

Small is Beautiful

-with/postコロナの世界を見据えた'小さな'まちづくり-

東京大学都市工学科都市計画コース4年



目次

1. こま武蔵台を選ばれる街へ

- a. Smallな暮らしの見直し
- b. 郊外住宅地における位置づけ
- c. With COVID-19/Post COVID-19を見据えたまちづくり
 - i. 将来像の設定
 - ii. 実現に向けたロードマップ

2. 身近で豊かな暮らしをつくる施策

- a. 生活の中に身近な緑を
 - i. ポケットパークの活用
 - ii. 街区公園でのレクリエーション活動の推進
 - iii. 拠点となる中の田公園の活性化
- b. 自宅周辺で快適に働ける環境づくり
 - i. ポケットパークの活用
 - ii. 街区公園でのレクリエーション活動の推進
 - iii. 拠点となる中の田公園の活性化
- c. 運転免許が無くても安心して暮らせるまちづくり
 - i. ドローンの活用・移動販売の開始
 - ii. オンライン診療・訪問診療・ウェアラブル端末による診断

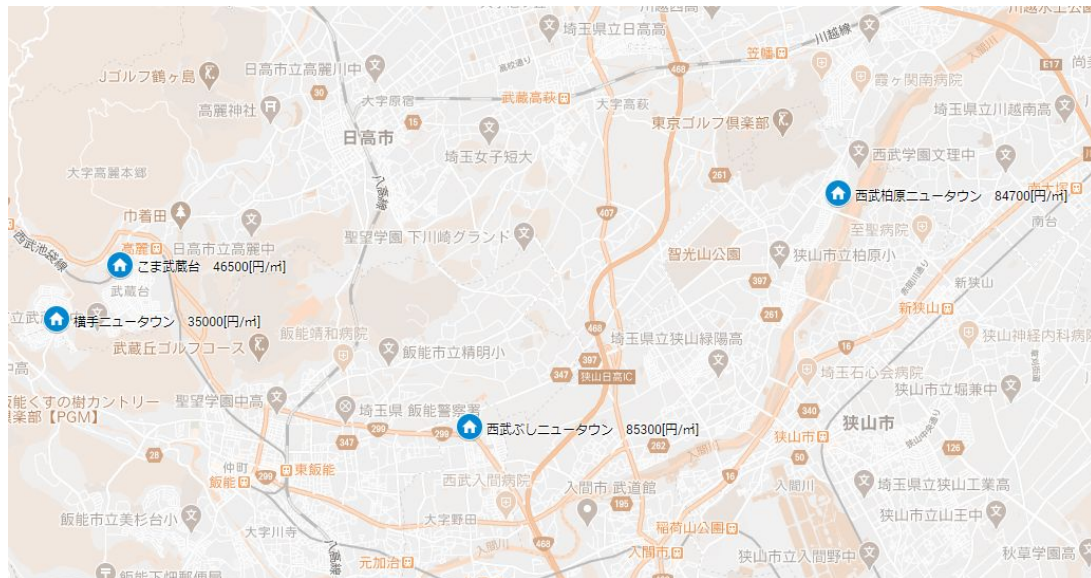
3. 身近で豊かな暮らしを受け継いでいくための施策

- a. 子育てのしやすい魅力的な教育環境づくり
 - i. 豊富な自然を活かした森のようちえんの整備
 - ii. 高齢者や地域で働く大人と作る社会教育プログラム
 - iii. 中学校敷地を利用した地域住民の居場所づくり

1. こま武蔵台を選ばれる街へ

郊外住宅地の中で選ばれる街に

● 移住先として選ばれやすいこま武蔵台



出典: Google Mapより作成

- 移住を検討しやすい手頃な地価
 - 平地部のニュータウンと比較して、山間に位置しているこま武蔵台と横手ニュータウンの方が **地価が手頃**。
 - **山間にあるという立地** も今後の生活で再評価される理由になり得る。
- 横手ニュータウンよりも最寄り駅へのアクセス(=都心へのアクセス)が良い。最寄り駅である高麗駅が近く、また飯能から特急を使えば **池袋まで1時間足らずでアクセス出来る** ため、週一回通勤する人にとっても移住先として選びやすい。

