

# 親と職場との関係から見た 広域合併都市の都市計画区域外に立地する住宅団地の需要特性 －三重県津市虹が丘団地の場合－

Research on Housing Demands of an Estate located outside of Urban Planning Area in Big Merged City from the viewpoint of Interaction with Parents' Family and Commuting to Workplace  
－ A Case of Nijigaoka Housing Estate in Tsu City, Mie Prefecture －

○鈴木悠平\*<sup>2</sup>, 浦山益郎\*<sup>1</sup>

SUZUKI Yuhei and URAYAMA Masuro

Municipal merger policy since 1995 made many big merged cities. Big cities have opposing problems of consolidation of social services into urban area for efficient municipal management and residential sustainability of rural areas, because they have a small part of Urban Planning Area (UPA) and vast rural areas outside of UPA. This research analyzes housing demands of an estate outside of UPA, interaction between residents and their parents' families, and consideration of distance from parent's family and workplace when residents decided to select habitation area, in order to have materials to discuss about habitation area planning in big merged cities.

キーワード：広域合併都市，都市計画区域外住宅団地，親子の交流，通勤

*Keywords: Big Merged City, Housing Estate outside of Urban Planning Area, Interaction with Parents' Family, Commuting to Workplace*

## 1. 研究の背景と目的

平成の大合併によって、市町村数は1998年度末の3,232から2007年度末の1,793まで減少し、2,178km<sup>2</sup>の岐阜県高山市を始め広大な合併都市が誕生した<sup>1)</sup>。福島ら<sup>2)</sup>は、これら広域合併都市の大部分は地方都市であり、過疎地域を内包し、限界集落問題を共通に抱え、財政難への対応と旧市町村の自律性への配慮の狭間で公共施設の統廃合や拠点施設の配置について苦慮していると報告している。広域合併都市は、都市計画区域よりも市域の方が広い場合が少なくないので、地域経営の効率化や中心市街地活性化などの視点から都市計画区域への都市機能の集約化の一方、都市計画区域外の地域維持も求められている。広域合併した周辺部の地域維持のためには、産業面や公共交通など社会サービス面における市域内連携の強化のほか、住宅や都市計画の面では都市計画区域外においても居住継続を図ることが課題になると考えられる。

本研究は、都市計画区域外に住む親世代の居住継続を支援できるように、子世代が親との交流と通勤の両立、

いわゆる「ネットワーク居住」<sup>3)</sup>が可能となる居住地を広域合併都市の中にいかに配置するべきかという視点から取り組んだものである。農村地域の親子のネットワーク居住に関する研究としては、金ら<sup>3)</sup>小峰ら<sup>4)</sup>などがある。金ら<sup>3)</sup>は、家族意識範囲にある親世代と子世代が離れて暮らしながら、必要に応じて交流が図れる「中間拠点」としてホテルや飲食店、福祉施設などの重要性を指摘しているが、本研究は中心部へ通勤しつつ、周辺部の親世代との交流も可能な居住地が、広域合併都市の周辺部すなわち都市計画区域外に住む親世代の居住継続を支援できる「中間拠点」の役割を果たしているのではないかと考えている。このような問題意識から、三重県津・松阪圏域の都市計画区域外の居住地の例として住宅団地を取り上げ、第一に都市計画区域外の住宅団地への需要特性、第二に親世代との交流の実態、第三に居住地選択における親子の交流および通勤への配慮の実態を明らかにすることを本研究の目的とする。

なお、津市は2005年に10市町村が合併した710km<sup>2</sup>、松

\*1 三重大学大学院，教授・工博

\*2 三重大学大学院博士前期課程，大学院生

Professor, Graduate School of Eng., Mie University, Dr. Eng.  
Graduate Student, Graduate School of Eng., Mie University

阪市は5市町の合併で生まれた624km<sup>2</sup>の広域合併都市である。図1のように東部の一部が都市計画区域に指定されているが、西部に人口減少傾向の旧町村が広がる。

