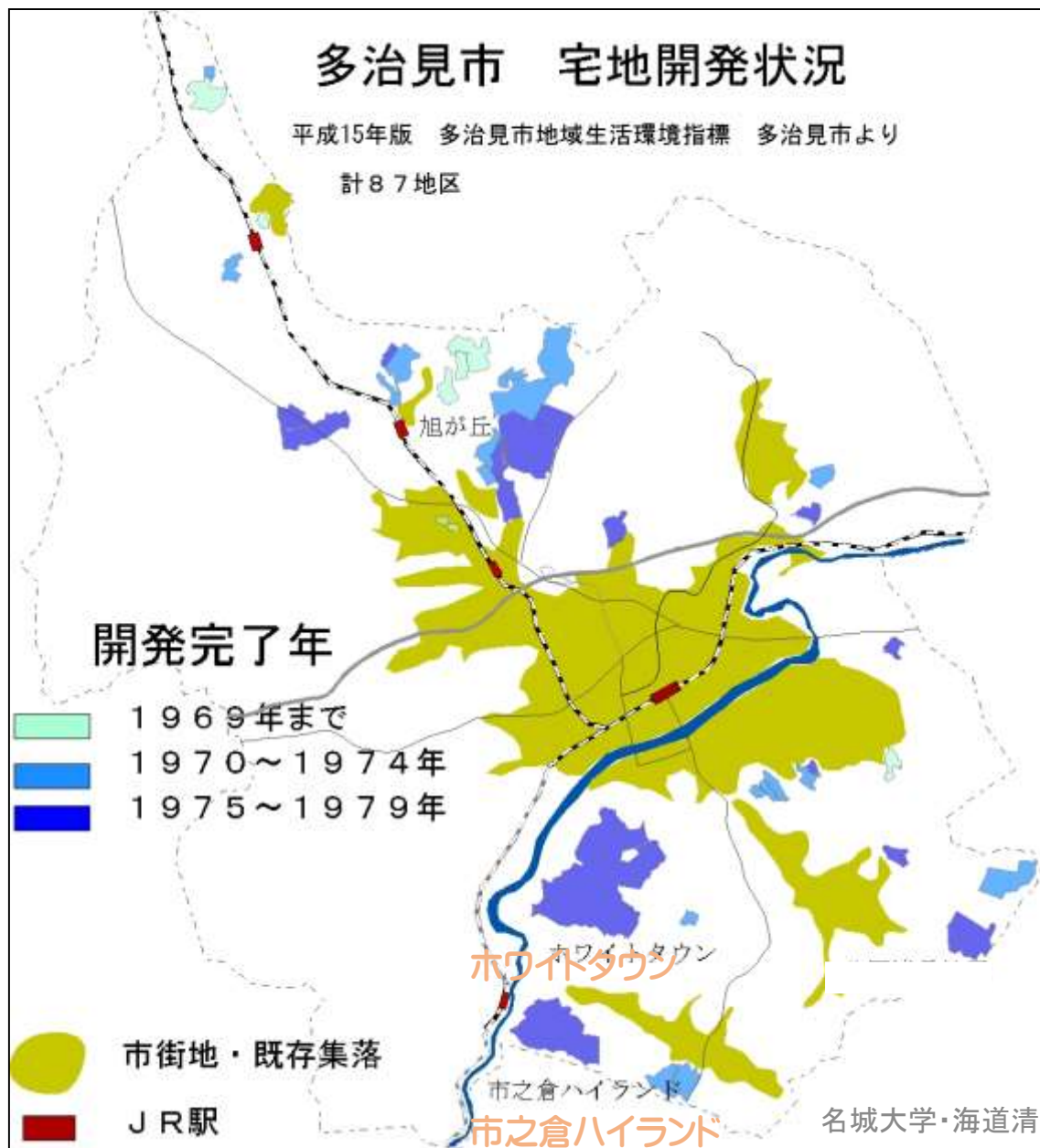
～1974(昭和49)年



# 多治見市団地開発経緯 (2)

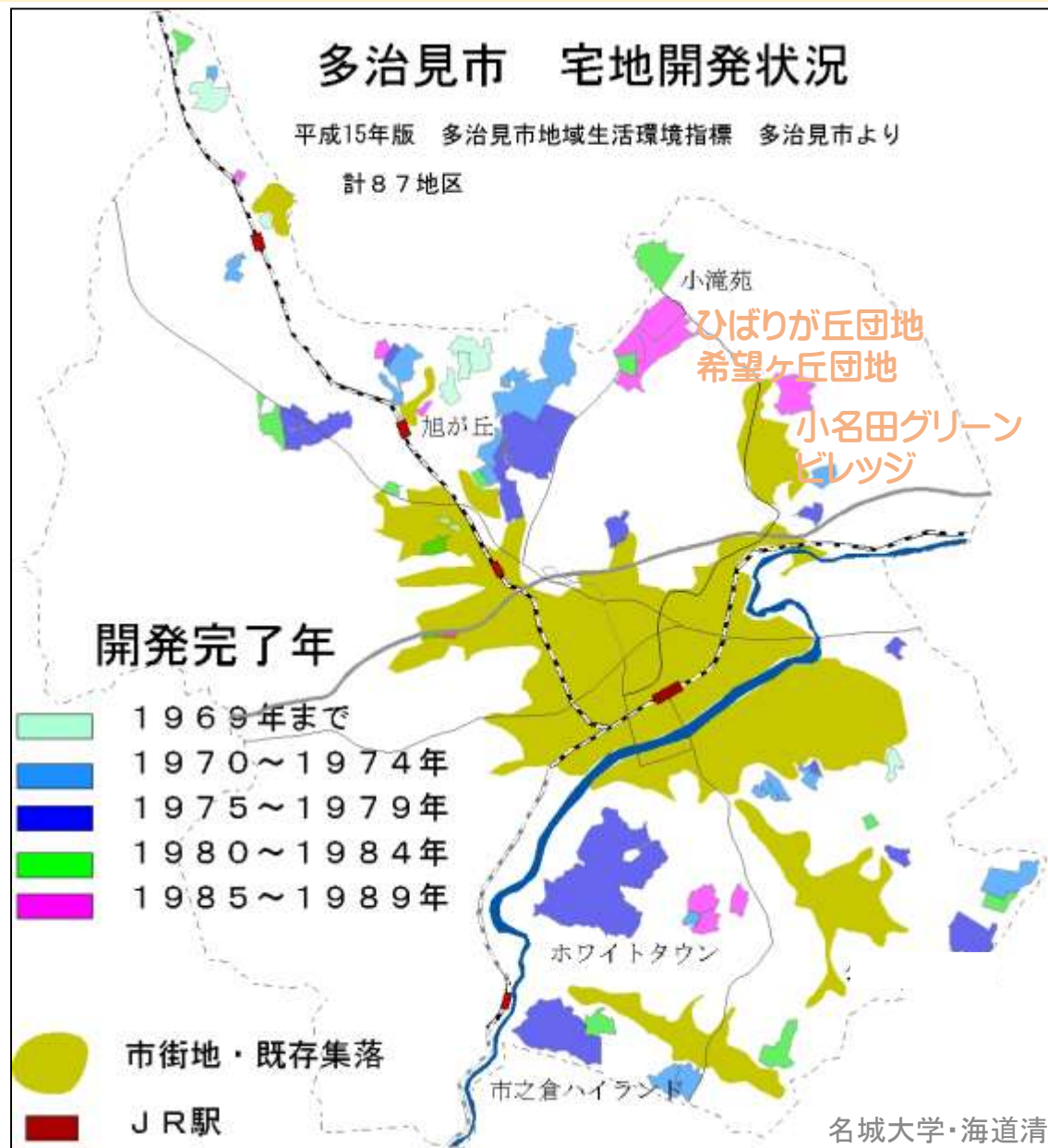
～1979(昭和54)年

～1984(昭和59)年

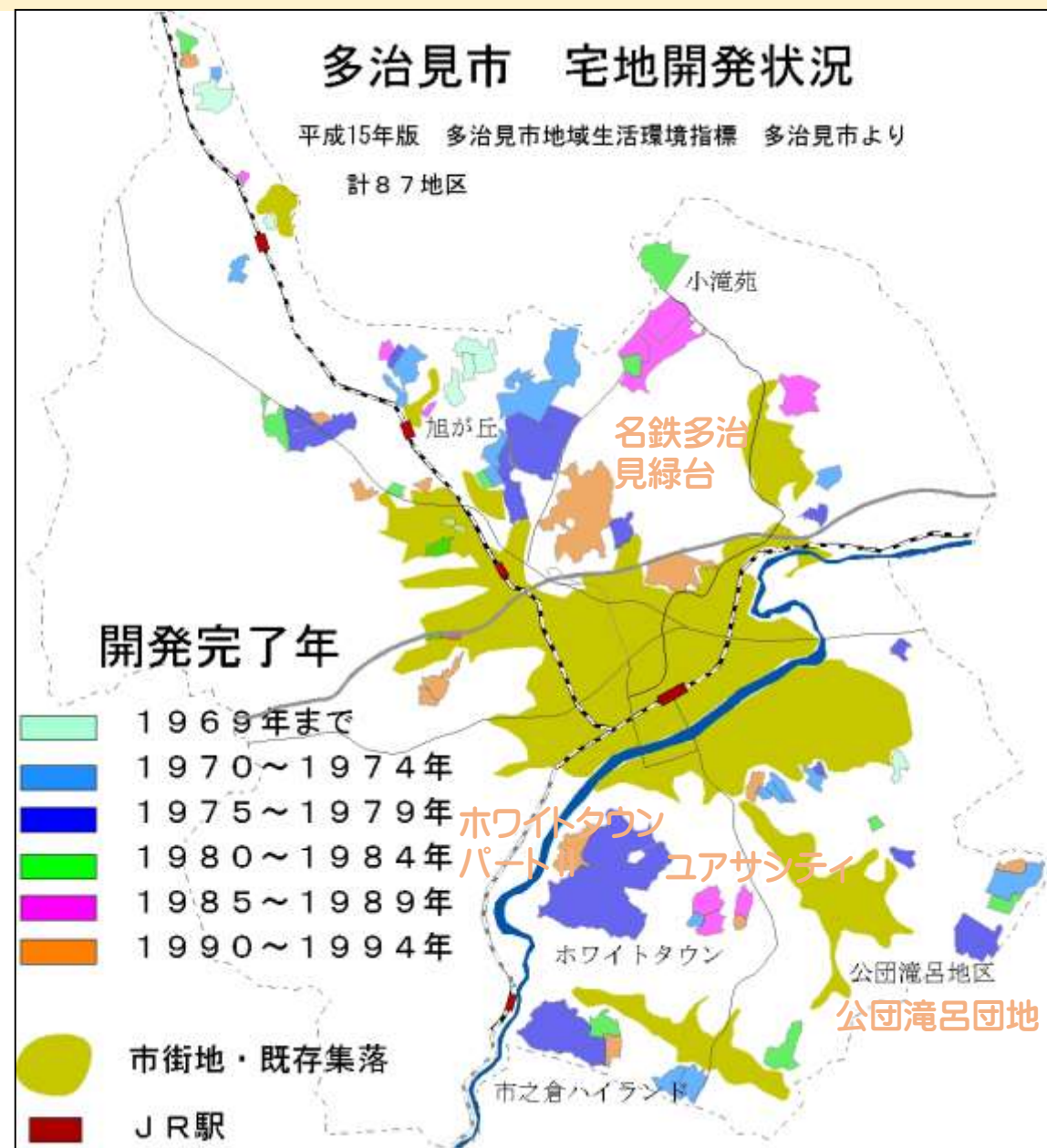


# 多治見市団地開発経緯 (3)

～1989(平成1)年



～1994(平成6)年



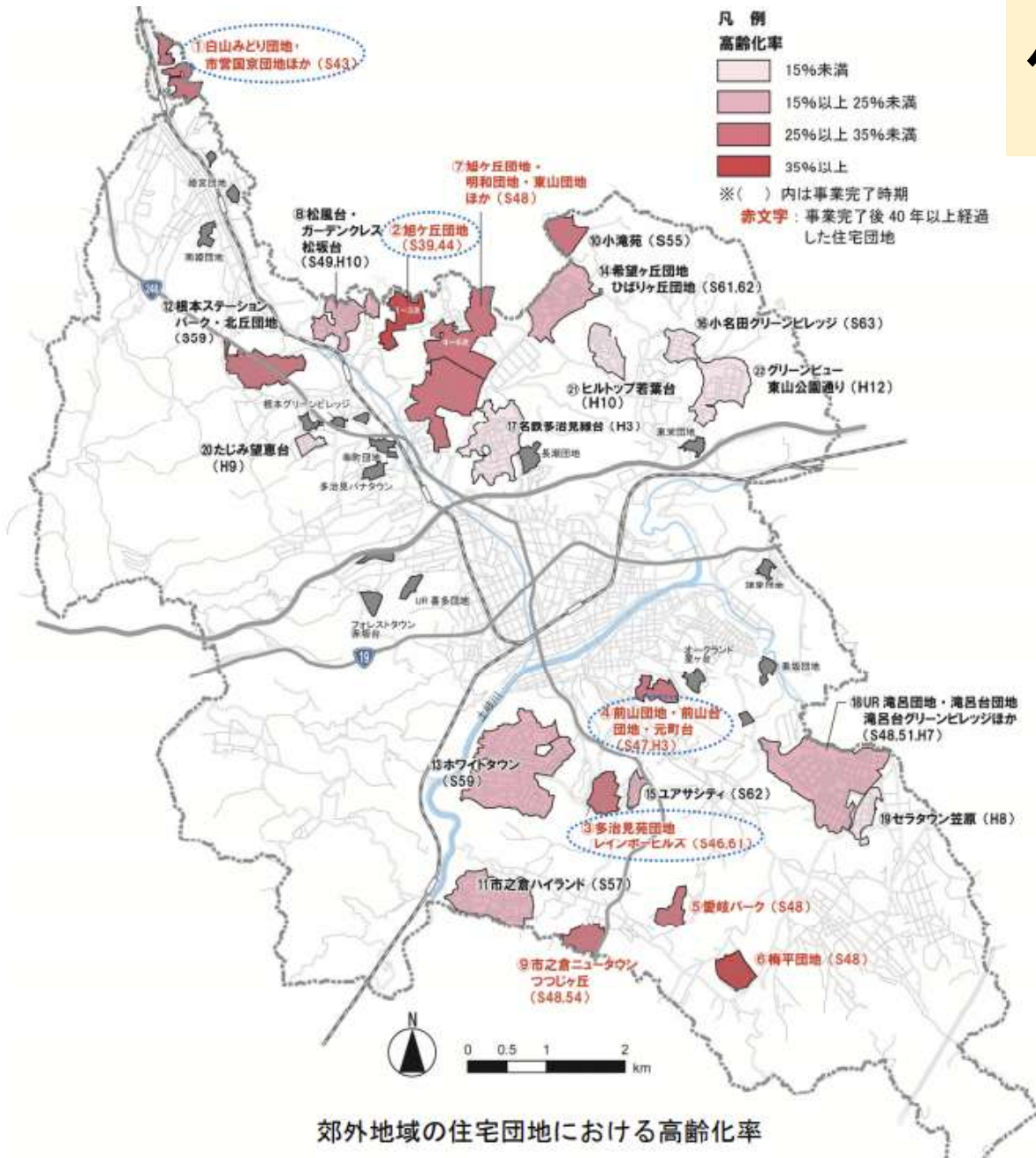
# 滝呂での住宅地開発



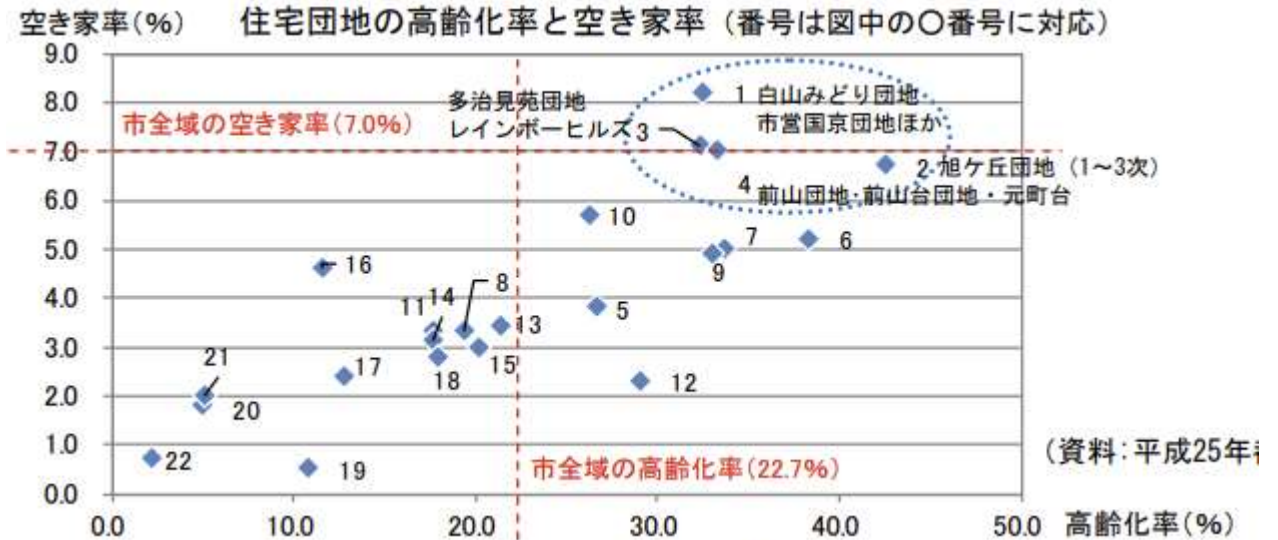
## 多治見市での住宅団地開発の特徴

- ① 昭和45(1970)年～平成7(1995)年まで長期間に連続的連担した開発
- ② 多様な開発主体(民間、公団、市役所)
- ③ 区画整理事業や戸建て分譲などの異なる事業手法

