

1. 研究の背景と目的

持家志向が強い地方都市では、郊外に住宅地開発が進む一方、中心部では人口減少と高齢化が進行し、世帯の居住継承が難しくなっている。跡継ぎとなるべき世代が進学や就職を契機として世帯分離し、新たな居住地で世帯を形成しているためである。長岡市中心部では、高齢者のみで暮らしている世帯が多く、平成22年の国勢調査では、180地区中94地区が高齢世帯率20%以上に達した。さらに、多くの世帯は持地持家で暮らしており、居住継承や土地・住宅が売買されないと新たな居住者が入ってこないために、現居住者が没後に土地・住宅が老朽化した空家、駐車場・空地へと変化し、中心部の衰退に拍車をかける。

2002年に井川ら¹⁾は、長岡市中心部の近隣商業地域13地区から、高齢持家世帯の割合が高い4地区（中島4丁目、四郎丸4丁目、弓町2丁目、春日1丁目）を抽出し、高齢持家世帯の特定と不動産の状況をアンケートで把握している(図-1)。当時高齢者のみ世帯は、地区世帯数の約3割に達しており、転出者が帰ってこない可能性が最大で50%であることから、居住継承されず低未利用地が増加し、更なる市街地の衰退を予想していた。

これまで高齢者の居住継承が市街地に及ぼす影響に関しては、松本ら^{2), 3)}の大都市圏における建物更新と居住継承を跡継ぎの存在と関連させて分析させた研究がある。一方、地方都市では、高齢者世帯の生活状況、住宅更新や市街地変容に関する実態調査は行われているが、井川ら以外に地方都市中心部の高齢者のみ世帯の居住継承と土地・住宅の将来の意向に言及した研究は確認されない。

本研究では、井川らの研究データを入手し、当時の高齢者のみ世帯を対象として、その後の世帯変化と現在の居住継承の意識、不動産の状況と権利関係、土地・住宅の将来

の意向を調査分析し、高齢者のみ世帯の変化による居住継承、高齢持家世帯のその後の変化、子供世帯の住宅所有、親世帯の土地・住宅の将来の意向を踏まえ、地方都市中心部の高齢者のみ世帯の変化による低未利用地化の実態解明を目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、まず、井川らが2001年にアンケート調査で、確定した、当時既に高齢者のみ世帯となっていた103を対象とする。そして、2001年から2012年までの11年間の土地利用変化と世帯変化を現地調査した。次に、高齢者のみ世帯が持つ不動産の権利関係とストック状況を得るために、地籍図ならびに土地登記簿・建物登記簿を取得した。また、現在も高齢者のみ世帯を対象に、居住継承の意向や現在の生活環境、土地・住宅の将来の意向をヒアリング調査した。さらに、相続対象の世帯分離している子供世帯の土地・住宅の将来の意向を得るために、親世帯に協力を頂きアンケート調査を行い、分析した。



図-1. 対象地域

3. 高齢者のみ世帯の土地利用変化と不動産状況

3.1 高齢者のみ世帯の土地利用変化

4地区で、2001年から2012年の間に、戸建住宅103軒から17(16.5%)が空家化した。駐車場・空地へと変化したのは9(8.7%)である(表-1)。よって、2001年から空地・空家化したのは計26(25.2%)であり、この10年間に1/4が低未利用地へ変化した。

高齢者のみ世帯の土地・住宅を不動産売買により、親族以外の世帯変化したのは6軒である。このうち、現在の利用状況は、新築5軒、空家化1軒である。また、借地持家と借地借家で世帯変化したものが2軒である。そのため、計8軒が世帯変化した。

高齢者のみ世帯は、居住継承又は不動産売買されないことと都市の中心部に低未利用地を増加させる大きな要因となっている。

3.2 登記簿による不動産・権利状況の把握

高齢者のみ世帯103軒の土地登記簿128筆、建物登記簿108筆の計236筆を取得し、詳細な不動産の状況と権利状況を把握した。

対象世帯103の敷地面積は平均215.1㎡、4地区合計で19,356㎡である。これは地区可住地面積の約1割を占めている(表-2)。持地世帯80軒の平均敷地面積は181.7㎡で、100~149㎡が30軒と一番多い。敷地面積は中心市街地にありながら郊外部と遜色ないほどの面積である。

