

敷地分割制限のない戸建住宅地における宅地の細分化と 新規転入世帯の動向

A Study on the Progress of Land Subdivision and the
New Dwellers' Movement at the Detached Housing
Area without Subdivision Control

鈴木 佐代

石渡 瑞枝

沖田 富美子

Sayo SUZUKI

Mizue ISHIWATA

Fumiko OKITA

福岡教育大学 家政教育講座

日本女子大学 住居学科

(平成20年9月30日受理)

抄録

This study aims to investigate the progress of land subdivision and the new dwellers' movement at the detached housing area without subdivision control. We surveyed a detached housing area built in the 1950s in Yokohama City. The main results are as follows: 1) The housing land subdivision has progressed in this housing area, and so small scale lots have increased than before; 2) Most of new dwellers in this area live in these small scale lots. They are younger families from neighborhood, and want to move out because they aren't satisfied with comfortableness of their small lots and houses; 3) The old-time dwellers live in large lots and most of them are households consisting of a single elderly person or elderly couple. Therefore there is a strong possibility that these large lots will be subdivided on the occasion of succession in the near future.

1. はじめに

わが国では、昭和30年代以降の急激な経済成長による人口の都市集中に伴い、大都市およびその周辺地域に大量の戸建住宅地が開発された。しかし今日では、人口の高齢化や減少、地球環境問題等の進展から、これらの既存郊外戸建住宅地を維持し、良質な住宅ストックとして次世代に継承していくことが求められている。

一般に宅地は、隣地の取得による規模拡大よりも、相続や売買を機に分割・縮小の方向に向かうことが多い。建築協定や地区計画による敷地分割制限や最小敷地面積制限のない住宅地では、年数の経過により宅地が細分化され、居住環境や景観の悪化をまねきやすい。しかし小規模な宅地は、若年層にとっては購入が容易であるため、住宅地

の世代交替は比較的進みやすいと考えられる。建築協定や地区計画が導入されている住宅地は、現状では一部に過ぎず^{注1)}、敷地面積規制のない多くの既存戸建住宅地では、居住環境保持と世代交替とを両立させる方策が必要となっている。

以上のような背景から本研究では、神奈川県横浜市金沢区のT住宅地を事例として、敷地分割制限のない住宅地における宅地細分化の進行状況および新規転入世帯の居住動向を明らかにし、既存郊外戸建住宅地の維持・活用や世代交替を検討するための基礎的資料を得ることを目的とする。

2. 調査対象住宅地の概要

2-1. 調査対象住宅地の位置づけ

調査対象の神奈川県横浜市金沢区T町のT住宅

地の位置および住宅地内の様子は、図1のとおりである。T住宅地のある横浜市金沢区は、東京都心から40km圏内に位置する。東京や横浜中心部まで通勤可能な立地であるため、神奈川県の中でも戸建住宅団地が多い地域の一つである。宅地開発は、東京湾に面する沿岸地域と起伏の激しい丘陵地帯の双方で行われてきた。

調査対象のT住宅地は、丘陵地帯にあり、1950年代に民間鉄道会社によって開発が行われた。丘陵地帯の山・谷部に住宅が建設されており、坂道や階段が多い。戸建住宅中心の住宅地であるが、低層共同住宅も混在し、2006年時点で共同住宅の区画数は全体の6.1%を占める^{注2)}。

T住宅地の都市計画や建築に関する規制を表1に示す。用途地域は、大きく3地域に分かれる。(a)地域と(b)地域は第一種低層住居専用地域の指定で、建蔽率・容積率は、(a)地域が40%・80%、(b)地域が50%・100%である。またこの地域については、1996年5月に横浜市による敷地面積の最低限度の規制が導入され、(a)地域の最低限度は125㎡、(b)地域は100㎡となっている。

また地区内を通る幹線道路沿いの(c)地域は第二種中高層住居専用地域、鉄道沿線の(d)地域は第一種住居地域の指定である。建蔽率・容積率は、(c)地域が60%・150%、(d)地域が60%・200%であり、(a)、(b)地域より高い。

