

地方都市都心周辺部の住宅ストックと世帯の多様性に関する研究

都市計画研究室 花田 信介
指導教官 中出 文平
樋口 秀

1. 研究の背景と目的

現在、地方都市の多くで中心部人口が減少しているが、今後も都市が居住機能を保つためには、多くの世帯を抱え居住機能に特化する都心周辺部が持続的な住宅地とならなければならない。その都心周辺部では人口減少の要因が都心部とは異なるとともに、物的特性・人的特性で多様であるために、対応策が見つかっていない。

かつてに比べ住宅に対する価値観が多様化し、世帯規模が縮小化している中で、現状の地区住宅ストック構造ではライフステージ変化による世帯構造・世帯規模の変化に対応でき継続して居住可能であるのか、地区世代構造と世代交代に偏りが無く常に多様な世帯が居住できる住宅地であるのか、という世帯の多様性の観点から住宅地の持続性を考慮するうえで重要である。

地方都市の住問題・住環境を取り扱った既往研究として、中心市街地からの転出者・共同住宅居住者に着目し中心部の人口減少要因を分析した白幡らの研究¹⁾、中心部の持家世帯に着目し市街地変容と居住継承を論じた井川らの研究²⁾、地域内循環居住のメカニズムを示した野嶋らの研究³⁾があるが、都心周辺部を対象とした研究、住宅ストックと世帯構造の関係性について論じ、住宅地の持続性を検証した研究は見当たらない。

そこで本研究は、地方都市都心周辺部を対象として市街地特性の多様性を把握した上で、住宅ストックと世帯構造の関係性を明らかにし、住宅地の持続性・世帯の多様性と

いう観点から既存住宅ストック及び整備手法を検証することを目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、新潟県長岡市の都心周辺部⁽¹⁾を対象とする。まず、長岡市をエリア区分⁽²⁾ (図1)するとともに国勢調査の世帯類型を用い12の世帯構造⁽³⁾とライフステージ段階を定義し(表1) 1995年国勢調査により都市全域の住宅ストックと世帯の状況を概観し都心周辺部の特性を把握する。次に都心周辺部内の各町丁目(以下、地区)について、住宅と世帯の状況を表す4指標でクラスタ分析を行い類型化し、各クラスタから3地区を対象地区候補として選出する。これらの地区での土地利用変化・現況分析により各クラスタの市街地特性を把握し、市街地特性の住宅ストックに対する影響を検証する。

そして、都心周辺部を代表しかつ性質が異なる4地区を抽出し、住宅ストックと世帯構造、世帯構造変化の実態をアンケート調査により明らかにする。また、同調査では、周辺住宅ストック・世帯状況変化に対する居住者意識と持続性ある住宅地を築くための方策への意見を検証する。

3. エリア別住宅ストック・世帯特性

長岡市の各エリアの人口・世帯の状況をみると、1980年から2000年にかけて長岡市の世帯数は29%増加しているが、人口の増加は7%にとどまっており、世帯規模は縮小傾向に

ある。中心部⁽²⁾各エリアで人口が減少しているが、減少数が最も多いのはS45DIDである(8011人)。世帯数が大きく減少しているエリアは無く、中心部の人口減少は多世代居住から核家族居住への世帯規模の縮小が一因と考えられ、郊外部で人口が減少していないのは、世帯規模が少ない状態から出発していること、流入世帯が各時点で存在することが考えられる。

(1) 世帯構造

長岡市の世帯の状況を見ると(図2)最も多いのが『単独』で総世帯の約2割を占める。最も特徴あるエリアは農村部であり三世代が多く単独が少ない。また、中心部と郊外部は反対の傾向を示しており、中心部では『高齢単独』『高齢夫婦のみ』等の今後世帯規模が縮小あるいは世帯を構成しなくなる衰退期世帯が多く、『親と幼い子供』『親と若い子供』等の今後世帯規模が拡大あるいは新たな世帯を生み出す成長期世帯が少ない。そして、その中心部ではS45DIDが市の1/4強の世帯を抱えており、住宅地の持続性という観点で重要なエリアである。

(2) 住宅ストック

長岡市の持家率は65.4%である。住宅の所有・建て方の状況では、中心部とH7DIDの持家率はほぼ変わらないが(各エリア約60%)、建て方に着目するとエリアによる違いがあらわれ、商業と近隣商業で持家に占める中高層共同住宅の割合が高い(商業25.1%、近隣商業7.8%)。S45DIDとH7DIDでは、中層以上の共同住宅はほとんどなく、戸建持家、低層共同住宅の民営借家が住宅ストックのほとんどを占める。また、戸建借家はどのエリアでも1割に満たなく、長岡市の住宅ストックは、世帯数の少ない商業、近隣商業を除くと戸建持家、低層共同住宅の借家で構成されている。

