

郊外戸建て住宅団地の持続可能性についての調査報告

——ヒアリング調査による広島市郊外戸建て住宅団地の現状分析——

三浦浩之

(受付 2011年10月31日)

1. はじめに

わが国において郊外戸建て住宅地は、高度経済成長期（1960年代）以降、市街地の郊外化に伴ってほぼ同時期に大量に供給された。開発後30年以上が経過する中で、郊外戸建て住宅の多くが持ち家であることから居住者の入れ替わりが緩慢であり、かつ、そこで育った子供達が都市部へと居住地を移していったため、急速な高齢化が顕著となっている。空き家化やコミュニティの停滞、治安問題等が指摘されているほか、高齢化に伴って購買力が低下し、団地内の商店・サービス施設などの生活機能が低下している。加えて、通院や薬の購入などの面でも利便性が低い。そして、居住者の高齢化に伴いマイカー非利用者が増加するにもかかわらず路線バス等の移動手段が貧弱であることも指摘されている¹⁾。

こうした問題は、公共交通手段が大都市に比較して少なく、マイカーに依存する傾向が強い地方都市において深刻である²⁾。

そこで、本研究では広島市西区の郊外戸建て住宅団地を取り上げ、買い物行動等の生活機能の実態を調査することによって、その現状を把握し、今後の郊外戸建て住宅団地の持続可能性を検討する足がかりとすることを目的としている。

2. 日本での郊外住宅団地における買い物利便性低下

(1) フードデザート

郊外住宅団地における買い物利便性低下における顕著な問題のひとつがフードデザート問題（food deserts issues：食の砂漠問題）である。フードデザートとは、安く、かつ栄養価の高い食品の入手が事実上不可能な都市中心部の一部地域を意味するもので、①「生鮮食料品供給システムの崩壊」、および②「社会的弱者の集住」、という2つの要素が重なったときに発生する社会問題とされる³⁾。「生鮮食料品供給システムの崩壊」には、自宅から店までの物理

的距離の拡大（商店街の空洞化など）以外にも、経済的・心理的距離の拡大（貧困や差別、社会からの孤立など）も含まれる。「社会的弱者」は、高齢者や外国人労働者など。国・地域によって異なる。日本では、地方都市や郊外の住宅団地、中山間集落に住む高齢の方々を中心に、フードデザート問題が深刻化している。急激な人口高齢化を迎える日本において、高齢者の居住環境の悪化は喫緊の研究課題であるが、多くの自治体ではフードデザートを十分認識してはいないのが実情である。

（2）農林水産省の取り組み

まず、農林水産省食品産業部会の「食品産業の将来方向検討」において、次のような指摘がなれている。

① 国内市場の構造変化への新たな対応の必要性

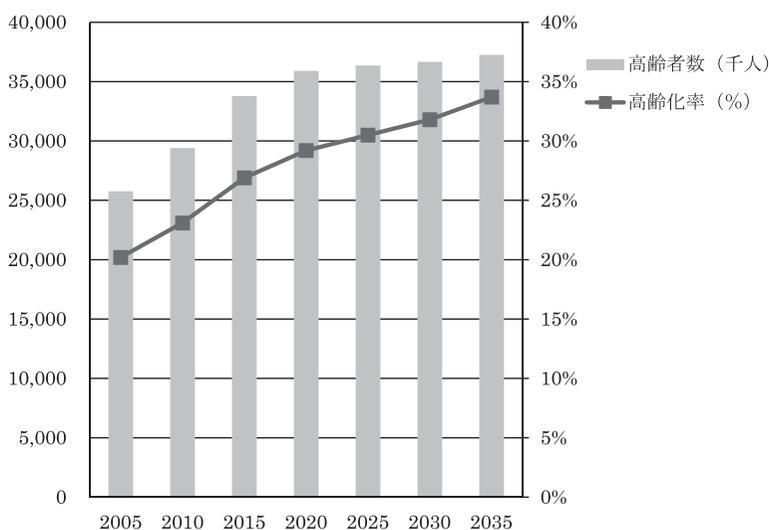
- ・高齢者を中心に食料品購入や飲食のアクセス機会が確保できない事態の顕在化

② 高齢化の進展等に対応した消費者への円滑な食料提供

- ・高齢者の増加や食料品店の減少等，社会・経済構造の変化に伴い，過疎地域のみならず都市部においても，食料品の購入や飲食にあたり，従来のように店舗に直接出向いて商品を選択することが困難な者の存在が顕在化

