

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 8 日現在

機関番号：24506

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2015～2016

課題番号：15K14087

研究課題名（和文）郊外住宅地における景観まちづくりと連携した中古住宅の流通・活用モデルの開発

研究課題名（英文）Development of the circulation and utilization model of the used housing which cooperated with the landscape community design in suburb

研究代表者

安枝 英俊（YASUEDA, Hidetoshi）

兵庫県立大学・環境人間学部・准教授

研究者番号：60402971

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,400,000 円

研究成果の概要（和文）：本研究は、京都市・洛西ニュータウンを対象として、郊外住宅地の世代交代を促進を、敷地分割を伴う新築住宅の建設という不可逆な手段によらず、中古住宅の流通・活用という手段で解決することを試みる。中古住宅の流通・活用モデルは、植栽豊かな通り景観や、複数台の駐車スペースを確保できるものとし、その検討にあたっては、研究者や実務家といった専門家だけでなく、景観まちづくりに関わる居住者との協働を通じて開発する。

研究成果の概要（英文）：This study develops the circulation and utilization model promoting a change of generation of the suburb. This model was developed by a resident concerned with a landscape community design in suburb while feeding back the result of the investigation. The used housing carries out repair to lower the scale of the building to realize planting space and parking space at the same time. Furthermore, the repair to lower the scale of the building leads to earthquake-resistant improvement. The repair of the building is carried out during the residence not time to change its home. If there is the structure that a result of the inspection of the building is reflected to a property value, this model can promote the spread.

研究分野：建築計画・住宅地計画

キーワード：中古住宅 景観まちづくり 郊外住宅地 洛西ニュータウン 中古住宅

1. 研究開始当初の背景

地区計画や建築協定を策定するなど、居住者による景観まちづくりが主体的に行われていることが、居住環境の付加価値となる郊外住宅地がある一方で、交通・施設利便性の低い郊外住宅地では、地区計画や建築協定が不動産の売買が促進しない要因になっている場合がある。こうした住宅地の一部では、敷地分割によって新設住宅を建設するために、地区計画や建築協定の廃止を議論する動きも見られる。

2. 研究の目的

本研究は、郊外住宅地の世代交代を促進する流通・活用モデルを、敷地分割を伴う新築住宅の建設という不可逆な手段によらず、中古住宅の流通・活用という手段で解決することを、研究者・実務家といった専門家だけでなく、景観まちづくりに関わる居住者との協働を通じて開発することを目的とする。

本研究が対象とする京都市・洛西ニュータウンでは、ニュータウンの中心部には中高層の集合住宅が配置され、周辺部には、低層の戸建住宅、テラスハウス、タウンハウスが配置されているという構成になっている。

戸建住宅の土地面積は約 200 m²であり、第 1 種低層専用住居地域、建蔽率 50%、容積率 80% という住環境である。新林学区の 1 地区を除いて、用途は住宅と小規模店舗に限る、敷地面積の最低限度を 170 m²、高さの最高限度を 10m に定めた地区計画が策定されている。特に、約 9 割の地区で敷地面積の最低限度が決められていることで、地区計画の策定地区においては、敷地分割が発生しておらず、住環境が大きく変容することなく今日に至っているが、居住者の世代交代は必ずしも順調には進んでいない。

テラスハウスは 2 戸 1 型の住宅であり、戸当たりの土地面積は約 100 m²であり、建蔽率 60%、容積率 200% となっている。京都市住宅供給公社による分譲であり、竹の里地域のテラスハウスは、ツーバイフォー工法による木造住宅、それ以外の 3 学区は RC 造・PC 造である。

特に、若い世代は土地を購入できたとしても、予算面から住宅を新築することは困難であると予想される。こうした状況を踏まえると、戸建住宅地の世代交代は、中古住宅の流通・活用によって実現する方策を検討しなければならない。

3. 研究の方法

本研究は、郊外住宅地の世代交代を促進する流通・活用モデルについて、

- ①景観まちづくりに関する調査
 - ②空き家所有者に対する調査
 - ③住替え可能性のある居住者に対する調査
 - ④居住者と専門家による検討
- という 4 つのプロセスから検討する。

具体的には、①景観まちづくりに関する調査

から得られた居住者からみた郊外住宅地の居住価値を明らかにした上で、②空き家所有者に対する調査から得られた空き家の売買・賃貸化の課題や、③住替え可能性のある所有者に対する調査から得られた住み替えを促進するための課題を踏まえた上で、世代交代に資する居住価値を実現しうる中古住宅の流通・活用モデルを居住者と専門家の協働により検討する。

