

2007 年度 卒業論文  
主査 浦野 正樹先生

## 郊外は衰退するか

イメージとして語られる衰退を読み解く

早稲田大学 第一文学部 総合人文学科  
社会学専修四年 1c040726-3 高野 健之  
t-take.waseda@fuji.waseda.jp

## 目次

序章 今語られる「郊外」	3
第一章 都市に付随する郊外	5
1 郊外の成り立ちと性質	5
2 郊外における居住スタイルの変化	7
3 郊外の現状（郊外の高齢化）	7
4 郊外の現状（郊外化の終焉）	8
第二章 「郊外の衰退」が語られる背景	11
1 「郊外の衰退」が語られる背景	11
2 家族の多様化とライフスタイルの変化	11
3 住宅市場の変化	14
4 「夢のマイホーム」神話の崩壊	16
第三章 多摩ニュータウン学会誌から、同ニュータウンを探る	18
1 多摩ニュータウンの概要	18
2 多摩ニュータウン学会とは？	19
3 多摩ニュータウンの高齢化	20
4 多摩ニュータウンの未来を捉える	22
4-1 住宅市場における多摩ニュータウンの今	23
4-2 多摩ニュータウンにおける高齢者対策	26
5 本章のまとめと巻頭言から探る認識の差	29
第四章 郊外は衰退するか	33
1 イメージとして語られる「郊外の衰退」	33
2 団塊の世代への注目度の高まり	34
3 郊外は衰退するか	36
終章 郊外の発展とは何だったのか	39
参考文献・参考資料・参考 URL	41
（付図）論文の枠組み	43

## 序章 今語られる「郊外」

戦後の高度経済成長期以降の日本では、人口 50 万人以上の大都市のほとんどが、小都市の人口を吸収して成長した。大都市における人口増加は、特に景気拡大期に顕著に見られてきた現象である。21 世紀に入り、日本経済の回復とともに、大都市におけるオフィスビルやマンション建設が盛んになってきている。これは、景気拡大期に大都市人口が増える傾向を基本的には反映していると考えられる。しかし、顕著な違いもある。それまで人口数の減少が著しかった都心部での生産年齢人口は増加傾向にあり、一方で郊外に居住する生産年齢人口数は頭打ちになっており、都心回帰の影響が少なからず見てとれる。つまり、人口の増加がそれまでのような郊外化の形をとらず、都心のオフィスビルやマンションの建設が盛んな中、都市の内部に居住できる環境がそれまで以上に整いつつあるということだ。そうした供給に牽引される形で、都心部の人口が増加している。東京においても大阪においても、最近では都心人口の伸びのほうが郊外人口の伸びよりも大きい。

この背景には、バブル期以降の、都心部を中心とした地価下落によるマンション価格の低下と供給量の増加に加え、2000 年代初頭において、都市再生のために様々な法的整備、特に都心再生のための整備が行われたことがある。さらに、政策の骨組みとしての「国土の均衡ある発展」という方針が放棄されたこと、工業(場)等制限法が廃止されたことがある。これまで、好況時には、様々な規制のために、都心の床不足を生んできた。しかし、今回の景気回復は、大都市の都心再生および、それと平行した東京・大阪の発展の足かせの除去という法的整備を背景として起きている。このことが、これまでの景気回復と異なった環境を作り出したといえよう。そうした中で、マンション開発がさらに盛んになり、都心部での居住環境がここ数年でより急速に改善された。

上述のように、都心部でのマンション建設が盛んになることで、今まで人口の少なかった都心の地区(東京都中央区・千代田区・港区など<sup>1</sup>)では、人口の増加が顕著に見られる。しかしながら、一方で、郊外のベッドタウンとして発展していた地域(東京都多摩市・埼玉県春日部市・茨城県取手市など<sup>2</sup>)では人口増加が頭打ちの状態が続いている。これらの地域は、高度経済成長期前後から急速に人口が増えた地域である。こうした中、ここ数年、郊外が抱えるとされる問題をマスコミが取り上げるようになった。例えば、郊外ニュータウンでの、バリアフリー対策の整っていない高齢者が多く住む古い団地や、児童数の減少による小学校の統廃合などに関するニュースである。こうした現状に起因してか、マスコミによって「今、郊外で何が起きているのか」という視点や、「郊外が衰退している」といった視点で特集が組まれるようになった。人口の頭打ちと少子化が叫ばれている今、人口増加により支えられてきた郊外の発展が緩慢になり、同時に居住者の高齢化によって、

---

<sup>1</sup> 各区 HP の統計資料より。

<sup>2</sup> 総務省統計局 HP より。

かつてのファミリー向け住宅市場である郊外ニュータウンの沈静化を促し、衰退に向かうのではないかという懸念を示しているのである。

では、現実には郊外は衰退しているのだろうか。確かに、上記のような小学校の統廃合や高齢化のニュースは、「衰退」という言葉を連想し易く、マスコミのそうした視点からの報道にも納得してしまう節がある。しかしながら、マスコミにそうした視点で郊外が描かれるようになった背景には、単に上記のような諸問題だけでなく、郊外の実態やその歴史、また、郊外の拡大を支えた日本の高度成長期以降の社会構造の変化を挙げることで考えられる。そうした変化を分析することで、郊外の魅力を低下させている、または、郊外の魅力が低下しているように見えてしまう要因が見えてくるのではないか。世の中の仕組みが日々刻々と変化している中で、「モノ」そのものだけでなく、我々の視点や価値観も次第に変化することは当然であろう。確かに郊外も変わった。しかし、郊外を取り巻く環境も、そして我々の価値観も変わったのだ。

本当に郊外は衰退しているのだろうか。マスコミによる報道は、衰退を連想させるようなデータばかりを用いているだけで、郊外そのものの本質を捉えていないように思える。しかし裏を返せば、そうした報道をするに至った何かがあるはずである。ここに注目しなければ郊外の衰退に関する議論は展開できないだろう。郊外の現状、そして社会構造の変化から、郊外が今後衰退に向かうか否かについて論じたいと思う。

本論では、以下のような構成で展開したいと思う。まず第一章では、郊外の成り立ちや現段階で問題視されている郊外の現状について触れたい。第二章では、郊外を取り巻く社会構造の変化と、人々の価値観やライフスタイルの変化について取り上げ、郊外が衰退していると語られる背景について探りたいと思う。また、第三章では、大規模ニュータウンであり、昨今マスコミで「衰退する郊外」として報じられている多摩ニュータウンの現況について触れたい。第三章では、郊外が衰退しているという言説について、それがデータとして不十分であることを示すとともに、多摩ニュータウンの調査・研究組織である、多摩ニュータウン学会の学会誌から内からの問題意識についても触れたいと思う。以上のことを踏まえた上で、第四章では、郊外が衰退するか否かを中心に論を展開し、郊外の変化の様相について考えてみたいと思う。

## 第一章 都市に付随する郊外

### 1 郊外の成り立ちと性質

郊外の誕生とその性質について触れる前に、まず「郊外」そのものの指す意味について先に考えたいと思う。「郊外」と聞いた時に、その言葉に対して抱くイメージはその人の生育圏や生育地区に影響されることがある。単に、「まちはずれ」とイメージする人もいれば、「森林や田園地帯が点在する住宅地域」とイメージする人もいるだろう。また、真っ先に「ニュータウン」のような新興住宅地をイメージする人もいるかもしれない。もちろん、それらは全て、「郊外とは何か？」という問いの答えに当てはまるのだが、それぞれ性質や発展過程に違いがあり、今回論文を執筆する上で、全てを包括して取り扱うことはできない。今回は、主に「大都市の急速な発展により、その周辺部に誕生した住宅地域」を「郊外」として意味付け、取り上げたいと思う。「郊外」、そして「郊外化」について『都市の社会学』（町村・西澤 2000）では、次のように説明されているので、参考にされたい。

郊外とは、一般に、都心地域を中心として広がる都市圏の周辺部の住宅地域を指す。そして、郊外化とは、郊外への人口移動のことをいう。しかし、都市から分離し独立した空間がそこに生まれたとみるのは誤りであって、都心と郊外は1日の内に人口を行ったり来たりさせ、昼間人口と夜間人口はそれぞれシーソーのように上がり下がりする。つまり、郊外とは、それ自体独立して存在するのではなく、都市の一部なのである。しかし、郊外の人口は、一部分というにはあまりに巨大化したといわねばならない。郊外においては独特のライフスタイルであるサバーバニズム（郊外的生活様式）が生成すると考えられるが、郊外の巨大な人口を背景に、サバーバニズムは、都市文化あるいは現代文化に対して強い影響力を持つ社会的事実となってもいるのである。（町村・西澤 2000:207）

このように、大都市圏で誕生した「郊外」は、その人口の急速な波及を受けて、単なる住宅地を越えた「街」として発展することになる。以上のように郊外の意味付けをしたが、都市と、その都市に付随する「郊外」を明確に画定することはできない。都市部での郊外化は、あまりにも広域的であったため、虫食い状で農村部や森林地帯に侵入し、その形成がなされたからである。

では、郊外の歴史について触れたいと思う。1920年前後に開始された東京の郊外開発は、主に私鉄会社と区画整理・耕地組合の手で行われた。山手線の各駅を起点とする私鉄会社は、その沿線開発のために住宅地分譲を開始し力を注いだ。代表的な例は、東急電鉄の前身である田園都市株式会社による田園調布などの開発であろう。しかしながら、当時の東京はまだまだ都市化の進行最中であり、郊外開発というよりは、東京市街地の拡大と表現

する方が正しいかもしれない。また、日本最大の都市であった大阪では、既に 1900 年代から、私鉄各社による郊外開発が開始されていた。こうした私鉄による開発は、単に都市部の人口を郊外に分散させることだけが目的だったのではなく、「大都市に形成されつつあった新しい階層であるホワイトカラーを選別して住ませようとするねらい」(町村・西澤 2000:209)があったのだ。既にこの頃から、郊外地域はマーケットとして注目されていたことが伺える。

戦前の郊外開発は、人口数においても面積においても小規模なものであったが、戦後の郊外化は、上述のような市街地の拡大といったような緩慢なものではなかった。都市の急速な発展と膨張により、人口を都市部だけの住宅供給では支えきれず、虫食い状に都市の周辺部へと人口を波及させた。そうした状況を『都市の社会学』(町村・西澤 2000)では以下のように記している。

戦後の郊外は、高度経済成長期に都市が吸収した人口(とその二世)の受け皿として膨張してきた。こうした動きは、官民の様々な主体による団地やニュータウンの開発・建設によって牽引された(1955年に日本住宅公団は発足し、公団団地の建設を始める。また、60年代になって、東京、大阪、名古屋郊外のニュータウン開発にも手がつけられた)。東京都区部が60年代後半から、都心7区に至っては60年代前半から、その人口はピークを過ぎてゆるやかに現象に転じたのに対し、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の人口は高度成長期を通じて急激に上昇し、オイルショック以後である70年代後半以降も高度成長期ほどではないが着実に増加している(町村・西澤 2000:210)。

つまり、都市の発展過程において、都市内部での人口増加が緩慢、そして減少に向かい、その周辺部において急速に人口が急速に増えたのだ。人々は、都市の内部からその周辺部へと住処が追いやられた歴史でもあると言えよう。また、単に人口の増加に対して都市部での住宅供給が支えきれなかっただけでなく、都市部や臨海工業地帯で発生した公害問題などにより、居住環境としての都市部の評価が著しく低下したことが、こうした動きを促した。そうしたこともあってか郊外の魅力が高まり、そのマーケットが急速に広がりを見せた時代でもある。こうして郊外は、都心への通勤者や通学者の住宅として特化した地域、つまり都市に付随する住宅地域として発展を遂げることとなる。同様に、「ニュータウン」というそれまでなかったような住宅特化地区が開発されるようになる。こうした一連の流れから、次々と郊外が形成されるようになった。

また、都市圏の人口増加の背景には、戦後の産業構造の変化、つまり第一次産業から第二、第三次産業へとその中心が移動したことによる、地方から都市に流入する層によって支えられた。しかしながら、郊外移住者の本流をなす層は、地方からの直接の移住者ではなく、「いったん都心に流入しあるいはそもそも都心に住んでいて郊外に家を求めて移動した人々であった」(町村・西澤 2000:211)。彼らは、勤め先や学校のそばでアパートや

寮に住んでいたか親元にいたのであるが、結婚、出産、子どもの成長を契機に郊外へ、理想的な住居を求めて移動したのである。

## 2 郊外における居住スタイルの変化

郊外の発展過程を捉える上で、都市部から周辺部への急速な人口の広がりだけでなく、その居住スタイルの変化について考えることも重要である。都市に注入した多くの人々をまず支えたのは民間の借家であったが、その容量の限界と、経済・雇用の安定が、人々の居住スタイルの変化に大きな影響を与えた。しかしながら現実には、新たな都市生活者に対して居住スタイルの変化を求めた。つまり、高度経済成長期に都市へと向かった人々が都市に住み続けるためには、「間借り・寮 木賃アパート 団地 マイホームという回路」（小田 1997:33）を歩む他はなかった。それは、間借りやアパートから団地、そして持ち家への変貌であるが、同時に、彼らがそうした居住スタイルを変化させるためには、都市の外側へと住み替えることが必然的に求められた。しかしながら、そうした過程の中で、先進的なつくりや設備を兼ね備えただけではなく、近代的な暮らしの象徴とも言えるプライバシーの保護された住居を手に入れることができたのだ。こうした居住スタイルの変化の終点と考えられていた「マイホーム」は、多くの人々の理想や憧れ、そして目的となることで郊外の意味づけを強め、さらなる新興住宅地やニュータウン建設の機運となり、その発展に寄与した。

