

シュリンクシティ時代における郊外住宅団地の 実態と将来性に関する研究

— 姫路市白鳥台団地のケーススタディ —

松本 滋
社会環境部門

A study on a suburban housing estate in the shrinking-city stage
— a case study of Hakuchodai-estate, Himeji city —

Shigeru MATSUMOTO

Laboratory of Social Environment, School of Human Science and Environment,
University of Hyogo

This is a report of a case study on an old suburban housing estate, Hakuchodai-estate in Himeji-city. Almost a half century ago, the estate was developed as single family housing for young families. But now it is suffered with aging and population-decrease. Then, at the shrinking-city and compact-city stage, we are asked whether we should give up this suburban estate for our sustainable community, or not. In this study, we could find some physical and social conditions which make the estate declining and conditions which make it revitalizing.

<key words> suburban housing estate, inner city dwelling, shrinking-city, compact city, sustainable community

1. はじめに

20世紀は郊外化の時代であった。環境の良い計画的郊外住宅地、nLDKに象徴されるモダンリビング、専業主婦、核家族に象徴される近代家族、職住分離、通勤とターミナル文化など、郊外居住は普遍的な価値を持つ一つの理想系を達成したかに思われた。それを支えたのがモータリゼーションであった。こうしたモダニズム都市計画の潮流に対して2006年に亡くなったジェーン・ジェイコブズは1960年代からいち早く異議を唱えていたが、世紀の転換期には、ヨーロッパではアーバンビレッジ、コンパクトシティ、アーバンルネッサンスなど、アメリカではニューアーバンイズムやサステイナブルコミュニティなどの新しい都市計画潮流によって郊外居住の見直しと中心部の再生が大きな課題となり、日本でも都心回帰の動きや中心市街地活性化の必要性が叫ばれるようになってきた。一方では郊外住宅団地の衰退も顕在化している。居住地計画論の根

本的転換の時期に来ていると言える。

さらに、地球環境問題の深刻化、人口減少や少子・高齢化、国や地方の財政難などの大きな社会変化も、郊外への都市拡大からシュリンクシティ（縮小都市）への転換、郊外居住の見直しと町なか居住の再生、そして自動車に過剰に依存することのない、コンパクトでサステイナブルな都市構造を必要とする背景となっている。

このような居住地の条件は次のように整理できる。

- ①低層高密の居住空間
- ②住宅、商工業等のミックス土地利用
- ③多様な階層、年齢階層、持家・借家のミックス居住
- ④狭い曲がりくねった道
- ⑤過度の自動車への依存からの脱却、公共交通、徒歩・自転車の利用
- ⑥生活施設のコンパクトな配置による生活圈
- ⑦スクラップ&ビルドではなく、ローカルな自然・文

化・歴史環境のアイデンティティの重視

⑧一代限りの「住み捨て」でなく住み続けられる居住地。

⑨コミュニティの重視と住民参加

筆者はこれまでも姫路市をフィールドとして、「都心型マンション」「ミニ開発」「旧集落」「町家型市街地」などを対象に町なか居住に関する研究を進めてきた。

(注1)

ところが、今後「コンパクトでサステイナブルな町なか居住」がめざすべき居住地の姿だとすれば、「取り残された郊外住宅団地はどうすればよいのか?」、「20世紀の負の遺物として住み捨ててしまってもよいのか?」という大きな疑問が生じる。本研究は、高度経済成長期に開発された郊外住宅団地の一つである白鳥台団地を対象としてその空間特性と居住実態の変容を把握すること、およびこれからの時代にふさわしい居住地としての可能性の有無と条件を明らかにしようとするものである。

2. 「白鳥台団地」の概要

姫路市は兵庫県西部、播磨地域の人口54万弱を擁する中核都市である。白鳥台団地はその西北郊外(JR姫路駅から約9km)の丘陵地に1972年に開発された姫路の三大郊外住宅団地の一つである。戦後は乳牛などの牧場となっていたが、高度経済成長期に姫路の海岸部に播磨工業地帯が開発されるなど姫路の都市発展に伴う宅地需要の受け皿として、藤和不動産に売却され、1970年から造成が進められた。市街化調整区域における住宅地造成事業による大規模開発であるため開発利益は大きかったと思われる。

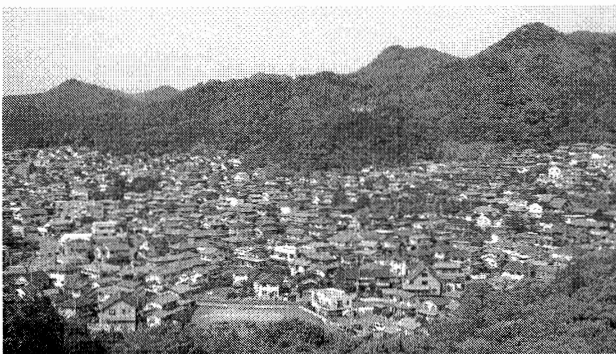


図-1 白鳥台団地遠景

南北約1000m、東西約500mの広大な用地に1010戸、平均宅地面積約60坪(200㎡)の宅地が工業地域や都心の中堅サラリーマンに分譲された。大部分は庭つき一戸建ての持ち家で、入居したのは当時のサラリーマンの夢であったマイホームを実現した人々であった。

