

1. 研究の背景と目的

現在、地方都市中心部では、賑わいの喪失や市街地の居住密度低下といった問題が顕在化している。一方で、子供の出生や加齢といった成長によって、住空間に対する面積要求が増す世帯（以下成長世帯）が、中心部で居住継続を希望しながらも、世帯構成の変化に対応して居住できる住宅を得難い現状が、指摘されている¹⁾²⁾。中心部での安定した居住人口の確保へ向けて、こうした世帯の受け皿となる住宅の供給を誘導し、居住機能の充実を図ることが重要である。

成長世帯が中心部での居住を検討する場合、まず戸建住宅は地価が高いことが一次取得層にとって障害となる。次に、分譲された共同住宅を取得する方法もあるが、入居者の経済的な負担を少なくするために建築費用を安価に抑えようとすると、多数の住戸数を確保する必要性から住棟は高くならざるを得ず、結果として付近のコミュニティへの影響が大きくなる。また、高層共同住宅については住棟の建て替え等更新時の問題が指摘されている³⁾⁴⁾。

賃貸の中低層共同住宅は、成長世帯をはじめとする家族世帯の構成に対応できるストック（家族型共同住宅）¹⁾が供給されれば成長世帯の住み替えにも対応できると考えられることから、中心部の居住機能にとって重要な役割を持つものと考えられる。

これまで地方都市の共同住宅を扱った研究は、低層共同住宅居住者の居留意識を明らかにした白幡ら¹⁾、中高層共同住宅の立地と居住者の実態を明らかにした阿部ら⁵⁾、住宅ストックと世帯の多様性に関して低層共同住宅が持つ役割を言及した花田ら²⁾がある。しかし、実際に建築されている中低層共同住宅の立地を把握し評価した研究はない。

そこで、本研究は地方都市中心部を対象として、近年

立地した共同住宅の立地動向や経緯を把握し、中低層共同住宅立地の現況の課題を明らかにすること、家族型共同住宅の立地推進へ向けた方策を検討することを目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、長岡市の1970年DIDに該当する195町丁目を中心部、その他の町丁目を郊外部と定義した。

1970年～2000年の国勢調査のデータを用いて、中心部の各町丁目（以下、地区）について、人口・世帯数の動向、世帯の状況、中低層共同住宅（以下、住棟）の床面積の変化を概観し、地区特性を把握する。次に、建築行政年報を用いて、住宅の建築活動の状況を概観したあと、近年（1995年～2003年）に建築された住棟206棟についての建築確認申請を閲覧して建物に関するデータを入手した。次に、2004年に行った住棟に関する現地調査の結果を用いて、近年、中心部に立地した住棟の立地動向と特性を把握する。次に、法務局より登記簿を入手し、土地と建物の権利関係を整理したうえで、住棟の建築主に対するアンケート、ヒアリング調査により、建築経緯を把握し、家族型住棟立地の課題や問題点の整理と今後の立地推進方策を検討する。

3. 中心部の地区特性

中心部の人口確保へ向けた住棟供給の役割を確認するため、人口・世帯数の動向と住棟延面積変化の様子を空間化し両者の関係を把握した。

人口・世帯数の動向についてそれぞれ長期・短期の期間²⁾で増加、減少、増減混在の3区分で地区を分類し、人口・世帯数がともに減少した地区を「衰退が進行している地区」、人口の減少と世帯数の増加が起こった「世帯分離

が進行している地区」、市街化が進行し「人口・世帯数ともに増加傾向である地区」に分類した(図1)。

この結果、地区の内訳は衰退が進行している地区は102(52.8%)、世帯分離が進行している地区は40(20.5%)、人口・世帯数ともに増加傾向である地区は57(27.2%)となっており、中心部の東側縁辺では人口・世帯数ともに増加した地区が多数存在する。

次に、この結果と1995～2000年の住棟延床面積変化との関係について比較分析を行ったところ人口・世帯数の変動と住棟の床面積変化には高い相関がみられた(表1)。

また、1995～2000年の建方別世帯の状況は、郊外部で中低層共同住宅の増加が起こっており、全体に住戸面積は拡大しているものの、未だ4人家族の最低居住水準の50㎡(以下、家族型住戸の水準)には達していない(表2)。

