地方都市郊外住宅地の持続性に関する研究～建物更新・居住継続に着目して～

中　出　文　平*・斉　藤　穂　高**・樋　口　　秀*

A Study on Sustainability of Local City Residential Suburbs Focusing on Building Renewal and Residence Continuation

Bunpei NAKADE*, Hotaka SAITOH** and Shu HIGUCHI*

In this study, we aim on examining whether the single-family housing areas developed concentrated in the 1965 to 1975 period can keep sustainability in the future from the viewpoint of building renewal and residence continuation.

As a result, we clarify followings. 1）With the resident aging the households only of the parental generation increase by the independence of children. 2）Reconstruction of the renewal stage housing has not proceeded much. 3）Even if about the half of residents are not satisfied with their housing, almost of them don't want to reconstruct theirs.

Key words : Single-Family Housing Area, Residence Continuation, Building Renewal, Aged People

1．研究の背景と目的

一時期に集中して開発された住宅地では、建物の老朽化と居住者の高齢化が集中して生じ、住宅地の陳腐化、「老人の町」化、ひいては「ゴーストタウン」化が進むのではないかということが懸念される。

我が国において昭和40～50年代に、当時の既成市街地外周部で一時期に集中して開発された郊外住宅地では、現在に至って、居住者が高齢化するだけでなく、地区が加齢を重ねることで更新期を迎えた住宅が多数生じており、今後、建物更新が円滑に行われていく必要がある。特に地方都市では、①居住継承者となるべき子供が地域外に進学もしくは就職のために転出してしまうこと、②大都市圏ほど持家の中古市場が整備されていないこと、③未だに区画整理を始めとする郊外の新規開発が中心部からさほど離れていない地域で行われ、住宅取得希望者は既存の住宅地よりもこれらの新規開発を好む傾向があること、などから大都市圏の住宅地とは異なった問題を抱える。こういった点から、子が独立し、親世代のみの世帯が増加することによる地区更新の不活発化、子供の元に転出することなどによる空家・空地化がもたらす住宅地の陳腐化などが懸念される。これらの背景には後継者の存在が関わっているが、一方で、住環境の悪化を理由とした転居の発生も考えられる。

これまでに、都区部において建物更新と居住継続を後継者の存在と関連させて分析した松本の研究[1)2)]や、郊外住宅地における高齢化と建物更新を分析した三輪らの研究[3)]があるが、いずれも大都市圏におけるものである。

昨年、長岡市川崎地区を対象として、高齢化の進行に着目した研究を報告したが[4)]、川崎地区は地区のほぼ全てが基盤未整備の住宅地であり、開発手法の異なる住宅地の状況は把握しきれていない。昨年の報告では、地区形成当時の世帯の過半が居住を継続していて世帯の流動性は小さいが、多くの世帯で世帯人員の縮小を生じていることを確認している。

そこで本研究では、地方都市郊外部で同時期に異なる手法で開発され、様々な様相を持ち、現在高齢化が進行している複数の戸建て住宅地を対象に、市街地形成過程、市街地の現況、居住者の将来意向を調査し、特に「今後、建物更新されるのか」「居住継続されるのか」に着目して分析を行い、今後住宅地として健全に持続していけるかを検証し、提言することを目的とする。

2．研究の方法

本研究では、昭和40年代後半に集中して様々な手法で開発された新潟県長岡市大島・希望ヶ丘地域（ＪＲ長岡駅からおよそ３㎞に位置）を対象として、土地区画整理事業のデータ（事業計画書、換地図）、開発許可登録簿、道路位置指定のデータを用いて住宅地開発の

原稿受付：平成15年５月16日
*長岡技術科学大学環境・建設系
**藤和不動産㈱

手法を調査し、対象４地区を選定した（表－１、図－１）。

次に 1／2,500国土基本図、住宅地図と現地調査による確認によって、市街化速度、基盤整備状況、土地利用状況、住宅の状況を把握した。また、住民基本台帳を用いて人口の変化を調査し、高齢化の進行状況を把握した。さらに、アンケート調査によって居住者や住宅に関する詳細な情報を得た。また２次元的なデータの構築、分析についてはＧＩＳソフトを用いた(1)。

