首都圏遠郊外地域の既成市街地における管理不全住宅の実態に関する研究
－千葉県大網白里市大網地域市街化区域を対象として－

A Study on Management Failure Status of Housing by Build-up Area in Metropolitan Area Long Distance Suburban Area: Case Study of Urban Area of Oamishirasato City in Chiba Prefecture

柴　直也*

Naoya Shiba*

In our country, the increase of the empty house becomes the problem against a backdrop of a population decline, and the management gets worse of the house is predicted now. In this study, Grasp the actual situation of the management situation of the house in the built-up area in the distant suburbs area and intended that clarify the difference to occur from surrounding environment and the location situation. From this study, in the former city area, there is concern about the aging progress by the local unit. Management failure status of housing is concentrated and the current situation left behind. Bipolarization advances in the station and a former city area, and predicted that it may be connected for the decline of the whole city area in future.

Keywords: population decrease, built-up area, Management failure status of housing,
人口減少、既成市街地、管理不全住宅

1．研究背景と目的

現在我が国では、人口減少を背景に空き家の増加が問題となり、伴って住宅の管理悪化が予測される。東京圏遠郊外地域（東京 50 ㎞圏域*1）においては、全体で見れば人口は増加傾向にあるが、遠郊外地域では人口減少、高齢化が深刻化。それにより住宅の管理が行われず防災・防犯機能が低下、周辺住民の生活環境の悪化を引き起こす懸念が生ずる。

本研究の調査対象地となる千葉県大網白里市は東京圏遠郊外地域に位置し、その他空き家率*2 は 8.5%と、東京圏遠郊外地域の平均その他空き家率 4.2%を上回る数値である。大網駅周辺の市街化区域には戦前から残る既成市街地や農村集落、団地、小規模開発されたスプロール地域など複数タイプの土地利用が存在する。そこで本研究では、多面的性質を持つ大網駅周辺の市街化区域内の戸建て住宅を対象に外観調査を行い管理状況の実態を把握、周辺環境や立地状況から生ずるその差異を明らかにすることを目的とする。

2．調査概要

2.1 調査対象地選定

本研究では、調査対象地を選定するにあたり、東京駅を中心とする 50 ㎞圏域に駅が立地する地域であることを条件の 1 つとして定めた。この東京駅を中心とする 50 ㎞圏域は高度経済成長期に人口の増加に伴って首都圏郊外にニュータウンが開発された。またこれらの首都圏郊外には開発型住宅地、ミニ開発を行ったスプロール型住宅地、古くから形成されている既成市街地、農地や農家集落なども存在する。しかしながら、これらの地域には人口減少や高齢化によって、居住者が存在せず空き家になってしまった住宅、高齢化に伴って維持管理が困難になってしまった住宅などが増加している。千葉県大網白里市は開発型住宅地、ミニ開発を行ったスプロール型住宅地、30 年以上前から存在する既成市街地、農地や農家集落などが存在し、管理不全住宅のパターンも多く存在している。したがって、郊外の既成市街地における管理不全住宅、非管理不全住宅の実態把握に効果的であると判断できる。

以上の条件を持って、千葉県大網白里市の団地を除いた JR 大網駅周辺（以下新大網駅とする）の市街化区域を調査対象地とした。

2.2 調査手法

本研究では、2017 年度版の大網白里市ゼンリン住宅地図をベースに、対象地内の全戸建て住宅*3 に対して調査員が公道より目視にて外観調査を行った。調査項目は、建物本体、建物付属、庭、隣接・周辺環境に分かれ、設備の有無と管理状態を調査し、管理状態は評価基準を設定した。

