

郊外住宅団地の持続可能性に関する研究 —東浦町内3団地を対象として—

(令和3年度東浦町大学連携創造事業研究課題)

2022年3月

名古屋大学大学院環境学研究科

海老原拓 高野雅夫

052-789-2518 masao@nagoya-u.jp

背景

高度経済成長期の都市部への人口流入の受け皿として、郊外部に住宅団地が積極的に開発されました。現在、多くの郊外住宅団地が開発から40年以上経過し、住民の高齢化や居住人口の減少等が進行し、「限界集落」化するリスクが指摘されています。東浦町でも、森岡台団地をはじめとして、多くの住宅団地がこれまでに開発されています。その中でも今回は、開発完了から長期間経過し、規模も比較的大きな、森岡台団地（森の里以外）、石浜団地（戸建てのみ）、東ヶ丘団地（東仙台のみ）の3つを対象として現状と今後の見通しについて研究を行いました。

表1 3団地の概要

	森岡台	石浜	東ヶ丘
完成年	1971年	1977年	1983年
面積	40.25ha	17.42ha	21.72ha
人口	2,916人	1,280人	1,505人
世帯数	1214世帯	568世帯	637世帯
住居総数	1116戸	505戸	584戸

人口推移・世帯数推移

それぞれの団地の人口及び総世帯数の変化を分析しました。まず、森岡台は、近年人口が増加してきています（図2）。

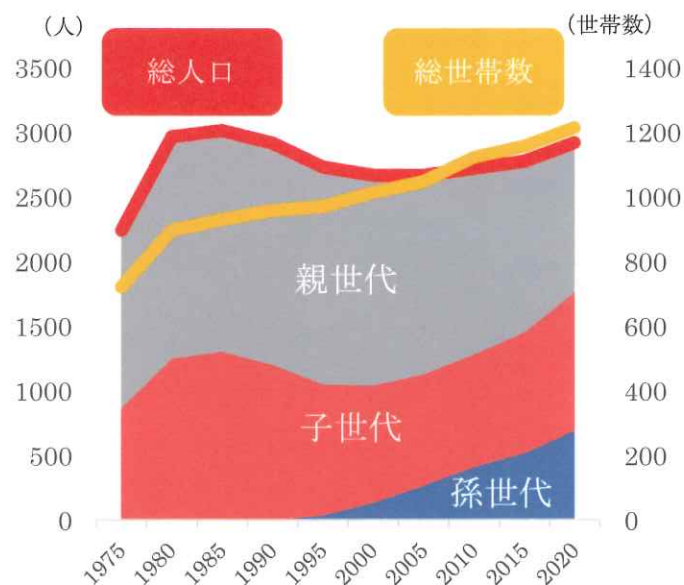


図2 森岡台の総人口と総世帯数

開発当初に入居した親世代、子世代、さらにその子どもの孫世代の数の推移も示しています。子世代が進学・就職などで抜けて減少した後に、2000年以降はこの世代の数が回復しています。その理由は空き地だった場所に家が建ったこと、2000年以降は区画の分割が進んでおり、新しい家が建つことで居住者が森岡台に移り住み、結果として世帯数と人口が増加していると考えられます。次に、石浜と東ヶ丘については、どちらも総人口は減少しています（図3、図4）。総世帯数では、石浜は森岡台ほどではないですが、現在でも少しずつ増えています。また子世代+孫世代の数が上昇に転じています。

