

## 第2章



---

## 住宅団地の現状

## 第2章 住宅団地の現状

### 2-1 住宅団地開発の背景

#### 高度経済成長期の人口の受け皿

本市の住宅団地は、高度経済成長期の人口の受け皿として、中心市街地の周辺のシラス台地等を中心に開発されました。その結果、かつて山林等であった丘陵部に、多くの戸建住宅が建ち並ぶまちなみが形成されています。

#### 短期間に大量供給

本市では1956（昭和31）年から住宅団地（開発面積5ha以上）の開発が始まり、約7割が、1965（昭和40）年から1980（昭和55）年の間に集中的に開発されています。

#### 夢の庭つき一戸建（成長期の生活モデル）

住宅団地には、公園や緑地、道路、学校などの整備により良好な住環境が確保され、夢の「庭つき一戸建」と評される住宅建築が進みました。

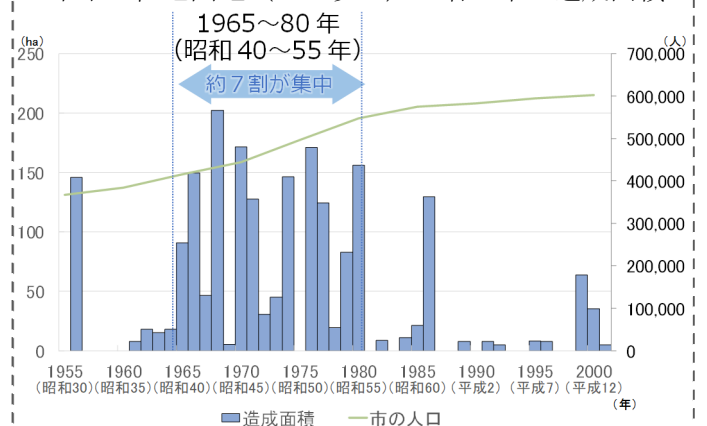
このように開発された住宅団地には、多くの子育て世帯が一斉に入居し、大いに賑わいをみせていました。

■ 中心市街地周辺の住宅団地



出典：鹿児島開発事業団史：二十八年のあゆみ，1993（平成5）年

■ 本市の住宅団地（5ha以上）の着工年・造成面積



出典：2020 鹿児島市の都市計画

## 2-2 住宅団地をめぐる社会情勢の変化と全国的な流れ

### (1) 住宅団地を取り巻く環境の変化

#### 人口減少と高齢化の進行

現在、市内の住宅団地の多くは開発完了後 20 年から 50 年程度経過し、子世代の進学・就職等による団地外への転出に伴う人口減少や、開発当初の入居者の高齢化が進んでおり、今後も人口減少・高齢化が進行すると予想されます。

#### 日常生活・地域活動への影響

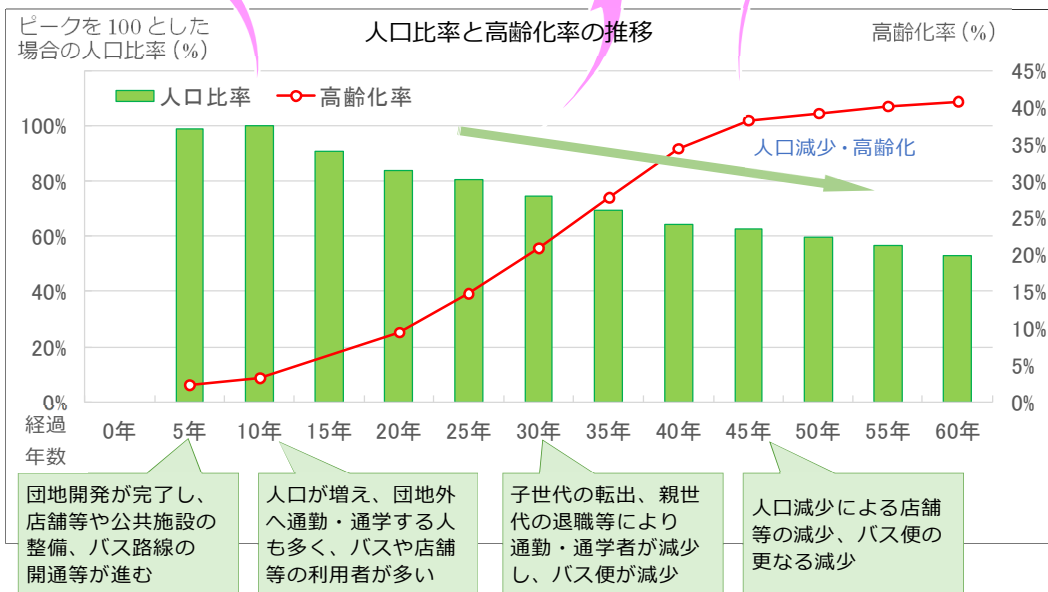
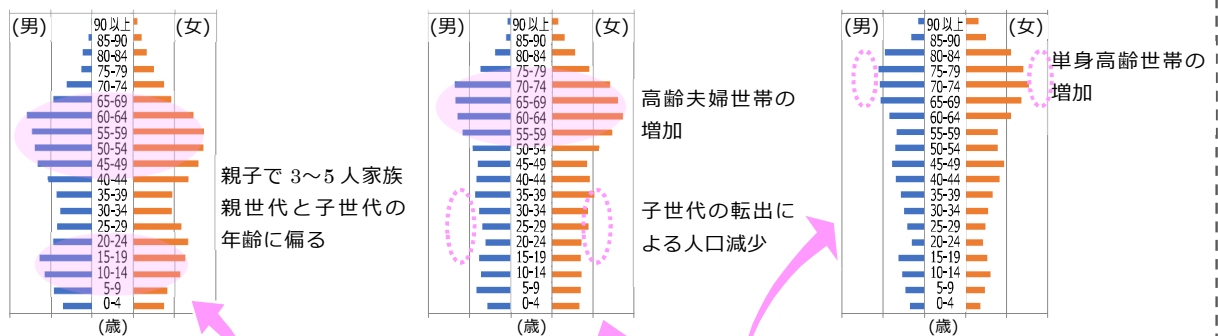
通勤・通学者の減少に伴うバスの減便や人口減少に伴う店舗等の減少など、日常生活への影響が出ており、さらに、若い世代の減少に伴う地域活動の担い手不足など、地域活動への影響も出始めています。

■参考：住宅団地における開発完了からの経過年数と居住者の変化（イメージ）

①開発完了から概ね 10 年

②開発完了から概ね 20～40 年

③開発完了から概ね 40～60 年



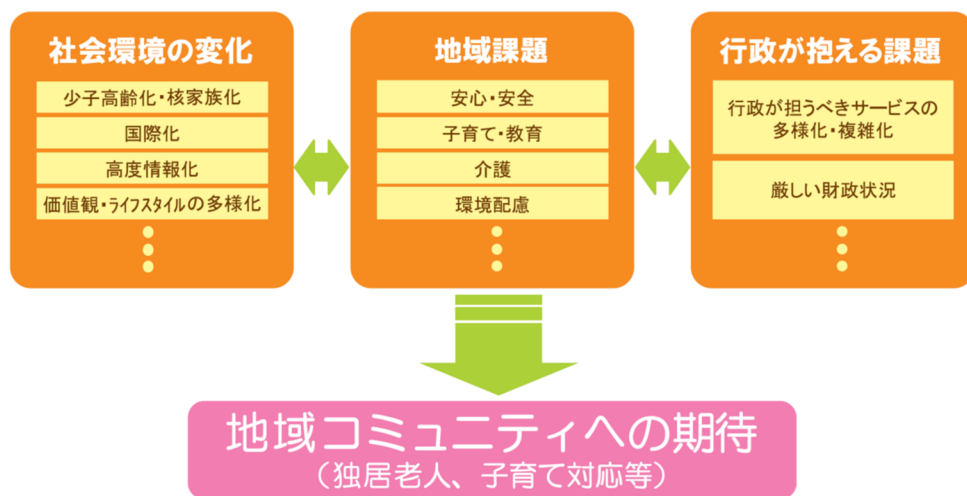
※ 本市の複数の住宅団地の統計データ等をもとに作成

## 地域課題の複雑化と 地域コミュニティへの 期待

住宅団地では同世代が一斉に入居したことなどにより、世代の偏りや高齢化が顕著となってきており、入居当時と比べると求められるニーズが大きく変化しています。また、時代や社会情勢の変化に伴い地域の抱える課題は複雑化しており、これまでの行政主導のまちづくりで全てを解決することは困難となっています。