建築年では、昭和54年以前に建築された築34年以上が46軒(67%)で、その中でも昭和44年以前に建てられた住宅は26軒(38%)である。新耐震に適合していない昭和56年6月以前の住宅は49軒(71%)である。昭和20年代の住宅もあり、居住性の改善や耐震化が望まれるが、高齢者のみ世帯の多くでは建物更新が行われていない。

高齢者のみ世帯は、中心市街地にありながら広い敷地で、老朽化した住宅に住んでいることが明らかとなった。

3.3 低未利用地化の実態

低未利用地化した26軒のうち、14軒は持地世帯である(表-3)。親族以外へ売買されたのは1軒のみで、他の13世帯は現在も本人または妻や子供らの親族が所有している。土地所有者が本人または妻である世帯の現在の居場所を周辺住民へヒアリングしたところ、14世帯中6世帯は子供と同居又は施設入所していると回答を得た。そのため、不在地主となっており、現在の居場所は不明である。

持家世帯の問題点として、地方税法349条の3の2に基づき、空地よりも空家で放置された方が税制面で優遇されている。この制度では、建物がある場合に、住宅用地に対する固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減免されるが、空家から空地にすると減免措置がなくなり、税金が高くなるが多いため空家で放置されやすいと考えられる。

一方で、借地では住み続ける場合には地代を払い続けるか、地主へ空地にして返納しなければならなく、子供が既に持ち家に住んでいる場合、戻ってくることは難しく居住

表-1. 土地利用形態0D表

		2001年調査		
		戸建専用住宅	戸建併用住宅	計
2012年調査	戸建専用住宅	81	5	86
	戸建併用住宅	0	7	7
	共同住宅	1	0	1
	商・工・業務専用	0	0	0
	公共公益用地	0	0	0
	倉庫・車庫	0	0	0
	駐車場・空地	8	1	9
計		90	13	103

表-2. 対象世帯の地区可住地面積割合と平均敷地面積

町丁目	全世帯数(2010年)	対象世帯(2001年)	対象世帯の全敷地面積 A[m ²]	地区可住地面積 B[m ²]	可住地面積割合 A/B[%]	平均敷地面積[m ²]
弓町2丁目	173	24	5,368	39,000	14%	233.4
四郎丸4丁目	189	25	4,076	49,000	8%	194.1
中島4丁目	249	45	8,471	73,000	12%	222.9
春日1丁目	124	9	1,441	20,000	7%	180.2
計	735	103	19,356	181,000	11%	215.1

※地区可住地面積は平成22年都市計画基礎調査を用いている

地区可住地面積は単位を[ha]から[m²]に変換しているためにおよその値である

表-3. 持地持家世帯で低未利用地化した不動産状況

No.	敷地面積[m ²]	土地所有者	原因
空家-1	130.1	親族以外(東京都)	売買(H24.10)/子供の所で同居
空家-2	302.5	子供(町内)	相続(H23.12)
空家-3	74.2	子供(福島県)	相続(H10.11)/子供の所で同居
空家-4	99.2	本人	(施設入所)
空家-5	202.5	子供(千葉県)	相続(H24.7)
空家-6	157.4	妻	(施設入所)
空家-7	163.9	本人	不明
空家-8	177.2	妻	相続(H22.11)
空家-9	146.6	妻	相続(H19.8)/子供の家で同居
空家-10	120.9	本人	子供の家で同居
空家-11	103.4	本人	死亡(H25.5)
空家-12	100.8	本人	不明
空地-1	81.1	本人	不明
空地-2	136.5	子供(市内)	相続(H22.4)

表-4. 借地持家世帯で低未利用地化した不動産状況

No.	所有関係	敷地面積[m ²]	地権者の住所
空家-13	借地持家	357.7	市内
空家-14	借地(建物登記簿なし)	123.5	市内
空家-15	借地(建物登記簿なし)	1499.9㎡のうちの一部	東京
空家-16	借地(建物登記簿なし)	152.3	市内
空家-17	借地借家	650.7	東京
空地-3	借地	空家-17と同一敷地	東京
空地-4	借地	995.8㎡のうちの一部	市内
空地-5	借地	80.3	市内
空地-6	借地	79.1	市内
空地-7	借地	358.2	東京
空地-8	借地	空地-7と同一敷地	東京
空地-9	借地	112.3	市内

