

ISFJ2023

政策フォーラム発表論文

住宅団地への若年層の入居促進を 目的とした施策の検討¹²

明治学院大学
西村万里子研究会
少子高齢化

會田航
大野雅也
土屋愛実
萩原礼
山田大陽

2023 年 11 月

¹ 本稿は、2023 年 12 月 16 日、17 日に開催される ISFJ 日本政策学生会議「政策フォーラム 2023」のために作成したものである。本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。なお、本稿の執筆にあたっては大変多くの方々からご協力や貴重なご助言をいただいた。特に野庭団地第 3 住宅の皆様と野庭住宅連合自治会の皆様には、我々の拙い調査に快く応じていただいたほか、時には温かい励ましの言葉さえかけていただいた。ご協力いただいた全ての皆様に心より御礼を申し上げる。

² web ページから出典した旨を脚注に記載する場合、脚注ではリンクや取得日については記載をせず、論文末尾の参考文献の頁にまとめて記載をする。

要約

現在日本は少子高齢化の問題に直面しており、特に今後都市部では急速に高齢化が進むと予想されている。

これに付随して問題となるのが、都市部における住宅ストックである。都市部では、1960年代から90年代にかけて建設された住宅ストックがあるが、急激な高齢化と人口減少が進行するとされる都市部では、既存の住宅ストックは過剰となる蓋然性が高くなり、「負のスパイラル」が発生すると考えられる。

本稿はこうした都市部における高齢化と人口減少を如実に示している対象として、住宅団地を取り上げる。現在日本にある住宅団地の約3割が3大都市圏に集中しており、その多くは1960年代から70年代にかけて建設された。現在は当時から団地に定住している居住者が高齢者となったことや住宅団地を構成している住宅には持ち家が多いことから、住宅団地において高齢化が顕在化しており、それが要因として将来的な住民人口の空洞化が危惧される。

従って本稿は、大規模住宅団地において、住民人口の空洞化が地域への深刻な影響を及ぼすことを防ぐために、若年層の入居促進が求められていることを問題意識とする。

本稿が主要な先行研究として位置付けるのは、有効な団地再生施策の方向性について示唆する鈴木ほか(2022)と、郊外団地に居住する若年層の入居理由を分析した天野(2019)、公団団地への若年層の流入要因を分析した斎藤ほか(2014)、住宅団地に対する若年層の意識について示唆を含む国民生活研究所(1968)である。

以上の先行研究に対する本稿の位置付けとしては、まず、鈴木(2022)の限界を踏まえ、住宅団地居住の価値(魅力)について明らかにしたうえで、その価値が若年層の入居促進を目指すにおいて如何に位置づけられるかを検討の対象とする。また、天野(2019)、斎藤ほか(2014)の議論を踏まえ、将来住宅購入・賃貸世代としての若年層の住宅選好について把握するとともに、国民生活研究所(1968)の示唆から若年層の住宅団地への入居の障壁となる住宅団地の特性を検討したうえで、前述の住宅団地の価値と合わせ、若年層が住宅団地への積極的な入居動機を持ちうる施策の方向性を検討する。

以上の流れを踏まえ、本稿では住宅団地が維持・回復・強化すべき価値と、若年層の住宅団地への入居の障壁となりうる改善すべき特性を明らかにするために以下の分析視点に基づいて分析を行った。

- ①若年層は住居選択の際にどのような要素を重視するか(若年層の住宅選好)。
- ②若年層は住宅団地にどのような印象を抱いているのか。
- ③一般住宅ではなくあえて団地に居住するメリット、すなわち住宅団地の価値(魅力)は何か。
- ④若年層の住宅選好(②)と団地居住者の入居要因(住民の入居当時の住宅選好)(③)とを比較して、言えることは何か。

①と②に関しては、明治学院大学の学生を、将来住宅を購入・賃貸する若年層と位置づけて住宅選好や団地への印象などを問うアンケート調査を行った。③に関しては、都市部郊外において実際に問題を抱えている大規模住宅団地である神奈川県横浜市港南区の野庭団地に居住する住民に対して住宅団地への入居理由を問うアンケート調査を行った。④に

関しては先述した二つのアンケート調査に基づいて若年層の住宅選好と住宅団地の価値を比較した分析を行うために χ^2 独立性検定を行った。

これらの分析の結果、若年層の住宅団地への入居障壁として密接な住民関係への懸念があることや、住宅団地には交通面と価格面の価値が不足していることが明らかとなった。この分析の結果を踏まえて、本稿では以下の政策提言を行う。

政策提言Ⅰ【団地内への若年層向け住棟の設置】

政策提言Ⅱ【交通面強化のためのシェアサイクル設置】

政策提言Ⅲ【価格面強化のための入居費用負担】

政策提言Ⅳ【政策の実現可能性の向上を目的としたふるさと納税型クラウドファンディングの活用】

政策提言Ⅰは、住宅団地の若年層の入居障壁として密接な住民関係への懸念の解消、政策提言Ⅱと政策提言Ⅲは住宅団地において交通面と価格面の価値(魅力)が不足している状況の改善、政策提言Ⅳは以上の政策を実行する上での費用面の問題を解消するための政策として提言する。

これらの政策提言を通じて、幅広い若年層が住宅団地を積極的に居住検討の対象とみなし、実際に住宅団地地域に若年住民が増加することで、住宅団地ストックの適切な維持管理への誘引が高まるほか、生活インフラ施設、商業施設の立地や、交通の利便性充実の誘引も高まることで住宅団地地域の魅力度が上がることが期待される。

また、住宅団地地域の魅力度が向上すれば、更なる若年住民の入居が促され、それに伴って前述の誘引もより高まり、断続的に地域の魅力が向上する状態が生じ得る。この「正のスパイラル」により、持続可能な住宅団地地域が実現され则认为る。

目次

要約	2
第1章 現状分析	5
第1節 日本における都市部の高齢化.....	5
第1項 日本の都市圏における高齢化の現況.....	5
第2項 都市部における高齢化と住宅ストック.....	6
第2節 日本における住宅団地の位置付けとその高齢化.....	7
第1項 住宅団地とその属性.....	7
第2項 住宅団地と高齢化.....	9
第3項 問題意識：若年層入居促進の必要性.....	12
第2章 先行研究及び本稿の位置づけ.....	13
第1節 先行研究	13
第2節 先行研究に対する本稿の位置付け.....	15
第3章 分析	16
第1節 分析の枠組みと流れ.....	16
第2節 若者の住宅選好についての分析.....	20
第1項 若年層に対するアンケート調査の結果.....	20
第2項 若年層の住宅選好のまとめ.....	24
第3節 若年層の団地に対する印象についての分析.....	25
第1項 若年層に対するアンケート結果.....	25
第2項 若年層の団地に対する印象のまとめ.....	27
第4節 団地入居決定要因についての分析.....	28
第1項 団地アンケート調査の結果.....	28
第2項 団地入居決定要因についての分析まとめ.....	30
第5節 若年層の住宅選好と団地居住者の入居要因（住民の入居当時の住宅選好）の差異の検討	30
第1項 X^2 独立性検定	30
第2項 分析	31
第3項 若年層と団地居住者の比較の分析まとめ.....	33
第4章 政策提言	34
第1節 政策提言の方向性.....	34
第2節 政策提言	35
第1項 政策提言Ⅰ【団地内への若年層向け住棟の設置】.....	35
第2項 政策提言Ⅱ【交通面強化のためのシェアサイクル設置】.....	37
第3項 政策提言Ⅲ【価格面強化のための入居費用負担】.....	38
第4項 政策提言Ⅳ【政策の実現可能性の向上を目的としたふるさと納税型クラウドファンディングの活用】.....	40
第5項 政策提言の終わりに：団地に関連した広報の重要性の言及.....	42
第5章 終わりに	43
先行研究・参考文献	44
付録	47

第1章 現状分析

第1節 日本における都市部の高齢化

第1項 日本の都市圏における高齢化の現況

本項では、日本の高齢化の現況、とりわけ都市圏における現況を概観する。内閣府(2023)の『令和5年版 高齢社会白書』によると、2022年10月時点での日本の人口1億2,495万人のうちに占める65歳以上人口は3,624万人で、日本の高齢化率³は29.0%となっている⁴。高齢化の主な要因としては、生活環境の改善と医療技術の進歩に起因した年齢調整死亡率⁵の低下による高齢者数の増加や、少子化の進行による若年人口の減少が挙げられ、既に地方圏では高齢者数の増加と若年者数の減少により生じる過疎化によって、地域社会の維持に深刻な課題が表面化している地域が存在することが広く認識されている。さらに、こうした高齢化は地方圏のみではなく、都市圏においても著しく進行しており、特に今後数十年単位でその程度が急激な高まりを見せることが予測されている⁶。(【図表1】)。

図表1 1都3県における高齢化の現況と今後の予測

	2022(令和4)年			2045(令和27)年予測	高齢化率の伸び
	総人口	65才以上人口(千人)	高齢化率(%)	高齢化率(%)	(ポイント)
東京都	14,038	3,202	22.8	30.7	7.9
神奈川県	9,232	2,383	25.8	35.2	9.4
千葉県	6,266	1,753	28	36.4	8.4
埼玉県	7,337	2,007	27.4	35.8	8.4

内閣府(2023)『令和5年版 高齢社会白書』p.11より筆者作成

今後は都市規模が大きいほど65歳以上人口は増加するとの予測も立てられており⁷、近い将来、都市圏に存する都市部地域であっても、現在地方部地域が抱える課題に直面する蓋然性は低くない。従って、都市部で既に高齢化の兆しを見せつつある地域では、地域の決定的な過疎化を迎える前に、地域への若年層流入を促す施策の実施が強く要されると言える。

³ 総人口のうちに占める65歳以上人口の割合を示した指標。

⁴ 内閣府(2023)『令和5年版 高齢社会白書』, p.3

⁵ 人口の年齢比率が毎年一定であると仮定して、死亡率を算出した指標(前掲注3, p.13)

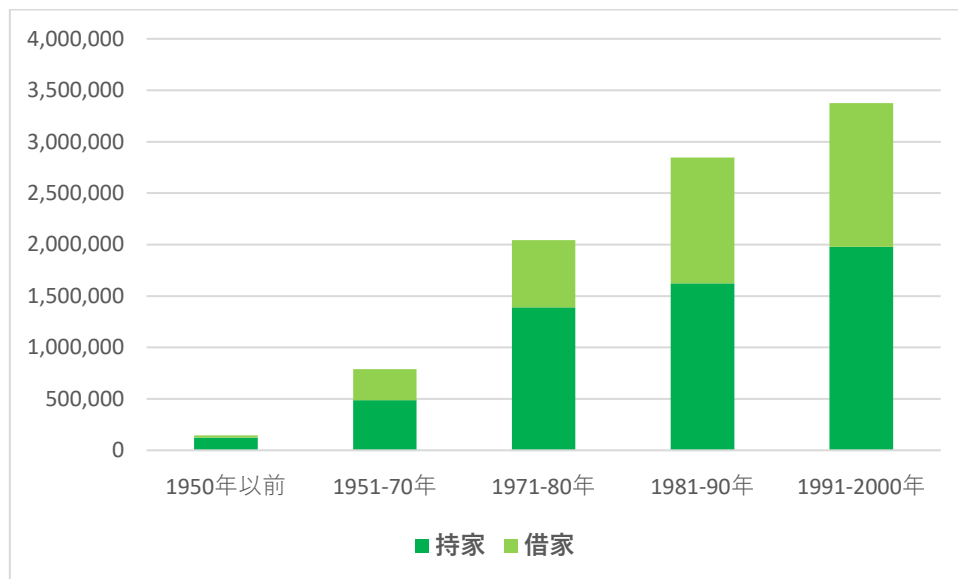
⁶ 前掲注3, p.13

⁷ 前掲注 内閣府(2023) p.12

第2項 都市部における高齢化と住宅ストック

前項では、都市圏における高齢化の現況と今後の予測に基づき、都市部でも少子高齢化問題への対応が迫られていることを簡単に示した。本項では、都市部における高齢化に伴って発生する具体的な問題として、住宅ストック(既存住宅)の問題について取り扱う。以下の【図表 2】は、日本の関東大都市圏⁸における居住世帯のある住宅戸数の推移について、建築時期と所有区分別に示したものである。

図表 2 関東大都市圏における建築時期・所有区分別 住宅戸数推移(戸)



国土交通省(2022a)「令和4年度住宅経済関連データ」〈1〉-1-(5)より筆者作成

【図表 2】からわかるのは、概ね次の点である。すなわち、関東都市圏においては特に住宅需要が高かった 1960 年代から 90 年代にかけて多数の住宅ストックが建築されており、こうした時代に建築された住宅に住む居住者が多数存在する。また、【図表 2】からはこうした住宅の半数以上が居住者の持ち家であることがわかるため、居住者は基本的にこうした住宅に定住していることが予測される。

以上の知見から示唆されるのは、今後の都市部における高齢化と人口減少問題では、住宅ストックは過剰となり、その存在が都市部地域の高齢化と人口減少の一因となる「負のスパイラル」の発生である。前述の通り、関東都市圏において 1970 年代前後に集中的に建築された住宅ストックは、持ち家の割合が高く、居住者は長期にわたって定住していることが想定される。つまり 1970 年代前後の住宅需要の高まりを受け、多数の住宅が建築された都市部では、現在築 50 年前後の住宅ストックに住む高齢居住者が一定数いるものと考えられる。

しかし、前項で見たように今後都市部では急激に高齢化と人口減少が進行すると予想さ

⁸東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県・静岡県の 1 都 8 県

れているため、住宅需要も著しく低下することが見込まれる。そのため、過去の需要の高まりから都市部や市街地郊外に建築された多数の住宅ストックは、現在居住している高齢者が居なくなった後には過剰なストックとなりかねない。加えて、【図表 2】を見ればわかるように、少なくない数、築年数がかなりの年を経過している住宅ストックが存在しているものと思われる。従って、高齢化が進行した都市部における過剰な住宅ストックの中に築年数が経過した住宅が多く含まれることで、当該地域の住宅に居住する魅力が下がり、それに伴って転出者数の増加と転入者数の減少等が生じることで更に地域の高齢化と人口減少が加速する「負のスパイラル」が発生すると考えられ、その抑制に向けたまちづくり施策の実施が要されると言える。

第2節 日本における住宅団地の位置付けとその高齢化

前節では、都市部における高齢化と、過剰になると見込まれる住宅ストックとを関連付けて論じたが、このどちらの問題の縮図とも言うべき様相を見せつつあるのが、高度経済成長期以後の住宅需要の高まりを受けて市街地郊外に多数建築された住宅団地である。

第1項 住宅団地とその属性

本項では、本稿の議論の中心となる住宅団地の定義について確認し、管理主体や住居形態等の属性について整理をする。

国土交通省(2018)は、住宅団地を「①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含むおおむね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの。」と定義をする⁹。この定義は、一般的に「団地」という語から連想される、中・高層の集合住宅が同一区画内に複数立地をしている光景に合致したものと言えるが、住宅団地については、行政法文上で明確な定義がないこともあり、「住宅団地」の語が示す範疇の解釈は様々である。由井(1984)のように、1戸建て分譲住宅が集合したものを住宅団地として扱う議論も多く見られるが¹⁰、前述のように、一般的に「団地」の語で広く認識されるのは、中高層集合住宅が同一区画内に複数立地しているものであるのに加え、後述する住宅団地の高齢化や老朽化といった問題の指摘は、ほぼ同時期に同様の主体によって建設された集合住宅で発生していることを念頭にされているものが多数である点を鑑み、本稿では住宅団地について、同一区画内に複数立地する集合住宅を主眼に置き、議論を進めることとする。

⁹ 国土交通省(2018)「住宅団地の実態調査」p. 4

¹⁰ 由井義通(1984)「広島市における住宅団地の形成とその居住地域構造」『人文地理』第36巻第2号 p. 56-74

以下に示す【図表 3】は、住宅団地の属性について概略したものである。日本の住宅団地を構成する主な集団住宅団地は、それぞれの供給・管理主体の違いから、公営住宅団地・公団住宅団地・公社住宅団地の 3 つに大別される¹¹。

