

奈良県生駒市を事例に空き地活用による 郊外戸建て住宅地の再魅力化に関する研究

緑地計画学 斗内綾美

第1章 研究背景・目的

研究背景

近年、少子高齢化や人口減少が進む中、郊外戸建住宅地では空き地や空き家が発生しており、居住環境の悪化が課題となっている

研究目的

空き地の発生状況を探るとともに、居住者の活用実態や要望を把握することによって、空き地活用による郊外戸建住宅地の再魅力化の可能性を探る

論文の構成

第1章 研究背景・目的

第2章 調査対象団地の概要と空き地の発生状況

第3章 空き地の活用実態

1. 空き地の発生に対する居住者の評価と活用要望
2. 空き地を活用した菜園・花壇に対する住民の評価と運営課題

第4章 空き地活用による郊外戸建住宅地の再魅力化の可能性

第1章 調査対象団地の選定

調査対象団地の位置図

調査対象団地の開発諸言



団地名	開発時期	居住開始年次	開発面積 (ha)	計画戸数 (戸)
生駒台	第Ⅰ期	1961年	25.8	409
新旭ヶ丘		1961年	8.5	164
小瀬町	第Ⅱ期	1967年	4.2	120
東生駒1丁目		1968年	20.6	208
松美台	第Ⅲ期	1972,1973年	11.7	378
青山台		1974年	9.9	240
光陽台	第Ⅳ期	1977年	12.5	232
東生駒4丁目		1977年	7.6	165
合計	-	-	100.8	1,916

第1章 調査対象団地の選定

調査対象団地の位置図

調査対象団地の開発諸言



団地名	開発時期	居住開始年次	開発面積 (ha)	計画戸数 (戸)
生駒台	第Ⅰ期	1961年	25.8	409
新旭ヶ丘		1961年	8.5	164
小瀬町	第Ⅱ期	1967年	4.2	120
東生駒1丁目		1968年	20.6	208
松美台	第Ⅲ期	1972,1973年	11.7	378
青山台		1974年	9.9	240
光陽台	第Ⅳ期	1977年	12.5	232
東生駒4丁目		1977年	7.6	165
合計	-	-	100.8	1,916

第1章 調査対象団地の選定

調査対象団地の位置図

調査対象団地の開発諸言



団地名	開発時期	居住開始年次	開発面積 (ha)	計画戸数 (戸)
生駒台	第Ⅰ期	1961年	25.8	409
新旭ヶ丘		1961年	8.5	164
小瀬町	第Ⅱ期	1967年	4.2	120
東生駒1丁目		1968年	20.6	208
松美台	第Ⅲ期	1972,1973年	11.7	378
青山台		1974年	9.9	240
光陽台	第Ⅳ期	1977年	12.5	232
東生駒4丁目		1977年	7.6	165
合計	-	-	100.8	1,916