※空家-15と空地-4は分筆されていないために正確な敷地面積は不明

継承がされない。そのために、持地世帯に比べ空地化が進行している。借地持家世帯12軒の地権者の住所は市内7、県外(東京)が5である(表-4)。一つの敷地に複数の住宅が立地しているために、正確な敷地面積が分からない世帯が2ある。

特に、中島4丁目では、東京に居住する地主が居住者に土地を売却しないことと新たな世帯に貸すこともないために、空地(管理地)のまま管理されている。これらの世帯では、居住継承が出来ず、低未利用地化が進行している。

4. 高齢者のみ世帯の生活状況と居住継承問題

2001年当時高齢者のみ世帯103のうち、空地空家化した26、親族以外の世帯変化した8を除いた69世帯を対象にヒアリング調査を実施し、高齢者のみ世帯38、二世帯化・同居した世帯7の計45世帯から回答を得た(表-5)。

4.1 高齢者ヒアリング対象者

対象は、夫婦世帯24軒、単身世帯8軒、夫婦世帯から単身世帯へ変化した6軒の計38世帯(すべて後期高齢者の76歳から95歳まで)である。地区の居住歴は、地区外から転入してきた方でも40年以上が多く、町内に長く居住している。

4.2 高齢者のみ世帯の生活状況

まず、2001年から生活面での変化をみると、38世帯中17世帯(45%)の方は、大きな病気や障害を患うことなく、健康状態は良好で暮している。一方で、10世帯(26%)は病気を発病し、特に足腰関係の病気が多い。要支援以上の認定状況は、要支援1級が1人・要介護5級が1人、障がい者1級(心臓)が1人、障がい者4級(下肢)が2人となっている。これらの世帯では日常生活で不便であると回答を得た。特に、下肢の障がい者の方は、自宅内に段差が多くあるために移動が大変である。このような世帯では、バリアフリー化工事をするのが望まれるが、この2軒では希望していなかった。なお、現在の住宅で、玄関の段差や階段を昇ることが辛くなり、8世帯が玄関、トイレ、階段等に手すりを取り付けている。

介護サービスを利用しているのは9世帯(24%)で、その内訳は、掃除サービス3世帯、食事サービス2世帯、ショートステイ2世帯、デイサービス1世帯、入浴サービス1世帯である。

対象地区は、駅に近いためにデパートやスーパーまで高齢者でも歩いて行動できる(図-2)。子供世帯が近居の場合は、子供が買い物に連れて行くか買ってきてくれるのが5世帯ある。また、近所の方が買い物に連れて行ってくれる世帯が2世帯ある。現在も運転免許を所有し、日常的に運転する5世帯では駅から離れたところへ買い物に行っている世帯もあるが、対象地区は基本的には歩いて生活できる。

足腰が悪く、重い荷物は持たないため、宅配サービスを頼むようになったのが2世帯ある。インターネットで注文し自宅に届けてくれるネットスーパーが日常的になりつつあり高齢者向けであるが、高齢者はインターネットを日常的に使えていないため利用している世帯はない。個人商店へ電話して配送してもらっているのが2世帯あった。

免許返納した8世帯は、現在の移動手段として、駅まで近いので専らタクシーを利用することが多い。ワンメーター程度の料金で利用できるため、免許を返納しても交通弱者になる方はいない。弓町・四郎丸地区は駅まで近いこともあり、普段の移動は駅周辺が多いためバスは利用されない。中島・春日地区では、駅から1km程離れているが春日地区ではバス停が遠いこと、中島地区ではバスの本数が1

