

鹿児島市の人口構造の変化
～住宅団地の高齢化進展への備え強化を～

2014 年 1 月



南 九 州 支 店

【 要 旨 】

全国的に高齢化が進展しているが、鹿児島市も例外ではなく 2010 年には 21.2%と超高齢社会と呼ばれる水準に達している。県内で今後最も高齢人口が増加するのは鹿児島市であり、2040 年には 2010 年の 1.42 倍となる。とりわけ後期高齢者の人口は 2030 年には 2010 年の 1.65 倍、2040 年には 1.71 倍と急増することから、今後、高齢者増加に伴う各種問題の発生が懸念される状況にあると考えられる。

市内エリア別に高齢化率の状況をみると、郊外の高齢化率が高く、また鹿児島中央駅を中心とした場合、南部に比べ北部の高齢化率が高いことが目立つ。鹿児島市では郊外の傾斜地や山間部が住宅団地として整備されてきたことが主因となっていると考えられる。市内には面積 5 ha 以上の住宅団地が 59 カ所あるが、整備後 30 年以上が経過したものが約 7 割を占めている。

主要な住宅団地の高齢化状況をみると、各住宅団地の高齢化率は整備時期の影響を受けており、整備完了後 30 年以上経過した住宅団地では市平均に比べ住民の高齢化がかなり進展していることが分かった。また、現状高齢化率がそれほど高くない住宅団地でも、今後 10 年、20 年と時が経過する中で急速に高齢化が進む可能性が高いことも分かった。なぜなら、①住宅団地住民の年齢構成は偏りが強くそれぞれ特定の年齢層に人口が集中しており、かつ、②子供世代が進学・就職で流出することを除けば、住宅団地の住民の入れ替わりは乏しく、親世代は高齢化してもそのまま住み続ける可能性が高いことが示唆されたからである。したがって、住宅団地における高齢化問題の顕在化や深刻化への備えを強化していくことが必要である。

今後、鹿児島市の郊外住宅団地でも住民の高齢化だけでなく、住宅や公共施設の老朽化、地域コミュニティの停滞などオールドタウン化と呼ばれるような複合的問題が発生することが懸念されるが、まず優先すべきは高齢者が安心して生活できる環境を整備していくことである。そのためには、既存ストック活用及び公民連携による高齢者福祉施設の整備、民間事業者・NPO 等との連携による生活支援サービスの提供、相互扶助のコミュニティ形成及び居住者の世代交代促進といった取り組みが求められよう。また、こうした取り組みにより住宅団地の住環境や価値を維持・向上していくために、自治会、NPO、事業者、行政、まちづくりの専門家など関係者が連携して課題解決に取り組むエリアマネジメントの体制を整備していくことが有効と考えられる。

住宅団地の高齢化はこれからが本番である。したがって、各住宅団地では、行政のバックアップも得つつ、問題顕在化に備えた検討体制づくりをあらかじめ行っていくことが望まれよう。行政においても地域の実情に応じた施策展開という観点から、既に高齢化が進んでいる住宅団地を先行モデルとしてケーススタディを行い、知見・ノウハウを蓄積しておくことが望まれるのではなかろうか。

(株)日本政策投資銀行南九州支店
次長兼企画調査課長 紀 芳憲

1. 鹿児島市の高齢化の状況

(1) 急速に進む鹿児島市の高齢化

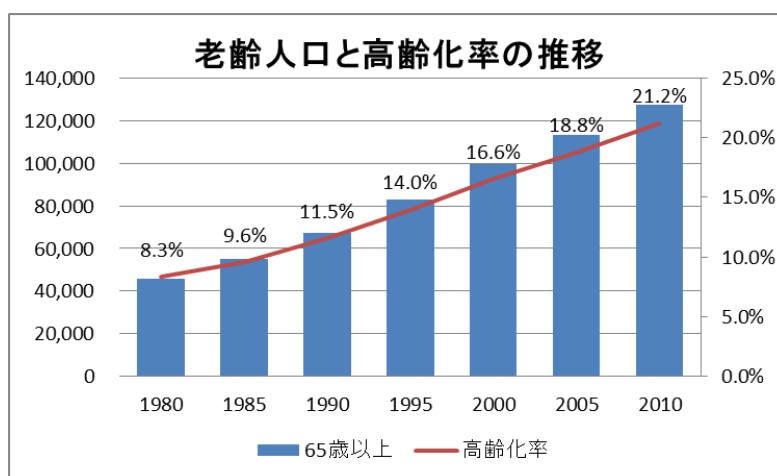
既に超高齢社会入り

全国的に高齢化が進展しているが、むろん鹿児島市も例外ではない（図表 1）。国勢調査で市町村合併の影響を補正した鹿児島市の状況をみると、1980 年から 2010 年の 30 年間で総人口は 10.6%増（58 千人増）となっているが、主因は高齢者の増加（82 千人増）である。すなわち、年齢 3 区分別人口をみると年少人口が 35.1%減、生産年齢人口が 4.5%増と小幅な増加にとどまる中、高齢人口だけが 179.0%増と急増しているのである（注 1）。これらの結果、鹿児島市の高齢化率は 2010 年には 21.2%と超高齢社会と呼ばれる水準に達している（図表 2、注 2）。

図表 1

	高齢化率 (%)
全国	23.0
福岡市	17.6
佐賀市	23.1
長崎市	25.0
熊本市	21.0
大分市	20.4
宮崎市	21.4
鹿児島市	21.2

図表 2



（資料）総務省「国勢調査」より作成

（注 1）2000 年以前の人口には被合併都市である旧 5 町の人口を加算。

（注 2）国連では、高齢化率 7 % 超を高齢化社会、14% 超を高齢社会、21% 超を超高齢社会と定義している。

今後 30 年間の高齢人口増加率は県内でトップ

また、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の推計によると、県内で今後最も高齢人口が増加するのは鹿児島市であり、2040 年には 2010 年の 1.42 倍となる（図表 3）。

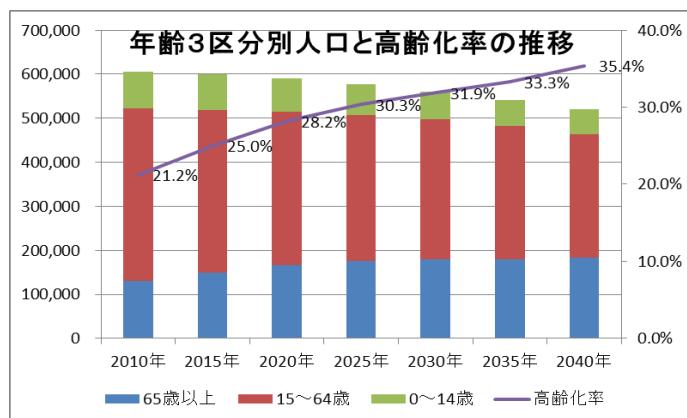
図表 3

順位		65歳以上人口(人)		増減率
		2010年	2040年	
1	鹿児島市	129,450	183,810	42.0%
2	霧島市	28,789	38,266	32.9%
3	姶良市	19,401	23,012	18.6%
4	龍郷町	1,782	2,028	13.8%
5	鹿屋市	26,108	29,494	13.0%
	鹿児島県平均	452,317	493,212	9.0%

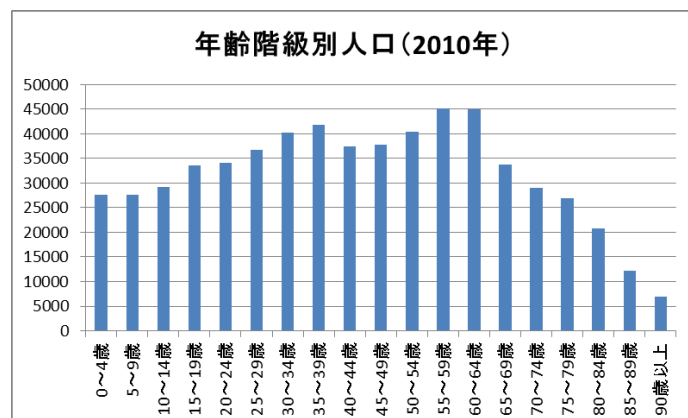
（資料）社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」より作成

なお、2020年時点では65歳以上の人口は2010年の1.31倍となり、高齢化率は28.2%に達する。これは年齢階級別の人口構造が団塊の世代が含まれる60～64歳及び55～59歳が山となった形となっているからである（図表5）。その後も、増勢は弱まるが高齢人口の増加を継続し、総人口は減少を続けるため、高齢化率は上昇し続ける（図表4）。

