

第2章 現況と課題の整理

1. 菱野団地の開発概要

(1) 開発当時の計画概要（出典：「1972 菱野計画」愛知県住宅供給公社）

① 開発の背景と経緯

菱野団地は、瀬戸市南部の幡山地域に位置しており、八幡台、原山台、萩山台、菱野台からなる 173.5ha の住宅団地として、1966 年（昭和 41 年）から 1978 年（昭和 53 年）にかけて愛知県住宅供給公社により整備された。

開発目的は、愛知県の経済発展に伴い、名古屋市、春日井市や豊田市などへの通勤圏として、鉄道や道路網の整備による優れた立地条件を備え、緑と太陽と空気の美しいまちとして、子どもを守ることを十分に考慮した明るく楽しい総合的なニュータウンとして整備された。

計画上の住宅建設戸数は戸建住宅と集合住宅をあわせて 7,032 戸、人口は 30,000 人を目標として開発が進められ、1970 年（昭和 45 年）に原山台から入居が始まった。

2018 年（平成 30 年）4 月 1 日時点での人口は 12,199 人であり、市全体 129,900 人の約 1 割が居住している。また、そのうち約 1,000 人が外国籍である。

表 2-1 開発当時の計画規模

計画面積	173.5ha
住宅建設戸数	7,032 戸
計画人口	30,000 人
計画人口密度	170 人/ha

② 開発の主眼点（設計：黒川紀章氏）

ア 良い環境

- ・住宅の日照条件を良くする。
- ・通過交通のない道路計画。
- ・変化のある住宅配置と静かな空間の構成。
- ・各住区の中央部にある自然を極力保存する。

イ 交通安全

- ・順次道路の幅員を狭めながら、各戸に近づくにつれ、交通量を大幅に減少させる。交差点は全て優先順位が明確にされた T 差路として車のスムーズな流れを図る。

ウ 便利な生活

- ・ワンセンター方式により、サービス施設の合理的な配置、危険な主要幹線道路を越えない安全な教育施設の配置。

③ 土地利用計画

全体を原山台・萩山台・八幡台の住区に分け、中心地区（サービス施設）公共施設を緑地ゾーンにより分離している。

各住区は自然の起伏を利用して計画し、住区の各道路も原則として等高線沿いに走り、自然の地形を保存しながら変化のある景観が得られるよう計画され、住区内中央部に自然緑地を保存し、主幹線と住区内幹線との間のスペースは、集計緑地を配している。

教育施設は通学上の安全のため、幹線道路をこえない住区周辺の緑地ゾーンに配置されている。

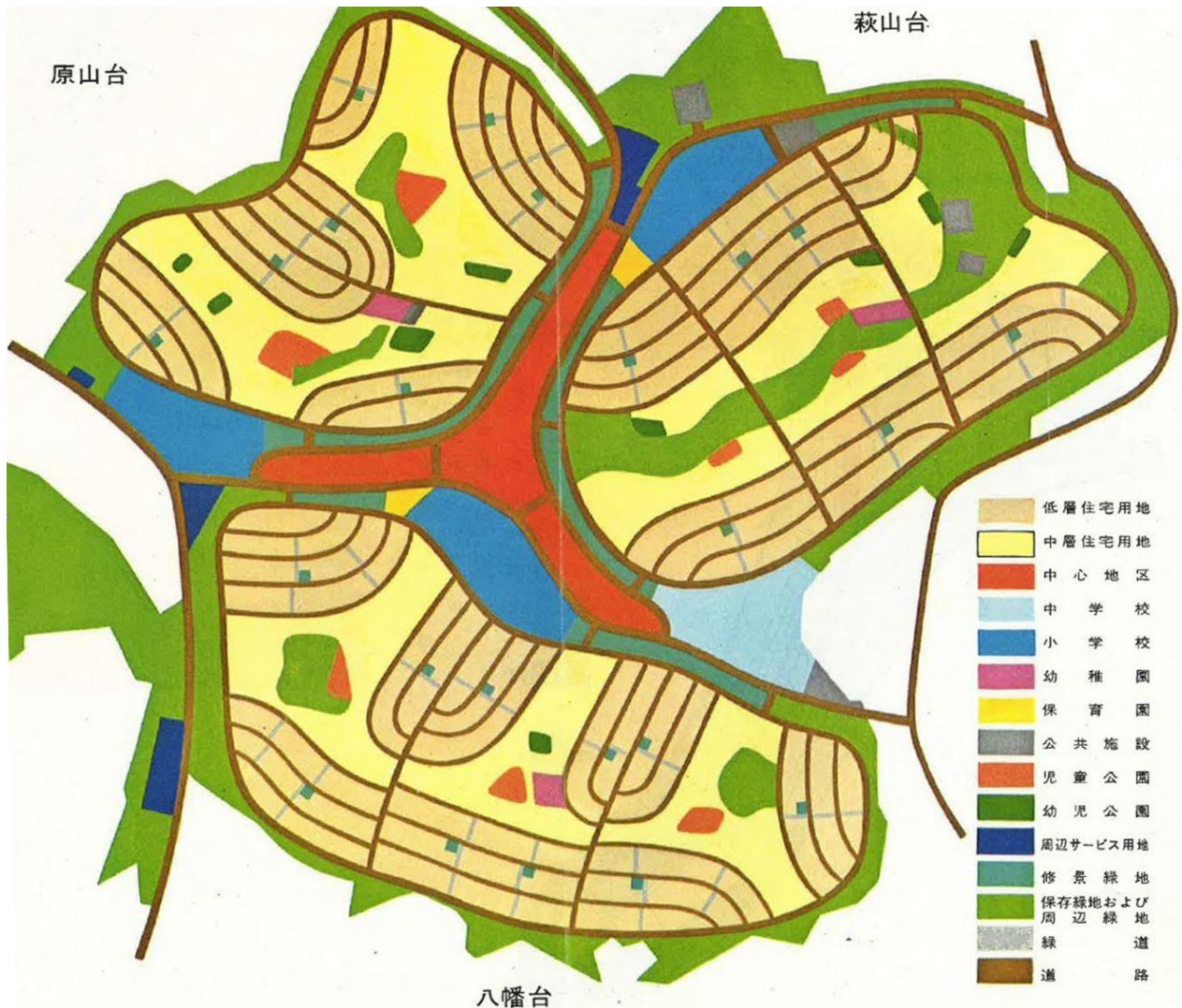


図 2-1 開発当時の土地利用計画

(2) 交通アクセス

交通アクセスは、名鉄バスが運行する基幹バスにより瀬戸駅（名鉄瀬戸線尾張瀬戸駅）や藤ヶ丘駅（名古屋市営地下鉄東山線）、名鉄バスセンター（名古屋駅）とを結び、瀬戸駅（尾張瀬戸駅）まで約15分、藤ヶ丘駅まで約30分でアクセスしている。

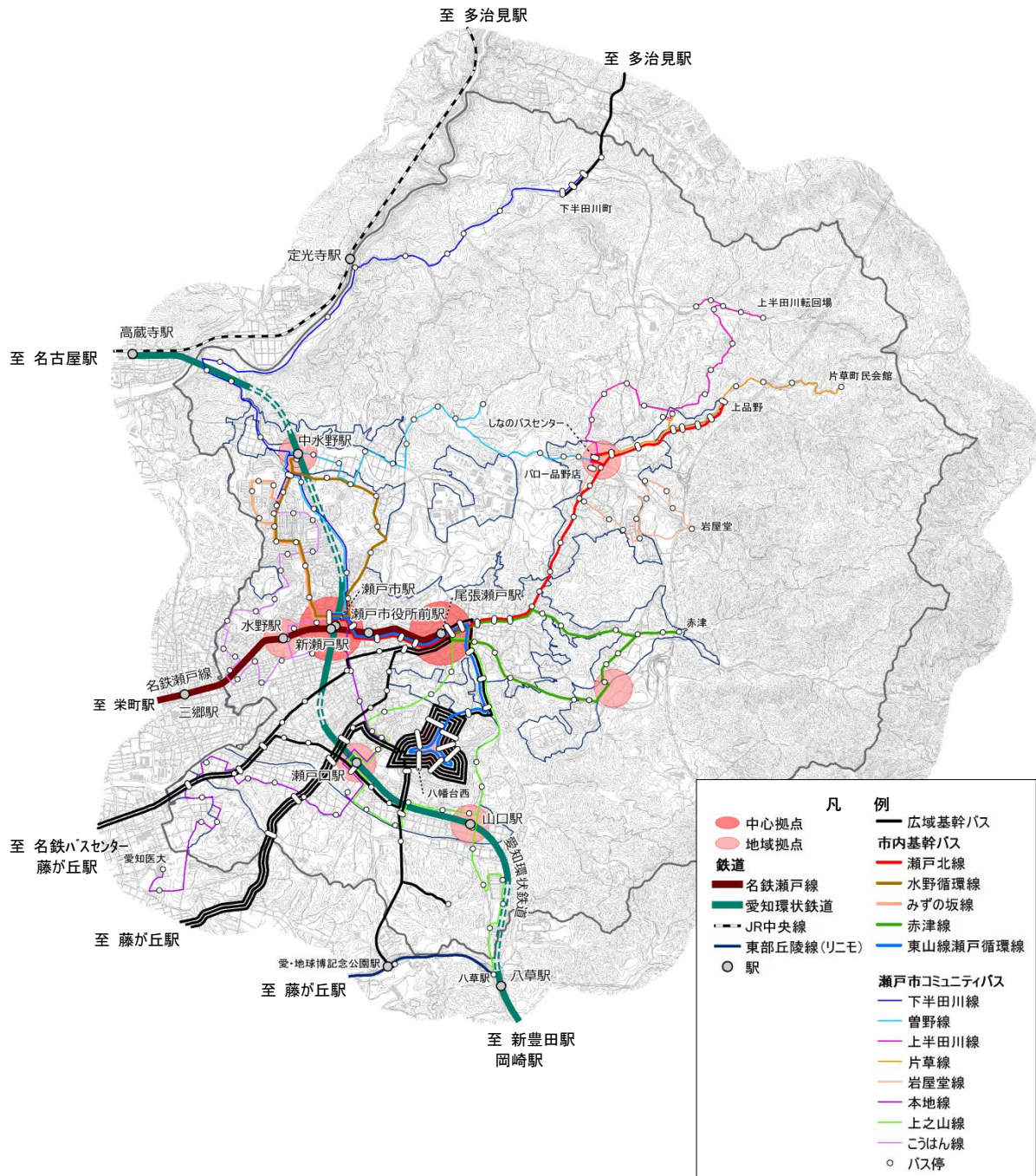


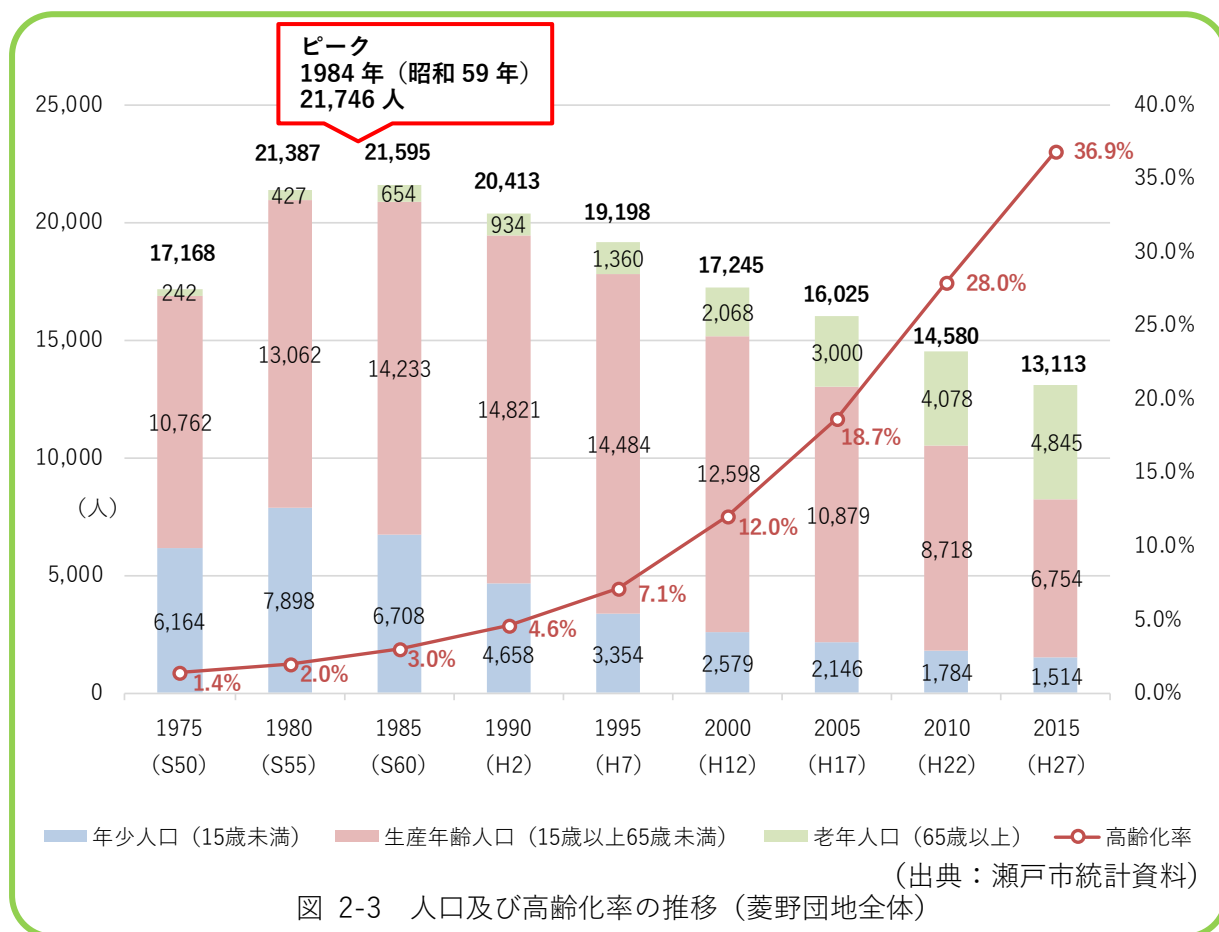
図 2-2 瀬戸市内の公共交通網

2. 菱野団地の現況

(1) 人口

① 人口推移

- 菱野団地の人口は、1984年（昭和59年）の21,746人をピークに減少しており、2015年（平成27年）では13,113人（市の総人口の約10%）となっている。
- 2000年（平成12年）頃から高齢化が急速に進行しており、2015年（平成27年）では36.9%となっている。



② 人口分布

- 原山台は、戸建住宅より共同住宅の人口が多い。

表 2-2 団地別・住宅タイプ別の人口 (2015年 (平成27年))

