

## 済企画庁短期集中委託調査報告概要

### 「長期的な生活空間の拡大方策に関する調査」

平成11年3月

総合計画局 経済構造調整推進室

委託先:株式会社 野村総合研究所

#### 調査の目的と視点

- これまでの日本人の住まいは、個人の生活スタイルを達成し生きる喜びを感じるところという認識に乏しく、画一的なものであった。そのために、家族構成の変化や生活スタイルの変化への対応力が乏しかった。
- 今後は多様な家族構成で、各人が複属多重で、しかも多彩な行動空間の中で生活行動を行う新しい生活スタイルが増大していくものと予想される。
- 本調査では、長期的な街づくりにあたっては、人々が望む新しい生活スタイルをいかに実現していくかが重要という新しい視点から、現在その萌芽がみられる先端生活者に着眼することによって、今後の街づくりに必要な方策を検討し、そのあり方を示す。

#### I わが国の街づくりをめぐる環境変化の認識

1. わが国は、メガトレンドである、少子高齢化社会、高度情報通信ネットワーク社会、グローバル社会、産業創発社会、成熟社会へ着実に進展。

=>多様な行動空間で新しい生活スタイルが増大

2. 人が豊富で土地の足りない社会から、人が少なく土地が豊富に使える社会へ移行。

=>土地や建物は所有よりも利用

3. 十分とはいえないものの、基幹的な社会基盤は全国的に整備。

⇒生活スタイルに応じた最適立地の可能性

4. 今後は100年程度の耐久性をもった建造物が蓄積されていく。

⇒民意を反映した地域主導の街づくり

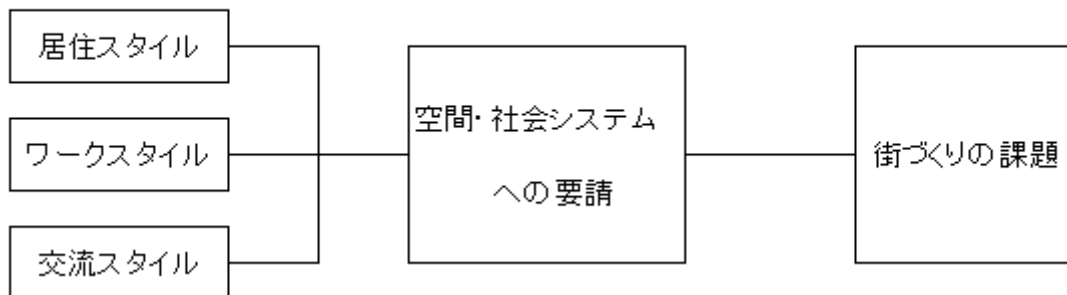
## II 生活スタイルの変化を先取りした先端生活者

ここで示した生活スタイルの人々は、現段階では少数派であるが、今後、我が国が迎える少子高齢化社会、高度情報通信ネットワーク社会、産業創発社会、成熟社会等为先取りしたものと考えると、今後主流になりうる新しい生活スタイルの開拓者と位置付けることができる。

先端的生活 スタイル 例	<p>①新創業家(家庭創業家、コミュニティベンチャー、女性企業家)</p> <p>②知的創造労働者(裁量労働、フレックスタイム、柔軟勤務、テレワーク)</p> <p>③活力富裕高齢者(リッチでアクティブな高齢者が地域社会活動を実施)</p> <p>④定年後移住者</p> <p>都心居住回帰(高齢者が不便な郊外から便利な都心へ転居)</p> <p>定年帰農(都市出身者が地方の農地を購入・賃貸・定年後に移住)</p> <p>⑤生涯循環学習者(学校⇒社会⇒学校⇒社会のサイクルを実現)</p> <p>⑥田舎暮らし追求者(田舎で自分の夢や家族の生活の充実を目指す)</p>
--------------------	--

	⑦街づくり実践者(地域住民と共同して望ましい街づくりに情熱をかける)
--	------------------------------------

### III 長期的に予想される生活スタイルを達成するための街づくりの課題



#### SOHO、家庭創業、コミュニティベンチャーなど

(生活スタイル)