表 1. 管理状態の評価基準

調査項目			深刻度1	深刻度2
建物本体	外壁	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		亀裂	一面の半分未満亀裂	一面の半分以上亀裂
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		植物	一面の半分未満被膜	一面の半分以上被膜
		塗装状態	一面の半分未満色落ち	一面の半分以上色落ち
	玄関扉	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		亀裂	一面の半分未満亀裂	一面の半分以上亀裂
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
	玄関ポーチ	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		ゴミの有無	体積がゴミ袋(30ℓ)未満	体積がゴミ袋(30ℓ)以上
		雑草	10cm未満	10cm以上
	雨どい	亀裂	一面の半分未満亀裂	一面の半分以上亀裂
		詰まり・堆積物	一部詰まり	機能不全
	雨戸	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		亀裂	一面の半分未満亀裂	一面の半分以上亀裂
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
	窓	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		亀裂	一面の半分未満亀裂	一面の半分以上亀裂
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
	屋根	剥離	一面の半分未満剥離	一面の半分以上剥離
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		雑草	一面の半分未満被覆	一面の半分以上被覆
建物付属	駐車場	雑草	15cm以上30cm未満	30cm以上
		物の放置	体積がゴミ袋(30ℓ)未満	体積がゴミ袋(30ℓ)以上
		舗装の状態	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		屋根の老朽	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
	門扉	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		歪み	-	歪みあり
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		植物	一面の半分未満被覆	一面の半分以上被覆
		機能不全	-	機能不全
	納屋・倉庫	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		植物	一面の半分未満被覆	一面の半分以上被覆
	塀・柵	汚れ	一面の半分未満汚れ	一面の半分以上汚れ
		剥離	一面の半分未満剥離	一面の半分以上剥離
		破損	一面の半分未満破損	一面の半分以上破損
		植物	一面の半分未満被覆	一面の半分以上被覆
	生垣	道路へのはみ出し	15cm以上30cm未満	30cm以上
庭	庭	雑草	15cm以上30cm未満	30cm以上
		物の放置	体積がゴミ袋(30ℓ)未満	体積がゴミ袋(30ℓ)以上
		水たまり	-	存在する
	庭（樹木）	管理無し	15cm以上30cm未満	30cm以上
		道路へのはみ出し	15cm以上30cm未満	30cm以上
		電線	-	電線に接触している
		倒木	-	存在する
		枯れ木	-	存在する

管理状態の評価項目において、問題なしと問題ありで評価、さらに問題ありとなったものは深刻度 1,2 で評価した。また、住宅のタイプ分け行った。それぞれの住宅の定義については以下である。

表 2. 住宅タイプの定義

住宅タイプ	説明
一般戸建て住宅	一つの建物に居住機能のみを持つ住宅。
店舗兼用住宅	一つの建物に居住機能と店舗機能のいずれも持つ住宅。
複数建物住宅	一つの広大な敷地内に複数の建築物の存在が確認でき、ゼンリン地図上でそれらが線で結ばれていこと。さらに、それらが目視調査において倉庫や納屋、離れであると判断できる住宅。
狭小住宅	2DK程度の間取りであり、床面積が30～50㎡程度の貸家タイプの住宅。また、同区画内に6～10件で並んでいる場合も含める。

さらに、本研究では、複数タイプの住宅を対象にしているため住宅付属や設備の差を考慮して比較・分析する必要がある。庭や駐車場の無い住宅は有る住宅に比べ調査できる項目が少ない。そこで管理状況に関する調査において、ある住宅の「問題ありとなった項目数」を「調査した対象の項目の合計数」で割った数値を出し、8 段階にランク分けした。例えば、住宅 A の管理状態の調査項目が合わせて 50 あり、「外壁の汚れ」と「屋根：剥離」が問題ありとなった場合 2/50＝約 0.4 となり、住宅 A はランク 1 となる。全住宅において問題ありとなった項目数で、最大 22、最小 0。項目の合計数で、最大 52、最小で 18 項目となった。また、ランク 1～2 を軽度、ランク 3～7 を重度とした。

