

令和 2 年 6 月 29 日現在

機関番号：22701

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2019

課題番号：17K06716

研究課題名（和文）超高齢時代の住宅地の選択と集中に向けた郊外住宅地の構造分析と対応策の検討

研究課題名（英文）Study on typology and policy of residential area in super-aging era

研究代表者

中西 正彦（Nakanishi, Masahiko）

横浜市立大学・国際教養学部（都市学系）・准教授

研究者番号：20345391

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）：人々の居住環境改善のため、都市基盤や施設、住宅などに対して様々な施策が行われてきた。近年、少子高齢化やインフラの老朽化、空家の増加など多くの社会問題により、居住環境をめぐる社会状況は大きく変化しており、それらにも多くの施策が展開されている。このような住みよい暮らしを実現するための地域に即したソフト・ハード両面にわたる政策を総称して、本研究では“居住政策”と呼ぶ。

本研究は、人口規模が最大の政令指定都市である横浜市を対象として、まず居住政策を把握し、次に地区の実態を変容も含めて把握し類型化を行った上で、居住政策と地区類型の適切な対応関係を考察した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究によって、まず横浜市の住宅地区の類型が明らかとなった。また、類型と政策との対応を見た結果、政策の適用にあたって地区の実態を十分踏まえることが必要であることを確認できた。今後、社会的課題が増える一方で、予算等の行政環境が厳しくなっていくことが予想される中で、効率的に政策を展開するためにも地区の実態を十分踏まえた立案と実施が求められる。

研究成果の概要（英文）：In order to improve people's living environment, various measures have been taken for urban infrastructure, facilities, houses, etc. In recent years, due to many social problems such as declining birthrate and aging, deterioration of infrastructure, and increase in vacant houses, the social situation surrounding the living environment has changed drastically, and many measures have been developed for them. This study collectively refers to the soft and hard policies that are suited to the region to realize such a comfortable living, and is called the "residential policy."

This study targeted Yokohama City, which has the largest population size in ordinance-designated cities, and first clarified the residential policy, then categorized the actual conditions of the district including changes, and then classified them as residential policy. We considered the appropriate correspondence between district types.

研究分野：都市計画、住宅政策

キーワード：住宅政策 住宅地計画 都市計画 地区類型

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

わが国も人口減少・超高齢社会に突入した現在、都市・建築の領域においては空き家問題への対処やストック活用型のリノベーションやコンバージョンまちづくりが重要性を増しているが、現行の都市法制度はこの問題に対応できていない。その理由のひとつとして、多様化した建物の使いやすさなわち「建物用途」を適切に捉え難いことが挙げられる。建築行政において、建物の用途は建物の形態・構造などと関連して扱われているが、今日の建築形態や使い方の多様化によってその関係も変容しており、制度の想定が必ずしも適切ではない。また建築規制が作用するのは基本的に建築時に限られ、竣工後の建物用途の変化に対しては働きかけが困難である。しかしそれらに適切に制度的作用（規制や誘導・促進）を行うことは今日において重要である。

わが国の都市計画制度においても、市街地部は主として用途地域制を代表とするゾーニングの指定とそれと連動した用途規制によって大枠のコントロールがなされている。また、地区計画において用途をより詳細に規定することも用途コントロールの一環であるし、特別用途地区などゾーニング手法自体も拡充されてきた。

しかし現行の制度には未だ多くの課題があり、時代の変化に対応できていないのみならず、不合理な制約として作用することもある。たとえば用途種別の判断の難しさに起因するものでもある。建築基準法集団規定においては同法別表第二に基づいて用途の種別が規定されているが、基本的に「住宅」として同じ種別とみなされる戸建住宅と集合住宅も、形態のみならず住民の居住スタイルなどが異なることもあり、その混在によって社会的コンフリクトが生じやすいことは現実である。また社会状況の変化に伴って、たとえばカラオケボックスやペット葬祭場、倉庫との便宜的種別だが実態は遺体の一時安置施設という例、近年話題となった脱法シェアハウスなど、法規上の用途種別では判断しがたいが居住環境への影響が大きい用途が増えてきている。一方、住宅地における利便施設や高齢者サービス業施設など、人口減少・超高齢化の時代に必要性が増しているながら立地をうまく誘導できない用途も見られるようになってきた。

