まもり・つなげる

―こま武蔵台の魅力を受け継ぐ&人とのつながりが生まれる―

2021 年度「地区の計画とデザイン」提言書

もくじ

第1章　地域分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

位置　人口　歴史　空き家調査　行われている活動　ヒアリング調査

第2章　各分野の提案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

余剰校舎活用　地域プロモーション　モビリティ　まとめ

第1章　地域分析

1-1. 位置

こま武蔵台は、埼玉県日高市に位置する計画住宅地である。最寄り駅は西武池袋線の高麗駅で、池袋駅から60分、新宿駅から80分、東京駅から90分ほどでアクセス可能である。

日高市内の就業者の通勤先割合を見ると、都内に通勤している人が約12%となっている[1)]。こま武蔵台の中で駅に最も近いところは徒歩5分ほど、最も遠いところでも20分ほどであることを考えると、都内に通勤している人の割合は同程度かさらに高い可能性が考えられる。実際に住民の方にヒアリングを行った際にも、都内へ通勤されているというお話を複数伺い、1時間以上かけて都内へ通う方がある程度いらっしゃることが推測できる。

こま武蔵台は南に行くにつれて標高が高くなっており、駅に最も近い場所で標高約130m、最も遠いところで標高約170mと、およそ800m進む間に40m登る坂道が貫いている。

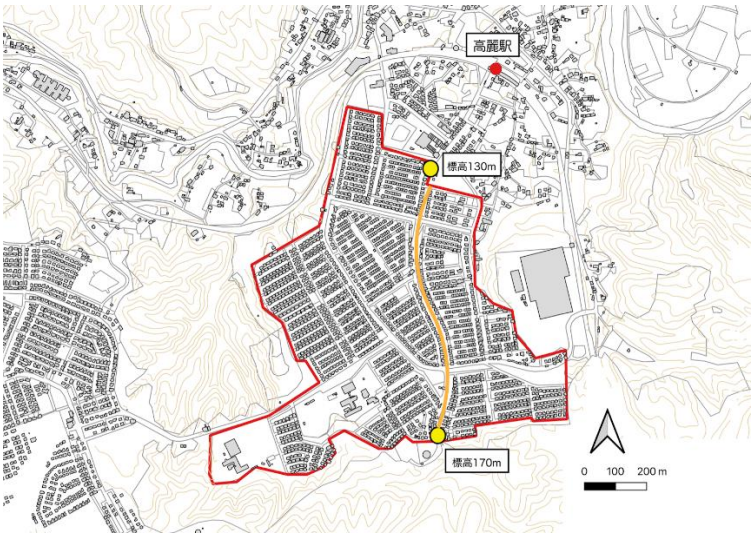


図1-1：こま武蔵台の位置と標高[2)]

1-2. 人口

1-2-1. 人口の概要

こま武蔵台の人口は年々減少し、国勢調査によると1995年から2015年までに約2000人減少している。直近の令和3年5月には、4685人となっていて、減少傾向が続いている。

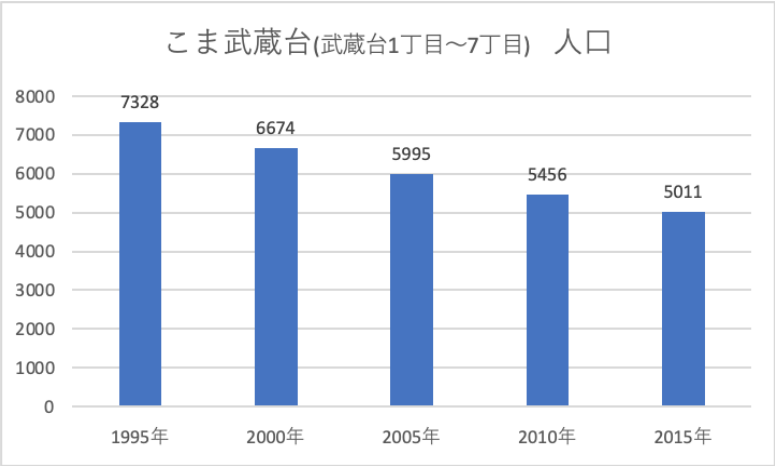


図1-2：こま武蔵台の人口推移[3)]

1-2-2. 人口構成比

年齢別の人口をみると、1995年には40-50代と10-20代の人口が多く、ボリュームゾーンが2つあったが、20年経過した2015年にはそのうちの若い世代は地区外へと流出し、60-70代の高齢者のみが増加している。

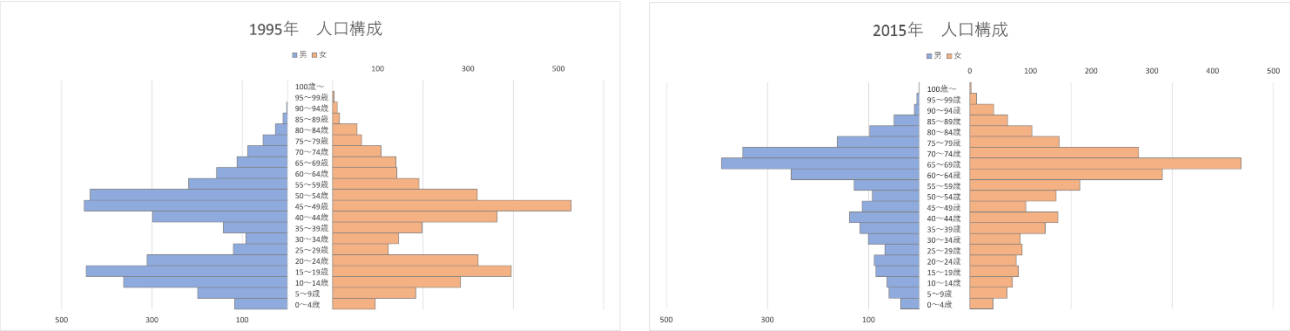


図1-3：こま武蔵台の人口構成比[3)]

1-2-3. 町丁目ごとの人口変化

1995年と2015年の時点での町丁目別の人口変化を見てみると、1980年代後半に入居を開始した6・7丁目は人口の減少幅が比較的小さく、宅地造成のタイミングが人口減少の幅にも影響を及ぼしている。

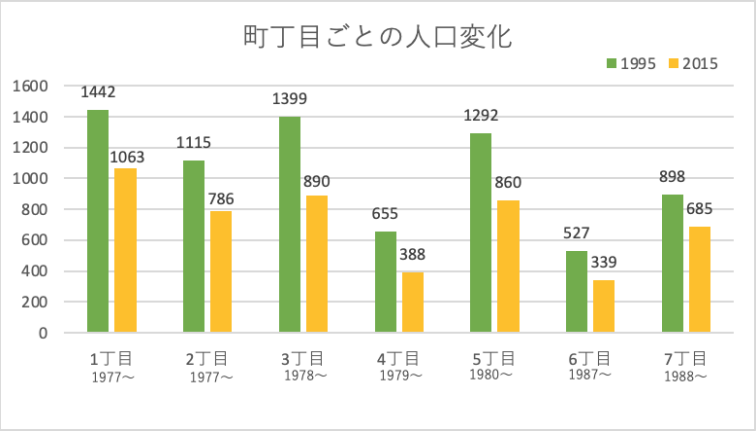


図1-4：町丁目ごとの人口変化[3)]

1-2-4. 世帯構成比の変化

地区全体の世帯構成の変化を見てみると、親子の世帯が多かった1995年と比べ、夫婦のみ世帯・単身世帯の割合が大きくなっている。家族の形もこの20年間で変化してきたようだ。

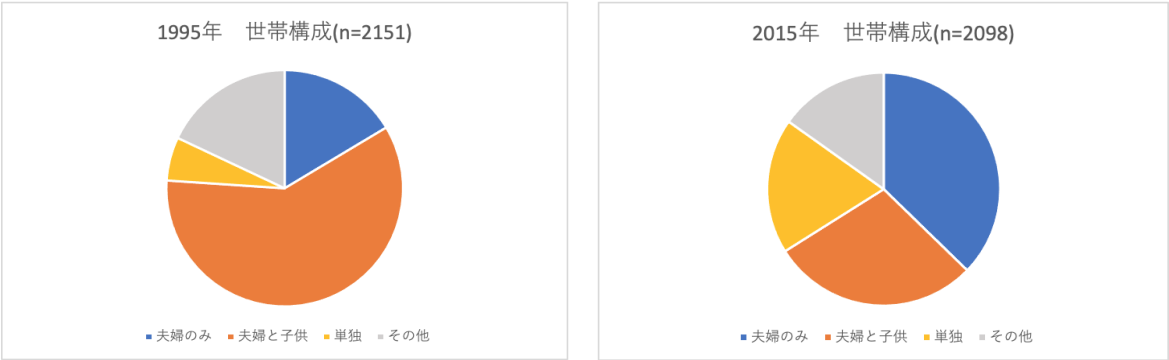


図1-5：世帯構成比の変化[3)]

1-2-5. 近年の動向

2020年2月から2021年5月までの月毎のこま武蔵台の人口については、図1-6のグラフのようになって

いる。新型コロナウイルスの流行が始まった2020年3月から4月にかけて、人口の上昇幅が大きくなっている。関連性については定かではないが、都心にリスクを感じ、郊外の住宅地である「こま武蔵台」に人の移動があった可能性もある。ただ、その後はトレンド通り徐々に減っている。

また、表1-1で示されているように、日高市の平均よりもこま武蔵台の高齢化率は高くなっている。ここ2年間で2%上昇するなど急速な高齢化が進行している地域である。

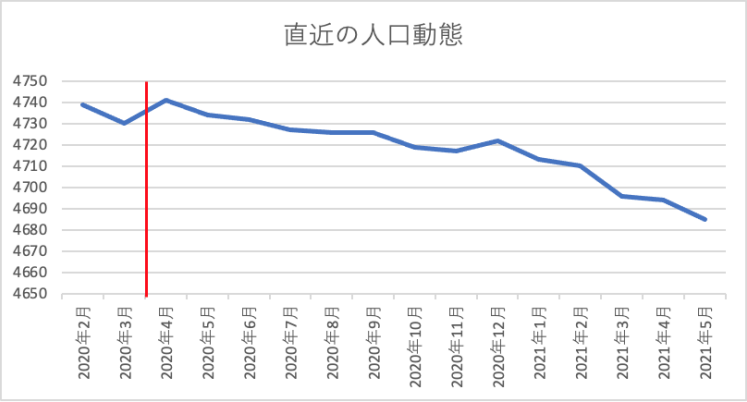


図1-6：2020年のこま武蔵台の人口動態[4)]

