

# 郊外住宅開発地における事業完了後の 土地利用転換に関する研究

臼井 小春<sup>1</sup>・大沢 昌玄<sup>2</sup>・中村 英夫<sup>3</sup>

<sup>1</sup>学生会員 日本大学大学院理工学研究科土木工学専攻（〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8）  
E-mail:csko18002@g.nihon-u.ac.jp

<sup>2</sup>正会員 日本大学教授 理工学部土木工学科（〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8）  
E-mail:oosawa.masaharu@nihon-u.ac.jp

<sup>3</sup>正会員 日本大学教授 理工学部土木工学科（〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台1-8）  
E-mail:nakamura.hideo74@nihon-u.ac.jp

高度経済成長期、急激な都市部への人口流入・増加への受け皿として、郊外部において住宅系用途の開発が行われた。これら郊外住宅開発地は開発から40～50年経過し、社会経済状況の変化に伴い、事業完了時の土地利用計画から変化が生じている実態が確認できる。そこで本研究は、教育施設、計画住宅用地をケーススタディとし、土地区画整理事業における郊外住宅開発地の事業完了後、換地処分時に設定していた土地利用計画に変化が生じ、転換が行われていた実態を把握することを目的とする。

その結果、対象箇所のうち換地処分後小学校用地で18%、中学校用地で14%、幼稚園用地で56%の土地利用転換が確認できた。特に幼稚園用地は、使われず低未利用地が多く見られ、廃園となった幼稚園の活用が課題であることが明らかとなった。計画住宅用地では、集合住宅から戸建へのダウンサイジングを行っている事例や、医療・福祉・子育て機能を集約し面的に再生を行っている地区の存在が明らかとなった。

**Key Words** : *land use change, suburban development, land readjustment, educational facilities, housing estate*

## 1. はじめに

### (1) 研究背景と目的

高度経済成長期、急激な都市部への人口流入・増加に対応するため、郊外部において住宅系用途の開発が行われた。これら郊外住宅開発地は開発から40～50年経過し、社会経済状況の変化に伴い、事業完了時の土地利用計画から変化が生じている実態が確認できる。具体には、人口減少に伴い小学校などの教育施設が廃校され他の用途に転換されている状況や、集合住宅用地から戸建住宅用地への転換が確認できる。

また、我が国では人口減少や少子高齢化、公共交通空白地の増加への対応として、現在407都市<sup>1)</sup>の自治体において立地適正化計画について具体的な取り組みを行っているが、都市機能誘導区域、居住誘導区域まで設定している自治体は124都市<sup>2)</sup>、都市機能誘導区域のみ設定した自治体は37都市<sup>3)</sup>となっており<sup>4)</sup>、今後も都市機能誘導区域や居住誘導区域を定める自治体が増えると考えられる。特に、今後居住誘導区域を設定する上で、人口減少による低密度化が進む郊外住宅開発地の存在は大きな課題と

なると考えられる。一方、郊外住宅開発地は土地区画整理事業といった法定事業によって良好な社会基盤が整備され、将来へ残すべき優良な資産であるとも考えられる。そのため、今後も優良な資産を残していくために適切な土地利用転換や集合住宅のリノベーションやダウンサイジングが必要となる。

そこで本研究は、土地区画整理事業における郊外住宅開発地の事業完了後、社会経済状況の変化に伴い、換地処分時に設定していた土地利用計画に変化が生じ転換が行われていたのかを解明することを目的とする。なお今回は、ケーススタディとして独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業のうち2000年までに換地処分を終えた首都圏の郊外住宅開発地を対象とする。また本研究では、土地利用計画のうち教育施設と計画住宅用地の土地利用転換に着目する。教育施設<sup>2)</sup>と計画住宅用地<sup>3)</sup>は人口減少による土地利用転換の発生に大きく影響すると思われる。

### (2) 既存研究の整理

郊外住宅開発地に関する既存研究として、松本ら<sup>2)</sup>が

飛び市街化区域と調整区域内に郊外住宅団地を有する自治体と住民にアンケート調査やヒアリングを行い、実態と今後の課題を明らかにした研究、片岸ら<sup>3)</sup>の事例研究として金沢市の区画整理が行われている地区と行われていない地区の人口変動と2時点間の土地利用変容の実態と課題を明らかにした研究があり、他にも個別地区を対象とした研究は多数確認することができる。

