

令和 3 年 6 月 10 日現在

機関番号：10103

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2020

課題番号：17K06692

研究課題名（和文）地方都市における孤島型ニュータウンの住替モデル構築に関する研究

研究課題名（英文）STUDY ON RELOCATION THROUGH MUNICIPAL HOUSING IN NEW TOWNS BY REMOTE AREAS OF LOCAL CITY

研究代表者

真境名 達哉（MAJIKINA, Tatsuya）

室蘭工業大学・大学院工学研究科・准教授

研究者番号：80333657

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,500,000円

研究成果の概要（和文）：北海道には新住宅市街地開発事業によるニュータウンは9あり、そのうち母都市から切り離された孤島型は3つある。本研究は、これら孤島型の一つである室蘭市白鳥台団地を調査の中心に、現在の居住地の人口や世帯数などの実態把握、また現在の居住者による住宅地の評価の把握を行う。白鳥台調査からの主な研究結果としては、1)ニュータウン内の公営住宅は、当地に転居する世帯が多い、2)中古住宅の活用が多い、3)小中学生を持つ世帯は、ニュータウン出身者の割合が多く、また親世帯も当地に居住していることなどが分かった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

人口減、少子高齢化など、ニュータウンは問題が山積する居住地区として捉えられることが多い。確かに問題も多いが、現在もニュータウンに入り、住み続ける居住者がいる。ニュータウンは、中古住宅の安さが特徴であり、新しい居住者も当地の地縁を持つなどの特性を持っている。このような特性を踏まえることで、人口を増大させないまでも、ニュータウンの住みつづけられる住環境の維持は可能と思われる。

研究成果の概要（英文）：This study's main aims is to identify actions and policies influencing the settlement of Hakuchodai New Towns, which is located on remote areas of the local city, Muroran. The following results are obtained from a questionnaire survey and a survey on actual housing changes. In Hakuchodai, the location is evaluated to inconvenient, but intention to relocate is strong among both working and elderly generations. However, most of the actual relocations are caused by the working generation and involve moves to existing detached housing. In Hakuchodai, used houses are cheap, so the proportion of relocation destinations represented by existing houses is high. Much of Households with primal school and junior school students are from Hakuchodai.

研究分野：建築計画学

キーワード：ニュータウン 住み替え 住環境

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

ニュータウン(以下、N.Tと略す)は住宅難時代全国各地に建設されたが、北海道においては札幌以外の旭川市、室蘭市、帯広市などでも複数みることができる。現在、これら地方都市のN.Tは、急激な人口縮減の起因により、最悪なシナリオとしては居住地のスラム化などが懸念される。本研究では、特に母都市と物理的に離れている孤島型N.Tに焦点を当てるが、孤島型N.Tの衰退は連担型N.T以上に懸念されと思われる。

申請者もこれまで様々な場で、地方都市のN.Tの問題を考えさせられ、また実際に調査も行ってきた。そもそもN.Tの存在は母都市と関連しており、N.Tは現在も母都市との相対的な魅力に関わっていることが考えられる。例えば、N.T開発当時、N.Tがいわゆる“団地族”として人気を博したのは、母都市に比べ相対的に「良質な住環境」という魅力を有していたからで、それにより郊外立地のハンデを持ちながらも、N.Tは支持されていたと言えよう。しかし、現在、N.Tはこの相対的な魅力があるかなど、その実態把握も十分ではない。孤島型N.Tに焦点を当て、その居住実態を捉え、それらの持続可能性の仕組みを捉えることが重要となる。

2. 研究の目的

本研究は、孤島型N.Tの居住地の実態を捉え、その持続可能性につながる仕組みを考察することにある。N.Tは1960年代、70年代など住宅難を背景に、新住宅市街地開発法(以下、N.T法と略す)によりN.Tは建設された。北海道においてN.T法によるN.Tは9あり、そのうち対象となる孤島型N.Tは函館市(旭岡団地)、帯広(大空団地)、室蘭市(白鳥台団地)が存在する。研究では、主に室蘭市を中心に、現在の居住地の人口や世帯数などの実態把握、また現在の居住者による住宅地の評価の把握を行う。