中心部での安定した人口確保へ向けて、郊外部での住棟供給を中心部に誘導しつつ、良質な家族型住棟の整備を積み重ねることが必要と考える。

4. 中心部の住棟立地動向

(1) 住棟の立地動向

中心部での住棟立地の状況を確認するため、1995～2003年の建築確認申請を用いて、9年間の共同住宅新築申請件数の推移を確認したところ(表3)、全市では1038件、中心部では249件(24.0%)が申請されていた。

中低層共同住宅をみると、多くは郊外部で申請されており、中心部では228件であった。このうち現地調査によって、206棟(中層23棟、低層183棟)の立地を確認した(図2)。

立地位置をみると、中層は中心付近の商業系用途地域を取り巻くように分布しており、低層はその一回り外側に分布していることを確認した。

このうち、家族型共同住宅は97棟(中層16棟、低層81)が立地しており(表4)、中層では69.6%と高い割合で水準を満たしているが、全住棟数の88.8%を占める低層では44.3%と中層を下回っている。これより、中層に比べて、低層では良質な住棟の建築が何らかの要因により、困難である状況が考えられる。また、住棟の分布は商業地域よりも外側に分布しており、立地の状況が住棟に与える影響を詳細に把握するため、立地位置や、従前用途、立地形式に着目して立地の傾向を把握した。

(2) 立地と敷地、住戸の規模

立地位置と平均敷地面積、平均住戸面積の関係についてみると(表5)、商業系用途地域では33棟が立地しており、敷地規模は中低層ともに、他の用途地域に立地した住棟と比較すると小規模となっている。また、住戸面積は中層では家族型共同住宅の立地も見られるが、特に商業地域内に立地した住棟の住戸面積が小規模な傾向がある。

次に、住居系用途地域では160棟が立地しており、敷地面積は比較的大規模である。また、住戸面積は中層では家

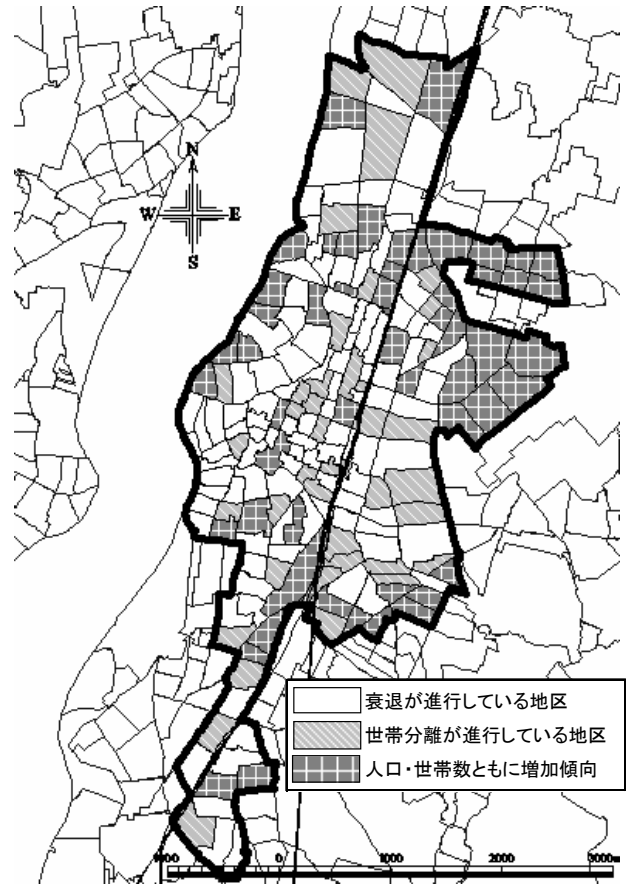


図1 人口世帯数の動向による地区分類

表1 地区分類と中低層共同住宅増加床面積の関係

	人口・世帯数の動向による地区分類		
	長期・短期ともに人口・世帯数減少	増減混在	長期・短期ともに人口・世帯数増加
中低層共住床増 /地区数[1995-2000]	地区数 47/102	29/40	41/53
	割合(%) 46.1	72.5	77.4

表2 建方別住戸あたり延床面積の変化(1995-2000)

