

戸建住宅地の変容と成熟

松本 暢子 (大妻女子大学助教授)

—居住の継続・継承と住宅更新—

キーワード：1) 高齢化, 2) 居住継続, 3) 居住継承, 4) 戸建住宅地, 5) 住宅更新, 6) 市街地変容, 7) 増改築, 8) 家族, 9) 同居

1. はじめに

既成市街地では、ほぼ定常的に建替や増改築といった建築行為が行われている。これらの建築行為の多くは、地権者や居住者の個々の事情によるものである。その動機は、居住者の個人的属性である年齢や世帯構成などの影響が小さくない。特に、戸建専用住宅では定住性が高く、こうした個人的属性によって建築行為が行われている傾向が強いと推察される。

比較的良好な住環境を維持している東京山の手住宅地では戸建専用住宅の比重が高く、その傾向が顕著である。したがって、個々の戸建専用住宅の建替・増改築の動向が、住宅地全体の住環境の質を規定するものとなっている。このような戸建専用住宅地の変容のメカニズムについては、そこに居住する家族の住生活から生じるさまざまな住要求と、密接な関係があることが経験的に理解されるものの、そのメカニズムは十分に明らかにされていない。

以下では、家族の住生活・住宅の住まい方・住宅地の変容の三者の関係についてのこれまでの研究を、①家族の住要求と住まい方、②住生活の変化と住宅地の変容の2つの視点から整理する。次いで第2章では、家族の住生活と住宅における建築行為の関係を分析し、そのメカニズムについて考察する。そして第3章では、首都圏の典型的な戸建住宅地において、そのメカニズムを検討し、居住者の高齢化による影響を明らかにしたい。最後に第4章において、戸建住宅地の高齢化の課題と今後について述べることとする。

1.1 家族の住要求と住まい方についての研究

住要求の変化とそれへの対応としての住まい方（現象）の分析が、ライフサイクルとの関係で取り組まれている。時間の経過は家族を成長させ、ライフステージごとに住要求は変化する。住宅内部の使われ方の調査による住生活の分析に基づき、住要求に応じた住まい方が模索され、場合によっては増改築や引越が行われることが示されている。こうした成果は、住宅計画や住宅問題の分野で蓄積されているものの、住宅地の変容過程を家族の成長と関係付け、住宅の増改築・建替の実態や住生活への影響、

その集積としての住宅地の変容などの分析と結び付けた研究は、そう多くない。

家族の居住歴を通して、住要求への対応についての実態を整理した『生活歴と住居』^{x1)}は、集合住宅という限られた住空間の中で、どのように家族が暮らしてきたのかをとらえようと試みたものである。各部屋の使われ方、特に「寝方」「食事」「団らん」に注目し、家族の成長による変化を分析した昭和初期からの居住歴調査であり、各々の家族の住要求とともに、社会全体の生活水準の向上が大きく反映した結果となっている。そしてそこでは、家族のライフスタイルや住まい方が、住宅（規模、間取り）という空間的制約を大きく受けて変化していることを明らかにしている。すなわち、住空間の狭さや間取り、設備条件が、居住する家族の人数や家族構成を規定しており、さらに、部屋の使い方にも大きな影響を与えている。長く住み続けた居住者へのインタビューをもとに、あまり良好とはいえない住宅条件であっても住み続けたのは、日本人の強い定住意識を背景にして、立地条件の良さや、長年の間に育った豊かな緑、住居費負担の小さいこと、近隣の緊密な人間関係といった諸条件が存在していたことによると結論付けている。

以上の成果を踏まえて、戸建住宅地での家族の住生活と住宅の関係を分析したのが、『既成市街地における高齢者の地域の実態と居住類型に関する研究』^{x2)}である。ここでは、東京の既成市街地における典型住宅地の家族と住宅のかかわりについて、居住歴を通じた整理を行っている。居住歴の長い高齢者を対象とし、増改築・建替などの建築行為と、家族歴との関係性を整理することによって、そのメカニズムを示そうと試みたものである。山の手専用住宅地、下町の住商工混在地域、木造賃貸住宅密集市街地での居住歴調査の結果から、就労状況、職業の継承、宅地・住宅の保有状況、世代交替、親子の家族関係などが、建築行為（主に住宅の建替）を規定しているばかりか、住生活そのものに影響を与えていること、その地域性の大きいことを示している。すなわち、家族の住要求への対応は、諸条件のもとで住生活や住宅のかたちを選択させる。現象面で見れば、その結果として、増改築や建替などの建築行為が行われていると結論

付けている。

1.2 住生活の変化と住宅地の変容に関する研究

住宅地の変容過程に関する実証的研究において、そこに居住する家族の居留意向との関係に注目した事例研究である『通世代的視点からみた住宅資産形成の展望』^{*)3)}は、土地住宅の相続による居住継承の分析を行っている。その結論として「通世代的視点」を提示し、住宅および住宅地形成における影響を明らかにしている。子ども数の減少が、子どもにとって親の住宅の継承（多くは相続）の可能性を増大させているものの、実際には継承できないことが少なくなく、その要因として、就業地や就業条件、持家の売買の難しさなどが挙げられている。こうした実証分析は、居住者のさまざまな選択が建築行為を規定しており、個々の事情の積み重ね（すなわち個々の価値観の反映）を即地的に分析することの重要性を示唆している。

前述の『既成市街地における高齢者の地域の実態と居住類型に関する研究』では、家族の居住関係を大きく規定する要因として、土地家屋の保有状況を挙げている。そこでは、高齢者の居住歴に関するインタビューをもとに、住宅の増改築や建替が、住環境の悪化をもたらすことを示している。そして、家族の成長に伴う住要求が、住宅やその集積である住宅地のかたちを変えている現状を明らかにしている。

これらの研究の成果によって、住要求の表出や個々の価値観を反映したライフスタイルの選択は、住宅・住宅地のかたちに影響を与えており、人口の高齢化による家族の居住動向（同居・別居などの形態、宅地住宅・居住の継承など）の影響が、以前にも増して大きくなっていることが理解される。

家族は、日常生活の積み重ねのなかで、自らの住生活を選択して暮らしている。多くの制約条件のもと、その選択には、社会的状況（生活水準、経済状況、政治体制など）、選択肢としての住宅・住宅地のかたち、ライフスタイルの指向性、家族のあり方（家族との同居別居形態や、住生活の共同の状態などの暮らし方）が、意識するしないにかかわらず影響を与えている。そして、そこで選択された住生活の具現化されたものが「住宅」であり、「住宅地」を形成させていると考えられる。例えば、「山の手」型のライフスタイルに象徴される価値観（職住分離、ホワイトカラー志向、高学歴志向、男女の役割分担と専業主婦志向、近隣関係、友人関係など、ある種の階層性を背景にしている）と、住宅・住宅地のかたちにおける関係性は、これらの価値観に基づく暮らしの目指す「庭付き一戸建の専用住宅」「門や塀に囲われた住宅」「個人のプライバシーを重視した個室」として具現化されてきたものと考えられる。現在、こうした選択の

なかに「高齢化」の影響が加わっている。高齢期の延長、そのための世代間扶養意識の変化は、高齢者が高齢期をどこでどう送るのかという問題と同時に、家族との関係、同居・別居などの居住形態の問題、介護の問題、宅地住宅の継承の問題などである。

社会状況のなかでの暮らしの価値観や社会制度が、家族のあり方（家族像）を規定しており、家族はそのライフスタイルを、社会的な生活水準、経済状況、就労条件などを踏まえて選択する。その結果、ニーズの具現化したものが「住宅」であり、これらの集合としての住宅地が形成されているといえる。

