

平成22年5月31日現在

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2007～2009

課題番号：19760428

研究課題名（和文） 郊外住宅地の居住再生と街区再編に関する研究

研究課題名（英文） A Study on the Continuous Dwelling and Block Renovation in a Suburban Detached Housing Area

研究代表者

池添 昌幸（IKEZOE MASAYUKI）

福岡大学・工学部・准教授

研究者番号：90304849

研究成果の概要（和文）：郊外住宅地の居住実態を明らかにするとともに、短期的な課題である高齢者の居住継承、長期的課題である新規転入世帯の住替え需要を考察した。さらに、空地および空家の発生特性を考察し、敷地レベルの更新を街区レベルへの再編へと発展させる方法を生活サービスと物的な住環境の両側面から考察し、特に生活サービスの面で可能性を指摘した。

研究成果の概要（英文）：In this study, we surveyed condition of removed household and the life style of elderly people in suburban detached housing estate. Furthermore, we clarified generation process and occurrence factor of vacant buildings and vacant lots. Additionally, we proposed consideration of the life service and spatial block renovation for the next generation.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,200,000	0	1,200,000
2008年度	700,000	210,000	910,000
2009年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
総計	2,500,000	390,000	2,890,000

研究分野：建築学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：郊外住宅地、高齢者居住、住替え、居住サービス、街区再編

1. 研究開始当初の背景

(1) わが国の人口は2005年に減少へ転換し、本格的な人口減少社会が到来は目前である。特に、高度成長期に開発された郊外住宅地では、住宅地全体で均質な世帯構成であるために一斉に高齢化し、空地・空家化の急激な進

行が大きな問題となると考えられる。この空地・空家化現象の進行は郊外居住の施策的転換を迫っている。

(2) ここで重要となる課題は、①居住更新の促進と、②高齢者居住の環境整備であり、①

が長期的視点、②が短期的視点で実施されなければならない。

(3)すなわち郊外住宅地の居住再生は、短期的には高齢者居住への対応であり、長期的には新旧の居住者が混在する新しい居住モデルを提示し、持続的な住宅地へと移行しなければならない。

2. 研究の目的

(1)本研究は、郊外住宅地における住替え及び世帯更新の実態を捉え、居住更新の可能性を考察するとともに、定住意向世帯と自治会活動等の地域コミュニティの現状を把握し、住環境及び居住サービスの要求を明らかにする。そのための具体的な研究課題として、①住宅地開発と人口動態、②現在の住宅及び世帯の居住実態、③定住・住替えの居留意向、④高齢居住世帯の外出行動、以上の4つの視点から考察する。

(2)複数街区を整備単位とした居住環境改善の空間モデルとガバナンス型住宅地管理の方法論を提示する。

3. 研究の方法

(1)本研究は、福岡都市圏に位置する福岡県太宰府市の戸建て住宅地を対象とする。太宰府市は、高度成長期に多数の戸建て住宅団地が開発される一方、現在でも住宅需要が大きく、分譲集合住宅の供給が進んでいる。

(2)第一に、太宰府市の住宅地開発と人口動態の分析として、太宰府市の行政内部資料をもとに、開発許可、旧宅地造成、区画整理の各事業による住宅地開発の基礎情報を把握した。調査項目は、A 開発主体、B 開発完了年度、C 開発面積、D 開発主体、E 開発種別の5つである。これらの基礎情報の内、開発完了年度と開発面積の情報が確認できた住宅地開発で、昭和40年代、50年代に開発を完了した住宅地開発は38であった。これらの住宅地の開発区域に該当する町丁を抽出し、住民基本台帳による1995年、2000年、2008年の町丁別の人口データを入手し、その人口動態を分析した。

(3)第二に、(1)の町丁別人口動態分析と現地観察から居住更新が進んでいると考えられるND団地を選定し、ND団地の2つの町丁(ND-1地区、ND-2地区)を対象として空地と空家の観察調査を行った。

(4)第三に、ND-1地区およびND-2地区を対象地として、アンケート調査を実施した。調

査項目は、①住宅及び世帯の現況、②転入居住世帯の転入理由と住替え履歴、③高齢居住者の日常外出行動、以上の3点である。調査票は全体で304世帯に配布し、訪問による回収と補足ヒアリングを行った。有効回収数は238票であり、有効回収率は78.3%である。図1に調査範囲、表1にアンケート調査の概要を示す。



