

# 団地にみる地域コミュニティの現状

## —地域の高齢化とソーシャル・キャピタルの関係性について



社会研究部門 柄田 明美

tsuka@nli-research.co.jp

### 1—はじめに

近年、地域コミュニティには、高齢者の見守り、子どもの健全育成、防災・防犯、地域の環境保全など、多様な分野で役割を發揮することが求められており、地域の中での信頼関係の醸成、様々な活動のネットワークの構築、積極的なコミュニティ活動への参加が不可欠であると考えられている。

なかでも、昭和30年代後半～40年代前半に入居が始まったニュータウンや団地では、高齢化や単独世帯の増加等によるコミュニティの変化に対応し、いかに居住者の安心居住を支えていくかが喫緊の課題となっている。高齢化が著しい団地の状況を、わが国が迎えようとしている超高齢社会を象徴的に現した現象と考えれば、団地コミュニティ活性化に向けての前向きな要素と課題を把握することは重要である。

そこで本稿では、弊社が独立行政法人都市再生機構（以下UR）の委託で実施した「団地および近隣地域と交流に関するアンケート調査」<sup>(注1)</sup>のデータを、ソーシャル・キャピタル（Social Capital）の視点から分析し、地域コミュニティを活性化する方向性を考察する。

### 2—団地における高齢化の状況

まず、全国の団地における高齢化の状況を、全国公団住宅自治会協議会が実施している「団地の生活と住まいアンケート」結果<sup>(注2)</sup>から概観すると、60歳以上の割合は61.9%、うち65歳以上は49.5%、75歳以上の後期高齢者は18.3%である。1999年に実施された同調査では、65歳以上は23.9%であったことからみると、この10年間の高齢化は著しい。また、家族の人数構成は、「1人」が29.7%と、独居の割合が高い。

国立社会保障人口問題研究所「日本の将来人口推計」（平成18年12月、中位推計）からみるわが国の65歳以上の割合は、2020年には29.2%、2030年には31.8%となることが推計されている。また、世帯主65歳以上に占める単独世帯の推計は、2020年には33.2%、2030年には37.7%となっており、現在の団地の人口構成や世帯構成が将来のわが国の状況を現すものであると考えることができよう。

### 3—分析の視点としてのソーシャル・キャピタル

ソーシャル・キャピタルとは「信頼、相互扶助などコミュニティネットワークを形成し、そこで生活する人々の精神的な絆を高めるような、見えざる資本」<sup>(注3)</sup>であり、社会関係資本とも言われる。

わが国でソーシャル・キャピタルが論じられるようになったのは、2003年に公表された内閣府による調査研究<sup>(注4)</sup>がきっかけになっており、ここでは「つきあい・交流」、「信頼」、「社会参加」の要素から、ソーシャル・キャピタルの定量化と分析が行われている。本稿でも、この3つのソーシャル・キャピタルに関わる要素に関わるアンケート調査の項目について、分析を行うものとする。

## 4—アンケート調査結果にみる団地コミュニティの状況

ここでは「団地および近隣地域と交流に関するアンケート調査」の結果を、3.で記したソーシャル・キャピタルの視点に基づき、居住者の属性とともに、「近所づきあい」、「団地内の活動への意識・参加・協力」、「団地内の人々への信頼」、「地域活動への参加」の各項目について、整理・分析する。