表1-1：こま武蔵台と日高市の高齢化率[5)]

	平成31年	令和2年	令和3年
日高市	31.6%	32.4%	33.1%
こま武蔵台	49.6%	51.2%	51.6%

1-3. 歴史

こま武蔵台は東急不動産により1977年に宅地供給が開始され、武蔵台1丁目から武蔵台7丁目までが造成された。1980年に地区内の日高市立武蔵台小学校、1989年に日高市立武蔵台中学校がそれぞれ開校した。2008年に地区内の中心的な商業施設であった地区センターの東急ストアが撤退する。2013年に東急ストア跡地に朝採れファーム高麗郷がオープンしたが、地区センターは東急ストア撤退後も店舗の閉店

が続き、やや寂しい雰囲気となってしまっている。2018年には東京大学の学生を中心に一軒のタウンハウスのリノベーションが行われた。2021年には次世代の小型モビリティであるグリーンスローモビリティの実証実験が国総研により行われた。遠郊外住宅地こま武蔵台の衰退を防ぐ方策が試みられている。

表1-2：こま武蔵台の年表

1977年	こま武蔵台宅地供給の開始
1980年	日高市立武蔵台小学校開校
1989年	日高市立武蔵台中学校開校
2008年	東急ストアの撤退
2013年	東急ストア跡地に朝採れファーム高麗郷オープン
2018年	タウンハウスのリノベーション実施
2021年	グリーンスローモビリティ実証実験の実施

1-4. 空き家調査

1-4-1. 調査の概要

　2021年6月27日と6月29日に東大の学生と教員、東急不動産R&Dセンターの関係者、そして現地に住む調査協力者により空き家調査を行った。こま武蔵台団地の戸建てを分担して外観や地域住民の協力者の情報から、空き家かどうか判別し、状態を観察した。細かい調査項目は以下のとおりである。

①門・門扉・施錠設備についての破損状況

②窓の破損の有無

③敷地入り口～建物玄関までの通路が進入可能か

④ゴミ・放置物の有無・散乱しているか

⑤庭などの雑草の状況

⑥軒先・軒裏の破損状況

⑦売り家・貸家などの看板の有無

⑧近隣住民・管理人情報の有無、その内容

⑨日高市調査に基づく利用可能度合いのランク

⑩その他、郵便受けや屋根、フェンスや塀、外壁、雨戸やシャッターなどの状況

これらの項目や、生活感の有無から、空き家かどうかを判断し、集計を行った。また、空き家調査と並行して、地域に住む調査協力者の方々に今回のテーマに関する地域課題や現状、意見などを伺い、テーマでの検討に役立てた。

1-4-2. 結果・分析

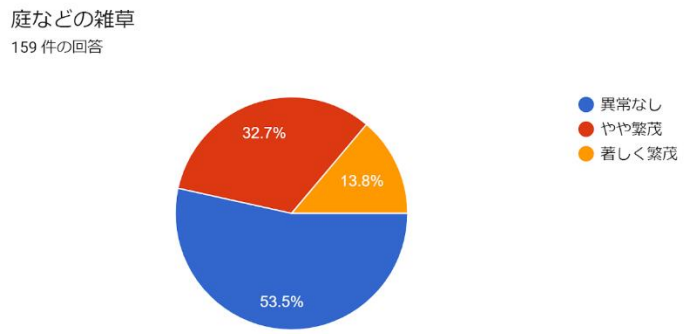
空き家の分布を地図上に示すと図1-7のようになっている。2122区画あるうちの161区画が空き家になっていて、全体の空き家率は7.28%となった。これは、2018年の住宅・土地統計調査による全国の空き家率の13.6%よりはかなり低い結果となった[6)]。詳しく空き家の状況を見ると、門や窓、通路や軒先の破損が見られる空き家は5％以内にとどまる一方で、雑草の茂りや放置物が問題となっている空き家はそれよりも多かった(図1-8)。しかし、雑草やゴミの問題は、家そのものの欠損に比べ再整備にかかる負担が少ないため、手入れを行い、清掃すれば再び住むことが可能な家も多かった。

今回調査した9つの項目をもとに、空き家をランクわけしたところ、図1-9のようになった。有効活用可能(青ランク)が半数以上を占めるが、景観に悪影響があったり、放置不適切などの空き家も一部見られる。有効活用が可能な空き家は、リノベーションを施して新規入居者を募集することが考えられる。実際

に、中にはこまホームの販売物件になっている空き家も数軒見受けられた。

※プライバシーの観点から
地図を非表示にしています
m(_ _　)m

図1-7：空き家の分布



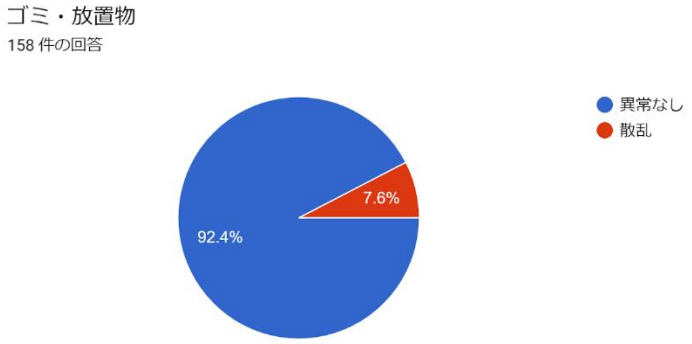


図1-8：雑草の状況（上）とゴミや放棄物の状況（下）

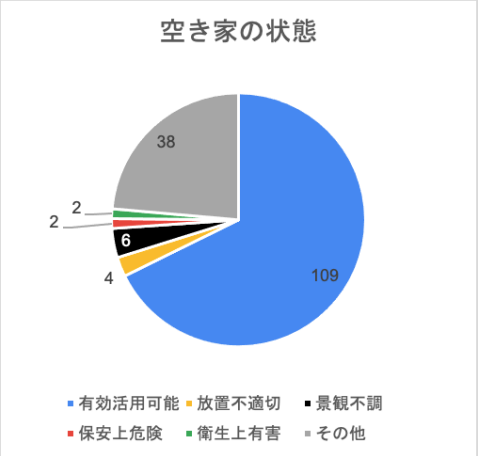


図1-9：空き家の状態別分類

町丁目ごとに空き家件数を分析すると、入居開始が早かった1~5丁目と、1980年代後半に入居が開始された6,7丁目では空き家数に顕著な差が見られる。どの地区も分譲開始と同時に購入をした人が多いため、居住している主な年齢層にもややばらつきがありそうだ。

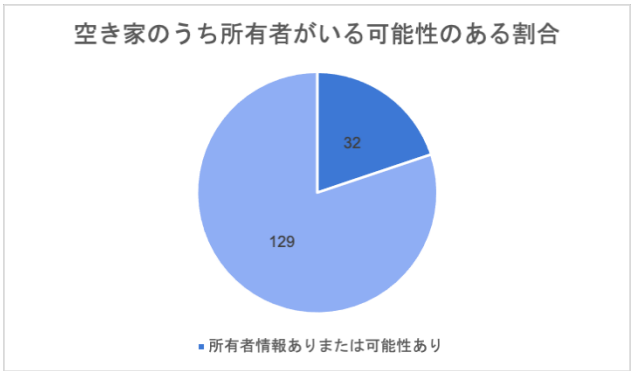


図1-10：空き家の所有形態

今後空き家の利活用を考えるにあたり、空き家が現在売却中なのか、所有者がいるのかについても重要な視点だと考え、近隣住民の情報等を参考にして所有者がいる件数を表したのが図1-10である。見た目は空き家でも実際は所有者がいる、もしくはいる可能性が高い場合が比較的多かった(空き家のうちの19.8%)。「所有者がいる」と一口に言っても様々なケースがあることがヒアリングなどを通じて分かった。以下でいくつかの例を挙げる。まず、元の所有者が死亡し、子供が相続して定期的に管理しているケー

ス。次に、所有者が施設に入居することになり、普段は家を空けているが定期的に管理するためだけに戻ってきているケース。さらには、所有者が引っ越したが、住宅を持ったまま荷物を置いているなどのケースが多かった。管理の頻度も「週末」、「数ヶ月に一回」など様々で、中には相続した後20年ほど放置され、その間近隣の住民が手入れを手伝っているケースもあった。今後このような空き家をどう活用していくべきか、議論する必要がある。

1-5. 行われている活動

こま武蔵台では図1-11のような主体によって様々なまちづくり活動が行われており、地域住民、東京大学やballoonなどの学、民間企業である東急不動産R&Dセンターによる連携が進められている。

住民主体の活動としては、まず地区センターでのふれあいサロンやふれあいマルシェが挙げられ、地域住民の交流の場としての機能を持っている。地域全体では自治会や福祉ネットなどを中心に、高齢化の進む地域での生活サポートなどが行われている。

その他、地区センターでは東急不動産R&Dセンターが中心となって運営が行われているコワーキングスペースが整備されている。またballoonが中心となって、子どもたちが考え、作った屋台をマルシェに出店する「こま屋台」や、地区センター内の空き店舗でおやつ作りやクラフト体験を提供する「コマキチ」など、子どもたちを集め、放課後の居場所づくりや子育て環境の構築を目的とした取り組みも行われている。

図1-11：こま武蔵台での取り組み（住民・企業・大学による連携）[7)]

1-6. ヒアリング調査

1-6-1. 調査の概要

今回、現地での空き家調査（6/27・29）実施中およびオンライン（7/7）にて、こま武蔵台の住民の方にヒアリング調査を行った。ヒアリングで分かったことを分類するにあたり、国土交通省（2003）の「まちの魅力度評価方法」に基づき、「賑わいがある」「きれいである」「便利である」「安全・安心である」「憩い・潤いがある」の5種類に分類した[8)]。カテゴリーごとに、図1-12のようにハッシュタグを設け、地域のプラス面、すなわち地域の強みとなっている点、地域の弱みとなっているマイナス面をまとめた。

