

# 高密度コミュニティにおける地域との関係性に関わる研究

## ー タウンハウス諏訪を事例として ー

### Keywords

地域 ニュータウン 高齢化  
近隣住区論 近居



AK11055 佐々木 尚子

## 1. はじめに

### 1.1. 背景

世界中で高齢化が進む現在、日本は最も高齢化が進んでいる国である。今後はアジア諸国も高齢化が予想されており、韓国では15～20年後、中国・シンガポールではもう少し遅れて高齢化問題が顕著になってくる。すなわち日本はアジア諸国の15～20年後の問題を体現しており、日本における高齢化問題の取り組み方は、将来、世界にフィードバックできるだろう。

高齢化問題の解決策は、各方面で模索されているが、その一つとして「地域に住まう」ことが注目されている。核家族化、高齢者の単身世帯や夫婦のみの世帯の増加によって、これまで住居内で完結していたケアや支援が機能しなくなっている。地域に住むという居住形態には高齢者のみならず、子供やその親を含めた多世代交流までが含まれる。地域全体で互いを見守りあうことで、住民の間に連帯感が生まれ、地域に対して帰属感を生み出したりし、豊かな暮らしを送ろうという概念である。

### 1.2. 目的

本研究では、都市に居住する人々の地域との関わりを、日常的な側面と非日常的な側面から把握することを目的とし、2つの側面を以下のように定義する。日常的な側面とは、日常的にどのような施設や環境を利用しているのか、といった居住者自らが選択する地域との関わりである。非日常的な側面とは、自然災害時などの非日常時に、居住者が無意識的に選択する地域との関わりである。

その際、まちとして計画された多摩ニュータウンを事例として取り上げる。同所は初期開発から40年以上経ち、居住者の属性も大きく変化している。初期入居者の多くが団塊世代であることから、高齢化のスピードはかなり速い。今後、数年で高齢化率は30%に達すると見込まれている。居住者の属性の変化によって、まちが計画当初通りに利用されているのか、今後の見直しも含めて検討したい。

### 1.3. 調査方法

本研究は2014年8～10月に、東京都多摩市にある低層集合住宅タウンハウス諏訪で行った現地調査に基づく。

主な方法論は居住者へのアンケート調査と、それに基づくヒアリング調査である。諏訪地区全体については空間構成や居住者の利用場所について白地図にプロットし、ヒアリング情報等を加えて空間の使われ方について把握する。

タウンハウス諏訪の全住戸、58戸（うち2戸は現在居住者なし）にアンケート用紙を配布し、41戸から回収できた。アンケート回収率は約70%である。なお、ヒアリング調査は、アンケート調査を行った世帯のうち22戸に実施した。

## 2. 調査地概要

### 2.1. 多摩ニュータウン

多摩ニュータウンは多摩市・稲城市・八王子市・町田市市の4市にまたがる面積約3000ha、国内最大級のニュータウンである。総面積の約8割は東京都、住宅・都市整備公団（UR都市機構）、東京都住宅供給公社の3施行者により開発された。人口は約22万人（平成22年 東京都都市整備局）である。

多摩ニュータウンは、中学校区を基本とした21の住区から構成される。複数の住区のみをまとまりを地区と呼び、この地区や住区の中に交通基盤や生活基盤、公園などのオープンスペースが段階的に整備されている。

### 2.2. 諏訪・永山地区

諏訪・永山地区は、多摩ニュータウン開発事業として最初に着手された。多摩ニュータウンの中でも東側に位置し、住区面積はそれぞれ101.9ha、154.4haである。地形は緩やかな北斜面となっている。鉄道は京王相模線及び小田急多摩線が地区の北部を並走しており、隣接して京王永山駅・小田急永山駅が開設している。

近隣住区論を柱とした多摩ニュータウンの最初の開発地区であることから、それを最も忠実に実践し、学校、公園、近隣センターなどが均等に配置されている。

永山駅前にはニュータウン内に4つある地区センターのうちの1つである永山地区センターがある。ショッピングセンター、地域病院、図書館、公民館、レジャー系・業務系施設が開設されている。

