

# Study on characteristics and transformation of suburban residential area: A case study of Kanazawa City

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2017-10-03 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2297/35655">http://hdl.handle.net/2297/35655</a>

# 郊外居住系市街地における世帯と地区の特性と その変容—金沢市における事例研究—

伏見 新<sup>1</sup>・川上 光彦<sup>2</sup>・片岸 将広<sup>3</sup>

<sup>1</sup>正会員 (株)日本海コンサルタント計画技術研究室 (〒921-8042 石川県金沢市泉本町2-126)

E-mail: a-fushimi@nihonkai.co.jp

<sup>2</sup>正会員 金沢大学教授 理工学域環境デザイン学類 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: kawakami@t.kanazawa-u.ac.jp

<sup>3</sup>正会員 (株)日本海コンサルタント計画技術研究室 (〒921-8042 石川県金沢市泉本町2-126)

E-mail: m-katagishi@nihonkai.co.jp

本研究では、金沢市の郊外居住系市街地の中から6町丁目を事例対象地区として選定し、国勢調査等の統計資料や居住世帯調査により、人口・世帯の変動や居留意識に関する分析を行っている。その結果、郊外居住系市街地では、一定年が経過した区画整理地区で人口が減少する一方、非区画整理地区で人口増加がみられること、世帯の小規模化が進行し、世帯分離等による増加が未だ緩やかに継続していること、継続的に一定の新規入居者がいることなどを明らかにしている。また、新規世帯の多くは若年で宅地の分筆による比較的小規模な土地・住宅に来住している実態を明らかにしている。さらに、郊外居住系市街地では、子が独立した世帯や後継ぎのいない高齢世帯の増加が進んでいる等の実態を明らかにし、郊外居住系市街地の都市計画的課題について考察している。

**Key Words :** suburb, lot change, habitation continuity, life stage, residents' evaluation

## 1. はじめに

国立社会保障・人口問題研究所によると、2000～2005年にかけて、三大都市圏では未だ人口増加傾向にある一方、地方圏では減少に転じており、すでに32道県で人口が減少している。また、人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2025年以降は全ての都道府県で人口が減少すると予想されている。このように、我が国では人口・世帯が減少期に入りつつある。そのため、1960～1970年代に住宅需要増加の受け皿として、多く整備されてきた郊外居住系市街地では、整備後30～40年が経過し、居住人口の減少や少子高齢化の進行、土地需要の低下、建物等の老朽化など様々な問題が顕在化しつつある。

このような中、都市のコンパクト化の必要性が提唱されている。例えば、2008年6月には、国土交通省都市・地域整備局が設置した今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会より「今後の市街地整備の目指すべき方向」が示され「郊外市街地のスマートシュリンク」など、都市の計画的縮小に向けた方策が提示されている。人口減少時代に対応した集約型都市構造の実現には、郊外市街地の再整備あるいは縮退が課題になると考えられる。

今後、郊外市街地の再編等を検討するためには、郊外居住系市街地の特性や変容、また居住者の意識を踏まえた課題等を明らかにする必要があると考えられる。

郊外居住系市街地を扱った研究は、これまで多く行われてきている。居住者意識を扱ったものとして、小浦<sup>1)</sup>は、郊外住宅団地居住者へのアンケート調査をもとに、居住実態と居住者の考え方等から長期的な市街地再編を視野に入れた郊外住宅団地の持続可能性について論じている。また田中・湯沢<sup>2)</sup>は、転居時・現在・将来という3段階のライフステージに着目し、世帯属性の変化や生活環境に対する評価と居住者の定住・転居意向との関係について明らかにしている。さらに、片岸ら<sup>3)</sup>は、土地区画整理事業施行地区と非施行地区の比較分析により、基盤整備手法と居住者意識の関係等を明らかにしている。一方、郊外居住系市街地の変動特性を扱った研究としては、片岸ら<sup>4)</sup>は、金沢市の事例地区を対象として、人口変動や土地利用変容の実態から郊外居住系市街地の課題について論じている。また、影田・戸田<sup>5)</sup>は、広島市の郊外住宅団地における5歳毎の年齢構成の変化に着目し、人口変動特性から住宅団地の持続可能性について論じている。しかし、地方都市における郊外居住系市街地の居

住者意識や変動特性に関する研究の蓄積は十分とは言えず、世帯特性や土地利用変容等の地区特性と居住者意識の関係について明らかにした研究は少ない。

以上のような問題意識のもと、本研究では、地方中心都市の一つである金沢市を対象に、世帯属性や人口・世帯変動などの地区特性の把握と、居住者意識との関係等を明らかにし、郊外居住系市街地の実態と課題について分析・考察することを目的とする。なお、金沢市は土地区画整理事業（以下、区画整理）による郊外居住系市街地の整備を数多く行ってきている都市であり、1995年における金沢市の市街化区域面積8,076haに占める区画整理施行面積は43%となっている。また、区画整理以外の民間宅地開発等による郊外居住系市街地も見られ、このような市街地開発手法の違い等にも着目し分析を行う。

表-1 事例地区の概要

地区名*	町丁目名	面積 (ha)	基盤整備 (施行期間)	距離帯 (km)	DID 化年	用途地域
近・区	泉野町6丁目	9.7	区画整理 (1965-61)	2~4	1970	一中、二住、準住居、近商
近・非区	泉が丘2丁目	16.6	非区画整理	2~4	1970	一中、二中、二住、準住居、近商
中・区	三馬2丁目	12.1	区画整理 (1966-67)	4~6	1980	一低、二住
中・非区	窪5丁目	15.1	非区画整理	4~6	1980	一低、二住、準住居
遠・区	額新町1丁目	9.5	区画整理 (1964-67)	6~8	1980	一中、一住、二住
遠・非区	馬替2丁目	13.7	非区画整理	6~8	1980	一低、一住、二住