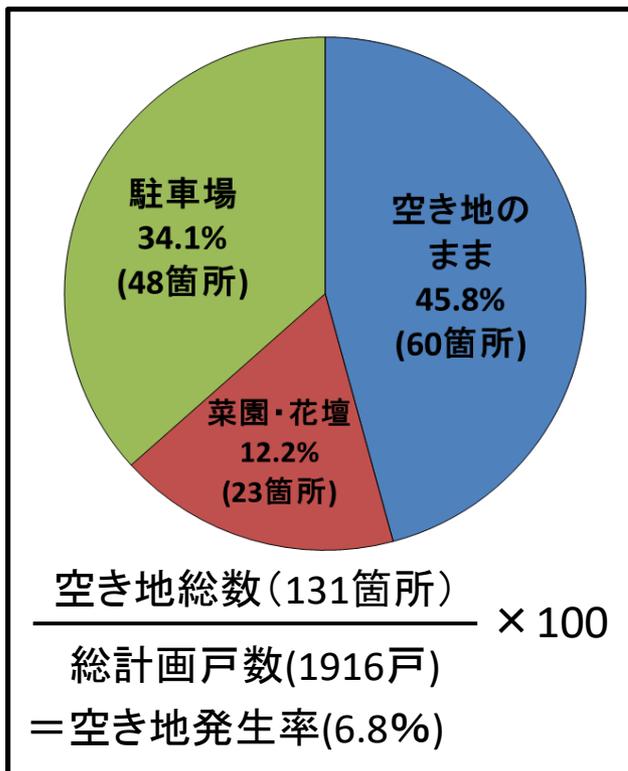
第2章 空き地現存量と活用状況 調査方法と結果

調査方法

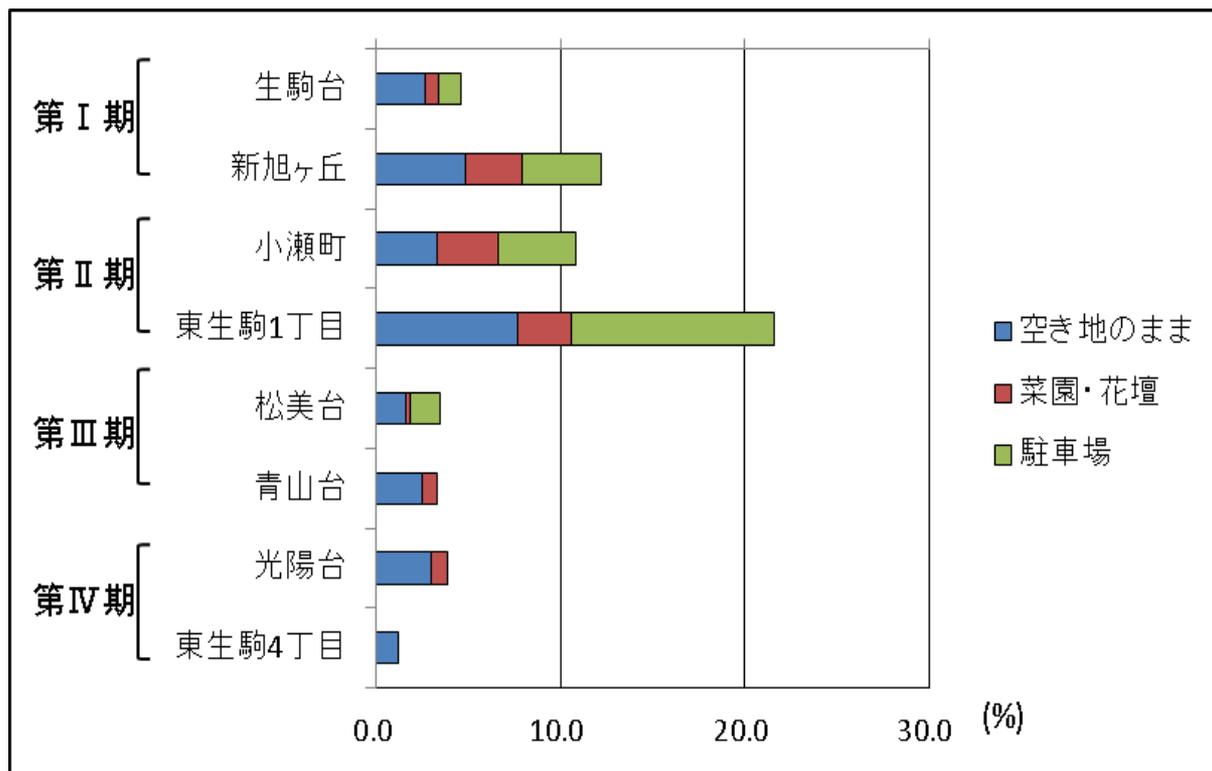
2011年11月に現地踏査を実施

調査結果

全団地合計



各団地ごとの現存量と活用状況



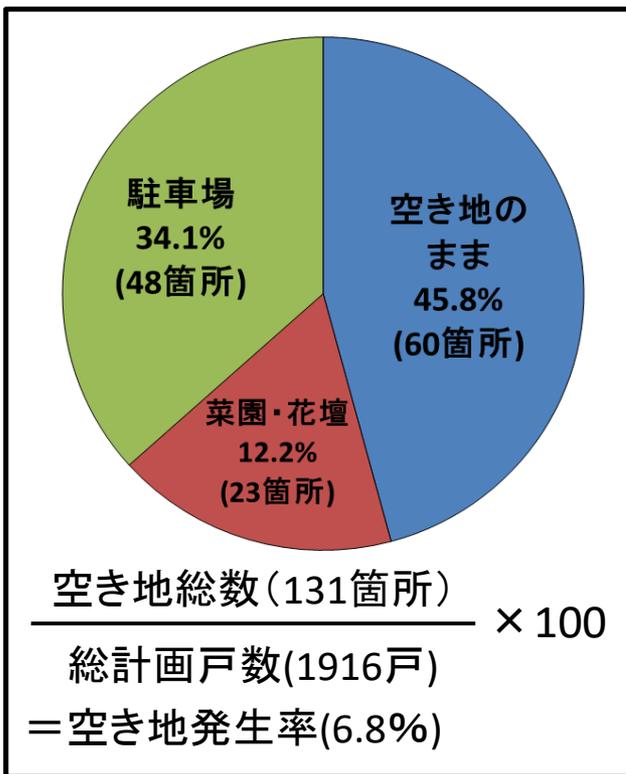
第2章 空き地現存量と活

調査方法

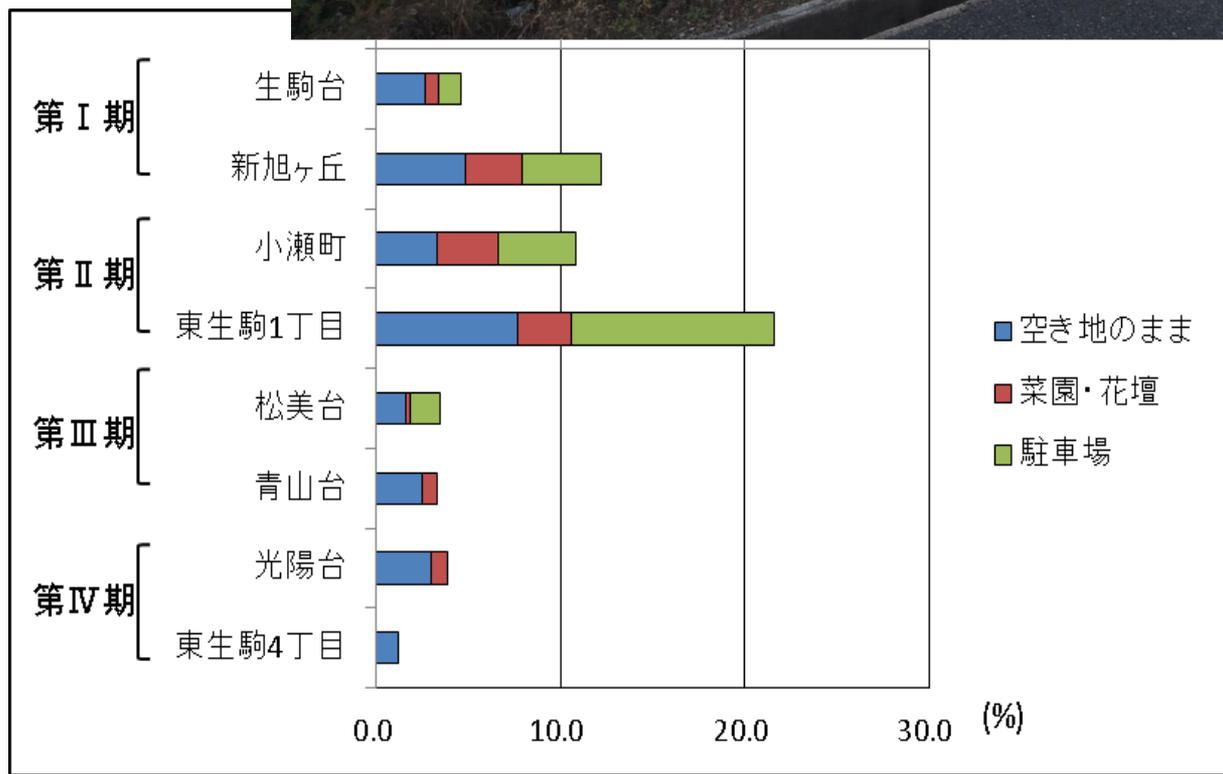
2011年11月に現地踏査を実施

調査結果

全団地合計



各団地ごとの



第2章 空き地現存量と活

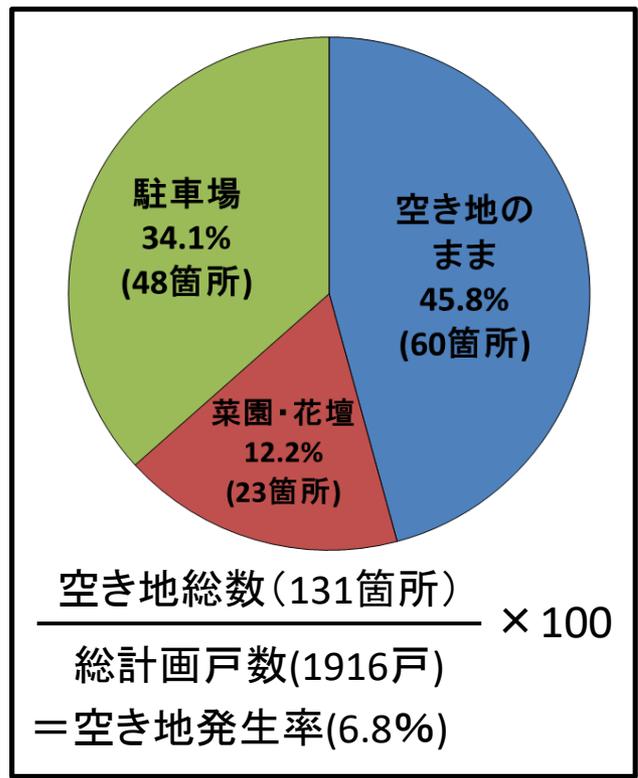
調査方法

2011年11月に現地踏査を実施

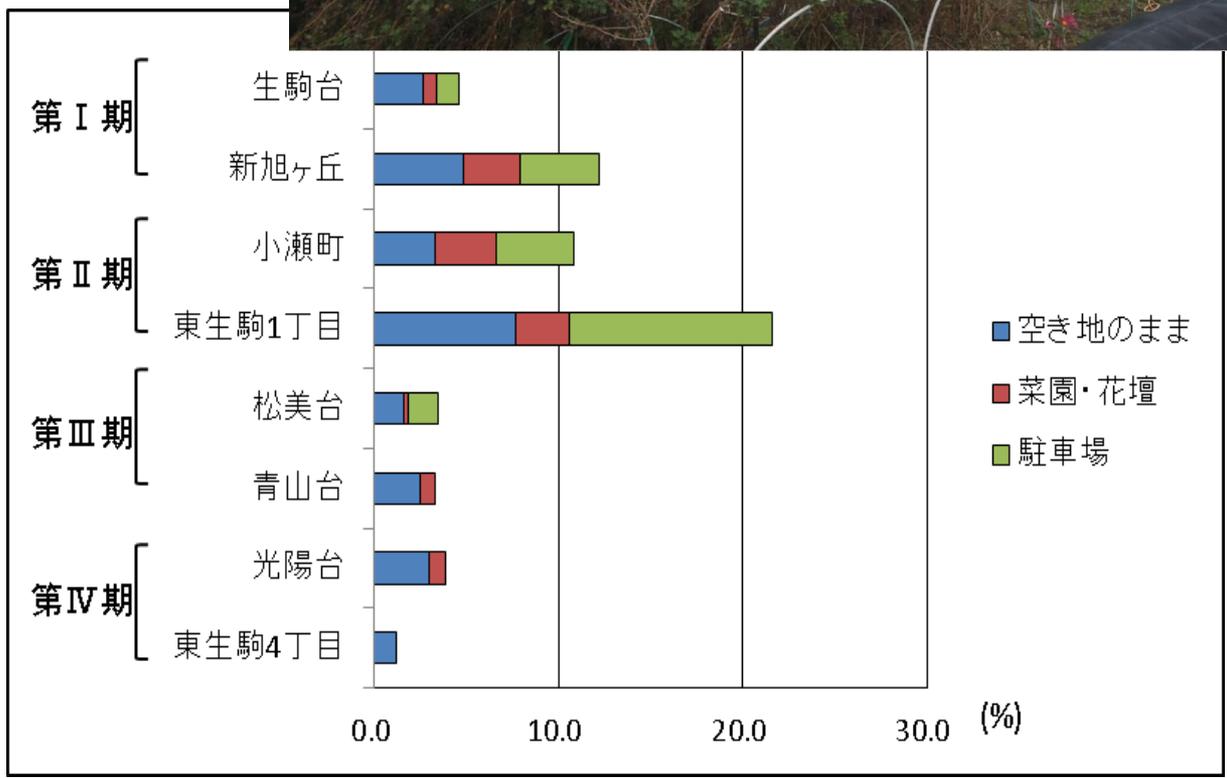
調査結果



全団地合計



各団地ごとの



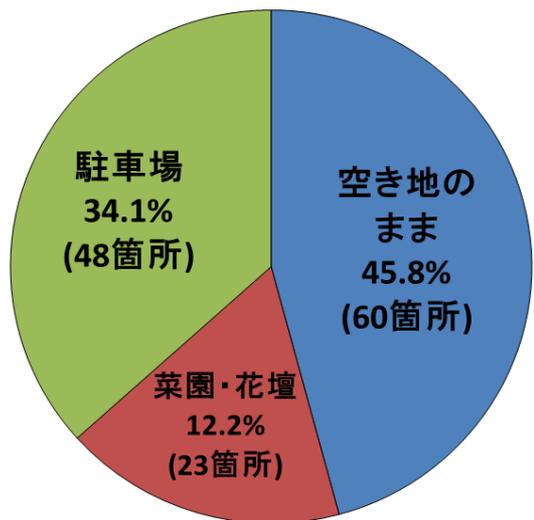
第2章 空き地現存量と

調査方法

2011年11月に現地踏査を実施

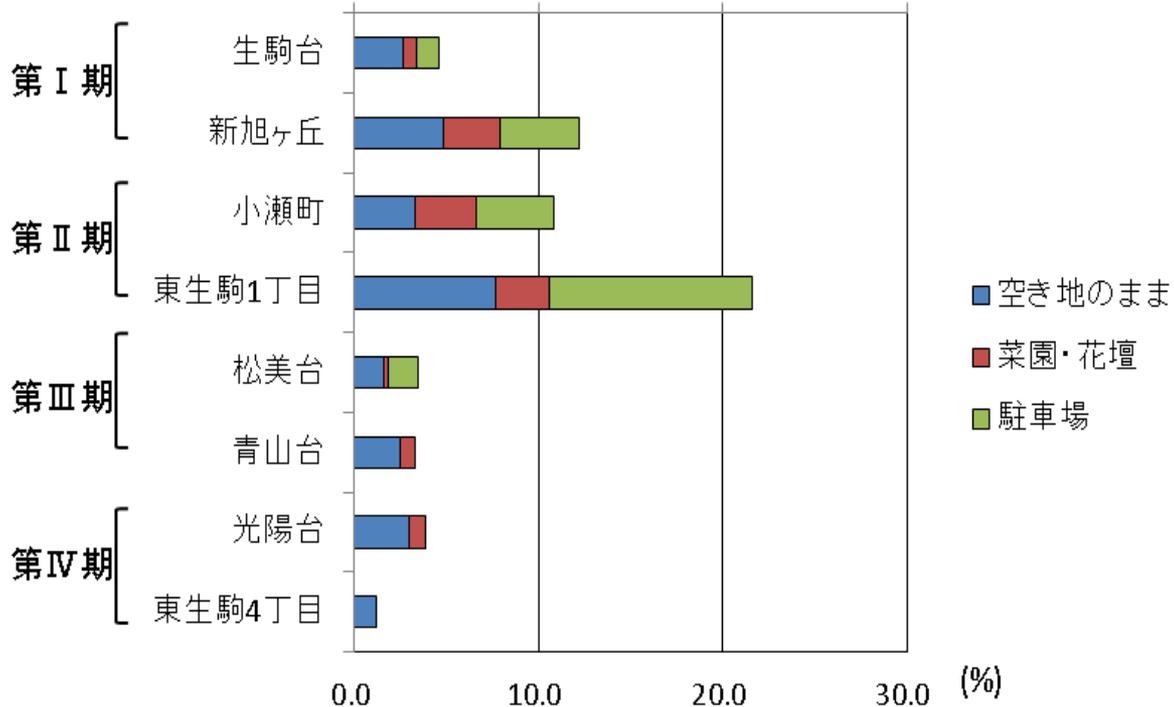
調査結果

全団地合計



$\frac{\text{空き地総数}(131\text{箇所})}{\text{総計画戸数}(1916\text{戸})} \times 100 = \text{空き地発生率}(6.8\%)$

