73. 地方都市における既存マンションの居住者変化と人口保持に向けた課題に関する研究 ー長岡市におけるケーススタディー Study on Ability for Maintain Population of Existing Condominiums in Local City - Case study on Nagaoka City -

木元 一星*, 樋口 秀**, 中出 文平**, 松川 寿也**
Issei Kimoto*, Shu Higuchi**, Bumpei Nakade** and Toshiya Matsukawa**

This study aims to evaluate the population keeping ability of condominiums by grasping the situation of the condominiums, the resident's change and the resident's intention by focusing on existing house in Nagaoka City. As a result of the analysis, we find that the population keeping ability of the small-scale condominium located in the Commercial District and Neighborhood Commercial District is high. On the other hand, in a large-scale condominium, the family households transfer and the number of aged household increases, and the population structure is a problem. In addition, succession and the buying and selling are advanced in the condominiums that executed the hearing investigation 15 years ago. It is necessary to promote the residence of existing condominiums for securing the population in central area. For the purpose, it is necessary to examine the support measures of resident's change at the time of the succession and the buying and selling.

Keywords: Urban Residence, Existing Condominiums, Population Keeping Ability, Central Area, Local City
まちなか居住, 既存マンション, 人口保持, 中心部, 地方都市

1. 研究の背景と目的

地方都市では、都市全体の人口が停滞もしくは減少傾向にあるにもかかわらず、市街地は郊外へと拡がり、生活も主として郊外で展開されている。一方、まちなかでは人口が減少し、既存商店街の衰退、居住地としてのコミュニティ消失、空き地や駐車場の増加が問題となっている。行政は、持続可能な都市を目指して都市計画マスタープランにコンパクトシティの実現を目標として掲げるとともに、昨今、立地適正化計画による居住誘導区域を設定して、まちなか(拠点区域)への居住人口の誘導を図ろうとしている。

ところが、どのように人々をまちなかに誘導するのか、その手段は明確でない場合が多い。さらに、人口や人口密度、高齢者割合といった数値が目標とされており、どのような人々が、どのような住宅に、どのように住むのかといったまちなか居住のイメージまで言及している自治体は極めて少ない。地方都市であっても、まちなかを戸建て住宅で埋め尽くして高密度を実現することは非現実的であるため、誘導する人々のまちなかでの居住空間は、再開発事業も含めて主として民間が提供する新築の共同住宅(マンション)が重要な役割を果たすと考える。

しかし、鈴木¹⁾が「地方・郊外のマンションは不動産としての流通性に劣り、維持管理問題や老朽化に伴う再生等の課題も残されたままである。」と指摘¹⁾するように、課題を抱えたままでマンション建設が進められている。さらに新築による人口誘導以上に、年数を経た既存マンションからの人口減少が進めば、全体としてのまちなかの居住人口確保は達成が難しくなると推測される。

地方都市のマンションを対象とした研究²⁾³⁾⁴⁾⁵⁾⁶⁾には、居住者実態やまちなか居住に着目して、2000年代前半に報告されたものが多い。その後は、大分市の街なか居住者の居

住スタイルを分析したもの⁷⁾、宇都宮市の分譲マンション居住者を対象とした報告⁸⁾、和歌山市を対象とした郊外共同住宅居住者をまちなかへの転居条件を検討したもの⁹⁾、共同住宅の空き家率を推計した報告¹⁰⁾がみられる。しかし、これらはある一時点での居住実態の把握に留まり、経年による居住者の入れ替わりやマンション内の居住環境、マンション周辺の環境変化に対する意向を追った研究は見られない。近年、既存マンションの実態も変化していると思われるが、地方都市の既存マンションの状況や、居住実態は不明のままである¹¹⁾。さらには、マンションは郵便受への調査票の投函を拒否される場合や、居住者も調査には非協力的な場合が多く、加えてセキュリティの問題等で建物内に入ることすらできない場合もあり、その実態を解明することは非常に難しい状況にある。