団地名	戸建住宅	共同住宅	合計
原山台	1,349	2,469	3,818
菱野台	0	523	523
萩山台	2,002	1,755	3,757
八幡台	2,828	2,187	5,015
合計	6,179	6,934	13,113

(出典：瀬戸市資料)

③ 人口構成

● 菱野団地全体では 60 歳以上の人口が多く、戸建住宅では特に多くなっている。

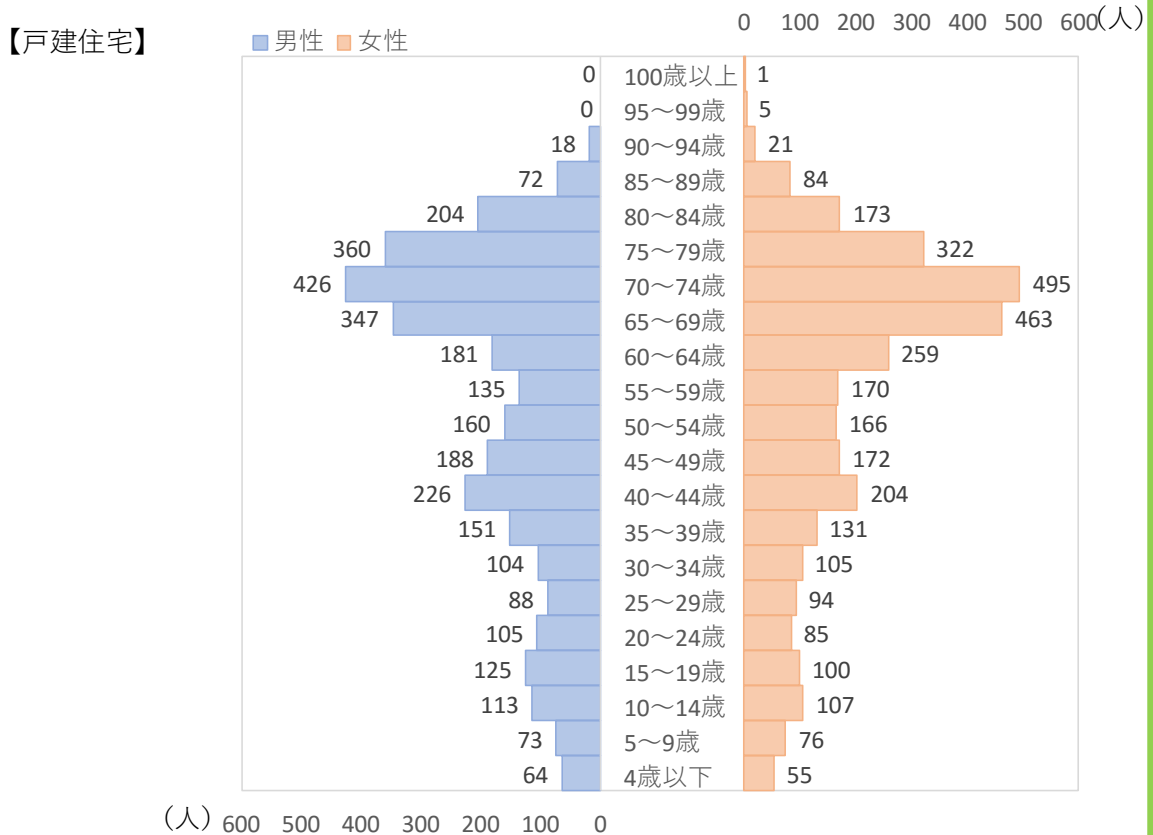
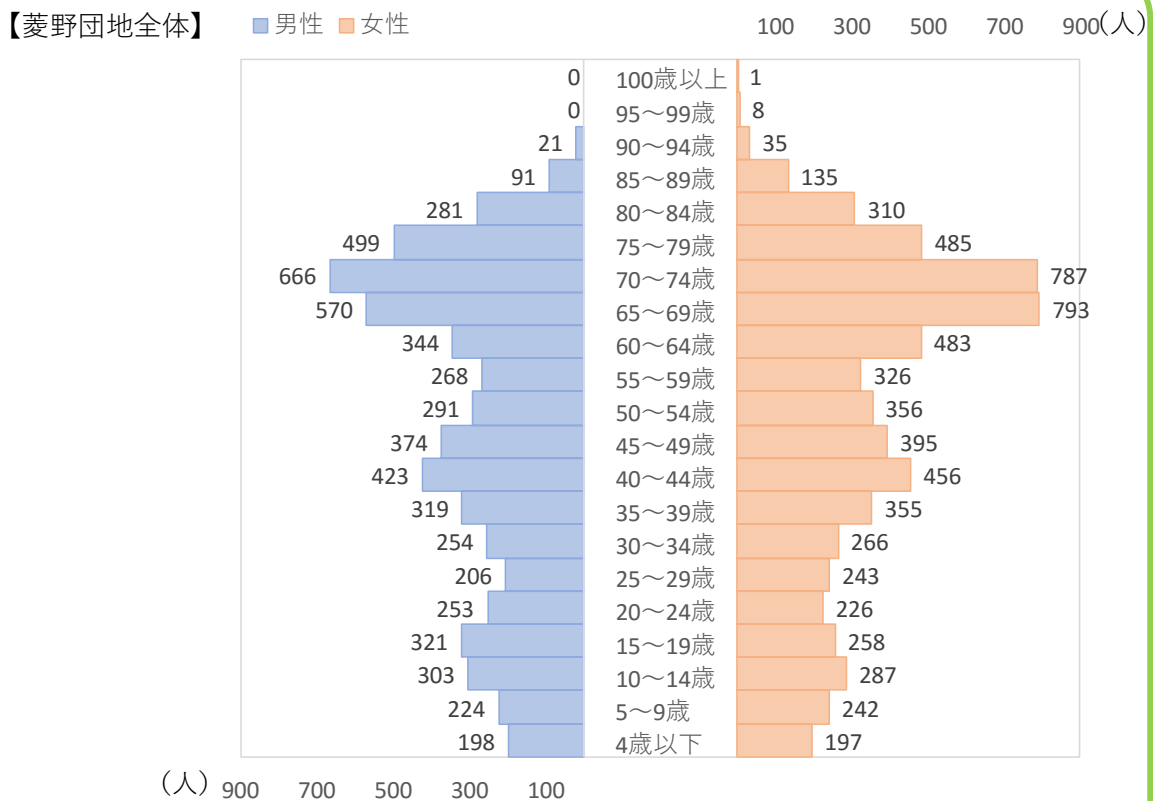


図 2-4 性別・年齢別人口構成 (1/2)

【共同住宅】

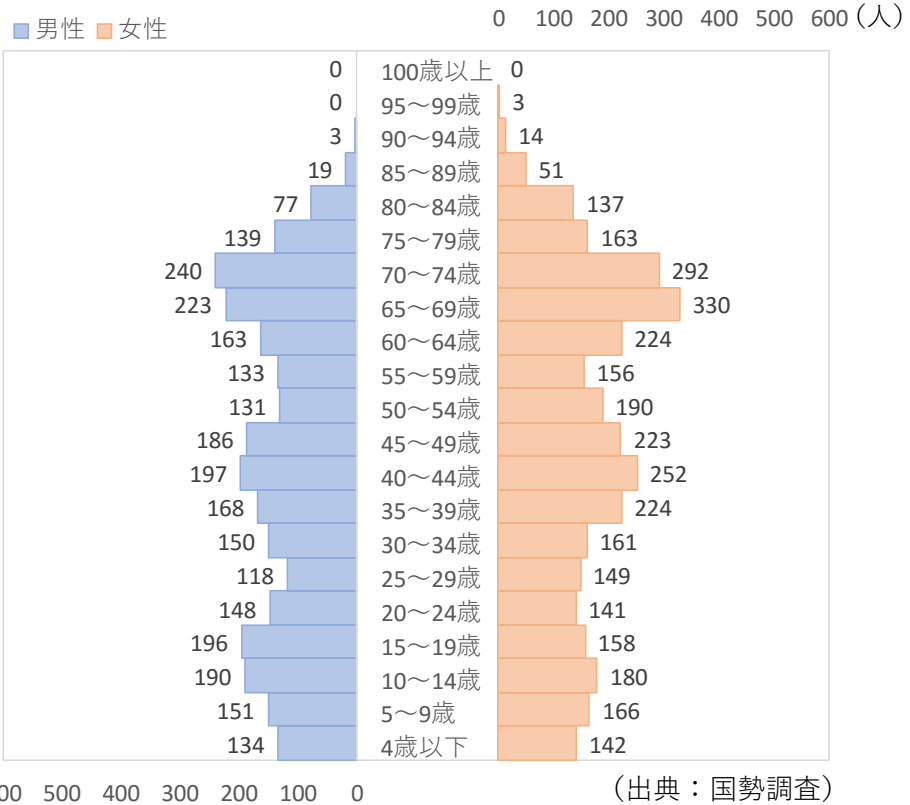


図 2-5 性別・年齢別人口構成 (2/2)

④ 世帯数の推移

- 1980年(昭和55年)から2010年(平成22年)にかけて6,000世帯強で推移していた。
- 近年は減少傾向にあり、2015年には、40年ぶりに6,000世帯を下回っている。



図 2-6 世帯数の推移 (出典：瀬戸市資料)

(2) 住宅

① 住宅戸数

- 原山台、萩山台は、戸建住宅より共同住宅の戸数が多い。

表 2-3 菱野団地内の地区別住宅戸数（2015 年（平成 27 年））

地区名	戸建住宅	共同住宅	合計
原山台	538	1,373	1,911
菱野台	—	173	173
萩山台	805	1,002	1,807
八幡台	1,137	1,079	2,216
合計	2,480	3,627	6,107

（出典：瀬戸市資料）

② 空き家の状況

<戸建住宅>

- 空き家と思われる建物の割合は、市全体と比較して少ないものの、それぞれの連区に空き家が存在している。

表 2-4 菱野団地内の地区別空き家数（2015 年（平成 27 年））

地区名	空き家と思われる対象建物	対象建物	対象建物に対する空き家と思われる建物の割合
原山台	34	855	3.98%
萩山台	30	1,227	2.44%
八幡台	33	1,653	2.00%
市全体	3,187	47,917	6.65%

※この調査では、戸建住宅、長屋建住宅、工場、店舗、事務所を対象とし、そのうち 20 m²未満の建物と 500 m²以上の住宅を除外した。

※調査方法は、給水台帳を基に平成 26 年 3 月 31 日以前に水道メーターが閉栓された建物及び平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日までの間、水道の利用実績がない建物を抽出した。また、対象建物は、固定資産課税台帳から集計した。

（出典：瀬戸市資料）

< 県営住宅及び公社賃貸住宅 >

- 県営住宅や公社賃貸住宅等の共同住宅の空き戸数は、管理戸数に対して2～3割と多くなっている。
- 原山台（2丁目及び7丁目）の県営住宅については、建替事業が進められている。

表 2-5 県営住宅の管理戸数、入居戸数及び空き戸数（2015年（平成27年）12月時点）

地区名	管理戸数	入居戸数	空き戸数
原山台	1,373 戸	1,063 戸	310 戸
萩山台	1,002 戸	728 戸	274 戸
八幡台	1,079 戸	885 戸	194 戸
合計	3,454 戸	2,676 戸	778 戸

※原山台の管理戸数には、建替事業に伴う募集停止戸数も含む。

（出典：瀬戸市資料）

表 2-6 公社賃貸住宅の管理戸数、入居戸数及び空き戸数（2015年（平成27年）12月時点）

地区名	管理戸数	入居戸数	空き戸数
菱野台	173 戸	132 戸	41 戸

（出典：瀬戸市資料）

(3) 菱野団地の施設分布状況

① 商店街・商業施設

- 商業施設は、菱野台（センター地区）に菱野団地商店街やウイングビル商店街等が立地している。
- 菱野台の大型スーパー（ピーコック、松坂屋ストア）が2014年（平成26年）に閉店し、空き店舗となっている。また、商店街にも空き店舗が存在している。

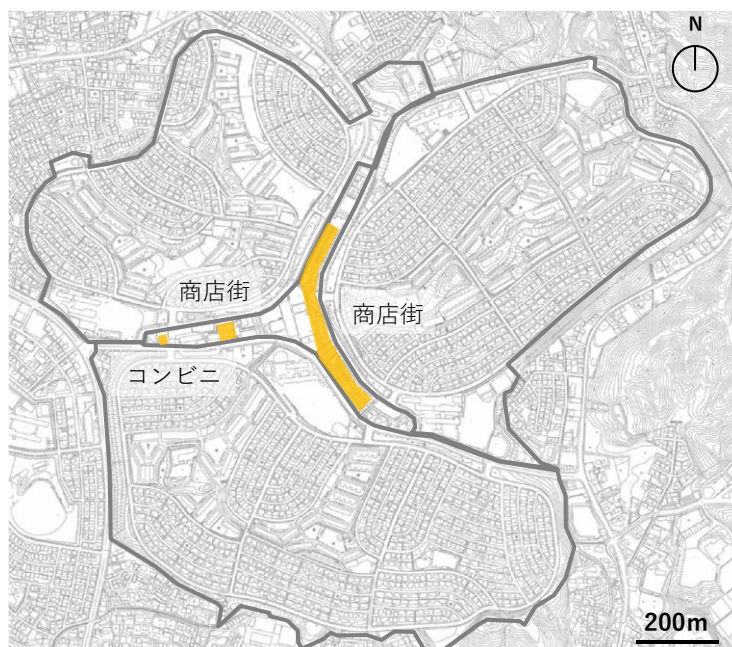


図 2-7 商店街・商業施設の分布状況

② 福祉施設・医療施設

- 福祉施設は、萩山台にせと在宅福祉センター（地域包括支援センター）が立地している。
- 医療施設は、菱野台（センター地区）の末端部に立地している。

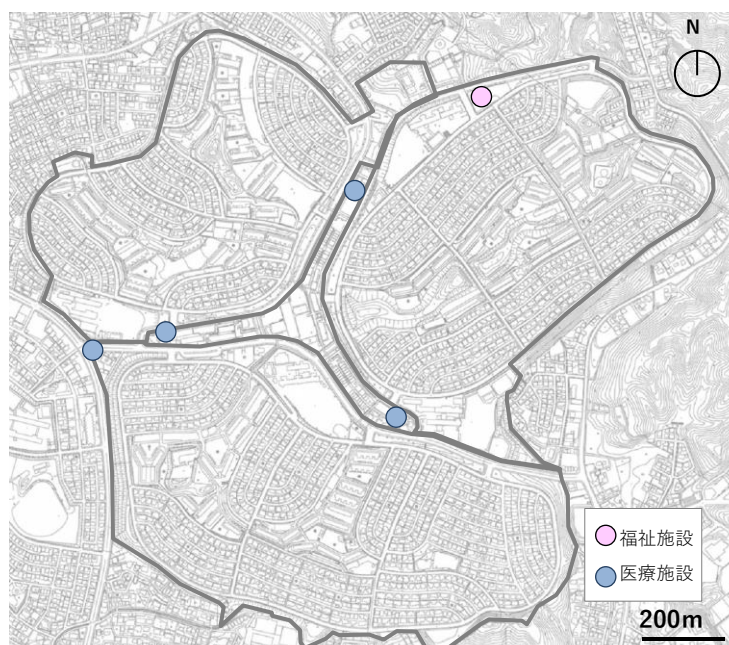


図 2-8 福祉施設・医療施設の分布状況

③ 保育園・幼稚園

- 保育園は、原山台と萩山台にそれぞれ1箇所、八幡台に2箇所立地している。
- 幼稚園は、八幡台、原山台、萩山台にそれぞれ1箇所立地している。



図 2-9 保育園・幼稚園の分布状況

④ 教育施設

- 小学校は原山台、萩山台、八幡台にそれぞれ1箇所立地している。
- 中学校は萩山台に1箇所立地している。



図 2-10 教育施設の分布状況

⑤ 公園

- 街区公園等は、八幡台に4箇所、原山台に2箇所、萩山台に6箇所、菱野台に1箇所設置されている。
- ちびっこ広場等は、八幡台に11箇所、原山台に13箇所、萩山台に7箇所設置されている。

