

# Living Environment of Flag-shaped Housing Lot: Analysis of All Houses in Machida, a Typical Suburban Housing Area

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-02 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2297/46079">http://hdl.handle.net/2297/46079</a>

# 旗竿敷地における住環境の課題と展望

— 郊外住宅地町田市における実態調査 —

主査 葉袋 奈美子\*<sup>1</sup>

委員 室田 昌子\*<sup>2</sup>, 藤澤 美恵子\*<sup>3</sup>

旗竿敷地の発生状況を東京都町田市で確認するとともに、旗竿敷地がもたらす今後の住環境整備に向けての課題を、現地の調査やアンケート調査を踏まえて行った。その結果、旗竿敷地が多いのは土地区画整理事業地の保留地のような計画的な区画分譲地で、不整形のものは傾斜地の住宅供給によりやむを得ず発生するケースが多いことがわかった。また旗竿敷地の居住者は、より良い住環境を求めた近隣地域への転居意向が高いことも明らかになった。また傾斜地などについては、一般の住宅地としての利用を停止するなどの策が挙げられる。

キーワード：1) 旗竿敷地, 2) 住宅, 3) 土地区画整理, 4) 耕地整理, 5) 団地,  
6) 傾斜地, 7) 保留地, 8) 居住継承, 9) 敷地統合, 10) 転用

## Living Environment of Flag-shaped Housing Lot -Analysis of All Houses in Machida, a Typical Suburban Housing Area-

Ch. Namiko MINAI

Akiko MUROTA, Mieko FUJISAWA

This Research shows outline of Flag-Shaped housing lot in Machida City. Questionnaire to residents of Flag-Shaped housing lot shows keys for future living environment of their area. The research shows that Flag-Shaped housing lots are frequently found in Land Readjustment areas. Reserved lots for sales are subdivided to small pieces of land. Odd shaped Flag-Shaped land are more found in sloped areas, especially just outside of large public housing complex built on the hill. Ideas such as to create community common using Flag-Shaped housing lots and so on are proposed for future living environment in Machida city.

### 1. 研究の背景と目的

#### 1.1 背景と目的

旗竿敷地は、古くは基盤整備の整わない地域において、街区の奥のほうにも住居を建てることを目的に自然発生的につくられるものであった。しかし近年は、様々な事情で増えている模様である。旗竿敷地は、法律上存在が認められているものの、日照、通風、採光といった住環境上の問題が大きい。そのため、都が路地状敷地について建築安全条例で規制し、各自治体でも独自のルールを設けてはいるものの増加はとめられない。また路地部分の幅員が 20m 以下の場合には路地部分の幅員は 2 m でも良いといったルールはあるが、多くの家ではそこが駐車スペースとして利用されている実態があり、消防活動や病院の搬出など、安全上問題が大きい。

本研究では、旗竿敷地の発生状況を東京都町田市で確認し、旗竿敷地がもたらす住環境上の課題を整理する。

なお本稿では、路地状部分を“竿”とし、住宅の建つ広い部分を“旗”と称する。

町田市は、交通不便地域のような駅から離れた傾斜地であっても宅地開発が進み、そういった場所でも狭小宅地が散見され、住環境と安全上の問題があると見受けられる住宅が多い。東京都の中でも公共賃貸住宅戸数が最大の自治体で、特に UR 及び公社住宅が多く、低価格の持ち家取得に対するモチベーションの高い地域でもであると推測できる。そういった地域の現状を把握することは、ライフスタイルが変化し、勤労者の所得が減少するなどの社会状況の変化の中で、今後の住宅地整備の在り方を検討するために欠かせない。

#### 1.2 研究の方法

まず、旗竿敷地の発生状況を町田市で確認する。ゼンリン住宅地図<sup>文1)</sup>を用いて、敷地の形状などを確かめた

\*<sup>1</sup> 日本女子大学 准教授, \*<sup>2</sup> 東京都市大学 教授, \*<sup>3</sup> 金沢大学 教授

上で、どのような住宅地に旗竿敷地が多いのかなどを確認する。その上で旗竿敷地が多い地区について、旗竿敷地の住環境を確認する。道路からの旗竿敷地の利用状態を確認、及びアンケート調査により居住者の現在の居住環境についての実感と、将来に向けての居住継承意思などを確認した。更に旗竿敷地に対する経済的な評価と、町田市の首都圏郊外住宅地としての位置づけを推測した上で、旗竿敷地の将来に向けたありかたを提案する。

### 1.3 町田市の概要

町田市は、首都圏西側30～40キロメートル圏に位置し、明治初期には神奈川県で、神奈川県に食い込むような形で位置する丘陵地帯が多く面積を占めつつも、低地部のわずかな傾斜地に人々が住んでいた地域である。市域面積は約7,164ヘクタール、人口は41万人超を有している。行政域では東京都南多摩地域に位置しているが、神奈川県相模原市、大和市、川崎市、横浜市と隣接している。市域内には小田急小田原線、JR横浜線、東急田園都市線、京王相模原線が通り、東京都心、横浜市の中心部に繋がり、広域的な交通利便性は高い。

住宅地の開発は1960年代の首都圏への急激な人口増加による住宅需要を受け入れるために、大規模団地の建設や土地区画整理事業などが行われ、地区計画や建築協定の制度を活用しながら良好な住環境を創出する努力をしてきた。1970年代以降は、人口増加抑制を基調とし、旧・宅地開発指導要綱、旧・集合住宅建設指導要綱などに基づいてより良好な住宅地開発を誘導してきた。同時に都市計画公園・緑地の指定、風致地区の指定などを行って積極的に自然環境の保全に取り組んだ実績もある。また、1970年には相原町から真光寺町に至る丘陵地帯と三輪町の一部を市街化調整区域に指定し、開発を抑制してきた。

## 2. 旗竿敷地の分布

### 2.1 調査の方法

本研究では、2013年度版ゼンリン住宅地図町田市の全267枚の図を全て確認し、約11万棟の建物うち、住宅に使われている建物で、路地状部分を有する形状、つまり旗竿状になっていると認められるものを探し出し、以下の視点で整理を行った。なお①の形状分類の際の目安にした形を図2-1に示す。

- ・凡その形状：「鍵型」「囲み型」「T字型」「その他」
- ・旗部分の形：「整形」「不整形」
- ・竿部分の形：「直線」「非直線」
- ・同じ形の敷地の連続性

分類した敷地については、東京都より提供を受けた都市計画地理情報システムデータベース（2014年版）の各建物データを用いた分析を行った。この際町田市の団地分

布図<sup>文3)</sup>に掲載された団地について正確な位置の確認を市役所の台帳で行った。

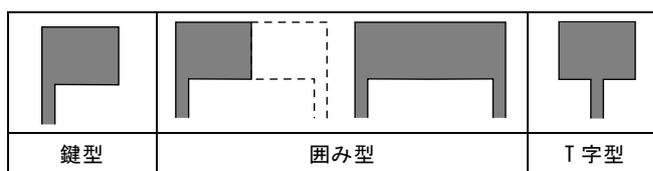


図2-1 形状分類の目安

### 2.2 竿敷地分布の全体像

旗竿敷地に建つ一戸建て住宅は全部で、5871棟確認することができた。これは町田全体の108,149棟うちの5.42%にあたる。つまり住宅のうち約20棟につき1棟の割合で旗竿敷地に建っている。

特に独立住宅88414棟に占める旗竿敷地割合が10%以上ある町丁目を図2-2に示す。全24丁目あるが、一丁目以外は、全て土地区画整理事業区域内のものである。表2-1には、そのうち12%以上旗竿敷地であるものを示す。計画的に列状に旗竿敷地が配置されたものが多い。山崎一丁目では、UR<sup>注1)</sup>の大規模集合住宅団地の建て替えて、事業費捻出のために売却され戸建て分譲住宅となった地区に旗竿敷地が列状にある。町田市内において旗竿敷地割合を高めているのは計画的な開発区域内である。

