131. 地方都市における新築戸建住宅居住世帯の居住地選択意向からみたまちなか居住促進に向けた課題
ー長岡市を対象としたケーススタディー

Study on Issue for Promotion of Living in Central Area from the viewpoint of Detached New Build House in Local City
-Case study on Nagaoka City-

中谷 拓人*, 樋口 秀**, 中出 文平***, 松川 寿也***
Takuto Nakaya*, Shu Higuchi**, Bumpei Nakade*** and Toshiya Matsukawa***

This study aims to clarify the issues for promotion of living in central area with detached houses. As a result of the case study in Nagaoka City, we find that securing the site of the residential use is necessary and indispensable as the major premise of living in central area with the detached houses. However, the majority of unoccupied land and vacancy in central area do not come into the market as a sales article. In addition, there are mostly narrow and high price sites against suburb area, and there is few site that can be used as the residential use for residence choice intention of new detached households. Therefore, to promote living in central area with the detached house, we propose to integrate these sites and to convert it into the site of the residential use.

Keywords : Detached New Build House, Living in Central Area, Underused Land, Local City

新築戸建住宅, まちなか居住, 低未利用地, 地方都市

1. 研究の背景と目的

近年、地方都市の多くが将来推計に基づく人口・世帯数の減少に伴い、市街地の集約化を目指したコンパクトシティの実現に力を入れている。国も具体的な施策として立地適正化計画を定めて、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する都市機能誘導区域とそれを内包する居住誘導区域の2つの区域を設定し、都市機能の効率的なサービス提供と共に区域内の人口密度維持を推奨している¹⁾。特に地方都市の中でも三大都市圏に含まれず人口20万人以上を有する中核市や施行時特例市では、将来にわたって地域の機能を維持する人口のダム機能も求められている。

本研究で取り上げる長岡市（人口27.5万人(2015)）は、施行時特例市で新潟県中越地域を中心都市である。そして、都市計画マスタープランでは、コンパクトシティの実現が目指され、立地適正化計画では限定的な居住誘導区域を設定している²⁾。しかし、実際にはまちなかでの住宅建築は少なく人口は伸び悩んでいる。一方、居住誘導区域外となった郊外の市街化区域縁辺部では、安価な住宅地が多く開発され、大量の戸建住宅が建てられており、理想と現実が乖離している現状がある。まちなか居住を進めるためには中高層共同住宅の建設が有効ではあるもののその供給量とニーズは多くない。市街地の集約化を進めるためには新規に戸建住宅を建築する世帯のニーズをまちなかで受け止める、すなわち戸建住宅によるまちなか居住を促すことが必要だと考える。なお、全国の区域区分を実施する地方都市について、佐藤ら³⁾により当初市街化区域の設定状況とその後の市街化区域拡大率が、野本ら⁴⁾によりDID充填率とDID人口密度の状況が示されているが、対象とした長岡市は、どちらもほぼ平均的な位置にあり特異な都市ではない。

地方都市のまちなか居住に関する既往研究は、大分市の

街なか居住者の居住スタイルをアンケート調査結果から分析したもの³⁾、新潟県内の4市を対象に国勢調査データからまちなか居住の実態と課題を述べたもの⁴⁾、金沢市を対象にまちなか定住促進事業の実態から同事業を評価したものの⁵⁾、があるがまちなかの居住実態解明にとどまっている。また、まちなか居住として中高層共同住宅に着目した研究は青森市のマンション居住者の実態と政策課題を論じたものの⁶⁾、定期借地権付分譲マンションの実態を解明したものの⁷⁾、長岡市の既存マンションに着目したもの⁸⁾もあるが、市街地拡大の原因となっている戸建住宅居住を希望する世帯のニーズを量的に受け止めるだけの供給量は見込めない。一方で、和歌山市を対象にまちなか居住エリアのDIY型賃貸の普及⁹⁾、郊外共同住宅居住者をまちなかへの転居条件¹⁰⁾、八戸市¹¹⁾・福井市¹²⁾の郊外住宅地に住む世帯の居住意向がそれぞれ解明されているが、まちなかでの戸建住宅供給の可能性にまでは踏み込めていない。また、人口減少下の地方都市で新築戸建住宅居住世帯の居住地選択意向に着目してまちなか居住の課題を検討した研究はみられない。

