

遠郊外の住宅団地における多様な活動による再生可能性

—持続可能な「ポツンと一住宅団地」の戦略的方法論—

主査 長岡 篤^{*1}

委員 藤谷 英孝^{*2}, 稲見 成能^{*3}, 劉 一辰^{*4}, 磐村 信哉^{*5}, 小場瀬 令二^{*6}

本研究は、関東地方の遠郊外住宅団地を対象に、様々な活動主体による取組と住民の住宅団地に対する認識の把握から、住民を中心とした多様な主体が関わり、維持・再生が可能な方策を明らかにすることを目的とする。手順は、4箇所の住宅団地を選定し、自治会・町内会による住民活動を把握し、住民を対象としたアンケート調査及びヒアリング調査、自治体に対するヒアリング調査を実施した。これらの調査を踏まえ、住民主体で遠郊外住宅団地を維持していくために、自治会、住民、自治体等各主体の役割と担うべき事柄を踏まえた、住宅団地の持続可能な戦略を提示した。

キーワード：1) 遠郊外, 2) 住宅団地, 3) 人口減少, 4) 少子高齢化, 5) 住民活動, 6) 再生, 7) 持続可能性

REGENERATION POTENTIAL THROUGH DIVERSE ACTIVITIES IN FAR SUBURBAN RESIDENTIAL AREAS

- Strategic methodology for sustainable "isolated residential area" -

Ch. Atsushi Nagaoka

Mem. Hidetaka Fujitani, Shigeyoshi Inami, Yichen Liu, Nobuya Iwamura, Reiji Obase

This study aims to clarify the management methods that involve various actors centered on residents by grasping the activities of various actors and the residents' recognition of the focusing on far-suburban residential areas in the Kanto region. The procedure involved selecting four residential areas, identifying resident activities, and conducting questionnaire surveys and interviews with residents, as well interviews with local governments. Based on these findings, in order to maintain the far-suburban residential areas through resident-centered approach, we proposed sustainable strategy based on the roles and responsibilities of various entities such as neighborhood associations, residents, and local governments.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

高度経済成長以降、大都市への人口集中に対応するため、多くの住宅団地が建設されてきた。関東地方では東京都心から概ね40kmを超えるような「遠郊外(=鉄道で都心までの通勤時間1時間程度、さらに駅から徒歩圏外に立地する住宅地)」においても開発が多く行われた^{注1)}。このような遠郊外住宅団地は、スプロール市街地とは異なり大規模に新規開発されたことからまちなみが整備され、戸建て住宅団地では一区画が大きく、公園等のオープンスペースが広く確保されている等、住環境としては優れた住宅団地が多くみられる。さらに地区計画や建築協定によってまちなみが守られてきた住宅団地も多い。

しかし、ほとんどの遠郊外住宅団地は最寄り駅から遠い立地等交通利便性が悪く、現在の住宅市場のニーズに合わなくなっている。さらに少子高齢化とともに空家・

空き地が増加し、新たな住民の転入が進まないことから人口減少が進んでいる住宅団地もみられる。困難な状況に置かれた遠郊外住宅団地を何もせずに放置すると、将来周辺地域から隔離された「ポツンと一住宅団地」になる危険がある。

このような状況のなか、一部の遠郊外住宅団地では、住民等様々な活動主体の取組によるマネジメントが実施されている。その結果、住民の住宅団地に対する認識が高くなり住民活動が活発となり、住環境を維持している等、衰退しつつある多くの遠郊外住宅団地に対して示唆を与えられる可能性がある。

本研究では、関東地方の遠郊外において様々な住民活動を行ってきた住宅団地を対象に、活動主体の取組内容の把握と住民の住宅団地に対する認識の把握から、住民を中心とした多様な主体が関わる住宅団地の持続可能な維持・再生方策を明らかにすることを目的とする。

^{*1} 千葉商科大学 助教 博士(工学)

^{*2} 足利大学 准教授 博士(工学)

^{*3} 前橋工科大学 講師 修士(デザイン学)

^{*4} 宮崎大学 准教授 博士(環境学)

^{*5} 横浜市役所 学士(社会科学)

^{*6} 筑波大学名誉教授 工学博士

1.2 既往研究の整理と本研究の位置づけ

郊外住宅団地の再生やマネジメントに関する研究は、多く行われている。渡辺ら^{※1)}は、横浜市の上郷ネオポリスを対象に住民アンケート調査による転入者の特性と土地利用の変化を明らかにしている。室田ら^{※2)}は、埼玉県の鳩山ニュータウンを対象に住宅外観の調査と日常的な居住環境管理に対する住民認識を明らかにしている。齊藤^{※3)4)}は、横浜市内の住宅地を対象に法的効果がない管理組織の活動と住環境マネジメントのあり方を示すとともに、戸建住宅地の開発時におけるエリアマネジメントの導入プロセスと課題を明らかにしている。樋野ら^{※5)}は、こま武蔵台団地を対象に住民の近居の実態を明らかにしている。深見ら^{※6)}は、茨城県旧美野里町（現小美玉市）の5つの住宅地を対象に開発経緯を踏まえた空き区画の実態を明らかにしている。中西ら^{※7)}は、神奈川県の高家・空き地が発生すると予測される地域の住宅地を対象に、住民の居住及び住み替え意向を把握し住民ニーズによる住宅地の空き・空き地の解消可能性を示している。齊藤^{※8)}は、住環境マネジメントの国内外の先進事例をまとめている。

本研究は既往研究と同様の問題意識から、地域を活性化しうる可能性が残っている遠郊外住宅団地を対象に、住民アンケート調査及び自治会等の代表者と住民及び自治体関係者へのヒアリング調査を実施した。これらの重層的な調査により住民認識の把握と住民活動の実施状況と課題を明らかにし、住宅団地の持続可能な戦略に焦点

を当てた考察をすることに意義がある。

1.3 調査対象住宅団地の選定

調査対象は、東京都心の遠郊外に位置し、長年住民を中心に多様な主体が様々な活動を行っている住宅団地を選定した。その結果、茨城県阿見町の筑見住宅団地（以下「筑見」）と南平台住宅地（ガーデンシティ湖南、以下「南平台」）、埼玉県狭山市の新狭山ハイツ（以下「新狭山H」）、埼玉県鳩山町の鳩山ニュータウン（以下「鳩山NT」）の4箇所を調査対象とした。筑見、新狭山H、鳩山NTは開発から約50年、南平台は約30年経過している。調査対象住宅団地の概要を表1-1に示す。

1.4 研究の方法

第2章において、調査対象住宅団地の人口・世帯数の動向、空家の状況、住民活動の内容について整理する。あわせて自治体の人口・世帯数の動向と空家の状況を整理する。第3章では、住民を対象に実施したアンケート調査結果から、住民の住環境に対する認識、住民活動との関わりを明らかにする。第4章では、住民ヒアリング調査を実施し、住民の居住認識と住民活動との関係、要望を明らかにする。第5章では、自治体ヒアリング調査を実施し、遠郊外住宅団地に関係する自治体の施策と住民の認識・要望との関係を明らかにする。以上より第6章では、住民主体で遠郊外住宅団地を維持・再生するための方策を、住民活動別に主体毎の役割を提示する。

表 1-1 調査対象住宅団地の概要

住宅団地名 (所在地)	筑見住宅団地 (茨城県阿見町)	南平台住宅地 (茨城県阿見町)	新狭山ハイツ (埼玉県狭山市)	鳩山ニュータウン (埼玉県鳩山町)
建て方・ 所有形態	戸建・分譲	戸建・分譲	集合・分譲 (5階建32棟)	戸建・分譲
開発年	1971年、2018年	1994年	1973年	1974年
開発面積	約14.8ha	約49.1ha	約5.6ha	約137ha
開発主体	富士商事株式会社、他	旧日本新都市開発株式会社、他	有楽土地株式会社	旧日本新都市開発株式会社
都市計画制限・ 建築制限	市街化調整区域、一部市街化区域 (第一種低層住居専用地域)	市街化調整区域、建築協定	市街化調整区域	市街化区域（第一種低層住居専用地域等）、建築協定、緑地協定
人口・世帯数 (2024年4月現在)	約1,200人、約540世帯	約2,500人、約980世帯	約1,200人、770戸	約6,600人、約3,300世帯
住民 活動	活動 主体	自治会	自治会、住民団体	自治会、住民、外部専門家
	活動 概要	分譲当初から自治会がインフラ整備など多くの活動を実施、空き地の一部は家庭菜園として活用	自治会とともに環境ボランティアによる地域の清掃活動を実施	建替えせずに住み続けることを目標に自治会、団地管理組合、NPOが多様な活動を実施
現地写真				
街区図(国土地理 院基盤地図情報 データより作成)				

2. 調査対象住宅団地の概要

2.1 人口・世帯の動向と住民の年齢構成

人口・世帯数の推移を図 2-1 に示す^{注2)}。阿見町の人口は増加し続けている。筑見は 2000 年をピークに減少していたが、2018 年から当初とは異なる事業者が隣接地を開発し戸建て住宅を分譲したことから増加に転じている。南平台は 2003 年に開発事業者の旧日本新都市開発が撤退したことから開発が停滞し人口が横ばいになるが、その後新たに別の 3 社が残りの宅地を以前よりも安価に販売した結果、2015 年に人口はピークに達した後減少に転じている。狭山市の人口は 1998 年をピークに減少に転じている。新狭山 H の人口は 1980 年代のピークから比べると、2024 年現在半減している。鳩山町の人口、鳩山 NT の人口とも 1995 年をピークに減少に転じており、鳩山町の人口は 1995 年時点で 60%が鳩山 NT の人口が占め、2024 年は 51%に低下している。全ての自治体、住宅団地とも、人口減少に関わらず世帯数はほぼ横ばいまたは増加していることから、世帯人数の減少が進んでいるといえる。

