



# 「多様な人が定住できる街」を目指して。

## これからの時代に求められる 都市居住環境を模索することから。

近年の都市部では、経済活動の拡大と都市機能の集中が進む一方、中心市街地の居住人口の減少や高齢者比率の上昇などによって、居住環境が著しく変化してきました。また、人々のライフスタイルの個性化や多様化、環境に対する意識の高まりなど、人々が求める都市像もまた大きく変容しています。

こうした中で私たち(社)新都市ハウジング協会の都市居住環境研究会では、これからの時代に求められる都市居住環境を求めて、研究活動を開始しました。目指すのは、「多様な人が定住できる街」。さまざまな世代、家族構成、ライフスタイル、職業などをもつ人々がそこに暮らすことによって、街がいきいきと活気に満ち、持続的な発展が期待できると考えたからです。私たちは、その理想像を示しながら、実現に向かってさまざまな課題を解決していこうと考えています。

## 研究活動の一環として、 都市に住む人々の意識調査を実施。

都市はダイナミックに変化を続けています。その理想像を模索する上で、都市に住む人々の生活実感に基づいた率直な意見や要望をお伺いすることは、極めて重要なプロセスであると私たちは考えました。

そのために、私たちが考える都市居住環境として「多様な人が定住できる街」を設定し、その構成要素を右の図のように整理しました。また、その構成要素の中から特に重視するテーマとして、「住民同士の交流=コミュニケーション」、「街の個性=アイデンティティ」、「生活中心の街=ヒューマンスケール」を選定。それぞれのテーマ毎に、人々の考え方や意識についてお伺いしました。

調査手法は、往復郵便によるアンケート調査。1都3県に在住の都市居住者を対象に、1999年10月に実施しました。

その結果、有効サンプル数849の回答をいただきました。

## 同じ街に多様な人が住むことや、 住み続けることに、高い評価。

調査結果からは、私たちの提案する「多様な人が定住できる街」が多くの人々に共感をもって受け入れられたこと。そして私たちが想像もできなかったユニークな意見や提案も多かったことなど、大きな成果を確認することができました。

まず、「同じ街に多様な人が住んでいる」ことが望ましいと考える方が約7割。その理由として「街の活気がでるから」があげられています。また、「同じ街に住み続けることは魅力的」と考える方も約7割を占め、その理由として「同じ街の人と親しくなれるから」や「街のもつ特徴に愛着がもてるから」があげられています。

しかし現実には、未就学児のいる家族や若年・中年の単身者が少なく、高齢者のみの世帯が多いと感じていることが明らかになりました。そして多くの人が、未就学児や小学生のいる家族、子供や孫と同居している高齢者など、世代を越えた多様な層に住んで欲しいと考えていることが分かりました。

環境

コミュニケーション  
Communication

- 都市型のコミュニティづくり
- 地縁的コミュニケーション
- 選択的コミュニケーション
- 街の新たな価値軸



「多様な人が定住できる街」の構成要素

経済性

生活の  
利便性

余暇・ゆとり

安全・安心

多様な人が定住できる街

- 多様なライフステージの共存
- 街の中で定住できる住まいのバリエーション
- 世代を超えた持続性のある街

ヒューマンスケール  
Human scale

アイデンティティ  
Identity

- 実感できる暮らしやすさ
- 緑・公園
- 公共交通
- 集積と選択

- 歩行者が主役
- 車に依存しない
- 徒歩で便利
- 安心して歩ける
- 楽しく快適

# 選択的なコミュニケーションの重なりが、都市型の

● 住民同士の交流は大切だけれど、現状は十分ではないと考えられています。

コミュニケーションでは、同じ街に住む住民との交流を中心に伺いました。

日頃からおつきあいのある人は「4～10人」がほぼ半数を占めている一方、「0人」が16%にも達しています。また、居住年数が長いほど顔見知りの人は増えますが、日頃からおつきあいのある人はあまり増えないことも分かりました。

さらに、住民同士の交流が「大切」と感じている人が77%もいるのに対し、実際の交流が「十分でない」との回答が41%もあり、特に男性や若い世代がその不足を強く感じています。

ご意見の中には、住民同士の交流の場とともに、そのきっかけや仕組みを求める声が多く見受けられました。例えば、手軽で年齢に関係なく交流できる場や、特技などを地域の交流に活かす仕組みなどの具体例があげられています。



