

## 【一般報告】

## 長崎県長与町の住宅団地における高齢化の現状と課題

宮田 紘輔 (唐津市立浜崎小学校教員)・大平 晃久 (国際文化講座教員)

## I はじめに

高度経済成長期の日本では、大量の住宅供給が大都市圏を中心とする都市郊外で進み、郊外に住んで都市中心部に通勤するという生活様式が一般化した。しかしそれら郊外住宅団地、特に「終の棲家」たる戸建ての分譲住宅団地では、ほぼ同じ世代が同一時期に入居するため、第2世代の流出と第1世代の高齢化が一斉に起こる。川口(2014:177)は、人口高齢化ともなあって郊外の住宅地で起こる問題を、住宅の維持管理困難、買物弱者化、坂や階段が移動困難など、高齢者個人・世帯が抱える問題と、公共交通のサービス低下、福祉の超過需要、道路・公園や空き地・空き家の管理不良といったコミュニティの問題に分けて示している。後者が進行することによって地域としての魅力が失われる結果、多くの郊外住宅団地がさらなる人口空洞化に直面しつつある。

地方都市の郊外住宅団地についても高齢化やその対策に関する研究が積み重ねられ、大分(土居ほか 2009, 片岡 2010), 呉(由井 2016), 岡山(森 2005), 岐阜・浜松など(松本ほか 2016)をはじめとした地方都市についてこれまでに研究がある。地方では人口減によってコンパクトシティが提唱されるなど、都市の縮小論が現実の課題となっている。そのなかで郊外住宅団地の現状や課題を考察する意義は大きい。

こうした郊外住宅団地がかかえる問題は、程度の差こそあれ、長崎都市圏でもみられる。石川(2008)が論じてきたように、長崎都市圏でも郊外化の進展は著しいものであった。しかし、長崎において人口の高齢化が郊外住宅団地にどのように表れているかを考察した研究はこれまでみられない。本稿では長崎都市圏の郊外のうち、長崎市に隣接する西彼杵郡長与町を事例に、郊外の戸建て分譲住宅団地の高齢化と将来的な持続可能性を考察する。この長与町は、同じく長崎市に隣接する西彼杵郡時津町や諫早市と比べても長崎市への通勤率が高く、郊外住宅団地の開発が現在でも続いているという特徴をもつ。以下、国勢調査などの各種統計や聞き取りの結果から、長与町内の住宅団地について開発時期と人口高齢化の関係を示す。その上で、3つの住宅団地について、各種統計の分析や現地観察の結果から、生活の利便性を中心に現状を示し、各住宅団地の中長期的な持続性を見通しを検討していく。

## II 長崎都市圏郊外としての長与町

考察に先立って、研究対象地域である長崎県西彼杵郡長与町とその長与町における住宅団地について概要を示しておきたい。

長与町は、図1に示されるように長崎市の北に隣接し、中心部からの距離は5~10km程度である。町の南部には住宅団地開発に適した丘陵状の低い山地が広がり、長崎市と長与町、さらに時津町の市街地は連坦している。2015年の国勢調査によると長与町の人口は42,548人となっている。表1からもわかるように、長与町では町内よりも長崎市で就労する人の方が圧倒的に多く、

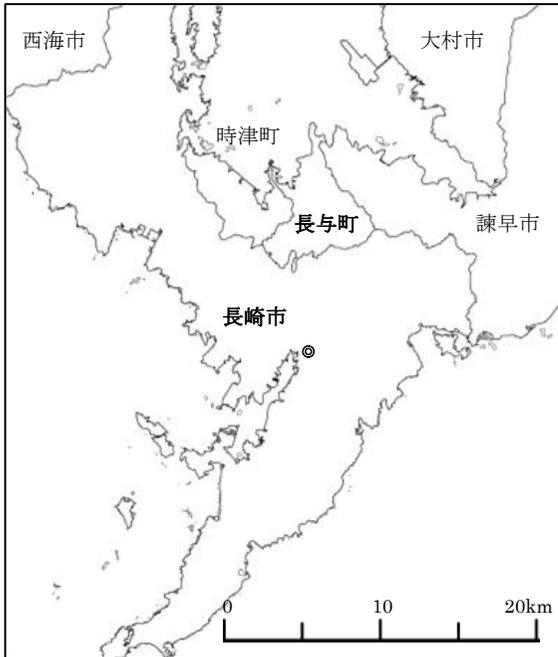


表 1 長与町からの通勤先と割合

通勤先	通勤者（15歳以上）	
	人数（人）	割合（%）
長与町	5,988	31.0
長崎市	10,192	52.8
時津町	1,900	9.8
諫早市	725	3.8
大村市	160	0.8
その他	326	1.7
計	19,291	100.0

