

郊外住宅団地における 高齢者世帯の住み替え意向に関する考察

田中 康仁¹・小谷 通泰²

¹正会員 流通科学大学准教授 商学部マーケティング科 (〒651-2188 神戸市西区学園西町3-1)
E-mail: Yasuhito_Tanaka@red.umds.ac.jp

²正会員 神戸大学大学院教授 海事科学研究科 (〒658-0022 神戸市東灘区深江南町5-1-1)
E-mail: odani@maritime.kobe-u.ac.jp

オールタウン化の進む郊外住宅団地の将来的な縮退を低減するためには、高齢者世帯の住み替えにより生まれた住居ストックを活用し、人口の流動性を高めることが有効な方策として考えられる。このため、本研究は、神戸市内の郊外住宅団地を対象に、筆者らが実施した住民へのアンケート調査結果にもとづき、住宅団地内における高齢者世帯の住み替えニーズを把握した。この結果、1)現在の居住実態より、同居人数の減少に伴い、戸建住宅に住む高齢者世帯では居住スペースに余裕が生じていた。2)住宅団地への転居実態より、高齢者世帯による転居の約半数は、家族人数の減少、住宅内移動および住宅維持の負担感、日常生活の不便さを解消するため、床面積の減少を伴う戸建住宅から共同住宅へ住み替えていた。3)将来における住み替え意向より、住環境の満足感から、高齢者世帯の住宅団地での定住意向は高い一方、60代を中心に、戸建住宅から生活利便性が確保された共同住宅への同一団地内での住み替えニーズも確認できた。

Key Words : *suburban housing development area, attitudes to housing relocation, elderly residents, housing stock*

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

1960～80年代にかけて、郊外部を中心に数多く造成された住宅団地では、当時の子育て世代が同時期に居住を始めたため、近年、居住者が一斉に高齢期を迎え、そのオールタウン化が深刻な問題となっている。こうした中で、これらの郊外型の住宅団地では、敷地面積に余裕のある戸建住宅の比率が高く、住民の入居年数の経過に伴って世帯人数が減少し、居住スペースに余裕のある高齢者世帯が増加していることが推測されている。この結果、高齢者世帯が郊外部で広い住宅に居住する一方で、世帯人数の多い子育て世帯が都市部で手狭な住宅に暮らすという状況がみられ、かねてより住宅のミスマッチとして問題視されている¹⁾。さらに、郊外住宅団地では自動車の利用を前提とした生活様式が定着し、自動車の利用が困難となった高齢者にとっては、日々の買い物や通院といった生活交通の維持に大きな支障が生じており、日常生活において利便性の高い場所への住み替えに対するニーズは高まっていると考えられる。

こうした問題に対応するため国土交通省では、高齢者の所有する戸建住宅等を、広い住宅を必要とする子育て

世帯へ供給することを円滑化する制度を設けており、これによって子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進している²⁾。

郊外住宅団地では、オールタウン化による衰退を低減させるため、こうした高齢者世帯の住み替えにより生まれた住居ストックを活用し、人口の流動性を高めることが有効な方策として考えられる。

そこで、本研究の目的は、神戸市内の郊外住宅団地を対象に、筆者らが実施した住民へのアンケート調査結果にもとづき、住宅団地内における高齢者世帯の住み替えニーズを把握することである。このため、以下の手順で分析を進める。

まず、団地内居住者の年代ごとに居住実態を示すとともに、高齢者世帯の保有する住宅および住環境に関する問題点・課題を明らかにする。次いで、団地内への転居時の年代別の比較により、高齢期における住宅団地への転居理由および転居に伴う居住形態の変化を示す。最後に、団地内に居住する高齢者世帯の将来における住み替え意向をもとに、対象とする団地内における高齢者の住み替えの要件について検討する。

(2) 既存研究と本研究の特徴

鈴木ら³⁾は、郊外戸建住宅地を対象に、住み替え希望を有する中高年世帯の支援による戸建住宅の既存ストックの活用を検討している。住み替えを希望する中高年世帯は3割に及んでいたが、経済的な負担に加えて環境が変わることへの抵抗感が住み替えを阻害する要因として挙げており、住み替え支援の必要性を指摘している。また、松村ら⁴⁾は、札幌都市圏のニュータウンを対象として、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性と課題を整理しており、同一ニュータウン内における高齢者世帯の転居には一定の需要が存在するものの、分析対象とするニュータウン内に民間の共同住宅もしくは高齢者住宅といった高齢者世帯が希望する住み替えの受け皿となる住居がないことから、対応が困難であることを課題として挙げている。