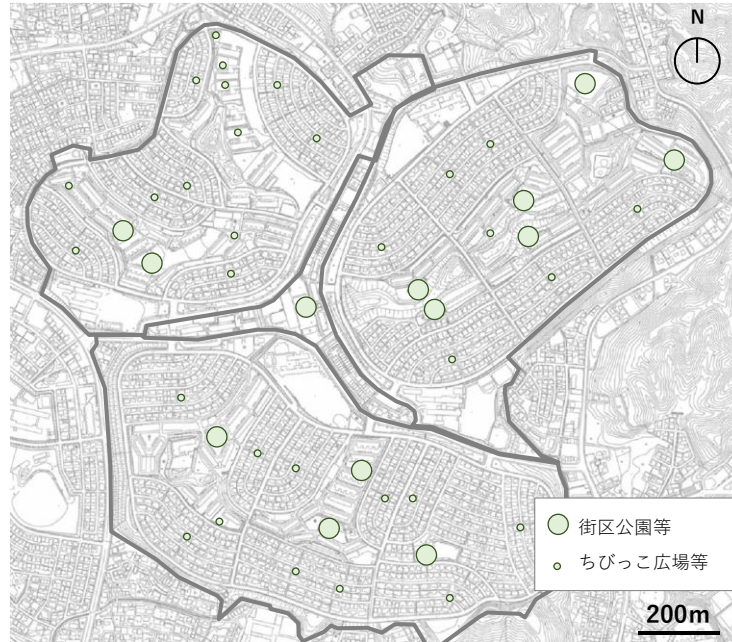


図 2-11 公園の分布状況

⑥ 公共施設・郵便局・金融機関・公民館・集会所

- 公共施設・郵便局・金融機関は、菱野台（センター地区）に立地している。
- 公民館・集会所は、八幡台、原山台、萩山台にそれぞれ1箇所立地している。



図 2-12 公共施設・郵便局・金融機関・公民館・集会所の分布状況

(4) 交通の状況

① 基幹バス（名鉄バス）

- 名鉄バスが運行する基幹バスにより、菱野団地から名鉄瀬戸線尾張瀬戸駅や新瀬戸駅、愛知環状鉄道瀬戸市駅、名古屋市営地下鉄藤ヶ丘駅等の鉄道駅や名鉄バスセンターに接続している。また、休日のみ愛・地球博記念公園駅まで運行する路線がある。
- 運行頻度は、瀬戸駅前（尾張瀬戸駅）行きが42便/片道平均、藤ヶ丘駅行きが27便/片道平均と他の市内基幹バスと比較しても高頻度で運行している。

路線名等			区間	運行便数		
				平日	休日	
広域 基幹 バス	本地ヶ原線	名鉄 バスセンター	名鉄バスセンター	～ 菱野団地	9	8
			～ 瀬戸駅前	12	10	
	藤が丘	藤が丘	～ 瀬戸駅前	9	9	
	東山線	藤が丘	藤が丘	～ 瀬戸駅前	22	17
			～ 菱野団地	27	23	
下半田川線		下半田川	～ 多治見駅前	17	12	
市内 基幹 バス	瀬戸北線		新瀬戸駅	～ 上品野	9	8
				～ しなのバスセンター	18	20
			瀬戸駅前	～ 上品野	2	2
				～ しなのバスセンター	6	1
	水野循環線		新瀬戸駅～中水野駅～新瀬戸駅		11	10
	みずの坂線		新瀬戸駅	～ 中水野駅	15	14
	赤津線		瀬戸駅前	～古瀬戸～赤津	5	5
				～一里塚～赤津	15	12
	東山線	瀬戸循環	菱野団地	～ 新瀬戸駅	8	8
				～ 瀬戸駅前	42	40
愛・地球博 記念公園		瀬戸駅前	～ 愛・地球博 記念公園駅	0	5	

※瀬戸駅前は、尾張瀬戸駅駅前広場内のバス停名

※運行便数は、上下別の便数の平均値（枠内の水色のグラフの長さは便数の多さを示す）

※ピンクの網掛けの路線・区間は、1日の片道あたり平均1便/時間以上（運行時間12時間以上）のもの

資料：名鉄バスホームページ（平成28年11月14日改正）

東鉄バスホームページ（平成28年10月3日改正）

図 2-13 瀬戸市関連の基幹バスの運行状況

② 住民バス（運行主体 菱野団地コミュニティ交通運行協議会）

- 菱野団地内には公共交通空白地域が存在しており、団地内における名鉄バスやタクシーへの乗り継ぎ、センター地区付近への買い物や通院、通所等への移動手段の確保が求められていた。そこで、地域住民がまとまり、交通事業者、行政等との協働により、地域が主体となって住民バスを運行している。

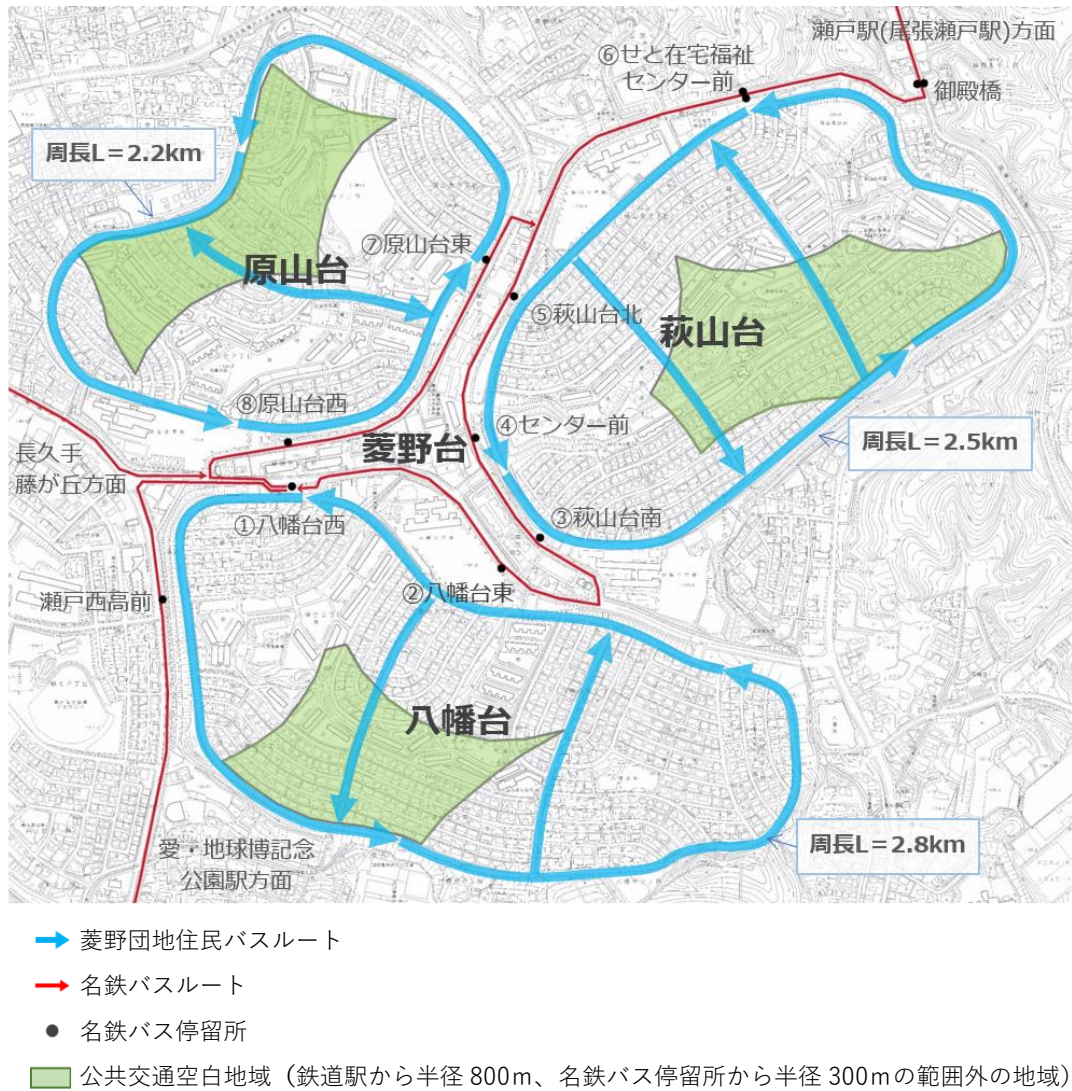


図 2-14 公共交通空白地域の分布及び住民バスルート等

3. 住民ワークショップの結果

(1) 住民ワークショップ「カタリバ」の概要

「菱野団地再生計画」の策定に向けて住民ワークショップを開催し、子育て世代や若者から高齢者までの幅広い年齢層の方達と意見交換を行いながら、菱野団地のあらたなまちづくりに向けた取り組みを検討した。

ファシリテーター 三矢勝司氏（NPO 法人岡崎まち育てセンター・りた）
名畑恵氏（NPO 法人まちの縁側育み隊）



図 2-15 住民ワークショップスケジュール

(2) 第1回住民ワークショップ「菱野団地について語るバ。」の結果

（2018年（平成30年）2月4日（日）原山公民館）

第1回住民ワークショップでは、同じ問題意識を持っている方達で6つのグループをつくり、菱野団地について「良い点」、「気になる点」を話し合った。

表 2-7 第1回住民ワークショップで出た意見

グループ	地域の強み、資源	地域の弱み、課題
A	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境や治安が良く住みやすい。 ・車があれば買い物や医療に不便をしない。 ・元気な高齢者が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・孤立や買い物難民化などで苦勞している高齢者が多いように思う。 ・バリアフリー化が充分に進んでおらず、歩きづらいところがある。 ・地域行事など三台の連携が取れていない。 ・外国人と日本人のコミュニケーションが取れていないため、リーダーシップのある外国人を地域コミュニティへ引き込む必要がある。 ・住民だけでは解決できないことを整理して、行政に伝えなければならない。

グループ	地域の強み、資源	地域の弱み、課題
B	<ul style="list-style-type: none"> ・自然豊かで、四季折々の景色が素晴らしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、高齢者が住みよいまちとは言い難い。 ・住民バスにより交通利便性は高くなったが、まだ充分ではない。 ・公衆トイレが不足している。 ・増加している空家を有効活用する必要がある。活用方法としては、近隣大学の学生向けに安い賃料で貸し出すことなどが考えられる。 ・若者が地域活動に関わることで、子どもや外国人との交流を広げやすくなる。そのために、若者が関わりたいと思える地域活動にしていく必要がある。
C	<ul style="list-style-type: none"> ・学校施設、教育環境が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもたちがのびのびと遊べる場所が少ない。 ・精神的な余裕がなく地域活動に参加できない人がいる。 ・若い現役世代に居住地として選んでもらえるよう、菱野団地の魅力を情報発信する必要がある。
D	<ul style="list-style-type: none"> ・センター地区に活用できそうな空き店舗がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・車を使えない人には住みづらい団地になっている。センター地区の利便性を高めることで、交通弱者にとっての住環境が改善するのではないか。
E	<ul style="list-style-type: none"> ・インフラが十分に整備されており、自然環境も充実している。 ・近所づきあいがしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・時代の流れに対応できておらず、1人1台車がないと生活ができない。子ども、若者を取り込むには、時代に合った生活環境に変化させていかなければならない。
F	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の建て替え事業が進行しており、若者が望むような住宅を考えて、県と意見交換をする良い機会である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・三台交流の場がない。老朽化しているセンタービルを建て替えるなどして、交流の場をつくってはどうか。

● 全体のまとめ

グループワークの結果を受けて、「菱野団地再生に向けて大事にしたいキーワード」と取り組みの考え方を整理した。

「ひしめく遊び場づくり」

菱野団地には、通勤・通学をしていない高齢者などが多いため、昼間人口が多い。アクセスのしやすいセンター地区に高齢者が毎日通いたくなる遊び場ができれば、外出することによる健康増進、楽しみの発見、新たな雇用の創出につながる。

「少子化問題に一手打つ」

半世紀前に団地が開発された当初、子育て世代が一斉に入居したが、団地で育った若者が大学入学・就職・結婚などをきっかけに転出していったため、住民の多くが同じ年齢層に属し、菱野団地の少子高齢化は一挙に進んだ。

少子化問題に一手打つ方法は、若い世代のニーズを分析するなどして、住民が知恵を絞り、市と協議をしながら取り組みを進めていく必要がある。

「のんびり空間を活かす」

空き家や空き地などの空いている場所を「資源」とみなし、その場所が空いているからこそ可能となる地域課題の解決策などを考えていく必要がある。

路上駐車などの駐車場問題については、駐車場の利用ルールの見直しや、既存駐車場、道路などの利活用について考えていかなければならない。

公園についても、利用方法や設備を改善する等により、利活用を進める必要がある。



「ひしめく遊び場づくり」

センター地区を高齢者が毎日でかけたくなる場所へ！（健康増進、遊び、仕事）



「少子化問題に一手打つ」

世代のニーズ分析をはじめ、大学生コラボ（住まう、商う）も視野に！



「のんびり空間を活かす」

空き家、路駐（空いている道路）、公園（あるけど使いにくい）の使い方を変える！

図 2-16 菱野団地再生に向けて大事にしたいキーワード

(3) 住民ワークショップ「お試しアクション（社会実験）」の成果と課題

① 第2回住民ワークショップ「アクションプランを考えよう！」

(2018年(平成30年)6月10日(日) 原山公民館)