\* 近・区:近距離 区画整理, 近・非区:近距離 非区画整理  
 中・区:中距離 区画整理, 中・非区:中距離 非区画整理  
 遠・区:遠距離 区画整理, 遠・非区:近距離 非区画整理

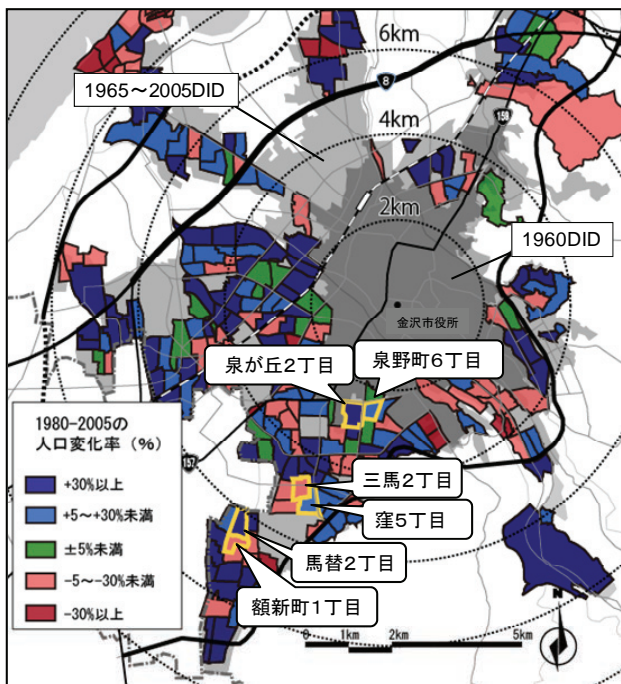


図-1 町丁目別の人口変動と事例地区の位置

## 2. 研究の方法

まず本研究では、研究対象とする金沢市における「中心市街地」を「1960年DIDに含まれる町丁目」、「郊外居住系市街地」を「1965~2005年DIDに含まれる町丁目」と定義する。そして、郊外居住系市街地のうち、分析期間1980~2005年の間に区域の変化がない263町丁目の中から、事例地区として計6地区を抽出した。抽出には、(a)1960年代の区画整理地区とそれに隣接する非区画整理地区、(b)専用地建住宅を中心とする地区、(c)面積が10ha前後である地区、(d)中心部からの距離帯が概ね2km間隔であることを考慮している。抽出した地区の概要と位置を、表-1および図-1に示す。

この6地区を対象に、町丁目および世帯を単位とした分析を行う。基本的な調査分析は以下の3通りである。(a)国勢調査結果を用いて、1980~2005年の25年間6時点の人口・世帯の変動を分析する。(b)金沢市住宅明細図（発行：刊広社）をもとに、居住世帯の変化から居住継続性の分析を行う。(c)居住世帯調査の結果をもとに、居住者意識と世帯特性の関係などについての分析を行う。なお、分析に関しては、表-1に示す“地区名”を用いる。これは、中心部からの距離帯を、近い方から“近”“中”“遠”で表し、また区画整理施行の有無を、“区”“非区”で表して組み合わせたものである。

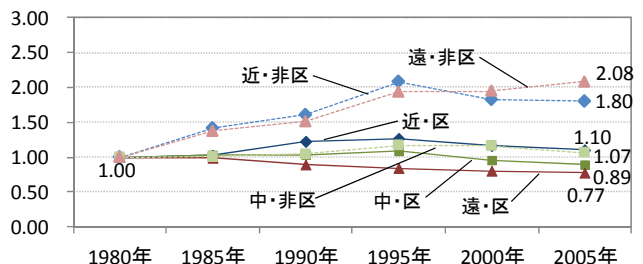
## 3. 事例地区の地区特性

### (1) 人口・世帯変動

1980年~2005年の25年間における事例地区の人口変動をみると（表-2），“遠・非区”地区を除く町丁目ではすでに減少傾向にあり、郊外居住系市街地における人口減少が進みつつあることがうかがえる。また、1980年を1.0とした変化率をみると（図-2），区画整理地区の“近

表-2 事例地区の人口変動

地区名	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
近・区	646	660	791	818	753	712
近・非区	707	1,001	1,136	1,474	1,291	1,274
中・区	639	659	660	694	610	569
中・非区	1,138	1,143	1,186	1,335	1,325	1,215
遠・区	944	933	841	795	758	731
遠・非区	524	719	791	1,014	1,022	1,090



1980年 1985年 1990年 1995年 2000年 2005年

図-2 事例地区の人口変化率(1980年=1.0)

