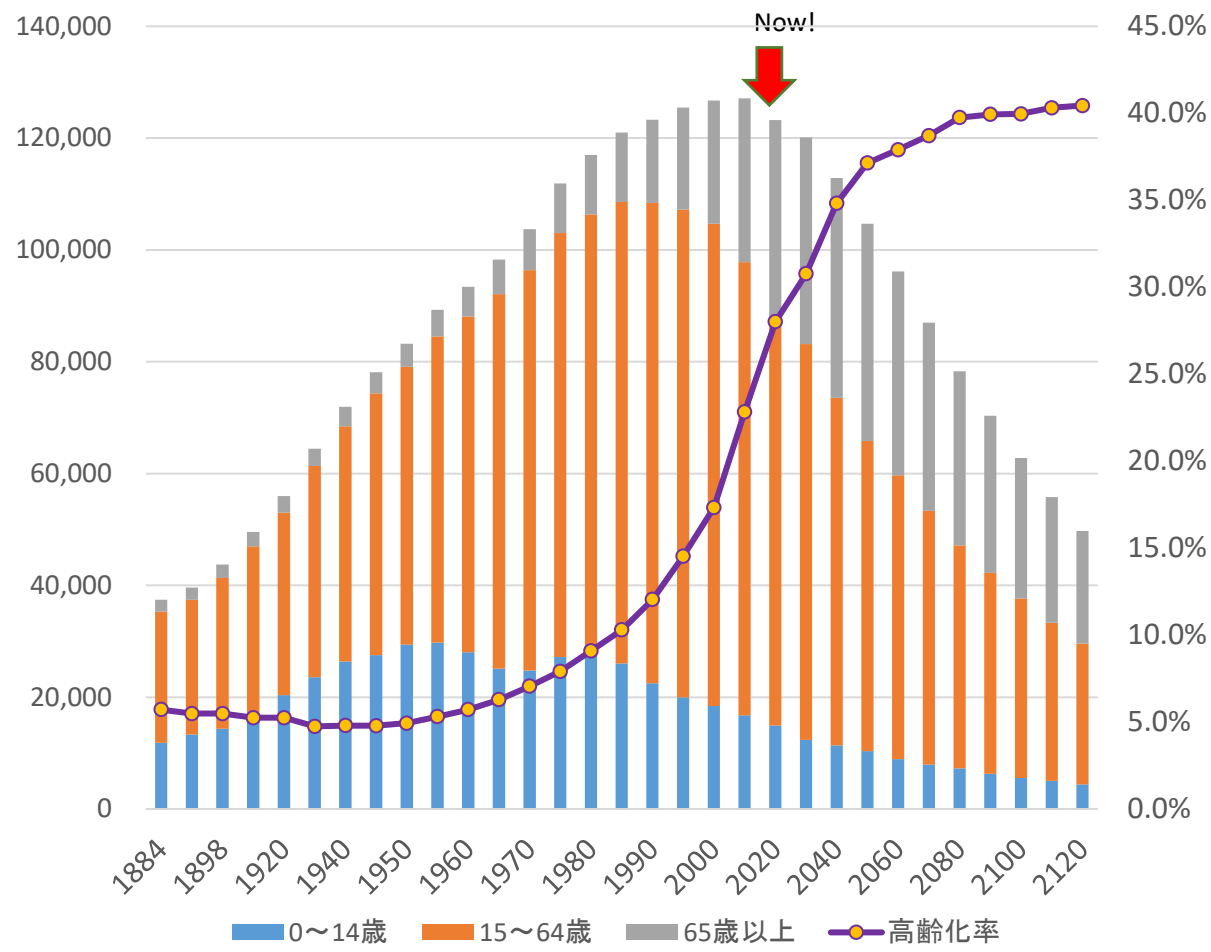


郊外都市・郊外団地の いまとこれから

団地交流懇談会
海道 清信

日本：人口増加から人口減少、超高齢社会へ

日本人口年齢3区分 長期推移1884～2020 予測
2020～2120
国勢調査、日本長期統計総覧、社人研2023



日本の人口は、明治時代初め1884年の3745万人から20世紀末までは増加。

2010年にはピーク人口、1億2800万人、その後減少時代。

今後、

- 2050年 ほぼ1億人
- 2120年 5000万人以下

と予測されている。

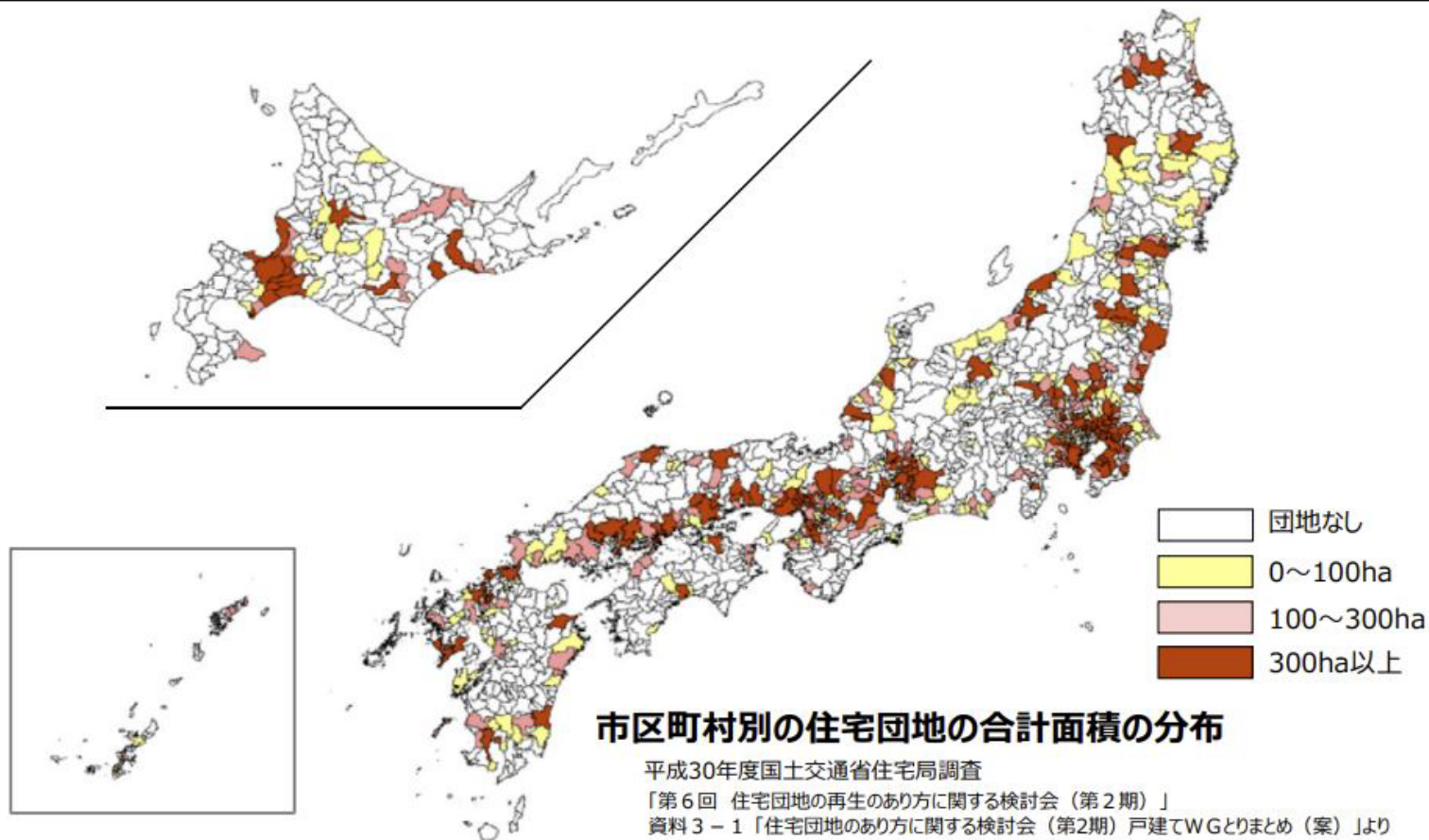
高齢化率は急速に高まり、40%程度となる。

後期高齢者比率も高まる、超高齢社会となる。

I 再生の必要性 – 全国に立地する住宅団地と高経年化



- 計画開発された住宅団地※は、大都市圏や地方中心都市を中心に、全都道府県に約3,000団地が立地 ※ 全国の市区町村が5ha以上の計画開発された住宅団地と認識しているもの。
- 開発から30年以上経過した住宅団地は、約半数を占める



団地再生の全国動向

