

ストック活用型社会における郊外戸建住宅地の活用に関する研究 —若年層の転出入の動向—

A Study on Utilization of Suburban Detached Housing Area in Stock-based Society —The Younger Generation's Moving—

○石渡瑞枝*1、鈴木佐代*2、沖田富美子*3

ISHIWATA Mizue, SUZUKI Sayo, OKITA Fumiko

The purpose of this study was to investigate the younger generation's moving to maintain and to make the best use of the suburban detached housing area. The questionnaire was delivered to the dwellers of "M" and "T" housing area in Kanagawa Prefecture. The results are as follows: 1) The younger generation under fifty years, grew in subject housing area but who have left their home, showed a tendency to return somewhere near these areas; 2) The younger generation who live in subject area purchased used houses that has small-scale site. Their dwelling environmental evaluation is lower than the old generation.

キーワード：戸建住宅地、郊外、若年層、住替え、住環境評価

Keywords: Detached housing area, Suburbs, Younger generation, Removal, Dwelling environmental evaluation

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

高度経済成長期以降、都市への人口集中を緩和するべく郊外住宅地の開発がさかんに行われた。しかし今日では人口の高齢化や減少、地球環境問題等の進展から、これら既存住宅地を維持し、住宅ストックとして活用していくことが求められている^{1) 2)}。この既存住宅地の維持や継続にあたっては、若い世代の転入を促すことが不可欠であり、それには若い世代の居住地選択や持家の取得に関わる住替え行動が大きな鍵を握っていると言える。したがって既存住宅地に若い世代の転入を促すことにより、住宅の活用及び住宅地の活性化を図るにあたっての問題点を見出すことが本研究の目的である。

分譲後長期経過した横須賀市のM団地と横浜市金沢区のT団地を対象としたアンケート調査を実施し、まず対象団地から転出した子世代の住宅種類や居住地を把握する。さらに現在当該団地に居住する同世代の若年世帯の転入状況や住環境評価及び永住希望を分析する。それら

をもとに転出した子世代が対象団地へ回帰するか、また若年層が対象団地内の既存住宅を継承する可能性及び回帰・継承のための要因について考察する。

なお本研究は既発表の文献^{3) 5)}に一部データを加え、加筆・修正を行ったものである。

(2) 既往研究及び本研究の位置付け

戸建住宅居住者の住替え行動に関する先行研究としては、佐藤ら⁶⁾、古田ら⁷⁾、菊池ら⁸⁾の研究がある。これらは主として高齢世帯の地域外転出動向の実態を明らかにすることで、住宅供給や住環境整備のための課題を見出そうとしたものである。さらに本研究と同様に若年層の住替え動向を分析した研究としては、多摩ニュータウンの子世代を対象に、親世代との同別居状況や世帯分離後の住替え先の動向等を把握した北浪らの研究⁹⁾がある。

また親子間の住宅継承を検討課題とした研究としては、高齢世帯の住宅更新と居住継続を後継者の有無と関連させて分析した松本の研究^{10) 11)}、歴史的居住地域において同居による世代交替の現状と居住動向を検討し、子

*1 日本女子大学大学院博士課程後期、家政学修士

*2 福岡教育大学教育学部、准教授、学博

*3 日本女子大学家政学部住居学科、教授、学博

Graduate School of Human Life Science, Japan Women's University, M.H.E
Assoc.Prof., Fukuoka University of Education, ph.D.
Prof., Dept. of Housing and Architecture, Japan Women's University, ph.D.

世代への継承の可能性を考察した牧野らの研究¹²⁾、地方都市の低・未利用地増加実態と高齢世帯の居住継承や土地活用に対する意識との関係を明らかにした井川らの研究¹³⁾、家族間の同居・別居による世帯変化と中高年層の住宅譲渡意向から次世代への住宅継承パターンを見出した鈴木らの研究¹⁴⁾、遠隔郊外住宅地を対象に親子の居住形態等から血縁による居住継承の可能性を追究した今井らの研究¹⁵⁾がある。

その他石坂ら^{16)~18)}は住宅土地統計調査や住宅需要実態調査等の分析から、中古戸建持家市場の特性や、既存ストック活用により居住者の住宅広さに対する満足度がどの程度改善されるかについて検証している。

以上既往研究では住宅地の維持や既存ストック活用の可能性を、高齢世帯の住替え行動や子どもへの継承意向からとらえた研究、あるいは統計調査の分析によりマクロ的に検証した研究が多く、継承者となる子世代（若年層）について分析した研究はほとんどみられない。

2. 対象住宅地の概要

(1) 対象地域・団地の概要

横須賀市及び横浜市金沢区は、首都圏のベッドタウンとして宅地開発が行われ、神奈川県の中でも戸建住宅団地が多い地域である。またこの地域では供給戸数400戸以上¹⁹⁾と大規模で、着工後40年以上が経過した団地が多いことを考慮し、M団地（横須賀市）とT団地（横浜市金沢区）を調査対象として選定した。対象団地の概要を表1、位置を図1に示す。

表より、両団地の違いとしては、団地内の環境や施設計画、都心からの距離、建築協定の有無等が挙げられる。まず団地内の環境は、M団地は東京湾沿岸の埋め立てにより形成された平坦な地域であるのに対し、T団地は丘陵地を造成した団地であるため、団地内に急勾配の坂道

表1 調査対象団地の概要

	M団地	T団地
所在地	横須賀市東部 (東京湾沿岸埋立)	横浜市金沢区北部 (丘陵地造成)
都心からの距離帯	50km圏	40km圏
分譲開始時期	1960年代後半	1960年代
事業主体	民間鉄道会社	民間鉄道会社
住宅種類	戸建住宅、 テラスハウス、集合住宅	戸建住宅
供給戸数と区画数 (戸建住宅)	1,119区画	2,636区画
生活施設	団地中央に 計画的に配置	供給時の配置計画 はない
建築協定の有無	あり	一部あり

や長い階段が多い。またM団地にはショッピングセンターや、市営プールを含む公園、幼稚園等の施設が団地中央に配置されているのに対し、T団地では供給時における生活施設の計画がなく、公園や小・中・高校、個人商店が散在しているのが実状である。都心からの距離帯はM団地が50km圏、T団地が40km圏である(図1)。



図1 対象団地の位置

建築協定については、M団地では分譲当初から団地全体に定められているのに対し、T団地は定められている地区と定められていない地区がある。

両団地の建築協定の内容を表2に示す。表より両団地の最大の違いは、敷地分割に関する規定である。すなわちM団地では一部の未加入区画を除く全区画で禁止されているが、T団地では「180㎡未満に分割してはならない」(A地区)、「250㎡未満に分割してはならない」(B地区)等条件付の禁止である。

