

地方都市広域圏で見た共同住宅及び長屋建て住宅の立地動向

建築計画研究室 平田 泰規
(令和2年2月20日提出)

第1章 はじめに

平成27年国勢調査によれば、平成22年と比較して人口は96万2607人の減少、世帯数は149万8181世帯増加している。世帯人員数が減少する今日の日本において、一人世帯や二人世帯の住処の受け皿となっているのが低層の共同住宅である。しかし、共同住宅の供給過多による空き家が社会的課題となっている。平成30年住宅土地統計調査によれば、空き家の約半分が共同住宅の空き家である。対策として空き家対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）が公布されている。

しかし、対象は全室が空き部屋となった共同住宅だけであるため、対策を施すには手遅れであり、除却もできず放置される建築物が多くある。適切な管理が行われていない空き家は防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要である。

手遅れとなる前に対策を取ることができるよう、共同住宅等（長屋建て住宅を含む）の立地動向を広範囲で把握することにより、空き家となる共同住宅等の建設を適切に誘導することを目的とする。

第2章 地方都市広域圏における共同住宅等の現状

本研究では、人口が20万人以上の県庁所在地を中心都市としてその周辺地域を含んだ範囲を地方都市広域圏として分析する。大都市圏及び人口50万人以上の都市を中心都市とした都市圏より規模の小さい都市圏である。

建築関係法令上、共同住宅と長屋建て住宅は構造的違いの定義というより用途的な区別で定義されており、一般的には複数の住戸が水平方向、鉛直方向に壁と床を共有し、それぞれの住戸から共用の階段や廊下を通り道路まで通行可能なものを共同住宅とし、住戸から共用する階段や廊下がなく、道路まで通行可能なものを長屋としている。

地方都市広域圏を考える上で、人口規模や地理的条件の似ている四国4県での共同住宅等の供給数及び制度等について調査し、比較する。共同住宅等は用途地域内では工業専用地域を除いて立地可能である。しかし、市街化調整区域などの立地が制限されている地域での開発行為に関しては開発許可を受けなければ建築物を建築することができない。

四国4県の新築着工戸数を比較したところ、共同住宅よりも長屋建て住宅が多いのは徳島県、香川県の2県であった。特に徳島県は長屋建て住宅が共同住宅よりも多い年度が10年続いている。平成30年の住宅土地統計調査によれば平成25年までの調査では減少し続けていた長屋建て住宅の戸数が増加（約12万戸）に転じた。共同住宅は増加し続けている（約126万戸）。

長屋建て住宅は建築基準法上では戸建て住宅と同様に扱われており、宅地条例の条件を満たす地域においては市街化調整区域に建築することが可能である。

表.1 四国4県の共同住宅及び長屋建て住宅の年度別新築着工戸数

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計	
徳島県	住宅総計	3,842	3,788	3,384	3,578	4,561	3,878	4,012	4,658	4,764	4,377	40,842
	長屋建て	829	839	710	717	892	936	818	1,155	1,278	1,024	9,198
	共同住宅	661	443	254	296	784	660	783	984	1,008	889	6,762
香川県	住宅総計	5,680	5,455	5,418	5,408	6,899	6,053	6,538	6,789	6,964	6,073	61,277
	長屋建て	1,010	955	1,119	1,190	1,681	1,987	1,987	2,063	1,818	1,374	15,184
	共同住宅	1,477	1,045	810	696	1,055	733	1,217	1,296	1,571	1,242	11,142
愛媛県	住宅総計	6,603	6,810	7,405	7,803	8,462	6,540	6,766	7,546	7,544	7,525	73,004
	長屋建て	1,108	1,087	1,288	1,517	1,730	1,362	1,494	1,511	1,316	1,485	13,898
	共同住宅	1,348	1,179	1,622	1,705	1,540	1,189	1,186	1,542	1,953	1,498	14,762
高知県	住宅総計	2,573	2,770	2,832	2,622	3,658	2,755	2,722	3,116	3,255	3,374	29,677
	長屋建て	535	525	308	279	467	279	547	579	571	515	4,605
	共同住宅	313	373	629	442	948	660	440	674	867	1,001	6,347

第3章 徳島広域圏における共同住宅等の立地状況

共同住宅等の立地は徳島市役所からの距離が10km以内のエリアに分布している。10km圏内から外れている地域で分布している場所では市街地利用されている市街化区域内である。従って、徳島市へのアクセスが良好な距離的に近い地域や駅に近い地域を狙って共同住宅等は建てられている。

