

持続的な地域空間・環境形成に関する計画論的研究

親子世帯の居住スタイルに着目した千里ニュータウン・津雲台における事例

山崎寿一^{1*} 山口秀文^{1*} 奥彩奈^{2*}

¹ 工学研究科建築学専攻

² 工学研究科建築学専攻博士前期課程

キーワード：ニュータウン、親子世帯、同居、近居、隣居、世代交代、住宅形態

本研究は、開発から約50年経過した千里ニュータウンの津雲台地区を対象に、計画的住宅地の土地利用や住宅の変化と親子の居住動向や住宅取得との対応に着目して、住宅地と家族の居住の持続性に関する新たな知見を得ようとするものである。対象住宅地の空間変容から住宅形態の多様化の実態を明らかにし、NT内での親子関係からみた家族の居住動向を明らかにするため、入居からの家族構成の変化、住宅形態、親子世帯の同居・隣居・近居・遠居に関するヒアリング調査・分析を行った。その結果、①調査世帯の約半数が近居の形態をとっていること、②親子関係からみた5つの居住変遷のパターンが存在すること、③建替えによる集合住宅（新たな住宅ストック）が子世帯の近居先の受け皿となる側面があること、④同居・隣居・近居という居住形態が世帯構成だけでなく親世帯の住宅形態に大きく関わっていること、を明らかにした。さらに、各世帯の住宅レベルでの居住サイクルと、それらを地域で重ね合わせた近隣地域全体レベルという二つの居住サイクルを見いだせ、住区内やNTと周辺地域内、近接市内の範囲での親子関係に基づいた住民の移住（居住サイクル）が多様な住宅形態をもとに成り立っていることを指摘し、年月を経たNTにおいて、自然発生的な改変を住宅地の発展を促す変容として認識し見直すことが今後の計画的な住宅地の維持には必要であると考察した。

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

街開き以後数十年経過したニュータウンでは、初期入居世帯の高齢化が急激なものになっており、将来的に住宅地を維持していくためには地域での生活を次世代に受け継いでいくことが必要であると考えられる。次世代に受け継ぐという局面で、住民の家族関係による繋がりが重要なものとなっている。また、開発当初ほぼ均質であったニュータウンの住宅が、敷地分割されることで住宅の規模に幅が生まれ、用途変更によってマンション等の住宅ストックの供給がおこなわれることによって、新たな入居者のニーズに適応し得ると考えられる。以上の背景の中、街開きから数十年経過し成熟したニュータウンにおいて親世帯と子世帯の繋がりをきっかけとして地域を継承していくある種の循環のようなものが存在するのではないかと筆者は考える。本研究では開発から約50年を経過した千里ニュータウンの津雲台地区（研究対象については後述）を対象に、親世帯と子世帯の空間的・社会的・生活的な居住関係を明らかにするものである。ここでは、計画的住宅地の土地利用や住宅の変化と親子の居住動向や住宅取得との対応に着目して、住宅地と家族の巨樹運の持続性に関する新たな知見をえようとするものである。

1.2 研究の方法

1.2.1 対象事例の選定

本研究を進めていく上での事例を、千里ニュータウンの一部である大阪府吹田市津雲台に選定した。選定理由は以下の通りである。

- ①1962年より街開きが順次行われた日本初のニュータウンであり、入居開始から50年以上経過している。よって初期入居世帯の2代以上の世代交代があると想定され、住民の世帯構成変化や家族の動態等を長期間のスパンで考察することが可能である。
- ②日本国内で最も古いニュータウンであり、現在までの千里ニュータウンでの動態は60年代以降開発された他のニュータウンにおいても起こり得るものであり、ニュータウンの今後を示唆するものとして相応しい。
- ③千里ニュータウンの中で津雲台住区は住民の平均年齢が最も低く世代も幅広い。
- ④100坪程度の広いものから細分化されたものまで、様々な規模の戸建て住宅があること、様々な種類の集合住宅も多く建っており、住宅形態が多様である。

1.2.2 調査の方法

- ①住宅地の空間的変容の把握：過去の住宅地図（1964年～2013年）^{注1)}から現状との比較をすることによって、戸建て住宅の宅地開発による変化や建物の建て替えに伴う変化を読み取る。
- ②世代交代を伴うニュータウン内での家族の住み方の長期的な変化、現状を把握する：国勢調査等の統計情報から、住民の動

