

ニュータウンの団地力とコミュニティ形成

- 2040年の日本を見据えた政策を -

深尾ゼミナール 11 期生

○松山 真子 (Matsuyama Mako)・池上 梨乃 (Ikegami Rino)・大岡 桜子 (Ooka Sakurako)・川西 航平 (Kawanishi Kohei)・木原 みなみ (Kihara Minami)・志水 香介 (Shimizu Kosuke)・城之木 敦 (Shironoki Atsushi)・谷 益伸 (Tani Yoshinobu)・坪内 真梨乃 (Tsubouchi Marino)・中前 愛実花 (Nakamae Amika)・西河 遥也 (Nishikawa Haruya)・新田 圭祐 (Nitta Keisuke)・原 千紘 (Hara Chihiro)・藤田 悠斗 (Fujita Yuto)・室屋 和加奈 (Muroya Wakana)・安井 慶子 (Yasui Kyoko)

(龍谷大学政策学部政策学科)

キーワード：団地、ニュータウン、高齢化社会

1. はじめに

第二次世界大戦後、深刻な住宅不足に伴い大規模な住宅開発が行われ、数十万人単位で受け入れられる「ニュータウン」が誕生した。私たちが研究対象とする泉北ニュータウンは 49.9%が団地で構成されている。しかし、これらの団地は建設から 50 年以上が経過し団地自体の老朽化が進んでいる。また、建設当初に入居した世代も同様に高齢化が進んでいるため、オールドニュータウンとして捉えられている。

本研究では泉北ニュータウンを研究対象とし、高齢者人口が最大となる 2040 年に対応するため、ニュータウンにおける団地力に着目し、それらの可能性を見出し、急速に変化する時代の課題に対して団地の構造を活かした政策提案を行う。

2. 泉北ニュータウンの概要

2.1 ニュータウンの設計思想

泉北ニュータウンは「近隣住区論」を基に形成された。この「近隣住区論」は、「自動車から守られた完結したコミュニティ形成を目指して、小学校を中心に幹線道路を境界とするコミュニティ単位を提唱しており、住区内の地域サービス機能については、小学校を地域の中心に据えるほか、店舗地区は隣の近隣住区の店舗地区と隣接させることで、商業的な圏域人口を確保するとともに、内部の住宅地の快適性を確保している」（藤田 2016, p82）という思想である。

2.2 堺市の政策

泉北ニュータウンの再生指針および SENBOKU New Design では、「若年層の誘引」に重きを置いている。

堺市役所の泉北ニューデザイン推進室長にヒアリングを行うと、最大の課題は「居住者の高齢化」と述べていた。これらを堺市が最大の課題だと考えている要因には、人口減少や自治会の担い手が

不足することが挙げられる。堺市が考える課題に対して、若者誘引を行うのは、地方消滅を訴えた増田レポートや東京一極集中是正を謳った地方創生が大きく影響を与えている。しかし、泉北ニュータウンの空き家率は 10%であり、全国的にも少子高齢化が進んでいく限り、他地域から若者を誘引し、若者を増やすことは泉北ニュータウンにおいては難しいと考える。

3. 調査内容と分析

3.1 調査方法

前述で堺市は若者誘引政策で自治会などの担い手不足を解消しようとしていることを示したが、私たちは高齢者も自治会を担う力を持っているのではないかと仮説を立てた。これを立証するために、泉北ニュータウン泉ヶ丘地区の公的賃貸住宅を対象にアンケート調査を行った。調査方法は、アンケート用紙に記入もしくは Google フォームを用いたオンラインでの回答で行なった。回答数 517 のうち有効票 513、無効票 4 であり回収率 36%であった。また、アンケートのデータ分析には SPSSversion27 を用いた。

3.2 調査の実態（資源の可能性）

① 団地からの視点

日本全国に居住する満 20~89 歳の男女を対象に行った石田 (2007) の先行研究によると、年齢が上がるにつれて、孤立しやすい傾向にあることが示されている。一方で今回の調査から、「孤立の有無」を従属変数とし、説明変数に「年齢」「配偶者の有無」「子供の有無」「二世帯以上」「居住年数 30 年以上」の 5 つを用い、ロジスティック回帰分析を行ったところ、年齢の効果があらわれた (表 1)。Exp (β) < 1 であることから、ニュータウンにおいては年齢が上がるにつれて孤立しにくい傾向があるといえる。