- 戸建て専用住宅地から、複合機能居住地へ
- 戸建て持ち家住宅地から多様な住宅タイプの導入
- 空き家や空き地の活用—複数住宅利用、空き地の駐車場利用、別荘的利用
- センター地区の再生利用
- 集会所のリニューアル
- 開発企業による団地再生の取り組み
- 循環型居住地へ：アパート→戸建て持ち家→マンション→高齢者施設。
- オープンスペース、公共空間の改善、共同利用施設の導入
- 小さい、身近な「サロン」
- 家庭菜園、野菜販売、緑農住
- 子どもたちに自然や地域の魅力を伝えるイベントなど

住宅団地の再生の方向

① 福祉/健康

② 子育て・多世代

③ 生活サービス

④ 交通・移動

⑤ 働く

⑥ すまい・住居

⑦ 住環境・景観

⑧ 防犯・防災・減災

⑨ 環境・文化・アメニティ

⑩ コミュニティ・自治組織

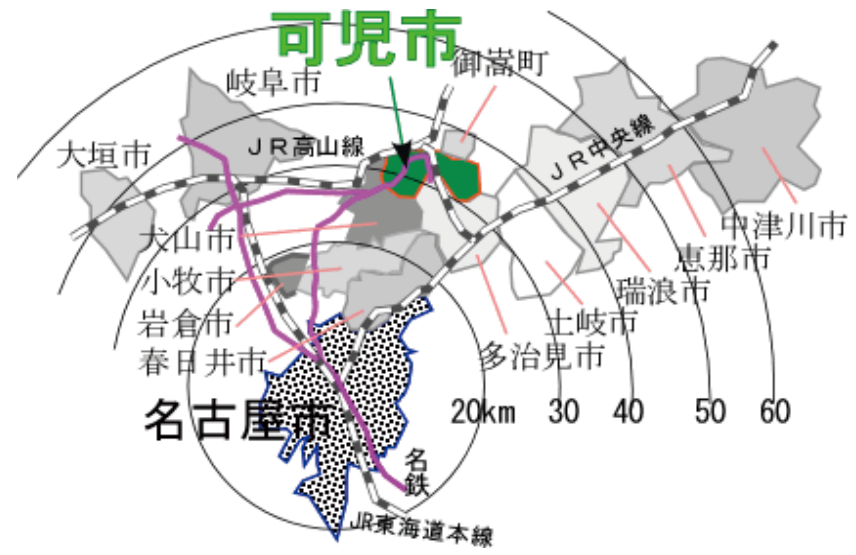
資料:国土交通省「住宅団地再生の手引き」参考に

郊外都市・可児

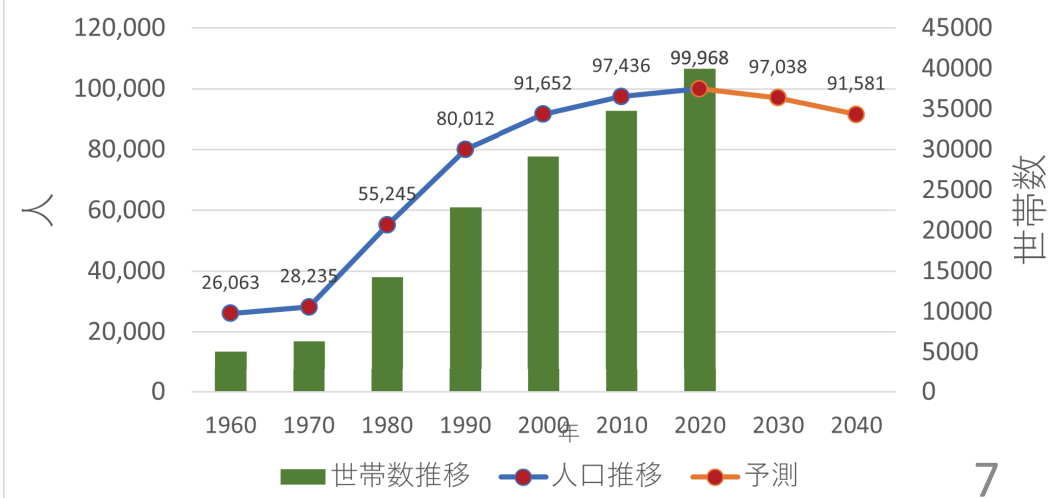
名古屋都市圏郊外30km圏に位置する可児市は、遠距離郊外勤者のベッドタウンとして、また県内最大規模の工業団地も立地している。

