

# 平成27年度事業報告書

自 平成27年4月1日  
至 平成28年3月31日

公益財団法人ハイライフ研究所

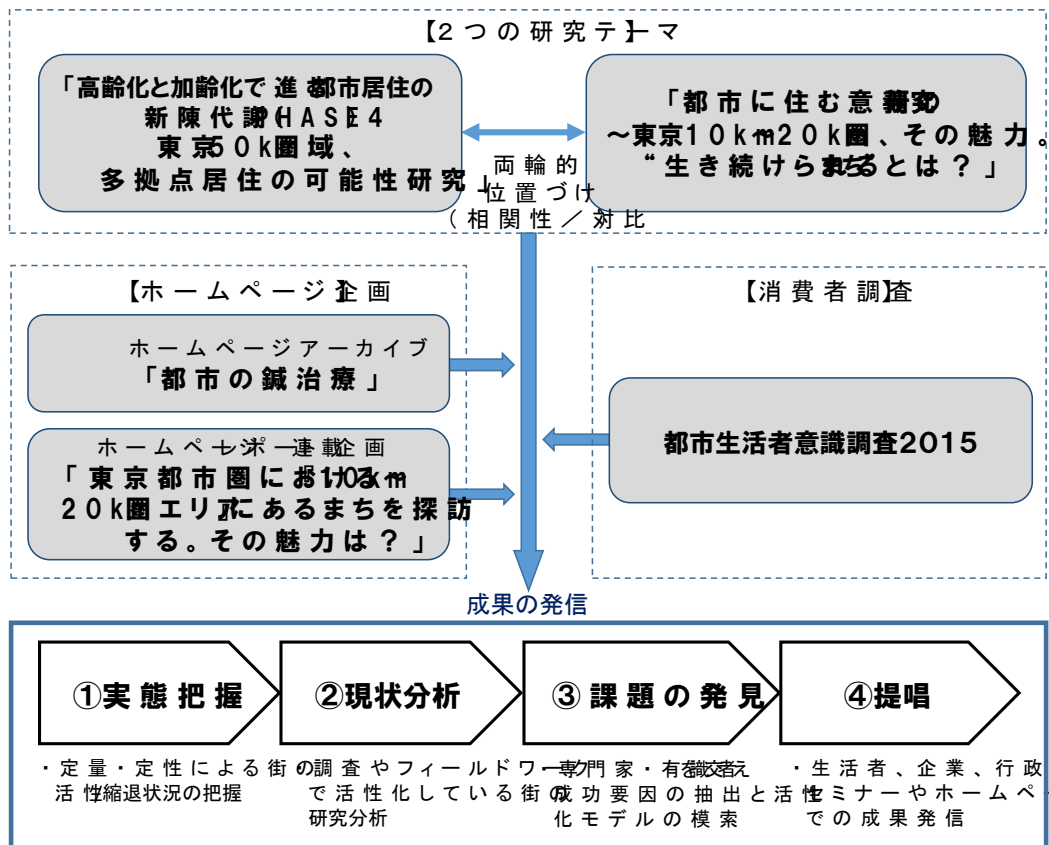
## ■平成27年度の事業概要

### 1. 事業目的

「都市を中心とした生活者へ向けての、よりよい生活の実現・構築へ向けた（公1）調査・研究事業、及び（公2）啓発・活動事業」という当財団の事業理念を基本とし、これからの時代が抱える問題を解決すべく基本方針を据え、積極的に調査・研究事業ならびに啓発・活動事業を推進してまいりました。

（基本方針） **持続可能な都市生活の実現に向けた知見の獲得と、社会との共有**

### 2. 事業推進における基本方針



（公1）の調査・研究事業および（公2）の啓発・活動事業のテーマ設定において、昨年度から（公1）内の個々の調査・研究の連動性、ならびに（公1）と（公2）の連動性を図ることにより、効率性の追求とシナジーを創出することに努めました。

- ① (公1) 内における個々の調査と研究の連動性を高める。
- ② (公1) の調査・研究事業と(公2) の啓発・活動事業の連携強化を図る。
- ③ 従来から継続している研究テーマで、基本方針の範疇に属さないものは中止。

これらを基本方針とし、限られた予算ならびにマンパワーの効率的を追求するとともに、当財団から発信される情報に、エッジを効かせ際立たせることにより、当財団のアイデンティティの構築と社会的ポジションの確立に努めてまいりました。

### 3. 平成27年度事業体系

#### **(公1) 調査・研究事業**

～都市を中心とした生活者へ向けての、よりよい生活の実現・構築へ向けた調査・研究事業

- <研究A> 高齢化と加齢化が進む都市居住の新陳代謝 (PHASE4)  
東京 50 km圏域、多拠点居住の可能性研究
- <研究B> 東京 10 km～20 km圏、その魅力。“生き続けられるまち”とは？ (PHASE2)  
都市の魅力を構成する要因とは？
- <調査> 都市生活者意識調査 2015  
(※高齢者調査、高齢者GPS調査を新たに追加)

#### **(公2) 啓発・活動事業**

～都市を中心とした生活者へ向けての、よりよい生活の実現・構築へ向けた啓蒙・活動事業

(公1) の研究成果を中心に、可能な限り広く遍く情報配信をしてきました。

- <配信1> ホームページでの情報配信 (毎月2回のメールマガジンの配信)
- <配信2> 調査報告書、研究報告書、セミナー録の作成・配布
- <配信3> セミナー・シンポジウムの開催

## (公1) 調査・研究事業／研究A

### 高齢化と加齢化で進む都市居住の新陳代謝 (PHASE4) 東京 50 km圏域、多拠点居住の可能性研究

#### 【研究背景】

住宅・土地統計調査によりますと、調査開始以来、空き家の戸数及び同率の上昇は一貫して続き、直近（2013年）の調査において全国の空き家戸数は820万戸、空き家率は13.5%を記録しました。東京圏の空き家率においても前回（2008年）の調査時点で既にすべての距離帯で10%を超えており、東京圏遠郊外（50km圏～）においては全国平均を上回る空き家率となっています。