4. 研究成果

①景観まちづくりに関する調査

京都・洛西ニュータウンにおいて景観まちづくり活動を推進している洛西ニュータウン創生推進委員会・住まいと景観チームを対象に実施した。住まいと景観チームは、2012 年に設置された部会であり、景観に関心のある 4 学区の居住者 10 名強により活動が推進されている。近年では、ニュータウンの景観ポイントをニュータウンの 4 学区の小学校や公園をつなぐ緑道を歩きながら巡るまちあるきツアーの実施、京都市地域連携型空き家流通促進事業の洛西ニュータウン 4 学区の取組団体として、自治会と連携した空き家の実態調査、住宅所有者を対象とした相続セミナーや相談会の開催等を行っている。住まいと景観チームのメンバーは、敷地面積の最低限度が決められていることで、地区計画の策定地区においては、敷地分割が発生しない。

1988 年～1996 年にかけて戸建住宅地において策定された地区計画は、将来的に、敷地の分割が発生することを懸念した福西学区の居住者が、策定に向けた活動を始動したことが契機となっている。1988 年に福西学区の戸建住宅地で最初の地区計画が策定された後、1992 年までに、新林学区の 1 地区を除いて、他の 3 学区・地域の戸建住宅地で順次地区計画が策定されている。地区計画が策定されていなかった 1 地区については、2015 年に敷地分割が行われ、新築住宅が販売された。こうした敷地分割が実際に発生したことが、景観まちづくりに関わる居住者にとっては、地区計画の意義を改めて確認し、郊外住宅地の居住価値について共有することによる必要性を認識する契機になった。

テラスハウスにおける地区計画については、2004 年に竹の里地域にあった歯科医師会館の跡地に分譲マンションが建設されたことが契機となった。西竹の里テラス地区では 2006 年に地区計画の策定の要望を提出し、2007 年に地区計画が策定された。この地区計画では、用途は住宅と小規模店舗に限る、敷地面積の最低限度を 75 m²、高さの最高限度を 10m に定めている。他のテラスハウス地区では、地区計画策定の動きはないが、特に、竹の里地域のテラスハウスは木造であるため、テラスの片側を建て替える事例が他学区に比べて多かったことや、前述のマンション建設があったことが、地区計画の策定する契機となった。

売買動向については、国土交通省・土地情報総合システムに掲載された戸建住宅 71 件とテラスハウス 39 件について、2012 年～2016 年の動向を分析した。戸建住宅の坪単価については、2005～2007 年までは、60～75 万円であったのが、2008 年～2014 年では、45 万～70 万、2015 年～2016 年では、40 万弱から 60 万となっており、10 年間で 20 万円程度低下している。地価の下落に伴い、戸建住宅の更新が活発化している。流通業者には、敷地分割を制限する地区計画が流通の阻害要因になると指摘されたが、土地価格が一定価格以下になれば、必ずしも阻害要因にならないことがわかる。テラスハウスは、物件によって坪単価の価格差が大きいのが、概ね 50～70 万円で推移している。

また、2017 年に実施した戸建住宅の通り景観の調査では、新築住宅・中古住宅のいずれにおいても、2 台以上の駐車スペースを設けるために、植栽や生け垣が設けられず、植栽が著しく減少していた。特に、敷地分割が実施された土地については、空地の大部分は駐車スペースとなり、植栽は一切計画されていなかった。これまでのニュータウンの通り景観の特徴は、敷地内の空地に植栽があることで緑豊かなものであったが、新築や改修により大きく変容しつつあることが判明した。

以上のことから、景観まちづくりとの連携には、地区計画を遵守するだけでなく、建物の更新時に植栽を継承する仕組みを構築することが、居住価値の実現に必要であることがわかった。

②空き家所有者に対する調査

空き家調査については、洛西ニュータウン創生推進委員会・住まいと景観チームが自治連合会と連携して実施した空き家実態調査の結果について分析を行った。

2013 年 12 月時点での空き家率は 3.9% (3329 戸中 131 戸) という結果であった (表 1)。建て方別にみると、戸建住宅 1677 戸中 84 戸 (5.0%)、テラスハウス 1539 戸中 44 戸 (2.9%)、タウンハウス 113 戸中 3 戸 (2.7%) となっており、戸建住宅とテラスハウス・タウンハウスを比較すると、戸建住宅の方が空き家率が高い。戸建住宅の空き家率を学区別にみると、新林学区 5.6%、境谷学区 5.1%、竹の里地域 4.2%、福西学区 4.9%であった。テラスハウスについては、新林学区 4.0%、境谷学区 2.9%、竹の里地域 2.8%、福西学区 1.3%であった。