表 3. ランク評価基準と該当住宅戸数

区分	ランク	管理不全度		戸数(戸)	構成比
非管理不全住宅	ランク 0	0		1265	82.2%
管理不全住宅（軽度）	ランク 1	0を超える	0.04未満	46	3.0%
	ランク 2	0.04以上	0.08未満	82	5.3%
管理不全住宅（重度）	ランク 3	0.08以上	0.12未満	48	3.1%
	ランク 4	0.12以上	0.2未満	50	3.2%
	ランク 5	0.2以上	0.28未満	22	1.4%
	ランク 6	0.28以上	0.36未満	13	0.8%
	ランク 7	0.36以上		13	0.8%
管理不全住宅合計				274	17.8%
全住宅合計数				1539	100.0%

3. 実地調査結果

3.1 管理状況に関する調査項目

全住宅で最も高いのが「庭（樹木）の管理有無」で、次に「外壁の汚れ」、次いで「庭（樹木）の道路へのはみだし」である。深刻度 1 のみで見ると、外壁の汚れ」が最も高く、次に「屋根の剥離」、次いで「納屋・倉庫の汚れ」となっている。深刻度 2 のみで見ると、「庭(樹木)の管理の有無」で最も高く、次に「庭(樹木)の道路へのはみだし」で、次いで「庭の雑草」となっている。

深刻度 1 では建物本体で構成比の高い項目が多く、深刻度 2 では建物付属で構成比の高い項目が多いことがわかる。「外壁の汚れ」の深刻度 1 は、該当戸数が 159 戸もあることから、全住宅において 1 割以上の住宅の外壁に視認できるレベルでの汚れがあることがわかる。「庭(樹木)の管理の有無」の深刻度 2 は「30cm 以上」で 11.19%と深刻度 2 の中でも最も構成比の高いことから、樹木に対して定期的な管理を行っていない住宅が目立つことがわかる。

深刻度 2 の高い項目は「庭」と「庭(樹木)」など建物に付属する設備に関する項目が多い。反対に建物本体に関する項目で構成比が深刻度 1 の高い項目は深刻度 2 が低く、住宅本体は状態が深刻になる前に管理を行っている住宅が多いと考えられる。

