

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 25 日現在

機関番号：12701

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24560739

研究課題名(和文) 都市近郊・郊外居住地における計画圏域概念の構築手法開発と地域間共有

研究課題名(英文) Construction of replanning concept of suburban residential area in metropolitan and regional city

研究代表者

藤岡 泰寛 (FUJIOKA, YASUHIRO)

横浜国立大学・都市イノベーション研究院・准教授

研究者番号：80322098

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 4,200,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、縮減時代における非コンパクトな住宅地・市街地の計画論のあり方について論じるものである。首都圏郊外エリア、地方都市郊外エリアを主な対象エリアとして、様々な地域課題を分析考察し、その共通点と相違点を明らかとした。本研究の導入部に仮説として設定した非コンパクトなエリアにおける「圏域」概念については、ひとまず妥当であると結論づけた。また、「圏域」の質を左右するものとして、「時間的広がり」への着目が重要であることが示され、将来の変化予測にもとづいた居住安定化技術の開発が次の課題であることを明らかとした。

研究成果の概要(英文)：This research handled the state of the planning theory of the non-compact residential area in the time of the reduction and the decrease age. A suburb in metropolitan area and a suburb in local city, an analysis considered various area problems as a main target area, and we assumed that the common point and point of difference were clear. I concluded to be proper for the "territory" concept that it was established at first. It was indicated that aim to "the width on the time axis" is important as the element which influences the quality of "territory". We assumed that it was clear that development of resident stabilization technology based on a future change prediction is the next problem.

研究分野：建築計画・都市計画

キーワード：郊外住宅地 団地 高齢化 人口減少 空き家 マネジメント 近居 コミュニティ

1. 研究開始当初の背景

近年、わが国の都市近郊・郊外の居住を取り巻く環境が大きく変わりつつある。例えば首都圏などの大都市部では郊外に供給された大量の公的住宅団地が建物老朽化や入居者高齢化等の問題への対策に迫られている。また、近郊農地では担い手不足から農地の不耕作化が進み、散発的な宅地転用やバラ建ち開発による宅地スプロールが進行しつつある地域もある。地方都市では定住促進策として近郊住宅地の開発を積極的に進める動きもあるが、見込み通りに人口が定着せず空き家・空き宅地化が散見されるエリアもある。郊外では農家高齢化等による耕作放棄農地が増加し苦肉の策として都市住民の田舎暮らしの受け皿としての菜園付住宅分譲の取組みも見られる。

以上のような環境変化は、従来の拡大指向を前提とした成長指標ではもはや居住地の将来像を描く・測ることが困難となりつつあることを意味している。

2. 研究の目的

(1)縮減期の郊外住宅地をとらえる計画単位の抽出(廃校、人口流出、農地荒廃、民間分譲等のフェーズを例として)

これらの状況への具体的対策として、我が国はこれまで欧米のコンパクトシティの考え方を参照してきた。90年代の初め頃からヨーロッパを中心とする欧米諸国において環境問題や都市空洞化対策として注目されたこの考え方は、イギリスではアーバンビレッジ、アメリカではニューアーバニズムとして、その定義や手法を少しずつ異にししながら、しかし、基本的にはコンパクトで密度の高いヒューマンな機能複合都市を目指す考え方として広く受け入れられている。

一方で、縮減にさらされるエリア、すなわち既に拡散した住宅地・市街地に対してはどのような計画論がありうるだろうか。たとえばニュータウンや住宅団地を造成する際に参考とされた近隣住区論は、現代に豊かな住環境を残しているものの、「学校を中心に据えた配置計画」「専業主婦と老人の徒歩による購買を前提とした近隣センター」「自家用車とバスによる移動」といった前提は成立しなくなりつつある。このため、ストック活用論が先行し、縮減時代に対応しうる計画論が不足している感は否めない。つまり、非コンパクトな区域における持続可能な新しい計画概念構築とその一般化が求められており、本研究のねらいもここにある。

本研究ではこれらの研究課題に対して、ひとまず造成された計画住宅地よりも広域な計画単位(仮にこれを「圏域」と呼ぶ)が必要であるとの仮説を設定する。この圏域は空間的な広がりの意味するだけでなく、地域の歴史文化等の時間的広がり、住む・働く・学ぶ・憩うといった機能的な広がりをも内包するものとする。

(2)非コンパクトなエリアの居住福祉のあり方の考察(高齢化、難民化、孤立化、災害リスク発生等のフェーズを例として)