そこで、時代とともに変化するニーズや複雑化する地域課題等に対応するため、地域コミュニティへの期待が高まっています。

■参考：社会環境の変化と地域コミュニティへの期待



出典：鹿児島市コミュニティビジョン

## (2) 国や他都市の取組

### 国の取組

国土交通省では、平成 26 年から「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を設置し、住宅団地の再生についてまちづくりの観点も含め幅広く検討を行っています。

また、令和元年に地域再生法が改正され「地域住宅団地再生事業」等の支援制度が創設されるなど、人口減少に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」へ転換するための取組が進められています。

### 他都市の取組

住宅団地は国土交通省の調査によると、全国で約 3,000 団地（開発面積 5ha 以上）が存在しています。

初期に開発された団地では、人口減少や高齢化に伴う課題が早くから顕在化しており、東京都では「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」（平成 24 年）を策定するなど、住宅団地の再生に向けた取組が進められています。

また近年では、広島市が「住宅団地活性化ハンドブック」（平成 27 年）、川西市が「ふるさと団地再生の手引き」（平成 28 年）を作成するなど、活性化に向けた地域主体の取組等を支援する自治体もみられます。

#### ■参考：南花台団地（大阪府河内長野市）における取組紹介

空き家（空き店舗）を地域のコミュニティ拠点「コノミヤテラス」として活用し、高齢者の支援や子どもの放課後の居場所等として利用されており、これをきっかけに地域主体の活動が増えてきています。

##### 【取組のポイント】

- ・ 空き店舗を活用（無償貸与）
- ・ 約 1 年半かけて、段階的に整備
- ・ 地域住民と学生が協働で取組を実施
- ・ 検討にあたり、地方創生先行型交付金や地方創生加速化交付金を活用



出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第 2 期）

#### ■参考：多田グリーンハイツ（兵庫県川西市）における取組紹介

「おでかけ支援」として、ボランティア輸送などにより高齢者等の外出を支援しています。

##### 【取組のポイント】

- ・ 車両：自治会が自治会費でリース（パトロール等にも活用）
- ・ 運転手：自治会メンバーや地域ボランティアが無償で実施
- ・ 利用対象者：65 歳以上のみの世帯
- ・ 利用者負担：ガソリン代を徴収



出典：ふるさと団地再生モデルプロジェクトの取組み報告（川西市）

## 2-3 住宅団地の魅力と課題

住宅団地の魅力や課題について、国勢調査や住宅団地の活性化に関するアンケート調査（平成 30 年度実施）、地域住民等とのワークショップ（平成 30 年度～令和元年度実施）の意見などを基に、「居住者」「住まい」「まち」の3つの視点から整理します。

### （1）居住者のようす（人口、高齢化、子育て等）

#### ① 人口



本プランの対象 29 団地には、約 13.3 万人が居住しており、市民にとっての重要な居住地となっています。その一方で、平成 17 年からの 5 年間で人口が約 4%、さらに平成 22 年からの 5 年間で約 5%減少しており、その間の市全体の人口増減率が+0.2%、-1%であることと比べると、団地内では急激に人口減少が進んでいることが分かります。

□鹿児島市と対象団地の人口推移（平成 17、22、27 年国勢調査小地域集計）

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	増減率	
				H17→H22	H22→H27
対象 29 団地	144,120 人	139,085 人	132,754 人	-3.5%	-4.6%
市（全体）	604,367 人	605,846 人	599,814 人	+0.2%	-1.0%

※：住宅団地の人口は、開発区域と小地域（町・丁目）が重なる面積の比率に応じて、按分して算出。  
なお、小地域（町・丁目）は、平成 27 年を基準に算出している。

#### ② 高齢化

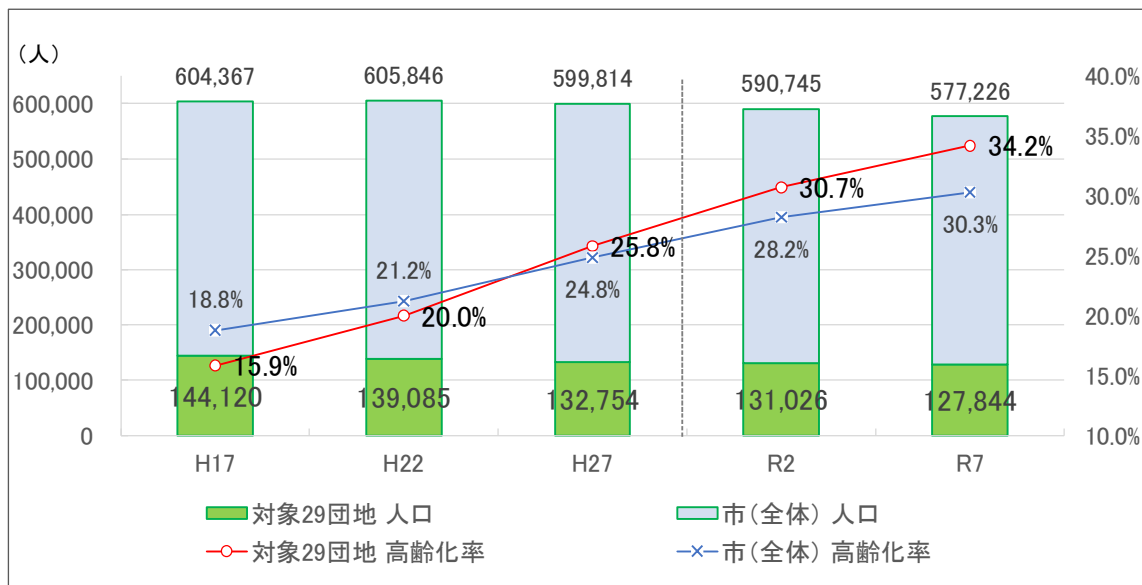


##### ア) 高齢化率

29 団地の高齢化率は、次ページの図にありますように、平成 17 年からの 5 年間で約 4%（15.9%⇒20.0%）、平成 22 年からの 5 年間で約 6%（20.0%⇒25.8%）上昇し、平成 27 年時点で市全体の高齢化率（24.8%）を上回っています。

同世代が一斉に入居している住宅団地の特性から、高齢化が急激に進んでいることがうかがえ、令和 2 年度以降も同様に高齢化率が高まっていくと予想されています。

□人口と高齢化率の推移（対象 29 団地・市全体）



※1：平成 27 年以前は国勢調査

令和 2 年以降の市全体は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年推計）」

令和 2 年以降の住宅団地は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

※2：住宅団地の人口は、開発区域と小地域（町・丁目）が重なる面積の比率に応じて、按分して算出。

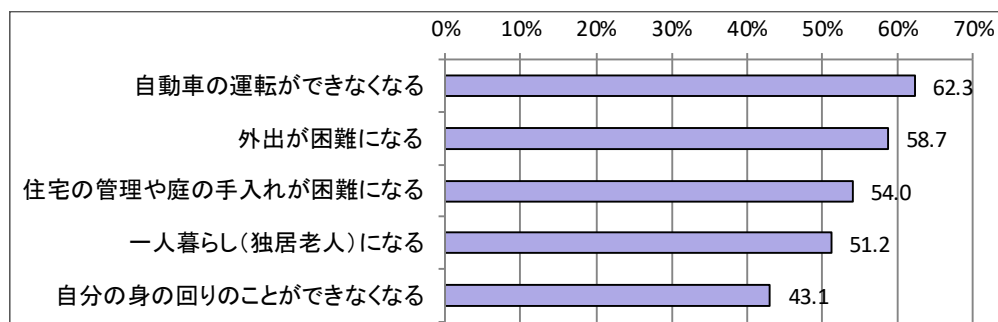
なお、小地域（町・丁目）は、平成 27 年を基準に算出している。

イ) 高齢化に関する問題意識

アンケート調査によると、高齢化に関する問題意識として「自動車の運転ができなくなる」、「外出が困難になる」と回答された人の割合が高くなっており、高齢になることにより移動に不安を抱えている人が多いことが伺えます。