### 1 | 居住者（回答者）の属性について

#### 高齢化、長期居住、一人暮らしの多さが特徴

まず、回答者（有効回答者数：440名）の状況を属性から整理すると、長期居住、高齢化、独居の多さが特徴である。詳細は、次のとおりである。

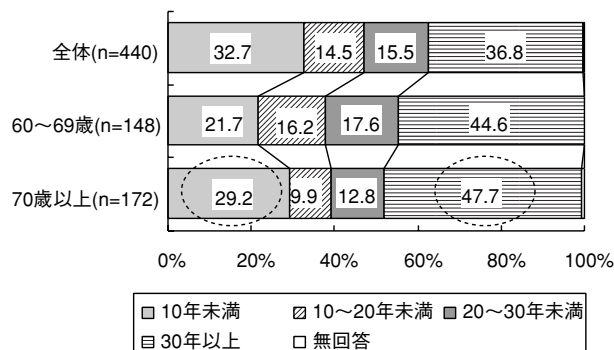
#### ①年齢層

60歳以上は72.7%、うち70歳以上が39.1%である。

#### ②居住歴

回答者全体の居住歴は、30年以上が36.8%と最も割合が高いが、次いで10年未満が32.7%となっており、居住歴が長い人も多いが、短い人も多くなっている。また年齢層が高いほど居住歴が長い傾向はあるが、70歳以上でも居住歴10年未満の割合は約3割（29.2%）を占める（図表-1）。

[図表-1] 居住歴 [60歳以上の年齢別]

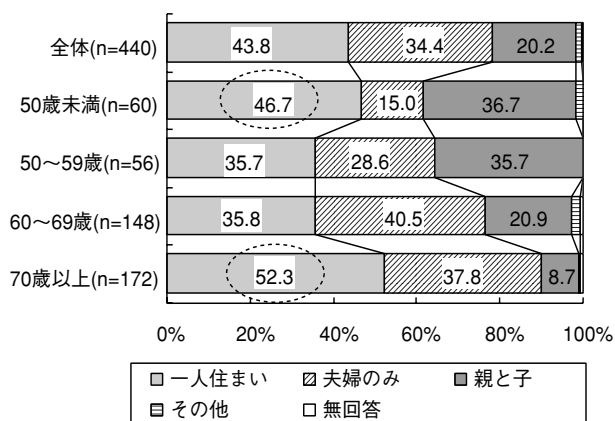


若い頃に入居して長期居住で高齢期を迎えた人が多い一方、高齢期を迎えてから転居してきた人も増えている状況がうかがえる。

#### ③家族構成

全体では、一人住まいが43.4%、夫婦のみが34.3%。年齢別にみると、50歳未満（46.7%）と70歳以上（52.3%）でも一人住まいの割合が高いことが特徴である（図表-2）。

[図表-2] 家族構成 [年齢別]



#### ④職業

会社員あるいはパートなど何らかの形で就労している割合は、全体では36.1%。年齢別にみると、50歳未満では80.0%、50~59歳では64.3%、60~69歳では39.2%、70歳以上では9.9%である。

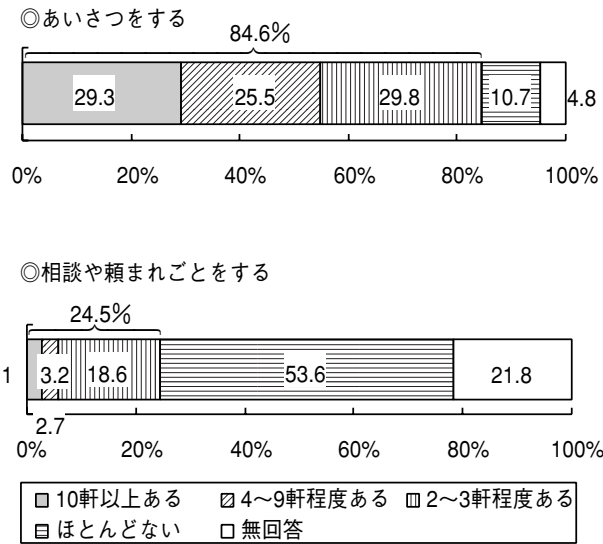
### 2 | 近所づきあい

あいさつをする程度のつきあいは活発だが、相談や頼まれごとといった、より親密なつきあいは少なくなる。

団地内での近所づきあいを、「あいさつをする」、「相談や頼まれごとなどをする」の2つの項目からみると（図表-3）、「あいさつをする」程度のつきあいがある割合（「ほとんどない」と「無回答」を除いた割合）は84.6%を占める。相談や頼まれごとといった親密なつきあいをする割合は24.5%と低くなる（図表-3）。

