郊外戸建て住宅地の空き家・空き地の現況と課題

―岐阜市O団地及び各務原市U団地の居住地特性比較による検討―

新　田　米　子

The Present Situation and the Problems of Empty Houses and Vacant Lots in Suburban Detached Housing Estates:

Focusing on Two Detached Housing Estates in Gifu City and Kakamigahara City

Yoneko NITTA

要　旨

開発から30年～ 40年が経過する高経年の郊外住宅団地では、居住者の高齢化が一斉に進行し、それに伴い空き家・空き地の増加が共通した課題となっている。本論では、このような状況をふまえ、岐阜市と各務原市における団地規模、開発時期等の類似した高経年戸建住宅団地、各市１団地を選定し、２つの団地における空き家・空き地発生状況と、それぞれの居住地特性との関連性について比較検討を試みた。その結果、空き家・空き地の発生割合は、公共交通機関の状況では、２㎞圏内での鉄道駅の存在と幹線道路までの距離が、また生活関連施設状況では、医療施設や金融機関施設の充実など生活利便性との関連性が推察され、これらの点で居住地特性がより優っている団地においては、新規転入者が多く、空き家・空き地の発生割合が相対的に低く抑えられる傾向にあることを明らかにした。

キーワード：戸建住宅、郊外、空き家、空き地、経年変化、居住地特性

１．研究の背景と目的

今日の我が国の住宅は、全国的にみて総住宅数が総世帯数を上回り、１世帯当たりの住宅数が全国平均1.15戸となっていて、空き家が増加傾向にあることが総務省の「住宅・土地統計調査」（平成20年）よりわかる[注1)]。その空き家総数（757万戸）の内訳は、「賃貸用の住宅」が54.5％を占め、「売却用の住宅」が4.6％、別荘などの「二次的住宅」が5.4％、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が35.4％となっている。平成15年の同調査結果に比べ、空き家の増加の伸びが最も多かったのは「その他の住宅」で26.6％の増加となっていることが注目される。これは、世帯主の高齢化等により居住者が不在となり、そのまま放置される住宅が全国的に増加していることを意味する。

筆者が拙稿[注2)]で指摘したように、高経年の郊外戸建住宅地においても同様な現象が起きている。郊外戸建住宅地では、居住者の入居がほぼ同時期であるために入居開始から30 ～ 40年を経た団地では一斉に高齢化が進展し、若年世代の移住がなかなか進まず、したがって空き家・空き地が増加するというパターンが少なくない。このような郊外住宅地等における大量の空き家・空き地の発生

は、防犯性の低下や雑草の繁茂等による生活環境の悪化のほか、居住者の減少による商業施設や医療施設の撤退、公共バスサービス等の縮小、コミュニティの低下につながり、また行政にとっては、行政コストの増大につながるといった深刻な問題をも孕んでいる。

このような課題に対して、その対応策を探るべく種々検討がなされているが、岐阜市の郊外住宅団地については、西脇ら(2008)[1)]の先行研究があり、空き家・空き地の発生要因を、住宅団地の立地場所、開発規模、開発時期の観点から検討している。その結果、空き地率は立地条件と団地規模の影響を、また空き家率は立地条件の影響を受ける傾向にあることを示唆している。このような成果を踏まえ、本研究では、岐阜市及び各務原市における２つの郊外戸建住宅団地を事例とし、２団地の空き家・空き地の発生状況の違いを、立地場所、開発規模、開発時期のほか、インフラ整備状況、公共施設、生活利便施設等の生活環境要素を加え比較分析を行うことにより、空き家・空き地が発生しやすい住宅地の特性をより詳細に検討したいと考える。本稿では、こうした分析をとおして、衰退しつつある郊外住宅団地が今後もある一定の住環境水準を保ちつづけるための方策を探ることをねらいとするものである。

２．方　法

2-1 対象団地

郊外戸建住宅地の空き家・空き地の実態把握の対象として、岐阜市O戸建住宅団地(以下O団地と略記)および各務原市U戸建住宅団地(以下U団地と略記)を選定した。この２団地については、拙稿（2009、2011、2012)[2)、3)、4)]で詳細に報告済みであるが、両団地とも大規模団地で、入居開始から35 ～ 40年が経過し居住者の高齢化がすすみ、居住地として高経年住宅団地特有の共通する課題を抱えていることから調査対象として選定した。２団地の概略を以下に述べる。

O団地は岐阜市北東部に、1971年～ 1977年に開発された戸建住宅と市営共同建住宅からなる51.4haの大規模団地で、うち戸建住宅数は約1000戸となっている。また、U団地は各務原市の東端に、1968年～ 1970年に開発され、住宅戸数960戸、規模24.3haからなる団地である。U団地が開発された地域には、隣接して３つの大規模団地が存在し、1970年代前後に住宅需要に対応して次々と開発された団地の一つである。