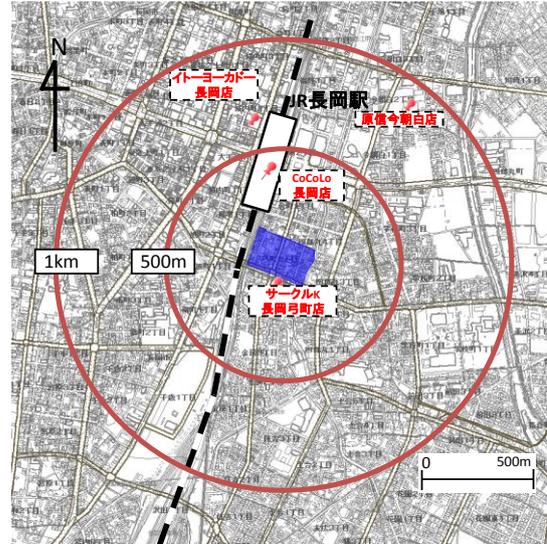


図-2. 高齢者の買い物先(弓町2丁目)

表-5. 高齢者のみ世帯の変化

	持地世帯		借地世帯		高齢者のみ世帯合計	
	[世帯]	割合[%]	[世帯]	割合[%]	[世帯]	割合[%]
変化なし(夫婦世帯)	19	23.8%	6	26.1%	25	24.3%
変化なし(単身世帯)	8	10.0%	0	0.0%	8	7.8%
夫婦から単身化した世帯	6	7.5%	0	0.0%	6	5.8%
二世帯化・同居した世帯	6	7.5%	1	4.3%	7	6.8%
世帯変化(A家族⇒B家族)	6	7.5%	2	8.7%	8	7.8%
空家・空地化	14	17.5%	12	52.2%	26	25.2%
調査拒否	21	26.3%	2	8.7%	23	22.3%
計	80	100.0%	23	100.0%	103	100.0%

※ヒアリングを実施45世帯

表-6. 居住継承できない主な理由

居住継承できない理由	世帯数
子供が既に持家に住んでいるから	8
子供に任せる	8
今のところ帰ってくる予定はない。跡継ぎがない	5
借地のため、建物を壊して返納する	3
結婚していないから	2
子供が定年にならなければわからない	2
嫁に行ったために、戻ってくることはない	2
夫婦のどちらかが死亡した場合、子供のところへ行く	1

時間に1本程度であることから、ほとんど利用されていない。

通院の際に利用する移動手段として、タクシーの中でも介護タクシーを利用すると答えたのが3世帯あった。

4.3 高齢者のみ世帯の居住継承問題

(1) 居住継承：なし又はわからない(31世帯)

居住継承の可能性がない又はわからないと答えたのが38世帯中31世帯(82%)である。うち、25世帯は土地・住宅の将来の意向を子供に任せることを理由として挙げており、子供世帯の相続の意向が重要と言える(表-6)。

居住継承なし又はわからないと回答した世帯は、井川らのアンケート調査では、今後の土地・住宅の将来は子に相続させたい15世帯、自分の代で処分したい4世帯、特に考えていない11世帯、その他1世帯であった。当時は子供に相続させたいかまだまだ先のことなのでわからないかの2つに分かれていた。子供がいない世帯では、自分の代で処分したいと考えていた。現在の住まいの跡継ぎは、別

居している子が跡を継ぐ 10 世帯、子以外の親族が跡を継ぐ 1 世帯、跡を継がせる気はない 1 世帯、跡継ぎはいない 3 世帯、まだわからない 13 世帯、その他 2 世帯、無記入 1 世帯であった。

後期高齢者となった現在の 31 世帯では、今なお子供に任せることを理由としており、約 12 年間で相続意識の変化は見られないことが明らかとなった。

(2) 転居希望の有無

居住継承無しの 31 世帯に、現在の住まいへの不安や健康面に不安があり、転居希望があるかと尋ねたところ 7 世帯がサービス付き高齢者向け住宅等の住環境の良い福祉施設に入ることを考えている。

体の自由が利かなくなったりと独り身であることを理由に入居を希望している。仮に入居後に現在の土地・住宅の居住継承は 7 世帯すべてが無しと答えている。理由は、既に子供が持ち家に住んでいるために空家化する(3 世帯)、借地のため(2 世帯)、子供が定年にならなければわからない(1 世帯)、結婚していないために跡継ぎがない(1 世帯)となっている。

(3) 居住継承予定：有り(7 世帯)

