

郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落



[研究者・発表者]
 (有)折原不動産鑑定事務所
 不動産鑑定士 **折原 修己**



[研究者・発表者]
 前田不動産鑑定事務所
 不動産鑑定士 **前田 光男**



[研究者・発表者]
 田淵不動産鑑定事務所
 不動産鑑定士 **田淵文晴**

◇限界集落とは

限界集落（げんかいしゅうらく）とは、過疎化等で人口の50%以上が65歳以上の高齢者となり、冠婚葬祭など社会的共同生活の維持が困難になった集落を指す。これは、社会学者 大野晃氏が1991年（平成3年）

に最初に提唱した概念である。大野氏は、高齢化による共同体の機能維持の観点から、「存続集落」「準限界集落」「限界集落」「消滅集落」の4分類を提唱している。

名称	定義	状態
存続集落	55歳未満・50%以上	跡継ぎが確保されており、共同体の機能を次世代に受け継いでいる状態
準限界集落	55歳以上・50%以上	現在は共同体の機能を維持しているが、跡継ぎの確保が難しくなっており、限界集落の予備軍となっている状態
限界集落	65歳以上・50%以上	高齢化が進み、共同体の機能維持が限界に達している状態
消滅集落	人口0	かつて住民が存在したが完全に無住の地となり、文字どおり集落が消滅した状態

◇九州各県の65歳以上人口割合（高齢化率）の推移

国立社会保障・人口問題研究所がまとめた『日本の市町村別将来推計人口』によれば、九州各県の65歳以上人口割合（高齢化率）の推移は以下のとおりである。

大分県は、2010年（平成22年）時点で高齢化率が九州内で最も高くなっているが、2015年（平成27年）には高齢化率が30%を超えると予想されている。

	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)
大分県	24.3%	26.6%	30.3%	32.9%	34.3%
福岡県	19.9%	22.4%	26.1%	28.8%	30.1%
佐賀県	22.6%	24.4%	27.6%	30.5%	32.2%
長崎県	23.6%	25.8%	29.5%	32.7%	34.8%
熊本県	23.8%	25.7%	28.9%	31.7%	33.5%
宮崎県	23.5%	25.8%	29.6%	32.9%	35.0%
鹿児島県	24.8%	26.2%	28.9%	31.8%	33.8%
沖縄県	16.1%	17.3%	19.6%	22.6%	24.7%
全国	20.2%	22.9%	26.9%	29.2%	30.5%

郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落

◇都市部の類似現象

「限界集落」は、一般的に山間部や離島などの過疎化・高齢化問題を象徴する言葉として使われることが多いが、近年、過疎地以外でも限界集落と類似した現象がみられるようになり、問題となっている。高度成長期に相次いで整備された郊外の住宅団地に一斉に入居した核家族世帯の子どもが独立して親世代のみになるなどして、非過疎地域の一区画の高齢化率が極端に上昇してしまう現象がそれである。

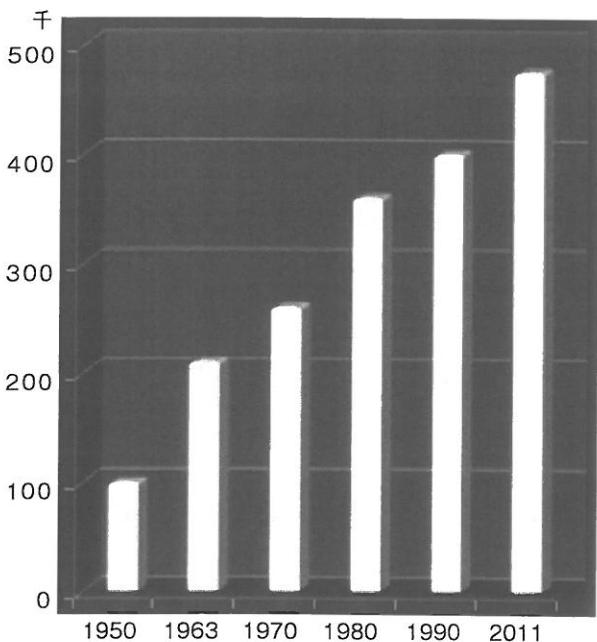
これらの団地では郊外型大規模ショッピングセンターの進出等により商店やスーパーが閉店し、移動手段を持たない高齢者が日常の買い物にも困る状況が生まれているほか、少子高齢化により地域コミュニティの活動が縮小するなど、様々な問題を抱えている。

