

# Study on Living Environment of Suburban Communities in Provincial Cities-Land Use and Community Activities of Housing Development in Harue, Fukui-

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2011-08-23 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 薬袋, 奈美子, 菊地, 吉信, 原田, 陽子 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/10098/3773">http://hdl.handle.net/10098/3773</a>

# 地方都市郊外住宅団地における住み続けに関する研究 —福井県坂井郡春江町の供給後30年経過した団地の土地利用・コミュニティ—

Study on Living Environment of Suburban Communities in Provincial Cities  
—Land Use and Community Activities of Housing Development in Harue, Fukui—

葉袋奈美子  
(福井大学工学部建築建設工学科)

菊地 吉信  
(福井大学工学部建築建設工学科)

原田 陽子  
(福井大学大学院工学研究科ファイバーアメニティ工学専攻)

## 1. はじめに

### 1.1 背景・既往研究

地方都市の郊外住宅団地では、住宅の老朽化や居住者の高齢化といった問題に直面して居住方法について考えるステージにある。大都市郊外部における住宅団地の抱える問題についての研究としては、都市の広がりの中での供給実態や、土地利用上の問題などについての研究\*1、また大都市圏郊外の団地における空き地の問題への検討は既にある\*2。しかし地方都市郊外部における住宅団地の実態や今後の対応に関する研究はまだ十分に行われていない。

本研究では、今後供給される団地における供給形態と居住の継続の可能性を探ることを目的として、供給されてから30年以上経つ団地において、どのような居住環境が形成され、また居住のためのコミュニティ形成が実現しているのかを整理する。

### 1.2 調査の方法

地方都市の一つである福井市に隣接する春江町内で、開発から30年ほど経過し、かつ100区画程度以上がまとまって供給され、一体的なコミュニティとしての活動の期待することのできる団地、8団地をとりあげて考察を行う。まず空間的な特徴を把握するために、過去の航空写真(1975年・1985年・1995年)や現地踏査からわかったことを整理した上で、2001年度春江町の課税台帳、2000年年度の同町開発状況図に基づく分析を行った。更に各団地を含む区を管理する区長へのヒアリング\*3、また特徴的な居住環境を築いている住民へのヒアリングを行った(2004年9月～12月に実施)。これらのデータをもとに、地方都市郊外住宅団地の土地利用の実態と、コミュニティの今後の活用についての検討を行う。

### 1.3 調査対象の概要

福井県坂井郡春江町は人口2万人程度の町で、福井市の北側に隣接し、福井市のベッドタウンともなる住宅が供給されている。区域区分が未線引きであるために、無計画に田園地帯に宅地開発が展開されている。

調査は、福井市に隣接する春江町の郊外住宅団地で、特に供給され始めてから30年程経過した、100

---

Namiko MINAI

(Department of Architecture, Faculty of Engineering, University of Fukui 910-8507)

Yoshinobu KIKUCHI

(Department of Architecture, Faculty of Engineering, University of Fukui 910-8507)

Yoko HARADA

(Graduate School of Engineering, University of Fukui)

