

東京の既成市街地における宅地・住宅の更新の評価に関する研究

―戸建住宅地における過去30年間の住宅と家族の変化の分析―

主査 松本 暢子*1
委員 鈴木 佐代*2, 小川 美由紀*3

本研究は、戸建住宅が主流の既成市街地における住宅更新について分析している。その結果、当該地区では①家族の居住状況に応じた建替えが更新の主流であるものの、近年では家族による居住継承が難しくなっている、②相続による敷地分割・住宅建築が行われている、③敷地の細分化が進んでおり、敷地が集約されることはない、④指定建ぺい率および容積率の充足度が上昇している、⑤敷地形状、道路等が大きく変化しない、を示した。1 年間に 2%程度の個別の住宅更新が行われている。しかしそれらが集積しても必ずしも良好な住環境をもたらしている訳でない。良好な住環境の形成には、建築行為の誘導や維持管理への対応が課題であることを指摘した。

キーワード : 1)戸建住宅地, 2)住宅継承, 3)住宅更新, 4)家族居住形態, 5)建築計画概要書, 6)建替え

Studies on the evaluation of the update of residential housing in built-up areas of Tokyo

―Analysis of housing inheritance of the past 30 years in detached residential area―

Ch. Matsumoto Nobuko
Mem. Suzuki Sayo, Ogawa Miyuki

In this study, I was analyzed the renewal of the houses at built-up area where detached house is majority. As a result, the major renewal was appropriated the living affairs of family. Recently, the inherited living by family would be difficultly. And, home building and site division by inheritance have been conducted. And, home building and site division by inheritance have been conducted. As a conclusion, there are 2% individual renewals for a year, but, if these cases gathered, good residential environment is not always formed. The agenda are the derivation of constructing and correspondence to the operation and maintenance.

1. はじめに

1.1 研究の背景および目的

本研究は、1982-83 年東京都杉並区松の木地区、1993-94 年に世田谷区梅ヶ丘地区で実施した高齢者の居住に関する調査をもとに、専用户建住宅が主流の既成市街地のこの間の 30 年余の変化を検討するものである。

1982-83 年調査では土地・住宅の保有を介して居住の世代間継承が行なわれており、増改築や建替えによる居住環境の悪化が懸念されることを示した¹。さらに、1993-94 年の「家族と住まいについての調査」では、住民基本台帳（以下、住民票）、建築計画概要書、居住する高齢者に対するアンケート調査、ヒアリング調査を実施した。その結果、居住者の高齢化が進行しており、同居・別居の選択が世代間の宅地・住宅の継承を規定すること、子世代の別居住宅の取得によって継承の困難さが増していることを指摘している²。この間、梅ヶ丘地域を対象として 1983 年から 1994 年の居住世帯と住宅更新につい

て、住民票および建築計画概要書を用いた分析を行い、地域人口の維持と住宅更新の関係を示した³。

そこで本稿では、梅ヶ丘地域を対象に、山の手の戸建て住宅地に住み続けている家族に注目し、住み続けることを可能とする条件を明らかにすることを目的としている。また、居住する高齢者へのアンケート調査（1994年）より約20年を経ており、その間の世代交代や家族の居住継承に関わる事情を把握し、①宅地・住宅がどのように継承されたかの実態を把握し、②継承されたことによる住生活および住環境上の影響を明らかにするとともに、その評価を行うものである。

とりわけ、宅地および住宅の変化と家族の住生活の関係を詳細に把握することによって、この 30 年余の東京山の手の戸建住宅およびそれで構成される住宅地の住環境の変化および向上がいかに成されたか、今後の住宅の継承および住環境整備における課題と方向性を示す基礎的知見を得ることを目的としている。

*1 大妻女子大学社会情報学部 教授

*2 福岡教育大学教育学部 教授

*3 八王子市都市政策研究所 専門研究員

1.2 本研究の位置づけ

本研究の特色は、世田谷区梅ヶ丘地区を対象とし、第一に1975年、1992年、2000年、2011年の住宅地図を用いた変化の把握を行う。第二に、同地区での1983年調査、1993-94年調査の住民票、建築計画概要書データおよび、居住する高齢者へのアンケート調査（1994年）等のデータを統合することで、その変化の要因や関係を明らかにしようとする点にある。とりわけ、過去の調査データと、現在のデータとの連続性をもった分析を行い、ライフコースと住宅・住環境の関連を地区単位で把握することに意義が大きいと考えている。

これまで、居住継承と土地・住宅の保有についての既存研究の蓄積は多く⁴、その動向は注目されている。また、戸建住宅の建替えを対象とした研究⁵では、建築計画概要書の分析による建築行為の傾向を把握する研究や住宅・土地統計の分析による研究、敷地単位で空間改変を分析する研究などが行われ、こうした個別更新の住環境への影響が空間改変と居住者の移動にみられる点が指摘されている。そこで、本研究でもこうした住環境への影響を把握するとともに、家族による居住継承との関係を軸として戸建住宅の更新のメカニズムを明らかにし、住宅市街地における居住継承の意義とその条件を考察することを目的とする。

2. 研究の方法

2.1 調査対象地域の概要（表2-1）

調査対象地域である世田谷区梅ヶ丘2丁目は、北沢地域の中央南部に位置し（図2-1）、現在、専有戸建住宅が主流の住宅地となっている⁶。戦前までは農家が10軒ほどの畑地が広がる静かで緑の多い土地であった。その後、小田急線の開通（1934年）に伴い、徐々に人口が増えていった。戦中は疎開などで人口の減少が見られたものの、昭和24（1949）年頃から再び人口が増加し、住宅建築が盛んに行われ、1970年頃には農地は見られず、1986年に世田谷区が実施した調査⁷において、一般的な東京山の手の住宅地と位置付けられ調査対象とされている。

2012年現在、760棟の住宅等が建ち並ぶ当地域では毎年、15件前後の建築物の建築更新が継続的に行われている⁸。一方、市街化が活発化して約60年が経過し、高度成長期までに建築された住宅の更新期を経て、住宅の老朽化とともに更なる更新が生じている。現在、当該地域は第一種低層住宅専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）に指定されている⁹。なお、2003年に「区役所周辺地区 地区街づくり計画」が、翌年「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」が策定され、調査対象地域が広域避難場所外周地区として指定された。特別な規制が付加されたわけではなく、建築の不燃化推進、事前相談による誘導が行われ、道路整備が実施された¹⁰。

梅ヶ丘2丁目の人口の推移をみると、2012年8月現在3193人（住民票）である。1980年以降で最も多く、この間に多少の人口の増減はみられるものの、3000人前後を保っている。また、世帯数（図2-2）は、増減を繰り返しつつ上昇傾向にある。平均世帯人員数をみると、徐々に減少し、2005年には2.09人となった。世帯分離の進行、子どもの独立に加え、転入世帯が小規模であるといえる。

表2-1 調査対象地区（世田谷区梅ヶ丘2丁目）の概要

	1985年	1994年	2012年	増減
地区面積	20ha	20ha	20ha	—
建築数	776棟	748棟	760棟	-16棟
新規建築数	16棟/年	14.8棟/年	15.0棟/年	-1.0棟/年
世帯数	1230世帯	1247世帯	1623世帯	+393世帯
人口	2843人	2848人	3262人	+419人
人口密度	142.9人/ha	142.4人/ha	163.1人/ha	+20.2人/ha
高齢者率	11.20%	15.30%	20.60%	↑9.4%

（注）建築数（棟数）は、ゼンリン社製住宅地図による。新規建築数は建築計画概要書の集計による。地区面積、人口、世帯数は、国勢調査（1985）および住民基本台帳による。



