

# 地方都市郊外戸建住宅における居住者の居住継続意向と課題

—各務原市 U 団地における事例—

新 田 米 子

## The Problems of Continual Residence in Suburban Detached Housing Estates: A Questionnaire Survey about U-Housing Estate in Kakamigahara City

Yoneko Nitta

### Summary

Aged detached housing estates have many problems, such as dilapidation of buildings, low fertility and an aging population. Therefore, this research aims to find some basic knowledge to help planning for continual residence for those elderly who wish to stay at home as long as they want. An analysis answers of 269 residents to a questionnaire, clarified the characteristics of residents who wish to stay at home and several problems of continual residence in an aged housing estate in Kakamigahara City.

**Key words** : aged, detached housing estate, suburban, continual residence, residents' intentions

### 1. 研究の背景と目的

我が国の高度経済成長期に大都市への人口集中に伴い開発された郊外住宅地<sup>註1)</sup>は、40～50年を経た今日、居住者人口の高齢化や人口減少、住宅の老朽化、空き地・空き家の発生、地域コミュニティの衰退などさまざまな課題を抱えている。住宅地の開発時期や位置によって、郊外住宅地の衰退状況には差はあるものの、同世代が同時期に入居しているため、人口の高齢化はいずれの団地にも共通の現象であり、高齢者の生活支援や若年世代の移住を促進することが共通した課題と捉えられる。

角野 (2009)<sup>2)</sup>によれば、郊外住宅地の変容過程は開発時期と位置により異なり、誕生から変容段階までをみた場合、3つの居住パターンに分けられる。それは、①一部ブランド化するグループと世代交代、細分化、マンション化するグループから成る「こもる郊外」、②選抜化され格差拡大するグループと地元生活圏の中に取り込まれマチナカ化する「くらす郊外」、③一部は自然回帰し、一部は旧集落に取り込まれムラ化する「超郊外」といった、郊外住宅地の変容パターンの類型である。

本研究では、この角野による郊外住宅地パターンを引用すれば、②にあたる地方都市の中流サ

ラリーマンが求めた「くらす郊外」と位置づけられる住宅地を対象事例とし、居住者の居住継続の意向と居住継続を可能にするための条件、課題について考察を行うものである。先行研究によれば、高経年住宅地では、とくに高齢世帯での居住継続の希望が高いと指摘されている<sup>3)~5)</sup>。これらの高齢世帯では、住宅の老朽化や現在住んでいる住宅そのものを将来どのように取り扱うのかといった問題、そして心身が虚弱化した時の生活をどのように維持していくのかなど大きな課題を抱えている。そこで、本報告では、現住宅での居住継続を希望する世帯に焦点をあて、居住継続希望者の特性を明らかにするとともに、現住宅の将来の取扱いについて、また住宅地活性化のための対策についてなど、居住者意識の分析から、居住継続の課題を明らかにし郊外住宅地再生の糸口を探りたいと考える。

## 2. 調査対象と方法

### 2-1 調査対象

本研究で分析対象とするデータは、拙稿「戸建住宅における高齢化対応の整備に影響する要因－地方都市郊外戸建住宅における事例研究（各務原市U団地の場合）」(2011)<sup>6), 7)</sup>で用いたデータを使用する。データの詳細は既報で記述してあるので、ここでは概略を述べるにとどめる。

調査対象地団地は、高経年で高齢化の進行した、団地規模が比較的大きい岐阜県各務原市東北部丘陵地に位置するU住宅団地である。1970年に入居開始、高齢化率22.7%（平成17年）を占める918世帯から成る郊外住宅団地である。

### 2-2 方法

全世界のうち調査拒否、長期留守世帯を除く676世帯に対して留め置き法によるアンケート調査を2010年2月に実施し、274の回答を得た。本研究ではそのうち借家世帯を除く269世帯を分析対象としている<sup>注2)</sup>。主な分析内容は次のとおりである。居住者の居住継続に関する意識（設問は「自立生活が困難になったときは、どのような住み方をしたいと思いますか」とした）と居住者属性との関連、居住継続意識と子への期待、現住宅の取扱い等との関連、空き家・空き地対策と居住者属性の関連についてそれぞれクロス集計を行い、変数間の関連性は $\chi^2$ 検定によって検討を行った。図表中に検定結果を示すが、とくに記述のない項目は、5%以下の有意水準に満たないことを意味している。

## 3. 結果及び考察

### 3-1 対象団地の概要

対象団地の概要は、各務原市都市建設部において入手した団地基礎データをもとに筆者の調査データを加えたもので表している(表1)。当団地は各務原市の東端に位置し、同市に11ある5ha以上の住宅団地のうち5番目に規模の大きい団地である。市の中心部からはやや離れているが、JR及び私鉄駅が団地近くにあるため、岐阜市や名古屋市方面への通勤・通学に便利な立地となっている。医療施設(3件)や医療・福祉の複合施設(1件)が団地2km圏内にあるが、食品・日用品の買い物施設が近くにないため、マイカーは不可欠な存在となっている。また高齢者の外出には、市のコミュニティバスが頼りの存在であるが、運行本数が少ないことが課題となっている。