図表 3 主な住宅団地属性の概略

	住宅形態	供給主体	入居条件
公営住宅	賃貸住宅	地方公共団体	年収上限あり
公団住宅	賃貸住宅, 分譲住宅	日本住宅公団	年収下限あり
公社住宅	賃貸住宅, 分譲住宅	地方住宅供給公社	年収下限あり

筆者作成原図

公営住宅とは、公営住宅法に基づいて国及び地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者向けに低廉な家賃で供給する賃貸住宅のことである。主に住宅の建設や管理を担うのは地方公共団体であり、低額所得者向けの住宅であるために、入居条件として年収上限が設置されている。公営住宅のみで大規模な団地を形成する事例は少ないが、以下に示す公団住宅や公社住宅とともに一団地認定¹²を受けることで大規模団地を構成することは多くあり、かつ 1980 年の公営住宅法改正による中高年層の優遇入居政策がとられたことで、公営住宅が住宅団地の高齢化を高めている側面があることが指摘されている¹³。

公団住宅とは、日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構：UR)によって建設された住宅を指す。日本住宅公団とその後進の宅地開発公団、住宅・都市整備公団（以下ではまとめて公団と呼称する）は、後述する高度成長期の都市部における急激な住宅需要の高まりに対応するため国と地方公共団体の出資により設立され、日本における住宅団地の建設造成や分譲に中心的な役割を果たしてきた。公営住宅との相違点のうち、特に対照的なのは入居条件について、公営住宅は年収上限が設定されているのに対し、公団住宅では年収の下限が設定されていることにある¹⁴。住宅ごとの家賃額によって下限には違いがあるものの、公営住宅は低所得者の住宅で、公団住宅は中所得者向けの住宅と位置づけることができる¹⁵。

公社住宅を供給する主体は地方住宅供給公社である。地方住宅供給公社は公団と同様に、高度成長期以後の日本の都市部における過度な住宅需要に対応するため、地方住宅供給公社法に基づき都道府県や政令指定都市によって設立された。公団と同じく 1960 年代から 70

¹¹ このほか、民間事業者によって建設された住宅団地も多く存在するが、その多くは戸建て住宅が構成しているため、本稿の議論の対象外とする。

¹² 建築基準法 86 条 1 項に基づく制度。建築基準法の原則である一敷地一建築物原則に縛られないため、接道義務や斜線制限による制約を受けない建築が可能になる。

¹³ 伊藤慎悟(2006)「横浜市における住宅団地の人口高齢化と年齢構成の変遷」日本地理学会『地理学評論』79-2, p. 97-110, p. 98

¹⁴ 賃貸住宅への入居の場合。そもそも分譲住宅を購入可能な住民は所得が一定程度あるものと想定される

¹⁵ 大山真人(2008)『団地が死んでいく』平凡社, p. 94

年代後半にかけて都市郊外での住宅団地の建築・造成、賃貸住宅の供給や集合住宅の分譲を行い、現在は自らの賃貸住宅の管理や地方公共団体から委託を受けて公営住宅の管理も担っている。公社住宅への入居条件として収入の下限が設定されている点は公団住宅と共通しており、中所得者向けの住宅として位置づけられるが、全国一律の入居条件基準を公団(UR)が有しているのに対し、公社はその設置される地方公共団体ごとに独自の入居条件(収入下限)基準を有しているのが特徴である。

こうした住宅属性の違いに関連して、住宅団地には住宅ストックの状況や住民の人口構成等についても違いがある。従って、各住宅団地の課題の特性・程度や、管理主体等の違いから実現可能性のある施策にも違いがあることが当然のこととして想定されるが、後述するように住宅団地は属性を問わず同時期に一斉に建築され、かつ人口流動も盛んではないため、程度や既に顕在化しているか否かの違いこそあれ、高齢化と人口減少の問題は共通して内在しているものと考えられる。次項以降ではこうした住宅属性の差異を念頭に置きつつも、住宅団地全般として如何なる再生の方向性を目指すべきかを、住宅団地とそれを取り巻く問題を整理することで検討を試みる。

第2項 住宅団地と高齢化

本項では、日本の住宅団地の立地状況について整理をし、こうした団地で問題となっている高齢化の原因として考えられる主な要因について取り上げる。

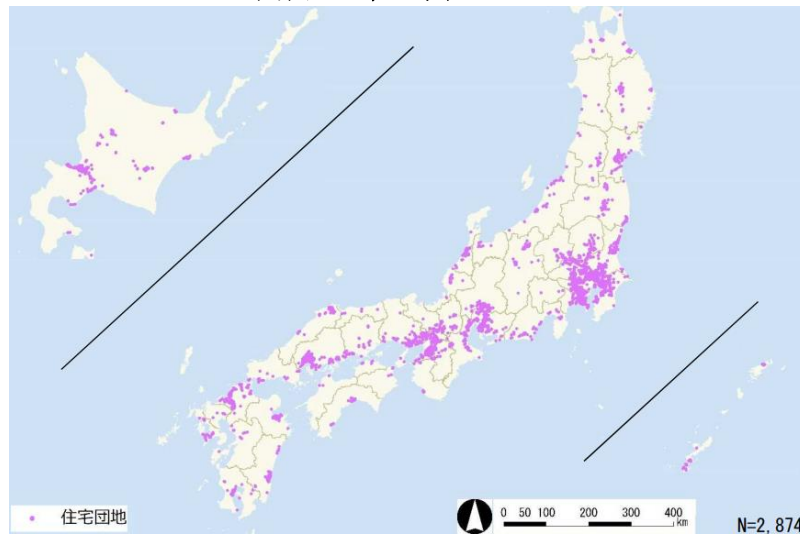
日本には現在、約 3000 弱の住宅団地¹⁶が存在し、その約 3 割が【図表 4】で示すように三大都市圏に立地する¹⁷。また、【図表 5】からわかるように、住宅団地の建設は 1960 年代から 70 年代をピークに行われた。この時代に住宅団地が集中して建設された背景には、産業構造の変化と高度経済成長を原因とした都市部への大量の人口流入があった¹⁸。第一次産業に従事する労働者が減り、高度経済成長の中にある都市部で大量の労働者が必要とされていたことから、都市部における住宅需要が大幅に高まったことによる深刻な住宅不足に対応するため、市街地郊外を中心に住宅団地が建設されたのである。

¹⁶ 5ha 以上の住宅団地。

¹⁷ 国土交通省(2022)「住宅団地再生の手引き」p. 3, p. 5

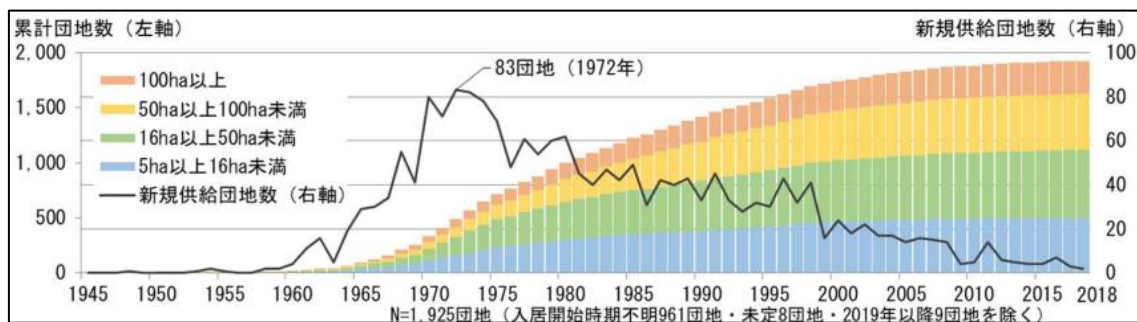
¹⁸ 小池高史(2017)『「団地族」のいま 高齢化・孤立・自治会』朱鷺書房 p. 11

図表 4 住宅団地の立地



【出典】国土交通省(2022b)「住宅団地再生の手引き」p. 5 より筆者引用

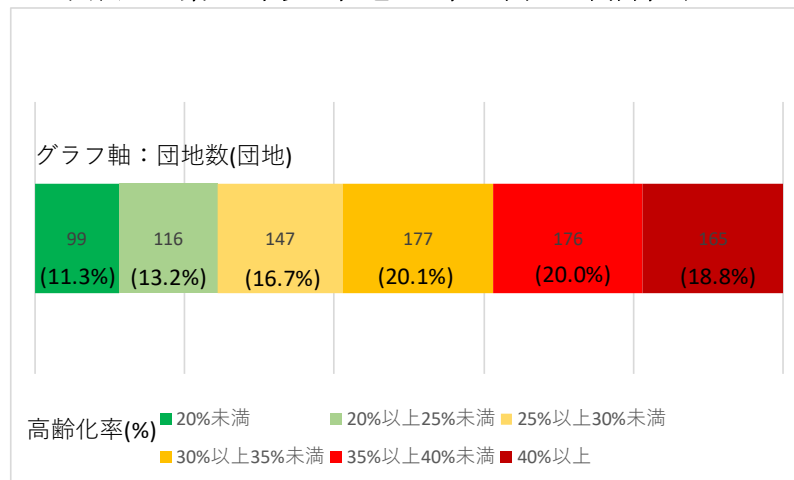
図表 5 規模別・入居開始時期別団地数の推移



【出典】国土交通省(2022b)「住宅団地再生の手引き」p. 3 より筆者引用

このように 1960 年代から 70 年代にかけて大量に建設された住宅団地の多くは、2023 年現在ではおおそ築 50 年から 60 年に達している。すると、入居当時は若年層や壮年層だった世代は当然のことながら高齢者になるため、今日において住宅団地の著しい高齢化が顕在化しているのである。以下に示す【図表 6】は、築 40 年以上経過した住宅団地における高齢化の現況をまとめたものである。

図表 6 築 40 年以上経過した住宅団地の高齢化率



国土交通省(2022b)「住宅団地再生の手引き」p.4 より筆者作成

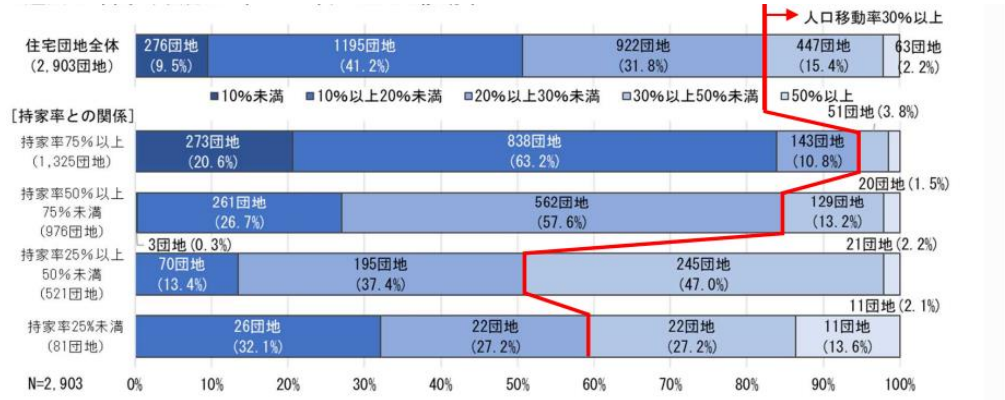
以上で確認できるように、築 40 年を経過した住宅団地の高齢化率は 6 割以上で国全体の高齢化率を上回っており、特に築年数が高い団地では住民の高齢化が進んでいることを窺わせる¹⁹。加えて前述のように、住宅団地はほとんど同時期に大量に建築されているため、近い将来、他の地域と比べて高齢化が進展している住宅団地が、少なくない数出現することが予想される。

また、住宅団地は【図表 7】で示すように人口流動率が低く、居住住民の転出入が置きにくいためにそれが高齢化を促している側面がある。【図表 7】からは、特に持ち家率が高い、すなわち分譲住宅や戸建て住宅が多い団地ほど人口流動が起きにくいことがわかるが、【図表 8】で示したように、日本の住宅団地は持ち家住宅(分譲住宅・戸建て住宅)が過半数を構成する団地が約 8 割にのぼるため、人口流動がほぼ発生していない住宅団地が多いことが示唆される。この点について大山(2008)は、住宅団地の建設当初は居住住民が所得水準の上昇に伴って、公営住宅から公団・公社住宅、公団・公社住宅から戸建て住宅に組み替えを行うことが想定されていたとの立場から、住民の定住により人口流動が起きないことを想定していなかった住宅供給主体の不作为を指摘している²⁰。

¹⁹ なお、国交省(2022)は平成 29-30 年度にかけて実施した調査結果をもとに数値を提示しているため、2023 年現在では高齢化の程度はより高まっていることが予想される。

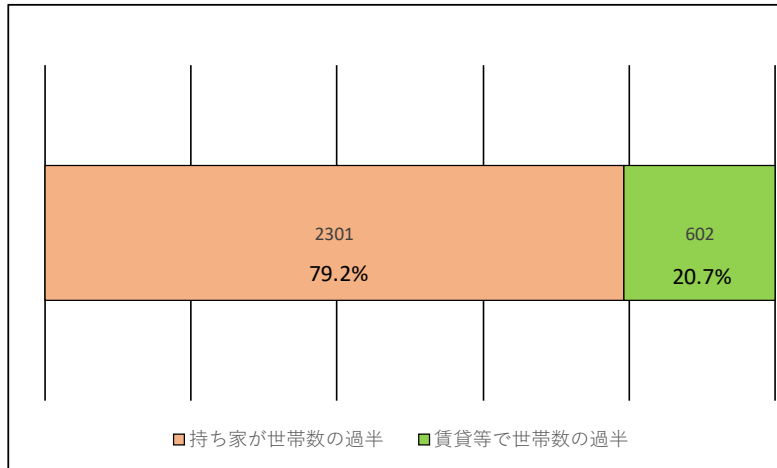
²⁰ 大山(2018) p. 94

図表 7 住宅団地における 5 年間(平成 22-27 年)の人口流動



【出典】国土交通省(2022b)「住宅団地再生の手引き」p. 4 より筆者引用

図表 8 住宅団地の世帯数において過半を占める住宅種別構成



国土交通省(2022)「住宅団地再生の手引き」p. 3 より筆者作成

第 3 項 問題意識：若年層入居促進の必要性

前項で住宅団地の高齢化について概観したように、日本の住宅団地は約 50 年前に建築された住宅ストックを持つものが多く、こうした住宅に一定数の住民が定住を続けていることから、住民の転出入が置きにくく、高齢化を誘引している。

団地の高齢化がもたらす問題については複数挙げられるが、本稿では特に住民人口の空洞化について危機意識を持つ。

現時点で高齢化が高まっている住宅団地では近い将来、現在居住している多数の高齢住民が居住生活を終え、住民人口の空洞化が起こる蓋然性が低くない。特に大規模住宅団地

²¹のように、団地地域そのものが1つの「まち」を形成しているような住宅団地で人口の空洞化が生じれば、周辺商業施設の撤退や、学校や病院といった社会インフラの縮小をも招きかねず、実際にそのような兆候を見せている住宅団地が少なからず存在することは広く知られている²²。また、今まで見てきたように住宅団地は決して新しくはない多くの住宅ストックから形成されるため、今後住宅団地が継続的に居住住民を確保することができなければ、ストックの適切な維持管理を行う誘引が下がり、前述の負のスパイラルが加速しかねない。

こうした事態を防ぐためには、今後住宅団地の人口空洞化が起きるタイミングで、新たな居住者の入居を促進することが必要となる。この入居を促す居住者層として適切だとと思われるのは、若年層²³である。住宅団地に若年層が多く入居すれば、この先ある程度の期間は居住が続くことが見込まれるため、住宅ストックの適切な維持管理への誘引が高まるほか、商業施設、教育施設、病院等の立地誘引も高まり、地域の魅力の向上につながるが見込まれる。

従って、若年層が住宅団地に入居すれば、地域の魅力が向上し、若年層が住宅団地地域に流入する誘引がより高まる「正のスパイラル」の発生が期待できる。しかしながら、現在取り組まれている住宅団地の再生施策は、現状から鑑みると当然のことではあるが、現在住宅団地に居住する高齢住民の存在を前提として多世代居住を目指したものが多く、若年層のニーズに最大限応え、真に若年層の入居促進に最大限傾注した施策は見当たらないように思える。

以上の議論から、本稿は、高齢化が進んでいる特に大規模住宅団地において、住民人口の空洞化が地域への深刻な影響を及ぼすことを防ぐために、若年層の入居促進が求められていることを問題意識とする。本稿の研究を通じて住宅団地への若年層の入居促進に有効な政策の方向性を検討し、持続的で魅力ある団地再生の実現に向けて政策提言を行うことを目指す。

第2章 先行研究及び本稿の位置づけ

第1節 先行研究

本稿では、以下の4つの研究を先行研究として位置づける。

まず、若年層の住宅団地への入居促進には如何なる施策が有効かを示唆する先行研究として鈴木ほか(2022)²⁴がある。鈴木ほか(2022)は、住宅団地の再生事業を評価することを

²¹ 国土交通省(2022)は、100ha以上の住宅団地と定義する。

²² 大規模住宅団地として定義づけられる住宅団地の多くは、公共施策の要素を帯びる土地区画整理事業の一環として実施されているため、住宅団地の周辺には公園等の公共施設が整備されているほか、それに付随して商業施設等が立地していることが多く、住宅団地を中心として一つの「まち」を形成していることが多い。

²³ 本稿では、概ね15歳から34歳程度までの層を若年層と定義して議論を進める。

²⁴ 鈴木温 平沼克 古田稜(2022)「商業立地を内生化した世帯マイクロシミュレーションを用いた団地再生施策評価」公益社団法人土木学会『土木学会論文集 D3』77巻5号, p.

