

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第490回

## 【学生の目】

授業の一環で行う木更津市の不動産事情の調査で、最も印象深いのは「住宅地の拡散」である。1968(昭和43)年成立の現行都市計画法は、問題化していたスプロールの抑制を目的の一つとして区域区分制

## 住宅地の拡散

敷地は200㎡程度でゆとりがあり、緑も多い。約50年経過して住宅地は成熟している。  
一方、住宅は木更津駅を含む中核的な市街化区域と離れ、市街化調整区域に囲まれた小規模な市街化区域にあって、最寄駅の木更津駅までの道路距離は約5・7キロである。成功した開発だが、今の都市計画がめざすコンパクトシティの点では拡散した位置にある。

成熟していけるのか分岐点にある。トレンドに任せて放置すると、現在空き家がある古い住宅地はさらに空き家が増えて人がいなくなり、現時点で新しい住宅地も子供が家を出て、高齢化が進むと予測される。  
高度経済成長期に開発され、広くゆとりがある住宅地を再評価し、この住宅地に暮らすことが適切な需要者を明確にして発掘するとともに、入居を円滑にする不動産の仕組みを創設することが必要だ。

第二は、住宅と市街地、他の住宅地や住宅に移動する手段が車にほぼ

## 放置は高齢化と移動手段に課題

周辺には開発時期や事業者によって街路、宅地や建物の造りが異なる住宅地が連担している。古い住宅地は居住者年齢が高めで、空き家も見られる。一方、新しい住宅地は外で遊ぶ子供も多く、年齢層が低いファミリー層が多い。異なる雰囲気

限定される点である。住宅地には急傾斜の道路が多い。  
一方、古い住宅地だけでなく新しい住宅地でも車移動ができない交通弱者が増え続けることは確実である。公共交通を新たに導入するのは時間が掛かり、費用の問題の大きい。

の特性や条件など、さまざま要因を鑑みて決定する必要があるが、増え続ける交通弱者問題に対する何らかの方策は今の段階から講じるべきと感ずる。

### 【教員のコメント】

個人による土地利用の自由と地域の価値喪失の危険が隣り合っている。分譲マンションは管理組合を組成し共同で資産をマネジメントする。不動産価値は公共私の連携で形成されるが、日本の戸建て住宅地には「共」のマネジメントが欠落する。



長谷川 理音  
不動産学部4年

第一は、拡散した住宅地は発展、

オンデマンド交通、地域の路線バス、はたまた違う方法なのか、地域



高齢化は成熟した住宅地に様々な課題を突き付ける