ハイライフ研究所は、2013年度「東京郊外居住の憂鬱」、2014年度「東京圏遠郊外、縮退格差時代の到来」と郊外居住の研究を進めてきました。今後、東京圏の遠郊外部に縮退圧力がさらに強まり、空き家率のさらなる上昇が懸念されます。空き家対策というと地方都市や農山村の取り組みと思われていますが、大都市圏の郊外遠隔部でもその持続可能性の観点から空き家対策の必要性が高まってくるのは必至です。また、具体的な空き家への取り組みというと、地域の共助、健康・福祉拠点としての活用、地方自治体の借り上げ制度、一方で老朽空き家の撤去支援などが取り組まれています。それぞれが規模的に小さく、需要創造の面での力強さに欠ける点は否めません。

2015年度、ハイライフ研究所は新たな遠郊外居住の担い手として、都市生活者に芽生える二地域居住・多拠点居住に着目し、遠隔郊外部への誘導可能性に関する調査研究に取り組むことにいたしました。

※予備調査として2014年度に行った当研究所の多拠点居住ニーズ調査では、(1)リゾート・別荘 (2) 里山・田舎、に次いで (3) 「通える遠隔部郊外」は差がなく支持されておりました。東京圏遠郊外部（50km圏域）は、田園と都市生活機能が程よく混在、都市生活者の週末利用が可能であり、別荘生活や田舎暮らしと比べて時間的・経済的な優位さが指摘されます。

本研究の成果が、縮退圧力にさらされていく大都市圏郊外部の居住の今後にあって、持続可能性の維持・向上の取組の一助になっていくことを本研究の目的といたしました。

## 【研究概要】

- ① 東京 50 km圏の自治体の居住関連施策のレビュー
- ② 「ハイレイフ研究所の都市生活者調査 2014」多拠点居住ニーズ調査の分析
- ③ 業界誌・メディアのヒアリング  
東京圏遠郊外部での不動産ビジネス推進者のヒアリング
- ④ 東京圏遠郊外部において多拠点居住の実践者へのヒアリング調査（定性調査）
- ⑤ 東京圏遠郊外部において多拠点居住の意向者と実践者に向けてのインターネット調査  
(定量調査)

## 【研究体制】

- ◆研究幹事：高津伸司 公益財団法人ハイレイフ研究所顧問
- ◆研究員：渡會清治 NPO 法人日本都市計画家協会副会長  
／（株）アールトゥ計画事務所代表取締役  
中川智之 NPO 法人日本都市計画家協会理事／（株）アルテップ代表取締役  
高鍋 剛 NPO 法人日本都市計画家協会理事／（株）都市環境研究所主任研究員
- ◆研究顧問：大月敏雄 東京大学大学院理工系研究科 建築学専攻教授  
高橋靖典 アーキタイプ（株）／代表取締役

## 【研究報告】

- ① 研究成果を報告書にまとめ(85 ページ)、全国の主要図書館や大学研究室に発送（500 冊）。及び、ホームページから同研究報告書のダウンロードを可能にしました。
- ② 研究成果のエッセンスを当財団のホームページにおいて WEB セミナー方式で発表しました。  
・2016 年 1 月～3 月、5 回シリーズ

※尚、本研究は、高津の退任に伴い、2015 年 4 月～9 月までの半期の研究といたしました。

## (公1) 調査・研究事業／研究B

### 東京 10 km～20 km圏、その魅力。“生き続けられるまち”とは？ (PHASE2) 都市の魅力を構成する要因とは？

#### 【研究背景】

近年、日本の多くの都市が高齢化と少子化を伴いながら人口減少の時代を迎え、経済の停滞、雇用・所得の低下と相まって社会構造そのものが大きく変化している環境において、当財団では、「持続可能な都市居住の実現に向けた知見の獲得、そして社会との共有」を事業目的に据え、調査・研究を実施しその成果を配信しておりますが、『持続可能な都市居住』を考えるにあたり、人口動態的には、平均寿命の伸びや出生率の低下により少子高齢化が急速に進み、現在、人口増加を続けている東京都も 2020 年にはピークを迎え減少の一途を辿ると言われています。また、2025 年には団塊世代が後期高齢者年齢を迎え超高齢化の時代が始まり、それに加え未婚率の上昇による単身者の急増は、これまでの都市やまちの姿を変えていくに違いありません。

当財団では毎年『都市生活者意識調査』を実施しています。その結果から生活者の意識や生活実態を見ると、マクロの経済環境は緩やかな回復基調にあると言われていたのですが、実態としてはまだまだ逼迫した生活実態が見受けられます。収入の減少、消費税増税や円安による原材料費の高騰による食料費や水道光熱費への支出の増大、消費意欲そのものの減退。仕事に対する価値観としても、雇用率は上向き傾向にあるものの非正規雇用が多い中、仕事はお金を稼ぐための手段と割り切った意識を持つ人が多くなっています。かつてのように仕事は自己研鑽や自己実現の手段といった前向きな意識は低下しています。また、親との関係においても、介護の問題は増幅すると同時に、一方、親から何らかの援助を受けながら生活をしている子世帯が約四分の一存在している状況であり、それは住宅などの高額な買い物だけでなく、日常的な食料品や日用品にまで及んでいます。このように都市生活者の暮らし方そのものが大きく変容しています。2020 年、2025 年の都市居住は更に変化し、これまでの家族を核に据えたロールモデルは通用しなくなり、都市やまちに求められる機能や要素が大きく変わっていくものと予想されます。