I_407 - I_416

目的とした世帯マイクロシミュレーション (Household-Based Micro-Simulation : HUMS) モデルを構築したうえで、団地再生施策を実施した場合を想定した将来人口予測と施策効果の評価を実施する。

当該研究は5つの団地再生施策(A: 施策なし, B: 住宅の平均延床面積を10%増加させたことによる住環境改善, C: 通勤時アクセス改善, D: 商業施設の立地誘導, E: B~D 施策を全て実施)を想定したシミュレーションを行い、2015年から2040年までの将来予測を行う。その結果、C: 通勤アクセスを改善させる施策が人口減少と高齢化の抑止、転出数の減少に効果を示した一方で、他の施策はB: 住環境改善施策が転入者数の増加に一定の効果があったのみで、大きな有効性を見出すには至らなかった。

以上の結果から鈴木ほか(2022)は、商業施設の立地誘導施策に効果が見出せなかった原因として、一時的に商業施設誘致のみを行っても、購買活動を行う住宅団地住民の人口がすぐには施設の維持可能なレベルまで増えないためであると分析し、商業施設の誘致と交通施策や住宅施策を複合的に行う必要性を指摘している。

また、住宅団地への若年層の入居促進を目指す本稿の研究内容と密接に関わる先行研究として、郊外団地に居住する若年層の入居理由を分析した天野(2019)²⁵と、公団団地への若年層の流入要因を分析した斎藤ほか(2014)²⁶も挙げる。

天野(2019)の研究では、千葉県郊外団地型マンションの住民のうち、世帯主の年齢が40代以下の世帯の若年層住民に向けて、入居理由を把握するためのアンケート調査を行っている。アンケート結果によると、若年層住民の住宅団地への主な入居理由は、主に住宅コストや管理の良さに魅力を感じたというものや、親が近隣に住んでいるからという理由が多く、他にも自然環境の充実、治安の良さを挙げる意見もあった。天野(2019)はこれらを総じて、若年層の入居理由としては子育て環境の充実が重要視されていると論じ、若年層の入居促進には幼児や学童保育等の子育て環境の整備の必要性を指摘している。

さらに、斎藤ほか(2014)の研究では、横浜市郊外の交通脆弱地域に立地する公団団地を対象に、20歳から39歳の若年層に向けてアンケート調査を行い、通勤・通学状況や団地への入居理由、親子の近居状況、入居前後での団地への評価、定住意向について聞いたうえで、団地への若年層流入を促す要因について明らかにしている。その結果、若年層の流入要因は、第一に若年層の親世代が住む同時期に開発された住宅地が周辺にあること、第二に周辺に緑地が豊富であることが明らかとなり、緑地や子育て環境を中心とした住宅団地の魅力を維持する必要性が論じられている。

最後に、若年層の住宅団地についての認識を示唆するものとして国民生活研究所(1968)²⁷を示す。国民生活研究所(1968)は、前章で言及した住宅団地建設の全盛期²⁸に、首都圏に立地する約700の住宅団地と、そうした団地に住む約3000世帯の住民に調査票を配布し、住宅団地の生活環境施設整備の状況と団地居住者の生活環境について調査を行ったものである。当該研究の結果としては、団地に居住している世帯主の年齢構成は、

²⁵ 天野 克也(2019)「首都圏郊外団地型マンションにおける若年層の入居促進に関する研究」日本建築学会『日本建築学会大会学術講演梗概集』2019年号 p.1259-1260

²⁶ 斎藤 千紗、後藤 春彦、佐藤 宏亮(2014)「横浜市郊外の交通脆弱地域に立地する公団団地における若年層の流入と定着要因」日本都市計画学会『都市計画論文集』49巻3号 p.807~812

²⁷ 国民生活研究所(1968)『住宅施設と住民の意識に関する研究』国民生活研究所

²⁸ 調査は1967年に実施された。

30 歳代が過半数で、その次に 40 代、20 代と続くことがわかり、入居した世帯主の約 6 割は、結婚や家族の増加を契機として、以前居住していた民間アパートや借家よりも住宅の広さや設備が充実している団地に魅力を感じ、団地への入居につながったことが判明した。さらに当該研究は、特に 20 代の若者が団地入居後、プライバシーの観点や生活環境条件を理由に団地居住の快適性を積極的には見出せず、定住意向が他の世代と比べて著しく低いことを明らかにしている。この点については、他の世代の住民の多くが、前述のように、前居住住居と比較して団地の生活環境に魅力を感じた入居動機を有していたのに対し、20 代の住民は、属性としてこうした団地への積極的な入居動機を有していないためとの指摘がなされている。

第 2 節 先行研究に対する本稿の位置付け

鈴木ほか(2022)は、有効な団地再生施策の方向性として、通勤アクセス改善施策を中心とした複合的な施策の実施が有効であることを示唆している。その中でも特に若年層の住宅団地への入居促進を目指した本稿の議論に密接に関連する当該研究結果からの示唆としては、団地への転入者数の増加に住環境の改善施策が一定の効果をもたらすことが明らかになった点が挙げられるが、この点については、鈴木ほか(2022)で用いられたシミュレーションモデルは特定の住宅団地にのみに適用させることを目的に作成されたものであるため、直ちに当該研究の結果を住宅団地一般に結びつけることは難しい。また、当該研究は、住宅団地ストックの価値(魅力)への言及が無く、住宅団地の課題を改善する施策を中心に議論を展開しているため、住宅団地が持つ価値は何で、それは人々の入居促進にどのような誘引を持つかについては検討の対象となっていない。

また、天野(2019)と齋藤ほか(2014)はともに、実際に住宅団地に入居・居住する若年層へのアンケート調査と分析を通し、住宅団地への若年層の入居を促す要因を明らかにしていることから、先に挙げたそれぞれの研究の成果は同じ研究内容について取り扱う本研究において重大な示唆を含む。しかし、そのうえで当該研究について以下の 2 点が留保される。第一に、前述のように当該研究は若年層の入居(流入)要因を明らかにするために、住宅団地に居住する若年層住民を対象としたアンケート調査を行っているが、明らかになった入居要因に基づいて入居促進施策を検討するにあたり、住宅団地に入居を決めた若年層と、将来的に住宅団地に居住し得る、すなわち入居促進施策の対象となる若年層の住宅選好が異なる可能性について考慮していない。第二に、どちらの研究とも入居促進施策として緑地や子育て環境の整備を挙げているが、こうした周辺環境の整備が、若年層全体が一般住宅ではなくあえて住宅団地に入居動機を持つような強力な要因となり得るのか疑問が残る。以上の二点を鑑みると、幅広い若年層に対して住宅団地への積極的な入居を促す施策を考えるには、実際の団地居住者のみではなく将来住宅団地を選びうる若年層の住宅選好についても把握したうえで、そこに最大限合致する価値を住宅団地に付与することで、一般住宅よりも住宅団地に魅力を感じる構図を生じさせることが必要と思われる。

さらに、国民生活研究所(1968)は現在から約 50 年以上前に実施された調査研究であり、言わずもがな当該研究における成果を今日における議論に当てはめることはできない。しかしながら、住宅団地が建設された当初の時代であっても、プライバシーへの懸念などを理由に若年層であるほど住宅団地に快適性を感じず、他の世代と比べて著しく定住意向が低いという調査結果からは、高齢化などとは関係なしに、住宅団地の特性自体に若年層の

入居を妨げる要因が存在することが窺える。従って当該研究は、若年層の入居の障壁となる住宅団地の特性を把握したうえで改善をし、加えて若年層が積極的な入居動機を抱きうる施策を実施する必要性を示唆していると言えよう。

以上の先行研究を踏まえた本稿の位置付けは、以下のように整理される。まず、鈴木(2022)の限界を踏まえ、本稿は住宅団地居住の価値(魅力)について明らかにしたうえで、その価値が若年層の入居促進を目指すにおいて如何に位置づけられるかを検討の対象とする。また、天野(2019)、齋藤ほか(2014)の議論を踏まえ、本稿は将来住宅購入・賃貸世代としての若年層の住宅選好について把握するとともに、国民生活研究所(1968)の示唆から若年層の住宅団地への入居の障壁となる住宅団地の特性を検討したうえで、前述の住宅団地の価値と合わせ、若年層が住宅団地への積極的な入居動機を持ちうる施策の方向性を検討する。

第3章 分析

第1節 分析の枠組みと流れ

これまでの指摘を踏まえ、本章では、若者の入居を目指すにあたって、住宅団地が維持・回復・強化すべき価値(魅力)と、改善すべき特性を明らかにすることを主な分析枠組みと位置付け、分析を行う。具体的な分析視点としては、

- ① 若年層は住居選択の際にどのような要素を重視するか
- ② 若年層は住宅団地をどのように捉えているのか
- ③ 一般住宅ではなくあえて団地に居住するメリット、すなわち住宅団地の価値(魅力)は何か
- ④ 若年層の住宅選好(②)と団地居住者の入居要因(住民の入居当時の住宅選好)(③)とを比較して、言えることは何か

の4点が挙げられる。本稿では、それぞれの分析視点に対応した分析を行うため、2つのアンケート調査を実施した。まず、①, ②の分析視点については、明治学院大学の学生を、将来住宅を購入・賃貸する若年層²⁹と位置づけてアンケート調査を実施した。アンケート調査の実施概要は【図表9】に示す。

²⁹ 学生を対象としたアンケート調査は、学生を「将来住宅を購入・賃貸する若年層」と位置づけて実施したものであるため、現在の学生の性別、年齢、収入の差異については特段考慮していない。なお、住宅選好について聞いたアンケートの質問文には、「今後10年以内に住宅を購入・賃貸する場合」という語を先頭に付けた。

図表 9 若年層アンケートの概要

対象	明治学院大学の1年生～4年生
配布数	232名
回収数(率)	232票(100%)
調査期間	2023年10月10日～10月16日
主な調査内容	①将来を想定した住宅選好
	②交通アクセス面の許容度
	③許容する住宅価格水準
	④理想的な住民関係
	⑤団地への印象
	⑥魅力的なコンセプト
調査方法	授業内で配布・回収

筆者作成原図

アンケート調査では、①の分析視点に対応するものとして、今後10年以内に住宅を購入又は賃貸する場合に最も重視する要素を聞く設問を設定したほか、関連する問いとして許容できる住宅から最寄り駅・バス停までの所要時間、住宅団地の新たなコンセプト像として魅力を感じるものなどについて聞いた。また、②の分析視点に対応するものとして、住宅団地への印象と、その理由を聞く設問を設定したほか、住宅団地の特徴として密接な住民関係が一般に想像されることが多い点を念頭に、理想的な住民関係についても聞いた。

次に、③の分析視点については、都市部郊外において実際に問題を抱えている大規模住宅団地である神奈川県横浜市港南区の野庭団地³⁰に居住する住民に対して住宅団地への入居理由を問うアンケート調査を実施した。アンケート調査の概要は【図表10】に示す。

³⁰ 野庭団地の呼称について、厳密には市営住宅である「野庭住宅」と市公社が建築した分譲集合住宅である「野庭団地」とに呼称の区別がされるが、市営住宅と公社住宅を合わせて土地区画整理事業や一団地認定が実施されている点等に鑑み、本稿でも「野庭住宅」と区別をして呼称をする場合を除き、「野庭団地」の語は市営住宅と公社住宅が合わせて構成する住宅団地地域を示すこととする。

図表 10 住宅団地住民アンケートの概要

対象	野庭団地第3住宅の住民
配布数	282世帯
回収数(率)	101票(36%)
調査期間	2023年10月12日～10月15日
主な調査内容	①居住年数
	②他の住宅の検討の有無
	③入居当時の世帯構成
	④入居理由
調査方法	管理組合を通じて配布・回収

筆者作成原図

野庭団地の住民を対象に調査を行った理由としては、以下に示す野庭団地の特性が、高齢化が問題となっている住宅団地について検討する本稿の分析の対象として適切と判断したためである。野庭団地が立地する神奈川県横浜市には、住宅需要が高まった1970年代前後に建設された大規模団地が多く存在する。その中でも野庭団地は、横浜市住宅供給公社（以下、公社と呼称する）によって建設された分譲団地と、市営住宅合わせて約6000戸から構成されることから、横浜市の中でも最大級の大規模住宅団地として知られる。

また、野庭団地は市街地郊外である横浜市港南区野庭町に建設され、1970年代初頭に入居が開始されたため、現在は住民の高齢化と若年層の流出に伴い、地域住民の生活を支えていた学校や銀行、商業施設などの機能の縮小が顕在化していることから、将来的な地域の過疎化が深刻に懸念されており、横浜市や公社、地域住民を中心としてその再生にむけた取り組みが検討されている。以上の点から、野庭団地を高齢化の問題を抱える住宅団地のモデルと位置づけた。

また、アンケート調査は、野庭団地(公社住宅)のうち、第3住宅(神奈川県横浜市港南区野庭町634)の住民に対して行った。第3住宅の住民を対象に調査を行った理由としては、第3住宅は他の野庭団地同様、1970年代に入居が開始されており、供給当初の価格や住戸規模等の条件も、公団や公社が供給していた一般的な分譲集合住宅団地のそれと同程度の特徴を有していることから、第3住宅の住民の入居理由を、一般的な住宅団地への入居理由として位置づけることに支障がないと判断したためである³¹。

以上の2つのアンケート調査の結果を通し、①については若年層の住宅選好について、②については若年層が住宅団地をどのように捉えているのかについて、③については団地居住者の入居要因から、一般住宅ではなく住宅団地に入居するメリットは何か、すなわち住宅団地の価値(魅力)について検討するための知見を得る。

³¹ なお、公社住宅である第3住宅の住民にのみ調査を行い、隣接する公営住宅の住民にアンケート調査を行わなかった理由としては、公営住宅は入居条件として収入上限が設けられているように、住宅に困窮した低所得者を対象に供給されていることから、住宅団地の入居要因を聞く対象としては不相当と判断した点が挙げられる。

最後に④について、2つのアンケート調査から得た若年層の住宅選好の傾向と、団地居住者の入居要因の傾向とを比較して知見を得るべく χ^2 独立性検定を実施し、双方の住宅選好のうち、ある要素の重要度の差異について有意性があることがわかった項目から、主な政策提言の方向性を検討する。