持続可能性の仕組みを捉えるために、本研究では、2つのアプローチを設ける。1つめは白鳥台団地において、公営住宅居住者の多くが白鳥台の自地区内に住み着くことが観察されたため、公営住宅居住者に焦点を当て、その住み替えの実態を解明することをおこなった。2つは、N.T内の小中学校に通う児童を持つ世帯、つまり当地に世帯を構え、これから生活を行う、あるいは住み替えたばかりの世帯を対象とし、居住やコミュニティに関する評価、住み替えに関する評価を把握する。この2つのアプローチは、現在そしてこれからの孤島型N.Tを担う主要な居住者であり、その仕組みの解明が持続可能性の把握につながると考える。

3. 研究の方法

研究は、大きく以下に挙げる5つの方法で行われた。

-) 人口動態など2次資料を用いた孤島型N.Tの実態の把握
-) 白鳥台の全居住者に対する居住評価調査、および室蘭市協力による住宅基本台帳を用いたN.T内外の転入・転出調査
-) 室蘭市の公営住宅居住者を対象とした、白鳥台の公営住宅居住者の住み替えの実態調査、および住まい意向調査
-) 白鳥台、帯広大空団地、札幌もみじ台団地を対象とした、小中学校児童を持つ世帯による居住地評価とその分析
-) その他、前項にかかわる補助調査として、a)北海道伊達市公営住宅を対象とした家賃と住宅ストックに関する調査、b)室蘭市を対象とした公営住宅の管理実態と住み替え意向との関連に関する調査、c)孤島型N.Tにおける町内会活動に関する調査、d)道外の孤島型N.Tと連担型N.T比較による住み替え意向調査、を並行し行い、前項までの知見を高めた。

4. 研究成果

) 人口動態など2次資料などを用いた孤島型N.Tの実態の把握

調査対象として国土交通省がH25年に作成した全国N.Tリストにおける北海道内N.Tから札幌市を除く北海道内全96地区のN.T範囲を抽出、北海道庁に確認し、2016年2月に92地区の範囲を入手、こちらを用いH7~H22年国勢調査より街の衰退の総合指標として人口減少率、高齢化率を比較すると、92地区中72地区が母都市より衰退していないことが明らかになった。

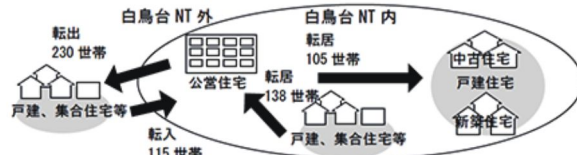
) 白鳥台の全居住者の住宅基本台帳調査、居住評価調査、N.T内外の転入・転出調査

白鳥台N.Tに居住する3425世帯(戸建住宅2138世帯、集合住宅1287世帯)を対象に2017

年12月18日現在(以下、現在)までの住民基本台帳を資料とした転入年とH27都市計画基礎調査の建築年を比較する。現在でも61%が白鳥台N.Tに定住していると考えられ(図1)、公営住宅に定住している割合は43%、戸建住宅に転居した割合は18%となった(表1)。

表1 子持ち世帯の転居状況

総数(%)	公営住宅に定住	公営住宅→戸建住宅に転居	公営住宅から転出
582(100%)	253(43%)	105(18%)	230(40%)



