

子育て世帯の

居住地選択の動向をどうみるか

—地方都市郊外の既存住宅の活用にむけて—



小山 雄資（鹿児島大学）

地方都市郊外における 子育て世帯の居住地選択の動向

- 1) 市街化調整区域の規制緩和が生んだ住宅群
 - 2) 戸建住宅が並存する住宅団地に立地する
公営住宅を介した住み替え
- 鹿児島市内における2つの分析から
既存住宅の利活用にむけた示唆を得る

鹿児島市

59.3万人 (2020)

桜島

錦江湾

狭い平坦市街地

市街地と団地の
標高差 5~20m

台地上に展開する団地群

住宅団地の特性

- ・ 地形上、輪郭が明確
- ・ 1~2の小学校区単位
- ・ 戸建持家と公営住宅

住宅団地群に隣接する 市街化調整区域に現れた 令和のマンモス小学校

市立C小学校

(2023年度)

児童数：1,476人

60学級（支援級含）

鹿児島市C町の人口・世帯（国勢調査）

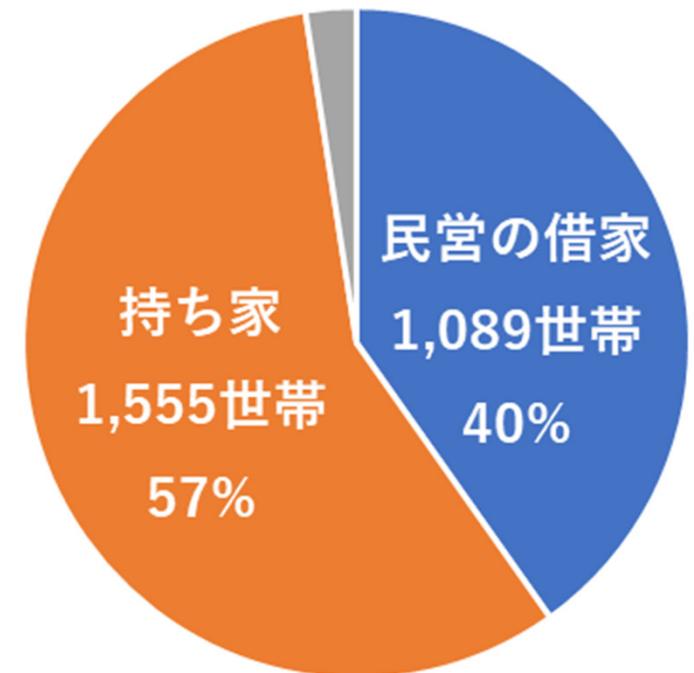
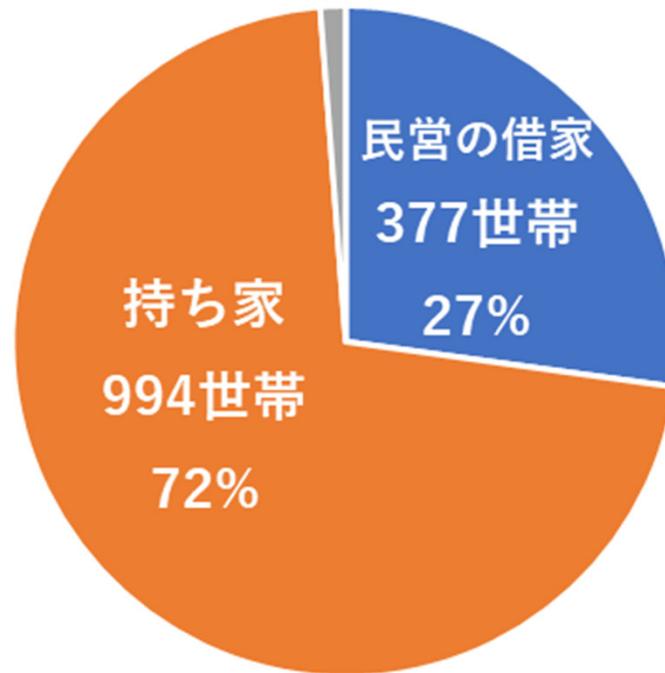
2005年：3,895人 1,394世帯

