

郊外型団地は再生できるのか？ —人口減少による生活環境の変化予測に基づいて—

大藪善久¹・中井祐²・内藤廣³

¹非会員 株式会社 日建設計シビル（〒112-0004 文京区後楽 1-4-27）

²正会員 工博 東京大学大学院工学系研究科社会基盤学専攻
（〒113-8656 東京都文京区本郷7-3-1）

³非会員 工博 東京大学大学院工学系研究科社会基盤学専攻
（〒113-8656 東京都文京区本郷7-3-1）

郊外型団地が、住棟の劣化や人口減少、急激な高齢化などによって今後衰退していくと指摘されている。そこで本論文では、団地住民の生活環境について、人口構成、住棟、周辺環境、プログラム、コミュニティの5つの項目について、様々な数字データを集め定量的に分析し、20年後までの生活環境の変化予測を行った。都市と郊外型団地という図式の中で、郊外型団地の構造を、働く以外の生活要素を集め完結するパッケージとして捉え、生活環境の変化予測に基づいて、そのパッケージがもはや維持できないことを指摘した。その上で郊外型団地の再生には、パッケージが維持できない以上、団地が立地している街との新しい関係を模索することが必要だと指摘する。

キーワード:郊外型団地, 人口減少, 生活環境, 将来予測

1. 衰退していく郊外型団地

戦後の日本を支え、活気にあふれていた郊外型団地は、時代の変遷の中で、その役割や環境、風景が大きく変化している。著しい高齢化や環境の悪化により、もはや価値を見出せないものになるのだろうか。生活環境の変化と社会的な認識の変化という観点からその衰退を考えることとする。

なお、ここでの郊外型団地の定義は、「大都市郊外に立地する団地で、働き場所以外の機能(学校、スーパー、商店街、敷地内公園、自治会活動等)が敷地内に集積されているもの」とし、首都圏であるならば、東京から電車・バスで1時間以上かかる所に立地している団地を想定しており、駅前など市街地の近くに存在しているものとは区別する。

(1) 生活環境の衰退

現在、郊外型団地が今後数十年で急激に衰退していくのではないかと指摘されている。その多くは昭和30年、40年代に全国各地に建設された団地である。郊外に建設された団地は、都市への労働力を提供し、そして都市への人口集中の抑止力となった。そしてそれらには、年齢、世帯構成、職業など、同属性の住民が多く入居し、高度

経済成長期下の日本を支えることとなった。しかし高度経済成長期が過ぎ、バブルも過ぎた現在、同属性の住民が多く入居したことによる急激な高齢化や団地そのものの劣化による問題が顕在化している。

住民の高齢化によって、自治体の税収不足、コミュニティの崩壊、孤独死などが起こり、さらに団地内商店街の衰退による生活サービスの低下が避けられない。それにより、郊外団地はスラム化、ゴーストタウン化していくと指摘されている。さらに、築50年前後の団地では、資産価値が低下しており、売却して団地の外に逃げられないばかりか、住棟の劣化による建替え問題にさらされている。

住民、団地ともに高齢化していくことによりゴーストタウン化が始まっているが、高齢化しているが故に出るに出不れない。このような負のスパイラルが日本全国で、しかも今後数十年で数多く起きていくのである。

日本初のニュータウンとして昭和46年に入居が始まった多摩ニュータウンの諏訪・永山地区では、既に上で述べたような影響が表れている。1996年に65歳以上の高齢者の数が1,977人であったのに対して、十年後の2006年では、5,133人と急増している。諏訪・永山地区の総戸数が、賃貸住宅4,100戸、分譲住宅1,200戸であることを考えると、決して少なくない数である。団地内商店街もシャッターが下りたままの商店が多く、どこか閑散とし

ている(図-1)。今後数十年で、このような傾向が日本全国でますます加速していくとされている。



図-1 多摩ニュータウンの商店街

(2) 社会的認識の変化

昭和30年、40年代に建設された郊外型団地は、当時としては最先端の住宅であり、住んでいる人々は羨望の眼差しで見られた。ダイニングとキッチンを分けた構成や、流し台といった最新設備は憧れとなり、入居条件に年収の下限が設定されていたこともあり、入居する人々は比較的裕福な人々だった。「団地族」と呼ばれた彼らは、30、40代を中心とした子ども連れの夫婦が多く、団地内は活気に満ちていた。その頃の団地祭(図-2)も多くの人が集まり、新しいコミュニティをつくるという気運に溢れた風景であったに違いない。