土地区画整理事業の計画に携わった小宮氏は、宅地分譲をするにあたり、消費者が買いやすい価格を設定することができるので、旗竿敷地を計画的に導入することが多かったという<sup>注2)</sup>。旗竿敷地の価格は同じ道路に矩形で面する住宅の三分の一程度の価格であり、高度経済成長期に、様々な世帯層に対して住宅供給をすることが、土地区画整理の事業成功のためには大切な視点であった。保留地を計画的に旗竿敷地にすることで、区画整理事業が問題なく完了することを目指した。

### 2.2 旗竿敷地の旗の形に基づく分類

#### 1) 整形の旗竿敷地

旗竿敷地を旗の形に基づいた整理を行う。旗の形が矩形であり不自然な形をしていないものを「整形」<sup>注3)</sup>、そしてそれ以外を「不整形」と分類をした。整形は旗竿敷地のうちの68.7%あり、整形の区画の割合が高い地区は、表2-2に示す通りである。50件以上の旗竿敷地があり、かつ半数以上が整形であるものとりあげた。8割以上が整形であるのは根岸町、鶴川3・4丁目、そして木曾町である。これらはほぼ全て土地区画整理事業区域内である。

#### 2) 不整形の旗竿敷地

不整形のものが多い地区は、表2-3の通りである。30棟以上の旗竿敷地がある地区で、かつ半数以上が不整形のものを取り上げた。小山および能ヶ谷町では、ほぼ全

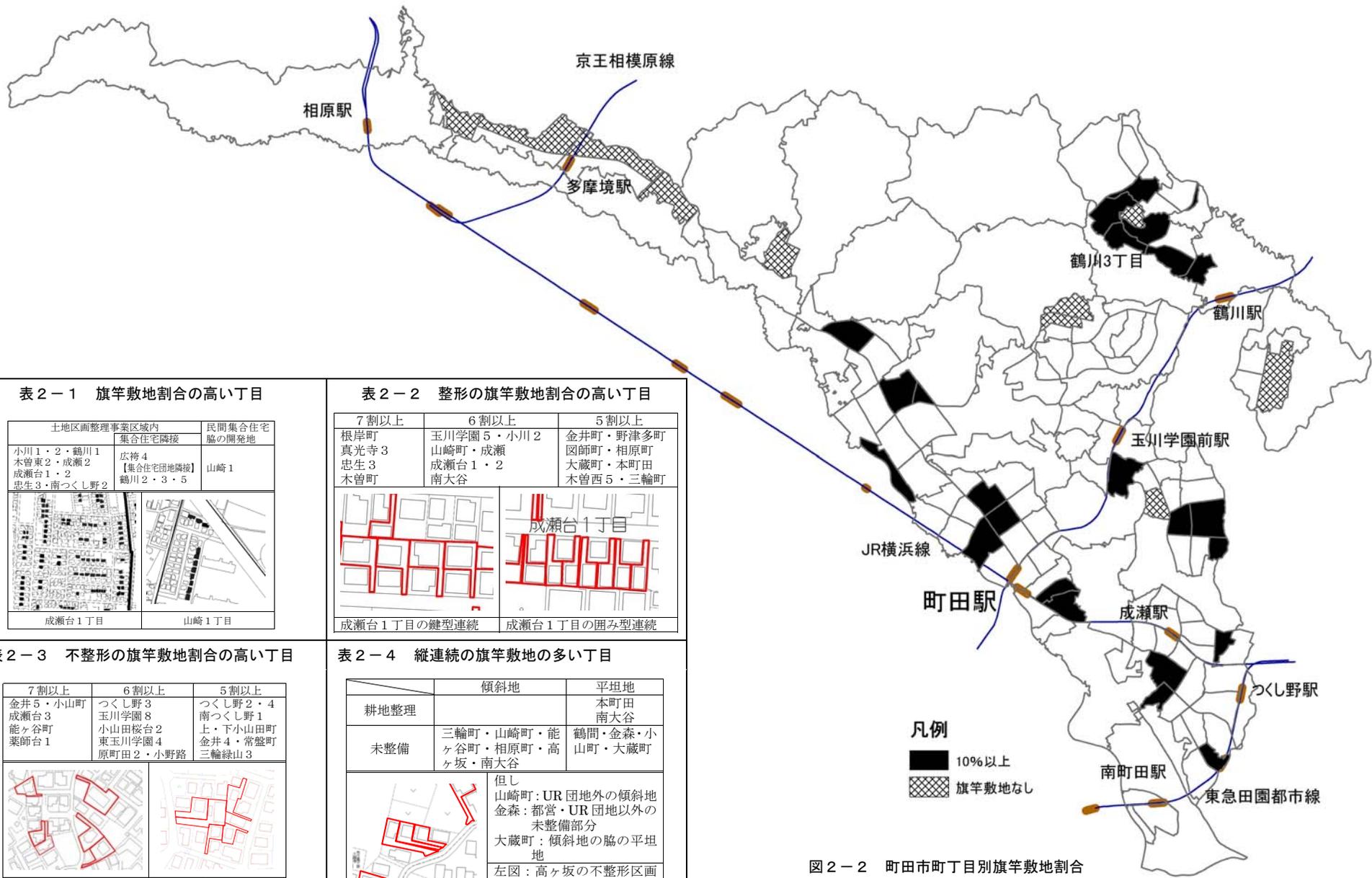


表 2-1 旗竿敷地割合の高い丁目

土地区画整理事業区域内		民間集合住宅 集住宅隣接 集住宅隣接	民間集合住宅 集住宅隣接
小川 1・2・鶴川 1 木曾東 2・成瀬 2 成瀬台 1・2 忠生 3・南つくし野 2	広袴 4 【集合住宅団地隣接】 鶴川 2・3・5	山崎 1	
成瀬台 1丁目	山崎 1丁目		

表 2-2 整形の旗竿敷地割合の高い丁目

7割以上	6割以上	5割以上
根岸町 真光寺 3 忠生 3 木曾町	玉川学園 5・小川 2 山崎町・成瀬 成瀬台 1・2 南大谷	金井町・野津多町 関師町・相原町 大蔵町・本町田 木曾西 5・三輪町
成瀬台 1丁目の鍵型連続	成瀬台 1丁目の囲み型連続	

表 2-3 不整形の旗竿敷地割合の高い丁目

7割以上	6割以上	5割以上
金井 5・小山町 成瀬台 3 能ヶ谷町 薬師台 1	つくし野 3 玉川学園 8 小山田桜台 2 東玉川学園 4 原町田 2・小野路	つくし野 2・4 南つくし野 1 上・下小山田町 金井 4・常盤町 三輪緑山 3
小山町	玉川学園 8丁目	

表 2-4 縦連続の旗竿敷地の多い丁目

	傾斜地	平坦地
耕地整理		本町田 南大谷
未整備	三輪町・山崎町・能ヶ谷町・相原町・高ヶ坂・南大谷	鶴間・金森・小山町・大蔵町
	但し 山崎町：UR 団地外の傾斜地 金森：都営・UR 団地以外の未整備部分 大蔵町：傾斜地の脇の平坦地	
	左図：高ヶ坂の不整形区画の様子	

凡例

- 10%以上
- ▨ 旗竿敷地なし

図 2-2 町田市町丁目別旗竿敷地割合

ての旗竿敷地が不整形となっている。

小山は、都市的な基盤整備がされていない地区である。ゆるやかな傾斜地にスプロール的に住宅地が張り付くようになり、十分な道路用地が確保されなかったために、宅地が旗竿形状とならざるを得なかったと推測される。

一方、能ヶ谷は、区画整理区域が多く占める町で、旗竿敷地は区画整理区域周辺で多く見られる。地名が示す通り谷戸に区画整理を行っており、複雑な谷戸地形の面影が残る中での、山際部分に旗竿敷地が形成されている。しかし特に多いのは、区画整理の直近の区域外である。傾斜が残る場所もあり、小さな区画を公道に接道させるために旗竿敷地にせざるを得ない状況が読み取れる。

等高線に沿った形で開発されてきたものもある。玉川学園8丁目は、1920年代に私立学校の玉川学園を設立するにあたって計画的に開発をされた。元は南大谷に属する地域で、複雑な谷戸地形に添う形で道が付けられ宅地開発をされてきた。しかし開発をされてから既に100年近くが経ち、その間に世代交代が進み、当初からの旗竿敷地に加え、旗竿敷地化したものと考えら得るものもある。