自治体と住宅団地の年齢構成を図 2-2 に示す^{注3)}。阿見町と比べると筑見、南平台とも年齢構成は若く南平台は 40 代以下が約半数である。狭山市と比べると新狭山 H が立地する青柳地区は 60 代以上の割合が高い。鳩山町と比べると鳩山 NT は 60 代以上の割合が高く 6 割超である。

2.2 空家の状況

自治体と住宅団地の住宅数及び空家数と空家率を表 2-1 に示す^{注4)}。後述する住民アンケート調査とヒアリング調査においても空家（空き住戸）、空地は大きな地域課題の一つとして認識されている。

2.3 住宅団地で行われてきた住民活動

住民活動には様々な取組があり、年代とともに変化し

てきた。次章で述べるアンケート調査を実施する前に、自治会・町内会の役員及び住民活動団体の代表者にヒアリング調査を実施し、取組を把握した。

筑見は分譲当初から、自治会主体で水道施設・排水施設等のインフラの管理運営や公園整備、自治会館の建設等様々な取組を行っている。これは、開発事業者がインフラを整備しないまま分譲したためでもある。分譲開始から 10 年経った 1980 年に行政区が「筑見区」として独立している。1999 年には住民による送迎サービスである「ふれあい」を開始し、高齢者の移動の足を住民主体で確保している。2000 年以降は住民同士が支え合う取組や、住民誰もが利用できる交流サロン「筑見ふれあい館」の整備が行われ、住民は安価に誰でも利用でき、自治会が中心となり多くの取組が行われている。2013 年に「地域づくり総務大臣表彰」を受賞している。

南平台は地区の約 4 割（20ha）が公共用地であり、調整池のまわりに住宅地が広がり、南平台保育所や舟島ふれあいセンター等の公共施設が含まれる。しかし広大な敷地であることから撤退予定であった開発事業者では管理が行き届かなくなり、2003 年 6 月に道路や緑地、調整池等のインフラを阿見町へ、コミュニティ施設は自治会へ移管された。そし植栽等の管理を目的に、自治会とは別組織として 2003 年 9 月に環境ボランティアが発足し、2007 年 4 月には、公園緑地里親制度を活用して阿見町と協定を結び「島津の杜 D 地区」の植栽管理等を開始した。環境ボランティアは年間計画に基づき活動しており、規約はなく固定メンバーにはこだわらず住民誰でも参加可能である。2012 年度に一般財団法人住宅生産振興財団の住まいのまちなみコンクールの「住まいのまちなみ賞」を受賞している。

新狭山 H は分譲集合住宅団地であり、初期から「共用物管理運営審議会（現管理組合）」により建物管理が行わ

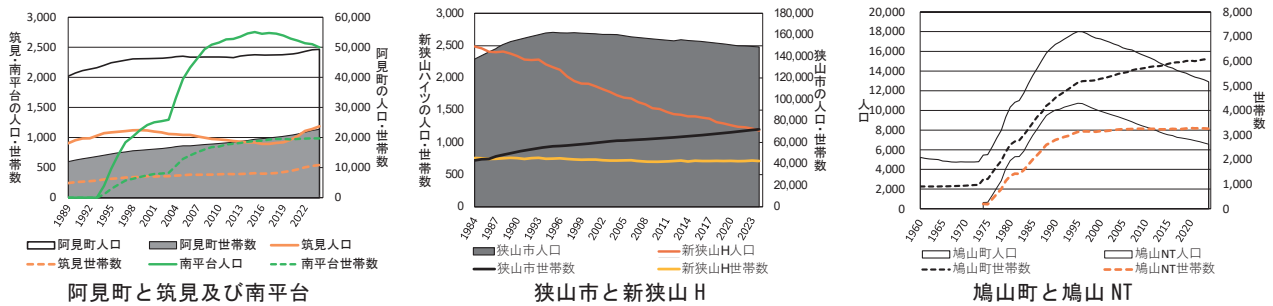


図 2-1 自治体と住宅団地の人口・世帯の動向

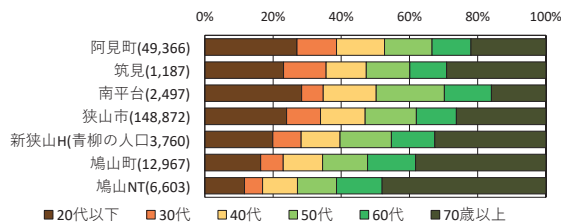


図 2-2 自治体と住宅団地の年齢構成

表 2-1 各市町と住宅団地の住宅戸数及び空家数

	阿見町	筑見	南平台	狭山市	新狭山H	鳩山町	鳩山NT
住宅数	25,970	527	987	72,790	770	5,942	3,225
空家数	4,410	15	15	6,920	80	340	139
空家率	17.0%	2.8%	1.5%	9.5%	10.4%	5.7%	4.3%

れている。自治会活動とともに住民による別組織が環境保全や文化・子育て、福祉関係の活動等を行ってきた。2003 年には主として環境保全に関わってきた住民により NPO「グリーンオフィスさやま」を住民自ら設立し、コミュニティ活動の中核として安心かつ楽しく住み続けられる街・コミュニティの実現を目指す取組が行われた。その後も空き部屋バンクや空家管理サービス、建替えせずに築 80 年以上住み続けるための取組等が行われている。これらの活動の情報発信にも熱心であり、室内改修のワークショップ等も広く呼びかけて実施し、当団地専門の「ハイツ不動産」が設立されている。

鳩山 NT は自治会主導で夏祭り等が行われてきたが、2000 年代に自治会のあり方が検討され、2018 年に「鳩山 NT 町内会連合会」として新たに発足した。コロナ禍を経て、2024 年にはニュータウン誕生 50 周年記念夏祭りが開催された。また、自治体が所有するニュータウン内の空き店舗の活用を、指定管理業務により外部専門家に委託した「鳩山町コミュニティ・マルシェ」が飲食店や物販、イベント等のコミュニティ活動を実施している。

全ての住宅団地で少子高齢化が進んでいることから、住民活動の担い手不足や活動の縮小・中止が生じている。自治会・町内会への加入率も減少傾向である。

3. 住民の住環境に対する認識

3.1 住民アンケート調査の概要

住宅団地に居住する住民を対象に、住環境に対する認識、住民活動との関わりを明らかにするため、アンケート調査を実施した。住民アンケート調査の概要を表 3-1 に示す。アンケート調査は事前に自治会等を通じて住民に告知後、住宅の郵便受けに投函し郵送で回収を行った。回答は世帯主に依頼し、世帯主が回答できない際は、家族が世帯主の考えを聞きながらの回答を依頼した。アンケート調査の配布数は 4 箇所の住宅団地合計で 4,904、有効回収数は 1,457、有効回収率は 29.7%であった^{注 5)}。アンケート調査票にはヒアリング調査の依頼状を同封し、後日ヒアリング調査にご協力いただけるかを伺った。また、自治会・町内会の役員及び一部の住民を対象にアンケート調査結果の説明会を開催^{注 6)}し意見交換を行った。

3.2 アンケート調査結果

1) 回答者の属性

回答者の属性を表 3-2 に示す。年代は筑見、新狭山 H、鳩山 NT で 70 代がもっとも多く、70 代以上の合計で 6 割を超えている。南平台のみ 50 代がもっとも多いが、これは南平台の分譲開始時期が 1990 年代であることと 2003 年に当初分譲した開発事業者が撤退し、別の開発事業者が低価格で販売した結果、新たな居住者が急増したことが理由と考えられる。居住年数は年代と同様、筑見、新

狭山 H、鳩山 NT で 40 年以上がもっとも多く 4 割前後を占め、南平台は 20～30 年未満がもっとも多い。

2) 転入以前の居住地及び転入理由

転入以前の居住地を居住年数別に図 3-1 に示す。居住年数が長い住民ほど、同一市町内や同一県内ではなく、東京都内やその他の道府県からの転入が多い傾向がある。特に筑見は 30 年以上の居住年数では 8 割を超えている。一方、居住年数 10 年未満の住民は、同一市町内と同一県内からの転入が多く、筑見と南平台では 9 割超である。

転入した理由、選んだ理由を複数回答で尋ねたところ（表 3-3）、「住宅を購入したため」「土地・建物が手頃な価格だった」が全ての住宅団地で 4～5 割である。南平台と鳩山 NT では「自然環境が良いから」「まちなみや景観が良い」も 4～5 割が選択しており、住宅購入時には住環境の魅力が大きな理由になっていたことが考えられる。「住民相互協力による街づくりや福祉」「地域交流や助け合いがある」「地域の行事・お祭りが魅力的」等といった、住民活動に関係する項目が転入理由とはなっていない点は、住民活動の継続にとって課題である。

表 3-1 住民アンケート調査の概要

住宅団地		筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	合計
実施概要	配布日	2023/12/2	2024/2/12	2023/11/23	2023/11/26	-
	締切日	2023/12/20	2024/2/25	2023/12/20	2023/12/20	
	配布数	395	890	732	2,887	4,904
	有効回収数	101	204	156	996	1,457
	有効回収率	25.6%	22.9%	21.3%	34.5%	29.7%
質問項目	1 回答者の属性	性別、年代、世帯主かどうか、居住年数				
	2 住まいの状況	転入以前の居住地、転入理由				
	3 転入当初と現在の変化	家族構成・家族人数の変化、世帯主の変化、満足度の変化、世帯主職業の変化、世帯主勤務地の変化				
	4 住宅団地に対する関心・住民交流	自治会・町内会への加入状況、住民交流や相互協力について、住宅団地で良いところや気に入っているところ・課題や心配などところ、自治会・町内会役員の経験、地域の行事への参加程度、独自の取組について				
	5 住宅団地の将来	住環境を良くする取組・活動について、住環境をより良くする取組・活動への支払い限度額・参加可能日数、期待する主体				
	6 将来の居住意向	将来の居住意向と理由				
	7 自由回答	住宅団地に対する思い など				

