

郊外住宅団地における低未利用地所有者の土地利活用意向 に関する調査研究—福岡県宗像市を対象として— A Study on Landowners' Intention to Utilize Underused Lands in Suburban Residential Areas : A Case Study on Munakata City, Fukuoka Prefecture

九州工業大学 吉 武 哲 信
九州工業大学 吉 田 智 洋
九州工業大学 寺 町 賢 一

1. はじめに

高度経済成長期に積極的に開発が進められた郊外住宅団地は、開発から40～50年が経過した現在、急激な高齢化、人口減少に直面しており、同時に低未利用地が増加している。適切な管理が行われない低未利用地が増加すれば、景観の悪化や防災・防犯性の低下、地域コミュニティの弱体化につながる恐れがある。このため、低未利用地の解消・有効活用が求められている。

郊外住宅団地での住宅地利活用に関する既往研究は数多い。たとえば菊地ら¹⁾は、福井市内の郊外住宅地を対象として、居住者の入居経緯や今後の居住意向等を調査し、若年世帯では親・親族の家に近いことを入居理由に挙げる世帯が一定数存在すること、敷地・住宅規模が大きいほど居住継続意向を示す世帯の割合が高いこと等を明らかにした上で、既存住宅・宅地ストックの利用可能性を高める手法を検討している。また松本ら²⁾は長岡市の郊外住宅地を対象に居住者の入れ替わり状況を調査し、不動産業者を介して中古住宅を購入する新規転入者が多いものの、不動産情報の入手が困難であると認識する転入者が多いこと、不動産業者が有する空き地・空き家に関する情報が不足していること等を明らかにし、土地・建物所有者と不動産業者、居住希望者を繋ぐ取り組みの必要性を指摘している。さらに小浦³⁾は神戸市の郊外住宅団地を対象として、居住実態や住宅継承等の調査から、高齢化が進む中でも居住継続意向は高い一方で、子世代への住宅継承の可能性が低く、多くの住宅の先行きが不明確であること等を明らかにし、住宅団地の望ましい方向性を論じている。

これらの研究は、郊外住宅団地内の居住者の居住意向や子世代への相続・継承に対する考え方、新規

転入者の転入経緯等に焦点を当て、郊外住宅団地の持続性を高めるための方策を検討したものである。したがって、どちらかと言えば居住の用に供されている住宅(宅地)に関心を寄せており、調査対象は現居住者となっている。本研究ではむしろ住居として利用されていない低未利用地に関心を向け、当該地に居住していない所有者の土地利活用意向を探りた

近年では、空き家・空き地バンクをはじめとする、土地や住宅の売買・賃貸や関連支援制度に関する情報提供が行われることが多い。これらが低未利用地の解消・有効活用に効果的であるためには、当該土地・建物所有者の事情や意向に答えられるものであることが不可欠であるとの認識が、特に低未利用地所有者の土地利活用の意向に着目する理由である。

低未利用地所有者の意識に着目した既往研究・報告を概観すると、たとえば樋口ら⁴⁾は長岡市中心市街地での駐車場所有者を対象として、このまま駐車場としての利用を望む所有者が多い一方で、高度利用に肯定的態度を示す所有者が一定数存在すること等を明らかにし、今後の駐車場の有効活用策を検討している。また福岡ら⁵⁾は、福井市中心部での低未利用地の実態や所有者の意識調査を行い、所有者が土地所有の負担感を感じていること、売却には消極的な一方で一体的土地利用のための交換・借地には積極的な姿勢を見せる所有者が存在すること等を明らかにしている。さらに佐々木ら⁶⁾は、新潟県・長野県の農村地域で空き家所有者の空き家提供意向を調査し、提供意向を有する所有者が空き家の解体を望むことや移住希望者に集落活動への参加を求めていること等を明らかにし、空き家提供の促進施策を提案している。このように低未利用地所有者の意識に着目した研究はいくつか見られるが、郊外住宅団

地を対象とした研究は十分ではない。なお国土交通省⁷⁾は、全国規模で空き地等所有者を対象としたアンケート調査を実施し、所有者の意向を明らかにしているが、所有者の属性と意向の関係性については言及していないため、利活用意向を有する土地所有者の特徴は十分に解明されていない。

ところで、所有地の新規利活用意向(第三者への賃貸や売却、あるいは所有者自身が利活用する意向)は、所有者と、所有地やその周辺コミュニティとの心理的距離(本研究では馴染み・親密さの程度の意味で用いる)に影響されることが予想される。たとえば生まれ育った土地を手放すことに抵抗があるという感覚がこれに当たる。ただしその場合でも、行政やNPO等が仲介する福祉施設やコミュニティ施設のような公的意味合いを持つ利活用であれば、協力意向を示す所有者が存在する可能性も想定しえよう¹⁾。既往研究・調査ではこのような点に着目したものは見当たらない。

以上を踏まえて本研究では、郊外住宅団地内に存在する低未利用地の所有者を対象としたアンケート調査を実施し、新規利活用意向と公的利活用意向、所有地やその周辺コミュニティとの心理的距離を明らかにしつつ、それら相互および所有者の属性との関係を把握することを目的とする。

なお、一般的に低未利用地とは「空き地、空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地、管理を放棄された森林、暫定的(一時的)に利用されている資材置き場や青空駐車場」を示す用語⁸⁾であるが、本研究が対象とする低未利用地は、郊外住宅団地(後述するように、第1種低層住居専用地域内の住宅団地)であることを踏まえて、「空き地、畑、果樹園、荒地、その他利用の土地」に限定する。空き家に関しては、利活用の判断基準が異なる可能性もあるため、今回の研究では対象外とした。

2. 研究の枠組み

(1) 調査対象地の概要

本研究の調査対象地は福岡県宗像市である。宗像市は、福岡市と北九州市両市の間位置しており、双方から約30kmの距離にある(図1)。その地理的条件の良さから、1960年代以降、いわゆるベッドタウンとして積極的に住宅団地の開発が進められ、それに伴い急激に人口が増加した⁹⁾(図2)。2015年時点での人口は96,516人で、2010～2015年の人口増加率は約1.1%と近年でも微増傾向にある⁹⁾。ただし、開発時

