

# 郊外住宅団地の持続可能性の分析と住環境評価に関する研究

— 広島市域の住宅団地を対象として —

影 田 康 隆

## 1. 背景, 目的, 論文の構成

戦後, 我が国の人口増加や高度経済成長などを背景として, これまで多くの大都市圏や地方都市において, 郊外に戸建て住宅を主体とする新たな市街地がスプロール的に開発されてきた。特に郊外の大規模な住宅団地は短い期間に集中して開発されたため, 特定の家族構成や年齢人口が集中した。また, 時間の経過とともに居住者の高齢化がまともって同時に進み, 併せて住宅ストックの老朽化に伴って, 多くの住宅団地においてはそれらの持続可能性が問われている。こうしたことから, 郊外住宅団地の計画的かつ合理的な維持と再生を誘導しつつ, 都市全域における住宅立地の適正化を図っていくことが, 今後の住宅・都市政策上の大きな課題となっている。

そこで, 本論文においては, 郊外住宅団地を対象とし, そこで進行している高齢化や人口減少, 及び居住者の住宅継承などの実態把握を行った上で, 持続的な住宅団地の再構築に向けた課題を整理し, 郊外住宅団地において今後望まれる土地利用のマネジメントに必要な条件を示すことを研究の目的とする。

本論文は全6章で構成される。まず, 第1章において研究の目的と背景を述べた上で, 第2章では都市問題の観点から郊外住宅団地における諸問題を整理し, それらの中から本研究で対象とする課題を整理している。また, 郊外住宅団地に関する先行研究をレビューし, それらが設定している課題や先行研究に対する本研究の位置づけと論点を整理した。さらに, 本研究においては, 広島市域の住宅団地を対象とするが, その理由を説明した。第3章では開発後に一定の時間が経過した郊外住宅団地における年齢階層別人口の変化や人口の増減傾向を把握し, 人口構成の変化から見た郊外住宅団地の持続可能性の評価を行った。第4章では, 前章における郊外住宅団地における人口動態の変化に対して, 立地・地勢などの環境条件との関連について分析している。また, アンケート調査により, 住環境に対する居住者の満足度や重要度等の意識, 定住意向, 生活環境の改善策等の考え方を把握し, 居住実態・居住者の意識に基づいて住環境を評価し, 人口動向との関係を実証的に分析した。そして第5章では郊外住宅団地の立地の現状から再編に向けた方向性を述べ, 郊外住宅団地の維持のための取組み方策をまとめた。また, 今後とも, 維持が求められる団地, 維持が困難な団地に視点を設定し, 重点的に維持を図るためのマネジメントのあり方についてまとめた。最後に, 第6章において本論文の成果をまとめた。

## 2. 本論文で得られた成果

第3章では, 広島市域の郊外住宅団地を対象として, 人口構造の変化と持続可能性の分析を行った。その結果, 持続可能性の評価に基づき, 広島市における71の団地の分類を試みた結果, 持続的であると位置づけた団地グループにおいては, 特に35~44歳の人口減少幅が団地平均より少なく, 人口規模が小さいという特徴や, 10%以上の著しい人口減少を示している団地, 一方で著しく人口増加を示している団地があるなど, グループ間では明らかに人口動向の特徴が異なることが示された。

第4章では, 前章における人口構造変化についてその要因を分析した。その結果の主なものは次に示すとおりである。

- ①団地の人口構造変化に対して与える影響が大きい要因としては, 市営住宅などの公営の賃貸集合住宅の立地割合, 団地の開発からの経過年数の長さ, 及び戸建て住宅と高層住宅の混在割合といった住宅の形態に関する要因が挙げられることを示した。
  - ②ライフステージの変化に対して与える影響が大きい要因としては, 団地の面積や人口の規模の大きさが挙げられた。規模の大きい団地は開発後にまとまった規模の世帯が流入し, それらの世帯年齢が高齢化することで, 人口構成の変化が著しくなっていると考えられる。さらに, 低層住宅と高層住宅の混在割合といった環境要因も挙げられる。また, 人口とライフステージの変化の両面が安定していること条件としては, 団地の面積や人口の規模が小さいという点と公営住宅の借家割合が低いという要因が示された。
  - ③人口構造変化と住環境の関連分析では, 人口構造を安定して維持する団地においては, 住環境に対する満足度評価が比較的高く, 中でも買い物, 医療・福祉関係の利便性が高い。一方, 人口減少型の団地においては, 子どもの遊び場・公園, 買い物や医療といった住環境に対して不満な点を多く抱えている。また, 子どもの遊び場・公園や買物物の利便性などについては, 世代間で評価に相違があることも明らかとなり, 世代間のニーズに応じたきめ細かな対策が求められることを示した。
- 第5章では, 郊外住宅団地の再編に向けた各種事例, 取り組み状況を参考としつつ, 今後求められる土地利用のマネジメントのあり方をまとめた。その結果の要点については次のとおりである。