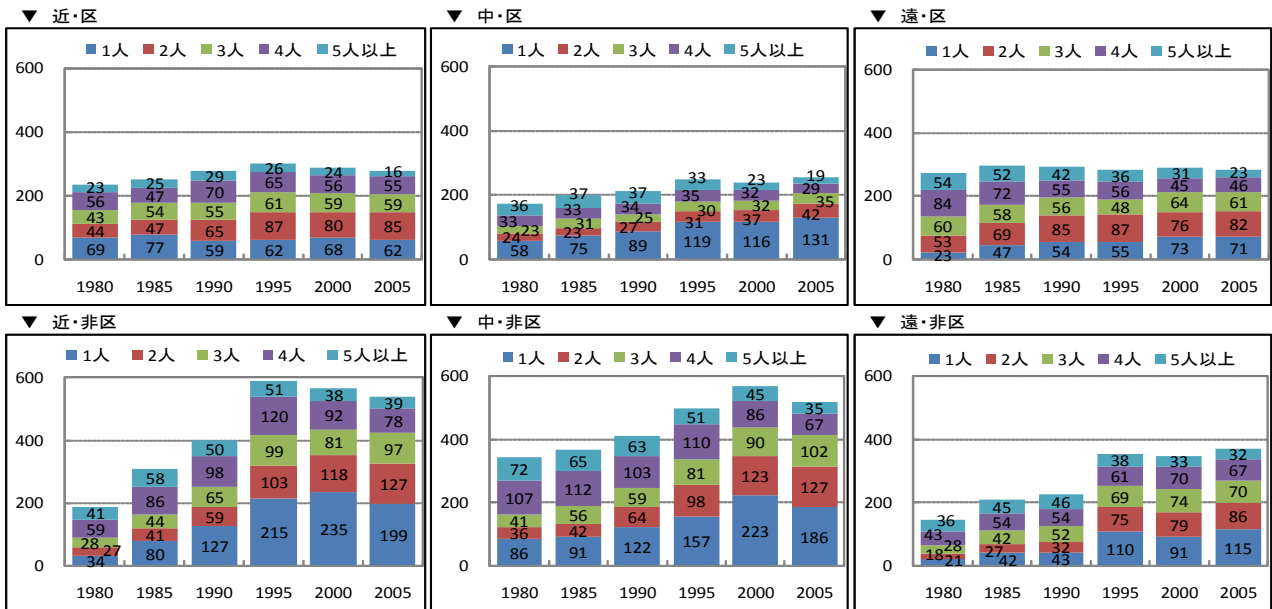


図-3 事例地区の世帯変動（世帯人数別）

・区” “中・区” “遠・区” 地区でそれぞれ1.10・0.89・0.77であるのに対し、非区画整理地区の“近・非区” “中・非区” “遠・非区” 地区でそれぞれ1.80・1.07・2.08と、非区画整理地区の人口増加率の方が高い。

次に事例地区の世帯変動をみる（図-3）。“近・区”、“近・非区” 地区では、人口変動と同様1995年をピークに世帯数も減少に転じている。しかし、世帯人数別にみると、“近・区” 地区では、単身世帯はほぼ横ばいに推移しているが、2人・3人世帯が増加し25年間でそれぞれ1.9倍・1.4倍となっている。4人以上の世帯は1990年以降減少している。一方で“近・非区” 地区は、単身世帯が5.9倍、2人・3人世帯が4.7倍・3.5倍と著しく増加している。変化率では（図-4）、2005年で“近・区” 地区が1.18であるのに対し、“近・非区” 地区は2.86と約1.7ポイント上回る。

“中・区” 地区は、人口減少に反して2000年から2005年にかけて世帯数は増加している。この期間1人～3人の世帯が増加し、4人以上の世帯が減少していることに起因する。25年間で単身・2人世帯はそれぞれ2.3倍・1.8倍と増加しており、4人・5人世帯は0.9倍・0.5倍に減少している。“中・非区” 地区では、1995年以降人口減少であるが、世帯数は2000年以降減少している。単身世帯・2人世帯は、25年間で2.2倍・3.5倍となり、4人・5人世帯は0.6倍・0.5倍となっている。変化率では、2005年で“中・区” 地区が1.47、“近・非区” 地区が1.51とわずかではあるが、“中・非区” 地区の方が大きい。

“遠・区” 地区は、人口が25年間一貫して減少しているのに対し、世帯数はほぼ横ばいで推移している。25年間で単身世帯が3倍、2人世帯が1.5倍になっているのに対し、4人世帯は0.5倍、5人以上世帯は0.4倍と比較的世帯人員の多い世帯の減少が著しい。“遠・非区” 地区

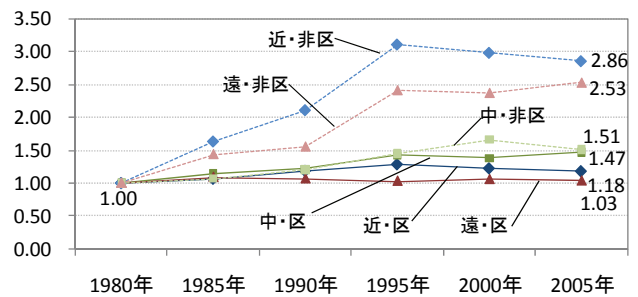


図-4 事例地区の世帯数変化率（1980年＝1.0）

は、人口増加同様、世帯数もほぼ一貫して増加傾向にある。しかし、1995年以降は横ばいに近い状態となっている。25年間で単身世帯は5.5倍、2人世帯は4.8倍と小規模世帯の増加が著しい。4人世帯は2000年以降、5人以上世帯は1990年以降減少に転じており、25年間でそれぞれ1.6倍、0.9倍になっている。変化率を比べると、“遠・区” 地区の1.03に対し、“遠・非区” 地区は2.53と1.5ポイント大きい。

以上まとめると、金沢市の郊外居住系市街地では人口減少が進みつつあり、事例地区の分析ではあるが、区画整理地区においてその傾向が顕著である。これは、面的に宅地化が進む区画整理地区と、個別の開発がモザイク上に進行する非区画整理地区では、市街化の速度に差異があり、区画整理地区における世帯の小規模化と新規入居世帯の少なさが要因になっていると考えられる。世帯数は近年減少傾向、または横ばいに近い状態となっている。また、全ての地区において、単身・2人等の世帯が増加、4～5人以上の世帯が減少しており、世帯の小規模化が進行している。特に、小規模世帯の増加は非区画整理地区の方が、区画整理地区に比べ著しく、このことに起因して世帯数の増加率は非区画整理地区の方が高いことも明らかになった。

## (2) 住宅画地の継承

本研究では、1980年から概ね10年毎4時点の住宅地図を用いた調査によって、住宅画地の継承状況の把握を行った。調査方法は、住宅地図上の戸建専用・併用住宅を対象として、調査年時ごとの世帯主名表記の変化により、以下の仮定に従った分類を行う。