そこで本研究は、今後の地方都市のまちなか居住にとって重要でありながら、調査が難しい既存マンションについて、新潟県長岡市をケーススタディとして取り上げ、既存調査協力者への追加調査を実施し、居住者の入れ替わり実態や居住者意向を把握すること、ならびに入手データと国勢調査結果から既存マンション全体の現状と人口保持に向けた課題を考察することを目的とする。

2. 研究の方法と調査対象

2003年に阿部ら³⁾は、長岡市中心部に建設された中高層共同住宅とその居住者の実態を報告している。本研究では、この中で2001年に実施されたヒアリング調査で協力を得た分譲家族世帯(116世帯:30棟³⁾)の情報を入手し、その後15年が経過した2016年に再度アンケート調査を実施する。協力が得られた世帯には、ヒアリング調査を追加実施して、居住者の視点から見た細部にわたる経年変化を把握する。

* 正会員 沖縄防衛局 (OKINAWA DEFENSE BUREAU)

**正会員 長岡技術科学大学大学院 (Nagaoka University of Technology)

さらに、既存マンション居住者の経年変化を調査するため、国勢調査の調査区単位データを用い、2000年(H12)以前に竣工したマンション23棟の世帯数、人口構造の変化を分析する⁽⁴⁾。なお、2000年から2010年までに竣工した新規の調査区形成マンション15棟を比較対象とする。

本研究で対象としたマンションは、建築基準法第12条による定期報告を行っている建築物で、社宅を除く中高層(3階建以上)共同住宅とする⁽⁵⁾。そして、前回調査が実施された際(2001年)既に立地していたマンションを「既存マンション」とし、特に1981年以前に建てられたマンション(旧耐震基準)を高経年マンションと定義する。既存マンションは現在で、およそ20年以上を経過したマンションである。また、立地位置によりJR長岡駅周辺に指定された商業地域・近隣商業地域を「都心部」、長岡市1970年DID内を「中心部」、都心部と中心部をまとめて「まちなか」、中心部の外側を「郊外部」、規模は住戸数により、大規模(50戸以上)、中規模(16戸以上49戸未満)、小規模(15戸以下)と区分する。

3. マンション居住者の意向とマンションの現状

2001年当時分譲マンションに居住していた116世帯⁽⁶⁾について、まず、2016年12月現在の登記簿を入手し権利関係を把握した。その結果、前回調査から15年が経過し、権利関係(権利移動)と居住状況(所有者の住所)は以下の6パターンに分けられた⁽⁷⁾(図1)。

- I)所有権継続(居住継続): 66世帯(57%)
- II)相続後居住: 10世帯(9%)
- III)住所移転後売買: 13世帯(11%)
- IV)相続後売買: 8世帯(7%)
- V)相続後別の場所に居住: 6世帯(5%)
- VI)売買: 10世帯(9%)

この結果は、30棟の分譲マンションに居住していた全世帯のうちから、116世帯をサンプリングして調査した結果とも考えられ、長岡市での分譲マンション全体の状況を推測することが可能だと判断できる。

詳しく見ると、I)は所有権者に移動がなく、II)は所有権が相続されているが相続人の住所が当該マンションに設定されているものであり、両者で76世帯(65.5%)と全体の6割強を占める。なお、I)は2001年以前に購入していることから、今後権利移動が発生する確率は高いことに注意が必要である。

一方、III) IV) VI)の計31世帯は、原因は異なるが、売買により新たな所有者に所有権が移動しており、全体の1/4を占める。新たな所有者のうち9件はマンション外の住所であり、投資目的等が考えられるものの、その他は当該マンション住戸の住所で登記されているため現所有者が居住している可能性が高い。

II) IV) V)は相続されたものであり、116世帯のうち24世帯(21%)ある。V)は、相続人がマンション外の住所で登記されているため、現在は賃貸で別の居住者がいる可能性が高い。以上より、この15年間で全体の4割強の住戸で相

図1 長岡市分譲マンション居住世帯の変化(2016)

表1 権利関係変化別のアンケート送付数、回収数

	送付数	回収数	回収率(%)
I 所有権継続(居住継続)	60	39 (14)	65.0
II 相続後居住(親族等)	10	6 (3)	60.0
III 住所移転後売買	13	9 (4)	69.2
IV 相続後売買	6	3 (1)	50.0
V 相続後別の場所に居住	6	4 (3)	66.7
合計	95	61 (25)	64.2