表1 開発調書等に基づく対象団地の概要

	事業年 (修了)	開発 形態	開発面積 (ha)	開発申 請数*	供給時区 画数**	近隣の開発状況***	平均敷地面積			建物のある 区画割合	開発面積	
							平均 (m)	標準偏差 (m)	変動係数			
①	中筋北浦	1966	区画 整理	4.8	156	124	H3, 4673 m <sup>2</sup> , 20 区画	177.4	35.5	0.20	94.4	4.8ha
②	新町	1968	"	3.3	142	136	周辺集落	233.3	50.7	0.22	100.0	3.3ha
③	矢島	1972	"	3.3	129	101	1976年, 1557 m <sup>2</sup> , 11 区画	236.2	52.9	0.22	97.2	3.3ha
④	亀が久保	1971	"	3.9	135	136	H4, 0.6ha, 18 区画 周辺集落	207.5	28.1	0.14	95.0	3.9ha
⑤	春日野	1971	開発 許可	8.8	310	315 (321)	H2, 3859 m <sup>2</sup> , 10 区画 H5, 3531 m <sup>2</sup> , 11 区画 H8, 6, 819, 区画数不明 H9, 6, 267, 区画数不明	212.7	60.9	0.29	76.6	88,000
⑥	高江京町	1973	"	3.0	124	127	1978, 6104 m <sup>2</sup> , 80 区画 1978, 15026 m <sup>2</sup> , 30 区画 H3, 6591 m <sup>2</sup> , 25 区画 針原地区 H6, 2846 m <sup>2</sup> , 13 区画	214.7	59.8	0.28	74.8	29,826
⑦	豊島	1975	"	3.0	131	128	1982, 2769 m <sup>2</sup> , 5 区画 沖布目地区 1988, 1566 m <sup>2</sup> , 6 区画	210.0	50.3	0.24	82.8	29,880
⑧	室町	1975	"	4.0	101	94	大牧地区 H8, 12158 m <sup>2</sup> , H10, 10400 m <sup>2</sup>	204.0	62.5	0.31	89.4	40,000

\*2000 春日野の開発状況図による数値。

\*\*2004 年時点での住宅地図による数値。一体的な利用となっている区画についても、供給時点での大きさを基準とする。

\*\*\*別途記載された地区名は、団地に隣接する開発ではあるが、地区が別になるために人口や地区活動は一緒に行われていないものを挙げた。本調査では、これらの団地は含めずに分析を行う。



図1 対象団地の位置

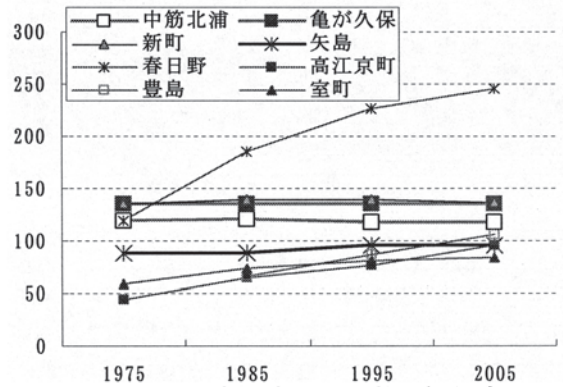


図2 団地別の建物建設区画数の経年変化

戸程度以上のコミュニティとしてのまとまりを持てるような規模の8団地を対象とした。対象団地の供給時期、戸数等を表1に整理する。区画整理事業及び開発許可申請に基づく事業がある。各団地における個別の宅地面積を課税台帳に基づく整理すると、大小の差はあるものの、ほぼ200m<sup>2</sup>前後となっている。

各住宅団地の場所は図1に示す。①～④で示した団地は比較的市街地部分にあるか、鉄道駅に近い便利な場所に位置している。一方⑤～⑧は、幹線道路に近接してはいるものの、鉄道が利用しにくく市街地部分にも遠い田の中に孤立して開発されているか農村集落に隣接する場所にあり、生活環境としての利便性が高い場所ではない。

## 2. 宅地利用状況の変化

### 2.1 未利用宅地の変化

宅地の利用状況について、過去の航空写真をもとに10年毎の経過を追った(図2)。それによりわかった建物の建てられていた区画数を図2に示す。8団地のうち、4団地は供給当時から住宅の建てこ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団地では、開発当初は空き地(未利用地)ばかりであった。住宅の建て込まれていた4団地は区画整理による開発の団地で、空き地が多かったのは開発許可申請による団地である。

