

○ 熊本大学 学生員 石川琢也
熊本大学 正会員 溝上章志
熊本大学 正会員 円山琢也

1. はじめに

近年、郊外住宅団地は開発してから 30 年ほど経過した結果、人口減少や住宅・周辺施設の老朽化、定住による住民の高齢化、商業施設の閉鎖、地域コミュニティの減少、公共交通サービスの低下、近隣商業施設の閉鎖、段差等の団地内移動の困難等様々な問題が発生している。これらの問題を一般的に Old-Newtown 問題と言う。日本は今後、高齢化がさらに進行すると予測されている中で、Old-Newtown 問題の悪化や新たな障害が発生することが懸念されており、将来的にまち全体の機能が低下することが危惧されている。そのためにも、既に問題が表出している、Old-Newtown の現況を把握し、そこで起きている問題の原因究明や居住実態等の比較分析を行う必要がある。そこで、本論文では、熊本市郊外における住宅団地において武蔵ヶ丘団地を対象地域とした。武蔵ヶ丘団地は県内で開発された住宅団地の中で、1970 年頃から開発された 20ha を超える大規模な団地であり、住宅地として十分な施策を整備することが可能な地域であった。

今回は本地域を含む郊外住宅団地における居留意識のアンケートを行った。アンケートによって得られた住宅や周辺環境、周辺施設の評価、転居理由の分析結果と本地域の開発経緯や人口、商業等と照らし合わせながら、武蔵ヶ丘団地内で起きている Old-Newtown 問題の把握や今後の武蔵ヶ丘団地の魅力を改善し、高めるための情報を集める基礎調査をすることとする。

2. 武蔵ヶ丘団地と周辺の開発経緯

本団地は開発計画が始まった当時、九州の略中央に位置する熊本市は、福岡市と共に九州の中枢管理都市として、また、有明・八代工業地帯及び農村地帯の商業中心地として発展しつつある。この第 3 次産業を中心とした都市の発展に伴って熊本市も他都市と同様に、近年人口集中が著しく、また、世帯分離も進んで住宅事情は困難の度を増しており、住宅及び宅地の供給は県施策の重要な課題となっていた。

熊本県で 1970 年に作成した熊本県長期計画書によれば、住宅建設を 1985 年迄に県全体で約 31 万 7 千戸行うこととし、そのうち公的施策住宅をその約半分の 12 万 6800 戸建設する必要があるとしていた。一方、この住宅困窮世帯の状況についてみると、そのほとんど

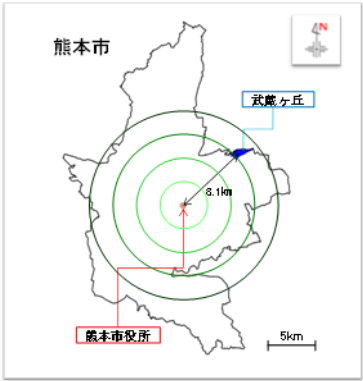


図 1 熊本市における武蔵ヶ丘団地の位置

表 1 武蔵ヶ丘の経年変化

1968 年	武蔵ヶ丘団地用地の買収が始まる
1970 年	武蔵ヶ丘団地の造成が始まる
1973 年	武蔵ヶ丘団地第一次入居（100 戸）開始 熊本電鉄バス武蔵ヶ丘団地線が運航開始
1975 年	サニー武蔵ヶ丘店開店 九州産交バス武蔵ヶ丘団地線が運航開始
1976 年	都市基盤整備公団（現：UR 都市機構）武蔵ヶ丘団地入居開始
1977 年	武蔵小学校が開校
1979 年	武蔵中学校が開校 ムサシプラザ開店
1981 年	武蔵塚駅が開業
1994 年	サニー武蔵ヶ丘店閉店
2004 年	ゆめタウン光の森店開店
2005 年	ニコニコドー武蔵ヶ丘店営業終了 ニコニコドー武蔵ヶ丘店店舗縮小で開店（現：ゆめマート）

が都市勤労者でありこれら都市勤労者の住宅建設を目的として住宅供給公社によって本団地が計画された。

図 1 は熊本市における武蔵ヶ丘団地の位置を示している。本地域は、熊本市中心部（熊本市役所）から、北東に約 8.1 km に位置している。武蔵ヶ丘団地は、東に国道 57 号線、南に JR 豊肥本線、西に九州自動車道に沿った、熊本市と菊陽町にまたがる東西 700m、南北 1,000m の区域である。地区内は全面比較的平坦である。武蔵ヶ丘団地建設の事業主体は熊本県住宅供給公社、事業年度は 1970 年～1978 年、開発方式は一人施行による土地区画整理事業、開発規模は 63ha（熊本市：37ha、菊陽町 26ha）、当初の計画人数は 10,000 人、人口密度は 150 人/ha という計画であった。