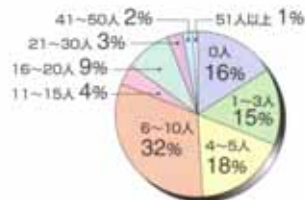
もっとも身近にあるコミュニケーションの場、公園や小さな遊び場。子供は遊びの中で自然に新しい友達を作っていきます。安全に楽しく遊べる子供の遊び場があれば、大人が知り合うきっかけも自然に生まれます。



世田谷区は人々の自由意志によって参加する地域イベントの代表です。恒例化されることで、地縁的コミュニケーションを活性化し、街の資産価値を高めることも期待できます。

## アンケート結果

● あなたの住む街で、日頃、おつきあいでいる人は何人くらいですか？



● 「多様な人が定住できる街」をつくるとしたら、「街の住民同士の交流」は大切だと思いますか？



● あなたの住む街の住民との交流は十分だと思いますか？

【女性】

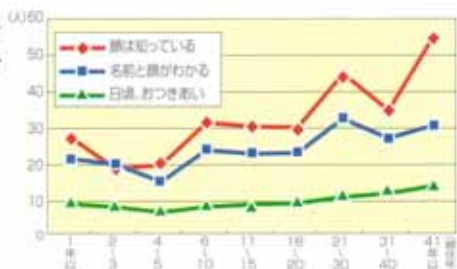


【男性】



住民が育てるコミュニティ花壇。花や緑によって生活環境を豊かにすることは多くの人たちに受け入れやすい活動です。同じ街や集合住宅に住む人同士が顔見知りになる機会となるでしょう。

● 同じ街で近所付き合いをされている人は何人くらいですか？



地域の公民館やコミュニティセンターの掲示板、同好会のメンバー募集や、地域イベントの告知など、選択的コミュニケーションを提供する情報の集積と発信のために活用されます。コミュニティの健康状態を計るバロメーターでもあります。



犬をペットにしている人々が集まるドッグラン(ニューヨーク)。この中だけ鎖をはずすことが許され、自由に犬と戯れることができると同時に、飼い主同士のコミュニケーションも深まります。



日本では縁台将棋となるのでしょうか。同じ趣味を通じてのコミュニケーションの広がりは、洋の東西を問わずどこでも見ることができます。



日本でも盛んなカルチャー教室。特技や趣味を生かした住民主催の活動を自立したビジネスとして育てることは、持続的な街の活性化に役立っています。



谷中学校は、上野や谷中の街を良くしようと集まった建築家や学生を中心としたボランティアグループの活動拠点。地道な活動の積み重ねで、街の価値を高めていく取り組みが始まっています。

目的を明確にして自由に参加できるしなやかさ。  
これからの時代にふさわしい  
「都市型コミュニティ」づくりを。

調査結果から、多様なライフスタイルをもつ人を受け入れ、またその人が目的や関心をもって自由に参加できるコミュニケーションの場や方法が必要であることが分かりました。束縛感のないしなやかさ、これがこれからの都市のコミュニティに求められる姿ではないでしょうか。

そこで私たちは、コミュニケーションをふたつに分けて考えました。ひとつは、町内会や自治会のように、その街に住むことで必然的に生まれる「地縁的コミュニケーション」。もうひとつが今回着目した「選択的コミュニケーション」。趣味の活動やボランティアなど自分の意志で参加することで生まれるコミュニケーションの形です。

### 地縁的コミュニケーション

地縁的なつながりは、どうしても拘束感や干渉への嫌悪感から敬遠されがちです。それならば、まず「街の安心」という住民が共感できる目的に対して「最小限の活動」を皆で行い、それ以上のことは自由意志で参加するのがよいのではないかと考えました。最小限の活動とは、住民同士が顔見知りになることです。これが安心を育むもととなります。そのうえで、自由参加による街の環境を良くする活動などを街の資産価値を高める目的で行い、積極的なコミュニケーションが生まれることを期待します。

### 選択的コミュニケーション

それぞれの個人が目的に応じて集うコミュニケーション、それが「選択的コミュニケーション」です。情報やメニューが不足したり、継続することが難しい点が課題となります。そこでITも活用した情報メディアの多様化がまず必要になります。地域の人材を活用して多くのメニューを用意したり、リーダーや指導者の育成も重要でしょう。また、街のなかに多様な交流の核となる場づくりも望まれるでしょう。この活動をSOHOなども活用した街のビジネスとして育てていくことで、持続性を高めることも可能です。

