

長岡工業高等専門学校 増田大輝  
長岡工業高等専門学校 宮腰和弘

## 1. 研究背景と目的

現在、市街化調整区域においても急速な高齢化により若年層の減少が顕著となっている。加えて集落人口の減少により集落の活力低下が懸念されており、将来の集落運営において深刻な問題となる。そこで市街化調整区域内での集落整備手法の一つとして市街化調整区域地区計画がある。営農環境と調和した居住者用の住宅地を造り若年層等の流入を図るものである。しかし、長岡市の福戸地区、山本地区では平成 24 年、25 年と計画、開発から日が浅く導入後状況が分かっていない。よって本研究では市街化調整区域地区計画によってできた住宅地の開発動向を建築確認申請データ等を用いて調査・解析し、既存研究<sup>1)</sup>で対象となった市街化区域縁辺部・市街化区域内の住宅地と比較することにより特徴や開発状況を明らかにする。また市街化調整区域地区計画の状況を把握する。

## 2. 研究方法

本研究では、長岡市内の市街化調整区域地区計画区域である山本地区、福戸地区を中心に亀貝地区（平成 14 年）、滝谷地区（平成 14 年）、富島地区（平成 21 年）と、既存研究<sup>1)</sup>で対象地域とした市街化区域の第一種中高層住居専用地域である中沢地区および、2000 年に一部が市街化区域に編入され、第一種中高層住居専用地域である黒条地区（天神町）を対象とした。中越地震前後である平成 14～18 年度<sup>2)</sup>の建築確認申請データを用いて平成 14～18 年度の申請種類等を明らかにし、各地区の建築活動の状況や特色を分析した。また、対象地区への申請から移動状況を把握し、流入元を町内・川東・川西・市外・県外の 5 項目に分け各地区の主な流入元を特定した。建築確認申請データを用いることができない地区では、住宅地図<sup>3)</sup>を用い、住宅が建築された年を把握した。

## 3. 研究結果

### 3.1 対象地区の概要

住民基本台帳<sup>4)</sup>（平成 7 年～平成 28 年）で世帯数・人口の増加率を把握した。中沢 2 丁目ではほぼ横ばいを維持。黒条地区内の天神町では開発による影響で増加率はそれぞれ 873%・532%である。また滝谷町は 24%・3%、亀貝町は 54%・8%、福戸町は 167%・78%、浦瀬町は 10%・19%となっており浦瀬町を除く 3 地区で増加傾向である。浦瀬町も前年度と比較すると増加傾向にはあるが平成 7 年の水準までは回復していない。また地区計画導入後、福戸地区では平成 21 年より複式学級化されていた小学校が地区外から若年層の流入により、平成 27 年に解消された。また国勢調査<sup>5)</sup>の年齢構成では中沢 2 丁目では高齢者割合が約 25%と高齢化が進行していた。天神町では平成 12 年の市街化区域編入により、20 歳未満、20～64 歳が多数流入していることが確認できた。亀貝町、福戸町、富島町では地区計画導入後、若年層の流入が確認されたが、滝谷町、浦瀬町では若年層の流入はあまり見られなかった。原因として、滝谷町では地震による周辺地域からの流入が挙げられ、浦瀬町は集落に対する地区計画の規模が小さいため影響が確認できないものと思われる。

### 3.2 対象地区の建築確認申請内容別割合

中沢 2 丁目は約 7 割が増築、改築であり、定住のためと考えられる。天神町は、平成 12 年に市街化区域編入のため 9 割以上が新築であった。調整区域地区計画地域である滝谷町では 7 割、亀貝町では 3 割程度を増改築が占めている。これは田畑等を所有している旧集落住民が行っていると思われる。