新林学区は、戸建住宅、テラスハウスともに空き家率が最も高く、次いで、境谷学区の空き家率が高くなっている。また、福西学区では、戸建住宅の空き家率が 4.9%であるのに対して、テラスハウスは 1.3% と、戸建住宅とテラスハウスの空き家率の差が大きいことが特徴的である。学区・地域毎に空き家率が異なるのは、入居開始年度、タウンセンターや最寄りの鉄道駅へのアクセスの容易

さが影響していると考えられる。なお、空き家の所有者の連絡先が判明している空き家は、40 戸であった。

表 1 空き家調査の結果

	住宅形式	総戸数	空き家数	空き家率	
新林学区	戸建	414	23	5.6%	4.7%
	テラスハウス	506	20	4.0%	
境谷学区	戸建	234	12	5.1%	3.7%
	テラスハウス	407	12	2.9%	
竹の里地域	戸建	167	7	4.2%	3.2%
	テラスハウス	248	7	2.8%	
	タウンハウス	113	3	2.7%	
福西学区	戸建	862	42	4.9%	3.8%
	テラスハウス	378	5	1.3%	
合計		3329	131	3.9%	

空き家と判明した 131 戸のうち、空き家の住所が判明しなかった竹の里地域戸建住宅 7 戸を除く、124 戸について、土地の登記簿を取得した。所有者の住所を分析すると、所有者の住所が、「空き家の住所と一致するもの (40 戸)」、「まちびらき当初から住所が異なるもの (20 戸)」、「住所変更 (6 戸)」、「相続 (37 戸)」、「売買 (18 戸)」となっていることがわかった (表 2)。福西学区については 2011 年に取得したもの、他の 3 学区・地域については 2014 年に取得したもので分析を行った。空き家であるにも関わらず、空き家の住所と所有者の住所が同じである、40 戸について、相続されたものが空き家になっていることが特徴である。

また、相続や売買がされている空き家のうち、2005 年以降に相続、売買されたものは、戸建住宅が 13 戸、テラスハウス 13 戸であった。なお、福西学区については、2011 年に取得した登記簿と、2015 年に改めて取得した登記簿の記載情報を比較したところ、2011 年調査で空き家であった戸建住宅 42 戸のうち 10 戸が売却されていることが明らかになった。

表 2 空き家の登記簿の分析

	戸建	テラスハウス	計
空き家の住所と同じ	26	14	40
まちびらき当初から住所が異なる	11	9	20
住所変更	3(2)	3(1)	6(3)
相続	24(7)	13(6)	37(13)
売買	11(8)	7(5)	18(13)
その他	2	1	3
計	77	47	124

空き家の所在地が判明している 124 戸について、洛西ニュータウン創生推進委員会・住まいと景観チームと連携し、活用意向のアンケート調査を実施した。福西学区以外の 3 学区・地域は 2015 年 1 月に、福西学区では 2015 年 4 月にアンケート票を送付した。空き家所有者の連絡先のわからないものについては、土地の登記簿に記載された住所にアンケートを送付した。アンケート票は、37 戸から回収 (回収率 29.8%) できた。そのうち、「空き家ではない」と回答した 11 戸を除いた 26 戸 (21.0%) について分析を行っ

た。なお、「空き家ではない」と回答した 11 戸については、「空き家とは認識していない (4 戸)」、「売却済 (2 戸)」、「入院中 (2 戸)」、「親族が居住中 (3 戸)」であった。

表 3 空き家の活用意向について

	戸建	テラスハウス	計
他人に売却したい	2	6	8
他人に貸したい	2	0	2
そのまま空き家として所有し続ける	9	1	10
未定	4	2	6
計	17	9	26

表 4 売却・賃貸を希望するができない理由

理由	回答数
親族が売却・賃貸することに反対しているから	0
誰に相談してよいかわからないから	2
賃貸時の家賃や売却価格の相場がわからないから	2
家財等の処分方法がわからないから	0
賃貸するための修繕費用の目処がつかないから	0
良い借り手が見つかるかわからないから	1
他人に貸したら返してもらえないかわからないから	0
自身や親族が居住する可能性があるから	2
その他	6

