

## 大都市郊外住宅地における空閑地の分布および量の変化 —空閑地の暫定性に着目して—

松嶋 宏晃, 寺田 徹

東京大学大学院 新領域創成科学研究科

連絡先: < 5267294792@edu.k.u-tokyo.ac.jp >

- (1) **動機:** 現在, 人口減少の黎明期である大都市郊外住宅地において, 今後, 本格化する人口減少社会に向けた都市構造の再編(集約型都市構造化)が急務である. そこで, 宅地需要の減少によって生じる空閑地に着目し, 空閑地の分布および量の変化を把握し, 長期間残存する空閑地(今後管理が問題となる空閑地)と短期間しか残存しない空閑地(住宅の更新のための空閑地)を明らかにし, 今後, 住宅立地を促進すべき場所・抑制すべき場所の特性について考察する.
- (2) **方法:** 本研究では, 千葉県柏市の住居系用途地域に該当する区域を対象とした. 研究対象地域内において確認された全敷地において, 2011年(鈴木, 2012)・2019年(本研究にて調査を実施)における, それぞれの敷地の状態を「空閑地である」か「空閑地でない」かに分類し, 「空閑地である」敷地の分布および量を把握する. また, それぞれの空閑地である敷地において, 暫定性(2011年・2019年それぞれの年における空閑地の発生・残存・消滅状況)に着目し, 暫定性が低い空閑地と暫定性が高い空閑地の分布特性を把握する. 本要旨では, 柏市南部に位置する増尾駅, 逆井駅, 高柳駅(それ

ぞれ, 柏駅から約 3.5 km, 4.5 km, 6.5 km) 周辺の地域についてまとめる.

- (3) **結果:** 柏駅を起点とし, 柏駅から一定数離れた場所にある駅の周辺で調査を行った結果, 比較的柏駅に近い増尾駅, 逆井駅周辺地域では, 2011年から現在にかけて, 空閑地の数が増加しており, 新規開発が少なくなり, 安定・縮小傾向に入っていると考えられる. 柏駅から一番離れた高柳駅周辺地域では, 空閑地の数は減少しており, 開発時期が遅くここ10年で一団の戸建て住宅の開発が進んだと考えられる. 空閑地の発生・消滅・残存に関する傾向として, 空閑地は, 発生と消滅が同時多発的に生じていると考えられる. 今後, それぞれの駅を起点とした際の空閑地の分布の差異やその他の要因について合わせて分析を行う.
- (4) **使用データ:** 柏市都市計画基本図 数値地形図データ(H28).
- (5) **謝辞:** 本研究は, 東大CSIS共同研究(No.837)による成果である. 記して感謝の意を表す.
- (6) **参考:** 鈴木浩平(2012)都市郊外における空閑地の農的利用の実態解明. 修士論文, 東京大学大学院新領域創成科学研究科自然環境学専攻.

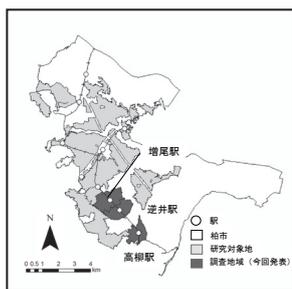


図1: 研究対象地(千葉県柏市住居系用途地域)

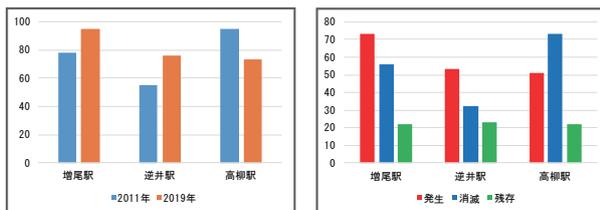


図2(左): 空閑地の量の変化(2011年~2019年)

図3(右): 空閑地の発生・消滅・残存量

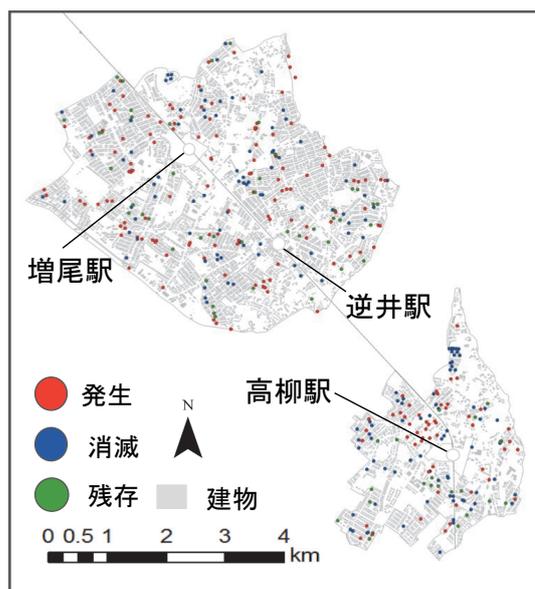


図4: 空閑地の分布変化(2011年~2019年)