

成熟期ニュータウンの戸建て住宅地居住者の居住実態と意向

—高齢期に向けた居住意向を中心に—

A study of housing conditions and needs of dwellers living in detached housing area in the old New Town —Living needs for the advanced age period—

○ 佐藤由美*¹、 碓田智子*²

SATO Yumi, USUDA Tomoko

This study examined the housing conditions and living needs of dwellers, living in detached housing area, through a questionnaire. As a result, 1) family type of dwellers, housing conditions and living needs differ by age. 2) the first generation moved in New Town, have a strong desire to continue living, but they have fear of weakening physical condition and living alone. 3) the second generation had moved from the New Town and around there, they like the environment and convenience by the car. On the basis of such a characteristic, it is important to improvement of housing market from the viewpoint of vitality of the city.

キーワード：居留意向、高齢期、ニュータウン、戸建て住宅、地域住宅政策

Keywords : living needs, advanced age period, New Town, detached housing, local housing policy

1. はじめに

1-1 研究の背景・目的

自治体が主体となった地域住宅政策は、2006年の住生活基本法の制定に伴い、それまでの公営住宅等の住宅建設を目的とした住宅建設計画や住宅建設五箇年計画を根拠としたものから、「住生活の安定と向上」をめざしたものに変わった。これにより、住生活を支える居住環境の形成や居住サービスの充実、さらにはまちづくりと一体となった展開等、より一層、地域の実状に即した自治体の主体的な取り組みが求められるようになってきている。

このような動きの中で、高度経済成長期に開発された都市郊外の計画開発住宅地の再生は、都市政策やまちづくりと一体となった取り組みが求められる住宅政策課題のひとつとなっている。従来、これらの住宅地は、良好な住環境の保全を課題とした住宅・まちづくり施策が行われていたが、急速な少子高齢化・人口減少の中、「都市を維持していく」上で必要な住宅政策を検討することが必要となってきたのである¹⁾。

そこで、本研究は、開発開始から40年余経過したニュータウンの戸建て住宅地を対象に、居住世帯の居住実態や意識・意向の把握等を通じて、これからの地域住宅政策の課題の検討を目的とする。具体的には、以下のような課題検討を目的とする。

①現居住世帯の居住実態や意向の把握と課題抽出

ニュータウンに居住する高齢者には、特有の居留意向がある²⁾。そこで、高齢化が顕著な戸建て住宅地区を対象に、高齢期の居住に係る課題を明らかにし、超高齢社会における「住生活の向上」に必要な条件の抽出・検討を行う。

②これからの地域の維持・活性化に向けた課題抽出

持家・戸建て住宅主体の地区では、世代交代の円滑化と人口減少に伴う都市の利便性の低下防止が求められる。そこで、バランスのとれた人口構成の誘導等、「都市を維持していく」上で必要な住宅政策課題の抽出を行う。

1-2 研究の視点

大都市圏郊外の戸建て住宅地の居住者の居住実態や居

*1 大阪市立大学都市研究プラザ・特任講師

Adjunct Lecturer, Urban Research Plaza, Osaka City University

*2 大阪教育大学教育学部・准教授・学博

Assoc.Prof., Faculty of Education, Osaka Kyoiku Univ., Ph.D.

住意向に着目した既往研究としては、小浦³⁾、鈴木ら⁴⁾、伊東ら⁵⁾等の研究があり、居住者の意向把握を通じて住宅地の継承や再編等の課題を検討している。また、高齢者に関するものとしては、都心居住高齢者の定住指向について、檜谷ら⁶⁾、松本ら⁷⁾の研究があり、居住年数や住宅、家族等の条件との関係性を明らかにしている。郊外住宅地の高齢者については、田原ら⁸⁾、伊東ら⁹⁾が居住志向と居住歴、親族関係等の関係性を指摘している。

なお、本研究は、計画的に開発された住宅地の人口特性と住宅との関係に着目し、戸建て住宅地・集合住宅地（調査中）の比較分析を意図しており、今後継続して地域住宅政策やそれと一体となったまちづくりの課題を検討することをめざしている。

2. 調査対象地区の現状

泉北ニュータウンは、大阪都心から約20km圏にあり、1965～82年度、大阪府が新住市街地開発事業により開発した総面積1,557ha、住宅54,000戸、人口18万人（計画）のわが国最大規模の計画開発住宅地である。

2005年のニュータウンの人口は13.9万人で、過去10年間に11.7%減少している。また、持家（戸建て・長屋建て）が主体の地区では高齢化が、公共賃貸住宅が主体の地区では人口減少が顕著である（表1）。

年齢（5歳階級）別の人口の変化をみると、1995年には45～49歳、20～24歳がそれぞれ約16,000人ずつで最多であったが、2005年には55～59歳のみが最多年齢層であり、10～20歳代の人口は大幅に減少している。この間、30歳代と55歳以上を除いた世代の人口が減少している（図1）。