1.3 家族の住生活の変化と住宅の増改築

家族の住生活の変化と、住宅の増改築のかかわりについて、インタビュー調査事例をもとに整理する^{*)4)}。

図1-1は、大田区南雪ヶ谷に昭和初期から住んでいるDさん（長男の妻）に、お話しをうかがった内容を図示したものである。池上線雪ヶ谷大塚駅から徒歩数分のこの土地を買ったのは、Dさんの義父の両親であった。義父が大学進学を機に上京し、数年の下宿暮らしを経て就職をした頃から、その両親は東京郊外に住宅を購入しようと探し始めていた。池上線の開通後、商店街もでき始めていたこの地を選び、土地を購入、住宅（木造平屋建）を注文したという。完成を待って、両親は信州の家作、家業を処分し、上京した。両親と義父の3人暮らしが始まった。「当時、いろいろ見て回ったけれど、雪ヶ谷大塚駅周辺が生活するのにいちばん便利そうであった」

母が急死し、父子の暮らしを心配した親戚の紹介で、義父は結婚した。義母は、物静かな家庭夫人である。1階は、格式のある座敷とそれに続く次の間が、縁側に面して南面している。昭和8（1933）年建築当時の様子を残す部分である。仏間と呼ばれていた4畳半の和室が、茶の間であった。長男である夫とその妹3人がこの家で生まれ育てられた。

子どもの成長に伴い、2階と玄関横の書生部屋を増築した。若夫婦（義父母）は、2階の寝室と夫の書斎を占めていた。義父の父は、家長として重んじられ、1階の座敷は父の空間であった。家族は、仏間と2階の居室で暮らしていた。その後も部屋の使い方はそう大きくは変わらなかったが、子どもの個室をつくることや、台所の改築、DK化は、時代の要請であったという。仏間の増築を行い、子どもの部屋とした時期もあったが、家族の団らんの空間がいまいなままであった。茶の間が確立されなかったことや、北側の台所を広げただけのDKが手狭であったこと、義父の保守的な家族観が、その背景にあるようである。義父は経済的に恵まれていたこともあり、自由業を通し、人寄せなどの多い家庭であった。しかし、子どもや家族の友人が招かれることは少なかった

たようである。

長男である夫とDさんが結婚して、同居するようになった時に、2階を新婚夫婦の部屋とし、1階を義父母の部屋とすることとなった。結婚退職したDさんは、専業主婦としてこの家に住むようになった。「子どもが生まれてすぐの頃、2階の寝室に赤ちゃんを寝かせて、1階の台所や便所との間を、行ったり来たりするのが負担でした。それで、しばらくの間、仏間を赤ちゃんの部屋に

してもらいました」次の出産時には、2階に便所と洗面所を増築することとなった。「2階に水まわりをつくるのが可能になったおかげで助かった」とのこと。

狭い台所にダイニングテーブルを無理やり入れていたDKも、子どもたちが大きくなるにつれ、限界になってきた。Dさんが結婚するまでの家族の日常は、座敷の次の間を茶の間代わりにする程度であった。「毎日の生活のなかで、全員がそろってゆっくりご飯が食べられるようにしたい」という希望がやっと叶えられたのは、最近のことである。それまでは、DKが狭いので、交替でご飯を食べるのが常になっていた。茶の間が義母の部屋として占有されるにつれ、家族団らんのスペースが必要となり、特に、居間兼客間を確保しようと考えようになったという。座敷が義父母に占有されるようになって以来、義父母の接客以外はできない状況であった。

子どもが成長し、台所が狭く古いこと、リビングスペースが取れないこと、浴室の設備刷新などのために、大規模な増改築が行われることとなった。その実現までには、義父母の説得にかなりの時間を要したという。義父母は、工事業者が家に入出入りすることや、日々の暮らしへの影響を極度に恐れていたが、台風などによる修繕のため、何度か工事が行われるうちに、増改築を了承した。仏間や納戸の部分、ゆったりとした台所と食事スペース、明るいリビング空間とする一方、台所部分を浴室などとしている。今後、義父母が高齢化するにつれ、その介護なども含めて、住生活が変化することになる。住宅の建替は当面考えていないものの、相続が発生したときに何らかの対応が必要になると予想される。

以上のように、家族の住生活は時間を経て変化していく。それとともに、住宅も変化する必要が生じ、増改築が行われている。当初平屋であったことや、敷地に余裕があったことで、増改築が何度か行われ、居住空間の拡大、間取りの変化、設備の更新などの住要求に対応している。個々の家族の住生活の変化と、増改築・建替のつながりが理解できる。

2. 戸建住宅地の変容のメカニズム⁵⁾

比較的良好な住環境を維持している東京山の手住宅地では、戸建専用住宅の比重が高く、定住性の高さも相まって、個々の家族の住要求に応じて住宅の増改築などが行われ、その集積が住宅地全体の住環境に影響を与える傾向が顕著である。例えば、住宅の老朽化や増改築による建て詰まりは、居住者が住み続けるなかで生じる住要求に応じて引き起こされることが少なくない。また、相続をきっかけとした細分化や、敷地の売買などが生じることも周知のとおりである。

山の手住宅地の事例⁶⁾をもとに、家族の住生活と建替などの建築行為の関係を整理し、住宅地の変容がこれ

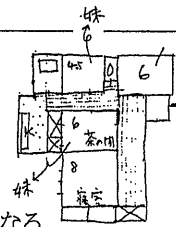
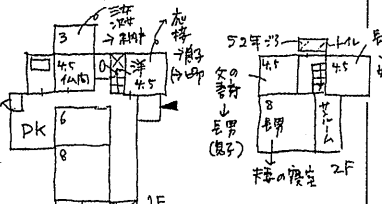
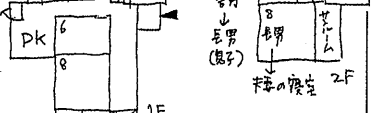
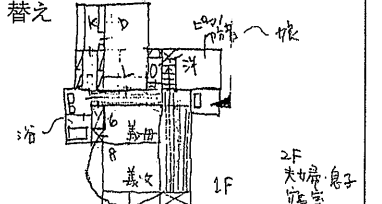
入居時期	昭和8年 注文住宅建築
家族構成 入居時 現在	祖父母と夫の父 夫の父母と夫婦と子ども(三世代)
敷地面積	81.2坪
住宅の延床面積 入居時 現在	不明(平屋建) 46坪(一部2階建)
敷地住宅所有関係	現在 持地・持家
今後の建替意向	2年前に15坪の増改築を実施したので、当面はこのまま。いずれ相続時に考える。
昭和元年(1925)	
昭和10年	13年 祖母亡くなる 14年 義父 結婚 15年 夫誕生, 後, 妹3人誕生 【6人家族】
昭和20年	
昭和30年	
昭和40年	★39年 2階と和3の増築, 台所をDK化 このころ, 結婚。
昭和50年	★出産時 水まわりの増改築 義妹の結婚転出 【6人家族】
昭和60年	★62年 1階和室改修, 床下根太取替え
平成元年(1989)	 ★4年 雨どい修繕, 仏間等→LD K化, DK→浴室等15坪増築

図1-1 住生活の変化と住宅の増改築
(インタビュー調査によるDさん家族の記録)

らの関係から影響を受けることについて考察する。

2.1 市街地の変容からみた居住と住宅更新

市街地の空間的変化と、その要因である居住者の個人的属性について照合することによって、その関係性を整理する。具体的には、調査地区内の住戸各棟ごとに①建物の更新状況、②世帯の居住継続状況、③建物の建て方の変化について分析し、その「継続性」が世帯構成や空間に与える影響を検討する。

