

# 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—

Study on locational condition and resident situation of Suburban housing area at local city.

- Case Study in Suburban housing area at Yokkaichishi City -

小野寺 一成\*

Kazushige ONODERA

**Keywords :** Suburban housing area, Locational condition, Aging rate, Occupancy rate, Built-up area, Location rationalization

郊外住宅団地、立地条件、高齢化率、入居率、既成市街地、立地適正化

## 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、郊外住宅団地が形成されていった。その後、日本の人口は今世紀に減少へと転じ、近年は人口減少及び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の、住宅団地の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、地方都市の中心市街地の衰退とあわせ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形成や改正都市再生法による立地適正化計画などの作成が検討されるに至り、都市の持続可能な維持管理に向けた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。

四日市市は海岸沿い工業地域から発展し、内陸へ商業地及び住宅地が形成されていった都市である。具体的には、昭和 30 年代に石油化学コンビナートが形成されたのを機に工業のまちとして発展を遂げ、工業化は臨海部から内陸部にも徐々に広がっていった。そこ

での従業員の住宅不足を解消するため、丘陵地に多くの郊外住宅団地が造成された。それらの住宅団地も造成から 30 年以上経過するものが約 7 割を占めており、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、これら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、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て、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多数あり、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<sup>参1)</sup>、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<sup>参2)</sup>、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<sup>参3)</sup>、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<sup>参4)</sup>がある。

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<sup>参5)</sup>、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<sup>参6)</sup>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

\*三重短期大学 生活科学科 生活科学専攻 居住環境コース  
博士 (国際地域学)

Life and Environmental Science at Tsu City College.  
ph.D. (Regional Development )

地域の生活関連施設などのあり方を検討した研究<sup>参7)</sup>、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住宅団地の持続可能性を検討した研究<sup>参8)</sup>がある。

このように郊外住宅団地に関する研究は、特定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、郊外住宅団地が多心型コンパクトシティの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、持続可能なコンパクトシティ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の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、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、団地別入居率や高齢化率の動向などの入居者状況を整理する。次いで、郊外住宅団地の年代別や面積別などの開発状況を把握する。その後、団地内に入居率や高齢化率、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。四日市市の現在(2017年)人口は 312,218 人であり、高齢化率は 25.0%<sup>注1)</sup>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%<sup>注2)</sup>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。

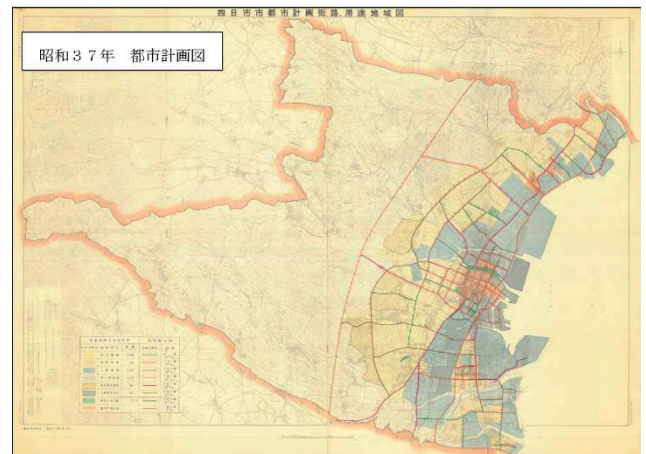


■ 図 1 : 四日市市の広域的な位置 (住生活基本計画より)

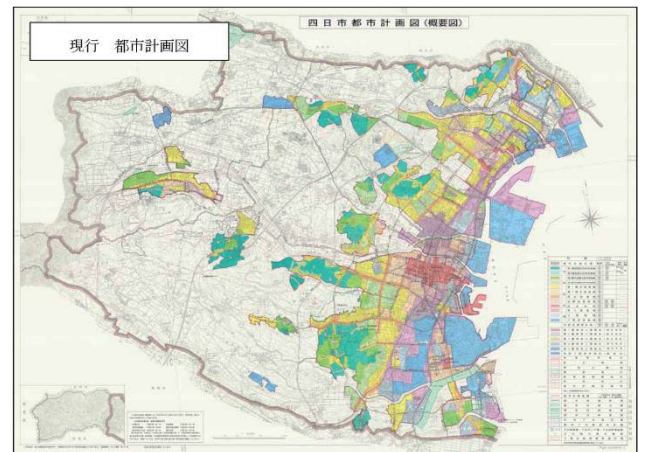
### 2) 四日市市の都市計画指定状況

1962 (昭和 37) 年の四日市市の都市計画区域は、臨海部の工業地と住宅地を中心に指定されている。区域区分 (線引き)<sup>注3)</sup>は、1970 年に臨海部の既成市街地<sup>注4)</sup>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。

