

## 科学研究費補助金研究成果報告書

平成 24 年 5 月 11 日現在

機関番号：3 2 6 8 2

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2009～2011

課題番号：2 1 5 2 0 8 0 3

研究課題名（和文）人口減少時代における通勤限界郊外住宅地の変容と持続可能性

研究課題名（英文）A Study on the Sustainability of Suburban Fringe Residential Area

研究代表者

川口 太郎（KAWAGUCHI TARO）

明治大学・文学部・教授

研究者番号：90195058

研究成果の概要（和文）：

高齢化がすすむ大都市圏の郊外住宅地の持続可能性を住民特性の面から検討し、内郊の「街なか化」する住宅地、外郊の「地元化」する住宅地、アッパーミドルの「孤立化」する住宅地を見出した。また、第二世代の居住地選択は、働き方や家族の在り方が多様化するなかで、単線的・画一的にとらえることが難しくなったものの、そのなかで実家との関係性が選択に際して大きな位置を占めていることが明らかになった。

研究成果の概要（英文）：

This study examined the sustainability of the metropolitan suburban residential area in terms of generation change in housing ownership. The findings are summarized as follows. First, while the inner-suburban residential area became to be more urbanized, the outer-suburban residential area became localized, and especially in upper middle class suburbs was progressively segmented and isolated. Second, residential mobility of the second-generation became more complex and diversified, but relationship with parents may play an important role in residential decision making was revealed.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009 年度	1,200,000	360,000	1,560,000
2010 年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2011 年度	300,000	90,000	390,000
総計	2,600,000	780,000	3,380,000

研究分野：人文学

科研費の分科・細目：人文地理学・人文地理学

キーワード：都市地理学，郊外住宅地

### 1. 研究開始当初の背景

日本の人口が減少に向かい、今後大都市圏においても人口減少が顕在化するとされるなかで、郊外住宅地の存続に関する議論は関心を集めているが、従来の研究は、都心や最寄駅からの距離および敷地や区画の広さといった住宅地の物理的条件に注目する傾向が強かった。そこで本研究は、そうした特性

のみならず、そこに住む住民やコミュニティの特性をも勘案しつつ、住宅地の持続可能性を検討することを意図した。また、本研究チームは、これまでに郊外のホワイトカラー住宅地や内郊外のブルーカラー住宅地における調査の蓄積がある。そこで、それらの結果と比較対照するために、本研究では大都市圏外縁部の都心通勤限界地にある郊外住宅地

における調査を企図した。

一方、住宅地の持続可能性とは住民の入れ替わりの可能性、すなわち直系親族か否かに関わらず住まいがどう継承されていくかということであるから、そこに現在住んでいる世代（第一世代）のみならず、それを継承することになる次世代（第二世代）の意向や選好をも考慮する必要がある。しかしながら、第二世代の居住地選好を実証的に明らかにすべく効率的に第二世代を抽出する作業は、昨今の社会事情では困難を極め、これが研究の遅滞を生んでいると言っても過言ではない。幸い本研究では、関係者の理解を得て大学の同窓会名簿を使うことができ、そこから第二世代（団塊ジュニア世代）を抽出することにより、いまだ研究例が少ない若い世代の居住地選択の特徴を明らかにすることを試みた。

## 2. 研究の目的

高度経済成長期に築かれ住民の高齢化がすすむ郊外住宅地の持続可能性について、現在の住民および住宅を継承する立場にある子世代（第二世代）の家族や就業、居住の状況から検討するとともに、団塊ジュニア世代を中心とする若い世代の居住地選好の動向を明らかにすることを通じて、人口減少時代における大都市圏の居住地構造の変化の方向性を見いだす。

## 3. 研究の方法

(1) 東京大都市圏の外縁部に位置する住宅地において、住民に対するアンケート調査およびインタビュー調査を行い、住宅地の持続可能性について検討した。事例地区に選定したのは埼玉県毛呂山町の武州長瀬駅周辺の住宅地であり、東京の都心から50km、副都心のターミナル池袋まで60分強の位置にある。1960年代から宅地造成が始まり、以後断続的に宅地開発が行われてきた。2009年11月に3000部のアンケート調査票をポストインで戸建住宅に配布し、272通(9.1%)をメールバックで回収した。(2009年度)

(2) 東京都内某大学の同窓会名簿から東京圏出身の団塊ジュニア世代を抽出し、アンケート調査を通じて若い世代の居住地選択の動向を探った。具体的には大学を1994年から1999年の間に卒業し、東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県・東京都の1都3県に在住する卒業生4,500人(男性3,500人、女性1,000人)を無作為に抽出して、本人及び配偶者の職業・居住歴に関するアンケート調査を行った。調査票は2010年9月に郵送し、628通(14.2%)をメールバックで回収した。(2010年度)

(3) 2009年度に実施した埼玉県毛呂山町のブルーカラー住宅地における調査の結果を、より都心に近いブルーカラー住宅地(埼玉県富士見市)の調査結果(西山・川口2010)や郊外のホワイトカラー住宅地(横浜市金沢区、千葉県四街道市)の調査結果(中澤ほか2008)と比較考察した。また、2010年度に実施した団塊ジュニア調査の結果を、東京湾岸タワーマンション居住者に対する調査結果(小泉ほか2011)と比較考察した。(2011年度)