向を分析し、さらに住民からのヒアリング(35件)を通して、住区全体での住民の親子世帯の繋がりや世代交代による動向を把握する。(1回目2014年12月12日、2回目12月19日、3回目12月27日実施^{注2)})

③ニュータウンでの住民の動向のサイクルを見出す

ニュータウンでの親・子世帯の居住スタイル変容の一連の流れを把握し、各世帯の住居レベルから近隣地区全体レベルでの住民の居住サイクルを見出し、考察する。

2. 世帯構成の変化とニュータウンの変遷

2.1 日本の社会的背景と家族形態の変容

戦後、急激な産業の発達に伴い大量の労働力が都市部に必要となり、都市部における人口の流入が激化した。都市部では住宅供給を早急に増加させることが必要となり、都市部や都市近郊の郊外地域に住宅地が発達した。人口の都市部への流動化は、子が親世帯と離れた都市部へと独立して暮らすことを意味し、戦後のわが国の核家族化を促した。親・子世帯の居住関係のあり方には、同居、近居、隣居、遠居がある。本研究では、以下の様に扱う。

同居：単純な言葉の意味としては、単に家族が同一の住居に住み生活しているという状態を表しているが、ここでは、複数の親族世帯が同一の住居で暮らすこと同居として扱う。

隣居：親族世帯の敷地内もしくは隣地に、独立した住居で住むことを隣居として扱う。完全に独立した個々の住宅にそれぞれの世帯が住んでいることが前提であり、同一敷地内に住んでいる場合も隣居として扱う。集合住宅の場合は、各世帯の住戸が隣にあるときに隣居として分類する。

近居：親族世帯の近隣で別居して暮らすことを近居というが、この「近隣」の範囲の設定は研究によって様々である。本研究で扱う「近居」は、同一ニュータウン内に親族世帯が暮らしている状態を近居として扱う。また、同一ニュータウン内に加え、ニュータウンに隣接する旧集落部で暮らす場合も近居として含める。

2.2 ニュータウンの変遷と近年の問題

高度経済期以後に多く建設された大都市近郊の大規模ニュータウンは、都市部の大量な人口を受け入れ、住宅難という社会問題を克服する役割を果たすことになる。これにより、経済社会の発展を支え、質の高い住宅・まちづくりを実現してきた。しかしながら、年月を経たニュータウンには新たな問題が浮上している。スプロール的に発展した既成市街地の小規模戸建て住宅地開発とは異なり、大規模なニュータウンでは、開発当初に同世代の世帯が一斉に入居するため居住世代に偏りが生じ、入居当時の親世代の高齢化が急激なものになってしまう。その子世代については、独立しニュータウン外に流出してしまう動向にある。その結果、ニュータウン

では空き家や空き地が増加し、新たな社会問題となっている。このような状況下で、開発から街の活気を維持し、後世に継承していくことが開発から数十年経過するニュータウンにおける重要な課題である。

3. ニュータウンの時間経過による空間的変容

津雲台地区の1963年の入居開始から現在までの空間的な変容を把握するため、過去の住宅地図^{注1)}を元に津雲台全域の宅地割、建造物の変容を読み取る。そこで、津雲台の地図中に開発当初からの変容が認められる部分を図1に示した。住宅の種類別に色分けをし、さらに戸建て住宅の宅地分割が行われた宅地と建て替えが行われた箇所を色分けして示す。

(1) 戸建て住宅の分割

開発時当初は100~120坪程度の均質で比較的大きな規模の宅地が2,3,4,5,6丁目に合わせて約644戸造成されていたが、徐々に宅地分割が進み現在では分割後の40~60坪程度の宅地が103件存在する。このうち、現在2,4,6丁目を合わせた461軒の戸建て住宅のうち、分割された区画は92軒で、3,5丁目を合わせた戸建て件数201軒中27軒である。これは3,5丁目のみ建築協定による土地分割に対する規制

