首都圏郊外部の大規模戸建て住宅団地における空き区画に関する研究

—茨城県美野里町内 5 団地を対象に—

A STUDY ON VACANT LOTS IN LARGE DETACHED HOUSING ESTATES
IN A SUBURB OF THE TOKYO METROPOLITAN AREA

—Focusing on 5 estates in Minori town, Ibaraki prefecture—

深見 かほり*, 大月 敏雄**, 安武 敦子***, 井出 建****

*Kahori FUKAMI, Toshio OTSUKI, Atsuko YASUTAKE
and Takeshi IDE*

This study aims to analyze the use of vacant lots in detached housing estates in Minori town, Ibaraki prefecture. In particular, this study focuses on 1) details of development 2) the realities of owners of vacant lots 3) how the lots are used by owners and residents in the neighborhood 4) problems of living environment caused by vacant lots 5) environmental management by residents and public administration.

The results are summarized as follows:

- (1) A ratio of vacancy depends on the way of development.
- (2) Especially in old estates some neighboring residents utilize the vacant lots as vegetable gardens or parking lots.
- (3) Living environment in detached housing estates are affected by existence of vacant lots.

Keywords : *Detached housing estates, Vacant lot, Living environment management, Suburb*
戸建て住宅団地, 空き区画, 住環境運営, 郊外

1. はじめに

1-1 本研究の背景・目的

我が国では昭和30年代以降、急激な経済成長、人口の都市集中、住宅需要増から、地価高騰がすすみ、公的開発^{※1)}以外にも、民間企業により大都市及びその周辺地域に大量の宅地供給が展開されてきた。

その中でも、戸建て団地開発による住宅建設は、日本における住宅ストック数の大きな割合を占めるようになったと考えられるが、いわゆる「団地」の定義は曖昧であり、区画整理事業、開発許可といった異なる開発手法によって形成されたものが、漠然と「団地」として認識されており、どのような開発手法によってこの膨大な住宅ストックが形成されてきたかについては、殆ど研究蓄積がない状況である。

また一方で、低成長・成熟社会に移行しつつある日本において、都市郊外部における既存戸建て住宅団地は、高齢社会・公的予算投入額の減少を背景とする、地域福祉的課題、道路公園といった社会基盤の維持管理問題、地域コミュニティによる地域運営の課題、既存住宅地の土地利用用途の転換の課題、既存住宅の空き家化や空き区画の処理の問題といった共通の問題を示しつつある。

このような問題認識のもと、本研究では、首都圏の通勤限界地域で昭和40年代から現在に至るまで、断続的に大規模戸建て団地開発が行われている地域として、茨城県美野里町内の5団地を調査対象と

し、その開発経緯を明らかにした上で、その結果として発生した団地の空き区画に着目し、その具体的な発生状況と利用の実態を明らかにし、その活用策を展望することを目的としている。

1-2 戸建て住宅団地に関する既往研究との関連

従来の戸建て住宅団地を対象とした研究は、新規計画についての知見を得るための研究が主であり、住宅ストックについての研究は近年ようやく蓄積され始めている。従来から自主協定・緑地協定・建築協定・地区計画といった、住環境維持のための制度に関する研究^{※1-8)}は多く蓄積されている一方、住環境管理主体としてのコミュニティに関する研究^{※9~11)}は近年に至って精力的に展開されつつある。

こうした中で、齋藤、八木澤^{※12)}はコモンに対する管理意思と管理負担感について、街なみと管理負担感の相関を明らかにしている。また、乾、梶浦、藤田^{※13)}は住宅地における居住者管理を支える要件を明らかにしている。

一方、物理的側面に着目した研究としては、建替・増改築・メンテナンスの關係に着目し、メンテナンスの有無による住宅の増改築と建替の傾向を明らかにした堤、小松^{※14)}、団地の経年的変化（高齢化）と建替リフォームに着目し、ニュータウンにおける家族数・家族構成員の急激な減少を捉え、小規模住宅の寿命と建替後の家族数の増加を扱った高木、柏原、吉村他^{※15)}、急激な高齢化進捗と住宅更新が周辺

* 東京理科大学大学院工学研究科建築学専攻
大学院生・修士(工学)

** 東京理科大学工学部建築学科 助教授・博士(工学)

*** 東京理科大学工学部建築学科 助手・博士(工学)

**** 環境計画機構 代表

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Tokyo Univ. of Science, M. Eng.
Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Tokyo Univ. of Science, Dr. Eng.
Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Tokyo Univ. of Science, Dr. Eng.
Director, Center for Environmental Design

環境の景観要因に関わりがないことを明らかにした三輪、安田、末包^{※16)}、1980年代以降の増改築について、個々の住宅の変容プロセスは近隣における相互作用が関係することを示した柴田、菊池他^{※17)}、等の研究がある。また、分譲形式や開発手法に関する研究としては、分譲形式と住宅・居住者のライフスタイルの変容に着目し、住宅改変とライフステージの関係性を明らかにした亀井、曽根^{※18)}がある。本研究で着目する団地空き区画を扱ったものとしては、旧住宅地造成事業に関する法律に基づいて開発された未成住宅地を考察し、未成市街地のビルトアップ率と公共インフラとの関係性に着目した吉田、斎藤、高梨^{※19)}による研究がある。しかし、空き区画の存在とその利用実態はまだ未解明である。

2. 調査概要

2-1 調査対象地(図1)

茨城県美野里町は東京から約80km、茨城県のほぼ中央に位置する人口約25,000人、主要産業を農畜産業とする町である。全町が非線引き都市計画区域(昭和47年指定)であり、昭和50年にJR羽鳥駅周辺に用途地域が指定されたが、残りの全町域の94%が農業振興地域に指定されている。未線引き都市計画区域に開発許可制度が適用された昭和49年から同開発許可制度を適用してはいるものの、昭和40年代から現在に至るまで、町内各地で大小種々の住宅地開発が行われている。しかし現状では非常に空き区画が目立つ結果となっている。

