

戸建住宅団地の人口構成による居住意識の違いに関する研究

服部宜紘*・安武敦子**・原田晃**・當山明華***

A Study on Difference of Residence Intention by Population Composition of Residential Districts

by

Norihiro HATTORI *, Atsuko YASUTAKE**, Akira HARADA **and Sayaka TOYAMA ***

We analyzed basic attributes such as age and birth, reasons for selecting housing and housing site, problems, and intentions of living depending on the type of population pyramid. As a result, diversity was seen in types that were considered to have a well-balanced population. However, the well-balanced population and the high intention of permanent residence did not coexist.

Key words: Nagasaki City, Suburban Detached Residential Area, Age distribution, Trouble, Permanent Residence Intention

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

前稿¹⁾に引き続き、戸建て住宅地において開発から一定年経過後の年齢分布のバランスに影響を及ぼす要因を明らかにすることを目的とする。本稿においても、年齢分布のバランスでタイプ分けする。タイプ5では、どの世代も平均的に居住している形で、タイプ1,3は、1世代が突出する形で、タイプ2,4は、2世代が突出する形とした。本稿はタイプ1,3,5を対象に、各タイプにおける居住意向の違いを考察する。タイプ2,4を除いた理由は、タイプ1,3,5に対して開発年が新しく、まだ土地が売れ残っていてこれからも開発が進んでいくと考えられるためである。

1.2 研究方法

2014年8月～9月に長崎市・長与町の開発登録簿に記載されている住宅地から、開発年、規模、階段等の斜面を考慮し抽出し15地区を対象にアンケート調査を行った²⁾。調査項目は、居住者の性別・年齢といった基本属性、入居理由、現在の不満や将来の不安、老後の過ごし方、住宅・住宅地の評価、地域活動への参加状況等である。アンケートの回収率は31.5%であり、各住宅地の回収率は表1に示してある。本稿では、アンケート調査のうちタイプ1,3,5に対応する7地区を対象に単純集計、クロス集計等の分析を行った。

1.3 既往研究

先行研究では、長崎市とその近郊の戸建て住宅地に

表1 対象住宅団地とアンケート結果と基本データ

タイプ	団地名	アンケートの結果			開発年代	面積(km ²)	平均標高	高低差	平均距離	棟数	会社	空き家	共同住宅数	医療・福祉施設関係	集会場・公民館等	公園	飲食関係	美容関係	商店・スーパーマーケット	学校・幼稚園等	習い事・教室関係	世帯数
		配布部数	回収部数	回収率																		
1	EH	306	151	49.3%	1985	291	98.27	43.57	1.795	3	7	1	71	17(2)	5(1)	15(3)	7(0)	7(0)	5(1)	9(0)	7(1)	368
	NY	380	131	34.5%	1987	423	64.50	94.59	0.729	30	7	22	24	14(5)	4(2)	22(7)	8(0)	8(2)	8(2)	5(1)	11(5)	505
3	GS	750	274	36.5%	1980	827	110.34	128.81	2.32	45	26	13	222	9(3)	5(3)	26(14)	5(2)	11(3)	3(0)	4(0)	11(4)	1067
	MD	1349	543	40.3%	1984	1483	101.20	115.91	4.95	139	34	14	296	26(13)	13(9)	20(14)	16(7)	18(6)	5(2)	8(4)	11(9)	1845
	KF	1392	310	22.3%	1984	1304	142.89	49.65	6.06	146	49	26	37	11(9)	4(3)	15(10)	1(1)	6(6)	2(2)	1(1)	8(8)	1400
5	KB	866	212	24.5%	1966	1840	142.63	108.64	3.595	67	60	54	1093	26(23)	10(9)	29(19)	9(9)	9(8)	5(4)	8(7)	9(8)	3029
	MT	467	112	24.0%	1983	450	148.11	104.49	2.37	24	23	19	84	17(1)	10(2)	21(3)	7(3)	4(1)	5(1)	4(0)	8(3)	544

()内は、団地内の施設数

令和元年12月20日受理

* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

** システム科学部門 (Division of System Science)

*** イノベーションセンター (Center for Educational Innovation)

おける更新状況や居住者の基本属性、入居理由、住宅評価等を明らかにするとともに、居留意向と比較を行い住宅地の持続可能性を検討していた。アンケート結果より、非永住意向の居住者は、50代の割合が高いことや、住宅・宅地の選択理由において、価格の安さやハウスメーカー等の勧めから住宅を選び、周辺の土地勘がないまま住宅地を選ぶ傾向があることが分かった。また、住宅地を持続可能にする上で交通機関や公共施設等のインフラ設備は必要不可欠であると述べている。

