市街化調整区域内における集落の変容と周辺宅地開発に関する研究
- 福岡県久山町の地区の課題と計画 -

中村　竜太

1　研究の背景と目的

1-1　市街化調整区域の土地利用コントロール

開発が抑制されるべき市街化調整区域では、開発許可･既存宅地確認等による非計画的な開発行為が土地利用コントロールに大きな課題を投げかけている。

そこで､福岡市に隣接しながら市街化調整区域として福岡市周辺の粕屋地域の市町村に比べ､田園地帯を保持してきた「久山町」の集落を研究の対象地とした。

1-2　市街化調整区域「久山町」の課題

久山町の既存集落部では､若者の町外流出や高齢化によるコミュニティ活力の低下等が深刻な問題となっている。自治体としては、町の活性化をはかるために、人口増加の政策として「久山らしい」住宅地開発を計画的に行う必要がある。

1-3　集落周辺の宅地開発の課題

都市計画の土地利用規制上､既存集落部において住宅の更新は集落内及びその周辺に限られるはずである｡しかし、現状として「分家住宅」等により集落域は周辺農地へとスプロールが進み､基盤整備等の負担が増えている。また、集落内においては、分筆による狭小宅地での住宅の建築行為及び集落景観にそぐわない現代風の住宅への建替えが行われている。このように、「都市計画的な効率性」､「居住環境」や「集落景観」上の問題が生じ、今後久山らしい住宅地を計画し､コンパクトな集落空間を整備していかなければならない(図1)。

1-4　研究の目的

本研究の目的は､久山町において調整区域内既存集落における変容の実態と空間構成を明らかにする。さらに､得られた知見にもとづき､既存集落周辺の住宅地開発の計画として､集落固有の空間秩序を継承した空間形成の誘導方針を導き出すことである。

2　研究の手法

本研究では以下のプロセスを経て結論に至る。

2章では、調整区域「久山町」の都市計画の変遷と課題を整理し､既存集落周辺における住宅供給方策としてコンパクトな集落形成のための住宅供給方策の必要性を明らかにする。

3章では､久山町全域において新築した住宅(以下新規住宅)の立地傾向とその建主の住人属性(年齢や新規参入者、IJU ターン等)との関係から、集落の変容実態を把握し、集落地区の課題を明らかにする。

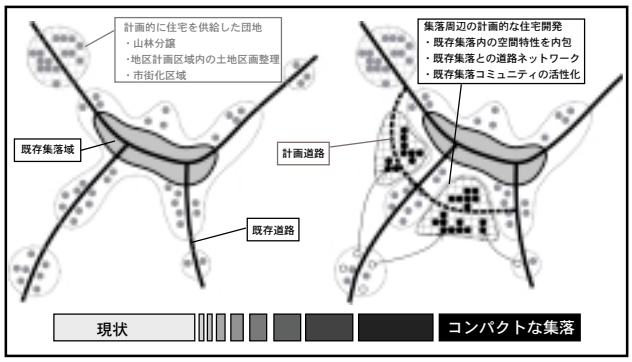

図１　住宅地開発の力を利用しコンパクトな集落を形成

4章では、既存集落内の新規住宅の建て方と隣地の空間利用を類型化し､住人の属性及び近所づきあいの実態との関係性を整理することで､新規宅地周辺においてコミュニティを形成するための空間構成を明らかにする。

5章では、既存集落内宅地を対象に宅地内外のオープンスペース(以下 OS)の利用についての変容実態及び空間構成の特徴を明らかにする。さらに、4、5章から得られた結果から､調整区域内既存集落の周辺における宅地開発の空間形成の誘導方針を導き出す。

最後に､それらをもとに集落周辺において住宅地開発モデルを作成し、その模型を住民に提示する。そして、住民の評価を参考に住宅供給方策として結論とする。

3　集落の変容と地区の課題

3-1　集落内の住宅更新と周辺のスプロール

平成4年度から12年度までの新規住宅431件(市街化調整区域内328件)を対象に立地と住人属性の関係性を分析した[注1]。新規住宅の立地を「既存集落内」､「集落周辺」及び「飛び地」に大別し[注2]、その推移をみると、「集落内」では年平均10から20件程度で、住宅の建替えや空地での建築行為が進行していると考えられる｡また一方で、「周辺」及び「飛び地」では、年によって差が著しいものの､「集落内」に比べ年平均30件と多い。集落別の分布状況からも､集落周辺において既存宅地確認や開発許可(分家住宅等)による周辺農地へ無秩序にスプロールしていることがわかった。