表2 調査対象団地の建築協定の内容

	M団地	T団地
敷地分割	禁止	条件付禁止 (A地区は180㎡未満、 B地区は250㎡未満の分割禁止)
隣地境界	1m以上 (北側は1.5mという区域 もある)	1m以上
北側斜線	5m+1.25L	5m+1.25L (A地区では5m+0.6L)
用途	一戸建て専用住宅 (診療所等の特例あり)	一戸建て専用住宅 (診療所等の特例あり)
階数	2階以下	2階以下
最高高さ	10m	10m (A地区は8m)
軒高	6.5m	7.5m
用途地域	第一種低層 住居専用地域	第一種低層 住居専用地域
建ぺい率・容積率	40%・80% (角地特例を認めない)	40%・80%

なお参考としてT団地の敷地分割可能地区を対象に、宅地の区画数と平均敷地面積^{注1)}を住宅地図²⁰⁾から算出し、分譲後約20年経過した1982年から現在までの経年変化を増減率と共に示したのが表3である。表より対象地区では1982年から2006年の間に区画数は275区画(全体

表3 T団地敷地分割可能地区の区画数と平均敷地面積の変化

	区画数	増減率	平均敷地面積 (㎡)	増減率
1982年	1,010	—	170.7	—
1988年	1,062	5.1%	162.3	-4.9%
1994年	1,132	6.6%	152.3	-6.2%
2000年	1,205	6.4%	143.1	-6.0%
2006年	1,285	6.6%	134.2	-6.2%

の 27.2%) 増加しているのに対し、平均敷地面積は 36.5 m² (全体の 21.4%) 減少している。また区画数の増減率と平均敷地面積の減少率は、共に 1980 年代よりも 1994 年以降に大きくなっていることから、当該地区では敷地分割が近年特に進行していると言える。

(2) 対象団地の人口・世帯数の変化^{注2)}

M 団地の人口は平成 7 年より減少傾向が続いている。その減少率は近年ほど大きく、世帯数も平成 17 年には減少に転じている (図 2 上部左)。また年齢別人口構成は、10 年前と比較して 60 歳以上人口は増加しているが、若年人口 (30 代を除く) と中年人口がそれぞれ減少している (図 2 上部右)。

一方 T 団地では人口が平成 17 年に初めて減少している。世帯数は増加傾向が続いているが、その増加率は小さいことから、世帯数の減少も今後は予想される (図 2 下部左)。なお年齢別人口構成は 50 歳以上人口の増加、若年人口の減少という状況にある (図 2 下部右)。

以上より、両団地とも人口の高齢化と減少が進展しており、団地を良好な状態で継承し、活性化させていくためには、比較的若い世代の転入が必要になると言える。

したがって対象団地において居住世帯へのアンケート調査を実施し、結果の分析・考察を通して、転出した子世代を含む若い世代の転入の可能性を検討することの意義は大きいと思われる。

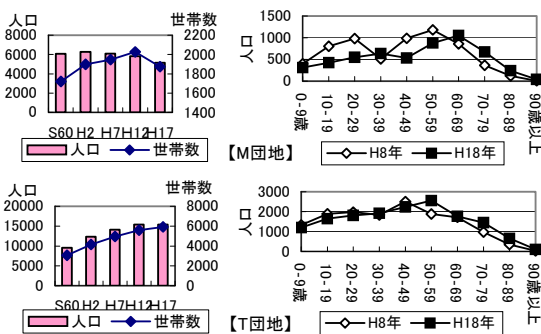


図 2 対象団地を含む町丁目の人口・世帯数の変化 (左)、年齢別人口構成の変化 (右) (資料: 住民基本台帳による)

3. アンケート調査及び対象者の概要

アンケート調査は両団地の戸建住宅居住世帯を対象に実施した。M 団地では 2005 年 9 月に、自治会 (加入率 95%以上) を通じて調査票を配布・回収した。また T 団地では 2006 年 9 月に、各戸へポストに投函して配布した後郵送回収した^{注3)}。配布・回収状況を表 4 に示す。本研究

表 4 調査票の配布・回収状況

	配布数	回収数	有効数 (回収率)
M 団地	1,075 票	538 票	481 票 (44.7%)
T 団地	2,289 票	530 票	487 票* (21.3%)

* 敷地分割可能地区は 154 票、分割不可地区は 333 票である。

では回答者の年齢や世帯構成等が明らかなケースのみ分析対象とする。調査内容は、住宅規模、住宅改善実施状況、前住宅と居住地及び住替え理由、世帯構成の変化、別居子の世帯・住宅状況、住環境評価、定住・移住希望、一般的な生活観・住居観等である。

対象世帯は世帯年齢^{注4)}50~70 歳代が中心であり、M 団地が 85.1% を占めるのに対し、T 団地は 76.8% とやや少ない (表 5)。一方、40 歳代以下の若年世帯は T 団地では約 2 割 (17.7%) を占め M 団地 (11.2%) よりも多い。したがって世帯構成は、M 団地は「夫婦のみ世帯」(41.0%) が、T 団地は「夫婦と子の世帯」(46.0%) が最も多くなっている。

対象住宅の規模を表 6 に示す。敷地面積は、M 団地の場合 150 m²以上 250 m²未満 (73.8%) に集中している。それに対して T 団地では 150 m²以上 250 m²未満 (51.1%) が半数と一番多いが、250 m²以上の大規模敷地 (23.2%) も 2 割以上を、150 m²未満の小規模敷地 (12.8%) は 1 割を占め、分布状況は多様である。各団地の平均敷地面積は M 団地 213.2 m²、T 団地 221.3 m² である。一方延床面積は、両団地とも 100 m²以上 150 m²未満 (M:54.5%、T:53.8%) が中心で、平均延床面積は M 団地 130.0 m²、T 団地 129.5 m² となり両者に違いはない。

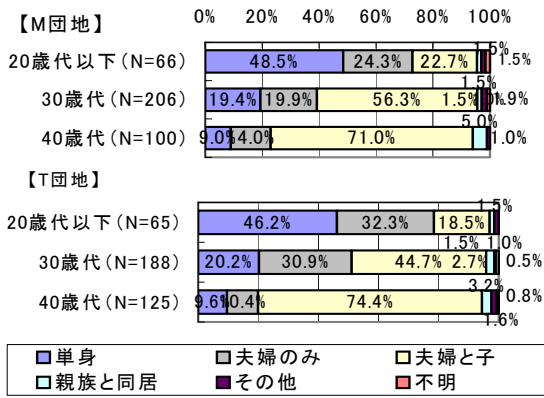
表 5 アンケート対象世帯の概要 単位: %

世帯年齢	M 団地 (N=481)	T 団地 (N=487)	世帯構成	M 団地 (N=481)	T 団地 (N=487)
20 歳代	0.4	0.4	単身	5.0	4.3
30 歳代	1.9	5.2	夫婦のみ	41.0	33.5
40 歳代	8.9	12.1	夫婦と子	31.0	46.0
50 歳代	23.1	23.4	二世帯同居	17.9	15.2
60 歳代	39.5	27.7	その他	5.1	1.0
70 歳代	22.5	25.7			
80 歳以上	3.7	5.5			