本研究では、高齢者（65歳以上）の動向・意向とともに、将来、高齢者となる45～64歳にも着目し、この年齢層を高齢者予備軍と定義して、分析を進めた。

３．各地区の物的状況と人口推移

（１） 市街化速度

４時点の 1／2,500国土基本図(2) を用いて宅地面積を計測し、住宅地開発後の市街化速度を算出した（図－２）。

昭和46（1971）年から55（1980）年にかけて希望ヶ丘地区で約８割、緑町地区で７割弱が市街化しており、この２地区では特に市街化が一時期に集中している。下山地区及び三ツ郷屋地区では比較的緩やかに市街化が進行しており、特に三ツ郷屋地区では未だ市街化の余地がある。

（２） 道路幅員構成

下山地区では６ｍ未満の狭幅員道路が約60％を占めており、小規模民間開発の影響が色濃い。その他の地区はほとんどが６ｍ以上の道路から構成され、特に緑町地区では約８割が幅員８ｍ以上の道路である（図－３）。

（３） 土地利用状況

小規模民間開発では開発時の基盤整備義務が緩いために、特に下山地区では公園率や歩道率が低くなっている。さらに下山地区では、非計画的に宅地造成された結果として、虫食い的に土地が残っているために、非都市的土地利用率（農地・空地）が高い（表－２）。

組合施行の区画整理では、施行後に地権者が土地を全て売却する必要がないために、三ツ郷屋地区では非都市的土地利用率が高く、地区建蔽率が低い。さらに地権者が土地を所有したまま共同住宅（賃貸アパート）として使うことが多いために、共同住宅率が高くなっている。一方、緑町地区及び希望ヶ丘地区は良質な戸建て住宅地の性質を持っていると言える。

表１　対象地区の概況

地区	開発手法	用途地域（建ぺい率/容積率）
下山	多数の小規模民間開発	一中高(60/200)
緑町	大規模民間開発	一中高(60/200)
希望ヶ丘	区画整理(公社施行)	一低層(50/80)
三ツ郷屋	区画整理(組合施行)	一低層(50/80)