2-2 調査方法

O、U ２つの団地の空き家と空き地数は、1980年から2010年まで５年ごとの変化を把握するために、「ゼンリン住宅地図　岐阜市」及び「ゼンリン住宅地図　各務原市」の各々 1980、1985、1990、1995, 2000、2005、2010年版を用いた。住宅地図上において、居住者名の記載がない住宅を空き家(住宅輪郭を表わす図のみ記載)と判断し、同様に敷地の区画のみが存在し居住者名がない場合を空き地として判断した。ただし、この住宅地図上で空き家と空き地の判別が可能な表示形式となっているのは、2005年版以降のもので、それ以前については両者の判別ができない単に空白の表示となっているため、空き家と空き地を合わせた数での比較とした[注3)]。本研究では、２つの団地における空き家・空き地数の経年変化の傾向を把握するために、便宜的にこのような住宅地図から判断する方法をとった[注4)]。

２つの団地の基本情報に関するデータは、自治体において入手した資料、インターネット上で公表されている岐阜市及び各務原市の各種データ、並びに調査対象に関連する調査報告書等に記載されたデータを引用し、また筆者が必要に応じて元データの再集計を行った。さらに、空き家・空き

地の現況把握のため、現地において観察調査による確認作業を実施した。

3.2 団地の空き家・空き地の経年変化

O団地及びU団地における、入居開始後５～10年間経過した時点の1980年から、最近2010年までの５年間ごとの両団地の空き家・空き地の経年変化を表したものが表１である。

表１　　O団地、U団地の空き家・空き地数の経年変化（1980～2010年）

		1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年
総住戸数	O団地	964	1080	1101	1089	1089	1082	1009
	U団地	938	938	941	945	921	916	879
総区画数	O団地	1014	1113	1139	1137	1146	1129	1129
	U団地	987	986	985	985	974	971	966
空き家・空き地数、比率*1	O団地	50(4.9)	33(3.0)	39(3.4)	54(4.7)	57(5.0)	72(6.4)	120(10.6)
	U団地	49(5.0)	51(5.2)	44(4.5)	40(4.1)	53(5.4)	55(5.7)	87(9.0)
空き家数、比率*2	O団地	—	—	—	—	—	31(2.9)	108(10.7)
	U団地	—	—	—	—	—	47(5.1)	73(8.3)
空き地数、比率*3	O団地	—	—	—	—	—	16(1.4)	12(1.1)
	U団地	—	—	—	—	—	8(0.8)	14(1.4)
駐車場数	O団地	0	0	1	6	2	25	30
	U団地	2	3	4	3	2	7	11

単位：戸、区画、（ ）内％

資料：『ゼンリン住宅地図』1980、1985、1990、1995、2000、2005、2010年版を使用。

＊1：住宅地図上から空き家と空き地の判別がつかない1980～2000年までは、空き家と空き地の合計数で示す。
空き家・空き地率は、総区画数に対する空き家・空き地数の割合を表わす。

＊2：2005年、2010年については空き家と空き地の判別が可能なため、空き家と空き地を分けて示す。
空き家率は、総住戸数に対する空き家数の割合を表わす。

＊3：空き地率は、総区画数に対する空き地数の割合を表わす。

入居開始からあまり年数を経ていない1980年において、空き家・空き地数がO団地で50件（4.9％）、U団地で49件（5.0％）と比較的多いのは、この時点においてまだ一度も入居されていない空き区画が多いためである。その後2000年までの変化は、O団地では３～５％の空き家・空き地率で推移し、U団地では５％前後で推移している。さらにO団地では、入居開始から30年目の2005年頃から空き家・空き地率の増加が目立つようになり、2010年には10.4％と２桁台に達している。これに対してU団地では、入居開始がO団地より５年早い（1970年入居開始）にもかかわらず、入居から35年目の2005年時点では急激な変化は見られず、入居開始40年目の2010年に増加幅が大きくなり空き家・空き地率は９％に達するが、O団地に比べやや低い値にとどまっていることが注目される。

次に、２つの団地の宅地を駐車場に用途変更している件数を比較してみると、O団地では、2005年で25区画に、2010年で30区画に増加しているのに対して、U団地では、2005年にやや増加し７区画となるが、2010年においても11区画にとどまり、O団地の駐車場の増加の勢いにはおよばないことがわかる。このことは、U団地ではO団地に比べ駐車場に対する需要が必ずしも少ないことを意