第1回住民ワークショップで挙げた菱野団地再生に向けて大事にしたいキーワードを基に「私だったら、こんなアクションを起こしたい」というアイデアを出した。

② 第3回住民ワークショップ「現地でアイデアを膨らませよう！」

(2018年(平成30年)8月19日(日) 八幡公民館、菱野団地中央広場)

第4回住民ワークショップで開催する社会実験「菱野団地わいわいフェスティバル」で実施するお試しアクションを考えた。

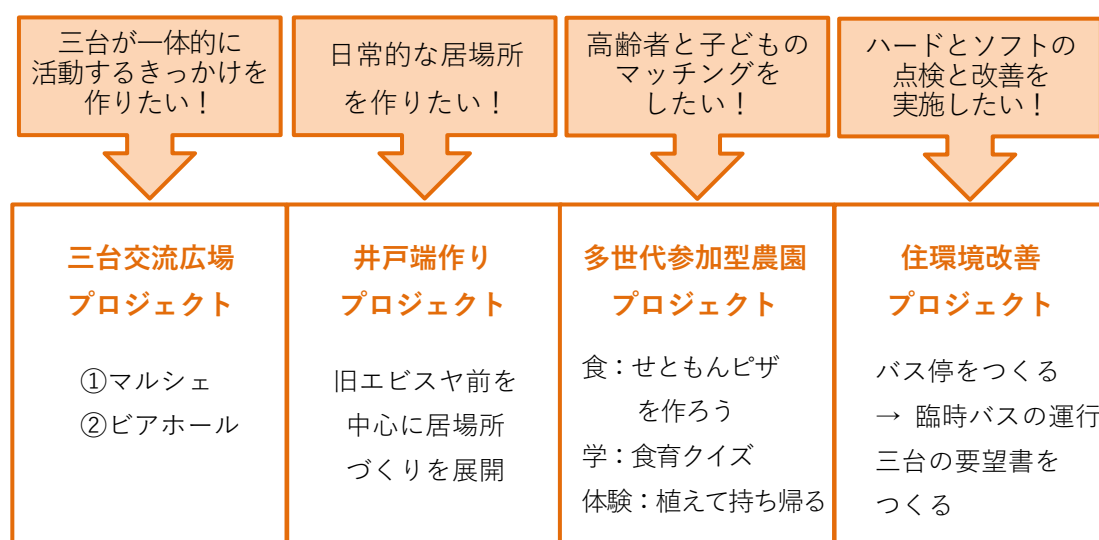


図 2-17 お試しアクションの概要

③ 「菱野団地わいわいフェスティバル」に向けた準備

(2018年(平成30年)9月~10月 菱野第3住宅10棟空き店舗)

「菱野団地わいわいフェスティバル」開催までの約二ヶ月間に、各班のアクションに必要な準備、中央広場のテラス製作や草刈り・掃除などを協力して行った。中央広場のテラス製作は、愛知県立芸術大学との協働で実施した。



図 2-18 菱野団地わいわいフェスティバルに向けた準備

④ 第4回住民ワークショップ「菱野団地わいわいフェスティバル」

(2018年(平成30年)11月4日(日) 菱野団地中央広場、菱野第3住宅10棟空き店舗)

全てのアクションを滞りなく実施した他、「菱野団地わいわいフェスティバル」を評価するためのアンケート調査も同時に行った。また、商店街の空き店舗では、名城大学鈴木温研究室の学生が団地再生に向けた提案の発表をした。



図 2-19 菱野団地わいわいフェスティバルの実施風景

⑤ 第5回住民ワークショップ「アクションプランの点検・改善」

(2018年(平成30年)12月2日(日)原山公民館)

「菱野団地わいわいフェスティバル」のふりかえりを行った。来場者や出店者、スタッフ自らにも実施したアンケートの結果等を踏まえ、各班ごとにアクションの点検をした後、今後の展開や目標について話し合いを行った。

● 「三台交流広場プロジェクト」

2019年の目標：「年1回開催する！」

- ・ イベントの開催に向けた集まりを月1回は開く。
- ・ 運営組織づくりに取り組む。
- ・ コンセプトづくりに取り組む。
- ・ メンバー間の連絡体制を整える。
- ・ メンバー間の親交を深める。
- ・ 商店街とのコラボを調整する。
- ・ 3月末に企画立案をする。
- ・ 5月に開催内容を決定し、出店者を募集する。
- ・ 9月からイベントのPRを実施する。

● 「井戸端作りプロジェクト」

2019年の目標：「残りのテラスを仕上げる！」

- ・ 3月に市の予算を得られるよう働きかける。
- ・ 5月に「テラスづくりワークショップ」を開催する。
- ・ 参加者を募って草むしりを行う。
- ・ みんなで無理なくイベント的に行いたい。
- ・ テラスを利用してもらえるよう働きかける。

● 「多世代参加型農園プロジェクト」

2019年の目標：「素敵な花を咲かせましょう！」

- ・ 5月のテラス完成に合わせて植え付けを行う。
- ・ 10月のマルシェに合わせて収穫祭を行う。
- ・ 花壇の石を取る作業が大変なため、参加者を集めて進める。

● 「住環境改善プロジェクト」

2019年の目標：「中央広場にバス停をつくる！」

- ・ 1月：菱野団地コミュニティ交通運行協議会に提案する。
- ・ 3月：地域公共交通会議で審議する。
- ・ 4月：予算を調整する。
- ・ 5月：中央広場近くに新規バス停を設置する。
- ・ 土日運行の実現に向けて働きかける。
- ・ 団地外に住民バスの運行ルートを設ける方法を考える。

4. 住民意向調査の結果

(1) 菱野団地にお住まいの方へのアンケート調査

菱野団地にお住まいの方（家族のうち18歳以上のどなたか一人が回答）を対象にアンケート調査を実施した。

- ・調査対象：菱野団地にお住まいの方 6,050 戸
- ・配布方法：自治会の協力による全戸配布
- ・回収方法：郵送、回収箱または Web による回収
- ・調査期間：2017 年（平成 29 年）12 月 15 日～2018 年（平成 30 年）1 月 31 日
- ・回収票数：2,565 票（回収率：42.4%）

① 居住年数

- 菱野団地に「30年以上」居住している回答者が5割以上となっている。
- 次いで、「10～20年未満」、「20～30年未満」が多く、それぞれ約1割となっている。

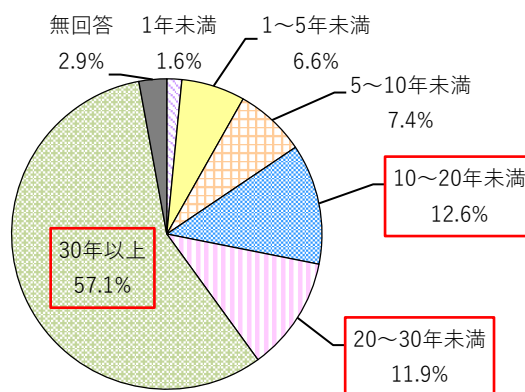


図 2-20 居住年数

② 家族構成

- 回答者の家族構成では、「単身」世帯は約2割である。「夫婦のみ」世帯が約4割と最も多く、あわせると1～2人で住んでいる世帯が約6割となっている。
- 「親と子」、「三世代同居」世帯などの多世代で住んでいる世帯は約4割となっている。

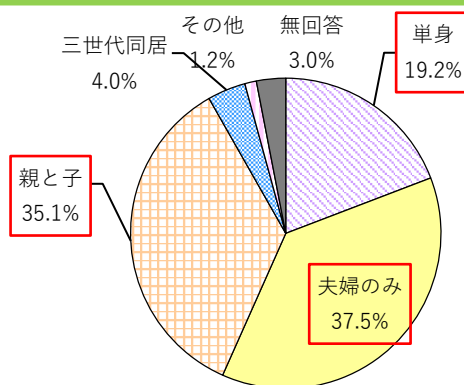
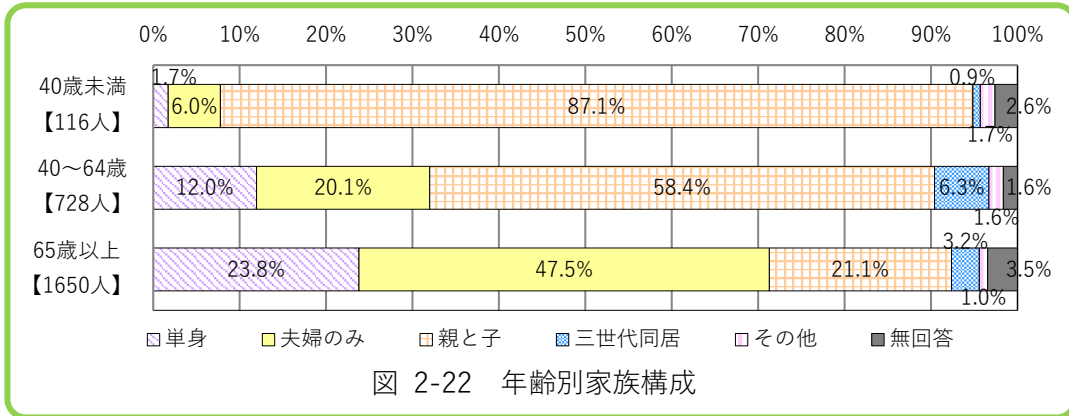


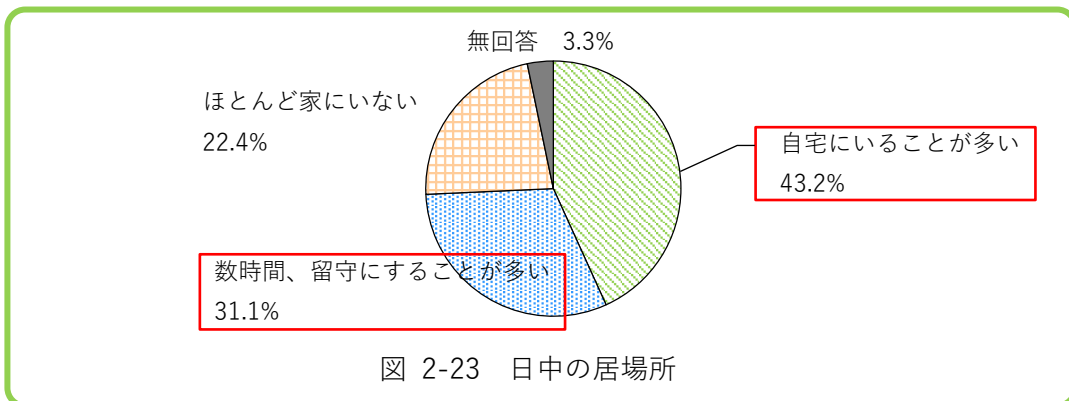
図 2-21 家族構成

- 年齢別にみると、40歳未満では、「親と子」世帯が多く、約9割となっている。
- 65歳以上の「単身」世帯が約2割であり、年齢層が上がるにしたがって単身世帯が増加する傾向にある。
- また、65歳以上は「夫婦のみ」世帯が約5割と高く、「単身」及び「夫婦のみ」を合わせると、65歳以上の回答者の約7割が1～2人で住んでいる。

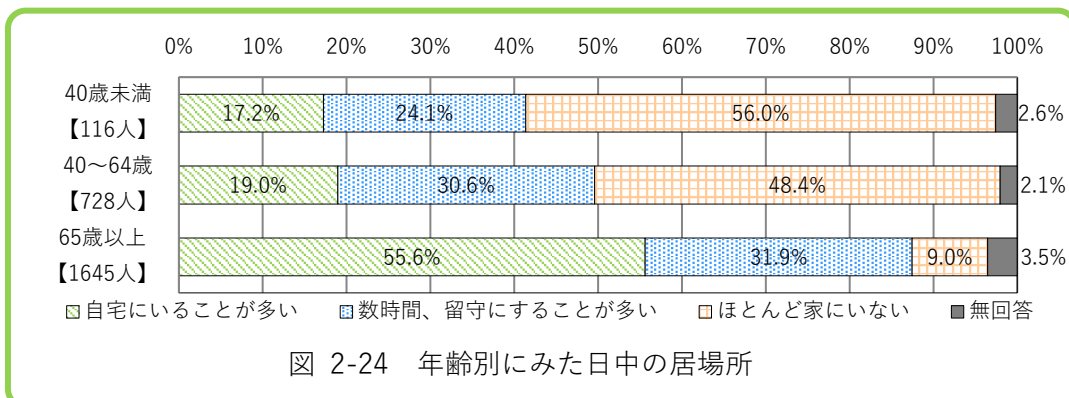


③ 日中の居場所

- 「自宅にすることが多い」、「数時間、留守にすることが多い」と回答した人（日中は菱野団地内にいる人）は7割以上となっている。

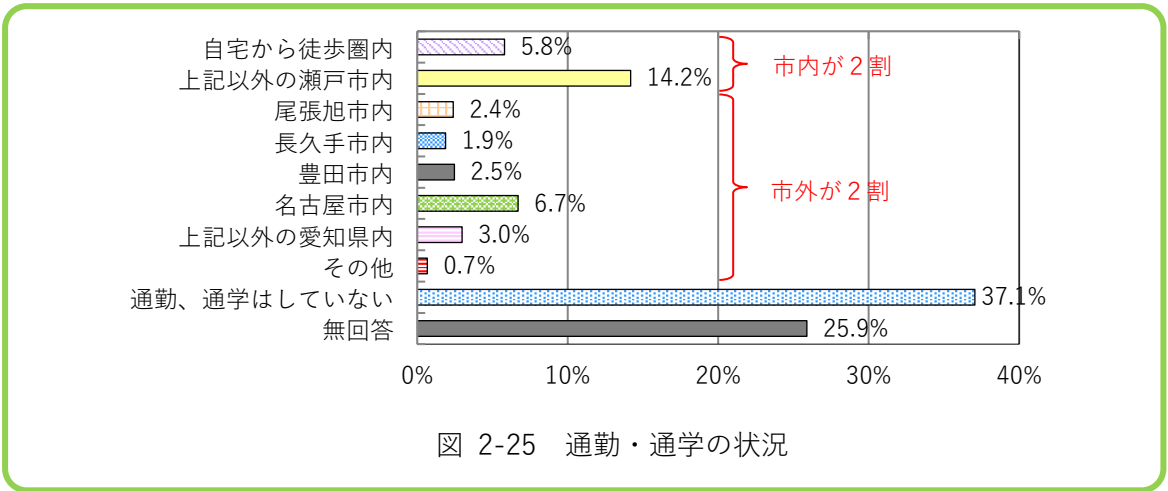


- 年齢別にみると、64歳未満の人は、「自宅にすることが多い」、「数時間留守にすることが多い」と回答した人は5割に満たない。一方、65歳以上の人では、「自宅にすることが多い」、「数時間留守にすることが多い」と回答した人（日中は菱野団地内にいる人）は約9割となっている。