そこで本研究は、地方都市の一例である長岡市を対象として、まちなかでの敷地条件（面積、形状、価格、隣接用途等）から見た戸建住宅建設の可能性を検討した上で、新たにまちなかの土地に住宅を新築した世帯の動向を把握する。さらに、市街地集約化に逆行する郊外住宅地で戸建住宅を新築した世帯のまちなか居住の検討の有無と最終的に郊外住宅地を選択した理由を解明する。そして、両者から今後の戸建住宅によるまちなか居住を促進させるうえでの課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

まず、対象とした長岡市の区域区分導入時の既成市街地

* 正会員 防衛省 (MINISTRY OF DEFENSE)

** 正会員 新潟工科大学工学部工学科 建築・都市環境学系 (Niigata Institute of Technology)

***正会員 長岡技術科学大学工学研究科技学院 環境社会基盤工学専攻 (Nagaoka University of Technology)

であるS45(1970)年DIDを「まちなか」と定義する⁽³⁾。まちなかに面積が2/3以上含まれる町丁目(地区)は183存在しており(図1)、この地区を対象にH12からH22までの国勢調査の個票データを抽出し、まちなかの人口・世帯数の増減、戸建持家住宅に住む世帯数変化を把握する⁽⁴⁾。さらに調査対象地区を選定し、住宅地図の比較と現地踏査により土地利用変化を確認するとともに、まちなかでの敷地条件から見た戸建住宅建設の可能性を検討する。本研究では、空地と空き家に加えて、利用者はいると考えられるが高容積率が指定されたまちなかで、建物の利用がない(容積率0%)平面駐車場は低未利用地だと考える。

次に、最新の10年間であるH20からH29の建築確認申請データを入手し、まちなかで戸建住宅を新築した世帯を抽出するとともに、アンケート調査を実施して居住地選択理由と居住実態を把握する。さらに住宅の立地期間を考慮してH17からH27の間に郊外で開発された1ha以上の住宅地に戸建住宅を新築した世帯に対してアンケート調査を実施し、まちなか居住の検討の有無、郊外住宅地を選択した理由を把握し、今後の戸建住宅によるまちなか居住を促進させるうえでの課題を解明する。

3. まちなかの世帯数・戸建住宅に住む世帯数の現況

まちなかの人口は、H12の64,292からH22には60,224へと4,068人減少している。一方で世帯数は24,231から24,584と353ほど増加しているものの、このうち戸建持家住宅に住む世帯数は13,261から13,276へと15世帯の増加に留まる⁽⁵⁾。まちなか全体では微増であるが、戸建持家住宅に住む世帯の減少は183地区中102地区で確認された。この102地区では計581世帯もの減少が発生している。この減少は、空き家等の発生につながっていると推測され、これらの住宅もしくは敷地の活用が求められる。

そこで、この102地区から①戸建持家が10世帯以上減少、②戸建住宅率が5割以上、かつ③立地適正化計画で都市機能誘導区域またはまちなか居住区域に指定された、中島4、中島5、柳原町⁽⁶⁾、春日2⁽⁷⁾、石内1⁽⁸⁾を調査対象地区に選定し、現地踏査を実施して土地建物利用変化を把握した(図1)。ここでは中島4と中島5の分析結果を示す。

中島4(地区面積8.2ha)は、道路と公共用地を除いた宅地面積が55,937m²(宅地数:275)で地区面積の68%を占める。H30.11時点で低未利用地から住宅に変化した敷地は8、低未利用地である空地が12、空き家が5、駐車場が13確認された(図2)。地区南側の住宅4棟に変化した敷地(赤枠)は、家具の製造工場跡地が住宅に変化したもので、空地が複数の住宅地として再活用された良い例である。しかし住宅に変化している敷地以上に空地・空き家があり、計17敷地のうち売り物件は5件のみで市場に出ているものは少ない。他地区同様に現時点では活用できない敷地が多い。さらに地区全体の低未利用地は面積が狭く地区内に分散しており、現状のままでは敷地の活用は難しい。