本研究もこれらの先行研究と同様の方向性を有しているが、以下の特徴を有している。

- ① 高齢者世帯^{補注1)}の住み替えを促す上で、住み替えに対する抵抗感を和らげるために、近居を想定し、同一の住宅団地内における住み替えを検討する。
- ② 一括りに高齢者といっても、年齢に応じて住み替えに対するニーズは異なると考えられることから、60代と70歳以上に分類して分析する。
- ③ 高齢者の住み替え意向について、定性的な意向や評価に加えて、同居人数の変化および住宅形態別の床面積の比較といった定量的データを用いて実証的に把握する。

2. 対象住宅団地と使用データの概要

(1) 分析住宅団地の概要

本研究では、戸建住宅に居住する高齢者世帯の同一団地内における生活利便性の高い共同住宅への住み替え可能性を検討するため、駅に近接して大型商業施設や医療施設等が集積する地区センターが存在し、かつその近隣に共同住宅が立地している住宅団地を分析対象とする。こうした住宅団地のひとつとして、神戸市内の51の住宅団地（住宅都市局公表）より、西神住宅団地を分析対象とした。

西神住宅団地（図-1）は、神戸市西区にあり、神戸の都心である三宮から西約17kmに位置し、住宅団地中央に設けられた市営地下鉄西神中央駅から三宮へは約35分を要する。当該住宅団地は、神戸市によって東西約5km、南北約1.5km（面積約634ha）の丘陵地帯を開発して建設され、6住区41町丁目より構成されている。1982年4月に分譲が開始され、直近の国勢調査（2010年）によると、人口は49,034人（17,383世帯）である。

西神中央駅バスターミナルを起点に市営および民間の



（出典：神戸市）

図-1 西神住宅団地の地区計画概要

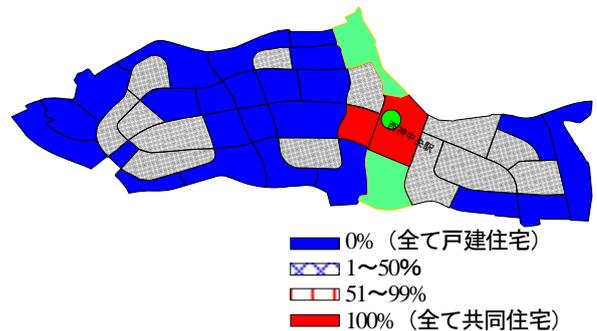


図-2 町丁目別の共同住宅率（世帯数ベース）

バス会社により高頻度・高密度な路線バス網が運行されている。また、西神中央駅を中心とする地区センターには大型商業施設が立地しており、地域の基幹的な病院として高度救急医療を担う西神戸医療センターおよび医療ビルも隣接しており、駅周辺の生活利便性は高い。

住宅団地内の各世帯の住居形態は、戸建住宅が55%、共同住宅（マンションなど）が39%、長屋住宅が7%、となっている。図-2は、41町丁目単位に共同住宅の比率を示したものである。4階級による色分けにて表示しているが、青色の0%は町丁目内全て戸建住宅であり、赤色の100%は全て共同住宅である。世帯の半数以上が戸建住宅であることから、町丁目単位でも半数以上の24町丁目が全て戸建住宅である。一方、駅に隣接した2町丁目は全て共同住宅であり、駅周辺で共同住宅の比率が高くなっている。このように、駅を拠点とした地区センターの近くに分譲型の共同住宅が立地しており、現在（2016年7月時点）も新たな共同住宅が建設・分譲されている。駅からの直線距離が2km以上の西側の一部では共同住宅の比率が高くなっている町丁目も存在しているものの、全体的には駅からの距離が遠くなるにつれて戸建住宅の比率が高くなる傾向にある。

(2) 使用データの概要

西神住宅団地の住民に対して、居住に関するアンケート調査を2015年1月23日に実施した。調査票は世帯単位

に調査員により配布し、同年2月10日を期日として郵送にて回収した。回答者は世帯主もしくはそれに準ずる方に記入を依頼した。配布総数2,000票に対して、回収票は781通（回収率：39.1%）であった。なお、全781サンプルの内、個人属性および住宅の属性等に全て回答している542を有効サンプルとして分析対象とした。