表 5 そのまま空き家として所有する理由

理由	回答数
家具や荷物等を整理する体力や気力が続かかわからないから	0
他人に売却する事に抵抗があるから	2
他人に賃貸する事に抵抗があるから	3
他人に売却・賃貸しても利益がでると思えないから	2
商売や勤務の都合で、対象の空き家に居住できないから	2
いずれ自身や親族が居住する予定だから	9
家財等の置き場として利用しているから	3
週末や休暇を過ごすための住宅として利用しているから	5

空き家の活用意向については、「他人に売却したい (8 戸)」、「他人に貸したい (2 戸)」、「そのまま所有し続ける (10 戸)」、「未定 (6 戸)」であった。「他人に売却したい (8 戸)」のうち、戸建住宅が 2 戸、テラスハウスが 6 戸、「他人に貸したい (2 戸)」は全て戸建住宅、「そのまま所有する (10 戸)」のうち、戸建住宅が 9 戸、テラスハウスが 1 戸であった。戸建住宅とテラスハウスを比較すると、戸建住宅は「そのまま所有する」が多く、テラスハウスは「売却を希望する」が多いことがわかる。

売却・賃貸したいが出来ない理由 (表 4) について、「誰に相談してよいかわからないから (2 戸)」、「売却・賃貸価格の相場がわからない (2 戸)」、「自身や親族が居住する可能性があるから (2 戸)」の他、「その他」の内容として、「希望した価格で売却できない」「買い手・借り手が見つからない」「福祉施設として活用したいが、地区計画に用途の制限があってできない」「最終的に実施にむけた判断をできない」という意見があった。

活用しない理由 (表 5) について、10 戸のうち 9 戸が、「いずれ自身や親族が住む予定であるから」と回答している。その他、「週末や休暇を過ごすための住宅として利用しているから (5 戸)」、「他人に賃貸することに

抵抗がある (3 戸)」、「家財等の置き場として利用しているから (3 戸)」、「他人に売却することに抵抗がある (2 戸)」、「利益が出ると思えないから (2 戸)」、「商売や勤務の都合で、対象の空き家に居住できないから (2 戸)」と回答している。

取得経緯については、「自ら購入 (16 戸)」、「譲渡 (2 戸)」、「相続 (8 戸)」であったさらに、相続をした 8 戸のうち、5 戸は居住経験がない (表 6)。このことは、今後ニュータウン内で相続された住宅に、所有者が居住しない可能性があることを示唆している。

さらに、「空き家の活用意向」と「取得経緯」(表 7) をみると、相続をした 8 戸のうち、「他人に売却したい」は 2 戸のみであり、「そのまま空き家として所有し続ける (4 戸)」、「未定 (2 戸)」といったように、多くは具体的な活用方針がない。

表 6 空き家の取得経緯と居住経験

	戸建	テラスハウス	計
自分で購入した	9	7	16
親または祖父母から譲渡された	2	0	2
親または祖父母から相続した	6	2	8
計	17	9	26

表 7 空き家の活用意向と取得経緯

	購入	譲渡	相続	計
他人に売却したい	6	0	2	8
他人に貸したい	1	1	0	2
そのまま空き家として所有し続ける	6	0	4	10
未定	3	1	2	6
計	16	2	8	26

③住替え可能性のある居住者に対する調査

住み替え可能性のある居住者については、住まいと景観チームのチームリーダーから紹介をうけた居住者 5 名、及び、洛西ニュータウン創生推進委員会に所属する居住者 5 名に対してヒアリング調査を実施した。対象者はすべてニュータウンに居住してから 35 年以上経過している。

住み替える時期については、「自立した生活ができる限り住み続け、要支援・介護になってから NT 近辺の高齢者施設に住み替えたい。」「独居になれば住み替えたい」といった個人の健康状況や家族との状況によるものと、「戸建住宅の管理が大変なので、住み替えたい」「家財の処分・整理ができれば住み替えたい」といった住まいに起因するものがあつた。

住み替え先については、新たな人間関係を構築することに対して不安のある居住者が多く、これまでの人間関係を継続して維持することのできるニュータウン周辺の高齢者施設に住み替えたいという居住者が多い。

また、住宅全体を利用していないことや管理が行き届かないことが住み替えの動機になるが、建物の維持管理に熱心な所有者ほど、建替ではなく中古住宅として若い世代に住み継いでもらいたいという意向が強い。