こうした非コンパクトなエリアにおける計画圏域論について考えるとき、まずは高齢者や障害者等の社会的弱者の生活リスクをいかに軽減するか、つまり居住福祉の観点からのアプローチが不可欠となる。

たとえ都市をコンパクトにするとしても、住み慣れた環境から離れて移動することは強いことはできない。縮減時代においてはこのような居住の権利を非コンパクトなエリアにおいていかにして保障するかを、個別課題への対処療法的なアプローチだけでなく、必要とされる基本的な環境条件や枠組みとして再設定し明示していくことが社会的要請となる。

本研究ではこれを地理的困難さを抱えた住宅団地や、民間分譲を伴いながら縮減する建て替え団地、空き家・空き宅地化の進む開発戸建て住宅地などを主なフィールドとして考察する。高度成長期を中心に供給されたこれらの住宅地は、不動産価値の縮小によって必ずしも中間層のためだけの居住地とは言えなくなりつつある。

また、非コンパクトなエリアでは災害時の支え合いをいかにして構築するか、あるいは被災後の孤立をいかにして防ぐか、予防的対応および被災後のスムーズなコミュニティ構築のための方法論構築が極めて重要となる。宮城県仙台市におけるコミュニティ構築と継承の試みに着目する。

(3)課題解決の先進事例からの考察(所有から利用中心のハウジングモデル、農のある暮らしの展開例から)

次に、非コンパクトなエリアにおける居住地の持続性を考えるとき、柔軟な家族像を設定できるかがポイントとなる。つまり、独居高齢者の問題も、空き家・空き宅地化の問題も、標準家族によるいわゆる住宅双六の上がりとしての持ち家中心主義と無関係ではないことを考えると、従来型の一家族一住宅モデルから脱却できるかどうか、所有から利用中心の新しいハウジングモデルへ転換できるかがポイントとなる。

言い換えれば、独占的な所有物すなわち「資産としての住宅・宅地」の持つ価値に加えて、地域の共有物すなわち「資源としての住宅・宅地」の持つ価値に訴求していく、その価値を高めていく、新たに生み出していくアプローチが縮減期には特に重要である。

実現のためには、暮らしに必要なさまざまな機能と担い手が、分離・併存していくのではなく、居住を中心に意識的に統合・共存していけるかどうかにかかっており、この積み重ねが生命線となる可能性が高い。

本研究ではこうした暮らしの実践例、ハウジングモデルとして、都市近郊における「農

のある暮らし」「菜園付き住宅」の広がりに着目する。このような住宅は敷地内の家庭菜園を含めれば農村部では昔から見られた形態でとりたてて珍しいものではないが、都市近郊でも出現しつつあり着目する。

3. 研究の方法

以上のような研究の背景・目的をふまえ、本研究では地域の共通課題を抽出するための研究フレームとして、次に挙げるようなフィールドと研究課題の組み合わせを想定した。

表 研究フレーム

| 研究フィールド | 年度・エリア | 24年度 | | 25年度 | |
|---------|--------|--|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| | | 重点研究プロジェクト例 | 直面する課題例 | 重点研究プロジェクト例 | 直面する課題例 |
| 首都圏 | 神奈川県 | ・初期団地建替前後の防災コミュニティ活動の継承とその活動圏域変化 ・住宅団地と周辺戸建て住宅地を一体としてみた高齢者や子育て世帯の日常生活圏の共有 | 高齢化による住民自治力の低下、日常的な移動困難、買い物難民化 | ・経年経過した計画住宅地における自宅開放の動向と交流・活動支援ネットワークの広がり ・都市近郊農地を活用した農業付き住宅事例の評価と土地利用モデル性検討 | 低未利用空間の増加、管理負担の増大、環境価値低下、農地保全の困難化、荒廃化 |
| | 千葉県 | ・建替えの進む郊外団地における高齢者、グループホーム、等の福祉対応型再生事業を通じた生活圏変化 ・分譲団地におけるミクスドコミュニティ形成や団地家賃評価の取り組みを巡じた地域共有圏の想定 | 高齢のみ世帯の増加、引きこもり、孤獨対策、コミュニティ活力低下 | ・市街化区域内農地の宅地化動向調査、新団地住民のコンフリクト、空き宅地化等のメカニズム分析、出現しやすいエリアの特徴分析 ・未建築区画の利用実態を踏まえた活用案モデル検討、利用圏の想定 | 新団地住民の価値観の相違・対立、空き家化の進行 |
| 地方都市 | 福井県 | ・I・Uターン向け住宅地開発の経年変化 ・局地的な限界集落の縮小・コミュニティの集まり・生活支援体制のモデル検討 | 移住者コミュニティ未成熟、局地的な限界集落化の進行 | ・近郊戸建て住宅地開発の経年変化、マネジメントの進化 ・バリエーション開発の状況とその後の居住動向 | 空き宅地化の進行、耕作放棄農地の拡大 |
| | 長崎県 | ・ひな型住宅地造成住宅地の景観評価（新団地地帯住民両面からの比較分析） ・二地域居住の実態把握、立地動向の解明 | 損なわれる斜面地景観、非定住者の増加、地域認知の弱体化 | ・斜面地住宅地の居住問題（空き家化、高齢化、景観等の問題）の把握 ・バリアフリー対応、住み替え促進等の状況 | 斜面地・高台居住高齢者の日常生活圏の縮小、空き家化の進行 |