図1-12：ヒアリング調査における5種類の分類とハッシュタグ

1-6-2. 調査で明らかになったこと（6/27・29の空き家調査時）

カテゴリーごとにヒアリング内容をまとめたものが表1-3である。

表1-3：ヒアリング内容のまとめ

大分類	中分類	地域の強み(プラス面)	地域の弱み(マイナス面)
賑わいがある	#地域活動（高齢者）が活発	・近くの山にハイキングに行く ・個人で所有する菜園が交流の場に	・自治会加入率が落ちている ・コロナの影響で参加率低下 ・外からの人を受け入れにくい土壌がある(コミュニティ強固) →メンバー・利用者の固定化
	#地域活動（若者）が活発	・夏祭り→コロナで中止	・若者向けイベントが少ない
	#子どもが元気	・センターで行われるイベントに多くの子どもが参加	・子どもの都心部流出 ・子どもの居場所が減少
	#多世代・同世代の交流が活発	・イベントの数自体は多め（ブルーベリー栽培・餅つき大会） ・おもしろい人が地域にいる	・近隣の人との交流が減少 ・子育てに協力的でない人の増加 ・少子高齢化による交流機会の減少
きれいである	#景観がよい	・地区計画で整備されている ・見晴らしがよい	・高齢化により景観維持活動が困難
	#まちなみがよい	・桜通りやあじさいがきれい ・ベンチが備えてあり憩いの場になっている but. 道路法違反 ・個人宅のイルミネーションや庭がきれい	・タウンハウスの共用部が鬱蒼としている ・空き家が放置されている所があり、まちなみに影響（所有者はいるが現地に住んでいない）
便利である	#買物しやすい	・近隣スーパーまで送迎あり（利便性がよい） ・センターにもスーパーあり but. 小規模・品薄	・センターにあるスーパーを利用せず、遠くまで車で行く人も多い →生協で済ませてしまう人も
	#主要施設が近い	・ローソンが営業開始した ・必要な施設は一通りある →使う人と使わない人がいる	・地区センターに行く人の減少 ・地区協定により新しい施設の建設が許可されにくい
	#地域外アクセスがよい	・秩父と都心の間の中間拠点（半ば郊外、半ば都心）	・路線バスが減便する予定 ・都心部まで片道1時間かかる
	#地域内アクセスがよい	・グリスロの運行開始（社会実験） →地域の大切な移動手段に	・坂や階段が多い→活動意欲の低下

大分類	中分類	地域の強み(プラス面)	地域の弱み(マイナス面)
安全・安心である	#犯罪が少ない	・道幅が広く、見通しがいい	・タウンハウスの共用部が暗い ・車上荒らしが最近発生した
	#災害に強い	・地盤が強く、地震に強い	・中学校付近は土砂災害の危険
憩い・潤いがある	#みどりが豊か	・自然豊かで子育てによい	・タウンハウス共用部の管理 →みどり豊かだが、管理主体が明らかではない（個人？行政？組合？）
	#静かなまち	・日中も人の出入りが少ない	・静かさを求める高齢者と、賑わいを求める若者の間で対立 ・車が増えてきて閑静な住宅地が失われる可能性

賑わいがある

地域活動は数が多く、高齢者・子供向けのイベントの一部には参加率が高いものもあるのに対し、自治会への加入率が年々下がっていること、少子高齢化や新型コロナウイルスの影響でイベントの数も減少していること、さらに参加メンバーが固定化しており、新しい人を受け入れる土壌が整っていないことが課題として伺えた。さらに若者向けのイベントが少なく、若者世代にとって魅力的なまちに見えないことも同様に課題となっている。

きれいである

見晴らしがよく、かつ個人によるまちなみへの配慮も行われているが、高齢化により景観のメンテナンスが困難であること、一部空き家が放置されていることが地域の悩みである。

便利である

買い物のしやすさについて、地区外にあるスーパーが送迎サービスを行っていることもあり、地区にあるスーパーを利用する人が少なくなっている。地域内アクセスについて、グリーンスローモビリティ

の運行が社会実験として行われ、一定の成果を上げたものの、運行の仕方や利用するインセンティブに課題がある。また、坂や階段が地区に多く、足腰の弱い高齢者の活動意欲の低下につながっている。

安全・安心である

普段は憩いの場として使われているタウンハウスが、特に夜は暗くなってしまうほか、地区全体に街灯が少なく、心配の声も聞かれた。

憩い・潤いがある

自然豊かだが、タウンハウスの共用部の管理で課題があるほか、静かで過ごしやすいまちと言われている中にも、良好な住環境を実現するにはいくつか課題が存在している。

1-6-3. 調査で明らかになったこと（7/7のオンライン調査時）

7/7のヒアリング調査では、世代間交流と外向けのプロモーションに関する話を伺えた。

＜世代間交流について＞

2年前に世代間交流として、地域で飲み会が開催され、定期的にまちのことについて意見交換を行うことは大切だ、という話が出たが、残念ながら地域に話を進めるキーマンがいないために「これからも続けたい」とならず、世代間交流は現状少ない状況が続いている。

＜外向けの地域プロモーション（PR）について＞

しばらくは地区内での住民活動を活発にすることに時間をかけたいという想いがあり、外向けのプロ

モーションは、手が回らずほとんど行っていない。しかし、仮に外向きの地域プロモーションを行うにしても、外部から新しく人が訪れること、あるいは引っ越してくることに対して否定的な住民の方も一定数いらっしゃり、まち全体で多様性を認めていく流れを推し進める必要があることが分かった。

第1章 参考資料

(1) 日高市（2021),「統計ひだか」. https://www.city.hidaka.lg.jp/information/124/133/index.html

(2) 埼玉県都市計画基礎調査よりGISで筆者作成（標高データはGoogle Earthより）

(3) 国勢調査1995~2015 人口・世帯　小地域集計 https://www.e-stat.go.jp/

(4) 日高市（2021),「最新の人口・世帯数」.
https://www.city.hidaka.lg.jp/soshiki/shiminseikatsu/shimin/shimin/tokeichosa/11044.html

(5) 東急R&Dセンター（2021),「郊外住宅地再生フォーラム2021　事例報告」.

(6) 総務省統計局（2018),「平成30年住宅・土地統計調査」. https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html

(7) 東急不動産R&Dセンター（2021),「『こま武蔵台団地』研究活動報告」.

(8) 国土交通省（2003),「まちの魅力度評価方法」. http://www.cgr.mlit.go.jp/kisha/2003may/030506_01.htm

第2章　各分野の提案

2-1. 余剰校舎活用

2-1-1. 武蔵台中学校の概要

生徒数

武蔵台中学校の 3 学年合わせた生徒数は 133 人（2020 年）で、10 年前と比べると 20 人以上減っている。隣の武蔵台小学校の児童数も減少していて 6 学年で 233 人（2020 年）と少なく、このため**中学校と小学校の併合が予定**されている。小学校に中学校を集約し、施設一体型で小中一貫教育を実施するため、**中学校が空き校舎となる**。

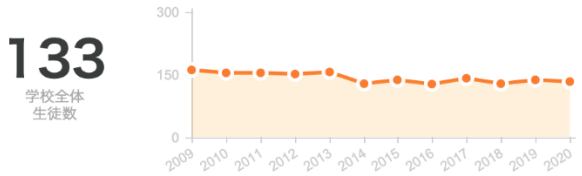


図 2-1：武蔵台中学校の生徒数推移 [1)]

立地

武蔵台中学校は、こま武蔵台団地で最も高麗駅から遠い南西の端に位置している。標高が高く住宅街からは坂道を登っていく必要があるため、**住民が徒歩で気軽には行けない**場所だ。

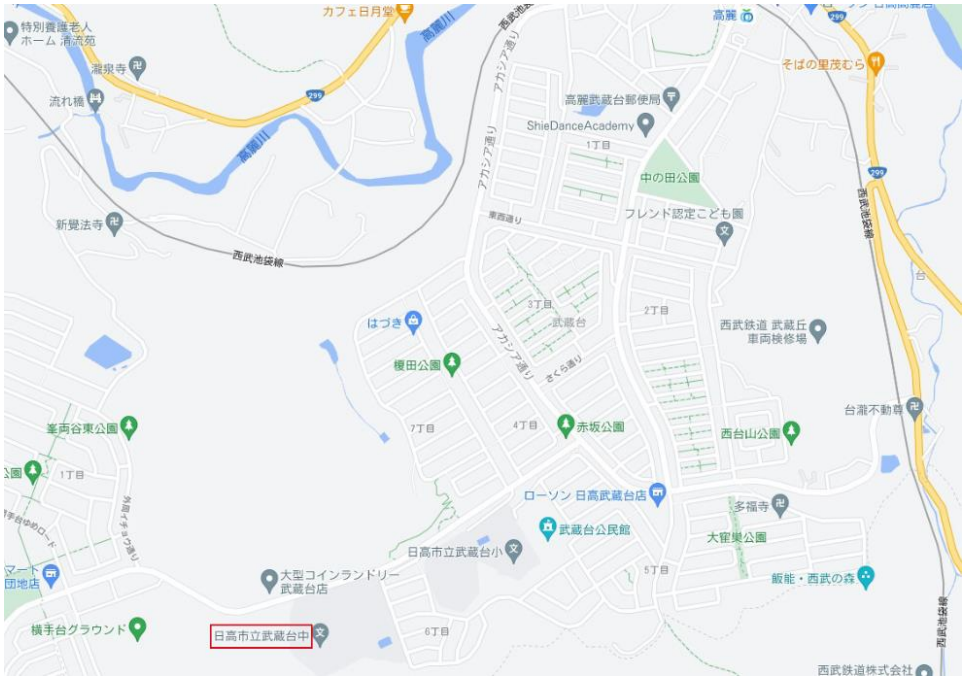


図2-2：武蔵台中学校の位置[2)]

