

地方都市の既成市街地近郊郊外住宅地における持続可能性に関する研究

都市計画研究室 松本 陽一
指導教官 中出 文平
樋口 秀
松川 寿也

1. 研究の背景と目的

地方都市では、1970年代の人口増加に伴う住宅需要に対応するため、市街地の郊外部で住宅地が開発された。これらの郊外住宅地では、同時期に入居が進むとともに地域全体の世帯構成に偏りが生じている。そのため地域が開発されて40年近くが経つ現在では、居住者の高齢化が進むとともに、一部では空き家等が発生し、地域コミュニティの維持や住宅の老朽化等の問題が発生している。地方都市全体では、都市全体で人口が減少し、市街地縮小や中心市街地への居住が進められる中で、今後の郊外住宅地のあり方を考える必要がある。

郊外住宅地には、既成市街地の近郊に位置しているものと遠方で計画的に開発されたものが存在する。前者は、1970年頃に開発され、その後市街化が進み、現在では既成市街地の一部となっている。こういった郊外住宅地は、市街地に近く、日常生活に必要な施設が整備されており居住環境も良いことから、今後も郊外住宅地での居住を希望する人の受け皿として維持することが可能であるといえる。

これまでの地方都市の郊外住宅地を対象とした研究としては、菊地ら¹⁾による福井県福井市を対象に郊外住宅居住者の実態として入居経緯、世帯属性、住宅・宅地の取得方法、今後の居留意向を明らかにし、住宅地の住宅・宅地ストックとしての利用可能性を示した研究、友枝²⁾による福岡県宗像市の郊外住宅地を対象に住宅・宅地及び居住世帯の変化を明らかにし、住宅・宅地の継承と管理の側面から郊外住宅地の持続可能性を高める課題について示した研究などがある。また郊外住宅地の開発過程及び経年変化については、柴田ら³⁾による奈良県奈良市の郊外住宅地を対象に開発手法を調査し、住宅と居住世帯の経年変化を分析し、住宅地変容の要因を明らかにした研究などがある。郊外住宅

地に点在する空き地については、原田ら⁴⁾による福井県福井市の郊外住宅地を対象に複数区画利用プロセスと居住者意向を明らかにし、空区画を利用した居住者による自律的居住環境形成に向けての基礎的知見を示した研究がある。しかし現在郊外住宅地で起きている居住者の入れ替わりの実態を明らかにし、郊外住宅地に点在する空き地、空き家との関連性を示した研究はない。今後高齢化が進むについてこれら居住者の入れ替わりは郊外住宅地の持続可能性に大きく影響すると考えられる。

そこで本研究では、居住者の入れ替わりは従前居住者が高齢化や仕事の都合等により転居し、その後新たな居住者が入居してきた場合に起き、新たな入居者が見つからなく放置された状態になると空き地や空き家になるという仮説のもとで、居住者の入れ替わりのプロセスを明らかにする。居住者の入れ替わりについては、従前の居住者と新規の居住者の入れ替わりの背景及び経緯について明らかにし、居住者の入れ替わりの一連のプロセスと課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、まず研究対象都市である長岡市の郊外住宅地全体の状況を国勢調査等の情報を用いて把握する。これは研究対象都市長岡市において、1970年から1990年にかけて拡大したDIDを調査・分析し、状況を把握する。次に拡大したDID(142地区、以下郊外住宅地)から地区の市街地整備手法の異なる15地区を抽出し、5地域に分けて調査・分析した。対象とした5地域では、まず人口・世帯数の推移を国勢調査のデータから、次に土地利用及び土地区画の変化、居住者変化を1981年、2008年の住宅地図から、各地域特性を明らかにした。そして各地域の空き地、空き

家、居住者変化があった戸建住宅の状況を不動産登記簿により把握し、それぞれの関係性を把握する。また居住者変化のあった戸建住宅においてはヒアリング調査及びアンケート調査を行いその経緯を実例から明らかにする。以上の結果を踏まえて郊外住宅地の持続性を確保するための方策を検討する。