図2-1 調査対象地域の位置

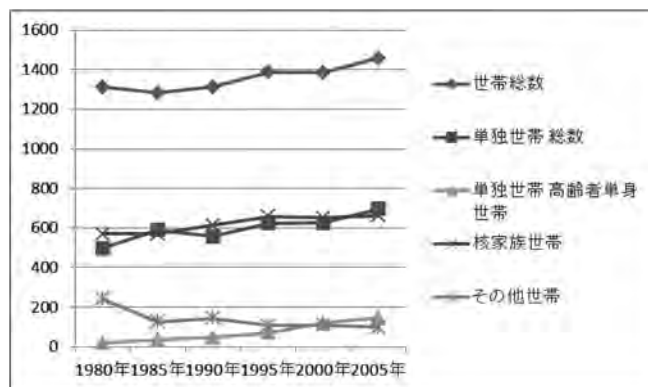


図2-2 梅ヶ丘地域の世帯の変化（国勢調査）

2.2 研究の方法および調査の概要

本研究は、世田谷区梅ヶ丘地域を対象として、30年余の推移と変化を明らかにし、その要因およびその影響を考察するため、以下の調査を行った。

（1）ゼンリン社製住宅地図による変化を、①住宅形状、②表札姓名により把握する。住宅地図は1975/1992、1992/2000、2000/2011年の比較を分析する（3章）。

(2) 建築計画概要書（1989 年～2012 年 8 月まで）を入手し、近年の対象地域内での建築行為を把握する（4 章）。

(3) 住民基本台帳の入手および分析による現居住者の把握を行う。現居住者の実態を把握するとともに、前回調査時（1994 年）の居住者データとの照合を行う（5 章）。

(4) 以上の 30 年余の変化についての分析を統合するため、①家族の居住に関するケースの分析、②対象地域の住環境について、その変化および変化の要因を敷地単位で整理する（6 章）。

(5) 調査結果をもとに、調査対象地域におけるこの 30 年余の変化についての評価を行い、東京の山の手の戸建住宅地の住宅・住宅地の更新と家族の居住の継承の実態と、住み続けることの効用について明らかとする（7 章）。

3. 1975 年以降の住宅と家族の変化

第 3 章では、ゼンリン社製の住宅地図 1975、1992、2000、2011 年版を用いて、36 年間の建物および居住者（姓）の変化を敷地単位で把握し、分析する。

3.1 住宅地図による分析

表 3-1 に住宅地図の記載による住居系建物数を示す。1975 年以降住居系建物が主流であり、特に戸建住宅が依然として 70%を占めている。1975 年-1992 年、1992 年-2011 年の住宅地図の照合を行った結果¹¹、表 3-2 のとおり、①居住継続（変化なし）、②自己建替え（居住者の姓の変化はなく、建物が変化した敷地）、③新規入居（居住者の姓が変化した、建物変化のない敷地）、④再開発（居住者および建物の変化あり）の 4 タイプに分類された¹²。この他に、居住者等の記載のない建物を⑤空き家と分類した図 3-1 と図 3-2 を示す。

1975 年からの 36 年間、建物および居住者名が同一であったのは、8 件（1.05%）にすぎない。残りは、建物か居住者名のいずれかが変わっている。建物の変化がないのは、前述の 8 件と新規入居の 2 件の計 10 件にすぎず、多くの建物が建替えられている¹³。そのうち、自己住宅の建替えが 209 件（27.5%）となっている。従って 36 年間で居住継承と推定されるのは、前述の 8 件と自己建替えの 217 件で、全体の 28.55%となる¹⁴。

こうした変化を、1992 年以前とそれ以降に分けてみると、その類型件数比が大きく変わっている（表 3-3）。しかし、家族が継続して居住している割合（自己建替えを含む）は 53.89%、52.52%と 5 割強で、20 年単位でみると半数以上で家族が住み続けている。1975-1992 年で建替えが多かったのは、高度経済成長期に建てられた住宅の建替え時期にあったからといえ、その後 20 年余では建物は現状維持となっている。敷地単位でみた件数は 655 件から 760 件へ 16.0%増で、敷地の分割が明らかである。特に、1985 年には 776 件（表 2-1）と、自己建替えが多

表 3-1 住宅地図による住居系建物数（単位：棟）

	共同住宅		店舗等併用 （一部住宅を		戸建住宅		計	
	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
2011年	121	15.9	45	5.9	561	73.8	727	95.7*
2000年	107	15.8	40	5.9	531	78.3	678	100
1992年	108	16.2	48	7.2	509	76.5	665	100
1975年	53	10.5	45	8.9	407	80.6	505	100

*付属建物、住居系以外の建物33件を除いている。

表 3-2 1975～2011 年の変化・住宅更新プロセス

変化の有無	居住者	建物	1975- 2011年	割合
居住継承	同一	同一	8	1.05
自己建替	同一	変化	209	27.5
新規入居	変化	同一	509	66.97
再開発	変化	変化		
空き家	—	—	34	4.47
計			760(件)	100%

凡例(図 3-1,3-2)

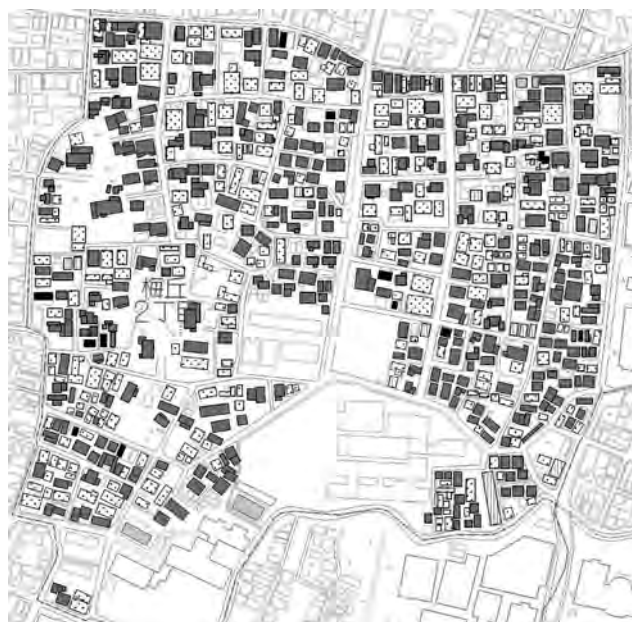
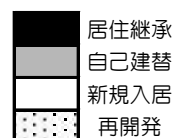


図 3-1 1975-1992 年の家族・建物の変化

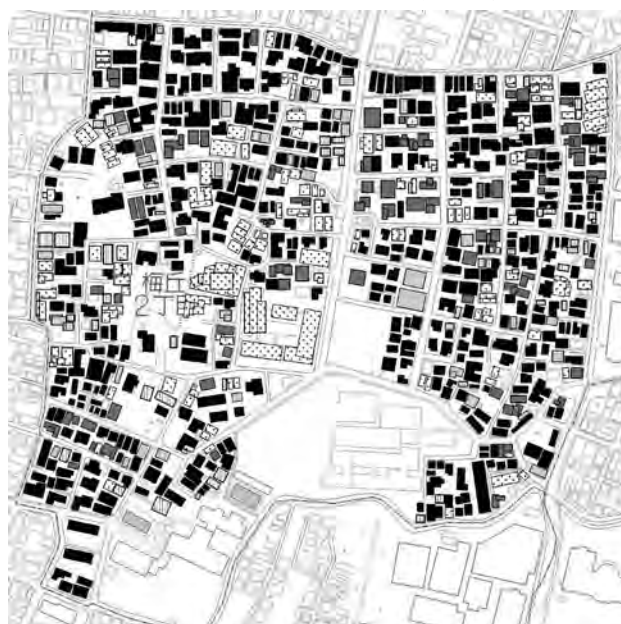


図 3-2 1992 年-2011 年の家族・建物の変化

表 3-3 1975 年-2011 年の変化の類型別件数の割合

	継続居住	自己建替え	新規入居	再開発	空き家	計
1975→1992年	12	341	2	288	12	655(件)
	1.83	52.06	0.31	43.97	1.83	100%
1992→2000年	433	55	85	119	9	701(件)
	61.77	7.85	12.13	16.98	1.28	100%
2000→2011年	457	80	62	127	34	760(件)
	60.13	10.53	8.16	16.71	4.47	100%

