

令和 6 年 6 月 14 日現在

機関番号：13401

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2021～2023

課題番号：21K04412

研究課題名（和文）地方都市のフリンジエリアにおける住宅団地再編のための計画論構築

研究課題名（英文）Building a planning perspective for the reorganization of housing estates in fringe areas of local city

研究代表者

菊地 吉信（Kikuchi, Yoshinobu）

福井大学・学術研究院工学系部門・准教授

研究者番号：30334808

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,200,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は(1)福井市における住宅地開発実績の整理、(2)周縁団地の利便性評価と分類、(3)住環境に関する居住者アンケートの3段階で行った。(1)より、1970年以降に福井市内で行われた住宅地開発を整理しフリンジエリアの住宅団地が176団地ある。(2)より、小規模団地を除いた75団地を対象として利便性を評価し、市街地中心部に近いほど利便性が高く市街化区域の北西部と南西部で利便性が低い。(3)より、4住宅団地の居住者アンケートより住環境に対する満足度は必ずしも高くなく商業施設の近接性が全体評価に強く影響し、また団地により子育て・高齢者支援サービスの充実度などに低評価がみられることを明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究により、フリンジエリアにおける住宅団地再編のための計画論構築にむけた基礎的知見を得ることができた。今後、集約型都市形態の実現を目指すなかで住宅・宅地ストックの効率的な利用を進めるには、利便性の高い住宅団地について居住者アンケートで低評価の要素を改善し住環境を向上させ、居住誘導の受け皿として生かすことが有用であろう。その一方で、利便性が低い住宅団地については、住環境改善の中長期的な効果についての慎重な検討が求められよう。

研究成果の概要（英文）：This study was conducted in three stages: (1) sorting out the housing estate development records in Fukui City, Fukui Prefecture, (2) evaluating and classifying the convenience of fringe area housing estates, and (3) conducting a resident survey on the living environment. In (1), it was sorted out that the housing estates that have taken place in Fukui City since 1970, and found that there are 176 housing estates in fringe area. In (2), it was evaluated that the convenience of 75 estates, excluding small ones, and found that the closer they are to the city center, the higher the convenience, and that the northwest and southwest of the urbanized area are less convenient. In (3), resident surveys of four estates revealed that satisfaction with the living environment is not necessarily high, that the proximity of commercial facilities has a strong influence on the overall evaluation, and that they receive low evaluations for the quality of childcare and elderly support services.

研究分野：建築計画および都市計画関連

キーワード：住宅団地 地方都市 フリンジエリア 住環境

1. 研究開始当初の背景

縮小社会に転じた今日、まちの中心部から外側へと拡張を続けてきた市街地を、コンパクトで効率的な集約型の形態に転換することが社会的な重要課題の一つとなっている。国は2014年の都市再生特別措置法改正により立地適正化計画の策定に係る制度を導入し、拠点機能や居住地域を集約したコンパクトな都市づくりを促進している。本研究開始当初、2020年7月末時点で全国542都市が具体的な取り組みを行っていた(国土交通省)。

多くの地方中小都市では、これまで市街地のフリンジエリア(周縁部)に住宅団地が開発されてきた。フリンジエリアとは本研究が独自に設定する、市街化区域の境界線内外1km程度の一帯を指す。また住宅団地とは、土地区画整理事業や開発許可制度等により住宅用地として造成・建設された一団の住宅団地を指す。

立地適正化計画における居住誘導区域は市街化区域よりも狭く指定されるため、フリンジエリアは原理的には縮減が前提となる。しかしながら、実際は住宅団地によって居住者の構成や動態は異なり、また住宅団地内に便利施設や公益施設が立地していたり、商工業地や既存集落と農地が隣接・混在していたりすることから、フリンジエリアの住宅団地全てに一律の縮減シナリオを当てはめることは難しい。

したがって、集約型都市形態の実現に向けては、中長期的な居住人口の誘導施策を効果的に進めるために、フリンジエリアの住宅団地ごとに活用/縮減の見極めを行うための評価方法が必要となる。さらに隣接自治体の集約エリアから距離が近い場合もあるため、フリンジエリア住宅団地の再編は都市圏の広域的計画方針のもとで検討する必要がある。

2. 研究の目的

本研究は、ある特定の郊外住宅団地の維持・改善を目指すものではなく、集約型都市形態への転換に向けてフリンジエリアをどう活用/縮減するかという観点から、既存住宅団地の利用可能性に焦点を当てる。そして具体的な都市地域を対象としてフリンジエリア住宅団地の実態を分析するとともに、フリンジエリアの土地利用制御に関する取り組み事例について調査を行う。

それにより、中長期的な時間軸の中でフリンジエリアに立地する住宅団地の利用可能性と諸課題を明らかにし、その活用/縮減に向けた計画論の構築に寄与することを目的とする。

3. 研究の方法

本研究は次の3段階で行った。

(1) 福井県福井市における住宅地開発実績の整理

福井市におけるフリンジエリア住宅団地の全容を把握するために、開発登録簿、区画整理事業計画書を参照し、1970年以降に福井市内で行われた住宅地開発の概況を整理する。その中で、1970年~1990年に開発が完了したフリンジエリア住宅団地の立地分布を明らかにする。

