

## 大分市における住宅団地の開発と高齢化

土居晴洋\*・久保加津代\*\*・板井美奈\*\*\*

【要 旨】 大分市では 1960 年代以降、新産業都市の指定を契機とする人口急増に対応して、丘陵地や台地を利用して郊外住宅団地の開発が進められた。初期には公共セクターによる戸建て住宅と集合住宅が共存する大規模な住宅団地開発が行われ、新たなライフスタイルの定着を促した。その後、民間ディベロッパーによる戸建て住宅を主体とする住宅団地開発が、近年は集合住宅の開発が多く行われている。大量に供給された住宅団地ではほぼ同時期の入居者が加齢することで高齢者が大量に生み出されており、周辺の郊外農村地域よりは低いものの、高齢化率は確実に上昇している。

【キーワード】 不動産開発 生活環境 郊外地域 新産業都市

### I はじめに

どこに住むか、どのような家に住むか、つまり居住地および住居の選択は、人が自ら望むライフスタイルを実現していくうえで極めて重要な事柄である。都市地域においては、大量の市民のニーズを満たすための住宅が行政機関や民間企業によって提供されている。しかし、一定の限られた土地の中で住宅の供給が行われるために、都市地域の中で均等な住宅の供給が行われるわけではなく、都心や交通機関、就業機会などとの位置関係において、様々なタイプの住宅が提供されることになる。市民一人一人は、このような与えられた条件の中で、より望ましい居住地および住居の選択を行うことになる。また、そのようにして形成された住宅団地の様相は、そこに入居する市民のライフスタイルに直接的な影響を与える。高齢化の進展が著しい現代社会においては、居住地および住居の選択はより重要となる。

住宅団地の開発実態や近年の高齢化に伴う問題については、これまでも実証的な研究がなされている。例えば、伊藤（2008）は、神奈川県内の郊外住宅団地を対象として高齢化の地域的差異を居住者の属性などとの関連で考察した。その結果、対象とされた住宅団地の高齢化は神奈川県平均を上回る速さで進行しており、最寄り駅から離れた立地で年齢層が低い傾向があることなどを見いだした。名古屋都市圏における少子高齢化現象の空間的パターンを考察した高橋（2007）は、わが国の郊外型ニュータウンの先駆けとして有名な春日井市の高蔵寺ニュータウンにおいて、親世代が残留するのに対して、子世代が転出することによって、高齢化が進

---

平成 20 年 10 月 31 日受理

\* どい・はるひろ（大分大学教育福祉科学部地理学研究室）

\* \* くぼ・かつよ（大分大学教育福祉科学部住居学研究室）

\* \* \* いたい・みな（株式会社ヤクシン）

展していることを明らかにしている。また、東京大都市圏の郊外地域においても、長沼ほか（2006）が郊外地域の人口高齢化に子世代の転出による減少が寄与していることを明らかにしたほか、中澤ほか（2008）は均質に見える郊外住宅団地が実際には入居第1世代の社会的階層などの点で微妙な差異があり、そのことが第2世代の転出などの世代交代の違いにつながっていることを明らかにした。

このように郊外住宅団地における人口高齢化のメカニズムに関する実証的研究が進展する一方で、そのような人口減少や高齢化が、生活の基盤としての住宅団地の環境に及ぼす影響に関しても研究が進められている。例えば、千葉（2006）は仙台都市圏の住宅団地の開発動向と住宅団地の高齢化の実態を検討したが、郊外住宅地に対する需要が減退しており、開発年次の古い郊外住宅団地において高齢化が進んだ結果、商業施設の撤退や医療施設の閉鎖などが起こり、日常生活に困難が生じていることを報告した。また、商業施設や公共施設などが整っていたとしても、それらの建築的環境やデザインが身体に障害を持つ人に配慮されておらず、そのような住民の活動参加を妨げている場合がある。宮澤（2004）は、東京大都市圏の代表的郊外住宅団地で、1960年代から開発が始まった多摩ニュータウンを事例として、諸施設の内外に存在する段差などの障壁のデータを詳細に収集し、障害を持つ人の活動機会へのアクセシビリティが影響を受けていることを明らかにした。

本研究で考察する大分市は、第2次世界大戦後、特に1960年代以降、急速な人口増加を遂げたが、その過程において丘陵地や台地に開発された住宅団地が、市民のさまざまな住宅に対するニーズに対応し、大きな役割を果たしてきた。しかし、それらの住宅団地の中には高齢化が進展しているものもあり、先述した既存研究において指摘された諸問題が同様に発生しているものと考えられる。本研究はこのような住宅団地の高齢化に伴う諸問題を実証的に検討する前段階として、高度経済成長期の1960年代から現在までに開発された住宅団地の開発過程について時系列的な、また地域的な特色を明らかにするとともに、住宅団地の開発が大分市においても進行しつつある高齢化の問題とどのように関わるのかを探ることを目的とする。

次章以降では、研究対象地域である大分市の都市開発の近年の歴史や人口増加、高齢化の進展状況を整理する。次いで1962年以降の大分市における住宅団地の形成過程とその地域的特徴を述べ、都市基盤整備を含む大分市の社会経済的変化と住宅団地形成の関わりについて考察する。その後、初期の大規模住宅団地の特質と開発の経緯を整理する。これらを通じて大分市における人口の高齢化における住宅団地開発が持つ意味を明らかにする。

本稿で使用する住宅団地開発に関するデータは、大分市が2002年に作成した『大分市内住宅団地開発状況』に基づいており、1962年から2002年までに造成が完了している、開発面積3,000m<sup>2</sup>以上の370団地を分析した。なお、Ⅲ章で住宅団地開発の地域的特質を考察するために、GIS（地理情報システム）を用いて地図化を行ったが、小規模団地を中心にして148団地については位置を特定することができず、地図上に示していない<sup>1)</sup>。

## Ⅱ 大分市の都市開発の時期区分と人口の変化

### 1 大分市の都市開発の歴史

大分市は45万人（2005年）の人口を持つ大分県の県庁所在都市である。第2次世界大戦後の大分市は、県庁所在都市として行政や文化、業務機能の集積が進んだことに加えて、工業化

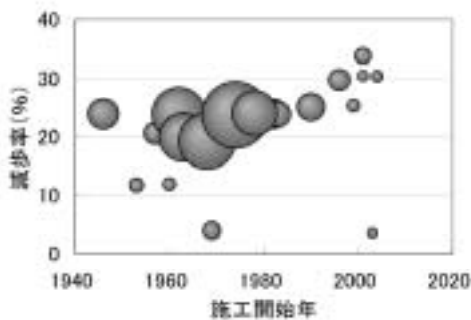


図1 大分市における土地区画整理事業  
大分市都市計画部資料より作成  
球の大きさは事業面積を表す。

マンションといった集合住宅の開発において重要な役割を果たしている<sup>3)</sup>。

大分市において土地区画整理事業は、戦災復興を目的とする大分復興土地区画整理事業（1946年～1973年）に始まり、現在事業継続中の植田新都中央土地区画整理事業（2004年～）まで、22事業が実施されている。これら22事業の総面積は2,300haで、市街化区域の20.5%に相当し、大分市の都市的開発においてきわめて重要な役割を果たしている。これらの事業面積と減歩率の経年の推移を示した図1によれば、大分市の土地区画整理事業は3つの時期（戦後復興期、新産業都市開発期、都市構造再編期）に区分することができる。