4. 研究成果

本研究では研究フレームに整理した課題のすべてを網羅することはできなかったが、次に挙げるような取り組みを通じた研究成果を得た。

(1) 首都圏郊外の直面する課題の整理

首都圏郊外の直面する課題として、神奈川県横浜市旭区左近山団地および茅ヶ崎市浜見平団地における住宅団地のコミュニティ再生の課題、横浜市保土ヶ谷区くぬぎ台団地および周辺地域における廃校を契機とした縮減時代の地域再生の課題、等に対する調査研究や産官学民の地域連携を目指した取り組みを通じた知見を得た。千葉市の団地型マンション「西小中台団地」を事例とした、「団地経営」によるミクスドコミュニティ形成の可能性について、アクション・リサーチ（実践的研究）を通じた検証成果を得た。

(2) 地方都市郊外の直面する課題の整理

また、地方都市郊外の直面する課題として、長崎市郊外の開発住宅地における人口流出や斜面地居住の課題等の調査研究を通じた知見を得た。自家用車の保有率が全国一である福井県における拡散した郊外住宅地での複数区画利用など空区画活用の可能性に関する研究成果等をふまえた研究交流を図った。

(3) 復興ハウジングにおけるコミュニティ継承課題への還元

本研究開始の前年に発生した東日本大震災の復興過程にもこれらの知見を活かしていくことを試みた。たとえば、千葉市高根台団地における団地建替えを通じたコミュニティ継承・再生の取り組みについては、現在も宮城県仙台市の仮設住宅自治会と高根台団地住民との交流が続いている。

縮減期固有の課題はもちろんあり、これらの特殊性に着目することは重要であるが、一方で人間居住のあり方を考えた際に、コミュニティデザインのあり方、リロケーションのあり方、居住支援・居住福祉のあり方等の、ある意味で本質的な共通課題にも目を向けることが重要であるという（再）発見が、本研究を通じて得られたもうひとつの成果であろう。

東日本大震災は、個人化する社会の限界を示し、共同体の有無が人々の「生存」の問題に直結する時代に入っていることを突きつけた。もはや共同体とは気がつくところにある存在ではなくなりつつあるのである。

(4) 課題解決のための地域連携

こうしたなかで、先に挙げたフィールドのうち、いくつかの地域では課題を解決するための模索が続いている。たとえば千葉市高根台団地では建替えを通じて実現した開かれたデザインの集会所が、社会福祉協議会を中心としたコミュニティカフェの活動拠点のひとつとなっている。

また、横浜市くぬぎ台団地および周辺地域においては、児童数の減少により廃校となったことを契機として検討会が発足し、丘陵地形という地理的困難さを共有する2つの連合町内会と隣接する行政区の1町内会の連携による協議組織が発足した。個別の地域では解決困難な課題をより広域な地域連携により乗り越えていこうという取り組みである。地理的困難さという課題については、本研究を通じて、類似の地理的課題を抱える長崎市における居住課題をテーマとしたシンポジウム開催による地域間交流も実現した。

茅ヶ崎市浜見平団地では、民間分譲を伴いながら既存団地の建替え事業が進められているが、団地造成期から年月をかけて蓄積した空間ストック（住民自らが少しずつ植樹した桜並木は現在は地域の名所になっている）やコミュニティストックを次世代に継承するために、NPO法人の設立が検討中である。

かつての空間（団地）=コミュニティ（自治会）という1対1の図式は、年月を経て成熟し、近隣地域との関係だけをとりあげても多様に変化している（たとえば、団地から近隣への転居、子世帯の自立、小学校をまとまりとした親同士の繋がりなど）。建替えをひとつの契機として、団地に閉じない新しい枠組みを必要としていることの表れといえる。