□団地内の問題【高齢化に関すること、複数回答可】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）

※上位 5 項目を掲載



### ③ 子育て・若年世帯

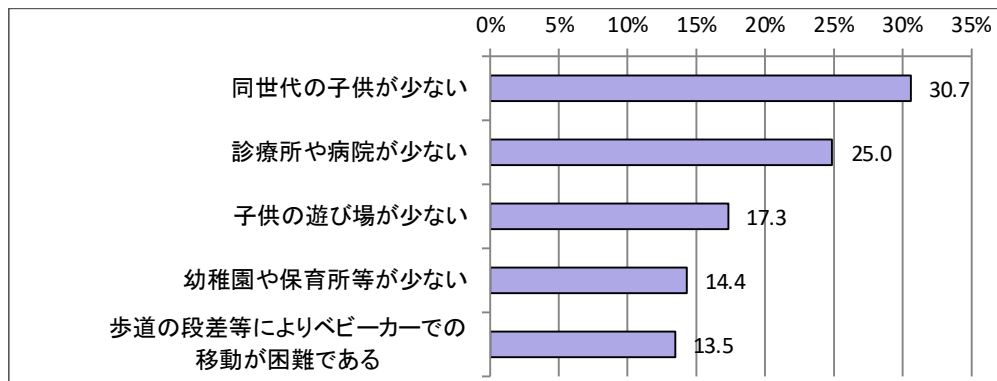


#### ア) 子育てに関する問題意識

高齢化が進んだ団地では少子化も同時に進んでおり、アンケート調査によると、子育て環境に関して「同世代の子どもが少ない」ことを問題だと考えている割合が高くなっています。

児童数や生徒数の減少に伴い、今後は小学校や中学校で余裕教室（空き教室）が発生することが予想されます。

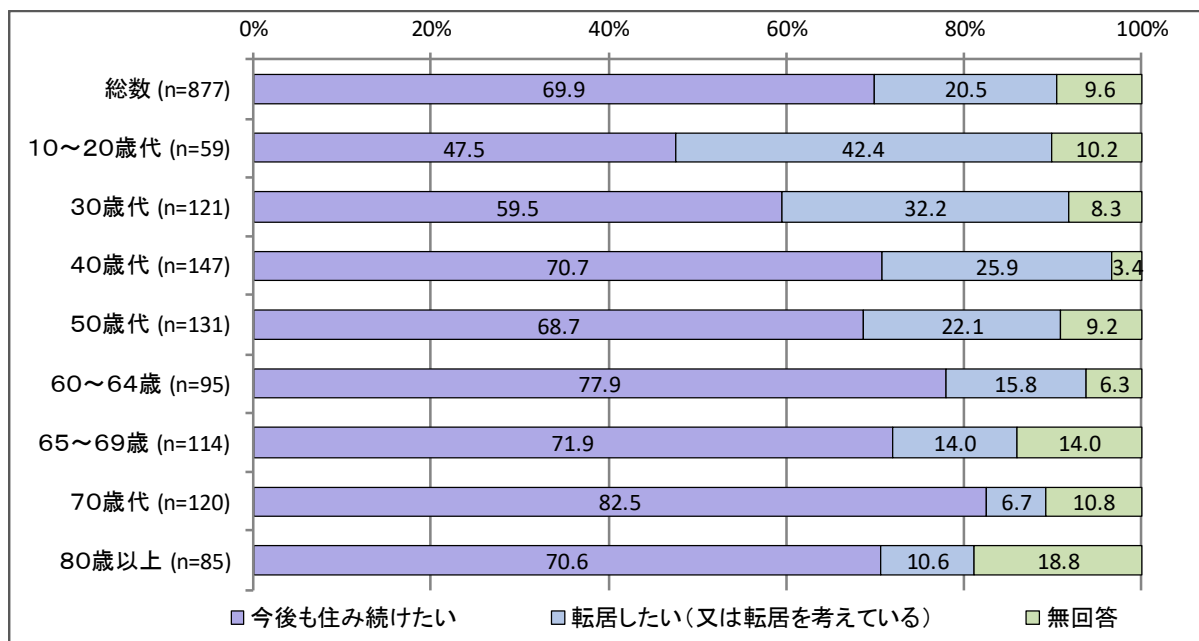
□団地内の問題【子育てに関すること、複数回答可】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）  
※上位5項目を掲載



#### イ) 団地外への転居意向

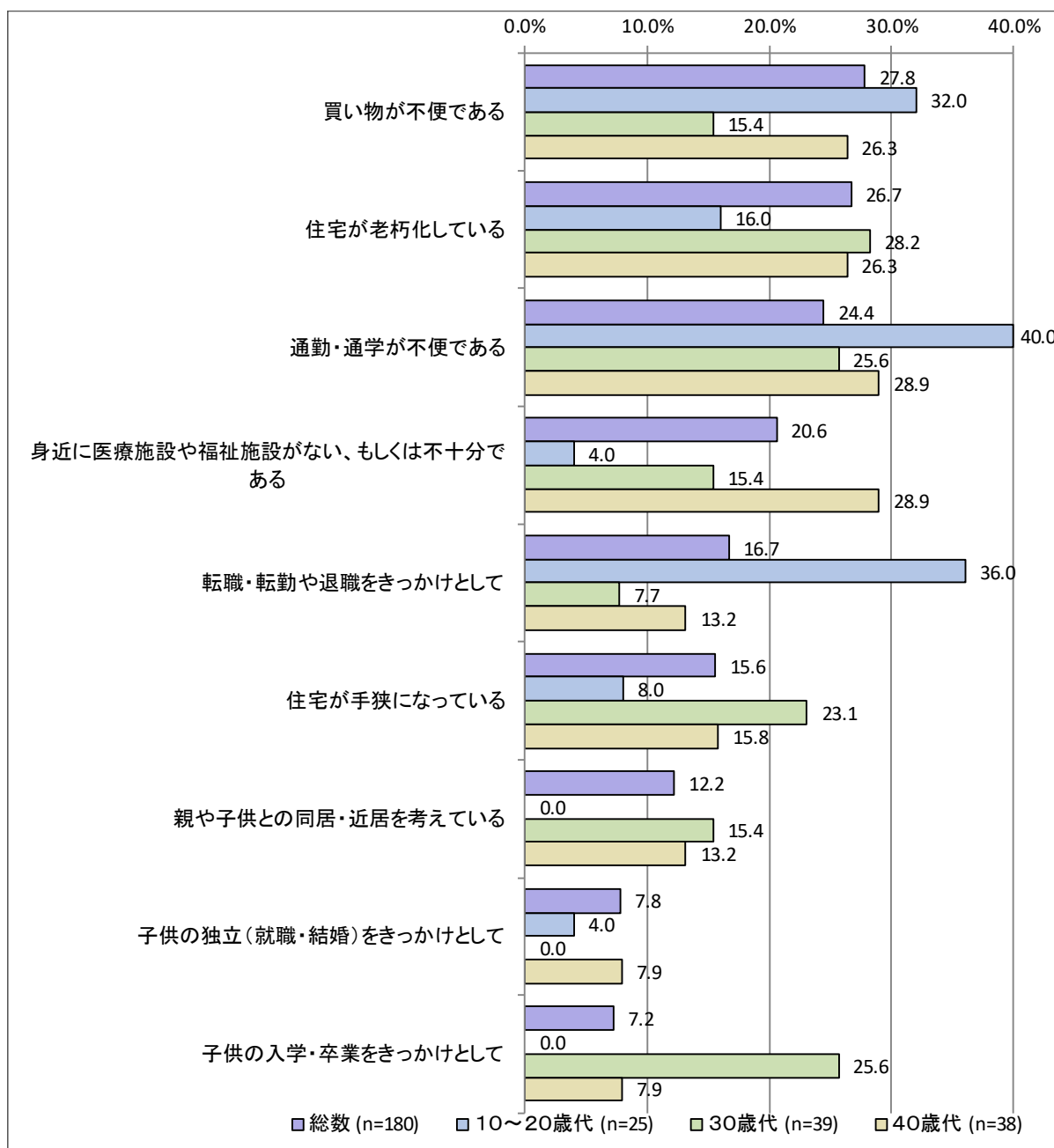
概ね年齢が若いほど団地外へ転居したい割合が高く、転居を考えている理由として、10～20歳代では「通勤・通学が不便」「転職・転勤や退職」「買い物が不便」、30代では「通勤・通学が不便」「子供の入学・卒業」「住宅が手狭」などの割合が高くなっています。

□住み替え意向【年齢別】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）





□団地外への転居を考えている理由【年齢別、複数回答可】  
 (住宅団地の活性化に関するアンケート調査)