建築協定と地区計画は、分譲開始から現在にいたるまで締結されていない。そのため、敷地の分割は可能で、特に横浜市による敷地面積の最低限

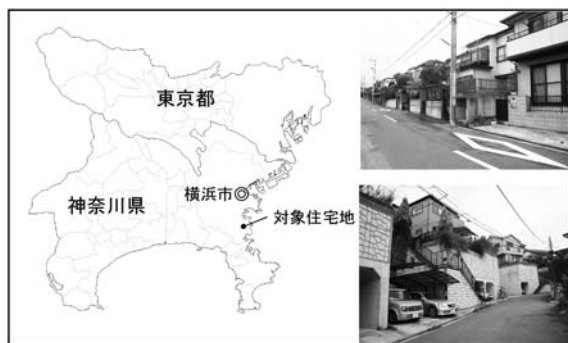


図1 対象住宅地の位置と住宅地内の様子

表1 対象住宅地の都市計画、建築に関する規制

	(a)地域	(b)地域	(c)地域	(d)地域
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	40%	50%	60%	60%
容積率	80%	100%	150%	200%
敷地面積の最低限度 ^{注)}	125㎡	100㎡	—	—
外壁後退距離	前面道路から1m	—	—	—
建築協定、地区計画	—	—	—	—

注) 敷地面積の最低限度の規制は1996年5月10日から

度の定めがなかった1996年以前はかなり小規模な宅地への分割が可能な状況にあったと言える。

2-2. 調査対象住宅地の人口と世帯

T住宅地を含む町丁目の、1985年から2008年までの人口と世帯数の推移を図2に示す。分譲後の年数が経過した住宅地は、居住者の高齢化が進み、ある時期から人口や世帯数が減少に転じることが多いが、T住宅地では人口・世帯数ともに減少しておらず、微増傾向にある。

また1985年と2006年の年齢別人口構成を示したのが図3である。これより10～20歳代人口の減少、60歳以上人口の増加がみられ、高齢化が進展していることは明らかである。しかし2006年の年齢別人口構成は、60歳代以上よりも30～50歳代の人口の方が多く、高齢者に偏る人口構成とはなっていない。T住宅地では、居住者の高齢化が進行しているが、同時に若い世帯の転入もあると考えられる。

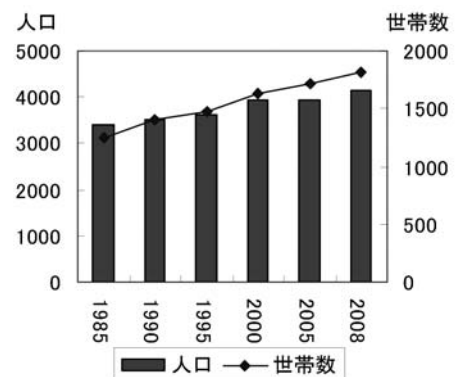


図2 対象住宅地を含む町丁目の人口と世帯数の推移

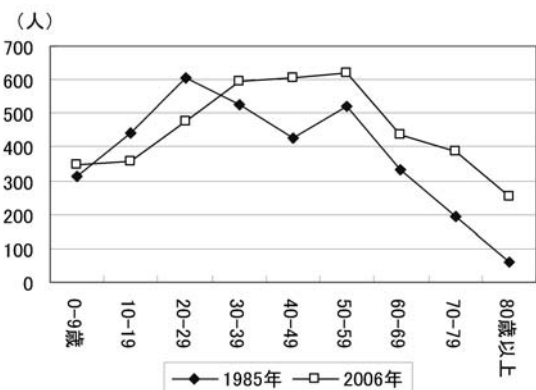


図3 対象住宅地を含む町丁目の年齢別人口構成の変化

3. 調査方法および調査対象世帯の概要

3-1. 住宅地図による宅地調査

敷地の細分化など宅地に関する変化の状況を把握するために、住宅地図を用いて、宅地区画数の

増減および分割や統合の実態を調査した。資料として用いた住宅地図は、1986年、1996年、2006年発行の3地図である^{注3)}。

なお土地の細分化には、所有関係上の細分化（登記簿上の分割で分筆という）と利用関係上の細分化という2つの側面がある。本研究では、物理的な環境変化をまねく後者の利用関係上の分割（あるいは統合）に着目している。

3-2. 居住世帯対象アンケート調査

新規転入世帯の居住動向（世帯と住宅の特徴、居住満足度、定住性など）を把握するために、T住宅地の戸建住宅居住世帯を対象にアンケート調査を実施した（2006年9月実施）。町内会を通してアンケート調査実施の告知を行った後、ポスティングにより調査票を各戸に配布し、回収は郵送により行った。