図1 調査対象地区 (ND-1地区、ND-2地区)

表1 ND団地とアンケート調査の概要

開発完了年	1971年	区画数	544
開発事業	旧宅地造成事業		
アンケート調査項目	①住宅と世帯の現状(2008年、2009年) ②転入居住世帯の転入理由と住替え履歴(2008年、2009年) ③高齢居住世帯の日常外出行動(2009年のみ)		
回収方法	訪問回収+回収時の補足ヒアリング		
	2008年度調査	2009年度調査	全体
調査実施時期	2008年11月	2009年11月	
配布票数	80	224	304
有効回収票数	63	175	238
有効回収率	78.8%	78.1%	78.3%

4. 研究成果

(1)太宰府市の住宅地開発と人口動態の分析した結果、太宰府市の戸建て住宅地の開発面積は、昭和40年代後半に半分以上が開発され、昭和50年代までに開発が完了していることを明らかにした(表2)。開発区域の町

表2 住宅地開発の開発時期区別の総面積および割合

	総面積 (ha)	割合	太宰府市の市街化区域面積 1,182ha (H.20現在)に対する割合	
開発完了時期	昭和40年代前半 (S.40~44)	66.2	23.5%	5.6%
	昭和40年代後半 (S.45~49)	152.9	54.2%	12.9%
	昭和50年代前半 (S.50~54)	47.0	16.7%	4.0%
	昭和50年代後半 (S.55~59)	16.1	5.7%	1.4%
	合計	282.2	100.0%	23.9%

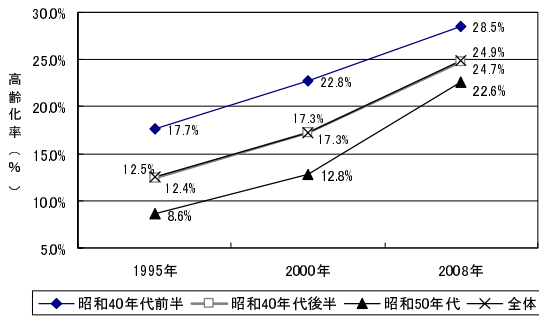


図2 開発時期別の高齢化率の推移

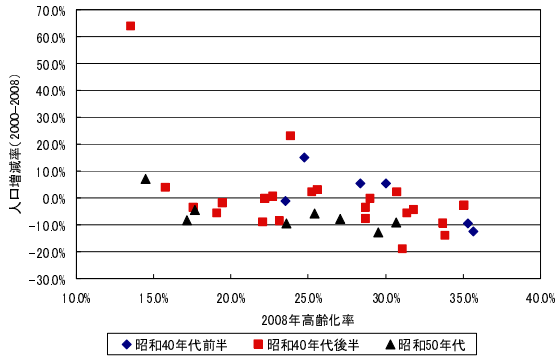


図3 町丁単位の人口増減率-高齢化率の開発時期別分布

丁別人口では、昭和40年代前半の開発団地では2008年の高齢化率が約30%となっていること、また、高齢化率が約30%であっても人口が減少していない町丁がみられることを示した(図2、図3)。

(2) ND地区における空地および空家数は、全体で約1割となっており、相対的に空地数が多く、多くが共同駐車場に利用されていた。また、空家は荒廃した空家は少なく、状態の良い空家が多くなっている。すなわち、ND地区では立地上の需要から空家化した後に住宅が除却され駐車場に活用されていることを示した。現在は空地がストックされている状態と言え、居住更新が難しい状況と考えられ、ND-1の人口減少も空家化による住宅区画の減少が要因の一つであることを明らかにした(図4)。

(3) 居住実態を初期居住世帯と転入居住世帯で分析した結果、大半の世帯が戸建持家に居住しており、借家は転入世帯における12世帯のみであり、現状では借家化は進んでいないことを明らかにした(表3)。居住世帯の中には近年の転入もみられ、若い世代から高齢世代まで分散していることを示した。

