

# 地方都市における共同住宅の立地動向に関する研究

建築計画研究室 河島駿介  
(平成 30 年 2 月 9 日提出)

## 第 1 章 研究の背景と目的

近年の社会的課題になっている問題の一つに共同住宅の供給過多による空き家問題がある。平成 25 年度住宅・土地統計調査結果より空き家数 819 万戸に対して共同住宅の空き家数が 471 万戸と全体の 58%を占めている。

これは、利活用の目処が立っていない共同住宅で除却が進まないことも一員となっている。このような共同住宅の新築や除却を踏まえた立地動向を把握することは、空き家問題対策の一助となると考えられる。

そこで本研究では共同住宅の立地動向を調査し、小地域ごとの共同住宅の立地と増減を明らかにする。地区の特性とそれによる新築・除却の関係性を示す。

## 第 2 章 共同住宅の分布と増減

本研究では 2015 年の徳島市の GIS の住宅ポイントデータをもとに、1995 年、2005 年のゼンリン住宅地図から共同住宅のポイントデータを作成した。方法は 2015 年から 10 年ごとにさかのぼり、ポイントデータと住宅地図を比較し、ポイントデータのみにある共同住宅は過去 10 年で新築されたものとした。反対に住宅地図のみにあったものは過去 10 年で除却されたものとした。

図 1 は 2015 年の共同住宅の規模ごとの分布を示した。また、各年の規模別の共同住宅数を図 2 に示す。本研究では 1~2 階を低層、3~5 階を中層、6 階以上を高層として分析を進めた。

これをみると、共同住宅数は年々増加しており、中でも低層の共同住宅が新築されていることがわかる。

また、10 年ごとの共同住宅数の増加・減少量を把握するため新築数及び除却数を図 3 に示す。1995-2005 年の新築数は 1,771 棟、除却数は 393 棟であり純増数は 1,378 棟であった。2005-2015 年の新築数は 1,050 棟、除却数は 352 棟であり純増数は 698 棟であった。

純増数は 1995-2005 年から 2005-2015 で約半分になっており除却数に変化はなく、新築数が減ったことによる。これより、近年の動向は共同住宅の除却は一定であり、共同住宅数は新築数によって大きく変動することがわかる。

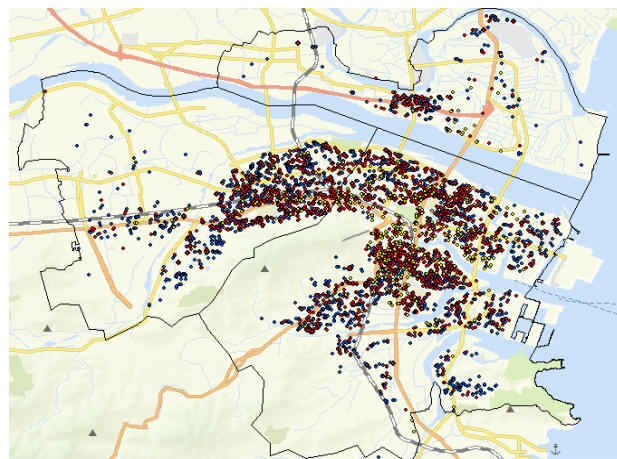


図 1 2015 年の共同住宅の規模  
(凡例：黄-高層 赤-中層 青-低層)

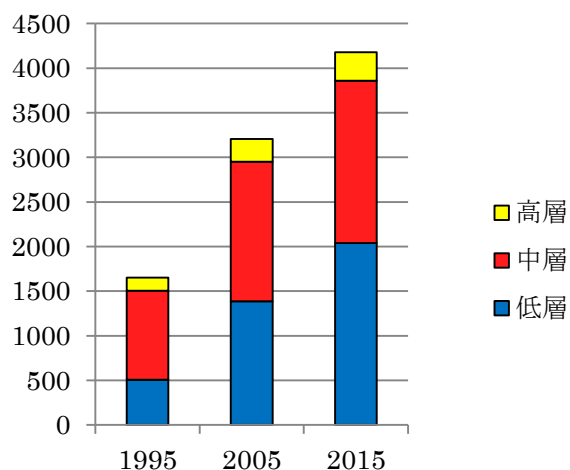


図 2 規模別の共同住宅数 (不明を除く)