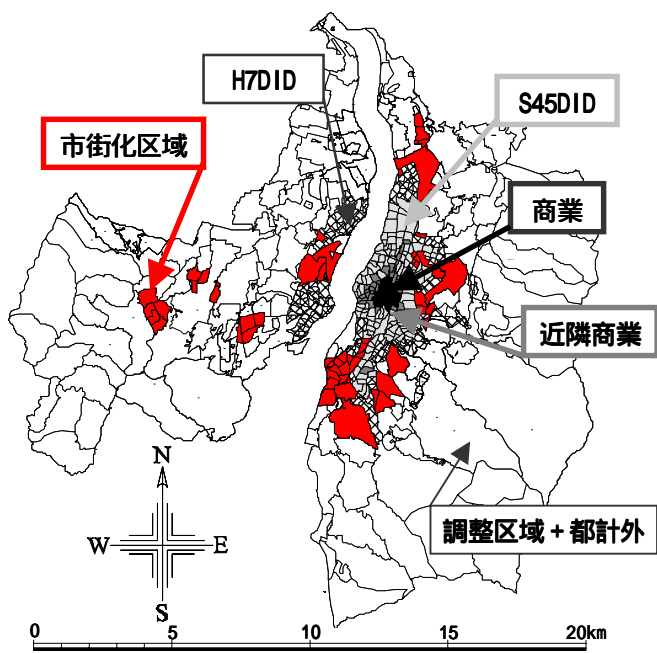


図1 長岡市のエリア区分

表1 世帯構造の定義

ライフステージ	世帯構造	世帯構成
衰退期	①高齢単独	65歳以上の単身世帯
	②高齢夫婦のみ	夫婦世帯で夫婦の片方もしくは両方が65歳以上
	③高齢の親と子供	65歳以上の親と子
	④夫婦と高齢の親	夫婦と65歳以上の親
停滞期	⑤夫婦と親	夫婦と65歳未満の親
	⑥パラサイト	65歳未満の親と18歳以上の子
	⑦単独	65歳未満の単身世帯
	⑧夫婦のみ	夫婦世帯で夫婦の両方が65歳未満
成長期	⑨親と幼い子供	親と6歳未満の子
	⑩親と若い子供	親と18歳未満の子
	⑪三世代	三世代世帯
	⑫その他	①~⑪に分類されない世帯

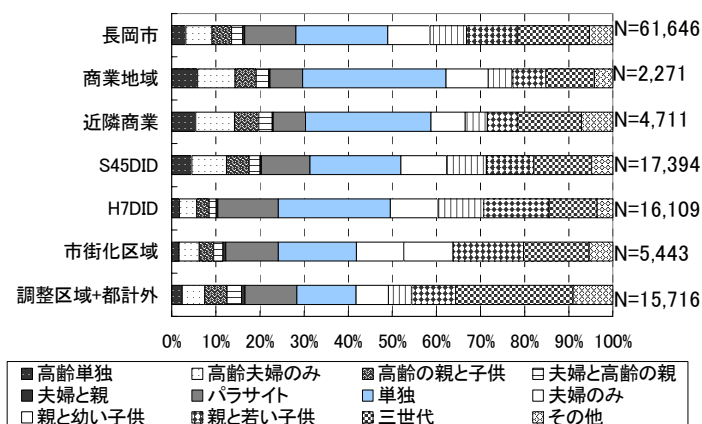


図2 エリア別世帯構造(1995年国勢調査)

(3) 都心周辺部

対象地域であるS45DID(以下、都心周辺部)の住宅ストックの状況は多様である。持家に着目しその状況を見ると(表2)地区の住宅ストックが戸建持家に特化しているか、狭小な持家が多数存在するか否かで大まかに4つの特性に分類できる。ほとんどの住宅ストックが戸建持家で構成されていて、かつその延べ面積も大きい。ほとんどの住宅ストックが戸建持家で構成されているが狭小なものも多い。共同住宅が多い。~のように住宅ストックが偏っておらず建て方やその延べ面積において様々な住宅が混在している。

表2 持家の特性によるS45DID内の地区の分類

	持家百m ² 未満	持家百m ² 未満				計	
		~10%	11~20%	21~30%	31~40%		40%~
戸建持家率	80%~		3	3	7	3	16
	70~79%		2	6	7	2	17
	60~69%		1	13	15		29
	50~59%		2	9	7	4	22
	40~49%	1	3	8	3		15
	~39%	1	2	7	3	6	19
計		2	13	46	42	15	118

