

探る考える

住宅団地の行方 危機感

進む人口減 活路模索

自治体や企業が都市郊外に造成、分譲した大規模な住宅団地が老朽化し、さまざまな課題が浮上している。県内も例外ではなく、造成から数十年たち、空き家や高齢世帯が増加。必要な公共交通が限られたり、子どもの数が減って学校運営の先行きが楽観できない所もある。一方で、現状を直視し、活性化しようと模索する住民もいる。人口減少社会における街づくりの「最適解」は何か。県内各地を歩いて考えた。

規模ほぼ半減

10月中旬、高崎市城山公民館(同市城山町)。町内会発足から来春40年目となるのを前に、10年ごとにやってきた記念事業について役員が集まって話し合った。

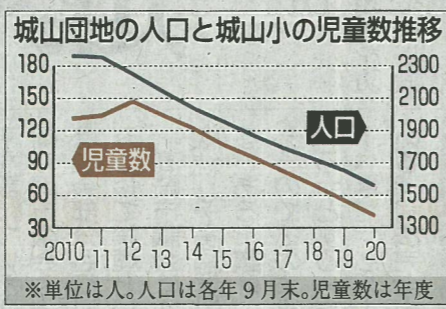
城山町を構成する城山住宅団地はJR高崎駅から南約4キロにある。閑静な住宅街に車道の建設に使う土取り場跡地に県企業局が約30軒

住民主導 課題洗い出す

を造成。1980〜81年に2度の分譲募集があり、閑静な住宅街が形成された。しかし、県営の集合住宅を合わせて3千人を超えた人口規模は徐々にほみ、9月末で1563人とほぼ半減。地元の城山小の児童数は本年度、42人と最大時の10分の1まで減っている。

SNSで発信

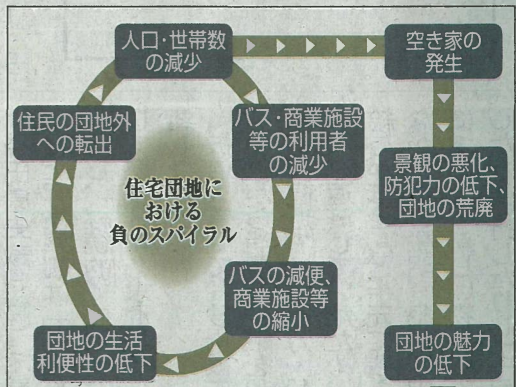
自治体や企業などが全国で開発した住宅団地は、70年代前半が供給のピーク。同一時期に大量供給されたため、親世代の高齢化と



40周年の事業について話し合う城山団地の住民



空き家が目立つ太田市のいずみ住宅団地



この負のスパイラルが続くと、住み続けたい人がいるにもかかわらず団地としての存続が難しい状況に陥る恐れがある

※出典：広島市「住宅団地の活性化に向けて」

況に危機感を強める。地域再生論が専門の大宮さんは、団地内の住民や公的機関に半年かけて聞き取り調査し、3月に課題を指摘する報告書をまとめた。話し合いでは事業を見送る意見が出たものの、団地の現状魅力などを考えるワークショップや座談会を開く方向となった。

大宮さんは「10年後にこの団地はどうなっているのか。新住民が入れば団地は軒のうち空き家は29軒。町内会によると、県営住宅に入る世帯数は最盛期より4割以上減り、商店は半数以下になっている。」

全国から人が集まった。長崎出身の1丁目区長、川口和清さん(66)は「協定によって家は2階建てまで。『そのうち軽井沢まで電車が通るようになる』と聞いて買った人もいたようだ」と苦笑する。

前橋・大和根団地 若い世代に購入の動き

県庁から利根川を挟んで南に3キロ。前橋市大和根町を構成する大和根住宅団地は県企業局が初めて取り組んだ大規模住宅団地として、1965年に造成工事が始まった。

広さ約50畝。当時最先端の住環境を備えた団地は、官公庁や大企業の労働者が新居を求め、整然とした住宅街となった。町が生まれ、半世紀。入居者の高齢化が進んだが、近年は若い世代の住宅需要の受け皿となる動きも出ている。

「明るい兆しが見えてきた」。自治会長の福島昇さん(79)は昨年7月発行の自治会報に記した。団地内の空き家、空き地跡に若い夫婦が入居するケースを踏まえた表現だ。

団地は67年に分譲開始。町名と自治会の発足(69年)から10年後の79年に約4千人が暮らしたが、景気の低迷とともに少子高齢化が進んだ。市によると、9月末時点の人口は2727人。高齢化率は市全域が29.3%なのに対し、同町は38.5%と10ポイント近く高い。ただ、昨年9月末の人口は前年同月比20人増の2738人と7年ぶりに増加し、底打ち感が出ている。