施設

4階建ての校舎の他に体育館もある。広々としたグラウンドにはテニスコートが4面あり、プールもある。小学校のプールが浅いため、中学校が移転した後も中学生が授業などで中学校のプールを利用する可能性がある。

災害リスク

すぐ近くが山の斜面となっているため、武蔵台中学校の敷地は**土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域**となっている。土砂災害の危険があるということで、他地区で事例が見られる**空き校舎を高齢者の居場所にする計画は不適切**だと考える。入り口は北側と南東側の2つを残し、緊急時には山から離れた北側の入り口から避難できるようにする（二方向避難）。

一方で中学校は地震発生時、土砂災害の危険性が低い場合は避難場所としての利用が想定されている。空き校舎を放置せず、宿泊施設として整備すること自体で、避難場所としての機能を維持・強化できると考える。

図2-3：武蔵台中学校の災害リスク[3)]

2-1-2. 校舎活用の全体方針

全体方針

今回の余剰校舎利用の全体方針としては「**住民が運営に関わりながら、外の人に開かれた施設**」とする。ターゲットは主に外からくる観光客や移住を検討する人とし、宿泊施設や地域の自然資源や文化を

体験できるような施設・サービスを提供する。

方針の根拠

全体方針の設定の根拠を述べる。まず、用途を住民向けの施設としなかった理由は、地域住民の交流の場としての役割はすでに公民館やセンターのふれあいサロンが担っており、十分であると考えたからであり、今以上に同じような機能の施設を作ることは住民の集まる場所を分散させることにもなるため、必要ないと考えた。また、立地としても団地の端に立地するため、こま武蔵台の住民を広く呼び込むには適していないと考えた。災害リスクが高いという点からも、高齢者施設の設置には適さないと思われる。

外部の人をターゲットに設定した理由としては、周囲の巾着田や日和田山への遠足やハイキングに訪れる人々に向けた宿泊施設がこの近辺にはほとんどなく、宿泊や自然体験の施設のニーズが高いのではないかと判断した。また、公共交通の便があまり良くなく、車で訪れるような層を取り込みたいと考えた。

ステークホルダー

余剰校舎を活用した施設・サービス運営に関わるステークホルダーを整理する（図 2-4）。まず、主体は**住民、外からの利用者、民間企業や NPO** とした。それぞれの関わり方としては、民間企業や NPO が主に施設全体の企画・管理を行い、住民は運営サポートやプログラムの提供を行うものとする。住民はスポーツ施設などを利用することもでき、運営と利用の両方を行える。住民同士のサークルの延長のよう

な形で活動を行うことで、**活動を通じた地域コミュニティの形成**も促進する。また、施設やプログラムの運営を通じて住民の雇用が生まれ、まちづくりに普段あまり積極的でない住民も取り込むことができる。最後に、外からの利用者は料金を払って施設の利用やプログラムへの参加をする。施設には外からの利用者がまちや住民を知ることのできるしかけを作ることで、**まちの良さを知ったり、移住に興味を持つきっかけ**を提供したりする。

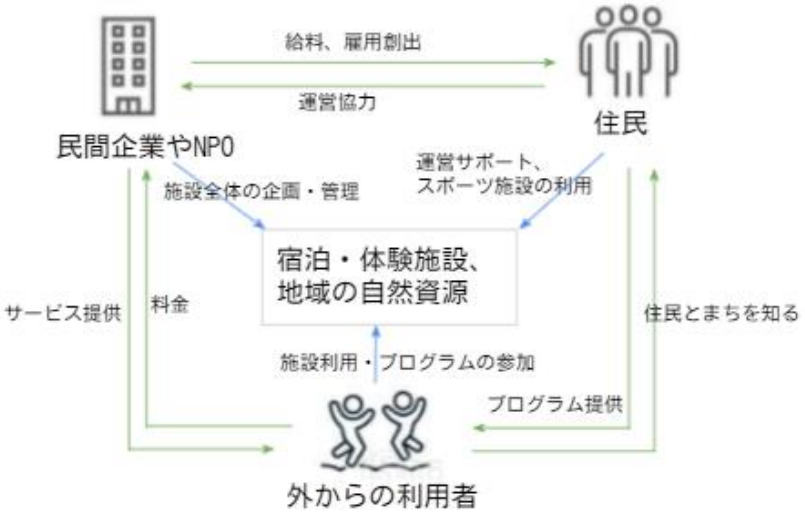


図 2-4：余剰校舎活用に関わるステークホルダーの関係図

2-1-3. 具体的な活用案

活用案１：グランピング

活用案の１つ目として、外からくる**若者やファミリー**をターゲットとしたグランピングスポットを提案する。運営主体はコンセプトに合った民間企業などを公募により選定する。平面図は図 2-5 のようで、中学校のグラウンド部分にグランピングエリアを設け、BBQ 場やブルーベリー畑、花畑なども作る。校舎前にはイベント広場を設け、天然プラネタリウムなどの体験イベントを企画する。校舎内の利用用途としては、教室がコンセプトのホテルを整備し、**ターゲットである若者やファミリーが宿泊体験自体を**

楽しめるような施設とする。また、食堂については地域住民がレシピの考案に関わり、利用者が地域の魅力を感じることができるようにする。その他、宿泊施設を利用しながら暮らしについての情報提供や長期滞在をサポートする移住体験センターも整備する。

また、施設外での地域を巻き込んだ体験プログラムとして、まちのフォトツアーの企画・運営を行う。インスタグラムなどSNSの利用の多いターゲット層に合わせて、自然豊かな景色の良いスポットを巡るツアーを提供し、地域の魅力を知ってもらう機会とする。

図 2-5：活用案１の平面図

活用案２：アウトドア施設

ターゲットとしては、周囲の日和田山や入間川などの**アウトドアスポットに訪れるファミリー層**を想定している。現在は日帰りで登山やハイキング、ロッククライミングに訪れる客が多いため、**泊りがけでより長い時間滞在する人の受け皿**となる施設を考えている。

まず、グラウンドの利用用途として、自動車で乗り入れ可能なオートキャンプ場として利用することを考える。約 4500 ㎡の広さをオートキャンプの場として利用でき、一区画 100～150 ㎡の非常にゆとりのある区画割が可能である。他にも、キャンプファイヤー場や BBQ 設備の貸し出しなどを行う。

校舎の利用用途としては、アウトドア講習や周辺自然環境についてのジオ展示などのプログラムが想定される。アウトドア用品の有料での貸し出しなども行う。シャワールームや貸切風呂を整備し、キャンプに訪れる客に提供することも考えられる。

高麗駅から敷地近くまではグリーンスローモビリティを通すことも考えられ、グリスロを利用すれば、自家用車がなくても気軽にキャンプに訪れることができる。

図 2-6：活用案 2 の平面図

活用案 3 ：環境自然体験施設

「環境配慮」というコンセプトは、こま武蔵台が自然の豊かな場所であること、グリスロの導入が進

められていること、余剰校舎を活用する計画であることなどと親和性があると考えた。

環境や自然に関心のある人の他、宿泊学習先として**小中学生**、子供と一緒に楽しめる体験が多いため**ファミリー**もターゲットとなる。

この施設で参加できるプログラムには、周辺の森のガイドウォークなど、**自然を知り、体感する**ものや、エコ工作など**環境に優しいアクティビティ**などがある。住民や定期的な来訪者、一度だけ訪れている方も利用できる「みんなの畑」や屋上菜園もあり、自分の手で野菜を育てる体験もできる。

体験プログラムの他には、こまの自然や地球の環境問題などについてのトークや常設展・企画展も開催する。また再生可能エネルギーの発電（太陽光、バイオマス）を行ったり、食堂ではオーガニック食材や地元の食材を使ったりするところは、環境体験施設にふさわしい環境に優しい施設のポイントだ。さらに、食堂で出た生ゴミはコンポストで肥料に変え、それが「みんなの畑」で使われる、というように、施設内で資源が循環することも環境に優しく、循環型社会の勉強にもなる。

都内にも環境関連の学習施設は存在するが、自然豊かな環境の中にあるという点で差別化できると考える。「豊かな自然の中で環境について学べる場所といえばこま武蔵台」と言われるようになり、来訪者でまちが賑わうことが期待される。将来的には、環境や自然に関係するベンチャー企業や芸術家なども街に呼び込める可能性も考えられる。

図 2-7：活用案 3 の平面図

2-1-4. 周辺資源・観光スポットの分布

空き校舎の敷地内で様々な体験ができるだけではなく、**空き校舎を拠点として訪れることができる場所**が周辺に分布している。空き校舎を訪れた人をツアーでこれらの場所に案内したり、逆にこれらの場所を目当てに近くにきた人が空き校舎に立ち寄ったり、宿泊場所として利用したりすることを想定している。

まず、**歴史に関するスポット**は、主に高麗郡に関連する場所などがあり、図 2-8（左）のように高麗駅の北東方面に集まっている。また図 2-8（右）のように、山を生かしたクライミングスポットなど**アウトドアのアクティビティができる場所**も周辺に多く存在する。

一方、ホテルは飯能駅周辺に集中していて、キャンプ場も近くにはない。そのため、**空き校舎を宿泊施設やキャンプ場として整備することには大きな価値・ポテンシャルがある**と考える。

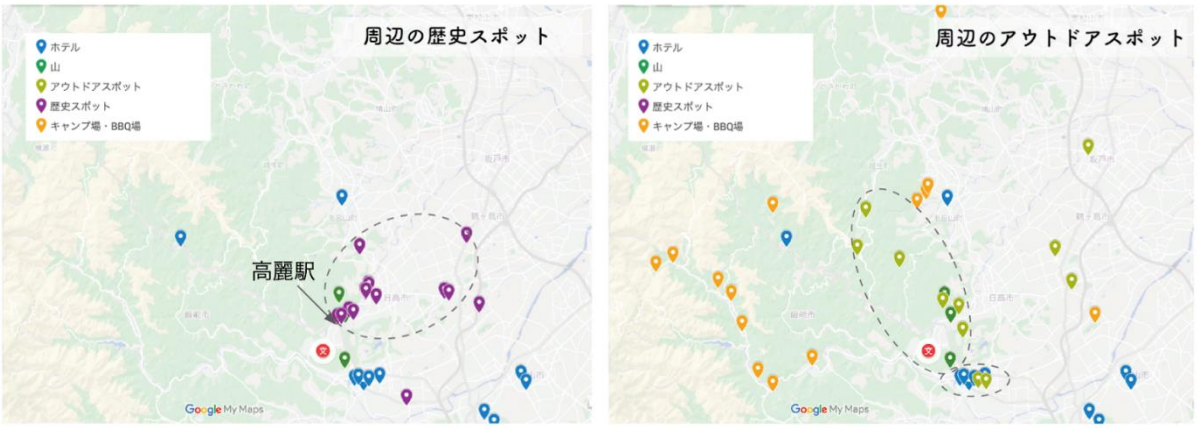


図 2-8：こま武蔵台周辺の歴史スポット（左）およびアウトドアスポット（右）の分布 [2)]