図-2 某団地の入居当時の団地祭

高度経済成長期を過ぎ、住居としももはや新しさを感じなくなった。昭和50、60年代、平成に入ると、主に社会学の分野で、郊外が画一性・匿名性・閉鎖性のある空間として論じられるようになる。郊外型団地もそのような空間の代表として取り上げられ、片廊下に鉄製の扉が立ち並ぶ光景は、まさしく画一性・匿名性・閉鎖性を表すものとされた。(図-3) このように内部と外部が明

確に別れた空間に対して、建築家が内部と外部をつなげたような集合住宅を発表していったのもこの頃である。

同年代が数多く入居したこともあり、住民自体も空間としても多様性に乏しい空間と認識された団地は、住んでいる人々にとって、もはや誇れるものでは無くなってしまったのである。



図-3 片廊下に玄関が並ぶ光景

そして近年、団地の風景は「団地萌え」というキーワードで注目を浴びている。団地の写真を集めた写真集が複数発売されている。それらはバルコニーが等間隔に並ぶ姿といった団地の構造物としての面白さや、棟配置の面白さを取り上げたものである。そしてその根底には、活気に溢れ、一時代を築いたものがもはや過去のものとなってしまったという廃墟に対するものにも似たノスタルジイの感情が流れている。その論拠に、「団地萌え」で取りあげられる団地の写真には、全く人が写っておらず、また人が住んでいる痕跡も見当たらないものが多い。まだその団地に人が住んでいるにも関わらずである。

入居当時は住んでいる人々にとって心の拠り所となり、誇れるものだった団地は、時代を経て、匿名性や画一性の象徴となり、さらに、住んでいる人不在の風景として捉えられ始めている。果たしてこれから、団地は画一性を超え、住んでいる人々にとって心の拠り所となるものになり得るのだろうか。

ここで取りあげた団地をめぐる認識の変化は団地の環境の変化や住んでいる人々の暮らしに強く関連性があると考えられる。そのため、団地自体が築何十年も経ち、老朽化が目立ち始め、住民達も同じく高齢化していき、団地人口が減少していく現状を正しく捉える必要があるだろう。さらには団地の衰退が現在進行形の現象であり、今後加速していくと予測される。団地での暮らしが具体的にどのように変化して行くのかを把握し、その上でこれからの団地は再生し得るのかを考えてみたい。

2. 郊外型団地における生活環境の変化予測

団地の再生に大きく影響を与えるであろう、住民の暮らしの変化予測を行うために、首都圏郊外の某県某団地で調査を行った。この団地は東京駅から列車で30～40分程の駅からバスで20分かかる場所に立地し、昭和40年代に建設された。団地の敷地内には、スーパー・商店街や内科皮膚科といった医療施設、幼稚園・小中学校、児童公園といったように働く場所以外の住むための機能が集積されている。このように全国各地の郊外型団地の一般的な団地を対象にしている。

住民の暮らしの変化がどのように進んで行くのかを把握するために、人口構成、住棟、周辺環境、商店街・学校といったプログラム、そしてコミュニティの5つの項目に対して、それぞれ今後20年の変化予測を行った。

(1) 方法

人口構成、住棟、周辺環境、プログラム、コミュニティの5つの項目に対して、それに関連する様々なデータを集め、定量的に分析することで、今後20年間の変化を予測した。5つの項目について、それぞれ使用したデータと分析における考え方を次に示す。

a) 人口構成

団地の衰退の問題はその人口構成にある。少子高齢化は日本全体の一般的な傾向であるが、団地の場合は入居開始時に同年代が多く移り住んだことによる、均一な人口構成が見られ、その結果、急激な高齢化が起きる。お年寄りが増えると、収入の低下により購買力が低下し、団地内商店街が衰退していく。お年寄りが増えると自治会が運営出来なくなり、団地の維持管理費も払うことがままならなくなる。こうして団地の環境が悪化していくと、若い世代が入ってこなくなるので、ますます高齢化が進む。負のスパイラルとも言えるべき現象が実際に起きて来ている。そのため、人口構成の変化を予測する。

