

第2章 事例研究 めじろ台住宅団地の調査から

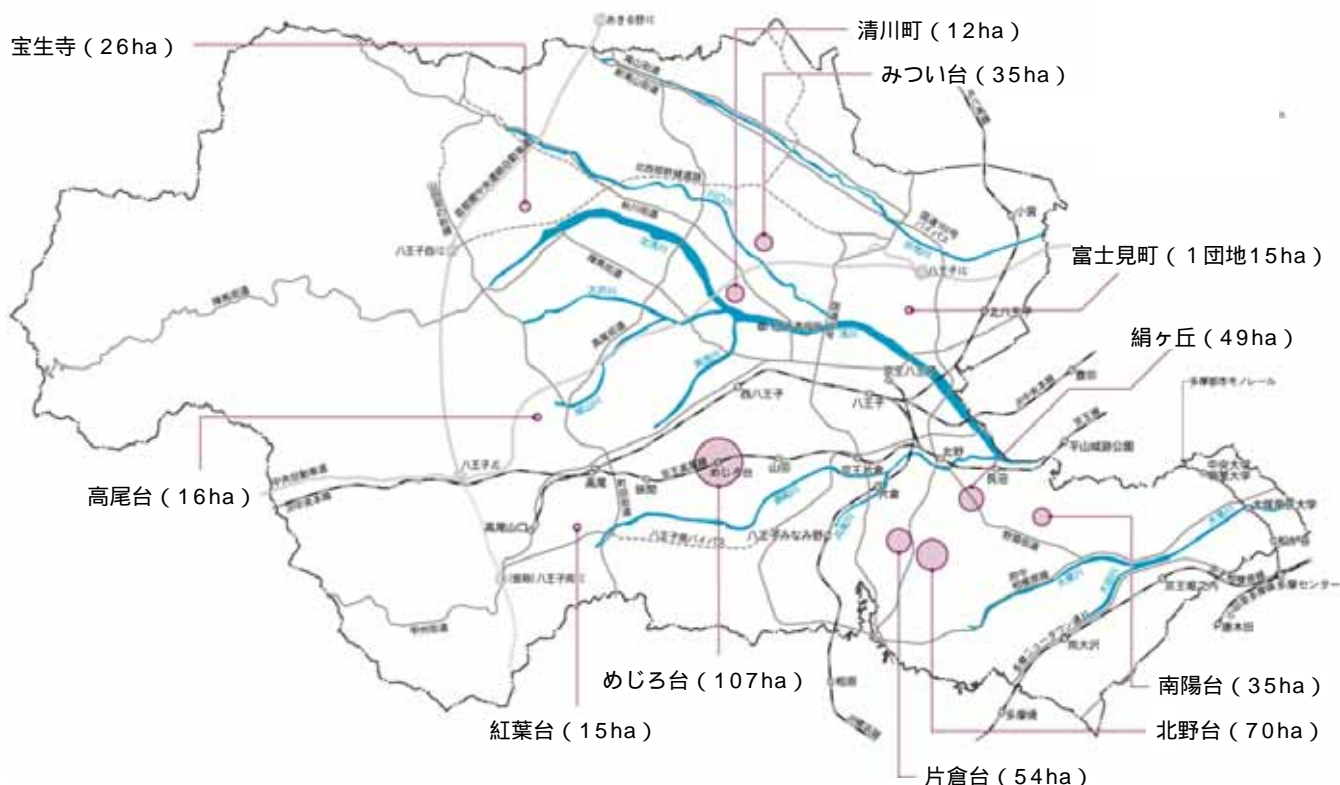
前章において、本市が土地利用を考えるうえで既存の住宅地に注目する理由などを述べてきた。また、他自治体の具体的な施策における基本的な視点を整理してきた。本章は、ここまでの論点を踏まえ、大規模戸建住宅団地に関する事例研究を行うことで、具体的な施策展開についての方向性を検討するものである。

一口に大規模戸建住宅団地といっても、本市においては、様々な経緯で開発がなされており、古くからのものもあれば、ごく最近新たに開発されたものも存在する。

ここで示した大規模戸建住宅団地は、一度に開発・居住がなされたことから、同じような世代が入居しているケースも多く見られる。

そして、そのような大規模戸建住宅団地では、子ども世代が就職や結婚などをきっかけに独立するケースが多いため、居住している世帯の規模は縮小する傾向を示している。残った親世代が居住を継続しているため、現時点では空き地・空き家等はそれほど出現していないが、今後10~20年を考えると、空き地・空き家等の増加が懸念され、新たな世代の転入や世代交代がなされなければ、大規模戸建住宅団地が全体として賑わいを失っていく可能性が高い。

図表 2-1 昭和30年代から50年代にかけて開発された主な民間大規模戸建住宅団地



出所:八王子市(2011)『八王子市住宅マスタープラン』p.45をもとに作成

図表 2-1 は、昭和30年代から50年代にかけて本市内で開発された主な民間大規模戸建住宅団地の位置と面積規模を示した図である。

この中から、本研究の調査対象地域は、めじろ台戸建住宅団地(以下、「めじろ台」とする)

とした。めじろ台は、京王電鉄の準特急停車駅であるめじろ台駅を中心として、おおむね徒歩10分圏内に広がる住宅地である。約40分で都心に出ることが可能であるため、地理的にみて他の大規模戸建住宅団地よりも賑わいを創出しやすいと考えられること、地区計画が策定されており住環境が特に優れていること、「めじろ台祭り」などの住民活動も盛んであることなど、他にはない強みを複数もっており、高齢化が進む中でもさらなる活性化が可能と考えられる。

今回の事例研究を通じて構想する事業についても、実験的に実施・検証などを行いやすいと考えられ、最終的にはそれを他の大規模戸建住宅団地に応用していくためにも適切な条件を備えていると考えられる。

1. 調査対象地域の特徴について

本節では、調査対象地域の成り立ち（図表 2-1-1）や現状の概説を行う。過去の経緯や現在の住民の取り組みからは、郊外住宅地の開発当時の人気や現在の課題などが垣間見える。

（1）対象住宅地の概要と現状

めじろ台は、昭和40年代前半に京王電鉄（当時は京王帝都鉄道）により、京王高尾線の延伸と同時に開発・分譲された大規模戸建住宅団地である。

第1期の分譲は昭和42（1967）年10月1日であった。分譲に際しては、2週間前から受付の開始を待つために1,000人を超える行列ができたほどの人気を集めた。

当時の状況について、『京王電鉄五十年史』を参照したところ「第1期売出しは、高尾線開通の記念割引もあって爆発的な人気を呼び、売出しの573区画はあっという

図表 2-1-1 めじろ台の開発前後の年表

年（西暦）	出来事
昭和40(1965)年	京王電鉄がめじろ台の造成を開始
昭和42(1967)年	京王高尾線（北野～高尾山口）開通 京王めじろ台住宅地の予約販売開始（第1期分譲）
昭和43(1968)年	山田町の一部を分ける形で、めじろ台一～四丁目誕生 めじろ台の第2～5期分譲（昭和45年まで）
昭和46(1971)年	めじろ台駅前ショッピングセンター開店
昭和47(1972)年	京王めじろ台マンションの販売開始 めじろ台商店会が発足
昭和49(1974)年	第1回めじろ台祭りを開催
昭和60(1985)年	めじろ台まちづくり協議会が発足

出所：京王電鉄（1998）『京王電鉄五十年史』等を基に作成

図表 2-1-2 めじろ台の土地利用状況



出所：東京都（2005）「平成17年土地利用状況調査」

間に売り切れてしまった。続いて45年までに第2期～第5期の販売を行ったが、いずれも即日完売という成果を残した」（京王電鉄[1998:pp.81～82]）とある。当時のめじろ台の人気、さらには持ち家志向の高さなどがうかがえる。

図表 2-1-2 は、めじろ台の土地利用状況を示した図である。濃い色の部分が建物であり、網掛けの部分がめじろ台の範囲を概ね示している。道路にそって白い箇所が点在しているが、これは駐車場や菜園などといった建物のない区画を示している。これには舗装され

た駐車場も含まれるため、後程示す本研究でいうところの「低・未利用地」と完全に重なるものではないが、土地利用の状況を概ね示しているものである。

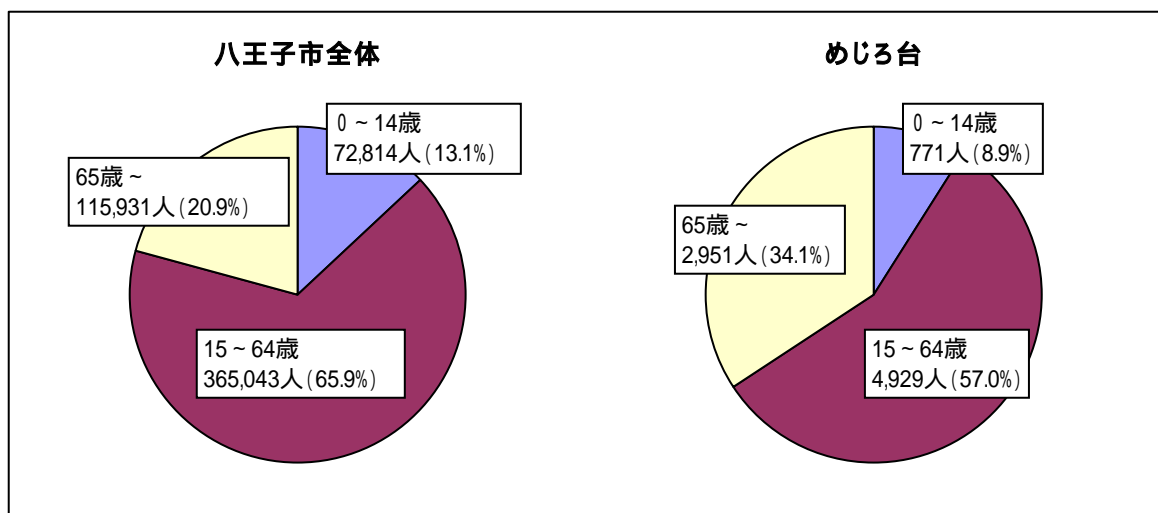
めじろ台は、開発当時としては非常に住環境の優れた住宅地であり、上・下水道、ガス、排水設備等が完備され、区内道路の幅は5m、当初の開発面積は93.4ha、各敷地規模は189～247㎡と空間的に余裕があった。めじろ台一丁目と四丁目の一部には坂があり、まちの景観にモダンな印象を与えている。