あるいは竣工後の用途転用への作用ができないという問題である。現行の制度では建物の用途と形態・構造の規定が連動しているが、建物の使い方が多様化している今日、建物形態の制限との規定の対応が適切かどうかは再検討の余地がある。また、一度建物が完成した後に使われ方が変更されても、都市計画・建築行政的観点からの規制ないし誘導といった行政的関与をすることで、そもそも変化を捉える術がないという制度構造上の問題もある。

これらの問題に対して、地方自治体は独自のまちづくり条例などにより行政的関与を図っている。しかし立法上の現実として建築基準法の構造を前提とせざるを得ないため、独自基準や考え方を盛り込んで、関与のタイミングや許認可的な作用という点で必ずしも実効性ある仕組みになっていない。

すなわち土地・建物利用の多様化・複合化や用途転用の必要性といった、今日の社会状況の変化に起因する市街地の問題あるいは実現課題に対して、現行の（自治体も含めた）法体系が対応できていないという認識が、本研究発案の重要な要因である。

### 2. 研究の目的

人々の居住環境改善のため、都市基盤や施設、住宅などに対して様々な施策が行われてきた。近年、少子高齢化やインフラの老朽化、空家の増加など多くの社会問題により、居住環境をめぐる社会状況は大きく変化しており、それらにも多くの施策が展開されている。このような住みよい暮らしを実現するための地域に即したソフト・ハード両面にわたる政策を総称して、本研究では「居住政策」と呼ぶ。

しかし、一般に展開されている居住政策は市全域や行政区等を対象としているものが多く、公平性の観点もあって適用地区が具体的に想定されたものが少ない。また実際の市街地は常に変容していくが、政策立案はその際の一時の状態を踏まえたものであることが多い。しかし政策が十分に機能するためには地区の実態と変容を踏まえることが望ましいと考えられる。

そこで、本研究は、人口規模が最大の政令指定都市である横浜市を対象として、まず居住政策を把握し、次に地区の実態を変容も含めて把握し類型化を行った上で、居住政策と地区類型の適切な対応関係を考察することを目的とする。

### 3. 研究の方法

本研究は、次の5段階で進めている。(1) まず対象とする居住政策の選出及び具体的な施策を整理する。(2) 次に市内の町丁目の類型化を行う。そして(3)(1)で選出した具体的な施策と(2)で行った市内町丁目の類型化を踏まえて、今後の地区変容を予測した施策適用地の選定を行い、(4) 今後の居住政策のあり方を提言する。

本研究では地区の単位として町丁目を用いる。また地区変容の指標として「人口動態」、土地建物の開発や都市基盤・施設の整備状況などの「地区環境変化」、総合的な価値を示す「地価変動」、に着目する。

「人口動態」に関する指標は総務省統計局が行っている国勢調査より、2005年および2015年、「地区環境変化」に関する指標は、横浜市による土地利用現況調査より2003年および2013年、

表-1 使用する指標一覧

人口動態に関する指標 <sup>1)</sup>	人口増加率[%], 高齢化率[%]
地区環境変化に関する指標 <sup>2)</sup>	容積率[%], 住宅率[%], 戸建住宅率[%], 道路率[%], 狭路率[%], 公園緑地率[%], 最寄駅からの距離[m], 最寄駅からの高低差[m]
地価変動に関する指標 <sup>3)</sup>	平均地価増加率[%]

1) 国勢調査より2005年, 2015年のデータを使用  
 2) 横浜市土地利用現況調査より使用2003年, 2013年のデータを使用  
 3) 国土数値情報より2005年, 2015年のデータを使用