		全市		中心部		郊外部				
		主世帯世帯数	%	面積(m) [※]	主世帯世帯数	%	面積(m) [※]	主世帯世帯数	%	面積(m) [※]
1995 (H7)	総数	60171	-	107.3	25912	-	-	34259	-	-
	一戸建	42620	71	136.0	16563	64	124.8	26057	76	147.5
	長屋建	1081	2	49.0	557	2	50.2	524	2	55.3
	共同住宅1・2F	9244	15	29.9	3307	13	33.9	5937	17	31.2
	共同住宅3-5F	4976	8	43.4	3208	12	47.3	1768	5	41.7
共同住宅6F-	2159	4	50.3	2056	8	50.5	103	0	58.2	
2000 (H12)	総数	64944	-	111.6	25991	-	-	38953	-	-
	一戸建	44280	68	144.7	16652	64	135.7	27628	71	156.8
	長屋建	767	1	59.4	394	2	63.0	373	1	58.6
	共同住宅1・2F	11991	19	34.4	3560	14	40.5	8431	22	36.2
	共同住宅3-5F	5482	8	45.2	3105	12	49.1	2377	6	43.0
	共同住宅6-10F	1637	3	54.0	1526	6	55.1	111	0	52.2
共同住宅11F-	668	1	56.9	668	3	59.0	0	0	-	

※)1世帯あたり延床面積(m)を示す。

表3 1995-2003年の新築共同住宅建築確認申請件数

年次	低層共同住宅			中層共同住宅			高層共同住宅			総合計
	中心	郊外	合計	中心	郊外	合計	中心	郊外	合計	
1995	20	112	132	2	13	15	0	0	0	147
1996	34	112	146	4	15	19	3	0	3	168
1997	21	105	126	5	9	14	1	0	1	141
1998	20	102	122	4	2	6	2	0	2	130
1999	20	73	93	4	9	13	1	0	1	107
2000	16	57	73	3	3	6	4	0	4	83
2001	19	63	82	1	3	4	2	0	2	88
2002	32	44	76	2	5	7	7	0	7	90
2003	19	54	73	2	8	10	1	0	1	84
地区別合計	201	722	923	27	67	94	21	0	21	1038

族型共同住宅の立地も見られるが、低層では基準を満足しない住棟も数多く立地している。

(3) 従前用途と立地形式

敷地の従前用途によって、住棟の立地にどのような傾向があるかを把握するため、1990年のゼンリン住宅地図を用いて敷地の従前用途を確認した⁽⁴⁾ (図3)。中層では住居系用地や低未利用地への立地が多く (47.8%)、低層では住居系用地、低未利用地、市街地内農地へ立地した住棟が多数存在している (71.9%)。

次に、立地形式⁽⁵⁾として、既存の建物に挟まれる敷地での立地を充填型立地、既存の建物に挟まれていない敷地への立地を非充填型立地とし、従前用途との関係をみた (図4)。充填型で住居系・業務系へ立地した住棟と、それ以外の住棟では住棟の形式や敷地内の開放スペースの規模が異なることが明らかとなった。前者は84棟 (40.8%) が該当し、中層の立地が多く (60.9%)、敷地の周囲を建物に囲まれ建て詰まった敷地への住棟が多数立地している。これに対し、後者は122棟 (59.2%) が該当し、低層が主体に立地しており、敷地内に広い開放スペースを有する住棟が多数存在するという特徴がみられた。これは、前者が商業地域付近の小規模な敷地へ立地するケースが多いことと比べて、後者は、中心部縁辺の住居系用途地域や、工業系用途地域の大規模な敷地へ立地するケースが多いことによる影響と考えられる。

5. 住棟の立地経緯

ここまでの分析では、住棟の立地傾向や敷地の状況について知見を得ることができたが、良質な住棟を建築するための住戸面積の決定要因を特定するには至らなかった。

そこで、登記簿を用いて土地建物の権利関係を把握した上で、住棟の住戸面積は建築主である権利者が決定していると考え、市外に居住する法人⁽⁶⁾を除いた166棟の建物権利者に対してアンケート調査⁽⁷⁾を実施した。この結果、住棟77棟の権利者から回答が得られた。回収率は46.4%であり、ほぼ住棟の立地経緯の全体像を把握できるものと判断した。さらに、協力が得られた権利者へはヒアリング調査⁽⁸⁾を行い建築の目的や住戸面積の決定原因、家族型住棟の建築や住棟の中層化についての意向を把握した (表6)。