# 住宅団地の高齢化率高い



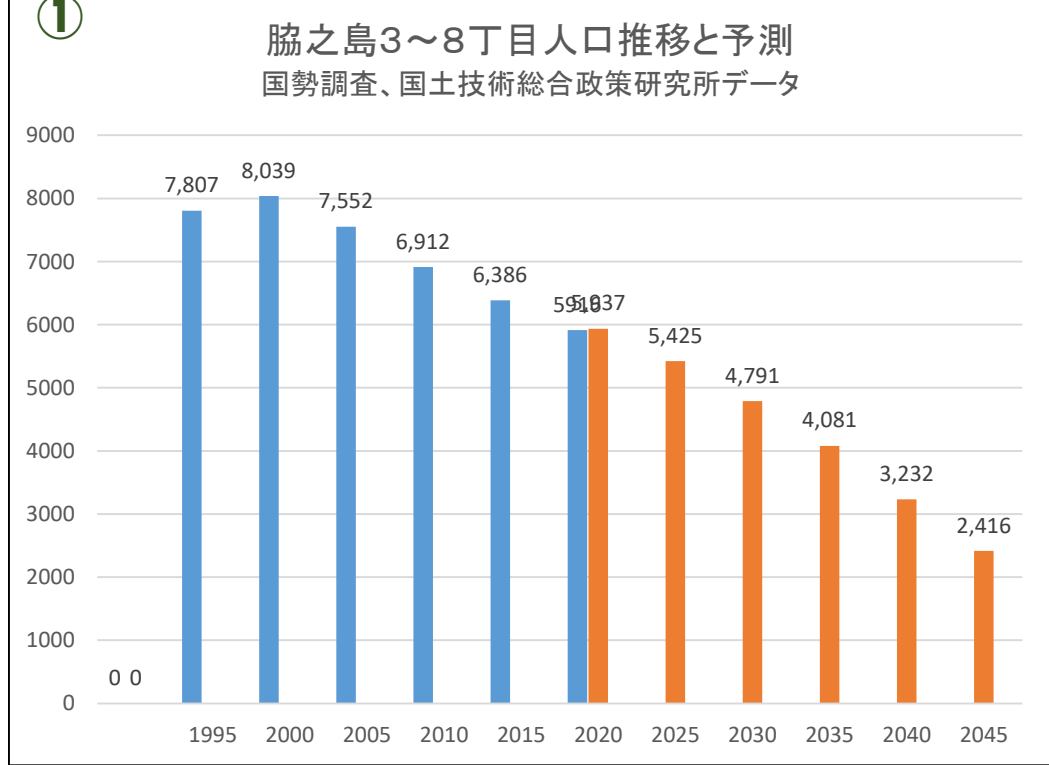
- 「郊外地域の人口500人以上の住宅団地について、高齢化率を比較すると「旭ヶ丘団地(1~3次)」「梅平団地」で約40%と非常に高くなっています。」
- 「「旭ヶ丘団地(1~3次)」「白山みどり団地・市営国京団地ほか」「多治見苑団地・レインボーヒルズ」「前山団地・前山台団地・元町台」では、高齢化率と空き家率がともに高くなっています。」



「多治見市立地適正化計画」  
 原資料:平成25年都市計画基礎調査

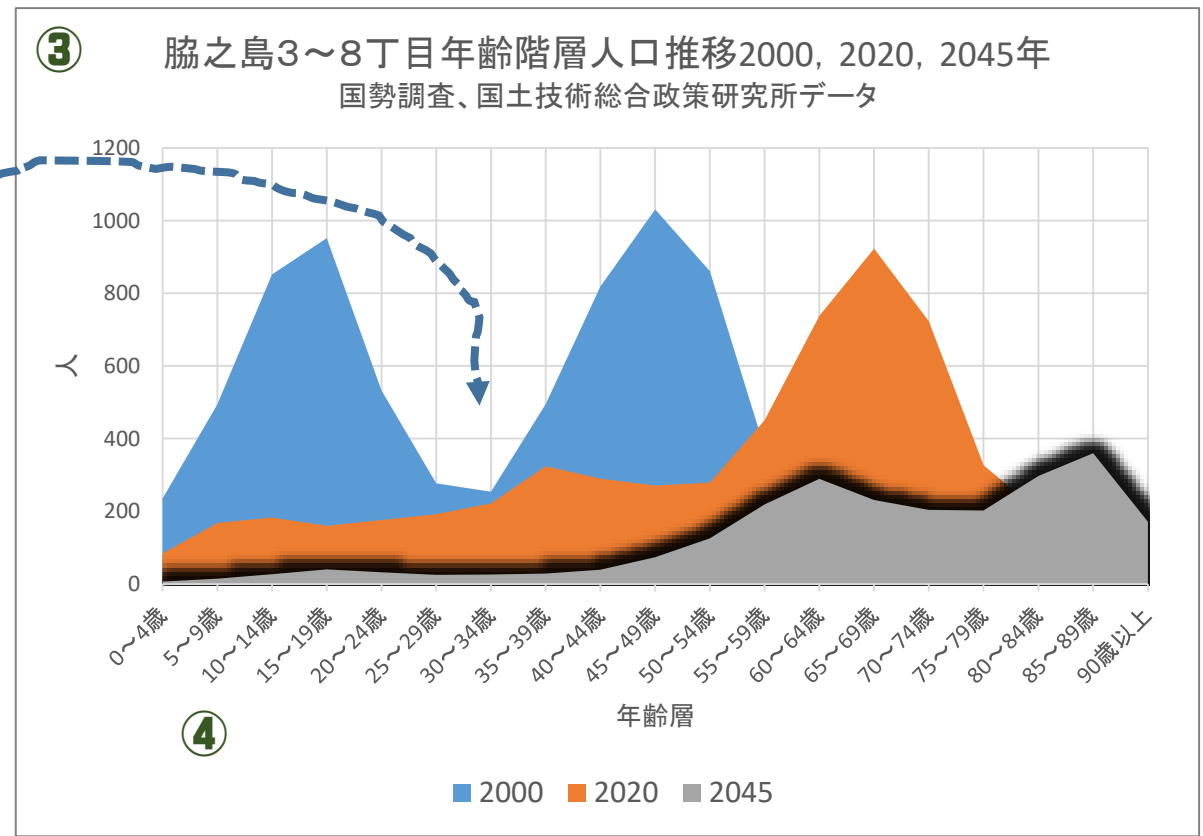
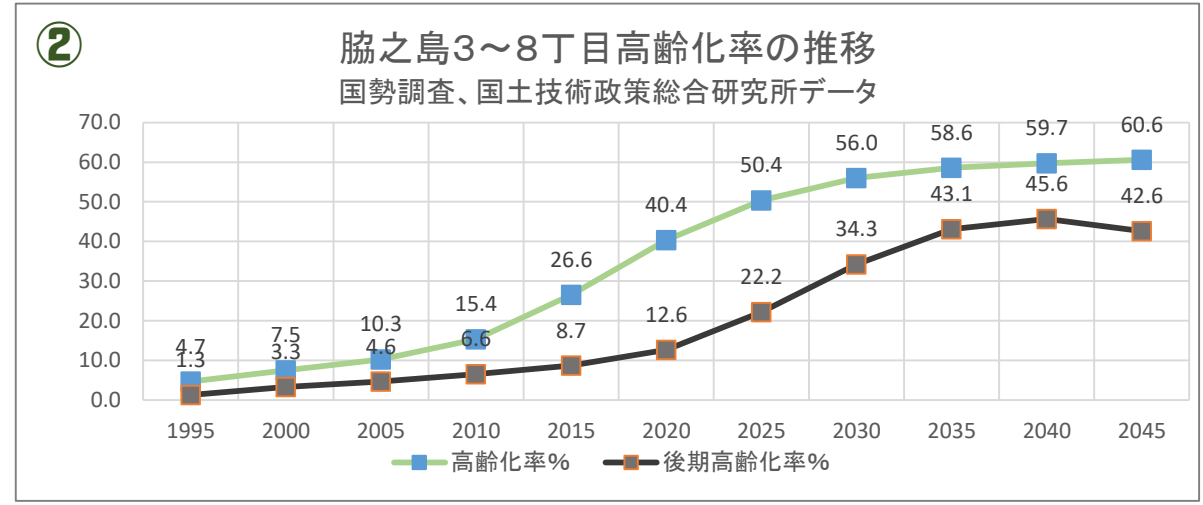
# 高経年住宅団地の人口構造の推移と予測(ホワイトタウン(脇之島3~8丁目))

- ① 急速な人口減少
- ② 高齢化の進展
- ③ 20~30代の流出
- ④ 出生者数の極端な減少
- ⑤ 空き家の増加



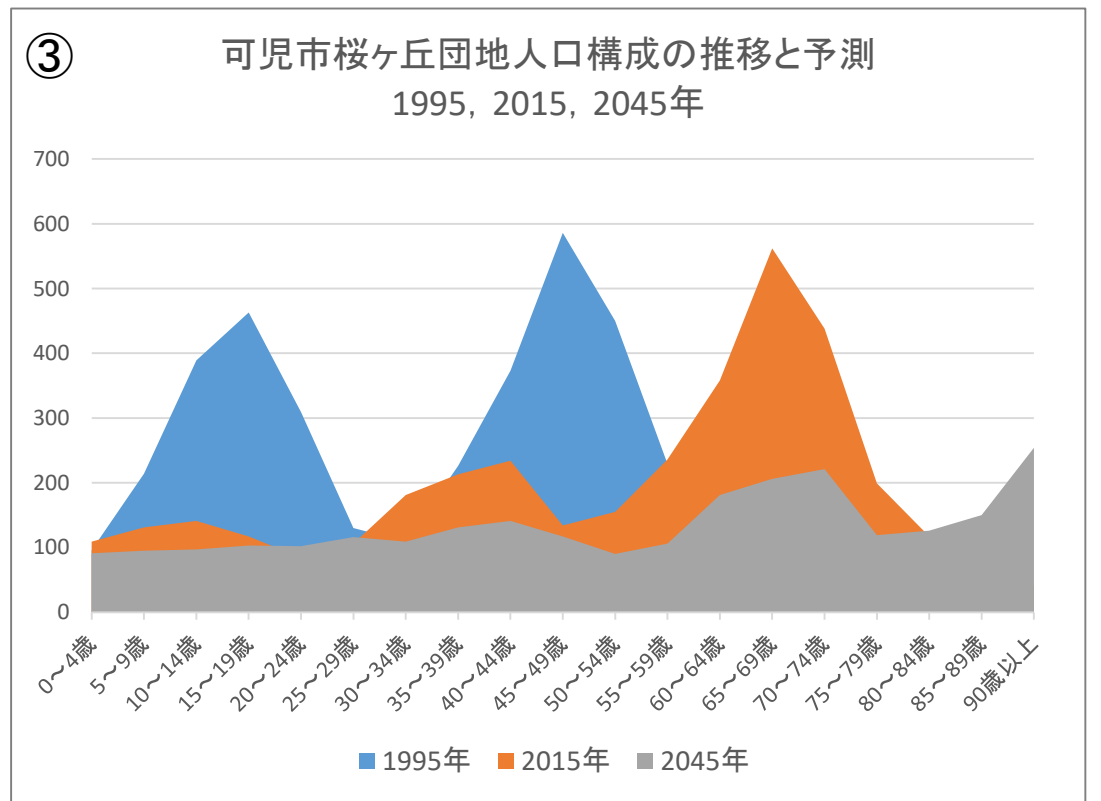
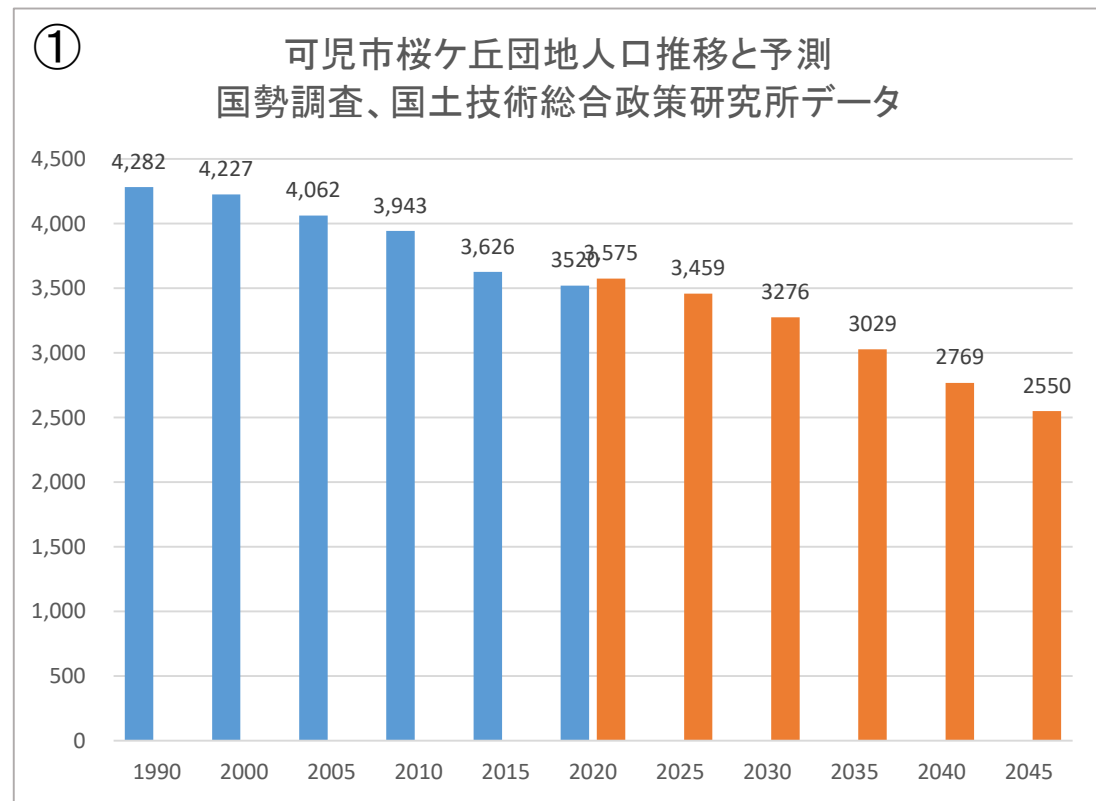
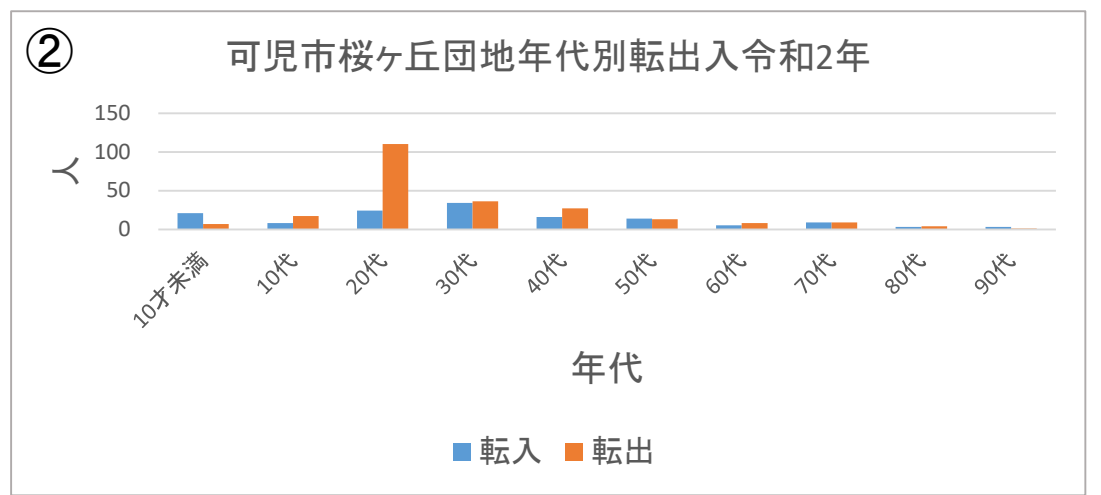
推移      予測

世帯形成層の転入促進が必要



# 可児市桜ヶ丘団地の人口構成の推移と予測、年代別転出入

- ①ゆるやかな人口減少
- ②20代の流出と30代の一定の回復
- ③一定の出生者数



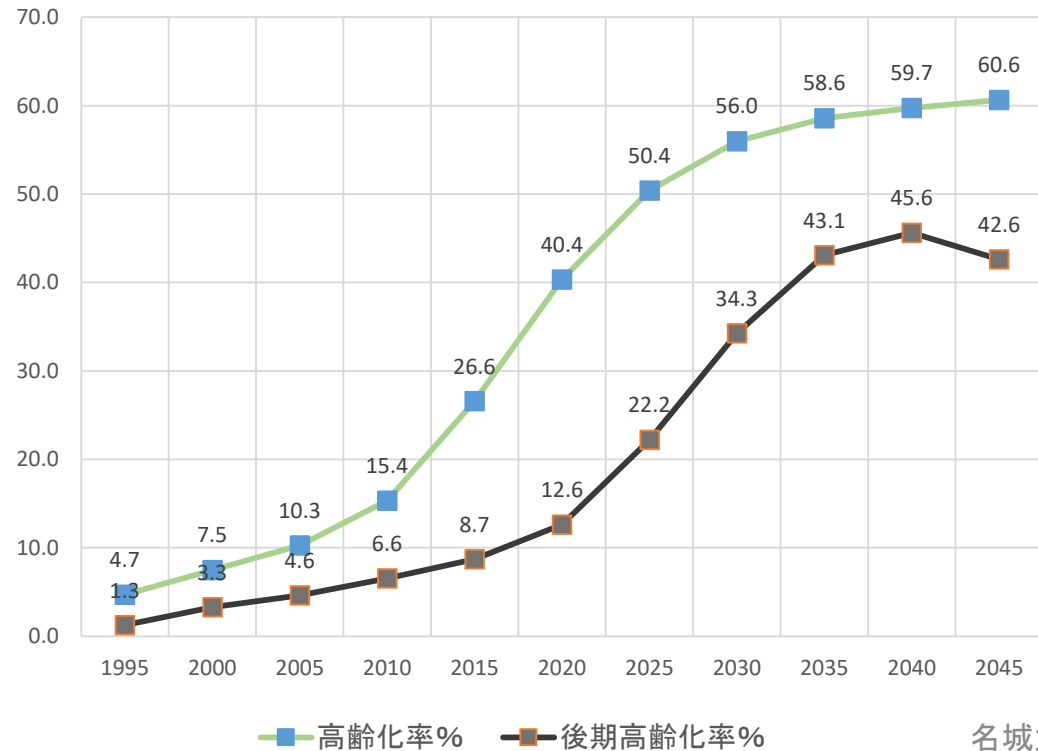
推移      予測

# 高齢化率の比較：脇之島と桜ヶ丘

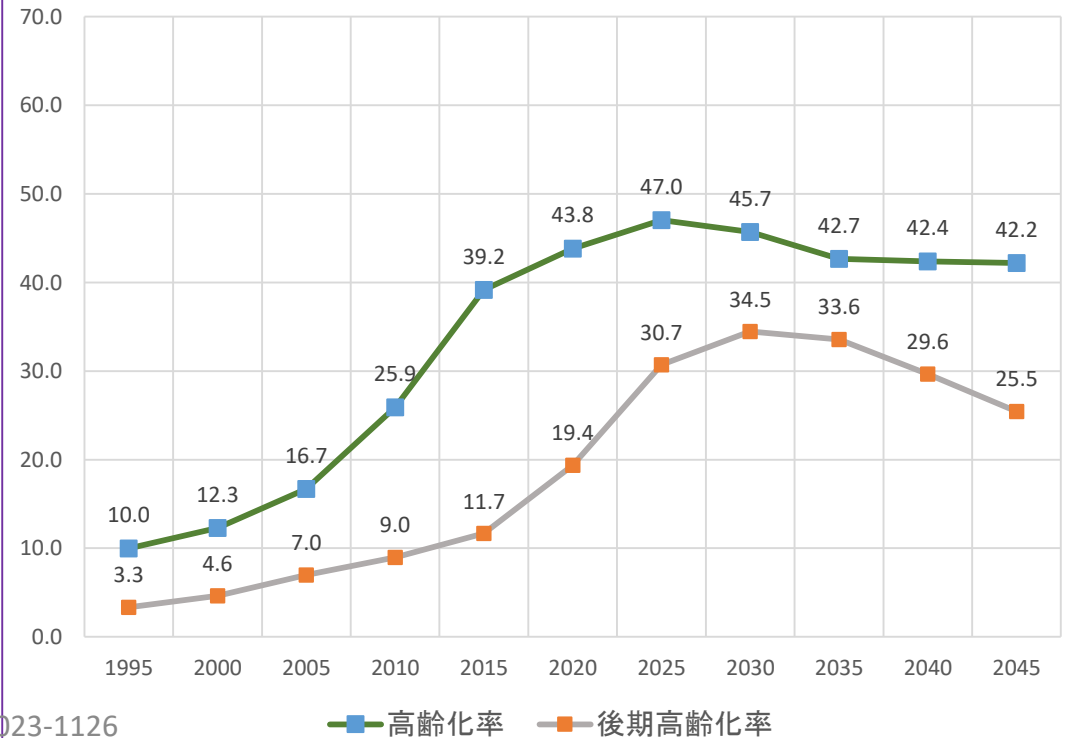
脇之島の高齢化率は2020年の40.4%から継続的に上昇して60%へ、後期高齢化率も2040年まで上昇すると、予測されている。