### 3.3 対象地区の延べ床面積と敷地面積の関係

平成 14～18 年度の建築確認申請データを用いることのできない福戸地区、浦瀬町では長岡市の国土基本図を用いて延べ床面積、敷地面積の概数

を計測した。まず、市街化調整区域である亀貝町、滝谷町、福戸町、浦瀬町を比較する。亀貝町は敷地面積約 280 m<sup>2</sup>に集中しており、延べ床面積は 100 m<sup>2</sup>～230 m<sup>2</sup>の範囲に分布している。滝谷町は敷地面積約 250～300 m<sup>2</sup>、延べ床面積では 100 m<sup>2</sup>～200 m<sup>2</sup>の範囲で分布している。また、導入から日の浅い福戸地区は敷地面積約 250～350 m<sup>2</sup>、延べ床面積は 150 m<sup>2</sup>～250 m<sup>2</sup>の範囲に分布している。浦瀬町は敷地面積約 200～280 m<sup>2</sup>に集中しており、延べ床面積は 100 m<sup>2</sup>～200 m<sup>2</sup>の範囲で分布している。よって、市街化調整区域において敷地面積には大きな差が見られないことが分かった。

次に市街化区域の中沢 2 丁目と黒条地区内の天神町の敷地面積を見た。天神町では敷地面積が 200 m<sup>2</sup>～250 m<sup>2</sup>で、延べ床面積は 100 m<sup>2</sup>～160 m<sup>2</sup>の範囲で分布している。中沢 2 丁目は敷地面積 200 m<sup>2</sup>に集中している他、400～1000 m<sup>2</sup>に幅広く分布しており、延べ床面積では 100 m<sup>2</sup>～200 m<sup>2</sup>を中心に広い範囲に分布している。市街化区域と市街化調整区域を比較すると、市街化調整区域の方が敷地面積が大きいものの延べ床面積には差が見られなかった。宅地造成を行った天神町、亀貝町、滝谷町、福戸町、浦瀬町では敷地面積、延べ床面積ともに類似した分布になっていることがわかった。

### 3.4 福戸地区・山本地区の開発状況

福戸地区は、平成 24 年に調整区域地区計画を導入し、平成 25 年に 19 戸、平成 26 年に 10 戸、平成 27 年に 1 戸住宅が計画区域内で建築された。また山本地区では平成 25 年に導入し、平成 26 年に 16 戸、平成 27 年に 14 戸計画区域内で建築されている。両地区とも導入から 2～3 年で計画区域内の 9 割が埋まっていることから調整区域内での住宅開発需要が高いことが考えられる。

### 3.5 建築物の名義、空き家の状況

1995 年～2015 年の住宅地図から、対象地区の住宅の名義、空き家の変遷を把握した。市街化調整区域地区計画区域を含む浦瀬町、滝谷町、亀貝町、福戸町と市街化調整区域で地区計画のない高野町についてみた。その結果、他地区に比較して高野町の増加が非常に高いことが分かった。空き

家の変化に大きな違いが見られた原因として、福戸町は千秋が原や古正寺地区に繋がる県道の長岡和島線などの幹線道路を有しバス路線もある。しかし、隣接する高野町と同様、人口が減少していた。地区計画の指定に伴い差が生じたものと考えられる。また、市街化区域内である中沢 2 丁目についても空き家の状況を見たところ、その割合は、14.1%となった。

## 4. まとめ

各計画区域とも市街化区域とあまり変わらず住宅地開発が行われ、周辺部での開発需要が高いことが確認された。また流入元・敷地面積・延べ床面積から調整区域地区計画区域の住宅と市街化区域縁辺部の住宅開発の類似性が確認された。よって住宅の敷地面積が大きく、地価の安い調整区域地区計画区域内に居住する選択肢を指定することにより増加すると考えられる。都市再生特別措置法の立地適正化計画に沿って小学校など公共施設がある周辺集落を基幹集落として維持し、若年層の流入、地域活性化も含め調整区域地区計画の導入が寄与するものと考えられる。現在、市街化区域縁辺部では住宅地が低密度で拡散してスプロールに近い状況になっている。今後、住宅地整備を行う場合、周辺集落に営農環境と調和した住宅地を整備すると共に公共交通等でこれらの基幹集落を繋ぐことが今後の重要な課題である。

## 参考・引用文献

- 1) 前川茜音：既存市街地と市街化区域縁辺部における住宅建築の現状と今後の課題 2015 年長岡高専卒業論文
- 2) 長岡市建築確認申請：平成 14 年～18 年度
- 3) 長岡市住宅地図：ゼンリン 1996 年度版～2016 年版
- 4) 長岡市統計年鑑：平成 7 年～28 年
- 5) 国勢調査：小地域集計「年齢(5 歳階級)、男女別人口(総年齢、平均年齢及び外国人)・町丁・字等」