

首都圏の人口減少地区における土地利用の詳細実態把握

法政大学大学院 学生会員 ○託摩 直人
法政大学大学院 正会員 高見 公雄

1. 研究の背景・目的

わが国では、高度経済成長期をはじめ、急速な都市化・人口増加を背景に、首都圏では郊外に住宅系土地利用を主体とする市街地が拡大されてきた。しかし現在、人口が減少する時代に突入し、首都圏においても特に郊外部の一部で人口減少傾向が見られ、人口増加を見込んで開発が行われてきた住宅地では空き家、空き地の増加が問題となってきた。そこで、これからの人口減少、環境共生の時代に対応した集約型都市構造であるコンパクトシティの考えが注目されるようになった。

コンパクトシティの研究として、都市のコンパクト性について、その有効性を分析したものは多く見られるが、即地的な実態を把握、分析しているものは少なく、地区で何が起きているのかを把握することは有意なものとする。

本研究では、人口減少が始まっている地区の土地利用変容の実態を明らかにし、コンパクトシティの形成に向けた基礎資料を得ることを目的とする。

2. 対象地区の選定と研究方法

本研究においては、皇居から 50km 圏内を首都圏とし該当する市区町村の人口増減を住民基本台帳を用いて明らかにし、人口減少及び横ばい都市を抽出する。その抽出された都市の中から住宅・土地統計調査を用いて、住宅の建て方別で特徴が見られる都市を対象市区とする(図 1)。より詳細に土地利用の変容を把握するために、対象となった市区から 4 タイプ(表 1)に分類し、そのタイプにあった町丁目を抽出し、本研究で詳細に土地利用の変容を追っていく対象地区とした。

まず、対象地区について、住宅地図を用いて、3 時点の用途別土地利用推移を明らかにする。次に、国勢調査結果を用いて、住宅建て方別世帯数の推移を示し、この 2 つの資料を照らし合わせ、対象地区の土地利用の実態を考察する。上記の資料からの現状把握をもとに、現地調査によって確かめ、より詳細に土地利用の実態を把握する。なお、町丁目区分は、既存統計区分としては最小であり、土地利用変容の分析単位として適切であると考え、本研究では町丁目単位での分析を行う。

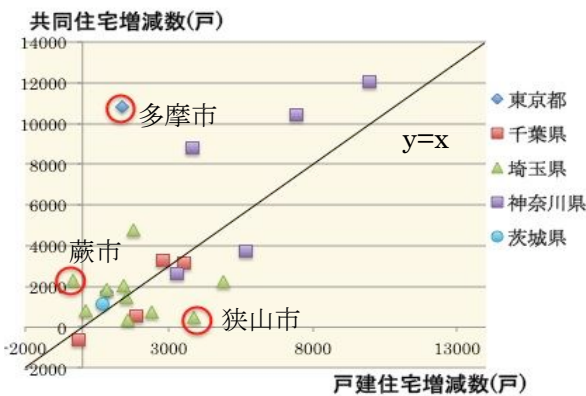


図 1 人口減少及び横ばい地区の住宅建て方別

3. 結果と考察

対象地区の世帯数について戸建・共同住宅、それらについて増加・減少の全 4 タイプ分類した結果を示す(表 1)。まず、塚越 7 丁目、戸建住宅世帯減少タイプに属しており、戸建住宅戸数は 2001 年～2010 年の 10 年間で 19 戸増加している(表 2)。戸建住宅数は増加しているにも関わらず、戸建住宅キーワード 人口減少、コンパクトシティ、土地利用、空き家、空き地

表 1 対象地区 4 タイプ分類

	増加	減少
戸建住宅世帯	狭山台 3 丁目(狭山市)	塚越 7 丁目(藤市)、汐見台 2 丁目(横浜市磯子区)
共同住宅世帯	永山 3 丁目(多摩市)	汐見台 2 丁目(横浜市磯子区)

連絡先 〒162-0843法政大学デザイン工学部都市環境デザイン工学科東京都新宿区市谷田町2-33
TEL.03-5228-1438E-mail : takami@hosei.ac.jp

表2 用途別土地利用変化数

用途	1991年		2001年		2010年	
共同住宅	121	18.5%	110	17.7%	100	15.7%
戸建住宅	340	52.0%	338	54.3%	357	56.2%
店舗等併用住宅	82	12.5%	66	10.6%	54	8.5%
商業・業務施設	38	5.8%	28	4.5%	37	5.8%
文化厚生施設	4	0.6%	3	0.5%	3	0.5%
駐車場	42	6.4%	57	9.2%	48	7.6%
その他	27	4.1%	20	3.2%	36	5.7%
合計	654	100.0%	622	100.0%	635	100.0%

世帯数は減少していることから、空き家化が起きていることが推測され、住宅地図からも確認することができる(図2)。建築物動向件数からも空き家化が深刻であることがわかる。建替えと新築の総件数よりも空き家化が進み、開発が空き家、空き地化に追いついていないことがわかる(図3)。