また、土地区画整理事業に関する研究としては、西<sup>4)</sup>による住宅先行建設区制度の定着化による市街化促進方策の研究、大沢ら<sup>5)</sup>による先買い型土地区画整理事業に着目した研究、土地利用転換に関する研究としては、朴ら<sup>6)</sup>による都市構造転換事業が都市計画的な配慮に基づいているのか事業手法や用途地域との整合性、立地等を考慮して分析を行った研究や、阿部ら<sup>7)</sup>による地方都市中心部における駐車場用地への転換率をロジスティック回帰分析を用いて定量的に明らかにした研究が存在する。

しかしながら、本研究のように土地区画整理事業換地処分後の土地利用計画変化を対象とした研究は確認できない。

## 2. 研究方法

本研究では土地区画整理事業による住宅系用途の郊外住宅開発地を対象地区とする。また、施行者は1955年に

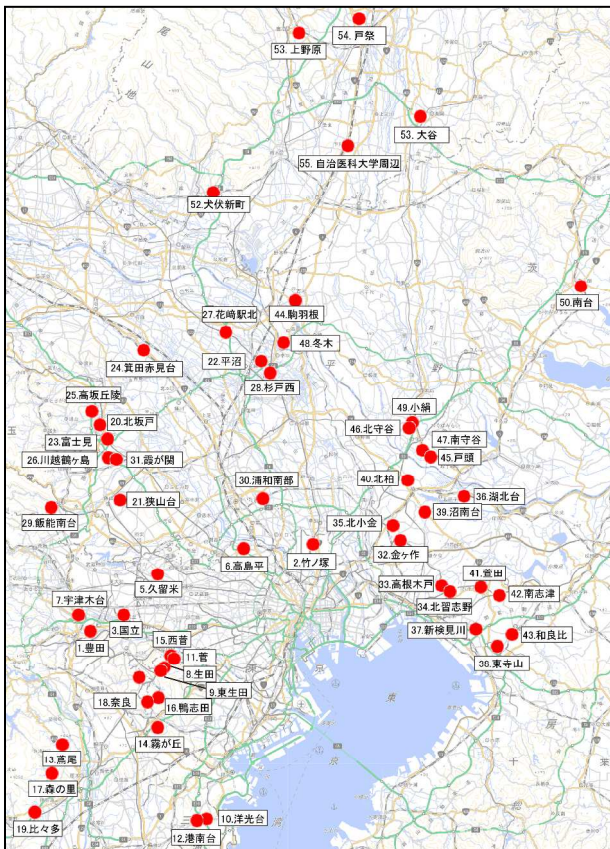


図-1 対象地区の分布図 (50万分の1)

発足した日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）とし、首都圏において2000年までに換地処分を終えた55地区とする（図-1）。なお対象とする土地利用は、教育施設用地と計画住宅用地とし、この2つの換地処分後の土地利用の変化について把握を行う。

研究方法としては、住宅・都市整備公団が1998年に発行した『首都圏都市開発本部 34年のあゆみ』<sup>8)</sup>にて収録されている各事業地区の土地利用計画図を換地処分時の土地利用計画として用いた。一例として神奈川県横浜磯子区の洋光台地区の換地処分時の土地利用計画を図-2に、土地利用計画計画表を表-1に示す。