注) () は追加ヒアリング調査した世帯数

表2 アンケート設問内容

大項目	アンケート設問項目	対象				
		I	II	III	IV	V
マンション(建物)の現状と管理	マンションの劣化、老朽化の状況(複数回答)					
	マンションに居住する上での不安(複数回答)					
マンション内の居住者	マンションの管理形態					
	管理に対する満足度(5項目)					
住まい周辺地区の現状	①管理費、②修繕積立金、③清掃と管理、④建て替えへの対応、⑤管理組合・管理会社の対応					
	リフォームの有無(複数回答)					
今後の住まいに対する考え	マンション(建物)の総合満足度					
	マンション内居住者との近所づきあいの有無と満足度					
マンションの相続・贈与・居住期間	居住者の入れ替わり状況(入れ替わり頻度)					
	マンション内の空室状況					
マンションの売却	周辺環境に対する満足度(6項目)					
	①マンション外近所づきあい、②買い物、③通勤、④公共交通、⑤医療機関、⑥公園					
世帯属性	周辺環境の総合満足度					
	転居意向					
世帯属性	転居すると仮定したときのその後の対応					
	被相続人との続柄					
世帯属性	マンションを相続・贈与する上での問題(複数回答)					
	居住期間					
世帯属性	転居理由、売却理由(複数回答)					
	転居後売却するまでの期間					
世帯属性	マンションを売却する上での問題(複数回答)					
	世帯主(年齢、性別)					
世帯属性	同居家族(年齢、性別)

図2 将来転居すると仮定した際の現住戸処分希望

続・売買が行われている実態が明らかとなった。

次に、居住継続、相続、売買、それぞれの立場でどのような問題が発生しているのか、その状況を把握するために、VI) 売買とその他の13世帯を除いた⁽⁸⁾2001年当時の所有者103世帯にアンケート調査を実施した。宛先人不明で返却されたI) 6票、IV) 2票の計8票を除いた送付数95票に対して61票(24棟)を回収した。全体で64%という高い回収率を得た(表1)。アンケートは権利関係のケース別に作成し(表2)、居住継続者で、アンケート中で追加調査が可能と回答した世帯に対してはマンションの管理、大規模修繕、賃貸利用の実態、日常生活の範囲と交通手段に関する追加のヒアリング調査(電話対応を含む)を実施した。

まず、回答を得た居住継続世帯(I)は、世帯主の平均年齢が72歳(59以下5, 60代13, 70代8, 80代9, 90代3)であり、38世帯のうち14世帯は単独居住である。現在のマンションの設備を含めた総合評価は、満足7、やや満足11、普通10、やや不満6、不満1であり、周辺環境の評価もほぼ同様である。この世帯はマンションと周辺環境にある程度満足しているものの、高齢化と単独居住化が進みつつある。

居住継続世帯(I・II)計44世帯の今後の意向をみると、将来転居すると仮定した際の現住戸の処分希望を調査した結果、特に考えていない世帯は1世帯にとどまり、売却したいが22世帯と最も多く、次いで子や親族への相続を視野に入れている世帯が多いことがわかった(図2)。さらに追加調査(I:12世帯)より、まちなかマンション居住に関する課題を抽出した結果、①賃貸利用住戸に関する問題では、賃貸利用住戸数がかかなりあるとの回答もあり、賃貸居住者への不満や賃貸利用による管理等への無関心化を危惧する意見(4世帯)、②今後の建て替えや大規模修繕については、修繕積立金の資金不足や、建て替え・解体の検討をしているものの、成功事例は少なく方向性が定まらない(7世帯)といった声があがった。

また、マンションの相続・売買について、マンションを相続している世帯では、回答した全世帯(13世帯)が相続を円滑に進めることができたと回答している。相続の問題点については、一部、相続税や法務局での手続きに問題を感じると回答している。一方、相続したマンションが現在の居住地から遠い、という意見もあり、相続人が他県に居住している場合、円滑な相続を行う上での障害になる可能性がある。マンションの売買については、買い手が見つからないこと、希望する金額で売却できないことが問題点として挙げられた。

