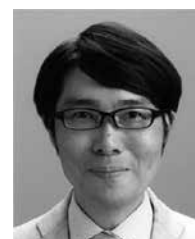


高齢世帯の住居移動と住まい方の変化 —東京大都市圏を事例として—



高崎経済大学地域政策学部教授 佐藤 英人

～要旨～

本稿の目的は、東京大都市圏を事例として高齢期を迎えてから実施される住居移動の特徴と今後の住まい方を考察することである。1980年と2015年時点の65歳以上人口分布を比較したところ、都心40km圏で居住比率が上昇していることが明らかとなった。高齢世帯が郊外に集住したのは、当時30歳代の団塊世代が持家を取得するために、都心から郊外へ向かう住居移動を実行した帰結といえる。高齢期を迎えてから持家を取得した世帯は、現住居とは別の土地に住宅を新築したり、新築や中古住宅を購入したりしており、現住居と同じ市区町村内で利便性の高い地区へ転居しているとみられる。このような動向は、身体機能の弱화를予見し、自家用車に依存しない日常生活の構築と符合する。高齢世帯の日常生活を支えるには、親子近居と相互扶助の関係構築が有効である。相互扶助の関係を築ければ、高齢の親世帯は買い物や通院の支援を子世帯から受けられ、夫婦共働きで多忙な子世帯は、育児や子育ての支援を親世帯から受けられる。

1 はじめに

厚生労働省「平成30年簡易生命表の概況」によれば、2018年（平成30年）時点の平均寿命は、男性が81.25歳、女性が87.32歳であり、1989年（平成元年）よりも男性が5.34歳、女性が5.55歳、それぞれ延びている。文字通り「人生100年時代」に向けて、誰もが末永く心身ともに健康で充実した人生を送れる社会の構築が切望されよう。換言すれば、単に長寿大国として平均寿命を延ばすのではなく、むしろ健康寿命をいかに延ばしていくのかが問われている¹⁾。

平穏な老後を過ごすためには、居住地と住環境が重要となる。2015年現在、65歳以上人口は全国で3,346.5万人おり、そのうちの19.1%（637.8

万人）が66～68歳に達した団塊世代（1947～49年出生）で構成される（総務省「平成27年国勢調査」）。団塊世代の多くは、日本型経営の「三種の神器」である年功序列、終身雇用、企業別組合の恩恵を享受してきたので、そのほかの世代と比べて安定したライフコースを歩んできた。親元→社宅・寮→民間借家→持家というように、ライフステージの発達に応じて移り住む、いわゆる「住宅双六のあがり」まで無事にたどり着いた者は少なくない（谷1997;2002）。

地方出身者が多数を占める彼らは、進学や就職のために定着した大都市圏で持家を求め、都心から郊外へ向かう離心的な住居移動（人口の郊外化）をおこなってきた。1970年代以降に建

設された大都市圏郊外のニュータウンは、当時30歳代の団塊世代が持家を取得するための受け皿として機能したのである。

ところが団塊世代の入居から30年以上が経過した郊外住宅地では、住民の高齢化と建物の老朽化が同時に進行する「二つの老い」に直面している（佐藤 2019c）。団塊世代が入居した当時は、郊外が有する緑豊かで静粛な住環境が育児や子育てに適していた。しかし、丘陵地帯を宅地造成した住宅地の中には、いくつもの高低差が点在しており、若年～壮年期には支障がなかったものの、高齢期を迎えたこんにち、これらの高低差が自然障壁となって彼らの行く手を阻んでいる（宮澤 2006;2015）。

加えて、大型店の進出やインターネットコマース（EC）の普及など、商業環境は大きく変化した。その結果、自宅から徒歩圏の商店街はすでに廃業し、自家用車を自身で運転しなければ、最寄品の購入すらままならない住宅地は数多い。高齢者ドライバーによる交通事故多発の現況を鑑みれば、買い物や通院などの生活行動を自家用車に依存しない地域社会のあり方が強く求められよう。

高齢者の生活行動に関する研究は、さまざまな研究分野で分析が試みられている。筆者が専門とする人文地理学では、都市構造と高齢者の行動範囲との関係が論じられている。たとえば、大型店の進出に伴う中心商業地の衰退が、高齢者の買い物機会を喪失させるという「買い物困難者」の生活行動が論究されている²⁾。自宅から実店舗まで到達できず、日常生活に支障を来す「フードデザート問題」では、商業環境の変化によって高齢者が脱落することのない地域社会の形成が議論されている（岩間ほか 2009;2016、岩間 2017）。