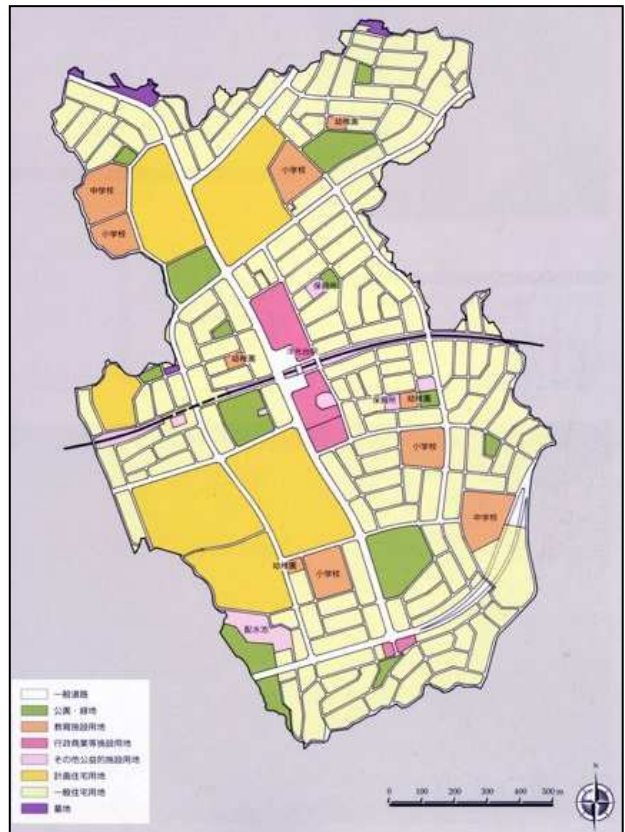


図-2 洋光台（洋光台土地区画整理事業）土地利用計画図

表-1 洋光台（洋光台土地区画整理事業）土地利用計画表

		種別	面積(ha)	割合(%)
公共 用地		道路	37.6	18.1
		公園・緑地	11.7	5.7
		河川等	0.2	0.1
		計	49.5	23.9
宅 地	住宅 用地	計画住宅用地	36.8	17.7
		一般住宅用地	100.8	48.6
		小計	137.6	66.3
	施設 用地	教育施設用地	11.3	5.4
		行政商業等施設用地	5.4	2.6
		その他公益的施設用地	3.7	1.8
		誘致施設用地	—	—
		小計	20.4	9.8
	計	158	76.1	
合計			207.5	100

現在の土地利用は、google maps<sup>④</sup>を用いて換地処分時と比較を行い、土地利用転換の実態を把握していく。土地利用転換の実態を把握したのち、土地利用転換が生じた状況について、①計画変更（用地は確保したが教育施設が誘致ができなかった、もしくは社会経済状況の変化による戸建用地への変更）、②廃校やダウンサイジング（計画通りに事業を進めたが、人口減少等によって用途の転換を行った）に分類を行い、考察を進める。①、②への分類に関しては、国土地理院の過去の航空写真や住宅地図等を参考とした。