データは2015年国勢調査、ただし『とうけいながよ（平成28年度版）』による。

図 1 長与町と周辺の行政区分

◎は長崎市役所の位置。

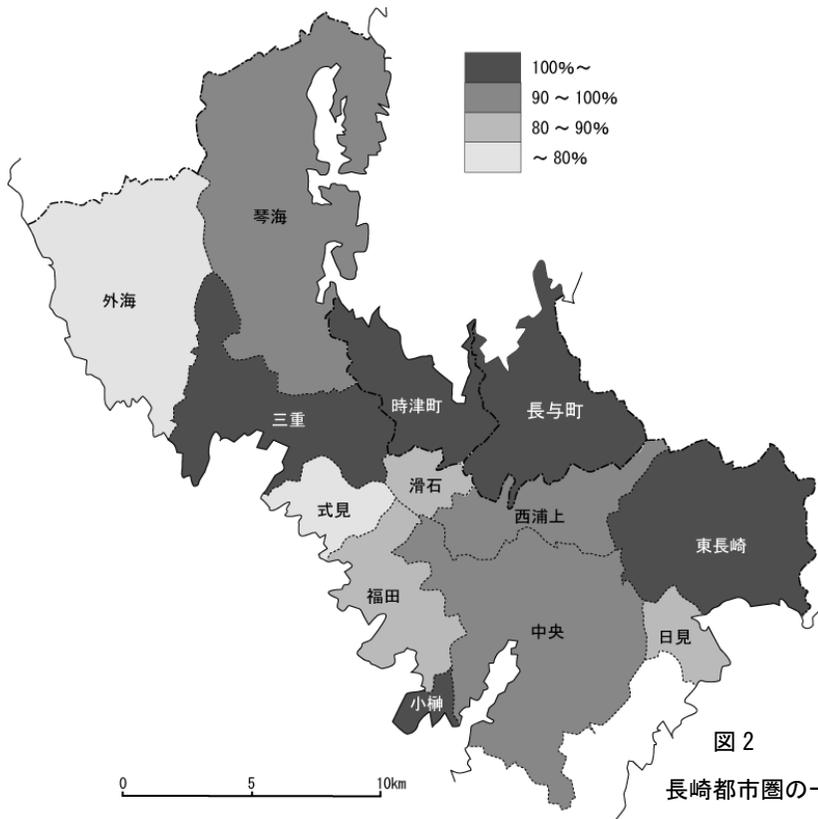


図 2

長崎都市圏の一部地区別人口増減

2000年から2015年にかけての人口増加率を長崎市中心部から北部郊外にかけての地区別に示す。長崎市内の区割りは長崎市の地域センター管轄区域による。なお、「中央」はおおむね1938年3月までの長崎市に小江原地区を加えた範囲。国勢調査による。

長崎市への通勤率は50%を超えている。さらに、長与町には長崎市から移り住む人が多い。2010年国勢調査において、過去5年間の転入者<sup>1)</sup>のうち5年前に長崎市居住だった人は2,923人(全転入者の40.6%,市町村別で1位)で、長崎市にとっても最大(全転出者の6.6%)の転出先であった。2015年国勢調査でも、同様に過去5年間の転入者のうち5年前に長崎市居住だった人は2,436人(39.5%,1位),長崎市にとっては2位(6.2%)の転出先であった。こうした結果、長崎市長与町は長崎都市圏のなかで人口が増加してきた(図2)。

長与町の住宅団地のうち、計画戸数100戸以上のものをまとめたのが表2である。隣接する長崎市北部では1960年代から上床団地(5.6ha・178戸,1967年),滑石団地(109.5ha・4,376戸,1968年)などの開発が始まっていた。長与町(1968年までは長与村)でもそれらと同じく1960年代から開発が始まり、1970年代以降本格化したことがわかる。これらの住宅団地は町の南部の低い山地,土地利用としてはミカン畑や山林が多かった地域に集中している(図3)。

注目すべきは、長与町では上述したように現在でも住宅団地の開発が続いていることである。榎の鼻土地区画整理事業によるヴェーテラス北陽台はイオンタウン長与(小ショッピングモール,新規開業)や図書館予定地とも隣接し,かなり好条件を備えた住宅団地であるといえる。これ以外にも,後述のように住宅団地開発をとまなう土地区画整理事業が長与町内において現在2件施行中である。

表2 長与町内の主な住宅団地

	団地名	造成完成年度	面積(ha)	計画戸数
1	百合野団地	1964	8	182
2	丸尾第二団地	1972	4.9	142
3	青葉台団地	1973	11.8	343
4	丸田アパート	1975	4.7	550
5	長与ニュータウン	1974	55.1	1,340
6	南陽台団地	1987	21.9	513
7	長崎サニータウン	1993	33.5	809
8	緑ヶ丘団地	1999	23.3	442
9	まなび野	2001	40.6	700
10	フォーレツインキャッスル	1998	1.8	251
11	ヴェーテラス北陽台	2017	22.5	350

