

段階的開発された戸建住宅団地における居住者の多様性の獲得に関する研究 —地方都市の郊外戸建住宅を対象として—

A Study on Acquisition of Diversity of Residents in Detached Housing Stepwise Development
-As The Target Suburban Detached Houses of Local Cityenglish -

○深井祐紘^{*1}, 矢吹慎^{*2}, 大月敏雄^{*3}, 西出和彦^{*3}

FUKAI Yoshihiro, YABUKI Makoto, OTSUKI Toshio, NISHIDE Kazuhiko

Suburb of detached residential area is progressing increase in the aging population and vacant houses. In such a situation, gradual development in the residential complex being conducted, it is possible to proceed to be or move to live nearby residents in complex have been identified that have diversified.

In such a background, how to be to understand the structure of or that are choosing a house, elements required for sustained future of detached residential area when the residents of the housing complex as described above to select residence extract.

A result, it is confirmed that there is a demand in the old house, house of information that struck foundation in this paper is that the spread I have concluded that it is important.

キーワード：戸建住宅 ニュータウン 住宅団地 居住者 近居

Keywords : detached house, newtown, residential estate, resident, living nearby,

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

戦後、経済発展とそれに伴う都市部へ人口集中によって、住宅地不足となった日本は、数多くの郊外住宅地をつくることになった。その中でも、特に1960年代以降のいわゆるニュータウン^{注1)}と言われる郊外住宅団地は、近隣住区論^{注2)}に基づいて、住宅地とその人口に応じた商業施設・学校などと併せて整備された。しかし、更に時代が下るにつれ、自動車等の交通網の発達や、郊外への大型ショッピング施設の出店^{注3)}などにより、団地内に計画された商業施設の撤退が相次ぎ、ニュータウンはほぼ住宅専用の地域となってしまう^{注4)}。

また、多くの郊外住宅団地において、住宅不足の解消と開発時の事業者の都合により、地区全体を一気に分譲をする事となった。そのため、入居する世代は概ね一次取得層と呼ばれる子育て世代が中心となり、皆が同じように年を取り、子ども世代が独立し団地を巣立って行くことで、少子高齢化や空き家の増加が問題となっている。

そこで、本研究では様々な要因で一斉開発・一斉分譲を行わなかった（段階的開発とする）、地方都市の郊外戸建住宅団地（以下、団地は郊外の戸建住宅団地を指す）に着目し、その団地へと入居してきた居住者の特性を把握することで、それらの団地がどのようにして居住者の多様性を獲得してきたのかということ整理することで、今後の住宅団地の存続に必要とするなる要素を抽出し、今後の住宅政策にとって有効な提言のヒントとなる項目を把握することを目的としている。

1-2 既往研究と本研究の位置付け

戸建住宅団地に対する研究や書籍の出版は多岐にわたりに行われており^{注5)}、近年では特に背景で述べたような少子高齢化や空き家問題に対する提言は数多くなされている。

しかし、一般的に多くの戸建住宅団地が一斉開発・一斉分譲されていることから、本研究の対象とする段階的に開発された戸建住宅に着目した研究は少ない。

また、近居に関しては近年それに関する書籍^{文10)11)}が出版がされ始め、研究としては上和田らの一連の研究^{文12)13)}

*1 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻，博士課程，博士（工学）

*2 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻，修士課程

*3 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻，教授，博士（工学）

Graduate School of Eng., The University of Tokyo, M.Eng.

Graduate School of Eng., The University of Tokyo

Professor, Graduate School of Eng., The University of Tokyo, Dr.Eng.

では近居の家族間のやりとりや地域ごとの発生傾向をまとめています。今井らの研究^{文14)}では子世帯側の世帯構成による近居距離の傾向把握とそれぞれの交流頻度についてまとめていますと同時に、近居の発生が開発から約20年経過することで近居が発生しだすことを指摘している。高木らの研究^{文15)}においては同居・近居の意向に対してまとめています。

しかし、近居自体がどのように発生しているかについての把握や、そもそもの「近居している」という定義が各々で異なり、その距離が未だに定まっておらず、その双方を確認するという点が、本研究の特徴となる。

さらに、住替えに関しては池添の研究^{文16)}、松村らの研究^{文17)}、馬場らの研究^{文18)}があるが、いずれも現居住地へ住替え(転入)したことに関する事柄・現居住地からの住替え(転出)の希望などを把握するにとどまっておらず、団地内での住替えという点に着目している研究は少ない。

1-3 調査対象

本研究は、筆者の所属する研究室が行った全国の戸建て住宅地を対象とした調査^{注6)}をもとに、地方都市の郊外戸建住宅団地において、一斉開発・一斉分譲が行われて来なかった3箇所の団地において、団地内近居^{注7)}・住替え^{注8)}が起きていることが確認されたため、その点に注目し、対象地として選定した(表1)(図1)。

1-4 調査方法

まず、対象のS団地、Y団地、M団地^{注9)}の各自治会の協力のもと、団地内全世帯に対するアンケート調査を行った(自治会の協力による配布、回収は自治会班長の個別訪問・自治会館設置ポストへの投函など団地によって異なる)。さらに、そのアンケートにおいて聴取可と答えた居住者に対して個別に聴取調査を実施し、これまでの居住歴や団地へ入居したきっかけ、家族の状況などを調査した(表2)。

2. アンケートから把握した団地の状況

2-1 S団地の状況

(1) 回答者世帯の人口構成

まず、S団地の居住者の国勢調査(2010)から作成した人口ピラミッド(図2白抜き)と、アンケートから作成した人口ピラミッド(図2塗り)を比較すると、団地の人口構成としては、一般的な一斉開発・一斉分譲された住宅団地では分譲時住宅購入世代とその子ども世代のピークが2つになることが多いが、S団地では(SK地区・ST地区・KT地区と)3段階に開発されたことによりピークが3つあり、様々な世代が入居しているということが確認できる。国勢調査から作成したピラミッドとアンケートから作成した人口ピラ

表 1. 調査対象団地の概要

対象地	所在地	立地	分譲開始年	人口(2014.01)	世帯数(2014.01)
S団地 (団地内3地区)	岐阜県可児市	名古屋都市圏 中心から30km	1974年	9,393人	3,146世帯
Y団地 (第1期・第2期)	愛媛県松山市	松山都市圏 中心から6km	1985年	2,999人	1,037世帯
M団地 (隣接K集落・K団地)	石川県金沢市	金沢都市圏 中心から5km	1995年	2,589人	809世帯

表 2. 調査概要

対象団地	アンケート実施年月	回収数(回収率)	調査項目	インタビュー実施年月	実施件数	調査項目
S団地	2014年8月	1,905(60.6%)	・従前居住地 ・入居年 ・家族構成	2014年9月~11月	124件	・居住歴 ・家族構成 ・入居理由
Y団地	2014年8月	518(50.0%)	・通勤・通学先 ・近居家族	2014年12月	35件	・居住の変化 ・家族とのやりとり ・近居家族
M団地	2014年8月	273(33.7%)	・家族と会う頻度 ・団地内での住替え	2014年9月	19件	

