

計画的に開発された住宅地における既存戸建住宅ストックの活用に関する研究 －神奈川県M団地及びT団地の事例を通して－

A Study on the Utilization of Existing Detached House in Planned Development Residential Area
- A Case Study of M-danchi and T-danchi in Kanagawa Prefecture -

○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 paper is to investigate the possibility of utilization of existing dwelling based on fieldwork carried out at urban residential area of Kanagawa. One third of residents plan to sell house to make a part of the fund of the old age. These houses are assumed to be supplied to resale housing market. Residents living in resale housing indicate respectively high satisfaction. However this research indicates that the size of these houses sometimes exceeds current required size of resale housing. Therefore effective measures to balance the supply and demand of size of houses are required.

キーワード：戸建住宅地、既存住宅、ストック活用、住宅評価、住宅規模

Keywords: Detached Housing Area, Existing House, Utilization, Dwelling Evaluation, Size of Houses

1. はじめに

(1) 研究の目的と背景

高度経済成長期以降、都市への人口集中に対応するため郊外戸建住宅地を中心とする住宅供給が行われてきた。従来の都市居住者の住替えは、この時期に大量供給された郊外戸建住宅を最終目標に行われることが多かった⁽¹⁾～⁽³⁾。しかし近年持家にこだわらない層や、戸建住宅へのステップであった集合住宅を高齢期の住まいとして考える層などが徐々に増加していることから、郊外戸建住宅は必ずしも終の棲家と捉えられなくなっている⁽⁴⁾～⁽⁶⁾。さらに近年、地球環境問題や経済成長の減速にもなって、「つくっては壊す」フロー消費型の社会から、既存のものを長く使うストック活用型社会への移行が求められている。

住宅政策では、平成18年6月に「住生活基本法」が制定、平成21年6月4日には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、明確にストック活用型社会への方向転換がなされた⁽⁷⁾⁽⁸⁾。このように既存住宅や住

宅地の活用を中心とするストック活用型ハウジングが重要な役割を果たすことが期待されている今日にあつては、これまでに大量供給された郊外戸建住宅の活用の方向性を検討することが、喫緊の課題である。

以上のような背景から、本研究では開発後長期経過した戸建住宅の現状と居住者の現住宅に対する評価や活用についての考え方を把握し、既存住宅活用方策の検討に寄与する知見を得ることを目的とする。

具体的には、1960年代に開発・供給された横須賀市のM団地と横浜市金沢区のT団地^{注1)}を対象としたアンケート調査を実施し、既存住宅の長期的な活用を検討するにあたっての基本事項となる、居住者の自宅に対する評価や自宅活用意識（自宅を今後どのように活用していきたいと考えるのか）などを把握する。次に中古住宅購入世帯の属性や入居経緯、永住・住替え希望等を新築住宅購入世帯との比較から検討し、どのような世帯が既存住宅を中古住宅として活用しているか、また今後も定住する可能性があるかを明らかにする。さらに中古住宅の面

*1 独立行政法人産業技術総合研究所、協力研究員、博士（学術）

*2 福岡教育大学教育学部、准教授、博士（学術）

*3 日本女子大学名誉教授、学博

Cooperative Researcher, National Institute of Advanced Industrial Science and Technology, ph.D.

Assoc.Prof., Fukuoka University of Education, ph.D.

Emeritus Prof., Japan Women's University, ph.D.

積分布や、入居年別の規模の推移、売却希望世帯の住宅規模との比較などの分析を通して、対象団地内の住宅ストック活用の可能性と問題点を考察する。

(2) 既往研究及び本研究の位置付け

既存住宅の有効活用とは、住居学及び生活学の視点からは、「円滑に居住者の交替が行われることによって、住宅が長期的に機能する（住まわれる）ことを実現させる」と捉えられる。そのためには、居住者が高い満足度を持って住むことができる住宅の条件を整備することが欠かせない。本研究ではその中でも最も基本的な「住宅の広さに対する満足度」の把握が重要であると考えた^{注2)}。

既往研究の動向を整理すると、既存住宅の長期的活用を検討するにあたって、建物側（ハード）の視点と居住者側（ソフト）の視点との2つの視点から検討が行われている。前者は住宅の長寿命化を実現させることで、長期的活用を図ろうという立場の研究で（柴田ら⁹⁾、堤ら¹⁰⁾、亀井ら¹¹⁾、金川ら¹²⁾）、建替えや増改築の実施状況を、世帯主年齢や世帯構成の変化、居住年数の違い等から検証している。さらに改善実施後の住宅デザインが、住宅地の景観に与える影響や、建替えや増改築実施に左右する要因などを見出すことが試みられている。

後者は居住者の視点から既存住宅や住宅地を評価し、今後の活用の際に求められる要件を抽出・具体化させ、長期的活用につなげようという立場の研究である（北浪ら¹³⁾、小浦¹⁴⁾、山本ら¹⁵⁾、鈴木ら¹⁶⁾ ¹⁷⁾、今井ら¹⁸⁾）。これらの研究では、団地への入居理由や周辺の環境に対する現状評価分析の他、親子の居住距離と交流状況や同居形成プロセスの考察及び住替え希望世帯の現状評価や居住意向、住替え阻害要因等の検討が行なわれている。

しかしいずれにおいても「住宅の広さに対する満足度」との関連性も含めて追究した研究はあまりみられない。さらに住宅側と居住者側双方の視点から検討した研究も少ない。そこで本研究は①既存住宅の規模、②居住者の住宅広さに対する満足度、③居住者の自宅活用意識の3項目を相互に関連付けて分析することとした。これによりどのような家族がどのような規模の住宅に満足するかを把握できる点、また居住者の自宅活用意識をもとに個々の住宅の活用の可能性や問題点を明らかにしようとする点に、本研究の特徴・新規性がある。