### 3) 縦に連続する旗竿敷地

縦に連続して発生している旗竿敷地が多い町目を表2-4に示す。傾斜地に多いことが大きな特徴であろう。耕地整理地区内にも見られる区画のとり方である。

縦連続のものは、3棟目以降の住宅は、道路へのアクセスが一層遠くなり、緊急時にはよりリスクの高まる住環境である。しかし、傾斜地に新たに道路を確保することが非現実的な場合、道路を新たに新設するほど開発面積にゆとりがない場合に、こういったケースが見られることがわかる。

## 3. 旗竿敷地発生背景の検討

### 3.1 面的整備地区

#### 1) 区画整理地区

町田市では、JAが中心になって農住都市構想を掲げた土地区画整理事業を各所で展開してきた。特に放射状に伸びる鉄道沿線(田園都市線など)での宅地開発により、農地からの転用が進む地域がスタートしたこと、公的な集合住宅が丘陵上部にでき水質汚染などが進み営農の継続が困難になったことがある<sup>注4)</sup>。田畑であった比較的平坦な場所を中心に、区画整理が実施されてきた。

区画整理区域内での旗竿敷地の割合は、6.88%と町田市平均の5.42%よりも多い。一方で、前章でも示した通り、街区を大きくとり道路率(公共用地率)を下げ、保留地の販売では、敷地を細分化をして売りやすくしたことによってこのような形態が発生した。

#### 2) 耕地整理地区

町田市内では、戦前に耕地整理が実施された地区が現在の町田駅周辺に広がっている。耕地整理区域は街区形

状が大きい。町田駅近傍は、大規模なビルが建つなど、街区の大きさを生かした使い方が可能である。しかし、そこから少し離れた地域では、その大きな街区の中に、大型の施設よりも独立住宅が建てられる状況である。

独立住宅を対象に、耕地整理区域内全体の旗竿敷地数を調べる。耕地整理区域は、戦前の事業であるために、東京都公文書館での当時の関係図より、現在の場所との関係を確認して調べた。耕地整理地区内には、4506棟の独立住宅が確認され、そのうち221棟が旗竿敷地である。これは4.9%と町田市全体に比して低い割合ではあるものの、旭町1丁目では8%、中町4丁目では7.39%と高い値を示している。町田駅から続く平坦な市街地の一角をなすにもかかわらず、耕地整理独特の大きな街区の中で、駅に近い場所での住宅地供給により旗竿形状となったと読み取れる。

一方、南大谷は、町田駅から2km程の恩田川沿いに広がる耕地であった。町の全域が耕地整理ではなく、また耕地整理済み区域の中に、小中学校そして住宅供給公社による集合住宅、自動車教習所といった大型の施設が立地するため、宅地として利用されている部分の割合は小さい。耕地整理をしたとはいえ、川に向かう谷が迫る地域であり傾斜地が多く、不整形な街区もあり、旗竿敷地が確認される。

図3-1に耕地整理区域内の旗竿敷地の形状割合を確認する。鍵型のもが多く、整形の敷地が8割以上を占め、比較的整った形であることがわかる。街区そのものは矩形であり、かつ敷地は平坦地の割合が高いことが、このような結果が生み出される背景にある。

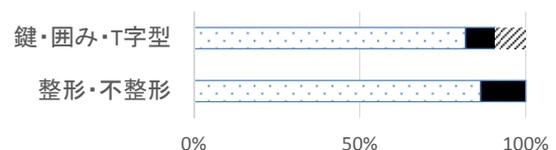


図3-1 耕地整理地区内にある旗竿敷地の形状割合

### 3) 民間の開発団地内

町田市内には、大小様々な民間企業による開発団地もある。これらの団地を1950年以降の供給年代別に分け、旗竿敷地発生割合を確認する図3-2のように1990年代までの団地では古い団地に多く存在し、2000年代の団地に急激に増えている。

また団地別に見ると、2割の旗竿敷地があるのが最も顕著であるが、これは既出の山崎一丁目にある集合住宅脇に展開する列状の団地内旗竿敷地である。他に、鞍掛台住宅、相鉄による団地などで、比較的団地としての開発規模が大きいところに見られる。一方で、少数の旗竿が存在する団地を確認すると、街路の計画上やむを得ずできたと思われる旗竿敷地以外にも、分譲当初の半分に

分割されて形成された旗竿敷地も散見される。例えば、1964年に供給された、日の出丘住宅は、410の区画のうち16が旗竿敷地であるが、それらの多くは、隣接する区画の半分ほどのサイズになっている。

#### 4) 大規模団地周辺部の実態

開発団地 50m以内に建つ住宅関連建物のうちの旗竿敷地を算出した。町田全体では、旗竿敷地割合は既述の通り 5.42%であるが、住宅供給公社団地周辺では 9.34%、UR 団地周辺では 7.97%、市営住宅周辺では 6.46%、そして都営住宅周辺では 7.85%と、高い割合で旗竿敷地が確認された。

さらにその中でも、旗部分が不整形な形をしている住宅の割合を確かめると、住宅系用途全体では、30.93%であるのに対して、UR では 35.05%、そして住宅供給公社の団地周辺では 34.02%と不整形割合が高い。傾斜地を造成してつくられる団地の周辺であるために、道路から不整形な形での住宅形成が見られる。

図 3-3 に、木曾・山崎団地南部の戸建て住宅供給地と隣接する部分を示す。等高線の入り組む場所が開発団地近辺には多く、その斜面地付近の住宅団地特に縁部に旗竿敷地があることが読み取れる。なお明治時代の地図との比較でも、険しい地形を造成した住宅地であることが確認され、こういった町田の地形と開発経緯が数多くの旗竿敷地を生み出している背景の一つにある。

町田市は、東京都で最も公的住宅戸数の多い自治体であり、その大半が丘陵の上部に建つ。大規模な造成の余地のない状況の地区に、団地周辺傾斜地に民間による住宅地整備によって、旗竿敷地が形成された。

### 3.2 地形と旗竿敷地との関係

町田市は多摩丘陵の一角にあり、原町田を中心とした平坦地部から市街地は発展したものの、住居の多くは傾斜地にあり、旗竿敷地もそういった場所にある。図 3-4 は敷地を傾斜角で分類し<sup>注5)</sup>、旗竿敷地の形状毎に整理したものである。全体に、傾斜の厳しい場所に、より T 字型や不整形の敷地の割合が多いことが確かめられる。これは、造成を行った平坦地により多くの鍵型や囲み型のものがあり、特に大規模に造成を行う区画整理地区内で、列状に供給されていることが背景にある。

T字型のものは、15度以上の傾斜地にも16件確認され、全体としての数は少ないものの、傾斜の厳しい場所でも供給されていることがわかる。

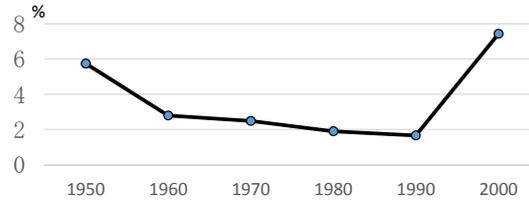
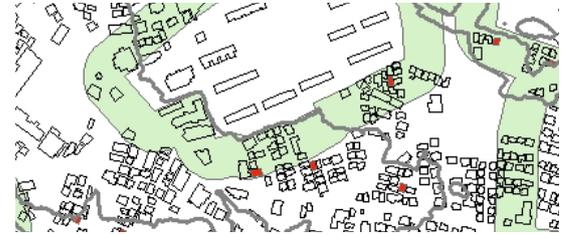


図 3-2 民間開発団地の開発年代別旗竿敷地割合 (%)