く行われている。

一方、1992-2000 年や 2000-2011 年では①居住継続（変化なし）がそれぞれ 433 件（61.8%）、457 件（60.1%）と多い（表 3-3）。この期間は居住者、建物の変動があまりみられず、それまでの時期に比べて自己建替えは少ない。建物は変化がなく、居住者が新規入居する例はどの時期も比較的少ない。しかし近年ではこうした中古住宅への入居例（③）がやや増加する傾向がみえる。

④再開発（居住者、建物ともに変化あり）は、どの時期でも居住継承例に次いで多く、20%弱を占めている。戸建住宅の更新後は戸建住宅であることが多く、賃貸住宅の更新後は賃貸住宅であることが多い傾向にある。また、⑤空き家が増加する傾向が近年、顕著であり、自己建替えが少ないことから、老朽化の進んだ住宅の空き家化が進行している。空き家率は、住宅地図の記載をもとにしているため、実際にはこれ以上と思われる。

3.2 建物の変化のあった敷地

建物の変化のあった敷地を取り出して、変化のパターンを検討した。自己建替えと再開発に分類された敷地について、敷地単位での検討を行った。建物変化の事例中、敷地形状の変化を検討し、その有無別に事例を分類した結果、自己建替えは 209 例であった（表 3-4）。

敷地形状に変化のない場合、自己建替えのほかは賃貸アパートなどの建替例、商店の建替え・用途複合化であった。従前は木質アパートが集約されて不燃化建築物で 3、4 階建てに建替えられているほか、戸建住宅となった例もある。また、敷地の大きい社宅・社員寮の建替えが行われ、分譲マンションなどの共同住宅となっているものの、敷地形状の変化したのは 2 事例にすぎない。この 2 事例は、大規模土地所有者の敷地であり、建替えに伴う敷地の整理がなされている¹⁵。

敷地形状が変化していない自己住宅の建替えについてみると、建物が大規模化（高容積化）し、住宅周りの空地が減少している。図 3-3 は、変化の大きかった街区の例である。1975 年から現在まで変わらない建物は存在しない。1975 年と 1992 年での変化が大きく、1992 年と 2011 年では更新が行われていない建物もある。宅建業者へのヒアリングによると、以前は二世帯住宅への建替えが多かったが、近年では 2 戸の戸建住宅とするほか、二世帯住宅を一世帯用に建て替える例もある。

一方、敷地形状に変化のあった事例の中には敷地規模が明らかに拡大したものは賃貸住宅の建替えの 2 件であった。1975 年時点の建物数が 594 件に対し、2011 年では 760 件となっていることから、敷地の分割が行われていることが分かる¹⁶。特に、大規模敷地の所有例では、敷地の分割、整理とともに住宅が建替えられている。こうした細分化の多くは相続によるものとみられ、建売住宅（数戸の同規模の戸建住宅）へ建替えられた例もあった。賃貸住宅の建替えも進んでおり、小規模な住宅が不燃化している。宅建業者へのヒアリングによると、近年は耐震に問題がある住宅やバリアフリー工事を含めた大規模なリフォーム例が散見される。いずれの場合も、従前よりも高容積化しており、建ぺい率も上昇している。

また、防災街区整備地区計画に関わる道路拡幅・整備が一部で行われ、その沿道の敷地でこの 20 年間に 6 例の建替えが行われている¹⁷。都市計画決定された地区計画の規制内容を検討したが、道路拡幅以外では面的な都市計画事業等が行われたわけではなく、各敷地での更新への影響は軽微と考えられる。大規模な敷地では土地利用が見直され、自己住宅の建替えや駐車場、賃貸住宅等の建築例がみられるが、その場合でも道路形状は従前のまま湾曲し、不整形な敷地、細分化すると接道が困難な（利用が限られる）敷地が残っている。

近年の人口の増加の背景には、①規模の大きい分譲マンション、②不燃化された賃貸共同住宅、③小規模戸建住宅の増加が挙げられ、こうした新築住宅の供給が若年人口の増加をもたらしていると考えられる。しかし、若年人口の増加で地区の高齢率率が抑制されているものの、高齢人口数は増加している。

表 3-4 建物変化にみる建替えパターン

建物変化	敷地変化	事例(要因)
あり(716件)	なし	自己建替え
	なし	その他(賃貸アパートの建替え・商店等の建替え等)
	あり(拡大)	賃貸住宅の集約・敷地の整理
	あり(縮小)	分割

建物変化
なし

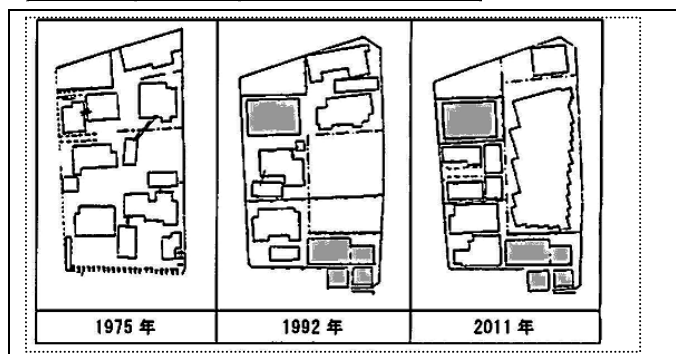


図 3-3 街区単位でみた建物の変化の例

4. 25年間の建築行為の把握と分析

第4章では、この地域における1989年度から2012年度までの24年間の建築行為を、建築計画概要書により把握し、容積率、敷地面積、延べ床面積、3階建て件数に着目して、地域の特性変化について分析する。なお、年度により建築件数の多寡があることから、4.2以降では、3年毎に8期にまとめ、24年間を分析することとした。

4.1 建築更新件数

この地域における1989年度から2012年度までの24年間の住宅の建築更新件数は、合計で376件であった。そのうち、住宅に該当しない学校、寺院、及び、詳細不明な建物を除き、356件を今回の分析の対象とした。各年度の件数は図4-1の通りであり、建築更新件数は減少傾向にある。1年間に15.7件の建築行為が行われており、建築行為の主流は戸建住宅建築である。特に近年、共同住宅建築が減り、戸建住宅が主流である。更新件数は、2012年現在760棟の建物数に対して2.06%で、1985年の2.06%とほぼ同じ水準で、1994年1.97%より活発となっている(表2-1)。

4.2 敷地面積の変化

24年間を通じて最も件数の集中した敷地面積は、121㎡～160㎡で、合計65件あった。そこで、121㎡～160㎡を中心として敷地面積を11の区分に分けグラフ化した(図4-2)。1989～1991年度では、120㎡を超える件数の割合が80%を占めたが、年度を追うごとに敷地面積は縮小し、特に1995年度から2003年度にかけては、その減少が目立つ。また、2010～2012年度で、縮小傾向がさらに顕著であった。その結果、1989～1991年度の120㎡以下と120㎡を超える件数の割合とが、2010～2012年度では逆転していることが判る。24年間における敷地面積の狭小化傾向は明らかである。

4.3 延べ床面積の変化

延べ床面積をみると、24年間を通じて最も件数の多いのは101㎡～120㎡(合計78件)であるものの、件数の分布から121㎡～150㎡を中心として、10区分した図4-3を示す。1989～1991年度では、120㎡を超える延べ床面積の割合は全体の74%であったが、年度を追う毎に120㎡を超える延べ床面積の割合は下がる。特に、1998年度から2003年度まで、その減少が顕著であり、120㎡を超える割合が42%まで減少している。これは300㎡を超える件数の割合が大きく下がったこと、101㎡～120㎡の割合が増加したことが影響している。全体として延べ床面積の狭小化の傾向は明らかである。