戦後復興期は1950年代までに事業着手されたもので、大分川左岸の都心地域を取り巻く旧市街地である。これらは戦災復興を目的としたもので、1975（昭和50）年までには事業を終了し、現在は行政機関や民間企業のオフィスが集積する都心地域や住宅地域としての都心部周辺地域を形成している。新産業都市開発期は、新産業都市の指定による大分市の重化学工業の工場立地が推進された時期で、1960年代から70年代に10の事業が開始された。これらはいずれも事業面積が大きいことに特色があり、新産業都市計画による工業開発の受け皿として計画されたものである。これらの中には中小企業の立地を目的とした事業もあるが、大多数は増加する人口の居住地域の形成を目的としており、別府湾沿岸の臨海工業地帯の背後に広がっている。都市構造再編期は1990（平成2）年以降である。この時期の事業は郊外地域の住宅開発や商業施設の誘致を目的としている。したがって新産業都市開発期のような工業開発の基礎としての役割は小さく、むしろ都市構造の再編過程における事業と位置づけられる。

このような土地区画整理事業の区分と住宅団地開発の経年的変化との間には対応関係が見られる。図2は大分市における住宅団地開

が進展したことが人口増加の直接的な要因となった。このような人口増加に対応して、大分市では幹線道路が整備されるとともに、土地区画整理事業や民間、行政による住宅開発が行われた<sup>2)</sup>。

本章では対象時期を、大分市における住宅地形成に関わる住宅団地開発と土地区画整理事業の時系列的变化に基づき3時期に区分して、大分市の住宅団地開発の特質を考察する。土地区画整理事業は、本稿の直接の分析対象ではないが、図7に示した位置で実施されており、大分市において賃貸や分譲を目的とするアパート、

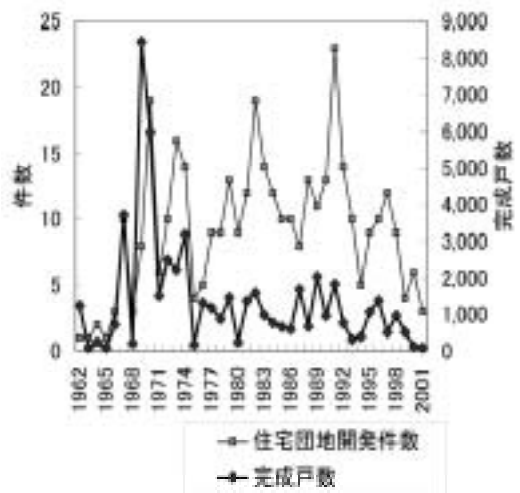


図2 大分市における住宅団地開発の推移  
『大分市内住宅団地開発状況』より作成

発の件数と完成戸数<sup>4)</sup>の経年的推移を示している。これによれば土地区画整理事業の新産業都市開発期の前半に相当する1974年までは、開発件数、完成戸数ともに増加傾向にあり、特に完成戸数では年間2,000戸を上回る高い水準にあった。新産業都市開発期の後半は開発件数は年間10件前後の高い水準を維持するものの、完成戸数は1,000戸前後となっている。土地区画整理事業の都市構造再編期に相当する1988年以降は、住宅団地開発においては件数、完成戸数ともに全体として低下傾向にあるといえ、住宅団地開発は低水準にある。

## 2 大分市の人口増加と高齢化

増加する人口の受け皿としての土地区画整理事業と住宅団地開発の動向は、大分市の人口増加<sup>5)</sup>の動向に如実に投影されている(図3)。つまり明治期以降緩やかに増加してきた大分市の人口は、復興土地区画整理事業などによる都市基盤の整備とともに、第2次世界大戦後に増加傾向を強めていくことになる。その傾向がさらに加速する契機となったのが、言うまでもなく新産業都市の指定(1964(昭和39)年)である。これによって、昭和電工(1968(昭和43)年)や九州電力(1969(昭和44)年)、新日本製鉄(1972(昭和46)年)などの工場が別府湾沿岸部の埋立地に集中的に立地し、大分市の雇用は飛躍的に増加した。雇用の増加は大分市の人口増加に直結することになり、土地区画整理事業や第1期の住宅団地開発によって供給された住宅を基礎として、1960年代～70年代は年率2%を上回る人口増加率を記録した。1980年代以降は人口増加傾向がしだいに鈍化していくが、このことは完成戸数が低下した住宅団地開発第2期と連動している。1990年代以降の人口増加率は1%を下回り、人口は微増傾向にある。これは住宅団地開発第3期が土地区画整理事業にとっても都市構造再編期であり、中小規模の土地区画整理事業が中心で、住宅供給量は大きくないことと連動している。

また、大分市の人口増加の歴史は人口高齢化の歴史でもあった。図4は1960(昭和35)年から2005(平成17)年までの大分市、大分県、全国の65歳以上の高齢化率の推移を示したものである。大分県の高齢化率は全国平均を上回り、2005年には24.2%となった。このようにおよそ4人に1人が高齢者という全国的にも高齢化の進んだ大分県にあって、大分市は全国平均を下回る高齢化率で推移している。特に1970