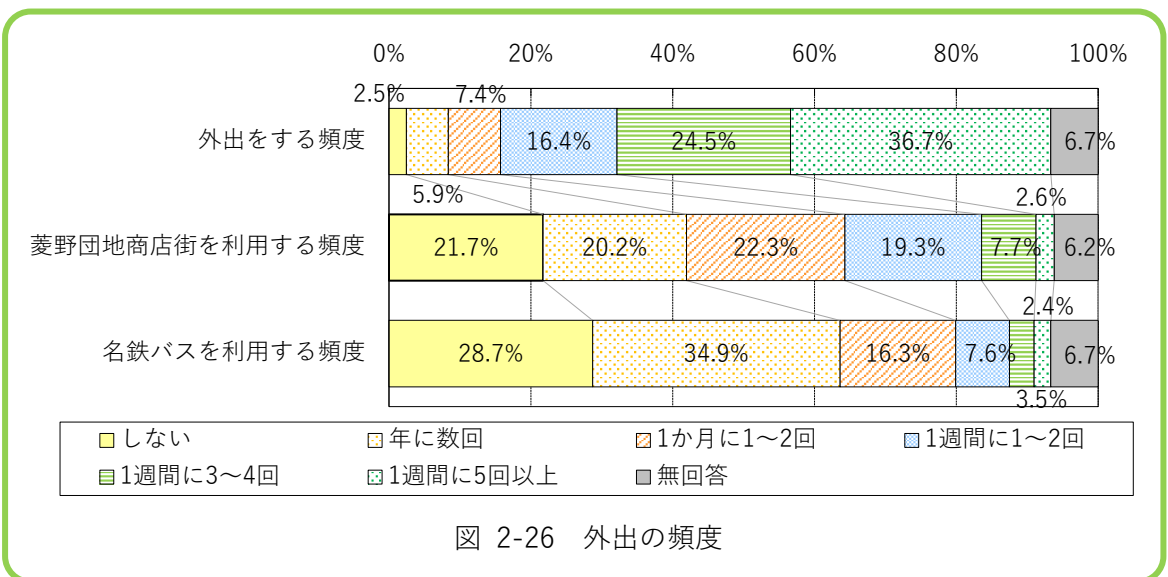
④ 通勤・通学の状況

- 通勤・通学先は、市内・市外ともに2割であり、自宅から徒歩圏外の瀬戸市内が最も多くなっている。市外は、名古屋市が最も多くなっている。
- 通勤・通学はしていないと回答した人が、約4割となっている。



⑤ 外出の頻度

- 外出をする頻度は、「1週間に5回以上」外出する人が最も多く、約4割となっている。一方で、約3割が「週に2回以下」しか外出していない。
- 菱野団地商店街を利用する頻度は「利用しない」、「年に数回利用する」、「1ヶ月に1~2回利用する」の定期的にご利用しない人は、約6割を超えている。一方で、「1週間に1回以上利用する」の定期的にご利用する人は、約3割となっている。
- 名鉄バスを利用する頻度は、定期的にご利用しない人が約8割となっている。
- 名鉄バスを利用する人の中で最も多いのは、「年に数回」で3割を超えている。一方で、定期的にご利用する人は1割を超えている。



⑥ 自宅から最寄りのバス停まで歩いた時の移動時間

- 自宅から最寄りのバス停まで徒歩で「10分以上かかる」と回答した人が約2割となっている。
- 一方で、自宅から最寄りのバス停まで徒歩で「5～10分未満」と回答した人が約5割となっている。

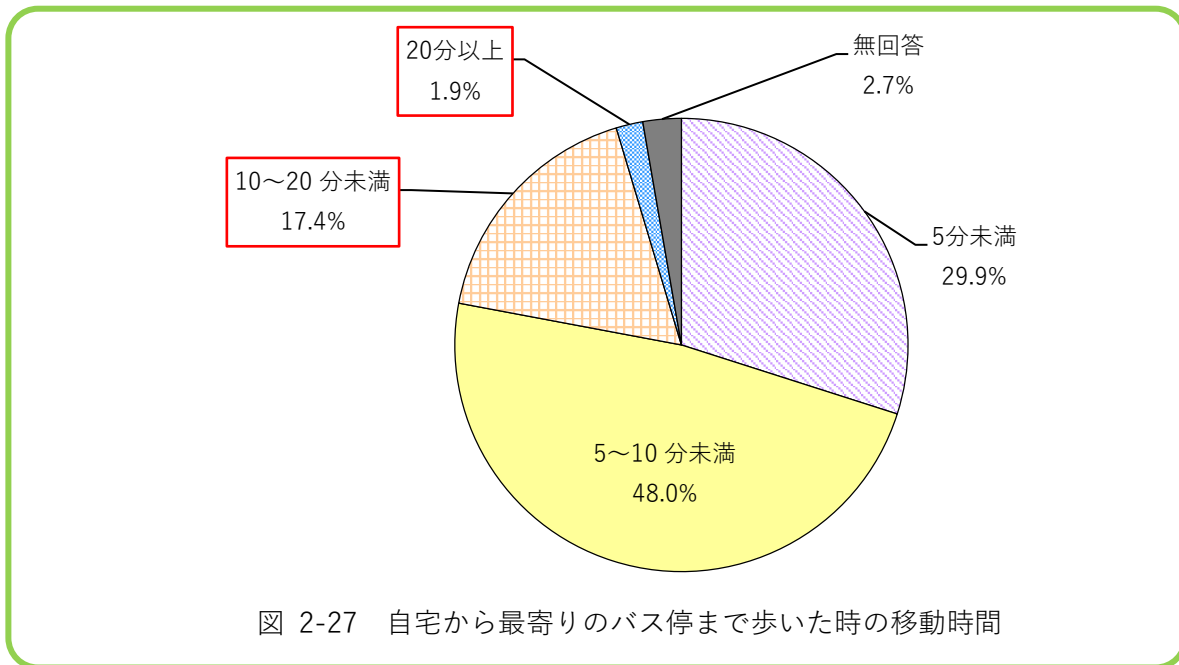


図 2-27 自宅から最寄りのバス停まで歩いた時の移動時間

⑦ 菱野団地商店街までの移動手段

- 「徒歩」と回答した人が最も多く、約7割となっている。
- 次いで、「自家用車（自分で運転）」と回答した人が多く、約5割となっている。

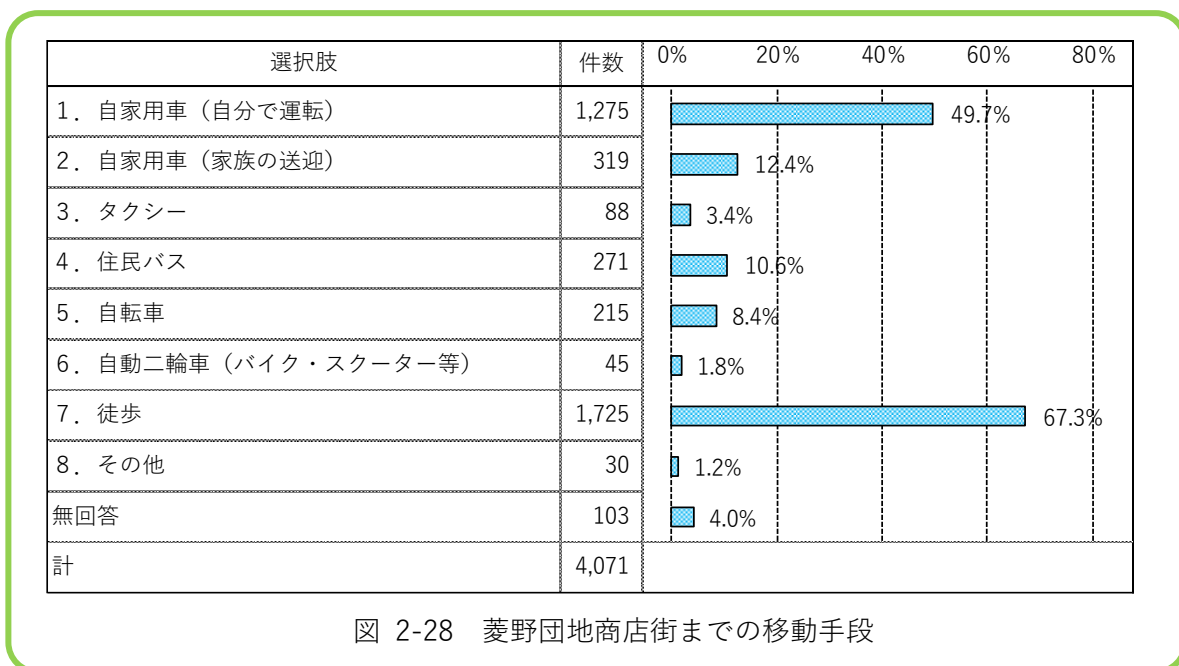


図 2-28 菱野団地商店街までの移動手段

⑧ 菱野団地住民バスの認知度（社会実験実施時）

- 約9割の人が菱野団地住民バスを知っている。

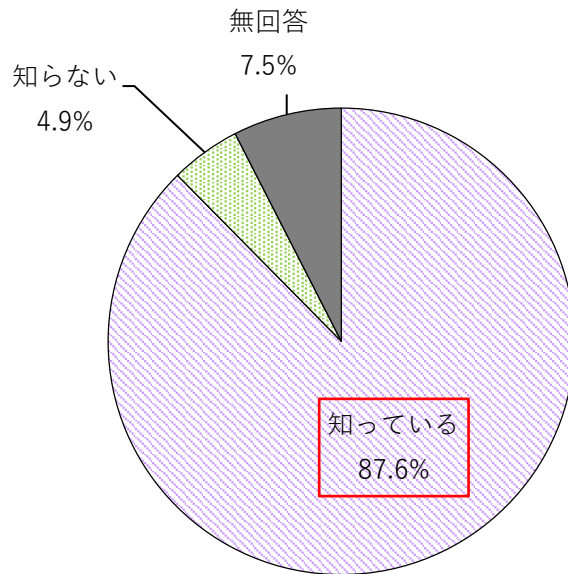


図 2-29 菱野団地住民バスの認知度

⑨ 菱野団地住民バスの利用状況（社会実験実施時）

- 社会実験時に菱野団地住民バスを利用した人は、約1割となっている。

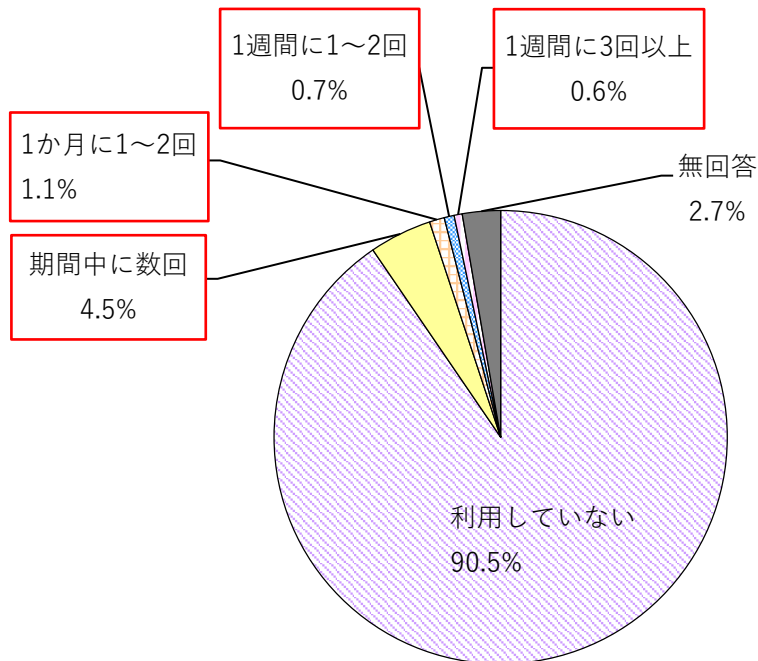


図 2-30 菱野団地住民バスの利用頻度

- 利用目的は、「買い物」が最も多く約5割である。
- 次いで、「通院・デイケア」、「試しに乗ってみた」が約3割、「公的・金融機関への用事」（役所や銀行など）が約2割となっている。

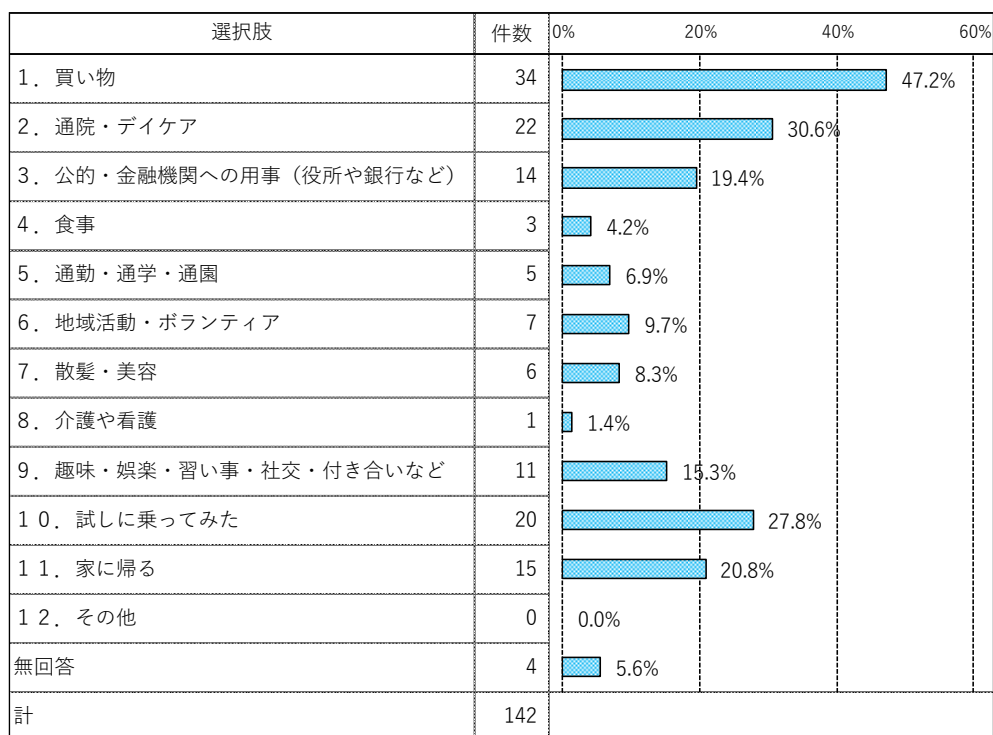


図 2-31 菱野団地住民バスの利用目的

⑩ 菱野団地に対する満足度

- 最も満足度の平均値が高いのは「教育施設（小学校、中学校）の利便性」で5割以上の方が「満足」または「まあ満足」と評価している。
- 次いで、「自家用車での生活のしやすさ」、「自然環境の良さ」、「子育て施設（保育園、幼稚園）の利便性」の順に満足度の平均値が高い。
- 最も満足度の平均値が低いのは「買い物のしやすさ」で5割以上の方が「不満」または「やや不満」と評価している。
- 次いで、「団地内の駐車場の利用のしやすさ」、「バス・電車の利用のしやすさ」、「医療施設の利用のしやすさ」などが満足度の平均値が低くなっている。