3. 研究対象地域の概要

3.1 郊外住宅地市街化形成過程

長岡市は、市の中央を南北に信濃川が流れており、川の東西にそれぞれDIDが存在する。川東では、長岡駅を中心に市街化していき、DIDが形成された。国勢調査では、1970年にDID面積11.1km²、DID内人口89,512人となっている。1970年以降は、既成市街地の周辺部で住宅地開発が進み、徐々にDIDが拡大した。川西側では、1970年以降に市街地開発が進み、1975年に新たにDIDが発生し徐々に市街化していった(図-1)。

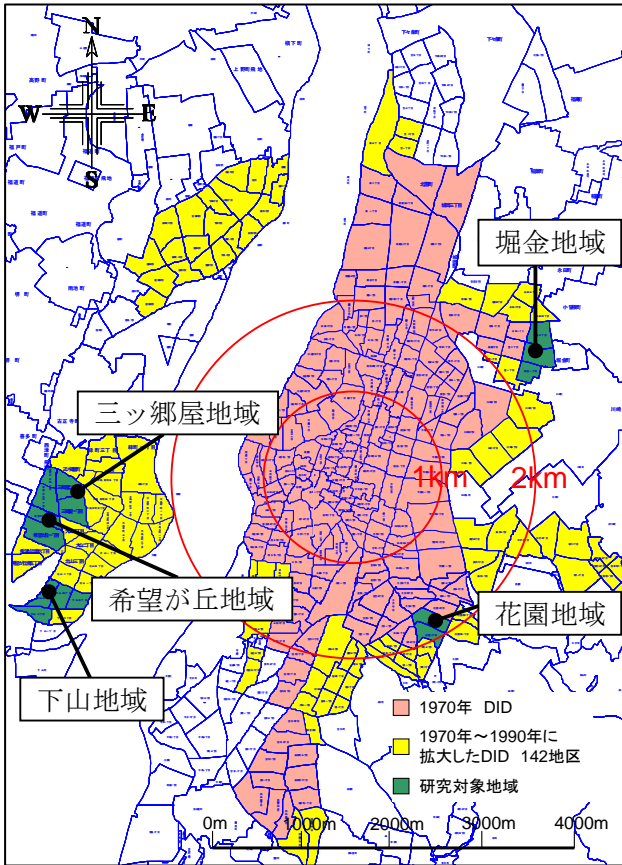


図-1 長岡市の市街地拡大状況(DIDの変遷)

3.2 郊外住宅地の人口・世帯数の推移

長岡市の郊外住宅地142地区では、人口増加に伴い土地区画整理事業や開発許可によって一時期に開発された地区が多く存在する。特に1970年代は、多くの土地区画整理事業が行われ、1970年に2万人であった人口は1975年には3万人になっており、5年間で1万増加している。この人口増加量は、長岡市全体の増加量に等しく長岡市全体の増加量をこれら郊外住宅地が担っていた。年齢別の人口の推移では、14歳以下が減少しており、高齢者率は、1995年に10%、2000年に12%、2005年に16%と上昇している。

4. 研究対象地域の市街地特性

4.1 花園地域の概要

研究対象地域5地域の中から花園地域について示す。花園地域は、長岡市川東で長岡駅まで約2kmに位置した閑静な住宅街である。この地域は、1962年から1969年にかけて行われた組合施行の土地区画整理事業によって開発された。用途地域は、第一種低層住居専用地域(容積率100%、建ぺい率50%)である(図-2)。人口は、地域が開発された1970年に313人であったが、1975年には670人と倍増している。その後1985年から2005年まで緩やかに増加している。年齢別人口の推移は、65歳以上の世代が増加し、高齢化率が1995年は12%、2000年に27%、2005年に30%と高くなってきている。