(1) 梅が丘地区の住宅（建物）と人口・世帯

戦前から戦後にかけて市街化され、現在は戸建低層の専用住宅を中心とした市街地である世田谷区梅が丘地区の、住宅と人口・世帯の概況は以下のとおりである^{#1)}。

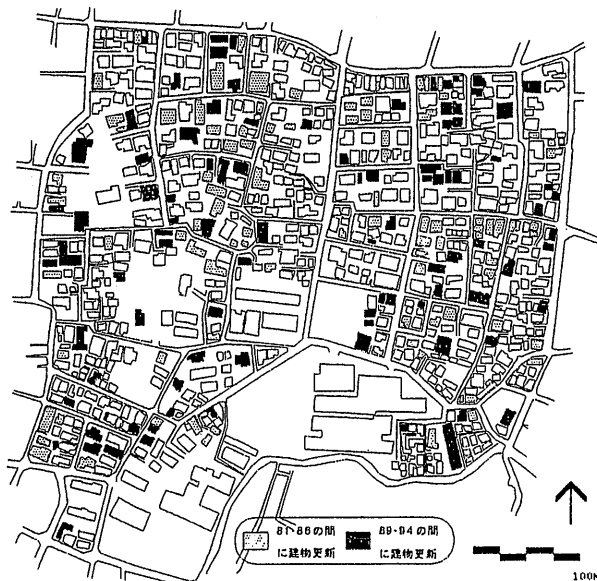
地区内の建築物棟数（表2-1）は、住宅地図によると昭和60～平成6（1985～94）年に776棟から748棟へ減少している。一方、建築の更新は、昭和56～61（1981～86）年の6年間で96棟、平成元～6（1989～94）年は89棟と、約14.8棟/年（1994）のペースで進んでおり、この6年間で地区内全体の約12%の建物が更新されている。敷地分割は21棟、敷地統合は2棟行われ（図2-1）、その変化は調査地区全域に及んでいる。

表2-1 調査対象地区の概況

	1985年	1994年	増減
地区面積(ha)	20	20	—
建築物棟数(棟)	776	748	-28
新規建築数*(棟/年)	16.0	14.8	-1.2
世帯数(世帯)	1230	1247	+17
人口(人)	2843	2848	+5
人口密度(人/ha)	142.15	142.4	+0.25
高齢者率(%)	11.2	15.3	+4.1

*1981～1986, 1988～1993年の平均。資料は建築確認概要書。

人口総数には大きな変化はなく、人口密度は約140人/haを維持している。しかし、世帯数はやや増加し、世帯規模は2.3人/世帯から2.8人/世帯へと拡大している。人口構成をみると（図2-2）、25歳未満は減少している一方、55歳以上では増加している。その結果、11.2%から15.3%へと高齢者率は上昇している。平成6（1994）年現在の世帯構成は、「夫婦と子」の世帯が全体の4割以上を占め、次いで単身世帯、単身世帯と二世世代の核家族（「夫婦」「夫婦と子」「単親と子」の世帯）で全体の8割以上を占めている。昭和60（1985）年に比べ、「夫婦と子」の世帯が減少し、「夫婦」と「複合家族」の割合が増えており（表2-2）、居住者の転出入以上に、住み続けている家族のエイジングおよび居住者の高齢化が大きく影響しているといえる。



資料；東京土地利用現況調査

図2-1 調査対象地区の建物変化状況

表2-2 世帯構成の変化状況

(1985→1994) (単位；%)

	世帯数	単身	夫婦	夫婦と子	単親と子	複合家族	その他
1985	1230	18.9	9.5	52.4	6.7	7.9	4.6
1994	1247	19.0	11.7	41.5	6.3	13.5	8.0

*複合家族に、三世代家族および親と子夫婦二世代家族も含む。

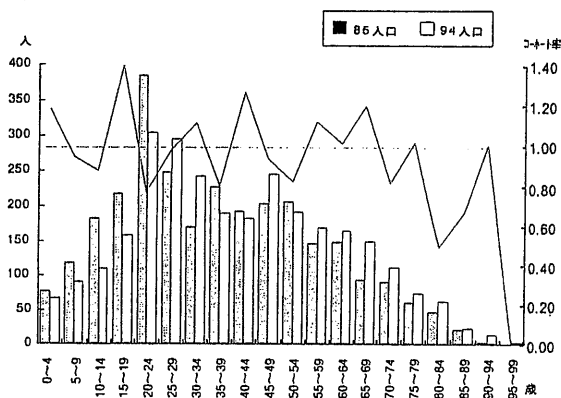


図2-2 人口構成とコホート率

(2) 居住継続層の住宅の変化

本地区の居住者は、居住継続層と転出入を行った層にほぼ二分されている。そして、町内で移動を行った者が34人（全体の1.5%）と少数であるが、共同住宅の建替後も居住継続しており、家族間のつながりを持って近居などを始めた例とみられる。居住継続世帯からの転出入層は転出が137人、転入が29人で、転出超過となってい

る。しかし、その他の転入が転出を134人上回り、地区全体として微増であるものの、流動的な居住層の増加が懸念される。

住宅タイプ別に居住継続状況をみると、居住継続層の7割が「戸建専用住宅・建物変化なし」であり、町内移動や継続世帯からの転出入でもこのタイプが過半を占めている。一方、転出（1,024人）のうち4割強は「共同住宅・建物変化なし」、また「共同住宅・建物変化あり」も2割と、過半が共同住宅居住者である。このほか、継続世帯からの転出（137人）で「戸建専用住宅・建物変化なし」が6割弱を占めており、子どもの独立など単身層流出の大きいことが推察される。

また、居住継続層の住宅条件（敷地面積、延床面積）が、相対的に良好であることが特出される（表2-3）。

転出入層の場合、共同住宅が7割を占めているが、戸建専用住宅の移動も15%程度ある。特に、併用住宅を除

く「建物変化あり」の場合、相対的に転出入の動きが大きく、居住継続層を上回っているのが特徴的である。

世帯類型による特徴は、「単身」「核家族」「三世代」に傾向が分かれ、核家族が戸建専用住宅に入居するのは60%前後である。すなわち、「三世代」は建物変化も世帯移動もなく安定した居住層といえる。年齢階層ごとの特性では、20歳代では90%以上が共同住宅に住み、その割合は年齢とともに減少している。共同住宅から建て替えられたワンルームマンションが、若年人口の居住の受皿となっているものとみられる。

このように、「戸建専用住宅」は敷地規模、容積率、建蔽率などからみて、この地区において相対的に良好な状況にあり、居住継続層が多くを占めている。しかし、建替や居住者の変化が繰り返されることが、良好な戸建専用住宅地への共同住宅の混在化と、流動的な居住者の転入につながっており、住環境を変化させる要因となっている。

表2-3 調査対象地区内の住宅更新の分類

タイプ	タイプの内容			建物棟数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
	現住宅の種類	建物変化	居住継続			
1	戸建専用住宅	無 (321)	有	282	235.2	102.4
2			無	39	160.8	70.4
3		有 (102)	有	62	217.5	108.4
4			無	40	194.0	110.0
小計				423	201.9	-
5	併用住宅	無 (30)	有	26	245.7	124.6
6			無	4	174.3	137.0
7		有 (11)	有	11	128.9	103.8
8			無	0	-	-
小計				41	183.0	-
9	共同住宅	無	—	95	245.0	160.0
10		有	—	43	244.5	208.0
小計				138	244.9	-
合計				602	209.9	209.8