また、京王線に乗れば新宿駅まで約40分で到着するため、都心に勤務するビジネスパーソンのベッドタウンとしての需要は、将来的にも一定程度見込まれる。近隣に大型のショッピングセンターがあるうえ、本市中心部へのアクセスも容易であるため、多様な世代をめじろ台地区に呼び込むことが可能と考えられる。

(2) 居住者の現状・構成について

住民基本台帳より平成23年3月末時点のめじろ台一～四丁目と本市全体の年齢構成を比較すると、めじろ台の高齢化が進んでいることがわかる。65歳以上の高齢者割合は、本市が20.9%に対して、めじろ台は34.1%と非常に高い割合となっている(図表2-1-3)。

図表2-1-3 本市全体とめじろ台の世代別人口割合(23年3月時点)

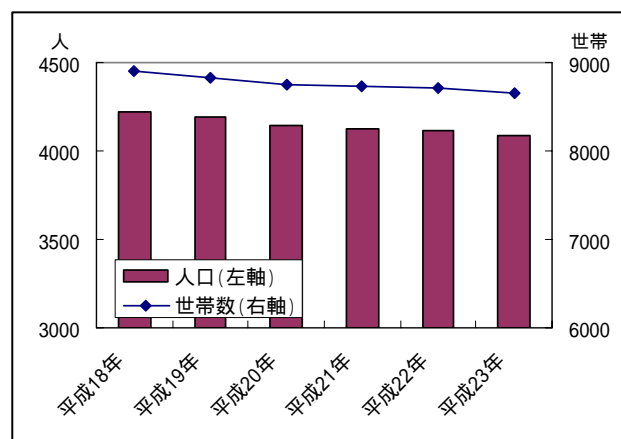


出所:八王子市の住民基本台帳より作成

めじろ台の人口と世帯数の推移をみると、世帯数と人口の両方が減少傾向にある(図表2-1-4)。第1章で確認した、本市全体の人口と世帯数が増加傾向を辿っている現状とは対照的である。

これは、世代交代や新規居住が少ないことを意味していると考えられる。もし今後も世代交代が進まず、新規居住者が増加しないのであれば、まちの賑わいどころか、住宅地としての機能自体が損なわれる可能性があるのではないだろうか。

図表2-1-4 めじろ台の人口と世帯数の推移



出所:八王子市の住民基本台帳より作成

(3) めじろ台の地区計画

現在、めじろ台では、高級住宅地としての住環境を確保することを目的とした地区計画が設定されている。地区計画とは、昭和 55 年の都市計画法改正によって良好な市街地環境を形成・保持するために創設された「地区レベルの目標を描き、これに即して、地区施設（細街路、小公園、緑地等）の配置及び規模、建築物の用途・形態などの制限などを一体的かつ詳細に規定し、実現するための制度」(饗庭ほか[2008:p.125]) で、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に定められている。これは市町村が主体となって決定することが可能で、一定の地域を定めて開発や建築のあり方を誘導できるため、都市計画マスタープラン等よりも詳細かつ具体的な市街地像を描くことができる。

地区計画策定の経緯

地区計画策定の直接のきっかけとなったのは、昭和 59 年のめじろ台一丁目におけるワンルームマンションの建設問題である。住民側は市当局、建設会社に対して建設反対を訴え、数十回の会合を開くなどの運動を行ってきた。しかし、数回に及ぶ裁判の結果、住民側は敗訴し、マンションは建設されることとなった。

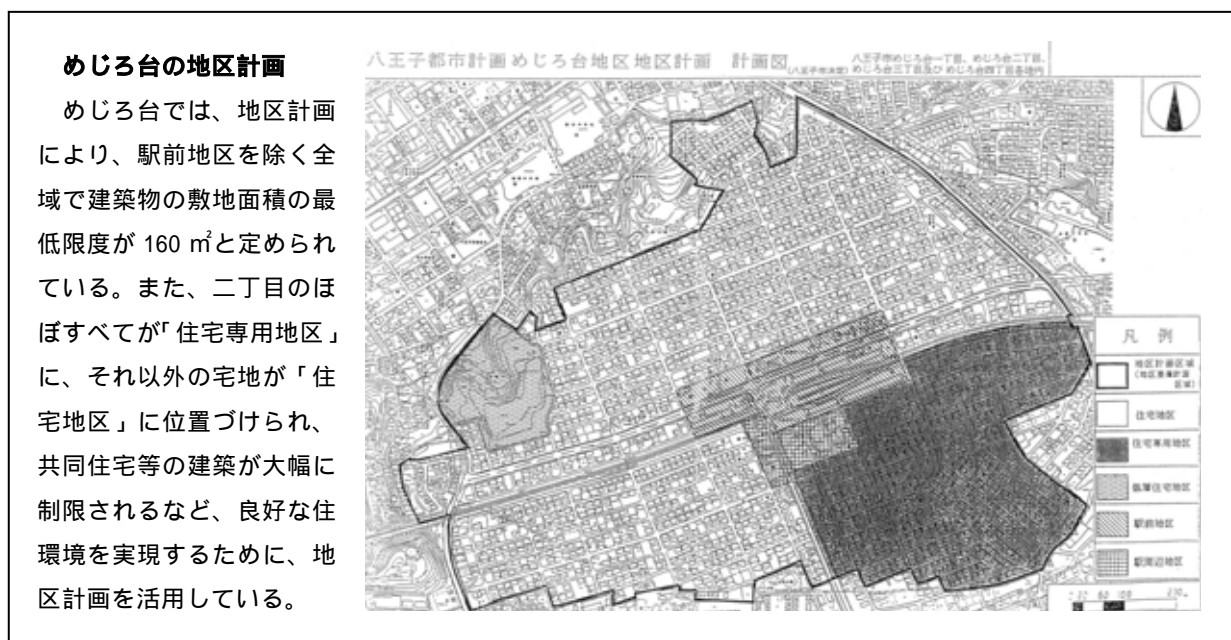
こうした経緯から、めじろ台の今後のあり方について問い直す声が住民の間で高まってきた。また当時は、オイルショックから経済が復活の兆しを見せはじめた時期であり、住環境保全への気運が高まっていたことから、めじろ台一～四丁目町会、商店会、公募委員、学識経験者や開発業者などを構成員とする「まちづくり協議会」が発足し、地区計画の策定へと進んだ。

地区計画の概要

昭和 62 年 4 月 1 日に「めじろ台地区計画」が施行されるに至った。その後若干の修正は行われたが基本的な内容は変更されていない。図表 2-1-5 が地区計画の範囲などを示す図である。

地区計画の基本的な考え方は、建築物の用途の制限（用途の混在の防止）と敷地面積の最低規模の限度（敷地の細分化防止）である。これは市内における他地区の地区計画と同様である。

図表 2-1-5 めじろ台地区地区計画の計画図



図表 2-1-6 めじろ台の地区計画（概要）

名称: めじろ台地区地区計画
位置: 八王子市めじろ台一丁目、めじろ台二丁目、めじろ台三丁目及びめじろ台四丁目各地内
面積: 約 107.0ha
地区計画の目標 当地区は、整然と区画されたゆとりある敷地規模の戸建住宅を中心とした住宅街区と、めじろ台駅周辺の商業、共同住宅街区とにより構成され、両街区がほど良い調和をみせた良好な住宅地である。しかし、近年、単身者用共同住宅の建築や敷地分割等により、住環境の悪化が徐々に進行している。そこで、本計画によりこれらを防止するとともに、緑あふれる調和のとれた健全な住宅地として保全し、発展させる。
土地利用の方針 地区を細区分し、それぞれの方針を次のように定める。 <住宅地区> 戸建住宅を中心とした住宅地として、既に形成されている良好な住環境を保全する。 <住宅専用地区> 戸建住宅地として、既に形成されている良好な住環境を保全する。 <低層住宅地区> 個々の建築行為を規制、誘導し、良好な住環境を有する低層の戸建住宅地として形成させる。 <駅前地区> 住宅街区との調和のとれた健全な商業、共同住宅地として育成を図る。 <駅周辺地区> 住環境を損なう建築物等を規制する。
地区施設の整備の方針 住区幹線を軸とした道路網が配置されているので、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。
建築物等の整備の方針 建築物等の整備の方針細区分ごとに、それぞれの方針を次のように定める。 <住宅地区> 戸建住宅を中心とした良好な住環境を有する住宅地として保全するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、緑あふれる街並の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 <住宅専用地区> 良好な住環境を有する戸建住宅地として保全するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、緑あふれる街並の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 <低層住宅地区> 良好な住環境を有する低層の戸建住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。また、緑あふれる街並の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 <駅前地区> 住宅街区との調和のとれた健全な商業、共同住宅地として育成するため、建築物等の用途の制限を定める。 <駅周辺地区> 住宅街区の住環境を損なわないようにするため、建築物等の用途の制限を設ける。また、当地区での無秩序な画地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

前頁の図表 2-1-6 は、本市が定めためじろ台の地区計画の概要である。冒頭の目標において「単身者用共同住宅の建築や敷地分割」に対する問題意識が明確に表されている。すべての項目において、住宅街区を中心としたまちづくりを進めようとする住民の意思が感じられる内容であり、各「方針」では目標に沿った細かい規定の考え方が示されている。

(4) めじろ台の住民活動

開発されてから 40 年余が経過しているめじろ台は、住民同士の結びつきが比較的強く、昭和 49 年に始まって以来、毎夏開催される伝統の「めじろ台祭り」は、今も相当な盛り上がりを見せる。

また、安価に生活支援やちょっとした用事などを請け負う「めじろむつみクラブ」という NPO 法人がある。このように住民間の支え合いが根づいているため、地域をさらに活性化するための基礎は確立されている。

<平成 23 年のめじろ台祭りの様子>



めじろ台祭りのメイン会場となっている京王線めじろ台駅前のロータリー。神輿の後ろを子どもたちがついていく



めじろ台駅前の商店街の間にある細い路地。この日は露店等も出て、訪れた多くの家族連れで賑わっている



若者がかつぐ神輿の上から紙テープが飛ぶ。勇壮かつ華やかな一瞬を見逃すまいと、沿道には多くの見物人が詰めかけている



日が西に傾くころ、ロータリーでは盆踊りが始まる。中央のステージでは、小さな子どもたちも母親と一緒に踊っている

2. 現地踏査及び登記事項証明書からの分析

前節で紹介してきたとおり、めじろ台は、立地条件の良さと1区画あたりの広さも相まって、いわゆる「高級住宅地」としてのブランドイメージを確立してきた。近年は地価こそやや下落気味だが、閑静で上品な住宅街への居住を希望する層に対しては十分な訴求力をもっていることから、そうした居住希望者と土地を提供したい層の双方に適切な情報提供を行うことができれば、新たな居住者が入ってくる可能性も十分に考えられる。