身体機能が弱化した高齢者にとって、自家用

車は最も頼りになる移動手段である。ただし、何人たりとも不老不死であり続けることはできず、いずれは自家用車を手放さざるを得ない。だとすれば、余力のあるうちに、自家用車に依存しない生活を念頭に置く必要があるだろう。たとえば、子が離家し、夫婦のみもしくは単身となった高齢世帯は、郊外の戸建住宅よりも駅近やまちなかの集合住宅の方が、徒歩や公共交通機関による日常生活を実現できたり、住居の維持・管理が容易であったりするなど、生活しやすい場合がある（佐藤ほか 2018）。後述するように、持家取得後の住居移動は稀であり、現住居を終の棲家を選ぶ傾向が強い³⁾。しかし、最近の住宅取得行動を分析した研究によれば、高齢世帯ほど徒歩や公共交通機関による日常生活を実現させるために、郊外の戸建住宅を処分し、最寄駅徒歩圏の中古集合住宅に買い換えているという（佐藤ほか 2018）。つまり、住宅双六のあがりと目されてきた郊外の持家はあがりではなく、むしろ高齢期を迎えてから実施される住居移動の着地こそ、真のあがりとなる。

そこで本稿では、東京大都市圏を事例として高齢期を迎えてから実施される住居移動の特徴と今後の住まい方を考察する。

本稿の構成は次の通りである。2章では高齢世帯の住居分布と住居形態を整理した上で、3章では今後の暮らし向きについて検討する。4章で高齢期の日常生活を支える親子近居と相互扶助の関係を論じて、5章をまとめとする。なお、東京大都市圏の範囲は、特段の断りがない限り、茨城県南部、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県と定義する。

2 高齢世帯の住居分布と住居形態

高齢期の住居移動を把握するためには、移動した個人もしくは世帯の発地と着地に関する

OD データ (origin-destination data) が必要となる。管見の限り、こうしたデータは広く公表されていないので、本稿では便宜的に総務省「国勢調査」を用いて、65 歳以上人口の分布を 2 時点で比較しながら、住居移動の特徴を敷衍する。

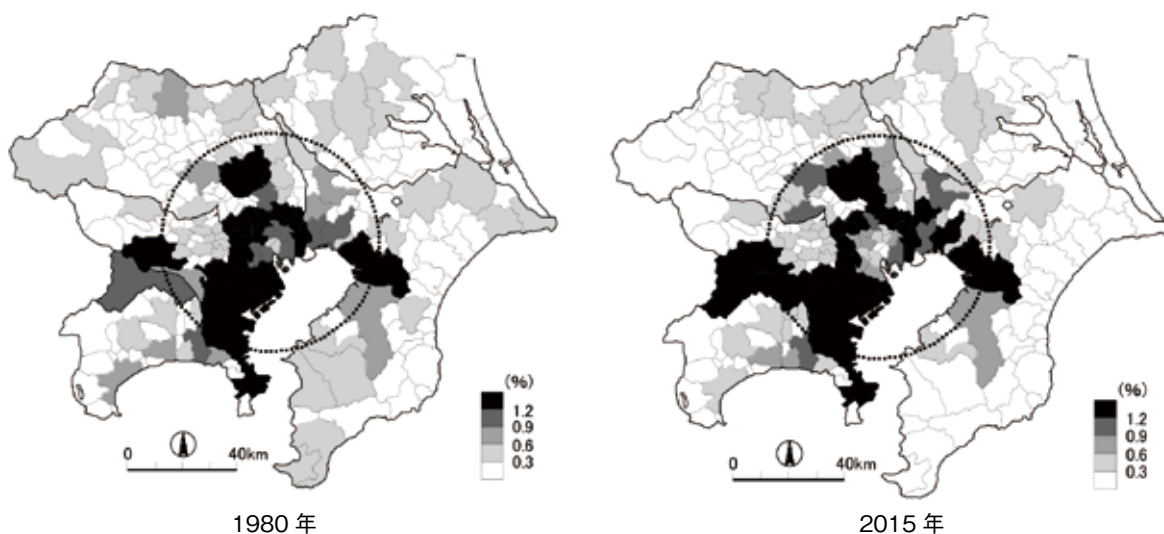
前章で述べたとおり、2015 年時点における 65 歳以上人口の中核は、1947～49 年出生の団塊世代である。そこで彼らが 31～33 歳であった 1980 年と、66～68 歳であった 2015 年の 2 時点で分布を比較する。その際、住居分布の変化をより明確に把握するため、全年齢に対する 65 歳以上人口の割合 (高齢者人口比率) ではなく、東京大都市圏に居住する 65 歳以上人口総数に対する各市区町村に居住する 65 歳以上人口の割合 (高齢者居住比率) を求めることにする (図 1)⁴⁾。ただし、この数値には留意すべき点がある。国勢調査では、2 時点の人口数を差し引いた増減しか把握できないので、増減数には自然増と社会増が合算されている。また、集計する市区町村境界は 1980～2015 年に実施された合併や政令市移行に伴う区制は考慮せず、2015 年 3 月 31 日

