

2023 年度日本建築学会東北支部研究補助報告
「郊外住宅地の新陳代謝に関する実態調査」

地方計画部会
部会長 小地沢将之

人口減少や高齢化の進行を受け、東北地方の郊外住宅地でも空き家化・空き地化が進行している。地区計画の制限によって地区一帯の資産価値を増大することが可能だといわれてきたが、高齢化に伴ってか、整備計画に規定された垣の維持が行われないなど、課題が散見されている。また、地区計画の制限が行われていない地区では、敷地の分割による新築が増加し、不動産市場としてはむしろ賑わっているように見える。このように郊外住宅地の新陳代謝の多寡は、都市計画上の制限に由来する可能性もあるが、このことについて十分な調査は行われていない。そこで本研究では、地区計画の制限の有無に着眼し、郊外住宅地の新陳代謝の実態について、3 件の調査を行った。

地区計画の制限がある住宅地における店舗併用住宅の推移を把握する調査では、40 年あまりで多くの店舗の入れ替わりがあっただけでなく、店舗部分を他者に貸し出した上、居住実態がないケースも散見され、地区計画の定めを逸脱した運用が常態化していることが明らかになった。

地区計画の制限がない住宅地における高齢者の住替えニーズを把握する調査では、女性に比べて男性のほうが在宅で介護を受けるニーズが高く、このことが高齢期の住替えの障壁になっている可能性が窺えた。また最低敷地面積の制限がないため、売却後の土地は元々の宅地を 2 分割して分譲されることが一般化していることも把握できた。

震災復興によって整備された住宅地の空き地の要因を把握する調査では、土地区画整理事業が完了し、地区一帯で津波浸水リスクには大きな差がみられなくとも、海岸線から離れた地区ほど土地の売買が進められていることが明らかになった。

これらの成果は、2024 年 3 月に報告会を開催して報告した。また引き続き、このたびの対象地区の今後の推移について調査を継続する予定である。