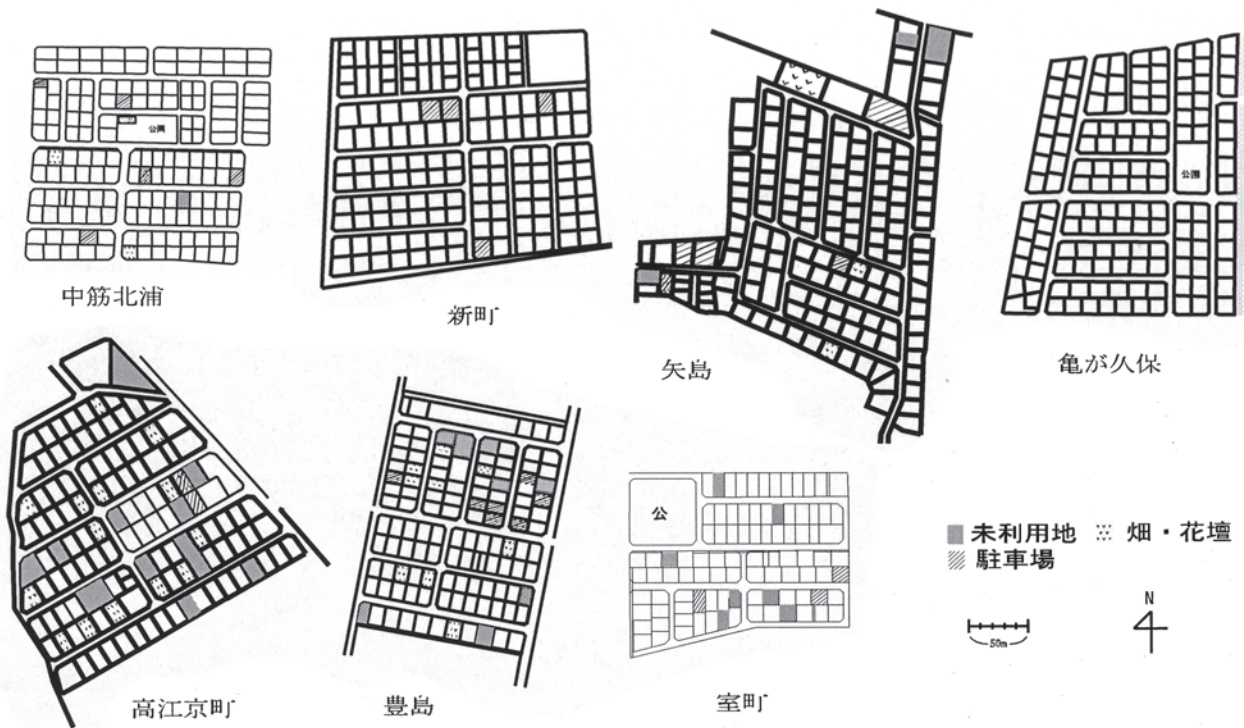


図3 各団地の建物の無い区画の状況 (2005年)

開発当初には空き地の多かった団地でも、次第に住宅が建て込み、また畑地や駐車場として積極的に利用されるような変化が見られる。特に高江京町及び春日野団地は、経年での変化が大きい。これらの団地は、幹線道路から比較的近い場所にある農地の開発であったためか、開発当初に住宅建設需要が無くとも、次第に入居が進んでいる。

現在の宅地に住宅の建て込んでいる割合については、表1に示すとおりである。①～④の団地については9割以上で建設されているのに対して、他の4団地については7～8割程度に留まる。この背景には、立地条件や供給形態の違い\*4があろう。区画整理による団地は、比較的市街地に近いために開発時から入居者の確保が容易であり、また特に新町団地等では住宅付宅地分譲の区画が多かった。市街地内につくられた団地では、高い土地利用度であるのに対して、市街地から離れた団地では、開発当初から比すれば利用度が上がったものの、30年を経過した現在でも、余剰空間があると言える。このような区画は今後も残るであろう。

また一方で、矢島団地や中筋北浦では、開発当初は殆どの区画に住宅が建っていたものの、僅かながら現在では住宅の敷地が見られるようになっている。

また今回は、航空写真や踏査からの調査であるために、建物が建っていても実際に居住の実態が現在は無い住宅についての把握は十分にできていない。現地を歩いていると空き家或いは長期間利用していないと思われる住宅も見られる。