## 2. 調査概要

### (1) 調査対象および調査方法

津市および松阪市にある計画戸数50以上の民間開発の住宅団地を抽出<sup>5)</sup>したところ、津市内には43、松阪市には29が把握できた。1970年代後半から市街化調整区域や都市計画区域外で開発が行われるようになり、都市計画区域外には図2のように8の住宅団地がある。この中から入居がほぼ完了し、かつ比較的近年の居住地選択行動が把握できるように、1987年に開発された虹ヶ丘団地（以下、虹ヶ丘と略）を調査対象に選定した。虹ヶ丘は都市計画区域外の旧一志町にある開発面積18ha、計画戸数468の戸建中心の住宅団地である。なお、旧一志町役場と近

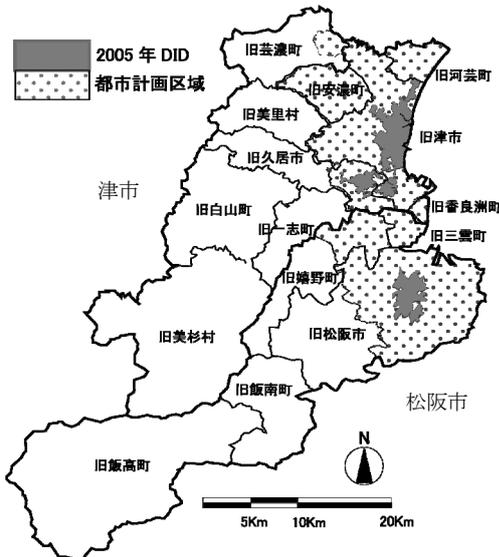


図1 津市・松阪市の範囲および都市計画区域とDID

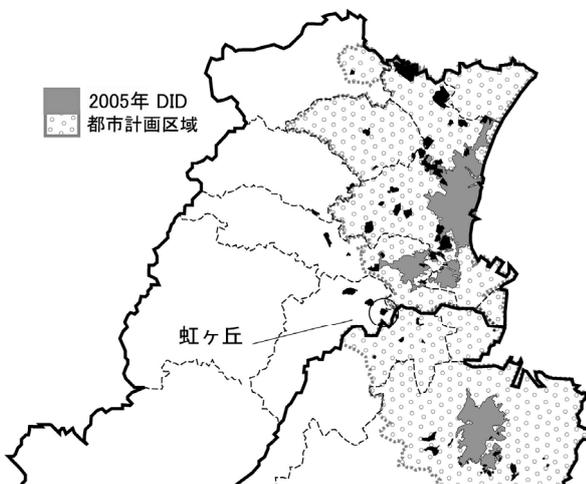


図2 津市・松阪市の50戸以上の住宅団地

鉄大阪線川合高岡駅がある旧一志町の中心部から約3km 東南の位置にある。

2008年12月に、入居済みの456世帯を対象に留置自記式のアンケート調査を実施した。配布229世帯に対し、有効回収は184世帯、回収率は80%であった。

### (2) 調査世帯の概要

調査世帯の72%は1990年代に入居したものであり、そのほか2000年以降の入居が18%あった。1980年代の入居は10%程度であった。

表1のように97%が戸建持家である。住宅取得方法は、宅地取得後新築したものが45%、建売が39%で、中古住宅の取得は14%に過ぎない。住宅の広さは30坪台が72%を占める。敷地の広さは60坪台が46%と最も多く、50～69坪が全体の75%を占める。都市計画区域外にある戸建中心の住宅団地であるが、住宅および敷地ともに特に大きいわけではない。

また、表2のように世帯主年齢は40才代と50才代が2/3、職業はサラリーマンが3/4を占めており、虹ヶ丘は中堅層の住宅団地といえることができる。

## 3. 前住地と親の所在地からみた需要特性

### (1) 前住地

まず、DIDを含む合併前の旧津市と旧久居市、および虹ヶ丘に近接する旧松阪市を旧市部、津市および松阪市に

表1 住宅の属性 (n=184)