### 2.3. 調査対象者の属性

アンケート調査を実施した住民は70代が最も多かった。60代以上が全体の7割以上を占めている。一方、インタビュー調査を実施した住民も60～70代が最も多かった。60代以上が全体の8割以上を占めている。また、アンケート調査の対象者の約半数が居住年数30年以上であることから、初期入居から35年経ったタウンハウスは居住者の入れ替えはあるものの、高齢化が進行しているコミュニティであると言える。

### 3. 行動範囲分析

#### 3.1. 移動手段の違いによる行動範囲の変化

調査から、居住者の6割以上が自家用車を所有していた。また、世代を問わず、多くの人が市バスや多摩市を循環するミニバスを利用して来た。

自家用車を所有していない人は、自家用車を所有する人に比べて行動範囲が狭く、タウンハウスから徒歩圏である日常生活圏内に主な利用場所が収まっている（図1）。自動車10分圏内も利用しているが、そのほとんどが鉄道の沿線、特に駅周辺に位置している。

一方、自家用車を所有する人は、所有していない人に比べ利用場所の分布が広く、行動範囲が広い（図2）。自家用車を所有していない人がほとんど利用しない5～8km圏も多く利用している。

互いに共通しているのは、最もよく利用されている場所が永山地区であり、タウンハウスから1～2km圏内であることである。また、高齢者徒歩圏であるタウンハウスから400m圏内には諏訪・永山近隣センター（諏訪・永山名店街）が位置していることがわかる。

#### 3.2. 年齢による行動範囲の変化

若年層（50代以下）の利用分布を見ると、永山駅周辺は多く利用されているが、その他はあまり利用されていない。若年層の回答者の多くは、就労しているため、通勤に利用する永山駅で帰宅時に買い物などを行うために、

利用が永山駅周辺に限定されていると推測できる。

高齢層（60代以上）の利用分布は広く、自家用車を所有する人の行動範囲と酷似している。日常生活圏では多数の場所や施設が利用されており、自動車10分圏も多く利用されている。タウンハウスの居住者は、高齢でも自動車を運転する人が比較的多く、高齢者を対象にした都営バスのフリーパス制度なども利用しながら積極的に行動していることが関係していると考えられる。

#### 3.3. 最寄り駅までの経路

タウンハウス諏訪から最寄りの永山駅までの経路を調査した。最寄り駅までの経路は、Brillia多摩ニュータウン内を通る[4]諏訪2丁目ルートを利用する人が最も多かった（図3）。最寄り駅までの経路は、[5]バス通りルート以外を見ると自動車と歩行者・自転車等で経路が完全に分かれている。これは、諏訪・永山地区で採用されている歩車分離の原則に基づくもので、住民の多くは徒歩や自転車と自動車では別の経路を利用していることがうかがえる。

