

地方都市中心市街地における土地利用特性

中園真人（感性デザイン工学科） 大内裕子（感性デザイン工学専攻）

The characteristics of land use transformation in the central area of local city

Mahito NAKAZONO(Perceptual Sciences and Design Engineering) Yuko OHUCHI(Perceptual Sciences and Design Engineering)

This research analyzes the cause of the characteristics of land use transformation by carrying out the type of the habitation class in an established city area. And it corresponds to the variety of the “habitation class” in a restored type residence environmental maintenance plan, sets a basic axis as formation, guidance, and control of improvement subject energy, and analyzes it from the viewpoint that the manual for close maintenance is required. This research aims at clarifying the plan subject about improving the environment of residences. It is the most important subject for the key of the stable habitation formation to be in the succession and updating of habitation, land, and a building, and to grasp the habitation environment in this time.

Key words: *habitation class, habitation formation, maintenance of residence environment*

1. 序論

本研究は、既成市街地における修復型居住整備計画においては「居住階層」の多様性に対応した、改善主体エネルギーの形成・誘導・規制を基軸としたきめ細やかな整備マニュアルが必要であるという視点から、居住階層の類型化により、土地利用特性を解明し、住環境整備に関する計画課題を明らかにすることを目的としている。安定した住環境形成の手がかりは、居住・土地・建物の継承・更新にあり、現時点での居住環境を把握することが第一に重要なことである。

住環境整備の主要な課題である修復型住宅整備事業の特徴は、1.既存ストックを最大限に活用し、2.居住者の多様な改善要求に対応できるきめ細やかな整備メニューを設定し、居住者自身の改善エネルギーを活用した整備を行う点である。修復型事業においては、まず保全・修復すべき住宅については、居住者の権利関係を改善能力によってそれぞれに対応すべき住宅に再建対策の設定が必要となる。したがって、地区の住宅ストックの状態や地区居住者の改善能力のレベル等多様な条件を計画に組み込んだ事業となる。そのためには住宅の物理的条件や所有関係、それに居住者の改善能力等を包含した、「居住階層」という概念を投入し、それぞれに対応した住宅整備の方針を設定することが必要となる。

2. 対象地区の概要

研究対象地区である大殿地区【図1】は、14世紀室町時代に大内氏が一の坂川を京都の加茂川に見立て、荘園時代の条理を生かした町割りを行った城下町の形態を今に残して在る「歴史的町屋地区」である。しかし、一方では人口減少・高齢化・住宅の老朽化が進行し、大きな問題となっている。したがって、歴史的特性を生かしつつ、中心市街地の一画として人口の回復を図る都市定住環境の整備を行っていくことが望まれ、具体的な方策を検討する必要がある。

大殿地区の人口は、10226人（平成2年）であり、昭和55年 昭和60年では - 11.5%減、昭和60年 平成2年では - 8.6%減となっている。世帯数は3751世帯であり、昭和55年 昭和60年では - 9.1%減、昭和60年 平成2年では - 5.5%減となっており、地区無しの人口・世帯数の減少は急速に進行している。また、65歳以上人口比率については14.8%であり山口県平均15.9%より低い、全国平均の12%を上回っている。（平成8年）

3. 対象地区の状況

土地利用形態は、戸建専用住宅地が48.9%と高く、ついで戸建併用住宅用地が14.9%となっている。戸建住宅地用地の占める割合は67.6%を占め、これ

は中世の城下町の名残と、都市計画により第二種住居専用地域に指定されている点が作用している。【図2】道路の構成を見ると、地区の南北・東西に伸びる道路復員8m以上の幹線道路が走り、地区内は4～6mの道路に約150m間隔で区切られた格子状の形をとっている。また、宅地形状は間口が狭く(平均4間)奥行きが長い形状をしており、日照の確保や駐車場の配置が難しく、老朽化した場合には建替が困難な状況となっている。これらは無秩序な駐車場化・空き地化が進行している要因の一つである。