なお、現行の四日市市都市計画区域は、四日市市の一部、菰野町の一部、朝日町、川越町となっている。



■ 図 2 : 1962 年 市都市計画図 (都市MP 基礎資料より)



■ 図 3 : 現行 四日市市都市計画図 (都市MP 基礎資料より)

### 3) 郊外住宅団地の立地状況

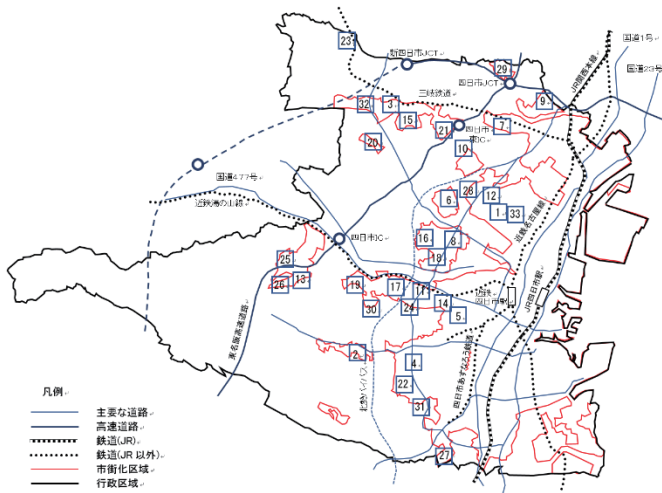
四日市市には1962年から郊外住宅団地が造成され、現在までに33団地<sup>(注5)</sup>が建設されている。立地場所は、既成市街地の縁辺部である現市街化区域界付近に建設されているものが多く、その他市内を東西方向に横断している三岐鉄道と近鉄湯の山線の鉄道沿線に建設されている。

2017年現在、1987年以前に建設され施行完了後30年が経過している高経年<sup>(注6)</sup>の住宅団地は24団地である。その後1987年以降、現在までに9団地が建設され現在に至っている。

■表1：四日市市郊外住宅団地の状況表

No.	団地名称	面積 (ha)	施工完了 西暦	元号	計画人口 (人)	人口は10月1日現在(65歳以上は年度末)		65歳以上 2015年(人)	高齢化率 (%)
						現在人口 2015年(人)	入居率 (%)		
1	みゆきヶ丘団地	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	北水台団地	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	美里ヶ丘団地	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	采女ヶ丘	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)



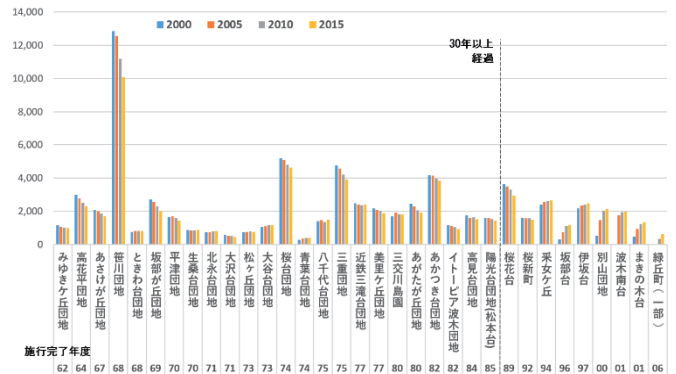
■図4：四日市市郊外住宅団地位置図

### 3. 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、1987年以前に建設された整備後30年を経過した高経年団地の多くは、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(高花平団地、笹川団地、坂部が丘団地、大沢台団地、あがたが丘団地)みられる。

築後30年を経過した高経年住宅団地を中心に、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、これらの住宅団地では、いずれも人口は増加中である。