また、前稿では、年齢分布のタイプ5,4,3,1,2の順に持続可能性が高いと考え、持続可能性が高いタイプほど、共同住宅率や医療・福祉施設関係の施設率が高い、一方で平均標高が高く、バスの便数が少なく、学校幼稚園等の施設率が低く、空き家率が高い団地になることが分かった。

2. アンケートから見るタイプの実態

2.1. 基本属性

年齢については、タイプ1では、50代が29.3%と最も割合が高く、また、他のタイプに比べ50代、60～64歳の割合が高かった。タイプ3では、65～74歳が30.6%と最も割合が高く、他のタイプと比べても割合が高かった(図1)。タイプ5では、65～74歳が27.2%と最も高く、また、他のタイプと比べて、どの年代も平均的であった。アンケートは世帯主に対してであるが、人口ピラミッドの形と一致する結果となった。

職種については、全体の平均の傾向に似ていて、どのタイプも無職が平均45.1%と最も高く、次に社員が平均34.1%と高かった。

出身地と前住居についても、どちらも全体の平均の傾向に似ていて、どのタイプも長崎市・長与町内の出身が61.4%、前住居が72.8%と最も高かった。

世帯構成については、どのタイプも全体の平均の傾

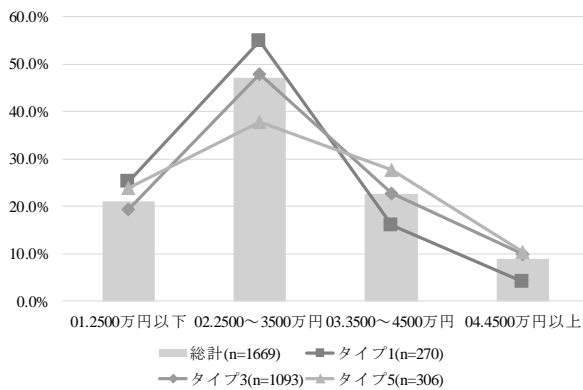


図2 住宅・土地購入価格

向に似ていて、夫婦だけが47.2%と最も高く、夫婦と子供が34.4%と高かった。タイプ5では、他のタイプに比べて、単身の割合が12.1%と高かった。

2.2. 住宅・宅地の選定理由

住宅・土地の購入価格について、どのタイプも2500～3500万円の割合が高いことがわかる。タイプ1では、3500万円以下の割合が80.0%と他のタイプに比べて高いのに対し、タイプ3,5では、3500万円以上の割合がタイプ1に比べて高かった。また、タイプ3では、2500～3500万円の47.9%と他の価格に対して顕著であるのに対し、タイプ5では、どの価格も平均的な割合であった。タイプ5,3,1の順に住宅・土地の購入価格の偏りが小さくなるのがわかる(図2)。

居住年数について、どのタイプも21～30年以内の割合が高い。タイプ1は、21～30年以内が86.8%と最も高く、タイプ3と比べて20.0ポイント高く、タイプ5と比べて30.6ポイント高かった。タイプ5,3,1の順番に、居住年数のばらつきが大きくなるのがわかる。