本研究は 2014 年度から 2 年間に亘る研究であり、これからの厳しい時代に対して、生活者が“生き続けられるまちとは？”（住み続けられるまち）、まち自体をひとつの生命体としてみたときに“生き続けられるまちとは？”（継続・活性していくまち）とはどのようなまちなのかを解明するものであり、主としてまちに必要な要素、都市の魅力を構成する要素を明確化することに主眼を据えました。当財団の調査でもそうですが、普通に“あなたが住みたいと思う環境はどのような環境ですか？”と問いかけると、「治安がいいところ」「災害に強いところ」「地盤がしっかりしたところ」「通勤・通学に便利なおところ」「買い物に

便利なところ」「駅に近いところ」「医療環境がよいところ」「緑や公園があるところ」…、危険回避や利便性、自然環境などハード的な想定できる答えしか返ってきません。確かにこれらは人間が生きていくうえで最も重要な要素であり、高齢化社会を迎えた今日において不可欠ではありますが、これらの「物質的欲求」（※アブラハム・マズローの欲求5段階説に例えるならば生理的欲求と安全欲求の域）だけでまちの魅力は創出できるのでしょうか。これらはいくまでも社会構造の変化がもたらした『負の状態からの回避』の域に過ぎません。本研究はそれに留まることなく、社会的欲求、尊厳欲求、自己実現欲求といった「精神的欲求」も合わせて、まちや都市生活者にとっての『未来に向けての成長』を目的に、欲求に応えるまちの魅力構成要因とは何かを解明していきました。

## 【研究テーマ】

少子高齢化、人口減少がすでに兆候として現出している中、東京10km～20kmのドーナツ圏には、依然として元気なまち、活性化しているまちが数多く存在しています。（※人口・世帯数、駅乗降客数、商業統計、等から判断）このエリアにフォーカスをあてて、都市の魅力構成する要素を解明していきます。

本研究は2014年度と2015年度の2年間に亘る研究であり、2014年度はPHASE1として「仮説の抽出」（※すでに報告書はホームページでも配信済み）、2015年度はPHASE2として「仮説の検証」を行ないました。

## 【研究プロセス】

### ■ PHASE 1（2014年度）：仮説の抽出

#### （1）環境分析（エリアマーケティングデータの解析）

#### 「変貌する東京大都市圏2020」マーケティングレポート

- ◆少子高齢化社会の到来と東京五輪に向かい注目されている東京10km～20km圏
- ◆東京10km～20km都市圏（準都心）のエリアマーケティング
- ◆鉄道沿線エリアマーケティング

マーケット・プレイス・オフィス代表の立澤芳男氏に、東京10km～20km圏のエリアデータの分析を依頼し、このエリアならではの固有の特性を把握しました。

- ・人口（人口総数、人口増加率、人口密度、昼夜人口比率、年齢別人口、少子化進度、世帯あたり人員、単身世帯比率、夫婦のみ世帯比率、女性比率、外国人比率、駅乗降客数、駅定期券使用比率、他）

- ・住宅（借家比率、延床面積、共同住宅比率、空き家比率、路線価変動）
- ・産業（事業所数業種別構成比率、事業所従業員数別構成比、業種別構成比、小売販売額指数、繁華街別小売販売額、ＳＣの売場面積と年間販売高）
- ・歴史と地形、他

## （２）生活者意見の抽出

### 「都市生活者意識調査２０１４」を活用した質問と分析

毎年、当財団で実施している「都市生活者意識調査」を活用して『住んでみたい居住環境』『魅力を感じるまち』を問いました。また、その結果を因子分析することにより、生活者が求める「都市の魅力を構成する要因」を導き出しました。

（調査概要） 調査対象：東京 30 km圏内に居住する 13 歳～74 歳の一般男女  
 標本数（最終有効回収数）：1,125 人  
 標本抽出法：エリアサンプリング法  
 調査方法：訪問留置法  
 調査時期：2014 年 9 月 26 日（金曜）～10 月 14 日（火曜）  
 調査会社：㈱行動科学研究所

## （３）専門家意見の抽出

### 世界のスーパーマイスター11 人が語る、 「都市の魅力を構成する要素とは何か？」What Makes City Attractive?

建築、都市計画、環境デザインに携わる国内外の著名人を取材し、都市の魅力を構成する要素についてお話いただきました。取材にご協力いただきました方々は以下の通りです。（※敬称略／取材日順）

（海外）

- ◆ヤン・ゲール（コペンハーゲン／2014 年 8 月 28 日）  
建築家／デンマーク王立芸術大学建築学部卒／ゲール・アーキテクト主宰
- ◆トーマス・ジーバーツ（ミュンヘン／2014 年 9 月 3 日）  
都市計画家／ベルリン工科大学卒／スカット都市計画事務所所長／ダルムシュタット工科大学名誉教授



- ◆マシュー・カルモナ（ロンドン／2014年9月8日）  
都市計画家／UCLバーレット建築都市計画大学院都市計画学科教授
- ◆カラランボ・フォーカス（ウッドストック／2014年9月9日）  
都市計画家・交通システム専門／オックスフォード大学客員研究員
- ◆ジャイメ・レルネル（クリチバ／2014年9月18日）  
建築家・都市計画家／国際建築家連合会長／パラナ州元知事、クリチバ市元知事

(国内)

- ◆三浦 展（東京／2014年12月4日）  
一橋大学社会学部卒／社会デザイン研究者／アクロス編集長、三菱総合研究所主任研究員を経て、(株)カルチャースタディーズ研究所主宰
- ◆陣内秀信（東京／2014年12月22日）  
東京大学工学部建築学科卒・同大学院博士課程／ベネチア建築大学留学／法政大学デザイン工学部教授
- ◆林 泰義（東京／2015年1月24日）  
東京大学工学部建築学科卒・同大学院博士課程／都市計画家・まちづくりプランナー
- ◆大月敏雄（東京／2015年1月28日）  
東京大学工学部建築学科卒・同大学院博士課程／建築計画学者／東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
- ◆隈 研吾（東京／2015年2月2日）  
東京大学工学部建築学科卒・慶応大学博士学位／建築家／隈研吾建築都市設計事務所主宰／東京大学教授
- ◆面出 薫（東京／2015年3月24日）  
東京藝術大学美術学部デザイン科卒・同大学院修士課程／照明デザイナー・建築照明デザイナー／(株)ライティング・プランナーズ・アソシエイツ代表取締役／東京大学講師・東京藝術大学講師・武蔵野美術大学教授