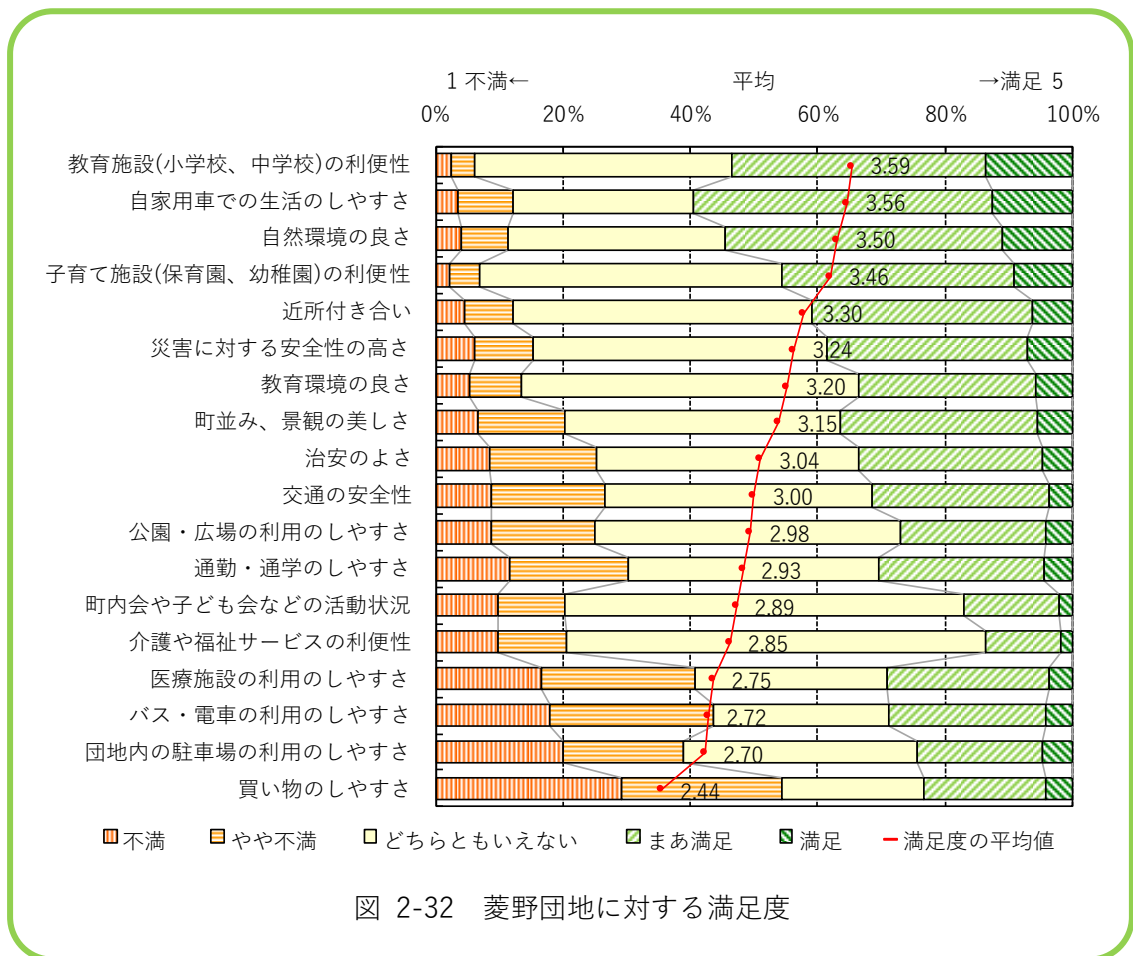
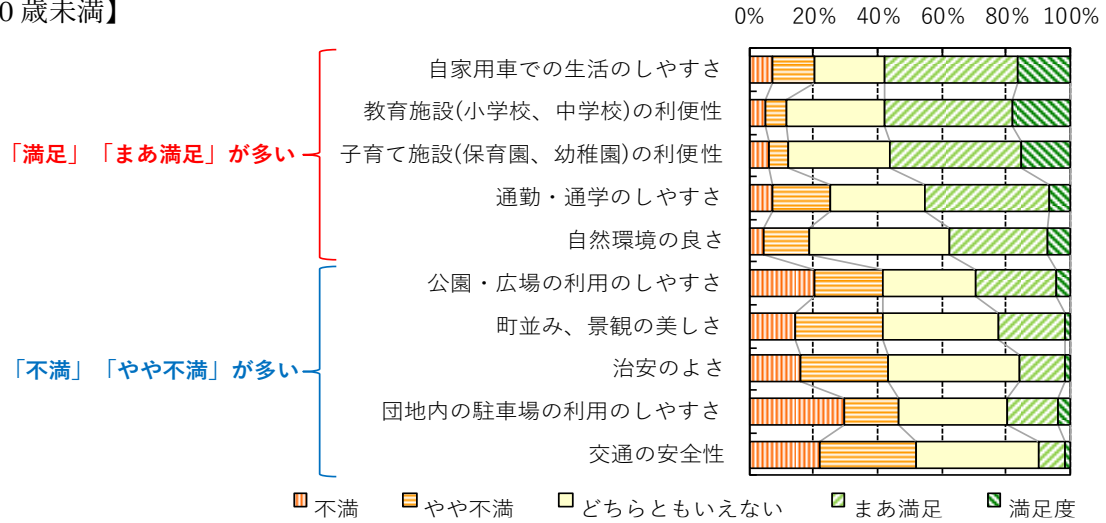


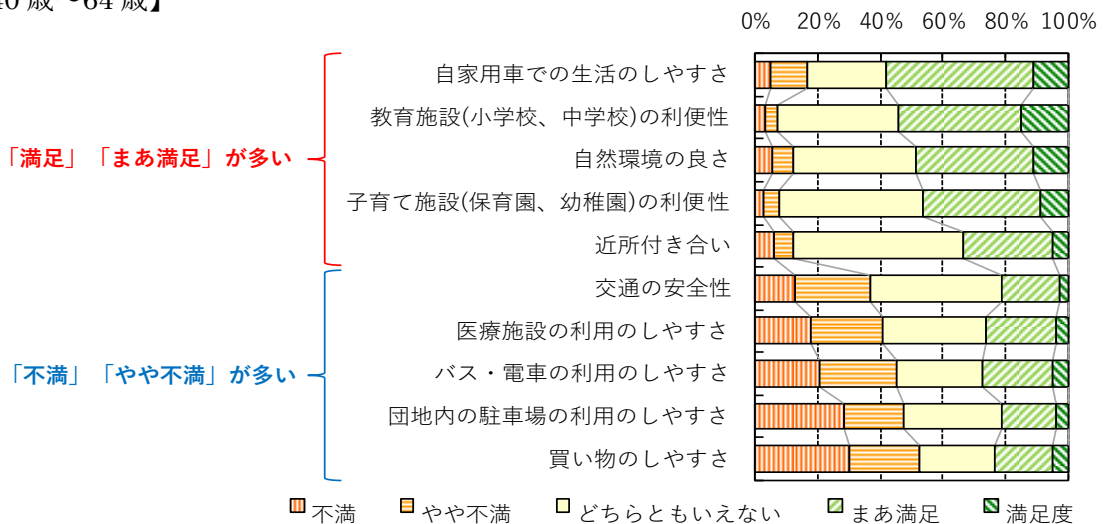
図 2-32 菱野団地に対する満足度

- 年齢別にみると、全ての年代において、「自家用車での生活のしやすさ」、「教育施設（小学校、中学校）の利便性」、「自然環境の良さ」の満足度が高く評価されており、「団地内の駐車場の利用のしやすさ」の満足度が低く評価されている。
- 40歳未満では「交通の安全性」や「治安の良さ」、「町並み、景観の美しさ」、「公園・広場の利用のしやすさ」に対する満足度が低く評価されている。
- 40歳～64歳、65歳以上では「買い物のしやすさ」や「バス・電車の利用のしやすさ」、「医療施設の利用のしやすさ」について、4割以上の方が「不満」または「やや不満」と評価している。

【40 歳未満】



【40 歳～64 歳】



【65 歳以上】

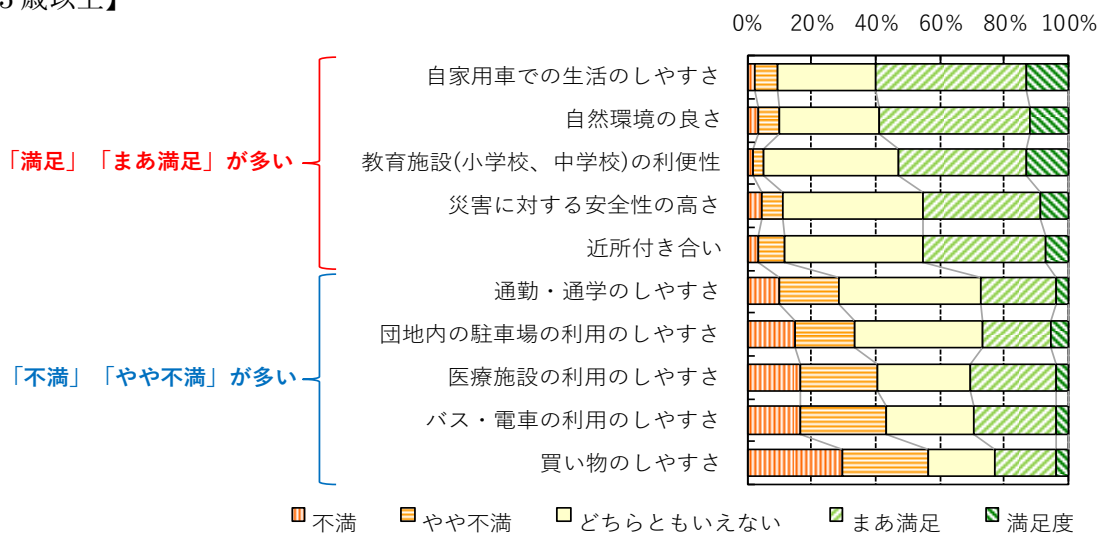
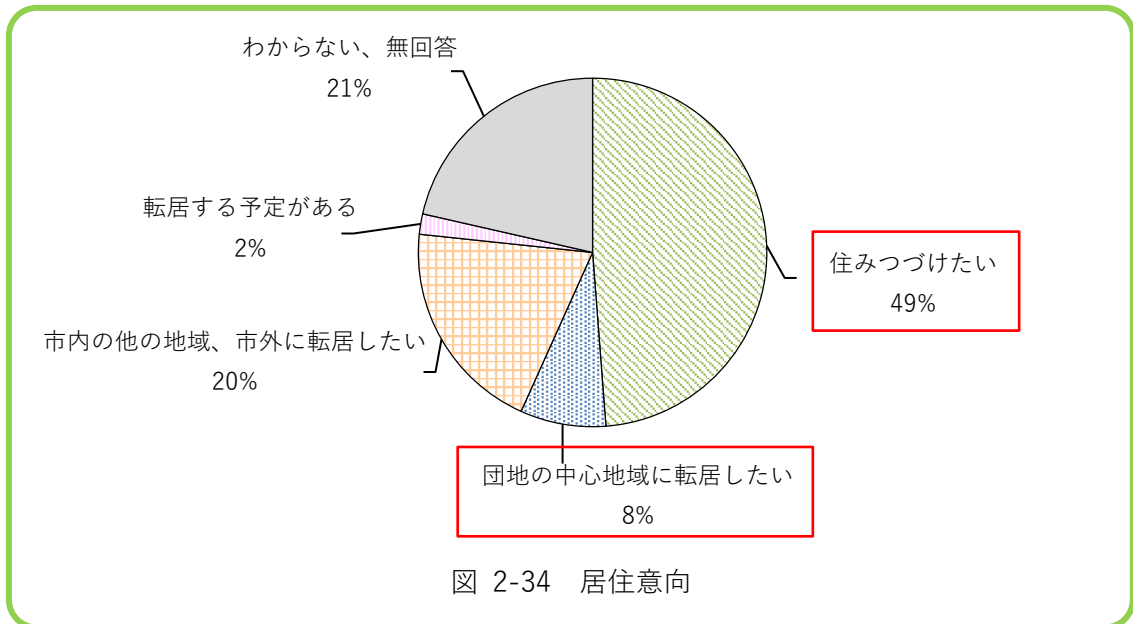


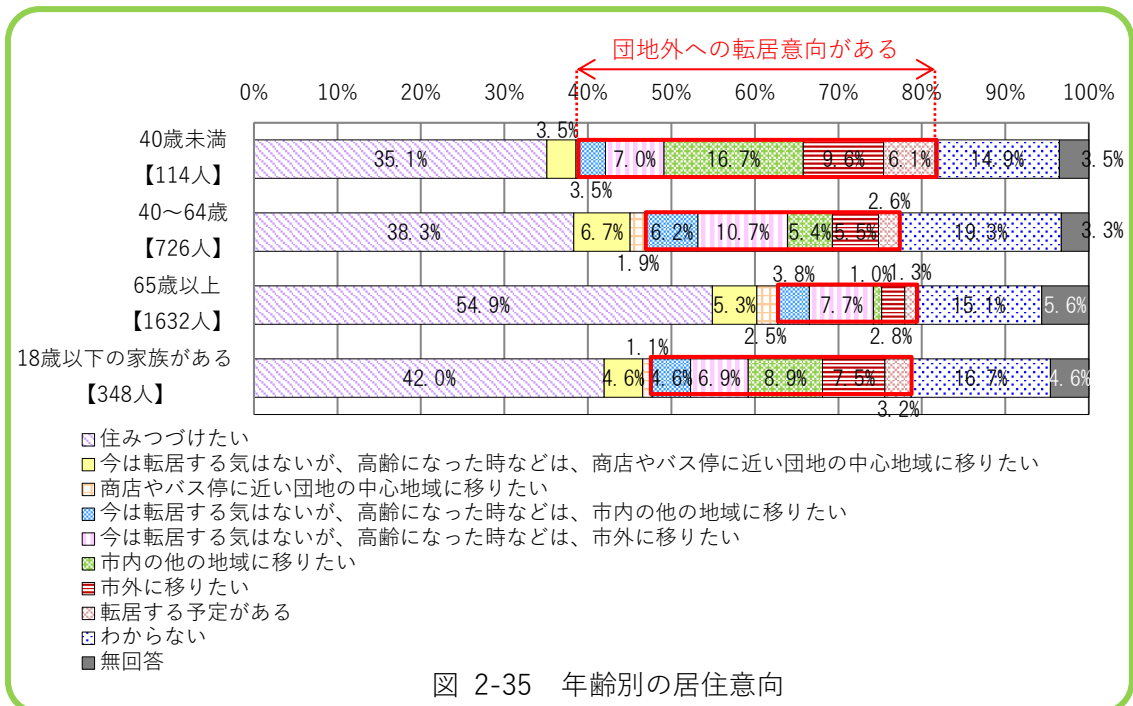
図 2-33 菱野団地に対する満足度 (年齢別)