3-2　新規住宅の住人属性

建築主の住人属性をみると、町外からの新規参入者(町外出身者の転入)は既存集落内から離れて住宅を建築する傾向にある(図2)。特に、既存集落内及び周辺では70%近くがJターンや U ターン等の久山町出身者であり、集落内では住宅の建替えの割合が比較的高い。

3-3　新規住宅の規模

敷地規模別の建蔽率は「集落内」では35%から40%と比較的高く、「周辺」、「飛び地」になるにしたがって低くなり、集落内の居住空間はより高密化し低密な周辺と空間的な相違が顕著になると考えられる(図3)。

さらに、上山田地区の既存集落内及び周辺における新規住宅と既存集落内の既存住宅の建築・敷地面積を比較すると、既存住宅はその規模は多様であるが、新規住宅は敷地規模が300㎡、建築面積は90㎡前後におさまっており、違いが明確である(図4)。

3-4　既存集落地区の変容実態

以上のことから、既存集落地区の変容実態として以下のことが明らかになった。

(1)「集落内」と「集落外」で住人属性の偏りがみられる。

(2)「新規住宅」と「既存住宅」とで敷地・建築規模が異なる。

そこで、新規住宅の建て方やOSの利用が集落空間の変容とコミュニティの形成に影響を与えていると考えられ、新規宅地の空間構成及び集落内宅地内外のOSの利用に着目し、空間構成を明らかにする。

4　新規住宅の建て方と隣地の空間利用

4-1　調査の概要

近年、住宅の建築が他地区と比べ増加傾向にある下久原地区[注3]の既存集落内に立地する新規住宅[注4]を対象に現地調査(Ⅰ)とアンケート・ヒアリング調査(Ⅱ)を実施した(表1)。(Ⅰ)より新規住宅の建て方と隣地の空間利用について、①「隣地利用」の有無、②「建物の隣地に対する後退」の有無、③「敷地境界(塀や生け垣等)の隣地に対する開放性」の有無の3つについて新規住宅を分類した。また、(Ⅱ)から居住者の家族構成や血縁関係、近所づきあい等のコミュニティの実態を明らかにした。そして(Ⅰ)、(Ⅱ)の相関から、以下の特徴が明らかになった。

表1　調査項目

●現地調査項目		
敷地境界状態	塀の高さ、種類、位置	高さは対隣地開放度として3段階にわける。視線が通らない高さ、視界が通り会話ができる高さ、行き来ができる高さの3段階。
敷地内外の空間構成要素の配置	主たる門の位置(表門)	敷地に進入する一般的な位置
	付随的な門の位置(裏門)	住人が私的に使用する門
	駐車スペースの位置	車庫を含めた駐車位置
	庭の位置・利用	敷地内で建物以外の空地とその利用について
	玄関、勝手口の位置	建物内進入口で公的なものと私的なものの位置
	主たる開口部(居間、座敷または窓)の位置	プライベート空間の位置と視線の方向
●ヒアリング・アンケート調査項目		
基本属性	世帯主の年齢、家族構成、農家・非農家、所属組合、組合参加状況、土地・建物の所有者、敷地の従前用途、居住動機	
血縁・地縁的属性	隣人の属性	隣人についての血縁関係。他人・両親・子供・兄弟・いとこ・親戚に区分
	町内出身者の続柄	久山町に血縁者がいる家族構成員の地元での続柄
	血縁者の有無	久山町に住んでいる血縁関係者の有無
	血縁者の住居位置	上記の血縁関係者の住んでいる場所。隣、同じ集落、他の集落に区分
建築的配慮	庭の位置、居間の位置、駐車場の位置 屋根の種類、塀の種類・位置・高さ	自邸を建築時に隣地・周辺環境を配慮して配置計画・設計した項目
敷地内空地の利用	菜園、ガーデニング、植栽、倉庫、駐車場、子供の遊び場、未使用、その他	
勝手口の利用		利用時と利用目的を明らかにし、屋外における生活空間を特定する。
隣人とのコミュニケーション		敷地内及び隣地の空間において、どこでどのように隣人・周辺住民と交流があるのかを明らかにする。