網掛けは UR 団地周辺 50m の範囲 塗り潰しの住宅は旗竿敷地

図 3-3 山崎団地南西部の UR 団地周縁部 50m の様子

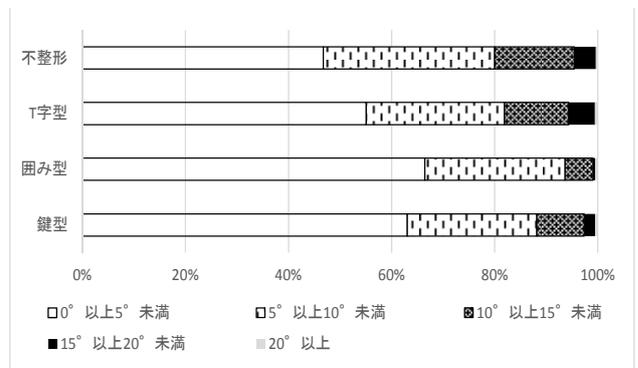


図 3-4 立地傾斜角毎の旗竿形状分類

### 3.3 交通機関との関係

町田市内を走る鉄道は多くはないものの、周辺の横浜線駅、小田急線駅の駅がある。それらの駅から 500m 以内の距離圏に存在する独立住宅に対する旗竿敷地割合を調べ、その結果を表 3-1 に示す。鶴川駅周辺の旗竿敷地割合が最も高く 8% である。駅から 500m という比較的近い場所に大規模な土地区画整理事業地があり、計画的に成瀬台の土地区画整理事業に見られたような計画的な長い連続型ではないものの、街区の大きさが大きいことから、旗竿敷地がつけられやすい基盤整備地域であることがわかる。玉川学園駅及び成瀬駅周辺 500m には 6% ほどの旗竿敷地が確認される。いずれの駅も住宅地を開発するために設置されたもので、駅近くから住宅地が展開していることが、このような数値を上げる背景にある。

周辺の道路・鉄道との関係での旗竿敷地の立地を確認したものが図 3-5 である。旗竿敷地の出現割合を 100m メッシュで表現し、都市計画道路と、駅から 0.5km 及び 1km の距離を描いた。駅近くから旗竿敷地割合の高い場所が続くことが読み取れるのと同時に、駅から離れた場所では、都市計画道路沿いに比較的旗竿敷地が多い部分

があることがわかった。

表 3-1 駅周辺 500m内の旗竿敷地割合

	拠点駅	経年住宅地	新住宅地
4%未満	町田		
4%～ 6%未満		南町田つくし野 すずかけ台	相原 多摩境
6%以上		鶴川・成瀬・玉川学園	

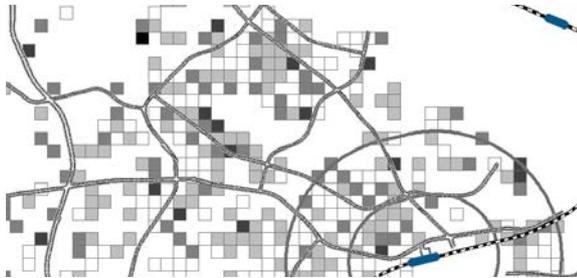


図 3-5 鶴川駅周辺の都市計画道路と駅

## 4. 竿部分の利用実態調査

### 4.1 竿部分の利用方法

#### 1) 駐車スペース

竿部分の使い方を目視調査で確かめる。竿部分は、地域と居住者とのインターフェースであり、コミュニティとのかかわりを創出するために最も重要な部分である。また同時に、緊急時にも居住者の脱出、救急搬送のためのポイント、そして消防活動のための要となる部分でもある。面的整備の無い地区、耕地整理地区、そして土地区画整理地区といった複数タイプの面的整備の地区を持ち、土地の形状も平坦部分から傾斜地までであり、かつ旗竿敷地割合の高い南大谷および高ヶ坂を調査する。

竿部分で最も目立つ使い方は駐車スペースとしての利用である。図 4-1 に駐車スペースとして利用している敷地を示す。大半の家が何らかの形で駐車スペースとして利用できるように竿部分を確保していることが確かめられた。約半数で 1 台分の駐車スペースを確保しているが、2 台分を確保している住居も約 1 / 3 確認できる。また 1 割に満たないものの、3 台分のスペースを確保できている住宅もある。一部の例外を除いては、縦列駐車方式であり、竿状部分が比較的長い場合にそのような利用実態となっている。これは極めて危険であると同時に、前面道路からの住宅が遠くなり、家の気配を道路から感じにくくなり、コミュニティとの係りにも影響を与えるものと推測できる。

#### 2) 表出

竿部分を表出空間としての役割を持たせている住宅あるので、花壇や植木鉢の設置状況を調べ、図 4-2 に示す。植木鉢を置くものと小さな花壇を作っているものがあるが、傾斜地に旗竿敷地が形成されている高ヶ坂では、植木鉢よりも花壇をつくる家の割合が高い。

## 4.2 竿部分の外部との遮断性

居住者が外部からの進入を遮断する目的で設置する門扉の状況を確認する。竿の形状別に見ると、門扉の設置者が多く、特に旗部分の入り口に設置しているケースが多い(図 4-3)。非直線の場合は、外からは居住する旗部分が見えないものもあることが門扉の設置を低くしているとも考えられるが、途中で階段のある敷地も多く、竿部を半公共的空間と位置づけている。

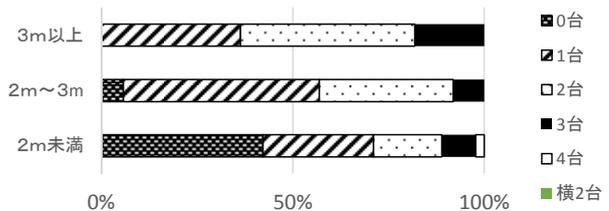
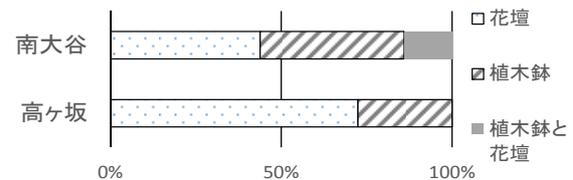


図 4-1 竿部分の駐車スペース確保状況

\*調査員の目視調査により、実際に駐車されているものだけでなく、駐車スペースとして利用している形状になっているものを拾い出した。



\*調査員が道路から目視できる範囲で行った。

図 4-2 植栽の設置状況

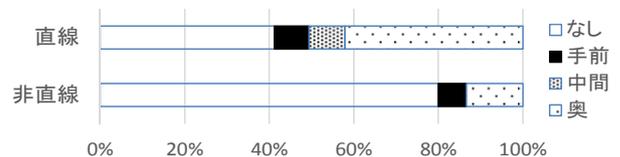


図 4-3 竿の形状別門扉の設置状況

## 5. 旗竿敷地の不動産に関する考察

### 5.1 旗竿敷地の発生メカニズム

#### (1) 事業者側

旗竿敷地の発生理由は、業者側の理由と消費者側の理由がある。旗竿敷地の発生のタイミングは、大きく 2 つあり、宅地造成時に発生するものと相続税による宅地分割がある。どちらも、消費者に提供する価格が抑えられる点で事業者側にとって売りやすいというメリットがある。さらに、小さくすればするほど売りやすくなるため、できる限りの敷地面積の最小化が行われる。その過程で旗竿敷地の歪な敷地形状が発生する。これらは狭小な住宅を発生させ、住環境を低下させるものである。

図 5-1 にあるように、本来の供給曲線の場合、その供給量は Q1 で限定される。その住宅地の敷地は希少性もあり P1 のような高い価格が付く。一方、敷地細分をすると

土地の供給量は  $Q_1$  から  $Q_2$  へ増加する。供給曲線は、限界費用曲線でもあるので、敷地細分により戸当たりの費用が安く抑えられることも意味する。よって、通常より多くの敷地が  $P_2$  のように安い価格で市場に提供される。

事業者側にとっては、さらに別のメリットがある。大きすぎる土地は需要者が少ないこともあり、販売に時間がかかる。時間コストを考えると、土地価格が安い旗竿敷地は需要者が多く、売しやすい面があり時間コストをセーブできる。また、敷地を分割して建物を複数販売するために、販売マージンは上昇する。ところが、あまりにも狭小な住宅の多発は、周辺の住環境の魅力を低下させ、住宅地に対して負の外部効果を発生させ、住宅地全体の資産価値を低下させる。住環境が良好でない住宅地の不動産価格が低いのはこのためである。

