報告区分 1

立地条件と入居者状況にみる郊外住宅団地に関する一考察
－四日市市の郊外住宅団地を事例として－

Study on Suburban Housing Area of Locational Condition and Resident Situation
- Case Study in Suburban Housing Area at Yokkaichishi City -

○小野寺 一成[*1]
ONODERA Kazushige

The purpose of this paper is to find characteristics of suburban housing area at Yokkaichishi city for sustainable compact and network city. The author investigated the way of both locational condition and resident situation.

Through this study, the result was found that housing area expanding concentrically from Kintetsu Yokkaichi Station, from population growth to population decrease, from low elderly population to high elderly population. And small housing area of built-up area had residents' better well-being, occupancy rate, aging rate and etc, than planned enclave big suburban housing area.

For residents' well-being, small housing area of built-up area better than planned enclave big suburban housing area was suggested.

キーワード：郊外住宅団地，立地条件，入居率，高齢化率，既存市街地
Keywords: Suburban Housing Area, Locational Condition, Occupancy Rate, Aging Rate, Built-up Area

１．はじめに

１）背景と目的

我が国では、戦後、高度経済成長期の大都市への人口集中に伴い都市近郊における開発が進み、郊外住宅団地[注1)]が形成されていった。その後日本の人口は減少へと転じ超高齢化社会に入り、郊外住宅団地においても空き地や空き家の増加など居住環境の問題が指摘されるようになった。これらの課題に対して、中心市街地の衰退とあわせた都市構造のあり方として、市街地を集約するコンパクトシティの検討や立地適正化計画の制度が創設され、都市の持続可能な維持管理に向けた集約型都市構造への取り組みが全国各地で行なわれている状況である。

本論の対象である四日市市は、中部圏の中心都市、名古屋市から南へ 30km 圏に位置し、三重県最大の人口約 31 万人を有している。中京工業地帯の工業地域の一画を形成し市内に就業の場があり、また、名古屋市の通勤圏であることから、長年に亘り継続的に住宅需要が存在し、断続的に数多くの郊外住宅団地が建設されてきた。

それらの住宅団地も造成から 30 年以上経過するものが 7 割以上（75.8%）を占めており、老朽化や高齢化、空き家の問題などが深刻化している。

本論の目的は、四日市市に建設された郊外住宅団地の立地状況を把握し、高齢化や入居率の動向などの入居者状況を明らかにして、郊外住宅団地の立地条件と入居者状況を考察することにある。加えてこれらの考察から、これからの持続可能な都市づくりのあり方の基礎的知見を得ることを目指すものとする。

郊外住宅団地に関する論文は数多くあり、特定の郊外住宅団地において住民アンケートなどから居住者の特性や意向を把握し将来の方向を示唆した研究[参1)]、郊外大規模住宅団地において住み替えに着目して地区ごとの特性を把握し郊外大規模団地の再生の可能性を示した研究[参2)]、郊外住宅団地において近居暮らしをしている親世帯・子世帯の相互支援に着目して可能性を整理した研究[参3)]、郊外部の大規模団地の空き区画に着目し、その活用策を展望している研究[参4)]がある。

*1 三重短期大学 生活科学科 生活科学専攻 居住環境コース 教授 博士（国際地域学）
Life and Environmental Science at Tsu City College. ph.D.（Regional Development）

一方、異なる条件を有する住宅団地を対象に、居住者意識から住宅団地の定住の可能性を明らかにした研究[参5)]、オールドタウン化が顕著な住宅団地を対象に、居住者意向に基づく居住実態と地域環境の評価および継承性を検討している研究[参6)]があり、近年は、多心型コンパクトシティの実現を視野に、居住者アンケートを実施して日常的移動と生活環境評価を把握し、周辺地域の生活関連施設などのあり方を検討した研究[参7)]、開発後30年以上経過した郊外住宅団地の抱える問題、自治体の問題意識と意向、居住者の意識調査などから、郊外住宅団地の持続可能性を検討した研究[参8)]がある。

このように郊外住宅団地に関する研究は、特定の住宅団地において居住者意向などによる将来の可能性を示唆した研究、住み替えや近居による相互支援の可能性、空き区画の活用方策などを示した研究、多数の団地における居住者意向に基づく定住の可能性を示した研究が続けられている一方、近年、将来の持続可能なコンパクトシティの形成に向けて、郊外住宅団地が核となるためのあり方や、自治体の意向や居住者意向から集約型都市構造へ向けて緩やかな撤退を示唆するなど、郊外住宅団地のあり方を示した研究が始められている。

本研究は、持続可能な集約型都市構造の形成に向けた基礎的知見を得るため、工業都市として発展した経緯を持つ四日市市全域に点在する郊外住宅団地の立地条件と居住者状況の動向などを考察し、郊外住宅団地の特性とその方向性を示す研究である。また、既往研究においては、特定の住宅団地について分析した論文は多いものの、地方中心都市における市域全域の郊外住宅団地を対象に、住宅団地の立地特性と入居者状況を明らかにしようとするものはない。ここに当論文の独自性がある。

２）研究の方法

まず、四日市市に建設された計画的な郊外住宅団地の市域内における分布状況を把握し、郊外住宅団地の年代別と面積別の開発状況を整理する。その後、団地別入居率や高齢化率の動向などの入居者状況を市統計資料「四日市市の町別資料」より把握[注2)]する。次いで、団地内の入居率や高齢化率、人口増減率などの入居者の特性を、郊外住宅団地の面積別開発状況、工業団地隣接状況、鉄道駅との距離状況などの立地条件[注3)]とあわせて考察し、四日市市における郊外住宅団地の特性を明らかにする。