居住継承予定があると答えた世帯では、子供が帰ってくる理由として、定年(5 世帯)、どちらかが亡くなった場合(1 世帯)、娘の孫が医院を開く(1 世帯)であり、子供が定年を契機として戻ってくることを予定としている。戻ってくる子供の現在の住まいは、持家(1 世帯)、賃貸マンション・アパート(6 世帯)である。子供世帯が持家の場合では土地・住宅を処分する必要があるが、戻ってくる子供の 7 世帯中 6 世帯が賃貸住宅であるため、戻ってきやすい環境にある。また、子供が戻ってくるが決まっているために、3 世帯では住宅のリフォームを行っている。

高齢者のみ世帯ヒアリング調査より、子供世帯の持家率(分譲マンション含む)は 73%(57/72)であった。子供世帯が持ち家の場合は、居住継承することが難しいと考えられる。

5. 二世帯化住宅・同居世帯へのヒアリング

2001 年から現在までに居住継承出来た事例として、二世帯化又は同居した 7 世帯にヒアリング調査した。

実家に戻ってくるきっかけは、親の介護のためが 3 世帯、子供が小学校に上がることで仕事の転勤で長岡に戻ってきたのが 2 世帯、家業を継ぐためが 2 世帯である。子供世帯の従前の住まいは、賃貸マンション・アパートであった(表-7)。

居住形態は同居が 4 世帯、二世帯住宅が 3 世帯である。そのうち、2 世帯は子供が戻ってくるために住宅を建て替えている。No.1 の世帯では、2001 年当時で築 51 年と老朽化した建物であったが、平成 14 年(2002 年)に新築されている。延べ床面積は 90.8 m²から 115.9 m²へ約 25 m²増加している。No.5 の世帯は、2001 年当時で築 41 年と老朽化した建物であったが、平成 18 年(2006 年)に新築されている。

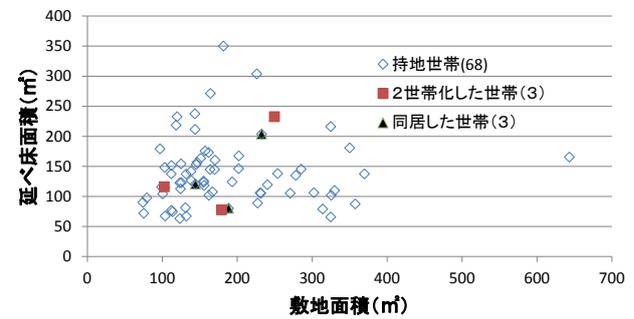
表-7. 居住形態と以前の居住地

No.	居住形態	同居又は二世帯住宅を始めた時期	以前の居住地
1	孫世帯と2世帯	平成17年	市内(アパート)
2	子供世帯と2世帯	平成18年	市内(アパート)
3	子供世帯と2世帯	平成22年	南浦和(賃貸マンション)
4	夫婦と子供(既婚)	平成23年	市内(賃貸マンション)
5	夫婦と子供世帯	平成19年	東京(賃貸マンション)
6	夫婦と子供(未婚)	平成23年	県内(アパート)
7	夫婦と子供(既婚)	平成24年	いわき(アパート)

表-8. 従前と現在の住宅ストック状況の変化

No.	従前の土地・建物面積		登記簿データ		
	延べ床面積[m ²]	建築年	敷地面積[m ²]	延べ床面積[m ²]	建築年
1	90.8	昭和25年	102.6	115.9	平成14年
2	変化なし		179.1	77.7	昭和38年
3	変化なし		249.7	232.6	昭和50年
4	変化なし	昭和42年	189.7	80.2	不明
5	165.0	昭和35年	232.7	203.5	平成18年
6	変化なし		144.4	120.6	昭和35年
7	変化なし		591.0	65.5	昭和41年

※既往研究アンケート調査より



※土地・建物登記簿両方がある世帯のみ

N=74(持地世帯のみ)

図-3. 敷地面積と延べ床面積の関係

延べ床面積は 165.0 m²から 203.5 m²へ約 38 m²増加している(表-8)。子供が戻ってくることをきっかけとして、老朽化した住宅が新築されているケースもあり、世帯人員も増えることから従前の建物よりも延べ床面積が増加している。