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地が多い地域である。本研究では、各戸の敷地形状や方位・接道条件などがある程度整えられた住宅地では、既存住宅の活用が進む可能性が高いと考え、計画的に開発された住宅団地を調査対象とすることとした。さらに対象地域には着工後40年以上経過し、供給戸数400戸以上¹⁹⁾の大規模な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）を対象として選定した。対象団地の位置を図1、概要を表1に示す。

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 (東京湾沿岸部埋立て)	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 がない地区もある
建築協定の有無	あり	一部あり

両団地の特徴的な違いは、表1に示すように団地内の環境や施設計画、都心からの距離、建築協定の有無等である。まず団地内の環境では、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急勾配の坂道や長い階段が多い。またM団地には市営プールを含む公園



図1 対象団地の位置

(複数)、ショッピングセンター、大手スーパーマーケット、幼稚園などの施設が団地中央に配置されているのに対し、T団地では供給時から生活施設の計画がない地区が一部にあり、それら

の地区では個人商店などが散在している。都心からの距離帯はM団地が50km圏、T団地が40km圏である。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が、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は表2に示すように、敷地分割に関する規定に最大の違いがある。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」、「250㎡

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)
外壁の後退距離	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	40%	40% 注)
容積率	80% (角地特例を認めない)	80% 注)

注)一部条件の異なるところもある(建ぺい率40%・容積率60%など)

未満に分割してはならない」等条件付での禁止である。なおM団地の建築協定は、締結後5回更新されている。T団地は地区により異なり、2回更新された地区と更新されていない地区(永年締結)とがある。

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3)}を住宅地図から算出し、分譲開始後約20年が経過した1982年から現在までの経年変化を増減率と共に表3に示す。表より分割可能地区では区画数は1982年から2006年の24年間に275区画(全体の27.2%)増加している。それに伴い平均敷地面積は近年ほど狭くなり、24年間で36.5㎡(全体の21.4%)減少している。また区画数の増加率は1988年の5.1%に対し、1994年以降は6%台で推移している。平均敷地面積の減少率もそれを反映して1994年以降大きくなっている。つまり当該地区では、敷地分割が年々進行している。

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推移

	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%

(2) 人口・世帯数の変化^{注4)}

M・T団地の人口と世帯数及び年齢別人口構成の変化を図2に示す。まずM団地の人口は1995年より減少傾向が続き、さらにその減少率は近年ほど大きい。また世帯数は2000年までは増加傾向にあったが、2005年には減

少に転じている(図2上左)。年齢別人口構成は、10年前に比べ60歳以上人口は増加しているが、若年人口(30歳代を除く)と中年人口は減少している(図2上右)。これに対しT団地の人口は近年まで増加傾向が続いている。2005年になって減少に転じているがその減少率は0.3%と非常に小さい。また世帯数は増加傾向が続いているが、その増加率は近年ほど小さくなっていることから、今後も世帯数増加の停滞もしくは減少が予想できる(図2下左)。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下右)。

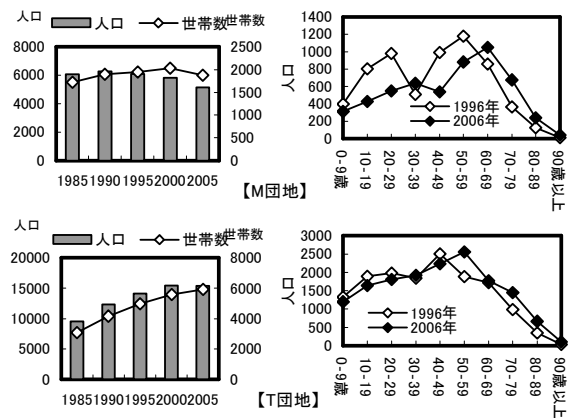


図 2 対象団地を含む町丁目の人口・世帯数の変化(左) 年齢別人口構成の変化(右) (資料:住民基本台帳)

3. 調査概要と対象住宅及び世帯の属性

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、またT団地は2006年9月に、各戸へポストに置いて配布後郵送回収とした^{注5)}。調査内容は、団地入居時期、住宅規模、入居後の住宅改善、直前の居住地・居住住宅及び住替え、世帯構成の変化、別居子の世帯構成と居住地及び持家取得状況、住環境評価、住宅相続の実態と希望、永住・住替え希望、一般的な住宅や生活に対する考え方、日常生活行動等である。配布・回収状況を表4に示す。

表 4 調査票の配布・回収状況と有効数

	配布数	回収数	有効数(回収率)
M団地	1,075票	538票	454票(42.2%)
T団地	2,289票	530票	470票(20.5%)
合計	3,364票	1068票	924票(27.5%)

本研究では団地入居時及び現在の住宅種類・敷地面

積・延床面積・団地入居年・回答者の年齢・世帯構成・世帯人数が明確なケースのみ有効票とし、分析対象とした。従って有効票はM団地 454 票（有効回収率 42.2%）、T団地 470 票（有効回収率 20.5%）の合計 924 票（有効回収率 27.5%）である。

回答者の年齢と世帯構成を表 5 に示す。表より年齢は 50～70 歳代が中心であり、しかもこの年代はM団地では 90.1%を占めるのに対し、T団地は 62.1%とやや少ない。一方、40 歳代以下の若年世帯は、T団地では約 4 割（37.9%）を占め、M団地（5.5%）よりも圧倒的に多い。また世帯構成は、M団地は「夫婦のみ世帯」（42.1%）が、T団地は「夫婦と子の世帯」（43.0%）が最も多い。