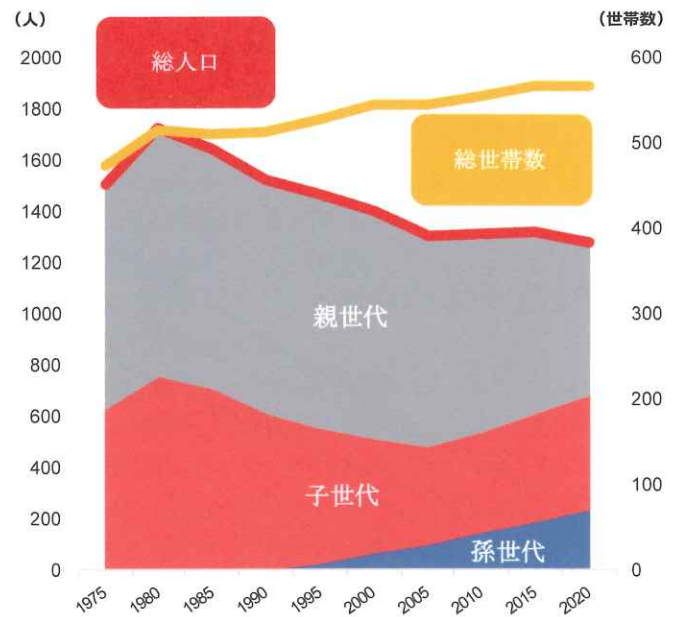


図3 石浜の総人口と総世帯数

一方東ヶ丘では、近年世帯数が減少してきています。子世代+孫世代の数の上昇もまだ認められていません。東ヶ丘は、森岡台、石浜に比べると開発の完了年が少し遅いこともあるため、今後の推移に注目する必要があります。

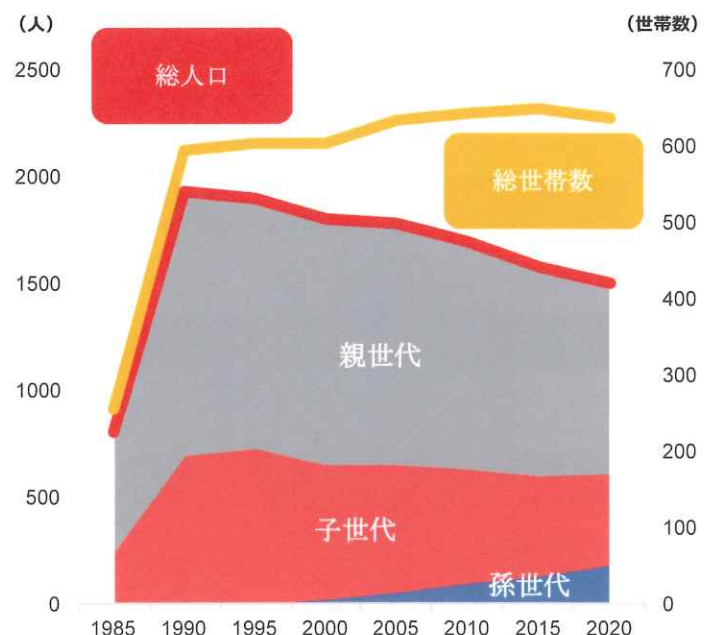


図4 東ヶ丘の総人口と総世帯数

居住者の入れ替わり

次に、それぞれの団地の居住者の入れ替わりを抽出しました(図5)。居住者の入れ替わりとは、開発当初に入居した世帯が抜けて、新しい居住者が入ってくることを指します。居住者の入れ替わりが起こることで、新たな居住者は子育て世代の30、40代世帯が多いため、人口構成の若返りという点で重要です。図5を見ると、3団地共に居住者の入れ替わりが継続して起こっていることが分かります。グラフが直線になっているため、団地の開発が完了してから現在にかけて、ほぼ一定の割合(年間1%程度)で居住者が入れ替わっています。また、団地別に比較してみると、森岡台でより顕著に起こっていることが分かります。

居住者変化

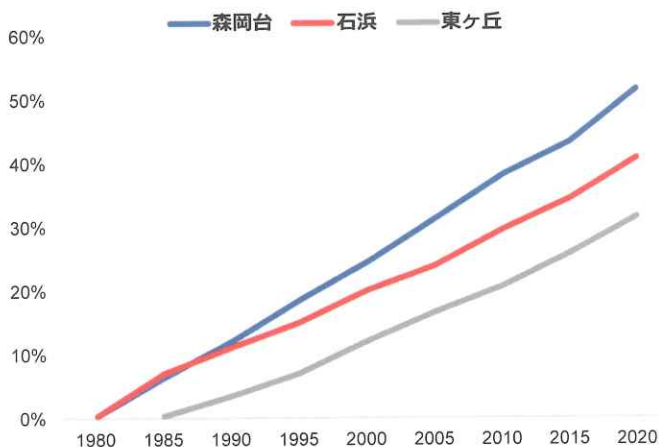


図5 3団地の居住者の変化

居住者変化数の累積を2020年の人口に対する割合で表示

アンケート結果

昨年、3団地内の対象とする全世帯に対してアンケートを実施しました。まず、回答者の家族構成については3団地共に「1人暮らし」、「夫婦のみ」の世帯が半数を占め(図6)、またどの団地も回答者の多くが60代以上であり、高齢者の単独世帯、高齢夫婦の世帯が多いことが分かります。