２．四日市市郊外住宅団地の立地状況

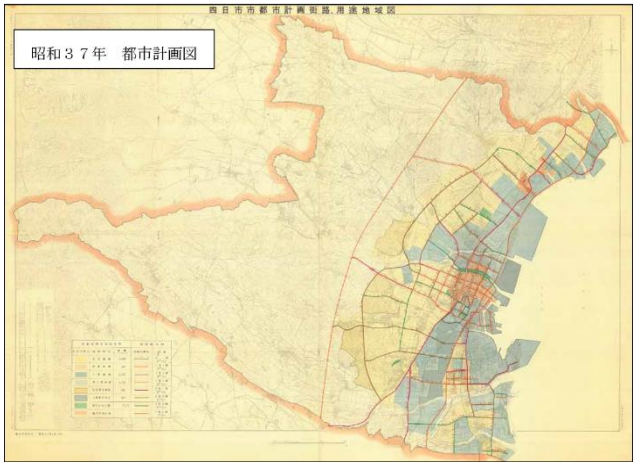
１）四日市市の状況

四日市市は三重県の北部に位置し、中部圏の中心都市名古屋市に近接している（図１）。四日市市の現在(2019年)人口は311,431人であり、高齢化率は25.6%[注4)]となっている。市都市計画マスタープランによると将来2035年の高齢化率は 29.0%[注5)]と予想され、超高齢化社会へと移行している。四日市市は、1958年からコンビナートや工業団地が開発され工業都市として発展し、工業化は臨海部から内陸部へと徐々に広がっていった。そこで従業員の住宅不足を解消するため、丘陵部に多くの郊外住宅団地が造成された。

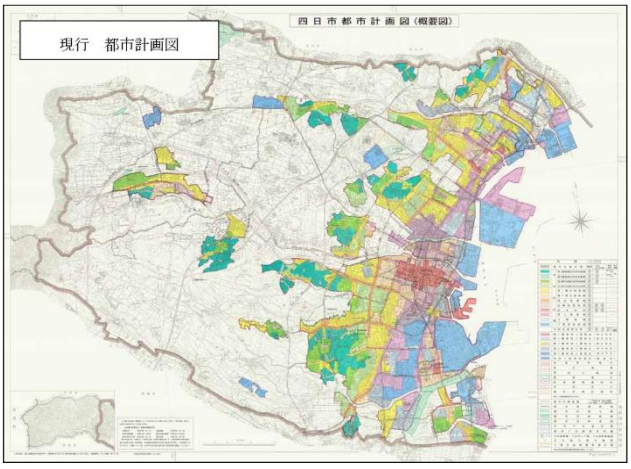
■**図１**：四日市市の広域的位置図（住生活基本計画より）

２）四日市市の都市計画指定状況

1962（昭和37）年の四日市市の用途地域（未線引き）は、臨海部の工業地と住宅地を中心に指定されている（図２）。区域区分は、1970年に臨海部の既存市街地[注6)]を中心に線引きされ、その後臨海部の埋め立てや郊外住宅団地開発が行われ、現在の市街化区域面積は7,480.4ha（図３着色線内）となっている。



■**図２**：1962年 市都市計画図（都市ＭＰ基礎資料より）



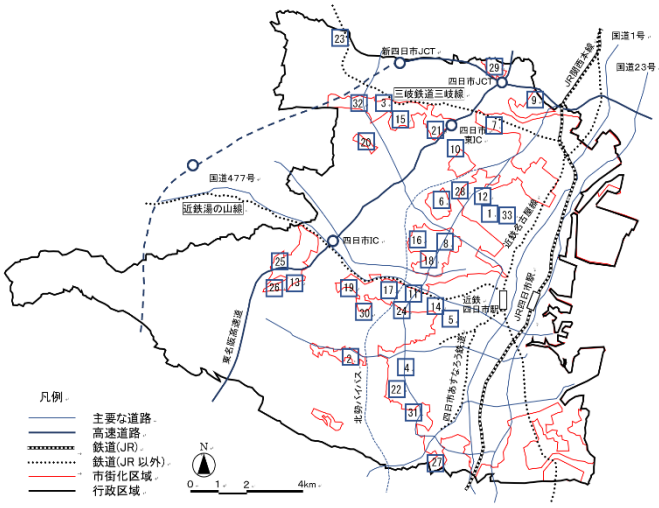
■図３：現行 四日市都市計画図（都市ＭＰ基礎資料より）

なお、現行の四日市都市計画区域は、1962 年の都市計画区域に、四日市市の西側一部を除外し、菰野町東側の一部、朝日町、川越町を加えた区域となっている。

３）郊外住宅団地の立地状況

四日市市には 1962 年から郊外住宅団地が造成され、現在までに 33 団地[注7)]が建設されている（図４）。立地場所は、既存市街地の縁辺部である現市街化区域内に建設されているものが多く、その他市内を東西方向に横断している三岐鉄道三岐線と近鉄湯の山線の鉄道沿線に建設されている。

2019 年現在、1989 年以前に建設され施行完了後 30 年以上が経過している高経年[注8)]の住宅団地は 25 団地である。その後 1990 年以降、現在までに 8 団地が建設され現在に至っている（表１）。



■図４：四日市市郊外住宅団地位置図

■表１：四日市市郊外住宅団地の状況表

人口は10月1日現在(65歳以上は年度末)