その反面、時代の流れとともに、高齢者の単身世帯などが増加している現状や、土地利用状況などからうかがえる空き地の存在など、徐々に変化も訪れている。

そこで、現地の空き地や空き家等の状況を把握し、課題を明らかにするために、現地踏査等によって実態を確認することとした。

(1) 現地踏査及び登記事項証明書による調査の概要

今回の調査では、めじろ台を実際に歩くことにより、1区画ずつ「建物はあるか」、「人が住んでいるか」、「管理状況はどうなっているか」、「土地の傾斜や接道はどうか」といった点などを詳細に確認した。そのうえで、空き地や空き家等に該当する区画の登記事項証明書を調べ、土地取得の経緯などについての情報を加えた。

なお、めじろ台の現地踏査は平成22年12月から平成23年1月にかけて行い、登記事項証明書は平成23年2月(一部については7月)に申請したものであり、現時点におけるめじろ台の土地・建物の状況や土地所有の状況とは異なる可能性がある。

図表 2-2-1 現地踏査及び登記事項証明書分析の概要

調査目的	めじろ台における「空き地」、「家庭菜園」、「舗装されていない駐車場」、「空き家」等の実態を把握し、当該地域における土地の有効活用を図るための基礎資料とする。
調査方法	< 現地踏査 > 住宅地図をもとにめじろ台一～四丁目のすべての区画について視認し、居住者の有無や土地の活用度合い、周辺の地理的状況や人通りなどを判定・記録する。 < 登記事項証明書分析 > 現地踏査によって空き地等と判断できた土地や家屋について、登記事項証明書を取得して土地の「取得要因」や「共有者の人数」、「所有者の居住地」などを記録する。
分析対象	めじろ台一～四丁目において、視認及び登記事項証明書での確認によって「空き地」、「家庭菜園」、「果樹園」、「舗装されていない駐車場」、「資材置き場」、「空き家」であることが判明した区画。
分析対象件数	165件(筆)

(2) めじろ台の現況に関する分析

ここでは、現地踏査に基づいて、めじろ台における低・未利用地を「空き家」、「菜園等」、「駐車場(未舗装)」、「未利用」の4つに分類し、度数分布表にまとめた。また、その管理状況についても整理を行い、「どのようなタイプの低・未利用地があり、維持管理の状況はどうなっているか」という点から、まちの現状を概観した。

現地の状況について

今回の現地踏査で目にした空き地・空き家等は、その形態から管理状況に至るまで実に様々であった。空き地の中には、かつて宅地として利用された形跡があるが、今では下草が伸び放題となっているものや、下草が刈り込まれるなどきちんと管理されているもの、さらには開発当初から現在に至るまで一度も土地利用された形跡がないものなどが存在した。また、空き家についても、管理が行き届いてすぐにでも人が住めそうなものもあれば、家屋の外壁が崩れたり庭が荒れたりしているものもあった。

めじろ台には2,800余りの区画があるが、そのうち5%を超える区画が、何らかの形で空き地・空き家等となっている。今回の現地踏査では、そうした空き地・空き家等における管理の重要性と、情報提供の必要性が浮き彫りとなった。

管理が行き届かない、あるいはまったくなされていない空き地・空き家等が防犯・防火上の課題になっていることは明白であるため、そうした所有者向けに、管理についての適切なアピールを行う必要があると考えられる。

また、管理がしっかりとなされている空き家や、整地済みですぐにでも家を建てられそうな空き地が、めじろ台の中でも駅に近い角地など、立地条件の良い場所に残っているケースも見られた。

分類及び度数分布から読み取れること

現地踏査に基づき今後の調査分析を行うため、土地利用状況などの分類を行った。ここでは、分類の考え方と合わせ、度数分布表を示すことで状況の確認を行う。

図表 2-2-2 は、現地調査に基づく土地利用状況を示したものである。なお、現地調査の結果、めじろ台には147区画の低・未利用地が存在したが、その中には複数の区画にわたって一団の土地となっているものが何ヵ所かみられた。本分類においては、登記事項証明書における筆数に数値を置き換えているため、165筆となっている。

「空き家」は、外観上から現在居住者がいないと判断される住宅としているが、この「空き家」は、19筆(11.5%)存在している。現段階での割合としてはそれほど多いものではないが、高齢化の進展などを考えると、今後の増加が懸念される。

「菜園等」は、家庭菜園として使われているもののほか、畑など販売目的の作物を生産していると思われるものも含んでいる。数自体は多くないが、人が住まう土地ではないため、周辺にやや寂しい印象を与えている。住宅地の活性化を念頭に置かならば、利活用に向けた何らかの検討を行う意義があるものと考えられる。

次に「駐車場(未舗装)」であるが、調査対象としての選定及び分類にあたっては、未舗装の駐車場のみを対象とした。これは、舗装されている駐車場は設備投資などが相当程度行われており、転用などには結び付きにくいと考えられることや、現地踏査において、駐車場の実際の利用状況を確認したところ、相当程度の利用が行われていたことがその理由である。

「駐車場(未舗装)」は、56筆(33.9%)と比較的多くみられた。こうした駐車場については、将来的な転用可能性は一定程度高いと考えてよいだろう。

分類として「未利用」としたものが76筆(46.1%)と最も多く、中には分譲当初から未利用

図表 2-2-2 低・未利用地の現況分類

分類	度数	全体に占める割合	
		%	累積%
空き家	19	11.5	11.5
菜園等	14	8.5	20.0
駐車場(未舗装)	56	33.9	53.9
未利用	76	46.1	100.0
合計	165	100.0	

利活用に向けた何らかの検討を行う意義があるものと考えられる。

の状態に置かれているとみられる土地も存在していた。「未利用のままである理由」を登記事項証明書からうかがうことはできないが、いずれにしても利活用という観点からは最も重要な課題であり、活用の期待もされるところである。

図表 2-2-3 維持管理の状況

状況	度数	全体に占める割合	
		%	累積%
管理されている	103	62.4	62.4
除草程度	27	16.4	78.8
特に管理されていない	35	21.2	100.0
合計	165	100.0	

図表 2-2-3 は、現地踏査に基づき、空き地・空き家等の維持管理の状況を分類したものである。

「管理されている」は、整地のうえで砂利などが敷かれている駐車場や、すぐに居住が可能だと思われる空き家を指している。

「管理されている」状態の低・未利用地は、103 筆（62.4%）と半数を上

回っているが、これには駐車場などが含まれているため数値として多くなっているともいえる。

「除草程度」は、まさに除草は行っているが、それ以上の維持管理や活用などはなされていない状態とした。

「特に管理されていない」は、除草などもされておらず、一見して荒れている状態のものを指している。「特に管理されていない」に分類されたものは 35 筆（21.2%）である。現段階としては数が多いとまでいうことはできないが、住宅地の中で「特に管理されていない」土地が突如現れると、まち全体の印象として荒廃した印象を与えかねないため、所有者に対し、最低限の維持管理を実施してもらうことが、まちの景観や安全・安心の観点から重要なことは当然であろう。

図表 2-2-4 は、登記事項証明書に記載されている、土地の取得要因⁴を整理したものである。

「売買・交換（共有物分割を含む）」が最も多く、84 筆（50.9%）となっている。分譲当初、そもそも転売を目的として入手したものであったり、何らかの事情で転居したなどの理由が想定できる。

次に「相続」であるが、60 筆（36.4%）と、比較的多い数字となっている。この割合は、今後増加していく可能性が高く、ことに空き家の増加理由として懸念されるところでもある。

現段階でもこの割合が高いことは、対策の必要性を示唆するものとも受け止められる。

図表 2-2-4 土地の取得要因

要因	度数	全体に占める割合	
		%	累積%
合併	10	6.1	6.1
相続	60	36.4	42.4
贈与	11	6.7	49.1
売買・交換 (共有物分割を含む)	84	50.9	100.0
合計	165	100.0	

⁴ 土地の取得要因のうち、図表 2-2-4 で出てくるものは、以下のように定義づけている。

- ・合併：所有者が同一で、所有権以外の権利（賃借権や担保権等）の登記がない複数の土地を合筆すること。
- ・相続：土地所有者が死亡した場合に、民法の規定によって親族（相続人）がその土地を受け継ぐこと。
- ・贈与：土地所有者が生きている間に、相続時精算課税制度等を活用して土地の所有権を移転すること。
- ・交換：異なる土地の所有者同士が、同意のうえで金銭等を授受することなく、土地を交換すること。
- ・共有物分割：共有していた 1 筆の土地を、2 筆以上に分割すること。

(3) クロス集計をもとにした分析

ここでは、めじろ台における土地活用についての論点に関してさらに検討を深めることを目的に、現地踏査及び登記事項証明書より得られたデータをもとにしたクロス集計の分析結果を示す。紙幅の関係から、すべてのクロス集計表を掲載することはできないが、特徴的と考えられる項目を示し、論点の明確化を図りたい。

図表 2-2-5 は、「取得要因」と、「現況分類」をクロス集計した結果である。

図表 2-2-5 取得要因と現況分類のクロス表

要因		現況分類				合計
		空き家	菜園等	駐車場 (未舗装)	未利用	
合併	度数	0	2	3	5	10
	現況分類の%	0.0%	14.3%	5.4%	6.6%	6.1%
相続	度数	9	5	28	18	60
	現況分類の%	47.4%	35.7%	50.0%	23.7%	36.4%
贈与	度数	2	3	3	3	11
	現況分類の%	10.5%	21.4%	5.4%	3.9%	6.7%
売買・交換 (共有物分割を含む)	度数	8	4	22	50	84
	現況分類の%	42.1%	28.6%	39.3%	65.8%	50.9%
合計	度数	19	14	56	76	165
	現況分類の%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

「未利用」についてしてみると、「売買・交換」の割合が 65.8%と最も高くなっている。これは、居住したり、活用して収益を上げたりするよりも、活用方法として「売却」を模索しているためではないかと考えられる。先に想定として示したが、そもそも転売を目的として購入した方もいないわけではないだろう。

