

郊外の計画的戸建住宅地における町丁目別の循環要因についての検討  
 横浜市内相鉄いずみ野線沿線地域を対象とした、住民と住宅の動向調査

1563325 濱田 咲子

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授

1. 研究の背景と目的

高度経済成長期に開発された、分譲戸建住宅が並ぶ郊外住宅地は、画一的世代の入居や住環境の良さ故の定住思考によって急速な高齢化や今後の持続性が懸念されている。持続可能な郊外住宅地には、一定の循環が必要だと考えたが、その循環やその要素、判断基準は実証されていない。郊外住宅地での循環とは良好な住環境を維持しながら、次世代が転入できる環境も保つ/作ることを考える。郊外住宅地は人、住戸、経済で構成されていると考え、循環している状態をイメージした。本研究では、人口の維持、住民の年齢の多様化、ライフステージによる住替や多世代同居の増加を循環状態にあるとする。

そこで横浜市旭区と泉区にわたる、相鉄グループによる住宅地開発が行われた万騎が原/柏町/緑園を研究対象とし、戸建住宅と居住者の動向を把握後、国勢調査と照らし合わせることで循環そのものやその要因の確立に近づくことを目的とする。本研究における戸建(住宅)とは、住宅地図において個人名が確認できる住宅とし、長屋形式の多世代同居住宅もそれに含まれる。<sup>(1)</sup>

2. 研究対象地

地域の大半が第1種低層住居専用地域に指定されており良好な住環境を目指し計画されている。

表 2-1 相鉄グループによる研究対象地の開発

事業年	事業名(町名)	戸数	開発面積/戸数
1958	万騎が原住宅地(万騎が原)	2,000	425 m <sup>2</sup>
1974	南まきが原住宅地(柏町)	1,000	318 m <sup>2</sup>
1976	緑園都市住宅地(緑園)	4,700	260 m <sup>2</sup>

3. 研究方法

国勢調査より地区別の人口、世帯人員、平均年齢の変化の傾向を把握し、住宅地図上での住民と住戸の動向の内訳と比較し、考察する。

4. 国勢調査に基づく対象地域の動態把握

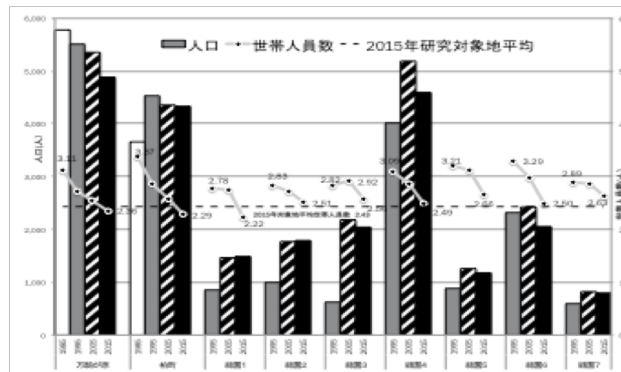


図 4-1 人口と世帯人員数の変化

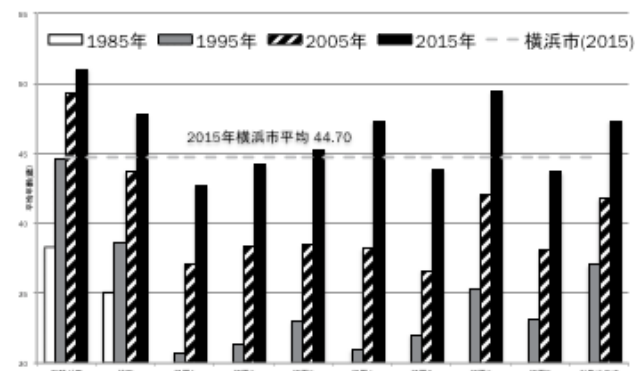


図 4-2 平均年齢の変化

10年毎に1985-2015年(緑園地域は1995年から)の人口・世帯数/人員数・平均年齢を調査した。

図 4-1 より、万騎が原と柏町では20年以上前から人口が減少している。緑園地域では95-05年に人口が急増したが、その後の10年で微増と減少に転じた地域に別れた。(1世帯当たりの)世帯人員数は、緑園3を除き全ての地域で95年から減少が続いている。2015年では緑園1以外が横浜市平均の2.24を上回っており、研究対象地平均は2.43(2015)である。

図 4-2 より、緑園地域の平均年齢が急激に上昇している。特に緑園4と緑園6は05-15年の上昇値と15年の平均年齢が非常に高い。万騎が原平均年齢は高いものの、その上昇は年々落ち着いている。

5. 住宅地図から読む住民と戸建住宅の変動

地域内での変化を可視化するため、人口、年齢、

住居/住環境に関わる変動要素(分類)と基準を表 5-1 に示した。住宅地図上の変化を 1985-2015 年まで 10 年毎に集計し、表 5-1 に従い分類した。05-15 年の変化の内訳を図 5-2 示し考察する。集計は町丁目ごとに行った。緑園 4 は共同住宅のみの地区で調査はできなかった。表 5-1 における継続性とは、その場しのぎにすぎない変化のことを指す。留意したいのは、継続性と循環は必ずしも一致しないことである。