「地価変動」に関する指標は, 国土交通省国土政策局が公開する国土数値情報より 2005 年および 2015 年の各 2 時点の指標を使用する。なお「地区環境変化」指標は年度が異なるが 調査時期を考慮し 2005 年と 2015 年と同時期として扱う。用いた指標は 11 指標である。一覧を表-1 に示す。

研究対象とした地区は, 横浜市内 1672 の町丁目から人口が極端に少ないものなどを除外した 1469 町丁目とする。

#### 4. 研究成果

##### (1) 横浜市における居住政策の現状

横浜市において市全域及び行政区単位で策定されているプラン群を参照し, 地域に即して居住環境を高めるための政策を策定したのとして計 18 のプラン・計画を取り上げることとした。次に, 対象としたプラン・計画から, 計 229 個の具体的な事業・取り組み(以下, 施策という)を抽出することができた。そして施策の目的から次の 8 カテゴリに分けた。空家 高齢化 住宅ストック 緑地環境 基盤整備 公共交通 住宅地再生 医療福祉。プランと施策カテゴリの関係を示した。

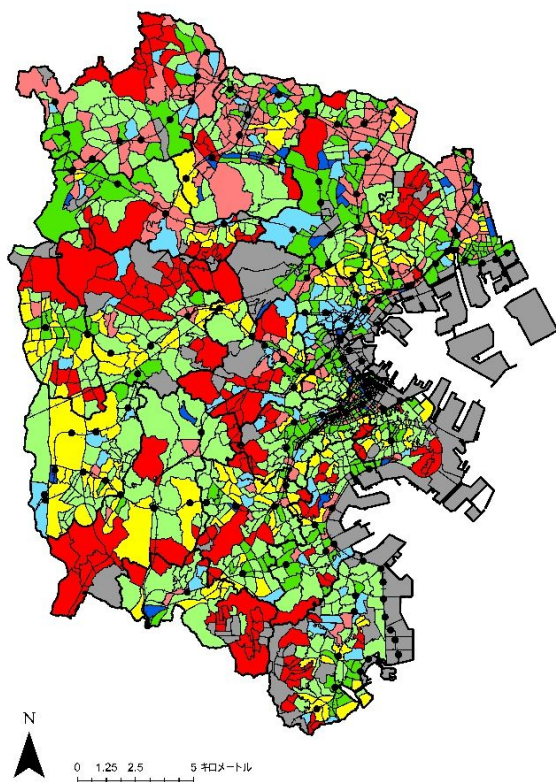
半分以上のプランが複数のカテゴリにわたっている。例えば, 「横浜市高齢者居住安定確保計画」では 空家 高齢化 住宅ストック 住宅地再生 医療福祉の 5 つのカテゴリに示される問題に対する施策が存在した。すなわち, 居住に関する政策的課題は一つの要因によるものではなく, 様々な要因が影響し合ったものであると考えられる。また, 8 カテゴリのうち 住宅地再生, 医療福祉の 2 つに関する問題解決を提言しているプランが最も多いことから, この 2 つの問題は横浜市内において重要度の高い問題であることがわかる。

##### (2) 変容を踏まえた地区類型化

###### 1) 類型化の方法と結果の概要

本章では, 「人口動態」「地区環境変化」「地価変動」に係る指標から町丁目単位の地区類型化を行い, 類型別の地区変容の特徴を明らかにする。

図-2 クラスターの分布



類型化の方法として, まず クラスタ分析を行ってクラスタ化し, それらに対して 主成分分析を行うことで特徴を把握した。では, 1 章の表-1 で示した 11 指標に対しクラスタ分析を行い, 特徴が明らかとなるよう考慮した結果 7 つのクラスタに分類できた。クラスタごとの特徴が後述するが, 概観すると以下 2 点で大きく分けられている。まず 駅距離と高低差から, 郊外部に位置する住宅地形態と駅周辺部の比較的開発された都市部に位置する住宅地形態に分かれる。次に人口動態に関する指標(人口増加率及び高齢化率)と住宅率から, 衰退傾向にある地区と向上傾向にある地区とに分けられる。

