

本郷 満（中国地方総合研究センター 地域経済研究部長・主任研究員）

本稿は、人口減少・少子高齢化に伴う諸問題を克服する取り組みが中国地域をはじめ全国の各地域で展開されていることを踏まえ、先駆的な取り組みを検証し将来に備えた方策の課題や方向性を検討することを目的として調査研究を行った「豊かな人口減少社会—中国地域経済白書 2012—」の概要を取りまとめたものである。具体的には、地域における人口問題等の実態を把握し中国地域の将来人口を推計した上で、都市と中山間地域に焦点を当てた地域問題を取り上げて課題と方向性を検討するとともに、豊かで自立的な地域社会の形成について考察した。

人口減少・少子高齢化に伴う地域問題は、産業・雇用面のほか子育て・教育文化面や高齢者を中心とする安全・安心面など、極めて多岐にわたっている。今後、中国地域は人口減少傾向を加速的に強め、無住化に向かう地域の出現も予測されるなど、人口問題のさらなる深刻化が懸念される。その一方で、地理的条件に恵まれない地域であっても若い世代の流入により人口減少の抑制が期待できる地域もみられる。

都市においては、近年、人口減少に対応した集約型都市構造（コンパクトシティ）の構築が求められており、「若返り」を特徴とする都心居住に応える環境整備を図るとともに、都心の拠点性強化に向けて商業・業務機能の誘導を図る必要がある。また、都市郊外の住宅団地では、住民の減少・高齢化などの多様な問題が生じており、これらの団地共通の課題への取り組みを重ねていくほか、団地組織の活性化・再構築や団地外団体等との連携促進などの取り組みを進めていくことが求められる。

## 1. 地域の人口問題と中国地域の将来人口

### （1）人口減少・少子高齢化に伴う地域問題

人口減少・少子高齢化に伴う地域問題等の実態を把握するため、全国 1,700 余りの基礎自治体を対象にアンケート調査を実施した。

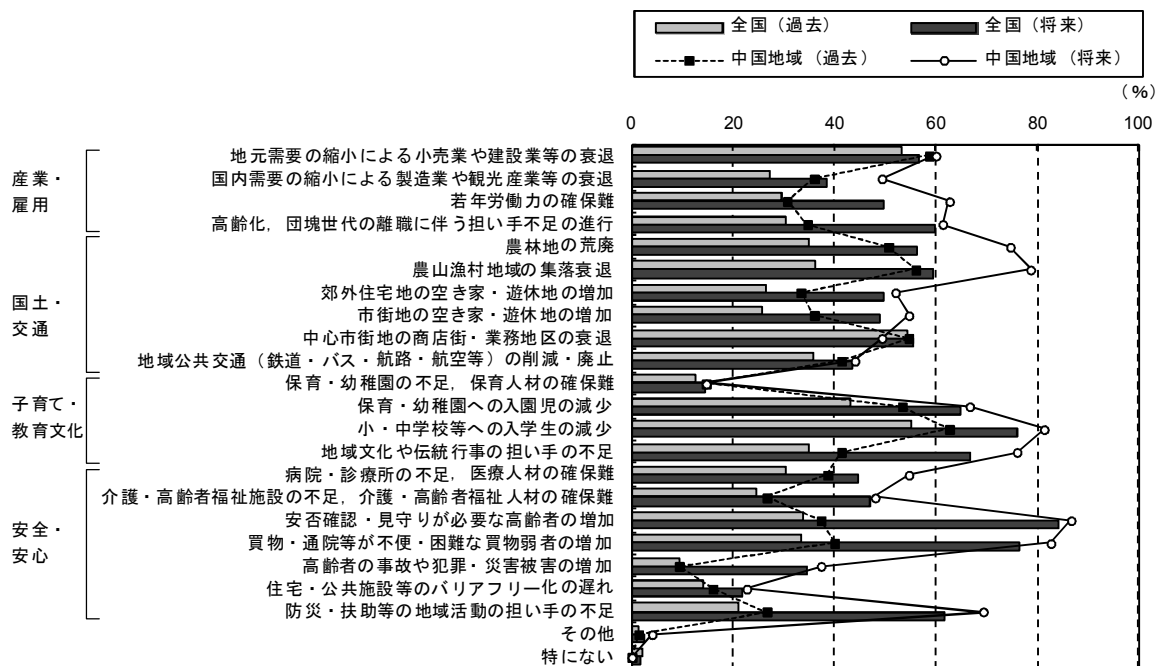
その結果から、人口減少・少子高齢化に起因するこれまでの主要な地域問題をみると（図表 1）、「地元需要の縮小による小売業や建設業等の衰退」「中心市街地の商店街・業務地区の衰退」といった小売業・商店街を中心とする産業・都市構造面への影響や、「小・中学校等への入学生の減少」に示される少子化の影響が比較的多く挙げられている。

将来の主要な地域問題については、上記の問題に加えて、「安否確認・見守りが必要な高齢者の増加」「買物・通院等が不便・困難な買物弱者の増加」の

ほか、「介護・高齢者福祉施設の不足、介護・高齢者福祉人材の確保難」「高齢者の事故や犯罪・災害被害の増加」といった高齢化に伴う安心・安全面での問題が深刻化することが懸念されている。また、「若年労働力の確保難」「高齢化、団塊世代の離職に伴う担い手不足の進行」や「地域文化や伝統行事の担い手の不足」「防災・扶助等の地域活動の担い手の不足」など、各分野にわたって担い手不足の深刻化も懸念されている。さらに、「農林地の荒廃」「農山漁村地域の集落衰退」や「郊外住宅地の空き家・遊休地の増加」「市街地の空き家・遊休地の増加」のほか、「保育・幼稚園への入園児の減少」も今後の大きな問題になると捉えられている。

