

平成 22 年 6 月 8 日現在

研究種目：基盤研究（C）
 研究期間：2007～2009
 課題番号：19560633
 研究課題名（和文） 首都圏民間大規模戸建団地の空家・空き区画発生メカニズムとその再生に関する基礎的研究
 研究課題名（英文） A Basic Study on Regeneration and the Mechanism generating empty houses and vacant lots in Large Detached Housing Development by Private Companies in the Metropolitan Area.
 研究代表者
 大月 敏雄（OTSUKI TOSHIO）
 東京大学・大学院工学系研究科・准教授
 研究者番号：80282953

研究成果の概要（和文）：これまでほとんど実態が明らかにされていない、首都圏における民間大規模戸建団地を対象に、主として開発許可登録簿の資料と、経年的住宅地図、および現地調査を通して空家や空き区画の発生状況を確認し、その中から選ばれた団地について、空き区画が発生するメカニズムを、登記簿調査や開発立地特性分析から導きだした。また、全国の先進的な団地の住環境運営事例調査を通して、空家・空き区画等の再生の知見を得た。

研究成果の概要（英文）：This study has cleared out the real situation of generation of empty houses and vacant lots in large detached housing development by private companies in the metropolitan area through lists of development permissions, transformation of housing maps, which nobody had tried to clarify. Some selected housing estates were examined through building registrations and development location analysis to induct the mechanism of the generation of empty houses and vacant lots. In addition to that, we surveyed several advanced housing estates all over Japan to get some ideas for the regeneration of detached housing estates.

交付決定額

（金額単位：円）

| | 直接経費 | 間接経費 | 合計 |
|---------|-----------|---------|-----------|
| 2007 年度 | 800,000 | 240,000 | 1,040,000 |
| 2008 年度 | 600,000 | 180,000 | 780,000 |
| 2009 年度 | 700,000 | 210,000 | 910,000 |
| 年度 | | | |
| 年度 | | | |
| 総計 | 2,100,000 | 630,000 | 2,730,000 |

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： 住宅論・都市計画・建築計画、都市整備、人間生活環境

1. 研究開始当初の背景

従来の大規模団地を対象とした研究は、戸建住宅団地と集合住宅団地に分けられるが、そのほとんどは集合住宅団地に関するもの

である。また、その内容は新規計画についての知見を得るための研究が主であり、住宅ストックについての知見を得るための研究の蓄積はまだ少ない。現在、戸建住宅団地にお

ける住宅ストック・住環境の運営に関する研究としては、増改築や建替に着目した個別の住宅及び団地全体の変容、コモンスペースを対象とした団地共有・共用空間の利用実態とその管理、地区計画・建築協定の評価や海外の戸建住宅の管理手法を分析した居住者組織による住環境管理と行政対応に関する研究がみられるが、立地条件・住宅供給形態（土地分譲・建売分譲）が居住者に及ぼす影響、空き区画の存在へのなどについては最近漸く研究に着手されたばかりである。一方で、建物の老朽化・郊外団地の歪な人口構成・住宅ストックの維持管理が問われている現在、少子高齢化への対応や長期居住の方向性を見出すための実証的な研究も求められている。

また、民間供給主体による住宅地開発に関する研究は開発許可制度や土地区画整理事業に基づく開発の事例研究が主であり、住宅地開発をマクロに把握したものはなく、調査対象とされる事例の位置付けが不明確である。一方で、首都圏や大都市近郊の土地利用に関する研究は線引き都市計画区域内外に着目した研究が見られる。また、宅地開発制度に関する研究は1980年代から土地利用調整の手段や自治体での宅地開発指導要綱の成立に関する研究が蓄積されている。

こうした中で、本研究の特徴のひとつである首都圏全域における民間戸建団地開発の全体の動向についての先駆的研究として、「大規模民間住宅開発の都市計画的評価に関する研究、日笠端、第一住宅建設協会、1987年」をあげることが出来るが、それ以来約20年間、民間団地開発の動向を地理的に網羅したものは見当たらない。

2. 研究の目的

そこで本研究では、首都圏における民間大規模戸建住宅団地の開発経緯の全貌を地理的に把握した上で、特に今後の戸建団地の最大の課題となるであろう空家・空区画に着目し、その発生メカニズムを登記簿情報等を駆使して解明し、いくつかの団地事例調査をもとに、空家・空区画の発生状況や利用方法を操作することを通じての団地再生の方策についての検討を行うことを目的としている。