造成開始順。聞き取りによる。

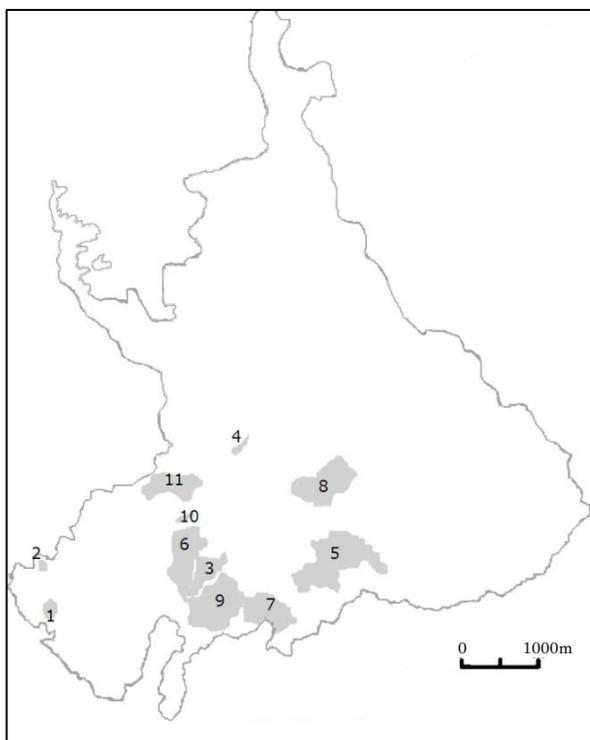


図3 長与町の主な住宅団地の分布

聞き取りによる。

### Ⅲ 長与町の住宅団地における高齢化

ここでは表 2 に示した長与町内の主要住宅団地について、人口構成の特徴を示す。片岡（2010）の大分における研究を参考に、2015 年の国勢調査（小地域データ）を用いて、各住宅団地の 65 歳以上の高齢人口率、15 歳未満の年少人口率を算出し、図 4 に示した。ただし、調査の性格上、団地と隣接する一般住宅もわずかながら含まれる。なお、三菱重工の社宅である丸田アパート、大規模分譲マンションであるフォーレツインキャッスルは、他の分譲戸建てをメインとした住宅団地とは性格が異なるため除外してある。また、百合野団地、丸尾第二団地の 2 つの住宅団地については、団地の区域が広い町丁・字などの小地域に含まれているために住宅団地のみ的人口を算出できず除外した。

図 4 では、縦軸に沿って上方向に進むほど団地の高齢人口率が高く、横軸に沿って右方向に進むほど団地の年少人口率が高くなっている。すなわち、図の左上方にある住宅団地ほど少子高齢化の程度が高いことを示している。

長与町の住宅団地のうち、1970 年代に開発された長与ニュータウンや青葉台団地では少子高齢化がかなり進んでいる。これらの住宅団地の高齢人口率は離島や山間部の自治体並みで極めて高い。その一方、1990 年代以降に開発されたまなび野、緑ヶ丘、ビューテラス北陽台では少子高齢化がほぼみられず、1980 年代に開発された南陽台、長崎サニータウンがその 2 つの間であるこ