【図3】

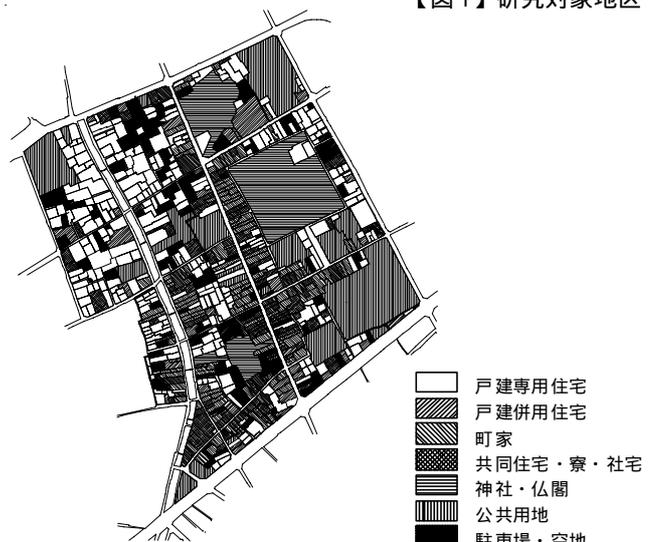
住宅の物的指標である構造・階数・利用形態についてみると、まず建物構造では圧倒的に木造系が多く(82.1%)、次いでS造系(10.1%)となる。これらは平屋建てか2階建てがほとんどである。RC系の建物については3階建て以上のものが数棟見られ、特に近隣商業地域に最近建てられた15階建てのマンションが景観上目立っているが、利便性良い地区内への居住需要は高いものと思われる。建物利用形態は戸建専用住宅が70.0%を占める。戸建併用住宅は12.8%であり、昔ながらの町家と合わせると20.8%となるが、形式は町家ではあるが戸建専用住宅化しているものは含まれていないため実際はもう少し高い値となる。住宅規模は200㎡以上が28.5%と最も高く、規模の大きな住宅が多い。40㎡以下のいわゆる狭小住宅は少ない。住宅の老朽度については、仮に30年間を老朽度の判断基準とすると、全体では36%が老朽住宅となる。また建設時期が不明なものについても、目視による確認でも戦前のものと判断できるものが多く、地区内の住宅の老朽化はかなり進行している。【図4】

居住者の動向に関しては、世帯主年齢は65歳以上の高齢者が占める割合が55.5%と高く、39歳以下の比較的若い世代は2.1%と極めて低い。また、世帯類型からも、65歳以上の夫婦のみと65歳以上の単身の占める割合が40.9%と高くなっている。これは20代から30代にかけての青年層の郊外への移転等による地域外流出が如実に表れており、また郊外への住宅団地建設により、空洞化が助長されている可能性もある。

高齢者の居住、特に借家に住む単身、または夫婦のみの世帯の居住は、面倒を見る人が近くにおらず、日常生活における安全や緊急時の対応などの問題、サービスへの要望が出てくる可能性が高いと考えられる。



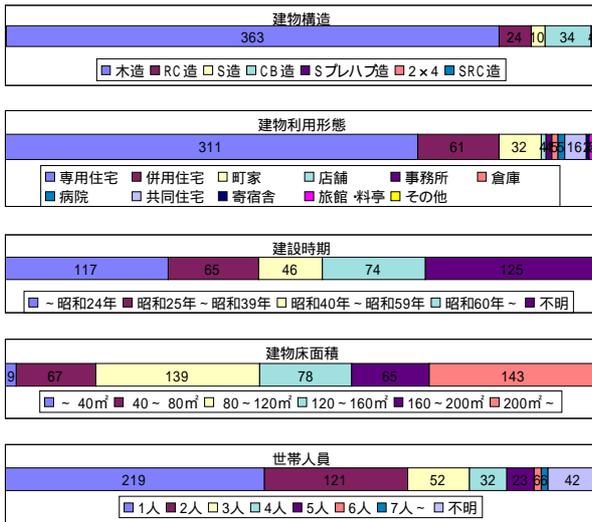
【図1】研究対象地区



【図2】土地利用現況



【図3】土地所有区分別分布



【図4】対象地区状況

地区全体の特徴としては、住環境上以下のような特徴を持っている。1. 町家地区の間口が狭い土地割り、狭小な道路構成がほとんどそのままの状態が残っているため、接道条件が極めて悪く、自動車利用に不便だけでなく、歩行者の安全が確保されていない。また、建替えも困難である。2. 敷地面積、建物床面積は中規模以上のものが多いが、老朽化した木造家屋が軒を連ね、極度に密集しているため防火上危険であり、日照・通風・プライバシーの基礎となる相隣環境も悪い。