表 3-2 回答者の属性

住宅団地		筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
性別	男性	69 (71%)	151 (74%)	83 (54%)	679 (69%)	982 (69%)
	女性	28 (29%)	47 (23%)	69 (45%)	293 (30%)	437 (30%)
	その他	0 (0%)	5 (2%)	1 (1%)	8 (1%)	14 (1%)
	合計	97 (100%)	203 (100%)	153 (100%)	980 (100%)	1,433 (100%)
年代	30代以下	5 (5%)	4 (2%)	3 (2%)	8 (1%)	20 (1%)
	40代	7 (7%)	27 (14%)	8 (5%)	28 (3%)	70 (5%)
	50代	11 (11%)	62 (31%)	21 (14%)	45 (5%)	139 (10%)
	60代	10 (10%)	49 (25%)	28 (18%)	145 (15%)	232 (16%)
	70代	34 (35%)	39 (20%)	56 (37%)	490 (50%)	619 (44%)
	80代以上	30 (31%)	18 (9%)	37 (24%)	257 (26%)	342 (24%)
	合計	97 (100%)	199 (100%)	153 (100%)	973 (100%)	1,422 (100%)
世帯主か	世帯主	84 (87%)	171 (85%)	141 (93%)	859 (88%)	1,255 (88%)
	非世帯主	13 (13%)	31 (15%)	11 (7%)	118 (12%)	173 (12%)
世帯主か	合計	97 (100%)	202 (100%)	152 (100%)	977 (100%)	1,428 (100%)
居住年数	5年未満	10 (10%)	9 (5%)	17 (12%)	38 (4%)	74 (5%)
	5～10年未満	4 (4%)	15 (8%)	10 (7%)	32 (3%)	61 (4%)
	10～20年未満	5 (5%)	65 (33%)	16 (11%)	56 (6%)	142 (10%)
	20～30年未満	18 (18%)	91 (46%)	25 (17%)	81 (8%)	215 (15%)
	30～40年未満	26 (27%)	20 (10%)	23 (16%)	337 (35%)	406 (29%)
	40年以上	35 (36%)	0 (0%)	56 (38%)	424 (44%)	515 (36%)
	合計	98 (100%)	200 (100%)	147 (100%)	968 (100%)	1,413 (100%)

3) 転入当初と現在の変化

居住開始から概ね 30 年以上経っていることから、家族構成や就業状況、住環境に対する認識が変化していると考えられることから、転入当初と現在の変化を尋ねた。

家族構成、65 歳以上と 15 歳未満の人数、世帯主の変化を表 3-4 に示す。家族構成は全ての住宅団地において、転入当初は「親と子」が 6 ～ 7 割であったが、現在は「夫婦のみ」「単身者」が増加し、新狭山 H は「単身者」が 4 割を超えている。このことから、全ての住宅団地で家族人数は減少している。15 歳未満が 1 人以上いる世帯は、転入当初は南平台のみ約 4 割、その他は約 7 割であったが、現在は約 9 割が 0 人であり、年少人口の減少が顕著である。65 歳以上がいる世帯は、転入当初は約 9 割が 0 人であったが、現在は全ての住宅団地で増加しており、特に鳩山 NT では 1 人以上いる世帯が 86%である。世帯主の変化は「有」が 1 ～ 2 割で、大半が「夫から妻へ（妻から夫へ）」であり、「親から子へ」は少数である。

職業と勤務形態、勤務地の変化を表 3-5 に示す。全ての住宅団地において転入当初の職業は「会社員・団体職員」「公務員」が 8 割前後であったが、現在は「無職」が増加し、特に鳩山 NT では 6 割である。転入当初の勤務形態は、「職場に出勤」が 9 割前後であり、「出勤と在宅が半分」「在宅勤務中心」「リモートワーク」といった多様な勤務形態はほとんどみられず、現在でもこれらの合計は 1 割以下である。コロナ禍をきっかけに在宅勤務の普及可能性が指摘されていたものの、遠郊外住宅団地においても増加したとはいえない。勤務地は、転入当初は筑

見、新狭山 H、鳩山 NT では東京都が約 5 割を占め遠距離通勤であったが、現在は「勤めていない」が南平台以外の 3 住宅団地で 5 割を超えている^{注 7)}。南平台は開発年が 1994 年であることと分譲時期が 2 回に分かれていることが、現役世代がまだ多い理由といえる。

日常生活や住宅団地の満足度の変化を図 3-2 に示す。自宅や親族等の人間関係に関する項目、「まちなみ・景観」は、「ずっと満足」「満足になった」の合計が約 5 割ある。一方、「交通利便性」「買い物等の日常生活」は、「不満になった」「ずっと不満」の合計が 4 割前後あり、「不満に

表 3-3 転入した理由、選んだ理由（複数回答）

住宅団地	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
1つ以上を選択した回答者数	100	203	151	989	1,443
住宅を購入したため	55%	67%	49%	62%	61%
仕事のため（転勤等、勤務先の都合）	14%	11%	15%	10%	11%
定年退職・早期退職をきっかけとして	7%	10%	5%	4%	5%
結婚をきっかけとして	4%	7%	8%	4%	5%
家族が増えたから	13%	10%	11%	12%	12%
親や子・孫との同居・近居のため	14%	10%	10%	10%	10%
生まれ育った地域のため	3%	2%	3%	1%	2%
交通・通勤の利便性が良い	8%	3%	5%	5%	5%
買い物に便利	0%	0%	1%	2%	1%
保育所や学校など子育て・教育環境が良い	5%	11%	12%	10%	10%
病院・診療所、福祉・介護施設が充実	2%	2%	4%	1%	2%
住民相互協力による街づくりや福祉	0%	0%	3%	2%	2%
自然環境が良いから	25%	43%	34%	58%	51%
自治体行政が優れている	0%	1%	3%	1%	1%
まちなみや景観が良い	0%	56%	2%	39%	35%
治安が良い	6%	7%	4%	11%	9%
地域交流や助け合いがある	1%	1%	2%	1%	1%
地域の行事・お祭りが魅力的	1%	0%	1%	1%	1%
土地・建物が手頃な価格だった	50%	42%	46%	44%	44%

注：1 つ以上選択した回答者数に対する各項目を選択した割合

表 3-4 転入当初と現在の変化
（家族構成・15 歳未満及び 65 歳以上の人数・世帯主の変化）

住宅団地		筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体	
家族構成	転入当初	夫婦	13 (13%)	63 (31%)	20 (14%)	119 (12%)	215 (15%)
		親と子	71 (71%)	117 (58%)	84 (57%)	694 (72%)	966 (68%)
		三世代	8 (8%)	11 (5%)	5 (3%)	96 (10%)	120 (8%)
		単身者	4 (4%)	10 (5%)	37 (25%)	43 (4%)	94 (7%)
		その他	4 (4%)	2 (1%)	2 (1%)	15 (2%)	23 (2%)
	合計	100 (100%)	203 (100%)	148 (100%)	967 (100%)	1,418 (100%)	
	現在	夫婦	52 (52%)	88 (44%)	49 (33%)	499 (51%)	688 (48%)
		親と子	27 (27%)	88 (44%)	29 (20%)	263 (27%)	407 (29%)
		三世代	5 (5%)	8 (4%)	4 (3%)	30 (3%)	47 (3%)
		単身者	11 (11%)	16 (8%)	62 (42%)	154 (16%)	243 (17%)
その他		5 (5%)	2 (1%)	4 (3%)	23 (2%)	34 (2%)	
合計	100 (100%)	202 (100%)	148 (100%)	969 (100%)	1,419 (100%)		
15歳未満	転入当初	0人	36 (37%)	108 (55%)	73 (51%)	300 (31%)	517 (37%)
		1人	10 (10%)	41 (21%)	26 (18%)	175 (18%)	252 (18%)
		2人	31 (32%)	36 (18%)	34 (24%)	390 (41%)	491 (35%)
		3人以上	20 (21%)	12 (6%)	10 (7%)	93 (10%)	135 (10%)
		合計	97 (100%)	197 (100%)	143 (100%)	958 (100%)	1,395 (100%)
	現在	0人	85 (89%)	170 (86%)	131 (94%)	905 (95%)	1,291 (93%)
		1人	3 (3%)	15 (8%)	6 (4%)	26 (3%)	50 (4%)
		2人	6 (6%)	12 (6%)	2 (1%)	15 (2%)	35 (3%)
		3人以上	2 (2%)	1 (1%)	0 (0%)	6 (1%)	9 (1%)
		合計	96 (100%)	198 (100%)	139 (100%)	952 (100%)	1,385 (100%)
65歳以上	転入当初	0人	79 (81%)	157 (80%)	122 (85%)	737 (77%)	1,095 (78%)
		1人	5 (5%)	19 (10%)	19 (13%)	95 (10%)	138 (10%)
		2人以上	13 (13%)	21 (11%)	2 (1%)	126 (13%)	162 (12%)
		合計	97 (100%)	197 (100%)	143 (100%)	958 (100%)	1,395 (100%)
		現在	0人	25 (26%)	105 (53%)	51 (37%)	137 (14%)
	1人		18 (19%)	40 (20%)	48 (35%)	266 (28%)	372 (27%)
	2人以上		53 (55%)	53 (27%)	40 (29%)	549 (58%)	695 (50%)
	合計		96 (100%)	198 (100%)	139 (100%)	952 (100%)	1,385 (100%)
	世帯主の変化		有	12 (12%)	19 (9%)	37 (25%)	208 (21%)
		無	85 (88%)	182 (91%)	114 (75%)	769 (79%)	1,150 (81%)
合計		97 (100%)	201 (100%)	151 (100%)	977 (100%)	1,426 (100%)	