一方で現在、美野里町では最小行政単位である地域住民組織の「行政区」全49地区のうち、5地区^{註2)}が新規開発大規模戸建住宅団地となっており、本研究ではこの5団地を対象とした^{註3)}。

2-2 調査方法(表1)

まず、文献・資料調査等により町の宅地開発の変遷(表2)と対象団地の開発経緯(表3)を明らかにし、行政による団地住環境管理への関与等を確認するために、役場の関連部署職員に聞き取り調査を行った^{註4)}。

次に団地居住者像の把握のため行政区の協力を得て、アンケート調査を行い、団地ごとに各戸配布・回収を行った(平成14年8月実施)^{註5)}。アンケートは家族構成や居住歴のほか、近居の状況や当該団地選定理由、住環境の実態の把握を目的に路上駐車や建替・増改築の有無

や住宅地内外の住環境に関する問題点などについて聞いた。更に、アンケート調査で協力の得られた団地居住者宅に直接訪問し、家族像・住環境への自主的な取り組み・今後の定住意識等について聞き取りを行った(平成14年9～11月実施)。また、調査対象団地の住環境の現況(空き区画の実態・団地内共用空間・周辺環境)を確認するため目視調査を行った(平成14年8月実施)。

3. 対象団地の概要

3-1 開発経緯(表3・図2)

①EJ団地 茨城県住宅供給公社により県内在住者を対象に開発された、分譲予定区画数298区画の町内最初の大規模戸建て分譲住宅団地である。同団地は昭和43年に第1期分譲として建売住宅を20区画、同44年に第2期50区画、同45年に第3期19区画、同46年に第4期23区画、第5期21区画、同47年の第6期のみ土地分譲23区画、第7期50区画、第8期62区画、同48年に最終第9期30区画と、6年間9期にわたって供給された。第5期までに供給された平均敷地面積は240㎡・道路幅員5mであるのに対し、第5期以降に供給された宅地の平均敷地面積は250～300㎡・道路幅員6mとなっている。

②JU団地 JU団地は在京企業のT商事により昭和46年に開発が開始された、分譲予定区画数467区画の美野里町最初の民間開発団地である。昭和46年に第1期340区画、第2期127区画が開発された。居住者への聞き取り調査によると初期の供給形式は団地内に建売住宅を点在させて販売し、後に土地分譲を行ったことがわかった。また、同開発地北側に隣接する14区画は美野里町に隣接する石岡市のF商事による土地分譲で、昭和49年の開発と同時にT商事による開発団地と同じ行政区に属し、現在は総称してJU団地となっている。

③KU団地 昭和47年に開発が開始されたKU団地はJU団地と同一企業による開発である。同団地はJU団地と一連の開発として位置づけられ、工期の名称は連続して名付けられている。昭和47年の第3期では662区画、昭和48年の第4期に542区画、昭和49年には第4期の一部として23区画の合計1,227区画を予定区画数とし、町内最大

表2 美野里町の住宅団地開発

	西暦	都市計画に関する法律・条例等の制定		美野里町の住宅団地開発状況	
		国・県	美野里町	大規模団地開発	開発業者
昭和	29 1954				
	30 1955	日本住宅公団発足			
	31 1956		美野里町発足		
	35 1960			町営住宅羽鳥町営住宅笠倉	美野里町
	36 1961			雇用促進住宅	雇用促進事業団
	37 1962		美野里町工場誘致条例		
	38 1963	新住宅市街地開発法制定			
	39 1964	宅地造成等規定法制定			
	40 1965	地方住宅供給公社法制定			
	43 1968	新都市計画法制定*		EJ団地開発開始	住宅供給公社
	44 1969	土地税制措置			
	46 1971			JU団地開発開始	T商事
	47 1972	未線引き都市計画区域指定		KU団地開発開始	T商事
	49 1974	未線引き都市計画区域に開発許可制度適用			
	50 1975	用途地域指定			
	51 1976	美野里町宅地開発指導要綱施行			
	56 1981			SE団地開発開始	O建設
	59 1984			町営住宅建替え	美野里町
平成	元 1989				
	2 1990			KB団地開発開始	Ma商事
	4 1992	都市計画法改正			
	6 1994		・用途地域見し・私道の町道受け入れ認定に関する条例制定		
	12 2000			KB団地販売権移転	MI社

註*: 線引き制度の設定と、住宅地造成に関する法律にともない、新たに開発許可制度を実施

図1 美野里町の位置と調査対象団地

表1 調査概要

	アンケート調査		聞き取り調査		目視調査	文献調査
	配布枚数	回収枚数	回収率	人数		
EJ団地	302	198	65%	22	空き区画・団地内環境・周辺環境	美野里町史・平成12年度国勢調査・美野里町第1～4総合計画・美野里町国土土地
JU団地	310	196	63%	12	・居住者像	利用計画平成7年3月版・美野里町条例規程・美野里町宅地開発指導要綱及び手引き・各団地自治会規約
KU団地	618	181	30%	20	・住まい方	
SE団地	180	138	77%	14	・住環境	
KB団地	140	28	20%	5		
役場職員	—	—	—	6	開発担当者	
	—	—	—	1	生活環境課	

の団地となった。同団地は西側の第4期開発区画を当時県内に移転予定の企業従業員の為の住宅地として販売したことにより、西側区画は開発当初から入居が多かった。一方、東側区画（第3期）は東京在住者など県外在住者を対象に土地を販売したことが聞き取り調査よりわ