武蔵ヶ丘団地の計画自体は、1968 年に武蔵ヶ丘団地用地の買収が始まる。そして、1970 年には、武蔵ヶ

丘団地の造成が始まる。その後、1980 年代までは、教育機関や公共交通、商店街が展開し、まちは賑わい始める。しかし、2004 年に隣町にゆめタウン光の森店が開店される頃から、武蔵ヶ丘の商店街は急激に衰退が始まる。（表 1 参照）

3. 武蔵ヶ丘団地の現況

武蔵ヶ丘団地の現況としては、人口の減少が著しく進んでおり、熊本市武蔵ヶ丘 4, 5 丁目では、1998 年 4 月は 1863 人に対し、1977 年 4 月の統計では 1491 人と約 350 人(20%)も減少している。高齢化が著しく進んでおり、熊本市武蔵ヶ丘 4, 5 丁目の人口ピラミッドはひょうたん型に近く、高齢化率は 35.6%，後期高齢化率は 16.0%と高齢化率も深刻化している。

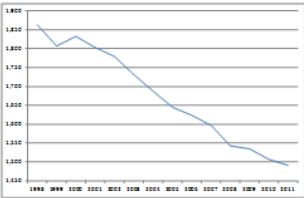


図 2 人口推移

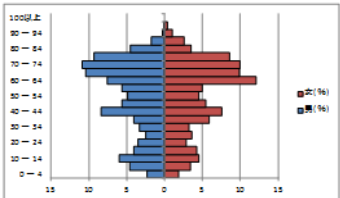


図 3 人口ピラミッド

4. 郊外住宅団地と武蔵ヶ丘の分析結果

表 2, 3 は郊外住宅団地全体と武蔵ヶ丘の住居と周辺環境の満足度を示している。武蔵ヶ丘住民の方が不満を多く感じていると見られたのは、現在の住居に関しては、高齢者配慮や耐震性、住宅の広さであった。また、現在の周辺環境に関しては、図書館・美術館、公民館・集会場、周辺歩行安全であった。しかし、郊外住宅団地全体と武蔵ヶ丘における住居、周辺環境の満足度は、比較してもどちらも大きな差は見られなかった。

続いて、近所付き合いの満足度を年代・家族構成別近所付き合いの満足度は図 4 に示している。この図では、若い人ほど不満を感じている人が多い。高齢者の満足度は非常に高く、特に高齢者の単身は満足度が高いという結果が得られた。

5. おわりに

武蔵ヶ丘団地は熊本市の中でも Old-Newtown 問題が最も顕著に現れていると考えられたために選択した。現在の武蔵ヶ丘団地(熊本市 4・5 丁目)高齢化率は 35.6%，後期高齢化率は 16.0%と高齢化率も深刻化している。また、事前に武蔵ヶ丘住民や役所、コミュニティセンター等の方にインタビューした結果を表 4 に示している。このインタビュー結果からは、Old-Newtown 問題

が顕著に起きている。ここでは、交流が減少していることは言われている上に、孤独死も問題となっていることが分かる。しかし分析結果によると、「近所付き合いの活発さ」は満足であるもしくはまあ満足の住民が大半を占めている。これらの結果からアンケートによる結果とインタビュー結果は矛盾していることになる。よって、武蔵ヶ丘団地のように、Old-Newtown 問題が実際に起きていても、満足度という指標でアンケートを取ることは困難であり、新たな指標を考える必要がある。今後の予定としては、武蔵ヶ丘団地で行った追加調査のデータを加える。その影響により、分析結果が変わることで、武蔵ヶ丘団地で起こっている固有の問題点を見出し、まちを改善するための提案の一部としたい。