人口構成の変化を予測するために用いたデータは以下の通りである。

- ・「町丁別・年齢別・性別の住民基本台帳人口S40年代～平成21年10月1日」某市
- ・「平成17年度市区町村生命表」厚生労働省
- ・「出生性比 平成19年5月推計」国立社会保障・人口問題研究所

ここではコーホート要因法という手法を用いた。これは、人口予測において一般的に用いられている手法であり、国立社会保障・人口問題研究所や都道府県の人口予測にも用いられている。コーホートとは同年もしくは同期間に出生した集団のことを言い、その各集団ごとを年次的に追跡し、その変化率を用いて、将来の人口の変化をとらえる方法がコーホート要因法である。

b) 住棟

生活環境において、住棟の劣化の程度は重要な要因である。劣化を最小限に防ぐためには、修繕工事を計画的に実行することが必要だ。管理組合など工事の発注をする主体の収支を予測することで、修繕工事が出来るかどうかを分析し、住棟環境の変化予測を行った。なお、ここでは、住棟の共用部分を分析対象としている。

人口構成の変化を予測するために用いたデータは以下の通りである。

- ・「平成20年度決算報告書内の修繕積立金額」対象団地管理組合
- ・「修繕工事スケジュール/工事内容」対象団地作成

これらの数字データや修繕工事スケジュール、工事内容を基に、先に予測した人口構成の変化から、修繕積立金がどのように変化するかを予測し、修繕工事の支出計画と照らし合わせ収支を予測した。そしてどの工事が出来なるかを分析し、住棟の劣化の予測を行った。

c) 周辺環境

周辺環境の項目は、団地内の樹木や芝生、ベンチや駐車場など、団地の敷地にある住棟以外の共用部分を対象として分析を行った。

周辺環境の変化を予測するために用いたデータは以下の通りである。

- ・「平成20年決算報告書」対象団地管理組合作成

周辺環境については、人口構成の変化予測から管理組合の収入予想をし、支出額は平成20年決算報告書でも支出金額が今後20年間続いていくと仮定し、その収支を予測した。そして赤字になるのであれば、どのような管理業務出来なくなるのかを明らかにした。

d) プログラム

郊外型団地の特徴の一つとして、そこで生活が完結できるように計画されていることである。生活に必要な品を調達できるスーパーや商店街、病気になった場合の医療施設、子どもを通わせる幼稚園・小学校・中学校といったものが団地敷地内にあらかじめ用意されている。こうしたプログラムの予測として、以下のデータを用いて分析を行った。

- ・「入居時から現在までの団地内小中学校の生徒数移」
- ・「入居時から現在までの対象団地のテナント履歴」

さらに、分析において以下のデータを参照した。

- ・「対象団地のある市の市立小中学校生徒数」
- ・「対象団地のある市の市立小中学校適正規模・適正配置に関する基本方針」某市教育委員会
- ・「廃校施設の実態及び有効活用状況等・調査報告書」文部科学省 平成15年

プログラムの変化予測では、テナントと小中学校で分けて分析を行った。テナントについては、人口構成の変化予測からテナントの増減を分析した。小中学校については、生徒数と人口構成の相関関係に着目し、人口構成の変化予測から生徒数予測を行い、そこに先に挙げたデータを参照し、廃校可能性を分析した。

e) コミュニティ

郊外型団地は、その場所に地縁の無い人々が一度に入居するという性質への対応として、団地内行事をはじめとする入居当時からコミュニティ活動を積極的に行っていることが多い。そこで郊外型団地のコミュニティの変化を自治会活動や団地内行事の変化で代表させ分析を行った。