第2節 若者の住宅選好についての分析

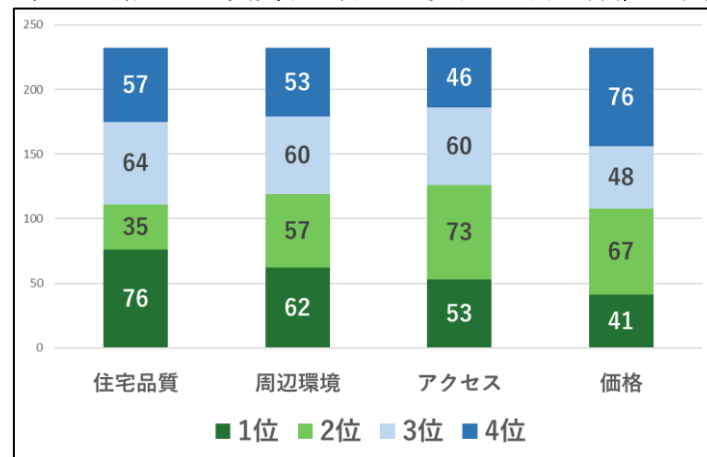
第1項 若年層に対するアンケート調査の結果

本項では、若年層を対象として実施したアンケート調査のうち、分析視点①で示した若年層の住宅選好について知見を得られた回答の結果を概観する。

(1) 若年層の住宅選好について

まず、住宅設備(品質)³² ³³、周辺環境³⁴、アクセス³⁵、住宅価格³⁶の4項目のうち、若年層が今後10年以内に住宅を購入又は賃貸する際に重視する要素を1位から4位までの順位回答で尋ねた設問に対する回答結果を【図表11】で示す³⁷。

図表 11 住宅を購入又は賃貸する際に重視する要素（順位回答）（N=232）



アンケート結果より筆者作成

³² 質問文には住宅設備の例として、部屋の広さや間取り、審美性（内装・外装）、バリアフリーの充実、家具等の付属を挙げた。

³³ 前掲脚注31で示したように、当該アンケート調査では部屋の広さや間取り、審美性、バリアフリーの充実、家具の付属等の要素の総称として「住宅設備」の語を用いたが、その後用語について再検討した結果、「住宅品質」と表現する方がより適切であると判断するに至った。従って、本稿の文中のうち、アンケート調査で「住宅設備」の語を用いた箇所であっても「住宅品質」の語を用いることとする。

³⁴ 質問文には周辺環境の例として、商業施設や学校などの立地、道路や公園の整備状況、地域の治安面を挙げた。

³⁵ 質問文には交通の利便性などの良さを例として記載した。

³⁶ 質問文には家賃や購入価格の安さを例として記載した。

³⁷ 実際の設問では3位までの記入を要請したが、4項目の順位付けで実質4位票も判明する完全順位付け方式であったため、本文・図中では4位まで記載する。

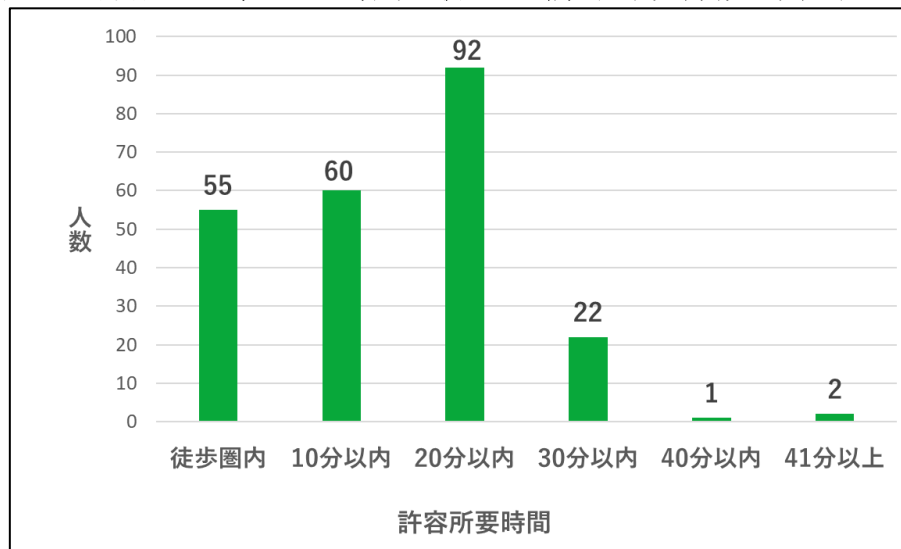
結果を見ると、1 位票が最も多く集まっているのは住宅設備(品質)(76 件)であることがわかるが、順位回答のうち、特に重視されていると言っても良い 1 位票と 2 位票の合計件数を比較すると³⁸、4 項目とも約 100 件から約 120 件までの大きく差異のない件数となっている。従って若年層の住宅選好としては、住宅設備(品質)、周辺環境、アクセス面、住宅価格の 4 項目については、同程度重視されていると解される。

(2) 交通アクセス面の許容度について

次に、若年層の交通アクセス面への意識について知見を得るため、自家用車もしくはバスを利用した際の住宅から最寄り駅までの許容できる所要時間を聞いた設問の回答結果として【図表 12】を、徒歩で住宅から最寄りのバス停まで向かった際に許容できる所要時間を聞いた設問の回答結果として【図表 13】をそれぞれ示す。

まず、【図表 12】を見ると、住宅から最寄り駅までの許容できる所要時間として 20 分以内と回答した人が 92 人と一番多く、次いで 10 分以内を許容する人が 60 人、最寄り駅の徒歩圏内にある住宅への居住を希望する人が 55 人と続いている。

図表 12 許容できる住宅から最寄り駅までの所要時間（単数回答）（N=232）

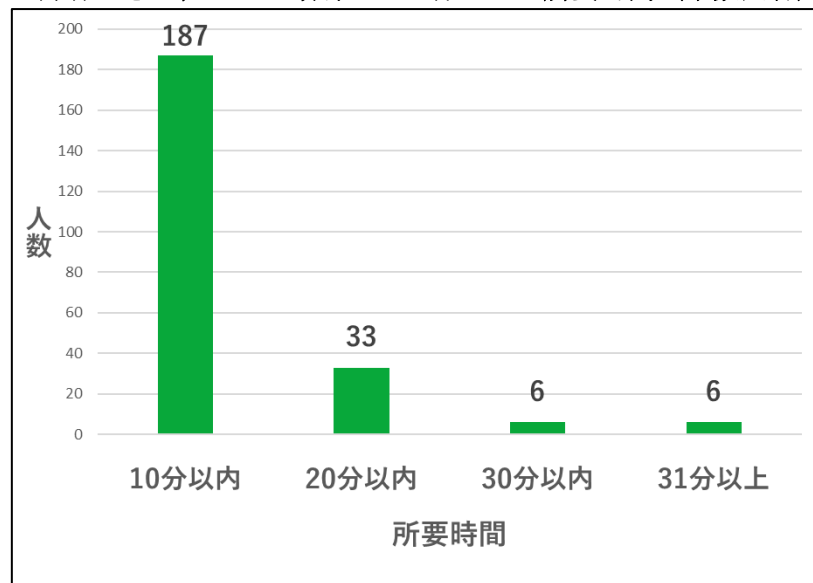


アンケート結果より筆者作成

³⁸ 4 項目について 1 位から 3 位までを回答してもらう形式をとったため、実質的に 4 項目について完全順位付けの作業を行った設問であるから、1 位から 4 位の中で上位と位置づけられる 1 位と 2 位に票が集まった項目については、住宅選好で特に重視されている要素と解することができる考えた。

さらに、【図表 13】を見ると、住宅から最寄りのバス停までの所要時間では 10 分以内を許容できる所要時間と回答した人が 187 人と全体の約 8 割の回答を集めていることから、若年層は交通アクセス面について、極めて高い水準を求める傾向にあると解される。

図表 13 許容できる住宅から最寄りバス停までの所要時間（単数回答）（N=232）



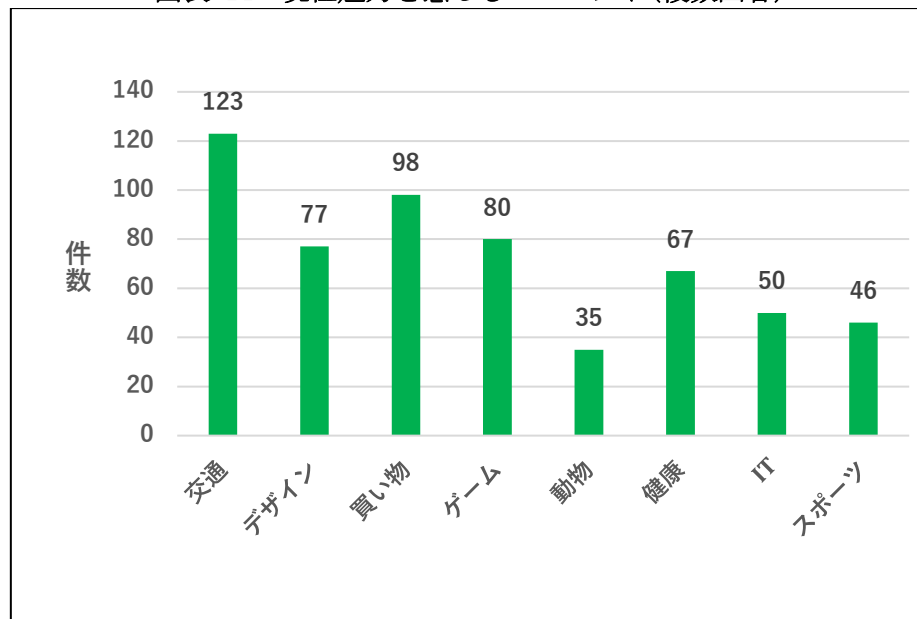
アンケート結果より筆者作成

(4) 魅力を感じる新たな住宅団地のコンセプト像について

当該アンケート調査では、若年層に対し、特定のコンセプトに特化した新たな団地をつくることを想定した場合、特に魅力を感じるコンセプトについて、現在魅力を感じるものと、家庭を持った時に魅力を感じると思われるものに分けて尋ねる設問を設けた。

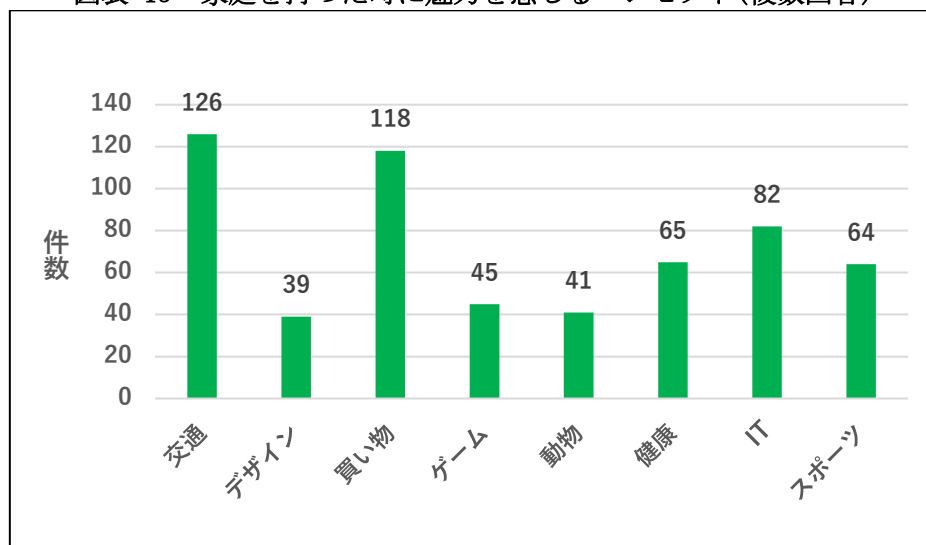
このうち、現在魅力を感じると回答したものを集計したのが、【図表 14】で、家庭を持った時の魅力を感じると思われると回答したものを集計したのが【図表 15】である。

図表 14 現在魅力を感じるコンセプト(複数回答)



アンケート結果より筆者作成

図表 15 家庭を持った時に魅力を感じるコンセプト(複数回答)



アンケート結果より筆者作成

【図表 14】と【図表 15】を見ると、現在と家庭を持った時の差異によって、魅力を感じるコンセプトについても異なる傾向が出ている項目が見受けられ、興味深い結果となって

いるものの、結果の中で特筆すべきは、何れの場合とも交通面の特化³⁹が魅力を感じたコンセプトとして最も多くの票を集めている点である(現在：123件、家庭時：126件)。前述のように若年層は交通アクセス面について高い水準を要求していることが想定されるが、新たな団地像のコンセプトとしても交通面を特に希望する傾向にある点を鑑みると、その見解が強化されたように思われる。

第2項 若年層の住宅選好のまとめ

若年層アンケートによれば、若年層の住宅選好としては部屋の広さや間取り、外装や内装の審美性など住宅の品質要素(アンケートでは住宅設備と記載)と生活に必要なスーパーマーケット等の施設の立地、地域の治安面などの周辺環境や、交通アクセス面、住宅価格を重視する声と同程度に重視されていることがわかった。ただ、このうち特に交通面については、最寄り駅やバス停までの所要時間について高い水準を要求する意見が多く、さらに新たな住宅団地像のコンセプトについても、交通面の機能に特化したコンセプトを志向する人が多かった点を踏まえると、若年層に対して特に交通アクセス面について魅力のある施策を講じることは、住宅団地への入居誘引を一定程度高める蓋然性があるものと予測できるように思われる。

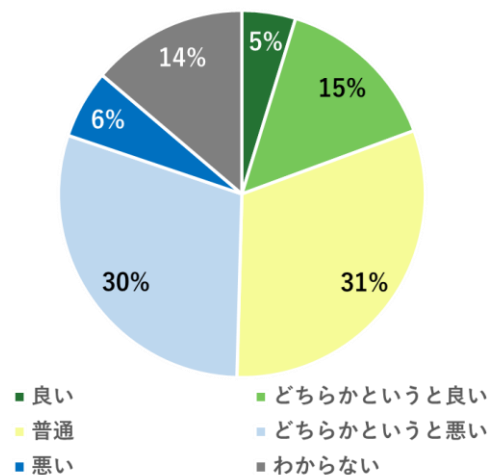
³⁹ 質問文には例として、居住者は中学生まではバス無料、レンタル自転車、カーシェアリングを挙げている。

第3節 若年層の団地に対する印象についての分析

第1項 若年層に対するアンケート結果

本項では、若年層を対象として実施したアンケート調査のうち、分析視点②で示した若年層が住宅団地をどのように捉えているのかについて知見を得られた回答の結果を概観する。

図表 16 若者が団地へ持つ印象



アンケート結果より筆者作成

若年層アンケートで、若者が団地へ持つ印象を尋ねた結果が上記の【図表 16】である。「どちらかというが良い印象」を含めると良い印象は20%、「普通」が31%、「どちらかというが悪い」を含めると悪い印象は36%、「わからない」が14%であるという結果から、若年層の団地への印象としては、否定的な印象が最も大きい割合を占めていることがわかった。

なお、住宅団地の印象を聞いた設問では、その理由についても自由記述形式で聞いた。そこで集まった住宅団地に良い印象を持つ理由と悪い印象を持つ理由のそれぞれの自由記述回答について、それぞれの傾向を把握するべく、【図表 17】の以下のカテゴリー項目を設定した。

