

地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究

福井大学工学部建築建設工学科
 助手 原田 陽子
 福井大学工学部建築建設工学科
 講師 薬袋 奈美子
 福井大学工学部建築建設工学科
 助手 菊地 吉信

1. はじめに

高度経済成長期以降、地方都市における住宅供給は中心市街地の周縁部から外延化し、分譲住宅地の供給が続けられている。既につくられたこうした住宅地における良質な居住の検討は、住宅供給計画上の大きな課題の一つであると考えられる。そこで本研究では、地方都市において30年以上経過した郊外分譲住宅地を対象に、生活環境の現状把握と、居住の継続に向けての今後の物的・質的課題に向けての考察を行うことを目的とする。

調査対象地としては、福井市近郊の福井県坂井郡春江町において¹⁾、開発時期が古く(1980年以前)かつ開発面積が比較的大きい(3ha以上)8事例を選定し、

航空写真からのデータ収集、居住者や供給主体へのヒアリング、春江町役場からの提供資料に基づき分析を行った²⁾(図1、図2、表1)。

2. 土地利用と土地所有の実態

2-1. 空地の変化

図3は、航空写真をもとに、各団地における建物建設区画数の経年変化を表わしたものである³⁾。ここから、8団地の内、区画整理による開発の4団地は供給当時から住宅の建て込みが積極的に行われている一方で、春日野団地をはじめとした他の開発許可申請による団地では、開発当初は空地ばかりであることがわかる。



図1 春江町の位置

表1 8住宅地の概要

番号	住宅地名	開発年度	開発形態	面積 (ha)	区画数	住宅がある区画	一体的利用の区画
①	中筋北浦	1965	区画整理	4.8	182	92.3%	0.0%
②	新北町	1968	〃	3.3	140	93.6%	0.7%
③	矢島	1969	〃	3.3	137	94.2%	2.9%
④	亀ヶ久保	1971	〃	3.9	135	97.8%	0.7%
⑤	春日野	1971	開発許可	8.8	296	66.3%	9.1%
⑥	高江京町	1973・1978	〃	4.5	169	70.7%	4.7%
⑦	豊島	1973	〃	3.0	106	72.9%	4.7%
⑧	室町	1975	〃	4.0	89	86.5%	9.0%



図2 対象団地の位置

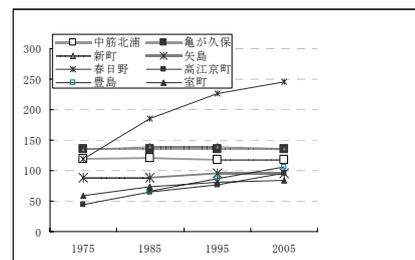


図3 建物建設区画数の経年変化

(母数: 開発当初の区画数)

2-2. 春日野団地における土地利用状況の変遷

次に空地の特に大きい春日野団地を取り上げ、1975年から10年ごとの空地利用の状況を図4に示す。ここから、春日野団地では、供給当時の入居者は少なかったものの、次第に住宅が建ち、また畑や駐車場として利用されることにより利用度が次第に高まっている。

2-3. 複数敷地の一体的利用

図5は最も敷地統合の多かった春日野団地における土地利用状況を示したものである。隣接する宅地を購入し、既に家を建て替えたり庭として整備をして、一体的な利用をしている件数だけでも28件あり、さらに整備はしていないが隣接宅地を購入している件数が2件ある。このような敷地の統合を行うことで、住環境の向上がはかられている。

3. 空地の所有者

一方図6は空地の所有者について整理したものである。ここから、団地内居住者による所有も多く、特に隣地の取得という状況も多い。また隣地の所有者では

ない世帯の団地内購入も見られ、福井市内の居住者の所有が最も多い。この背景には、将来、子供や孫といった親族の居住地の先行的取得というケースが多く、畑として利用されている空地の多くは、これらの団地外居住者が暫定的に畑として利用しているものであるという。

4. 各地区の人口の推移と年齢構成

8団地の人口構成の変化を整理したものが図7である。人口推移に大きな変化のない団地と、少しずつ増加している団地とが見られる。これは前稿の住宅の建て込み具合と関連しており、住宅の増加とともに人口も増加していると考えられる。

また各団地における居住者の年齢構成を図8に示す。全体に高齢化の兆しのある構成となっているが、特に50歳以上の年齢構成が急激に増加しており、今後団地における高齢化と居住環境について検討する必要があることを示している。