現在の境界を用いるものとする。

東京大都市圏全体の 65 歳以上人口数は、1980 年時点で 213.8 万人であったが、2015 年時点には 901.3 万人となって、4.2 倍 (687.5 万人増) に増加した。市区町村別に高齢者居住比率をみていくと、1980 年時点 (N = 213.8 万人) で、横浜市が 8.1% と最も比率が高く、次いで世田谷区が 3.0%、川崎市が 2.7%、さいたま市と大田区が 2.6% と続いている。集計上、政令指定都市の区を考慮していないので、比率が市の面積によって過大に算出される恐れはあるが、総じて都心周辺と郊外に比率の高い市区が広がっている。大都市圏外縁に目を向けると、茨城県南部、埼玉県北西部、千葉県東部・南部などにも、比較的比率の高い市町村が存在している。

一方 2015 年 (N = 901.3 万人) になると、上位 5 位の順位に若干の変化がみられる。最も比率の高い横浜市は 9.6% で変わらず、さいたま市が 3.2%、川崎市が 3.1%、千葉市が 2.6%、世田谷区が 2.0% と続く。依然として、都心周辺と郊外の比率は高いが、大都市圏外縁では、茨城県南

図 1 市区町村別高齢者居住比率



注) 市区町村の境界は 2015 年 3 月 31 日現在のものとし、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、相模原市は区を考慮せず一括して集計した。図中の円は千代田区の重心点から半径 40km を示す。
出所) 総務省「国勢調査」により筆者作成

部と埼玉県北部を除くと、高齢者居住比率は軒並み低下している。

確かに1980～2015年の増加寄与率⁵⁾を集計してみると、横浜市が10.1%、さいたま市が3.3%、川崎市が3.2%、千葉市が2.9%、相模原市が2.1%となっており、都心40km圏に位置する政令指定都市で高齢者が増えている。逆に、増加寄与率の下位を挙げると、埼玉県東秩父村、東京都檜原村、神奈川県清川村、東京都奥多摩町、千葉県神崎町などは、値が0.01%以下であり、これらの町村では高齢者の増加はごくわずかにとどまっている。

兩年の高齢者居住比率を都心距離帯別に集計したグラフが図2である。グラフを見ると、1980年時点のボリュームゾーンは20km圏であるのに対して、2015年時点のそれは都心30km圏に移動している。なかでも、都心30km圏では5.8ポイント、40km圏では5.7ポイントそれぞれ上昇している。一方、都心10km圏と70km以遠では比率の低下が著しい。

つまり、1980～2015年に65歳以上人口が郊外への集中を強めているのと同時に、外縁では

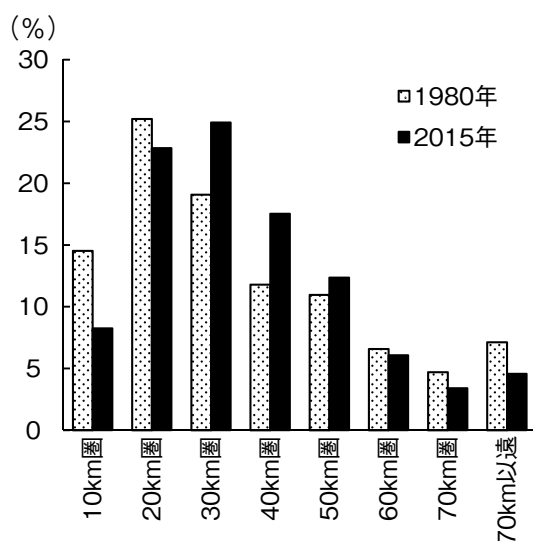
減少に転じていると理解できる。都心40km圏の比率が拡大した点については、1章で言及したように、1970年代以降に卓越した人口の郊外化と符合するものであり、団塊世代が持家を取得するために郊外へ移り住んだ帰結と解釈できよう。