アンケート調査は、T住宅地を含む5つの町内会で実施したが、本研究では、研究の趣旨から敷地分割制限がなく隣接する2つの町内会を分析対象とする。この有効回収数は158件である^{注4)}。

アンケート調査の内容は、住戸規模、住宅改善実施状況、前住宅および住み替え理由、世帯構成の変化、別居子の世帯・住宅状況、住宅の相続、住環境評価、定住・移住希望、一般的な生活観・住居観、日常生活行動などである。

3-3. 居住世帯対象アンケート調査の対象者概要

アンケート調査対象世帯の概要を表2に示す。回答者の年齢は、70歳代が最も多く約3割を占め、40歳代、50歳代、60歳代は各々約1.5～2割である。

家族形態は、多い順に「夫婦と子」（40.5%）、

表2 対象世帯の概要

回答者年齢	件数	%	家族形態	件数	%	世帯主職業	件数	%
20～30歳代	10	6.3	単身	10	6.3	会社員・公務員	51	32.3
40歳代	23	14.6	夫婦	51	32.3	自営業(商工他)	10	6.3
50歳代	33	20.9	夫婦と子	64	40.5	パート・アルバイト	6	3.8
60歳代	29	18.4	同居・二世帯住宅	31	19.6	専業主婦	2	1.3
70歳代	47	29.7	帯住宅	—	—	その他の職業	7	4.4
80歳以上	12	7.6	—	—	無職	61	38.6	
不明	4	2.5	不明	2	1.3	不明	21	13.3
総計	158	100.0	総計	158	100.0	総計	158	100.0

表3 対象世帯の住宅の敷地面積

敷地面積	件数	%
100㎡未満	9	5.7
100㎡以上150㎡未満	37	23.4
150㎡以上200㎡未満	22	13.9
200㎡以上250㎡未満	28	17.7
250㎡以上300㎡未満	28	17.7
300㎡以上	17	10.8
不明	17	10.8
総計	158	100.0

「夫婦」（32.3%）、「同居・二世帯住宅」（19.6%）、「単身」（6.3%）である。

世帯主の職業は、無職の者を除き「会社員・公務員」が多い（32.3%）。主な通勤先は東京都や横浜市内である。

敷地面積は、表3に示すように100㎡未満から300㎡以上まで大小さまざまであるが、最も多いのは100㎡以上150㎡未満（23.4%）である。

4. 宅地細分化の進行状況

4-1. 住宅地図調査からみた宅地区画数の変化

表4は、住宅地図より読み取ったT住宅地の1986年、1996年、2006年の宅地区画数^{注5)}を示したもので、各年の区画数は、1986年が1065区画、1996年が1155区画、2006年が1282区画である。1986年から1996年までの10年間には90区画が増加し、また1996年から2006年までの10年間には127区画が増加している。増加率は、それぞれ8.5%（1986年→1996年）、11.0%（1996年→2006年）となり、最近の10年間の方が高くなっている。

表4 地図調査にみる宅地区画数の変化

年	1986年	1996年	2006年
区画数	1065	1155	1282
増減数(増加率)	90(8.5%)		127(11.0%)
増減の内訳	分割	+84	+75
	新規造成	+23	+56
	統合	-15	-4
	消滅	-2	0

4-2. 宅地区画数増減の内訳

区画数は、全体的には増加しているが、詳細にみると増加、減少の双方が生じており、増加要因としては分割と新規造成が、また減少要因としては統合と消滅がある。以下にそれぞれについて述べる。

①分割

敷地の分割は、一つの敷地を複数区画に分割するもので、敷地面積は分割前よりも小規模となる。1つの敷地が5分割されるケースもあったが、大部分は2分割である。

1986年から1996年までの10年間には、62の区画で分割が生じ、その結果84区画が増加している。また1996年から2006年までの10年間には60区画で分割が生じ、75区画が新たに生まれている。

②新規造成

新規造成は、これまで宅地ではなかった場所を造成して新たに宅地をつくるものである。新規造成によって増加した区画数は、1986年から1996年までの10年間で23区画、1996年から2006年までの

10年間で56区画である。

新規造成の件数は、最近の10年間の方が2倍以上多くなっているが、この理由として、1996年に横浜市が敷地面積の最低限度（100㎡または125㎡）を決めたことから、分割できる広い敷地（200㎡以上または250㎡以上）の入手が難しくなり、分割ではなく新規造成を行うようになったと考えられる。