かった。

④SE団地 SE団地は昭和48年にK建設工業により計画区画414区画（うち美野里町343区画^{*6}）で、美野里町の大規模住宅団地で初めて開発許可の対象となっている。しかし、開発業者の内部的な事情から実際には着工されず、昭和56年にO建設が開発を引き継いだ。居

表3 調査対象団地概要

		EJ団地		JU団地		KU団地		SE団地		KB団地								
開 発 開 係	開発時期（年）	昭和43～48年		昭和46年		昭和47～49年		昭和56～63年		昭和63～現在								
	開発業者	茨城県住宅供給公社		T商事		T商事		K建設→O建設		C社→N社→Ma社→Mi社								
	開発面積（㎡）	116,709㎡		116,295㎡		344,212㎡		129,539㎡		146,902㎡								
	分譲予定区画数	298区画		467区画		1,227区画		343区画*6		314区画 （Mi社販売区画184区画）								
	分譲区画規模 （最多数地面積）	約235～317（240）㎡		約150～230（190）㎡		約140～300（200）㎡		約180～235（190）㎡		約215～370（275）㎡								
世 帯 概 要 *1	行政区加入世帯数	291世帯		286世帯		617世帯		175世帯		85世帯								
	人口	820人		864人		1,751人		544人		253人								
	平均年齢	44.77歳		38.14歳		38.91歳		36.56歳		29.22歳								
団 地 概 要 *2	団地内	戸建住宅 （併用住宅含）	290棟		243棟		606棟		175棟		132棟							
		店舗等専用	1棟		3棟		2棟		0		診療所1棟、展示棟等7棟							
		アパート・寮	0		13棟		33棟		0		0							
		集会所等	1棟		1棟		1棟		1棟		1棟							
		建築合计数	292棟		260棟		642棟		176棟		141棟							
	団地外	戸建住宅 （併用住宅含）	0		35棟		6棟		0		0							
		店舗等専用	0		0		0		病院1棟		0							
		アパート・寮	0		1棟		0		0		0							
		建築合计数	15棟		36棟		6棟		1棟		0							
	団 地 内 土 地 利 用 状 況 *3	菜園	3区画*5		34区画		26区画		4区画		0							
		住宅・専用 店舗以外 の空地	3区画		12区画		16区画		0		0							
		空地	5区画		165区画		597区画		154区画		122区画							
		合計	11区画		211区画		639区画		158区画		122区画*7							
実区画数*4		302区画		470区画		1280区画		333区画		262区画								
住宅・専用店舗建築率		96%		55%		50%		53%		53%								
菜園・駐車場利用率		2%		10%		3%		1%		0%								
空き区画率		2%		35%		47%		46%		47%								
開 発 経 緯	和暦	西暦	分譲数	造成面積*8	開発業者	分譲数	造成面積	開発業者	分譲数	造成面積	開発業者	分譲数	造成面積	開発業者	分譲数	造成面積	開発業者	
	43	1968	団地開発開始 第1期20区画	116,709	住宅供給公社													
	44	1969	第2期50区画															
	45	1970	第3期19区画															
	46	1971	第4期23区画 第5期21区画			第1期開発： 340区画 第2期開発： 127区画	78,886 37,409	T商事										
	47	1972	第6期23区画 第7期50区画 第8期62区画 第9期30区画						第3期開発開始： 662区画	184,117	T商事							
	48	1973							第4期開発開始： 542区画 羽刈地区：23 区画	151,875 8,220		協議申出書： 346区画 開発許可承認： 414区画	129,539	K建設工業	協議申出書： 665区画	250,253	C社	
	49	1974				JU：14区画 *10	4,922	F商事										
	50	1975																
	51	1976																
	52	1977																
	53	1978																
	54	1979																
	55	1980																
	56	1981											開発許可申請： 414区画	129,539	O建設			
	57	1982																
	58	1983																
	59	1984																
	60	1985																
	61	1986																
	62	1987																
	63	1988										SE団地分譲開始： 343区画 *5			KB公園拡張 住宅地開発開始	225,866	美野里町 N社ほか複数 社*12	
	平 成	元	1989															
		2	1990															
		3	1991															
		4	1992															
		5	1993															
		6	1994															
		7	1995															
		8	1996															
		9	1997															
		10	1998															
		11	1999															
		12	2000															
		13	2001															
		14	2002															

註: *1「平成13年度美野里町行政区年齢別統計(平成13年4月1日現在)」より *2*3住宅地図(『ゼンリン住宅地図美野里町2002』)をもとにした目視調査(平成14年8月)より *4計画変更および合筆分筆による現在の正確な区画数の確認ができないことから集会所を除いた建築棟数と空き区画数をもとに実区画数とする *5駐車場と共用区画あり *6茨城県部分を含めた開発全体では414区画 *7調査時分譲中のため建設中のものも空地にカウントしている *8宅造成面積の単位は㎡ *9 ← → 開発実施時期 *10 ← → 開発許可による周辺ミニ開発開発時期 *11 ← → 開発未実施時期 *12リース会社, S開発, S建設, I工業

美野里町開発許可データ及び関連資料より

住者によると昭和57年に主として茨城県や千葉県内の公共集合住宅や社宅居住者を対象に一斉に販売が行われたが、土地購入者の多くは投機目的で購入したことから、開発当初の入居世帯は30世帯程度であった。また、開発業者と町の間で建築協定が締結されている。

⑤KB団地 現在開発中の団地であるが、そもそも昭和48年に開発総面積250,253㎡、分譲予定区画数665区画の開発計画がC社により計画された。途中計画変更もあり昭和54年に545区画の開発許可承認を得た。しかし、開発業者の経営問題から開発は着手されず、昭和63年に開発予定地の南側103,351㎡を町に売却^{註7)}、残り146,902㎡の販売権をN社に譲渡し、宅地開発ではなく工場地開発計画変更案が浮上した。しかし、工場誘致が進まず数社に販売権が渡った後、平成12年にMi社に販売権を譲渡後、建売分譲地として開発が進行中である。また、KB団地はC社と町の間で締結された街並協定がある。

