

# 地方都市中心部の持家世帯に着目した市街地変容に関する研究

都市計画研究室 井川 進  
指導教官 中出 文平  
樋口 秀

## 1. 研究の背景と目的

現在、地方都市の多くでは、市街地が無秩序に拡大する一方で、中心部が空洞化しやがて衰退するといった問題が生じている。また、都市中心部では、定住人口の減少と高齢化・単身化・少子化が急激に同時進行している。

そして、古くから個人商店や住宅が密集し高密な市街地を形成し、都市中心部の居住機能を担ってきた住商混在エリアでも、前述した様々な問題により、その役割を果たさなくなりつつある。

さらに、地方では持地持家で暮らす世帯が多いにもかかわらず、後継ぎとなるべき世代が転出し帰ってこない事が多く、居住継承される可能性が低いと考えられる。そして、高齢化は今後さらに進行し、高齢者や高齢世帯<sup>(1)</sup>の増加が予想され、高齢世帯において居住継承がされない場合、居住者没後に土地・住宅が低・未利用地<sup>(2)</sup>化し、居住機能を低下させる恐れがある。

これまで、高齢者や居住継承が市街地に及ぼす影響に関する研究としては、大都市圏において松本らの建物更新と居住継承を後継者の存在と関連させて分析した研究<sup>1)2)</sup>がある。また、地方都市では樋口らの都心周辺部の市街地変容と居住者の実態や意識を把握しその問題点を提示した研究<sup>3)</sup>や白幡らの転出者と共同住宅居住者に着目した人口減少要因と居住継承意識に関する研究<sup>4)</sup>、中山らの市街地変容の実態と居住者の意識を含めて詳細に検討し、住宅・住環境整備の視点から活性化法の問題点を提示した研究<sup>5)</sup>がある。しかし、市街地変容の把握や居住継承、住宅更新に対する意識調査や実態調査などは行なわれているが、地方都市における人口減少、その

結果としての低・未利用地や高齢世帯の増加が市街地に及ぼす影響、そして居住継承されない世帯の土地・住宅に対する将来の意向などを調査した研究はない。

そこで、本研究は新潟県長岡市を対象として、中心部<sup>(3)</sup>でも特に人の高齢化と住宅の老朽化が進行し、高齢持家世帯の多い地区の市街地変容の実態を把握した上で、地区の戸建住宅居住者の実態や意識を把握する。そして、特に高齢持家世帯に着目し、居住継承に対する意識や土地・住宅に対する将来の意向から、地方都市中心部での高齢持家世帯の増加が土地利用に及ぼす実態を把握し、居住継承される可能性、住宅が低・未利用地化する可能性を検証し、低・未利用地化による居住機能などの低下を防ぐための検討や提言を行うことを目的とする。

## 2. 研究の方法

本研究では、まず中心部の高齢人口率といった人的特性と、老朽建物率といった物的特性を把握し、中心部でも特に高齢化の進行の激しい住商混在エリアから4地区を対象地区として選定した(表1、図1)。

次に、現地調査によって地区の実態を把握するとともに、地区の土地利用動向といった物的変化や、人口・世帯変動といった人的変化を把握する。

また、対象地区の居住者の意識や実態を把握するために戸建住宅居住者に対して、住宅や居住環境に関するアンケート調査を行った。

さらに、アンケート調査で確定した高齢者を含む世帯に対してヒアリング調査を行い、高齢世帯のおかれている現状や今後の居住に対する意識などを調査した。

表1 対象地区の選定用指標

選定用指標	長岡市	中心部	対象地区
人口密度 [H11年]	61.4人/ha	69.4人/ha	105.7人/ha
人口変化率 [H7年/S45年]	1.174	0.786	0.653
高齢人口率 [H11年]	17.7%	21.2%	28.7%
高齢世帯割合 [H7年]	7.1%	10.3%	16.3%
高齢世帯の持家率 [H7年]	85.9%	84.2%	87.1%
老朽建物率 [H2年]	-	55.7%	62.6%
木造建物率 [H10年]	-	73.9%	78.5%
建物棟数密度 [H10年]	-	26.4戸/ha	35.2戸/ha