中島5(地区面積8.0ha)は、宅地面積が43,129m²(宅

地数:247)で地区面積の54.3%を占める。H30.11時点で空地は6、空き家は1、駐車場は23、低未利用地から住宅に変化した敷地は16確認された(図3)。宅地面積の20%が低未利用地であり、うち駐車場が17.5%と他地区より高い。現地調査時点の空地・空き家の数は少ないが、駐車場を含めた低未利用地全体でみると住宅変化の敷地よりも多い。ただし、駐車場同士や空地・空き家と駐車場が連担している箇所が複数存在しており、敷地の再編により住宅地として活用できる可能性が高いと考えられる。

他の3地区を含めた5地区に共通して、一部に住宅立地は見られるものの、それ以上に空地、空き家、駐車場といった低未利用地が増加していること、売り地として市場に出ているものは5地区全体の9%(11敷地/117敷地)に過ぎず、ほとんどが市場には出回っていないことが明らかとなった。低未利用地は敷地規模が小さく分散しており、そのままでは活用が難しいものの、一部に複数が連担して存在するものもあり活用可能性が見いだせる事例も見られた。

4. まちなか居住を選択した世帯の選択理由と居住意向

戸建住宅によるまちなか居住の考え方、促進させていく上での課題を知るために、まず、まちなかに戸建住宅を新築して居住する世帯を対象にアンケート調査⁽⁹⁾を実施した。対象は、H20～H29に長岡市全域で申請された戸建住宅と併用住宅の建築確認(12,617件)のうち、まちなかに該当する1,492件とした。研究目的と調査方法を考慮して①長岡駅を中心に半径1km範囲⁽¹⁰⁾、②立地適正化計画のまちなか居住区域、③住宅地図から住所の確認ができた建物、の3条件により256世帯を抽出し、郵送配布・回収により調査を実施した⁽¹¹⁾。回答した世帯は、土地購入と同時に住宅を新築した世帯46と、既存の所有地での建て替えまたは新築後の転入世帯47、に大別された。ここでは研究目的

図1 まちなか戸建て持家世帯増減数

図2：中島4の土地利用現況

図3：中島5の土地利用現況

を踏まえて前者46世帯の分析結果を述べる。

まず従前の居住地域と建築された地域との関係を見ると回答のあった46世帯中、「まちなか→まちなか（同地区内もしくは他地区からの移動）」が全体の70%（32世帯）を占めており、まちなかに居住していた世帯が大半である（図4）。

従前の住居形態を見ると、「戸建住宅（自己持家）」が14と最多である（図5）。この内11は世帯主の年齢が50代以上であり、住宅の老朽化などにより新しい土地と住まいを購入したと考える。世帯人数は3人が37%（17世帯）、4人が26%（12世帯）と3～4人世帯が多くを占める。4人世帯で「社宅・公務員宿舎」・「賃貸住宅（アパート・マンション）」と回答した8世帯は全てが18歳以下の子供を持つ世帯であり、うち6世帯は0～12歳の小学生以下の子供がいる。家族が増え、その成長に伴い広い住まいを求めて新築したと考える。

まちなかを選んだ理由について、一番の理由を3点、次を2点、三つ目を1点として集計した結果、「公共交通（バス・電車）」が使いやすい（50点）が最多となった（図6）。次が「子供の通う学校に近い」であり、全体の傾向として車を使わずに生活がしやすいと考える世帯が多い。しかし車の所有数を見ると、「1～2台」が全体の87%（40世帯）を占め、3台、4台の回答もある一方で所有数が0の世帯はない（図7）。ただし、「公共交通（バス・電車）」が使いやすい・「車を使わなくても生活の水準が保てる」のいずれかに回答