味するものではない。U団地における居住者に対する意識調査からは、駐車場不足を改善したいという要望が少なくないことが判明されていることから[注5)]、U団地において空き地が駐車場へと用途変更しないことの理由は他にあると考えなければならないだろう。つまり、空き地は宅地として再び活用されることを待っている状態であると考えられる。

両団地の住宅の空き家、空き地への変化のほか、居住状況の変化を居住者名変更、転入、転出、敷地拡大、親族間名称変更など多面的に検討することによって、両団地の居住者動向をより詳細に把握することが可能と考え、空き家・空き地の変化と同様に5年ごとにそれらの変化を比較したのが表２－１、２－２である。

まず、居住者名の変更は、2005年から2010年にかけての最近の変化数を除いて、いずれの時期においてもU団地がO団地の変更率を上回っている。すなわちU団地では、居住者の入れ替わりがO団地よりやや活発に行われているといえる。また、両団地の居住者動向の違いが比較的明瞭に現れているのは、空き家・空き地への転入と、その逆の転出による空き家・空き地化の割合である。O団地においては、2000年以降転入の割合が減少し、転出がとくに2005年から2010年にかけての５年間で急激に増加し、総住戸数の8.6％に及んでいる。

これに対してU団地では、転入より転出数が多いことはO団地と変わりないものの、同年の転出数がO団地より相対的に低い値にとどまっている。具体的には2005年から2010年にかけて、O団地では転出数87件に対して、転入が12件と転出が転入の7.3倍であるのに対して、U団地では、転出が転入の2.3倍程度にとどまっているという両団地の差異が注目される。U団地では、転出が進んでいるものの、O団地に比較し現時点では転入者数がある一定確保されていることがわかる。

つづいて親族間の名称変更に着目すると、親族間の名称変更は世帯主の配偶者名への変更や子世帯が途中から同居することなどによって生じると考えられるが、これらの現象は、入居開始が５年

表２－１　〈O団地〉の入居者移動状況（５年ごとの変化）

	80→85年	85→90年	90→95年	95→00年	00→05年	05→10年
1.居住者名変更*1	44 4.1	69 6.3	36 3.3	57 5.2	41 3.8	29 2.9
2.空き家・空き地への転入*2	42 3.9	32 2.9	15 1.4	24 2.2	12 1.1	12 1.2
3.転出による空き家・空き地化*3	9 0.8	13 1.2	19 1.7	21 1.9	21 1.9	87 8.6
4.敷地拡大	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 0.2	2 0.2
5.親族間名称変更、同姓世帯複数入居	12 1.1	20 1.8	19 1.7	25 2.2	47 4.2	12 1.1
6.その他（空き家・空き地が駐車場へ）	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 0.2	12 1.1	3 0.3
7.総住戸数*4	1080	1101	1089	1089	1082	1009
8.総区画数*4	1113	1139	1137	1146	1131	1129

単位：上段は戸、区画．下段は比率（％）

表２－２　〈U団地〉の居住者の移動状況（５年ごとの変化）

	80→85年	85→90年	90→95年	95→00年	00→05年	05→10年
1.居住者名変更*1	101 10.8	117 12.4	64 6.8	60 6.5	41 4.4	25 2.8
2.空き家・空き地への転入*2	26 2.8	35 3.7	26 2.8	22 2.4	17 1.9	24 2.7
3.転出による空き家・空き地化*3	31 3.1	24 2.4	16 1.6	39 4.0	23 2.3	55 5.6
4.敷地拡大	1 0.1	2 2.1	1 0.1	11 1.2	4 0.4	3 0.3
5.親族間名称変更、同姓世帯複数入居	13 1.4	20 2.1	27 2.9	36 3.9	11 1.2	23 2.6
6.その他（空き家・空き地が駐車場へ）	1 0.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 0.3	1 0.1
7.総住戸数*4	935	941	945	921	916	879
8.総区画数*4	986	985	985	974	971	966

単位：上段は戸、区画．下段は比率(%)

資料：表2-1、2-2ともにゼンリン『住宅地図』1980、1985，1990、1995、2000、2005，2010年版を使用

（以下の注記は、表2-1、2-2に共通）

＊：1～5は総住戸数に対する割合を、6は総区画数に対する割合を表す

＊1：居住者名変更は、住宅地図上で居住者名が変わっていることを表わす

＊2：転入は、空き家・空き地だった区画へ入居者があることを表わす

＊3：転出は、入居者がいなくなり空き家・空き地となった区画を表わす

＊4：総住宅数と総区画数は、それぞれ→表記の後の年度を表わす

程早いU団地において、O団地よりもその分早く起きていることが読み取れる。U団地では、入居開始から20 ～ 25年間にあたる「1990→1995年」にこの値が増加し、次の「1995→2000年」にピークを迎え36世帯(3.9％)で親族間での名称変更が行われている。U団地においてもO団地と同様な傾向が見られ、両者に大きな違いはみられない。この値は、住宅が親族間で住み継がれている状況を表していると捉えられるが、両団地ともそれぞれのピークを過ぎたあとは、かなり低い割合となっていて、親世帯が高齢化した時に、あるいは親が死去したあとに子世帯が移住することがそれほど多くない実態がうかがわれる。

