

博士論文

人口減少黎明期の地方中核都市における
居住者動態と空き家・空闲地をめぐる
社会と空間の相互関係構造

Socio-Spatial Structure of Population Dynamics and Emergence of Vacant Houses/Lots
in Japanese Cities Facing Population Decline

坂本 慧介

Keisuke SAKAMOTO

論文の内容の要旨

全国的な低出生率を基底条件として、大都市圏への人口流出により人口減少の加速する地方都市では、人口減少そのものに加え、空き家・空闲地の増加をはじめとする住宅地の空間変化が懸念されている。そうした人口変化および空間変化への対応の糸口として、空間に対する人の「価値認識」と「働きかけ」を一对とする「社会と空間との相互関係」、および、それらの「社会と空間との相互関係」を要素として構成される「社会=空間構造」に関する実証的理解が希求されている。

そこで、本研究では、人口減少黎明期を迎えた地方都市の既存住宅地を対象に、「居住者の継承・転入」と「空き家・空闲地の発現」の実態を通じて、住民の空間に対する価値認識と働きかけの拠り所となる「社会=空間構造」を考察し、人口減少時代の都市計画論の方向性を検討する上での基礎となる視座を得ることを目的とした。なお、本研究の対象地には、地方都市の中でも多様な住宅地を有する「地方中核都市」を選定した。

本研究は、全七章により構成される。各章の概要を以下に述べる。まず、第1章を序論とし、研究の背景・目的・構成および関連研究における位置づけについて論じた。

第2章「人口減少および空き家・空闲地の発現実態の都市間比較」では、全国47の地方中核都市を対象に、近年における人口増減と空き家・空闲地発現の実態および両者の関係を市域スケールで分析した。その結果、「人口減少」と「空き家の残存」との間に特に強い正の相関が見られ、「空き家が特に多い都市」と「空き家が比較的少ない都市」に該当する代表的な地方都市として、それぞれ「鳥取県鳥取市」と「栃木県宇都宮市」の2市が抽出された。以降の章では、これらの2市を対象に調査・分析を進めた。

第3章「既存住宅地の需要実態および住民の居住パターン」では、地方都市における住宅地に対する価値認識と居住選択の実態を把握するために、住宅地の需要および住民の居住パターンと立地特性の関係を分析した。まず、住宅地の需要実態に関する分析の結果、都市中心部の業務機能や公共交通サービスの劣る鳥取市では、「中心駅との近接性」や「公共交通の利便性」が、住宅地の需要にほとんど影響を及ぼさない一方、鳥取市に比べて都市機能水準が高い宇都宮市では、「中心駅との近接性」と「鉄道交通の利便性」が住宅地の需要に正の影響を及ぼすことがわかった。さらに、住民を「継承タイプ」と「転入タイプ」に分類し、それぞれの分布パターンを分析した結果、「開発年代の古い住宅地で継承タイプが多い」点は2市で共通であった一方、宇都宮市においては「中心・鉄道交通アクセスの高い住宅地で継承タイプが多い」という特徴的傾向が見られた。

第4章「既存住宅地における空き家・空闲地の発現パターン」では、地方都市の既存住

宅地における人口・世帯構成の変化、立地特性、そして固定資産税路線価との関係から、空き家・空閑地の発現パターンを考察した。その結果、「高齢化率は今後更新期を迎える住宅地における空き家の発生傾向を予見する指標、世帯数変化率は更新期を過ぎた住宅地における空き家の残存傾向を把握する指標に、それぞれなりうること」「空き家は宅地需要の低い住宅地で多い傾向がある一方、空閑地は宅地需要の高い住宅地で多い傾向があること」そして「空き家・空閑地の偏在と固定資産税路線価との関係は都市間で異なり、路線価が低いほど空閑地が偏在しやすい都市と、路線価が高いほど空閑地が偏在しやすい都市の両者が存在すること」がわかった。以上から、空間現象としての空き家・空閑地の相違を読み取ることができ、とりわけ、空閑地については、「宅地需要は低い、家屋保有が負担である」という要因で発生するものだけではなく、むしろ「宅地更新の見込みがある」ために発生するものが一定程度存在する可能性が示唆された。