(4) 将来の居住意向を分析した結果、初期居住世帯の定住意向は、約8割であるのに対し、転入居住世帯は、約5割と明確な差があることを実証した(図5)。一方、初期居住世帯で

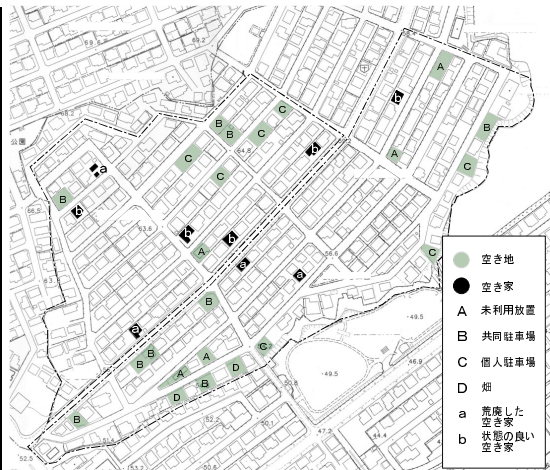


図4 ND団地における空地・空家の分布と状態

表3 居住時期区別の住宅の所有形態

住宅の所有形態	初期居住世帯		転入居住世帯	合計
	世帯主が開発当初に購入	親族が開発当初に購入		
世帯主の持家	100	17	102	219
親族の持家	0	3	2	5
借家	0	0	12	12
その他	0	0	2	2
合計	100	20	118	238

表4 居住時期区別の世帯主年齢

世帯主年齢	初期居住世帯		転入居住世帯	合計
	世帯主が開発当初に購入	親族が開発当初に購入		
39歳以下	0	3	9	12
40~49歳	1	6	13	20
50~59歳	2	8	33	43
60~69歳	38	2	38	78
70歳以上	59	1	25	85
合計	100	20	118	238

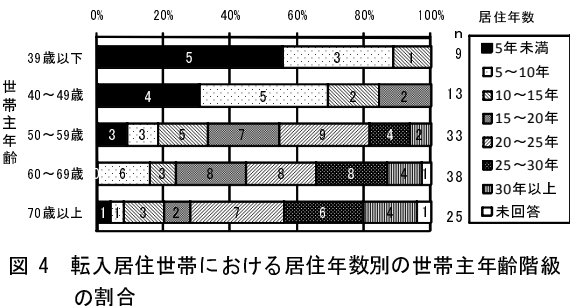


図4 転入居住世帯における居住年数別の世帯主年齢階級の割合

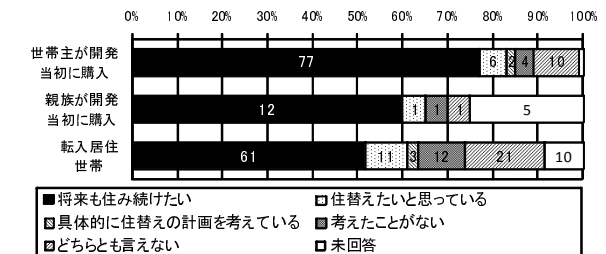


図5 居住時期区別の定住・住替え意向の割合

も約5割が子世帯との同居意向を持たず、高齢者のみの居住が継続することを示した(表5)。このことより、高齢化に伴う戸建持家からの住替えはすぐには進まないと考えられ、これらの住宅では将来的に空家となる可能

表 5 子世帯別居の世帯における居住時期区分別の将来の同居の意向

子世帯との同居の意向	初期居住者				合計
	世帯主が開発当初に購入	親族が開発当初に購入	転入居住世帯		
同居を考えている	7 8.3%	2 28.6%	8 16.3%	17 12.2%	
同居しない	45 53.6%	2 28.6%	32 65.3%	79 56.4%	
同居したいが難しい	22 26.2%	1 14.2%	7 14.3%	30 21.4%	
その他	1 1.2%	2 28.6%	2 4.1%	5 3.6%	
未回答	9 10.7%	0 0.0%	0 0.0%	9 6.4%	
合計	84 100.0%	7 100.0%	49 100.0%	140 100.0%	

性があり、居住継承への対策が必要であることを指摘した。加えて、転入居住世帯の約4割は、将来の定住・住替え意向が未定であり、戸建持家であっても長期の安定的居住には結びついていないことを示した。