『戸建持家率』は地区の住宅ストックに戸建持家が占める割合、『持家百m²未満』は持家世帯に占める延べ面積百m²未満世帯の割合であり、1995年国勢調査による。

都心周辺部は住宅ストックに関して多様であるが、世帯についても同様である。世帯構造で中心部と郊外部による差異が最も出るのが、高齢者のみ世帯に代表される衰退期世帯と成長期世帯だと述べたが、中心部ではその成長期世帯が少なく、持続性を欠いていく、もしくは、もうすでに持続性を欠いている可能性がある。

エリアによる特徴が出やすい成長期世帯と高齢者のみ世帯の都心周辺部各地区の状況をみると(図3)、地区によって、世帯の状況にかなりばらつきがあるが、長岡市の平均と比べると成長期世帯が少なく、衰退期世帯が多い傾向がある。

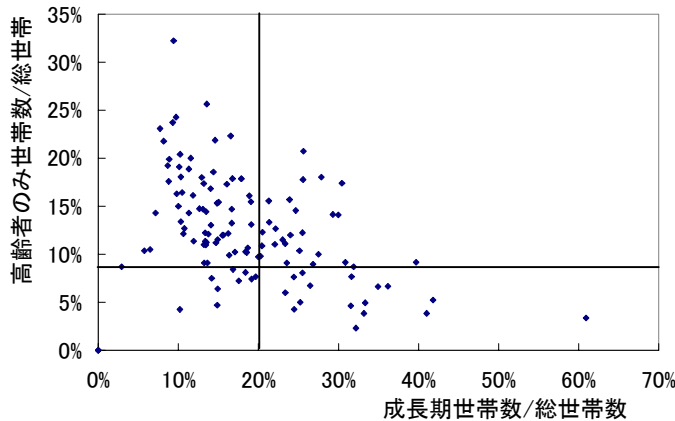


図3 S45DID内の地区別成長期世帯、高齢者のみ世帯の割合

『高齢者のみ世帯』は『高齢単独』および『高齢夫婦のみ』世帯の合計
 図中の線は、各々長岡市の平均値を表しており、横軸(20%)、縦軸(9%)

4. クラスタ分析による都心周辺部の類型化

住宅ストックと世帯の状況で多様な都心周辺部を分類するためにクラスタ分析を行った。手法はWard法、対象は都心周辺部118地区である(4)。指標は、住宅ストックと世帯の状況に関連する10指標(5)をまずとりあげ、指標の相関、各指標のもつ意味合いから、持家世帯当たり延べ面積、単独世帯率、未就学児の人口率、人口密度の4つを選出した。

分析の結果、6つのクラスタに分類した。各クラスタの指標値(表3)、分布状況(図4)から、クラスタ1は単独世帯と子供が多く高齢者が少ない。また、共同住宅が多いことから、独立した世帯が最初に入る地域であると考えられる。クラスタ2は、子供が少なく、高齢者、単独世帯が

多い。その単独世帯は中高年の戸建住宅居住層がほとんどだと考えられる。クラスタ3は戸建持家が多く、単独世帯が少ないこと、郊外部付近に立地していることから、比較的短期間にまとまって形成された住宅地と考えられる。現在は高密度に居住しているが子供が少なく、その地区の持続性は疑問である。クラスタ4は住宅ストックが多様で、高密度に居住しかつ子供も多く、地区が持続していくと考えられる。クラスタ5は人口密度が低く、子供が多いことから、初めて戸建持家を持つ世代が入っている地域だと考えられる。都心周辺部縁部に位置しており、比較的新しい住宅地である。クラスタ6は持家率が高く、共同住宅が少ないことから、戸建持家の地区である。高齢者のみ世帯が多く、居住継承が進んでいなく、戸建持家からの世帯分離による人口減が生じていると考えられる(2)。