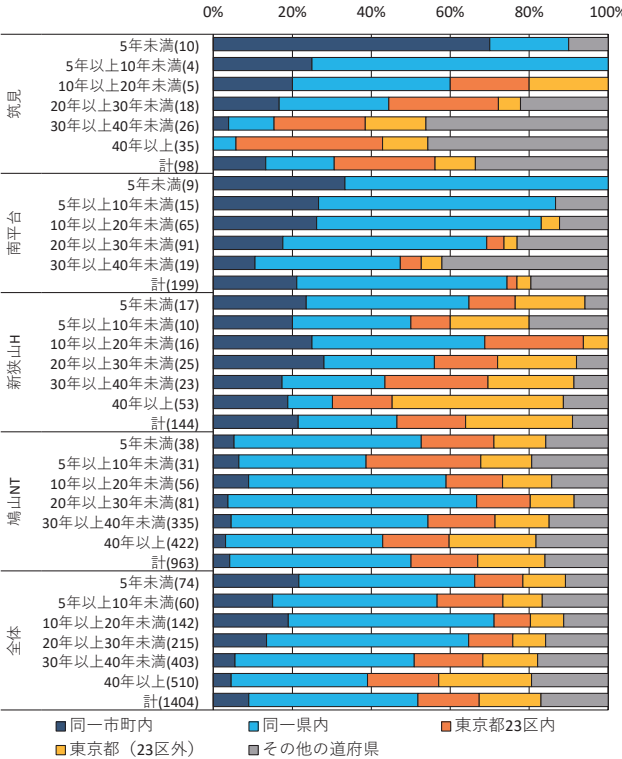


図 3-1 居住年数別の転入以前の居住地

なった」が3割近い。「空地・空家への地域での対応」も「不満になった」が3割ある。このことから交通利便性、生活利便性、空家・空き地の3項目が、生活していく上で特に不満と捉えている住民が多いと考えられる。

4)住宅団地に対する関心・住民交流について

地域活動への関わりを表3-6に示す。自治会等の加入状況は、筑見と南平台が「ずっと加入」が9割超、新狭山Hは8割超である。鳩山NTは自治会の再編があったことから退会が26%あり、「ずっと加入」は半数であるものの「退会し再び加入」が9%いる。住環境や住民交流への関心は「とても関心がある」「ある程度関心がある」の合計が6～7割であり、「あまり関心はない」「関心はない」の合計の約2倍である。自治会等役員（新狭山Hは管理組合役員を含む）の経験は筑見と南平台は8割超、新狭山Hは6割、鳩山NTは4割超である。地域の行事への参加は、筑見は「積極的に参加」が3割であるが他は約1割に留まっており、「最低限は参加」が6割前後である。

5)住民活動への参加・協力意欲について

住環境を良くする取組・活動の必要性を年代別に図

表 3-5 転入当初と現在の変化（職業・勤務形態・勤務地）

		住宅団地	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
職業	転入当初	会社員・団体職員	68 (69%)	136 (67%)	104 (70%)	695 (72%)	1,003 (71%)
		公務員	18 (18%)	29 (14%)	6 (4%)	109 (11%)	162 (11%)
		パート・アルバイト	1 (1%)	12 (6%)	11 (7%)	20 (2%)	44 (3%)
		自営業	5 (5%)	11 (5%)	8 (5%)	44 (5%)	68 (5%)
		会社役員	1 (1%)	2 (1%)	2 (1%)	24 (2%)	29 (2%)
		専業主婦・主夫	5 (5%)	1 (0%)	3 (2%)	15 (2%)	24 (2%)
		無職	0 (0%)	12 (6%)	14 (9%)	52 (5%)	78 (5%)
		その他	0 (0%)	1 (0%)	1 (1%)	12 (1%)	14 (1%)
		合計	98 (100%)	204 (100%)	149 (100%)	971 (100%)	1,422 (100%)
	現在	会社員・団体職員	21 (22%)	79 (39%)	30 (20%)	99 (10%)	229 (16%)
		公務員	2 (2%)	15 (7%)	3 (2%)	33 (3%)	53 (4%)
		パート・アルバイト	8 (8%)	26 (13%)	24 (16%)	90 (9%)	148 (10%)
		自営業	5 (5%)	18 (9%)	6 (4%)	64 (7%)	93 (7%)
		会社役員	0 (0%)	6 (3%)	4 (3%)	25 (3%)	35 (2%)
		専業主婦・主夫	8 (8%)	3 (1%)	14 (9%)	65 (7%)	90 (6%)
		無職	49 (51%)	54 (27%)	66 (44%)	577 (60%)	746 (53%)
		その他	3 (3%)	2 (1%)	2 (1%)	14 (1%)	21 (1%)
		合計	96 (100%)	203 (100%)	149 (100%)	967 (100%)	1,415 (100%)
勤務形態	転入当初	職場に出勤	92 (93%)	189 (94%)	125 (85%)	846 (89%)	1,252 (89%)
		出勤と在宅が半分	1 (1%)	0 (0%)	2 (1%)	11 (1%)	14 (1%)
		在宅勤務中心	0 (0%)	1 (0%)	1 (1%)	16 (2%)	18 (1%)
		リモートワーク	0 (0%)	0 (0%)	2 (1%)	4 (0%)	6 (0%)
		勤めていない	6 (6%)	12 (6%)	17 (12%)	77 (8%)	112 (8%)
		合計	99 (100%)	202 (100%)	147 (100%)	954 (100%)	1,402 (100%)
	現在	職場に出勤	32 (33%)	127 (63%)	56 (39%)	222 (23%)	437 (31%)
		出勤と在宅が半分	3 (3%)	10 (5%)	4 (3%)	32 (3%)	49 (4%)
		在宅勤務中心	1 (1%)	7 (3%)	4 (3%)	30 (3%)	42 (3%)
		リモートワーク	2 (2%)	4 (2%)	2 (1%)	11 (1%)	19 (1%)
		勤めていない	60 (61%)	55 (27%)	76 (54%)	657 (69%)	848 (61%)
		合計	98 (100%)	203 (100%)	142 (100%)	952 (100%)	1,395 (100%)
	勤務地	同一市内	6 (6%)	35 (18%)	29 (20%)	36 (4%)	106 (8%)
		同一県内	26 (27%)	112 (56%)	26 (18%)	318 (33%)	482 (35%)
		東京都23区内	51 (52%)	21 (11%)	48 (34%)	433 (46%)	553 (40%)
		東京都 (23区外)	3 (3%)	10 (5%)	21 (15%)	71 (7%)	105 (8%)
		その他の道府県	7 (7%)	12 (6%)	4 (3%)	19 (2%)	42 (3%)
		勤めていない	5 (5%)	10 (5%)	14 (10%)	73 (8%)	102 (7%)
		合計	98 (100%)	200 (100%)	142 (100%)	950 (100%)	1,390 (100%)
	現在	同一市内	12 (12%)	41 (21%)	30 (21%)	65 (7%)	148 (11%)
		同一県内	19 (20%)	86 (43%)	16 (11%)	162 (17%)	283 (20%)
		東京都23区内	4 (4%)	9 (5%)	12 (9%)	60 (6%)	85 (6%)
		東京都 (23区外)	0 (0%)	2 (1%)	6 (4%)	9 (1%)	17 (1%)
		その他の道府県	3 (3%)	9 (5%)	2 (1%)	14 (1%)	28 (2%)
		勤めていない	59 (61%)	52 (26%)	75 (53%)	640 (67%)	826 (60%)
		合計	97 (100%)	199 (100%)	141 (100%)	950 (100%)	1,387 (100%)

3-3に示す。「積極的に協力したい、参加したい」は、いずれも1割未満ではあるが一定数存在し、「必要であり協力したい、参加したい」を合わせると約2割、「必要であり誰かが行えば協力したい」まで合わせると概ね5～6割となる。特に「高齢者等への買い物支援・代行サービス」「買物や病院等への送迎サービス」「高齢者等の見守りサービス」等の日常生活に関する項目では7割を超えている。これは、2割の主導的立場の住民を中心とした6割の住民の協力体制による住民活動の潜在的可能性を示唆するものである。また、一般に参加・協力意欲が低いと考えられている若い世代での意欲の高い者の割合が16活動項目中10項目で世代別1位を占めていることは、住民活動の継承実現に対して大いに資する知見といえる。このような潜在的な参加・協力意欲の高い若い世代に住民活動への参画を促し、将来のリーダーとして育てていく方策をいかに整えるかが重要となろう。

住環境改善の取組への支払意思・金額及び活動可能日数を表3-7に示す。住環境改善の取組への支払意思は、「支払っても良い」が7割を超え、金額は「500円以下」「1,000円以下」の合計で8割前後である。住環境活動は、どの住宅団地でも「活動できる」と「活動できない」が約半数である。「活動できる」住民の活動可能な日数は