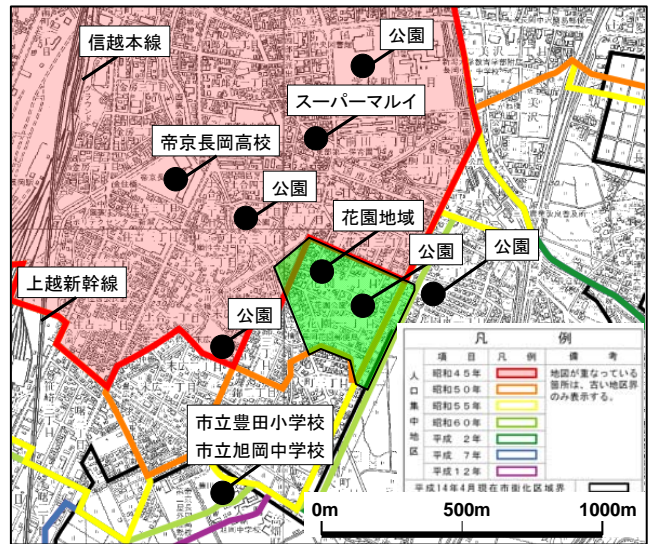


図-2 花園地域の周辺環境

表-1 研究対象地域の概要

地域名	面積(ha)	人口 2005年	人口密度 人/ha	用途地域 (建ぺい率,容積率)	開発手法	施行年度	施行区域 面積(ha)	減歩率		総事業費 (千円)
								公共(%)	公共保留地(%)	
希望が丘地域	29.3	2153	73.6	一低層(80.50)	土地区画整理事業(公社施行)	1970~1971年	14.7	24.8	24.8	316.613
下山地域	19.8	1623	82.1	一中高(200.60)	開発許可及び道路位置指定	-	-	-	-	-
三ッ郷屋地域	14.9	1113	74.5	一低層(80.50)	土地区画整理事業(組合施行)	1970~1975年	34.4	14.6	30.7	431.000
花園地域	11.1	791	71.1	一低層(80.50)	土地区画整理事業(組合施行)	1962~1969年	42.5	16.3	28.1	82.000
堀金地域	18.6	1413	76.2	一中高(200.60) 近隣商(200.80)	開発許可及び道路位置指定	-	-	-	-	-

4.2 研究対象地域全体の状況

研究対象地域全体の実態及び土地利用状況を示す(図-3)。5地域での1981年土地利用状況は、全2178区画中、1207区画が戸建住宅として利用されており55%を占めている。次は、空き地の614区画で28%を占めている。2008年の土地利用状況は、全区画数2189区画中、1439区画が戸建住宅として利用されており66%を占めている。1981年と2008年の土地利用状況を比較すると、戸建住宅が1207区画から1439区画へ増加している。また集合住宅も110区画から297区画へ増加している。一方で空き地が614区画から160区画へ減少している。この結果より、空き地であった区画に徐々に戸建住宅や集合住宅等の建物が建設され空き地が減少していったことがわかる。

土地利用状況の変化は、地域が開発されてから約10年後の1981年から、開発されて約30年以上が経つ2008年現在にかけての変化である(表-2)。土地利用状況の変化は、1981年と2008年の状況を住宅地図より調査した。土地利用の変化があった区画は、全2178区画中、879区画であった。40%の区画で変化が起きている。一方変化がなかった区画は、60%であった。

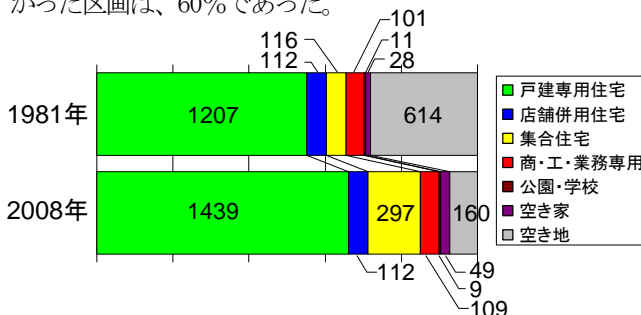


図-3 郊外住宅地の土地利用の状況(区画数)

4.3 空き地の所有状況とその変化

空き地についてその状況を明らかにするために不動産登記簿(土地)情報をもとに調査・分析した。空き地とは、本研究において駐車場や畑などに利用されているものを含めて、建物の建っていない区画のことである。