1. 世帯継続：姓と名が一致
2. 世帯内継承：姓が一致かつ名が変化
3. 他世帯継承：姓が変化

なお、調査では、1つの住宅画地が分割されて2つの住宅画地になるなど、画地の形が変化したものは調査から除いている。

調査結果を表-3に示す。まず、“近・区”、“近・非区”地区を比べると、1980年から2009年にかけての“世帯継続”の割合はそれぞれ、62%・53%と“近・区”地区の方が9%高い。“世帯内継承”は両地区ともに低い値となっているが、特に“近・区”地区では、1980年から2009年にかけて6%と低い。“他世帯継承”は1980年から2009年にかけて、“近・区”地区が32%、“近・非区”地区が34%と近い値となっている。しかし、1980年から1990年にかけては“近・区”地区が23%、“近・非区”地区が36%と“近・非区”地区の方が13%高くなっている。“中・区”地区では、1980年から2009年にかけての“世帯内継承”が21%となっており、“中・非区”地区の13%に比べ8%高くなっている。“他世帯継承”の10年ごとの変化で見ると、“中・区”地区では、1980年から1990年にかけて15%で、2000年から2009年にかけては14%と微減している。一方で“中・非区”地区は、1980年から1990年にかけて17%で、2000年から2009年にかけては8%と“中・区”地区に比べ大きく減少している。“遠・区”地区は“世帯継続”が1980年から1990年にかけて68%と高くなっており、1980年以前からの定住

世帯が多いことが分かる。一方、“遠・非区”地区は、46%と低い。しかし、2000年から2005年にかけては、88%と高くなっており、一時的に集中して定住世帯が増加している。“世帯内継承”に関しても、“遠・区”地区の方が“遠・非区”地区に比べ高く、1980年から2005年にかけて5%高い。一方で“他世帯継承”は、1980年から2005年で、“遠・区”地区が11%、“遠・非区”地区が36%と“遠・非区”地区の方が高くなっている。また、両地区ともに“他世帯継承”は減少し、2000年から2005年にかけてはそれぞれ5%、9%である。

以上のことから、区画整理地区は非区画整理地区に比べ“世帯継続”や“世帯内継承”の割合が高く、それと相関して“他世帯継承”の割合は低い傾向にあることが分かった。しかし、“近・区”地区で“世帯内継承”の割合が低いことや、“中・区”地区で“世帯継続”が高いなど例外もみられる。これは、市街化の時期などの地区の特性によるものと思われる。また、“世帯内継承”は最も高い“中・区”地区で2割程度であり、非区画整理地区では、13%程度となっている。よって現状として親等から受け継いだ住宅に居住している世帯はあまり多くないということがわかる。また、“他世帯継承”に関しては、1980年から2005年で見ると非区画整理地区の方が、区画整理地区に比べ比較的多い傾向にあることがわかった。これは、非区画整理地区の方が、借家などが多く、仮住まい的志向が強いことが要因と考えられる。なお、近年“他世帯継承”が減少していることから、共同住宅の増加により、中古住宅購入世帯や、借家への入居世帯が減少していることが影響していると考えられる。さらに、調査期間ごとに合計画地数が増加していることから、画地の細分化が多くされているため従来の大きさのままの土地を購入する世帯が減少しているということが推測される。

表-3 地区別の住宅画地の継承

近・区					近・非区				
	画地(%)					画地(%)			
	1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009		1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009
世帯継続	56 (62.2)	88 (74.6)	104 (70.3)	132 (86.8)	世帯継続	32 (52.5)	59 (60.2)	99 (74.4)	144 (87.3)
世帯内継承	5 (5.6)	3 (2.5)	6 (4.1)	1 (0.7)	世帯内継承	8 (13.1)	4 (4.1)	6 (4.5)	6 (3.6)
他世帯継承	29 (32.2)	27 (22.9)	38 (25.7)	19 (12.5)	他世帯継承	21 (34.4)	35 (35.7)	28 (21.1)	15 (9.1)
合計	90 (100.0)	118 (100.0)	148 (100.0)	152 (100.0)	合計	61 (100.0)	98 (100.0)	133 (100.0)	165 (100.0)
中・区					中・非区				
	画地(%)					画地(%)			
	1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009		1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009
世帯継続	38 (53.5)	57 (73.1)	79 (81.4)	79 (82.3)	世帯継続	120 (58.0)	183 (79.9)	224 (82.7)	246 (86.3)
世帯内継承	15 (21.1)	9 (11.5)	6 (6.2)	4 (4.2)	世帯内継承	26 (12.6)	7 (3.1)	13 (4.8)	15 (5.3)
他世帯継承	18 (25.4)	12 (15.4)	12 (12.4)	13 (13.5)	他世帯継承	61 (29.5)	39 (17.0)	34 (12.5)	24 (8.4)
合計	71 (100.0)	78 (100.0)	97 (100.0)	96 (100.0)	合計	207 (100.0)	229 (100.0)	271 (100.0)	285 (100.0)
遠・区					遠・非区				
	画地(%)					画地(%)			
	1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009		1980→2009	1980→1990	1990→2000	2000→2009
世帯継続	95 (68.3)	134 (83.8)	134 (80.2)	176 (93.1)	世帯継続	37 (46.3)	62 (61.4)	129 (78.7)	186 (87.7)
世帯内継承	26 (18.7)	8 (5.0)	16 (9.6)	4 (2.1)	世帯内継承	11 (13.8)	3 (3.0)	5 (3.0)	6 (2.8)
他世帯継承	18 (12.9)	18 (11.3)	17 (10.2)	9 (4.8)	他世帯継承	32 (40.0)	36 (35.6)	30 (18.3)	20 (9.4)
合計	139 (100.0)	160 (100.0)	167 (100.0)	189 (100.0)	合計	80 (100.0)	101 (100.0)	164 (100.0)	212 (100.0)



### (3) 居住継続率

本研究で用いる指標を以下のように定義する。

$$\text{居住継続率(\%)} = \frac{T_{n-2009}}{X_n} \times 100$$

T: 居住継続世帯数

X: 戸建住宅世帯数

n: 調査年度 (1980, 1990, 2000, 2009)