建物変化なし 戸建専用住宅 321棟 (446棟)	併用住宅 30棟	共同住宅 95棟
建物変化あり 戸建専用住宅 102棟 (156棟)	自己住宅の建替 71棟 建売住宅建築など 31棟	併用住宅 11棟 併用住宅の建替 11棟 (共同住宅併用も含む)
	共同住宅 43棟 共同住宅の建替 1棟 従前建物 不明 42棟	

2.2 建替のパターンと近年の建築行為

住宅地の住環境は、住宅の建替によって大きく影響を受ける。そこで、建替に注目し、建替前後の居住世帯の変化や、建物用途の変更について分析する。

(1) 建替のパターン

この地区の建替は、建築主と入居者の状況によって、以下の3パターンに整理される（表2-4）。

①従前居住者の建築によるもので、建替後も居住している自己建替パターン。一般的には居住年数が長く、建物種別の変化は少なく、戸建専用住宅→戸建専用住宅、併用住宅→併用住宅、併用住宅→戸建専用住宅となっている。各時期ともに、もっとも件数が多く、近年の申請数（建築行為）の減少に伴い、その比重が大きくなっている。この地区に、安定的に居住し、次世代への居住継承が行われる（可能性も含めて）層といえる。

表2-4 建替パターン別件数

	1981~86	1988~93	1994~97	特徴
①	41	30	55	居住継続・戸建建替
②	15	19	14	地元地主の建替
③	16	17	13	戸建建設後転入
	2	5	—	共同住宅建設後転入
	8	8	22	外部企業・集合住宅*
	14	10	17	外部企業・建売分譲
計	96	89	121	—

資料；建築確認概要書および住民票の照合による。

*外部企業による集合住宅の建設など。分譲前の集合住宅や長屋建住宅などが含まれている。

自己建替前後の世帯変化をみると、変化のなかった世帯と変化のあった世帯に2分されている。変化のあった世帯のうち、世帯規模が拡大した例と縮小した例がほぼ3：1の割合であった。戸建住宅の建替を機会に、その居住世帯が再編成（別居の子ども世帯が転入して同居、高齢者の死亡や子どもの結婚などを機に、子ども世帯との同居や隣居の実現、親族による隣居・近居の例など）され、同居ばかりではない、多様なかたちの「安定的な居住形態」が形成されている。建替による住宅設備などの刷新、間取りの変更、住宅規模の拡大などを経て、良好な居住形態を維持しているといえる。「二戸建化して一方に住み、もう一方を賃貸するケース」や、「間貸しの継続、一部を事務所などに賃貸するケース」など、親子同居ばかりではないさまざまな形態の建替も行われている。同居や隣居が実現した例は、いずれも敷地面積に比較的余裕がある例となっており、生活空間の拡大や親子の生活空間の分離独立が図られている。

②地元の地主、家主による建替パターン。戸建住宅や空き地などを、店舗併用住宅や共同住宅などに用途を変更して建築する例がみられる。経営採算や、宅地・住宅の相続との関係がうかがわれる。若年層の入居者の多くは、こうした共同住宅居住者となっている。

③外部不動産業者が土地取得後、分譲するパターン。地域内に特定業者が介入しており、地域情報や需要に適応した建売り住宅・共同住宅建築などを行っている。従来この地区の住宅ストックに対し、規模や住宅形式における多様性をもたらしている。狭小で同居できない子ども世帯の近居や、独立希望の未婚子の住居となるなど、家族の住まい方の選択肢を増やすことになっている。建替前後で居住者が入れ替わる場合（パターン②③）、従前より低年齢化しており、その敷地面積は自己住宅の建替（①）よりも狭小になっている。

このように、建替前後の住宅の変化をみると、平均敷地面積の低下、住宅延床面積の増加が明らかである。この地区では、やや広めの敷地の建替が、敷地細分化につながっていること、指定容積率の限度の延床面積で建てられていることなど、敷地狭小化がさらに建物密度を上げている。

(2) 近年の建築行為の実態（表2-5）

近年（平成6～9[1994～97]年）の建築行為は、建築確認概要書の分析によると、戸建住宅の建設が60%から83%へと増加しており、それ以前にみられた共同住宅建設が、ほとんどなくなっている。これは、建築基準法の改正によって木造三階建が可能となったことと、地価の下落による分譲価格の低下の影響とみられ、マンションより戸建住宅へと、供給の比重が大きく変化している現

れである^{※2)}。実際に、三階建が5%から36%と大幅に増加し、木造住宅の45%を占めている。また、狭小な敷地面積の住宅が、増える傾向が顕著である。

こうした住宅を現地調査したところ、1階部分は駐車スペースで占められており、隣家との空地もほとんどないような建て方であった。延床面積は標準的な核家族向け3LDK程度が確保され、敷地面積の減少とは無関係に、ほぼ一定で建蔽率が50～60%であるため、その分、指定容積率の充足率が高くなっている。

このように建設された住宅について、住民票と照合を行ったところ、建替前の居住者が自己住宅を建て替えて住み続けるケースは稀で、建売り住宅を購入した核家族世帯が新規に転入しているもの（建替パターン②③）とみられ、若年人口の流入をもたらしている。

表2-5 建築行為の実態

（資料：建築確認概要書）

	1988～1993年	1994～1997年
件数（計）	89件	73件
戸建住宅	60%	83%
三階建	5%	36%
敷地面積(200～300㎡)	23%	13%
建築面積60㎡未満	26%	56%
延床面積300㎡以上	18%	5%

2.3 戸建住宅地の更新と居住の継続性

戸建住宅地の更新メカニズムについて、居住の継続性の視点から、得られた知見を整理する。

①調査地区内で昭和58～平成6（1983～94）年の住宅および世帯の変容タイプのうち、もっとも多かったのは、「建物変化無／居住継続／戸建住宅」であり、全建築物のおよそ半分を占めている。容積率は低く、敷地規模は地区内でもっとも余裕のある水準を保っているグループであり、安定的に居住している層といえる。これらの世帯の存在が、地区の世帯構成割合の均衡を保持するなど、重要な役割を果たしている。

②増改築が行われると、各敷地における空地が狭小化する。また、建替は敷地の細分化と容積率の上昇をもたらしており、こうした建築行為は、老朽化防止、居住面積の拡大、設備の刷新などと引き換えに、より過密な住環境を形成している。また、建物変化が起こった場合、建替前の居住者が継続して住む3～4割の自己建替層に対し、それ以外では居住者の入れ替わりが起こっている。

③住宅の建て方や建築行為の有無にかかわらず、居住者の変化のある住宅の敷地・延床面積は、居住が継続された場合に比較して、30%以上狭小である。

④10年以上の居住継続者は各年人口の約55%である。

「居住継続世帯」からの転入人口は10%、居住継続世帯への転入人口は2%前後で、転出超過となっており、居住人口の減少となっている。「居住継続世帯」への転入層は、建物変化のある戸建専用住宅入居が多く、二世帯住宅化が進んでいる。特に、戸建住宅においては建替に伴って世帯が変化する例がみられ、三世帯化や隣居化が実現している。

以上のように、家族の住生活と住宅の維持更新には密接な関係がみられ、その結果として、住宅地が変化していくことも確かめられた。とりわけ、「戸建専用住宅」の居住継承によって、安定的に維持更新されることが、家族の居住安定と相まって、住宅地の物的・社会的環境を安定的に維持させるといえる。しかし、居住継承が行われない場合、敷地の細分化や建替による住宅・居住者の変化が生じ、共同住宅化や建物密度の上昇、若年人口の流入が起こっている。近年の建築動向では、木造三階建住宅化（ミニ戸建開発）の活発化が確認され、住環境上ならびに地域社会の安定上、対応が必要である。