研究対象地域の空き地は、122区画⁽¹⁾存在するが、過去に建物が存在した区画が26区画、ずっと空き地の区画が96区画であった。

所有権移転等の土地の権利に関することは、登記簿において権利部甲区に記載されている。研究対象地域内の空き

地で所有権移転があったのは、全122件のうち114件である。ほとんどの空き地で所有権移転が起きていることがわかった。

空き地の所有者の住所は、長岡市内が88%で、内同じ地域内に居住している人が22%である(表-3)。長岡市以外で新潟県内に居住している空き地の所有者は6%、新潟県外に居住している空き地所有者は9%である。次に所有権移転の原因別に所有者の住所をみると、同地域内に居住する人の所有権移転の原因は、売買によるものが多い。新潟県外に居住する人は、相続による所有権移転のほうが多い。

表-3 空き地の所有者住所と所有権移転の原因

所有者の住所	所有権移転の原因			所有権移転なし	総計
	売買	相続	その他		
同地域内	17	9	1	0	27
長岡市内	36	32	1	7	76
新潟県内	6	2	0	0	8
新潟県外	4	5	1	1	11
総計	63	48	3	8	122

4.4 空き家の所有権状況とその変化

空き家についてその状況を明らかにするために不動産登記簿(建物)情報をもとに調査・分析する。空き家は、2008年現在空き地であるものを対象としている。明らかにする項目は、空き家の経緯・背景、所有権の状況についてである。

現在空き家の建物において所有権移転が行われたのは、全49件中25件で51%である(表-4)。所有権移転は、建物の売買や相続等によって発生するが、これら所有権移転が行われた空き家は、1970年代に建てられた建物が多い。所有権移転が行われている空き家は、前居住者が何らかの理由により転居し、その後新たな居住者がいないが、所有権移転は行われている。所有権移転が行われていない空き家は、前居住者が転居したが、現在も空き家の所有権を保有しているものである。

表-4 空き家所有者と所有権移転の原因

所有者住所	所有権移転原因		所有権移転なし	総計
	売買	相続		
同一の住所	5	1	2	8
同地域内	1	4	12	17
長岡市内	4	8	7	19
新潟県内	0	0	3	3
新潟県外	1	1	0	2
総計	11	14	24	49

表-2 郊外住宅地の土地利用変化(1981年→2008年)

地域名	土地利用変化										総計	平均戸建住宅区画面積(m ²)
	変化なし			変化あり								
	変化なし	名前のみの変化	氏名・名前の変化	空き地	集合住宅	店舗併用住宅	商・工・業務専用	新規に建物が立地	更地化	その他		
希望が丘地域	242	20	56	10	18	16	12	65	8	85	532	247.0
下山地域	138	27	51	26	14	13	10	153	4	89	525	268.4
三ッ郷屋地域	52	6	13	30	48	5	17	66	10	112	359	296.7
花園地域	91	14	37	20	8	3	5	64	5	50	297	254.9
堀金地域	166	24	43	42	7	11	1	113	5	53	465	243.6
総計	689	91	200	128	95	48	45	461	32	389	2178	256.7
区画面積(m ²) ⁽²⁾	260.0	327.9	213.1	470.7	429.6	276.7	426.7	305.8	277.1	377.5	—	—

4.5 研究対象地域の共通点

研究対象とした郊外住宅地全体では、人口の減少及びそれに伴う高齢化が進んでいる。その原因は、世帯構成に偏りがあり 1970 年頃地域が開発された当初に入居した居住者が高齢化したためである。また入居当時は、子供を持つ世帯が多かったが現在は就職や進学のため地域外へ転出しており親世代だけが残り高齢化が起きている。

土地利用の変化は、開発当初は空き地であった場所も時間が経つにつれ建物が建設され空き地が減少している。土地利用の状況は、地域により異なるが、公社施行の土地区画整理事業により開発された希望が丘地域等は、戸建住宅の割合が高くなっている。一方で組合施行の土地区画整理事業により開発された三ッ郷屋地域等は、戸建住宅以外の土地利用が多くなっており集合住宅等の割合が高くなっている。区画の変化は、地域別に調査・分析したが、研究対象地域内全体で分割 20 件、統合 22 件にとどまる。区画変化が行われているのは、開発許可等により開発された地域が多い。空き地であった区画が複数区画に分割され建物が建築された例などがある。統合して拡大した例は、複数の区画を統合し集合住宅が建設されている。区画統合が行われていない理由としては、長岡市の郊外住宅地の多くは区画面積が大きく統合を行わなくても十分な敷地面積を確保できているためであると考えられる。区画統合に伴う居住環境の向上を示した原田ら⁴⁾の研究では、対象とした郊外住宅地の平均区画面積が 210m² 程度であるが、長岡市では平均区画面積が 257m² であり区画統合があまり行われていないと考えられる。居住者変化は、どの地域でもある程度入れ替わりが行われている。居住者変化は、高齢化率が高くなるに伴い増加する傾向にある。