分析においては以下のデータを用いた。

- ・「平成20年度決算報告書」対象団地自治会作成
- ・「対象団地の20周年記念誌」対象団地自治会作成

ここでも人口構成の変化予測より、自治会の収支を分析している。

(2) 分析結果

a) 人口構成

人口構成の変化予測の手法としてコーホート要因を用いたことは先に述べたが、この方法は5年間を一つの単位としている。そのため、人口構成の変化予測結果も5年毎となる。調査対象団地は現在もともと30%強の高齢化率がある。一世帯当りの人数は2.07人である。

- ・5年後は約一割の人口が減り、高齢化率も一気に43.3%になる。5年で10%近く上昇しており、一世帯あたりの人数は1.91人と2人を初めて下回る。
- ・10年後には現在の八割の人口になっており、高齢化率も50.8%を超えてしまう。高齢者の半分以上が一人暮らしをしており、75歳以上の後期高齢者が前期高齢者を上回っている。一世帯あたりの人数は1.71人である。
- ・15年後には人口が約2/3に減り、高齢化率は53.8%と非常に高く、一世帯あたりの人数も1.48人と1.5人を下回っている。
- ・そして20年後には人口が約3/5まで減り、高齢化率も55%まで高くなってしまっている。高齢者の八割は75歳以上の後期高齢者である。ほとんどのお年寄りが1人暮らしとなっていると予測される。

b) その他

人口構成の変化予測以外の4つの分析結果に関しては、時系列的に記述する。

まず、平成26年に中学校が廃校になり市の社会教育・体育施設に転用される。さらに、規模が縮小したとはいえない一番活気のある団地祭や、自治会主催の住民同士の互助組織が廃止されてしまう。

続いて平成31年には餅つき大会が廃止され、さらに八百屋や精肉店が無くなる結果、団地内で食料品を調達することが出来なくなる。

平成32年から管理組合の会計収支の赤字が発生し、管理業務を完遂することが出来なくなる。その結果、平成36年には、団地内の植栽や樹木のメンテナンスが出来なくなり、団地全体に鬱蒼とした印象を与え、見通しや風通しが悪くなってしまふ。集会場や駐車場に加えて道路のメンテナンスも出来ないため、団地内の通路や私道の沈下やひび割れを修繕できず、歩車の通行に支障を来してしまふ。さらに時を同じく平成36年に医療施設もすべて閉鎖される。そして小学校も廃校が決定する。

平成41年には自治会のすべての行事や活動を行うことが出来ず、住民同士のコミュニケーションがとれなくなってしまう。そしてとうとう住棟にも問題が発生する。修繕費用を捻出することが出来ないため、止水・防水工事、機器設備・電気設備の取替え、外壁等総合改修、鉄部塗装・鉄部金物改修などの修繕工事を実施することが出来ない。その結果として、雨漏りが頻発し、生活にストレスが増すと同時に、住棟の構造的劣化を加速させてしまうだろう。さらに機器設備、電気設備の交換が出来ないため、水道やガスといったライフラインに障害が生じ、階段室や玄関の照明が点灯せず、手摺も劣化しているため転倒の危険性があるばかりか、治安の悪化を招いてしまうことが想像できる。

これまでの住民の暮らしを存続していくことは出来ず、高齢化率が55%以上であることを考えると、平成41年以降さらにスラム化が進み、対象団地の存続はもはや不可能だろうと考えられる。

3. 郊外型団地は再生できるのか？

(1) パッケージの崩壊

人口予測や将来予想の結果、今後20年で様々な現象が表出し、入居時から近年まで続いてきたような生活を成り立たせるのは不可能であると分かった。近年まで続いてきた生活とは、商店街や医療施設といったテナント、容積率を抑えた広い敷地と団地内に設けられた公園、団地校として入居時に設立された小中学校、自治会組織による行事といったような、生活の利便性を担保する要素と、住む場所である住棟とがセットであらかじめ用意されたパッケージとして成立していたものである。こうしたパッケージ化された団地は働く場所以外のほとんどを提供している上、生活の利便性を保証するものであり、昭和30、40年代に全国の郊外に急激に増殖していったように、これまでは需要があり価値が認められたものであった。