(5) 高齢居住者の日常外出行動の傾向は、活動内容によって外出頻度と外出場所に固有性があるが、交通手段は自家用車が中心であることを明らかにした(図6)。買い物や病院への通院は自宅からの距離等の立地条件が重視されており、趣味等の活動は目的性が強く、退職前からの継続的な活動と退職後に開始した活動に区分できることを明らかにした。

(6) 転入前居住世帯の転入前居住を世帯主年齢別に考察した結果、世代によって転入前の住宅形式や居住場所に明確な相違がみられ、時代によって住替え特性が変化していることを示唆した。具体的には、①転入前の住宅形式、②転入前の居住場所、以上の2つの詳細な分析を行い、以下の知見を得た。

①転入前の住宅形式をみると年齢別階級で最も多い住宅形式は、49歳以下では民間賃貸アパート・マンション、50代、60代はともに戸建借家、70代は給与住宅となり、世代によって特徴がみられる(図7)。一方、持家からの転入は、全体の1/4であった。持家からの転入の世帯主年齢は、50代以上の世代が中心であるが、年齢階級別の割合は分散している。この内、5世帯の現住宅は借家であり、このような持家から借家への住替えは近年の傾向と考えられる。

②転居前の居住場所では、50代以下の世帯と60代以上の世帯で傾向が異なっていた(図8)。50代以下は、ND団地の立地性が認識できる近隣地の割合が高い。一方、60代以上は、福岡市内を含む遠方からの転居が中心であり、年齢が高くなるにつれて、その傾向が強くなっていった。さらに、転居後10年未満の近年の高齢世帯の転居は、近隣地からの住替えが中心であり、住宅形式は戸建持家と戸建借家がみられることを明らかにした。