4.6 居住者の入れ替わり

花園地域の土地利用状況は、戸建住宅が最も多く 74% である。戸建住宅において 1981 年から 2008 年の 30 年間で居住継続物(A→A)が 91 件、親族間の居住継承(A→A')が 14 件、第三者との居住変化(A→B)が 37 件である。

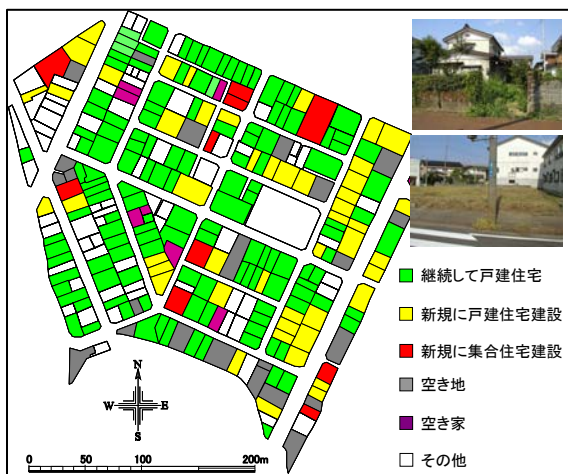


図-4 花園地域の土地利用

戸建住宅においては、居住者の氏名及び名前を調査し、

居住者の入れ替わり状況を明らかにした(図-5)。その結果より、居住者の変化がなかった戸建住宅(A→A')は、全 980 件中 689 件で 70% あった。氏名が同一で名前のみの変化(A→B)は、91 件で 9% あった。氏名・名前ともに変化していた戸建住宅は、200 件で 20% あった。氏名が同一で名前のみが変化していた戸建住宅は、親族間の居住変化であると考えられる。1981 年から 2008 年にかけて居住者の変化がなかった戸建住宅は、40% 存在するが現在郊外住宅地の高齢化が進んでいることから今後居住者の入れ替わりが必要となる。

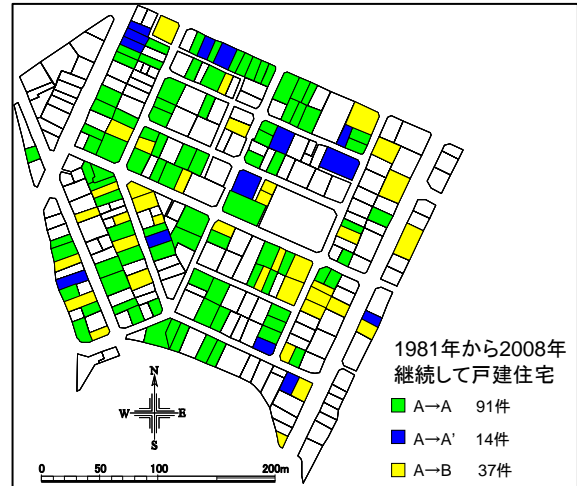


図-5 花園地域の居住者の入れ替わり

5. 居住者の入れ替わりのプロセス

5.1 空き地、空き家、居住者変化の関係性

ここでは、空き地、空き家の発生プロセス、居住者変化が起きる一連の流れを分析、考察する。

研究対象地域内では、地域が開発されて約 10 年後の 1981 年から 2008 年現在までに居住者の入れ替わりが 200 件行われている(図-6)。名字が同一であった親族間の入れ替わりは、91 件行われている。これら親族間の居住の入れ替わりは、前居住者から直接相続し現在居住していると考えられるため持続的な入れ替わりであるといえる。一方で子供世代が居なく居住継続を続けている戸建住宅では親族間の居住継承は難しく第三者との居住変化となっていると考えられる。そこでここでは、入れ替わりのプロセスが明確でない、第三者との居住者の入れ替わりについて明らかにする。