### これからの街の評価軸として

地縁的コミュニケーションと選択的コミュニケーションが用意され、人々が自分の目的を持って参加できる。ひとつひとつは小さなつながりでも、その輪が重なり合うことで結果的に街の住民同士がしなやかにつながり、街の魅力も増すことでしょう。そしてこの「都市型のコミュニティ」は、時が経つごとに高まる街の資産となり、これからの街の価値を表す新しい軸になると私たちは考えています。

# 街の暮らしやすさを活かしたアイデンティティが、定

身近に実感できる暮らしやすさが誇り。  
「街の個性」は必要だが、現実には不足。

アイデンティティでは、街の個性や愛着について伺いました。「街の個性」はあったほうが良いと答えた人は60%にも達しましたが、一方で現在住んでいる街に個性があると考えている人は29%のみで、理想と現実にはギャップを感じているようです。

また、住み続けることが魅力的な理由として、街の個性に愛着を持てることをあげている人が58%となっていました。

街の個性のうちで自慢できる要素として、歴史的建造物や伝統行事などが多くあげられるだろうと私たちは考えていました。しかしアンケート結果では、「公園や緑地が多い」、「公共交通網が整備されている」、「自然の風景がよい」、「美しい街並み・並木道」などが上位を占め、暮らしやすさや生活に密着していることが街の個性の前提になるようです。

地域的にも大きな差があることが分かりました。都心では「公共交通」をはじめ多彩な都市機能の集積が、西部では「公園・緑地が多い」や「治安がよい」など住環境の良さが、東部では「活気のある商店街」や「義理人情がある」など下町情緒の良さが、それぞれ地域特性として強く意識されています。街の個性をのばしていく手がかりとして、地域性に注目することが大切です。



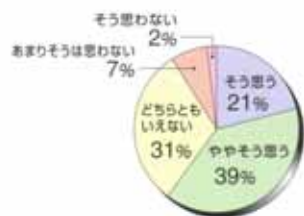
生活に身近な緑の原風景として鎮守の森があります。緑日の賑わいや、子供の頃に遊んだ思い出。街の記憶をつなぐ緑として大切に守ってきたいものです。



街のメインストリートを彩る並木道。桜並木や銀杏並木など、この街らしい風景をつくり、街の名所として誇りを持って暮らすことのできるシンボルとなります。

## アンケート結果

●街に個性があったほうがよいと思いますか？



●総合的に評価すると、あなたが現在住んでいる街は「個性的な街」ですか？



●街の個性のうちで特に自慢できると思うものは？



生活に密着した緑を持つ路地。車の入らない細い道沿いに続く緑に囲まれた空間は、人々に愛される大切な緑のポケットキャパラーです。



宅地内はもちろん各住戸を結ぶ道路を食めた共有地をコモンスペースとして確保したビレッジホームズ(カルフォルニア)。居住者相互をつなぐ緑の財産として大切にされています。

# 住の魅力を生む。

# Identity



集合住宅の窓辺やバルコニーを積極的に緑や花で彩るのは、ヨーロッパで多く見られる街の風景。道を通る人々の目も楽しませてくれる立体的な緑が街の財産になります。



生活に密着した公共交通として観光を浴びているコミュニティバス。停留所以外での場所でも気軽に降りることができるなど、徒歩の生活を支える利便性が街の魅力を進めます。



古い商店街を彩るのは、最新のファッションやグッズのショップ。古いものと新しいものが集積した意外な組み合わせが街の個性となり、新しい街の活気をつくり出します(高円寺)。



多くの選択肢の中から自分のこだわりに応えてくれる商品を発見できるのは、都市ならではの魅力。個性ある店やおしゃれな店で、実際に商品を見ながら選ぶ本物の魅力が人々を引きつけます。

協力：環境計画研究所

まず、暮らしやすさが実感できる基盤づくり。  
その上に、「地域ごとの「街の個性」の発見を。

身近に実感できる暮らしやすさとは、「緑」、「公共交通」、「集積と選択」の3つの要素から構成されると、アンケート結果から浮かび上がってきました。そして、それぞれの魅力を高めていくことが、街のアイデンティティを育てます。3つの要素のバランス配分や、実現に向けての方法は地域によって異なり、それが「街の個性」のインフラになると考えられます。

## 緑

「緑」は、私有地にある道路際の緑から公園の緑、地域の名所になる並木道まで、多彩な緑が対象になります。豊かな緑の潤いは、人の心を癒してくれるとともに、街のアイデンティティになります。自治体による緑化条例や街路樹の植樹はもちろん、個人の庭先や玄関先の植樹、マンションのバルコニーの鉢植えでも、その街固有の風景創造に寄与できるのではないのでしょうか。