2-1-5. 課題・懸念点

周辺環境面

余剰校舎を外部向け宿泊施設に整備するにあたり、最も懸念される点が周辺住民の居住環境との兼ね合いである。もともと中学校である程度騒音等が許容されてきた環境であるとはいえ、外部から観光客が訪れるとなれば、騒音だけでなく交通渋滞が発生したり、ゴミでまちが汚されたりすることも懸念される。さらに、キャンプやバーベキュー場として整備した場合、煙や匂いが住宅街まで届くことも考えられる。特に校庭で行われるアクティビティによりもたらされる**騒音・振動・匂いなどとどのように折り合いをつけるか**が課題である。

マネタイズ面

余剰校舎を宿泊施設に整備するにあたり**必要な初期投資・維持にかかるコストと、宿泊費用や想定客数の検討ができていない**点は引き続き考えなければならない。現在収入源として考えているのは、宿

泊費に加え、宿泊客のバーベキュー器具貸出、テントなどキャンプ用品貸出、アウトドア用品貸出、地域住民向けのテニスコートなどの貸出による収入を想定している。一方で支出面として、宿泊客にグリスロを安く乗ってもらうため補助を出したり、当施設であげた収益をグリスロの運営に回したりすることも考えられる。

防災面

二方向避難のための出入り口を確保しているとはいえ、**土砂災害の危険がある**ことに変わりはなく、土地勘のない外部からの客を呼び込むのであれば、災害時の対応は特に丁寧に検討しなければならない。崖側の利用を制限したり、一度に収容する最大人数を制限したりすることが求められる。

2-2. 地域プロモーション

一般に「プロモーション」といえば外部向けのものを想定されることが多いが、本章では「内向け」「外向け」のプロモーションを設定し、**「内向け」のプロモーションは「現在こま武蔵台に住んでいる人向け」のプロモーション、「外向け」のプロモーションは「これから新しくこま武蔵台に住むことを考えている人向け」のプロモーション**とする。

2-2-1. 方針

まちに新しい空気を取り入れるためには、外部の人にこま武蔵台に来てもらうことが不可欠である。しかしヒアリング調査で、外向けのプロモーションを行っているかどうかを聞いたところ、現状ほとんど行っていないということだった。理由を伺ったところ「内向けの活動で手いっぱいで、外向けのプロ

モーションには手が回らない。まずは自分たちの地域の中からどう変えていくかを考えたい。しかし落ち着けばもちろん外向けのプロモーションも考えたい。」とお話しされた。したがって、**内向けのプロモーションを継続しつつ、外向けのプロモーションにも徐々に目を向けていく必要がある**。これまで行ってきた地域イベントの活動などは参加者からの評判が非常によく、今後この活動も続けていくとともに、外向けにこま武蔵台をどうPRするかを考える必要がある。詳しくは次節で説明する。

プロモーションのコンセプト

上記で言及した課題を元に、こま武蔵台で行う地域プロモーションの**コンセプトを、住みたいと思うまちを「つくる・発信する」**とした。

プロモーションツールは、目標の観点から大きく以下の４つに区別される。

① 住もうと思っている人が、最終的に住むことを確定することを促すツール

② 行ったことがない人に対して「行ってみよう」と思えるようにするツール

③ 地域の魅力を向上させ、住民が「住んでいて楽しい」と思えるようにするツール

④ 一度まちを訪れた人が、まちとの関係性を継続的にもつことを支えるツール

これを分類すると、①・②・④は主に外部向け、③は主に住民向けである。また、①・②・④はそれぞれ独立した目標ではなく、②→④→①のように段階的な目標である。したがって今回は**目標③を達成するための内向けのプロモーション**および、目標②→④→①のうち、**②に対応する外向けのプロモーション**を提案する。目標③に対応するプロモーションのコンセプトとして**「住みたいと思うまちを『つくる』」**

こと、目標②に対応するプロモーションのコンセプトとして**「住みたいと思うまちを『発信する』」**ことを掲げた。

プロモーションの方向性

＜住みたいと思うまちを「つくる」＞

内向けのプロモーションを考えるとき、重要となるのは「住民みんなが楽しいと思えるまちを作ること」である。そのためには、一部の住民だけがまちづくりに関わっている環境を大きく変える必要があるといえる。

＜住みたいと思うまちを「発信する」＞

外向けのプロモーションを考えるとき、その最終的な目標は「これから新しくこま武蔵台に住むことを考えている人が居住を決めてくれること」である。しかし、最初からこま武蔵台に住んでもらうことを目的としたプロモーションを行ってしまうと、こま武蔵台としての地域の良さを発信できなくなる。そこで私たちは、図 2-9 のように外向けのプロモーションに段階付けを行い、今回は第一段階である「こま武蔵台を知る」ためのプロモーションを検討した。

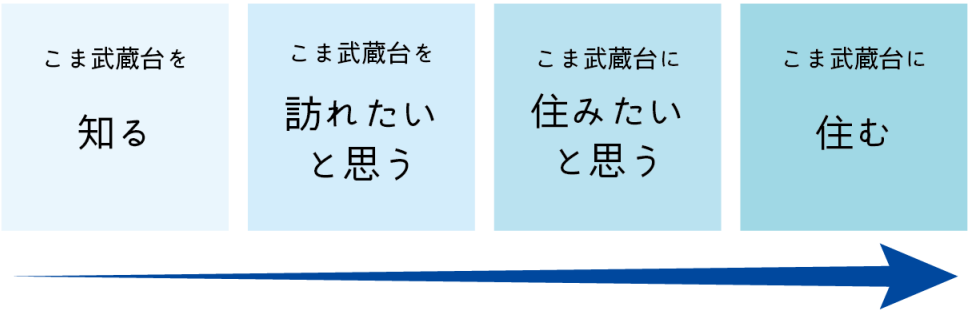


図 2-9：外向けのプロモーションの段階構成

2-2-2. 内向けのプロモーション

現状と課題

＜地域イベントの対象が特定の世代に限定されている＞

こま武蔵台では地域に開かれたイベントが多く開催されているが（詳しくは「行われている活動（11ページ）」を参照）、その地域イベントの多くはお年寄りの方向け、あるいは子供向けのもので、多世代が参加できるイベントは多くない。この結果、地域イベントの対象となっていない世代について、**ヨコのつながりを作りにくくなっている**。そのため多世代交流が生まれるような状態にはほど遠い状況が続いている。また多世代交流については、2年前に一度試みがなされたが、キーマン不足で現在は実現していない。**多世代交流の実現のためには、ヨコのつながりを作ると同時に、対話のキーマンを立てる必要がある**だろう。

＜世代間でまちの今後に対する考え方が様々である＞

こま武蔵台には多様な世代が住んでいるが、世代間でまちの今後に対する考え方が様々であり、**地域全体として一体となって動きにくくなっている**現状がある。具体的には、外部から20-30代の若者が新しくこま武蔵台に居住することに対して、まちの賑わいにつながるという点で賛成される住民の方もいらっしゃれば、まちの良さの一つである「静かな空間」が損なわれる可能性があるという点で前向きではない方もいらっしゃる。確かにこのような様々な考え方があることは事実である。しかしこま武蔵台が存続するためには様々な考え方を認めつつ、まちづくりの方向性を定め、それに向けて一体となって活動する必要があるといえる。

＜まちづくり活動に気軽に参加できる環境ではない＞

現状こま武蔵台で行われているまちづくり活動は、一部のメンバーのみで行われており、**少しであればまちづくり活動に関わってみたいという人が気軽に参加できるような土壌が整っていない**現状がある。結果としてまちづくり活動に意欲的な人の意見のみが拾われて活動の指針が決められてしまい、ますますまちづくり活動への参加ハードルが上がってしまう。**住民全員がまちづくり活動に参加できるような仕組みづくり**が必要である。

＜まちづくり団体の認知度が低い＞

こま武蔵台でまちづくり活動を精力的に行っている団体の一つである「げんきネット」の活動を知っている住民は全体の 3 割程度、ということだった。地域イベントは多様に行っているものの曜日や対象層が限られているほか、活動を知る媒体が現状団体のウェブサイトほどしかなく、**活動を周知する媒体が少ない結果、団体の認知度の低迷につながっている**。

まちづくり団体の認知度が低い結果、**一部の住民しかまちづくり活動に参加していない**実態が見受けられる。最終的にはまちづくり活動に関わるメンバーの高齢化や不足が起こり、現在活発に行われている様々な地域イベントが続けられるか、その存続にも関わるところがあり、地域イベントを行っていく中で、こま武蔵台で行っているまちづくり活動および、団体の認知度を上げていく必要がある。

プロモーションの目的

現状と課題を踏まえて、内向けのプロモーションの目的を以下の通り定める。

① まちづくりに参加する層を広げる・・・より多くの住民がまちづくり活動に参加できるように

② 同世代が集まれる場を作る・・・まずは「ヨコのつながり」から

③ 多様性を受け入れる土壌を作る・・・住民みんなで、住民みんなが楽しいと思える環境を作る

＜まちづくりに参加する層を広げる＞

現状一部の意欲的な住民しか参加できていないまちづくり活動に、**より多くの住民が参加できるような仕組みを作る**。

＜同世代が集まれる場を作る＞

行われている地域イベントの対象が一部の世代に限定されている現状を踏まえ、多世代交流に向けた第一歩として、まずは「**ヨコのつながり**」を築く。

＜多様性を受け入れる土壌を作る＞

まちの今後に対する意見が様々で、地域全体として一体となって動きにくくなっている現状を踏まえ、**考え方の多様性を最大限尊重しつつ、こま武蔵台のまちづくりの方向性としては同じ方向を向いて活動を推進**していけるような土壌を作る。

