

# 男山地域の再生・再編に関する 住民意識調査報告

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業  
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

## はじめに

1960年以降、大都市周辺部に大量の集合住宅団地が建設された。建設から50年近くが経過した住宅は、設備が老朽化し、エレベーターがない中層の住棟が多く、高齢の居住者にとって住みにくい住宅となっている。

一方で、団地内の木々は大きく生長し、ゆったりとした敷地に豊かな自然環境をつくり出している。最寄りの駅からはなれているなど市場価値の低い団地では、建替えや修復による改善事業を進めることが難しい状況にある。敷地全体を更地にし一時に全面建替えすると、住宅は新しくなるものの、地域環境が激変することに対する課題も見えつつある。

そこで、本研究では、市場の原理から更新が進みづらい集合住宅団地のより良い再編手法を考えるための基礎的な情報を得るため、団地および団地周辺の居住者の暮らしや住意識の調査から、このような団地のもつ課題を明らかにすることを目的としている。

具体的には、1969年から入居が開始された京都府八幡市の集合住宅団地男山団地と、一体の土地画整理事業により開発された周辺住宅地を調査対象とし（図1）、入居動機や日常の暮らし、男山団地の住環境意識、居住意向などをたずねるアンケート調査を行った。

既往の日本の郊外型集合住宅団地に関する研究は、集合住宅団地計画と住まい方に関する研究<sup>1)</sup>や、分譲集合住宅団地の建替えに向けた研究<sup>2)</sup>などが行なわれている。

また、男山団地を調査対象とした研究は、分譲集合住宅の建替え事業

に向けた研究<sup>3)</sup>がある。本研究は、再編をめざした研究であること、集合住宅団地の敷地内だけではなく、その周辺市街地も一体的に再編の対象として調査していることが特徴である。

## 1. 調査対象である男山地域の概要

男山地域は、京都府八幡市の西、男山の稜線に位置する区画整理事業地である。北に続く稜線には日本三社の一つである石清水八幡宮がある。枚方市の樟葉から八幡市に続く斜面に一体的に開発が行われた。一連の事業地のうち、八幡市に属する地域である八幡土地画整理事業地を男山地域とよんでいる。八幡土地画整理事業は1969年事業認可を受け、旧日本住宅公団が南部から造成事業に着手した。

事業地の一部を旧日本住宅公団が団地用地として買い取り、京都府住宅供給公社の分譲集合住宅（360戸）、日本住公団の分譲住宅（1350戸）、賃貸住宅（4602戸）が建設された。また、男山団地を囲む土地画整理事業地は、旧日本住宅公団が戸建て住宅地として分譲した。その住宅地内には元地権者の敷地が含まれており、戸建て住宅だけでなく、小規模低層の集合住宅や、小規模の分譲集合住宅も立地している。

男山団地は、1972年か

ら1976年にかけて順次完成し、入居が始まった。建設当時は、周辺戸建て住宅地とともに人気の高い団地で、近隣市からの転入者も多くみられた。

1980年国勢調査では、八幡市民の3割にあたる20,888人が居住していたが、現在は2割にあたる



図1 男山地域全体図とアンケート配布対象地

13,848人（2010年国勢調査）となっており、その人口は1980年の7割弱に減少している。男山地域の団地内と団地周辺の人口動向をみると（図2）、団地内は1980年をピークに減少し2009年に底打ちし、2010年は増加に転じている。一方団地周辺では、1995年以降はほぼ横ばいである。その要因として、団地周辺は、1980年の男山団地完成時にはまだ空き地が残る状態が続いており、その後も住宅供給が継続的に行われてきたこと、初期に供給された低層集合住宅の一部が、近年徐々に分譲集合住宅に建替えられ、住宅供給が現在も進行していることが上げられる。