条件を満たせば市街化調整区域内で長屋建て住宅の建設可能であるため、規制の緩い状態が続くと、市街化区域内の開発余地が少なくなるにつれて、今以上に市街化区域外に建設が増加する恐れがある。非線引き区域である藍住町は人口規模に対して多い共同住宅及び長屋建て住宅の供給であり、これは規制の

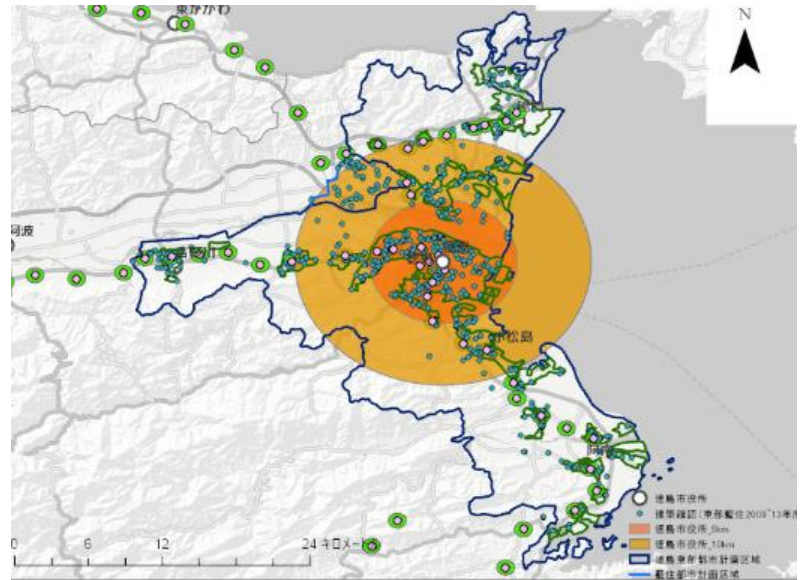


図.1 地方広域都市圏における建築確認分布

緩さが大きく影響を受けていると考えられる。表.2より、市街化区域内での共同住宅の建築確認件数は約80.8%が徳島市であり、共同住宅のほとんどは徳島市内で建築されていることが分かる。

基本的には市街化区域内に建築される傾向にあるが、市街化区域外で建築されやすい地域は駅周辺600m圏内に市街化区域が少ない地域である。駅周辺は市街化区域内であることが多く、基本的には建築には土地利用規制がかかるとはならない。しかし、市街化区域に指定されている地域の面積が少なく、駅周辺が市街化区域に指定をされていない地域が多い場合、土地利用規制を避ける手段として、長屋建て住宅の建築が行われていることが窺える。

第4章 結論

研究では共同住宅等の立地動向を地域の特性や要因ごとに調査し、地方都市広域圏での共同住宅及び長屋建て住宅の立地動向を、徳島県をケーススタディとして明らかにした。

地方都市広域圏の中心都市からの距離が近い市街化区域内や土地利用規制の緩い地域での共同住宅等の建築が多くみられた。長屋建て住宅の建築を市街化調整区域内でも認めているため、中心都市である徳島市をはじめとする地方都市広域圏内の各市町で長屋建て住宅の建築が多くみられた。市街化区域内に適切に建築されている割合の高かった北島町は市の全体の面積に対する市街化区域に指定されている地域の面積の割合が高く、開発余地が他の市町に比べて多いとわかった。

中心都市からの距離が10km以内に多くの地域が含まれる市町では共同住宅等の建築が多く分布していたが、中でも藍住町は藍住都市計画区域内ではあるが非線引き区域であるため、利便性と建築のしやすさから人口に対する共同住宅等の建築が他の市町と比較して多い。

共同住宅等の建築を地方都市広域圏で考えると、中心都市の土地利用規制や中心都市への距離がどの程度かによって大きく分布が分かれることが分かった。徳島県では、中心都市での土地利用規制が周辺地域よりも緩和されており、中心都市に建築が集中した。また、中心都市から10km圏内であれば、市街化区域内や非線引き区域に建築の分布は集中することが分かった。

表.2 市町村及び土地利用規制ごとの共同住宅及び長屋建て住宅供給量

市町村名		徳島市	阿南市	鳴門市	吉野川市	小松島市	松茂町	北島町	石井町	合計
共同住宅	都市計画区域内	181	9	5	4	7	8	8	2	224
	市街化調整区域	3	4	7	2	0	3	5	0	24
長屋建て住宅	都市計画区域内	398	57	53	22	83	24	53	42	732
	市街化調整区域	69	39	20	37	25	18	9	7	224
合計		651	113	86	65	115	53	75	51	1,204