4-2　新規住宅の空間構成とコミュニティ

分類した中で、「建物後退」と「開放性」を有する住宅は全44軒中23軒と最も多いが、属人的な特徴はみられなかった。しかし、居住者の中には塀越しに隣人との会話をしたりしていることから、「開放性」がコミュニティの形成に影響していることがわかった。

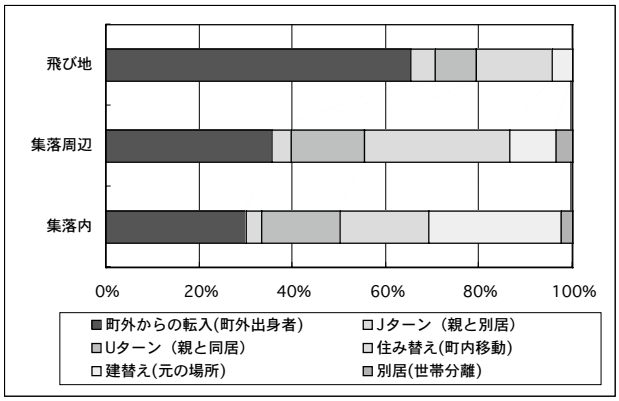

図2　新築の立地別にみた住人属性

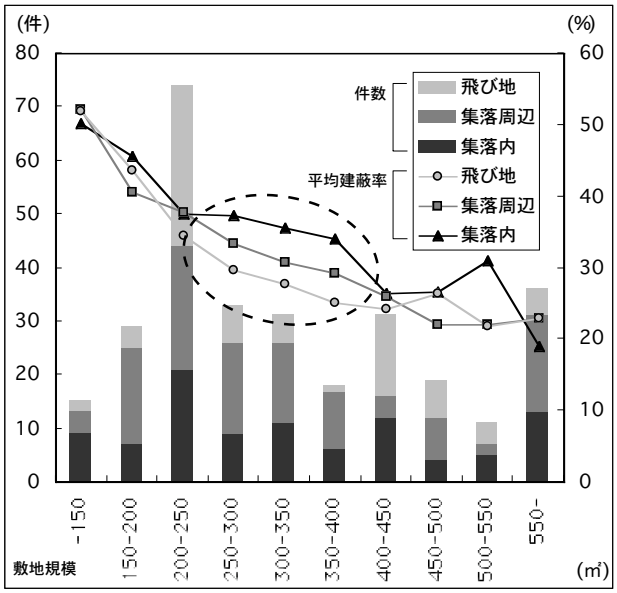

図3　敷地規模別にみた新築の件数と建蔽率の傾向

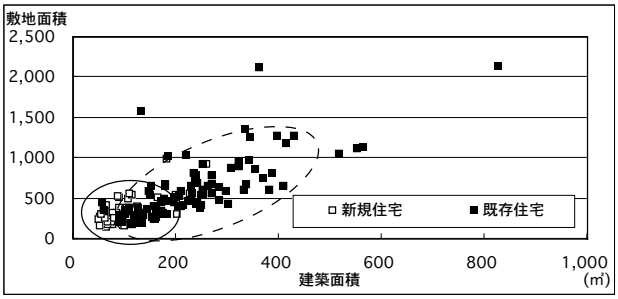

図4　上山田集落における新旧住宅の面積比較

また、居住者の中に既存住民と血縁関係がある新規住宅は37軒とほとんどで、その中で10軒が隣地と「血縁」関係にある。さらに、そのうち半数が「建物後退」、「開放性」を有し、居住者は隣地のOSを血縁関係者と共用していることから、「血縁関係」、「開放性」と隣地のOSの存在がコミュニティの形成に影響していることがわかった。