以上、各団地の開発経緯から美野里町の宅地開発の計画は昭和40年代前半から開始されていることが明らかとなった。昭和40年代に開発された団地は開発許可制度以前の開発であり、昭和50年代以降

に開発された住宅団地は計画途中で企業の経営悪化や倒産により計画や販売方法が変更されたものもあり、結果として多様な供給形態となっていることがわかった。

4. 団地内空き区画の発生状況 (図2)

4-1 目視調査に見る空き区画の発生状況 (表3)

目視調査によって判明した対象団地の空き区画数^{註8)}を開発年代順に比較すると、EJ団地にはほとんど空き区画はみられず、空き区画率^{註9)}は4%に過ぎない。しかし、JU・KU・SEの各団地は空き区画が多く、各々の団地の空き区画率はJU団地が45%、KU団地が50%、SE団地が47%であるがKB団地は調査時建売住宅地として売り出し中であるため、本項の考察の対象外とする。

空き区画の多いJU・KU・SEの3団地は「土地分譲型」である。一方、空き区画の少ないEJ団地は「建売分譲型」である。また、立地による違いは、近接するEJ団地とKU団地では空き区画率に相違がみられるが、空き区画の多いJU・KU・SEの各団地は交通の便など

図2 調査対象団地の土地利用状況

立地条件は異なるものの空き区画率に相違はみられず、同町において空き区画の発生と立地との関係がないことが確認できた(図1)。以上より、同町の団地の空き区画率は分譲方法による違いがみられたが、開発時期や立地条件による影響がみられないことがわかった。

4-2 空き区画所有者の状況と購入目的からみた空き区画発生要因

美野里町では大規模団地やミニ開発等の開発地の空き区画管理を対象にした条例通称「草刈り条例」がある^{註10)}。ここでは、この条例による管理を利用する登録者名簿「草刈り台帳」に基づいて空き区画所有者の状況を確認した後、聞き取り調査からわかった購入目的と空き区画の発生要因について考察する。

美野里町役場生活環境課によると大規模団地及びミニ開発住宅地の約1,100区画の所有者がこの制度を利用している。登録者^{註11)}の総区画数はJU・KU・SEの3団地で769件あり、登録者全体の7割を超える。また、EJ団地及びKB団地には登録者はみられないことが確認できた。このことから、ここでは空き区画所有者の実態の把握を目的とするため、対象をJU・KU・SEの3団地とする。

①「草刈り台帳」からみた空き区画所有者の居住地

空き区画所有者の居住地域は表4に示すように関東圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)に集中し730件と全体の95%を占める。最も多いのは東京居住者で318件(41%)、次いで県内居住者146件(19%)である。又、町内居住者も25件(3.2%)おり、少数ではあるが北海道から九州まで所有者が分布していることが明らかとなった。

団地別では、JU団地は146区画中73区画、KU団地は469区画中230区画と各々約5割が東京在住者であるが、SE団地では154区画中72区画が町内を含む県内居住者である違いがみられる。

②「草刈り台帳」からみた区画所有状況

空き区画所有者には複数区画を所有している事例がみられる(表5、6)。複数区画所有者はJU団地:6件(4.4%)、KU団地:23件(5.0%)、SE団地:3件(1.9%)の合計32件(4.1%)ある。また、所有区画数は2区画が多く全体で25件ある。一方、4区画以上の複数区画所有者が3件いることがわかった。また、居住地域は32件中15件が東京であることがわかった。以上より、複数区画所有の不在地主の居

表4 空き区画所有者の居住地域

居住地域	JU団地	KU団地	SE団地	合計
関東				
美野里町	11 (4) *	11 (4) *	3	25
茨城県内	27	50	69	146
東京	73	230	15	318
千葉	15	56	26	97
埼玉	7	59	11	77
神奈川	10	38	14	62
その他	1	3	1	5
関東以外				
北海道	0	3	1	4
東北	0	6	2	8
北陸	0	1	0	1
中部	0	3	4	7
近畿	1	4	6	11
四国	0	1	0	1
九州	1	4	2	7
合計	146	469	154	769

*各件数には()内の団地居住者を含む 単位(件)

美野里町役場生活環境課「草刈り台帳」より

表6 複数空き区画所有者の所有区画数 *

区画数	JU団地	KU団地	SE団地	合計
2	5	19	1	25
3	0	3	1	4
4	0	1	0	1
5	1	0	0	1
6	0	0	1	1
合計	6	23	3	32

*複数空き区画所有者に団地 単位(件)
居住者は見当たらなかった

「草刈り台帳」より

表5

複数空き区画所有者の居住地域 *

居住地域	JU団地	KU団地	SE団地	合計
関東				
美野里町	1	0	0	1
茨城県内	0	2	11	13
日上市	0	1	0	1
石岡市	0	1	0	1
東京	4	11	0	15
千葉	1	3	0	4
埼玉	0	2	0	2
神奈川	0	2	1	3
その他	0	0	1	1
兵庫	0	1	0	1
宮城	0	1	0	1
合計	6	23	3	32

*複数空き区画所有者に団地 単位(件)
居住者は見当たらなかった

「草刈り台帳」より

表7

居住者による自宅以外の利用状況

所有状況	利用方法	件数
自己所有	菜園	2
	駐車場	5
	居住敷地	4
	商店経営	1
	アパート経営	2
	駐車場経営	1
他人所有	承諾有	
	菜園	2
	駐車場	0
未承諾	菜園	0
	駐車場	2