男山団地には、北、中央、南の3つのセンターがあり、商業施設や医療施設、公民館等が立地していた。また土地区画整理事業地内には4つの小学校と2つの中学校、1つの高等学校が立地していた。現在は、大規模商業施設が入る南センターが比較的にぎわっているが、北センターはすべての商業施設がなくなり、中央センターはUR都市再生機構の事務所、銀行、郵便局等はあるものの、商業施設は衰退している。小学校も人口の減少に伴い4校が2校に集約され、その廃校跡地の活用が急務となっている。代わって、団地周辺敷地や団地を貫通する幹線道路沿いに、商業集積がみられるようになっている。

男山団地の中でもUR都市機構が管理する賃貸集合住宅（UR賃貸）は、「お得な賃貸住宅の物件（2013年4月）」としてUR都市機構のホームページで紹介されている団地の一つである。最も安い住戸では1㎡あたり1000円を切っている。

## 2. アンケート調査の概要

アンケート調査は、次の2種類を実施した。ひとつは、団地内の賃貸および分譲の集合住宅団地の全世帯を対象とした「男山団地のまちと住

まいに関する調査」、もうひとつは、団地の周囲400m以内の周辺市街地の戸建て住宅居住世帯及び集合住宅居住世帯を対象とした「周辺市街地居住者からみた男山団地に関する調査」である。2012年11月23日～27日に各住戸に配布、1週間留め置き、郵送回収を行なった。回収率はいずれの調査も2割弱であった（表1）。

## 3. アンケート調査の結果

### （1）基本的属性

回答者の属性は、男女割合はほぼ等しく、平均年齢は60.8歳であった。住宅別集計では、分譲集合住宅団地として供給された住宅居住世帯を「分譲団地」、賃貸集合住宅団地として供給された住宅居住世帯を「賃貸団地」、団地周辺住宅地居住世帯のうち戸建て居住世帯を「周辺戸建」、集合住宅居住世帯の「周辺集合」と簡略化して示す。

有効票1000票のうちの居住地の構成比は、「分譲団地」が48.5%、「賃貸団地」が51.7%、「周辺戸建」が29.3%、「周辺集合」が10.5%であった。「分譲団地」と「周辺戸建」は概ね持家で、「賃貸団地」と「周辺集合」は概ね借家（借り上げ社宅を含む）であった。

回答者年齢は、60歳以上の割合が「周辺戸建」で78.2%と最も高く、「分譲団地」では64.4%、「賃貸団地」では61.1%と類似した割合を示していた。一方、同じ賃貸住宅である「周辺集合」では、60歳以上の割合は31.4%であり、若年層が多いことがわかった（図2）。地域・住宅別の年齢構成は、「賃貸団地」で比較的年齢層が若いものの、大きな違いは見られなかった。

世帯構成別集計では、65歳以上を「高齢者」、12歳以下を「子供」とし、「高齢単身世帯」、「高齢夫婦世帯」（夫婦のいずれか一人が高齢者の世帯）、「高齢者のいる大人世帯」（子供はおらず、高齢者がいる世帯）、

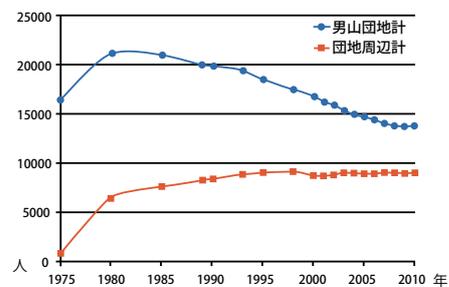


図2 男山地域の人口動向

表1 アンケート調査の配布数と回収数

	男山団地	周辺市街地
配布数(票)	5346	2164
回収数(票)	1016	404
有効票数(票)	1000	398
回収率(%)	19.0	18.7
有効率(%)	98.4	98.5