2015年：7,200人 2,724世帯

倍増

10年間で倍増したC町の居住世帯： とりわけ **民営借家** に住む世帯が増加

2005年: C町 1,394世帯 → 2015年: C町 2,724世帯



世帯増
の要因

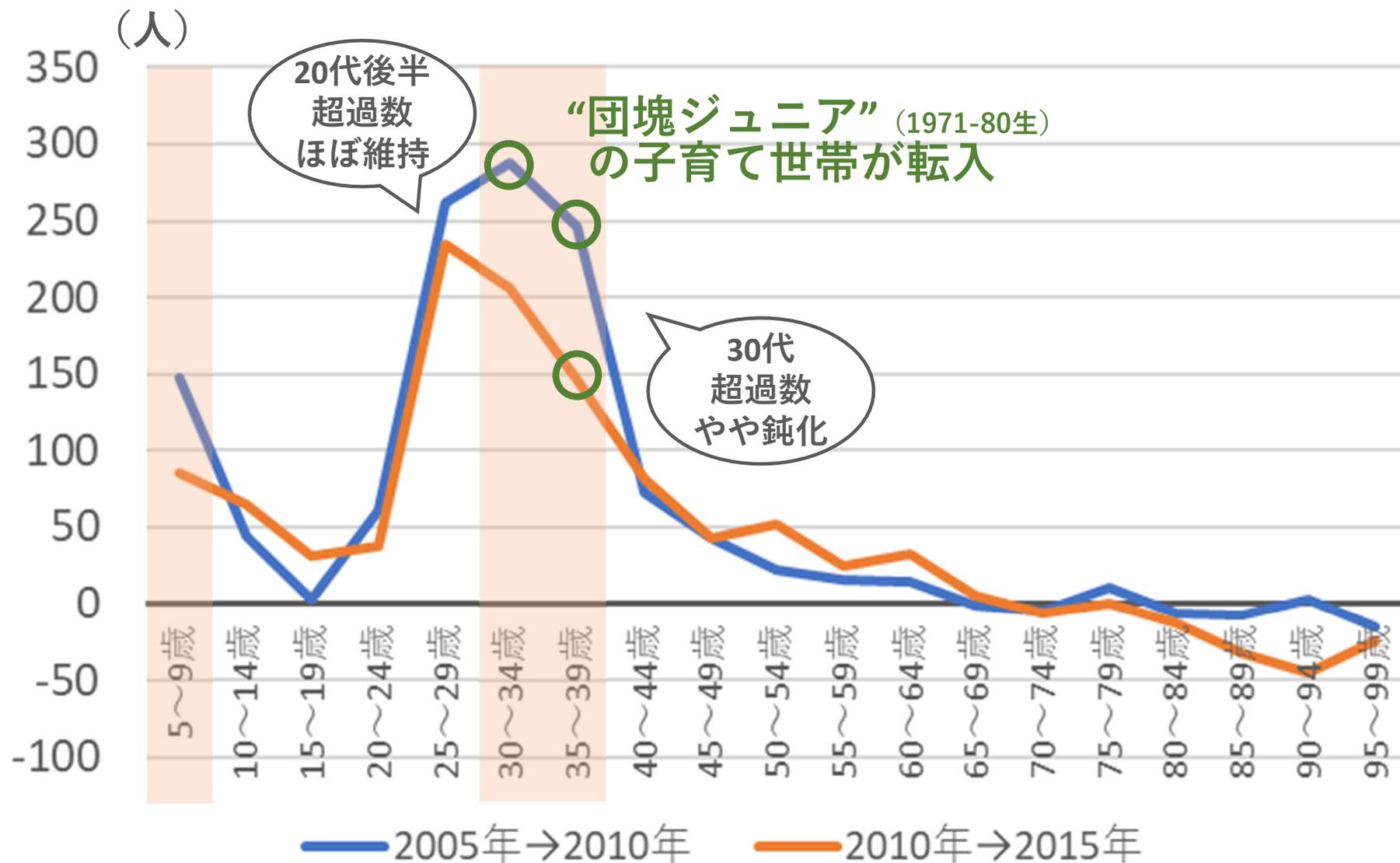
2004年11月：

戸建住宅、兼用住宅のほか、

共同住宅や店舗・飲食店（150㎡以内）も建設できるように

都市計画法34条11号にもとづく条例制定による**建築・開発要件の緩和**

C町への転入超過の動向（2005→2015）： 20代後半・30代＋10歳未満



図：C町における年齢階層別転入超過数（国勢調査）

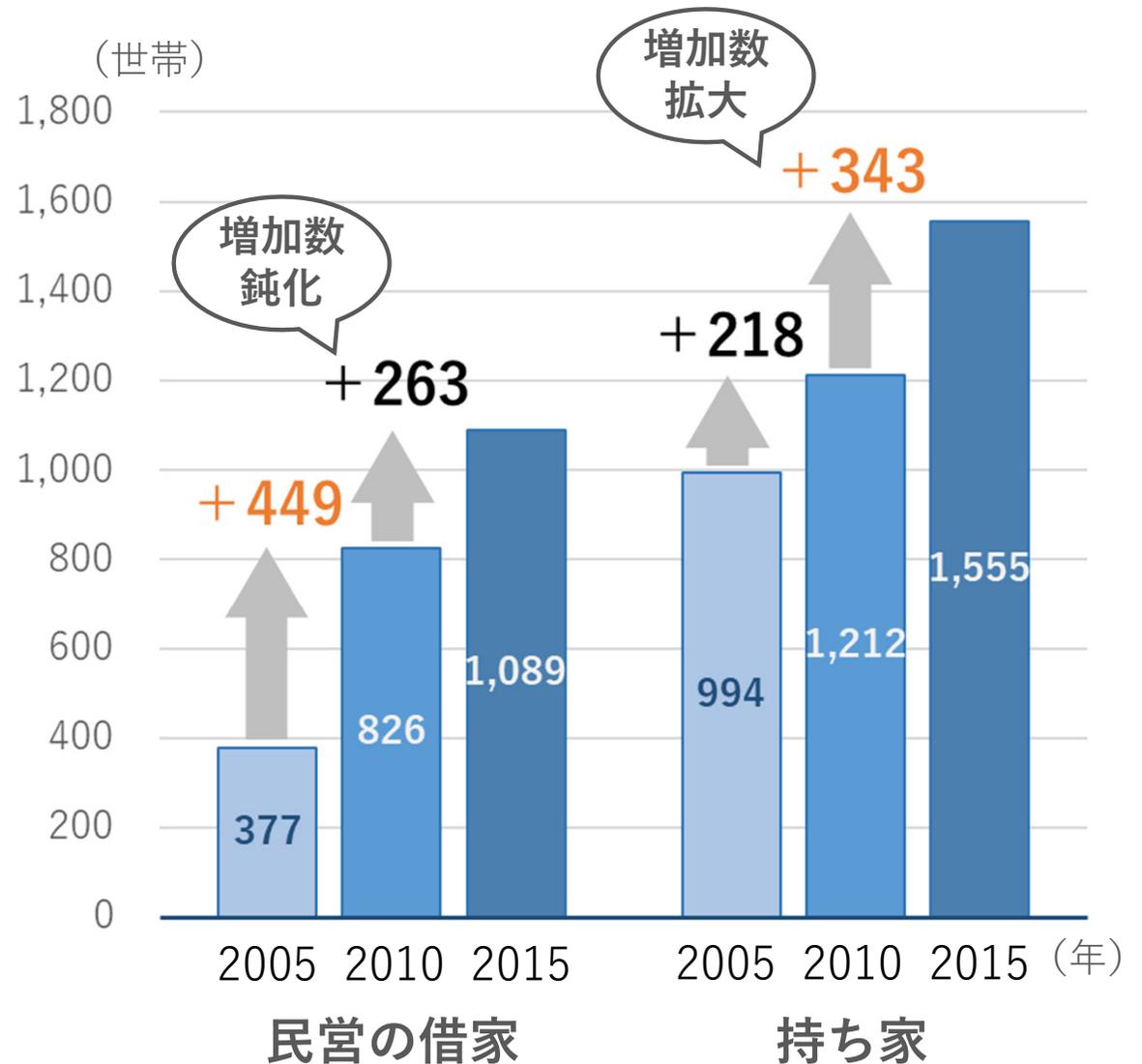
持ち家と借家に分けて 増加動向 をみると

2005年→2010年

民営借家に住む世帯が
倍増（+449世帯）

2010年→2015年

持ち家に住む世帯の
増加（+343世帯）が
民営借家に住む世帯の
