

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—*

Study on the Characteristic of Household and District, and the Transformation in Suburban Residential Area
-A Case Study of Kanazawa City -*

伏見新**・川上光彦***・片岸将広****

By Arata FUSHIMI**・Mitsuhiko KAWAKAMI***・Masahiro KATAGISHI****

1. はじめに

人口・世帯の減少期に入りつつある現在⁽¹⁾、1960～1970年代に都市への人口集中に伴う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、市街地整備後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、建物や都市施設の老朽化、商業施設の撤退など様々な問題が顕在化しつつある。

このような中、我が国では都市のコンパクト化の必要性が提唱されている⁽²⁾。人口減少・環境共生の時代に対応した集約型都市構造を実現していくには、これまでに多く整備されてきた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その変容、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りますと考えられる。

郊外居住系市街地を扱った研究は、これまで多くされてきている。居住者意識を扱ったものとして、小浦¹⁾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²⁾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。

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³⁾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⁴⁾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実績は十分とは言えず、また、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、地方中心都市の中でも土地区画整理事業（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いる金沢市を対象に、世帯属性や土地利用変容などの地区特性と、居住世帯調査により把握した居住者意識との関係を明らかにし、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。

2. 研究の方法

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D I Dに含まれる町丁目」、「郊外居住系市街地」を「1965～2005年D I D」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年間で町丁目境界の変更がない263町丁目の中から、事例地区として6町丁目を抽出した。本研究では、世帯と地区の特性と居住者意識の関係を明らかにするために、町丁目および世帯を単位として分析を行っている。よって、まずは町丁目単位における地区特性の分析を行う。次に、居住世帯調査の結果を世帯特性等との関係に着目して比較分析することにより、郊外居住系市街地の実態と課題について考察する。なお、事例地区の抽出方法としては、①1960年代の区画整理地区とそれに隣接する非区画整理地区、②専用戸建住宅を中心とする地区、③面積が10ha前後である地区、④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抽出した（表-1）。

表-1 事例地区の概要

地区名	町丁目名	基盤整備 (施行期間)	面積 (ha)	距離帯 (km)	DID 年度	用途地域
泉野・ 泉丘 地区	泉野町 6丁目	区画整理 (1960～61)	9.7	2～4	1970	一中、二住、 準住居、近商
	泉が丘 2丁目	非区画整理	16.6	2～4	1970	一中、二中、二住、 準住居、近商
三馬・ 窪 地区	三馬 2丁目	区画整理 (1966～67)	12.1	4～6	1980	一低、二住
	窪5丁目	非区画整理	15.1	4～6	1980	一低、二住、 準住居
額新町・ 馬替 地区	額新町 1丁目	区画整理 (1964～67)	9.5	6～8	1980	一中、一住、 二住
	馬替 2丁目	非区画整理	13.7	6～8	1980	一低、一住、 二住

*キーワード：意識調査分析、土地利用、住宅立地

**学生員、金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻

***正員、工博、金沢大学理工研究域環境デザイン学系

(石川県金沢市角間町、

TEL:076-234-4914、FAX:076-234-4644)

****正員、工修、(株)日本海コンサルタント計画技術研究室

(石川県金沢市泉本町2-126、

TEL:076-243-8291、FAX:076-243-0810)

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）、馬替2丁目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（表-3）、区画整理地区の泉野町6丁目・三馬2丁目・額新町1丁目ではそれぞれ1.10・0.89・0.77であるのに対し、非区画整理地区の泉が丘2丁目・窪5丁目・馬替2丁目ではそれぞれ1.80・1.07・2.08となり、基盤整備方法の違いで大きな差が生じている。

同様に事例地区の世帯変動をみると（表-4）、人口減少傾向にある地区では、同様に世帯も減少傾向にある。しかし、窪5丁目や額新町1丁目では、それぞれ1995年・1980年をピークとして人口減少傾向にあるのに対し、世帯数のピークは、それぞれ2000年・1985年であり、減少の時期は必ずしも一致せず、世帯減少の方が人口減少に遅れて起こる傾向にある。また、変化率についてみると（表-5）、全ての地区で1.0を超えており、1980年に比べると2005年時点で平均0.48ポイント高いなど、世帯の方が高い値を示している。このことは、世帯分離により、核家族などの小さな世帯の増加による影響と思われる。

