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

A STUDY ON THE GENERATION CHANGE DEPEND ON THE RELOCATION OF DETACHED HOUSES ON THE NEW TOWNS

— Case study in Sapporo metropolitan area —

松村博文*, 瀬戸口 剛**

Hirofumi MATSUMURA and Tsuyoshi SETOYUCHI

This paper focuses on the possibility of the generation changing based on the relocation between detached houses and apartments on the new towns. The major conclusions are summed up as follows:

- 1) Elderly households relocate from their detached house for release from snow clearing.
- 2) The youth households who have relatives and acquaintances in the new town tend to relocate into the existing houses in there.
- 3) The relocated households get the information of houses with the community information from relatives and acquaintances.

Keywords : new town, revitalization, existing house, relocation, Sapporo metropolitan area

ニュータウン, 再生, 中古住宅, 住み替え, 札幌大都市圏

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

わが国では急激な高齢化が進行し、なかでも戸建住宅は持家が多く居住者の流動性が低いため、共同住宅などに比べ高齢化が著しい^{注1)}。従来の戸建住宅は終の棲家となり得ていたが、高齢者が自立的に住み続けることが難しくなった際に、サービス付きの高齢者住宅などへ住み替える事例が増え、高齢化に伴いより利便性の高い場所、住宅への住み替え行動も見られる。高齢者の住み替えにより、戸建住宅での大量の空家の発生が危惧される。

都市部への人口集中の受け皿として開発されたニュータウン(以下、NT)は、良質な都市基盤と住環境を持つ高利便性の住宅地であるが、同時期に同世代が居住し始めたため、急激な人口減少、著しい高齢化、空家の増加などの諸問題が既に顕在化している。今後の更なる高齢化や世帯数の減少を想定すると、空家の増加を防ぎ、健全な地域運営やコミュニティを維持するためには、NT外からの新たな若年層などの転入による世代交代と、空家を住宅ストックとして活用することが重要になる。中古住宅の活用は新築に比べ安価に取得できることから、若年層の転入に有効と考える。

NTにおける戸建住宅での高齢化や空家の増加は、北海道のNTで顕著に出現している。昭和40年代に開発された北海道の札幌大都市圏のNTは、広大な土地を活かして戸建住宅が多く供給され、敷地規模も100坪程度と、緑豊かな住環境や街並みを有している。こ

れらのNTでは、流動性の低い戸建住宅で、著しい高齢化が進行している。積雪寒冷な道内の戸建住宅では、アプローチ部分などの除雪が必要で、特に敷地規模が大きい戸建住宅では、除雪負担は大きく、身体機能が低下する高齢世帯が住み替えを希望する要因となっている。これらのNTでは戸建住宅の空家が増加している。一方で、戸建住宅に居住する高齢者が札幌市内の集合住宅等に住み替え、その中古住宅に団地外から若年層が住み替えるという世代の交代が見られる。良質な都市基盤と住環境を有するNTを再生するためには、戸建住宅の空家への若年層の転入による世代交代が重要となる。

住み替えに関する研究は、瀬戸口ら¹⁾の公営住宅団地と周辺地域との住み替えに関するものがある。戸建住宅を対象とした住み替えについては、北原²⁾や樋口ら³⁾の郊外住宅地と既成市街地のマンションの住み替え実態からコンパクトシティを考察したものや、原田⁴⁾のNT内の住み替えを住宅タイプなどで類型化し、住み替えを生かした再生課題を明らかにしたもの、鈴木ら⁵⁾の郊外戸建住宅地を対象に、戸建住宅の中高年居住者の住み替え意向と、住宅ストックの質の関係と住み替え支援の必要性を明らかにしたもの、中園ら⁶⁾の戸建住宅市場での滅失空家数を、数値モデルにより推計する手法を明らかにしたものなどがある。

本研究の目的は、NTの再生に向けて、高齢者のNTからの住み替えや若年者のNTへの住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性を考察する

* 地方独立行政法人北海道立総合研究機構
北方建築総合研究所居住科学部 研究主幹・工修
** 北海道大学大学院工学研究院建築都市空間デザイン部門
教授・工博

Senior Research Manager Residential Planning Div., Northern Regional Building Research Institute, Local Independent Administrative Agency Hokkaido Research Organization
Prof., Dept. of Architecture and Planning, Graduate School of Engineering, Hokkaido University, Dr. Eng.

戸建住宅に加え、集合住宅の公営住宅、UR賃貸住宅で構成されている。また、団地内には駅前の地区センターと団地中央部のサブセンター、4小学校区の各住区にサービスユニットとして商業業務用の地区が配置されているが、サブセンターの大型スーパーが撤退するなど、駅前の地区センター以外では、商店の空洞化が進んでいる。

図2 大森団地の概要図

図3 北広島団地の概要図

2-2. 対象NTの現況

1) 住宅ストック状況(図4)

住宅種類別の住宅ストックは、大森団地では公営住宅の29%、UR賃貸住宅21%に対し、戸建専用住宅が48%である。北広島団地では公営住宅の27%、UR賃貸住宅11%に対し、戸建専用住宅が61%である。両NTの住宅ストック状況は、千里ニュータウンや多摩ニュータウンなど、本州の大規模ニュータウンに比べ、戸建住宅の割合が大きいことが特徴である。