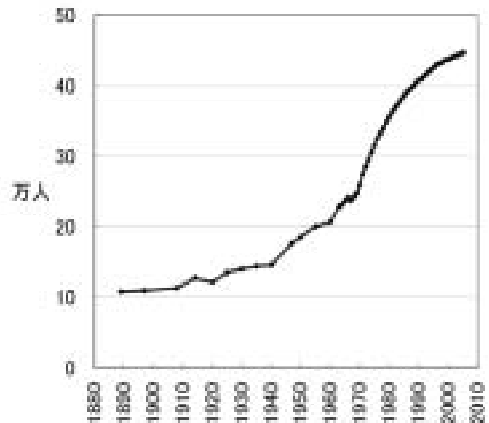


図3 大分市の人口推移  
『国勢調査』各年版、大分市総務部資料より作成

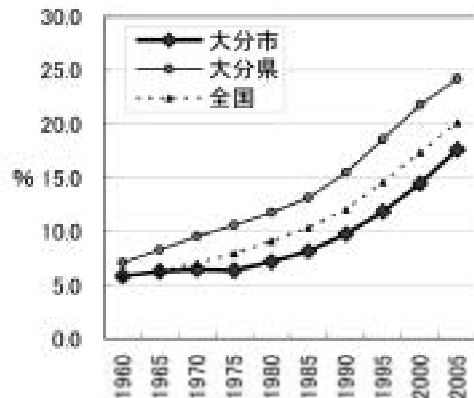


図4 大分県、大分市の高齢化率の推移  
『大分県統計書』各年版より作成

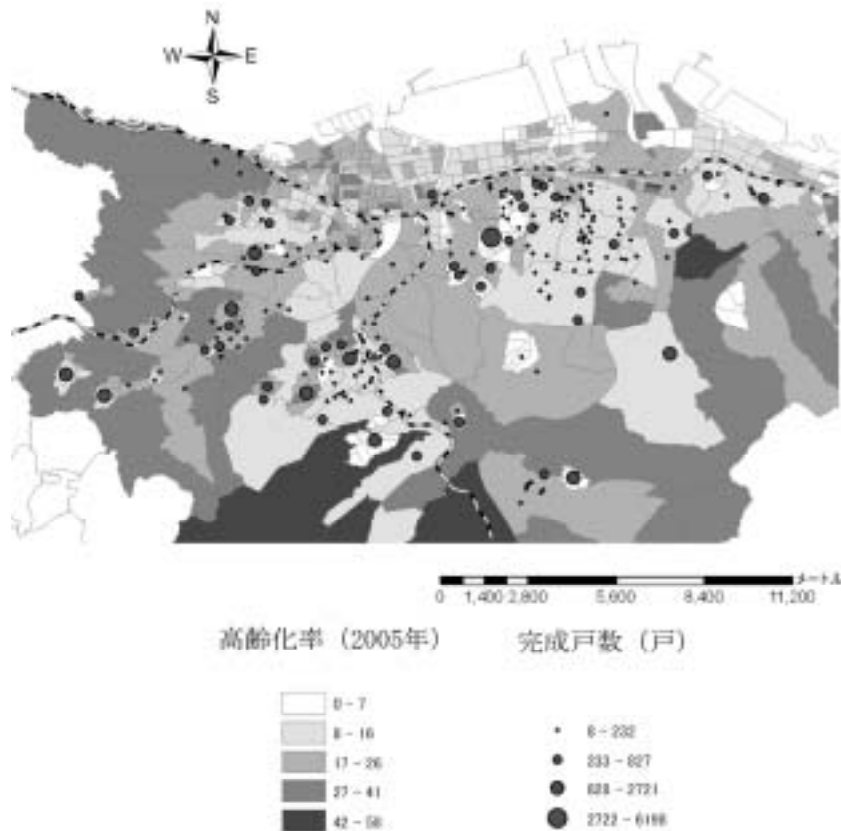


図5 大分市の町丁別高齡化率（2005年）と住宅団地の位置  
総務省統計局統計 GIS ブラザ, 『大分市内住宅団地開発状況』より作成

年までは全国平均とほぼ同じであったが、1975年から全国平均を下回るようになり、1985年までの高齡化率の上昇はかなり抑えられていた。しかし、10%を越えた1995年以降の上昇は非常に大きい。2000年から2005年の5年間の高齡化率の上昇は、大分県が2.4ポイント、全国が2.8ポイントであったのに対して、大分市は3.1ポイントにも達している。

このような近年の大分市における高齡化率の急速な上昇の背景には、1960年代から70年代にかけて、大分市の工業化に伴って流入した市民の年齢層があるのではないかと推測される。つまり、この時期に流入した市民の多くはこれから住宅取得を目指す、比較的年齢層の高くない青壮年層が多かったと思われる。次章で検討する大分市内で大量に供給された住宅団地の分譲住宅や賃貸住宅へ入居した、そのような市民が年齢を積み重ねた結果として、現在大量に高齢者が増加しているのではないかとと思われる。

したがって、新産業都市指定以降の大分市の工業化に伴う市民生活の変化の中で、その居住地として選択された住宅、特に本稿で検討する住宅団地の持つ意味はきわめて大きいといえる。

大分市内の高齡化率の地域的特徴と住宅団地開発の関連を考察するために、2005年における町丁単位の高齡化率と住宅団地の位置を示した(図5)。全体的には、都心地域を含む平野部で高齡化率が低く、山間地域で高いことがわかる。しかし、都心および都心周辺地域においても、27%を超える地区があり、高齡化率の高い地区と低い地区の差が大きい。高齡化率が低い

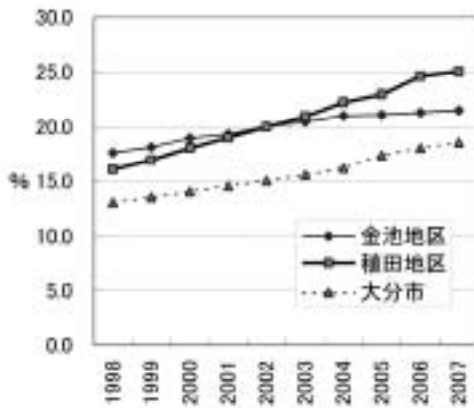


図6 金池・植田地区の高齢化率の推移  
大分市総務部資料より作成

地区では、分譲マンションが立地し、青壮年層や低年齢層の入居が進んでいるのではないかと推測されるが、この点は改めて検討する必要がある。郊外地域においては8%から26%の地区が多いが、住宅団地が存在する地区では、8%から16%の地区が多く、高齢化率が低い傾向が顕著である。つまり、住宅団地が存在することが、地区外から人口の流入を促し、相対的に高齢化率を抑制しているといえる。しかし、開発時期の古い住宅団地がある地区においては、17%を上回る地区が多く、さらに27%を上回る非常に高い高齢化率を示す地区が見られることは注目に値する。

このように大分市中心部においても、住宅団地が存在する郊外地域においても、高齢化率の高い地区が存在することが明らかである。高齢化の経年的変化を考察するために、大分市中心部の金池地区と郊外地域の植田地区を比較すると、植田地区は金池地区よりも高齢化率が低かったが、2002（平成14）年を境にして植田地区の高齢化率が上回った（図6）。植田地区では土地区画整理事業が始まり、大型ショッピングモールや様々な商業施設、医療施設ができるなど、近年都市的開発が盛んである。それにも関わらず、高齢化率が金池地区よりも上昇している背景には、開発年次の古い住宅団地が多く、入居者の年齢が上昇しているのではないかと推測される。

### Ⅲ 大分市の住宅団地開発の地域的特質

#### 1 第1期（1962～74年）

第1期に造成が開始された住宅団地の数は全体の25.4%であるが、開発面積では50.3%と大分市の住宅団地開発の半分を占め、さらに完成戸数では55.1%と半分以上を占めている。このように第1期は大分市の住宅団地開発の歴史の中できわめて大きな位置づけを有している。

この時期は戦後の住宅不足の状態が残存するとともに、都市化が急速に進んだことによる地価の高騰で、住宅を建設するための宅地が十分に供給されていない状態であった。この問題を解決するために、大分県は大規模な住宅団地の開発計画を立案した。城南団地はこのような背景をもとにして、1963（昭和38）年から1965（昭和40）年に開発された大分県下で初の郊外住宅団地であった。城南団地ではコンクリート4階建てアパートなどの集合住宅が建てられたのに続き、大分県住宅供給公社による住宅や宅地の分譲が行われ、1,200戸の大規模団地となった。

また新産業都市の指定に伴う立地企業の多くは大規模で、かつ県外資本であったために、従業員およびその家族のための住宅確保が喫緊の課題とされた。そのために開発されたのが明野団地である。1965（昭和40）年に開発が開始された明野団地は、臨海工業地帯の背後の明野台地に大分県（現、大分県住宅供給公社）によって開発された、計画戸数6,500戸の大分県内最大規模の住宅団地である。この時期の住宅団地開発においては公共セクターの果たした役割