こうした居住スタイルの変化は、単に、都市部への通勤者や通学者の所得やその暮らしに合わせた住居を供給するだけでなく、彼らにより近代的で理想的な居住空間を供給した。そうした中でそれぞれの家庭で商いをし、同時に社会生活を営むというそれまでの「家業」中心の社会から職住分離を進め、多くの家庭で「夫はサラリーマン、妻は専業主婦」といった近代的な家族構造を共有することとなったのだ。

## 3 郊外の現状（郊外の高齢化）

では、郊外の現状について述べたい。まずは、郊外の高齢化と、それに伴う郊外の縮小について触れたいと思う。現代社会において、高齢化は様々な事象で取り上げられるようになった。それは、過疎地域の様な居住空間に限らず、企業や教育機関などの組織、消費社会全体においても語られるようになった。しかしながら高齢化は、かつてのように、単に生産年齢人口が減少することで、社会全体を不活性化してしまうといったような、一方的に問題視をされるだけでなく、産業構造の変化を促す巨大市場として注目されるようになり、消費社会における高齢者への注目度はここ数年高くなっている。しかしながら、居

住空間と高齢化を語る場合多くは、高齢化は「問題」とされる。郊外も例外ではない。若い夫婦を軸とした核家族の群れから形成された郊外の団地やニュータウンは、いっせいに老いていく。現実には郊外は高齢化を迎えており、その急速な勢いが、郊外の高齢化の「問題」を形作っていると言える。しかしながら、賃貸ではなく分譲が中心である郊外の性質上、ある程度年齢層が固まってしまうのは当然のことである。そうした郊外の性質を踏まえた上で、郊外の高齢化について考えてみたい。

上述のように、日本社会が高齢化を迎える中、高度経済成長期に造成された郊外ニュータウンや団地は、急速に高齢化を迎えつつある。都市社会学者の若林幹夫氏は、同世代が固まる郊外の高齢化について次のように述べている。

所得や融資の条件などにより、こうした住宅地や団地ではほぼ同じ年齢層・所得・階層の人びとが一斉に入居し、ほぼ同じ時期に退職を迎え、同じように老いていく。そうした世代と同様に、かつて沢山いた、やはり同じような年代の子供たちの多くは独立して街を去り、夏休みや年末年始に孫たちが訪ねてくる街になる。郊外や団地に暮らすサラリーマン世帯には土地に根づいた「家業」ではなく、やはり多くはサラリーマンである子供たちは、核家族向けに作られた親たちの家を出て、自分たちの住処を他の場所に求めるのだ(若林 2007:209)。

高齢化によって、全ての郊外が必ずしもこうした様相を示すわけではないが、一定の世代の集中する郊外の高齢化をイメージで語るとこのようになるだろう。しかしながら、単に高齢者の数が増えることだけが、郊外の高齢化が問題視される要因ではない。郊外の高齢化が問題視されてしまう要因をさらに探るためには、高齢化に伴う生産年齢人口の減少を考えなければならない。住民の高齢化により、当然若い人々、つまり生産年齢人口の数や割合がそれまでよりも減る。言い換えれば、都心部への通勤者・通学者の割合が減ることだ。「都心への通勤・通学による結びつきを、その場所が郊外であることの主要な要件」(若林 2007:213)とするならば、郊外の衰退とは、その結びつきが無くなった時なのかもしれない。現状では、その結びつきがある時期を境に無くなるということは考えられないが、都心部との結びつきが弱まるということは、昼間その場所で暮らす大人の人口が増えるということで、先に述べたような、都心と郊外の「シーソー」のようなシステムが揺らいでしまうということだ。このシステムの崩壊は、郊外のアイデンティティを薄めかねない。

このように、高齢化がもたらすとされる街の活性化と、急速な高齢化に伴う生産年齢人口の減少により郊外と都市の結び付きを弱体化させるのではないかという懸念が、郊外の高齢化が問題視される所以と考えられる。

#### 4 郊外の現状 (郊外化の終焉)



まず、確認しておきたい。「郊外は英語で suburb、つまり都市に付随した場所」(若林 2007:205)であり、郊外化が郊外にとって内発的な過程でないことは、都市に付随して発展するその性質から理解できるだろう。しかしながら、郊外化は、都市に流入した多くの労働力人口によって主体的につくられたものではなく、郊外自身が彼らに消費や生活の場、そしてある意味での人生を提供することで、より彼らを都市に引き付け、自ら発展してきた過程とも言えるだろう。

しかしながら、東京近郊の郊外化の波は沈静化している。郊外の「華々しい」発展は終わりを告げたと言っても過言でない。郊外の開発と発展を支えた日本全体での人口増加と経済発展が終息した今、大規模な郊外化の時代は終わったと言える。また、序章で触れたように、郊外地区として、戦後から現代にかけて人口の急増した自治体での人口の減少が既に起こっている。郊外での人口減少そのものが、必ずしも郊外の衰退ではないであろうが、この「郊外化の終焉」を裏付ける事象となり得るだろう。また、ここ数年の都心部での再開発により居住環境が整ったことに起因してか、以前であれば郊外に流出した層が、そのまま都心部に残るケースも増えている。先に示した通り、東京の都心3区(中央区・千代田区・港区)では、ここ数年人口の増加が続いている。都心部での居住環境の整備については後ほど論じるのだが、現実として、郊外人口の頭打ちが起こっていることについて頭に入れておいてもらいたい。また、「郊外化の終焉」を促すさらなる要因として、若林氏は次のように述べている。

かつての都市化と郊外化は、親の家や家業を継承しない地方農村部の次子以降の子供たちを主な担い手としていた。だが全国的に少子化が進行すると、子供たちの多くは親の家を継承することが可能になるので、東京のような都市に上京しようとする動機づけや社会的圧力がかつてよりも低くなる。これは都市への人口集中傾向の停滞、全国的な規模で見た都市化の停滞ということだが、都市化によって都市に集まった人口がその周囲に“溢れ出る”ことで郊外化が展開していった以上、このこともまた郊外化の終わりを推し進めることになるわけだ(若林 2007:208)。

このように、それまで郊外の人増加を促していた社会システムは変化し、やはり、人口増加によって支えられていた大規模な郊外化は、全国的な規模での都市化の停滞、東京周辺における都心から郊外への社会移動の減少により、東京都市圏では終焉に向かうだろう。もちろん、それは大規模な郊外化の終焉という意味で、現実には東京都、その周辺3県(神奈川県、千葉県、埼玉県)の人口増加は現在も続いている<sup>3</sup>。しかし、それまでのような急速な伸びではない。重要な点は、そうした都市圏の人口増加によって、郊外への発展は支えられていたことは確かであって、人口増加の勢いが緩慢なり、郊外化が沈静すると

<sup>3</sup> 戦後東京都の人口は 1977,78,79,80 年に減少している(総務省統計局 HP より)。

いうことは、郊外の停滞を促すものだと考えられてしまうことである。先に示した通り、「郊外化の終焉 = 郊外の衰退」では必ずしもないのだが、「郊外化の終焉」という事象は、「郊外の衰退」が語られる要因の一つであることは確かであろう。

## 第二章 「郊外の衰退」が語られる背景

### 1 「郊外の衰退」が語られる背景

序章でも触れたように、ここ数年、マスコミによって郊外が衰退していると報じられている。確かに上述のような郊外居住者の高齢化や、それまでの様な大きな規模での郊外化が終焉に向かっているということは、「郊外の衰退」を語る上での大きな材料になり得ることは想像できる。また、日本全体が高齢化を迎え、郊外の発展を支えた経済成長も鈍化している今、郊外のそうした現状は、まさに現代社会の現状を反映していると考えられる。それでもなお郊外が取り上げられ、衰退しているのではないかと語られてしまう背景には、単に郊外の抱える課題だけでなく、郊外を取り巻く環境、つまり社会構造の変化が大きく影響していると私は考えている。この章では、戦後日本の郊外の発展を支えたとも言える様々な社会のシステムそのもの、そしてその変化について論じたい。また、それに基づく人々のライフスタイルや価値観についても触れたいと思っている。具体的な内容は、戦後日本で画一化した家族形態やライフスタイルの変化を取り上げ、それに基づき、人々の求めるものが次第に変わってきていることを、住宅市場や「マイホーム」に対する価値観の変化から展開したいと思う。そして、それらが「郊外の衰退」を語る上でどのような役割を担っているのか考えてみたい。

### 2 家族の多様化とライフスタイルの変化

上述のように、人口が急速に増える都市圏において、ある一定の住宅を確保するには、ある一定の郊外化は必然的であった。言わば、あるライフスタイルをターゲットとする住宅市場の形成されたのである。しかしながら、徐々に画一化された家族のライフコースが郊外化を推し進めるなかで、いつしか郊外化により、社会から我々が抱く家族ライフコースが限定的なものとなされ、次第に社会から求められる、または強いられるライフスタイルが形成されるようになった。そうした中で、「夢のマイホーム」を手に入れることは、多くの家族が当然のように持つべき希望、人生の分岐点とされてきたのだ。

社会学者の山田昌弘氏は、そうした画一的なライフスタイルを次のように述べている。

戦後日本では、中流生活、つまり、自分の持ち家に住み、家電製品を揃え、自家用車を持ち、子どもを高等教育機関に通わせる（学費を負担する）生活が、人生の目標であるという価値観が浸透した。（山田 2006:47）

気づけば、当たり前のように郊外に家を持つことが社会から強いられ、その枠組みの中で、自分自身や家族のライフコースを描くことが一般化してきた。それにより郊外の実展、そして大都市圏における居住スタイルの基盤が作られたと言える。しかしながら、こうした画一的なライフスタイルは既に終わりを告げ、雇用形態や家族形態などに応じて、個々が自分自身のライフスタイルを模索し、最も自分らしい生活を営む時代となった。

「よく、家族やライフコースが多様化していると言われている。DINKS、一人暮らし、事実婚、未婚の母、更には、同性結婚など多様な形態が徐々に認められるようになり、ライフスタイルの選択肢が増えたと言われる」(山田 2004:144)。もちろん、こうした多様なライフスタイルの中から、ある一つのライフスタイルを自ら選び取る人もいれば、本人が決して望んでいるわけではないライフスタイルを必然的に強いられているだけの人も存在しているだろう。そうしたライフスタイルの変化の一形態とも言えるフリーターやニートが増加し、個人の収入格差拡大が顕著になっていることがここ数年叫ばれている。

しかしながら、郊外化、並びに日本の社会を支えたとも言える家族形態や画一的なライフスタイルが徐々に変化することは、それまで一般化されてきた居住スタイルにどのような変化をもたらすのか。

日本の郊外化、また郊外居住スタイルの定着の一翼を担っていたのは、日本における夫婦の性別役割分業であることは間違いない。高度経済成長と核家族化が進行する中で形成された近代家族形態の枠組みとも言える。これを支えたのは、産業構造の変化によって生み出された雇用の安定、収入の安定という、成人男性にとって働く場、そしてそれに伴う金銭を享受できる環境を十分に整えることのできた、日本経済の成長である。また、逆に女性の働く機会が極端に制限されており、出産や育児、家事を家で女性が担うことが一般的とされ、近代家族においては、それぞれが十分に役割を遂行することで、安定した暮らしを享受することができた。

そうした近代家族が歩む道として、「夢のマイホーム」があったのである。近代家族の安定した暮らしは、長期的な将来設計が可能で、それまで住んでいたアパートや寮よりも通勤時間が少し長くなったとしても、郊外に家を建てることで、多くの夫婦、家族が共通して持っていた夢であり、家を建てることで、ますます安定した暮らしを享受できると多くの人々が考えていたのだ。

こうした家族形態が一般化した高度経済成長期前後から、郊外化はますます進み、多くニュータウンが形成された。それは、戦前の郊外化と違って、単に市街地の拡大から生まれた町外れの住宅地区ではなく、都市の膨張が郊外をスプロール化させ、遠距離化させていく過程であった。またそれは、都市における人口集中による住宅事情が、近代家族の望む居住スタイルを限定的なものとした歴史が、まさに郊外化なのかもしれない。

では、ライフスタイルが変化することと、「郊外の衰退」はどのような接点があるのだろうか。その一例として、昨今の未婚率や離婚率の高まりについて触れたいと思う。1990年