二世帯化した住宅と高齢者のみ世帯の住宅では、住宅ストックに違いは大きな見られなかった(図-3)。対象地域は近隣商業地域で、指定容積率 300%、建蔽率 80%が指定されており、敷地が狭くても 2 世帯住宅を建てることは可能だと言える。

まちなか居住に対して、良い点は駅に近いためにスーパーや開業医、病院が多くあることである。特に、足腰の悪い高齢者には生活行動範囲が狭い中で暮らせる。また、駅周辺には長岡高校、大手高校をはじめとする公立・私立高校が多くあるために、文教地区として位置づけられて子育てに優位だという意見もある。

悪い点としては、子供世帯が戻ってくると自敷地内で車を複数台所有することとなり、自敷地内で置くスペースがない場合には、月極駐車場を借りなければならず、駐車場代が郊外部に比べて高いことが指摘された。車移動が基本である子供世帯にとっては駅前のデパートやスーパーに行くよりも、少し郊外や千秋が原・古正寺地区に買い物に行くと言っているため、中心市街地に住むことは必ずしも便利であるとは限らないことが No. 1 の子供世帯から指摘さ

れた。

高齢者のみで暮らしていた時に心配だったこととして、5世帯は健康体で特に心配はなかったと回答している。2世帯は足腰が悪いために、買い物に行くのにも一苦労で、冬場には除雪することが辛いとのことである。

子供が戻ってくることに對して、全世帯が子供が戻ってくることを歓迎している。特に買い物等に連れて行ってくれるために、現在までの駅周辺だけから少し離れた場所まで連れて行ってくれるために行動範囲が広がっている。冬場の除雪もしてくれることもあり、生活面で心強くなっているとのことである。

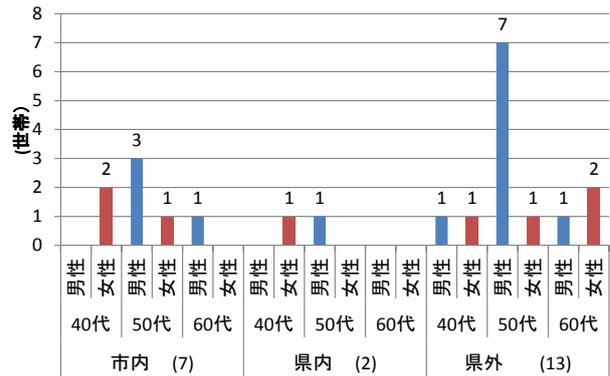


図-4. 子供の居住地と年代・性別

6. 子供世帯へのアンケート調査

高齢者のみ世帯の住宅の居住継承には、世帯分離している子供の居住継承の意向が重要である。そこで、親世帯の協力を頂き、子供世帯へアンケート調査を実施した。子供がいる高齢者のみ世帯 36 世帯のうち、調査協力を得た 23 世帯に調査票送付を依頼し、子世帯 17 世帯、計 22 人から回答を得た。

(1) 子供世帯の属性

子供の居住地と年代をみると、市内 7 名 (40 代 2 名、50 代 4 名、60 代 1 名)、県内 2 名 (40 代 1 名、50 代 1 名)、県外 13 名 (40 代 2 名、50 代 8 名、60 代 3 名) である (図-4)。県外の居住地は、関東 11 名、東海 1 名、関西 1 名で、県外では関東に居住している場合が多い。

建物の所有形態は、市内 7 名 (持地持家 6 名、社宅・官舎 1 名)、県内 2 名 (持地持家 2 名)、県外 13 名 (持地持家 7 名、賃貸マンション・アパート 3 名、分譲マンション 2 名、社宅・官舎 1 名) である。アンケートで回答を得た子供世帯の持家率 (分譲マンション含む) は 77.3% であった。

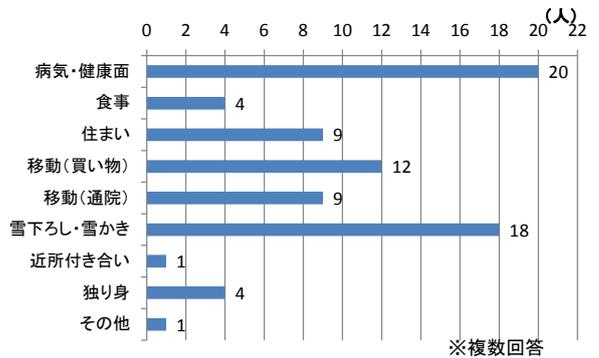


図-5. 親御さんのことで気になっている事
表-9. 同居予定と土地・住宅の将来の意向 (世帯別)