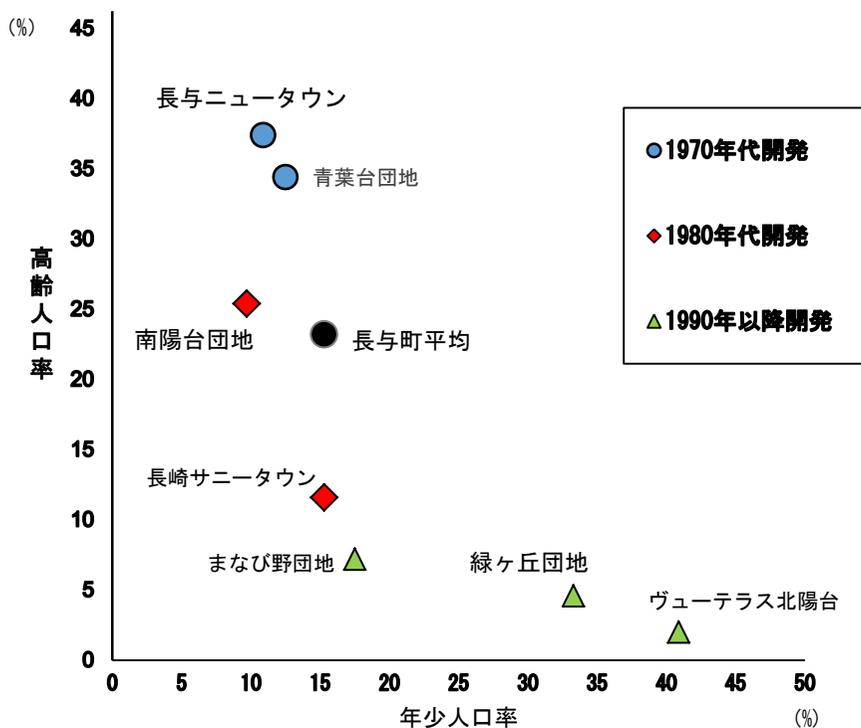


図 4 長与町の主要住宅団地別高齢人口率・年少人口率

2015 年国勢調査による。なお、南陽台団地にほぼ相当する 2 つの小地域のうち 1 つにはベッド数 120 床の病院があり、これが南陽台団地の高齢人口率をやや引き上げている可能性がある。

とがわかる。

郊外の住宅団地に一斉に新居を購入して転入した30～40歳代の世代は高齢化していく。その一方、子ども時代を郊外住宅団地で過ごした世代には進学や就職にともなって住宅団地から出ていく者が多く、高齢になった第1世代だけが郊外住宅団地に残される。さらに新規入居者も多くはないため、高齢人口率がじょじょに高くなるとともに年少人口率は急激に低下する。こうした日本の郊外住宅地に共通する人口構成上の特徴、そして将来の変化の方向が長与町の住宅団地にもはっきりとみだせる。長与町内の住宅団地についても、開発時期が各住宅団地の人口構成に大きな影響を与えているのである。

では、このように人口構成を異にする住宅団地は現在どのようになっているのだろうか、高齢化にともなって今後どうなるのか、また、それにはどのような対策が考えられるのだろうか。次章では、1970年代に開発された住宅団地から長与ニュータウン、1980年代に開発された住宅団地から南陽台団地、そして1990年代に開発された住宅団地から緑ヶ丘団地をそれぞれ選び<sup>2)</sup>、さらに検討を行う。

表3 3住宅団地の人口

	長与ニュータウン	南陽台団地	緑ヶ丘団地
2002年3月末人口(戸数)	3,678 (1,286)	1,682 (496)	308
2017年3月末人口(戸数)	3,022 (1,298)	1,348 (545)	1,664 (483)
2002～17年人口増加率(%)	82.1	81.3	540.2

データは住民基本台帳。ただし、『とうけいながよ(平成29年版)』による。緑ヶ丘の2002年戸数は元資料になし。

表4 3住宅団地の現状と生活利便性の比較

団地名 (高齢人口率)	長与ニュータウン (37.4%)	南陽台団地 (25.4%)	緑ヶ丘団地 (4.6%)
空き区画数	13	8	2
空き家数	4	0	0
長崎中心部行バス本数 朝(7・8時台) / 日中(10～16時台)	朝9 / 日中14	朝5 / 日中11	朝4 / 日中7
300m内スーパー・コンビニ数 (500m内に拡大した場合)	0 (+コンビニ2)	コンビニ1 (+スーパー2)	0 (+0)
300m内医療施設数	1	3	0
300m内デイサービス施設数	1	2	0
300m内教育・保育施設数	2	2	0

高齢人口率は2015年国勢調査(図4と同じ)による。空き区画は2018年8月google map上で探索、ただし完全に隣家の敷地となっている例を除く。空き家は明瞭なもので、定期的に清掃に通っているようなものは含まれない、2018年1月調査。その他生活利便施設は2018年8月末時点、ただし医療施設には歯科を含む。なお、生活利便施設は各住宅団地内部に立地するか、団地の外縁から徒歩で300m以内にあるもの。「300m」という基準は国立研究開発法人建築研究所(『えびすくら6号』=建築研究所広報誌、1994年)による。

#### IV 3つの住宅団地の現状と将来

##### 1. 生活利便性を中心とした現在の状況

###### 1) 長与ニュータウン

長与ニュータウンの面積は55.1ha、計画戸数は1,340戸で長与町最大の住宅団地である。また、団地は丘陵状の山地に位置し、西から東にかけて高くなっている。道幅は広く、車を利用する限り利便性の高い住宅地である。なお、この住宅団地から外部に降りるには2本の車道のほか、数本の歩道があるのみで、完全に行き止まり型の住宅地になっている。バス路線は比較的充実しており、長崎中心部への通勤・通学には長与駅までバスを利用し（朝7・8時台に12本）、そこからJRも利用をすることもできる。