した29世帯の自家用車の所有数を見ると、19歳以上の人数よりも所有台数が少ない世帯が多い。自分専用の車を所有していない人は公共交通や徒歩での移動又は自家用車を運転する家族の方に乗せてもらう生活が推測される。なお、まちなかでも19歳以上の人数と自家用車所有数とが同じ世帯も少なくはなく、この世帯は移動手段として公共交通機関を利用しているとは考えにくい（図8）。まちなかであっても住宅新築の際、駐車場スペースの確保は課題といえる。土地の面積と購入価格の関係をみると面積が40～60坪、

図4：居住地域移動パターンと住居形態との関係（まちなか）

図5：世帯人数と以前の住居形態との関係（まちなか）

図6 まちなかを選んだ理由

図8 自家用車所有数と19歳以上人口の関係(まちなか)

価格が1000～1800万円の範囲内が全体の55% (16世帯/29世帯)である(図9)。この範囲の平均坪単価は約28万円であり現在の長岡市のまちなかでの住宅用地購入価格の平均的な水準だと考える⁽¹²⁾。

5. 郊外住宅地を選択した世帯の選択理由と居住意向

まちなかに住宅を新築して住み始めた世帯と同様に、市街地の集約化に逆行する郊外住宅地を選んだ世帯の実態を調査した。調査対象はH17からH27の間に開発された1ha以上の住宅地とし、開発登録簿の閲覧と土地区画整理事業の一覧表から選定した。結果として、まちなかの3地区を除き、民間開発の「さくらニュータウン」・「パークタウン稲保」・「グリーンヒルズ希望ヶ丘」・「夢ニュータウン撰田屋西」・「グリーンヒルズ白山」の5地区、土地区画整理事業から「新保中央」・「喜多町」・「長岡駅東」・「長倉農住」・「花園南部」・「上条高畑」・「前川東」の7地区、計12住宅地となった(図10)。この12住宅地にはH30.1時点で計1,648世帯⁽¹³⁾が居住している。調査⁽¹⁴⁾は全1,648世帯を対象に郵送配布・回収(配布日H30.2.19、回収期間H

図12 4人世帯のみの世帯人員構成(郊外)

30.3.31まで)で実施し、401票を回収した(回収率24%)。

まず、世帯主の年齢と世帯構成をみると、回答のあった391世帯中、年齢層は30代後半から40代前半が全体の5割(197世帯)、世帯構成は3人と4人世帯が全体の7割(290世帯)を占める(図11)。割合が最も高い4人世帯の年齢構成をみると、未成年の子供がいる世帯が全体の94%(161世帯/171世帯)となり、最多は「10歳以下の子供2人+30代2人」の69世帯である(図12)。

以前の住まいの位置を「まちなか」、「市街化区域」、「市街化調整区域」、「旧市外」、「市外」の5つの市街地区分で見ると、401世帯中「市街化区域」から移住した世帯が全体の50%(202世帯)を占め、半数以上が郊外(市街化区域)から郊外へ移り住んでおり、市街地の集約化は進んでいない結果といえる(図13)。さらに、まちなかから郊外の住宅地に移り住んだ世帯が55(14%)あり、割合の上では小さい値だがまちなかの人口減少の要因となる現象もみられた。

以前の住居形態では、「賃貸住宅(アパート・マンション)

図13 以前の居住地域と住居形態との関係(郊外)

図14 住宅地を決める上で重視したもの(郊外)

図15 近辺の施設や場所で重視したもの(郊外)

