

画地の変更に着目した高密度な計画的市街地の更新に関する研究  
 —北九州市若松区を対象として—

若松区 空き地 空き家 正会員 ○本木 光\*  
 隣地取得 画地 同 黒瀬 武史\*\*

1. 研究の枠組み

本研究の対象とする北九州市は、工業の発展に伴って開発された斜面地の非計画的市街地では、老朽化した木造住宅が密集し、接道条件の悪さ等から更新が進まず、空き家の増加による居住環境や防災面での問題が懸念されている。埋立地に形成された高密度な計画的市街地においても、GISを用いた住環境評価に関する研究<sup>1)</sup>では、住宅更新の停滞や高齢化・人口減少が進行する地区の存在を指摘している。北九州市若松区桜町地区における土地・建物利用の変化に関する研究<sup>2)</sup>では、筆割と建物更新・停滞との関係を指摘しており、衰退地区でも筆割の状況によっては戸建住宅化が進む傾向を指摘した。

本研究では既往研究の対象地区でもある桜町地区を対象に、画地の変更に着目した市街地の更新の動向を明らかにすることを目的とする。

研究方法としては、5年毎の土地・画地利用の変化(図1)を作成し<sup>(注1)</sup>、住宅地図から推測可能な画地の利用者について分析を行う。また、図1から、土地・建物利用の変

化と共に画地構成の変更が観察され、画地の統合や分割が住環境の再生に関係することが推測された。そのため、本研究では画地変更に視点を置き分析を行う。

2. 桜町地区における画地利用の変化(1990-2015)

図1の分析により、画地変更は画地統合、画地分割及び画地変更移動に分類することができる。画地統合と画地変更移動は隣地居住者によるものか否かで、画地分割は元の居住者が分割後も残るか否かで、さらに分類した。

(図2) 1995年以降5年毎の画地変更の件数を集計・分類し、整理した。画地統合の方が画地分割と画地変更移動よりも多いことが分かる。また、画地統合は隣地の居住者によるものが半数以上であり、画地変更移動は全て隣地の居住者によるものであった。つまり、桜町地区の画地変更の半数以上は隣地居住者によるものであることが分かった。

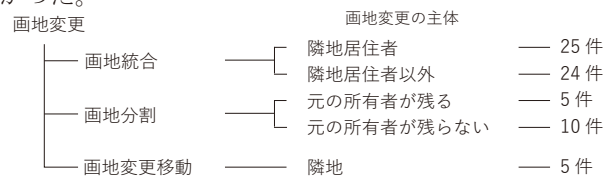


図2. 画地変更の類型化



図1. 桜町地区の25年間の画地利用と土地・建物利用の変遷 ※1990年以降の画地変更の線は、5年前との変化を示す。

### 3. 画地変更後の利用と画地形態との関係

次に、画地利用変更後の土地利用とその空間的特性を把握する分析を行う。画地変更については、画地変更後に建物利用される場合と更地・駐車場などの建物利用されない場合で分ける。次に、既往研究を基に現地調査の結果に基づき、項目を追加した図3に従い、画地の形態を類型化する。これらから、画地変更後の利用と画地形態との関係を表1, 2, 3で示す。

表1より、画地統合では、建物利用される画地の方が多い。建物利用される画地形態では、狭小で接道条件の悪いD, Eと長屋の住戸どうしであるJ, Jによるものが多い。次に、統合して更地・駐車場となる画地形態は、長屋の住戸どうしのJ, Jで多く、長屋1棟がまとめて統合されている。表2より、画地分割でも建物利用される方が多い。Fの大規模な画地である。画地変更移動では、標準画地以下のやや狭小な画地を統合しているという特徴が見られる。(表3)

### 4. 居住者による画地変更後の利用と画地形態との関係

本章では、隣地・同一町丁目内の居住者による画地変更後の利用と元々所有していた画地形態との関係を分析し、図4の分類①から⑤とその他のように分類する。①では、長屋の住戸であるJが隣地の画地を統合して戸建て住宅を新築している。②では、Eの利用者は、Dを駐車場として利用することで接道条件を改善している。Dの利用者は、Eを庭とすることで生活範囲を拡大している。③では、画地に一部を提供し、そこに新規利用者が戸建て住宅を新築している。⑤では、小規模な事業所と住宅が、大規模な事業所が無くなることで空いた画地を統合して、以前よりも大きな画地へと移動している。また、Eの利用者が隣地の画地を他の画地と統合して大きくした画地に移動している。その他では、隣地・同一町丁目内の居住者以外の画地変更を示している。

### 5. まとめ

若松埋立市街地の桜町・浜町2丁目地区では、過去25年間の間に、長屋が並ぶ高密度な住宅地から、空き地・空き家が増加する一方で、戸建住宅を中心とした低密度な住宅地へ変化していることが明らかとなった。その過程では、画地変更(特に画地統合)が多数発生しており、その半数は同一町丁目内の居住者によるものであった。接道条件が悪く、狭小な画地や長屋の多くは、画地を拡大して新築し居住範囲を広げる、新築せずに庭や駐車場を付加するなどの特徴が見られた。今後の課題としては、他地区との比較を行う必要がある。