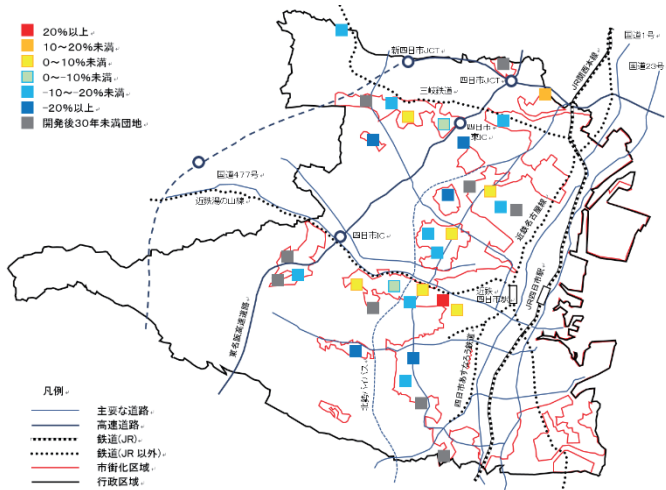


■図5：団地別人口増減状況図

#### 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9団地を除いた高経年24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(青葉台団地)が近鉄四日市駅に近接しているほか、大きくは近鉄四日市駅を起点に、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。また、三岐鉄道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。

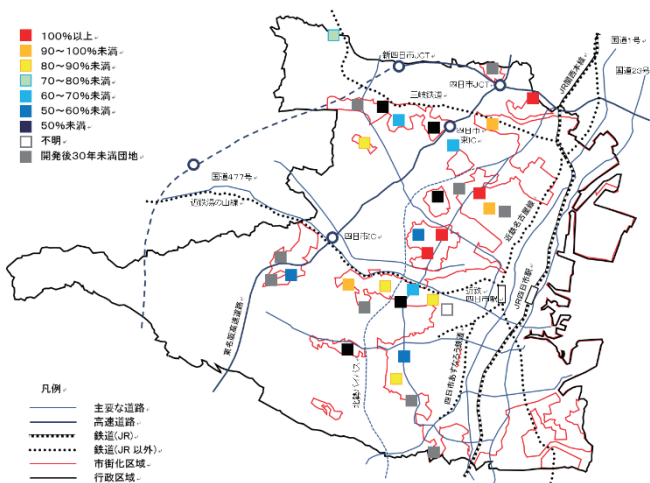




■ 図 6 : 団地内人口増減状況図

### 3) 団地内入居率状況

前述の高経年 24 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、団地内入居率が 100%以上の 4つの住宅団地（生桑台団地、北永台団地、大谷台団地、美里ヶ丘団地）は、現市街化区域内の既成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つの団地もほぼ同様な位置に立地している。

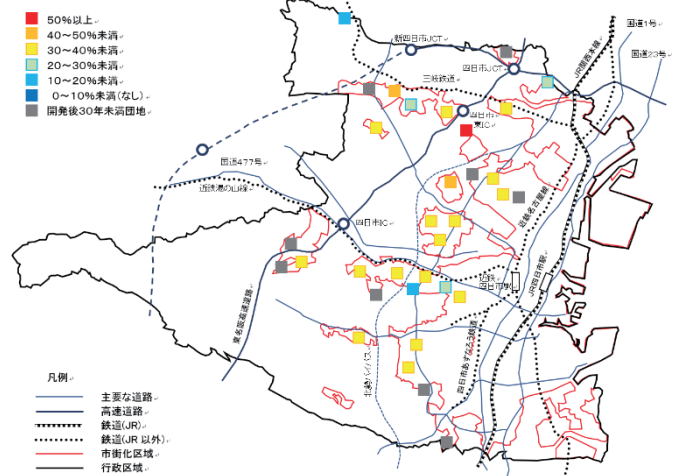


■ 図 7 : 団地内入居率状況図

### 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 50%以上の団地（大沢台団地）や 40%以上の団地（あさけが丘団地、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 25.0%であることか

