明海大学
不動産学部

不動産の話題 [32]

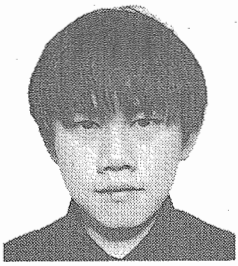
学生と教員の見方

〈高経年団地型マンション④〉

団地を取り巻く住宅街の変化

小学校の道のりに難点

アンダーパス増設を提案



【アピールポイント】
旅行するのが趣味です。暇を見つけては行ったことのない街に足を運び、思いを馳せるのが日課です。

【学生の見方&考え方】
（3年　市川浩貴）

先日、授業の一環で、首都圏郊外に所在する高経年団地型マンションを見学した。

築年数は約50年、総戸数約600戸、5階建てでエレベーターはない。この団地は自主管理であるが、管理はしっかりされている。2020年には大規模修繕工事が実施されており、とても50年前の建物とは思えない外観だった。

しかし、この団地とその周辺エリアは、街の古さが目立つ。国道の向こう側にある新しい住宅地と比較すると、その様子が際立つ。団地周辺の住宅地には、1970年代の土地造成に多用された大谷石があちこちに見られ、建物の古さだけでなく、街を構成する擁壁などの素材にも古さを感じた。

また、新しい街と見学した団地周辺とでは、小学校への距離にも違いがある。団地から小学校へは徒歩約15分と若干遠い。さらに、小学校は国道の向こう側にあるので、国道をアンダーパスでくぐる必要がある。

安全に国道を渡れるとはいえ、アンダーパスがあるのは一カ所だけであり、団地のあるエリアと小学校のあるエリアとは、国道で分断されている感じが強い。

一方、国道を挟んで小学校側にある新しい住宅地からは、小学校へは徒歩約3分で行くことができる。

見学した団地に子どもが少ない理由は、新しい住宅地より小学校までの距離が遠いことも影響していると考える。

距離の問題を解決することは現実的には不可能であるが、アンダーパスで国道を超えられる場所を増やすことで、エリアとしての分断感を改善できるのではないか。

【教員による展開】
（藤木亮介准教授）

見学対象団地は、高齢化率が非常に高い。建設当時に入居した住民がそのまま高齢化し、多世代の混合がうまくいかなかったためである。これは、高経年団地型マンションでは珍しくない状況と言える。

同様に、戸建て住宅が建ち並ぶ古い郊外住宅地でもこうした状況は良く見られる。開発当時に入居した住民がそのまま高齢化し、エリア全体として高齢化率が高まっていく。

見学対象団地、ならびにその周辺エリアはまさにこの典型と言える。したがって、見学対象団地の高齢化はこの団地だけの問題ではなく、エリア全体の問題として捉えることができる。つまり、この問題の解決には、エリア全体の新陳代謝が求められている。

若者夫婦・子育て世帯が居住地を探す場合、高齢者ばかりの地域と、同世代の家族が多い地域であれば、当然後者を選ぶだろう。居住地を選ぶ際には、利便性などの立地条件だけでなく、自分たちがこれから所属するコミュニティの特色も重要になる。

このことを踏まえると、高齢者が多い郊外住宅地は、若者夫婦・子育て世帯が入りやすいコミュニティづくりに取り組む必要がある。例えば、若者夫婦・子育て世帯が多い近接地域と積極的に交流を持つことから始めても良い。しかし、そうした近接地域と完全に分断されているとそれも難しい。今回の見学対象地域は、国道で新旧住宅地が完全に分断されている。これに対して市川さんのアンダーパスを増やすという提案は、地域分断の解決、ひいては高齢化したコミュニティの改善につながるかもしれない。