2-1 団地の住環境

団地の東端を南北に県道が走っており、また近くに高速道路の山陽道姫路西インターがあり自動車交通のアクセシビリティは良い。最寄りの鉄道駅は、3kmほど離れて姫新線太市駅があるが姫新線そのものの便が良くないので、多くの場合は姫路駅を利用する。姫路駅へはバスの便があり、ラッシュ時で1時間に3本、昼間時に2本ほどであるが、片道30分くらいで450円かかる。団地周辺は丘陵や農地でほとんど生活施設もないので、団地の主要な交通手段はマイカーとなっている。団地が建設された当時は、日本でマイカーの普及が急速に進んでいた時期にあたり、当初はバスサービスがなかったことから、自動車利用を前提とした生活になっていた。

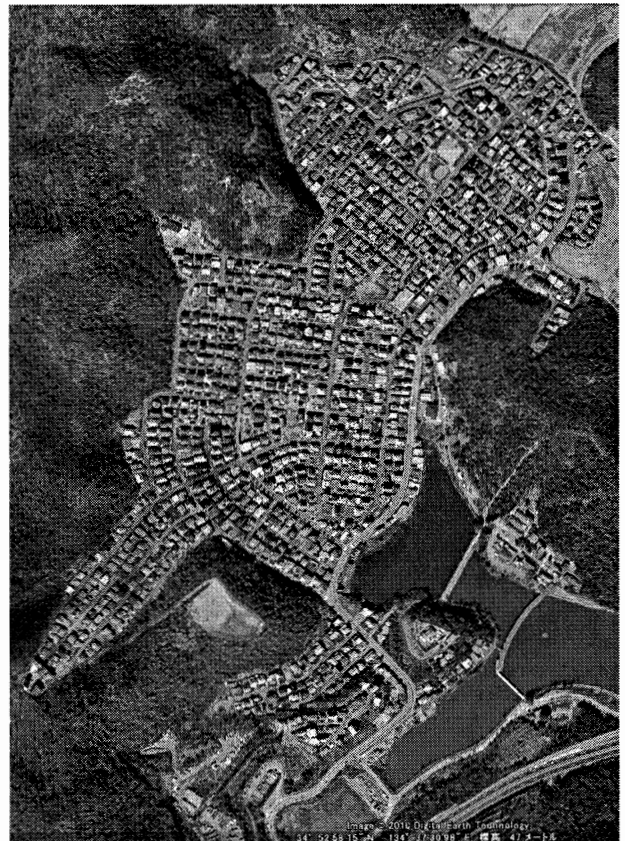


図-2 白鳥台団地航空写真

団地内には近隣スーパーなどいくつかの商店、郵便局、内科、歯科の医院、保育所、集会所等の日常生活施設が揃っており、他の郊外住宅団地に比べ比較的住みやすい環境であるといえる。住民が多かった時期には、塾や習い事の教室、飲み屋などもあり、周辺住民も利用する活気のある商店街を形成していた。

団地内には公園が4つあり、緑も多く、子育て環境としては良好である。東下がり斜面地のため日照や眺望は良いが、自転車や高齢者にはきつい坂道が多い。

2-2 団地の変容と現状—人口

開発からおよそ40年を経過して、当初の入居者の多くは退職時期を過ぎ、子どもたちの多くも団地を巣立ち、一時期に一斉開発し、同世代が一斉に入居した他の団地と同様、白鳥台も衰退期を迎えている。図-3のように、団地の人口は減少を続けている。ただし、世帯数は微増傾向にある。団地関係者へのヒアリングや住宅地図の変化によると、当初の親世代もまだ住み続けていて、子の家族を呼び寄せて2世帯同居あるいは2世帯住宅への建て替えなどのケースが増えているためと思われる。この場合、嫁姑問題回避のためか娘家族との同居が多いようである。親世帯の将来の介護など老後の安心感と、子世帯の住宅取得や子育てへの援助の期待がマッチしたものと思われる。しかし、このような親から子への住み継ぎ世帯は少数にとどまっており、今後は人口、世帯ともにさらに減少することが予測される。

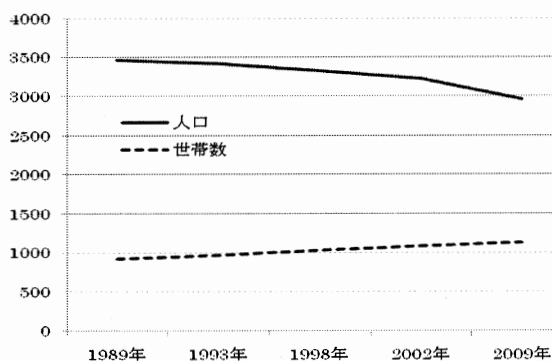


図-3 白鳥台団地の人口・世帯の変化

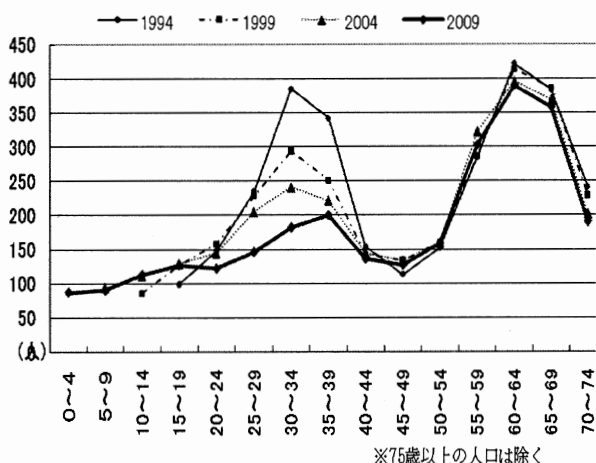


図-4 白鳥台団地の年齢別人口の変化

図-4で年齢別の人口構成を、各年代ごとにみると、1994年には高齢グループと20・30代の若年グループの二つの山があったが、2009年には若年グループの山はほぼ消滅している。50代後半以上の中高年の割合が