## ④ 三世代同居・近居

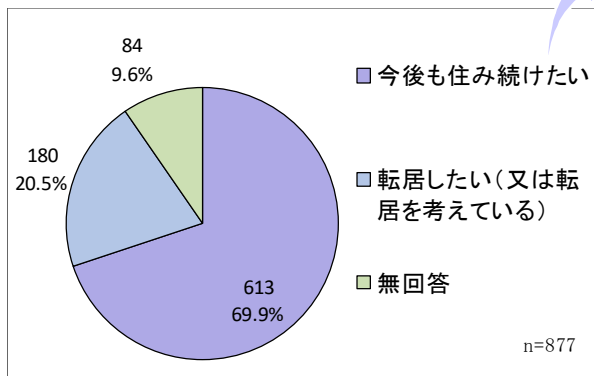


アンケート調査によると、「今後も団地に住み続けたい」と回答した割合は約7割あり、そのうち、「身近な親族（子世帯等）と同居・近居をしたい」または「すでに同居・近居している」と回答した割合は、合わせて約5割となっています。

最初に入居した世帯の子どもが、団地に戻って子育てするケースが多いという意見が寄せられており、こうした世代が地域活動に取り組んでいる団地もみられます。

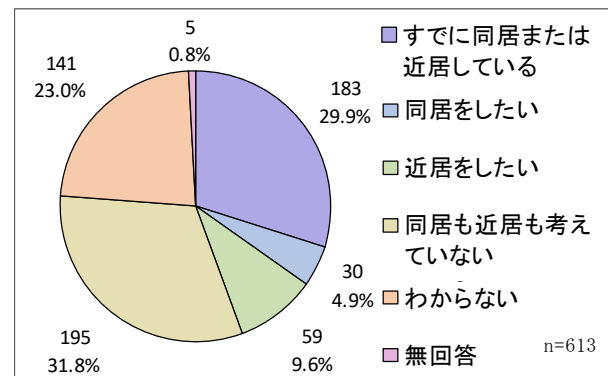
### □ 住み替え意向

(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)



### □ 身近な親族との同居・近居意向

(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)



## ⑤ 地域活動

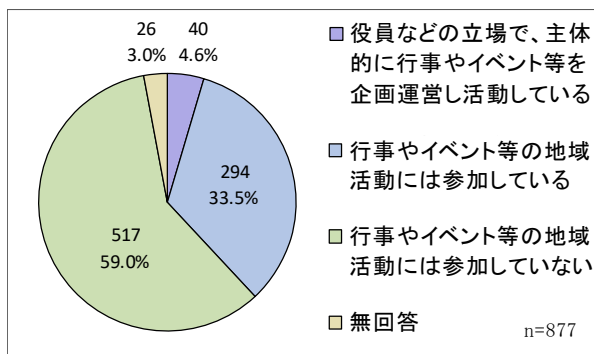
### ア) 地域交流の状況

アンケート調査によると、約6割の住民が地域の行事やイベント等の地域活動に参加していないと回答しており、居住環境に関して「住民が憩える交流スペース」の利便性に満足している住民の割合が低くなっています。

団地内に小中学校が整備されている団地が多く、子どもを中心とした地域コミュニティが形成されている一方、子どもが大きくなるにつれて地域交流が希薄化しているという意見もあります。

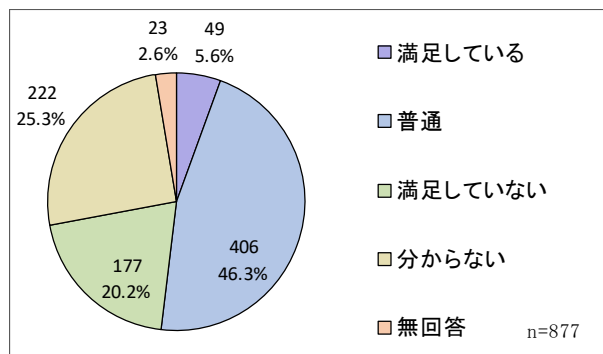
### □ 地域活動への参加状況

(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)



### □ 住民が憩える交流スペースの利便性

(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)

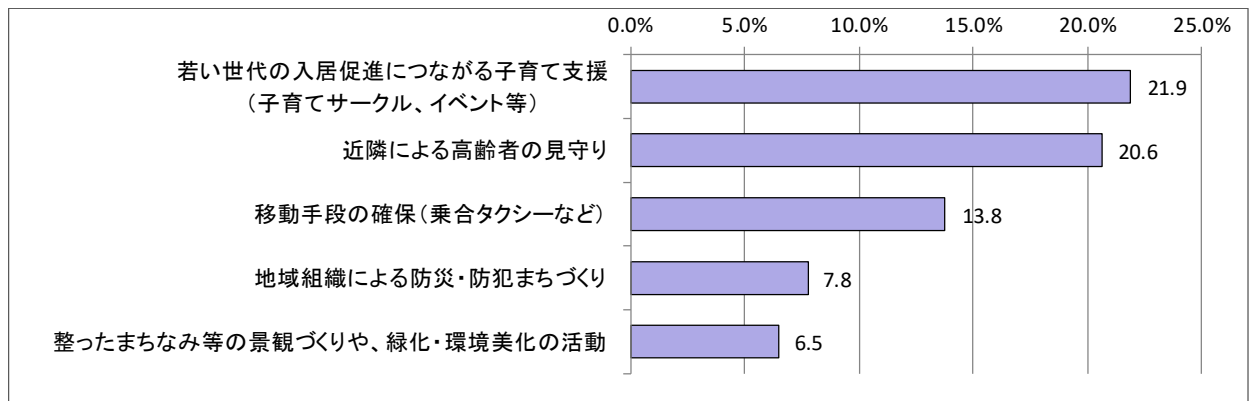


## イ) 地域で望む取組

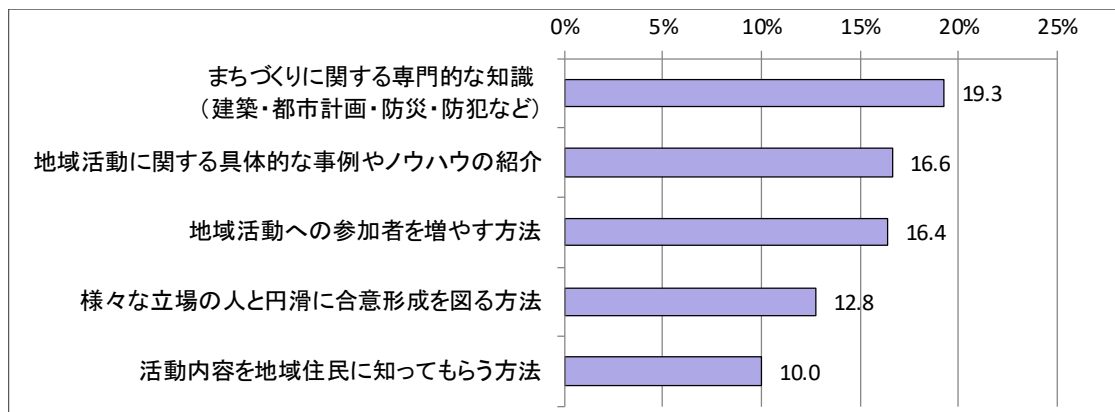
今後、住民主体で取り組むことが望まれるものとして、「若い世代への子育て支援」、「近隣による高齢者の見守り」、「移動手段の確保（乗合タクシーなど）」の割合が高くなっています。

また、地域活動に取り組む際には「まちづくりに関する専門的な知識」、「具体的な事例等の紹介」等について、専門家への相談を望む割合が高くなっています。

- 住民主体での取組が望まれる分野【複数回答可】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）  
※上位5項目を掲載



- 地域活動を行う際に専門家に相談したいこと【複数回答可】 ※上位5項目を掲載  
（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）