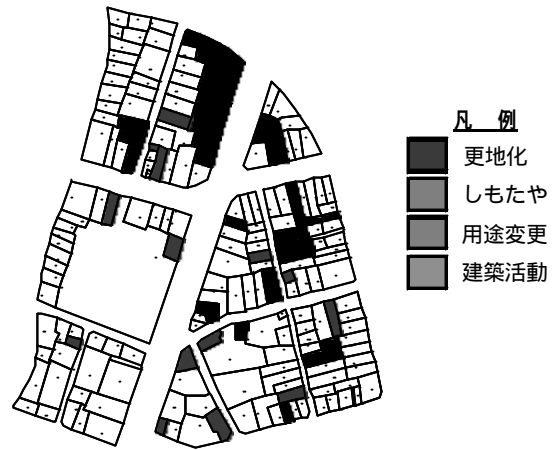
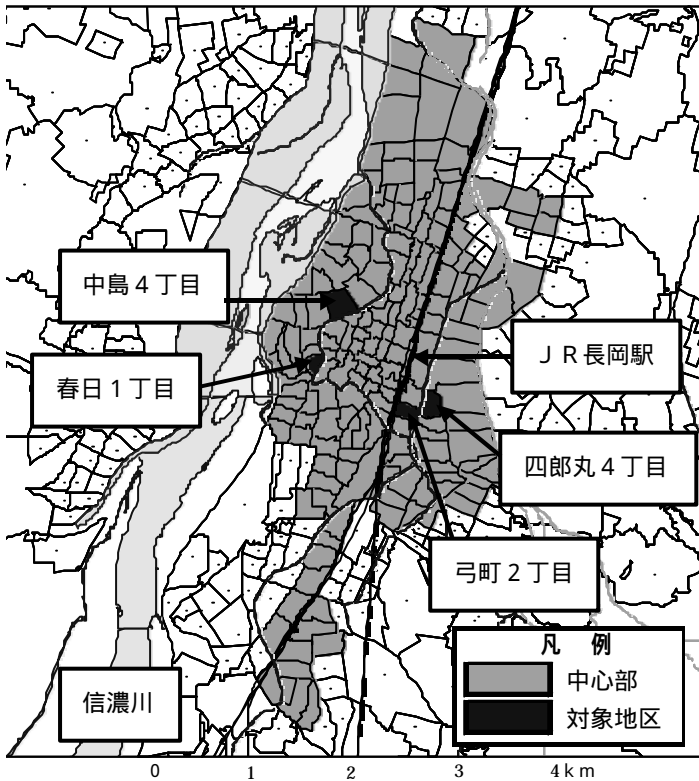
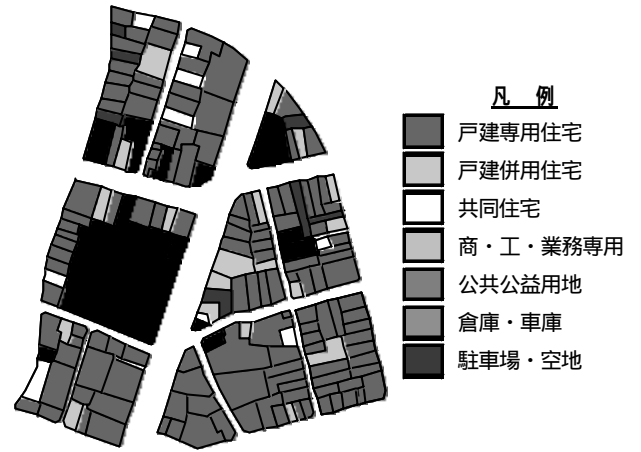


図2 四郎丸4丁目の1989年の土地利用形態 [上]

図3 四郎丸4丁目の土地利用変化 [下]

### 3. 対象地区の市街地変容

#### (1) 物的変化

対象地区である四郎丸4丁目の1989年の土地利用形態と1989年から2001年にかけての土地利用変化をみると、戸建専用住宅が更地化している(図2、3)。

次に、各地区毎の1989年と2001年の土地利用形態を形態をみると、弓町2丁目と四郎丸4丁目では戸建専用住宅の占める割合が大きく減少している。それに対して、春日1丁目や中島4丁目では、戸建併用住宅は減少しているが、戸建専用住宅が増加している。また、弓町2丁目や四郎丸4丁目、中島4丁目では、駐車場・空地が大きく増加しているのに対し、春日1丁目ではそれほど増加していない。