図4 対象NTの住宅種類別の住宅ストック数
(ゼンリン住宅地図(2006年度版)から算出)

2) 人口減少状況(表5)

1980年から2005年までの対象NTとその母都市全体の人口変動を見ると、母都市では増加傾向が続いているのに対し、対象NTでは既に減少局面である。

3) 高齢化の状況

2005年の対象NTの高齢化率は、大森団地と北広島団地がそれぞれ27.7%、24.1%で、いずれも母都市全体に比べ高い(表6)。高齢化の状況を住宅種類別に見ると、60歳以上の構成員がいない世帯数は戸建持家では大森団地、北広島団地それぞれ42%、40%に対し、集合賃貸では67%、62%と集合賃貸に比べ戸建持家世帯の高齢化が著しいことがわかる(図5)。

表5 対象NTの人口減少状況(国勢調査による)

全市NT名	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	増減率 2000～ 2005年
江別市	84,789	89,303	96,214	114,226	122,500	124,032	1.3%
大森	20,416	19,087	16,954	15,381	13,655	13,088	-4.2%
北広島市	34,148	40,853	47,758	53,537	57,731	60,677	5.1%
北広島	17,197	19,698	19,276	19,713	19,067	18,181	-4.6%

※網掛け部分は1980～2005年の最大値

表6 対象NTと母都市全体の高齢化率(2005年 住民基本台帳)

全市NT	高齢化率	全市NT	高齢化率
江別市	19.7%	北広島市	17.1%
大森	27.7%	北広島	24.1%

図5 住宅種類別の高齢世帯の状況(居住者アンケート調査)

4) 戸建住宅地の空家・空地状況(表7)

対象NTの戸建住宅地の一部を抽出して、そこでの1990年と2006年における空家・空地の割合を住宅地図により把握した(注4)。両団地とも1990年に比べ2006年で空地・空家の割合が大きくなっている。北広島団地の中でも、駅から遠く空家割合が大きい山手町で空家空地が目立っている(図6)。

表7 対象NTの戸建住宅地の空地・空家の割合(1990、2006)

NT名	1990年	2006年
大森団地	3%	5%
北広島団地	0%	8%

図6 北広島団地の山手町の空家・空地状況

2-3. 居住者のNTの評価(表8)

対象NTの居住者を対象にした居住者アンケート調査から、居住者のNTに対する満足度は、緑や自然、広場、公園などの住環境や交通、買物などの生活利便性で「満足」、「やや満足」が高く、一方、除雪や身近な飲食店で「不満」、「やや不満」が高い。総合満足度では「満足」、「やや満足」の計が68%で、居住者のNTに対する評価は高い。

表8 NTに対する満足度(居住者アンケート調査)

	大麻						北広島					
	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥
緑など自然	48%	37%	8%	2%	1%	4%	62%	29%	5%	1%	0%	3%
住宅地としての静かさ	43%	35%	11%	5%	1%	5%	56%	31%	6%	2%	1%	5%
広場、公園	30%	39%	17%	6%	1%	6%	38%	35%	16%	4%	2%	6%
公共交通の利便性	32%	37%	12%	11%	4%	5%	28%	35%	12%	13%	7%	5%
日常的な買い物	27%	40%	13%	13%	2%	5%	19%	34%	15%	19%	8%	5%
街並みや景観	22%	40%	24%	6%	2%	7%	31%	38%	16%	6%	2%	6%
通勤の利便性	29%	31%	16%	7%	2%	15%	24%	30%	16%	9%	4%	17%
歩行者の通行や安全性	11%	36%	28%	13%	4%	7%	20%	39%	22%	9%	3%	7%
教育・文化施設	12%	33%	33%	10%	4%	8%	9%	33%	33%	12%	4%	8%
子どもの遊び場	16%	27%	32%	10%	3%	12%	19%	28%	29%	8%	2%	13%
医療施設・福祉施設	10%	32%	24%	20%	7%	6%	7%	21%	23%	28%	15%	6%
防犯や安全性	8%	29%	34%	17%	4%	7%	7%	28%	35%	17%	6%	7%
道路・歩道の除雪	8%	27%	18%	25%	16%	5%	10%	30%	17%	24%	15%	5%
身近な飲食店	2%	10%	38%	28%	15%	8%	2%	8%	30%	30%	22%	8%
総合的な満足度	17%	51%	17%	9%	2%	5%	16%	52%	15%	10%	3%	5%

①:満足、②やや満足③どちらでもない④やや不満⑤不満⑥不明
■:「満足」、「やや満足」の計が50%以上、■:「不満」、「やや不満」の計が30%以上
[票数 大麻:1,047、北広島:2,976]

3. 戸建住宅からの住み替え状況

3-1. 戸建住宅居住者の住み替え意向

対象NTの居住者を対象にした居住者アンケート調査から、戸建住宅からの住み替え状況を以下に記す。

1) 高齢化状況別の集合住宅への住み替え意向(図7)