図表 4



図表 5

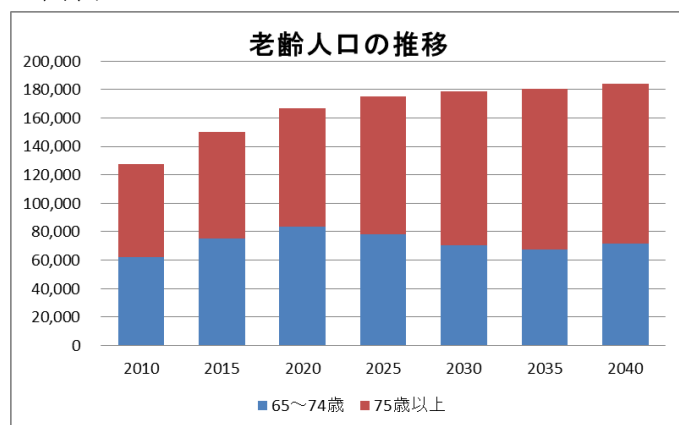


（資料）総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」より作成

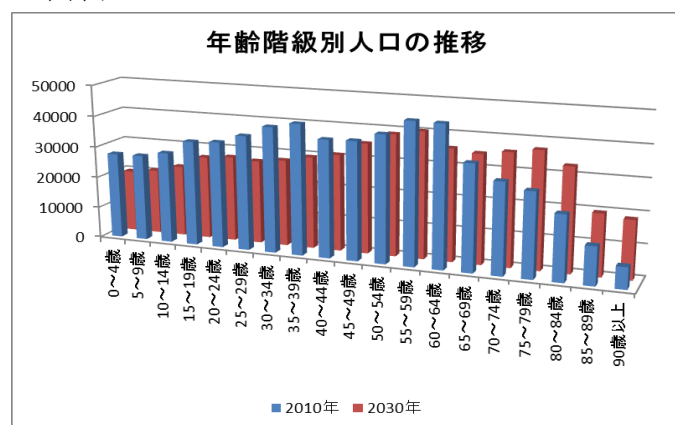
75歳以上人口も急増、高齢化に伴う各種問題の顕在化が懸念される

さらに、後期高齢者すなわち75歳以上の人口も今後急増していく見込みである（図表6、7）。2020年時点で2010年の1.27倍、2030年には1.65倍、2040年には1.71倍となる。

図表 6



図表 7



（資料）社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」より作成

厚生労働省によると健康で支障なく日常の生活を送れる期間である健康寿命は2010年時点で男性が70.42歳、女性が73.62歳となっている。実際、75歳以上になると要介護認定を受ける人の割合が大きく増加する（図表8）。また、午前中に自宅訪問し注文をとり、その日の午後に商品を届けるという買い物代行サービスを実施している生協コープかごしまによると、その利用者の殆どは70代後半以上とのことである。

したがって、今後、高齢者増加に伴う各種問題の発生が懸念される状況にあると考えられる。

図表 8

要介護等認定の状況		単位:千人	
65～74歳		75歳以上	
要支援	要介護	要支援	要介護
189	452	1,110	3,156
1.3%	3.0%	7.8%	22.1%

(資料) 厚生労働省「介護保険事業状況報告」(平成 22 年度) より作成

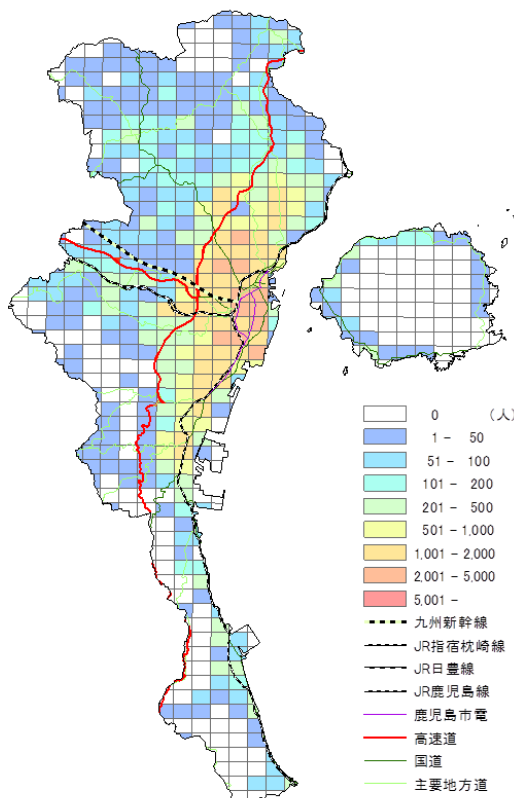
(2) エリア別にみた高齢化の状況

総人口に比例し高齢人口は市内中心部が多い

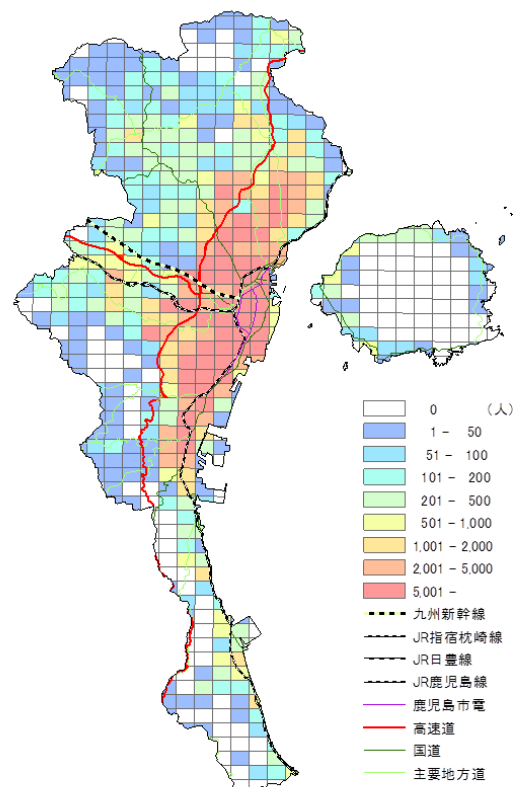
では、高齢者は市内のどのエリアに多く住んでいるのであろうか。国勢調査の地域メッシュ統計でみると、市内中心部に多くの高齢者が住んでいることが分かる(図表 9)。

もともと、当該エリアは総人口も多い(図表 10)。また、高齢化に伴う各種問題は利便性の高い中心部よりも郊外の方が顕在化しやすい。なぜなら、高齢者にとっての地域の不便な点として、日常の買い物、病院への通院等があげられているからだ(図表 11)。

図表 9 高齢人口 (2010 年)



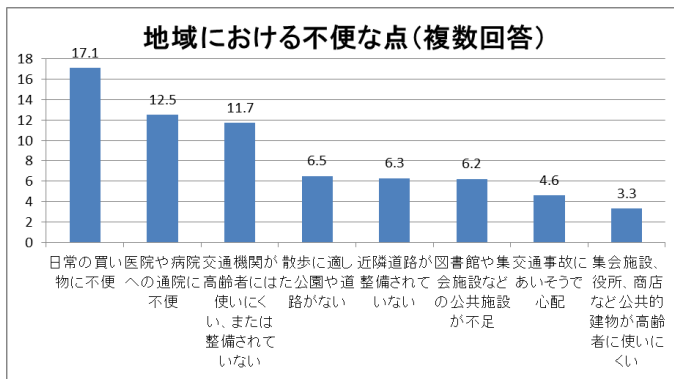
図表 10 総人口 (2010 年)



(資料) 総務省「国勢調査」より作成

(注) 1 メッシュは、概ね 2 万 5 千分の 1 の地勢図を緯線方向及び経線方向に 10 等分してできる区域で、
約 1 × 1 km

図表 11

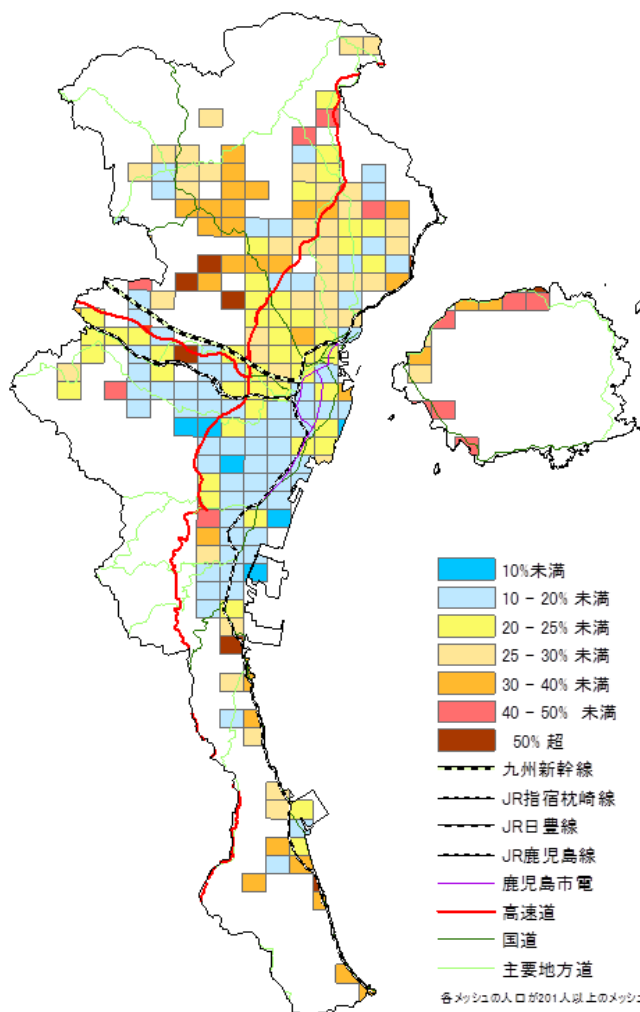


(資料) 内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(平成 22 年) より作成

高齢化率が高いのは郊外、とりわけ北部エリア

そこで、高齢化率(2010 年)をプロットしたメッシュをみると、総じて中心部に比べ郊外に高齢化率の高いメッシュが目立っており、また鹿児島中央駅を中心とした場合、南部に比べ北部に高齢化率が高いメッシュが目立つものとなっている(図表 12)。