(2) 周縁団地の利便性評価と分類

(1)で立地を明らかにした団地の生活利便性を評価し、将来にわたる活用が見込まれる団地とそうでない団地に分類する。まずGIS上に(1)で把握した住宅団地と生活利便施設をプロットする。次に各団地の利便性を測る。利便性は団地内に含まれる生活利便施設の種類の数、施設密度によって評価する。

(3) 住環境に関する居住者アンケート

(2)で評価した住宅団地の利便性について、実際の居住者はどのように感じているかを明らかにするため、特徴の異なる4団地を選定しアンケート調査を行う。

ただし、(2)および(3)については、住宅団地の利便性評価や統計データ収集をする便宜上、造成地だけでなくそれを含む町丁目全体を見かけ上の住宅団地として処理する。造成地の面積があまりにも小さい団地は見かけ上の団地(地区)と諸指標の値が大きく異なると考えられるため、造成地と一町丁目の面積が一致する団地面積を基準とし、それよりも大きい団地を(2)、(3)の対象とする。

上記(1)~(3)に加え、都市圏の広域的な都市計画方針について参考とするため、ドイツにおいて担当部局へのインタビュー調査を実施した。

4. 研究成果

(1) 福井県福井市における住宅地開発実績の整理

開発登録簿、区画整理事業計画書を参照し、1970年以降に福井市内で行われた住宅地開発の概況を整理したところ、総計で2,758haであり、そのうち市街化区域内2,700ha、市街化調整区域58haであった。線引きにより市街化区域外での開発抑制につながった一方で、1970年から2015年にかけて市街化区域面積は565ha増加し市街地の拡大は進んだ。

開発完了時期別にみると、1970年から1980年までの間に1,138haが開発されており全体の41%を占める。それ以降は最近になるにつれ減少している。

市街化区域外における開発は1993年に市街化区域外で区画整理が完了しており、1991年~

2000年の間に30haが開発されている。

次にフリンジエリアにおける住宅団地の立地を整理する。分析の結果、対象となる団地は176団地、総面積1,626haであることが明らかとなった。なお、この面積は1970年以降の福井市における住宅地開発総面積の約6割に相当する。

フリンジエリア住宅団地の開発は、福井市中心部に近い地域から、南部、北部の順に進んできた。大規模な団地は1970～1975年に多く造成されている。また福井市南西部には大規模な団地が少なく、1970～1980年の間に小規模な団地が数多く造成されている。

(2) フリンジエリア住宅団地の利便性評価と分類

小規模団地を除いた結果、全176団地中75団地を対象として利便性評価を行った。生活利便施設の種類の数と施設密度を求め、利便性により5段階に分類すると、利便性が最も高いグループ1に該当するのは8団地、グループ2が15団地、グループ3が11団地、グループ4が2団地、そして最も低いグループ5が39団地であった。

分布をみると市街地中心部に近い住宅団地ほど利便性が高く、市街化区域の北西部と南西部は利便性の低い団地が多く立地していることが明らかとなった。開発完了年が古い団地に利便性の高い団地が多く、市中心部を囲むようにして利便性の高い団地が分布している。

(3) 住環境に関する居住者アンケート

住宅団地の居住者を対象としたアンケートを行うにあたり、以下の条件を設定した。すなわち、開発時期：1975～1980年、面積：20ha以上、利便性：利便性が高い団地と低い団地、年齢層：国勢調査小地域人口の年少層・若年層が多い団地と高齢層が多い団地、人口増減：平成7年と令和2年の国勢調査小地域人口を比較し、人口が増加しており尚且つ年少層・若年層が多い団地と、人口が減少しており尚且つ高齢層が多い団地、である。結果として4住宅団地を選定した。調査は2023年11月～12月にポスティング配布、郵送回収により実施した。

アンケートの結果は、まず住環境に対する満足度については4団地とも「満足」「どちらかといえば満足」と回答した人が4割以上を占め、「不満」「どちらかといえば不満」よりも高い。ただし、3団地では「どちらともいえない」が5割を占めており、必ずしも満足度が高いとは言えない。

次に、住環境の構成要素ごとに満足度をみると、商業施設の距離の近さが他項目よりも高く、これが上記の全体的評価に影響していると推察される。しかしながら、団地によって評価の異なる項目があり、団地によって子育て・高齢者支援サービスの充実度など低評価の項目がみられた。

今後、集約型都市形態の実現を目指すなかで住宅・宅地ストックの効率的な利用を進めるには、利便性の高い住宅団地について居住者アンケートで低評価の要素を改善し住環境を向上させ、居住誘導の受け皿として生かすことが有用であろう。その一方で、利便性が低い住宅団地については、住環境改善の中長期的な効果についての慎重な検討が求められよう。

以上により、フリンジエリアにおける住宅団地再編のための計画論構築にむけた基礎的知見を得ることができた。

本研究の課題として、本研究の当初計画では4つの都市圏を対象に比較分析を行う予定であったが、作業負荷の都合により福井県福井市の分析にとどまった。今後は分析対象を他都市に広げたい。

現在は研究成果を学術論文にまとめ学会投稿を行うための作業を継続している。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	浅野 周平 (Asano Shuhei) (50801106)	福井大学・学術研究院工学系部門・講師 (13401)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関