高齢化する地域社会において、介護意向と居住継続・居住継承には関係性がみられる。高齢居住者へのアンケート調査（図2-3）によると、家族介護を望んでいる高齢者の場合、居住継続がもっとも高く、居住継承される可能性も高い。一方、外部サービスを選択する高齢者では、居住意向は多様であり、居住継承される可能性はそう高くないことがわかる^{*)}。

家族介護の意向が減少する傾向にあることや、高齢期を夫婦のみや1人で暮らす高齢者の増加は、今後さらに進行するものと思われる。住宅地の更新、住環境の維持向上において、大きな影響力を持っていた「居住の継続・継承」の変化について、十分に把握、検討していくことが必要と考えられる。さらに、介護保険制度の施行により、サービス提供基盤整備や高齢者向けサービス付住宅の供給が進み、高齢期の住まい方の選択肢が増える。宅地・住宅の資産性や、持家取得への価値観の変化も含めて、居住継続・居住継承の選択に影響を与えるに違いない。

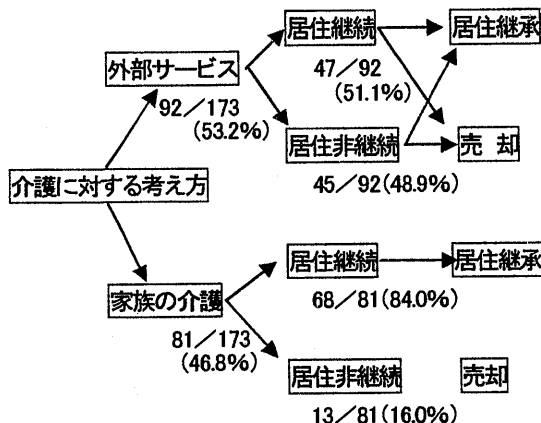


図2-3 介護に対する考え方と居住継続・居住継承

3. 戸建住宅地の成熟と居住者の高齢化

前章で示した一般的な住宅地の更新メカニズムを、その他の住宅地において検討する。ここでは、首都圏の代表的な住宅地として、木造住宅密集市街地と、計画的開発による郊外住宅地を対象とし、そこでの住宅地の成熟と居住者の高齢化について考察することとする。

3.1 既成市街地の成熟と居住者の高齢化の影響

首都圏の木造住宅密集市街地は、関東大震災や第二次世界大戦による戦災から免れた既成市街地と、昭和30～40年代の高度経済成長期の、人口集中の受け皿となった木造賃貸アパートベルト地帯を含む住宅地域が代表的である。こうした木造住宅密集市街地は、それぞれの住宅の老朽化が進行するとともに、居住者の高齢化が問題となっている。

(1) 高齢者率の高さの背景

東京の既成市街地では、木造住宅密集市街地の人口高齢化が指摘されている。例えば、平成12(2000)年1月1日現在、東京都区部の高齢者率（65歳以上の人口の割合）は15.5%であるのに対し、墨田区京島地区では20.4%、世田谷区太子堂地区15.7%、豊島区東池袋地区16.8%と、総じて高い（表3-1）。

表3-1 東京の密集市街地の高齢者率・居住面積

	人口(人)	65歳以上人口(人)	高齢者率	1世帯当り延床面積	1人当り延床面積
東京都区部	11,750,351	1,822,748	15.51%	57.6㎡	24.1㎡
墨田区	215,681	33,304	15.44%	57.4㎡	22.9㎡
京島地区	7,277	1,484	20.39%	49.8㎡	19.5㎡
世田谷区	781,104	104,398	13.37%	57.5㎡	26.6㎡
太子堂地区	7,125	1,120	15.72%	42.7㎡	22.8㎡
豊島区	246,252	38,208	15.52%	47.3㎡	23.7㎡
東池袋地区	4,485	754	16.81%	42.8㎡	22.3㎡

*人口、高齢者率は、2000年1月1日現在の住民基本台帳による。

**延床面積は、1995年国勢調査による。

これらの住宅地の高齢者率が高い背景には、以下の4つの点が考えられる。その第1は、住宅地が形成されてからの時間の経過である。これらの住宅地は、昭和初期には居住が始まっており、長い時間の経過のなかで、居住者の高齢化と、住宅の老朽化が進行してきたといえる。

第2は、親世帯と子世帯の同居が少ないことである。密集市街地では図3-1のとおり、核家族率が高く、三世帯同居などを含む「その他の親族世帯」が相対的に少なくなっている。三世帯同居の家族が少ない理由は、密集市街地の住宅の規模が狭小であること、居住面積の拡大は建て詰まっているため増築などが難しいこと、建て替

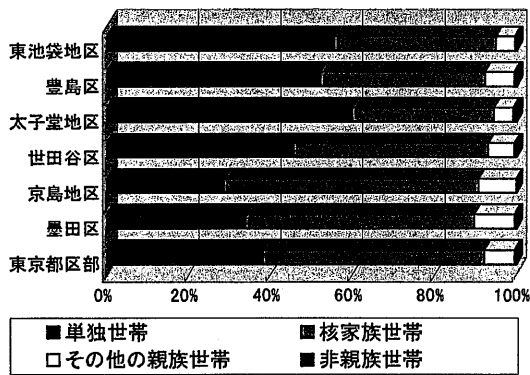


図3-1 密集市街地の居住者の家族構成 (国勢調査1995年)

えようとしても道路条件など^{注3)}が悪く(狭隘道路が多く、接道不良の敷地が少なくない、セットバックすると敷地がさらに狭小化するなど)困難なためである。

親と子の二世帯(あるいはそれ以上)が同居するためには、十分な広さが必要であるが、密集市街地の場合、なかなかそれが確保できない状況にある。すると、同居したくても子どもは別に住まうか、同居するために引っ越す。そのため、同居しない、あるいは同居できない家族が大勢を占めているものと考えられる。

高齢化の背景の第3は、住宅まわりの環境、相隣環境の問題である。例えば、駐車場が持てない、自宅前まで車を入れられないような道路条件、建て詰まりによってプライバシーが保ちにくいなど、若い居住者が求めている住生活の条件を満たしていない。そのため、経済的に独立できるようになると、子どもたちは別居することが少なくない。また同居したとしても、子育てをするようになると、安全な子どもの遊び場が少なく、隣近所に対して気兼ねするような状況に不満が生じてくる。やがて、子育てをするのにふさわしい環境を求めて、転居することを考えるのは当然といえる。

そして第4に、若い人々が住める住宅が少ないことである。密集市街地の住宅の所有関係別構成をみると、地域差が大きいものの、持家とともに民間借家が少なくない(図3-2)。民間借家に若い居住者が住めば、地域の

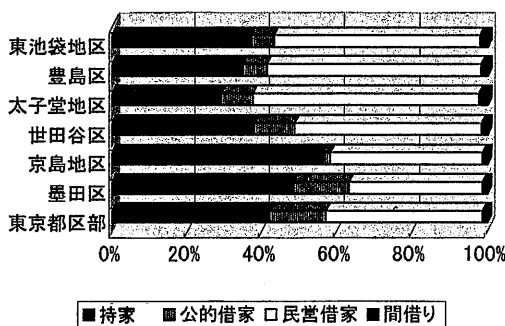


図3-2 密集市街地の住宅所有関係別世界数 (国勢調査1995年)

高齢者率はそう高くならないはずであるが、実際には、建替が進まない老朽化した民間借家の居住者の多くは、高齢化している。密集市街地の多くは、比較的都心からの利便性が高く、民間借家が多く立地しており、こうした住宅の建替・改築などが進み、若い居住者に選択されるようになれば、高齢化はある程度抑制されるものと考えられる。

