

企業城下町・日立における高齢者住宅の住み替えについて*

About the ideal method of the moving to another house examination for the senior citizen of company town / Hitachi*

澤俊子**・金利昭***

By Toshiko SAWA**・Toshiaki KIN***

1. はじめに

日立市は、日立製作所とその関連企業及び下請企業が
多く存在し、従業員とその家族を含む人口が全人口の約
1/3を占めているいわゆる企業城下町として発展してき
た。しかし、近年地方都市の中心市街地の衰退、人口空
洞化現象の中で、日立市の場合には日立製作所の各部
門の工場の分散立地や周辺町との合併に伴う低密分散
市街地の形成及び従業員の持家取得により郊外及び山
側住宅の用地拡大化による問題が浮かび上がってくる。

日立市の地形から示すように昭和40年代前半より山
側住宅が開発され日立製作所は従業員への持家取得を
全面的に支援したことにより、昭和50年代に入ると、
従業員による持家需要が増加し、日立市の山側にお
ける住宅団地が軒並み増加していった。(図-1)

近年になり、従業員が移転した山側住宅は、およそ
30年の月日がたち、団塊の世代層からさらに高齢化
したシニア世代が住む団地へと変貌していった。そ
れとともに山側住宅の住環境の問題点が表面化し始
めている。

今後、山側住宅に住む住人の中心市街地への居
転と、現在の山側団地の環境評価を基に住み替えに
対する意識分析を行い、高齢者に対する新たな住宅
の供給を検討する必要があると考えられる。

郊外住宅を対象とした既研究は数多いが、その中
で本稿が着目する居住者の意向に主力を置いたもの
としては、居住者の居住実態と受託継承についての
意向をまとめ、住宅地の計画再編の方向を検討した
もの¹⁾、居住者変化を中高年齢層の居住動向を調
べ住宅継承のための課題をまとめたもの^{2),3),4)}
が挙げられる。また、今後の居住選択意向につ
いての意向をまとめ、住宅、宅地ストックとして
の利用可能性についての研究したもの^{5),6)}があり、
住み替えシステムと多世代居住について研究した
もの⁷⁾がある。

*キーワードズ：意識調査分析，地域計画，市民参加・住宅立地

**学生員，茨城大学大学院理工学研究科

(茨城県日立市中成沢町4-12-1，

TEL 0294-38-5164，FAX 0294-38-5249)

***工博，茨城大学工学部

(茨城県日立市中成沢町4-12-1，

TEL 0294-38-5171，FAX 0294-38-5171)

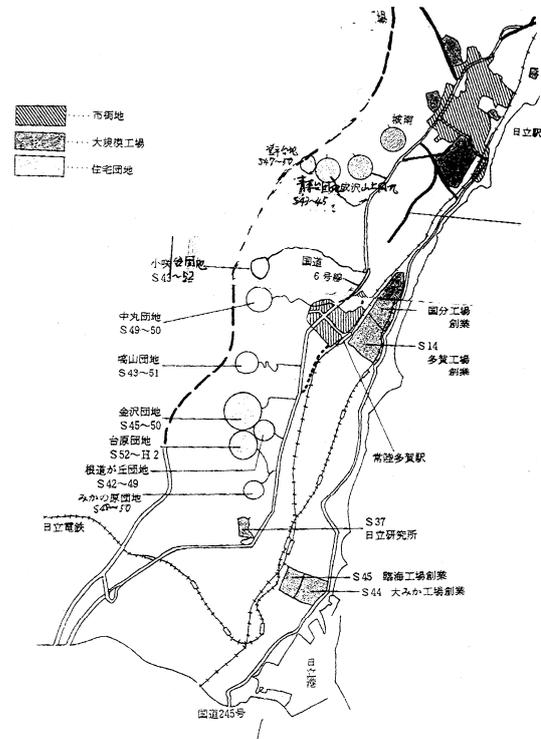


図-1 住区の拡散的域化¹⁾

これらの既往研究に対して、本稿は①三大都市圏及び
県庁所在地以外の高度成長時代に発展した企業城下町・
日立を対象としていること。②企業系列の宅地不動産
会社が開発した住宅地(民間企業型)と地方都市住宅公
社(行政支援型)の2つの山側住宅の比較研究である
こと。③団地居住者の住み替え意向調査をベースに
した住宅整備計画の立案をめざした研究であることが
特徴である。