### 3-2 居住継続意向と居住者属性

表1 対象団地の概要

開発時期、入居開始	1968年度着工、1970年入居開始
計画面積	24.3ha
計画区画数	960戸
世帯数 *	918世帯
総人口 *	2446人
高齢者数、高齢化率*	555人、22.7%
公共交通機関の状況	・2km圏内最寄駅:JR駅(1)、私鉄駅(1) ・コミュニティバス(各務原市ふれあいバス)1日5往復運行
学校、幼稚園等設置状況(2km圏内)	幼稚園(2)、保育園(1)、小学校(2)、中学校(1)
医療施設等(2km圏内)	医療施設(3)、医療・福祉複合施設(1)

\* 国勢調査(平成17年)

( )内数値は施設数

居住者の現在住んでいる住宅地で、または現在居住する住宅における居住継続意向については、先行研究から居住者の年齢、性、ライフスタイルなどとの関連が指摘されている。たとえば伊東ら(2008)<sup>5)</sup>は、奈良市学園前郊外住宅地における調査から、「要介護時の居住希望」を夫と妻それぞれ年齢別に分析した結果、高齢になるほど、また妻より夫のほうが現住宅での居住継続希望が高くなることを明らかにしている。また同じく伊東ら(2011)<sup>8)</sup>の奈良県榛原町遠隔郊外住宅地における調査からは、居住者類型別に永住意識を分析した結果、「(この団地に)ずっと住み続けたい」と答える居住者は、「地域アクティブ型」と筆者らが命名する地域に密着し地域余暇生活に活動的なグループに多いことを見出している。

本研究ではこれら先行研究の知見を参考とし、居住者の年齢、性、世帯形態と居住継続意向との関連を確かめる。なお本研究でいう「居住継続」とは、将来回答者本人の自立生活が困難になった時の住み方についての意識で「現住宅で夫婦又は一人で住み続けたい」、「現住宅に子どもと住み続けたい」、「現住宅で子どもと隣居・近居で住み続けたい」のいずれかを希望することをいう。この居住継続意向と回答者の年齢、性、世帯形態とのクロス集計結果を、図1、2、3に示す。

まず年齢別では(図1)、5%有意確率( $\chi^2(28) = 43.749$ ,  $p < .029$ )で2変数間に関連性が認められる。すなわち、60歳代、70歳代以上の高齢になるほど「現住宅に夫婦又は1人で住み続けたい」や「現住宅に子どもと住み続けたい」とする比率が高くなり、70歳代以上では両カテゴリーあわせて69%と最も高い値を示している。逆に若い世代では、「現住宅に住み続けたい」とする意向は相対的に低くなり、「ケア付き住宅に入居」を選択する比率が高まり、とくに40歳未満ではその傾向が顕著となる。

次に、性別では(図2)、0.1%有意確率( $\chi^2(7) = 36.790$ ,  $p < .000$ )で、男女差が明確に表れている。男性は、居住継続意向が女性より高く、73%が「現住宅で住み続けたい」と希望するのに対して、女性の同比は49%にとどまり、女性は「高齢者施設に入居」(26%)や「ケア付き住宅に入居」(18%)を選ぶ傾向が男性より高くなる。

さらに世帯形態別では(図3)、0.1%有意確率( $\chi^2(28) = 75.554$ ,  $p < .000$ )で、世帯間の差がみられる。すなわち「夫婦のみ世帯」と「多世代同居世帯」で居住継続意向がほかの世帯に比べ高くなる傾向が認められる。