4.4 容積率の変化

24年間を通じて最も件数の多い容積率は101～120%で、

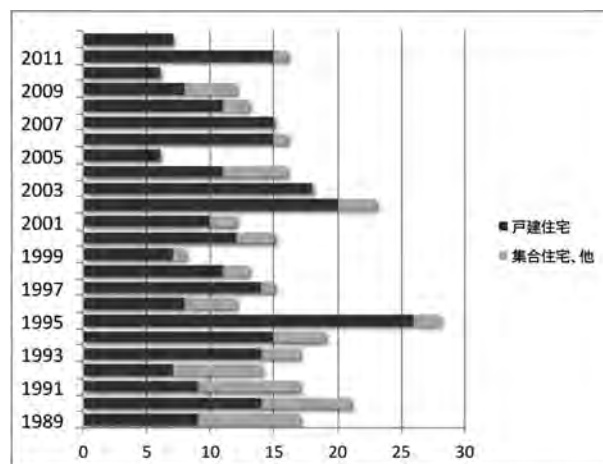


図4-1 各年度別建築更新件数

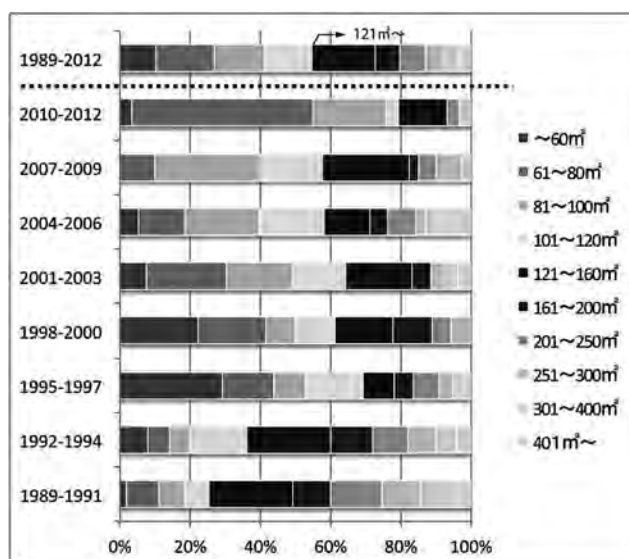


図4-2 年度別(3年度毎)敷地面積

* 最上段は1989～2012年度(25年間)

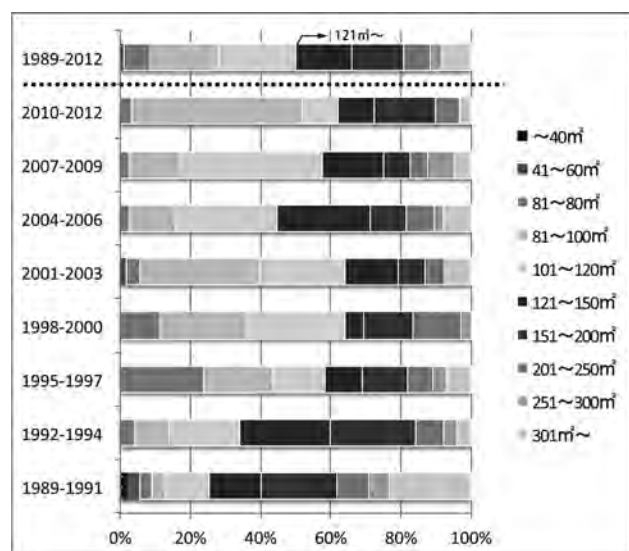


図4-3 年度別年度別(3年度毎)延べ床面積

* 最上段は1989～2012年度(25年間)

合計121件あった。そこで、本稿では101%～120%を中心として容積率を8区分し、グラフ化した（図4-4）。1989～1991年度では、100%を超える容積率の件数の割合が67%を占める。続く1992～1994年度では、100%を超える容積率の割合は52%と下がるものの、1995～1997年度では、100%を超える容積率の件数の割合は上昇して78%を占めるなど、ばらつきが認められる。しかし、1989年度から2012年度を通してみれば、容積率は概して上昇傾向にあり、平成22～24年度では100%を超える容積率の件数の割合が86%を占める。なお、1995年度から2000年度にかけて150～200%の容積率の件数の割合が特に上昇しているのは、この時期に150%を超える容積率の件数の割合が増加したことによる。概して設定容積率（150%または200%）の上限まで使って住宅を更新する傾向、すなわち高容積化が顕著である。

4.5 3階建て件数の変化

階数の変化について、図4-5は件数、図4-6は割合で表している。この地域では2階建ておよび3階建てが中心であるものの、経年変化を見ると、2階建ての件数が減少傾向であることが判る。1989～1991年度は85%、1992～1994年度は100%近くが2階建てで建築された。しかし、1995～1997年度になると2階建てと3階建ての件数が拮抗している。この時期に建てられた3階建ての詳細を見ると、例えば1997年度では、建築主が個人ではなく株式会社であるケースが半数を占める（8件中4件）。これらは敷地面積、建築面積、容積率が相似であることから所謂ミニ開発と考えられる。この後、3階建ては全体の一定程度の割合を占めている。一方、2階建ての割合は一時的に回復するものの、24年間を通じて件数が減少している。この地区では、敷地規模および延床面積の狭小とともに、それを補うように3階建て化が起っていると考えられる。

4.6 小活

世田谷区梅ヶ丘2丁目における1989年～2012年度の建築行為をまとめると、敷地面積、延床面積は狭小傾向の一方、3階建ての増加や高容積化が顕著である。すなわち、敷地面積の狭小化傾向への対応として3階建てが登場している。現地調査では、1階に駐車場、2階に開口部の大きい居室（居間とみられる）がある住宅がみられた。また、3階建てを選択しても敷地面積が狭小化しており、延床面積の狭小化が生じている。総じてこの地域では、建て詰まりが進む傾向にあり、更新された住宅では日照や通風、プライバシーの確保を求めると3階建て住宅が採用されることが認められた。表4-1には、調査対象のうち住宅の平均規模等を示す。

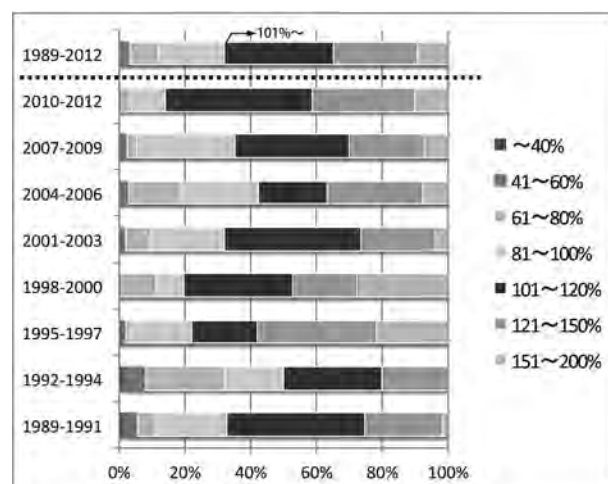


図4-4 年度別（3年度毎）容積率

* 最上段は1989～2012年度（25年間）

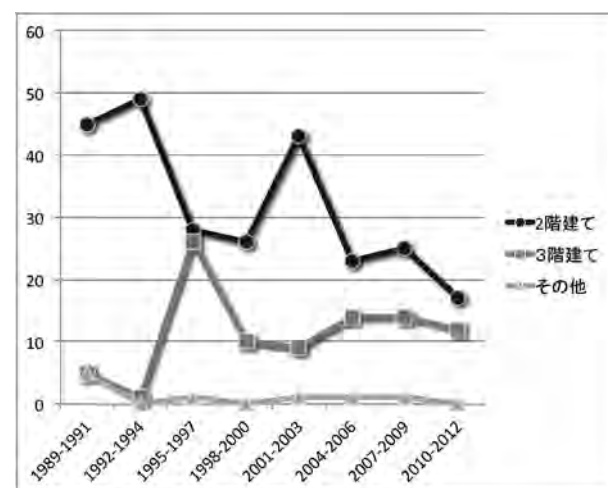


図4-5 年度別（3年度毎）各階数の件数

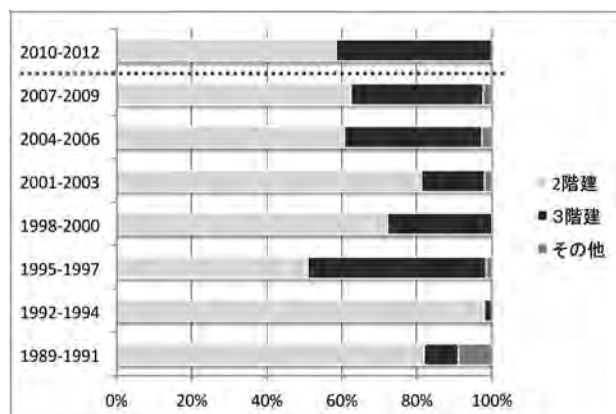


図4-6 年度別（3年度毎）各階数の割合

* 最上段は1989～2012年度

表4-1 建築された住宅の平均規模（1989～2012年）

	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
戸建専用住宅 (297)	125.25	64.63	129.96	54.52	114.07
共同住宅等 (75)	248.46	164.41	408.99	55.05	120.13