期に入居が集中したことから、図3に示すように、現在は高齢化が進行している⁹⁾(2015年時点で高齢化率26.4%)。

市内の低未利用地に目を向けると、空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は、2013年度時点で9.7%と県平均(12.7%)よりは低いものの、表1に示すように、宗像市住生活基本計画¹⁰⁾において宗像市との比較対象都市とされている7市町²⁾のうち4市町より、やや高い状況にある¹²⁾。また図には示していないが、空き家数は2008年時点で4,080戸¹²⁾、2013年時点で4,110戸¹¹⁾と微増傾向である。

なお、同市が実施する低未利用地利活用の支援策としては、空き家・空き地バンクによる情報提供や転入者への中古住宅購入に対する助成等がある¹³⁾。

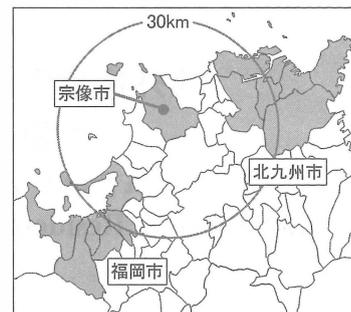


図1 宗像市の位置

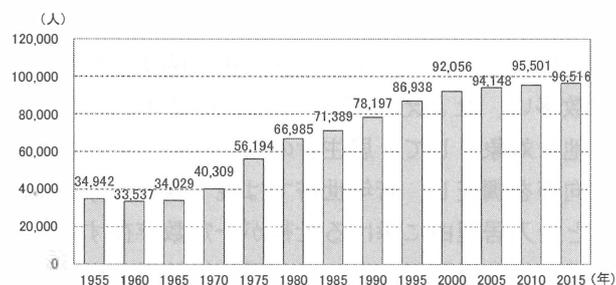


図2 宗像市の人口推移

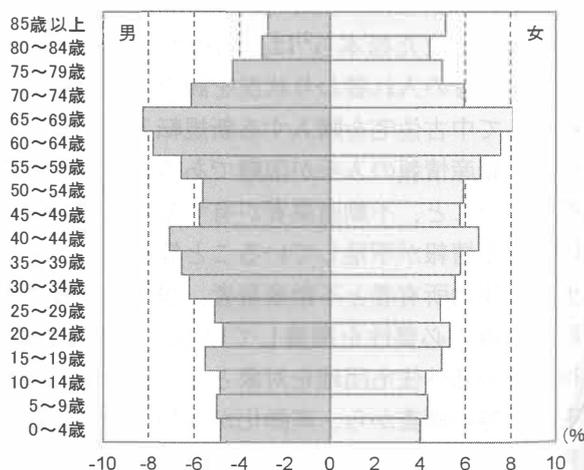


図3 年代別人口比率(2015年時点)

表1 宗像市と比較対象都市の空き家率

市町名	宗像市	糸島市	古賀市	福津市
空き家率	9.7%	9.4%	7.8%	10.5%
市町名	水巻町	岡垣町	新宮町	遠賀町
空き家率	13.8%	8.9%	9.0%	10.7%

このように、同市では空き家・空き地問題が顕在化しているものの、人口自体は微増しているため、居住地としての一定の魅力は有していると考えられる。したがって、同市の今後の人口減少・高齢化の進展への対応のためには、利活用のポテンシャルのある低未利用地の利活用策を探ることが重要である。

なおその際、宗像市の人口減少・高齢化の傾向に大きく影響するのは住宅団地の動向であることは論を俟たないだろう。また、同市内での集約型まちづくりを進める上でも、既に一定の社会基盤施設が整備されている住宅団地は、注目すべき場所と言える。

本研究はこのような認識にもとづいて、住宅団地として開発されたエリア内の低未利用地を調査対象として、その利活用の可能性を当該土地の所有者に対するアンケート調査から明らかにするものである。

(2) 調査の方法

1) 調査対象の抽出

低未利用地所有者にアンケート調査を実施するために、まず低未利用地所有者の特定を以下の手順で行った。

- ① 市内の土地区画整理事業が行われた32団地(図4)と1ha以上の開発が行われた24団地(図5)の計56団地(いずれも市街化区域内の第1種低層住居専用地域)を特定した。
- ② ゼンリン電子住宅地図(2016年度版)を用いて、①の56団地内に存在する低未利用地を抽出した結果、761区画が抽出され、これを調査対象候補地とした。
- ③ ②の761区画のうち、土地の形態や現況利用から新規利活用・公的利活用に供用困難・不適であると考えられる区画や調査が困難な区画(表2)を除き、421区画を抽出し、これらの所有者を最終的な調査対象とした。

なお③については、所有者の現住所や低未利用地の規模・所有形態を特定する必要があり、個人情報保護の観点から宗像市の協力を得て実施している。

また表2に示す「駐車場利用中」とは、アスファルト舗装の駐車場である。舗装駐車場は一般的には低未利用地として捉えられるが、未舗装の駐車場が十分多い中で一定の投資(舗装)を行った点において利活用可能性が相対的に低いと考え、除外している。

2) アンケート調査概要

アンケート調査の概要を表3に示す。実際の調査で

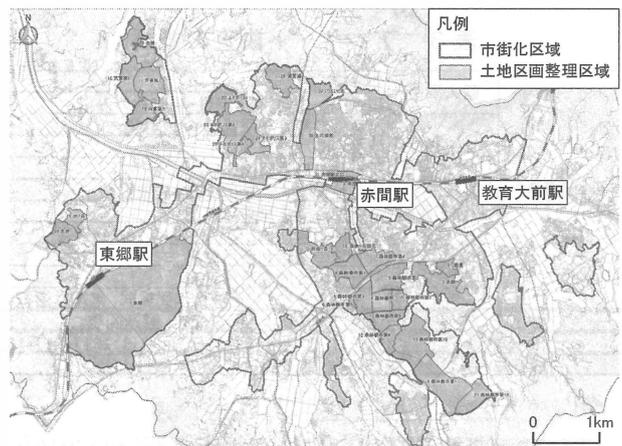


図4 土地区画整理事業が実施された区域

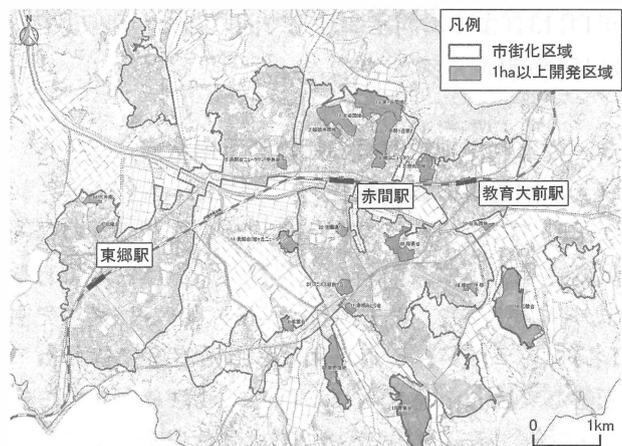


図5 1ha以上の開発が実施された区域

表2 除外した区画一覧

除外した区画	区画数
40坪未満の土地	4
海外在住外国人所有	1
建物敷地と一体である土地	83
ため池	2
駐車場利用中	7
隣接する別空き地判定地と一体	37
法人所有地	89
墓地	2
所有者重複	112
該当なし	1
市街化調整区域	2
計	340