2. 研究目的・方法

(1) 研究目的

上記の問題意識のもとに、企業日立製作所の社員
向け住宅対策としての持家制度の導入によって山側
住宅にマイホームを求めた居住者についてアンケート
分析フロー図-2をもとに調査を行う。その結果、日
立市における山側団地居住の現状と今後の対策の課
題について考察することを目的としている。ただし、
フローの中のコンパクトシティのあり方等は今後の
研究とする。

「日立市の高齢者における住宅のあり方について」

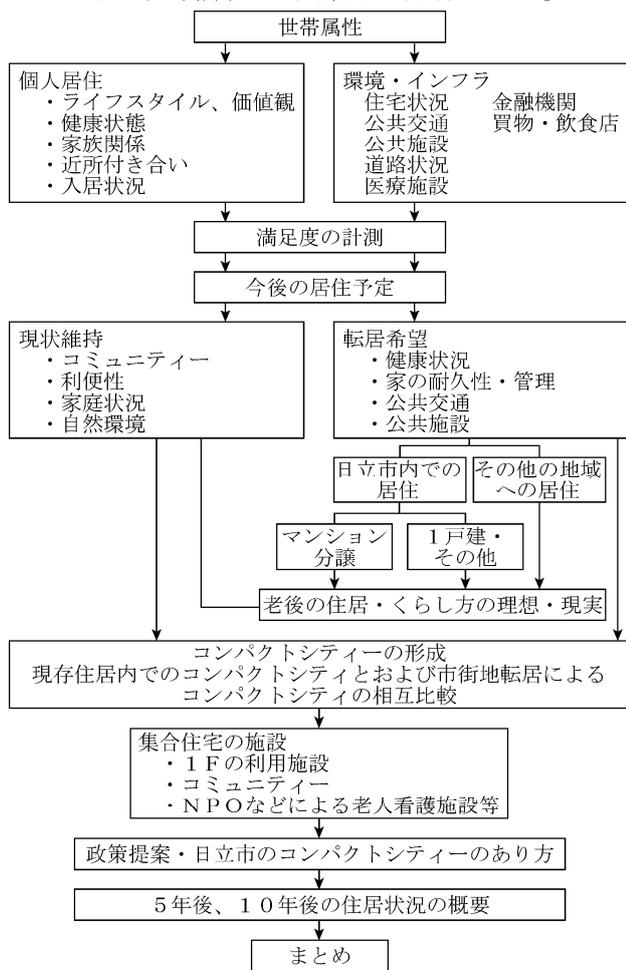


図-2 アンケート分析フロー

(2) 研究方法

平成20年4月末現在でいずれも急傾斜山側に開発造成された日立市を代表する大規模な団地である。①企業系利土地・不動産会社の造成した青葉台団地、②日立市住宅公社用地の建売り住宅、日立金沢団地居住者を対象に、住宅・住環境への問題意識を重点的に、居位継続・住み替え意向、住宅の所有、管理意向等のアンケート及びヒアリングにより調査を行った。居住を継続していくための支援対策や中心市街地に供給することを想定した高齢者向け（若い世代も入居可能）の集合住宅に関するニーズの把握を中心に行ったアンケート調査である。上記アンケート調査のほかに日立市人口データ等既存資料⁽²⁾及び「日立市に住む男女の生活と意識の調査」の日立市のデータ⁽³⁾等を用いて分析を進めていく。