なお、中国地域においては、過去・将来ともに全国に比べて「農林地の荒廃」「農山漁村地域の集落衰退」が問題とされる傾向が強い。また、将来については「国内需要の縮小による製造業や観光産業等の

図表 1 人口減少・少子高齢化に起因する主要な地域課題



衰退」「若年労働力の確保難」といった産業・雇用問題や、「地域文化や伝統行事の担い手の不足」「防災・扶助等の地域活動の担い手の不足」等を含めた担い手不足、さらには「病院・診療所の不足、医療人材の確保難」が全国以上に問題視されている。

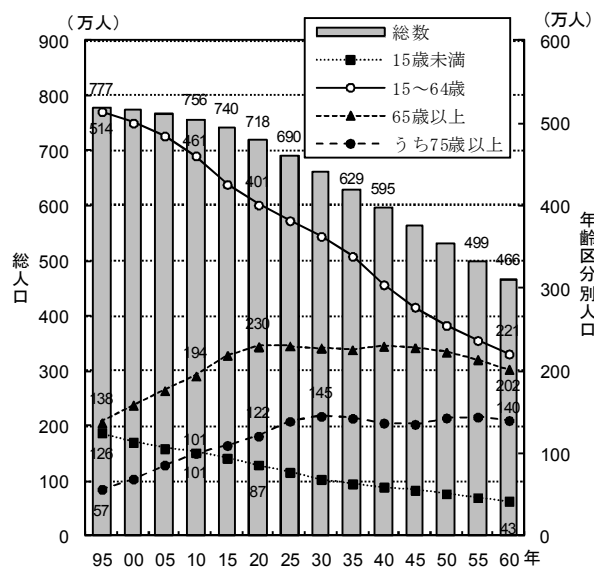
## (2) 中国地域の将来人口

以上のような将来の地域問題への懸念は、人口減少・少子高齢化のさらなる進行が見込まれていることによると考えられる。そこで以下では、中国地域の県別、市町村別、平成合併前の旧市町村別に、コーホート要因法による将来人口推計を行った結果を紹介する。同手法は、男女別年齢別人口をもとに、将来の人口変動要因を仮定して将来人口を推計するものである。具体的には、女性年齢別の出生率と出生性比、男女別年齢別の生残率、男女別年齢別の純移動率を地域ごとに仮定している。

### ①中国地域の将来人口

推計結果によると(図表2)、1995年に777万人でピークを迎えた中国地域の人口は、今後、減少傾向を加速的に強め、2025年に690万人、2040年に595万人、2055年に499万人へと大台を割り込むことが予測される。年齢三区分別にみると、今後、生産年齢(15~64歳)人口が大幅に減少し、年少(15歳未満)人口も引き続き減少を続けると予測される。また、高齢者(65歳以上)人口は、2020年までの10

図表 2 中国地域の年齢区分別将来人口

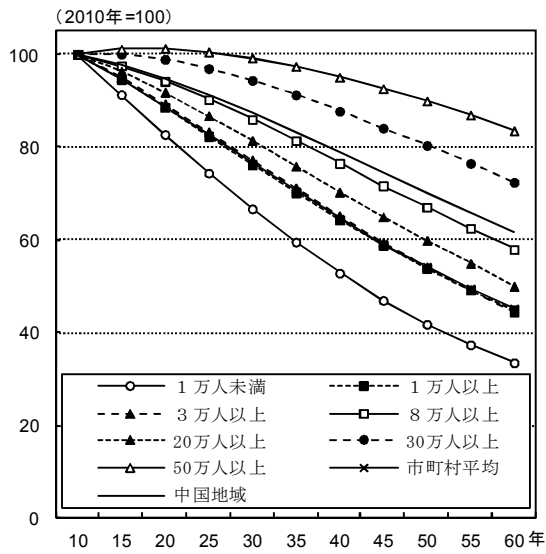


資料：総務省「国勢調査」等をもとに(公社)中国地方総合研究センター推計(以下同様)

年間は増加するが、その後2045年頃までの25年間は横ばい傾向で推移し、2050年頃から減少傾向を強める見込みである。

次に、中国地域市町村別の将来人口推計結果を人口規模別にみると(図表3)、2010年時点の人口規模に応じて、階層間の差を広げながら人口が減少していくと予測される。具体的には、50万人以上の都市(広島市、岡山市)の人口減少が最も緩やかで、30万人以上50万人未満の都市(倉敷市、福山市)も緩やかな人口減少にとどまる。一方、30万人未満の層

図表 3 中国地域市町村階層別の将来人口



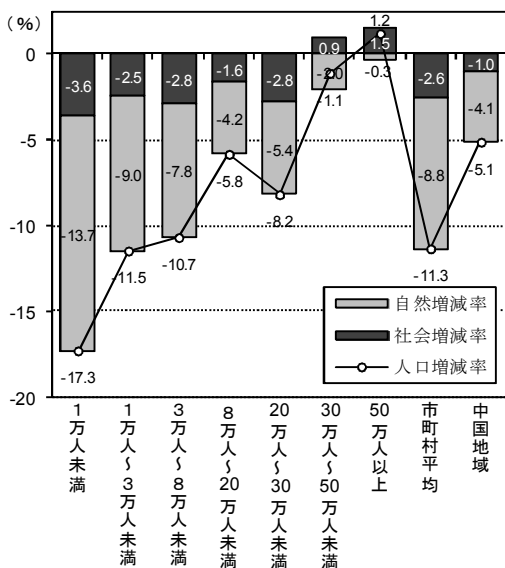
では中国地域全体を上回る勢いで人口が減少し、特に1万人未満の層(24町村)の人口減少が顕著で半世紀後には3分の1にまで縮減するとみられる。