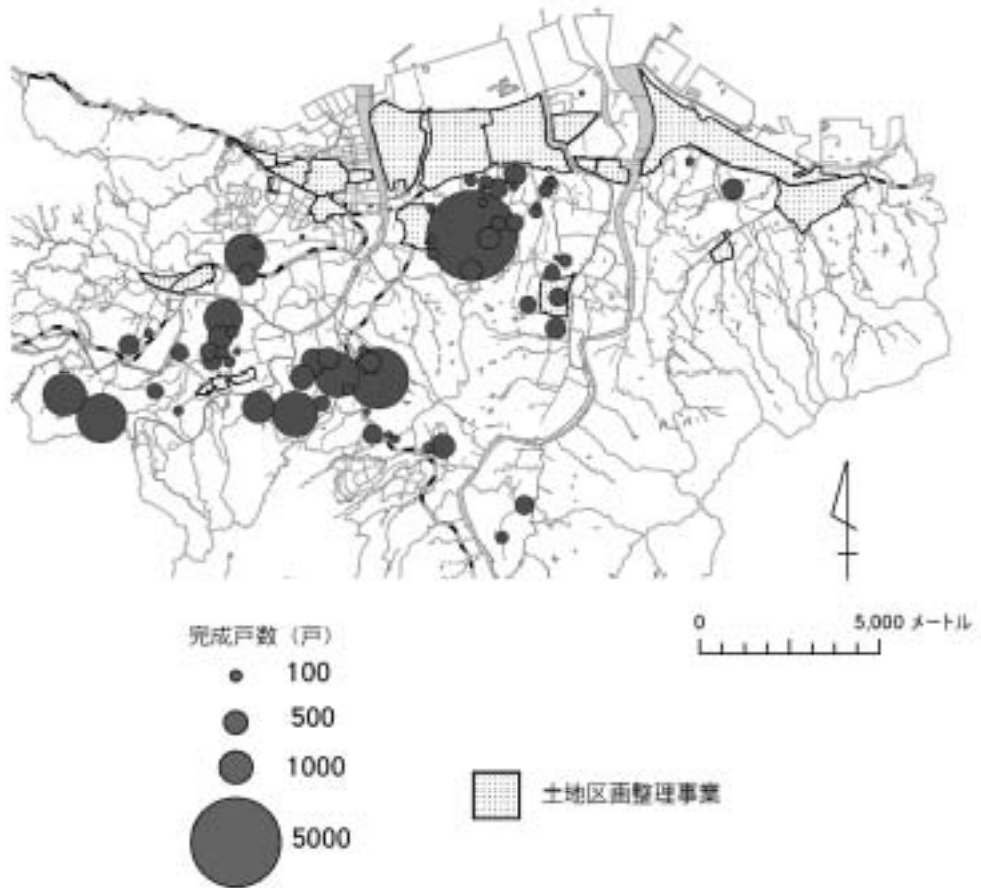


図7 第1期（1962～74年）の住宅団地の開発  
『大分市内住宅団地開発状況』より作成

が極めて大きく、第1期の完成住宅戸数に占める公共セクターの比率は45%である。城南団地、明野団地に続いて、敷戸・寒田地区においても、大規模住宅団地の開発を実施し、戸建て住宅と集合住宅を併設することで、大量の住宅戸数を供給していった（図7）。

一方、民間セクターによる住宅団地開発がほぼ同時期から活発に行われたことも特徴である。つまり、大分川流域の宗方地区や植田地区などの台地や丘陵地帯を中心に、サニータウン松が丘や宗方団地、光吉団地、西鉄光吉台団地、且野原ハイツ、国分ニュータウン、富士見が丘ニュータウン、緑ヶ丘団地、梅ヶ丘ニュータウンなどの大規模な郊外住宅団地が開発されていた。これらの住宅団地は基本的に戸建て住宅の供給を目的とし、大規模であるために造成工事に時間を要し、実際の入居は第2期となった団地もある。入居者の基本的な通勤先は大分市の都心地域や臨海工業地帯であり、通勤のほぼ限界といえる距離まで、民間セクターによって郊外型住宅団地の開発が進められた。当時は自家用車保有率が低い水準にあったが、新しい時代の郊外型ライフスタイルを求める市民の入居が進んでいった。