対象住宅の規模を表 6 に示す。まず敷地面積は、M団地の場合 150 m²以上 250 m²未満（以下 150～250 m²と略記）が 83.7%を占める。それに対してT団地では 150～250 m²（63.6%）が 6 割以上と最も多いが、250 m²以上（25.4%）も 1/4、さらに 150 m²未満（11.1%）も 1 割を占めるなど、その分布状況は広がりを見せている。なお各団地の平均敷地面積はM団地 212.8 m²、T団地 221.9 m²でほぼ同程度の規模である。一方延床面積は両団地とも 100～140 m²が中心であり（M:55.8%、T:56.6%）、平均延床面積も団地間に大きな差異はない（M:127.3 m²、T:127.6 m²）。

表 5 対象世帯の概要

単位:%

回答者年齢	M団地 (N=454)	T団地 (N=470)	世帯構成	M団地 (N=454)	T団地 (N=470)
20歳代	0.2	3.0	単身	5.5	5.3
30歳代	0.9	11.1	夫婦のみ	42.1	34.7
40歳代	4.4	23.8	夫婦と子	30.6	43.0
50歳代	16.7	15.1	二世帯同居	17.4	15.7
60歳代	43.9	28.7	その他	4.4	1.3
70歳代	29.5	18.3			
80歳以上	4.4				

表 6 対象住宅の規模

単位:%

敷地面積	M団地 (N=454)	T団地 (N=470)	延床面積	M団地 (N=454)	T団地 (N=470)
150m ² 未満	2.2	11.1	80m ² 未満	1.5	3.2
150m ² ～	15.6	8.3	80m ² ～	15.2	14.0
175m ² ～	32.2	15.1	100m ² ～	27.8	25.5
200m ² ～	19.4	26.2	120m ² ～	28.0	31.1
225m ² ～	16.5	14.0	140m ² ～	18.5	12.3
250m ² ～	10.6	16.0	160m ² 以上	9.0	13.8
300m ² 以上	3.5	9.4			

4. 自宅に対する評価・考え方

(1) 住宅広さに対する満足度

現住宅に対する基本的な評価として、居住者の住宅の

広さに対する満足度^{注6)}を、延床面積別に、対象者属性との関係から分析した結果、年齢と世帯構成に、両団地共通の顕著な傾向が見出された。

まず図 3-1 に年齢別の結果を示す。ここでは 50 歳未満を「若年層」、50～64 歳を「中年層」、65 歳以上を「高年層」とする。図よりいずれの年齢も 140 m²以上の広さに対しては満足度が著しく低下する。またいずれの面積においても、高年層の満足度が若・中年層の満足度よりも低い。特に 80 m²未満の範囲では、若・中年層はプラスの評価をしているのに対し、高年層はマイナスの評価をしており、その差も最も大きい。さらに高年層の満足度のピーク（100～120 m²）は、若・中年層（120～140 m²）のピークとなる広さより狭い。

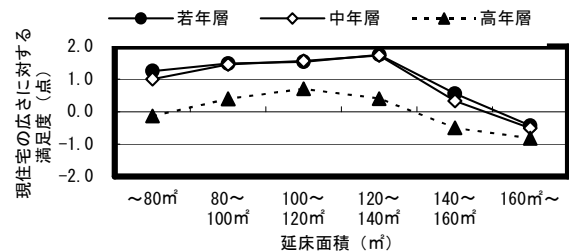


図 3-1 現在の年齢と現住宅の延床面積・広さに対する満足度との関係

次に世帯構成別の結果を図 3-2 に示す。図より単身世帯と夫婦のみ世帯の傾向、夫婦と子ども世帯と二世帯同居世帯の傾向とが、それぞれ類似している。すなわち前者の場合、満足度は右下がりの曲線を描いて、延床面積が狭いほど満足度が高くなる。一方後者の場合、満足度は右上がりの曲線となり、延床面積が広いほど満足度も高くなるということが示される。なお夫婦と子ども世帯の満足度は 140～160 m²でピークとなり、160 m²以上ではやや低くなるが、二世帯同居世帯は 160 m²以上が満足度のピークになるという違いが多少ある。

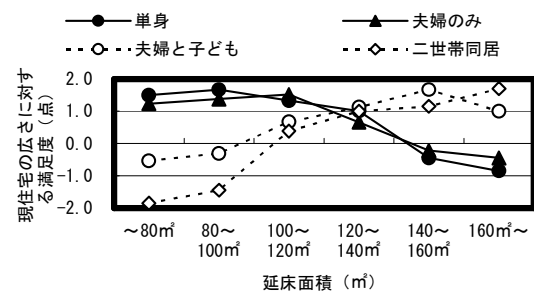


図 3-2 現在の世帯構成と現住宅の延床面積・広さに対する満足度との関係

表7 現住宅の延床面積別 満足度の高い世帯の属性

延床面積	年齢	世帯構成
～80㎡	若年層・中年層	単身・夫婦のみ
80～100㎡	若年層・中年層・高齢層	単身・夫婦のみ
100～120㎡	若年層・中年層・高齢層	単身・夫婦のみ・夫婦と子ども・二世帯同居
120～140㎡	若年層・中年層・高齢層	単身・夫婦のみ・夫婦と子ども・二世帯同居
140～160㎡	若年層・中年層	夫婦と子ども・二世帯同居
160㎡～	—	夫婦と子ども・二世帯同居

注) 図10-1及び図10-2において、満足度がプラスの値となった年齢と世帯構成を表示する

以上の傾向をまとめたのが表7である。表より、延床面積100～120㎡と120～140㎡では、いずれの年齢・世帯構成も満足度が高くなっており（プラスの値を示す）、これらの規模に幅広く対応性があること、またそれより広い140～160㎡及び160㎡以上は夫婦と子ども世帯や二世帯同居世帯で、またそれより狭い80㎡未満及び80～100㎡は単身世帯や夫婦のみ世帯の満足度がそれぞれ高くなっていることが示される。

(2) 永住・住替え希望と自宅活用意識

居住者の現住宅についての永住・住替え希望は、M・T団地ともに永住希望（M:70.9%、T:65.2%）が住替え希望（M:29.1%、T:34.8%）より多いが、特にM団地では永住希望が7割と、T団地より多い。