以上の３つの目的を達成することにより、図 2-10 に示すようなヨコ・タテの住民間の交流が段階的に実現することが期待される。まずは少人数で集まり、その後にヨコのつながりが広がり、再び少人数で多世代交流を行うことで多世代交流が可能になり、まちに積極的に関与する（=例えば地域イベントの運営側にまわり、まちを盛り上げる）人が増えることを考えている。以下、各目的・Phase に合わせたプロモーションを提案する。

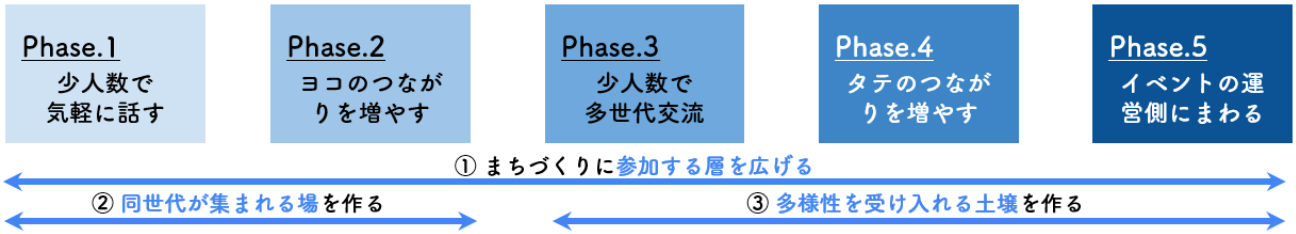


図 2-10：期待される住民間の交流

プロモーションの内容

＜こま武蔵台版・井戸端会議＞

目的①に対応するプロモーションとして「**こま武蔵台版・井戸端会議**」を提案する。

これは、まちに対して意見があるものの、忙しさなどが理由でなかなか言えない人をメインの対象に行う活動である。まちに対してちょっとした意見があっても、まちづくり活動に積極的ではない人は、結局言う機会がないままになってしまう。「こま武蔵台版・井戸端会議」は、忙しい人でも参加できるよう、あくまで**立ち話のような感覚で気軽にできる**ことを大切にしている（イメージ図は図 2-11 の通り）。そのため、会議において**話し合いのテーマは定めない**ほか、「井戸端会議」という名目でわざわざ**場を設けることはしない**（「会議」「話し合い」という名目では場を設けない）[4]。地区内を走るグリーンスローモビリティ内での乗客同士の会話や、近くの山へハイキングに行く間の会話も井戸端会議に含まれる。

図 2-11：こま武蔵台版・井戸端会議のイメージ [5]

この井戸端会議には、げんきネットの人も参加し、住民のまちに対するホンネを聞き出すファシリテーションを行うとともに、**げんきネットによるまちづくり活動を周知する機会とし、まちづくり活動の認知度を上げていく**。井戸端会議で出た意見はまちづくり活動に活かすこととする。まちづくりに関心が高い人が持つ意見については、これまで通り地域イベントの中で地域の今後について話す機会をとるほか「目安箱」のようなシステムを設け、意見をいただく。

＜おしゃれなレストラン＞

目的②に対応するプロモーションとして「**こま武蔵台におしゃれなレストランを作る**」ことを提案する。これは、地区内にゆっくりとできる場所を新しく作ることで、前述の井戸端会議で話し合った**同世代の人たちが集まれる**場となるほか、図 2-10 における Phase.3「**少人数で多世代交流**」できる場としても機能する。さらに「インスタ映えする」という話題性も併せ持つ。ヒアリング調査で「ゆっくりとランチするため、非日常感を味わうためにはこま武蔵台を出なければいけない」「インスタ映えするようなお店がこま武蔵台にはなかなかない」と聞かれたことから、今回提案したものである。

このレストランの運営が外部からの移住者であれば、このレストランで**移住者と元々こま武蔵台に住んでいる住民の橋渡し**を行うこともでき、非常に有意義な場となることが考えられる。さらに今年社会実験が行われた**グリーンスローモビリティを利用することへのインセンティブを提供する**面でも、このレストランの持つポテンシャルは限りなく大きいと思われる。

図 2-12：おしゃれなレストランのイメージ[6)]

＜こま武蔵台版・岡さんの家＞

目的③に対応するプロモーションとして「**こま武蔵台版・岡さんの家**」を提案する。「岡さんの家」は「集いたい人が集える、理由が無くても来ていい」場所として、周辺住民が世代などを超えて気軽に集まれる場としての役割を持つ[7)]。現状こま武蔵台では公民館を使った地域活動が見られるが、この地域活動に参加する人が次第に増えることで、**ヨコ・タテのつながりの輪が大きくなる**とともに、岡さんの家のような場所がこま武蔵台にもできると考えている。現状地区の各地に分布する**空き家の利活用方法の一つとしても適当**であり、住民間の交流が成熟した完成形として「こま武蔵台版・岡さんの家」を活用することができればいいだろう。

図 2-13：岡さんの家 TOMO[7)]

2-2-3. 外向けのプロモーション

現状と課題

現状として、げんきネットや balloon、東急不動産の取り組みは始まってから日が浅く、地域内での活動が主である。そして、外の地域へむけたプロモーションは現状手が回っておらず、行われていない。また、暮らしの情報はいわゆる不動産サイトの物件情報に限られ、げんきネットの web サイトは特にまちづくりの活動に焦点を当てているため、**こま武蔵台の魅力をアピールするなど外部の人を惹きつけるサイトが必**要である。

プロモーションの目的

＜外向けのプロモーションの段階構成＞

最終的なゴールとしてこま武蔵台に住むと位置付け、外部に向けたプロモーションを、**①こま武蔵台を知る、②こま武蔵台に訪れてみたいと思う、③こま武蔵台に住みたいと思う**、の 3 段階に分けた。現状、ほとんど外向けのプロモーションが行われていないことから、最初の段階である**「こま武蔵台を知る」という点に着目**し、ターゲット層・プロモーションの内容を提案する。

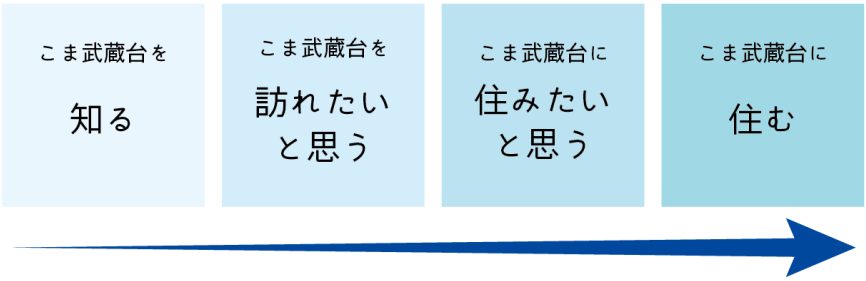


図 2-14：外向けのプロモーションの段階構成（再掲）

＜想定するターゲット層＞

当初、主に若者をどのようにしてこの地域に誘致するかという目標のもと外向けのプロモーションに取り組んでいたが、若者という大きな枠組みでは発信内容やアプローチの方法が散漫になる。そのため、より効果的、効率的に外向けのプロモーションを行うため、こま武蔵台の豊かな自然、げんきねっとの取り組みなどイベントや地域活動が活発である点を踏まえ、**自然を求めるかつ人付き合いやみんなで楽しむイベントなどを好む層**にターゲットを絞った。また、ターゲットとする年齢層として、**若者・中高年層**とした。なお、当初は若者のみをプロモーションのターゲット層に位置付けていたが、中高年層もターゲット層に含めた理由は、子供が自立し時間ができ、都心へのアクセスなど**利便性の悪い郊外であっても豊かな自然環境を求めることができる層である**ためである。さらに若者と中高年にターゲット年齢層を広くとることで移住・自然好きなどの共通点から**新たなコミュニティや年齢におけるタテのつながりが生まれる**可能性がある。

プロモーションの概要

今回、私たちは外向けのプロモーションとして**こま武蔵台を紹介する web サイト**を提案した。

＜PR する内容および PR の方法＞

PR する内容

自然を求め、人付き合いやみんなで賑やかに楽しむイベントなどを好むターゲット層を踏まえ、web サイトで PR する内容を以下の 2 点とする。

1. こま武蔵台の自然が豊かであること 2. まち、コミュニティの雰囲気が明るいこと

PR の方法

1. こま武蔵台の自然が豊かであること

こま武蔵台の自然の豊かさをアピールするため**多様な自然**を見せ、人の属性やシチュエーションごとの自然との関わり方を示す。多様な自然の分類として、例として以下のような切り口で自然を示す。

- 年齢層
  - 若者～子育て層：バーベキュー、エネルギッシュな若者が楽しむ様子。
  - 中高年：ハイキング的。ゆっくりしたアクティビティ。
- 日常的な自然 or 非日常的な自然
  - 日常的な自然：庭、公園、川遊びなど
  - 非日常的な自然：ハイキング、バーベキューなど
- コモン or プライベート
  - コモン…公園や周辺の森など
  - プライベート…住宅の庭など

2. まち、コミュニティの雰囲気が明るいこと

「コマキチ」などげんきネットの取り組みや公民館の普段のイベントなどを個人の普段の暮らしにフォーカスした**ライフストーリー**のなかで示し、個人の暮らしと地域の雰囲気を一体として伝える。

＜web サイトのデザインイメージの詳細＞

以上のような PR の効果を持った Web サイトについて、具体的にデザインのイメージを作成した。こちらのリンクから、実際のユーザーインターフェースのデータを触ることが可能である。ただし、あくまでデザインのイメージを作成したにすぎず、その写真はこま武蔵台が撮影地ではないこと、重要と考える部分のみの作成であることに注意が必要である。

HP デザインにあたっては、新しく居住を考えている人向けであることから、こま武蔵台を知る、住む、遊ぶ、の 3 つのフェーズに分けてサイトを作成している。さらに、前章で着目した 2 点に関しては、以下のような工夫を施した。