きわめて高い超高齢社会になっている。この高齢者の塊も、今後、町なかや高齢者施設への転居、死亡によって減少していけば、住み継ぎが進まない限りこの団地は消滅の危機に直面する。現在は、これだけの団地が一代限りで住み捨てられるか否かの分岐路にある。

2-3 団地の変容と現状—住まいと土地利用

団地内は、公園などにも子どもの姿が少なく、塾や習い事教室などが閉鎖され、往時のにぎやかな様子はない。かわりに、デイサービスの送迎自動車が目立つ。それでも、団地の中心にある食品や日用品を扱う小スーパーには訪れる客が絶えない。

表-1 白鳥台団地の土地利用の変化

	住み替わり	空家	空地	駐車場	2世帯住宅
件数	83戸	19戸	30筆	54筆	23戸

団地内を踏査したところ、表-1のように、空家が19戸、空地が30筆、駐車場が54筆と利用されない空間が1010戸の団地の1割近くにまで増えている。駐車場は、地価がバブル期の1/3以下に下落したこともあり、売却もできないまま当面一時的に利用しているにすぎず、空地のまま放置して雑草などで近隣に迷惑をかけるよりはまし、税金の足しになればといった対応である。また、60坪では自分の敷地内に複数台の駐車スペースは確保できないため、2台目、3台目用として、近隣にはある程度の駐車需要もある。しかし、供給過剰で、駐車キャパシティの半分程度しか埋まっていない。

一方で、2004年の住宅地図と比較して新たな世帯が入居している「住み替わり」も83戸見られる。また2世帯住宅も23戸確認できた。このように住み継ぎも行われている。しかし、地元の不動産業者の話によれば、不便な坂の上から坂の下への団地内転居もかなりある。また、団地外からの転入者は30代の若年世帯が多いが、中でも団地を出た子の家族が親との近居のため親の住宅の近くで物件を求めていることが多い。現在の住み継ぎの多くは団地住民の関係者の内に閉じた市場となっており、一般に開かれた市場としては限られたものにとどまっている。

3. 住民アンケート調査(実態)

3-1 アンケート調査の概要

白鳥台団地内の全住戸を対象としてアンケート票を配布し、記入後郵送にて回収する方法をとった。事前に白鳥台団地自治会にお願いして住民への協力の呼びかけをしていただいた。配布期間は2009年12月18日

—21 日で、配布 1000 通中回収できたのは 405 通、回収率は 40.5%であった。

3-2 世帯の特徴

世帯主年齢は60代が最も多く、次いで70代である。60代以上の高齢世代が約75%を占め、30～50代の勤労世代は25%にすぎない。そして、高齢世代の多くは20年以上前からこの団地に住んでおり、30～40代の若年世代の多くはこの10年間に入居している。(図-5)

つまり、この団地の世帯は、古くから住み続けている高齢世帯(75%)と近年になって転入してきた若年世帯(11%)の二種類に大別され、その中間に50代の世帯(14%)がある。いずれの世代もこの団地に入居した時期は、30代後半を中心とした家族形成期に集中している。

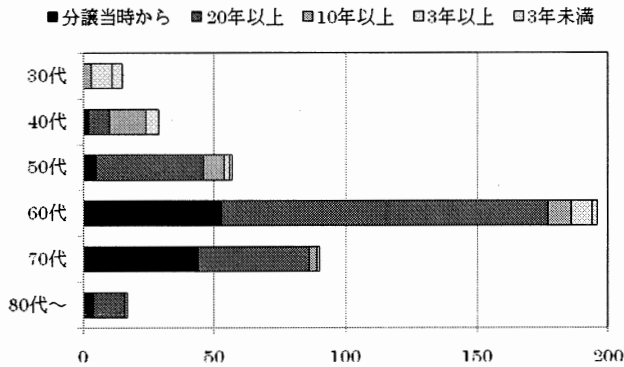


図-5 世帯主年齢別の入居時期

家族数は、高齢世帯では1人が約5%、2人が約60%で、多くが老夫婦だけの世帯である。若年世帯では約80%が3人以上の家族世帯である。全体として乳幼児のいる世帯は約5%、小中学生のいる世帯は約10%と少子化が進んでいる。逆に65歳以上の高齢者がいる世帯が約65%もあり、要介護高齢者がいる世帯も約10%ある。(図-6)