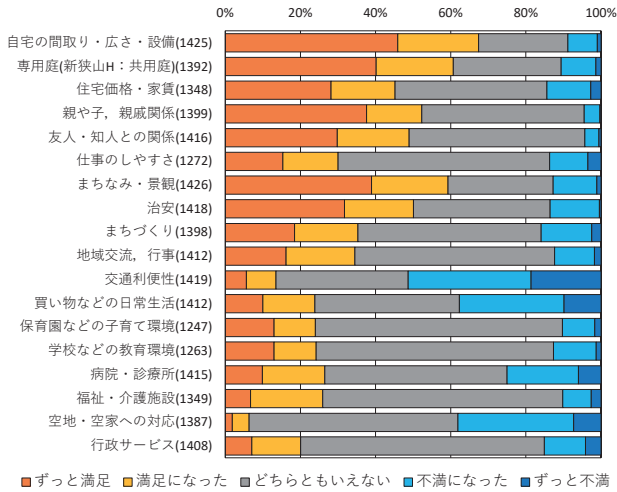


図 3-2 日常生活や住宅団地の満足度の変化（4住宅団地）

表 3-6 地域活動への関わり

	住宅団地	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
自治会等の加入状況	ずっと加入	92 (92%)	193 (95%)	128 (84%)	486 (50%)	899 (63%)
	退会	1 (1%)	7 (3%)	11 (7%)	254 (26%)	273 (19%)
	未加入だったが加入	5 (5%)	2 (1%)	2 (1%)	52 (5%)	61 (4%)
	退会し再び加入	0 (0%)	0 (0%)	2 (1%)	90 (9%)	92 (6%)
	未加入	0 (0%)	2 (1%)	9 (6%)	72 (7%)	83 (6%)
	その他	2 (2%)	0 (0%)	1 (1%)	10 (1%)	13 (1%)
	合計	100 (100%)	204 (100%)	153 (100%)	964 (100%)	1,421 (100%)
住環境への関心	とても関心がある	8 (8%)	15 (8%)	13 (9%)	81 (9%)	117 (9%)
	ある程度関心がある	63 (66%)	104 (56%)	81 (58%)	517 (59%)	765 (59%)
	あまり関心はない	13 (14%)	50 (27%)	34 (24%)	185 (21%)	282 (22%)
	関心はない	11 (12%)	18 (10%)	11 (8%)	99 (11%)	139 (11%)
	合計	95 (100%)	187 (100%)	139 (100%)	882 (100%)	1,303 (100%)
の役員会	有	77 (86%)	158 (87%)	87 (60%)	404 (44%)	726 (54%)
	無	13 (14%)	24 (13%)	58 (40%)	512 (56%)	607 (46%)
	合計	90 (100%)	182 (100%)	145 (100%)	916 (100%)	1,333 (100%)
地域の行事への参加	積極的に参加	29 (31%)	22 (12%)	20 (14%)	111 (12%)	182 (14%)
	最低限は参加	52 (56%)	121 (68%)	85 (59%)	568 (62%)	826 (62%)
	不参加	6 (6%)	14 (8%)	21 (15%)	181 (20%)	222 (17%)
	仕事等で参加困難	6 (6%)	21 (12%)	17 (12%)	50 (5%)	94 (7%)
	合計	93 (100%)	178 (100%)	143 (100%)	910 (100%)	1,324 (100%)

「1日程度」「2～3日程度」の合計で8割前後である。「必要ならいつでも」の住民は少数ながらいる。

住環境をより良くするために期待する主体（図 3-4）は、全ての住宅団地で「自治会（町内会）」「自治体」が「期待する」「ある程度期待する」の合計で6～7割である。南平台は住民の自主団体である「環境ボランティア」、新狭山Hは「管理組合」、鳩山NTは「シルバー人材センター」への期待も高い。一方、「NPO 等各種団体」「外部専門家」「民間事業者」への期待は高くない。

6) 将来の居住意向

将来の居住意向（表 3-8）は、「住み続けたい」が4～5割、「住み続けざるを得ない」は南平台のみ23%、他は約4割である。「住み続けたい」「住み続けざるを得ない」とも、理由としては「持ち家だから」がもっとも多く、次いで「住み慣れているから」「環境が良いから」が多い。

3.3 自由回答を用いた住環境に対する認識分析

1) 自由回答における頻出語の特徴

住宅団地の良いところや気に入っているところ、課題や心配なところ、その他意見への自由回答を用いて、テキストマイニングの分析ソフトであるKH Coder^{注8)}により、住環境に対する認識を分析した。

自由回答における頻出語上位 20 語を表 3-9 に示す。全ての住宅団地で少子高齢化、高齢化、空家、増加といった語が多いことから、少子高齢化と空家の増加が共通する大きな課題・関心事と考えていることが窺える。住宅団地別では、筑見は自治会、活動、交流、若いといった語も多く、分譲当初から住民主体で様々な活動が行われてきたことを反映している。南平台は買物、不便、バス、環境、景観、静か等の語も多く、徒歩圏に買物ができる商業施設がないことへの不便さと、景観や環境に対しては好意的な意見が多い。新狭山Hは祭り、活動、減少、環境、管理組合、建物といった語も多く、長年行われてきたお祭り等住民活動への関心と分譲集合住宅であることによる建物の維持・管理への関心が高い。鳩山NTは交通、バス、自然、自然環境、不動産、下落、価格といった語も多く、バス路線等の交通利便性と不動産価格の下落に対する心配、自然環境への関心が高い。

2) 対応分析による世代と頻出語の関係

頻出語間の関係を明らかにするため、差異が顕著な語上位 50 語を用いて対応分析を行った（図 3-5）。分析では外部変数として年代（40 代以下、50 代、60 代、70 代、80 代以上の 5 分類）を用いた。

筑見は 40 代以下と 70 代が近接しており、自治会、祭り、活動、参加、住民、空家、空地といった言葉から自治会が主体で行ってきた多様な活動に対する好意的な意

見が多い一方、若い世代や高齢者が自治会活動に参加しなくなっているといった意見や空家・空地が増加していることへの不安が多い。80 代以上は住民、高齢化、子供、若いといった言葉が近くにあり、自身も含む高齢化に対する不安と以前は子供が多くいて活気があったが現在は

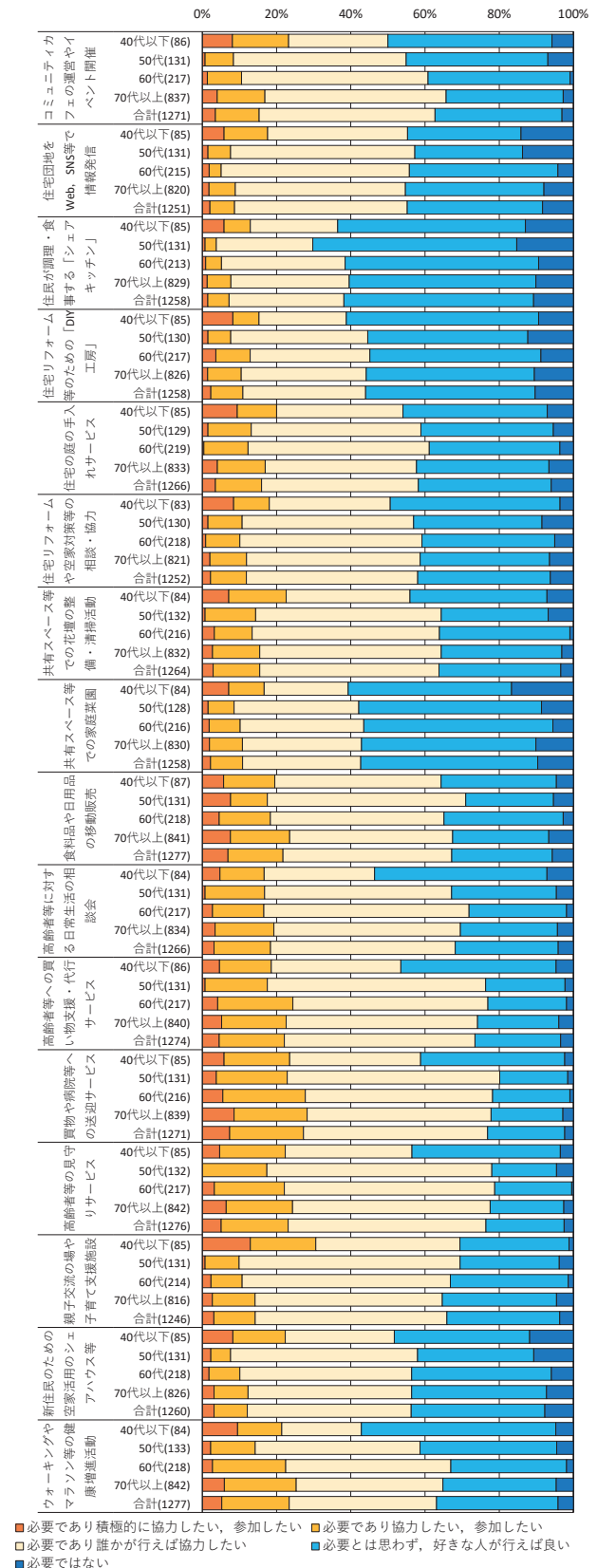


図 3-3 住環境を良くする取組・活動の必要性（4住宅団地）

減少し交流関係が少なくなったことが指摘されている。

南平台は 50 代と 60 代が近接しており，少子高齢化，高齢化，高齢者やスーパー，交通，利便，車，必要といった言葉が近くにあり，将来の自身の高齢化による買物利便性への不安が強まっていると解釈できる。70 代は自然環境，住環境，住宅，団地，心配といった言葉が近くにあり，住環境には満足しているものの，団地内や近くに買物施設がないことへの不便さが大きい。40 代は子供，公園，きれい，街並みといった言葉が近くにあり，子育て環境としては良いと考えているものの，子供が減少していることへの不安が指摘されている。

新狭山 H は 40 代以下～60 代が近接しており，スーパー，生活，イベント，夏，参加，外国人といった言葉が近くにあり，夏祭り等のイベントによる住民交流に期待している一方，高齢に伴い自治会活動への参加が困難になっている住民が増加していることと，外国人居住者とのコミュニケーションに不安を抱いている意見がみられる。70 代は老朽，修繕，建物，管理組合，静か，場所といった言葉が近くにあり，築 50 年が経った建物の老朽化への不安と，静かな場所であり暮らしやすいという意見がみられる。80 代以上は住民交流，世代，地域，高齢者，増加，バスといった言葉が近くにあり，住民交流が盛んであることと，高齢者の増加とバスの本数が減少し，買物等の外出が不便になっていることが指摘されている。

鳩山 NT は 70 代と 80 代以上が近接しており，少子高齢化，高齢者，空家，空地，増加，人口，減少，買物，不便等の言葉が近接し，これらの課題に対して不安を抱いている住民が多い。50 代と 60 代は不動産，価格，下落，祭り，豊か，バス，車の言葉から，お祭り（夏祭り）による地域活性化を前向きに捉えているものの，不動産価格の下落に対する懸念が強く，バスの本数減少による不便さと車が運転できなくなった際の不安が多い。