	土地・住宅の将来の意向						計
	相続して居住する	相続して誰かに貸したい・売却したい	相続しても居住しない(空家)	相続しても居住しない(空地・駐車場)	相続しない	その他	
長岡の実家で同居したい	2						2
現在の住まいに親を呼びたい			1				1
同居するつもりは今のところない	2	2	2	1	2		10
同居しようとは思わない						1	1
計	4	2	3	1	2		16

※将来の意向が無記入の1世帯は含まない

表-10. 親世帯と子供間の意識の違い

世帯 No.	親世帯			子供世帯								
	年齢・性別	土地(敷地面積)/住宅(延べ床面積)	相続の意向	続柄	住所	住まい	今後同居する予定	同居する時期	理由	同居しない理由	将来的な土地・住宅の意向	
①	79歳・男	131.99㎡	子供が持家に住んでいるため、居住継承されない	長男	市内	持地持家	同居するつもりは今のところ考えていない				現在の住まいから引越すつもりがない	相続しても居住しない(空き家のまま)
	80歳・女	137.15㎡ (築37年)		次男	県外(東京)	持地持家	同居するつもりは今のところ考えていない				両親が健康であるため	相続しない
②	78歳・男	643.58㎡	定年になれば長男が返ってきて相続する	長男	県外(東京)	賃貸マンション・アパート	長岡の実家で同居したい	定年後	転動がない限り新潟には帰れない	(無記入)		相続して居住する
	76歳・女	165.24㎡ (築27年)		長女	市内	持地持家	同居するつもりは今のところ考えていない			他家に嫁いでいるため		相続しない
③	85歳・女	67.19㎡ (築60年)	嫁に行ったために戻ってくることは難しい	次男	県外(埼玉)	持地持家	長岡の実家で同居したい	わからない	長岡で同居したい気持ちはある	(無記入)		長男が相続しなければ相続して居住することも考えている
	85歳・女	132.23㎡		長女	県外(埼玉)	分譲マンション	同居するつもりは今のところ考えていない				親本人が同居を望んでいない	今のところ具体的に考えられていない
④	95歳・女	145.44㎡ (建築年不明)	子供が帰ってくることは難しい	次女	県外(神奈川)	賃貸マンション・アパート	同居するつもりは今のところ考えていない				互いに現在の環境を変えるのは難しい	相続しても居住しない(空き家のまま)
		283.58㎡		長男	県外(東京)	持地持家	同居するつもりは今のところ考えていない				月の半分は親の介護のために長岡に来ているから	相続しない
				長女	県外(兵庫)	分譲マンション	同居するつもりは今のところ考えていない				現在の住まいから引越すつもりがない	相続して誰かに貸したい・売却したい

(2) 親御さんの気になること

親御さんのことで気になっている事は、病気・健康面 20名、雪下ろし・雪かき 18名、移動（買い物）12名、住まいと移動（通院）が9名である（図-5）。

17世帯のうち、現段階では12世帯は健康であるが、5世帯は親が病気を患っており、子供は親が高齢であるために病気・健康面を気にしていることがわかる。

(3) 居住継承の意向

今後の同居の予定と土地・住宅の将来の意向の関係（世帯別）は、相続して居住する4世帯、相続して誰かに貸したい・売却したい2世帯、相続しても居住しない（空家、空地・駐車場）4世帯、相続しない（理由：年上の兄弟が継ぐため）2世帯、その他（理由：話し合っていないのでまだわからない）4世帯、無記入1世帯である（表-9）。子供間でも土地・住宅の将来の意向を考えていることはそれぞれ違うことや必ずしも長男が相続したいと考えているとは限らなかった。女性の場合は他家に嫁いでいることもあり、同居するつもりもなく、相続しないことから子供世帯③のようなケースが他にある場合には居住継承されることは難しい（表-10）。

