

地方都市における土地利用規制から見た共同住宅の立地に関する研究

建築計画研究室 河島 駿介

(令和2年2月3日提出)

第1章 序論

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共同住宅ストックの過多問題がある。平成30年住宅・土地統計調査結果より、空き家数846万戸に対して共同住宅の空室数が475万戸と全体の56.2%を占めている。建築着工統計をみると毎年一定数の住宅の供給が行われているとわかる。また、日本は人口減少下においても世帯数の変化が横ばいである中で、現状課題として、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がある。平成26年8月に制度化された「立地適正化計画」における居住誘導区域では、都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点やその周辺に指定される。しかし、市街化区域内の居住誘導区域外などの非誘導区域においても、届出制度により共同住宅は建築される可能性がある。

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、住宅ストックの未使用（空家、空室）増加問題解決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、共同住宅の立地と増減を明らかにする。区域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

徳島市の共同住宅数が1995年から2015年までに約2,500件増加していた(図1)。また、中層・高層が一定数増加する中で、特に低層の共同住宅が4倍に増加していた。各年の250mメッシュ毎の共同住宅数をみると、共同住宅があるメッシュ数が増加しており、共同住宅の分布エリアは増加していた。共同住宅は市街化区域では過密エリアが広がり、市街化調整区域では分布エリアが広がっているといえる。

共同住宅の新築・除却については、1995-2005年の新築数は1,771件、除却数は393件であり純増数は1,378件であった。2005-2015年の新築数は1,050件、除却数は352件であり純増数は698件であった。これより、除却は一定の数しかおこなわれておらず、新築数の減少が純増数の減少に大きな影響を与えていた。

第3章 土地利用計画から見た共同住宅の立地

共同住宅の供給要因を知るために、土地利用規制から共同住宅の立地動向をみた。まず、都市計画の根幹をなす市街化区域・市街化調整区域と共同住宅の立地動向をみると、市街化調整区域に一定数共同住宅が立地していることがわかった。本来市街化調整区域は、開発行為が禁止されている地域である。しかし、徳島市では過去に既存宅地確認制度があり、市街化調整区域でも、中高層の共同住宅が建築できた。また、その制度を元にした現在の条例宅地の許可制度があり、戸建て住宅に加え長屋建てを建築できる制度がある。これは市街化調整区域が市街化を抑制してきたとはいえるものではない。

次に5分類の用途地域ごとの共同住宅の立地動向をみた。低層住居系は、低層住宅の良好な環境を守るための地域で共同住宅の立地は好ましくないが、低層住居系の地域で便利な空地や農地は、用途地域の制限の中で、低層共同住宅が建築されやすくなっていることがわかった。

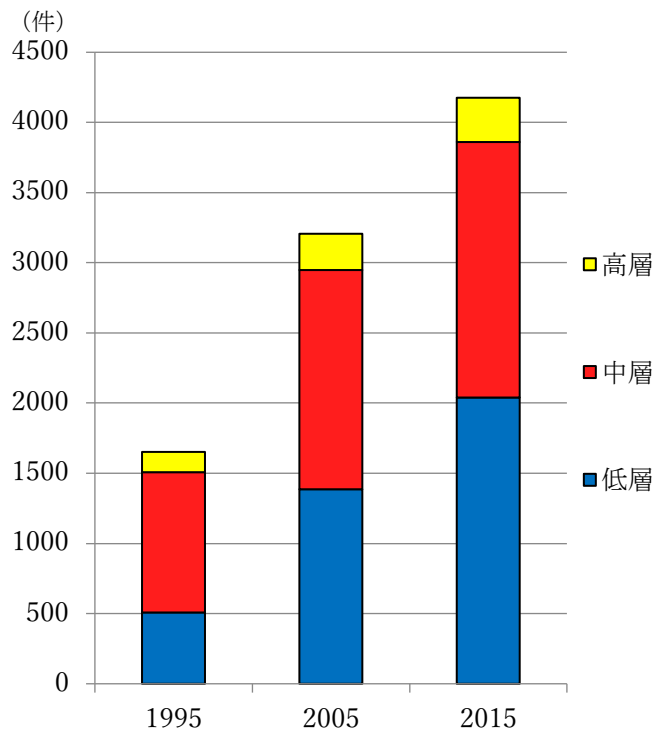


図1 規模別の共同住宅数（不明を除く）

次に立地適正化計画で定められた各区域（図 2）で共同住宅がどのように立地してきたか知るために、各区域内の共同住宅数の変遷を見た（表 1）。中心都市機能誘導区域では 20 年で中層・高層の共同住宅が多く新築されたのに対して、地域都市機能誘導区域では、低層の共同住宅が多く新築されたことがわかった。居住誘導区域のみで見ると、全体として多く共同住宅が建築されている中で、都市機能誘導区域に比べて低層の共同住宅が 1.5 倍の増加率で建築されていた。非誘導区域は共同住宅が立地するのが好ましくないため、現状の届出制度のみであると、非誘導区域にも共同住宅は建築される可能性がある。