②将来人口の変動要因

将来人口の増減率にみられる人口規模に応じた差異を自然増減(出生-死亡)と社会増減(転入-転出)の寄与度に区分して示したのが図表4である。

図をみると、人口規模による人口増減率の差は、大部分が自然増減率の差によるものとなっている。このことは、人口構造すなわち高齢者および30歳前後を中心とする出産年齢女性人口の割合が、将来人

図表 4 中国地域市町村階層別の人口変動要因 (2010~2020年)



口に大きな影響を与えることを示している。

将来人口に影響を与えるもう一つの要素が人口移動に伴う社会増減である。その人口増減に与える影響度は自然増減ほどではないにしても、人口規模に応じて差があることを図は示している。つまり、人口が少ない市町村では、少子高齢化が顕著な現在の人口構造に加えて、社会減少に示される人口流出の継続が、将来人口の減少に拍車を掛けていく悪循環にあることがうかがえる。

こうした傾向をさらに詳しくみるため、人口増加または人口減少ではあるが社会増加となる市町村・旧市町村を整理した(図表5)。これによると、人口増加市町村は、人口30万人以上の都市およびその周辺地域、その他の都市や都市近郊地域といった瀬戸内海・日本海沿岸の都市地域に限られる。

それに対して、人口減少ではあるが社会増加となる市町村は、必ずしも都市または都市近郊地域に限らず、内陸・山間部や島嶼部にも多くみられる。例えば、島根県の吉田村、石見町、岡山県の八束村、新庄村、旧鏡野町、広島県の高野町などは、若年層は流出するものの子育て世代の流入を主因に合計では社会増加となっており、子育て世代の流入によって人口減少・少子高齢化が抑制される傾向にある。これらの町村はいずれも県境山間部に位置し、高原・盆地状の比較的平坦な地形や冷涼な気候にあって、農畜産物やその加工品あるいは歴史・文化を含めた観光面での地域資源に恵まれていることが共通点として挙げられる。このことは、個性的な地域資源を活かした地域づくりの取り組みが、若い世代の帰郷者や移住者の流入を促すことで、地域に活力をもたらす可能性を示唆している。

一方、人口減少・少子高齢化が加速化する中、山間部や島嶼部等では無住化に向かう地域が多数発生することも懸念される。例えば、岩国市の美川町は2010年時点で既に子育て世代以下の若い世代が少ない「ワイングラス型」の人口構造(人口ピラミッド)にあり、地域社会としても不安定な形状となっている。これが2020年にはさらに進行し、将来さらに地域の持続可能性が懸念される状況になることが予測される。このように子どもが極めて少ない超少子社会(14歳以下人口が15人以下となる社会)を迎え、いずれは無住化に向かうとみられる地域が、2060年時点には旧市町村単位で46町村(318市町村全体の15%程度)にのぼる見込みである。

図表 5 人口増加または社会増加となる市町村

	2010～2020年		2010～2060年	
	人口増加	社会増加(人口減少)	人口増加	社会増加(人口減少)
鳥取県	国府町, 淀江町, 日吉津村	鹿野町, 羽合町, 北条町	日吉津村	国府町, 淀江町
島根県		鹿島町, 玉湯町, 宍道町, 旭町, 弥栄村, 出雲市, 斐川町, 多伎町, 匹見町, 吉田村, 大和村, 石見町, 五箇村, 都万村		斐川町
岡山県	岡山市(岡山市, 瀬戸町), 倉敷市, 山手村, 清音村, 熊山町, 早島町, 里庄町	灘崎町, 倉敷市, 井原市(井原市), 赤磐市, 八束村, 美作町, 新庄村, 鏡野町(奥津町, 鏡野町), 勝央町, 中央町, 賀陽町	山手村, 熊山町	岡山市(岡山市, 瀬戸町), 倉敷市(倉敷市), 清音村, 八束村, 早島町, 里庄町, 鏡野町, 勝央町
広島県	広島市(広島市), 本郷町, 神辺町, 東広島市(東広島市), 坂町	瀬戸田町, 御調町, 福山市(内海町), 口和町, 高野町, 河内町, 大野町, 八千代町, 北広島町(千代田町), 大崎町	神辺町, 東広島市, 坂町	広島市(広島市), 本郷町, 高野町, 東広島市, 八千代町, 千代田町
山口県	小郡町, 阿知須町, 下松市	防府市, 由宇町, 玖珂町, 柳井市(柳井市), 美祢市(美祢市), 熊毛町	小郡町, 下松市	阿知須町, 防府市, 玖珂町, 美祢市

注：( )内および下線の市町村名は合併前の旧市町村，下波線の市町村名は非合併市町村

## 2. 集約型都市構造の構築

### (1) 都市構造の動向

図表1でみたように、人口減少・少子高齢化に伴う地域問題として、「中心市街地の商店街・業務地区の衰退」を挙げる自治体が多く、都市においては中心市街地の再生を核とした都市構造の再構築が課題となっていることがうかがえる。