親の土地・住宅の将来の意向と子供の意向に相違が見られないことから、ヒアリング調査し居住継承できないと回答した31世帯のそのほとんどは今後居住継承されないと判断される。よって、これらの世帯の土地・住宅は、空家、空地・駐車場化することが予想され、中心市街地でより低未利用地化の進行が懸念される。

7. 総括

4地区の高齢者のみ世帯では、この10年間で103軒中26軒(25.2%)が空家・空地化していた。対象世帯はすべてが75歳以上の後期高齢者であり、今後5年、10年後には更に低未利用地化が進行し、人口減少と高齢化が加速する。高齢者のみ世帯でヒアリング調査した38世帯のうちの31世帯は、居住継承の意向が定まっていない状況にある。実家から離れて暮らす子供世帯の意向も居住継承されると答えたのは17世帯中4世帯であった。その他の世帯は居住継承されない可能性が大きいことが分かった。

8. 提言

○土地・建物の流動化

低未利用地化した26軒のうち、持地持家は14軒である。現在までに土地・建物が売買されたのは1軒のみで、その他の13軒では、現在も親世帯か子供世帯が所有者となっている。

現在空家を流動化させるために、長岡市では空家バンクが¹⁾運用されているものの登録状況を見るとその効果は薄いと言える。

高齢者のみ世帯では、跡継ぎとなる子供世帯は居住継承することが難しいために、親族以外の新たな世帯に居住してもらうことが求められる。

富山市では、中心市街地活性化基本計画の中の一つの取り組みであるまちなか居住は、対象地域内に新築を促す助成²⁾と空家のリフォームへの助成³⁾している。地方都市中心部には、低未利用地が多く存在するために、これらの制度を中活エリア内外に問わずに導入する必要がある。

○多世代居住支援

千葉市は、親、子、孫などの三世代家族を応援し、高齢者の孤立防止やきずなの再生を目的として、三世代が同居か1km以内に住むための住宅の購入、増改築等の費用を最大130万円まで助成している。また、市外から引越してくる場合は、固定資産税や都市計画税相当額を2年間助成する⁴⁾。

このような居住継承を支援する制度が、特に地方都市中心部に求められる。

補注

(1) 旧長岡市内の空家バンクの登録件数は7軒である（長岡市空家バンク <http://www.city.nagaoka.niigata.jp/cgi-bin/akiya/kekka.cgi?p=1&lm=nagaoka> 平成26年3月4日現在）。

(2) 富山市のまちなか住宅取得支援事業は、まちなかで一定水準以上の一戸建て住宅を建設又は購入者が対象で、住戸専用面積75㎡以上、緑化面積5%以上、補助額は金融機関からの借入額の3%（最大50万円）を補助する。（富山市 まちなか住宅取得支援事業

<http://www.city.toyama.toyama.jp/toshiseibibu/toshisaiseiseibika/jyutakuseisaku/machinaka.jutakushien.html> 平成26年3月4日現在）。

(3) 富山市のまちなかりフォーム事業は、まちなかの中古住宅を取得して自ら居住するためにリフォームする世帯や世帯員増加のためにリフォームする世帯に補助している。工事費100万円以上で、住戸専用面積75㎡以上（増築の場合は、リフォーム後の面積）、世帯の所得が月額445千円以下（世帯人員が増える前の所得）、工事費の10%（最大30万円）まで補助する（富山市 まちなかりフォーム補助事業

http://www.city.toyama.toyama.jp/toshiseibibu/toshisaiseiseibika/jyutakuseisaku/machinaka.jutakushien_2.html、平成26年3月4日現在）。

(4) 千葉市三世代同居等支援事業は2011年6月に導入され、2か月間で40件を超える申請がされている。（熊谷俊人千葉市長ブログ <http://kumagai-chiba.seesaa.net/article/219832987.html> より、平成26年3月4日現在）

参考文献

1) 井川・樋口（2002）、「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ー -」、都市計画論文集 37、pp.589～594

2) 松本暢子（1994）、「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—」、都市計画論文集 29、pp.445～450

3) 松本暢子・大江守之（1995）、「都心居住高齢者とその家族の居住継承に関する研究—墨田区東向島におけるケーススタディー—」、都市計画論文集 30、pp.73～78