と2005年とでは、男性の未婚率は15.1%、女性は19.7%ずつ増えている<sup>4</sup>。また、ここ10年の間に離婚件数も増えており、多くは結婚五年未満の夫婦である。様々な要因はあるだろうが、ここで考えたいのは家族形成が抑制されてしまうことや、解体してしまうことで、ライフコースが予測不可能になることである。また、そうしたライフスタイルを選び取ることは、必然的に子供の数も抑えられてしまうので、ファミリー世帯向けの郊外の発展にそれまで寄与していた画一的な家族形態の割合が減ってしまうのだ。そうすると、市場における郊外の魅力が薄められ、郊外の価値が以前と比べて、また、他の居住スタイルと比べて相対的に下がることになる。

また、収入格差の問題を考えてみたい。フリーターやニートの増加についてよくマスコミに取り上げられるが、彼らが仮に親から完全に独立して生活を営まなければならぬ状況になった時に、雇用形態を変えない限りは、将来持ち家を手に入れられる保証は無い。その一例が、昨今よく取り上げられる「ネットカフェ難民」と言われる人々であろう。彼らはその日暮らしの生活でなんとか生計を立てているが、今のままでは持ち家を手に入れることは不可能である。もちろんこうした背景にあるのは、雇用形態の変化であろう。それまでは、男性は正社員として働くことが当たり前とされ、本人がそれを望めば正社員になることは決して困難なことではなかった。しかしながら、ここ数年こうした正社員の割合が減り、パートタイム労働者や派遣社員、契約社員などの雇用形態を選ぶ人々や、選ばざるを得ない人々が増えているということは周知の事実であり、以前と比べて収入が安定しない層が増えているのである。戦後の郊外の発展を担った画一的なライフスタイルを支えたのは、雇用者、特に男性に対して安定的な収入を社会がある程度保障していたからなのである。そうした安定的な収入を確保できたからこそ、将来のライフコースを予測することができ、多くの家族は安定したライフスタイルを手に入れることができたのだ。しかしながら、収入格差が生まれることで、将来持ち家を手に入れることができる層が確実に減るのだ。また、こうした収入格差や雇用問題は、上述のような未婚化や晩婚化を促し、家族形成を抑制してしまうと考えられる。

収入格差の問題や、家族形態、ライフスタイルの多様化、そしてそれらが起因していると言える未婚率の高まりや離婚件数の増大は、居住スタイルの変化に大きな変化をもたらしている。それまで、多くの家族の抱いていた「夢のマイホーム」の崩壊である。現実には、収入格差による持ち家の夢を叶えられない層が増えていることと、未婚化、晩婚化、夫婦共働きによる、郊外に持ち家を建てることへの意義が薄れている層が増えることで、画一的な住宅供給の場であり、それまで多くの家族が夢見ていた郊外での居住がそれまでと比べて一般的では無くなってきたのだ。また、そうした「郊外離れ」と相まって、所得が比較的高い世帯向けに都心に安定した住宅供給が生まれただけでなく、それほど所得の高くない世帯に対しても、都心部での住宅に手が届くようになってきた昨今の住宅市場も、郊外化に歯止めをかけている一因と言える。要するに、郊外に持ち家を建てられない、ま

---

<sup>4</sup> 内閣府編「平成17年度国民生活白書」より

たは、郊外に敢えて居住したいと思わない層が増えていると考えられ、人々の「郊外離れ」を語る上で大きな要素となっているのだ。

かつての総中流社会という画一的なライフスタイルが変化し、多様化する中で、「庭付き・一戸建て」、「幸せな家族形成」という多くの中間層が当然のように抱いていた夢や想いが変わってきている。またそれは、就職観・仕事への価値観の多様化し、雇用の不安定化により、将来の見通しが見えないライフスタイルが増加すると共に、少子化、晩婚化などにより、それまでのファミリー仕様の郊外住宅への需要が以前に比べて相対的に減っていることを示し、都市流入者が郊外に向かって一様に移動する時代は終わりを告げたのだ。こうしたことが、次に示す、住宅市場における郊外の評価がそれまでよりも低下している要因だと考えられよう。

### 3 住宅市場の変化

法制度の整備やここ数年のマンション市場の高まりで、都心部の大規模再開発が盛んになっている。かつての都市開発のように、高層のオフィスビルが新たに建設されるだけではなく、大型複合施設や高層マンションなどの開発により、都心部における住宅供給量が急増した。特に注目すべきは、20階を超える超高層マンションである。首都圏の超高層マンションの件数は、2000年以降増加しているが、2007～2008年には、この傾向がますます顕著になり、供給のピークを迎えるだろう。特に、臨海地域では超高層マンションが急増する。このように、都心部での居住環境が急速に整えられ、戦後急速に減少していた都心部の人口は増加傾向にある。

もちろんこの背景には、地価の下落により、それまで手をマンション購入に手を出すことのできなかった層に対して門戸が広がったことが大きな要因と考えられる。また、以前と比べて、マンションの高層化が進み、マンション一棟における供給戸数も増えたことによる需給バランスの変化も要因の一つであろう。しかしながら、地価の下落により、安価なマンションが増えたとは言え、郊外の戸建て住宅に比べると、まだまだ割高である。それでも都心部の人気は高い。かつて都心は、住環境として適していないと見なされることが多かった。日本の経済成長と共に都心の地価は瞬く間に上昇し、また、特に郊外の発展が著しかった1970年代は、公害問題によって都心に住むことは敬遠されていたのだ。では、「都心に住む」ことが見直されている今、人々を引き付ける都心部の住環境について改めて考えてみたい。

まず、都心の利点と言われるものを挙げてみたい。ここ数年顕著に人口が増加している都心3区（千代田区・中央区・港区）の一人あたりの公園緑地面積、人口千人あたりの病院・診療所数、人口一人当たりの歳出について東京23区の平均と比較したのが下の表（表2-1）である。

(表 2-1) 都心の住環境

	23区平均	千代田区	中央区	港区
一人あたり公園緑地面積 (m <sup>2</sup> )	3.0	42.6	6.2	4.3
人口千人あたり病院、一般診療所数	1.2	11.9	4.6	3.1
人口一人あたり歳出 (千円)	347	1,304	865	486

(大場美子「都市型ライフスタイルの潮流 市場転換」2002 より引用)

この表からわかるように、都心3区はいずれの項目においても、23区平均よりも高い値を示している。もちろん、徒歩で散歩のできる都市公園や医療機関が急激に増えたことで、都心部の居住環境が再評価されているわけではない。ここ数年、都心部でのマンションのアピールポイントとして、こうした緑の多い環境や医療機関の豊富な点が以前よりも取り上げられているのだ。また、都心部における図書館や美術館、歴史的建造物、教育施設の数の多さや、交番や派出所の密度の高さなどを取り上げ、各マンションデベロッパーや販売会社などが、都心部のマンションが郊外と比べて「ワンランク上」の居住環境であると、大きく宣伝している。また、この表は、マーケティングサイト『J-marketing.net』に記載されている『都市型ライフスタイルの潮流 市場転換』(大場美子 2002)という論文から引用している。このことから、住宅マーケットにおいて、上記のような点が昨今重要視されていることが伺いしることができるだろう。

加えて、都心部における商業サービスの豊富な点も大きな魅力の一つであろう。深夜営業のスーパーや、百貨店、専門店などが豊富に揃う都心部では、好みに合った店で必要な物を購入できる環境が整っているのだ。

ライフスタイルの多様化が進んでいることについて前節で触れたが、そうした変化と相まって、居住環境の評価基準が見直されている。都心部の魅力は、郊外のような、「夢のマイホーム」といった「住む」ということに重点を置いた画一的な魅力ではない。上述のような、文化的に豊かな点や、安心安全な暮らしを営む上での重要なインフラが整っている点、また、商業サービスが充実している点などが重要視された上で、「暮らす」建物、つまりマンション自体の価値が高まっているのだ。こうしたことにより、都心部が再評価され、その魅力が高まっているのだ。こうした背景には、住まいを「所有」することに重点が置かれていた時代から、住まいを「利用」することに重点が置かれる時代になりつつあるということが考えられる。

こうした動きが、これまでのような職住分離のライフスタイルを大きく変えるかどうかは未知数である。しかいながら、都心部のライフスタイルは、戦後50年培われた中流生活スタイルを見直すものであり、都心部の魅力が高まるということは、それまでの画一的な郊外生活の方向性を変えるものであることは間違いない。そうなると、それまでの画一的

な郊外生活とは、いわば「時代遅れ」となってしまうのだろうか。

#### 4 「夢のマイホーム」神話の崩壊

先に触れたように、戦後、都市に流入してきた人々にとって、都市に住み続けるためには「間借り・寮 木賃アパート 団地 マイホームという回路」(小田 1997:33)を歩むことが必然的に求められ、彼らを「郊外一世」とするならば、その最終地点である「マイホーム」は、彼らにとって人生の大きな目標であり、憧れでもあった。また、そうした価値観が浸透し始めることは、戦後日本の大きな枠組みとなる、「モノ」を手に入れることで豊かな暮らしを享受しようとする、消費社会の幕開けを意味する。物質的な豊かさや経済的な安定は、人々にとって当然目標とするものであり、マイホームはもちろんのこと、車を購入したり、家電を買い揃えたりすることで、最も現代人らしい生活スタイルを歩むことができるのだと考えられていた。また、郊外一世にとって、「郊外ニュータウンは、誰もが一生懸命働けば豊かな暮らしができるという戦後日本の価値観」(三浦 1999:193)が浸透していたため、「マイホーム」という目標を掲げることで勤労意欲が掻き立てられ、仕事とは、持ち家を手に入れるための手段、または、住宅ローンを完済するための手段であるという一面が強くなった時代でもあった。

郊外とそうした物質的な豊かさについて、『「家族」と「幸福」の戦後史 郊外の夢と現実』の著者である三浦展は次のように述べている。

土地、家、自動車、家電、家具、個室……すべてを私有できるということが郊外の(そして大衆消費社会の)基軸となる価値観である。私有財産の獲得は、借家住まいで銭湯通いでトイレ共同の生活をしていた貧しき庶民にとっての夢であった(三浦 1999:214)。

しかし、そうした戦後的な豊かな暮らしの象徴であった「マイホーム」は、現代社会において、その「豊かさ」という一面は既に薄れつつある。郊外一世の子供世代を「郊外二世」とするならば、既に彼らにとって、「マイホーム」とは単なる家に過ぎず、人生のスタートラインでもあり、また、継承の可能性もあるので、自分自身の手によって「マイホーム」を手に入れることに対してそれほど固執する必要はない。また、現代社会において都市に流入している人々は、戦後のそれとは比べ物にならないほど、親世代からの手厚い補助がある。それまでの「間借り・寮 木賃アパート 団地 マイホームという回路」(小田 1997:33)をひとつひとつ歩まずにして、マイホームを手に入れることもできるのだ。人々が都市に住み続けるための「回路」は既に画一的なものではなくなっており、まして、その最終地点とされていた「マイホーム」は、必ずしも最終地点とは限らなくなっている。

では、現代社会にとって、豊かな暮らしとは、何に基づいて形成されているのだろうか。



それは、「モノ」を手に入れることだけに固執しない精神的な豊かさであろう。家や車などの「モノ」を手に入れるために自分を犠牲にはせず、より自分にとって快適なライフスタイルを歩みたいと思う人々が増えているのだ。また、昨今は「モノ」に対して、それまで以上に「付加価値」が求められ、様々な選択肢が用意されている中から、最も自分に相応しい、または、最も自分の好みにあった「モノ」を選択し、消費する社会になってきている。画一的な「モノ」では、魅力がないのだ。そうした画一的な「モノ」の代表格とも言えるのが「マイホーム」なのである。

既に、「消費と私有の階段を駆け昇ることによって実現してきた、戦後日本の家族と郊外」(三浦 1999:215)のあり方が問われる時代になっている。そして、「郊外の衰退」が語られるのは、まさに郊外そのものが消費社会の象徴であり、また、郊外生活も上記のような「モノ」に固執する生活だったからであろう。また、それだけ郊外は市場の中においても注目されていたのだ。社会構造は大きく転換したものの、我々の持つ「郊外ニュータウン = 消費社会」というイメージは、それほど変わっていない。このことが、郊外の魅力を低下させ、衰退を語る背景となっているのだ。

### 第三章 多摩ニュータウン学会誌から、同ニュータウンを探る

#### 1 多摩ニュータウンの概要

多摩ニュータウンは、都心から西へ約 30 キロメートルの多摩丘陵に位置し（事業対象区域が約 2,880 ヘクタール、計画人口は約 30 万人）行政区域は多摩市、八王子市、町田市、稲城市にわたっている。開発事業は、65 年に都市計画決定され、66 年に事業認可、71 年から諏訪・永山地区（多摩市）で第一次入居が始まった（表 3-1 参照）。2005 現在の居住進行は約 20,3 万人である。四つの自治体にまたがって発展した多摩ニュータウンには、数多くの駅があり、地域のターミナルとなる駅周辺には、今や数多くのオフィスや百貨店、ホテルなども建てられ、大学などの教育機関も充実しており、既に「郊外 = 町はずれ」という図式は全く通用しない構造となっている。既に 2005 年に都市再生機構の開発は終了し、未開発地区は民間に売却され、今もなお開発は続いている。

