

研究種目：基盤研究 (C)	
研究期間：2007～2008	
課題番号：19560605	
研究課題名 (和文)	地方都市における郊外住宅地の持続可能性－街なか居住を支える居住地再編の可能性－
研究課題名 (英文)	The sustainability of the subtopia in the local city －The possibility of the domicile reorganization which supports town inside residence－
研究代表者	
北原 啓司 (KITAHARA KEIJI)	
弘前大学・教育学部・教授	
研究者番号：30177860	

研究成果の概要：本研究は、「街なか居住」をキーワードに、地方都市の居住地再編を目指した公共住宅施策の検討を街なかと郊外住宅地をそれぞれフィールドにしながら検討を進めたものであり、2007年度は、人口10万人を超える当方地方の主要都市における街なか居住の進展とその立地環境の質的变化を土地利用データの経年変化から明らかにし、2008年度は郊外住宅地居住者へのアンケートから、従前住宅の活用の可能性と限界を明らかにした。

交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,400,000	420,000	1,820,000
2008年度	1,300,000	390,000	1,690,000
年度			
年度			
年度			
総計	2,700,000	810,000	3,510,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：街なか居住、コンパクトシティ、郊外住宅地、住み替え支援、空き家、区分所有集合住宅、中心市街地活性化

1. 研究開始当初の背景

「街なか居住」という言葉が、都市計画領域の研究者の前に登場してから、数年が経過している。地方都市においては、とりあえず、中心部に住宅を供給すればいいという、短絡的な考え方にたどり着きつつある。

一方で、高齢社会における地域施策の切り札としても、高齢者居住を「街なか」でとい

う発想が、様々な場面で登場してきている。このような背景の中、街なか居住の必要性和可能性を記述した研究論文は存在するものの、現実的な動向を背景に、地方都市における街なか居住の実態把握を行った研究はそれほど多くない。

しかも、ここ数年大量に供給されてきてい

る「街なか」の集合住宅は、戸数の確保に重きを置いてしまうために、ややもすると、単なる居住空間の提供に終わり、生き生きとしたライフスタイルを「街なか」に出現させることには至らないケースが多く存在しているという問題意識がある。

一方で、「街なか居住」ブームによって、政策対象から外されたような印象を持たれることが多くなった地域に郊外住宅地がある。「街なか居住」を本格的に進めていく時代であるからこそ、郊外住宅地の持続可能性を保証する都市政策も必要となる。

すなわち郊外住宅地の持続可能性を考える場合、住宅ストックの再利用を検討することが必要であり、それは、街なかと郊外部との住み替え促進システムとしてリアリティを持つことが必要となる。

2. 研究の目的

本研究の一つの目的は、「街なか居住」として供給される居住空間が、単体の建築物ではなく、街として充実した空間の質を伴うものとして整備されていくための要件を検討していくことにある。

もう一つの目的は、郊外住宅地居住者が、本当に街なかに移動して都市的ライフスタイルを享受することを願うのか、または、意志はあっても現実的にその実現化は難しい状況にあるのか。その実態を明らかにすることである。

3. 研究の方法

第1の目的については、人口10万人を超える東北地方の主要都市において、中心市街地活性化エリア内における街区レベルでの土地利用データの経年変化を収集し、変化のパターンを抽出し、居住環境としての質的評価につなげる。

第2の目的については、特に郊外住宅地の空洞化現象が顕在化しつつある盛岡市を対象として郊外住宅地の居住者アンケート調査を行い、世帯の変化に伴う中心市街地への転居志向、およびそれを阻む現実的要因、一方でそれを推進させるための支援策の可能性について検討する。

一方で、郊外住宅地の空洞化に対して国が考える施策としての住み替え支援の実態を、移住・住み替え支援機構へのヒアリングによって明らかにすると共に、地方都市でのその可能性を探るために、青森市内で行政部局と協議しながらその仕組みづくりを進めている組織（青森 commons）のヒアリング調査も実施した。

4. 研究成果

(1) 街なか居住の受け皿としての中心市街地の住環境問題

ここ数年で中心市街地内の集合住宅立地傾向の強い、盛岡市・福島市・いわき市の土地利用変化を収集したデータから明らかにしたところ、中心市街地内部で空き地化が進み、それがとりあえずの駐車場利用に転用され、しばらくそのままの状態にあったものが、最終的に集合住宅の建設に向かっていく典型的パターンをいくつも抽出することができた。一方で、居住環境としての整備が進められた上で、居住空間を供給しているのではなく、長年にわたって活用不能な状態にあった空き地を有効活用するために、やむなく集合住宅が登場していく実態が明らかになった。

また、盛岡市や山形市から収集した街なか居住者へのアンケート調査結果を我々が実施した青森におけるアンケート調査と比較すると、全く同様の結果となっており、雪かきに対する安心感を除くと、満足度はそれほど高くなく、特に、中心市街地における買い