一方、団地内にはコンビニもなく、ごく小規模な個人商店のみである。かつては西彼生協の店舗があり、隣接して若干の商店もあったようだが、生協は2001年に経営破綻してしまった。表4・図5にも示したように、コンビニすら団地の端から500m弱の距離があり、徒歩では苦しい。この生協のあった一角などのほか、団地の西からの入口付近<sup>3)</sup>も第一種中高層住居専用地区で、団地の大半を占める第一種低層住居専用地区とは異なり中小スーパーなどの商業施設が立地可能である。しかし、10数年前に破綻した生協の跡地に新たな店舗ができなかったことを考えても新規の出店は困難であろう。後述するように、アクセスの改善を目指す方が現実的である。



図5 3住宅団地と周辺のスーパー・コンビニ

ベースマップは地理院地図。■：スーパー（イ：イオンタウン長与＝マックスバリュ長与中央店，ラ：ララコープ長与店，マ：マックスバリュ長与店，大：大門サニーピア店，エ：エレナ長与店） ◆：コンビニ

長与ニュータウンを歩くと、古い戸建て住宅が大半を占めるものの、建て替え・大幅なリフォームを行った住宅や、敷地を2つに分割した新築住宅など、いろいろあることがみえる。いわゆるゴーストタウンなどではなく、ある程度は住み替えが進んでいることをうかがわせるし、実際に取引が行われていることも確認できる<sup>4)</sup>。一方、地価（基準地価）をみると、この団地内の基準地では1999・2000年に87,000円を付けたのちに低下し、2016・17年は半額以下の42,900円になっている<sup>5)</sup>。ただし横ばいで、下げ止まりといえようか。

この住宅団地の特徴として国家公務員宿舎の存在がある。第一種中高層住居専用地区のエリアに6棟があったが、うち2棟が2014年に売却され、戸建て住宅用に分譲された。第一種中高層住居専用地区でありながら、マンションでは売れないのか、戸建て住宅21戸になっているが<sup>6)</sup>、裏を返せば、戸建てならこの住宅団地には一定の需要はあることがうかがえる。

生活利便施設のうち、教育・保育施設として団地内には上長与こども園とのぞみ保育園の2つがあり、また町立上長与児童館も立地している。若い世代が子育てを行う環境は十分に整っているといえるのではないだろうか。

一方、自家用車に乗れない高齢層にとってこの長与ニュータウンはどうであろうか。団地内は部分的に傾斜が急であるものの、おおむね、電動車いすやシニアカーの乗用が可能であろう。問題は食料品の買い物や通院のための交通手段である。上でもみたように、徒歩ではコンビニすら厳しいが、バスは比較的充実している<sup>7)</sup>。ただし、ニュータウン西部にバス路線がなくバス停まで片道700mほどある住宅さえあり、また、スーパーの前を通りながらバス停が離れている箇所が多かったり、長与町中心部に行くバスが少なかったりとさまざまな改善が必要である。生活利便性をより高めるために、今後は路線見直しやミニバス路線・オンデマンドバスの新設などが求められよう。

## 2) 南陽台団地

南陽台団地は面積21.9ha、計画戸数513戸で、南から北に傾斜した細長い形状である。団地に囲まれて長与南小学校がある。また、団地の東側には青葉台団地、まなび野団地、サニータウンが連なっている。

分譲・入居から30年が経過し、表3に示したように人口は減少している。住み替え時期ではないためか、長与ニュータウンに比べて不動産の取引はめだたない。少ない情報<sup>8)</sup>からではあるが、現在のところは価格は比較的堅調であるとみておきたい。



図6 長与ニュータウンの景観

右手には建て替えられた住宅が並ぶ。2018年撮影。



図7 南陽台団地側からみたJR高田駅

すぐそこにみえるが、団地からは地下道を通してホームに上る必要がある。2018年撮影。

公共交通をみると、団地の北側にJR高田駅<sup>こうだ</sup>があり、団地の北部からは徒歩でも利用できる。一方、団地内を走るバスの本数はやや少ないといえる<sup>9)</sup>。周辺には比較的近い距離にスーパー、コンビニが立地する(図5)。ただし、高齢者にとっては楽に歩ける距離とはいえない。

表4に示したように、南陽台は生活の利便性が高い。自家用車を運転できればもちろん、少々歩くのは苦ではない年齢層にとっても便利なところであるといえる。しかし、歩行が困難な高齢者にとっては、傾斜がたいへん急で、バス停に行くのでも厳しいかもしれない。電動車いすやシニアカーは不可能な坂が多いし、そもそも道路と宅地との段差が大きくバリアフリーに改修しようのない住宅が半数程度を占める。また、高齢者が買い物に使えるバスも多いとはいえない<sup>10)</sup>。長与ニュータウン同様に、ミニバスの路線新設などの施策がまずは求められる。