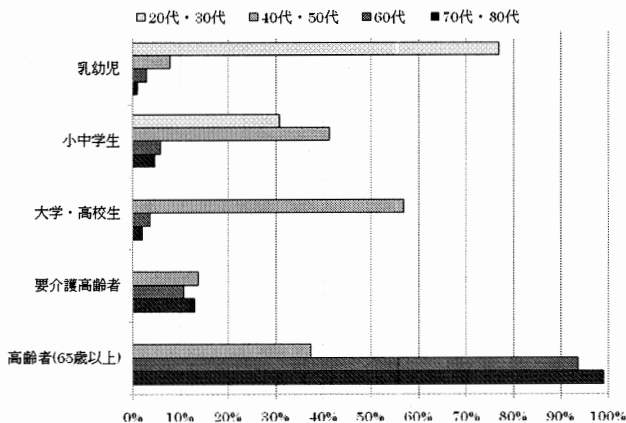


図-6 世帯主年齢別の特定の家族の有無

その結果、世帯主職業も、会社員等が約30%、自営

業等が約15%、パート等が5%など有職者が半数、無職者が半数となっている。なお、住宅は98.8%が持家であり、ほぼ全てが戸建て住宅である。

3-3 白鳥台を選択した理由

日本の住宅事情は40年間に大きく変化してきたが、その中でこの団地を選んだ理由を図-7で見る。高齢層は概ね古くから居住している世帯であり、若年層は概ね近年になって入居してきた世帯で、いずれも「庭付き一戸建て」、「適切な価格」のマイホームを求めたことが最大の理由である。これは40年間変わらない。ただし、バブル期に入居した世帯が多いと思われる40・50代では「適切な価格」を理由にあげる人は少なく、逆にバブル崩壊後に入居したと思われる20・30代では大きな理由となっている。

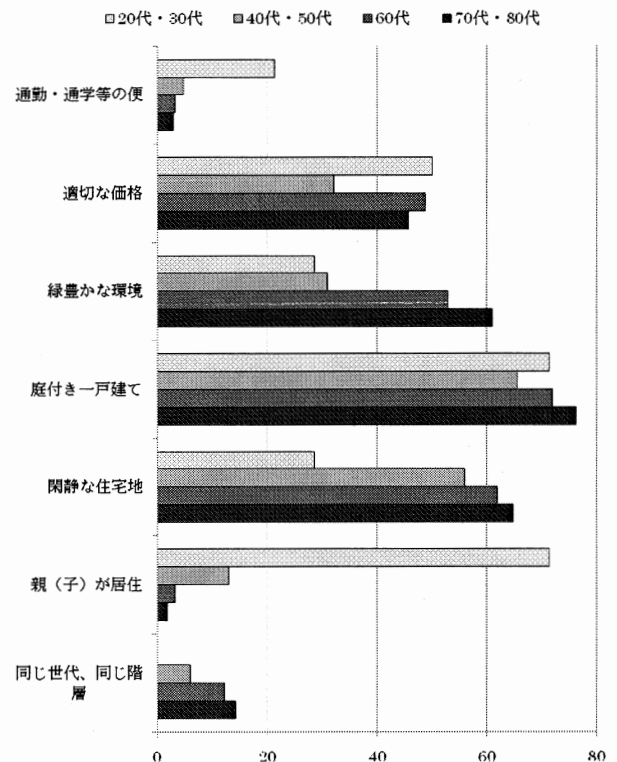


図-7 世帯主年齢別の白鳥台団地の選択理由

しかし、高齢者が「閑静で緑の多い環境」を大きな理由としてあげているのに対し、若い世代では「団地内に親が住んでいる」ことが最大の理由となっており、同居・近居による親・子世帯の住み継ぎが見られる。ただし、その絶対数は決して多くはない。そのことは親族以外の若年世帯が入居することはきわめて少ないことを示している。また、若い世代では「通勤・通学の便」を理由とする人がやや多い。道路網の整備や都市構造の郊外化が進んだため、都心から離れていてもクルマを利用すれば便利と評価されるようになったの

であろう。

3-4 交通生活

自動車の世帯保有率は97%であり、ほぼすべての世帯が自動車を保有している。半数以上の世帯は複数台を保有している。入居時期別に保有状況を見ると、分譲開始当初から居住する世帯については、「入居前から保有」80.9%「入居時に保有」4.8%、「入居後に保有」14.3%であり、当初からクルマの保有率は高いが、その後、保有率、保有台数ともさらに増加してきている。

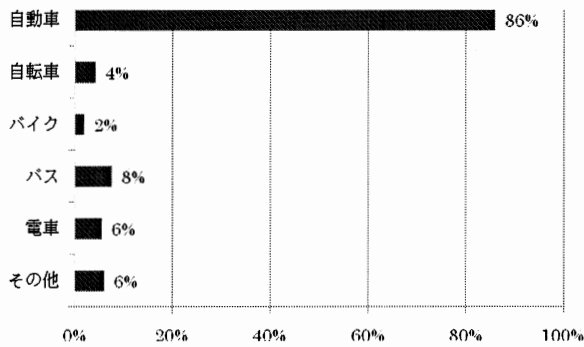


図-8 通勤者の通勤手段(複数回答)

無職者が多いので、通勤者のいる世帯は半数ほどであり、通勤先は姫路市内が多く、神戸・大阪方面はきわめて少ない。通勤手段は図-8のように、自動車が圧倒的に多く、公共交通や自転車は少ない。通勤以外の利用を含めても、電車やバスを「利用しない・ほとんど利用しない」人が、電車で88%、バス86%であり、公共交通を利用する人はきわめて少ない。利用者が少ないので便数が少なく、便数が少ないので利用者がますます少なくなるという悪循環が見られる。自転車も61.6%の世帯が保有していない。団地内の坂道がきついことや、団地外の自転車で行ける範囲にはさしたる施設がないこともあり、自転車は高校生までの子どもたちの足にとどまっておろ、団地住民の生活は、クルマへの依存度がきわめて高いことを物語っている。

しかし、自由意見では、高齢化によってクルマが運転できなくなった場合やバスが不便になった場合の不安や、クルマに依存しすぎた生活への疑問も見られる。

3-5 生活施設の利用

買物については、「小スーパーなどの団地内店舗」、4km程度離れた「中規模スーパー」、姫路の郊外にある「大規模ショッピングセンター」、「都心商店街」、「生協などの宅配」などを食品、日用品、買い回り品などによって使い分けている。年齢階層によって若干の差はあるが、大きな差は見られない。高齢者だけでなく若い世帯でも「団地内店舗」を利用しており、団地内