このように、弓町2丁目や四郎丸4丁目のように低・未利用地化が進行し戸建専用住宅が減少している地区、春日1丁目のように戸建専用住宅が増加し、低・未利用地化がそれほど進行していない地区、中島4丁目のように、戸建専用住宅は増加しているが低・未利用地化も進行している地区といったように地区毎に土地利用形態の変化に若干の違いが見られた。

対象地区の1989年から2001年にかけての土地利用変化のODを見ると、目に付くのは、戸建併用住宅から戸建

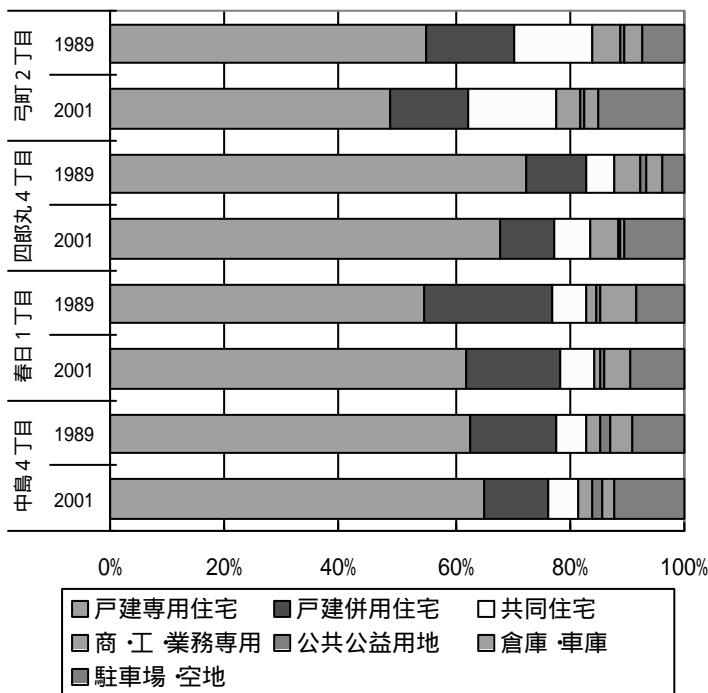


図4 2時点の土地利用形態(敷地数)

専用住宅への変化と、戸建専用住宅から駐車場・空地への変化である（表2）。

このことから、対象地区では、戸建併用住宅が商売を始め専用住宅化したいわゆるしもたや<sup>(4)</sup>の増加による商業機能の低下、戸建住宅の低・未利用地化による駐車場・空地の増加による居住機能の低下、によって地区が衰退していると考えられる。しかし、少数ではあるが新しく戸建専用住宅が建設されていたり、戸建専用住宅が共同住宅として建て替えられるなど土地の有効活用も行われている。

表2 土地利用敷地数変化(1989年から2001年)

1989 \ 2001	465	91	59	24	8	17	90
戸建専用住宅 471	416 (4)	8 (2)	11 (4)	24	1	2 (1)	35 (10)
戸建併用住宅 115	29 (1)	81				1	4
共同住宅 54	3 (1)		48				3
商・工・業務専用 25	4 (2)		1	17 (1)		1	5 (2)
公共公益用地 9		1 (1)		1	7		1 (1)
倉庫・車庫 29	7 (1)		1	3		12	7 (5)
駐車場・空地 56	9 (1)	2	1	1		1 (1)	43 (2)

( )内の数字は敷地の分筆、合筆が行われた敷地であり、内数である。

## (2) 人的変化

対象地区の人口は、S45年の3264人からH12年には2008人となり6割程度まで大きく減少している。また、世帯数はS45年では928世帯だがH12年には9割程度の824世帯に減少している。

このように、人口はS45年からH12年にかけて大きく減少しているのに対して、世帯数はそれほど減少しておらず、近年では再び増加に転じていることから、単に人口が減っただけでなく、共同住宅の増加などに伴う世帯の単身化や縮小化が進んでいると考えられる。