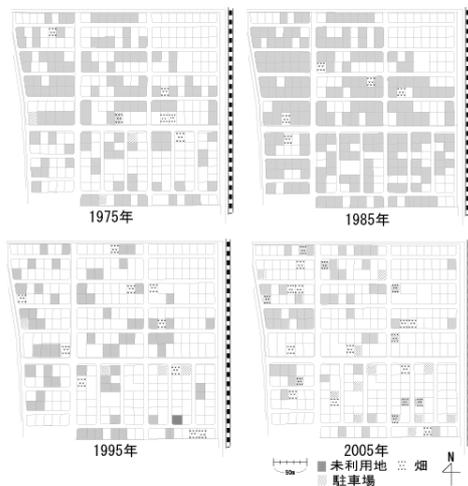


図4 春日野団地の土地利用状況の変遷



図5 春日野団地内敷地拡張状況

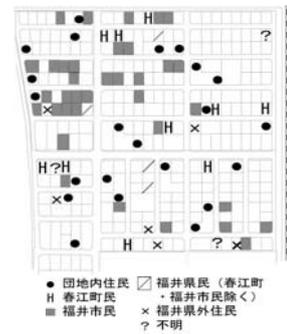


図6 春日野団地内未利用地の所有者

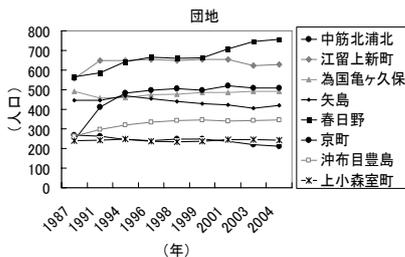


図7 各団地居住者の人口推移

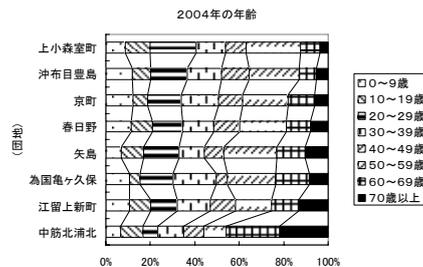


図8 各団地居住者の年齢構成

春江町では町内を 80 の行政区に分割し、区ではコミュニティ内の公共施設の管理を行っている⁴⁾。特に水については周辺の区との協調のもと、水路の清掃や下水道整備に対する意見のとりまとめ、区の会館の整備・維持等、居住者の住環境として直接影響を受ける部分について責任を持つ。区の組織には居住者全員が加盟することとなるために町から依頼されている仕事以外にも区毎に独自の活動を展開させている。

5. 居住者活動と高齢化への対応

5-1. 居住者組織とその活動

区内にある組織を整理したものが表 2 である。この表からも明らかなように、年齢層別の様々な組織があり、幅広い活動が展開されていることがわかる。また、区内の行事としてどの団地でも年に 1 度か 2 度は祭りを開催している。また亀ヶ久保では、集会所での食事会や日帰りバス旅行などが行われたり、春江町の協力のもと高齢者の引きこもりを防ぐため「ふれあいサロン」を開き、健康診断をかねて居住者同士の交流を図っている。

5-2. 交通面に対する取り組み

一方ヒアリング調査から、生活・交通面での不便性、

世代間交流の難しさなどが挙げられている。実際、自家用車での移動が中心の春江町の住宅地では、高齢者の移動は大きな課題となっている。このような中春江町では、高齢者の移動などを目的とした福祉バス「あいのり号」が取り組まれている。

5-3. 空地や統合化した敷地を利用した取り組み

さらに春日野団地では未利用となっている敷地について、行政からの支援を受けながらゲートボール場を整備していた時期がある。また春日野団地内では、近隣居住者の交流の場となることを意識した庭づくりを行い、地域に開放している居住者も存在する。

5-4. 親子同居・近居のネットワーク(図 9)

一方、前述の図 6 からも、若年層の人口も一定数確保されている。ヒアリングからは、区画整理で古くから人が住み続けている団地であっても、子世帯が同居し子供が生まれるというケースが続いているために、一定割合で若年層が確保されているという。さらに、二世帯住宅として団地内に居住している世帯があるほか、同じ地区内の別の場所に居を構え、親子での連携した生活支援を実現しているケースが 5 件確認された。