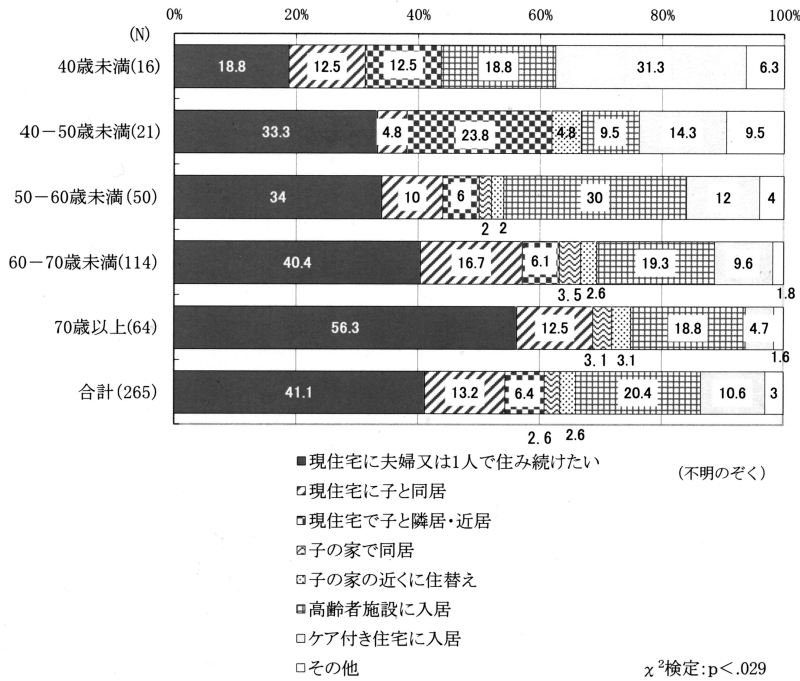


図 1 将来の住み方意向 - 回答者年齢別

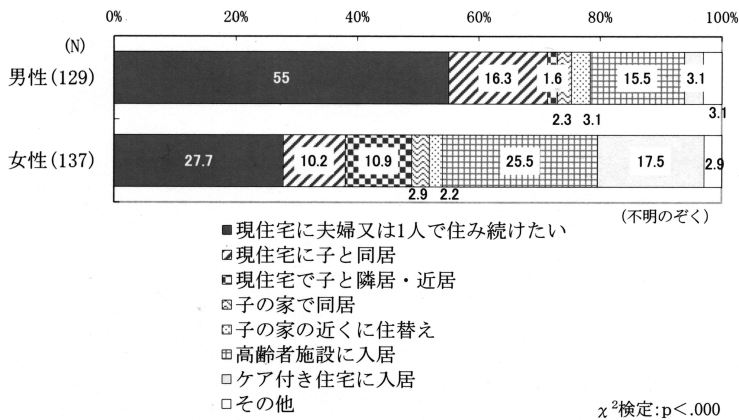


図 2 将来の住み方意向 - 性別

これら居住継続を希望する理由は (図 4)、「現住宅に満足しているから」が51%、「現在の生活環境に満足しているから」が41%、「経済的に住替える余裕がないから」が41%であり、住宅および生活環境に対する満足感が半数前後占めるが、経済的理由からやむなく居住継続という消極的選択も少なくないことがわかる。

これらのことから、現在の住環境に満足であるか、または経済的理由をもつ居住者の多くは、将来自立生活が困難になっても、同居者がいる間は現住宅に住み続け、高齢単身になった場合でもなお約3割は現住宅に住み続けるとするが、高齢単身のより多くは、いずれ「高齢者施設に入

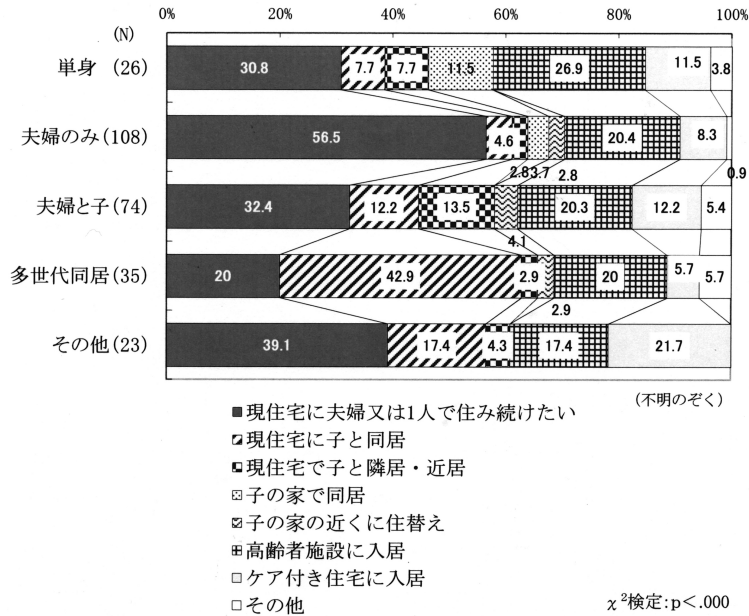


図3 将来の住み方意向－世帯形態別

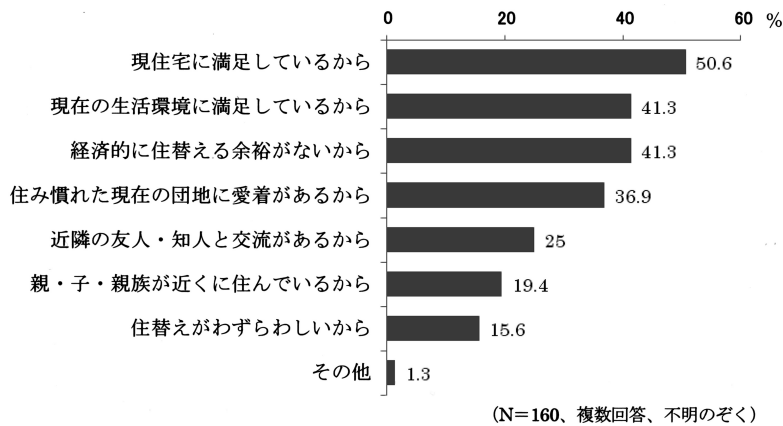


図4 現在宅に住み続けたい理由

居」、「ケア付き住宅に入居」あるいは「子の家で同居・近居」などさまざまな住み方を模索しなければならないといえる。居住者の終の住処として現住宅での居住継続の可能性を探ることと併せて、さらにはいくつかの居住選択が可能のように、高齢者向け共同住宅等の供給が今後必要とされよう。