### 3) 緑ヶ丘団地

緑ヶ丘団地は他の住宅団地とは離れた位置に新たに建設された、面積23.3ha、計画戸数442戸の住宅団地である<sup>11)</sup>。いったん団地まで上がってしまえば平坦で、その点は高齢者向けに対応しやすい。また団地の中央には広いグラウンド兼調整池がある。

規模が小さく、また行き止まりに近い立地であるため、バスの本数は少ない<sup>12)</sup>。徒歩でアクセスしやすい範囲にはスーパー・コンビニをはじめとした生活利便施設は何もなく、バスでスーパーに買い物に行くのもやや不便である<sup>13)</sup>。自家用車への依存度が高い団地である。

## 2. 中長期的持続可能性

以上の3郊外住宅団地の将来を考えるにあたっては、前提となる2つの大きな問題がある。一つは日本社会における郊外の位置づけが将来どうなるかということである。SOHO、75歳定年制、あるいは自動車の自動運転などが今後進展、ないし実現したならば、それは郊外居住にとってプラスの影響を与えることになるだろう。逆に、製造業の空洞化がさらに進むなら、すなわち長与の場合、長崎の三菱造船所や時津の三菱電機が大幅縮小や撤退ということになれば、都市圏全体が縮小・崩壊することになり、郊外は壊滅的な変化を迎えることになるだろう。

もう一つは長崎都市圏における郊外としての長与町の位置づけが今後どうなるかということである。本稿で検討している3住宅団地は長崎中心部からおよそ5~7kmの距離にあり、通勤・通学の利便性はそう悪くない。図2でみたように、長崎都市圏では都心回帰が起こっているといわれる一方で遠郊化がまだまだ強く、バスと自家用車しか交通手段のない、より遠方の新しい住宅団地がいくつかみられる。このようななか、長崎市は「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を目標に掲げ、2018年4月に「長崎市立地適正化計画」を策定した(長崎市都市計画課編2018)。この計画では、長崎市に多い斜面市街地の大半が、原則として住宅を建てない「自然共生区域」へと誘導されることになっている。人口の減少が続く長崎都市圏であるが、斜面住宅地という都市圏内側にある大きなストックが今後縮小されるわけで、ただ都心回帰のみではなく、郊外にある程度比重が残ることになるのではないかと。そのように考えると、長与町は地方都市圏の郊外としては比較的良い条件を保ち続ける可能性があると考えられる。

以上の2点、特に後の点を踏まえて、長与町の3住宅団地の中長期的な持続可能性を考えたい。前章では人口高齢化に対して買い物用ミニバスの充実といった対策が長与ニュータウン・南陽台団地で急務であることを述べたが、それは短期的な対応である。それに対して、中長期的には、当該住宅団地で住み替え・更新が持続して起こるかがまずポイントとなる。

そのような視点で南陽台団地をみると、南陽台は短期的、すなわち高齢者対策としては問題があり、また表 3 に示したように、2002～2017 年の人口減少も大きい。しかし、南陽台は長崎中心部に比較的近く、団地の北部では JR も利用できるほか、団地周辺に医療施設などが充実して生活利便性が高い。現在不動産価格がそれほど低い水準でないことから考えても、今後順調に住み替え・更新が進むのではないかと。

一方、長与ニュータウンは現在のところ住み替え・更新は進んでいる。しかし、2018 年現在で多くの住宅の築年数がおよそ 40 年になり、これから売却や相続が本格化するというべきだろう。各地で問題となっている空き家対策も今後求められるかもしれない。

長与ニュータウンについて、そして部分的には南陽台団地についても、今後考慮しなければならないのは、町内近隣の他地区で新規に住宅団地が造成されつつあるということである。すなわち、高田南土地区画整理事業（さくら野、長与町施行、49.8ha＝多くはすでに完成・分譲済）、池山土地区画整理事業（池山土地区画整理組合施行、3.4ha、造成中だが分譲中）の 2 か所で現在宅地開発が進められている。高田南（さくら野）は長崎市と接するという好立地であり、池山は長与ニュータウンのすぐ下で、長与ニュータウンや南陽台における住み替え需要に影響がないとは思えない。先に述べたように長崎都市圏のなかの長与町は郊外住宅地として比較的好条件とはいえず、大きくなるとは思えないパイを奪い合う構図になっており、今後の不安材料である。