また新規造成がどのような場所で行われたかを、住宅地図および現地踏査により調査すると、T住宅地の周縁部の斜面地などが多いことが確認された。斜面地であるため、敷地面積が小規模であったり、また道路から住宅までのアプローチが長い階段になっているなど、条件の良くない宅地が多い。

③統合

統合は、隣り合う複数敷地を合併するもので、この場合、敷地面積はそれ以前より大きくなる。複数敷地の統合といっても、数多くの敷地が1つに統合される事例はほとんどなく、2区画の統合が多い。統合の件数は1986年から1996年までの10年間で15件、1996年から2006年までの10年間で4件である。敷地の統合はまったくないわけではないが、分割に比べるとかなり少ない。

④消滅

消滅は、新規造成地に取り込まれたケースと、公園が造られる際にその宅地が取り込まれたケースの2件のみである。

以上より、T住宅地では敷地分割と新規造成により宅地数が増加していることが明らかとなった。

4-3. 居住世帯調査からみた新規転入状況と敷地面積の変化

分割や新規造成により区画数が増加していることから、新たな居住者が転入していることが予想される。図4は、アンケート調査対象世帯のT住宅地への入居年代と現在の年齢を示したものである。各年代の入居世帯数は、1960年代（48件）をピークに、その後減少するが、1990年代以降、再び増加傾向にある。しかも1990年代以降の入居世帯は20～30歳代や40歳代の若い世帯が多い。このことからT住宅地では、1990年代以降、若い世帯が転入し、若年層への世代交替が始まったと言える。

新たに転入した世帯の住宅の敷地面積を見るために、入居年代別に敷地面積を比較したのが図5である。1950～70年代入居世帯の敷地面積は、200㎡以上が半数以上を占める。これに対して

1980年代以降の入居世帯は、100㎡以上150㎡未満や150㎡以上200㎡未満の小規模な敷地が多くなり、さらに1990年代以降入居世帯の場合は、100㎡未満の狭小な敷地が1.5～2割を占めるようになっている。1980年代以降に入居した世帯において、敷地面積が小さくなっているというこの結果は、敷地分割や新規造成により新たに生まれた敷地が小規模であったこと、またその小規模敷地に若い世帯が転入したことを示している。

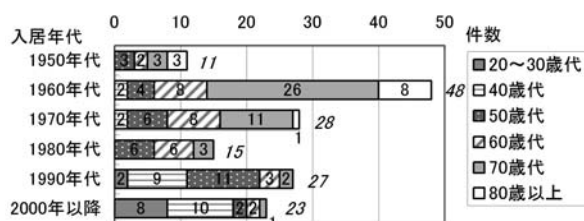


図4 入居年代と現在の世帯年齢

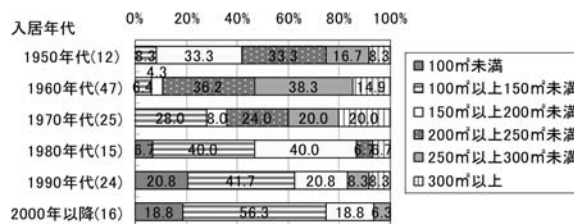


図5 入居年代別の敷地面積

5. 新規転入世帯の設定とその居住動向

5-1. 入居年代および敷地面積による新規転入世帯の設定

1980年代以降、敷地の分割・新規造成が活発化し、200㎡未満の小規模敷地に新しい居住者が転入したという結果を踏まえ、対象世帯を入居年（1980年以前・以降）および敷地面積（200㎡未満・以上）により、以下の4グループに分け、1980年以降に入居したⅢ群とⅣ群を新規転入世帯と位置づける。

Ⅰ群：入居年が1950～70年代で、敷地面積200㎡未満（18件）

Ⅱ群：入居年が1950～70年代で、敷地面積200㎡以上（65件）

Ⅲ群：入居年が1980年以降で、敷地面積200㎡未満（48件）

Ⅳ群：入居年が1980年以降で、敷地面積200㎡以上（7件）

4グループのそれぞれの件数は、Ⅰ群が18件、Ⅱ群が65件、Ⅲ群が48件、Ⅳ群が7件である。Ⅲ群の48件に対してⅣ群は7件と少ないことから、小規模敷地への新規転入はあっても大規模敷地への新規転入はほとんどないことが明らかである。