桜ヶ丘ハイツの高齢化率は2020年の43.8%から2025年に47%になるが、その後は減少する。後期高齢化率も2030年以降は低下すると予測されている。

脇之島3～8丁目高齢化率の推移と予測  
国勢調査、国土技術政策総合研究所データ



可児市桜ヶ丘団地高齢化率の推移と予測  
国勢調査、国土技術政策総合研究所データ





# 住みやすさ評価

回答者の約半数が60歳以上のため、高齢層の考えが強く出やすいので、読み取りには注意が必要。

## 多治見市民意識調査(令和4年度)－1

「住みやすい」の比率が平成30年～令和4年にかけて、低下傾向

現役世代(30～49歳)の「住みやすさ」評価が低い

図 2-1-1 「住みやすさ」(過年度比較)

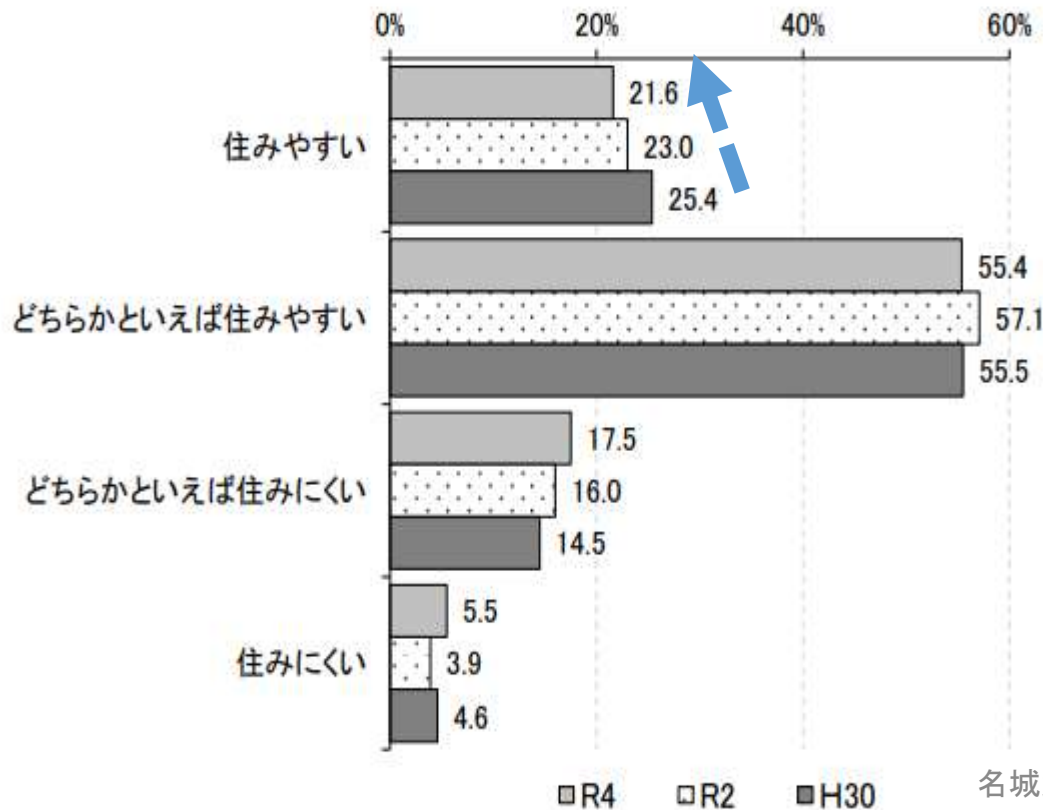
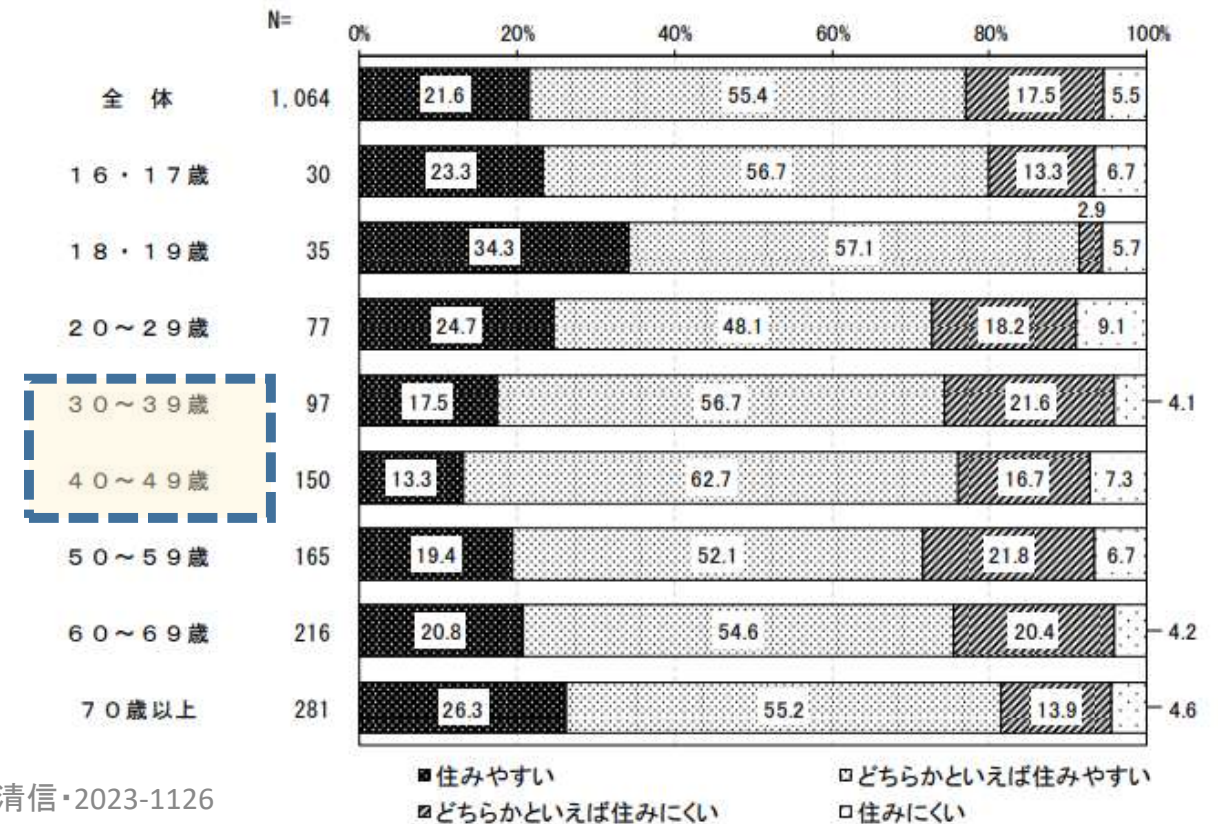


図 2-1-2 年代別「住みやすさ」

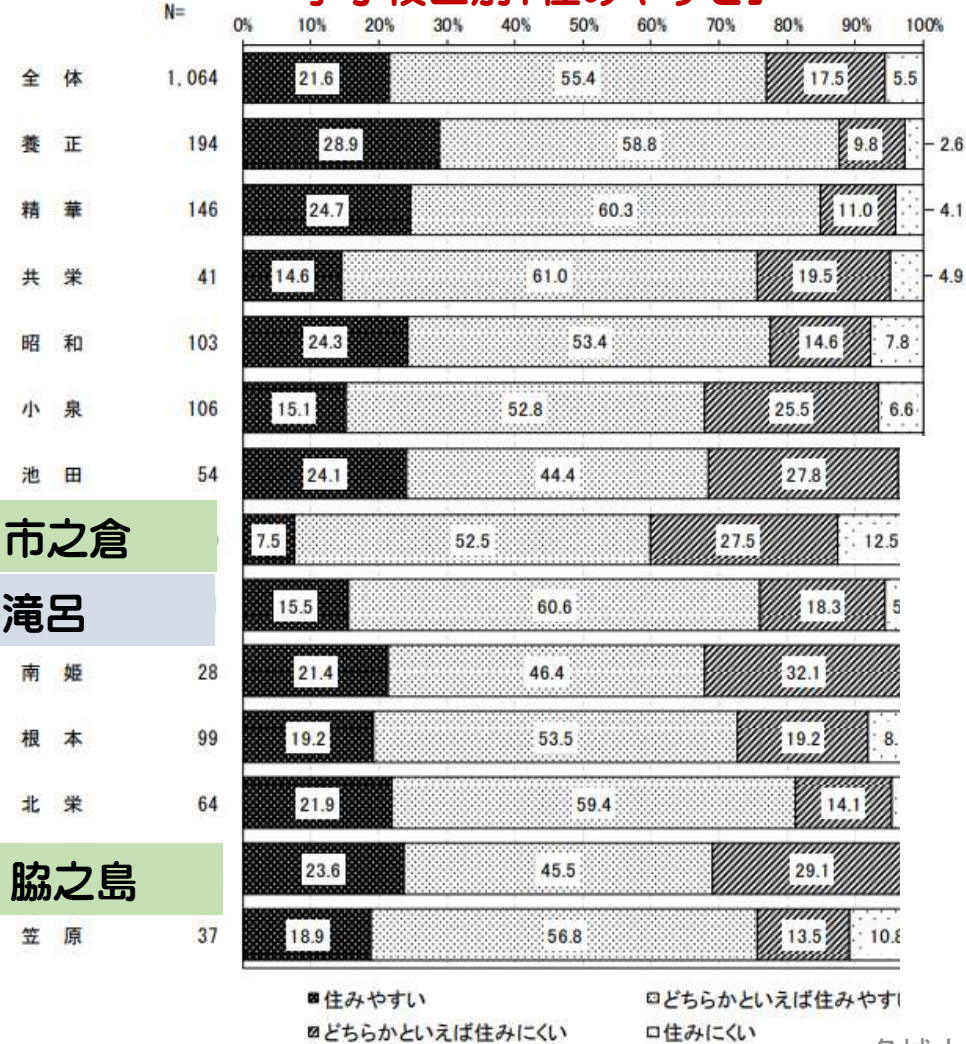


# 地区別住みやすさ評価、市政への満足度評価

## 多治見市民意識調査(令和4年度)ー2

図 2-1-4 小学校区別「住みやすさ」

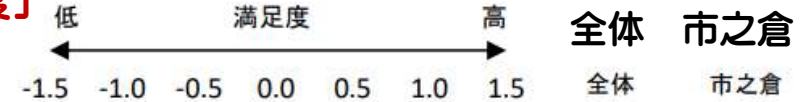
### 小学校区別「住みやすさ」



「住みやすい」の比率は、団地居住者の多い市之倉で低く、脇之島は市平均よりやや高い。滝呂は、「住みやすさ」は市平均並。市政満足度は、「消防・救急体制」、「上下水道」は高い。「道路渋滞」、「公共交通」、「地域特性にあわせた土地利用」の市政満足度は低い。

図 4-1-11 「市政への満足度」(市之倉小学校区)

### 「市政への満足度」



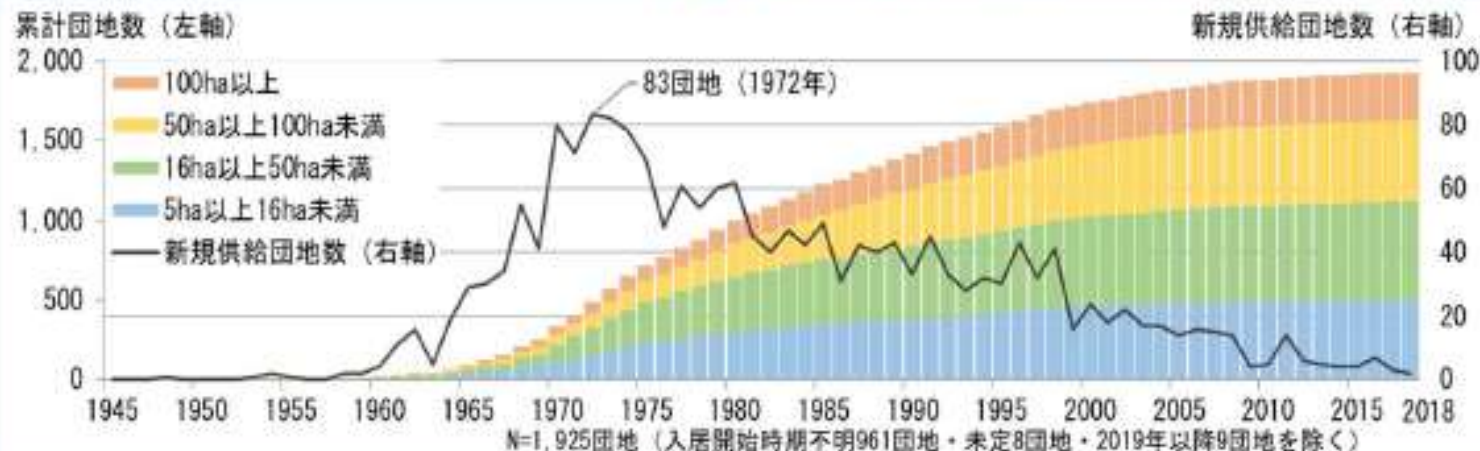
満足度	全体	市之倉
(1) 消防・救急体制の整備	0.63	0.59
(2) 水道水の安定供給	1.07	1.00
(3) 下水道の整備	0.93	0.83
(4) 大規模災害に備えた防災対策	▲ 0.06	▲ 0.45
(5) まちの美化やごみ減量、リサイクルの推進	0.28	0.00
(6) 自然環境の保全や環境教育の推進	▲ 0.14	▲ 0.42
(7) 緑化の推進	▲ 0.19	▲ 0.36
(8) 景観の保全	▲ 0.31	▲ 0.30
(9) 地域の特性にあわせた計画的な土地利用	▲ 0.85	▲ 1.19
(10) 渋滞緩和のための道路整備	▲ 1.29	▲ 1.72
(11) 鉄道やバスなどの公共交通の充実	▲ 0.82	▲ 1.50
(12) 簡易な補修や清掃などの道路の維持管理	▲ 0.48	▲ 0.84
(13) 交通安全対策	▲ 0.32	▲ 0.55

# 住宅団地の全国的な開発経緯

## 開発の推移

- 1960年代以降から開発本格化、1970年代がピーク

### 規模別・入居開始時期別の団地数の推移



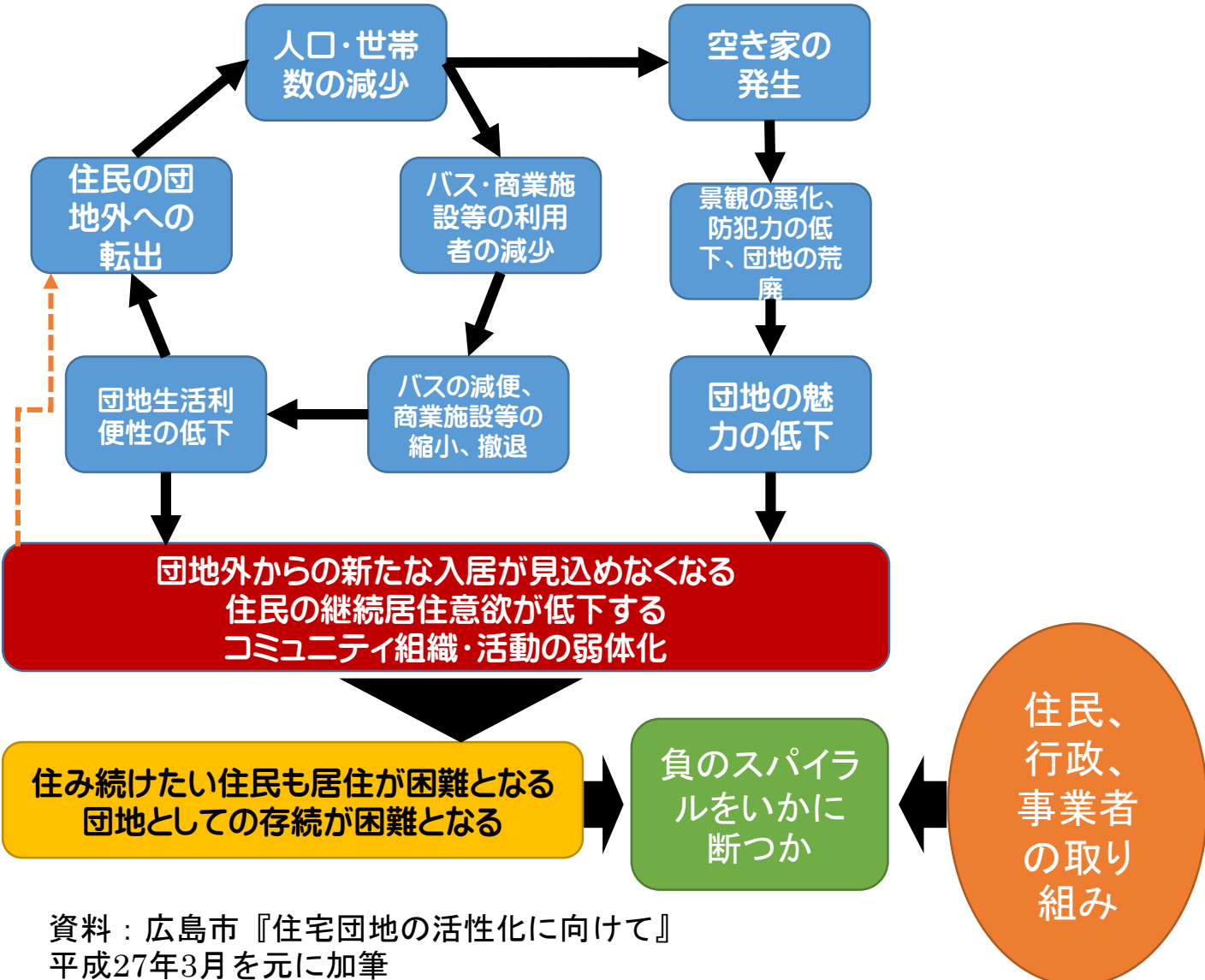
### 過半を占める住宅の建て方別団地数 (N=2903)