また、同時に少子高齢化も急激に進行しており、高齢人口率はH元年の19.2%がH11年には28.7%となり地区人口の3割近くが高齢者となっている。

一方、若年人口率は、H元年では14.7%だがH11年には9.8%と若年人口は地区人口の1割未満になっている。

また、人口は全ての地区で減少しているが、その変化の仕方は弓町2丁目や中島4丁目のように減少し続けている地区もあれば、四郎丸4丁目や春日1丁目のように増減を繰り返している地区もある。世帯数も増えている地区もあれば、大きく減少している地区もある。

また、高齢人口率に関しては全ての地区において急激に増加しているが、若年人口率は大きく減少している地

区とあまり変化の無い地区があり、少子高齢化の進行状況も地区によって大きな違いが見られた。

## (3) 対象地区の市街地変容

対象地区では、しもたやの増加による商業機能の低下、低・未利用地の増加に伴う居住機能の低下により地区全体が衰退している。また、戸建専用住宅が低・未利用地化するという事はその住宅に住んでいた居住者もいなくなるという事で、人口・世帯数も減少している。

しかしながら、市街地の変化には地区によって違いが見られ、次に示すような段階で市街地が変化している。まず、第1段階としてしもたやの増加により戸建専用住宅が増加しているが、人口は減少しはじめる。

次に第2段階としてしもたやの増加により戸建専用住宅が増加しているが、戸建専用住宅の低・未利用地化も同時に進行し、人口・世帯数が減少しはじめる。

さらに第3段階として戸建専用住宅の低・未利用地化の進行が激しくなり、戸建専用住宅の減少とともに人口の減少が目立つようになる。

最後に第4段階として戸建専用住宅の低・未利用地化がさらに進行し、戸建専用住宅の減少とともに人口・世帯数が大きく減少し、戸建専用住宅の占める割合の低下が激しく、低・未利用地の占める割合が高くなる。

このような段階で市街地は変化しており、対象地区では、春日1丁が第1段階にあたり、中島4丁目、四郎丸4丁目、弓町2丁目の順で市街地の変化が進んでいる。

## 4. 対象地区の戸建住宅居住者の実態と意識

居住者の実態と意識を把握するために、対象地区の戸建住宅居住者を対象にアンケート調査を実施し、対象世帯520世帯のうち432世帯に配布、うち386世帯<sup>(5)</sup>から回収し、89.4%という非常に高い回収率を得た。

### (1) 居住者の実態

居住者の多くは1970年以前から現居住地に暮らしており(64%)、父親の代もしくはそれ以前の代から代々土地を受け継いでいる(84%)。また、戦後の戦災復興時に現世帯主が現居住地に住み始め、現在にいたっている居住者も多く(34%)、近年新しく移住してきた居住者は少ない(10%)。また、現居住地に住み始めた頃は4人で暮らす世帯が24%と最も多く、2人以下の世帯は25%とそれほど多くはない。しかし、現在では2人で暮らしている世帯が30%と最も多く、2人以下の世帯が49%と、住み始めた頃の2倍近くまで増加しており、世帯の縮小がかなり進行している(表3)。

現居住地に住み始めた頃の世帯人員では地区別に有意な差は見られなかったが、現在の世帯人員は地区によって2人以下の世帯の占める割合の差など有意な差が見られ、地区によって世帯縮小に違いが見られた。

表3 世帯人員の変動

現在の世帯人員	住み始めた頃の世帯人員							総計
	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
単身	31	20	16	3				70
2人		38	30	34	8			110
3人			24	25	11	5	1	66
4人				25	14	6		45
5人					26	12	3	41
6人						16	11	27
7人以上							10	10
総計	31	58	70	87	59	39	25	369

住み始めた頃の世帯人員については、現在生存している家族のみを表している。

さらに、高齢世帯の占める割合は30%と高く、居住者個人の高齢化だけでなく世帯単位での高齢化が進んでおり、世帯人員が2人以下の世帯が49%であることから、世帯人員が2人以下の世帯の約60%が高齢世帯であり、世帯の縮小と高齢化が同時におこっている(表4)。

世帯縮小の原因となっている転出者の存在をみると、全世帯のうち56%に転出者があり、高齢世帯と世帯主が45歳以上で高齢者を含まない世帯において、転出者がいる世帯が60%以上と多く、転出の理由としては県外への進学や就職が多い(表4)。