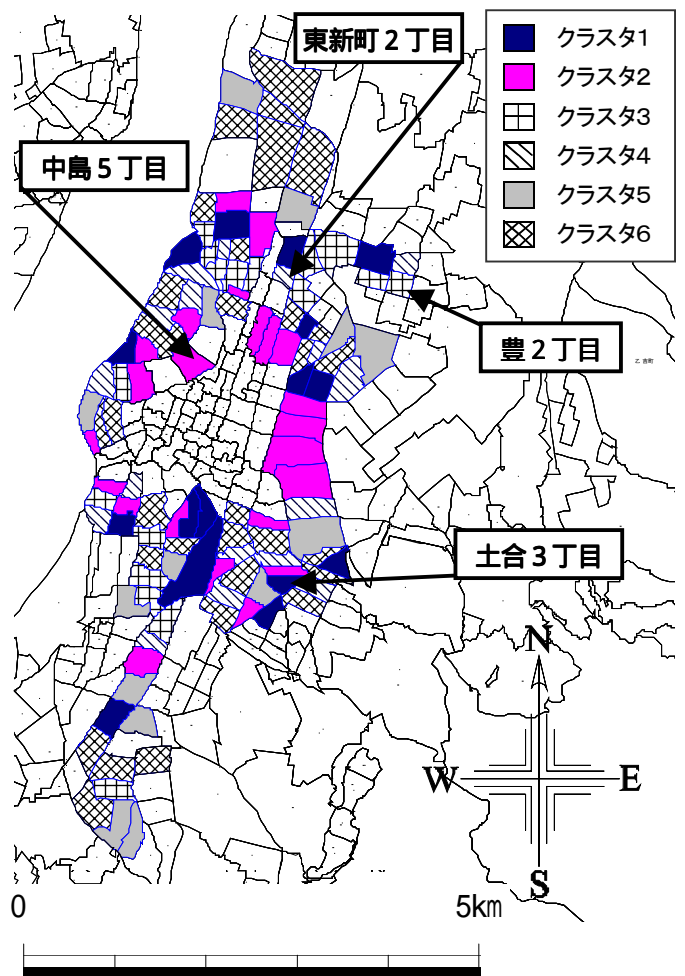


図4 各クラスタの分布、詳細検討地区の位置

表3 各クラスタの分析指標と他指標の状況

	持家世帯 当たり 延べ面積	単独 世帯率 (%)	未就学児 の人口率 (%)	人口密度	持家率 (%)	共同 住宅率 (%)	借家世帯 当たり 延べ面積	高齢 人口率 (%)	高齢者のみ 世帯率 (%)	人口 増減率 (%)
クラスタ1 16地区	118.2	29.9	9.6	75.2	48.0	33.6	43.2	12.7	9.9	-0.7
クラスタ2 23地区	133.5	36.5	4.7	79.6	51.6	30.7	38.7	20.0	13.3	-14.7
クラスタ3 17地区	127.7	15.6	4.4	110.6	75.2	10.9	54.0	20.3	14.0	-10.6
クラスタ4 17地区	133.8	25.5	7.6	115.0	51.5	31.7	42.3	15.2	10.8	2.0
クラスタ5 14地区	145.4	18.7	7.2	56.7	60.0	15.0	48.1	15.8	9.1	5.8
クラスタ6 31地区	128.5	21.1	4.5	53.4	71.0	15.0	48.1	21.5	15.9	-11.1
長岡市	139.5	24.0	6.0	-	65.0	23.0	39.6	16.0	9.0	3.7
S45DID	130.2	25.0	6.0	67.1	58.0	25.0	42.9	18.0	12.0	-7.9

表中の値は、各クラスタに所属する地区の値の和から出した平均値である。

5. 住宅ストックと世帯の多様性

(1) 詳細検討地区の抽出

都心周辺部の状況を代表するクラスタから各1地区、アンケート調査を行う地区を抽出した。その4地区と所属するクラスタ(()内の数字で示す)は以下の通りである。もともと世帯(世代)の多様性があると考えられ、A.現在、世帯(世代)の多様性が失われている：中島5丁目(2) B.現在も世帯の多様性が保たれている：東新町2丁目(4) もともと、世帯(世代)の多様性を確保しにくい住宅ストックで構成されている地区で、C.共同住宅が非常に多く、また若い世代も多いが、その後の成長期世帯となったとき、受け皿となるような住宅が存在しない：土合3丁目(1) D.戸建住宅に偏っており、かつ一時期に開発されたため、地区の世代の移行がまとまって生じる：豊2丁目(3)

これら4地区のうち、中島5丁目と土合3丁目は戦災復興区画整理事業を受けている。

土地利用変化⁽⁶⁾では(図6) 中島5丁目は戸建住宅の減少、多様性が確保されている東新町2丁目では共同住宅の建設が見られる。土合3丁目は共同住宅、豊2丁目は戸建住宅に偏っており、おのおの住宅系用途敷地数は減少していない。また、戸建住宅が減少している中島5丁目の土地利用現況⁽⁶⁾を見ると(図7) 狭小な敷地が目立つ。

(2) アンケート調査の概要

都心周辺部における住宅ストックと世帯構造の関係性、持続性ある住宅地を築くための方策を把握するために詳細検討地区の戸建住宅居住世帯を対象にアンケート調査を実施した。現地調査で判断した対象世帯は380世帯であったが、配布が可能であったものは299世帯で262世帯から回答を得た⁽⁷⁾(回収率87.6%)