主な調査内容は、①世帯属性、②現在の住宅形態、②駅および商業・医療施設へのアクセス性、③現在の居住環境に対する満足度、④以前の居住地から西神住宅団地への転居理由および現在の住宅の選択理由、⑤今後の住み替え意向、である。

図-3は、回答者の年齢分布を示したものである。これによると、39歳以下はわずかに4%であり、40歳代を含めても14%であるのに対し、60歳以上が全体の66%を占めている。特に、65歳以上は全体の50%を占めており、回答者の半数が高齢者世帯である。住宅の形態は、戸建住宅（持ち家）が71.6%と最も多く、次いで共同住宅（分譲）が26.6%となっており、賃貸契約はわずかに1.9%（戸建住宅（借家）：1.6%、共同住宅（賃貸）：0.3%）であった。

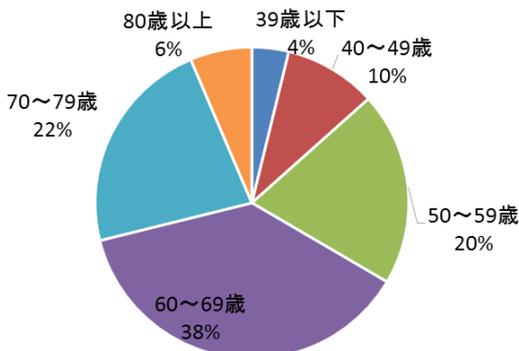


図-3 回答者の年齢構成

3. 現在の年代別の住宅団地内における居住実態

年代別に、同居人数などの世帯の特徴、保有する住宅の形態・床面積、商業・医療施設や鉄道駅へのアクセス性といった現在の居住実態を示すとともに、高齢者世帯の保有する住宅および住環境に関する問題点・課題を明らかにする。なお、回答者の年齢構成では、39歳以下と80歳以上はサンプル数が少なかったため、それぞれ49歳以下と70歳以上に集約し、50~59歳、60~69歳、の4階級に分類して集計を行う。

(1) 世帯の特徴

表-1は、年齢別の同居人数、居住年数、マイカーの保有率を示したものである。まず、同居人数についてみると、49歳以下では3.52人であるのに対し、70歳以上では2.14人となっており、年齢が上がるにつれて同居人数が少なくなっている。特に、60歳以上の高齢者世帯では、子世

代と同居している世帯は3割弱に留まっており、残る7割強が単身もしくは夫婦のみの高齢者世帯である。逆に、居住年数は、年齢が上がるにつれて長くなっている。マイカーの保有率を年齢別で見ると、70歳未満の各年代では90%以上であるのに対し、70歳以上では約3割の世帯でマイカーを保有していない。

(2) 住宅の形態

図-4は、年齢別の住宅形態を示したものである。これによると、60歳を境にして差異がみられ、60歳未満の世帯では、共同住宅の比率が4割を超えており、60歳以上の世帯では戸建住宅の比率が7割強と高くなっている。

次に表-2は、年齢別に戸建住宅と共同住宅の床面積および同居人数と余剰面積（居住面積水準との差）を比較したものである。なお、住生活基本計画⁹では、都市部および郊外住宅地を対象に世帯人数に応じた誘導居住面積水準の算出方法を提示しており、本研究もこれに準拠し、世帯人数をもとに算出した誘導居住面積水準と実際の床面積の差を余剰面積とした。この結果、床面積は、戸建住宅の平均が133.0m²、共同住宅の平均が92.3m²と住宅形態による差がみられるものの、両形態ともに年齢による大きな違いはみられない。一方、余剰面積は、住宅形態による差はもちろんのこと、年代別にも差異がみられ、年代が上がるにつれて、同居人数が減少するに伴って、余剰面積は大きくなっている。特に、70歳以上の戸建住宅では、水準と比べて51.8m²のプラスであり、住居空間に余裕が生じている。

(3) 商業・医療施設および鉄道駅へのアクセス性

図-5は、商業・医療施設および西神中央駅への交通手段を尋ねた結果である。これによると、商業施設は、地区および近隣センターを階層的に配置し、医療施設は、個人医院も含めて多くの医療施設が団地内に立地してい