次に「空き家」をみると「相続」の割合が 47.4%と比較的高い割合になっている。また「駐車場」となっている土地に占める「相続」の割合も 50.0%と高い。

居住者が亡くなる頃には相続を受ける子ども世代は独立し、別の場所で仕事や家庭をもっていることが多いため、居住になかなかつながらないということは容易に想像できる。また、めじろ台は駅に近いことから、家屋を取り壊すなどして、駐車場として一定の利活用を図っているという姿も想定できる。

しかしながら、現地踏査からもうかがえたことだが、現在の駐車場は供給が需要を上回り、やや飽和状態であるようにも思われる。大規模戸建住宅団地に求められる土地活用として、今後さらに高齢化が進む中では駐車場も一定程度確保されていることは望ましいともいえるが、飽和状態なのであれば「まちの賑わい」を失わせる原因の一つとなってしまう。

相続が発生するまでは、親世代が居住しているのであるから、事前に土地の活用策を考慮しておくことは気持ちの問題としてなかなかできることではないかもしれない。しかし、相続後、時間が経つほど、建物の資産価値も減じることとなり、転売や活用も難しくなる。

このような状況を踏まえると、現在居住する住民に対し、相続などに関連することも含めて適切な情報を提供することができれば、現在のめじろ台のニーズに合い、かつ土地所有者にとって有利な活用策を、土地所有者自らが検討できるのではないかと考えられる。

図表 2-2-6 は、「土地所有者の居住地」と「維持管理の状況」をクロス集計したものである。なお、所有者の居住地のうち、「めじろ台」は、めじろ台に居住していることを指しており、「八王子市内」はめじろ台以外の市内居住者を、「都内」は八王子市を除く都内に居住していることを示している。また、複数の空き地・空き家等の所有者もいるため、数値は人数を示しており、筆数よりも少ない値となっている。

「特に管理されていない」の中に、「めじろ台」が6人(17.1%)含まれている。土地所有者が近くに住んでいるならば維持管理なども自らの手で実施しやすいと考えられるが、実際にはめじろ台に居住しているにも関わらず、特に管理されていない物件もあるということである。

図表 2-2-6 所有者の居住地と維持管理の状況のクロス表

取得者の居住地		維持管理の状況			合計
		管理されている	除草程度	特に管理されていない	
めじろ台	度数	13	3	6	22
	現況分類の%	12.6%	11.1%	17.1%	13.3%
八王子市内	度数	42	4	5	51
	現況分類の%	40.8%	14.8%	14.3%	30.9%
都内	度数	36	16	20	72
	現況分類の%	35.0%	59.3%	57.1%	43.6%
その他	度数	12	4	4	20
	現況分類の%	11.7%	14.8%	11.4%	12.1%
合計	度数	103	27	35	165
	現況分類の%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

「特に管理されていない」では、「都内」が20人(57.1%)と最も高い割合になっている。距離的に自らの手で管理を行おうとすればできる距離とも思われるが、実際にはやや遠距離にもなるため、なかなか定期的な修繕や草刈りができないのではないだろうか。

総じて維持管理の関係は、距離が近くとも、多少離れたとしても発生している課題であることが確認できた。維持管理については、今後所有者の高齢化などが進めば、さらに深刻化する課題であることも想定できることから、近隣に居住していなくとも注意喚起を含めた適切な情報提供を行うことが、まちの景観などを維持し、住宅地としての価値を保つためには必要なことと考えられる。

次頁の図表 2-2-7 は、「土地の取得要因」と、「共有者数」をクロスしたものである。

共有者数が0人、つまり1人で土地を所有しているケースが124筆(75.2%)を占めており、特に相続によって土地を取得した所有者は、およそ8割が1人での土地所有となっている。共有者が多いと、土地を売却する際になかなか意思決定が図れず、結果的に空き地・空き家等がそのまま放置されたり、暫定的に未舗装駐車場としたりすることも想定されるが、現時点でのめじろ台ではそうした懸念は薄いといえるだろう。しかし、これから10年、20年が経過すると、相続の進展とともに共有者が多い土地が増加することも想定できる。

図表 2-2-7 取得要因と共有者数のクロス表

共有者数		要因				合計
		合併	相続	贈与	売買・交換(共有物分割を含む)	
なし	度数	10	47	4	63	124
	現況分類の%	100.0%	78.3%	36.4%	75.0%	75.2%
1名	度数	0	10	1	20	31
	現況分類の%	0.0%	16.7%	9.1%	23.8%	18.8%
2名	度数	0	2	3	1	6
	現況分類の%	0.0%	3.3%	33.3%	1.2%	3.6%
3名	度数	0	0	3	0	3
	現況分類の%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	1.8%
4名	度数	0	1	0	0	1
	現況分類の%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.6%
合計	度数	10	60	11	84	165
	現況分類の%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(4) 分析結果を踏まえた論点の整理

現地踏査及び登記事項証明書の分析から、めじろ台の土地の有効活用に向けた課題がいくつか浮き彫りになった。住環境に配慮された住宅街の中に、管理されていない空き地が突如現れるのは、やはり異質な印象を与えるものである。それらをうまく土地取引の流れに乗せ、さらなる活用を図るためには、適切なタイミングと内容の情報提供を行うことが必要なのである。

また、本研究で「空き地」と位置づけている土地には、未舗装の駐車場を含めているが、住宅街に駐車場ばかりが散見されるというのも「まちの賑わい」を生み出すという観点からはやや消極的に捉えざるを得ない。実際、高齢化の影響で、移動に利用する自家用車の台数を増やしている住民も存在すると思われるが、現時点ではめじろ台にある駐車場のすべてが活用されているわけではないとも考えられるため、別の利活用の方法などを情報提供することも一定程度効果を挙げられると思われる。

ここまでの登記事項証明書等からのクロス集計などを踏まえ、以下の3点が、分析結果から得られた論点である。

現居住者が土地活用を考えるきっかけづくり

めじろ台では、相続による子ども世代への代替わりがなかなか進んでいない。相続が発生する頃には子どもが他の地域で独立していることを考えると致し方ない面もあるが、それによって土地や住宅が利用されず、良好な居住環境が減退してしまい、資産価値の低下に結びつくことは、相続人としても本意ではないだろう。

これに対処するためには、相続前から土地活用について考える機会となるような形で新たな土地活用策を提案することが効果的である。これにより、めじろ台のニーズに合い、かつ土地所有者に有利な活用策を居住者自らが検討できると考えられる。

近隣居住者への土地活用策の提案

調査によって、めじろ台の空き地・空き家等の所有者は、都内に居住している者が多いということが明らかとなった。めじろ台の地区内や本市内に居住する方も、ある程度存在している。これらの所有者の中には、地域への関心や愛着などを強くもつ人もいないだろうか。

しかし、そうした場合でも、自らが実際に住んでいるわけではない土地について、どのように活用するか考え、不動産業者などへ相談に出向くというのは、ややハードルが高いといわざるを得ない。特に、金銭的にゆとりがあり、今すぐ当該の土地を売却する必要に迫られていないならば、なおさらであろう。

このような近隣居住者層に対しては、理解を得られるならば公園や住民が利用するカフェ、休憩所などとして、地域での利用を提案していくことも良好な住環境の実現に向けて効果的なことと考えられる。

遠隔居住者への維持管理に関する注意喚起

低・未利用地の土地所有者は必ずしも近隣に住んでいるわけではない。遠く離れて住んでいると、当該の低・未利用地を活用しようという気が起きにくくなるだけでなく、維持管理についてもなかなか行き届かなくなるケースが想定される。

低・未利用地の管理が不十分になると、まちの景観に悪影響を与えるだけでなく、防犯・防火上の懸念も増大し、地域の資産価値が相対的に低下する場合もある。

したがって、住宅地の価値などを維持・向上していくためには、維持管理について不十分と考えられる土地等の所有者、特に遠隔居住者に対して、今後の利活用のアイデアや維持管理に関する注意喚起を適切に行うことが効果的である。

3. 土地所有者アンケート

まちの景観の向上や安全・安心の確保などの“良好な住環境の維持”と、“さらなる土地の有効活用に向けた方策”を考えるうえでは、実際に所有している方々の意向を確認することが必要である。

そこで、現地踏査及び登記事項証明書からの分析結果を踏まえ、空き地・空き家等の所有者に、現状や今後の利用方法、有効活用を行うにあたっての阻害要因などについて確認することを目的とするアンケート調査を実施した。土地所有者が「当該の土地をなぜそのようにしているのか」という理由や、今後の土地利用の意向などは、現地踏査や登記事項証明書などからは把握することができない内容である。

個人所有の土地という「資産を対象とした調査」であることから、回収率が低いことも懸念されたが、土地所有者の意向を反映していくことも、エリアマネジメントの視点を踏まえて基礎自治体が土地の有効活用策を考えるためには不可欠なものと捉え、実施を試みた。

(1) アンケート調査の概要

本アンケート調査を行うにあたり、調査地域や調査対象とした低・未利用地の所有者についての選定方法、調査期間、そして回収結果の概要を以下に記した。

調査対象の選定基準と選定方法

本調査における調査対象等は、次頁の図表 2-3-1 のとおりである。対象となっためじろ台の位置は、本章冒頭の図表 2-1 を参照願いたい。

図表 2-3-1 土地の有効活用に関するアンケート調査の概要

項目	概要
調査対象	本研究における低・未利用地の定義に該当するめじろ台の土地所有者
対象の選定	前節に記載した現地踏査に基づき調査対象となった土地(p.21)の所有者を調査の対象とした。調査票の送付に際しては「1つの土地に対し所有者が複数である場合」があるため、最も多く土地を保有している方を対象に調査票を送付している。また、複数の方が同じ面積を所有している場合は、登記事項証明書の筆頭に記載されている方に調査票を送付した。なお、めじろ台に「複数の土地を所有している方」も複数名存在したため、本調査では「最も面積の広い一団の土地」について依頼している。
調査方法	郵送配付・郵送回収
調査期間	平成 23 年 8 月 30 日(火)～9月14日(水) 10月15日回収分まで集計
調査機関	八王子市都市政策研究所

調査項目について

本調査の調査票を参考資料(p.47)として添付した。

回収結果

回収結果は、図表 2-3-2 のとおりである。調査票は「登記事項証明書」により確認できた住所に対して送付している。そのため、調査時点で当該住所に居住していない「宛先不明」は 16 人と比較的多くなっている。調査結果は後述するが、有効回収率は 36.0%と、前述のような懸念のある調査としては、まずまずの回収率であった。