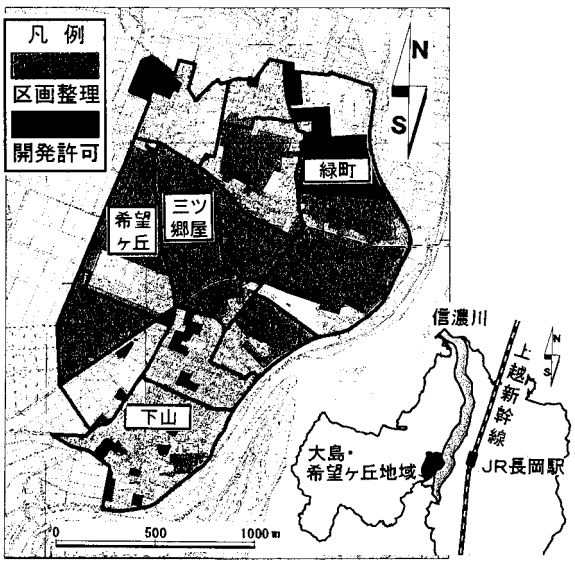

図１　対象地域・対象地区位置図

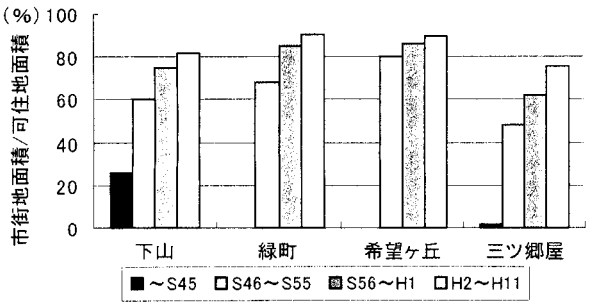

図２　市街化速度

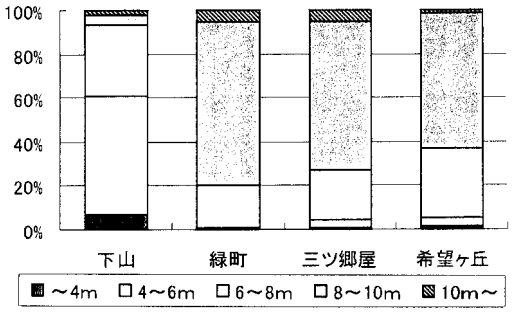

図３　道路幅員構成（総延長）

表２　土地利用状況の主な比較点

項目＼地区	下山	緑町	希望ヶ丘	三ツ郷屋
共同住宅率	9%	6%	4%	22%
非都市的土地利用率	17%	12%	9%	19%
地区建ぺい率	26%	27%	26%	22%
公園率	0.1%	4%	4%	3%
歩道率	0.4%	4%	2%	2%
一戸建て住宅の平均敷地面積	199㎡	218㎡	239㎡	264㎡

また、戸建て住宅の平均敷地面積は、三ツ郷屋地区が最大であり、次に希望ヶ丘地区、緑町地区と続く。最小は下山地区[3]であり、これは小規模民間開発が多いことに起因する。

（４）人口推移

対象４地区の年齢別人口構成比の推移を４時点の住民基本台帳から算出した（図－４）。人口が増加しているのは緑町地区のみであり、下山地区と三ツ郷屋地区はほぼ横這い状態である。しかし、希望ヶ丘地区では人口減少とともに、高齢者及び高齢者予備軍の比率が増加しており、一時期に集中して市街化し、その後の子の独立が進んでいるものと推察される。

このように、全体的に高齢者比率の増加、若年層比率の減少が進んでいる。また、高齢者予備軍（45～64歳）の割合はいずれの地区でも増加しており、将来、高齢者の割合が増加することは明らかである。

（５）小括

下山地区では小規模民間開発が多いことによる負の要素（狭幅員道路が多い、公園や歩道が不足している、比較的敷地面積の狭い住宅が多い）が多く、三ツ郷屋地区では組合施行の区画整理による弊害（共同住宅率が高い、農地・空地が多い）が生じている。

一方、希望ヶ丘地区及び緑町地区では住環境としては良質な戸建て住宅地と言える反面、市街化が特に一時期に集中しており、建物の老朽化と居住者の高齢化が集中して生じる可能性がある。

居住者の高齢化はいずれの地区でも進行しており、特に希望ヶ丘地区で顕著である。

４．居住者の居住継続と建物更新に対する意識

統計指標では捉えられない、家族の状況、地区や住

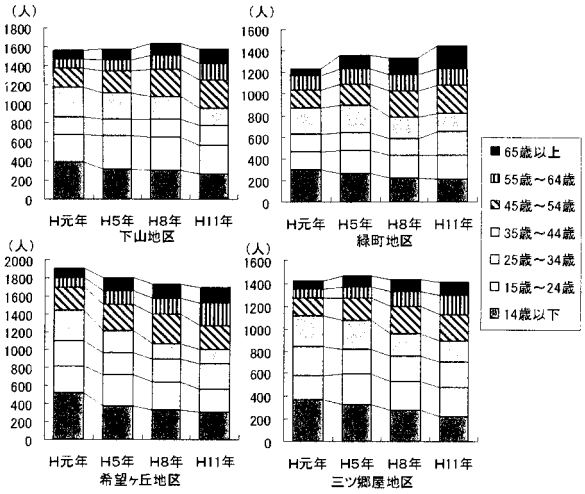

図４　年齢別人口構成比の推移

表３　アンケート調査の概要

地区	対象世帯数	回収票数	回収率
下山	300	210	70.0%
緑町	279	214	76.7%
希望ヶ丘	264	190	71.6%
三ツ郷屋	179	120	67.0%
合計	1022	733	71.7%