図表 12



(資料) 総務省「国勢調査」より作成

(注) 人口密度が極度に低いメッシュは異常値が出やすいため 201 人以上とした。

なお、全国の人口密度は 343 人/㎢、鹿児島県は 186 人/㎢、鹿児島市は 1,108 人/㎢である。

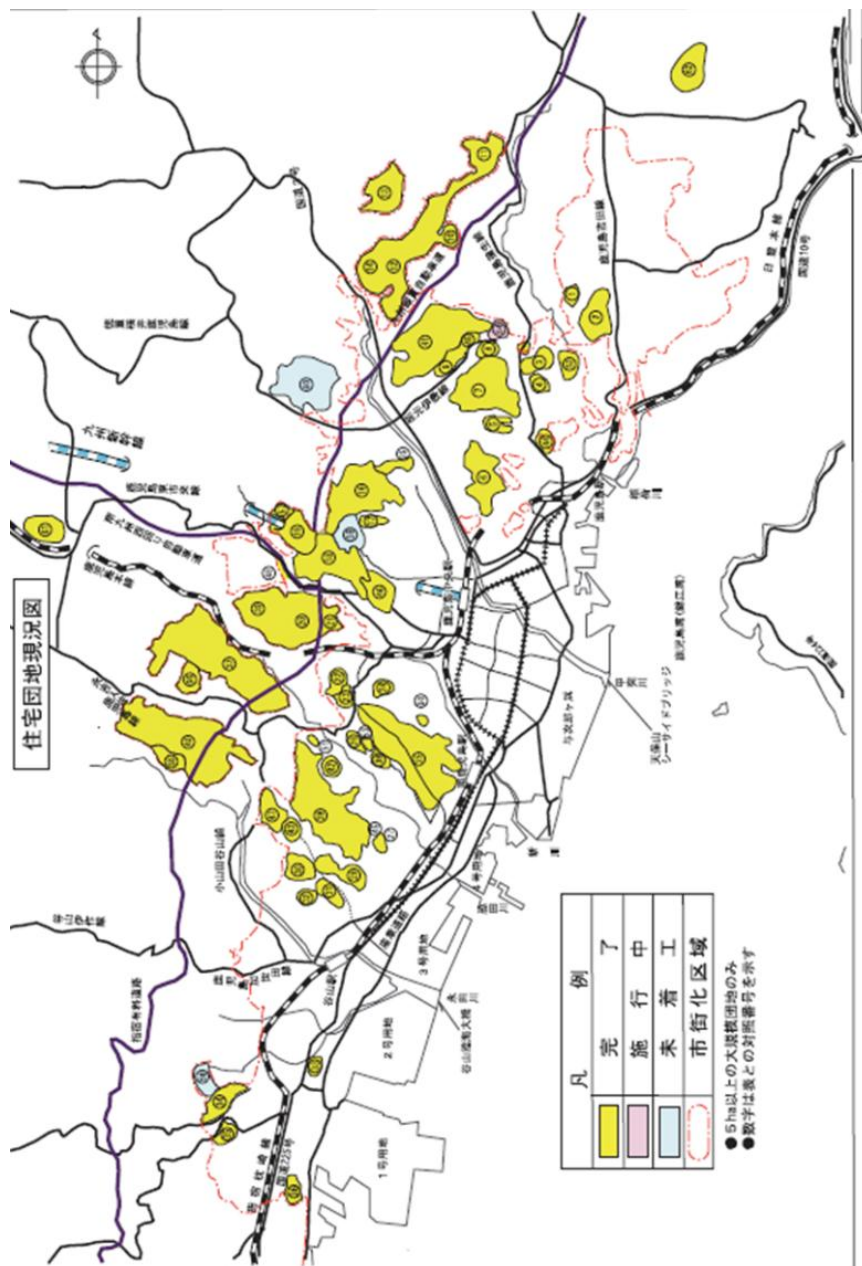
郊外に整備された住宅団地が高い高齢化率の一因

このように南部に比べ北部の高齢化率が高いことや郊外の高齢化率が高い理由としては、以下のような要因が影響しているものと考えられる。

第一は、南部では 1996 年の県庁移転及び大型商業の集積進展などにより利便性が向上し、人口流入が進んだことである。

第二は、傾斜地や山間部が住宅団地として整備されてきたことの影響である(図表 13)。住宅団地では、同じような世代が一斉に暮らし始める傾向にあり、子供世代が成長して団地から出て行くと高齢者の夫婦のみの世帯や単身世帯が目立つ状況になる傾向があるとされるためである。

図表 13



(資料) 鹿児島市「鹿児島市の都市計画(2012年版)」

整備完了後 30 年以上経過したものが約 7 割

鹿児島市では整備完了して既にかかなりの年数が経過している住宅団地が多い。「鹿児島市の都市計画（2012 年版）」によると、市内に面積 5 ha 以上の住宅団地は未着手のものを除き 59 カ所ある。その内訳をみると、整備完了後 40 年以上経過したものが 17 カ所、30 年以上 40 年未満のものが 22 カ所と、整備完了後から 30 年以上が経過したものが約 7 割ものの比率（件数ベースで 66.1%、計画戸数 71.3%）を占めている（図表 14）。

図表 14

	件数	施 行 者	面積 (ha)	計画 戸数	手 法	施行期間	
						着工	完了
総 計	59		2,083.5	62,177	-	-	-
施行完了後40年以上経過	17	-	612.59	22,821	-	-	-
城山団地		開発事業団	46.30	1,562	宅造	S42.4	S46.3
玉里団地		開発事業団	97.00	3,178	宅造	S45.2	S48.3
伊敷団地		開発事業団	101.50	3,222	宅造	S43.9	S46.3
紫原団地		市・市住宅公社	145.66	7,326	区画整理	S31.2	S40.3
施行完了後30年以上40年未満経過	22	-	719.47	21,507	-	-	-
緑ヶ丘団地		県住宅供給公社	31.50	1,557	宅造	S40.12	S53.7
千年団地		民間	43.32	1,060	開発	S46.2	S52.6
原良団地		県住宅供給公社	111.50	3,175	宅造	S41.12	S53.12
武岡団地		市住宅公社	78.31	2,351	区画整理	S46.10	S52.8
武岡ハイランド		民間	48.32	1,790	開発	S45.9	S52.12
西郷団地(一工区)		民間	42.58	1,870	宅造	S43.4	S50.12
桜ヶ丘団地		組合	139.76	3,864	区画整理	S49.9	S53.4
三井ニュータウン		民間	55.38	1,223	開発	S52.4	S55.7
施行完了後30年未満経過	20	-	751.45	17,849	-	-	-
花野団地		民間	50.08	1,426	開発	S52.8	H元.2
星ヶ峯ニュータウン		開発事業団	171.11	4,300	宅造	S51.12	H2.3
西郷団地(二工区)		民間	66.13	1,775	開発	S54.2	H8.9
皇徳寺ニュータウン		民間	145.36	3,807	開発	S55.11	H9.1
伊敷ニュータウン		組合	129.39	2,300	区画整理	S61.1	H9.1

（資料）鹿児島市「鹿児島市の都市計画（2012 年版）」より作成

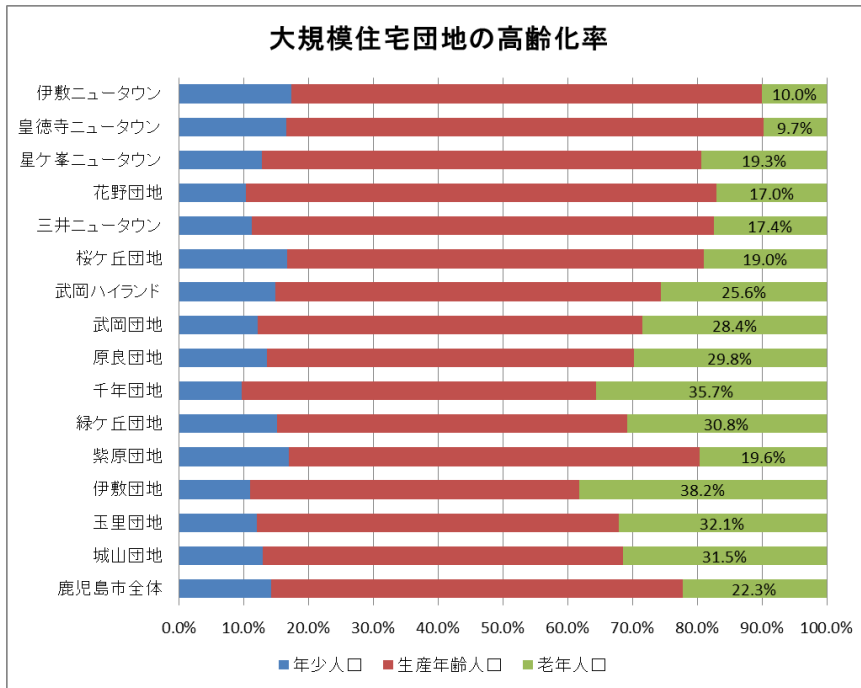
2. 鹿児島市の住宅団地の高齢化

（1）住宅団地整備時期別にみた高齢化状況

整備完了後 30 年以上経過した住宅団地では高齢化が顕著

図表 14 に掲載した計画戸数千戸以上の団地に関して、平成 25 年 3 月末の住民基本台帳の年齢別・町丁別人口統計を使い、高齢化率の状況を整理した（図表 15）。その結果、各住宅団地の高齢化率は整備時期の影響を受けており、整備完了後 30 年以上経過したところでは概ね市平均に比べ住民の高齢化が進んでいることが分かった。