これらは以下の図－1～5からも見て取れる。

さらに農林水産省では「高齢化等の進展の下での消費者の食料品へのアクセス状況及びアクセス改善のあり方に関する研究会」を組織し、高齢化等の進展の下での消費者の食料品へ



図－1 全国の高齢者数・高齢化率の推移

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」2006年12月推計

郊外戸建て住宅団地の持続可能性についての調査報告

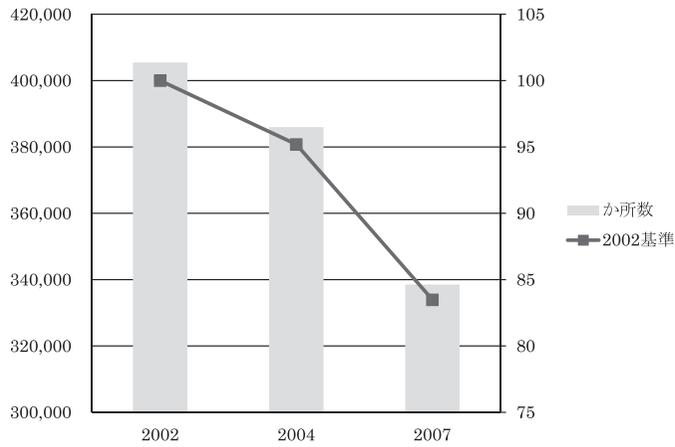


図-2 食料品小売業の事務所数の推移
資料：経産省「商業統計書」

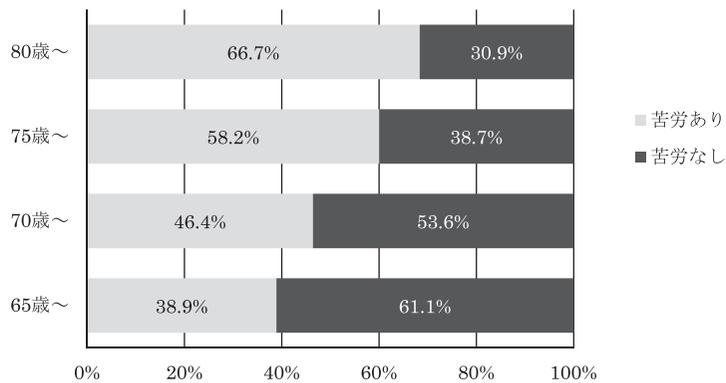


図-3 高齢者の買い物の行き帰りの苦勞の有無
資料：杉田聡 科研費報告書「モータリゼーションによる都市貌がもたらした高齢者の生活実態についての研究」2006年3月

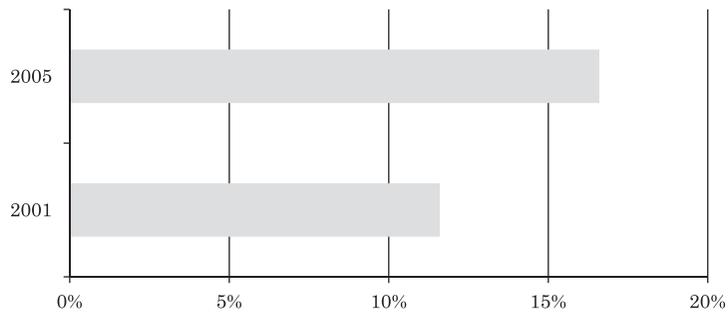


図-4 日常の買い物に不便を感じる高齢者の割合
参考：内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」2005年12月