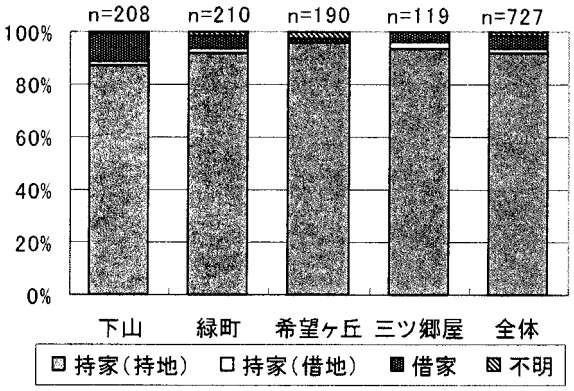

図５　住宅の所有形態

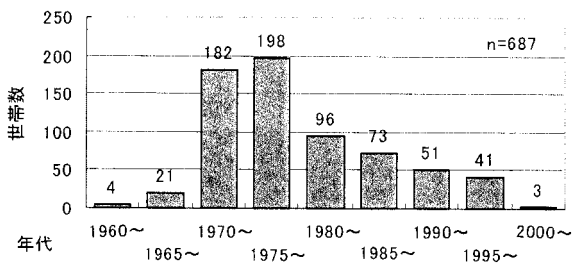

図６　現在の居住者の入居年代

宅に対する評価を把握するためにアンケート調査を行った。調査対象は対象４地区内の戸建て住宅に居住する世帯であり、直接訪問留置回収方法で調査した(4)（表－３、図－５）。

分析した項目について対象４地区の独立性の検定を行ったが、多くの項目で差異が認められなかったことから、ここでの分析の多くは４地区全体をまとめて分析している。ただし、地区間の相違が認められた項目については地区ごとの分析を加えている。

（１） 世帯の高齢化

現在の居住世帯の約６割は昭和54（1979）年までに入居しており、一時期に集中して開発されたことを裏付ける（図－６）。

高齢者に着目した家族類型（表－４）を見ると、高齢者世帯と高齢者予備軍世帯を併せた世帯（以下、後期世帯と呼ぶ）が34.7%を占めており、さらに高齢者予備軍世帯の約８割は少なくとも子が１人は独立して形成されていることから、世帯の高齢化が進んでいることが分かる（図－７）。そして「今後の家族人数の増減意識」を質問したところ、後期世帯では、今後10年間で家族人数が「変わらない」もしくは「減る」という回答の合計が約９割を占める。つまり、高齢者予備軍世帯の多くは、家族人数が変化しないか、もしくは減少して高齢者世帯になるとともに、高齢者世帯の多くは、高齢者世帯であり続けることとなる。

さらに後期世帯以外の世帯においても、「10年後までに、現在同居している子が全て独立した場合に、後期世帯となり得る世帯」は 368世帯あり、そのうちの４割弱が「今後の家族人数の増減意識」に対して「今後10年間で子が独立して家族が減る」と回答していることから、今後も子が独立し後期世帯が形成される傾向が続くと考えられる。

（２） 後期世帯における後継者の存在

昭和54（1979）年以前に入居し、現在後期世帯となっている世帯を取り上げ、「転出した家族の中に後継者となりえる家族が存在するのか」を分析する(6)。

まず、以下の各項目に全て該当する世帯を抽出する。

・「今後の家族人数の増減意識」の質問に対して、「変わらない」もしくは「減る」と回答している
・「後継者意識」の質問に対して、「今のところ特に考えていない」としている

その結果、表－５に示す95世帯が該当した。そしてこれらの世帯の中で、これまでに転出した子及び孫世代の家族に関する「将来今の住宅に戻る予定の有無」の質問に対して、「戻る予定がある子または孫が存在する」とする者はわずかであり、未定としている者がいる世帯が約半数、未定とする者がいない世帯が残りの約半数を占めている。未定としている者の転出した理由は、表－６に示すように、進学以外（結婚・就職・親からの独立・転勤）が８割以上を占めるため、それらの者が後継者となる可能性は実際には低いと考えら