戸建住宅居住者の集合住宅への住み替え意向で「すぐに住み替えたい」と「すぐにはないが住み替えを考える」の計が大麻団地全体で32%、北広島団地全体で39%である。高齢化状況別では、大麻団地、北広島団地ともに、構成員が60歳以上のみの世帯で「すぐに住み替えたい」と「すぐにはないが住み替えを考える」の計が40%以上と最も高くなっており、60歳以上の単身世帯を除いて高齢化とともに住み替え意向が大きくなる傾向がある。また、北広島団地の60歳以上の単身世帯では「すぐに住み替えたい」が8%と大きくなっている。以上から戸建住宅の最大で30%程度が集合住宅への住み替えにより空家になる可能性があり、高齢世帯ほどその可能性が大きいといえる。

図7 戸建住宅居住者の高齢化状況別の住み替え意向(居住者アンケート調査)

2) 住み替え希望住宅の種類(図8)

集合住宅に住み替える場合の希望する住宅種類は、大麻団地、北広島団地ともに高齢者サービス付き住宅がそれぞれ36%、37%と最も多く、次いで民間の分譲マンションの34%、28%である。

図8 戸建住宅居住者の住み替え希望住宅の種類(居住者アンケート調査)

3) 住み替え希望場所(図9)

集合住宅に住み替える場合の希望する場所は、大麻団地、北広島団地ともに、札幌市がそれぞれ49%、42%と最も多く、次いで団地内の37%、41%である。アンケート調査実施時では、大麻団地、北広島団地ともに、団地内に高齢者住宅が無かったため、高齢者住宅が多数存在する札幌市が多く選択された可能性がある。

図9 戸建住宅居住者の住み替え希望場所(居住者アンケート調査)

3-2. 60歳以上の世帯の住み替え希望者の住宅

1) 住み替え希望者の自宅の概要(表9)

住み替えを希望する世帯の住宅が空家になることを想定し、世帯主が60歳以上の世帯で「すぐに住み替えたい」、「すぐではないが住み替えを考える」意向のある世帯の自宅の概要を以下に述べる。

敷地面積は、大麻団地、北広島団地ともに300~400㎡がそれぞれ51%、69%と最も多い。延べ床面積は、大麻団地で100㎡未満が38%と最も多く、北広島団地では100~150㎡が64%である。建築年はNTの事業終了年が北広島団地より6年早かった大麻団地が1970年以前が41%と最も多く、北広島団地では、1971~1980年が61%である。大麻団地、北広島団地では新耐震基準の施行(1981年)前の住宅が、それぞれ65%、63%であることから、これらの住宅を中古住宅として活用する際には必要な耐震性能の確保が課題となる。

表9 60歳以上世帯の住み替え希望者の自宅の概要(居住者アンケート調査)

敷地面積	敷地面積		延べ床面積	延べ床面積		建築年	建築年	
	大麻	北広島		大麻	北広島		大麻	北広島
	n=93	n=498		n=95	n=490		n=96	n=488
200㎡未満	4%	3%	100㎡未満	38%	21%	~1970	41%	2%
200~300	35%	23%	100~150	35%	64%	1971~1980	24%	61%
300~400	51%	69%	150~200	22%	13%	1981~1990	15%	21%
400㎡以上	10%	6%	200㎡以上	5%	2%	1991~	21%	16%

2) 住み替え時の自宅の処分意向(図10)

集合住宅に住み替える際の自宅の処分意向は、大麻団地、北広島団地ともに、「売却したい」がそれぞれ44%、53%と最も多く、次いで「家族親族等が住む」が37%、28%、「賃貸したい」がともに11%である。この意向のとおり処分されるとすると、中古住宅市場に出されるのは「売却したい」と「賃貸したい」の計で、大麻団地が55%、北広島団地が64%に留まり、それぞれ45%、36%が長期間の空家となる可能性がある。

3) 希望売却価格(図11)

住み替える際に自宅を売却する意向のある場合、その希望売却価格(土地代を含む)は、大麻団地、北広島団地ともに、1千万円台がそれぞれ57%、69%と最も多く、次いで2千万円台である。

図 10 住み替える場合の自宅の処分意向 (居住者アンケート調査)

図 11 売却意向のある場合の希望売却価格 (居住者アンケート調査)

4. N T の戸建住宅への転入状況

N T に 2000 年以降に転入し、現在、戸建住宅に居住する近年戸建転入者に対するアンケート結果より N T の戸建住宅への転入状況について以下に記す。

4-1. 近年転入者の状況

1) 建物種類別の近年転入者状況 (図 12)

主に公営住宅が占める集合賃貸住宅の居住者の居住年数は、10 年未満が大麻団地、北広島団地それぞれ 49%、55%で、30 年以上がそれぞれ 6%、8%と近年居住者が多く、居住者の流動性が高い。一方、戸建住宅は、大麻で 10 年未満が 34%、30 年以上が 26%に対し、北広島団地で 10 年未満が 16%、30 年以上が 39%と、集合住宅に比べ近年居住者が少なく流動性が低い。開発時期が早い大麻団地の戸建住宅である程度住み替えによる流動化がある一方で、北広島団地の戸建住宅での流動性が低い状況である。

図 12 住宅種類別の居住年数別世帯割合 (居住者アンケート調査)