Smallな暮らしの見直し

- **人口が少ない地域**の住宅地需要の高まり
 - 東京23区在住者の地方移住への関心の高まり
 - 内閣府の調査により、三大都市圏(特に東京23区)において地方移住への関心が高まっていることが示されている。
 - **人口が少ない地域の住宅需要が高まっている。**
 - 仕事よりも**日々の暮らし**を重視する人が増加
 - 上記の調査において、仕事と比べて日々の暮らしを重視するようになったという人が **五割**を占める。

日和田山頂上からの展望



巾着田の曼珠沙華



宮沢湖畔の紅葉

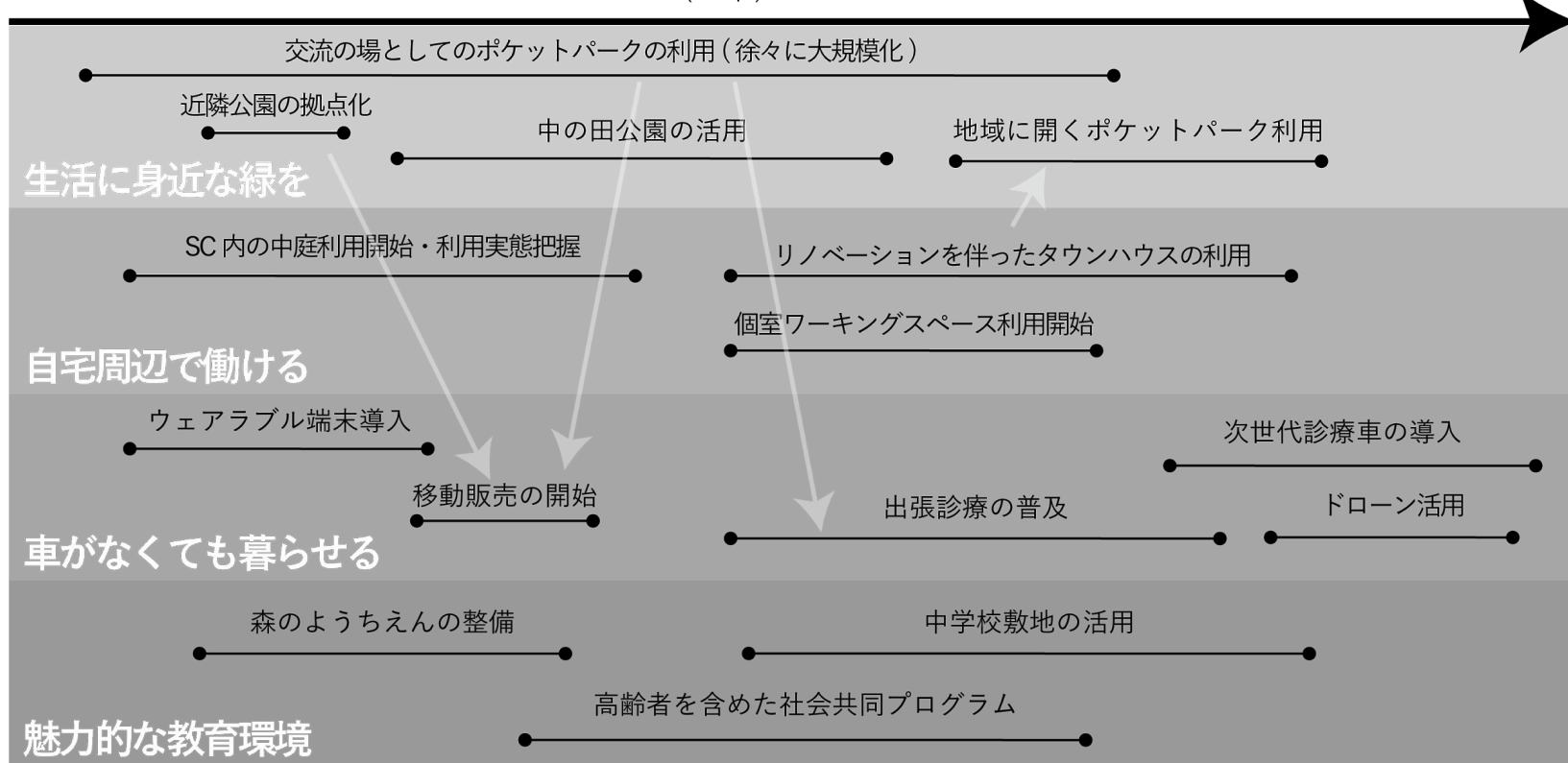


2. WithCOVID-19/PostCOVID-19 を見据えたまちづくりについて

実現に向けたロードマップ

With COVID-19(~2年)

Post COVID-19



3. ”Small”なまちづくりを 実現するための施策

生活の中に身近な緑を

i. 身近にある豊かな自然環境

- 広域的な自然環境
曼珠沙華巾着田公園(北東)、日和田山(北)、多峯主山(南)
- 生活に密着した大小様々な自然環境

名称	例	備考
大規模緑地	巾着田曼珠沙華公園	
拠点公園	中の田公園	ショッピングセンターの正面
街区公園	その他の公園	
ポケットパーク	(タウンハウス街区内のみ)	タウンハウスの住民による管理
歩行者用通路	同上	幅2~3mほどの狭小路

- これらの自然環境が十分に活用されていない現状



過年度成果物およびGoogle Mapより作成

