

平成 11 (1999) 年度 調査研究報告

住宅更新と居住者変動に関する調査研究(2)

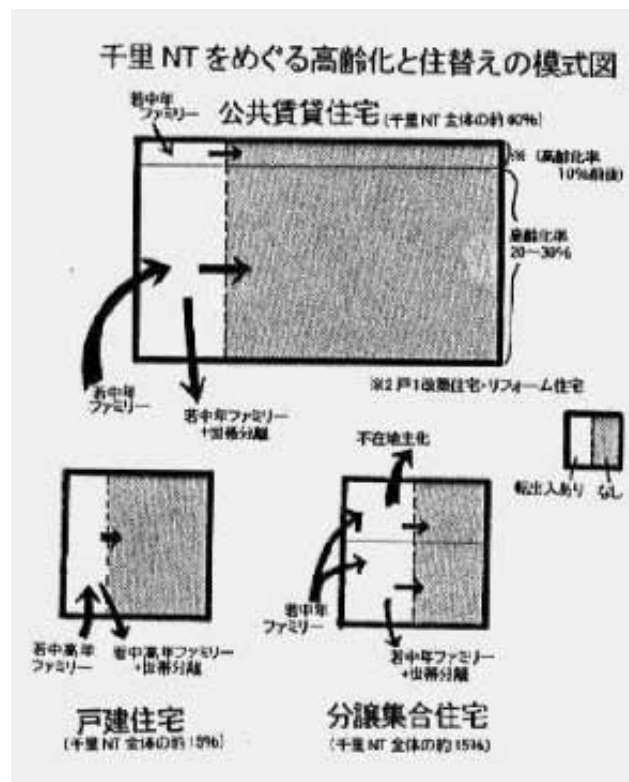
～千里ニュータウンおよび市内計画的開発住宅地を対象に～

昨年度(平成 11 年度)は、千里ニュータウン(以下、千里 NT)や緑丘、上野、東豊中などの計画的に開発された戸建住宅地の住宅更新と居住者変動の意向と実態を調査しました。

平成 10 年度に行った豊中都心ゾーン地域での同様の調査では、個別の住宅更新が時期的にランダムに発生するため、居住環境維持のためのルールや誘導が必要であること、周囲の住宅がランダムに更新するため、建築基準法等の制度上自力更新困難な敷地の選択肢がより狭くなるため更新の支援などが行政の役割として認識されたが、一方で時期的にランダムに個別更新が進むからこそ居住者の移動も一時期に偏らず、なおかつ地域内住み替えの受け皿としても機能している。しかし、その集合住宅から住み替える際は市外の戸建て住宅が選択されているということが確認されました。

さて、こうした市街地とは対比的に同時期に集中して住宅供給された住宅地ではどうでしょうか。

こうした問題意識の下、私、藤家と宮本京子氏、坂本憲治氏(ともに(財)生活環境問題研究所)の共同研究として取り組みました。研究委員として森本信明氏(近畿大学教授)、平山洋介氏(神戸大学助教授)、伊東康子氏(佛教大学非常勤講師)にアドバイスをお願いした他、豊中市住宅課、企画調整室の協力を得ました。



<人口の年齢構成変化について>

- ・ 公営賃貸住宅と戸建住宅地で高齢化が激しい。
- ・ 公営賃貸住宅の居住者像は、入居後数年で住み替える若年層と、定住したまま高齢者となる居住者に大きく2つに分かれる。
- ・ 戸建住宅では、30年間で3～4割の居住者が入れ替わり、千里NT外の戸建住宅地で敷地分割が見られるが、若中堅ファミリーは敷地の規模に関わらず一定割合で新規参入している。
- ・ 千里NT内の開発当初からの分譲集合住宅の半数近くが賃貸化しており、こうした住宅と千里NT開発後に千里NT内や周辺に供給された分譲集合住宅が、千里NTからの住替えや世帯分離、新規参入の受け皿として機能している。

千里NTは同時期に同年代が大量に入居するため、当初の居住者がそっくりそのまま高齢化し、まち全体が一気に"超"オールド・タウンになると考えられがちです。しかし、今回の調査結果から、公共賃貸住宅と戸建住宅でその傾向が見られるものの、分譲集合住宅を中心に一定割合（30年間で3～5割程度）で新規参入世帯を受け入れていることが確認されました。

しかし、転出入が少ない公共賃貸住宅が千里NT全体の住宅戸数の6割を占めるので、この動きが千里NT全体に大きな影響を及ぼします。高齢化は全国的な流れとして受け入れるとしても、住宅の棟単位で局所的に"超"高齢化しており、個別住宅団地毎に状況把握する必要があります。

<地域内住替え行動について>

また、千里NTから外に目をやると、周辺地域の市街化が時期的にはランダムに進み、事実上市街地が連担したこと、また、千里NTをはじめ、今回の調査対象地区は大阪市内への通勤や空港、新幹線、高速道路へのアクセスがよく、住環境も評価されていることから住宅市場での市場性もあることなどにより、結果的には住替え行動を支えていると考えられます。 詳細は研究報告書をご覧ください。

(藤家)