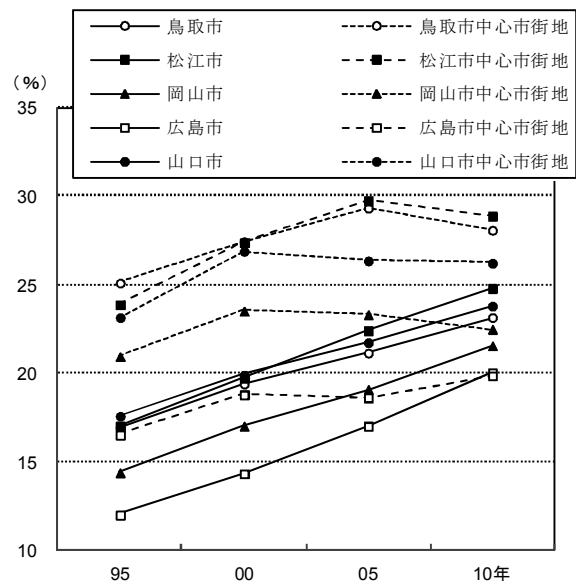
そこで、まず都市構造の動向を把握するため、中国地域の県庁所在都市を対象として人口、交通量等の観点から分析を行い、さらに商業・業務機能について、広島市を対象として詳細分析を行った。

#### ①人口

中国地域県庁所在都市の中心市街地（国に認定された中心市街地活性化基本計画で定義されている範囲で、計画未策定の広島市は「第3次広島市基本計画」で示されている都心の区域）においては、いずれも中心部への人口回帰が鮮明になっている。これは、都心居住が魅力的なライフスタイルとして評価される傾向にあること、換言すれば、都市機能の集積が都心居住を促進していることを示しており、「居住面のコンパクト化」と捉えられる。

こうした中、高齢者（65歳以上）人口比率をみると（図表6）、都市全体では着実に高齢化が進展しているのに対し、中心市街地では高齢化に歯止めが掛かっている。これは、都心の利便性を評価しているのは、むしろ高齢者以外の年齢層であることを示しており、都心居住者の「若返り」として捉えられる。

図表 6 中国地域県庁所在都市の高齢者人口比率



資料：総務省「国勢調査」



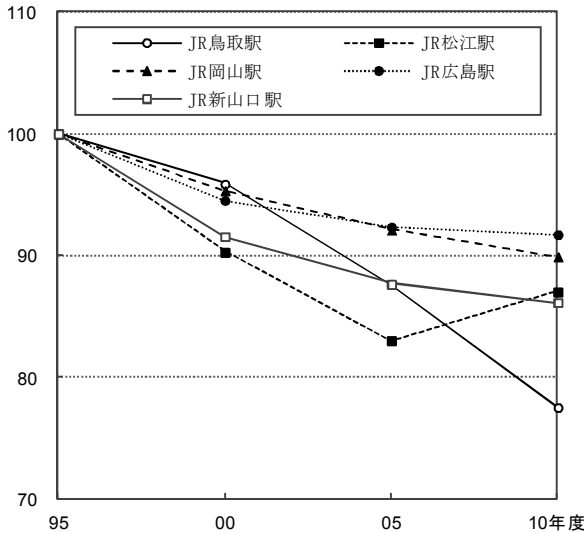
なお、中国地域県庁所在都市の中心市街地では、1995年から2010年にかけて地価が3分の1程度まで低下しており、地価の大幅下落が都心居住を後押ししたと考えられる。

### ②交通量

中国地域県庁所在都市におけるJR拠点駅の乗車人員は、1995年度から2010年度にかけて約1割から2割減少しており、鉄軌道による中心市街地への集客力が低下していることがわかる(図表7)。また、県庁所在都市の中心市街地では、鳥取市を除いて自動車交通量も減少傾向にあり、自動車交通面においても中心市街地の吸引力は低下している。

図表7 中国地域県庁所在都市拠点駅の乗車人員

(1995年=100)



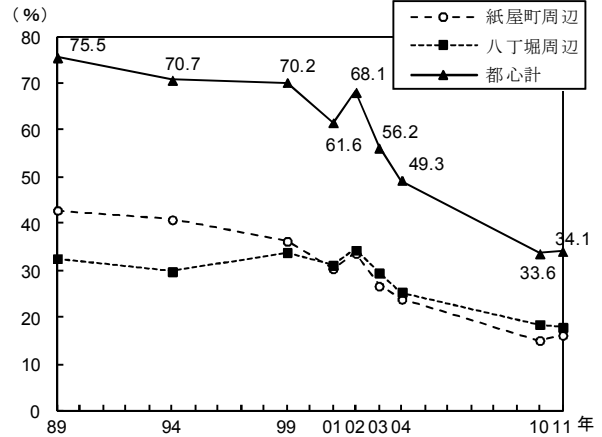
注：鳥取駅の1995年度の乗車人員は1997年度のデータを使用、松江駅の2010年度の乗車人員は2009年度のデータを使用  
資料：各県・市統計書、(一財)運輸政策研究機構「地域交通年報」

### ③商業機能

中心市街地の商業吸引力を示すデータとして、広島都市圏を対象に実施されているアンケート調査結果をみると(図表8)、最もよく利用する繁華街として広島市の都心を挙げる割合は、2000年頃までは70%前後を占めていたが2011年には半減しており、過去10年間での低下が顕著である。

なお、広島都市圏における大規模小売店の立地展開をみると、2000年以降の大規模小売店の郊外立地により商業環境が激変したことが明らかであり、これにより、都心の商業吸引力の急激な低下がもたらされたことがわかる。

図表8 最もよく利用する繁華街(広島都市圏)