3. 日立山側住宅居住者による中心市街地への住み替え意識調査の概要

(1) 調査の実施概要

調査目的：各調査対象地点における住宅実態と問題把握地域特性に応じた住み替え等を検討するこ

とによって多世代居住型の地域づくり基礎資料とする。

調査対象者：日立市の山側住宅の2つの大規模団地から対象を無作為に抽出

	青葉台団地	金沢団地
配布数	400	472
回収数	332	382
回収率	83%	81%

調査対象地点：青葉台団地（西成沢町）

金沢団地（金沢町）

調査項目：住宅・住環境の実態

今後の住み替え意向

住生環に関する価値観

属性

調査方法：質問紙法、訪問手渡し、訪問回収

調査期間：平成20年3月13日～4月1日

(2) 居住者の世帯属性

今回調査した2つの団地について回答属性をみると「男性」55%、「女性」45%である。回答者別年齢5歳階級の度数分布をみると65歳～69歳が26.1%と一番多く、次に70～74歳が23.9%と高齢者が占めている。（図-3）

さらに世帯構成は両団地とも夫婦のみが一番多い。「一番近くにいる子供はどこに住んでいるか」の図-4に、金沢団地では同居している125人（38.2%）に対して青葉台団地の子供達はその他（東京など）に住んでいる90人（27.1%）の結果が出ている。都市圏への大学進学後県市以外での就職率の高さを表わしている。（図-4）

また、回答者の91%が屋内での生活は自立し、どこへでも1人で外出できると高齢者が多く占めている。

両団地とも現在自家用車が重要な移動手段となっているが、運転できなくなった場合、非常に問題であるとの回答が約65.5%と半数がうたっている。いかに自家用車に頼った生活をしているか実感できる。（図-5）