④居住者と専門家による検討

洛西ニュータウンでは、2005年に「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」が策定され、学区をこえたまちづくりの実施体制が構築され、住民・事業者・行政の連携によるまちづくりが推進されてきた。ビジョンの策定から10年が経過し、社会状況の変化等も踏まえて、2017年から2021年度のあいだに重点的に取り組む事項をとりまとめた「洛西ニュータウンアクションプログラム」が2016年3月に策定された。研究代表者は、アクションプログラム検討会の委員を務めていたことから、住み替え支援や中古住宅の流通、集合住宅の空き家解消を検討する住まいWGの運営を担当していた。住まいWGは、前述の住まいと景観チームのチームリーダーの他、景観まちづくりに関わるNPO、中古住宅の流通に関わる不動産鑑定士、京都市都市計画局、UR等が参画している。中古住宅の流通・活用モデルについては、①景観まちづくりに関する調査、②空き家所有者への調査、③住み替え可能性のある居住者への調査の結果をフィードバックしながら検討した。調査から得られた知見に基づき、居住者と専門家による協議を通じて得られた流通・活用モデルに求められる条件は以下の通りである。

- ① 更新後には自動車を複数台所有する世帯が多いことから、複数台の駐車スペースを確保した上で、ニュータウンの居住価値である植栽豊かな通り景観を継承するために、植栽のためのスペースを確保する必要がある。
- ② 調査対象地では、戸建住宅の半数が1981年以降に建設されており、耐震改修が必要になる場合が想定される。中古住宅として改修する際には、耐震性の向上に資する改修メニューが必要である。
- ③ 建物のインスペクションを備えたモデルであることが望まれるが、住み替え時にインスペクションを実施する可能性は低いため、居住過程においてインスペクションを受けることを促進する必要がある。
- ④ インスペクションについては、建物の維持管理を適切に実施することを評価し、そのことを資産価値の向上につなげることでできる仕組みと連携する必要がある。

上記の4つの条件を踏まえ、景観まちづくりと連携した中古住宅の流通・活用には、建物のインスペクションを受け、その結果に基づき、耐震性・居住性の向上、及び、駐車・植栽のスペースを確保することのできる減築改修型のモデルを提案する。減築による耐震性の向上を図りつつ、若い世代のニーズに適合しながら、植栽を継承することにもつながる。また、改修を実施する時期については売却時ではなく、例えば、子育て終了時など

今後の居住期間が10年程度以上見込める時期に実施することで、所有者がインスペクションを受け、耐震性・居住性の向上した住宅を所有者自身が利用できるものとする。居住過程で大規模な改修を実施しておくことで、住み替え時には、軽微な模様替え程度の改修で住宅を売却することが可能になる。

さらに、インスペクションを実施することで、適切に維持管理されてきたことや、減築改修により居住性や耐震性が向上したことが市場価値に反映される仕組みを整えれば、事前に改修工事をするを促進することにつながると思われる。

上記の他、中古住宅の流通・活用の普及促進には、以下の仕組みの実現が必要である。

- ① 建築士や不動産業者による住み替え相談窓口だけではなく、例えばファイナンシャルプランナーなど生涯にわたる資産計画について対応可能な専門家に相談できる体制が必要である。退職時や子育て終了時のように、高齢期になるまでの期間に、建物を改修する時期や売却する時期を意思決定することを支援する仕組みが必要である。また、UR等の集合住宅に居住する若い世代がこの相談窓口を利用することで、低層住宅に住み替えをすることを支援することにもつながる。
- ② 家財道具を処分することが負担になっている高齢者が多く、また、安心して家財の処分を依頼することのできる業者がないことも不安要素に挙げられている。上記の仕組みに連携して、例えば、コミュニティビジネスとして家財の処分を依頼することのできる体制を整備する必要がある。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計1件)

安枝英俊、京都・洛西ニュータウンにおける空き家の実態調査 -郊外住宅地における中古住宅の流通促進に関する研究-、日本建築学会大会学術講演梗概集、査読無、pp.209-210、2015.9

〔学会発表〕(計1件)

安枝英俊、京都・洛西ニュータウンにおける空き家の実態調査 -郊外住宅地における中古住宅の流通促進に関する研究-、日本建築学会大会、2015年9月4日、東海大学湘南キャンパス(平塚市)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

安枝英俊 (YASUEDA Hidetoshi)

兵庫県立大学・環境人間学部・准教授

研究者番号：60402971