- 団地居住人口は約1,964万人、800万世帯(日本の総人口・総世帯の約15%)
- 団地住民の高齢化率は23.6%(全国平均26.6%)、入居開始後40年以上の団地では、高齢化率30%以上の住宅団地が増加
- 過去5年間の人口移動率は23.3%(全国平均28.7%)、持家率が高い住宅団地ほど人口移動率が低い

# 住宅団地の全国的な課題と再生の方向

## <住宅団地の負のスパイラル>



資料：広島市『住宅団地の活性化に向けて』  
平成27年3月を元に加筆

## <団地の課題と再生の方向性>

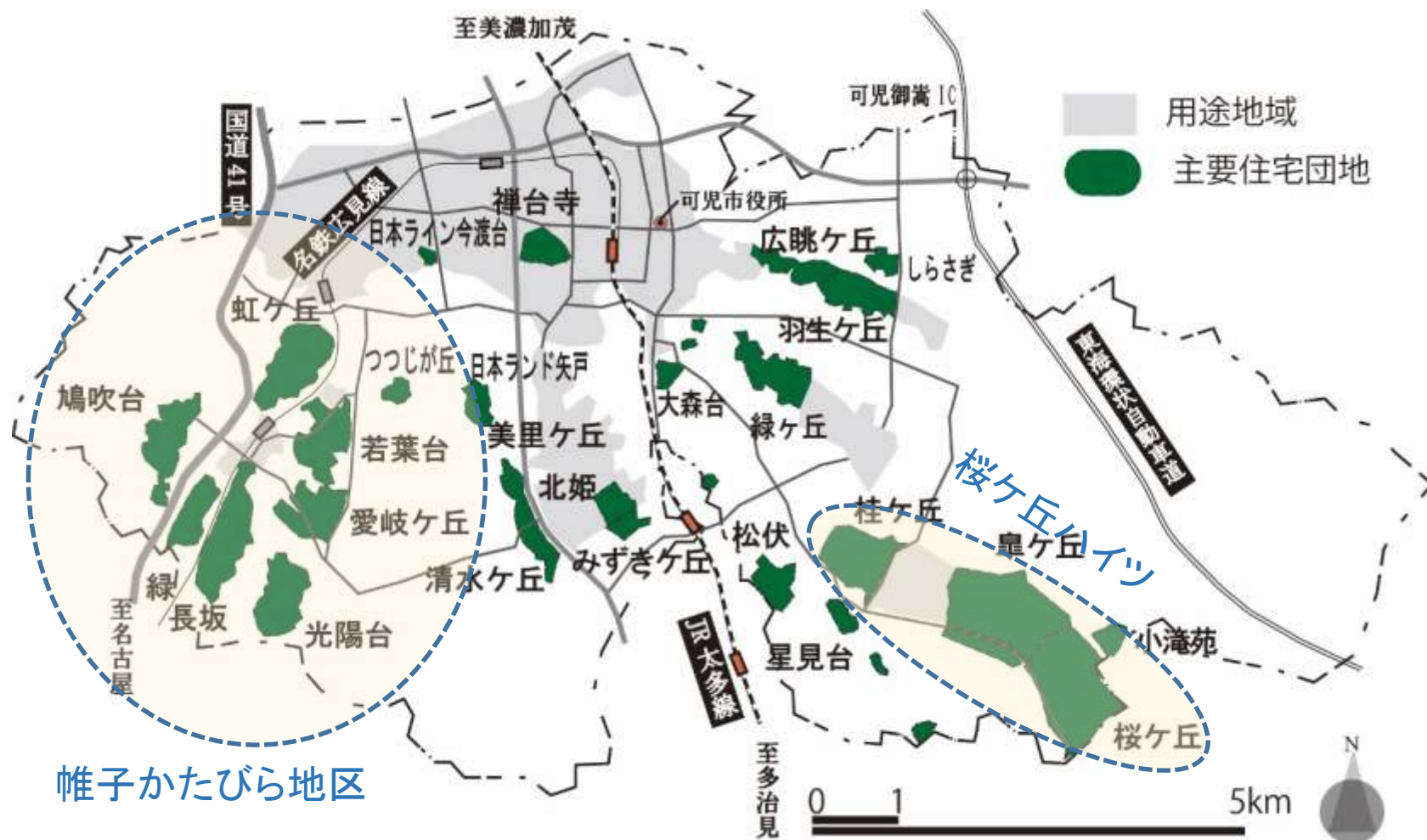
住宅団地における主な課題	団地再生の方向性(テーマ)	取組み方針
高齢化の進行	健康・福祉	高齢者等の支援の充実 健康維持・増進サービスの充実
少子化、若年世代の流出	子育て	子育て支援の充実 子育て中の親への支援の充実
人口減少・高齢化等に伴う生活関連サービスの低下・不足	生活サービス	多世代のニーズに応じた買い物サービスの充実 魅力・憩いの場となる新たな機能の導入 多世代のニーズに応じた日常生活の支援
高齢化に対応した交通サービスの不足	交通・移動	様々なニーズに応じた移動サービスの多様化 歩行空間のバリアフリー整備
変化した社会情勢・ニーズ等とサービスや住宅等のミスマッチ	働く	働く場の創出
テレワークや高齢者等の活躍の場等のニーズに応じた場所の不足		地域のしごとの創出
経年変化に伴う住宅の老朽化	住まい	高齢者向けの住まいづくり 多世代のニーズに応じた住宅改修等 住み替えの支援

資料：国土交通省「住宅団地再生の手引き」

名城大学・海道清信・2023-1126

# (可児市) 団地交流懇談会の紹介

- ・可児市には入居戸数200戸以上の団地が18団地ある。可児市民10万人のうち約4万人が住宅団地に居住。
- ・多くの団地では人口減少と高齢化が進行。
- ・コミュニティ活動(自治会、ボランティア組織など)が盛んで、高齢住民への生活支援、移動支援などに取り組んでいる。

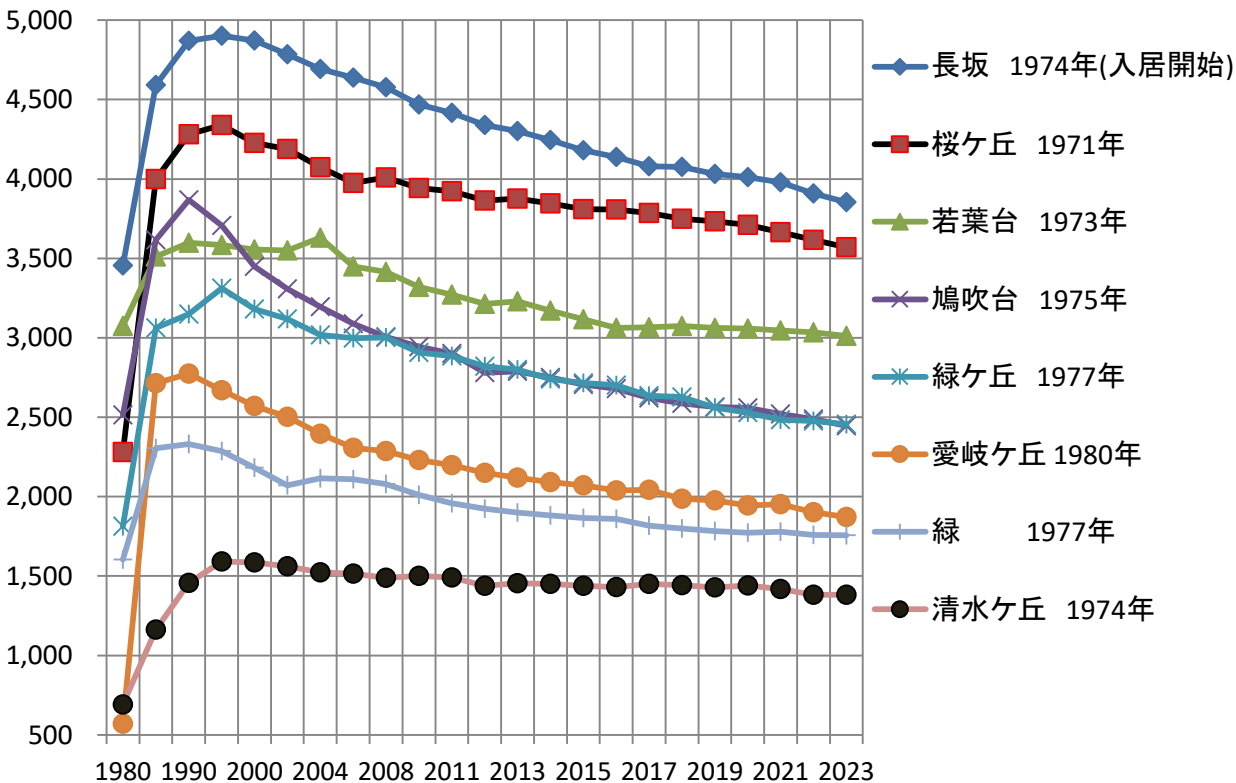


可児市内主要住宅団地分布図

# 可児市住宅団地の現状・課題

## 入居後40～50年経過した団地人口の減少、高い高齢化率

入居開始後40～50年経過した団地では、人口減少、高齢者割合の上昇が進行



1970年代入居開始団地の人口推移

桜ヶ丘、帷子(かたびら)地区の高齢化 2020年10月1日


主要団地名	高齢化率 % 65歳以上	後期高齢化率 % 75歳以上	団地人口
愛岐ヶ丘	49.3	21.2	1,958
緑	46.5	19.7	1,778
鳩吹台	46.4	19.7	2,541
長坂	42.8	23.6	3,996
若葉台	42.3	25.4	3,068
光陽台	32.4	8.6	2,142
虹ヶ丘	15.4	4.7	2,408
帷子地区主要団地計	39.4	18.4	17,891
桜ヶ丘	44.0	19.8	3,701
皐ヶ丘	34.2	12.9	3,794
桂ヶ丘	17.8	5.9	1,311
桜ヶ丘ハイツ 計	35.9	14.8	8,806

# 可児市住宅団地のまちづくり活動(例)

## 安心で住みよい団地に向けた取り組み

- 安心・安全な生活に支障があったり、自治会・コミュニティ活動が困難になったりしている団地もある。
- 一方で、日常生活の不便を解消し、終の棲家(ついのすみか)となるように、ご近所との交流や文化活動、生活支援、移動支援、食事提供、サロン活動などに、活発に取り組んでいる団地もある。
- しかし、それぞれの団地での状況や取り組みは、ほかの団地にはあまり伝わっていないようにおもわれる。それぞれの団地での取り組みの経験、状況を交流して、横につなげていくことによって、より効果的なまちづくりの取り組みが進むのではないだろうか。

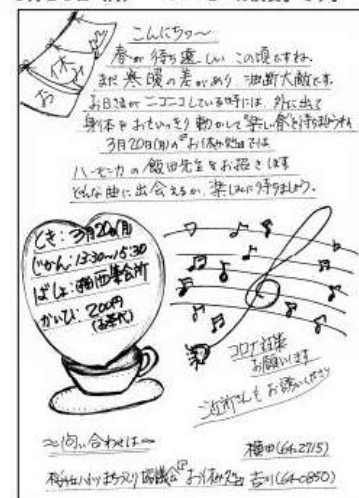
桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会  
**ニュース**  
 2023年3月1日号



ハイツの皆さん、こんにちは。桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会からのお知らせです。

<お休み処から>  
 今年度も後一ヶ月で終わります。早いものです。それにしても、このところの気温の寒暖差は激しいですね。良く体がついていったものだと思います。でも、季節は三寒四温を繰り返しながら、確実に春に向かっていきます。後一ヶ月足らずで桜の花もいっせいに咲き誇ることでしょう！  
 長かったマスクの着用生活からも、ようやく解放される日が近づいて来ました。嬉しさ半分、怖さ半分(感染する怖さ、顔を出す怖さ)ではないですか？ これから少しずつ世の中の様子も変わってくることでしょう。でもやはり、感染は怖いですね。相変らずの予防対策だけは心がけましょう！  
 さて「お休み処」では  
 2月 6日(月) 講座の内容が変更になった為、「脳トレ問題」に挑戦しました。かなり頭を悩ませる問題で、いい頭の体操になりました。軽い足上げ運動も用意しました。(参加者数 22名)  
 2月 20日(月) 「健康講座」(9回目) (参加者数 35名)  
 前回の講座から時間が空いてしまいましたが、久しぶりに体を動かすと、やはり運動はいいものです。

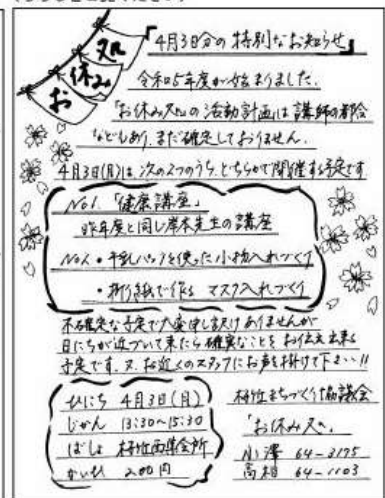
今後の予定  
 3月 6日(月) 「健康講座」(10回目) (前月号でお知らせ済み)  
 冬の寒さから解放され、体も動き易くなって来ました。春に向けて目覚めさせていきましょう。  
 3月 20日(月) 「ハーモニカ演奏」です。(ちらしをご覧ください)



こんにちは  
 春の行方楽しみこの頃には、まだ寒暖の差があり 油断大敵です。お休みの二コとしてお休みの日は、外に出る身体をお休ませる物には、春は春の行事は、3月20日(月)のお休み処では、ハモニカの飯田先生をお招きして、お休みに出会うの、楽しみですね。

3月20日(月) 13:30-15:30  
 ばは 好地西集会所  
 かいし 200円 (お休みの)

2023年3月1日  
 桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会 かいし (64-2775)



4月30日の特別なお知らせ  
 令和5年度の会費が来ました。  
 「お休み処」の活動計画は講師の都合により、まだ確定していません。  
 4月3日(日)は次の2つの予定で開催予定です  
 Vol.1「健康講座」  
 昨年と同じ岸本先生の講座  
 16人・予約の予約を優先に小人数で実施  
 ・新刊雑誌の紹介 マスク入れっけ  
 不確定な予定で不安でしたが、お休みの日にちが迫って来たので、確定したことをお知らせする予定です。またお休みのスペースにお知らせして下さー!!

4月3日(日) 13:30-15:30  
 ばは 好地西集会所  
 かいし 200円

桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会  
 「お休み処」  
 小澤 64-2775  
 高橋 64-1126

桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会ニュース



●若葉台高齢福祉連合会/移動支援「アッシーくん」



●桜ヶ丘ハイツまちづくり協議会「お休み処」



●光陽台陽だまりの会「陽だまりサロン」

# 可児市団地・ささえあい活動(例)

## <愛岐ヶ丘自治会・支え愛の会>

地域の高齢者が住み慣れた地域で継続的に安心して生活ができるように、高齢者への営利を目的としない日常生活支援や介護予防などに寄与する自主的な活動として、「可児市地域支えあい活動助成金制度」に規定された活動を実施

### 1. サロン運営:場所 ふれあいセンター

- ・支え愛の会 平日10時~12時 13時~15時30分
- ・集いの会"笑顔" 毎週火曜日 10時00分~11時30分
- ・木曜ひろば 第2・第4木曜日 10時~12時 13時~16時

### 2. 生活支援

買い物代行、家具移動、ゴミ出し支援など日常生活のちょっとした困りごとの手助け

### 3. 安否確認、見守り活動

安心して暮らせるよう、日常的な見守り活動や安否確認

## <若葉台自治会/委託団体、登録団体>

### ①駐車場管理組合

空き地を自治会が借り上げ、駐車場として貸し出す。18カ所(令和4年10月)

### ②空き地除草管理組合

### ③高齢福祉連合会:

会員約100名

自治会の委託で活動を実施

・高齢者の自立支援事業(5件)

買い物移動支援-「アッシー君」、ちょこっと支援(ゴミ出し、草刈り、網戸補修など)、よりそいネット(家事、買い物同行、相談、安否確認など)、困りごと何でも相談、安心パートナー制度(見守り活動)

・ふれあい事業(11件)

ふれあい朝市、楽しい寺子屋、健康麻雀クラブ、ダンディサロンなど

### ④ヤングの会、里山クラブ、女性会、光寿会



# (可児市) 団地交流懇談会の活動(1)

- ・団地交流懇談会は、団地でまちづくり活動に取り組んでいる有志が、4年前に結成。現在約10数名の会員。
- ・定期的な運営会議(年間約10回)で住民活動の交流、学び、課題や将来のあり方などの意見交換、情報交換の他、調査活動、見学会、講演会などを行っている。
- ・会費の他、可児市まちづくり活動助成、都市住宅学会中部支部の財政的支援を得ている。

年度	主な活動(定例の運営会議の他)
2019	見学会－高蔵寺ニュータウン(押沢台ブラブラまつり) 芥見東団地(岐阜市)
	講演会・セミナー／広島市美鈴が丘・宮本暁子さん
2020	移動支援の取り組み調査 地域公共交通・コミュニティバスの学習／可児市都市計画課・地域振興課、美濃加茂市役所、東浦町職員の参加
	調査報告書「可児市の公共交通と移動支援の取り組み」まとめ
2021	新型コロナとリモートワーク調査(独自)
	空き地空き家調査(独自)
	見学会－多治見・滝呂ブラブラまつり、各務原市八木山地区・みんなの家
	若葉台住民アンケート調査:近年の新たな転入者に着目－中部大学松山研究室
	コミュニティ活動調査:サロン活動と施設に着目－名城大学高井研究室
	青木嵩先生講演会「令和の郊外住宅団地－郊外生活の現在と行く末－」
2022	光陽台／社会福祉協議会で移動支援活動開始
	調査報告書「可児市内団地空き地・空き家状況調査結果」まとめ
	桂ヶ丘団地ポケットパーク利用実態調査－中部大学松山研究室
2023	見学会－高蔵寺ニュータウン(グルッポふじとう、押沢台ぶらぶらまつり) 光陽台／第1回ブラブラまつり実施
	市役所担当部、課と意見交換会
	団地自治会(27)へのアンケート調査