1970年代に民間デベロッパーによって多くの戸建て住宅団地が丘陵地に開発され、人口急増した10万人都市。将来人口は減少が予測されている。

外国籍人口も約8千人と多いのも特徴となっている。



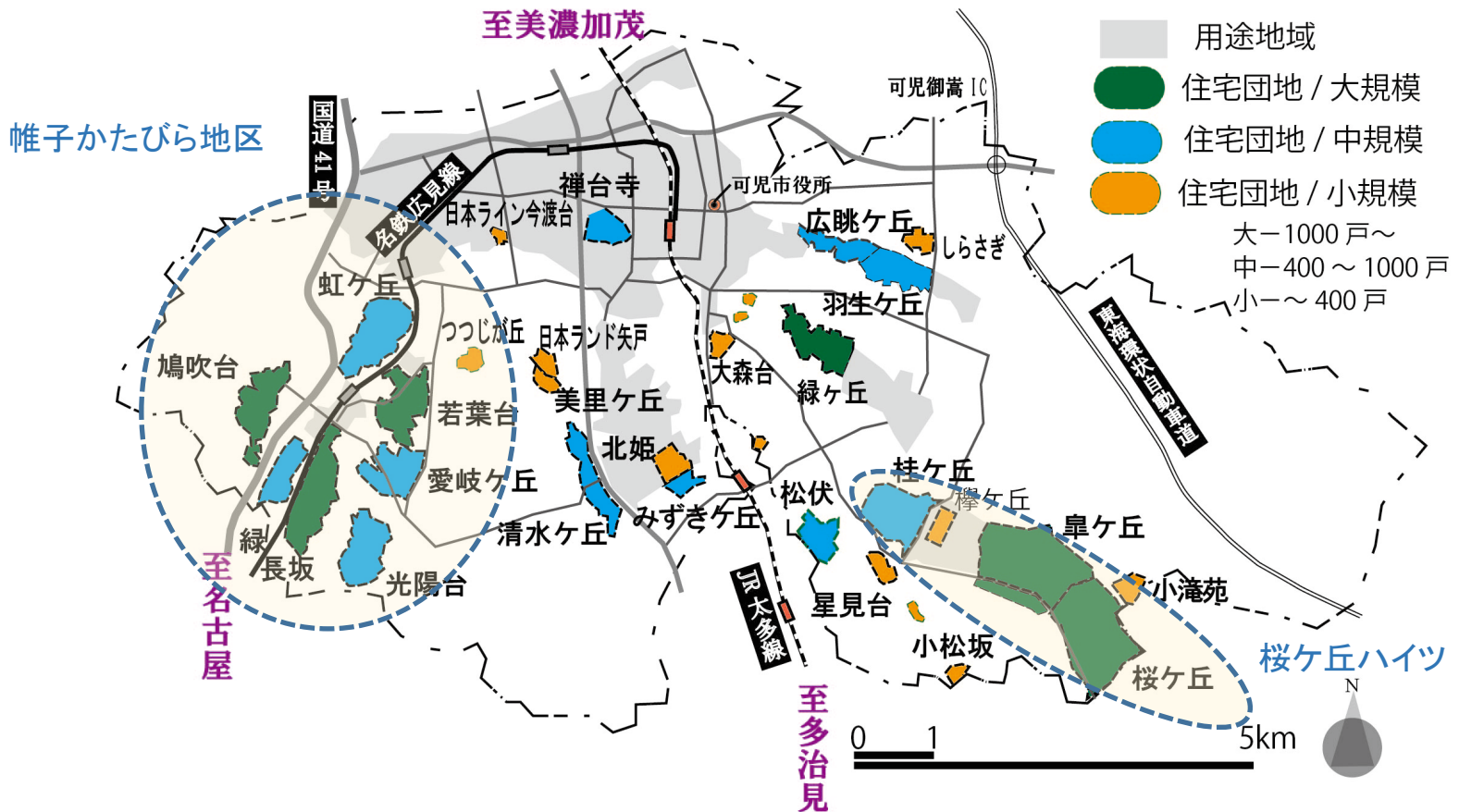
可児市人口・世帯数推移・人口予測



可児市の住宅団地

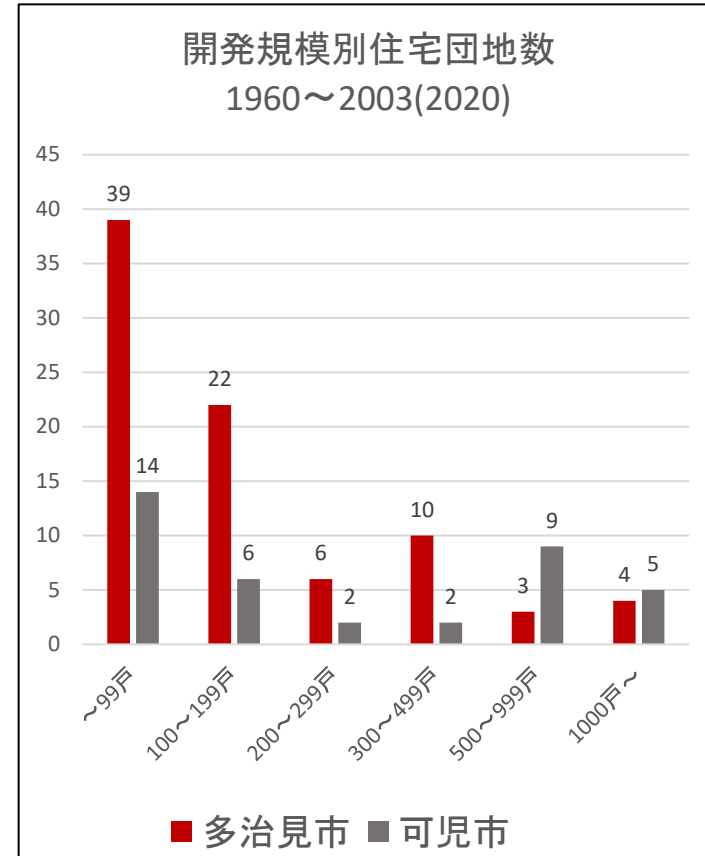
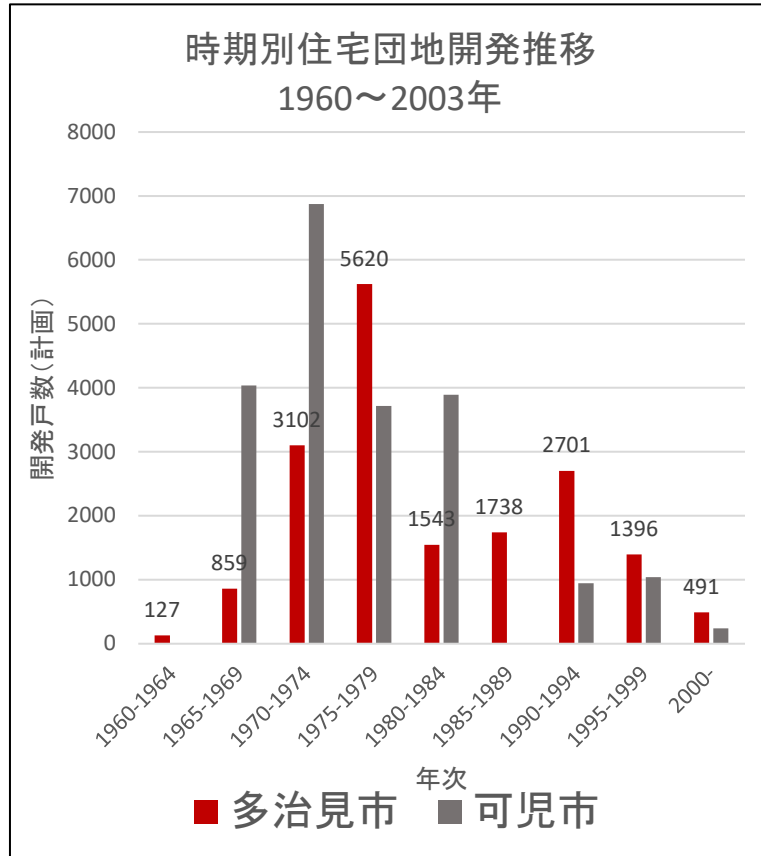
- ・可児市民10万人のうち約4万人が住宅団地に居住している。
- ・多くの団地では人口減少と高齢化が進行している。