なお土地利用転換については、街区単位で評価（単位は箇所）することとし、計画住宅用地に関しては、1区画内における土地利用転換の有無を調査対象とした。

### 3. 対象地区における土地利用転換状況

本研究対象55地区の教育施設と計画住宅用地の換地処分時における実態と土地利用転換の有無について、地区別に箇所数・区画数をまとめたものを表-2に、それをま

表-2 対象 55 地区の土地区画整理事業換地処分後の土地利用転換状況

NO.	名称	所在地※4	施行面積 (ha)	事業認可日	換地処分	計画人口	計画思想段階				土地利用転換の有無			
							小学校数	中学校数	幼稚園数	計画住宅用地(区画数)	小学校	中学校	幼稚園	計画住宅用地
1	豊田	日野市	132.9	S32.3.18	S40.4.27	23,000	2	1	1	9※1	×	×	×	対象外
2	竹ノ塚	足立区	100	S36.1.26	S42.3.31	19,000	2	0	0	12※2	×	なし	なし	○
3	国立	国立市	92.8	S38.2.12	S40.10.28	14,000	1	1	0	5	×	×	なし	×
4	鶴川	町田市	121.3	S39.8.25	S43.7.31	21,000	2	1	0	8	×	×	なし	×
5	久留米	久留米市, 小平市	155.8	S41.11.26	S44.9.2	25,000	2	1	0	5	×	×	なし	○
6	板橋	板橋区	332.4	S41.12.28	S47.3.31	60,000	4	3	3	9	○	×	○	×
7	宇津木台	八王子市	77	S56.7.15	S63.5.31	8,500	2	1	1	3	○	×	○	×
8	生田	川崎市麻生区	60.8	S33.3.12	S36.11.24	7,000	1	0	0	9	×	なし	なし	○
9	東生田	川崎市多摩区	56.2	S38.2.1	S42.3.31	8,000	1	0	0	6	×	なし	なし	×
10	洋光台	横浜市磯子区	207.5	S41.10.1	S48.8.7	33,000	4	2	4	5	×	×	○	×
11	菅	川崎市多摩区	24	S42.1.20	S45.3.31	3,590	1	0	0	1	○	なし	なし	×
12	港南台	横浜市港南区, 戸塚区	298.6	S44.9.8	S57.3.13	47,000	6	3	5	7	○	○	○	×
13	鷺尾	厚木市	87.7	S46.11.12	S52.3.29	12,000	1	1	2	2	×	×	○	○
14	霧が丘	横浜市緑区	112.7	S47.2.21	S56.3.20	24,000	3	1	3	7	○	×	○	×
15	西菅	川崎市多摩区	84.1	S47.8.29	S61.3.7	11,000	2	1	2	5	×	×	○	×
16	鴨志田	横浜市緑区	55.9	S48.3.31	S55.3.28	8,300	1	1	0	5	×	×	なし	×
17	森の里	厚木市	192.7	S55.6.17	H2.3.30	8,400	1	1	1	16	×	×	×	○
18	奈良	横浜市緑区	87.6	S58.1.24	H8.9.29	11,000	1	1	2	3	×	○	○	×
19	比々多	伊勢原市	21.1	S59.11.6	H2.3.30	2,900	0	0	0	1	なし	なし	なし	×
20	北坂戸	坂戸市	120.4	S45.6.3	S49.9.30	19,900	1	1	3	5	○	○	○	×
21	狭山台	狭山市	104.1	S46.3.27	S49.4.2	19,000	2	1	2	4	○	×	○	×
22	平沼	久喜市	67.5	S46.6.29	S49.1.8	12,550	1	1	2	3	×	×	×	○
23	富士見	川崎市, 坂戸市, 鶴ヶ島市	214.9	S48.4.21	S55.3.28	18,200	2	2	4	2	×	×	○	×
24	箕田赤見台	鴻巣市	59.6	S50.1.21	S56.4.24	13,400	2	1	2	3	×	×	○	○
25	高坂丘陵	東松山市	97.2	S52.3.18	S62.7.31	12,000	2	1	2	5※3	○	×	○	×
26	川越鶴ヶ島	川越市, 鶴ヶ島市	137.9	S52.3.30	S61.9.30	20,200	2	2	2	9	×	×	○	×
27	花崎駅北	加須市	52.5	S53.4.10	S59.8.27	6,600	1	0	1	3	×	なし	×	×
28	杉戸西	北葛飾郡杉戸町	118.3	S55.3.25	S62.3.31	13,000	2	1	4	3	×	○	○	×
29	飯能南台	飯能市	104.7	S57.1.6	H6.2.18	8,000	1	1	0	4	×	×	なし	○
30	浦和南部	浦和市	45.8	S57.1.6	H3.6.28	8,000	1	0	1	5	×	×	×	○
31	霞が関	川越市	69.8	S59.3.8	H4.3.31	7,500	1	0	1	2	×	×	○	○
32	金ヶ作	松戸市	169.3	S32.2.18	S37.7.31	26,000	2	1	2	12	×	×	○	○
33	高根木戸	船橋市	73	S37.4.18	S38.10.31	20,000	1	1	1	8	○	×	×	○
34	北習志野	船橋市	147.9	S39.12.1	S42.10.31	27,000	2	1	0	6	×	×	なし	×
35	北小金	松戸市	230.5	S41.8.22	S46.4.27	32,000	3	2	6	5	×	×	○	×
36	湖北台	我孫子市	143.7	S42.5.22	S46.5.14	22,000	2	1	3	2	×	×	○	×
37	新検見川	千葉市花見川区	77.6	S44.5.6	S47.1.21	16,000	2	1	2	4	×	×	×	×
38	東寺山	千葉市若葉区	102.3	S44.10.8	S49.10.15	19,500	2	1	2	5	×	×	×	×
39	沼南台	東葛飾郡沼南町	111.8	S47.6.21	S53.3.10	20,700	2	1	3	6	×	×	○	×
40	北柏	柏市	109.9	S50.3.25	S55.5.6	20,000	2	1	3	8	×	×	○	×
41	菅田	八千代市	98.4	S55.1.28	H4.3.31	12,000	2	1	1	2	○	×	○	○
42	南志津	佐倉市	66.7	S57.7.3	H7.8.25	9,000	2	1	1	5	○	×	○	×
43	和良比	四街道市	40.9	S59.5.25	H3.5.31	5,000	1	0	1	2	×	なし	×	×
44	駒羽根	猿島郡総和町	28.7	S42.6.15	S43.4.18	4,600	1	0	0	10	×	なし	なし	○
45	戸頭	取手市	130.5	S46.8.18	S51.10.31	20,000	2	1	3	5	○	×	○	×
46	北守谷	北相馬郡守谷町	260.5	S51.3.31	S60.5.23	32,000	4	2	7	6	○	○	○	○
47	南守谷	北相馬郡守谷町	158.9	S57.1.25	S63.5.30	17,000	2	1	2	1	○	×	○	○
48	冬木	猿島郡五霞町	50.9	S55.8.5	S61.6.30	5,300	0	0	1	1	×	×	○	×
49	小箱	筑波郡谷和原村	85.2	S57.5.21	H3.3.25	7,400	1	1	1	1	×	×	○	×
50	南台	石岡市	74.3	S57.5.21	H4.3.5	7,400	1	1	2	2	×	○	○	×
51	大谷	真岡市	36.2	S41.10.25	S43.3.26	5,400	0	0	1	7	×	なし	○	○
52	犬伏新町	佐野市	19.6	S43.11.5	S44.5.6	3,500	0	0	1	5	×	なし	○	○
53	上野原	鹿沼市	9	S44.12.26	S46.2.9	1,700	0	0	0	9	×	なし	なし	○
54	戸祭	宇都宮市	30.1	S55.10.8	S57.11.9	2,000	1	0	1	0	○	なし	×	なし
55	自治医科大学周辺	河内郡南河内町, 都賀郡国分寺町	182	S57.1.6	H6.4.8	18,000	2	2	3	2	×	○	○	×