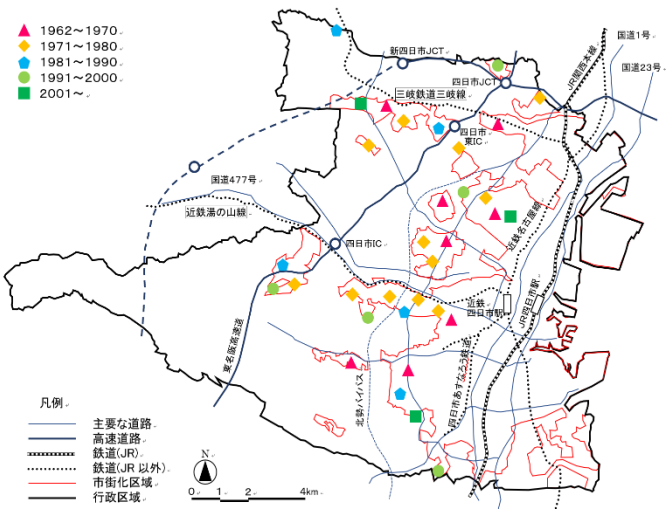
No.	団地名称	面積	施工完了		計画人口	現在人口	入居率	65歳以上	高齢化率
		(ha)	西暦	元号	(人)	2015年(人)	(%)	2015年(人)	(%)
1	みゆきケ丘団地	8.6	1962	S37	988	976	98.8%	355	36.4%
2	高花平団地	32.6	1964	S39	5,500	2,289	41.6%	903	39.4%
3	あさけが丘団地	21.0	1967	S42	3,500	1,699	48.5%	693	40.8%
4	笹川団地	166.5	1968	S43	18,000	10,071	56.0%	3,203	31.8%
5	ときわ台団地	6.0	1968	S43	–	796	–	243	30.5%
6	坂部が丘団地	20.0	1969	S44	4,300	1,983	46.1%	880	44.4%
7	平津団地	19.4	1970	S45	1,500	1,438	95.9%	499	34.7%
8	生桑台団地	7.5	1970	S45	722	852	118.0%	264	31.0%
9	北永台団地	12.0	1971	S46	628	811	129.1%	207	25.5%
10	大沢台団地	7.5	1971	S46	645	445	69.0%	241	54.2%
11	松ヶ丘団地	13.2	1973	S48	1,089	754	69.2%	238	31.6%
12	大谷台団地	8.8	1973	S48	858	1,151	134.1%	356	30.9%
13	桜台団地	69.0	1974	S49	8,200	4,627	56.4%	1,767	38.2%
14	青葉台団地	5.6	1974	S49	462	371	80.3%	89	24.0%
15	八千代台団地	23.7	1975	S50	2,330	1,478	63.4%	436	29.5%
16	三重団地	68.9	1975	S50	6,930	3,922	56.6%	1,503	38.3%
17	近鉄三滝台団地	44.2	1977	S52	2,805	2,401	85.6%	803	33.4%
18	美里ケ丘団地	15.8	1977	S52	1,622	1,869	115.2%	580	31.0%
19	三交川島園	20.4	1980	S55	1,881	1,785	94.9%	585	32.8%
20	あがたが丘団地	27.1	1980	S55	2,260	1,895	83.8%	635	33.5%
21	あかつき台団地	68.6	1982	S57	8,495	3,831	45.1%	1,236	32.3%
22	イトーピア波木団地	9.9	1982	S57	1,120	930	83.0%	310	33.3%
23	高見台団地	21.2	1984	S59	1,992	1,521	76.4%	252	16.6%
24	陽光台団地(松本台)	27.3	1985	S60	2,952	1,429	48.4%	283	19.8%
25	桜花台	36.0	1989	H1	4,560	2,924	64.1%	510	17.4%
26	桜新町	18.8	1992	H4	1,925	1,492	77.5%	157	10.5%
27	釆女ケ丘	39.2	1994	H6	3,158	2,648	83.9%	332	12.5%
28	坂部台	15.1	1996	H8	1,388	1,163	83.8%	52	4.5%
29	伊坂台	37.2	1997	H9	2,849	2,464	86.5%	236	9.6%
30	別山団地	26.3	2000	H12	2,296	2,148	93.6%	117	5.4%
31	波木南台	27.2	2001	H13	2,200	1,976	89.8%	101	5.1%
32	まきの木台	16.0	2001	H13	1,510	1,307	86.6%	45	3.4%
33	緑丘町(一部)	5.9	2006	H18	–	620	–	27	4.4%

（出典：四日市市の町別人口）

３．四日市市郊外住宅団地の開発状況

１）年代別開発状況

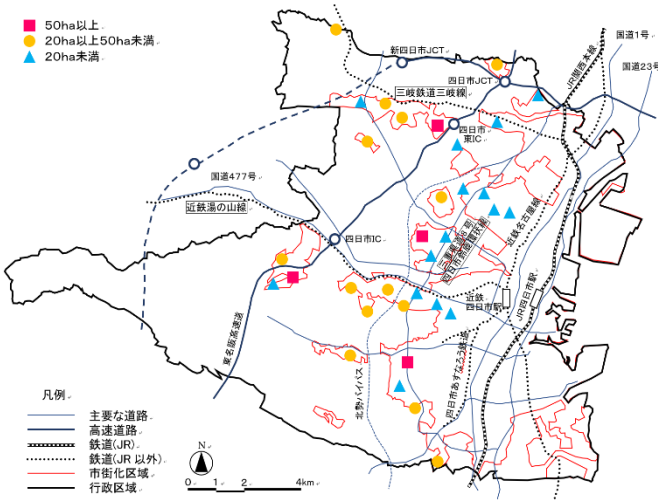
郊外住宅団地の年代別開発状況を概観すると、1970 年以前は、現市街化区域内の内側に住宅団地が建設され始め、1971 年から 1980 年では名古屋市側となる市域中央部から北側の市街化区域縁辺部に多くが建設されている。その後、1981 年から 2000 年はさらに市域郊外部及び市域南部へ建設されているものが多い。また、2001 年からは再び内側に建設されている団地もあることが分かる（図５）。