5. 居住する家族の分析

第5章では、1994年から2012年までの18年間の居住世帯の変化を住民票の分析により把握する。

5.1 居住者の移動実態

本地域の居住者の移動実態（図5-1）は、居住継続世帯層 860 人に対し、転出入世帯層（転出 1525 人、転入 2184 人）の方が多い。2012 年において居住継続世帯層は、地域人口の約 1/4 となっている。また、居住継続世帯では、転入（出生含む）（220 人）よりも、転出（死亡含む）（485 人）の方が多く、転出超過である。しかし転出入世帯層では、転入超過となっており、このことが本地域の人口増加をもたらしたと言える。

5.2 居住者の移動と人口構成

2012 年時点の居住者を移動状況別にみると、居住継続者は、60～80 歳代が多く、高齢化が進んでいる（図5-2）。居住継続世帯からの転出者は、30～40 歳代と 80 歳以上が多い。80 歳以上は高齢家族の死亡であるが、30～40 歳代は子どもの世帯分離と推測でき、同居せずに別の場所で居住する子どもがいることがわかる。また、居住継続世帯への転入者は、より若い年齢層にみられることから、継続世帯の中には子ども家族の転入や子どもの結婚・孫の誕生などにより家族が増えた世帯があることがわかる。一方、転入者は、50 歳代以下の各年齢層で半数以上を占め、年齢が若いほどその割合が多い。

2012 年の人口構成を 1994 年と比較する（図5-2）と、最も人口が多い年齢層が 20～29 歳から 40～49 歳に移動している。これはこの地域に多くみられた給与住宅や賃貸住宅が分譲マンションや戸建て住宅に建て替わり、持家層が転入したことが背景にあると考えられる。なお、本地域の 2012 年人口構成は、東京都および世田谷区とほぼ同様の構成であるが（図5-3）、ピーク値の年齢層がやや高い傾向にある。

5.3 転出入世帯層¹⁸

1994 年居住者の半数以上が 2012 年までに転出しており（図5-1）、その属性としては、20～29 歳代（1994 年年齢）の若者（図5-4）、単身世帯が多い（59.6%）（表5-1）。本地区に多くあった賃貸アパートや給与住宅に居住していた若年流動層が転出したと考えられる。「その他親族世帯」の転出は 12 例と少ない。

一方、転入層の世帯型（表5-1）は、転出世帯と同様に単身世帯が多いが、転出世帯よりも「夫婦のみ」「夫婦と子」の世帯の割合が高くなっている。分譲マンションや小規模戸建住宅の増加により核家族世帯の入居が増加したと考えられる。

	居住継続世帯の転出入層	居住継続世帯層	転出入世帯層	
1994年	485人 (16.9%)	継続居住 860人(30.0%)	転出 1525人(53.1%)	
2012年	居住継続世帯からの転出 220人(6.7%)	継続居住 860人(26.4%)	転入 2184人(67.0%)	

図5-1 調査対象地区の居住者の転出入状況

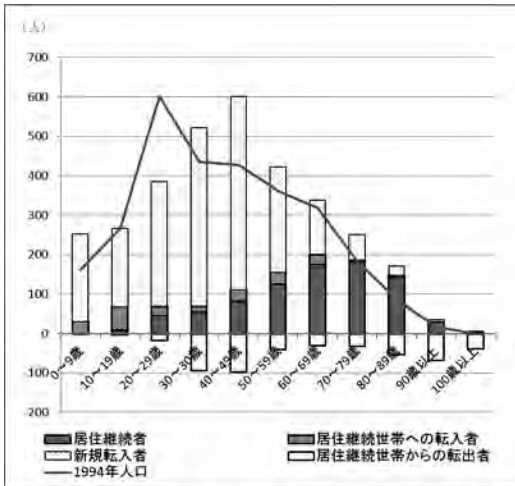


図5-2 1994年と2012年の人口構成と移動状況

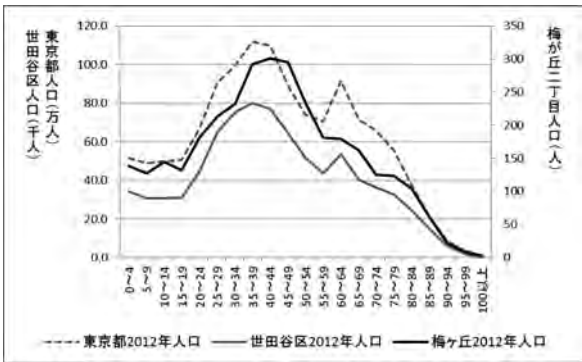


図5-3 東京都、世田谷区、調査対象地区の2012年人口構成

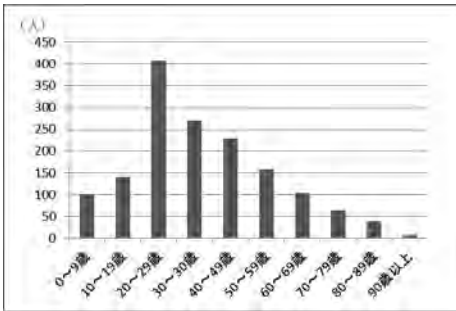


図5-4 転出者の1994年時点の年齢

表5-1 転出世帯・転入世帯の世帯型

世帯型	単身	夫婦のみ	夫婦と子	単親と子	その他親族世帯	その他・不明	総計
転出層	495	85	160	50	12	29	831(世帯)
	59.6	10.2	19.3	6.0	1.4	3.5	100(%)
転入層	554	164	296	39	24	17	1094(世帯)
	50.6	15.0	27.1	3.6	2.2	1.6	100(%)

上段:世帯数 下段:総計に占める割合

5.4 住み続ける世帯のかたち

(1) 継続居住世帯における世帯構成の変化

継続居住世帯の1994年の世帯型(表5-2)は、「夫婦と子ども」世帯が最も多く37.7%を占める。ついで三世代同居を含む「その他の親族世帯」(19.5%)である。

2012年の世帯型は、「単身」が最も多くなり28.4%である。次に多い「夫婦のみ」(19.4%)と合計すると47.8%を占める。配偶者の死亡や子どもの世帯分離により、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯が増加し、継承者がいない住宅の増加が懸念される。また、高齢化に伴い子ども家族と同居する「その他の親族世帯」の増加が予想されたが、その割合に大きな変化はみられない。

2012年の本地域の世帯構成を、東京都、世田谷区と比較してみると(表5-3)、大きな違いは見られず、本地域は一般的な住宅地であると言える。しかし、継続居住世帯に限っては、先に示したように高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯の比率が高い。また「その他の親族世帯」の割合は1994年から増加していないものの、東京都や世田谷

区よりも多いと言える。

(2) 継続居住世帯の変化パターン

1994年と2012年の世帯型を比較し、変化パターンを示したのが図5-5である。以下3タイプに分けて考察を行う。

A) 「世帯型の変化なし」

世帯型が変化しなかった世帯は164件と多い。1994年に「夫婦のみ」、「夫婦と子」、「単親と子」、「その他親族世帯」であった世帯の約3~4割は、世帯型に変化がない。これらに対して「単身」世帯は、8割以上が「単身」を継続している。高齢の単身世帯であることから、入院や高齢者施設入居の事例が含まれると考えられ、どの程度一人暮らしをしているか明らかではないが、単身世帯が他の世帯型に変化することは稀であった。