聞き取り調査より

住地域は東京が多いが、複数区画所有状況は3団地での違いはみられず、空き区画総数に対しても少数であることが確認できた。

③聞き取り調査による土地購入の目的

SE団地は昭和57～60年代前半にかけて土地分譲が行われた。聞き取り調査によるとSE団地の調査協力者14件のうち開発当時に土地を購入した人は4件で、そのうち2件は「投機目的」であり「住む気はなかった」、「投機目的の購入を勧められた」と話しており、「とりあえず購入した」という理由から、購入後すぐに入居していない。KU団地でも西側は企業の社員用住宅地として分譲したことが聞き取りよりわかったが、空き区画の目立つ東側は首都圏居住者を対象に「投機目的」として販売したことが背景にあるといえる。また、聞き取り調査では「草刈り台帳」による不在地主の居住地は開発業者による販売促進地域とほぼ一致した^{註12)}。

④空き区画の発生要因

以上より、分譲方式により空き区画の発生状況が異なり、当然のことながら建売分譲の団地では空き区画が生じにくいことが確認された。また、聞き取り調査や「草刈り台帳」(表4)の不在地主の居住地域のほか、販売された時期が高度成長期からバブル期という時代背景から、土地分譲の場合は投機目的で土地を購入するケースが多かったことが推測できる。このように、空き区画の生じる要因として、分譲方式と土地所有者の購入目的の2点が指摘できよう。

5. 空き区画の利用状況と居住者による自宅以外の区画の利用実態(表7)

5-1 団地別空き区画の利用状況

美野里町の大規模住宅団地の空き区画の利用が比較的多い団地はJU団地とKU団地である(表3、図2)。

目視調査よりJU団地では34区画が菜園、12区画が駐車場として利用され、KU団地では農地^{註13)}を除いた菜園は26区画、駐車場の利用は16区画あることがわかった。しかし、同じ土地分譲型のSE団地は空き区画率は47%だが、菜園が4区画、駐車場の利用はなく空き区画の利用は低い。JU・KU団地とSE団地の分譲方式は同じであるが開発時期がJU・KU団地は昭和40年代後半であるのに対し、SE団地は昭和50年代後半と開発時期に違いがある。以上より、空き区画利用は団地が開発されてからの期間との関係があると考えられる。

更に、聞き取り調査では団地内居住者による自宅以外の区画の利用実態が明らかになった(表7)。居住者の「複数区画所有」は入居当初から複数区画を所有するのではなく、居住年数を経ていく中で区画を購入することがわかった。購入の動機は自発的意思だけではなく、開発・不動産業者の勧めにより購入しているケースもある。購入後の利用方法は購入動機による違いはなく、商店・アパート・駐車場経営のように商売を目的とするもののほか、菜園や自己用駐車場などのために利用されていることがわかった。一方で、親戚や知人の所有する土地を承諾を得て菜園として利用しているケースが2件確認できた。また、所有者の承諾のない利用は隣地、若しくは知人の土地を駐車場として利用している事例が2件あり、この場合は現状明け渡し可能な状態での利用と、承諾を得て利用する場合との違いがみられた。

5-2 居住者による自宅以外の区画の利用の事例

以下、自宅以外の区画の所有形態を「自己所有地」と「他者所有地」に分けて、事例をもとに明らかにしたい^{註14)}。

1) 自己所有地の利用事例

目視及び聞き取り調査より、JU 団地では居住者による空き区画の利用が多いことがわかった。これは分譲時に開発業者が分散的に区画を販売していたことから居住者が隣地や近地を購入しやすかったためと考えられる。また、自己所有地の多くは居住している区画に隣接する土地を所有している。この場合、所有している土地の利用方法に幾つかのパターンがある。

①アパート経営

聞き取り調査ではアパート経営の事例はJU 団地で2件確認できた。

昭和48年入居のF氏は現在3区画所有している。F氏は昭和47年に開発業者から2DKの平家の建売住宅を購入した。昭和58年に2階部分に子供部屋を増築した。翌年、隣地2区画を団地内の不動産業者の勧めで購入した。同年、自宅隣地を月極駐車場として団地内居住者に貸し、その隣の角地にアパートを建設した。また、駐車場にした隣地は長男名義で購入している(図3: 事例1)。

また、KU 団地ではアパート・貸家が33棟立地しているが所有者は投機目的で土地を購入した町外居住者が多く、管理や経営を地元の管理会社に任せており空き室が多く管理が行き届いていないアパートが目立ち、団地内の問題となっている。

アパート経営者の土地購入目的は団地内居住者も町外居住者も共に投機目的であることが伺えるが、その管理及び経営については前者は自ら管理・経営をするが、後者は管理会社に一任するという、管理方法に違いがあることがわかった。

②親子近接居住と商店経営の事例

聞き取り調査より、親子近接居住はJU 団地で1件、KU 団地で2件、商店経営はJU 団地で1件確認できた。以下にJU 団地の事例を示す。

商店を営むK氏は、入居以来団地内で土地を購入し続けている。昭和48年に転勤により同団地に入居した。翌年、自宅隣地が分譲されたので土地を購入し妻が商店を開いた。その後、さらに隣地を購入し菜園として利用した。また、息子二人は団地内に住みながら鍼灸院を

経営しており、商店と鍼灸院用の駐車場として1区画購入した(図3: 事例2)。

KU 団地でも将来の親子近接居住に備えて自宅用以外に更に一区画購入し、現在は菜園として利用している事例が確認できた。

団地内での複数区画所有による親子同居及び近接居住の可能性が示唆される事例といえる。

③駐車場用地の事例

聞き取り調査より、駐車場用地の事例はJU 団地で3件、SE 団地で2件確認できた。

JU 団地のN氏は昭和52年に70坪の土地を購入し家を建てた。数年後隣地の所有者が60坪の土地を売却することになり反対側の居住者と30坪ずつ分割購入し、現在は駐車スペースとして利用している。