3. 研究の方法

上記の目的を達成するため、以下のような手順で、研究を進めた。

(1) 首都圏における民間戸建住宅団地の開発経緯の全貌把握

首都圏において戦後行われてきた「旧宅地造成事業」「開発許可制度による宅地開発」

「土地区画整理事業による宅地開発」で、開発面積5ha以上の民間大規模戸建て住宅団地の全てを対象とし、各行政機関が保有する関連資料を網羅した上でその開発経緯の全貌を把握し、これをGISを用いて地図情報化する。

(2) 開発許可団地における空家・空区画の発生状況の把握

(1)によって捕捉された開発経緯を踏まえ、比較的当初の計画意図が行政資料として閲覧できる開発許可制度に基づく団地を対象として、住宅地図・国勢調査等を用いてそれら団地の空家・空区画・土地建物利用状況の変遷を押さえた上で、民間戸建住宅団地における空区画の発生状況の全体を把握する。なお、空家の発生状況については、団地ごとに補足的に把握した。

(3) 空家・空区画発生メカニズムの解明

こうして得られた典型的な形成プロセスを有する団地のいくつかを対象として、登記簿謄本閲覧、団地の立地分析等により、空家や空区画が発生するメカニズムを解明する。

(4) 空家・空区画の再利用を通じた団地再生の検討

上記で対象とした団地のいくつかについて、ヒアリング等を行い、空家・空区画に関わる住環境運営上の課題とその解決手法の実態を捕捉する。一方で、広く首都圏以外の、住環境運営に成功している団地への聞き取り調査を通して、空家・空区画の活用を通じた住環境の再生に関する知見を、収集整理した。

4. 研究成果

(1) 首都圏における民間戸建住宅団地の開発経緯の全貌把握

首都圏（1都6県、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県）における民間戸建住宅団地の開発経緯と空家・空き区画の全貌把握のために、都市計画法に基づいて各県ごとに保管されている開発許可登録簿の閲覧を通して、5ha以上の規模を有する民間住宅団地の事例を収集し、開発の概要と当初の土地利用計画を把握した。なお、山梨県については、データ取得上の不備が後に見つかったため、当初1都7県での検討を予定していたが、1都6県のデータ分析とした。

結果、首都圏全体で延べ428社により計406件、8,814.6haの開発が行われていることがわかった。開発1件あたりの平均面積は21.7haである。

圏域別では、東京圏（1都3県：千葉、埼

玉、神奈川)が件数にして70%(280/406件)を占め、面積においても66%(5,835.6/8,814.6ha)と高い割合を示した。神奈川、千葉における開発が顕著で、この両県で東京圏の総開発面積の81%(5,835.6haに対して4,711.4ha)、首都圏全体の55%(8,814.6haに対して4,711.4ha)の開発が行われている。一方、周辺3県(茨城、栃木、群馬)では開発総量こそ東京圏にはかなわないものの、平均面積では、首都圏及び東京圏より高い値を示している。

地域別に見ると、開発件数が最多なのは神奈川で120件、最少は東京の5件、開発総面積では最大が千葉の2,759.2haで、最小は東京の114.3haである。東京、埼玉は神奈川、千葉と同様に東京圏に含まれるが、それほど活発な開発がなされていない。これは東京、埼玉では公的機関による開発が強く、民間が大規模な開発を行う余地が少ないためと考えられる。

開発量開発1件あたりの平均面積は、千葉が最大の28.4ha、対して神奈川は2番目に小さな16.3haである。件数、面積、平均面積の全てにおいて平均的な値を示すのは茨城である。

(2) 開発許可団地における空区画の発生状況の把握

(1) で把握した、民間大規模開発許可団地の、当初の土地利用計画書と現状の住宅地図の状況を比較し、各団地における空き区画の発生割合を計算し、地図情報として整理した(図1)。