以上のように、2015年時点で高齢者が郊外に集住していることを確認したが、彼らは郊外でどのような住居に居住しているのだろうか。総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によれば、高齢世帯⁶⁾の大部分は持家に居住している。持家（戸建と集合を含む）に居住している割合は、東京大都市圏全体（284.1万世帯）の73.6%を占めており、借家を大きく上回る。近年、アパートやマンションなどの民間借家が多数供給され、「生涯借家暮らし」という選択肢が広がりを見せているが、高齢世帯の多くは借家ではなく、持家に居住しているのである。

ただし、持家率は都県によって地域差がある（表1）。同様の統計を用いて持家率を都県別に集計してみると、茨城県が86.4%、千葉県が81.3%、埼玉県が79.9%、神奈川県が74.9%、東京都が63.7%となっており、地価を反映して郊外ほど持家率が高い。

それでは、高齢期を迎えてから持家を取得した世帯は、どのようにして現住居を取得したのだろうか。この点については、国土交通省「平成25年住生活総合調査」に集計値が存在する⁷⁾。同調査よれば、持家の取得方法を、①新築の住宅を購入する、②中古住宅を購入する、③新築する（ただし建て替えを除く）、④建て替える、⑤相続・贈与の5つに分類している。東京大都市圏ではなく全国の集計値（N = 16,368）となるが、高齢期を迎えてからの持家取得では、「建て替える」の29.2%が最も高く、次いで「新築する」の28.1%、「新築の住宅を購入する」の13.6%、「相続・贈与」の11.4%、「中古住宅を購入する」

図2 都心距離帯別高齢者居住比率



出所) 総務省「国勢調査」により筆者作成

表 1 高齢世帯の住居形態 (2018 年)

	茨城県		埼玉県		千葉県		東京都		神奈川県		
	千世帯数	%	千世帯数	%	千世帯数	%	千世帯数	%	千世帯数	%	
持家	224.4	86.4	544.4	79.9	515.4	81.3	877.9	63.7	678.8	74.9	
借家	公営・都市再生機構・公社	9.4	3.6	43.5	6.4	44.9	7.1	202.3	14.7	81.3	9.0
	民営	2.5	9.6	91.1	13.4	71.7	11.3	291.0	21.1	141.7	15.6
	給与住宅	0.4	0.2	0.7	0.1	0.8	0.1	3.7	0.3	1.5	0.2
同居世帯	0.5	0.2	1.8	0.3	1.3	0.2	3.1	0.2	3.0	0.3	
住宅以外の建物に居住	0.1	0.0	0.2	0.0	0.1	0.0	0.3	0.0	0.1	0.0	
総計	259.8	100	681.7	100	634.2	100	1378.3	100	906.4	100	

出所) 総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」により筆者作成

の 11.0%が続いている。相対して、結婚や第一子誕生などによって持家取得志向が高まる世帯主 30～49 歳の世帯 (N = 7,935) では、「新築する」の 38.0%が最も高く、次いで「新築の住宅を購入する」の 26.7%、「中古住宅を購入する」の 16.1%、「建て替える」の 11.1%、「相続・贈与」の 4.8%が続いている。

つまり、高齢世帯はすでに持家を取得している世帯が多いので、高齢期を迎えてからの持家取得では、建て替えが高い割合を占めるのは当然であろう。一方で、現住居とは別の土地に住宅を新築したり、新築や中古住宅を取得する世帯も一定数おり、現住居よりも利便性の高い地区へ転居している可能性が考えられる。

3 高齢世帯における今後の住まい方

本章では、前章に引き続き、国土交通省「平成 25 年住生活総合調査」を手がかりとして、高齢世帯が希望する今後の住まい方を考察する。

今後または将来の住み替え・改善意向をみていくと、全国の高齢世帯 (N = 51,871) のうち「住み替えたい」⁸⁾ が 19.7%、「建て替えたい、リフォームしたい」が 17.2%、「住み替え・改善は考えていない」が 63.1%と回答しており、当面、住み替えやリフォームを予定していない割合が

高い。ただし、住み替えやリフォームを予定していない世帯の中には、経済的な理由などで実施できない世帯が含まれていることに留意する必要がある。

佐藤 (2019c) によれば、現在、郊外住宅地に居住している高齢世帯が選択し得る暮らし向きには、①積極的定住型、②消極的定住型、③積極的移住型、④消極的移住型の 4 つがある。なかでも、消極的定住型は、「老後は温暖な土地へ移住する意向を持ちながらも、現実的には、現住居に定住せざるを得ないケース」である。定住せざるを得ない理由には、経済的に自立できない子がいったり、住宅ローンの含み損が発生していたりすることが想定される。