4. 住民の居住認識と住民活動との関係

4.1 住民ヒアリング調査の概要

住民アンケート調査への回答者のうち，ヒアリング調査への協力に同意いただいた方から，各住宅団地 4～7 人を対象に対面（一部オンライン）でのヒアリング調査を実施し，主に住宅団地に対する認識と住民活動に対する認識の詳細をお聞きした。住民ヒアリング調査の概要を表 4-1 に，ヒアリング調査の結果を表 4-2 に示す。

4.2 住宅団地に対する認識

全ての住宅団地で交通利便性に関する要望と将来への不安が共通している。将来，運転免許を返納せざるを得なくなった際には，住み続けるのは困難になると考えている。自治体が運行しているデマンドタクシーに対しては，事前予約が必要である等利便性が良くないという意

表 3-7 住環境改善の取組への支払意思・金額及び活動可能日数

	住宅団地	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
住環境改善の取組への支払意思と金額	支払っても良い	-	131 (71%)	103 (75%)	705 (79%)	939 (77%)
	支払いたくない	-	54 (29%)	35 (25%)	193 (21%)	282 (23%)
	合計	-	185 (100%)	138 (100%)	898 (100%)	1,221 (100%)
	500円以下	-	59 (45%)	34 (33%)	192 (28%)	285 (31%)
	1,000円以下	-	54 (42%)	49 (48%)	345 (49%)	448 (48%)
	2,000円以下	-	13 (10%)	14 (14%)	113 (16%)	140 (15%)
1ヶ月以内活動可能な日数	5,000円以下	-	3 (2%)	6 (6%)	35 (5%)	44 (5%)
	5,000円超	-	1 (1%)	0 (0%)	12 (2%)	13 (1%)
	合計	-	130 (100%)	103 (100%)	697 (100%)	930 (100%)
	活動できる	45 (49%)	97 (51%)	48 (33%)	426 (46%)	616 (46%)
	活動できない	47 (51%)	93 (49%)	96 (67%)	496 (54%)	732 (54%)
	合計	92 (100%)	190 (100%)	144 (100%)	922 (100%)	1,348 (100%)
1ヶ月以内活動可能な日数	1日程度	16 (36%)	47 (49%)	16 (34%)	145 (34%)	224 (37%)
	2～3日程度	16 (36%)	37 (39%)	23 (49%)	203 (48%)	279 (46%)
	4～5日程度	9 (20%)	11 (11%)	5 (11%)	53 (13%)	78 (13%)
	必要ならいつでも	4 (9%)	1 (1%)	3 (6%)	23 (5%)	31 (5%)
	合計	45 (100%)	96 (100%)	47 (100%)	424 (100%)	612 (100%)
	合計	45 (100%)	96 (100%)	47 (100%)	424 (100%)	612 (100%)

注：筑見は住環境改善の取組への支払意思と金額は，質問から除外

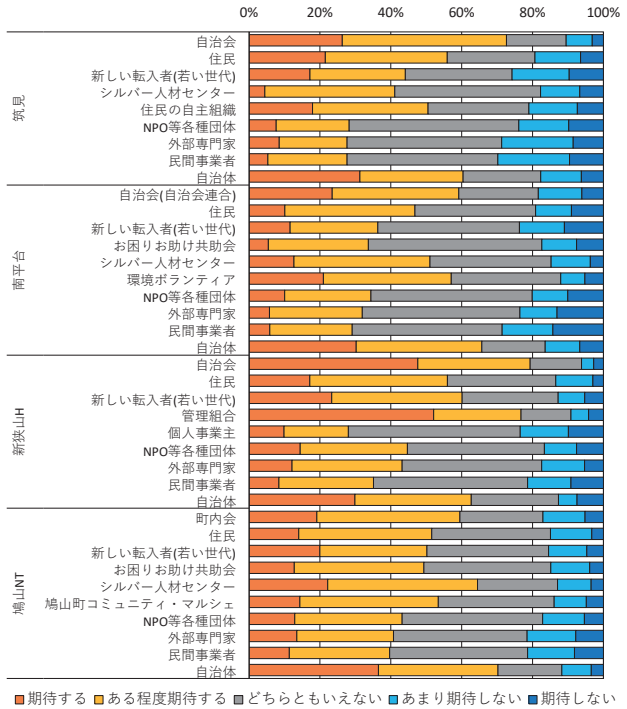


図 3-4 住環境を良くするために期待する主体

表 3-8 将来の居住意向

	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT	全体
住み続けたい	40 (41%)	98 (49%)	63 (41%)	460 (47%)	661 (46%)
住み続けざるを得ない	44 (45%)	47 (23%)	60 (39%)	370 (38%)	521 (37%)
今はわからない	11 (11%)	42 (21%)	23 (15%)	125 (13%)	201 (14%)
転出したい	2 (2%)	15 (7%)	7 (5%)	19 (2%)	43 (3%)
合計	97 (100%)	202 (100%)	153 (100%)	974 (100%)	1,426 (100%)

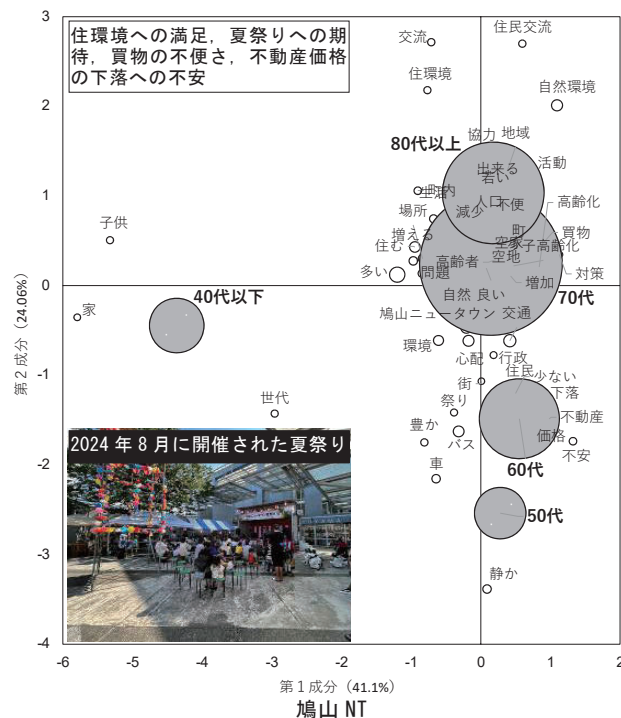
表 3-9 自由回答における頻出語上位 20 語

順位	筑見(回答数193)	南平台(回答数410)	新狭山H(回答数293)	鳩山NT(回答数1763)
	抽出語	出現回数	抽出語	出現回数
1	自治会	51 (26%)	良い	55 (13%)
2	活動	37 (19%)	交通	51 (12%)
3	高齢化	26 (13%)	高齢化	50 (12%)
4	少子高齢化	24 (12%)	少子高齢化	47 (11%)
5	多い	24 (12%)	空家	45 (11%)
6	空家	23 (12%)	自治会	40 (10%)
7	心配	21 (11%)	買物	37 (9%)
8	交流	17 (9%)	多い	36 (9%)
9	若い	17 (9%)	環境	35 (9%)
10	増加	17 (9%)	静か	35 (9%)
11	団地	17 (9%)	不便	35 (9%)
12	進む	16 (8%)	バス	34 (8%)
13	良い	16 (8%)	景観	31 (8%)
14	協力	14 (7%)	増加	31 (8%)
15	世代	14 (7%)	南平台	30 (7%)
16	空地	13 (7%)	スーパー	28 (7%)
17	住民交流	13 (7%)	コンビニ	25 (6%)
18	相互	13 (7%)	病院	24 (6%)
19	交通	12 (6%)	減少	23 (6%)
20	住民	12 (6%)	生活	23 (6%)

注：出現回数の割合は，回答数に対する割合。頻出語のうち「思う」「考える」「特に」「人」は除外。

住民アンケート調査で各種活動に関わりたい、協力したい住民が若い層に一定割合いる結果と符合する。

今までは地域との関わりを持たなかった住民が、仕事のリタイアをきっかけに住民活動に関わった結果、新たな人間関係が生まれ今後も継続したいと考えている。30～40代の女性は、子育て環境の改善や未就学児に対する支援を望んでおり、特に公園の整備と地域での子供の居場所の確保や緊急時(子供が急な病気等)のサポートが子



5. 自治体の施策における遠郊外住宅団地の位置づけ

5.1 自治体ヒアリング調査の概要

住民アンケート調査及びヒアリング調査で明らかとなった課題・要望について、各自治体の関係部署に対面によるヒアリング調査を実施した^{注9)}。

5.2 住宅団地に対する認識と自治体の取組

各自治体とも、調査対象とした住宅団地に対する認識は、本研究で行った住民への調査と同じであった。

空家問題への対応と移住支援、子育て支援はどの自治体でも課題として認識している。空家対策では改修費用や除却費用の一部補助（阿見町、鳩山町）、移住支援では移住支援金や子育て世帯への補助が行われている。しかし、空家への要望は多すぎて手一杯である状況（狭山市）や、公園整備の要望が多く寄せられているものの予算不足により対応できていないことから住民に樹木の伐採を

依頼している（鳩山町）実態もあった。

買物支援では、自治会からの要望により小売り事業者に移動販売を依頼したものの、利用者が少なく撤退した例があった（狭山市）。新狭山Hでの移動販売は、住民が購入しようという声かけを行い継続している。

地域交通は、デマンドタクシーの運行（阿見町、鳩山町）やデマンドバスの運行（狭山市）により移動手段の確保が行われている。しかし、コミュニティバスを社会実験として運行したものの利用者が少なく打ち切られたことが指摘された（阿見町）。デマンドタクシーの運行範