増加（+263世帯）を
上まわっていた



図：C町における住宅の所有関係別の世帯数の推移（国勢調査）

1) 鹿児島市C町（市街化調整区域）で推測される 民営借家→持ち家の“住宅すごろく”の動き

表：C町における転入超過数と増加世帯数の変化（国勢調査）

	2005 ↓ 2010	2010 ↓ 2015	変化率
25～29歳の転入超過数	+262	+235	-10%
30～34歳の転入超過数	+288	+206	-28%
35～39歳の転入超過数	+246	+147	-40%
民営借家の増加世帯数	+449	+263	-41%
持ち家の増加世帯数	+218	+343	57%

転入超過数

20代後半：ほぼ維持

30代：やや鈍化

増加世帯(住宅)数

民営借家：鈍化

持ち家：拡大

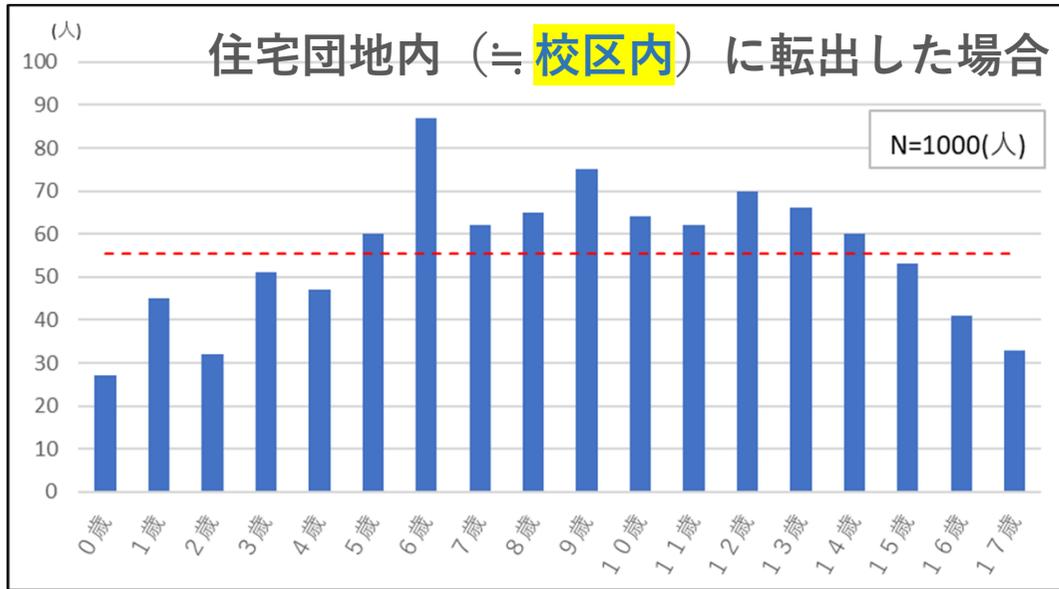
- ・ 民営借家から**C町内の持ち家への住み替え**が一定程度進んだ
- ・ **民営借家**では入替わりが生じて**転入世帯の受け入れが続いた**