(1) 土地建物の権利関係

立地を確認した住棟のうち、登記簿を用いて登記住所が確認できた176棟の所有状況について、土地と建物の権利関係を把握した⁽⁹⁾ (表7)。

まず、土地の所有状況を見ると、92.6%が個人所有であり、法人や企業等の所有は7.4%と少数である。また、居住地では市内に85.8%が居住し、市外は少数である。

次に、建物の所有状況を見ると、個人所有のうちの96.0%が土地と同一の住所で登記されている。この状況から近年中心部に建築された住棟は、土地権利者の建築意思で建築されていることが明らかとなった。

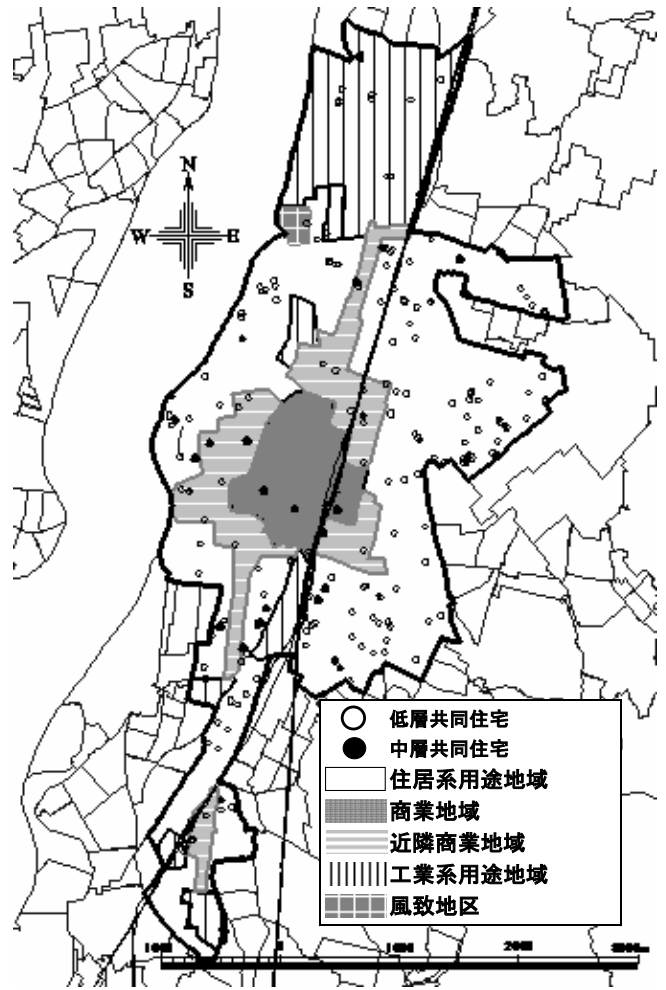


図2 1995-2003年の住棟立地動向

表4 家族型住棟立地数

	家族型住棟		総数
	棟数	割合(%)	
中層	16	69.6	23
低層	81	44.3	183
総数	97	47.1	206

表5 用途地域別敷地面積・住戸面積

住棟形式	中層						低層								
	二低	一住	二住	近商	商業	一低	二低	一中高	二中高	一住	二住	近商	商業	準工	工業
対象住棟数	1	10	3	6	3	32	1	14	15	61	23	23	1	13	2
平均敷地面積(m ²)	550	600	399	308	181	379	208	304	509	371	307	292	468	557	714
平均住戸面積(m ²)	50	63	76	67	61	49	42	50	57	44	47	45	39	44	66

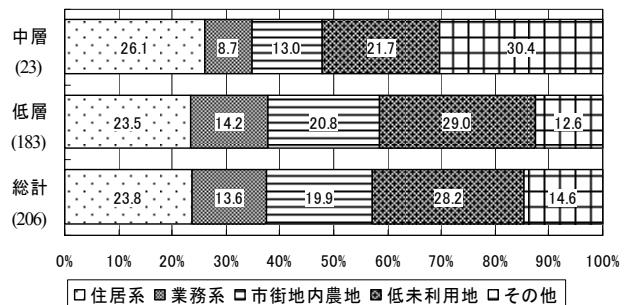


図3 住棟立地直前の従前用途 (1990)

(2) 土地の取得原因と住棟の立地

土地取得原因と立地形式の関係（図5、表8）をみると、取得原因では相続が101棟（57%）、売買が64棟（36%）となっており、その他の方法での土地取得は少数である。これより、土地取得は、相続と売買の2大原因によって占められていることが明らかとなった。