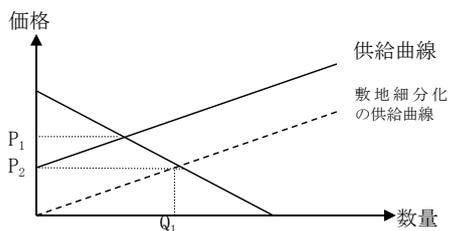


図 5-1 敷地細分による変化

## (2) 消費者側

旗竿敷地のような不整形地は、住環境が良好でない反面、価格が安い、税制上も固定資産の減額処置があるため消費者にとっての経済的インセンティブが大きく、必ずしも嫌悪されていないのも事実である。

旗竿敷地の問題は、まず消費者が、住環境よりも価格を重視する傾向にある点が問題である。この場合、事業者と消費者のニーズが合致して、旗竿敷地の供給は必然となる。日本の場合、住教育が十分ではなく、住環境への期待がそもそも低い場合が多く、健康で文化的な生活を求めるための権利意識が欠如しており、問題が深刻化してしまう。その結果、消費者にとって一生に一度の買い物であるにもかかわらず、旗竿敷地を購入してしまう。

加えて、旗竿敷地では、不整形な土地の部分を駐車場などに使用しているため、意識的にも不便を感じていない可能性もあり、防災上や住環境上の問題が顕在化していないことが最大の問題点である。

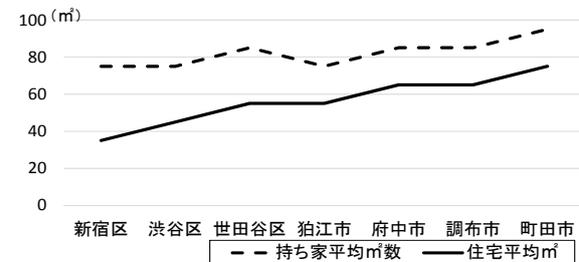
また、購入後の税制上の取り扱いが、経済的インセンティブとなり、歪みをもたらしている可能性がぬぐえない。固定資産税は、地域の自治体が徴収するが、町田市を含む各自治体では、旗竿敷地を不整形地としてマイナスの補正を行っている。町田市へのヒアリング調査<sup>注6)</sup>によれば、評価にあたっては、敷地の接道面が少ないほうが低くなり、特に旗竿敷地の竿部分は利用価値が低いと判断する軽減措置がある。同じ敷地面積であれば、整形地よりも旗竿敷地の持ち主は、安い税金で維持管理

することができる。安く購入して安く維持管理ができる経済的インセンティブを消費者に与えていることとなる。

## 5.2 町田市の今後の位置づけ

2030年の町田市は、増田編<sup>文4)</sup>通称増田レポートでは、東京都の中では、若い女性の比率が高く、消滅都市とは無縁であると分類されている。町田市では人口減少するものの大幅な人口減は見込まれていないが、これは現状の消費者意識の反映であることを認識しておくべきであろう<sup>注7)</sup>。消費者のニーズの変化などがあれば、これらの推計値は変化することが想定されている。

町田市の郊外住宅地としての消費者の期待は、付け根関数の理論によれば、住宅の広さである。付け根関数では、所得の制約のもと、消費者は合成財と住宅の広さをトレードオフと考える。実際、小田急線を町田市へと向かう行政区ごとに平均住宅面積を求めたところ、付け根曲線と同様に、都心から郊外へ向かうほど、面積が広がっていることが確認できた。



出所：総務省「平成 22 年国勢調査」

図 4-7 小田急線の住宅平均面積

三浦<sup>文5)</sup>(2010)では、町田市を含む東京圏の郊外が、今後急速に高齢化していき、東京圏が縮小されることが指摘されている。首都圏郊外が高度成長期に大量の転入者を受け入れてきたためであり、一足早く高齢化の進行している地方とは比較にならない大量の高齢者を抱える。

高度成長期の労働者は、地方から東京へ大学や就職を機会に転入してきており、その後、世帯形成を経て、郊外の住宅を購入したという住宅すごろくを順調に上ってきている。今、その郊外住宅地に住む高齢者の割合が上昇している。高齢者の住宅は、空き家予備軍でもあり、何らかの対応が必要になってくる。

近年、地価の下落や湾岸エリアの大規模マンションの供給などにより東京都区内での住宅取得が比較的容易になり、都心回帰が指摘されている。山崎(2013)も指摘しているように、確実に都心回帰が状況にあり、0-4歳児の人口増加率を見ると東京 23 区に集中している<sup>注8)</sup>。

都心回帰が進んでいる理由としては、①湾岸エリアの開発が進み都心部に大量に住宅が供給されたこと、②共働き世帯の増加や未婚率の増加によるライフスタイルの変化などが挙げられる。年収の低下、男女参画社会の移

行により専業主婦のいる子育て世帯が、減少しており、今後もその傾向が継続すると見込まれる。相対的に郊外住宅地の魅力が低下しているものと思われ今後その割合が、増加していくことが予想される。

このような住宅需給バランスの崩壊の中で、現在東京圏の通勤圏にあり郊外住宅地を多く内包する町田市の位置づけは、郊外という認識から意識的には遠郊外へと変化することが思料される。短期的には、東京圏のベッドタウンという特徴を持ちつつ、長期的には遠郊外地の魅力としての住環境や住民サービスが求められるであろう。

現在、遠郊外地においては、貸すことも売却することもできない住宅が、空き家として増加している。ニーズの変化や人口減少に伴い、空き家問題が深刻化するの、むしろこれからである。団塊の世代と呼ばれる世代が後期高齢者となる、2020年頃からは売り出しても売れない住宅が増加することがすでに予測されている。今後は、相続税による住宅売却が増加することから、整形地の住宅地においてもミニ開発による住宅地の分割、旗竿敷地の増加が予想される。早急に対応が必要である。

## 6. 居住者の将来の住環境に対する期待

### 6.1 調査対象地と調査実施方法

ここでは、旗竿敷地の多い地域で、旗竿敷地に住む居住者の居住環境評価や居住意向について、他の敷地タイプの居住者と比較しつつ、その特徴を明らかにする。

旗竿敷地は、災害時の安全性、防犯性、隣家とのプライバシー、日当たりや風通し、敷地の狭さや敷地の使い勝手の悪さなどの問題が指摘されるところであるが、実際に住んでいる居住者はどのように感じているかを把握する。その上で、今後の定住意向や住まい方などの意向を把握し、旗竿敷地の今後の改善の方向性を探る。

町田市で旗竿敷地の割合が2番目に多い鶴川3丁目地区（全敷地の14.8%が旗竿敷地。表6-1参照）を対象に居住者アンケート調査を行った。

この地域は、1970年代以降に宅地化が進んだ地域であり、戸建て住宅中心の地域である。隣接してUR都市機構の鶴川団地（1967、68年完成）があり、この完成後に宅地化が進んだ。国勢調査をもとにした当地域の特徴は、高齢化は町田市平均（21.5%）とほぼ同じで15歳未満も町田平均13.6%にほぼ近似しており、1世帯あたりの人員も町田市2.3人に比較的近い数値であり、町田市の平均的な居住者が生活している。ただし、住宅面積では町田平均よりも狭い住宅が多く、29㎡以下は市全体では13.5%であり駅から遠いにもかかわらず狭い住宅が多い。一方で広い家は多く、150㎡以上が全市6.5%、100㎡以上が26.0%であるが、当地区は8.8%、30.2%である。広い住宅も多い反面、分割された狭い家も混在しており、狭い賃貸アパートも混在している。

住民への全戸対象アンケート調査を実施したが、①配布日：2015年8月22日、②配布数：556件、③回収数：136件、④回収率：24.5%である。配布にあたり鶴川3丁目町内会の許可を得て、大学名と鶴川3丁目町内会名の併記による依頼文書をつけ、ポストへの直接投函、郵便による返送による回収を行った。本調査の回答者の属性は、表6-2の通りである。