戸建住宅は、研究対象 5 地域内に 1439 戸(全 2189 区画)存在している。1981 年から 2008 年にかけて存在した全戸建住宅 980 件のうち居住者変化は、第三者との居住者の入れ替わりが 200 件で、そのうち戸建住宅の所有者と居住者が同一であったのは 114 件である。所有権移転は、居住者変化があった住宅の 56% の住宅で起きている。所有権移転の原因は、売買によるものが 73%、その他は相続等である。所有権移転は、1990 年以降増加し、2000 年代が最も多くなっている。

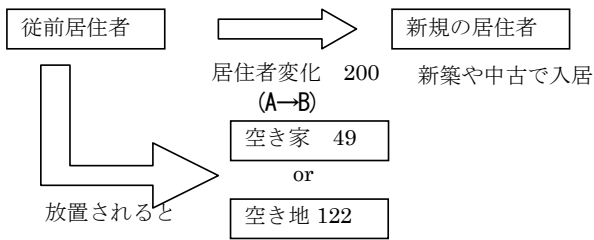


図-6 居住者の入れ替わりプロセス

5.2 居住者変化の実態

居住者の状況を明らかにするために、不動産登記簿(建物)情報を取得し、調査・分析する

次に所有者と居住者が一致する戸建住宅の建築年度と所有権移転年との関係を示す(図-7)。いままで居住者変化があった戸建住宅は、1970年代に建てられたものが多い。それらの建物は、1980年以降に権利移転が増加していることがわかる。もっとも権利移転が多くなっているのは、2000年代である。これらの戸建住宅は、地域が開発された1970年代に建てられ、その後1985年以降に所有権移転し、居住者変化が起こった例であるといえる。これらは、中古住宅で住宅を購入して転居してきた人であると考えられる。

所有権移転がない戸建住宅の建築年を見ると1995年以降に急激に増加している。これらの住宅は、権利者移転がなく居住者変化が起きている。これらの戸建住宅は、新築住宅での入居もしくは中古住宅で入居してきて老朽化したため新築の住宅に建て替えたものであると考えられる。

これらの結果より居住者変化は、大きく1970年代に建てられた住宅を中古住宅で購入し居住する例と、1995年以降に新築住宅を建てて居住してくる例に分けられる。

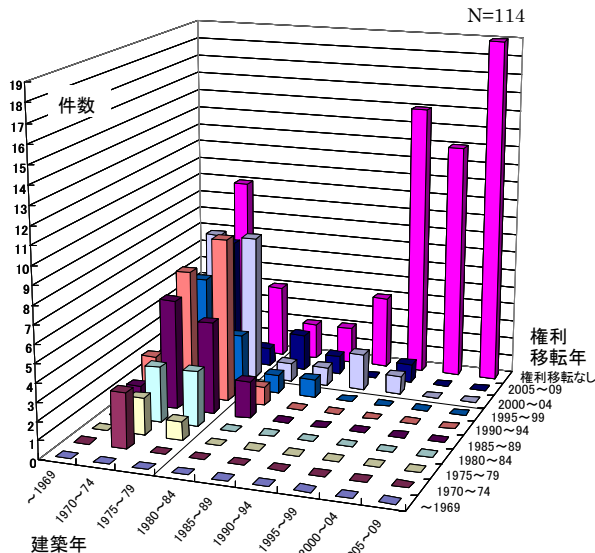


図-7 居住者変化があった住宅の建築年と権利移転年の関係

5.3 居住者の入れ替わりの実例

ここでは、居住者変化の経緯・背景を実際の例をもとに明らかにしていく。調査方法は、アンケート調査を行いヒア

リング調査に協力してくれると回答した居住者に対し自宅を訪問しヒアリング調査を行った。

ヒアリング調査結果は、前居住者の転居の理由、住宅の購入の経緯・手続きに着目してまとめる。不動産の購入の経緯は、大きく分けると不動産業者の仲介により購入したもの、直接前の居住者から購入したもの、それ以外の経緯による購入事例が存在する。