つまりどの団地においても建物が全て建つわけではなく、建築物の無いような区画が、存在し続けるであろう。このような土地を現在の入居者がより快適な生活空間形成のために、より積極的に活用するための空間という利用が、各団地での居住空間の質の向上に繋がる一つの要素と考えられる。

## 2.2 建物の建たない区画の実態

図3及び図4に各団地での建物の建っていない区画(以下「建築無区画」とする)について、その用途を示した。団地により利用状況に大きな差があるが、「建築無区画」は、何にも利用されない状態の場所もあるものの、畑や花壇としての利用、また駐車場としての利用も多く確認される。

## 2.3 春日野団地における土地利用状況の変遷

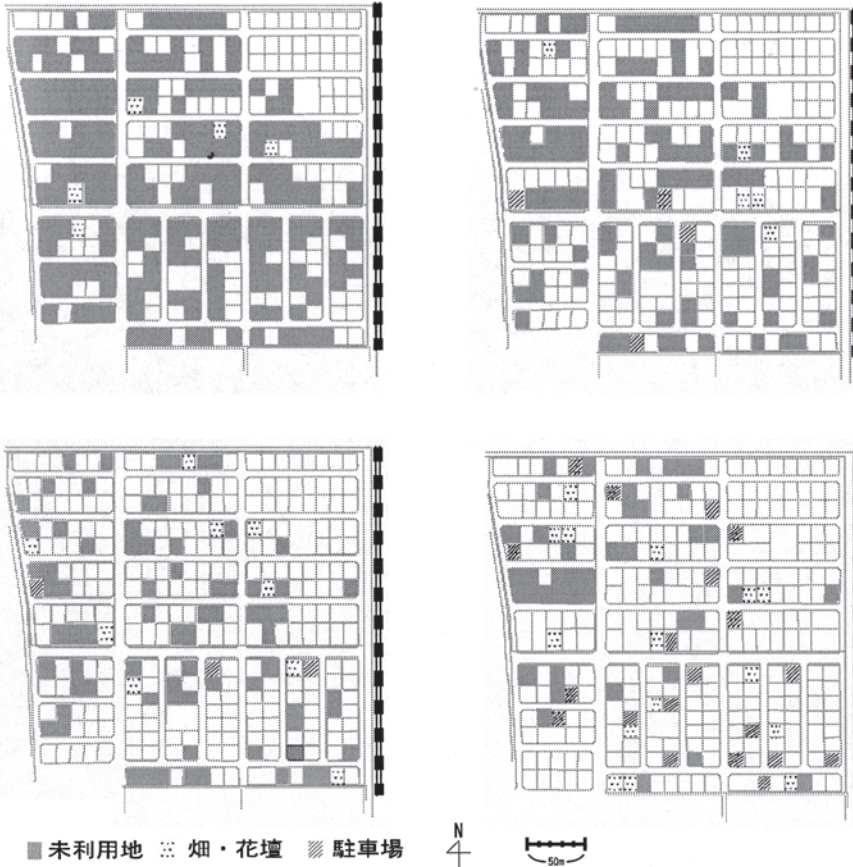


図3 春日野団地における住宅の無い宅地の利用実態

表2 隣接敷地の保有状況

	一体的に複数の敷地を利用している割合*	複数の敷地を隣接して所有している割合**
中筋北浦	1.6	3.2
新町	2.8	2.8
矢島	0.0	2.0
亀が久保	0.0	0.0
春日野	19.3	21.8
高江京町	6.3	22.0
豊島	1.6	14.1
室町	4.3	0.0