同じようにSE 団地でも昭和63年に入居したS氏は当初は1区画購入したが将来的に車の所有台数が増えることに備え、空き区画であった隣地を購入した。現在は敷地の一部を駐車場として使用し、来客時にも対応できるスペースが確保されている。

団地の問題箇所についてはアンケート(表8)及び聞き取り調査で「路上駐車」が多く挙げられていることから、空き区画を駐車場として利用することは団地内問題の解決につながるという。

2) 他者所有地の事例

①所有者の許可を得た利用

JU 団地に住むA氏は自宅購入後に姉も斜め向いの土地を購入した。しかし、神奈川県に居住するA氏の姉は仕事の都合で美野里町に住むことができないため、土地の管理をA氏に依頼している。A氏は土地の管理を兼ねて姉の土地を菜園として利用している(図3: 事例3)。

この事例と同様に、知人同士の場合でも土地の管理という名目で空き区画を自由に利用している人もいる。

また、目視調査により、KU 団地では菜園に名札が建っているところもあり土地所有者から許可を得ていると考えられる事例が確認できた。ただし、SE 団地では所有者の認知の上での空き区画利用の事例は確認できなかった。

以上のように不在地主が知人である場合は所有者と利用者の合意があり、両者にとって有効に土地利用ができる手段となるといえる。

②所有者の許可を得ない利用

KU 団地のN氏は、自宅北側の隣地の草刈りをする代わりに駐車場として利用している。土地の所有者とは知り合いであるが使用については許可を得てはいない。また、同団地のH氏も隣地を駐車場として利用しているが所有者とは面識はなく許可は得ていない。

両者とも「草が伸び放題で火災の原因になるくらいなら無断で借りて管理しているほうが合理的である」という判断のもと無断利用をしている。

許可を得ない利用はJU 団地・SE 団地では確認できなかったが、JU 団地で空き区画の草刈りを隣地居住者が防犯の目的で行っている事例

図3 JU 団地の自宅以外の区画の利用事例

聞き取り調査より

表8 団地内の問題箇所

団地内問題	EJ 団地	JU 団地	KU 団地	SE 団地	KB 団地	合計
道路						
団地内道路	11	16	14	15	4	60
団地の入口	2	6		1	3	12
路上駐車			5		1	6
側溝		3	2	1		6
公園		1	5	1		7
施設				2		2
浄化槽						
空き区画		3	8		1	12
環境						
街灯	3		3			6
その他	2		5	2	2	11

アンケートより

があった。

6. 空き区画の問題点と活用の可能性

6-1 空き区画によって生じる問題

聞き取り及びアンケート調査を通して、空き区画を団地の住環境問題として捉えている居住者がいることがわかった(表8)。アンケートでは空き区画を団地の問題として挙げる回答は12件あった。聞き取りでは具体的な問題として「火災の原因」と「交通の妨げ」が挙げられた。KU団地では過去に3度空き区画で火災が発生しており、火災が発生していないJU団地やSE団地でも火災を危惧する声が聞かれた。又、JU・KU・SEの3団地では空き区画の雑草が原因で十字路やT字路で見通しが悪くなり、車同士の事故の原因となっている。

しかし、空き区画について居住者の中には「団地内に住宅が密集しすぎず住みやすい」と肯定的に捉えている人もいることがわかった。

6-2 行政区による空き区画への対応

調査により団地の空き区画管理について、個人的対応以外に団地全体の組織である行政区による対応が見られた。

JU団地の空き区画率は約45%を占め、ほとんどの空き区画は雑草が伸び、交通の妨げや火災の原因となっている。JU団地の団地内道路の幅員は6mと4mで、側溝には蓋はなく4m幅員の道路では自動車のすれ違いが困難な状況にある。アンケートによるとJU団地の居住世帯の平均自家用車所有台数は約2台で、3台以上所有する世帯は22%あるが目視調査では多くの世帯の駐車スペースは1台分であることが確認できた。以上のような状況も含め路上駐車は団地の問題となっている。これに対してJU団地では路上駐車を団地の住環境問題として取り上げ、行政区長が空き区画所有者に連絡をとり、所有者の許可を得て行政区として組織的に空き区画を駐車場として利用している¹⁵⁾。現時点で全ての路上駐車は解消されてはいないが、組織的な対応によって空き区画の利用により路上駐車問題の解決手段とした例である。

このように空き区画は団地の住環境に影響するが、一方で空き区画が団地内の問題を解決する地域資源であることが確認できた。

6-3 団地住環境管理の行政関与

行政による団地の空き区画への対応として、平成11年に『美野里町美化条例(前述の通称「草刈り条例」)』が制定された。この条例はKU団地選出の町会議員の発案により、「空き地等の管理の適正化」¹⁶⁾が盛り込まれ、空き区画の草刈りを有料で行政が8月と11月の年2回行っている。

団地別ではJU団地が空地となっている空き区画165区画中146区画(88%)、KU団地が同597区画中469区画(78%)、SE団地が同154区画中全ての空き区画所有者の登録¹⁷⁾が確認され、この制度の利用率が高いことがわかる。

以上のように空き区画の管理についてはJU団地のように居住者組織が駐車場としての利用をしている自発的な取組み事例や、KU団地選出町会議員が町内の団地全体の問題として行政に働きかけ、空き区画管理を条例化まで導いた事例も明らかになった。また、町内の大規模団地以外のいわゆるミニ開発住宅地にも空き区画は発生しており、『草刈り条例』はこのようなミニ開発住宅地にも適用され、団地の空き区画管理は個々の団地の問題のみならず、町内のほかのエリアの住環境管理にも影響を与えていることがわかった。