以上のことから、２つの団地における入居開始から35 ～ 40年を経た時点での居住者の変化をまとめると、岐阜市郊外のO団地では、入居者の転出が2005年から2010年にかけて、つまり入居開始から30 ～ 35年経過した時点で急激に増加しているのに対して、空き家・空き地への転入は少なく転出の７分の１以下にとどまり、結果として空き家・空き地率が10.6％と２桁台に急激な上昇をみることとなる。また空き地を駐車場に活用する件数も、入居開始当時は０区画であったのに対して、2005年頃から急激な増加し、2010年には30区画にまで増えている。また親族間での名称変更及び同姓世帯複数入居は、2000年～ 2005年にかけて（入居開始から25 ～ 30年経過）4.2％と比較的多く

みられるが、他の年度では同値が１～２％で推移し、親族による居住継続はあまり期待できない状況にあるといえる。

一方、各務原市U団地では、O団地同様に2005年から2010年にかけて、つまり入居開始35～40年経過した時点で、転出が転入に比べ目立って増加をみるようになるが、転入は転出の２分の１程度で、その結果O団地に比較し空き家・空き地率はやや低い値にとどまっている。駐車場の開設数も、O団地に比較しかなり少なく2010年で11区画にとどまっている。親族間での名称変更及び同姓世帯複数入居は、1995年から2000年にかけて（入居開始から25～30年経過）やや伸びるが3.9％程度で、他の年度では２％前後で推移し、O団地とほぼ類似した傾向を示している。つまりU団地においても、親族による居住継続は、現状ではあまり進まない状況にあることがわかる。

４．２ 団地の地域的特性と自治体が掲げるまちづくりの方向性

両団地が立地する地域の居住地特性について、岐阜市及び各務原市の住宅マスタープランから概観する。まずO団地を含む地域の居住地特性からみてみよう。

「岐阜市住宅マスタープラン」（平成24年12月更新）の「第９章居住地類型別住宅市街地形成の方向及び地域別住宅施策、(2)地域別住宅施策」の中で、地域の現況や住まい・まちづくりの方向等が示されているが、O団地を含む地域を把握するため、岐阜市地域別人口、世帯、住宅等の状況を、同資料に記載されたデータをもとに表3のようにまとめた。ここでいう地域区分とは、岐阜市が地域別住宅施策を打ちだすため、「岐阜市総合計画」[注6)]で示されている13の地域区分を採用したものである。O団地は、この13地域のうち「南東部①」の地域に存在する。「南東部①」地域の人口は岐阜市の5.9％（24,496人）、世帯数は5.3％（8,223世帯）であるが、高齢化率が市中心市街地の「中央部①」についで２番目に高く23.5％と高齢化が進行している地域である。また住宅は、一戸建住宅が多い（住宅総数の76％）が、一戸建住宅の空き家率は2008年度の総務省の「住宅・土地統計調査(岐阜市再集計)」結果ではそれほど高くはなく、岐阜市の平均を下回っている。岐阜市で空き家率が高い地域は、早くから宅地化・市街化した岐阜市の中心部と周辺部である。O団地を含む「南東部①」地域は郊外部にあたり、この地域全体としては一戸建ての空き家率が2番目に低い状況にある。しかし、前述のようにO団地の戸建住宅のみを抽出した場合2005年で2.9％であった空き家率が、2010年には10.7％にまで増加していることから、O団地の存在が高齢化率の高さと相まって、今後この地域の一戸建て空き家率を押し上げていくことが予想される。

これに対して岐阜市では、郊外団地における持続可能なまちづくりとして、次の３つの目標・方向性を掲げている。すなわち「郊外団地への住み替え促進」、「地域住民による団地の管理運営」、「住宅の土地利用に再編に向けた研究」といったまちづくりの方向性である。若年層の移住を促進、空き家・空き地の増加による住環境の悪化を避けるための住民による管理運営の促進、そして緑地の確保や多様な居住ニーズへの対応などの観点をふまえた柔軟な市街地整備を検討しようというものである。しかし現段階において、これら施策の具体的な展開例は示されていない。