店舗もこれ以上直ちに消滅してしまうわけではない。医療については、団地内と姫路中心部の病院などが利用されている。このような広範囲の施設を使い分けるライフスタイルはクルマの利用がそれを可能にしている。

3-6 世帯、住まい、コミュニティ

団地内での、世帯や住まい、コミュニティについて図-9のようにいくつかの項目について該当の有無をたずねた。

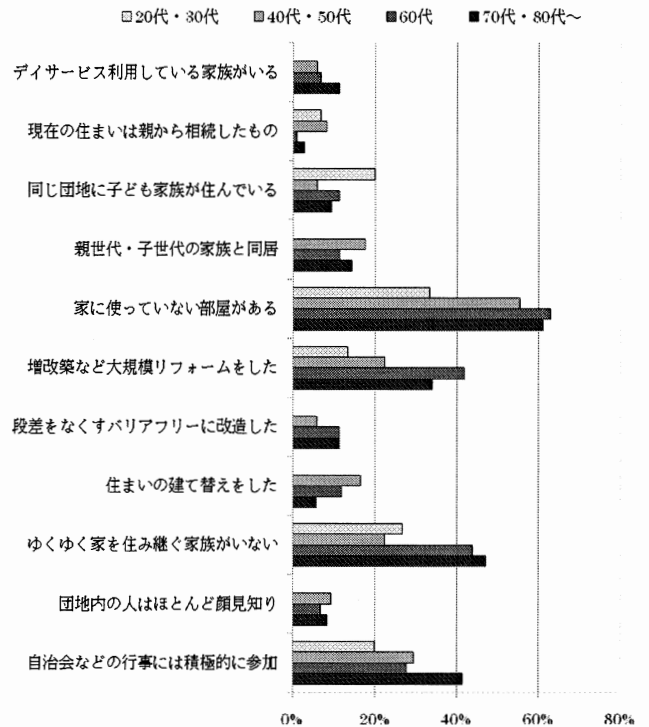


図-9 家族・住まい・コミュニティの特徴

デイサービス利用者のいる世帯がかなりある。また、親子世帯の同居、団地内近居も合わせて20%以上見られ、このような高齢化にともなう世帯の変化は今後さらに進むと予測される。一方で、住まいを住み継ぐ家族がいない世帯が40%もあり、60代以上に限ると45%以上になる。家族によって住み継がれず、中古住宅市場でもうまく住み替わりが進まない空家が急増する可能性がある。さらに、家の中でも使っていない部屋のある世帯が多くなっている。60代以上に限ると60%を超えている。団地内が空家、空地、駐車場化が進んでいるだけでなく、居住している住宅もその内実はスカスカになっている。団地空間の全体的な空洞化が進んでいる。

開発後40年近く経過しているため、リフォームや増改築、建て替えはかなり実施されているが、バリアフリー化はそれほど多くない。白鳥台団地は衰退一辺倒

というわけではなく、当初からの古い住宅、リフォームなどで改装されたもの、新築の住宅などさまざまな住宅が混在しており、住み継ぎや住み替わりなど再生の動きも見られる。しかし、再生の動きはごく一部であり、今後さらに衰退の流れが進めば再生の条件も縮小してしまうという悪循環に陥る恐れもある。

4. 住民アンケート調査(評価と今後)

4-1 住環境の評価

まず、図-10 で示すように、団地の住環境のいくつかの項目について、[◎そう思う:2点]、[○ほぼそう思う:1点]、[△あまりそう思わない:-1点]、[□そう思わない:-2点]で点数化して平均ポイントを求めた。

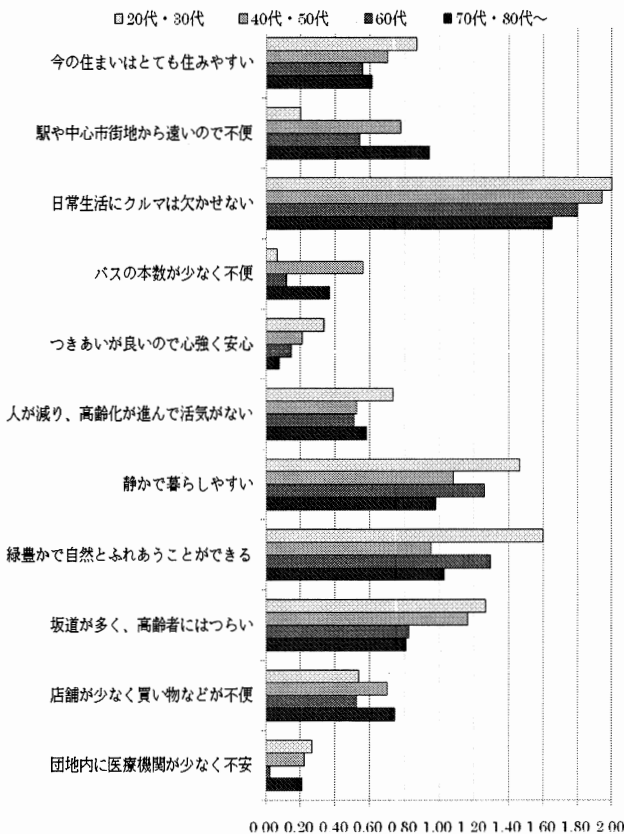


図-10 世帯主年齢別の団地の評価

最もポイントが高かったのは「日常生活にクルマは欠かせない」という項目であり、ほとんどの人が「◎そう思う」としている。このことは「現在はクルマを利用しているのでよいが、歳をとって運転できなくなると・・・」といった不安の強さも暗示している。