## 4. 研究成果

(1) 毛呂山調査の回答者は現在60歳以上のリタイア層(年金生活者)が中心で、子どもが離家した夫婦のみ世帯もしくは高齢の独居世帯が多い。親世代は相対的に低学歴で現業職に就いていた者が多く、その傾向は子世代にも引き継がれている。子世代は地元就業や近居が多く、修正大家族の特徴が看取される。つまり、これまで典型的に描かれてきたホワイトカラーの郊外住宅地とは一線を画す住宅地であり、また社会階層の再生産の様相もうかがえる。親世代の居住継続意思は非常に強く、住宅の建て替えや増築、隣地敷地の買とりも比較的活発に行われている。

(2) 卒業生調査の回答者は1971年～1977年生まれの子世代であり、そのうち8割強が東京圏の出身者、8割弱が既婚者であった。東京圏出身者つまり第二世代に関してとくに注目されるのは、既婚者の6割が東京圏出身者同士の結婚であること、男性の4割、女性の6割が結婚するまで実家に住んでいたこと、結婚後に親と同居する世帯は少ないものの5割強が夫婦いずれかの実家から10km圏内に居を構えていることなどであり、実家との結びつきの強さが示される。つまり第二世代の居住地選択は実家の位置がひとつの基準となっており、それゆえ親世代とそれほど居住地分布は変わらないものの、より都心に近い方向に内向移動していることが判明した。

(3) 本研究課題を含めてこれまでに郊外住宅地における調査を4事例行うことができ、それらを比較対照することで、団塊世代が築いてきた郊外住宅地の持続可能性に関する議論の総括を著す見通しがあった。

大都市圏の高齢化がすすみ、住宅の継承すなわち住民の新陳代謝の進展の程度によって、郊外住宅地は選別がすすんでいる。外縁部の住宅地では、第二世代の間に地元回帰の兆候がみられ「地方都市」化の様相が看取される一方、既成市街地周辺部の住宅地では新規住民の流入が活発で、「街なか」化が進行

している。また、世代交代を通じて社会階層が再生産されていくなかで、ブルーカラー住宅地は地元の生活に溶け込む傾向が強いものに対して、むしろアッパーミドル層の住宅地は、あくまで郊外住宅地としての機能を追求しその価値を高めることに注力してきたため、時代の変化に付いていけず孤立化の様相を深め、持続性の危機が顕在化しつつある。以上の成果は、住宅地の位置や敷地などの客観的条件だけでなく、住民やコミュニティの特性を勘案し、住民の主体的条件に注目して、住宅地の持続可能性を論じる必要があることを提起している。

一方、卒業生調査と湾岸タワーマンション居住者調査の回答者の多くは団塊ジュニア世代であり、これらの結果から新しい世代のワークライフスタイルと居住地選択の関係を分析する手がかりを得ることができた。

新しい世代の居住地選択の大きな特徴は、大都市圏出身者の割合が上昇するなかで、実家との結びつきが強まっていることであり、それが郊外からの内向移動や都心回帰の動きと結びついていると考えられる。また、人口の減少にともなう住宅需要の緩和、経済の低成長による雇用の不安定化や共働きの増加、世帯の縮小・多様化など新しい世代をとりまく社会経済状況は、成長・拡大の時代だった古い世代とは大きく異なっており、居住地の選択も「住宅双六」にみられるような単線的・画一的なものではなく、多様化し複雑になっている。以上の成果は、個々の世帯の働き方や家族の在り方、住まい方を丹念に解きほぐしていくことを通じて、新しい世代の居住地移動の特徴を明らかにしていく必要性を提起している。

#### 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3件)

- ① 中澤高志・川口太郎・佐藤英人，東京圏における団塊ジュニア世代の居住地移動—A 大学卒業生の事例，経済地理学年報 (投稿中)
- ② 小泉諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎，東京都心湾岸部の居住者属性にみる住宅取得の新たな展開—江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として—，地理学評論 (査読有) 84-6, 2011, 592-609
- ③ 西山弘泰・川口太郎，首都圏郊外の小規模開発住宅地における住民特性の変遷，駿台史学 (査読有) 138, 2010, 85-109

[学会発表] (計5件)

- ① 中澤高志・佐藤英人・川口太郎，東京圏

における『郊外第二世代』の居住経歴—A 大学卒業生へのアンケート調査に基づく分析，日本地理学会 2011 年秋季学術大会

- ② 佐藤英人・中澤高志・川口太郎，不動産競売からみた郊外住宅地の問題点—東京大都市圏を事例として，日本地理学会 2011 年春季学術大会
- ③ 久保倫子・小泉諒・西山弘泰・久木元美琴・川口太郎，東京大都市圏におけるマンション供給構造の変容—超高層マンションの供給と居住者に着目して，日本地理学会 2011 年春季学術大会
- ④ 小泉諒・西山弘泰・久保倫子・川口太郎，東京都心湾岸部における分譲マンション居住者の特性，日本地理学会 2010 年春季学術大会
- ⑤ 西山弘泰・川口太郎・中澤高志・佐藤英人，郊外の小規模開発住宅地区における住民属性の多様性，日本地理学会 2009 年春季学術大会

[図書] (計0件)

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年月日：  
国内外の別：

○取得状況 (計0件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
取得年月日：  
国内外の別：

[その他]

ホームページ等

[www.kisc.meiji.ac.jp/~jukankyo/](http://www.kisc.meiji.ac.jp/~jukankyo/)

#### 6. 研究組織

(1) 研究代表者

川口 太郎 (KAWAGUCHI TARO)

明治大学・文学部・教授

研究者番号：90195058

(2) 研究分担者

( )

研究者番号：

(3) 連携研究者

中澤 高志 (NAKAZAWA TAKASHI)

明治大学・経営学部・教授

研究者番号：70404358

佐藤 英人 (SATO HIDETO)

帝京大学・経済学部・准教授

研究者番号：00396798