表 4. 管理不全項目別の不全実態

分類		項目	深刻度1		深刻度2		深刻度1・2		全住宅	
			戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
建物本体	外壁	汚れ	159	10.33%	28	1.82%	187	12.15%	1539	100.0%
		亀裂	41	2.66%	5	0.32%	46	2.99%	1539	100.0%
		破損	59	3.83%	8	0.52%	67	4.35%	1539	100.0%
		蔦等植物	11	0.71%	8	0.52%	19	1.23%	1539	100.0%
		塗装状態	53	3.44%	14	0.91%	67	4.35%	1539	100.0%
	玄関扉	汚れ	23	1.49%	1	0.06%	24	1.56%	1539	100.0%
		亀裂	10	0.65%	3	0.19%	13	0.84%	1539	100.0%
		破損	12	0.78%	3	0.19%	15	0.97%	1539	100.0%
	玄関前ポーチ	汚れ	37	2.40%	2	0.13%	39	2.53%	1539	100.0%
		ゴミの有無	10	0.65%	22	1.43%	32	2.08%	1539	100.0%
		植物の有無	8	0.52%	24	1.56%	32	2.08%	1539	100.0%
	雨どい	詰まり・堆積物	2	0.13%	2	0.13%	4	0.26%	1538	100.0%
		亀裂	6	0.39%	11	0.72%	17	1.11%	1538	100.0%
	雨戸	汚れ	21	1.38%	3	0.20%	24	1.58%	1521	100.0%
		亀裂	9	0.59%	8	0.53%	17	1.12%	1521	100.0%
		破損	13	0.85%	3	0.20%	16	1.05%	1521	100.0%
	窓	汚れ	5	0.33%	2	0.13%	7	0.46%	1536	100.0%
		亀裂	1	0.07%	2	0.13%	3	0.20%	1536	100.0%
		破損	3	0.20%	1	0.07%	4	0.26%	1536	100.0%
	屋根	剥離	73	4.74%	7	0.45%	80	5.20%	1539	100.0%
		破損	32	2.08%	6	0.39%	38	2.47%	1539	100.0%
		雑草	4	0.26%	2	0.13%	6	0.39%	1539	100.0%
建物付属	駐車場	雑草	19	1.54%	13	1.05%	32	2.59%	1234	100.0%
		物の放置	3	0.24%	29	2.35%	32	2.59%	1234	100.0%
		屋根の老朽	7	1.24%	3	0.53%	10	1.78%	563	100.0%
		塗装の破損	10	0.81%	5	0.41%	15	1.22%	1234	100.0%
		汚れ	20	1.62%	8	0.65%	28	2.27%	1234	100.0%
	門扉	汚れ	5	0.53%	0	0.00%	5	0.53%	951	100.0%
		歪み	–	–	0	0.00%	1	0.11%	951	100.0%
		破損	3	0.32%	0	0.00%	3	0.32%	951	100.0%
		蔦等植物	0	0.00%	1	0.11%	1	0.11%	951	100.0%
		機能不全	–	–	1	0.11%	1	0.11%	951	100.0%
	納屋・倉庫	汚れ	11	3.53%	4	1.28%	15	4.81%	312	100.0%
		破損	6	1.92%	6	1.92%	12	3.85%	312	100.0%
		蔦等植物	2	0.64%	2	0.64%	4	1.28%	312	100.0%
	柵・塀	汚れ	8	0.62%	3	0.23%	11	0.85%	1298	100.0%
		剥離	4	0.31%	1	0.08%	5	0.39%	1298	100.0%
		破損	5	0.39%	1	0.08%	6	0.46%	1298	100.0%
		蔦等植物	1	0.08%	2	0.15%	3	0.23%	1298	100.0%
	生垣	道路へのはみだし	8	0.63%	8	0.63%	16	1.25%	1279	100.0%
庭	庭	雑草	39	3.04%	60	4.67%	99	7.71%	1284	100.0%
		物の放置	11	0.86%	52	4.05%	63	4.91%	1284	100.0%
		水たまり	–	–	15	1.17%	15	1.17%	1284	100.0%
	庭（樹木）	管理の有無	5	1.12%	50	11.19%	55	12.30%	447	100.0%
		道路へのはみだし	15	3.36%	26	5.82%	41	9.17%	447	100.0%
		電線	–	–	2	0.45%	2	0.45%	447	100.0%
		倒木	–	–	1	0.22%	1	0.22%	447	100.0%
		枯れ木	–	–	2	0.45%	2	0.45%	447	100.0%

3.2 住宅タイプ*4 別における管理ランクの分布

一般戸建て住宅以外の 3 つの住宅タイプは一般戸建て住宅に比べると件数は少ないが、管理不全住宅の割合が高く、狭小住宅に関しては約半数が管理不全住宅となっている。

しかし、狭小住宅をランク別でみるとランク 2 が 13 戸、ランク 4 が 6 戸と集中していることから軽微な管理不全住宅の傾向がある。ランク 5 以上の管理不全住宅は 9 割以上が一般戸建て住宅と店舗兼用住宅である。さらに、ランク 7 の住宅は全住宅中でも 3 割の住宅が店舗兼用住宅になっており、特に大網地域に集中している。

一般戸建住宅では管理不全住宅(重度)の方が高く、他の住宅タイプと比べてランクもまばら住宅数がある。ランク 6 の割合が高く、住宅タイプとして、管理不全住宅(重度)の割合が高い傾向がみられる。

表 5. 住宅タイプと管理ランク

	一般戸建て住宅		店舗兼用住宅		複数建物住宅		狭小住宅		全住宅	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
ランク 0	1128	84.7%	84	68.3%	28	77.8%	25	51.0%	1265	82.2%
ランク 1	34	2.6%	8	6.5%	1	2.8%	3	6.1%	46	3.0%
ランク 2	52	3.9%	15	12.2%	2	5.6%	13	26.5%	82	5.3%
ランク 3	40	3.0%	4	3.3%	3	8.3%	1	2.0%	48	3.1%
ランク 4	39	2.9%	5	4.1%	0	0.0%	6	12.2%	50	3.2%
ランク 5	19	1.4%	2	1.6%	1	2.8%	0	0.0%	22	1.4%
ランク 6	12	0.9%	1	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	13	0.8%
ランク 7	7	0.5%	4	3.3%	1	2.8%	1	2.0%	13	0.8%
計	1331	100.0%	123	100.0%	36	100.0%	49	100.0%	1539	100.0%