次に自宅活用意識については、表8に示す12種類の考え方（不明を除く）で捉えた。さらにこれらの考え方を対象者自身が活用することを想定しているか、子どもが活

表8 自宅活用意識の分類と永住・住替え希望の関係

自宅活用意識		全体		M団地		T団地	
売却希望 (対象者が活用する)	①売却したい	154	16.8%	45	10.2%	109	23.0%
	②老後の資金にしたい(リバースモーゲージ利用)	15	1.6%	10	2.3%	5	1.1%
	③他人に賃貸したい	21	2.3%	10	2.3%	11	2.3%
	④自分のセカンドハウスにしたい	22	2.4%	11	2.5%	11	2.3%
小計		212	23.2%	76	17.3%	136	28.7%
子どもの 住み継ぎ希望 (子どもが活用する)	⑤同居している子どもが住み継ぐだろう	148	16.2%	90	20.5%	58	12.2%
	⑥別居している子どもが住み継ぐだろう	77	8.4%	46	10.5%	31	6.5%
	⑦子どもや親族に譲渡したい	33	3.6%	11	2.5%	22	4.6%
	⑧子どもや親族に貸したい	11	1.2%	2	0.5%	9	1.9%
	⑨相続した子どもの意志に任せる	179	19.6%	83	18.9%	96	20.3%
小計		448	49.0%	232	52.7%	216	45.6%
未定	⑩自分の子どもが住み継ぐことにこだわらない	95	10.4%	50	11.4%	45	9.5%
	⑪空家にしておく	5	0.5%	0	0.0%	5	1.1%
	⑫わからない	82	9.0%	46	10.5%	36	7.6%
小計		182	19.9%	96	21.8%	86	18.1%
不明		72	7.9%	36	8.2%	36	7.6%
合計(注)		914	100.0%	440	100.0%	474	100.0%

注) 全分析対象(N=924)から、借家・社宅・官舎居住世帯と購入方法不明の世帯を除く

用することを想定しているかにより「売却希望」^{注7)}、子どもの住み継ぎ希望、未定（現時点では希望が定まらない）の3パターンに分類した。これらの結果を団地別にみると（表8）、M団地では子どもの住み継ぎ希望（52.7%）が半数を占め最も多い。T団地も子どもの住み継ぎ希望（45.6%）が最も多いのは、M団地と同様であるが4割強にとどまり、代わりに「売却希望」（28.7%）が3割弱を占め、M団地よりも1割程度多い。

永住・住替え希望と自宅活用意識の関係については、自宅活用意識として「売却希望」及び「子ども継承希望」とする者で、且つ永住・住替え希望が明らかな者を対象とした。分析対象数はM団地301件、T団地339件（合計640件、有効票の69.3%）となった。なお自宅活用意識と永住・住替え希望の組み合わせから、①「永住・子ども継承希望」、②「住替え・子ども継承希望」、③「住

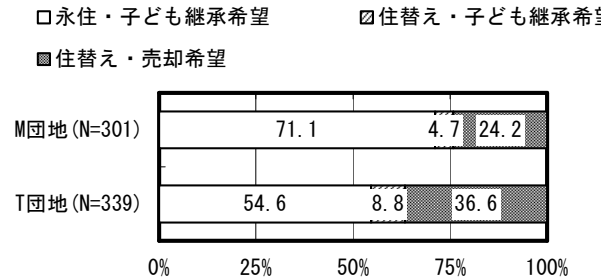


図4 団地別 永住・住替え希望と自宅活用意識の関係

χ²二乗検定 P<0.001

替え・売却希望」の3グループに分類した。団地別に各グループの結果を図4に示す。図より、両団地ともに「永住・子ども継承希望」が最も多く(M:71.1%、T:54.6%)、次いで多いのが「住替え・売却希望」(M:24.2%、T:36.6%)である。「住替え・子ども継承希望」(M:4.7%、T:8.8%)は1割前後となり非常に少ない。つまり本調査対象者の場合、永住希望者は自宅を子どもに継承することを、住替え希望者は売却することを望む傾向が強い。さらにM団地では「永住・子ども継承希望」が7割を占め圧倒的に多いのに対し、T団地では54.6%と半数程度である。その分T団地では「住替え・売却希望」が4割弱を占めている。したがってM団地のストックは対象者の子どもに住み継がれる可能性が、T団地のストックは中古市場に供給される可能性がそれぞれ高いと言える。

5. 新築住宅購入世帯との比較からみた中古住宅購入世帯の動向

以下では、現住宅を新築注文住宅購入、新築建売住宅購入、中古住宅購入の3種類の方法により取得した世帯(計859件)について分析する。

(1) 属性と団地入居経緯

対象者の現在の年齢を団地・購入方法別に示したのが図5である。図より、M団地ではいずれも高年層が最も多いが、その割合は購入方法により異なり、〈注文〉と〈建売〉は6割以上を占めるが、〈中古〉では半数を若干下回り(48.5%)、代わりに若年層(14.4%)が多くなっている。一方T団地では、〈注文〉、〈建売〉、〈中古〉の順に若年層の割合が増加し(20.7%→37.1%→60.0%)、中年層と高年層の割合が減少する。つまり〈注文〉や〈建売〉の新築住宅は中高年層が、中古住宅は若年層が主として居住する傾向が顕著に表れている。