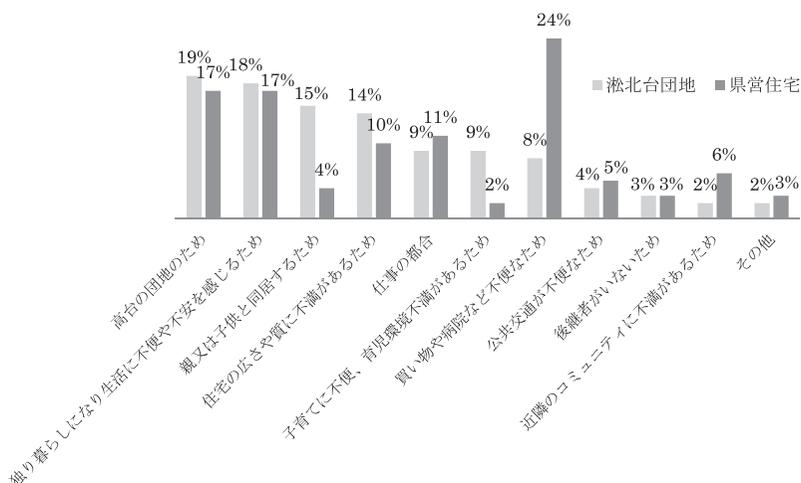


図-5 転居を考えている理由

島根県住宅供給公社

のアクセスに関する現状及び今後のあり方に関する調査研究に着手している（食品アクセスセミナー開催）。

1) 健康被害の可能性の指摘

フードデザートエリア在住の高齢者の食生活調査によると、十分な栄養を摂取できていないと推測される世帯が、全体の49%にのぼり、さらに単身世帯・夫婦二人世帯で自家用車を利用しない世帯に限ると、同値は60%を上回ることが指摘されている。

2) 長期的な視点に立ったまちづくりへの指摘

店舗の配置を考える際には、将来の人口分布を念頭に置く必要がある。

地方都市の場合、現在は中心部における高齢者の集住が顕著であるが、今後は郊外の住宅団地において高齢化率が高まる可能性が高い。郊外型大型店舗は中心商店街空洞化の要因として非難されるが、郊外住宅団地の重要な社会インフラとしての役割を担っているという側面もある。コンパクトシティ化に伴う郊外から中心部への移住も議論されているが、地縁社会との分断とならないよう留意が必要である（孤立化を招かないように）。

(3) 経産省の取り組み

経済産業省では「地域生活インフラを支える流通のあり方研究会」を組織化し、この問題に取り組んでいる。この研究会によると買い物弱者は全国で推定600万人とされる。

都市郊外の団地やニュータウンでは高齢化の進展が急速に進行しており、高齢者の食料品消費量が少ないことから団地などに本店を出店していた食品スーパーが撤退している。また、店舗があっても、高齢化した住民にとっては、従来は容易であった店舗へのアクセスが困難になっ

ている。

対応の方向性としては次のものをあげている。

- ① 宅配サービス（商品を顧客に届ける。ネット販売システムの普及）
- ② 移動販売（商品を積載した店舗ごと顧客まで移動する）
- ③ 店への移動手段の提供（バスの運行などにより顧客が店まで移動するのを促す。オンデマンドバス、買い物バス。公共交通手段の確保等。）
- ④ 便利な店舗立地（顧客の近くに商品のある店をつくる。買い物空白地帯における商店街の維持）

3. 己斐大迫団地での実態調査

(1) 己斐大迫団地の概況

調査対象としたのは広島市の郊外戸建て住宅地のひとつ、広島市西区の己斐大迫団地である（図－6）。この団地は1972～1975年にかけて開発された郊外団地である。

団地内には食料品スーパーが1店、生鮮野菜店が1店、鮮魚店が1店ある。しかし、団地内食料品スーパーの場所から離れた場所では、高低差が最大85mあり、高齢者にとって徒歩での移動は困難な状況にある（図－7）。

人口減少も顕著であり、己斐上、己斐大迫、山田、鈴が峰の各郊外住宅団地では、H.7か

表－1 己斐大迫団地

宅地完成年月			
己斐大迫1丁目	昭和47（1972）年12月	40年経過	
2丁目	昭和47（1972）年10月	40年経過	
3丁目北側	昭和48（1973）年11月	37年経過	
3丁目南側	昭和50（1975）年10月	35年経過	
	認 可	変 更	完 成
己斐大迫1丁目	1970/ 9/ 9	1972/11/ 6	1972/12/27
2丁目	1970/ 4/28	1972/ 9/ 5	1972/10/11
3丁目北側	1970/11/13	1973/ 9/18	1973/11/30
3丁目南側	1972/ 7/25	1974/ 9/25	1975/10/28

表－2 己斐大迫団地の人口

	人口：人	男：人	女：人	世帯数：世帯
己斐大迫一丁目	1,063	507	556	456
己斐大迫二丁目	1,181	557	624	504
己斐大迫三丁目	1,913	927	986	829