転出者の帰ってくる予定については、高齢世帯では、27%が有ると答えているが、7割以上が無いまたは未定と答えており、高齢世帯では、転出者の帰ってくる予定が無い場合、居住継承される可能性が極めて低い。そのため、近い将来現居住者没後などに住宅が空家となり老朽建築物としてとり残されたり、住宅が取り壊され空地や駐車場として利用されるなど、土地・住宅が低・未利用地化し居住機能が低下する恐れがある。そのため他の世帯属性より帰ってくる予定のある転出者が多くない場合大きな問題となる。

全世帯で見ると、転出者の64%が転出先で結婚している点や、帰ってくる予定が無い、未定と答えた世帯が80%と多い点から転出者の多くが帰ってこないと考えられ、居住継承されない可能性を持つ世帯が多く存在していると考えられる(表4)。

また、居住者の79%が持地持家、借地持家を合すると93%が持家で暮らしており、借地借家で暮らしている居住者は少ない。さらに、持家に暮らす居住者の多くが、1970年以前から住んでおり、現在では高齢者となった人々であるのに対し(96/345)、借地借家に暮らす居住者の多くは、近年移住してきた若い世帯が多い(6/27)。

住宅の建築時期については、1990年以降に建築されたものが20%以下と少なく、築30年以上経過した住宅の居住者は42%(60/143)がかなり老朽化したと感じており、1970年から1989年にかけて建築された住宅の居住者も57%(81/141)がやや老朽化してきたと感じている。また、高齢世帯の場合1970年以前に建築された住宅に住む

居住者が64%と多く、対象地区では、人の高齢化と住宅の老朽化が進んでいる。

表4 世帯属性別の転出者の帰ってくる予定

世帯属性	世帯数	転出者のいる世帯	転出者の帰ってくる予定		
			有	無	未定
高齢単身世帯	50 13.6%	30 60.0%	8 26.7%	11 36.7%	11 36.7%
高齢夫婦世帯	59 16.0%	39 66.1%	11 28.2%	13 33.3%	15 38.5%
世帯主が 高齢者の世帯	74 20.1%	40 54.1%	4 10.0%	23 57.5%	13 32.5%
同居している家族に 高齢者を含む世帯	65 17.7%	32 49.2%	7 21.9%	12 37.5%	13 40.6%
単身世帯 (高齢単身を除く)	18 4.9%	8 44.4%	1 12.5%	4 50.0%	3 37.5%
世帯主が45歳以上の 高齢者を含まない世帯	86 23.4%	54 62.8%	10 18.5%	16 29.6%	28 51.9%
世帯主が45歳未満の 高齢者を含まない世帯	16 4.3%	3 18.8%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%
総計	368	206 56.0%	41 19.9%	82 39.8%	83 40.3%

(2) 居住者の意識

周辺環境の活気や住み心地に対する変化をみると、活気が失われ住み難くなったと感じている居住者が多い(25%)。しかし、活気を失ったが住み易くなったと答えた居住者もあり(5%)、居住者は単純に活気を失う事を住み難く感じると思っている訳ではない。

人口減少に関しては、居住者の68%が問題と感じており、人口減少に対する市街地整備に関しては、現住宅の建替・増改築支援と答えた居住者が37%と最も多く、次いで多いのが公営住宅を建設すると答えた居住者の21%である。また、民間の共同住宅と答えた居住者は低層(1~2階)が2%、中層(3~5階)10%が、高層(5階以上)が9%と少なく、地区に民間の共同住宅ができる事に対する抵抗感の表れだと考えられる。

今後の居住予定については、居住地の周辺環境に満足しているので定住すると答えた居住者が72%と最も多く、居住地に満足はしていないが金銭的な問題などで定住せざるを得ない居住者を合すると90%近くが定住すると答えており、転居を希望する居住者は少ない。また、古くから住んでいる高齢持家世帯は80%定住する意志が高いのに対して、近年移住してきた借地借家に暮らす若い世帯は、持家への転居を希望する世帯が多い。