(3) 住宅ストック

まず、住宅の所有形態をみると、持地持家が多いが(215世帯：85.0%、借地持家18世帯、借地借家20世帯) 地区により若干差があり、戸建住宅に偏っている豊2丁目が高く(96.3%) 中島5丁目はやや低い(76.5%)、また、世帯数が少ないが、借地借家の住宅床面積は小さい(持地持家：平均145㎡、借地借家：112㎡)。その敷地面積、住宅床面積の分布を見ると(図8) 中島5丁目は他の地区に比べてやや敷地面積が小さいが、多様な規模の住宅がある。反対に豊2丁目と土合3丁目では同等の規模の住宅が固まって存在している。東新町2丁目には多様な規模の住宅がある。そして、住宅建築年をみると、築20年以上経つ住宅が各地区で5割を越えている。これは、都心周辺部共通の状況と考えられ、今後も住宅ストックとして使用するのであれば修繕の必要がある。また、豊2丁目は57.6%の住宅が1970年～79年に建築されており、老朽化時期が集中する。

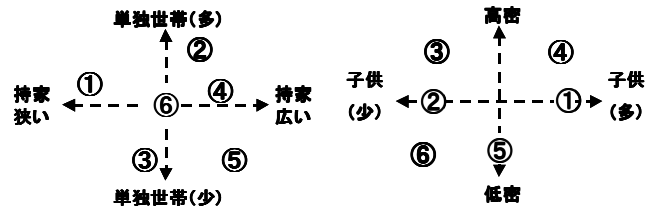


図5 各クラスタの位置関係

表4 詳細検討地区の概要

地区名	区域区分	法定 建蔽率 (%)	法定 容積率 (%)	市街化 区域 編入年	DID 編入年
土合3丁目	第1種低層住居専用地域	50	100	1970年	1970年
中島5丁目	第1種住居地域	60	200	1970年	1970年
豊2丁目	第1種中高層住居専用地域	60	200	1970年	1970年
東新町2丁目	第1種住居地域	60	200	1970年	1970年

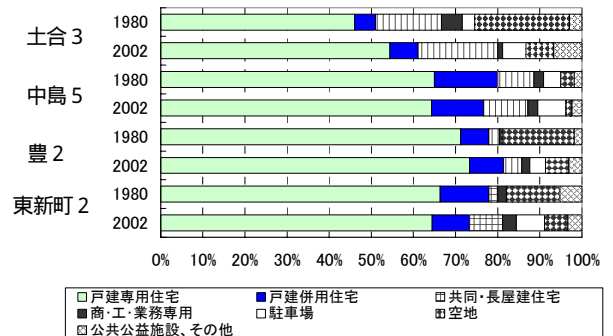


図6 土地利用変化(敷地数)

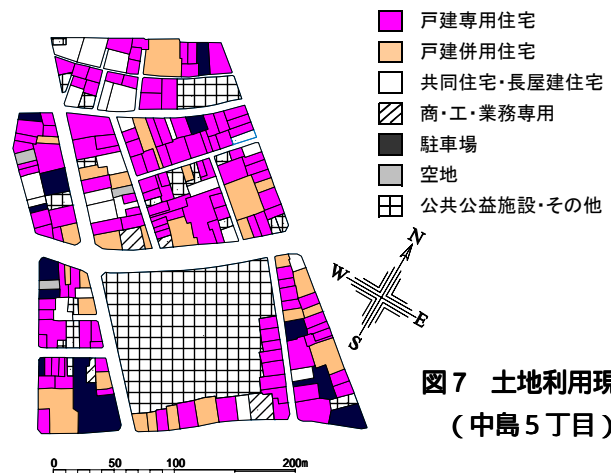


図7 土地利用現況
(中島5丁目)

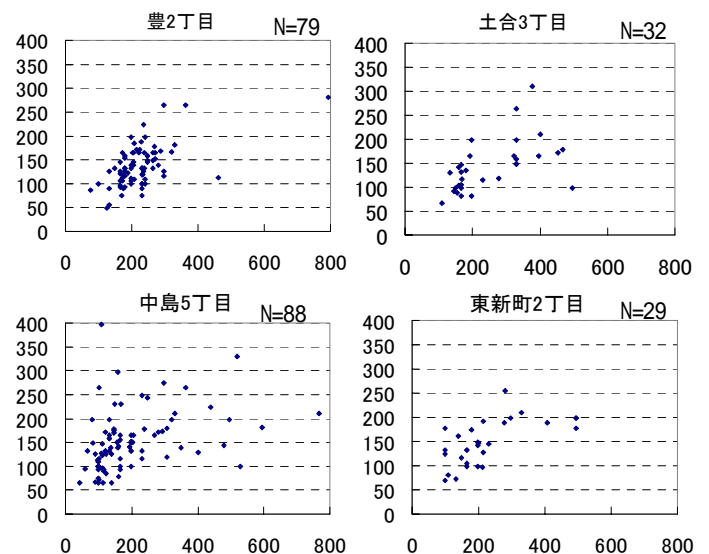


図8 住宅規模

縦軸：住宅床面積〔㎡〕、横軸：敷地面積〔㎡〕を表す

(4) 世帯構造変化

多様性が確保されなくなった中島5丁目を例に戸建住宅居住世帯の変化を見ると(表6) 1980年時は多様な世帯が居住しているが、現在ではそれらの世帯の多くが衰退期世帯や停滞期世帯に変化しており、1980年時『若い親子』のうち現在三世代居住しているのはわずか17%である。また、各地区共通して、戸建住宅居住世帯が多世代(多様な世帯)から核家族へと変化しており、戸建住宅住宅地では世帯の多様性を確保できない現状である(図10)