# (可児市) 団地交流懇談会の活動(2)

## ・運営会議: ほぼ毎月開催

各団地集会所などで、情報交流、意見交換、学習など



- 見学会・先進地視察 (広島市、岐阜市、各務原市、春日井市、多治見市)
- 講演会・セミナー (住み続けられる団地、郊外生活の今と将来)
- テーマによる調査と報告書の作成 (コミュニティバス、移動支援、空き地・空き家、リモートワーク、防災・防犯、自治会の組織と活動)
- 名城大学・中部大学研究室の調査協力 (ポケットパーク、新規入居者、コミュニティ施設など)
- 会員の活動の支援・協力 (移動支援、ブラブラまつりなど)
- 可児市役所担当部課 (都市計画、市民協働、高齢福祉) との意見交換
- ホームページの開設・運営

## (可児市) 団地における移動支援活動の取り組み

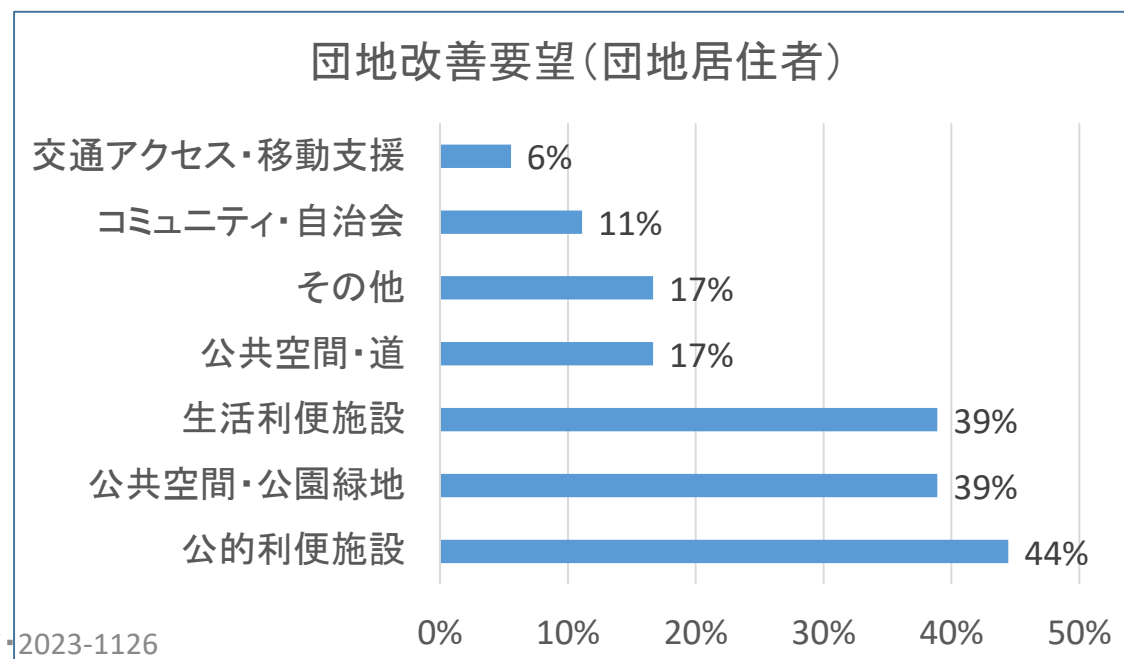
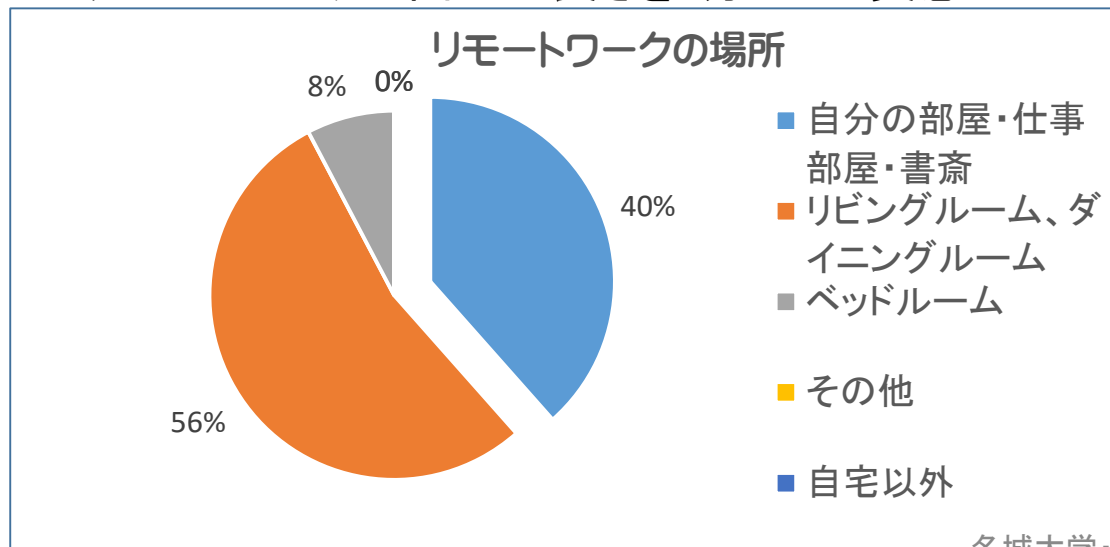
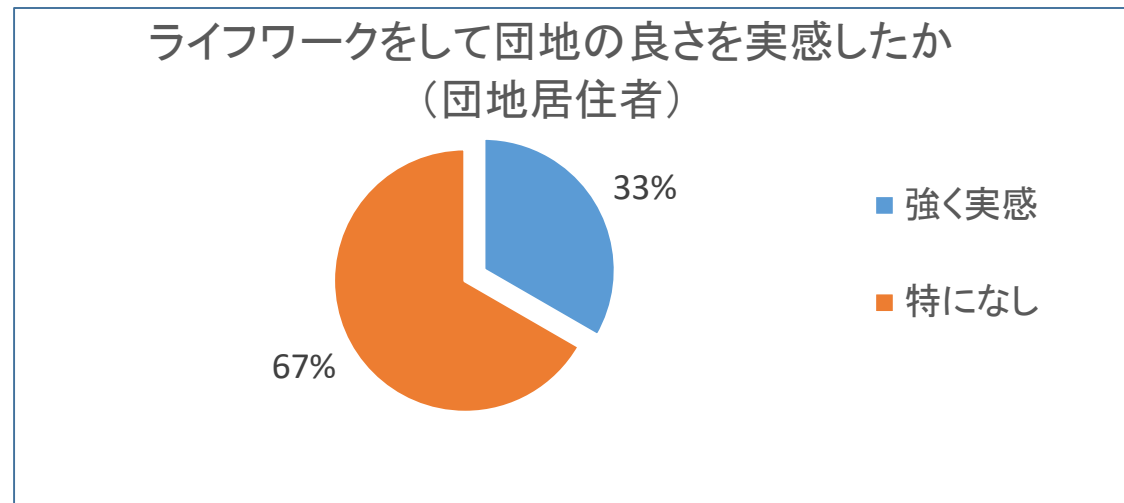
	桜ヶ丘ハイツ	帷子地区高齢者送迎サービス事業	若葉台	愛岐ヶ丘
経緯、運行主体	平成19年アンケート調査、まちづくり協議会発足 平成20年移動支援の試行 平成22年 可児市との協同のまちづくり事業として開始 平成25年社会福祉協議会事業として継続	帷子地区社会福祉協議会  若葉台、長坂、鳩吹台、愛岐ヶ丘、光陽台、緑、虹ヶ丘（帷子地区全域） 行き先は病院が最も多い、あと買い物その他	高齢福祉連合会(約80名、2012年設立)が自治会から委託を受けて、2012年10月から運行。 買い物移動支援アッシーくん。 岐阜県「地域の絆づくり重点モデル事業」(2012年度)に採択され運行車両購入	(東鉄バス・帷子線・光陽台系統、1日9回。都市間高速バス) →2021年度から、生活支援の一つとして新たに自治会支え愛の会、によって移動同行支援活動を開始した。毎週火曜日9時～16時
利用者	会員制 65歳以上	送迎サービス保証保険加入が条件(年間2000円) 70歳以上	65歳以上、利用者登録、無料パス	愛岐ヶ丘自治会員で65歳以上の高齢者、登録制
車両	乗用車14台、福祉車両1台	原則ボランティア所有の車 希望者社協所有の車2台	ワゴン車1台(自治会所有)	可児市社会福祉協議会の車両を貸与
ドライバー	ボランティア 14名登録	ボランティア32名 事務局員6名	運転ボランティア17名、付き添いボランティア19名計36名	ボランティア 14名登録
予約システム	前日19時までにコーディネーターに電話	月曜～金曜、AM9-PM4、5日前から前日まで電話予約	月曜～土曜、10-12時、Aコース、Bコース、1日4往復	支え愛の会ふれあいセンター 当番が電話受付 空があれば当日でも良い
運賃	2021年会費は1000円、走行1kmあたり25円、団地内100円または150円	目的地までのガソリン代程度(100～500円)	無料 若葉台～西可児駅前スーパー・病院・銀行	事前にチケットを購入(1回100円)帷子地区の病院・スーパー・銀行等
利用者数	会員167名 年間利用者3265人	登録135名 年間3200件	利用申込者160人、常連50名、208年4734人、一日約17名	登録者28名 年間利用者489人

■2021年7月～8月

■対象者：調査実施者の個人的なツテでリモートワークを行っている方。対象は可見市内住宅団地（桂ヶ丘、桜ヶ丘、愛岐ヶ丘など）、市外。回収数 25件

## ■結果

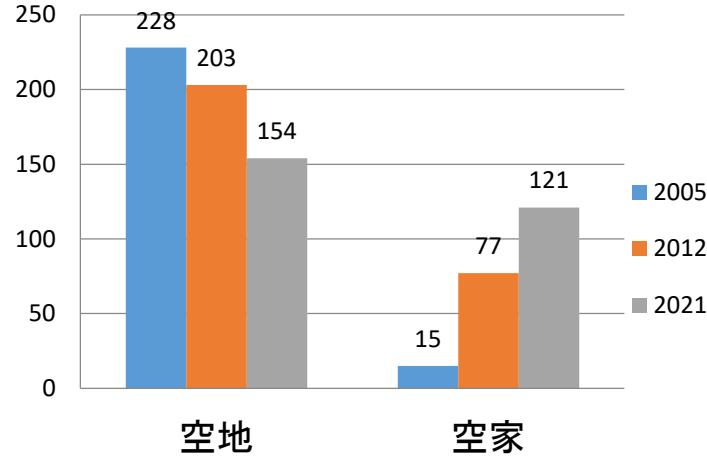
- リモートワークで良かったこと：92%実感。時間を自由にアレンジ、感染拡大防止効果、労働時間選択可能
- リモートワークの継続希望が多い
- 自由時間の増大や家族やこどもとの関係でリモートワークのメリットを感じている
- リモートワークで団地の良さを3分の1が実感



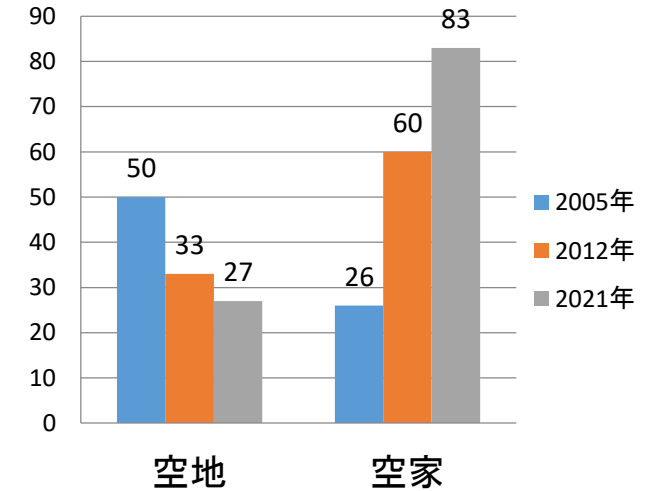
# 可児市団地の空き地・空き家状況

- 愛岐ヶ丘、若葉台、緑、長坂、鳩吹台、光陽台、桜ヶ丘の7団地を調査
- 2000年、2012年と今回2021年の3回調査
- 各団地とも人口は減少、世帯数は増加
- 平均空き地率4.4% (10.0~0.8%)
- 平均空き家率5.6% (7.0~0.7%) (住宅数に対する)
- 経年変化がわかる6団地では、全て、空き地が減少し空き家が増加している。
- 空き地の減少は新築ニーズがあること、新築余地が少なくなることを意味している。

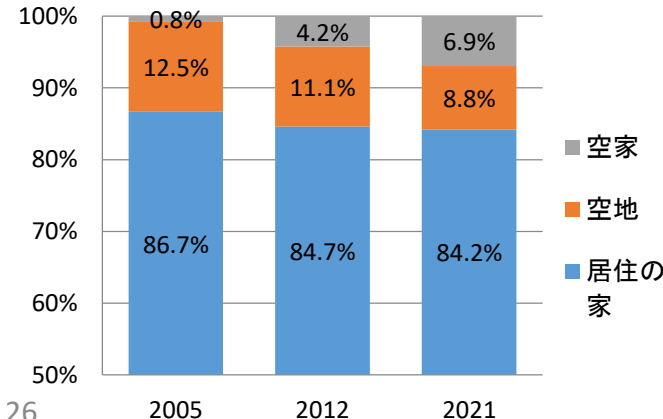
<長坂>空き地数・空き家数変化  
2005-2012-2021



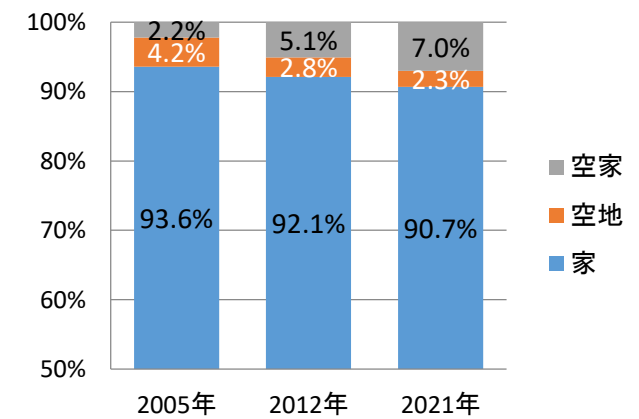
<鳩吹台>空き地数・空き家数変化  
2005-2012-2021



<長坂>住宅敷地利用と変化  
2005-2012-2021

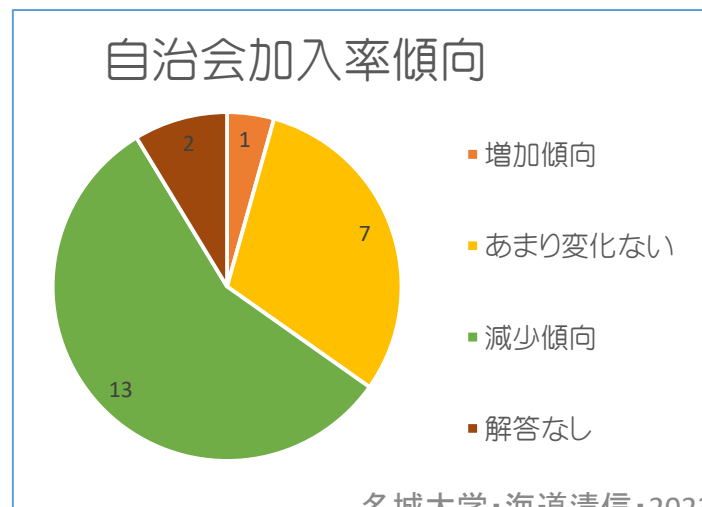
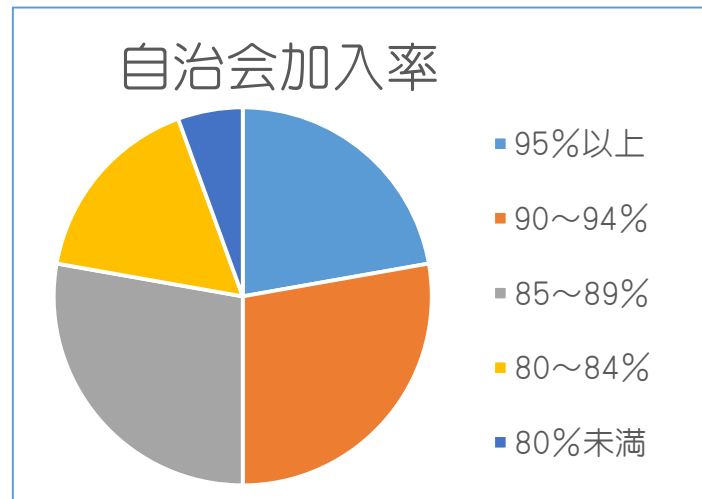


<鳩吹台>住宅敷地利用と変化  
2005-2012-2021



調査対象：可児市内27団地、27自治会。回収24自治会。

大規模(入居戸数1000以上、5自治会)、中規模(400～1000、7)、小規模(400未満、10)、規模不明1



### 7. 団地でこれからも住み続けていくために、特に重要なことは何でしょうか？

	小規模	中規模	大規模	全体
1 日常の買い物や生活サービスが便利	14%	11%	14%	13%
4 医療・病院施設の利用がしやすい	14%	9%	17%	13%
8 子どもたちが元気に育つ	5%	20%	14%	12%
2 移動がしやすく、交通が便利	11%	14%	7%	11%
7 高齢者も生き生きと元気に暮らせる	9%	14%	10%	11%
5 防災・減災に強く犯罪への安全性の高い	14%	9%	7%	10%
9 新しい住民が転入してくる	9%	9%	14%	10%
3 住宅や庭の維持管理、生活サポート	5%	6%	7%	6%
10 多様性を受け入れるまち	7%	6%	0%	5%
11 住宅地の雰囲気や景観が良く、緑が豊か	9%	0%	3%	5%
6 ご近所の助け合いやコミュニティ活動が盛ん	2%	3%	3%	3%
12 散歩がしやすくゆったりと暮らせる	0%	0%	3%	1%
13 その他 1-自由に愛に満ちたまち	2%	0%	0%	1%

# 郊外の変容(1) 一 家族、ライフスタイル(関西圏の団地の例)

(大阪大学青木嵩先生講演資料2023年2月より)