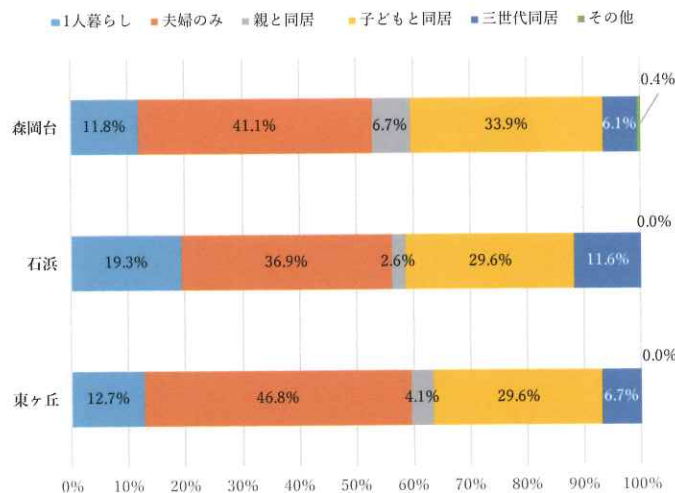


図6 アンケート結果—家族構成

次に、各団地に転入する前に住んでいた場所については、3団地共に、名古屋市、東浦町内、及び近隣都市からの転入が多いことが分かります(表2)。このことから、東浦町内の

団地は名古屋都市圏の住宅需要を満たす、郊外住宅地という属性を持っていることが分かります。

表2 アンケート結果—前居住地

	森岡台	石浜	東ヶ丘
1位	名古屋市 (26%)	名古屋市 (29%)	名古屋市 (25%)
2位	大府市 (20%)	東浦町内 (14%)	東海市 (17%)
3位	東浦町内 (16%)	刈谷市 (11%)	東浦町内 (10%)
4位	刈谷市 (15%)	大府市 (11%)	大府市 (8%)

また、近年の転入者に3つの団地に転入してきた理由について聞きました(図7)近年の入居者とは、開発当初に入居した世帯が転出した後に入居した世帯、つまり、入れ替わりによって団地に居住した世帯のことを指しています。

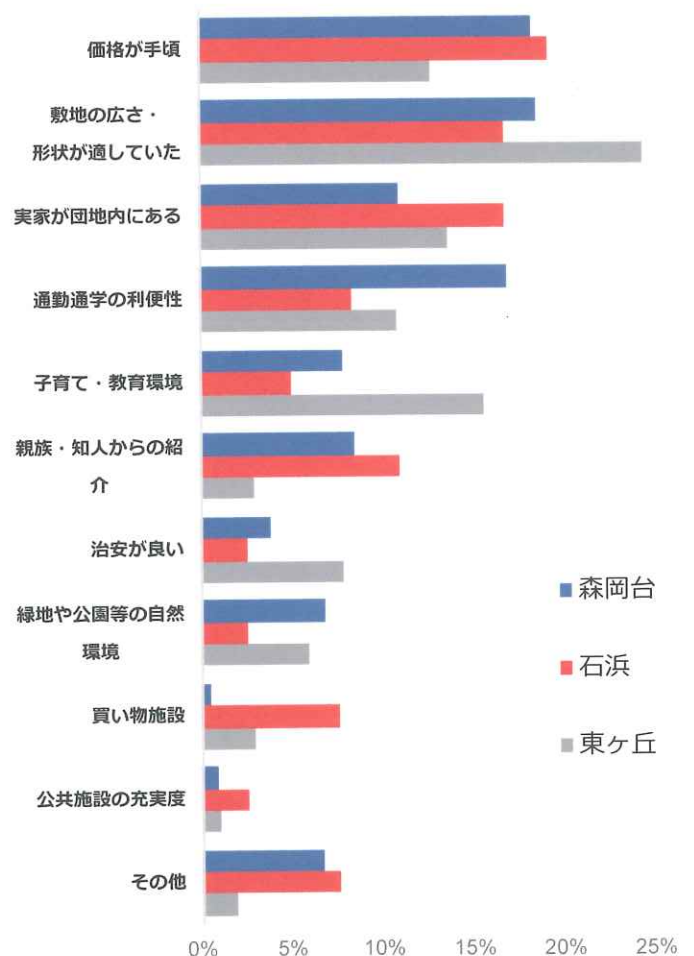


図7 アンケート結果—転入理由(近年の転入者)