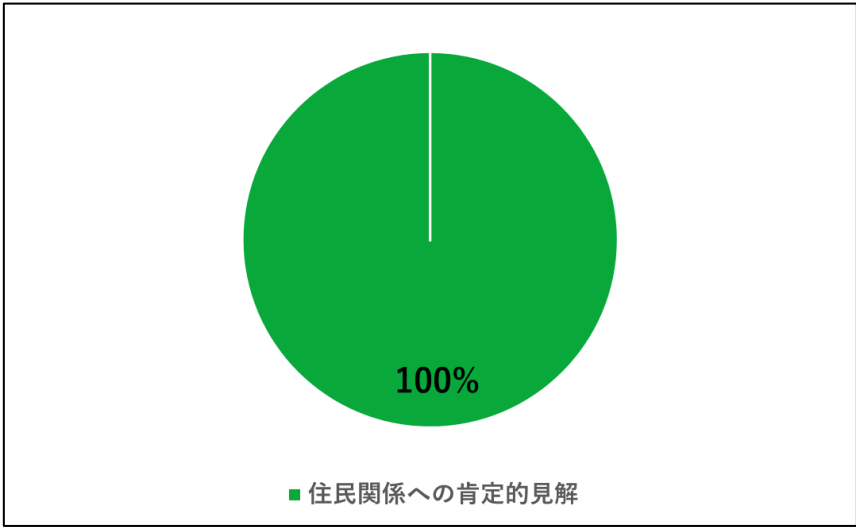
図表 17 良い印象と悪い印象のカテゴリライズ

大項目	中項目	小項目	大項目	中項目	小項目
良い印象	住宅	部屋の広さ・間取り	悪い印象	住宅	部屋の広さ・間取り
		安全性			老朽化
		審美性			審美性
		備え付け設備			利便性
		バリアフリー		環境	治安
	環境	治安		価格	高い
	価格	高い			安い
		安い		住民	住民トラブルへの懸念
	住民	住民関係への肯定的見解			住民関係への消極的見解
		居住層への好感			居住者層への懸念
		その他			その他

筆者作成原図

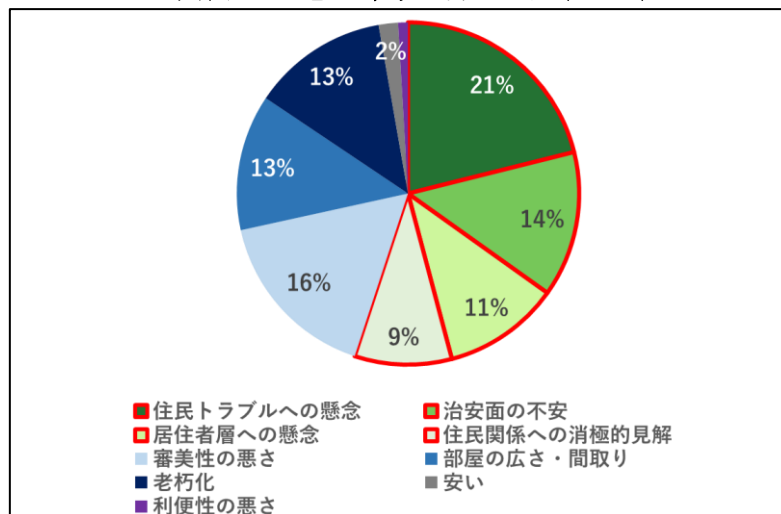
上記のカテゴリライズに良い印象の理由を筆者が当てはめて集計した結果を【図表 18】に、悪い印象を持つ理由を当てはめて集計した結果を【図表 19】で示す。

図表 18 住宅団地に良い印象を持つ理由 (N=31)



アンケート結果より筆者作成

図表 19 悪い印象を持つ理由 (N=109)



アンケート結果より筆者作成

【図表 18】を見ると、住宅団地に良い印象を抱いている人のうち全ての人が住宅団地での住民関係に肯定的な印象があることを理由としているが、【図表 19】を見ると、住宅団地に悪い印象を抱いている人の理由は住民トラブルへの懸念が 21%、治安が 13%、居住者層への懸念が 11%、住民関係への消極的見解が 9%となっており、住宅団地の住民関係への懸念に起因すると考えられる回答が合わせて全体の 55%の割合を占めている。

第2項 若年層の団地に対する印象のまとめ

本稿が実施した若年層アンケートによれば、若年層の少なくない数(約 1/3)が住宅団地について否定的な印象を有しており、その理由の多くに高齢者や外国人が多く住んでいるとの印象、それに伴う住民トラブルや治安面への不安など、住宅団地の特性とも言うべき住民との密接な関係に起因すると解されるものが挙げられていた。

住民との密接な関係については、住宅団地に良い印象を持つ若年層のほとんどがその理由として挙げていることから、必ずしも住宅団地の弱みとして位置づけられるものではないが、この点について、住宅団地の印象を「普通」と回答としたものの中には、住宅団地の住民関係について肯定的な印象を示しつつも、トラブル等への発展やプライバシー保護の懸念についても同時に言及している声も少なくない数見られることから(【図表 20】)、一般的に住宅団地の特性として位置づけられる密接な住民関係が、若年層の住宅団地への小さくない入居障壁となっていると解される。

図表 20 住宅団地に普通の印象を持つ理由（抜粋）

住民同士で仲がいいので安心だが、 管理人がおらず、掃除を協力して行うことには否定的
周囲に頼る存在がいるのはいいが、 個人のことを知られすぎるのはいいとは思わない
仲が良くなる可能性とトラブルになる可能性が両立しているから 良くも悪くも噂が広まりやすい
近所とのつながりが深まるが、世間体に縛られる可能性がある コミュニケーション面でメリット・デメリットがある

アンケート結果より筆者作成

第4節 団地入居決定要因についての分析

第1項 団地アンケート調査の結果

本項では、野庭団地の住民を対象として実施したアンケート調査のうち、分析視点③で示した住宅団地の価値について知見を得られた回答の結果を概観する。

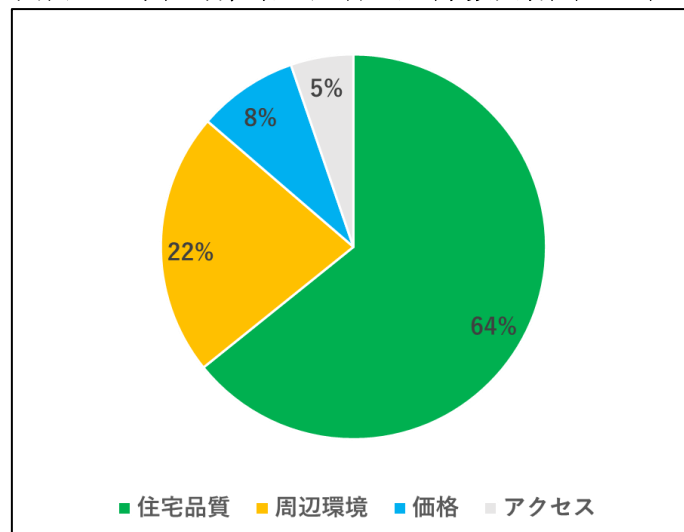
当該アンケートでは第一に、①住宅の良さ⁴⁰(住宅品質)②周辺環境の良さ⁴¹③主要駅や通勤先へのアクセスの良さ④住宅価格の良さの4項目のうち、最も当てはまる入居理由について尋ねた。

結果は、【図表 21】の通りである。「住宅の良さ」を選んだ割合が最も多い64%であり、「周辺環境の良さ」が22%、「住宅価格の良さ」が8%、「主要駅や通勤先へのアクセス」が5%と続いた。

⁴⁰ 調査票では部屋の広さ・間取り、綺麗さ、備え付け設備の有無などと例示した。

⁴¹ 買い物施設等生活に必要な施設の立地、緑地環境、治安などと例示した。

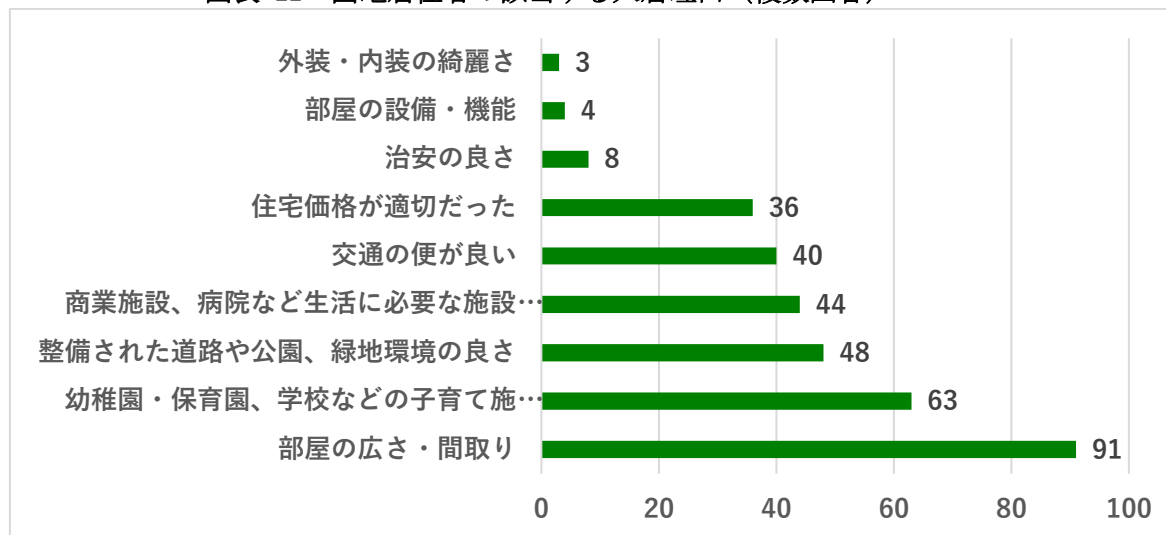
図表 21 団地居住者の入居理由(単数回答) (N=101)



アンケート結果より筆者作成

次に、上の設問に関連して、該当する入居理由について細かく知るために、複数回答でより詳細な入居理由を聞いた結果が【図表 22】である。入居理由として最も多く挙げられたのは、「部屋の広さや間取りに魅力を感じたから」(91 件)であったが、その他にも、「幼稚園・保育園、学校など子育てに必要な施設が周辺にあったから」(63 件)、「整備された道路や公園、緑豊かな環境に囲まれていたから」(48 件)、「商業施設や病院など、生活に必要な施設が周辺にあったから」(44 件)など、周辺環境に該当する項目についても、比較的多くの票が入っている。

図表 22 団地居住者の該当する入居理由(複数回答)



アンケート結果より筆者作成

第2項 団地入居決定要因についての分析まとめ

アンケート結果によれば、住宅団地住民が入居の際に最も重視した要素として、部屋の広さや間取りなどの住宅品質を挙げる回答が約6割で他の要素よりも特に多かった。

この点については国民生活研究所(1968)が示したように、団地の入居開始時は他の一般住宅よりも住宅品質が優れていたことが住民の入居動機となり得ていた点や、この5年以内にUR賃貸住宅団地の住民を対象に行われたアンケートで、住宅に満足している点として「構造・間取り」を回答した住民が約6割いた点を鑑みると⁴²、住宅の品質の良さは今日に至るまでの(公団・公社)住宅団地の価値(魅力)の1つと考えられる。

また、住民の入居理由を詳しく見ると、住宅品質の他にも子育て環境や、道路・公園・緑地などの整備された周辺環境、生活に必要な商業施設や病院などの立地を挙げる声も多くある。

実際、特に野庭団地のような大規模住宅団地は前述の土地区画整理事業の一環として建設されていることから、住宅団地の周辺には、ゆとりがある道路や整備された緑地空間があるほか、病院、公園や学校、生活に必要な施設等が立地していることが多い。従って、これらの周辺環境の魅力と前述の住宅品質の良さを同時に享受できる点こそが一般住宅ではなく、敢えて住宅団地に住む価値と言えよう。

一方で本稿の現状分析と問題意識でも言及したように、住宅品質については築年数の経過に伴い住宅の老朽化や審美性の悪化が生じており、実際に本稿実施の若年層アンケートでもこの点についての懸念が少なからずあったほか⁴³、周辺環境についても高齢化に伴う社会インフラ施設の縮小や商業施設の撤退などによって魅力度が以前よりも低下している側面があるため、住宅団地の価値は本来の水準よりも希薄化していると考えられる。

第5節 若年層の住宅選好と団地居住者の入居要因(住民の入居当時の住宅選好)の差異の検討

第1項 X^2 独立性検定

本節では、若年層の住宅選好と団地居住者の入居要因(住民の入居当時の住宅選好)との差異について、住宅品質、周辺環境、交通アクセス、住宅価格の4つの観点から有意性を検証するために、 X^2 独立性検定を用いて分析を行う。

2つのアンケート調査では、若年層と団地居住者から住宅品質、周辺環境、交通アクセス、住宅価格の4項目の中で、最も重視する項目についてデータを収集し、両者の間には以下の差異が認められた⁴⁴(【図表23】)。

⁴² UR都市機構(2021年7月)「令和2年UR賃貸住宅居住者定期調査結果の概要」参照

2020年11月～12月にUR賃貸住宅に住む583,648世帯のうち、62,299世帯を対象に実施され、回答数は48,573世帯(回答率は78.0%)であった。

⁴³ 前掲図表20

⁴⁴ 若年層アンケートでは、住宅選好は順位回答で集めたが、それぞれの項目の中で集まった1位票の数を検定に使用する。

図表 23 2つのアンケートの最も重視する項目の差異

	若年層(N=232)		団地入居者(N=95)
住宅	33%	<	64%
周辺環境	27%	>	22%
アクセス	23%	>	5%
価格	18%	>	8%

筆者作成原図

ある要素について、若年層の方がより重視していればその団地は若年層のニーズを満たせていない蓋然性があり、団地居住者の方がより重視していれば団地は若年層のニーズと合致する蓋然性がある。これらの差異について有意性があるのかを確かめるべく X^2 独立性検定を実行し、統計的な有意性を評価する(【図表 24】)⁴⁵。

最終的には検定結果に基づいて、住宅団地の再生には住宅品質、周辺環境、交通アクセス、住宅価格のうち、どの要素について如何なる施策を実施すべきかについて知見を得ることを目指す。

第2項 分析

明治学院大学の学生の住居選好と団地居住者が団地を選ぶ際の重視した要素である住宅設備、周辺環境、交通アクセス、住宅価格をそれぞれの重要要素の重視度合いが若者と団地居住者との間には関係があると言えるか、有意水準5%で X^2 独立検定を行った。計算式は、以下のように設定した。

$$X^2 \text{独立検定}$$

$$x^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

(i=セルの個数 O_i =観測度数 E_i =期待度数)

⁴⁵ 図表中の統計量の値は全て小数第四位で四捨五入を行った値である。

図表 24 クロス集計表

若年層・団地居住者の重要度（上段：観測度数 中段：割合 下段：期待度数）				
	(n)	重要度		統計量 (χ^2)
		最も重視する	最も重視しない	
住宅品質	若年層 (232)	76	156	27.389
		33%	67%	
		97.2	134.8	
	団地居住者 (95)	61	34	
		64%	36%	
		39.0	56.0	
周辺環境	若年層 (232)	62	170	0.759
		27%	73%	
		58.9	173.1	
	団地居住者 (95)	21	74	
		22%	78%	
		24.1	70.9	
アクセス	若年層 (232)	53	179	14.279
		23%	77%	
		41.1	190.9	
	団地居住者 (95)	5	90	
		5%	95%	
		16.9	78.1	
価格	若年層 (232)	41	191	4.528
		18%	82%	
		34.8	197.2	
	団地居住者 (95)	8	87	
		8%	92%	
		14.2	80.8	
自由度 1 有意水準5%				

アンケート結果より筆者作成

① 若年層・団地居住者と住宅品質の重要度の差異の有意性

帰無仮説：若年層と団地居住者間の住宅面の重視度の差異には関係性がない

対立仮説：若年層と団地居住者間の住宅面の重視度の差異には関係性がある

クロス集計票から、住宅品質については、若年層よりも団地居住者の方が重視する割合が高いことが示された。

この重視度の差異について、 χ^2 独立性検定を行った。その結果、計算された χ^2 値が 27.389 であり、自由度 1 で有意水準 5% における臨界値 3.84 を上回っていたため、帰無仮説が棄却されるとともに対立仮説が採択され、重視度の差異には有意性があることが示された。従って、住宅設備(品質)については若年層よりも団地居住者の方が相対的に重視していると言える。

② 若年層・団地居住者間と周辺環境の重要度の差異の有意性

帰無仮説：若年層と団地居住者間の周辺環境の重要度差異には関係性がない

対立仮説：若年層と団地居住者間の周辺環境の重要度差異には関係性がある

クロス集計表から、周辺環境については、団地居住者よりも若年層の方が重視する割合が高いことが示された。

若者・団地居住者と周辺環境を重視するかしないかのアンケート結果について、 χ^2 検定を施した。その結果、計算された χ^2 値が 0.759 であり、自由度 1 で有意水準 5% における臨界値 3.84 を下回っていたため、帰無仮説が採択されるとともに対立仮説が棄却され、両者の間には有意性があるとは示されなかった。従って、若年層と団地居住者間の周辺環境の重要度の差異には関係性がないと言える。