表 4-1 住民ヒアリング調査の概要

	筑見	南平台	新狭山H	鳩山NT
実施日	2024/7/4	2024/6/30	2024/6/23	2024/6/16～17
実施場所	筑見ふれあい館	南平台1丁目自治会館	新狭山ハイツ管理事務所会議室	鳩山町ふれあいセンター会議室、オンライン
対象者	男性：4人 女性：2人	男性：6人 女性：1人	男性：2人 女性：2人	男性：3人 女性：4人
ヒアリング項目	住宅団地に対する認識、住宅団地で行われている活動への参加度・参加意識・参加意向、今後の居住意向			

表 4-2 住民ヒアリング調査の結果

	筑見	新狭山H
住宅団地に対する認識	子供会は小学校以上の児童が対象である。未就学児を預けられるサービス・場所があると町づくりのアピールになる。(30代女性) 空家・空き地の増加は気になっている。庭の手入れができていない住宅や空家が増えると防犯面で不安である。(40代男性) 周辺に多くの商業施設ができ車が運転できることから不自由はしていないが、5年後はどうなるかはわからない。(70代男性) デマンドタクシーは事前予約が必要であり不便である。利用時間が決まっていることから病院への往復には使用しづらい。(70代男性) 住民アンケートでは「移動の足の確保」が一番希望が多いものの、改善しない状況が続いている。(70代男性)	住環境について、周辺に自然が多くて四季の変化が感じられ、清掃が行き届いており、静かである。(60代女性) 交通利便性、買物利便性は良くないが、車を利用するので特に不便ではない。(60代女性) 30年後に取り壊す予定であるが、今後、解体費用、賃貸住戸の増加が問題になるのではないかと。(70代男性) これまで緑化事業などの活動が活発に行われており、周辺に神社、農家が点在していることから、住環境が良い。(80代男性)
	住民アンケートでは「移動の足の確保」が一番希望が多いものの、改善しない状況が続いている。(70代男性)	入居当初からバスの本数が減っており、現在は最終が19時台なので、交通の利便性が悪い。(80代男性) 新狭山H内のスーパーが撤退したことから、日用品の買い物は車を利用している。(80代男性)
住民活動に対する認識	ゴミ捨て時の掃除活動に子どもを連れて行くと挨拶するようになった。このような関係が地域の安心につながる。(30代女性) 自治会は住民のためのなか転入してほしい若者のためのかなど、目指している方向性を示す必要があるのではないかと。(30代女性) 若い人を増やすためには、地域のアピールポイントが何かを考え発信していくことが必要である。(40代男性) 子どもがいることから自治会に加入しているが、清掃活動など最低限の活動しか参加できない。災害時に期待したい。(40代女性) 未就学児の一時預かりの場所・サービスや緊急時の子どもの対応が可能なサポートが必要である。(40代女性) 面識がなかった住民と自治会活動で話すようになった。活動時間帯を柔軟にすれば、関わる住民が増えるのではないかと。(70代男性) 地域のことは自治会が動かないと良くならない。筑見は様々な活動により住民同士の繋がりを維持してきたと考えている。(70代男性)	現在食料品の宅配を利用しているが、店舗に実際に行って、商品を選ぶ楽しみが無くなった。(80代女性) 勤務日数が少なくなれば、サークルなどに参加できる。(60代女性) 地域で活動する場合には、協力者が必要である。(70代男性) 福祉ボランティアを行っていたが高齢となり活動していない。地域での活動は、一人では難しく協力者が必要である。(80代女性) 自治会への入会、外国語教室の開催など、外国人の居住者との付き合い、交流が必要である。(80代女性) 夏祭りでは、周辺地域からの参加者もあり、子供達にふるさとを感じてほしい。(80代女性) 共働き世帯が増えたことで、地域活動に参加できない女性が増えたのではないかと。(80代女性)
住宅団地に対する認識	移動販売は時間帯が不便であり、利用していない。(40代男性) テレワークが可能な仕事であれば住むのに良いと思う。(40代男性) 車が運転できる間は良いが、バスの本数が減少しており高齢者には不便になっている。(60代男性) 周辺の工業団地で働く人々に向けて、空家を借家として貸せないか。(60代男性) 将来免許返納した際に不安である。徒歩圏に商業施設が必要である。免許返納後も住み続けることは難しい。(60代男性) 高齢者にとってはバス停まで行くのも大変である。デマンドタクシーはあるが、2日前から予約が必要で手間である。(60代男性) 東京までの高速バスが廃止になり、路線バスも減少していることから不便になった。(60代女性)	鳩山NT内の公園は遊具が撤去され子どもにはつまらない場所になっている。小中学生が安心して遊べる場所があると良い。(30代女性) コロナ禍の影響なのか、以前の鳩山ニュータウンの住民がUターンで戻ってきた人がいる。(40代男性) 戸建住宅しかなく転入しづらいのではないかと。空家を活用し、ファミリー世帯が住める賃貸住宅の供給が必要である。(40代女性) 在宅勤務可能な人の移住を促すことは可能ではないかと。(50代男性) まだ車を運転して買物に行けるが、将来免許を返納したときにどうなるかは不安である。デマンドタクシーは不便である。(60代男性) 環境は良いことから、在宅勤務をしている若者がターゲットになるのではないかと。(60代男性)
	自治会は顔がわかり安心感がある。子どもが小さいので現在は参加することは難しい。子育てが一段落したら参加したい。(40代男性) 自治会の夏祭りなどは子どもが大きくなると関わりは減ったが、クリーン作戦だけは参加している。(60代男性) 自治会活動をオープンにアピールした方がよい。「環境ボランティア」は若い人は関わりづらく高齢者が多い。(60代男性) 地域活動に取り組んで新たな人間関係ができた。地域コミュニティは災害時を考えると合った方がよい。(60代男性) 役員の負担を平準化して、意思と能力のある住民が楽しいと思えば長く続けられるのではないかと。リタイアした住民の能力に応じたノウハウを、どのように利用するかが重要である。(60代男性) 高齢者や若い人がお互いに理解し歩み合えば、若い人がフォローできるのではないかと。(60代女性) 高齢者の経験値は重要であることから、高齢者がうまく地域を引っ張ることはできるのではないかと。(60代女性) 環境ボランティアに参加し、体が動くようになった高齢者がいる。環境ボランティアには若い住民にも関わって欲しい。(70代男性)	子どもの居場所をつくりたいが一人ではできず、どのように行えば良いかわからない。第三者が子どものことを考えられるような、学童ではできない居場所をつくりたい。(30代女性) 高齢者自身が学ぶという感覚が必要ではないかと。高齢者でも60代では自ら活動ができている人もいる。(40代男性) 自治会・町内会以外の組織が、魅力的なコンテンツを発信できれば良いのではないかと。単発のイベントでも良いと思う。(40代男性) 子どもの居場所が必要である。(40代女性) 子どもの面倒を見てくれる人がいないと町内会活動は難しい。(40代女性) 町内会は70代以上が中心となっており40～50代では関わりづらい。町内会のメリットが何かをはっきりさせる必要がある。(50代男性) 住民に危機感を煽ることが必要ではないかと。高齢化により10年先では手遅れになる。(50代男性) 若い人と高齢者両方が住めるまちにするため、住民同士のコミュニケーションをどのように行うかが重要である。(60代男性) 50代以下の住民に町内会活動に関わって欲しい。夏祭りに参加してくれる元住民が戻ってきてくれると良い。(60代女性)

困には住民から改善の要望があるもののタクシー会社との調整が必要であることから容易ではないといった意見があった（鳩山町）。これらの地域交通の利用が多くない理由として、70代以上の高齢者でもまだ車を運転していることが挙げられた（阿見町）。

住民活動への支援は、予算化し住民の応募を元に補助している阿見町と狭山市、町内会からの相談の都度対応している鳩山町に分かれた。

6. 結論

6.1 まとめ

前章までの調査結果を踏まえ、以下にまとめる。

住民活動が活発であった住宅団地も、少子高齢化が進んでいることから今まで行ってきた活動が困難になっていることが明らかとなった。日常生活においては買物の不便さと、高齢者は将来車を運転できなくなった際の不安、空家・空地への対応を求める声が多く挙げられた。

一方、住民アンケート調査からは、住環境を良くする取組・活動に対しては、年代にかかわらず必要であり関わりたいと考えている住民が一定割合を占めた。仕事のリタイアをきっかけに住民活動に関わり、新たな人間関係が構築でき、有意義な時間を過ごすことができている高齢者もみられた。子育て世帯の住民は、最低限の活動に参加したところ子供を通じて住民と交流が生まれていた。夏祭りといった多くの住民の参加が可能な催事が、普段住民活動に関わらない住民も含め多世代の住民が交流するきっかけとなっていた。

自治体は空家への対応や移住支援・子育て世帯への支援、デマンドタクシー等地域交通の運営等の地域課題に

取り組んでいる。しかし、予算と職員が限られることから、十分な対応ができていない状況も認識していた。

6.2 遠郊外住宅団地を維持・再生するための方策

住民主体で遠郊外住宅団地を維持・再生するためには、主体（人材）、場所、ノウハウが必要であり、各主体が多様な役割を担うとともに主体間の連携が求められる。各主体の役割・担うべき事柄を取組別に表 6-1 に、主体の連携イメージを図 6-1 に示す。これらを踏まえ、以下の4点の方策を提案する。

1つ目は、潜在的に住民活動に参加したい・協力したいと考えている住民を発掘することである。そのためには、夏祭り等のイベントに若い世代や移住した住民が気軽に参加できるような情報発信や声かけを行い、交流のきっかけをつくる必要であり、それによりその先の住民活動への参画の可能性を広げたい。