住宅所有関係		取得方法		住宅		敷地	
持家	97.3%	新築	45.1%	-29坪	4.9%	-49坪	4.3%
借家	1.1%	建売	38.6%	30-	72.3%	50-	28.8%
不明	1.6%	中古	14.1%	40-	14.1%	60-	46.2%
合計	100%	借家	1.1%	50-	3.3%	70-	13.0%
		その他	0.5%	60-	2.2%	80-	4.9%
		不明	0.5%	不明	3.3%	不明	2.7%
		合計	100%	合計	100%	合計	100%

表2 調査世帯の属性 (n=184)

		構成比				構成比	
年齢	-39才	13.5	親の所在地	旧郡部	38.2		
	40-	32.6		旧市部	17.4		
	50-	33.2		県内	18.8		
	60-	14.1		県外	20.1		
	70才以上	6.0		なし・不明	5.7		
	不明	0.5		合計	100%		
	合計	100%					
職業	自営	5.4	職場	旧郡部	22.4		
	サラリーマン	76.1		旧市部	48.9		
	会社経営	2.2		県内	16.1		
	パート	4.3		県外	6.9		
	その他	4.9		無職・不明	5.7		
	無職	5.4		合計	100%		
	不明	1.6					
	合計	100%					

合併した旧町村を旧郡部、それら以外の三重県内市町村を県内、それ以外を県外に分ける。前住地は旧市部が41%と最多であり、虹ヶ丘は都市計画区域と考えられる旧市部から郊外化する持家需要の受け皿という性格がある。しかし、旧郡部も26%あり、旧郡部内での住み替えも少なくない。以下、県内が19%、県外が14%であった。

### (2) 居住地選択理由

居住地選択理由を3項目選択方式で尋ねたところ、図3のように「価格の手頃さ」「庭付き戸建持家」「通勤の便利さ」「新しい住宅団地であった」「親の家の近さ」を選択したものが20%を超える。戸建持家指向が目立つが、この住宅団地を選択するときに、親の家(26%)および通勤の便すなわち職場との関係(35%)も多くの世帯に重視されているので、以下、本研究ではこの2点に着目して分析する。

### (3) 親の所在地と関係から見た需要類型

親の所在地は表2の通りである。親が旧郡部に住んでいるものが38%と旧市部の2倍を占める。そのほか、県外が20%、県内が19%であった。

前住地別にみると、表3のように前住地が旧郡部の世帯には、親も旧郡部に住むものが65%と多い(全体の18%。以下、地元需要と呼ぶ)。前住地が旧市部、県内および県外(以下、両者を併せて市外と呼ぶ)の世帯にも、親

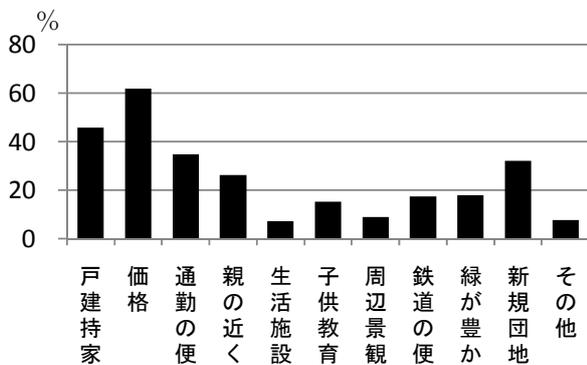


図3 居住地選択理由(MA)

前住地	親の所在地				合計
	旧郡部	旧市部	市外	不明	
旧郡部	65.0%	10.0%	20.0%	5.0%	100% (40)
旧市部	23.3%	25.0%	46.7%	5.0%	100% (60)
市外	34.9%	14.0%	46.5%	4.7%	100% (43)
全体	38.2% (55)	17.4% (25)	38.9% (56)	5.6% (8)	100% (144)