では、多摩ニュータウンの計画経緯から触れておきたい。戦後の高度経済成長期、都心部での深刻な住宅難から地価が急激に上昇し、その結果、住宅建設は既成市街地から地価の安い周辺地域へと拡大していった。しかしながら、昭和 30 年代の終わりごろには、多摩地域を始め、多くの周辺地域において無秩序な開発が進行され、劣悪なスプロール化に陥る危険性があった。このような乱開発を防止するとともに、居住環境の良い宅地や住宅を大量に供給することを目的として、昭和 40 年 12 月に多摩ニュータウンの計画が決定されたのである。

しかしながら、日本を代表するこの大規模ニュータウンは、昨今その高齢化や、「ニュータウンの衰退」といった問題でマスコミに取り上げられることが増えている。日本全体の高齢化と相まって同ニュータウンの高齢者の割合も増え、戦後の東京圏の経済発展、並びに人口の膨張によって、その発展を支えられたこのニュータウンが今、それまでとは違った様相を示しているのは紛れも無い事実である。では、多摩ニュータウンは本当に衰退しているのだろうか。また、現在どのような課題を抱え、どのような対策を練っているのだろうか。多摩ニュータウンの今後は、各地に点在するニュータウンや自然発生的にできた多くの郊外の行く末を担うものであり、今そのあり方が問われている。

（表 3-1）多摩ニュータウンの概要

事業主体 （計画当初）	東京都、住宅・都市整備公団（現：都市再生機構） 東京都住宅供給公社
事業期間	1971 年（第一次入居）～
エリア	多摩市、八王子市、町田市、稲城市
開発面積	2,880ha
計画人口	285,900 人
計画戸数	81,650 戸

（八王子市 HP から一部引用。開発面積、計画人口、計画戸数は、2006 年 4 月のもの）

## 2 多摩ニュータウン学会とは？

多摩ニュータウン学会は、以下のような目的を掲げ、1997年3月に誕生した多摩ニュータウンの調査・研究をする学術的組織であり、地域学を目指すNPOである。

居住・生産・消費・文化活動の拠点としての多摩ニュータウンならびにその周辺地域で起こっている様々な社会現象・自然現象を、学際的・総合的に研究し、学問としての体系化を図るとともに、研究成果をニュータウン地域の生活と文化の向上に役立てることを目的とし、さらには、国内・外のニュータウンとの比較研究を通して、より広い視野から多摩ニュータウンをとらえることを目指す組織である。

また、以下の三つの視点を重要視している。

- 1)生涯学習と情報発信も視野に入れた、学際的・総合的アプローチによる研究・学習の視点。
- 2)市民の立場で自主的活動として参加する生活者の視点。
- 3)地域社会に貢献しうる調査・研究を行い、それらに基づき政策提言を行う社会貢献の視点。

開かれた学会であり、研究者やニュータウン地域で生活する一般市民や企業・官庁を始め、多摩ニュータウンに関心をもつ方であればだれでも自由に参加することができる学会である。

(多摩ニュータウン学会 HP「設立趣意書」から一部引用)

今回取り上げる学会誌は、同学会が毎年発行している『多摩ニュータウン研究』(以下文中では基本的に学会誌とする)であり、会員による多摩ニュータウンについての研究論文や活動報告、資料などの投稿によって構成されている。主な内容は、多摩ニュータウンの歴史や成り立ちに関するものから、街づくり、同ニュータウンの現状や課題についてなど様々で、適時参考にしたいと考えている。また、同学会誌で用いられているデータは、多摩市、八王子市、町田市、稲城市の4市に跨る多摩ニュータウンを包括的に扱っており、それぞれの自治体のデータでは読み取れない点や、誤解を招く恐れがある点について補うことができるだろう。

ここ数年、特に高齢化に関する問題や、同ニュータウンの今後のあり方を検討するような論文や研究が増えている。問題が徐々に顕在化していることの現れだろう。しかし、マスコミの語るような「郊外悲観論」とはもちろん違う。様々なデータを用い、今何が課題で、どういった取り組みが必要か、そして、多摩ニュータウンの未来は決して悲観すべきものではないことを示している。また、後で触れる、学会誌の巻頭言においては、そう

したマスコミのそうした報道に対して憤り、理解されない現状に抗っている同学会の姿を読み取ることができる。

今回この学会誌を用いることで、多摩ニュータウンの現状について論じるとともに、イメージとして語られている「郊外の衰退」が真実であるか否かを検証したいと思う。

### 3 多摩ニュータウンの高齢化

郊外やニュータウンの衰退を語る上で、よく取り上げられるのは、その高齢化並びに少子化である。多摩ニュータウンも例外ではない。同ニュータウンは、中学校区を単位とした21の住区からなり、1971年に入居が開始された諏訪・永山地区は、先に示したように、児童数の減少とともに小学校が統廃合され、現実が高齢化が進んでいるのも確かだ。こうしたことに起因してか、「オールドタウン」と揶揄されることもある。

まず、明らかにしたいのは、多摩ニュータウンの高齢化の進行状況である。そもそも多摩ニュータウンは、上述の21住区によって開発年次が異なり、入居年次も同様に異なる。つまり、多摩市の諏訪・永山地区は、入居開始から既に約35年が経過しているものの、一方の稲城市の若葉台地区ではまだ入居から10年も経っておらず、実際のところ、同じニュータウン内であっても、既に成熟を迎えている地区もあれば、開発途上の人口急増地区まであって、その高齢化を一様に計ることは難しい。

では、多摩ニュータウンの高齢化を探るために、まずは4市（多摩市、八王子市、町田市、稲城市）における地区別の高齢者人口の割合をまとめた表（表3-2）を見てほしい。表の左が、多摩ニュータウン区域内のそれぞれの高齢者の割合を示したデータで、右が全市域のデータである。

（表3-2）多摩ニュータウンの人口と高齢者比率（2005年10月1日現在）

	多摩ニュータウン区域計				全市域			
	世帯	人口	65歳以上	比率	世帯	人口	65歳以上	比率
八王子	29,323	77,101	7,314	9.5%	228,838	537,021	91,753	17.1%
町田	2,343	6,464	408	6.3%	165,430	403,871	71,603	17.7%
多摩	40,735	96,233	13,011	13.5%	61,739	141,563	20,523	14.5%
稲城	7,626	22,776	1,923	8.4%	31,375	76,435	10,477	13.7%
計	80,027	202,574	22,656	11.2%	487,382	1,158,890	194,356	16.8%

（篠原「地区別にみた高齢者人口の割合」から引用）

原資料は都市再生機構多摩事業本部資料より

多摩ニュータウンに関係する4市の高齢者人口の割合は、ニュータウン区域内の4市全体で11.2%、全市域では16.8%となり、ニュータウン地区は市全体の中では比較的若く、

それぞれの自治体単位で見ても、若いことがわかる。また、表には記載が無いのだが、全国の20.0%、東京都全体の18.2%、東京市町村部の17.6%と比較してもかなり若い。多摩ニュータウン全体の高齢化の進行状況を一概に計ることは困難であると先に記してはいるが、実際のところ、少なくともニュータウン全域を見渡した限りでは高齢社会を迎えているわけではないことがわかるのだろう。

(表3-3) 地区別にみた高齢者人口率(2005年10月1日現在)

入居開始	地区名	世帯	人口	65歳以上	比率
1971	諏訪	3,176	6,867	1,464	21.3%
1971	永山	5,363	12,018	2,323	19.3%
1976	貝取	3,055	8,397	1,064	12.7%
1976	豊ヶ丘	3,518	9,175	1,594	17.3%
1982	落合	1,550	4,503	494	11.0%
1982	鶴牧	2,835	8,063	911	11.3%
1984	聖ヶ丘	1,955	5,706	728	12.8%
1988	向陽台	2,544	7,548	750	9.9%
1989	別所	5,730	17,318	1,432	8.3%
1990	唐木田	338	1,049	114	10.9%
1993	中沢	384	1,123	64	5.7%
1993	松木	661	1,975	105	5.3%
1995	長峰	1,465	4,393	427	9.7%
1998	若葉台	2,786	8,712	438	5.0%

(篠原「地区別にみた高齢者人口の割合」2006から引用)

原資料は都市再生機構多摩事業本部資料

さらに多摩ニュータウン内の21住区ごとに比較してみたい(表3-2)。見てわかるように、入居開始年次によって、地区の高齢化に差が出ていることがわかるだろう。最も高齢者人口の割合が高いのは、1971年の開発当初に入居が開始された諏訪地区の21.3%、続いて永山地区の19.3%である。逆に、入居年次が比較的最近の地区である若葉台地区や松木地区、中沢地区では、まだ5.0%程度である。諏訪地区や永山地区の高齢者人口率は、ニュータウン内においては比較的高い値であるが、全国平均と比べてほぼ同じレベルであり、決して「高齢者のまち」と決め付けることはできないが、早い段階での高齢者居住における対策が必要となるであろう。しかし、それ以外の地区はいずれも東京都全体と比較しても低い方である。

以上のことより、多摩ニュータウンの高齢化に関する報道がいささか大げさであることが理解できよう。多摩ニュータウン内の一地区の高齢化を、そのまま多摩ニュータウン全域の高齢化として扱っているだけで、それは大きな間違いなのである。決して「オールドタウン」ではないのだ。それぞれの地区の高齢化の違いは、一斉入居に起因する世代の偏

りが反映された結果なのだ。しかし裏を返せば、現在、比較的高齢者人効率が低い地区でも確実に高齢化が進行することは明らかで、また、近い将来、つまり20年から30年後には、現在の諏訪地区や永山地区の値に肩を並べるということである。こうした状況を踏まえ、高齡化が先行している地区での経験がニュータウン全体で生かされるよう、今は若い世代が多い地区でも、将来に向けた取り組みを早めに進めること」(篠原 2006:94)が必要で、今後の少子高齢社会に向けた多摩ニュータウンの「まちづくり」を考える時に、漠然とニュータウン全体を捉えているようでは、根本的な対策を講ずることは困難である。それぞれの地区の特徴を踏まえ、今後の「まち」の姿を予測し、状況に合わせた柔軟な対応を進めることが重要なのだ。

多摩ニュータウンの高齡化の進行状況に合わせて、同ニュータウンの高齡化の今後の道筋についても簡単に触れたが、ニュータウン全体としては長期間継続的に開発が進められており、上述の若葉台地区のように入居が開始されて間もない地区もある。確かに、どの地区も今後高齡化が進む可能性は十分にあるが、一地区の高齡化から多摩ニュータウンの衰退を語ることは浅はかであることがわかるだろう。

以上のことから、確かに高齢者の割合が高い地域もあるが、決して「オールドタウン」と揶揄されるほどの水準ではない。多摩ニュータウンは、まだまだ現役の「ニュータウン」と言っていいたいだろう。

#### 4 多摩ニュータウンの未来を捉える

多摩ニュータウンを今回論文で展開する大きな理由として、第二章で記述したような郊外を取り巻く環境や言説が真実であるか、または、そうした言説に対して実際のニュータウンはどういった動きを示しているかについて展開したい。本節では「住宅市場における多摩ニュータウンの今」と、「多摩ニュータウンにおける高齢者対策」という二部構成で、論じたいと思う。

第一部の「住宅市場における多摩ニュータウンの今」では、多摩ニュータウンが、住宅市場の中でどれだけ人気を継続させることができているかについて、また、郊外の居住システムが次第に変化してきていることについて触れたい。多くの郊外ニュータウンが戦後開発された背景には、先に示した通り、都心通勤者や通学者に対して良質な居住地区を提供するという目的があった。しかし次第にそれは、ファミリー世帯向けの居住地区として人々の価値観に埋めこめられ、若い世代中心が戸建てを手に入れられる地区という考え方が一般的になった。今では、このことが郊外概念を固定化してしまっていると言えよう。そのため、郊外ニュータウンは、戸建てや低層の団地が密集し、子供を持つ家庭によるコミュニティが中心で成り立っているというイメージを連想してしまう。しかし、それは我々の一方的なイメージであって、実際の郊外ニュータウンは既にそうした概念から脱

却しようとしているのだ。そうした多摩ニュータウンの動きについて論じたいと思う。

第二部は、「多摩ニュータウンにおける高齢者対策」である。既に前節で、同ニュータウンの高齢化の進行状況を示し、高齢化から多摩ニュータウンの衰退を語るのは間違いであることを証明した。しかし、都市経営を語る上で、高齢化対策をどのように講じているかは重要な要件で、「まち」の評価を大きく左右する。また、そうした取り組みを講じる姿勢こそが、まだ「まち」が活発であることを示しているのだ。多摩ニュータウンのそうした姿勢について展開したいと思う。

結論から先に記述するとするならば、多摩ニュータウンも長い年月を経て成熟に向かい、既に開発当初とは、違う一面を持っているのである。もちろん、内発的な要因もあれば、外発的な要因もある。だが、結果的に変化しているのだ。変わらなければならないのは、むしろ我々が郊外に対して抱いている偏った価値観であり、もう少し柔軟になるべきなのであろう。