次に各務原市U団地の居住地特性の概要について、「各務原市住宅マスタープラン」（平成14年１月）からみてみる。各務原市では、住宅マスタープランの「第５章部門別住宅施策の展開方向　(5)地域別住宅計画」の中で地域区分についてふれている。同市における地域区分は、小学校区を単位として、住まいに係わる現状等の特性を考慮して６つの地域に区分している。U団地は、市の東端に位置する「東部地域」に含まれる。当市の地域ごとの人口、世帯の公表されたデータがないため、同住宅マスタープランに記載された当地域のその他の特徴から概要を述べる。東部地域は、1970年

表３　岐阜市地域別人口、世帯、住宅の状況

	人口（人）	世帯数（世帯）	高齢化率（%）	住宅総数（戸）	一戸建総数（戸）	一戸建空き家数・比率（戸、%）
岐阜市	413,367	153,998	20.8	192,440	109,090	10,090(9.2)
中央部①	54,404	22,356	29.9	28,810	15,330	1,980(12.9)
中央部②	41,099	15,742	22	19,690	11,090	960(8.7)
南西部①	49,554	19,056	17.8	23,400	10,640	1,020(9.6)
南西部②	27,874	10,199	14.9	14,720	7,600	420(5.5)
北西部①	30,251	11,152	17.8	15,150	7,860	550(7.0)
北西部②	19,795	6,582	17.7	6,780	5,050	450(3.2)
北西部③	38,940	14,815	19	18,500	8,810	1,190(13.5)
北東部①	19,865	6,480	17.7	7,690	5,940	460(7.7)
北東部②	15,683	6,021	20.2	7,480	4,400	380(8.6)
北東部③	17,375	6,319	22	7,680	5,900	610(10.3)
北東部④	31,465	11,700	21.3	14,220	8,200	1,070(13.0)
南東部①	24,496	8,223	23.5	10,200	7,720	370(4.8)
南東部②	42,566	15,353	19.5	18,130	10,540	900(8.5)

総務省「国勢調査（岐阜市再集計)(H.17)」、総務省「住宅・土地統計調査（岐阜市再集計）(H.20)」(『岐阜市住宅マスタープラン』(H24年10月）掲載）をもとに筆者が作成.

注：各地域に含まれる町は以下の通り

中央部①(金華、京町、明徳、徹明、白山、梅林、本郷、華陽、木之本)
中央部②(加納東、加納西、茜部、厚見)
南西部①(本荘、三里、市橋、鏡島)
南西部②(鶉、日置江、柳津)
北西部①(黒野、方県、西郷、網代)
北西部②(木田、七郷、合渡)
北西部③(島、早田、城西、則武)
北東部①(藍川、三輪南、三輪北)
北東部②(岩野田、岩野田北)
北東部③(鷺山、常磐)
北東部④(長良、長良西、長良東)
南東部①(岩、芥見、芥見東、芥見南)
南東部②(日野、長森南、長森北、長森西、長森東)

代半ばから同年代後半にかけて開発された大規模団地４つからなる地域である。住宅は、1970～85年に建てられた敷地面積200㎡未満の一戸建て住宅が多く、近年若年層の人口減少が顕著となっているが、子育て環境が比較的良好である地域として位置づけられている。

これらに対して市が掲げる当地域における具体的住宅施策としては、「既存の住宅ストックを活かした三世代同居、二世帯隣居・近居が可能な住み替えシステムの検討」としている。高齢夫婦の

み世帯や単独世帯の増加に対して、子世帯が当地域に移住しやすくするための対策を検討しようというものである。しかし現段階において、前述の岐阜市同様に、このような施策の具体的展開例がまだ示めされていないのが実情である。

５．２ 団地の公共交通機関、生活関連施設等の整備状況

居住者の生活に影響を与えると予測される公共交通機関の状況、学校等の施設設置状況、生活関連施設状況、公園設置状況、そして幹線道路までの距離の指標から、２つの団地の比較検討を行う(表４)。

ここに示すデータは、岐阜市の「都市計画基礎調査」(平成19年度)、各務原市都市建設部において入手した「団地基礎データ」によるもの、及び「ゼンリン住宅地図（岐阜市)」と「ゼンリン住宅地図（各務原市)」(各々2010年版)によるものである。