物への不満、コミュニティの希薄さ等が、居住満足度に悪い影響を与えている事実が明らかになっている。

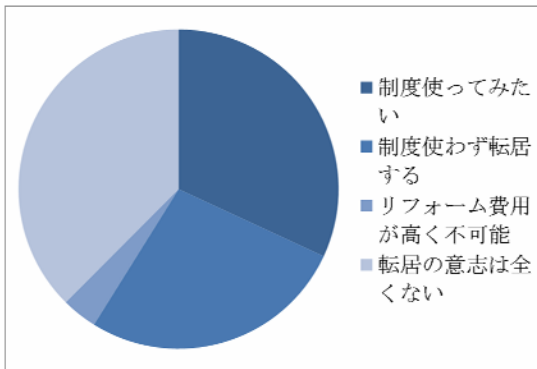
(2) 郊外住宅地居住者の住み替えの可能性と課題

2007 年度調査で、特に街なかへの居住志向が顕著に表れた盛岡市は、一方で郊外住宅地の空洞化も大きく顕在化しつつある。本調査では、盛岡市都市計画のご協力を頂きながら、すでに建設されてから 30 年以上を経過している二つの住宅団地（松園、湯沢）の居住者を対象としてアンケート調査を実施した。そこで浮かび上がってきた実態は以下のとおりである。

①住み替え志向

下の図からもわかるように、6 割が転居の意志を持っている。また、リフォーム費用を理由に転居を諦めている世帯も存在している。

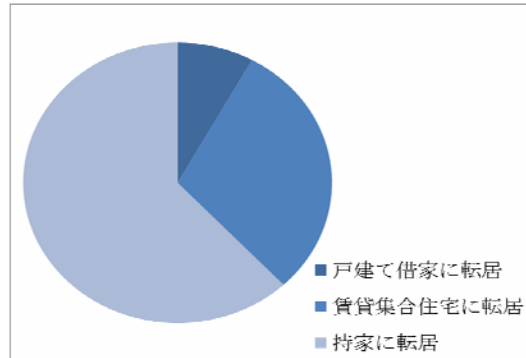
国が進めようとしている、持家を賃貸化による住み替えについては、その制度を使わずに転居したいという志向が転居志向者の半数近くになっている点が、最大の問題であると考えられる。持家を人に貸して、そのお金で自らが街なかの集合住宅を借りるという発想は、持家志向の強い東北地方においては、説得力に欠ける施策となってしまう危険性がある。



②持家への住み替え

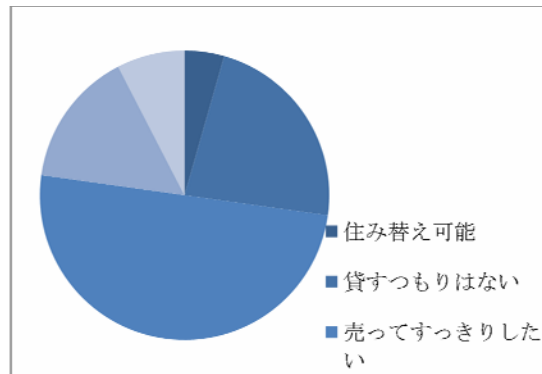
次の図は、それが顕著にでたものであり、

どうせ住み替えするのであれば、やはり人生の最後は持家でという我が国独特の居住観が見事に現れた結果となっている。



③ストック活用の可能性

郊外住宅地の空き家を有効に活用するには、リフォームをした上で、中古住宅として市場に乗せる必要がある。しかし、中古住宅市場が未成熟な地方都市の場合には、特に、戸建て賃貸住宅需要が小さいために、移住・住み替え支援機構の制度活用も難しくなる。下のアンケート結果でも、貸すぐらいなら売ってすっきりしたいという回答が最大値となっており、持家を前提として住み替え支援の難しさが明らかとなった。



一方で、アンケート調査および各関係機関へのヒアリング調査で明らかになった事実として、リフォーム経費を、従前居住者が負担するという考え方自体が、賃貸住宅活用を前提とした発想であり、手放したい所有者にとって、リフォームは足かせになってしまう可能性が高い。したがって、

行政及び金融機関の連携による、ストック活用を目的とした住宅リフォーム融資制度等の検討も必要になってくると思われる。

なお、このような研究結果は、これまでデータとして我が国において明らかにされてきておらず、すでに、国土交通省、函館市等において研究成果を講演させていただいている。

5. 主な発表論文等（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

[雑誌論文]（計3件）

- ① 北原啓司、「街なか居住の進展によって顕在化する新たな都市問題」、建築とまちづくり、361巻、2～5頁、2008、査読無
- ② 樋口秀・北原啓司・中出文平、「地方都市における住み替えによるコンパクトシティ実現への課題に関する研究」、日本建築学会OS論文、491～494頁、2008、査読有
- ③ 北原啓司、「街なか居住の課題と展望」、住宅、57巻11号、3～6頁、2008、査読無

[学会発表]（計1件）

- ① 北原啓司、「郊外住宅地の持続可能性に関する研究」、日本家政学会東北支部、2008年10月4日、弘前大学

6. 研究組織

(1) 研究代表者

北原 啓司 (KITAHARA KEIJI)

弘前大学・教育学部・教授

研究者番号：30177860

(2) 研究分担者

(3) 連携研究者