(2) 建て替わらない理由と高齢化

こうした住宅地の住宅の建て替わらない第1の理由は、密集市街地内の接道条件や狭小宅地など、物理的な問題である。さらに、住宅を建て替えるのは、新しくすること、設備を良くすること、広くすることが期待されるが、密集市街地の住宅建替では、その期待が叶わないため、建替がなかなか進まない。

理由の第2は、建替への動機付けの弱さである。密集市街地に限らず、既成市街地の宅地や住宅の所有者の多くは高齢者であり^{注4)}、とりわけ高齢者独特の建替への動機付けの弱さが建替を難しくしている。前述のとおり、孫や子どもとの同居が少ない。同居できるだけの広さが得られれば、同居の可能性も大きくなるものの、現状では難しい。また、同居のためや、孫子に住宅を残すためでなければ、高齢者が経済的負担を負ってまで建替に踏み切る理由は、当然ない。住宅の建替や改造が進まないことに対し、自治体の助成制度など(不燃化促進など)が講じられているものの、実際には高齢者の建替への動機付けを強くするに至っていないのが現状である。

高齢期になると、資金が確保できないこと、高齢者自身が建替などの建築業者との打ち合わせや契約をすることの困難さ、自分の住宅であれば工事期間中の住まいの確保と引越など、負担は大きく、増改築や建替が行われにくくなる。とりわけ、一時ではあっても工事期間中の移転は、高齢者にとって精神的肉体的に大きな影響を持つものであり、高齢者の「死ぬまでこのまま住み続けたい」という意向は強いものといえる。

しかし、住宅の建替がまったく行われなくてもいい。京島地区では、10年以上の町づくり活動のなかで、行政による建替事業の実績ばかりでなく、地区内での建替も徐々に進んでいる。自宅周辺の変化に触れ、建替に踏み切るケースも少なくない。近年の建替の実態をみると、相続後に建替を行った例や、隣接する敷地を買取って建て替えて同居を始めた例、自営業を廃業して併用住宅を建て替えた例などがみられる^{注5)}。このほか、空き家や空き地が、駐車場や賃貸マンションに変わることによって、若年の居住者が増加している。しかし、近年、利用方法が決まらずに放置されている空き地や空き家が多く、その管理や放置されているために治安への懸念も生じており、計画的利用、敷地の統合なども含めた

町づくりが必要となっている。

3.2 計画的開発による郊外住宅地の高齢化^{※9)}

居住者の高齢化は、計画的に開発・建設され比較的良好な住環境を保持している郊外戸建住宅地においても顕在化し、その影響が懸念されている。開発後の時間の経過は、居住者の高齢化をもたらす、既成市街地同様、さまざまな問題が生じつつある。

計画的に開発された郊外戸建住宅地の場合、ほぼ均一な住戸規模の住宅が同一時期に建築されている。そして、郊外戸建住宅の定住性は非常に高く、新たな転出入が少ないため、開発後の時間の経過に伴い、居住者が高齢化している。すなわち、多くの場合、「夫婦と子からなる

核家族」の居住を前提とした建売り住宅が建築され、一般市街地に比べ、人口構成ばかりか、地区における家族構成比の偏りも認められる。それは、建築された宅地・住宅の価格の水準がほぼ同水準であることにより、社会階層、収入階層、さらには年齢階層の均一な居住者集団を形成させた結果といえる。

昭和40年代に開発が始まった横須賀市湘南鷹取の住宅地(図3-3)は、神奈川県横須賀市のもっとも北部の台地に位置し、平成11(1999)年現在、人口9,361人、世帯数3,143世帯が居住している。昭和40(1965)年に西武鉄道株式会社が第1期の開発を行い、その後、約20年間に3期にわたって住宅地開発を進めた地域である(表3-2)^{※5)}。

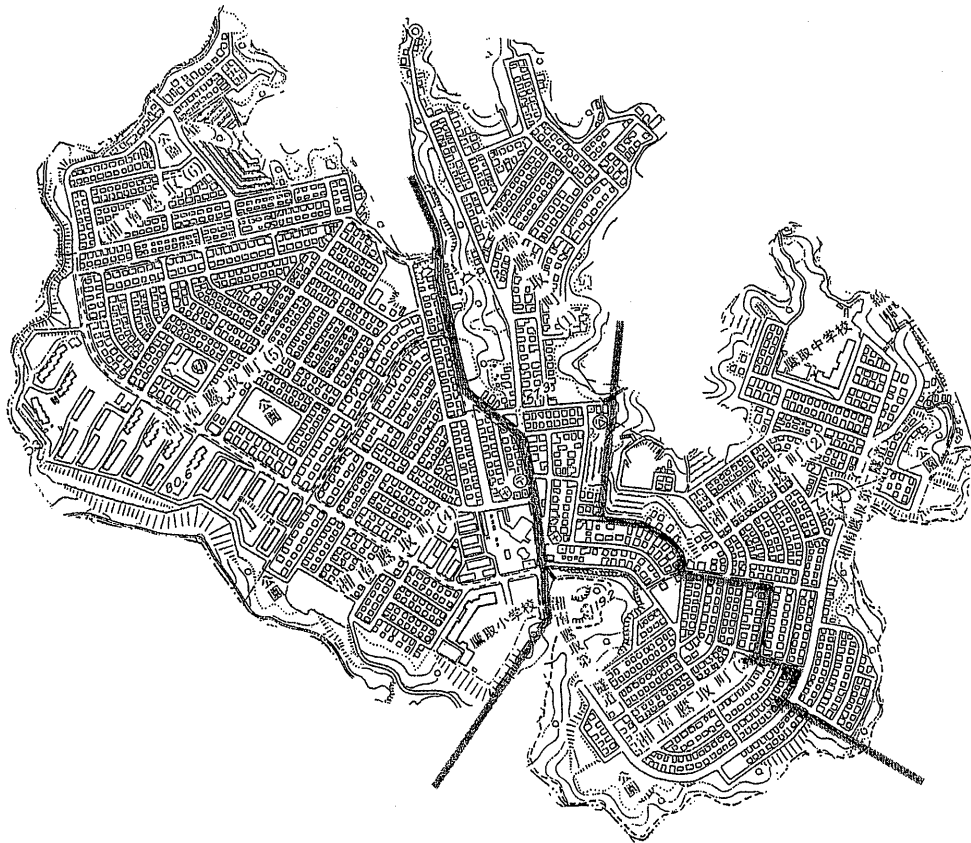


図3-3 湘南鷹取の開発地域

表3-2 湘南鷹取開発の経緯

(資料 横須賀市資料より作成)

開発年	開発地区	総面積・区画数	認可年	根拠となる法律	建築規制等
第1期 (昭和40年)	1丁目	16.5ha 1,393区画	昭和43年	住宅地造成等 規制法(S.36)	—
第2期 (昭和43年)	2・3丁目	44.7ha 859区画	昭和53年	住宅地造成事業に 関する法律(S.39)	都市計画法(S.44) 建築協定付分譲(2丁目のみ)
第3期 (昭和44年)	4～6丁目	59.4ha 1,846区画	昭和58年	住宅地造成事業に 関する法律(S.39)	都市計画法(S.44) 建築協定付分譲

第1期開発（昭和40年）当時は、現在の都市計画法制定前で、宅地造成等規制法（昭和36年）および住宅地造成事業に関する法律（昭和39年）に基づく開発が行われている。昭和45（1970）年以降、市街化調整区域における開発許可制度の発足に伴い、横須賀市も神奈川県から事務委任され、開発指導、許可を行うことになった。その後、昭和51（1976）年に建築協定の一人協定制度が始まったことから、第2期以降の開発では、この制度を用いた開発となっており、建築協定が締結されている。