各団地ごと



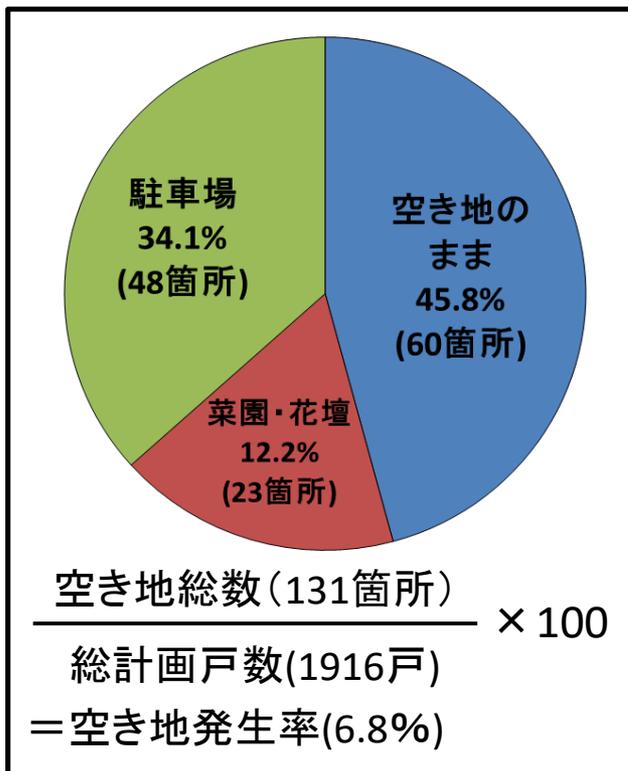
第2章 空き地現存量と活用状況 調査方法と結果

調査方法

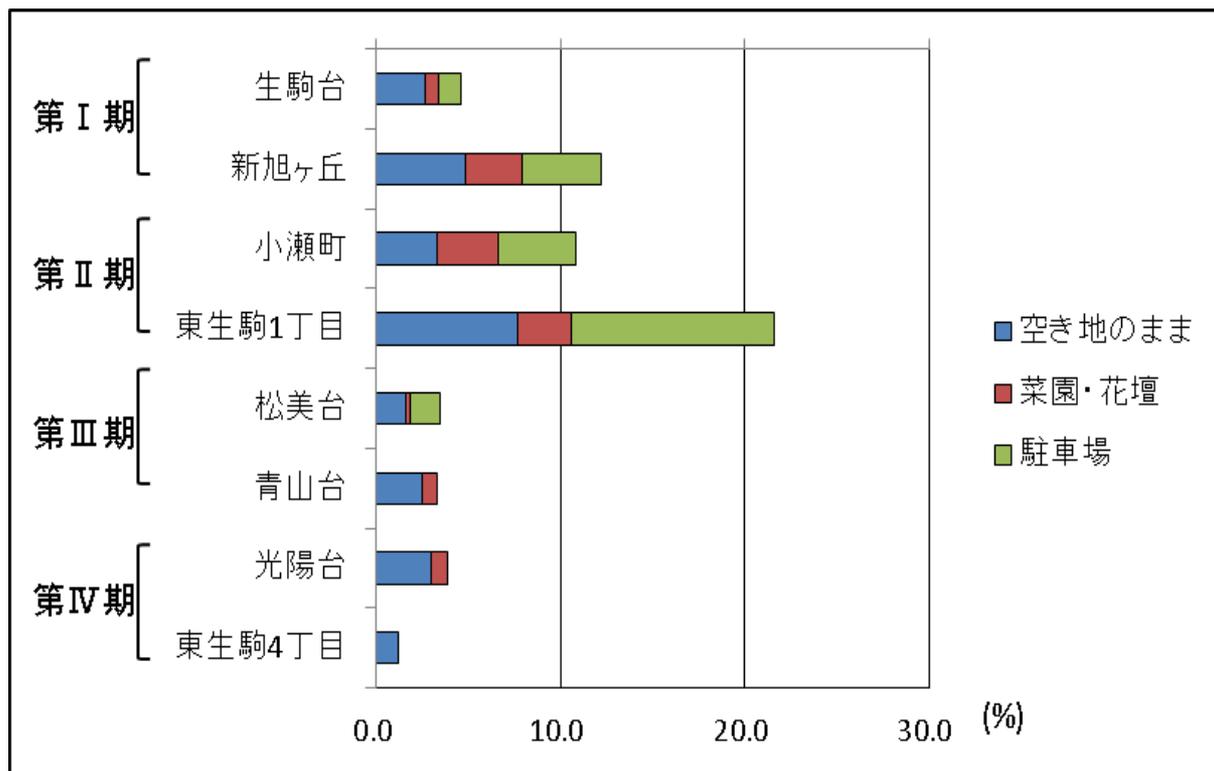
2011年11月に現地踏査を実施

調査結果

全団地合計



各団地ごとの現存量と活用状況



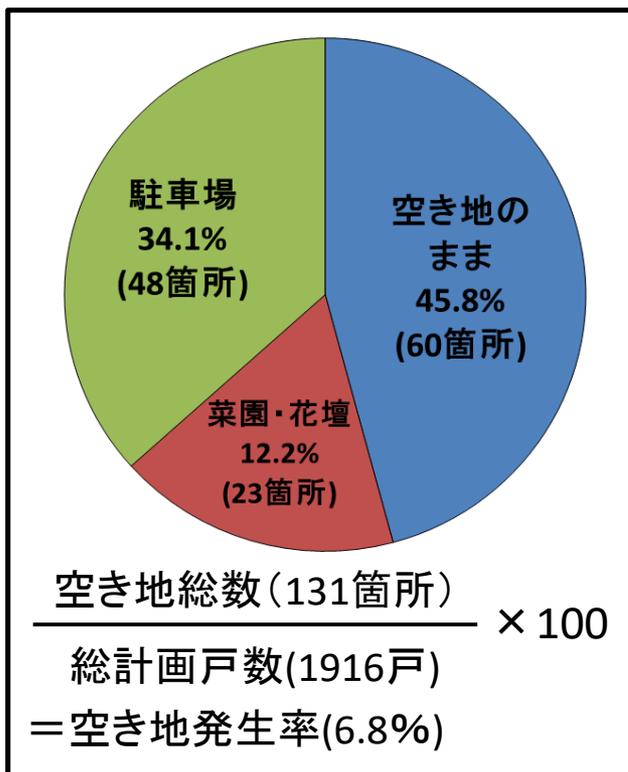
第2章 空き地現存量と活用状況 調査方法と結果

調査方法

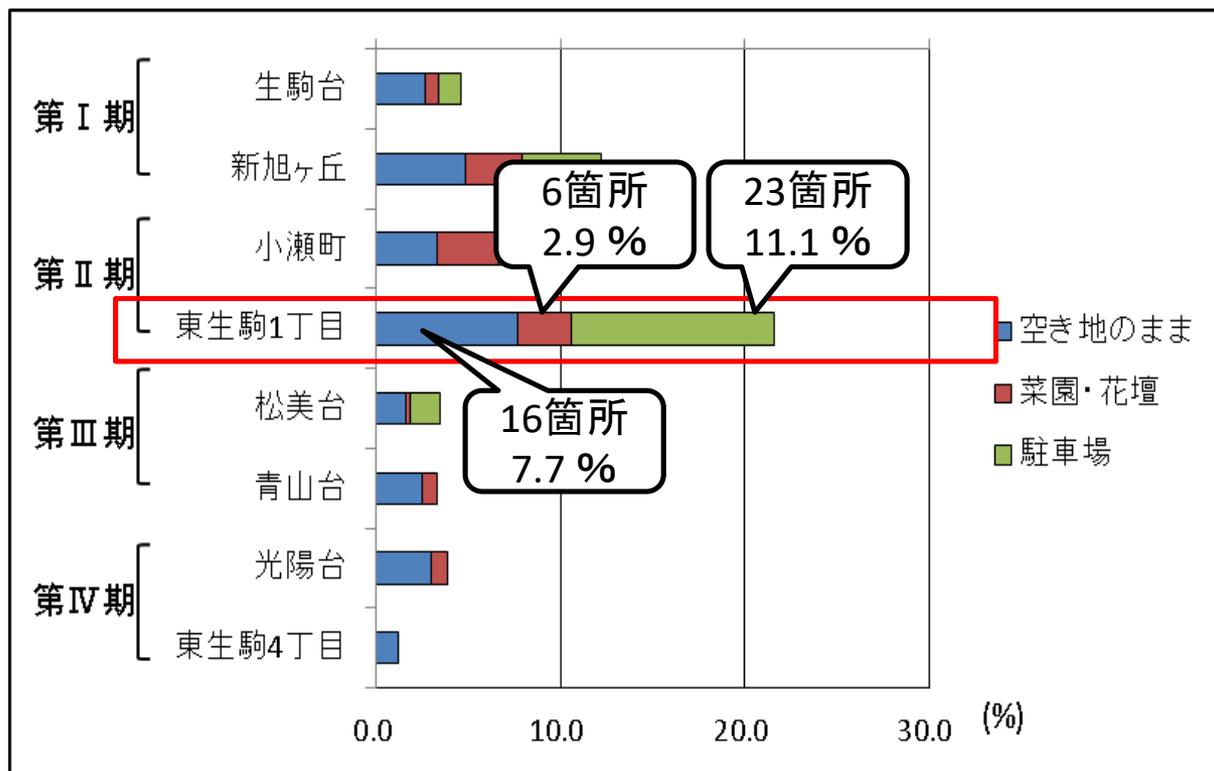
2011年11月に現地踏査を実施

調査結果

全団地合計



各団地ごとの現存量と活用状況



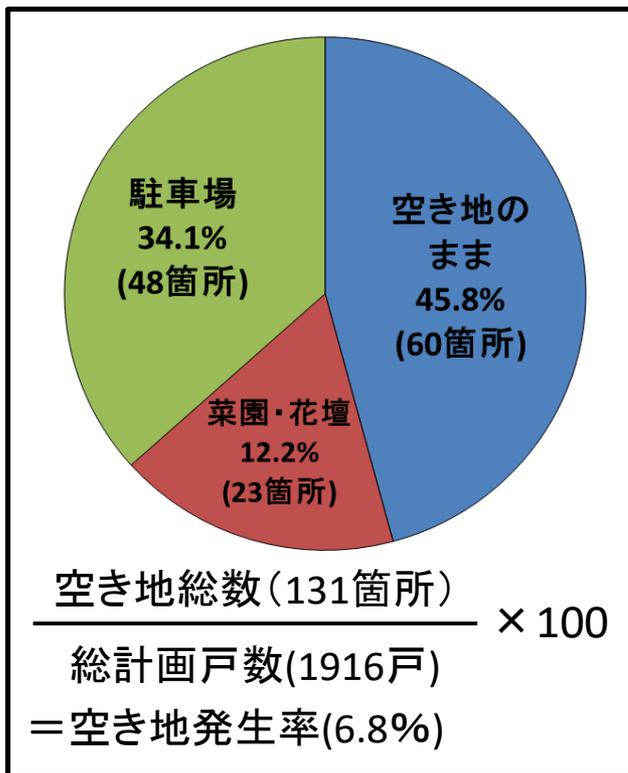
第2章 空き地現存量と活用状況 調査方法と結果

調査方法

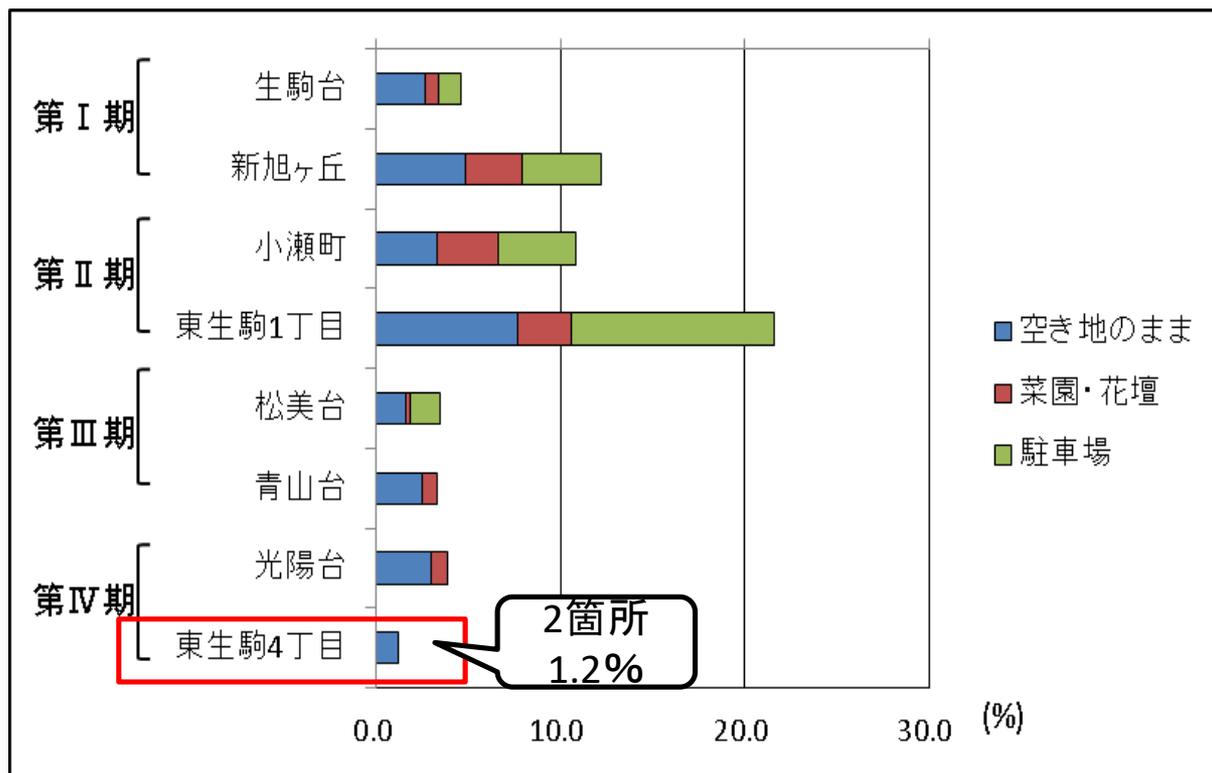
2011年11月に現地踏査を実施

調査結果

全団地合計



各団地ごとの現存量と活用状況



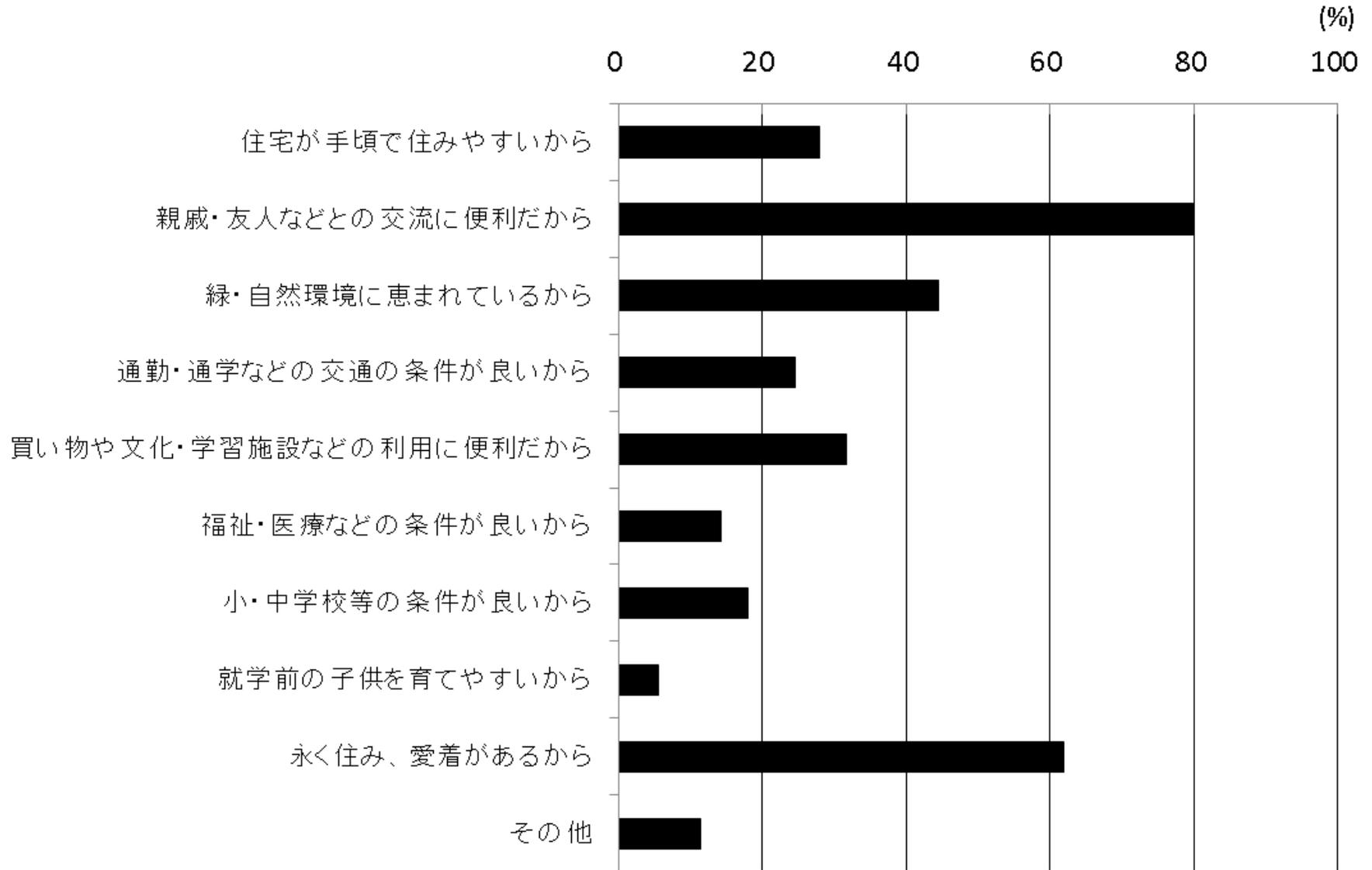
第3章 空き地の発生に対する居住者の意識

居住者の空き地に対する評価と活用要望

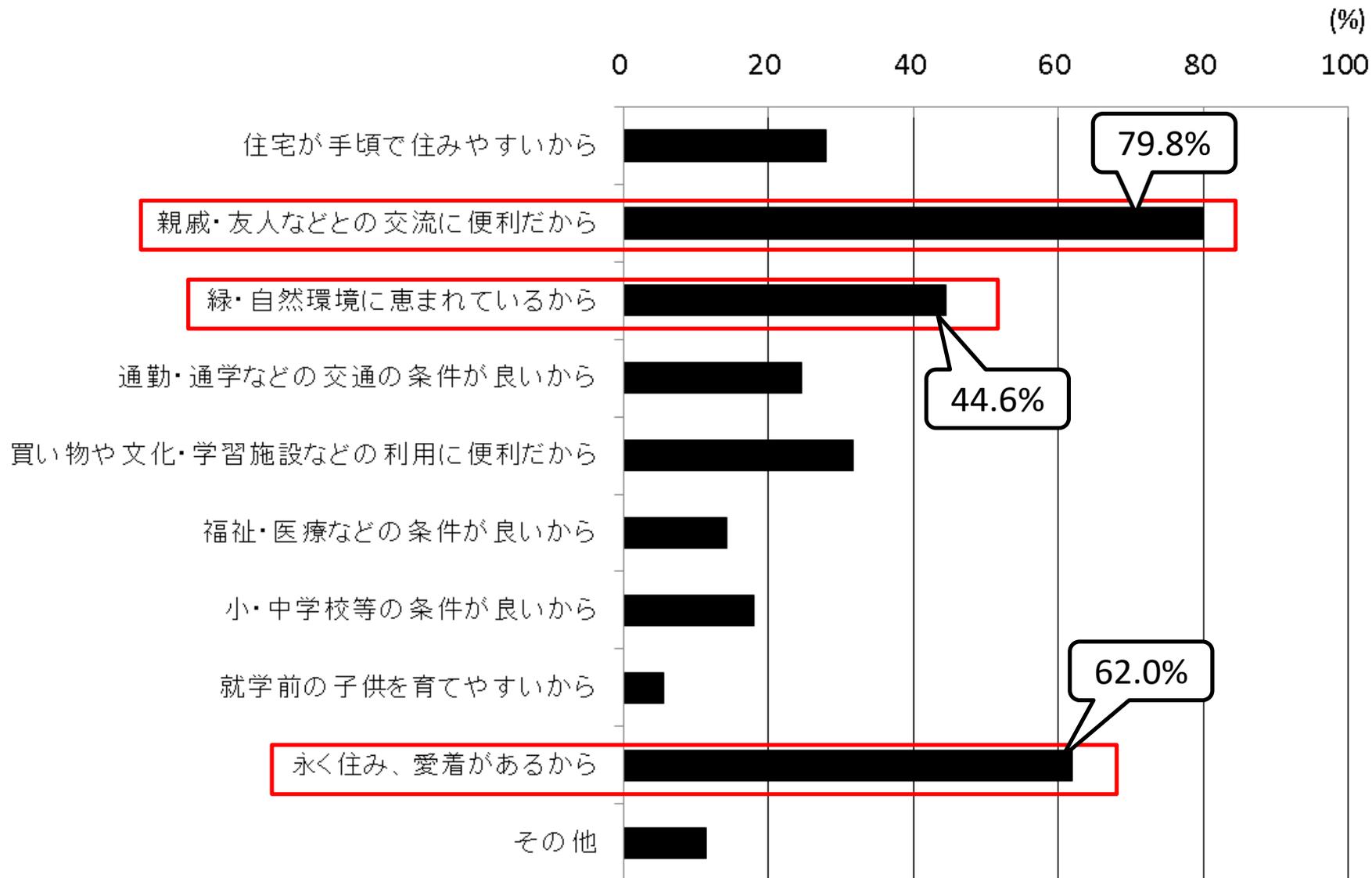
空き地を活用した菜園・花壇に対する居住者の評価と運営課題

調査方法(アンケート調査)	調査方法(ヒアリング調査)	
<ul style="list-style-type: none"> ・調査期間: 2011年8月 ・対象: 調査対象団地全戸 ・配布方式: 各戸に投函 ・回収方法: 郵送回収方式 ・有効回答数: 460票 ・回収率: 20.1% 	<ul style="list-style-type: none"> ・調査期間: 2011年10月 ・対象: アンケート回答者からランダムに菜園・花壇を行っている運営者、非運営者を各々10人程度抽出 ・調査方法: 直接面談方式 	
調査項目	調査項目	
<ul style="list-style-type: none"> ・回答者の属性 ・空き地に対する評価 ・菜園・花壇活動への評価 ・菜園・花壇活動への参加意向 	<p style="text-align: center;">運営者(7人)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答者の属性 ・運営に至った経緯 ・運営実態及びその課題 ・土地の所有形態及びその課題 ・今後の展望 	<p style="text-align: center;">非運営者(13人)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答者の属性 ・空き地への評価 ・菜園・花壇活動への評価 ・菜園・花壇活動への参加意向とその理由 ・その他活用要望