同一世帯が継続して居住しているという意味で、(2)で用いた“世帯継続” + “世帯内継承” = “居住継続世帯”と定義する。居住継続率の算出には、2009年時点を基準年とし、各調査年度 = n と2009年度の住宅地図を比較することで、居住継続世帯数 = T を抽出。また、n の戸建住宅世帯数 = X も抽出する。そして、T を X で除することで居住継続率の算出を行う。

算出結果を図-5に示す。居住継続率については、全体的にみると区画整理地区の方が非区画整理地区に比べ高い値を示している。これは、非区画整理地区では散発的かつ小規模な宅地開発に伴って徐々に住宅が増加しているのに対し、区画整理地区では施行後、比較的一斉に市街化が進むことに起因していると考えられる。また、グラフの形状をみると、傾きに差はあるが、全てほぼ直線的に推移している。このことから区画整理地区・非区画整理地区に関わらず、全ての地区において、現状としては、一定の割合で新規の入居が進んでいると考えられる。

以上のことから、人口・世帯変動と世帯の継続性を踏まえた実態をまとめる。まず、区画整理地区では、施行後一斉に進む市街化により、早い時期からの定住世帯が比較的多い。しかし、近年では居住人口の減少が顕著に見られるほか、世帯分離により小規模世帯の入居もある程度見られる。一方で、非区画整理地区では、徐々に進

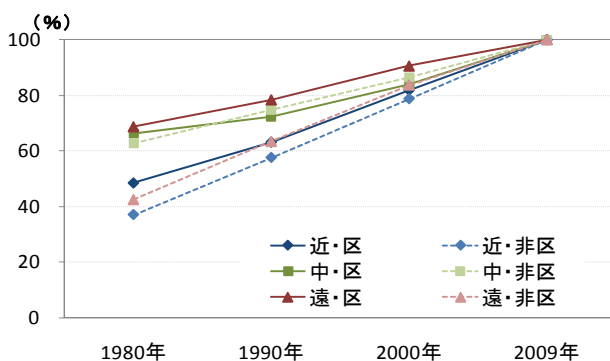


図-5 居住継続率の推移

表-4 アンケートの配布回収結果

地区名	対象世帯数 (A)	配布数 (B)	回収数 (C)	配布率 (%) (B)/(A)	回収率 (%) (C)/(B)
近・区	190	146	123	76.8	84.2
近・非区	211	170	133	80.6	78.2
中・区	129	98	88	76.0	89.8
中・非区	206	151	128	73.3	84.8
遠・区	196	133	124	67.9	93.2
遠・非区	201	151	138	75.1	91.4
合計	1,133	849	734	74.9	86.5

む市街化に合わせ、小規模世帯を中心に多くの世帯の入居が進んできた。そのため、早い時期からの定住世帯や、世帯内での継承により居住している世帯は、区画整理地区に比べ少ない。このように基盤整備の違い（区画整理の有無）によって、人口・世帯変動と世帯の継続性に違いが見られることが明らかとなった。

## 4. 世帯特性と居住者意識の分析

### (1) 居住世帯調査の概要

表-1に示した郊外居住系市街地の6町丁目の戸建住宅世帯を対象に、郊外居住系市街地居住者の世帯属性や居住環境評価、定住意向等の評価のために必要なデータを得るためのアンケート調査を実施した（2009年11月～2010年1月）。調査方法は直接配布回収方式（1週間留め置き）とし、配布回収結果（表-4）は、配布数849部、回収数734部、回収率86.5%であった。なお、“中・区”地区は世帯数が少なく88部の回収であるが、その他の地区では、130部前後の回収ができ、地区ごとの回収数の差は小さい。

### (2) ライフステージの違いによる世帯の分類

図-6に示すライフサイクルを想定し、ライフステージの違いによって回答世帯のタイプ分類を行う。ライフサイクルは全ての世帯に存在し、郊外居住系市街地の現状分析や将来を見据えた課題の分析を行うために、ライフステージの違いによって世帯を分類することは重要であると考えられる。分類方法としては、世帯主および長子年齢と世帯構成によって区分する（表-5）。

なお、本研究では、6つのライフステージを設定してライフサイクルを想定している。“若年 単身・夫婦”

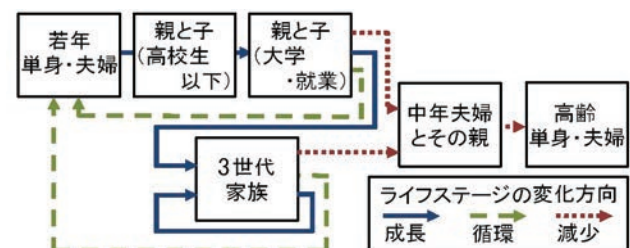


図-6 ライフステージの設定

表-5 世帯タイプの分類条件

ライフステージ(世帯タイプ)	分類条件
高齢 単身・夫婦	単身・夫婦(世帯主65歳以上)
中年夫婦とその親	単身・夫婦(世帯主40-64歳) または親子(親65歳以上)
親と子(大学・就業)	親子(親65歳未満, 長子18歳以上)
親と子(高校生以下)	親子(親65歳未満, 長子18歳未満)
若年 単身・夫婦	単身・夫婦(世帯主40歳未満)
3世代	3世代家族
その他・無回答	その他・無回答

から“親と子（高校生以下）”“親と子（大学・就業）”までは、若い世帯に子が生まれ、子が成長していく段階であり、世帯の成長方向としている。また、孫が生まれ同居すれば“3世代”に成長する。一方で“親と子（大学・就業）”や“3世代”において子世代や孫世代が独立すると、これらの世代は、“若年 単身・夫婦”世帯へと循環する。子供が独立した“親と子（大学・就業）”や“3世代”は世帯人数の減少により“中年夫婦とその親”へと変化する。“中年夫婦とその親”は後に“高齢 単身・夫婦”となっていく。