3団地共に「価格が手ごろ」、「敷地の広さ・形状が適していた」の二つに回答が集まりました。そのため、価格や敷地面積といった観点から東浦町の住宅団地に転入するケースが多いことが分かります。森岡台では「通勤通学の利便性が良い」という回答も多くなっています。た、3団地ともに、「実家

が団地内にある」という理由が多く選ばれる傾向にあります。つまり、かつて団地内に住んでいた人たちがUターンし始めているということが分かります。また、Uターンの人々は、実家に居住するよりも、団地内の実家の近くの他の土地に居住する傾向にある可能性が高いことも分かりました。その他に石浜では、「知人・親族からの紹介」で入居したと回答する方もいました。森岡台や東ヶ丘に比べて小規模であり、住民同士の仲が良く知人や親族に紹介しやすい団地である、といったことから、実際に紹介を通して入居した人もいるかもしれません。また、東ヶ丘では、子育て教育環境が多く選ばれています。卯の里小学校はオープンスクールであり、かつてそこで学んだ方々が、自分の子どもにも同じ教育を受けさせたいという思いから、東ヶ丘に転入してきている可能性も考えられます。

団地の将来像

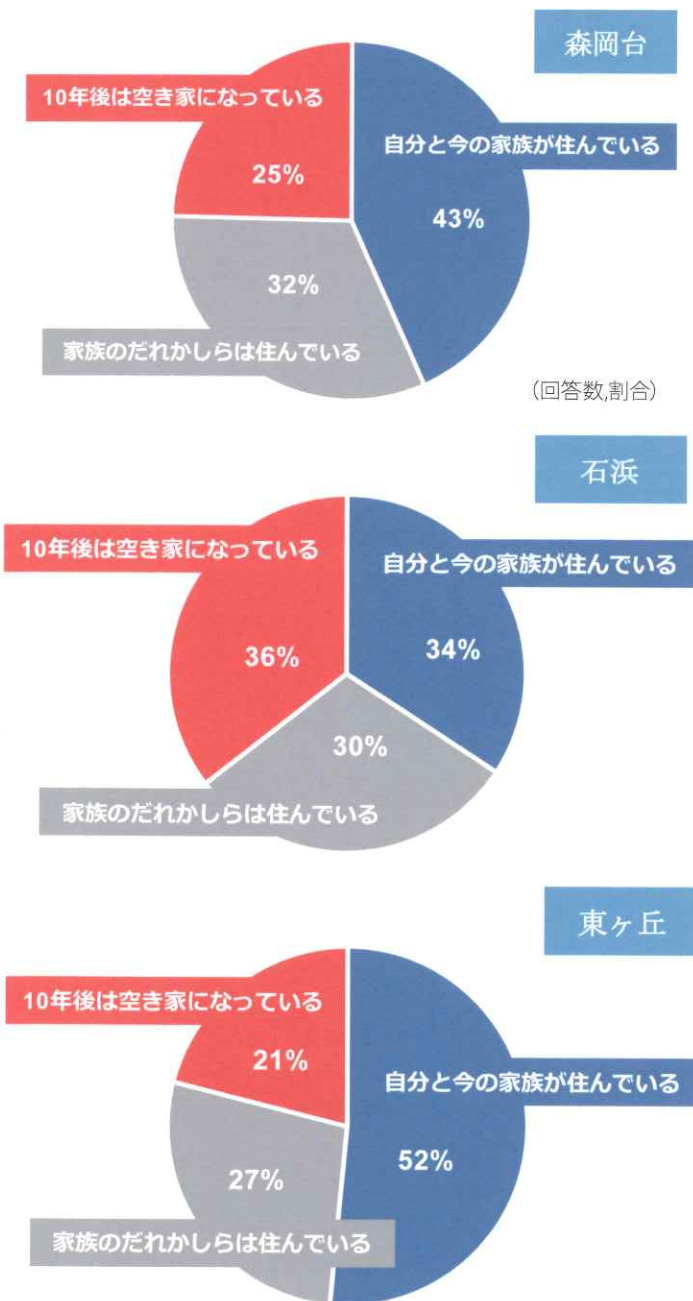


図8 アンケート結果—10年後の家屋について

最後にそれぞれの団地の将来像を考えます。アンケートの「あなたが今住んでいる家屋の10年後について教えてください」という質問に対する回答結果が図8に示してあります。3団地共に20~35%の家屋が今後10年間以内に空き家になる可能性があります。特に石浜ではその割合が多くなっています。これまでの世帯の入れ替わりのスピードは年間1%程度なので(図5)、このペースでいくと10年で10%程度の入れ替わりは期待できますが、20から35%となると、今後空き家が急激に増える可能性があります。