そして、1980年を出発点とした各地区の戸建住宅での世帯構造変化の流れを表すと(図9) 1980年の世帯構造によって二通りの流れがある。中島5丁目の主流はと、住宅規模が最も分散している東新町2丁目では、流れに偏りがなく～が存在している。土合3丁目、豊2丁目は1970年ごろに核家族世帯で住宅を取得した層がほとんどであるので流れ2となるが、衰退期世帯に向かうのが主流である。

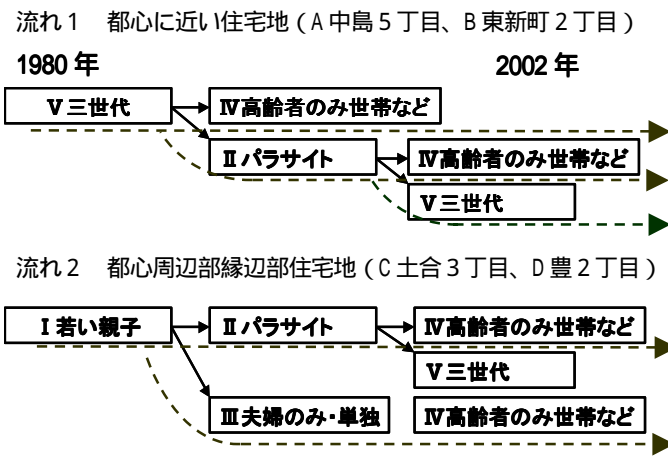


図9 戸建住宅の世帯構造変化の流れ

(5) 住宅地の持続性

住宅ストックと世帯の関係性、市街地特性から概念図(図11)を作成し2時点と比較することにより、詳細検討地区の世帯の多様性・住宅地の持続性について検証する。

パターンAの地区：中島5丁目(図12)

住宅ストックは多様であるが、世代の多様性は失われている。戸建持家に狭小なものが多く、多世代居住が成り立たず居住継承されないまま、低未利用地化している。現在は中高年の世代が多く、共同住宅の若年層もいるが、この若年層が当地区に継続して居住することは難しく、また、住宅(土地)の次代への引継ぎも上手くいっていない。

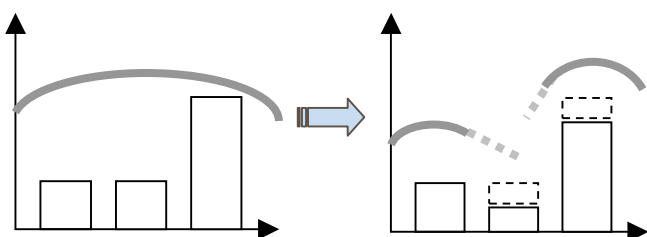


図12 住宅ストックと世帯の関係1(中島5丁目)

表6 戸建住宅の居住世帯構造変化 OD(中島5丁目)

		2002年				
		I 0世帯	II 11世帯	III 5世帯	IV 34世帯	V 24世帯
1980年	I 若い親子 12世帯		2 (17%)	1 (8%)	7 (58%)	2 (17%)
	II パラサイト 12世帯				6 (50%)	6 (50%)
	III 夫婦のみ・単独 15世帯		2 (13%)	3 (20%)	6 (40%)	4 (27%)
	IV 高齢者のみ世帯など 9世帯				8 (89%)	1 (11%)
	V 三世代 26世帯		7 (27%)	1 (4%)	7 (27%)	11 (42%)

対象世帯は、1980年時で既に現在の土地に居住していた74世帯である。()内は1980年の世帯構造区分に基づく2002年での割合である。『若い親子』は、世帯構造の『親と幼い子供』『親と若い子供』の和であり、『高齢者のみ世帯など』はライフステージ段階の衰退期世帯である。図9においても、本表～の世帯区分を適用している。