これらより、関東の民間大規模団地の空き区画割合は、平均して20%であることが明らかとなった。

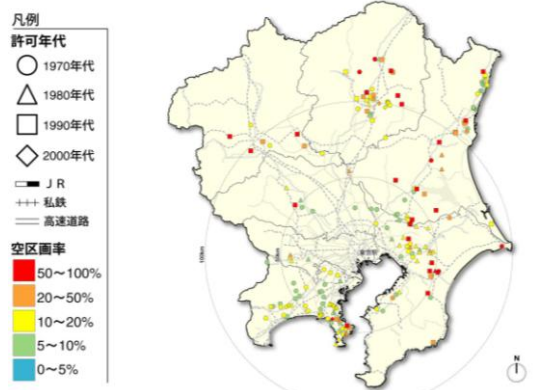


図1: 団地の空き区画割合(年代、空き区画率別)

一方で、同様に空家(住宅地図上で氏名が記入されていない建物と、建築中の建物の合計)の地域別の空家率を見ると、群馬7.1%(139/1,963軒)、栃木4.9%(737/15,000軒)、東京7.0%(107/1,536軒)、神奈川3.3%

(1,090/32,538軒)、茨城2.8%(631/22,773軒)、千葉2.3%(974/41,732軒)、埼玉1.5%(172/11,141軒)である。空区画と同様に周辺3県において、空家も多く見られることがわかった(図2)。

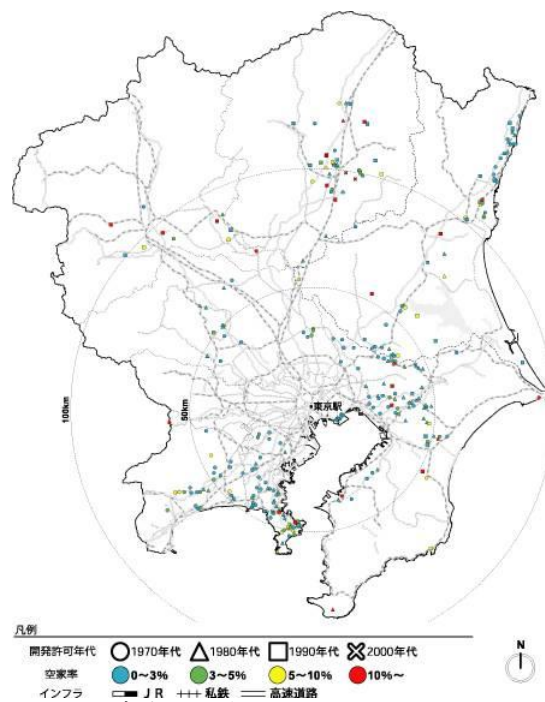


図2: 空家率の発生状況

(3) 空家・空区画発生メカニズムの解明

① 団地の立地分析による、空き区画生成の検討と高齢化の予測

上記までの研究を踏まえ、まず、立地(特に、東京までの通勤状況)が、空家・空き区画の発生とどのように関連しているかについて、東京に対する通勤限界圏を有し、なおかつ首都圏における平均的民間大規模戸建住宅団地開発動向を有している茨城県と栃木県をとり上げ、国勢調査による人口動態の分析と、空き区画の発生状況の分析を行った。

結果、団地によって人口増加の時期が異なり、その違いは主として東京への移動時間に起因するものであることが明らかになった。また、その人口増加時期の違いが、現在の人口構成に影響を与えており、ひいてはそれが将来の高齢化率に影響を及ぼす可能性を無視できないことが分かった。この結果、団地の人口増加期間が終了したのち、おおむね35年後に団地の高齢化率が最大になることが予測された。

② 登記簿謄本等による空き区画発生メカニズムの解明

(2) の分析の結果、団地の規模や空き区画・空家の発生状況が、関東近県の典型と考えられる、茨城県の美野里町(現在合併して小美玉町の一部)の団地を対象として、主と

して登記簿謄本を通した、空き区画所有者の変遷の分析を通して、郊外に大量に発生する空き区画の派生メカニズムを分析した。

結果、民間開発団地においては、基本的に事業者の多くは開発宅地を個人に売り切っていること。個人は、いわゆる不動産の営業によって将来の土地値上がりを期待して購入していること。転売はあまり発生しておらず、年間に少しずつ転売によって新しい住宅が建設されるための売買が行われていること。つまり、現在の空地の多くはいわゆる個人資産の投機待ちの、いわゆる塩漬けの土地が多いのであろうということが明らかとなった。