以上のように空き区画管理に対しては居住者組織が自発的に取り組んでいる事例や、町内の団地全体の問題として行政に働きかけ空き区画管理を条例化まで導いた事例もあり、団地の空き区画管理は個々の団地の問題でなく、ほかのミニ開発によって生じた空き区画の管理にも影響を与えていることが明かとなった。

7. まとめ

美野里町の団地の空き区画の発生は分譲方法により異なり、建売分譲型では少なく、土地分譲型で多いことが確認できた。対象とした空き区画の多い3団地の違いは、JU団地・KU団地は開発されてから約30年以上が経過しているがSE団地は20年未満であり、空き区画の利用と団地の開発からの期間が関係することが考えられる。

利用実態は居住者による空き区画の購入や借地により利用がなされていることが明らかになり、組織的に空き区画の管理を行っている団地があることもわかった。また、空き区画を利用することで比較的敷地に制約のある団地内での近接居住が可能となることが確認できた。

調査より、美野里町の団地の空き区画の実態として以下のことが明らかとなった。

- ①開発経緯と空き区画の発生状況については、
 - ・美野里町の大規模戸建て住宅団地は開発経緯や分譲方法等、多様な供給形態となっている。
 - ・空き区画の発生は分譲方法により異なり、土地分譲型の団地は空き区画率が高いことが改めて確認できた¹⁸⁾。
- ②空き区画所有者(不在地主)については「草刈り台帳」より、
 - ・空き区画所有者は首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉)居住者が72%と多く、少数ではあるが北海道から九州まで全国にいる。
 - ・また、不在地主の複数区画所有は少ない。
- ③居住者による自宅以外の区画の利用は聞き取り調査より、
 - ・土地の所有形態により「自己所有地の利用」と「他者所有地の利用」がある。
 - ・利用実態は菜園・駐車場・アパート経営・商店経営・近接居住用敷地等の事例が確認できた。
- ④住環境に与える空き区画の問題とその対応については、
 - ・放置された雑草により「火災の原因」や「交通の妨げ」になることがアンケート及び聞き取り調査で明らかになった。
 - ・対応方法は居住者の個人対応だけではなく、団地全体の問題として行政区による組織的な対応があることがわかった。また、美野里町では『草刈り条例』にみられる条例化による行政支援体制が明らかとなった。

本研究の結果、団地の空き区画は、団地内の防犯や景観等の住環境に影響を与えることがわかった。一方で、多様な区画の利用から、空き区画は地域資源・社会資源としての可能性を捉えることができた。

8. 今後の課題

現在、本研究対象の美野里町のように、首都圏郊外部近郊には農地政策と都市政策の整合が図られないエリアが相当数にのぼることが指摘されている²⁰⁾。また、今回のこのような非線引き地域及び市街化調整区域には、開発許可や区画整理事業などにより開発された大規模な住宅団地が相当数あることが予想され、こうした宅地ストックは今後の都市圏の土地利用上極めて重要な意味を持っている。こうした観点から土地利用政策を考えていく上で、今後は首都圏近郊の大規模団

地の定量的データを把握することが必要である。

また、今回の調査対象団地における、空き家の発生、建替え、増改築に関する課題も重要であり、対象団地における老朽化した住宅の維持管理や空き家の発生状況の確認を行い、住宅ストックに関する検討を行うことが今後の研究上の課題である。

謝辞：本研究を進めるにあたり、美野里町役場職員ならびに団地居住者の皆さまには資料提供や調査にご協力いただきました。又、(株)コンセプト・ワークショップの佐藤修氏には貴重な助言やサポートをしていただきました。ここに記して関係皆さまに感謝の意を表します。

<註釈>

- 1) ここで公的開発とは、地方公共団体、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等の公的機関による住宅供給をさす。
- 2) 現在団地名は行政区名であり、本論中ではアルファベット表記とする。
- 3) 本研究では、行政区としての団地を取り扱っているため、団地造成後に団地周囲に建った、いわゆるミニ開発等による住宅の居住者も、当該居住者が行政区に加入している場合、アンケート等の調査対象に含まれる。しかし、行政区内の世帯数における団地内外の内訳が定かでないため、本研究は住宅地図で確認の上、目視調査により団地内外の建築棟数を別途確認し、表3中に示した。
- 4) 美野里町役場都市建設課、生活環境課に対して行った。
- 5) アンケート調査は、行政区の協力を得て、各種行政配布物の配布ルートに乗せて実施した。行政区内の居住世帯数(表3)がアンケート配付数(表1)を下回るのは、行政区内の居住世帯数より各種行政配布枚数が多いことによる。なお、KB団地のアンケート回収率が比較的低いのは、回収方法が他の行政区は訪問回収であったのに対し、KB団地は集会所に設置した回収箱への投函であったこと、まだ一部区画が分譲中であるため、未入居棟や展示棟にも配布している可能性があることによるものと思われる。
- 6) SE団地は茨城町と美野里町の2町にまたがって開発された。
- 7) 町は同開発地に隣接した中学校跡地を総合運動公園として開発するにあたり、KB団地の開発予定地の一部を買収した。
- 8) 本研究における「空き区画」とは分譲済区画に建物が建っていない区画とする。なお、KB団地については販売中であり建設中の区画は空き区画数とした。
- 9) 空き区画の実区画数に対する割合とする。また、各団地の区画数については分筆および合筆により現在の正確な区画数が確認できないため、居住および専用店舗等に利用されている区画と空き区画数を合計したものを実区画数としている。
- 10) この条例については6-3において詳述。
- 11) この数値は総区画数としており複数区画所有も含まれている。また、個人所有以外の不動産会社等も含まれている。
- 12) 居住者聞き取り調査ではJU団地及びKU団地の開発業者は在京企業で販売エリアが都内中心であったことから、居住者の前居住地域は東京が多いこと、SE団地は水戸市・土浦市・取手市・千葉県等JR常磐線沿線を中心に販売したことがわかった。
- 13) KU団地では開発時に土地を提供した地主に対して、提供した割合に応じて区画を地主に提供した。このような地主の中には土地を宅地として利用せずに農地として利用しているケースもある。また、提供された区画を分割して宅地分譲していることが聞き取りよりわかったが、調査では地主により分譲された区画の実数は確認できていない。このような地主による宅地分譲がKU団地の実区画数が計画区画数よりも大きく上回っている要因と考えられる。
- 14) 聞き取り調査及び目視調査によって判明したことを事例により示す。なお、各団地内の空き区画利用についてはアンケート調査及び聞き取り調査の結果をもとにしたもので実質的な全貌については把握できていない。
- 15) 行政区長への聞き取り調査より。
- 16) 所有者の申請により45円/㎡で年2回草刈りをする。対象区画はミニ開発の区画も含まれている。
- 17) 空き区画数は住宅地図及び目視調査より、登録者数は美野里町役場生活環境課「草刈り台帳」によるものとする。
- 18) この結果は当然予測できることであるが、郊外戸建て団地のストックを今後どうしていくかについて考える際には、空き区画の利用が一つの重要な事項となると考えられる。従って、今後の団地ストックの活用と当初の分譲方法を