注：対象は広島市、廿日市市、安芸郡4町に住む14歳以上の女性  
資料：(株)中国新聞社「広島市広域商圏調査」

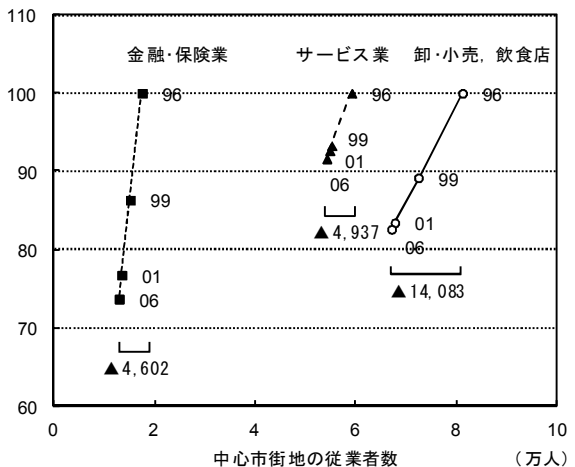
### ④業務機能

1996年から2006年までの10年間で広島市全体の民営事業所従業者数が減少する中、都心は市全体を上回る減少傾向にあり、経済的な活力という点でも、広島市の都心は市全体以上に停滞していたことがわかる。特に、都心立地を特色とする卸・小売・飲食店、金融・保険業、サービス業の動向をみると(図表9)、いずれも減少しており、中でも卸・小売・飲食店の減少が約1万4,000人と大きく、サービス業と金融・保険業も5,000人弱の減少となっている。

期間ごとにみると、1996年から1999年にかけての減少が大きい。この時期には、グローバル経済化の進展や情報通信・交通網等の発達を背景に東京一

図表9 広島市中心市街地の従業者数

(1996年=100)



極集中が進展したことから、支店経済の衰退が広島市都心の従業者減少に影響を与えたと考えられる。

### ⑤中心市街地の変容

以上のように、中国地域県庁所在都市の中心市街地では、交通量の低下にみられる交流機能の低下が進む一方、「若返り」を特徴とする都心居住が進展している。中でも広島市では、商業吸引力の低下と業務機能の縮小が確認でき、中心市街地と郊外の対比で捉えられた都市構造は変容過程にある。

#### (2) 集約型都市構造の構築に向けて

わが国では、2000年にOECDが都市政策に関する対日勧告の中で「コンパクトで機能的なまちづくり」という概念を初めて提起して以降、集約型都市構造（コンパクトシティ）が注目されるようになった。

社会資本整備審議会答申等を参考にすると、集約型都市構造として、図表10に示す姿が想定される。このうち、わが国の都市政策における中心的課題は、「拠点性のある市街地の形成」であることから、ここでは、広島市都心に焦点を当てて「居住面のコンパクト化」と、交通機能や商業・業務機能を中心とした「交流面のコンパクト化」の両面から検討を行った。

#### ①都心居住によるコンパクト化

集約型都市構造を構築する観点からは、都心居住の進展は生活関連サービス機能の集積を進めるとともに、市街地の密度を高めること（コンパクト化）に貢献するものと評価できる。

居住面のコンパクト化は、高齢者と子育て世代が牽引している。高齢者の都心居住の背景としては、不安感の高まる老後の生活において、都心は医療や買物等の面で相対的に安心度の高い空間と認識されていることが挙げられる。一方、子育て世代におい

ては、都心居住により通勤時間の短縮が図られ、その分を子育てに費やす時間に振り向けることができる点が指摘できる。両者に共通しているのは、各種施設への「近接性」と「選択性」において、都心の優位性が発揮されているということである。加えて風格ある建造物や街並みなど都市空間の「グレードの高さ」も都心の魅力である。

こうした都市環境を身近に持つことは、生活の快適性を高めるものである。このため、都市機能への「近接性」と「選択多様性」に加え、「ハイグレード」なインフラを生活空間として活用することが、都市的ライフスタイルを楽しむ上で大きな要素になると考えられる。

しかし、都心の本質は多様な交流空間であることにあり、多くの人々が行き交うメインストリートにおいては、沿道の賑わい空間の連続性が大切である。このため、都心マンションの建設などに際しては、せめて1階部分は住宅とせず、商業・業務系用途を誘導する都市政策が必要と思われる。

#### ②都心の二極化によるコンパクト化

都心は古くから都市の中心地として、官庁街、オフィス街や中心商店街、歓楽街が形成するダウンタウンという極を形成していた。これに加え近年の全国的な動きとして注目されるのが、JR拠点駅周辺における新たな基盤整備と再開発の動きである。これにより、大都市や地方中枢都市等においては、ダウンタウン地区とJR駅周辺を極とする「都心の二極化」が進展しており、広島市では、ダウンタウンである紙屋町・八丁堀地区とJR広島駅周辺地区への二極化が進みつつある。

JR広島駅周辺地区においては、拠点駅再開発よりも駅南口・北口における周辺地区開発を特徴としている。特に、具体的な土地利用用途が未定の区画が広がる駅北口は、広域アクセシビリティを活かした高次都市機能の開発が課題である。このため、具

図表 10 集約型都市構造のイメージ

集約型都市構造の姿		具体的な内容
市街地（DID）のコンパクト化		大規模集客施設等の土地利用規制
拠点性のある市街地の形成	中心市街地の機能強化	都心居住 商業・業務機能等の都市機能 市街地の高度化など
	交通拠点等の機能強化	駅周辺の再開発など
公共交通の充実	都市内交通の充実	LRT、都心循環バス等
	都市圏のネットワーク化	JR等の鉄道サービス向上 パーク&ライド

資料：(公社)中国地方総合研究センター作成

体化しつつある高次医療機能（高精度放射線治療センター）や地場流通企業の本社機能等の配置に加えて、大学のサテライトキャンパス等の高次人材育成機能や国際交流機能，さらには広域行政機能の配置も準備しておくことが求められる。