したがって、郊外に発生する空き区画の有効な活用法としてはやはり、これらの土地を有する個人所有者に対する、地域の再生への訴えかけが、必要となることが推察される。

(4) 空家・空き区画の再利用を通じた団地再生の検討

①首都圏対象団地における空家・空き区画を通して団地再生

以上の研究成果を踏まえ、実際の塩漬けの土地の多い団地の、居住者や、町内会自治会役員にヒアリングを行ったところ（上記の美野里町の団地 5 箇所）、団地内の空き区画については、そのままほおっておくと、草繁茂し、車の運転への支障、放火の危険性、不法投棄の危険性など、さまざまに住環境に対するマイナス要因が生じてしまうということが分かった。

しかし一方で、団地自治会や住民個人から、空き区画所有者に個別に呼び掛けることによって、空き区画を共同駐車場やゴミ収集所、共同菜園、あるいは個人菜園として利用することにより、すでに住み始めている人々の生活向上に寄与する形での利用が行われている実態も明らかとなった。

また、空き区画が多いと当然地価が安く抑えられることが多く、結果的に複数の区画を利用しながら住み続けるといった現象をサポートするという機能も、空き区画が有している側面も指摘できた。

また、空家については、空家の特定そのものが難しく、その実態を居住者組織が認識することができず、空き区画ほど明瞭な対処ができない実態が明らかになった。行政との連携の中で、空家の特定方法を開発することが急務である実態が浮かび上がった。

②全国の先進事例の経験からみた空家・空き区画を通しての団地再生

これまで対象としてきた団地以外にも、対象を広げ、いわゆるまちづくりにおいて、空き区画や空家の活用に取り組んでいる地域

の自治会・町内会長等に対してヒアリング等（全 20 件）を行い、空家・空き区画に関わる住環境運営上の課題とその解決手法の実態を捕捉した。この中で、空き区画や空家を埋めていく現象として、大きく二つの現象が着目される。

ひとつは、すでに居住している居住者自身やその縁者による利用であり、その促進が地域の荒廃を防ぐと同時に、地域の著しい高齢化を阻止する機能を有していることが推測された。

もうひとつは、近隣居住地区との連携である。近隣に若年者向けのマンションや戸建て住宅団地が建設されることにより、古いほうの居住地に移り住む世帯があることが確認された。

このような、血縁、非血縁によるいわば地域循環居住を促進することが、空家・空き区画を再生する、可能性ある道筋であることが示された。

なお、最後に、本研究の遂行にあたっては、深見かほり、相澤武雄、田片有利、大杉慎平、大河原礼美、齊藤惇子に、卒論生、修論生等の立場から主体的に参加していただいたことを付記しておく。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計 1 件）

①齊藤惇子、大月敏雄、齊藤広子、深見かほり、大河原礼美、異なるアプローチ空間をもつ 3 つの戸建て住宅地の経年変化にみる居住者の評価 — 共有型、地役権型、沿道型の対比的考察 —、日本建築学会 住宅系研究報告会論文集、査読有、3 巻、2008 年、pp. 165-174

〔学会発表〕（計 4 件）

①深見かほり、大月敏雄、齊藤広子、齊藤惇子、大河原礼美、沿道型の植栽帯を有する戸建て住宅地における植栽管理を通じたコミュニティ形成、日本建築学会、2008 年 9 月 18 日、広島大学

②齊藤惇子、大月敏雄、齊藤広子、深見かほり、大河原礼美、異なるアプローチ空間をもつ戸建て住宅地計画の居住者による評価、日本建築学会、2008 年 9 月 18 日、広島大学

③ Toshiro Otsuki, "The Circulative Dwelling in a Town Escaping from the Legend of "one family in one house on one site"", International Workshop on Sustainable City-region 2010, Alliance for Global Sustainability, 25, Feb., 2010, Tainan, Taiwan

④大月敏雄、住宅の価値を高める時間の可能性—ビルディングタイプの選択による郊外住

宅地の人口構成コントロール-、日本建築学会大会「住宅の価値とは何か」、2009/8/26、仙台、東北学院大学

〔図書〕(計1件)

①(分担執筆)住宅研究史委員会、住宅総合研究財団編、現代住宅研究の変遷と展望、丸善、2009年(365p中 pp.53-72)

〔その他〕

ホームページ等

<http://keikaku.arch.t.u-tokyo.ac.jp/toppage.html>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

大月 敏雄 (OTSUKI TOSHIO)

東京大学・大学院工学系研究科・准教授

研究者番号：80282953