調査対象であるA地区は、最寄り駅より1.2～3.5kmの位置にあり、1972年に入居開始した低層専用住宅地と中高層公共住宅団地から成る住宅地である。

人口は、1995年の8,987人から、2005年の7,218人へ19.7%減少しており、ニュータウン全体よりも減少率は高い。老年人口比率は22.1%に達し、ニュータウン内でも最も高齢化が進んだ地区となっている。戸建て住宅が7割を占める地区（3丁）では老年人口比率はすでに27.4%に達している。住宅の特徴をみると、主世帯2,799世帯のうち、持家が1,693世帯で全体の6割、戸建て住宅が1,066世帯で4割弱を占めている（図2、表2）。戸建て住宅地区の空き家・空き地の状況を住宅地図上で計測すると、1,156区画中、空き家は3.5%、空き地・駐車場は1.6%である（ゼンリン住宅地図2006年）。

表1 世帯数・人口の変化比較（堺市・NT・住宅の種類別）

世帯数と人口の変化 (1995⇒2005)	世帯数		人口		平均世帯人員 (人/世帯)		世帯数増減率 (1995⇒2005)	人口増減率 (1995⇒2005)	平均世帯人員変化 (人/世帯) (1995⇒2005)	老年人口比率 (2005)
	1995	2005	1995	2005	1995	2005				
堺市(合併前地域)	283,762	309,807	802,993	791,978	2.83	2.56	9.2%	-1.4%	-0.27	18.6%
泉北NT合計	52,461	53,352	157,333	139,000	3.00	2.61	1.7%	-11.7%	-0.39	16.8%
持家戸建て・長屋建て 80%以上	4,754	5,203	15,815	14,752	3.33	2.84	9.4%	-6.7%	-0.49	22.7%
持家戸建て・長屋建て 50～80%	5,255	5,411	17,086	14,874	3.25	2.75	3.0%	-12.9%	-0.50	20.4%
持家・共同建 50%～	3,971	5,806	13,873	15,638	3.49	2.69	46.2%	12.7%	-0.80	10.5%
公的借家50%以上 (公営が最多)	17,378	17,290	53,157	43,012	3.06	2.49	-0.5%	-19.1%	-0.57	17.7%
公的借家50%以上 (公団・公社が最多)	16,162	13,324	41,547	32,216	2.57	2.42	-17.0%	-22.5%	-0.15	15.5%
その他	4,941	6,258	15,855	18,018	3.21	2.88	26.7%	13.6%	-0.33	13.8%

※各年とも国勢調査

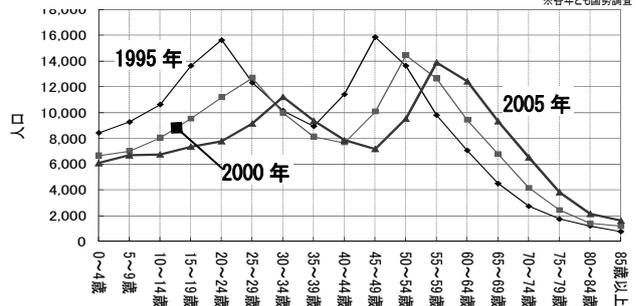


図1 年齢（5歳階級）別人口の推移（国勢調査）

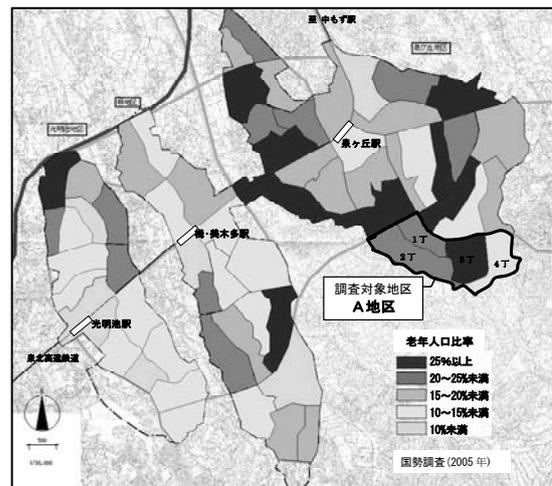


図2 泉北ニュータウン町丁別老年人口比率と調査対象地区

表2 A地区の人口・世帯数・住宅の特徴

	人口・世帯数					2005年 年齢別人口		
	1995年 人口(人)	2005年 人口(人)	1995年 世帯数(世帯)	2005年 世帯数(世帯)	2005年 1世帯当 たり人員 (人/世帯)	世帯人員 1人(世帯)	年少人口 比率(%)	老年人口 比率(%)
A地区 全体	8,987	7,218	2,878	2,818	2.56	522	11.8%	22.1%
1丁	3,524	2,420	1,164	1,058	2.29	321	14.7%	20.9%
2丁	3,189	2,731	1,003	1,020	2.68	133	10.1%	21.6%
3丁	1,884	1,652	606	606	2.73	59	11.0%	27.4%
4丁	390	415	105	134	3.10	9	8.9%	11.1%
	住宅の所有関係・建て方				一戸建ての 平均延べ面 積(m ² /世 帯)			
	主世帯 (世帯)	住宅の所有 関係(持家 世帯数)	住宅の所有 関係(持家 比率)	住宅の建て 方(一戸建て 世帯数)				
A地区 全体	2,799	1,693	60.3%	1,066	38.1%	141.1		
1丁	1,050	95	9.0%	91	8.7%	159.0		
2丁	1,015	983	96.5%	470	46.3%	139.1		
3丁	604	486	80.3%	424	70.2%	141.7		
4丁	130	129	96.3%	81	62.3%	128.7		