生活や地域活動を通して見いだした地域のニーズや課題に対して、今までに蓄積してきた知識や技術に創意や工夫を加味して起業や創業を目指す人たち。地域のネットワークを生かすことに意欲的である。自分の可能性を験そうとする若者や、地域や生活の共有課題をコミュニティビジネスという形で解決して いかうとする女性など、年齢や性別に関わりなく新進の精神に富む人々である。

(要請)

- 起業や創業を容易に行うための「情報装備のオフィス付住宅」、「低廉なインキュベーションSOHO」等の提供
- 単独で保有することの難しい接客、商談、打ち合わせ機能等を持つ「ワーキングサポート機能」の充実
- 女性や高齢者が起業する際の生活支援機能「ライフステージプラザ(子育て関連、高齢者福祉、生涯学習等の交流施設)」の提供

## 知的創造労働者

(生活スタイル)

業績成果で評価されるフレックスタイム制のため24時間、時間に関係なく働き、自分の時間は勤務時間の合間に食事やショッピングを行うなどで過ごすという就業形態をとる。職住近接の生活形態が一般的である。

(要請)

- 24時間就業可能な業務および生活支援機能の整備
- 世界標準の執務空間、情報通信環境、多彩な対個人、対事業所サービス機能充実
- 心身のリフレッシュのための文化・アメニティ機能の充実

## 活力富裕高齢層

(生活スタイル)

活力富裕層とは、元気で、経済的にゆとりがあり、積極的に社会参加する一群の高齢者である。彼らは、自分の生き方に誇りと自信を持つとともに、地域への愛情も強い。郷土の歴史や文化に旺盛な関心を持ち、生涯学習活動への参加を通じて得た知識や技能を使って活発な文化活動を展開している。その発表にも意欲的である。つまり、学習と制作、評価のスタイルが複属多重な活動として生活スタイルに内在している。

(要請)

- 工房、音楽室、書斎、仕事場等を持つ居住空間
- 学習、制作、発表の場である各種の生涯学習施設が歩行圏内に存在
- 徒歩移動を容易にする空間のバリアフリー化

- ・車道に小さなカーブを設ける等により車のスピードの出ない道路(ボンネルフ)
- ・特定の公共交通機関の走行だけを認めた歩行者天国(トランジット・モール)
- ・高齢者・障害者を特別扱いする必要の無い街のデザイン(ユニバーサルデザイン)

## 定年後移住者

(生活スタイル)

「定年後移住者」とは、定年を契機として、新たな生活の場を求めて住み替えを行う人である。住み替え希望には、生活上の利便性を重視した「都心居住」と自然環境の良さを重視した「地方居住」に大別される。

「都心居住」は、利便性をはじめ、快適性、文化性等に富む都市集積の魅力を享受できる生活を志向する生活スタイルである。

「地方居住」は、地方の良さに引かれて移住し、都会では実現できない多様な暮らし方を実践しようとするものである。

(要請)

(都市居住)

- ・ 住宅と福祉サービスを一体化した「ケア付住宅」等の提供
- ・ 住み替えを容易にする不動産流通システムの整備
- ・ バリアフリーの街づくり

(地方居住)

- ・ 新旧住民の多面的な交流機会の創出

## 生涯循環学習者

(生活スタイル)

「生涯循環学習」とは、さまざまな人生コースを歩む人々が生涯にわたって必要に応じて自由に「社会生活(就業)」と「学習生活(就学)」を交互に営み、社会人としてのキャリア・アップ、人間としての自己実現要求の充足、市民としての知識・技能の修得などを行っていくことである。

(要請)

- ・ リフレッシュ教育機関・施設の整備
- ・ 就職希望の学生を一定期間受け入れて実務経験を積む、インターンシップ実施企業の立地促進
- ・ 生涯循環学習施設(生涯学習施設、自然体験学習施設等)の充実
- ・ 学習形態に応じた職・住・学の近接性の確保