「単身大人世帯」（高齢者でない単身世帯）、「大人世帯」（子供も高齢者もない世帯）、「子供のいる世帯」（上記以外で、子供のいる世帯）の分類を用いた。

地域・住宅別に世帯構成割合をみると、単身高齢者世帯割合は「賃貸団地」で16.8%と最も高かったが、回答者の高齢者割合が最も高い「周辺戸建」では5.5%と低く、高齢夫婦世帯は33.8%と最も高かった。子供のいる世帯は、「周辺集合」では2割を占めたが、他の居住地では1割前後にすぎなかった（図3）。

### （2）居住年数と居住のいきさつ

居住地別の居住歴では、「周辺戸建」、「分譲団地」で、30年以上の回答世帯が47.5%、57.5%といずれもほぼ半数を占めていた。「賃貸団地」では、5年未満の居住世帯が23.0%を占める一方、30年以上の居住世帯も31.3%と比較的高かった。「周辺集合」では、10年未満の居住世帯が57.2%と半数を超えており、30年以上の居住世帯は1割弱であった（図4）。

居住年数別に居住のいきさつをみると、開発当初に男山団地に移り住んだ世帯（図5）は、「UR賃貸住宅に住みたかった」、「分譲マンションを探していた」といった住宅を選んだ結果、男山になった世帯が6割を占めた。「UR賃貸住宅に住みたかった」世帯は、その後の居住者で

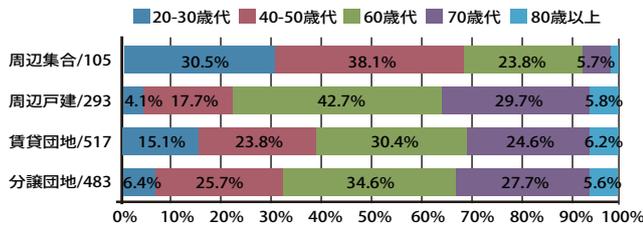


図3 地域・住宅別年齢構成

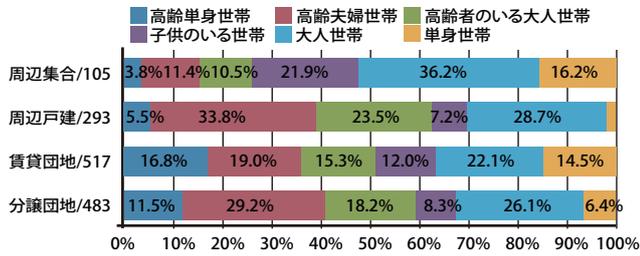


図4 地域・住宅別世帯タイプ

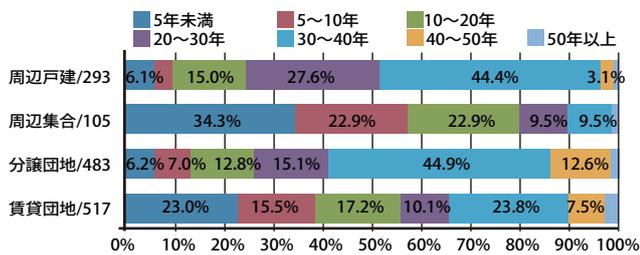


図5 地域・住宅別居住歴

も2割前後あるが、「分譲マンションを探した」世帯の割合は著しく低くなり、「八幡市、枚方市で住宅を探した」という場所を選んだ世帯が徐々に増え、2割強を占めている。また、「価格と広さで探したらここになった」との回答の割合も年々増え、近年の居住者では2割を超えている。

周辺の住宅地居住世帯（図6）でも同様、開発当初は「戸建てに住みたい」「戸建てを買いたい」といった住宅選びの結果この地に住むこととなった世帯が6割を占めていたが、居住年数が短くなるにつれて、この割合も著しく低くなり、代わりに「山岡団地の近くを探した」世帯が2割と高くなっている。また、「価格と広さで探したらここになった」と答えた世帯も2割に迫っている。