③ 若年層・団地居住者と交通アクセスの重要度の差異の有意性

帰無仮説：若年層と団地居住者間の交通アクセスの重要度の差異には関係性がない

対立仮説：若年層と団地居住者間の交通アクセスの重要度の差異には関係性がある

クロス集計表から、交通アクセスについては、団地居住者よりも若年層の方が重視する割合が高いことが示された。

この重視度の差異について、 χ^2 検定を施した。その結果、計算された χ^2 値が 14.279 であり、自由度 1 で有意水準 5% における臨界値 3.84 を上回っていたため、帰無仮説が棄却されるとともに対立仮説が採択され、重視度の差異には有意性があることが示された。従って、交通アクセスについては団地居住者よりも若年層の方が相対的に重視しているといえる。

④ 若年層・団地居住者と住宅価格の重要度の差異の有意性

帰無仮説：若年層と団地居住者間の価格の重要度の差異には関係性がない

対立仮説：若年層と団地居住者間の価格の重要度の差異には関係性がある

クロス集計表から、価格については、若年層の方が団地居住者よりも重視する割合が高いことが示された。

この重視度の差異について、 χ^2 独立性検定を行った。その結果、計算された χ^2 値が 4.528 であり、自由度 1 で有意水準 5% における臨界値 3.84 を上回っていたため、帰無仮説が棄却されるとともに対立仮説が採択され、重視度の差異には有意性があることが示された。従って、価格については団地居住者よりも若年層の方が相対的に重視していると言える。

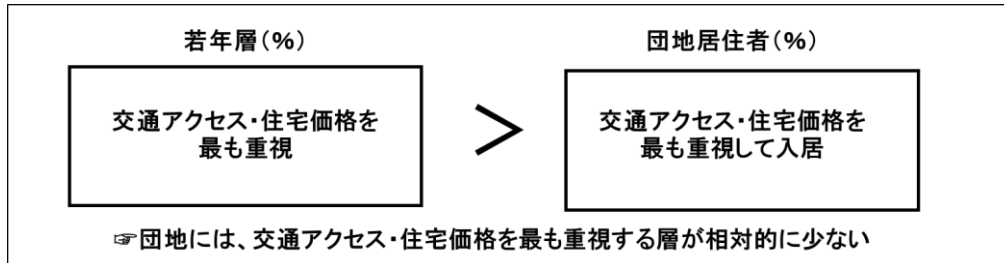
第 3 項 若年層と団地居住者の比較の分析まとめ

住宅品質と交通アクセス、住宅価格については、若年層・団地居住者と重視度の間に有意な関連性があることが示された。このことから、この 3 つの観点については、若年層と団地居住者間の重視度合いの差異を比較することに意味があると考えられる。一方、周辺環境に関しては、有意な関連性が見られなかったことから、若年層と団地居住者間の重要度の差異について検討を加えることは適切ではないと考えられる。

従って、団地居住者は若年層に比べ交通アクセスや住宅価格を最も重視する層が相対的

に少ないことから（【図表 25】）、元々住宅団地は特性として交通アクセス面や価格面については入居を誘引するほどの強力な価値を持っておらず、そのため交通アクセス・住宅価格を特に重視する若年層が住宅団地に積極的に入居することは期待しにくいと理解されるので、これらの要素は団地に団地の入居要因としては不足している価値と考えられる。

図表 25 若年層と団地居住者の比較



アンケート結果より筆者作成

一方で住宅品質については、若年層よりも団地居住者の方が最も重視する割合が高いことから、本来住宅団地は住宅品質を特に重視する若年層に対しては入居を誘引する価値を有すると言えよう。前述のように住宅品質については老朽化等によって価値がかつてよりも希薄化しているものもあると考えられるが、余程住宅の適切な維持管理が行われていない住宅団地を除けば、基本的には現在も居住する住民がいる住宅団地の住宅品質については価値を引き続き保っている側面もあると考えられることから、まずは入居障壁の除外や不足している価値の付与を行い、住宅団地が幅広い若年層の入居検討対象となる状態を構築したうえで、住宅品質等についてはそれに伴ってストックの修繕等の誘引が強まるかたちで価値の回復・強化が図られるべきと言える。

第4章 政策提言

第1節 政策提言の方向性

前章の分析結果から、住宅団地への若年層の入居促進を目指すにあたって、住宅団地への入居障壁の存在と、住宅団地の不足している価値、本来はあるものの希薄化している価値(魅力)について知見が得られた（【図表 26】）。従って、本稿が行う政策提言の方向性は以下のように整理される。

第一に、若年層の入居促進を目指すには住宅団地への入居障壁を取り除き、若年層全体が住宅団地への居住を忌避する状態を回避する必要があるため、住宅団地の密接な住民関係について懸念を軽減すべく、プライバシーの配慮の施策を実施する。

第二に、住宅団地に不足している交通アクセス面・価格面の価値を付与することで、これらの要素を住宅選好の中で特に重視しているために、本来住宅団地を居住対象として積極的に見なさないような若年層に対して、入居への誘引を持たせる施策を講じる。

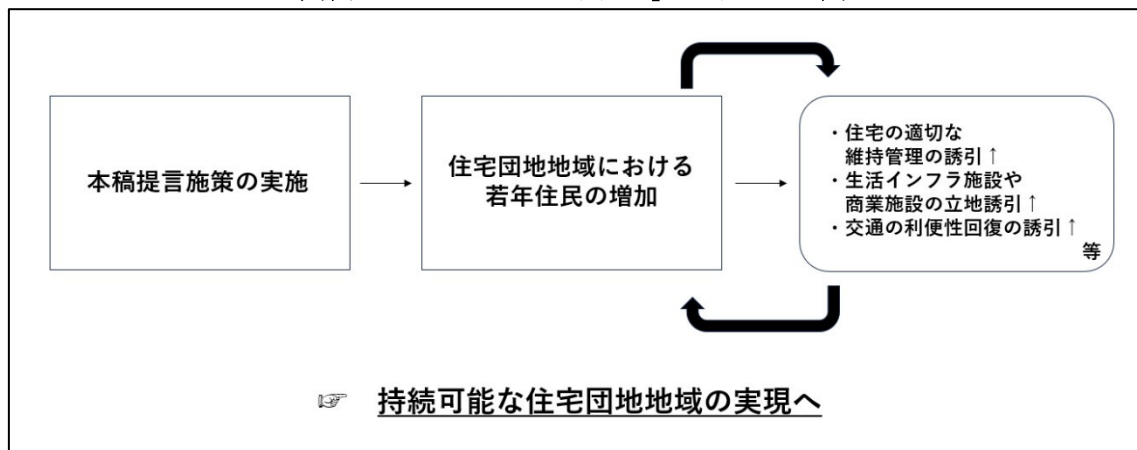
図表 26 分析のまとめの概要

入居障壁	密接な住民関係への懸念
不足している価値	交通アクセス面・価格面

筆者作成原図

以上の 2 つの方向性に沿った施策の複合的な実施により、幅広い若年層が住宅団地を積極的に居住検討の対象とみなし、実際に住宅団地地域に若年住民が増加すれば、住宅団地ストックの適切な維持管理への誘引が高まるほか、生活インフラ施設、商業施設の立地や、交通の利便性充実の誘引も高まることで住宅団地地域の魅力度が上がることが期待される。また、住宅団地地域の魅力度が向上すれば、更なる若年住民の入居が促され、それに伴って前述の誘引もより強まり、断続的に地域の魅力が向上する状態が生じ得る。この「正のスパイラル」（【図表 27】）より、持続可能な住宅団地地域を実現することが、本稿の政策提言が最終的に目指すところである。

図表 27 「正のスパイラル」のイメージ図



筆者作成原図

第 2 節 政策提言

第 1 項 政策提言 I 【団地内への若年層向け住棟の設置】

分析結果より、若者が団地の住民関係等に懸念を抱いていることがわかった。本項では、そのような団地への印象を払拭し、入居障壁を取り除くための施策を提言する。

(1) 政策提言の内容

入居障壁を取り除くことを目的とした政策として「**団地内への若年層向け住棟の設置**」を提言する。先に見たように、少なくない若年層は住宅団地の密接な住民関係について、トラブルへの発展やプライバシーの侵害を危惧して懸念を感じているものと解される。しかしながら、一般の戸建て住宅や集合住宅についても当然住民との関わりは生じるため、

こうした懸念は同様に起こりうる。それにも関わらず住宅団地について住民との関わりに特段の懸念が持たれている原因の 1 つとしては、従来も住民同士の距離感が近い住宅団地において、現在は高齢者が多く居住していることで居住者の年齢構成に極端な偏りが生じている点が想定される。研究の中で若年層に話を聞くと、異なる世代が多く住む空間で生活を送ることに心理的な負担を感じる人がほとんどで、団地には高齢者が多く住んでいるという意識が、住宅団地での住民関係への負担感やトラブルへの発展の懸念に寄与していることがわかった。

従って、住宅団地においてある程度の同世代近居を実現させるために、団地内に若年層のみが入居する住棟を設けることは、若年層の住宅団地への入居の障壁を取り除くにあたって有効であると考えられる。

若年層専用住棟の具体的な設置方法としては、子育て世帯向けの住居を設置した事例⁴⁶や、若年層が多く入居している団地型シェアハウスの事例⁴⁷を参考にして、UR や公社が管理する住宅団地のうち一部の住棟を、民間事業者に向けて一定期間賃貸或いは売買譲渡し、民間事業者が住棟を若年層向けの住宅として供給する方策が考えられる。また、若年層住棟への入居が開始された後は、若年層住民と同じ団地内に住む住民の分断を避けるためにも、若年層向け住棟の自治体と、その他の住宅団地自治会とが合同でイベントを開催する等の努力が必要である。

また、若年層向け住棟の実施が困難であったとしても、防犯システムの充実等の施策によって、入居障壁を低減させることは十分に期待できると言える。

(2) 提言先

UR、公社、住宅供給に関心を持つ民間事業者

(3) 期待される政策効果

若年層の同世代近居によって、若年層の住宅団地への入居障壁が低減することで、住宅団地の価値と親和性が高い若年層が団地を積極的な居住検討対象と位置付けることが期待できる。

(4) 実現可能性

UR には民間事業者への住棟の賃貸を実施した事例があり⁴⁸、その際に民間事業者は住棟をシェアハウスや高齢者用住宅として活用していること、また、公社については東京都住宅供給公社で既存の住棟を建て替え後、一部住戸を高齢者向けの住居に整備した事例⁴⁹があるため、民間事業者に若年層向けの住棟を整備する誘引があれば、UR や公社がこうした施策に乗り出すことは十分にあり得ると言える。

また分譲団地においても、高層階で住みづらくなった高齢者の住み替え等によって生じ

⁴⁶ 大阪府住宅供給公社（2019）『若年層向け団地リノベーション「ニコイチ」等 茶山台団地（堺市南区）で入居者募集開始』参照

⁴⁷ 政府広報オンライン（2020）「東京の団地の新しいかたち」参照

⁴⁸ 国土交通省（2012a）「第 2 回持続可能なまちづくり研究会」において使用した『既存ストックを活用した官民連携の取り組みについて』参照

⁴⁹ JKK 東京が団地再生事業の一環として「小金井住宅」の建て替えの際に一部の住棟の中に高齢者向け住宅「JKK シニア住宅」として整備した事業例である。

東京都住宅供給公社（2020）『新しいタイプの高齢者向け賃貸住宅「JKK シニア住宅（仮称）」を整備 第一弾は小金井市「小金井本町住宅」で供給』参照

た空き住戸を若者向けに賃貸化した事例⁵⁰があることから、空き住戸を順次若年層向けにしていくことで、長期的に若年層向けの住棟設置を実現する可能性はあると考える。

第2項 政策提言Ⅱ【交通面強化のためのシェアサイクル設置】

本項では、住宅団地に不足していると考えられる交通面について新たに価値を付与し、交通面を重視する若年層の入居を誘引することを目的として、以下の政策を提言する。

(1) 政策提言の内容

交通面の価値を付与する政策として「**団地住民が安価で利用できるシェアサイクルサービスの設置**」を提言する。市街地郊外に多く立地している住宅団地には、都市部への交通手段として自家用車や公共交通機関に依ることを前提とした居住が求められる。しかし、住宅団地周辺のバス等の交通手段は縮小傾向にあることが広く知られているように、交通アクセス面を重視する若年層が住宅団地に入居する誘引は極めて小さくなっていると言える。

そこで、日常的な交通手段としてシェアサイクルの活用が有用であると考え。シェアサイクルは、自ら自転車を購入する必要がないほか、複数のサイクルポートで好きな時間に利用・返却ができ、保管や管理について注意をする必要はないため、気軽に日常的な交通手段として用いることができる。国土交通省(2023a)の調査によると、シェアサイクル利用者の9割以上、非利用者の7割程度がシェアサイクルを社会の役に立つ交通サービスの一つであると認識しているため、シェアサイクルが広く住民に受け入れられる余地は多いにあると言えよう⁵¹。

住宅団地の住民が日常的に公共交通機関の代替としてシェアサイクルを利用することを可能にするためには、自治体やUR・公社の支援のもと、周辺地域や最寄り駅周辺には勿論のこと、住宅団地内にもシェアサイクルのポートを多数設置することが求められるほか、住宅団地の住民が一般の利用者よりも安価でシェアサイクルを利用できるよう、自治体やUR・公社等がシェアサイクルを提供する民間事業者、或いは住民自身に対し金銭的な補助をすることが望まれる。

(2) 提言先

UR、公社、自治体、関係民間事業者

(3) 期待される政策効果

シェアサイクルの活用により、住宅団地に居住する際の交通アクセスの問題が一定程度軽減されることで、幅広い若年層が住宅団地を居住の対象と位置づけることが期待される。

(4) 実現可能性

シェアサイクルについては導入都市の拡大傾向にあり、具体的には横浜市といった大都

⁵⁰ 「稲毛海岸三丁目団地」においてJS（日本総合住生活）が団地管理組合や地元のNPO等と協力して行った事業例である。日本総合住生活「稲毛海岸三丁目団地 分譲団地空き家活用事業」参照

⁵¹ 国土交通省(2023a)「シェアサイクル事業の導入・運営のためのガイドライン」参照

市でもシェアサイクルの導入の社会実験⁵²が行われているほか、関西では UR 賃貸住宅団地にて導入実績⁵³がある。またシェアサイクルポートの固定資産税に対する税制特例⁵⁴が措置されており、シェアサイクルを設置する障壁が大きく軽減されている。さらに横浜市の中部区域において導入されているシェアサイクルの事業者によると、場所を提供することですぐにポート設置が可能であり、費用の負担はかからない⁵⁵。加えて、開設後は事業者が管理⁵⁶するため、設置される側の負担はかなり軽減される。以上のことから、実現可能性は高いと考えられる。

第3項 政策提言Ⅲ【価格面強化のための入居費用負担】

本項では、住宅団地に不足していると考えられる価格面について新たに価値を付与し、価格面を重視する若年層の入居を誘引することを目的として、以下の政策を提言する。

(1) 政策提言の内容

価格面の価値強化施策として、「若年層の住宅団地への入居費用の負担軽減」を提言する。価格面の価値が不足している住宅団地は、価格面を特に重視する若年層が入居を検討する誘引が低いと想定されるため、住宅団地に価格面の価値を付与する施策を講じ、価格面を重視する若年層の入居誘引を高める必要がある。本項ではその施策として、若年層が住宅団地に入居する際に必要となる入居費用の負担を軽減することで、価格面を特に重視する若年層であっても住宅団地への入居を検討し得る状態の創出を目指す。