5-2. 小規模敷地の新規転入世帯（Ⅲ群）の分析

200㎡未満の小規模敷地に新規転入した世帯

(Ⅲ群)の世帯と住宅の特徴、居住満足度、定住性について述べる。

(1) 世帯と住宅の特徴

表5より、年齢は40歳代(27.1%)と50歳代(33.3%)が多く、4グループのなかで最も若い。そのため家族形態は「夫婦と子」が多く66.7%を占める。

住宅取得方法は、新築建売住宅購入(45.8%)が最も多く、次いで多いのが中古住宅購入(27.1%)である。また住宅の延べ床面積は、100㎡未満が64.6%を占め、「夫婦と子」の世帯が多い割に延べ床面積が狭い。

前住地は、「T町・N町^{注6)}」(20.8%)や「横浜市内・同鉄道沿線」(27.1%)などが多く、近隣からの転入者が半数弱を占めている。前住宅は、賃貸住宅(31.3%)、社宅・官舎(25.0%)、戸建持家(22.9%)、分譲マンション(18.8%)などさまざまであるが、賃貸住宅や社宅・官舎などから住み替えてきた持家の一次取得層の方がやや多い(56.3%)。

T住宅地に住み替えてきた理由を表6に示す。主な住み替え理由は、多い順に「戸建住宅に住む」(45.8%)、「持家取得」(41.7%)、「立地・環境の改善」(27.1%)、「住宅の広さ・間取り改善」(25.0%)となっている。4割以上の世帯が戸建持家の取得を目的とし、また約1/4の世帯が居住条件を改善したいと考えて住み替えてきている。

(2) 居住満足度

敷地・建物に対する評価を図6に示す。図中の各項目の点数は、「非常に満足」を2点、「やや満足」を1点、「やや不満」を-1点、「非常に不満」を-2点として平均値を算出したものである。

Ⅲ群の評価は、ほとんどの項目において最も低い。とくに「庭がある」「敷地の広さが適当である」「部屋からの眺めがよい」「住宅の広さが適当である」「使い勝手のよい間取りである」「採光・日照条件がよい」は、敷地面積200㎡以上のグループ(Ⅱ群、Ⅳ群)に比べて、評価点がかなり低い。住宅の規模(敷地面積、延べ床面積)が小さいため、居住満足度が低いのであろう。

(3) 定住性

今後の永住・住み替え意向を図7に示す(借家・給与住宅居住世帯のぞく)。定住・住み替え意向は、「永住したい」が32.6%、「いずれ住み替えたい」が19.6%、「近い将来に住み替えたい」が2.2%、「住み替えたいが、現実的には難しい」が30.4%、「わからない」が15.2%となっている。永住希望世帯よりも住み替え希望世帯(永住希望以外

の世帯)の方が多く、しかもその割合は、Ⅰ、Ⅱ群に比べてかなり多い。

永住希望世帯が少ないのは、先述したように現在の住宅の居住性に満足していないためと考えられ、小規模敷地に転入した世帯は、転入しても定住せず流動性が高いと言える。しかしその一方で、「住み替えたいが現実的には難しい」が30.4%を占めることから、居住性に不満があっても「新たな負債を抱えたくない」「資金が不足している」等の理由で住み替えることができず、消極的に住み続ける世帯もあると言える^{注7)}。

表7、表8に、住み替え希望世帯の住み替え先希望を示す。希望する住み替え先地域としては「T町・N町^{注6)}」(21.2%)や「近隣市町村」(33.3%)などが多く、先述したようにⅢ群は「T町・N町^{注6)}」「横浜市内・同鉄道沿線」など周辺地域からの転入者が半数弱を占めるが(表5)、今後の住み替え先としても周辺地域を希望している。したがってⅢ群は、現住宅に永住しないかもしれないが、T住宅地を含むエリアの定住者となる可能性はあると言える。

また希望する住宅種類は、戸建持家が半数(51.5%)を占め、最も多い。しかし分譲マンションを希望する世帯も少なくない(24.2%)。

表5 入居年代と敷地面積で分類した4グループの特徴
(数値は%)