後継ぎについては、居住者のほぼ半数は子が後を継ぐと答えているが、残りは居住継承されない可能性が高い。

後を継がせる気はない、後継ぎはいないと答えた確実に居住継承されない世帯が10%近くを占める。さらに、高齢世帯の40%が別居している子が継ぐと答えたが、うち40%が転出者の帰ってくる予定が無い、未定と答えており、全ての世帯が居住継承される訳ではない。また、まだ分からないと答えた世帯の多くは、転出者が帰ってくる予定が無い、未定と答えた居住者で、多くの世帯で

表7 各世帯の特性<sup>(7)</sup>

ID	世帯属性	面積 [坪]		建築年	居住継承希望	土地活用意向	低・未利用地化に対する問題意識		更地化する可能性
		敷地	住宅				周辺	所有地	
A-1	単身	200	20	1989			x	x	
A-2	単身	50	20	1973				x	
B-1	単身	300	20	1948		x		x	
B-2	単身	45	20	2001		x	x	x	
B-3	単身	38	20	1968		x	x		
B-4	単身	250	20	1947		x		x	
B-5	夫婦	100	72	1987		x		x	x
B-6	夫婦	50	90	1976		x		x	
B-7	予備	42	43	1995		x			x
B-8	予備	60	45	1952		x	x	x	
B-9	含	90	50	1966		x	x	x	x
B-10	含	100	50	1999		x	x	x	x
B-11	含	109	54	1974		x	x		x
B-12	含	72	38	1973		x	x	x	x
C-1	単身	26	20	1964	x				
C-2	夫婦	69	35	1967				x	
C-3	夫婦	30	25	1955					
C-4	夫婦	28	25	1957	x		x		
D-1	単身	60	-	1975		x	x	x	
D-2	夫婦	40	45	1975		x	x	x	
D-3	夫婦	37	30	1955	x	x			
D-4	夫婦	46	30	1949		x		x	
D-5	含	51	46	1976	x	x	x	x	

居住継承されない恐れがあり、特に高齢持家世帯で居住継承されない可能性が高い(表5)。

土地・住宅に対する将来の意向としては、居住者の59%が土地・住宅は子に相続させると答えている。つまり、土地を手放す気がなく、子を後継ぎと考え土地・住宅は子に相続させたいと考える居住者が多い。

しかし、後継ぎはまだわからないとしながらも土地・住宅は子に相続させたいと答えた曖昧な居住者が16%と、後継ぎはわからないし、土地・住宅についても特に考えていないと答えた無関心な居住者も15%と多く、あまり今後の居住について真剣に考えていない居住者も多い。

また、子が継ぐ、土地・住宅は子が相続すると答えているものの居住継承されない可能性のある世帯もある。

特に、高齢世帯では、土地・住宅は子に相続させたいと答えた居住者の半数以上で転出者の帰ってくる予定が無い、未定となっており、後継ぎに対する意識や土地・住宅に対する意向では、理想と現実の矛盾がある居住者がかなり多く存在する(表5)。

表5 高齢世帯の意識と転出者の関係

居住者の意識	転出者の帰ってくる可能性			総計
	有	無	未定	
同居している子が継ぐ				0
別居している子が継ぐ	21	3	11	35
子以外の親族が継ぐ		2		2
後を継がせる気はない		2		2
後継ぎはいない		2		2
まだわからない	1	11	14	26
その他		1	1	2
総計	22	21	26	69
子に相続	19	7	18	44
子以外の親族に相続		1		1
誰かに貸したい			1	1
自分の代で処分したい	2	9		11
特に考えていない	1	5	7	13
その他		1	1	2
総計	22	23	27	72

## 5. 高齢持家世帯の居住継承と土地活用に対する意識

前述したアンケート結果より、居住継承される可能性が低く、現居住者没後に土地・住宅が低・未利用地化する恐れが最も高い高齢持家世帯の実態と意識を明らかにするために、高齢世帯、高齢予備世帯(片方が65歳以上の世帯)、高齢者を含む世帯の25世帯を対象にヒアリング調査<sup>(6)</sup>を実施し、23世帯から協力を得た。まず、ヒアリング結果から居住継承と土地活用に対する意識から世帯の類型化を行った(表6、7)。