これらのデータから、２つの団地の居住性について検討を行う。

表４　　O、U団地の公共交通機関、生活関連施設等の状況

団地名	O団地	U団地
開発時期	1971 ～ 1977年度	1968 ～ 1970年度
入居開始	1975年度	1970年度
計画面積	54.1ha	24.3ha
計画戸数	1,118戸　(戸建住宅)	960戸
総人口	5,133人	2,446人
公共交通機関の状況	・最寄りの駅（なし） ・JR岐阜駅方面への乗合バス/団地内運行（平日51本､休日32本） ・コミュニティバス/団地内運行（８本/日）	・最寄りの駅（JR駅1箇所、私鉄駅３箇所） ・コミュニティバス/団地内運行（６本/日）
学校等の施設設置状況	・幼稚園・保育園　（４園） ・小学校　（１校） ・中学校　（１校）	・幼稚園・保育園　（４園） ・小学校　（４校） ・中学校　（１校）
生活関連施設状況	・医療施設　(13箇所) ・福祉施設　（３箇所） ・スーパー /団地内（０箇所） ・コンビニエンスストア/団地内（１箇所） ・金融機関　（５箇所）	・医療施設　(23箇所) ・福祉施設　（３箇所） ・スーパー /団地内（０箇所） ・コンビニエンスストア/団地内(なし) ・金融機関　（８箇所）
公園の設置状況(団地内)	街区公園（４箇所)､近隣公園（１箇所)、特殊公園（１箇所）	街区公園（５箇所）
幹線道路までの距離	国道156号（約2.0㎞）	国道21号　(約0.7㎞)

(注１) 総人口は、平成17年度「国勢調査」による。
(注２) 計画戸数について、０団地は市営住宅(共同建住宅)866戸を含むがU団地に合わせ戸建住宅のみの戸数を表す。
(注３) 公共交通機関（最寄りの駅)、学校等施設、生活関連施設(医療施設、福祉施設、金融機関)は、２㎞圏内にある施設数を表す。
資料：１) 岐阜市「都市計画基礎調査」(平成19年度)
２) 各務原市団地基礎データ（各務原市都市建設部)
３) ゼンリン住宅地図2010年版

「学校等の設置状況」、「公園設置状況」において２つの団地間で大きな差はみられない。子どもの通園・通学のしやすさや遊び場環境の状況においては、両団地ともに類似した環境にあるといえる。

食品・日用品の買い物のしやすさという点から、２つの団地ともに団地内にスーパーがなく買い物には、多くの居住者にとってマイカーが欠かせない状況にあり、不便な立地である。O団地入口で市営住宅付近に１箇所コンビニエンスストアがあるが、戸建住宅地の多くからはやや離れた場所にあり、団地全体としての日常的な買い物の利便性に対応出来る状況にはない。他の多くの郊外住宅団地が抱える買い物困難の課題を、この２つの団地においても確認することができる。

２つの団地で異なる点は、「公共交通機関の状況」、「幹線道路までの距離」そして「生活関連施設等」のうち医療施設と金融機関の施設数である。O団地では２㎞圏内に鉄道駅は存在しないが、U団地では同圏内においてJR線の駅が１箇所、私鉄線（名古屋鉄道）の駅が３箇所あり、そのうちのJR駅１箇所と私鉄駅の１箇所は、団地から徒歩圏内にあるため、交通の利便性がかなり高い状況にあるといえる。O団地では、鉄道駅が近くにない分団地内に停車するバス運行本数がかなり充実しているが、JR岐阜駅までの所要時間が約40分と鉄道利用者にとっての利便性に問題が多い。また幹線道路までの距離においても、U団地はO団地に比べ短く自家用車でのアクセスがより便利な状況にある。この公共交通条件のよさが、通勤・通学の利便性、また岐阜市中心街や名古屋市への買い物等外出の利便性によい影響をもたらしていることが十分に予想される。さらに、２㎞圏内の医療施設数と金融機関数において、U団地はO団地に比べ数が多く、通院等の利便性で優っていることがわかる。

これら２つの団地の公共交通利便性、幹線道路までの距離及び生活関連の一部の施設整備状況における差が、両団地の居住地としての魅力に影響し、ひいては新規の転入者数に影響を及ぼしていると考えられる。O団地における空き家・空き地数の増加は、U団地に比較しこれらいくつかの相対的に不利な居住地条件によってもたらされていると推察される。

６．空き家・空き地の活用の課題

増加しつつある両団地の空き家・空き地がどのように活用されているのかの現況把握から、今後の課題について述べる。

写真１～６は、2013年９月時点におけるO、U団地の空き家・空き地の現況例を示したものである。O団地では、空き地が駐車場に活用される件数が2005年頃から急増しているが、写真１は、駐車場としての活用の一般的な事例を示すものある。このような事例が団地内の随所に見られる。しかし、前述のように2010年には、O団地では駐車場は30箇所にも達し飽和状態となりつつある。その結果、写真２に示すように、「空き駐車場」が出現するに至っている。空き地の活用例として、他の同様な団地では「花壇・菜園」への活用が住環境のイメージアップにつながるとして促進されることが少なくないが、O団地ではほとんどこのような活用例が見られず、U団地で若干見られる程度である。空き地が何にも活用されず放置された状態の場合、写真３のように雑草が繁茂するようになり、