表6-1 鶴川3丁目の概要

1.開発手法：鶴川土地区画整理事業（鶴川1～6丁目） 開発規模 121.3ha、施行者（日本住宅公団） 事業認可 1964年8月、換地処分 1968年7月	
2.都市計画規制：大半が第一種低層住居専用地域。一部第一種中高層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、近隣商業地域	
3.主な公共施設：鶴川第四小学校、町田市消防署鶴川出張所	
4.駅からのアクセス距離：小田急線鶴川駅から1.7～2.6km	
5.周辺地域の主な施設：UR都市機構鶴川団地、国士館大学、町田市子供センターつるっこ、安全寺	
6.その他の特徴：斜面地を造成して開発した地域。地域内には診療所が多い	
項目	2010年国勢調査
人口/世帯数	1390人、649世帯
年齢構成	15才未満人口比率 13.9% 65歳以上人口比率 21.4% 平均年齢 42.9才
世帯人員	単独世帯 267 (41.1%) 1世帯あたり 2.1人
住宅の種類	持ち家 355世帯 (54.7%) 民営借家 226世帯 (34.8%)
住宅延べ床面積	0～29㎡ 116世帯 (17.9%) 30～69㎡ 138世帯 (21.3%) 70～99㎡ 157世帯 (24.2%) 100～149㎡ 139世帯 (21.4%) 150㎡以上 57世帯 (8.8%)
居住年数	5年未満 394世帯 (60.7%) 20年以上 380世帯 (58.6%)

表6-2 回答者属性

項目	区別割合
年齢	30代7%、40代17%、50代15%、60代24%、70代以上33%
家族人数	1人11%、2人37%、3人21%、4人18%、5人9%、6人4%
居住年数	0～10年27%、11～20年21%、21～30年16%、31～40年18%、41年以上16%
自宅種類	1世帯戸建て分譲60%、2世帯戸建て分譲6%、集合住宅15%
町内会	加入あり81%、加入なし19%

本調査では、敷地の形状について①四角形、②台形、③路地状敷地として把握した。路地状敷地については、「道路に接している間口が狭く路地状のような部分がある土地」という説明を加え、これに該当するとした回答者を旗竿敷地の居住者と解することとした。その結果、旗竿敷地の居住者は回答者全体の12%であった。以下、路地状敷地を旗竿敷地と読み替える。回答者数が少ないために分析の難しい点があるが、慎重に分析を試みる。

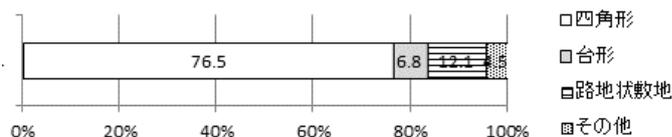


図6-1 自宅の形状

### 6.2 旗竿敷地の居住者の居住環境評価

旗竿敷地の居住者は、年代的には30代、60代の層が

やや多いが、年代的な特徴は見られない。家族の人数は、1～2人の少人数が56%と多い。一方、居住年数で見ると、41年以上の居住者はおらず、20年以下が6割以上を占めているが、居住経歴の短い居住者に集中しているといった傾向はなく、比較的分散している。町内会の加入状況は、ほぼ平均通りである。

居住環境評価については、利便性（日常の買い物、病院や医療施設、通勤通学）、安全性（災害安全性、周辺道路の歩きやすさ、歩道の広さ）、防犯性（防犯上の安全性、外からの視線、自宅周辺の死角）、快適性（騒音、緑の豊かさ、日当たり、風通し）、緑・景観（庭の緑、庭の広さ、街並みのきれいさ）、敷地形状の不便さを質問した。それぞれ「どちらでもない」を含む5段階評価をしている。

このなかで、旗竿敷地居住者が他の居住者と異なる評価をしている項目などに注目しつつ結果を把握する。旗竿敷地の居住者の利便性と、交通などの安全性についての評価は、いずれも平均通りで、大きな違いは認められなかった。

災害時の安全性については、安全への高い評価をする旗竿敷地の居住者がやや少ないものの、低い評価をする居住者は極めて少なかった。火事や地震時の避難のしにくさは指摘されるころではあるが、居住者の認識が高いと言う結果にならなかった。

防犯上の安全全般についても、旗竿敷地の居住者は高い評価が少ないものの、低い評価も少なかった。一方、周辺の家や道路からの視線については、旗竿敷地の居住者が隣の家とのプライバシーを気にしているかどうかを想定した設問であるが、一部の住民を除き問題としない住民が多かった。プライバシーについてはかえってプラス評価であったと言える。防犯安全性については、奥まった場所での犯罪可能性が指摘されるころではあるが、居住者のそのような認識は確認できなかった。

快適性では、旗竿敷地では自宅周辺の騒音は感じないという居住者が平均よりも多く、隣の家の騒音などで問題を感じている人は少ない傾向にある。一方、日当たりは、旗竿敷地では良くないと感じる居住者と良いと感じる居住者がほぼ半々で両極に分かれた。他の敷地タイプは4分の3が良いと思っており、そこから判断すると、旗竿敷地での日当たりの評価は、やや低いと言える。同様に、旗竿敷地では風通しが良いと思う人は約半数であるが、他の敷地タイプでは風通しがよいと感じる人は4分の3を超えている。

庭の緑は、旗竿敷地の居住者は十分と思う人は4割弱であり、十分ではないと思う人も4割弱であるが、他のタイプは6割が十分と思っており、十分ではないと思う人は2割強である。庭の広さは、旗竿敷地の居住者は十分と思う人は3割強で、十分ではないと思う人は4割強、他のタイプの居住者は半数強が十分と思っており、十分

ではないと思う人は3分の1である。

敷地の形状が不便と思う人は旗竿敷地では6割を超えるが、他のタイプでは不便と思う人は2割程度である。

すなわち以上をまとめると、旗竿敷地の居住者は、利便性や安全性などは特に他の敷地タイプの居住者と評価に違いはなく、防犯面ではかえって外からの視線を感じないなどの評価が高くなっており、また、騒音についても静かであると評価している。

一方で、旗竿敷地の居住者は日当たり、風通しの評価が低くなっており、庭の緑や広さについても十分ではないと思う人が多く、さらに敷地形状については使い勝手が悪いと思う人は6割以上と高いという特徴がある。

これらの評価の傾向は、概ね予想通りとも言えるが、快適性や敷地形状への不満はかなり高いと言える。

表 6-2 居住環境安全性・防犯性に関する調査項目

評価項目	敷地区分	そう思う	ややそう思う	どちらでもない	あまり思わない	思わない
自宅周辺は災害時は安全か	旗竿敷地	25%	38%	31%	6%	0%
	上記以外	31%	39%	21%	6%	3%
自宅周辺は防犯上、安全と思うか	旗竿敷地	19%	31%	44%	6%	0%
	上記以外	23%	40%	25%	8%	4%
周辺の家や道からの視線は気になるか	旗竿敷地	0%	29%	7%	21%	43%
	上記以外	11%	10%	24%	39%	17%

表 6-3 居住環境快適性に関する調査結果

評価項目	敷地区分	そう思う	ややそう思う	どちらでもない	あまり思わない	思わない
自宅周辺で騒音を感じるか	旗竿敷地	7%	21%	21%	21%	29%
	上記以外	16%	23%	17%	31%	13%
自宅の日当たりはよいか	旗竿敷地	50%	6%	0%	25%	19%
	上記以外	47%	28%	14%	6%	4%
自宅の風通しはよいか	旗竿敷地	31%	19%	19%	31%	0%
	上記以外	48%	32%	8%	9%	4%

表 6-4 居住環境緑景観などに関する調査結果

評価項目	敷地区分	そう思う	ややそう思う	どちらでもない	あまり思わない	思わない
庭の緑は十分か	旗竿敷地	6%	31%	25%	6%	31%
	上記以外	35%	25%	19%	13%	8%
庭の広さは十分か	旗竿敷地	13%	19%	25%	19%	25%
	上記以外	30%	21%	17%	18%	15%
敷地の形状は不便と感じるか	旗竿敷地	19%	44%	13%	13%	13%
	上記以外	9%	12%	22%	24%	33%