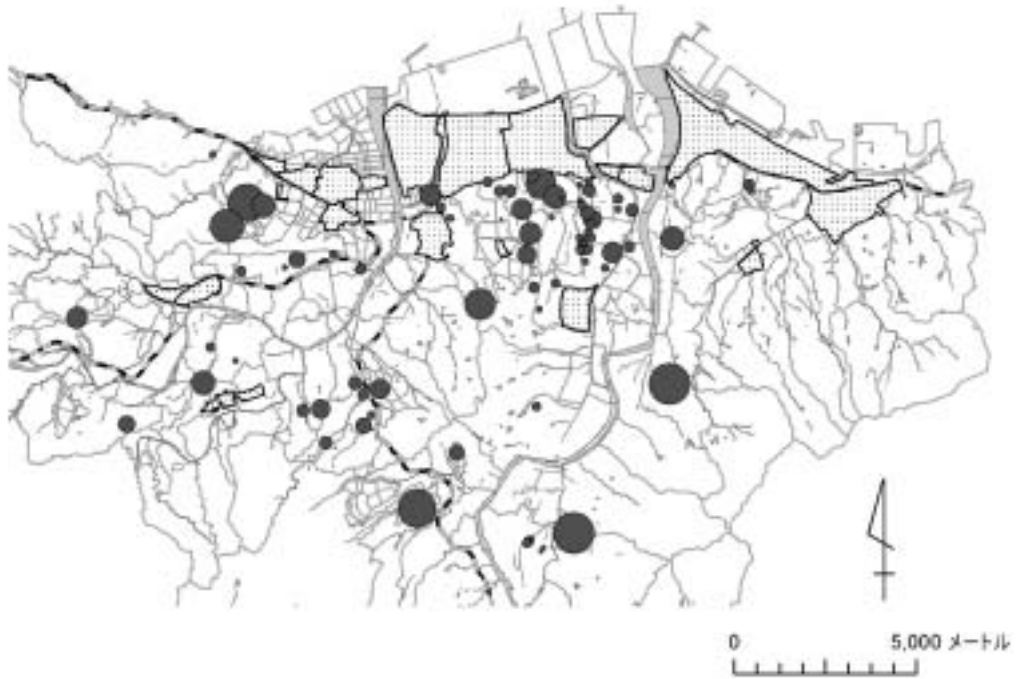


図8 第2期（1975～87年）の住宅団地の開発  
凡例は図7と同じ。『大分市内住宅団地開発状況』より作成

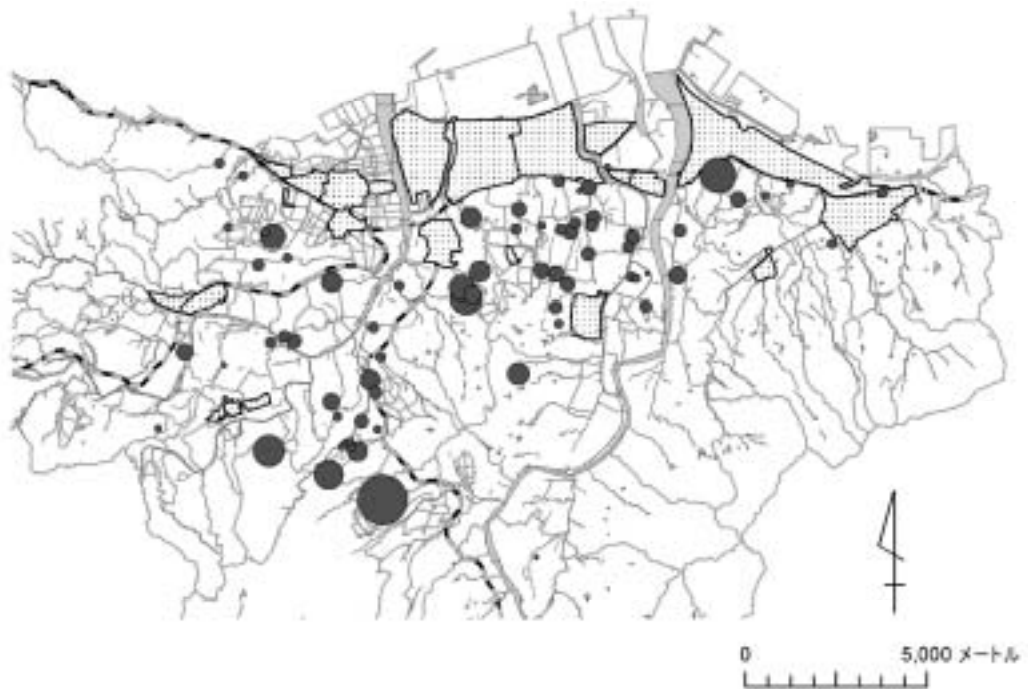


図9 第3期（1988～2002年）の住宅団地の開発  
凡例は図7と同じ。『大分市内住宅団地開発状況』より作成



## 第 2 期（1975～88 年）

第 2 期に入ると、第 1 期と比較すると大規模な住宅団地開発の数は少なくなり、中小規模の住宅団地が増加した。このような中小規模の住宅団地の開発は、市内全域で見られるものの、第 1 期に大規模な住宅団地開発が行われた明野地区や敷戸・寒田地区などに多い（図 8）。これらの地域では第 1 期に造成が開始され、第 2 期に入ってから次々に宅地が供給された。これらの住宅団地に近接して中小規模の住宅団地が開発される例が多く見られた。そのために短期間に人口が急増して、一体として住宅団地の集積地域となっていくた。

これらの住宅団地の集積地域は丘陵地域であるが、平野部においては鶴崎地区における小規模住宅団地の集積が顕著である。鶴崎地区の JR 鶴崎駅周辺は行政、公共機関の窓口や施設、金融機関や病院などが立地し、古くから商業集積地域であった。1985（昭和 60 年）頃より、鶴崎駅前から南へと延びる森町バイパス（県道 208 号鶴崎大南線）に沿って駐車場を有する商業施設が立地していった。小規模な住宅団地はこの森町バイパスに隣接する地域で多数開発された。

また、西大分地区においては、1982（昭和 57 年）にスカイタウン高崎、1984（昭和 59 年）にパークシティ青葉台などの大規模な住宅団地の造成が進められていった。

また、第 2 期には公共セクターも住宅団地開発に大きな役割を継続して果たしており、城南・明野団地の開発に続いて、敷戸、寒田、小原、ひばりヶ丘、判田団地、明野第二団地が開発された。

第 2 期の住宅団地の開発数は全体の 39.7%に及び、3 つの時期では最も多く、堅調な人口増加に支えられて、住宅団地開発の盛んな時期であった。しかし、総完成戸数を開発数で除した平均完成戸数は、第 1 期が 322 戸であったのに対して、第 2 期は 93 戸と 3 分の 1 の規模である。完成戸数では全体の 24.8%と第 1 期のほぼ半分であり、第 2 期は中小規模の住宅団地の開発が主体であったことがわかる。

## 第 3 期（1988～2002 年）

第 3 期は開発件数では全体の 34.9%を占めるものの、開発面積では 19.7%を占めるにすぎない。平均完成戸数は 86 戸で、第 2 期の 93 戸よりわずかに少ない程度であるにも関わらず、開発面積が少ないのは、戸建て住宅を中心とした住宅団地ではなく、集合住宅を主体とする開発が多いためである。つまり、郊外地域において農地や山林を転用して行う開発であっても、分譲マンション等の集合住宅の開発が多いために、第 3 期の総開発面積は小さくなっている。

第 2 期にも共通することであるが、第 3 期には大分市西部の植田地区での開発が少なく、南部や東部へとシフトしていることに特徴がある（図 9）。例えば、中判田地区では 1992（平成 4）年に大規模な判田団地ができあがった。判田団地の完了後には大分市南部と都心地域をつなぐバイパスとして整備された米良有料道路の拡幅工事が行われた。また米良有料道路の拡幅工事は 1996（平成 8）年の大分自動車道の米良インターチェンジ以西の開通とあわせて、明野地区から松岡地区に繋がる丘陵地域や大分市南部の都市の開発を支える基盤となった。

大分市南部では計画戸数約 1,600 戸という大規模な住宅団地である高江ニュータウンが 1996（平成 8）年に開発された。同住宅団地は隣接する大分大学との連携も視野に入れた大分県産業科学技術センターなどの研究施設を整備することで、インテリジェントタウンの開発の一環をなすものであった。大分スポーツ公園も 2002（平成 14）年に開催されたサッカーワー

ルドカップ会場として整備されたという点で都市基盤整備の一例である。この大分スポーツ公園の周辺地域に開発されたパークプレイス大分公園通りは商業施設であるパークプレイス大分の開発と一体で行われ、最終的に総区画数 1,300 戸からなる住宅団地となった。つまり、パークプレイス大分公園通りという住宅地は、近くに大型商業施設やスポーツ公園を兼ね備えており、単に「住宅地」としてではなく、1つの「街」として開発されたといえる。

また、1996（平成 8 年）に大野川大橋有料道路が拡幅され、大在港に FAZ（輸入促進地域）の拠点施設がオープンした。2004（平成 16）年には大分キャノンが大在地区で操業を開始するなど、大分市東部地域の交通利便性の向上と工場立地が、大在地区を含む大分市東部地域における住宅団地開発を促したと考えられる。

以上から整理される大分市の住宅団地開発の地域的特徴は以下の通りまとめられる。

まず、早い時期に都心から 10 数 km 程度離れた大分平野の縁辺部まで中規模・大規模の住宅団地開発が進展したことである。これは住宅開発を行うための土地条件として見たとき、大分川と大野川の下流に広がる大分平野の平地部は、水田が卓越するなど、優良な農地として農業振興地域に指定されており、都市的開発に対する制限が行われてきたこと、また標高数十メートルの傾斜の緩やかな丘陵地や台地が広がり、広い面積を必要とする住宅団地開発の適地が確保できたことによる<sup>6)</sup>。