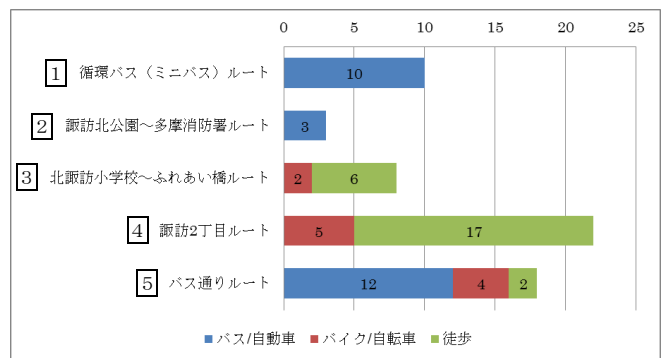


図3 最寄り駅までの経路

### 4. コミュニティ意識調査

#### 4.1. 以前の住居

調査から、タウンハウスに住む前の居住形態は、8割近くがマンションまたはアパートであった。

タウンハウスに住む前の居住地については、7割以上



図1 自家用車を所有していない人の行動範囲

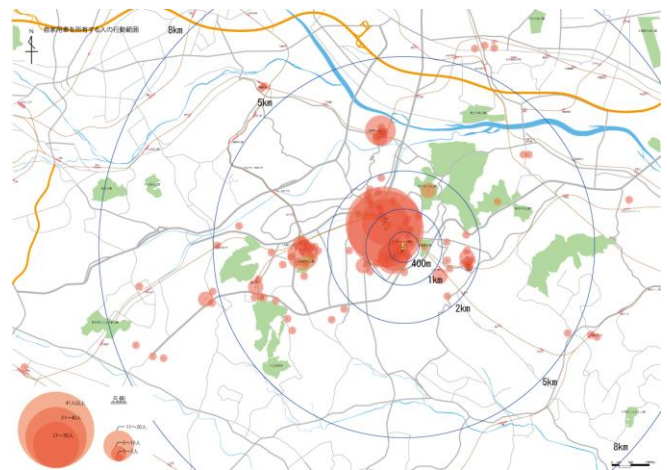


図2 自家用車を所有する人の行動範囲

が多摩市とその隣接する市町村であると回答した。中でも、全体の回答者の半数が永山地区であり、近い地域からの入居であることがわかる（図4）。タウンハウスを選んだ理由として以前の居住地と近いという意見も多く挙がった。

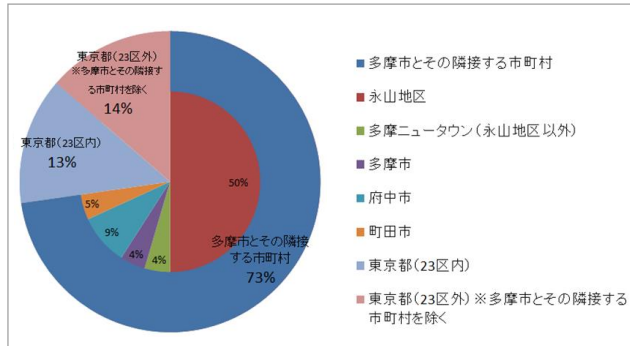


図4 以前の居住地

## 4.2. 終の棲家について

調査から、7割以上は今後住み替えをしないと回答した。住み替えを希望する人が望む住居形態としてはマンションまたはアパートが6割以上と最も多く、居住地域は多摩ニュータウン・多摩市内が最も多かった（図5）。

住み替えを希望する主な理由は「身体が不自由になったときに2階建ては不便である」、「1人暮らし(2人暮らし)には広すぎる」の2つであった。

以上のことから、回答者が高齢になり、身体が

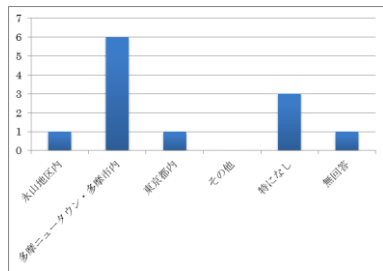


図5 住み替えを希望する地域

不自由になるなどして、タウンハウスは住みづらくなると考えていることが推測される。そのため、住居形態としては1フロアのマンションやアパートに、また居住地域として多摩ニュータウン・多摩市内での住み替えを希望する人が多かったと考えられる。

## 4.3. 非常時の選択

### 4.3.1. 経済的に困難な状況

経済的に困難な状況のとき頼る人は、回答者の75%が血縁者であると回答した。さらにその多くが子であると回答している（図6）。また、頼

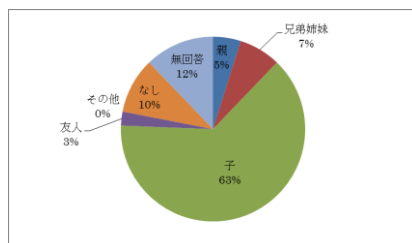


図6 経済的困難なとき頼る人

る人との住居間の距離は、各選択肢でバラつきがあり、1時間以内と回答する人が半

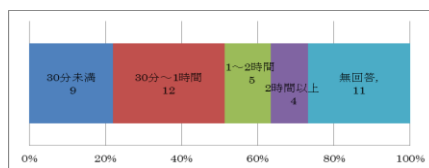


図7 経済的困難なとき頼る人との距離

数だったものの、あまり特徴は見られなかった（図7）。以上のことから、経済的に困難な状況では、住居間の距離より血縁関係にある人を頼る傾向がみられる。

### 4.3.2. 日常生活の困難

日常生活の困難な状況で頼る人は、経済的に困難な状況と同じく、血縁者が51%と最も多かった。しかし、前項より友人と答えた人の割合は高く、前項にはない近所の人という回答も目立った（図8）。