入居が始まって30年余を経た現在、一部で住宅の増改築や建替などの住宅の更新が進行しており、その結果、共同住宅の出現、敷地の細分化、附属建築物（物置など）の設置による住環境の悪化が、第1期開発の地区を中心に局所的に起こっている。住環境の悪化は、昭和45（1970）年以降、昭和55（1980）年、平成2（1990）年、現在までの当該地区の住宅地図の比較検討によって、①建築協定の締結されていない地区での敷地の細分化や区画変更、共同住宅建築がみられる。②建築協定地区内でも増改築などが行われており、そこでは住宅まわりの空間が減少している。③開発時期の早い地区での建築行為がやや多いことが確認されている。

住宅の増改築・建替などの多くは、居住者の住要求に基づいて生じるものであり、居住者の定住に伴う高齢化、家族構成の変化などが主要因と考えられる。そのため、今後の高齢化によって、住宅の増改築・建替などがより増加するものと予想される。そこで、現在の住環境を維持していくためには、建築協定や地区計画制度などのルールが必要である。

また、定住性の高いこの住宅地では、居住人口の高齢化に伴うさまざまな問題が顕在化しつつある。図3-4のとおり、昭和60（1985）年を境にして人口の減少がみられ、子どもの転出による世帯規模の縮小がみられる。一方、世帯数は増加速度が低下しているものの、依然として増加傾向にある。これは、建築協定のない地区での共同住

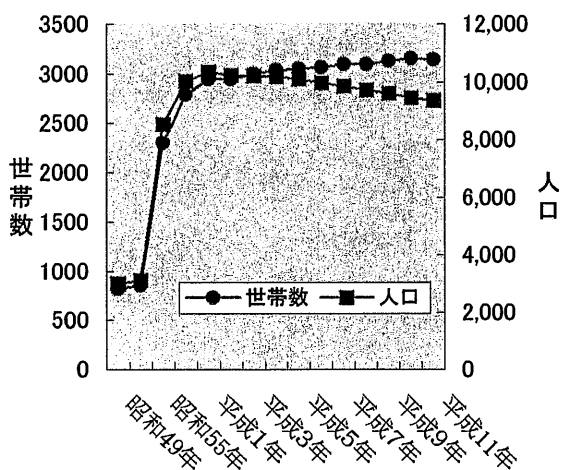


図3-4 湘南鷹取の人口・世帯数の変化

宅建設などによるものと考えられる。昭和49（1974）年以降の年齢別人口の推移を示した図3-5では、この20年間で年少人口（0～14歳）がおよそ半分に、老年人口（65歳以上）は約10倍になっており、子ども世代の成長とそれに伴う転出に対し、この地域に定住する親世代の高齢化が、地域全体の高齢化をもたらしていることが理解される。

すなわち、子どもの通勤の便の悪さや、二世帯同居するには間取りや住宅・敷地の広さにやや問題があることは、子どもの独立、別居の進行につながり、子どもが世帯形成した後の同居はそう多くならない。実際、湘南鷹取では、子どもの通勤先が制限されたり、通勤不便なために子どもが別居している。

近年、郊外住宅地でも高齢者のみの世帯が増え、自立度の低下につれて、高齢者の日常生活上のサポートをどうするのか問題となりつつある。家庭内はもちろん、住民の相互扶助的な関係が脆弱な郊外住宅地の場合、人口構成の偏りも手伝って、サポートの得にくい状況にある。また多くの場合、車に依存した生活環境であるため、高齢化によって日常生活全般、例えば買い物、通院など外出行動への影響が小さくない。そのため、自立できなくなると、住み続けられず、空き家化することもある。

さらに、住宅まわりの維持管理は、高齢になるにつれ、ゴミ出し、庭の手入れ、住宅前の道路の掃除などがおろそかになるばかりか、住宅の改善・修繕などへの対応が遅れがちとなり、住宅の老朽化や住環境への影響が懸念される。

このように、郊外住宅地の高齢化は、住宅・住環境などハード面での問題と、高齢者の在宅での自立した生活を支える福祉などソフト面での問題の両面において、今後多くの深刻な課題を顕在化させるものと思われる。また、立地によっては、子どもの同居や相続後の居住継承が難しいと、空家化や売買の可能性もあり、安定した地域社会の維持が困難になることも考えられる^{注6)}。

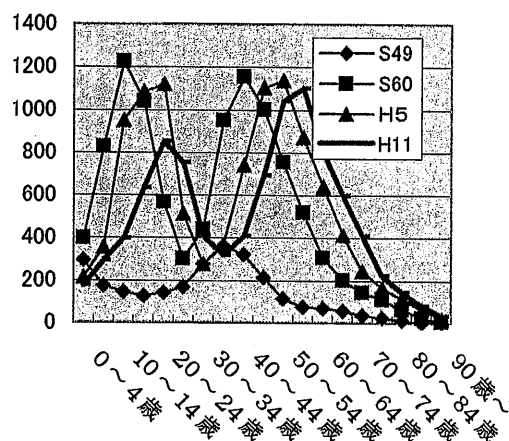


図3-5 湘南鷹取の年齢別人口の推移

4. おわりに

4.1 戸建住宅地の変容のメカニズム

住宅地の形成過程とそこでの居住者の定着性によって、戸建住宅地の物的、人的状況は大きく異なっている。それは、変容が個々の住要求から発した個別の建築行為（住宅の増改築、建替）の集積だからである。

これまでの戸建住宅地は、家族の同居を軸に居住の継続・継承が行われ、住宅の更新もそれに応じて進められてきた。とりわけ、山の手の戸建住宅地ではその傾向は強く、住宅更新も活発であったのに対し、下町や密集市街地では住宅の老朽化が目立っている。それは、住宅の狭小さや住環境の悪化が、居住の継続・継承を阻んできたためと考えられる。下町での住宅更新の多くの事例は、自営業の継続・継承や、やや住宅条件の良い場合であったが、こうした建替が徐々にではあるが、下町の住宅地でも進行している。

郊外の住宅地でも開発から時間が経つにつれ、居住者は高齢化し、住宅の増改築などが必要な時期に至っている。郊外住宅地は、山の手の場合と同様、専用住宅に特化しているため、「居住の継続・継承」が住宅の更新の鍵となっている。そのため、子ども世帯の通勤、通学などの立地の良し悪しが「居住の継続・継承」を阻んでいるものと思われる。今後、住宅需要の負の時代を迎え、子ども世帯の住宅取得、立地の良い住宅地の選好が容易になるとすると、居住の継続・継承においてもその影響を受けることが考えられる。

戸建住宅では、家族の成長が住要求を発現させ、それに応じて建築行為が行われ、これらの建築行為の集積が住環境を変容させている。そして、住宅地の性格（居住者の属性、商工との混在状況、立地など）や水準、形成時期による違いにより、その影響の現れ方は異なっていることが明らかである。

4.2 戸建住宅地の高齢化と今後

戸建住宅の居住継続・居住継承によって、住宅地の住環境と地域社会が、安定的に維持されてきたことが検証された。このとき、居住の継続性の意義は、第1に、居住者および地域社会における「安定した居住関係」の保持基盤となっている点である。すなわち、日常生活やそこでの人間関係、地域社会の安定性の基盤となっていると考えられる。高齢化の進行につれ、防災面や福祉面など、地域社会に対する期待が大きくなっている。

そして第2は、居住者が住み続けることによって、その住宅の維持管理、更新が行われ、住宅・住環境という物的環境の維持につながっている点である。実態分析を行った結果、調査地区内の戸建専用住宅の現状維持ならびに建替が、居住者の動向と大きくかかわっており、住宅の物的水準低下を抑制するばかりでなく、前述の「安