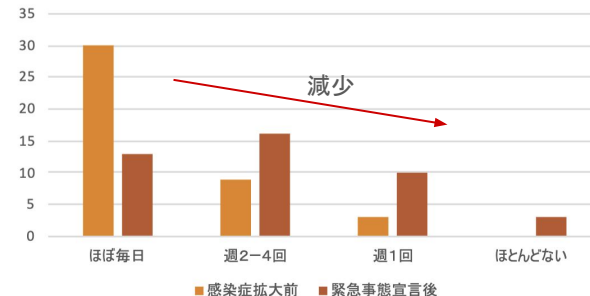
生活の中に身近な緑を

ii. COVID-19による変化

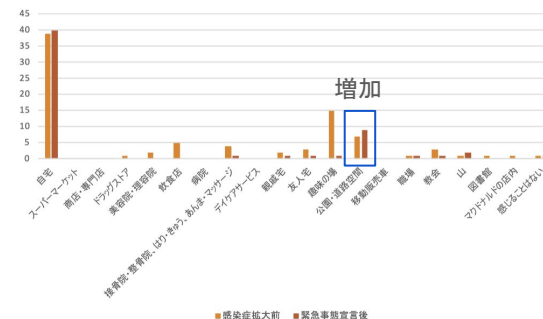
—豊かな自然環境の再発見—

- 外出の機会が減少している(アンケート結果、外出機会の頻度より)
- 運動不足を感じているが、運動しようという気は起きない(コロナ禍の生活実感より)
 - 一方で、従来から菜園などを営んでいた人からは、生活の変化は感じないとの声
- ウォーキングや散歩については、増えた人も減った人も同程度(アンケート結果、外出に関わる機会の変化より)
- 公園や滞留空間を居場所として安らげる場所と考える人が増加(アンケート結果、ホッとして安らげる場所より)
- 大きな公園でのイベントなどは中止(インタビューより)
- 公園も散歩や読書が増加し、人との交流・会話はなし(インタビューより)

外出機会の頻度



ホッとして安らげる場所



出典：東京大学先端研郊外住宅地再生社会連携部門・東京大学まちづくり研究室「新型コロナウイルス感染拡大が暮らしに及ぼす影響についてのアンケート調査（こま武蔵台）」

生活の中に身近な緑を

iii. 目標:オープンスペースによって”屋外の価値”を創出する

1. 魅力ある屋外空間の創出

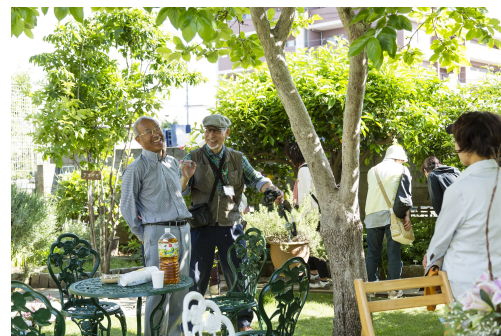
コロナ禍によって、身近な屋外空間の重要性が見直された現在、改めて屋外空間の活用を検討していく必要がある。