4. エリア区分

4. 1 エリア区分の説明

町丁目、用途地域、形成時期*4 を踏まえて 14 個のエリアに区分した。また、各エリアを 5 つの市街地タイプで区分した。

表 6. 市街地タイプの定義

特徴区分	説明
住宅団地	計画的な土地区画整理が行われた戸建て住宅地
スプロール	対象エリア内の住宅以外の畑、荒れ地、森林、駐車場などが2割以上5割未満の地域
農村集落	建物の配置と特徴から旧集落と判断される地域
旧既成市街地	1970年以前から存在する住宅・商業・業務施設が建設された市街地
新既成市街地	1970年以降に開発された住宅・商業・業務施設が建設された市街地

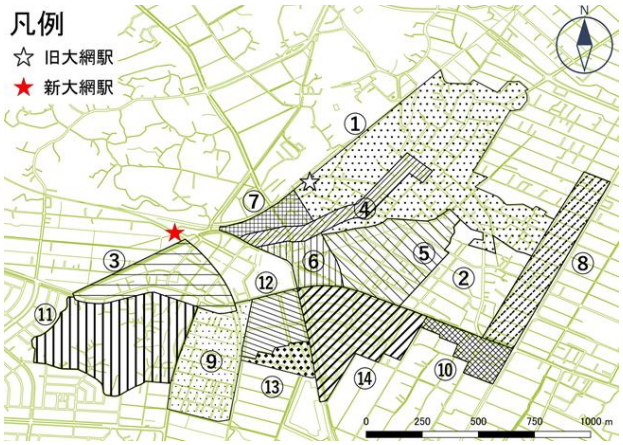

図 1. エリア区分

4. 2 エリア区分における住宅タイプと管理不全ランク

旧大網住居系市街地は一般戸建て住宅タイプの管理不全率が高く、管理不全ランク 1～7 すべての住宅を含むエリアであり、戸数も多いことから最も多様なエリアである。

その内、ランク 2 の割合が最も高く、ランク 1 とランク 3 も同様に比較的高い結果となった。

旧大網近隣商業地域は店舗兼用住宅が集中しているエリアである。旧大網駅からの距離が近く、元々建てられていた店舗兼用住宅の多くが大型商業施設により、現在、あまり活用されていないことが管理不全率の高い要因であると推測できる。管理不全ランクにおいてはランク 2 のみ高い割合を示している。

旧大網駅南住商混在地域は一般戸建て住宅の割合が最も高い結果となったが、狭小住宅の管理不全率が全エリアで最も高い割合を示している。この旧大網駅南住商混在地域は狭小住宅のほとんどが集中している地域であり管理不全率が高い結果から、当該エリアにおいて狭小住宅が密集して建てられていることに加え、現在ではその狭小住宅は管理されていない様子が見られる。旧大網駅南住商混在地域は管理不全ランクが高い住宅を有しているうえランク 2 の割合が全エリアにおいて極めて高いことから、エリア自体が管理不全住宅（軽度）の問題を抱えている。

以上の結果から、エリアごとで住宅タイプや管理ランクの管理不全住宅率の差異が明らかになった。管理不全住宅率の高いエリアは共通して管理不全ランク 2 の割合が高く、管理不全住宅率が高い住宅タイプである戸建て店舗兼用住宅と狭小住宅が集中して建てられている。