表6 居住継承と土地活用に関する意識による類型化

後継ぎ	土地活用	
	土地活用する、したい 土地活用してもいい	土地活用できない 土地活用しない、したくない
子が相続する 子に相続させる、させたい	A(2世帯)	B(12世帯)
子が相続しなくてもいい 子には相続させない 子がいない	C(4世帯)	D(5世帯)

Aの世帯は、子に後を継いで欲しいと考えているが、転出者の帰ってくる予定が未定であり、居住者もまだ元気なので今すぐに土地の活用などは考えていないものの、継がれないのであれば土地を活用してもいいと考えている柔軟な意識を持った世帯である。また、A-1の世帯は高齢者向けの住宅への入居やリバース・モーゲージなどの運用にも前向きであった。

Bの世帯が最も多く、これらは子が同居している世帯や転出者が帰ってくる予定があると答えた世帯である。そのため土地は活用しないと答えている。しかし、中には居住継承されない可能性を持つ世帯もあり、子供に土地を相続させた後はどうなってもいいと考えている消極的な世帯も含まれている。また、自分の住宅が更地化する事などに対する問題意識が無い世帯も多い。B-4の世帯は、すでに子に土地を相続させており、土地・住宅が子達によって低・未用地にされてもいいと考えていた。

Cの世帯は、子供がいなかったり、居住継承されなくてもいいと考えたり、無理に土地を子達に相続させる事にこだわっていない世帯である。しかも、自分の土地が今後低・未利用地化する事に対して問題意識を持つ世帯が多い。土地の活用に対しても前向きな世帯が多くC-1の世帯などはその典型例である。

Dの世帯は、居住継承されないもしくはされなくてもいいと考えていながらも、土地を手放す事は無く、子達に相続させると答えており、その後どうなっても知らないという将来の土地利用に対して無関心で問題のある世帯である。しかし、D-4、5の世帯のように借地持家

のため土地の活用は出来ないといった世帯もある。

AからDの分類で、AやCに分類される世帯が地区に多い場合は、居住継承はされなくても土地の活用に前向きな世帯が多いので、低・未利用地化する恐れは低くなる。しかし、Bで居住継承されない可能性がある世帯やDに分類される世帯が多くなると、市街地に低・未利用地化を引き起こす恐れがある。ヒアリングの結果では、BとDに分類された世帯が多く、居住者の多くが土地を活用する気がない事が分かる。つまり、都市中心部のこれ以上の衰退を食い止めるためには、居住継承支援だけを考えるのではなく、それ以上に低・未利用地化を抑制し居住機能を維持するために居住継承されない高齢世帯の現居住者に対する支援を通して、その資産を有効に活用する事が重要だと考えられる。

## 6.まとめ

対象地区のような住商混在エリアは古くから商店や住宅が密集して高密な市街地を形成し、都市中心部の居住機能を担ってきた地域である。

しかし、現在では周辺居住者の買物行動の変化や商業環境の変化、後継ぎ世代の転出などが原因で個人商店が商売をやめしもたやとなっており、商業機能が低下している。また、戸建専用住宅が低・未利用地化し駐車場・空地が増加している。戸建専用住宅が無くなるという事はそこに住んでいた世帯がいなくなるという事で、人口・世帯数が減少し居住機能も低下しており、商売を営む場所でも人が住む場所でもなくなりつつある。

さらに、各世帯からの子世代の転出による世帯人員の減少も大きく、一度転出した子のほとんどは帰ってくる事が無い。そのため、残された居住者である親世代が加齢し、高齢者となり高齢世帯が増加している。そして、高齢世帯の多くはずっと住み続けてきた愛着のある土地などを自分の代で手放す気は無い。そして、居住継承される、されないに関係なく、子がいる場合は、後を継いでもらいたいと考えており、子に相続させた後はどうなってもいいと考えている。そのため現居住者没後に転出者の手によって住宅が低・未利用地にされる恐れがある。

本研究の結果、高齢世帯で転出者の帰ってくる予定があるのは30%、未定と答えた世帯の半数が帰ってくるとしても約50%で、残りの50%は居住継承されないと仮定すると、今後長岡市は中心部だけで約20haが低・未利用地化する恐れがある<sup>(8)</sup>。それだけの土地が個別に低・未利用地化するとすれば大きな問題である。