ン」が54%(218世帯)と半数以上が賃貸住宅である。次いで戸建住宅(親と同居)が18%(71世帯)を占め、賃貸住宅からの住み替えや結婚を機に親元を離れて郊外の新築住宅を選択している状況が窺える。住宅地を決める上で重視した点は、回答のあった390世帯中、「利便性が高い」60%(234世帯)、次いで「土地の値段」36%(142世帯)である(図14)。「利便性が高い」の具体的な内容は、近辺の施設や場所で重視した点にある「職場・学校・実家に近い」だと考える(図15)。住宅地の場所を決める上で、土地価格や土地の広さといった物件の基本的な価値よりも生活に関わる職場、子供が通うのに便利な学校、両親のいる実家との距離を重視して住宅地を選ぶ傾向がみられる。しかし、土地面積と購入価格の関係をみると、60~80坪、600~1300万円の範囲内が77%(170世帯/217世帯)を占めており、この範囲の坪単価は約10~16万円である(図16)。まちなかで半数以上の世帯が購入していた坪単価の範囲(図の赤枠)には郊外の世帯はほとんど見られない。このことから、まちなかにある物件は郊外の住まいを購入した世帯のニーズには合致していないと推測される。また「新しさ・コミュニティの作りやすさ」の回答が29%(115世帯/390世帯)あり、そのうち100世帯は未成年の子供を持つ世帯であった。実家・職場・学校との近さだけでなく、住宅地の新しさ・コミュニティの作りやすさを重要視する世帯も多い。

最終的に郊外の住宅地を選んではいないが、まちなかの物件の検討の有無と、選択しなかった理由の解明は、今後のまちなか居住を進める上で非常に重要である。そこで、住宅地もしくは住宅を決める際に、まちなかの「土地」・「分譲マンション」・「中古住宅(戸建・分譲マンション)」の4つを選択肢として考えたかどうかを尋ねた。その結果、383世帯中、「土地」は40%(155世帯)、「新築分譲マンション」は13%(50世帯)、「中古住宅(戸建)」は18%(69世帯)、「中古住宅(分譲マンション)」は5%(20世帯)が検討していることが明らかとなった(図17)。分譲マンションや中古住宅を検討した世帯は少ないものの、「土

図16 土地面積と購入価格の関係(郊外)

地」を考えた世帯は全体の約4割を占めており大きな割合だと考える。最終的に郊外の住宅地を選んではいるが、条件さえ合えばまちなか居住を進める可能性が見いだせる結果となった。

まちなかの「土地」を考えたことのある世帯が選択しなかった理由（不満）は、回答のあった155世帯中、「価格が高い」が70%（109世帯）、次いで「土地が狭い」が53%（82世帯）である（図18）。「土地が高い」ことを一番の不満理由と回答した87世帯のうち、現在地の土地購入価格の記入があった53世帯では600～1300万円の範囲で購入していることが分かった。また「土地が狭い」と回答した55世帯のうち、40世帯が60～80坪の範囲で購入している。これらの面積と価格の範囲外になると、不満につながり選択肢から外れると考えられる。賃貸住宅や親元からの住み替えに当たり、戸建住宅を新築する世帯にとって、最終的に郊外の住宅地を選んだ理由はまちなかの土地の価格・面積・形状が、これらの世帯のニーズに合致していないのが現状といえる。この改善こそが市街地の集約化を実現するためには必要不可欠だと考える。なお、まちなかの「新築分譲マンション」を考えたことのある世帯の不満は、回答のあった50世帯中、「管理費や修繕費が高い」が全体の70%（35世帯）、次いで「価格が高い」が38%（19世帯）である（図19）。また「駐車料金が安い」と回答した14世帯の内、以前の住居が戸建住宅でない世帯が9あり、駐車料金の負担を嫌う傾向が窺える。共同住宅特有の問題である「騒音に配慮しなければならない」と回答した16世帯の内、10世帯は10歳以下の子供がいる。まちなかの新築分譲マンションを検討したものの最終的に郊外の戸建住宅地を選んだ理由は物件の価格に加えて、購入後の費用や子供がいることによる騒音への配慮が懸念されていた。

6. 総括

地方都市の一例として、長岡市を対象に今後の市街地の集約化を考える際に重要な新築戸建住宅に居住する世帯の居住地選択理由について、まちなかと郊外の2つの視点からまちなか居住促進に向けた課題を考察した。その結果、まちなかに戸建住宅を新築して居住する世帯は、世帯主の年齢層が比較的に高く、まちなかでの住み替えが大半であり、市街地の集約化には直接的な貢献が小さいこと、車を使わずに生活しやすいと考える世帯が多いにも拘わらず、自家用車を所有していない世帯はなく、日常生活の上で自家用車が必要不可欠となっていることが明らかとなった。一方で郊外住宅地を選択した世帯は、30～40代の世帯主で、子供が小さい3～4人家族が中心であった。郊外部での住み替えが多く、土地価格よりも実家・職場・子供の通う学校との距離を優先する傾向が確認された。しかし、購入した土地の面積と価格をみると、自明であるがまちなかの物件と比較して価格は安く、面積は広い。購入価格がニーズに合致した上で実家・職場・学校との距離が近い場所を選択していると考えられる。