← 規制緩和によって新築された共同住宅（=**民営借家**）は、C町に転入人口をもたらす**“ポンプ”**としての役割を担ったとみなせるのではないか？

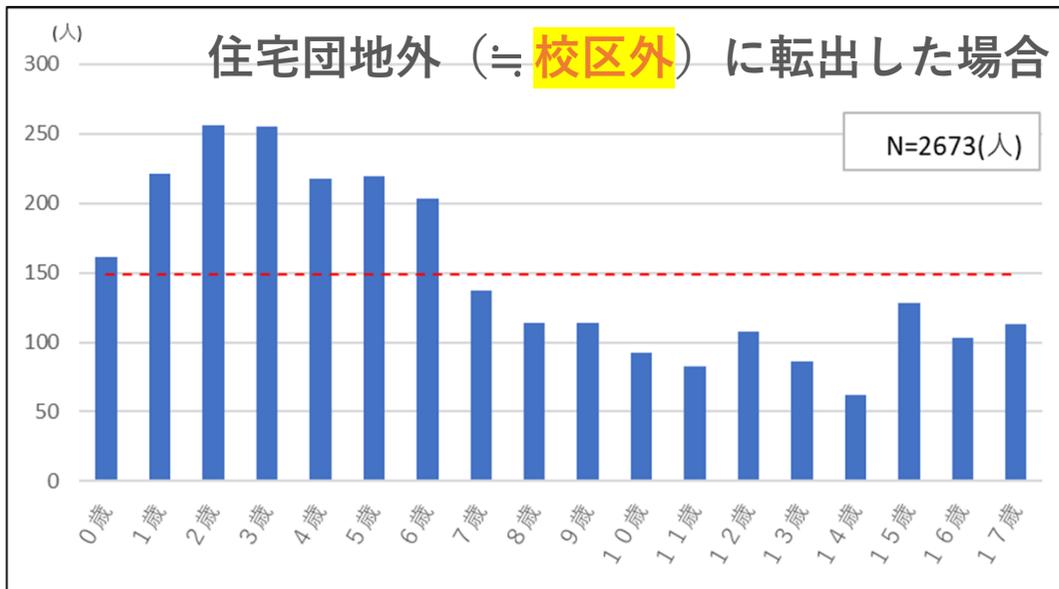
補足) 子育て世帯の住み替え特性：子どもの転校を避ける傾向

公営住宅からの転出世帯を対象に分析した結果によると・・・

鹿児島では公立小学校で制服の指定があることも影響していると思われる



→ 小学校入学以降も一定の転出がみられる



→ 就学前の転出が多い

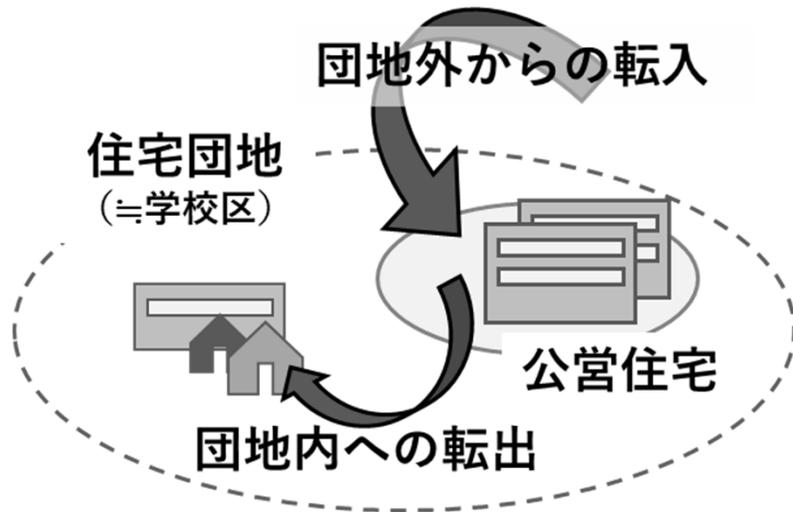
戸建持家と公営住宅からなる鹿児島市内の住宅団地 (市内13団地) に立地する公営住宅から、2008～2017年の10年間に転出した子育て世帯 (全1927世帯) の転出先を住宅団地の内外で区分

子育て世帯 = 18歳未満の人員 + 18歳以上の人員2名以上からなる世帯と定義

鹿児島市提供の匿名化された住民基本台帳の転出者属性の情報を分析。次頁以降のスライドも同様。

図：公営住宅退去時の子ども (18歳未満の人員) の年齢分布 (2019年度修士論文：西村悟大)

2) 住宅団地の公営住宅の“ポンプ機能”を測る → 子育て世帯の2割が「定着型」の住み替え



図：公営住宅を介した「定着型」の転出入パターン
(ポンプ機能が”高い”パターン)

- ・「定着型」：転出世帯全体(10,228世帯)でみると8.3%にすぎず、**子育て世帯において顕著な転出入パターン**である
- ・定着型と狭域移動型をあわせて**団地内への転出が3割**を超える団地がある一方、1割程度の団地もあり、**地域差がある**