は同表に示す質問項目以外も尋ねているが、未回答が多いため、客観的・統計的な傾向の分析が困難であると判断した質問項目は削除している。質問項目は、1章で述べた「所有地の新規利活用意向」や「所有地の公的利活用意向」に加えて、既往研究・調査を参考に、所有地の新規利活用意向との間に相関があると想定されるものを設定した。また所有地や周辺コミュニティとの心理的距離を問うための代替指標として、「所有地またはその近隣での居住経験」「所有地近隣住民の認知度」「所有地近隣住民との現在の付き合い・連絡」を設定した。

表3 アンケート調査の概要

質問項目	個人属性	年齢 現在の居住地(都道府県・市町村のみ)※
	土地属性	所有地の暫定利用状況
		所有地の取得経緯 所有地の取得時期※
	心理的距離	所有地またはその近隣での居住経験
		所有地近隣住民の認知度 所有地近隣住民との現在の付き合い・連絡
	利活用意向	所有地の新規利活用意向
所有地の公的利活用意向		
注) ※が付されている項目は記述式、無印は選択式		
実施方法	宗像市役所による郵送配布、郵送回収	
実施期間	発送日:2016年12月26日 回収日:2017年1月13日	
回収数(率)	154/421部(36.6%)	

アンケート調査票は、宗像市都市戦略室が2016年12月26日に421区画の所有者へ郵送で配布し、2017年1月13日までに同室に郵送で回収した。回収数(率)は154部(36.6%)であった。

3. 低未利用地所有者の新規利活用意向

(1) 回答者の個人属性

図6、7に回答者の「年齢」「現在の居住地」の単純集計結果を示す。なお、回答者のうち15名は所有者以外(配偶者2名、実子10名、実子の配偶者2名、売主1名)であったが、これら回答者は所有者に代わって回答していると考えられるため、これらも含めて集計・分析する。回答者の約8割は60代以上である。また、居住地は宗像市内が約半数で最も多く、次いで宗像市以外の福岡県内市町村が約3割と多い。

(2) 所有地の暫定利用状況

図8に「所有地の暫定利用状況」の単純集計結果を示す。最も多いのは「特に利用していない」の52.4%で、半数以上の回答者が所有地を暫定的にも利用していない。暫定利用している回答者の中では、最も多い用途は「畑」の34.7%である。

(3) 所有地の新規利活用意向

「所有地の新規利活用意向」について問うた結果

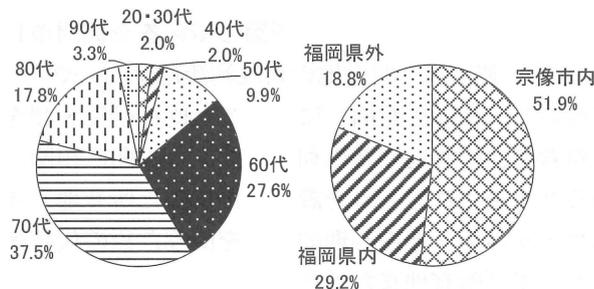


図6 回答者の年齢 (n=152)

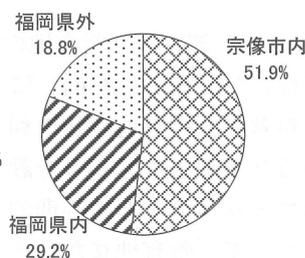


図7 回答者の居住地 (n=154)

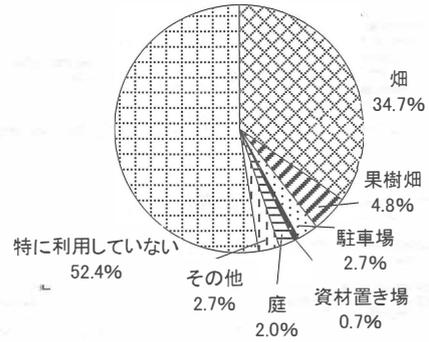


図8 所有地の暫定利用状況 (n=147)

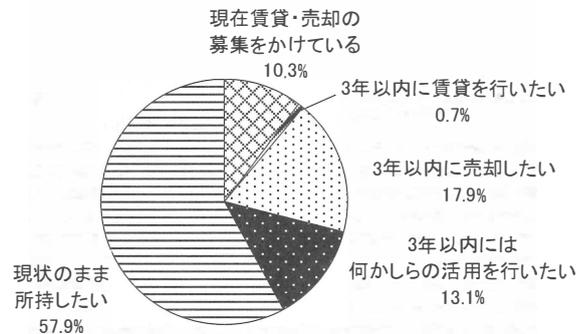


図9 所有地の新規利活用意向 (n=145)

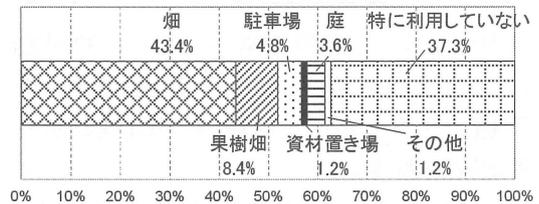


図10 「現状のまま所持したい」回答者の所有地の暫定利用状況 (n=84)

を図9に示す。「現状のまま所持したい」が最も多く、6割近くを占める。「現在賃貸・売却の募集をかけている」は約1割に留まるものの、「3年以内に賃貸を行いたい」「3年以内に売却したい」「3年以内には何かしらの活用を行いたい」は計3割となる。また図10に、図9中の「現状のまま所持したい」とされた土地の暫定利用状況を示すが、最も多いのは全体(図8)と同様に「畑」である。「特に利用していない」の割合は全体の52.4%に比して低いものの、それでも4割弱を占めている。