「あいさつをする」について詳しくみると、女性や居住歴が長い人でつきあいが活発である(図表-4)。

[図表-3] 近所づきあいの程度 [全体]



[図表-4] 近所づきあいの程度「あいさつをする」  
[性別、居住歴別]

	10軒以上	4~9軒程度	2~3軒程度	ほとんどない	無回答	2~3軒以上
性別						
男性(n=152)	19.7	25	31.6	17.1	6.6	76.3
女性(n=283)	34.6	25.8	28.3	7.4	3.9	88.7
居住歴						
10年未満(n=144)	11.1	24.3	36.8	24.3	3.5	72.2
10~20年未満(n=132)	29.5	27.3	28.8	6.8	7.6	85.6
30年以上(n=162)	45.7	25.3	24.1	1.9	3.1	95.1

(注) 網掛け・太字は、最も割合が高いもの。

### 3 | 団地内の活動への意識・参加・協力

助け合いの意識は高い。その一方で、その意識は必ずしも参加や協力という行動に結びついていない現状がうかがえる。また、参加・協力も、居住歴、年齢で大きな差がある。

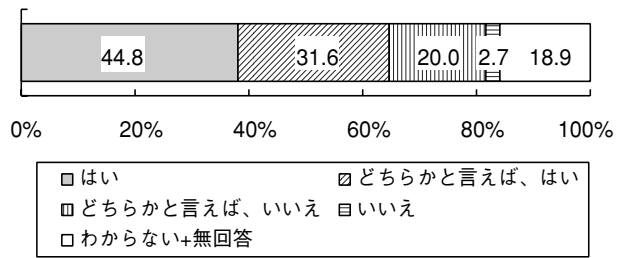
自治会など団地内での活動への参加の状況や考えについては、次の3つの考え方や行動パターンに対する反応から見ている。

- ①団地が住みやすくなるためには、住民同士の助け合いが不可欠である(以下「助け合いへの意識」)
- ②団地内のお祭や催しには、都合が合えば参加をしている(以下「催しへの参加」)

③団地が住みやすくなるための活動には、できる限り協力している(以下「活動への協力」)

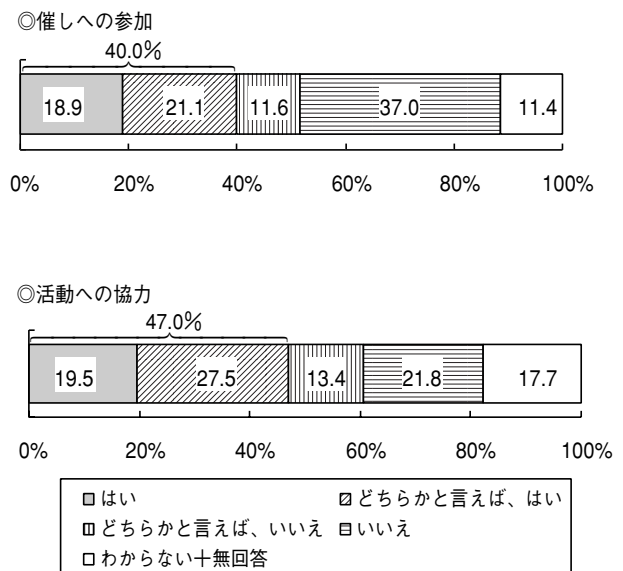
①「助け合いへの意識」については、年齢や居住歴、性別などに関わりなく高いことが特徴である(図表-5)。

[図表-5] 助け合いの意識 [全体]



一方、②「催しへの参加」と③「活動への協力」については、いずれも行っている割合(「はい」+「どちらかと言えば、はい」の割合)は40%台と半数以下であり、参加や協力をしている人は多くはない状況がうかがえる(図表-6)。