### ■参考：伊敷団地における取組紹介

自宅の一部を改装した集まる場  
（てのんで・かふえ）



店舗の一部を活用したカフェ・惣菜販売  
（コミュニティカフェ）



## (2) 住まいのようす (住宅等)

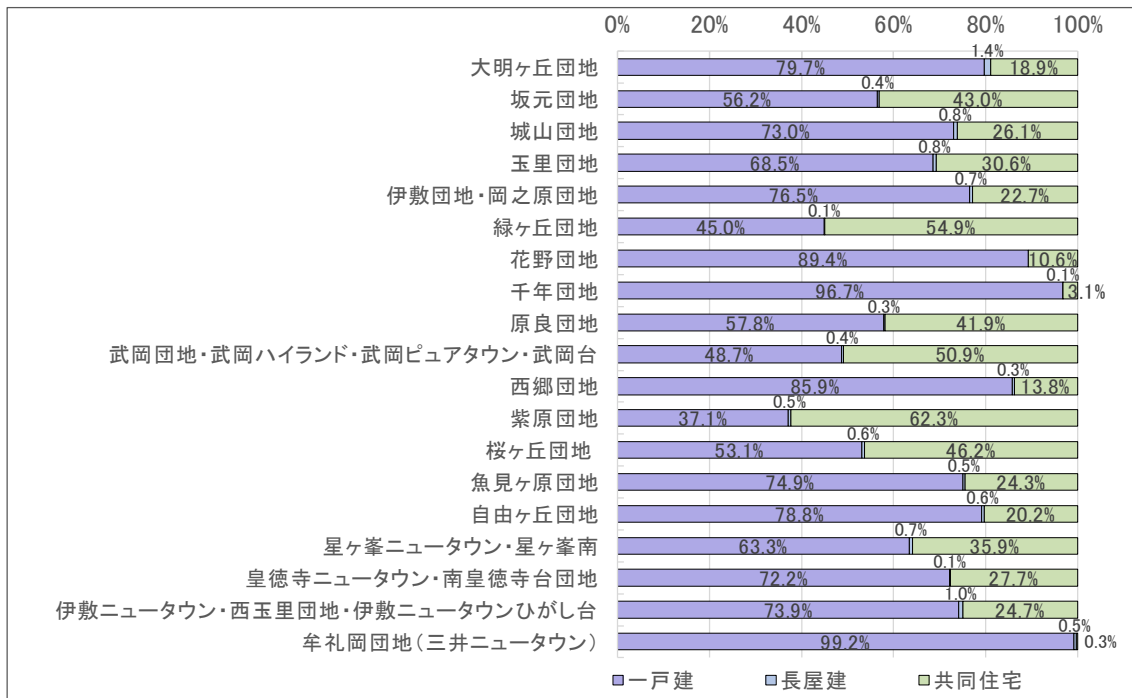
### ① 住宅の種類



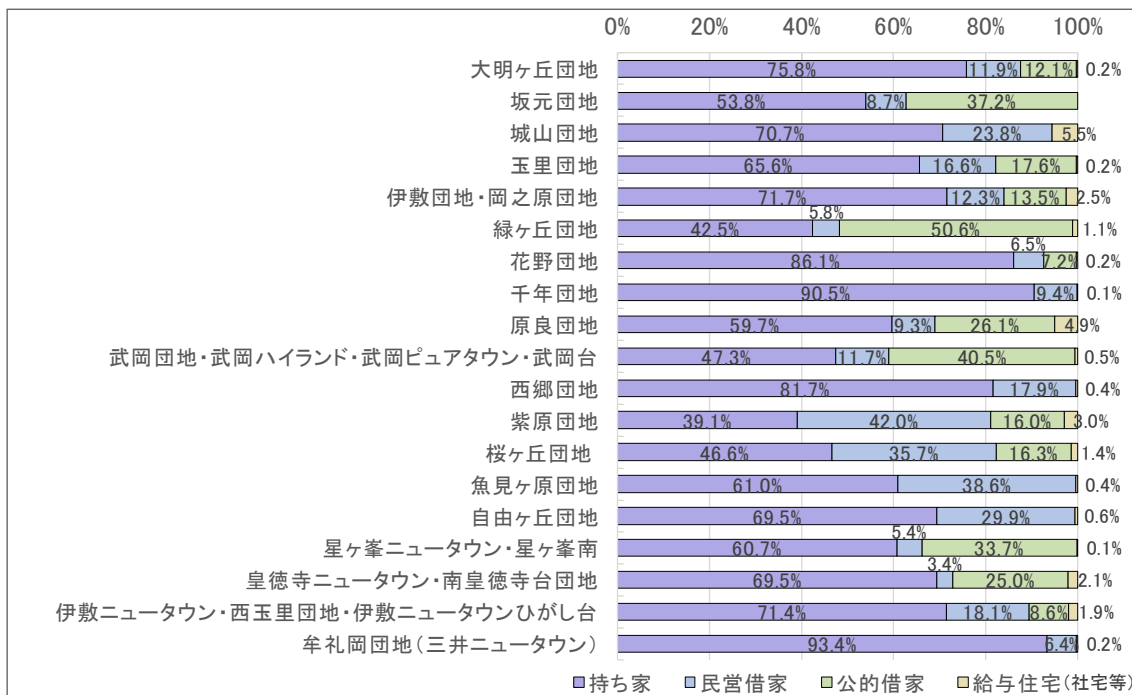
#### ア) 建て方・所有関係

本市の多くの住宅団地は、戸建住宅（持ち家）から構成されています。一方で、共同住宅の割合が高い住宅団地も存在しており、紫原団地や桜ヶ丘団地、魚見ヶ原団地等では民営借家世帯（共同住宅等）の割合が、また、緑ヶ丘団地や武岡団地等では公的借家世帯（市営住宅や県営住宅等）の割合が高くなっています。

□対象団地の住宅の建て方（平成 27 年国勢調査小地域集計）



□対象団地の住宅の所有関係（平成 27 年国勢調査小地域集計）

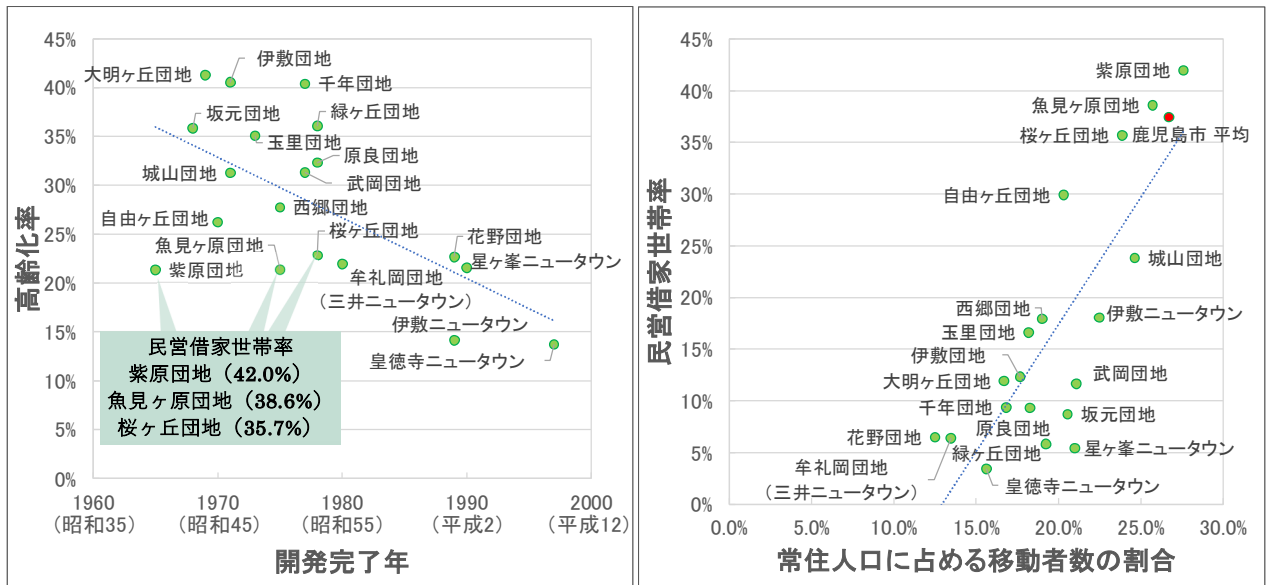


## イ) 民営借家と高齢化率の関係

民営借家（共同住宅等）が少ない団地では、子育て・若年世帯の受け皿となる住宅が少ないため、親世帯から独立しようとする子世帯や団地外からの転入を希望する世帯が望む住宅を団地内に確保できないという意見もあります。

反対に、民営借家が多い一部の住宅団地では、入居者の入れ替わりが生じていると考えられ、開発完了後 40～50 年経過しても高齢化率が低い水準となっています。

□ 開発完了年と高齢化率、移動者数の割合と民営借家世帯率の関係(平成 27 年国勢調査小地域集計)