⑪ 居留意向

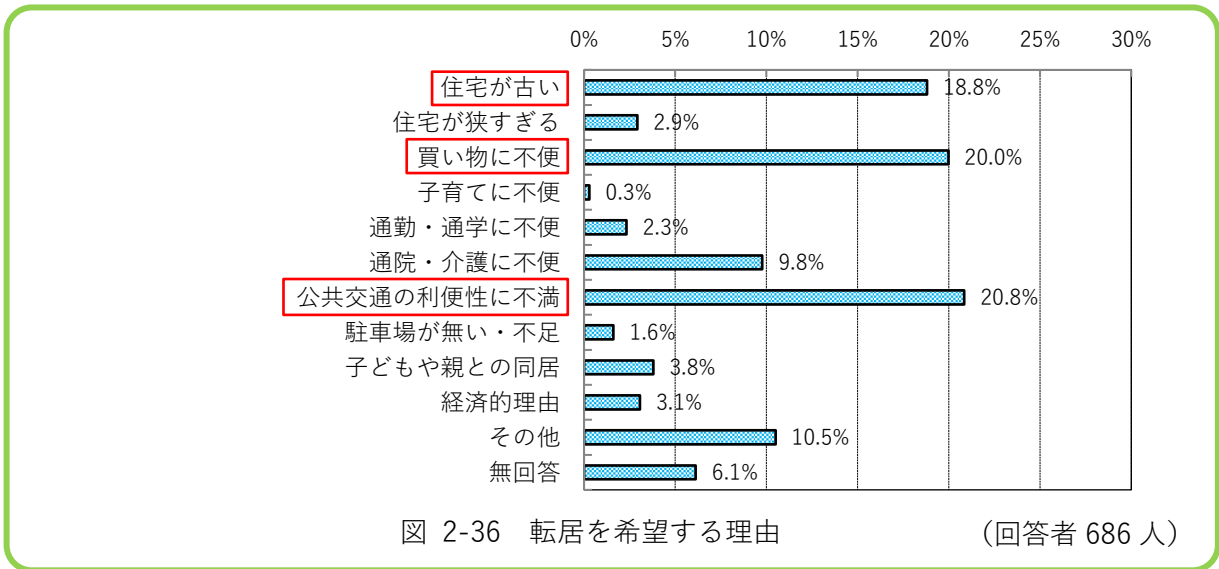
- 半数以上の人が菱野団地内に「住みつづけたい」、「団地の中心地域に転居したい」と考えている。



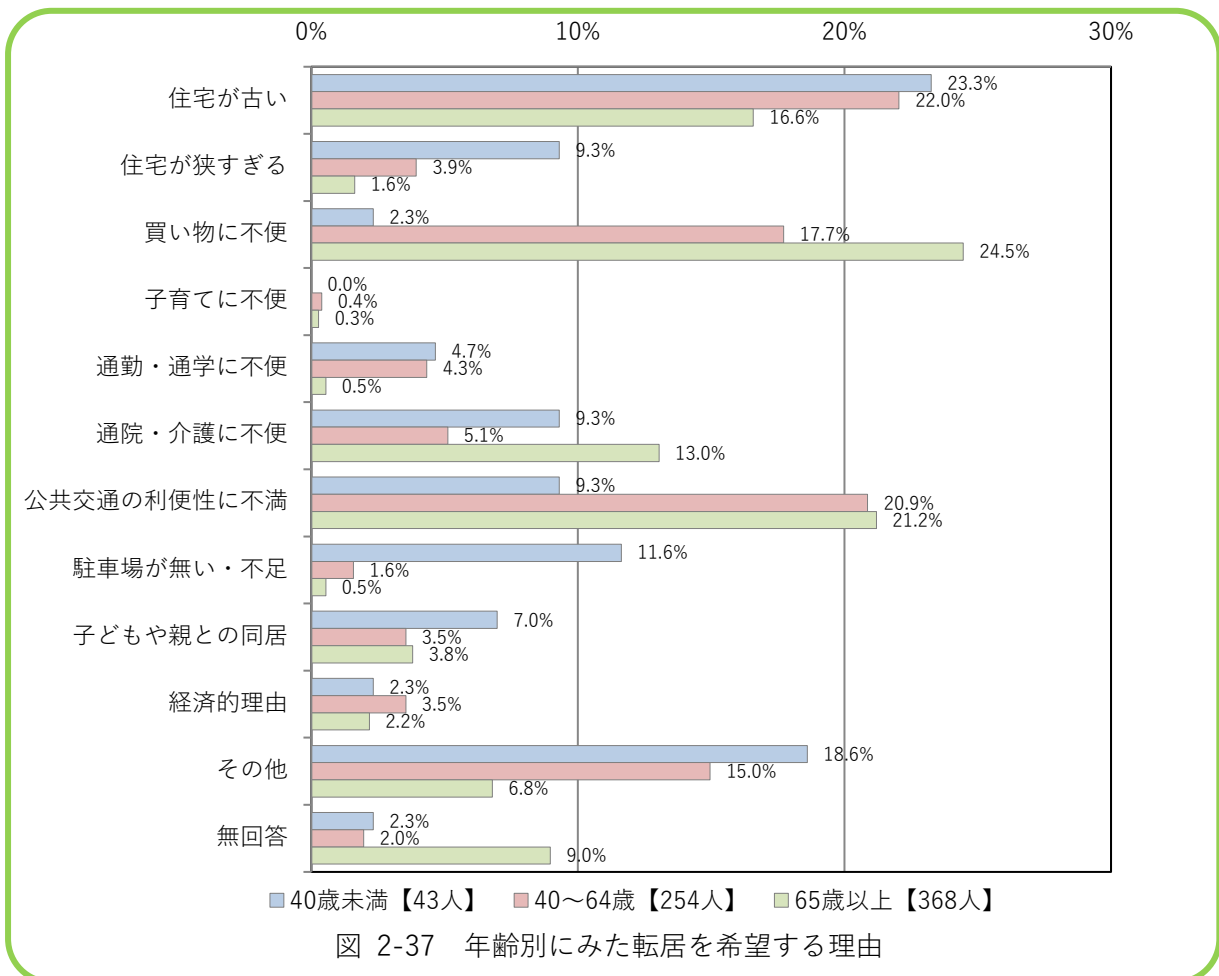
- 年齢別にみると、40歳未満の4割以上が団地外へ転居したいと考えており、約2割が市内の他の地域に転居したいと考えている。また、40歳未満の約1割が市外へ転居したいと考えている。
- 65歳以上の方は、菱野団地に「住みつづけたい」、「団地の中心地域に転居したい」と考えている割合が最も高く約6割となっている。
- 年齢層が上がるにしたがって団地内で住みつづけたいと回答した人は増加傾向となっている。



- 転居を希望する主な理由としては、「公共交通の利便性に不満」、「買い物に不便」、「住宅が古い」がそれぞれ約2割と多く主な理由となっている。

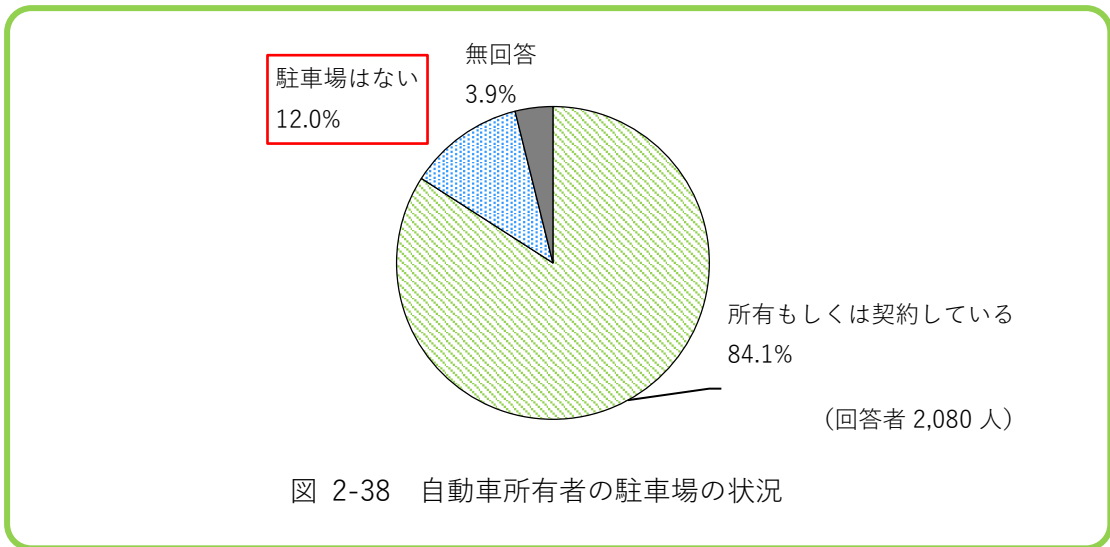


- 年齢別にみると、40歳未満及び40歳～64歳の方は「住宅が古い」が約2割と最も多くなっている。
- 65歳以上では、「買い物に不便」が最も多く、次いで「公共交通の利便性に不満」が多く、いずれも2割を超えている。



⑫ 自動車所有者の駐車場の状況

- 自動車所有者のうち、「駐車場はない」と回答した人の割合が1割を超えている。



⑬ 自由意見

表 2-8 自由意見の主な回答

住居	<ul style="list-style-type: none"> ・空家が目立つ。 ・空家対策の施策が見えない。 ・県営住宅の老朽化が気になり。
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・松坂屋ストア跡地：階段があり入店しづらく、センターエリアのバリアフリー化を進めてほしい。 ・公衆トイレがない。 ・空き店舗を利用できるようにしてほしい。
公共・公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館、交流館の活動をもっと活発にしたい。
子育て	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校を選べるようにするか、統合してほしい。 ・学校以外に集まる場所が少ない。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・路上駐車が多く見通しが悪い。 ・地域全体のバリアフリー化を進めてほしい。 ・歩道が少ない、狭い。
社会基盤	<ul style="list-style-type: none"> ・道路インフラ、公園のメンテナンスが行き届いていない。 ・公園の遊具が古い、少ない。
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会が高齢化している。
外国人	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人に対する不満や不安（マナー、ごみ出し、治安）。
防災防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害に強いところだと思い住んでいる。 ・街灯が少なく女性や子どもが安心して歩けない。

(2) 子育て世代、外国人への聞き取り調査（おでかけワークショップ）

子育て世代や外国人の方々を対象に、「菱野団地のイメージ」について聞き取りを行った。

調査対象	児童や園児をもつ子育て世代の方々	
調査方法	設問を記載したパネルを設置し、シールアンケート形式で行った。	パネルと同じ設問を記載したアンケートを配布し、回収した。
場 所	萩山小学校	原山保育園
時 期	2018年6月4日 (授業参観日)	2018年6月8日 (保育参観日)
回答者数	45人 (日本人34人 外国人11人)	61人 (日本人23人 団地外の日本人30人 外国人8人)

① 団地内の子育て世代（外国人）が感じていること

- 全回答者が「子育てがしやすい」、「通勤・通学・通園しやすい」と評価している。
- 次いで、約9割の回答者が「買い物がしやすい」、「自然が豊か」と評価している。
- 5割以上の回答者が「駐車場が利用しにくい」と評価している。
- 次いで、「バス・電車が利用しにくい」と回答している人が多い。

【団地内の外国人（回答者のべ19人）】

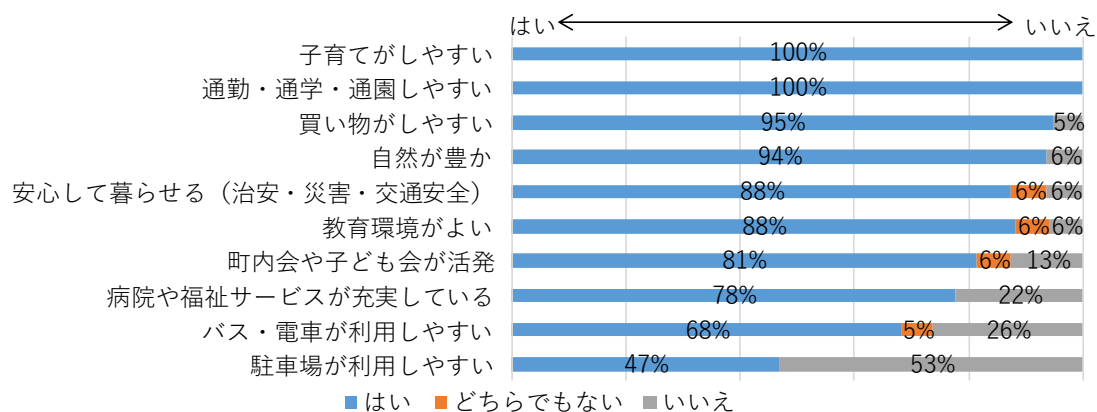


図 2-39 菱野団地に対するイメージ調査結果（団地内の外国人）

② 団地内の子育て世代（日本人）が感じていること

- 8割以上の回答者が「通勤・通学・通園しやすい」、「自然が豊か」と評価している。
- 次いで、7割以上の回答者が「教育環境がよい」、「子育てがしやすい」と評価している。
- 6割以上の回答者が「町内会や子ども会が活発」、「駐車場が利用しやすい」に対して「いいえ」と答えている。
- 次いで、「バス・電車が利用しにくい」と回答している人が多い。

【団地内の日本人（回答者のべ57人）】

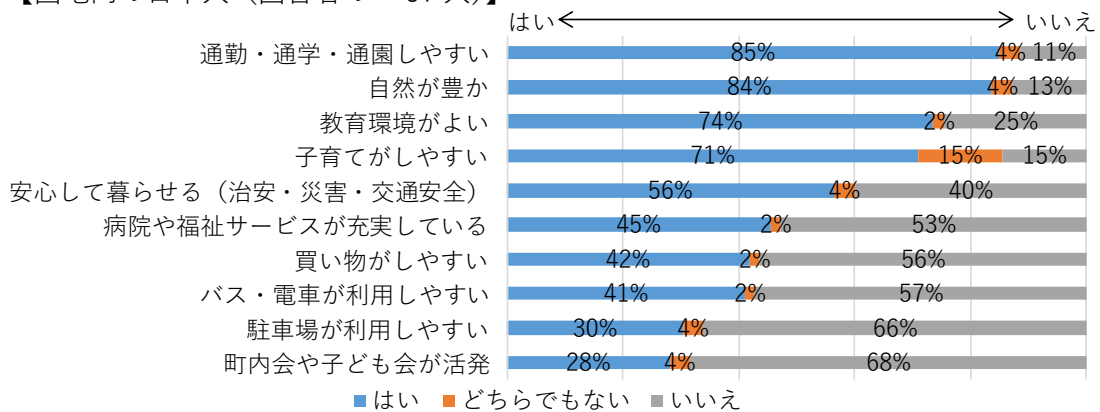


図 2-40 菱野団地に対するイメージ調査結果（団地内の日本人）

③ 団地外の子育て世代（日本人）が感じていること

- 8割以上の回答者が「自然が豊か」と評価している。
- 次いで、6割以上の回答者が「教育環境がよい」、「通勤・通学・通園しやすい」、「子育てがしやすい」と評価している。
- 約9割の回答者が「駐車場が利用しにくい」と評価している。
- 次いで、「バス・電車が利用しやすい」、「病院や福祉サービスが充実している」に対して「いいえ」と回答している人が多い。