2) 近年戸建転入者の属性

a. 近年戸建転入者の年齢別割合 (図 13)

近年戸建転入者の世帯主のうち、20 代、30 代の世帯数の計が大麻団地、北広島団地ともに 40%に対し、60 歳以上が大麻団地の 19%、北広島団地の 18%と若年層が多く転入している。

図 13 近年戸建転入者の年齢別世帯主割合 (近年戸建転入者アンケート調査)

b. 前住地 (図 14)

世帯主として N T に転入する直前の居住地は、大麻団地全体では札幌市が 33%と最も多く、次いで道内の他市町村の 28%で、北広島全体では道内の他市町村が 39%と最も多く、次いで札幌市の 38%である。20 代、30 代では大麻団地、北広島団地ともに札幌市がそれぞれ 37%、48%と最も多い。大麻団地の 40 代、50 代で最も多いのは札幌市の 32%北広島団地では道内の他市町村の 47%である。60 歳以上で最も多いのは大麻団地、北広島団地ともに道内の他市町村が 50%、47%である。

c. 世帯人数 (図 15)

N T に転入した際の世帯人数は、大麻団地全体では、3 人以上の

世帯が 65%、北広島で 50%である。20 代、30 代および 40 代、50 代では 3 人以上の世帯が大麻団地、北広島団地ともに 50%以上であるのに対し、60 歳以上では 1 人および 2 人世帯の計が 70%以上である。

図 14 近年戸建転入者の前住地 (近年戸建転入者アンケート調査)

図 15 近年戸建転入者の世帯人数 (近年戸建転入者アンケート調査)

d. 子供の有無 (図 16)

近年戸建転入者が、N T に転入した際に子供のいた世帯は、大麻団地全体が 59%で北広島団地全体が 47%である。大麻団地の 20 代、30 代では、子供のいる世帯が 81%と高い。

図 16 近年戸建転入者の子供人数 (近年戸建転入者アンケート調査)

e. 就業の有無、場所

近年戸建転入者の世帯主が就業しているのは、大麻団地全体で 83%、北広島団地全体で 81%である。年齢別では 20 代～50 代通じて 90%以上である (図 17)。また、就業場所が札幌市なのは、大麻団地全体で 72%、北広島団地で 58%である。年齢別では 20 代、30 代が札幌市の割合が大きく、それぞれ、75%、61%である (図 18)。

図 17 近年戸建転入者の就業の有無 (近年戸建転入者アンケート調査)

図 18 近年戸建転入者の就業場所 (近年戸建転入者アンケート調査)

f. 幼少期の居住経験

近年戸建転入者の世帯主で、幼少時に同じN Tに居住経験があるのは、大麻団地全体が 25%で、北広島団地 19%である。年齢別では 20 代、30 代が多く、大麻団地 37%、北広島団地で 28%である (図 19)。また、居住者アンケートから、世帯構成が「60 歳以上のみ」と「60 歳以上の単身者」の世帯の子供が札幌市などの近郊にいる割合は、大麻団地で 65%、北広島団地で 68%と高いのが特徴的である (図 20)。

図 19 近年戸建転入者の幼少期の居住経験の有無 (近年戸建転入者アンケート調査)

図 20 N Tの世帯構成が 60 歳以上のみと 60 歳以上の単身者の世帯の子供が札幌市などの近郊にいる割合 (居住者アンケート調査)

g. 転入時の親類・知人の有無

近年戸建転入者の世帯主で、転入時にN T内に既に親類・知人がいたのは、大麻団地全体では 62%、北広島団地全体では 64%で、年齢別ではどの世代も 55～71%と高率となっている (図 21)。親類・知人の内訳は、大麻全体では友人・知人が 33%と最も多く、次いで親の 32%、北広島全体では親が 56%と最も多く、次いで友人・知人が 36%である (図 22)。年齢別では 20 代、30 代で親が多く、北広島では 83%に達する。一方、60 歳以上では親以外の親類が多いのが特徴である。

4-2. N Tの戸建て住宅の流通状況

1) 近年戸建転入者の戸建住宅の状況

a. 転入時の住宅種類

近年戸建転入者がN Tに転入した際の住宅の種類は、戸建持家が大麻団地 79%、北広島団地 66%と最も多い。次いで戸建借家が大麻団地 10%、北広島団地 13%である (図 23)。それ以外の住宅の世帯は、その後、戸建住宅に住み替えたことになる。

戸建借家を選択した理由は、大麻団地では、「持家にこだわりなし」が 44%と最も多く、次いで「資金不足のため」と「今後住み替えの予定がある」が 19%である (図 24)。北広島団地では、「今後住み替えの予定がある」が 36%と最も多く、次いで「持家にこだわりなし」が 32%で

ある。戸建借家については、世帯人数が多い子育て世代の転勤族などの一時的な住まいとしてのニーズがある他、持家にこだわらない世帯がある程度いることになる。

図 21 近年戸建転入者の転入時の親類・知人の有無

図 22 近年戸建転入者の転入時の親類・知人の内訳 (複数回答)

図 23 近年戸建転入者のN Tに転入時の住宅種類

図 24 近年戸建転入者の戸建借家を選択した理由

b. 新築、中古の種別 (図 25)