■図５：団地年代別開発状況図

２）面積別開発状況

郊外住宅団地の面積別開発状況をみると、50ha 及び 20ha 以上の計画的な郊外型住宅団地[注9)]は、現市街化区域縁辺部と郊外部に建設されていることが分かり、20ha 未満の小規模な住宅団地は現市街化区域を南北に縦断する幹線道路（三重県道 8 号四日市鈴鹿環状線）沿道の既存市街地近くに多く建設されていることが分かる（図６）。



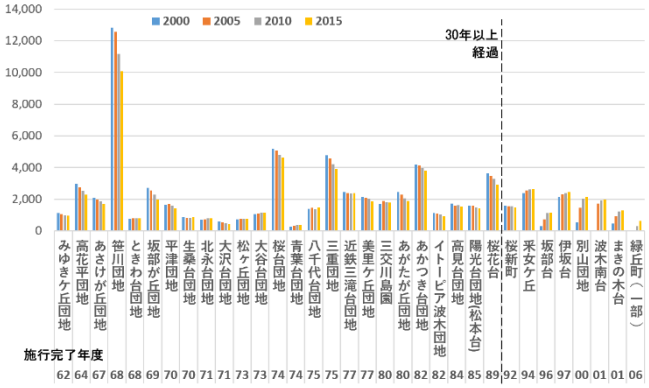
■図６：団地面積別開発状況図

４．四日市市郊外住宅団地の入居者状況

１）郊外住宅団地の人口増減の概況

四日市市に建設されている郊外住宅団地の多くは、既に団地内人口が減少している。特に、1989 年以前に建設された整備後 30 年を経過した高経年団地 25 団地の多くは、既に人口が減少しており、中には 2000 年から 2015 年の 15 年間で団地内人口が 20%以上減少した団地も 5 団地（2.高花平団地、4.笹川団地、6.坂部が丘団地、10.大沢台団地、20.あがたが丘団地）みられる（図７）。

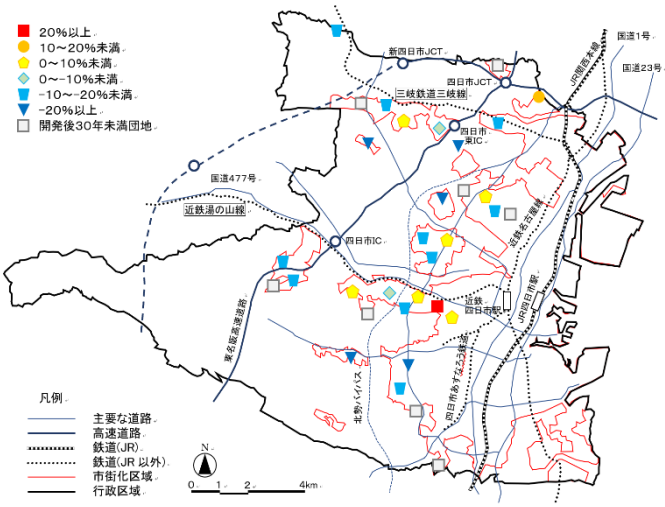
築後 30 年を経過した高経年住宅団地を中心に、団地内の人口が減少している団地が多い。一方、2000 年代以降の近年においても、新しい住宅団地が建設されている。



■図７：団地別人口増減状況図

２）団地内人口増減状況

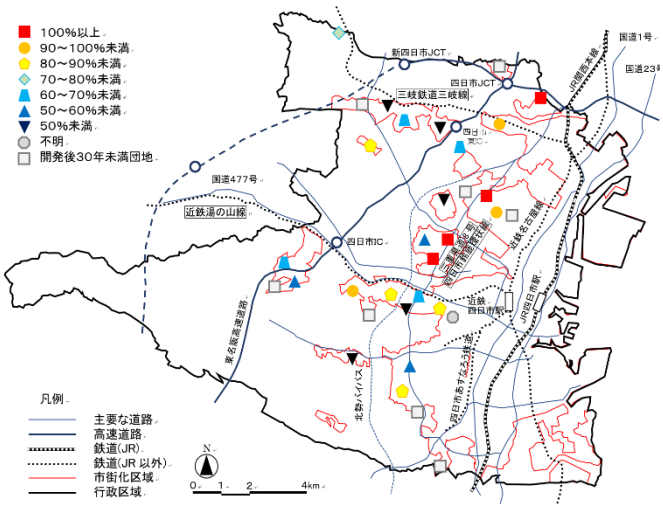
四日市市における郊外住宅団地のうち、築後 30 年未満の近年に開発された 8 団地を除いた高経年 25 団地の、2000 年から 2015 年の 15 年間の団地内人口増減状況を概観すると、20%以上増加している団地（14.青葉台団地）が近鉄四日市駅に近接している。また、10%以上団地内人口が増加している団地から 10%以上減少している団地へと、大きくは近鉄四日市駅を起点に郊外へ向けて、団地内人口が増加している団地から団地内人口が減少している団地が分布していることがうかがえるほか、市域を東西方向に連絡する三岐鉄道三岐線及び近鉄湯の山線の鉄道沿線においては、住宅団地内の人口増加が見られる団地が点在している（図８）。