つまり、現住居に満足し、現住居を終の棲家にしようと積極的に考えているとは断定できない。そもそも、持家取得は生涯で最大の買い物であって、買い替えることは極めて難しい。持家を取得した経験のある全国の高齢世帯 (N = 32,433) が、持家を取得した回数は、1 回が 77.2%、2 回が 19.1%、3 回以上が 3.7%となっている⁹⁾。ひとたび持家を取得してしまうと、以後、容易には転居することができず、結果的に取得した持家が終の棲家になることをこれらの数値は如実に表している。

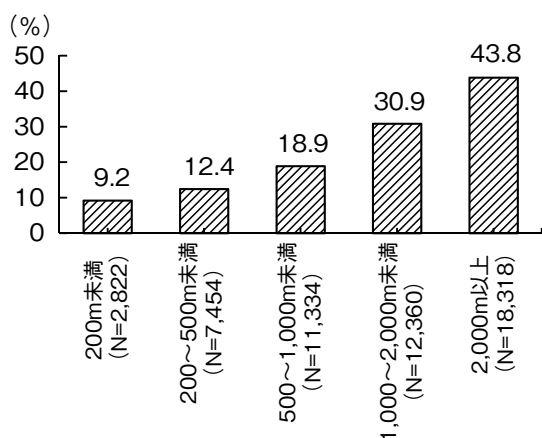
高齢期を迎えてからの転居は、統計調査の結果で明らかなように、決して多いとは言えないのが実情である。同調査には数少ない事例ながらも、高齢世帯が転居した理由が複数回答による集計値で公表されている。この結果によると、高齢期を迎えてから転居した世帯(N = 1,494)のうち「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」を理由とした割合が34.7%で最も高く、次いで「介護を受けやすくする」が13.9%、「親子などとの同居・隣居・近居」が12.9%、「日常の買物、医療などの利便の向上」が9.2%と続いている。1章で述べたとおり、高齢世帯にとって日常生活を維持する上で、買い物と通院は重要な生活行動である。転居によって、商業施設や病院へのアクセスを良くしたり、他者による支援を受けやすくしたりすることは、身体的な弱体化に備える上で合理的な住環境の改善といえるだろう。

ちなみに、自宅から最寄駅までの距離と住環境に対する満足度には強い関連性がある。図3によれば、現住居の住環境に対して「多少不満」「非常に不満」と回答した割合は、最寄駅か

ら遠方になるのに従って拡大している。この調査は全国かつ全年齢を対象としているが、自家用車が利用できない高齢者にとって、その代替手段となる公共交通機関を自由に利用できなければ、生活の質を引き下げることになりかねない。心身ともに余力のあるうちに、郊外の戸建持家を処分し、交通利便性の高い駅近やまちなかの集合住宅に移り住むことは、こうしたリスクを予見した行動と読み取ることができる(大塚2014;2015、富田2015、佐藤ほか2018)。

交通利便性の高い地区に移り住む動きは、今後、住み替えを希望する居住地を集計した結果からも指摘できる。全国の高齢世帯(N = 1,494)のうち「現住居と同じ市区町村内」に住み替えを希望する割合は28.5%と最も高く、「現住居から徒歩圏」の9.3%、「現住居と同じ都道府県」の14.0%、「現住居とは他の都道府県内」の11.9%を大きく上回っている。つまり、現住居から縁もゆかりもない土地へ転居するのではなく、かつ現住居から徒歩圏でもない。むしろ、現在暮らしている生活圏でより利便性の高い地区への転居を希望しているのである¹⁰⁾。

図3 最寄駅までの距離と住居環境の満足度(全国)



注) 数値は「多少不満」・「非常に不満」の割合を示す。
出所) 国土交通省「平成25年住生活総合調査」により筆者作成

4 親子近居と相互扶助

前章では高齢世帯が希望する今後の住まい方を考察したが、今後、住み替えを検討している世帯は少数派であり、引き続き現住居で生活する世帯が6割に上ることを明らかにした。たとえば、交通利便性の高い地区へ転居できなくても、子や近隣住民などの他者による支援を受けることによって、より長く現住居での日常生活を維持することができるだろう。とりわけ、子が近居していれば、親子間の相互扶助の関係が構築しやすい。具体的には子が育児や子育てを親に依頼し、親は買い物や通院の援助を子に依頼することができる。

