

令和3年度 教員地域貢献活動支援事業（学長裁量事業）  
地域実践研究支援 成果報告書

下記研究課題について、以下のとおり成果を報告します。また、当該事業の経費執行については、規程等を遵守し適正に使用しました。

### 1 研究課題名

ニューノーマル時代に魅力ある郊外生活の基盤 ―都市解析アプローチからみる横浜郊外の団地の人の流れと日常生活環境―

### 2 研究代表者

氏名	後藤寛
所属	国際教養学部
職位	准教授

### 3 チーム構成

氏名・所属・職位	―
----------	---

学生の協力者（代表）

氏名・所属・学年	澤田海宏・国際教養学部・3年
----------	----------------

### 4 連携相手先

組織名	横浜市建築局
-----	--------

### 5 この研究活動の概要

コロナ後のニューノーマル時代に魅力ある郊外とくに大規模団地の再活性化を目指し、日常生活での人の流れの解明を踏まえて買い物環境や職住近接の就業の場を軸に地域それぞれの潜在ポテンシャルを引き出すあり方を探る。

### 6 この研究を実施する目的

建築後30年を過ぎた団地は横浜市内だけで分譲、賃貸あわせて61あり、人口減少社会をむかえて交通アクセスなどの課題もかかえる中、住宅ストックの潜在的ポテンシャルを発掘して再活性化につなげることは住民にも市にとっても急務である。市としては住民との協働を視野に課題を整理し再活性化の方向性を検討する必要に迫られているとはいえ、郊外住宅の再生については市内外さまざまな研究・実践の蓄積があり目新しいものではない。