図-6(1) 己斐大迫団地の位置



図-6(2) 己斐大迫団地



図-7 己斐大迫団地の代表的標高

ら H.17年の10年間で5%以上も人口が減少している⁵⁾。

(2) 実態調査の概要

調査は2010年7月に実施した。質問票（別紙）による直接面談方式で、地域内の各戸建て住宅を訪問し、在宅者に対して調査した。また、地域内を徒歩等で移動している人、バス停でバスを待っている人にも聞き取りを行った。

調査内容は以下のものである。

【日常の生鮮食料品の買い物について】

買い物の頻度、良く買い物をする店、店までの移動手段と主要時間・距離、店の選択理由

【生鮮食料品の購入・消費について】

野菜を使った料理の品目数、1か月あたりの生鮮野菜購入金額

鮮魚を使った料理の品目数、1か月あたりの鮮魚購入金額

食材の配達サービス利用状況

【購入動向】

購入することが減ったもの、購入することが増えたもの

【団地で暮らし続けるにあたって不安に思っていること】

調査結果を以下にまとめる。なお、結果については岩間らによる水戸市における調査結果⁴⁾と比較することで、対象地域の実態の位置づけを行った。

(3) 居住者の特性

およそ60%の住民はこの団地に30年以上居住している（図-8）。また、高齢化の進行も西区全体に比べると進んでいる（図-9）。さらに、これら郊外住宅団地では高齢化率が20%を超えている（H.17）。

回答者の団地での居住年数は全体として30年以上の方が60%以上であり、10年以上では85%にも達する（図-10）。このように、長期にわたり当該住宅団地に居住している方が多い。とりわけ、己斐大迫3丁目では30年以上居住している方が70%と多い。

自家用車の運転については、フードデザート問題が顕在化している水戸市中心部と比較して、自分あるいは家族が運転できる世帯が多い。水戸市中心部では75%の世帯で誰も自家用車を運転しない状況にあるが、己斐大迫団地ではそのような世帯は20%に過ぎない（図-11）。