ダウンタウンである紙屋町・八丁堀地区では、業務機能の撤退と商業空間への転換の動きが注目される。JR 広島駅周辺の空間特性が「広域交流性と新都心空間性」であるとすれば、紙屋町・八丁堀地区の空間特性は「多様性と限界性」であろう。こうした特性を活かしたダウンタウン再生の方向として、多彩な店舗が連続し、風格のある公園や街路が組み合わさった「楽しく歩ける街づくり」を目指すことが求められる。特に、ダウンタウンが幾つかの特徴ある街区に分化し、それぞれのイメージが形成されつつあることを踏まえ、都心の「多様な顔づくり」を進めることで回遊性を高める必要がある。このためには、都心の目抜き通り沿いのマンション等への商業・業務系用途の誘導のほか、公園・河川・道路等公共空間の賑わいの場としての活用、都心へのアクセスの向上や楽しく歩ける交通空間を追求する都市政策の展開が期待される。

### ③都心二極化の背景と再構築の方向

広島市における都心二極化の背景と再構築の方向を取りまとめたものが図表 11 である。都心の二極化を踏まえた都心機能の強化においては、上記のような二極の立地特性・環境特性を活かした機能分担と連携が必要である。

また、広島市に次ぐ都市規模を持ち都心の二極化が進む岡山市でも同様な対応が求められ、他の県庁所在都市においても、都心環境と居住人口の「若返り」を活かして、生活サービス機能の充実など都心機能の強化を図ることにより、集約型都市構造を追求することが求められる。

## 3. 郊外住宅団地の課題と方向性

### (1) 郊外住宅団地の特性と問題点

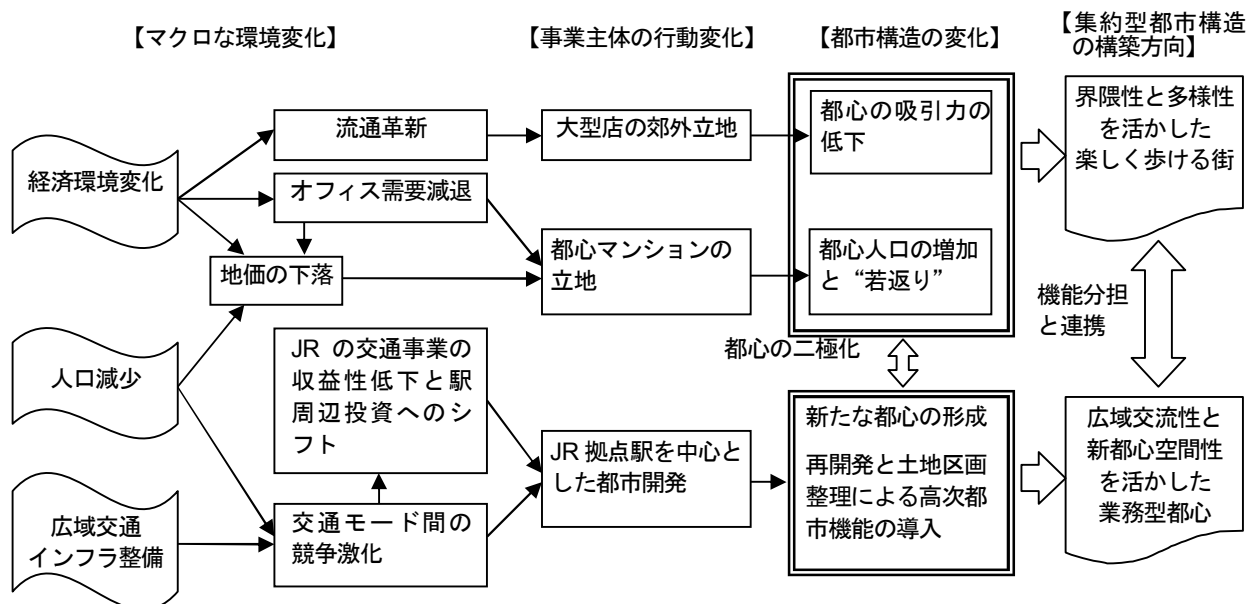
郊外住宅団地は、主に戸建ての持家が大量に建築された団地であり、高度経済成長期に数多く開発された。郊外住宅団地が一般化し始めた頃の初期の団地では、同じ世代の住民が入替わることなく長期間居住し、現在に至っている。このため、団地住民が急激に高齢化し、コミュニティが停滞し、商店や診療所が団地内から撤退することなどにより、様々な問題が発生している。

広島市の郊外住宅団地における人口・世帯数の動向や現地調査の結果などを踏まえると、郊外住宅団地問題として以下の 8 点が指摘できる。

第一は、住民の減少・高齢化である。入居から 30 年から 40 年が経過した広島市郊外住宅団地では、同時期に入居した世帯が急速に高齢化している。こうした団地では、子どもの独立・転居のほか、高齢世帯等が利便性の高い中心市街地の分譲マンションへ転居することにより人口減少が生じている。

第二は、住宅の老朽化である。高度経済成長期を中心に開発された団地が多いため、住宅の老朽化が

図表 11 都心二極化の背景と再構築の方向



進んでいる。これらの団地では、耐震上問題がある住宅が大部分を占めているほか、幹線道路の傾斜や道路規格などが現在の開発基準に適合していない団地も多い。さらに、住宅内および住宅周辺がバリアフリーになっていないこともある。

第三は、空家・空地の増加である。住民の転居等により空家や空地が発生しており、今後は、利便性の高い地域への住み替えや住民の死亡等によって空家の増加が懸念されている。

第四は、小中学校の統廃合や児童・生徒数の減少である。小中学校の児童数、生徒数が減少し、クラス数の削減や学校の統廃合を余儀なくされる事例がみられる。また、保育所・幼稚園などの統廃合の動きもみられる。