(国勢調査)

一方、「別居する親の居住場所」をみると、若い世代ほど、親が「ニュータウン内」「堺市内」に居住する比率が高い。これに対し、50歳代以上は「其他都道府県」の比率が高い。「別居の親の居住場所=本人の出身地」と考えると、高齢層は他府県出身者が多いのに対し、若年層は地元出身者が多いものと推測される（図6）。

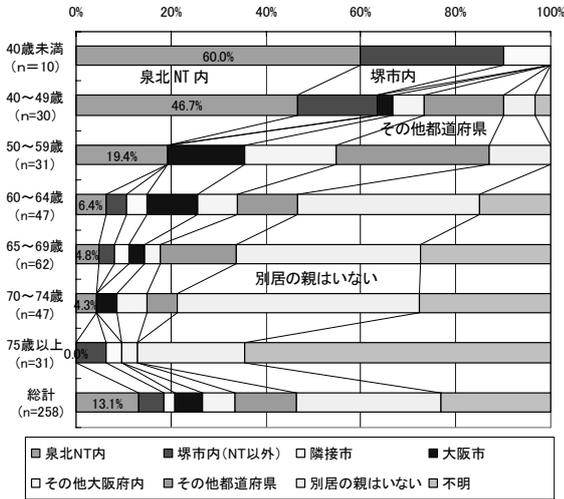


図6 世帯主年齢別 別居する親の居住場所

(3) 現在の住まいと居住意識

① 住まいの特徴

住まいにも世代による違いがみられる。住宅の建築時期をみると、高齢なほど古い住宅に居住しており、新耐震基準施行後（1981年以降）に建築された住宅に居住する比率は、75歳以上では2割程度に過ぎない（図7）。

敷地の広さは、60歳以上の9割弱が200㎡以上であり、40歳未満の若い年齢層の方が敷地面積は狭い。敷地の細分化や近年分譲された敷地規模の小さい建売住宅への入居が多いものと想定される。なお、住宅の広さは敷地の広さほど差はなく、平均住宅延べ床面積は40歳代が最大である（図8）。

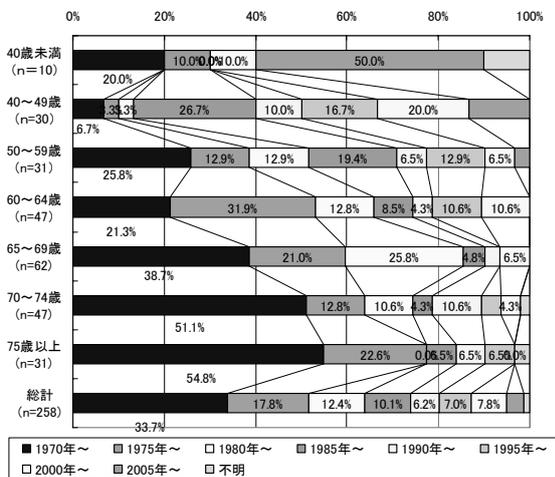


図7 世帯主年齢別 住宅の建築時期

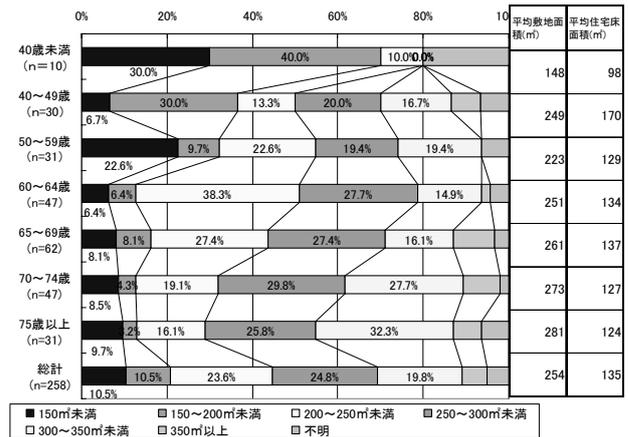


図8 世帯主年齢別 敷地の広さ (平均敷地面積・平均住宅床面積)

② 住まいや地域の評価

つぎに、住まいや地域に対する満足度を、満足、まあ満足、多少不満、不満の4段階で把握すると、満足の比率が高いのは「自然とのふれあい」で全体の57.3%を占め、まあ満足を加えると9割以上が満足感を持っている。その他、「街並みや景観」「住宅の広さ」「自家用車の利便性」等に対し、8割以上の居住者が満足、まあ満足と回答している。これに対し、不満や多少不満が多いのは、「高齢者向けサービスの情報」「道路等の高齢者への配慮」「住宅・周辺の防犯性」「(住宅の)高齢者への配慮」等であり、住宅・住環境の安全性に係る項目が、生活利便性等の項目よりも不満が多くなっている。