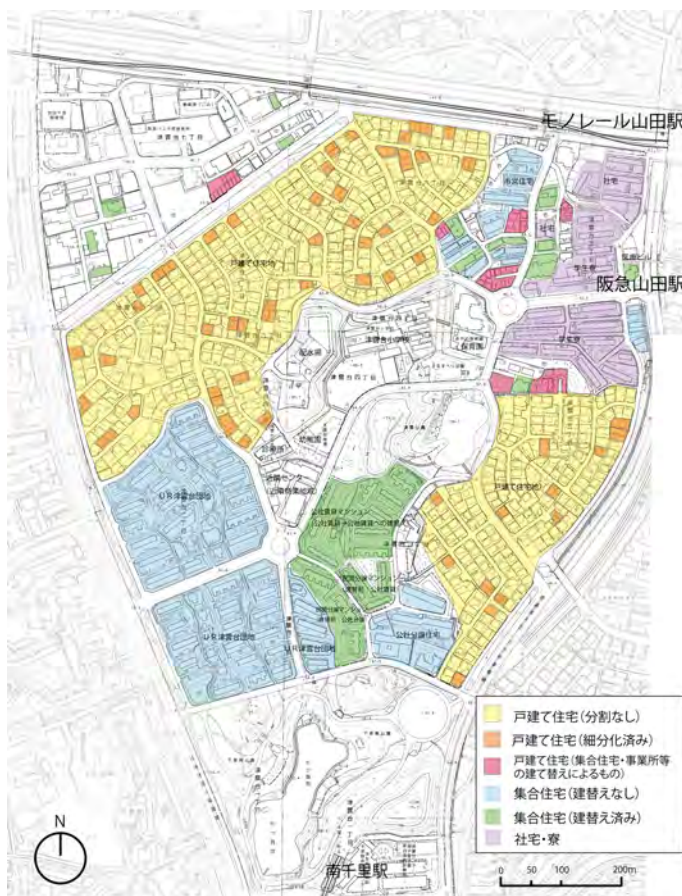


図1 住宅地の空間的変容^{注1)}

があるためと考えられる（1964～2013年住宅地図より集計）。

（２）再開発事業による公社住宅の建て替え

近年では再開発事業によって２・４丁目の公社住宅を建て替える大規模な再開発が行われており、それによる若い世帯の転入が増加することが見込まれる。２つある公社分譲住宅群のうち１棟は2013年に分譲マンションへと建替えられている。

（３）社宅・アパート等の民間による建て替え

近年、社宅やアパートの建て替えが民間の事業主によって頻繁に行われ、分譲・賃貸マンションや戸建て住宅等の建設が増加している。戸建て住宅の場合、広い区画割の戸建て住宅を建てるのではなく、40坪前後の宅地をまとめた集合体で建てるケースが殆どである。準工業エリアとして計画された７丁目でも企業の事業所跡での建設が為されている。

４．成熟したニュータウンにおける
家族関係の展開

津雲台の住民の家族関係の実態を把握するために住民へのヒアリング調査（35 件、1.2.2 調査の方法②及び表1.2.3-1～3-4 参照）を行った。ここでは、開発初期の宅地割のままの戸建て住宅を戸建てA、分割後、或いは団地等の建て替えにより新たに建てられた 150 ㎡以下の住宅を戸建てBとして扱う。

全体として、調査世帯 35 件のうち、同居 6 件、隣居 2 件、近居 17 件であり、約半数が近居の携帯をとっていることがわかった。

住宅の形態だけでなく、同居している数は戸建てAの世帯に集中しており、近居の数は全ての住宅形態で見られる。各回答者に入居から現在までの家族との住み方の変遷を尋ね、その変遷の様子はいくつかのパターンに分類することが出来た。それらのパターンを図2に示した。さらにその居住変遷パターンは住宅形態毎に異なってくる

ことが明らかになった。

パターンA：同居世帯の変遷のパターンであり戸建てAによく見られる動向である。数年は独立前の子と核家族として同居した後、子が進学や就職、結婚等の事情で遠居した後に、高齢になった親を気遣って回帰し同居する。親世帯が死去した場合は、そのまま子世帯が核家族となって住み続ける。

パターンB：独立後の子供たちの生活基盤が遠方にある等の事情で遠居が続いている状態を指す。この場合、高齢になった親世帯が広い土地と住宅の維持管理を続けることが難しくなることを懸念して、同じ住区内の集合住宅への転居を検討する住民もいる。

パターンC：独立してすぐに近居をするパターンである。親世帯の住宅形態が戸建てB、集合住宅といった場合が

表 1 回答者の同居・近居・隣居件数

	全戸数 推計	対象件数	同居	隣居	近居
戸建てA	481	12	5		4
戸建てB	181	10	1	2	4
集合住宅（持ち家）	750	7			5
集合住宅（賃貸）	1478	6			4
全体	2890	35	6	2	17