2. 潜在的なオープンスペースの価値を引き出す

従来からこのこま武蔵台には大小様々な多様なオープンスペースが存在していた一方で、有効に活用されてこなかったのが実状であるため、そのポテンシャルを最大限引き出していく必要がある。



線路跡地を有効利用して作られた下北線路街



オープンガーデンの支援を行う「カシニワ制度」の事例

生活の中に身近な緑を

iii. 提言: ポケットパークの活用 ～タウンハウスにおけるオープンスペース～

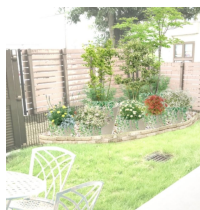
- 空家と一体に整備する、地域に開かれた屋外スペース
 - 地域住民が広く利用するための空間を整備
- タウンハウスの住民がより気軽に積極的に利用する、セミパブリックなスペース
 - コモンとして、多彩な庭空間を生み出す
 - タウンハウスの住民が主体となって整備、タウンハウスの新たな魅力に



本棚

出典: 軽井沢観光協会

<https://karuizawa-kankokyokai.jp/event/27228/>



家庭菜園
ガーデニング

出典: 石原和幸デザイン研究所

<https://ishiharakazuyuki.com/?catid=63&itemid=114>



ベンチやテーブル

出典: A PICNIC TABLE DWELL

<https://www.dwell.work/portfolio-item/a-picnic-table/>



運動器具

出典: depositphotos

<https://jp.depositphotos.com/162649082/stock-photo-fitness-man-hanging-on-wall.html>



DIY設備

出典: DIY STORE 三鷹

http://diystoremitaka.com/about_us/diy_work.html

生活の中に身近な緑を

● 街区公園でのレクリエーション活動の推進

- 住民の方々にとって最も身近な、まとまりのある緑
- レクリエーション機能の向上と買い物場所不足の解消
 - 移動販売の停留所化
一般的な小型スーパーの誘致距離は300~500m
街区公園を用いると200m圏内で全域をカバー可能
 - 簡易的な滞留空間の整備
販売車を待ちながら・買ったものを食べながら友人と雑談するなど、交流を生み出す空間へ
 - ドローンによる空中輸送販売との組み合わせ



現在の街区公園 (Google Mapストリートビューより)



横浜市磯子区上笹下地区での移動販売
<https://www.kanaloco.jp/article/entry-148216.html>



移動販売拠点 (班員作成資料)

生活の中に身近な緑を

● 拠点となる中の田公園の活性化

- コミュニティ施設の核となるショッピングセンターの正面に位置し、公園としての規模も団地内では最も大きい
- 民間活力の参入、公園整備の効率化および都市施設としての魅力向上
 - 公園管理団体が公園への出店を希望する地元住民を募集
 - 退職後もなお精力的に活動したいというお年寄りによる応募を想定
 - カフェやシェアレストランを想定し、テラス席を利用し公園と一体的に運用(公園西側)
 - 「地区内に飲食店が少ない」問題の解決
 - 店舗前面には広場となるスペースを設けることで、地域活動・イベントの場を提供



現在の中の田公園西側入り口付近
(Google Mapストリートビューより)



駒沢オリンピック公園内のレストラン

<https://tabelog.com/tokyo/A1317/A131707/13205140/dtphotolst/4/smp2/D-normal/2/>

自宅周辺で働ける環境づくり

i. 需要が少なかったコワーキングスペース

1. 既存のコワーキングスペースについて

- 東急不動産R&Dセンターがこま武蔵台 SC内の空き区画を改修
- 開業から2年後にげんきネットこま武蔵台に運営移管
- 設備はコピー機やWiFi、ドリンクサービスなど
- 座席数は18席、感染症対策として座席の間に仕切りがある