表 2 現在の住居に対する満足度

	全体					武蔵ヶ丘				
	満足	まあ満足	どちらでもない	やや不満	不満	満足	まあ満足	どちらでもない	やや不満	不満
災害安全性	15.6%	41.5%	32.1%	8.5%	2.4%	19.0%	57.1%	9.5%	9.5%	4.8%
騒音・大気	18.2%	41.8%	22.9%	13.2%	3.8%	9.5%	61.9%	9.5%	14.3%	4.8%
日照・風通し	30.9%	43.8%	15.0%	8.2%	2.1%	23.8%	52.4%	9.5%	9.5%	4.8%
周辺歩行安全	14.4%	41.5%	20.6%	18.5%	5.0%	4.8%	42.9%	19.0%	28.6%	4.8%
治安	13.8%	49.4%	25.6%	9.4%	1.8%	9.5%	57.1%	23.8%	4.8%	4.8%
通勤通学利便性	22.9%	41.2%	20.9%	12.9%	2.1%	28.6%	47.6%	14.3%	9.5%	0.0%
日常買い物利便性	33.5%	45.6%	12.4%	7.1%	1.5%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%
医療・福祉	22.9%	41.8%	25.3%	9.4%	0.6%	14.3%	52.4%	28.6%	4.8%	0.0%
子供の遊び場	16.8%	36.2%	30.0%	13.8%	3.2%	19.0%	38.1%	33.3%	4.8%	4.8%
公民館・集会所	12.1%	37.1%	41.8%	8.5%	0.6%	19.0%	52.4%	23.8%	4.8%	0.0%
図書・美術館	5.3%	18.8%	40.9%	24.1%	10.9%	0.0%	23.8%	33.3%	33.3%	9.5%
緑・水辺	16.5%	38.5%	32.1%	10.3%	2.6%	4.8%	52.4%	19.0%	23.8%	0.0%
まちなみ・景観	12.4%	34.4%	40.6%	11.5%	1.2%	4.8%	52.4%	28.6%	14.3%	0.0%
祭り・イベント	10.6%	24.7%	59.1%	5.0%	0.6%	9.5%	33.3%	52.4%	4.8%	0.0%
近所付き合いの活発さ	7.6%	29.4%	57.1%	4.7%	1.2%	9.5%	28.6%	57.1%	0.0%	4.8%

表 3 現在の周辺環境に対する満足度

	全体					武蔵ヶ丘				
	満足	まあ満足	どちらでもない	やや不満	不満	満足	まあ満足	どちらでもない	やや不満	不満
住宅の広さ	36.5%	35.9%	10.6%	12.6%	4.4%	19.0%	38.1%	14.3%	19.0%	9.5%
住宅周り(庭等)の広さ	24.4%	29.7%	19.1%	19.4%	7.4%	19.0%	42.9%	9.5%	14.3%	14.3%
遮音・断熱	22.1%	28.5%	22.1%	19.1%	8.2%	19.0%	38.1%	19.0%	19.0%	4.8%
日当・風通し	35.3%	37.4%	12.6%	10.9%	3.8%	33.3%	38.1%	9.5%	14.3%	4.8%
耐震性	17.9%	24.4%	35.6%	14.7%	7.4%	14.3%	28.6%	38.1%	9.5%	9.5%
高齢者配慮	13.2%	17.1%	47.1%	14.4%	8.2%	19.0%	19.0%	33.3%	19.0%	9.5%
住宅費	15.0%	25.3%	38.8%	16.2%	4.7%	9.5%	23.8%	38.1%	23.8%	4.8%

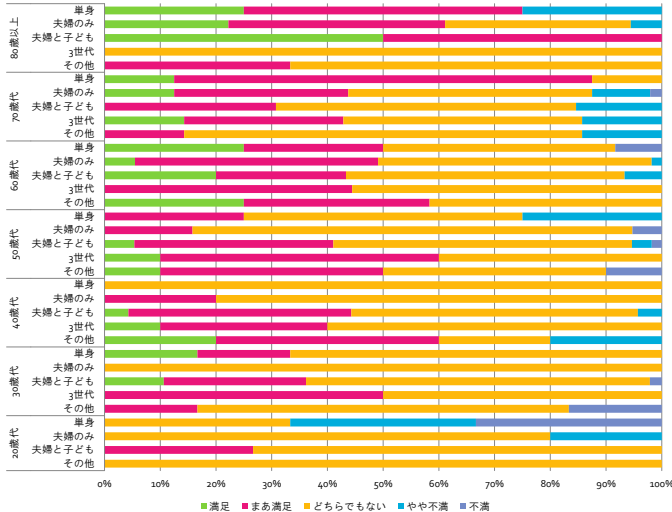


図 4 年代・家族構成別近所付き合いの満足度

表 4 インタビューによる問題点の結果

・高齢化が進んできている	等
・学校や祭りなどの交流が減少している	
・孤独死が問題である	
・福祉政策が進んでいない	
・商店街が寂しい	
・総合病院に行くための交通が不便である	