表 2 質問項目

回答者自身の居住について	回答者の性別
	年齢
	家族構成（同居の有無）
	住宅の種類
	住宅の規模
	居住年数（以前に居住していた家族がいる場合はその家族の住居時期も）
近居について	入居の同期
	ニュータウン内や付近で別居している家族の有無
	近居可族との続柄
	近居家族の居住地（場所と住宅種類）
	近居家族の家族構成
	近居を始めた時期
今度の住み方について	近居の動機
	回答者自身の定住意向
	近居家族の定住意向
	（転居の予定がある場合）検討している住宅形式 新たに家族との近居をする予定があるか

表 3-1 戸建てAでのヒアリング項目と回答

回答者自身について				同居について				近居（隣居）について					
番号	住宅形式	年齢・性別	家族構成	入居時期	同居転入の時期	入居の動機	世帯を持つ親族との同居の有無・同居の理由	近居の有無と住む場所	続柄	家族構成2	住宅形式3	近居（隣居）の動機	入居時期4
1	戸建てA	50代・男性	母 80代（長男・常時ではない）	1963年	1964年	自身と次男が独立したため、10年ほど前に父が他界。仕事の都合で海外と日本で生活をしている長男が母の身体を気遣い帰国時に実家で暮らしている。	○ 定期的に	高齢で体調を崩した母の身体を気遣うため。	×				
2	戸建てA	55歳・男性	夫妻 50代・子1人（1人は独立）	2004年	—	大蔵府内からの転居。環境が良かったため。	×	○ 塩竹台	長女	夫婦	賃貸マンション	実家と近いいため	2011年
3	戸建てA	59歳・女性	夫 80代1人、妻 80代2人	1996年	1997年	元は妻の実家であり結婚後別居していたが、父が他界したのも後同となる母を気遣い建て替えた後同居を始めた。母も他界し、現在子世帯のみである。	△ 妻の母	妻の母が他界となったため	×				
4	戸建てA	67歳・男性	夫、妻 60代、夫の妹 60代	1962年	1963年	元は夫の実家であり結婚後独立し近郊のマンションで暮らしていたが、母親が高齢になったため両親を移した。現在は両親とも他界した。	△ 両親と△、夫妹と○	建て替えた同居	×				
5	戸建てA	69歳・男性	夫、妻 80代	1994年	1994年	元は子のない叔父夫婦の家であったが、叔母が亡くなり高齢の叔父のみになったため、回答者夫婦が同居し始めていた。叔父は叔父が他界し夫婦二人暮らし。	△ 夫の叔父	叔父が他界となったため	×				
6	戸建てA	81歳・女性	単身 夫が他界、息子2人は独立	1964年	—	家族が増えたため吹田市内のマンションから広い宅地を求めて入居。	×	×					
7	戸建てA	82歳・男性	夫、妻 70代（娘夫婦 50代）孫 10代	2009年	—	妻を養えるため娘夫婦との同居のため吹田市から都心の広い現在の家に移入	○ 娘夫婦と孫	自身と妻が高齢になったため	×				
8	戸建てA	82歳・男性	夫、妻 70代、長男夫婦 50代、孫2人	2005年（同居開始）	1968年	千歳N内のマンションからの転居	○ 息子夫婦	建て替えた同居	○ 津雲台	長女	夫婦・子1人	実家と近いため	2010年
9	戸建てA	83歳・男性	夫、妻 70代（次男 50代）	1964年	—	子供の成長に合わせてアパートから広い宅地を求めて	×	○ 山田	長男		マンション	山形から吹田市西に住んでいたが、より実家に近いため	2004年
10	戸建てA	84歳・女性	夫 80代、妻、長男夫婦 60代	1965年	—	千歳N内から出る通勤距離の良さを期待して入居	○ 息子夫婦	○ 津雲台	長女	夫婦・子2人	マンション	夫の勤務先	