この状況と立地形式の内訳をみると、相続で取得した土地では、充填型が52棟（64%）、非充填型が29棟（36%）となっており、全体の立地状況と比較すると、非充填型立地の割合が高くなっている。一方、売買では充填型が49棟（77%）、非充填型が15棟（23%）となっており、全体よりも充填型立地の割合が高いことが明らかとなった。

これを踏まえ、相続+非充填型立地、売買+充填型立地では、住棟建築の目的や住戸面積の決定要因が異なると考え、立地経緯について分析した。

(3) 住棟建築の目的

アンケート結果より、建築の目的（図6）をみると、土地の資産活用を目的にあげる権利者が64名と最も多く、次いで生活のため（28名）、税金対策（26名）となっており、地域社会のためと回答した権利者はわずかである。また、建築のきっかけを見ると、税金対策と企業からの打診で住棟の建築を考えた権利者が目的によらず多数を占めている。この住棟の建築目的について典型的なヒアリングの回答（表9）を見ると、相続+非充填型立地、売買+充填型立地の両者とも相続税や固定資産税の税金対策を目的として住棟の建築を行ったことが明らかとなった。

(4) 間取りの決定要因

次に、間取りの決定要因をみると、建築費用や費用の回収効率を考慮して決定した権利者が多数を占めている（図7）。また、ヒアリングの結果から、想定入居者は建築費用の回収効率を考慮、家族型と比較して効率の良い单身向けや夫婦世帯向けの間取り、住戸面積を選択した権利者が多数であった。（表10）

(5) 経営状態と住棟経営による収益に関する意向

次に、住棟の経営に関する意向を見ると（図8）、アンケートでは住棟の経営により得られる収益が全収入の21~50%未満である権利者が28名（39%）と最も多く、次いで10~20%未満の25名（35%）、10%未満の11名（10%）と続き、50%以上を住棟の経営によって得ている権利者は少数だった。また、ヒアリングの結果から（表9）、収益については税金対策や住棟建築費用の償還が可能であれば利益を求めないという権利者が16名（94%）存在しており、求めるとした場合も、事務所をかねた住棟の建築を行った権利者が建築費用の負担軽減を目的としたケースであった。

このことから、住棟の経営は費用の償還計画を重視して行われていると考えられる。

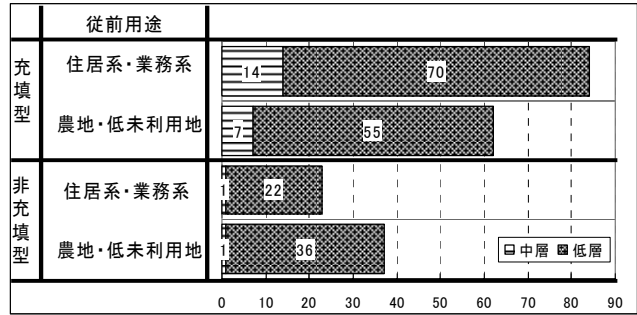


図4 従前用途と立地形式の関係

表6 住棟建築主意向調査実施概要

	対象住棟	アンケート配布住棟	アンケート回収状況	アンケート回収率(%)	ヒアリング実施状況
総数	206	166	77	46.4	17

表7 住棟が立地した土地の所有状況

	個人所有		法人所有		総計	
	敷地数	%	敷地数	%	敷地数	%
市内	143	81.3	8	4.5	151	85.8
市外、県内	16	9.1	0	0.0	16	9.1
県外	4	2.3	5	2.8	9	5.1
総計	163	92.6	13	7.4	176	100.0

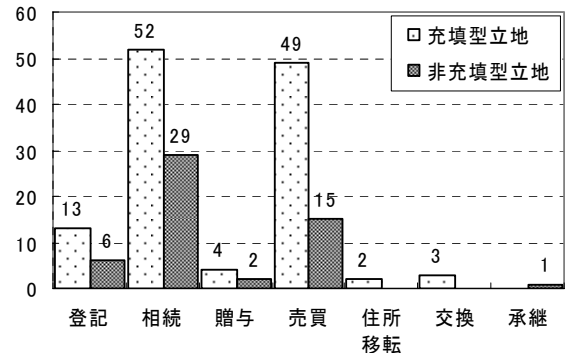


図5 土地取得原因と立地形式の関係（棟数）

表8 敷地取得の2大原因と立地形式の関係

取得原因	立地形式				総計
	充填	割合(%)	非充填	割合(%)	
相続	52	64.2	29	35.8	81
売買	49	76.6	15	23.4	64
全体	123	69.9	53	30.1	176