## ■ PHASE 2 (2015年度) : 仮説の検証

PHASE 1では、仮説として「都市の魅力構成する要素」を抽出すると同時に、東京 10 km~20 km圏内で、その要素を満たしている代表的な都市（まち）を抽出しました。自由が丘、三軒茶屋、下北沢、蒲田、溝の口、中野、赤羽、北千住の8エリアです。

これらのエリアを様々な角度（専門家の目線と生活者の目線/定量分析と定性分析/デスクワークとフィールドワーク）から分析し、魅力構成要因がそれぞれのエリアにおいて、どの様な形で存在しているのかを確認いたしました。

### (1) 環境分析（踏査対象8エリアのマーケティング分析）

#### 都市（街）探訪レポート

マーケット・プレイス・オフィス代表の立澤芳男氏に、上記の8エリアに関し様々なデータ（地形、風土、歴史、交通網、居住者、産業基盤、商業施設、集客拠点、等）を分析していただき、また実際に踏査をしていただき、それぞれのまちの特徴を顕わにするとともに、「商業パワー（規模）」「商業クオリティ（専門性）」「商圏カバー（広域）」「街環境（管理）」「マルチ交通（多様）」「娯楽・文化（活動性）」「居住環境」8つの軸を設け、それぞれのまちの魅力度について分析しました。

※立澤芳男氏：パルコをはじめとする流通系企業の出店リサーチ、店舗コンセプトの企画立案など、都市や消費に関するマーケティングのプロフェッショナル。とくに『定点観測』では名高い。「アクロス」創刊編集長、著書に「データで斬る逆転のマーケティング・100万人時代」「東京の侵略」など。

### (2) 生活者意見の抽出

#### 「都市生活者意識調査2015」を活用した質問と分析

当財団が毎年実施している『都市生活者意識調査』を活用し、以下の質問を設け、都市生活者が思う『都市の魅力』と、それが実際にどのまちに相当するのかを導き出しました。

(調査概要) 調査対象：東京 30 km圏内に居住する 13 歳~79 歳の一般男女  
標本数（最終有効回収数）：1,350 人  
標本抽出法：エリアサンプリング法

調査方法：訪問留置法

調査時期：2015年10月2日（金曜）～10月19日（月曜）

調査会社：株式会社行動科学研究所

- (質問内容) ①「あなたはどのようなところ・地域に住みたいと思っていますか。」（選択肢30の複数回答）
- ②「あなたは住むとしたら、どのような街に魅力を感じますか。次に掲げる項目のそれぞれについて、魅力を感じる程度をお知らせください。」（52項目の5段階評価）
- ③「東京のいろいろなまち（駅）の名前があげてあります。ここにあげたまち（駅）の中から、『よく行っているまち』『好きなまち』『住んでみたいと思うまち』をそれぞれ3つまで選んでください。（東京10km～20km圏に位置する代表的な駅名を85提示）

- (分析方法) a. ②の結果を因子分析することによる『都市の魅力構成要因』の明確化。  
b. ②と③の相関分析による各々のまちが有する『都市の魅力構成要因』の解明。

### (3) 国勢調査データの分析

#### エリア別居住者の多様性の検証 アクティブ・ダイバーシティの分析

都市の魅力構成要因の一つである、居住者の『多様性』についての検証を行いました。データベースは、独立行政法人統計センターに申請をし、国勢調査データを入手し分析しました。「老若男女が住む、とくに子どもや若者が多いまち」「クリエイティブな仕事に従事する人が多く住むまち」「外国人が多く住むまち」が多様性の中でも重要であるという仮説がPHASE1で導き出されたので、東京30km圏を、10km圏内・10km～20km圏・20km～30km圏に分割し、市区ごとのそれぞれの人口数（人口割合）を求め、分散と標準偏差を求めました。

#### (4) 踏査 (フィールドワーク)

##### 都市酵母探検隊の編成

本研究の研究リーダーである明治学院大学の服部圭郎教授をリーダーとし、フィールドワークチームを編成しました。チームメンバーは、社会人から大学生までの都市計画や建築に携わる専門家8名による編成です。その中には外国人も含まれます。彼らが自由が丘、三軒茶屋、下北沢、蒲田、溝の口、中野、赤羽、北千住の8エリアを踏査し、それぞれのエリアの特徴と、まちの魅力（ここでは“都市酵母”と名付けました）は何かを発見し、その酵母の醸造所（施設や店舗、建物等）はどこにあるのか、または醸造人は誰か、発酵レベルはどれくらいなのかを確認しました。

エリアごとのチームメンバーからのレポートを分析することと、最終的にはグループインタビューにより、普遍的な魅力構成要因とまち特有の魅力構成要因を導き出しました。

#### (5) 専門家意見の抽出

##### まちのエキスパートヒアリング

(1) ~ (4) までの定量的かつ定性的分析の結果を踏まえ、東京 10 km ~ 20 km 圏のまちに詳しい専門家として、社会学者と電鉄系開発に従事されたマーケッターに対し、8 エリアについての都市の魅力構成要因を取材し分析いたしました。

###### <社会デザイン研究者>

**三浦 展 氏**：一橋大学社会学部卒／社会デザイン研究者／パルコ入社、マーケティング雑誌「アクロス」編集長を経て、三菱総合研究所主任研究員、1999 年に独立し、(株)カルチャースタディーズ研究所を設立。同社の代表取締役役に就任。著書は「下流社会」「ファスト風土化する日本」他。