以上のことから、新規宅地周辺においてコミュニティの形成要因となる空間構成の秩序形成の手法は以下のようにまとめられる。

(1)隣地に周辺住民とともに専用できるOSが必要である

(2)接道している敷地境界部が道路に対し開放的であること

5　集落内 OS の利用からみた変容と空間構成

5-1　調査の概要

上山田地区の既存集落内及び周辺の163戸の住宅を対象に敷地面積、建蔽率及び建築時期、従前用途を整理し変容実態を明らかにした(図 5)。また、現地調査から各敷地内のOSの利用について敷地への歩車のアクセス位置、住宅の玄関及び勝手口の位置、植栽・菜園の位置を明らかにし、OS の利用のされ方を整理した(図 6)。

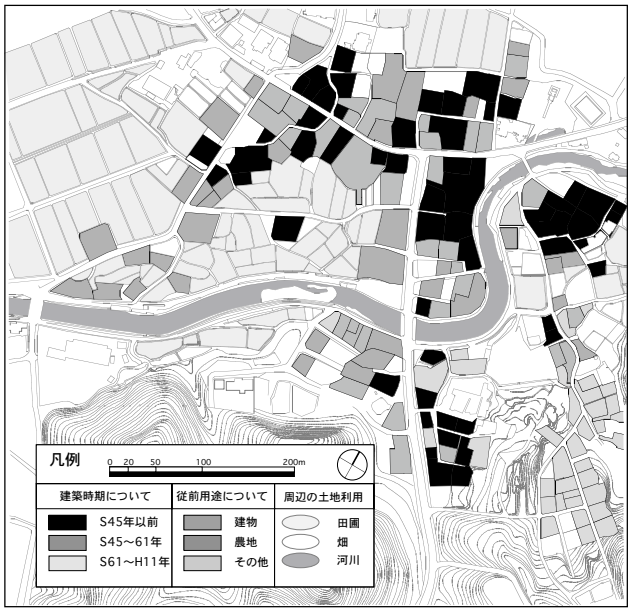

図 5　上山田集落の建築動向と従前用途

5-2　上山田地区の集落の変容

変容については概ね昭和 45 年から 61 年まで(第Ⅱ期)は周辺農地への住宅の「拡散期」であり、昭和 61 年から平成 11 年(第Ⅲ期)の間では集落内及び周辺部において住宅の「充填期」であるといえる。既存集落内及び周辺では建蔽率が高く、高密度な環境を形成する上で、敷地内外の OS の利用に特徴があると考えられる。

5-3　上山田地区の集落内 OS の利用

集落内に「畑」等の小規模な農地や「資材置き場」等の空地が宅地外に散在し、周辺住民により共同利用され、コミュニティ形成の要因となっている。また、宅地内OSの利用については、2、3戸の居住者が自動車の敷地へのアクセス空間を共有し、効率的にOSを利用している例もあり、接道する自動車空間がOSの中で比較的大きい面積を占め、OS に連続性がある(図 6)。

5-4　宅地内 OS の類型化と特徴

さらに、宅地内 OS の利用について、前面道路及び隣地から敷地内、住宅までのアクセス条件と前庭[注5]の関係からABCDの4つのタイプに類型化できた。それぞれの特徴は公有地(前面道路等)と私有地の連続性にある。A タイプは公私 OS の連続性が最も低く、B、C はアクセス条件の違いがあるものの、D タイプになるにつれ比較的高くなるといえる(図 7)。

図 6　上山田集落の OS の利用と連続性

各タイプ別に変容をみると(図8)、B タイプについては 3 期をとおして推移に変化はみられないが、比較的多い傾向にある。A タイプについては、近年(第Ⅲ期)、3 件と著しく減少しており、C 及び B タイプが微増傾向にあることから、公私 OS の連続性が集落空間に創出されており、高密な居住環境に適応した空間が形成されていると考えられる。