表 6 対象住宅の規模 単位: %

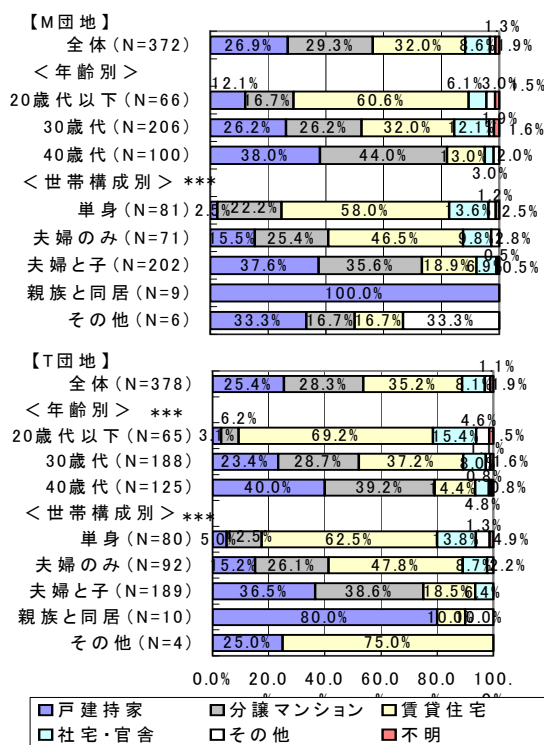
敷地面積	M 団地 (N=481)	T 団地 (N=487)	延床面積	M 団地 (N=481)	T 団地 (N=487)
100 m ² 未満	0.6	2.7	75 m ² 未満	1.0	2.3
100 m ² ~	2.1	10.1	75 m ² ~	13.3	13.3
150 m ² ~	42.2	20.1	100 m ² ~	25.2	27.3
200 m ² ~	31.6	31.0	125 m ² ~	29.3	26.5
250 m ² ~	9.8	15.2	150 m ² ~	8.7	8.8
300 m ² ~	1.7	4.7	175 m ² ~	2.9	3.7
350 m ² ~	1.5	3.3	200 m ² ~	2.3	2.7
不明	10.5	12.9	不明	17.3	15.4

敷地面積に関する χ^2 乗検定 P<0.001



χ二乗検定 P<0.001

図3 対象団地から転出した子世代の年齢別世帯構成



世帯構成不明を除く χ二乗検定 *** P<0.001

図4 転出した子世代の居住住宅

4. 転出した子世代の持家取得と居住地移動

(1) 転出した子世代の概要

対象団地から転出した子世代の持家取得や居住地移動については、世帯年齢^{注4)}50歳以上の世帯の別居子で、40歳代以下の者を分析対象とする。なおこれら子世代の世帯や住宅の状況は、親が回答したものである。

分析対象の子世代はM団地が20歳代以下66人、30歳代206人、40歳代100人の計372人、T団地が20歳代以下65人、30歳代188人、40歳代125人の計378人である。世帯構成は図3に示すように年齢に応じて変化し、

20歳代以下は単身世帯が半数弱 (M:48.5%、T:46.2%) を占めるが、30歳代以降は夫婦と子の世帯が最も多く、特に40歳代では7割以上 (M:71.0%、T:74.4%) を占める。

(2) 持家取得状況と親からの資金援助

子世代の居住住宅の種類を年齢別・世帯構成別に示したのが図4である。まず持家居住者 (戸建持家と分譲マンションの合計) の割合を年齢別にみると、20歳代以下はM団地の場合は3割弱 (28.8%) を占めるが、T団地では9.3%と少ない。しかし30歳代では両団地共に半数以上を占めるようになり (M:52.4%、T:52.1%)、更に40歳代では8割前後 (M:82.0%、T:79.2%) と多くなっている。

次に世帯構成別では、単身世帯が2割前後 (24.7%、17.5%)、夫婦のみ世帯が4割以上 (M:40.9%、T:41.3%)、夫婦と子の世帯が7割以上 (M:73.2%、T:75.1%) と上昇する。つまり持家居住者の割合は、ライフステージの進行に伴い多くなり40歳代や夫婦と子の世帯において7~8割となる。また持家の住居形態の割合は、戸建持家と分譲マンション共に同程度であり、これらの年齢層においては分譲マンションが持家として定着している様子が窺える。

一方、子どもの持家取得に対して資金援助をした親の割合は、子どもの持家の住居形態 (戸建持家、分譲マンション) に関わらず、M団地が4割以上 (戸42.0%、分譲マ46.7%)、T団地が約6割 (戸60.4%、分譲マ59.8%) である (図5)。また援助額は住宅取得金額の1割程度や、2~3割程度が多いが、T団地の場合4~5割、5割以上、全額等、高額援助をした親も1割前後 (戸9.3%、分譲マ11.2%) いる。なおこれら高額の援助を受けた子どもは30歳代の夫婦と子の世帯に多い。

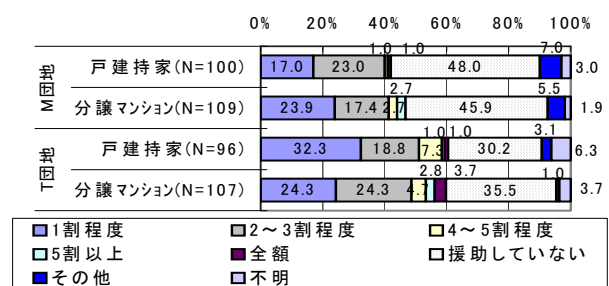
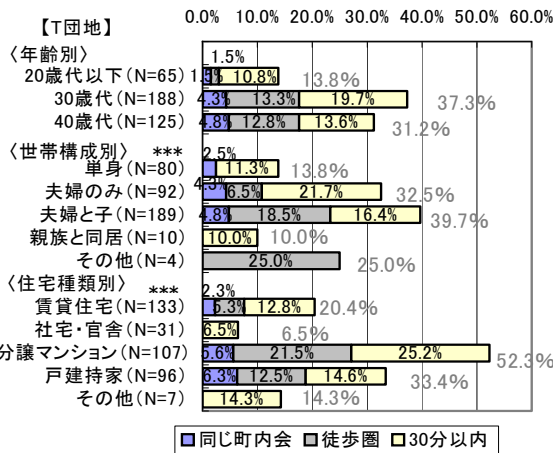
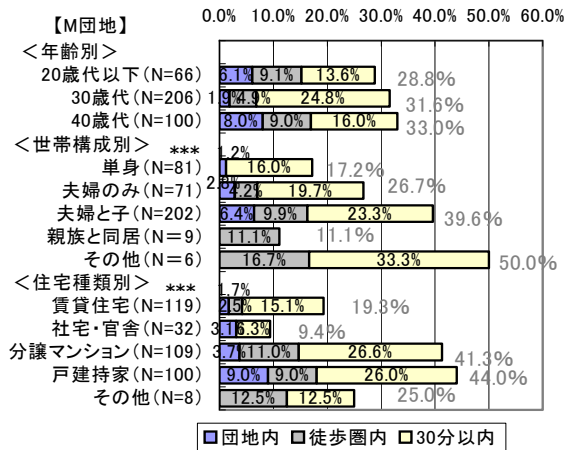