表 3-2 戸建て B でのヒアリング項目と回答

回答者自身について				同居について				近居(隣居)について						
番号	住宅形式	年齢・性別	家族構成	入居時期	同居親の入居時期	入居の動機	世帯を持つ親族との同居の有無	同居の理由	近居の有無と住む場所	続柄	家族構成2	住宅形式3	近居(隣居)の動機	入居時期4
11	戸建てB	60代・女性	夫・60代、妻	1980年	1970年	結婚し出産した後しばらくして、夫の親と同居。	△	建て替える前の古い家で夫の両親と同居していた。	△	長女(家族と隣居)	長女 夫婦 40代、子2人	元の土地に2棟建て替えた。	建て替える際、お互い気を遣う必要もなかった。	2008年
12	戸建てB	69歳・男性	夫・妻 60代、長女 20代	1994年	1972年	元は回答者の実家であり、回答者と弟がそれぞれ独立したのち、両親が亡くなったため建て替える(旧敷地で新築)と隣居している。	×		△	弟(家族との隣居)	弟 夫の弟夫婦、子2人	元の土地に2棟建て替えた。	お互い家族を助けているため旧敷地に2棟建てた。	
13	戸建てB	51歳・男性	夫婦 子2人、長女 10歳	2008年	—	回答者の出身大学が千歳N内にあり、環境の良さを求めているため。	×		×					
14	戸建てB	60歳・女性	長女、夫は他界、息子1人(独立)	1995年	—	元々千歳N内の団地に住んでいたが、手ごたえのない戸建ての土地がふもとで買りに出ていたため購入。	×		○	娘山台	長男 夫婦・子1人	団地	環境の良さから他居となった回答者を気遣うため。	2011年
15	戸建てB	61歳・女性	夫・60代、妻(以前は子3人)	2009年	—	山田のマンションから戸建てに住み替えたいため。	×		○	山田	長女 夫婦・子1人	マンション	環境へのアクセスの良さ、実家が近い。	2010年
16	戸建てB	40代・女性	夫・40代、妻、子10歳	2013年	—	津雲台の住宅に住んでいたが、環境の良さを求め、より良い家を買った。	×		×					
17	戸建てB	49歳・男性	夫・妻 40代、子17歳、14歳	1995年	—	結婚。	×		○	千歳山	大規模 両親のみ	戸建て	親身へもアクセスがよい。	
18	戸建てB	48歳・男性	夫婦 子2人	2004年	—	津雲台の団地からの転居。	×		×					
19	戸建てB	52歳・女性	夫婦、子2人	2010年	—	津雲台のマンションからふもとに近い環境の戸建てへの住み替え。	×		○	堀山台	姉 夫婦、子	マンション		
20	戸建てB	51歳・女性	夫婦 子1人	2012年	—	駅から近い、環境が良い。	×		×					
21	戸建てB	40代・女性	妻の母 60代、夫 40代、子2人、小・中学生	2011年	—	環境の良さを求めて、ちょうど良い土地があった。	×	○妻の母親	×					
22	戸建てB	50代・男性	夫婦 子2人	2010年	—	駅から近い、子供の成長を考慮して。	×		×					

表 3-3 集合住宅(持家)でのヒアリング項目と回答

回答者自身について				同居について				近居(隣居)について						
番号	住宅形式	年齢・性別	家族構成	入居時期	同居親の入居時期	入居の動機	世帯を持つ親族との同居の有無	同居の理由	近居の有無と住む場所	続柄	家族構成2	住宅形式3	近居(隣居)の動機	入居時期4
23	集合住宅(持家)	31歳・男性	夫・妻 20代(子1歳)	2013年	—	同じ町内のマンションに2010年から持ち家として住んでいたが、子供が生まれたのを機に団地の建て替えて建て替えた新築のマンションに住み替え、津雲台の住環境の良さを気に入っている。	×		×					
24	集合住宅(持家)	64歳・女性	夫・60代、妻	1985年	—	回答者自身の結婚。	×		○ 山田西	姉	横夫婦・子2人	マンション(持家)	お互い行き来しやすい、助けるから。	2008年
25	集合住宅(持家)	79歳・女性	長女、夫は他界前に他界、妻2人は独立している。	2008年	—	1960年代から津雲台3丁目の公園の分譲マンションに住んでいたが、建て替えるの話し合いが通らず、新築のマンションに住み替え。	△	夫の母親、夫の妹		長女	横夫婦・子2人	戸建て		
26	集合住宅(持家)	60代後半・女性	夫婦、妻2人、他の妻2人は独立	2002年	—	駅から近い。	×		○ 津雲台	長女	横夫婦 60代(子)	マンション(持家)	両親と近いとこに住みたかったため。	2006年
27	集合住宅(持家)	54歳・男性	夫・妻	1999年	—	子はいいが、妻の実家(秋山台)が近く行き来できるのでも強い。	×		○ 堀山台	妻の母親	妻の父・60代(母・70代)	マンション(持家)	お互い行き来できるため。	1972年
28	集合住宅(持家)	50歳・男性	夫・妻	1988年	—	家内南に住んでいたが、千歳Nは子供のころから住み慣れた町であり、妻もいるため戻ってきた。	×		○ 新千歳北町	夫の母親	夫の父・母 70代	マンション(持家)	高齢な両親の様子を伺うことが出来る。	1968年
29	集合住宅(持家)	51歳・男性	夫・妻、姉(高2生)	2004年	—	無回答。	×		○ 千歳N内	夫の母親	夫の父・母	戸建て	無回答。	1964年