(4) 所有地の新規利活用意向と各項目間の関係性

本節では、所有地の新規利活用意向と各項目間の関係性を探るために、前節で示した「所有地の新規利活用意向」と各質問項目についてクロス集計と独立性の検定を行う。独立性の検定の結果、有意であった項目については、残差分析も実施する(後の分析

も同様)。ただし、「所有地の新規利活用意向」については、回答比率が低い選択肢が検定結果に影響を及ぼす可能性を考慮し、「3年以内に賃貸を行いたい」「3年以内に売却したい」「3年以内には何かしらの活用を行いたい」を統合し、「3年以内に新規利活用を行いたい」とした。

独立性の検定の結果、「現在の居住地」「所有地の暫定利用状況」「所有地またはその近隣での居住経験」「所有地近隣住民の認知度」の4項目において、1%水準、あるいは5%水準で「所有地の新規利活用意向」との間に統計的な有意差が確認された。「年齢」「所有地の取得経緯」「所有地の取得時期」「所有地近隣住民との現在の付き合い・連絡」の4項目については、有意差は見られなかった。

図11には、「所有地の新規利活用意向」と「現在の居住地」のクロス集計結果を示している。残差分析の結果、「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」所有者は、福岡県外に居住している割合がそれぞれ5%、1%水準で有意に高い。一方で「現状のまま所持したい」所有者は、宗像市内に居住している割合が1%水準で有意に高い。すなわち、新規利活用への転換ターゲットは県外居住者である。

図12に「所有地の新規利活用意向」と「所有地の暫定利用状況」のクロス集計結果を示す。なお、検定の都合上、「所有地の暫定利用状況」は「利用している」「特に利用していない」の2カテゴリに統合した。残差分析より、「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」所有者は、暫定利用している割合が1%有意で低かった。一方で「現状のまま所持したい」所有者は、暫定利用している割合が1%有意で高い。すなわち、暫定利用していない層が新規利活用への転換ターゲットとなる。

図13は「所有地またはその近隣での居住経験」の単純集計、及び「所有地の新規利活用意向」とのクロス集計結果である。単純集計(図13中の最上段)より、所有地及びその近隣での居住経験がない回答者が6割を超える。残差分析より、「3年以内に新規利活用を行いたい」所有者は、所有地及びその近隣に住んだことはない割合が1%有意で高い。一方で「現状のまま所持したい」所有者は、所有地またはその近隣に住んだことがある割合が1%有意で高い。所有地の新規利活用意向が所有地との心理的距離に影響されると言え、新規利活用支援策の推進の際には配慮すべき事項となろう。

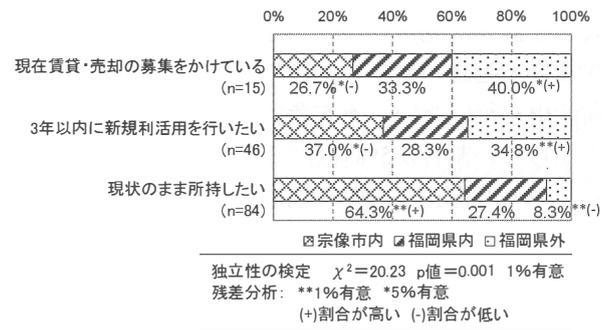


図 11 新規利活用意向と現在の居住地

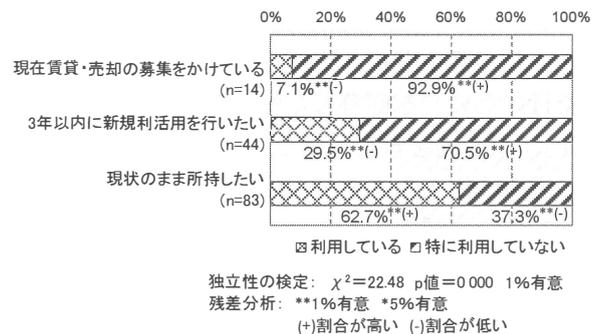


図 12 新規利活用意向と暫定利用状況

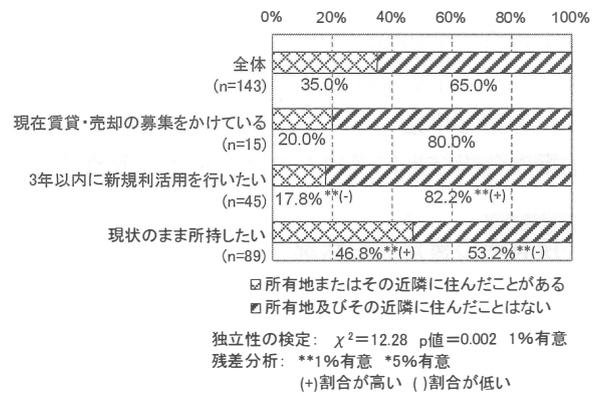


図 13 新規利活用意向と居住経験

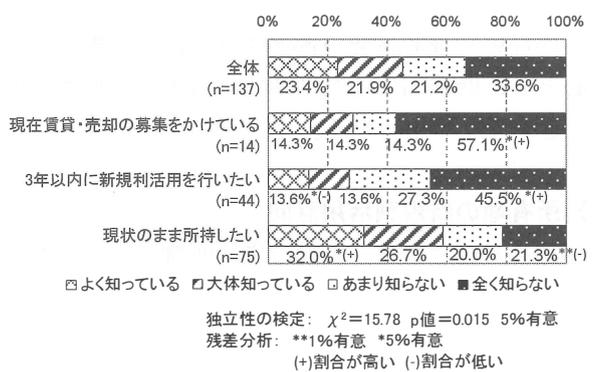


図 14 新規利活用意向と近隣住民の認知度

図14には、「所有地近隣住民の認知度」の単純集計結果と「所有地の新規利活用意向」とのクロス集計結果を示している。単純集計(図14中の最上段)より、「よく知っている」～「全く知らない」まで回答に