近年戸建転入者が購入、賃借した戸建住宅の新築、中古の状況は、大麻団地では新築が 67%に対し中古は 34%、北広島団地では新築 35%に対し中古 65%と、北広島団地で中古住宅の流通量が多い。大麻団地は開発時期が早く、住宅が老朽化していることが影響していると考えられる。また、中古住宅を購入・賃借する場合のリフォーム状況は、「中古をそのまま活用」が多く、特に北広島団地では、全体の 37%である。

図 25 近年戸建転入者の住宅の新築、中古の種別

c. 購入価格 (図 26)

近年戸建転入者が購入した戸建住宅の購入価格を新築、中古別に見ると、新築では 3～4 千万円が大麻団地で 48%、北広島団地で 45%と最も多い。中古では 1～2 千万円が大麻団地で 63%、北広島団地で 61%と最も多い。

図 26 近年戸建転入者の住宅の購入価格

2) N T への転入理由 (表 10)

近年戸建転入者の N T への転入理由の複数回答結果で最も多い 1 位の項目が、大麻団地全体では「交通の便が良い」の 55%で、以下、「自然環境が良い」50%、「敷地が広い」35%である。北広島団地全体では 1 位が「自然環境が良い」の 48%で、以下、「交通の便が良い」43%、「団地内に親類知人がいる」33%である。年齢別では、20 代、30 代の大麻団地では取得価格が安い 3 位に、60 歳以上で自然環境が良いが多くともに 1 位である。

表 10 N T を選択した理由

	20、30 代		40、50 代		60 歳以上		全体	
	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島
	n=65	n=77	n=63	n=86	n=30	n=37	n=173	n=215
交通の便がよい	58%	42%	51%	49%	63%	38%	55%	43%
自然環境がよい	43%	47%	48%	50%	77%	51%	50%	48%
住宅の敷地が広い	31%	25%	38%	30%	40%	27%	35%	27%
通勤が便利	34%	22%	25%	28%	13%	19%	28%	24%
親類知人がいる	29%	40%	24%	28%	23%	30%	28%	33%
取得価格が安い	38%	17%	22%	20%	10%	5%	27%	17%
通学が便利	28%	16%	27%	12%	3%	5%	23%	11%
買い物が便利	17%	13%	19%	14%	27%	19%	20%	14%
教育環境が良い	28%	21%	13%	16%	10%	3%	17%	15%
公園が充実	12%	21%	13%	29%	27%	27%	15%	25%
街並みが美しい	6%	18%	11%	20%	17%	19%	10%	19%
医療・福祉施設が充実	2%	0%	6%	2%	13%	5%	7%	3%
公共施設が充実	3%	1%	6%	1%	13%	14%	6%	3%
その他	18%	16%	24%	27%	17%	24%	19%	22%

■：複数選択の 1 位項目、■：2 位項目、■：3 位項目

3) 不動産情報の取得状況

a. 不動産情報の提供元 (表 11)

N T の戸建住宅を購入する際の不動産情報の提供元の複数回答結果で、大麻団地全体では最も多い 1 位の項目は不動産業者の 53%で、以下、自ら探した 26%、親類・知人 20%である。年齢別では 20 代、30 代が 1 位の不動産業者の 43%に次いで親類・知人が 25%である。北広島団地全体では 1 位が不動産業者の 50%、以下、親類・知人 34%、自ら探した 22%である。

b. 決め手となった不動産情報の提供元 (表 12)

決め手となった不動産情報の提供元は、大麻団地全体では 1 位が不動産業者の 32%で、以下、自ら探した 25%、親類・知人 15%である。北広島団地全体では 1 位が不動産業者の 32%で、以下、親類・知人 27%、自ら探した 17%である。年齢別では 20 代、30 代では 1 位が親類・知人が 31%である。

近年戸建転入者に対するヒアリング調査^{注 5)}では、親類・知人からの情報は、物件情報に加え、小学校等の教育環境や近所づきあいや人間関係など生活に密着した情報やネガティブな情報を得られるのが大きなメリットであることが指摘された。

表 11 不動産情報の提供元 (複数回答)

	20、30 代		40、50 代		60 歳以上		全体	
	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島
	n=51	n=79	n=49	n=108	n=22	n=46	n=137	n=258
不動産業者	43%	46%	61%	55%	64%	50%	53%	50%
親類・知人	25%	38%	14%	32%	27%	23%	20%	34%
自ら探した	22%	17%	22%	15%	36%	46%	26%	22%
インターネット	20%	21%	16%	15%	18%	4%	18%	14%
住宅情報誌	20%	12%	10%	14%	23%	12%	16%	12%
新聞	8%	0%	4%	9%	14%	31%	8%	11%
ちらし	14%	8%	10%	11%	9%	0%	12%	8%
その他	22%	10%	18%	14%	14%	12%	19%	11%