#### 引用・参考文献・補注

- (1) 賀来都子「GISを活用した市街地住環境データベースの構築と住環境評価—北九州市におけるケーススタディ—」(平成14年度九州大学修士論文)
- (2) 田中宏弥「計画的市街地における密集住宅街区の土地・建物利用の変化に関する研究」(平成21年度九州大学修士論文)
- (注1) 住宅地図(90、95、00、05、10、15年)、公園(90~09年、09~15年)、空中写真(1989、2005、2009、2015)、現地調査に基づき、画地(土地利用境界)を判断し作成した。
- (注2) 田中宏弥「計画的市街地における密集住宅街区の土地・建物利用の変化に関する研究」(平成21年度九州大学修士論文)で類型化した画地形態図にType I, Jを加筆した。

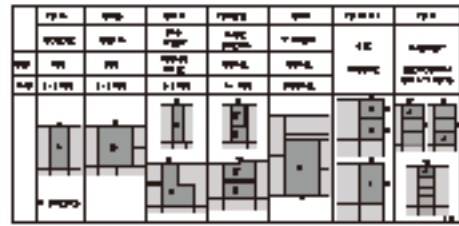


図3. 画地形態の類型化 (注2)

表1. 画地統合後の利用と画地形態との関係

分類	AA	AED	AJ	BB	BDE	BI	DE	DF	GD	DI	DJ	EJ	EG	FJ	GH	HE	HJ	J	計	
画地統合 合計	1	1	1	1	1	1	15	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	15	1	49
-建物	1	1	1	0	1	1	12	1	0	1	0	1	0	1	1	1	2	8	0	33
-更地/ 駐車場	0	0	0	1	0	0	3	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	7	1	16

表2. 画地分割後の利用と画地形態との関係

分類	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	計
画地分割 合計	0	4	0	0	0	6	1	1	0	3	15
-建物	0	3	0	0	0	5	1	1	0	2	12
-更地/ 駐車場	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	3

表3. 画地変更移動後の利用と画地形態との関係

分類	A	B	C	D	計
画地変更 移動合計	1	1	1	2	5
-建物	1	1	1	2	5
-更地/ 駐車場	0	0	0	0	0

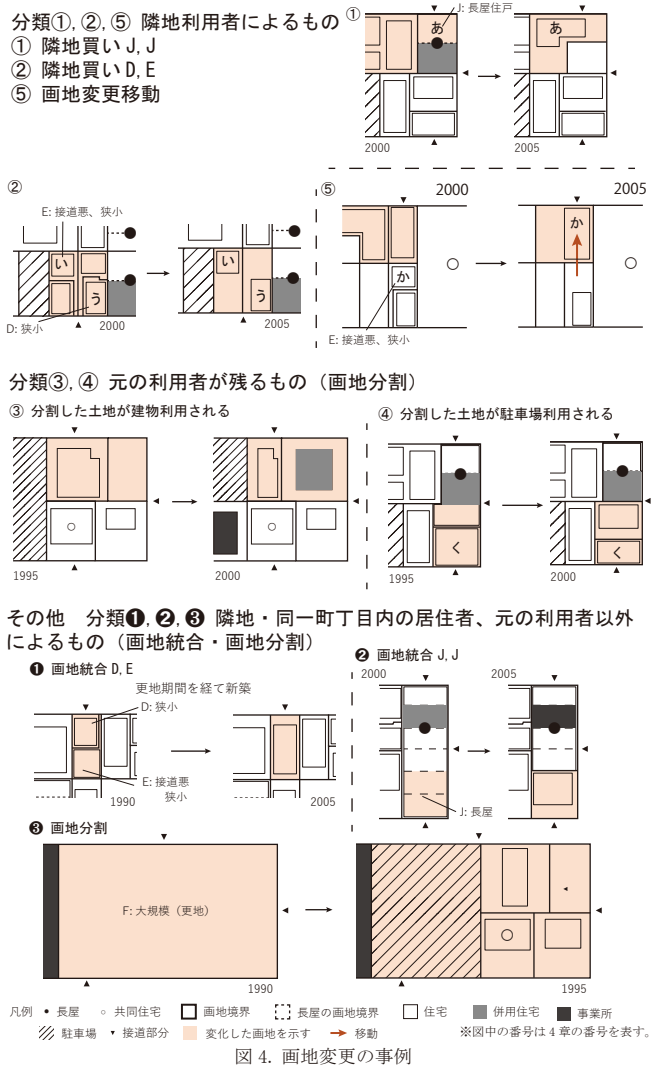


図4. 画地変更の事例

\*九州大学大学院人間環境学府 修士課程

\*\*九州大学大学院人間環境学研究院 准教授

\*Graduate Student, Graduate School of Human Environment Studies, Kyushu University

\*\*Assoc. Prof., Faculty of Human Environment Studies, Kyushu University