図17 まちなかにある物件の検討の有無（郊外）

図18 まちなかの「土地」に対する不満（郊外）

図19 まちなかの「新築分譲マンション」に対する不満（郊外）

本研究で明らかとなった最も重要な点は、郊外住宅地を選択した世帯であっても、そのうちの約4割がまちなかの土地を検討していたことである。これらの世帯をどのようにしてまちなか（居住誘導区域内）に誘導できるかが、市街地の集約化を進める上で最重要課題になると考える。ただし、まちなかに戸建住宅を誘導するための大前提として、住宅用途の敷地確保が必要不可欠だが、長岡市の詳細対象地区での調査結果では、まちなかにある低未利用地のうち売り物件として市場に出ているものは1割に満たず、敷地購入希望者が住宅用途の敷地として検討できる土地は現時点では少ない。さらにまちなかにある低未利用地は地区内に分散しており、単体での活用に加えて、敷地の統合も難しい。現地調査を実施した地区では、低未利用地のうち敷地形状が良好でかつ十分な面積のある駐車場の割合が高く、複数の駐車場が連坦している箇所もみられた。これらの敷地と空地、空き家の敷地を統合して住宅用途の敷地に変換することが有効だと考える。さらにまちなかであっても新築住宅居住世帯は自家用車を所有しているため複数台の駐車スペース確保が可能な面積が必要である。このような新規戸建居住を希望する世帯のニーズに合う新しい住宅用途の敷地を確保するためには、低未利用地の他用途転換¹³⁾や複数敷地を対象とした敷地整序が必要不可欠だと考える。そこでは市内での居住地移動でも小学生以下の子供を持つ世帯を対象に土地価格の負担を軽減する子育て世代への配

慮が合わせて求められる。なお、郊外住宅地を選んだ世帯は価格だけでなく、実家・職場・学校との近さや住宅地の新しさ・コミュニティの作りやすさも考えていることには注意が必要である。

長岡市では「空き家バンク¹⁴⁾」を設立し、賃貸や売却を希望する空き家所有者が登録した物件を市がホームページやパンフレット等を利用して購入希望者に紹介している。しかしこの制度は活用を希望する所有者の空き家のみで、かつまちなかの外にある物件もあるため、まちなか居住促進への貢献は大きくない。上述のように新築戸建住宅を希望する世帯のニーズに合わせた敷地をまちなかで供給するためには、山形県鶴岡市の中心市街地を対象に活動する特定非営利活動法人「つるおかランド・バンク¹⁵⁾」等、複数の事業者や行政団体、学術研究機関と連携した団体を設立し、敷地の利活用促進や地権者との交渉を進めることが有効と考える⁽¹⁵⁾。