### 6.3 旗竿敷地の居住者の地域居住意識や今後の住まい方

居住者の地域愛着意識と地域定住意識についてそれぞれ「地域が好きか」、「住み続けたいか」という設問で、前者は5段階評価で、後者は4段階評価に「わからない」を加えた選択肢で質問を行った。

旗竿敷地の居住者の地域愛着意識は9割以上がとても好きか、まあまあ好きと回答しており、大変高い。

しかし、地域定住意識では3割ができれば変わりたいとし、「住み続けたい」という回答は2割程度と低く、「できれば住み続けたい」を加えても6割程度である。他のタイプでは、「住み続けたい」が44%おり、「できれば住み続けたい」を加えると4分の3で、かなり低い。

「住み続けたい」「できれば住み続けたい」と答えた人の住み続けたい理由は、旗竿敷地では、「静かで安全」、「今の家が好き」、「日常生活に不便がない」である。それ以外のタイプの敷地の住民は「日常生活に不便がない」、

「住み慣れている」、「静かで安全」である。住み続ける理由は大きな違いはないといえる。

隣の敷地が取得できた場合の使い道として、旗竿敷地の居住者は「住宅を広くする」「駐車スペースを広くする」であり、その他タイプの敷地居住者は「庭にする」「駐車スペースを広くする」である。旗竿敷地の居住者は、庭が狭い戸感じる居住者が多いという指摘をしたが、スペースが拡大できた場合でもまずは住宅の拡大の方が優先順位が高い。高齢期の住まい方としては、「今の家に住み続けたい」が全体として多いが、旗竿敷地では「わからない」がほぼ同程度と多い。

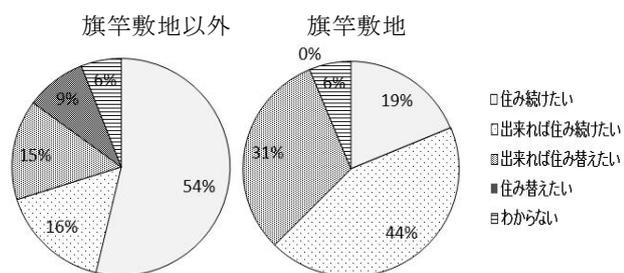


図 6-2 定住意識

表 6-6 隣の敷地が取得できた場合の使い道

	旗竿敷地	旗竿敷地以外
1位	住宅を広くする	庭にする
2位	駐車スペースを広くする	駐車スペースを広くする
3位	庭にする	二世帯住宅にする

表 6-6 高齢期の住まい方の希望

	旗竿敷地	旗竿敷地以外
1位	今の家に住み続けたい	1位 今の家に住み続けたい
2位	わからない	2位 子どもとの近居
3位	周辺環境が便利な場所へ転居	3位 高齢者施設への転居
4位	子どもとの近居	わからない

#### 6.4 旗竿敷地の居住者の評価と居住意向から見た課題

旗竿敷地の居住者は、住宅を購入したものの、家や庭が狭いと感じ、形状も使い勝手が悪いと感じている人が多く、日当たりや風通しも問題があると感じている居住者が多かった。住んでいる地域を気に入ってはいるものの、定住意識が低くそのまま住み続けるか否かは迷っている場合が多いという状況が読み取れた。

これを前提とすると、居住者自身も、そのような居住者が多く住まう地域も、旗竿敷地が増加すると地域が不安定化すると言えるだろう。住み続けたいと思う人が住み続けられる条件を確保できるようにすることは、居住に対する安定性を確保し、生活の見通しや将来に向けての生活設計をたてやすくする。そのことは地域の将来ビジョンを明確化するうえでも重要なことである。

災害時の避難や火災時の対応の遅れの可能性、防犯面での危険性については、各住戸による差異があるものの、問題への認識が低く、対応が必要であろう。

旗竿敷地の敷地を改善することは、快適性や緑の改善、住環境の広さの向上につながることが可能であるが、日当

たりや風通し、住宅や庭の狭さ、敷地の使い勝手の悪さなどの問題を感じている居住者の居住満足度を高めることができる。旗竿敷地の居住者が、居住地域が好きであるにも関わらず定住意向が低いことに対して、住み続けたい人の定住条件の向上を図ることができ、居住に対する安定性の向上を図ることにつながり、地域の安定性と持続可能性を向上させるためにも重要と考える。

## 7. 継続的な居住地整備環境の検討

### 7.1 町田市の旗竿敷地の発生場所と発生要因

本研究では、町田市の旗竿敷地の状況を様々な角度から捉えてきた。本調査で明らかになった、主な発生場所について整理をすると以下の5タイプとなる。

- ① 土地区画整理事業区域で規模の大きい区画割を計画し、旗竿敷地を連続した計画的な配置。
- ② 街区の大きい耕地整理区域内における住宅地化の際に発生する土地の細分化に伴う発生。
- ③ 比較的初期に整備された敷地規模の大きい良好な土地区画整理事業区域で、敷地分割により単独に発生。
- ④ 農家住宅や農地などの規模の大きい敷地を分割して売却する場合、単独で不規則に発生。この類では、縦に連続して発生することもある。
- ⑤ 斜面地での住宅地整備の際に発生するフリンジ部分。特に丘上の大規模集合住宅団地周辺での発生。

これらの旗竿敷地の発生要因は大きく地形由来の要因と、住宅価格抑制のような経済的な要因とに分けられる。地形由来の要因は、傾斜地の面的開発を行う最に周辺地形との関係でつくられる不整形街区内の住宅用敷地を小さくするとできてしまうことである。殊に上記発生場所のうち①の開発区域の端部、及び④・⑤のタイプに見られる。経済的な要因は、以下の点が挙げられる。

- ① 旗竿敷地の土地価格は通常の7~8割程度(地域による差異あり)と安く割安感がある。
- ② 大規模団地(区画整理事業など)の開発の際に、小規模にするほど価格が下がり短期間での売却が容易と事業者が判断すること。
- ③ 比較的規模の大きい敷地を売却する際に、最低敷地規模(120㎡、建築審査会の許可を受ければ旗竿ではない方の敷地は100㎡程度でも可)を確保すれば分割が可能なこと。
- ④ 固定資産税でも路線価を割引くため割安感が高まる。
- ⑤ 道路に面していないので防犯性が高く静かでよいと評価する消費者の存在がある。

### 7.2 旗竿敷地の問題点

旗竿敷地は、前節で示したように、地形と経済的な要因から数多く存在しているが、住宅として利用し続けるにあたって、以下の問題点も指摘することができる。

### 【安全性の視点】

- ① 敷地の使い勝手が悪く防犯性が高いわけではなく、日照や通風なども悪い場合があり、住宅や庭も狭く、地域愛着意識が高くても定住意識を持ちにくい状況になっている。
- ② 家の中から外部の様子を察しにくいいため、コミュニティの見守りへの寄与度は低くなる。
- ③ 消防活動や救急搬送などの活動をするための場が竿部分であり、そこに階段や駐車車両といった障害物があることで、緊急事態の際の対応が遅れる。
- ④ 実質住居を建てられる面積が狭小となり、住宅周りの空地は限定され、隣棟間隔は狭くなる。

### 【居住環境としての価値向上の視点】

- ① 地域のゆとりと緑が少なくなるために、地域の環境価値が低下し、さらに道路からの景観として駐車スペース中心の景観となり景観価値が低下する。
- ② 安く販売するためのものであり、狭い敷地を生み出すツールとして利用されている。
- ③ 旗部分の面積が狭いにも係わらず更にそこを擁壁として利用することとなり、住居に擁壁が迫る建て方となる。殊に竿部分に階段を設ける必要があるような傾斜地では、二重のリスクを抱えることとなる。
- ④ 郊外地域の利点である豊かな緑や広い空間を享受しにくい環境であり、一過性の住宅という位置づけになりやすく、地域内に増加すると地域持続性が低下する懸念がある。

上述のように安全性や住環境の視点でみると、地域価値を低下させているにも関わらず、価格・課税評価の面で、負の外部効果が内部化されていない。固定資産税として徴収する額は、利用価値に照らし合わせて徴収されるために安いのが実態である。