###### <マーケティング学者>

**水嶋 敦 氏**：武蔵大学人文学部卒／元 (株)東急総合研究所 執行役員主任研究員／公益社団法人日本マーケティング協会 マーケティング・マスターコース・アカデミックアドバイザー／現 自由学園最高学部（大学部）特任教授

## 【研究体制】

### ◆研究幹事

櫻井隆治 (公益財団法人ハイレイフ研究所 専務理事)

### ◆研究リーダー

服部圭郎 (明治学院大学経済学部 教授)

### ◆研究員

榎本 元 (株式会社読売広告社 執行役員)

高木克昌 (タカギセイコープランニングオフィス 代表)

谷口明美 (公益財団法人ハイレイフ研究所 研究員)

生方純一 (公益財団法人ハイレイフ研究所 事務局長)

### ◆研究協力

立澤芳男 氏 (マーケット・プレイス・オフィス 代表)

三浦 展 氏 (株式会社カルチャースタディーズ研究所 主宰)

水嶋 敦 氏 (自由学園最高学部 特任教授)

## 【研究報告】

- ① 研究成果を報告書にまとめ、全国の主要図書館や大学研究室に発送予定。(現在、500部印刷製本中) 及び、更なるリーチの拡大のために、ホームページから同研究報告書のダウンロードを可能にします。
- ② 研究成果の発表の機会が、年1回の報告書とセミナー開催だけでは、情報発信としての広がりが乏しいので、前述した研究プロセスにおいて、毎月、ホームページ(メールマガジン)にて、定期的な情報配信を行いました。
  - 「都市(街)探訪レポート」 2015年5月～2016年3月、毎月第二水曜に配信(計11回)
  - 「まちのエキスパートヒアリング」～まちの酵母菌と醸造所・菌床とは何か?  
(取材内容を動画配信) 三浦展氏 2016年4月配信/水嶋敦氏 2016年5月配信
- ③ セミナー・シンポジウムの開催  
「第29回ハイレイフセミナー 都市の魅力を構成する要素とは? (PHASE2)」  
(2016年5月17日13:00～16:40/東京国際フォーラムにて)

## 都市生活者意識調査2015

### 【研究目的】

「生活者のよりよい生活の実現へ向けての調査研究」を行っていく上での基礎研究として、都市を中心とした生活者の生活意識やニーズ、ライフスタイルを把握する総合調査を長期的視点に立ち本年度も継続し実施いたしました。また、その調査結果は開示を図り、研究者や都市居住開発・創造にかかわる幅広い組織・個人等に提供しました。

### 【研究内容】

都市生活者の生活意識を幅広く捉えその現状を把握するとともに、今迄実施した過去5年分の調査結果の時系列変化を把握することで実情と動向を明らかにしました。

2014年度から前述した二つの研究テーマとリンクした設問を付加することにより、研究内容の充実化を図ることに注力し調査設計を行いました。「同居・近居」「多拠点居住」「都市の魅力要素」などです。二つの研究内容の精度を高めるために、2015年度も、その考え方を更に強め、研究テーマとリンクさせた設問を盛り込み、研究の充実化を図りました。

また、2025年に団塊世代が後期高齢者となり超高齢化社会を迎えますが、これは住生活をはじめ衣食住あらゆるジャンルにおいて大きな問題となります。従来の生活モデルやビジネスモデルが通用しなくなることが推察されます。現状での世の中一般的な高齢者の捉え方としては、「富裕層としての高齢者」と「健康を害して自立できない弱者としての高齢者」の捉え方しかされていないのが現状です。しかしながら、それぞれの人口比率は1割程度であり両者を合わせても2割程度でしかありません。残り8割のマジョリティ（ある程度健康で裕福ではないが、年金プラス $\alpha$ の収入や貯蓄・資産がある高齢者）の実態データが存在していません。

よって、当財団では2020年以降の社会を見据え、この層（高齢者のマジョリティ）の意識と行動の実態把握を新たに探るために、高齢者の標本数を増やし、生活行動と生活意識についての調査も行いました。

過去5年間の「都市生活者意識調査」は白書的な位置づけにあり、また一般的な生活意識調査結果は、インターネットで検索をするとかなり多く存在します。重要なのは、前述したように当財団の研究とのリンク（白書よりも研究ツール）と、他では行われていない唯一無二の調査を行なうことだと考え、またそこに本調査を実施する意義を見出し、時系列で追う必要のない質問は削除し、必要性の高い質問に入れ替えました。

## 【調査概要】（基本部分）

### ①調査地域：東京 30 km圏内

※2014 年度までは大阪も実施していましたが、高齢者の標本を増やすために、調査予算に限りがあるので大阪は今回中止といたしました。また、今までの大阪の標本数は少ないため、性別年齢別に区分けした場合、1セルの標本が 50 人に満たないため、統計的な数値の信頼度は低いと判断したことにより取りやめました。

### ②調査時期：2015 年 10 月 2 日（金曜）～10 月 19 日（月曜）

### ③調査対象：東京 30 km圏内に居住する満 13 歳～79 歳の一般男女、1350 人

### ④標本抽出：エリアサンプリング法

### ⑤調査方法：留置法（訪問して調査票配布→対象者記入→訪問回収）

### ⑥調査項目：・暮らし向きと先行き見通し

- ・消費意欲と購買行動
- ・家計収支
- ・仕事と収入、定年後の仕事
- ・親からの援助
- ・カーシェアリング、シェアハウスの実態
- ・社会に対する不満と年金不安
- ・日頃の関心事と環境意識
- ・これからの豊かな社会
- ・家族に対する考え
- ・老後の生活
- ・同居と近居
- ・情報行動
- ・インターネット利用状況
- ・住まいに求めること
- ・住みたいまちとその要因
- ・地域コミュニティ
- ・多拠点居住の実態