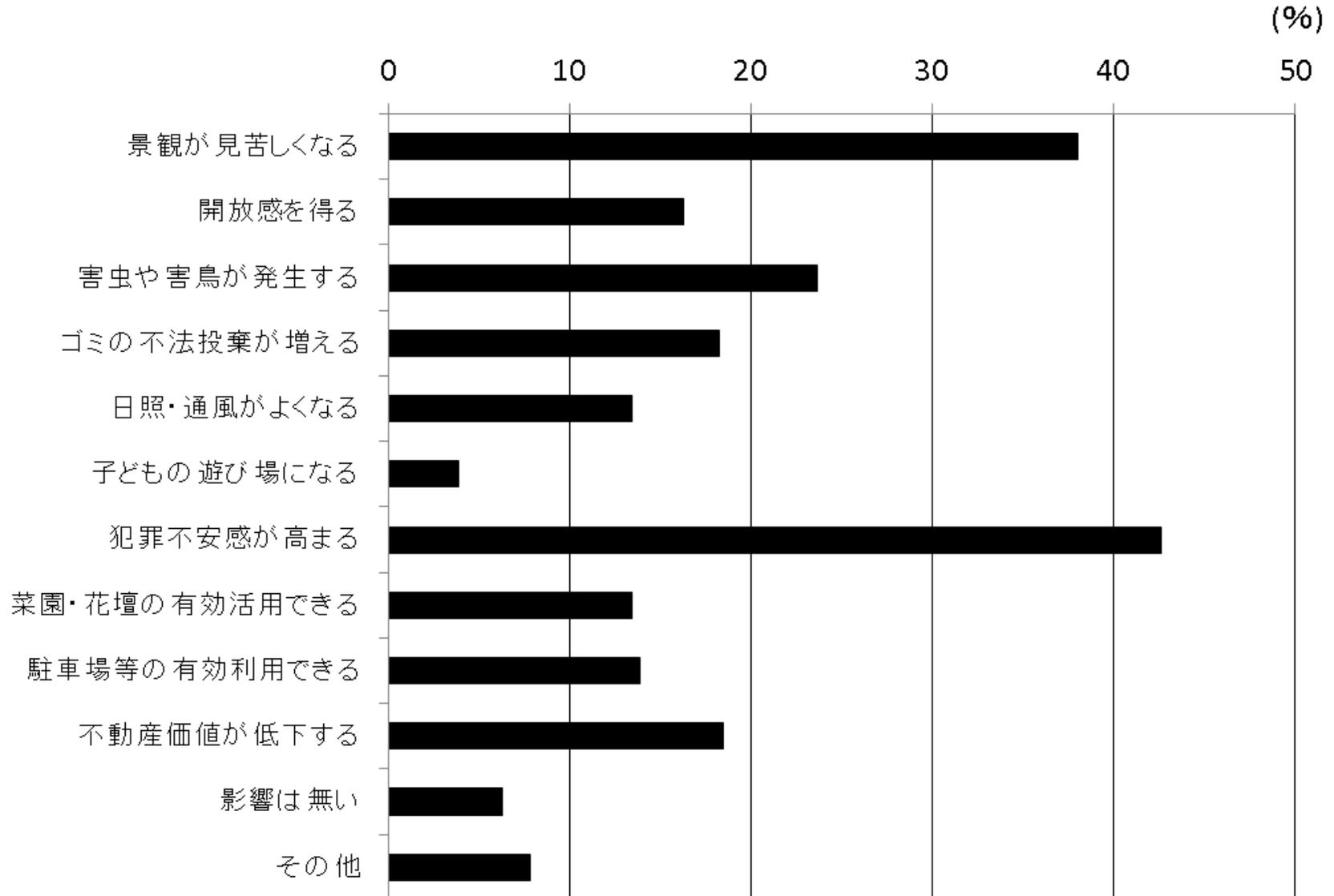
定住理由



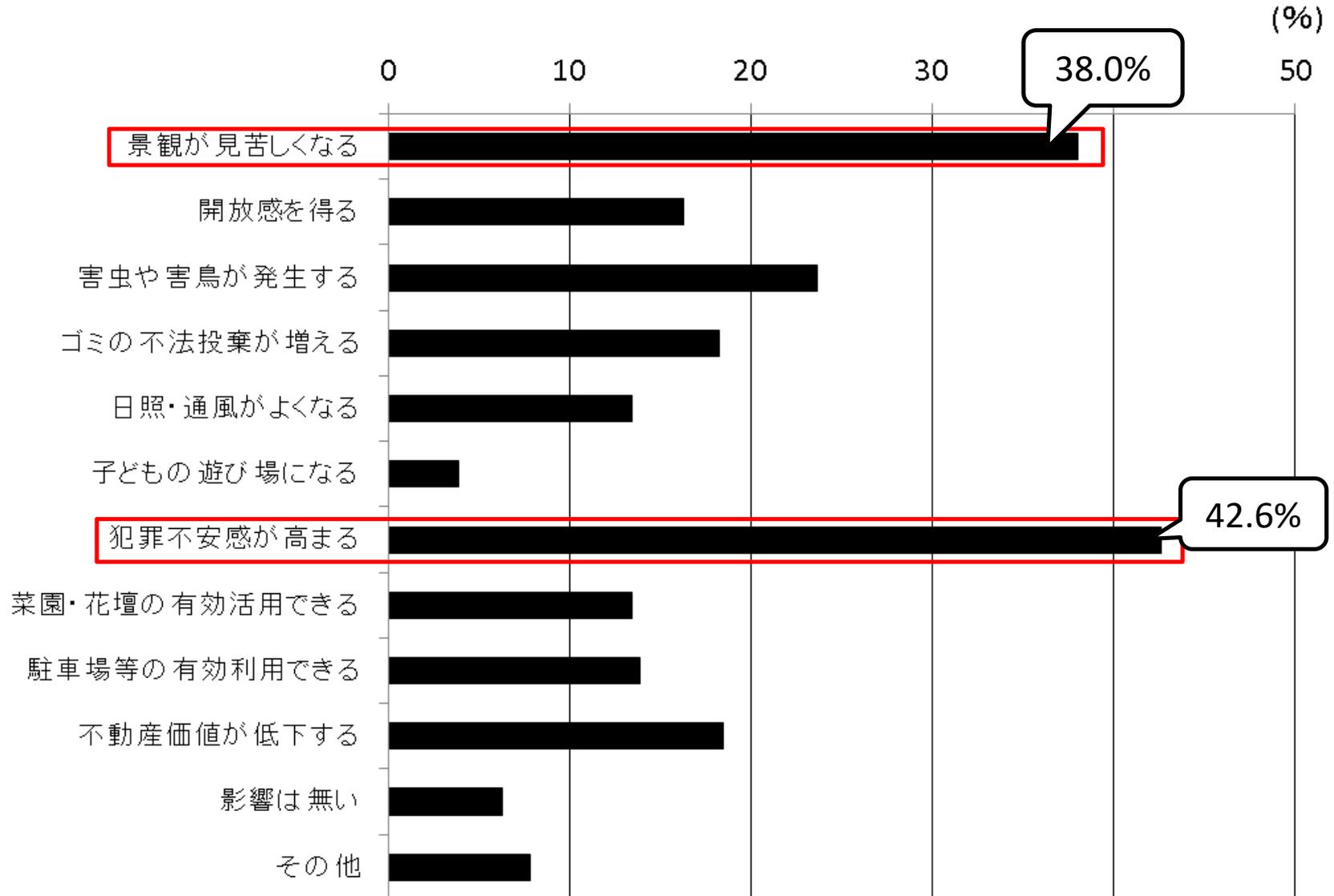
定住理由



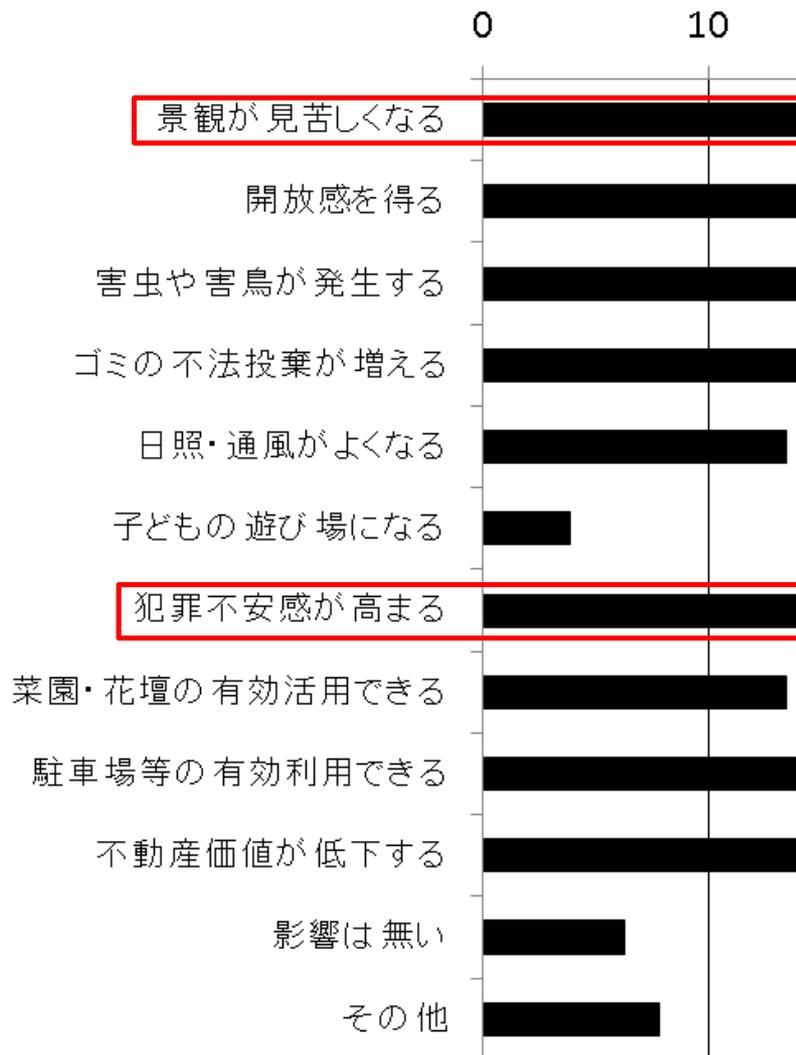
空き地に対する評価