自然

自然好きや自然を身近に感じたい人を主なターゲット層としているため、「遊ぶ」という項目の中で**自然を大きく取り上げた**。さらに、多様な自然の楽しみ方が出来ることを体感するため、それぞれの自然項目には関連事項がタグ付けされており、サイトを訪れた人はタグの選択によって、**自分の好きな自然をこま武蔵台で探すことが可能である**。

コミュニティの雰囲気

暮らしの全体像や街の雰囲気を伝えるため、「住む」という項目について**住民のライフストーリーを全面に出した Web サイト**とした。様々な趣味や地域の人とのかかわりが、生活のなかで語られることで、こま武蔵台での暮らしをイメージしやすいものにしている。

さらに、「遊ぶ」の項目の中では余剰校舎でのアクティビティも紹介することで、**余剰校舎でのアクティビティを見た人がこま武蔵台での暮らしにも興味を持ったり**、逆に移住を考えている人が**こま武蔵台**

に来る最初のきっかけとして余剰校舎でのアクティビティが使われたりといった相乗効果を期待する。

図 2-15：Web サイトのイメージ図 [8)]

2-3. モビリティ

2-3-1. 現状と課題

当地区では坂が多く、住民は近距離の移動でも車を利用することがあり、車が主な交通手段となっている。公共交通としては、鉄道駅から徒歩でアクセスできるが、駅から住宅地へ向かうと、**高低差70mの坂を登る必要があり、移動に対するハードルが高い**。バスに関しては中央の大通りを通っているバ

スの本数が減便される予定があり、事業縮小に伴って不便になっているという問題がある。

住民の方々の主な買い物先は、車で5分程度の「マミーマート」という比較的大きなスーパーで、地区から送迎バスが出ていて、帰りは自宅前で下ろしてもらえるため高齢の方でも利用しやすく評判である。一方で、地区内のセンターにある「朝採れファーム高麗郷」に関しては、品揃えなどでマミーマートには劣るため、地区周辺の新鮮な野菜などを買うほか、軽めの買い物は可能だが、十分とは言えない。ただセンターでは東急ストアが撤退して以降、空き店舗が目立つ中でも、朝採れファームが続いてきた背景には、**地区内の貴重な買い物場所だという住民の意識があり、なんとか購買することで支えようという声もある**そうだ。

図2-16：朝採れファーム高麗郷[9)]

次に、グリーンスローモビリティ(以下、グリスロと省略)について。こま武蔵台では、国土技術政策総合研究所と地元NPOが中心となって2021年3月21日～4月11日にグリスロの実証実験が行われた。実証実験で実際に乗車した住民には概ね好評だったが、実際の運用に向けては何点か課題が考えられる。

図2-17：グリスロを用いた社会実験の様子[10)]

まず走行ルートに関して、実証実験の際には住民と専門家との協議によってルートが綿密に検討されていたが、様々な事業者との兼ね合いもあり、地区内のセンターがコアとなっており、高麗駅までの接続はできていなかった。今後、**実際に運用する場合には公共交通との接続性の問題も生じる**。また、高頻度でグリスロを走らせるために停留所を設けるのか、あるいはラストワンマイルの交通手段としての強みを最大限生かすためにフリー乗降の区間を設けるかどうかかも論点になる。さらに、実験の際は無料運行であったが、サービスを継続するための料金体系を考える必要もある。また、グリスロが時速20キロ程度と低速であることから、住民の会話の場となったという評価があることにも着目したい。コミュニティの場としての機能も重要視すべきだと考える。

図2-18：グリスロ社会実験の検証ルート

2-3-2. 将来のモビリティ

これまで述べてきたこま武蔵台における現状や課題を踏まえ、これからの将来において望ましい移動のあり方として、①住民のニーズにあったモビリティの提供、②自力移動の困難な高齢者にも利用しやすい端末交通手段の確保、③地区内外への移動手段・サービスの拡充、が考えられる。これらの実現のために、今回の提言書は**実証実験でも活用されたグリーンスローモビリティの本格導入を検討する**。

こま武蔵台における交通体系

グリスロの導入にあたり既存の交通機関との関係とグリスロの位置付けについて述べる。グリスロは小型で小回りが効くことから住宅地内の比較的狭い道路にも進入可能である。一方で同時に乗車可能な人数は少なく（実証実験時の定員は最大7名）[10]、低速であることから、大量輸送・定時輸送には不向きである。そのため、**グリスロには住宅地内の交通空白地帯で機能する、鉄道・バスの端末交通手段としての役割が望まれる**。

まず鉄道との関係についてである。現状では西武線高麗駅と地区内を結ぶ交通手段がなく、特に駅からこま武蔵台へは上り坂となることから高齢者を中心に徒歩移動を敬遠する動きが見られる。これを解消するために、**グリスロを高麗駅西口のロータリーに乗り入れ鉄道との接続を図る**。

次にバスとの関係性についてである。ともに道路空間を走行するモビリティであることから両者が利用者を求めて競合するようなことは避ける必要がある。そのために両者の役割分担を明らかにする。現状では飯能駅と高麗川駅を結ぶバスが地区の中心を経由しているほか、飯能駅を起終点とする路線がある[11]。これらのバスは飯能市へのアクセスに欠かせないものであり、廃止・減便されればこま武蔵台の住民のアクセシビリティの低下につながる。**バスとグリスロの競合をさけアクセシビリティを確保するた**

めに、グリスロとバスの接続性を高めつつ両者の競合を避けるために、グリスロの停留所をバスの停留所の近くに設定し乗り継ぎを容易にする、バスのダイヤを考慮しグリスロのダイヤを設定するなどの方策をとる必要があるだろう。

最後に自治会が行っている移送サービスについてである。自治会が所有する車両を用いて地区内で移送サービスを実施しているが、短距離輸送向けのサービスであるという点でグリスロと類似している。両者の棲み分けとして、**自治会移送サービスは利用者数が限られることから自力移動が困難な方に向けて、グリスロは自力移動に不自由しない人向けの交通手段として役割を分担する**という方向性が考えられる。

ここまで述べてきた関係性をまとめると図2-19のようになる。それぞれのモビリティが担うサービスの領域を示している。グリスロが担うと期待されるのは図2-19に赤で示した領域である。

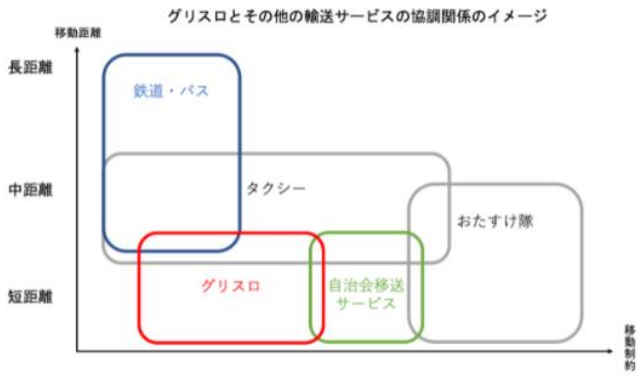


図2-19：既存モビリティとの棲み分けのイメージ[10)]

想定される事業スキーム

グリスロの本格導入を提案するにあたり、想定される事業スキームについて検討した（図2-20）。自家用有償旅客運送として、こま武蔵台地区で活動するげんきネットや自治会といった住民主体でグリスロ

を運行することで運転員を地域で確保し人件費を抑える。サービス提供に必要な車両はリース料を支払い企業から借り受ける。後述するが、利用者から得られる運賃収入だけでは運行に係る経費を賄うことは難しいと想定されるため、日高市など行政から運行経費の補助を受けるとともに、関係団体からの広告収入・協賛金によって収支をとることが考えられる。

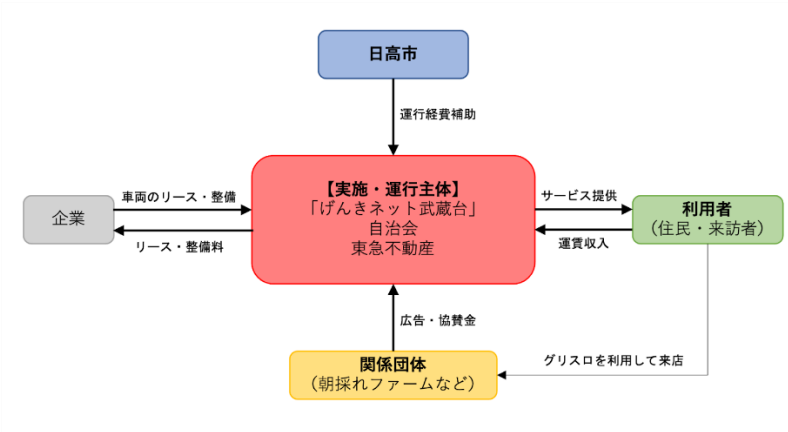


図2-20：想定される事業スキーム案

ルート案と所要時間

続いて、ルート案とそれらの所要時間について想定する。今回は実証実験時でも採用された定時定路線型のルート案について検討する。実証実験時のルートが住民との協議のもと決定されたこと[10)]や、公平性などから地区全体をある程度網羅する必要があるということなどから図2-21のような2つのルートを検討した。住宅地内に入る区間ではフリー乗降可能とした。地区センターを起終点・運行拠点として両ルートとも西武池袋線高麗駅前のロータリーに乗り入れ、鉄道との乗り換えを容易にさせる。またBルートには路線バスの停留所付近にグリスロの停留所を設定しバスとの接続も図る。