■：不動産情報提供元の 1 位項目、■：2 位項目、■：3 位項目

表 12 決め手となった不動産情報提供元

	20、30 代		40、50 代		60 歳以上		全体	
	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島	大麻	北広島
	n=33	n=35	n=33	n=45	n=16	n=17	n=96	n=104
不動産業者	24%	29%	48%	36%	25%	29%	32%	32%
親類・知人	21%	31%	12%	22%	13%	29%	15%	27%
自ら探した	21%	11%	18%	18%	31%	24%	25%	17%
インターネット	18%	3%	6%	2%	6%	0%	11%	3%
住宅情報誌	3%	9%	6%	11%	6%	0%	4%	8%
新聞	0%	0%	0%	4%	6%	12%	1%	4%
ちらし	0%	9%	0%	2%	6%	0%	1%	4%
その他	12%	9%	9%	4%	6%	6%	10%	6%

■：決め手となった不動産情報提供元の 1 位項目、■：2 位項目、■：3 位項目

5. 空地・空家の所有者の意向

空地・空家の所有者に対するアンケート調査結果から、売却・賃貸意向や希望売却価格、空家・空地の状況を明らかにする。

5-1. 空家・空地の概要 (表 13)

空地、空家の件数は、それぞれ 14 件、18 件である。敷地面積は 300～400 ㎡が 19 件と最も多い。延べ床面積は 100 ㎡未満や 100～150 ㎡、150～200 ㎡、200 ㎡以上のそれぞれが 2～4 件となっている。空家の建築年は 1990 以降が 7 件と最も多く、次いで 1970～1980 年の 5 件 1980～1990 年の 2 件である。

表 13 空地空家の概要

空家・空地	件数	敷地面積	件数	延べ床面積	件数	空家の建築年	件数
空家	14	200 ㎡未満	1	100 ㎡未満	3	1970 以前	0
空地	18	200～300	7	100～150	3	1970～1980	5
不明	2	300～400	19	150～200	4	1980～1990	2
		400 ㎡以上	4	200 ㎡以上	2	1990 以降	7
		不明	3	不明	22	不明	20

5-2. 売却、賃貸意向、希望売却価格

空家・空地の所有者の売却意向は、「現在相手を探している」が 7 件、「1～2 年には売却したい」が 4 件の計 11 件が売却意向があり、それ以外の 16 件は不動産流通市場に当面でないことになる。売却の相手を現在探している場合の方法は、不動産業者に委託が 3 件、現地看板を出しているが 2 件、親類・知人を通じてが 1 件である。また「賃貸意向は現在相手を探している」が 3 件、「1～2 年には賃貸したい」が 1 件の計 4 件に留まり、「賃貸意向はない」が 14 件と売却に比べ賃貸意向は少ない。賃貸の相手を現在探している場合の方法は、不動産業者に委託が 2 件、親類・知人を通じてが 1 件である (表 14)。

売却意向のある物件で、希望売却価格が分かったものが 4 件あり、空地は 2 件で敷地面積が 330 ㎡、274 ㎡でそれぞれ 1000、900 万円、空家は 2 件で敷地面積が 274 ㎡、316 ㎡で建築年がそれぞれ 1988 年、1974 年でそれぞれ 850、1200 万円である (表 15)。

表 14 空家・空地の売却、賃貸意向

売却				賃貸			
意向	件数	探している方法	件数	意向	件数	探している方法	件数
現在相手を探している	7	不動産業者に委託	3	現在相手を探している	3	不動産業者に委託	2
1～2年には売却したい	4	親類・知人を通じて	1	1～2年には賃貸したい	1	親類・知人を通じて	1
将来的には検討	7	看板を出している	2	将来的には検討	1	看板を出している	0
意向はない	7	その他	1	意向はない	14	その他	0
わからない	2			わからない	3		
不明	7			不明	12		

表 15 希望売却価格と諸条件

No.	敷地面積	住宅の有無	延床面積	建築年	希望売却価格
1	330 m ²	無			1000
2	274 m ²	無			900
3	274 m ²	有	不明	1988	850
4	316 m ²	有	88	1974	1200

5-3. 空家・空地の管理実態

空家・空地の所有者が実施している管理の具体的な内容は、敷地内の清掃・草刈りが20件と最も多く、それ以外は、外壁屋根の塗装や換気、除雪、雪降ろしである。管理を行う人は、本人・家族が11件、次いで民間業者10件、親類・知人3件である。管理で困っていることは、手間が大変が6件と最も多く、管理者を探すのが困難、委託料が高いがともに2件である(表16)。

表 16 空地空家の管理内容、管理主体、困っていること
(空地空家所有者アンケート、複数回答)

管理内容	件数	管理の主体	件数	管理で困っていること	件数
外部清掃・草刈	20	本人、家族	11	手間が大変	6
外壁・屋根の塗装	3	民間業者	10	管理者探しが困難	2
換気	2	親類・知人	3	委託料が高い	2
冬季除雪	1	その他	2	その他	0
屋根雪降ろし	1				
その他	2				

5-4. 不動産情報の提供や空家・空地の管理と住民の関わり(表17)