- ・コミュニティ活動(自治会、ボランティア組織など)が盛んで、高齢住民への生活支援、移動支援などに取り組んでいる。

可児市内主要住宅団地分布図



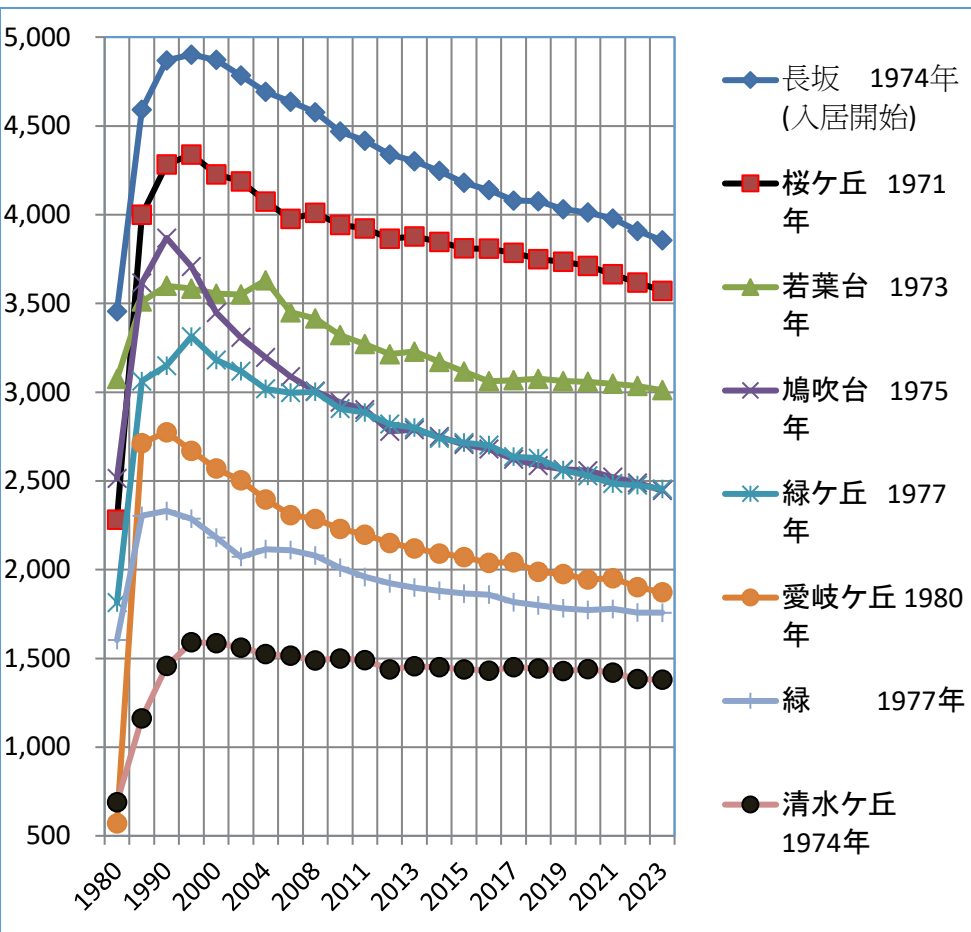
住宅団地(多治見市・可児市)の開発経緯

- ① 可児市の団地開発より5年程度遅れて、多治見市では1960年代後半(昭和40年代)から住宅団地開発が活発になった。
- ② 多治見市では、可児市と比べて近年まで、小規模ながら住宅団地開発が継続している。
- ③ 可児市と比べ、多治見市では小規模団地の割合が多い。地形条件、交通・都市構造の要因と考えられる。