B) 「世帯型の変化あり(縮小)」

縮小変化したケースからは、「夫婦と子」→「夫婦のみ」→「単身」への変化が読み取れる。1994年に「その他親族世帯」であった世帯の場合でも、祖父母の死亡や子どもの世帯分離により「夫婦と子」、「夫婦のみ」、「単身」へと縮小した事例は少なくない。

C) 「世帯型の変化あり(拡大)」

「夫婦と子」→「その他親族世帯」、「夫婦のみ」→「夫婦と子」の規模拡大事例が見られる。「単身」に子ども家族が同居することが予想されたが、「単身」から「その他の親族世帯」への変化事例は少ない。

以上の結果より、居住継続世帯では、高齢の単身世帯と夫婦のみ世帯の増加が著しく、子ども世帯に居住継承されない住宅が少なくないと予想される。また三世代同居世帯は一定の割合を維持しているが、世帯員の転出転入によって三世代家族化する例

や子どもの独立によって三世代家族でなくなる例などもあり、同じ家族が三世代同居を継続している訳ではない。各世帯のライフステージや家族事情により三世代同居の形成および解消といった変化がみられ、その動きと住宅の更新とは関連しているものと考えられる。

表5-2 居住継続世帯の世帯型の変化(1994年→2012年)

	夫婦のみ	夫婦と子	片親と子	その他の親族世帯	単身	その他	総計(%)
1994年	16.6	37.7	6.3	19.5	13.7	6.3	100.0
2012年	夫婦のみ(非高齢) 2.6 夫婦のみ(高齢) 16.8	17.3	8.4	17.8	単身(非高齢) 10.6 単身(高齢) 17.8	8.7	100.0

表5-3 東京都、世田谷区、調査対象地区の2012年の世帯構成

	夫婦のみ(非高齢)	夫婦のみ(高齢)	夫婦と子	単親と子	その他の親族世帯	単独世帯(非高齢)	単独世帯(高齢)	非親族世帯	総計(%)
東京都	9.4	7.6	23.8	7.6	4.4	36.2	9.8	1.3	100.0
世田谷区	9.7	6.8	22.8	6.5	3.4	40.8	9.0	1.1	100.0
梅ヶ丘2丁目	9.5	7.0	26.1	6.1	4.2	37.5	8.5	1.0	100.0

資料: H22 国勢調査結果による

<2012年世帯型> (縮小変化)			←	<1994年世帯型> (2012年変化なし)			→	<2012年の世帯型> (拡大変化)		
(件数)	(%)			(件数)	(%)			(件数)	(%)	
単身	21	30.4	←	夫婦のみ(N=69) ↓ 夫婦のみ継続	27	39.1	→	その他の親族世帯	11	15.9
								夫婦と子ども	8	11.6
								片親と子ども	0	0.0
夫婦のみ	39	24.8	←	夫婦と子ども(N=157) ↓ 夫婦と子ども継続	50	31.8	→	その他の親族世帯	23	14.6
単身	25	15.9								
片親と子ども	19	12.1								
単身	13	50.0	←	片親と子ども(N=26) ↓ 片親と子ども継続	8	30.8	→	その他の親族世帯	3	11.5
								夫婦のみ	0	0.0
夫婦のみ	13	16.0	←	その他の親族世帯(N=81) ↓				夫婦と子ども	0	0.0
夫婦と子ども	12	14.8								
片親と子ども	6	7.4		その他の親族世帯継続	32	39.5				
単身	7	8.6								
				単身(N=57) ↓			→	その他の親族世帯	4	7.0
				単身世帯継続	47	82.5		片親と子ども	2	3.5
								夫婦のみ	1	1.8
								夫婦と子ども	0	0.0
縮小変化 計	155	39.7		変化なし 計	164	42.1		拡大変化 計	52	13.3
* 世帯型が「その他」の事例を除外しているため、合計は100%にならない										

図5-5 継続居住世帯の世帯型の変化パターン(1994年→2012年)

6. 家族と住宅の変化の関係

6.1 家族と住宅の変化の関係

居住継続世帯の、家族と住宅の変化については、住宅所有関係や敷地・住戸規模が明らかな1994年調査世帯を分析対象とした。表6-1に、住宅更新を行った特徴的な事例を示す。住宅更新は、2世代同居など家族人数が多い世帯で行われている（No.1～4）。No.1、No.2は、子ども家族が同居した事例である。No.1は建替えにより住戸規模が拡大し、No.2は二世帯住宅ではなく3階建て2棟に建替えている。No.3は、1994年当時は三世帯同居であったが、祖父が死亡し相続により敷地分割が行われたと推測される。No.4は、親子二世帯の同居を継続する世帯の建替え事例である。一方、単身や夫婦のみの高齢世帯での住宅更新は非常に少ない。No.5、No.6は、夫婦のみ世帯から単身世帯に変化した世帯の、数少ない住宅更新事例である。No.6は、道路拡幅・整備が住宅更新の契機となったと思われるが、3世帯が居住する3階建てに建替えている。またNo.7は、自宅の更新は行っていないが、敷地内の賃貸アパートが戸建住宅に建て替わっている。これらのケースは、住民票上は単身世帯であるが、子ども家族との隣居をうかがわせる事例である。

6.2 世代継承と空き家化

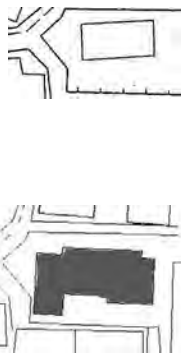
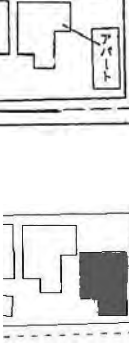
高齢化する家族と住宅の変化の関係は、①世代を超えた居住継承タイプと、②高齢居住者の転出によって空き家化するタイプに大きく二分されている。

①居住継承タイプ：更新された多くの住宅には親子の二世帯が同居している。居住が継承される場合、住み続ける家族による住宅更新が行われていると考えられる。同居して住み続けるためには、居住状態の改善が必要で、建替えの契機となろう。調査対象地域の住宅規模は世田谷区平均よりもやや広い程度であるが、利便性が高い、取得するには地価が高い、低層戸建住宅地としての環境は比較的良好に安定している。そのため同居用の二世帯住宅が以前は建築されたが、近年は二世帯住宅を一世帯用に改築、あるいは建替えの事例もみられ、より広い居住面積が求められているといえよう。さらに当該地域の居住継承の背景には、借地（旧法）が多いことが挙げられる¹⁹。敷地に規模にもよるが、一般の自己建替えでは2度の引越を伴うため、買換えも少なくない。ただし、対象地域では借地なので自己建替えが多くなっている²⁰。

②空き家化タイプ：高齢者のみの場合は更新例が少なく、居住の継承がなされない場合は更新が行われにくいと考えられる。対象地域は、高学歴・高所得の居住者の住宅地であり、「子どもは同居しない、別居して住宅取得する」ことが多く、同地での居住継承、すなわち再び戻って同居する動機が希薄である。そのため、居住継承されない住宅は高齢世帯のみの老朽住宅となり、いずれ空き家化し売買・細分化される可能性が高いといえる。

このほか、敷地分割、細分化された敷地への住宅建築がみられた。その中には相続などを機に敷地が処分され新規の住宅建築が行われることも確認された²⁰。

表6-1 家族と住宅の変化パターンの例（敷地・住宅に変化があったケース）

	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6
家族構成 1994年*	父	父母	父、子夫婦、孫	父、子夫婦	父母	父母
2012年*	父、子夫婦、孫	父母、子夫婦、孫	子夫婦	父、子夫婦	母	母
敷地・住宅 1994年**						
敷地面積(m ²)	297.0	264.0	384.2	495.0	231.0	346.5
住宅延床面積(m ²)	198.0	178.2	186.8	141.9	151.8	118.8
敷地住宅所有関係	持地持家	持地持家	借地持家	持地持家	借地持家	持地持家
住宅の変化 上段:1992年地図 下段:2012年地図						
	・子ども家族が転入 ・建て替えにより規模拡大	・子ども家族が転入 ・3階建て2棟に建て替え	・父親が死亡し、世代 替わりした ・敷地分割し建て替え	・2世代同居世帯で、 世帯構成は変化して いない ・建て替えにより建物 形状変化	・配偶者死亡により高齢 単身世帯となる ・道路拡幅・整備により ・敷地面積が縮小 ・3階建てに建て替え、3 世帯が居住する	・配偶者死亡により高齢 単身世帯となる ・自宅は建て替えてい ないが、敷地内のアパ ートが戸建住宅に建て 替わっている