大きな偏りは見られない。残差分析の結果から、「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」所有者は、所有地近隣住民を全く知らない割合が5%有意で高く、「現状のまま所持したい」所有者は、所有地近隣住民をよく知っている割合が5%有意で高い。所有地の利活用意向と所有地周辺コミュニティとの心理的距離に関係があり、先と同様に、新規利活用支援策の推進の際には配慮すべき事項と言える。

以上より、新規利活用に意欲的な所有者(「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」を回答した所有者)は、「福岡県外に居住」「所有地を暫定利用していない」「所有地及びその近隣に住んだことがない」「所有地近隣住民を全く知らない」傾向にあることが示された。一方で新規利活用に意欲的でない所有者(「現状のまま所持したい」を回答した所有者)の傾向は、「宗像市内に居住」「所有地を暫定利用している」「所有地またはその近隣に住んだことがある」「所有地近隣住民をよく知っている」である。

(5) 考察と小括

本章の分析結果に考察を加え、以下に整理する。

1) 所有地の暫定利用状況

暫定利用が実際になされている中で最も多いのは「畑」であるが、人の手が定期的・高頻度で入るといふ点からは景観上・治安上の問題は小さい。「果樹園」「庭」も同様であり これらの用途の転換を急ぐ必要性は大きくなかろう。この意味では、「特に利用していない」「(未舗装の)駐車場」「資材置き場」を中心とした低未利用地が積極的利活用への転換を図るべきターゲットとなる。

2) 所有地の新規利活用意向

回答者の過半数が「現状のまま所持したい」としているものの、畑のような暫定利用がされていれば上記1)の理由から、それら全てが早急な対応を要するわけではない。重要な課題は、新規利活用に積極的な意向を示す4割の層(図9)について、その割合を増加させること、新規利活用の実現を支援すること、また「現状のまま所持したい」としながら「特に利用していない」層(37.3%)や、「駐車場」「資材置き場」での暫定利用をしている層(計6.0%)について、新規利活用を促進することである(図10)。

3) 新規利活用に意欲的・消極的な所有者の特徴

市内居住者は、現時点では新規の利活用方法を検討していなくとも、将来的に所有者自身や後継者が利活用する可能性も考えて現状のまま所持することを望んでいると考えられる。その一方で県外居住者については、将来的に所有者自身で利活用する可能性が低いことが、賃貸や売却といった第三者への土地譲渡に意欲的な要因として考えられる。

また、現時点で所有地を暫定利用している場合には、その利用方法の継続が前提にあり、新たな利活用への可能性が低い。さらに所有地や周辺コミュニティとの心理的距離が近い(所有地またはその近隣での居住経験がある、所有地近隣住民をよく知っている)場合に新規利活用への意欲が低いのは、現時点で新規利活用の予定がなくても、馴染み・思い入れがある土地だからこそ、将来的に所有者自身あるいは親族で利活用するために、現状のまま所持したいと考えるからであろう。

4. 低未利用地所有者の公的利活用意向

(1) 所有地の公的利活用意向

それでは、コミュニティ施設や福祉施設のような公的な目的であれば、利活用意向は変化するだろうか。図15に「所有地の公的利活用意向」を問うた結果を示す。公的利活用に対して意欲的な所有者(「積極的に協力したい」「どちらかといえば協力したいと思う」)、意欲的でない所有者(「どちらかといえば協力したいとは思わない」「協力したいとは思わない」)はいずれも50%前後であることがわかる。次節(2)で、この意向と他の項目への回答の関係を分析する。

(2) 所有地の新規利活用意向と公的利活用意向の関係性

図16に「所有地の新規利活用意向」と「所有地の公的利活用意向」のクロス集計の結果を示す。独立

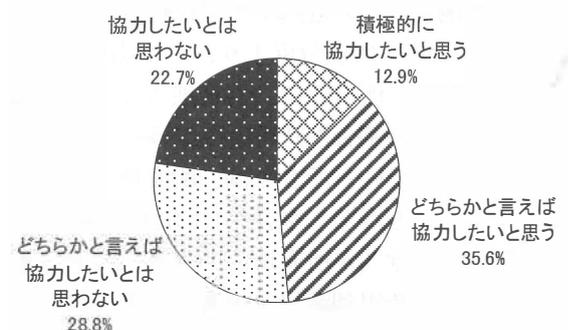


図15 所有地の公的利活用意向(n=132)

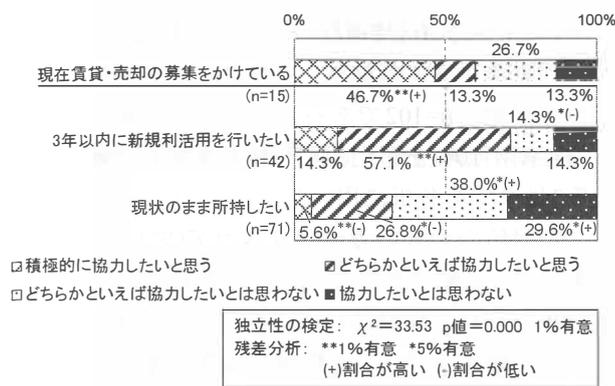


図16 新規利活用意向と公的利活用意向

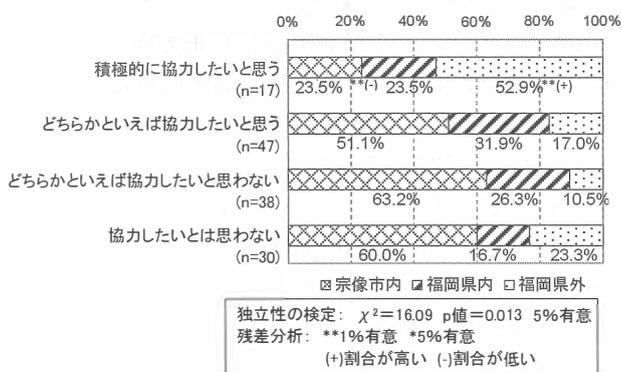


図17 公的利活用意向と現在の居住地

性の検定を行ったところ、1%水準で統計的に有意な差が見られた。また残差分析より、「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」所有者は、公的利活用に意欲的な傾向を示し、「現状のまま所持したい」所有者は、公的利活用に意欲的でない傾向にあることが示された。ただし、新規利活用意向において「現状のまま所持したい」を回答した所有者の中に、公的利活用であれば協力的な態度を示す所有者が約3割存在することは注目される。公的利活用であれば、所有者が利活用に意欲的になる可能性があるからである。この点については、5章で詳しく検討する。