[図表-6] 催しへの参加と活動への協力 [全体]



居住歴別にみると、「催しへの参加」、「活動への協力」いずれも、居住歴が長いほど、参加・協力を行っている割合(「はい」+「どちらかと言えば、はい」の割合)はもちろん、「はい」と

いう積極的な回答割合も高くなる。また、50歳未満では、「催しへの参加」、「活動への協力」いずれも、「いいえ」という消極的な回答割合が顕著に高い。50歳未満については居住歴というよりも、年齢そのものが強く影響していると言える（図表－7）。

〔図表－7〕 催しへの参加と活動への協力  
〔居住歴別、年齢別：50歳未満〕

◎催しへの参加

	はい	どちらかと言えばはい	どちらかと言えばいいえ	いいえ	わからない+無回答
居 10年未満(n=144)	11.1	23.6	9	44.4	11.8
住 10~20年未満(n=132)	18.9	13.6	11.4	42.4	13.6
歴 30年以上(n=162)	25.9	25.3	13.6	25.9	9.3
50歳未満(n=60)	8.3	18.3	8.3	60.0	5.0

◎活動への協力

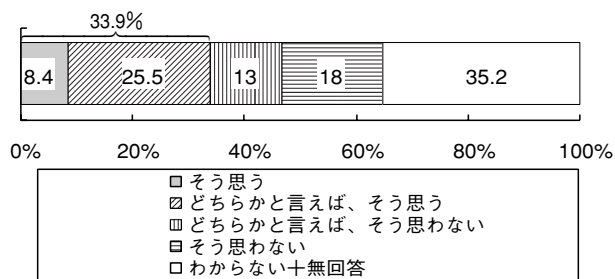
	はい	どちらかと言えばはい	どちらかと言えばいいえ	いいえ	わからない+無回答
居 10年未満(n=144)	10.4	23.6	11.1	31.9	22.9
住 10~20年未満(n=132)	17.4	25.0	15.9	22.0	19.7
歴 30年以上(n=162)	29.6	33.3	13.6	13.0	10.5
50歳未満(n=60)	3.3	18.3	15.0	51.7	11.7

#### 4 | 団地内の人々への信頼

団地内の人々に信頼感を持っているのは、長期居住者。

団地内の居住者相互の信頼関係を、「顔見知りが多く、信頼できる人が多い」への回答でみると、肯定的な回答割合（「そう思う」+「どちらかと言えば、そう思う」の割合）でみると33.9%と半数以下である（図表－8）。近所づきあいや団地内での活動への参加・協力と同様、居住歴が長いほど肯定的な回答割合は顕著に高くなる。居住歴の長さが団地の人々への信頼の醸成に関わっていることがわかる。一方、50歳未満については「そう思わない」の割合の高さが顕著で、近隣との信頼関係の薄さがうかがえる（図表－9）。

〔図表－8〕 団地内の人々への信頼感 [全体]



〔図表－9〕 団地内の人々への信頼感  
〔居住歴別、年齢別：50歳未満〕

	そう思う	どちらかと言えば、そう思う	どちらかと言えば、そう思わない	そう思わない	わからない+無回答
居 10年未満(n=144)	0.7	16.7	15.3	26.4	40.9
住 10~20年未満(n=132)	7.6	18.9	12.9	17.4	43.2
歴 30年以上(n=162)	16.0	38.9	11.1	10.5	23.5
50歳未満(n=60)	0.0	13.3	21.7	45.0	20.0

#### 5 | 団地外での地域活動への参加

団地外での地域活動への参加者は、近所づきあい、参加・協力的に積極的。

団地外で地域活動（町内会などの地縁活動、NPO等のボランティア活動）をしている人は、全体の15.4%と割合は低い。

しかし、この15.4%の人は、近所づきあいが活発で、かつ団地内での活動への参加・協力率、団地内の人々への信頼感も全体と比べて極めて高いことが特徴である（図表－10）。