次にポイントが高いのは、閑静で緑の多い環境の項目であり、入居理由にあげた項目がそのまま高く評価されている。一方で「坂道が多く、高齢者にはつらい」という項目もややポイントが高い。しかも、若い世代

でポイントが高く、40年近い暮らしで慣れている高齢者以上に将来には不安を感じているようである。

その他、住まいが住みやすい、駅や中心部に遠い、活気がない、店舗が少ないといった項目もある程度のポイントがあるが、バスが不便、医療機関が少ないなどの項目はポイントが低い。バスは不便であっても、開発当初よりは少し本数が増えたことや、ほとんど利用していないため問題として認識されていないようである。これらの項目の中で、「つきあいが良いので心強く安心」という項目のポイントが低く、しかも高齢者ほど低いことは、コミュニティの支えあう力が低下していることを示唆しており、今後の大きな課題となると思われる。

4-2 住環境の変化

団地内の住環境の変化について、以前よりも悪化した項目をあげてもらった。(図-11)

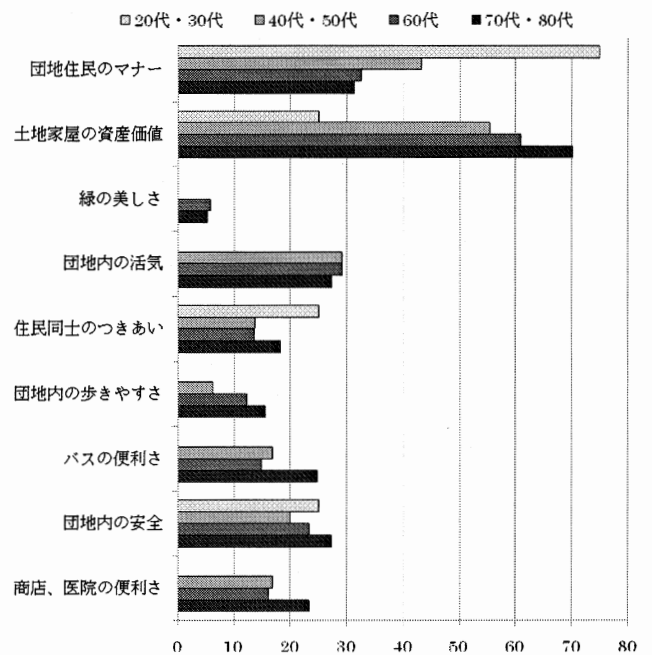


図-11 世帯主年齢別の団地環境の悪化項目

多くの人が指摘したのは「土地家屋の資産価値」の低下である。若い世代はバブル崩壊後に取得した人が多いのでやや少ないが、高齢者にとってはバブルも体験しただけに老後の資産計画に大きな狂いを生じたことが推察される。このような資産の目減りを売却によって現実化してしまうのを避けるためには、たとえ空家や空地になっても保有し続け、せいぜい駐車場として賃貸するか、子ども世帯に住み継いでもらうまで待ち続ける道を選ぶことになる。こうしたことも団地再生の更新サイクルを停滞させる要因と考えられる。

その他に目立つのはマナーの悪化である。若い世代ほど指摘する人が多い。このことも、コミュニティの弱体化の表れと考えられる。その他の項目については指摘する人はそれほど多くない。こうした変化はゆっくり静かに進行しているため、意識されにくいということかもしれない。

4-3 郊外居住の評価と今後

白鳥台のような郊外部に「住んで良かった」という回答が66.8%あり、「町なかに住めばよかった」と後悔する人が13.7%、「どちらとも言えない」人が19.7%と概ね郊外居住は良い評価となっている。それでも1/3の人が「住んで良かった」と評価できないことは、終の棲家としての夢のマイホームを実現した結果に対する評価としては問題であろう。「住んで良かった」と回答した人の自由意見では、「子育て環境」として評価する人が多かった。子育て期は家族にとってきわめて重要だとしても、その20年程度の期間は長寿化のライフサイクルにおける割合としてはそれほど長くなく、子育て期だけの評価でライフサイクル全体の評価を計るのはやや無理があり、このことが子育て期を終えると団地が衰退していく要因の一つとも考えられる。

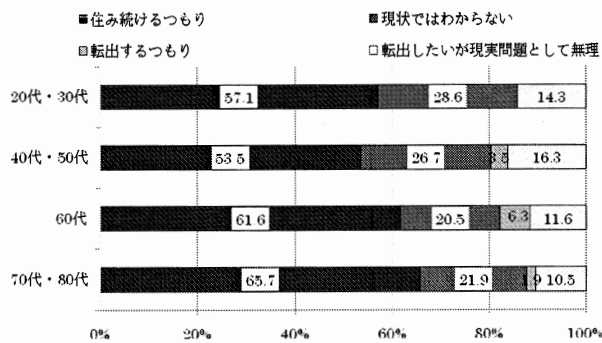


図-12 世帯主年齢別の住み続ける意思の有無

評価の結果として団地に住み続けるか、転出するか？については、図-12のように6割程度の人が「住み続ける」としており、「転出したいが無理」という人を合わせると7割以上になる。「転出するつもり」の人はごく少数であるが、60代では6.3%とやや多く、職場の縛りがなくなる定年退職後が一つの契機となるようである。一方で「分からない」という人が1割強ある。今後どんどん転出が進んでしまう状況にはないが、状況の変化によっては少しずつさらに転出が進む可能性もある。