### (3) 暮らしの評価、満足度

住んでいる町に対する満足度を聞いたところ、いずれの地域・住宅でも「満足」、「どちらかという満足」を合わせて、8割から9割をしめ、満足度は極めて高い（図7）。

地域・住宅別に、満足していること、不満に思っていることをたずねた。「団地」と「周辺」では、可能な限り同じ表現で質問した。

満足していること（図8）では、「団地」では「自然が豊か」であることが最も評価されており、次いで「バス停が多い」、「安全な道がある」、「景色や見晴らしがよい」といった団地ならではの環境が満足度に結びついている。「周辺」では「バス停が多い」ことが最も評価されており、次いで「団地の自然が豊かなこと」であり、団地があることが周辺住宅地の環境への満足度に結びついていることがわかる。「賃貸団地」と「分譲団地」の満足度に10ポイント以上の差がみられた項目はなかった。一方、「周辺戸建」と「周辺集合」では「近所付き合い」の満足度で20ポイント以上の差がみられた。

不満なところ（図9）では、「団地」では「住宅設備の老朽化」が最も高く、次いで「住宅の広さ・間取り」が上げられ、団地の住宅そのものが不満を導いている。「周辺」では、「周辺戸建」と「周辺集合」で大き

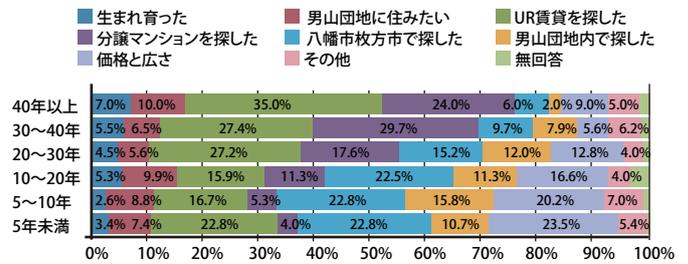


図6 居住年数別居住のいきさつ（山岡団地）

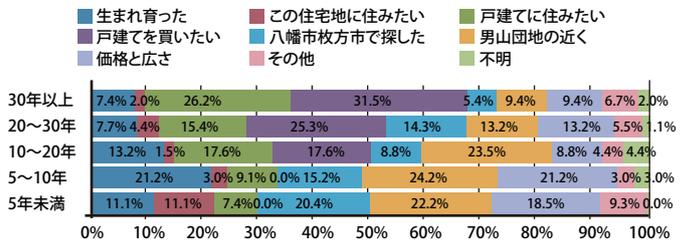


図7 居住年数別居住のいきさつ（周辺住宅地）

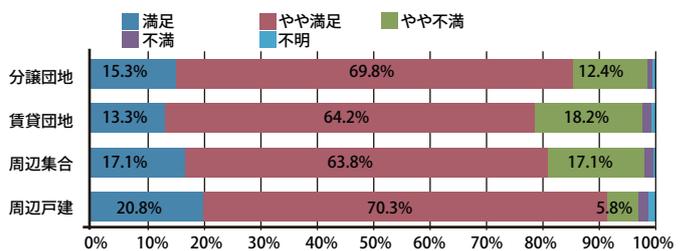


図8 地域・住居別住んでいるまちに対する満足度

く異なり、「周辺戸建」は、「特に不満がない」が4割を占めている。「周辺集合」では、「住宅設備の老朽化」、「住宅の広さ・間取り」について、「駐車場がない」があがっている。

### (4) 居住意向

地域・住宅別に居住意向をみる（図11）。「転居したいができない」まで含めると、いずれの居住地でも7割以上が住み続ける意向を持っており、特に「周辺戸建」、「分譲団地」では9割が住み続ける意向を持っている。「周辺集合」では、2割が転居意向を示している。

住み続ける理由を聞いたところ、「周辺戸建」、「団地分譲」でおおよそ半数が「自分の家だから」を理由に挙げており、「分譲団地」では次いで「住み慣れている」があがっている。「周辺集合」を除いて、「仕事の都合」は1割にも満たず、「賃貸団地」では「住み慣れている」について、「親や親戚に近い」があがっている（表2）。