(注) 親がないもの、前住地不明を除いて集計した。( )内は標本数。

Jターン需要

広域需要

が旧郡部に住むいわばJターンの需要がそれぞれ23% (全体の10%)、35% (全体の10%)を占める(以下、Jターン需要)。他方、親は旧市部あるいは市外にいるが、旧郡部内で住み替えたものが30%いる(全体の8%。以下、地域内住替需要)。このように前住地あるいは親の所在地から見て旧郡部と何らかの関わりをもつ地域的な需要が、全体の約半数あることが注目される。逆に、前住地が旧市部あるいは市外で、親も市外にいる世帯は全体の48%であった(以下、広域需要)。

本研究のねらいは、虹ヶ丘は広域需要の受け皿という性格をもつものの、上のように約半数を占める旧郡部と何らかの関わりをもつ地域的な需要層の居住地選択行動から、都市計画区域外にある住宅団地の役割を検討することにある。

## 4. 親の所在地と交流の頻度、交流内容の関係

### (1) 親との時間距離と交流頻度

親が健在な世帯について親の家までの時間距離を見ると、30分未満で行ける範囲に住むものが29%、40分未満では44%、50分未満では51%と半数になる。逆に、親が2時間を超える範囲に住むものが21%であった。

図4は親との時間距離および交流頻度との関係をみたものである。この図から、毎日あるいは週に数回(以下、両者あわせて週に数回と表記)と頻繁な交流は時間距離40分未満が限度であり、60分を超えると年に数回程度の交流が中心になることがわかる。この時間距離と頻度の関係を踏まえて、親の所在地と時間距離の関係を見ると、親が旧郡部に住む世帯では頻度高い交流が可能な40分未満が73%を占め、60分以上はいない。親が旧市部に住んでいる場合でも40分未満が88%、60分以上はゼロである。親が旧郡部に住んでいても、旧市部に住んでいても、多

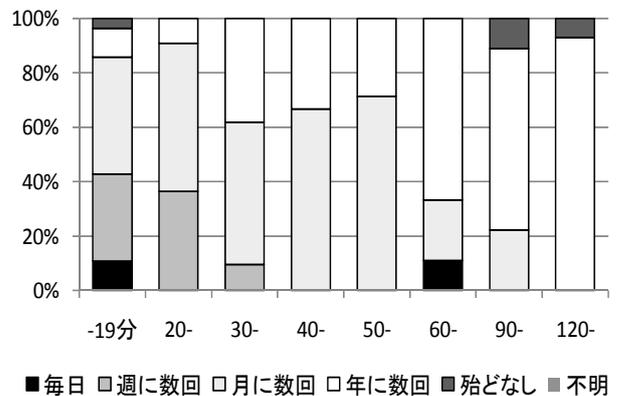


図4 親との時間距離と交流頻度

くの世帯では親の家まで30分台で到着する範囲に居住地を選択している。一方、親が市外に住む場合、40分未満は2%に過ぎず、60分以上が82%と大部分を占める。

## (2) 交流頻度と交流内容

図5は交流頻度と交流内容（多項目選択）の関係を見たものである。「団欒を過ごす」「様子を確認」「法事」「孫の顔を見せる」は多くの世帯が行っているが、特に年に数回程度の交流はこれらが中心となっている。一方、週に数回の世帯には、「買物の手伝い」「家業・農業の手伝い」「親の介護」のように親の暮らしや仕事を支援する互助関係があるものが20%を超える。これらは年数回程度の交流をしている世帯にはほとんど見られないので、これらのいずれかを行っていれば日常的な交流とみなし、親との時間距離との関係を見る。図6のように週に数回これらの交流内容を行っている世帯は時間距離が40分未満に納まり、月に数回ならば90分未満の時間距離まで範囲が広がっている。つまり週に数回と頻繁に親の暮らしを支援する互助関係が成立する、金らがいう「狭域ネットワーク居住」<sup>6)</sup>は時間距離30分台までと考えられる。