(3) 所有地の公的利活用意向と各項目間の関係性

次に「所有地の公的利活用意向」と、前章で「所有地の新規利活用意向」との間に統計的に有意差が確認された「現在の居住地」「所有地の暫定利用状況」「所有地またはその近隣での居住経験」「所有地近隣住民の認知度」の4項目について、クロス集計、及び独立性の検定、残差分析を行う。

図17に「所有地の公的利活用意向」と「現在の居住地」のクロス集計結果を示す。有意水準5%で統計

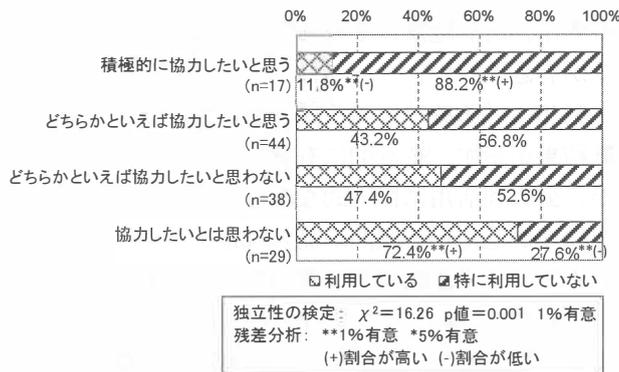


図18 公的利活用意向と暫定利用状況

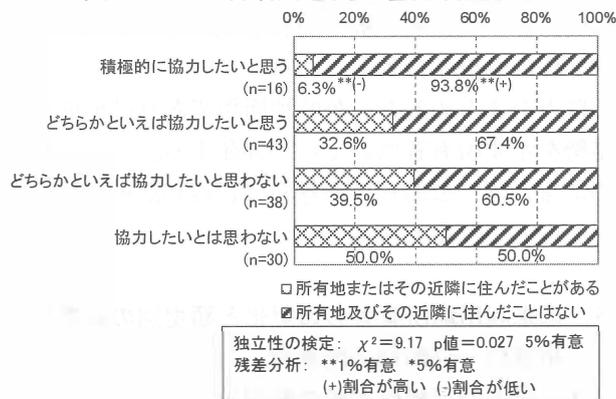


図19 公的利活用意向と居住経験

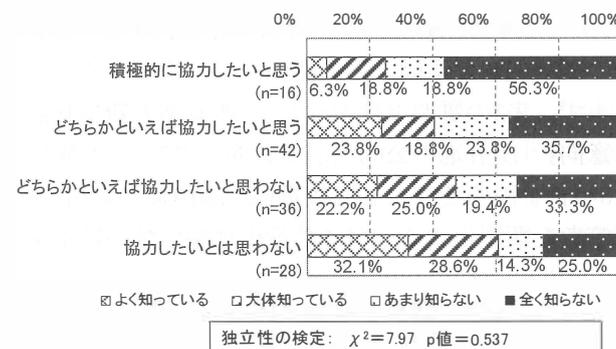


図20 公的利活用意向と近隣住民の認知度

的な有意差があり、残差分析の結果から、「積極的に協力したいと思う」所有者は、福岡県外に居住している割合が有意に高い傾向にあることが示された。

図18に「所有地の暫定利用状況」とのクロス集計結果を示す。有意水準1%で統計的に有意差があり、残差分析では、公的利活用に「積極的に協力したいと思う」所有者は、所有地を暫定利用している割合が有意に低い。公的利活用に「協力したいとは思わない」所有者は所有地を暫定利用している割合が有意に高い。

図19に「所有地またはその近隣での居住経験」とのクロス集計結果を示す。5%有意で関係性が認められ、残差分析より「積極的に協力したいと思う」所

有者は、所有地及びその近隣に住んだことがない割合が有意に高い。

図20に「所有地近隣住民の認知度」とのクロス集計結果を示す。統計的に有意な差は見られなかったが、公的利活用に協力的な所有者ほど、近隣住民の認知度が低くなる傾向が見られた。

このように公的利活用意向でも、「所有地近隣住民の認知度」を除く3項目において、統計的に有意な差をもって3章に示した新規利活用意向と概ね同様の傾向を確認することができた。「所有地近隣住民の認知度」についても、統計的有意差は見られないものの、傾向は概ね合致している。

以上をまとめると、公的利活用であれば前向きな姿勢を示す所有者はいくらか存在する。ただし統計的に言えば、公的利活用意向は新規利活用意向と異なるほどではない。

5. 低未利用地所有者の類型化と類型別の新規利活用意向・公的利活用意向

(1) 低未利用地所有者の類型化

本章では、低未利用地所有者の回答による類型化を行い、類型別に「所有地の新規利活用意向」「所有地の公的利活用意向」との関係性を明らかにする。

まず、表3の質問項目のうち、「所有地の新規利活用意向」「所有地の公的利活用意向」の2項目を除いた8項目を説明変数として数量化理論III類を適用し、回答者を類型化する。表4に数量化理論III類の結果を

表4 数量化理論III類の結果

アイテム	カテゴリ	カテゴリスコア	
		第1軸	第2軸
年齢	～59歳	0.5516	2.5984
	60歳～69歳	0.5400	1.2334
	70歳～79歳	0.0127	-1.0113
	80歳～	-0.4243	-2.4682
現在の居住地	宗像市内	1.3844	0.2063
	福岡県内	-1.0331	-0.1521
	福岡県外	-1.1696	-0.1766
所有地の暫定利用状況	利用している	1.3214	-0.0835
	特に利用していない	-1.0854	0.0686
所有地の取得経緯	購入	-0.0512	-1.0605
	相続	0.0794	1.6438
所有地の取得時期	～1979年	-0.9019	-2.0109
	1980年～1999年	0.5350	0.3803
	2000年～	0.4538	1.7316
所有地またはその近隣での居住経験	あり	1.7467	0.0422
	なし	-0.8734	-0.0211
所有地近隣住民の認知度	よく知っている	2.0066	-0.4417
	大体知っている	0.9231	-0.5134
	あまり知っている	-0.6533	-0.3170
所有地近隣住民との現在の付き合い・連絡	全く知らない	-1.3672	0.8031
	あり	1.0013	-0.6399
固着値		0.4298	0.2200
寄与率		24.56%	12.57%
累積寄与率		24.56%	37.13%