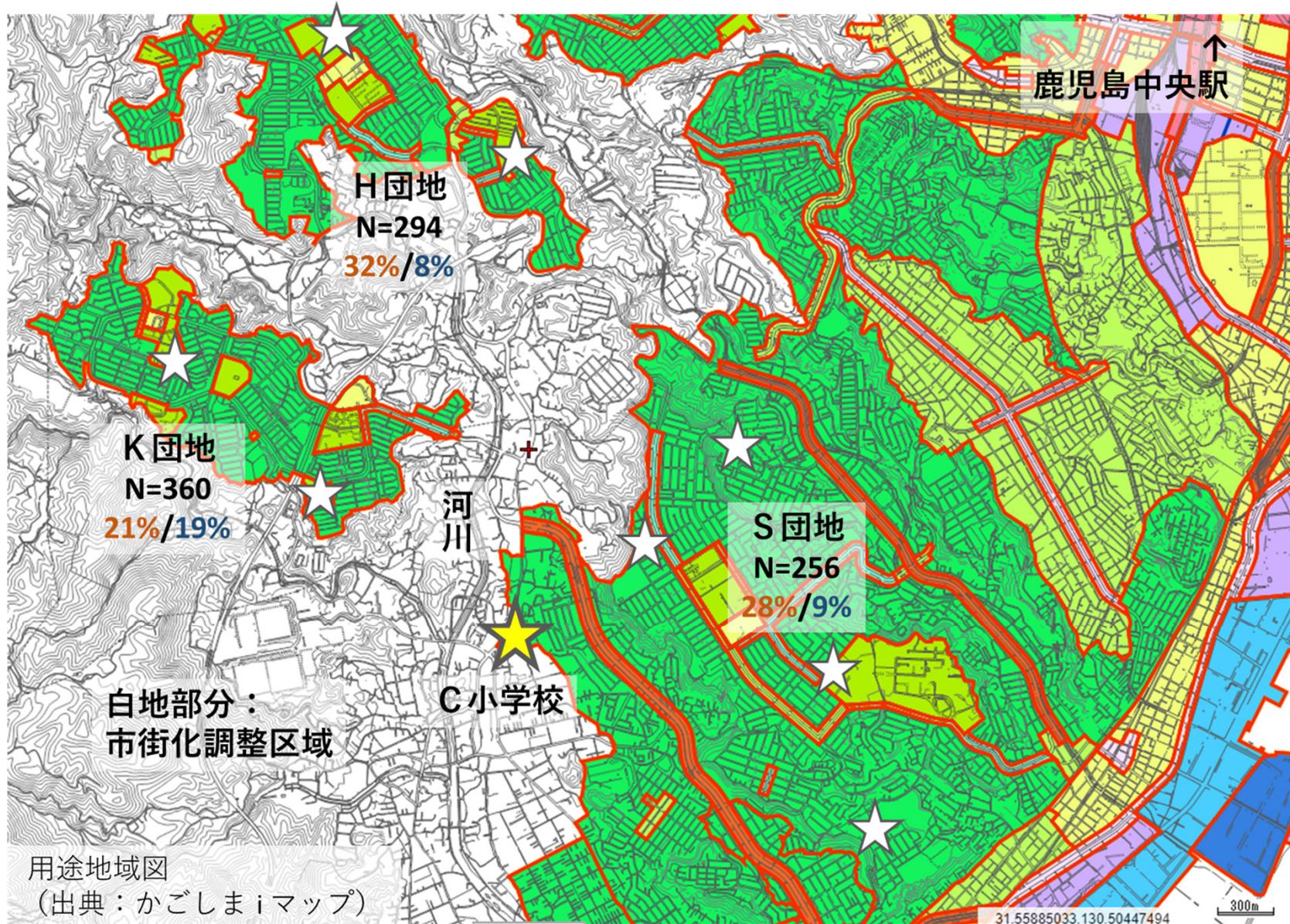
表：転出入の前後の居住地に着目した公営住宅を介した住み替えの類型別の構成割合（子育て世帯：全1,927世帯）

		転出後の居住地	
		団地内	団地外
転入前の居住地	団地内	狭域移動型 99世帯 5.1%	流出型 175世帯 9.1%
	団地外	定着型 386世帯 20.0%	広域移動型 1259世帯 65.3%

(2019年度修士論文：西村悟大)

市街地外縁部での居住地選択の構図：

住宅団地 + 調整区域 = 転出世帯の4割



トレードオフ
の関係性？

団地名

N=10年間に
公営住宅から
転出した
子育て世帯数

各転出先が
占める割合

団地内/調整区域

団地内転出率

の高低は、住宅団地内の他の住宅供給やストックの状況と関係しているのでは？

(今後の検討課題)

図 C小学校および隣接校区（台地上の住宅団地）の小学校の位置と各団地の公営住宅から転出した子育て世帯の転出先

団地内／外への転出の比較

表：転出先の立地別にみる公営住宅退去世帯の世帯属性（平均値）
（鹿児島市内に転出した子育て世帯, 2008～2017年）

	市街化区域		市街化調整区域 または用途白地
	同じ住宅団地内 N = 465	住宅団地外 N = 733	
入居時世帯主年齢	31.2歳	31.6歳	29.4歳
退去時世帯主年齢	40.6歳	39.4歳	37.3歳
居住年数	9.4年	7.8年	7.9年
退去時世帯人数	4.2人	4.1人	4.0人