2. コワーキングスペース需要に対して疑問視する声も

東急不動産R&Dセンターが行ったアンケートにて

- 約4割がテレワークをしない、するつもりがないと回答
- 利用目的の項目で働く場所として利用するつもりがあると回答した人は12%
- 趣味や交流場所、カフェの代用と回答した人が約半数
- 住民の方々とのインタビューでコロナ以前は勤務地以外に働く場所を設けることに懐疑的な人がいた



コワーキングスペースの区画(図の赤線部)



コワーキングスペースの外観

出典:「東急不動産R&Dセンター提供資料」より

自宅周辺で働ける環境づくり

ii. COVID-19による変化

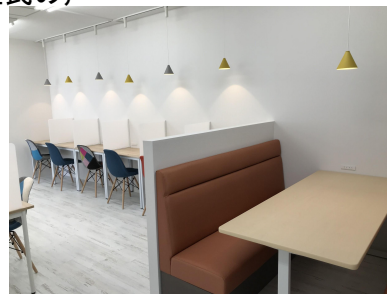
ーテレワーク需要の増加と、必要となる環境の見直しー

1. テレワーク需要の増加

- こま武蔵台の20歳から定年前の人口が1567人(令和2年4月1日時点)
- 世代ごとのテレワーク継続意向から330人ほどのテレワーク需要の発生
- 週1回、半数が在宅としても18席では不十分
- 今後新しい移住者を受け入れるならこれ以上の需要が発生

2. 個室環境の必要性の増加

- 既存のコワーキングスペースには個室スペースがない
- zoom等を用いたweb会議はできないという住民の声



コワーキングスペースの内装



コワーキングスペースの平面図

自宅周辺で働ける環境づくり

iii. 目標: 良好な職環境がもたらす地域コミュニティの活性化

1. テレワークする子育て世帯の流入

- ・自宅の他にも様々な形の働く場を整備する

→テレワークを前提として郊外住宅地居住を希望する若い世代にとってより過ごしやすい環境が整い、将来的な人口の流入増加が見込まれる。

2. 地域コミュニティの強化

コロナ禍で高まった住民の需要に沿った形での交流の場の増加により、地域コミュニティの維持・強化が期待されている。



(出典: 茶山台としょかんFacebookページ
<https://www.facebook.com/chayamatoshio/>)

自宅周辺で働ける環境づくり

iii. 提言：タウンハウスを中心とする良好な”職”環境の創出

- 新規居住は戸建て住宅の方がより見込まれる
- タウンハウスのポケットパークという交流空間、”職”環境としてのポテンシャル
⇒タウンハウスでの”職”環境の施策実行

戸建て住宅空き家

- 住戸面積
- 専有庭の広さ



新規居住促進

タウンハウス空き家

- 交流空間
- ポケットパーク



”職”環境の創出

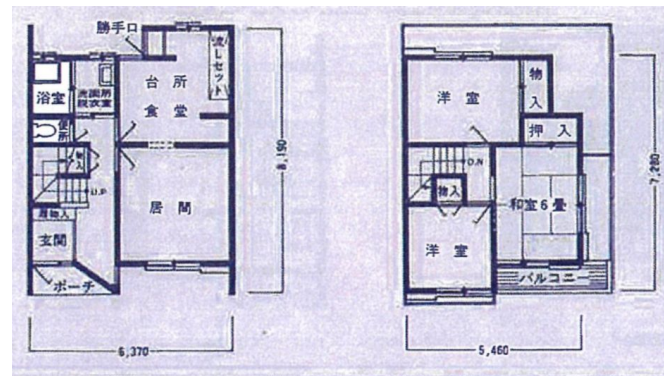
自宅周辺で働ける環境づくり

iii. 提言：タウンハウスを中心とする良好な”職”環境の創出

1. 空き家となっているタウンハウスを個室の coworking スペース化

- ・個室空間の coworking スペース (SC 内のものと棲み分け)
- ・1階を共用スペース、2階を3部屋の個室スペースとして利用
- ・ネット予約システム、月極と数時間プランの併用
- ・東急不動産による機器整備、
タウンハウス組合による維持管理