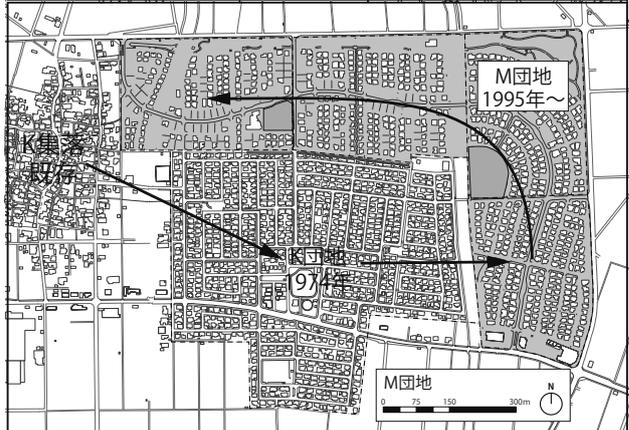
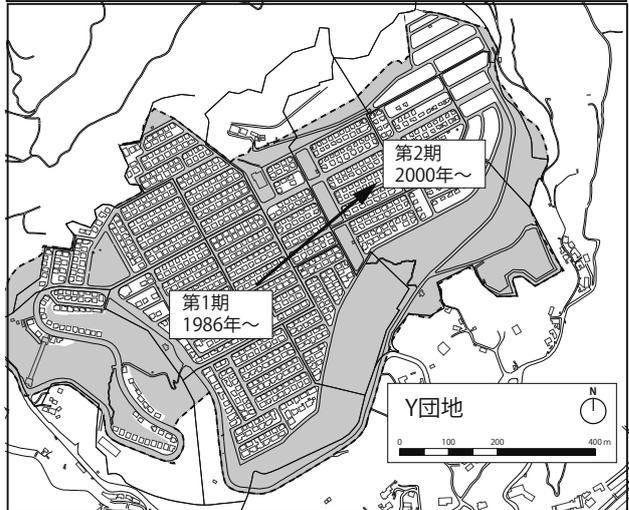
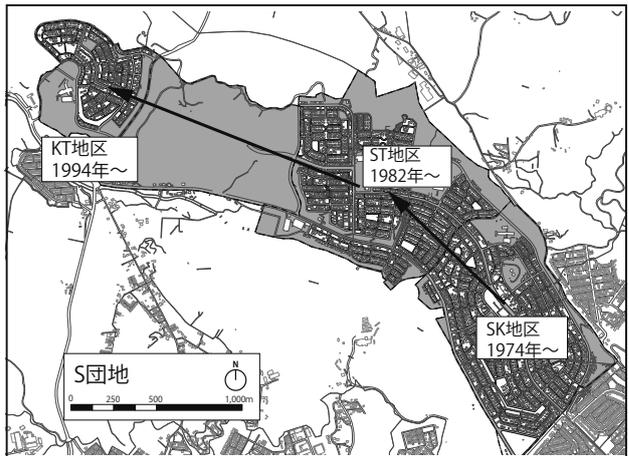


図 1. 対象各団地の開発順序(上からS団地・Y団地・M団地)

ミッドと比較すると、若年層の割合が少なかったことから、比較的高齢者の回答率が高かったということが確認できる。

(2) 従前居住地の地区ごとの違い

入居者のS団地に入居する前に住んでいた従前居住地をまとめると(図3)、SK地区、ST地区、KT地区と開発が遅い地区になるにしたがって、従前居住地が多い地域は愛知県名古屋市・春日井市から、岐阜県可児市・多治見市と近隣自治体へと変化している事がわかる。

(3) 月1回以上会う家族とのやりとり

月1回以上会う家族・親族との行き来にかかる時間をもとに、それぞれの相手が住んでいる時間距離の割合を見ると(図4)、約30%の人が15分以内、約50%の人が30分以内、約80%の人が60分以内の時間距離のところに住んでいることがわかった。また、そこから導き出されたそれぞれの時間を基準に会う頻度の関係を見ると(図5)、毎日会うという人・週3回程度会うという人の割合が15分以内で

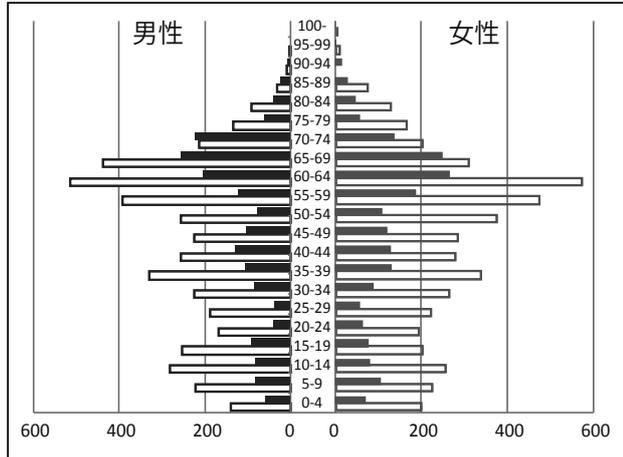


図2. S団地の人口構成(白抜き:国調、塗り:アンケート)

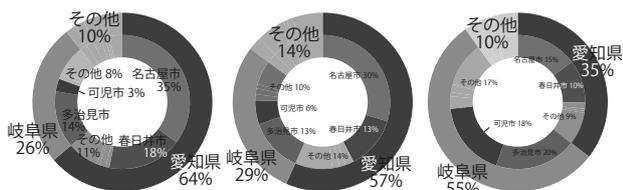


図3. S団地の居住者の従前居住地(左よりSK,ST,KT)

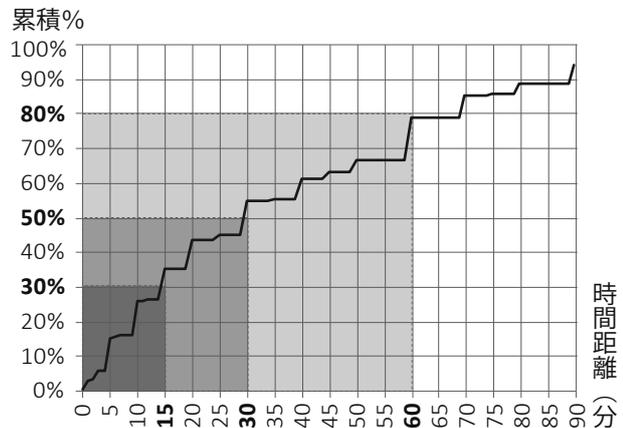


図4. 月1回以上やりとりのある家族・親戚との時間距離

顕著に増えていることが確認できる。また、週1回以上会う人の割合は60分を境に変化していることが確認できる。

その60分を基準として、それ以内の距離に家族・親族が居住している人の割合は55%となり、そのうちわけは56%が1世帯、32%が2世帯である(図6)。

(4)S団地内での近居

そのなかでも、S団地内で近居している世帯の組み合わせを地図にプロットすると図7のようになる。団地内で近居している件数は延べで377件^{注10)}で回答者全体の19.8%となる。S団地については、規模が大きいため、地区ごとに分けてみると(図8)、多い順にST地区内部での件数が136件、SK地区とST地区との件数が108件、SK地区内部での件数が79件となっており、比較的古い地区であり地理的にも近いSK地区とST地区で多くなる傾向にあるこれ