### 3-3 居住継続意向と住宅改善状況及び現住宅の取扱いについて

ここでは、自立生活が困難になったときの住み方意識の8つのカテゴリーを、大きく3つのカテゴリーに再分類したうえで、居住継続希望者とほかの居住者とで、住宅の改善状況や改善意向、子に対する期待、現住宅の将来の取扱いについての態度・意識がどのように異なるのかを検討する。



表2 居住継続意識3カテゴリー別にみた住意識

		居住継続意識カテゴリー		
		居住継続希望	高齢者施設等 に入居希望	子の家で 同居・近居希望
1.住宅改修経験の 有無	ある	106(66.7)	57(68.7)	19(86.4)
	ない	53(33.3)	26(31.3)	3(13.6)
	合計(264)	159(100.0)	83(100.0)	22(100.0)
2.今後の住宅改善 意向	改善したので今のところ	30(19.2)	15(18.8)	6(30.0)
	計画がある	7(4.5)	4(5.0)	0(0.0)
	考えているが具体的計画ない	49(31.4)	25(31.3)	7(35.0)
	考えていない	70(44.9)	36(45.0)	7(35.0)
	合計(256)	156(100.0)	80(100.0)	20(100.0)
3.団地内に子・親 世帯住宅の有無	親の住宅がある	8(5.1)	8(9.6)	0(0.0)
	子の住宅がある	12(7.6)	4(4.8)	1(4.5)
	親と子の住宅がある	2(1.3)	0(0.0)	0(0.0)
	親・子の住宅いずれもない	136(86.1)	71(85.5)	21(95.9)
	合計(263)	158(100.0)	83(100.0)	22(100.0)
4.子の土地・住宅 の確保状況	団地内・近隣で取得済み	7(6.1)	2(3.6)	2(11.1)
	団地内で取得予定	6(5.3)	1(1.8)	1((5.6))
	団地外で取得予定	4(3.5)	4(7.1)	1(5.6)
	考えていない	97(85.1)	49(87.5)	14(77.8)
	合計(188)	114(100.0)	56(100.0)	18(100.0)
5.現住宅の将来の 取扱い ( $\chi^2$ 検定:p<.002)	子に相続し子に居住希望	20(12.5)	6(7.3)	4(18.2)
	子に相続し子に任せる	73(45.6)	31(37.8)	8(36.4)
	自分の代で終わり	22(13.8)	11(13.4)	6(27.3)
	中古住宅として売却	3(1.9)	11(13.4)	3(13.6)
	わからない他	42(26.2)	23(28.1)	1(4.5)
	合計(264)	160(100.0)	82(100.0)	22(100.0)

注:「4.子の土地・住宅の確保状況」は、18歳以上の子のいる世帯を対象 単位:人(%) (不明のぞく)

自立生活が困難になったときの住み方意識の8つのカテゴリーは、「現住宅に夫婦又は1人で住み続けたい」、「現住宅に子どもと同居したい」そして「現住宅で子どもと隣居・近居したい」の3つのカテゴリーを合わせて①現住宅に居住継続希望（以下、居住継続希望と記述）とし、また「高齢者施設に入居する」と「ケア付き住宅に入居する」を合わせて②高齢者施設等に入居希望とし、さらに「子の家で同居する」、「子の家の近くに住み替える」と「その他」を合わせて③子の家で同居・近居希望と置き換えた。この新たな3カテゴリーから成る将来の住み方意識と、現住宅の改善意識や現住宅の将来の取扱いに対する意識などをクロス集計した結果を表2に示す。

居住継続を希望する人は、現在住んでいる住宅を高齢者向けに改善し、老朽化や耐震化対応などを積極的にすすめることが期待されるが、結果はどうかみてみよう。「住宅改修経験の有無」と「今後の住宅改善意向」については、居住継続意識による差はみられない。統計的に有意な差はないが、むしろ将来は現住宅を離れ「子の家で同居・近居希望」グループで住宅改修経験が高く(86%)、今後の住宅改善意向についても「考えていない」とする者は、同グループが35%に対して、「居住継続希望」グループはやや高率の45%を占める結果となった。これは、居住者の

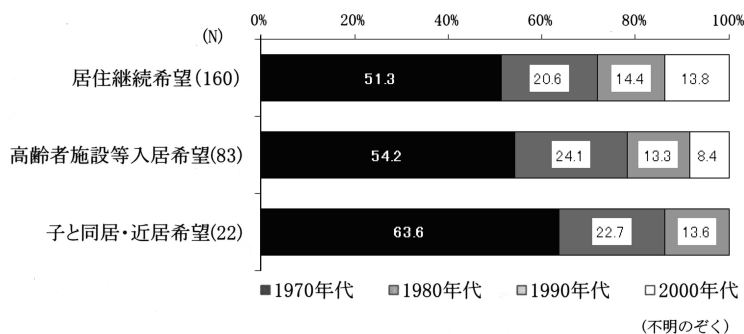


図5 住宅取得年－居住継続意向3カテゴリー別

表3 住宅改修経験、不具合の有無、住宅改善意向－住宅取得年別(居住継続希望者)