## 公共交通

「公共交通」の充実、徒歩や自転車を中心にした生活を支えるために重要です。通勤や通学でも、都市ならではの公共交通を利用することで暮らしやすさを実感できるでしょう。公共交通は利用しやすいことが大切。バリアフリー対策、安全対策が課題になります。

## 集積と選択

時とともに生まれ育ったさまざまな「集積」の中から「選択」できることが、街の魅力となります。古いものと新しいものが混在し、変化に富んだ街。日常生活の中で、新しい発見があったり、昔から見慣れたものの価値を再発見したりできる街こそ、個性ある街だといえるでしょう。また、これからのIT時代を迎えるなか、人のFace to Faceの交流が育む生の情報や知識が集積し、多くの選択肢を持つことが、都市で暮らす大きな魅力となっていくことでしょう。

## 街の個性を育てる

「街の個性」は、住んでいる街の中にすでにあるのかもしれませんが。昔から見慣れた小川だったり、古ぼけた建物だったり。あなたの街の「記憶」や新しい「集積」の中から、「暮らしやすさの実感」を手がかりに探してみたいかがでしょう。もし発見できたら、その個性の芽を共有し、のびしていくことで街のアイデンティティが強まることでしょう。

# 歩いて暮らせるヒューマンスケールが、生活中心の

## ● 車に依存しない街が、暮らしやすさの鍵になる。

ヒューマンスケールでは、生活のしやすさと日常生活での移動手段について伺いました。

「車に依存せず徒歩や自転車での生活がしやすい街」を望む人は79%にも達しました。「徒歩や自転車で生活しにくい理由」や「高齢者や子供が生活しにくい理由」には、車の交通量が多いことが指摘され、これからの街づくりには車に依存しない環境づくりが強く望まれていることが確認されました。

東京都区部では、日常生活の移動手段は徒歩、自転車、公共交通が中心。特に都心では食料品など普段の買い物では58%が徒歩であり、東部や西部でも普段の買い物では半数近くが自転車を利用しており、コンパクトで便利な暮らしぶりを示しています。通勤・通学や服・装飾品の買い物、行楽ではバスや電車の利用がほぼ半数に達し、「利便性が高く、公共交通網が整備されている」地域では車に依存しない生活が可能であることを示しています。



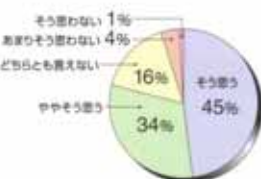
欧米で注目されているトランジットモール。中心市街地のメインストリートから一般の車両をシャットアウトした、路面電車と人が主役の歩行空間です。停留所には車椅子でも気軽に利用できるようなリフトが用意されています(左サクラメント、右ボートランド)。



用賀駅と世田谷美術館を結ぶ用賀ブロードワードは、水路や歴史的なストリートファニチャーが整備された散歩道。子供も大人も歩くことが楽しくなる道です。

## アンケート結果

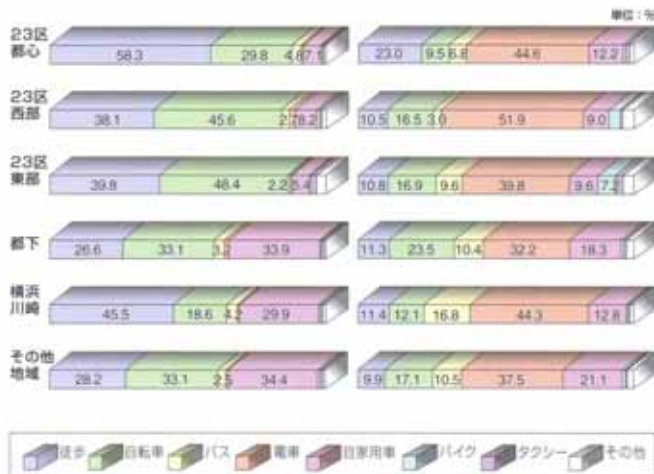
- 「多様な人が定住できる街」をつくらしたら、「車に依存しないで、徒歩や自転車での生活がしやすい街づくり」をしたほうがよいと思いますか？



- あなたはどのような移動手段を使うことが多いですか？

【日用品、食料など普段の買物のとき】

【通勤、通学のとき】



緑やかに走行してつづく住宅地内のブロードワード。ここは歩行者と自転車が混在しながら、道行く人々が気軽に挨拶し合えるような心の通うコミュニティ空間になります(ヒレッジホームズ)。