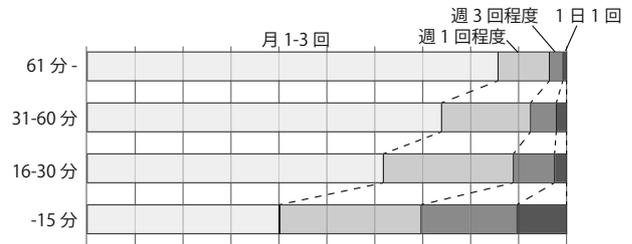


図5. 時間距離別やりとりの頻度

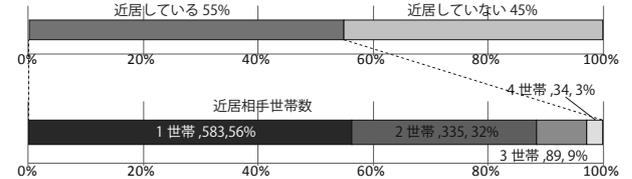


図6. (60分以内)近居している人とその世帯数

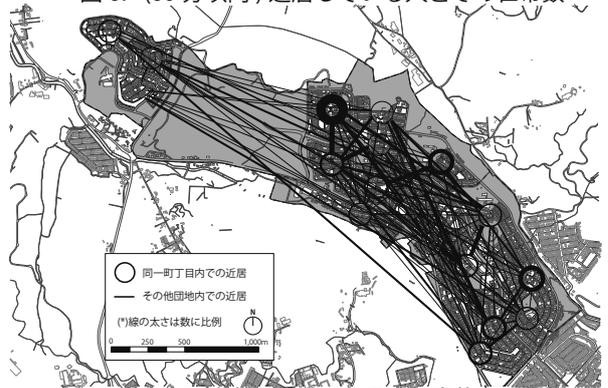


図7. S団地内での近居している家族の関係

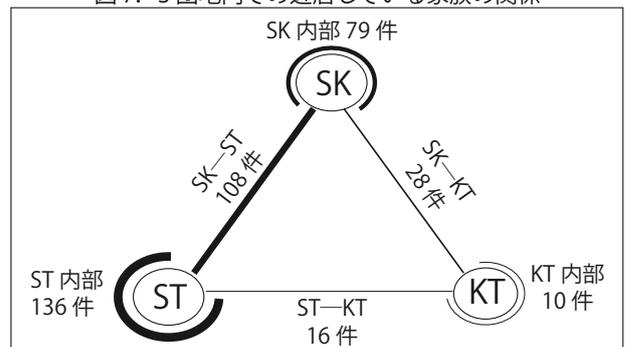


図8. S団地内で近居状況(地区ごと)

とが確認できた。

(5) S 団地での住替え

S 団地内で住替えを行ったことがある回答者は 191 世帯で、回答者全体の 10.0% になった。そのうち、約 9 割の 169 世帯は転居回数が 1 回であったが、最も多い世帯では 4 回団地内で住替えを行っていることが確認できた (図 9)。

S 団地内で住替えたことのある世帯を地図にプロットすると図 10 のようになる。近居と同様に S 団地については、規模が大きいので、地区ごとに分けてみると (図 11)、多い順に SK 地区から ST 地区への転居が 65 件、ST 内での転居が 47 件、SK 地区内での転居が 27 件となっている。

住み替えた結果の居住地として、ST 地区が多くなる傾向がある。これは、様々な施設が S 団地の中心に位置する ST 地区に集まっていることが原因ではないかと考えられる。

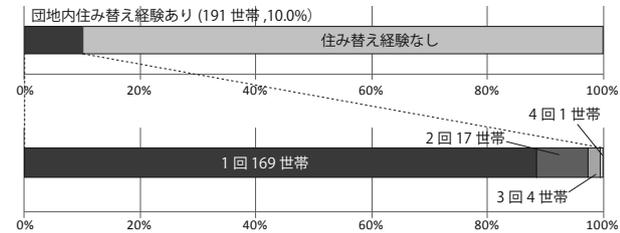


図 9. S 団地内で住替え経験とその回数

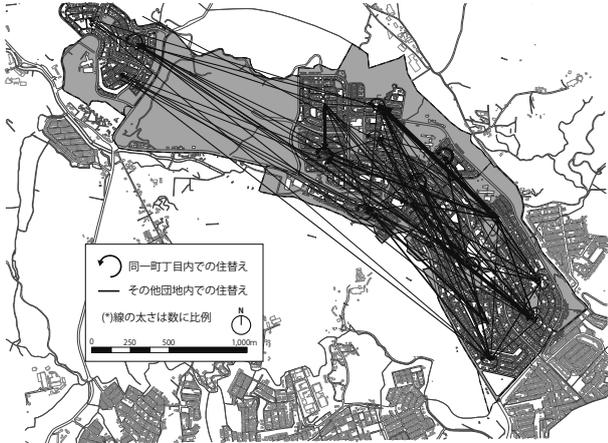


図 10. S 団地内で住替えを行った世帯の移動

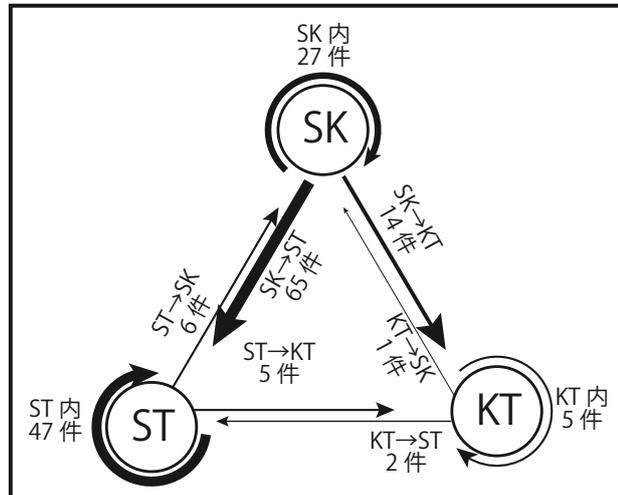


図 11. S 団地内での住替え状況 (地区ごと)

2-2 Y 団地の状況

(1) 回答者世帯の人口構成

まず、Y 団地の居住者の国勢調査 (2010) から作成した人口ピラミッド (図 12 白抜き) と、アンケートから作成した人口ピラミッド (図 12 塗り) を比較すると、団地の人口構成としては、35-60 歳と厚めのピーク層ができています。また、その子世代も 0-20 歳と一般的な団地と比較すると厚めなようになっています。国勢調査から作成したピラミッドとアンケートから作成した人口ピラミッドと比較すると、若年層の割合がやや少なく、60 代以上のリタイア層からの回答率が高いことが確認できる。

(2) 従前居住地について

入居者の Y 団地に入居する前に住んでいた従前居住地をまとめると (図 13)、およそ 8 割が愛媛県内で、そのうちの約 85% が松山市内でその後も近隣の市町村であることが確認できた。他県においては傾向は見られず、転勤などで転居してきたものと考えられる。また、このことから、松山市圏の規模と大きな関わりがあることが考察できる。

(3) 月 1 回以上会う家族とのやりとり

月 1 回以上会う家族・親族との行き来にかかる時間をもとに、それぞれの相手が住んでいる時間距離の割合を見ると (図 14)、約 30% の人が 15 分以内、約 50% の人が 25 分以内、約 80% の人が 50 分以内の時間距離のところに住んでいることがわかった。