## <世帯の変容>

- ・若い子どもを持つ共働き世帯の増加
- ・年代による郊外居住者の意識の変化
  - ー20～40代:子育て、商業など生活関連
  - ー50～60代:住宅、住民、街など地域に目が向く
  - ー70～80代:人口、空き家など地域への関心高い

## <地域との関係の変化・ライフスタイル変化>

- ・従業地がサテライト化して、郊外にも就業場所が増加し、自立型郊外が形成されている地域が生まれている。郊外が遠距離通勤地だとは限らなくなる
- ・買い物場所ーロードサイド、住宅地内最寄り店舗、近隣の市街地
- ・買い物は郊外で、外食は都心のパターン。高齢者は外食少ない
- ・ネット利用ショッピングが急増。特に若年層や共働き世帯で。
- ・関西では所得の高い層は都心居住へ回帰。郊外は高齢年金世代が増加
- ・郊外のデグレードの可能性。理想の郊外住宅地から安価な住宅・住宅地のストックとして、徒歩圏の利便性評価、親などとの近居志向

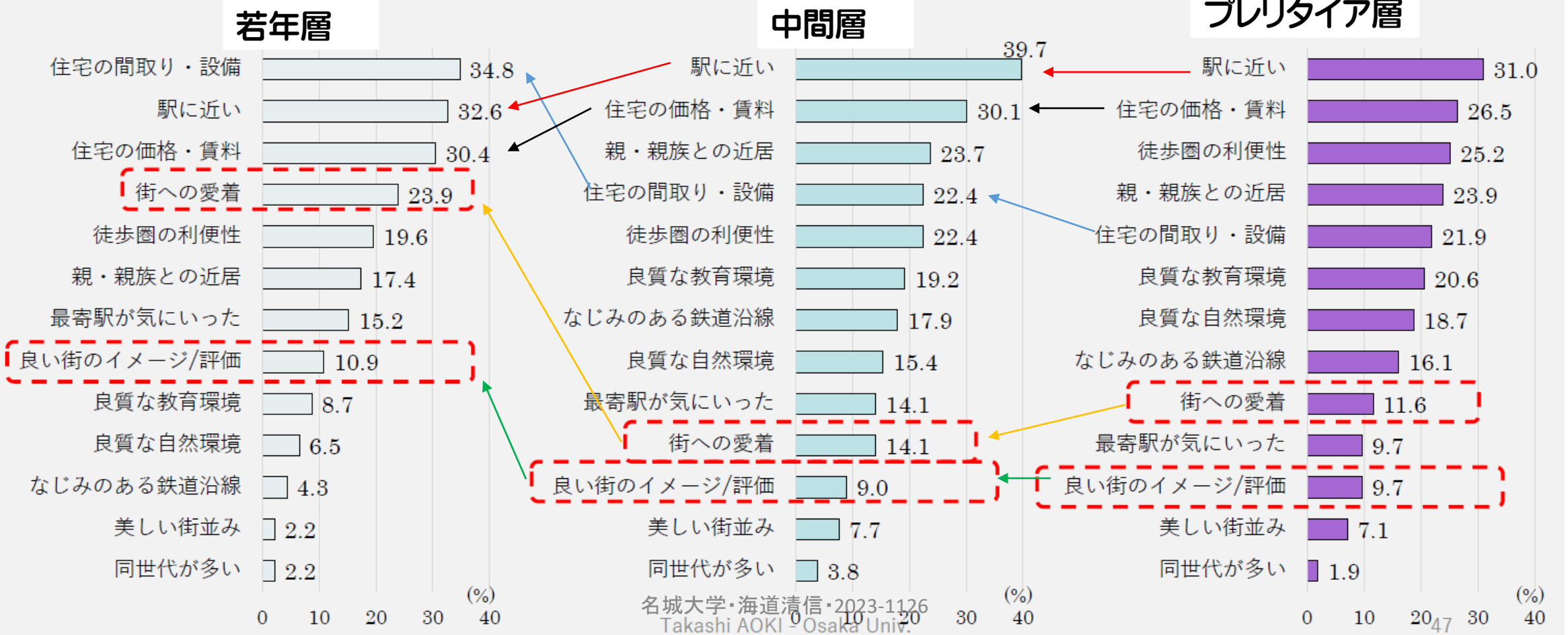
# 郊外の変容(2)ー 家族、ライフスタイル、居住地志向 (関西圏の団地の例)

(大阪大学青木嵩先生講演資料2023年2月より)

## これからの郊外に求められるもの

イメージ・評価・街へ愛着が優先される傾向が伺える

居住地選択時の世代別優先事項 (枚方・寝屋川・茨木・高槻)





# 可児市住宅団地の住民生活 2008年調査

桂ヶ丘団地: 1994年入居開始、約370世帯  
 星見台団地: 2005年入居開始、約200世帯

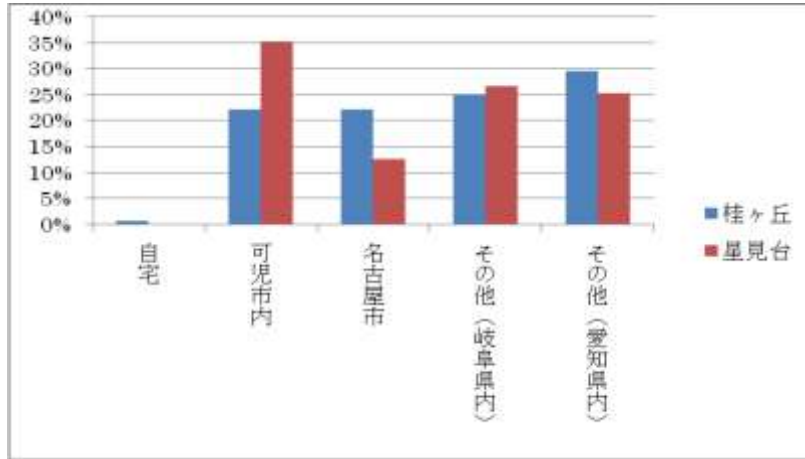
今から15年前の調査だが。

遠距離通勤者のベッドタウンから、地域の住宅需要対応

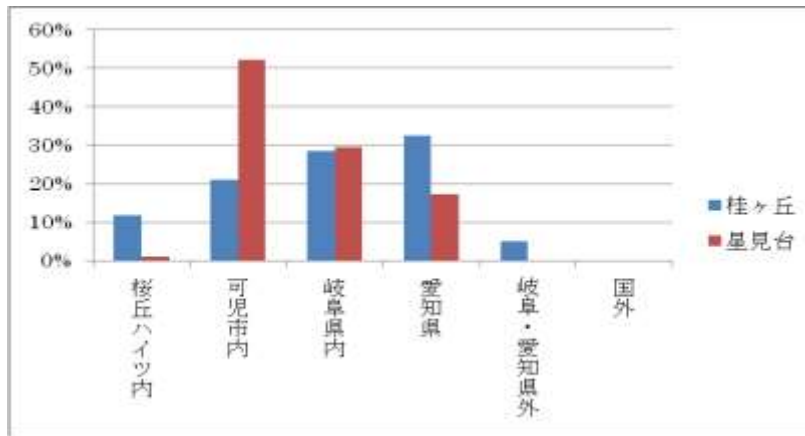
- ① 近年入居開始した比較的新しい団地では、可児市内通勤者の割合が多い。
- ② 近年入居開始した団地では可児市内からの入居の割合が多い
- ③ 通勤手段、買い物は、いずれも自動車ほとんど

買い物、通勤が自動車依存の日常生活

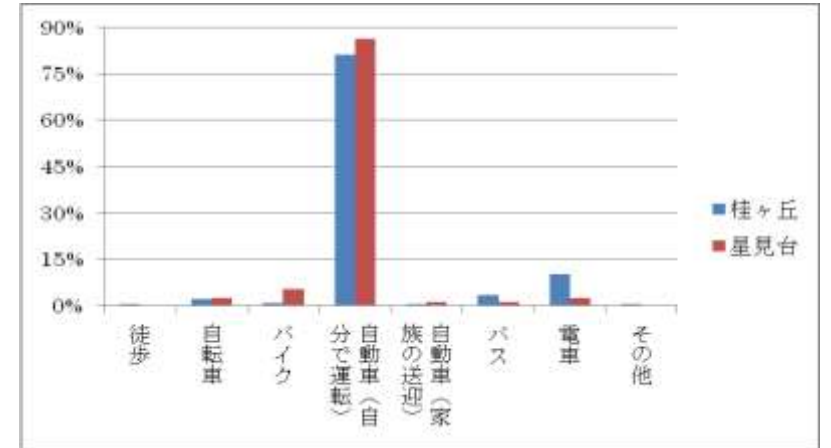
勤務先



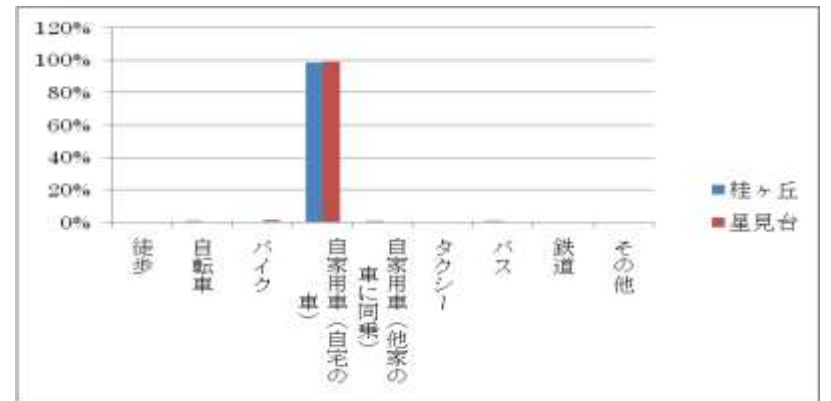
入居前住所



通勤手段



日常買い物手段



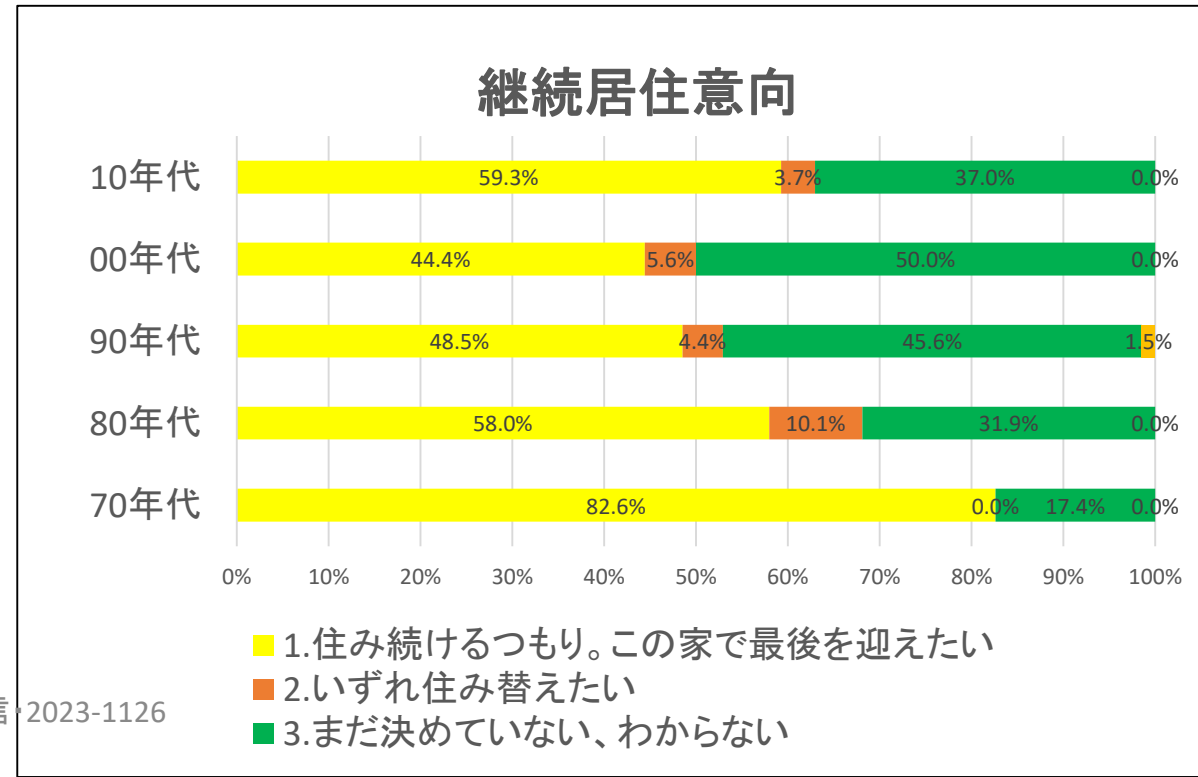
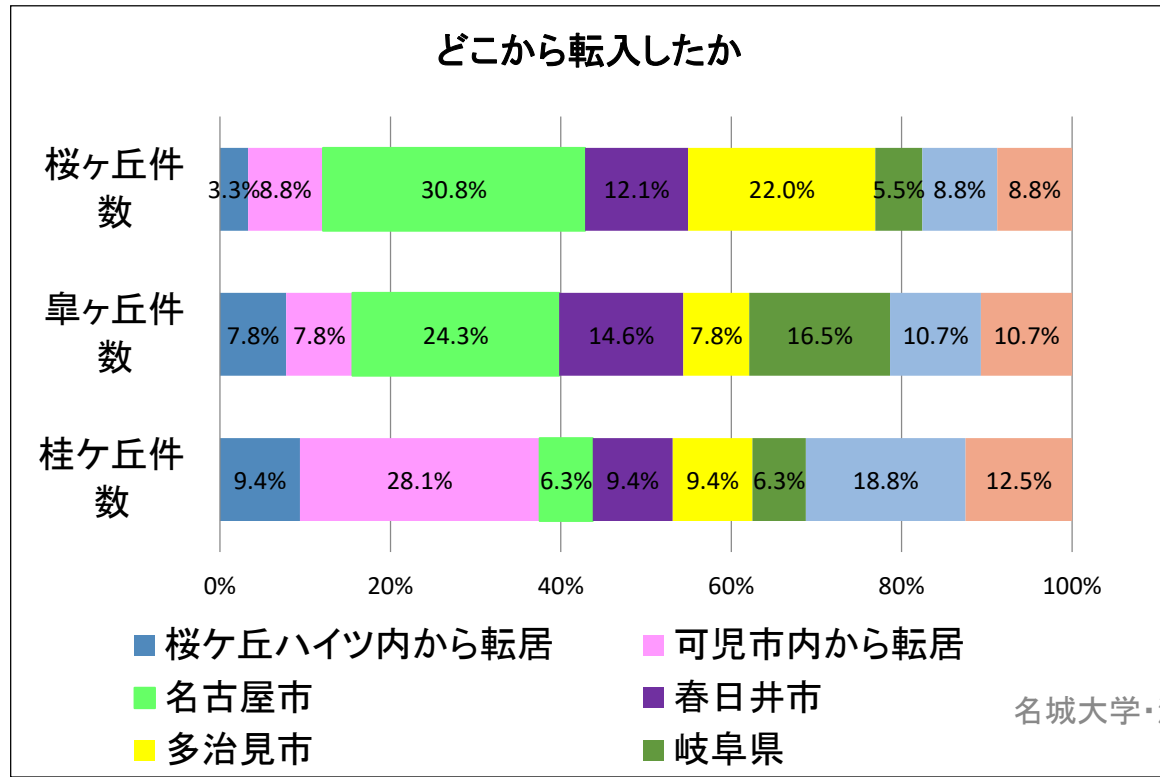
# 転入元住所、継続居住意向

2015年7月～9月、3団地の自治会の全班長、自治連合会全役員、まちづくり協議会全役員を対象。250部を配布、226部回収、有効回収率は90.4%

## 可児市桜ヶ丘ハイツ(桜ヶ丘、皐ヶ丘、桂ヶ丘)住民アンケート調査(1)

開発完了年	人口2021.04	高齢化率
桜ヶ丘 1971年	3,663	44.4%
皐ヶ丘 1981年	3,748	35.3
桂ヶ丘 1995年	1,283	18.5

- ① 70年代に開発された桜ヶ丘団地は名古屋市、多治見市、春日井市などからの入居者が多かったが、近年、入居が進む桂ヶ丘では可児市内、ハイツ内からの入居が多くなった。
- ② 入居時期が古い住民の継続居住意向は高いが近年入居者ではその割合は低下傾向にある。



# 団地入居者特性の変化

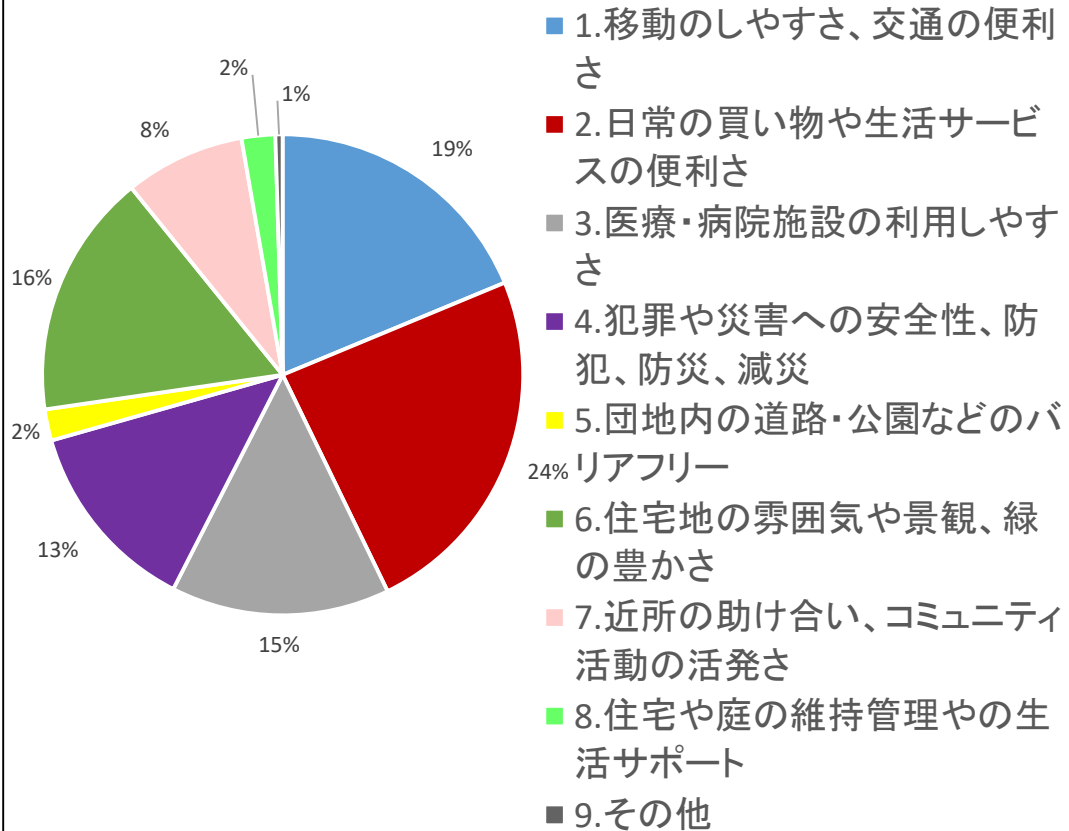
2015年7月～9月、3団地の自治会の全班長、自治連合会全役員、まちづくり協議会全役員を対象。250部を配布、226部回収、有効回収率は90.4%