\*複数区画利用して住宅を建てているように、明らかに見てわかるもの。

\*\*課税台帳に基づく2004年度春江町調査。

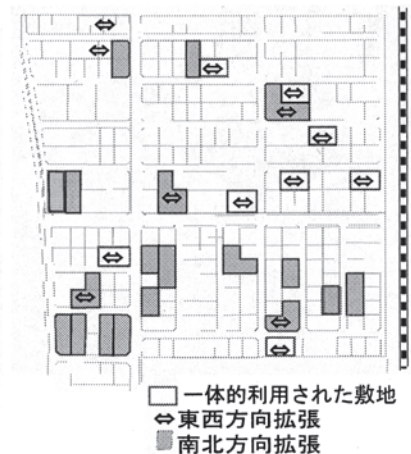


図4 春日野団地内の敷地の一体的な利用・所有

次に未利用宅地の変化の大きい春日野団地の状況を図3に示す。航空写真及び地図から、1975年から10年毎の空地の利用状況を整理したものである。

開発されたばかりの頃は、「建築無区画」が非常に多く、それらの敷地では5ヶ所で畑として利用されている以外は、特に利用されていない。建物のある区画が119区画、そして「建築無区画」が196区画である。しかし10年後には、321区画のうち186区画に建物が建ち、「建築無区画」が123区画に減少している。またここで初めて駐車場としてのみ利用する敷地が現れる。

1995年までには、建物が更に建てられると同時に「建築無区画」をそのまま未利用とするのではなく、畑や駐車場といったものに積極的に利用していることがわかる。特にその傾向は、2005年までに顕著になっている。

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。特に供給当初利用されていなかった購入者の中には、息子や孫の住宅用地として確保するケースもあり、特にこの開発前にこの土地を所有していた千歩寺地区の住民も購入していたことが、区長のヒアリングで挙げられた。多くの区画が開発前にこの団地の地区であった千歩寺地区の住民が所有していたことが、区長らのヒアリングで挙げられている。主な目的は、息子や孫が将来住むこと等を目的とした敷地の購入であったという。しかし次第にそれらの土地も、利用されないものについては売りに出されるようになり、実際に住む人が購入し建設をするケースが増えたことにより、住宅が多く建ち始めたものと考えられる。

## 2.4 複数宅地の一体的利用

調査対象となっている8団地でも、「建築無区画」の多い4団地では、複数の宅地を一体的に利用し、大きな住宅を建てたり、ゆったりした庭を確保したり、或いは駐車場等として利用するケースが確認できる(表2)。特に⑤春日野団地や⑥高江京町団地では、供給当初の2割以上の区画が、一体的な利用に

転換されている。

## 2.4 春日野団地における一体的利用の実態

図4は、最も区画の一体的利用が多かった春日野団地における様子を示したものである。隣接する宅地を購入し、2区画から4区画に広げた敷地で生活をする。2区画の一体的利用が最も多いが、3区画を一体的に利用している事例が6件確認される。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、更に整備はしていないが、隣接地を購入している件数が2件ある。

拡張する敷地の向きとして、南北方向（19件）の方が東西方向（14件）よりもやや多く、南北及び東西の両方への拡張も4件見られる。このような敷地の拡張を行うことで家を大きく建て替えたり、庭を確保し、ゆとりある生活空間の確保が可能となっている。

## 2.5 建物の無い区画の所有者

建物の建たない区画の所有者の出身地を、春江町役場の協力を得て整理をしたものが表4である。どの団地でも所有者は、団地内、春江町、そして福井市内の人が多く、特に多くの「建築無区画」の多い団地では、同じ団地内の人による所有も目立つ。

## 2.6 春日野団地の建物の無い区画の所有者

2004年の11月時点での空地の所有者について整理したものが図5である。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。このように取得された土地は、住宅を改築・増築するための用地として利用されたり、それに至らなくとも、畑や駐車場として利用されている。このような土地所有を行った世帯のうち3世帯にヒアリングをしたところ、既述の日照の確保と、駐車場等として等の余剰スペースの確保という理由が挙げられた。また隣地の所有者ではない世帯の団地内購入も見られる。この背景には、息子世帯等の親族が将来居住することを希望するような場合、畑としての利用もあるという。また中には、団地内の土地を確保しておき、自分の必要とする隣地等と交換したという経験を持つ世帯もあった。