図表 15



(資料) 総務省「住民基本台帳」
より作成

(2) 住宅団地の人口構成上の特徴

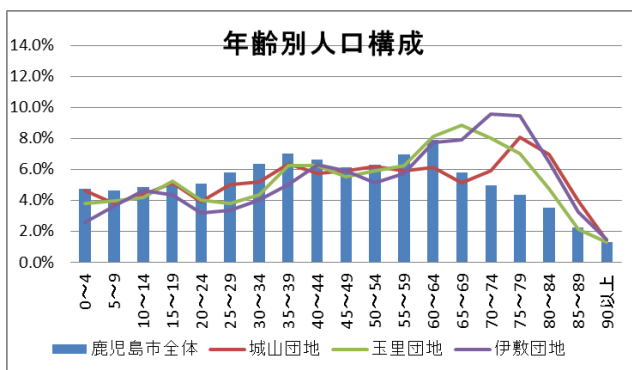
住宅団地ではそれぞれ特定の年齢層に人口集中

但し、同じような高齢化率の住宅団地でも年齢別人口構成には違いがある。例えば、高齢化率が概ね等しい城山団地と玉里団地についてみると、前者では75～84歳の住民の構成比が相対的に高い一方、後者では65～74歳の構成比が相対的に高い。

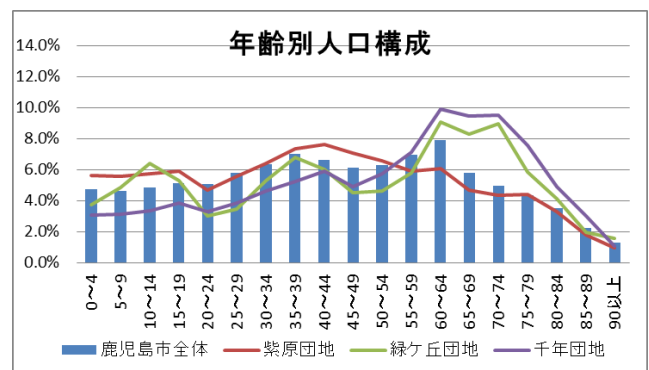
そこで、住宅団地毎に年齢階級別の人口構成比をグラフとして作成してみた。すると、各住宅団地では市全体の傾向に比べ年齢層の構成に偏りが強く、それぞれ特定の年齢層に人口が集中していることが分かった(図表16～20)。

このことは、現状高齢化率がそれほど高くない住宅団地でも、今後、急速に高齢化率が高まる可能性があることを示唆している。

図表 16

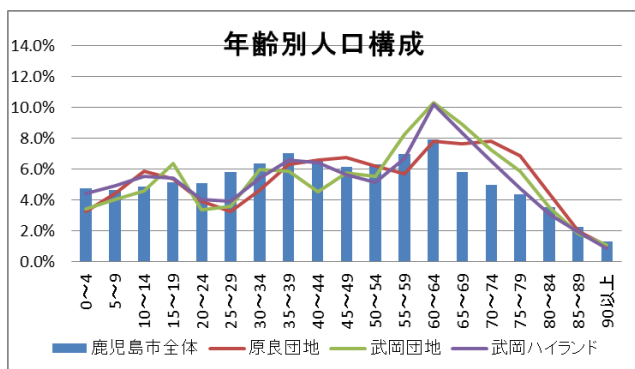


図表 17

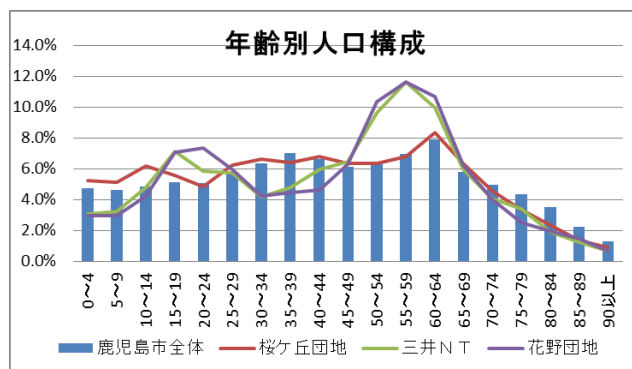


(資料) 総務省「住民基本台帳」より作成

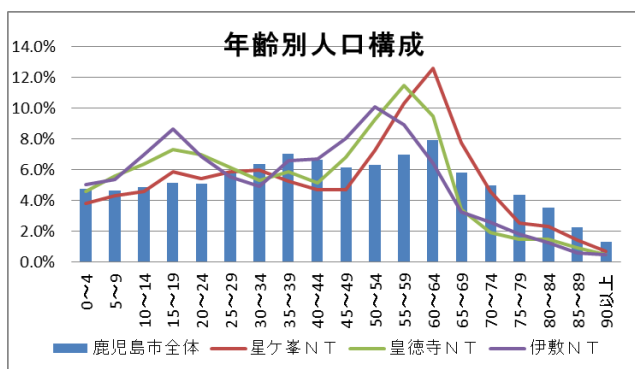
図表 18



図表 19



図表 20



（資料）総務省「住民基本台帳」より作成

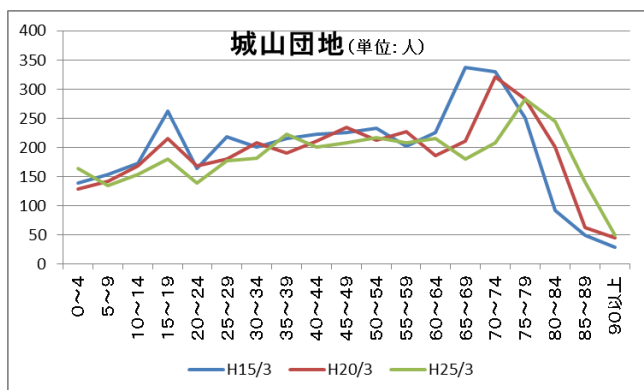
（３）住宅団地の人口移動状況

子供世代は域外へ流出、一方親世代は残留する傾向

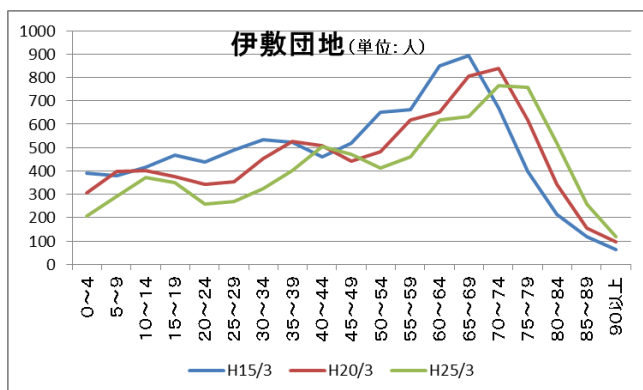
現在ある特定の年齢層に人口が集中していたとしても、その後、住民の入れ替わり等が相応にあれば、高齢化に伴う問題が突然顕在する可能性はそれほど高くない。

そこで、まず、各住宅団地において過去10年間に年齢別人口がどのように推移したかを整理した（図表21～26）。これらをみると、①親世代の山の頂きは経過年数を加えた年齢層の位置にシフトし存在する一方、②子世代の山の頂きは消滅ないし高さが大幅に低下するという傾向がみられた。このことは、住宅団地では、子供世代を除けば住民の入れ替わりはあまりなく、親の世代はそのまま住み続けている可能性が高いことを示唆している。