表４　高齢者に着目した家族類型

家族類型			計	小計	割合
高齢者世帯	1	単身高齢者世帯	14	58	8.4%
	2	夫婦高齢者世帯	44		
高齢者予備軍世帯	3	55歳以上のみからなる世帯	101	181	26.3%
	4	45歳以上のみからなる世帯	80		
その他の世帯				444	62.6%
不明				4	0.6%
総　計				687	100%

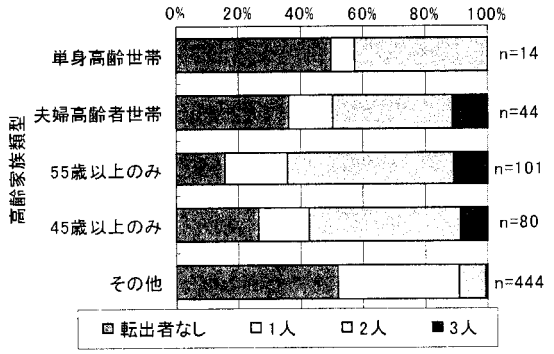

図７　後期世帯における転出した子の人数

表５　転出者の状況

高齢世帯類型	該当数	戻る予定がある家族がいる世帯	戻る予定が未定の家族がいる世帯	いずれもいない世帯
単身高齢者	3	0	1	2
夫婦高齢者	13	0	2	11
55歳以上のみ	43	1	21	21
45歳以上のみ	36	1	18	17
計	95	2	42	51

表６　転出した理由（招来戻る予定が未定の場合）

理由	計		
結婚	24	進学	19
就職	50	転勤	10
親からの独立	8	計	111

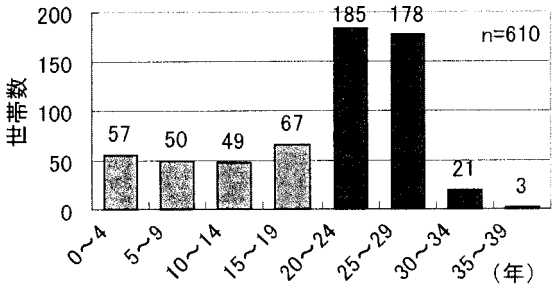

図８　建築年数

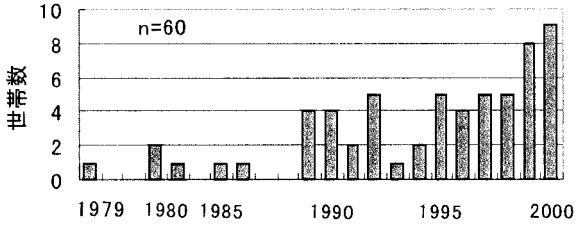

図９　建て替え年

れる。そしてこれに未定とする者がいない世帯をあわせると、後継者となり得る家族が別居の形でもほぼ存在していない世帯が95世帯中93世帯にのぼる。

さらに、これら以外にも後継者意識に対する回答で「後を継いでもらう必要はない」と「後継者がいない」の合計が32世帯あることから対象地区の後期世帯 239 世帯のうち約半数の 125世帯が別居の形でも後継者が存在しない、もしくはほぼ存在しないに等しい世帯である。さらに、昭和55（1980）年以降に入居した後期世帯についても必ずしも後継者がいるとは考えられず、実際はこれより多くの世帯で別居の形でも後継者が存在しないことになる。

（３）建物更新

対象地区内の戸建て住宅で、更新期住宅[5]の占める割合は約６割である（図－８）。建て替え件数は近年増加傾向にあり、平成２（1990）年以降多く行われてはいるが（図－９）、その量は十分ではなく、昭和55（1980）年以前に入居した住宅の建て替え率は全体として12.2％に留まり、建て替えはあまり進んでいない。これまでの建て替えは大半が築20年を経過した住宅で行われており（図－10）、建て替えの際に高床式とする割合が約６割、バリアフリー住宅とする割合が約５割となっている。