今後の団地のあり方については、図-13のように、再活性化や空地対策、新規住民の誘致などへの期待はそれほど多くない。「現状のままでよい」、「再活性化は

無理」という意見もある。ややアキラメに近い心情がうかがえる。それよりも、現状において「高齢者が安心して住めるまちに」、や防犯対策といった現実的方策を求める声が多い。若い世代は活性化を期待する声も比較的多いが、高齢世代ではそうした声は少ない。

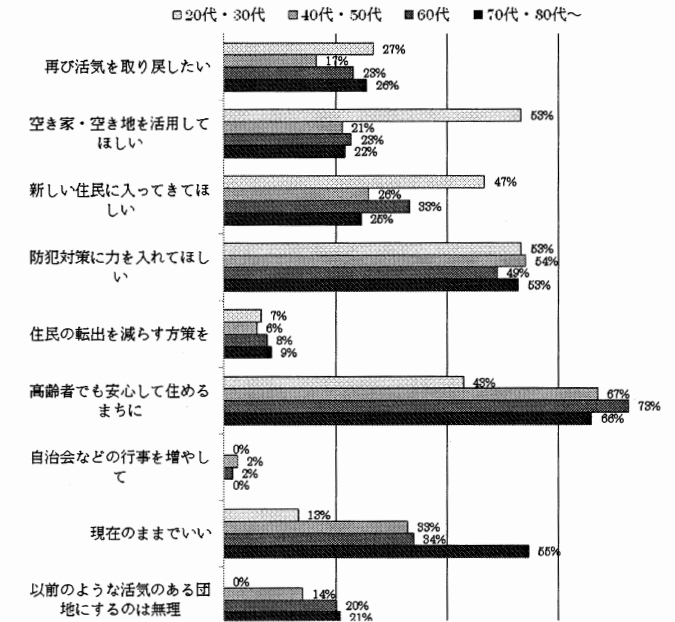


図-13 世帯主年齢別の今後の団地のあり方

最後に、このアンケート調査では、シュリンクシティ、コンパクトシティを目指し、郊外化から町なか居住への転換を目指すとして、郊外において虫喰的に分散している居住地を鉄道駅など交通結節点へ集約する方策の案を示して、賛否をたずねた。これは、「集約から取り残された居住地は放置するのか？」といった重大な問題を含んではいるが、都市構造から見た将来の居住地のあり方への意識を探るものである。集約に賛成は34.4%、反対は11.5%、どちらもいえないが54.1%という結果になった。60代で賛成がやや多く、40・50代で反対がやや多い他は年齢階層による大きな差はなかった。難しい設問にもかかわらず3割以上の賛成があったことは、予想以上に多いと考えられる。賛成の理由として、「クルマに依存しない生活」、「高齢者には郊外は不適」、「都市サービスの充実」などがあげられ、反対の理由としては、「住み慣れた地域に住み続けたい」、集約から「取り残された地域の衰退をまねく」、「地域の集約には長い年月と費用がかかる」ことがあげられた。

その背景には、終の棲家としての夢のマイホームを実現したと思っていた郊外住宅団地が、40年を経て、期待した存在ではなくなっているのではないかと

という疑念が郊外居住者自身にも生じているのではないかと考えられる。

5. まとめ

5-1 郊外住宅団地の衰退と再生

白鳥台団地は、戦後の成長期に、団塊の世代を中心とした一定の世代に、マイホームを実現させ、核家族の子育ての場を提供し、生活向上の基地として大きな役割を果たしてきた。その最初のライフサイクルが一段落して最終ステージに向かう今、それが次の世代のサイクルにうまくつながらず、ワンサイクルだけで終焉を迎えるかもしれない分岐点にきている。

しかし、団地の現実には、衰退に結びつく衰退要因と、団地再生に結びつく再生要因とが同時に進行しており、そのせめぎ合いの中で方向性が決まってくる。

<衰退要因>

- ・成長した子どもの転出
- ・団地外での子世帯との同居・近居のための親世帯の転出

- ・高齢者施設への入居
- ・マンションやミニ開発などの町なか居住への転出
- ・定年後の故郷へのUターン
- ・転勤その他による転出
- ・住宅老朽化
- ・死去

<再生要因>

- ・子世帯の転入(同居)
- ・子世帯の転入(近居)
- ・リフォーム、建て替え等による住み続け
- ・死去相続による子世帯の入居
- ・中古不動産市場を通じての新規入居

白鳥台団地における人口減少、土地利用変化、アンケートの結果から、再生要因は限定的で今後も増加する可能性は小さく、衰退要因は今後の高齢化によってますます増加すると予測され、白鳥台団地は再生よりも衰退に向かう可能性が大きい。郊外化からシュリンクシティへの都市構造の変化、クルマへの過剰依存からの脱却、非婚・晩婚化、少子化などの日本社会の変容はこうした傾向をさらに促進していくであろう。

もう一つの問題は、団地内で発生した空家や空地が不動産市場で流通して住み継がれていかないことである。住み継ぎの多くは、団地内転居や団地住民の子孫の親世帯との近居のための転入に限られている。郊外住宅への需要が減少しているとはいえ、子育て環境

としての評価は高いので子育て期の家族など一定の需要が見込まれるにもかかわらず、中古市場が不活発なためにせつかくの良質な住宅ストックが一代限りで住み捨てられる状況を生んでいる。