表-1 年齢別の居住属性

	同居人数	居住年数	マイカー保有率
49歳以下	3.52	8.85	93.3%
50~59歳	2.84	18.62	95.3%
60~69歳	2.52	23.09	91.2%
70歳以上	2.14	22.35	72.4%

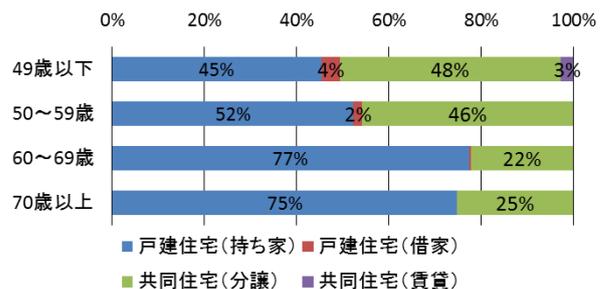


図-4 年齢別の住宅形態

表-2 年齢別にみた住宅形態別の床面積と同居人数

	戸建て住宅			共同住宅		
	床面積	同居人数	居住面積 水準との差	床面積	同居人数	居住面積 水準との差
49歳以下	138.7	3.74	20.3	89.1	3.25	-17.5
50～59歳	132.8	3.02	32.0	94.2	2.67	1.8
60～69歳	132.0	2.59	41.9	92.6	2.27	10.4
70歳以上	132.7	2.23	51.8	92.5	1.87	20.8

注) 居住面積水準との差=実際の床面積-誘導居住面積水準

ることから、いずれの年代においても両施設ともに徒歩によるアクセスの比率が高く、徒歩および自転車を合わせると半数以上になる。しかしながら、年代別にみると、年齢が高くなるにつれて、自動車の利用割合が減少し、路線バスの利用が増える傾向がみられる。

また、西神中央駅へのアクセス手段は、徒歩・自転車を合わせた比率は半数以上となるが、駅前のバスターミナルを起点に住宅団地内でバス路線網が複数系統整備され、高頻度運行を行っていることに加え、駅周辺の駐車場料金の影響もあり、商業・医療施設に比べて路線バスの利用も比較的高くなっている。

年代別に各施設への交通手段を比較すると、年代による差異は比較的小さいものの、70歳以上で自動車の利用率が低下し、路線バスの利用が高くなっている。

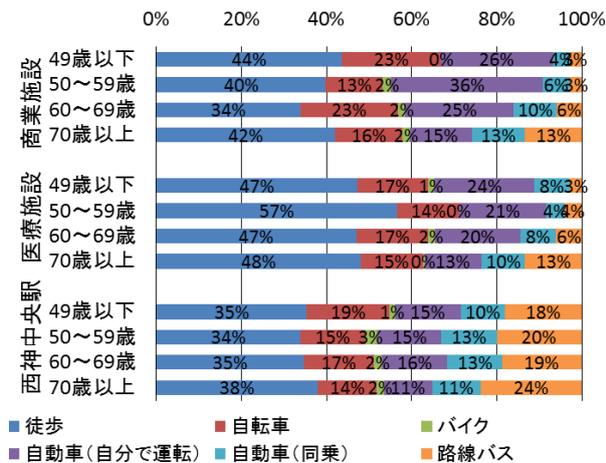


図-5 各施設への交通手段

4. 転居時の年代別にみた住宅団地への転居意向

住宅団地への転居時の年代別の比較により、高齢期における住宅団地への転居理由および転居に伴う居住形態の変化を明らかにする。なお、転居時の年齢は、現年齢と居住年数を用いて算出した。年齢の分類区分と各サンプル数は、39歳以下 (N=253)、40～49歳 (N=168)、50～59歳 (N=81)、60歳以上 (N=48)、である。

(1) 転居理由と住宅団地の選択理由

図-6は、年代別に転居理由を示したものである。これ

によると、30代、40代の若年世帯は、家族の増加に伴う居住面積の不足を最も大きな転居理由として挙げているのに対し、50代以上ではこうした傾向はみられない。逆に、60歳以上では、家族の減少が転居理由として挙げられ、加えて住宅内の移動、住宅の維持管理に対する負担も感じている。通勤および交通手段の不便さは40代、50代の多くで、買い物の不便さは30代および50代以上で、医療・福祉サービスの不十分さは50代以上で、それぞれ転居理由として挙げている。特に、60歳以上では、買い物の不便さおよび医療・福祉サービスの不十分さを転居理由とする比率が高い。

