

(1) 全国の住宅団地再生の状況・課題

1) 全国の住宅団地(開発面積 5ha 以上)の所在 :

開発時期 : 1970 年代がピーク

- ・2886 団地、19.4 万 ha
- ・3 大都市圏に約半数 (面積)
- ・50ha 未満が 55% (地区数)
- ・戸建住宅のみ 50%

資料 : 国土交通省調査、2017 年 8-9 月

→人口密度を、40 人/ha とすれば、全国の団地居住者数は約 800 万人

2) 国土交通省「住宅団地再生連絡会議」設立 2017 年 1 月

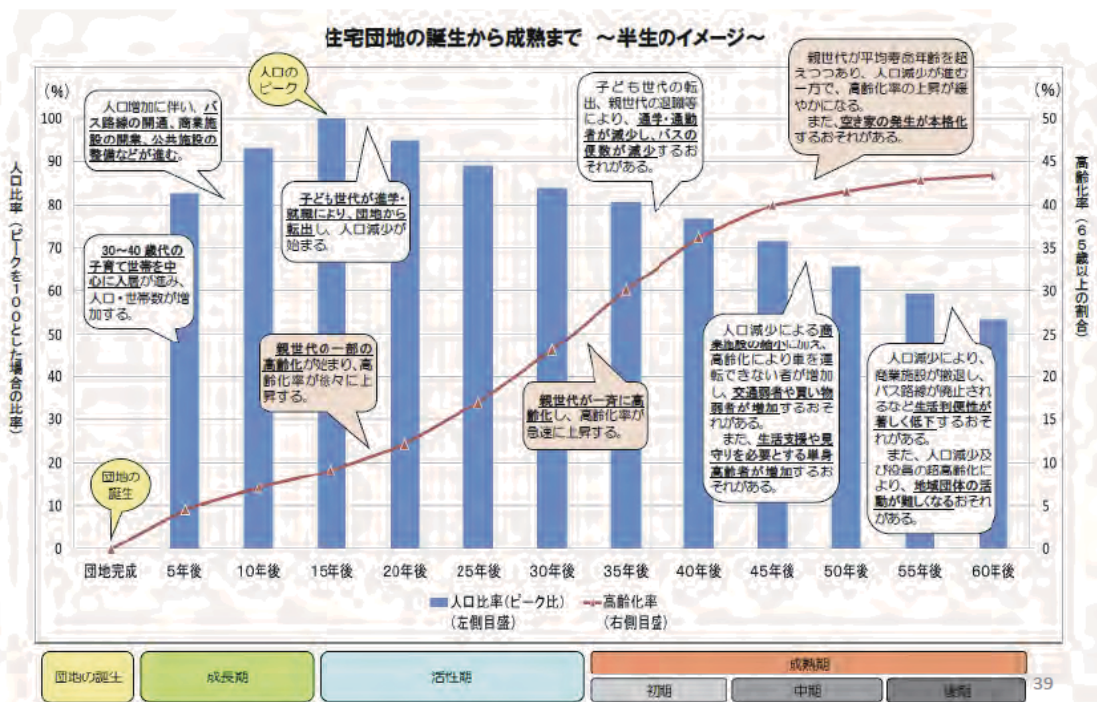
ねらい : 開発後、長期経過で生じている課題への対応。

自治体による主な取り組み :