4. マンションの立地動向とマンションの分類

前章では、15年前の居住者116世帯(30棟)の居住者の現状と、意向を解明したが、これは既存マンション居住者の一部に過ぎない。そこで本章では、まちなかの既存マンションストック全体の評価を試みる。2016年8月現在長岡市に立地しているマンションを調査した結果、中心部に281棟(6,370戸)、郊外部に148棟、計429棟が立地しており、全

図3 長岡市マンション立地図(2016)

図4 建築年と住戸数の関係

表3 長岡市マンション立地・建物概要(2016.8現在)

	長岡市 全体	中心部(1970年DID内)						郊外部
		合計	商業 600%	商業 400%	近商 300%	住居系		
面積(ha)	29,900	1,096	28	60	158	850		28,804
中高層共同住宅棟数(棟)	429	281	31	47	111	92		148
中高層共同住宅密度(棟/ha)	-	0.26	1.11	0.78	0.70	0.11		-
中心部立地率(%)	-	100.0	11.0	16.7	39.5	32.7		-
長岡市内立地率(%)	100.0	65.5	7.2	11.0	25.9	21.4		34.5
敷地面積(m ²)	合計	330,008	195,303	17,022	30,597	55,205	92,478	132,586
	平均	769	695	549	651	497	1,005	896
建築面積(m ²)	合計	136,737	91,170	12,425	16,925	27,310	34,511	44,468
	平均	319	324	401	360	246	375	300
延べ面積(m ²)	合計	642,590	492,413	88,491	114,301	139,811	149,810	145,357
	平均	1,498	1,752	2,855	2,432	1,260	1,628	982
平均建蔽率(%)	41	47	73	55	49	37		34
平均容積率(%)	195	252	520	374	253	162		110
平均階数(階)	4.9	5.6	7.9	7.3	5.2	4.6		3.5
住戸数(戸)	合計	-	6,370	942	1,371	2,044	2,013	-
	平均	-	22.7	30.4	29.2	18.4	21.9	-

てについて立地位置、建築時期(竣工年)、規模、構造等に関するデータを収集した(図3、表3)。

建築年別にみると、1981年5月31日以前に建てられた高経年マンション(築35年以上)が、長岡市中心部に63棟(1,091戸)存在する(図4)。高経年マンションは都心部の商業地域や近隣商業地域に多く立地しており、老朽化問題

が発生している可能性がある。
1982～2000年、2001～2016年を比較すると、広範囲でマンション開発が進み、分布が広がっている。

また、建築年と住戸数の関係を見ると1980年代前半には小規模なものが多いが、その後のバブル期には100戸超も数棟ある。近年は50戸超の割合が高い(図4)。

次に、マンションの特徴を整理し、人口保持能力を考察するため、長岡市中心部に立地する280棟(工業地域に立地する1棟を除く)の①立地位置(用途地域)、②規模(敷地面積、延床面積、住戸数、階数)、③築年数のデータを変数として、クラスター分析(Ward法、ユークリッド距離)した。分析の結果、クラスターA～Gの7タイプに分類できた(表4、図5)。

本研究では、①調査区を形成し2000年(H12)以前に竣工したマンション、②2001年に調査した分譲家族世帯(116世帯)が居住するマンションを調査対象とするため、特にクラスターB・D・E・Fに着目して考察する。長岡市中心部のマンション総住戸数に対し、クラスターB・D・E・Fの住戸数が占める割合は高く、これらのマンションを調査・分析することで、長岡市中心部の既存マンション居住実態を把握できると考える。

5. 既存マンションの人口構造の変化

マンション1棟で一つ以上の調査区を形成する調査区形成マンションを対象に、各マンションの世帯数・人口の変化、人口構造の変化(H12年からH22年)の特徴を整理した(図6、図7)。平成22年時点で調査区形成マンションは38棟立地しており、長岡市中心部での棟数割合は14%、戸数での割合は43%である(表5)。