また、住宅団地を居住地として選択した理由を整理したものが図-7である。なお、各項目を重視する(5点)から重視しない(1点)の5段階で尋ねており、項目の括弧内は全体の平均値である。これによると、住宅の広さや価格を最も重視している一方、日常生活および交通利便性に加えて、街並みや教育環境および治安といった住宅団地の特徴的な項目も重視されている。これに対して、地域づきあいや頼れる人が近くにいるかどうかといった地

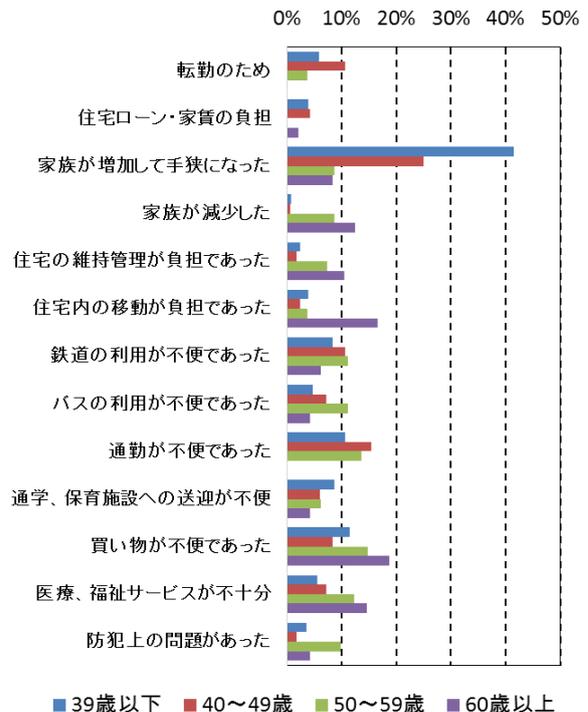


図-6 転居時の年齢別の転居理由

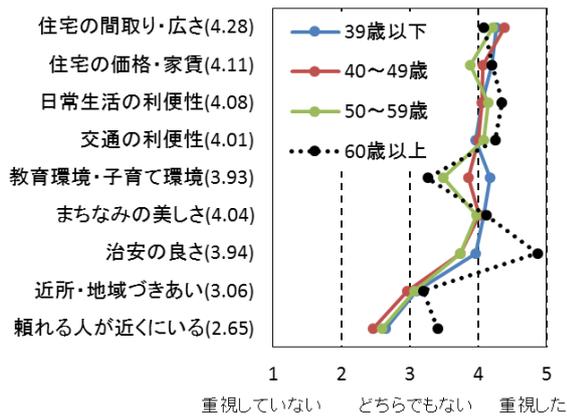


図-7 住宅団地を居住地として重視した項目

縁に関する項目はあまり重視されていない。年齢別に重視した項目を比較すると、60歳以上は他の年代に比べて、日常生活および交通の利便性に加えて治安の良さ、頼れる人が近くにいることを重視している。

(2) 住宅団地への転居に伴う居住形態の変化

現在の住宅団地に転居する以前に住んでいた地域は、神戸市内が56%と最も多く、次いで神戸市外である。神戸市内では、須磨区・垂水区、神戸市外では明石市など、比較的近隣からの転居が多いことがわかる。また、同じ西神住宅団地内での転居も5%と少ないながらも存在していた。なお、年齢別による以前の居住地域にみられる差は殆どなかった。

図-8は、年齢別の転居形態を示したものである。これによると、60歳未満の各年代では、戸建住宅への住み替えがいずれも7割強と高くなっている。特に、39歳以下では、共同住宅からの住み替えが55%と高くなっている。一方、60歳以上の世帯では、唯一、共同住宅への住み替