・ 総じて開発時期が早いほど高齢化率が高い  
 ・ 民営借家が多いと移動者数が多く、開発時期が早くても高齢化率が低い

※移動者数：5年前の居住地が「現住居」以外の者の合計  
 ※伊敷団地は伊敷団地・岡之原団地、武岡団地は武岡団地・武岡ハイランド・武岡ピュアタウン・武岡台、星ヶ峯ニュータウンは星ヶ峯ニュータウン・星ヶ峯南、皇徳寺ニュータウンは皇徳寺ニュータウン・南皇徳寺台団地、伊敷ニュータウンは伊敷ニュータウン・西玉里団地・伊敷ニュータウンひがし台の合計



民営借家率の低い団地



民営借家率の高い団地

## ウ) 高齢者向け住宅

高齢期の暮らしに配慮した高齢者向け住宅については、高齢者人口に対する割合が対象 29 団地では 2.0%となっており、市平均の 3.9%に比べて低い値となっています。

□ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

	鹿児島市	対象 29 団地
高齢者人口 (65 歳以上) 【A】 ※1	145,300	33,821
高齢者向け住宅※2 戸数・定員数 【B】	5,698	676
高齢者人口に対する割合 【B/A】	3.9%	2.0%

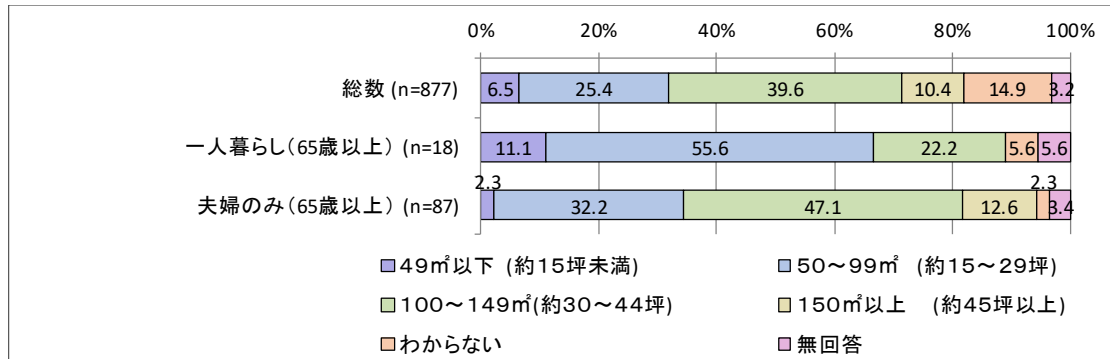
※1：平成 27 年国勢調査

※2：サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅（高齢者型）、シルバーハウジング、有料老人ホーム、軽費老人ホーム

## ② 住宅の広さ

100㎡以上の住宅が50%を占め、高齢単身や高齢夫婦世帯でも、100㎡以上の住宅に住んでいる世帯が一定数存在しています。

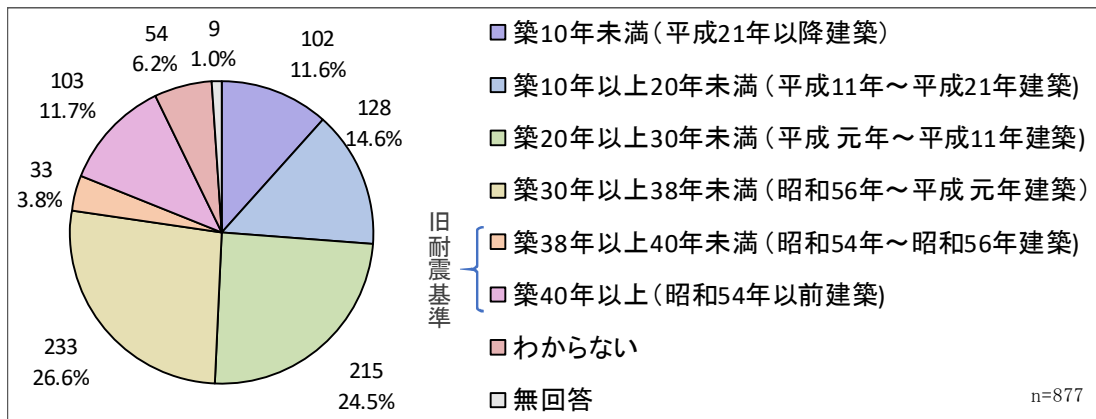
□住宅の延べ床面積（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）



## ③ 住宅の築年数

アンケート調査によると、団地内の住宅のうち、築20年以上経過している住宅が6割を超えています。また、現行の耐震基準と比較して一般的に耐震性能が不足するとされている「旧耐震基準」(建築確認日が昭和56年5月31日以前)で建てられた住宅も約2割存在しています。

□住宅の築年数（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）

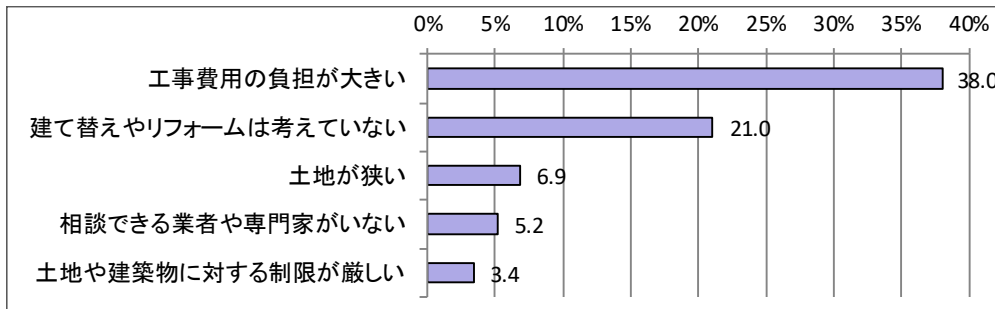


#### ④ 住宅のリフォーム



アンケート調査によると、今後も団地に住み続けるにあたり、建て替えやリフォームを実施する際の課題として、約4割が「工事費用の負担が大きい」と考えています。

□住宅の建て替えやリフォームを行う上での弊害【複数回答可】 ※上位5項目を掲載  
(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)

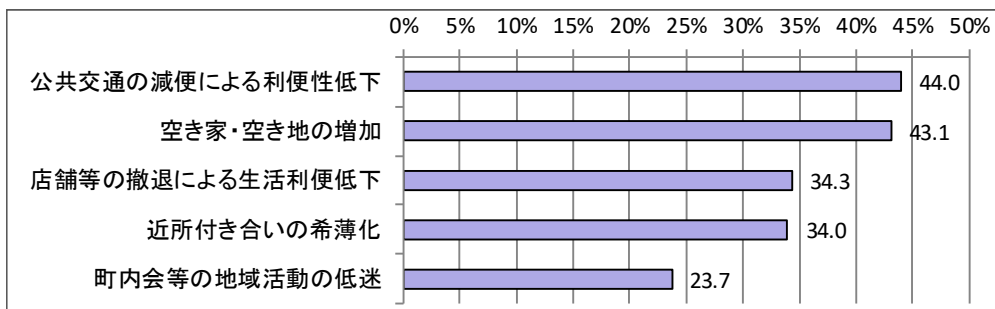


#### ⑤ 空き家・空き地



アンケート調査によると、団地全体の問題として、「空き家・空き地の増加」を問題だと考える割合が高くなっています。

□団地内の問題【団地全体に関すること、複数回答可】(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)  
※上位5項目を掲載