〔図表－10〕 団地外で地域活動を行っている人の特徴

項目	地域活動を行っている人のデータ ※参考として全体データを(⇔)で掲載
年齢	60歳以上が79.7% (⇔72.7%)
居住年数	30年以上が50.0% (⇔36.8%)
自治会への加入	81.3%が加入 (⇔67.3%)
「あいさつをする」	「10軒以上ある」が53.1% (⇔29.3%)
「相談や頼まれごとをする」	「ほとんどない」が29.7% (⇔53.6%)
団地内の催しへの参加	「はい」が48.4% (⇔18.9%)、「はい」+「どちらかと言えばはい」の割合は76.6% (⇔40.0%)
団地内の活動への協力	「はい」が46.9% (⇔19.5%)、「はい」+「どちらかと言えばはい」の割合は81.3% (⇔47.0%)
団地内の人々への信頼	「そう思う」が23.4% (⇔8.4%)、「そう思う」+「どちらかと言えば、そう思う」の割合は60.9% (⇔33.9%)

## 5—調査結果からみえるコミュニティの現状

### 1 | 高齢層の長期居住者を中心に培われた交流やネットワーク、信頼関係の存在

調査結果からは、居住歴が長いほど、あるいは年齢層が高いほど、近所づきあい、団地内での催しや団地内の活動への参加・協力が活発で、しかも団地内の人々への信頼感も高い。現状では、団地には高齢層の長期居住者を中心に培われた交流やネットワーク、信頼関係が存在し、団地コミュニティが維持されていると考えられる。

### 2 | 地域活動参加者は団地のコミュニティ・リーダー

「団地外で地域活動を行っている人々」は、近所づきあいや団地内での活動に積極的に参加・協力しており、その前向きな意識と行動力の高さは顕著である。こうした「団地外で地域活動を行っている人々」は、団地のコミュニティ・リーダーとして機能していると考えられよう。内閣府の調査<sup>(注5)</sup>でも、地域活動に参加している人たちは、参加していない人に比べて、人を信頼できている割合が高く、近所づきあいも多く交流が活発な傾向にあることが明らかになっている。この傾向は、団地を対象としたアンケート調査でも顕著に現れているといえる。

### 3 | 50歳未満、居住歴の短い人で低いコミュニティへの関心・関与

一方、居住歴が短い人、50歳未満の人は、助け合いへの意識は高いものの、実際の団地コミュニティへの関心・関与が低い。こうした人々は長期居住者とのコミュニティ・ギャップがあることも考えられる。50歳未満については、有業率が80%、一人暮らしが47%を占めることか

ら、地域との接点がないことが、関心・関与が顕著に低い要因であると考えられる。

現在、コミュニティを担っている高齢層の多くは、今後10年間で後期高齢者となることが予想される。したがって、現在コミュニティへの関心・関与が低い層が、果たして次世代の担い手になりえるのか、また、関心・関与が低い層の地域参加をどのように増やすのかという課題が浮かび上がってくる。

## 6—今後検討すべき方向性

アンケートの結果から明らかになった、団地コミュニティの前向きな要素と課題から、今後の団地コミュニティを支え、さらに活性化する方向性を考えると、次の2つが重要であると考えられる。

### 1 | コミュニティ活性化への方向性

まず一つ目は、高齢化を前向きに捉え、居住者一人ひとりが元気な時期を伸ばすことができるよう、高齢層の意欲と経験を地域に有効に還元する参加のきっかけを作ることである。

二つ目は、50歳未満の有業者、男性など、団地内の相互扶助への高い意識を持ちながらも、まだ実際の活動には踏み切れていない層の背中を後押しすることである。

### 2 | 地域参加を増やす「活動起こし」の必要性

これらを実現するためには、自治会活動をはじめとする草の根的な相互扶助の積み重ねを活かすとともに、多様な参加の動機と参加の形態を持つ新たな活動や事業を起こすことが必要である。場合によっては、新たな参加のきっかけ作りや次世代のコミュニティ・リーダーの発掘・育成のために、そうした活動に対する経験とノウハウをもった人材や活動主体を積極的に団地