一方、建築年数別に老朽化意識を見ると、築15年を越えると何らかの問題を感じるようになり、築20年以上では老朽化していると感じる割合が増加している。

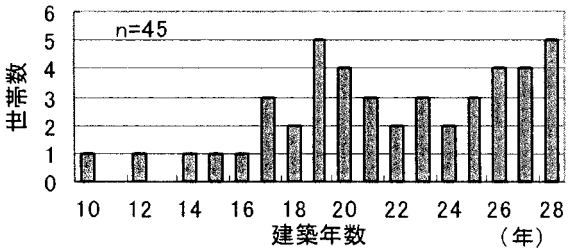

図10　建て替え時の前住宅の建築年数

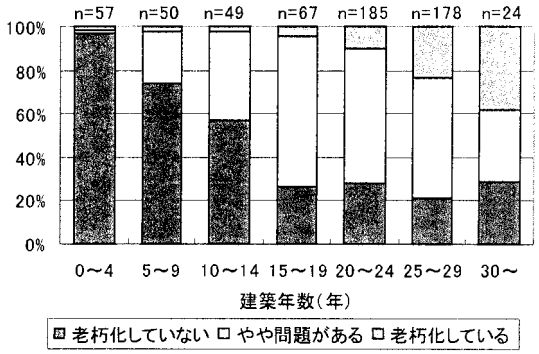

図11　建築年数別老朽化意識

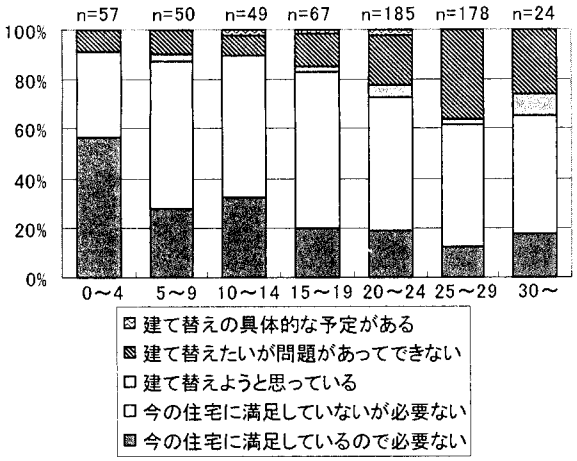

図12　建築年数別建て替え意識

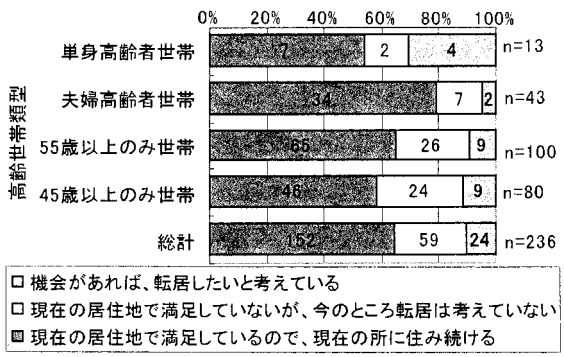

図13　後期世帯の居住継続意識

更新期住宅では、築20年～24年で約１割、築25～29年で２割強、築30年以上で約４割が老朽化していると感じている（図－11)。建築年数別に建て替え意識を見ると、更新期住宅全体の約半数の世帯が「今の住宅に満足していないが建て替えは必要ない」と回答している。次に多いのが「建て替えたいが問題があってできない」とする世帯（約３割）であり（図－12)、その問題点として約 4/5の世帯が「資金面の問題」を挙げ、約 1/3が後継者の問題を挙げている。

また、更新期住宅に居住する世帯について、後期世帯とそれ以外の世帯とを比較すると、老朽化していないとするものは前者では47/158（29.7%）であるのに対して後者では46/213（21.6%）と、後期世帯は老朽化に対し緩く判断している。また、建て替え意識についても、建て替えを希望する世帯は前者では39/161（24.2%）であるのに対して後者では83/211（39.3%）と、後期世帯では建て替え意識が低い。