## 可児市桜ヶ丘ハイツ(桜ヶ丘、皐ヶ丘、桂ヶ丘)住民アンケート調査(2)

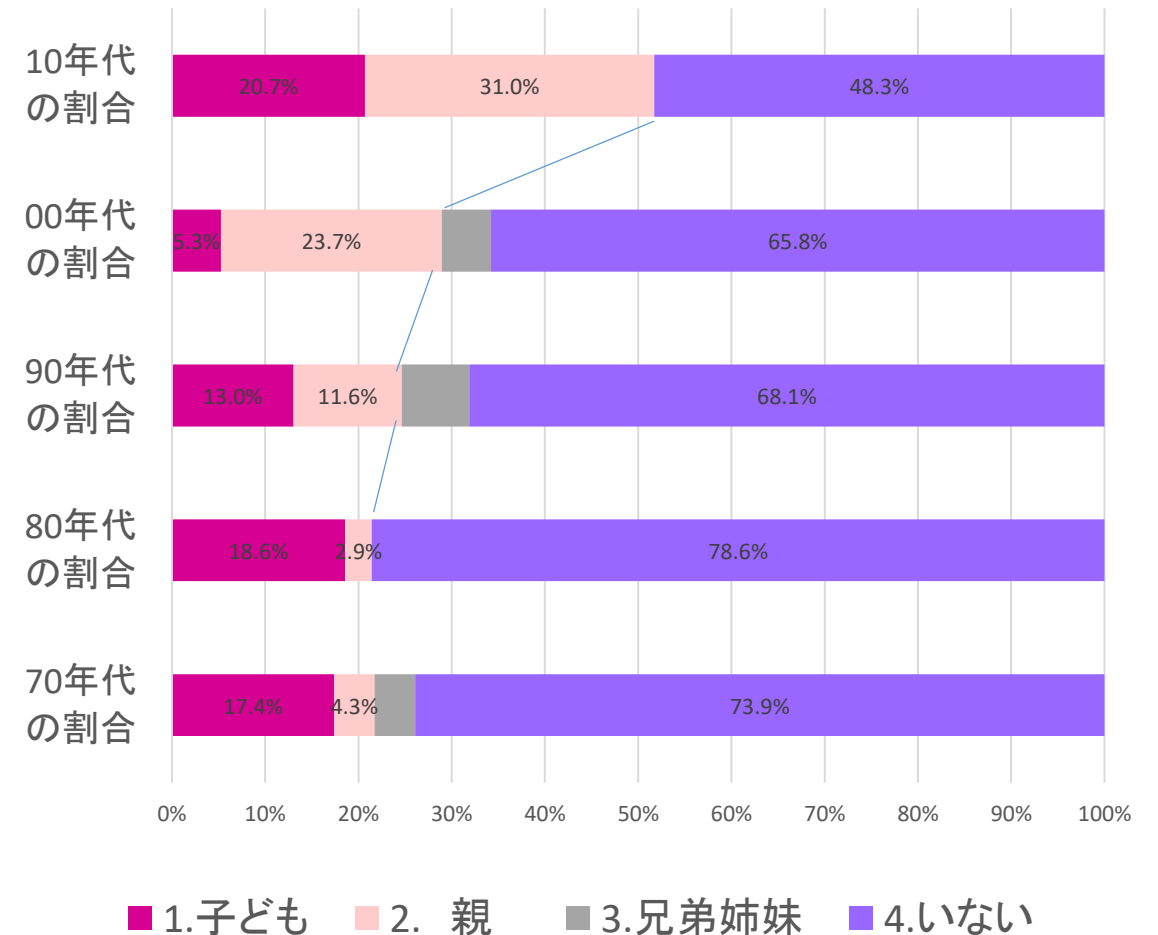
定住するためには、移動のしやすさ、買い物の利便性以外に多くの要素を重視

近年、居住をはじめた住民ほど、「ハイツ内近居」の割合が高い

### 特に重要だと思うこと (合計)



### 入居年代別割合 ハイツ内家族居住



# < 空き地空き家対策と郊外住宅団地のこれから > 1

郊外住宅団地から地域居住地へ  
遠距離通勤者のベッドタウンからゆとり居住地、近・親自然的な居住地へ  
愛着がもてる団地へ

かつて、名古屋都市圏の郊外住宅団地として開発された住宅団地は、入居後30-40年経過し世代交代の時期となっている。また、郊外からの通勤者よりも、地域の近接した就業地の職住近接した地域型住宅地に変化しつつある。

情報化・ネット時代、流通サービスの変化で自宅でもさまざまなサービスを楽しむ時代でもある

郊外のさまざまな便利施設の分散立地で、自動車利用ができれば便利な生活環境が生まれている。

- ① 住宅団地がふるさとになり、コミュニティが形成されていく「ふるさと化」して行く傾向がある。宅地を求めての入居から、地域全体の魅力と団地の魅力の双方が「郊外団地」それぞれの行方を定める基本要素となる。
- ② 散歩ルート、散歩環境など公共・共同空間の魅力を高める
- ③ マイカー利用ではない移動支援や移動しなくても利便性を確保できる可能性を活かす

# <空き地空き家対策と郊外住宅団地のこれから>2

安価な住宅・宅地、多文化共生

新たな住宅の供給

世帯形成層の受け入れや子どもたちにとっても魅力的な生活環境

- 人口減少・世帯数減少、高齢化率が高い団地では、空き家率が高くなる方向となる。
  - 居住者の年齢構成を見ると、新規の住宅購買層と想定される40-44歳前後の年齢層が少ない団地は、円滑な住み替えが実施できずに、空き家の増加が加速する恐れがある。
  - 老朽化した空き家は、住宅が余っている不動産市場では、新規入居者を引きつける魅力に欠ける。リフォームに経費をかけると新築した方がいいということになりかねない。従って、空き家バンクなどの空き家への入居促進策の効果は、限定的である。
- ① 住宅を継承する世代、団地内に近居居住できる施策を展開していく。
  - ② 既存住宅の除却・新築、宅地分譲で、世帯形成層の転入を促す施策を進める。
  - ③ 循環型居住を促すためには、不動産経営的な視点で、団地の住宅、宅地の動向を把握して、ネットワークしていく。

## < 空き地空き家対策と郊外住宅団地のこれから > 3

新たな魅力・機能の付加、発見、活用  
戸建て持ち家専用住宅地から複合機能居住地  
情報化・ネットサービス時代への対応

- まちなかの利便とは異なる、郊外の魅力をいかに高めることができるか。都心型居住から郊外団地への移住の例もある。
  - 郊外団地を終の棲家にするための条件をどのように整えるか。
  - 新規入居者が多い団地は、駅に近いなどの利便性、安価な土地と住宅価格、生活サービスサポートや活発なコミュニティ活動などの特徴が見られる
- ① 住民組織やボランティア組織と行政が協働して取り組んで、地域生活の利便性を維持、高める。
  - ② 新たなタイプの就業形態施設を導入していく
  - ③ 戸建て持ち家以外の所有、利用の住宅活用を進める
  - ④ 団地の居住地としての魅力を高めることで新たな入居者を獲得できる可能性があるが、団地による特性の違い・格差も大きい。それぞれの団地の特性を活かす取り組みが求められる

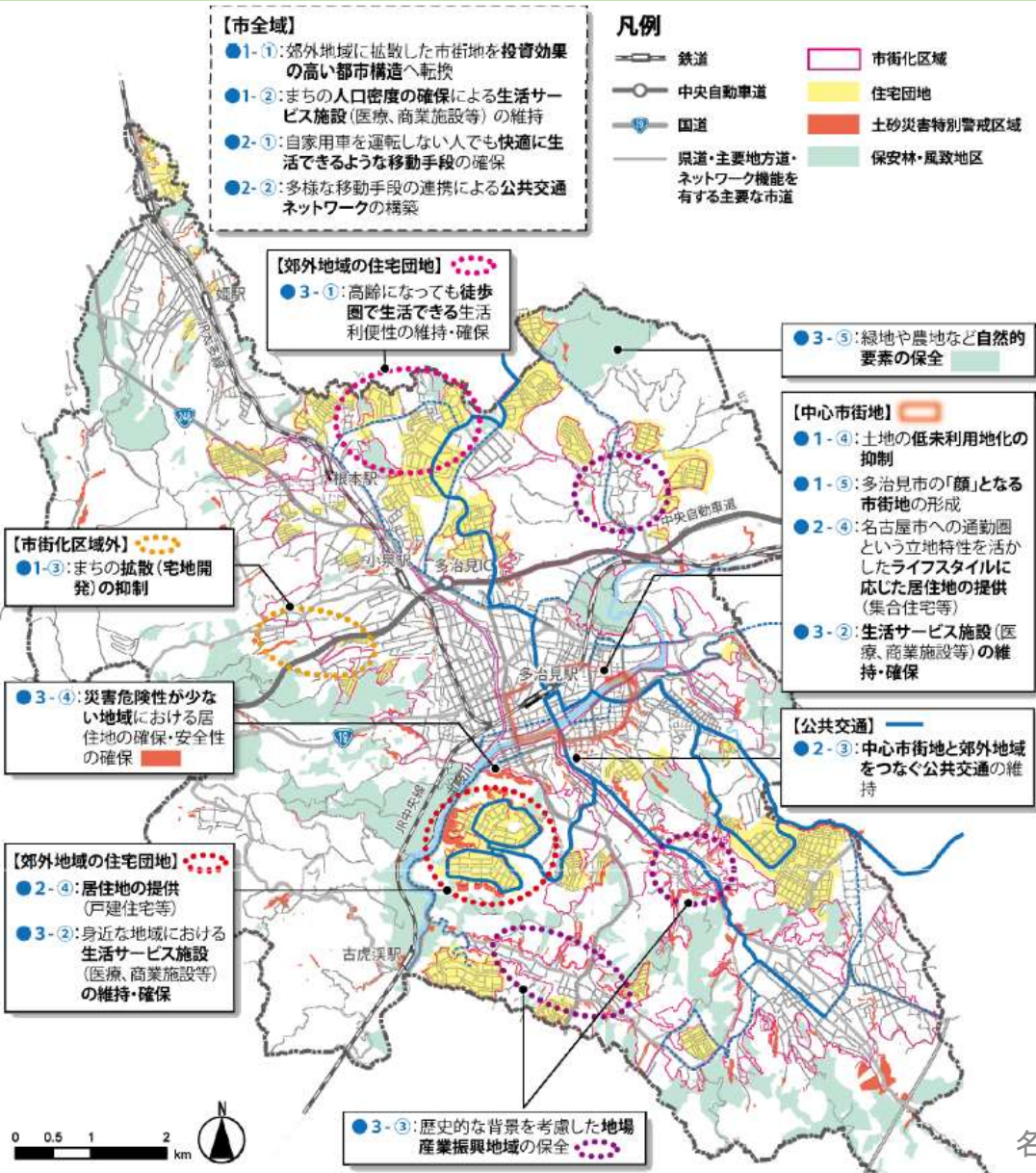
# 団地再生の全国動向、可児市団地の取り組み

- 戸建て専用住宅地から、複合機能居住地へ
- 戸建て持ち家住宅地から多様な住宅タイプの導入
- 空き家や空き地の活用－複数住宅利用、空き地の駐車場利用、別荘的利用
- センター地区の再生利用
- 集会所のリニューアル
- 開発企業による団地再生の取り組み
- 循環型居住地へ：アパート→戸建て持ち家→マンション→高齢者施設。
- オープンスペース、公共空間の改善、共同利用施設の導入
- 小さい、身近な「サロン」
- 家庭菜園、野菜販売
- 子どもたちに自然や地域の魅力を伝えるイベントなど

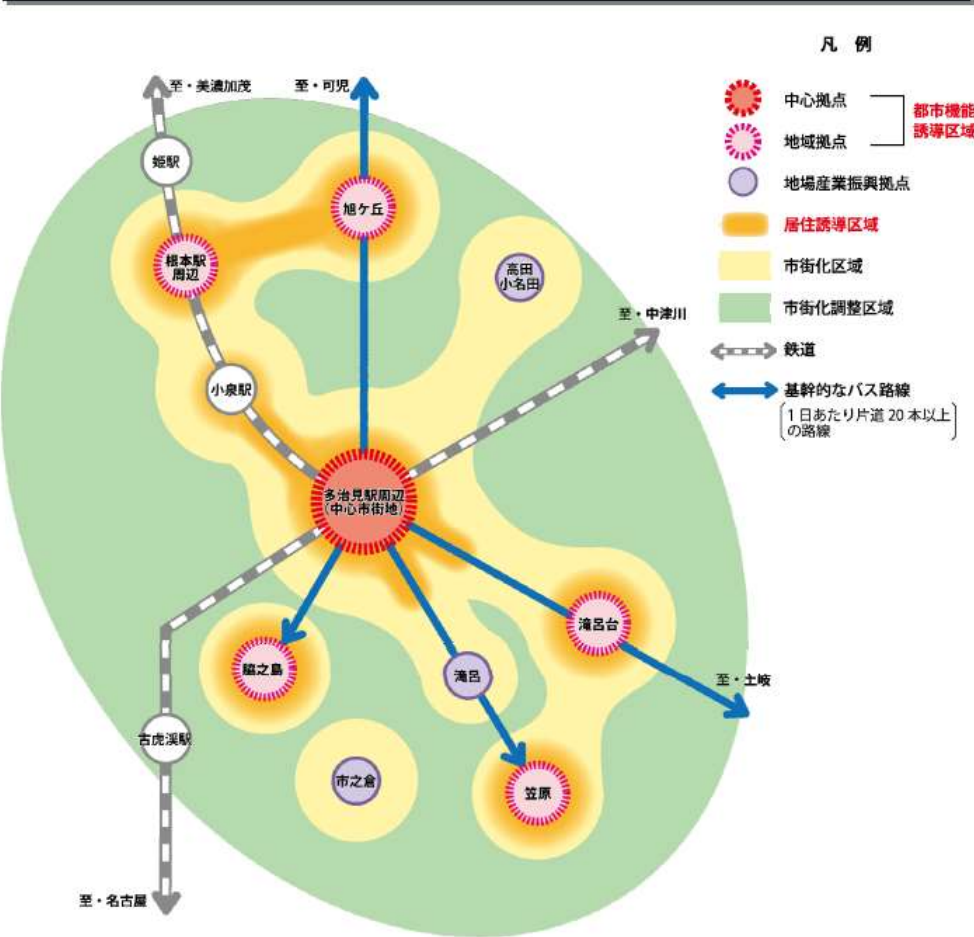
# 都市形態と都市構造デザイン



# 多治見市の都市構造上の課題と将来都市像

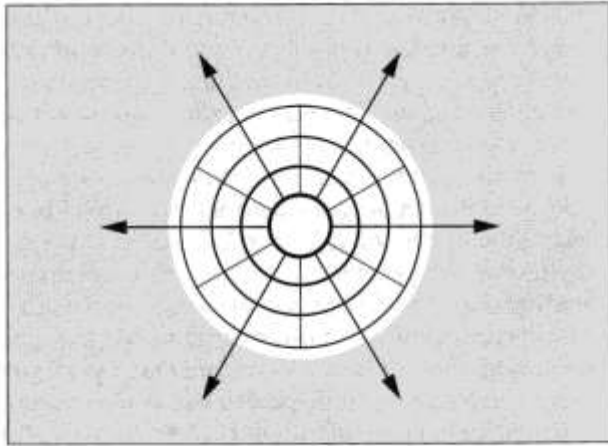


**【立地適正化に向けたまちづくりの方針】**  
**人にやさしく、活力を生み出す「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現**



# コンパクトシティのマクロ空間構造モデル (イギリス: Hフレイ、1999年)

コアシティ(一極都市)  
The core City



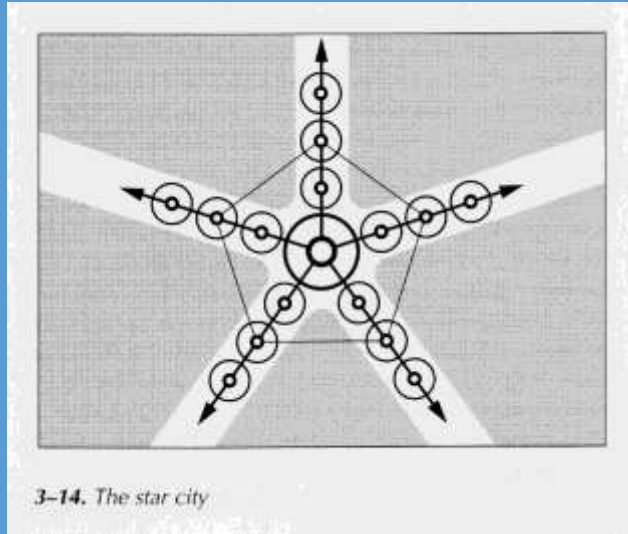
3-12. The core city

## コンパクトシティの一般的モデル

都市の全ての機能が含まれたコンパクトシティの最も基本的なコンセプトが、高密度で活動が集約された1形態にパッケージされている。

出典: Hildebrand Frey(1999): *Designing the city towards a more sustainable urban form*, E & FN SPON

スターシティ(星状都市)  
The star City

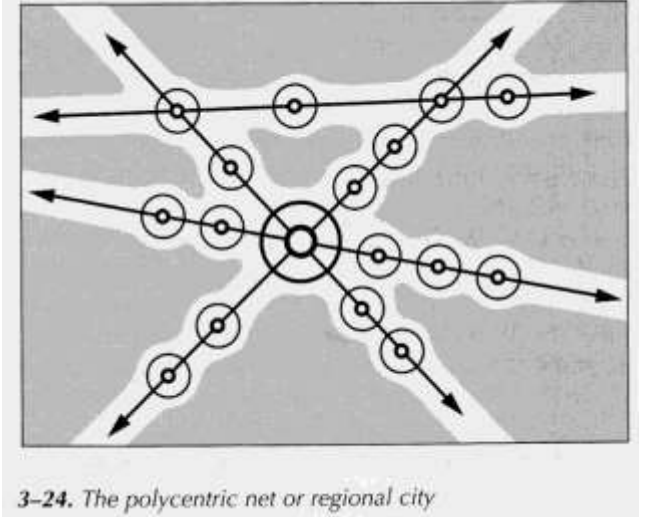


3-14. The star city

## コンパクトシティと郊外都市

高密度で複合機能をもった卓越した1中心がある。交通ルートは、公共交通システムと主要な自動車交通を含む中心部から広がっている。高密度から中密度の二次的なセンターとその他用途は、公共交通の駅からサブセンター周辺の集約的な用途に沿って配置されている。