#### 4-1 住宅市場における多摩ニュータウンの今

では、住宅市場の中で多摩ニュータウンは今どのような状況にあるのだろうか。まず、注目したいのは、既に多摩ニュータウンは、単なる住宅の集合体という意味でのニュータウンの姿から脱却していることである。拡大した市街地は、町田市や稲城市、八王子などの周辺の市街地と連続した町並みを形成しており、「最近では多摩ニュータウン全体を意識する人は少なく、鉄道駅を中心にした呼び名になった」(秋元 2006:86)。また、現在の人口動態について言えば、まだ完全に開発が終了していない同ニュータウンにおいては、必然的に人口は増加している。また、そうした開発だけでなく、最近のマンションブームが多摩ニュータウンにも波及しており、こうしたことも、人口増加の背景にあるのだ。

まず、多摩ニュータウンがどれほど周辺地域と比べて人気があるのかについて触れたいと思う。現段階において、東京近郊に位置する同ニュータウンは、その立地的条件も相まって、人気は高い。多摩市の空き家率に関する表(表3-4)を参照してほしい。

(表3-4) 多摩市の空き家率(平成12年実態調査)

区域分類	空家率	戸建空家率	集合空家率
全体	8.8%	4.5%	9.7%
既存区域	10.2%	4.8%	13.0%
区画整理地域	12.6%	5.1%	13.6%
新住区域	5.0%	3.3%	5.1%

(秋元「続・多摩ニュータウン・未来学の薦め」2007から引用)

「2003年の住宅・土地統計調査の首都圏域別空き家状況によると、首都圏から30キロ圏域は比較的空き家が少ない。同一圏域にある多摩ニュータウンも広域的な空き家状況からすると比較的少なく、人気スポットであることがわかる。とりわけ多摩ニュータウン内の空き家率を多摩市のデータで見ると空き家率5.0%は、全国値が12%（住調のデータから）を超えている状況や東京都の11%（住調のデータから）、近隣市のデータと比較してもきわめて低い値であることがわかる」（秋元 2007:66）。多摩市における多摩ニュータウンの空き家率が低いということは、相対的にニュータウン外の周辺地区よりもニュータウン内の人気が高いということだ。また、それも新規供給が続く稲城市域や八王子市域ではなく、上述の諏訪地区や永山地区を抱え、古い建物群がニュータウン内でも比較的多い多摩市域のデータで極めて空き家率が低い状況であることは、多摩ニュータウン全体で見ても、住宅ニーズの高いことが推察できるだろう。

しかしながら、空き家の実態については賃貸と持ち家でも異なり、賃貸においては新旧によっても空き家状況が異なることもある。特に最近の傾向としては、経済的背景からか、比較的新しく家賃の高い住宅に空き家が発生し、逆に古くて家賃の安い住宅が選択されることもある。このことから、上述の稲城市域や八王子市域の比較的新しい新規供給地区における空き家率が必ずしも低いわけではないかもしれない。

ただ、現状での公的賃貸住宅の家賃体系が市場家賃を超えている場合には、定期的な見直しで家賃価格の是正を行うので、新規供給地区においても次第に安定した家賃に落ち着いていくと思われる。そうなると多摩ニュータウン周辺地区からそうした住宅を求めて、新たに人口が流入すると考えられ、当然空き家率も低下するだろう。「そもそも多摩ニュータウン内の公的賃貸住宅は良質であり、市場価値が高い」（秋元 2007:66）ことから、同ニュータウン全体の価値を底上げし、さらに人を呼び込むこととなる。このことは、「ニュータウン」という形態で、主に東京都や都市機構による開発が長年続いていたことに大きく起因するもので、同ニュータウンの今後を考える上でも大きな強みであることは間違いないだろう。

また、居住スタイルという面では、現在の多摩ニュータウンはどのような状況なのか。現在、多摩センター周辺の民間マンション供給が盛んである。ここ数年、その規模は大型化されており、400戸、500戸規模の高層マンションが計画され供給されている。稲城市では、定期借地権では多摩ニュータウン最大規模の680戸のマンションが建設された。また、八王子市域では南大沢駅周辺のマンション供給も継続的に行われている。多摩ニュータウン内でマンション供給が盛んになったのは1999年頃からで、供給量としては毎年1,000戸程度あり、2006年現在では、ニュータウン全域では既に8,000戸以上のストックがある。この背景には、多摩ニュータウン全体の発展が、同ニュータウン内や周辺の各駅前の発展を促したことで、駅前の良質な土地がそれまであまり開発されていなかったことが挙げられるだろう。昨今のマンションブームと、民間ディベロッパーの動きもあって、結果的に



現在ではそれらの駅前に高層マンションが建てられ、駅前に人々の流れを作り出している。「とりわけ最近の多摩センターあたりの賑わいも、乳母車を引いての若い夫婦や親子の姿がかなり増えたとのこと、三越の売り上げも30%も伸びた(秋元 2007:66)とのことから、街の活気は決して衰えていないことがわかる。

また、先に示したように、多摩ニュータウンには公的賃貸住宅のストックが十分にあり、現在ではそれらを活用した住宅政策が展開されている。住居費も維持管理費と修繕費用を負担するだけで、居住するのに十分な住宅が得ることも可能であり、都心部や周辺地域から、若い世代が自然に集まる環境が整っている。また、公的な賃貸管理者も、そうしたファミリー世帯などの入居者の弁を考え、地域のNPOなどと協働して住宅改造などの支援を行い、定住化を促進している。また、一方、高齢者世帯においては、「既存の集合住宅の1, 2階部分に増改築によって造られた共同生活型コレクティブ住宅に住んだり、分譲団地内に管理組合が建設したバリアフリー賃貸住宅に住み移ったりと、居住ニーズに対応した住宅ストックを活用して、定年後の地域活動で親しくなった仲間とボランティアなどを生き甲斐にして暮らすことが多くの方々のライフスタイルになっている」(秋元 2006:87)。高齢者世帯に対しても、公営住宅のストックを柔軟な方法で活用し、新たな居住スタイルを提供しているのだ。もちろん、古い低層の団地をそのまま生かすだけでなく、良質な土地を利用するために、高層ビルへの建て替えも進んでいる。こうして、一定期間若い世代の入居が減っていた地区にも、新たにそうした世代を呼び戻すことに成功している。

多摩ニュータウン内における住宅は、既に画一的なものではない。もちろん開発当初は、低層の団地や戸建てが中心であったが、「まち」の成熟が進むにつれ、特に最近ではマンションの供給が盛んになり、人々の流入を喚起している。また、開発当初の団地は、新たな住宅政策を受けてその利用方法が見直され、それぞれのライフスタイルに合わせた様々な形態で人々に提供されている。そうしたこともあり、現在の空き家率も低く、今後もその歩み次第でそうした値を維持し続けることも可能であろう。

また、ニュータウン全体で言えば、上述のように東京都や都市機構などの「官」の手による「ニュータウン」として成立したことから公営住宅が豊富にあり、持ち家や分譲マンションを購入する層以外にとっても、多摩ニュータウンは魅力のある「まち」であることがわかる。また、電車や路線バス、公園などの一定のインフラは充実しており、そのことが人気を押し上げる背景にあるだろう。既に開発は民間の手に譲渡されており、官民のそれぞれの良い面が相乗効果によって高まる可能性があるのと、それまでなかったようなダイナミックな開発を期待することもでき、多摩ニュータウンの新たな一面が誕生するかもしれない。

多摩ニュータウンに限らず、郊外ニュータウンにとって大きな課題は、新たな開発を模索することと、それまでの既存の地区をいかに有効活用するかであろう。それ如何で、住宅市場の中での価値が遥かに上昇することもあれば、逆に魅力ある開発ができない場合や、既存地区を犠牲にすることがあっては、その価値は確実に低下するだろう。「郊外の衰退」

を語る上でも、そうした既存地区が今後の焦点になり得る可能性もあることも確かだ。今回の多摩ニュータウンで言えば、そうした既存地区はもちろんのこと、新たな開発も継続中である。以前のような華やかなイメージは消えつつあるが、現在も継続的な人気があることや、様々なライフスタイルに合わせた住宅供給に力を注いでいる点などから、決して衰退することなく、今後の発展がまだまだ期待できるニュータウンであることは間違いないだろう。

#### 4-2 多摩ニュータウンにおける高齢化対策

上述のように、多摩ニュータウンが報道される時には、「少子化による学校の統廃合や、急速な高齢化の進行により、「まち」が衰退に向かう」といった文言が使われることが多い。しかしながら、同ニュータウンにおける高齢化が単純ではないことと、現実にニュータウン全体では、決して深刻な高齢化は進行していないということは先に示したとおりだ。そうした過度な報道が誤りであることは確かであろう。そもそも、多摩ニュータウンに限らず、ニュータウンにおける高齢化は単純ではない。子育て世代のための住宅地区という考えがまだまだ根強いことや、世代の偏りがあるとはいえ、現在居住している人の全てが住み替えもすることなく住み続けるわけではない。既に世代交代が進んでいる地区もあるのだ。しかし、日本全体が高齢化を迎える中で、遅かれ早かれ多摩ニュータウンにも高齢化の波が押し寄せてくることに関しては明白である。また、現代社会において、どのような高齢化対策を講じているかが自治体や「まち」そのものの評価に繋がり、その未来を左右するものとなるのは間違いない。もちろん市場の中の問題ではなく、国の政策においても「高齢者に優しいまちづくり」は早急な課題であろう。本節では、多摩ニュータウンにおける高齢化への取り組みと、高齢化社会を迎える中で、同ニュータウンがどのような課題を抱えているかについて触れたいと思う。

少子高齢化に対する対策をより具現化するためには、まず将来の人口動態について触れなければならないだろう。多摩市、並びに稲城市の将来を、「国立社会保障・人口問題研究所」の推定人口の予測から考えてみたいと思う。住民の7割が多摩ニュータウン内に居住し、また、開発初期に居住が開始された住区が中心である多摩市の場合には、そうした条件もあってか高齢化のスピードは同ニュータウンを抱える他の自治体と比べても速いと予測されている。しかしながら、「概ね15年後の2020年には頭打ちになる。つまり高齢者対策については絶対数として増えない状況になるのだ。こうした状況を受け止めて高齢者に対する福祉政策などを講じる場合には、2020年の約4万人の高齢者に対して目標を定めて対応策を進めれば良いことになる」(秋元 2007:70)。また、多摩市では既に少子化が進行していることから、廃校になった学校などの施設を高齢者施設に利用するなどの転用が可能である。このことは、少子化が進行している全国各地の様々な自治体のモデルとなる方

法でもあろう。少子化により廃校になった建物や、良質な土地を今後どのような形で有効に活用するかということが、多くの自治体において問われている。しかしながら、同じようにニュータウンを抱えていながらも全く違った様相を見せる自治体もある。多摩市の隣に位置する稲城市に関する記述を参考にしてもらいたい。「一方、現状では高齢化率の低い稲城市の場合では高齢化率は一定を保ちながらも際限のない高齢化が進行していき、今後、50年間高齢者対策を継続してゆかなければならないという推計が出ている。とりわけ子供の数も減らないことから、少子化による学校の再利用も難しく、常に新しい高齢者施設整備を重ねていかなければ対策が出来ないという財政的にも厳しい状況にさらされるという懸念もある」(秋元 2007:70)。

こうした状況に対して、「多摩市と稲城市の合併も視野に入れることが出来るように思う」(秋元 2007:70)と記述もあり、多摩ニュータウン全体での高齢者対策の取り組みを考える時に、やはりいかに行政単位を超えることができるかが重要になってくるであろう。

以上のように、多摩市と稲城市の二つの市を比較しても少子高齢化の様相は異なっている。このことは、開発年次や開発経緯の違いと、全国的な人口動態の変化が背景にあると考えられるが、今後は、多摩ニュータウン内の4市がより一体的になり、多摩ニュータウンの高齢化対策を講じていくことが求められるだろう。もちろん高齢者対策だけでなく、今後の都市経営全体をより良質で意義のあるものにするためにも、それぞれが抱えるニュータウン地区の面積や人口に関わらず、各自治体の歩み寄りが必要となるのだ。

また、多摩ニュータウンの高齢化が語られる背景には、多摩ニュータウンを包括するデータが乏しく、多くのメディアでは、多摩市のデータをやむを得なく使用している(「利用している」とも考えられるが)ことが考えられる。このことも、まだまだそうした一体化が進んでいないことの表れであろう。やはり、一体的な多摩ニュータウンの対策を講じるためにも、21住区ひとつひとつのデータを綿密に整理し、そのデータをニュータウン全体に投影することが必要である。

では、具体的に多摩ニュータウンにおいてどのような高齢化対策、高齢者に対する支援策が必要なのだろうか。日本全体で高齢化が進行する中で、単に高齢者の割合が高まることを危惧するだけの時代は終わりを告げている。既に具体的な対策を練らなければならない。つまり、高齢者のためのコミュニティ運営や高齢者参加型のイベントを企画するだけでなく、介護支援が必要になる後期高齢者の状況や、単身高齢者の居住状況などを把握した上で、“Case by Case”に合わせた対策が必要になる。多摩ニュータウンにおいて最も重要なのは、先に述べたような、高齢者の住む公営住宅や機構賃貸集宅における居住支援や活用方法である。「2003年の住宅土地統計調査のデータでも多摩市に住む単身高齢者の世帯は3,180世帯となっており、その44%1,390世帯が公的賃貸住宅の居住者となっている。既存地区に住む単身高齢者を除いて、多摩ニュータウン内の高齢単身世帯のみで推定すると、単身高齢者の2/3が公的賃貸住宅に居住しているとも推計される」(秋元 2007:71)ことから、この問題が同ニュータウンにとって極めて重要なことがわかるだろう。また、