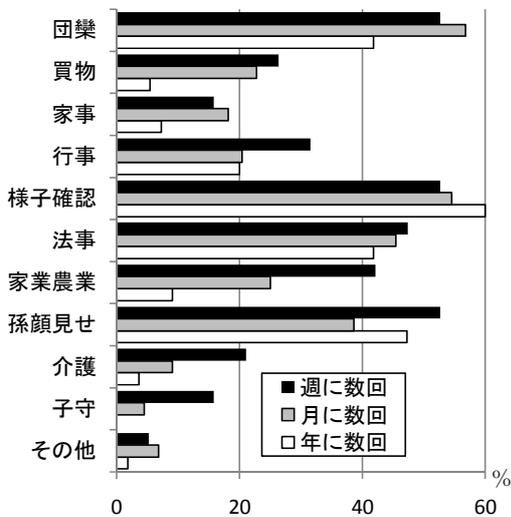


図5 交流頻度と交流内容の関係 (MA)

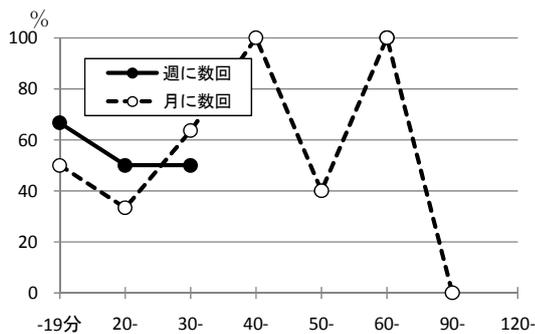


図6 交流頻度別日常的な交流をしている世帯の割合

## (3) 需要類型と親との時間距離、交流頻度

表4は需要類型別に親との時間距離および交流頻度を見たものである。この表から、地元需要とJターン需要には親との時間距離40分未満がそれぞれ87%と60%を占め、そして週に数回あるいは月に数回の交流をしている世帯が多いこと、一方、地域内住替需要や広域需要には親との時間距離が60分以上、そして年に数回程度の交流をしている世帯が過半を占めることがわかる。したがって、親が旧郡部に住む地元需要とJターン需要には、親の近くに住み、頻繁に親と交流し、買物や家業・農業など親の暮らしを支援しているものが多いと考えられる。

## 5. 職場の位置と通勤時間の関係

次に、居住地選択において重視されていた通勤の便、すなわち職住関係を分析する。

### (1) 職場の位置と通勤時間

職場の位置は、表2のように旧市部にある世帯が49%と半数近く、次いで旧郡部が22%、県内が16%と続く。

通勤時間を10分間隔に分けて集計すると30分台が27%と最も多い。図7のように職場の位置と通勤時間の関係を見ると、職場が旧市部にあっても、旧郡部にあっても、通勤時間は30分台にピークがあり、40分台までの世帯を合計すると旧市部では78%、旧郡部では95%である。一

表4 需要類型別親との時間距離、交流頻度

		地元需要	地域内住替	Jターン需要	広域需要	全体
時間距離	-39分	87.0%	45.5%	60.0%	25.7%	44.1% (60)
	40-	8.7%	0.0%	16.0%	14.3%	11.8% (16)
	60-	0.0%	54.5%	0.0%	55.7%	33.8% (46)
合計		100%	100%	100%	100%	100% (136)
頻度	週に数回	30.4%	9.1%	16.0%	10.0%	14.0% (19)
	月に数回	56.5%	27.3%	40.0%	22.9%	32.4% (44)
	年に数回	8.7%	54.5%	16.0%	60.0%	40.4% (55)
合計		100%	100%	100%	100%	100% (136)