⇒ With/Post コロナでの個室需要を満たし、
既存ストックの活用を図る



タウンハウス 間取り
(過年度成果物より)

自宅周辺で働ける環境づくり

iii. 提言：タウンハウスを中心とする良好な”職”環境の創出

2. 空き家となっているタウンハウスと隣接した共有庭の一体整備によるコミュニティスペース化

- ・共有庭と隣接しているタウンハウス空き家に関しては、ワーキングスペースとしての利用も見据えた **地域のコミュニティスペースとして整備**を進める
- ・共有庭との接続性を高めるようリノベーションを行う

・1階部分：キッチン・机・椅子を備えたスペース

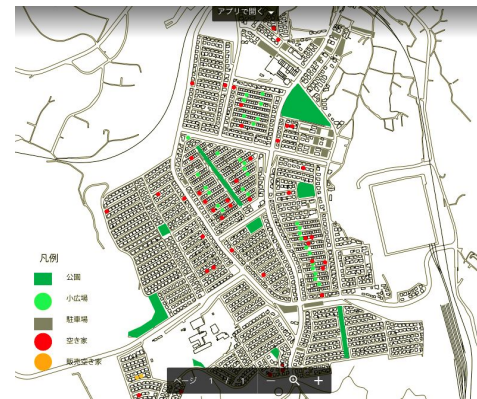
コワーキングスペースとしての利用もできる他、キッチンと座席を用いて
住民が気軽にカフェを開いてみるなどの自由な利用を想定
共有庭はテラス席として活用し昼時にはキッチンカーも訪れる

・2階部分：住民の持ち寄りによる小さな「図書館」の設置

知識層が多いこま武蔵台の住民の方々に読み終えたが捨てがたい本を持ち寄る
図書館を目的地としたコミュニティスペースへの誘導と活性化を狙う

- ・リノベーションは東急不動産と協力、その後はげんきネットを主体としてイベントを管理。

各建物の清掃（1日に1回）や管理などはタウンハウス管理組合の協力のもとに住民が協力して行う。



▲ 空き家・空地
(過年度成果物より)

自家用車が無くても暮らせるまちづくり

i. COVID-19以前からの課題

● 施設への距離と地区内の地形

- 地区内の多数の階段や坂
- 東急ストアの撤退以降、徒歩圏の食料品小売店舗がほとんどない
- 品揃えが豊富な地区外の店舗へは最短でも2kmの距離
- 最寄りの病院へも1km程度の距離
→現状、生活面で自家用車は必須

● 地区内の高齢化と送迎サービスの担い手不足

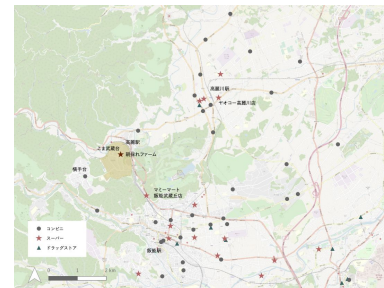
- こま武蔵台の住民は約半分が高齢者
→自家用車がなくとも暮らせるまちづくりを考えたい。
- 彼らの移動を支える「自治会」と「お助け隊(社会福祉協議会)」の送迎サービス
- 人口減少と少子高齢化に伴い、近年では人手不足
→自家用車による移動の需要を減らしたい

● 新しいモビリティの試み

- ヤマハ発動機によるGSM(低速で走行する4人以上の小型車)の導入実験



「お助け隊」の送迎サービス車両
(日高市HPより)



商業施設分布(班員作成資料)

自家用車が無くても暮らせるまちづくり

ii . COVID-19による変化

● 商業施設・病院等の感染リスクに対する懸念

- 飯能市方面などへ赴いて買い物をせざるを得ない → 感染症が流行しているときも、ほかの地区の人々との接触というリスクを冒すことを強いられている状況
- 高齢世代が多く在住、高頻度で医療機関を受診する方も多い
 - 医療機関は感染リスクにさらされやすい → 流行下においては受診を控える動きやオンライン診療の試み