表 5-1 住宅地図上の変化の分類とその位置付け

	分類	基準	世帯数	人口	平均年齢	継続性	循環
物的 変化 なし	居留	不変	±0	±0/-	+	○	X
	同居開始	苗字増	+1	+	+/-	○	○
	同居解消	苗字減	-1	-	+/-	○	○
	世代交代	同苗字で違う名前	±0	+	-	◎	◎
	入替	建物維持で氏名変更	±0	+	+/-	◎	◎
	空家	苗字消失	-1	-	-	X	X
物的 変化 あり	建替	同敷地新築	±0	+	-	◎	◎
	新築	造成後初新築	+1	+	-	◎	○
	敷地分割	旧敷地を分割	-1	+	-	○	△
	敷地統合	隣接する敷地を統合	-1	+	-	△	○
	取壊し	建物消失	-1	-	-	X	○

5-1 結果(1985-1995, 1995-2005, 2005-2015 年)

万騎が原：入替は 05-15 年で 4.3%と少なく、研究対象地では 3 番目に低い。敷地分割を伴う建替は増加しており、85-95 年 4.5%(49 戸)から 05-15 年は 10.3%(128 戸)と地区内の変化では居留に次ぐ。世代交代は 05-15 年でも確認することができる。

柏町：敷地分割 85-95 年 12 戸 05-15 年 59 戸に増加

緑園 1：05-15 年居留率が最低で入替も 10.0%と高い  
緑園 2：05-15 年敷地分割が 3.51%と緑園では多い

緑園 3：05-15 年居留率が 82.1%と対象地で 2 番目に高い。入替は 10.4%と対象地で最も高い。

緑園 5：05-15 年居留率 80.7%、で入替も 8.3%と多い

緑園 6：05-15 年居留が最も高い 83.9%、入替も 8.5%

見られるが、建替が 2.8%と万騎が原、柏町に次ぐ。緑園 7：05-15 年居留率が 74.5%と比較的低く、敷地分割が 8.0%(17 戸)と緑園で最も多い。

6. まとめ

国勢調査調より、世帯人員数の減少、平均年齢の上昇が最小だった万騎が原が、相対的に循環をしている傾向にあると表している。住宅地図で個々の住宅の変動を追うと、敷地分割を伴う建替による新規住民の転入を主にして住民の入替が起きていることが分かった。しかし敷地分割を行ったことで最低敷地面積<sup>(2)</sup>によりそれ以上の分割ができない土地や、元が小さく分割ができないなど、次世代でも継続的な変動ではない。例えば、表 2-1 より、平均的な緑園地域の敷地では敷地分割を伴う建替は行うことができない。また、居留率が多い地域では平均年齢の大きな上昇と、人口の減少が目立った。子世代の独立や配偶者の死亡など、住宅地図からは分からない、世帯内での経年変化が多いと考えられる。

このように、ひとつひとつの変更要素を確認することで、国勢調査のみでは分からなかった住民/住戸の変動の流れや実際の数値が分かった。しかし、その情報量には限界があり、転出した住民の調査(次の転入先や、地区内での住替の有無など)も行う必要がある。今後は他の成熟した郊外住宅地での同じ方法を用いた調査や、範囲を狭めたより細かな調査を行い循環の本質に迫っていく必要があると考えられる。

(1)同居する場合その世帯は主世帯ではないが、回答者の認識の違いや多世代同居には様々な形態が考えられるため、今回は主世帯に含める。(2)対象地大半が敷地面積最低限度は 125 ㎡(第 1 種低層住戸専用地域,容積率 80%) 参考文献：1.三浦展『現在知 VOL.1 その危機と再生』,NHK ブックス 2013 2.鈴木佐代/沖田富美子: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

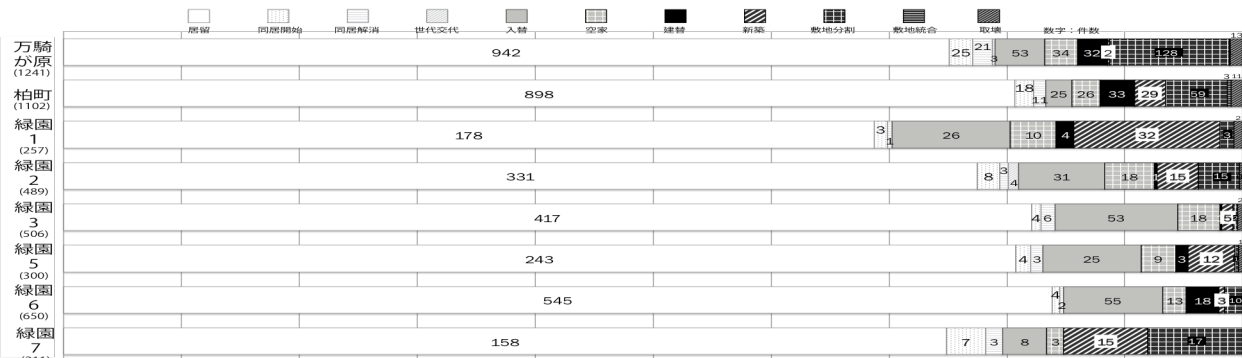


図 5-1 住宅地図上の変化の分類とその位置付け (2005-2015)