

IV-491

地方郊外高級住宅地における居住者、転入・転出者の構造把握

宮崎大学工学部 学生員 佐藤正一

宮崎大学工学部 正会員 吉武哲信

1. はじめに

近年、地方都市郊外において比較的広い敷地面積を中心とした良好な居住環境をもついわゆる「地方郊外高級住宅地」が整備されることが多くなっている。このような住宅地は大都市圏に比して比較的安価で購入できるため地元市民のみならず大都市圏からのリタイア層（シルバー層）や、U、I、Jターン者などの受け皿となる傾向がある。地方公共団体にとってはこれらの住宅地整備は健全な居住環境およびコミュニティの形成をめざすことができるとともに税収の安定的確保等の点でメリットがある。しかし居住者層（年齢、所得等）の均質化やそれに伴うコミュニティの活動の質の問題、および新旧住民の対立といった問題も同様に指摘できよう。

ところで高齢者のみに着目して住宅需要、地域定住の必要性や転出、定住、転居構造などを明らかにする例は多いが^{1)、2)}、上記の問題意識から一つの住宅地区を対象として調査を行い、居住者の流動状況、居住者構成、コミュニティの形成と活動、居住地環境評価等を多面的に明らかにした研究は少ない。本稿ではその研究の緒として「地方郊外高級住宅地」の典型である宮崎市学園木花台地区を対象として基礎的な調査を行ったものである。

2. 「学園木花台」地区の概要³⁾

(1)開発の経緯 学園木花台地区は、宮崎大学の移転に伴う宮崎学園都市開発整備事業の一環として、地域振興整備公団により昭和57年から整備された。宅地に関しては昭和63年より第1次分譲が開始され、平成5年の第12次分譲で分譲を終了した。この間、第5～9次はバブル期にあたる。地理的には、宮崎市中心部から南へ約10kmの位置にあり、周辺には豊かな自然環境が残されている。宅地面積は平均94坪と広く、教育施設、公園、歩道等の周辺施設も充実している。公団は本地区を持ち家中心の良好な居住地区と位置づけ、土地を購入した者に居住を義務づける建設義務、土地の転売を防止する譲渡制限を設け、景観保全の面から建築協定と同様の「まちづくり憲

章」の遵守を指導している。

(2)分譲申込者および契約者の特徴 平成5年9月までの全期分譲を通してみると、申込者については、a)宮崎県内と県外の居住者割合は約6:4であり、県外は大半が首都圏、関西圏で占められている。b)年齢は30歳代と50歳代がそれぞれ約30%を占め、県外からの申込者のうち約60%が50歳代以上である。また契約者については、c)県内と県外の割合は5:5である。d)県外者の方が面積の大きい高額の区画を購入している等の特徴が指摘されている。全体としては、地方にしては高額な住居を購入できる中高所得者層のU、I、Jターン層、県内・市内の子育て層、シルバー層の受け皿になっているといえる。

3. 調査結果

(1)現居住者の構造 入居後、転出した住民も存在するため契約者世帯から現在の居住者構成をみることはできない。そこで世帯主、家族構成、性別、年齢等を住民票から明らかにした。

a)住民の年齢構成 図-1は全体の年齢構成を示したものである。15歳以下の子供の割合と、30～45歳の年代が非常に多い（いずれも30%）。また60歳以上の高齢者はさほど多くない（12%）。人口からみると比較的若い人で構成された住宅地であるといえる。

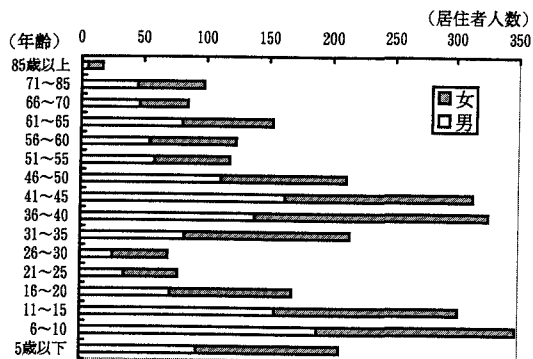


図-1 年齢別居住者数

b)世帯構成 転居やコミュニティ形成の単位となる世帯に着目して分析を行う。図-2は世帯主を年齢別に示したものである。高齢者の世帯主が全体の割合

からみて27%と高い。また小世帯（3人以下）に高齢層が多く、中世帯（4人以上）に中年層が多いことがわかる。ここでも子育て世代の人々が多いことがわかる。a)、b)より、本地区は所得、世代が限られた層のみで構成される均質化されたコミュニティかなる住宅地であるということができよう。