エコロジカルで行動半径も広がる生活の足として注目したい自転車。歩道、車道どちらからも明確に分離させた自転車専用の道を面々にネットワークすれば、歩行者も自転車も快適です(ミュンヘン)。



## 街をつくる。



活気に満ちた目の中の商店街。それぞれのお店に掲げられている工夫を凝らした木の看板が下町らしい統一感を生み、目を楽しませてくれます。車が入ってこないのゆっくりに買い物が楽しめます。



シャッターに隠れ切られたお店と違い、閉店時にもウインドウショッピングが楽しめる商店街。街の表情を演出するのももちろん、夜間も明るく、建物が道に背を向けていないため、安心して歩くことができます。



楽しく安全に歩ける歩道とともに、置れたらいつでも休めるベンチなどのストリートファニチャーがあれば、子供や高齢者もいっそう気軽に外出できることでしょう。



楽しく歩けるだけでなく、ひとときをくつろいだり落ち合わせに利用できるオープンカフェなどがあれば、街の活気や賑わいもより豊かに広がると期待されます。

### 歩行者が主役の街づくり。 キーワードは、便利・安心・快適。

ヒューマンスケールの街づくりについては、その前提に「歩行者中心」という社会的ルールが必要であり、既にそのルールが確立されている欧米では数多くの成功事例があります。これからの環境にやさしい社会づくりのためにも「車中心」の考え方から大きな発想の転換が求められているといえます。

その上で、「車に依存しない便利な街づくり」「安心して歩ける道づくり」「楽しく歩ける街並みづくり」という3つのテーマを私たちは提案したいと考えます。

#### 車に依存しない便利な街づくり

徒歩圏内でコンパクトに日常生活に必要な機能が集積していることが重要です。そして、徒歩での活動範囲を広げるのに不可欠なのが、公共交通の整備です。

欧米では路面電車などの公共交通と歩行者が共存するトランジットモールが盛んです。街のどこへでも公共交通と徒歩で往来できるようになれば、車への依存度も自然と低下するでしょう。ただし、ここでもバリアフリー化やヒューマンスケールのデザインを忘れてはいけません。

また、車に依存しない街では、エコロジカルな生活の足である自転車が重要な交通手段となります。歩行者との共存方法、駐輪スペースの確保やデザインなども重要なテーマとなります。

#### 安心して歩ける道づくり

歩行者専用道路の確保とそのバリアフリー化、そしてベンチなどのストリートファニチャーや休憩スペースの整備による、お年寄りや幼児でも安全に歩ける歩行空間づくりが求められます。

通りに顔を向けた住宅群や夜でも明るいショーウィンドウの商店街など、人の目の行き届く配慮が防犯上でも役立ちます。

#### 楽しく歩ける街並みづくり

並木道や散策路、活気と賑わいに満ちたショッピングモールなど、歩くことが楽しくなるような仕組みづくりが求められます。歩行者の視線と歩く速さだからこそ楽しめる街並みや景観の連続性、一体感をつくるためのデザインコードなど、センスの良いヒューマンスケールのデザインが望まれるでしょう。また、ライトアップされたショーウィンドウは、夜の街を彩るだけでなく、人の集まる都市ならではの景観ではないでしょうか。

# これからの時代に求められる都市居住環境の

## これまでの研究を通じて 明らかになったこと。

多様な人の定住によって街が活性化し、人々の街への愛着や相互の親近感が深まることで、街が持続的に発展することが期待されています。

住民同士が選択的に交流できるコミュニティの場やきっかけ、定住の魅力ともなる身近に実感できる暮らしやすさの充実、車に依存しないコンパクトな生活が多くの人に望まれていることが明らかになりました。身近に実感できる暮らしやすさでは、緑・公共交通・集積と選択という要素が住民に強く意識されていました。

一方で、多様なライフスタイルや地域特性に応じた望ましい都市居住の姿の多様性も示唆されました。

## 「歩きたくなる生活環境」。

居住の場としての中心市街地に着目し、子供や高齢者などの生活弱者対策や環境共生意識の高まりなどの社会背景、アンケート調査で明らかになった住民意識を踏まえ、「多様な人が定住できる街」実現のモデルイメージとして「歩きたくなる生活環境」を掲げました。歩きたくなる生活環境とは、生活中心の「場」と「機能」が生活の道によるネットワークでコンパクトに整い、住む人が魅力を感じる環境です。