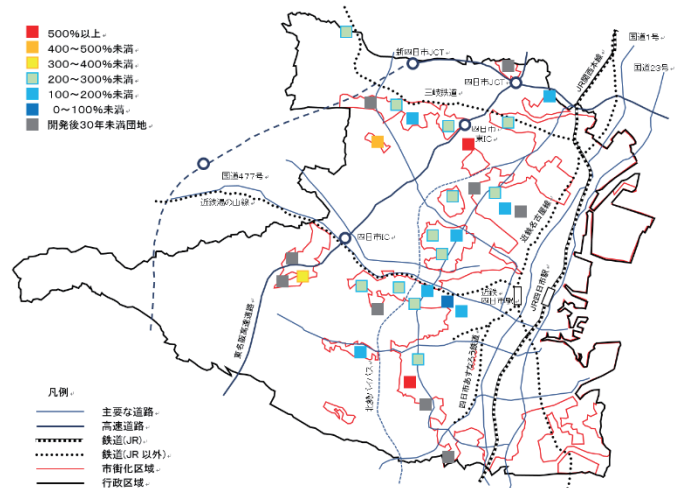
ら、郊外住宅団地の高齢化率は進んでいることがうかがえる。



■ 図 8 : 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（イトーピア波木団地、大沢台団地）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成市街地の縁辺部や三岐鉄道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（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。

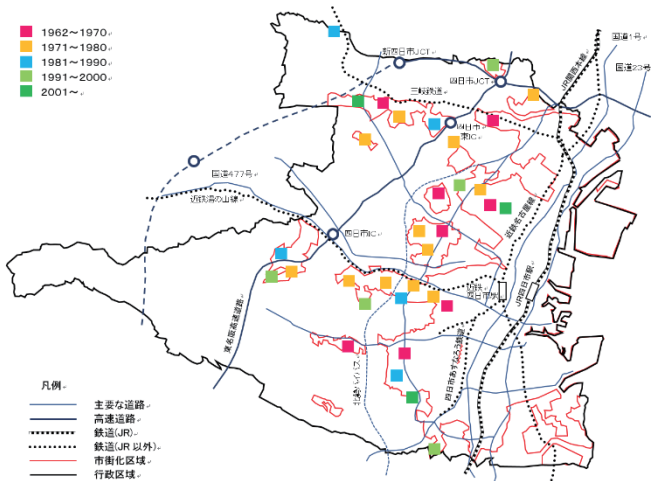


■ 図 9 : 団地内高齢化増減状況図

#### 4. 四日市市郊外住宅団地の開発状況

##### 1) 年代別開発状況

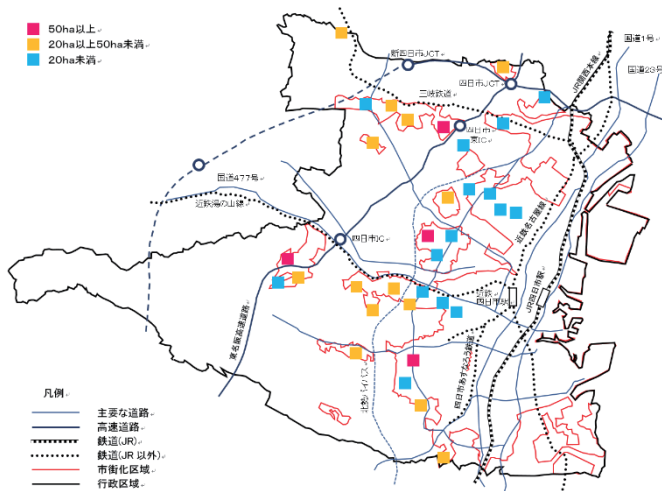
郊外住宅団地の年代別開発状況をみると、1970年以前は、現市街化区域内の内側に住宅団地が多く建設され、1971年から1980年では名古屋側となる市域中央部から北側の市街化区域縁辺部に多くが建設されている。その後、1981年から2000年はさらに市域郊外部及び市域南部へ建設されているものが多い。また、2001年からは再び市街化区域内に建設されている団地もあることが分かる。



■ 図10：団地年代別開発状況

##### 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<sup>注7)</sup>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)沿道の既成市街地近くに多く建設されていることが分かる。