写真１　空き地を駐車場に活用している例（O団地）

とくに隣接する住宅にとって居住性の悪化をもたらし、ひいては街区全体のイメージダウンにつながることとなる。写真４は、O団地において周辺部の一部区画で起きている状況であるが、空き地が長い間放置されたために、団地の外周部にある雑木林と一体化しつつある景観となってしまった例である。O団地においては、このように駐車場需要が現在以上に増えることが期待できない中で、今後は空き地を駐車場以外の活用方法で、空き地対策を考えなければならないだろう。空き地放置に対して、団地全体として住民・自治会が中心となって自治体の支援を受けつつ対策の方針を打ち出していかなければならないだろう。他団地における空き家・空き地対策の成功例などを、住民が主体的に学び実行に移していくことが必要とされている。具体的には、空き地の地域共同菜園としての活用の模索[注7)]、空き区画を区画統合し複数区画利用を可能とするための方法の模索[注8)]などがあげられる。

U団地においては、O団地に比較し駐車場は少なく、空き家・空き地は新たな転入者により居住されるといった循環が比較的多くなされている。そのため雑草が繁茂する空き地はほとんど見当たらない状態である。しかし、空き家がそのまま放置されている例が少なくなく（写真５、６）、やはり住宅地のイメージダウンにつながりかねない状況が散見される。U団地では、空き家を長期間放置させないようにするための対策が必要とされている。空き家・空き地放置に対しては、全国的にみて積極的に対策を打ち出している自治体が増えつつあるものの、岐阜県内では、2013年４月１日時点ではごく一部の自治体（１市、２町)で、空き家等の適正管理に関する条例が施行されているに過ぎないのが現状である[注9)]。



写真２　駐車場が「空き駐車場」となり借り手を待つ状態　　（O団地）



写真３　雑草が繁茂する空き地　　（O団地）



写真４　放置されたまま周辺山地と一体化しつつある空き地　　（O団地）

７．要約

1960年代後半から1970年後半にかけて開発された高経年の住宅団地では、今日居住者の高齢化が一斉に進行しつつあり、それに伴い空き家･空き地の増加が共通した課題となっている。本論では、このような状況をふまえ、岐阜市と各務原市における団地規模、開発時期等の類似した戸建住宅団地、各市１団地を選定し、２つの団地における空き家・空き地発生状況とそれぞれの居住地特性と



写真５　空き家が放置され手入れされなくなった庭　（Ｕ団地）



写真６　放置された空き家例（ロープで囲った左と中央）　（Ｕ団地）

の関連性について比較検討を試みた。その結果は、次のように要約することができる。

(1)　空き家・空き地の発生状況は、1971年入居開始の岐阜市O団地において、入居開始から30年経過時点の2005年頃より増加が目立ち始め、2010年には10.4％と２桁台に達している。これに対して、各務原市U団地では、入居開始がO団地より５年早いにもかかわらず2010年の空き家・空き地率が９％とやや低い状態で維持している。同年の空き家と空き地を分けて比較した場合、とくに空き家率においてO団地とU団地の差に開きがみられ、O団地が相対的に高い割合を示している。

(2)　２つの団地の空き家・空き地率の相違について、団地の居住地特性から比較検討を行ったところ、①U団地は公共交通機関の状況において鉄道駅が２㎞圏内でJR駅と私鉄駅合わせて４箇所存在するのに対して、O団地では同圏内に鉄道駅は存在せず、団地内運行のバス運行本数は多いものの、JR岐阜駅まで所要時間約40分と通勤・通学等に不利な条件にある。②幹線道路までの距離が、U団地はO団地に比べかなり短く自動車での移動に有利な状況にある。③両団地の生活関連施設状況の中で、２㎞圏内での医療施設と金融機関の施設数がU団地ではO団地に比べ多い。２団地のこれらの居住地特性の相違から、生活利便性においてO団地に比べU団地の方が有利な条件下にあると考えられ、両団地の新規入居者に影響をもたらしていると推察される。

(3)　O団地においては、空き地を駐車場に活用する例が多く見られるが、駐車場の需要が飽和状態に達していることが推測され、今後は、空き地を菜園・花壇など他の活用方法を模索することが必要とされている。

(4)　放置空き家は、近隣迷惑のみならず団地全体のイメージダウンにつながることが懸念されることから、O団地、U団地双方において早急の対策が必要である。空き家等の適正管理に関する条例の施行など全国的な動向に鑑み、今後は岐阜市、各務原市においてもより積極的な取り組みが必要とされている。