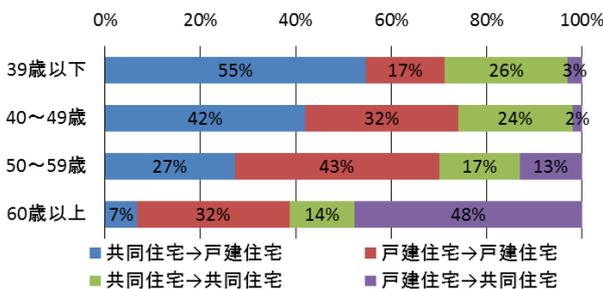


図-8 転居時の年齢別にみた住宅形態の変化

えの比率が62%と高く、半数以上を占めており、中でも戸建住宅から共同住宅への住み替えが最も多くなっている。こうした住宅団地への住み替えに伴う床面積の変化を住宅形態ごとに比較した結果が表-3である。表中には、転居時の同居人数も記している。これによると、年齢が若い世帯ほど、同居人数が多い一方で、前住居の床面積が狭いことから、転居理由として挙げられた家族の増加に伴う手狭感を解消するため住宅団地への転居を行っている。

一方、60歳以上の世帯は、家族の減少を転居理由に挙げていたように、広い床面積を保持したまま同居人数が少なくなったことから、住み替え先として半数以上が共同住宅を選択している。特に、同じ60歳以上の世帯でも同居人数が少ない世帯ほど、共同住宅への住み替えを行っており、これに伴い、床面積も唯一減少している。

5. 高齢者世帯の将来的な住み替え意向

60歳以上の高齢者世帯のみを対象として、将来における住み替え意向の有無、住み替えを希望する場所や住宅形態などの要件を把握する。さらに、60代と70歳以上に分類した上で、住宅形態や床面積といった居住属性および住環境の満足度が住み替え意向に与える影響について明らかにする。

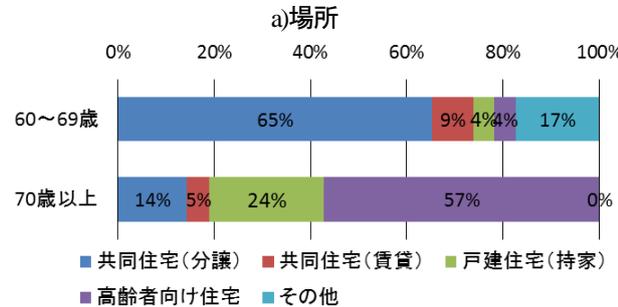
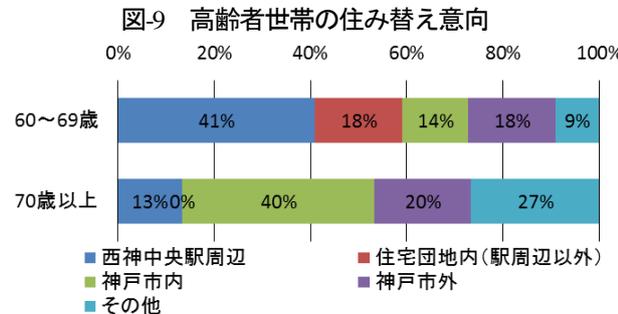
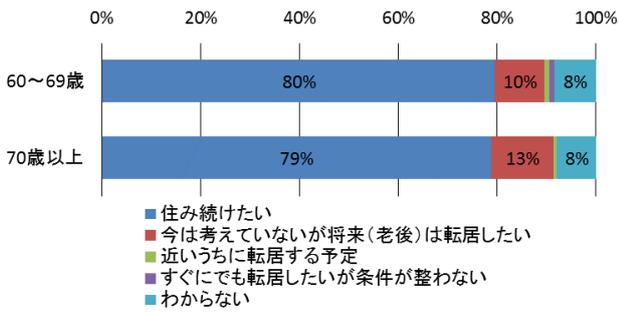
(1) 住み替え意向と希望する場所および住宅形態

図-9は、60歳以上の高齢者世帯の将来的な住み替え意向を尋ねた結果である。西神住宅団地の現在の居住満足度が高かったこともあり、「住み続けたい」との回答が最も多く、約8割を占めており、定住意向は高い。一方、相対的には少ないものの「今は考えていないが将来は転居したい」、「近いうちに転居予定」、「すぐにでも転居したいが条件が整わない」といった住み替え意向を示す回答も1割程度存在している。