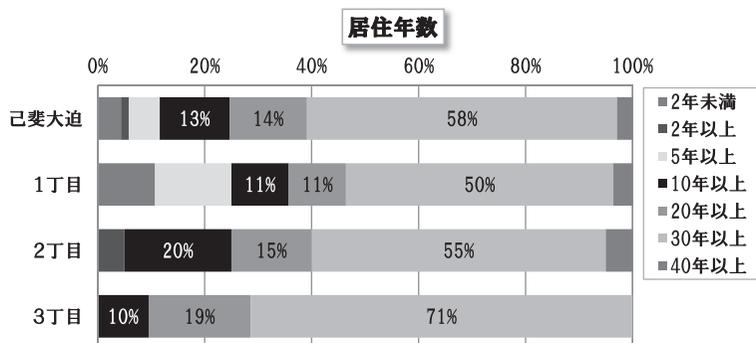


図-8 己斐大迫団地住民の団地居住年数

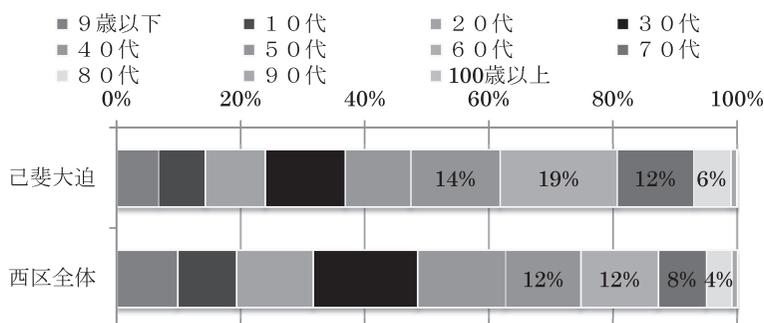


図-9 年代別人口（西区全体との比較）

郊外戸建て住宅団地の持続可能性についての調査報告

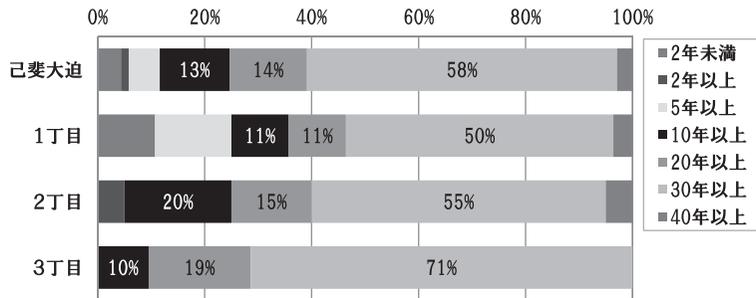


図-10 居住年数

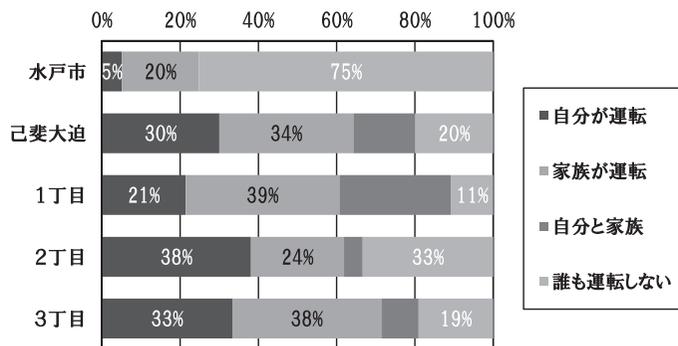


図-11 自家用車の運転

これは、己斐大迫団地が郊外の山腹を開発して形成された傾斜地の戸建て住宅団地であり、居住当初より自家用車による移動を前提とした生活を営んでいたことに依ると推察される。

したがって、今後、居住者がさらに高齢となって自家用車の運転が困難となった場合に、日常生活への支障が顕著になることが予測される。

(4) 買い物行動

1) 買い物頻度

水戸市中心部では高齢者の大半は自家用車を所有しておらず、日々の食材の購入が困難となっていることが明らかにされている。自家用車を所有しない世帯は全体の75%にもなり、買い物は困難であり、週に平均2～3回、平均で片道1.5 kmの長距離を徒歩または自転車で買い物に出かけている高齢者が全体の約半数にもなっている。その一方で、生協の宅配サービスや行政による配食サービスの利用者は少なく、コンビニやドラッグストアでの缶詰・レトルトフードの購入が目立つ。このような状況から、生鮮食料品の購入額は年々低下し、低栄養状態に陥る可能性のあることが指摘されている。

己斐大迫団地においては、買い物頻度は半数近くの人が週に5～6回以上であり、水戸市中心部のようにフードデザート問題が深刻化している状況にはなかった(図-12)。これは、団地中央部に食料品・日用品を扱うスーパーマーケットがあること、それに隣接して個人経営の食料品店があること、団地内を運行するバスを利用することで団地外にあるより規模の大きいスーパーマーケットを利用できる環境にあることに依ると考えられる。

実際、日常的に利用する店舗を尋ねた結果では、回答者の56%は団地中央部にあるスーパーマーケットを利用すると回答し、さらにバスを使って移動できる隣接する団地内にある、より大きなスーパーマーケットを回答者の48%が利用していた。