こうした高齢者世帯が確実に増加することは明らかで、高齢者の居住を支える環境としての公的賃貸住宅の役割が期待されているのだ。

先に示した通り、多摩ニュータウンには数多くの公営賃貸住宅があり、その活用も次第に幅を広げている。しかしながら、問題は、現状ではバリアフリー対策がまだまだ不十分な点である。正確に言えば、確かにバリアフリーの整備が行われ、高齢者の居住支援としての役割を担いつつあるのだが、高齢者の需要に対して追いついていないのである。高齢者対策においては、公営賃貸住宅の活路が切り開け始めたという段階で、まだ十分に機能しているとは言えないのだ。しかし、高齢者の大半がそうした集合住宅に住んでいるという現状を生かせば、居住支援を合理的に推進することができだろうし、また財政面においても効率的にその費用を捻出できるだろう。また、そうした居住支援の一例として、「たとえばグループで居住して、相互に支援する環境が設定しやすいコレクティブハウジングやグループリビングと言った住まい方も、多摩ニュータウンでの高齢者の新しいライフスタイルとして定着させることも可能で、現状の孤独死を防止する有効な手段として活用できる」(秋元 2007:71)。

これらのことから、多摩ニュータウンにおける高齢化対策はまだまだ始まったばかりであるということがわかるだろう。しかしながら、同ニュータウンには公営賃貸住宅という「資産」が豊富にある。その活用次第で、「まち」のあり方は大きく左右することになるだろう。しかしながら、まだまだ課題はある。それは、上述のように、ニュータウン全体のデータが整理されておらず、4市の連携が不十分であるということであろう。また、高齢者の居住環境を公営賃貸住宅に過度に頼り過ぎると、それらが集中する地域では世代交代が進みにくいことから、「まち」の若返りを妨げるものになるかもしれない。一つの方法に頼らず様々な対策を検討しておくのも、都市経営において重要なことだ。

もちろん、これらのことは多摩ニュータウンに限った問題ではない。高齢者対策を講じる上で、「まち」の実態をどのように把握するか、また、「まち」の「資産」をどのように活用するかが重要であることは言うまでもないだろう。特に郊外やニュータウンにおいては、よく「隣にどんな人が住んでいるかわからない」といった希薄な人間関係が取り沙汰されることがある。高齢者に優しい「まちづくり」とは、単に行政側主導でのみ進められるものではなく、「まち」の住民にも高い意識を持ってもらうことが必要となり、そうした住民に対する啓蒙活動も今後必重要になるだろう。結果的に住民の意識が高い「まち」は、魅力ある「まち」となり得るのだ。

また、既に国による支援も検討されている。2008年度から、厚生労働省や国土交通省からの助成金によって、大規模ニュータウンにおける在宅介護・療養の拠点づくりを進める自治体の負担が軽減され、また、実際に現場で介護支援を担う企業やNPOに対してもその賃料の一部を国が負担することになる<sup>5</sup>。2008年度対象になるのは、全国約30のニュータウンや団地だが、今後その数はますます増えることになるであろう。

---

<sup>5</sup> 2007年8月24日「朝日新聞」記事より

とにかく、多摩ニュータウンにおける高齢化対策は既に開始されており、マスコミの言うような「衰退」に向かうことは考えにくい。しかしながら、高齢者に優しい「まちづくり」を推進する姿がまだまだ見えてこないことと、その結果「まち」がどう変わっているかがまだ現れていない。もちろん高齢化対策そのものが短期的な取り組みではなく、中長期的な取り組みだからこそ、その結果は表れにくいものである。「まち」の評価を下げないためにも、多摩ニュータウンにとって、もっと高齢化に対する取り組みをアピールすることも必要なかもしれない。そうすれば、マスコミの語る多摩ニュータウンの方向性が変わる可能性があるだろう。

## 5 本章のまとめと巻頭言から探る認識の差

「ニュータウンがオールドタウンになった」。こうした「郊外の衰退」を語る報道の真偽を確かめるために、今回、多摩ニュータウンの現状とその将来について触れたわけだが、以上の点から、決してマスコミが「オールドタウン」と揶揄するような凋落ぶりを見せていないことがわかるだろう。もちろん、多摩ニュータウン開発当初に住宅の建設を進めてきた東京都や都市機構などが、分譲住宅の宣伝をするにあたって、「夢の文化都市」、「夢の未来都市」といった謳い文句で入居者を募集し、民間の企業も先を争って進出してきたことは過去のことで、現在は、そうしたキャッチコピーを見ることはまずない。既に、多摩ニュータウンは円熟期を迎えているのだ。しかしながら、それまでのような過度な需要が見込めないことや、高齢化などに対する新たな施策を講じ、「まち」の魅力を高める試みに力を入れ、さらなる同ニュータウンの発展に尽力する姿が見てとれるだろう。

本節では、多摩ニュータウンを巡る上述のようなマスコミの報道に対して、多摩ニュータウン学会ではどのように受け止め、また、抗っていたのかについて触れたいと思う。先に示した通り、マスコミと同学会で、同ニュータウンの認識に大きなズレが生じていることは明白であろう。特にそうした差は、同学会誌の最初のページに記載されている巻頭言からも探ることができる。巻頭言とは、同学会の会長や理事にあたる方が執筆している、いわば学会誌の「あいさつ」である。しかし、その内容は、多摩ニュータウンの「今」といった表向きの情報だけでなく、問題認識の大きな流れや、マスコミに対する怒りのようなものが見て取れ、「郊外の衰退」を取り巻く言説に抗う姿勢を感じることができるのだ。

初期の巻頭言をまず見てみたい。この頃は、まだマスコミによる報道はされていなかったのだが、既に問題の把握はされている。

円熟味が増しつつある一方で、住民の少子高齢化、集合住宅の老朽化が進み、小中学校の統廃合、空洞化が進む団地商店街、売れ残る分譲住宅等まち全体に疲労アンバランスが生じています。高度経済成長期に実験都市としてもはやされたニュータウンも、今確実に

曲がり角にさしかかっている。(中略)多摩ニュータウンでは現在、今後の日本社会が抱えることになるであろう多くの問題を先取りして現れています。多摩ニュータウンを研究することは、即将来の日本全体を考えることにもなるのです(高田 2001: 1)。

しかし、まだまだデータが整理できていないせいか、そうした問題に対する具体的なアプローチに関する記述はない。また、この巻頭言は「ニュータウンからオールドタウンへ」というタイトルで書かれている。もちろんマスコミの使う「オールドタウン」とは違って、「成熟した」という意味合い用いられているのだろうが、この当時は、それほど危機感を感じていないように思われる。しかし、次第にそれぞれの問題が顕在化し、多摩ニュータウン学会の役割が今後問われるようになってくると、徐々に問題に対するアプローチの方向性が見えてくる。

市民と学者専門家で構成された「多摩ニュータウン学会」が果たすべき役割は大きい。様々な組織体の連携をはかって地位気力を高める地域結合装置、社会的資本として、地方政府の能力を高めるべく積極的に提言をし、市民の参画能力を高めるために積極的に教育活動に専念したい(細野 2002:1)。

私たちの生活の舞台である多摩ニュータウンを愛し、学会の創設にあたったものとして次のことをさらに期待したいと思います。第一にアドボカシー(政策提言)機能をさらに充実させる必要があると思います。多摩ニュータウンが直面している、近隣センターの再生、未利用地の有効活用、地域内交通手段、リサイクル問題、少子・高齢化問題について、調査研究をふまえた具体的政策提言を積極的に行うべきだと考えます。また、二番目は、政策提言にとどまらず、ニュータウンに暮らす日常生活者として具体的実践を行ってみせることも重要になります。そこがアカデミックなほかの学会と大きく異なる点かと思います。(中略)学会の果たすべき役割は今後とも増すことと思います(炭谷 2003:1)。

多摩ニュータウン学会が、単なる地域を学ぶという目的だけではなく、政策提言から、もっと都市経営に携わる組織として機能するべきであると名言している。多摩ニュータウンが4市にまたがっていることから、ニュータウン全体をさらに発展させるためには、それぞれの行政による個別な対策だけでなく、同学会との結び付きが必要であると説いているのだ。しかしながら、この頃から、マスコミによる「多摩ニュータウンがオールドタウンに」といった報道がされ始め、次第にそうしたマスコミに対する憤りや、なぜそのように報道されてしまうのかという点について語られるようになる。

(以前の多摩ニュータウンの取材内容を対比して)現在の取材はちょっと違う。だから「うれしさ半分」というのが正直な気持ちだ。マスコミの論調があまりにも一本調子で「勉強不

測じゃないの」と何度も何度もいうのに疲れきったからだ。一本調子というのは、「ニュータウンはオールドタウンになった」というものが多すぎるのだ。老人しか住まない、さびしい、うらぶれた人口都市の多摩ニュータウン。この開発は失敗だった、というのだ。「マスコミさんよ、もっと勉強しろ」と言いたいし、これまでも口をすっぱくして言ってきた(細野 2005:1)。

多摩ニュータウン学会の活動の大きな眼目に、多摩ニュータウンには問題も多いが明るい未来がある、と実証することがある、と思います。しかし、(中略)その主張は受け入れられていないのが実情です。(中略)ではなぜ、多摩ニュータウンだけがオールドタウン化したと騒がれているのでしょうか。その答えは、「ニュータウン」という名称に尽きるのでは(原文ママ)ないか、私は疑っています。極論すれば、「ニュータウンという憧れのアイドルの没落」がルポルタージュに相応しいのです。なぜならアイドルの没落は視聴率を稼げるからです。ここに至って、ようやく始めの問いの回答らしきものにたどり着きました。「多摩ニュータウンに明るい未来がある」という主張は、事実であるかどうかに関係なく、面白くないから受け入れられないのです(吉川 2006:1)。

マスコミの報道に対するこのような記述の背景には、多摩ニュータウンの現状とそうした報道には大きくズレがあり、その差を埋めたいという理由はもちろんあるのだろうが、多摩ニュータウンに対するマイナスイメージの言説が広まることにおそらく危機感を感じているのだと考えられる。この頃から学会誌の内容も、同ニュータウンの未来について具体的に語られるようになってくる。しかしながら、マスコミの報道によって危機感が強まったことにより、真摯に問題に取り組み、言説を跳ね返すデータを作成することができたのではないとも考えられるだろう。多摩ニュータウンの明るい未来があることを示すためには、根拠の無い言説をまず覆すこと、そして、報じられている表面的な問題に対する解決策を提案することが当然必要であるからだ。結果的に「まち」の魅力を十分にアピールできていない現状が浮き彫りになったことは、多摩ニュータウンを調査研究する組織である同学会にとって、新たな問題意識を芽生えさせることになったのかもしれない。

2007年に発行された『多摩ニュータウン研究 No.9』の巻頭言で、同学会の筆頭理事を務めている篠原氏は、それまでとは違った新しいアプローチの方向性を示している。彼は、多摩ニュータウン開発当初の計画や、その歩みを一から見つめなおす「謎解き」を提案している。

ニュータウンはあらためて言うまでもなく人工的に作られた街です。そこには計画した人の意図、その計画を受け入れてきた地元の人たちの思いが、必ずこめられています。住宅の配置や設計はもちろん、植木の1本1本の選び方まで、必ずそこには意味があります。その意図、理念、思い、計画がどう引き継がれているのか、それをいま一度ひも解き、確認、評

価することが、21世紀の都市問題、持続可能な人に優しい街づくり考える（原文ママ）糸口になるのではないだろうか。

そうした初期のまちづくりの狙いや経過を知っている人が次第に少なくなってきました。貴重な開発資料も散逸してしまうのではないかと危機感もあり、本学会は地域の図書館をはじめ関係機関に呼びかけて、ニュータウン開発にかかわる資料や証言を後世に残すための「資料保存プロジェクト」に取り組むことにしました（篠原 2007:1）。

同号では、「アーカイブをつくろう！」という特集が生まれ、そうした「謎解き」の有効性や、具体的な方法論などを提案しており、「過去の謎解きを通じて未来への処方箋を探ろう」という同学会の思いが込められている。このことは、「地域学」という原点にもう一度返って、様々な問題の根底にある事象を探ろうとしている姿勢が見て取れ、まさに同学会の存在意義を再確認するものであろう。

本節では、多摩ニュータウン学会の学会誌を振り返ってみたが、多摩ニュータウンをどのように捉えるか、そして、どういった方法で課題に対処するか試行錯誤している同学会の姿が見て取れるだろう。マスコミの過度な報道に対し、懸命に「まち」の真の姿を追い続けている。上述のように、多摩ニュータウンの明るい未来を示すためには、そうした報道を覆すことが、何より必要なことだ。決して、同学会が多摩ニュータウンの広告塔ではないのだが、調査や研究を通じて様々な取り組みを紹介することは、「まちづくり」を担う組織として遂行すべき役割の一つなのだ。