つぎに、満足を4点、まあ満足を3点、多少不満を2点、不満を1点として、各項目の平均点をみると、分布状況と同様に「自然とのふれあい」3.54点、「街並みや景観」3.33点、「住宅の広さ」3.32点の順に点数が高く、逆に、「高齢者向けサービスの情報」2.39点、「道路等の高齢者への配慮」2.42点、「住宅・周辺の防犯性」2.51点等の項目の点数が低い。

これらを、世帯主年齢別にみると、全体的に、高齢なほど満足度が高く、40~50歳代の満足度が低い。その中で「自然とのふれあい」、「街並みや景観」「住宅の広さ」については、各世代とも満足度は高く、「自家用車の利便性」は若い世代の満足度が高い。一方、満足度の低い項目をみると、高齢者は「(住宅の)高齢者への配慮」や「住宅・周辺の防犯性」の不満が多く、「住宅、庭の維持・管理」や「買い物・医療施設の利便性」等は若い世代よりも満足度が高い。30~50歳代は「公共交通機関の利便性」の不満がそれぞれ高い。また、「高齢者向けサービスの情報」や「道路等の高齢者への配慮」は高齢者だけではなく、世代共通の不満となっている（図9）。

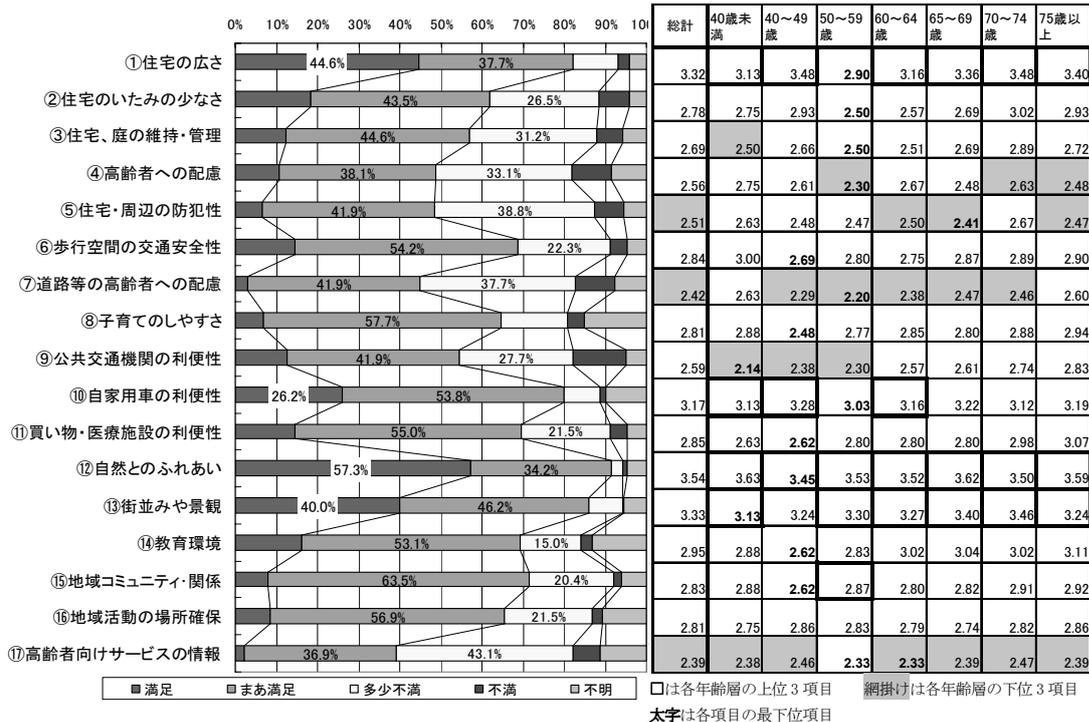


図9 住まいや地域の評価（世帯主年齢別得点）

(4) 現住宅への入居の経緯

①入居時の状況

現在の住宅に入居した時期を世代別にみると、70歳以上の世帯の8割は1970年代（開発初期）に入居しているのに対し、40歳代は、1990年代以降の入居がほとんどであるが、その時期はさまざまである（図10）。

つぎに、入居前の居住場所をみると、1970年代には「その他大阪府内」や「大阪市」からの入居が2/3以上を占めているが、年数が経過するにつれて、徐々にニュータウン内からの住替えが増えている（図11）。一方、入居前の住宅の種類は、時代によって大きく変化しており、借家からの住替えが多数を占めた1970年代や2000年代、持家からの住替えが大多数であった1990年代等、それぞれの時代の住宅市場の特徴を反映した住替えが行われてきたことが推測される¹（図12）。