2つ目は、長年居住している高齢者主体で行われてきた住民活動の世代交代とノウハウの継承を始めることで

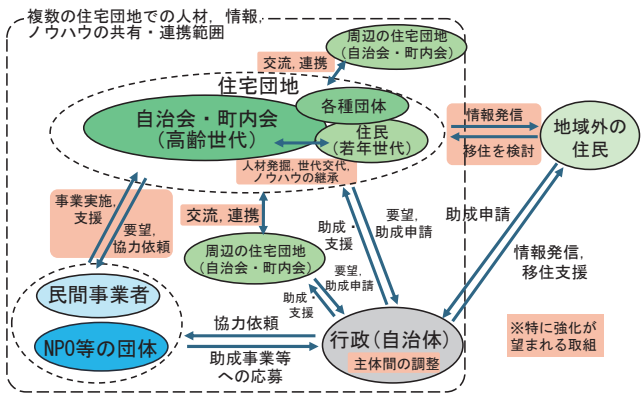


図 6-1 主体の連携イメージ

表 6-1 取組別の各主体の役割・担うべき事柄

取組			自治会・町内会	住民	行政	他の主体
住民交流	自治会・町内会活動	日常的な活動（防災・防犯活動、清掃活動等）	加入率を向上するため積極的な案内・PR、新たな担い手となる住民の発掘	転入者はできる範囲で自治会と接点を持ち、加入・参加する	協働事業といった補助金での支援、相談体制の構築、他の地域との情報共有及び住民同士の交流支援、住宅団地の魅力や充実した生活・住環境をWeb、SNS等で情報発信・PR	周辺の自治会・町内会との人材・情報・ノウハウの共有と交流、NPO等との連携
		情報発信	活動目的、範囲の明確化、活動時間・曜日を柔軟にし少しの時間でも参加できるよう工夫、若い人の意見を共有、会報などで周知	住事等で関与することが困難な住民も、可能な範囲で参加する		
		夏祭り等の催事	住宅団地の魅力や充実した生活をWeb、SNS等で情報発信・PR	高齢者は若い世代とコミュニケーションをとり意見交換		
		その他	過去にとらわれずに多世代が参加できるように工夫	自治会のPRに協力（特に近年の移住者）		
日常生活	買物支援	挨拶等日常のつながりを持つ	挨拶等日常のつながりを持つ	住民の要望を把握し、施策に反映		小売り事業者による移動販売の拡充
	交通利便性の改善	事業者へ移動販売の充実を要望	自治体・事業者へ移動販売の充実を要望、移動販売の利用促進	住民の要望を把握し、小売り事業者に移動販売等の要望と支援		
	子育て支援、未就学児のサポート	デマンドタクシー等行政が実施している取組の情報発信、スマホやアプリ等による予約が容易に利用できるようにサポート	現在は自家用車を運転している住民も、将来を考え利用する機会を増やすサポート	住民の要望を把握し、デマンドタクシーやコミュニティバス、ライドシェア等の実施、スマホやアプリ等による予約が容易に利用できるようサポート		バス会社やタクシー会社との共同事業や事業範囲の棲み分け、ライドシェア等の取組との連携
	高齢者への支援	子育て中の親の活動・仕事等の支援、日常生活のサポート	子育て中の親の活動・仕事等の支援、日常生活のサポート	取組を周知		NPO等による支援
		特に支援が必要な高齢者や独居の高齢者等の把握、行政と情報共有	近隣の高齢者との普段の挨拶	特に支援が必要な高齢者や独居の高齢者等の把握、自治会と情報共有		社会福祉法人、シルバー人材センターと連携
働く場・仕事環境の創出		在宅勤務やテレワークを行う環境をPR	在宅勤務やテレワークを実施している住民によるPR	地域での仕事の創出、在宅勤務やテレワークに相応しい住環境としてPR		不動産事業者による空家・空地の活用を促す提案、地元企業や不動産事業者との連携による在宅勤務やテレワークに相応しい住環境としてPR、コワーキングスペースの整備
空家・空地への対応		空家・空地の把握と所有者の確認	空家・空地になる前の対応、将来の住まい方を踏まえた生活	相談窓口の充実、助成金の周知、専門家への紹介、住み替え支援、移住者の空家への入居促進		
移住支援		Web、SNS等で住宅団地の魅力や充実した生活をPR	自治会や行政のPRに協力（特に近年の移住者）	Web、SNS等で地域の魅力や充実した生活をPR、相談窓口の充実 住宅の購入・改築等への助成、移住者の空家への入居促進		

ある。例えば自治会等の役員を、住民の年代毎（居住年数毎）に選出することにより、多様な要望を反映した住民活動の実現につながる事が考えられる。

3つ目は、特に子育て世帯を中心とした移住者を増やすことである。そのためには自治会や住民自ら住宅団地の魅力発信を行うとともに、高齢者ではなく子育て世帯の支援となる住民活動の実施と、子育て世帯に特化した行政による助成と支援の充実が求められる。

4つ目は、住宅団地の維持に広域的・経営的な視点を取り入れることである。筑見や鳩山 NT で明らかとなったように、住宅団地には自治会館等の住民活動ができる場所や空き店舗、公園等のオープンスペースがあることが多い。これらの管理・運営を住民が主体となる組織を設立し、自治体の助成・支援を得ながら民間事業者や NPO 等と連携して行うことが考えられる。その際、一つの住宅団地のみでは運営が困難と考えられることから、周辺住宅団地の自治会・町内会との連携や複数の場所の管理を一体的に行うこと等が必要である。その結果、複数の場所での人材・情報・ノウハウの共有と交流が生まれ、住民活動と一体的な取組につながる事が期待できる。

<謝辞>

調査対象の住宅団地で実施したアンケート調査及びヒアリング調査では、住民の皆様、自治会・町内会関係者にご協力いただきました。自治体関係者へはヒアリング調査と資料提供でございました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

<注>

- 1) 国土交通省国土数値情報「ニュータウンデータ」と「鉄道駅」の GIS データを用いて把握したところ、一都三県及び茨城県の住宅団地 682 の東京駅までの直線距離は、約 4 割が 40km 以上離れている（ニュータウンデータは 2013 年度）。
- 2) 阿見町は「行政区別人口・世帯数」、狭山市は「世帯と人口」、鳩山町は「丁字別・男女別人口世帯数」の数値である。
- 3) 阿見町と筑見、南平台は阿見町からの入手資料（2024 年 4 月 1 日現在）、狭山市と新狭山 H（同住宅団地が立地する青柳地区の数値）は「埼玉県町（丁）字別人口調査（2024 年 1 月 1 日現在）」、鳩山町と鳩山 NT は「住民基本台帳（2023 年 12 月 31 日現在）」による数値である。
- 4) 阿見町と狭山市の住宅数と空家数は令和 5 年住宅・土地統計調査、筑見と南平台の空家数は文献 11 による。新狭山 H の住戸数・空家数は自治会ヒアリング調査による「所有者が他の地域に居住する等で居住者がいない」住戸数である。鳩山町と鳩山 NT の住宅数と空家数は文献 13 による。
- 5) 集計・分析に際して有効回答数は質問毎とし、回答が不正確な場合、不明・無回答は除外した。
- 6) 南平台は 2024 年 6 月 6 日、筑見は同年 7 月 7 日、新狭山 H は同年 8 月 17 日、鳩山 NT は同年 8 月 27 日に実施した。

7) 職業の「無職」と勤務形態の「勤めていない」の回答数の差は、職業の「専業主婦・主夫」が勤務形態では「勤めていない」の回答者がいたことと、不明・無回答数による。

8) 本研究では KH Coder 3 正式版を用いた (<http://knc.sourceforge.net/>)、2024.9.15 参照

9) 鳩山町（政策財政課、まちづくり推進課、総務課）は 2024 年 8 月 21 日、阿見町（都市計画課、町民活動課）は同年 8 月 27 日、狭山市（都市計画課、交通防犯課、市街地整備課、自治文化課）は同年 9 月 9 日に実施した。

<参考文献>

- 1) 渡辺隆太郎，真鍋陸太郎，村山顕人，小泉秀樹：超高齢化が進む首都圏郊外戸建住宅地における土地利用・所有権の変化と転入者特性-上郷ネオポリスにおける全戸悉皆調査から-，都市計画論文集 54(3)，pp. 864-86，2019. 10
- 2) 室田昌子，海江田勝秀，加藤信成：首都圏遠郊外住宅地の管理不全住宅の実態と居住者意識に基づく地域居住環境管理の考察-埼玉県鳩山ニュータウンを対象として-，日本建築学会計画系論文集 85(773)，pp. 1481-1489，2020. 7
- 3) 齊藤広子：住宅地における法的根拠がない管理組織の活動の課題と住民の評価-20 年間の活動と住民評価の変化を通じて-，都市計画論文集 57(3)，pp. 1333-1339，2022. 10
- 4) 齊藤広子：戸建て住宅地開発におけるエリアマネジメント導入のプロセスと課題，住民の評価，都市計画論文集 53(1)，pp. 57-66，2018. 4
- 5) 樋野公宏，石井儀光，関口達也，馬場弘樹：遠郊外住宅地における近居の実態と意義，日本建築学会計画系論文集 83(750)，pp. 1497-1504，2018. 8
- 6) 深見かほり，大月敏雄，安武敦子，井出建：首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究：茨城県美野里町内 5 団地を対象に，日本建築学会計画系論文集 70 (591)，pp. 1-8，2005. 5
- 7) 中西正彦，鈴木章裕，中井検裕：首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究，都市計画論文集 39. 3，pp. 631-636，2004. 10
- 8) 齊藤広子：住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる，学芸出版社，2011. 3
- 9) 大月敏雄+東京大学建築計画室編著：住宅地のマネジメント，株式会社建築資料研究社，2018. 7
- 10) 筑見区自治会編：筑見区自治会 10 年の歩み，筑見区自治会，1986. 3
- 11) 阿見町：令和 5 年空家調査，2003. 5
- 12) 狭山市：狭山市空家等対策計画，2020. 6
- 13) 鳩山町：鳩山町空家等実態調査報告書，2023. 2
- 14) 一般財団法人住宅生産振興財団：私たちがつくる住まいのまちなみⅢ，2014. 6
- 15) 国土交通省住宅局：持続可能なまちづくりに向けた住宅団地再生の手引き，2022. 3