総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」によれば、高齢世帯における子の居住地は同居よりも圧倒的に別居が多いことがわかる（表 2）。「一緒に住んでいる」割合は 1 都 3 県でばらつきがあるものの、いずれも一桁の水準である。一方、別居子の居住地をみていくと、「片道 1 時間未満の場所に住んでいる」割合が 35.7～38.5%と最も高く、「片道 1 時間以上の場所に住んでいる」割合をわずかながら上回っている。別居子の居住地が実家から片道 1 時間未満であれば、毎日訪問するのは難しいが、月に 1 回程度訪問するのであれば、適当な時間距離といえるだろう。かつて筆者が実施した群馬県高崎市の郊外住宅地の事例に従えば、別居子の約 5 割が県内に居住しており、来訪頻度は月に 1 回程度である親子関係が最も多かった（佐藤 2019b）¹¹⁾。

内閣府「平成 30 年高齢者の住宅と生活環境に関する調査」によれば、持家（戸建）に居住している高齢世帯（N = 1,523）がふだんの生活で不便を感じている点は、「日常の買い物に不便」が 17.5%、「交通機関が高齢者には使いにくい、または整備されていない」が 16.1%、「医院や病院への通院に不便」が 15.7%となっており、これらの選択肢が上位を占める。親子が近すぎず、遠すぎず、いわば「スープの冷めない距離」に

居住していれば、これら高齢世帯が抱えている問題は、かなりの部分が解消されるのではなかろうか。同時に高齢の親世帯を支える子世帯も、いまや夫婦共働きが一般的である。内閣府（2018）によれば、男性雇用者と無業の妻からなる世帯は、1980 年時点で全国に 1,114 万世帯存在したが、2017 年には 641 万世帯まで減少している。一方、夫婦共働き世帯は、同様の期間で 614 万世帯から 1,188 万世帯に増加している。夫婦共働きが一般化する中で、育児や子育ての支援を実家から受けられることは、多忙を極める子世帯にとって心強かろう（佐藤 2020）。

5 おわりに

本稿の目的は、東京大都市圏を事例として高齢期を迎えてから実施される住居移動の特徴と今後の住まい方を考察することであった。1980 年と 2015 年時点における 65 歳以上人口分布を比較したところ、都心 40km 圏の郊外で居住比率が上昇していることが明らかとなった。高齢世帯が郊外に集住したのは、地方出身者の多い団塊世代が、進学や就職のために定着した大都市圏で持家取得を志向し、都心から郊外へ向かう住居移動を実行した帰結といえる。

近年、民間借家が多数供給される中、2015 年

表 2 高齢世帯における子の居住地

(%)

	子がいる世帯数	一緒に住んでいる割合	徒歩 5 分程度の場所に住んでいる割合	片道 15 分未満の場所に住んでいる割合	片道 1 時間未満の場所に住んでいる割合	片道 1 時間以上の場所に住んでいる割合
埼玉県	409,400	7.1	9.9	16.8	36.0	30.3
千葉県	382,000	5.2	8.5	14.7	35.7	35.9
東京都	583,600	9.6	10.1	15.0	37.0	28.3
神奈川県	520,300	7.4	8.9	14.0	38.5	31.2
総計	1,895,300	7.6	9.4	15.0	36.9	31.1

出所)「平成 30 年住宅・土地統計調査」により筆者作成

時点で東京大都市圏内に居住する高齢世帯の大半は持家に居住している。高齢期を迎えてから持家を取得した世帯は、建て替えによる取得とともに、現住居とは別の土地に住宅を新築したり、新築・中古住宅を取得したりする世帯も一定数おり、現住居よりも交通利便性の高い地区へ転居しているものとみられる。確かに、今後住み替えを希望する居住地として、「現住居と同じ市区町村内」を挙げる高齢世帯が多く、現在暮らしている生活圏でより利便性の高い地区、具体的にはまちなかや駅近といった、日常生活を徒歩や公共交通機関で充足できる地区への転居を希望している。このような動向は、身体機能の弱化を予見して、余力のあるうちに自家用車に依存しない日常生活を構築することと軌を一にしている。

高齢世帯の日常生活を支えるためには、親子近居による相互扶助の関係を築くことが有効である。親子が相互扶助の関係を築けば、高齢の親世帯は買い物や通院の支援を子世帯から受けられ、夫婦共働きで多忙な子世帯は育児や子育ての支援を親世帯から受けられる。

人口減少・少子高齢化社会に移行した日本では、膨大な住宅ストックを抱える事態となっている（佐藤 2019a）。換言すれば、一般消費者がさまざまな条件の住宅を選択しやすい環境にあるといえる。今後、持家取得を志す若年～壮年世代は、立地条件や住環境の優れた住宅を志向することから、「二つの老い」に直面している郊外住宅地は、次世代の住まい手を失って選別・淘汰される可能性が高い¹²⁾。加えて、晩婚化や非婚化によって1世帯あたりの家族人員は縮小の一途を辿っており、将来的にみると、郊外の戸建持家が住宅双六のあがりとはならないだろう。