室蘭市の全公営住宅居住者と比較した白鳥台の公営住宅居住者の住み替えの実態調査

室蘭市の公営住宅は5,253戸あり、その内の約9割となる市営住宅を対象とする。地区区分は人口や町の規模を白鳥台と同程度にするため室蘭市の9地区の行政区分を用いる。本調査では公営住宅居住者(2,239世帯)を対象にアンケート調査を行い、住み替え意向や住み替え希望地区、住み替え希望地区に住み替え理由が異なるかを尋ねた。室蘭市のほとんどの公営住宅は居住した世帯を地区内に定着させる機能を有しているが、定着の高さは地区によって異なる(図3)。白鳥台では定着した世帯数としては最も多く、定着機能が高い。公営住宅から転居した世帯の5割が戸建住宅に転居している(図4)。公営住宅居住者アンケートの住み替え希望地区と公営住宅転居者データの転居地区を比較すると、自地区への転居希望している者の過半数は他地区に転居しているのに対し、他地区への転居希望している者の過半数は自地区に転居しており、住み替え希望と実際の移動が異なる。その要因として白鳥台地区では中古住宅の売却価格が安く中古戸建住宅を購入しやすい(図5)ことが戸建住宅への定着に関連していることが明らかになった。

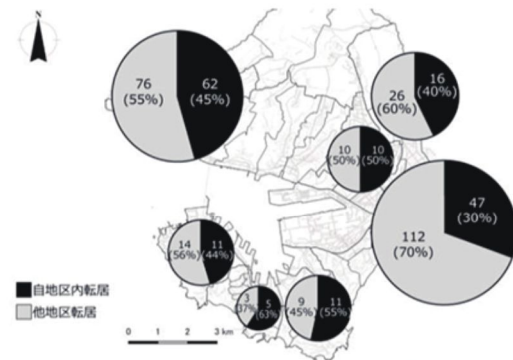


図2 地区別の公住からの自地区内転居

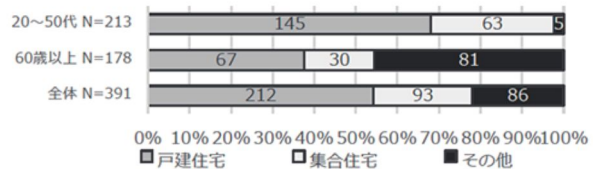


図3 室蘭市内に転居した世帯の転居先の住宅種類

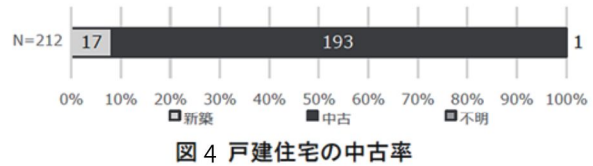


図4 戸建住宅の中古率

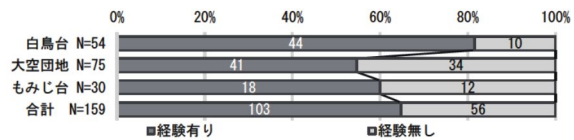


図5 NTへの居住経験の有無

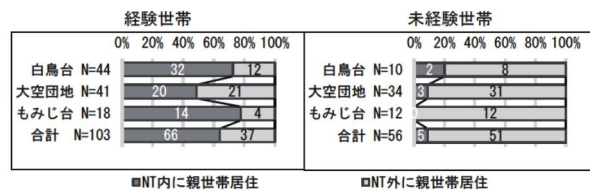


図6 NT内に親世帯が居住している割合

白鳥台、帯広大空団地、札幌もみじ台団地の小中学校児童を持つ世帯の居住地評価

室蘭市(白鳥台)、帯広市(大空団地)、札幌市(もみじ台)を対象に、N.Tの戸建の流通に関して、地価、中古の掲載率や取引率、空家率等を把握する。子育て世帯に小中学校を通じてアンケートを行い(白鳥台 N=210、大空団地 N=268、もみじ台 N=240)、居住経験と住宅種類を把握し、N.Tの居住特性を示し、居住地選択の際の重視項目の把握、居住経験を生かした人付き合いの程度などを把握する。まず、いずれのN.Tにおいても、当地の居住経験を持つ者が多く(図6)、またN.T内に親世帯が居住している割合も高い(図7)ことが特徴であった。居住経験の有無による差異として、経験世帯は居住地選択の際に住宅種類の他にN.T内で親族との近居を重視しており、住環境評価等は経験の有無によって大きくは左右されないこと、経験世帯かつ戸建世帯は未経験世帯と比べて、同世代の友人と「子供を預け合う」等の子育ての延長としての付き合いを活発に行っている事が明らかとなった。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 2件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 真境名 達哉, 木村 早希, 浅井 敬太, 西尾 洸毅	4. 巻 86
2. 論文標題 地方都市の郊外部にあるニュータウンにおける市営住宅の住み替えに関する研究	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 707-716
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.86.707	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 浅井 敬太, 西尾 洸毅, 真境名 達哉	4. 巻 27
2. 論文標題 公営住宅の管理形態が居住者の評価と住み替えに及ぼす影響	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会技術報告集	6. 最初と最後の頁 801 - 806
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計15件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 浅井敬太、西尾洸毅、松村博文、石井 旭、真境名達哉
2. 発表標題 公営住宅における住環境評価へ管理形態が及ぼす影響 室蘭市市営住宅を対象とした住み替え意向について
3. 学会等名 日本建築学会北海道支部研究報告集
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 浅井敬太、西尾洸毅、松村博文、石井 旭、真境名達哉
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その 5 室蘭市市営住宅における管理形態が居住者評価に及ぼす影響
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概(北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 真境名達哉、木村早希、松村博文 石井旭、西尾洸毅
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その6 室蘭市における公営住宅居住者の住み替え意向