1991年(H3)～2010年(H22)で全世帯数は増加しており、特に2001年(H13)～2010年(H22)の10年間で増加していることから、共同住宅世帯が増加していることがわかる。共同住宅数は減少し、共同住宅世帯が増加していることから、古くなったアパートなどは取り壊され新しいマンションなどが参入してきているのではないかと考えられる。よって塚越7丁目は、戸建住宅から共同住宅へ緩やかにシフトしようとしていると考えられる(図4)。

次いで、建築物の更新率は塚越7丁目と他の地区を比較しても高く、建設中のマンション等もあり、今後共同住宅へシフトする傾向が起こるのではないかと考えられる(図5)。以上のように、他の3タイプもその特徴別に資料と現地調査の結果を照らし合わせ考察した。

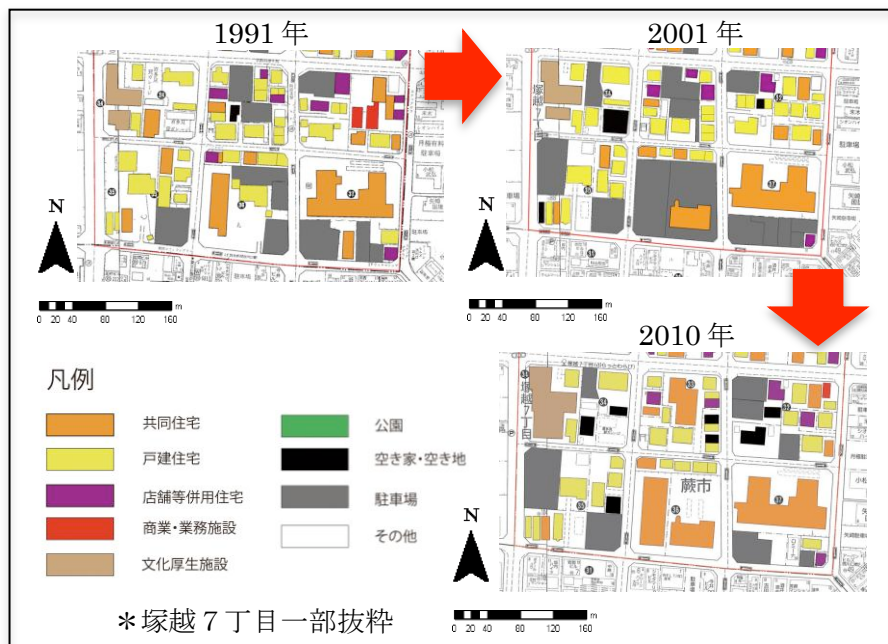


図2 塚越7丁目 土地利用変化

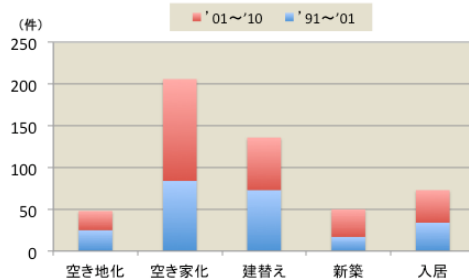


図3 塚越7丁目 建築物動向件数

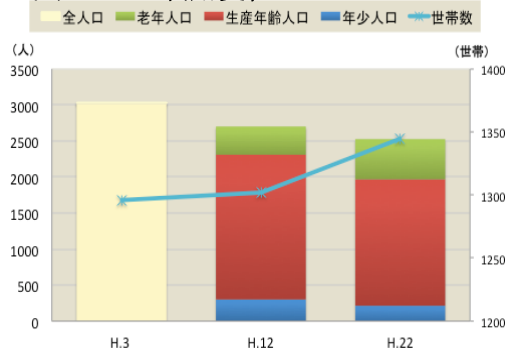


図4 塚越7丁目 人口と世帯数

*H.3年は全人口を採用。

4. 結論

以上、住宅の建て方に特徴が見られる4地区から共通していることは、首都圏50km圏内での空き家化の原因は共同住宅の空き部屋化がほとんどである。その要因として、成長する都市の時代から成熟の時代への転換により人々のライフスタイルが変わり、古くなった共同住宅では住み手のニーズに応えられなくなったと考えられる。その結果、例えば汐見台2丁目の社宅群は廃虚化がおきており、空き家化が深刻化している。

しかし、首都圏には新築マンション等の供給により人を呼び込む力がまだあり、問題は古くなったアパートや社宅などである。戸建住宅の割合が高い地区ではその更新率が高いことから、これら地区では単に衰退するのではなく、新しく住宅地に再生する可能性があると言える(図6)。

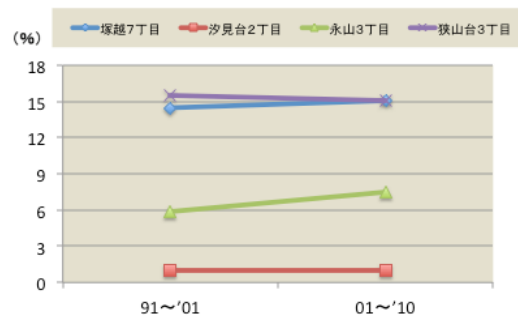


図6 対象地区建築物更新率変化