前述のクラスター別に特徴を整理すると、クラスターB(6棟)に分類される商業・近商に立地する中

表4 既存マンション分類・各クラスターの概要

	マンションタイプ	マンション棟数	住戸数	主たる立地(用途地域)	平均住戸数	平均敷地面積	平均延床面積	平均階数	平均築年数	調査区形成マンション(H12年時点)	アンケート対象マンション	調査区形成マンション(比較対象)
クラスターA	近商立地・小規模・低層タイプ	46	416	近商	9	241	519	4	28	0	1	0
クラスターB	商業・近商立地・中規模・高経年タイプ	40	1,173	商業・近商	29	715	1,956	7	32	6	6	1
クラスターC	近商・住居立地・小規模・高経年タイプ	28	272	近商・住居	10	409	635	4	39	0	2	0
クラスターD	商業・近商立地・小規模・低層タイプ	61	915	商業・近商	15	408	1,123	5	24	1	4	1
クラスターE	商業・近商立地・大規模・高層タイプ	28	1,740	商業・近商	62	1,233	5,783	12	20	9	11	10
クラスターF	住居系立地・大規模・中高層タイプ	23	1,352	住居	59	2,414	4,864	9	15	7	4	3
クラスターG	住居系立地・小規模・低層タイプ	54	558	住居	10	546	602	3	20	0	2	0
	クラスター全体	280	6,426	-	23	698	1,767	6	25	23	30	15

図5 クラスター別マンション分布、人口構造の特徴

表5 調査区形成マンションの棟数・戸数

	平成12年		平成17年		平成22年	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
中心部マンション	217	4,310	240	4,969	271	6,125
(内、調査区形成マンション)	23	1,628	28	1,855	38	2,651
(%)	10.6	37.8	11.7	37.3	14.0	43.3

マンションM	クラスターE
建築物所在地	南町2丁目
用途地域	近隣商業地域
敷地面積	1,448.97㎡
建築面積	596.72㎡
延床面積	5,481.83㎡
構造	SRC造
階数	10階
竣工年	1971年
住戸数	69戸

図6 既存マンションの人口構造(例)

マンションA	クラスターE
建築物所在地	表町2丁目
用途地域	商業地域600%
敷地面積	2,001.2㎡
建築面積	1,631.1㎡
延床面積	15,194.7㎡
構造	RC造
階数	14階
竣工年	2008年
住戸数	116戸

図7 比較対象マンションの人口構造(例)

規模マンションの内、家族世帯が多いマンションは、30代・40代・14歳以下の居住者が減少しており、家族世帯が転出していると推測される。また、高齢世帯の割合も高く、居住者の高齢化が進んでおり、マンション居住者の高齢化問題が発生していることが予想される。単身世帯が多いマンションは、築15年前後までは、20代の居住者が多い傾向にあるが、以降は20代居住者が減少している。20代単身居住者の割合が高いマンションは、20代居住者の減少に伴い棟全体の人口も減少している。一方、幅広い年代が居住しているマンションでは、築15年前後で、20代居住者が減少するものの、棟全体としての人口は維持している。しかし、家族世帯の割合が高いマンション同様居住者の高齢化が進んでいる。また、クラスタBのマンションは、過半が旧耐震の高経年マンションであり、大規模改修をしないまま今後人口を維持していくことは困難だと思われる。

クラスタEに分類されるマンション(9棟)は、一部を除き、人口維持の傾向にある。しかし、クラスタB同様、家族世帯の転出や高齢世帯の増加がみられ、人口構造に課題がある。そのため、このままの状況を放置すれば、人口維持は困難といえる。クラスタDに分類されるマンション(1棟)は人口を維持している。マンションの立地位置・周辺環境が人口維持に影響していると考えられ、その多くが長岡駅周辺に立地している。クラスタFに分類されるマンション(7棟)は、一部を除き、概ね人口維持の傾向にある。

既存マンションと比較して、③2000年から2010年までに竣工した調査区形成マンションの人口構造をみると、30～40歳代と10歳未満の人口が多いことがわかる(図7)。現状では、これらのマンションがまちなか居住人口の年齢バランスを維持するために重要な役割を果たしている。しかし、今後家族世帯の転出や進学・就職による10代・20代の転出が進むと、最終的に既存マンション同様の年齢構造になることが予想される。