4. 3 エリアごとの項目別の管理不全実態

旧大網住居系市街地、旧大網近隣商業地域、旧大網駅南住商混在地域、以上のエリアには共通して外壁の管理不全が集中している。さらに、管理不全項目において汚れのみ非常に高い割合を示しており、次に破損と塗装の状態が高く、蔦等植物はやや低い割合である。

旧大網住居系市街地にのみ駐車場の管理項目の管理不全率が高く、特に雑草の項目が高い特徴がある。さらに庭の雑草や庭（樹木）の管理にも同様の傾向がみられる。

表 7. エリア区分と構成

市街地タイプ	番号	エリア名称	形成時期	旧大網駅からの距離	エリア内の全戸数(戸)	店舗兼用住宅		狭小住宅		管理不全住宅		管理不全ランク						
												エリア内	ランク1.2		ランク3.4		ランク5.6.7	
						戸数(戸)	構成比	戸数(戸)	構成比	戸数(戸)	構成比	全戸数(戸)	戸数(戸)	構成比	戸数(戸)	構成比	戸数(戸)	構成比
旧既成市街地	①	旧大網住居系市街地	1947年以前	約400m～1.4km	464	50	10.78%	10	2.16%	102	21.98%	464	48	10.34%	33	7.11%	21	4.53%
	②	仏島住居系旧市街地	1947年以前	約1～1.2km	132	9	6.82%	2	1.52%	18	13.64%	132	7	5.30%	8	6.06%	3	2.27%
	③	大規模店周辺住宅地域	1947年以前	約200～400m	44	5	11.36%	0	0.00%	7	15.91%	44	3	6.82%	2	4.55%	2	4.55%
	④	旧大網近隣商業地域	1947年以前	約300m～1km	85	39	45.88%	7	8.24%	25	29.41%	85	16	18.82%	3	3.53%	5	5.88%
新既成市街地	⑤	市役所周辺住商混在地域	1972年	約500～800m	120	10	8.33%	0	0.00%	21	17.50%	120	3	2.50%	17	14.17%	1	0.83%
	⑥	第二分庁舎周辺住商混在地域	1972年	約400～600m	24	0	0.00%	0	0.00%	2	8.33%	24	0	0.00%	2	8.33%	0	0.00%
	⑦	旧大網駅南住商混在地域	1972年	約200～400m	33	1	3.03%	0	0.00%	17	51.52%	33	11	33.33%	4	12.12%	2	6.06%
スプロール	⑧	国道128号沿い住商混在地域	1983年	約1.2～1.3km	31	0	0.00%	0	0.00%	5	16.13%	31	5	16.13%	0	0.00%	0	0.00%
	⑨	駒込ミニ開発地域	1969年	約400～900m	165	3	1.82%	13	7.88%	27	16.36%	165	13	7.88%	11	6.67%	3	1.82%
	⑩	駒込・経田県道83号沿い地域	1983年	約1～1.2km	16	1	6.25%	0	0.00%	9	56.25%	16	2	12.50%	2	12.50%	5	31.25%
農村集落	⑪	駒込農村集落地	1947年以前	約400～700m	121	3	2.48%	7	5.79%	13	10.74%	121	5	4.13%	5	4.13%	3	2.48%
住宅団地	⑫	みやこ野1丁目その1	2013年	約400～600m	30	1	3.33%	0	0.00%	0	0.00%	30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	⑬	みやこ野1丁目その2	2013年	約700～800m	69	0	0.00%	0	0.00%	8	11.59%	69	1	1.45%	5	7.25%	2	2.90%
	⑭	みやこ野2丁目	1998年	約500～800m	205	1	0.49%	0	0.00%	20	9.76%	205	14	6.83%	6	2.93%	0	0.00%