図-10は、住み替え意向を有している回答者に希望する場所と住宅形態を尋ねた結果である。これによると、60代では、西神中央駅周辺と西神住宅団地内を合わせると59%と同一団地内を希望する割合が高くなっている一方、70歳以上は同一住宅団地内の希望はわずか13%に留まっており、残り87%は住宅団地外である。なお、近居

表-3 転居に伴う住宅形態別の床面積の変化

	戸建住宅へ住み替え			共同住宅へ住み替え		
	転居時の同居人数	前住居の床面積(m2)	床面積の変化	転居時の同居人数	前住居の床面積(m2)	床面積の変化
39歳以下	4.06	73.62	57.1	3.26	65.08	27.1
40～49歳	3.95	88.91	41.9	3.41	75.70	21.5
50～59歳	3.52	100.56	39.0	3.17	89.60	2.4
60歳以上	3.06	107.36	43.2	2.04	105.01	-12.7



注) 公営住宅(市営・県営・UR)および戸建住宅(借家)の回答はゼロであった。

図-10 年齢別の住み替え希望場所と住宅形態

への住み替え意向は、より高齢になるほど高いと推測したが、住み替え希望の住宅形態をみると、70歳以上の半数強は高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、高齢者等向け賃貸住宅、などを指す)を希望している。現時点では、西神中央駅周辺には介護付有料老人ホーム1棟(27室)のみと高齢者向け住宅の供給量が限定的であること^{補注2)}に加えて、高齢者向け住宅への入居に際しては、必ずしも近居である必要がないと考えられることから、西神中央駅周辺の希望が少なくなったと思われる。

以上のように、現在の居住満足度の高さから西神住宅団地での定住意向を望む声が強。一方、住み替え意向は決して高くないものの、住み替え意向を有しているケースで集計すると、60代では、西神中央駅周辺および西神NT内の共同住宅が多く、70歳以上では、高齢者向け住宅が半数以上を占めていることもあり近居への希望は少ない。

表4 高齢者の住み替え意向別にみた属性と満足度の比較

a)60～69歳			
	定住意向 (N=160)	転居意向 (N=24)	t値 (またχ2値)
住居形態(戸建て/共同)	126 / 34	22 / 2	(8.827)*
1人あたりの床面積	52.61	68.43	3.403**
世帯人数の変化	-1.41	-2.00	2.333*
マイカーの保有(有/無)	146 / 14	22 / 2	(0.353)
日常の買い物の便利さ	4.09	4.00	0.521
医療サービスの受けやすさ	3.96	3.79	0.964
公共交通の使いやすさ	3.76	3.50	1.300
近隣住民との付き合い	3.57	3.38	1.078

b)70歳以上			
	定住意向 (N=119)	転居意向 (N=20)	t値 (またχ2値)
住居形態(戸建て/共同)	84 / 35	17 / 3	(1.842)
1人あたりの床面積	60.98	72.74	1.935
世帯人数の変化	-1.15	-1.16	0.020
マイカーの保有(有/無)	86 / 33	14 / 6	(0.440)
日常の買い物の便利さ	4.24	3.79	2.407*
医療サービスの受けやすさ	4.21	3.58	3.611**
公共交通の使いやすさ	3.97	3.44	2.377*
近隣住民との付き合い	3.60	3.00	3.120**

**:p<.01 *p<.05

(2) 年代別の高齢者世帯の住み替え意向

60代と70歳以上では、住み替え希望の条件が異なることから、各年代別に分けて住み替え意向を分析する。

表4は、住み替え意向の有無別に居住属性と住環境の満足度を比較した結果である。住環境の満足度は、全16項目について満足(5点)から不満(1点)までの5段階で尋ねているが、ここでは高齢者世帯の住環境にとって関心が高かった買い物・医療、バスなどの公共交通の利便性および近隣住民との付き合いの4項目のみを比較している。これらの項目ごとに、転居意向の有無による差の検定を行った。この結果、60代、70歳以上ともに全体的な傾向としては、現在、戸建住宅に暮らしている比率が高く、世帯人数の減少に伴って、一人当たりの床面積が大きくなるほど、住み替え意向が高い。また、満足度の4項目すべてにおいて転居意向を有しているグループで満足度が低くなっている。なお、60代では、マイカーを除く居住属性の3項目が有意である一方、満足度に有意な差は確認できない。一方、70歳以上では、居住属性に有意な差は確認できないものの、住環境の満足度はいずれも有意となっている。このことより、より高齢になるほど、医療を中心とした生活利便性の低下、近隣住民との付き合いに対する不満が住み替え意向に働いている。