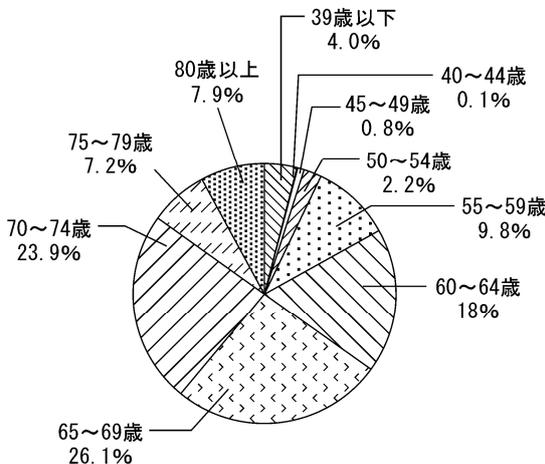


図-3 回答者の年齢

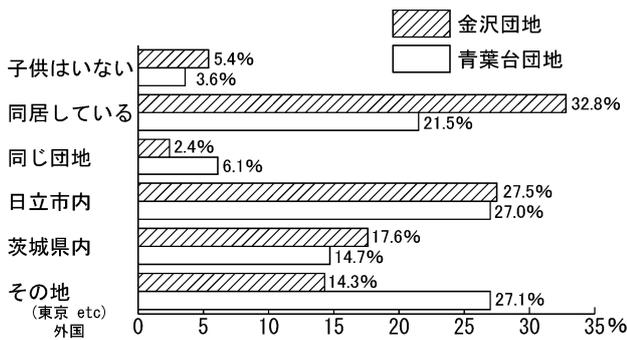


図-4 一番近くにいる子供の住まい

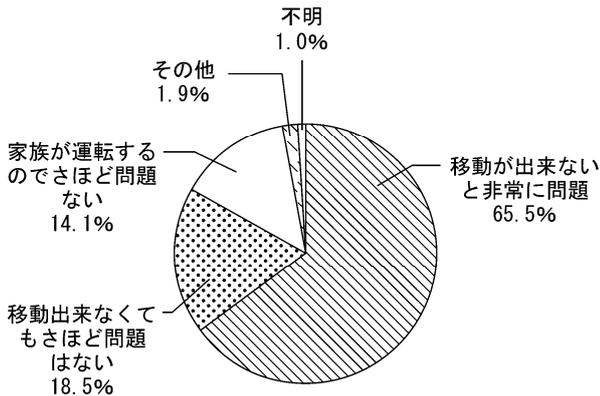


図-5 運転できなくなった場合の問題

4. 高齢者になった時の居住継続意向

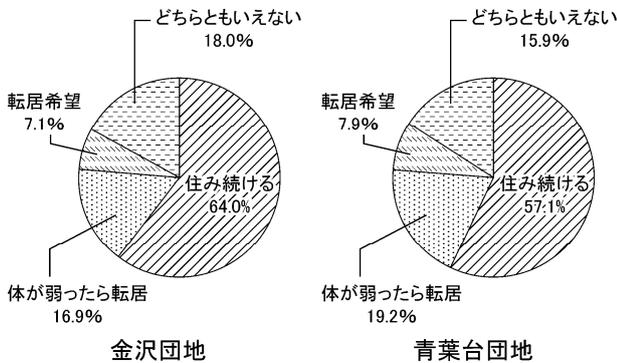


図-6 居住続向意向

(1) 居住続向意向の理由

図-6から「住み続ける」意向をみると、金沢団地は64%、青葉台団地は57.1%と差が目立つ。建て替えも金沢団地は全体の1/3が済んでおり、図-5よりこの団地で3世帯同居も1/3そして建て替えと3世帯の比率が同じでこの共通点は今回の調査によってあきらかにされたといえる。「体が弱ったら転居」に関しては、青葉台が19.2%と金沢団地の16.9%より考慮している人が多い。同居率も図-4から青葉台団地の同居率は21.5%と金沢団地の同居率32.8%より11.3%低く、病気になったとき、介護者が高齢の伴侶であることがさらに不安となってこの数字に表わされている。

■住み続けたい理由

「体が弱っても住み続けたい」と答えた人の理由は、「長年暮らした家だから」が約5割、次いで「自然環境が豊かだから」が約2割となっている。

一方で「仕事や生活に便利だから」は0.2%と最も少ないことから、高齢化した住民は利便性よりも長く住んでいる住宅に愛着があることや日立の山側自然環境を評価していることが分かる。



図-7 住み続けたい理由

(2) 住み替え意向世帯の理由

住み替え意向世帯の住み替え理由（複数回答）についてみると、図-8から分かるように日立市の急傾山側住宅がかかえる大きな問題が3つの要素として浮かび上がる。①階段や坂道が多く出歩くのが大変である。②買い物の便が悪い。この問題は大手スーパーなどが郊外に多く、青葉台団地内ではスーパーが現在1軒もないため車を利用しての買い物状況がうかがわれる。③バスなどの公共交通が悪いなど自家用車などの利用が多い。このような状況の中、地元のバス会社も営業上、この10年でバスは約半分の運行数となった。

以上の①、②、③の理由は両団地ともほぼ同じ傾向がみられる。



図-8 転居希望の理由 上位5位 複数回答

5. 転居先の住宅形態と中心市街地の集合住宅（多世代居住）への展望

(1) 転居の住宅形態と転居先

65歳以上の高齢者になった場合を想定して全員に尋ねたところ、図-9より転居先の住宅の形態希望は、二つの団地共に自立した生活が出来る高齢者向けの集合住宅が希望者の中で1番多く39.9%になっている。次には29.9%

が庭付き一戸建て、3番目には分譲マンション18.7%を望んでいる。子供やまわりに世話をかけないで自立した生活を望む市民が集合住宅に着目している。また図-10より転居先は、駅前よりは中心市街地に近く比較的便利のよい閑静な住宅地を望んでいる。両団地とも同じ傾向がみえる。