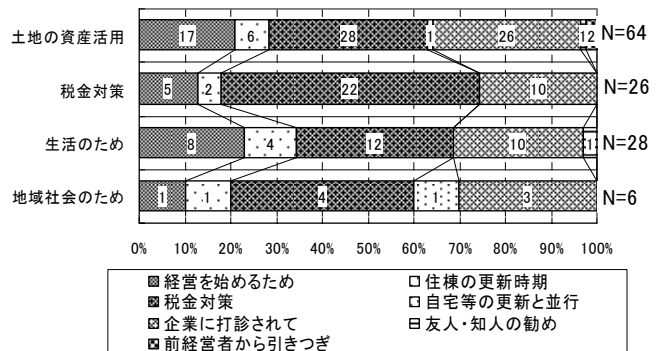


図6 住棟建築の目的ときっかけ

(6) 家族型住棟立地の現状と課題

家族型住棟の建築が可能だったと回答した権利者は24名、不可能だったと回答した権利者は26名存在する。

また、家族型を建築しなかった理由をみると、敷地の規模と、住棟の経営により償還できる建築費用との兼ね合いから、費用の回収効率が劣る家族型は選択されなかったことが明らかとなった。(表10) さらに、ヒアリング結果を見ると、企業の提案により間取りを決定したため、家族型を検討しなかった権利者や、公的な建築支援メニューの存在を認識していなかった権利者の存在が明らかとなった。また、将来の住棟更新時を考え、現在最も収益が安定していると考えられる単身向けや夫婦向けの間取りを選択した権利者の存在も確認できた。

このことから、家族型住棟の供給へ向けた課題として、建築費用の回収効率の低さと、建築支援メニューの十分な活用がなされていない現況が考えられる。

(7) 住棟中層化の現状と課題

住棟の中層化についてアンケートの結果を見ると、43名(80%)の権利者が中層化は考えなかったと回答した。その理由は、主に建築費用に関するものと、住棟近隣の地区に配慮した結果に大別することができる。まず、費用に関するものをみると、構造上建築や更新の費用が低層よりも高額になる点や、固定資産税が建築から時間が経過しても一定であり、経済的な負担が大きくなるという意見が多数であった。

次に、近隣への影響をみると、周囲に高い建物が存在しないため、景観や近隣住民への配慮を考えたケースや、ヒアリングの結果からは新幹線の高架橋付近であるため建築を断念したという意見も聞かれた。

これらのことから、中層住棟の建築は、中心部の中でも商業系用途地域のように、周辺でも土地の高度活用がなされている地域に適していると考えられ、住居系用途地域のような周囲に高い建物が存在しない地域への立地は、建築主から敬遠されていることが考えられる。

表9 ヒアリング結果概要

NO	住戸の状況			建築の経緯				
	住棟形式	面積(m ²)		住戸	取得原因	建築の目的	建築費用回収効率	経営の収益
B	低層	104	62.1	2	相続	税対策、土地の維持	求める	求めない
C-2	低層	266	43.5	4	相続	税金対策	求める	求めない
D-1	低層	748	56.1	8	相続	税対策、土地活用	求める	求めない
D-2	低層	549	52.2	6	相続	税対策、土地活用	求める	求めない
D-3	低層	528	52.2	6	相続	土地活用	求める	求めない
G	低層	306	42.5	6	相続	戸建の更新、税対策	求める	求めない
J-1	低層	377	48.6	6	相続	税対策	求める	求めない
J-2	低層	622	57.9	4	相続	税対策	求める	求めない
L	低層	584	39.6	8	相続	税対策	求めない	求めない
C-1	低層	157	31.3	6	売買	税対策	求める	求めない
E-2	低層	197	36.5	6	売買	事務所更新の負担緩和	求める	求める
H	低層	177	39.1	4	売買	土地活用	求める	求めない
K	低層	247	31.0	4	売買	税対策	求める	求めない
A	低層	427	26.1	16	贈与	税対策	求める	求めない
F	低層	105	56.7	2	登記	土地活用	求める	求めない
I	中層	330	56.3	6	相続	税対策、土地活用	求める	求めない
E-1	中層	194	56.8	6	売買	土地活用	求める	求めない