所有状況を全体で見ると福井市内の住民所有が多いことがわかるが、更に詳細に利用状況毎の所有者を整理したものが表5である。最も数が多かった福井市在住者による所有地は、未利用地となっていることが多く、建物が建っていないけれども畑や駐車場として利用されている敷地は、団地内住民の所有する場合が多いことがわかる。ここから、隣接しなくとも団地内に敷地を保有する世帯が見られること、またそのような世帯は積極的に土地を利用していることがわかる。また団地外住民の一部は畑や駐車場として敷地を利用しているものの、多くは未利用であることがわかる。

# 3. 居住者の変遷

## 3.1 人口構成の変化

今回調査対象とした8団地を中心として構成される行政区毎の人口の変化\*5を整理したものが図6である。全体の人口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。これは既述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。また表1にも見られるように、郊外に開発された団地を中心として、調査対象団地の周辺に付加的に宅地が少しずつ供給されている。このような宅地への居住者が人口増加の数値及び団地への住宅の建設が進んだことが人口増加につながっている。

また年齢構成は、図7に示す。全体に高齢化の兆しのある構成となっている。特に50歳以上の年齢層が厚く、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。第一章で示したように公共交通が不便な団地もあるため、これらの団地における居住環境の改善が必要となる。

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、息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いることがわかった。



図5 住宅の建っていない宅地の所有者

表4 建物の無い区画の所有者

	団地 住民	春江 町民 <sup>a</sup>	福井 市民	福井 県民 <sup>b</sup>	福井 県外 住民	合計
中筋北浦	2	2	1	1	1	7
新町	1	2	1	0	0	5
矢島	1	0	1	0	0	2
春日野	16	10	35	4	6	71
高江京町	10	5	16	2	4	37
豊島	9	7	5	0	0	21
室町	0	2	7	0	1	10

a : 春江町民とは当該団地以外の町民をさす。  
b : 福井県民とは福井市・春江町以外の県民をさす。

表5 春日野団地の建物の無い区画の所有者と土地利用状況

	団地 住民	春江 町民 <sup>a</sup>	福井 市民	福井 県民 <sup>b</sup>	福井県 外住民
農地	4	2	4	0	1
駐車場+農地	6	1	1	0	1
駐車場	4	0	2	1	1
未利用	2	7	28	3	3

a : 春江町民とは、春日野団地以外の町民をさす。  
b : 福井県民とは春江町・福井市以外の県民をさす。

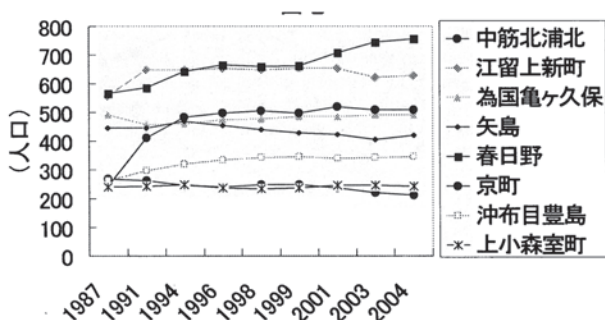


図6 対象団地を中心とした行政区の人口推移

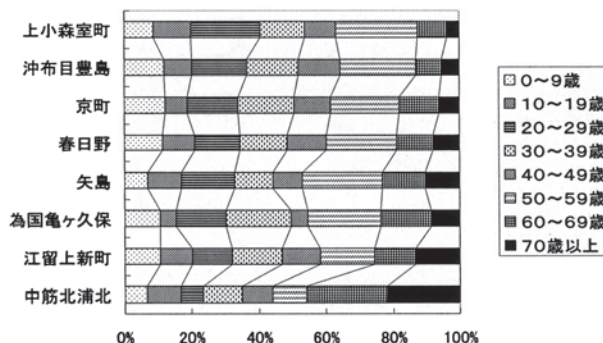


図7 対象団地を中心とした行政区の年齢構成(2004年)