示す。なお、上記8項目について、未回答の質問項目があるサンプルは除外したため、本分析に用いたサンプル数はn=102である。ここでは、単一の軸での寄与率が10%を超え、かつ軸の解釈が可能であった第2軸までを分析に用いる。

絶対値の大きいカテゴリスコア(表4では正値を網掛けで、負値を太枠で示している)に着目して、軸の解釈を行う。第1軸は、「所有地またはその近隣での居住経験がある」「所有地近隣住民をよく知っている」の2つが正方向に特に大きく、また「宗像市内に居住」「所有地を暫定利用している」「所有地近隣住民との付き合い・連絡がある」も正方向に大きい。反対に「福岡県内(宗像市以外)、福岡県外に居住」「所有地を暫定利用していない」「所有地近隣住民を全く知らない」「所有地近隣住民との付き合い・連絡がない」は、負の方向に大きい値を示す。

したがって、第1軸は所有者の所有地での居住経験の有無や所有地近隣住民の認知の程度をはじめ、現在の居住地と所有地の距離、所有地の利用状況という、所有者と所有地及びその周辺コミュニティとの繋がりの程度を示すと考えられる。そこで第1軸は「所有地や周辺コミュニティとの繋がり(正方向:繋がりが大きい、負方向:小さい)」を表す軸とした。

第2軸は、「59歳以下、60～69歳」「相続による取得」「2000年以降に取得」が正側で大きく、「70～79歳、80歳以上」「購入による取得」「1979年以前に取得」が負側で大きいことから、「世代特性(正方向:子世代、負方向:親世代)」を表す軸と解釈した。

第1軸と第2軸のサンプルスコアの分布状況を図21に示す。分析に用いた軸が2軸のみであること、第I～IV象限まで、満遍なくサンプルが存在していることから、回答者を各象限に対応する4つの群に分類し、

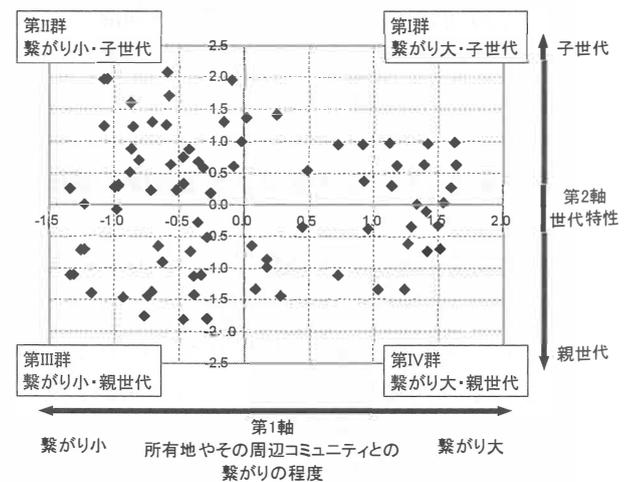


図21 サンプルスコアの分布状況

次節(2)で新規利活用意向、公的利活用意向との関係を分析する。

(2) 類型別の新規利活用意向・公的利活用意向

前節に示した4群について、「所有地の新規利活用意向」「所有地の公的利活用意向」とクロス集計、及び独立性の検定、残差分析を行った結果を図22、23に示す。まず「所有地の新規利活用意向」であるが、図22より、第1群、第IV群は「現状のまま所持したい」割合が有意に高く、第II群、第III群は有意に割合が低い。すなわち、世代に関わらず所有地や周辺コミュニティとの繋がりが大きい所有者の方が、新規利活用に意欲的でない。3章で明らかにしたように、所有地での居住経験や所有地近隣住民の認知にもとづく所有者の土地への馴染み・思い入れの意味の大きさを改めて確認できる。

次に図22と図23を比較し、公的利活用の場合に、所有地の利活用意向がどのように変化するかを群毎に確認する。第II群は57.6%が新規利活用(図22)に意欲的(「現在賃貸・売却の募集をかけている」「3年以内に新規利活用を行いたい」の合計)であり、公

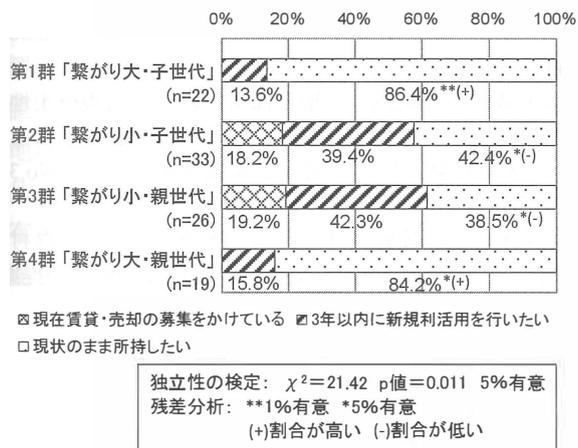


図22 群別の新規利活用意向

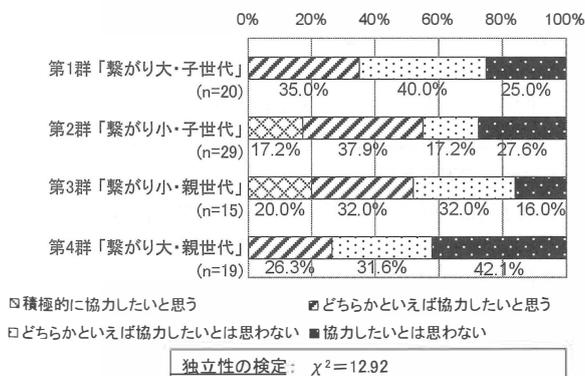


図23 群別の公的利活用意向

的利活用(図23)についても55.1%が意欲的(「積極的に協力したいと思う」「どちらかといえば協力したいと思う」の合計)と同傾向である。第III群は61.5%が新規利活用に意欲的であることに対して、公的利活用に意欲的なのは52.0%となっていることから、公的利活用に對する抵抗感の存在が伺える。たとえば、地代の低さや子供への相続の際に障害になる恐れ等がこの抵抗感の要因と考えられる。第IV群は新規利活用に意欲的が15.8%、公的利活用に意欲的が26.3%となっており、公的利活用の方が積極的姿勢を示す割合がわずかに高い。第I群は新規利活用に意欲的が13.6%、公的利活用に意欲的が35.0%となり、第IV群に比べると、公的利活用へ積極的な姿勢を示す割合が高い。つまり、4章2節で示した公的利活用ならば利活用に意欲的になる所有者は、所有地や周辺コミュニティとの繋がりが大きい子世代に存在する。