市街地タイプ	番号	エリア名称	管理不全項目										
			全戸数(戸)	外壁・汚れ		屋根・剥離		庭・雑草			庭(樹木)・管理無し		
				該当戸数(戸)	構成比	該当戸数(戸)	構成比	全戸数(戸)	該当戸数(戸)	構成比	全戸数(戸)	該当戸数(戸)	構成比
旧既成市街地	①	旧大網住居系市街地	464	85	18.32%	46	9.91%	384	29	7.55%	144	19	13.19%
	②	仏島住居系旧市街地	132	11	8.33%	3	2.27%	120	5	4.17%	32	1	3.13%
	③	大規模店周辺住宅地域	44	4	9.09%	1	2.27%	34	5	14.71%	5	2	40.00%
	④	旧大網近隣商業地域	85	22	25.88%	9	10.59%	54	4	7.41%	13	2	15.38%
新既成市街地	⑤	市役所周辺住商混在地域	120	16	13.33%	3	2.50%	91	10	10.99%	28	8	28.57%
	⑥	第二分庁舎周辺住商混在地域	24	12	50.00%	4	16.67%	29	12	41.38%	29	3	10.34%
	⑦	旧大網駅南住商混在地域	33	1	3.03%	0	0.00%	23	1	4.35%	21	0	0.00%
スプロール	⑧	国道128号沿い住商混在地域	31	0	0.00%	0	0.00%	31	1	3.23%	14	0	0.00%
	⑨	駒込ミニ開発地域	165	4	2.42%	2	1.21%	111	13	11.71%	29	9	31.03%
	⑩	駒込・経田県道83号沿い地域	16	7	43.75%	3	18.75%	9	3	33.33%	5	0	0.00%
農村集落	⑪	駒込農村集落地	121	6	4.96%	4	3.31%	102	7	6.86%	30	4	13.33%
住宅団地	⑫	みやこ野1丁目その1	30	0	0.00%	0	0.00%	30	0	0.00%	6	0	0.00%
	⑬	みやこ野1丁目その2	69	2	2.90%	0	0.00%	64	4	6.25%	17	4	23.53%
	⑭	みやこ野2丁目	205	17	8.29%	0	0.00%	202	5	2.48%	74	3	4.05%

管理不全率の低いみやこ野１丁目その１とみやこ野２丁目は共通して外壁など建物本体の管理不全率は低い結果であったが、庭と駐車場の雑草、庭（樹木）の管理において管理不全率が高く、特にみやこ野（第一種低層住居専用地域）は深刻度２の割合が高い特徴がみられた。同様に、駒込ミニ開発地域は建物本体の管理不全率が比較的低いが、庭（樹木）の管理の有無の管理不全率が高いことが確認された。

以上の結果から、エリアごとに管理不全率が高い項目には差異が示され、外壁の管理不全項目が管理不全率に大きな影響を持っていることが明らかになった。さらに、庭の雑草や庭（樹木）の管理は建物本体が管理されていても、定期的な雑草の伐採や樹木の枝打ちを必要になるため管理不全率が高い傾向見られた。

6. まとめ

6.1 調査のまとめ

本研究では、東京駅を中心とする 50 ㎞圏域に駅が立地する地域であり戦前から残る既成市街地や農村集落、住宅団地、スプロール地域など複数タイプの土地利用を有する千葉県大網白里市大網駅周辺を対象に、住宅の管理状況の実態を把握し、周辺環境や立地状況から生ずるその差異の分析を行った。

管理不全ランクについては管理不全(軽度)の住宅と低ランクの管理不全(重度)の住宅は多少のばらつきはあるが対象地全域に分布がみられた。対して高ランクの管理不全(重度)の住宅は地域的な分布の特徴がみられ、特に旧大網駅からの距離が近い程管理不全住宅率が高くなる傾向にあった。住宅タイプについては各住宅タイプによって管理不全住宅率と管理ランクの割合に特徴が見られた。一般戸建て住宅が約 15.3%と最も管理不全住宅率が低く、次いで複数建物住宅、店舗兼用住宅となり、狭小住宅の約 49.0%が最も高い割合となった。しかし一般戸建て住宅と店舗兼用住宅は高い管理ランクで、複数建物住宅と狭小住宅は低い管理ランクの住宅が多い傾向があった。管理不全項目については住宅本体に関する項目として外壁と屋根に管理不全がある住宅が多くみられたが状態は軽微な住宅が多かったのに対して、住宅に付属する設備に関する項目として庭と駐車場に管理不全がある住宅が多くみられその状態も深刻な住宅が多かった。