### 3.2 近居の実態

若年層の中には親世帯と同居するために子供世帯が団地内に居住するケースが見られる。二世帯住宅として団地内に居住している世帯がある他、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ある。春日野団地の場合、二世帯以上で居住している世帯は多数あると言う。また更に近居については5件確認された(図8)。正に「スープの冷めない距離」でのお互いの独立した生活を保つことのできる、支えあいを実現する居住ネットワークとなっている。

## 4. コミュニティ活動

### 4.1 行政区としての活動

春江町では、町内を80の行政区に分割し、地区内の居住者を把握した上で、行政の末端組織として地区をとりまとめる仕組みとなっている。今回の対象団地の多くは、30年前に供給された団地を中心とした区が構成されている。一部に後から供給された住宅地が加えられているもの、また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。

区では、コミュニティ内の上下水道の管理、公園の管理等公共施設の管理を行っている。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、住民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

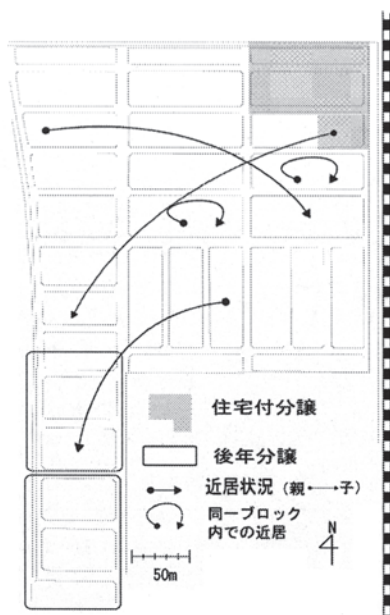


図8 春日野団地内における親子近居

表6 行政区内におけるコミュニティ活動

	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	子供会		夏祭り	健康集会
	補助金利用	ひまわりクラブ(婦人)		もっしえ祭り	
亀が久保	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	供給公社建設	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	補助金利用	老人会 女性部 壮年会 子供会	祭り実行委員会	夏祭り	
室町	補助金利用	壮年会 青年部会 子供会	ソフトボール同好会	夏祭り	

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。

#### 4.2 区内のコミュニティ組織

区内にある組織を整理したものが表6である。どこの町内会にでもあるような年齢層別の様々な組織がある。中には、春日野や京町のように、特に中高年層を対象とした組織が幾つにも別れ、幅広い活動が展開されていることがわかる。

趣味的な活動を区の組織の枠組みで実施しているものとして、亀が久保のような団地もある。サークル組織は区とは別に存在するが、共通の趣味・話題を通して団地内でのコミュニケーションを深めている。

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。特に夏祭りの類はどこも行っていることがわかる。ヒアリングの中でも、夏祭りにかかなりの予算とエネルギーをかけるという団地が春日野をはじめいくつかあった。このような祭りは、日常十分にコミュニケーションをとる機会のない住民にとっても良い時間であると考えられている。

また亀が久保では、団地内のブロック毎に班と小単位を持ち、これをもとに班活動が行われている。班活動とは、隣近所での交流を促すために企画されたもので、班ごとに活動を自由に企画し、班活動に大しては、区から助成金が支給されるという仕組みである。これまでに、集会所での食事会や日帰りバス旅行など各班で多様な取り組みが行われている。更に亀が久保では、春江町の協力のもと、婦人会が年4回高齢者の引きこもりを防ぐため、「ふれあいサロン」を開催し、保健士等をを招き健康診断を兼ねて居住者同士の交流を図っている。

#### 4.3 立地状況を活かした生活環境への工夫

各区長や個別の世帯のヒアリング調査では、団地での生活・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。特にそれは春日野・京町・室町といった車に依存することの多くなる市街地から離れた団地で聞かれる。現在は、春江町が高齢者の移動を助ける目的で福井市バス「あいのり号」を、高齢者の多く住む交通不便地区と高齢者の頻繁に通う施設に走らせている。しかしヒアリングそれだけでは今後の高齢期の生活に不安を感じるという意見が出されている。しかしまだ具体的な対策を講じている団地は見られない。