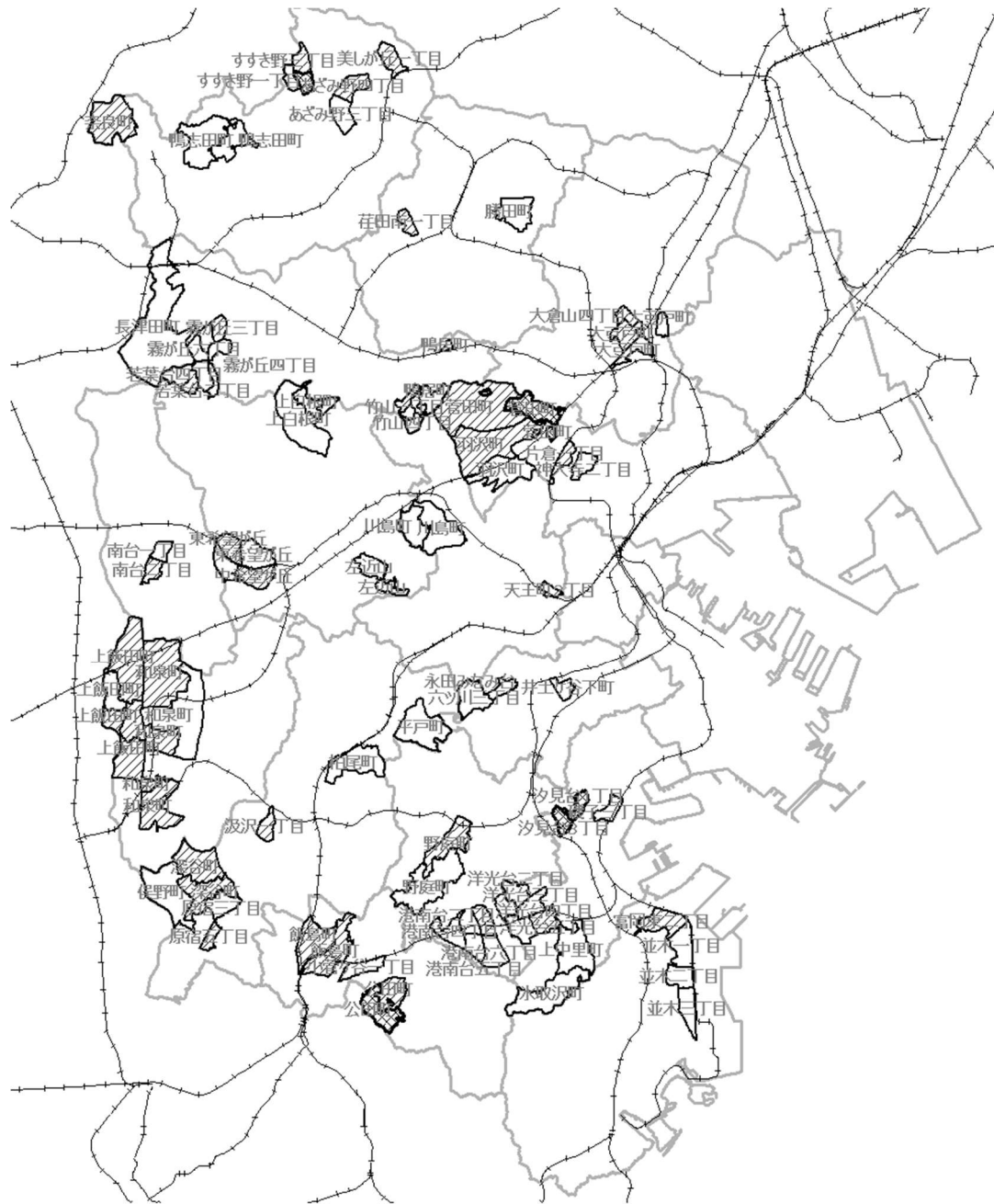


図 郊外団地の分布と居住者流動性の現状（平成27年国勢調査による経年30年以上の団地を含む町丁に5年以内に転居してきた世帯率 クロスハッチ：7.2%以上、ハッチ5.6～7.1%）

その中でコロナ禍の影響でテレワークが注目され、一転して居住地を前提とした職住一体／近接に世間の目が向いたことは郊外にとって奇貨となる可能性がある。この時宜を得て市役所建設局住宅再生課と全面的に協働し、郊外団地の再活性化に向けたポテンシャルを明らかにすることを目指し、都市解析的視点とGISによるデータ分析を活用し、日常生活の中での人の流れの解明を基礎として、買い物や各種生活インフラなど日常生活環境の評価と整備のあり方やテレワークを含む郊外での就業構造の検討を軸に、コミュニティ機能も含め、より自立した生活圏に近い郊外の確立に向けた環境整備の方向性を導き出し、最終的には大都市圏の不動産市場の中でアピールし新規入居者の誘致につながることを目指す。

## 7 実施した内容（スケジュールと具体的な活動、実績、成果）

### スケジュール

- 4月～ 人口に関する統計データ収集・分析
- 5月～ 第一段階の学生による実地調査（概略の把握）
- 7月12日 市役所住宅政策課宛の中間報告会・意見交換
- 7月～ 第二段階の学生による実地調査（概略の把握）
- 7月～ 人口動態に関するデータ収集・分析
- 9月～ 携帯電話位置情報等人の移動に関するデータ収集・分析
- 11月～ 第三段階の学生による実地調査（概略の把握）
- 12月～ データ分析と現地調査結果を統合した団地カルテの作成、それを踏まえた総合比較
- 1月24日 学生による現地調査結果の市役所向け報告会
- 3月5日 後藤による市役所向け最終報告

### 活動

データ分析は統計分析および GIS による空間分析を含むが、後藤の責任において分析を進めることと並行して、教育の一環として一部の処理、評価プロセスを学生にも分担させデータ分析、解釈、評価の教材とした。

またこの情報と突合することを目的に学生グループに分担させて繰り返し現地を訪問させ、基礎となるハード環境の状況把握に加え、季節・曜日・時間ごとの人の動き、オープンスペースや施設の利用状況を情報収集させ、その結果とデータの統合的解釈の経験を積ませることを教育の側面での目標とした。