◇大分市の人口推移とその背景

○ 1950 年の人口は 10 万人。九州で 2 番目に小さい県庁所在市だった。

- 1963 年 大分市、鶴崎市、大南町等が合併し、人口 21 万人となる。
- 1964 年 新産業都市に指定され、新日鐵、昭和電工等の大工場が進出。
新日鐵等の進出に伴い、関東、近畿圏から本社・関連会社の従業員が大量に移転。更に、雇用の発生に伴い県内全域、隣接県からも大分市へ人口が流入。この人口増加の受け皿として、公営住宅を含む城南団地、明野団地、敷戸団地が開発され、戸建分譲住宅団地として光吉台、宮崎台、ふじが丘、富士見が丘等の郊外住宅団地が続々と開発された。
- 新産都指定後の大分市の人口は、26 万人（1970 年）→ 36 万人（1980 年）→ 40 万人（1990 年）と増加し、平成の大合併を経て現在は約 47 万 5 千人。大分市の発展は新産都指定の賜物であり、新産都指定のおかげで大分市は戦後日本の経済成長とほぼ同じペースで成長できたといえる。

【大分市の人口推移グラフ】



◇ふるさと団地の元気創造推進協議会

少子高齢化などにより様々な問題を抱えている郊外型住宅団地を再び活性化しようと大分市が発起人となり、同様の悩みを抱えている札幌市、盛岡市、長岡市、富山市、堺市、久留米市が構成市となって、平成22年6月に「ふるさと団地の元気創造推進協議会」が設立された。協議会では7市がそれぞれのモデル団地を選定して検討を行い、地域や自治体の取り組みだけでは解決できない問題についてとりまとめ、平成22年12月及び平成23年3月に国に対して提案が行われた。



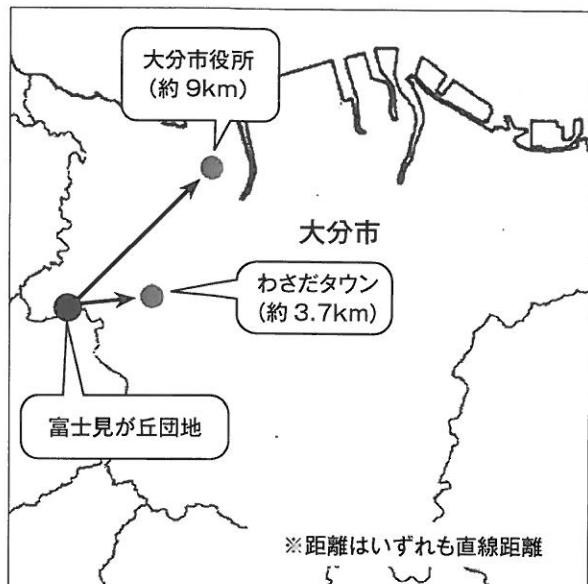
富士見が丘団地

◇大分市のモデル団地～富士見が丘団地

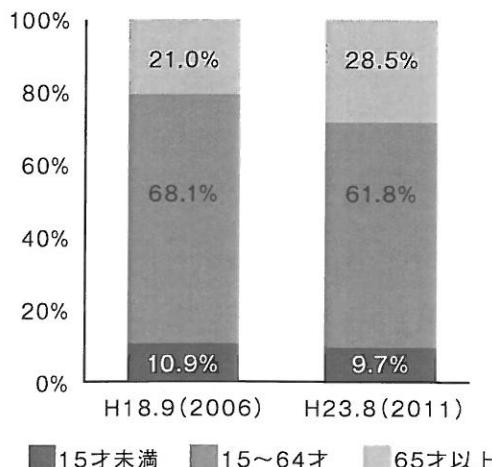
大分市では、「富士見が丘団地」がモデル団地として指定された。富士見が丘団地は大分市の南西端に位置し、新産都指定後の人口増加に対応するために昭和46年に開発が始められた、戸建住宅主体としては県下最大の郊外ニュータウン。新産都大分市の経済発展とともに開発・分譲が続けられ、現在では約3,000世帯、7,600人が暮らすマンモス団地である。