団塊世代の子にあたる団塊ジュニア世代は、

現在40歳代後半に差し掛かっている。学卒後の約20年間、有効な雇用対策を受けることもなく、雇用調整に翻弄された彼らは、一度も正規雇用就職することができず、アルバイトやパート、派遣社員等の非正規雇用、あるいは無職のまままで過ごしてきた者が少なくない。そのため、十分な蓄財がされておらず、持家を取得する経済的な余力は残されていない可能性が高い。現在の高齢世帯はもちろんのこと、20年後30年後の「将来の高齢世帯」を含めて、平穏な老後を過ごすためには、居住地と住環境がより重要になると思われる。経済的にハンディを負う団塊ジュニア世代とさらに若い世代が、どこで働き、どこに住まうのか。若年～壮年世代の職住関係を理解することは、将来の高齢世帯がいかなる居住地や住環境を選択するのかの理解につながる。この点に関しては今後の課題としたい。

【注】

- 1) 厚生労働省『平成26年版厚生労働白書』によれば、健康寿命とは「人の寿命において、健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間」を指し、男性が70.42年（平均寿命:79.55年）、女性が73.62年（同86.30年）と推計している。<https://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/14/index.html>（2019年12月25日取得）。
- 2) たとえば、稲垣（2018）や佐藤（2019d）など。
- 3) 高齢期における住居移動研究に関しては田原ほか（2003）が詳しい。
- 4) 1980年時点の65歳以上人口は、1915年以前に出生した世代であり、おおむね団塊世代の親世代に相当する。
- 5) 増加寄与率とは、1980～2015年のある市における人口増加数から東京都市圏全体の人口増加数を除した値である。
- 6) 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」の「用

語の解説」によると、高齢世帯とは、65歳以上の単身世帯と65歳以上の夫婦世帯（いずれか一方のみが65歳以上夫婦および夫婦とも65歳以上）を指す。

7) 国土交通省「平成25年住生活総合調査」は、同省「平成25年住宅・土地統計調査」の調査対象世帯のうちの普通世帯から無作為に抽出した世帯を対象としている。対象世帯数85,302世帯のうち、有効回答率は89.2%である。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000098.html (2019年12月25日取得)。

8) 「住み替えたい」と回答した高齢世帯(N=10,206)のうち、83.2%が持家(戸建・集合を含む)を希望しているのに対して、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)を希望する世帯は1.8%、有料老人ホームを希望する世帯は1.3%と極めて低い割合にとどまっている。

9) ただし、取得回数不明の4,212世帯は除く。

10) 持家取得に伴う住居移動が比較的短距離であることは、吉田ほか(2007)、小泉ほか(2011)、佐藤(2019b)も同様の指摘をしている。

11) 千里ニュータウンを事例とした香川(2011)でも、同様の結果が得られている。

12) 住宅地の選別・淘汰に関する研究は、吉田(2010)やPallagst and Martinez-Fernandez(2014)、饗庭(2015)などが詳しい。

【参考文献】

饗庭 伸(2015)『都市をたたむ—人口減少時代をデザインする都市計画—』花伝社、p.256。

稲垣 稜(2018)「大都市圏郊外における買い物困難者の実態—奈良県王寺町を事例に—」『奈良大学紀要』47、pp.19-36。

岩間信之・田中耕市・佐々木 緑・駒木伸比古・齋藤幸生(2009)「地方都市在住高齢者の「食」を巡る生活環境の悪化とフードデザート問題—

茨城県水戸市を事例として—」『人文地理』61-2、pp.29-46。

岩間信之・浅川達人・田中耕市・駒木伸比古(2016)「食料品アクセスおよび家族・地域住民との繋がりを指標としたフードデザートの新出—県庁所在都市の都心部における事例研究—」『E-journal GEO』11-1、pp.70-84。

岩間信之(2017)『都市のフードデザート問題—ソーシャル・キャピタルの低下が招く街なかの「食の砂漠」—』農林統計協会、p.243。

大塚俊幸(2014)「大都市圏郊外駅前地区におけるマンション居住世帯の日常生活行動—JR中央線勝川駅周辺を事例として—」『人文学部研究論集(中部大学人文学部)』31、pp.117-139。