※市街化調整区域等には非線引き都市計画区域の用途白地を含む

（2024年度卒業論文：谷山祥太）

- より若い子育て世帯が調整区域(≡校区外)に転出している
← 転校を避けるため、子どもが就学する前に転出を決めた可能性がある
- 住宅団地内に転出した世帯は居住年数が長くなっている
= 住み替え先を長い期間で検討できるため、(新築/既存の選択も含めて) 希望条件に合う住宅に巡り合う機会拡大 ←市営住宅における子育て世帯の入居要件緩和に一定の意義
- 転出先の住宅の特性は現在分析中：庭や駐車台数を確保できる調整区域の住宅(条例により敷地200㎡以上と規定)と住宅団地内の新築住宅とで敷地面積に有意な差。一方で延床面積は近似。ただしどちらも新築が優勢。住宅団地の方は従前区画の分割による新築分譲住宅が目につき、既存(中古)住宅は少数という印象←要精査。12

調整区域での既存住宅の位置づけ

表：都市計画の地域区別にみる新築住宅／既存住宅の取引件数（鹿児島市内）

	住居専用地域		住居系 地域	商業系 地域	工業系 地域	市街化 調整区域	非線引き 白地地域	都市計画 区域外	不明	計
	低層	中高層								
新築住宅	1,389	247	146	9	8	304	75	0	7	2,185
	38%	36%	26%	7%	42%	56%	22%	0%	6%	36%
既存住宅	2,135	421	367	103	11	219	249	51	15	3,571
	59%	61%	66%	81%	58%	41%	74%	93%	13%	59%
不明	88	21	42	15	0	17	12	4	96	295
	2%	3%	8%	12%	0%	3%	4%	7%	81%	5%
計	3,612	689	555	127	19	540	336	55	118	6,051
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

国土交通省の不動産情報ライブラリで2005年第3四半期から2024年第2四半期までの鹿児島市内における「宅地（土地と建物）」かつ「用途＝住宅」を検索し、抽出された全6051件の取引を都市計画の地域区別に分析。ここでは、取引年から建築年を減じた数が+2年以上の住宅を「既存住宅」とし、住宅の販売形態を考慮して-2年から+1年の住宅を「新築住宅」と定義した。

- 低層住専地域（住宅団地を含む）の物件が6割を占めている
- 調整区域において既存住宅の取引が少ないことはどのように解釈したらよいか？
- この10年間に調整区域で新築された住宅＝「既存住宅」としての将来は・・・

まとめ

- **子育て世帯の住宅需要量は縮小していくものの、地域によっては依然として大きな動きとして現れる**（世代や立地の偏り）
 - 1) 市街化調整区域における規制緩和にともない新築された共同住宅(= **民営借家**) が若年世帯の **転入を促し、その後の近隣での住宅取得** に影響を与えた可能性
 - 2) 戸建住宅が並存する住宅団地の **公営住宅** から退去した子育て世帯の25%が **同じ住宅団地内に転出**（うち78%が戸建住宅に転出）

← どちらも就学児童がいる時期における **校区内での住宅取得ニーズ** を反映

★ **住宅取得の前段階** で選択されている **住宅の「立地」** がその後の居住地選択に影響 = 転入と定着のサイクルに位置づけられる **“ポンプ住宅”** が地域にあるか
- **既存住宅の価値の向上 = 既存住宅が立地する地域の価値向上**
 - 大都市圏の郊外や地方中核都市の市街地外縁部（線引き都市）では今回の事例と似たような居住地選択の構図があるかもしれない（調整区域／住宅団地）
 - **都市計画的な対応との連携・整合**（鹿児島市の例）

2016年 調整区域の建築・開発要件を厳格化
住宅団地に都市機能誘導区域 = 「**団地核**」を設定

2020年 かごしま団地みらい創造プラン(**コミュニティ支援**を含む)策定

2024年 子育て世帯の居住誘導区域内への住み替え補助開始(近居は加算あり)

2013,21,24年 市営住宅における子育て世帯の入居要件の緩和
 - 地域における **住み替え** のニーズをふまえて、**既存住宅をポンプ住宅と結びつける工夫**が考えられる ← 地方圏での移住定住促進策とも共通する部分