※1: 土地利用計画において計画住宅用地と一般住宅用地が混在しているため対象外とする  
 ※2: 組合施行と共同の施行区画については除く  
 ※3: 計画住宅用地と一般住宅用地が混在しているため混在していない5区画を対象とする  
 ※4: 所在地は換地処分時の住所

表-3 小・中学校、幼稚園、計画住宅用地の土地利用転換状況

	対象 地区数	換地処分時		土地利用転換		
				あり		なし
		地区数	箇所・ 区画数	地区数	箇所・ 区画数	箇所・ 区画数
小学校	55	50	92	15	17	75
中学校	55	40	50	7	7	43
幼稚園	55	42	95	32	53	42
計画住宅用地	54	53	271	19	63	208

とめたものを表-3に示す。その結果、小学校用地に関して、換地処分時に小学校を計画している地区が50地区92箇所あり、うち15地区17箇所において土地利用転換が確認された。中学校用地に関しては、40地区50箇所において計画され、土地利用転換が見られたのは7地区7箇所であった。小学校用地の転換率が18%、中学校用地が14%であり、転換率としては近い値を示している。

幼稚園用地では、42地区95箇所が計画され、32地区53箇所において土地利用転換が見られた。転換率は56%と小学校・中学校を大きく上回っている。

計画住宅用地では、換地処分後に大きな計画変更が見られたNo.1の多摩平地区と計画住宅用地の計画が無かったNo.54の戸祭地区を除く53地区271区画において計画され、19地区63区画において土地利用転換が行われていたことを確認することができた。

#### 4. 教育施設における土地利用転換実態

##### (1) 小学校・中学校における土地利用転換

教育施設における土地利用転換の構成を図-3に示す。小学校・中学校の用地に関して、83%にあたる118箇所において土地利用転換が行われず現在でも換地処分時の土地利用計画であった。土地利用転換が見受けられた箇所の現在の土地利用を表-4に示す。土地利用転換としては、用地を戸建用地として転換を行っている事例が最も多いことがわかった。これは小学校や中学校の誘致を行う