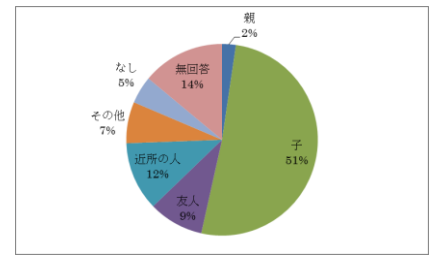


図8 日常的な困難で頼る人

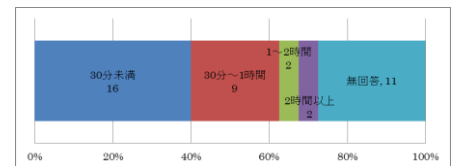


図9 日常的な困難で頼る人との距離

また、頼る人との住居間の距離は、30分未満が最も多く、1時間以内は全体の6割以上であった（図9）。以上のことから、日常生活の困難な状況では、血縁関係だけではなく、住居間の距離が頼る人の選択を左右する傾向がある。

### 4.3.3. 自然災害時

自然災害時に誰と逃げるかという設問では、「タウンハウス全体で」と答えた人が回答者の36%と最も多く、次いで「1人で」となった。タウンハウスを1つのまとまりとして捉えている人が多いが、特にまとまりという意識はない人も多くいることがわかる。

## 4.4. 普段の地域活動

調査から、回答者の85%が理事会の経験があると答えていた。理事会を通して、住民同士が打ち解けるケースもあり、理事会に参加することは、地域に住むことの第一歩として非常に有効な手段であると言える。

また、集会所の利用頻度は年に数回が最も多く、集会所を利用する人の利用目的は、理事会や委員会の会議

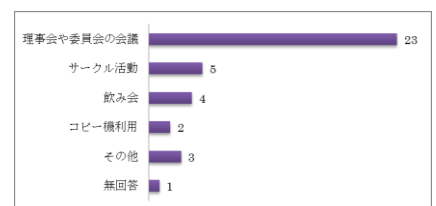


図10 集会所の利用目的

と答えた人が最も多かった（図10）。タウンハウスを運営する中心組織は理事会であるが、そのほかにも夏祭り実行委員や広報委員など各種委員会が存在する。理事会は10年に1回程度のサイクルで回ってくるが、それ以外に委員会に所属するなど、58世帯の小規模な集団ではなんらかの形でタウンハウスの運営に携わっている人は多い。そのため多くの人が年に数回程度は利用していると考えられる。



タウンハウス内で参加する地域活動は以下の通りである。年に7回行われるクリーンデー、タウンハウスの2

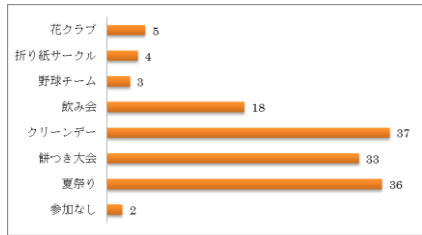


図 11 タウンハウスで参加する活動

大行事である夏祭りと餅つき大会の参加率は高く、回答者のほとんどが参加していた（図11）。タウンハウス内の地域活動に一切参加しないという人は全体の5%と少数であった。回答者のほとんどが、複数の地域活動に参加しており、住民それぞれがタウンハウス内の地域活動に積極的に関わっていることがわかる。

### 5. 親しい人との居住形態の実態調査

調査から、同居者以外で最も親しいと思う人は、友人が最も多く44%、次いで子が33%であった（図12）。

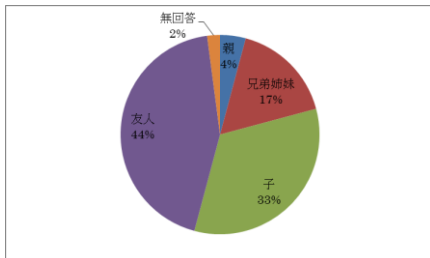


図 12 親しい人（同居者を除く）

さらに、親しい人の関係別に居住形態を見てみる。親しい人として

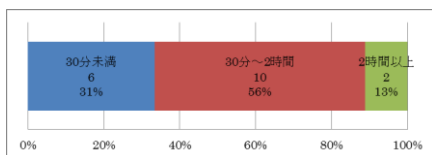


図 13 親しい人（親子関係）との距離

親子関係を挙げた人は、近居が31%、中距離居住が56%、遠距離居住が13%であった（図13）。中距離居住が半数以上と最も多かったものの、親しい人に親子関係を挙げた人の約3割は近居であることがわかった。