また、そこから導き出されたそれぞれの時間を基準に会う頻度の関係を見ると (図 15)、毎日会うという人の割合は

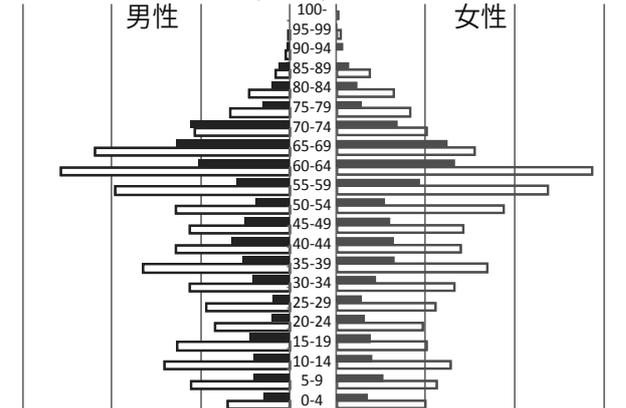


図 12. Y 団地の人口構成 (白抜き: 国調、塗り: アンケート)

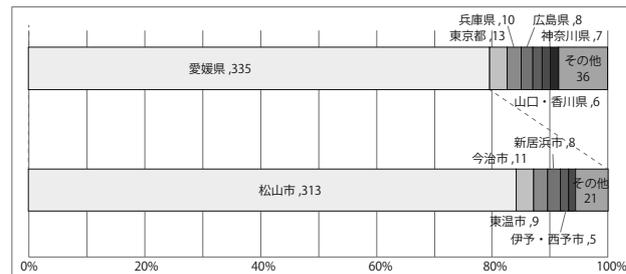


図 13. Y 団地の居住者の従前居住地

時間距離に応じて、近いほど多いことが確認できる。週3回程度のやりとりがある人の時間距離は15分以内で顕著に増えることが確認できる。その一方、週1回程度の頻度で会うという人はそこまで変化していないことも確認でき、15分以内のところに住んでいる人は6割強が週1回以上会っているということがわかった。

上記の50分以内を基準とすると、約56%の人は近居している家族・親族がおり、約40%が1世帯、約33%が2世帯となっている。もっとも多い回答者では、6世帯が50分以内の距離に住んでいることが確認できた(図16)。

(4)Y団地内での近居

近居している家族・親族が居る回答者のなかでも、Y団地内で近居している世帯は延べで74件となり、回答者全体の14.3%となる。また、それぞれの近居相手との組み合わせを丁目ごとにみると、6丁目内での近居が最も多く、6丁目と4丁目、6丁目と8丁目の順になっている(図17)。同じY団地の中でも地理的に近いところでの近居が多くなっている傾向が確認できる。

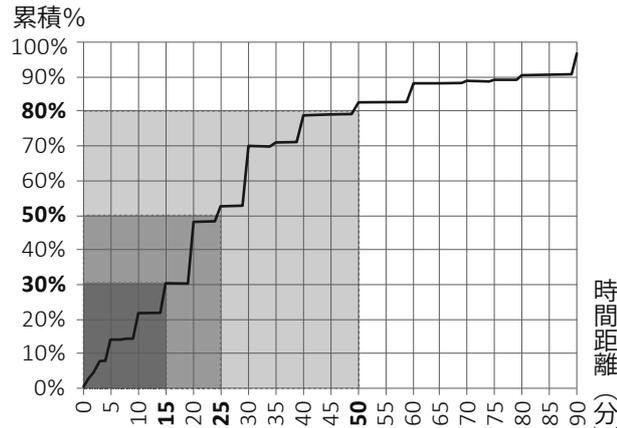


図14. 月1回以上やりとりのある家族・親戚との時間距離

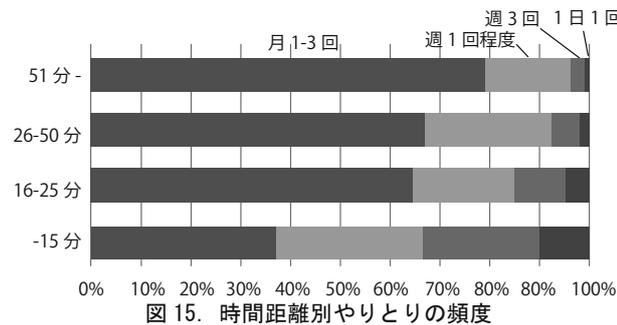


図15. 時間距離別やりとりの頻度

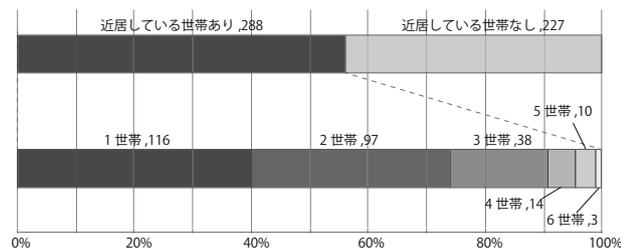


図16. (50分以内)近居している人とその世帯数

(5)Y団地での住替え

Y団地内で住替えを行ったことがある回答者は29世帯で、回答者全体の5.6%になった。そのうち、約9割の26世帯は転居回数が1回で、転居2回が2件、転居3回が1件だった(図18)。

丁目ごとの移動をまとめると(図19)、6丁目から2丁目、4丁目、8丁目への移動が多くなっており、Y団地内での近居が多かった6丁目・4丁目・8丁目と似た傾向を示していることが確認できた。