町内を歩くと、広い庭とゆとりたった駐車場のある住宅が多いことに気付く。魅力ある住宅街を目指して団地は当初、1区画を330平方メートル(約100坪)を標準に販売された。数十年前たち、外部転出などで空き家、空き地となった区画を業者が2.3分割して販売。若い夫婦らの購入者が出ていくという。

同町を含む利根川右岸の東地区は人口増加地域で、福島さんは「若い人が集まる町にしていきたい」と話している。

大は09年に国際地域学部が移転。13年に食環境科学部が新設されたが、今春、23年度限りでの撤退方針を表明した。33畝のキャンパスは跡地利用の見通しが立っていない。

元海上保安庁職員の佐藤策朗さん(70)は宮城県出身。土地建物を約4千万円で購入し、03年から暮らす。「退職後に落ち着ける所と思って買った。大学があるのは魅力だった。大学の市民向け講座などが楽しみだった」とし、今後不安を募らせる。

群馬大の小竹裕人准教授は「65歳以上が半数超。若い世代が住みやすい街にしないと」と力を込める。団地内は66.5世帯が暮らすのに対し、空き家は30〜40軒あるとみられる。外国人住民とは意思疎通に気配りしながら、協調して生活する。「これまでも無料バスの路線などについて市に要望してきた」と話す六本木さん。住みやすい団地になるよう、今後も行政に訴えるつもりだ。

(公共政策論)は「計画は人口増加を前提としていて、自治体、大学とも少子高齢化を予見できなかった。東京に近く、都心に吸い取られる『ストロー効果』が出てしまった。こうした動きはなかなか止められず、似たようなことは他でも起きています。政策を前向きに切り替えるべきだ」と指摘する。

企業局によると、未分譲の住宅用地は461区画(13.2畝)あるが、近年の区画販売実績は1桁台が続く。今後はテレワーク需要などの取り込みを目指すとしている。

本県の東端に位置する板倉町の住宅団地「板倉ニュータウン」。県企業局が東洋大板倉キャンパスを中核に建設を進めた学園都市は

「完成」の道筋を探る。「東毛の工業団地の労働力が居を構えるためのニュータウン」という発想だった。そのために、東京から人

崎市IIはこう振り返った。ニュータウンは県が90年に政策決定した「邑楽東部総合開発構想」を踏まえて始まった。キャンパスを含む総開発面積を218畝とし、94年に造成工事に着手

設。同年10月には分譲が始まった。しかし、バブル崩壊後の金融危機と重なり、販売は苦戦を強いられる。県人口は減少に転じ、住宅需要は長期低迷。企業の進出意欲もあって2010年以降、産業用地への変更を余儀なくされた。用途別面積(未分譲を含む)は9月末時点で、産業用地(46.6畝)が住宅用地(35.2畝)を上回る。

広瀬さんは「見通しが甘かったと言われるが、(継続的な)努力も足りなかった」と顧みる。県や町などから45億円の支援を受け、国際地域学部

生命科学部で始まった東洋大が23年度限りでの板倉撤退を表明

大学撤退 完売厳しく

板倉ニュータウン

四半世紀を経て、想定した人口規模(1万2千人)の2割、約2400人にとどまる。東洋大は今春、板倉からの撤退を表明。当初のイメージとの大きなギャップを抱えながら、企業局は

を分けてもらおうと。大学を誘致するわけだから、決して過大なものではなかった。県企業管理者(1987〜99年)としてニュータウン事業の立ち上げに関わった広瀬玉雄さん(91)は高

大規模用地買収のための新住宅市街地開発法の適用を受けた県内唯一の住宅団地で、企業局は買収費用に約240億円を投じた。97年春に東武日光線の駅と東洋大キャンパスが開

巡る経過

1990年 県が「邑楽東部総合開発構想」を政策決定
94年 造成工事開始(総開発面積218畝、3400区画)
97年 東武日光線板倉東洋大前駅開業、東洋大板倉キャンパス(国際地域学部、生命科学部)開設、住宅用地分譲開始
2009年 東洋大が国際地域学部を都内に移転
10年 住宅用地から産業用地への変更開始
13年 食環境科学部を設置
20年 東洋大が23年度限りでの板倉撤退を表明