図5 転出した子世代の持家取得に対する親の資金援助

(3) 居住地移動

転出した子世代の居住地は、M団地の場合「団地内」4.4%、「徒歩圏内」6.8%、「30分以内」20.7%、「30分~1時間程度」31.9%、「2~3時間」24.8%、「それ以上」11.4%



住宅種類不明を除く χ^2 乗検定 *** $P < 0.001$ ** $P < 0.01$

図6 転出した子世代の居住地

である (N=367、不明を除く)。一方T団地では「同じ町内会」^{注5)} 4.1%、「徒歩圏内」11.2%、「30分以内」16.3%、「30分～1時間程度」37.4%、「2～3時間」19.8%、「それ以上」11.2%である (N=374、不明を除く)。つまり両団地とも対象団地内及びその周辺(徒歩圏あるいは30分以内で行き来できる場所)の居住者が3割以上 (M:31.9%、T:31.6%)を占めている。

これら「団地内(同じ町内会)」、「徒歩圏」、「30分以内」を近距離居住者として、年齢別、世帯構成別、住宅種類別にとらえたのが図6である。まず年齢別では、M団地の場合20歳代が28.8%、30歳代が31.6%、40歳代が33.0%となり年齢による違いはみられないのに対し、T団地では20歳代(13.8%)よりも30歳代(37.3%)と40歳代(31.2%)が多い。

次に近距離居住者の割合を世帯構成別にみると、両団地ともに単身世帯 (M:17.2%、T:13.8%)よりも夫婦のみ世帯 (M:26.7%、T:32.5%)の方が、さらに夫婦と子の世

帯 (M:39.6%、T:39.7%)の方が、その割合が多くなっている。また住宅種類別では、賃貸住宅が2割 (M:19.3%、T:20.4%)、社宅・官舎は1割未満 (M:9.4%、T:6.5%)と少ないのに対し、分譲マンションは4～5割 (M:41.3%、T:52.3%)、戸建持家は3～4割 (M:44.0%、T:33.4%)となり、近距離居住者は持家に居住している世帯が多いことが明らかである。

つまり対象団地から転出した子世代は、結婚や子の誕生、持家取得に伴う住替えの過程で、それぞれの団地内及び団地により近い場所に回帰していると考えられる。したがって団地出身若年層を当該団地及びその周辺住宅地へ誘導する可能性が示唆できる。

5. 若年世帯の転入状況と住環境評価

(1) 若年世帯の属性

表7 若年世帯の年齢と世帯構成

現在対象団地内に居住する20～40歳代の若年世帯はM団地の場合54世帯で対象世帯の11.2%に過ぎない (N=481)。一方T団地の場合は86世帯で約2割 (17.7%、N=487)を占め、M団地よりもやや多い。

世帯年齢 ^{注4)}	世帯構成					総計 (%)
	単身	夫婦のみ	夫婦と子	同居世帯	その他	
20歳代			2			2 3.7
30歳代		1	7	1		9 16.7
40歳代		3	23	15	2	43 79.6
総計 (%)		4	32	16	2	54 100.0

世帯年齢 ^{注4)}	世帯構成					総計 (%)
	単身	夫婦のみ	夫婦と子	同居世帯	その他	
20歳代			1			1 1.1
30歳代		3	19	2	1	25 29.1
40歳代	2	4	39	15		60 69.8
総計 (%)	2	7	59	17	1	86 100.0

を占め、M団地よりもやや多い。

また属性としては、両団地とも年齢は40歳代 (M:79.6%、T:69.8%)、世帯構成は夫婦と子の世帯 (M:59.3%、T:68.6%)がそれぞれ最も多い。またM団地では同居世帯が約3割を占めT団地よりも多いのが特徴である (表7)。

夫と妻の就業状況^{注6)}を表8に示す。まず職業について夫は両団地とも会社員・公務員が7割以上を占める。妻は専業主婦 (M:40.6%、T:45.3%)が最も多いが、有職者 (会社員・公務員、自営業、パート・アルバイト等)もM団地では51.9%、T団地では44.2%を占め特にM団地に多い。また夫の勤務先は団地により異なる。すなわちM団地では居住市内 (横須賀市内、41.1%)や神奈川県内 (31.4%)が多く東京都 (21.5%)は2割にとどまる。それに対してT団地では東京都 (38.8%)が居住市内 (横浜市内、35.8%)や神奈川県内 (22.4%)よりも多くなっているが、これは都心からの距離による違いであると考えられる。なお妻の勤務先は両団地共に居住市内 (64.3%、54.1%)が半数以上となり、比較的近い場所で働いている。

表8 夫と妻の就業状況

職業	M団地		T団地	
	夫	妻	夫	妻
会社員・公務員	40 74.0%	11 20.4%	62 72.1%	14 16.3%
自営業(商工)	8 14.8%	6 11.1%	2 2.3%	1 1.2%
パート・アルバイト		10 18.5%		20 23.2%
専業主婦		22 40.6%		39 45.3%
その他の職業	3 5.6%	1 1.9%	3 3.5%	3 3.5%
無職	1 1.9%	3 5.6%		1 1.2%
不明・該当者なし	2 3.7%	1 1.9%	19 22.1%	8 9.3%
合計	54 100.0%	54 100.0%	86 100.0%	86 100.0%

勤務先*	M団地		T団地	
	夫	妻	夫	妻
団地(町内会)内	1 2.0%	2 7.1%	1 1.5%	4 10.8%
団地周辺	1 2.0%	1 3.6%		8 21.6%
居住市内**	21 41.1%	18 64.3%	24 35.8%	20 54.1%
神奈川県内	16 31.4%	6 21.4%	15 22.4%	3 8.1%
東京都	11 21.5%	1 3.6%	26 38.8%	2 5.4%
その他の地域	1 2.0%		1 1.5%	
合計	51 100.0%	28 100.0%	67 100.0%	37 100.0%

*有職者について。不明** M団地は横須賀市内、T団地は横浜市内

(2) 対象団地の入居年と現住宅取得方法

若年世帯の入居年代を表9に、現住宅取得方法を表10に示す。まず入居年代は両団地共1990年代以降が7~8割を占めている。つま

表9 若年世帯の入居年代

	M団地	T団地
1960年代		3 3.5%
1970年代	3 5.6%	2 2.3%
1980年代	9 16.7%	9 10.5%
1990年代	14 25.9%	26 30.2%
2000年以降	26 48.1%	44 51.2%
不明	2 3.7%	2 2.3%
合計	54 100.0%	86 100.0%