		住宅取得年			
		1970年代	1980年代	1990年代	2000年代
1.住宅改修経験の有無	ある	70(85.4)	17(53.1)	13(56.5)	6(27.3)
	ない	12(14.6)	15(46.9)	10(43.5)	16(72.7)
	合計(159)	82(100.0)	32(100.0)	23(100.0)	22(100.0)
2.住宅の不具合の有無	ある	50(61.0)	11(34.4)	8(36.4)	5(23.8)
	ない	32(39.0)	21(65.6)	14(63.6)	16(76.2)
	合計(158)	82(100.0)	32(100.0)	22(100.0)	21(100.0)
3.今後の住宅改善意向	改善したので今のところない	21(26.6)	3(9.1)	2(9.1)	4(18.2)
	計画がある	4(5.1)	0(0.0)	2(9.1)	1(4.5)
	考えているが具体的計画ない	25(31.6)	12(36.4)	7(31.8)	5(22.7)
	考えていない	29(36.7)	18(54.5)	11(50.0)	12(54.5)
	合計(156)	79(100.0)	33(100.0)	22(100.0)	22(100.0)

$\chi^2$ 検定:\*\*\*p<.000、\*\* p<.003

単位:人(%) (不明のぞく)

住宅取得年（住宅建築年または購入年の意）との関連も考えられるため、居住継続意向と住宅取得年のクロス表から確認すると（図5）、「居住継続希望」グループには、1990年代以降の比較的新しい住宅に居住する割合が28%と、他のグループに比較しやや高いことから、前述の住宅改善意識の低調さが説明できよう。そこで、この「居住継続希望」グループのみを抽出したうえで、さらに詳細に住宅取得年別に住宅改修経験の有無、住宅の不具合の有無、そして今後の住宅改善計画の有無について検討することとする（表3）。住宅改修経験は1970年代の古い住宅（築後30～40年）で最も高く85%を占めるが、1980年代の築後20～30年の住宅では、その値が53%まで下がり、住宅改修経験のない者が半数近くに及ぶことが分かる。また、住宅の不具合が「ある」の割合に着目すると、1970年代で61%、1980年代で34%、1990年代においても36%に及ぶことが分かる。これに対して、今後の住宅改善計画の意向をみると、「改善したので今のところ計画はない」と「改善計画がある」を合わせた値は、1970年代で32%、1980年代では9%に過ぎず、不具合の訴えに対して住宅改善意識は平衡しているとはいえない。居住継続を希望する世帯では、とくに築年数の高い住宅を中心に、まずは住宅のバリアフリー化や耐震化の対応を急がなければならないといえる。

次に、将来親世帯と子世帯との同居、隣居、近居についての意向を把握するため、「団地内に子又は親世帯の住宅の有無」については全体に対して尋ね、また18歳以上の子（別居子を含む）がいる192世帯については「団地内・近隣での子の土地・住宅の確保状況」を確かめた（表2）。いずれについても、グループ間で統計的に有意な差は認められなかったが、「居住継続希望」グループにおいては、団地内に「子の住宅がある」及び「親と子の住宅がある」（両者合わせて9%）の回答が他のグループより幾分比率が高まる傾向がみられ、また子の土地・住宅の確保状況は、「居住継続希望」グループで「団地内・近隣で取得済み」（6%）と「団地内で取得予定」（5%）の回答が他のグループに比べやや多く、「子の家で同居・近居希望」グループにおいても類似の傾向がみられ、居住継続希望者や子の家で同居・近居を望む人は、将来子どもと団地内外で隣居、近居を考えている人が少なくないことが確認できた。しかし現時点において、「居住継続希望」者が、将来子どもと隣居・近居できる可能性は、これらのデータから推測すれば2割強に過ぎないことが分かり、大部分の世帯は、現住宅で単身になる前に、だれからどのような形で生活支援を受けるのかなど、生活設計の必要性が感じられる。

さらに、現住宅の将来の取扱いについての3グループ間での意識の比較をみると（表2）、「居住継続希望」グループは、「子に相続し子に任せる」が最も高率で46%を占め、また「子に相続し子に居住を希望」とする回答は「居住継続希望」及び「子の家で同居・近居」グループでやや多く、3者間での意識の相違が認められる（ $\chi^2(10) = 28.289$ ,  $p < .002$ ）。現住宅の将来の取扱いについての3グループ間の意識の相違を整理すると、「居住継続希望」グループでは、「住宅は子に相続し任せる」という人が多く、子どもへの依存傾向がやや強いといえ、「高齢者施設等希望」グループと「子の家で同居・近居希望」グループは、「中古住宅として売却する」や「自分の代で終わりとする」という意識が相対的に高く、住宅を自分の代で処理しようという意識がやや高まるという特徴がみえてくる。いいかえれば、居住者の将来の住替え意識が、現住宅の取扱いの具体化を推し進めているともいえよう。