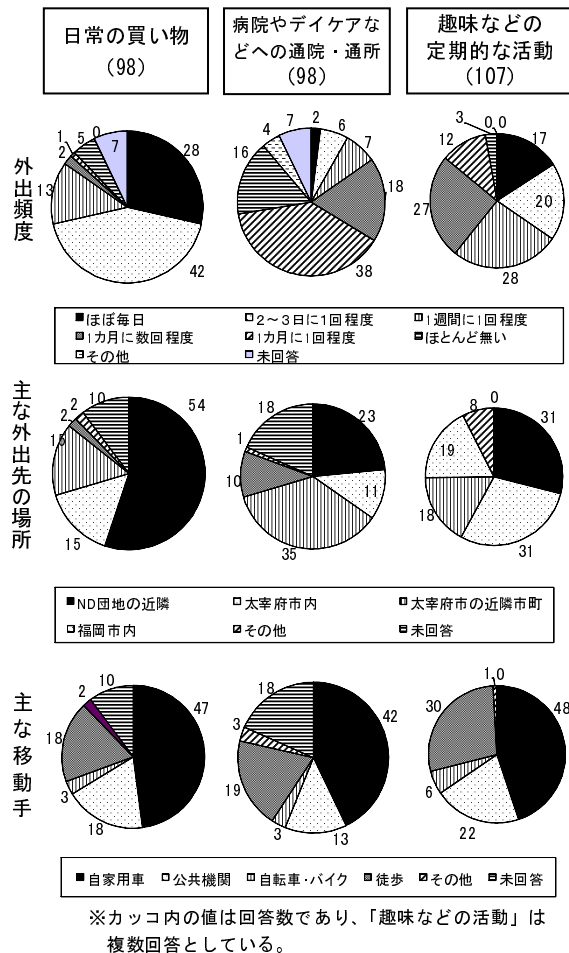


図6 高齢居住世帯の世帯主の日常的外出行動

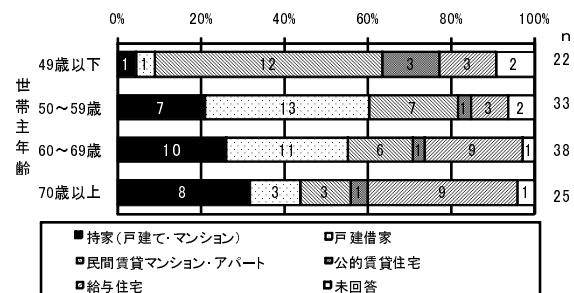


図7 世帯主年齢別の転入前住宅形式の割合

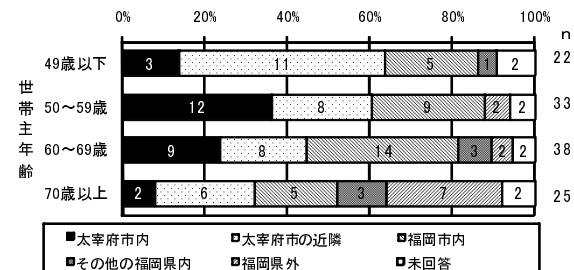


図8 世帯主年齢別の転入前居住場所の割合

(7)以上の分析結果をもとに、住宅需要がみられる郊外戸建て住宅地の再編の可能性を考察し、最終的な研究成果とした。

①住宅需要がみられる郊外戸建て住宅地における居住更新と居住サービスの可能性として、A 高齢転入世帯が存在しており、それ以外の転入世帯は明確な定住意向を持たないことから、長期の安定的な居住には必ずしも結びついていないこと、B 一方で転入世帯は近隣からの転居、子世帯の近居など居住における属地性が大きいこと、C その範囲は従来の町丁や住宅地ではなくもう少し広域な住区レベルであり、居住サービスの圏域を形成していること、以上の3点を提案した。

②現在の高齢者居住の継続性が、次世代居住の需要を喚起する可能性があることを指摘した。そして、現在の生活サービスと物的な住環境の課題を解決するために、地域住民による新たなガバナンス組織がサービス供給の基盤施設を運営することが求められること、また、これらの基盤施設は空家・空宅地を活用し、新たな地域施設として位置づけられることを示した。提供サービスは、住民の要求度に応じて簡易診療、日常買物、銀行の出先機関といった小規模多機能型の新たな形態が求められることを指摘した。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計6件)

- ① 池添昌幸、郊外戸建て住宅地における転入居住の動向と高齢世帯の外出行動 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2 (選抜梗概)、日本建築学会大会学術講演集、査読有、E-1、2010、(掲載決定)
- ② 池添昌幸、郊外戸建て住宅地の居住更新－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、日本建築学会大会学術講演集、査読無、E-2、2009、197－198
- ③ 友枝竜一、原利行、的野康一、池添昌幸、竹下輝和、郊外戸建て住宅地における住宅・宅地継承の特徴 都市収縮期における郊外戸建て住宅地および住環境の管理システムに関する研究 その9、日本建築学会大会学術講演集、査読無、E-2、2008、283－284
- ④ 原利之、友枝竜一、的野康一、池添昌幸、竹下輝和、郊外戸建て住宅地における空家・空宅地の経年変化の特徴 都市収縮期における郊外戸建て住宅地および住環境の管理システムに関する研究 その10、日本建築学会大会学術講演集、査読無、E-2、2008、285－286
- ⑤ 友枝竜一、的野康一、平山善雄、池添昌

幸、岡俊江、竹下輝和、住宅・宅地の利用形態の変化 郊外戸建て住宅地における住宅・宅地の更新過程に関する研究 その1、日本建築学会大会学術講演集、査読無、E-2、2007、259－260

- ⑥ 的野康一、友枝竜一、平山善雄、池添昌幸、岡俊江、竹下輝和、空家・空宅地の発生と居住世帯の変化 郊外戸建て住宅地における住宅・宅地の更新過程に関する研究 その2、日本建築学会大会学術講演集、査読無、E-2、2007、261－262

[学会発表] (計2件)

- ① 池添昌幸、郊外戸建て住宅地における転入時期からみた居住動向－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2、日本建築学会九州支部研究発表会、2010年3月7日、長崎総合科学大学
- ② 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発表会、2009年3月8日、琉球大学

[図書] (計1件)

- ① 竹下輝和、池添昌幸、他、技法堂出版、循環建築・都市デザイン－人間の感性と豊かさのデザイン、2008、107－145

6. 研究組織

(1) 研究代表者

池添 昌幸 (IKEZOE MASAYUKI)
福岡大学・工学部・准教授
研究者番号：90304849