■図８：団地内人口増減状況図

３）団地内入居率状況

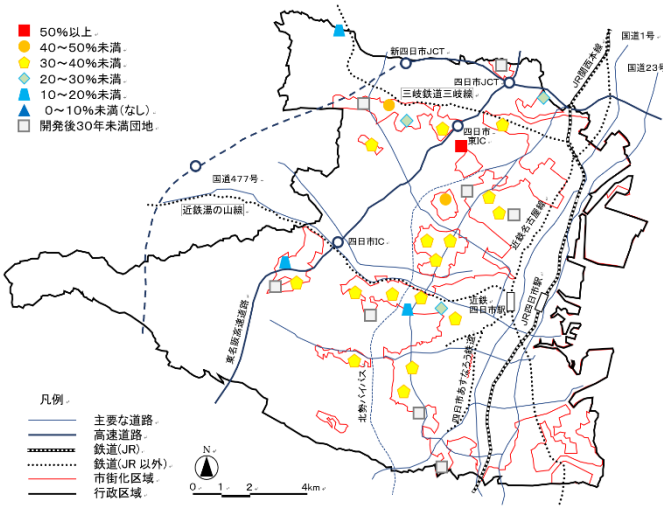
前述の高経年 25 郊外住宅団地の 2015 年の団地内の入居状況の動向をみると、団地内入居率[注10)]が 100%以上の４つの住宅団地（8.生桑台団地、9.北永台団地、12.大谷台団地、18.美里ケ丘団地）は、現市街化区域内の既存市街地の縁辺部に建設された住宅団地であり、市内を南北に縦断している幹線道路（三重県道 8 号四日市鈴鹿環状線）沿道で中部圏中心都市名古屋市方面の市内北部に位置していることが分かる。また、入居率 90%以上の３つの団地（1.みゆきヶ丘団地、7.平津団地、19.三交川島園）もほぼ同様な位置に立地している（図９）。



■図９：団地内入居率状況図

４）団地内高齢者状況

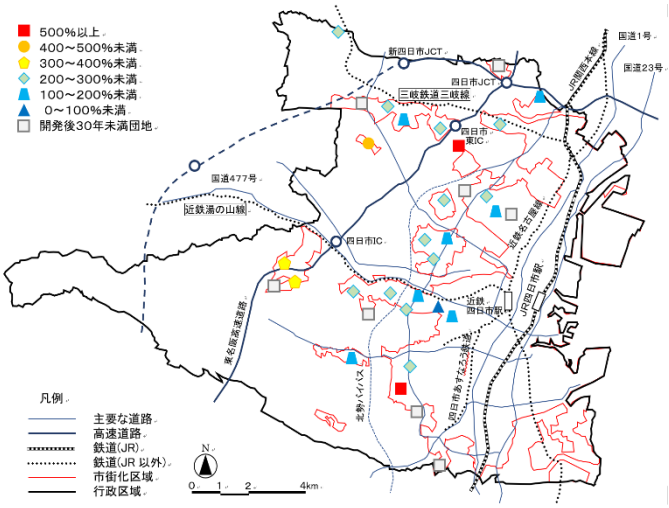
郊外住宅団地の 2015 年の団地内高齢化状況では、高齢化率[注 11)] 50%以上の団地（10.大沢台団地）や 40%以上の団地（3.あさけが丘団地、6.坂部が丘団地）は、市域北部の四日市東 IC 周辺に立地している。その他の団地は、高齢化率 30～40%の住宅団地が多く、市内に点在している。市内の平均高齢化率が 25.6%であることから、郊外住宅団地の高齢化率は進んでいることがうかがえる（図 10）。



■図 10：団地内高齢化状況図

５）団地内高齢者増減状況

団地内高齢化率の 2000 年から 2015 年の 15 年間の増減状況の動向をみると、高齢化率の増加割合が 500%（5 倍）以上の団地（10.大沢台団地、22.イトーピア波木団地）が存在しているなか、比較的低い 300%（3 倍）未満の住宅団地は、現市街化区域内の既存市街地の縁辺部や三岐鉄道三岐線及び近鉄湯の山線の鉄道沿線に多く立地しており、200%（2 倍）未満や高齢化率が下がっている 100%（1 倍）未満の住宅団地（14.青葉台団地）は、近鉄四日市駅に比較的近い位置に立地している（図 11）。



■図 11：団地内高齢化増減状況図

５．四日市市郊外住宅団地の入居率と高齢化率の状況

ここでは、各住宅団地内の入居率や高齢化率、人口増減率などの入居者状況を、前項の郊外住宅団地面積別開発状況と、工業団地隣接状況、及び、鉄道駅との距離状況など、四日市市郊外住宅団地の特徴的な立地条件から明らかにするものとする。

１）面積別住宅団地入居者状況

開発面積が 20ha 未満の小規模な住宅団地が市街化区域内側の既存市街地近くに多く建設されていることから、面積別に団地内の入居率と高齢化率を比較した。

建設後 30 年以上経過している高経年の 20ha 未満の小規模な住宅団地と 20ha 以上の計画的な郊外住宅団地では、2015 年の高齢化率は 33.0%と 34.5%と変化は少ないものの、団地入居率においては、99.3%と 66.7%と 32.6 ポイント以上の差があり、既存市街地に近接して建設された 20ha 未満の小規模な住宅団地の団地入居率が大幅に高いことが分かった。