表 3-4 集合住宅(賃貸)でのヒアリング項目と回答

回答者自身について				同居について				近居(隣居)について						
番号	住宅形式	年齢・性別	家族構成	入居時期	同居親の入居時期	入居の動機	世帯を持つ親族との同居の有無	同居の理由	近居の有無と住む場所	続柄	家族構成2	住宅形式3	近居(隣居)の動機	入居時期4
30	集合住宅・賃貸	85歳・男性	長女、妻は他界、独立(60代)は結婚(独立)	1976年		真中のアパートから住環境の良さを求めて転居。	×		○千歳山	姉(家族)	横夫婦 60代、子	団地、公団賃貸	高齢で他居となった回答者も近所への賃貸に転居。	1999年から
31	集合住宅・賃貸	75歳・男性	夫、妻 70代、息子2人は遠方に在住	1964年		結婚を機に、当時同居がはじまっていた千歳N内に入居。環境の良さを求めて。	×		×					
32	集合住宅・賃貸	43歳・女性	夫、妻、長男・長女 小学生・幼稚園児	2012年		駅・緑地帯に近い。	×		○他竹台	妻の母親	妻の父・母 70代	マンション(持ち家)	子育てを助けてもらえる。	1970年代
33	集合住宅・賃貸	77歳・男性	夫・妻 独居(独立)	1964年		真中の文化住宅に住んでいたが、当時千歳Nが困難になっておりより良い住環境を求めて入居。	×		×					
34	集合住宅・賃貸	39代・女性	夫、妻、長男・次男 小学生・幼稚園児	2001年		自身の結婚、妻の実家が竹見台にあるため。	×		○竹見台	妻の母親	妻の父・母 60代	LD賃貸	お互い行き来できるため。	1970年代
35	集合住宅・賃貸	32歳・男性	夫、妻、長男 高2生	2009年		自身の結婚、妻の実家が津雲台。	×		○津雲台	妻の母親	妻の父・母	マンション(持ち家)	子育てを助けてもらえる。	無回答

多い。これは家の広さの関係で同居のかたちをとらないという理由がある。十分な広さを持つ戸建てAの場合、他の兄弟世帯がすでに親世帯と同居している場合にこのパターンとなる場合がある。

パターンD：独立してしばらくは遠方で暮らしていたが、

再び生まれ育ったまちへと回帰するパターンである。親との同居はせずに近所で暮らす近居の形態をとる。パターンCと異なりこちらは親の高齢を気遣う等の理由ができてUターンしている。