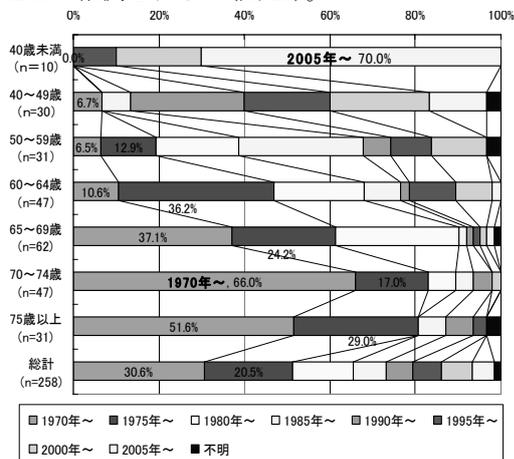


図10 世帯主年齢別 入居時期

また、現住宅に入居する前の居住場所と住宅の種類との関係をみると、いずれの場所においても、「持家（一戸建て）」からの住替え層が多数を占めている。その中で、ニュータウン内で住替えた世帯には、持家（マンション等）、公営住宅、公団・公社賃貸住宅等からの住替え比率が高い（図13）。

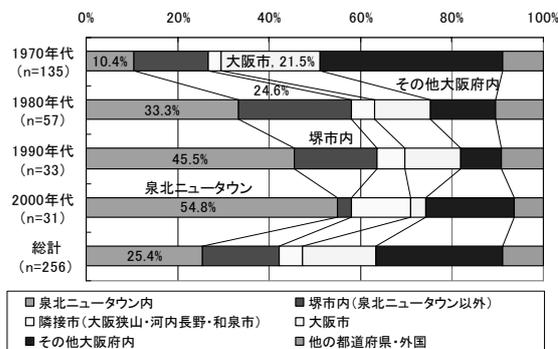


図11 入居時期別 従前の居住場所

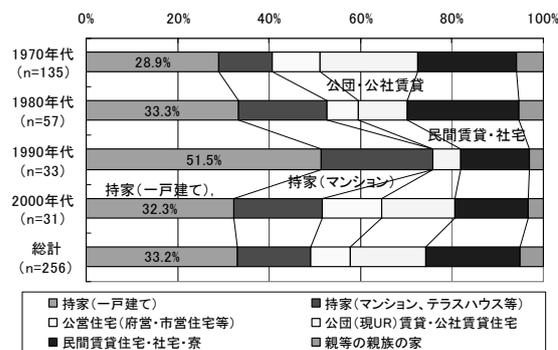


図12 入居時期別 従前の住宅の種類

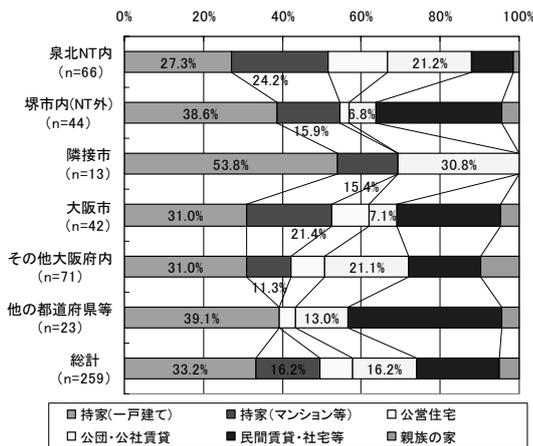


図13 従前の居住場所別 従前の住宅の種類

②入居時期と住宅の建築時期

さらに、世帯の入居時期と住宅の建築時期の関係をみる。入居時期と建築時期がほぼ同じ世帯（A：建築後3年以内に入居した世帯）、入居時期が建築後4年以上以降経過している世帯（B）、入居時期以降に建築された住宅に住む世帯（C）に区分してみる。そのうち、中古住宅に入居したと思われる（B）は、1970年代前半に建築された住宅に多く（図14）150㎡未満の敷地に建つものが多い（図15）。また、（B）の入居世帯は、その半数がニュータウン内からの住替えとなっている（図16）。

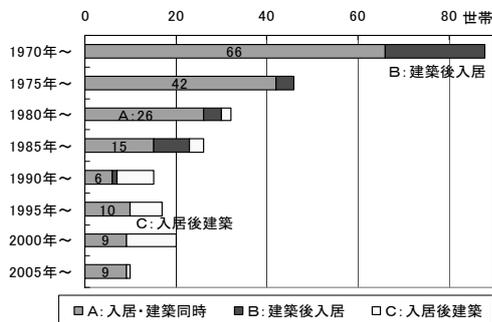


図14 建築時期別 入居・建築時期の関係

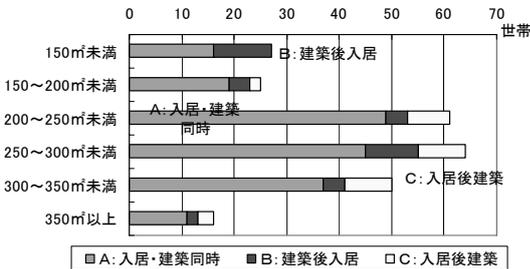


図15 敷地面積別 入居・建築時期の関係

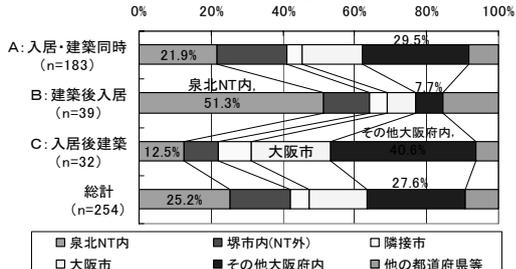


図16 入居・建築時期の関係別 従前の居住場所

(5) 居住意向

①定住意向

定住意向を世代別にみると、60歳以上は「住み続けたい」が7割以上を占めている。特に65～69歳に定住意向を持つ世帯が多いが、75歳以上は2割程度が住替え希望を持っている（図17）。さらに、定住するためには、50歳代以下の世代は「隣地買い増し支援制度」や「リフォーム費用の融資」等、現在居住している住宅の質を改善するための支援を望むのに対し、60歳代以上は、「サービス付施設等に住替える制度」が上位に挙がっている²（図18）。