### 実績・成果

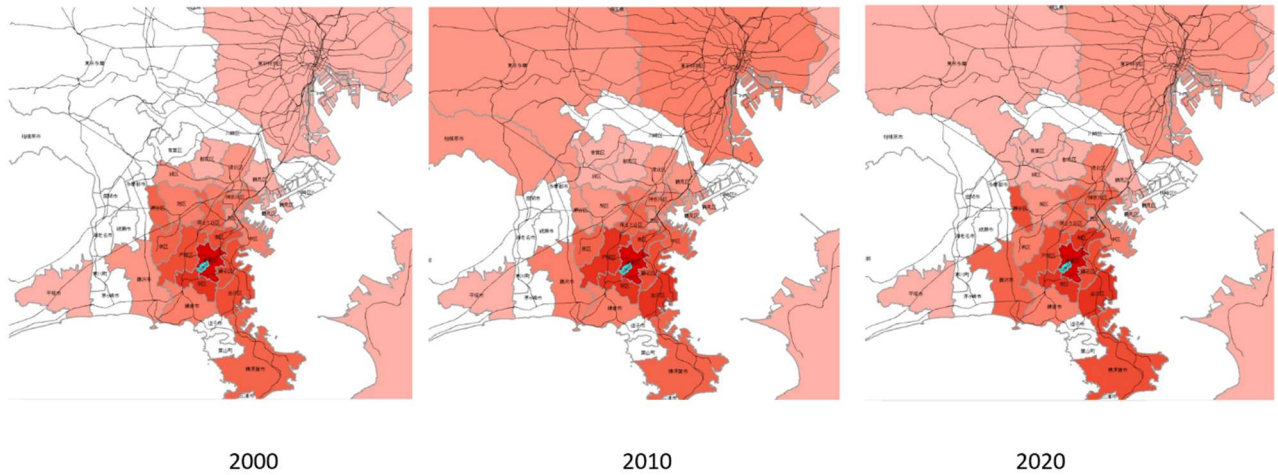
団地を含む郊外住宅地の現状把握および人口問題についての課題の明確化、そして直近の課題として、with コロナ時代の団地・郊外コミュニティの現状分析から対策に向けた基礎情報を得ることをテーマとし、市内すべての団地を視野に比較分析を行い、地域差の実態およびその原因となる環境の差異について現地調査結果を交えて評価することを目指した。

その結果、団地に象徴される郊外住宅地においてはたんに人口流入が減少しているだけでなく転出も含めた社会移動そのものの不活化が進行しており、コーホート分析を踏まえたデータ整理から、一時的に人口減少率の縮小や小規模な増加がみられても転出入のバランスの問題に過ぎず状況が改善されたいえないことが明らかになった。その結果として極端な高齢化が進行しおおむね 50 歳未満人口が軒並み細っている現状ではごく近い将来に高齢者福祉ニーズが爆発的に増大することは避けられず喫緊の対策が必要とされるとともに、このニーズの増大も待機児童問題の困難さと同様この課題もある地域においては 10～20 年程度の一時的な現象となることがみえている。

この状況は人口の流動化が低下しがちな分譲住宅団地により顕著であり、公営住宅を含む賃貸団地においては福祉ニーズの需要は高いものの出生率、年少者～生産年齢人口率ともある程度の水準が維持されている。一方でひとり世帯率の上昇が福祉課題として重要になる。

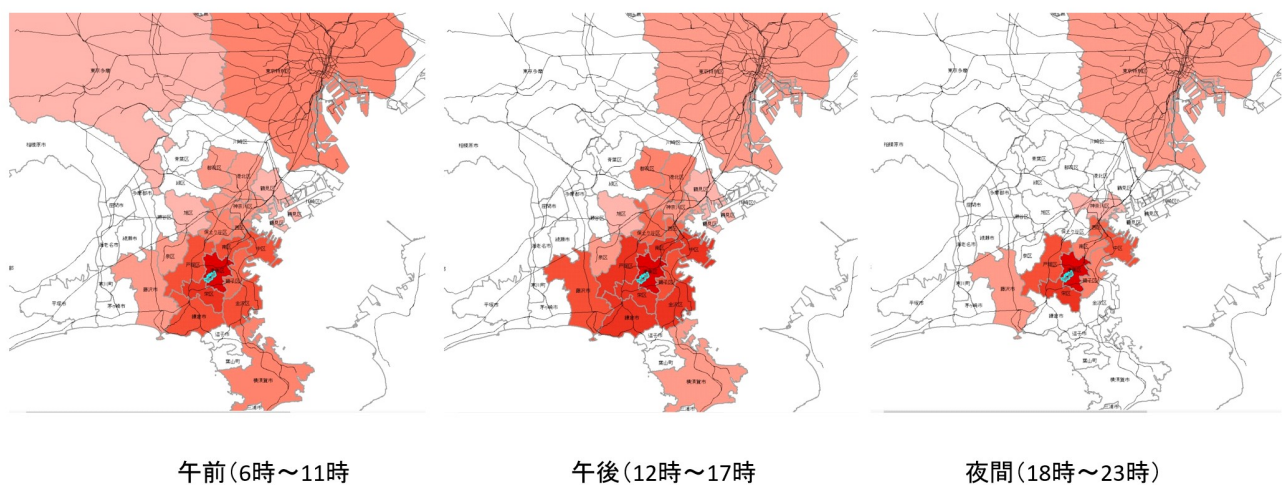
このように自明ながら団地の設置・管理主体の性格によるところが大きく、たとえば公営住宅の場合、入居者特性を反映するために年少者人口率が多少高い一方で 1 人暮らし世帯率は極めて高い。そのため人口増加や平均年齢の数値にかかわらず福祉ニーズへの負荷はやはり大きく、それらを視野に入れた指標で地域の負担能力を見極めた（再）配置計画の必要性が認められた。

