

郊外住宅地における生活利便施設の立地条件に関する研究

(研究期間：平成30年度～令和4年度)



都市研究部 都市開発研究室 (博士(都市・地域計画) 室長) 石井 儀光
 住宅研究部 (博士(工学) 部長) 長谷川 洋
 都市研究部 都市計画研究室 (博士(工学) 室長) 勝又 済

(キーワード) 郊外住宅地、生活利便施設、立地条件、商圈人口、年齢・世帯構成

3.

豊かで暮らしやすい地域・環境を創る研究

1. はじめに

高度経済成長期以降、都市の郊外には大量の住宅団地が計画開発され、郊外住宅地を形成している。多くの団地で開発から40年以上が経過し、経年に伴う住宅・住宅地の老朽化、住宅地内の商業・サービス施設の衰退(写真)、空き家の増加、公共交通機関の衰退等のオールドタウン化が顕在化している。しかし、計画開発による高い公共施設整備率や豊かな緑環境などを有しており、将来に向けて維持・継承すべき都市の貴重な社会的資産であると言える¹⁾。

そこで国総研では、総合技術開発プロジェクト「成熟社会に対応した郊外住宅市街地の再生技術の開発」(2018～2022年度)において、計画開発された郊外住宅地(団地)の再生を促進する技術開発を行い、そこを拠点として郊外の再編・集約化を推進することを目指している。

今年度は、郊外住宅地に不足している生活利便施設の導入に向けて、生活利便施設の事業者に対して、郊外住宅地に出店する場合の立地条件等についてヒアリング調査等を行った。



写真 シャッター通りとなった商店街

2. 生活利便施設の立地条件の調査

(1) 調査対象生活利便施設

昨年度、ケーススタディ対象の4団地(日高市こま武蔵台団地、八王子市西武北野台団地、横浜市栄区庄戸団地、生駒市あすか野団地)を対象としたアンケート調査を実施し(平均回収率54.6%)、団地内および団地周辺に立地してほしい生活利便施設を把握した。その結果に基づき、以下の5種類の施設を調査対象とした。

① 生鮮食料品を扱う商業施設(ミニスーパー、コンビニ)

高齢世帯等が徒歩や自転車で利用することを想定し、大規模スーパーではなく、ミニスーパーやコンビニエンスストアとした。

② 日用品を扱う商業施設(ドラッグストア)

大規模なホームセンターではなく、小規模のドラッグストア等を主な対象とした。

③ 高齢者施設

有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅に加え、小規模多機能型居宅介護事業所との併設パターン等についても検討した。

④ 子育て施設・地域子育て支援拠点

児童福祉法に基づく地域子育て支援拠点に加え、子どもの一時預かり等も検討した。

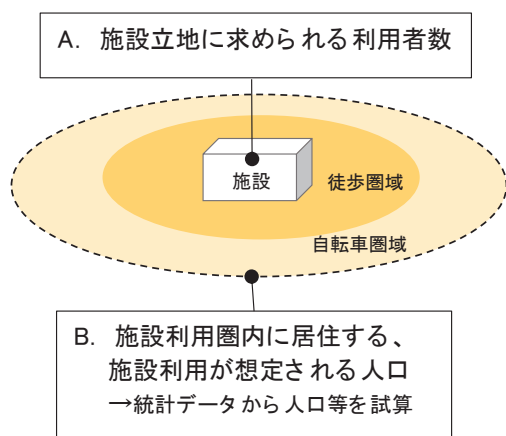
⑤ コワーキングスペース

新型コロナウイルス感染拡大防止の影響によりテレワークが拡大・定着しつつあり、住民へのインタビュー調査でも要望があったことから検討した。

(2) 調査方法

生活利便施設の立地が成立するために必要な、人口・世帯等に係る原単位等を調査した。原単位の収集のため、商業コンサルタント、生活利便施設の事業者等へのヒアリング調査を行い、施設立地のために平均的に必要とされる商圈人口を把握した。

個別施設等の収支見通し等に基づく立地可能性は個別性が高く、都市計画的な計画論としての検討が困難であることから、施設から一定の範囲内に居住する年齢階層別人口および類型別世帯数等を基本指標として立地可能性を検討することとした（図）。



A > B : 立地が難しい
A < B : 立地が見込める

図 立地可能性検討イメージ

(3) 商圈人口等の調査結果

(1) の調査対象生活利便施設のうち、商業施設の①と②の調査結果を表に示す。また、参考にホームセンターについても掲載した。なお、表の原単位は、商圈内に競合店舗がない場合を想定したものである。

アンケート調査で住民からの要望が大きかったスーパーマーケットについては、ミニスーパーでも周囲に1万人程度の人口が必要とされているが、本研究のケーススタディ対象である4団地はいずれも概ね5千人程度の人口規模であるため、団地内への立地は困難と考えられる。コンビニエンスストアであれば、人口規模の上では立地可能である。

表 売り場面積と商圈人口の調査結果

	売場面積等	商圈人口
コンビニ	•売場面積50~60坪が基本	•半径500m以内、人口3,000人
スーパーマーケット	•売場面積200坪以上が基本 •近年、小型スーパーが増加（100坪未満、コンビニ撤退地に出店）	•半径2~5km以内、人口2万人以上 •小型スーパーは、半径2km以内、人口1万人以上
ドラッグストア	•売場面積150坪以上が基本（郊外部での出店の場合）	•半径2~5km以内、人口2万人以上
<参考> ホームセンター	•売場面積300坪以上が基本	•半径5km以内、人口3~5万人以上

(4) 年齢構成や世帯構成等の影響

(1) の商業施設①と②の商圈人口について、年齢・世帯構成の影響について事業者ヒアリングしたところ、スーパーやコンビニエンスストアについては大きな問題ではなく、出店後の商品の売り上げ等を分析し、その地域にあった商品構成へと変化させることで対応していくということであった。今回は報告しないが、高齢者施設や子育て施設については、言うまでもなく年齢や世帯構成が大きく影響する。

3. おわりに

本研究では、生活利便施設が不足している郊外住宅地に出店するための条件となる原単位の調査結果のうち、商業施設の一部の結果を紹介した。なお、移動販売や訪問介護など、団地外の施設からサービスを提供する場合の条件等についても検討を行っているので、改めて報告したい。今後は、複数の生活利便施設の複合化による施設立地の可能性についても検討する予定である。

☞ 詳細情報はこちら

- 1) 「住宅団地再生」連絡会議,
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000067.html