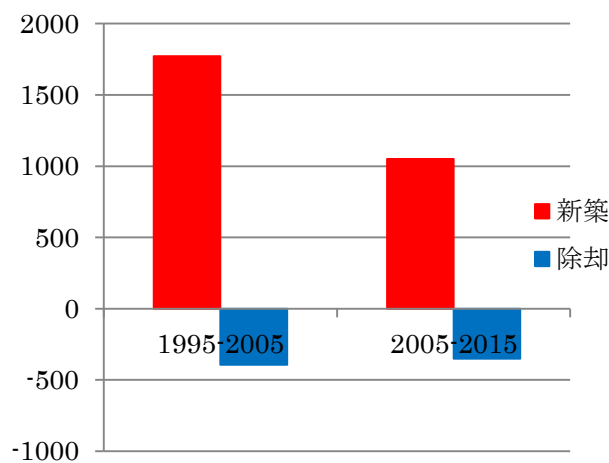


図 3 10 年ごとの新築数・除却数

### 第3章 都市計画から見た共同住宅の立地

共同住宅が立地する要因について、区域区分・交通施設・都市施設の観点から分析した。(表1)

#### 3-1 区域区分

共同住宅は市街化調整区域には原則建築できないが、表1より一定数、新築されていることがわかる。これは、市街化調整区域における規制緩和の許可基準に基づいて立地できるかどうかが決まる。西部・中心部ではほとんど市街化調整区域に共同住宅はほとんど立地しない。北部では市街化区域が少ないこともあり、調整区域での立地が多く、2005-2015の新築数・除却数は調整区域の方が多い。

#### 3-2 交通施設

共同住宅立地の要因として、交通施設では道路と駅に着目した。車は地方都市において、重要な交通手段である。国道・県道・地方道を主要道路としその100m以内の街路の沿道(片側20mの範囲内)を主要沿道圏内と定義した。駅周辺は通勤通学に便利であるので、駅から徒歩5分圏内(半径500m)を駅利用圏内として定義した。主要沿道圏内と駅利用圏内を比べてみると、主要沿道圏内より駅利用圏内の方が共同住宅数の割合が高かった。現状としては、駅の方が共同住宅が立地されやすいことがわかった。

#### 3-3 都市施設

共同住宅立地の要因として都市施設では大学に着目した。大学周辺は、学生の住宅需要があると考えられる。そこで、大学から半径1,000mを通学に便利な範囲を大学利用圏内として定義した。大学利用圏内では学生数の多い大学周辺は共同住宅の新築数が多く、1995-2005から2005-2015で新築数の割合が増加している大学もある。学生定員が急増しない中で新築数が増加していることは過剰供給になっている可能性がある。

### 第4章 結論

共同住宅数が増加している中、特に低層の共同住宅が20年で4倍に増加していることがわかった。また、共同住宅の増加数・減少数を把握し、除却数の変化はなく、新築数の減少が純増数の減少に大きく影響を与えていることがわかった。共同住宅の立地を調整する市街化区域・市街化調整区域でみると、西部・中心部の共同住宅は市街化区域に立地している。北部では調整区域での立地が多く散在していることがわかった。交通施設でみると主要沿道圏内に立地する共同住宅よりも、駅利用圏内に立地する共同住宅の方が多いことがわかった。大学は学生数に応じた共同住宅の立地があることがわかった。以上より、共同住宅は交通施設よりも大学周辺などの需要が見込みやすい場所に立地している。

表1 共同住宅の新築数・除却数

	1995-2005				2005-2015				面積割合 (%)
	新築		除却		新築		除却		
市街化区域	1,643	92.4%	383	97.5%	954	90.9%	340	96.6%	21.0
市街化調整区域	128	7.1%	10	0.6%	96	9.1%	12	0.7%	79.0
主要沿道圏内	109	6.2%	30	7.6%	60	5.7%	25	7.1%	4.7
主要沿道圏外	1,662	93.8%	363	92.4%	990	94.3%	327	92.9%	95.3
駅利用圏内	214	12.1%	78	19.8%	133	12.7%	38	10.8%	3.8
駅利用圏外	1,557	87.9%	315	80.2%	917	87.3%	314	89.2%	96.2
大学利用圏内	625	35.3%	191	48.6%	319	30.4%	158	44.9%	6.4
大学利用圏外	1,146	64.7%	202	51.4%	731	69.6%	194	55.1%	93.6
全体	1,771	100%	393	100%	1,050	100%	352	100%	100