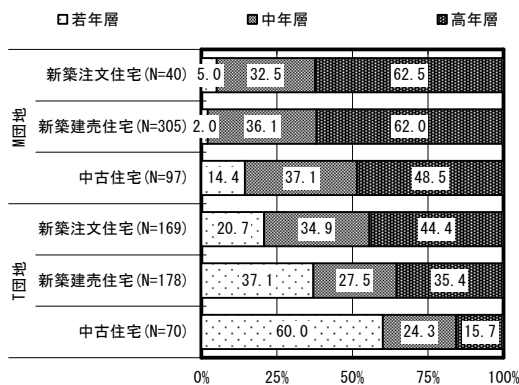


図5 団地・購入方法別 対象者の年齢

χ²乗検定 M団地:P<0.05 T団地:P<0.001

次に現在の世帯構成と購入方法との関係は、両団地とも〈中古〉には夫婦のみ世帯(M:28.9%、T:21.4%)よりも夫婦と子世帯(M:44.3%、T:60.9%)が居住する割合が多い。これは前述したように〈中古〉購入世帯の年齢が新築住宅購入世帯よりも若いと推察できる。

団地・購入方法別対象者の入居年では、M・T団地ともに〈中古〉は1990年代以降の入居が6割以上(M:61.9%、T:61.4%)を占めており、1980年代までの入居が8割以上を占める〈注文〉(M:80.0%、T:84.6%)や〈建売〉(M:92.5%、T:84.3%)と対比される。このように中古住宅の入居者は比較的近年に多いことから、今後の対象団地における中古市場の動向も、本調査における〈中古〉の特性と類似している可能性が高いと考えられる。

団地・購入方法別の直前居住地を図6に示す。M団地では購入方法に関わらず「横須賀市内」が最も多いが、中でも〈注文〉(85.0%)が最も多くなり、〈建売〉(79.3%)、〈中古〉(61.9%)の順に減少する。なお〈中古〉の場合〈注文〉や〈建売〉に比べ「同じ団地内」(16.5%)の割合が多い。一方T団地の直前の居住地は「横浜市(中央地域)」や「東京都」が中心となり、購入方法に関わらず、両者で全体の過半数を占める。また〈中古〉の場合「同じ団地内」(27.1%)が圧倒的に多いのはM団地と同様である^{注8)}。

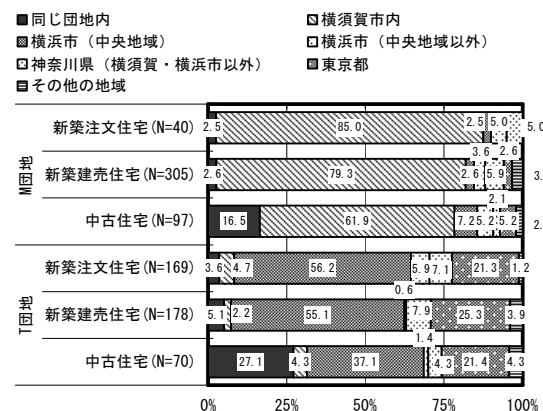


図6 団地・購入方法別 直前居住地 χ²乗検定 P<0.05

現住宅への入居理由を団地・購入方法別に図7に示す。図よりM・T団地ともに〈中古〉では「広さ・間取りの改善」が半数前後を占め、最も多くなっているのが注目できる(M:46.4%、T:52.9%)。〈注文〉や〈建売〉では、いずれの団地も「立地・環境の改善」、「戸建住宅に住むため」、「持家の取得」などが多く、「広さ・間取りの改善」を理由に住替えた世帯は2~3割にとどまる。

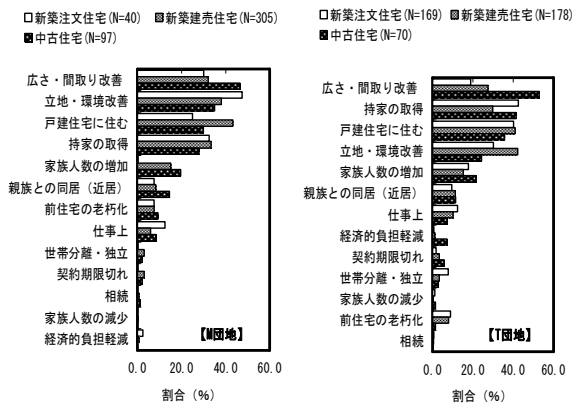


図7 団地・購入方法別 現住宅への入居理由

注1) 入居理由は3つまで選んで回答する複数回答方式とした
 注2) 入居理由の項目は、中古住宅購入世帯の割合の多い順に表示する

(2) 永住・住替え希望と自宅活用意識

団地・購入方法別の永住・住替え希望では、両団地とも<注文>の永住希望 (M:87.5%、T:6.9%) が最も多く、<建売> (M:79.0%、T:71.3%)、<中古> (M:74.2%、T:62.9%) の順に減少し、<中古>の永住希望は<注文>に比べて1割程度少ない。

次に、前述した永住・住替え希望と自宅活用意識との組み合わせで捉えたグループを、現住宅の購入方法別に示したのが図8である。図より<注文>と<建売>では「永住・子ども継承希望」が圧倒的に多く、両団地とも同様の傾向にある。しかしM団地 (73.3%、72.2%) の方がT団地 (65.4%、62.3%) よりも1割程多い。一方<中古>では<注文>と<建売>よりも「永住・子ども継承希望」の割合が10~15%程度少ない (M:62.9%、T:42.4%) のに対し、「住替え・売却希望」の割合が多い (M団地は32.3%、T団地は48.5%を占める)。