分類結果を表-6に示す。合計では“中年夫婦とその親”が28%と最も高い値となっており、“遠・区”以外の地区で最も高い。次いで、“高齢単身・夫婦”が22%と高くなっており、これら2つのステージで50%を占めている。これらの世帯はライフサイクルから、子育てを終え、子が独立した世帯が多いと考えられる。そのため今後これらの世帯が次第に減少していくことが推察できる。“中・区”地区では、“高齢単身・夫婦”は14%と低くなっているが、“3世代”が21%と6地区で最も高い値となっていることが要因と考えられる。“親と子(高校生以下)”は中心市街地に最も近い“近・区”“近・非区”地区で高く、24%を占めている。この2地区は、文教地区であり、通学に便利であるということも要因と考えられる。

表-7 世帯タイプと画地の変化状況

	世帯数(%)			
	変化なし	分筆	合筆	合計
高齢 単身・夫婦	115 (71.4)	42 (26.1)	4 (2.5)	161 (100.0)
中年夫婦とその親	130 (62.5)	70 (33.7)	8 (3.8)	208 (100.0)
親と子(大学・就業)	49 (47.1)	50 (48.1)	5 (4.8)	104 (100.0)
親と子(高校生以下)	44 (32.8)	86 (64.2)	4 (3.0)	134 (100.0)
若年 単身・夫婦	5 (55.6)	4 (44.4)	0 (0.0)	9 (100.0)
3世代	56 (70.0)	19 (23.8)	5 (6.3)	80 (100.0)
その他・無回答	23 (60.5)	15 (39.5)	0 (0.0)	38 (100.0)
合計	422 (57.5)	286 (39.0)	26 (3.5)	734 (100.0)

表-6 世帯タイプ別の世帯数

	世帯数(%)						
	近・区	近・非区	中・区	中・非区	遠・区	遠・非区	合計
高齢 単身・夫婦	30 (24.4)	22 (16.5)	12 (13.6)	29 (22.7)	45 (36.3)	23 (16.7)	161 (21.9)
中年夫婦とその親	31 (25.2)	44 (33.1)	28 (31.8)	39 (30.5)	33 (26.6)	33 (23.9)	208 (28.3)
親と子(大学・就業)	20 (16.3)	14 (10.5)	11 (12.5)	19 (14.8)	15 (12.1)	25 (18.1)	104 (14.2)
親と子(高校生以下)	29 (23.6)	32 (24.1)	16 (18.2)	20 (15.6)	11 (8.9)	26 (18.8)	134 (18.3)
若年 単身・夫婦	0 (0.0)	2 (1.5)	0 (0.0)	1 (0.8)	2 (1.6)	4 (2.9)	9 (1.2)
3世代	4 (3.3)	13 (9.8)	18 (20.5)	14 (10.9)	13 (10.5)	18 (13.0)	80 (10.9)
その他・無回答	9 (7.3)	6 (4.5)	3 (3.4)	6 (4.7)	5 (4.0)	9 (6.5)	38 (5.2)
合計	123 (100.0)	133 (100.0)	88 (100.0)	128 (100.0)	124 (100.0)	138 (100.0)	734 (100.0)

表-8 世帯タイプと敷地面積

敷地面積(m <sup>2</sup> )	世帯数(%)								
	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-400	400-	無回答	合計
高齢 単身・夫婦	11 (6.8)	22 (13.7)	43 (26.7)	48 (29.8)	11 (6.8)	14 (8.7)	6 (3.7)	6 (3.7)	161 (100.0)
中間夫婦とその親	17 (8.2)	52 (25.0)	49 (23.6)	32 (15.4)	19 (9.1)	10 (4.8)	14 (6.7)	15 (7.2)	208 (100.0)
親と子(大学・就業)	9 (8.7)	31 (29.8)	19 (18.3)	18 (17.3)	11 (10.6)	8 (7.7)	1 (1.0)	7 (6.7)	104 (100.0)
親と子(高校生以下)	16 (11.9)	47 (35.1)	29 (21.6)	6 (4.5)	2 (1.5)	4 (3.0)	2 (1.5)	28 (20.9)	134 (100.0)
若年 単身・夫婦	2 (22.2)	5 (55.6)	1 (11.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (11.1)	9 (100.0)
3世代	1 (1.3)	8 (10.0)	15 (18.8)	11 (13.8)	11 (13.8)	7 (8.8)	17 (21.3)	10 (12.5)	80 (100.0)
その他・無回答	4 (10.5)	4 (10.5)	10 (26.3)	1 (2.6)	1 (2.6)	1 (2.6)	1 (2.6)	16 (42.1)	38 (100.0)
合計	60 (8.2)	169 (23.0)	166 (22.6)	116 (15.8)	55 (7.5)	44 (6.0)	41 (5.6)	83 (11.3)	734 (100.0)

### (3) 世帯タイプと画地の変化

表-7は、世帯タイプと世帯の画地変化の関係を表している。画地の変化は、住宅地図上で1980～2009年の間で画地の分割により複数の画地となっているものを“分筆”，逆に複数の画地を合わせて一つの画地となっているものを“合筆”として調査した。“高齢単身・夫婦”と“3世代”は1980年以前から居住している世帯が多いことに起因して，“画地変化なし”の世帯が多くそれぞれの7割を占めていることが分かる。“親と子(高校生以下)”の64%が分筆された画地に居住しており，“親と子(大学・就業)”では48%，“中年夫婦とその親”では34%と世帯年齢が若くなるにつれて“分筆”された画地への入居が多くなっていることが分かる。“合筆”された画地への入居世帯は、全体で4%程度とあまり見られない。よって、若い世帯の多くは、分筆された土地、あるいはそこに建てられた住宅を購入しているといえる。この背景には、現在の世帯規模の縮小や価格の問題が大きく影響していると思われる。若い小規模な世帯にとっては、従来の大きさの画地では、規模が大きくまた価格も高い。そのため、分筆された比較的小さくて安価な画地などを購入していると考えられる。