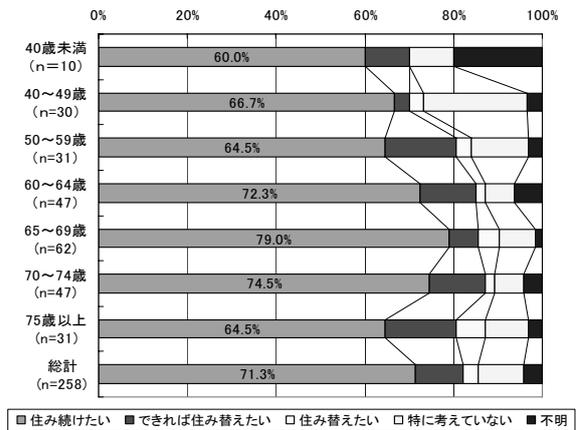


図17 世帯主年齢別 定住意向

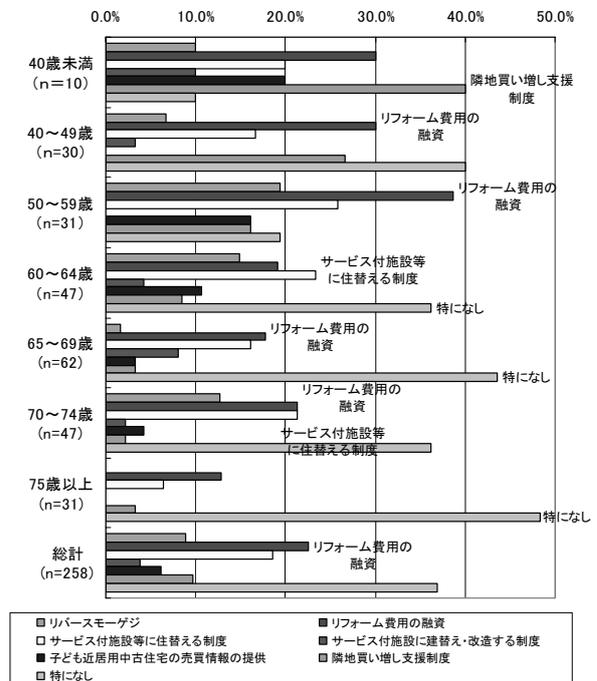


図18 世帯主年齢別 住み続ける時に利用したい制度

②住替えの検討

仮に将来の高齢期に向けて住替えとした場合の検討時期（＝想定される動機）についてみると、60歳以上では、「身体が弱化するとき」や「ひとりぐらしになるとき」

があわせて 70~80%と大多数を占めている。そのうち、70 歳代前半の世代では「ひとりぐらし」が 48.9%を占め、住替えを検討する最大の動機となっている (図 19)。

これを現在の定住意向との関係からみると、「住み続けたい」とする世帯のうち、住替えを検討する時期を「ひとりぐらし」とする世帯が 38.0%、「身体弱化」が 30.4%となっている。特に、「ひとりぐらし」は「できれば住替えたい」よりも 10 ポイント多く、高齢者の定住を妨げる最大の要因となっていることが推測される (図 20)。

このうち、65 歳以上の世帯を世帯構成別にみると、高齢単身・夫婦世帯の 43.8%が「ひとりぐらし」を住替え検討のきっかけとしており、戸建て住宅特有のニーズがあるものと思われる³ (図 21)

さらに、住替え検討の内容を住替え検討時期「子供の独立」「身体弱化」「ひとりぐらし」の 3 つに注目して分析してみると、住替え先の場所としてはいずれも「NT 内の便利な場所」を挙げる比率が高く、特に「ひとりぐらし」では 37.5%を占めている (図 22)。子との関係を見ると、いずれも「こだわらない」が多いものの、「ひとりぐらし」は「わからない」「不明」が多く、子の都合等を考慮し、自分だけでは決められないことへの不安があるものと思われる⁴ (図 23)。「ひとりぐらし」で住替えを検討する場合、別世帯の子は現在「その他都道府県」に居住している比率が高く、別世帯の子と同居や近居等が困難な状況が想定される (図 24) さらに、住替え時に希望する住宅の種類についてみると、「身体弱化」「ひとりぐらし」とともに「サービス付の高齢者向け住宅」が多く挙がっており、自由な生活と安心感ある住まいが求められるものと思われる。また、「子供の独立」や「ひとりぐらし」で住替えを検討する世帯は「持家 (マンション等)」の比率が高いことから、戸建て住宅から集合住宅へ、住替え需要の多さを示している (図 25)。