可児市内住宅団地の状況ー 人口減少、居住者の高齢化

入居開始後40～50年経過した団地では、人口減少、高齢者割合が上昇しつつある



1970年代入居開始団地の人口推移

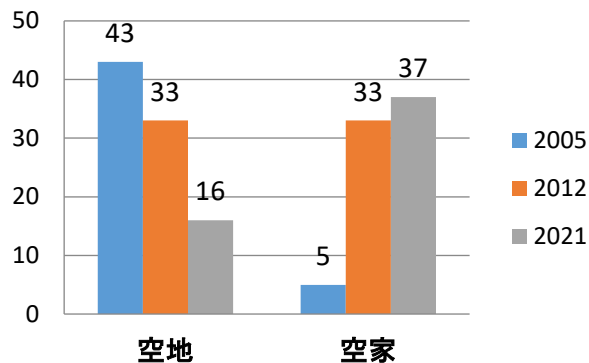
桜ヶ丘、帷子(かたびら)地区の高齢化 2020年10月1日

主要団地名	高齢化率 % 65歳以上	後期高齢化率 % 75歳以上	団地人口 人
愛岐ヶ丘	49.3	21.2	1,958
緑	46.5	19.7	1,778
鳩吹台	46.4	19.7	2,541
長坂	42.8	23.6	3,996
若葉台	42.3	25.4	3,068
光陽台	32.4	8.6	2,142
虹ヶ丘	15.4	4.7	2,408
帷子地区主要団地計	39.4	18.4	17,891
桜ヶ丘	44.0	19.8	3,701
皐ヶ丘	34.2	12.9	3,794
桂ヶ丘	17.8	5.9	1,311
桜ヶ丘ハイツ計	35.9	14.8	8,806

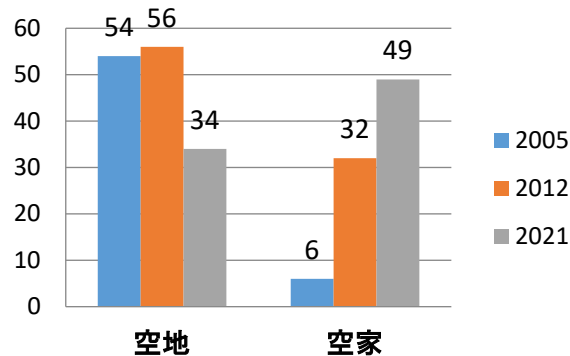
可児市内住宅団地の状況一 空き家の増加、空き地の減少

入居開始後40～50年経過した団地では、空き家が増加して、空き地が減少している

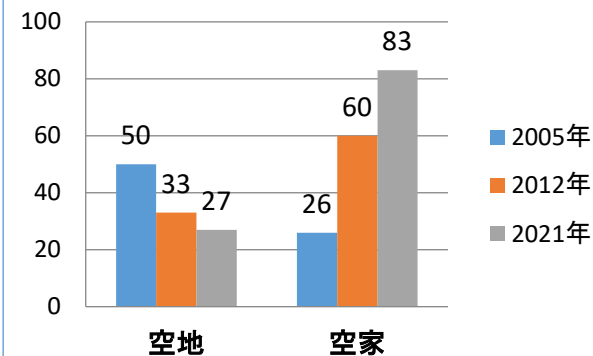
＜愛岐ヶ丘＞ 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021



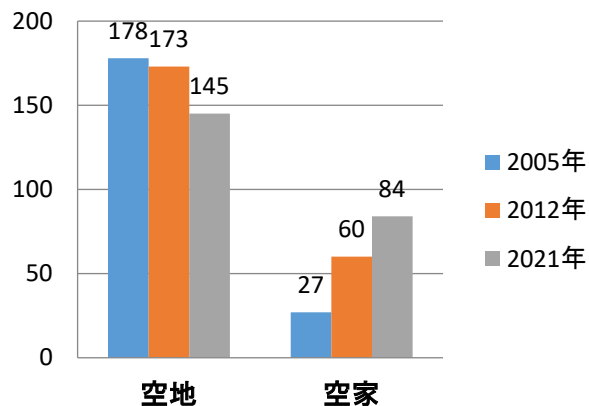
＜緑＞ 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021



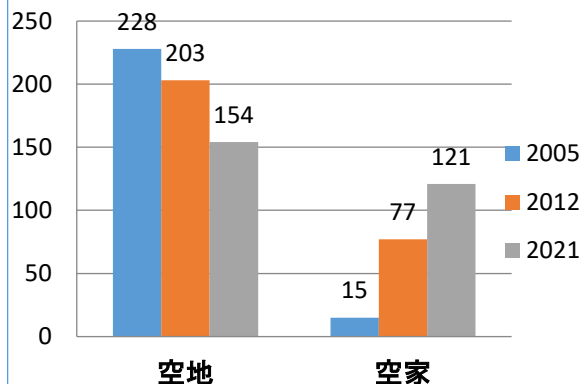
＜鳩吹台＞ 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021



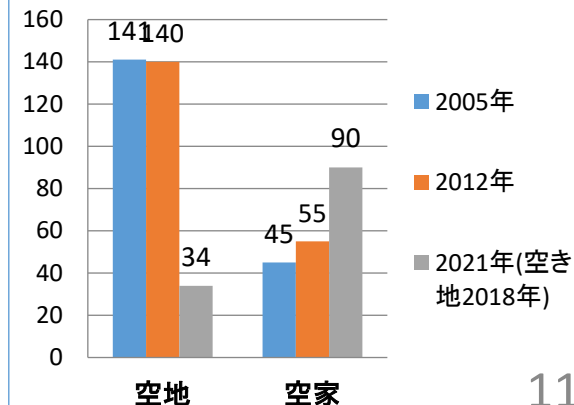
＜若葉台＞ 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021