### (4) 敷地面積

表-8は、世帯タイプと、アンケートで回答を得た敷地面積を階級別に集計した度数との関係を表している。

“高齢単身・夫婦”では、“200-250m<sup>2</sup>”が約3割を占め、最も多くなっている。しかし、“中年夫婦とその親”“親と子”世帯では、“100-150m<sup>2</sup>”が最も多い。また、世帯の年齢層が若くなるほど“100-150m<sup>2</sup>”や“50-100m<sup>2</sup>”の割合が大きくなっている。この結果は、(3)の画地の変化状況と一致しており、やはり若い世帯

ほど、分筆による比較的小規模な画地に居住していることがうかがえる。これらのことから、単身・2人世帯である“高齢単身・夫婦”では比較的大きな敷地規模の住宅に住んでいる世帯が多い。しかし、3人以上の“中年夫婦とその親”や“親と子”世帯では、比較的小さな敷地規模の住宅に住んでいる世帯が多いということが分かる。一方で、“3世代”では、約6割の世帯が200㎡以上の敷地を有しており、世帯規模に合わせた比較的大きな敷地規模の世帯が多いといえる。

### (5) 住宅に対する環境評価

住環境に対する評価をみる(表-9)。これは、各項目について、「とても満足」を+2点、「まあ満足」を+1点、「やや不満」を-1点、「とても不満」を-2点として点数化し、加重平均値を算出したものである。

表-9 世帯タイプと居住環境評価

	広さ・間取り	地震や台風時の住宅の安全性	火災時の非難の安全性	住宅のいたみの少なさ	高齢者への配慮(段差がない)	住宅についての総合的な評価
高齢単身・夫婦	0.92	0.37	0.75	0.22	-0.05	0.58
中年夫婦とその親	0.59	0.24	0.78	0.17	-0.29	0.51
親と子(大学・就業)	0.49	0.48	0.65	0.37	0.07	0.58
親と子(高校生以下)	0.47	0.43	0.48	0.38	0.03	0.55
若年単身・夫婦	1.33	0.78	0.89	1.00	1.11	1.11
3世代	0.64	0.21	0.61	0.33	0.03	0.54
その他・無回答	0.69	0.48	0.78	0.38	-0.12	0.72
合計	0.64	0.35	0.68	0.29	-0.07	0.56

表-10 世帯タイプと今後の居住意向

	世帯数(%)					
	住み続けたい	できれば住み続けたい	できれば住み替えたい	住み替えたい	無回答	合計
高齢単身・夫婦	96 (59.6)	45 (28.0)	16 (9.9)	1 (0.6)	3 (1.9)	161 (100.0)
中年夫婦とその親	96 (46.2)	81 (38.9)	24 (11.5)	6 (2.9)	1 (0.5)	208 (100.0)
親と子(大学・就業)	54 (51.9)	29 (27.9)	17 (16.3)	3 (2.9)	1 (1.0)	104 (100.0)
親と子(高校生以下)	55 (41.0)	56 (41.8)	16 (11.9)	6 (4.5)	1 (0.7)	134 (100.0)
若年単身・夫婦	2 (22.2)	5 (55.6)	2 (22.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (100.0)
3世代	47 (58.8)	25 (31.3)	7 (8.8)	1 (1.3)	0 (0.0)	80 (100.0)
その他・無回答	16 (42.1)	15 (39.5)	4 (10.5)	1 (2.6)	2 (5.3)	38 (100.0)
合計	366 (49.9)	256 (34.9)	86 (11.7)	18 (2.5)	8 (1.1)	734 (100.0)

表-11 世帯タイプと後継ぎの有無

	世帯数(%)			
	いる	いない	その他・無回答	合計
高齢単身・夫婦	81 (50.3)	61 (37.9)	19 (11.8)	161 (100.0)
中年夫婦とその親	132 (63.5)	64 (30.8)	12 (5.8)	208 (100.0)
親と子(大学・就業)	90 (86.5)	4 (3.8)	10 (9.6)	104 (100.0)
親と子(高校生以下)	112 (83.6)	14 (10.4)	8 (6.0)	134 (100.0)
若年単身夫婦	0 (0.0)	9 (100.0)	0 (0.0)	9 (100.0)
3世代	77 (96.3)	0 (0.0)	3 (3.8)	80 (100.0)
その他・無回答	28 (73.7)	5 (13.2)	5 (13.2)	38 (100.0)
合計	520 (70.8)	157 (21.4)	57 (7.8)	734 (100.0)

サンプル数の少ない“若年単身・夫婦”“その他”を除いて総合評価は0.55前後となっており、世帯タイプの違いによる差は小さい。しかし、“住宅のいたみの少なさ”“高齢者への配慮”といった項目では、“高齢単身・夫婦”“中年夫婦とその親”世帯など、高齢で長く住んでいると考えられる世帯ほど低い傾向にあり、建物の老朽化等が影響しているものと思われる。一方で“親と子(高校生以下)”は、“広さ・間取り”“火災時の避難の安全性”の項目で平均より低い。このように若い世帯ほどこれらの項目で若干評価が低い傾向にあり、前述の分筆などによる画地の狭さが影響していると思われる。

### (6) 居住意向

今後の居住意向(表-10)については、世帯タイプに関わらず、全体の8割の世帯が“住み続けたい”“できれば住み続けたい”という意向を示している。特に、“高齢単身・夫婦”“3世代”は6割弱の世帯が“住み続けたい”としており、長く居住している世帯ほど住み続けたいという意向も高くなると考えられる。