### 3-4 空き家・空き地の活用について

高経年の住宅地では、空き家・空き地の増加が進行しつつあり、住宅地全体の衰退イメージを増幅させかねない重要な課題である。当団地の空き家率（総住宅数に占める空き家数の割合）は7.7%、空き地率（総区画数に占める空き地区画数の割合）は2.1%である<sup>注3)</sup>。岐阜県内の同様な郊外住宅団地のいくつかと比較した場合<sup>注4)</sup>、空き家率は高く、空き地率は低いほうである。当団地では、空き家が何らかの理由でそのまま放置され、解体し更地や駐車場等になるまでに至っていない状況にあると受け取れる。

これら空き家・空き地についてどのような活用をしたらよいかについて尋ね、また空き家の有効活用として他の自治体を実施している事例を示し、そのような対策を講じることの是非についても合わせて尋ねた。空き家・空き地の活用方法については、将来の住み方意識別と回答者の年齢別で分析を行ったが、前者についてはとくに特徴ある傾向は認められなかったが（図略）、年齢による差がある程度確認できたので、年齢別の空き家・空き地活用方法について述べる（図6、7）。回答者全体では、上位から「更地に」が28%、「住宅として活用」が27%、「憩いの場として」が16%となる。また空き地については、「駐車場に」が33%、「福祉施設の建設に」が18%、「畑・菜園に」が15%の順となる。これらを年齢別で比較すると、空き家を「更地に」と挙げるのは30歳代以下の若年層に圧倒的に多く63%を占め、年齢による意識の差が認められる（ $\chi^2(28) = 52.294$ ,  $p < .004$ ）。



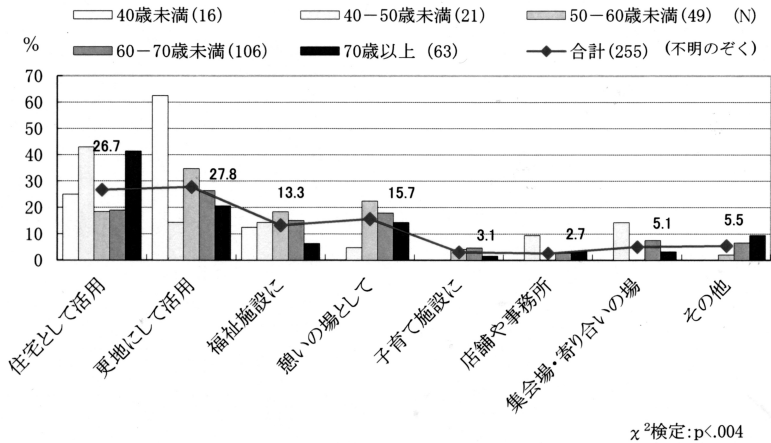


図6 空き家の活用について - 回答者年齢別

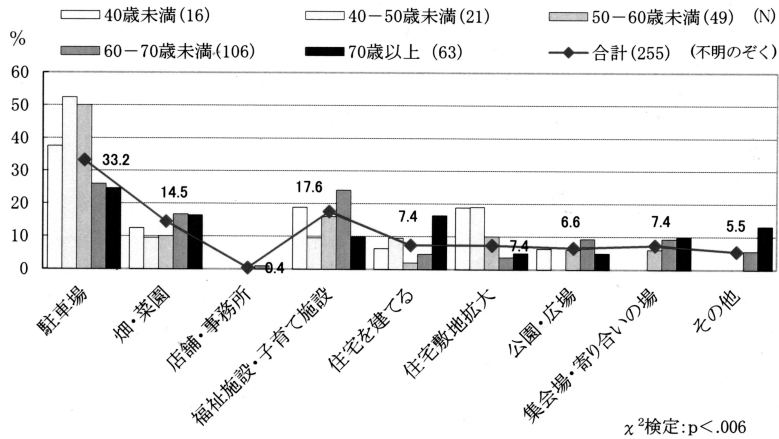


図7 空き地の活用について - 回答者年齢別

さらに空き地の活用としては、「駐車場に」は「50-60歳未満」以下に多く、「住宅敷地の拡大」についても同年齢層以下に相対的に多く、年齢別に有意な差が確認される ( $\chi^2(32) = 55.657, p < .006$ )。住宅地の開発当初に比べ、1世帯あたりの自家用車保有数が増え、居住者が駐車場の確保に苦慮している実態が浮上した結果と受けとれる。とくに若年及び中年世代は、通勤や日常生活に自家用車が欠かせないことから、駐車場の確保や敷地の拡大化を必然的に希求することとなり、これらの要求に応えるための空き家・空き地の適切な活用・管理システムの開発が必要とされている。