表1 孤立=1とするロジスティクス回帰分析

ステップ1 ^a		β	標準誤差	Wald	Exp(β)
年齢		-.178	.072	6.146	0.83*
配偶者の有無		.155	.212	.537	1.168
子供の有無		.58	.246	5.577	1.787*
二世帯以上		.162	.245	.436	1.176
居住年数30年以上		-.392	.234	2.816	.676
定数		.171	.513	.111	1.187

a. ステップ1: 投入された変数 年齢, 配偶者の有無, 子供の有無, 二世帯以上, 居住年数30年以上
 $X^2=12.337$
 -2 対数尤度=554.519

*** $p<0.001$. ** $p<0.01$. * $p<0.05$

加えて団地の住民は年齢が上がるにつれ、住民力を構成する要素のうち、どの変数に変化が起きているのかを知るため、「親密なネットワーク量」「橋渡しネットワーク量」「支援期待度」「地域参加度」「信頼」の5つを従属変数、「年齢」を独立変数に用い、それぞれ単回帰分析を行った(表2)。その結果、橋渡しネットワークの効果が見られた(表2)。さらに、 $\beta > 0$ であることから団地では年齢が上がることによって、橋渡しネットワークが増加することがわかる。

これらのことから私たちは、団地においては年齢を取るにつれて橋渡しネットワーク量が増え、そのことにより孤立しにくい構造となっていると考察した。

表2 50歳以上=1と単回帰分析

独立変数: 年齢		β	t	有意確率
親密なネットワーク量		-0.001	-0.04	0.968
橋渡しネットワーク量		0.104	2.674	0.008**
支援期待度		-0.047	-1.329	0.185
地域参加度		0.216	1.449	0.148
信頼		0.065	1.222	0.222

*** $p<0.001$. ** $p<0.01$. * $p<0.05$

② 高齢者からの視点

3.1で立てた仮説を立証するため、住民力¹という指標を用い年齢と住民力に関する相関分析を行なった。その結果、年齢と住民力には正の相関があり、5%水準で有意($p<.05$)であった(表3)。このことから若者よりも高齢者の方が比較的住民力が高い傾向にあるといえる。

表3 相関分析

	年齢	住民力
年齢	Pearsonの相関係数	1.0
	有意確率(両側)	.093*
	度数	505.0
住民力	Pearsonの相関係数	.093*
	有意確率(両側)	.043
	度数	478.0

*相関係数は5%水準で有意(両側)

4. 課題

泉北ニュータウンは、豊富な自然を有する緑道と、地区センターを中心に放射線状に張り巡らされた交通網などの特徴を持ち、設計思想としては「歩いて暮らせるまち」としての構造を持っている。しかし、現在のニュータウンでは、自動車の

保有率の増加、大型ショッピングセンターの建設が行われるなど、まちが多様に変化し、近隣センターの商業機能の低下や歩いて暮らせる町としての機能が失われていることが課題として挙げられる。

5. 政策提案

これらの調査結果・分析を踏まえ、私たちはこれからの高齢化社会に向けて、団地という構造的な強みをさらに引き出す政策を提案する。

1つ目は活動を行うための環境作りの提案である。団地の構造という資源がある一方、現状としてそれを活かしていないという実態もある。行政が法律を整えることや機関投資家などによる資金面での支援環境を作ることによって団地の構造的な資源を有効活用し、団地としての価値を引き出すことに繋がる。この政策を行えば、住民力の高い高齢者は、自主的に地域に横たわる課題解決に取り組むだろう。

2つ目はオープンスペースなどの既存地にサービスを設ける提案である。上記でも述べたように、泉北ニュータウンは近隣住区論を基に形成されており、歩いて暮らせるまちという特徴がある。そのため、歩いている範囲に団地が数多く存在することから交流を生みやすくなっている。

6. 終わりに

本研究では団地を対象にアンケート調査を行い、その分析から団地の構造としての可能性について述べてきた。高齢化が進行していく日本において、団地力を活かした政策を行うことは先進的・効果的であり、急激に変化する時代の中で持続可能な社会を形成する一助となるだろう。

7. 参考文献

- (1) 藤田 (2016) 『地域サービス機能から見た近年の日本の都市計画論の歴史的位置づけ』公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No.15 p82
https://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/15_81.pdf
- (2) 世田谷区民の『住民力』に関する調査研究
http://www.toshi.or.jp/app-def/wp/wp-content/uploads/2013/09/reportg19_5_2.pdf
- (3) せたがや自治政策研究所研究・活動報告書『せたがや自治政策』
<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/kusei/002/006/003/d00191966.html>
 (最終閲覧日: 2021年10月30日)

¹ 住民力: より良い地域社会の形成に主体的に関わることができるような住民自身が有するソフトな資源のことである。