また、増減率を比較すると、2000 年から 2015 年の団地入居率の減少割合は、20ha 未満の団地では 96.1%であるが、20ha 以上の団地では、87.0%と 9.1 ポイント下回っている。高齢化率の増加割合は、200.0%と 243.4%であり 20ha 以上の団地の方が 43.4%高くなっている。加えて、15 年間の人口増減率は、-1.5%と-13.2%であり 20ha 以上の団地の方が 11.7 ポイントも低くなっている。

よって、建設後 30 年以上経過している高経年団地に

おいては、現市街化区域内側の既存市街地近くに建設された 20ha 未満の小規模な住宅団地の方が、団地入居率の減少割合が低く、高齢化率の増加割合も低く、人口減少率も低いことが分かった（表２）。

■表２：面積別住宅団地入居者状況表

	面積	団地数	団地入居率			高齢化率			2000～2015
			2000年	2015年	2015/2000	2000年	2015年	2015/2000	人口増減率
築後30年以上	20ha未満	11	103.4%	99.3%	96.1%	16.5%	33.0%	200.0%	-1.5%
	20ha以上	14	76.7%	66.7%	87.0%	14.2%	34.5%	243.4%	-13.2%
築後30年未満	20ha未満	4	45.1%	82.6%	183.1%	2.1%	5.7%	271.8%	151.6%
	20ha以上	4	34.8%	70.7%	203.2%	3.4%	6.5%	192.9%	113.4%

※率は該当団地各々の率の合計を該当団地数で除したもの

２）工業団地隣接別入居者状況

四日市市は工業都市として発展した経緯があることから、工業団地との隣接状況別に団地内の入居者状況を比較した。本文図３：現行四日市市都市計画図の青色部分の工業団地と各住宅団地の距離を図上計測し分析した。

建設後 30 年以上が経過している高経年の工業団地から概ね 2km 未満の住宅団地と概ね 2km 以上の住宅団地の 2015 年の団地入居率は、79.5%と 81.8%であり概ね 2km 未満の団地の方が 2.3 ポイント低く、高齢化率は 36.2%と 32.4%であり 3.8 ポイント高くなっており、工業団地に近接して建設された住宅団地の団地入居率は低く高齢化率は若干高いことが分かる。

増減率を比較すると、2000 年から 2015 年の団地入居率の減少割合は、2km 未満の団地では 91.5%であり、2km 以上の団地でも 91.6%とほとんど変わらない。高齢化率の増加割合は、249.6%と 206.5%であり 2km 未満の団地の方が 43.1 ポイント高くなっている。加えて、15 年間の人口増減率は、-9.9%と-7.0%であり 2km 未満の団地の方が 2.9 ポイント高くなっている。よって、工業団地隣接に建設された住宅団地の方が、団地入居率は変わらないが、高齢化率の増加割合は高く、人口減少率も高いことが分かった（表３）。

■表３：工業団地隣接別入居者状況表

	工業団地	団地数	団地入居率			高齢化率			2000～2015
			2000年	2015年	2015/2000	2000年	2015年	2015/2000	人口増減率
築後30年以上	2km未満	9	86.8%	79.5%	91.5%	14.5%	36.2%	249.6%	-9.9%
	2km以上	16	89.2%	81.8%	91.6%	15.7%	32.4%	206.5%	-7.0%
築後30年未満	2km未満	3	42.9%	85.6%	199.6%	3.0%	5.8%	193.9%	158.3%
	2km以上	5	36.2%	68.9%	190.7%	3.2%	6.3%	196.1%	106.7%

※率は該当団地各々の率の合計を該当団地数で除したもの

３）鉄道駅距離別団地入居者状況

生活の利便性を考慮し市域内に点在する鉄道駅との距離別に団地内入居者状況を比較した。本文図４のＪＲ関西本線及び近鉄名古屋線、三岐鉄道三岐線、近鉄湯の山線、四日市あすなろ鉄道の各鉄道駅と各住宅団地の距離を図上計測し分析した。

建設後 30 年が経過している高経年の鉄道駅から概ね 1km 未満の住宅団地と 1 km 以上の住宅団地では、2015 年の団地入居率は 70.8%と 88.6%であり 1km 以上の団地の方が入居率は 17.8 ポイント高く、高齢化率も 29.6%と 37.3%であり、7.7 ポイント 1km 以上の住宅団地の方が団地入居率と高齢化率は高いことがわかる。

しかしながら、増減率を比較すると、2000 年から 2015 年の団地入居率の減少割合は、鉄道駅から 1km 未満の団地では 97.9%であるが、1km 以上の団地では、88.1%と 9.8 ポイント下回っている。高齢化率の増加割合は、178.7%と 264.7%であり 1km 以上の団地の方が 86.0 ポイント高くなっている。加えて、15 年間の人口増減率は、-0.7%と-13.8%であり 1km 以上の団地の方が 13.1 ポイント低くなっている。よって、鉄道駅に近接して建設された住宅団地の方が、近年では団地入居率の減少割合が低く、高齢化率の増加割合も低く、人口減少率の増加割合も低いことが分かった（表４）。