## 田舎暮らし追求者

(生活スタイル)

田舎で自分の夢や家族の生活の充実を目指すタイプであり、都会ではできない暮らし、自然相手の仕事や趣味を追求する生き方を目指す。時間に追われる都会生活よりもゆとりある時間を多彩に使うことに価値を見出す生き方を選択する人である。従来の田舎と違った新しい活力あるコミュニティの形成にも意欲的な人が多い。

(要請)

- ・ 自分の好みにあった住まいや敷地を確保するための不動産情報提供の充実
- ・ 職業の確保
- ・ コミュニティの融和と活性化

## 街づくり実践者

(生活スタイル)

将来の街のあり方を描き、率先して街づくりに積極的に取り組んでいこうとするタイプである。地域の固有資源や地域の課題を見つめ、地域住民と共同してこれからの望ましい街づくりに情熱をかける生き方を目指す。現状に満足せず、街の絶えざる発展が目標とされている。

(要請)

- ゆったりとした魅力ある居住空間
- 地域の魅力の発見と活用による「地域産業の連関・循環システム」の確立
- コンパクトで美しい街並みの形成

#### IV 長期的な街づくりの課題とそれへの対応

このような新しい生活スタイルを実現できる街を作っていくために、以下のような課題があげられる。

##### 1 地域主導の街づくり

個々人の生活スタイルのあり方を正面に据えて、そこに生じる生活空間ニーズを汲み取っていく必要が生じるため、在来住民と新住民が融合した地域住民が主体となって地域主導の街づくりが求められる。また、100年程度の耐久性を持つ住宅等が増加するという面からも、地域住民の街づくりへの参画が非常に重要になる。

(施策例)

- 政策立案過程に住民・市民等が参加するPI(パブリック・インボルブメント)制度の導入
- 住民参加の手続きと計画先行制度などを担保するまちづくり条例の定着
- NPOやボランティアなどが参加できる街づくり協議会などの定着

- 新しいアイデア・制度等を場所と時間を限定して導入する社会実験の制度化と普及

## 2 コンパクトで多機能な街

いずれの生活スタイルを選択するにしても、これからの街はその多様性と利便性を高めるために、職住近接等に示される「様々な機能が秩序を保ちつつ融合するコンパクトな姿」が求められる。

(施策例)

- 詳細で柔軟な都市計画制度の検討
- 貴重なセミパブリック空間としての機能を持つ路地裏の都市計画上の位置付け
- 都市的土地利用と自然的土地利用との連携制度

## 3 生活スタイルに適った生活空間の確保

多様な生活スタイルの実現可能性を高めるためには、自らの生活スタイルに適った生活空間を金額的に無理なく確保できることが重要である。今後、土地が資産ではなく資源ととらえれば、土地や建物を所有するよりも、賃貸しながら生活スタイルに合わせて住み替えていくケースが増加する。また、所有する場合にも、その売買が容易であることが必要である。そのための制度の整備が求められる。

(施策例)

- 賃貸不動産の流通システムの整備(定期借家権の創設、住宅保障制度の充実、物件情報の整備、借家流通市場の形成などを全国規模で体系的に進める)
- 買い替え資産の税制上の配慮、住み替えの際の仲介手数料等の低減
- 敷地規模拡大へのインセンティブ制度の創設(例 敷地規模別容積制)
- 虫食い状態の土地を交換でまとめる土地の交換分合制度の拡充



#### 4 自由な移動・情報交流の確保

新しい生活スタイルは、多様な選択の中で自由な行動を行うものであり、それを実現していくためには、環境への負荷を抑えつつ、移動や情報交流手段の確保が重要である。

(施策例)

- 交通機関間の容易な乗り継ぎ方策
- TDM(交通需要管理)、ITS(高度情報交通システム)の導入
- 電気自動車や電気スクーターなどの公共レンタシステム整備
- 各家庭にファイバーケーブルを敷設するFTTH(Fiber To The Home)の推進