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概(北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 木村早希、西尾洸毅、松村博文、石井旭、真境名 達哉
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その7 室蘭市における公営住宅から戸建住宅への定着
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概(北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 真境名 達哉、木村早希、松村博文、石井旭
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その3 白鳥台ニュータウンにおける公営住宅から戸建住宅への転居需要
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 真境名 達哉、木村早希、松村博文、石井旭
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究その4 白鳥台ニュータウンにおける若年層の定着について
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 木村早希、松村博文、石井 旭、真境名達哉
2. 発表標題 白鳥台ニュータウンにおける公営住宅から戸建住宅への転居需要と定着について
3. 学会等名 日本建築学会北海道支部研究報告集
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 木村早希、中谷裕太、真境名達哉
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その1 北海道におけるニュータウンの実態
3. 学会等名 日本建築学会 全国大会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 中谷裕太、木村早希、真境名達哉
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その2 室蘭市白鳥台ニュータウンの居住実態
3. 学会等名 日本建築学会 全国大会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 浅井敬太、横地琴理、真境名達哉
2. 発表標題 地方都市における市営住宅を介する市内転居に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会北海道支部研究報告集
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 宮島麻衣、真境名達哉
2. 発表標題 ニュータウンの住環境の維持管理に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会北海道支部研究報告集
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 浅井敬太、西尾洸毅、真境名達哉
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その8 子育て世帯の居住特性把握
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 真境名達哉、西尾洸毅、浅井敬太
2. 発表標題 新住宅市街地開発事業による住宅団地の持続可能性に関する研究 その9 ニュータウンへの居住経験が居住者評価に与える効果
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 安藤 光慧、宮島麻衣、真境名達哉
2. 発表標題 ニュータウンの地区連合町内会に着目した町内会・自治会活動の広域化に関する研究 その1 対象ニュータウンの地区連合町内会の位置づけ
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 宮島麻衣、安藤 光慧、真境名達哉
2. 発表標題 A study on wide area of neighborhood association activities in new towns part2: Development element of federation of neighborhood association MIYAJIMA Mai, ANDO Mitsusato, MAJIKINA Tatsuya ニュータウンの地区連合町内会に着目した町内会・自治会活動の広域化に関する研究 その2 地区連合町内会における活動展開の要素
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2021年

〔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
---------------------------	-----------------------	----

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
---------	---------