(注)時間距離不明および頻度なし・不明を除いて表章した。( )内は標本数。

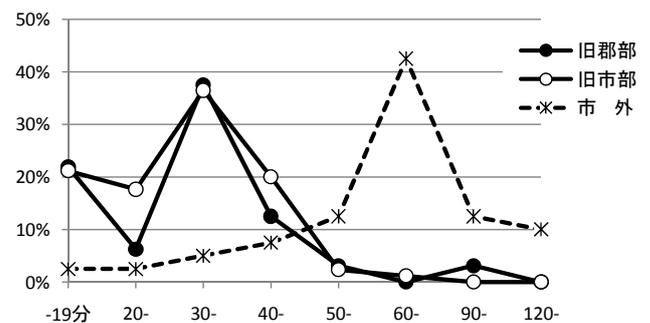


図7 職場と通勤時間の関係

方、職場が市外にある世帯では、通勤時間が60分以上かかるものが2/3を占める。

## (2) 需要類型と職場の位置、通勤時間

表5は需要類型と職場の位置、通勤時間の関係を見たものである。Jターン需要および広域需要には、職場が旧市部にある世帯が57%を占める。地元需要および地域内住替需要にも職場が旧市部にある世帯が多いが、旧郡部に通勤する世帯もそれぞれ46%、33%を占める。したがって旧郡部に職場のある世帯が多い地元需要には、通勤時間が40分未満の世帯が69%とやや多い。しかし需要類型の違いに関わらず、約半数の世帯が40分未満で通勤できる範囲に職場を持ち、通勤に60分以上かかる世帯が約2割という構成である。

## 6. 居住地選択における親および職場との関係への配慮

### (1) 親との時間距離と職場への通勤時間の関係

図8は居住地選択で重視されている親の家と職場までの時間距離の関係をみたものである。親と頻繁な日常交流が可能な時間距離40分未満、かつ通勤時間が50分未満

表5 需要類型別職場の位置、通勤時間

	地元需要	地域内住	Jターン需要	広域需要	全体	
職場	旧郡部	46.2%	33.3%	10.7%	12.9%	20.6%
	旧市部	30.8%	41.7%	57.1%	57.1%	49.6%
	市外	23.1%	16.7%	28.6%	28.6%	25.5%
	合計(標本)	100%	100%	100%	100%	100%
通勤時間	-39分	69.2%	45.5%	48.1%	55.1%	55.1%
	40-	11.5%	18.2%	25.9%	20.3%	18.8%
	60-	15.4%	27.3%	18.5%	23.2%	20.3%
	合計(標本)	100%	100%	100%	100%	100%
		26	12	28	70	141
		26	11	27	69	138

(注) 未回答、不明を除いて表章した。

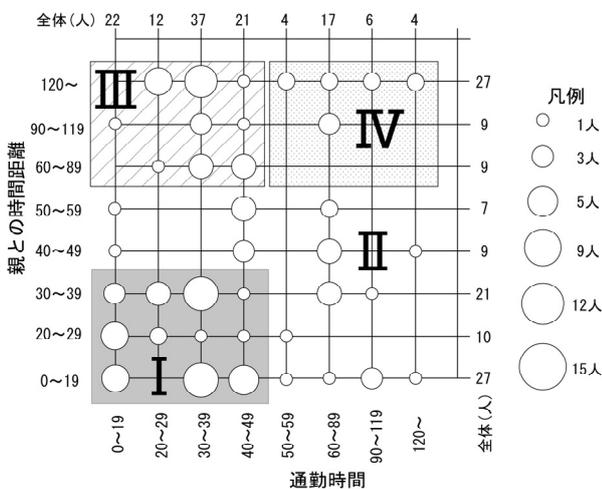


図8 親との時間距離と通勤時間の関係

をI、親と年に数回程度の交流が多くを占める親との時間距離が60分以上で、かつ通勤時間が50分未満の世帯をIII、同じく通勤時間が50分以上かかる世帯をIV、それ以外をIIとして立地類型を分類すると、Iが33%、IIが21%、IIIが24%、IVが8%となり、親の家にも職場にも近いIが全体の1/3を占める。