大塚俊幸(2015)「ポスト成長社会における名古屋大都市圏郊外の居住地選好」日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏—ポスト成長社会における都市のかたち—』ナカニシヤ出版、pp.129-148。

香川貴志(2011)「少子高齢社会における親子近接別居への展望—千里ニュータウン南千里駅周辺を事例として—」『人文地理』63-3、pp.209-228。

小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎(2011)「東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開—江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として—」『地理学評論』84-6、pp.592-609。

佐藤英人・清水千弘・唐渡広志(2018)「最寄駅徒歩圏居住に向けた中古集合住宅の役割—2000年代前半の東京大都市圏を事例として—」『人文地理』70-4、pp.477-497。

佐藤英人(2019a)「日本における空き家の概況と先行研究の動向」高崎経済大学地域科学研究所編『空き家問題の背景と対策—未利用不動産の有効活用—』日本経済評論社、pp.1-20。

佐藤英人(2019b)「人口置換がすすむ郊外住宅地

と空き家化の抑止—西武吉井ニュータウン南陽台を事例として—」高崎経済大学地域科学研究所編『空き家問題の背景と対策—未利用不動産の有効活用—』日本経済評論社、pp.239-262。

佐藤英人 (2019c) 「人口減少・少子高齢化社会と対峙する郊外住宅地の将来」『地域政策研究 (高崎経済大学地域政策学会論集)』21-4、pp.67-81。

佐藤英人 (2019d) 「郊外住宅地における少子高齢化と購買行動—高崎市吉井町南陽台地区の事例—」『日本地域政策研究』23、pp.4-11。

佐藤英人 (2020) 「戸建住宅取得者の若年化とその背景—高崎市の郊外住宅地を手がかりに—」『地域政策研究 (高崎経済大学地域政策学会論集)』22-4、印刷中。

谷 謙二 (1997) 「大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析—高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例—」『地理学評論』70-5、pp.263-286。

谷 謙二 (2002) 「大都市圏郊外の形成と住民のライフコース」荒井良雄・川口太郎・井上 孝編『日本の人口移動—ライフコースと地域性—』古今書院、pp.71-89。

田原裕子・平井 誠・稲田七海・岩垂雅子・長沼佐枝・西 律子・和田康喜 (2003) 「高齢者の地理学—研究動向と今後の課題—」『人文地理』55-5、pp.451-473。

富田和暁 (2015) 『大都市都心地区の変容とマンション立地』古今書院、169p。

内閣府 (2018) 『男女共同参画白書平成30年版』http://www.gender.go.jp/about_danjo/whitepaper/h30/zentai/index.html (2019年12月25日取得)。

宮澤 仁 (2006) 「過渡期にある大都市圏の郊外ニュータウン—多摩ニュータウンを事例に—」『経済地理学年報』52-4、pp.236-250。

宮澤 仁 (2015) 「大都市圏郊外の高齢化とまちづくりの課題」日野正輝・香川貴志編『変わりゆく

日本の大都市圏—ポスト成長社会における都市のかたち—』ナカニシヤ出版、pp.171-188。

吉田友彦・小山雄資・長谷川洋 (2007) 「郊外戸建て住宅地における新規転入層の特徴—千葉県木更津市を事例として—」『都市計画論文集』42-3、pp.703-708。

吉田友彦 (2010) 『郊外の衰退と再生—シュリンクング・シティを展望する—』晃洋書房、p.150。

Pallagst, K., Wiechmann, T. and Martinez-Fernandez, D. (2014) . Shrinking Cities: International Perspectives and Policy Implications. Routledge.p.334

さとう ひでと

1972年京都市北区生まれ。1997年立命館大学文学部地理学科卒業。2003年3月東京大学大学院総合文化研究科博士課程修了。博士(学術)。東京大学空間情報科学研究センター助教、帝京大学経済学部准教授などを経て、2017年4月より高崎経済大学地域政策学部教授。公益社団法人日本地理学会理事、日本地域政策学会理事などを歴任。専門分野は都市地理学、地理情報システム(GIS)。

【主要著書】

『東京大都市圏郊外の変化とオフィス立地—オフィス移転からみた業務核都市のすがた—』(単著)古今書院、2016年(2018年度日本都市学会賞(奥井記念賞)受賞)
『富岡製糸場と群馬の蚕糸業』(分担執筆)日本経済評論社、2016年
『地方製造業の展開—高崎ものづくり再発見—』(分担執筆)日本経済評論社、2017年
『空き家問題の背景と対策—未利用不動産の有効活用—』(分担執筆)日本経済評論社、2019年