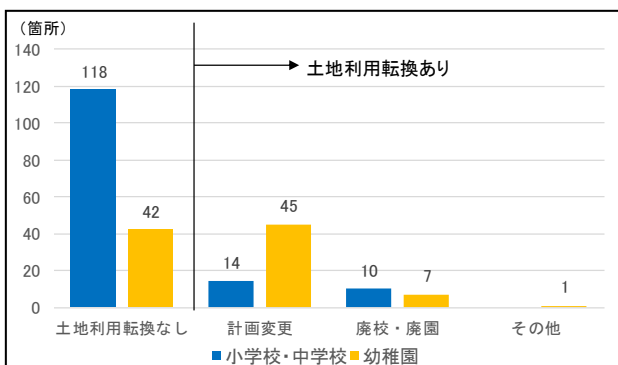


図-3 教育施設における土地利用転換の構成

表-4 小・中学校用地における土地利用転換状況<sup>⑥</sup>

	計画変更				廃校		
	地区No.		現在	地区No.		現在	
	一つの用途	7	41	戸建(他4地区)	6	12	他の教育施設
46		47	14		25		
11		社宅		14		低未利用地	
複数用途	28	42	グラウンド		45		福祉施設
	12	病院・保育所		12		保育所・他の教育施設	
	54	適応指導教室		20		他の教育施設	
				20		商業施設	
				21		他の教育施設、地域交流施設	
			33		他の教育施設、子育て支援		

う計画であったが、就学人口等により実際には小学校・中学校が立地せず、その結果、戸建住宅用地に転換したことが考えられる。他には、結果として小中学校が誘致されなかった用地をグラウンドとして利用する等といった広さを活かした土地利用転換も確認できる(No.28杉戸西地区、No.42南志津地区)。

廃校による土地利用転換としては、特別支援学校や中学校、教育センターといった既存校舎を活用した土地利用転換事例が多く確認された。No.20の北坂戸地区では1箇所は校舎を解体し商業施設と戸建に、1箇所は校舎を活用(その他教育施設)し、残った用地を戸建に転換していた。

##### (2) 幼稚園用地における土地利用転換

土地利用転換が行われなかった幼稚園用地は44%にあたる42箇所であり、小学校・中学校用地に対し土地利用転換率が高いことが確認された。これは、幼稚園用地が小学校・中学校用地と比べ必要用地面積が小さいため計画変更を行いやすいことや、近隣に設置のしやすい保育所(園)が開設し、計画変更を行ったこと等が考えられる。次に、土地利用転換が行われた箇所の現在の土地利用を表-5に示す。その結果、幼稚園用地に関しては用地面積の関係から、土地利用転換の際に複数の用途での転換は見られず、1つの用途のみの転換であったことが判明した。なお、低未利用地とは上物の利用がなされてなく更地になっている状況(駐車場を含む)のことを指す。

表-5 幼稚園用地における土地利用転換状況

	計画変更			廃園		
	地区No.	現在		地区No.	現在	
一つの用途	6	7	戸建(他24地区33箇所)	20	21	低未利用地
	12	13		32	52	
	6	福祉施設(他1地区)		10		地域施設
	23	48	地域施設・児童館(他2地区)	35		社宅

小学校・中学校用地と同様に計画変更における土地利用転換に関しても、戸建住宅用地へと転換されている事例が最も多くなっている。他には、公民館や高齢者福祉施設といった用途への転換が確認できる（No.23富士見地区、No.48冬木地区）。

廃園となった幼稚園用地の土地利用転換としては、駐車場や未利用地といった廃園後の活用がされていない事例が多い。我が国では人口減少等により今後も幼稚園の廃園が増加することが考えられるため、廃園となった幼稚園用地の活用方法が今後の課題と考えられる。

## 5. 計画住宅用地における土地利用転換実態

### (1) 現在の用途状況

計画住宅用地における現在の土地利用を図-4に示す。土地利用転換が行われず、現在も換地処分時と同様の土地利用となっているのは、対象区画のうちの77%にあたる208区画であった。うち、175区画において区画内が集合住宅のみの用途となっていた。一方、土地利用転換が確認された計画住宅用地は対象区画の23%にあたる63区画であった。そこで、土地利用転換が確認された63区画について、①一部計画変更、②区画内全て計画変更、③一部建替え、取り壊し（計画通りに建設を行ったが転換）、④区画内全て建替え、取り壊し（計画通りに建設を行ったが転換）に4分類し、考察を進めていく。