4. 居住世帯の類型化・分析

居住・土地・建物の継承は世帯構成・建物利用形態・所有関係に深く依存しているため、それらを中心に類型化・分析を進めていく。

地区内の居住世帯を建物利用形態と世帯類型により類型化し、所有関係別に居住者層の特性を考察する。

所有関係による分類 【表1】

- TYPE 1 持地持家層
- TYPE 2 借地借家層 A (土地所有者と建物所有者が同一人)
- TYPE 3 借地持家層
- TYPE 4 借地借家層 B (土地所有者と建物所有者が異なる)

【表1】居住世帯の類型化

世帯類型	建物利用形態			
	A.専用住宅	B.併用住宅	C.共同住宅	D.その他
65歳以上0	82	28	13	2
65歳以上を含まない	63	18	36	
35歳以上を含まない	35	15	む3	

世帯類型	建物利用形態			
	A.専用住宅	B.併用住宅	C.共同住宅	D.その他
65歳以上0	24	4	4	8
65歳以上を含まない	10	5	4	2
35歳以上を含まない	9	3	む5	

世帯類型	建物利用形態			
	A.専用住宅	B.併用住宅	C.共同住宅	D.その他
65歳以上0	1	む		
65歳以上を含まない	1			
35歳以上を含まない	2	1	む	

世帯類型	建物利用形態			
	A.専用住宅	B.併用住宅	C.共同住宅	D.その他
65歳以上0	1	み		
65歳以上を含まない	1			
35歳以上を含まない		1	む	

所有形態は持地持家層が72.7%と最も多く、次いで借地借家層Aが19.2%となっている。借地持家層と権利関係が最も複雑な借地借家層Bは少ない。以下、地区を構成している主要層について述べる。

TYPE 1 (持地持家層) 【図5】

(持地持家・戸建住宅居住・主齢20～64歳層)

81世帯

敷地面積は、100～200㎡の小規模なものから500㎡以上の大規模なものまで幅広く分布している。建設時期は昭和45年～59年のものが39.3%を占めており、比較的新しい家屋も見られることから地区内定住を示している。夫婦のみ世帯・核家族世帯が主流なため、継承・更新の可能性が高く、安住が期待できる。

(持地持家・戸建住宅居住・65歳以上のみ世帯層)

105世帯

敷地面積、建物床面積とも中規模なものが多く、家屋は木造がほとんどで、老朽化したものが目立つが比較的大規模な家屋である。高齢化・縮小化した世帯構成であり、居住・土地・建物の継承・更新は極めて不安定であり継承の可能性は低い。

(持地持家・戸建住宅居住・65歳以上を含む世帯層)

50世帯

木造家屋に居住する夫婦と親のみの世帯が主流であり、敷地面積・建物床面積とも規模が大きいものが多い。建設時期は、戦前のものから新しいものまで均等に分布しており、床面積は100～200㎡の中規模なものが65.7%を占める。家屋は老朽化しているものの割合が高いが、土地・建物・居住とも子供世代への継承、さらには建物の更新も期待できる。

(持地持家・共同住宅居住)

51世帯

最近建てられた高層マンションの居住者である。夫婦のみ世帯、核家族、地区外から転居してきた世帯が多く利便性の良さを求めているものと思われる。大殿地区内から転居してきた世帯もあり、利便性の良い中心市街地への居住ニーズが高いことが伺える。前地区内居住者については転居の要因をヒアリング調査する必要がある。

TYPE 2 (借地借家層 A)