以上のことから、郊外居住系市街地において人口減少傾向にあること、特に区画整理地区においてその傾向が強いこと、また世帯も減少傾向にあるが、人口ほどは

表-2 事例地区の人口変動 (人)

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
泉野町6丁目	646	660	791	818	753	712
泉が丘2丁目	707	1,001	1,136	1,474	1,291	1,274
三馬2丁目	639	659	660	694	610	569
窪5丁目	1,138	1,143	1,186	1,335	1,325	1,215
額新町1丁目	944	933	841	795	758	731
馬替2丁目	524	719	791	1,014	1,022	1,090

表-3 事例地区の人口変化率 (1980年=1.0)

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
泉野町6丁目	1.00	1.02	1.22	1.27	1.17	1.10
泉が丘2丁目	1.00	1.42	1.61	2.08	1.83	1.80
三馬2丁目	1.00	1.03	1.03	1.09	0.95	0.89
窪5丁目	1.00	1.00	1.04	1.17	1.16	1.07
額新町1丁目	1.00	0.99	0.89	0.84	0.80	0.77
馬替2丁目	1.00	1.37	1.51	1.94	1.95	2.08

表-4 事例地区の世帯変動 (世帯)

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
泉野町6丁目	235	250	278	301	287	277
泉が丘2丁目	189	309	399	588	564	540
三馬2丁目	174	199	212	248	240	256
窪5丁目	342	366	411	497	567	517
額新町1丁目	274	298	292	282	289	283
馬替2丁目	146	210	227	353	347	370

表-5 事例地区の世帯変化率 (1980年=1.0)

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
泉野町6丁目	1.00	1.06	1.18	1.28	1.22	1.18
泉が丘2丁目	1.00	1.63	2.11	3.11	2.98	2.86
三馬2丁目	1.00	1.14	1.22	1.43	1.38	1.47
窪5丁目	1.00	1.07	1.20	1.45	1.66	1.51
額新町1丁目	1.00	1.09	1.07	1.03	1.05	1.03
馬替2丁目	1.00	1.44	1.55	2.42	2.38	2.53

減少しておらず、世帯の小規模化が進行しているということが明らかとなった。

(2) 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。

$$\text{居住継続率(\%)} = \frac{\text{居住継続世帯数}}{\text{各調査開始年度の住宅数}} \times 100$$

指標の算出には、10年毎4時点の住宅地図⁽³⁾の世帯主名を用い、以下の仮定に従って調査を行った。

- ① 姓と名が2009年と一致⇒同一世帯
- ② 姓のみが2009年と一致⇒継承が行われた
- ③ ①または②に該当する世帯を居住継続世帯と判断

対象は、事例地区内の戸建住宅、併用住宅全世界とした。10年毎に算出した結果を図-1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一斉に市街化が進むことに起因していると考えられる。1980年以前から密集した市街地であるため、窪地区は例外的に高くなっ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、全てほぼ直線に推移している。このことから、全ての地区において、一定の割合で新規の入居が進んでいると考えられる。また、一斉に市街化された区画整理地区であっても、現状としては、一定の割合で世帯の更新が行われていると考えられる。

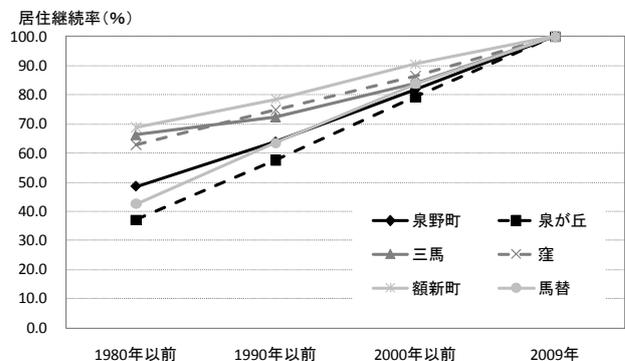


図-1 地区別にみた居住継続率の推移

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、配布回収結果は、配布数849部、回収数734部。回収率86.5%であった。なお、三馬2丁目は世帯数が少なく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) ライフサイクルによる世帯の分類