* 1994年、2012年の家族構成は住民票による

** 敷地面積、住宅延べ床面積、所有関係は1994年アンケート調査による

7. 結論 ―住宅建替え・土地利用の変化と居住継承―

本研究で得られた知見を整理し、30 年余の家族と住宅の変化が当該地域の住環境の形成へ与えた影響について考察する。

7.1 調査の分析より得られた知見

(1) 住宅地図の分析より得られた知見

30 年余の変化をみると、①居住継承された木造戸建住宅が 28%となっている。1992 年までの更新は、第二次世界大戦後に建てられた住宅の建替え期にあったことから活発であったが、その後の 20 年間では建替えはそう多くなかった。②用途の変化は少なく、多くが戸建→戸建、賃貸→賃貸（木賃→鉄賃）となっている。③道路形状や敷地割りの改変の事例は非常に少なく、④敷地の集約はみられず、細分化のみであった。

(2) 建築計画概要書の分析から得られた知見

対象地域の建築行為の特徴は、①高容積化（容積充足率の上昇）が顕著であること、②戸建住宅の敷地面積の狭小化、③3 階建て化が確認され、建詰まりが進行していることは明かである。同地域の一部では不燃化が誘導されているものの、木造住宅の更新の多くは木造住宅であり、不燃化が進行しているとはいえない。

(3) 住民票の分析から得られた知見

住民票をもとに分析した家族の状況は、①家族構成・世帯人数の縮小傾向が顕著であり、世帯分離や別居化が進行している。比較的住宅地として良好な地域でも、子どもに継承される敷地・住宅は限られることが確かめられた。地主層を除くと、「住宅」を購入して住み始めた家族が多くを占め、居住する土地への執着は強くない。そのため、子ども世帯が別居・住宅取得すると、空き家化する傾向が読みとれる。

7.2 得られた知見からみる居住の継承

以上の分析を統合してみると、1990 年代までの住宅更新の多くは第二次世界大戦後から高度経済成長期までに建築された住宅の建替え（自己住宅の建替え）であり、家族の世代間での居住継承と無関係でないと考えられる。しかし、近年の自己住宅の建替えは減少傾向にあり、居住の継承が難しくなっている。1994 年に実施したアンケート調査では、子どもと別居する親世代が多く回答している。今回、これらの世帯に対してヒアリング調査を実施したものの、既に存命でないか高齢であることを理由に十分な結果が得られなかった。そこで、1994 年調査の世帯に限定して分析を行った結果、近年の住宅更新例の多くは 2 世代同居などの家族人数の多い世帯であり、単身や夫婦のみの高齢世帯では住宅更新が行われていないことが確認された。

住生活総合調査（国交省平成 20 年）で、高齢の親との

住まい方の意向をみると、同居希望 18%に対し近居希望が 19.3%となっている。高齢化につれ介護等の理由から同居率が上がっている。しかし、「近居」の意向が同居を上回っており、同居による居住継承が難しいことが理解できる。とりわけ、第一に別居した子世帯の持家取得が以前よりも容易となったこと、第二に親世代の長寿命化、第三に住空間の拡大などの居住水準の向上^{xxi}が、居住継承を一層困難にしていると考えられる。

7.3 戸建住宅地における住環境の形成

居住継承される住宅は 20 年で 5 割強、36 年では 28%と流動的であり、世代を超えて住み続ける家族が多くないことを示している。こうした戸建住宅地の変化は、①高容積化、②敷地の細分化の進行に加え、道路基盤が未整備なまま、建替えが繰り返されていることが確認された。すなわち、各敷地で最適解を求めた建築が行われているものの、建替えることで住環境を向上させる循環ができていないといえる。ただし、賃貸住宅の更新は鉄賃アパート化し、更新された木造住宅は従前に比べ耐火性能等の向上が図られ、総体としての防災性は向上していると考えられる。

また、現地調査から 1 階の駐車場・2 階リビングの住宅が増加しており、狭小な敷地ほど、日照やプライバシーなどの居住環境の確保を優先した建築計画が採用され、ライフスタイルの変化に応じて住宅の居住性能を上げるものとなっている。

しかし、個々の住宅建築が隣地の建築物の状況を踏まえて最適解として建築されているため、隣地や周辺環境の変化によって、相互に影響を受けやすいものとなっている。住宅の更新が、住宅設備や耐震等の住宅性能の向上、居住水準の上昇などを動機として短い期間で行われていると考えられる。さらに、当該地域は住宅取得費が比較的高く、一低住専地域で良好な住環境であることから、住宅購入層の多くは各自のニーズを具現化する要求が高く、短期間に建替えが繰り返される傾向にある。結果として、短期間に建替えを繰り返し、住宅を長く住み継ぐようにはなっていないことが明かである。そのため、個別の建替えの集積が街区環境の向上につながるように誘導していくこと、街区単位での住環境のあり方を明確化することが必要といえる。

7.4 一般的な住宅地の評価の枠組み

分析結果にもとづき、こうした一般的な住宅地を評価する考え方について検討する。

住宅地を評価する場合、「安定的に住み続けられる住宅地」であることを評価するには、空間の安定性（ハード面）とコミュニティの安定性（ソフト面）の両面から評価すべきであろう（図 7-1）。ハード面の評価としては、

これまで、防災性能や相隣環境（日照、通風、プライバシー等）、街並み景観などの観点からの評価が蓄積されており、これらが安定的に推移することが求められる。一方、ソフト面の評価としては、居住者構成（年齢、家族構成、就労形態、社会階層）、定住状況、住宅市場での位置づけ、資産価値、居住者間の相互扶助関係、住民組織、生活関連サービス、社会的サービスなどの観点を加え、これらの安定性を評価するべきであろう。

こうしたコミュニティと空間の安定性が適切に維持されることで、安定的に住み続けられる住宅地となりうる。しかし、この安定性が一部でも損なわれると、住宅の老朽化や空き家化が生じるほか、不安定な居住層が増加すれば、秩序ある居住環境を保持できなくなる。すなわち、空間の変化が無ければ、住宅棟の老朽化・陳腐化が懸念される一方、変化が大きければ空間とコミュニティへの影響が大きく流動的な状況を生じる可能性がある。居住者構成の変化は住生活ニーズに影響を与えており、これらのニーズに応える住宅の更新が行われる。

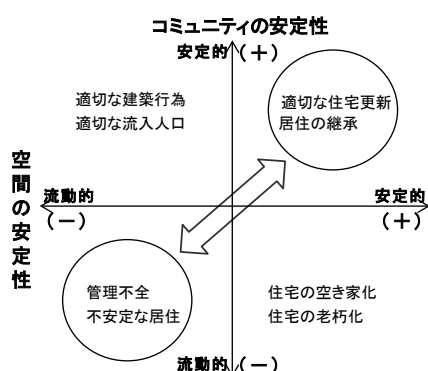


図 7-1 住宅市街地の評価の枠組

調査対象地区では、住環境とりわけ相隣環境が住宅の更新によって変化しつつも、比較的安定的に維持されていた。それは、更新の頻度が適切な範囲にあり、その多くが戸建住宅から戸建住宅への更新であり、第一種低層住居専用地域の指定の効果と考えられる。建築行為がくり返されると、必ずしも住環境が向上するとはいえず、近隣の居住者の住生活に多大の影響を与え、居住者の転出入は近隣関係を流動的とする。流動的なコミュニティでは住民間の相互扶助的な関係の構築や維持が難しい。