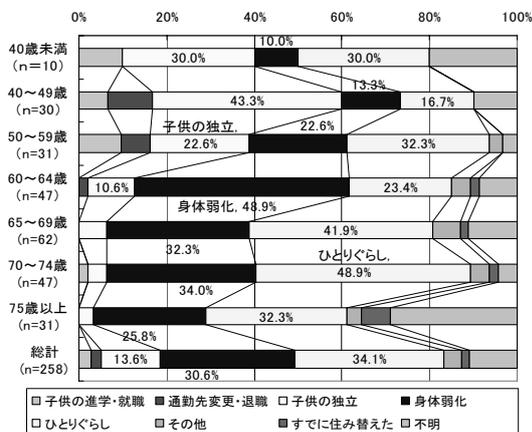


図 19 世帯主年齢別 住替え検討時期

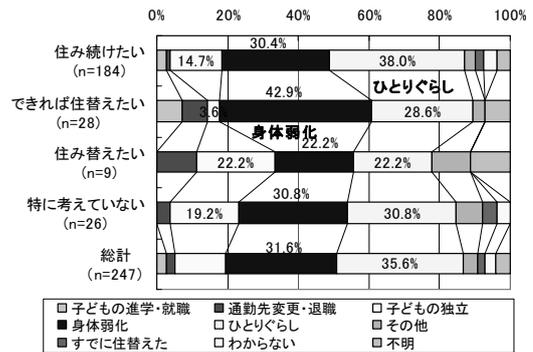


図 20 定住意向別 住替え検討時期

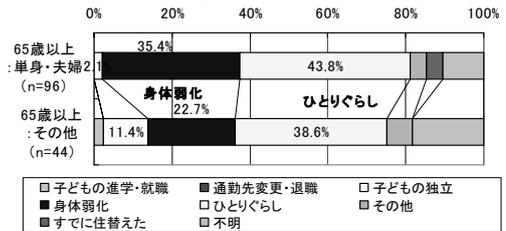


図 21 65歳以上世帯構成別住替え検討時期

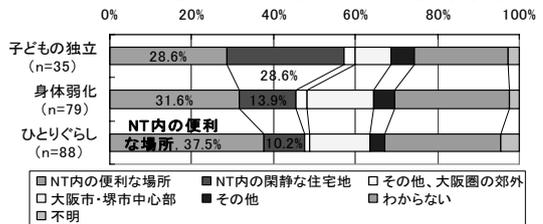


図 22 住替え検討時期別 住替え先の場所

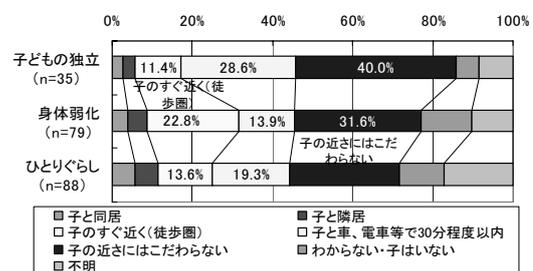


図 23 住替え検討時期別 住替え時の子との関係

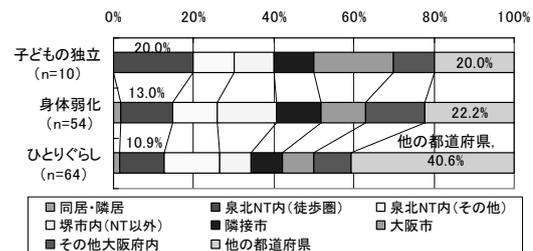


図 24 住替え検討時期別 別世帯の子の居住場所 (別世帯の子のいる世帯)

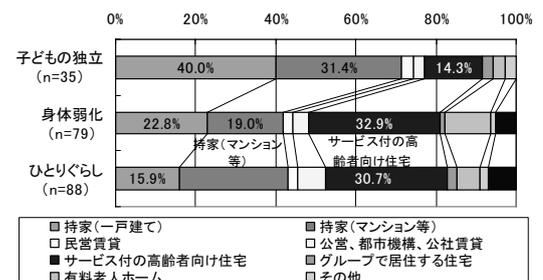


図 25 住替え検討時期別 住替え先の住宅の種類

4. 考察

A地区の戸建て住宅地は、これから本格的な高齢化を迎える地区であるが、世帯構成・職業等はサラリーマン・ファミリー世帯と、年金生活・夫婦のみ世帯に大きく分かかれ、世代ごとに住まいや居住状況、意識、意向等、さまざまな点で違いがある。