このように、現在そして今後は、供給過剰のなかで、住民が住む土地（ここでは住宅団地）を選ぶという構図が強まっている。特に、長与ニュータウンのようなオールドタウン化した郊外住宅団地は、選ばれる魅力を備えることが重要なのではないかと。長与ニュータウンの場合、（北陽台に整備が決まった）新図書館が団地入り口にてできればよかったのだろうが、そのほかの長与町による高齢者や子育て支援関係の施設の整備も一通り済んでおり、期待できない<sup>14)</sup>。団地西入り口付近は良好な景観形成を目的に「長与ニュータウン地区計画」が策定されているが、道路の片側だけでしかも非常に緩いもので、団地の魅力形成につながるとは残念ながら思えない。むしろ、保育施設が整い、通過交通がなく安全で自然も身近であることから、子育てしやすい地区といった魅力を高めアピールすることが考えられるが、いかがだろうか<sup>15)</sup>。

魅力づくりという点からいうと、緑ヶ丘団地は楽観できない地区であるといえる。緑ヶ丘は開発が新しく現在の高齢人口率こそ低いものの、生活の利便性は劣っている。現在は若い世代が中心で自家用車だけで生活することに問題はないだろうが、今後 10 年、20 年と月日を重ね、高齢化が進むことを考えなければならない。高齢化対策をとるとともに、何が魅力としてアピールできるかを検討し、対策を行うことが求められる。

以上、長与町の 3 住宅団地について、中長期的な持続可能性を検討してきた。一般的にまともならば、住宅団地の存続のためには当該住宅団地の都市圏のなかでの位置づけやその変動に応じた対策が求められること、また住民を呼び込むためには魅力の醸成とそのアピールが必要であることがいえよう。本稿でみた長与町の 3 住宅団地は、現在のところ危機が差し迫っているわけではない。長崎市中心部との間の交通や生活利便性の双方から南陽台は楽観できるのに対し、長与ニュータウンと緑ヶ丘については不安がやや大きい。特に長与ニュータウンは早い時期に空家の増加といった目にみえるかたちで症状が悪化する可能性がある。そうならないためにも注視と早めの対策が求められよう。

## V おわりに

本稿では地方都市における郊外住宅団地の高齢化の実態と対策を考察するために、長崎都市圏に属する長崎県西彼杵郡長与町を対象地域として検討を行った。

長与町においては、日本の他地域と同様、開発年数が古い住宅団地ほど人口高齢化が進み、年少人口率も低いことを明らかにした。さらに、開発年次と高齢人口率を異にする3つの住宅団地を選び、生活利便性を中心に現状を示し、将来的な持続可能性を考察した。長崎都市圏はある程度郊外に比重が残ると考えられる。しかし既存住宅団地や町の中心部と離れ、生活利便性の著しく低い住宅団地では、現状は高齢化していなくても将来的には問題である。また新規に供給される住宅団地の存在が既存の住宅団地の存続に影響を与えることも危惧される。このような当該住宅団地の都市圏のなかでの特性に応じた対策が必要であり、これは長崎都市圏だけでなく、日本の都市の郊外を考える際にも当てはまるだろう。

[付記] 本研究を行うにあたり、聞き取りや資料の提供に応じていただいた長与町役場建設産業部都市計画課に謝意を表す。なお本稿は宮田が2018年1月に長崎大学教育学部へ提出した平成29年度卒業論文を大平が加筆修正したものである。

## 注

- 1) 正確には5年前の調査時点で長与町以外に居住していた人。
- 2) これら3住宅団地は賃貸アパートや貸家(長与ニュータウンは後述のように国家公務員宿舍も)を少々含むが、そのほとんどが分譲戸建て住宅で占められている。分譲戸建て住宅団地に人口高齢化の問題が最も顕著に表れるため、また、郊外住宅団地の人口高齢化にともなう変化をみるうえでは分譲戸建ての比率が高いもの同士を比較する必要があるため、これら3団地を選択した。
- 3) 西からの入口付近には都市計画上の「長与ニュータウン地区計画」が策定されている(2011年4月8日)。第一種中高層住居専用地区で店舗など生活利便施設を立地誘導するにあたり、良好な景観を守るために建物の高さや建築線などを規制するものであるが、特別な生活利便施設の立地誘導が行われているわけではない。
- 4) 中古・新築住宅の取引状況を見ると、過去1年の取引物件を検索できるサイト「REINS Market Information」では、築年数、面積などから長与ニュータウン内と推測される8つの物件が800万円台～2,600万円台で2017年8月～2018年7月の期間に成約していることがわかる。「REINS Market Information」<http://www.contract.reins.or.jp/> (2018年8月30日検索)。また現在売り出されている物件の横断検索サイト「ニフティ不動産」ではこの団地の物件が5件ヒットした。中古4件(いずれも築40年前後、土地230～250㎡、建物110～120㎡)のうち1件は880万円という低い価格だが、他の3件は1,450万～1,680万円で、さらに新築1件は従来の区画を半分に分割した2階建3LDKで2,480万円という値になっている。「ニフティ不動産」<https://myhome.nifty.com/> (2018年8月30日検索)。
- 5) 「長崎県の地価」<http://www.pref.nagasaki.jp/tochi/chikamap/> (2018年8月30日検索)。
- 6) 周囲が建蔽率50%(容積率80%)の第一種低層住居専用地区であるなかで、建蔽率60%(容積率200%)の第一種中高層住居専用地区であるため、やや建て詰まった印象を与える一角になっている。また隣接する西彼生協跡地も同様に第一種中高層住居専用地区であるが戸建て住宅になっている。
- 7) 買い物利用についてバスをみた場合、長崎中心部行(10～16時台14本)がマックスバリュ長与店近くに、横道行(10～16時台5本)が大門サニーピア店・マックスバリュ長与店・ララコープ長与店・イオンタウン長与近くに、上横尾行(ミニバス、10～16時台5本)がエレナ長与店近くを通る。また、横道行と上横尾行は町役場に行くのにも利用できる。
- 8) 南陽台の不動産取引状況としては、団地南部の中古住宅(築30年、2階建4LDK)が2,300万円で、また団地北部の宅地207㎡(区画内に大きな段差あり)が1,300万円で売り出されていることしか確認できなかった。「ホームフォーユー」<https://www.home4u.jp> (2018年8月4日検索)、「スーモ」<https://suumo.jp/>