● 自宅内・地区内で買い物・受診をするニーズの高まり

- 地区内で完結した買い物環境構築の重要性を再認識
 - 感染が拡大している時期には地区 SC内「朝どれ」の人出の増加も
- 医療機関に関しても、日々の健康上の不安を解消するために感染リスク・移動コストを負う必要のある現状 → より気軽に受診できる場の設置が、安心感や健康意識の高まりにつながるかもしれない。

自家用車が無くても暮らせるまちづくり

iii. 提言: 買い物利便性の向上

● 食料品・弁当の移動販売開始

	食料品・惣菜	お弁当
配送手段	移動販売車両・ドローン	キッチンカー
主なターゲット	自動車を運転できない高齢者	コワーキングスペース利用者
拠点	地区内の街区公園	コワーキングスペースの共用庭
ペース	週1回	平日昼
事業主体	NPO法人 ballon（地区周辺のコンビニエンスストアと協力）	NPO法人 ballon（出店依頼）
備考	移動販売車の停留場所まで客の要望に合わせてドローンで商品を届ける ＊移動販売車では取り扱えないor その日積んでいなかった商品対象	コワーキングスペースの1階部分は、出店者の仕込み用キッチンとしても用いる

→高齢者の外出促進

→買い物代行サービスや移送サービスの需要減 (地域互助組織の負担減)

→住民同士のコミュニケーションの機会増 (移動販売拠点を中心に)



横浜市磯子区上笹下地区での移動販売
<https://www.kanaloco.jp/article/entry-148216.html>



南相馬市でのドローン配達実験
<https://ascii.jp/elem/000/001/567/1567059/>



住宅街西船橋に出店したキッチンカー
<https://myfuna.net/archives/townnews/20160622120116>

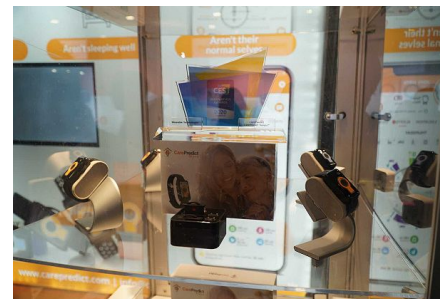
自家用車が無くても暮らせるまちづくり

● 提言：“自宅・地域”で受けられるリモート診療の拡充

- 各種医療機器を搭載した次世代診療車の導入
 - 定期診断等の **必ずしも病院に行かなくてもいい需要** の受け皿
 - 担い手不足が危ぶまれている **移送サービスの負担軽減**
 - 人が集まる病院へ行くことに対する **抵抗感の解消**
 - 配車場所における **コミュニティ形成に寄与**
- 訪問診療の拡張・充実
 - 次世代診療車では **診断出来ない場合の需要** の受け皿
 - “自宅”ではなく、共用スペースでの診断など、気軽に医師と話せる場を設ける。
 - お医者さんと直接話すことによる安心感
 - 病院の負担との兼ね合い
- ウェアラブル端末を用いたソーシャルモニタリングの導入
 - AI診断・健康のスコア化等で **健康の自己管理を促進**
 - 病院の負担の軽減



NTTデータによる次世代診療車のイメージ
[5. 5Gによる遠隔医療—次世代移動診療車による遠隔診療—](#)



AIで高齢者の健康を見守るウェアラブルデバイス「CarePredict Tempo」
[AIで高齢者の健康を見守るウェアラブルデバイス「CarePredict Tempo」#CES2020](#)

子育て世帯にとって魅力的な教育環境づくり

ii. COVID-19による変化

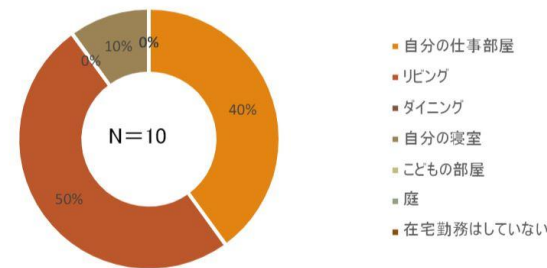
ー必要な教育環境の変化ー

- 保護者のテレワークの増加、リビングでの勤務が50%
ー在宅勤務と子育てのバランスが難しい
- 休校時に子供が保護者のいない家で過ごす
ー子供の教育

⇒自宅以外の教育環境、子育て役割の多様化が必要

ex.放課後の居場所、休日の活動

在宅勤務場所



東京大学先端研郊外住宅地再生社会連携研究部門・東京大学まちづくり研究室「新型コロナウイルス感染拡大が暮らしに及ぼす影響についてのアンケート調査(こま武蔵台)」より