### (3) まちのようす（生活サービス、インフラ）

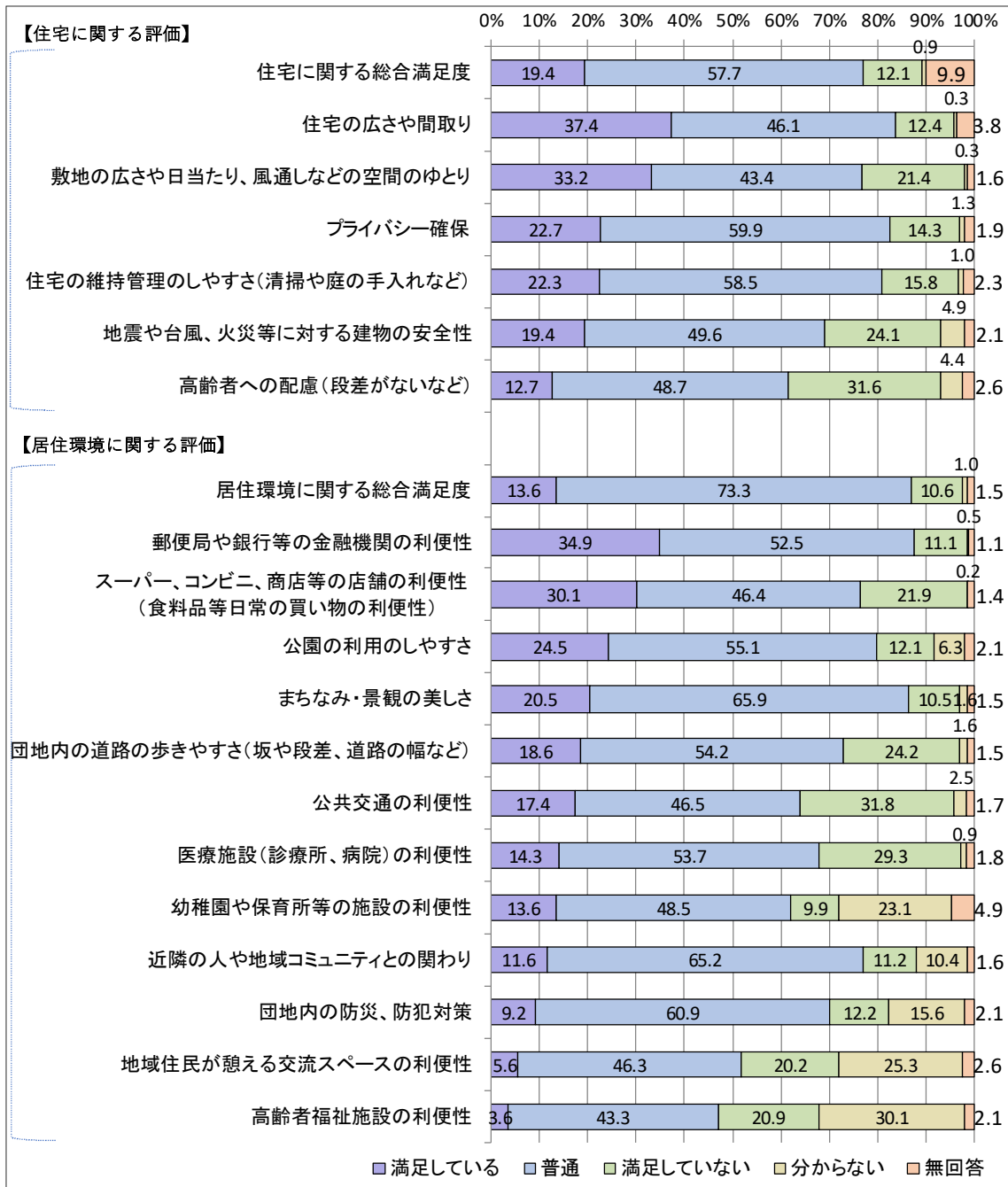
#### ① 生活利便施設



#### ア) 生活利便施設の満足度

アンケート調査によると、生活利便施設に関して「医療施設」や「店舗」「高齢者福祉施設」の利便性に満足していない割合が高く、団地全体の問題として、「店舗等の撤退」を問題だと考える意見や、また、今後強化すべき機能として、「店舗」や「医療施設」を挙げる意見も寄せられています。

□住宅及び団地の居住環境の評価（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）





## イ) 事務所の立地状況

団地内には就労場所となる事務所等が少なく、人口千人あたり 21.8 事業所と、鹿児島市の平均（48.0 事業所）に比べて事業所の割合が低くなっています。

職住育近接型の暮らし方など新たなライフスタイルを発信することにより、団地内に若い世代を受け入れるためにも、店舗や事務所機能が必要という意見もあります。

### □対象団地の事業所数（平成 26 年経済センサス基礎調査）

	鹿児島市	対象団地
事業所数	28,801	2,897
事務所	8,526	929
卸売・小売	8,030	741
医療・福祉	2,629	362
人口 1,000 人あたり事業所数	48.0	21.8

※開発区域ではなく小地域（町・丁目）単位で集計

※事務所：建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、郵便業、金融業、保険業、不動産業、物品賃貸業、学術研究、専門・技術サービス業の合計

### ■参考：民間事業者による取組紹介

以前に比べて店舗が減ったことで、団地内の店舗で満足いく買い物ができない、本屋や図書館などの文化的施設がないなど、既存施設が住民ニーズにあっていないことを指摘する意見もあります。こうした状況の中で、住民の買い物をサポートするために、民間事業者による移動販売や宅配サービスが行われている団地もあります。



コンビニエンスストアによる  
買い物支援（移動販売）

## ② 公共交通



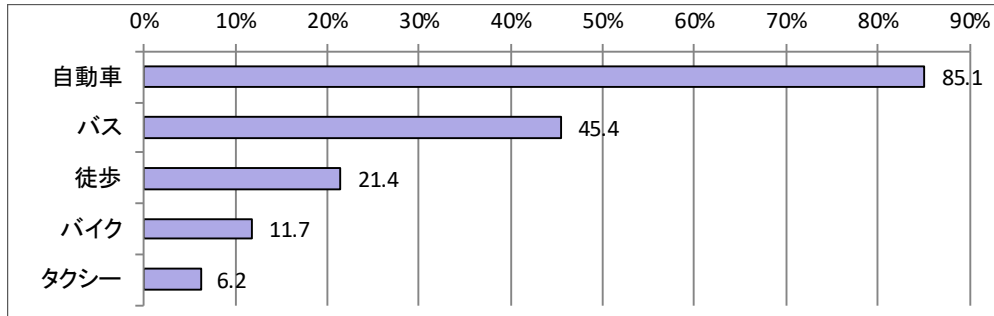
### ア) 主な交通手段

アンケート調査によると、自動車を利用する割合が最も高く、次いでバスの割合が高くなっています。

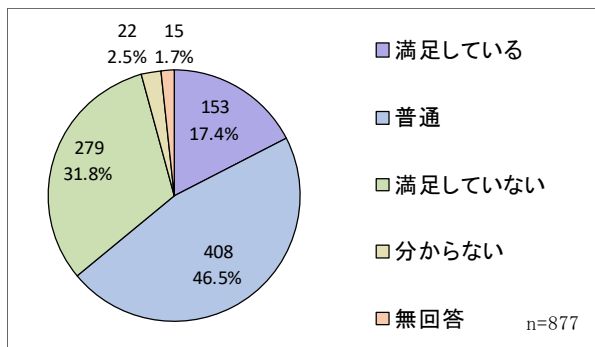
一方で、バスの減便等により運行本数が少ない団地もみられ、「公共交通」の利便性に満足していない割合が高くなっています。

#### □主に利用する交通手段【複数回答可】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）

※上位5項目を掲載



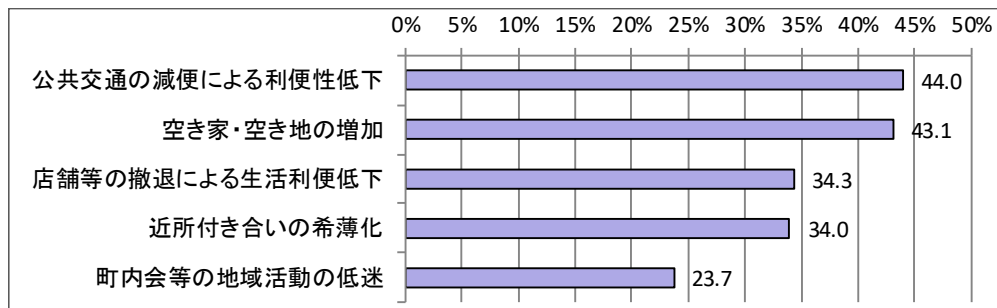
#### □公共交通の利便性（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）



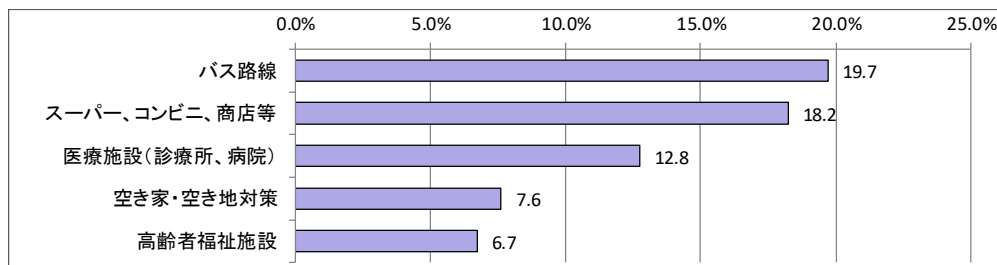
## イ) 交通の利便性に関する問題

団地全体の問題として、「公共交通の減便による利便性低下」を問題だと考える割合が最も高くなっており、今後強化すべき機能として、「バス路線」を挙げる割合が最も高くなっています。