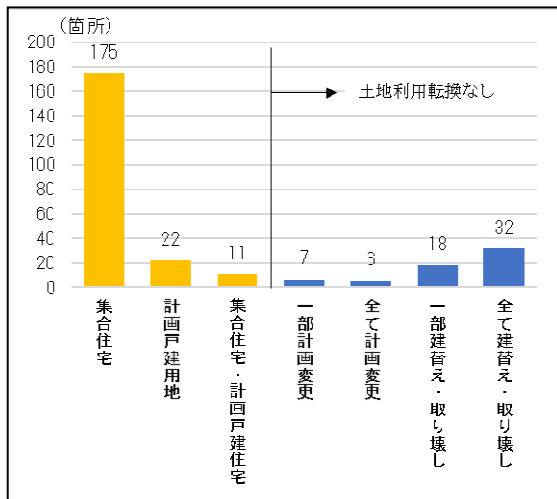


図-4 計画住宅用地における土地利用構成

### (2) 計画変更による土地利用転換

一部計画変更による土地利用転換のうち、集合住宅とともに他の用途を建設している事例が3区画、戸建住宅とともに他の用途を建設している事例は4区画であり、その土地利用転換の実態を表-6に示す。区画内全て計画変更を行っている事例は6区画あり、現在の土地利用を

表-6 計画住宅用地の一部変更における土地利用転換状況

集合住宅		戸建住宅	
地区No.	現在	地区No.	現在
13	児童福祉施設	17	公園
32	福祉施設、こども園	24	業務施設
41	教育施設、店舗	31	図書館
		46	地域交流施設

表-7 計画住宅用地における区画内全て計画変更による土地利用転換状況

地区No.	現在
17	低未利用地 (2)
17   30	公園
29   47	商業エリア

表-7に示す。計画変更による土地利用転換としては、公園や図書館といった公益施設への転換であった。またNo.29飯能南台地区やNo.47南守谷地区のように商業施設の誘致を行い、区画を商業エリアとして転換を行っている事例もあった。

### (3) 建替えや取り壊しによる土地利用転換

③、④の建替えや取り壊しによる土地利用転換において、本研究対象地では戸建住宅用地から他の用途へ転換を行った事例は見られず、計画住宅用地から他の用途への転換を行っていた。③、④の土地利用転換後の用途構成に関して図-5に示す。地区全体でダウンサイジングを行っている事例がいくつか見られたため、図-5のように戸建用途へ転換する割合が高くなっている。

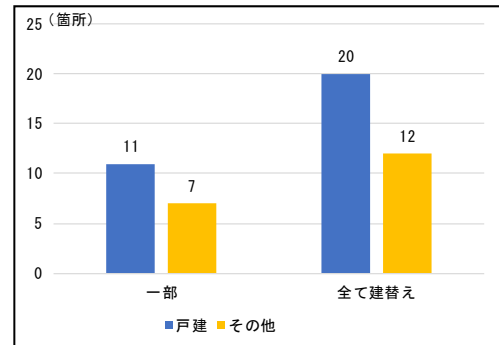


図-5 計画住宅用地の建替えや取壊し後の利用状況

表-8 建替えや取壊しによる転換状況<sup>(6)(7)</sup>

用途	一部取り壊し、建替え		全て取り壊し、建替え	
	地区No.	現在	地区No.	現在
一つの用途	5	保育園	8	民間マンション(2)
	8	福祉施設	8	団地の縮小化(6)
	17   22	低未利用地	33	公園
	51	民間マンション	44	ソーラーパネル
複数用途			53	商業施設
	2	公園、交番	2	店舗、業務地
	33	保育園、福祉施設	33	福祉施設、保育園、民間マンション
	33	病院、保育所	52	業務地
	44	銀行		

ダウンサイジングが見られた地区としてはNo.44駒羽根地区（茨城県），No.51大谷地区（栃木県），No.53上野原地区（栃木県）等といった比較的都心から離れている地区で確認することができた。

③，④におけるその他の転換実態を表-8に示す。No.8生田地区では，区画内の集合住宅を6棟から4棟へと縮小するといった集合住宅の縮小化が6区画において見られ，人口減少という社会情勢の変化が表されている。また，他の2区画では集合住宅を取り壊し，民間企業が新たにマンションを建設を行っていた。一方，No.33高根木戸（高根台）地区では一部集合住宅を取り壊し，病院や保育所，福祉施設，更に戸建へのダウンサイジング等を行っていた。高根台地区では，独立行政法人都市再生機構が主体となり，集合住宅の縮小化とともに医療・子育て・福祉等の機能の集約化を行い，地区全体で少子高齢化への対応を行っている<sup>9)</sup>。