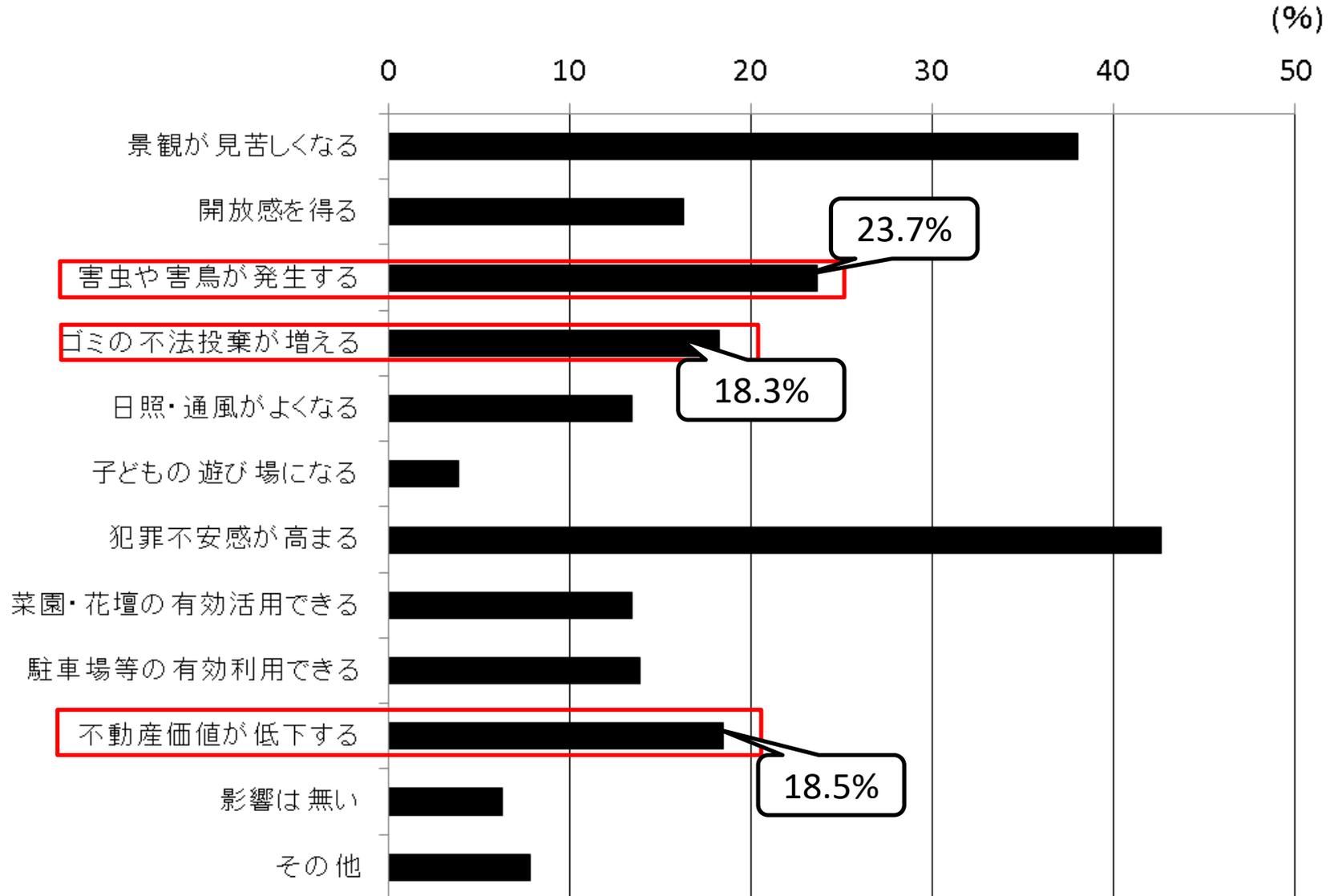
空き地に対する評価



空き地に

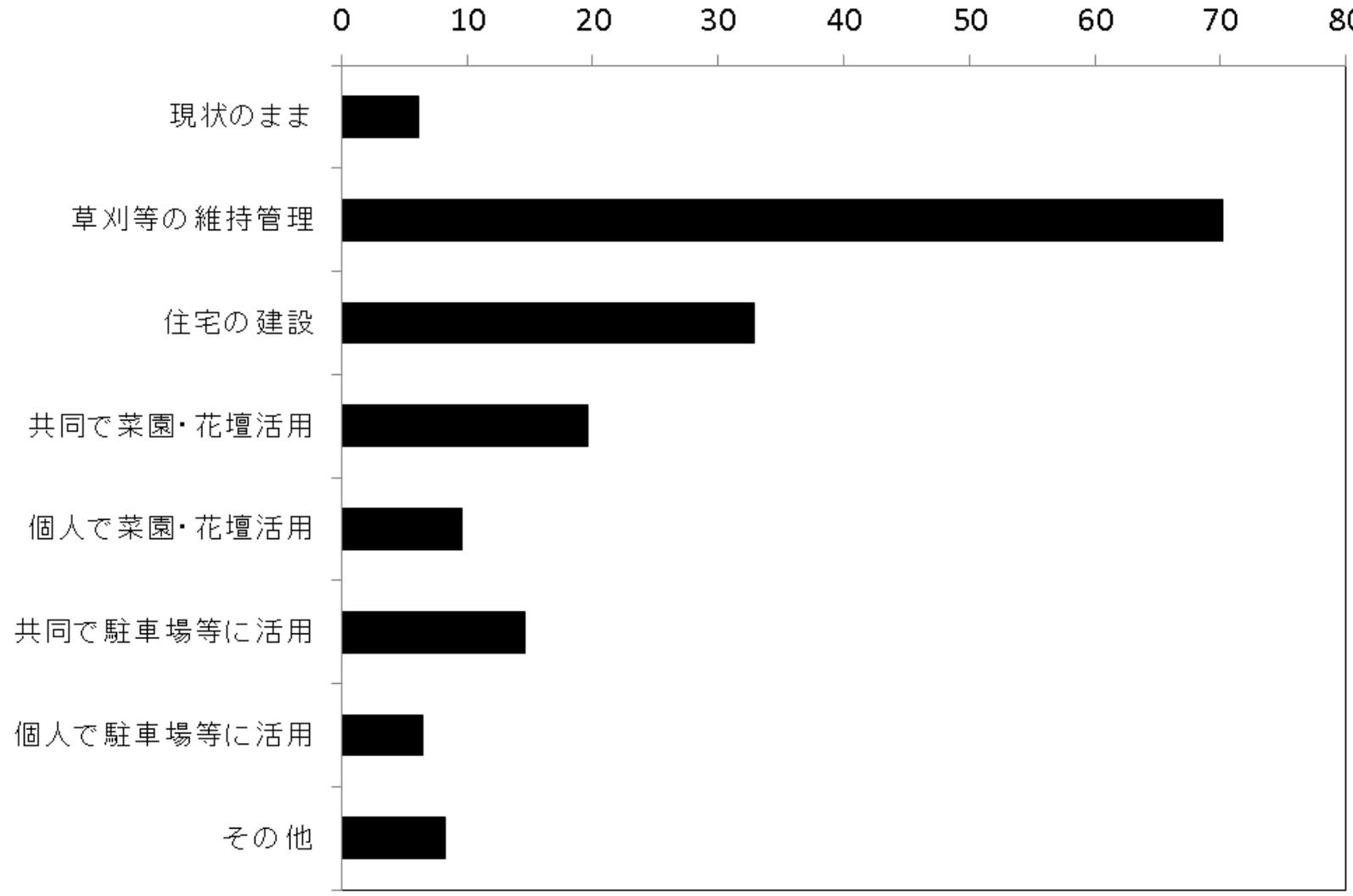


空き地に対する評価

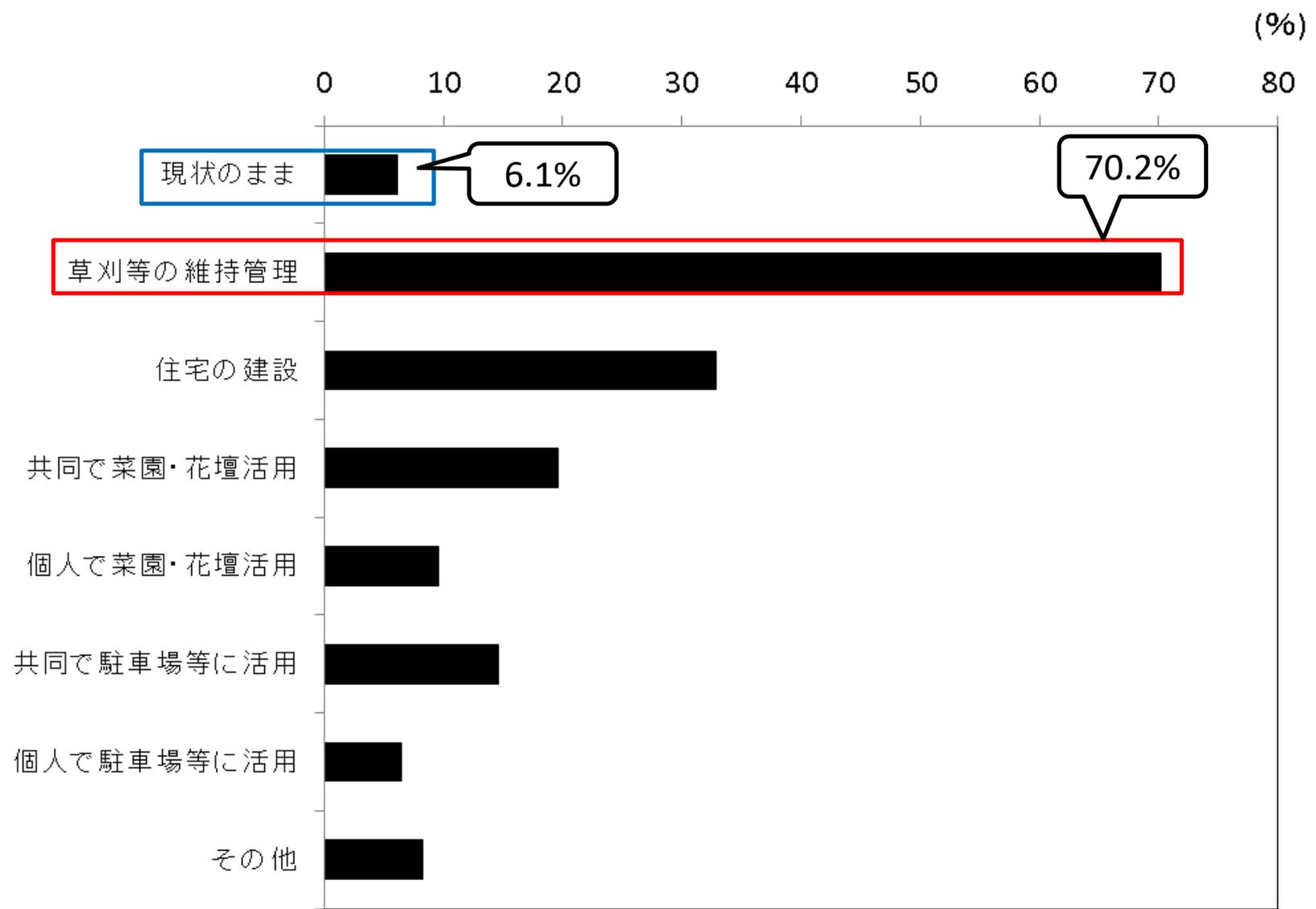


空き地の活用要望

(%)