注

注１）総務省「住宅・土地統計調査」（平成20年）によれば、空き家率は、昭和38年から増加の一途をたどり、平成10年に10％台にのぼり平成20年度には全国平均が13.1％に達している。

注２）文献４）の中で筆者は、岐阜県各務原市の高経年住宅団地において、空き家・空き地が増加しつつある実態についてふれている。

注３）「ゼンリン住宅地図　岐阜市」の2000年版までは、居住者のいない住宅・宅地はすべて敷地全体が空白となっていて、空き家か空き地化の判別ができない表示となっている。「ゼンリン住宅地図　各務原市」の場合は、2000年版では表示が空き家か空き地化判別できる形式になっているが、空き家・空き地数の変化を表わす表では、２つの団地を比較するため、2000年のデータは岐阜市の住宅地図に合わせて算出し、O、U両団地ともに「空き家・空き地」としてデータを処理している。

注４）文献５）の青木らの研究においては、高槻市郊外戸建住宅地における新規入居者の実態把握に、住宅地図を用いて５年間の間に表札表示が異なった世帯を対象とするという方法を取っている。また文献６）の伊藤らの研究においては、盛岡市郊外住宅団地における所有者変化、空き家・空き地の過去５時点の変化を把握するために住宅地図を用いている。本研究ではこれらの方法を参考とした。

注５）文献４）の中で筆者は、U団地における空地の活用についての居住者意識についてふれ、居住者が空き地活用として「駐車場に」という回答が最も高率であったことを報じている。

注６）「ぎふ躍動プラン・21　岐阜市総合計画2013－2017」（岐阜市、2013年3月。岐阜市公式ホームページ掲載）の「地域づくりビジョン（10年間の方向性）」の中で13の地域区分が示され、それぞれのめざすべき姿についてふれている。

注７）文献７）の中で著者は、北九州市枝光南地区の斜面市街地における空き家・空き地の対策例についてふれ、空き地の駐車場活用が約半数、菜園としての活用が２割を占めることや、当地において地域共同菜園事業をスタートさせた（2013年）ことなどを報じている。

注８）文献８）の中で著者は、福井市の周縁部に数十年前に開発された戸建住宅地を対象とし、空き区画の利用として複数区画利用に着目し、その実態を調査し複数区画利用の意義、可能性について言及している。

注９）文献９）の中で、「空き家等の適正管理に関する条例の例」（平成25年４月１日時点で施行済みのもの）として全国自治体で施行している条例一覧が掲載されているものを参考とした。岐阜県内では、飛騨市、羽島郡笠松町、加茂郡八百津町において関連の条例が施行されている。

文献

１）西脇巧・鶴田佳子・海道清信・片山直紀：地方中核都市における郊外戸建て住宅団地の持続可能性に関する研究―岐阜市郊外戸建住宅団地の空き地・空き家の実態について―、日本建築学会東海支部研究報告書、第46号；pp. 633－636、2008.

２）新田米子：地方都市郊外戸建住宅における住宅改善実態と居住者の意向―岐阜市0住宅団地居住熟年者・高齢者の場合、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第41集；pp. 1－14、2009.

３）新田米子：戸建住宅における高齢化対応の整備に影響する要因－地方都市郊外戸建住宅における事例研究（各務原市U団地の場合）、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第43集；pp. 19-30、

2011.
4）新田米子：地方都市郊外戸建住宅における居住者の居住継続意向と課題－各務原市U団地における事例―、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第44集；pp. 111－122、2012.
5）青木留美子・多治見左近：経年郊外一戸建て住宅地における新規入居者の特徴－大阪府高槻市におけるケーススタディー、日本建築学会大会梗概集（北陸）；pp. 1465－1466、2010.
6）伊藤夏樹・佃悠・北原玲子・中島孝裕・岡本和彦・西出和彦・小泉秀樹・大槻敏雄、盛岡市松園住宅団地における人口・世帯の変遷―地方都市郊外住宅地の現状と課題　その１―、日本建築学会大会梗概集（北陸）；pp. 71－72、2010.
7）志賀勉：縮む「まちなか斜面地」の保全・再編に向けて―北九州市八幡東区枝光南地区における調査・実践から、『住宅』Vol. 57；pp. 31－36、2008.
8）原田陽子：地方都市郊外戸建住宅地における自律的住環境形成に向けた複数区画利用など空区画利用の可能性、『住宅』Vol. 57；pp. 26－30、2008.
9）一般社団法人すまいづくりセンター連合会ホームページ掲載「地方公共団体等の取組み事例」（以下のURL。2013年６月閲覧）
http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/akiya/pdf/top_02chihoutorikumi_all_20130515.pdf