り当該団地で生まれ育った若年世帯よりも、1990年代以降に転入した若年世帯の方が多いたと言える(表9)。

次に住宅取得方法は、表10に示すように両団地共に中古住宅購入(M:40.7%、T:38.4%)、相続(M:9.2%、T:9.2%)、親族の土地・住宅を利用(M:5.6%、T:2.4%)、借家・給与住宅を利用(M:5.6%、T:9.2%)等、多様であり、既存住宅が若年世帯に利用されていることが確認できる。しかし土地購入・自己建築(M:18.5%、T:14.0%)や新築建売住宅購入(M:20.4%、T:25.6%)といった新規分譲の土地や住宅を購入した世帯も約4割あることから、近年の新規分譲が若い世代を呼び込む要因となっているとも言える。

表10 若年世帯の現住宅取得方法

	M団地	T団地
土地購入・自己建築	10 18.5%	12 14.0%
新築建売住宅購入	11 20.4%	22 25.6%
中古住宅購入*	22 40.7%	33 38.4%
相続	5 9.2%	8 9.2%
親族の土地・住宅利用**	3 5.6%	2 2.4%
借家・給与住宅利用	3 5.6%	8 9.2%
その他・不明		1 1.2%
合計	54 100.0%	86 100.0%

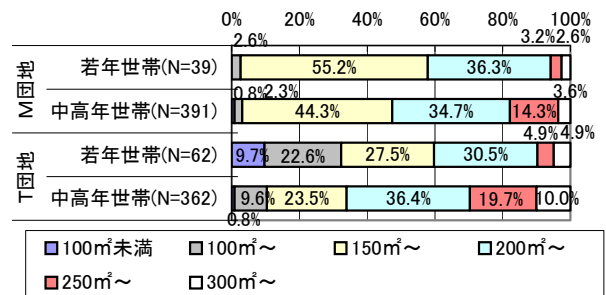
*購入後更地にして自己建築したケースを含む

**親族の家に同居、親族の家賃借、親所有の土地に建築

(3) 敷地面積

若年世帯が居住する住宅の敷地面積を中高年世帯と比較し図7に示す。図より若年世帯の住宅は、M・T団地共に200㎡未満が40%以上(M:41.8%、T:43.1%)を占める。その内訳をみると、M団地では150㎡以上200㎡未満が39.9%を占めており、100㎡以上150㎡未満は1.9%にすぎない。また100㎡未満はない。一方T団地では150㎡以上200㎡未満は19.8%とM団地の半分程度になり、100㎡以上150㎡未満が16.3%、100㎡未満が7.0%となっている。なお200㎡以上の分布については類似しており、特に250㎡以上の大規模敷地が少ないこと(4.3%、7.0%)が、中高年世帯との違いとして注目できる。

以上よりT団地ではM団地に比べて小規模敷地の住宅に居住する若年世帯の割合が多いことが特徴的と言える。これは建築協定がなく、敷地分割が可能となるT団地の場合、年々敷地面積が小規模化しており(表3参照)、そこに若年世帯が居住する傾向にあることを示している。敷地分割により住宅環境に影響が出ることが懸念されるが、後述(5(5))のように、居住者の【環境】に対する満足度は、どの世代でも高く保たれている。



χ二乗検定 年齢による差 P<0.001 団地による差 P<0.01

図7 世帯年齢別 現住宅の敷地面積 (敷地面積不明を除く)

(4) 居住歴及び転入経緯

若年世帯の居住歴を表11及び表12に示す。前住宅としては戸建持家、分譲マンション、賃貸マンション、社宅・官舎、戸建借家、親族の家に同居など多様であり、持家の一次取得層(M:57.5%、T:61.6%)、二次取得層の双方が転入している。また戸建持家からの住替えは、M団地の方が1割程度多い。(表11)

表11 若年世帯の前住宅種類

	M団地	T団地
戸建持家	16 29.6%	17 19.8%
分譲マンション	7 12.9%	16 18.6%
戸建借家	3 5.6%	6 7.0%
賃貸マンション	17 31.5%	28 32.5%
社宅・官舎	8 14.8%	15 17.4%
親族の家に同居	3 5.6%	2 2.3%
その他		1 1.2%
不明		1 1.2%
合計	54 100.0%	86 100.0%

同居など多様であり、持家の一次取得層(M:57.5%、T:61.6%)、二次取得層の双方が転入している。また戸建持家からの住替えは、M団地の方が1割程度多い。(表11)

表12 若年世帯の前住地と住替え理由

前住地	M団地(N=54)	住替え理由(3つまで回答)
同じ団地内	5 9.3%	同居・近居(60.0%) 立地・環境(52.8%)、戸建に住む(41.7%)、広さ・間取り(41.7%)、持家取得(27.8%)
横須賀市(同鉄道沿線)	30 55.5%	
横須賀市(他鉄道沿線)	6 11.1%	
横浜市(同鉄道沿線)	2 3.7%	
横浜市(他鉄道沿線)	2 3.7%	
神奈川県(横須賀・横浜市以外)	5 9.3%	
東京都	2 3.7%	立地・環境(46.2%)、持家取得(38.5%)、戸建に住む(30.8%)、広さ・間取り(30.8%)
その他の地域	2 3.7%	
不明	1 1.2%	

注) 選択率25%以上の項目を表示

前住地	T団地(N=86)	住替え理由(3つまで回答)
富岡西・能見台地区	22 25.6%	持家取得(50.0%)、家族増加(45.5%)、広さ・間取り(45.5%)、戸建に住む(31.8%)
横浜市(同鉄道沿線)	23 26.7%	
横浜市(他鉄道沿線)	14 16.2%	戸建に住む(45.9%)、持家取得(37.8%)、広さ・間取り(32.4%)、家族増加(29.7%)、立地・環境(29.7%)
横須賀市(同鉄道沿線)	4 4.7%	
横須賀市(他鉄道沿線)	1 1.2%	
神奈川県(横須賀・横浜市以外)	5 5.8%	戸建に住む(44.0%)、同居・近居(40.0%)、持家取得(36.0%)
東京都	8 9.3%	
その他の地域	8 9.3%	
不明	1 1.2%	

注) 選択率25%以上の項目を表示

前住地は表12に示すように、M団地では横須賀市(同鉄道沿線)が半数以上を占めており、同じ団地内を含めると、6割以上が現居住市内のしかも同じ沿線上で住替えている。T団地も富岡西・能見台地区^{注4)}(25.6%)や横浜市(同鉄道沿線)(26.7%)が多く、対象地区内やその周辺から転入している。しかし横須賀市・横浜市以外の神奈川県(5.8%)、東京都(9.3%)、その他の地域(9.3%)等の遠方に居住していた世帯が約1/4を占めるのが、M団地との違いである。