## 【研究体制】

研究機関 : 公益財団法人ハイレライフ研究所  
研究幹事 : 櫻井隆治 (公益財団法人ハイレライフ研究所 専務理事)  
研究メンバー : 水嶋 敦 (自由学園最高学部 特任教授)  
丹野俊明 (株式会社行動科学研究所 特別顧問)  
高津伸司 (公益財団法人ハイレライフ研究所 顧問)  
生方純一 (公益財団法人ハイレライフ研究所事務局長)  
谷口明美 (公益財団法人ハイレライフ研究所 研究員)  
調査機関 : 株式会社行動科学研究所

+

## (追加調査①)

### 高齢者生活実態調査

前述したように、2015 年度調査では、高齢者の日常的な生活行動の実態（時間と面）を把握するために、65 歳～79 歳の標本を別途増やし、高齢者専用の質問を設定し調査を行いました。

調査対象：東京 30 km圏内に居住する満 65 歳～79 歳の一般男女、300 人

調査項目：・ 1 日の生活行動（起床から就寝まで）

- ・ 外出行動の実態と意識（外出先／同行者／交通手段／移動時間／週当たり頻度／外出時の不安）
- ・ 健康状態と時間的なゆとり
- ・ 定期的に行っていること
- ・ 自宅への訪問者
- ・ 仕事の有無／仕事場所／週当たり労働日数／1 日の労働時間
- ・ 自動車の運転状況
- ・ 要支援要、介護認定状況
- ・ 同居人数
- ・ 今後の住まい
- ・ 相続や生前贈与



(追加調査②)

高齢者GPS調査

<高齢者GPS調査プロジェクト>

さらに、もうひとつ新たな調査を行いました。都市生活者意識調査の研究メンバーである、水嶋敦氏（自由学園最高学部特任教授、前東急総合研究所主席研究員）からの紹介で、(株)パスコが、現在開発中のGPS行動分析システムを実験的に活用できるとの情報を入手しました。これは地図ソフト上に、分刻みでどのような行動をしたのかが明確化されるシステムで、行き先、滞留時間、移動時間が可視化されるものです。

上記の高齢者調査の深耕化を図るために、(株)パスコとの共同プロジェクトの形態で実験的に20人の標本をピックアップし、1週間の行動を分析しました。

プロジェクト期間：2015年12月～2016年3月の4か月間

(株)パスコ システム事業部ビジネスソリューション技術部

調査期間：2016年2月2日（火曜）～8日（月曜）

調査標本：上記300人から世田谷区、中野区、杉並区、他にエリアを絞りこんで、比較的にアクティブな20名を抽出。

## **(公2) 啓発・活動事業**

(公1)の調査・研究活動の成果の発表を中心とし、それ以外にも当財団の事業基本方針である「持続可能な都市居住の実現に向けた知見の獲得」に即した情報を広く社会へ伝播していきます。「ホームページでの情報配信」「セミナー・シンポジウムの開催」「報告書の配布」の3種類に大別されます。

### **1. ホームページでの情報配信**

ホームページに新たに掲載するコンテンツは、従来通り、メルマガ会員(835人)に向けて月2回(毎月第2水曜、第4水曜)のペースでメールマガジンを配信いたしました。以下にその具体的なコンテンツを掲げます。

#### **A. 立澤芳男氏の都市研究レポート**

##### **都市(街)探訪レポート**

研究B「東京10km~20km圏、その魅力。“生き続けられるまち”とは?(PHASE2)都市の魅力を構成する要因とは?」で『都市酵母探検隊』がフィールドワークを行なう8エリアのマーケティングデータの分析と観察調査を定点観測のプロフェッショナル立澤芳男氏に依頼し、その結果を月1回のペースで、メールマガジンでの配信、ホームページの掲出を行ないました。

|                                | (配信日)      |
|--------------------------------|------------|
| (第1回) 都市(街)探訪シリーズ連載にあたって/プロローグ | 2015.5.27  |
| (第2回) 都市(街)探訪シリーズ/自由が丘         | 2015.6.24  |
| (第3回) 都市(街)探訪シリーズ/三軒茶屋         | 2015.7.22  |
| (第4回) 都市(街)探訪シリーズ/北千住          | 2015.8.26  |
| (第5回) 都市(街)探訪シリーズ/中野           | 2015.9.30  |
| (第6回) 都市(街)探訪シリーズ/赤羽           | 2015.10.28 |
| (第7回) 都市(街)探訪シリーズ/蒲田           | 2015.11.25 |
| (第8回) 都市(街)探訪シリーズ/下北沢          | 2015.12.23 |
| (第9回) 都市(街)探訪シリーズ/溝の口          | 2016.1.27  |
| (第10回) 都市(街)探訪シリーズ/錦糸町         | 2016.2.27  |
| (第11回) 都市(街)探訪シリーズ/総括          | 2016.3.23  |

## B. 服部圭郎氏の都市の魅力レポート

### 「都市の鍼治療」映像アーカイブ

前年度から継続しているレポート“都市の鍼治療”とは、国際建築家連合会会長、クリチバ市元市長のジャイメ・レルネル氏が説いた都市の活性化方法です。世界各国を服部圭郎氏が訪れ、その事例を映像ベースにアーカイブ化し配信しました。2015年度は20のケースを配信しました。2014年度以前を含めると80のケースがストックされております。