一方で、“中年夫婦とその親”“親と子”世帯では、12%から16%の世帯で“できれば住み替えたい”という意向を示しており、現在の住宅に満足しておらず、やむを得ず居住している世帯も1割以上存在していることがうかがえる。

### (7) 後継ぎの有無

後継ぎの有無についてみる(表-11)。“親と子(大学・就業)”“親と子(高校生以下)”“3世代”では、それぞれ87%、84%、96%が後継ぎがいると回答しており、子どもがいる世帯で高くなっている。“中年夫婦とその親”では64%、“高齢単身・夫婦”では50%と高齢世代になるほど後継ぎのいる世帯は少なくなっている。これらの世帯が今後滅失していくと、空き家や空き地の発生につながると思われる。また、後継ぎがいると答えている世帯であっても、これらの世帯の多くは、子が独立した世帯と考えられることから、受け継いだ後に子世帯がそこに住むとは限らない。よって、子が受け継いだ後の継承等が行われなければ、やはり空き家や空き地となるということが考えられる。

## 5. 郊外居住系市街地の課題

本研究は、金沢市を対象とした事例研究ではあるが、1960～1970年代に多く整備されてきた郊外居住系市街地では、一部地域で人口減少傾向にあり、このような状態は他の地方都市でも同様であると推察される。また、事例地区を対象としたミクロ的分析から、計画的に都市基



盤が整備された区画整理地区において、人口・世帯の減少傾向がみられる一方、隣接する非区画整理地区では、人口・世帯が増加傾向にあることが明らかとなった。このことは、非区画整理地区での個別散在的な住宅地開発やマンション建設が影響している。今後の人口・世帯の減少や都市基盤ストックの有効活用の観点からすると、同じ市街化区域内の郊外居住系市街地でも、区画整理地区内の低未利用地の活用を優先しつつ、非区画整理地区での無秩序な開発をある程度コントロールしていく視点が必要と考えられる。また、世帯の小規模化（世帯分離）により世帯数が増加してきたため、郊外居住系市街地においてもこれまでは一定の入居者があり、世帯の更新が進んできた。しかし、新規入居世帯の多くは、家族規模や予算に合わせた比較的手頃な大きさ・値段の住宅・土地を入手していると思われ、その結果として、区画整理地区では宅地の細分化の進行、非区画整理地区では非計画的・個別散在的に宅地開発が進行してきた。中心市街地やその縁辺部に比べて土地や住宅の価格が安い郊外居住系市街地では、今後も若年世帯を中心に居住ニーズが継続するものと想定される。そのニーズを計画的に誘導していく視点が重要であり、居住環境の悪化につながるミニ開発を地区計画等で未然に防止する一方、良質な基盤整備が行われた区画整理地区や公共交通沿線地域などにインセンティブを与えて居住世帯の集約を図っていくことが課題となる。さらに、事例地区では世帯数も減少傾向にあるほか、子が独立した世帯が半数を占めており、後継者のいない高齢世帯の増加も見られる。よって今後は、急速に世帯減少が進行し、多くの空き家や空き地の発生が予想され、これらの継承や維持管理を踏まえた再整備の方向性を具体化していく必要がある。

## 6. おわりに

(2011.2.25 受付)

冒頭にも述べた通り、近年「郊外市街地のスマートシ

ュリンク」等の人口減少時代を見据えた都市計画の方向が打ち出されているが、今や都市部の人口の大半を抱える郊外居住系市街地を網羅的かつ短期に再編・再生していくことは極めて困難である。このことから、本研究で示したような地区特性の変化を精緻に分析するとともに、今後起こりうる人口・世帯の急激な減少、それに伴う空き家・空き地の増加を見据え、都市全体としての将来像を具体的に検討しておくことが重要となる。また、市街地の再整備を進めていくためには、老朽化した空き家の解消や空き地の有効活用の方策を、所有関係の問題も含めて一定の地域単位で検討し、それらを都市計画に反映できるようなスキームの確立が求められる。

## 参考文献

- 1) 小浦久子：郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続性に関する研究—神戸市高倉台における調査より—、都市計画論文集、No.39-3、pp.625-630、2004。
- 2) 田中千晴、湯沢昭：ライフステージの異なる世帯属性の変化と生活環境評価を考慮した郊外型住宅団地居住者の定住・転居意向に関する研究—前橋市を事例として—、都市計画論文集、No.45-1、pp.79-86、2010。
- 3) 片岸将広、川上光彦、伏見新：基盤整備状況に着目した郊外居住系市街地の評価と課題に関する研究—金沢市における事例調査—、都市計画論文集、No.45-3、pp.55-60、2010。
- 4) 片岸将広、川上光彦、田中志野、伏見新、埴正浩：人口変動と土地利用変容からみた郊外居住系市街地の実態と課題に関する研究—地方中心都市の動向と金沢市における事例研究—、土木計画学研究論文集、Vol.26、pp.271-280、2009。
- 5) 影田康隆、戸田常一：年齢階層別人口の変化に着目した郊外住宅団地の持続可能性の分析—広島市の郊外住宅団地を対象として—、都市計画論文集、No.42-3、pp.709-714、2007。

## STUDY ON CHARACTERISTICS AND TRANSFORMATION OF SUBURBAN RESIDENTIAL AREA -A CASE STUDY OF KANAZAWA CITY-

Arata FUSHIMI, Mitsuhiko KAWAKAMI and Masahiro KATAGISHI

This paper studies actual conditions of the suburban residential area and its transformation based on a case study in Kanazawa City. This study was done by selecting typical six districts and analyzing existing data and questionnaire survey data. As a result of this study these are concluded as follows. Although population has been decreasing, the number of household has been increasing. This phenomenon was caused by the decreasing of the number of household members such as single person's family. Younger families newly live at the divided lots which were originally arranged by the Land Readjustment Project and they tend to have environmental problems caused by the small-scale land lot. In general household types were getting smaller and older after younger members leave their home.