＜長坂＞ 空き地数・空き家数の変化
2005-2012-2021

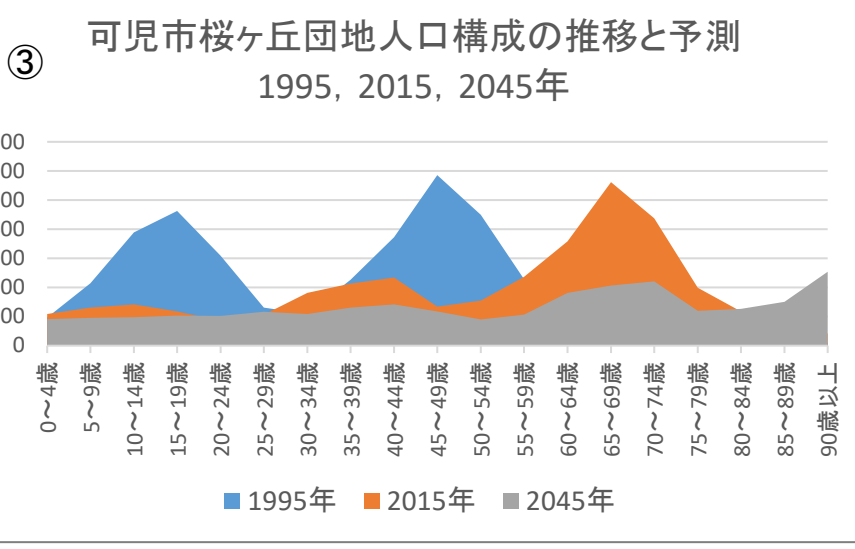
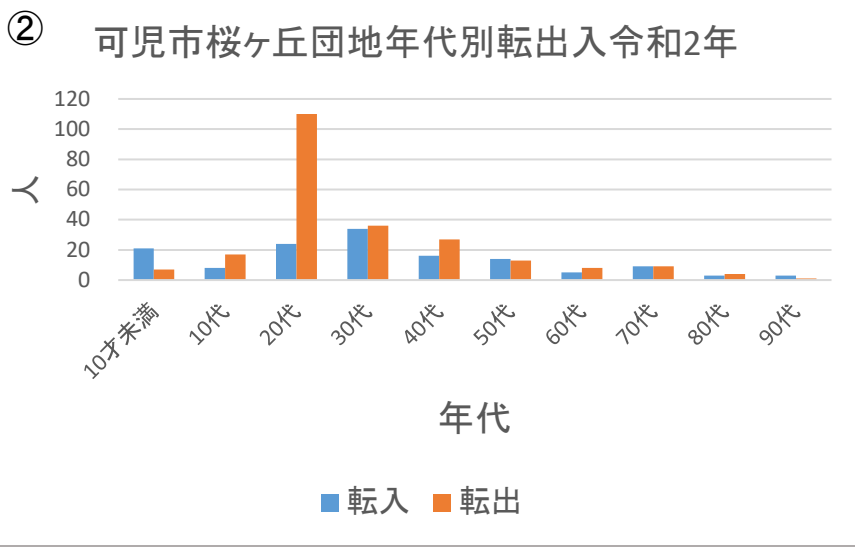
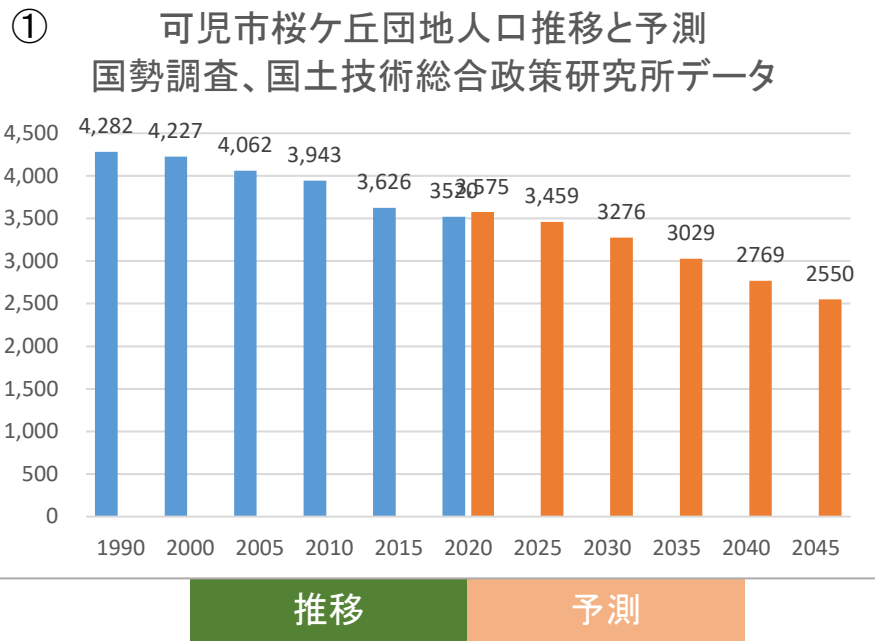


＜桜ヶ丘＞ 空き地数・空き家数変化
2005-2012-2021(2018)