それらに対して, 多くの指標が存在することでクラスタの特徴やクラスタ間の違いが読み取りがたいため, 各クラスタをごとに 11 指標から 最寄り駅高低差・最寄り駅距離を除いた 9 指標を用いて主成分分析を行い, 算出された第 1 主成分得点を元に, 各類型化の特徴を読み解いた。

### (3) 地区類型を踏まえた施策対応地の検討

#### 1) 対象政策の施策選定

(1) で選定した居住政策内の具体的な施策を、類型に適合させるため8つのカテゴリで分類し選定する。具体的な施策は229であったが、その中から具体的な対象地を持つべきと考えられるものとして選別した結果87施策を対象とした。内訳は、空家に関する施策は、空家の予防から跡地活用までの一括した施策や、高齢者拠点施設等としての活用など7施策、高齢化に関する施策は高齢者向けの住宅支援など19施策、住宅ストックに関する施策は子育てや福祉、生活サービスの拠点など様々な有効活用に向けた5施策、緑地環境に関する施策は緑化の推進や身近な公園整備に関する8施策、基盤整備に関する施策は都市部や郊外部、臨海部や駅周辺部など、地区環境に応じた12施策、公共交通に関する施策は路線バスやタクシーサービスなどの郊外部に対する施策や自家用車を使用しない移動環境の推進など16施策、住宅地再生に関する施策は住宅団地への買い物・サービスの機能充実など郊外住宅地や大規模団地等に対する14施策、医療福祉に関する施策は在宅医療サービスの充実や子育てニーズに対応した環境整備に関する6施策である。

#### 2) 類型を踏まえた望ましい施策対応の考察

施策の目的と対応する特徴を持つクラスタを関係付けることで施策の適用を考察する。

##### クラスタ1：戸建住宅中心の環境衰退型

高齢化が著しく、戸建住宅率が多く、子育て世代の流入は非常に少ないことから、空家、高齢化、住宅ストック、公共交通、住宅地再生、医療福祉の6カテゴリに関する施策を対応させた。空家に関しては現在進行形で深刻となっていると考えられることから、予防から跡地活用までを一括させ並行して行っていく必要がある。高齢化に関しては、サービス付き高齢者住宅の供給や住替え・住み続けにおける入居支援、高齢者等に配慮した仕様への改修など、これから介護を必要とする可能性のある高齢者の対応を考えるべきである。また、老人ホームの整備や高齢者増加に対応したサテライト型の整備、介護医療院の整備、生活支援施設の立地誘導など、現在介護が必要な高齢者に対しても住みよい環境を作っていくことも求められている。住宅ストックでは戸建住宅が多いことを考慮し、リフォームや戸建の有効活用に向けた維持管理に関する支援や、建替え改修等に関する施策も必要である。公共交通では、距離や駅高低差が非常に大きいことから車社会であると考えられるため、路線バスの維持充実や地域ニーズに合った交通サービスの支援、タクシーを使用したサービスの活性化を行っていくべきである。住宅地再生では、衰退傾向にある郊外住宅地であるため、駅から離れた大規模な住宅地再生や持続可能な郊外住宅地再生の推進はもちろん、買い物や生活サービスの機能充実や移動環境の整備など、徒歩や自転車移動で十分な生活が出来るような環境の形成が必要である。また、住宅市街地の活性化を行い、戸建住宅地の維持の仕組みと暮らしの機能創出も行うべきである。医療福祉は、今後の高齢化率の増加を考え、高齢者が住み慣れた地域で長く暮らしていけるよう、地域包括ケアシステムの構築および在宅医療の充実を行うべきである。