一方で、中高年世代では、空き家は「憩いの場として」、空き地は「畑・菜園に」の活用を、また幅広い年代で「福祉施設や子育て支援施設」設置を望んでいることから、今後の空き地の増加を、住宅地衰退の一途とばかりとらえるのではなく、住宅敷地の拡大化、畑地・緑地、駐車場への活用や、また居住者の交流の場の確保に適切に活用することで、住宅地としての質的向上が図れなくもないだろう。そのためには、まずは団地の自治会などが中心となり、空き家・空き地の持ち主の実態把握、リストの作成・管理が必要となろう。吉田 (2010)<sup>10)</sup> は、空き家の多い街区

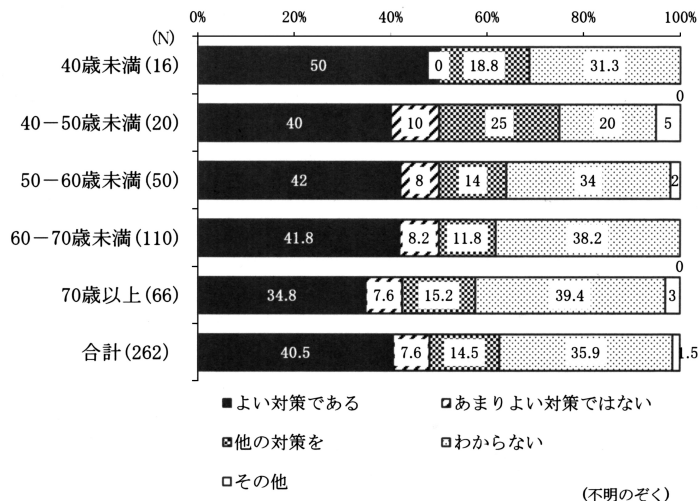


図8 若年層の移住支援対策について－回答者年齢別

では、区分所有マンションの管理組合が行っているように、空き家届の提出を義務付け、自治会が団地の公共性を保つという観点から、空き家台帳の管理を促すべきであると述べているが、団地全体で空き家・空き地の管理を行い、有効活用についての検討を深めていくには、空き家の処分を個別に住宅市場に委ねるのではなく、団地全体で管理を行うという吉田のこのような指摘は重要となろう。

次に、岐阜県内の他自治体による空き家対策としての、若年世帯の移住支援対策事例を取り上げ、当団地でも同様な対策を取り入れていくことについて、居住者の意識はどうかを確かめた。この空き家対策例とは、「空き家の有効活用として、(自治体が空き家を個人から借り上げ、ある程度整備したうえで)18歳未満の子どもを扶養する世帯の入居に際し、自治体が引っ越し費用の一部や期限付きで家賃補助などの支援を行う」という若年世帯の移住を促進するための対策の一つである<sup>注5)</sup>。設問では、「若い世代がこの団地に移り住みやすいようにするために、他の自治体では支援策を講じている例がありますが、このような対策についてどのように思いますか」とし、対策例の説明を付し回答を求めた。その結果は、図8に示すとおりである。全体では、「よい対策である」が41%、「わからない」が36%となり、ここで提示した若年世帯の移住支援対策を支持する人がそれほど多いとはいえない。40歳未満の若年世代では、「よい対策である」が50%と他の年齢層に比べ支持する傾向がやや高まるものの、年齢による意識の差は小さい。自由記述からは、個人の住宅である空き家を借りる際に、「自治体から補助が出るということについて理解ができない。このようなことは公的賃貸住宅でなければできないのではないかと疑問を投げかける声が聞かれることから、このような制度についての啓発や類似事例に関する情報提供が必要であることが確認された。

#### 4. 要約

地方都市岐阜県各務原市の高経年郊外住宅地における居住者の意識調査から、居住継続の可能

性について考察を試みた。本研究ではとくに、住み慣れた住宅での居住継続を希望する居住者に焦点をあて、これらの居住者の特性を把握しつつ、住み続けるための住宅および居住地環境の整備課題を明らかにしようとした。得られた知見を要約すると以下ようになる。

- (1) 高経年住宅地での居住継続を希望する人は、高年齢、男性、夫婦のみ世帯と多世代世帯が多いことが確認された。
- (2) 居住継続希望者の住宅には、1990年代以降に建設または建替えられた比較的建築年の新しい住宅が3割弱含まれることから、住宅地としてある一定の新陳代謝がうかがわれる。しかし築年数が30～40年以上の老朽化した住宅が5割強存在し、その約6割の住宅で何らかの不具合があるとすにもかかわらず、住宅改善の具体的計画がないかまたは考えていない世帯が3分の2以上を占め、高齢化対応や耐震化対応などの住宅改善が急務となっている。
- (3) 子に対する将来の期待を、「団地内での子の住宅の有無」、「団地内での土地・住宅の確保」、「現住宅の将来の取扱いについて」から検討したところ、団地内に子の住宅が「ある」、子の住宅・土地を「団地内・近隣で取得済み」または「団地内で取得予定」、そして将来は現住宅を「子に相続」を希望するといった子どもへの期待、依存意識が、「居住継続希望」者は「高齢者施設等へ入居希望」者に比べ高まる傾向がみられる。しかし、居住継続希望者が将来子と隣居・近居が可能と推測される割合は、現時点では2割強にとどまることから、終の住処の選択肢を広げておく意味で各種高齢者向け住宅の供給は今後必要といえる。
- (4) 今後、増加の加速が予測される空き家・空き地の活用について、居住者の意識は、居住継続希望か否かによる差は認められず、年齢による意識の差が確認された。空き家の活用では、40歳未満の若年世代は「更地として」を圧倒的に多く支持するが、中高年層では「住宅として」や「憩いの場として」活用などの支持も少なくなく意見が分かれている。また空き地の活用では、全体では「駐車場に」が最も多く、とくに60歳未満ではその傾向が顕著である。「住宅敷地の拡大を」という意見も60歳未満に多く、今後当団地への若年層の移住を促進させるには、このような意見を反映させるべく、空き家・空き地の管理システムを確立していくことが重要である。空き家・空き地の情報収集には、当団地自治会が中心となることがふさわしいと考えられるが、このような活動を支援する第三者機関や自治体の存在が不可欠であることも、付け加えておかなければならない。