（４） 居住継続

後期世帯の転居意志は全体として低く、転居理由も「雪の少ない地域に住みたい」が主であった。ただし単身高齢者では転居意志がやや高く、今後、高齢者予備軍世帯が高齢化し単身高齢者が増加した結果として、転出者が多くなる可能性がある（図－13)。

地区別に見ると、下山地区では「現在の居住地で満足していないが転居は考えていない」という回答が約４割と他の地区よりも多く、小規模民間開発が多いことによる住環境の悪さが原因となっている（図－14)。不満があるが転居しない理由は「資金面の問題」が約６割で最多であることから、資金の問題が解決されれば転居するということになり、下山地区で中古住宅に入居するケースが１割強存在していることから（図－15)、既に転居者は一定量存在していることとなり、今後も転居が定常的に行われると予想される。そして中古住宅が建て替わらないまま、比較的短期の建替時の一時居住住宅や単身赴任時の居住用などの居住要求を満たすために転居・入居が繰り返される「住み替え専用住宅化」し、住宅の補修・維持を重ねられることもなく、不良ストックとして残存していくことが懸念される。

５．総　括

本研究で得られた知見から、問題点を整理し、住宅地としての健全な持続に向けた提言を行う。

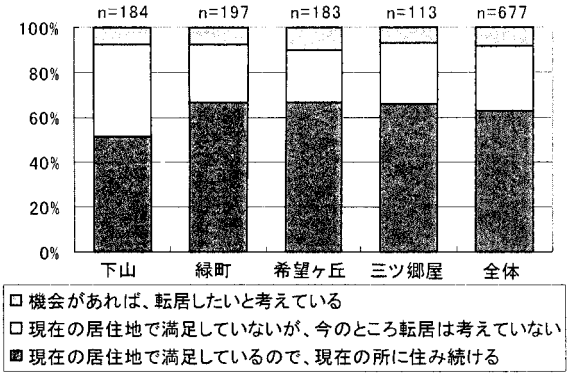

図14　地区別の居住継続意識

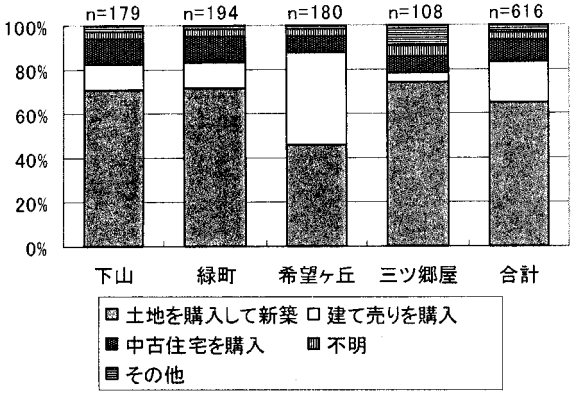

図15　住宅の取得形態

（１） 問題点の整理

＜人口・世帯＞

①将来高齢者の割合がより一層増加し、子が独立して後期世帯が増える傾向が続く。

②後期世帯の半数以上は、別居の形でも後継者が存在しない。

＜建物更新＞

③更新期住宅世帯の建て替え意識は、「今の住宅に満足していないが建て替えは必要ない」が約半数で、次に多いのが「建て替えたいが問題があってできない（多くは主に資金面と後継者の問題）」であることと、後期世帯では、老朽化に対して緩い判断をしており建て替え意識が低いことから、今後十分な量の建て替えは期待できず、後期世帯が増加する中で建て替えが行われにくい傾向が一層増していく。

＜居住継続＞

④今後単身高齢者が増加する結果として、屋根雪、敷地周りの除雪の問題や住宅の維持管理などが困難となるため、都心マンション居住を好む世帯が増えることも考えられ、新たなライフスタイルを求めた転出者が多くなる可能性がある。

⑤小規模民間開発が多い地区で既に転居は一定量行われており、今後も転居が定常的に行われると予想される。そして「住み替え専用住宅化」して、不良ストックとして残存していく危険性がある。