多中心ネットワーク・地域都市  
The polycentric net or regional city

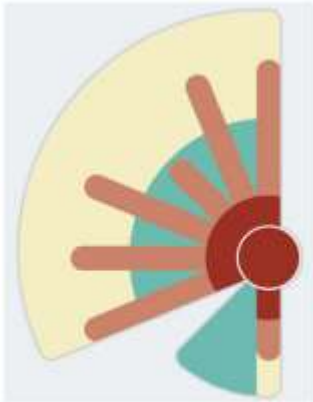


3-24. The polycentric net or regional city

## 中心都市と連携都市

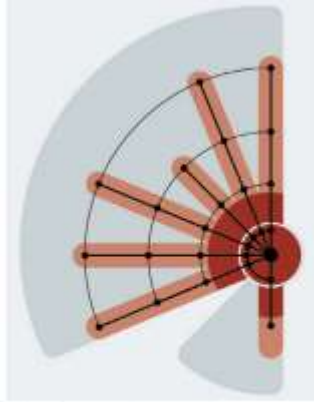
ポリセントリック-ネットパターンは、どの方面へでも発展していけるグリッドパターンの形態をとり、複雑な配置システムをもった大都市の分散的形態と類似している。  
名城大学・海道清信・2023-1126

# コペンハーゲン大都市圏: フィンガープラン 成長と自然保全の両立



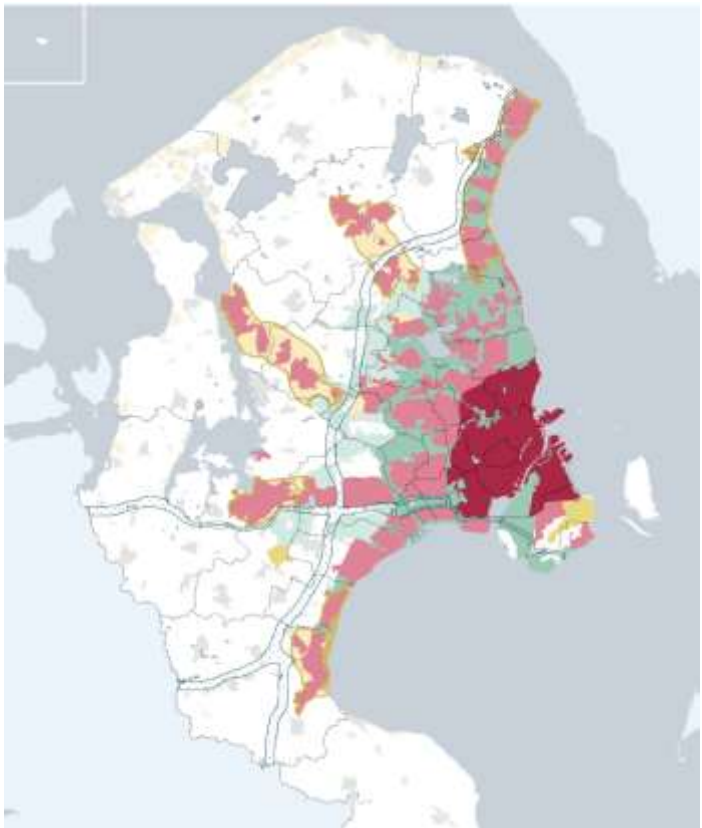
The finger city structure:  
Cities and green wedges

都市と緑地構造  
Cities and green  
wedges



The finger city structure:  
Cities and transport infra-  
structure

都市と交通インフラ  
Cities and transport  
infrastructure



大都市圏の主要土地利用  
Main land uses in Greater Copenhagen

- インフラ施設への容易なアクセス
- 都市圏の成長と自然保全
- 交通インフラの効率性
- 34自治体による新広域行政組織

- Easy access to infrastructures
- Urban growth with protect of nature
- Efficient transport infrastructure
- New governmental organization for Greater Copenhagen Area

Danish Ministry of the Environment(2015)“ Finger Plan- A strategy for the development of the Greater Copenhagen Area” 59

# 人口減少過程での都市づくりの方向

# 人口減少過程での都市空間の可能性

低密ゆとり  
居住地

デンマーク・コペンハーゲン都心からバス10分  
ノッケン地区「コロニヘーヴ」(週末住宅。デンマー  
ク式コミュニティガーデン)



# 人口減少過程での都市空間の可能性



近代建築資産の継続  
利用

浜松市  
万年橋パークビル



熱海市銀座町  
Naedoco atami  
collaboration workplace

- 不動産価格、家賃の低下
- 空いたスペース
- 立地条件
- 運用条件
- インターネット
- 空間デザイン、設備
- 共同ビルの価値・意味

新たな利用方法、起業のためのスペース、アート・創造系、小規模な事業、交流スペース

(防災建築街区造成事業地区調査から)

# 人口減少過程での都市空間の可能性

## 地主・家主参加のまちづくり、リノベーションまちづくり



場所に移転したことなどから人通りが少なくなり、いまではシャッター街になっているこの商店街に、ものづくりをする人たちが集まりはじめていると聞き、訪れた。

情報を寄せてくれたのは、オーガニックレストラン「星月夜」のオーナーシェフ、加藤俊介さん。下見にうかがうと、加藤さんが借りている「よきやビル」のオーナーである河村草人さんを紹介された。

て、かつては見学者も多かったという。河村さんの祖父は、当時、よきやビルで家具店を営み、階上には住居もあった。

現在、河村さんは同じく家具店だった隣の「タカラヤビル」も買い取り、管理をしている。集まってきているものづくりの人たちを、入居した順に紹介しよう。



河村草人さん(中央)を囲んで、河村さんは星月夜が手がけた店内を見て大きな可能性を感じたという。古いものと新しいものが混ざり合うことで、ここまで独特で洗練された空間が生まれるのかと、この街が後に隣のタカラヤビルを購入するきっかけになった



## 04 集まることが、チカラに

大山市下本町商店街  
↓ものづくりたちの  
アトリエ、店舗(愛知県大山市)

文：藤松春実 写真：木村一成

「現存する天守」のひとつとして有名な大山城。そこから南に歩いて10分ほどのところに、かつて、買い物客やお城に向かう観光客でにぎわっていた「下本町商店街」がある。名鉄の終点駅が大山口から現在の

住  
不  
動  
産  
の  
ま  
ま

# 人口減少過程での都市空間の可能性



公共空間の活用、再配分、グランドレベルのデザイン

- 道路空間の再配分
- 公園緑地の再整備、マネジメント
- 駐車スペースの利用

氷見市・本町商店街「うみのアパートマルシェ」



札幌市「すわろうテラス」



札幌市「北三条広場・歩行者空間化」



岡崎市「康生通り社会実験」



# 人口減少過程での都市空間の可能性

空き店舗、空きスペースの再生・活用

NPO・三セク・自主組織などによる活動支援が有効。  
エリアマネジメント



郡上市第3セクター「八幡振興公社」



氷見市役所「まちづくりバンク」



神山町NPO「グリーンバレー」



尾道市NPO「空き家再生プロジェクト」



名古屋市錦2丁目エリアマネジメント会社「まちづくり協議会」

# 人口減少過程での都市づくりの方向（1）

## 視点 1: 多様でレジリエントなコミュニティ

衰退しない都市・地域に向けて、転入者を迎えて、住民の誇りと安心と幸せもたらしコミュニティへ

## 視点 2: コンパクトシティの理念

ハード面の集約に偏らず、生活の楽しみと生活サービスへのアクセシビリティを確保。

## 視点 3: 空き家・空き地を資源として活用

空き地/空き家を都市的利活用で解消するには限界がある。価値をもたらす不動産として、多様な非住宅利用も有効。

## 視点 4: 多様な移動手段の組み合わせ

自動車利用に依存した地方都市では、多様な交通手段（パブリック＋ソーシャル＋ボランティア）の組み合わせを。

# 人口減少過程の都市づくりの方向（2）

## 視点 5: 空間スケール、時間スケール

小さなスケールから始まる変化を、波及的連鎖的に展開。

## 視点 6: 多様なまちづくりの担い手組織

住民主体、行政支援から、NPO、まちづくり会社、自治会等住民組織、第3セクター、ボランティア組織など多様な担い手が連携して、多面的な課題に取り組む。

## 視点 7: 多様な居住地像

低密居住地と都市型居住地など多様な生活空間による生活の質を享受

## 視点 8: 地域の特性・個性を活かす

一つの自治体に多様な環境を含む日本の特性を活かすため、住民参画を軸に、自治体が政策立案、実現の能力を高めることがなにより重要。

# コロナパンデミック禍をへた 都市づくりの新たな潮流 欧米

# パンデミックとヨーロッパ都市（1）

## 公共空間の民主化

ヨーロッパでは多くの都市がロックダウンを実施した。その経験は都市のあり方を考え直す大きなきっかけになった。また、各都市が自治権限に基づき独自の都市政策を実施できる条件もある。

政策転換は、近年の「社会的包摂」や脱炭素社会＝グリーン政策＝の推進の延長で実施されている。



Car-free day on Passeig Sant Joan. Photograph: Gabino Carballo  
バルセロナ市街地で道路から自動車を排除した例

＜両用のストリート:いかにバルセロナが公共空間を民主化しているか＞

春の45日間のロックダウンの間に、バルセロナ人は車のないクリーンエアの都市がどのようなものかを味わった。ロックダウンの間、レストランなども閉鎖され、狭い住宅において、行けるのは公共空間しか無いことを実感した。

近年のバルセロナでの公共空間のあり方についての議論は、居住者と観光との間でもめていたが、Covidはそうした議論を変えた。市の「10年計画」の目的を転換させた。「Covidがいつまで私たちと一緒にいるかは分かりませんが、私たちが持っているのは永久的なパンデミックであり、空気であり、ウイルスではありません」

「ザ・ガーディアン」電子版2020.12.03

<https://www.theguardian.com/world/2020/dec/23/two-way-street-how-barcelona-is-democratising-public-space>

2021.03.08

# パンデミックとヨーロッパ都市(2)

## 健康な都市へ

「コロナウィルスパンデミックは、機能的、経済的な懸念よりも、より健康的な都市への転換シフトを促すだろう、というのは世界の多くの研究者の意見である。

「カナダでは、パンデミックが一時的でもストリートを歩行者用に転換する利点を証明し、公園や自然へのアクセスが個人や集団にとっても重要だとわかった。



**パリ**: 路上駐車場の72%を撤去して自転車利用を促進する予定

「都市空間を安全で適切なものにするために、低コストで創造的な取り組みが行われてきた。パンデミックはそうした取り組みの重要性をより強力に認識させた。

「ロッテルダムの主要な通りでは午後4時以降自動車通行を禁止し、オークランドでは”スローストリート”にして自動車を優先しない通りにしている。ポートランドでは低所得地域の広い駐車場をファーマーズマーケットに転換し、モントリオールでも路上駐車場を一時的カフェに転換する動きがあり世界的に広がっている。

The Conversation “Post-pandemic cities can permanently reclaim public spaces as gathering places” 2021.01.04

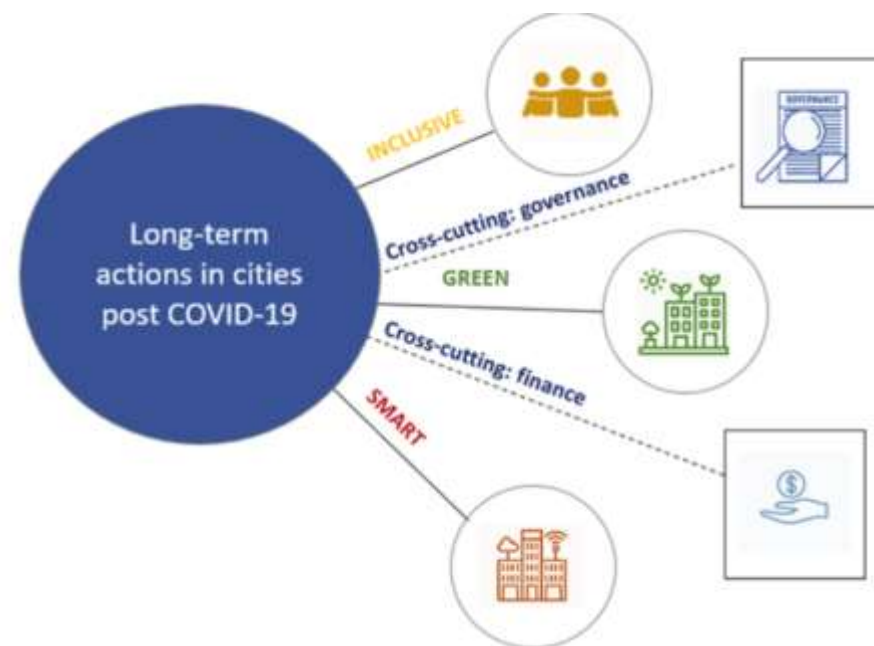
,by Anne-Marie Broudehoux

<https://theconversation.com/post-pandemic-cities-can-permanently-reclaim-public-spaces-as-gathering-places-150729>

# パンデミックとヨーロッパ都市 (3)

## 15分都市提案＝近隣生活の充実－OECDレポート (2020年6月)

- **都市密度**－コンパクトシティはサービスへのアクセスや低炭素化などの面で多くのメリットがあるとして奨励されてきた。コロナ感染症対策でもサービスへのアクセスなどで有効である。ただし、高密度都市の脆弱性についてはいろいろな議論がある。
- しかし、最近の研究(アメリカの913都市圏での感染死亡率、国レベルの密度等との関係分析)では、**高密度性によって直ちに感染性を高めるとはいえない**。不適切な住宅、貧困者の集住、高齢化率、市民間格差、保健制度、対応策、経済社会構造、学歴等に死亡率が関連している。
- **都市計画・デザイン**－カルロス・モレノが提唱している「**15分都市**」が、生活、就業、供給、ケア、教育学習、娯楽の面で都市の生活の質とサステナビリティで有効であるとされている。
- **15分コミュニティ**－ミラノ(徒歩15分、自転車15分)、パリ(自転車道整備)、モントリオール(リモートワークと公共空間)、オタワなど



ポストコロナ都市における長期的なアクション

コロナ禍とそれへの対応は、都市がより包摂的で、環境共生的で、スマートであるように、長期的な戦略の重要性を認識させた。

# パンディミックとヨーロッパ都市 (4)

## 20分都市提案＝近隣生活の充実

＜オーストラリア・メルボルン大都市圏  
の計画メルボルンプラン2017-2050＞

・20分生活地区20-minute neighborhoodsが  
原則。全ての人に提供する目標

・安全なサイクリングや地元の交通手段  
を利用して、自宅から徒歩20分以内に  
日常生活ニーズのほとんどを満たす。

・土地利用、住宅タイプ、質の高い公共  
交通機関へのアクセスの組み合わせを  
通じて歩行可能な地区で、より健康的  
で住みやすいコミュニティを創造する

都市圏に多数のアクティビティセンター  
を設置する

＜フランス・パリ＞

15分生活圈構想

駐車場や自動車空間を転換、徒歩、サイクリン  
グ、公共交通で土地利用を結び、自動車利用  
を低減するまとまりのある人間中心の発展へ。

自動車の速度制限、自転車道路の延長





# パンデミックとヨーロッパ都市(5)

## 「アフターコロナの都市計画」 イギリス・RTPI(王立計画協会)報告



Urban Planning After  
COVID-19, 2021.10

「コロナ後の都市計画」  
報告書表紙

- 近代都市計画は、都市内の疫病を防ぐ目的から始まった。
- 今度のパンデミックは、都市やコミュニティでどのように生活するかについて再考を求めている。都市計画は低炭素と生物多様性に向けて大きな役割が求められている。
- 都市計画は、レジリエンスを高めリスクを低減し、公平で健康的、包摂的な都市や地域の形成に貢献することが求められている。
- 都市計画の役割は土地に関連して、効果的な対策をすることにある。
- 都市と市街地を再考する3つの側面：
  - ・住宅と健康と幸福(ウエルビーイング)
  - ・経済分野と生産、消費
  - ・移動と都市インフラ

### ＜移動と都市インフラ＞

・都市空間が歩行、自転車利用ができ、ソーシャルディスタンスを確保して活動を維持できるように、交通を改善し、移動の必要性を低減させ、コミュニティのまとまりとレジリエンスを強化する土地利用計画の役割が重要である。

・土地利用は次の面で重要：

○地域サービスにアクセスしやすい複合機能のコミュニティ、誰でも利用できる公共交通にリンクしたウォークアブルな道路ネットワークの計画

○コミュニティに注視した社会的公平さのある都市戦略と計画で適切な都市インフラ投資を調整

○多面的な成果をもたらす、統合的で安全な交通システムへのデジタル技術の投資

# パンデミックとヨーロッパ都市 (6)

## アフターコロナのコンパクトシティー政策・計画



EEAの報告書(2022)「ヨーロッパ都市の持続可能性—ポストコロナの環境的転換を促進するもの」によれば、

- ・コロナ禍は環境のサステナビリティの努力に積極的なインパクトを与えた—特に低炭素の交通、緑地や公共空間へのアクセス、生活・労働・移動のあり方の再考
- ・対応はそれぞれの都市地域の特性に対応する必要がある
- ・戦略的計画と明確なビジョンが重要でだが、いったん設定したら実行に移すことが必要だ

今後→ 継続的な調査研究(より詳細な影響、政策、都市比較など)

European Environment Agency(2022):**Urban sustainability in Europe, Post pandemic drivers of environmental transitions**

# コロナ・ショックと都市や地域の見直し（まとめ）

## 企業行動

- リモートワーク、テレワークの進展で、オフィス立地は多様化し、就業形態、立地場所などの変容が起きるだろう。
- シェアリング、宅配などに対応した建築・都市空間の変化再編が促進されるだろう。
- 都市の集積、対面活動の価値には基本的な変化はないだろう。

## 人々の価値観・行動

- 対面活動、直接交流、コミュニティの役割は低下しないだろうが、リモート交流も増えるだろう。
- リモートワーク、自宅就業が増大し、住まいや身近な住環境への関心は高まるだろう。
- 地方移住、二地域居住は、促進されるだろう。

## 都市計画・デザイン

- コンパクト＋ネットワークの方向を変化する必要はないだろう。
- 日常生活圏の質向上に向けて、分析・計画・実施が求められるだろう。
- 公共空間利用の多様化、歩行・自転車利用志向の政策・デザイン・プロジェクトを加速すべきだろう。
- 東京一極集中解消など、地方分散促進政策を進めることが期待される。

ご清聴ありがとうございました