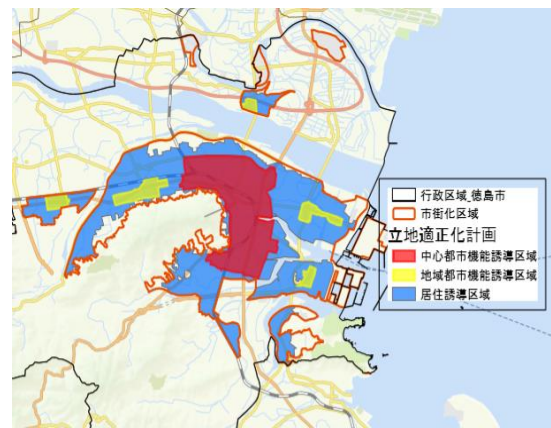


図 2 徳島市における各誘導区域

表 1 区域別の規模別共同住宅の立地動向（件）

| | 1995 | | | 2005 | | | 2015 | | |
|------------|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 低層 | 中層 | 高層 | 低層 | 中層 | 高層 | 低層 | 中層 | 高層 |
| 居住誘導区域 | 587 | 894 | 133 | 1,382 | 1,393 | 232 | 1,946 | 1,630 | 287 |
| 中心都市機能誘導区域 | 169 | 365 | 78 | 304 | 551 | 135 | 390 | 643 | 177 |
| 地域都市機能誘導区域 | 46 | 46 | 8 | 84 | 69 | 16 | 107 | 86 | 17 |
| 居住誘導区域のみ | 37 | 483 | 47 | 994 | 773 | 81 | 1,449 | 901 | 93 |
| 非誘導区域 | 80 | 88 | 2 | 184 | 133 | 6 | 306 | 156 | 10 |
| 市街化調整区域 | 23 | 14 | 11 | 102 | 40 | 18 | 186 | 46 | 21 |
| 合計 | 690 | 996 | 146 | 1,668 | 1,566 | 256 | 2,438 | 1,832 | 318 |
| | | | 1,832 | | | 3,490 | | | 4,588 |

第4章 共同住宅の立地のコントロール

新規供給のほかに、現存する共同住宅を除却することを考え、除却された共同住宅の跡地の利用の調査を行った。その結果、駐車場が最も多く、次いで戸建てが多いことがわかった。交通に便利な土地や市街地では共同住宅が除却されると、駐車場として整備されたり、戸建て住宅が複数件建築されたりすることが分かった。こういった土地は居住者の需要がある土地で、まとまった地域で共同住宅の除却が行われており、共同住宅の除却はしやすい土地であるといえる。一方、交通に便利ではない土地では、新たな共同住宅や戸建て住宅の立地もなく除却したのちにそのまま空地として残る、もしくは除却されずに放置されていた。

築 40 年超の分譲共同住宅は 2018 年末時点で全国に約 81 万戸あり、全体の約 1 割を占める。10 年後には約 2.4 倍の 198 万戸、20 年後には 4.5 倍の約 367 万戸に膨らむと推計されていることがわかった。しかし必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった事例も生じている。

また、賃貸共同住宅経営を継続する中で、特に高経年の賃貸共同住宅では、質及び価値を長持ちさせるために、現在の生活水準に見合うように性能向上をさせ、より住みよい賃貸共同住宅にしていくことも重要な選択肢となる。さらに、賃貸共同住宅の劣化状況や所有者の賃貸共同住宅経営に関する継続意向によっては、解体して賃貸共同住宅経営を終了することで新たな土地の利活用が見込める。

第5章 結論

ストックとしての住宅の寿命は短いもので 20～30 年、長いものでは 50～100 年にわたる。さらに共同住宅の供給する住宅ストックは規模も大きくなる。供給過多となりつつある共同住宅の空室を減らすためには、行政による供給場所のコントロールが必要となる。さらに、建て替えだけでなく、必要とされない立地を見極めて、除却を進めていくことで、共同住宅の立地とストック量の適正化につながるのである。