第5章「既存住宅地における家・土地の更新パターン」では、地方都市の既存住宅地における家・土地の更新見込みと空閑地の発現との関係、および家・土地の更新と居住者による継承・転入との関係を考察した。まず、前面道路幅員4mを基準として、空閑地を「更新困難な」空閑地と「更新可能な」空閑地に分類し、4章と同様に、固定資産税路線価との関係を分析した結果、「更新困難な空閑地は路線価の特に低い住宅地で偏在しやすい」一方、「更新可能な空閑地は宅地需要の高い住宅地で偏在しやすい」という、更新可能性に応じた空閑地の発現傾向の差異が明らかになった。また、「更新可能な」空閑地について、現地踏査後の空閑地の更新実態を分析したところ、「更新された空閑地の過半数は、空閑地発生後2年以内に更新」されているものの「更新可能な空閑地の大半は、9年以上にわたり長期残存」していることがわかった。さらに、家・土地全般の更新に議論を拡張して、「継承タイプ」「転入タイプ」のそれぞれによる家・土地の更新パターンを分析したところ、継承タイプの場合は「家・土地の継承にあたって、親との同居が前提となるため、家・土地が複数世帯で居住可能な程度に広いことが継承の要件となる」こと、また転入タイプについては「若い世代ほど家が狭く、家・土地の継承意識が希薄になる」ことが、それぞれ特徴的な傾向として示唆された。

第6章「居住者動態と空き家・空閑地をめぐる社会=空間構造」では、第3章から第5章までの研究結果を総括し、「居住者の継承・転入」と「空き家・空閑地の発現」をめぐる社会と空間との相互関係により構成される「社会=空間構造」について考察した。

最後に、第7章「人口減少時代の地方都市における住宅地再編のあり方」では、関連する法制度や施策の策定動向をふまえながら、本研究により得られた知見に基づき、地方都市における今後の住宅地再編の方向性を展望した。

Abstract

The nation wide trend of a steady low birthrate and intensive population emigration to larger cities has been making other smaller cities suffering population decline and the increase of vacant houses and lots. In response to such social and spatial phenomena, the structure where the social changes and spatial changes are mutually related primarily needs to be grasped. This research was then aimed at empirically examining the socio-spatial structure of population dynamics and emergence of vacant houses and lots in Japanese cities facing population decline.

The research was composed of seven chapters. In the 1st chapter, the research background, purpose, and, flow were explained in association with other previous studies.

In the 2nd chapter, the relations between the urban demographic change and the quantity of vacant houses and lots were examined by using official statistical data of 47 prefectural capital cities. The results showed that the demographic change is especially related to the quantity of vacant houses. The case study cities were then selected based on the quantity of vacant houses, and consequently, Tottori City, where there are a large number of vacant houses, and Utsunomiya City, where there are a relatively few number of them, were extracted.

In the 3rd chapter, the relations between both the actual housing demand and the patterns of population dynamics and several spatial characteristics of the residential areas were examined. The results of the analysis of the housing demand indicate that the housing demand in Tottori City, where the scale of the downtown and the central station are relatively small, is little influenced by the access to such urban center, but the housing demand in Utsunomiya City, where the downtown and the central station are much more prosperous than Tottori, is positively influenced by the access to the downtown and train stations. Furthermore, The results of the analysis of the population dynamics show that the residential areas with high access to the downtown and the train stations tend to be inherited in Utsunomiya.

In the 4th chapter, the spatial emerging patterns of vacant houses and lots were examined based on the relations to social and spatial characteristics of residential areas. There were three remarkable results: 1) the population aging rate indicate the probability of the increase of vacant houses in the future, and the changing rate of households indicates the tendency of vacant houses to be remained, 2) while the emergence of vacant houses is related to low housing demand, that of vacant lots is rather related to high housing demand, and 3) the relations between the distribution of vacant houses and lots and land price varies according to cities; in

Tottori, the lower the land price is, the more the vacant lots tend to emerge, but in Utsunomiya, the relation is opposite.

In the 5th chapter, the relations between the emerging patterns of vacant lots and the possibility of the housing development, and the process of inheritance or transfer of newcomers in residential areas were identified. The vacant lots were classified according to the width of the frontal road, and subsequently, it was suggested that vacant lots on which a house is hard to be built tend to exist in residential areas with low land price, whereas vacant lots on which a house is possible to be built tend to exist in residential areas with high housing demand. Furthermore, about 10-15% of vacant lots were reconstructed in two years after the demolition of the building on themselves, although more than 50% of vacant lots have been remaining empty over 9 years. With regard to the analysis on the process of inheritance or migration in residential areas, there were two noteworthy results: 1) the inheritors usually lived together with their parents prior to the inheritance, so the inherited land and house tend to be larger than those of migrators', and 2) the younger the migrators are, the smaller their land and houses are, and the less the prospect of inheritance of their parents' land and houses is.

In the 6th chapter, the results of the chapter 3 to 5 were integrated into a socio-spatial structure of population dynamics and emergence of vacant houses and lots, and at last, in the 7th chapter, required urban planning policies for the cities facing population decline were considered based on the socio-spatial structure.