定した居住関係」をも保持している。

戸建専用住宅の居住継続層が、地域の安定性を担保しており、これらの住宅では建物変化はそう多くないものの、徐々に更新が進んでいる。そのなかで増改築や建替後の住宅は高容積化する傾向にあり、敷地内空地の減少などの建て詰まりの傾向が危惧される。そして、自己住宅の建替の多くは親子の居住関係の変更など、再編成に結び付いている。

居住者へのインタビュー調査において、別居している子ども世帯が持家に居住している場合、親子それぞれの生活が確立されており、親子世帯の同居は難しいことが確認された。親世代の寿命が長く自立度が高いため、同居が必要となる年齢が高くなっており、子ども世代はその間に別居した住宅での生活を確立してしまっていることによる。そのため、相続による敷地の細分化、売買が多くなっている。近年、高齢者のみの世帯の増加傾向が顕著であり、子ども世代の居住継承がなされないケースが増加するものと考えられる。これまで戸建住宅地の安定性を支えてきた居住継続（居住継承）層の減少を意味しており、今後の住宅地の変容に大きな影響を与えるものと考えられる。

それでは、今後の戸建住宅地の住環境維持向上における課題を整理する。

- ①居住継続層である自己住宅建替層の建替の誘導により、建て詰まりを抑制していく必要がある。調査結果では、高容積化の傾向が明らかとなったが、一般的に世帯規模の縮小が予想されており、今後、拡大した住宅を高齢化した居住者が維持しきれなくなることが予想される。したがって、地域の住環境として適正な建物密度を維持するための方策²⁷⁾や、住環境を管理する方策が求められる。特に、高齢者のみの世帯の増加によって、住宅・住宅地の管理面での問題が生じている。豪雪地帯での雪下ろしなどにみられるように、地域社会での支援が必要になるものと思われる。
- ②新規に建築される住宅などは、敷地規模の縮小化、建物の高密度化をもたらしており、これらに対処する必要がある。ただし、これら三階建建売住宅の供給によって、比較的若年の核家族世帯の転入がみられ、定住層の定着による地区人口の高齢化に対し、人口・世帯構成の均衡を保つためには重要である。実際に、同居するには狭小な敷地規模の戸建専用住宅における「近居」として、居住継続層からの転出者が地区内居住する例がみられ、建替による高容積化を抑制しつつ、転出層を受け止める住宅供給となりうるものと考えられる。
- ③宅地・住宅の資産価値や住宅取得意識の変化によって、戸建住宅をライフステージの一段階としてとらえる動きもみられる。特に郊外住宅地は、人口急増に対する

基盤整備の遅れと、スプロールによる自然破壊を併せ持ち、都会の魅力がないだけでなく、地方の持つ豊かさを感じられないといわれ¹⁰⁾、空き地・空き家の目立つ住宅地も存在する。高齢期の住まいとして適当か、子ども世代に継承されるかによって、その住環境も影響を受けるものといえる。

例えば、ニュータウンは模範的な住環境をつくり上げてきたものの、均質な空間となっていることは否めず、画一的な住宅の大量供給の結果として、居住者の均質な地域社会を生み出している。それは、サラリーマンの居住地としてのベッドタウンであり、新住民によるコミュニティの形成には時間がかかるものと思われる。多摩ニュータウンは第1次入居から35年余を経て、均質な空間も居住者も多様性を帯び、高齢化への対応も始まりつつある。郊外ならではの豊かさとライフスタイルを獲得することによって、居住継承の可能性が開けていくものと考えられる。

<注>

- 1) 今回の調査対象地区は、第一種住居専用地域（建蔽率60%/容積率150%）が約13.7ha（68%）、第二種住居専用地域（同60%/200%）が約6.3ha（32%）指定されており、東京山の手の一般的な戸建住宅地といえる。
- 2) 世田谷区内全域で、木造三階建住宅の建設が活性化しており、極端に狭い宅地の建売り住宅が「ミニ戸建」として住環境悪化が懸念されている。実際に、開発指導要綱逃れの開発や、指導を守らない開発が増加している。
- 3) 東京の密集市街地の道路の多くは幅員4m未満であり、幅員4m未満の場合、建替後は道路中心線から2mのところまでセットバックする必要がある。敷地がそう広がらないとセットバックすると建て替えられないか、建て替えられても今よりも住宅延床面積が広がらないこともある。
- 4) 住宅地の開発時期などによる違いはあるものの、世帯主の年齢が高くなるほど持家率が高く、人口の高齢化に伴って、所有者の高齢化が進むものと思われる。
- 5) 湘南鷹取の開発地域は、現在の湘南鷹取町1～6丁目にあたり、2丁目、4～6丁目は建築協定が締結されている。建築協定の内容によると、開発時の区画の変更禁止や敷地細分化の禁止が中心である。こうした規制も、建築協定期限切れの際、協定継続や地区計画への移行など、住環境をいかに保全していけるかが課題である。一方、1丁目は、開発時期が現在の都市計画法制定より古く、現在でも都市計画法による一般的な制限以外の規制がないため、近年では敷地の売買に伴う細分化、増築や建替による住宅規模の拡大などの建築行為が行われ、住環境の悪化が周辺住民から指摘されている。
- 6) 近年、通勤限界に立地する住宅地での空家化傾向が報告されている。
- 7) 建築協定や地区計画制度によって最低敷地規模の制限を課している例もある。

<参考文献>

- 1) 小川信子、三宅（松本）暢子（日本生活学会編）：生活歴と住居、生活学、第5冊、pp.63～97、ドメス出版、1979.12
- 2) 松本暢子：既成市街地における高齢者の地域の実態と居住類

型に関する研究、学位論文（東京都立大学）、1986

- 3) (財)関西情報センター：通世代的視点からみた住宅資産形成の展望－住宅資産の世代間継承過程に着目して－、総合研究開発機構、1983.9
- 4) 松本暢子：家族の住生活史にみる「山の手」ライフスタイルの構築と郊外の開発、日本生活学会生活学論叢、Vol. 3、pp.107～118、日本生活学会、1998.9
- 5) 松本暢子：東京山の手住宅地における戸建住宅の更新と居住の継続性に関する研究－世田谷区梅ヶ丘地区におけるケーススタディー、都市計画論文集、No.35、pp.343～348、日本都市計画学会、2000.10
- 6) 松本暢子：東京都心および隣接地域における高齢者の居住実態と居住の継承に関する研究(2)－家族の居住形態の変化と住宅需要の地域比較－、住宅総合研究財団研究年報、No.22、pp.277～286、1996.3
- 7) 藤井多希子：インナーサブurbにおける高齢者の家族関係と近隣ネットワーク－世田谷区梅ヶ丘地区のケーススタディー、慶應義塾大学大学院修士論文、1999
- 8) 松本暢子：東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究－墨田区東向島地域における最近10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況変化－：都市計画論文集、No.29、pp.445～450、日本都市計画学会、1994.10
- 9) 松本暢子、横溝祥子：居住者の住環境保全に対する意識に関する考察－湘南鷹取地区における居住者調査の分析－、大妻女子大学紀要 社会情報系 社会情報学研究、No.9、pp.89～101、2000.12
- 10) 三浦展：「家族と郊外」の社会学、PHP研究所、1995.9
 - ・ 佐藤滋：まちづくりの科学、鹿島出版会、1999.9
 - ・ 三船康道、まちづくりコラボレーション：まちづくりの近未来像、学芸出版社、2001.6
 - ・ 森本信明：暮らし・住まい－大都市の戸建住宅に住まう－、(財)日本統計協会、2001.11