外から呼び込むことも視野に入れる必要があるだろう。

今、全国のニュータウンや団地においては、団地自治会による高齢者の見守り事例、空き店舗などを交流の拠点としてコミュニティ食堂に活用している事例、地域の公園や公立施設を指定管理者としてNPOが運営して住民参加型の活動・事業を展開している事例など、団地や地域コミュニティの活性化に向けて、地域のNPOや住民主体の取り組みが積極的に行われている。

また昨今、例えば障がいを持つ人の就労、子育て支援や子どもの居場所づくり、安心・安全な食（食材）の提供など、さまざまな社会的・地域的な課題の解決を、ビジネスの視点で取り組むソーシャル・ビジネス<sup>(注6)</sup>という事業のしくみが注目されており、全国に事例が増えつつある。ソーシャル・ビジネスは、「就労」（有償ボランティアも含む）を視野に入れた事業であることから、就労を求める若年層や、家計に何らかのプラスを期待する中高年層の参加にも有効であると思われる。また数年前までビジネスの現場にいた団塊の世代の経験や知恵を地域に取り込むこともできるだろう。

こうした市民活動・地域活動の新しい事業のしくみを、高齢化が進む団地にこそ、積極的に活用していくことが必要不可欠であると思われる。

## 7—おわりに

開発から40年程度が経過した団地は、長年にわたる居住が培ってきた豊かなソーシャル・キャピタルを持つ地域である。こうした団地の持つ強みを生かし、かつ新たな活動・事業を起こすことで、団地を地域の安心・安全の拠点として、さらに多世代の交流拠点として再構築する

ことが、団地コミュニティ再生の要件であると考えられる。

次の10年にむけた新たな取り組みを進めるためにも、活動主体においては積極的な住民参加のしくみづくりを、地元企業や大学等においては自社（あるいは組織）の本業を活かしたアドバイスや地域との共同事業等の立ち上げ等を、地方公共団体においては活動主体と地域・行政をつなぐ中間支援機能を期待したい。

---

(注1)「団地および近隣地域と交流に関するアンケート調査」独立行政法人都市再生機構の委託によりニッセイ基礎研究所が実施した標本調査。

- ・調査時期：2008年11月6日～20日
- ・対象住戸の抽出方法：昭和40年代に管理が開始された首都圏立地の団地（賃貸住宅）のうち、立地環境、建築構造が異なる2つの団地をモデル団地として設定し、それぞれの団地から無作為に対象住戸1,500戸（各団地で750戸ずつ）を抽出。
- ・調査方法：ポストイングにて配布、郵送にて回収。
- ・回収結果：有効回答数440件、回収率は30.9%（有効配布数1,426件を母数として算出）。

(注2)「団地の生活と住まいアンケート」は、全国公団住宅自治会協議会が、全国の（旧）公団団地の賃貸居住者を対象に1987年に開始し、3年ごとに実施しているアンケート調査。第8回（2008年）は、全国の都市機構賃貸団地226団地の23万2,202戸に配布、回収数は10万1,780戸、回収率43.8%。

(注3)大阪大学NPO研究情報センター「NPO白書2007」序章（山内直人）より

(注4)（注5）内閣府「ソーシャル・キャピタル：豊かな人間関係と市民活動の好循環を求めて」2003年

(注6)ソーシャル・ビジネスとは、「社会的な課題をビジネスとして、事業性を確保しながら解決する活動・事業である（コミュニティビジネス、社会的企業・社会起業家などと、明確な定義は異なるが、ほぼ同じ意味合いで使われている）。経済産業省も、新たな産業・雇用の創出、地域及び社会・経済全体の活性化の担い手として「ソーシャルビジネス推進イニシアティブ」を立ち上げている。