また、全体として、第1期の開発地域(1~7丁目)から第2期の開発地域(8丁目、E1~E5丁目)へと、新しい方への住替えが多く見られた。

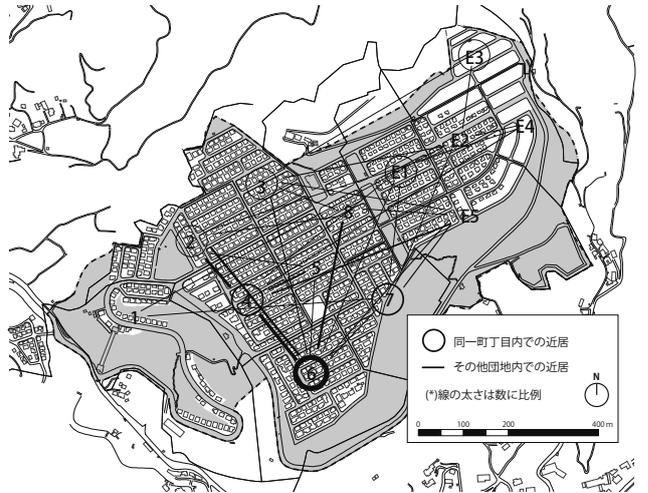


図17. Y団地の丁目ごとの近居家族の関係

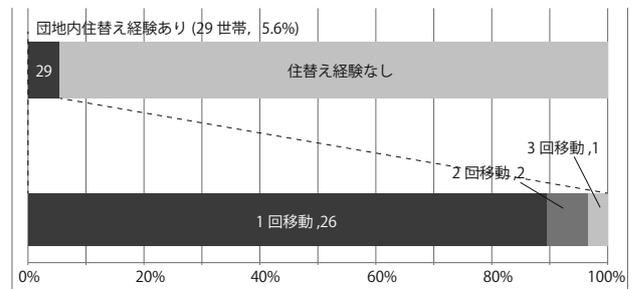


図18. Y団地内での住替え経験とその回数

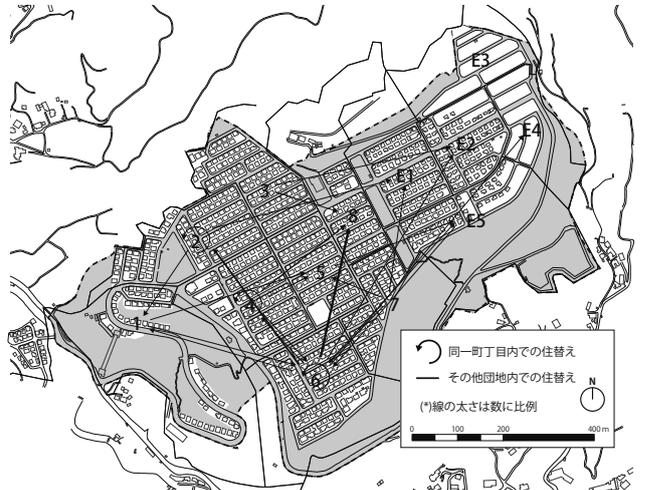


図19. Y団地の丁目ごとの住替え状況

2-3 M団地の状況

(1) 回答者世帯の人口構成

まず、M団地の居住者の国勢調査(2010)から作成した人口ピラミッド(図20白抜き)と、アンケートから作成した人口ピラミッド(図20塗り)を比較すると、団地の人口構成としては、40代前半にピークができています。また、その子世代の6-15歳のところに2つ目のピークができています。その一方で、50-60代もやや厚めに存在していることが確認できる。国勢調査から作成したピラミッドとアンケートから作成した人口ピラミッドと比較すると、36-50歳の働き盛りの世代とその子世代が少なく、36-50歳からの回答が少ない傾向にある。

(2) 従前居住地について

入居者のM団地に入居する前に住んでいた従前居住地をまとめると(図21)、およそ9割が石川県内で(約67%が金沢市内、14%が能登地域、8%がその他石川県内)、その他北陸地域は約5%となっている。Y団地と同じく、金沢の都市圏の規模の影響と、団地の地理的要因から、金沢市内・能登地域で約8割を占めると考えられる。

(3) 月1回以上会う家族とのやりとり

月1回以上会う家族・親族との行き来にかかる時間をもとに、それぞれの相手が住んでいる時間距離の割合を見ると(図22)、約30%の人が10分以内、約50%の人が20分以内、約80%の人が45分以内の時間距離のところに住んでいることがわかった。また、そこから導き出されたそれ

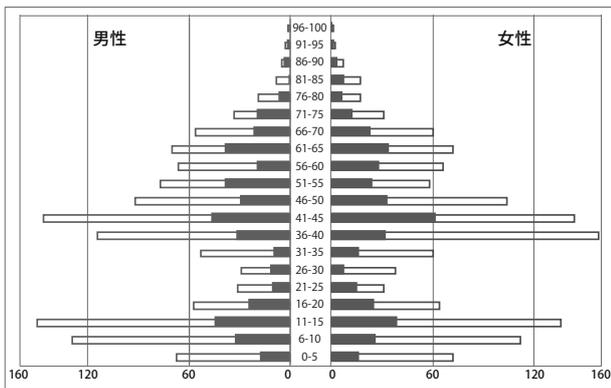


図20. M団地の人口構成(白抜き:国調、塗り:アンケート)

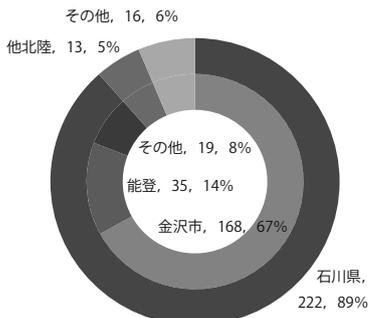


図21. Y団地の居住者の従前居住地

ぞれの時間を基準に会う頻度の関係を見ると(図23)、毎日会うという人の割合が20分以内で顕著に増えていることが確認できる。また、週1回以上会う人の割合は20分を境に変化していることが確認できる。その一方、週3回程度会う人の割合は、45分以内では時間距離によって大きく変化していないことが確認できる。

(4) M団地内での近居

近居している家族・親族が居る回答者のなかでも、M団地内で近居している世帯は延べて20件となり、回答者全体の7.3%となる。M団地に関しては、隣接しているK団地およびK集落とあわせて、水田の中にあるという地理的条件を考慮して、それらの団地との近居を合わせると、延べて48件・17.6%となる。また、それぞれの近居相手との組み合わせを丁目ごとに見ると図24のようにになっている(K団地・K集落のみによる近居は把握できず)。

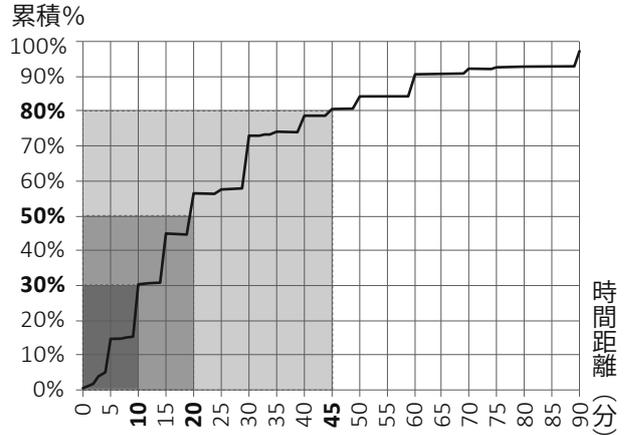


図22. 月1回以上やりとりのある家族・親戚との時間距離

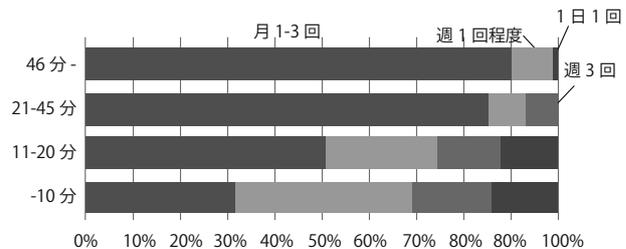


図23. 時間距離別やりとりの頻度

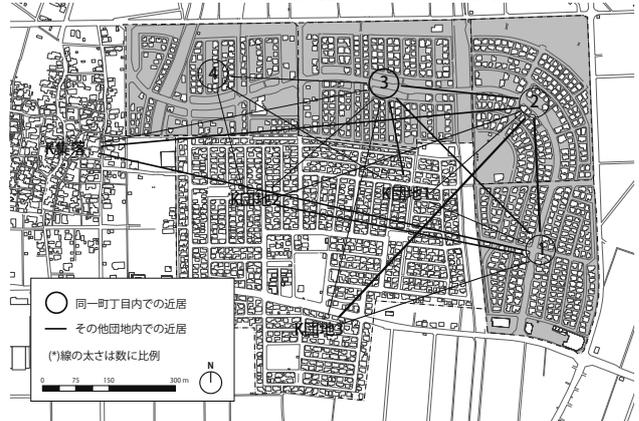


図24. M団地と近隣地区との近居

(5) M 団地と近隣地区での住替え

M 団地内部では、住替え経験のある世帯は 2 件しかみられなかったが、K 集落と K 団地を含めると、住替え経験のある世帯は 22 件となった。それらの町丁目ごとの関係を示すと図 25 のようになる。近居と同様に、アンケートの対象は M 団地のみだったため、K 集落や K 団地を含めるとより多くの転居がみられるのではないかと考えられる。