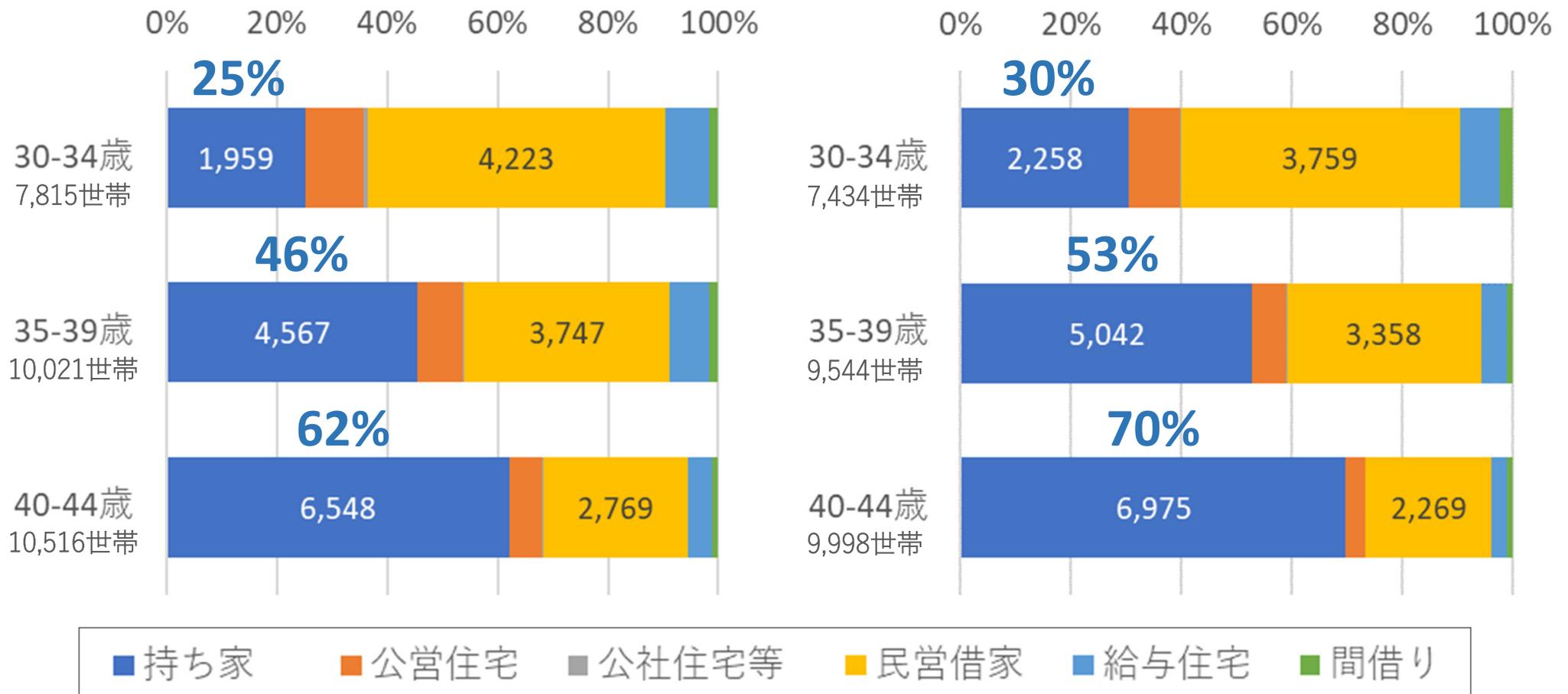
関連動向) 若年化する「夫婦と子」世帯の住宅所有

2010年代に
持ち家世帯
2,607世帯増

【1971-75年生まれ】

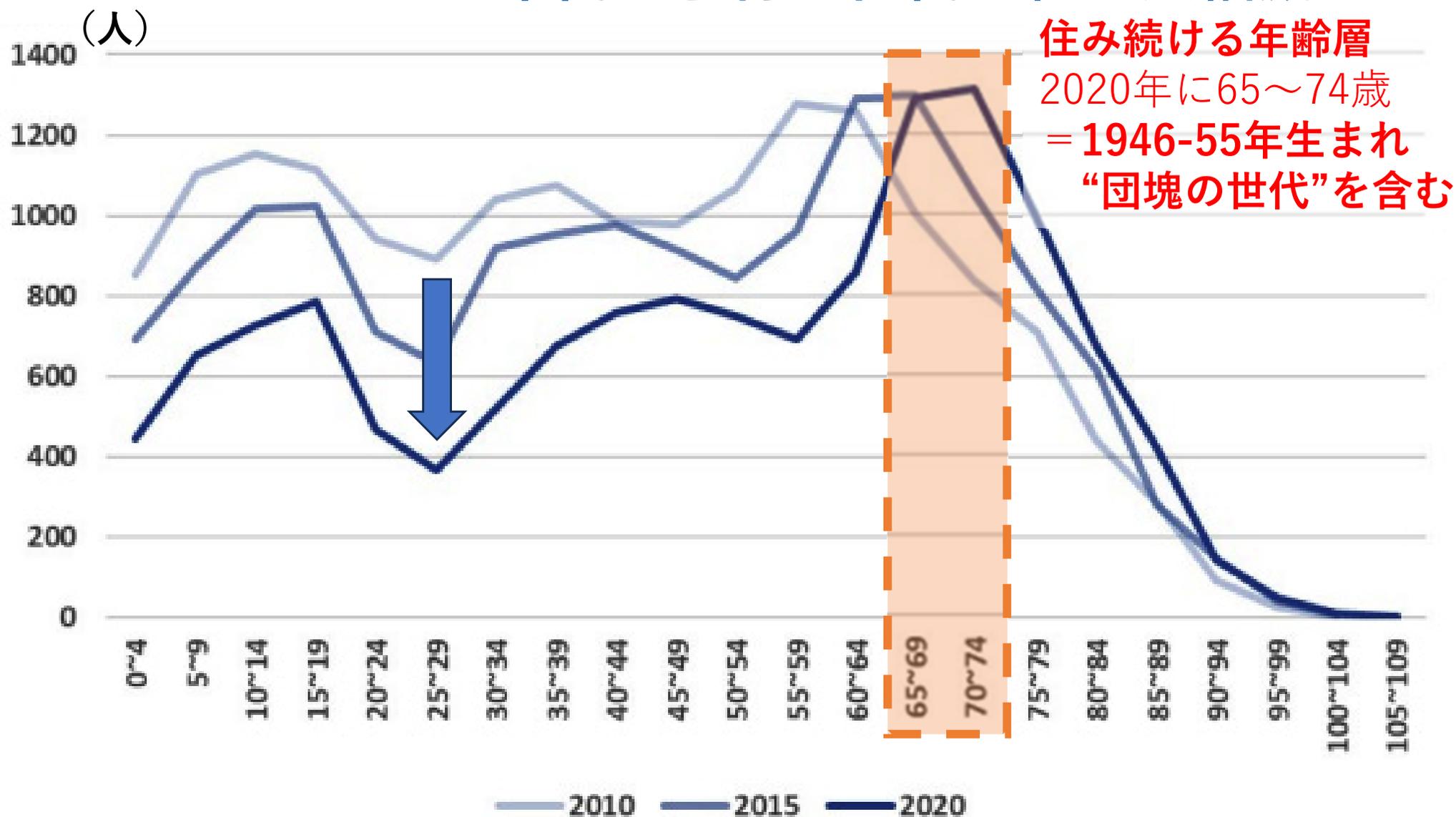
2010年代に
持ち家世帯
4,717世帯増

【1976-80年生まれ】



図：鹿児島市における「夫婦と子」からなる世帯の住宅の所有関係（国勢調査）