転居する理由については、母数が少ないので参考までに示すが、「周辺集合」、「賃貸団地」では「持家、

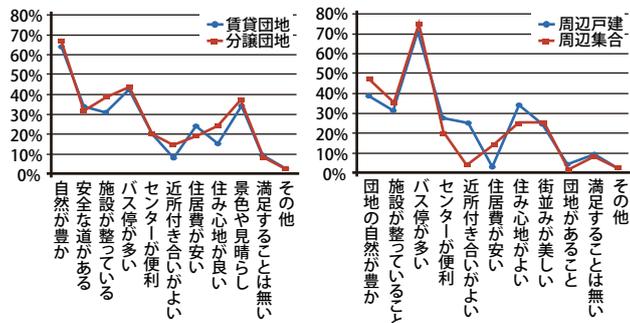


図9 満足していること (左:団地、右:周辺)

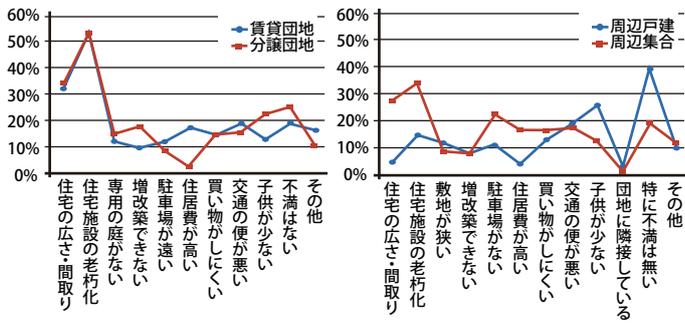


図10 不満なこと (左:団地、右:周辺)

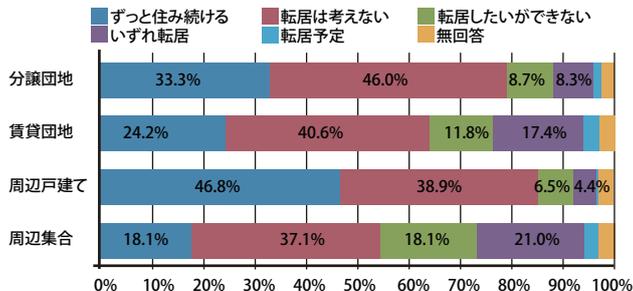


図11 地域・住宅別居留意向

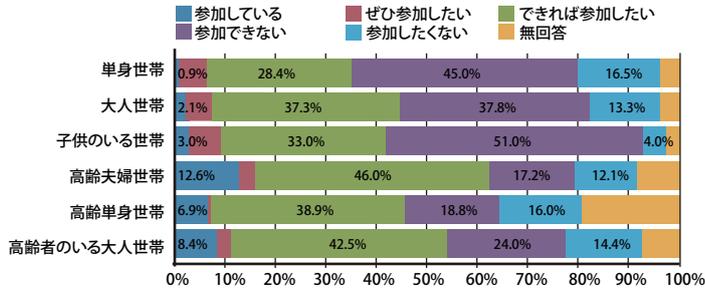


図12 世帯タイプ別まちづくり活動への参加意向

戸建てが欲しい」、「周辺戸建」では「老後の住環境としてよくない」、「分譲団地」では「住まいに不満がある」、「老後の住環境としてよくない」があがっている (表3)。

(5) まちづくり活動への参加意向  
まちづくり活動への参加意向をたずねたところ、全体の1割は、既に参加している、あるいは是非参加したいと答えていた。できれば参加したいとの回答は4割、時間がなくて参加できないとの回答は3割で、団地内外、住宅の所有による大きな違いはなかったものの、団地周辺の参加したくないとの回答の割合は、賃貸団地居住者より3ポイント高くなった。世帯別に参加意向をみたものが図12である。高齢夫婦世帯や高齢者のいる世帯で、参加意向が高くなり5割を超えた。最も参加意向の低い単身世帯(高齢単身世帯を除く)でも、35%が参加意向を示しており、まちづくり活動への意欲が高いことがわかった。