図 社会動態:野庭町への転入元の地域的偏差  
(空間的相互作用モデル予測値からの残差)



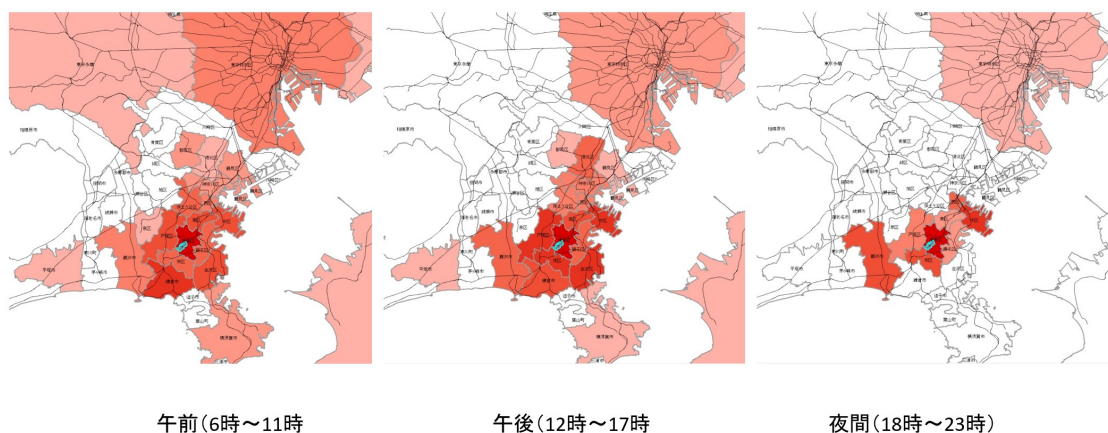
携帯電話の位置情報、横浜市がすでにおこなっていた意識調査、市役所より提供を受けた詳細な人口動態データおよび国勢調査の小地域統計データの分析を突合した結果としては労働力人口において近距離通勤、現業職業の従事者率が高いことが影響して近距離通勤、いかえれば職住近接の程度が高いことが確認でき、さらに高齢化率が高いこともあって生活圏が狭い範囲で完結するが確認できた。このことは関西大都市圏においては2000年代以降指摘されている大都市圏の分節化であり、大都市圏における職住近接の評価には多面的な視点が必要と思われる。そして高齢化の進行によりコロナ禍以前から生活圏の狭小化が進行し、横浜市中心部までで大半の住民の生活圏が完結していることを前提として、当該時期における地域住民の活動状況には顕著な変動がみられず、当初の検討課題であったテレワークの定着に向けた対策のニーズは大きくないという結論に至った。

ドコモ携帯電話データによる野庭団地住民の日中滞在の偏差(空間的相互作用モデル予測値からの残差)  
:2019年11月(コロナ禍前)





ドコモ携帯電話データによる野庭団地住民の日中滞在地の偏差  
(空間的相互作用モデル予測値からの残差)  
:2020年11月(コロナ禍中)



また社会移動の空間分析からは転出入とも移動範囲は隣接区程度がほとんどと狭いことが確認でき、2000年以降においては首都圏全域を視野に入れた広域転居行動の対象として視野に入っていないとみられた。

このようなデータ分析の裏づけとして現地踏査によって得られる現地情報を組み合わせ、多数の団地の情報を同一基準で整理する団地カルテを基礎情報に、郊外の現状の一般化をした上で個別の特徴を浮かび上がらせる方法をとった。