## 6. まとめと今後の課題

本研究では，首都圏の郊外住宅開発地における教育施設と計画住宅用地における土地利用転換の実態を明らかにした。

小学校・中学校用地では土地利用転換がなされず，現在でも運用を行っているのが全体の83%にあたる118箇所と高い数値を示した。一方では，少子化が進む我が国において今後も廃校が増加することは考えられるため，統廃合の際に適正な小学校・中学校配置や早い段階での跡地利用の検討が必要であるともいえる。また，幼稚園用地も同様に少子化による園児の減少の懸念，さらに現在の女性の雇用促進等による保育園のニーズが高まっていることから，廃園となる幼稚園が増加していくことが考えられる。そのため早い段階での跡地利用の検討が必要と考えられる。

土地利用転換が行われた教育施設に関しては，計画変更としては戸建用地としての用途利用が多くなっている。

計画住宅用地での土地利用転換としては，戸建用地への転換が多く見られたが，これは地区内全体でダウンサイジングを行ったからである。今後，都市を集約化していく中でダウンサイジングを行い，居住誘導を行うことは有効であると考えられる。特に高根台地区のようにダウンサイジングのみならず，病院や保育所，福祉施設の集約といった，郊外住宅開発地区全体での土地利用の見直しは非常に有効であると考えられる。

今後は，自治体へのアンケート調査を通じて土地利用転換を行った際に生じた課題や問題等を明らかにしていく。更に今後は新住宅市街地開発法による土地利用転

換の実態に関しても研究を進めていく予定である。また，本研究では教育施設用地や計画住宅用地の区画といった「点」での着目であった。今後は周辺の一般住宅用地や商業用地との土地利用転換を確認し，郊外住宅開発地全体，すなわち「面」での考察を行う必要がある。また，今回研究を進めていくうえで，駐車場や未利用地といった郊外住宅開発地における空洞化を確認することができた。今後は低未利用地の実態に関しても明らかにしていく必要があると考えている。

## 補注

- (1) 2018年3月31日時点
- (2) 2018年5月1日時点
- (3) 本研究における教育施設は小学校・中学校・幼稚園とする。
- (4) 本研究における計画住宅用地は集合住宅，計画戸建住宅とする
- (5) 2018年6月に閲覧した土地利用とする
- (6) 赤字は戸建とともに建設
- (7) 括弧内の数字は区画数を表す

## 参考文献

- 1) 国土交通省 HP，「立地適正化計画の作成状況」，<http://www.mlit.go.jp/common/001238420.pdf>（2018.7.1 閲覧）
- 2) 松本卓也,松川寿也,中出文平,樋口秀,「地方都市における郊外住宅団地の実態と今後の課題に関する研究—飛び市街化区域と調整区域内の住宅団地に着目して—」,都市計画論文集,Vol.51,No.3,pp.952-959,2016.10
- 3) 片岸将広,川上光彦,田中志野,伏見新,埴正浩,「人口変動と土地利用変容からみた郊外居住系市街地の実態と課題に関する研究—地方中心都市の動向と金沢市における事例研究—」,土木計画学研究・論文集,Vol.26,No.2,p.271-280,2009.9
- 4) 西建吾,「区画整理事業における市街化促進方策に関する研究」,日本都市計画学会学術研究論文集,32 巻,pp.217-222,1997
- 5) 大沢昌玄,会田裕一,岸井隆幸,「先買い型土地区画整理事業の変遷に関する研究」,土木史研究論文集,24 巻,pp.33-40,2005
- 6) 朴承根,渡辺誠介,寺木彰浩,大村謙二郎,「首都圏における大規模土地利用転換事業の都市構造転換に関する考察」,都市住宅学,1994 巻,7 号,pp.51-54,1994
- 7) 阿部正太郎,中川大,松中亮治,大庭哲治,「駅勢圏を考慮した地方都市中心部における駐車場用地への転換に関する研究」,都市計画論文集,Vol.51,No.1,pp.1-12,2016.4
- 8) 住宅・都市整備公団：「首都圏都市開発本部 34 年のあゆみ」,1998
- 9) 独立行政法人都市再生機構 HP：「アートヒル高根台団地における団地再生の取り組み」,<https://www.ur-net.go.jp/rebuild/takanedai/>（2018.7.1 閲覧）

(2018. 7. 31受付)