2-4 アンケートからわかること

S 団地、Y 団地、M 団地のそれぞれについて、開発が継続していることによって、開発からの時間の経過に応じて団地内の人口構成に幅が出てくることが確認できた。同時に、20 年経過の M 団地では 2 件しか見られない団地内住替えが、30 年経過の Y 団地では 29 件となることから、開発開始から 20 年～30 年が経過すると団地内での住替えが発生し、年を経るごとに増加していくことが確認できた。

それぞれの団地での近居の状況をまとめると(表 3)、月 1 回以上やりとりのある家族・親族のうち、80%の人は、60 分以内、50 分以内、45 分以内と、それぞれの団地や都市圏の規模に応じてその範囲が変化していることが確認できた。同時に、30%、50%の時間も団地や都市圏の規模に応じて異なっており、概ね団地や都市圏の規模が大きくなるほど、広がっていることが分かった。

また、地域内近居の割合は、S 団地 19.8%、Y 団地 14.3%、M 団地 17.6%と概ね 15～20%前後の割合になっていることが確認できた。一方、M 団地内に限定すると 7.3%となっており、団地の開発から時間が経過するにしたがって近居している世帯の割合が増えていくことが確認できた。

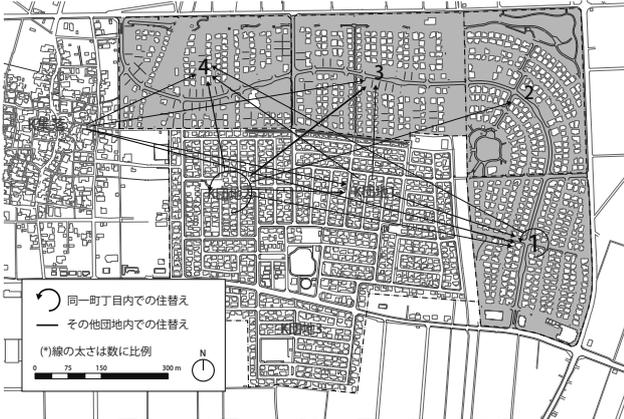


図 25. M 団地と近隣地区からの住替え

表 3. 近居アンケート結果まとめ

	開発開始	30%近居	50%近居	80%近居	団地内近居
S 団地	1974年	15分	30分	60分	377件 19.8%
Y 団地	1986年	15分	25分	50分	74件 14.3%
M 団地	1995年	10分	20分	45分	20件 7.3%

3. インタビューから把握した団地の状況

3 団地におけるインタビュー総計 178 件で見られた団地への入居経緯をそれぞれのパターンに関してまとめる。以下では、まずそれぞれの団地への入居経緯のうち特徴的であったものを 3-1. でまとめ、その中から「近居」・「住替え」に関して特に注目すべきものを 3-2.3-3. でまとめる。

3-1 住居の選択に関して

3 団地のそれぞれにおいて、団地への入居に際して、居住地の選択という観点から見て、特徴的な例が見られたので、それを下記に挙げる。

(1) S 団地

S 団地におけるインタビュー対象者のうち、近居をしていた回答者は 69 件で、そのうち団地内で近居していたのは 36 件だった。また、団地内での住替え経験者は 25 件、現在と過去を合わせて、住替え経験者のうち、団地内の賃貸住宅での居住経験があるのは 10 件、団地内の中古住宅での居住経験があるのは 9 件であった。

賃貸住宅や中古住宅への入居は、団地への入居のタイミングを見計らって仮住まいとして選択する場合や、団地内の住戸が社宅などとして活用されている例が挙げられた。その多くは、SK 地区に存在し、開発から 40 年経過していることで、空き家となっている住宅を賃貸や中古のストックとして活用している状況が確認できた。また、その例において、空き家ができた際にそこに家族を呼ぶという事例や、知り合いに近く空き家を紹介してもらった事例など、口コミによって入居している居住者がいることも確認できた。

その一方、開発が 20 年前に開始された KT 地区では、ほとんどの居住者が新築の分譲住宅であった。

(2) Y 団地

Y 団地の居住者で特徴的であったのは、従前の居住地が市内の賃貸住宅である人が多かったことである。その傾向は特に入居時の年齢が若い人に顕著に見られた。

これは、団地が松山市街まで車で 20 分ほどの距離に位置していることで、市内に勤めている人が、持家をもつ際の選択肢として通勤と住環境を両立させるのに Y 団地が適切な立地であったからではないかと考えられる。また、近居・住替えをしている人の多くが U ターンであることから、この団地で育った上で松山市街で勤めている人が居住地として選びやすい環境にあるのではないかと考えられる。

また、インタビューの回答者自身では賃貸や中古を活用している事例は少なかったものの、S 団地と同じく口コミによって入居している居住者がいることが確認できた。また、回答者自身は活用していないものの、住替えている人のも

との家や、「住宅の空きが出てもすぐに埋まってしまう」という発言が得られたことから、団地全体として賃貸や中古をうまく活用しているのではないかと考えられる。

(3)M 団地

M 団地における居住者で特徴的であったのは、近居している回答者が多かったことである。全インタビュー回答者 19 件のうち、14 件で誰かしらと近居をしている状態であった。アンケートの結果からも、月 1 回以上のやりとりがある家族の居住地の距離が 3 団地中最も近い傾向にあったことも関連しているが、金沢市街をはじめ、近隣の集落や団地などと近居している人が多く、近居をし易い環境にあるのではないかと考えられる。

そのなかでも、自身が K 集落や K 団地の出身であるという居住者だけでなく、子ども世帯が K 集落や K 団地に居住している例も見られた。それらの近居相手の居住形態は把握できていないが、地域の開発年から考えると賃貸や中古を活用して近居しているのではないかと推察される。

また、M 団地の回答者は新築持家の人がほとんどであり、アンケート上からも M 団地内での住替えがほとんどないことから、団地が分譲開始から 20 年しか経っていないことで、居住者の入れ替えがそこまで起こっていないことを示していると考えられる。その一方で、K 集落や K 団地から転居してくる居住者は一定数いることから、その人々の従前の住宅に関して、特に K 団地が開発から 40 年経過していることを考えると、S 団地の SK 地区と同じように、賃貸や中古の住宅ストックが数多くあり、それが活用される土壌が整いつつあるのではないかと考えられる。

3-2 近居に至った経緯に関して

3 団地で見られた近居に至った経緯についてまとめてパターン化すると下記のようなになった。

(1) 独立

団地内に居住している人のうち、結婚や自身の家を購入するなど、実家からの独立をきっかけで同じ地域内に居を構えている例が 6 件確認できた (図 26)。このパターンは後述の住替えにも該当する。

(2)U ターン

団地で育った子世代が、世帯を構え団地に再入居してくるパターンである。進学や就職で独立していたものが、子育てなどを理由に自身の育った団地へ U ターンをしてくる例が 26 件確認できた (図 27) ことで、近居が発生する。