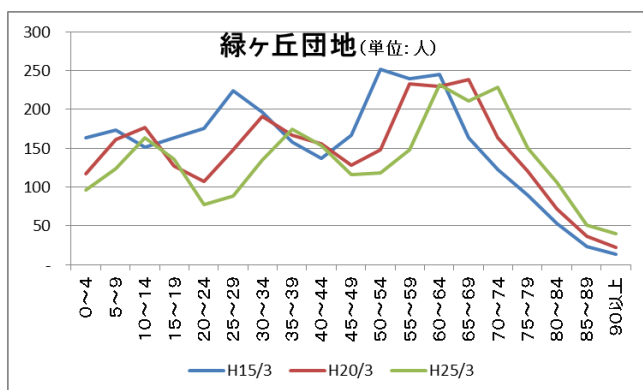
図表 21



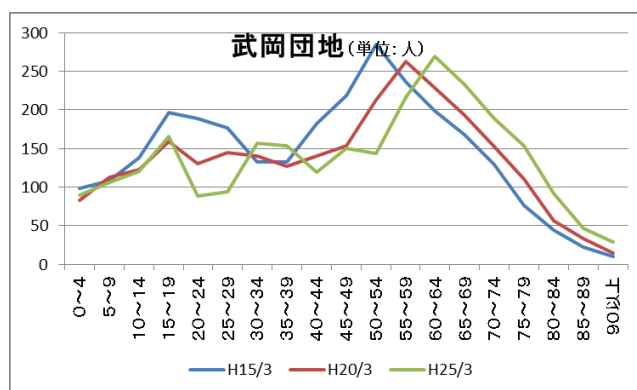
図表 22



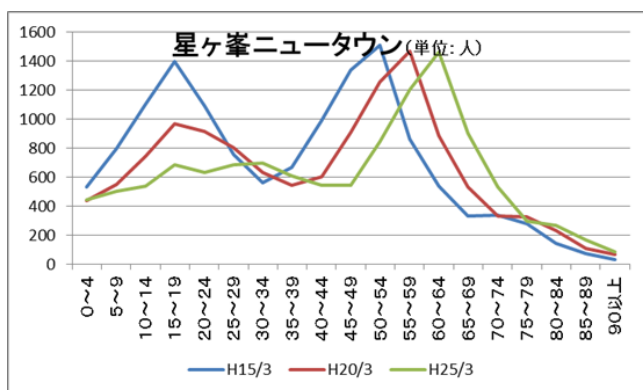
図表 23



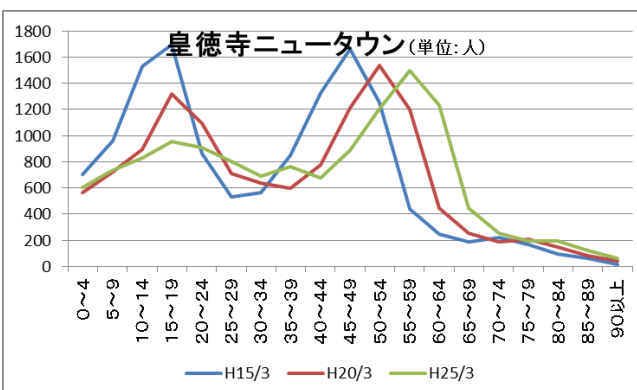
図表 24



図表 25



図表 26



(資料) 総務省「住民基本台帳」より作成

親世代の人口減少の主因は、他地域への住み替えではなく、死亡

但し、親世代の山の頂きは高齢化するに伴い若干低くなる傾向も見受けられる。このことは、高齢者が利便性等を求めて違う場所に住み替えたことを示している可能性もある。

そこで、各住宅団地における年齢別人口移動の状況をより詳細に把握するため、他エリアへの移動がなかった場合に各年齢階級の人口がどうなるかを社人研「生命表データ」による各年齢階級別の生存率をかけて推計し、現在の姿と比較してみた(図表 27~32)。その結果、人口集中していた親世代の山が低くなった原因は、主に高齢化に伴う死亡であると推定された。

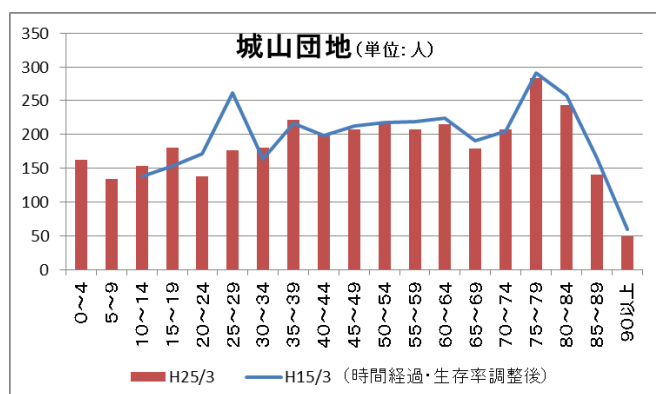
以上の結果から、子供世代が大学等への進学や就職で団地外に流出することを除けば住宅団地の住民の入れ替わりは乏しく、親世代は高齢化してもそのまま住み続けるケースが大半といえる。

住宅団地における高齢化問題の顕在化や深刻化に向けた備えの強化を

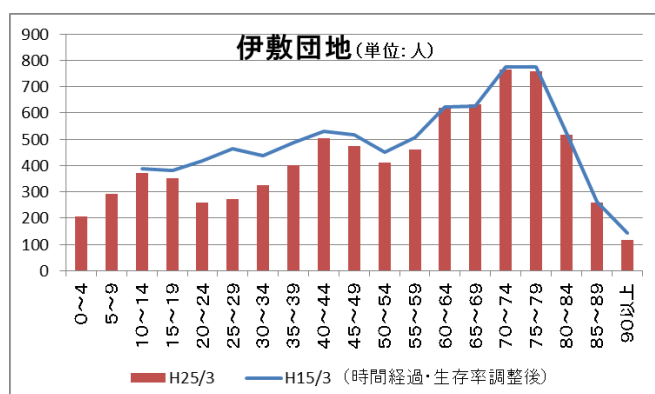
これまでみてきたように、整備完了後 30 年以上経過した住宅団地では住民の高齢化がかなり進展している。加えて、それ以降に整備され現在は高齢化率がそれほど高くない住宅団地においても、今後 10 年、20 年と時が経過する中で急速に高齢化が進む可能性が高い。なぜなら、各住宅団地では特定年齢層に人口が集中しており、かつ、親世代は高齢化してもそのまま住み続ける傾向があるためである。

したがって、住宅団地における高齢化問題の顕在化や深刻化への備えを強化していくことが必要である。

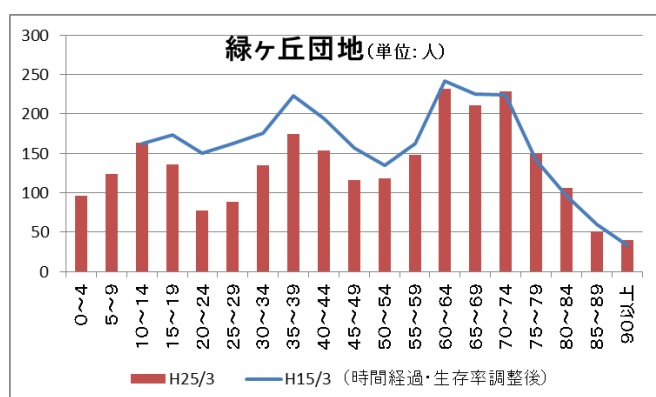
図表 27



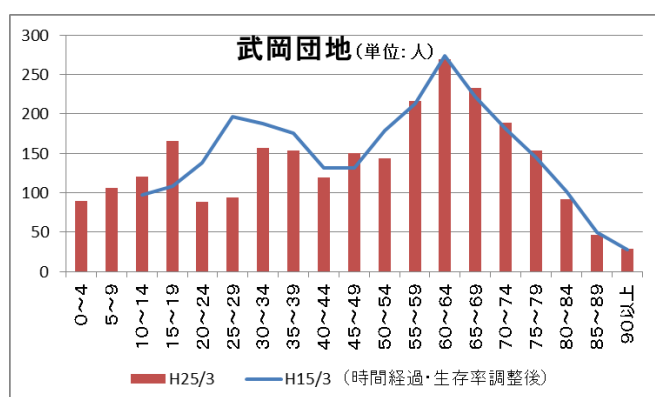
図表 28



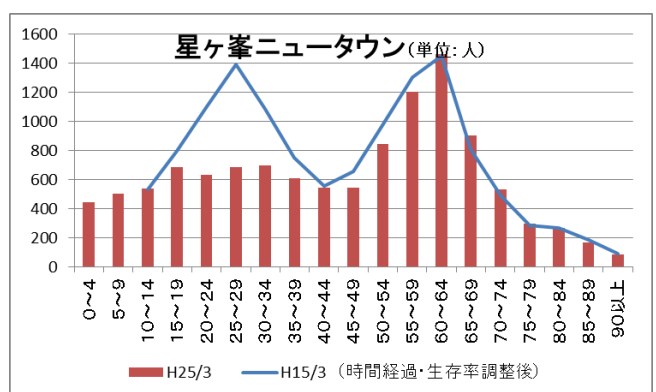
図表 29



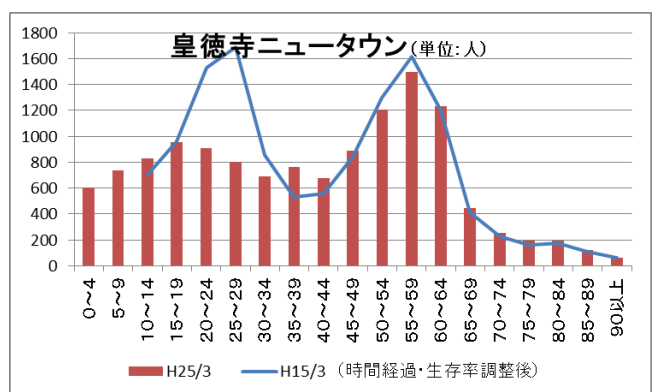
図表 30



図表 31



図表 32



(資料) 総務省「住民基本台帳」、社人研「生命表データ」より作成

３．住宅団地の高齢化問題への処方箋

実は、高度経済成長期を中心に整備されてきた住宅団地で住民の高齢化が進んでいることは全国で生じている現象である。しかし、そこで生じている課題は住民の高齢化だけではない。住宅の老朽化、公共施設の陳腐化・老朽化、空き家の発生、地域コミュニティの停滞、近隣商店撤退等による生活利便性の低下なども複合的に進行しているケースも少なくない。これらの現象は、ニュータウンの「オールドタウン化」などとも呼ばれている。