6. おわりに

本研究では、神戸市内の郊外型住宅団地である西神住宅団地を対象に、住民へのアンケート調査結果にもとづき、住宅団地内における高齢者世帯の住み替えニーズを

把握した。以下では、本研究の成果を要約する。

- 1) 現在の住宅団地における居住実態より、戸建住宅の入居率が高い高齢者世帯では、居住年数の経過に伴い、同居人数が減少し、居住スペースに余裕が生じている状況が明らかになった。また、より高齢になるほど、自動車保有率が減少し、生活関連施設へは徒歩もしくは公共交通に依存する傾向がみられた。
- 2) 住宅団地への転居実態より、当時の子育て世帯層を中心に住宅の手狭感を解消するため、住宅団地を選択するケースが大半であったが、少ないながらも60歳以上の転居も確認された。こうした高齢者世帯の転居理由は、家族人数の減少、住宅内移動および住宅維持の負担感とともに、買い物・通院といった日常生活の不便さを挙げしており、こうした問題を解消するため、床面積の減少を伴う戸建住宅から共同住宅への転居が約半数を占めていた。
- 3) 将来における高齢者世帯の住み替え意向より、西神住宅団地の住環境に対する満足度が比較的高いことから、住宅団地での定住意向は高かった。一方、住み替え意向を有しているケースでは、いわゆるアクティブシニア層と呼ばれる60代では、同一住宅団地内での住み替え希望が高く、特に、駅周辺の生活の利便性が確保された共同住宅へのニーズが高かった。70歳以上では高齢者住宅への住み替え希望が半数以上を占めていることから、近居への拘りはみられなかった。

今回分析対象とした西神住宅団地では、生活利便性の高い地区センター周辺に分譲型の共同住宅が隣接し、こうした共同住宅を取り囲むように外縁部に戸建住宅が立地していた。また、高齢者世帯の定住意向の高さを、高齢期の生活を支えることができる住環境と捉えると、同一の住宅団地内での戸建住宅から共同住宅への住み替えの可能性も少なくないと考えられる。実際、少数ではあるが、西神住宅団地では、高齢者世帯の団地内における戸建住宅から共同住宅への住み替え実績も存在していた。

今後は、こうした高齢者世帯の住み替えにより生まれた住居ストックの活用方法を模索し、郊外住宅団地における人口の流動性を高めることの可能性を検証してい

たい。このため、今後は、以下の課題に取り組むことが必要である。

- 1) 精度の高い近居による共同住宅あるいは高齢者住宅への住み替え行動を明らかにするため、高齢者の住み替え意向の有無を判別するモデルを構築し、住宅団地内における住み替え需要量を推計する。
- 2) 過去の住宅団地への転居の実態と理由により、子育て世代層の転入可能性を示唆できたが、追加調査などを実施することにより、現在の若年世帯が高齢者の住み替えにより生じた郊外住宅団地内の戸建住宅を実際に選択するかどうか把握していきたい。

補注

- 1) 一般的には、65歳以上が高齢者とされているが、本研究では、子世代の世帯分離、就労環境の変化（定年など）といった住み替えに関連するライフステージの変化に伴い、住み替えを意識し始める60歳を高齢者と定義している。
- 2) 西神住宅団地内には、3か所の高齢者住宅（特別養護老人ホーム1箇所、グループホーム1箇所、介護付有料老人ホーム1箇所）が立地している。この内、西神中央駅の半径500m以内に立地しているのは、グループホーム1棟（27室）のみであった。

参考文献

- 1) 社会資本整備審議会：新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて、2005年
- 2) 国土交通省・住宅局：中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え円滑化に向けた取組について、2015年
- 3) 鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子：中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第634号，pp.2725-2732，2008年
- 4) 松村博文・瀬戸口剛：ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代に関する研究－札幌大都市圏のニュータウンを事例として，日本建築学会計画系論文集，第79巻第697号，pp.711-719，2014年
- 5) 国土交通省：国土交通白書（平成19年度），2008年

(2016.7.31 受付)

Analysis of Attitudes to Housing Relocation by Elderly Residents in Suburban Housing Development Areas

Yasuhito TANAKA and Michiyasu ODANI