(5) 計画圏域概念の妥当性検証

福祉の行政単位、丘陵地形という地理的単位、コミュニティネットワークの広がりなど、枠組みの捉えられ方や拠点のあり方はさまざまであるが、本研究の当初に仮説として設定した「圏域」概念（造成された計画住宅地よりも広域な計画単位であり、空間的な広がりだけでなく、地域の歴史文化等の時間的広がり、住む・働く・学ぶ・憩うといった機能的な広がりをも内包するもの）について、ひとまず妥当であると結論づける。

とくに「圏域」の質を左右するものとして、「時間的広がり」への着目が重要であることを強調しておきたい。これは単に年月を経て蓄積されたコミュニティの継承や居住の継続を保障することだけが質を左右するのではなく、将来の変化を予測し、その予測にもとづき居住の安定を図っていくための計画技術の導入が必要とされていることを意味している。

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 0 件)

〔学会発表〕(計 8 件)

藤岡泰寛・加藤仁美・金由羅・山口剛史・大原一興、郊外住宅団地における子育て世帯と高齢親世帯の近居実態からみたケアの社会化に関する考察、日本建築学会大会オーガナイズドセッション選抜原稿（発表確定）、2015年

山口剛史・加藤仁美・藤岡泰寛・金由羅・大原一興、子育て世帯の居住実態と居住意向からみた多世代居住の可能性 地理的困難さを抱えた郊外住宅団地の再生研究 その3、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.219-220,2014年

金由羅・藤岡泰寛・加藤仁美・山口剛史・大原一興、高齢世帯の外出行動と親族近居の関係からみた外出促進要因の考察 地理的困難さを抱えた郊外住宅地の再生研究 その4、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.221-222,2014年

隈本早貴・藤岡泰寛・永岡沙樹・藤沢直樹・糸長浩司・大原一興、民間分譲を伴い建替えの進む大規模郊外団地における生活道路ネットワークの継承に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp.1243-1244,2013年

永岡沙樹・藤沢直樹・藤岡泰寛・徳永将之・糸長浩司・大原一興、建替え期間中のUR賃貸団地での大学支援型コミュニ

ティカフェにおける住民ネットワークの広がり 団地再生にかかわる研究 その10、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp.1247-1248,2013年

山口剛史・加藤仁美・河添麻以・藤岡泰寛・大原一興、丘陵住宅地における居住者の屋外生活行動の実態 地理的困難さを抱えた郊外住宅地の再生研究 その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.349-350,2013年

藤岡泰寛・河添麻以・山口剛史・加藤仁美・大原一興、丘陵住宅地における高齢期の外出行動と近居の関係 地理的困難さを抱えた郊外住宅地の再生研究 その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.351-352,2013年

中村聡子・藤岡泰寛・大原一興、地域に支えられた母子生活支援施設建設に到る経緯 横浜市南区睦地域ケアプラザとの複合化事例から、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.319-320,2013年

〔図書〕(計 0 件)

〔産業財産権〕
出願状況(計 0 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況(計 0 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕
ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

藤岡 泰寛 (FUJIOKA, Yasuhiro)
横浜国立大学・都市イノベーション研究院・准教授
研究者番号：80322098

(2)研究分担者

新井 信幸 (Arai, Nobuyuki)
東北工業大学・工学部・准教授
研究者番号：20552409

小杉 学 (Kosugi, Manabu)
東北工業大学・ライフデザイン学部・准教授
研究者番号：30410856

安武 敦子 (Yasutake, Atsuko)
長崎大学・工学(系)研究科(研究院)・准教授
研究者番号：60366432

原田 陽子 (Harada, Yoko)
福井大学・工学(系)研究科(研究院)・准教授
研究者番号：00377475

大原 一興 (Ohara, Kazuoki)
横浜国立大学・都市イノベーション研究院・教授
研究者番号：10194268

(3)連携研究者

糸長 浩司 (Itonaga, Koji)
日本大学・生物資源科学部・教授
研究者番号：10184706

藤沢 直樹 (Fujisawa, Naoki)
日本大学・生物資源科学部・専任講師
研究者番号：10409071

加藤 仁美 (Kato, Hitomi)
東海大学・工学部・教授
研究者番号：00152736

石川 宏之 (Ishikawa, Hiroyuki)
静岡大学・イノベーション社会連携推進機構・准教授
研究者番号：50405726

江水 是仁 (Emizu, Tadahito)
東海大学・課程資格教育センター・特任講師
研究者番号：40609351