まず不動産業者の仲介による戸建住宅の購入事例を示す(図-8)。次に直接前の居住者から戸建て住宅の購入の事例を示す(図-9)。

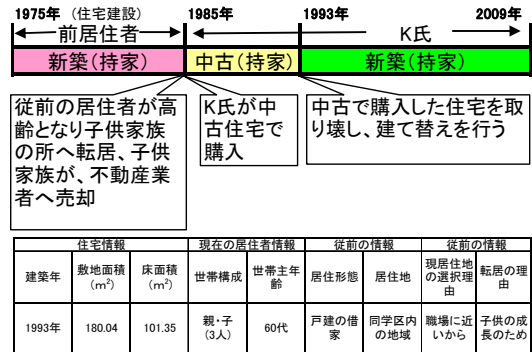


図-8 不動産業者の介入による戸建住宅の購入事例

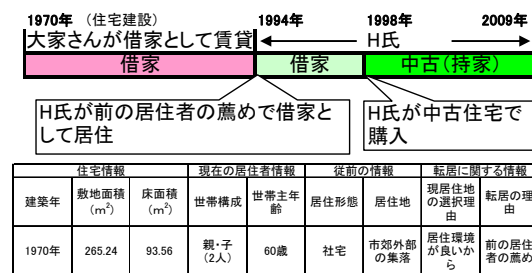
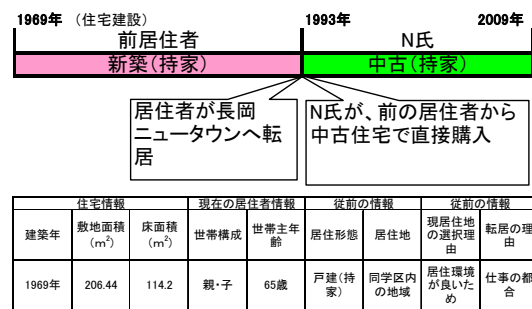
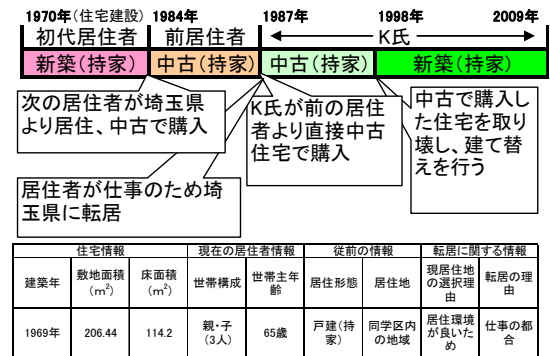


図-9 直接前の居住者から戸建住宅の購入事例

ヒアリング調査の結果より従前の居住者は、高齢化に伴い子供家族のところに転居するため住宅を不動産業者に売却し、不動産業者は購入者を確保し居住者の変化が起きる。また従前の居住者は、新たな住宅を入手したため住宅を手放し、知人で住宅購入を検討している人を探し、購入を希望する人がいれば新たな居住者し居住者の入れ替わりが行われるといった居住の経緯が明らかとなった。こういった経緯は、アンケート調査や町内会長へのヒアリング等の調査・分析から居住者変化が起きている郊外住宅地全体でも同様の傾向にあるといえる。

アンケート調査の結果、新規居住者は不動産業者の仲介により居住してくる例が69%を占めた。また中古住宅を購入し居住する例が多く全体の63%を占める。そういった居住者は、不動産情報の入手が困難であったという回答が多数存在した。不動産情報が居住希望者へ簡単に届く仕組みが必要といえる。

5.4 不動産業者との関係性

次に居住者の入れ替わりにおける不動産業者の関わり方について不動産業者へのヒアリング調査により明らかにした。ヒアリングの結果、不動産業者が保有する不動産情報は本研究で明らかとなった実際の空き地、空き家の全体のごく一部であることが分かった。そこでインターネット上で公開されている空き地の情報を調査した。その結果、空き地は122件中5件、空き家の情報は49件中3件であった。不動産業者は、前居住者と新たな居住者をつなぐ役割を担っているが、不動産業者が保有する情報が少ないと円滑な居住者の入れ替わりが行われない。不動産業者の土地・建物等不動産情報の入手は、前居住者からの情報提供がほとんどである。ここをうまくつなぐ仕組みづくりが今後必要であると考えられる。