### (2) 居住地選択時における親の住む場所への配慮

居住地選択の際に、親が住んでいる場所との関係を考慮したか聞いた結果が図9である。「かなり」「少し」と併せて42%が、親の住む場所との関係を考慮している。親が旧郡部あるいは旧市部に住んでいる世帯では、親の所在地との関係を「かなり」「少し」考慮したものが62%、72%と多いが、市外に住んでいる世帯は、逆に親の住む場所との関係を考慮しないものが2/3を占める。上で分類した立地類型との関係を見ると、親との時間距離が40分未満のIと60分未満のIIに、親の住む場所との関係を考慮して居住地選択したのことが多いことがわかる。

### (3) 居住地選択時における親子近居と職住近接の重視

親の所在地、職場の位置、親と職場までの時間距離によって分類した立地類型、需要類型別に、3章(2)で見た居住地選択理由(3項目選択)における「親の家の近さ(以下、親子近居)」と「通勤の便利さ(以下、職住近接)」をどの程度の世帯が重視したのかみる(表6)。

親の所在地別にみると、親が旧郡部に住んでいる世帯では親子近居を重視したものが46%いるが、旧市部、市外になるに従い減少し、当然のことながら親が市外にいる世帯では親子近居を重視するものは14%に止まる。職場の位置別にみると、職場が旧市部や市外にある世帯では職住近接を重視したものが40%を超え、職場が旧郡部にある世帯の28%を大きく上回る。したがって、親と職場までの時間距離による立地類型別にみると、親にも職場にも近いIは親子近居も職住近接も重視する世帯が多

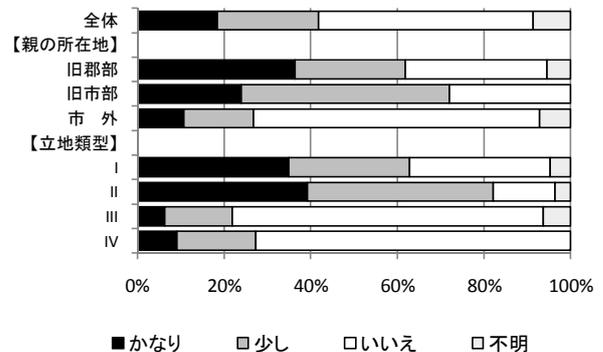


図9 親の所在地・立地類型別親の場所への配慮

い。Iよりも親からも職場からもやや遠いIIと比較すると、Iは職住近接よりも親子近居をより重視する傾向がある。親との時間距離が遠いIIIやIVでは親子近居を重視する世帯が急減しており、親子近居よりも職住近接に関心があると考えられる。

次に、需要類型別にみると、親の家も前住地も旧郡部と関係がない広域需要は職住近接を重視して居住地選択している。一方、親が旧郡部にいる地元需要およびJターン需要は職住近接も親子近居も重視して居住地選択している。特に、地元需要には親子近居を重視する世帯が多い。地域内住替需要は、前住地が同じ旧郡部内にあるため職場との位置関係があまり変わらないためか、むしろ親子近居を重視している。以上のように、親の家あるいは前住地が旧郡部と何らかの関係がある地元需要のほか、地域内住替需要やJターン需要は、職住近接だけでなく、親子近居も重視して居住地選択している。

## 7. 結論

本研究は、広域合併都市の都市計画区域外にある住宅団地を対象に、需要類型および親子の交流の実態、居住地選択時の親子の交流と通勤への配慮を分析した。その結果、以下のことが明らかになった。第一に、住宅需要を前住地あるいは親の所在地が旧郡部に関係がある地元需要およびJターン需要、地域内住替需要、前住地も親も旧郡部と関係がない広域需要に分けると、都市計画区域外の住宅団地は広域需要の受け皿という性格は否定できないが、地元需要やJターン需要、地域内住替需要がほぼ半数を占めており、地域的な需要層の居住地でもあった。第二に、これらの地域的な需要、特に地元需要は頻繁な往来によって買物、家業や農業の手伝い、親の介護などを行っていることがわかった。このような親の暮らしや仕事を支援する交流は、親の家まで30分台で到達できる範囲が限度であった。第三に、通勤時間は30分台にピークがあり、どの需要類型でも7~8割は50分未満で通勤できる範囲にあった。第四に、親が旧郡部に住む地元需要とJターン需要には、居住地選択に際して職住関係だけでなく、多くの世帯が親子近居も重視していた。これらのことから、全体の約3割を占める地元需要とJターン需要にとって、都市計画区域外にある当団地は広域合併した旧郡部に住む親との交流および通勤が両立する居住地という性格をもっているといえる。