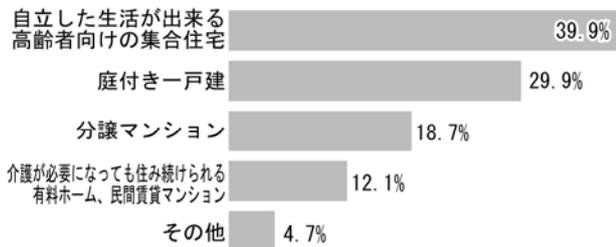


図-9 転居先希望の住宅形態

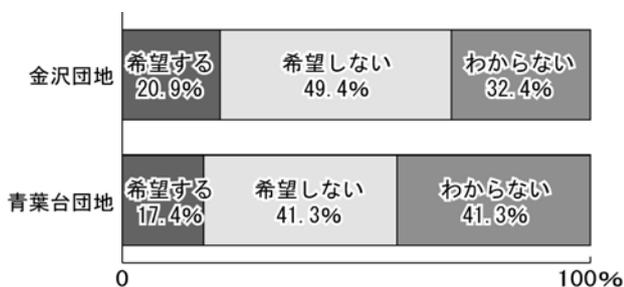


図-10 中心市街地駅前の集合住宅（若い世代も入居可能）の駅前居住希望

(2) 集合住宅の利用価値観

図-11より集合住宅の1Fに是非入れてほしいもの（複数回答）の中で1番望まれたものはホームドクター、コンビニ、スーパーも次に続く。そしてこれからの老後を考えるにあたりディサービスセンターが3番に入り、それぞれの体が弱った場合の安住の地として集合住宅に多くの住民が感心が集まっている。

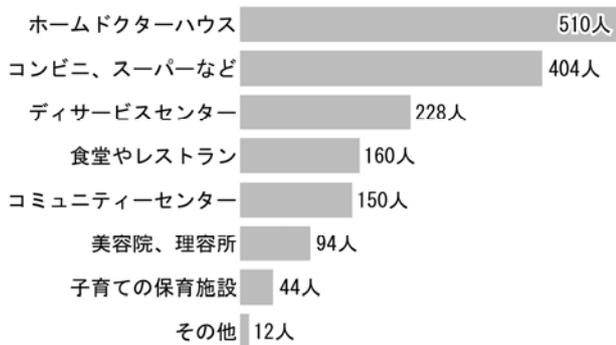


図-11 集合住宅に必要とするもの（複数回答）

6. おわりに

本研究の分析により以下のような知見がえられた。

日立市を代表とする二つの山側団地のアンケート調査より住み替えの意向世帯約4割そしてどちらともいえない

い16.9%は潜在的に住み替えの傾向にあるといえる。高齢者の多い山側両団地は高齢化と家の老朽化により5～10年以内に住み替えが進んでいく可能性が高い。現在の居住構成がそのまま高齢化がさらに進んだ場合、団地としての機能がはたせていけるか問題が多くさらけだされた。今後、団地内の空家、空地調査をもとに団地内集約の方向をみいだすことが課題となる。行政、企業、NPOによる高齢者住宅対策を住民と共に考え、協働のまちづくり対策を基に今後日立の5・10年後の新たな整備計画の実現をめざす研究を進めていきたい。

謝辞

本稿の作成にあたり、アンケートにご協力くださいました、日立市内青葉台団地・金沢団地の皆様にご心より御礼申し上げます。

補注

- (1) 「企業城下町日立のリストラ」1993年 帯刀治より加出修正
- (2) 日立市人口データ等は日立市の統計2005参照
- (3) 「日立市に住む男女の生活と意識調査」2003 日立市女性政策課

参考文献

- 1) 小浦久子(2004)「郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続に関する研究 - 神戸市高倉台団地における調査より」、日本都市計画学会都市計画論文集, No.39-3, pp.625-630
- 2) 鈴木佐代, 沖田富美子(2005)「郊外戸建住宅地の居住者変化と住宅継承に関する研究 横浜市青葉区の建売分譲住宅地の一事例から」、日本建築学会計画系論文集, 第597号, pp.161-166
- 3) 松本暢子(2000)「東京山の手住宅地における戸建住宅の更新と居住の継続性に関する研究 - 世田谷区梅丘地区におけるケーススタディ -」、日本都市計画学会都市計画論文集, No.35, pp.343-348
- 4) 三輪康一, 安田丑作, 未包伸吾(1996)「郊外住宅団地における人口・世帯変動特性と住宅更新に関する研究」、日本都市計画学会都市計画論文集, No.31, pp.463-468
- 5) 菊地吉信(2007)「地方都市郊外戸建て住宅地における居住者の居住選択意向 - 福井市郊外4住宅地を事例として -」、日本都市計画学会都市計画論文集, No.43-3, pp.217-221
- 6) 影田康隆(2007)「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 -」、日本都市計画学会都市計画論文集, No.42-3, pp.709-714
- 7) 加藤晃規(1994)「大都市圏における住み替えシステムの研究 - 多世代居住に向けて -」、(株)エー・エー・ビー