具体的な入居費用の負担軽減の対象として挙げられるのは、引越し費用の負担である。特に収入が低い若年層にとっては、引越しをするだけで相当な金銭的負担を伴うことになるため、その費用を自治体又は UR、公社が負担することで、決して収入が高くないような若年層でも積極的に住宅団地への移住を検討できるようになることが期待される。

最後に UR 賃貸住宅や公社の賃貸住宅にて設けられている収入下限の撤廃である。厚生労働省の賃金構造基本統計調査⁵⁷によると、20～34 歳までの平均月収は男女ともに 20 万円台⁵⁸である。実際に例として UR では収入要件を満たさなくても入居の申し込みは可能だが、

⁵² 横浜市（2023）「横浜市広域シェアサイクル事業社会実験」参照

⁵³ UR 都市機構（2020）「新たな移動手段として団地にサイクルシェアを導入！」参照

⁵⁴ 国土交通省（2023b）「シェアサイクルの導入促進に係る税制特例の活用に関するガイドライン」参照

令和 3 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日までに新たに取得されたシェアサイクルポートの設置物・附属物については 3 年間、固定資産税の課税標準が 3/4 になる税制特例である。

⁵⁵ NTT docomo bike share「ポート設置をしませんか？」

⁵⁶ NTT docomo bike share「ポート設置をしませんか？」より引用。

運営スタッフが巡回し、自転車の再配置・メンテナンス・各ポートの清掃等を実施。

⁵⁷ 厚生労働省（2023）「令和 4 年賃金構造基本統計調査の概況」参照

⁵⁸ 厚生労働省（2023）「令和 4 年賃金構造基本統計調査の概況」より引用。

20～24 歳の平均月収は男性が約 22 万円、女性が約 21 万 6 千円。25～29 歳では男性が約 25 万 9 千円、女性が約 24 万円。30～34 歳では男性が 29 万 7 千円、女性が 25 万 4 千円。

「申込者本人の平均月収額が基準月収額以上であること」⁵⁹といった賃貸住宅の収入要件⁶⁰がある。年々都市部の家賃水準は上昇しており、UR 賃貸住宅も市場家賃⁶¹であるため基準月収額も同様に上昇すると考える。そこで若年層のみ収入下限を撤廃することで、対象者を幅広くし入居増加を図る。

(2) 提言先

自治体、UR、公社

(3) 期待される政策効果

入居費用の負担により価格面で不足している価値を改善する。また費用面への懸念を軽減させることで、若年層が一般住宅よりも団地を選択する可能性が高められると考える。

(4) 実現可能性

団地に引っ越す際の費用負担を行っている事例としては千葉市の子育て世帯住替え支援事業⁶²や新婚等世帯を対象とした新婚等世帯事業⁶³があるため、自治体が支援を行う実現可能性は低くないと解される。しかし各々の自治体により財源規模に差があるため、UR や公社が若年層の引っ越し費用を負担することで実現可能性が高められると考える。

収入下限の撤廃に関しては、本来中所得者向けの住宅を提供するのが UR や公社の役割であるため、全ての住宅団地で若年層向けに一律に適用することは難しい。しかし、収入下限の撤廃を行う際、一定の若年層の入居が見込まれるといった規模や立地の状況に応じて収入下限を設けることで、対象団地の範囲が限定され、実現可能性が高まると考える。

⁵⁹UR 賃貸住宅（2021）「賃貸物件の入居審査で求められる年収基準。収入額別の家賃の目安は？」

⁶⁰ UR 賃貸住宅（2021）「賃貸物件の入居審査で求められる年収基準。収入額別の家賃の目安は？」より引用。

世帯で申し込む場合の基準月収額は家賃 8 万 2500 円未満の時、家賃の 4 倍。家賃 8 万 2500 円以上 20 万円未満は 33 万円（固定額）。家賃 20 万円以上は 40 万円（固定額）。単身で申し込む場合の基準月収額は家賃 6 万 2500 円未満の時、家賃の 4 倍。家賃 6 万 2500 円以上 20 万円未満は 25 万円（固定額）。家賃 20 万円以上は 40 万円（固定額）。

⁶¹ UR 都市機構「UR 賃貸住宅の家賃算定の考え方について」より引用。

UR 賃貸住宅の家賃は、「独立行政法人都市再生機構法」（平成 15 年法律第 100 号）第 25 条において、近傍同種の住宅の家賃（近傍同種家賃）を基準として定める（不動産市場において決定）。

⁶² 千葉市（2023）「令和 5 年度 千葉市子育て世帯住替え支援事業」参照

子育て世帯住替え支援事業では小学生以下の子どもがいる子育て世帯の引越し費用（引越業者又は運送業者へ支払った費用）を最大 30 万円までの上限として支援。新婚等世帯事業では夫婦等ともに 29 歳以下（婚姻等時）の世帯は引越し費用だけでなく住居費（住宅の購入費用、賃料、敷金、礼金、共益費、仲介手数料）、リフォーム費用（住宅の修繕、増築、改築、設備更新等の工事で工事業者へ支払った費用）の合計で最大 60 万円援助。

⁶³ 千葉市（2023）「令和 5 年度 千葉市結婚新生活支援事業」参照

第4項 政策提言Ⅳ【政策の実現可能性の向上を目的としたふるさと納税型クラウドファンディングの活用】

以上で提言した 3 つの政策を含んだ団地再生施策の実現可能性を考える際に共通して問われるのは、実現に必要な費用の問題である。数多ある住宅団地に対する行政や UR 等の支出可能額は限られており、費用面に懸念があれば各アクターが団地再生に参入する誘引が低くなるほか、抜本的な施策の実施が困難になる。よって、政策の実現可能性における費用面の問題をできる限り取り除く必要があることを問題意識として、以下の施策を提言する。

(1) 政策提言の内容

団地再生に共感する市民が団地再生の取り組みに対して積極的に支援を行うための制度として、「ふるさと納税型クラウドファンディング(以下、GCF⁶⁴)の活用」を提言する。本研究を進めるにあたり、実際の団地住民のほか、住宅団地から転出した人や住宅団地ではないものの、その周辺に居住する人に直接話しを聞く機会が複数あったが、こうした人達の中には、このまま地域が廃れていくことに強い危機感や寂しさを覚え、再生のため自らにできることがあれば協力をしたいという意思を持つ人が少なくなかった。

こうした人たちの思いを活かす施策として考えられるのがふるさと納税制度の 1 つである GCF の活用である。都道府県や市区町村への寄付を行うと寄付金額の大部分が所得税・住民税控除の対象となるふるさと納税は、その運用に関して様々な議論はあるものの広く社会に定着しつつある制度と言えるが、ふるさと納税の活用例として、地方公共団体(以下、自治体とする)が寄付収入の具体的な使用用途を指定して寄付を募る GCF がある⁶⁵。GCF は自治体が行うプロジェクトへの支援を呼びかける取り組みであるため、返礼品目当てではなく、プロジェクトに共感する善意の寄付を期待できる一方で、ふるさと納税本来の魅力である寄付金額への大幅な所得税・住民税控除も適用される点で寄付への誘引も強く、実際にまちづくり事業に活用されている事例も少なくない⁶⁶。よって、団地再生にも応用して活用することが可能と考える。

住宅団地の再生施策に GCF を活用する場合、団地の再生施策への支援を目的として自治体が受け付けた寄付収入を、自治体自身が団地再生施策に充てるか、或いは自治体や UR・公社、民間企業(組織)、若年層を含んだ地域住民など団地再生に携わるアクターで新たに団地再生を目的とした団体を組織し、その団体の活動に充てることも考えられる。また、寄付金の具体的な使用用途としては、再生施策の中でも公共性が高い周辺環境(緑地、道路、公共施設、保育園や学校等の教育施設)の整備などの施策を中心に充てられることが前提として想定されるが、その使途については地域住民を含んだ前述の団地再生団地で決

⁶⁴ Government Crowdfunding(ガバメントクラウドファンディングの略)

⁶⁵ ブルーガイドグラフィック(2018)「今こそ知りたい! ふるさと納税、ホントのところ 寄附金集めのその先にある、地域に活力を与える 31 事例」トラストバンク p. 32

⁶⁶ 例えば、北海道ニセコ町ではまちづくりを目的とした寄付を募り、幼稚園と保育所の複合施設である幼児センターで子ども達が遊ぶ玩具の整備など、町民等が組織するまちづくり委員会の意見を踏まえて決定されたまちづくり事業に寄付が活用されている。なお、支援者には寄付の活用方法等についてお知らせを配布している。総務省「ふるさと納税活用事例集」p. 21 参照。

定する仕組みを構築することで、施策の透明性を高め、支援者の理解と支持を得ることが可能になり、寄付への誘引を高めることが出来ると想定される。

さらに、一般的なるふるさと納税では支援者に自治体からの返礼品が用意されているため、それが寄付への大きな誘因となっているが、特定の施策への共感に基づいた支援を求める GCF では必ずしも返礼品が用意されているわけではなく、事業の進捗状況や実施報告が記載されたパンフレット等が支援者に送付されることが多い⁶⁷。よって、団地再生でも施策への支援者の共感を求める取り組みの一環として、同様の取り組みをすることを提言する。通常の返礼品と比べて寄付をする誘引が大幅に下がることは否めないが、支持者を、団地再生を担う主体として位置付けて詳細に施策の活動報告を行うことは、支持者の施策への共感をより高めて断続的な支援を誘引することが期待されるほか、何よりパンフレットの送付等は返礼品に該当しないため⁶⁸、団地再生が行われている自治体に居住する人も送付を受けることが可能である。従って、住宅団地住民自らや周辺地域住民も身近な施策に関わる GCF に参加する誘引を感じやすくなると考えられるため、GCF の実施は有用と言える。

(2) 提言先

再生が要される地方公共団体

(3) 期待される政策効果

前述のように、団地再生事業に共感する人からの寄付が集まることで、政策の実現可能性における費用面の問題が一定程度軽減され、自治体や UR・公社・民間企業などのアクターが再生事業を行う誘引が高まることが期待されるほか、GCF に参加した支持者を中心に支援対象となる住宅団地地域への知名度や関心が向上すれば、地域に足を運ぶ交流人口が増加し、更なる地域の活性化に繋がる蓋然性も否定できない。

(4) 実現可能性

まちづくり事業での実施事例があることから、制度上の実現可能性は低くないと解されるが、前述のように一般のふるさと納税のような返礼品が前提ではない GCF の取り組みに、再生事業の対象となる住宅団地と特段の関係性を持たない人が参加する誘引は決して高くはない。従って、仮に GCF を開始しても、寄付額が希望額の大きさによっては十分に集まらない可能性は十分にある。こうした事態を避けるには、住宅団地と関係を持たない人にも事業に共感を覚えてもらえるよう、住宅団地の高齢化で地域にどのような弊害が生じているのかに加え、魅力的な事業のコンセプト打ち出し、広くアピールする必要があると言えよう。

また、当該 GCF は特に団地住民自身や周辺地域住民などの参加を念頭に提言したものだが、ふるさと納税の実施によりむしろ税収減の問題が生じているとされる都市部の自治体の側からすれば⁶⁹、その自治体に住む住民が GCF に参加して所得税や住民税の控除を受ける

⁶⁷ 前掲脚注 65 総務省, p. 21-29

⁶⁸ 総務省(2019)「ふるさと納税に係る指定制度の運用についての Q & A について」参照

⁶⁹ 自治体は、寄付をした住民の控除額が寄付受入額を上回ると実質赤字となるが、全国 1741 自治体のうち 372 自治体が赤字となっており、最も赤字額の多い神奈川県横浜市は約 268 億円となっている。『読売新聞』2023/11/06 朝刊「ふるさと納税 寄付金「過大」使い道に苦慮」p. 3 参照。

ことは、本来は様々な事業に用いられる税収の使途を特定の事業に限定されることに他ならず、ある住宅団地地域の再生が喫緊の課題とされており、自治体内外からの支援が多く期待できるなど、自治体が GCF を実施する利点が余程大きくない限りは、自治体主導による活用はそれ程見込めないと考えられる。団地再生の取り組みを始めるにあたっては、GCF の実施を前提に事業を策定するのではなく、再生施策に関わるアクターが必要な施策について具体的な方向性を決めた後に GCF との親和性について検討をすることが望まれるほか、自治体の負担にならない寄付受け入れの仕組みについても並行しての活用を検討し、合わせて支援を想定する地域住民に対し GCF の仕組みについて詳細な説明を行うことが重要であろう。

第 5 項 政策提言の終わりに： 団地に関連した広報の重要性の言及

最後に、住宅団地の再生施策の効果を高めるために必要な取り組みとして、広報の重要性について言及する。前述の政策提言等は、言わずもがな若年層に施策の実施を認知されなければ効果が乏しくなる。また、本稿が実施したアンケート調査では、若年層(学生)の 1 割強が住宅団地について「わからない」と回答しているほか、【図表 28】で示したように、住宅団地について事実に基づかない印象を抱いている回答が少なくなかった⁷⁰。

図表 28 必ずしも事実に基づかない若年層の住宅団地へのイメージ(抜粋)

団地育ちは負のイメージがある
収入が低い人が住んでいるイメージ
ラッパーが多い
強制退去が多い

アンケート結果より筆者作成

さらに、自らが実際に知っている特定の住宅団地への印象から、住宅団地について「古い」「汚い」印象を持つとの意見も多かったが、前述のように住宅団地には様々な類型や体系があることから⁷¹、高齢化や老朽化の程度にも差異があるため、仮に自らが知る住宅団地の老朽化が顕著であったとしても、一概にその認識で住宅団地の印象が決定づけられることは必ずしも適切ではない。

従って、若年層向けに SNS で住宅団地や取り組んでいる施策について広報をすることの意義は大きいと言え、自治体や UR・公社はより一層活発に広報活動に注力することが望まれると解される。

⁷⁰ 特に、図表に示した「収入が低い人が多く住んでいる」等の意見のように、公営住宅をそのまま住宅団地として認識していると思われる回答が少なくなかった。

⁷¹ 住宅団地には、公営住宅から構成されているもの、公団(UR)・公社住宅から構成されているもの、双方が合わさって構成されているもの等があり、さらに住宅形態も賃貸・分譲の違いがある。

第5章 終わりに

本稿は独自に実施した、将来住宅購入・賃貸世代である若年層を対象としたアンケート調査と、住宅団地居住者の入居理由を聞いたアンケート調査、それらの回答の χ^2 独立性検定結果に基づき、本稿は住宅団地の若年層の入居障壁として密接な住民関係への懸念があることや、住宅団地には交通面と価格面の価値(魅力)が不足していることを指摘し、団地内での若年層向け住棟の設置や、シェアサイクルサービスの設置、入居費用負担の軽減、GCF の実施について提言した。

なお、本稿の限界は以下のように指摘できる。第一に、本稿は若年層の入居促進を最重要課題と位置づけて検討を進めたため、今現在住宅団地に居住している住民の存在やその意向について十分な検討を加えているとは言い難く、本稿の政策提言に現在の住民の同意が得られるかについて、例えば若年層向け住棟の設置を実施する場合に、対象住棟に居住している住民の扱いを如何にするかなど、実際に施策を実施する際の肝心な要素に言及しきれていない。第二に、賃貸と分譲の住宅形態の差異について、特に分譲住宅では権利者が住民であることから、UR や公社が管理者である賃貸住宅と比べて再生事業に自ら取り組もうとするアクターの誘引が低く、仮に取り組もうとしても住民間の合意形成が必要である点について言及をしないまま、住宅団地全体への提言をしている。これらの点に関しては、如何に今回の分析や政策提言と親和性や整合性があるのか、今後も検討を続けていきたい。

極度の住宅不足の中、地域の中心として約 50 年間存在し続け、数多の地域住民の人生の節々にその姿が記憶されてきたであろう住宅団地に対して、今後もその姿を残して欲しいと願う地域住民は多い。団地には住民の高齢化や住宅の老朽化等の看過できない問題が山積しており、その解決には高いハードルはあるものの、適切な施策を講じることができれば、再び住宅団地地域に活気が戻る可能性は大いにある。若年層の入居促進という観点からその一助となることを模索した本稿の拙い取り組みが、わずかながらでも将来的な住宅団地の再生に資することを切に願う。