（１）高齢者が安心して生活できる環境の整備

鹿児島市の郊外住宅団地でもオールドタウン化と呼ばれるような複合的問題が発生することが懸念されるが、まず優先すべきは高齢者が安心して生活できる環境を整備していくことである。そのためには次のような取り組みが求められよう。

既存ストック活用及び公民連携による高齢者福祉施設の整備

もともと住宅団地は、新たに住宅を購入する子育て期の核家族をメインターゲットとして整備されてきた。したがって、不足する高齢者福祉や生涯学習などを提供する施設の整備・充実が課題となると考えられる。しかしながら、このようなサービスを提供する施設等の整備に必要な新たな用地を確保することが困難な場合も少なくないと考えられる。

そこで、公共施設などの既存ストックを有効活用し、現在や将来の地域ニーズに合わせるように複合化や用途転換等を実施していくことが重要である。例えば、生徒数減少で余剰教室が発生している学校施設、公営住宅の空き住戸などはその有力な候補となろう。また、民間ノウハウを活用することでコスト削減やサービス向上等が図ることができる施設については、公的関与の必要性や活用の効果と課題などを検討し、公民連携（PPP）の活用も検討すべきだろう。

図表 33

中学校と老人福祉施設等の複合化（市川市）	市川市立第七中学校の校舎のうちA棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターを新設した複合施設を合築で整備したPFI事業である。
保育園と高齢者福祉施設の複合化（高浜市）	老朽化した保育園の改修時期に合わせて保育園の運営を市から社会福祉協議会に委託するとともに高齢者のデイサービスセンター（運営主体は社会福祉協議会）を併設した事例である。
県営住宅の空き住戸を活用した高齢者生活支援機能等の誘致（兵庫県・明石舞子団地）	明石舞子団地のコミュニティ再生へ向け、県営住宅の空き住戸を拠点に地域活動に取り組む団体を公募した事例である。なお、当該県営住宅の目的外使用は地域再生計画の認定を内閣府から受けることで可能となっている。
保健福祉施設整備・運営事業（中野区）	介護老人保健施設、老人福祉施設、障害者入所施設、ケアハウスなど保健福祉施設など保健福祉施設の整備・運営事業を独立採算型PFI事業で行った事例である。

（資料）各種公表資料より作成

民間事業者・NPO 等との連携による生活支援サービスの提供

住宅団地に住む高齢者の中には、日常の買い物、料理や家事など生存に最低限不可欠な作業も重荷となる人も少なくないと考えられる。

そこで、まずは民間事業者の提供する買い物代行、ネットサービス、食事宅配などのサービスに関する情報を住民に周知し、活用していくことが考えられる。また既存 NPO 等との連携や、地域の住民が自ら生活支援ニーズに対応したサービスを立ち上げることも有効である。但し、思いだけではサービスを継続していくことは難しい。継続性を担保するためにはビジネス的な視点も入れた事業運営の仕組みをつくりあげていくことが必要である。

図表 34

買い物代行、ネットスーパー（鹿児島市）	生協コープかごしまでは現在県内 6 店で買い物代行サービスが行われている。またタイヨー、山形屋ストア、イオン九州などではネットスーパー事業が行われている。
食事宅配（セブンミール）	セブンイレブンの物流・店舗網等のインフラを活用し、食事の宅配サービスを提供している。
NPO による買い物代行・安否確認サービス等の提供（千葉市）	千葉大学が中心となって組織された NPO（NPO 法人ちば地域再生リサーチ）がコミュニティビジネスをイメージし、高齢者支援に取り組んでいる事例である。具体的には、リフォーム系サービス等での収益補完を行うことで、買い物代行・安否確認サービスの継続性を確保している。
NPO によるレストラン、配食、デイサービス等の提供（立川市・けやき台団地）	食の専門家を中心とした女性有志が NPO を立ち上げ、レストラン 2 店舗、配食事業、デイサービス事業等を行っている自邸である。当該事業からの収入に加えて、会員制度、寄付制度を設けて運営資金を確保している。

（資料）各種公表資料より作成

相互扶助のコミュニティ形成及び居住者の世代交代促進

高齢者の生活支援ニーズへの対応については、相互扶助を可能とするコミュニティを形成することも有効な手段となる。例えば、親子が同じ団地内で近居すれば、子世代の子育て支援も含め双方で支え合うことが容易になる。

また、地域の活力やコミュニティ機能の維持・向上を図るためには、新たな居住者を呼び込むなど世代交代を促すことも重要である。

図表 35

公営住宅を利用した取り組み（兵庫県・明石舞子団地）	地域再生計画の認定を内閣府から受けることで公営住宅の目的外使用として、政策的に子供を持つ若年世帯や高齢者支援世帯を導入している事例である。なお、高齢者支援世帯とは団地内に生活支援が必要もしくは必要となることが見込まれる高齢者等の親を持つ世帯である。
団地空き部屋を活用した学生寮とボランティア活動の実施（高島平団地）	団地に隣接する大学が UR 都市機構から空き部屋を借り上げ、いわば学生寮として利用。入居する学生には大学から家賃補助をする代わりに社会貢献活動を義務づけることで世代間交流による団地活性化に取り組んでいる事例である。
NPO による住み替え・リフォーム支援（宗像市）	ベットタウンとして発展してきた地域の住環境の魅力を維持していくため、市が地元の優良民間事業者に呼びかけることで、リフォーム、住み替え、転売などの相談にのる NPO（「住マイむなかた」）を立ち上げた事例である。福岡県・宗像市の協力・監査の下、運営されている。
住み替え情報バンク（大分市）	空き家等を活用して若年世帯等と呼ばい込もうと団地への住み替えを希望している子育て世帯等に、賃貸や売買する意思のある空き家・空き地の情報を提供する仕組みを構築した事例である。
住み替え支援によるミックスコミュニティ形成への取り組み（青森市）	移住・住みかえ支援機構と連携することで街中に引っ越す高齢者から郊外の住宅を一定期間借り上げ、最低賃料を保証した上で市場家賃よりも安価で子育て世帯等に転貸している事例である。

（資料）各種公表資料より作成

（２）課題解決に向けた体制整備

住宅団地における高齢化問題はオールドタウン化とも呼ばれる複合的な問題であるため、これらの課題に一つの主体だけで必要な対策を講じていくことは困難である。また、専門的な知見・ノウハウを必要とする部分も少なくないし、一過性ではなく継続的な取り組みも求められる。さらに、交通の利便性、周辺商業施設の状況、建設されている住宅の種類など各住宅団地を取り巻く環境の差があるため、各住宅団地が目指すべき現実的な将来像や必要な処方箋は一律ではない。例えば、大規模集合住宅主体の住宅団地では余剰住戸を供給されるような建て替えを行うことで世帯構成の多様化を進めることが可能性であるが、戸建て中心の住宅団地の場合にはこのような対策は困難である。

そこで、エリアマネジメントの体制を整備していくことが有効と考えられる。住宅団地の住環境や価値を維持・向上していくために、自治会、NPO、事業者、行政、まちづくりの専門家など関係主体が連携して住宅団地の将来の姿とそれに向けた取り組みの方向を明らかにしたマスタープランを策定し、プランに基づき関係主体が連携、役割分担した上で各種課題解決に向けて取り組みを進めるのである。

図表 36

明舞団地再生計画	学識者及び行政（兵庫県、神戸市、明石市）・住宅管理者（兵庫県、県住宅供給公社、都市再生機構）から構成される委員会や協議会を設置し検討するとともに、居住者等によるワークショップで住民の意向を把握し、それを反映して再生計画を策定した事例である。
千里ニュータウン再生指針	千里ニュータウンに関わる行政、公共住宅管理者等の6者が協議会を設置し、抱える様々な問題を解決しながら、まちの活力を発展、承継していくための基本的な指針を策定した事例である。なお、学識経験者、市民の意見を反映するための委員会も設置された。
松江市・淞北台団地におけるエリアマネジメントの運営組織の設置	自治会、高齢者自立支援組織、NPO団体、大学、民間企業などを構成員とするエリアマネジメントの運営組織「淞北台団地再生委員会」（現・淞北台まちづくり委員会）を設置し、戸建て住宅中心の団地内で発生している防犯、福祉、交通分野の課題に取り組んでいる事例である。

（資料）各種公表資料より作成

おわりに

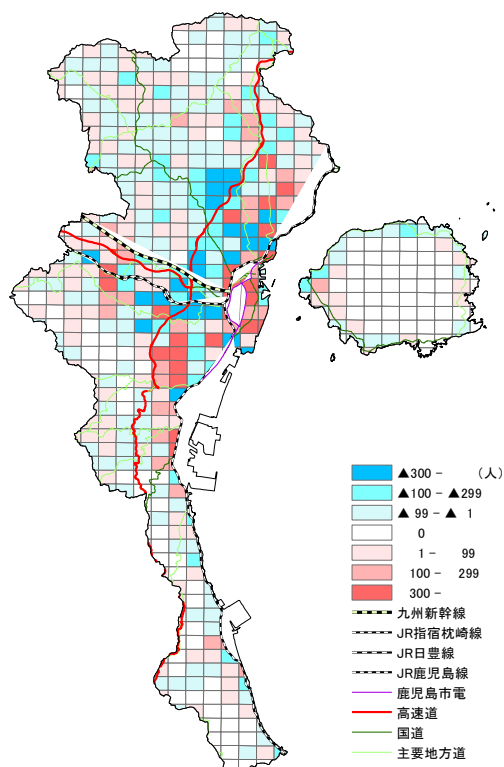
住宅団地の高齢化はこれからが本番である。一方、住宅団地の高齢化への取り組みの前提となる住民の現状認識の共通化や取り組みの方向性に対する意見統一には、かなりの時間を要することが予想される。したがって、各住宅団地では、行政のバックアップも得つつ、問題顕在化に備えた検討体制づくりをあらかじめ行っていくことが望まれよう。