## 7.2 居住地の旗竿敷地のこれから

本稿では、町田市における旗竿敷地を概観してきた。町田市は、大都市の典型的な郊外住宅地であり、成熟型社会となり人口減少に直面している。これは、将来町田市が東京の遠郊外に位置づけられることを示唆している。また、ライフスタイルが多様化していることを踏まえ、付加価値の高い住宅地へ導くために、旗竿敷地をどのように扱うのかを考える必要がある。

旗竿敷地が発生してしまう要因には、地形の問題と同時に、市場価格や税制上から経済的な面がある。また、住宅用敷地として利用するにあたって安全性や居住環境形成要素としての問題点が幾つかあることも確かめられた。つまり、安価で購入はできたが、満足度が低い。そういった住宅としての価値を踏まえて、販売価格は安く押さえられ、実勢価格に連動した設定がされる税の評価額も低いために、発生に対する経済的

にインセンティブが与えられた形となっている。

しかし、安全性の面、住環境形成要素の面からは、むしろ負の経済効果を持つものである。このようなギャップをうめるための方策を、郊外住宅地における旗竿敷地対応として検討することが重要である。

郊外住宅地である町田市における旗竿敷地の持つ問題を緩和するための方針を以下のように提案する。これらは、町田市が遠郊外化する中でも選ばれる住宅地であり続けるための方策でもある。

### 【抑制すべき旗竿敷地の形状と抑制策】

- ① 鉄道駅から遠い団地や、ミニ開発的に個別にできるものについては、阻止する。特に傾斜地で竿部分に階段を作った分譲は、安全上の観点からも禁止すべきである。
- ② 現状の土地の価格・税制の枠組みの中で、やむを得ず敷地分割をする際にも、後に敷地の統合をしやすいような形で、分割するよう促す。
- ③ 縦連続は、奥の敷地がコミュニティからも分断され、緊急時の対応が困難になり、二重の理由で居住空間としてのリスクを高めるので、禁止する。
- ④ 緊急時の対応が難しく、狭い敷地で傾斜地に建てられるなど、旗竿敷地はリスクの高い住まいである。これは負の外部効果でもあり、それを内部化する税体系に変更し、理解を促す。

### 【住環境向上のための誘導策】

- ① 低価格で供給される小規模な旗竿敷地は、隣接宅地の住人が利用を促す情報提供などの仕組みを整える。或いは、売却時に隣地住民への告知を義務付ける。
- ② 区画整理地区内に多く供給される連続的に連なる旗竿敷地については、コミュニティコモンとして利用する方向性を目指した用途転換の可能性がある。
- ③ 接道が難しいような住宅地として基盤の整わない場所に、住居をつくる際には、街区全体で計画的な供給を行い、コミュニティコモンを持つような（取り付け道路の含む）計画とし、個別敷地で接道の問題を解決する方法としての旗竿敷地が創出されないように、地区計画などの既存の都市計画手段も活用するなどして長期的な対応も見据える。

## 8. まとめ

町田市は、緑豊かな郊外住宅地である。それにも係わらず、近年無理な形で作られた旗竿敷地が目につまっていたことが本研究に取り組む端緒であった。数としては、計画的に供給された場所での整形のものが多いが、公的な団地開発の外部に、開発の皺寄せとも見える形で発生し、スプロール市街地において、不規則な形状の場所が開発されることにより増えているなど、適切な都市政策・住宅政策が無かったことにより発生しているとも言

える形で旗竿敷地が立地することがわかった。

工夫次第では、町田という郊外住宅地をより魅力的なものにする余地がある。より魅力的な住宅地になるよう、戦略的に誘導していくことが、人口減少を迎えつつもより豊かな生活環境を築くためには重要であろう。7.2 に挙げた以外の方策についても見当の余地はある。旗竿敷地を良好な住環境を備えた住宅地に転換させるためにも、早急の対応が求められる。そのためには、自治体の積極的な介入を税制などと抱き合わせた規制・誘導策を講じると同時に、旗竿敷地の問題点を市民で共有し、住居や庭を社会的資産と捉えることも求められる。税制や相続税は、経済的には土地所有者を守る手段となっているが、むしろ旗竿敷地を増加させ、居住地としての安全性・居住性を低下させている。成熟した社会での持続可能な住宅地の維持のために、国全体で、住環境改善に向けた税制度のあり方を議論する必要がある。

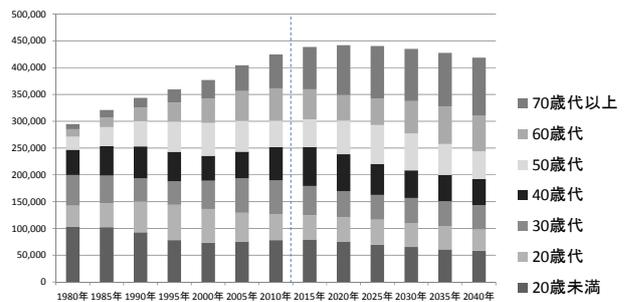
### <謝辞>

本研究を進めるにあたり、町田市役所の各部署の皆様、資料収集及びヒアリングへのご協力をいただきましたこと感謝いたします。また、アンケート調査を実施した鶴川3丁目町会の浅沼会長及び居住者の皆様にもご協力いただきました。小宮昌春様には、区画整理実施時の事情をご教示いただきました。御礼申し上げます。

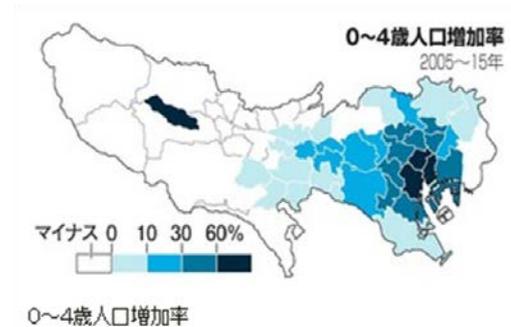
調査にあたっては、矢島浩子、加藤優季、永野愛、飯島瑞、上原美千代（以上日本女子大学及び大学院学生）、岸川翔、鏑木恵太、鶴貴之（以上東京都市大学学生）の諸氏に、協力いただきました。感謝いたします。

### <注>

- 1) 本研究では住宅公団、都市住宅整備公団、そして現在の都市再生機構のいずれの組織の際のものも、便宜上URと示す。
- 2) 元JIC総研基礎研究部客員研究員の小宮昌春氏への2014年5月26日でのヒアリング調査より
- 3) 囲み型の形状のものについては、不整形のものであっても、囲み型の形状と判断できるものは整形として扱った。
- 4) 成瀬地区で長くまちづくりに係り、成瀬西土地区画整理事業代表者でもあった井上恭一氏への2014年2月11日実施ヒアリング調査より。
- 5) 傾斜角については、国土地理院の基盤地図情報より、町田市内の標高DEMデータを用いて、20m四方の傾斜を算出し、分析に利用した。
- 6) 2015年6月5日実施の、町田市資産課田野倉氏へのヒアリング調査より。
- 7) 人口構成の実績と推計



8)



朝日新聞デジタル 2015年5月5日

<http://www.asahi.com/articles/ASH516D7WH51UTIL04Y.html>

(最終アクセス年月日：2015年8月9日)

### <参考文献>

- 1) ゼンリン：住宅地図 町田市（1）南（2）北，2013
- 2) 町田市：町田市住宅団地分布図，2013
- 3) 町田市：「町田市まちづくり50年史—市制50周年を迎えて—」，町田市都市計画部都市計画課，2008
- 4) 増田寛也編：地方消滅，中公新書，2014.8
- 5) 三浦 展：郊外はこれからどうなる？東京住宅地開発秘話，中公新書ラクレ，2011.12
- 6) 朝野 賢司：デンマークのユーザー・デモクラシー—福祉・環境・まちづくりからみる地方分権社会，新評論，2005
- 7) 原田 陽子 他：地方都市郊外戸建住宅地における複数区画利用プロセスと空地利用の可能性，日本建築学会学術講演梗概集 F-1，pp933-934，日本建築学会，2006