一方、住宅を取得する市民の立場に立って考えたときには、大分平野の縁辺部よりさらに内陸の山間地域に開発された住宅団地が少なかったことは、住宅取得を希望する市民が、より安価な土地取得を望むとはいえ、大分市都心部まで 1 時間程度の通勤時間がほぼ通勤の限界と考えていたことを示している。また初期の大規模団地は新産業都市建設に伴う人口増加を吸収するために、大分県を中心に公的部門による開発が卓越した。

第二は別府湾に面する海岸線から明野台地の間に広がる海岸平野においては住宅団地の開発がほとんど見られないことである。これらの地域のほとんどは土地区画整理事業が実施され、整然とした街路形態を持つ市街地形成が行われた。事業実施地域内で公営住宅団地の整備は行われたものの、民間企業による住宅団地開発はほとんど行われず、基本的には土地所有者の自由な意志による宅地への転換が進んでいった。このことは集合住宅の地域的な開発動向と強い関連を有することになる。

第三は第 1 期に開発された大規模住宅団地を取り巻くように、中小規模の住宅団地開発が多数行われ、結果として連担した市街地が形成されたことである。明野地区や寒田地区に典型的に見られるように、公共セクターが大規模住宅団地の開発を行うことにより、住宅団地へのアクセス道路の整備が進められ、さらに団地住民を主な対象とする商業施設や公的施設が整備されることによって、周辺地域が住宅団地開発の適地となっていったと考えられる。このような地域で民間セクターの住宅団地開発が盛んに行われた。

## IV 大分市における主要住宅団地の開発過程

### 1 主要団地開発のプロセス

前章で確認したように、大分市初の郊外住宅団地である城南団地、新産業都市のベッドタウンとして開発された明野団地、一般サラリーマン向けに開発された敷戸団地は、大分市の住宅団地開発の歴史の中で特筆すべき位置にある。本章ではこれらが開発された背景や理由、開発

のプロセスを整理することを通じて、本論文の主題である、市民の暮らし、特に地域の高齢化における住宅団地開発の持つ意味を考察する。

### 1) 城南団地の開発プロセスと団地の特色

昭和 30 年代の大分市は、第 2 次世界大戦後の困窮した衣食住のうち住だけが最後まで残された状態であった。つまり住宅不足はなかなか解決せず、都市化が急速に進んだ大分市では地価も並行して高騰したため、家を建てるにも土地が手に入らず、住宅レベルは下がる一方であった。これらの問題に対し、大分県や大分市は計画的に公営住宅を供給してきたが、入居希望者は定員をはるかに上回る状況であった。そこで大分県は新産業都市の建設の一環として、丘陵地における大規模な住宅団地開発を主体とする総合的な住宅計画を立案した。当時大分市南部にはいくつもの丘陵地や台地があったが、その中から都市中心部に比較的近い丘陵地を開発地として選定した。

こうして城南団地は 1962（昭和 37）年に大分県下で初の郊外住宅地として開発された。同団地の開発には、用地買収や宅地造成なども含めて、大分県の土木部が直接関与した。1965（昭和 40）年までにコンクリート 4 階建てアパートをはじめ、木造平屋同 2 階建て棟続き住宅の県営住宅が合計 685 戸建設された。続いて、大分県住宅供給公社の分譲住宅や宅地分譲が行われ、最終的には約 1,200 戸の大規模団地となった。

城南団地では、1963（昭和 38）年 5 月に第 1 回の入居があった。しかし、各戸に風呂が設置されておらず、道路が赤土で雨が降るとドロドロになり、通勤者は団地の出口まで長靴をはかなければならないほどであった。また、緑地、広場、公共施設などに不十分な点はあったものの、「城南は最初の団地で問題点も多く、自分たちで動かなければ住みよい団地にならないので、自らみんなが力を合わせ、それが自治意識を強めた」という意見もあり、生活の利便性などの問題があっただけに、住民が一緒になって解決しようという動きも起こり、自治意識も高かった。

### 2) 明野団地の開発プロセスと団地の特色

先述したように、明野団地は 1964（昭和 39）年の新産業都市の指定による進出企業関係者の住宅地として、臨海工業地帯の後背地である明野台地に、新住宅市街地開発法の適用を受けて開発された住宅団地である。明野団地は 1965（昭和 40）年から工事が始まり、最終的には開発面積が 185 万平方メートル、住宅 6,500 戸というマンモス団地が完成した。

明野団地の特色は、新産業都市指定によって進出した企業である新日鉄・昭和電工グループ・九州石油などの社宅と、一般住宅が共存していることであった。大分市内の他の団地と異なり、明野団地の居住者は転勤による大分県外からの転入者が多く、県外からの転入者が約 4 割と、城南団地の場合のおよそ 2 倍もあった。また、明野団地は道路や駐車場、上下水道、排水施設などのインフラストラクチャーばかりでなく、学校をはじめ公園や遊び場、スポーツ施設などの文化的施設が整備されていたことも特徴である。ただ、これら行き届いた施設は、城南団地のように住民が要求したのではなく、開発計画として提供されたものなので、住民は環境には満足感が強いものの、いずれ団地外へ転居したいという比率は市内の他地区に比べて高いことも特徴であった。

### 3) 敷戸団地の開発プロセスと団地の特色

敷戸団地も上記 2 団地と同様に、新産業都市建設に伴う人口の増加に対処するために計画された住宅団地であり、1968（昭和 43）年 5 月までに大分県開発公社によって大部分の用地買

収を完了した<sup>7)</sup>。敷戸団地の開発面積は約 54 万平方メートルで、住宅の建設戸数は城南団地（約 1,200 戸）を上回る 1,805 戸である。その内訳は、県営住宅 901 戸（一種 3DK アパート 232 戸、同 2 階建て 36 戸、二種 2DK アパート 40 戸、同 2 階建て 12 戸）、市営住宅 306 戸、分譲住宅 368 戸、分譲宅地 230 戸分となっている。他に小学校、幼稚園、都市公園、児童公園の他に、大型下水処理場などの公共施設も建設された<sup>8)</sup>。

敷戸団地は当時、明野団地に次ぐ規模の郊外住宅団地として開発されたが、明野団地とはその性格を異にしていた。つまり、明野団地が新日鉄や昭和電工などの特定企業の従業員を対象とし、公営住宅と建て売り分譲住宅を主体にしていたのに対して、敷戸団地の方は、住宅や従業員宿舍を建てたくても土地が高くて入手困難な一般市民や中小企業を対象とし、安い土地を提供する、土地の分譲を主体にしている点であった。

## 2 明野団地の住宅と団地内での暮らし<sup>9)</sup>

明野団地は県営住宅、企業社宅と一般住宅が混在しているという特徴があった。しかし、このような混在は計画当初から意図されたものではない。このような一般市民居住地区と社宅が混在していた理由は、当初は旧富士鉄（現、新日鉄）社宅用地として計画されたが、富士鉄の着工が大幅に遅れ、大分製鉄所の合理化で社宅の人員が当初の予定よりもかなり少なくなったことである。その用地に昭和電工の社宅が入り、結果的に一般市民居住地区が設けられた。