また、行政においても、今後、多くの住宅団地で高齢化が本格化すること及び地域の実情に応じた施策展開が望まれるということを踏まえると、既に高齢化が進んでいる住宅団地を先行モデルとしてケーススタディを行い、知見・ノウハウを蓄積しておくことが望まれるのではなかろうか。

以 上

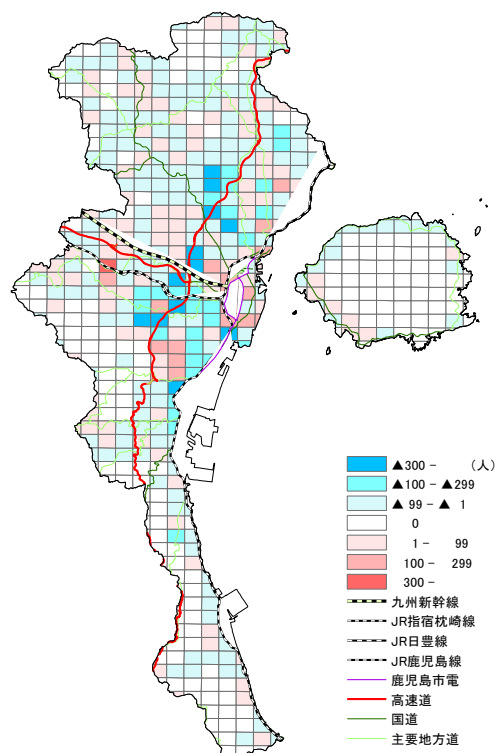
<参考1>地域メッシュ統計でみた鹿児島市の人口増減（2000～2010）

○総人口



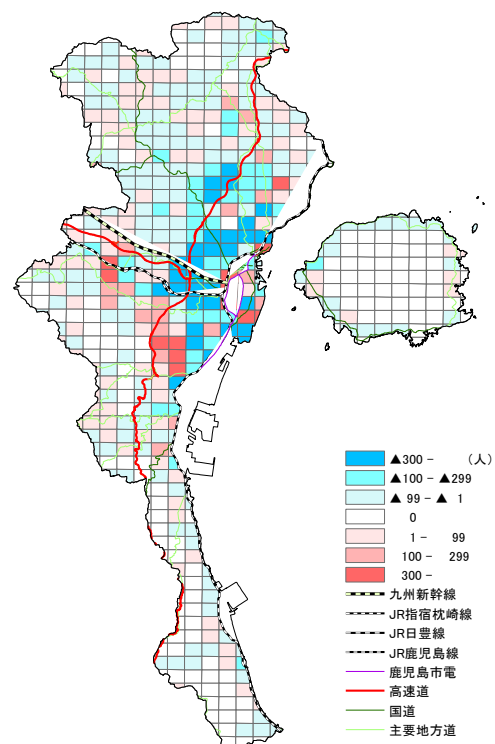
(c)Esri Japan

○年少人口



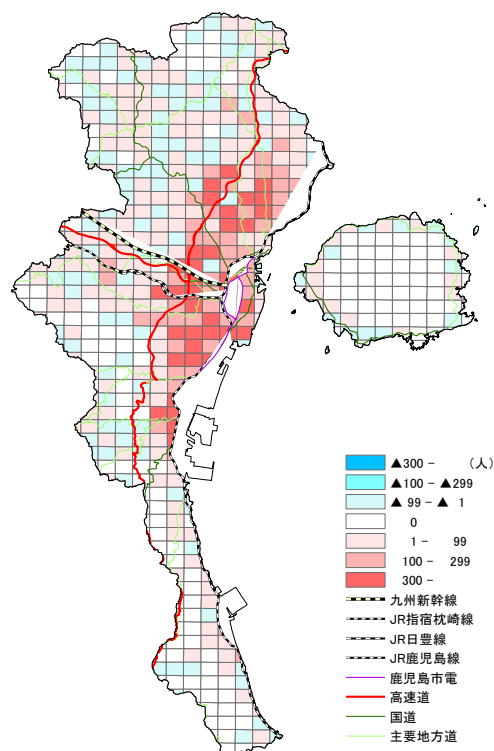
(c)Esri Japan

○生産年齢人口



(c)Esri Japan

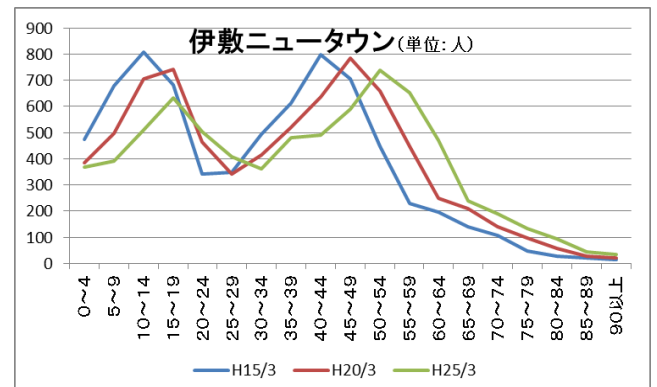
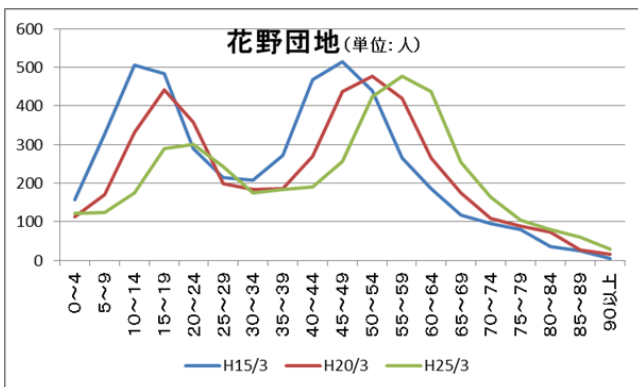
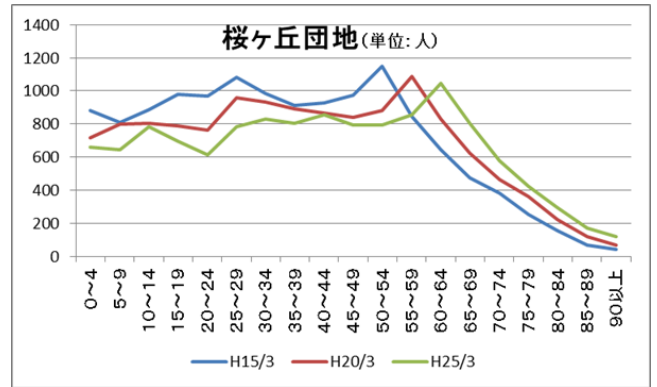
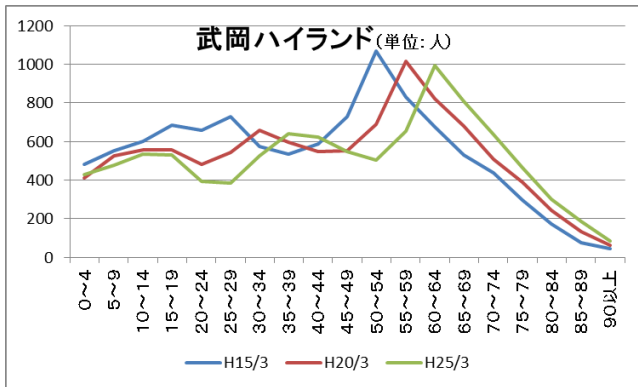
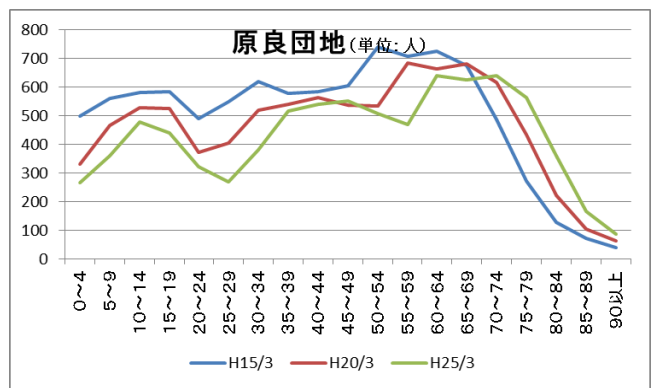
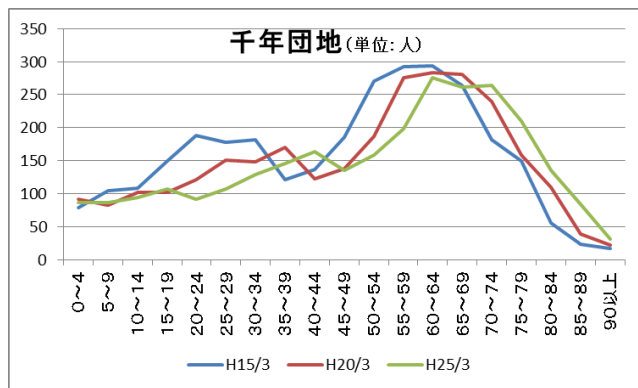
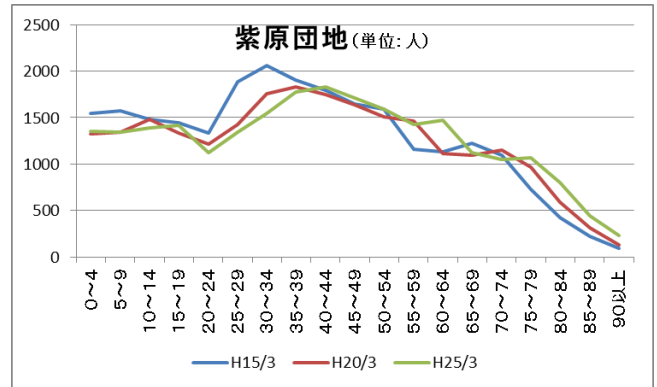
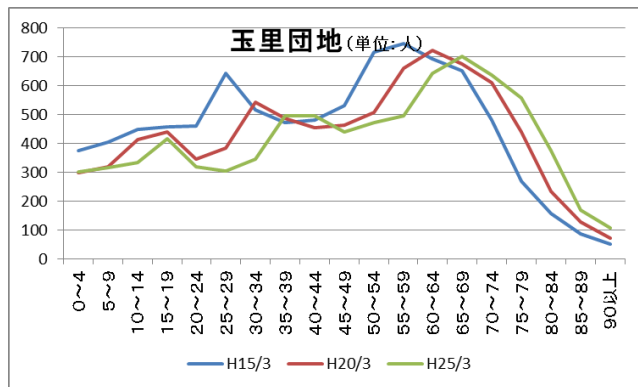
○高齢人口



