

# 地方都市住環境研究 + 立地適正化計画研究

持続可能な地方都市のあり方を考える

## 活動地域

全国の地方都市  
特に中規模都市(人口20-50万人)

## 活動キーワード

低密居住/人口減少/地方都市/居住環境/郊外住宅地/立地適正化計画 etc.

## 活動期間

2015～2018年(函館市)  
2019年～2023年度終了予定

## 所属メンバー

M2 芹澤 / 高橋



2019年度報告書

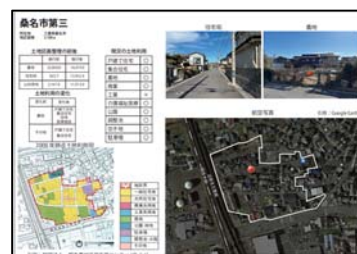
## 活動体制

工学院大学  
関西大学  
千葉大学

野澤研究室  
岡研究室  
秋田研究室

工学院大学  
芝浦工業大学  
新潟大学

星研究室  
桑田研究室  
松井研究室

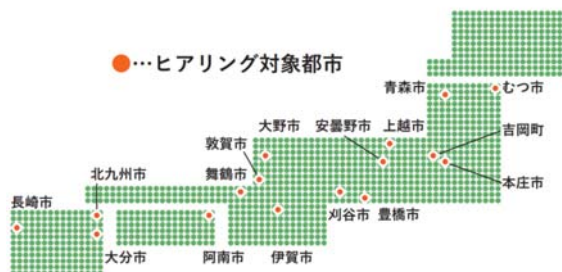


農住団地調査シート

## プロジェクト概要

本研究室では、他大学も交えて2015年度から2018年度まで函館市を対象に市街地の基礎的研究を行い、これからの時代に求められる新しい居住の場、住まい方のあり方について知見を得るための研究を行ってきた。2019年3月には、3か年のまとめとして函館で公開研究会を開催し、専門家や一般市民への研究発表と意見交換を行った。

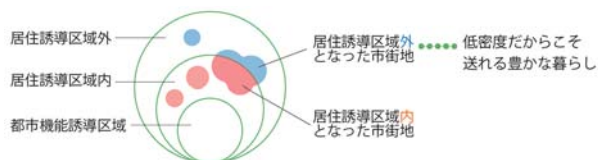
2019年4月からは、立地適正化計画を策定している247都市を対象に、同計画の運用実態を明らかにするためのアンケート調査、GISによる分析などを行った。



2019年ヒアリング対象都市

## 活動経緯

近年、我が国では都市政策としてコンパクトシティを指向し、都市の集約化を図っている。2014年には立地適正化計画の策定が法的に位置付けられ、既成住宅市街地を居住誘導区域の内と外に分けることとなった。本調査研究では、立地適正化計画の分析や典型的な地方都市へのヒアリング調査を行うことで、居住誘導区域の設定が人々の生活にどのような影響を与えるか考察し、地方都市のあり方を考えていく上での基礎的かつ重要な知見を得ることを目的に活動する。



## これまでの活動

2015

2018

函館市において現地調査や市ヘヒアリング、GISなどによる基礎的研究を行い新しい住環境価値について考えた。

2019

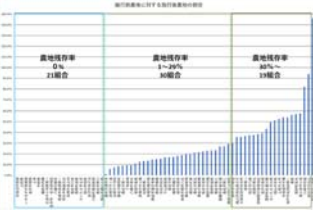
星研究室との共同研究として全国の立地適正化計画を策定している都市の研究を行った。年度末には同計画に関する調査の結果を報告書として取りまとめた。

2021

郊外市街地の現況を把握するために八大ニュータウンを対象として住宅地の変容について調査を実施した。



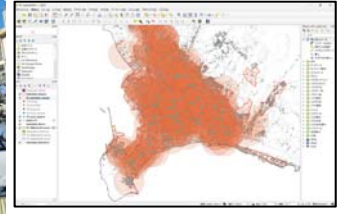
コモンスペースと住宅地  
(いかるがの里服部：奈良県)



農地の残存率



集合住宅の様子  
(旭岡団地)



GISを用いた施設分析

## 今年度の活動内容

今年度は、コロナ禍が落ち着きを見せ始めたこともあり、現地に出向き、そのまちのリアルを実際に感じる事ができる年であった。近畿圏 & 中部圏及び函館市の現地調査を行ったため、以下にまとめる。

### 農住団地調査

市街化区域内において農地を残した開発が行われた農住組合について調査を実施した。資料調査では農住組合資料集を用いて地区面積や事業実施理由を整理することで、農住組合による土地区画整理事業がどのような意図で行われていたかを把握した。現地調査では三重県、大阪府、奈良県の三都市を訪れ、2009年時点の土地利用図及び、航空写真を用いて現況との変化を比較し、事業後の農地の残され方、農地の土地利用転換を把握した。これにより、農地を残す上で必要なことについて考察を深めた。



整序化された農地と住宅  
(寝屋川打上地区：大阪府)

現地調査から農地を残しつつ土地区画整理事業を行った地区は、調査時には多くの地区で農地が減少していた。農地は住宅地もしくは空地（放棄地・駐車場）になっており、市街化区域内農地を残していくためには、土地の整序化だけでは足りないことが分かった。農地が残されている地区では貸農園のように農地所有者だけでなく第三者の関わりもあり、農地の管理は協同で行う必要があると感じた。



一団の農地  
(菟野町宝永：三重県)

### 函館調査

地方中核都市である北海道函館市の中心市街地及び郊外市街地の資料収集と現況把握を実施した。さらに住宅団地として、旭岡団地と本通中央住宅団地の現地視察も実施した。その後、中央図書館にて資料収集を実施し、現状と比較を行った。そして道中、福祉施設の車両や商業施設の利用実態も見ることができた。

現地調査前は、航空写真やデータ上の情報のみであったが、修士研究の対象地の一つである函館市の郊外市街地の現況を実際に訪れ、触れることで、地方中核都市の郊外の状況を確認することができたと考える。



郊外市街地の福祉施設  
(旭岡団地)

### 関連修士研究(2022年度)

- 農住組合による  
土地区画整理事業の効果に関する研究
- 地方中規模都市における  
医療福祉施設の分布と市街地密度に関する研究

### 来年度の活動予定

科研費研究が2022年度をもって終了する。そのため、来年度以降は、3年間の函館研究+4年間の本研究の取りまとめを進めていくとともに、今まで得られた知見をもとに、市街地モデルの構築や新たな研究課題の設定等を検討していく。