表2 居住地別住み続ける理由

	仕事の都合	親や親戚に近い	知人友人が多い	住み慣れている	生活に便利	自分の家	このまちが好き	ローンがある	何となく	その他	不明	総計
周辺集合	10 13.0%	7 9.1%	2 2.6%	15 19.5%	10 13.0%	11 14.3%	1 1.3%	2 2.6%	4 5.2%	6 7.8%	9 11.7%	77 100.0%
周辺戸建	8 3.0%	11 4.1%	11 4.1%	47 17.4%	20 7.4%	142 52.6%	6 2.2%	7 2.6%	2 0.7%	5 1.9%	11 4.1%	270 100.0%
賃貸団地	36 9.1%	50 12.6%	15 3.8%	155 39.1%	62 15.7%	2 0.5%	13 3.3%	4 1.0%	33 8.3%	11 2.8%	15 3.8%	396 100.0%
分譲団地	9 2.1%	19 4.5%	12 2.8%	103 24.2%	29 6.8%	204 48.0%	7 1.6%	22 5.2%	15 3.5%	3 0.7%	2 0.5%	425 100.0%

表3 居住地別転居する理由 (参考データ)

建て方	土地柄合わない	子供に よくない	老後に よくない	住まいに 不満	生活不便	近隣関係	親族の 理由	持家戸建 が欲しい	住居費 負担	その他	総計
周辺集合	1 3.1%	3 9.4%	2 6.3%	7 21.9%	0 0.0%	1 3.1%	3 9.4%	8 25.0%	1 3.1%	6 18.8%	32 100.0%
周辺戸建	1 4.3%	1 4.3%	11 47.8%	5 21.7%	1 4.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 8.7%	0 0.0%	2 8.7%	23 100.0%
賃貸団地	1 0.8%	1 0.8%	13 10.9%	20 16.8%	8 6.7%	3 2.5%	10 8.4%	33 27.7%	10 8.4%	20 16.8%	119 100.0%
分譲団地	1 2.0%	2 3.9%	12 23.5%	14 27.5%	0 0.0%	0 0.0%	7 13.7%	6 11.8%	0 0.0%	9 17.6%	51 100.0%

### 5. 考察

周辺の住宅地では、男山団地の豊かな自然を評価し、男山団地ではゆったりとした緑豊かなオープンスペースや、見晴らしが評価されていた。子育て世代の受け皿を周辺の周辺住宅が担っていることも明らかとなった。居住世帯の居住意向は高く、満足度も高い。「家選び」から「場所選び」に移行しつつある居住者の意を受けて、団地住戸の設備改善を進めつつ、団地の空間資源を生かし地域として「場所選び」の対象とな

るよう魅力をつけることが、男山団地だけでなく男山地域の再生へ結びつくと考えられる。

- 1) 谷口ら: 高層集合住宅の住戸・住棟まわりにおける生活施設・空間・設備機能に関する居住者要求意識と設置計画条件について、日本建築学会論文集 (298), 1980. 等
- 2) 小杉ら: 大規模分譲集合住宅団地再生計画における基本構想づくりの研究、西小中台団地における「学習段階」の実践プロセス日本建築学会論文集 (571), 2003. 等
- 3) ヨムチョルホら: 1970年代に建設された大規模分譲集合住宅団地の現状と区分所有者の再生ニーズ-京都府八幡市男山地域の4団地を対象として-, 都市住宅学会論文集, 2004.

『男山地域の再生・再編に関する住民意識調査報告』

執筆 : 岡 絵理子 (関西大学 准教授)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度~平成27年度)」によって作成された。

発行: 2013年5月

関西大学  
先端科学技術推進機構 地域再生センター  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号  
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線: 6720)  
URL : http://ksdp.jimbo.com