5-2 郊外住宅団地の今後

町なか居住を進めてコンパクトシティをめざし、少なくとも、衰退する郊外団地に隣接してさらに郊外団地を新しく開発することは好ましくないとしても、単純に郊外居住を否定することは、膨大な住宅ストックを廃棄することになり、サステナブルな方策とは言えない。

また、図-14に示したように、姫路市の居住地圏を模式的に、中心部から半径1km圏を都心、1-3km圏を町なか、3-5km圏を周辺市街地、5-10km圏を郊外とした場合、郊外圏は、都心を含む町なか圏の約8倍の面積がある。もちろん、郊外は山や河川などを含むが、それを差し引いても3-4倍の面積がある。郊外を全面否定し全てを町なかへと考えるのは無理がある。

既存の郊外団地、中でも白鳥台のように、宅地面積や住宅、団地内施設、周辺環境など一定水準以上の団地は、一定の居住需要が見込める以上、今後も可能な限り居住地として住み続けられる条件を整備して、ストックを活用することが必要である。高齢者の住み続け、次の世代への住み継ぎ、そして新たな転入者による住み替わりの条件整備が求められる。たとえ将来的には衰退の道が避けられないとしても、急激な激変による混乱を避け、ゆっくりと軟着陸させていくべきであろう。

しかし、コンパクトシティをめざす以上は、全ての郊外団地を維持することはできない。住宅市場による淘汰も進むと予測される。

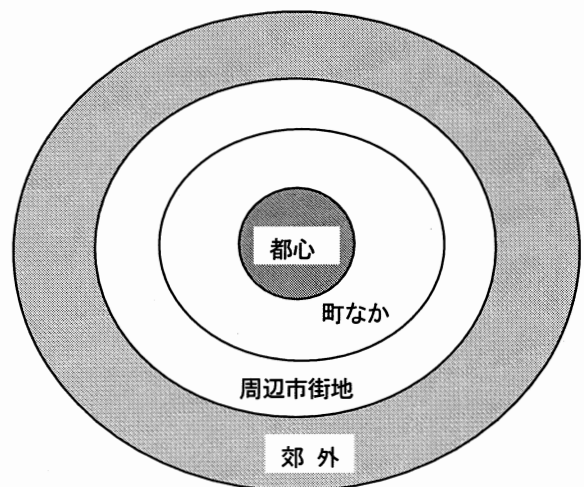


図-14 姫路市の居住地圏の模式図

姫路のような地方中核都市規模の場合、コンパクトシティは一極集中ではなく、多核的集約という形態をとるべきと考えられる。その場合、鉄道駅やバス網の結節点のほか、白鳥台のように一定の生活施設が集積している団地も核となりうる。その場合には周辺の郊外団地の衰退は避けられないが、白鳥台団地は新たな核となる団地として再生することになる。こうした郊外の再編成は長期にわたるゆるやかな更新プロセスによって達成されるものと考えられる。その意味でも、核となりうる可能性も消滅させるような急激な衰退は避けられなければならない。

そのためには、これからの白鳥台団地においては次の項目が重要であると考えられる。

- ・高齢者が住み続けられる住環境の整備
- ・クルマに依存しなくても暮らせる条件整備
- ・中古住宅市場、リフォーム市場の整備
- ・近隣関係、コミュニティの強化

〈注1〉

- ・「地方都市における街なか居住に関する研究－姫路城巽校区のマンション居住者アンケートから－」松本滋、守本高洋、2007年、兵庫県立大学環境人間学部研究報告第9号
- ・「サステイナブルな街なか居住地としての旧集落の研究－姫路市北条集落の空間特性とコミュニティー－」松本滋、福田隆博、2009年、兵庫県立大学環境人間学部研究報告第11号
- ・「サステイナブルな街なか居住地としての町家型市街地の研究－姫路市龍野町地域のケーススタディー」松本滋、2010年、兵庫県立大学環境人間学部研究報告第12号

〈参考文献〉

- 2001 海道清信：「コンパクトシティ 持続可能な社会の都市像を求めて」学芸出版社
- 2003 樋口秀：「持続可能性からみた地方都市都心周辺部の実態と課題：長岡市を事例として」日本建築学会
- 2004 福島由美：「地方都市の街なか居住に関する研究－包括的な居住環境整備の必要性－」日本建築学会
- 2005 松永安光：「まちづくりの新潮流 コンパクトシティ/ニューアーバニズム/アーバンビレッジ」彰国社
- 2005 西村一郎 前田真子：「これからの郊外戸建住宅地」せせらぎ出版
- 2007 青木仁：「日本型まちづくりへの転換 ミニ戸建・細街路の復権」学芸出版社
- 2007 住田昌二：「21世紀のハウジング」ドメス出版
- 2007 松永安光：「地域づくりの新潮流 スローシティ/アグリ

ツーリズム/ネットワーク」 彰国社

2007 日本建築家協会環境行動委員会：「2050年から環境をデザインする 都市・建築・生活の再構築」 彰国社

2008 大野秀敏 アバンアソシエイツ：「シュリンキングニッポン 縮小する都市の未来戦略」 鹿島出版社

〈謝辞〉

本研究にあたっては、白鳥台団地の自治会長の満留征夫さま並びに団地居住者の皆様にはアンケート調査などにご協力いただきました。研究室の井上稔己君をはじめとする学生諸君には調査研究に協力いただきました。ここに記して感謝します。

(平成22年9月24日受付)