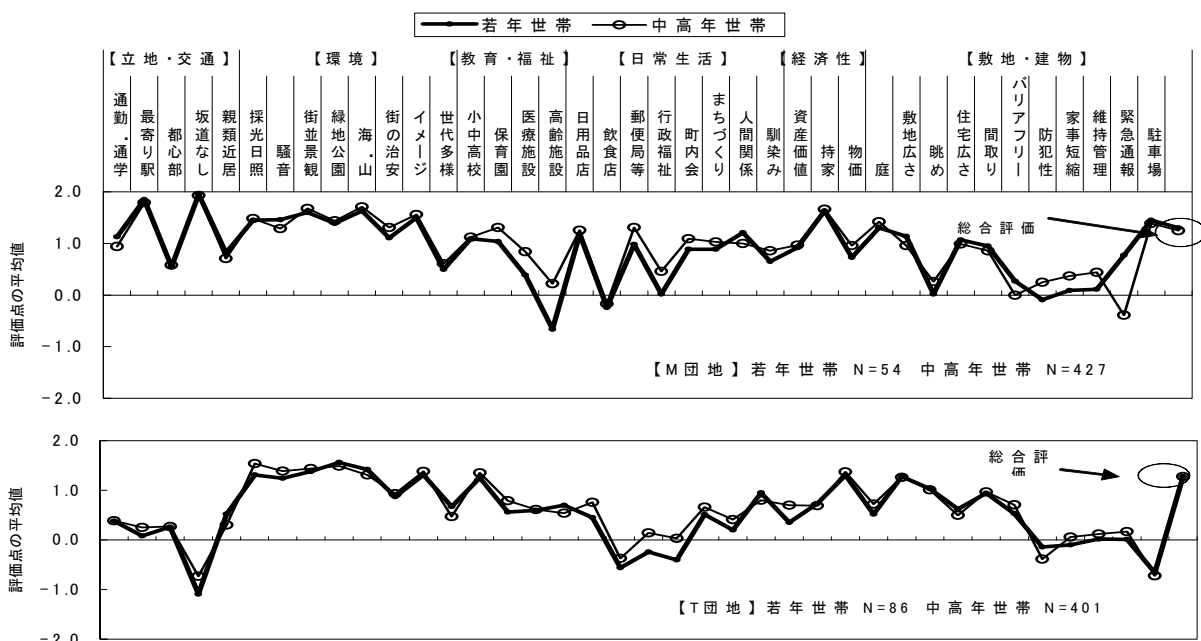
これら前住地別に住替え理由をみると(表12)、M団地の場合、同団地内での住替え世帯は5件中3件が「同

居・近居」であり(その他は「間取り改善」が1件、「持家取得」が1件)、団地内での住替えは、親世帯との同居や近居が主たる理由となっている。それに対して横須賀市内あるいはより遠方からの住替え世帯では、「戸建に住む」(41.7%、30.8%)や「持家取得」(27.8%、38.5%)の他、「立地・環境改善」(52.8%、46.2%)が多いが目立つ。中でも持家二次取得層に「立地・環境改善」を理由に住替えた世帯が多く、M団地では持家取得世帯だけでなく、住環境改善を目的とした持家住替え世帯も転入していると言える。

一方T団地では、富岡西・能見台地区^{注4)}内で住替えた場合は「家族増加」「広さ・間取り改善」が多く、横浜市内からの住替えの場合はさらに「立地・環境改善」も加わる。また上記以外の地域から住替えた場合は「同居・近居」が4割を占め、親世帯との同・近居は若年世帯が遠方から転入する主な理由となっている。

(5) 住環境評価と住宅地内に欲しいスペース・施設

若年世帯と中高年世帯の住環境評価(【立地・交通】、【環境】、【教育・福祉】、【日常生活】、【経済性】、【敷地・建物】)の6分野39項目を図8に示す。なお図中の点数は「非常に満足」を2点、「やや満足」を1点、「やや不満」を-1点、「非常に不満」を-2点として算出した平均値である。



平均値の差の検定	M団地	t値	有意差のある項目
	T団地	t値	
		t値	

M団地: t<0.01 街の治安、高齢施設、行政福祉 / t<0.05 街並み・景観
 T団地: t<0.01 騒音、保育園、郵便局等、馴染み
 t<0.05 坂道なし、街並み・景観、まちづくり

図8 年齢別住環境評価

図より若年世帯の満足度が高い項目（平均値が1.5点以上）は、M団地では「最寄り駅から近い」「坂道がない」「採光・日照の条件がよい」「騒音が少ない」「街並み・景観がよい」「海や山に近い」「地域のイメージがよい」「持家である」「駐車場が確保されている」の9項目が挙げられているが、T団地では「緑地や公園が多い」の1項目のみである。

一方、満足度の低い項目（平均値が0.0点未満）は、M団地が「高齢者施設・サービスが充実」「飲食店が多く便利」「防犯性が高い」の3項目であるのに対し、T団地では「坂道がない」「飲食店が多く便利」「郵便局や役所等の利用が便利」「行政・福祉サービスが充実」「バリアフリー対応の住宅である」「防犯性が高い」「緊急時の通報設備が整っている」の7項目が挙げられている。なお総合評価の点数はM団地1.3点、T団地1.1点である。

以上より、全体的にT団地の方がM団地よりも評価が低く、これは【立地・交通】への満足度の違いによる処が大きいと考えられる。また両団地とも【環境】に関する項目は満足度が高いが、【教育・福祉】や【日常生活】、【敷地・建物】に関する項目は満足度が低いと言える。

さらに50歳以上の中高年世帯の評価と比較した結果、両団地とも総合評価としては年齢によらず同じ点数をつけているが、各項目ごとの評価点については、若年世帯の方が過半数の項目で低い評価をしている。特に中高年世帯に比べて満足度が低い（平均値が0.4点以上低い）項目としては、「行政・福祉サービスが充実」が両団地で挙げられている他、M団地では「医療施設が充実」「高齢者施設・サービスが充実」^{注7)}、T団地では「坂道がない」「郵便局や役所等の利用が便利」「馴染みが深い」となり、

表13 T団地内に欲しいスペース・施設 (複数回答)

	40歳以下 (N=86)	50歳代 (N=114)	60歳代 (N=135)	70歳以上 (N=155)
子どもの室内遊び場	37.2%	30.7%	28.9%	24.5%
来客用駐車場	34.9%	28.9%	27.4%	21.9%
住民が立ち寄って話ができる場所	34.9%	35.1%	29.6%	23.9%
お茶を飲んだり軽食がとれる場所	27.9%	11.4%	8.9%	6.5%
ミニ図書館	22.1%	34.2%	29.6%	36.8%
住民の親や子が優先的に利用する賃貸住宅	22.1%	25.4%	18.5%	13.5%
食料品・日用品の移動店舗	22.1%	23.7%	23.7%	26.5%
住民が使う菜園	19.8%	23.7%	25.2%	10.3%
アトリエや工房	18.6%	19.3%	8.1%	5.2%
クリスマス会などの行事を行う場所	18.6%	19.3%	8.1%	5.2%
ミニ公園	16.3%	16.7%	20.7%	30.3%
高齢者向けのデイサービスセンター	16.3%	11.4%	9.6%	8.4%
建替え・増改築時の仮住まい	15.1%	21.1%	23.0%	16.1%
住民用の駐車スペース	12.8%	17.5%	17.0%	11.0%
サークル活動や趣味の集まりの場	8.1%	5.3%	9.6%	12.3%
絵画や写真作品の展示ギャラリー	7.0%	12.3%	11.9%	8.4%
地域内の巡回バス	7.0%	9.6%	5.9%	3.2%
フリーマーケット会場	4.7%	10.5%	5.9%	7.7%
希望なし	15.1%	21.9%	25.2%	42.6%