### 魅力とは

・楽しみ、遊び、選択、遭遇、発見、刺激、誇り、美、快適、くつろぎ、安心、手軽、便利がキーワード

### 生活中心の場と機能とは

- ・ライフステージが変化しても街の中で住みつつついでいける住宅のバリエーション
- ・目的に応じて選択し参加できる交流の場があること
- ・コミュニティの価値が街の資産価値として認知されていること
- ・住民の生活に価値を提供し、街の魅力を持続、活性化させる仕事(コミュニティビジネス)が育つこと
- ・子供が安全に楽しく学び、遊べる場があること
- ・多様な緑のポカプラーが、街の個性ある景観と、生活への潤いとくつろぎを与えること
- ・商店街、図書館、行政サービスなど生活に必要な機能が集積していること
- ・専門店、ブランド店、日用食料品店など目的に応じて店を選ぶこと

### 歩きたくなる生活の道のネットワークとは

- ・住まいを基点として安全安心に歩ける生活の道が構築されていること
- ・街のどこへでも公共交通と徒歩、自転車で行き来できるアクセスの確保

## 「歩きたくなる生活環境」を 実現するための課題と活動。

居住を魅力的なものとする「歩きたくなる生活環境」を形成する要素とはどういうものなのだろうか。これまでの研究からいくつか明らかになったことはありますが、より広く、深く研究していく必要があります。さらに、その要素をふまえ、既存の街を地域ごとの個性を活かした「歩きたくなる生活環境」とするために、伸ばして行くべき良い点、足りない点を明らかにする評価手法を開発していきます。

そして、歩きたくなる生活環境づくりのノウハウを蓄積し、街づくりに関わる人たちとその成果を共有することをめざします。

さらに、このような成果をもとに多くの中心市街地において、よりよい都市居住環境の実現に貢献したいと考えています。

## ●社会背景

- 中心市街地の活力低下
- 少子高齢化と生活弱者対策
- ライフスタイルの個性化多様化
- 高度情報化と都市間競争の激化
- 環境共生意識の高まり

## ●研究目的

「居住の場」としての都市のあり方の明確化

## ●基本コンセプト

多様な人が定住できる街

## ●主要構成要素

コミュニケーション

アイデンティティ

ヒューマンスケール

アンケート調査

## ●都市居住者の意識の特徴

1 「多様な人が定住できる街」の実現と主要構成要素の充実を望んでいる


2 身近に実感できる暮らしやすさ

緑

公共交通

集積と選択

# ノウハウづくり。



## ●「多様な人が定住できる街」実現のためのモデルイメージ

### 「歩きたくなる生活環境」

中心市街地を単に業務商業集積の場ではなく居住の場としてとらえ、  
子供や高齢者をはじめとする住民が、  
多様で魅力的な場と機能を歩いて享受できる環境を実現する。

## ●都市居住環境研究会の今後の研究課題

STEP  
1

### 居住の魅力を形成する要素分析

国内外の先進事例研究を通じて「歩きたくなる生活環境」の魅力  
を形成する要素とそのシステムを抽出する。

STEP  
2

### 評価手法の開発

抽出された要素を踏まえて、中心市街地における「歩きたくなる生活環境」  
の健全度の評価手法（項目、評価尺度、判定方法）を開発する。

## ●成果の活用

歩きたくなる生活環境づくりのノウハウの共有化

## 社団法人 新都市ハウジング協会

本協会は、安全で快適な都市居住環境の形成と地球環境の保全に対応した新しい都市型集合住宅を実現するための技術に関する研究開発、指導及び普及等の事業を行うことにより、利便性・快適性などの都市の持つ魅力を享受できる都市居住の推進に寄与することを目的としています。

## 調査研究委員会 都市居住環境研究会

協会の調査研究活動の一環として、居住の場としての都市のあり方を明確にすべく、街づくりや都市居住環境評価など都市居住をソフト面から捉えた研究開発を行っています。

◆主査: 児玉耕二(久米設計) ◆委員: 藤盛紀明、那須守、高瀬大樹(清水建設)、伊藤邦男、浅倉与志雄、佐瀬毅(東京ガス)、橋本郁立(武蔵野女子大学)、齋藤一彦(山下設計)、葉師寺博治(三井建設)、田原靖彦(東北文化学園大学)、田村慎一(鹿島建設)

◆お問い合わせ先◆

## 社団法人 新都市ハウジング協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-16-17 虎ノ門センタービル  
TEL.03-3504-2381 FAX.03-3504-1018 ホームページ <http://www.linnet.or.jp/ansuht/>