第五は、公共交通機能の低下である。団地開発当初に、通勤・通学等に伴う需要を期待して開設されたバス路線の中には、団塊世代の定年や子どもの卒業等によって利用者が減少し、採算確保が困難となった路線も増え、減便・廃止といった対応を取らざるを得ない場合もみられる。高齢化に伴いマイカーの運転が難しくなる住民も増えていくと考えられ、生活交通確保が課題となっている。

第六は、生活関連施設機能の低下である。もともとは住民向けの施設として誘致、整備された商業・サービス施設や病院・診療所など、生活に密着した施設機能の低下がみられる。

第七は、防犯・防災などの地域の安全性の低下である。高齢化が進む中、町内会加入率の低下、老人会に入らない高齢者の増加に加え、住宅内の様子が外部に漏れにくいという戸建ての特徴から、世帯間の交流が少なく、防犯・防災面での不安が強まっている。また、一人暮らし高齢者も増加していることから、高齢者の孤立化も懸念される。

第八は、コミュニティ機能の停滞である。コミュニティ活動の中心を担っている町内会では、高齢化に加え若い世代の流出や活動の敬遠により、参加者が減少し活動が停滞する事例も多い。職住が分離し、同じ世代だけで形成されまとまったコミュニティであるため、団地住民の減少や高齢化に伴い、コミュニティの維持が困難になりつつある。

## (2) 問題解決に向けた取組事例

郊外住宅団地の問題解決に取り組んでいる全国の事例をみると、それぞれの目的、内容、組織、地域などの特色から、図表 12 に示した 5 タイプの取組

みが注目される。

また、広島市内の郊外住宅団地での取組事例の中では、以下に示すように、住民主導で活動を展開している東観音台団地、空区画を管理する組織を設立しているくすの木台団地、企業と連携した取り組みや町内会がまとまった活動を行っている美鈴が丘団地が注目される。

### ①東観音台団地（広島市佐伯区）

東観音台団地では、団地内の三つの町内会（観音台二・三・四丁目）とは別に、住民有志が「東観音台連合会」を設立し、団地内の住民の立場から、イベントの開催等を通じて町内会活動の支援に取り組んでいる。町内会活動を行う任意組織ではあるが、単に町内会活動にとどまらず、団地内のまちづくり活動全般に取り組む「エリアマネジメント組織」を指向していることが特徴であり、今後、NPO 法人格取得も検討されている。

主な活動は、東観音台フェスタや、年末のカウントダウン行事の企画・運営であり、1 年交替の役員が多い既存町内会では対応できなかったイベントの活性化に成功している。また、祭りの御輿の担い手に団地内高校の生徒の参加がみられるなど、新たな交流にもつながっている。同連合会では、団地内の資源ゴミを有料で回収するシステムの運用により、組織の活動資金を確保していることも注目される。この収入を活用して団地を発着する便利バスを運行するなど、行政からの補助金に頼るのではなく、自主財源を確保した上で団地問題に取り組む活動を行っている。このほか、買物弱者対策にも取り組んできたが、これらの様々な活動には、継続にこだわらず絶えず柔軟に対応するなど、任意組織としての強みが発揮されている。

### ②くすの木台団地（広島市安佐北区）

くすの木台団地では、団地内に設立した「宅地建物委託管理センター」が、土地所有者から空地（区画）を借り受け、団地住民の 2 台目以降の月極駐車場用地として貸し出している。現在、月極駐車場用地として 52 の空区画を貸し出しているが、貸し出しできる空区画が不足している状態である。

また、同団地では、中止・消滅した旧来の祭りの代わりに自治会（町内会）が主体になって企画した秋祭り「くすの木台コミュニティ祭」を 20 年以上継続して盛大に開催している。その成功のポイントと



図表 12 郊外住宅団地問題の解決に向けた取組事例

タイプ	区分	取組事例
郊外住宅団地に共通する問題の解決に向けた取り組み	高齢者への対応	宅老所の開設，サービス付き高齢者住宅の整備，孤独死の防止，総合的なまちづくり活動の実施，高齢者向け住宅の整備，交流の場の開設，住宅改修による見守り活動，福祉住宅の整備，住まいのバリアフリー化，様々な仕掛けによる見守り活動，住まいのペット共生対応，救急医療への対応，高齢者支援ボランティア活動の実施
	安心・安全への対応	防犯用回転灯の設置補助，散歩に併せたパトロールの実施，車両によるパトロールの実施，パトロールボランティア活動の実施，民間会社によるパトロールサービス，地域全体を見守るパトロールの実施
	買物弱者への対応	ネットによる通販・宅配，送迎サービスの実施，コミュニティバスの運行，移動販売の開催，会員制バスの運行，朝市の実施
	移動手段の確保	乗換システムの整備，コミュニティバスの運行，乗合タクシーの運行，コミュニティタクシーの運行
団地住民の新陳代謝の促進に向けた取り組み	住宅環境の向上	住宅の販売促進，多世代交流型の住まい整備
	空家・空区画の活用	学生の受け入れ，未利用空間の活用，住宅の魅力向上
	子育て環境の向上	住民による見守り活動，居住費の一部負担，生活費の一部負担，子どもの受け入れ環境，有志による見守り活動，高齢者による見守り活動
	新住民の誘致	住居費の一部負担，魅力の情報発信
新しい組織設立や組織再編を伴った取り組み	新たな任意組織の設立	有志による活動グループの立ち上げ，特定活動を目的とした任意組織，まちづくり活動全般での任意組織
	NPO 法人による活動	特定活動を展開する NPO 法人，まちづくり活動全般を展開する NPO 法人
	組織間の連携	町内会とマンション管理組合の連携，団地全体での総合的な組織連携，多様な主体の連携
団地外の団体等と連携した取り組み	社会福祉協議会との連携	出張販売
	近隣商店等との連携	生協宅配拠点の開設，青空市の実施，朝市の実施，移動販売の実施
	大学との連携	大学生の入居促進，ボランティア活動の実施，まちづくり活動の展開
	団地外住民との連携	都心居住者との交流，農家との交流，まちおこしグループとの連携
その他の地域活力向上に向けた取り組み	イベント・祭りの開催	アートイベントの開催，祭りの開催，展示会の開催
	交流拠点等の整備	バス待合所の活用，福祉拠点の整備，交流拠点の整備，多世代交流の場の整備，交流サロンの整備，人材育成拠点の整備，男性等の交流促進，農業を通じた交流の促進
	地域文化の醸成	地域発見行事の開催，新しい文化の創出，地元文化の再発見
	コミュニティの活性化	人材育成，コミュニティ居酒屋の開設