また、回答者は都内居住者が最も多く、20 人(44.4%)となっているが、市内及びめじろ台に居住している方を合計すると 22 人(48.9%)となり、市外居住者を上回っている。

なお、本調査の配付先を、同じく 4 区分すると、めじろ台が 12.8%、本市内 26.2%、都内が 48.2%、都外が 12.8%となっており、市内からの回答割合が多くなっている。

図表 2-3-2 回収結果

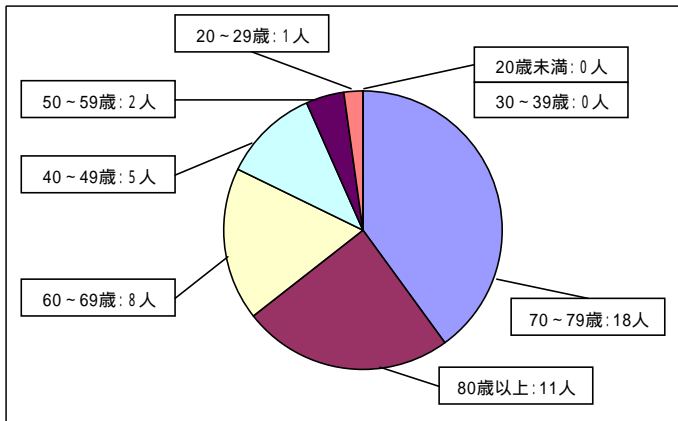
配付数	回収数	うち無効数	有効配付数(a)	有効回収数(b)	有効回収率(b/a)
141	46	1	125	45	36.0%

(2) 調査結果の分析

分析の狙いは、土地所有者の現状や意向を踏まえつつ、土地の有効活用の阻害要因を探ることである。なお、回答者は登記事項証明書の分析におけるめじろ台の低・未利用地の所有者の一部であるため、所有者全体とは明らかに異なる構成となっており、回答内容についてもあくまでも一部の意見であることに注意を払う必要がある。

また、今回の調査で低・未利用地と思われた土地に「居住している」との回答が 3 人みられた。ただ、本調査は土地の有効活用に関する所有者の意向を把握する目的で行っているため、この 3 人を除外せず、分析対象に含めている。

めじろ台の土地所有者の年齢層【S.A.】n = 45

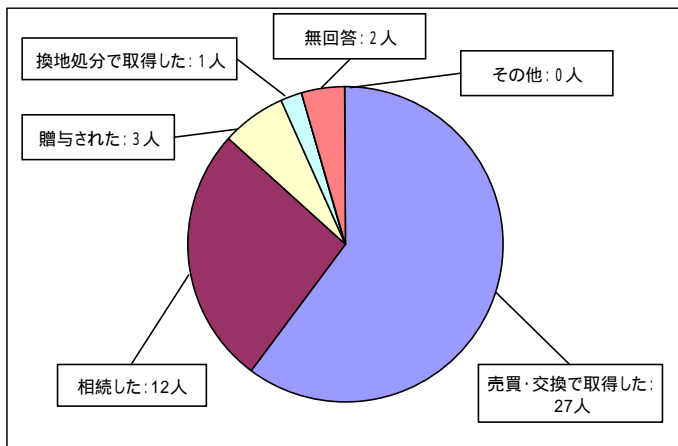


土地所有者の年齢層を確認したところ、60歳以上が37人（82.2%）に上っている。あくまでも回答者の年齢層であることに注意する必要があるが、めじろ台全体としても高齢化が進んでいるため、以降の回答は、めじろ台全体の傾向をある程度は示しているものと考えてよいだろう。

比較的高齢の回答者が多かったことは、めじろ台が相続の時期に入りつつ

あることを示している。したがって、めじろ台に対する何らかの土地活用策を提案することが急ぎ求められているといえよう。

めじろ台の土地の取得方法【S.A.】n = 45

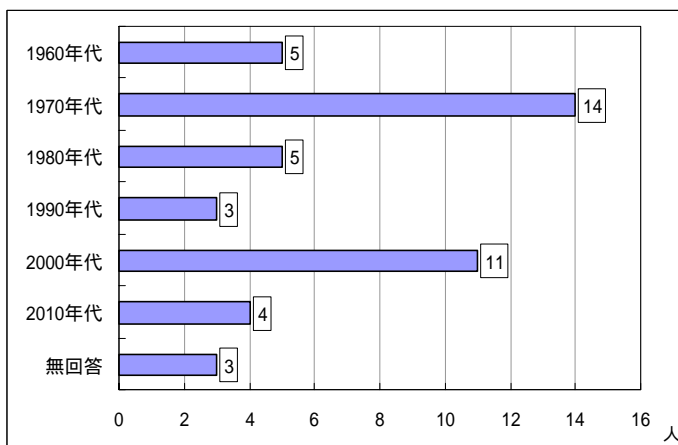


「売買・交換で取得した」が27人（60.0%）と最も多い。これらの層は、売却なども含めて活用方法を検討していることが想定される。

次いで多いのは、「相続した」の12人（26.7%）となっている。もちろん、当該の土地がそのまま親から子へと相続されていくなれば、まちの賑わいとしては何の問題もないが、この中には子どもが既に他の土地で生活している場合も多いと考えられる。回答者は全

体的に高齢であることから、そうしたケースも今後の検討課題となりうるだろう。

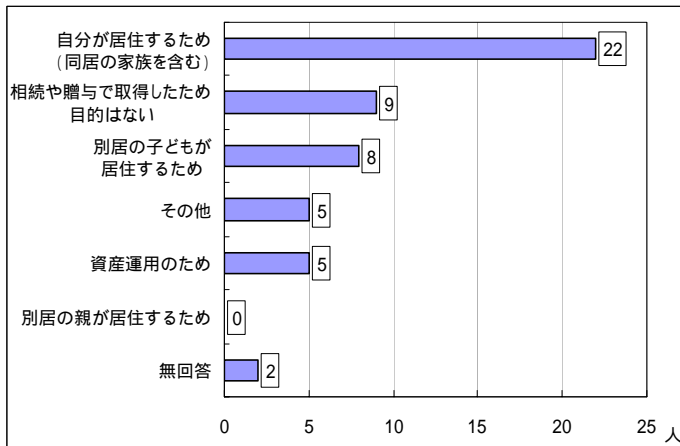
めじろ台の土地の取得時期【数値記入】n = 45



土地の取得時期としては、1970年代が最も多くなっている。めじろ台の第1期分譲が1967年だったことを考えると、『京王電鉄五十年史』のとおり、分譲開始と同時に多くの方が土地を買ったことがうかがわれる。

そして、現地踏査の結果からは、開発当初の分譲で土地を購入したまま、活用などを行っていない方がいることも想定できる。

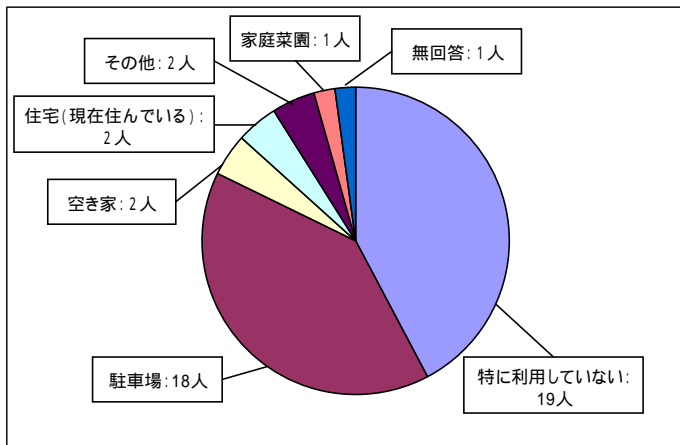
めじろ台の土地を取得した当時の目的【M.A.】 n = 45、mn = 51



住宅地だけあって、自分が居住することを目的としたものが多い。

「目的がない」まま購入した方や、「資産運用」を念頭に置いて購入した方もいる。また、「別居の子どもが居住するため」に購入した方もいるが、実際には子どもがめじろ台に住まなかったということになる。こうした層に対しては、運用を含めた土地取引に関する情報の提供が重要になると考えられる。

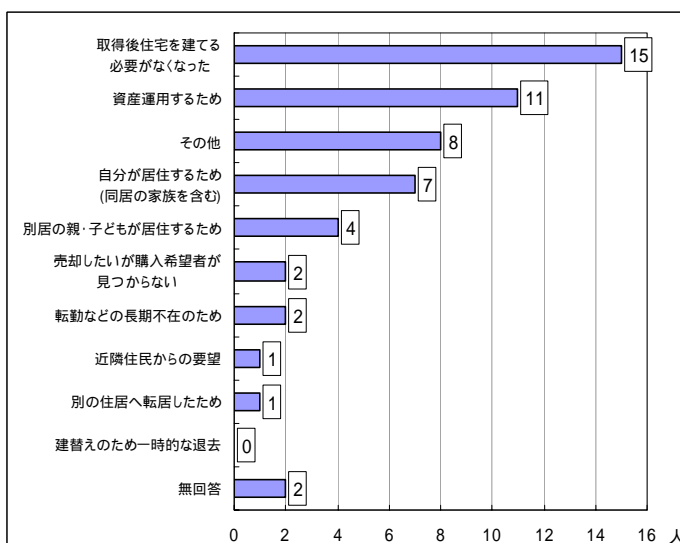
めじろ台の土地の「現在の利用状況」【S.A.】 n = 45



「特に利用していない」が 19 人 (42.2%) にのぼる。その全員が現在買い手を探しているわけではないが、何らかの事情で土地を売却する必要があるときには、それをスムーズに進めることができるよう、取引についての情報や活用に関するアイデアを提供していく必要がある。

また、現在は「駐車場」としている方も、土地の売り時を探している可能性がある。

めじろ台の土地を「現在の利用状況」にした理由【M.A.】 n = 45、mn = 53



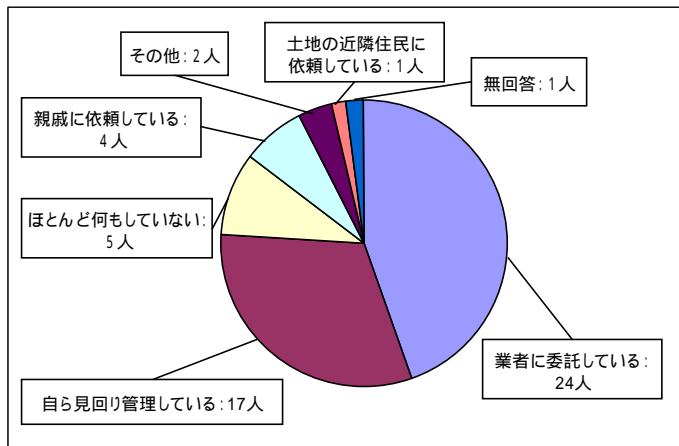
「取得後住宅を建てる必要がなくなった」との回答が 15 人 (28.3%) と最も多い。一部は、現地踏査で見かけた「開発当初から一度も土地利用がなされた形跡のない区画」と考えられる。