県営住宅と比べると新日鉄の社宅は「優雅な団地」と呼ばれ、県営住宅入居者のあこがれであった。明野団地の東端（東明野 4 区）に建てられた県営住宅は水はけが悪く、ぬかるみがひどかったが、対照的に同じ東明野 4 区内に建設された新日鉄社宅群では、建物の間の広場は立派に舗装され、砂利が敷き詰められていた。また、居室の大部分が 3DK 以上で、2DK の多い県営住宅と比べ、部屋はかなり広がった。さらに、各世帯の瞬間湯沸かし器や虫除けの網戸は新日鉄が負担して設置され、社宅の外には幼児用のブランコや滑り台などが完備され、南第 6 区の新日鉄社宅用地にはテニスコートまで用意してあった。また、明野団地東部に第 1 群として完成した富士鉄社宅（12 棟 288 戸分）の部屋は県営住宅より広く、6 畳・6 畳・3 畳の 3DK タイプと 6 畳・4 畳半二間（いずれも戸別の浴場、台所つき）の 2 種類があった。

各建物の間には駐車場のスペースと子どもの遊び場が整備されているにも関わらず、家賃は 1,760 円から 2,240 円まで（当時）と格安で、富士鉄の社宅もまた、同じ明野内にある県営住宅とは格差が付けられていた。昭和電工や新日鉄の社宅の家賃が 2,000 円程度であるのに対し、県営住宅では 3,000 円台から 5,000 円台と大きな差があった。

このような恵まれた居住環境が整備されていた一方で、悪臭問題は住民を悩ませることになる。明野団地一帯がまだ雑木林であった 1964（昭和 39）年 4 月に国連社会局長ワイズマン博士を団長とする調査団が臨海工業地帯の調査を行った。その際、明野台地一帯を強い悪臭が覆い、調査団は風上に当たる東側を向いて話ができず、風下に向かって話をする始末であった。明野団地では 1970 年当時、春から 5 月にかけて、どんより曇った東風の日には特に臭気が著しく、「悪臭のする日は頭が痛くてやりきれない」と住民からの苦情も続出していた。この悪臭は鶴崎パルプをはじめ鶴崎地区の工場のもものが明野まで運ばれてくるためにおこるもので、臭気は護国神社付近の谷間を上がってくるため、明野団地内でも臭気が特に強かった<sup>10)</sup>。これに対して行政も有効な対策を実施することができなかったが、1970（昭和 45）年に鶴崎パルプに新しい集塵機が設けられ、その後は悪臭も少なくなっていた。

明野団地の住民に対する大分合同新聞世論調査（1970年6月）において、「明野団地は住みやすいですか」という質問に対して、「住みやすい」が10.8%ある一方で、14.4%が「住みにくい」と回答している。大気汚染以外にもゴミ捨て場から発生する悪臭やハエやムカデの大量発生なども、当時の団地住民を悩ませる問題点であり、地域環境まで含めれば、決して快適な居住環境とは言い切れない状況であった。同調査において、住みやすい点として指摘されたのは、大都市からの転入者にとっては、自然が多い点やショッピングセンター、専門店が入居する総合複合施設としての「地区センター」があり、買い物などの日常生活が便利な点、多くの公共施設の建設が予定されている点である。反対に住みにくい点は、交通の便が悪く、道路が狭くて危険である点、県営住宅と社宅の質の差が大きい点、まだまだ公共施設の整備が不十分であり、買い物も不便である点、新日鉄の社宅が大半を占めることから、新日鉄以外の住民の力関係が微妙になるという心配等である。

### 3 大分市の住宅団地開発において3つの住宅団地を持つ意味

公共セクターによって開発された城南団地、明野団地、敷戸団地の3つの大規模住宅団地は、新産業都市による工業開発に伴い急増する人口の受け皿として整備された。これら3団地だけで全住宅団地の総完成戸数の19%を占めており、大分市の人口急増期において極めて大きな役割を果たした。これらの住宅団地は、全国的に進展しつつあった郊外住宅団地という居住地域を大分市に生み出し、都心地域や工場などの就業地と離れた郊外地域で暮らすという新しい生活スタイルを定着させた。また、公園やショッピングセンターが整備されるなど、利便性・アメニティの高い居住地域を生み出した。特に新日鉄などの社宅は付帯設備も十分に整備されており、豊かな居住環境のモデルとして大きな意味を持った。

大分市における住宅団地開発の第1期に開発されたこれら3つの住宅団地は、集合住宅と戸建て住宅という異なる住宅形態が共存することに加えて、公営住宅や社宅、分譲住宅などという異なる供給形態で入居した市民が一つの団地の中に混在していることに特徴があった。先述した新たな生活スタイルの中には、このような多様な要素を含む居住地域が形成されたことも含まれ、既存の町内会等とは独立した新しい地域コミュニティが入居者によって形成されていた。明野団地における悪臭に象徴されるように、工業開発に伴う環境問題も加わり、居住地域として成熟していく過程で、入居した住民は共同して努力を重ねてきた。

II章で検討したように、郊外地域の住宅団地の高齢化率は住宅団地を取り巻く周辺地域よりは低いものの、都心地域よりは高い地区が多い。住宅団地は比較的短期間に青壮年層の入居が進むため、特に開発から年数が経過したこれら3つの住宅団地では高齢者数が急速に増加していると推定される。これら3団地は大規模団地であり、商業施設など生活基盤が比較的整っているとはいえ、老朽化も進んでいると考えられ、これら大規模住宅団地は高齢化社会において課題が多いと考えられる。

## V まとめ—大分市の住宅団地の形成と高齢化における意味

本稿では、大分市における1960年代以降の住宅団地開発の時系列的、地域的特質と人口高齢化との関わりについて考察してきた。

大分市では新産業都市の指定を契機として、臨海工業地帯を中心にして工業立地が進められ

たが、これら立地企業の多くが大分市外の資本であったため、大量の従業員とその家族が大分市に流入した。その結果、合併前の1960（昭和35）年に21万人であった人口は、1970（昭和45）年には26万人に増加し、さらに1980（昭和55）年には36万人にまで増加した。このようになかつてない人口急増に対応して、郊外住宅団地の開発が進められた。同じ住宅地の供給を目的とした土地区画整理事業が、臨海工業地帯の背後の平野部を中心に実施されたのに対して、郊外住宅団地の多くは農地を避けて、地形的に造成が容易な丘陵地や台地を利用して開発された。

大分市の住宅団地の開発は、大分県住宅供給公社などの公共セクターによる、戸建て住宅と集合住宅が共存する大規模な住宅団地開発が先行し、新日鉄などの社宅などに見られるアメニティの整った居住環境が、大分市に新しい郊外型ライフスタイルの先鞭を付けた。その後、民間ディベロッパーによる戸建て住宅を主体とする住宅団地開発が続々と行われ、近年では郊外地域にあっても、集合住宅の開発が多く行われるようになってきている。地域的には当初は大分川流域の宗方や敷戸、植田地区などに集中していたが、徐々に市内全域に広がっていった。また、明野団地などの大規模団地に隣接するように、多くの中小規模の住宅団地が民間セクターによって開発されたことで、一体として連担した市街地が形成されたことも特徴である。