		Ⅰ群 18件	Ⅱ群 65件	Ⅲ群 48件	Ⅳ群 7件
回答者年齢	20～30歳代	0.0	0.0	8.3	0.0
	40歳代	0.0	6.2	27.1	28.6
	50歳代	36.8	9.2	33.3	28.6
	60歳代	26.3	18.5	18.8	14.3
	70歳代	26.3	47.7	8.3	28.6
	80歳以上	10.5	15.4	0.0	0.0
	不明	0.0	3.1	4.2	0.0
家族形態	単身	5.3	9.2	4.2	14.3
	同居・二世帯住宅	15.8	24.6	10.4	42.9
	夫婦	42.1	40.0	18.8	14.3
	夫婦と子	36.8	23.1	66.7	28.6
	不明	0.0	3.1	0.0	0.0
住宅取得方法	宅地購入し新築	47.4	46.2	16.7	14.3
	新築建売住宅購入	15.8	26.2	45.8	0.0
	中古住宅購入	15.8	7.7	27.1	14.3
	相続	15.8	16.9	6.3	57.1
	親族の家を借りる	5.3	1.5	0.0	0.0
	借家・給与住宅	0.0	0.0	4.2	14.3
	その他	0.0	1.5	0.0	0.0
	不明	0.0	0.0	0.0	0.0
延べ床面積	100㎡未満	63.2	7.7	64.6	0.0
	100㎡以上120㎡未満	10.5	13.8	10.4	0.0
	120㎡以上140㎡未満	0.0	27.7	14.6	14.3
	140㎡以上160㎡未満	5.3	12.3	6.3	14.3
	160㎡以上180㎡未満	10.5	15.4	0.0	14.3
	180㎡以上	0.0	16.9	0.0	42.9
	不明	10.5	6.2	4.2	14.3
前住地	T町・N町	26.3	7.7	20.8	14.3
	横浜市内・同沿線	15.8	12.3	27.1	28.6
	横浜市・他の沿線	15.8	18.5	14.6	0.0
	神奈川県	10.5	12.3	10.4	28.6
	東京都	21.1	35.4	12.5	28.6
	神奈川県・東京都以外	5.3	10.8	14.6	0.0
	不明	5.3	3.1	0.0	0.0
前住居種類	戸建持家	10.5	36.9	22.9	42.9
	分譲マンション	5.3	3.1	18.8	14.3
	賃貸住宅	26.3	21.5	31.3	42.9
	社宅・官舎	15.8	29.2	25.0	0.0
	同居	26.3	4.6	0.0	0.0
	その他	10.5	1.5	2.1	0.0
	不明	5.3	3.1	0.0	0.0

表6 住み替え理由（複数回答3つまで）

	I 群 18件	II 群 65件	III 群 48件	IV 群 7件
世帯分離	22.2%	15.4%	2.1%	14.3%
仕事の都合	0.0%	9.2%	14.6%	0.0%
家族人数の増加	5.6%	21.5%	12.5%	28.6%
家族人数の減少	5.6%	4.6%	0.0%	0.0%
同居・近居	0.0%	10.8%	14.6%	57.1%
相続	0.0%	1.5%	0.0%	14.3%
持家取得	61.1%	38.5%	41.7%	14.3%
戸建に住む	33.3%	33.8%	45.8%	0.0%
住宅の老朽化	0.0%	3.1%	4.2%	14.3%
立地・環境の改善	11.1%	24.6%	27.1%	0.0%
広さ・間取りの改善	27.8%	10.8%	25.0%	42.9%
期限切れ・立退など	0.0%	3.1%	2.1%	0.0%
住宅の経済負担が重い	0.0%	1.5%	8.3%	0.0%
その他	0.0%	6.2%	8.3%	0.0%

注) 選択率が20%以上の項目に網掛けしている。

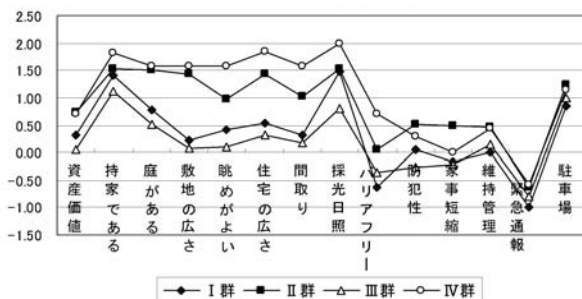


図6 敷地・建物に対する評価

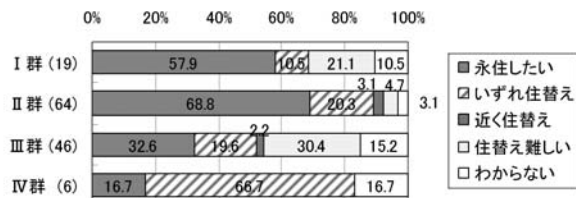


図7 今後の定住・住み替え意向（借家・給与住宅居住世帯除く）

表7 住み替え希望世帯が希望する住み替え先（地域）
(数値は%)