＜開発手法＞

⑥公社施行の区画整理や大規模民間開発のような、戸建て住宅の供給を一時期に大量に供給した住宅地では、住宅の老朽化・居住者の高齢化が特に集中して生じ、前述した①～④のような問題が顕著に表れる。

本研究では大島・希望ヶ丘地域を対象としたが、この地域のような住宅地は、その開発時期が前後した形で、昭和40～50年の既成市街地の周辺に多く存在している。一時期に集中して開発された地方都市郊外住宅地では、開発の20～30年後にこれらの問題が生じる傾向は共通するものと考えられ、今後相当量が顕在化していくものと予想される。

（2） 提言

＜建物更新＞

最も多い「今の住宅に満足していないが建て替えは必要ない」世帯については、高額な建て替えよりも現実的な増改築で住宅の質を保っていくことが必要であろう。その際に、自治体の住宅建設資金融資制度の利用、高齢者を含む世帯では介護保険制度での住宅改修費支給制度や自治体の住宅改造費補助制度の利用、が有効である。

次に多い「問題があって建て替えられない」という回答の大半を占める資金面の問題については、住宅建設資金融資制度の利用及び建て替え補助制度の創設が有効である（長岡市には融資制度しかないが、近隣市町村で克雪住宅への建て替え補助制度がある）。

そしていずれの場合でも、既存制度の拡充と十分な周知が求められる。さらに住宅の後継者がいない高齢者世帯の場合では、リバース・モーゲージを利用した増改築も有効であると考える。

＜空家・空地化の進行＞

空家・空地化の進行に対して、新規入居が円滑に行われるためのシステム作りが必要であり、例えば既成市街地での空家・空地の情報を提供する市役所や分所でのサービス（情報提供は不動産業者が行い、市の広報などで周知する。中古住宅への入居ではなく、新築住宅を建設するよう誘導する）の創設が望まれる。これにより既成市街地への入居がスムーズになり、コンパクトなまちづくりが進むのに加えて、住宅地の一方的な老朽化や居住者の高齢化を防止することに繋がる。

さらに後継者がいない高齢者世帯については、医療サービスの近接が不可欠であるが、低層住宅地である地区内でこれらのサービスを行う施設を確保することは難しいことから、総合病院に近接した集合住宅への転居や高齢者用のコレクティブハウジング等への転居も有効であり、これらの建設・周知を行政・民間が積極的に行い、前述したシステムを活用して居住者の住み替えを推進することが望まれる。

補　注

（1）Infomatix社のGISソフトSIS：spatial information systemを用いている。

（2）長岡市では1/2500国土基本図をS.44-45、S.54-55、H.元-2、H.10-11の4時点について作成している。対象地区が含まれる図幅については図－2の時点である。

（3）下山地区については、旧農村集落当時からの住宅が存在し（他の地区では存在しない）、平均値が高くなっているため、これを除いた。なお、旧農村集落当時からの住宅の平均敷地規模は1052㎡である。

（4）分析に際しては、持家世帯のみを対象とした。

（5）転出した家族の情報を判断材料としているので、近年転入した世帯については、転出した家族の情報からは後継者になりえる家族が別居しているかが正確に判断できないこと、後期世帯においては1980年以前に入居した世帯がその約6割を占めることから1980年以前に入居した後期世帯を対象にしている。

（6）対象地区内のほぼ全ての住宅は木造であり、一般に木造住宅の更新期は20年と言われていることから、本研究では築20年以上の住宅を更新期住宅としている。

参考文献

1）松本暢子（1994）：「東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究」、1994年度都市計画論文集、pp.445-450

2）松本暢子・大江守之（1995）：「都心居住高齢者とその家族の居住継承に関する研究」、1995年度都市計画論文集、pp.73-78

3）三輪康一・安田丑作・未包伸吾（1996）：「郊外住宅地における人口・世帯変動特性と住宅更新に関する研究」、1996年度都市計画論文集、pp.463-468

4）中出文平・井関千夏・樋口秀(2002)：「地方都市郊外の居住環境の実態とその評価意識に関する研究～高齢化の進行に着目して～」、長岡技術科学大学研究報告、24号、pp.37-44