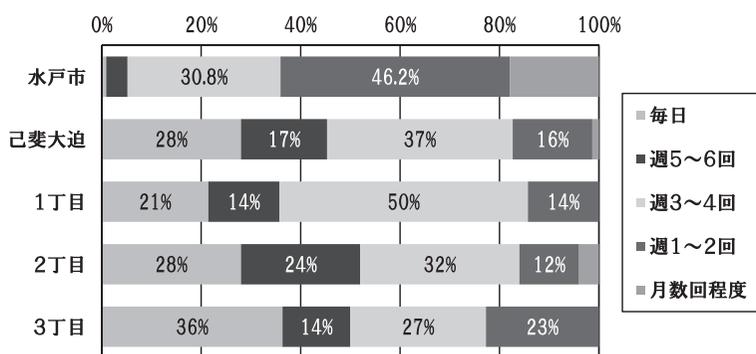


図-12 買い物の頻度

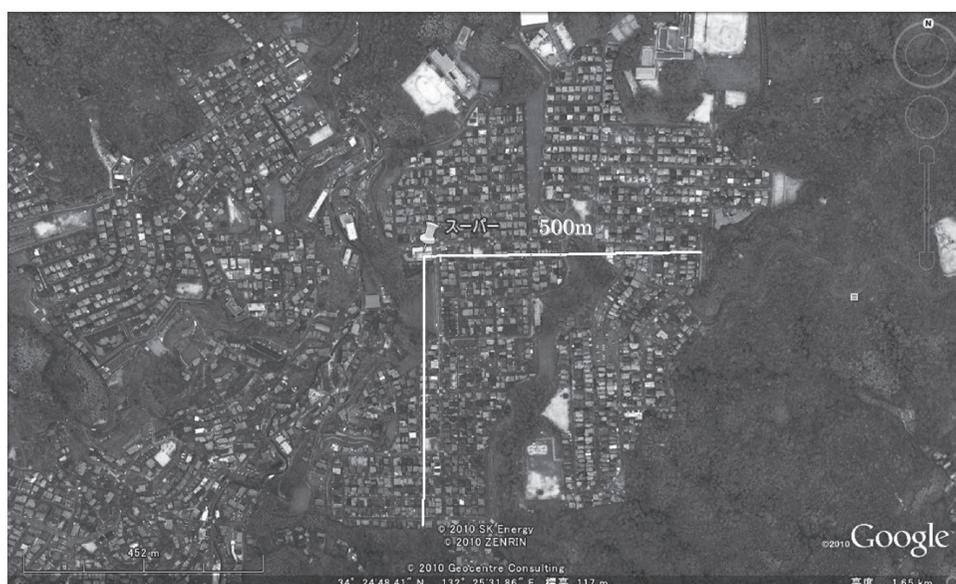


図-13 己斐大迫団地中央に位置する食料品/日用品スーパーマーケット

2) 店までの移動手段

店までの移動手段は、団地内食料品スーパーマーケットの位置する2丁目の住民は徒歩による移動が60%を上待っているが、このスーパーマーケットの位置する地点より標高が40～85 m高い3丁目の住民は自家用車（47%）と路線バスによる移動（30%）となっている（図-14）。また、標高差はさほどないものの団地内スーパーマーケットより300～400 mの距離の移動が必要で、かつ主要な団地内路線バスルートから外れている1丁目の住民は徒歩が35%、自家用車利用61%である。

水戸市中心部と比較すると自分で運転して店に行く人が多いことから、現状ではフードデザート問題が顕在化してはいないといえるが、同じ団地においてもスーパーマーケットのある地点との位置関係（高低差、水平距離）によって、店までの移動手段が異なっており、自家用車依存の世帯では将来的に問題化する恐れがある。

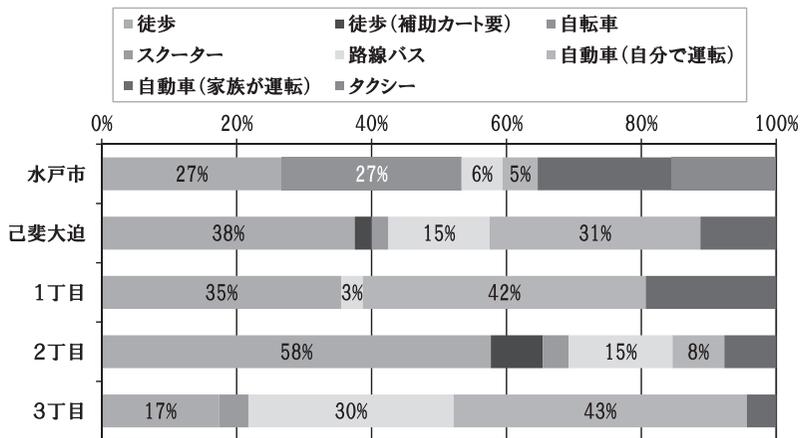


図-14 店までの移動手段

3) 購入の減ったもの、増えたもの

食料品で購入の減ったものに対する回答が目立つのが鮮魚と肉類であり、増えたものでは冷凍食品・保存食品・総菜・半調理品であった。その他にも、菓子類や油を使用した食品が減少し、乳製品が増えているものの、これらは世帯の年齢構成の上昇に伴う嗜好の変化や健康志向の反映だと判断できる。

(5) 団地における生活への不満・不安、転居志向

まず、店舗に対する要望では品揃えに対する不満が多い結果であった（記述者21名中11名が指摘）。しかし、当該団地住民以外の顧客を望めない団地内スーパーマーケットに対して、団地住民が十分に満足するような品揃えを望むのは経営上無理があるであろう。現実的には