(3) 同時入居

従前の居住地で同居・近居をしている場合と別々のところに住んでいる場合があるが、近居を目的として地域に入

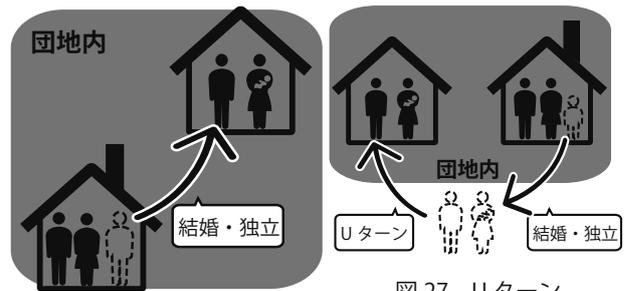


図 26. 独立

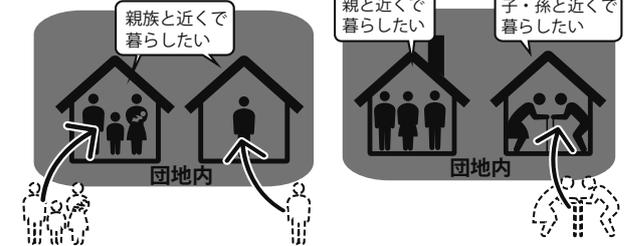


図 27. U ターン



図 28. 同時入居

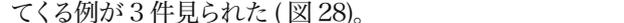


図 29. 呼び寄せ

てくる例が 3 件見られた (図 28)。

この例では、最初から近居を目的としているため、お互いの距離は比較的近くなる傾向がある。

(4) 呼び寄せ

高齢になった親の面倒を見る、定年退職し居住地の縛りがなくなった親に孫の面倒を見てもらいたい、逆に子どもを近くに住ませたいなど、様々な理由で家族を呼び寄せて近くに住ませるといった例が 7 件見られた (図 29)。

子どもを呼び寄せる場合には、最初から団地内で住まいを探させる場合は独立の、一旦外で居住してからは U ターンのパターンでもある。その際、子どもは地域のことをよく知っている場合が多く、同じ地域内であれば比較的距離が遠くに住むこともある。

その一方、親を呼び寄せる場合には、親は地域に馴染みがないためか、より近くに住んだほうが目的が達成できるためか、子どもを呼び寄せる場合に比べて、より近い距離で近居をしている事例が多い。

(5) 多数世帯での近居

上記の 4 つのパターンが複合的に作用した結果、家族・親族が 3 世帯以上同じ地域に住んでいる例が 3 件見られた。この例では、近居を目的として増えていった例と、家族・親族が住んでいるために、何度か訪れているうちに地域が気に入って入居してきた結果、多世帯となる例がみられる。

(6) 近居の終焉

インタビューのなかで、かつて近居をしていたが、現在は行っていない例も数件発生していた。一つの例としては、近居していた子ども世帯が転勤によって遠方へ転居したもので、戻ってくることを念頭に、住まいは賃貸に出している。

逆に、親世帯が亡くなったもしくは施設に入った事によ

り近居が終了した場合、家を処分した例と、子世帯が親の家へと転居した場合とがあった。

3-3 住替えを行った経緯に関して

(1) 独立

前述の近居における独立(図26)の際に起こる住替えである。

(2) 仮住まい

転勤や子どもの進学などで、この地域に入居するタイミングで自身の家を建てるができなかった場合に、賃貸や中古の物件に一旦入り、時を見て分譲住宅を購入したり自身の気に入る賃貸や中古物件に転居する例が9件見られた(図30)。また、この例では、自宅の建替えなどで一旦外に出なければならぬ際に、地域内での賃貸住宅などに一時避難をする居住者もいる。

(3) 呼び寄せ同居

高齢になった親を呼び寄せる場合や、子供の家族との同居を決めるときに、現状の住宅では対応が難しく、改築・増築するよりも地域内で新築をすることを選ぶというパターンである(図31)。改築などでは、その際に仮住まいを行い2度引っ越しをすることになるため、それを避けるため選択する居住者が多い。

(4) 一時同居

これは、Uターンなどの際に発生し、仮住まいに似たパターンであるが、賃貸や中古物件をするのではなく、家族の家に一時的に同居をして、自身の家が建つのを待つ例で3件見られた(図32)。この例でも、子どもの進学に合わせて入居する必要があるなど、状況としては仮住まいと近い場合が多い。

(5) 家族の変化

これは、長年居住していて、子どもの独立や高齢化、車の増加による駐車場不足など、家族の状態の変化に建物が対応できなくなった場合に起こるパターンである。同じ敷地で建替えるより近くで条件に合う物件に住替える例で12件見られた。理由は様々であれ、住居というハードと家族の生活というソフトのミスマッチが生じた結果発生する。

3-4 インタビューからわかること

アンケートで把握できた近居・住替えの総量に対して、インタビューではそれぞれの居住者の近居や住替えの発生理由や居住地選択の詳細などを把握した。

その結果、近居や住替えに対して、それを行うための住宅ストックがあることが非常に重要であることがわかった。調査3団地に関しては、現在も分譲を継続しているため、近居や住替えを考えた時にそれを行いやすい土壌となつて

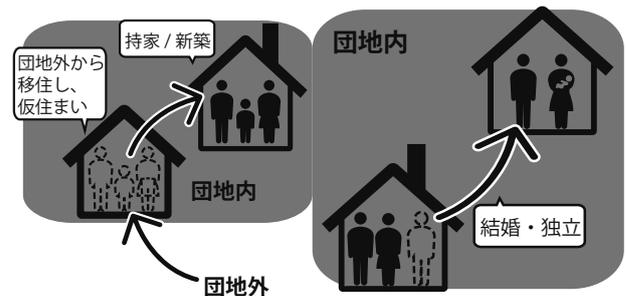


図30. 仮住まい

図31. 呼び寄せ同居

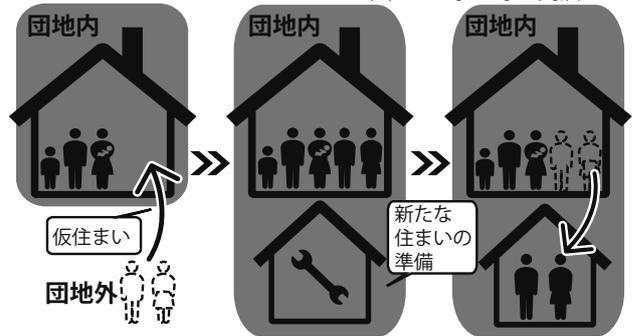


図32. 一時同居

いることが確認できた。

それと同時に、実際に近居・住替えに加え、転勤や建替え時などそれ以外の入居などにおいても、賃貸や中古住宅があることで、一時的な居住や急な入居に対して幅広く対応することができていることが確認できた。

特にS団地とY団地においては、空き家ができた時に、その近隣の居住者からの口コミで入居者が入っている事例が見られることから、空き家の存在が告知されることは一定の効果があるのではないかと考えられる。

4. まとめと今後の展望

4-1 まとめ

アンケートおよびインタビューの結果から、段階的に開発された団地においては、様々な年代において、居住者が継続的に入居していることから、様々な年代の居住者がおり、また、近居を目的として一般的に住宅を購入するとされる子育て世代(一次取得層)だけでなく、様々な居住者が入居していることがわかった。

団地内での住替えに関しては、概ね20年～30年を経過した団地で発生し、年数を経るごとにその数が増えることが確認できた。その際に生じる空き家も賃貸や中古として、活用がされだすということが確認できた。