表 2 各区の概要とその活動

	区内の会館	年齢層別の活動	趣味的活動	区内大行事	コミュニケーション行事
中筋北浦新町	補助金利用 補助金利用	子供会 ひまわりクラブ(婦人)		夏祭り もっしえ祭り	健康集会
亀ヶ久保	供給公社建設	壮年会 子供会 婦人会	民謡クラブ 習字クラブ	夏祭り どんど焼き	ふれあいサロン
春日野	供給会社建設	睦会 きらく会 壮年会 すみれ会 子供会		夏祭り どんど焼き	
京町	行政補助	老人会 女性部 壮年会 子供会	祭り実行委員会	夏祭り	
室町	行政補助	壮年会 青年部会 子供会	ソフトボール同好会	夏祭り	

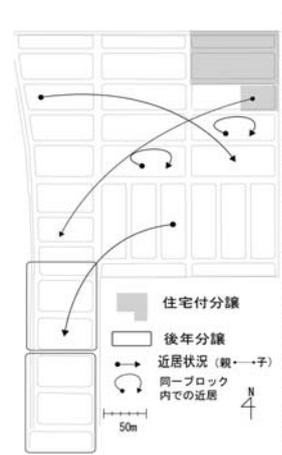


図 9 親子世帯の近居状況/春日野

6. 事例視察の結果

6-1. アメリカ住宅地視察

アメリカの郊外住宅地 4 事例への視察の主な要点は①生活の一部を共有することによる住民間の交流促進、②共有地のメンテナンスと居住者活動の運営を担当する第三者機関の存在、③世代の新陳代謝をはかるため

の多様な住宅構成と公的支援の導入、等である。

6-2. 東京の超郊外住宅地視察

東京都市圏の郊外住宅地である、さららのくに大網みどりが丘、ヒルズガーデンあずまを視察した。主な要点は①ゆとりのある広い区画の供給、②空き区画を庭として貸与することによる一体的な緑環境の整備、

③医療施設など高齢者向け施設環境の整備、等である。

7. 今後の展望

以上の実態をもとに、アメリカおよび東京超郊外の事例視察から得られた知見を考えあわせると、地方都市郊外における住宅地の住環境ならびにコミュニティの維持・向上のためには次のような方策が考えられる。

1) 未利用区画の柔軟な利用

複数区画の一体的な利用（購入）や親族世帯の近居を促進するような支援策があれば、ゆとりのある住環境を生み出し継続して住み続ける上で大きなメリットを提供できるものと考えられる。また、個人の庭の開放など萌芽的な取り組みをコミュニティとしてサポートする仕組み、さらにそれを支援する施策があれば、同様の活動を地域全体へと発展させることも可能ではなかろうか。

2) 居住者間の交流促進

食事や洗濯など生活の一部を共有することにより、日頃から互いの顔をみる程度の関係を継続できる仕組みがあれば、居住者間の交流を促進するだけでなく世帯の高齢化や少人数化に伴う家事負担の軽減にもつながる。たとえば既存の「区」は行政の末端組織（縦の関係）であるが、これをベースとしつつ住宅地としてのニーズの絞込みや個性的な取り組みを実践するための拠点組織（横の関係）として発展させることは、自立的なコミュニティの醸成をはかる上で効果的である。

3) 住宅地管理の外部化

住宅地の管理や地域活動を居住者のボランティアに任せるだけでなく、専従職員のいる第三者機関が介在することで持続的なマネジメントが可能になる。そのためには適切な事業体制と事業規模の設定が不可欠である。たとえば既存の地方住宅供給公社の新たな役割として検討してみるのも有効であろう。

4) 住教育の推進

居住者自らが、自らの欲するところを的確に述べかつ互いの意見を尊重する環境が必要である。それにより住宅地としての将来の方向性、解決すべき課題等が明らかになる。そのためには、居住環境に関する基礎知識とコミュニケーション能力を養うための住教育が一層推進される必要がある。

<注>

1) 福井県坂井郡春江は福井市北部に隣接し、2000年の人口は23,052人で1995年の21,749人から6.0%増加しており、福井市のベッドタウンとして住宅地の供

給が続いている。

2) 2000年開発状況調査、2003年課税台帳図面および2003年住宅地図により春江町における住宅地開発の概要を調べた。

3) 亀が久保団地については、供給当初から全ての区画に住宅が建てられたため図内には示さない。

4) 各区には一部に後から供給された部分の加えられているものや周辺の既存住宅地と混合されているものなどもあるが、戸数で主たる構成となっているので区の活動を考察することでそのコミュニティ活動の一端を分析することとする。なお、各区の区長へのヒアリングについては、8地区の内、矢島と豊島を除く6地区の区長から話を聞くことができた。