図-2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。

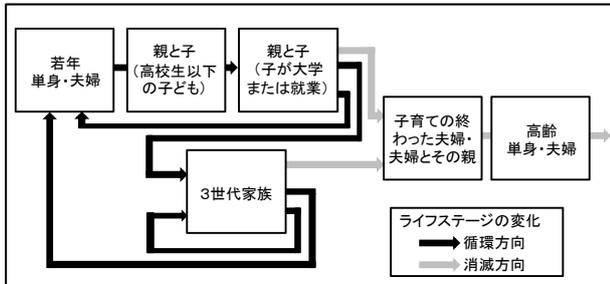


図-2 ライフステージの設定

分類結果を表-6に示す。合計では単身・夫婦(40-64歳)・親子(親65歳以上)が28%と最も高い値となっており、額新町以外の地区で最も高い。次いで、単身・夫婦(65歳以上)が22%と高くなっており、これらを合わせると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、今後こういった世帯が一斉に減少することが推測される。三馬では、単身・夫婦(65歳以上)が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。親子(親65歳未満、長子18歳未満)は中心市街地に最も近い泉野町・泉が丘で高く、24%を占めている。これら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-6 世帯タイプ別の世帯数

	世帯数 (%)									
	泉野町	泉が丘	三馬	窪	額新町	馬場	合計			
単身・夫婦(65歳以上)	30 (24.4)	22 (16.5)	12 (13.6)	29 (22.7)	45 (36.3)	23 (16.7)	161 (21.9)			
単身・夫婦(40-64歳)、親子(親65歳以上)	31 (25.2)	44 (33.1)	28 (31.8)	39 (30.5)	33 (26.6)	33 (23.9)	208 (28.3)			
親子(親65歳未満、長子18歳以上)	20 (16.3)	14 (10.5)	11 (12.5)	19 (14.8)	15 (12.1)	25 (18.1)	104 (14.2)			
親子(親65歳未満、長子18歳未満)	29 (23.6)	32 (24.1)	16 (18.2)	20 (15.6)	11 (8.9)	26 (18.8)	134 (18.3)			
単身・夫婦(40歳未満)	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)			

(3) 居住継続開始年との関係

表-7は、世帯タイプと居住継続開始年とのクロス集計の結果を示している。居住継続開始年については、居住継続率算出の際に求めた居住継続世帯の居住開始年となっている。1980年以前から居住している世帯は、単身・夫婦(65歳以上)と3世代それぞれの6割を占めている。また、単身・夫婦(40-64歳)・親子(親65歳以上)で43%、親子(親65歳未満、長子18歳未満)が21%となっており、世帯が若くなるほど割合が減少している。それに合わせ、居住継続開始年が近年になるにつれて、若い

世帯の増加がみられる。

表-7 世帯タイプ別の居住開始年

	世帯数 (%)				
	1980年以前	1981年~1990年	1991年~2000年	2000年~2009年	合計
単身・夫婦(世帯主65歳以上)	98 (60.9)	39 (24.2)	15 (9.3)	9 (5.6)	161 (100.0)
単身・夫婦(世帯主40-64歳)、親子(親65歳以上)	89 (42.8)	43 (20.7)	47 (22.6)	29 (13.9)	208 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳以上)	22 (21.2)	28 (26.9)	39 (37.5)	15 (14.4)	104 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳未満)	9 (6.7)	9 (6.7)	29 (21.6)	87 (64.9)	134 (100.0)
単身・夫婦(40歳未満)	1 (11.1)	0 (0.0)	3 (33.3)	5 (55.6)	9 (100.0)
3世代	48 (60.0)	12 (15.0)	13 (16.3)	7 (8.8)	80 (100.0)
その他・無回答	14 (36.8)	7 (18.4)	6 (15.8)	11 (28.9)	38 (100.0)
合計	281 (38.3)	138 (18.8)	152 (20.7)	163 (22.2)	734 (100.0)

(4) 世帯タイプと画地の変化

表-8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画地ができているものを合筆として調査した。単身・夫婦(65歳以上)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。親子(親65歳未満、長子18歳未満)では、64%の世帯で画地の分筆が行われており、親子(親65歳未満、長子18歳以上)では48%、単身・夫婦(40-64歳)・親子(親65歳以上)では34%と世帯年齢が若くなるにつれて分筆が多くなっていることが分かる。合筆については、全体で4%程度とあまり見られない。よって、居住継続開始年も考慮すると、入居時期が近年になるほど若い世帯の入居が多く、これらの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入手している。このことから、現在は世帯規模の縮小により、比較的小さな敷地の住宅が多く望まれるようになってきていると考えられる。