また、「その他」を選択した方の中には、「売却・賃貸等の話はあるが条件があわない」、「忙しくなって樹木の手入れができなくなったため」と理由を記述している方もあり、土地取引に関する何らかの支援や維持管理サービスの提供の必要性がうかがわれる。

さらに、人数は少ないが「売却した

いが購入希望者が見つからない」との回答もあった。これについては、「自力で買い手を探すことが困難な場合」と、「買い手はあるが、希望する売値ではない場合」が想定される。

めじろ台の土地（建物を含む）に関する維持管理の状況【M.A.】n=45 mn=54



「業者に委託している」と回答した方が最も多く24人（44.4%）である。次に、「自ら見回り管理している」との回答が17人（31.5%）となっている。

現段階で「自ら見回り管理している」という方について別途確認したところ、都内に居住しているものが17人中16人と、やはり近距離圏内に居住している状況である。

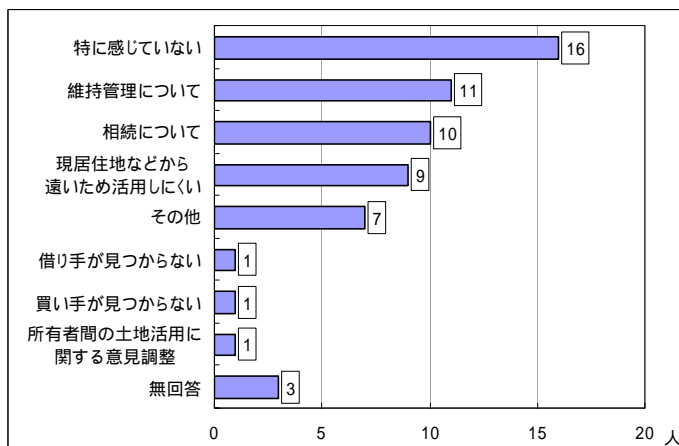
これらの層が今後高齢化していくと、自らの手による管理が難しくなること

も予想される。これは親せきや土地の近隣居住者に依頼している場合も同じといえるだろう。

一方の「ほとんど何もしていない」層に対しては注意喚起が必要である。この5人のうち4人までは都内在住であり、きっかけさえあれば一定の維持管理を期待できる。

いずれにしても、本結果からは、適切な維持管理によるまちの景観、安全・安心に与える好影響や、業者による維持管理を含めた各種の維持管理方法などについて、情報提供を強化する必要性がうかがえる結果となった。

めじろ台の土地（建物を含む）について、感じている課題【M.A.】n=45 mn=59



「特に感じていない」が16人（27.1%）と最も多い。

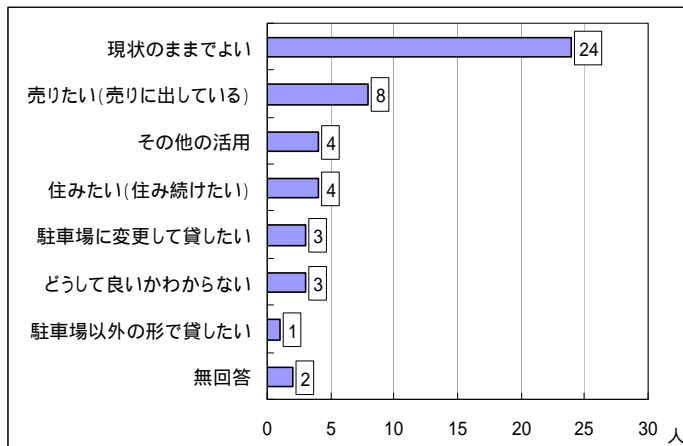
取得理由などとも関連すると考えられるが、所有している土地への見方によっては、関心の薄さとも受け取ることができる。

以下、「維持管理」が11人（18.6%）、「相続」が10人（16.9%）となっている。ここまでの分析でも触れてきたが、「維持管理」と「相続」が土地所有者の間でも課題として認識されている様子

が確認できた。

「現居住地から遠いため活用しにくい」と回答した方が9人（15.3%）みられるが、これは、「当該の土地に居住する」ということを含めた結果と考えられる。めじろ台に生活拠点を置くという発想から離れ、土地所有者に「活用」の幅を広げてもらえるような情報提供がなされるならば、今までとは別の土地の活用方法などを検討する可能性があるのではないだろうか。

めじろ台の土地（建物を含む）に関する今後の利活用計画【M.A.】n = 45 mn = 49

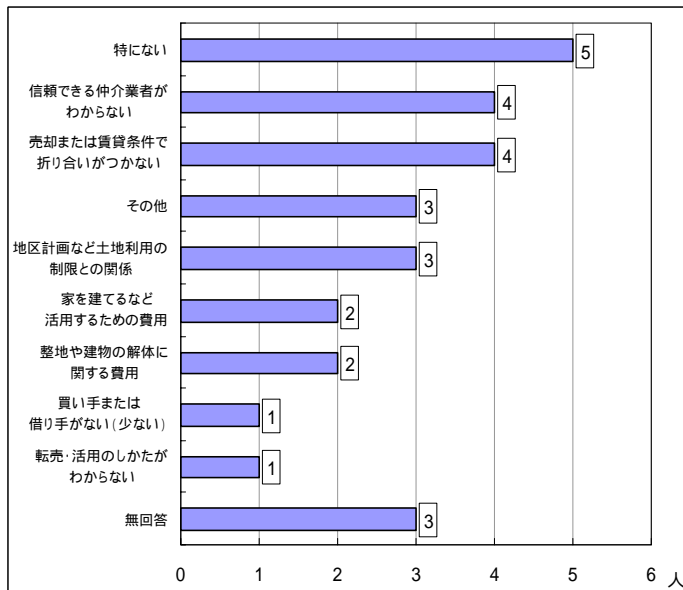


「現状のままでよい」とする方が24人（49.0%）と突出して多くなっているが、これは、駐車場として活用している土地について「現状のままでよい」とする方が多いためと考えられる。

しかし、駐車場が利用者の数に対して過剰に供給されているように見受けられる現状からは、別の活用方法の方が、土地所有者のメリットやまちの賑わいもつなげる可能性が存在することは先に述べたとおりである。

質問 においても示したが、めじろ台の状況に合わせた土地の活用方法を、注意喚起という役割を含めつつ土地所有者に周知できるならば、新たな土地活用の方法が検討される可能性があると考えられる。

売却や活用を考えるうえで困っていること【M.A.】n = 20 mn = 28



本設問は、質問 の枝問として設定したもので、質問 で、「現状のままでよい」以外の回答をした方に回答を依頼している。

全体として各選択肢の間に大きな差は生じていないが、「信頼できる仲介業者がわからない」が4人（14.3%）いるということは、大いに注目すべき点と考える。

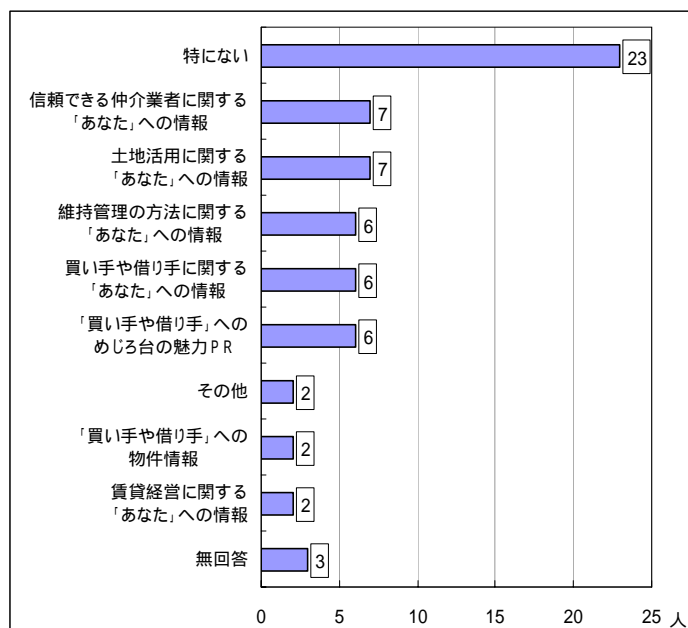
確かに、土地の売買を含めた活用を考える機会、個人にとってはそれほど多いものではないだろう。

しかし、活用に向けた意識はあるが、そもそも「土地活用をどのように考えれば良いか」、「土地をどのように取引

すれば良いか」という、いわば入口の部分が分からないという方が一定程度存在している状況が明らかとなった。「転売・活用の仕方がわからない」と回答した方が1名（3.6%）みられるが、これについても基本的には同じことがいえるだろう。

こうした方々を、いかにして土地の有効活用に向けた具体策の検討と結びつけられるかが、まちのさらなる賑わいを創出するためには重要なことといえよう。

めじろ台の土地・建物を有効活用するために必要な情報【M.A.】n = 45 mn = 64



本設問は、登記事項証明書の分析などから得られた問題意識である「情報提供の必要性」を踏まえ、「どのような情報が提供されれば効果的か」ということを検証する目的で設定した設問である。

「特にない」としているものが、突出して多く、23人(35.9%)となっているが、これは、有効活用を進める方法などへの関心の低さを示すものと考えられ、「まちづくり」の観点からは大きな問題であると考えられる。こうした土地所有者の関心を喚起するような情報を提供していくことの必要性が高いといえることができるだろう。

それ以外の全体を眺めると、「『あなた』への情報」が上位を占めており、各内容については大きな差がみられない。そのため広範な情報提供を心がけることが効果的だと思われる。

そのような中、土地所有者への情報と近い数の6人(9.4%)が「めじろ台の魅力PR」を挙げている。この層は、めじろ台全体の価値向上が、自らの土地の活用におけるさらなるメリットにつながると考えているのではないだろうか。このような価値観を居住者だけではなく、遠隔地に居住する土地所有者に広げていくことが、やがては遠隔地住民も含めたエリアマネジメントにつながっていくのである。