本研究は、市域の中心部まで約1時間を要するような市域をもつ広域合併都市の周辺部の地域維持について、

親世代の居住継続の視点から、都市計画区域外の住宅団地が果たしている役割を把握したものであり、都市計画区域外で今後も住宅団地開発を進める必要性を主張するものではない。金ら<sup>3)</sup>は、離れて暮らす親子の交流を図るためにホテルや飲食店、福祉施設などの「中間拠点」の重要性を指摘しているが、本研究は、都市計画区域外の住宅団地の中には、親世代の居住支援のために、30分台で往来できる親子近居、30~40分台で通勤できる職住近接という住要求が両立できる利点を持つものがあり、この条件を持つものが「中間拠点」として役割を果たす可能性があることを指摘した。

表6 居住地選択時に職住近接と親子近居を重視した割合(MA)

		通勤の便	親の近く	標本数
親の家	旧郡部	32.7%	45.5%	(55)
	旧市部	36.0%	32.0%	(24)
	市外	42.9%	14.3%	(56)
	全体	37.6%	29.8%	(144)
職場	旧郡部	28.2%	35.9%	(39)
	旧市部	42.4%	24.7%	(84)
	市外	40.0%	27.5%	(40)
	全体	37.2%	27.9%	(174)
親と職場	I	34.9%	46.5%	(42)
	II	46.4%	39.3%	(28)
	III	43.8%	15.6%	(32)
	IV	27.3%	9.1%	(11)
	全体	38.8%	30.2%	(131)
需要	地元需要	34.6%	53.8%	(26)
	地域内住替需要	16.7%	50.0%	(12)
	Jターン需要	31.0%	37.9%	(29)
	広域需要	45.7%	14.3%	(69)
	全体	37.6%	29.8%	(144)

(注)親の家、職場、親と職場、需要が不明を除いて表章した。

### [補注]

- 1) 2007年現在1,000km<sup>2</sup>を超える市町村が19市、800km<sup>2</sup>以上が46市あり、そのうち39市は平成の大合併で誕生した。都市データバック(2008年版)、東洋経済新報社。
- 2) 福島茂、李曉峰(2008): 巨大合併都市の都市的特徴と地域管理、「平成20年度科研費報告書 巨大合併都市の研究」(代表: 瀬口哲夫)
- 3) 金らは、世帯や住宅の枠を越えて、複数の住宅を関連させながら生活要求を満たしている状態をネットワーク居住と定義している。そして親子の距離から、①隣近所や同一市町村内に住む狭域ネットワーク居住、②隣接市町村にまたがる中間域ネットワーク居住、③県外に住む広域ネットワーク居住に分類している。本研究は②を分析対象にしている。金貞均、近江隆(2000): 地方中小都市および農山村地域におけるネットワーク居住の成立とその役割、建築学会論報 No.528, pp.195-202
- 4) 小峰裕、中園真人、舩心治、岩本慎二、佐藤隆雄(2001): 都市近郊農村地域における居住ネットワーク論、都市計画 230, pp.77-82
- 5) 津市内は津市が管理している住宅団地リスト、松阪市の都市計画区域内は開発許可台帳、都市計画区域外は住宅地図によって把握した。
- 6) 金らは日頃の往来が可能な場合、同居する家族以外による日常的援助を含めた互助関係があり、それを狭域ネットワークと呼んでいる。本事例ではそれが成立する時間距離が30分台までであることを把握した。