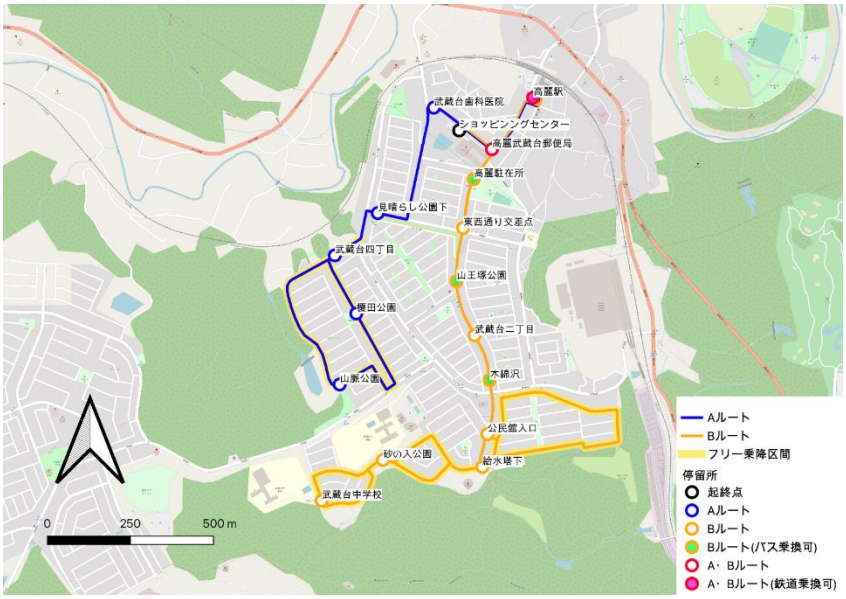


図2-21：想定されるルート案

表2-1：各ルートの所要時間

Aルート（青）	約40分
Bルート（橙）	約50分

運営上の課題

ここでは運営上の課題について考える。考えられる課題はいくつかあるが、ここでは運賃収入と必要経費のバランス、利用者の確保の2点について述べることとする。まず一つ目の運賃収入と必要経費のバランスについてである。運賃収入によって得られる額と必要経費について試算を行った。前提条件として図2-21で示したルート案のもと実証実験時と同様の運行を行うことを想定した。

運賃収入については毎回の乗車時に一定料金を払う都度払いと、月額料金を支払う定額制の2つについて検討した。都度払いに関しては100円/回、定額制に関しては200円/月と500円/月の場合のものを試算

した。都度払いに関しては実証実験時の1日の平均利用者数が64人/日（国土技術政策総合研究所「こま武蔵台におけるグリスロ実証実験の報告」より）であったことからやや低めに見積もり、50人/日の利用者がいるものと仮定して計算したところ、年間約182万円の収入を得られる結果となった。一方の定額制の場合の試算結果が表2-2である。いずれの場合も黄色で強調したラインを目標として利用者を増やせると良いのではないかと考えられる。

表2-2：定額制の場合の運賃収入試算結果

	200円/月	500円/月
450人（10%）	108万円/年	270万円/年
1350人（30%）	324万円/年	810万円/年
2250人（50%）	540万円/年	1350万円/年
3150人（70%）	756万円/年	1890万円/年

一方で必要経費の額は大きく年間約1700万円という試算結果になった。内訳は人件費（日当3000円のボランティアによる運転を想定）で約220万円、車両代がリースで約840万円（35万円/月・台として2台分）、諸経費が600万円となった（実証実験時は車両2台×22日間で、人件費100万円、車両リース代100万円、諸経費50万円）。**支出が収入を大きく上回っており、自治体からの補助金や広告収入、協賛金などで補填する必要があるだろう**。

次にどのようにして利用者を確保していくかということに関して考える。グリスロは速達性などの面で自家用車に劣ることから、自家用車の保有が一般的なこま武蔵台のような遠郊外住宅地では若年層のほとんどが自動車で移動する。このことから対策なしにグリスロを導入しても利用者のほとんどは高齢者に限られ、

利用者層が拡大していかないことが想定される。しかし**グリスロを継続的に運行しこま武蔵台におけるモビリティを確保し続けていくためには、若年層にも利用してもらい安定した収入を得ることが肝要**と言えるだろう。そのために若年層に対してインセンティブを与え利用を促進することが考えられる。

まず朝採れファーム高麗郷などの地区内の店舗で利用できる割引券の付与や、乗車ごとにポイントが加算され買い物で利用できるシステムである。これは朝採れファーム高麗郷での買い支えにも有効に機能すると考えられる。このほかにも地区センターにあるコワーキングスペースの利用券の発行が考えられる。これはコワーキングスペースの利用者の増加にも寄与する可能性がある。加えて若者へのアピールとして保育園の送迎時の利用や、車体へのラッピングなどが考えられる。前者については、これまで保育園へ自家用車や自転車で送迎していたところに子供をグリスロに乗せ保育園に向かわせることで、送迎にかかる親の負担を軽減できる。後者については車体へのラッピングに子供のイラストを採用することでまちを明るくする、子供がグリスロを利用したいと思うようになるなどの効果が期待できる。

さらに**移動手段としてだけでなく、地域住民の交流の場としての価値にも期待できる**。実験に際して行われた利用者のアンケートでは「コミュニケーションのきっかけとなった」という声が多数見られた。グリスロの運転手はげんきネットや自治会を中心とした地域住民の方が担うことを想定しているため、運転手の方を発端に住民同士の会話の場、ひいては「井戸端会議」の場としての価値があることも利用促進の一助となりうるだろう。

今後の可能性・検討

今回は、2ルートの定時定路線型を提案したが、運賃収入と必要経費に乖離があるなどの問題点もあることから、ルートを1つに絞り運行に必要な台数を減らす、末端部をオンデマンド型にするなどの可能性も考えられる。また定時定路線型の場合にはダイヤの細かい議論やインセンティブの精緻化が今後必要だろう。

2-3-3. 道路空間の活用

地区内には、それぞれの住宅に接続するアクセス道路が多数存在するが、この道は通過交通も少なく、現状ではうまく活用できていないため、アクティビティが行われず寂しい雰囲気がある。また、タウンハウスタイプの住宅群の間には緑道が整備されているが、入りづらさに加え、それに面する住宅の所有者の共有になっていることから、手入れへの意識にばらつきがあり、管理の負担を感じている住民もいることがわかった。

図2-22：こま武蔵台の街路の状況[2)]

図2-23：タウンハウス共用部の緑道の様子（写真は筆者撮影）

図2-23を見ると、道の左側と右側で手入れの状況が全く異なる。タウンハウスの一部が空き家になってしまうと、管理の行き届かないエリアがさらに生まれる懸念がある。

このような課題を解決するため、アクセス道路や緑道を地域に開くことを提案する。特に、子供たちが道路で遊べるようなイベントとして「みちびらき」と題して、子供を中心に、道路にチョークで絵を描いたり、感染症が落ち着けば流しそうめんを行ったりするイベントを提案する。これらの活動をすることで、子供たちやその親世代がまちに出てきて活動してくれるといった効果や、イベントが終わった後に合わせて地域の清掃を行うことによって、様々な世代が地域の状況を確かめられるほか、多世代が交わる機会になり、副次的な効果もあると考えている。

図2-24：道路利活用の例[12,13)]

2-4. まとめ

ここまで、余剰校舎活用、地域プロモーション、モビリティの3分野に着目してこま武蔵台での改善案を提案してきた。

今後は、**これらの分野を横断した施策を考え、こま武蔵台での実現可能性や持続可能性についても考えていく**ことが求められる。例えば、余剰校舎での売上利益でグリスロを補充したり、グリスロが地域の足として地域プロモーションの一端を担ったりといったことが想定される。また、余剰校舎でのアクティビティがこま武蔵台のブランド力を強化して地域プロモーションを支えたり、逆に地域に入るきっかけとして使われたりといったことも考えられるだろう。

さらに、この3分野だけにとどまらず、**こま武蔵台での様々な課題や強みと連携し、こま武蔵台という地域全体が魅力的な地域になっていくことが必要である**。住民や東急不動産R&Dセンターなど、様々な主体が連携し、より広い視野でこま武蔵台の未来を考えていくことが求められている。

図2-25：分野を横断したこま武蔵台の魅力向上

第2章 参考資料

(1) Gaccom（2021），「日高市立武蔵台中学校」．https://www.gaccom.jp/schools-9681/students.html
(2) Google Mapより筆者が一部加工
(3) 日高市（2017），「日高市土砂災害ハザードマップ」．
https://www.city.hidaka.lg.jp/life_procedure/11/13/3344.html
(4) ひらかた市民活動支援センター（年度不明），「まちづくり井戸端会議」．https://hirakatanpo-c.net/support/discussion/matidukuriidobata
(5) 画像出典：https://select.mamastar.jp/349993
(6) 画像出典：https://r.gnavi.co.jp/eki/0002011/kods00338/lunch/
(7) 「岡さんの家 TOMO」https://www.okasannoie.com/
(8) webサイト内画像出典：https://rarea.events/event/105357
http://1.0www.jp/h18nendo/p02intro.html
https://allabout.co.jp/gm/gc/197833/
https://www.aflo.com/ja/contents/98656858
https://www.gettyimages.co.jp/
https://www.fujiyama-navi.jp/entries/CmdRN
http://irumakoren.seesaa.net/article/181603010.html
http://www.bunkashinbun.co.jp/wp/2021/03/26/
https://mamari.jp/27119
https://senboku.jp/live/749/#content
https://tg-uchi.jp/topics/5314
http://www.kinchakuda.com/
https://blog.goo.ne.jp/nkms2511/e/a8226e1f54a31260d7960130db435fea
https://blog.goo.ne.jp/karakkaze/e/b6633305affd111564517df4b5e7be26
https://tokusengai.com/_ct/17404473
https://www.parasapo.tokyo/topics/26254
https://hyakkei.me/articles-820/
https://www.walkerplus.com/event/ar0419e402904/
http://www.meiwa-dream.com/wp/wpcontent/themes/mw01/ms_garden/index.html
https://www.teinei.co.jp/teinei-tsushin/detail/71
http://www.j-ecoclub.jp/ecoreport/detail.php?id=2552
(9) 画像出典：https://www.townnews.co.jp/0101/2014/09/25/252703.html
(10) 国土技術政策総合研究所（2021），「こま武蔵台におけるグリスロ実証実験の報告」．
(11) 国際興業バス（2021），「運行エリア・路線図　2021年版_【17】路線図_飯能・名栗」．
https://5931bus.com/files/topics/1006_ext_03_16.pdf
(12) 画像出典：https://yadokari.net/interview/43759/
(13) 画像出典：http://www.town.marumori.miyagi.jp/machisen/kouya-mati/somen2020.html