子育て世帯にとって魅力的な教育環境づくり

iii. 提言: 豊富な自然を活かした森のようちえんの整備

● 森のようちえんとは？

- 幼児(3歳から5 歳児) を主な対象として、豊かな自然環境の中で行う保育のこと
- 幼児期における自然体験・生活体験に根ざした環境教育の重要性の認識の高まり



智頭町森のようちえん まるたんぼHPより <http://marutanbou.org/about/>

● こま武蔵台では？

- 多峯主山や日和田山、高麗川などの豊かな自然のフィールドを活用し、様々な体験活動を幼児期から積極的に取り入れる自然保育を目指す
- 子育て世代の負担を減らすため、全日制の幼稚園・保育園とする
- 既存の幼稚園・保育園において、園バスで毎週森に出かけるなど自然体験を意識した幼児教育をプラスするよう働きかける

→「子供たちに幼い頃から自然と触れ合う機会を与え、自然の中でのびのびと遊ばせたい」という思いを持った子育て世代に選ばれる、「子育て環境」として魅力的なまちを目指す

子育て世帯にとって魅力的な教育環境づくり

i. 教育環境のポテンシャルの高さ

1. 武蔵台中学校の小学校への統合

- 日高市全体でコミュニティ・スクールを基盤とした小中一貫教育の推進

2. こども屋台

- マルシェ時に子供が地域の高齢者と交流しながら屋台を出店する。

3. 小学校の空き教室

- 地域住民との密接な交流。

4. シェアキッチン

- ショッピングセンター内のレンタルスペース的役割



↑自肅前のシェアキッチン利用の様子
(鈴木さんレクチャーより)

子育て世帯にとって魅力的な教育環境づくり

● 高齢者や地域で働く大人と作る社会教育プログラム

○ 社会教育とは

- 学校教育課程の外で行われる、教える/教わる側の双方が万人に開かれた教育のこと。特に子どもたちにとっては、教室を飛び出して未知の価値観に触れる機会、将来の自分を思い描くチャンスとなる。

○ こま武蔵台のポテンシャル

- さまざまな知識やスキルを持った現役世代や引退後世代が多く在住
- 幅広い自治会活動をはじめ、サロンや公民館、マルシェといった『場』も育っており、地域活動の豊かな基盤を持つ

○ 活動内容

- NPO法人balloon主導のこども屋台/自然体験研修の継続
- サロンのサークル活動に子どもたちも巻き込む(学用品の手作り等)
- 引退後世代監修のプログラミング体験(例)
 - 堅苦しくなく、子どもも大人も教えあうような場づくり
 - 普段から多世代の居場所として提供されるスペースで、発展的に行われることを想定



▲ブルーベリー畑での研修の様子

▼サロンの雑貨づくりサークルの様子



子育て世帯にとって魅力的な教育環境づくり

● 中学校敷地を利用した地域住民の居場所づくり

- 校庭を放課後の子供の遊び場に
 - 大きな公園としては中の田公園しかなく、球技等が出来る場所は学校の校庭に限られているのが現状であるため、校庭を子供達に開放することで、多様な遊びが出来るスペースを新たに設けることが出来る。
- 中学校の既存設備を有効活用し、住民の新しい生活の場を作る
 - 中学校には様々な設備を持った特別教室がある。
 - 音楽室をスタジオに、家庭科室をシェアキッチンに、教員室を親が使えるシェアオフィス、美術室をシェアアトリエにすることで、地域住民の新しいライフスタイルを実現出来るレンタルスペースにする。
- 運営管理は公共ではなく、PFI・PPPによって民間活力を利用する。



音楽室を利用したスタジオ



複数のキッチンがあるシェアキッチンに



教員室をシェアオフィスに