可児市桜ヶ丘団地の人口構成の推移と予測、年代別転出入

- ① ゆるやかな人口減少
- ② 20代の流出と30代の一定の回復
- ③ 一定の出生者数



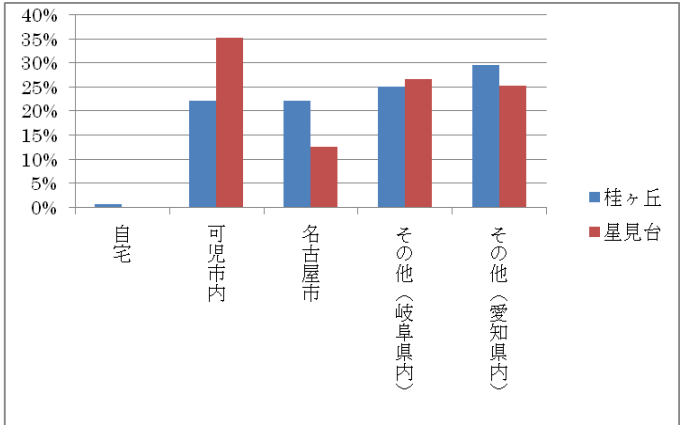
可児市住宅団地の住民生活 2008年調査

桂ヶ丘団地: 1994年入居開始、約370世帯
 星見台団地: 2005年入居開始、約200世帯

遠距離通勤者のベッドタウンから、地域の住宅需要対応

今から15年前の調査だが。

勤務先

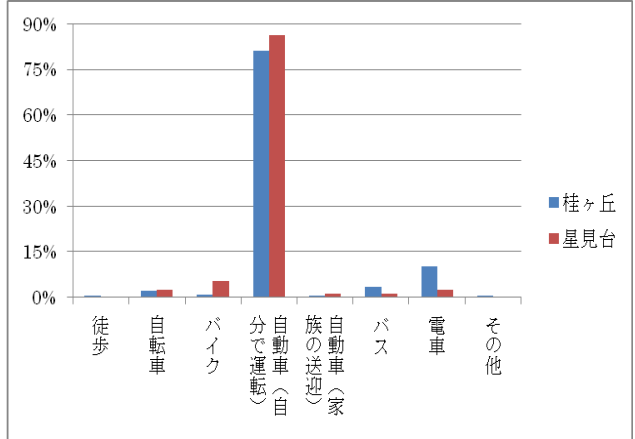


① 近年入居開始した比較的新しい団地(星見台)では、可児市内通勤者の割合が増加している。

② 近年入居開始した団地(星見台)では可児市内からの入居の割合が増加している

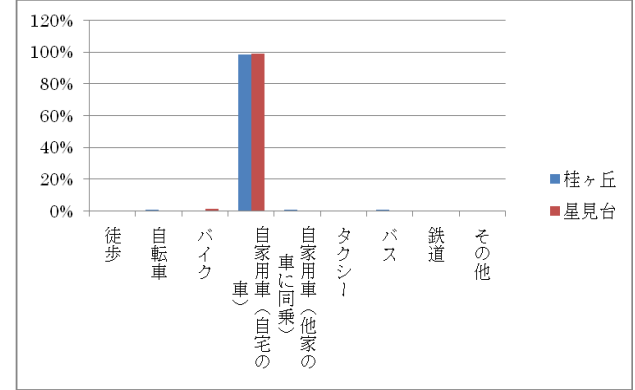
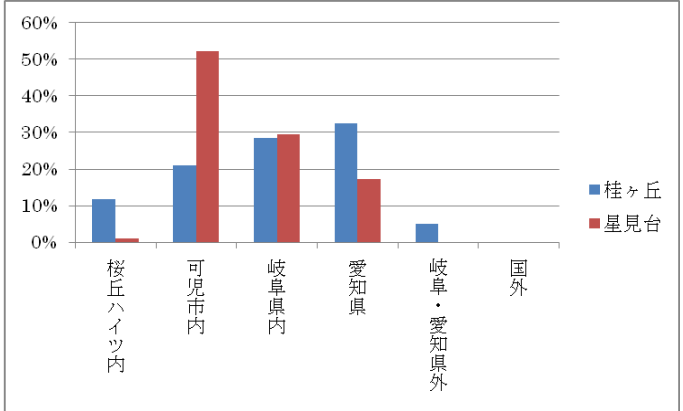
③ 通勤手段、買い物は、いずれも自動車ほとんどで変化はない

買い物、通勤が自動車依存の日常生活



通勤手段

入居前住所

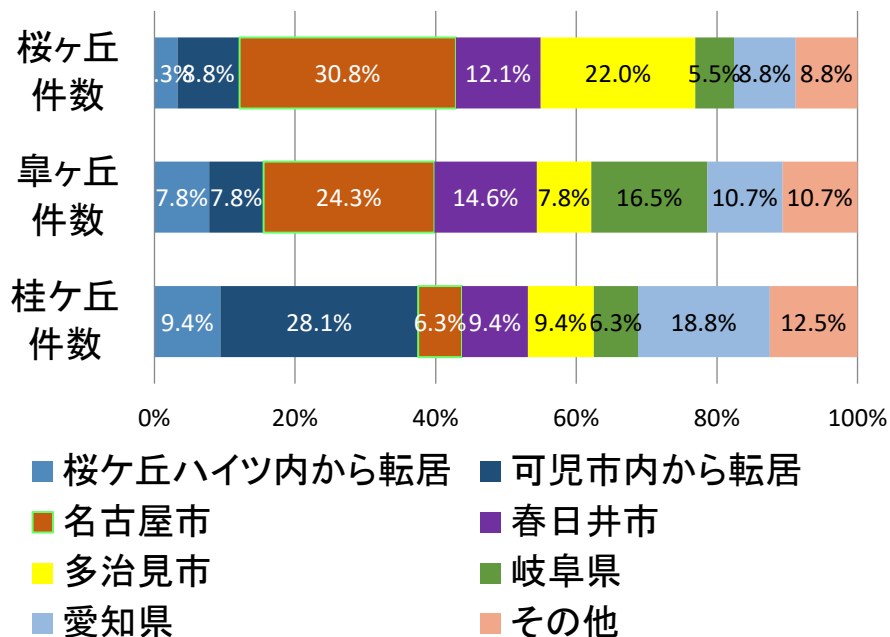


日常買い物手段

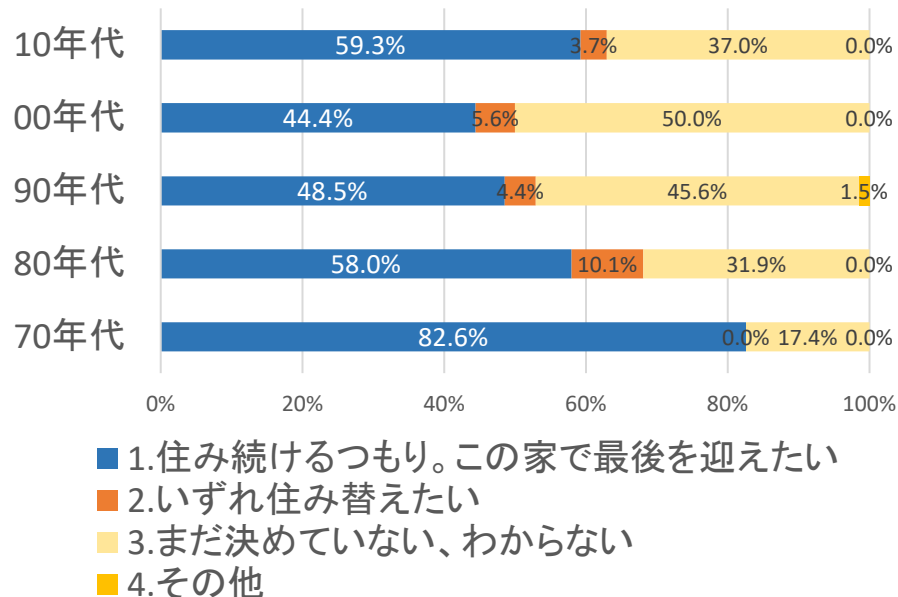
遠距離通勤者のベッドタウンから、地域の居住地へ

- ① 70年代に開発された桜ヶ丘団地は名古屋市、多治見市、春日井市などからの入居者が多かった
- ② 近年、入居が進む桂ヶ丘では可児市内、ハイツ内からの入居が多くなった。
- ③ 入居時期が古い住民(第I世代)の継続居住意向は高い。
- ④ 近年入居者では継続居住意向はやや低下傾向にある。