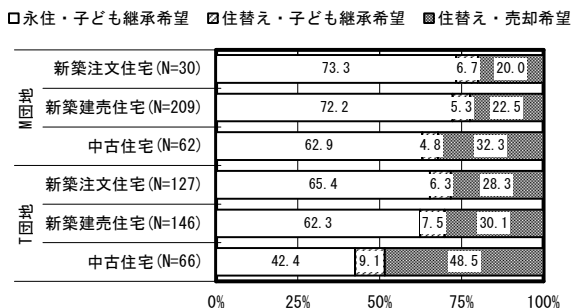


図8 団地・購入方法別 永住住替え希望と自宅活用意識

χ²乗検定 M団地:P<0.05 T団地:P<0.01

6. 中古住宅規模からみたストック活用の可能性と問題点
 (1) 中古住宅購入世帯の住宅規模

団地及び世帯の入居年別中古住宅購入世帯 (M団地 97件、T団地 70件、計 167件) の住宅平均規模 (敷地面積と延床面積) の推移を図9に示す。図よりM・T団地ともに、1970年代から2000年代にかけて中古住宅として購入された住宅規模は、入居年に関わらずほぼ同じである。すなわち、M団地では敷地面積198㎡前後、延床面積116㎡前後の住宅が、T団地では敷地面積215㎡前後、延床面積119㎡前後の住宅が購入されてきている。

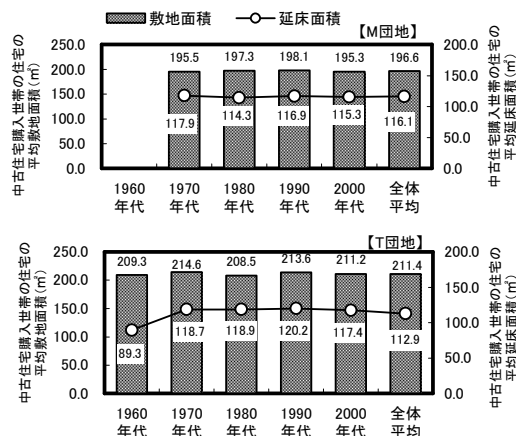


図9 団地・入居年別 中古住宅購入世帯の住宅規模 (平均)

注) M団地の住宅供給は1970年代以降である

次に、中古住宅活用の可能性や問題点を検討するにあたっては、中古住宅購入世帯は主として「広さ・間取り改善」を目的として現住宅に入居しているという結果(既述)からも、既存住宅の規模が購入希望世帯のニーズ (世帯構成や広さに対する満足度) に即したものであるかどうかを考察することが、重要であると考えられる。そこでM・T団地で「広さ・間取り改善」を理由に入居した中古住宅購入世帯 (M団地 45件・T団地 37件、計 82件) の、入居時の住宅延床面積分布状況を示したのが図10

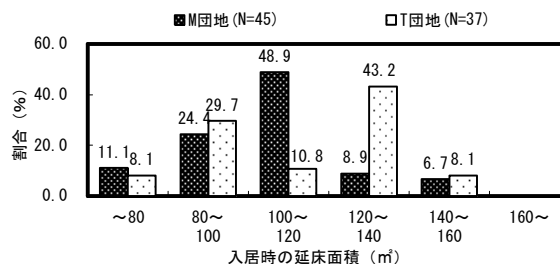


図10 「広さ・間取り改善」を理由に入居した中古住宅購入世帯における 入居時の延床面積

である。図より、M団地では100～120㎡に入居した世帯（48.9%）がほぼ半数を占め最も多い。一方、T団地では120～140㎡（43.2%）への入居が最も多く、分布のピークがM団地よりも広いところにある。その他M・T団地ともに、80～100㎡への入居は2～3割を占めるが（M:24.4%、T:29.7%）、140～160㎡への入居が非常に少ないこと（M:6.7%、T:8.1%）、160㎡への住宅への入居世帯が全くないことが注目できる。以上より、調査対象団地の場合、「広さ・間取り改善」を目的とする中古住宅購入世帯にとってニーズが高いのは、M団地では延床面積100～120㎡の住宅、T団地では延床面積120～140㎡の住宅である。それに対して比較的ニーズが低いのは、いずれの団地においても延床面積140㎡以上の大型住宅であると言える。

さらに「広さ・間取り改善」を理由に住替えた中古住宅購入世帯を対象に、入居住宅の延床面積別に、入居時の年齢と世帯構成を分析した。その結果、M・T団地ともに、80～100㎡には30歳代・40歳代の夫婦と子世帯、100～120㎡には40歳代・50歳代の夫婦と子世帯、120～140㎡・140～160㎡には30歳代・40歳代の二世帯同居世帯が、それぞれ最も多く入居していることが明らかとなった。つまり世帯構成との関係では、120㎡未満には夫婦と子世帯が、120㎡以上には二世帯同居世帯が多いことから、入居した世帯構成は120㎡を境界として変化していると捉えられる。

なお以上の傾向は、先に検討した世帯構成と現住宅の延床面積との関係にはほぼ合致している。したがって現住宅の延床面積や世帯属性をもとに検討した満足度の分析結果は、今後の中古住宅活用可能性の検討にも有効であると考えられる。つまり対象団地では延床面積100㎡以上140㎡未満の住宅が中古市場で最も汎用性の高い住宅になると推察できる。一方、その他の規模の住宅は満足と感じる世帯が制限されるので、適切な世帯をそれぞれに導入する対策が必要となる。

(2) 中古住宅購入世帯と売却希望世帯の住宅規模比較

本項では、自宅の売却を希望する世帯の住宅（以下、「売却希望」住宅と略記する）の規模を、実際にM・T団地で購入された中古住宅の規模と比較し、需要と供給のバランスについて団地別に検討する。分析対象はM団地73件、T団地114件、合計187件である。

まずM団地では中古住宅購入世帯の入居時の延床面積は、80～120㎡に集中している。しかしこの規模の住宅（80～120㎡）が、「売却希望」住宅に占める割合は、図

11-1 に示すように42.4%と半数にも満たない。「売却希望」住宅の購入方法別に80～120㎡の住宅の割合をみると、＜注文＞には非常に少なく（16.7%）、＜建売＞は全体とほぼ同様で（40.4%）あるが、＜中古＞は過半数（55.0%）を占める。このようにM団地の「売却希望」住宅には、実際に中古住宅として最も多く購入された規模のストックが少ないという問題点が明らかとなった。