【補注】

- (1) 都市計画運用指針第10版によれば、都市インフラの整備が進んだ現在では、医療・福祉・商業・住宅といった民間施設の立地に焦点が当てられ、また人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、計画的な時間軸の中でコンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要と記述されている。
- (2) 長岡市都市計画マスタープランは、将来都市像を「コンパクトに 絆でつなぐ まちとまち 長岡」として平成29年3月に改定されている。また、中越地域の中心都市としての活力を維持していく長岡らしいまちを実現するため、平成29年7月に長岡市立地適正化計画を公表している。なお、平成30年4月1日より、居住誘導区域（同計画では名称を「まちなか居住区域」と表記）への転入者の住宅購入などに対する支援（住宅に係る固定資産税を3年間（子育て世帯は5年間）1/2に免除）が実施されている。このような状況を踏まえて、ケーススタディを実施する都市として適していると判断した。
- (3) 本研究では、S43年に新都市計画法が制定され最初の区域区分が実施されたのがS45年前後であり、当時の人口集中地区であるS45DIDが当初の既成市街地と判断されたことから、この範囲を「まちなか」と定義した。当時は徒歩や公共交通を前提とした市街地の範囲だと考えることもできる。この概念は参考文献4)でも用いられている。また、国土交通省が立地適正化計画で「居住機能の適切な誘導」を図る評価指標にも「S45DID」における人口密度が用いられている。
- (4) 住宅形式としての「戸建住宅」と、所有関係の「持家」を合わせた「戸建持家」に居住する世帯数は公表されていないため、総務省統計局から入手した国勢調査個票データを小地域単位で集計して求めた。
- (5) この間、郊外（旧長岡市域から「まちなか」を除いた部分）では、人口は129,122人から133,693人へと4,571人増加し、世帯数は42,449から47,446へと4,997増加しており、まちなかと比して急増している。
- (6) 柳原町（地区面積3.5ha、宅地数106、宅地面積15,967㎡）では、住宅に変化した敷地は3、低未利用地は空地が5、空き家が5、駐車場が14確認でき、宅地面積の内24%が低未利用地である。
- (7) 春日2丁目（地区面積2.2ha、宅地数107、宅地面積11,720㎡）では、住宅に変化した敷地は7、空地は6、空き家は4、駐車場は7確認でき、宅地面積の16%が低未利用地である。
- (8) 石内1丁目（地区面積5.1ha、宅地数219、宅地面積38,833㎡）では、住宅に変化した敷地は9、空地は6、空き家は2、駐車場は9確認でき、宅地面積の12%が低未利用地である。
- (9) 調査項目は、まちなか居住を選択した理由とその要因の解明に重点を置き、世帯属性、住宅建築年、建築理由、従前の住宅形式と居住地、自家用車の所有状況とその変化、敷地面積、土地・住宅の購入価格、郊外への居住意向の有無、居住地をまちなかに決めた理由、まちなか居住の利点、将来の土地・住宅の相続意向、居住環境と周辺環境の満足度、まちなか居住に対する意見とした。
- (10) 国土交通省は、立地適正化計画による区域設定で「公共交通沿線地域」として鉄道駅から800mの範囲を提示している。本研究で扱う長岡市のまちなかに存在するJR長岡駅は一般の鉄道駅ではなく、地域中心で全ての公共交通が集中する機能を持つため、800mではなくより広範な1kmを範囲として設定した。

- (11) 配布日はH30.12.25、回収期間はH31.1.15までとし93票の回答を得た（回収率36%）。なお、回収率は低いもののまちなかに新規で戸建住宅を建てた世帯の意向調査結果は、今後の居住誘導を図る施策展開には必要不可欠であり、本研究の結果は重要な意義を持つと考える。
- (12) 得られた回答のうち、面積に対して価格が異常に高い土地価格5000万円と、異常に低い500万円の回答、面積が15坪の回答は有効回答と判断できなかったため計3世帯の回答を除外して平均を求めた。
- (13) ゼンリン住宅地図に対象の郊外住宅地の範囲を記し、長岡西郵便局の地域指定配達により、H30.12時点で建てられている戸建住宅にアンケートの配達を依頼した。その際に、最新の郵送可能な戸建住宅数が判明した。
- (14) 調査項目は、まちなか居住を選択せずに郊外居住を選択した理由とその要因の解明に重点を置き、世帯属性、郊外住宅地に住み始めた時期と理由、従前の住宅形式と居住地、自家用車の所有状況とその変化、敷地面積と満足度、土地購入価格と満足度、土地・住宅の購入価格、住宅地選定理由、住環境の不満点、に加えて、まちなかの土地、住宅、マンションを候補として考えたかどうかと選択しなかった理由、コンパクトシティに対する意見とした。なお、回収率は24%と低いものの、全数調査であること、回収数は401票であり、安田三郎・原純輔著（1982）による社会調査ハンドブック（第3版、有斐閣双書）pp.221に記載された公式(38) ($\chi^2 = N, 648 \quad \varepsilon = 0.05 \quad P = 0.5$) を代入して求めた必要標本数311を上回っていることから有効と判断した。
- (15) 山形県鶴岡市では、つるおかランド・バンクが密集市街地の所有者から空き家・空地の寄付や売却を受け、行政と協力して解体・整地などにより空地・空き家・狭い道路の一体整備を実施している。