しかし、孤独死や住棟の老朽化、団地住民の高齢化減少化に代表される現在の団地を巡る諸問題の表出は、このパッケージが人口減少時代という新しい時代においては成り立たないことに他ならない。ところが、建替えや介護施設の設置など、それらに対する現在の対策は、パッケージの再構成や拡大でしかない。パッケージを再構成し、拡大させることで、その場を一時的に凌いでいるだけであり、この考え方は成長路線下、人口増加時代でのみ有効な手だてであると言えるだろう。

ではパッケージが崩壊し、総人口が減り続け高齢化が止まらない場合、団地を再生し得る手立てはあるのだろうか。

(2) 団地が立地する街との新しい関係

郊外はそれ自体のみで「郊外」としてなり得ない。都市と郊外という図式のなかで存在するものである。郊外型団地も、都会（働く場所）と郊外型団地（それ以外の機能を集約した完結したパッケージ）というモデルのなかで存在してきた。このモデルは近代の構成であり、成長路線下、人口増加時代に極めて有効であったために、全国各地に広がっていったのである。

しかし、2. 郊外型団地の生活環境の変化予測や前項で指摘したように、住棟の劣化や学校・商店街の撤退などから、団地生活の利便性を担保する要素が欠落していき、郊外型団地という完結したパッケージを維持することは出来ない。さらに高齢化率が50%を超え、団地住民が退職後のお年寄りばかりであることを考えると、都市（働く場所）との関係も希薄になっている。つまり、これまで郊外型団地を成り立たせていた図式自体がもはやうまくいかなくなっているのである。

現代にうまく対応できない図式を捨てて、全員移り住めば解決するのではという意見もあるが、どんな場所にも愛着が沸きえるように、愛着を感じ、団地から離れたくないという人は多い。また、離れたくても資産価値が下がった団地を売るに売れず、出られないケースも多い。つまり、そこに住んでいくしかないのである。

では、積極的・消極的いずれにせよ住み続けることを選んだ団地住民たちが、一致団結しうまく工夫して団地内を管理し、活性化し、そしていきいきと生きていくことが出来るのだろうか。住民の数が6割に減り、高齢化率が55%になり、ほとんどの高齢者が75歳以上の後期高齢者と予測される将来を考えると、それは出来ないと言わざるを得ない。

そこで郊外型団地の完結したパッケージがほころび始めていることに対して、現在のようにパッケージの維持や再構成に注力するのではなく、パッケージを開いていくことを選択しなければならないのではないか。そして、その団地が立地している地域や街との関係を積極的に持ち、外からの力を入れることを考えなくてはならない。

現在でも、出張市場やNPO団体によるデイサービスセンターの出店などで関係を持っているように見えるが、これは団地に対して、パッケージのほころびを充足させるために行われているものであり、さらに団地住民が一方的に享受するものである。これは本質的には、老人ホ

ームでの介護サービスと同じであり、街と積極的に関係を持っているわけではない。

団地が立地している街と団地がwin-winの関係になり、一方的にサービスを楽しむだけではなく、団地から街に対して何かを提供することを考えなくてはならない。そして街にとって、団地がパブリックな価値を持ちえるものになることを考えなくてはならない。団地が地域にとって何が出来るか。それを考えることは、その団地が持つ良さや価値を地域と団地住民が見つめなおす契機になるはずである。それは郊外が持つ画一性や匿名性といった空間の性質を乗り越える可能性も秘めている。

郊外型団地の緑豊かな敷地環境は、地域にとって大事な緑や公園になり得るし、防災避難場所にもなり得る。これは一例だが、パブリックな価値を持つことは、団地の存在意義にも繋がり、団地が団地住民たち・地域の人々の誇れるものになると期待したい。

謝辞：本研究の調査において、故上田孝行教授、石倉智樹准教授、調査対象団地の方々には多大なご協力を頂いた。厚く謝意を表す。

参考文献

(生活環境の変化予測に使用・参照したデータを除く)

- 1) 山岡淳一郎：マンション崩壊 あなたの街が廃墟になる日、日経BP社、2006
- 2) 大山真人：団地が死んでいく、平凡社新書、2008
- 3) 東浩紀、北田暁大：東京から考える 格差・郊外・ナショナルリズム、NHKブックス、2007