- ・コミュニティ力向上
- ・高齢者対応
- ・若年世帯転入促進
- ・空き家活用
- ・地域交通への支援
- ・産学官連携など

郊外住宅団地の問題

『住宅団地の活性化に向けて』広島市、2015年3月

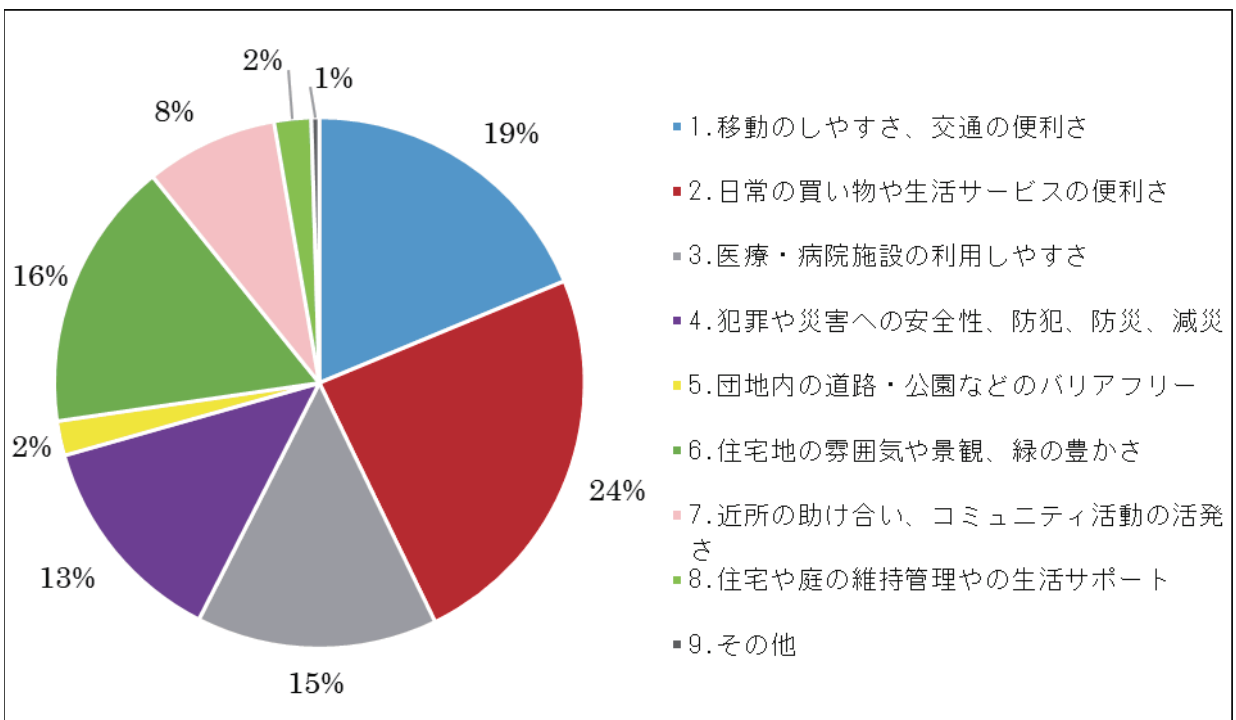


＜郊外住宅団地の課題と対応策＝『住宅団地の活性化に向けて』広島市、2015年3月＞



＜団地住民のニーズ＝定住する上で特に重要だと思うこと＞

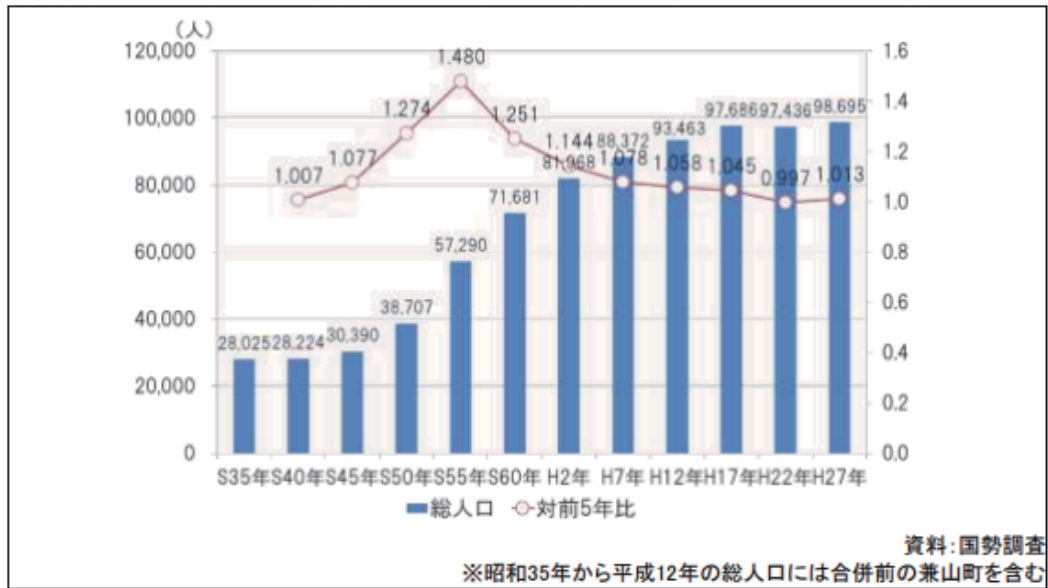
桜ヶ丘ハイツ 2015年自治会役員アンケート結果



(2) 可児市における人口の推移と予測

可児市では、1970年代から民間デベロッパーによって、丘陵地に戸建てを中心とした住宅団地開発が急激に進められた。