注)40代以下の世帯の希望が多い順に表示、網掛けは希望世帯が25%以上のもの

表14 今後の永住希望

		M団地		T団地	
		永住希望 (N=34)	*住替希望 (N=20)	永住希望 (N=37)	*住替希望 (N=49)
全体		63.0%	37.0%	43.0%	57.0%
現住宅取得方法**	新築住宅	合計	85.7%	14.3%	50.0%
	土地を購入し自己建築		90.0%	10.0%	66.7%
	新築建売住宅購入		81.8%	18.2%	59.1%
	合計		53.3%	46.7%	39.5%
	既存住宅	中古住宅購入***	40.9%	59.1%	39.4%
	相続	20.0%	80.0%	40.0%	60.0%
	親族の土地・住宅を利用****	33.3%	66.7%		100.0%
住環境総合評価	非常に満足	86.7%	13.3%	76.5%	23.5%
	やや満足	53.3%	46.7%	33.9%	66.1%
	やや不満	50.0%	50.0%	25.0%	75.0%
	非常に不満	-	-	-	-

*「近い将来住替えたい」、「いずれ住替えたい」、「住替えたいが難しい」、「分らない」

X²乗検定 現住宅取得方法と住環境総合評価について P<0.001

若年世帯は地域施設の利便性や行政・福祉サービスの充実を求めていると考えられる。なおT団地で「馴染みが深い」の評価が低いのは、遠方から住替えてきた世帯が多いことによる。

次に全体的に住環境評価の低いT団地における、団地内に欲しいスペースや施設を表13に示す。表より、40歳以下の若年世帯の場合は「子どもの室内遊び場」「来客用駐車場」「立ち寄って話ができる場所」「お茶や軽食がとれる場所」等が上位を占めることから、子どものためのスペースあるいは住民・来客との交流の場を希望している。それに対して50歳以上の中高年世帯は、「ミニ図書館」「食料品・日用品の移動店舗」「住民が使う菜園」「ミニ公園」等の日常生活や趣味活動に関連した施設や、「住民の親や子が優先的に利用する賃貸住宅」「建替え・増改築時の仮住まい」など一時的に利用する住宅を希望している。

以上より若年世帯の住環境評価と団地内に希望するスペース・施設は中高年世帯の傾向とは異なる。したがって対象団地に若年世帯の転入を促すには、若年世帯の希望に沿った行政・福祉サービスの拠点、子どもの室内遊び場、来客用駐車場などの住環境整備が必要である。

(6) 今後の永住希望

永住希望世帯と住替え希望世帯（「近い将来住替えたい」、「いずれ住替えたい」、「住替えたいが難しい」、「分らない」の合計）の割合を現住宅取得方法別及び住環境総合評価別にとらえたのが表14である。表より、各団地における永住希望世帯の割合は、M団地が63.0%、T団地は43.0%である。また住宅取得方法別では両団地ともに新築住宅居住世帯（M：85.7%、T：50.0%）が既存住宅居住世帯（M：53.3%、T：39.5%）より永住希望が多い。

表 15 現住宅取得方法と住環境総合評価の関係

		住環境総合評価*		
		M団地 (N=51)	T団地 (N=77)	
現住宅取得方法	新築住宅	合計	1.24	0.94
		土地を購入し自己建築	1.20	1.06
		新築建売住宅購入	1.27	1.00
	既存住宅	合計	1.03	0.88
		中古住宅購入***	0.95	0.97
		相続	0.80	0.75
		親族の土地・住宅を利用****	0.67	0.00

*「非常に満足」を+2点、「やや満足」を+1点、「やや不満」を-1点として

平均点を算出したもの

*借家・給与住宅とその他を除く

**中古住宅購入には、購入後更地にして自己建築したケースを含む

***親族の家に同居、親族の家を借りている、親所有の土地に自己建築
平均値の差の検定 $t < 0.01$

一方、住環境総合評価と永住希望の関係は、評価が高い（非常に満足）（M: 86.7%、T: 76.5%）世帯で永住希望が多い。そこで、現住宅取得方法の違いによる住環境総合評価をみると、表 15 に示すように、両団地とも新築住宅居住世帯（M: 1.24 点、T: 0.94 点）の方が既存住宅居住世帯（M: 1.03 点、T: 0.88 点）よりも評価が高いことが示される。

以上より、新築住宅居住世帯は既存住宅居住世帯に比べて対象団地の住環境を総合的に高く評価し、それが永住希望の割合の多さにつながっているものと推察される。

6. まとめ

分譲開始後 30～40 年以上が経過した横須賀市 M 団地及び横浜市金沢区 T 団地における、若年層の回帰・継承の可能性と問題点について、本研究により明らかとなった点を以下に述べる。

(1) 対象団地から転出した子世代の住宅種類及び居住地としては、団地内及びその周辺（30 分以内で行き来できる場所）が多く（M 団地・T 団地共に約 3 割）、住宅種類別では両団地とも持家が借家を上回っている。

一方現在対象団地に居住する若年世帯は、対象団地内やその周辺地域から転入した世帯が両団地とも過半数を占める。また転入若年世帯の前住宅における持家率は高い（M 団地 42.5%、T 団地 38.4%）ことから、両団地とも持家の近距離居住者が転入する程の、評価の高い団地であると言える。これは、転出した子世代（若年層に属す）のうちの近距離居住者が、以前の住宅の持家率が高くて、現居住地から各々の団地へ回帰してくる可能性が高いことを示唆していると言える。

(2) 若年世帯の転入を促す要因の一つとして、住環境関連の 39 項目について評価を行い、【環境】に関する項目（M 団地では【立地・交通】に関する項目も）の満足度は高いものの、【教育・福祉】、【日常生活】、【敷地・建物】に関する項目の満足度は低いことを明らかにした。また若年世帯は中高年世帯と比べると満足度の低い項目が多く、日常生活の利便性やサービスの充実を求めている。特に団地内に希望する施設・スペースとしては、子どものためのスペースや来客用の駐車場、住民同士の交流（会話や飲食）の場が挙げられ、中高年世帯の希望とは異なっている。

したがって若年世帯の希望に沿った行政・福祉サービスの拠点、子どもの室内遊び場、来客用駐車場などの住環境整備を行うことによって、若年世帯の転入及び居住を促進することができるようになると思われる。

(3) 両団地では若年転入世帯の 6 割以上が既存住宅（中古住宅、借家、相続等）に居住している。このことは、転出した子世代が、回帰、継承すべき親世代の住宅が中古の状態であっても、転入・居住する可能性があることを示している。

一方、住宅取得方法と住環境総合評価及び永住希望の分析により、既存住宅居住世帯では、新築住宅居住世帯に比べて住環境総合評価が相対的に低く、しかも永住希望の割合も少なくなることを示した。つまり継承者が当該団地の既存住宅に回帰しても、必ずしも永住するとは限らないことも予測される。