次に、3章で対象とした世帯へのアンケート調査結果から各クラスタに分類されたマンションの内情をみると、まず、クラスタBに分類されるマンションは、高経年マンションが多く、建物の老朽化を感じている居住者が多い。また、住戸の空室や居住者の入れ替わりが多く、賃貸利用が進んでいる可能性がある。クラスタDに分類されるマンションの居住者の入れ替わりは少なく、住戸の空室も比較的少ない状況となっている^⑨。クラスタEに分類されるマンションは、クラスタB同様、老朽化を感じていると回答した居住者が多い。管理体系に拘わらず、適切に管理を行っているマンションでは、マンションの状態もよく、居住者の満足度も高い。また、住戸の空室は少ない^⑨。クラスタFに分類されるマンションは全て新耐震基準のマンションであるが、築20年を超えるマンションでは、老朽化・劣化が進んでいる。

6. 人口保持能力と課題

ここでは、得られたマンションの現状やマンションの人

表6 人口保持能力の評価項目

	立地位置 (長岡駅からの距離)	人口構造の分析		アンケート・ヒアリング調査 (不適有世帯割合)		
		世帯数変化 (H12-H22)	年齢構成 65歳以上の居住者割合(H22)	マンションの管理 状況	修繕・建 替えへの 対応	建物の状況
○	500m以内	増加もしくは維持	3割未満	3割未満	3割未満	3割未満
△	1km以内	減少(全住戸に対し1割未満)	3割以上 5割未満	3割以上 8割未満	3割以上 8割未満	3割以上 5割未満
×	1km以上	減少(全住戸に対し1割以上)	5割以上	8割以上	8割以上	5割以上 or 過半が旧耐震基準

不適有世帯割合：やや不満・不満と回答した世帯の割合

表7 既存マンション・クラスタ別人口保持能力評価

クラ スタ	特 徴	評価項目						(再掲)	
		立 地 位 置	世帯数 変化	年齢 構成	マンシ ョンの 管理 状況	修繕・建 替えへの 対応	建物 の状 況	棟数 (2016)	住戸数 (2016)
A	近商立地・小規模・低 層タイプ	○	—	—	—	—	△	46	416
B	商業・近商立地・中規 模・高経年タイプ	○	△	×	○	○	×	40	1173
C	近商・住居に立地する 小規模・高経年タイプ	○	—	—	△	○	×	28	272
D	商業・近商立地・小規 模・低層タイプ	○	○	○	○	△	△	61	915
E	商業・近商・立地・大 規模・高層タイプ	○	○	△	○	△	△	28	1740
F	住居系立地・大規模・ 中高層タイプ	△	○	○	○	○	○	23	1352
G	住居系・立地・小規 模・低層タイプ	△	—	—	○	○	△	59	558

—は人口構造の分析及びアンケート・ヒアリング調査を行っていないもの

口構造の変化等からマンションの人口保持能力をクラスタ別に考察する(表6、表7)。

クラスタBに分類される高経年マンションは老朽化・劣化が進んでおり、居住性には問題はない場合であっても、住戸の空室が増加している^⑨。また、築年数が古く、居住者の入れ替わり頻度が高いため賃貸として利用されている可能性が高い。人口構造の変化をみると、家族世帯が多かったマンションでは、家族世帯の転出、高齢世帯の増加、単身世帯の増加が進行しており、マンション全体の人口が減少傾向で、今後の人口維持は困難である。単身居住者の多いマンションも家族世帯の割合が高いマンション同様居住者の高齢化が進んでおり、一時的な人口維持は可能であるが、今後も人口を維持していくことは困難と思われる。

クラスタDに分類されるマンションの大半(61棟中47棟)は、商業地域に立地しており、周辺環境も比較的良好と推測される。また、マンションの人口は維持傾向にあり、まちなか(主に長岡駅西口周辺)に立地するマンションの人口保持能力は高いと考える。