空家・空地の増加は、地域の治安や美観上の不安や問題を引き起こす。特にその管理が適正に行われない場合、地域にとって悩ましい問題になる。ここでは、仮に高齢者などが戸建住宅から住み替えで転出する際に、空家・空地情報を地域住民に提供し、地域住民から口コミで親類・知人に伝わり、NT外等からの転入を図る仕組みがあるとした場合の利用意向は、「利用したい」が7件、「利用を検討する」が10件と、多くの所有者が利用意向を示した。次に、発生する空家を住民が適正に管理する代わりに、冬季の堆雪場所や菜園として地域で活用することについては、「検討したい」が3件と「条件によっては検討する」が9件の計12件が利用意向を示した。ここで示された条件とは、「売却したいときにすぐに売れるようにする」などである。さらに、空家を住民が管理する代わりに、交流の場として地域で活用することについては、「検討したい」が2件である。

表 17 不動産情報の提供や空家・空地の管理と住民の関わり

住民による不動産情報提供	件数	住民による空地の管理と地域活用	件数	住民による空家の管理と地域活用	件数
利用したい	7	検討したい	3	検討したい	2
利用を検討する	10	条件によっては検討	9	条件によっては検討	0
利用しない	9	可能性はない	8	可能性はない	6
不明	8	その他	1	その他	1
		不明	13	不明	25

6. まとめ

以上から、NTの中古住宅流通を活用した世代交代の状況を、居住者、住宅、情報の動きでまとめる(図27)。

1) 対象NTの高齢化と空家の状況

対象NTは、住宅ストックに戸建住宅の占める割合は、大麻団地で48%、北広島団地で68%と大きい。居住者のNTに対する評価は高く、交通利便性や住環境などに対する満足度は高い。しかし、開発後40年以上経過し、戸建住宅で著しい高齢化が進行し、空家が増加しており、それらへの対応が必要となっている。

2) 戸建住宅の高齢者の住み替え意向(図27中①)

60歳以上のいる世帯で戸建住宅から集合住宅への住み替え意向がある。集合住宅の種類ではサービス付き高齢者住宅のニーズが高く、希望の住み替え場所は、札幌市に次いで団地内が多い。現状では、団地内に高齢者住宅がないため、このままでは希望する高齢者もそれらの住宅が大量にある札幌市に転出することが想定される。そこで、戸建住宅の高齢者が団地内で住み替えられるように、サービス付き高齢者住宅の供給が必要である。

3) 高齢者の住み替えにより市場に出る戸建住宅の状況(図27中②)

住み替え希望のある高齢者の現住宅は100坪程度の恵まれた敷地を有し、希望売却価格は1000万円台が多く、近年戸建転入者の購入価格と符合するため、高齢者の住み替えた後に新しい世帯が入居する可能性が高い。しかし、両団地では新耐震基準施行以前の住宅が60%以上存在し、これらの住宅の中古住宅としての活用では耐震診断や耐震改修が課題となる。

4) 若年層の転入による世代交代の状況(図27中③)

近年戸建転入者の戸建住宅世帯に占める割合は、大麻団地の34%、北広島団地の16%と、開発時期の早い大麻団地で住み替えが進んでいる。近年戸建転入者の世帯主年齢は20代、30代が多く、子育て層も多いことから、世代交代が起こっていることが明らかになった。一方で60歳以上の転入も一定程度見られる。

20代、30代世帯の特徴は、前住地と就業場所は札幌市が多く、転入時にNT内に親がいた世帯が多く、NT居住経験者も見られる。

60歳以上世帯では、前住地は他の道内市町村が多く、転入時に親以外の親類がいる世帯が多く、単身や二人世帯が多いことである。また、北広島団地では、60歳以上世帯で、道外からの転入も比較的多く見られる。

20代、30代は親がいるNTに住み替え、60歳以上は、子供がいるNTに地方から住み替えの動きがあると考えられる。

5) 転入世帯の戸建住宅の状況(図27中④)

近年戸建転入者が転入した際の住宅は、戸建持家が大麻団地で79%、北広島団地で66%と多いが、戸建借家もそれぞれ10%、13%ある。また、中古住宅の活用が大麻団地で34%、北広島団地では65%ある。中古住宅の取得価格は1000万円台が多く、新築の3000万円台に比べ安価である。中古住宅や戸建の借家の流通量が増えると、若年層などの転入が促進され、世代交代が進むことが期待できる。

6) 不動産情報の提供(図27中⑤)

近年戸建転入者が利用した不動産情報の提供元は、不動産業者に加え、親類・知人が多く、決め手となった情報提供元としても、不動産業者に次いで親類・知人が多くなっている。親類・知人からは、教育環境や近所づきあいなどの、生活密着情報が得られるのが利点

となっている。このように、NT内の居住者が若年層の転入の際に不動産情報を提供していることが明らかになった。

7) 戸建住宅流通の促進の可能性(図 27 中 ⑥)

戸建住宅の高齢者は住み替え意向があっても、自宅の処分意向としては、売却と賃貸を合せて大麻団地で 55%、北広島団地で 64%に留まり、住み替え後の住宅が中古住宅市場に出されない場合が相当数発生する可能性がある。売却と賃貸の意向では、売却に比べ賃貸意向が小さい。また、空家・空地所有者の売却意向では、過半は当面市場に出ないこと、賃貸意向が小さいこと、売却や賃貸の相手を探す方法として不動産業者への委託に加え、現地看板や親類・知人を通じて行う例もあることが明らかとなった。戸建住宅を中古住宅市場に多く出すためには、一般の不動産流通に加え、周辺住民によるコミュニティ内での不動産情報の提供が有効と考えられる。