資料：新聞記事，ウェブページ等

して，周辺の集落住民を巻き込む形で実施されることが挙げられる。もともと独立したコミュニティを形成していたくすの木台団地が，周辺住民との交流を深めることで，地域全体のコミュニティ活性化に寄与していることが特徴である。

### ③美鈴が丘団地（広島市佐伯区）

美鈴が丘団地で注目されるのは，団地開発業者と商店，住民が連携して取り組んだ「美鈴神社」の創建である。団地内商業施設として整備された美鈴モール内の店舗経営者が個人的に発意したものである

が，モールの店舗経営者全員からの協力を受けて建立された。数年前には，団地開発業者，住民の協力を得て社殿を建て替えている。加えて，土地分譲終了後もモール内に残る団地開発業者の現地販売事務所が中心となり，モール内で朝市を開催するなど，モールの活性化にも取り組んでいる。コミュニティ意識が希薄とされる団地において，コミュニティのシンボルとなる神社を創建したこと，商店経営者と団地開発業者や住民とが連携した取り組みであること，土地分譲終了後も団地開発業者と地域の連携が継続されていることなどが特徴である。

また、同団地では、団地内の17町内会を統括する「美鈴が丘連合町内会」が、入居と同時期に発足しており、四五行事（8月の夏祭り、9月の敬老会、10月の運動会、1月のとんど祭り）の企画・運営等のほか、各種団体等と連携しながら、福祉や防犯・防災など幅広い事業を展開している。同連合町内会は、団地内町内会の上部組織で美鈴が丘団地の総合的に自主的なまちづくりを行う組織となっていること、地区社会福祉協議会、学区子ども会連合会、学区体育協会など既存団体と連携を持った独立組織であること、佐伯区など行政と小さな町内会を結ぶ中間的な組織であることに特徴がある。

### （3）郊外住宅団地の方向性

#### ①郊外住宅団地の共通課題への対応

図表12でみたように、国内各地で郊外住宅団地問題の解決に向けて、試行錯誤ともいえる様々な取り組みが実施されている。団地の条件が異なり、すべての問題を一気に解決に導く特効薬はないことから、まずは、先駆的事例などを参考に、高齢者対策、買物弱者対策、移動交通手段対策など共通課題への取り組みを重ねていく必要がある。

#### ②団地住民の新陳代謝の促進

郊外住宅団地問題の大きな原因は長期間、住民の交替が行われにくいことにある。全国の事例では、新住民を受け入れるための様々な取り組みが行われている。今後も、団地住民の新陳代謝の促進に向けて、住宅環境の向上、子育て環境の向上、空家・空区画の活用などが必要である。そのためには、団地組織が所有者と利用者を仲介する役割を担い、具体的な入居促進対策や若い世代に優しいコミュニティ対策を進め、住み替えを支援していくことが効果的と考えられる。

#### ③団地組織の活性化・再構築

郊外住宅団地問題に対しては、行政とは異なる団地組織として、町内会のほかに、連合町内会、NPO法人、任意組織や企業、さらには組織間の連携などによる様々な取り組みが生まれている。こうした取り組みにより団地組織の活性化・再構築を進めていく際には、団地全体のことを考え、団地内の資源を活用し、異なる主体と連携し、具体的な取り組みを推進していくという、いわば「エリアマネジメント組織」となっていくことが求められる。

#### ④団地外の団体等との連携促進

郊外住宅団地は、住宅以外の機能の多くを団地外に依存しているため、近隣商店、大学、団地外住民など、団地外の団体等と連携した取り組みが進められている。今後、団地の自立は一段と厳しくなることが見込まれるため、団地外の団体等との連携を強めていく必要がある。そのためには、まず、隣接地域との連携を深めていくことが考えられる。また、近隣商店や企業など団地に関わりがある主体はもちろん、大学、団地外住民などとの連携を進めることも求められる。加えて、団地全体のバリアフリー化対策や高齢者福祉対策など、団地住民だけでは解決が難しい問題には、行政の積極的な取り組みが必要である。

#### ⑤郊外住宅団地の総合的な地域力の向上

郊外住宅団地では、住宅地としての質の高さを将来に持続させていくため、イベント・祭り、交流拠点等の整備、地域文化の醸成など、総合的な地域力を高める活動を地域に適した方法で積み上げていく必要がある。また、こうした取り組みを通じて、団地内人材を育成・活用していくことが期待される。

プロフィール

ほんごう・みつる

公益社団法人中国地方総合研究センター 地域経済研究部長・主任研究員。1961（昭和36）年生まれ。1983（昭和58）年立命館大学文学部地理学科卒。2001（平成3）年社団法人中国地方総合研究センター入所。著書に、『歴史に学ぶ地域再生』（共著、吉備人出版）等。