【参考文献】

- 1) 佐藤大樹・松川寿也・佐藤雄哉・中出文平・樋口秀（2015）, 当初線引き時の市街化区域と拡大した市街化区域の空間特性の差に関する研究, 都市計画論文集, 50-3号, pp. 992-997, 都市計画学会
- 2) 野本明里・丸岡陽・松川寿也・中出文平・樋口秀（2018）, 地方線引き都市の市街化区域内の人口密度構造に関する研究, 都市計画論文集, 53-3号, pp. 1007-1013, 都市計画学会
- 3) 川端威士・佐藤誠治・姫野由香・山下博康・渡辺智子（2008）, 「地方都市における街なか居住者の居住環境評価と居住スタイル」, 都市住宅学, 63号, pp. 51-56, 都市住宅学会
- 4) 沖村駿成・樋口秀・中出文平・松川寿也（2015）, 地方都市におけるまちなか居住の実態と課題に関する考察, 都市計画論文集, No. 50-3, pp. 926-931, 日本都市計画学会
- 5) 植竹俊光・川上光彦・宇津徳告・亀山博司（2005）, 金沢市のまちなか定住促進事業の実態と評価に関する調査研究, 都市計画論文集, No. 40-3, pp. 589-594, 日本都市計画学会
- 6) 北原啓司（2006）, 地方都市における街なか居住の実態と政策課題について, 都市住宅学, 55号, pp. 94-99, 都市住宅学会
- 7) 菅野涼介・樋口秀・中出文平・松川寿也（2012）, 地方都市における定期借地権付分譲マンションの実態と課題に関する研究 - まちなか居住促進に向けた考察 -, 都市計画論文集, No. 47-3, pp. 499-504, 日本都市計画学会
- 8) 木元一星・樋口秀・中出文平・松川寿也（2018）, 地方都市における既存マンションの居住者変化と人口保持に向けた課題に関する研究 - 長岡市におけるケーススタディ -, 都市計画論文集, No. 53-3号, pp. 770-775, 日本都市計画学会
- 9) 長曾我部まどか・小川宏樹（2015）, まちなか居住エリアにおけるDIY型賃貸借の普及に向けた課題 - 和歌山市の中心市街地を事例として -, 都市計画論文集, No. 50-3, pp. 458-463, 日本都市計画学会
- 10) 長曾我部まどか・小川宏樹（2016）, 郊外共同住宅居住者の住宅ニーズとまちなかへの転居の住環境条件に関する研究, 都市計画論文集, No. 51-3, pp. 972-978, 日本都市計画学会
- 11) 石川宏之・田村憲章（2008）, 地方都市における街なか居住の現状と推進方策に関する研究 - 青森県八戸市における中心市街地と郊外住宅団地を事例として -, 都市計画論文集, No. 43-3, pp. 505-510, 日本都市計画学会
- 12) 菊池吉信・野嶋慎二（2007）, 地方都市郊外戸建住宅地における居住者の居住選択意向 - 福井市郊外4住宅地を事例として -, 都市計画論文集, No. 42-3, pp. 217-222, 日本都市計画学会
- 13) 横敬介・樋口秀・中出文平・松川寿也（2018）, 地方都市のまちなかにおける駐車場敷地の他用途転換に関する研究 - 長岡市を対象としたケーススタディ -, 都市計画論文集, No. 53-3, pp. 756-761, 日本都市計画学会
- 14) 長岡市空き家バンク, <http://www.city.nagaoka.niigata.jp/akiya/akiyabank.html>, 2019. 4. 14閲覧
- 15) つるおかランド・バンクHP, <http://t-landbank.org/>, 2019. 4. 14閲覧