1997年の設立から10年が経ち、多摩ニュータウンの問題を探る中で、同学会の機能もより充実されてきたように思える。他のニュータウンや郊外地区では、多摩ニュータウン学会のような住民や専門家主体の大規模な研究組織は無いであろう。つまり、その将来を考える上で、データを積極的に収集、または作成できる組織が自治体に限られてしまうのだ。その点、多摩ニュータウンは恵まれていると言えよう。同学会の、問題解決への姿勢や対策を講ずるスピード感は、今後大きな強みとなるだろう。

既に東京都や都市機構による開発は終了したものの、残った土地が民間に売却され、そこに建てられている分譲マンションには子育て世代が多数入居している。やはり、多摩ニュータウンはまだ現役の「ニュータウン」であるのだ。



## 第四章 郊外は衰退するか

### 1 イメージとして語られる「郊外の衰退」

序章で示した通り、今郊外は衰退していると語られている。第一章の後半と第二章において、郊外の現状と、郊外と取り巻く環境や社会構造の変化について取り上げたが、一体それらがどのように「郊外の衰退」と結び付いているのだろうか。まず、これまで挙げてきたことが、どのようにして「郊外の衰退」を語らせてしまう要因となるのか、そのメカニズムについて考えてみたいと思う。

確かに、現実には郊外の抱える問題はある。日本社会がこれから高齢化社会を迎える中で、郊外の高齢化も徐々に進行するだろう。また、郊外の発展を支えた都市への人口流入や経済発展も停滞し、既に「人口増加」という意味での郊外の拡大は終焉を迎えつつあるということは上述の通りである。これは、現実には郊外で起こっていることである。

では、第二章で触れたような社会構造の変化とは、包括的にどのように郊外に影響してくるのだろうか。先に示した通り、ライフスタイルは多様化し、家族形態も様々になってきている。結婚せずに、自分のライフステージを家庭以外に求めることや、結婚しても子供を持たなかったり、離婚という道を選択したりと、様々な生き方が既に選択されている。また、そうした選択自体が、特別なケースというわけではなく、既に市民権を獲得しており、そもそも、ライフスタイルとは誰かに強要されるものではなく、自分自身が選択するものであるという価値観が浸透してきたのだ。加えて、男性が外で仕事をし、女性が家事をするという戦後的な考え方が必ずしもどの家庭に当てはまるわけではなく、声を大にしてそうした性別による分業が当然のことであるかのように語ることはもはやできない社会となっていることも確かだ。ライフスタイルや家庭のあり方を固定化することはもはやできない社会となっており、自分に適したライフスタイルを模索し、最も自分らしいライフスタイルを歩むことが現代人らしいと考えられるようになった。

また、そうしたライフスタイルの多様化と併せて、住宅市場も大きく変化したことも確かだ。それまでのように誰しもが同じ住居形態を歩むわけではなくなってきた。その最終地点とされていた「マイホーム」に住むことも、決して誰もが夢見るものではなくなっている。自分のライフスタイルに適した居住スタイルを模索し、最も自分らしい居住スタイルやその環境を選び取るようになった。また、そうした需要に併せて、それぞれのライフスタイルや個人の嗜好に少しでも近づけるよう、その選択肢も増えているのだ。都市に流入してきた層が中心となり、多くの若い世代が当たり前のように郊外に住居を求めた時代は既に終わっているのだ。

要するに、郊外を取り巻く環境や、社会構造の変化とは、それぞれが独立した事象ではないのだ。互いに影響し合っているのである。

では、本論に戻りたい。なぜ「郊外の衰退」が語られるようになったのだろうか。マスコミによる、「郊外ニュータウンにおける廃校や、急速な高齢化」や「都心部におけるマンション供給（需要）の高まり」＝「ファミリー世帯中心で、戸建て住宅の多い郊外の衰退」といった報道は一見ロジックが通ったように思える。しかし、もっと郊外や社会の本質に目を向けなければならない。実態は、「高齢化」や「郊外化の終焉」、そして「ライフスタイルの変化」、「住宅市場の変化」が絡み合っ、以前と比べて相対的に郊外の魅力が低下し、イメージとして衰退しているように見えているのだ。こうしたことに起因して、それまで消費の場としての拡大を見せていた郊外へのマーケット（ビジネスエリア）としての注目度が低下しており、また、我々の注目度も低下しているのである。郊外のマイナスイメージを髣髴とさせる現状と、社会構造の変化、さらには、ビジネスエリアとしての郊外への注目度の低下が相まって、郊外の衰退が語られるようになったのだ。

しかしながら、現実の郊外（多摩ニュータウン）では、「衰退する郊外」として語られるほどの様相を示していない。むしろ、様々な課題に対して抗っているのだ。しかし、マスコミは多摩ニュータウンのそうした課題を極端に問題視し、他の郊外やニュータウンなども包括して「郊外の衰退」を語っているのも事実である。

では、郊外のこうした状況をどのように捉えるべきなのか。郊外が高齢化を迎え、都心部との通勤や通学による結び付きが弱まることは、郊外の本質である「都市に付随する住宅地区」という意味合いを薄めることになるのではないのだろうか。活発な「まち」がそこにあったとしても、果たしてそれは郊外と呼ぶべきものだろうか。実は、こうした価値観もまた、郊外を固定化し、郊外が衰退しているというイメージをさらに助長しているのかもしれない。既に郊外は、それまでの郊外ではないのだ。つまり、郊外は新しい局面に入ってきており、その質が変化し、そのあり方もまた多様化してきているのである。仮に、都心部との結び付きが無くなったとしても、そこには郊外としてこれまで培われてきたライフスタイルがあり、郊外らしさを残すことになるのだ。

## 2 団塊の世代への注目度の高まり

様々な分野で団塊の世代マーケットに注目が高まっているのは周知の事実であろう。比較的金融面に余裕があると言われるこの世代の今後の動きは日本の消費社会において大きな影響力を持つと言える。また、団塊の世代向けの住宅市場が昨今盛り上がりを見せ、その居住スタイルの変化が既におきつつあることも事実である。

団塊の世代がそれだけ注目されている背景は、まずその人口数であろう。いわゆる第一次ベビーブームに生まれたこの世代は、その前後の人口と比べても突出して多い。また、2007年から2009年に続々と60歳に到達し、「サラリーマンの退職期」を迎えつつある。そして、この世代に対して支払われる退職金の総額がその前後の世代と比べて量的に多い

ことと、退職を期に彼らのライフスタイルが大きく変わることが、消費市場においてさらに注目を浴びている要因であろう。もちろん、こうしたメリットだけが取り沙汰されているわけではない。団塊の世代が65歳に達する頃には、日本は本格的な高齢社会を迎えることとなり、その生活支援や介護、また、年金制度の将来など、不安材料も多くあることも確かだ。

上述の通り、古くからあるニュータウンの高齢化が進行しており、また、今後急速に進むことが予想されている。これは、今回取り上げた多摩ニュータウンにももちろん当てはまることで、その住民構成が戦後のベビーブームが生んだ極端に人口の多い世代、つまり団塊の世代が集中していることが原因であろう。開発年次が様々な多摩ニュータウンにおいては、主に1970年代に入居が開始された地区にその世代が集中しており、古くからある他のニュータウンにおいても、1970年代は最も住宅供給が多かった時期に重なる。

そうした郊外居住者に対して、新たに都心のマンションや、地方暮らしなどの「第二の人生」を謳う住居スタイルを提案する動きが強まり、企業や自治体などはこぞってそうした市場に対して力を入れているのだ。現に、人口減少に悩む地方自治体などが、田舎暮らし体験ツアーや地方での再就職の斡旋に力を入れるなど、団塊の世代を呼び込もうする動きは全国の各地で見られる。いわば、団塊の世代の地域争奪戦が始まったということだ。既に、団塊の世代よりも先に退職した昭和10年代世代は都心回帰や田舎暮らしを始める退職者が増えていて、中でも沖縄に付いては転入による人口増加が顕著であり、中には海外へ移住する動きもある。今後、団塊の世代が退職により、自らの新たな居住スタイルを求める動きが徐々に活発になる中で、社会における新たな居住スタイルを供給する動きも同時に活発になるだろう。選択する側の数も増え、その選択肢もますます増える可能性があるのだ。通勤や子育てが必要無くなった世代が、血縁の無いニュータウンから去ることは十分に考えられることで、既に古くからあるニュータウンにおいては、その動きは顕在化している。

こうした団塊の世代による、新たな住居選びは郊外の将来を大きく左右しかねない。転出できる世帯は経済的にも裕福であるということであり、そうした裕福な世帯が率先して転出してしまうことは、地域経済の将来を考える上で不安因子となり得るだろう。やはり、高齢者世帯であっても、潤沢な介護費用や医療費を蓄えた世帯とそうでない世帯の割合所以で、その取り組み方法も変わってくることは確かだ。また、そうした高齢者の自主的な転出を把握できないことは、今後の高齢化対策を検討する上でも大きな障害になり得るだろう。しかしながら、郊外から団塊の世代が転出することのメリットもある。住み替えによる転出によって空いた中古物件や土地を利用することで、新たに若い居住者を呼び込むことができ、世代交代が進むことも考えられ、高齢化の進行も緩慢になるのだ。高齢者の転出により、現状では空き家が増加しているニュータウンにとっても、その取り組み次第では、若い世代や中年世代、もちろん新たに高齢者世帯を呼び込むことも可能であろう。

要するに、団塊の世代や高齢者の転出は郊外にとって一長一短であり、一概に必ずしも

転出することが郊外にとってマイナスにならないのだ。しかしながら、ある程度その予測をすることが求められ、住民の意識調査などから「転出を考えている層」を把握することが、今後の高齢化対策を練る上で重要になるであろう。

また、第二章で、住宅市場における都心部の評価が高まっていることに触れ、都心部の居住環境が急速に整いつつあることは上述の通りである。実際に、高齢者や団塊の世代を郊外から取り込む動きも見られ、都心部のマンション開発においては、そうした世代を対象に、部屋の構造や周辺環境の整備などの魅力付けをしているのも事実である。いわば、現代社会の問題を逆手にとって、居住者を増やしているのだ。

また、「二地域居住」という新たな住居スタイルにも注目が集まっている。「二地域居住」とは、都市部に暮らす人々が、週末や一年のうち一定期間を地方農村部や漁村部で生活する居住スタイルである。その利点としては、都市部での拠点やライフスタイルを維持しながらも、地方との結び付きをより強める中で、都市生活では味わえないような自然環境を享受したり、農業に従事できたりと、バランス良く都市と地方の生活を営むことができる点が考えられる。地方自治体にとって、直接的に定住人口が増加するわけではないのだが、地域の活性化や再就職を促す材料になり得ることから、既に取り組みを強化している自治体もあるのだ。団塊の世代を主な対象として国土交通省が提唱したこの施策は、都市生活者にとって、新たなライフスタイルを創造する可能性があるだろう。

日本社会全体が高齢化を迎える中で、高齢者に優しい「まちづくり」が求められていることは事実である。しかしながら、単に優しいだけでは、今後取り残されてしまう可能性がある。安心・安全はもとより、文化的で、さらなるライフスタイルの創造ができる必要であろう。上述のように、団塊の世代の転出により、高齢化を鈍らせることは可能である。しかし、転出が転入を大きく上回ってしまうとなると、今後の「まち」の活性化を鈍らせる可能性は十分に考えられる。同時に、高齢者が安心して住むことができる建物や、高齢者が活発に地域活動に参加できるような「まち」のシステム作りが十分に整備されていないことが浮き彫りになり、その魅力がますます低下することになる。定年を迎え地域に戻ってくる人材をどう生かすか、このことが大きく問われるだろう。

いずれにせよ、団塊の世代の退職が徐々に進行する中で、住宅市場がさらに変化する可能性がある。郊外やニュータウンにおいても、何かしらの変化が起こるだろう。それをいかに生かして今後の都市経営を進めるかが重要になるだろうし、何もできないようであれば、市場の中で取り残されてしまうだろう。

### 3 郊外は衰退するか

近年、郊外やニュータウンにおける戸建ての住居や団地の老朽化について、また、入居者の高齢化についての問題がよくマスコミに取り上げられるようになった。入居者が高齢

化すると、古くなった建物の構造そのものだけでなく、街や道路の仕組みが高齢者にとって不便なものとなり、しいては、街自体の停滞や、それまであまり取り上げられることのなかった郊外の将来についても語られるようになった。

確かに、若い夫婦を軸とした核家族の群れから形成された団地やニュータウンは、いっせいに高齢化し老いていく。このことは紛れも無い事実である。また、そもそも郊外は、日本経済の発展と比例するように成長を遂げ、日本の成長が芳しくない現在、その発展にブレーキがかかることは当然である。既に人口増加という意味での郊外化が終わったということは先に示した通りである。