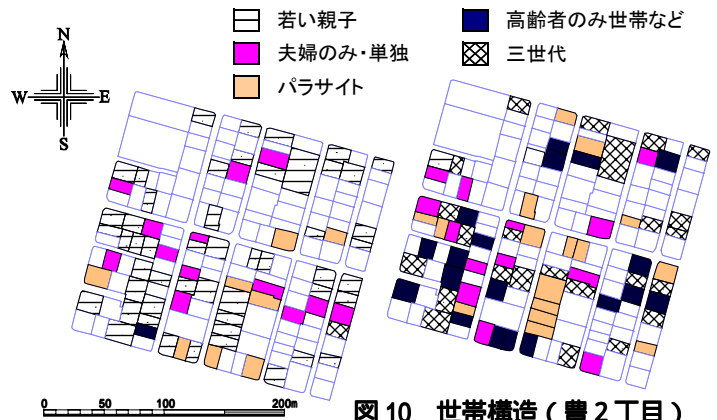


図10 世帯構造(豊2丁目)
左:1980年 右:2002年

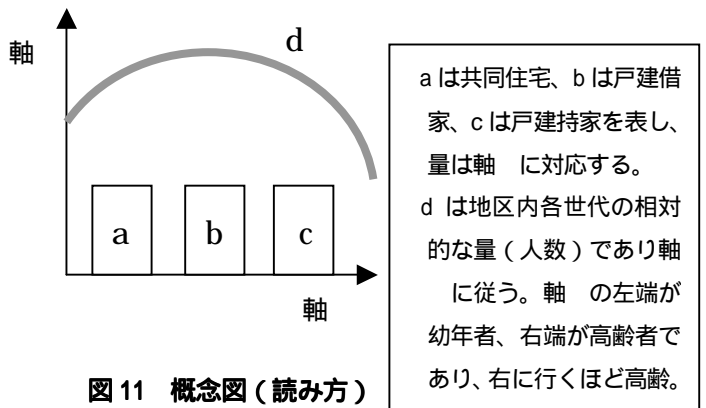


図11 概念図(読み方)

パターンBの地区：東新町2丁目(図13)

同地区で多様性が保たれているのは、1980年から1990年にかけて段階的に建設された共同住宅の存在がまず挙げられ、戸建住宅に居住する世帯の変容に対応している。また、戸建住宅の規模が多様であり、住宅建築年が集中していないために、地区の世代変化(世代交代)が一時期に集中しない。

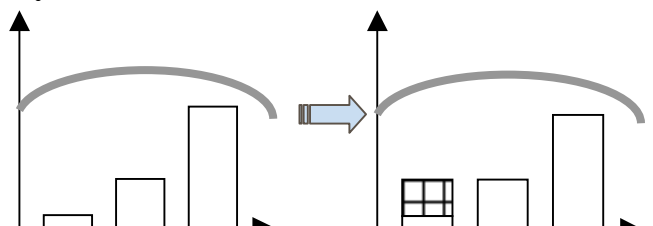


図13 住宅ストックと世帯の関係2(東新町2丁目)

パターンCの地区：土合3丁目（図14）

共同住宅が多いため、若い世代は常に存在するが、地区内に成長期世帯となった時に居住する住宅が無いために、成長期世帯が抜けた状態で、若年層と戸建住宅に居住する世帯との間に二極化が生じている。戸建住宅では、1980年の成長期世帯が現在では衰退期世帯とパラサイトになっており、居住者の年齢格差が広がっているとともに若年者中心の地区となっている。戸建住宅居住者と共同住宅居住者との間のコミュニティの分断が懸念される。

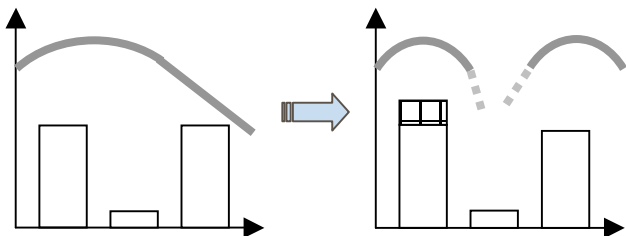


図14 住宅ストックと世帯の関係3（土合3丁目）

パターンDの地区：豊2丁目（図15）

一時期に集中して開発された郊外型住宅地では世代間の移行が集中する。このような住宅地は住宅の規模も偏っていて、多世代居住するには狭い。かつては、中心部の状況からみるとある程度狭くても多世代居住がなされていたが、現代ではやや難しいと考えられる。世代の交代が一時期に集中するため、住宅（土地）が、継承や地区外部からの更新によって順調に使われていくとは考えられず、ゴーストタウンになる可能性がある。