このように、対象地区のような住商混在エリアは、現在では前述した様々な問題により、その役割を失いつつある。そのため、今後も居住機能を維持するための仕組みが必要となる。

そこで、新しく居住者を呼び込むのはもちろん、居住継承されやすい環境、転出者を中心部に引き止めるために行き過ぎた土地利用の拡散を抑制し、住商混在エリア等の既存の居住機能を上手く活用し、人が住めるような環境整備や街づくり、つまりコンパクトな街づくりを実践する必要がある。

また、今後市街地を低・未利用地化させる恐れのある居住継承されない高齢持家世帯の増加が予想される事から、そういった世帯の不動産を有効に活用するためにリバース・モーゲージを福祉政策のみならず都市計画の観点から運用する事により、高齢持家世帯の居住者没後に不動産が沈滞するのを防がなくてはならない。

また、アンケートやヒアリングで賛同者の多かった公営の共同住宅などを地区内に建設し、高齢持家世帯に暮らす人々を対象として、入居を希望する世帯に対しては、所有している住宅を中古住宅として賃貸する事によって共同住宅の賃料を払うといったシステムが望まれる。

そして、既存の居住機能を維持し、新たに居住者を呼び込み、少しでも地区を蘇らせていく事が必要となる。

(補注)

- (1) 本研究では、高齢単身世帯(65歳以上で一人暮らし)と高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上)を高齢世帯と定義する。また、持家で暮らす高齢世帯を総称して高齢持家世帯と呼ぶ。
- (2) 本研究では、既成市街地内の空き家・空地・青空駐車場など、有効に活用されていない土地を総称して低・未利用地と呼ぶ。
- (3) 本研究では、中心部として定義する範囲を、昭和45年のDIDのうち、本研究の基礎データとして使用する長岡市都市計画基礎調査の地区区分の関係上、184町丁目178地区を中心部と定義する。
- (4) 本研究では、戸建併用住宅が商売をやめ専用住宅化したものを総称して「しもたや」と呼ぶ。
- (5) 平成12年度の国勢調査では対象地区の世帯数は824世帯で、アンケート協力世帯は対象地区の全世帯数の46.8%。
- (6) ヒアリング調査は、アンケート調査実施時にアンケート票に同封したヒアリング調査の依頼文に氏名を記入してもらった世帯のうち、高齢世帯と高齢者を含む世帯を対象に実施した。
- (7) 表7中の面積はアンケート調査によるもので正確な値とは多少誤差があると考えられる。また記号は、各項目に対する居住者の意識を示したもので、居住継承では相続を、はさせる、はして欲しい、はしなくてもいい、×はさせない。土地活用では、はしたい、はしてもいい、×はしない。更地化に対する問題意識では、は問題意識あり、×は問題意識なし。更地化する可能性はヒアリングから得られた知見を基に判断したもので、は可能性あり、×は可能性なし。
- (8) 長岡市では、平成7年度の国勢調査によると中心部の高齢持家世帯数は2131世帯[A]で、本研究のアンケート調査で把握した高齢世帯の平均敷地面積が186.7㎡[B]なので、中心部の高齢持家世帯の総敷地面積を約39.8ha[C=A×B]と考えた。

参考文献)

- 1) 松本 暢子、「東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究 - 墨田区東向島地区における最近10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況 -」、1994、都市計画論文集29、p445 - 450
- 2) 松本 暢子・大江 守之、「都心居住高齢者とその家族の居住継承に関する研究 - 墨田区東向島地区におけるケーススタディー -」、1995、都市計画論文集30、p73 - 78
- 3) 樋口 秀・柏村 卓、「地方都市都心周辺部の街区・敷地構成状況から見た市街地の変容と人口変動に関する研究」、2001、都市計画229、p49 - 59
- 4) 白幡 武皇・樋口 秀・森村 道美、「転出者と共同住宅居住者の諸属性に着目した地方都市都心周辺部の人口減収要因分析」、1999、都市計画論文集34、p661 - 666
- 5) 中山 誠・樋口 秀・森村 道美、「地方都市の住宅・住環境整備を視点とした中心市街地活性化法の運用に関する研究」、2000、都市計画論文集35、p355 - 360