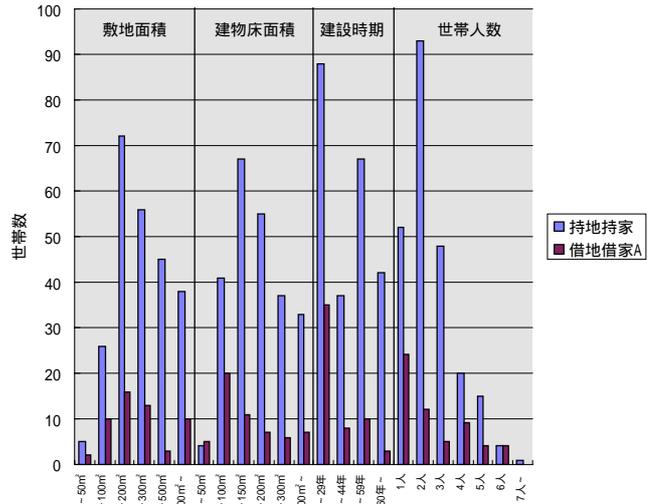
(借地借家A・戸建住宅居住) 55世帯

老朽化した木造住宅に単身世帯が目立つ。敷地面積100～200㎡、建物床面積50～100㎡の割合が多く、小規模である。夫婦のみ世帯、夫婦と子供のみ世帯がほぼ同数で居住継承の可能性は極めて低く、家屋が老朽化しており住宅規模も小規模なため、後続居住者も期待できず、空家化もしくは家屋は解体されて駐車場化する可能性がある。居住継続の可能性があったとしても借家であるため住宅の更新はあまり期待できない。土地・建物権利者は山口県外在住者が25.0%である。

(借地借家A・共同住宅居住・65歳以上のみ世帯層)

4世帯

RC造のアパート居住者である。居住継承は期待できないが、建物は昭和60年以降に建てられた新しいものであり、利便性の良い当地区内において居住需要はあるものと思われる。すべて地区外における権利者である。



【図5】持家・借地借家Aの特性

5. 土地所有者の特性

安定した住宅地形成のためには、地区内居住者実態のみならず居住のベースとなる土地・建物についてその権利者の状況を把握することが必要である。特に、地区内においては無秩序な駐車場・空き地・空家化が進行しており深刻な問題となっている。ここでは借家・駐車場・空き地の所有形態により以下の3タイプに区分し、分析を加える。【図6】