クラスタEに分類されるマンションは商業地域、近隣商業地域に立地する、大規模マンションであり、過半のマンションは、敷地面積が1,000m²を超えている。立地の特徴としては商業地域の縁辺部から近隣商業地域に立地している。商業地域縁辺部や近隣商業地域に立地する大規模なマンションでも家族世帯の転出、高齢世帯、単身世帯が増加しており、一時的に人口の維持しているマンションもあるが、今後の人口維持は困難な状況である。

クラスタFに分類されるマンションは、住居系用途地域に立地しており、近隣商業地域を取り囲む形で立地している。また、大規模な中高層マンションで比較的広い敷地に立地している。人口構造変化の特徴として、家族世帯の割合が高いマンションは、14歳以下の子どもや30代の家族世帯と思われる世帯の転出はあるものの、一部マンションを

除き、概ね人口を維持している傾向にある。

なお、クラスタEに分類される商業地域・近隣商業地域に立地する比較的規模の大きいマンションは、人口維持が困難な状況にある。まちなかの人口確保のため、まちなかの既存マンションの有効利用は不可欠であり、居住を促進していく必要がある。しかし、多くのまちなか既存マンションは、老朽化・劣化が進んでおり、今後建替え・解体に向かっていくと思われる。調査対象マンションの中には、15年後の解体を検討しているが、地方都市のマンション建替え事例が少なく、見通しが立たない状況のマンションもあり、地方都市老朽化マンションの建替え・解体に向けた、行政による支援が必要と考える。

また、クラスタA・C・Gに分類される比較的小規模なマンション(133棟, 1,246戸)は、国勢調査の調査区を単独で形成するほどの規模がないものが多く、本研究では実態把握に至らなかった。しかし、これらも老朽化・劣化が進んでいると推測される。今後建替えや解体を検討していくものと思われるが、小規模なマンションは敷地面積も狭く、居住世帯数が少ないために各人にかかる負荷が重い。まちなか居住の視点からは別途対応策を練る必要がある。

7. 総括と今後の研究課題

長岡市を対象としたケーススタディにより、15年前に既存マンションに居住していた116世帯では、その4割強で相続、売買が進んでいること、居住継続世帯では高齢化と単独居住化が進んでいることが明らかとなった。また、中心部に立地するマンションは一樣ではなく、課題を抱えたマンション群の存在が明らかとなった。

既存マンションのうち、まちなかに立地する調査区を形成できない程度の小・中規模のマンションは、人口維持の傾向がみられた。周辺環境も比較的良好と推測され、マンションの人口保持能力は高い。一方、長岡駅周辺に指定された商業地域・近隣商業地域に立地し、調査区を形成するような比較的規模の大きいマンションは、家族世帯の転出、高齢世帯・単身世帯が増加しており、人口構造に課題が見られた。また、一時的に人口を維持しているマンションもあるが、今後、居住者の転出、空室が増加すると考えられ、人口維持は困難な状況にある。

まちなかの人口確保のため、まちなか既存マンションの有効利用は不可欠であり、居住を促進していく必要がある。そのためには、既存マンションの居住者入れ替わり支援(相続・売買時)を行うことや、既存マンションの入居者を増やすための支援(家族世帯確保のための子育て支援、若者定住のための就労支援)を行う必要がある。一方、多くのマンションは、老朽化が進んでおり、今後建替え・解体に向かっていくと思われる。そのため、地方都市老朽化マンションの大規模修繕や建替え・解体に向けた、行政による支援も必要と考える。