- No. 61. プラハのガス燈（チェコ）
62. ストリッシュコフ駅（チェコ）
63. チャールストンの歴史保全（アメリカ合衆国）
64. ライネフェルのお花畑（ドイツ）
65. シュピネライ（ドイツ）
66. 日本の家（ドイツ）
67. シュヴェリーンの連邦庭園博覧会（ドイツ）
68. ミュア・ウッズ国立公園の保全（アメリカ合衆国）
69. 花通り（ブラジル）
70. 白金台のどんぐり児童遊園（日本）
71. 稲米故事館（台湾）
72. イスラエル広場南（デンマーク）
73. ボケリア市場（スペイン）
74. ブロードウェイの歩行者専用化（アメリカ合衆国）
75. プリンツィパルマルクトの歴史的街並みの再生（ドイツ）
76. 自転車ステーションミュンスター（ドイツ）
77. 富山ライトレール（日本）
78. インナー・ハーバー（アメリカ合衆国）
79. 自由が丘の九品仏川緑道のベンチ（日本）
80. 富山グランドプラザ（日本）

## C. 研究活動における取材の動画配信

### ハイライフWEBセミナー

研究活動のプロセスとして、様々な有識者に取材を行ってきました。その成果は研究報告書に活字としてまとめましたが、情報伝達の幅を広げるために、また、情報提供の機会を増やすために、動画を中心に取材内容を“WEBセミナー”形式として配信いたしました。

#### ◆東京 50 km圏域「多拠点居住の可能性研究」

- 第1回 縮退懸念の東京 50 km圏をゆく  
～（公財）ハイライフ研究所 高津伸司
- 第2回 東京 50 km圏と二地域・多拠点居住の動向  
～NPO日本都市計画家協会 副会長 渡會清治氏
- 第3回 都市生活者の郊外多拠点居住の＜実践者＞＜需要者＞の動向分析  
～NPO日本都市計画家協会 理事 高鍋 剛氏
- 第4回 東京 50 km圏、多拠点居住の実際とその特質  
～NPO日本都市計画家協会 理事 中川智之氏
- 第5回 東京 50 km圏域の居住の未来を語る  
～研究メンバー・研究顧問による座談会
- 特別枠 ゲスト『吉里裕也氏』によるショーとセミナー  
～R不動産株式会社 代表取締役 吉里裕也氏

#### ◆第28回ハイライフセミナー

##### 「都市の魅力を構成する要素とは？」（PHASE1）

2015年4月24日（金曜）14：00～17：00／東京国際フォーラムにて開催を動画収録し、後日WEBで動画配信をした。

#### ◆都市の鍼治療・服部圭郎氏スペシャル対談

- 第1回 都市の鍼治療対談 in 大阪大学／福田知弘×服部圭郎
- 第2回 都市の鍼治療対談 in 龍谷大学／阿部大輔×服部圭郎

## ◆スウェーデン百科事典

(講師) 一般社団法人スウェーデン社会研究所 所長 須永昌博氏

|                                   | (配信日)      |
|-----------------------------------|------------|
| 第1回 スウェーデンの教育制度①                  | 2015.6.9   |
| 第2回 スウェーデンの教育制度②                  | 2015.6.22  |
| 第3回 スウェーデンの大学・大学院                 | 2015.8.10  |
| 第4回 スウェーデンの成人教育・職業教育              | 2015.9.8   |
| 第5回 スウェーデンの危機管理①～安全神話にない国         | 2015.9.27  |
| 第6回 スウェーデンの危機管理②～市民を放射能汚染からどう守るか  | 2015.10.12 |
| 第7回 スウェーデンの危機管理③～原発事故想定訓練から得られた対策 | 2015.11.23 |
| 第8回 スウェーデンの危機管理④～電力会社の危機管理        | 2015.12.8  |
| 第9回 スウェーデンの防衛と国際支援①               | 2015.12.23 |
| 第10回 スウェーデンの防衛と国際支援②              | 2016.1.25  |

## <効果検証> 当財団のホームページへのアクセス数の推移

### ●年度ごとのページビュー数

|        |         | (2009年度比) |
|--------|---------|-----------|
| 2009年度 | 113,327 | -         |
| 2010年度 | 148,733 | 131.2%    |
| 2011年度 | 149,904 | 132.3%    |
| 2012年度 | 161,463 | 142.5%    |
| 2013年度 | 171,170 | 151.0%    |
| 2014年度 | 186,372 | 164.4%    |
| 2015年度 | 139,431 | 123.0%    |

※2014年度から2015年度への数字の減少要因として以下が理由として考えられます。

- ・2014年度は「世界のスーパーマイスターヒアリング」にて、ヤン・ゲール氏、隈研吾氏の取材内容の動画配信をいたしました、取材後、ヤン・ゲール氏の来日や、隈研吾氏が国立競技場の設計で話題になり、検索エンジンからのお二方のアクセスが特別に増大化しました。
- ・事実、2014年度、2015年度から、検索エンジンから当財団のホームページへ移動してのアクセス数が急増しています。これは、REACHが拡大していることを意味しており望ましい姿です。コンテンツ力がアップした結果とも言えます。
- ・また、検索エンジンから入った人は、平均2ページ分を見るので、上記の純然たる数字よりも実際は大きな数字となります。
- ・逆に減少要因としては、過去の映像を全てチェックし、肖像権に抵触しそうな映像コンテンツは、公益財団法人としてのコンプライアンスの遵守のため事が起きる前に取り下げましたので、コンテンツ数が減った分、ページビュー数が減少していることも事実であります。

(削除したコンテンツ)

- 「スウェーデンの移民社会、少子化対策」
- 「世界で一番自転車にやさしい都市（コペンハーゲン）」
- 「海の環境首都ヴェネツィア」
- 「アフリカの軌跡・ルワンダ首都物語」

●アクセス数の多かったコンテンツ上位

- ① 研究報告 (5,816)
- ② 財団情報 (3,288)
- ③ 団塊/シニア世代のライフスタイル (2,573)
- ④ 都市の魅力を構成する要素はなにか? (2,102)
- ⑤ 都市の鍼治療データベース (1885)
- ⑥ 東京都市圏における『10 km～20 km圏エリア』にある街を探訪する。(1,570)
- ⑦ スウェーデンの国家財政 (1,528)
- ⑧ ハイライフセミナー (1,528)
- ⑧ 2014 年度研究報告 (1,528)
- ⑩ 変貌する東京大都市圏 2020 (1,425)