今回の事例研究からは、居住継続希望世帯のとくに1980年代以前の多くの住宅で老朽化対策が急務なこと、また子世帯との隣居・近居の可能性は現時点ではかなり限定的であること、そして空き家・空き地活用のための空き家・空き地管理システムの確立が必要なことなどがある程度解明できた。今後の研究課題は、高経年住宅地における居住継続を可能にする要件を、本報告ではふれなかった団地内のコミュニティ活動の活性化などを含め総合的に捉え、対応策の優先順位とそれらの具体的手法を明らかにしていくことである。

## 注

- 注1) 都市社会学の西澤晃彦によれば、「郊外とは、都市地域を中心として広がる都市圏の周辺部の住宅地域」と定義されるが、本研究では「郊外」をこの定義にならう。文献1)を参照。
- 注2) 拙稿「戸建住宅における高齢化対応の整備に影響する要因－地方都市郊外戸建住宅における事例研究（各務原市U団地の場合）」(2011)で対象としたデータは、全回答者のうち50

歳以上の熟年者及び高齢者を抽出した232データであるが、本報告では居住継続意向の年齢差を把握するため回答者の全年齢層を対象としている。文献6)、7)を参照。

- 注3) 空き家の把握については、アンケート調査票を配布、回収時に目視にて郵便受けや住戸廻りの状況などにより判断し、判断がつきにくい住宅については自治会へのヒアリング調査によった。また空き地の把握については、同様な目視と「ゼンリン住宅地図2010年版」によった。
- 注4) 文献9)の中で、片山らは、岐阜県可児市と多治見市において郊外住宅団地の空き地・空き家の実態を報告している。そこで報告されている両市における31団地の空き地率と空き家率のデータを参考とした。
- 注5) 多治見市の、空き家の活用に関する家賃補助金の取組み事例は「平成19年度～平成21年度の3箇年(H19.10.1制度開始)において、多子世帯(18歳未満の子供を3人以上扶養する世帯)を対象に市が準備金(引越し費用10万円)や家賃補助金として毎月2万円(3年間補助)を支援するもので、対象者は「ホワイトタウン」、「明和団地」にある一戸建て空き家に入居する世帯」というものである。文献11)を参照。

## 文献

- 1) 西澤晃彦：郊外という迷宮、都市の社会学、有斐閣、東京；203-236、2000
- 2) 角野幸博：人口減少過程における居住地再編の課題－郊外とまちなかとの接合の可能性について－、住宅総合研究財団研究論文集、No.36；19-31、2010
- 3) 金川久子・田中勝・三宅醇：戸建住宅の経年変化にともなう住宅改善実態と住情報整備課 山梨県住宅供給公社戸建て住宅団地の住宅改善事例、日本建築学会計画系論文集、第584号；121-128、2004
- 4) 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集、第597号；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・奈良市学園前における－、日本家政学会誌、Vol.59、No.3；165-179、2008
- 6) 新田米子：戸建住宅における高齢化対応の整備に影響する要因－地方都市郊外戸建住宅における事例研究(各務原市U団地の場合)、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第43集；19-30、2011
- 7) 新田米子：郊外戸建住宅における居住継続希望者の住意識と課題 岐阜県各務原市U住宅団地の事例調査から、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1；1499-1500、2011
- 8) 伊東理恵・今井範子・牧野唯：地域生活と周辺環境の関係からみた遠隔郊外居住の持続可能性、日本家政学会誌、Vol.62、No.4；241-252、2011
- 9) 片山直紀・海道清信・村上心・前田幸栄：空き地・空き家実態からみた郊外住宅団地の持続可能性についての考察－名古屋圏・可児市と多治見市における事例調査より－、都市住宅学、第55号；70-75、2006
- 10) 吉田友彦：郊外の衰退と再生 シュリキング・シティを展望する、晃洋書房、京都；111-125、2010
- 11) 国土交通省住宅局：都市近郊における大規模住宅団地の利活用方策報告書；104-105、2009