なお、本研究では解明できなかった、小規模マンションの実態把握、マンション居住者の転入状況、マンション賃

貸化の実態把握は今後の課題としたい。

補注

- (1) 鈴木は「衰退化が進んでいる地方都市の中心市街の活性化やコンパクトシティ化を促進する方策としても、地方のマンションには期待が集まっている。(中略)しかし、立地環境に恵まれた都心のマンションと比較して、地方・郊外のマンションは不動産としての流通性に劣り、維持管理問題や老朽化に伴う再生等の課題も残されたままである。」と指摘している。参考文献1)
- (2) 公益財団法人マンション管理センターがIPで提供するマンション管理に係る各種データでは、地方自治体の管理実態調査として、大都市圏や政令指定都市では調査が進んでいるが、地方都市での実態は掲載されていない。http://www.mankan.or.jp/09_research/research.html (2018.4.25閲覧)
- (3) 116世帯は、最小1世帯、最大7世帯で計30棟に居住している。30棟のうち12棟は(4)に示す調査区形成マンションである。
- (4) 各マンションに居住する人口や世帯数を、外部から正確に調査することはきわめて難しい。そのような中で、各年時の国勢調査で、それぞれ調査区を形成しているおおむね30戸以上のマンションについては、調査区単位データを分析することにより、居住状況を判断することができるため、これを用いた。本研究では、1つの調査区を形成しているマンションを「調査区形成マンション」と呼称する。
- (5) 人口の確保及び住居環境の改善のためにはある程度の規模が必要であるという観点から、2階建以下の中高層共同住宅を、居住者層が限定されていることや一時的に入居している世帯の割合が大きいことから住宅を除いた。
- (6) 参考文献3)の調査では、居住者像及び居住者意識を把握するために、当時中心部に立地していたマンション215棟(4,355戸)から立地位置、規模、建築年を考慮して134棟(2,933戸)を抽出し、アンケート調査を実施している。さらに、分譲の家族世帯と高齢者世帯について、居住者像と入居経緯等を詳細に把握するため、アンケートに氏名・住所の記入があり研究協力が可能と回答した116世帯に対してヒアリング調査を行っている。
- (7) その他は3世帯(3%)である。原因は差し押さえ等の理由であり当時の所有者の状況は不明である。
- (8) 売買とその他は、入手した登記簿上では、2001年時点の居住者(所有者)の2016年現在の住所が不明なため調査対象にはできなかった。
- (9) 15年以上継続して居住するアンケート調査協力世帯の記述(ヒアリング結果含む)と調査区データの比較による。

参考文献

- 1) 鈴木克彦(2006)、「地方・郊外のマンション」、マンション学 特集 地方・郊外のマンション、日本マンション学会、第23号、p.31
- 2) 野嶋慎二・石本雄祐(2002)、「民間分譲集合住宅の都心居住再編機能と立地評価に関する研究」、都市計画論文集、No. 37、pp373-378
- 3) 阿部周平・樋口秀(2003)、「地方都市中心部における中高層共同住宅とその居住者の実態把握に関する研究-長岡市をケーススタディとして-」、都市計画論文集、No. 38-1、pp. 1-12
- 4) 藤居良夫・西島主悦(2008)、「長野市中心市街地におけるマンション立地に関する研究」、都市計画論文集、No. 43-3、pp499-504
- 5) 石川宏之・田村憲章(2008)、「地方都市における街なか居住の現状と推進方法に関する研究-青森県八戸市における中心市街地と郊外住宅団地を事例として-」、都市計画論文集、No. 43-3、pp505-510
- 6) 池田純士・樋口秀・中出文平・松川寿也(2009)、「地方都市におけるマンションと地域コミュニティの関係に関する研究-長岡市を対象としたケーススタディ-」、都市計画論文集、No. 44-1、pp38-43
- 7) 川端威士・佐藤誠治・姫野由香・山下博康・渡辺智子(2008)、「地方都市における街なか居住者の居住環境評価と居住スタイル」、都市住宅学、63号、pp. 51-56
- 8) 山島哲夫(2011)、「地方都市におけるまちなか居住者の特性について-宇都宮市の分譲マンション居住者を事例として-」、都市計画報告集、No. 10、pp. 1-8
- 9) 長曽我部まどか・小川宏樹(2016)、「郊外共同住宅居住者の住宅ニーズとまちなかへの転居の住環境条件に関する研究」、都市計画論文集、No. 51-3、pp. 972-978
- 10) 杉本紗季・長曽我部まどか・小川宏樹(2016)、「地区レベルにおける共同住宅の空き家率の推計に関する研究 -和歌山市を事例として-」、都市計画報告集、No. 14、pp. 383-386