1975～80年の5年間で、市人口が約60%、世帯数が約70%増加するという人口急増都市となった。可児市では、2010年以降、人口増加は横ばいとなり、今後は人口減少が予測されている。

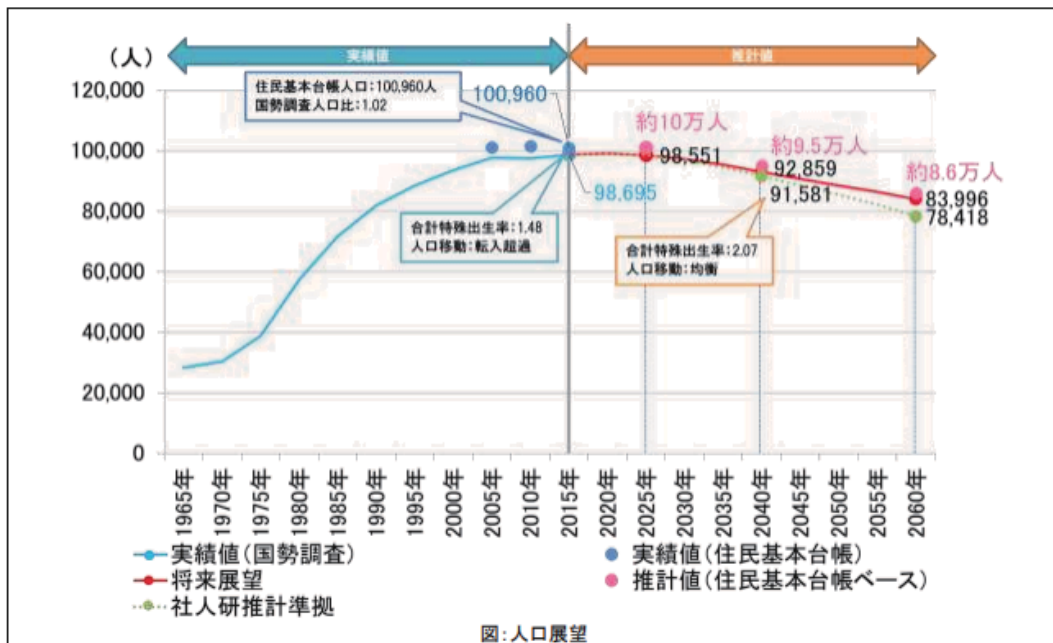
図1 可児市の人口の推移



図①: 総人口の推移

出典: 可児市「可児市人口ビジョン改訂版」

図2 可児市の人口予測



出典: 可児市「可児市の地区別人口推計」令和2年10月

「可児市の人口ビジョン・改訂版」によれば、可児市の地区(14)別の人口構成の特徴を、A～Dの4タイプに分けている。タイプAは1960～70年代に大規模に開発された住宅団地が多い地区で、帷子、平牧、桜ヶ丘地区がこれに該当する。タイプAでは、年少人口が少なく、高齢者人口が多いという特徴がある。高齢者世帯は、最初に団地に入居した世代が多いと考えられる。