①都市全体で見た場合の団地の立地のあり方と再編に向けた方向性に関して、将来の方向性としては、1) 計画的に住宅団地を縮小していく(縮小化)、2) 郊外住宅団地の近自然環境としての魅力を活かしていく(近自然環境化)、3) より多くの多世代居住により団地を活性させる(用途混在化)、といった3つの異なる方向性が考えられる。

②個々の団地における維持の方策として、隣接する空き区画を統合するなどの区画の再編や、空き地や空き家の住み替え支援、及び団地を維持するため、人々の需要に応じて団地の維持やサービス提供を行う資金と運営力をもつ主体とマネジメント体制の整備の必要性を示した。

第6章では、主に次に挙げる点について政策提言としてまとめた。

#### ①住民主体の団地の維持に係るマネジメント

団地の維持を図るには、行政に依存しない住民の自立的で自発的な取組みが必要であり、団地の維持に関して危機感を認識し、住民の意識高揚を図っていくことが求められる。さらに、第5章で述べたように、人々の需要に応じ、団地の維持やサービス提供を行う資金と運営力を有し、当該住宅団地のマネジメントに当たる「共同的な主体」を新たに設けるなど、団地を維持するための主体と体制の整備が求められる。地域で助けたい人、助けられたい人を円滑に引き合わせる場と機会の組織的な提供、さらには専門性のある継続的な対応を行うため、地域に求められるサービスを継続的に提供する体制づくりや地域での取組みが必要である。

#### ②行政支援の体制

団地を維持するための住民主体の地域活動が活発であり、地域の共同体がしっかりと機能している団地においては、行政が地域の維持と再生の観点で側面からこれらの取り組みを積極的に支援していくことが必要である。団地の維持、再生、及び住宅地のメンテナンスに関する協議の相手は地域の管理組合であり、維持と再生に係る役割分担を明確にしておくことが重要である。

また、団地の維持に関して全ての団地を手厚く支援することは現実的には困難であることから、行政として都市を経営する視点でどのような地域を優先的に維持していくかを戦略的に検討していくことが必要である。

### 3. 本論文の評価

本論文における学問的貢献の第一は、都市全体の中で散在する多くの郊外住宅団地を対象とし、それらの空間的立地の現状を踏まえ、団地ごとの人口構成やライフステージの時系列的な変化の傾向を客観的に把握したことである。これにより、団地全体の中で個々の団地での人口動向の位置付けが明らかとなり、人口構

成の偏りと人口動向の面で持続可能性の評価を行い、団地の維持対策が急務と思われる地域を特定した。これによって、そうした動向をもたらす要因についての分析へ展開していくことを可能とした。

学問的貢献の第二は、ライフステージの変化の傾向に応じた各団地の持続可能性とその環境要因についての関連を分析し、郊外住宅団地では、住宅形態、開発からの経過年数、及び団地の規模などの条件により、世帯構成や人口変化の傾向が異なることを定量的に示したことである。これにより、持続可能性のある団地が具備する環境条件について検討し、今後求められる郊外住宅団地の住環境整備のための基礎資料とすることができたと考える。

学問的貢献の第三は、人口動向やライフステージの傾向の異なる団地を対象として住環境に対する居住者の意識や考え方を把握し、居住実態と居住者の意識を踏まえた環境要因について考察した点である。

学問的貢献の第四は、人口動向と住環境の関係を実証的に示した研究成果に基づき、都市全体で見た場合のそれぞれの団地の空間的立地の現状を加味し、団地をどのように再編していくのかという点、及び個々の住宅団地をどのように維持するのかという方策検討の点において、今後の郊外住宅団地の再編と維持に向けた方向性を土地利用のマネジメントとして示し各種の提言を行った点である。

以上の成果については、都市政策や居住環境のあり方を考える上において、今後の都市関連の研究に対して一定の研究基盤を提供できたものと考えられる。