6. おわりに

本研究では、福岡県宗像市を事例として、郊外住宅団地に存在する低未利用地の所有者を対象としたアンケート調査を行い、所有者の属性、新規利活用意向、公的利活用意向、所有地や周辺コミュニティとの心理的距離の関係性を検討し、所有者の特徴を明らかにした。以下に本研究で得られた主な知見を整理し、低未利用地所有者への利活用支援策を講じる上でのポイントを考察する。

- 1) 新規利活用に意欲的な所有者は、「福岡県外に居住」「所有地を暫定利用していない」「所有地及びその近隣での居住経験がない」「所有地近隣住民を全く知らない」傾向にある。
- 2) 公的利活用に意欲的な所有者の傾向は、「福岡県外に居住」「所有地を暫定利用していない」「所有地及びその近隣での居住経験がない」であり、新規利活用とほぼ同様である。
- 3) 新規利活用に意欲的でない所有者の中に、公的利活用であれば意欲を示す所有者が一定数存在する。この傾向は、特に所有地や周辺コミュニティとの繋がりが大きい子世代の所有者に見られる。

以上より、低未利用地利活用支援策の情報提供のターゲットとして、県外に居住している所有者や所有地を暫定利用していない所有者に狙いを定めることで、低未利用地の効率的な解消・有効活用に寄与できると考えられる。

なお、所有地(あるいはその近隣)での居住経験や所有地近隣住民の認知度については利活用意向と関

係があるものの、あらかじめその有無や度合いを考慮した情報提供を行うことは現実的には難しいと考えられる。それでも、新規利活用に消極的な所有者でも、特に子世代において所有地や周辺コミュニティとの繋がりが大きければ、公的利活用に対して意欲的になることは、支援策を推進する際に留意しておいてよい。すなわち、新規利活用へ消極的な姿勢が示されたとしても、公的利活用の可能性は閉ざされていないこと、また現在は親世代の所有であっても、子世代に継承されればその可能性が拡がると思われるからである。

文献1)~3)では、郊外住宅団地において、一定数の住宅が居住の用としての継続が困難であることや、転入希望者への空き家・空き地に関する情報提供が十分でないこと等が指摘されており、住環境整備の方向性や居住者入れ替わりのための方策が提言されている。あわせて、本研究で示された心理的距離と所有地の利活用意向の関係性は、今後の郊外住宅団地の持続性を検討する上で新たな配慮事項となろう。

他方で、新規利活用意向が所有地や周辺コミュニティとの心理的距離の程度に影響されるならば、多くの自治体で実施されている賃貸・売却手続きの煩雑さを低減させる取り組みや、賃貸・売却の方法について情報を提供するといった取り組みだけでは、新規利活用に消極的な所有者の意識を転換することには及び難いと考えることができよう。消極的な所有者に対してどのように働きかけるかについては、今後の検討課題として残されている。

なお、本研究は所有地の新規利活用意向と所有地や周辺コミュニティとの心理的距離との間の関係性については、ある程度関係を示すことができたものの、本研究は宗像市のみを対象としたものであるため、他地域でも同様の結果が得られるかは不明である。それでも、所有地や周辺コミュニティとの関わりや世代の観点から利活用意向を考えることの意味を示せたという点は意義があるものと考えられる。心理的距離の捉え方や、より一般性のある傾向を把握することについては、今後の検討課題としたい。

謝辞

本研究は宗像市都市戦略室との共同研究の成果である。また本研究におけるアンケート調査設計は淀李江氏(当時九州工業大学4年生)の労によるところが大きい。ここに記して謝意を表す。

注

- 1) 参考文献7)中に掲載されている空き地等所有者を対象としたアンケート調査結果の中で、「空き地等のまちづくりの利活用のための賃貸意向」の質問に対して「条件次第で貸すことも考えられる」と回答した所有者が挙げる条件に、「借り手が自治体等の信頼できる先であること」「自治体や町内会等で責任をもって管理してくれること」が一定数見られる。
- 2) これら7市町は、宗像市住生活基本計画の第4章「住宅を取り巻く課題と特徴」において、宗像市との比較対象都市(福岡市・北九州市の通勤圏内(概ね1時間圏内))として取り上げられている自治体である。

参考文献

- 1) 菊地吉信、野嶋慎二「地方都市郊外戸建て住宅地における居住者の居住選択意向-福井市郊外4住宅地を事例として-」『都市計画論文集』、No.42、Vol.3、pp.217-222、2007
- 2) 松本陽一、樋口秀、中出文平、松川寿也「地方都市の中心部近郊郊外住宅地における持続可能性からみた居住者の入れ替わりに関する研究」『都市計画論文集』、No.45、Vol.3、pp.67-72、2010
- 3) 小浦久子「郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続に関する研究-神戸市高倉台団地における調査より-」『都市計画論文集』、No.39、Vol.3、pp.625-630、2004
- 4) 樋口秀、仲条仁「地方都市中心部の低未利用地の実態把握と有効活用方策の検討-屋外駐車場に着目した長岡市におけるケーススタディ-」『都市計画論文集』、No.36、pp.433-438、2001
- 5) 福岡敏成、野嶋慎二「地方都市における大規模土地所有者の所有実態と土地活用意識に関する研究-福井市まちなか地区を対象として-」『都市計画論文集』、Vol.49、No.3、pp.453-458、2014
- 6) 佐々木貴生、佐野可寸志、川端光昭、梶雅弘「農村地域における空き家提供意向の実態と提供促進施策の提案」『農村計画学会誌』、Vol.29、pp.173-178、2010
- 7) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000062.html、2018年3月
- 8) 国土交通省「低・未利用地の活用・管理」http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000022.html、2018年3月
- 9) 総務省統計局「平成27年国勢調査」<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/>、2018年3月
- 10) 宗像市「宗像市住生活基本計画」<http://www.city.munakata.lg.jp/w001/050/130/0050/20150317165635.html>、2018年3月
- 11) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>、2018年3月
- 12) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/>、2018年3月
- 13) 宗像市「宗像に住もうよ」<http://munakata-live.com/>、2018年3月