一方、住宅団地は比較的短期間に居住者の入居が進むために、年齢層などが均質になる傾向が見られる。新産業都市の指定による人口増加に対応するために、大分市では第1期から第2期にかけて大量に住宅が供給された。それらの住宅団地ではほぼ同時期の入居者が加齢することで高齢者が大量に生み出されており、周辺の郊外農村地域よりは低いものの、高齢化率は確実に上昇している。

中小規模の住宅団地では、日常的な買い物需要を満たすようなショッピングセンターなどの商業施設が団地内に立地することは少なく、団地の外部にそのような商業施設を求めなければならない。また明野団地などの大規模な住宅団地では、団地内にショッピングセンターが整備されているが、団地の開発面積が広いために、日常的には自家用車等を使用する必要がある。このように団地開発面積の大小に関わらず、居住者が日常生活を送るためには、自家用車の利用が必要な場合が多い。そのため入居者が高齢化すると、買い物や病院への通院、行政機関への用務などに困難を来す可能性が高い。

既に開発され、現に多くの居住者がおり、今後さらに高齢者が増加すると予測される郊外地域の住宅団地が、今後とも活力ある生活地域として存続していくためには、多くの解明されるべき研究課題が存在する。

まず、高齢化が進む住宅団地における居住環境の問題点として、団地内の地形的な起伏、幹線道路までの高低差、商業施設・公共施設・公共交通機関などの団地内の生活基盤の脆弱性を指摘したが、これに関しては予察的な段階であり、より詳細な実態把握が必要である。近年供給量が増大している都心地域や都心周辺地域における分譲マンションなどの集合住宅は、建物内のバリアフリーや周辺地域に商業・公共・医療施設などが存在することにより、高齢者にとって暮らしやすい住宅の選択肢として注目されている。このような集合住宅に対する高齢者の指向の高まりは、相対的に郊外地域の住宅団地の居住環境の脆弱性を浮き彫りにしている。

また、住宅団地の入居者の転入・転出、つまり人口流動の実態についても明らかにしていく必要がある。一般的に戸建て分譲住宅の場合は、親世代が残留するのに対して、子世代の転出が多いために、高齢化が進展しやすく、賃貸住宅では転入と転出が多いために高齢化進展のメ

ピードは抑制される傾向にあると考えられる。大分市の住宅団地開発においては、集合住宅と戸建て住宅が混在するような公共セクターによる大規模団地が多く開発された。これらと民間セクターによる中小規模の住宅団地で、人口の流動性は異なると考えられる。また、このような人口の流動性と地域コミュニティの関連についても検討する必要がある。

本研究を進めるにあたり、大分市都市計画部から資料提供や住宅団地開発に関する有益な情報をいただきました。記して感謝申し上げます。なお、本稿は板井美奈（大分大学教育福祉科学部人間福祉科学課程生活環境福祉コース生活分野、平成 19 年度卒業）の卒業研究論文『大分市の住宅地形成史』の一部に加筆したものである。

## 註

- 1) II 章以降で述べられる大分市の産業立地や都市開発事業などの都市発展に関わる年次や内容、住民の証言などは、明野公民館（1994）、飯沼（2007）、大分県総務部総務課（1990）、大分市史編纂委員会（1988）、土居（1997）、大分合同新聞社（1979）などによるものである。
- 2) 土居（1997）は、明治期以降の大分市の県庁所在都市としての成立から、第 2 次世界大戦後の大分市の復興と新産業都市計画による工業化を経て現在までの都市発展の過程、及びそれを可能にした地理的要因を整理した。
- 3) 板井（2008）は大分市における土地区画整理事業区域内外で開発された集合住宅開発の地域的特徴について論じている。
- 4) 集合住宅の場合もその戸数をカウントしている。
- 5) 2004（平成 16）年までの大分市の市域の人口を示している。大分市は 2005（平成 17）年に野津原町と佐賀関町を合併したが、図 3 には含んでいない。また、1963（昭和 38）年以前の値は旧市町村の値を合計したものである。
- 6) 千田（1997）によれば、大分市の住宅団地が開発された丘陵地や台地は、中新統・碩南層群や更新統・大分層群からなる丘陵地、大分川・大野川などの河成段丘、海岸沿いの海成段丘、阿蘇 4 火砕流台地など、種々の成因でできたものである。
- 7) 当初の計画では、1968 年 8 月ごろから造成工事に着手する計画であったが、工事用道路が国鉄（現、JR）日豊線をまたぐため、国鉄側との調整に手間どって着工が遅れ、1969（昭和 44）年に建設が開始された。
- 8) 一種住宅には 2 分の 1 の建築費補助、二種住宅には 3 分の 2 の建築費補助が与えられる。
- 9) 本節は大分市史編纂委員会（1988）『大分市史（下）』、明野公民館（1994）『明野のあゆみ』、大分合同新聞の新聞記事より明野団地内の様子についてまとめたものである。
- 10) 大分合同新聞による世論調査でも、7 割の人がこれまで悪臭をはじめ何らかの公害を受けたと答えている（大分合同新聞、1970（昭和 45）年 6 月 23 日）。

## 文献

- 明野公民館（1994）『明野のあゆみ』明野公民館。  
飯沼賢司（2007）『大分・由布の歴史』郷土出版社。  
板井美奈（2008）『大分市の住宅地形成史』（大分大学教育福祉科学部人間福祉科学課程生活環境福祉コース生活分野平成 19 年度卒業研究論文）（未刊）。  
伊藤慎悟（2008）民間戸建住宅団地における高齢化の差異－神奈川県を事例として。地理科学, 63-1, pp.25-47。  
大分合同新聞社（1979）『大分の歴史第 10 巻』大分合同新聞社。

- 大分県総務部総務課（1990）『大分県史』大分県。  
大分市史編纂委員会（1988）『大分市史（下）』大分市。  
高橋誠（2007）少子高齢化と都市の地域社会。『現代都市地域の構造再編』林上編，原書房，pp.169-194。  
千田昇（1997）別府湾岸の都市－「大分市」・「別府市」・「杵築市」。『歴史の古い都市群 11－北九州地方の都市』山田安彦・山崎謹哉編，大明堂，pp.139-162。  
千葉昭彦（2006）バブル経済期後の仙台都市圏における大規模宅地開発の展開とその諸課題。都市地理学，1，pp.19-30。  
土居晴洋（1997）「県庁都市の工業化」『九州－地図で読む百年』古今書院，pp.87-94。  
中澤高志・佐藤英人・川口太郎（2008）世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容。人文地理，60-2，pp.38-56。  
長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治（2006）東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察。人文地理，58-4，pp.63-76。  
宮澤仁（2004）都市の建造環境とインアクセシビリティー多摩ニュータウンの早期開発地区を事例地域に。人文地理，56-1，pp.1-20。

## Development of Residential Estates and Aging in Oita City

DOI, Haruhiro., KUBO, Katsuyo. and ITAI, Mina.

### Abstract

The industrialization conducted by the New Industrial City Project of Japan has promoted its population growth after 1970's of Oita-City. Public agency and private enterprises have developed a lot of residential estates in its suburban area to cope with the population growth. Aging of the current resident has advanced rapidly in those residential estates in a few decades.

【Key words】 real-estate development, living environment, suburban area, New Industrial City Project