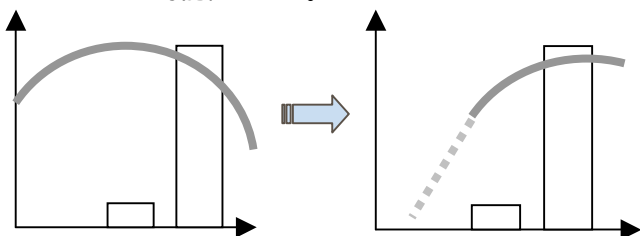


図15 住宅ストックと世帯の関係4（豊2丁目）

6. まとめ

（1）都心周辺部の多様性

都心周辺部の住宅ストックと世帯の状況は多様であり、都心部の状況に近いもの、郊外部の状況に近いもの等、様々な地区がある。クラスタ分析では、市街地の指標は入れなかったが、クラスタによる市街地の状況の違いが出た。すなわち、開発時期、市街化の過程、街区割と道路体系等の市街地特性によって住宅ストックの状況は異なる。

（2）住宅ストックと世帯の多様性

住宅地の持続性（世帯の多様性）を欠く要因として、住宅建築年（世帯入居年）による世代変化（世代交代）の集中、住宅規模・建て方による居住世帯の偏りの2点が挙げられる。都心周辺部の多くの地域で世帯の多様性が保たれていないのは、戸建住宅に居住する世帯構造が限られてき

ているからであり、1980年時の住宅ストック構造では現代の世帯には対応できていない。また、本研究では分析の単位を地区としたが、世帯を考えるうえでは地域単位（小学校区程度）での分析も重要であり、今後の課題として挙げておく。

（3）提言

都心周辺部住宅地が持続性を得るには、都心部・都心周辺部に居住する若年世帯が引き続き住み続けられる環境を整えることが必要である。支援環境を整えるべき主体は各自治体であり、都心周辺部住宅地の重要性を認識すべきである。具体的な策として、戸建住宅での多世代居住に対する増改築・建替え支援、借家利用を想定した戸建住宅の建設及び整備、低層共同住宅が多い地区には、共同住宅の建替え等により居住できる世帯の幅を広げること、を提案する。これら～を地区の実状に合わせ、併用あるいは使い分けることが大事だと考える。

【補注】

- (1)長岡市の1970年DIDに含まれ、住居系用途地域が地区面積の半分以上指定されている123町丁目。
- (2) 商業地域：1970年DID内で、商業地域が地区面積の半分以上指定されている町丁目。 近隣商業：1970年DID内で、近隣商業地域の町丁目が地区面積の半分以上指定されている町丁目。 S45DID：都心周辺部と同義。 H7DID：1995年DID内で～を除く町丁目。 市街化区域：市街化区域内で～を町丁目。 調整区域+都計外：市街化調整区域及び都市計画区域外の町丁目。また、中心部は～のエリアとする。
- (3)国勢調査の世帯の家族類型と65歳以上親族、18歳未満親族、6歳未満親族の状況により分類した。他の親族が含まれる世帯および兄弟姉妹のみから成る世帯は『その他』とした。
- (4) 118地区なのは、世帯数が0、戸建持家世帯数が0である地区を除いたためである。
- (5)1995年国勢調査による指標は、持家世帯当たり延べ面積〔㎡〕、借家世帯当たり延べ面積〔㎡〕、高齢者のみ世帯率（高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯が地区世帯に占める割合）、単身世帯率（単身世帯、高齢単身世帯が地区世帯に占める割合）、持家率（持家世帯が住宅に住む一般世帯に占める割合）、共同住宅率（共同住宅居住世帯が住宅に住む一般世帯に占める割合）、人口密度（グロス人口密度）〔人/ha〕である。人口増減率は1985年と1995年国勢調査人口による。1996年住民基本台帳人口要覧を用いたのが、未就学児の人口率（人口に占める6歳未満人口の割合）と高齢人口率（人口に占める65歳以上人口の割合）である。なお、単身世帯率は、持家率（-0.65）、借家世帯あたり延べ面積（-0.50）との間に負の相関、共同住宅率（0.59）の間には正の相関があり、同指標は単身世帯の多さだけではなく、単身世帯が居住する規模の小さな共同住宅借家との関係も表している。
- (6)1980年の土地利用状況は、同年のゼンリン住宅地図から判断した。土地利用現況は現地調査（2002年10月）による。
- (7)2000年の国勢調査では、詳細検討地区の戸建世帯数は389世帯である。

【参考文献】

- 1)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少要因分析」、1999、都市計画論文集34、p661-666
- 2)井川 進・樋口 秀、「地方都市中心部の市街地変容と居住継承に関する研究-長岡市におけるケーススタディ-」、2002、都市計画論文集37、p589-594
- 3)野嶋 慎二・佐藤 滋、「地域内循環居住の実態とこれを支援する地域内での供給住宅に関する研究-上尾市仲町愛宕地区と墨田区京島2、3丁目地区での事例-」、1997、日本建築学会計画系論文集第501号、p191-198