多少の品揃えの不十分さを受け入れつつ、店舗の存続のために買い物に行くしかないと考えられる。これは、店舗の存続を望む声（撤退に対する不安）がいくつも見られたことから伺える。

団地に関しては

- ・老人ばかりで若者の姿が少ないこと
- ・自家用車を使えなくなったときに生活に困ること（坂の多い団地であるため）
- ・バスの便が少ないこと、バスの運行がなくなること
- ・病院や薬局が遠いこと
- ・年老いて一人になった場合の不安、助け合うコミュニティ思想が不十分

等があげられていた。とりわけ、坂の多い団地であることから、今後、自家用車を使えなくなったときの生活（買い物、通院など）に対して多くの人が不安を持っている。

さらに、日頃の買い物での移動手段別に不満・不安を見てみると、団地内の食料品スーパーマーケットに徒歩で買い物をしている団地住民は今の団地での生活に不満を抱いていない人が多いのに対して、自家用車や路線バスを利用している団地住民は不満を抱いている者が目立つ。その結果、とくに自分で運転せず家族が運転することで買い物をしている人は、利便性の高い地域への転居志向が強い。

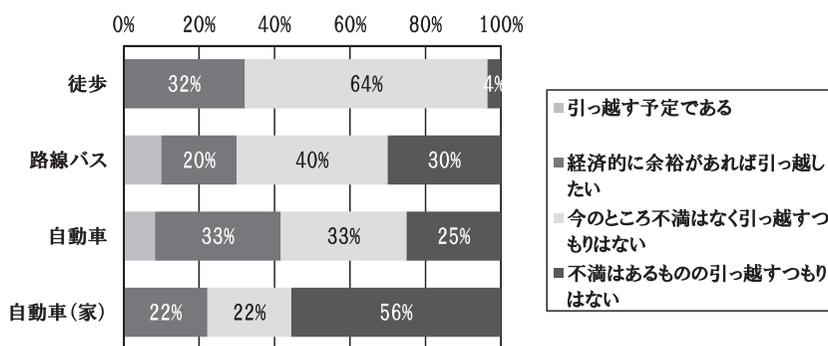


図-15 転居希望（移動手段別）

4. 今後に向けて

今回、広島市西区の山腹傾斜地に30年以上までに開発された戸建て住宅団地の己斐大迫団地にて、日常の買い物行動を中心に、団地の持続可能性に関して調査を行った。

現状では、フードデザート問題は深刻化していない（団地内の食料品スーパーの存在と、自家用車および路線バスによる買い物行動が可能のため）ものの、将来に対する不安は大き

い実態を知ることができた。現状でも団地内スーパーマーケットの立地地点から水平・垂直方向に離れている団地住民は、自家用車やバスによって団地内外へ買い物に行っており、団地住民の高齢化進行に伴う自動車運転可能者の減少が、将来の当該団地の持続性に大きな影響を及ぼす可能性のあることが明らかになった。

これを補うことができるのは、路線バスによる移動であるが、これも経済的な要因からその持続性が担保されているわけではない。

今後、当該団地の持続性を確保して行くには、地域コミュニティによる取り組み（自家用車の乗り合い、食料品宅配事業者との連携など）はもちろんのこと、地域における住民間コミュニティの醸成やつながり感の育成が必要であろう。

そして、団地の持続性確保には何よりも団地構成員の更新が必要であり、親から子へと引き継がれる街となること、若者や子育て世代の居住を促していけるような街としての魅力の獲得が必要であろう。

参 考 文 献

- 1) 第3回地方シンクタンク・ワークショップ——地方都市における郊外戸建て住宅団地の再生——，財団法人総合研究開発機構（NIRA），地方シンクタンク協議会中国・四国ブロック，2008
- 2) 松野・鶴田・海道：郊外戸建て住宅団地の持続可能性に関する研究——自治会ヒアリング調査による岐阜市郊外戸建て住宅団地の現状分析，日本建築学会東海支部研究報告書，第47号，2009
- 3) 「フードデザート問題研究グループ」資料より
- 4) 岩間信之：高齢者世帯における生活環境の悪化と「食の砂漠（フードデザート）」問題，広島修道大学講演資料，2010
- 5) 広島市資料