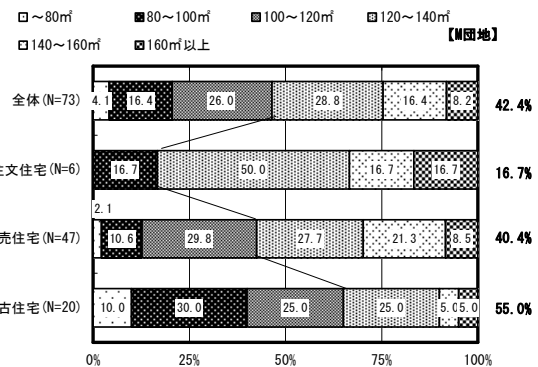


図 11-1 「売却希望」住宅の購入方法別 現在の延床面積 (M団地における) χ^2 乗検定 $P < 0.001$

注) 図中の太字は中古住宅として実際に最も多く購入された80～120㎡が占める割合を示す

なお120～140㎡、140～160㎡、160㎡以上の「売却希望」住宅が多いが、このうち120～140㎡の住宅については、先に検討したように、年齢や世帯構成に関わらずこの規模の住宅では広さに対する満足度が高い水準に保たれているため、中古住宅市場に供給しても流通上の問題はあまり生じないと思われる。しかし「売却希望」住宅全体の1/4（24.6%）を占める、140㎡以上の大型住宅については、世帯・年齢によらず満足度が低下する規模であり、中古住宅としての需要も比例して小さいと推測されるので、供給が過剰となる可能性がある。ちなみに延床面積140㎡以上の住宅を中古住宅として購入した世帯は、その9割以上が30歳代・40歳代の二世帯同居世帯である。したがってM団地では大型住宅を円滑に活用するには、30・40歳代の二世帯同居家族を導入する策を検討することが必要であろう。

次にT団地では、中古住宅購入世帯の入居時の延床面積は、80～140㎡の規模が全体の75.7%を占め、140㎡以上の大型住宅もM団地に比べ多く購入されている（M:4.1%、T:14.3%）。一方「売却希望」住宅の現在の規模は、図11-2に示すように、実際に購入された中古住宅の規模分布と類似している。したがって、住宅規模の

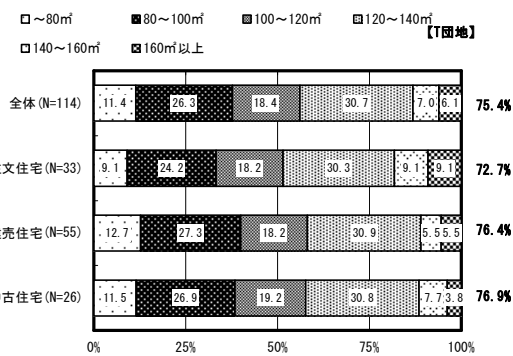


図 11-2 「売却希望」住宅の購入方法別 現在の延床面積 (T団地における) χ^2 二乗検定 P<0.001

注) 図中の太字は中古住宅として実際に最も多く購入された80~140㎡が占める割合を示す

分布という点では中古住宅の需要・供給のバランスが取れており、T団地の既存住宅は円滑な継続的活用が期待できると言えよう。

なお高齢の単身・夫婦のみ世帯に満足度の高い80~100㎡の住宅へのニーズは、今後さらに増加していくと予測されるが、「売却希望」住宅の16.4%(M団地)、26.3%(T団地)にすぎないことから、ニーズに見合った十分な供給は難しいと思われる。特に建築協定により敷地分割が全面的に禁じられているM団地に、その懸念が強いと言える。

7. まとめ

開発後長期経過した横須賀市M団地と横浜市金沢区T団地の戸建住宅を対象に、既存住宅が今後円滑にそして継続的に活用できるかどうか、その可能性の検討と、活用にあたっての問題提起を行った。その結果をまとめると以下ようになる。

(1) 現住宅での永住・住替え希望と自宅活用意識の関係を分析した結果、両団地ともに「永住・子ども継承希望」(永住を希望し、且つ子どもへの継承を希望する者)の割合が過半数を占めることが明らかになった。実際に継承が行なわれるかについては、子どもの意向や住宅事情に拠るところが大きい。実現すれば対象団地において、子どもによる現住宅の長期的活用事例が多くなることが期待できる。

(2) 中古住宅購入世帯の属性や入居経緯の特徴としては、新築住宅購入世帯に比べ、M・T団地ともに、若年の居住者及び夫婦と子世帯の割合が多いこと、入居年が1990年以降に集中していること、団地内住替えをした世帯の

割合が多いこと、住宅の広さや間取りの改善を目的に入居した世帯が多いこと、などが挙げられる。

(3) 現住宅での永住・住替え希望と自宅活用意識との関係では、中古住宅購入世帯は、新築住宅購入世帯よりも「住替え・売却希望」が多く、「永住・子ども継承希望」の割合は1割程度少ないことが明らかになった。したがって対象団地では、中古住宅購入者の居住期間は比較的短く、新規に転入しても必ずしも永住するとは限らないことが予測できる。さらに購入された住宅が再び中古市場へと提供される可能性が高くなることも示唆される。

(4) 現住宅の延床面積・世帯属性・広さに対する満足度との関係については、両団地とも延床面積により満足とを感じるあるいは入居した世帯の属性がそれぞれ異なることが明らかとなった。特に世帯構成と広さに対する満足度との間に顕著な関連がみられた。すなわち①延床面積100㎡未満の比較的小規模の住宅で満足度が高いのは、単身世帯と夫婦のみ世帯である。②延床面積140㎡以上の比較的大規模の住宅で満足度が高いのは、夫婦と子ども世帯及び二世帯同居世帯である。③これらの中間の規模である延床面積100㎡以上140㎡未満の住宅ではいずれの世帯構成も満足度が高い。したがって最も汎用性の高い規模であると言える。