	I 群 (N=8)	II 群 (N=20)	III 群 (N=33)	IV 群 (N=6)
T町・N町	25.0	15.0	21.2	0.0
近隣市町村	25.0	10.0	33.3	16.7
より都心へ	0.0	25.0	12.1	16.7
より郊外へ	12.5	20.0	15.2	16.7
海外へ	0.0	5.0	0.0	16.7
親族のいる地域・故郷	25.0	15.0	9.1	16.7
その他	0.0	10.0	9.1	16.7
不明	12.5	0.0	0.0	0.0

表8 住み替え希望世帯が希望する住み替え先（住宅）
(数値は%)

	I 群 (N=8)	II 群 (N=20)	III 群 (N=33)	IV 群 (N=6)
戸建持家	50.0	30.0	51.5	16.7
戸建借家	0.0	0.0	3.0	0.0
分譲マンション	12.5	5.0	24.2	16.7
賃貸マンション	0.0	0.0	0.0	16.7
親や子の家に同居	0.0	0.0	0.0	0.0
高齢者向け住宅や施設	12.5	45.0	18.2	16.7
その他	0.0	5.0	3.0	33.3
不明	25.0	15.0	0.0	0.0

5-3. 大規模敷地の新規転入世帯（IV群）の分析

200㎡以上の敷地に新規転入した世帯（IV群）の世帯と住宅の特徴、居住満足度、定住性について述べる。

（1）世帯と住宅の特徴

表5より、家族形態は「同居・二世帯住宅」が42.9%（7例中3例）、また住宅取得方法は「相続」が57.1%（4例）を占める。さらに住み替え理由（表6）として「同居・近居」が多い（57.1%、4例）ことから、IV群の多くは血縁関係により住宅を継承した世帯であると考えられる。

住宅の延べ床面積は、不明1例を除く全事例が120㎡以上であり、180㎡以上も3例ある（表5）。住み替え理由をみても「住宅の広さ・間取り改善」が42.9%（4例）あり、住宅規模の大きさが魅力であったことが窺える（表6）。

一方、年齢、前住地、前住宅種類については、共通した特徴が見られない（表5）。これは事例数が少ないため、特徴が出ないということも大きな要因であるが、同居や相続を理由に転入してきた世帯であるため、年齢や前住宅の状況に共通点がないと考えられる。

（2）居住満足度

敷地・建物に対する評価は、「部屋からの眺めがよい」「住宅の広さが適当である」「使い勝手のよい間取りである」「採光・日照条件がよい」など、多くの項目の評価点が4グループ中、最も高い（図6）。敷地と住宅の規模が大きいため（敷地面積が広いということは平坦な場所に立地しているということでもある）、良好な居住環境を確保できているのであろう。

（3）定住性

今後の永住・住み替え意向は、「永住したい」が16.7%（1例）、「いずれ住み替えたい」が66.7%（4例）、「わからない」が16.7%（1例）である（図7）。「いずれ住み替えたい」が多いのは、居住満足度の高さと矛盾しているように思えるが、住み替えたい理由として「家族人数減少」（6例中3例）、「高齢のため居住継続困難」（2例）、「立地・環境を将来の生活に合わせる」（2例）、「世帯分離」（2例）などがあることから、「いずれ住み替えたい」というのは高齢になった頃の住み替えを想定したものと推察できる。したがってIV群の多くは当面の間は住み続けると推測できる。

なお希望する住み替え先の地域と住宅種類には共通した特徴はみられない（表7、8）。

5-4. 大規模敷地の長期居住世帯（Ⅱ群）の分析

最後に、大規模敷地（200㎡以上）に1950～70年代から居住しているⅡ群の世帯状況から、大規模敷地の今後について検討する。

表5より、年齢は70歳代以上が2/3（63.1%）を占める。1950～70年代からの長期居住世帯であるため高齢化が顕著である。

また家族形態は「同居・二世帯住宅」が24.6%を占めていることから、これら世帯の住宅は子どもに継承される可能性があると言える。しかしそれ以外の子どもが同居しない「夫婦のみ」（40.0%）や「単身」（9.2%）の約半数の世帯では、子どもが戻ってきて居住しなければ、相続時に敷地分割が起きる可能性が高いと言えよう。