(c)Esri Japan

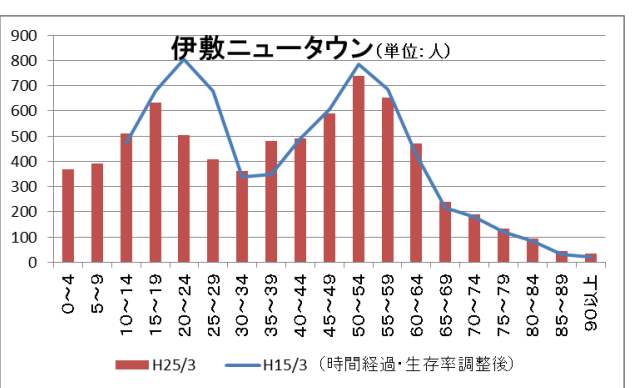
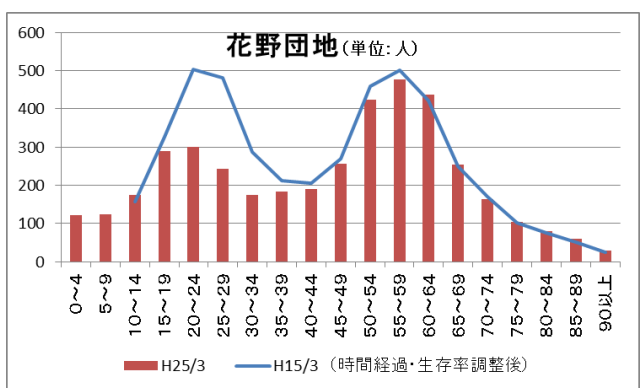
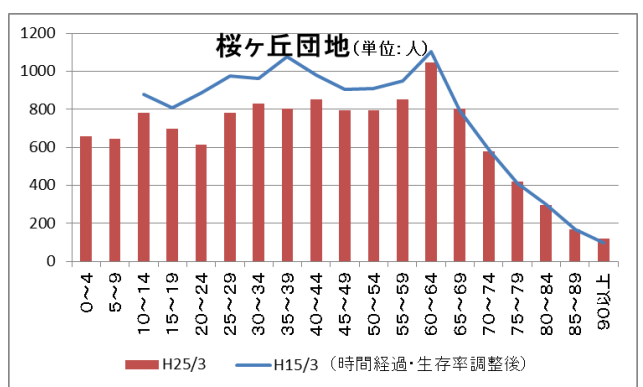
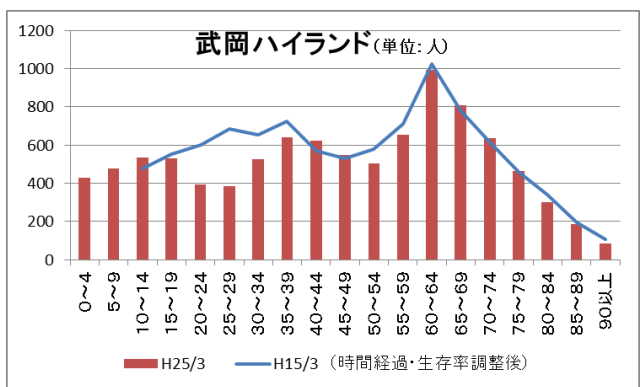
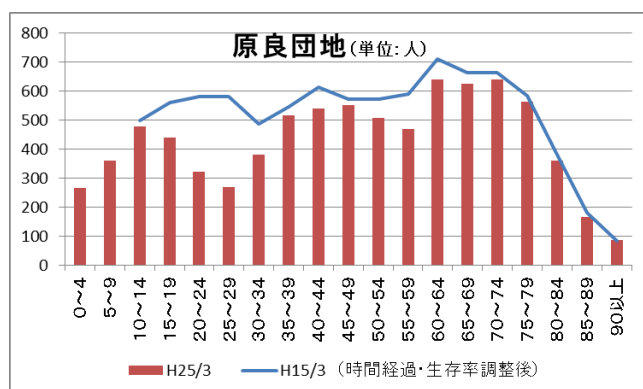
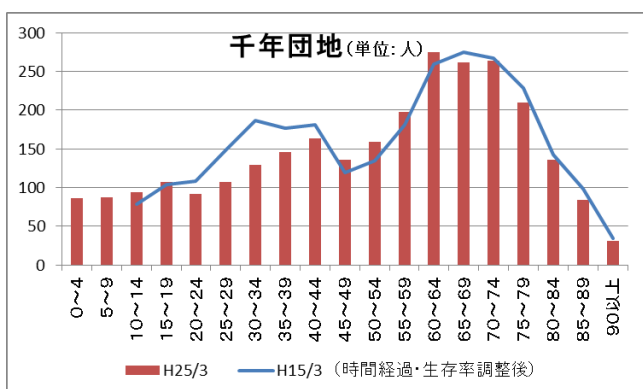
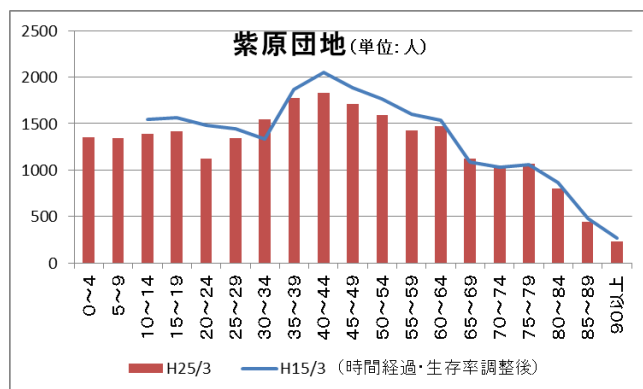
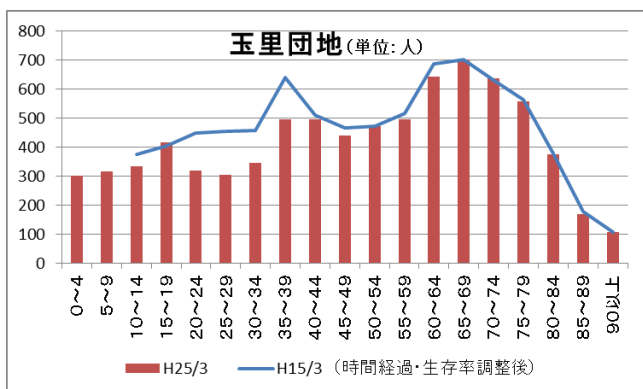
（資料）総務省「国勢調査」より作成

＜参考２＞過去 10 年間の年齢別人口の推移（本文掲載以外の住宅団地）



（資料）総務省「住民基本台帳」より作成

＜参考３＞生存率調整後の試算結果と現状の姿との比較（本文掲載以外の住宅団地）



(資料) 総務省「住民基本台帳」、社人研「生命表データ」より作成

- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：日本政策投資銀行と明記して下さい。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。
- 本資料の分析内容・意見に関わる箇所は、筆者個人に帰するものであり、株式会社日本政策投資銀行の公式見解ではありません。

（お問い合わせ先）

株式会社日本政策投資銀行南九州支店 企画調査課

〒892-0842 鹿児島市東千石町1番38号 TEL：099-226-2666

- 本レポートの地図は（C）Esri Japan を利用して作成。