4. めじろ台の町会へのヒアリング

前節のアンケート調査は、空き地・空き家の所有者を対象とするものであり、一部にはめじろ台の居住者もみられたが、対象者の大部分はめじろ台以外に居住している者であった。

本研究は、既存の空き地・空き家の活用を図ることだけを目指しているわけではない。めじろ台が今後さらに高齢化し、現在の居住者が土地の売却等を検討した際、土地に関する公平かつ正確な情報を得て、当該の土地を円滑に流通させるための施策を打ち出すための環境をつくることも、本研究の主目的である。

そのためには、現在の居住者がめじろ台の現状とこれからについてどのような見方をもっているかを調べる必要がある。そこで今回は地元町会の長に、「めじろ台の現状」に対する見解や「将来への展望」、「開発業者、不動産業者や行政への期待」を聞いた。

(1) 調査方法

本調査の概要は、以下のとおりである。

対象:めじろ台一～四丁目の各町会長

手法:対面式による個別の聞き取り調査

場所:めじろ台第一会館、市役所本庁舎など

(2) ヒアリング概要

めじろ台には一～四丁目それぞれに町会が存在し、本章の第1節で述べたとおり活発に活動している。今回は、各町会長にフリートーク形式でめじろ台の現状に関する見方や将来への展望をうかがい、その結果を「めじろ台の現状」、「めじろ台の今後」、「開発業者、不動産業者や行政への期待」という3つの視点からまとめた。

なお、ここでは、各コメントの発言者については明らかにしていない。

めじろ台の現状について



住民の声

- ・「マンションはともかく、一戸建ての場合でも引っ越してきた人の顔が分からないことも多く、住民同士のつながりが希薄になっているのを感じる」という住民の声がある。
- ・「団地内に点在する空き地・空き家の中には、ごみなどが投棄されているところもあり、衛生面が心配だ」という住民の声がある。
- ・「維持管理が困難になった空き家を取り壊したいのはやまやまだが、資金繰りがつかないの諦めるしかない」という住民の声がある。



現状分析

- ・開発から40年余が経過し、当初に土地を購入した世代が高齢期を迎えているが、その跡を継ぐ子ども世代がめじろ台から出て行ってしまったというのが現状である。
- ・高齢化とともに、自らの土地や家屋の維持管理が困難になり、中心市街地のマンションに移り住む人も増えている。それにより、めじろ台の住まいが空き家になるケースも多いようだ。
- ・土地の持ち主が処分に困った場合、駐車場にしてしまうというのが、めじろ台においても一般的な方法のようだ。一定の初期投資は必要だが、管理にさほど手間がかからないというのが、その理由と考えられる。
- ・めじろ台は交通の便もよく、病院やスーパーといった生活利便施設が比較的よく残っている。これらが残っているうちに、次世代のための手を打たなければならない。
- ・空き地の除草などをめじろむつみクラブに依頼して行っている方もいる（年2回・費用は所有者負担）が、空き家については修繕費などがかさむうえ、勝手に取り壊すこともできない。

めじろ台の今後について



問題意識

- ・周囲の住民から「一人暮らしになったが、土地をどのようにしていけばいいかわからない」、「一人暮らしが怖い」などの相談を受けることもある。そういった方々がいずれ孤独死を迎えるのではないかと心配している。
- ・介護や生活全般に関する問題は、民生委員や地域包括支援センターに相談できるが、「個人の土地をどうするか」といったことを相談する公的な制度は見当たらない。



今後への動き

- ・高齢化が進み、空き家や空き地が増加すると、課題になってくるのは景観の悪化や防犯・防火上の懸念の増加による「資産価値の低下」である。こうした「住環境と資産価値の低下」を、住民に対してどのようにアピールしていくか、考えなければならない。
- ・住民の年齢層から考えると、今後 10 年間でどのようにまちの活性化を図るかが、めじろ台の将来にとって非常に重要となる。
- ・相続などによって土地の所有権がどんどん枝分かれする前に、空き地・空き家等の活用を図らなければならない。その際には、土地取引を当事者だけに任せるのではなく、町会と行政が連携して土地の売り手と買い手への支援を行うことが必要ではないか。
- ・高齢化が進み、暮らしていくうえでの不便が様々な形で出てくれば、町会・自治会はそれへの対応を独自に考えなければならない。今のうちから、先進的な町会・自治会の取り組みを取り入れていくつもりである。

開発業者、不動産業者や行政への期待



開発業者・不動産業者への期待

- ・開発関連業者が、その後のめじろ台の発展を支えていないという声も多い。住民が何を求めているのかよく聞き、対策を考えてほしい。
- ・土地を今すぐに売る意思がなくても、将来的にどのような活用方法があるか、気軽に相談に立ち寄れるような不動産業者があると良い。



行政への期待

- ・気軽に相談できる不動産業者を知り合いにもつ住民は少なく、町会としてはそういった手助けをすることもできない。市に仲介制度などがあれば、安心して相談できるのではないか。
- ・高齢の女性が一人暮らししている家などでは、土地や建物の維持管理のニーズもある。庭木の剪定や掃除など、業者によっては法外な報酬を要求するケースもあると聞く。そういった管理業務は、現在「めじろむつみクラブ」が安価に請け負っているが、競合しない範囲で市が仲介する業者なども入ってもらっていいのではないか。
- ・市が空き地・空き家等の活用策を打ち出す際には、住民への十分な周知を行ってほしい。
- ・住民同士のつながりが希薄になっている今、地域に求められるのは世代間交流をしっかりと行えるリーダーと、コーディネーターであり、それらを育成していかなければならない。
- ・本市には様々な団体があるが、これまでは互いの連携が取りにくかった。最近、ようやく横のつながりができてきたと思うので、行政もそこへの支援をしてほしい。それがめじろ台の活性化等の課題解決につながるのではないか。
- ・空き地や空き家に関して、地権者や周囲だけで処分を検討したり、情報収集したりすることには限界があるため、公平感のある行政の側から何らかの情報提供があると良い。

(3) 町会へのヒアリング結果のまとめ

本項では、ヒアリングを通じて得られた住民の声や町会長の認識をもとに、めじろ台が現時点で有している、そして高齢化がさらに進んだ将来に生じるであろう課題について、一定の整理を試みる。

「高級住宅地」としてのイメージが強いめじろ台も、販売開始から40年余りが経過したことで、高齢化や空き地・空き家等の増加といった問題に直面している。今回のヒアリングの中で、そのことを住民と町会がしっかりと認識し、「住民が入れ替わる今後10年がポイントだ」といった対策の必要性を強調する意見も出た。

幸い、めじろ台は駅が近く、駅前からは市内各所へのバスも出ているため、いわゆる生活利便施設がすぐに撤退するというような状況には至っていない。だからこそ、ここでまちのさらなる活性化に向けた方策を検討し、必要に応じて住民(町会)・事業者・本市が一体となった取り組みを打ち出していく必要があるのではないだろうか。

高齢化するめじろ台住民

めじろ台地区が開発・分譲されたときに20~30歳代だった世代もいわゆる高齢者(65歳以上)となり、一人暮らしの高齢者の姿も目につくようになった。こうなると、庭木の剪定や除草、家の補修といった維持管理は困難となり、美観が損なわれた家も見られる。

また、町会長へのヒアリングでは、めじろ台から別の便利な駅近のマンションに移り住む高齢者も一定程度みられるとの声も聞かれ、残された家や土地の維持管理は大きな課題となりつつある。NPO法人「めじろむつみクラブ」が格安で除草などの管理業務を請け負ってはいるものの、費用負担の面から空き家については十分な維持管理が行えないというのが現状である。

次世代の居住者不足と資産価値の低下

住民の高齢化とより便利な場所への転居は、どの時代でも起こり得ることであるが、家が親から子へ受け継がれていく限り、あるいは転居後すぐに次の入居者が見つかる限り、まちの活気という点ではそれほど問題ないはずである。

しかし、都心回帰の傾向が強まっている昨今、めじろ台は若い世代を惹きつけることができず、まるで歯が抜け落ちるかのように空き地化していく現実が目の前に横たわっている。それによって、防犯・防火といった「暮らしの安全・安心」上の課題もまた、クローズアップされつつある。実際、今回のヒアリングでも空き地へのごみの投棄を指摘する声が聞かれた。まさに、一般的にいわれているような「空き地・空き家等が増加することの弊害」がめじろ台で現実のものとなっているわけである。

加えて、高齢者の一人暮らしと、それに伴って起こりがちな「孤独死」という未来が、現実的な課題として住民の前に突きつけられている。今後は周囲の見守り強化等の対策を模索していきたいが、家族に限らずとも、まちの「跡継ぎ」となる若い世代がめじろ台に入りにくいことが、大きな障害となっているようだ。

めじろ台の地価は低下傾向を辿っており、上述したような現状からは、当面地価が劇的に上昇する可能性は低いと言わざるを得ない。もちろん、「高級住宅地」としてのブランドイメージが完全に損なわれたわけではないが、ここ20数年の景気低迷とも相まって、少なくともめじろ台の土地を取得した頃のような価格で売却することが難しくなっていることは事実といえよう。

行政による信頼感の確保

町会長へのヒアリングを実施する前も、住民の間に「将来的に土地を売ることになった際、どうすれば売れるだろうか」といった将来の土地売却に関する不安が一定程度存在することは予想できた。だが、実際にはそうした「将来への不安」もさることながら、「現在持っている土地の売り方が分からない」、「近くに空き家があって防犯上懸念されるが、どうすれば良いか」といった「既存の不安」に関する声も聞かれた。

全国的な少子化と高齢化の進行が予想される中、このような「既存の不安」を感じる住民はさらに増加していくと考えられる。しかし、こうした課題に対処するには不動産会社を適切に選定するための業界知識や、不動産価格の動向を見通すための専門知識を有していることが望ましいが、個々の住民はもとより町会単位での対応にも限界がある。

実際、ヒアリングの中でも各町会長から、行政が何らかの土地活用策を打ち出していくことを期待する声が聞かれた。昭和40年代に入居した世代が高齢者と呼ばれる年齢に達し、その子ども世代が独立して都心などに住んでいるというケースが多い状況を考えると、ここ10～20年がめじろ台をさらに活性化させられるか否かの分かれ目となる。それ以上に時間が経過すると、相続などによって土地の所有権の細分化が進んでしまい、土地利用が図られにくくなることが想定される。