親しい人として友人関係を挙げた人は、近居が57%、中距離居住が

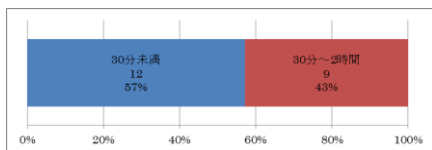


図 14 親しい人（友人）との距離

43%であった（図14）。親子関係の場合と異なり、近居が最も多く、遠距離居住と答えた人がいないことが特徴である。友人の中でも特に親しい友人は、「近くに住んでいる」ということがある程度関係している。

親しい人と会う頻度は、年に数回が最も多かったが、ほとんどの人が年に1回以上は会っている（図15）。月に複数回会っている人も多く、半数以上が月に1回以上会うと答えていた。また、親しい人との居住形態が近居の人は、ほとんどが月に複数回以上会うと答えているが、中距離居住の人は年に数回が最も多かった（図17）。住

んでいる距離が近ければ近い程、親しい人が会いに来る頻度は高い傾向にある。

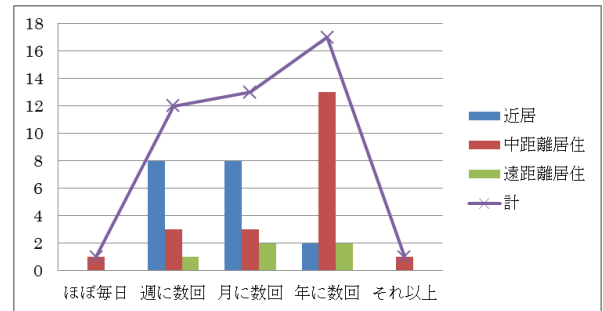


図 15 親しい人と会う頻度

### 6. おわりに

調査から若い世代より高齢の世代において、特に仕事を引退すると大きく行動範囲が変わることがわかった。高齢者が多い地域ほど、地域を住みやすい場所にしていくことが重要であるということである。

タウンハウス諏訪は開発から35年を経て、居住者は変化した。計画当初の「タウンハウス=1つの村」といった意識は薄れつつある。しかし居住年数が浅い人も、初期から住み続けている人を中心に理事会や各種委員会などのタウンハウスの運営に関わったり、タウンハウス内の行事に参加したりすることで、積極的に住んでいる地域と関わっている。

先行研究では親子の新たな居住形態の1つとして、近居が位置づけられていたが、本研究の調査から、親子に限らず最も親しい関係として友人がおり、親子より近い場所に住んでいる傾向があることも分析結果から得られた。このことから、近い距離でお互いを見守る有効な手段である近居は、親子関係のみならず、友人関係のような親しい間柄にまで広げられる可能性がある。

地域に住まうことは人間関係、施設やサービス、移動の容易さなど多くの要素が絡み合って成り立つ。そこには物理的な対策や行政の施策も必要であるが、居住者自身の意識が大きく関わっていることが調査から明らかになった。開発から数十年経ったまちは、経年とともに様々な変化を遂げる。時代や居住者の年齢層に応じて求められることは変わっていくものの、住み慣れた地域に対する愛着は、経年と共に増加していくのである。

### 参考文献

- 1) 馬場栄一 2013年 「熟成する集合住宅」『住宅建築 2013年 8月号 No.440』 pp.4-19 建築資料研究所
- 2) 都市再生機構 平成20年 『多摩ニュータウン開発事業誌—市域編 I—』 都市再生機構東日本支社ニュータウン業務部
- 3) 都市再生機構 平成18年 『多摩ニュータウン開発事業誌—通史編一』 都市再生機構東日本支社多摩事業本部
- 4) 横江麻実 2014年 「近居の親子関係と暮らしから見た住宅計画」 大月敏雄+一般財団法人住総研 『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』 pp.54-63 学芸出版社