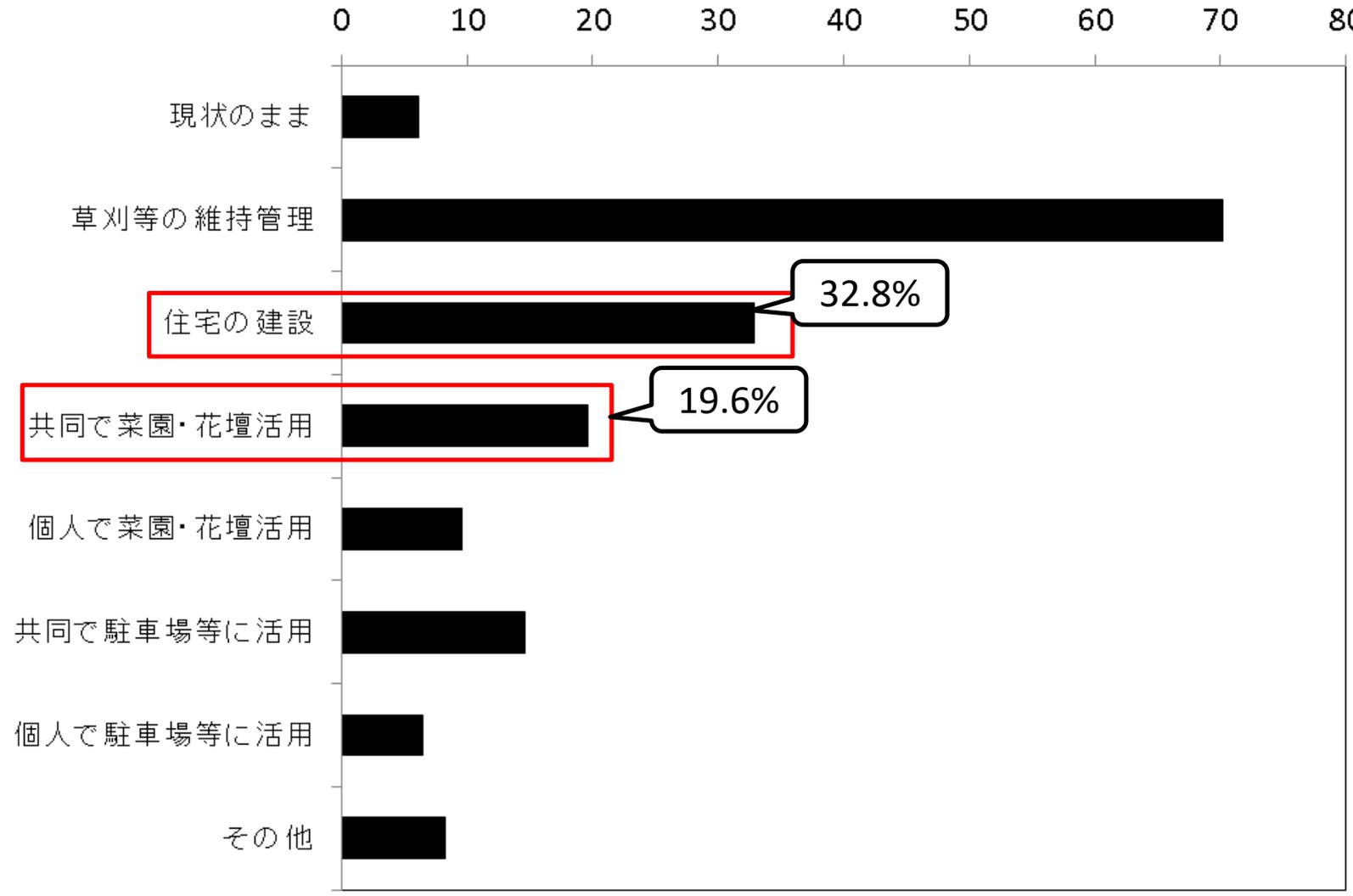


空き地の活用要望

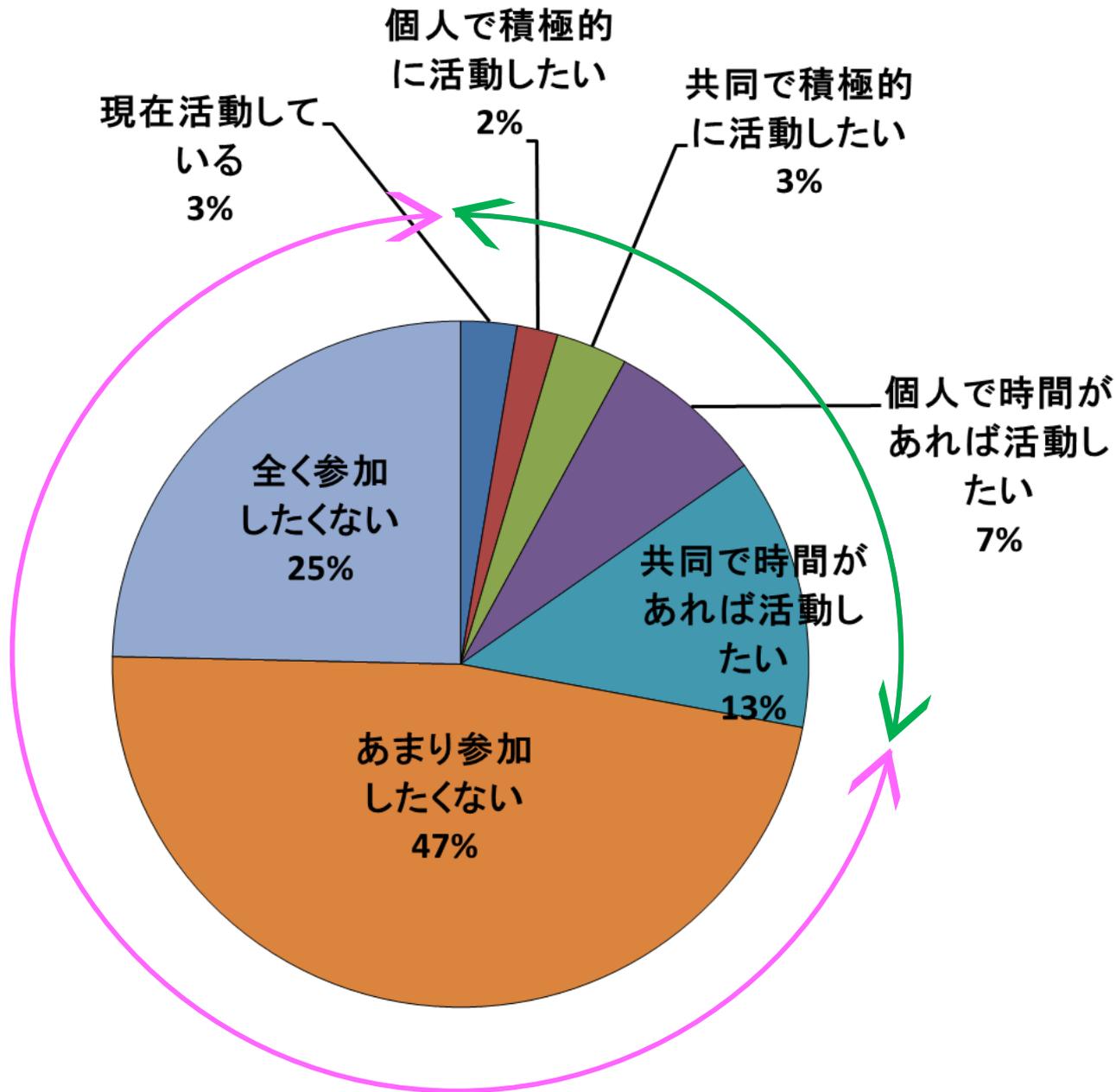


空き地の活用要望

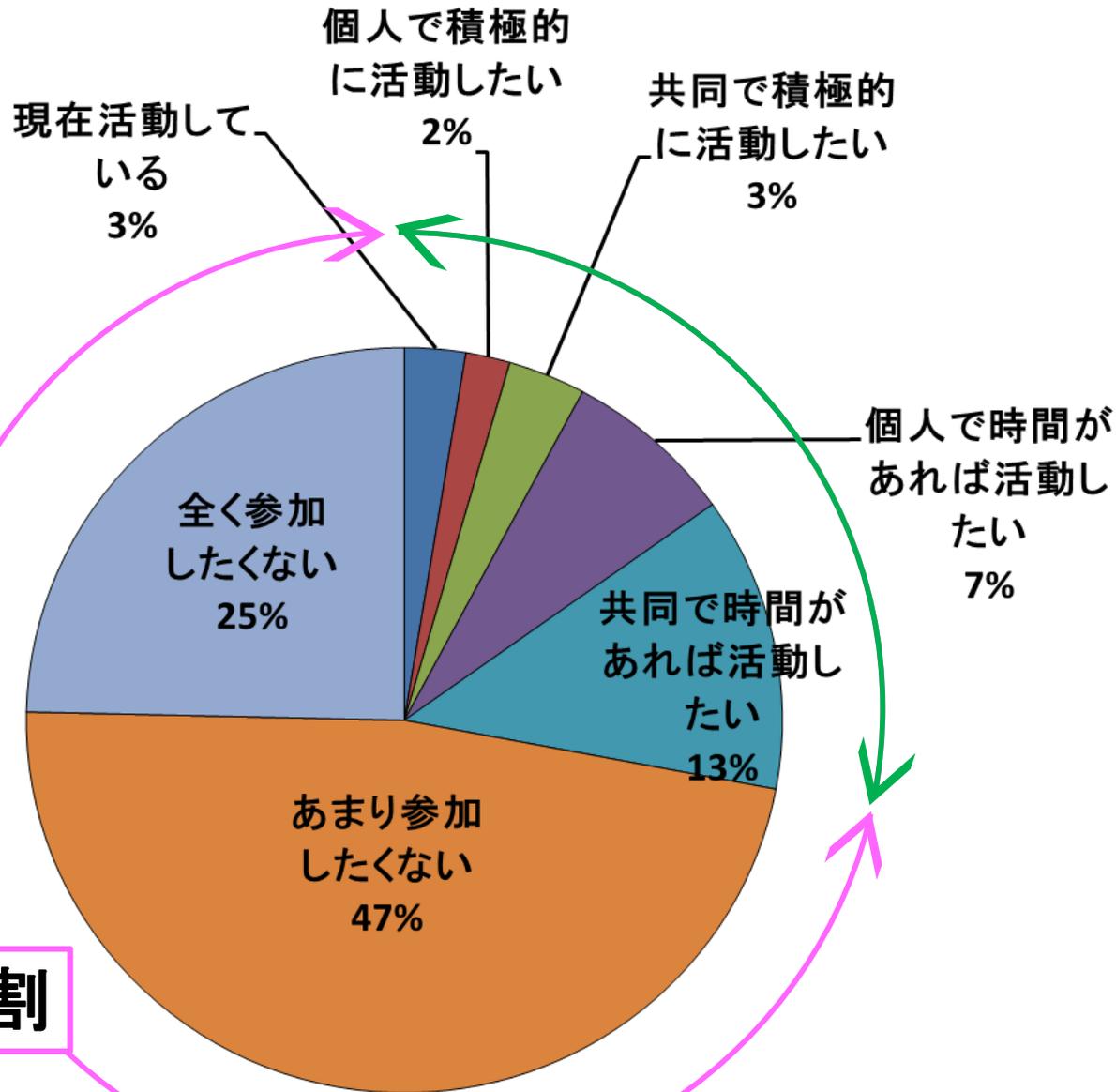
(%)