（世帯主の生年コーホート別・年齢階級別）

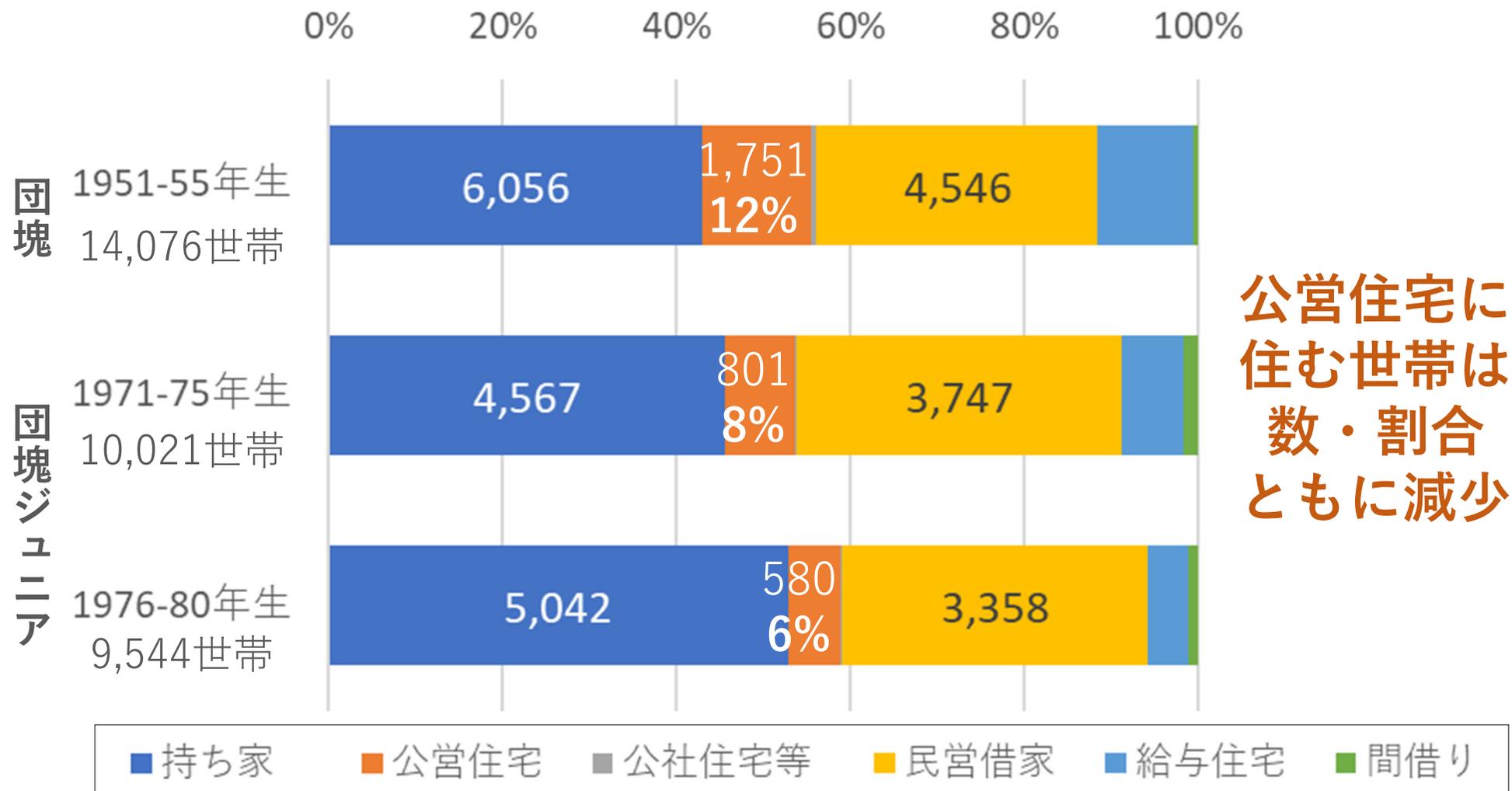
関連動向) 市営住宅における50代以下世代の減少 = 2010年代に子育て世代の転入大幅減



図：郊外住宅団地に立地する市営住宅の5歳階級別人口構成の変化

(2022年度修了生：野口彰宏作成)

比較：団塊ジュニアと団塊の世代



図：出生コーホート別にみる「35-39歳時点」の住宅の所有関係
(鹿児島市における「夫婦と子」からなる世帯, 国勢調査)