【団地外の日本人（回答者のべ30人）】

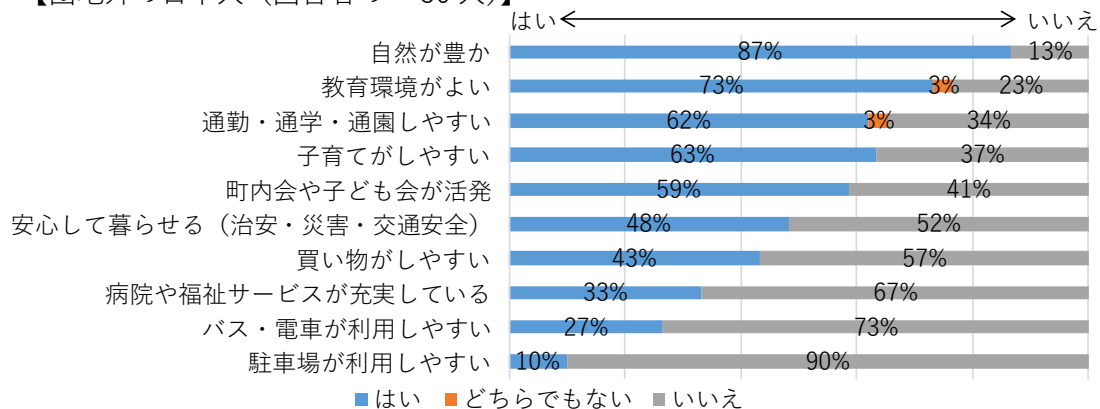


図 2-41 菱野団地に対するイメージ調査結果（団地外の日本人）

(3) 住宅購入希望世帯へのインターネットアンケート調査

東海地方（愛知・岐阜・三重・静岡県）在住で引っ越しを考えている 20～40 歳代の住宅購入希望世帯を対象に、新たな住環境に求めているものは何かを明確にするために、インターネットを利用したアンケート調査を実施した。

- ・ 調査対象：東海地方在住で引っ越しを考えている 20～40 歳代の住宅購入希望世帯
- ・ 調査方法：インターネットアンケート会社の提供しているアンケート調査サービスを用いて調査を実施
- ・ 調査期間：2018 年（平成 30 年）8 月 13 日～8 月 16 日
- ・ 回答者数：103 人

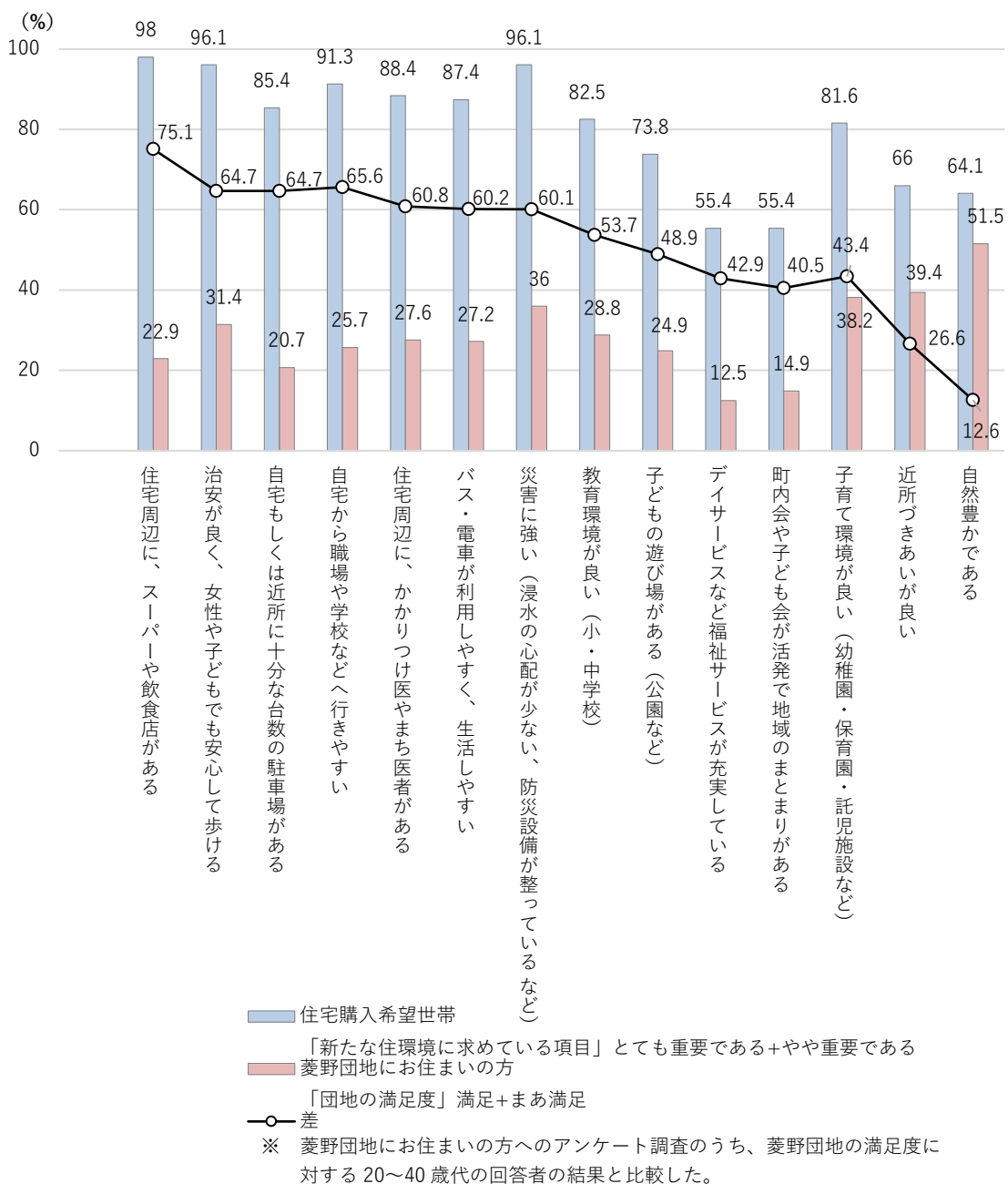


図 2-42 「新たな住環境に求める項目」と「団地の満足度」の比較

① 菱野団地の「弱み」

- 新たな住環境に求められる重要度と、実際にお住まいの方の満足度との差が大きい項目として、「住宅周辺に、スーパーや飲食店がある」、「自宅から職場や学校などへ行きやすい」、「自宅もしくは近所に十分な台数の駐車場がある」、「治安が良く、女性や子どもでも安心して歩ける」などが挙げられる。

② 菱野団地の「強み」

- 新たな住環境に求められる重要度と、実際にお住まいの方の満足度との差が小さい項目として、「自然豊かである」、「近所づきあいが良い」などが挙げられる。
- 新たな住環境に求められる重要度が比較的高い項目で、実際にお住まいの方の満足との差が小さい項目として、「子育て環境が良い（幼稚園・保育園・託児施設など）」が挙げられる。

5. 課題の整理

菱野団地の現状や住民ワークショップ、住民意向調査などの結果から、菱野団地の課題を11のカテゴリーに分けて整理した。

課 題		調査結果（団地の現況、住民の意識等）	出典
(1) 人 口	①人口規模としてどのような水準を目指すか	1970年(昭和45年)の入居開始から半世紀近くが経過	—
		計画人口30,000人	—
		1984年(昭和59年)の21,746人をピークに人口が減少し、2015年(平成27年)では13,113人となっている	—
	②若い世代の居住をいかに誘導するか	高齢化率は2015年(平成27年)で36.9%	—
	③居住地としてのブランドイメージをいかに再生するか	40歳未満の方の42.9%が将来は団地外へ転居しようと考えている	B
④地域全体の魅力をいかに高め発信するか	住みやすさの発信をして、地域の魅力を高めるべき	A	
(2) 住 宅	①中古戸建住宅の流通促進をいかに図るか	菱野団地全体では60歳以上の人口が多く、戸建住宅では特に多くなっている	—
		転居を考えている方の18.8%が住宅の古さを理由に挙げている	B
		空き家が目立つ	B
		空き家対策の施策が見えない	B
	②老朽化しつつある共同住宅をいかに活用・再生するか	県営住宅の老朽化が気になり	B

凡例：(—) 統計資料等、(A) 住民ワークショップ、(B) 菱野団地にお住まいの方へのアンケート調査、(C) 子育て世代、外国人への聞き取り調査（おでかけワークショップ）

課 題		調査結果（団地の現況、住民の意識等）	出典
(3) 商 業	①生活利便施設の立地をいかに促進するか	菱野台の大型スーパー（ピーコック、松坂屋ストア）が2014年（平成26年）に閉店している。また、菱野団地商店街にも空き店舗が存在している	-
		転居を考えている方の20.0%が買い物の不便さを理由に挙げている	B
		回答者の5割以上が「買い物のしやすさ」に不満	B
		子育て世代(日本人)の過半数が「買い物がしにくい」と考えている	C
	②センター地区の魅力の向上をいかに図るか	回答者の41.9%が年数回以下しか菱野団地商店街を利用しない	B
		松坂屋ストア跡地：階段があり入店しづらく、センターエリアのバリアフリー化を進めてほしい	B
公衆トイレがない		B	
(4) 公 共 ・ 公 益 施 設	①福祉・医療施設をいかに適正に立地させるか	子育て世代(日本人)の過半数が「病院や福祉サービスが不十分」と考えている	C
		回答者の4割以上が「医療施設の利用のしやすさ」に不満	B
	②既存の公共施設の機能向上をいかに図るか	公民館、交流館の活動をもっと活発にしたい	B
(5) 子 育 て	①子育て世代のニーズにあう施設をいかに立地させるか	小学校を選べるようにするか、統合してほしい	B
	②子どもの遊び場をどうつくるか	学校以外に集まる場所が少ない	B
		子どもたちが遊べる場をもっと遊びやすく	A
③子育て世代の教育・子育て支援へのニーズにいかに応えるか	団地内外の保護者が集まれる場所、過ごせる場所が少ない	A	

凡例：(-) 統計資料等、(A) 住民ワークショップ、(B) 菱野団地にお住まいの方へのアンケート調査、(C) 子育て世代、外国人への聞き取り調査（おでかけワークショップ）

課 題		調査結果（団地の現況、住民の意識等）	出典
(6) 高 齢 者	①高齢世代の安全・安心をいかに高めるか	菱野団地全体では 60 歳以上の人口が多く、戸建住宅では特に多くなっている	-
		65 歳以上の回答者の約 2 割が一人暮らし	B
	②高齢者の居場所、活躍の場所をどうつくるか	65 歳以上の回答者の 55.6%は自宅にすることが多い	B
		知恵を活かせる高齢者が大勢いる	A
(7) 交 通	①駐車施設の適正配置をどう進めるか	回答者の約 4 割が「団地内の駐車場の利用のしやすさ」に不満	B
		自動車を所有しているが駐車場を持っていない人が 12.0%	B
		回答者の過半数が「駐車場が利用しづらい」と考えている	C
	②交通面の安全性をどのように向上するか	路上駐車が多く見通しが悪い	B
		40 歳未満の方の 4 割以上が「交通の安全性」に不満	B
	③歩いて暮らせるまちをいかに実現するか	地域全体のバリアフリー化を進めてほしい	B
		歩道が少ない、狭い	B
	④菱野団地内のバス等の交通環境をいかに維持・向上するか	転居を考えている方の 20.8%が公共交通の利便性を理由に挙げている	B
		回答者の 4 割以上が「バス・電車の利用のしやすさ」に不満	B
		回答者の 63.6%が年数回以下しか名鉄バスを利用しない	B
		最寄りのバス停まで徒歩で 10 分以上かかる人が 19.3%	B
		子育て世代(日本人)の過半数が「バス・電車が利用しづらい」と考えている	C
	⑤公共交通空白地域をいかにサポートするか	菱野団地住民バス利用者の 50.3%が買い物、23.5%が通院・デイケア、21.6%が役所や銀行などへの用事に利用	B

凡例：(-) 統計資料等、(A) 住民ワークショップ、(B) 菱野団地にお住まいの方へのアンケート調査、(C) 子育て世代、外国人への聞き取り調査（おでかけワークショップ）

課 題		調査結果（団地の現況、住民の意識等）	出典
(8) 社 会 基 盤	①ストックを資産としていかに次世代につなげるか	回答者の8割以上が「自然が豊か」と考えている	C
	②老朽化しつつある公共インフラの更新をいかに効果的に行うか	道路インフラ、公園のメンテナンスが行き届いていない	B
		公園の遊具が古い、少ない	B
	③道路や公園のスペースの有効利用をいかに図るか	40歳未満の方の4割以上が「公園・広場の利用のしやすさ」に不満	B
(9) コ ミ ュ ニ テ ィ	①住民組織の活動や連携をいかに強化するか	自治会が高齢化している	B
		団地内の日本人の68%が「町内会や子ども会が活発でない」と考えている	C
	②単身者の孤立をどう防ぐか	三台で協力する体制がない	A
(10) 外 国 人	①多文化の共生をいかに図るか	回答者の32.2%が週2回以下しか外出しない	B
	②外国人への教育や生活等の支援をいかに行うか	外国人に対する不満や不安（マナー、ごみ出し、治安）	B
(11) 防 災 防 犯	①菱野団地の災害に対する安全性をいかに高め・アピールするか	外国人保護者の孤立	A
	②菱野団地の治安の良さをいかに高め・アピールするか	自然災害に強いところだと思い住んでいる	B
		街灯が少なく女性や子どもが安心して歩けない	B
		40歳未満の方の4割以上が「治安のよさ」に不満	B

凡例：(－) 統計資料等、(A) 住民ワークショップ、(B) 菱野団地にお住まいの方へのアンケート調査、(C) 子育て世代、外国人への聞き取り調査（おでかけワークショップ）