そこで、これからのまちづくりの課題を考慮しつつ、A地区に求められる住宅政策について考察を行う。

①現居住世帯の居住実態や意向からみた課題

開発当初に入居した高齢者世代の住宅の多くは、建築後30～35年経過し、耐震性やバリアフリー等の住宅性能に課題を有しているが、敷地・住宅ともゆとりがあり、住宅に対する満足度は高い。住宅・庭の管理や日常生活の利便性等への不満はそれほど多くなく、定住意向は強い。しかし、「身体弱化」や「ひとり暮らし」等の加齢に伴う変化に対する不安は大きく、子どもとの同居よりも、「ニュータウン内の便利な場所にあるサービス付き高齢者住宅」⁵が住替え先の候補となっている。その背景には、現在の高齢者向けサービスの情報、住宅・周辺の防犯性、道路等の高齢者への配慮等への不満が影響しているものと思われる。物的な居住条件は恵まれている戸建て住宅地居住者の住生活を安定的なものとするためには、高齢期の居住不安となっている「ひとり暮らし」「身体弱化」になった際にも、自立生活を継続できるような条件を整えることが重要であり、外出環境の整備、サービスの情報提供、ニュータウン内での居住やサービスのネットワークづくり等と一体となった展開が求められる。

②これからの地域の維持・活性化に向けた課題検討

世代別の住宅の特徴や居留意識・意向等をみると、最近入居した30～40歳代世代は、ニュータウン内や近辺からの住替えが多く、親子の距離が近い世帯が多い。すなわち、開発当初は大阪都市圏の住宅需要に対応した住宅地であったものが、年数が経過するにつれ、地域内の住替えや親子の近居等の住宅需要に対応する住宅地へと性格が変化してきている。このように、若い世代に好評な自然の豊かさや車利用の利便性を活かしたまちづくりを進め、地元で縁のある人に着目した住宅市場の整備を図っていくことが必要である。また、地域の新たな住宅需要を受け止めるための中古住宅の改善や流通促進、高齢期を迎える際にも住み続けることができるよう、若い世代の住宅ストックの質の向上も必要であると考えられる。

なお、今後さらに、集合住宅居住者を対象とした調査結果も踏まえ、ニュータウンをめぐる住替えの実態を明

らかにし、「都市を維持していく」上で必要な住まい・まちづくりの条件を検討していくことが必要である。

【註釈】

1. A地区近傍の公示地価の変化を、みると、1983年の121,000円/㎡を100とすると、1990年には385まで高騰した。しかし、その後、1995年178、2000年140、2005年88と下落し、2008年は91となっており、近年の住宅・土地価格はバブル期前以下の水準となっている。
2. 本調査有効回答260世帯のうち、借家として戸建て住宅に居住するものが3世帯（全有効回答の1.2%）含まれていたが、その居住意向をみると、「住み続けたい」が2世帯ある等、持家居住世帯との大きな違いはみられなかった。このため、本研究では借家として居住している世帯も戸建て住宅居住世帯として一体的に分析を行っている。
3. 身体弱化的場合は「施設やサービス付き住宅への住替え」と考えているが、「ひとり暮らし」の場合はわからない（文献2）のインタビュー事例より。文献2）は同じ泉北ニュータウン在住の50歳以上を対象（n=33）とした居住実態・意向調査であり、アンケート調査とインタビュー調査を実施し、高齢期の居住意向について詳細に把握している。住替えに関する調査項目・選択肢は今回の調査と同じである。
4. 文献2）のインタビュー事例より
5. 「ニュータウン内の便利な場所」とは、車を運転できなくなった場合にも買い物や通院が容易に行える場所のこと、「サービス付き高齢者住宅」とは、施設とは異なる住宅としての自由な生活と、いざというときに対応してくれるサービスがあること（文献2）のインタビュー事例より

【文献】

1. 佐藤由美：人口減少社会における地域住宅政策の課題 ～計画開発住宅地における人口特性をもとに、2007年度日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、1445-1448（2007）
2. 佐藤由美、多治見左近：郊外住宅地における高齢期の居住実態と意向 ～泉北ニュータウンにおける持家居住者を中心とした事例研究、大阪市立大学生活科学研究誌、Vol. 6、67-83（2007）
3. 小浦久子：郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続に関する研究 ―神戸市高倉台団地における調査より、都市計画論文集、No. 39-3、625-630（2004）
4. 鈴木佐代、沖田富美子：郊外戸建て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、No. 597、161-166（2005）
5. 伊東理恵、今井範子：親子の居住形態の現況とその動向 ―郊外住宅地・奈良学園前における一、日本家政学会誌、Vol. 59 No. 3、165-179（2008）
6. 檜谷美恵子、住田昌二：都心部の居住者像と居住ニーズ 大阪都心部における居住ニーズに関する研究―その2―、都市住宅学、19、210-221（1997）
7. 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―墨田区東向島地域におけるケーススタディー、第30回日本都市計画学会学術研究論文集、73-78（1995）
8. 田原裕子：大都市圏郊外地域に居住する高齢者の生活空間と定住意思―埼玉県越谷市の事例―、人文地理、48(3)、93-108（1996）
9. 伊東康子、高田光雄：現代の親族関係と居住ニーズに関する研究―千里ニュータウンにおける事例調査から―、都市住宅学、19、115-120（1997）

【謝辞】

- ・本稿は、「在宅・長寿の我がまちづくりモデル事業」の一環として実施された南大阪地域大学コンソーシアム、堺都市政策研究所の研究事業における調査結果をもとにとりまとめたものである。
- ・調査にご協力いただいた方々に厚く御礼申し上げます。