表-8 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
単身・夫婦(65歳以上)	115 (71.4)	42 (26.1)	4 (2.5)	161 (100.0)
単身・夫婦(40-64歳)、親子(親65歳以上)	130 (62.5)	70 (33.7)	8 (3.8)	208 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳以上)	49 (47.1)	50 (48.1)	5 (4.8)	104 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳未満)	44 (32.8)	86 (64.2)	4 (3.0)	134 (100.0)
単身・夫婦(40歳未満)	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)

(5) 住宅に対する環境評価

住環境に対する評価⁽⁴⁾(表-9)をみると、単身・夫婦(40歳未満)の世帯とその他を除いて総合評価は0.55前後とあまり差は見られない。「住宅のいたみの少なさ」や「高齢者への配慮」といった項目では、単身・夫婦(65歳以上)や単身・夫婦(40-64歳)・親子(親65歳以上)世帯で相対的に低く、高齢で長く住んでいる世帯ほど低い傾向にある。逆に親子(親65歳未満、長子18歳未満)など若い世帯ほど、「広さ・間取り」「火災時の避難の安全性」といった項目で若干低い傾向にあり、前述

の分筆などによる画地の狭さが影響しているものと思われる。

表-9 世帯タイプ別住宅環境評価

	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(段差がないなど)	住宅についての総合的な評価
単身・夫婦(世帯主65歳以上)	0.92	0.37	0.75	0.22	-0.05	0.58
単身・夫婦(世帯主40-64歳)、親子(親65歳以上)	0.59	0.24	0.78	0.17	-0.29	0.51
親子(親65歳未満、長子18歳以上)	0.49	0.48	0.65	0.37	0.07	0.58
親子(親65歳未満、長子18歳未満)	0.47	0.43	0.48	0.38	0.03	0.55
単身・夫婦(40歳未満)	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

(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、単身・夫婦(65歳以上)と3世代で6割弱の世帯が住み続けたいとしており、前述の居住継続開始年と関係しており、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。

表-10 世帯タイプと居住意向の関係

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
単身・夫婦(世帯主65歳以上)	96 (59.6)	45 (28.0)	16 (9.9)	1 (0.6)	3 (1.9)	161 (100.0)
単身・夫婦(世帯主40-64歳)、親子(親65歳以上)	96 (46.2)	81 (38.9)	24 (11.5)	6 (2.9)	1 (0.5)	208 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳以上)	54 (51.9)	29 (27.9)	17 (16.3)	3 (2.9)	1 (1.0)	104 (100.0)
親子(親65歳未満、長子18歳未満)	55 (41.0)	56 (41.8)	16 (11.9)	6 (4.5)	1 (0.7)	134 (100.0)
単身・夫婦(40歳未満)	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)

5. おわりに

本論文は、金沢市の郊外居住系市街地を対象として、居住世帯調査の結果と、住宅地図を用いた事例調査により、ライフサイクルを踏まえた世帯属性および地区特性と居住者意識の関係に関する分析を行ったものである。

1960~1970年代に多く整備されてきた郊外居住系市街地では、特に古い区画整理地区を中心に人口減少が進んでいる。しかし、現状としては、一定の入居者があり、土地の更新が進んでいる。これは、ライフサイクルによって若い世帯が世帯分離によって独立、世帯の細分化が進むことにより人口が減少しても世帯数の減少がすぐには起きないことに影響する。こういった世帯の多くは、分筆された比較的小さな土地・住宅を得ている。現在の新しい世帯のニーズは、家族規模に合わせた大きさ・値段の手ごろな住宅・土地であり、このようなニーズに配慮しつつ、住宅・土地の更新を行うことは、市街地の持

続性という点で重要なことであると考えられる。しかし、こういった住宅では、環境・防災などの点で問題も抱えており、そういったことも考慮しなければならない。

一方で、後継者のいない高齢世帯の増加も見られ、今後一斉に世帯減少が進むことも懸念される。これにより、これまでの一定の入居では満たされない多くの空き家や空き地の発生・増加が起きることも推察される。よって、今後はこういったことも踏まえた再整備の方向性を具体化していく必要がある。

今後の課題としては、土地利用変容、地域コミュニティ、基盤整備状況・ミニ開発などを踏まえて、郊外居住系市街地の実態に関して更なる分析を進めていく必要がある。

補注

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 住宅地図は、金沢市明細図(刊行社)を用いている。

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・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, 2009.
- 4) 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.