(4) 既存住宅地継承の可能性を団地の特性（建築協定の有無）との関連からとらえた。T 団地のように建築協定による分割制限がない住宅地では、環境に与える影響に配慮しつつ大規模敷地の分割を行うことで、住宅地としての良好性を損なわずに比較的小規模のストック整備を推進しやすい。したがって若年世帯の転入の容易な住宅地として継承される可能性がある。

それに対し M 団地のように、建築協定が定められている場合は、敷地面積を維持しつつ住宅地の良好性が保たれるため、より良い住環境を求める持家の二次取得者層には利用しやすい。しかし新規転入の若年層にとっては比較的敷地規模の大きな住宅ストックが多いため取得しにくくなっている。したがって中高年層の新規参入を対象とした、住環境の維持・改善を図ることが、住宅地の活性化につながるであろう。

なお既存住宅地における居住継承の検討にあたっては、若年層の定着状況についての実態を分析する必要がある。

今後の課題として追求していきたい。

【注釈】

- 1) 住宅地図から緑地・道路を除く実質宅地面積を算出し、各年の区画数でそれぞれ除したものを。
- 2) M団地とT団地の戸建住宅を含む町丁目の人口及び世帯数であり、一部にテラスハウス居住者、集合住宅居住者等を含む。
- 3) アンケート調査実施にあたり、対象団地自治会に協力を依頼した。M団地では自治会役員の方々が筆者らの調査内容に強い関心を示し、配布・回収の協力を得た。一方T団地では、自治会は関与しない、また回覧版にて周知はするが、強制はしない、ポストイング+郵送回収の方法で実施する、と言う条件で調査実施の許可を得た。したがってM団地とT団地では調査方法が異なる。
- 4) 本研究では評価や意識の分析を行うため、世帯主年齢ではなく回答者の年齢を採用した。
- 5) 町内会役員への事前のヒアリング調査から、T団地では「団地内」の言葉からイメージする地域の範囲が居住者によって様々であり、当該団地の範囲が居住者に正確にとらえられていないことが明らかとなった。これは団地が南北に長く広がっていることや、分譲時期が断続的であったことが原因と考えられる。そのためT団地の調査では、対象団地に最も近い範囲を示す言葉として居住者により馴染みの深い「町内会」や「富岡西・能見台地区」を用いた。
- 6) 国勢調査データ（H12）の分析より、両団地における就業状況（妻の有職率、自営業種と家族従業者の割合、東京勤務者の割合等）の違いは、行政区（横須賀市と横浜市金沢区）による違いであることが見出された。つまり当該団地の妻の属性は横須賀市や横浜市金沢区の既婚女性と同様の傾向にあると言える。
- 7) M団地には同居世帯が多いため、親の生活状況を考えて、医療施設や高齢者施設等の整備状況やサービスに対して不満と評価したと推察される。

【参考文献】

- 1) 建設省建設経済局宅地課：21世紀の宅地政策、ぎょうせい、pp10、1999
- 2) <http://www.e-gov.go.jp>：住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）
- 3) 鈴木佐代、石渡瑞枝、沖田富美子：郊外戸建住宅地の変容と居住継承に関する研究 その2 横須賀市M団地における若年層の転出入の動向、日本女子大学大学院紀要、No13、pp.91-99、2006
- 4) 石渡瑞枝、鈴木佐代、沖田富美子：既存戸建住宅地における若年層の転出入の動向 その1 転出した子世代の持家取得と居住地移動、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1、pp.1451-1452、2007
- 5) 鈴木佐代、石渡瑞枝、沖田富美子：既存戸建住宅地における若年層の転出入の動向 その2 若年世帯の転入状況と住環境評価、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1、pp.1453-1454、2007
- 6) 佐藤圭二、長谷川ゆか：住環境整備からみた高齢者の居住地移動—名古屋市の都心周辺既成市街地および狭小宅地住宅地区におけるケース・スタディー、日本建築学会計画系論文集、No415、pp.89-99、1990
- 7) 古田健一、中園真人、竹下輝和：二大都市圏における持家住替えの地区特性 住替えによる住宅変化および居住地移動に関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、No495、pp.181-188、1997
- 8) 菊地吉信、野嶋慎二：地方都市における民間分譲住宅地の開発実態と居住者移動に関する研究、都市計画論文集、No38-3、pp.61-66、2003
- 9) 北浪健太郎、岸井隆幸：多摩ニュータウン第2世代の居住地移動に関する研究、都市計画論文集、No38-3、pp.85-90、2003
- 10) 松本暢子：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—墨田区東向島地区における最近10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況—、都市計画論文集、No29、pp.445-450、1994
- 11) 松本暢子、大江守之：都心居住高齢者とその家族の居住継承に関する研究—墨田区東向島地区におけるケーススタディー、都市計画論文集、No30、pp.73-78、1995
- 12) 牧野唯、今井範子：親子同居からみた居住形態の現状と居住の継承に関する調査研究—奈良県橿原市今井町の場合—、日本建築学会計画系論文集、No510、pp.117-124、1998
- 13) 井川進、樋口秀：地方都市中心部の市街地変容と居住継承に関する研究—長岡市におけるケーススタディー、日本都市計画学会学術研究論文集、No37、pp.589-594、2002

- 14) 鈴木佐代、沖田富美子：郊外戸建住宅地の居住者変化と住宅継承に関する研究 横浜市青葉区の建売分譲住宅地の一事例から、日本建築学会計画系論文集、No597、pp.161-166、2005
- 15) 今井範子、伊東理恵：親子の居住形態からみた遠隔郊外居住の問題点—奈良県橿原市における一、日本家政学会誌、No57-11、pp.761-774、2006
- 16) 石坂公一、金澤雅樹、近江隆：既存住宅ストックの有効活用による居住状況改善の可能性、日本建築学会計画系論文集、No551、pp.267-273、2002
- 17) 石坂公一、番水紀行、近江隆：既存住宅ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性の検討—東京23区の高齢者所有住宅ストックを対象として—、日本建築学会計画系論文集、No569、pp.169-176、2003
- 18) 大橋佳子、石坂公一、近江隆：地方中核都市における戸建中古住宅の流通特性—既存住宅ストックの有効活用の基礎として—、第1回住宅系研究論文報告会研究論文集、pp.257-264、2006
- 19) 神奈川県県土整備部：神奈川県住宅団地立地調査結果報告書 平成14年版
- 20) ゼンリン：ゼンリン住宅地図神奈川県横浜市金沢区 昭和57年版、昭和63年版、平成6年版、平成12年版、平成18年版

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、アンケート調査をご快諾頂いた、横須賀市M団地と横浜市金沢区T団地居住者の皆様、調査実施及びデータ入力・集計に協力頂いた、日本女子大学家政学部住居学科沖田研究室卒業生の田中淑子さん、片江真惟子さんに記して感謝致します。