◇富士見が丘団地の人口構成

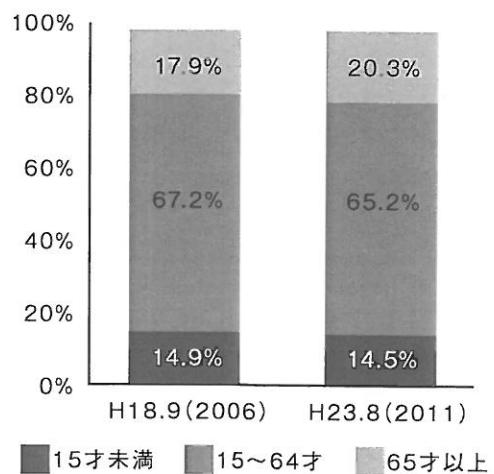
平成18年9月及び平成23年8月時点における富士見が丘団地の人口構成はグラフのとおりである。大分市全体の人口構成と比較すると、高齢化の進行が著しく、少子化も顕著であることが見てとれる。



【富士見が丘団地】



【比較:大分市(全体)】



郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落

◇大分市の取り組み~「ふるさと団地の元気創造プロジェクト」

団地の再生を図るため、大分市は「ふるさと団地の元気創造プロジェクト」として以下のような様々な取り組みを行っている。

地域活性化推進組織対策	地域活性化の推進組織の形成
地域リーダー育成対策	必要な知識を持った地域リーダーの育成
住み替え支援対策	子育て世帯に限定した家賃補助、空き家・空き地情報バンク(住み替え情報バンク)
高齢者対策	団地内における高齢者の交流拠点づくり(公民館)
買い物支援対策	買い物代行、荷物持ち帰り代行、高齢者に利用しやすい電子的注文システムの検討
交通対策	自治会が主体となった交通モデルの検討
地域コミュニティづくり	公園の芝生化、オープンカフェ等の企画
団地縮退への対策	地域コミュニティ空間の形成
団地の自立化	コミュニティビジネス等の推進による地区内雇用の創出

◇現在の状況と将来への対応策

現在、富士見が丘団地の高齢化率は30%に迫り、限界集落への道を進んでいます。対応策として、マクロ的には大学や商業施設の誘致といった大規模な改造計画を考えられるが、自治体の財政状況や現実的な側面を考慮すると、実現はほぼ不可能といえる。

そこで、高齢化を逆手にとって、高齢者や子どもに対して優しいまちづくりを目指し、緩やかな改革を行っていくことが現実的な対応策と考えられる。

具体的には、高齢化の進展に伴い必要となる介護や福祉について、その担い手となる若年層を雇用し団地内に居住してもらうことにより、高齢化率の改善を目指すなどが考えられる。そして、行政側の取り組みだけでなく、住民自らもコミュニティ再生に向けた活動に取り組んでいく必要がある。

◇不動産市場から見たアプローチ

富士見が丘団地の土地価格は、高齢化・少子化の進行と歩調を合わせるように急激な下落傾向を見せており、団地再生のもう一つの側面として、不動産価値の安定化が必要と思われる。例えば区画を再整理して、現在のニーズに即した2~3台の駐車場が確保できる100坪程度の画地を造り、他の団地との差別化を図ることにより土地需要を喚起するなどが考えられるが、これは短期間で実現できるものではなく、長期的な計画に基づく取り組みが必要である。そして、これと並行して、既述の

とおり高齢者や子どもに対して優しいまちづくりを行っていくことが重要である。

また、団地周辺の沿線では、現在の社会ニーズに適合していない業態の店舗の閉鎖・撤退により空き店舗が増加しているため、大小問わず店舗・商業施設の誘致を進めることで住宅地需要の創出を補完することも必要である。

不動産市場から見た具体的なアプローチをまとめると、以下のとおりである。

①不動産価値の安定化を図るとともに、高齢化に歯止めをかけるのではなく高齢化を受け入れ、これに対応したまちづくりを行う。

- ・区画の再整理による土地需要の喚起
- ・老人介護施設の誘致
- ・高齢者への配慮を踏まえた歩道や街灯の整備など

②沿線道路の空き店舗について、現在の社会ニーズに適合した店舗・商業施設の誘致を進める。

- (例) コンビニ、漫画喫茶など

◇まとめ

大分県下で初めての団地の限界集落への取り組みであり、自治体、地域住民が協力し、一体となって取り組む必要がある。これから必ずおとずれる他の限界集落に対するモデルとなることを期待する。