8) 空家・空地の管理と地域住民のかかわり(図 27 中 ⑦)

所有者は管理の手間や管理を受託する人探し、委託料が高いことに管理上困っている。また、所有者は、空家・空地情報を周辺住民の口コミで情報発信する仕組みがあれば利用する意向が強いこと、空家・空地の管理を地域住民が行う代わりに、冬季の堆雪場所や地域の交流の場として活用することの可能性があることを示した。

図 27 中古住宅流通を活用した世代交代の現状と課題

7. 戸建住宅流通による世代交代の可能性と課題

戸建住宅の高齢者は除雪や独居での生活が負担となり、サービス付き高齢者住宅等へ住み替えを希望している。NT内への住み替え希望も多いことから、高齢者住宅がNT内に立地することで、高齢者の既存の人間関係を継続でき、NTからの人口流出も防げる。

住み替えにより生ずる空家の情報は、周辺住民から親類・知人に口コミで伝わる。それらの中古住宅は安価なため、子供世代の若年層が転入することができる。

これらの動きから、空家・空地の所有者から空家情報が周辺住民に伝わり、周辺住民から空家情報に加え生活密着情報がNT外の親類・知人に発信され、コミュニティをベースにした住み替えが確立される。その結果、図 27 に包括的に示すように、戸建住宅流通を活

用した世代交代が可能になり、NTの再生につながると考えられる。

これを実現するためには次の2つの課題が考えられる。一つは、NT内に高齢者住宅の供給が必要なこと、もう一つは、空家情報を周辺住民に伝える仕組みが必要なことである。

謝辞

本研究で実施した居住者アンケート調査および近年戸建転入者アンケート調査を共同で実施していただいた江別市、北広島市、両市役所の関係者に感謝の意を表します。

注

注 1) 国勢調査(平成 22 年)から、全国の戸建住宅の一般世帯の高齢化率は 27.3%に対し、共同住宅は 11.7%である。

注 2) 居住者アンケートの回答者の属性

	回答数	世帯主年齢								住宅種類			
		20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明		持家戸建	賃貸	その他	不明
大麻	1,047	3%	10%	13%	18%	23%	26%	8%		49%	40%	8%	3%
北広島	2,976	1%	5%	8%	17%	31%	30%	7%		69%	18%	11%	2%

注 3) 配布方法は、日本郵政の「配達地域指定ゆうメール(タングラス)」により、指定した地域の全世帯にアンケートを配布し、郵送により回収を行った。

注 4) 空家・空地の調査方法は、NT内の戸建住宅地を対象に 2000 年及び 2006 年版の住宅地図(ゼンリン住宅地図)を用いて、住宅建物が存在するが名前の無いものを空家、建物が無いものを空地と判断した。次表のように抽出した調査対象は 200~300 世帯程度を一つのブロックとして、各団地で初期に供給されたもの、終期に供給されたもの各 1 ブロックとした(上段: 初期 下段: 終期)。

NT名	調査対象地区	戸数
大麻	大麻沢町	294
	大麻高町の一部	354
北広島	北進町3丁目・4丁目と栄町2丁目・3丁目・4丁目	315
	山手町1~3丁目	221

注 5) 近年戸建転入者ヒアリングの対象は、北広島団地に 2000 年以降に転入した 8 人で、いずれも、未就学、小学生の子供がいる 20 代、30 代の母親で実施時期は 2011 年 6 月、調査項目は a. 家族属性、b. 建物状況、c. 団地の評価、d. 転入動機、e. 転入時の親類知人の有無、f. 不動産情報の内容と提供元など

参考文献

- 瀬戸口剛他: 公営住宅団地と周辺住宅地の住み替えに関する研究, 都市計画論文集 No. 29, pp. 427-432, 1994. 11
- 北原啓司: コンパクトシティにおける住み替えの可能性に関する研究, 地方都市の街なか再生と都市マネジメント, 都市計画, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1, pp. 259-262, 2007. 07
- 樋口秀他: 地方都市における住み替えによるコンパクトシティ実現への課題に関する研究, 長岡市と青森市の比較分析, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1, pp. 491-494, 2008. 07
- 原田陽子: 戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究, 千種台団地, 香里団地, 千里ニュータウン, 高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して, 日本建築学会計画系論文集 No. 619, pp. 9-16, 2007. 9
- 鈴木佐代他: 中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, 横須賀市マボリシーハイツを事例として, 日本建築学会計画系論文集 No. 634, pp. 2725-2732, 2008. 10
- 中園他: 戸建住宅市場における住み替え連関モデルを用いた滅失空家数の推計, 日本建築学会計画系論文集 No. 596, pp. 147-153, 2005. 10
- 高木恭子他: 千里ニュータウンにおける戸建て住宅のリフォームと建替えの実態, 長寿命化を目的とした住宅のリフォーム手法に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 No. 556, pp. 189-195, 2002. 6
- 田中千春: 地方都市における世帯のライフステージによる都心と郊外間の住み替え意向に関する検討, 前橋市を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集 45(3), pp. 259-264, 2010. 10

(2013年 7 月10日原稿受理, 2013年11月22日採用決定)