※2015 年度の研究と関連した①、④、⑥、⑩のアクセスが上位に来ています。

期首に定めた（公1）と（公2）の関係強化の方針が、結果として数字に表れています。

## 2. セミナーの開催

2015年度のセミナー開催は、研究Aに関しては、高津の退任に伴い上半期だけの研究であったため、セミナーは開催せず、前述したように「ハイレイフWEBセミナー」で代用いたしました。そのため2015年度に開催したセミナー開催は、下記の1回となります。

### 【タイトル】

#### 第28回ハイレイフセミナー／2014年度研究報告 都市の魅力を構成する要素とは？

東京10km～20km圏、その魅力。“生き続けられるまち”とは？(PHASE1)

【日時】2015年4月24日(金曜)14:00～17:00

【場所】東京国際フォーラム ガラス棟会議室G701

【内容】主催者挨拶 櫻井隆治(公益財団法人ハイレイフ研究所専務理事)

#### 第1部 研究発表

都市の魅力を構成する要素とは何か？

What Makes City Attractive?

～世界のスーパーマイスター11人の取材を経て

服部圭郎(明治学院大学経済学部教授)

#### 第2部 プレゼンテーション

「データから見た都市の魅力を構成する要素」

榎本 元(株式会社読売広告社 執行役員)

「What Makes City Attractive? あかりのちから」

長町志穂(株式会社LEM空間工房代表取締役)

「都市の魅力構成要素とは？」

泉 英明(有限会社ハート人プラン代表取締役／

一般社団法人水都大阪パートナーズプロデューサー)

「都市の魅力構成要素とは？」

太田浩史(建築家／工学博士)

#### パネルディスカッション

「都市の魅力創造者達に聞く都市への眼差し」

【参加人数】 130名 (告知直後、申込多数で直ちに満席となりました)



## <効果検証> 来場者アンケート集計結果

(n=51)

### ■来場者属性

|     |     |
|-----|-----|
| 20代 | 20% |
| 30代 | 16% |
| 40代 | 18% |
| 50代 | 18% |
| 60代 | 25% |

### ■セミナー開催の認知経路

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 当財団のホームページ・メルマガ | 35% |
| 仕事関係            | 24% |
| メーリングリスト        | 16% |
| Web検索           | 4%  |
| その他             | 10% |

### ■当財団の知名度

|          |     |
|----------|-----|
| 知っていた    | 47% |
| 今回初めて知った | 37% |
| 不明       | 16% |

### ■第1部「研究発表」の評価

|              |     |
|--------------|-----|
| 非常に参考になった    | 31% |
| 参考になった       | 43% |
| ふつう          | 24% |
| あまり参考にならなかった | 0%  |

(「参考になった」主な理由)

- ・スーパーマイスター取材により魅力要素は、とても役に立つ情報だと思う。
- ・ホームページの動画を見てみたいと思う。
- ・今後、活性化するエリアが予想できる。仕事に役立つ。
- ・都市の魅力を作る『酵母』という理論は見事である。
- ・都市の『酵母』を残す手法が参考になった。
- ・スーパーマイスターそれぞれの視点での見方が興味深い。そのバックグラウンドに共通する『多様性』や『歩けること』も興味深い。
- ・東京10km~20km圏に存在する、実際の商店街やアーケードの状況からして、研究内容は納得できた。他

■第2部「パネルディスカッション」

|              |     |
|--------------|-----|
| 非常に参考になった    | 37% |
| 参考になった       | 55% |
| ふつう          | 6%  |
| あまり参考にならなかった | 1%  |

(「参考になった」主な理由)

- ・様々な意見が多面的に聞けて良かった。
- ・照明や大阪の事例紹介は、とても興味深いもので有益な情報となった。
- ・世界の事例を踏まえた話が多く、とても勉強になった。
- ・多様性の発想、考え方が勉強になった。
- ・自分の中で「都市の魅力は何か」を考えるきっかけとなった。
- ・酵母菌は自然発生だけではなく、自ら発生させることもできることの実体性が確認でき、とても参考になった。他

■セミナー全体の評価

|              |     |
|--------------|-----|
| 非常に参考になった    | 24% |
| 参考になった       | 65% |
| ふつう          | 4%  |
| あまり参考にならなかった | 0%  |

(「参考になった」主な理由)

- ・『酵母』に尽きます。
- ・事例と背景や意図を繋げて説明いただき参考になりました。
- ・勉強になることが多かった。自分の将来に活かしていきたいと思った。
- ・多様性の発想、考え方が勉強になった。
- ・地域開発、町づくりを学んでいる身として、多様性と多面的な都市事例にとってもインスパイヤーを受けた。
- ・『酵母菌』『麹』という言葉が都市論でも使えることは収穫である。うまく捉えていると思う。他

### **3. 報告書の配布**

以下に掲げる6種類の報告書ならびにセミナー録を作成、印刷製本し全国の大学及び図書館等へ無料にて宅配便にて配布いたしました。（各500冊程度）

尚、6種類全ての報告書

- ①都市生活者意識調査2014報告書（分析篇）
- ②都市生活者意識調査2014報告書（データ篇）
- ③「東京圏遠郊外、縮退格差時代の到来」研究報告書
- ④「東京10km～20km圏、その魅力（PHASE1）」研究報告書
- ⑤「縮退懸念の東京50km圏をゆく」セミナー録（2015年2月17日開催分）
- ⑥「都市の魅力を構成する要素とは？」セミナー録（2015年4月24日開催分）

#### **◆受託研究**

平成27年度の受託研究はございませんでした。

以上