(2018年9月3日検索)。ただ、いずれも長与ニュータウンよりはかなり高い価格である。なお、南陽台に基準地価の基準地などはない。隣接する青葉台の基準地の値を示すと、1998年に過去最高の113,000円を付けたがその後低下し、2017年には半額以下の5,3100円になっている。「長崎県の地価」<http://www.pref.nagasaki.jp/tochi/chikamap/> (2018年8月30日検索)。

- 9) 朝の通勤・通学時間帯には渋滞した一般道を避ける川平有料道路経由の長崎中心部行バスの増便が求められよう。このことはそもそも川平有料道路経由のバスがない長与ニュータウン、緑ヶ丘団地についてもいえる。
- 10) 満永行(10～16時台10本)がマックスバリュ長与店、ララコープ長与店のそれぞれ近隣と、長与町役場前を通る。他に、ララコープ長与店と町役場前を通る路線、大門サニーピア店を通る路線が1本ずつある。なお、この南陽台から東の住宅団地群はバス路線が極めて複雑で、各団地と長崎中心部との間以外の移動には苦勞させられる。
- 11) 上述の「ニフティ不動産」で緑ヶ丘の物件は、築12年、2階建て4LDKで3,380万円のもの1件だけがみいだせた。「ニフティ不動産」<https://myhome.nifty.com/> (2018年8月30日検索)。
- 12) 長崎中心部への通勤・通学には、長与ニュータウンと同様、バス(朝7・8時台4本)と長与駅からの列車乗り継ぎを利用することもできる。
- 13) バス停からの距離を考えれば、長崎中心部行(10～16時台7本)で遠く大門サニーピア店に行くのが最も便利か。長与町役場付近に行くバスはない。
- 14) 国家公務員宿舎の残りはいずれ縮小あるいは老朽化で建て替え・売却が考えられるが、先の2棟分跡地は戸建て住宅になっており、同様に戸建て住宅として売れば十分成功というべきであろう。
- 15) アピールの主体は自治会などの住民組織、NPOなども考えられるが、行政の関与があるべきであろう。

## 文献

- 石川雄一 2008. 『郊外から見た都市圏空間—郊外化・多核化のゆくえ』海青社。
- 川口太郎 2014. 郊外住宅地の変容. 藤井 正・神谷浩夫編『よくわかる都市地理学』176-177. ミネルヴァ書房。
- 片岡裕介 2010. 大分市内の住宅団地における人口高齢化と居住環境の特性. 大分大学大学院福祉社会科学研究所紀要 14: 19-33。
- 土居晴洋・久保加津代・板井 美奈 2009. 大分市における住宅団地の開発と高齢化. 大分大学教育福祉科学部研究紀要 31(1): 13-28。
- 長崎市都市計画課編 2018. 『長崎市立地適正化計画』長崎市都市計画課。
- 松本卓也・松川寿也・中出文平・樋口 秀 2016. 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. 都市計画論文集 51(3): 952-959。
- 森 泰三 2005. 地方中心都市の住宅団地における人口高齢化の動向—岡山市とその周辺地域を事例として. 都市計画論文集 40(3): 757-762。
- 由井義通 2016. 地方都市の郊外住宅団地における空き家の発生—呉市昭和地区の事例. 由井義通・久保倫子・西山弘泰編『都市の空き家問題 なぜ? どうする?—地域に即した問題解決にむけて』52-61. 古今書院。