##### クラスタ2：子育て世帯増加型

人口増加や高齢化率の減少、駅まで近いことや起伏が少なく、住環境の水準は良いと考えられるが、子育て世帯の増加による公園の不足や医療福祉施設の充実度向上、容積率の緩和規制などの駅周辺部に関する基盤整備などが必要と考えられる。よって、空家、住宅ストック、緑地環境、基盤整備、医療福祉の5カテゴリに関する施策を対応させた。空家に関してはこれから増加するであろう集合住宅を考慮し、予防を行っていくべきである。住宅ストックも空家と同様の理由を考慮しストックの有効活用に向けた支援や市営住宅の維持・再生が考えられる。緑地環境は、子供たちの増加による公園の不足を考え、緑地・公園の整備はもちろんのこと、駅広場などの公共空間について、地域の特性を生かした緑化の推進を行う必要がある。基盤整備は子育て世帯の移動及び働き方を考え、職住近接や駅周辺での歩行・自転車走行環境の整備を行い、建築物の密度調整など、容積率の高い建築物や集合住宅のコントロールをすべきである。医療福祉では、子育て支援施設の立地誘導を積極的に行いつつ、施設とは異なり、まちぐるみの保育や、子育て環境を地域コミュニティと絡めていく必要がある。

##### クラスタ4：駅周辺型

基盤整備、住宅地再生、公共交通の3カテゴリに関する施策を対応させた。基盤整備では、鉄道駅周辺の地区整備の推進はもちろんのこと、駅周辺の歩行者・自転車走行環境の整備などの回遊性や、拠点整備および環境への取り組み推進を行うべきである。住宅地再生では、適切な住宅コントロールがされている良好な住環境水準である背景を踏まえ、さらに今後市全体の目標となるような新たな住まい・住まい方を考えていく。公共交通では、鉄道ネットワークの整備促進や公共交通機関のバリアフリー化など、鉄道利用をさらに快適に不便のないように対策していくことが必要であると考えた。

##### クラスタ5：商業地近接型

建物の密集した商業地に近接した類型化であることから、緑地環境、基盤整備の2カテゴリに関する施策を対応させた。緑地環境では商業地周辺の緑の減少を懸念し、緑化の推進や公有地や公共空間などの地区の特性を生かした緑の創出など、緑の増加に関する施策を対応させつつ、現在ある緑を守っていくために、緑地・公園等の整備や公園の適切な長寿命化なども並行して行っていくべきである。基盤整備では、商業地に近いことから、歩行・自転車走行環境の整備や鉄道

駅周辺地区整備などの回遊性向上や交通インフラの適切な維持管理、建築物の密度調整など、働き手が集う空間としての良好な環境を整えていくべきである。

#### クラスタ6：集合住宅中心の環境衰退型

著しい人口増加と高齢化率の減少、住宅率の増加から、子育て世代が集い、住環境の水準が近年高まっていることから、空家、基盤整備、医療福祉の3カテゴリに関する施策を対応させた。空家では、住宅の急増を考えた空家化の予防や人口増加から考える住宅の需要の高さから、空家所有者と利用希望者のマッチング、中古住宅としての市場流通に関する施策が必要だと考えた。基盤整備では、建築物の密度調整は必須として、地区整備・環境への取り組みや職住近接に関する施策が必要である。医療福祉では子育て世帯の急増から、安心した子育て環境の構築を考え、見守りの仕組みづくりや多様なニーズに対応する保育・教育・子育て環境の整備を行うべきである。

#### クラスタ7：基盤整備型

道路率や狭隘道路率などの都市基盤が積極的に整備され、環境が改善されているが、今後一層の整備体制が必要であるため、基盤整備、交通機関の2カテゴリに関する施策を対応させた。都市基盤では、交通インフラの適切な維持管理や交通基盤の有効活用と適切な維持管理を行っていくべきである。公共交通では、基盤整備と並行して、路線バスの維持充実や地域ニーズに合った交通サービスの支援、タクシースーサービスの活性化を行い、移動環境の水準向上を行っていく。また、駅からは比較的遠い類型化であるため、車での移動を考え、自動車交通の円滑化についても対応すべきである。