空き地を活用した菜園・花壇活動への参加意向

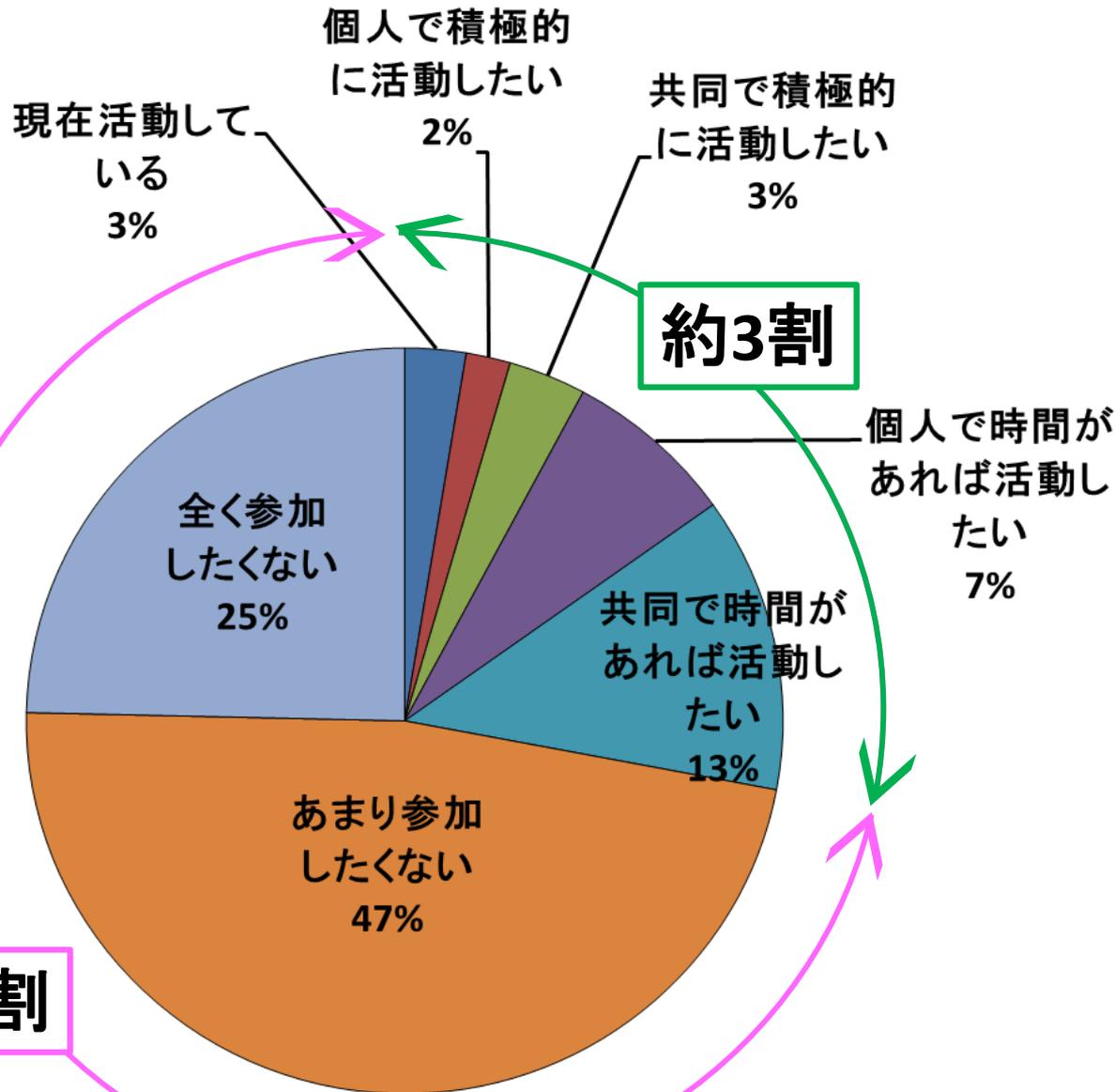


空き地を活用した菜園・花壇活動への参加意向

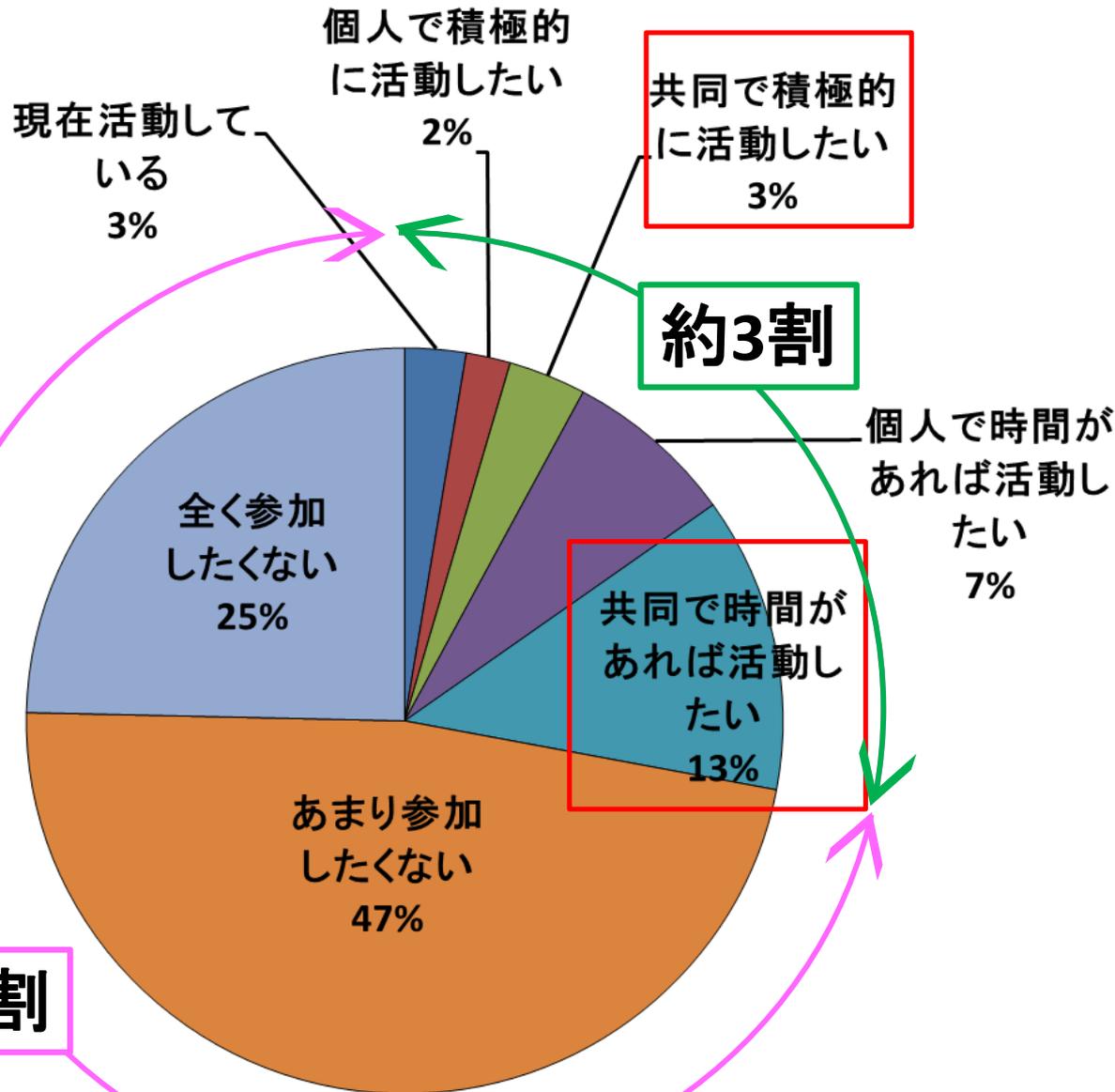


約7割

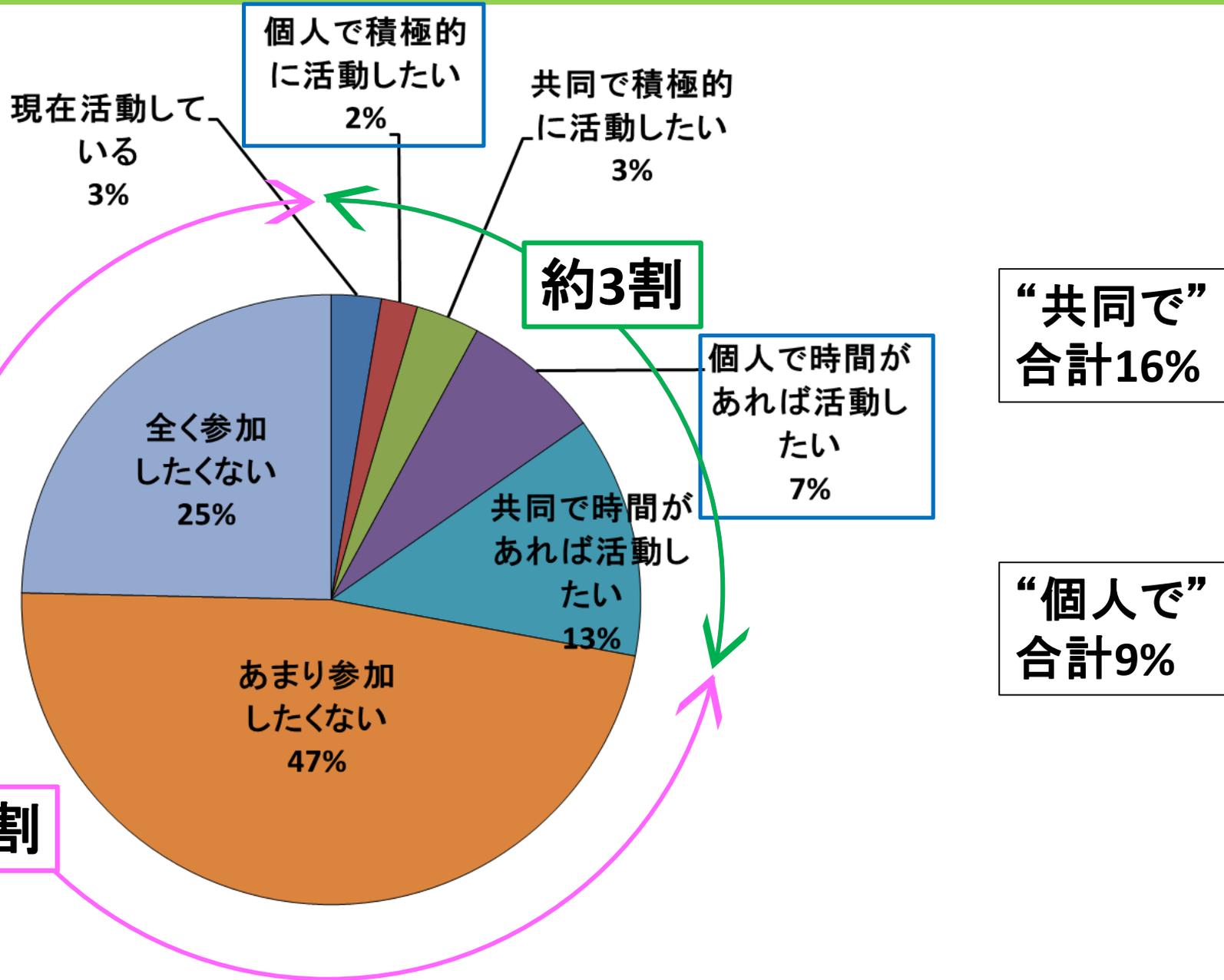
空き地を活用した菜園・花壇活動への参加意向



空き地を活用した菜園・花壇活動への参加意向



空き地を活用した菜園・花壇活動への参加意向



空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人)
			<ul style="list-style-type: none"> ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
	作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人) 	

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っている運営者(7人)のヒアリング結果

運営に関わっている人(7人)	運営に至った経緯		<ul style="list-style-type: none"> ・知人の紹介で既存の菜園・花壇活動をしているコミュニティに入る(4人) ・植物を育てることが好きだから(3人) ・食の安全に興味があるから(3人) ・時間にゆとりがあるから(2人) ・所有する空き地の管理に困っているから(2人)
	借地の課題	購入する際の課題(2人)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金の負担が大きい(1人)
		借地をする際の課題(5人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の持ち主が分からないため、交渉がしづらい(1人) ・交渉をしてまで空き地で菜園をする意欲が無い(1人) ・運営者の意向に関係なく持ち主に返還を求められる(3人)
	運営上の課題	集団で活動を行う上での課題(4人)	<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内で複数人の人が活動している場合の他の人に対する軋轢や調整(3人)
		近隣居住者に対する配慮の課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気や騒音の配慮(3人) ・景観の美化への配慮(2人)
		菜園・花壇活動に関する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈や掘り起し等の作業が大変(4人) ・害虫や害鳥による被害を受ける(2人)
		作物の栽培環境に対する課題(3人)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅による日照の遮蔽(2人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っていない 非運営者(13人)のヒアリング結果

活動に参加したくない理由(9人)	<ul style="list-style-type: none">・趣味等で忙しい(7人)・庭で既に家庭菜園を行っているため(5人)・高齢で体力的に厳しい(3人)
活動に参加する際の要望(4人)	<ul style="list-style-type: none">・土地の取得を市に仲介して欲しい(4人)・運営資金の補助(1人)・栽培の知識等の提供(1人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っていない 非運営者(13人)のヒアリング結果

活動に参加したくない理由(9人)	<ul style="list-style-type: none">・趣味等で忙しい(7人)・庭で既に家庭菜園を行っているため(5人)・高齢で体力的に厳しい(3人)
活動に参加する際の要望(4人)	<ul style="list-style-type: none">・土地の取得を市に仲介して欲しい(4人)・運営資金の補助(1人)・栽培の知識等の提供(1人)

空き地を活用した菜園・花壇の運営課題

菜園・花壇活動を行っていない 非運営者(13人)のヒアリング結果

活動に参加したくない理由(9人)	<ul style="list-style-type: none">・趣味等で忙しい(7人)・庭で既に家庭菜園を行っているため(5人)・高齢で体力的に厳しい(3人)
活動に参加する際の要望(4人)	<ul style="list-style-type: none">・土地の取得を市に仲介して欲しい(4人)・運営資金の補助(1人)・栽培の知識等の提供(1人)

第4章 空き地活用による郊外戸建住宅地の再魅力化の可能性

対象団地では131箇所の空き地が発生しており、うち5割弱は空き地のまま放置されていた。放置された空き地は、周辺への犯罪不安や景観阻害を生じさせており、適切な維持管理や菜園・花壇等の活用が求められていることが明らかとなった。

一方、高齢化が進む戸建住宅地では定住意向も強く、地域コミュニティの存在や豊かな緑環境が定住意向を高める要因であることが分かった。

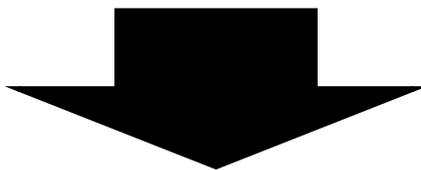
また、居住者の3割は菜園・花壇活動への参加意向を有しており、うち7割弱は共同で行うことを望んでいることが分かった。



空き地を活用した菜園・花壇活動はコミュニティ活動の一貫として推進させることが考えられ、それに伴って、郊外戸建住宅地の再魅力化が図れるものと思われる。

第4章 空き地活用による郊外戸建住宅地の再魅力化の可能性

今後空き地での菜園・花壇活動を推進させるためには、活動を行う土地の取得が容易となる仕組みづくりや、土地利用の適切なルールの設定といった課題を解決する必要がある。



土地の取得や運営費の補助等、基礎自治体による公的支援があれば、空き地を活用した菜園・花壇活動を顕在化・促進させる可能性を有する。