また、表-1は特に高齢者（60歳以上）がいる世帯の家族構成を表したものである。本地区には1人暮らしの高齢者が少ないことがわかる。これは本地区のように敷地面積の広い住宅では子供夫婦と同居していることを示す。

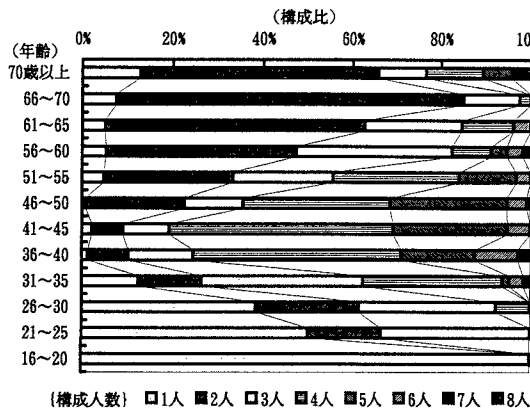


図-2 世帯主の年齢と世帯の構成人数

表-1 高齢者世帯の形態

高齢者の人数	世帯の構成人数（高齢者を含む）	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人
1人	12	44	22	15	10	10	0	1	
2人		76	13	9	5	10	4	0	
3人				2	0	0	0	0	0
4人					2	0	0	0	0
計	12	120	37	26	15	20	4	1	

(2)転出者構造の分析 契約者の中には一旦入居しながら、居住環境への不満や転勤により転出した者も存在すると考えられる。このような場合住宅は、借家化することとなり持ち家中心の住宅地整備という当初の整備指針とのギャップが生じる。これを明らかにするために法務局の土地登記簿の要約書と住民票とを比較することにより転出したと考えられる人を割り出した。分析の結果、両書類上の住所が異なる件数は87件であった。中には、親子間の土地購入時の名義貸しも含まれていると考えられるが、この数は世帯総数に対し約10%と非常に大きい。うち、

転出先の住所まで把握できた45件に関し、転出者の本地区居住年数、年齢、転出先を分類した結果を表-2に示す。6ヶ月未満しか居住していない世帯が13件もあり、1年未満もあわせると17件にもなる。特に居住年数が6ヶ月未満というのは建設義務等を考慮した何らかのダミー的な動きがあったと考えられる。年齢をみると36～40歳の人の転居が最も多い。主な転出先は九州圏、関西圏、首都圏であることからこれは転勤によるものと考えられる。また60歳以上のリタイア層にも転出が存在しているが、彼らの転出の理由については調査の必要があろう。

表-2 転出者の分類

居住期間	31～35 (2人)	36～40 (13人)	41～45 (8人)	46～50 (4人)	51～55 (7人)	56～60 (4人)	61～65 (4人)	66～70 (1人)	70歳～ (2人)
6ヶ月未満 (13)	神奈川 県内(2)	県内 兵庫	福岡	福岡	福岡	福岡	福岡	福岡	福岡
6ヶ月～1 (4人)	鹿児島 県内	大阪	東京						
1～2年 (8人)	鹿児島 福岡	大阪	大阪	大阪	大阪	大阪	大阪	大阪	大阪
2～3年 (5人)	大阪	大阪(2)	福岡						
3～4年 (5人)	東京 鹿児島 県内 市内	大阪	大阪						
4～5年 (1人)									
5年以上 (3人)		大阪(2)							
不明 (6人)	市内				市内	市内	市内	市内	市内(2)

4. おわりに

本稿では、学園木花台地区の申込者、契約者、居住者および転居者の構造を把握した。この結果、本地区では居住者の世代、所得において均質化していることが明らかになった。これは将来地区全体の高齢化やそれに伴うコミュニティ維持に関し問題となろう。また転出者が非常に多いことは、今後の譲渡制限のあり方に再考を迫っていると考えられる。他方で、均質化した住民が現実にはどのようなコミュニティを形成しているか、さらに他県出身者の学園木花台や宮崎を選択した理由、住宅地としての本地区の居住環境の評価、転出の構造等は未だ不明のままである。アンケート調査により、以上の点に関し引き続き検討していく予定である。

参考文献 1)天野克也ほか:高齢者世帯の居住実態と意識評価との関係について、日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 241～247, 1992. 2)佐藤圭二ほか:住環境整備からみた高齢者の居住地移動、日本建築学会計画系論文報告集, 第415号, pp. 89～99, 1990. 3)地域振興整備公社:宮崎学園都市開発整備事業・事業誌未来にはばたく宮崎学園都市, 1994.