しかし、その一方で、一般的な住民が不動産業者を知り合いにもつ機会は乏しく、専門知識が不足していることも相まって、土地取引は住民にとって敷居の高いものとなっている。ヒアリングでも「所有する土地について、安心して気軽に相談できるような場がない」との住民の意見を聞くことができた。こうした状況下では、少なからず存在する「めじろ台の土地を買いたい人々」とのつながりも生まれにくい。信頼でき、気軽に相談できる不動産業者と住民のつながりになることこそ、行政に最も求められている役割ではないだろうか。

5. めじろ台の事業者へのヒアリング

前節では、めじろ台に現在居住している方々の声を各町会長へのヒアリングから探したが、めじろ台のまちづくりを考えていくうえでの主役は住民だけではない。めじろ台を中心として本市内で不動産業を営み、めじろ台の域内に駐車場をはじめとする各種の土地を有する不動産業者及び業界団体も、同地域の低・未利用地を考えるうえで重要な役割を担うこととなる。

めじろ台の住民が所有する土地を売却する意思を固めた時、あるいは他の地域に住む人がめじろ台の土地を買おうとするとき、まず相談に訪れるのは地元・めじろ台にある不動産会社であろう。つまり、不動産会社にはめじろ台の土地売買に関する最近の傾向や、住民からの相談、地価などの見通しといった情報が集まっていることになる。

ヒアリング対象は、めじろ台で長年にわたって地元密着型の営業を続けている不動産会社と、40数年前にめじろ台の開発・分譲に携わった不動産会社の合計2社、そしてめじろ台を含めた本市内の不動産会社の多くが所属する業界団体である。これは、地元の不動産業者にめじろ台の現状を尋ねるだけでなく、本市全体の土地取引や不動産業界の動向を聞くためである。

(1) 調査方法

本調査の概要は、以下のとおりである。

対象:東京都宅地建物取引業協会 八王子支部

金子不動産株式会社

京王不動産株式会社 めじろ台営業所

手法:面接式による聞き取り調査

場所:事業所、市役所本庁舎

(2) ヒアリング概要

事業者へのヒアリングにおいては、めじろ台の低・未利用地に関する認識に加え、駅前だけでなく住宅地の中にまで点在する駐車場の状況、そして駅前商店街の現状と今後などについて質問し、不動産業界からみためじろ台の土地取引活性化の可能性についても聞いた。

めじろ台の現状について



低・未利用地について

- ・開発当時の居住者は、自分たちだけでなく子どももめじろ台に住むことを想定していたが、都心回帰による世帯の分離が予想以上に進んだ結果、空き地・空き家が増えたのだろう。相続後に権利が枝分かれしていく中で、売りに売れないまま身動きが取れなくなったケースが、一定数あると考えられる。
- ・めじろ台の域外には駐車場を完備した大型商業施設があるうえ、そちらの方が地価は安い。そうした状況を背景に、若い人たちが大金を出してめじろ台の土地を買う理由がなくなっていったというのが、若い世代がめじろ台に入ってこなくなった一因ではないか。
- ・高齢化が進み、病院や介護施設などに入ってしまうお年寄りが多い。一人暮らしのお年寄りがそのような状態になると、土地と家が手つかずのまま残されるケースもある。
- ・かつては並んで買った土地だが、今は「どのように使えば良いか」と聞かれることがある。居住者も高齢者となり、処分の方法に困っているようだ。めじろ台は相続の時期に入っているため、最近売却の依頼も多い。ただ、地価が下がっているとはいえ、簡単に買い手がつく状況ではない。相続はここ5～10年がピークとなる見込みだ。
- ・新規で土地を探している人に関しては、みなみ野エリアがめじろ台との競合エリアになる。都心へのアクセスという点では、めじろ台の方が優っている。



駐車場について

- ・現在はめじろ台全体で500台分程度か。一定の稼働率が確保されているように感じる。
- ・当初は、駐車場ニーズは少なかったが、周辺地域(梶田町、寺田町)が開発され、そこから都心へ通勤する人が駐車場を利用するようになった。つまり、車でめじろ台駅まで来て、そこから電車に乗っていく人が多い。駅前に大型駐車場があるが、時間貸しがほとんどで、通勤のための月極駐車場ニーズとは合致しない。ニーズがめじろ台の域外にある以上、駐車場は増えていくと考えている。
- ・近隣住民が資産として土地を買い、空き地よりも管理や売買がしやすい駐車場にしているのではないか。
- ・角地に駐車場が多いのは、かつての区画整理時に協力した地主の土地ではないか。そういう場合は、すぐに家を建てる必要もなかったため、駐車場にしたと考えられる。
- ・最近家の周りの駐車場の稼働状況を見て、土地の所有者から「駐車場として利用することを検討したい」と相談されるケースもある。砂利舗装の駐車場は、一時的な土地利用であるため、増減は多い。ただ、砂利は管理が大変で採算が取れない場合もある。



駅前商店街について

- ・商店街の昼間の利用者をみると、めじろ台の域内に居住する高齢者がほとんどである。若い世代はめじろ台の外で買い物をしているし、他の地域から買い物客がたくさん来ている様子もない。規模も19軒まで減少しており、流行っているのはそのうち1～2軒にすぎない。全国的に、流行っている商店街は100軒以上の店舗を有していることを考えると、集客力という点ではかなり難しい状況だ。
- ・市内には大学が多数ある。学生にお金を落としてもらえる「駅広」にしなければならない。
- ・駅前の商店街だけを活性化したらとって、めじろ台全体がさらに賑わうかどうかは疑問である。「駅広」と住宅を一体的に考えなければならない。
- ・今後は地元の需要を一層取り込んだ商店街に変化していく必要性を感じる。例えば、夜だけ営業する居酒屋でもいい。高齢化が進んで都心に行く機会が少なくなれば、地元で飲む需要があるかもしれない。求められているのは、住民の移り変わりに応じた変化である。

めじろ台の土地取引を活性化するために



めじろ台の強み

- ・めじろ台は、新宿まで京王線で40分もあれば行ける。立地面でいえばそれほど人気がないとは思えない。ただ、最近の人口構成を考えると、適切な集合住宅の存在を前提にしなければまちづくりができない。
- ・めじろ台の「高級住宅地」としてのイメージは、今も残っている。市内の他地域から移り住んでもらえるように考えなければならない。



将来展望

- ・購入した世代から次の世代に所有者が代わると、購入時の値段ではなく今の相場で考えるため取引は流動化するのではないか。そうした動きが5～10年のうちに起きると期待している。
- ・子育ての支援施設がもっとあれば、若い世代の目がめじろ台に向くのではないか。
- ・定期借地権の活用を検討すべきではないか。
- ・行政が土地情報バンク制度をつくり、空き地や空き家を売却したい人とそれを買いたい人の橋渡しをすれば、土地取引はさらに活性化するのではないか。
- ・空き地は投資目的がほとんどだと思う。購入のきっかけはともかく、売るための納得いく材料が地権者に提供され、かつ極端な地価の上昇が見込めなければ、取引は活性化すると思う。

(3) 事業者へのヒアリング結果のまとめ

めじろ台地区で実際に営業活動を行っている業者へのヒアリング調査は、めじろ台がもつ様々な課題を不動産取引という視点から浮き彫りにした一方で、同地区における土地取引の活性化は、ちょっとしたきっかけがあれば十分可能だという認識を、本研究に加えるものとなった。ポイントは主に3つである。

めじろ台の魅力とブランド力は堅持

ヒアリングの中では「新宿まで直通で行ける駅がそばにあるという立地は、めじろ台の大きな武器」という不動産価値の高さが語られ、「めじろ台の土地は、人気があって売りやすい物件なので、あまり心配する必要はないと思う」との印象が明らかになった。

確かに、めじろ台は周辺の大規模戸建住宅団地などと比べて立地面やブランド力で先行しており、これからの世代交代期をうまく乗り切れば、さらに発展する可能性を秘めている。新たに若い世代を呼び込むためには、過去のブランドイメージを知らない層に対して、改めてめじろ台の魅力を訴えかけていく必要がある。

情報が適切に示されれば流動化は進む

近年の経済情勢の変化に伴い、地価は全国的に低下傾向が続いている。めじろ台も例外ではなく、地権者の意識も「購入額より上昇しなければ売らない」というものから変化しつつあるとも考えられる。しかし、日頃から不動産業者と特別懇意にしているわけではない住民には、不動産価格の確固たる見通しや相場などの情報が行き届かないため、購入額より低い価格で売却することを自らに納得させるだけの材料が不足している状況ではないだろうか。

今回のヒアリングでも聞かれたように、極端な地価の上昇が見込まれない限り、不動産価格に関する適切な情報が提供されれば、土地取引は一気に流動化する可能性がある。

商店街と住宅を一体化して考える

一方で、めじろ台駅前の商店街については、現状を心配する声が続出した。現在の店のラインナップや、駐車場を併設していない形態を考えると、どうしても「日常的な買い物はめじろ台駅前で、大きな買い物は八王子駅など他の地域で」という構図から抜けきれない。それならば、地元のライフスタイルに合わせて飲食できる店を増やすとか、学生を惹きつけられるお店を増やすなどの工夫は必要だろう。ヒアリングで指摘があったように、めじろ台地区の需要を反映した商店街を構築していく必要がある。

6. 事例調査のまとめ

めじろ台の各町会長へのヒアリング、そして空き地・空き家等の所有者に対するアンケート、さらにめじろ台で不動産業を展開する事業者へのヒアリングを通じて浮かび上がったのは、住民の「どうすれば、安全かつ安心な土地取引ができるか分からない」という不安、そして「空き地・空き家等が荒れると資産価値が低下することは分かっているが、さまざまな事情からなかなか手が打てない」という実態であった。

前者の土地取引に関する不安の背景には、これまで関わりがなかったものに対して感じる敷居の高さと、業界知識がなく優良な不動産業者を知らないことによる躊躇があると考えられる。こうした課題を解決するためには、住民と、土地取引をともに行うビジネスパートナーとしてふさわしい不動産業者との間の「壁」を取り払い、アクセスを容易にする必要がある。行政施策として打ち出すべきは、不動産業者等を含めた土地活用策の枠組みを構築することだろう。

後者の「維持管理」に関する課題だが、そもそも遠く離れて住んでいる地権者がめじろ台に足繁く通うことは極めて難しく、近所に住まう地権者であっても仕事などで忙しい場合など、実際に住んでいない土地を維持管理しに来ることは難しい。このような層に対しては、いかに気軽に活用できる維持管理サービスを提供できるかがポイントとなるといえるだろう。