では、本論の題目である「郊外は衰退するか」という問いに対して、答えを示したいと思う。既に本章の第一節で、「郊外の衰退」が語られているメカニズムについて触れた上で、「郊外は衰退しているのではなく、その質が変化している」ということは示した。しかしながら、現実には郊外やニュータウンを巡る環境は変化し、マスコミの言うような郊外の衰退は起きてはいないとはいえ、高齢化やライフスタイルの変化、人口の頭打ちといった、日本全体が抱える大きな問題や、価値観の多様化により、郊外市場への注目度は以前と比べて低下していることは間違いない。

また、第二章で、郊外を巡る社会構造の変化によって、郊外の魅力が低下していることに触れたが、既に、多摩ニュータウンのように、それまでの画一的な郊外のかたちからは脱却し、大きく質を変化させている郊外もある。しかしながら、そうした変化を内的に促す活力が無い郊外地区やニュータウンは、今後さらにその評価を低下させてしまう可能性がある。特に、都市圏の中心から離れれば離れるほど、顕著になるだろう。もっとも、人口が減少期に入ったという歴史的な時代に立ちあっていて、さらに数年後には世帯数も減少するという中で、地域間競争が現実味を帯びてくる。今後、評価され地域の活力がどこまで伸びていくかが問われる時代である。しかしながら、「まち」の発展とは、人口の増加だけで支えられるものではないし、今後は、人口の増加に頼らない「まちづくり」や発展が求められることも確かであろう。

結論としては、マスコミの語るような「郊外の衰退」は、郊外の現状をかなり悲観的に報道しているだけであって、現実の郊外はそういった凋落を見せてはいない。しかしながら、実際に多くの課題を抱えており、特に高齢化に関しては、ゆっくりと時間をかけて生成された「まち」と比べて、戦後急速に住宅が増えた郊外地区、特にニュータウンにおいては、高齢化が今後急速に進行することを危惧すべきであり、対策を迫られているのも事実である。また、住宅市場における郊外の魅力は低下しており、現状では都心地区の再開発に押され気味である。その背景には、不動産価格の下落によって都心部での居住が以前と比べて容易になっていることに加え、ライフスタイルが多様化し、結婚年齢の上昇や非婚化による单身若年層の増加、結婚しても子供をもたない夫婦の増加などがあると考えられる。前述の多摩ニュータウンのような比較的立地の良い地区は、都心と比べてもある程度人気があり、現在そのマンション供給量も飛躍的に伸びていることから、今後も急速に

人口が減ることは考えにくい。しかし、都心から遠い地区となると、不動産価格が低いことから、民間が新たな開発を敬遠することも十分に考えられる。

しかし、何も新しい開発がされないことが要因となって、郊外が衰退するわけでない。古い地区やニュータウンであっても、既にその「再生」に着手している「まち」や自治体もある。つまり、新規開発による人口増加だけが、郊外の実を促すものではない。重要なのは、「まち」に活力があるかであり、上記のような課題に対していかに取り組みができるかが、その将来を大きく左右するだろう。そうした取り組みに力を入れ、「まち」の魅力を高めることができれば、例え新たな開発がされなくても、一定の水準で人口を保つことができるだろう。とはいえ、今後日本全体で人口が減少する中、郊外にもその波が押し寄せてくるのは確かだ。そうすると、十分に魅力を高めることができなかった「まち」は、自ずと人口が減るだろう。そうすると、「まち」の活力も低下し、さらにその魅力は低下するだろう。

つまり、総合的に考えると、郊外やニュータウン全体において人口増加を望むことが難しいことから、人口が増え活力が増す「まち」や、一定の水準も保つことができる「まち」があれば、必ず人口が減少する「まち」もあるということだ。つまり、一括りに「郊外」といっても、勝ち組と負け組が存在するようになり、それが如実に現れるようになる。おそらく勝ち負けは、マスコミや不動産販売会社などが、はっきりさせることになるだろう。負け組の郊外において人口が極端に減り、「まち」の活気が無くなるとするならば、それは衰退したと言えるだろう。

特に、多摩ニュータウンのような研究組織がある「まち」は勝ち組となるだろう。しかし、問題を把握できていなかったり、データを整理できていなかったりする「まち」は、次第にその活力が失われ、負け組となるだろう。

つまり、全ての郊外が衰退することはない。しかしながら、衰退する郊外やニュータウンが出てきても何らおかしくはない状況である。郊外が衰退するかどうかは、その「まち」の取り組み次第であろう。郊外の将来は郊外が担っているのである。

もちろん、その担い手は国や自治体、研究組織、そして住民であろう。今もこれからも活気のある「まち」である続けるためには、そこに住んでいる人々もまた、何が問題で今後どういった「まちづくり」を進めていくべきなのか考える必要がある。時には、現状への不満や、介護や教育に関して抱えている家庭内の問題を相談することも必要であろう。「まち」が把握できていない個々の問題こそ、今後新たな対策を講じ、少しでもより良い「まちづくり」を進めるためには必要不可欠なのだ。そうした些細なことから総合的に「まち」の魅力を高めることが、今後郊外の将来を考える上で重要になるだろう。

様々な要因によって、郊外がイメージとして衰退しているように見えるのだと本章の第一節で示したわけであるが、そうした様々な要因に目を向け、蓄積されている問題や、まだ見ぬ新たな問題に対して、対策作りに奔走する姿こそが郊外の最も望ましい姿であろう。

## 終章 郊外の発展とは何だったのか

「都市の周辺にあって、森林・田畑などの比較的多い住宅地区」と大辞林に記載がある。それは、かつての郊外がまさにそうした自然や緑に囲まれた手付かずの地から生まれたものであるからだ。しかしその発展は、都市の膨張に対して無計画に開発され、スプロール現象という「虫食い」の状態を生み出した。ある程度発展を遂げた後、郊外は「衛星都市」と呼ばれるようになる。それはまさに、都市に付随する都市となったのだ。

しかしながら、今や、郊外の発展は急速に停滞しつつある。日本社会の高齢化、雇用問題、家族形態の変化、郊外そのものの劣化など、様々な要因に触れてきたが、では、郊外は今後どのような道を歩むのだろうか。

郊外の魅力がマーケットで低下していることについては既に触れたが、市場の変化は今も続いている。既に、都心の開発機運が落ち着きを見せているのも事実である。必ずしも、郊外にとって不利な状態が続くとは限らないのだ。

また、マスコミの取り上げ方も変わってきた。2007年5月22日放送の『クローズアップ現代』では「よみがえれ ニュータウン」と題して、ニュータウンの新たな取り組みを紹介している（この時のスタジオゲストは、多摩ニュータウン学会会長で、中央大学大学院教授の細野助博氏だった）。第三章で示した通り、既に国による支援も始まっており、郊外の第二ステージは始まったばかりである。ともすれば、新たなビジネスモデルを確立できるチャンスになる可能性もあるのだ。

『多摩ニュータウン研究 No.9』の巻頭言で篠原氏が言うように、郊外の「謎解き」をすることは、郊外の問題を考える上で、大いに役立つと私は思う。彼が言うように、郊外やニュータウンには、その計画や開発のひとつひとつに人々の意思が込められており、また人口的に作られた都市の欠点を探るには、やはり人々の意思や人口的な意図にヒントが隠されているのである。

郊外の研究をするにあたって、『郊外の社会学 現在を生きる形』の著者である若林氏は、郊外の歴史を次のように述べている。

都市近郊がベッドタウン化して郊外になってゆき、ニュータウンが建設されて人々が暮らす時を重ね、新興住宅地が「成熟した街」になるなかで、いくつもの異なる人びとの営みと意識の層が、そこに折り重なってゆく。(中略)戦後の郊外の歴史はすでに半世紀ほどになり、私たちが生きる郊外の現在はそうしたさまざまな層の積み重なりの中にある。郊外やニュータウンや新興住宅地といえば、たいした歴史もなく、薄っぺらな風景が広がっているというのが通り相場である。どこにでもあるような家の立ち並ぶ、どこにでもあるような街。だが、その薄っぺらな風景の中にも、現在に向けて積み重ねられ、生きられた厚みがある。郊外という場所と社会に私たちがみて取ってしまう薄っぺらさも、そのような積み重なりの中

なかで作りだされ、生きられている薄っぺらさなのだ（若林 2007:17）。

そして、人口的に作られた都市にも、そこに住む人々の思いが込められ、少しずつ「まち」としの姿を形作るようになる。郊外における「まち」の成熟とは、少しずつそうした人工的な部分が薄まり、より「まち」らしい姿に近づいてきたということである。

しかしながら、郊外が開発された当初は、人口が急増し子供も増え、教室が足りないなどと問題視され、現在は、子供が減っては学校が統廃合されるなどと問題視されている。人口が増えても減っても問題視される郊外の有り様は、皮肉なものである。



## 参考文献・参考資料・参考 URL

- 八田達夫編『都心回帰の社会学 集積の利益の実証分析』(日本経済新聞社 2006)
- 若林幹夫『郊外の社会学 現代を生きる形』(ちくま新書 2007)
- 若林幹夫『都市への/からの視点』(青弓社 2003)
- 町村敬志・西澤晃彦『都市の社会学 社会がかたちをあらわすとき』(有斐閣アルマ 2000)
- 若林幹夫/三浦展/山田昌弘/小田光雄/内田隆三『「郊外」と現代社会』(青弓社 2000)
- 三浦展『「家族」と「幸福」の戦後史 郊外の夢と現実』(講談社現代新書 1999)
- 三浦展『「家族と郊外」の社会学』(PHP 研究所 1995)
- 小田光雄『郊外 の誕生と死』(青弓社 1997)
- 山田昌弘『希望格差社会 「負け組」の絶望感が日本を引き裂く』(筑摩書房 2004)
- 山田昌弘『新平等社会 「希望格差」を超えて』(文藝春秋 2006)
- 宮台真司『まぼろしの郊外 成熟社会を生きる若者たちの行方』(朝日新聞社 1997)
- 江崎雄治『首都圏人口の将来像 都心と郊外の人口地理学』(専修大学出版局 2006)
- 広原盛明/高田光雄/岩崎信彦『少子高齢時代の都市社会学 家族と住まいの新しい関係』(ミネルヴァ書房 2002)
- 川上昌子『都市高齢者の実態 社会福祉学としての考察』(学文社 2003)
- 濱嶋朗/竹内郁郎/石川晃弘編『社会学小事典〔新版〕』(有斐閣 1997)
- 高田一夫「多摩ニュータウンからオールドタウンへ」(『多摩ニュータウン研究 No.3』 2001)
- 高田一夫「住民主体のまちづくりとシニア世代の活用 多摩ニュータウン再生機構の挑戦」(『多摩ニュータウン研究 No.3』 2001)
- 細野助博「地域力の政治算術 国力とは知力、体力、地域力の総和」(『多摩ニュータウン研究 No.4』 2002)
- 炭谷晃男「多摩ニュータウン学会の新たなステージに向けて」(『多摩ニュータウン研究 No.5』 2003)
- 細野助博「違うから、よろしく」(『多摩ニュータウン研究 No.6』 2004)
- 加藤田歌/上野淳「多摩ニュータウン・集合住宅における単身高齢者の居住様態」(『多摩ニュータウン研究 No.6』 2004)
- 細野助博「多摩ニュータウンには明るい未来がある」(『多摩ニュータウン研究 No.7』 2005)
- 山本理「民間事業の視点も加え多摩ニュータウンの将来を考える」(『多摩ニュータウン研究 No.7』 2005)
- 吉川徹「New Town から Ordinary Town へ」(『多摩ニュータウン研究 No.8』 2006)

秋元孝夫「多摩ニュータウン・未来学の薦め」(『多摩ニュータウン研究 No.8』 2006)  
篠原啓一「地区別にみた高齢者人口の割合」(『多摩ニュータウン研究 No.8』 2006)  
篠原啓一「『謎解き』にこだわる」(『多摩ニュータウン研究 No.9』 2007)  
細野助博「なぜアーカイブ・プロジェクトを開始することにしたか」(『多摩ニュータウン研究 No.9』 2007)  
秋元孝夫「続・多摩ニュータウン・未来学の薦め」(『多摩ニュータウン研究 No.9』 2007)  
多摩ニュータウン学会 HP <http://www.tama-nt.org/>  
多摩ニュータウン・街づくり専門家会議 HP <http://www.machisen.net/>  
総務省統計局 HP <http://www.stat.go.jp>  
国土交通省 HP <http://www.mlit.go.jp>  
Asahi.com <http://www.asahi.com/>  
東京都 HP <http://www.metro.tokyo.jp>  
千代田区 HP <http://www.city.chiyoda.tokyo.jp>  
中央区 HP <http://www.city.chuo.lg.jp>  
港区 HP <http://www.city.minato.tokyo.jp>  
多摩市 HP <http://www.city.tama.tokyo.jp>  
八王子市 HP <http://www.city.hachioji.tokyo.jp>  
クローズアップ現代 HP <http://www.nhk.or.jp/gendai/>  
大阪府 HP <http://www.pref.osaka.jp>  
財団法人大阪府タウン管理財団千里事業本部 HP <http://www.senri.or.jp>  
J-marketing.net <http://www.jmrlsi.co.jp/index.html>  
(参考資料：大場美子『都市型ライフスタイルの潮流 市場転換』2002)

(参考 URL は全て 2007 年 12 月 3 日現在)

(付図) 論文の枠組み