パターンE：これは、両親が死去した後に、元の土地に

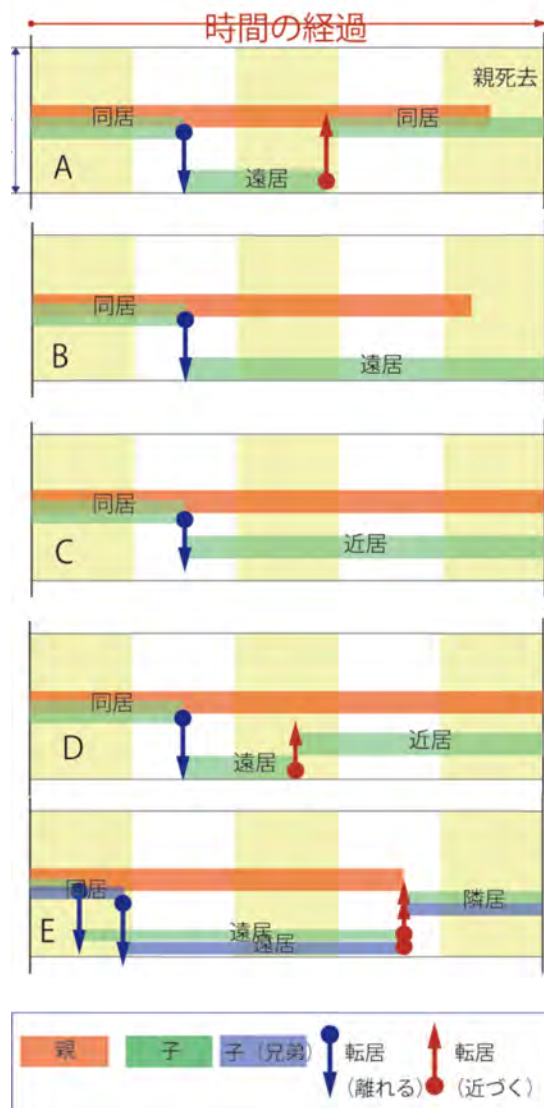


図2 世帯構成の居住変遷パターン

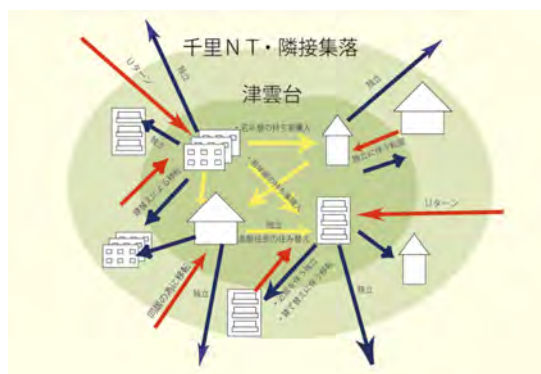


図3 近隣地域全体レベルでの親子関係による居住サイクル

住居を2棟建てて他の兄弟世帯と隣居の関係を持つ場合のパターンである。直接ヒアリングした2件の他にも、宅地を分割して隣居している世帯が数件存在することをNo.12の回答者から伺った。

以上より、住宅形態の違いや兄弟の有無によって親子世帯の住み方のパターンは変わってくるが、多くの場合がこれらの居住パターンに分類される。また、定住意向は強く出入りの激しい賃貸の住民も同住区内での移転を希望しているのが大半である。賃貸は若年層が住区内での持ち家を購入する前に住まう場としての役割が高い。様々な理由から世帯の移動が発生するが、この中で親子世帯の間の繋がりによって再び内側へと引き込む作用が生じる。その作用によって住民の移動による一連のサイクルによってニュータウン内の新陳代謝が高まり、より活性化することが出来る(図3)。

5. おわりに

①年月の経過したニュータウンでは、細分化や集合住宅の建て替え等の改変が起こっており、それに伴い入居する住民の住宅形態の選択肢に多様性が広がり、親世帯から独立した子世帯が再び地域に戻り住むための近居の受け皿となっている。また、ニュータウン内に新規入居した若い世帯の多くが、同じニュータウンやその周辺に住んでいる親世帯を持つケースが多く、血縁関係をきっかけとした新規入居がニュータウンの人口維持に繋がっている。同居や近居、隣居といった居住のかたちで親世帯・子世帯の間の繋がりを生んでいるが、親世帯の住宅形態によってこのかたちは異なる。

②親・子世帯の住み方として、同居(6/35件)や近居(17/35件)、隣居(2/35件)という形が存在し、調査世帯の約半数が近居であることが分かった。同居については、広くゆとりのある大型の戸建て住宅での需要が高い。近居については、受け皿としての役割を集合住宅(借家・団地共に)が担っている。広い宅地を活かして両親亡き後に、住居を2棟建て兄弟で住むという隣居という選択肢がある。