■表４：鉄道駅距離別団地入居者状況表

	鉄道駅	団地数	団地入居率			高齢化率			2000～2015
			2000年	2015年	2015/2000	2000年	2015年	2015/2000	人口増減率
築後30年以上	1 km未満	11	72.3%	70.8%	97.9%	16.6%	29.6%	178.7%	-0.7%
	1 km以上	14	100.6%	88.6%	88.1%	14.1%	37.3%	264.7%	-13.8%
築後30年未満	1 km未満	4	42.8%	88.0%	205.5%	3.6%	6.4%	180.7%	170.4%
	1 km以上	4	36.2%	67.5%	186.5%	2.8%	5.9%	211.4%	94.6%

※率は該当団地各々の率の合計を該当団地数で除したもの

６．まとめと考察

１）まとめ

以上のことから、本論の対象とした四日市市の郊外住宅団地の開発状況、入居者状況、入居者と高齢者の状況の動向をまとめると、以下のとおりである。

３．四日市市郊外住宅団地の開発状況から、当初の開発は、現市街化区域内の内側に多く建設され、次いで、市域中央部から北側の市街化区域縁辺部に建設されている。その後、さらに市域郊外部及び市域南部へ建設され、近年は再び市街化区域の内側に建設されたことが把握できた。

また、20ha 以上の計画的な大規模郊外型住宅団地は、現市街化区域の縁辺部や郊外部に建設されていることが分かり、20ha 未満の小規模な住宅団地は、現市街化区域を南北に縦断する幹線道路（三重県道８号四日市鈴鹿環

状線）沿道の既存市街地近くに建設されていることが分かった。

４．四日市市郊外住宅団地の入居者状況から、四日市市の郊外住宅団地は、築後 30 年を経過した高経年団地を中心に既に団地内の人口が減少している団地が多い。一方、2000 年代以降の近年においても、新しい住宅団地が建設されている。

また、15 年間の人口増減状況を概観すると、近鉄四日市駅を起点に、人口増加団地から人口減少団地が分布していることがうかがえ、市内を東西に連絡している鉄道沿線において、団地内の人口増加がみられる団地が点在している。

団地内入居率が高い住宅団地は、現市街化区域内の既存市街地縁辺部に建設された住宅団地であり、市内を南北に縦断している幹線道路（三重県道 8 号四日市鈴鹿環状線）沿道で名古屋市側の市内北部に位置していることが分かった。

また、高齢化率の高い住宅団地は市域北部に立地しており、高齢化率の増加割合が比較的低い住宅団地は、現市街化区域内の既存市街地縁辺部や三岐鉄道三岐線及び近鉄湯の山線の鉄道沿線に多く立地し、近鉄四日市駅近くに立地している住宅団地は高齢化率増加割合が 100%未満と低い団地もある。

これらを概観すると、近鉄四日市駅に近接した立地条件から、団地内の人口増加団地から人口減少団地へ、高齢者率割合が低い団地から高い団地へと、概ね同心円的に広がっているといえる。

５．四日市市郊外住宅団地の入居率と高齢化率の状況から、市街化区域内部の既存市街地に近接した 20ha 未満の小規模な住宅団地の入居率が、郊外の計画的な大規模住宅団地に比べ 32.6 ポイント以上多く、入居率 99.3%以上と圧倒的に高い。15 年間の増減率でも、既存市街地近くに建設された 20ha 未満の小規模な住宅団地の方が、団地入居率の減少割合が低く、高齢化率の増加割合も低く、人口減少率も低いことが分かった。

また、工業都市として発展してきた経緯から工業団地に隣接した団地の入居率は若干低く、高齢化率は高くなっている。15 年間の増減率でみると、団地入居率の減少割合こそ変わらないが、高齢化率の増加割合と人口減少率の割合は高くなっている。

加えて、鉄道駅からの距離においては、1km 未満の住宅団地の現在の入居率は低いものの、15 年間の団地入居率の減少割合、高齢化率の増加割合、人口減少率の増加割合はいずれも低く、駅に近接している住宅団地においては、全ての減少率が低い傾向にあることが分かった。

２）考察

これらのことから四日市市においては、工業都市として発展してきた経緯のなか、工業団地に隣接した住宅団地の現在の入居率は若干低く、高齢化率は高い。また、15 年間の団地入居率は変わらないが、高齢化率の増加割合と人口減少率の割合は高くなっている。一方、駅に近接している住宅団地の現在の入居率は低いものの、15 年間の団地入居率の減少割合、高齢化率の増加割合、人口減少率の増加割合はいずれも低くなっている。

以上のことから工業団地と共に建設されてきた郊外住宅団地は時代とともに団地入居者が高齢化し入居者が減少し、近年は既存市街地や駅に近接した住宅団地へと、四日市市の団地入居者需要が移り変わっていることが推察される。つまり、工業団地と共に建設された郊外住宅団地はその役割を終え、駅に近接した住宅団地へとその住宅需要が遷り変わっているといえる。

また、郊外に建設された計画的な大規模住宅団地が人口減少や高齢化などによる衰退現象が起こっている中、既存市街地近接に建設された比較的小規模な住宅団地や駅に近接している住宅団地は、入居率が高く、高齢化率と人口減少率も低いことから、団地需要があることがうかがえる。

飛び地であっても都市計画として市街化区域への編入が認められる計画的に開発された郊外の大規模住宅団地より、既存の主要幹線道路や鉄道軌道などの従来の都市構造に沿って建設された小規模な住宅団地の方が、現在も需要があり住民が住み続けており、衰退傾向が低いといえる。