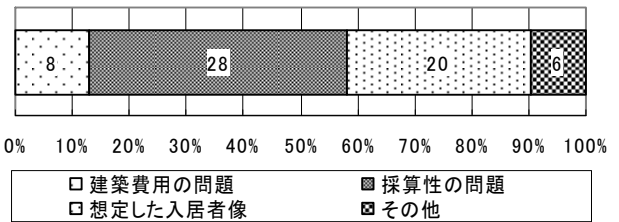


図7 間取りの決定要因

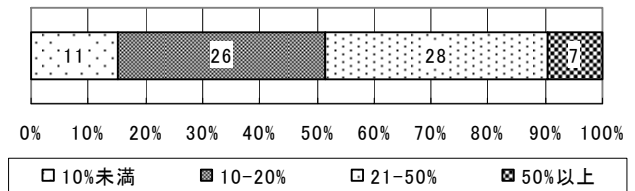


図8 住棟の経営状況

表10 家族型住棟建築および住棟中層化に対する権利者の意向概要

	家族型住棟の建築について	住棟の中層化について
否定的意見	<p>【建築費用等経済的な問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築費用が高額になるので、費用の回収効率が単身者や夫婦向け、単身向けと比較して劣る点から考えても経営は難しい。(5) <p>【建築・経営支援メニューを知る機会の不足】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公的な補助のメニューについてはあまり知らなかった。(4) 企業の提案による建築なので特に検討もしなかった。(2) <p>【需要や将来への不安】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築後新しいうちは入居者が集まるが、住棟の更新を考えると資金面でリフォームが不可能なことも考えられる。(3) 将来、自分の子供に譲るときにどうなっているかわからない。 勤務地の移動がない人はマイホームを求めているのではないか。 <p>【法規制上の問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 100㎡をこえる面積の居室には一区画防火上の区画を設けなければならない、家族型の住棟建築には大きな問題となる。 	<p>【近隣への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> 周りに高い建物がなく、近隣のことを考え住棟の中層化は考えなかった。(4) <p>【経済的な問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 税金を払うだけで家賃収入は使いきってしまうので、将来の維持を考えると更新費用が低層よりも高額な中層化難しい。(5) 中層は住棟が古くなくても固定資産税が下がらないため、税の減免や公的補助等がないと建築は難しいのでは。 <p>【建築・経営支援メニューを知る機会の不足】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築業者に一任(2) <p>【将来への不安】</p> <ul style="list-style-type: none"> 自分で見届けられない将来のことは不安。一番安定していると考えられる方法をとるのが無難。(2)
肯定的意見	<p>【複合的な利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中層で家族型の住棟を建築し、1-2階を店舗として利用、3階以上を居住スペースとして利用できないか。 <p>【支援メニューへの希望】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築時や維持修繕の際に活用できる補助金の制度があれば建築の可能性はある。 	<p>【有効な土地活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 狭い敷地で効率の良い土地活用を考えると中層化を伴う駐車場の確保が必要(2) <p>【構造上のメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐久性は鉄骨造の中層が上回っていると思う。

また、中層住棟の建築に関する課題として、建築時の初期費用と、将来的な更新費用、固定資産税等の将来の経営負担が低層と比較して大きくなることが考えられる。

しかし、近年立地した中層の住棟は、家族型の基準を満たしているものが低層よりも高い割合で存在しており、良質な家族型住棟の供給や土地の高度活用に対しては有効と考えられる。

6. まとめ

(1) 中心部の住棟立地

中心部の人口・世帯数の変動と住棟の床面積変化には関係があり、良質な家族型の住棟供給は、中心部での安定した人口確保へ向けて重要な役割を持つものである。住棟の立地動向は立地位置や従前用途により異なる傾向があり、特に中心商業地域では小規模な敷地面積を効率よく活用する方策が必要である。

また、住棟の建築にはほぼ直接地権者の建築意思が反されており、経営の目的を相続税や固定資産税の税金対策や土地の維持、管理が多数を占めている。このため、住棟の経営による利益を追求する権利者は少数である。住戸の間取りは建築費用の償還を可能とするための資金計画が重視されて決定されており、家族型と比較して建築費用の回収効率が良い単身向けや夫婦向けの間取りが選択されている。