このⅡ群は65件あり、現在も200㎡以上の大規模敷地はまだ数多く残されている。しかし居住者の高齢化が進んでいることから、これらの大規模敷地を狭小な敷地に分割させない早急な手立てが必要である。

6. まとめ

建築協定や地区計画による敷地分割制限のない戸建住宅地における宅地の変化と新規転入世帯の動向を明らかにした。

宅地の変化としては、まず敷地分割による小規模敷地の増加がある。また斜面地などこれまで宅地として利用されてこなかった条件のよくない場所での新規造成も見られ、その増加率は近年ほど高くなっている。分割および新規造成によってできた小規模な宅地には若い世帯が転入しており、宅地の細分化が若年層の転入に貢献したことは否めない。

小規模敷地（200㎡未満）の新規転入世帯の特徴としては、持家一次取得のファミリー世帯が多いこと、周辺地域からの転入が多いことがあげられる。また小規模敷地に建設されている住宅は、延べ床面積100㎡未満の建売住宅が多く、敷地面積・延べ床面積の狭さから居住満足度は低い。そのため住み替えを希望する世帯が多く、小規模敷地に若い世帯が新規転入しても定住しない可能性が高い。しかし「住み替えたいが実現は難しい」とする世帯もあり、経済的理由等から消極的に住み続けざるを得ない世帯もあると考えられる。住み替えるか消極的にでも定住するかは、各世帯の経済状況など諸事情と住宅の価格変動の双方の影響を受けるため、予測することは難しい。

一方、大規模敷地（200㎡以上）への新規転入世帯は、該当件数が少なく、面積を維持したまま

次の居住者に継承される敷地は少ないのが実状である。また該当事例のなかでは同居や相続などを理由に住宅を継承した世帯が目立つ。このことから大規模敷地が家族間で継承されるという事実が確認できた。

さらに1950～70年代から大規模敷地に長期居住する世帯は、高齢化が顕著で、しかも単身世帯や夫婦世帯が半数以上を占める。今後子どもが戻ってきて居住しなければ相続時に分割される可能性が高く、早急な手立てが必要である。

以上より、対象住宅地では、宅地の細分化が進行していること、また細分化がファミリー世帯の転入に寄与していることが確認された。したがって、住宅地の高齢化や空き家化の進行を防ぎ、住宅地を次世代に継承していくためには、ある程度の敷地分割は容認せざるを得ないと言えよう。しかし敷地の狭小化は、居住環境の悪化を招くだけでなく、居住性に対する不満から居住者の流動化にもつながるため、過度な細分化は防がなければならない。そのための方策としては、敷地面積の最低限度をもう少し高く設定すること、またテラスハウスや小規模共同住宅を建設することで細分化を防ぎ、居住環境保持と若年層の新規転入を両立させることなどが考えられる。

謝辞

アンケート調査およびデータ入力にあたり、日本女子大学2006年度卒論生の片江真惟子さんの協力を得ました。記して感謝します。

補注

注1）2002年3月末時点で、建築協定が締結され有効期間内にある住宅地は全国で4016件である。自治体別では横浜市が最も多く174件である。なお建築協定が締結されていても敷地面積規制が定められていない場合もある。（文献1による）

注2）2006年発行のゼンリン住宅地図により算出したものである。

注3）分析に用いた住宅地図は、1986年が刊広社発行、1996年、2006年がゼンリン発行のものである。

注4）全体の配布数は2,289票、回収数は530票（有効回収率21.9%）であった。本論文の分析対象は、この一部分であるため、有効回収率は把握できていない。また町内会単位にアンケート調査を実施したのは、町丁目の境界よりも町内会の範囲の方が開発分譲時期や用途地域、建築

協定・地区計画等の区域と合致しており，住宅地として共通した特徴を有していることによる。

注5) 宅地の用途は年により変化するため，商店，医院，共同住宅，駐車場等として使用されている敷地も含む。

注6) N町はT住宅地のあるT町と隣接する町である。T町，N町には戸建住宅が広がっている。

注7) 住み替え希望世帯は，「新たな負債を抱えない」(62.5%，N=32)，「資金が不足している」(43.8%)を住み替えの問題点としてあげている（上位2項目）。

参考文献

- 1) 鈴木克彦：建築協定の認可実態からみた協定更新の要因について—建築協定地区における持続的住環境管理システムに関する研究（その1）—，日本建築学会計画系論文集，第601号，pp 9-16，2006.3