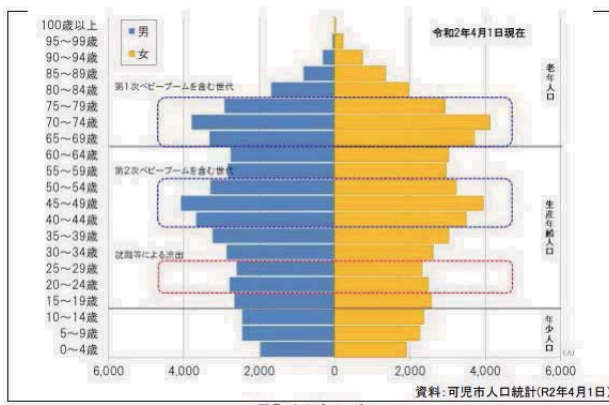


図5:人口ピラミッド

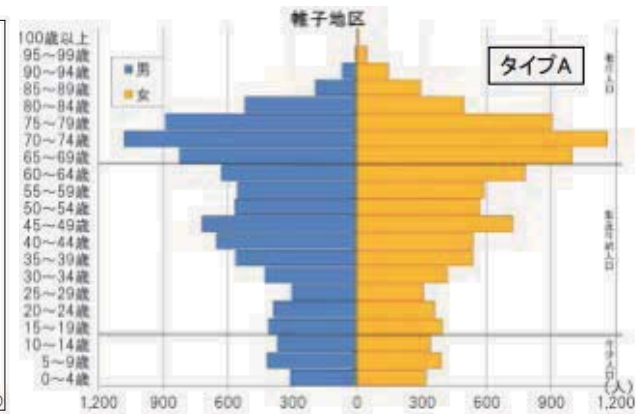


図3 人口ピラミッド 可児市・帷子地区

出典：可児市の人口ビジョン・改訂版

可児市「可児市地区別人口推計」(令和2年10月)によれば、帷子地区の人口は2015年約2万人から、2035年には約17300人と13%減少する。生産年齢人口が減少し高齢者人口が増加する。特に75歳以上、80歳以上の後期高齢者の人口が急増する。桜ヶ丘地区(桜ヶ丘ハイツ)でも、同じ傾向になると考えられる。高齢化率が高いとコミュニティ活動の維持運営が厳しくなる。

表1 帷子地区、桜ヶ丘地区の人口予測

	帷子地区					桜ヶ丘地区				
	2015	2020	2025	2030	2035	2015	2020	2025	2030	2035
人口	19,769	19,564	19,063	18,317	17,321	8,899	8,853	8,739	8,519	8,190
年少人口	2,084	1,994	1,953	1,944	2,044	1,132	1,005	927	978	1,002
生産年齢人口	10,998	9,925	9,264	8,818	8,358	5,142	4,704	4,472	4,226	4,029
老年人口	6,687	7,646	7,847	7,554	6,991	2,625	3,144	3,340	3,316	3,159
高齢化率 %	33.8	39.1	41.2	41.2	40.4	29.5	35.5	38.2	38.9	38.6
70歳～	4,299	5,895	6,577	6,493	5,950	1,577	2,307	2,730	2,820	2,672
75歳～	2,373	3,597	4,890	4,909	4,929	864	1,298	1,924	2,232	2,194
80歳～	1,152	1,804	2,741	3,325	3,777	487	637	980	1,476	1,640

出典：可児市「可児市地区別人口推計」2020.10