次に、住棟の中層化については、住居系用途地域内等の周辺に高い建物が存在しない地区では周辺への影響を考え中層化を行わない権利者が存在する。また、建築、更新費用が低層と比較して高額になる点も中層化の課題である。しかし、家族型の良質な住棟供給が実現された割合は中層の住棟の方が高く、土地の有効活用と良質な住棟の供給に対しては中層住棟が有効な手段となり得る。

(2) 家族型住棟の建築推進方策

家族向け住棟の建築に対する課題は、単身向けや夫婦向けの住棟と比較すると、建築費用の回収効率が劣ることであり、家族向けの住棟建築に対象を限定した上で、建築費用や住棟更新に関する建築主の負担を軽減する支援メニューの整備が重要であると考えられる。また、商業系用途地域内のように、敷地が小規模である地区での住棟立地に関しては、住棟の中層化による良質な居住スペースの確保を実現するため、中層化に対象を限定した支援メニューの整備が重要であると考えられる。

また、双方の支援メニューの十分な周知と活用が重要であると考えられる。

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、長岡市建築住宅課、都市開発課、新潟県地方務局長岡支局、中低層共同住宅の権利者の皆様に、各種資料の提供、データ収集に関する指導および多大なるご協力をいただいた。ここに記して深謝の意を表します。

【補注】

- (1) 本研究では家族向けの共同住宅を第八期住宅建設5箇年計画に示される最低居住水準のうち、都市型・世帯人数4人について定められている50㎡以上の住戸部分面積を満足するものを家族型共同住宅と定義した。長岡市での住戸あたり延べ面積の水準は、1-5階建の民営借家で平均43.4㎡と50㎡を下回っており、家族世帯の居住を実現すべき最低目標として満足すべき基準であると考えられる。
- (2) 国勢調査を用いて1970～2000年を長期の動向、1995～2000年を短期の動向として地区人口・世帯数の変化について分析を行った。
- (3) 申請があった228棟のうち、公営・公団・公社の住棟、学生宿舎や社員寮等の特定の用に供される住棟、立地が確認できなかった住棟を除いて206棟の立地を確認した。
- (4) 1990年のゼンリン住宅地図で用途の詳細が不明な敷地については、前後2年間の敷地用途を参考に推定した。用途の区分は個人住宅、共同住宅を住居系用地、事務所・事業所、工場、倉庫、資材置場を業務系用地、畑、水田を市街地内農地、空家、空地、駐車場を低未利用地、複数の用途に供されていた敷地を複合用途とし、これらに該当しないものと、複合用途を合わせてその他として扱った。
- (5) 同時期に複数棟が近接した敷地に立地した結果、充填型に分類される場合、敷地自体が非充填型に該当する場合は、非充填型の立地と判定した。
- (6) 登記の住所が市外であり、法人の権利者が所有する住棟は5棟(2.8%)であった。
- (7) アンケート調査は、期間を2004年12月11日～31日までとし、個票の郵送配布、郵送回収によって実施し、77棟(46.4%)の権利者から回答を得た。
- (8) アンケートの回答を得られた権利者のうち、17棟(12名)の権利者に対して、直接訪問または電話で建築経緯の詳細についてヒアリングを実施した。
- (9) 立地を確認した対象住棟のうち、土地と建物の両方について登記の住所および、権利者が確認できた176棟について、土地建物の所有状況、土地の取得原因と時期等について把握を行った。なお、敷地の筆数は、住棟が立地した敷地を1つの敷地として扱った。

【参考文献】

- 1) 白幡武皇・樋口秀・森村道美(1999)、「転出者と共同住宅居住者の諸属性に着目した地方都市中心の人口減少要因分析」、都市計画論文集、34、p661-666
- 2) 花田信介・樋口秀(2003)「地方都市都心周辺部の住宅ストックと世帯の多様性に関する研究—長岡市をケーススタディとして」、都市計画論文集、38、p55-60
- 3) 田中勝(1997)「豊田市の都心部における分譲マンションの需要構造と居住環境評価—企業都市の都心部における人口空洞化問題の検討：愛知県豊田市の場合—」、都市計画論文集、32、p481-486
- 4) 川口康志・篠部裕(2000)、「呉市におけるマンション立地と都心居住について」、日本建築学会学術講演梗概集、p133-134
- 5) 阿部周平・樋口秀(2003)、「地方都市中心部における中高層共同住宅とその居住者の実態把握に関する研究—長岡市をケーススタディとして—」、都市計画論文集、38、p1-12