5-5　集落内 OS の構成からみた空間形成手法

以上のことから、既存集落においての OS の利用に関して、高密度な環境を形成するための、空間形成手法は、以下のようにまとめられる。

(1)小規模な農地や緑地が宅地周辺に必要である。

(2)住民同士で共用できる OS が必要である。

(3)敷地内のアクセス空間が前庭と連続する必要がある。

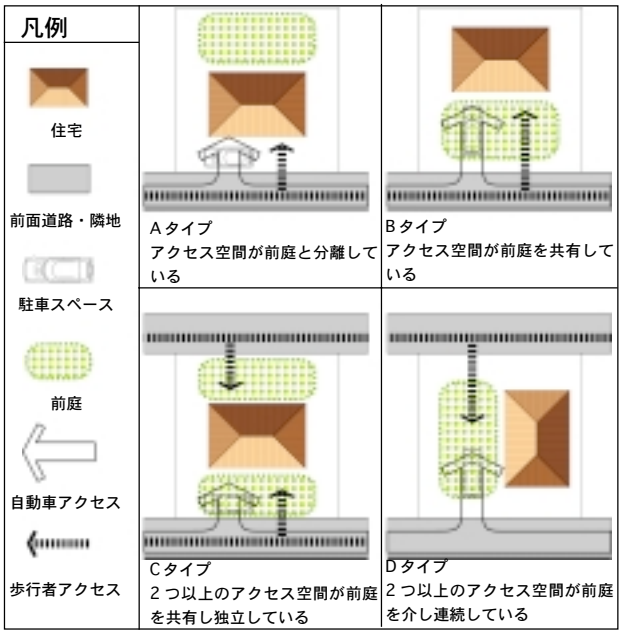

図 7　宅地内空地の利用タイプ

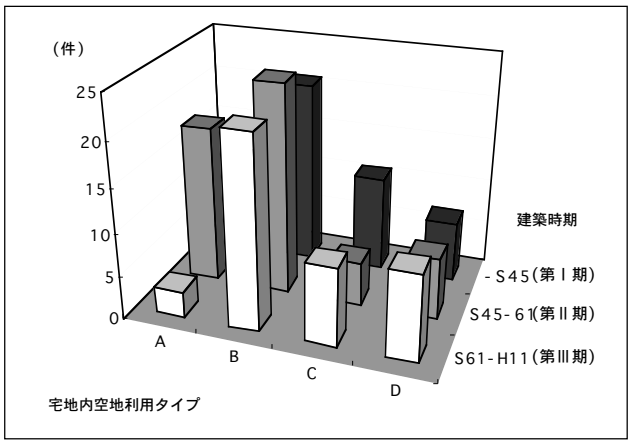

図８　宅地内空地の利用タイプ別の件数

6　集落周辺宅地開発の指針の検討

6-1　上山田地区の住民参加の「まちづくり」

現在、久山町では都市計画マスタープランが全体構想をはじめ各集落ごとに地域別構想として策定されつつある。上山田地区では他地区に先立って地域住民の代表が集まり、「田園地区推進委員会」として住民主体のまちづくりが具体的に行われ始めた[注6]。

6-2　住宅開発モデルによる検討

地区計画の宅地開発候補地として挙げられた区域の中で上山田集落の特徴でもある既存集落の南部の猪野川沿いに位置する農地(2.2ha)を対象に宅地開発モデルの作成を行った(表2、図9)[注7]。各3タイプについて計画戸数をそれぞれ50戸と60戸の2種類、計6つの模型を作成し、住民に提示した。

6-3　住民による評価

ヒアリングの質問項目は「1.各タイプを比較し自由に御意見を書いて下さい。」「2.各タイプのどのあたりを久山にあった住宅地と思いますか。」で自由回答とした。

住民は、特にCタイプに興味関心を示し、緑地(OS)の広さと住戸のプライバシーの良さがその理由であった。Bタイプについて、「既存集落とのつながりがある」「住宅の周辺に緑地があっていい」「まとまりの間に抜け道があったらいい」という意見があり、宅地周辺の小規模なOSや地区内のOSのつながりに関心を示した。

住民の関心は概ね大規模な緑地(広場等)の必要性に集約されたが、一部の意見から、4、5章で導出された空間構成の形成手法が有用であることがわかった。

7　結論

本研究では、調整区域「久山町」の集落の変容実態とコミュニティ形成要因としての新規宅地の空間構成及び集落内OSの利用に着目したコンパクトな集落空間の形成要因としての空間構成を明らかにした。さらに、その空間構成から、実際に、上山田集落地区において周辺宅地開発モデルを作成し、住民による評価から、導出された空間構成の形成手法の有用性を検証した。以上のことから、集落地区の課題とコンパクトで久山の集落固有の空間構成を踏襲した周辺宅地開発の計画方針を以下のようにまとめられる。