- 団地内の問題【団地全体に関すること、複数回答可】（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）  
※ 上位 5 項目を掲載、再掲



- 団地内で強化すべき機能（住宅団地の活性化に関するアンケート調査） ※ 上位 5 項目を掲載



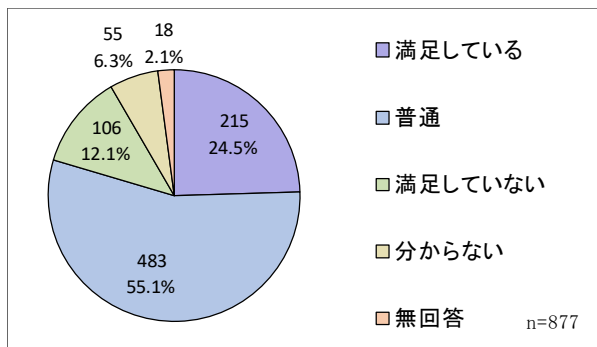
### ③ 公園



団地内には、計画的に公園や緑地が整備されており、アンケート調査によると、公園の利用のしやすさに対する満足度が高くなっています。

一方で、大きく育った木々によって薄暗い場所があるなど、防犯面を心配する意見や、屋根付き休憩所やベンチがほしいという意見も寄せられています。

□公園の利用のしやすさ  
(住宅団地の活性化に関するアンケート調査)



■参考：団地の中心に位置する近隣公園の例



(伊敷団地)

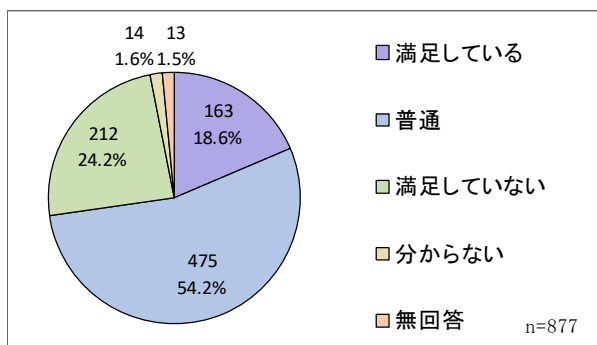
### ④ 道路



多くの住宅団地はシラス台地等を切り開いて造成されており、アンケート調査によると、坂道が多い、道路の幅が狭いなど、団地内の道路の歩きやすさに対して約24%が不満を感じています。

また、歩道等に休憩のためのベンチがほしいという意見も寄せられています。

□団地内の道路の歩きやすさ (住宅団地の活性化に関するアンケート調査)

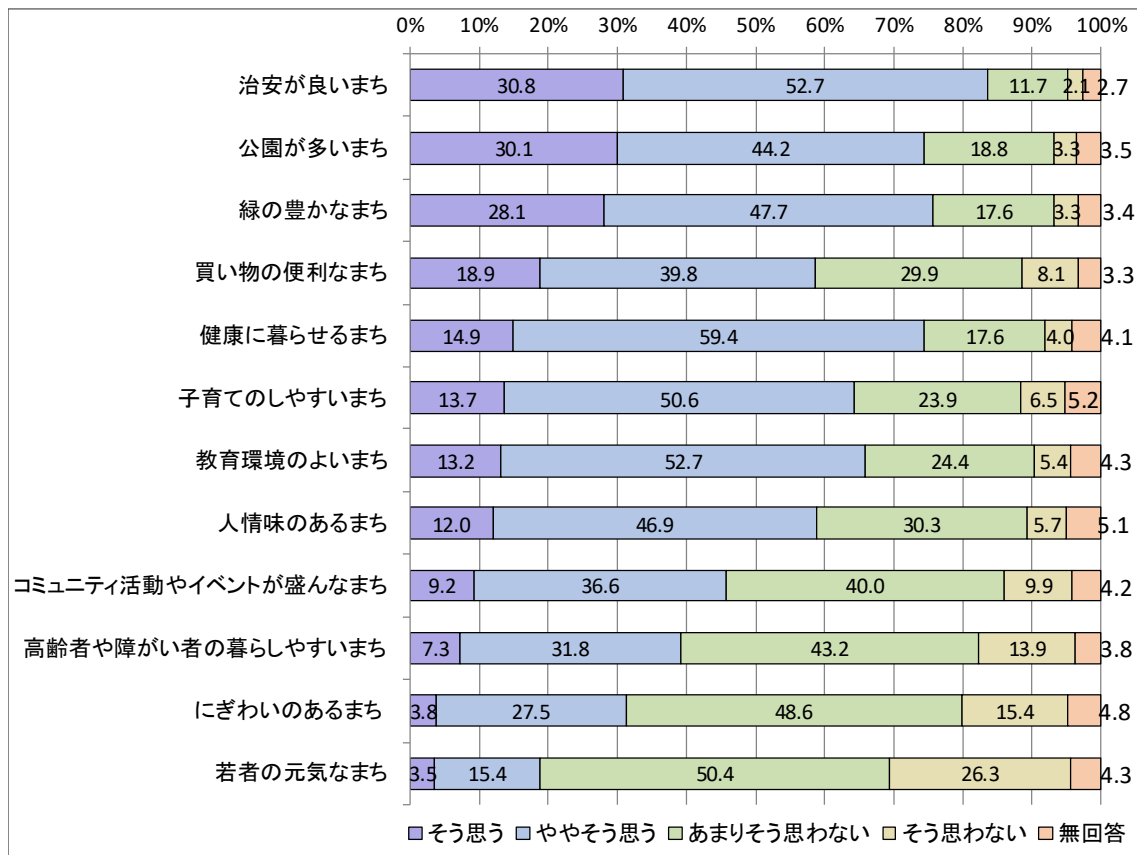


## ⑤ 防犯・防災

アンケート調査によると、団地のイメージとして「治安が良いまち」と回答した割合が高く、団地に住み続けたい理由として、「まちの治安が良いから」の割合が高くなっています。

災害に対しては、多くが丘陵部に立地しているため、浸水被害には強い一方、がけ崩れの危険がある区域もあります。また、交番がなくなった団地では以前に比べて不安という意見も寄せられています。

□団地のイメージ（住宅団地の活性化に関するアンケート調査）



## ⑥ 地区計画

地区ごとの特徴を活かしたまちづくりや良好な住環境を保全するために、建物の建て方やまちなみのルールなど（地区計画等）が定められている住宅団地もあります。

□対象団地の地区計画の決定状況（令和2年度末現在）

地区名	位置	面積 (ha)	都市計画決定年月日 (最終決定)
明ヶ窪地区	鹿児島市伊敷台七丁目の一部	約10.8	平成13年8月24日 (平成28年12月26日)
武岡台地区	鹿児島市武岡五丁目の一部	約5.1	平成13年8月24日 (平成28年12月26日)
星ヶ峯南地区	鹿児島市星ヶ峯六丁目及び星ヶ峯二丁目の一部	約35.4	平成13年8月24日 (平成28年12月26日)
南皇徳寺台地区	鹿児島市皇徳寺台三丁目、皇徳寺台四丁目及び山田町の各一部	約14.4	平成13年8月24日 (平成28年12月26日)
武岡ピュアタウン地区	鹿児島市武岡一丁目の一部	約4.2	平成24年2月15日 (平成28年12月26日)
パルタウン大明丘地区	鹿児島市大明丘一丁目の一部	約1.6	平成29年11月30日

### ■参考：地区計画が定められた団地の整備事例

南皇徳寺台地区では、周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地を形成するため、戸建住宅を主体とした低層戸建住宅地区（A地区）と、日用品販売店舗等が建築できる地区サービス施設地区（B地区）に区分して、建てられる建物等を制限しています。



### 【低層戸建住宅地区（A地区）の地区整備計画（抜粋）】

建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル
建築物の外壁及び屋根の色彩	原色等派手なものを避け、周囲と調和のとれた落ち着いたもの
道路に面する側のかき又はさくの構造	生垣