#### (4)まとめ

本研究では地区の変容を考慮した類型化を踏まえて、居住に関する政策・施策の対応関係を考察した。その成果から知見を述べると、まず、政策は市全体や行政区などで策定されることが多いが、類型化の結果からも明らかとなったように、地区ごとに実態や変容は様々である。特に、衰退傾向の地区と向上傾向の地区や、住環境とその変化に大きな違いがある地区が混在して分布している様子が明らかであり、政策の適用にあたって地区の実態を十分踏まえることが必要であることを再確認できた。また、本研究において政策と地区の特徴を具体的に検討できたことも重要な成果のひとつである。大きな条件として広域的な視点からの立地条件が影響している一方で、その中でも地区ごとの住環境や人口構造とその変容によって地区の特徴が異なり、それぞれに適切な政策・施策が異なる。今後、社会的課題が増える一方で、予算等の行政環境が厳しくなっていくことが予想される中で、効率的に政策を展開するためにも地区の実態を十分踏まえた立案と実施が求められる。

一方で、本研究で行ったように地区の変容を踏まえようとする場合、変化の方向は比較的短期間で変わることに留意が必要である。たとえば新たな動向を指標として使用した場合、地区の類型が変わることもある。したがって適時かつ定期的な類型の見直しと政策対応の関係再考が求められる。なお、本研究で扱った居住政策とは多分野にわたる概念であり、実際の行政上は部局間連携などに大きな課題がある。総合的な行政の実現にはさらに検討を行っていく必要がある。

#### [参考文献]

- 1) 青木留美子・多治見左近(2005)、「郊外一戸建て住宅地の地区特性と居住動向に関する研究-大阪府大規模住宅地における空地および高齢化を中心とした町丁目分析-」, 都市計画学会 40(3), p553-558
- 2) 若林建吾・巖先鏞・鈴木勉(2017)、「東京区部における建物指標と道路指標を考慮した市街地分類に関する研究」, 都市計画学会 52(3), p711-716
- 3) 勝又済(1995)「郊外ミニ開発住宅地のマクロ立地特性と地区環境整備の方向性」, 都市計画学会 30, p139-144
- 4) 小澤一嘉・村木美貴(2016)、「地区特性と住宅ストックの観点からみた住宅地整備のあり方に関する研究-日野市を対象として-」, 都市計画学会 51(3), p827-832

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 0件）

1. 著者名 藤澤美恵子	4. 巻 47
2. 論文標題 東京圏の持家居住者の住宅満足度と住替え意向分析-都心と郊外エリアの差異に着目した調査-	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本地域学会『地域学研究会』	6. 最初と最後の頁 35-48
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 オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 藤澤美恵子	4. 巻 99
2. 論文標題 住環境が子どもの心身と行動に及ぼす影響-21世紀出生児縦断調査データ分析-	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 都市住宅学会『都市住宅学』	6. 最初と最後の頁 154-161
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 オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 藤澤美恵子・中西正彦・増田幹人
2. 発表標題 横浜市における土地利用と住宅地および人口動態の関係性～大都市郊外におけるケーススタディ～
3. 学会等名 日本地域学会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 藤澤美恵子・増田幹人
2. 発表標題 多子出産要因と都市構造 21世紀出生児縦断調査データ分析
3. 学会等名 日本地域学会
4. 発表年 2017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
研究 分担者	藤澤 美恵子  (Fujisawa Mieko)  (10502320)	金沢大学・経済学経営学系・教授    (13301)	
研究 分担者	増田 幹人  (Masuda Miki to)  (80756065)	駒澤大学・経済学部・准教授    (32617)	