関連づけて考えるべきだという立場から、あえてこのことをまとめの項目として挙げている。

<参考文献>

- 1) 乾康代、梶浦恒男、藤田忍、高橋昭子：戸建て住宅地におけるコモンスペースによる空間構成と利用実態、日本建築学会計画系論文集、No.518,pp.205～212,1999.4
- 2) 乾康代、梶浦恒男：住環境管理を目的とした自主協定に関する事例研究-関西都市圏における自主協定運営過程と行政の支援-、都市計画論文集、No.36,pp.523～528,2001
- 3) 石川久雄、中井裕裕：土地利用の規制にかかわる協定の利用動向と規定内用に関する研究-1都3県および人口40万人以上の自治体において、都市計画論文集、No.31,pp.547～552,1996
- 4) 山口紘、坂本磐雄、田中正美、前田 修：緑化協定および建築協定両制度締結による戸建て住宅接道部緑化の効果に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.475,pp.155～164,1995.9
- 5) 坂本磐雄、山口紘、田中正美、前田 修：緑化協定制による戸建て住宅地生垣化効果に関する研究、都市計画学会論文集、No.24,pp.241～246,1990.11
- 6) 齋藤広子：戸建て住宅地における住環境管理ルールとしてみた地区計画・建築協定についての居住者評価、日本建築学会計画系論文集、No.513,pp.205～211,1998.11
- 7) 河辺 聡：建築協定団地におけるデザイン・コントロール手法に関する研究、住総研、住宅建築研究所報、No.14,1988.3
- 8) 河辺 聡：住宅団地の住環境形成過程における合意形成システムに関する研究-建築協定地区を中心として-、住総研、住宅建築研究所報、No.19,1990.3
- 9) 齋藤広子：戸建て住宅地の住環境管理からみた居住者の街なみ形成態度とその規定要因、日本建築学会計画系論文集、No.515,pp.143～149,1998.3
- 10) 齋藤広子：計画的戸建て住宅地における専有空間の緑の管理による街なみ形成態度とその規定要因、日本建築学会計画系論文集、No.527,pp.193～199,2000.1
- 11) 齋藤広子：戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による街並とコミュニティ形成、日本建築学会計画系論文集、No.528,pp.163～169,2000.2
- 12) 齋藤広子、八木澤壮一：共有地を積極的に取り入れた戸建て住宅地の住環境とその管理についての住居者の評価、都市住宅学会都市住宅学、No.18,pp.90～98,1997.6
- 13) 乾康代、梶浦恒男、藤田忍：コモンスペースを持つ戸建て住宅地における居住者の管理を支える条件、日本建築学会計画系論文集、No.531,pp.171～2000.5
- 14) 堤洋樹、小松幸夫：メンテナンスと建替の関係からみた戸建住宅の寿命に関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.559,pp.233～239,2002.9
- 15) 高木恭子、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、坂田弘一、西岡絵美子：千里ニュータウンにおける戸建住宅のリフォームと建替の実態-長寿命かを目的とした住宅のリフォーム手法に関する研究-、日本建築学会計画系論文集、No.556,pp.189～195,2002.6
- 16) 三輪康一、安田丑作、末包伸吾：郊外住宅団地における人口・世帯変動特性と住宅更新に関する研究-神戸市の郊外住宅団地における高齢化の進展と戸建住宅地の更新の分析を通じて-、都市計画論文集、No.31,pp.463～468,1996
- 17) 柴田建、菊地成朋、松村秀一、脇山善夫：高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究、日本建築学会計画系論文集、No.543,pp.109～114,2001.5
- 18) 亀井靖子、曾根陽子：1970年代前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究-建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その1-、日本建築学会計画系論文集、No.571,pp.17～24,2003.9
- 19) 吉田友彦、齋藤雪彦、高梨正彦：旧住宅造成事業による未成住宅地の土地所有構造-つくば市SR地区を事例として、日本建築学会計画系論文集、No.573,pp.117～124,2003.11
- 20) 日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会編：東京の住宅地第3版、(財)日本建築学会関東支部、2003.9
- 21) 深見かほり、大月敏雄、安武敦子、杉本武志：茨城県美野里町の大規模住宅団地の住環境運営に関する研究、日本建築学会大会学術講演集梗概集、E-2,pp.387～388,2003.9

(2004年7月8日原稿受理、2005年2月8日採用決定)