以上より、既存戸建住宅ストックを中古住宅として市場に提供し、スムーズに流通させるためには、住宅規模ごとに広さに対する満足度の高い世帯を把握し、市場に供給された中古住宅に適した(購入の可能性が高い)家族を導入していくことが重要であると言える。

(5) 中古住宅として購入された住宅と、「売却希望」住宅の延床面積分布との関係から、M団地では、実際に購入された中古住宅より「売却希望」住宅の規模が大きい(延床面積140㎡以上)ものが多いため、大型住宅の供給が過剰になる可能性がある。したがって大型住宅を購入する可能性の高い家族(実際の購入状況から検討すると、30・40歳代の二世帯同居世帯がその候補)を導入する方が必要である。一方T団地では、「売却希望」住宅と中古住宅として購入された住宅の規模分布が類似している。したがって住宅規模の観点からは、円滑な継続的活用が期待できよう。

なお両団地ともに、今後増加が予測される高齢の単身・夫婦のみ世帯のニーズに見合う小規模住宅ストックは少ないので、中古市場に供給される可能性は低い。したがって小規模住宅のストック化が今後の課題になる可能性がある。

以上検討してきたような既存住宅の活用（子どもによる住み継ぎ及び中古住宅の流通）が実現すれば、円滑に居住者の交替が行なわれ、住宅が長期的に機能する（住まわれる）ことになる。したがって既存住宅ストックの活用は、居住継承を可能にするための一つの方向性となると考えられる。

なお、これらの結論は団地の条件などにより異なることが推測されるので、立地、敷地・住宅規模、開発後の年数等、条件の異なる住宅地へと調査対象を拡大し、比較検討することが必要である。

【注釈】

- 1) 本研究の実施にあたり、居住者より団地名など場所が特定できる情報を公開しないでほしい、という強い要望があった。したがって対象団地名は匿名として記述する。
- 2) 既往研究⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾において、広さに対する不満が建替え実施の大きな要因になっていることが示されている。
- 3) 住宅地図から緑地・道路をのぞ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。
- 4) 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。
- 5) 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+郵送回収の方法で実施する、という条件で調査実施の許可を得た。したがってM団地とT団地では配布・回収方法が異なる。
- 6) 現住宅の広さに対する評価を、「非常に満足」(+2点)、「やや満足」(+1点)、「やや不満」(-1点)、「非常に不満」(-2点)として平均点を算出し、比較・検討した。
- 7) M・T団地ともに「売却したい」に回答が集中しているため。
- 8) 団地内住替えを行った世帯の具体的な事例としては、高齢の親と同居するために、子世帯が隣接する集合住宅から住替える事例、戸建住宅での生活が不便になった高齢の夫婦のみ世帯が隣接する集合住宅へと住替え、集合住宅から若い世帯が戸建住宅へと住替える事例（以上M団地）、主として若い夫婦と子どもの世帯が眺めの良さ（東京湾や八景島が臨める）を求めて高台へ住替える事例、主として高齢世帯が急勾配の坂道や長い階段が億劫になり低地へ住替える事例（以上T団地）などがある（アンケート調査実施に先立って行った両団地の自治会長へのヒアリング調査から）。

【参考文献】

- (1) 建設省住宅局住宅政策課：『図説日本の住宅事情<第2改訂版>』、ぎょうせい、東京、93(1996)
- (2) 鈴木成文：『現代日本住居論』放送大学教材、75(1994)
- (3) 住田昌二他：『住環境の計画4 社会のなかの住宅』、彰国社、東京、23(1988)
- (4) 澤千恵：住宅双六の推移にみる需要構造の変化、住宅問題研究、18、3-8(2002)
- (5) 小菊豊久：変わり始めたシニア世代の住意識、HOUSE&LOAN、629、18-27(2004)
- (6) 住宅生産団体連合会：成熟社会居住に関する研究報告書、東京、20(2004)
- (7) <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）
- (8) http://www.judanren.or.jp/200/pdf/longhouse_law.pdf：長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十一年六月四日法律第八十七号）
- (9) 柴田建、菊地成朋、松村秀一、脇山善夫：高度成長期に開発された郊外戸建住宅地の変容プロセスに関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、543、109-114(2001)
- (10) 堤洋樹、小松幸夫：居住者の改善行為から見た戸建住宅の建替え要因に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、556、

289-295(2002)

- (11) 亀井靖子、曾根陽子：1970年代前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究その1—、日本建築学会計画系論文報告集、571、17-24(2003)
- (12) 金川久子、田中勝、三宅醇：戸建住宅の経年にもなう住宅改善実態と住情報整備課題—山梨県住宅供給公社戸建住宅団地の住宅改善事例、日本建築学会計画系論文報告集、584、121-128(2004)
- (13) 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、日本都市計画学会論文集、38-3、85-90(2003)
- (14) 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—、日本都市計画学会論文集、39-3、625-630(2004)
- (15) 山本茂、鳴海邦碩、澤木昌典：居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全課題—千里ニュータウン戸建住宅地をケースに—、日本建築学会計画系論文報告集、596、115-121(2005)
- (16) 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報告集、597、161-166(2005)
- (17) 鈴木佐代、石渡瑞枝、沖田富美子：中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究—横須賀市マボリシーハイツを事例として—、日本建築学会計画系論文報告集、634、2725-2732(2008)
- (18) 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—奈良県榛原町における—、日本家政学会誌、57-11、761-774(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

【謝辞】

本研究を進めるにあたり、アンケート調査をご快諾いただいた、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・集計に協力いただいた、日本女子大学家政学部住居学科沖田研究室卒論生の田中淑子さん、片江真惟子さんに記して感謝致します。