これまでは空き家が発生すると、家は取り壊して更地にした土地を次の入居者が購入して家を新築するというパターンがほとんどでした。今後は空き家を賃貸するなど、多様な活用の仕方を工夫する必要があると考えられます。

森岡台では区画の分割により世帯数が増えており、これは良い動きと言えるでしょう。近年の転入者は、狭くてもいいのでより安い値段で住みたいという傾向が見られます。一方で、東ヶ丘では建築自主協定により区画の分割は行われていませんが、入れ替わり入居者は「敷地の広さ形状が適していた」という回答が多いため、それぞれに多様な希望を満たしている可能性があります。

3団地ともUターンの世帯が一定数いると思われ、今後もこの傾向を維持・拡大することが大切だと考えられます。子ども時代に良い思い出があれば、進学・就職でいったん出て行っても、自分が親になる世代になった時に、「ここで子育てしたい」と帰ってくる可能性があります。

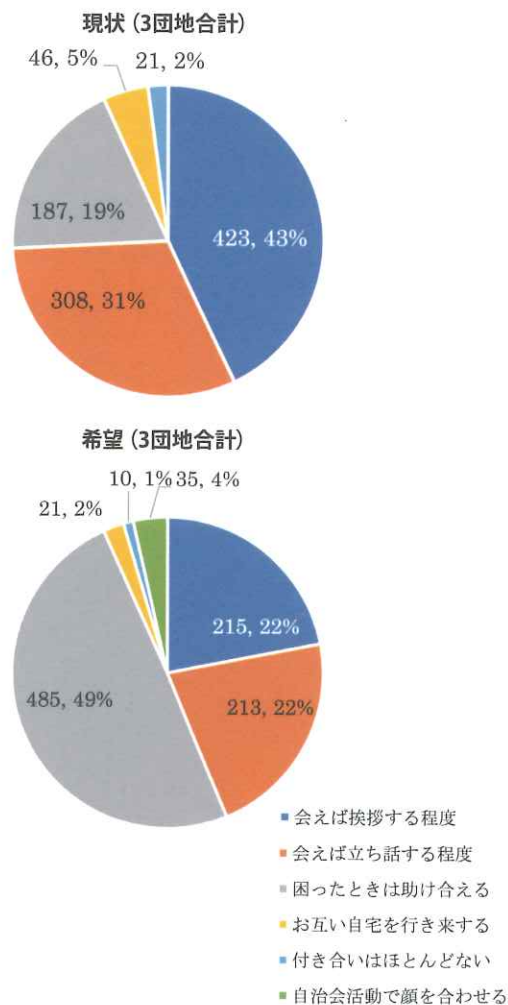


図9 近所付き合いについての現状と希望

アンケートでは近所付き合いの現状と希望について聞いています(図9)。現状では、「合えば挨拶する程度、立ち話す程度」が多いですが、希望としては半数近くの人が「困った時は助け合える」ようにしたいと考えています。どの団地も高齢化によって自治会役員のなり手がいないなどの悩みを抱えています。住民はより強い結びつきを望んでいます。体制や活動内容を工夫したり、自治会以外の多様な結びつきの機会を増やしたりすることで、団地の魅力を高めることができると考えられます。

表3 研究の日程と調査内容

日程	調査内容
2020年12月～ 2020年6月	人口変化分析 世帯数変化分析
2021年7月～ 8月	自治会長ヒアリング 不動産会社ヒアリング
2021年11月	アンケート用紙 ポスティング
2021年12月～ 2022年1月	アンケート結果分析 総合考察