このような現状を踏まえると、現在の居住者の居住満足度を向上させることは当然のこととして、コミュニティとしての団地の持続可能性のためにはリフォームによる間取りの現在のニーズへの適合化はじめ不動産マーケティングの視点をもって積極的な誘致の姿勢をもって郊外生活の魅力を発見し、うち出して新規来住者を獲得する努力をするしかないが、かといって首都圏という巨大マーケットの中で埋没せずに郊外ライフスタイルを描いて認知されることは容易ではないことはいうまでもない。

## 8 この研究により得られた効果と自己評価

市内の団地すべてを比較評価する基礎情報の作成と、それを踏まえた評価という当初のリクエストに答えるべく、人口学的見地を中心に空間統計データを整理、分析してそれぞれの特徴を整理した団地カルテを作成した。さらには現地監査により収集したハードを中心に客観データ、都市学的視点からの観察により得られる情報のGISによる統合を目指し一定の成果を上げたと考える。加えてこれらの作成作業を通して学生教育にも大きな成果があったと考える。資するようプランを立てた。

これらはいずれもすでに都市計画学、建築学、住居学、地理学等都市・地域を対象とするさまざまな関連分野で研究されている内容ではあるが、本研究では携帯電話による位置情報データ、詳細な人口動態データ、パーソントリップ調査データなど、オープンデータと市役所から提供を受けた非公開データの組み合わせを通してそれぞれから多面的な情報を引き出すことを目指し、データの制約が成果に影響しがちな当該分野において、携帯利用者変化、社会動態による年齢別時期別の詳細分析つまり自然動態出生状況と詳細なコーホート(生年世代別)年齢構成および社会動態変化、職業属性の構成と変化、不動産取引価格変化、既存の住民意識調査の利用によるハード面の現状と意識調査の突合を踏まえて、郊外団地の現状を俯瞰する基礎資料を構築できたと考える。さらに詳細な分析には対象を絞って踏み込んだ調査の必要があるため、下記の通り翌年度計画として本年度成果と組み合わせて評価する情報収集・分析を計画している。

## 9 今後の課題と展開

コロナ禍時の動向を踏まえたニューノーマル時代の郊外に向けた展望を都市解析の視点から検討することへの依頼から始まった本研究であるが、その変動が埋もれるほどの高齢化にともなう狭い範囲で完結した生活圏の実態が浮かび上がった結果、課題設定自体の軌道修正を迫られた。

今年度の成果として時間地理学的発想による生活スタイルの詳細把握を目指した分析を行い、対象の多くは高度成長期に大規模開発された、横浜市の郊外のなかでも最寄り駅からの距離が比較的離れた立地の住宅地であるため市内の多くで顕在化している課題がより先鋭化しており、今後は高齢化した団地により若い世代を引き込む工夫が必要であることは今さら指摘するまでもないが、その方向性としては商業施設などにぎわいの拠点となる施設の誘致による日常流動の惹起と、リフォームによって不動産マーケットでの評価の向上による転入者の増加を目指す方向性が想定される。後者についてはストックを現在のライフスタイルに適合したすまい方へ適合させるための基礎資料としてこれまでの事例収集と共に、現状の間取りを前提に各世帯がどのような「すまい方」をしているかの調査を想定している。



図 野庭団地におけるリノベーションのバリエーション

さらに世代ごと、勤務先の差異によるライフスタイルの差異によって形成される生活圏の実態および空間認知の範囲と同様に日常生活における活動時間帯の差異についての実態調査を通して、同じ空間に広がるライフスタイルの重層性を解き明かすことを目指し、港南区の野庭団地をフィールドにより詳細な実態調査をするべく建築局住宅再生課および市営住宅課と協議を進めている。これによって路線バス等交通アクセスの効率的なあり方、団地コミュニティの実態を、空間を表現する4D GISでビジュアル化した資料を用いた関係者による議論を活性化することを通して団地コミュニティの再活性化に資することを目指す。

## 10 本事業に関する研究発表、メディア掲載（予定を含む）

※論文の場合は、論文名、著者名、掲載雑誌名等を記載してください。

当初より市役所建築局からは内部資料として活用するための資料作成を依頼されており、データのいくつかは非公開を前提とした契約のもとに提供を受けたものであるため、公表に向けては市役所とじゅうぶんな調整のもとに可能な範囲を見極める必要があるため、現時点では未定である。