また、その団地自体を気に入る、そこに入居したいと思った際に、希望する新築住宅がなくても、賃貸や中古としてストックが有ることで、一旦その団地に入居してからゆっくり自分好みの家を建てる・探すということを行う人もいることが確認できた。

4-2 考察

本研究においては、現在まで分譲が継続されている団地を対象として調査したため、近居や住替えが多く起っていることが分かったが、これは、新築分譲住宅の主な購入層である子育て世代が近居などを求めており、土壌が整っていればそれを行う確率が高くなっているということを示しているのではないかと考えられる。

また、新築分譲が継続されている団地においては、そのための広告活動などが継続して行われているため、それを目にして見に来た人が、様々な要因がもたせ、結果として団地内でより条件の合う賃貸や中古の住宅に入居しているということが起っているのではないかと考察できる。

4-3 今後の展望

本研究において明らかになった現在の子育て世帯の近居に対する潜在的な欲求に対し、既存の戸建住宅団地では、背景に述べたような少子高齢化や空き家の増加が問題となっているが、少なからず賃貸や中古によって応える事ができるのではないかと。その際、空き家に対してはどこが空き家になっているのかという点、持ち主に対して需要があるということを告知する必要がある点、入居希望者に対してどのようなストックがあるのかということを告知する必要がある点、の3点が幅広く認識される事によって、既存の住宅団地におけるストックの活用につながり、若年層の入居にもつながるのではないかと考えられる。

また、居住地の選択に関しては、本研究で扱った事柄の他にも勤務地や街のイメージなど様々な要因が絡んでおり、そのような部分との関連性も調査し、把握することが今後の研究として必要な事柄であり、今後の課題としたい。

謝辞

本研究を行うにあたって、調査にあたっては財団法人住宅生産振興財団および各対象団地の自治会、居住者の方々の方々の多大なる協力のもと行われたことをここに記し、お礼を申し上げます。

また、修士課程(当時)の芦澤健介君、卒論生(当時)の橋本剛志君には、調査に同行しインタビューをお手伝いいただいたことを併せて記しお礼を申し上げます。

注釈

注 1) 高度経済成長長期に都市のベッドタウンとして開発された住宅団地。参考文献 1)。本研究ではそのうち戸建住宅によって形成されているニュータウンを対象としている。

注 2) 参考文献 1)

注 3) 2000 年に「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律(大店法)」が廃止されたことにより、大規模店舗の出店の規制が撤廃され、郊外に次々と大型店舗が出店し、近隣商業施設の廃業が相次いだ。

注 4) 近隣住区論に基づいて、センター地区と言われる商業施設と住宅、教育施設がともに計画されたが、前述の大店法により、ニュータウン内の商業施設の撤退が相次いだ。

注 5) 参考文献 2)3)4)5)6)7)8)9)19)20)21)22)23) などそれ以外にも多岐にわたる

注 6) 2013 年度に東京大学大学院建築計画研究室の行った、「住まいのまちなみコンクール」受賞団体に対するインタビュー調査

注 7) 参考文献 11)12)、本研究ではアンケートにおいて「月 1 回以上直接会う家族・親族」と回答を得た相手家族のうち、対象団地それぞれにおいて、累積の家族・親族を集計し、そのうち 80% の相手が含まれる時間距離を「近居している距離」と定義し、その時間距離以内に住んでいる家族・親族を「近居している家族・親族」とする。

注 8) 本研究においては、対象団地内での転居を指す。直接団地内で転居したもののみをカウントし、団地内で育った子世帯が段違いを経て U ターンしてくるものに関しては、団地内での居住経験はあるものの、住替えとしてはカウントしない。

注 9) 調査対象団地は M 団地であるが、本研究においては隣接している K 集落、K 団地も同一地域として、地域への入居年・転居・近居等を扱っている。

注 10) アンケート上での回答数なので、近居相手との数も重複して含まれている。

参考文献

- 文 1) C・ベリー：近隣住区論，鹿島出版社，1975
 文 2) 山口廣ほか：郊外住宅地の系譜，鹿島出版会，1987
 文 3) 片山篤ほか：近代日本の郊外住宅地，鹿島出版会，2000
 文 4) 小田光雄：〈郊外〉の誕生と死，青弓社，1997
 文 5) 角野幸博：郊外の 20 世紀，学芸出版社，2000
 文 6) 三浦展：「家族と郊外」の社会学，PHP 研究所，1995
 文 7) 三浦展：東京は郊外から消えていく！，光文社新書，2012
 文 8) 三浦展：郊外はこれからどうなる？，中公新社ラクレ，2011
 文 9) 三浦展、藤村龍至：現在知 vol.1 郊外 その危機と再生，NHK 出版，2013
 文 10) 一般財団法人住総研：季刊「すまいるん 97 号：近居・隣居のススメ」，一般財団法人住総研，2011
 文 11) 大月敏雄：近居，学芸出版社，2014
 文 12) 上和田茂ら，サポート居住の概念と動向 - 親子の居住関係を軸とした高齢者のサポート構造の動向 その 1-，日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)，pp329-330，2000、その 5 まで
 文 13) 上和田茂、鳥飼香代子、山田英代、付開楠，準近居の存在からみた老親世帯の自立と支援を止揚するサポート居住の動向 - およこの居住関係を軸とする高齢者のサポート構造に関する研究 その 1-，日本建築学会計画系論文集 第 566 号，pp9-16，2003.04
 文 14) 今井範子、伊東理恵，親子の居住形態から見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 Vol.57 No.11，pp761-774，2006
 文 15) 高木留美子、牧敦司、古田健一，地方都市における近居・隣居の意識と地域内循環居住の実態調査，日本建築学会中国支部研究報告書 第 22 巻，pp565-568，1999
 文 16) 池添昌幸，郊外戸建て住宅地の定住・住替え動向 郊外戸建て住宅地の居住継承と空間再編に関する研究 その 1，日本建築学会九州支部研究報告 第 48 号，pp285-288，2009.03
 文 17) 松村博文、坂井宗司、福井淳一，北広島団地における居住実態と住替えに関する考察，日本建築学会北海道支部研究報告集 No.82，pp331-336，2009.07
 文 18) 馬場麻衣、長谷川雅浩、廣田誠一、福井淳一，持続可能な地域のための住まいづくりに関する研究 その 8 住替え・建替え意向者の居住ニーズ調査，日本建築学会北海道支部研究報告集 No.85，pp379-382，2012.06
 文 19) 柴田健、菊池成明、松村秀一、脇山善夫，高度成長期に開発された郊外戸建て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集 第 543 号，pp109-114，2001
 文 20) 岩崎琳，高齢年の郊外戸建住宅団地における居住者の特性に関する研究，日本建築学会計画系論文集，pp201-208，2009
 文 21) 渡部太介、久保加津代、鈴木義弘，大分市郊外の戸建住宅団地における入居者の住宅継承および将来の居住計画についての研究，日本建築学会九州支部研究報告，pp93-96，2004
 文 22) 水野優子、角野幸博，ニュータウンにおける住宅の世代間継承に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)，pp1053-1054，2006
 文 23) 北野善敬、小川宏樹，地方都市における郊外戸建住宅団地の継続居住性に関する研究，平成 25 年度日本建築学会近畿支部研究発表会，pp449-452，2013