③最も住民の入退去が激しいのは賃貸の集合住宅であるが、こちらでは持ち家を持たずに住み続ける永住型の住民と持ち家を買う予定がある短期居住型の住民の二通りのタイプが存在する。永住型の住民は高齢者に多く、近年の建て替えの影響を受け住み替えを余儀なくされているが、近隣への転居を選択する住民が多く、同地域内での定住の意向が強い。一方の短期居住型には、若い世帯が多く、出産や子の成長に合わせていずれは持ち家を持つことを予定している世帯が多い。こちらも、住区内での転居を希望するケースが多く同地域内での定住の意向が強い。

④各世帯の住居レベルと近隣地域全体レベルで、それぞれ住民のサイクルが見出せる。各世帯の住居レベルのサイクルは各住戸での世帯構成の移り変わりを表すものであり、世代交代を伴う。近隣地域全体レベルでのサイクルにおいては、時間変化の中で、住区内、ニュータウン

と周辺地域内、近接市内の範囲での住民が移住する様相を表している。この2つのサイクルが機能することにより、活気あるまちを継承していくことに繋がっていく。

今回は千里ニュータウンの住区での調査から住宅地内の家族の動向について考察したが、このような動きは千里ニュータウン以降に開発された全国の都市近接型のニュータウンについても起こりつつある動きであると考えられる。しかしながら、戸建て住宅地において、若い世帯の流入を促進する理由の一つとして、宅地分割といった土地の改変の柔軟性が挙げられる。また、マンションや団地の建て替えについても、同じようなことが言える。我が国の計画的な住宅地における「住みよいまち」のあり方として、開発初期の住環境の統一性や安定性を維持することが重要視されてきたように思う。実際に、多くの住宅地で景観を維持するための細かな建築協定の設定や維持管理活動が為されている。しかしながら、60年代後半以降に多く建設されてきたニュータウンでは、少子高齢化が著しく空き家や空地が増えつつあることが問題となっている。これは画一的に計画され同時期に住民が入居するニュータウンでは避けたい問題である。このような状況の中、先に述べたような次世代にまちを継承していくための鍵となるのは、時代の流れに沿った住宅地の緩やかな変容ではないかと筆者は考える。無秩序な宅地開発が必ずしも良いものであるとは言い難いが、改変を住宅地の発展を促す変容として認識し見直すことが今後の計画的な住宅地の維持には必要であると考ええる。

【謝辞】 本研究の調査にあたり、千里ニュータウン・津雲台の自治会の皆様、住民の皆様にご協力を戴きました。ここに感謝の意を申し上げます。

注

注1) 過去の住宅地図(1964, 1967, 1972, 1976, 1980, 1985, 1991, 1999, 2003, 2006 年分は吉田地区、1996, 2010, 2013 年分はゼンリン住宅地図)を収集し、その比較と目視調査により、住区内の変容を追った。

注2) 2,4,6 丁目の戸建て住宅でのヒアリング調査での訪問の際、事前に自治会に協力を依頼し回覧板での告知を行った。

参考文献

- 1) 千里ニュータウン再生ビジョン推進事業Ⅱ一住区再生プラン—報告書 吹田市 2006.3
- 2) 千里ニュータウンの資料集 吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議 2014.10.1
- 3) 千里ニュータウンの建設 大阪府企業局 1970
- 4) 千里ニュータウンの建設 大阪府企業局 1970
- 5) 大月敏雄+住総研：近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか 学芸出版社 2014.3
- 6) 大月敏雄：住宅地の維持・管理 家とまちなみ塾講義録 (p119-138) 住宅生産振興財団 2010
- 7) 千里ニュータウンの総合評価に関する調査研究 千里ニュータウン総合評価に関する調査研究委員会・大阪府／住宅・都市整備公団／大阪府住宅供給公社／財団法人 大阪住宅センター／財団法人大阪府千里センター 1984.3
- 8) 山本茂、鳴海邦碩、澤木昌典：居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全の課題 日本建築学会計画系論文集 2005.10
- 9) 野口邦彦：現代における世代間の居住様式とその住居に関する研究 神戸大学大学院工学研究科修士論文 1985.2.18
- 10) 森本信明：「地域許容の原則」をもとにした都市住宅地のあり方
- 11) 森本信明：「良いまちなみ」から「住みよいまち」へ 家とまちなみ 65 (p.2-6) 2012.3
- 12) 延藤安弘他：これからのいえづくり・まちづくり 計画的な小集団開発 学芸出版社 1979
- 13) 木下光：戸建住宅地の再生に向けて 家とまちなみ 57 住宅生産振興財団 2008.3