先行研究・参考文献

先行研究

- ・天野 克也(2019)「首都圏郊外団地型マンションにおける若年層の入居促進に関する研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集』日本建築学会 2019 年号 p.1259-1260
- ・国民生活研究所(1968)『住宅施設と住民の意識に関する研究』国民生活研究所
- ・齊藤千紗、後藤春彦、佐藤宏亮(2014)「横浜市郊外の交通脆弱地域に立地する公団団地における若年層の流入と定着要因」日本都市計画学会『都市計画論文集』49 巻 3 号 p.807-812
- ・鈴木温 平沼克 古田稜(2022)「商業立地を内生化した世帯マイクロ シミュレーションを用いた団地再生施策評価」公益社団法人土木学会『土木学会論文集 D3』77 巻 5 号, p. I_407 - I_416

引用文献

- ・大山真人(2008)『団地が死んでいく』平凡社

データ出典

- ・国土交通省 (2022a) 「令和 4 年度住宅経済関連データ」
(https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html)
2023/11/09 データ取得
- ・国土交通省 (2023a) 「シェアサイクル事業の導入・運営のためのガイドライン」
(<https://www.mlit.go.jp/road/bicycleuse/share-cycle/guideline.pdf>)
2023/11/06 データ取得
- ・内閣府(2023)『令和 5 年版 高齢社会白書』
(<https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2023/gaiyou/pdf/1s1s.pdf>)
2023/11/06 データ取得
- ・UR 都市機構(2021 年 7 月)「令和 2 年 UR 賃貸住宅居住者定期調査結果の概要」
(https://www.ur-net.go.jp/aboutus/jkoukai/bjdv9d00000015c3-att/ur2021_press_0730_r2teikicyosa.pdf)
2023/11/06 データ取得

参考資料・文献

- ・伊藤慎悟(2006)「横浜市における住宅団地の人口高齢化と年齢構成の変遷」日本地理学会『地理学評論』79-2, p.97-110, p.98

- ・一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 (2021) 「2020 年度住宅 リフォームに関する消費者実態調査 結果報告書」
(<https://www.j-reform.com/publish/pdf/jitsurei-R2-c.pdf>)
2023/11/10 データ閲覧
- ・大阪府住宅供給公社 (2019) 『若年層向け団地リノベーション「ニコイチ」等茶山台団地 (堺市南区) で入居者募集開始』 (https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/pdf/PressRelease_2019-12-19_1.pdf) 2023/11/09 取得
- ・小池高史 (2017) 『「団地族」のいま 高齢化・孤立・自治会』 朱鷺書房 p.11
- ・建設・設備求人データベース (作成日記載なし) 「躯体」 (<https://plant.ten-navi.com/dictionary/cat08/7720/>) 2023/11/10 取得
- ・国土交通省 (2012a) 「既存ストックを活用した官民連携の取り組みについて」 (<https://www.mlit.go.jp/common/000193917.pdf>) 2023/11/07 取得
- ・国土交通省 (2012b) 「コミュニティサイクル導入の現状と課題」 (<https://www.mlit.go.jp/common/000189512.pdf>) 2023/11/06 取得
- ・国土交通省 (2018) 「住宅団地の実態調査」 (<https://www.mlit.go.jp/common/001111931.pdf>) 2023/11/06 取得
- ・国土交通省 (2022b) 「住宅団地再生の手引き」 p.3, p.5
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485936.pdf>)
2023/11/06 取得
- ・国土交通省 (2023b) 「シェアサイクルの導入促進に係る税制特例の活用に関するガイドライン」
(<https://www.mlit.go.jp/road/bicycleuse/share-cycle/pdf/guideline.pdf>)
2023/11/06 取得
- ・総務省 (作成日記載なし) 「ふるさと納税活用事例集」
(https://www.soumu.go.jp/main_content/000539640.pdf) 2023/11/08 取得
- ・総務省 (2019) 「ふるさと納税に係る指定制度の運用についてのQ & Aについて」
(https://www.soumu.go.jp/main_content/000751652.pdf) 2023/11/08 取得
- ・政府広報オンライン (2020) 「東京の団地の新しいかたち」
(https://www.govonline.go.jp/eng/publicity/book/hlj/html/202007/202007_08_jp.html) 2023/11/09 取得

- ・東京都住宅供給公社（2020）『新しいタイプの高齢者向け賃貸住宅「JKK シニア住宅（仮称）」を整備 第一弾は小金井市「小金井本町住宅」で供給』（https://www.to-kousya.or.jp/k_news/r2_12_22press.html） 2023/11/07 取得
- ・厚生労働省（2023）「令和 4 年賃金構造基本統計調査の概況」（<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/chingin/kouzou/z2022/dl/13.pdf>） 2023/11/09 取得
- ・独立行政法人都市再生機構（2021）「賃貸物件の入居審査で求められる年収基準。収入額別の家賃の目安は？」（<https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202105/000675.html>） 2023/11/09 取得
- ・独立行政法人都市再生機構「UR 賃貸住宅の家賃算定の考え方について」（https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/yachin/yachin_s.html） 2023/11/09 取得
- ・独立行政法人都市再生機構「UR 賃貸住宅の家賃減額制度について」（https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/yachin/yachin_g.html） 2023/11/09 取得
- ・千葉市（2023）「令和 5 年度 千葉市子育て世帯住替え支援事業」（<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/kosodatesetaisumikaeshien.html>） 2023/11/10 取得
- ・千葉市（2023）「令和 5 年度 千葉市結婚新生活支援事業」（<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/kekkonshinseikatsu.html>） 2023/11/10 取得
- ・日本総合住生活（作成日記載なし）「稲毛海岸三丁目団地 分譲団地空き家活用事業」（https://www.js-net.co.jp/business/new_business/inage.html） 2023/11/07 取得
- ・引越し価格ガイド 「引越し費用の相場表・総額料金と 11 月の金額目安」（<https://moving.a-tm.co.jp/price/>） 2023/11/10 データ閲覧
- ・ブルーガイドグラフィック（2018）「今こそ知りたい！ふるさと納税、ホントのところ 寄附金集めのその先にある、地域に活力を与える 31 事例」 トラストバンク
- ・由井義通（1984）「広島市における住宅団地の形成とその居住地域構造」『人文地理』第 36 巻第 2 号 p. 56-74

- ・横浜市（2023）「横浜市広域シェアサイクル事業社会実験」
(<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kotsu/bycycle/bicycle-policy/share-cycle.html>) 2023/11/06 取得
- ・『読売新聞』2023/11/06 朝刊「ふるさと納税 寄付金「過大」 使い道に苦慮」p.3
- ・NTT docomo bike share（作成日記載なし）「ポート設置をしませんか？」
(https://docomo-cycle.jp/contact_us) 2023/11/8 取得
- ・UR 都市機構（2020）「新たな移動手段として団地にサイクルシェアを導入！ ～関西圏で100団地サービス展開を目指して」
(https://www.ur-net.go.jp/west/news/lrmhph000001e56o-att/ur20200327_cycle.pdf)
2023/11/06 取得

付録

若年層向けアンケート 調査票(簡略版)

Q1 あなたが今後 10 年以内に住宅を購入・賃貸する際に、重視する要素は以下のうち何ですか。【順位回答】

- ア) 住宅の設備（部屋の広さ、審美性、バリアフリーの充実、家具等の付属など）
- イ) 住宅の周辺環境（商業施設や学校などの立地、道路や公園の整備状況、治安など）
- ウ) アクセス面（交通の利便性など）の良さ
- エ) 家賃・購入価格の安さ

最も重視： 2 番目に重視： 3 番目に重視：

Q2 あなたが今後 10 年以内に住宅を購入・賃貸する際に、重視する住宅の設備面の要素は以下のうち何ですか。【順位回答】

- ア) 部屋の広さ（間取り）
- イ) バリアフリー化（エレベーター・手すり等）
- ウ) 審美性（外装・内装）
- エ) 家具・家電等の付属の有無

最も重視： 2 番目に重視： 3 番目に重視：

Q3 あなたが今後 10 年以内に住居を購入・賃貸する際に、重視する住宅の周辺環境の要素は以下のうち何ですか。【順位回答】

- ア) スーパー・銀行・病院など、生活に必要な施設が近くにある
- イ) 公園や整備された道路、緑に囲まれているなど、豊かな自然環境がある

- ウ) 比較的規模の大きな商業施設が近くにある
- エ) 子育てに必要な施設（保育園・幼稚園・学童など）が近くにある
- オ) 治安が良い

最も重視： 2 番目に重視： 3 番目に重視：

【これより先の設問では、択一選択と記載されている質問には、選択肢のうち 最も当てはまるもの 1 つに○を、複数回答可とされている質問には、当てはまる選択肢 全てに○をお付けください。 例： ア) 返信は早くほしい 】

Q4 あなたが今後 10 年以内に住居を購入・賃貸する際に許容できる住宅から最寄り駅までの所要時間は、自家用車、或いはバスを使用する場合何分以内までですか。【択一選択】
ア) 10 分以内 イ) 20 分以内 ウ) 30 分以内 エ) 40 分以内 オ) 41 分以上でも可
カ) 必ず駅から徒歩圏内に住みたい

Q5 あなたが今後 10 年以内に住居を購入・賃貸する際に、許容できる住宅から最寄りのバス停までの所要時間は、徒歩で何分以内までですか。【択一選択】
ア) 10 分以内 イ) 20 分以内 ウ) 30 分以内 エ) 31 分以上でも可

Q6 あなたが今後 10 年以内に都市部で住宅を購入・賃貸する際に、許容する家賃・購入価格水準はどれくらいですか。ここでは検討対象地域の住宅価格相場を基準とした 許容水準について当てはまるもの全てを選択してください。【複数回答可】
(参考：横浜市の 1~2LDK 住居の家賃相場は約 10 万円前後)

《独身の場合》相場と比較して…

- ア) 半額以下 イ) 6~8 割安 ウ) 同じ程度 エ) 2~4 割高 オ) 1.5 倍以上

《家庭を持っている場合》相場と比較して…

- ア) 半額以下 イ) 6~8 割安 ウ) 同じ程度 エ) 2~4 割高 オ) 1.5 倍以上

Q7 あなたは、一度住宅を購入・賃貸したら、その住宅にできる限り長い間住み続けたいと思いますか。思いませんか。以下のうち、最も当てはまるものを選んでください。

【択一選択】

- ア) 住宅を購入して、できる限り長く住み続けたい
- イ) 住宅は購入したいが、年齢、家族の人数、通勤環境等の変化に応じて柔軟に住み替えを行いたい
- ウ) 住宅は購入せず賃貸して、柔軟に住み替えを行いたい。
- エ) 住宅は購入せず賃貸にしたいが、できる限り長く住み続けたい

Q8 あなたが望む居住地域の住民等との関わり方について、以下のうちあなたの考えに近いものはどれですか。（回答箇所 2 つ）

【A. 8-1】 【択一選択】

- ア) 地域住民主体でお祭りなどの催しを実施されるなど、地域に活気があった方が 良く、自分もその一員として参加したい。
- イ) 自分は参加をするつもりがないが、地域で催しがあるなど活気があった方が 良い。
- ウ) 地域の活気や活動は特に重視しない。

【A. 8-2】 【択一選択】

ア) 日常的に地域(近隣)住民と接する環境で、親密な相手とは困った時などに 互いに相談や助け合いができるような、密接な関係を地域住民と築きたい。

イ) 地域(近隣)住民とは、挨拶を交わす程度の間柄を築ければ良い。

Q9 住宅団地について、あなたが持つ印象に最も当てはまるものは以下のうちどれですか。

【択一選択 + 記述回答】

- ア) 良い印象
- イ) どちらかという 良い印象
- ウ) 普通
- エ) どちらかという 悪い印象
- オ) 悪い印象
- カ) わからない

理由 (記述回答) _____

Q10 あなたが将来、住宅の購入・賃貸を考える際、その検討対象に住宅団地は含まれる可能性はありますか、ありませんか。【択一選択 + 記述回答】

ア) ある イ) 多分ある ウ) 多分ない エ) ない オ) わからない

理由 (記述回答) _____

Q11 新たな団地像をつくる場合、あなたが魅力を感じるコンセプトは以下のうち どれですか。現在魅力を感じるものと、家庭を持った時に魅力を感じるであろうものについて、それぞれ当てはまるものを下記空欄に記入してください。 【複数回答可・重複可】

ア) 交通面特化 (EX ; 居住者は中学生までバス無料、レンタル自転車、カーシェアリング)

イ) デザイン性特化 【EX ; 海外風の外観・内装、部屋の家具が有名メーカーで統一 (IKEA や Franc franc など)、キャラクターモチーフ】

ウ) 買い物・食事利便性強化 (EX ; 移動スーパー、無料配達、共用食堂)

エ) ゲーム・インターネット環境特化 (EX ; 優れた Wi-Fi 環境、高電圧対応)

オ) 動物特化 (EX ; ペット入居可能、ペット預かりサービス、動物カフェ)

カ) 健康特化 (EX ; ジム・サウナ施設がある)

キ) IT 技術特化 (EX ; 顔認証によるオートロック、アプリによる共用施設の利用、子ども帰宅時通知サービス)

ク) スポーツ特化 (EX ; バasketコート、整備された運動場など)

現在魅力を感じるコンセプト ➡ _____

家庭を持った時に魅力を感じると想定するコンセプト ➡ _____

団地居住者向けアンケート 調査票

問 1 あなたは、野庭団地に何年間居住をされていますか？当てはまる選択肢に○をお書きください。（一度野庭団地外の住宅に移住し、再び野庭団地に戻られた方は、一番始めに野庭団地の住居を購入・賃貸されてから現在までの年数をお考えください。）

- ア) 0～10 年間居住している
- イ) 11～20 年間居住している
- ウ) 21～30 年間居住している
- エ) 31～40 年間居住している
- オ) 41 年以上居住している

問 2 あなたが野庭団地への入居を検討された際、野庭(とその周辺)地域にある団地以外の住宅への入居も検討されましたか？されませんでしたか？

当てはまる選択肢に○をお書きください。

- ア) 検討した
- イ) 検討しなかった

問 3 あなたが野庭団地に入居された当時の世帯構成について、以下のうち、当てはまる選択肢に○をお書きください。当てはまる選択肢がない場合、エ) その他 の下の空欄にその世帯構成 についてお書きください。

- ア) 単身で入居した
- イ) 家族 2 名で入居した (例) ご夫婦での入居
- ウ) 家族 3 名以上で入居した (例) ご夫婦＋お子さんでの入居
- エ) その他

【設問が右面にも続きます】

問 4 あなたが野庭団地への入居を決められた理由についてお伺いします。 4-1 以下のア) からエ) までの選択肢のうち、入居を決めた理由として 最も当てはまる記号に○をお書きください。

- ア) 住宅の良さ(部屋の広さ、綺麗さ、備え付け設備の有無など)
- イ) 野庭地域の環境の良さ(買い物のしやすさ、緑溢れる環境、治安など)
- ウ) 主要駅や通勤先へのアクセスの良さ
- エ) 住宅価格の良さ

4-2 以下のア) からコ) の選択肢のうち、野庭団地への入居理由として 当てはまる記号に○を 4 つまでお書きください。

- ア) 部屋の広さや間取りに魅力を感じたから
- イ) 備え付けの設備や機能に魅力を感じたから
- ウ) 外装・内装の綺麗さに魅力を感じたから
- エ) 商業施設や病院など、生活に必要な施設が周辺にあったから

- オ) 幼稚園・保育園、学校など子育てに必要な施設が周辺にあったから
- カ) 整備された道路や公園、緑豊かな環境に囲まれていたから
- キ) 地域の治安が良かったから
- ク) 他の住民との交流がある集合住宅・団地での暮らしに魅力を感じたから
- ケ) 通勤や買い物を考えたときに、交通の便に満足がいったから
- コ) 住宅価格に魅力を感じたから

(以上の選択肢に該当するものがない場合、以下の空欄に当てはまる理由 をお書きください。また、ご回答を終えてのご意見やご感想等がございましたら、そちらも ご記入いただきたく存じます。)