入居前の住所



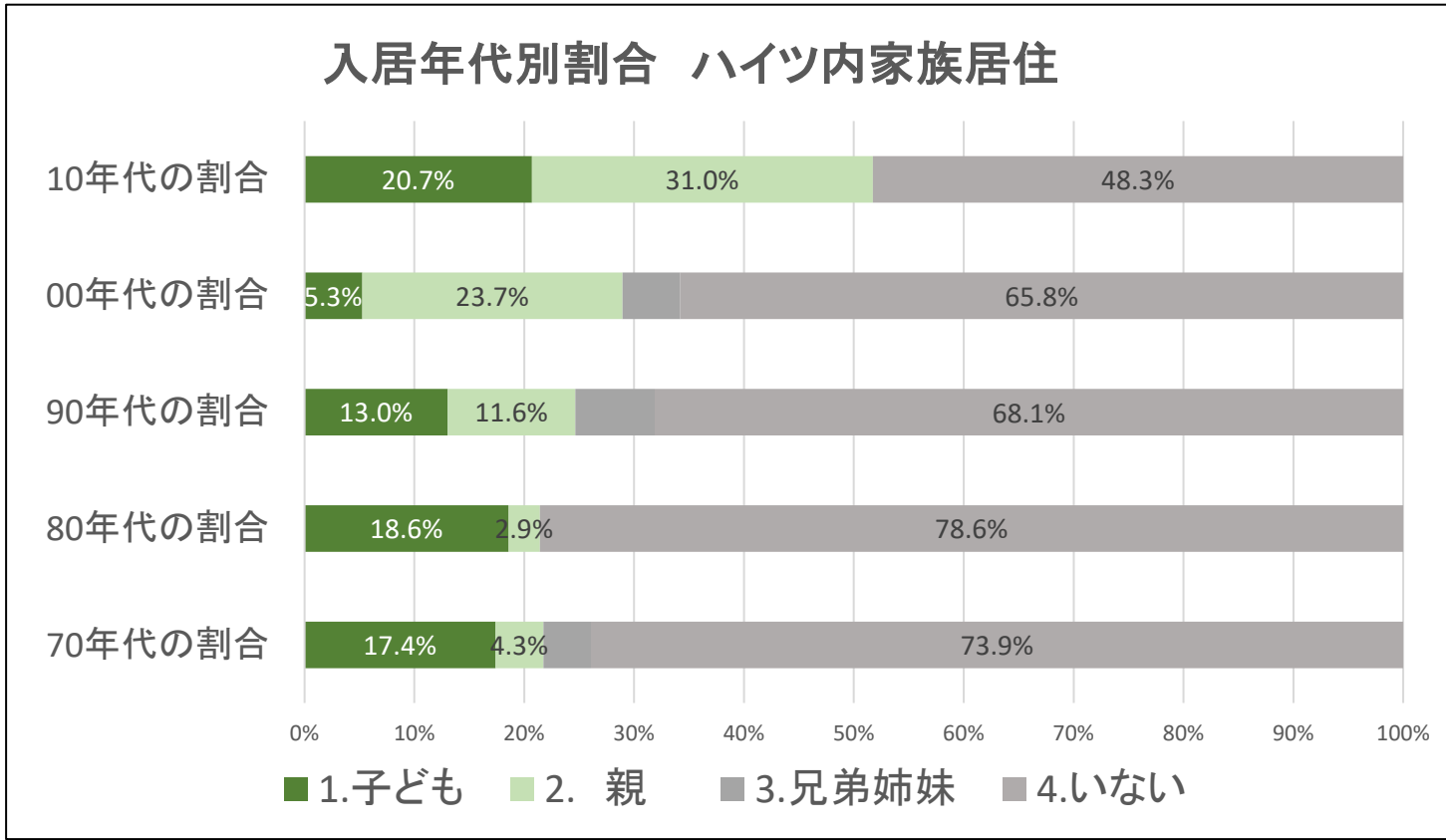
継続居住意向－入居時期別



可児市桜ヶ丘ハイツ(桜ヶ丘、臈ヶ丘、桂ヶ丘)住民アンケート調査

2015年7月～9月、3団地の自治会の全班長、自治連合会全役員、まちづくり協議会全役員を対象。250部を配布、226部回収、有効回収率は90.4%

団地入居者には**近居**の傾向が増加している



可児市桜ヶ丘ハイツ(桜ヶ丘、皐ヶ丘、桂ヶ丘)住民アンケート調査
 2015年7月～9月、3団地の自治会の全班長、自治連合会全役員、まちづくり協議会全役員を対象。
 250部を配布、226部回収、有効回収率は90.4%

団地交流懇談会のご紹介

団地交流懇談会は、団地のまちづくり活動の交流に加えて団地の今とこれからの状況を調べて学び、住み続けられる住宅地のあり方を考えようと、2018年に始めた可児市の住民有志による任意組織。

定例会議(年間約10回)で住民活動の交流、学び、課題や将来のあり方などの意見交換、情報交換の他、調査活動、見学会、講演会などを行っています。

会費の他、可児市まちづくり活動助成、都市住宅学会中部支部の財政的支援を得て活動しています。



定例会議

<会の活動> 下記と定例運営会議

2019年

見学会(高蔵寺NTぶらぶらまつり,岐阜市芥見東団地)、講演会・セミナー:住み続けられる団地に向けて一広島と可児のまちづくり交流会

2020年

移動支援活動調査一可児市・美濃加茂市・東浦町の職員参加、地域公共交通の学習

2021年

リモートワーカー調査、団地空き地・空き家調査、見学会(各務原市八木山団地)、講演会「令和の住宅団地—郊外生活の現在と行く末」(大阪大学青木先生)、大学研究室の調査協力(新規入居者調査・若葉台、コミュニティ活動調査)

2022年

見学会(高蔵寺NT)、調査協力(桂ヶ丘ポケットパーク利用実態)

2023年

市役所との意見交換、市内27団地自治会調査