春日野団地では、未利用となっている区画について、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。現在はゲートボールをする人が減ったために終了しているが、区民のために、柔軟な区内の土地の利用方法を実現させていることは、区内を実情と希望に応じた柔軟な使い方と言え



る。このような実績は、今後の高齢化に対応するにあたり、重要な経験となるであろう。

#### 4.2 コミュニティ内における自主的な活動

各団地内には住民による自主的な活動も見られる。その状況について、春日野団地を例にとりあげる。

まず空間的な利用として、春日野団地内には、コミュニティの集まる場となるような庭とすることを意識した庭づくりを行い、時折近隣住民と交流を行っている居住者がいる。既述した敷地の拡張を行った世帯のうちの一つで、敷地にゆとりができた分を、コミュニケーションのツールとして利用しているのである。

同じく春日野団地では、クリスマスに併せて、イルミネーションを共同で設置している班もある。小さな活動であるが、このような交流を通して、地区の将来について語る機会となっている。

### 5. まとめ

居住状況の実態を土地の利用方法、居住者組織の状況などから考察した。本調査からわかった開発から30年を経た地方中小都市郊外の住宅団地の特徴と、今後のすみ続けのための展望を以下に整理する。

#### <特徴>

- ・市街地に近い団地、交通の便の良い団地では、供給直後から住宅が建て込まれている一方で、いまだに住宅の建てられていない宅地の散見される団地もある。
- ・隣接地を購入し、敷地を拡大させ、居住環境の改善をはかろうという世帯が、宅地供給後に住宅がすぐに建て込まなかった団地では見られる。
- ・住宅のない敷地については、団地内住民は、畑や駐車場として日常的に利用する空間として活用しているが、団地外住民が所有する場所は、単なる空き地が多い。
- ・高齢化が懸念されている一方で、親子による近居や同居も実現している。
- ・コミュニティを活性化するために、行政単位としての区は、重要な役割を果たしうる。
- ・高齢化社会を意識して、コミュニティ内のコミュニケーションを高めるための仕掛けを住民が問題意識を持ち、独自に試みを始めているケースも見られる。

#### <展望>

- ・団地内の未利用地の有効活用による居住者の良好な生活環境の形成をはかることができよう。そのために団地内住民が団地内の土地を活用しやすい仕組みが望まれる。
- ・地区毎の実情にあった高齢者でも快適に生活できる環境を整えるために、行政区を単位としたコミュニティ活動や、居住者独自の取り組みを支援することが重要であろう。

また、このような地方都市における郊外型の住宅団地は、今でも供給され続けているが、既に供給されている団地についてはより快適な居住が続けられるための支援を怠らないのと同時に、このような開発から一定時間を経過した現状を把握し、今後の宅地開発のありようを検討する必要があるだろう。

#### <謝辞>

本研究にあたり、春江町役場の方、団地住民の方に大変お世話になりましたこと、感謝いたします。また手島源太さん（調査時福井大学学生）他多くの学生の皆さんに協力いただきました。この場にてお礼申し上げます。

#### <注>

- \*1) 河野誠・松川寿也・中出文平、線引き都市計画区域外縁部における土地利用規制と開発動向に関する研究、2002年度第37回日本都市計画学会学術論文集、pp691、(社)日本都市計画学会、などがある。
- \*2) 中西正彦・鈴木章裕・中井検裕、首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方法に関する研究、(社)日本都市計画学会都市計画論文集No39-3、pp631、(社)日本都市計画学会、などがある。
- \*3) 区長へのヒアリングは、矢島、豊島以外の団地で行うことができた。
- \*4) 春日野団地や京町団地では、一部のみが住宅つき宅地分譲であったが、区画整理では、中筋北浦では3分の1、また新町では8割程度が、住宅つき宅地分譲であった。
- \*5) 行政区を単位とした人口の管理が行われているために、この数値を利用した。本研究では、故コミュニティとしての一体的な活動について調査をしており、供給当対象人口ではないものが対象とはなっているが、本研究における分析には、この数値の把握で問題ないとする。

(キーワード: 地方都市 団地 住環境 居住者)