■ 図11：団地面積別開発状況

#### 5. 四日市市郊外住宅団地の入居率と高齢化率の状況

##### 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成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<sup>注8)</sup>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33.1%と変化はないものの、団地入居率においては、99.3%と61.8%と37.5ポイント以上の差があり、既成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、87.6%と8.5ポイント下回っている。高齢化率の増加割合は、200.0%と240.3%であり20ha以上の団地の方が40.3%高くなっている。加えて、15年間の人口増減率は、-1.5%と-12.7%であり20ha以上の団地の方が11.2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成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：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	13	70.5%	61.8%	87.6%	13.8%	33.1%	240.3%	-12.7%
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	5	50.8%	83.6%	164.5%	4.6%	10.0%	218.1%	80.1%

※率は各団地の率を団地数で除した数

##### 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。

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77.2%であり概ね2km未満の団地の方が2.3ポイント高く、高齢化率も36.2%と31.2%であり4.0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と高齢化率が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%であるが、2km以上の団地では、92.4%と0.9ポイント高い。高齢化率の増加割合は、249.6%と203.2%であり2km未満の団地の方が46.4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-6.1%であり2km未満の団地の方が3.8ポイント低くなっている。よって、工業団地隣接に建設された住宅団地の方が、団地入居率の減少割合が若干低いが、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：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 人口増減率
			2000年	2015年	2015/2000	2000年	2015年	2015/2000	
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	15	83.5%	77.2%	92.4%	15.4%	31.2%	203.2%	-6.1%
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	6	52.1%	81.8%	156.9%	4.4%	9.2%	208.2%	75.1%

※率は各団地の率を団地数で除した数

### 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。

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1km以上の住宅団地では、2015年の団地入居率は70.8%と83.7%であり1km以上の団地の方が入居率は12.9ポイント高く、高齢化率も29.6%と36.6%であり、6.4ポイント1km以上の住宅団地の方が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、88.6%と9.3ポイント下回っている。高齢化率の増加割合は、178.7%と262.1%であり1km以上の団地の方が83.4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-13.3%であり1km以上の団地の方が12.6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：鉄道駅距離別団地入居者状況

	鉄道駅	団地数	団地入居率			高齢化率			2000～2015 人口増減率
			2000年	2015年	2015/2000	2000年	2015年	2015/2000	
築後30年以上	1km未満	11	72.3%	70.8%	97.9%	16.6%	29.6%	178.7%	-0.7%
	1km以上	13	94.4%	83.7%	88.6%	13.7%	36.0%	262.1%	-13.3%
築後30年未満	1km未満	4	42.8%	88.0%	205.5%	3.6%	6.4%	180.7%	170.4%
	1km以上	5	52.2%	80.3%	154.0%	4.0%	9.4%	234.7%	66.0%

※率は各団地の率を団地数で除した数

## 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入居者状況、開発状況、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ことが分かった。

また、15年間の人口増減状況を概観すると、大きくは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成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の四日市東IC周辺に立地しており、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成市街地縁辺部や三岐鉄道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、同心円的に広がっていると言える。

4. 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内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）沿道の既成市街地近くに建設されていることが分かった。

5. 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成市街地に近接した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37.5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、既成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高いものの、15年間の増減率でみると、団地入居率の減少割合こそ若干低いが、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。

しかしながら、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、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等による衰退現象が起こっている中、既成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言える。

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住宅の現在の入居率が高いものの、15年間の高齢化率の増加割合と人口減少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、近年は既成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言える。

加えてこれらの知見を、持続可能なコンパクトシティの形成や改正都市再生法における立地適正計画の作成などに向け、都市拠点や地域拠点などの既成市街地を中心として、主要幹線道路や鉄道軌道等の公共交通網で軸状に結ぶ、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)の論文を資料とし、最新データにより「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—」として、大幅に改変し取りまとめたものである。

## 【補注】

- 注(1)四日市市HP、2017年1月1日住民基本台帳より  
注(2)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(3)都市計画法で、都市計画区域の無秩序な市街化を防止するために、優先的・計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域を定めること。  
注(4)首都圏整備法で用いられる語だが、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(5)四日市市都市計画マスタープラン基礎資料より  
注(6)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(7)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(8)入居率は計画人口に対する2000、2015年の各10月1日現在の団地内人口。高齢化率は団地内人口に対する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