(1)属人的及び空間的に既存集落との調和が必要である。

(2)比較的大規模で集約されたOSが必要である。

(3)宅地周辺に専用できる小規模なOSが必要である。

(4)宅地内において多く接道した開放的な前庭が必要である。

このように、久山町上山田集落地区を対象に、周辺宅地開発の計画方針の段階でOSの配置や規模に関して提言を試みたが、今後、実現段階として、計画の事業手法やOSの管理、運用方法を検討していく必要がある。

また、本論における考察は、既存集落内の新規宅地や高密な居住環境におけるオープンスペースの空間構成の形成手法を積極的に周辺宅地開発の誘導方針として役立てることで、集落コミュニティの活性化や既存集落の空間秩序を継承した集落整備計画の可能性を示唆するものと思われる。

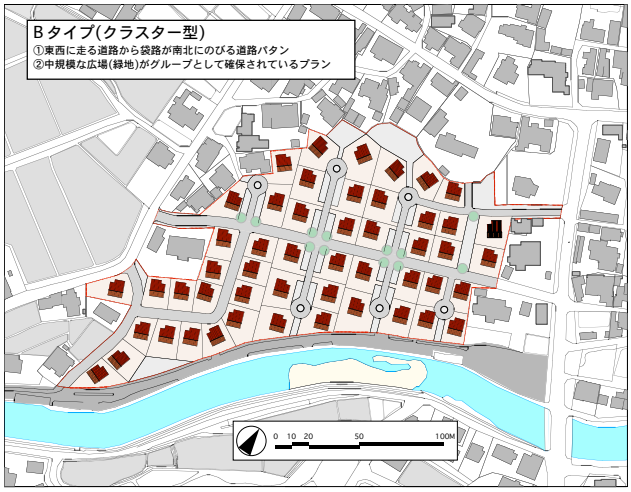

図９　タイプＢの住宅地開発モデル

表２　住宅開発モデルのタイプ別の面積割合

	Aタイプ(OS前庭型)				Bタイプ(OS分散型)				Cタイプ(OS集約型)			
	A50		A60		C50		C60		B50		B60	
計画戸数(戸)	50	-	60	-	50	-	60	-	50	-	60	-
全住宅地面積(㎡)	16,194	71.7%	16,194	71.7%	15,652	69.3%	15,652	69.3%	15,115	66.9%	15,115	66.9%
平均敷地規模(㎡)	324	-	269.9	-	313	-	260.9	-	302	-	251.9	-
建築面積(㎡/戸)	80	-	80	-	80	-	80	-	80	-	80	-
道路・歩道面積(㎡)	4,933	21.8%	4,933	21.8%	4,027	17.8%	4,027	17.8%	4,250	18.8%	4,250	18.8%
緑地面積(㎡)	1,474	6.5%	1,474	6.5%	2,921	12.9%	2,921	12.9%	3,235	14.3%	3,235	14.3%
全体整備区域面積(㎡)	22,600	100.0%	22600	100%	22,600	100%	22600	100%	22,600	100%	22600	100%

注1)　久山町「建築確認申請受付台帳」、「住民基本台帳」を参考にした。

注2)　昭和45年の「線引き」当時既に宅地であった領域を「既存集落内」、市街化区域、山林分譲や地区計画による土地区画整理事業等の政策として住宅供給を行った区域を「飛び地」、それ以外の集落周辺部を「周辺」としている。

注3)　久山町は6つの農業集落と2つの炭坑集落の8つの行政区に分けられる。上山田地区と下久原地区は市街化区域や地区計画区域等が含まれず、市街化調整区域内の農村集落の典型的な地区である。

注4)　ここでの「新規住宅」は既存集落内において昭和60年度から平成11年度の15年間に建築された専用住宅44件を対象にしている。

注5)　敷地内の非建蔽地(空地)の中で比較的大きな面積を有する空間を「前庭」と定義した。

注6)　16名程度の住民が参加している。昭和62年に作成された地区計画住民案を見直し、現在、「地区計画」の新規宅地ゾーンでの土地区画整理事業を想定し、議論を重ねている。

注7)　Bタイプは4、5章から導出された既存集落における空間構成秩序の形成手法として、OSの規模や配置のしかたを最も反映しているものとしている。