旧大網近隣商業地域については管理不全住宅率が約 29.4%あり、住宅の約 45.8%を店舗兼用住宅が占める。また店舗兼用住宅が最も管理不全住宅率が高く、その多くに外壁の管理不全が見られる傾向があった。この地域は 1940 年以前から既成市街地として立地し商店街通りとして栄えていたが、現在では大型商業施設にほとんどの店舗が移転してしまったため多くの建物が店舗としての機能を停止、利用頻度が減少した建物の管理不足が予測される。みやこ野団地については、管理不全住宅が見られたが状態は軽微なものが多かった。しかし、管理悪化が進行している住宅が多少見られ、特に庭に関する項目に集中して管理不全が見られる傾向があった。

6.2 今後の課題

大網白里市は都市マスタープランを掲げ、特に JR 大網駅周辺の都市計画について重点的な開発を計画しており現在も駅前の商業地域では道路の拡張工事が行われている。しかし 1940 年代から残る旧市街地は地域単位での高齢化の進行が懸念され、集中して管理不全住宅が取り残されている現状である。今後駅前と旧市街地で二極化が進み、市街地全体の衰退に繋がるのではないかと予測される。また戸建て住宅団地でも管理悪化の進行した住宅が放置、増加すれば景観の悪化や住宅需要の低下によって資産価値が低下することが予測される。

今後としては古くからの既成市街地は商店街通りを軸に若年層を取り入れるイベントの開催や、駅や大型商業施設の利便性を売りに新規入居者の受け入れなど地域全体の活性化を図ることが望ましいと考えられる。また、みやこ野団地など住宅需要の高い地域では放置されている住宅の利用について世帯主に対して市からの指導を行い、住宅の適切な管理が行われる必要があると考えられる。

謝辞

本研究を進めるにあたり、指導してくださった室田昌子教授に加えて、大網白里市市役所の職員のみなさまに深く謝意を表します。

【参考文献】

1)空き家の管理不全要因とその傾向 川口市空き家実態調査の分析 馬場 弘樹, 樋野 公宏 日本建築学会計画系論文集 83 巻 (2018) 749 号
https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/83/749/83_1263/_article/-char/ja)
2)伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する考察 地域住民による空き家管理の可能性の検討 藤平 眞紀子 日本建築学会計画系論文集 82 巻(2017) 738 号
https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/82/738/82_2041/_article/-char/ja)
3)法と経済学の観点からの管理不全空き家等の解消方策の方向性 粟津 貴史
日本不動産学会誌/第 28 巻第 3 号・2014.12
4)管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究 粟津 貴史
政策研究大学院大学まちづくりプログラム川口市都市計画部
5)大網白里市役所 HP 都市計画基本方針
6)大網白里市役所 HP 大網白里市デジタル博物館
7)東京都市大学 2018 年度卒業研究東京圏遠郊外地域における市街化タイプ別空き家発生状況と要因分析―千葉県大網白里市大網地域を対象として一 石亀 由士、和田 高志
8)東京都市大学 2018 年度卒業研究東京圏遠郊外住宅地における管理不全住宅と住民の管理意識に関する研究―埼玉県鳩山ニュータウンを対象として一 海江田 勝秀、加藤 信成、遠山 太樹
9)千葉県 HP 空き家に対する意識調査について(平成 27 年度第 3 回インターネットアンケート調査結果)
https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/seisaku/akiya-anketo.html

【補注】

*1：東京駅から市区町村の役所までの直線距離
*2：平成 30 年住宅・土地統計調査のその他の住宅の割合
*3：「工場」「倉庫」「店舗」の機能のみを持つ建物と、集合住宅を除いた全住宅。
*4：国土地理地図と大網白里市デジタル博物館地図は参考に形成時期を判断した。