そのため、安定的に住み続けられる住宅地であるためには、住み続ける家族の存在が住宅・住環境（ハード面）の維持に寄与し、定住することによる近隣関係の構築、維持（ソフト面）にも貢献し、両者の安定性を担保していると考えられる。本稿では、居住の継承の例として、「自己住宅の建替え」に注目したが、持ち家であること、敷地の細分化されていることも含めて、これらの存在建が一定程度を占めることが「安定的に住み続けられる住宅地」を維持していると考えられる。しかし、居住の継承の困難さが空き家化・老朽化を招いている。そのため、

適切な建築行為と流入人口を維持するため、地域の土地利用やコミュニティのマネジメントが必要となろう。

8. おわりに

東京の山の手住宅地においては、持家の取得および維持には経済的社会的な負担が伴い、世代間継承が困難となっており、30 年間以上住み続けている家族は少数派である。従って、世代を超えて継承されるのは地主層を除くと少数（開業医、ダンス教室他自営業主）である。居住継承の条件としては、土地・住宅の安定的な保有と家族の同居が挙げられる。住戸規模は必ずしも居住継承の条件とはなっていないものの、狭小では同居するのは難しい。そのため、居住継承されにくい現状が確認された。さらに、居住が継承されるには「現住地」への何らかの拘り（動機づけ）が必要となると考えられる。職住分離の場合、多くの「住宅」は、「住む場所」としての土地・建物で、「世代を超えて住む場所」としての意義が希薄といえる。当該地域の市街化によって住み始めた居住者の多くは職住分離のライフスタイルであり、二世帯まで住み続けたものの、三世帯目に住み繋ぐことにはなっていない。相続等の問題を背景とし、居住水準の向上やライフスタイル、価値観の変化がこれまでの居住継承のあり様を変えていると考えられる。

一方、居住継承されないと空き家化が懸念され、住宅の維持管理だけの問題ではなく、周辺の住環境、コミュニティへの影響も生じている。しかし、立地条件等に恵まれた対象住宅地では新たな転入家族の受け皿となっている。実際に、戸建住宅および分譲マンション建築に伴い、若年層の転入はさかんであり、中古住宅への居住も注目されつつある。こうした建築行為は人口高齢化を抑制することとなっており、地域人口の均衡を保つために重要である。しかし、住み続けている居住者と転入する若年居住者との接点はみつからない。同居する家族の少ない現状では、高齢者層の生活支援ニーズが拡大しつつあるのに対し、そのニーズに応える支援の提供はそう多くないのが現状である。居住者間の相互扶助関係は、居住を継承するなかで培われるものであり、その醸成や生活支援サービスの提供なども、より豊かな住生活を継続するうえで不可欠となっている。

注釈

¹ 参考文献 1)

² (財)住宅総合研究財団研究助成（1994～1995 年度）を受け、「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」を行い、参考文献 3) 4) にまとめた。

³ 参考文献 2)

⁴ 参考文献 1) ほかに高齢者の保有状況を軸に分析を行

った。このほか、参考文献 10) では近年の動向を分析している。

⁵ 参考文献 11) 12) 13)

⁶ ゼンリン社製住宅地図(2011 年)によると、760 棟の建築物が記載されており、付属建屋および住居系以外の 33 棟を除く 727 棟の内、戸建住宅は 561 棟(77.2%)である。

⁷ 世田谷区都市整備参事・シヴィックプランニング研究所(1987)「世田谷区における高齢者世帯の住宅と居住に関する調査報告書」として刊行されている。その分析結果の一部は参考文献 2) として発表している。

⁸ 住宅地図(ゼンリン社)2011 年版

⁹ 梅ヶ丘 2 丁目補助幹線道路沿道の用途は第一種中高層住宅専用地域であり、建ぺい率 60%、容積率 200%に指定されている。

¹⁰ 広域避難場所外周地区として位置づけられているが、第一種低層住居専用地域における規制を踏襲している。事前相談および不燃化推進が行われている。

¹¹ 賃貸住宅および雑居ビル等の場合は、居住者の姓ではなく、賃貸住宅名や店名等の変化がなければ、同一としている。

¹² 賃貸住宅および雑居ビルなどの複合建築物の場合、居住者の姓ではなく、賃貸住宅名称やビルの名称、店名等の変化によって、集計している。

¹³ 1975 年版の住宅地図の表記、縮尺が 2011 年版の地図と大きく異なるため、形状、周辺住宅との相対的な規模・空地状況によって判断しているため、誤差がある。

¹⁴ 住宅地図に記載された情報による。姓が変わっても住み続けている例もあると思われるが、把握できていない。

¹⁵ 建物単位でみると、数棟の建物が集約されて共同住宅となっている。

¹⁶ 敷地の区画の整理が行われ、一部が駐車場や賃貸住宅が建築された事例もみられる。

¹⁷ 1992 年以前に更新が行われた住宅での建替えが行われ、多くはないものの一部では更新を促進したといえる。

¹⁸ 1994 年と 2012 年の住民票の照合による分析であるため、自然増減か社会増減かは不明である。

¹⁹ 豪徳寺の所有地のほか、数人の地主が所有する敷地が多く、地代は低廉である。

²⁰ 宅建業者へのヒアリングを 2013 年 10 月に実施し、対象地域での宅地・住宅売買の状況や近年の動向について確認した。

²¹ ヒアリングでは、当該地域の一般的な敷地では、二世帯住宅としては建築すると、住空間が狭いこと、平面計画上も制約のあることが敬遠される理由とされた。

参考文献

1) 松本暢子(1984)山の手住宅地における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について(既成市街地における高

齢者居住に関する研究 1) 日本建築学会論文報告集 第 345 号 p.131~139

2) 松本暢子(1989)既成市街地における高齢戸建て持ち家層の居住・住宅改善の状況、日本建築学会学術講演梗概集 F p.399~400

3) 松本暢子 大江守之 藤崎宏子 江上渉(1995)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(1) 住宅総合研究財団研究年報 No.21 p.265~274

4) 松本暢子 大江守之 藤崎宏子 江上渉(1996)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) 住宅総合研究財団研究年報 No.22 p.277~286

5) 松本暢子(1998)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 p.107~118

6) 鶴田真紀(1999)平成 10 年度卒業論文 世田谷区梅ヶ丘 2 丁目における建築更新の実態に関する研究 大妻女子大学卒業研究論文

7) 松本暢子(2000)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— 日本都市計画学会 都市計画論文集(34) p.343~348

8) 松本暢子(2002)戸建住宅地の変容と成熟 第 22 回住総研シンポジウム「戸建住宅地のエイジング(と再生)」

9) 小山翔子 廣内由香里 小林絵理奈 松本暢子(2013)戸建専用住宅地における住宅更新と居住家族に関する考察—東京都世田谷区梅ヶ丘における住宅更新の実態の分析—日本家政学会第 65 回大会研究発表要旨集 (2H-1)

10) 鈴木佐代(2003)ライフサイクル後半期における家族の居住関係と住宅取得行動に関する研究—東京郊外の戸建住宅地を中心として—(日本女子大学 学位論文)

11) 堺総一郎 中西正彦 中井検裕(2006)東京都心地域における敷地分割を伴う戸建住宅の発生と居住者の移住傾向に関する研究、日本都市計画学会 都市計画論文集(41) p.971~976

12) 前田享宏 森本信明(2005)東大阪市における新規戸建住宅の 2 階建化に関する研究—最近 10 年間の建築計画概要書の分析を中心として—、日本建築学会計画系論文集 第 596 号, p.155~162

13) 國分昭子 羽藤英二(2011)既成市街地住宅地の個別更新における空間改変と住環境諸要素の関係性の研究—東京都目黒区事例における敷地変容と住宅タイプ選択モデルを用いた分析—、日本都市計画学会 都市計画論文集(46) p.523~528

謝辞 ご協力いただいた居住者、宅建業協会世田谷区支部の方々、世田谷区役所に対し、記して感謝いたします。