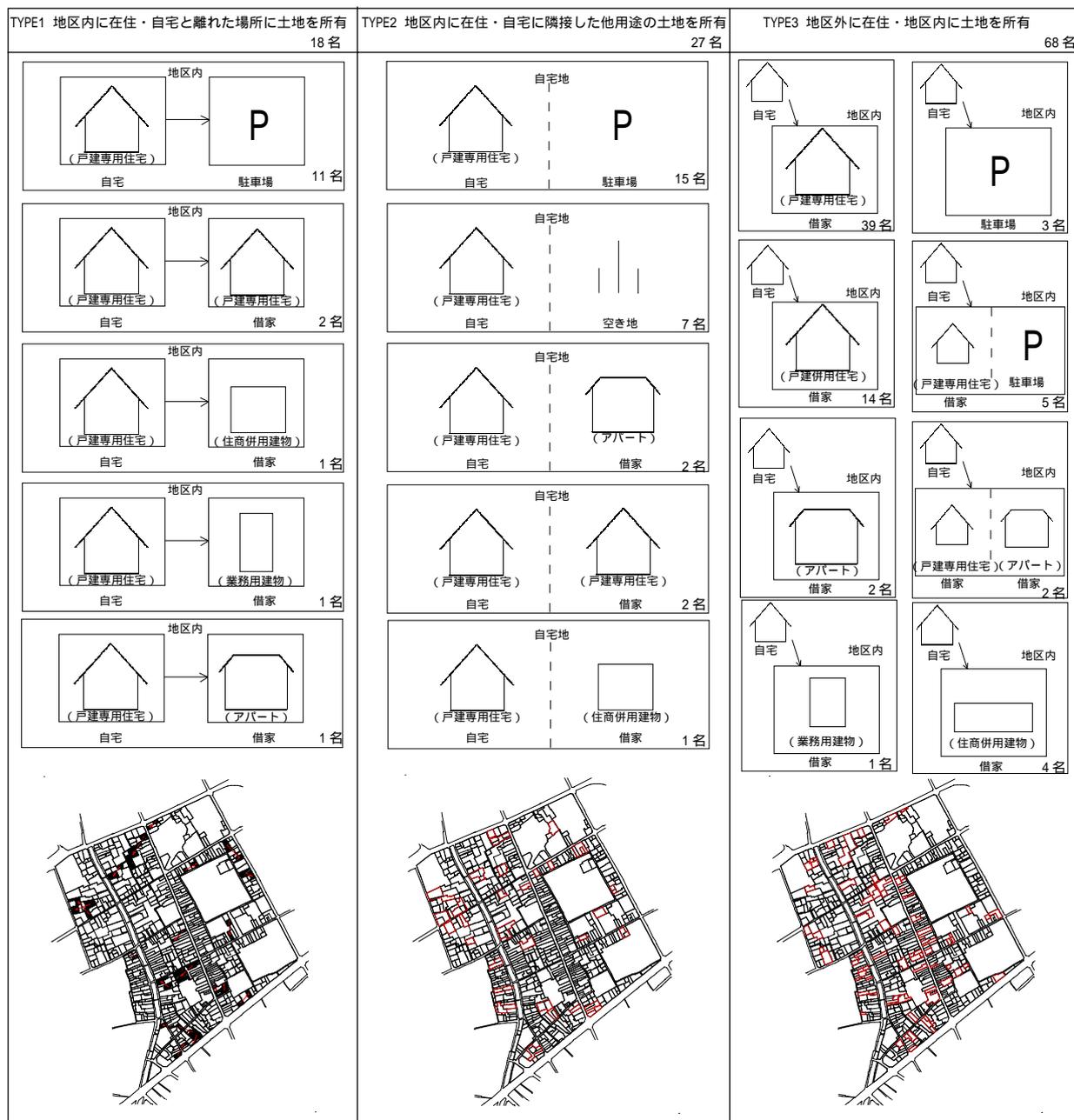
TYPE 1 地区内に在住・自宅と離れた場所に土地を所有

TYPE 2 地区内に在住・自宅に隣接した他用途の土地を所有

TYPE 3 地区外に在住・地区内に土地を所有
まず、TYPE 1では借家経営しているのは5名であり、その内訳は戸建専用住宅2名、アパート1名、業務用建物1名、住商併用建物1名、となっている。またこのTYPEでは駐車場が不足していることが伺える。分布図を見てみると借家は自宅地に近い場所に位置していることから、以前は自宅地であったものを用途変更して現在に至ると思われる。

次にTYPE 2についても戸建専用住宅2名、アパート2名、住商併用建物1名、駐車場15名と駐車場経営者が多いことがわかる。駐車場にしまった所に新たに住宅を建てることは困難なことから、定期借家には向いていない。

TYPE 3では戸建専用住宅39名、戸建併用住宅14名と戸建住宅を経営しているケースが多く、また住宅の老朽度も進んでおり、定期借家型の賃貸に切り替えることのできる可能性は高い。



【図6】土地所有分布図

6. 結論

本地域での定住を妨げる原因は、住宅環境の悪化と併せて、土地・建物・居住の継承がスムーズに行われていない点にある。

一般的に、高齢者の居住・権利継承は家族の居住スタイル(同居・近居)によって支えられ、仕事や地域社会のつながりが子供の居住継承の要因となり、結果として地域社会を安定したものとする。しかし、本地区においては高齢者の居住継続(子供による居住継承の可能性が低い場合)が住宅の更新を遅らせ、結果として空家・空き地・駐車場となる要因となっている。

住宅の整備については多様な整備需要に対応すべく、住宅の持つ個々のフィジカル条件(住宅形式・規模・老朽度・宅地規模・接道条件・建蔽率・容積率・居住密度・日照・通風等住居としての水準を示す指標)と居住者の住宅改善能力、特に、ノンフィジカルな条件(権利関係)を判断指標としてきめ細かな住宅整備の指針を設定する必要がある。

特に、本地区の環境整備のためには、持家高齢世帯の転出・消滅後の空家の有効活用方策と老朽借家の更新あるいは改修システムの構築が、空き地化・駐車場化による地区空洞化を防ぐことが重要な課題となる。

(平成 13年 8月 31日 受理)