6. まとめ

郊外住宅地が持続的であるためには、居住者の入れ替わりが必要である。課題は、空き家となった住宅が空き家のまま所有者が保有しているということ、新たな居住者が入居を希望する地域の不動産情報を効率よく入手できていないことである。

また郊外住宅地は、地域により異なった特徴を持つことが分かっている。それぞれ異なった特徴を持つ郊外住宅地であるが、地域が持続的であるためには居住者の入れ替わりが必要であるということは同じである。居住者の入れ替わりがなければ、その地域の人口は減少し、地域コミュニティが維持できなく地域が存続できなくなる。そこでここでは、地域の特徴にあった居住者の入れ替わりを既往研究からの知見も踏まえて検討する。

(1) 公社施行の土地区画整理事業により開発された地域

これらの地域は、公社施行の土地区画整理事業により開発され、現在良好な居住環境が確保されている。そのため今後も新たな入居者を確保することが容易であると考えられる。これまで述べてきたように従前居住者が転居し、空き

家となった住宅に新たな居住者を迎え居住者の入れ替わりを行っていくことが重要であるといえる。

(2) 組合施行の土地区画整理事業により開発された地域

これらの地域は、組合施行の土地区画整理事業により開発され、現在戸建住宅と集合住宅が混在する。これらの地域については、花田らの研究⁹⁾では世帯構成の多様性を確保することで持続性を確保できる。そのため集合住宅が混在する地域では、集合住宅を利用し居住者の入れ替わりを計っていくことが重要である。

(3) 開発許可等により民間開発された地域

これらの地域は、地域が開発される前から存在する旧集落があり、開発許可等の小規模開発により徐々に開発されていった。そのため地域内に旧集落のような区画面積の大きい住宅とともに、開発による区画面積の小さな戸建て住宅が存在する。また空き地も多くあり、畑等の農地として利用されている。区画面積が狭く空き地が点在する地域は、原田らの研究⁴⁾において、区画統合を利用した地域のあり方を示している。区画面積が狭く集落が存在し空き地等が点在している地域で居住者の入れ替わりを行うためには、区画統合を伴い敷地面積を広げつつ、地域全体の区画を整理していき居住環境の向上が必要であるといえる。

[補注]

- (1) 空き地は、研究対象地域内に160件存在するが、登記簿が取得できた件数は122件であった。空き地の中には、土地が登記されていないもの、複数の区画が1つの土地として登記されているものが存在する。そのため登記簿取得の際に空き地数160件から122件に減少した。
- (2) 戸建住宅の敷地面積は、地理情報システムに(SIS)より算出した。
- (3) アンケート調査は、居住者の入れ替わりが行われた200世帯へ配布し、65件回収した。
- (4) 居住者の入れ替わりは、研究対象地域5地域全てで行われていることが表-2より分かる。また町内会長等へのヒアリング調査において、従前居住者が高齢者の女性の1人暮らしで、現在施設に入居しており空き家であるという例が存在した。

[参考文献]

- 1) 菊地吉信・野嶋慎二(2007年)、「地方都市郊外住宅地における居住者の居住選択意向—福井市郊外4住宅地を事例として—」,都市計画論文集No. 42-3, pp. 217-222
- 2) 友枝竜一(2007年)、「郊外住宅地における住宅・宅地の継承と管理に関する研究」,九州大学21世紀COEプログラム・循環型住空間システムの構築(2006年成果報告書), pp. 276-281
- 3) 柴田建・菊地成朋・松村秀一・脇山善夫(2001年)、「高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究」,日本建築学会計画系論文集,第543号, pp. 109-114
- 4) 原田陽子・野嶋慎二・葉袋奈美子・菊地吉信(2006年)、「地方都市郊外住宅地における複数区画利用プロセスと空区画利用の可能性—居住者による自律的居住環境形成に関する研究—」,都市計画論文集 No. 41-3, pp. 1049-1054
- 5) 花田信介・樋口秀(2003年)、「地方都市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ーとして—」,都市計画論文集 No. 38-3, pp. 55-60