これらの知見を、持続可能なコンパクトシティの形成や立地適正化計画の作成に向け、都市拠点や地域拠点などが位置する既存市街地を中心として、鉄道軌道や主要幹線道路等の公共交通網で地域の拠点や生活拠点などを軸状に結ぶ、コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造など、持続可能な都市づくりのあり方を示す一基礎資料としたい。

なお、今後は四日市市の地形など自然的社会的条件や都市構造などからの住宅団地の立地要因を検討すること、四日市市と類似の工業都市における住宅団地が建設された都市、あるいはベットタウンとして発展した都市などにおいて同様な調査研究を行うなど、事例研究の蓄積に

よる研究成果を今後の課題としたい。

【謝辞】

本論のデータは、四日市市都市整備部開発審査課より提供を受けているほか、関係各位に協力を得ており、ここに記して感謝したい。また、本論は参考文献 9),10),11)の論文を資料とし、最新データにより「立地条件と入居者状況にみる郊外住宅団地に関する一考察－四日市市の郊外住宅団地を事例として－」として、改変し取りまとめたものである。

【補注】

注 1)郊外とは、市街地に隣接した都市の外縁部地域であり、中心市街地から外れた住宅地を郊外住宅地と呼び、郊外住宅団地とは、この郊外に開発行為等により面整備された住宅団地を指す。本論の郊外住宅団地は、「四日市市の郊外において、開発行為等により面整備された住宅団地（基本的には戸建て住宅団地であるが一部中層住宅あり）」とした。

注 2)本論のデータは、四日市市統計資料「四日市市の町別資料」より作成。この町別資料には、町別に 5 年毎の世帯、男女別人口、5 歳階層別人口などが記載されていることから、住宅団地エリアに該当する町別データを合計し、該当住宅団地のデータとして把握。

注 3)工業団地隣接状況及び鉄道駅との距離状況は、四日市市内に点在する工業団地と各住宅団地の距離、及び、ＪＲ関西本線、近鉄名古屋線、三岐鉄道三岐線、近鉄湯の山線、四日市あすなろ鉄道の鉄道駅と各住宅団地の距離を図上計測。

注 4)四日市市ＨＰ、2019 年 4 月 1 日住民基本台帳より。

注 5)四日市市都市計画マスタープラン全体構想基礎資料、１．四日市市の将来人口推計より。

注 6)ここでは産業又は人口が相当程度集中し、公共施設の整備及び土地の高度利用等の市街地としての開発が既に行われている地域を指す。

注 7)四日市市において、開発行為や土地区画整理事業等により面整備された概ね 5 ha 以上の住宅団地であり、2015 年 7 月に策定された「四日市都市計画マスタープラン全体構想」の基礎資料の「19.住宅団地の開発状況」に整理されている 33 団地。

注 8)国土交通省の定義に基づき、住宅建築形成や所有形態に関係なく、築後 30 年以上を経過したものを指す。

注 9)飛び地の市街化区域編入条件の計画的な大規模開発は 50ha 以上、その後大都市圏で 20ha 以上に緩和。

注 10)団地内入居率は計画人口に対する 10 月 1 日現在の団地内人口。

注 11)高齢化率は団地内人口に対する年度末の団地内 65 歳以上人口。

【参考文献】

1)岩崎琳(2009)「高経年の郊外戸建住宅団地における居住者の特性に関する研究:奈良市学園前ネオポリスを対象として」日本建築学会計画系論文集 pp201～208

2)原田陽子(2007)「高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック,居住世帯と住み替えとの関係性:郊外大規模団地の再生に関する研究」日本建築学会計画系論文集 pp9～16

3)金由羅・藤岡泰寛・加藤仁美・山口剛史・大原一興（2017）「郊外住宅団地における親族近居世帯の外出行動の特徴に関する研究-親族近居世帯間の相互支援に着目して-」日本建築学会計画系論文集 pp1715～1723

4)深見かほり・大月敏雄・安武敦子・井出建(2005)「首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究:茨城県美野里町内 5 団地を対象に」日本建築学会計画系論文集 pp1～8

5)海道清信(2004)「名古屋都市圏における郊外住宅団地居住者の住環境評価と定住意識-郊外居住地の持続可能性に関する研究-」日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）pp13～16

6)小浦久子(2004)「郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続に関する研究-神戸市高倉台団地における調査より-」日本都市計画学会学術研究発表会論文 pp 625～630)

7)小沢啓太郎・田中貴宏・西名大作（2014）「郊外住宅団地居住者の日常的移動の実態および生活環境評価に関する研究-多心型コンパクトシティの形成を念頭において-」日本建築学会計画系論文集 pp1963

8)松本卓也・松川寿也・中出文平・樋口秀(2017)「地方都市における郊外住宅団地の実態と今後の課題に関する研究 -飛び市街化区域と調整区域内の住宅団地に着目して-」日本都市計画学会学術研究発表会論文 pp952～959

9)伊藤悠紀子（2015）「四日市市における郊外住宅団地の変遷に関する研究」三重短期大学生活科学科生活科学専攻居住環境コース都市計画研究室卒業論文

10)小野寺一成(2017)「地方都市における郊外住宅団地の立地条件と入居者状況の考察－四日市市郊外住宅団地を事例とした高齢化率と入居率の実態－」日本建築学会大会（都市計画）学術講演梗概集（中国）pp1051～1052

11)小野寺一成(2017)「地方都市における郊外住宅団地の立地条件と入居者状況に関する研究－四日市市の郊外住宅団地を事例として－」三重短期大学紀要第 66 号 2018 年 3 月 pp15～21