住宅を選んだ理由について、どのタイプも「価格が手頃」、「ハウスメーカー等の勧め」、「周囲の環境との調和」の割合が高い。他のタイプと比べてタイプ1で

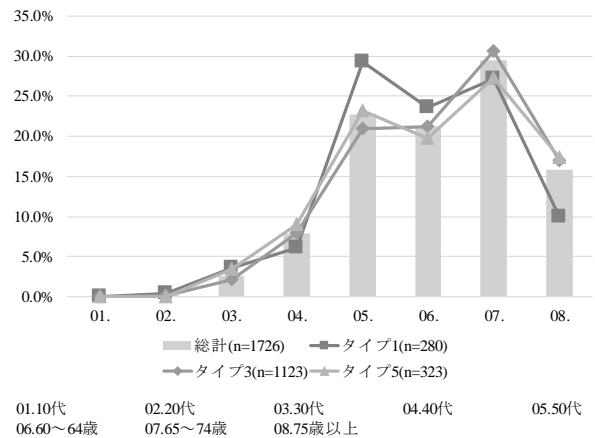


図1 世帯主の年齢

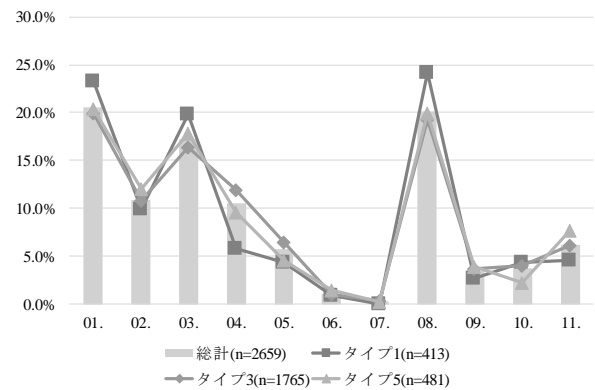


図3 住宅の選択理由

は、「価格が手頃」、「ハウスメーカー等の勧め」、「周囲の環境との調和」がそれぞれ23.2%、19.9%、24.2%と高く、「長期優良住宅」が10.6%と低い。タイプ3では、「長期優良住宅」が12.0%と他のタイプに比べ高いことがわかる。また、耐震性や環境負荷といった性能の面では差はみられなかった(図3)。

住宅地を選んだ理由について、どのタイプも「新しい団地だから」、「敷地内に駐車できる」、「職場や学校が近い」の割合が高いことがわかる。

「職場や学校が近い」では、タイプ1で22.6%、タイプ3で18.0%、タイプ5で18.4%と差が見られる。各タイプの自営業の割合は、全体の平均と似ていて、平均10.6%と少なく、通勤者が多い。タイプ1が多いのは、判別分析のバスの便数と合致している。学校に着目すると、団地内外の学校、幼稚園等の施設数は、タイプ1で平均7.0軒、タイプ3で平均4.3軒、タイプ5で平均6.0軒と、タイプ1が多い。また、判別分析で持続可能性が低いタイプほど、学校・幼稚園等の施設率が高いことと合致している。

また、タイプ1で「周辺に土地勘があった」が10.2%、「前住居が近い」が9.5%と他のタイプと比べて高い(図4)。

敷地を選んだ理由について、どのタイプも「バス停が近い」、「静かさ」の割合が高いことがわかる。バスの便数は、判別分析の結果、持続可能性が高いと考えられるタイプほど、便数が少なくなるが、タイプに関わらず、バス停の近さで敷地を選んでいることが分かる。「店の近さ」では、タイプ1で6.8%、タイプ3で8.2%、タイプ5で11.3%と差が見られる。団地内の商店・スーパーマーケットの施設数についてみると、タイプ1で平均1.5軒、タイプ3で平均1.3軒、タイプ5で平均2.5軒とタイプ5が多いことがわかる。

また、「敷地の形状」でタイプ5が10.6%、「段差の

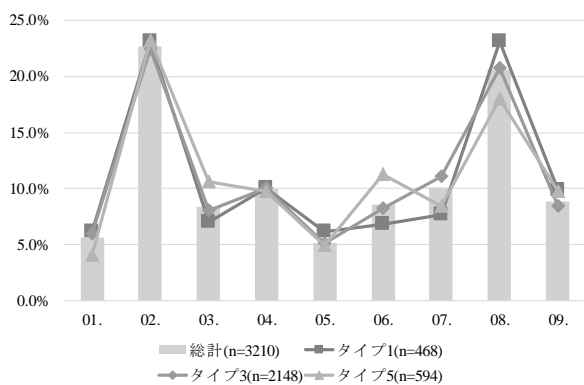


図5 敷地の選択理由

少なさ」でタイプ3が11.1%と他のタイプと比べて高い(図5)。

2.3. 困りごとについて

現在の困りごとについて、タイプ別にみると、タイプ1,5では「ない」の割合が3割程度で最も高く、次に「交通に対して不満」の割合が2割程度であった。タイプ3では、「日常の買い物が困難」の割合が30.7%で最も高く、次に、「ない」の割合が22.3%であった。タイプ1,5では、バスの便数が平均16.5便/日、45.5便/日で、タイプ3の110.0便/日と比べて少ないため、タイプ1,5では交通に対する不満が高いと考えられる。また、タイプ1,5では、商店・スーパーマーケットが平均6.5件、5.0件とタイプ3の3.3件と比べて多いため、「日常の買い物が困難」が低かったのだと考えられる。さらに、タイプ3のMDでは、本アンケートが行われた年に、スーパーマーケットがなくなったことが影響していると考えられる。

「交通に対する不満」や「日常の買い物が困難」以外についてみてみると、「医療機関の不足」がある。「医

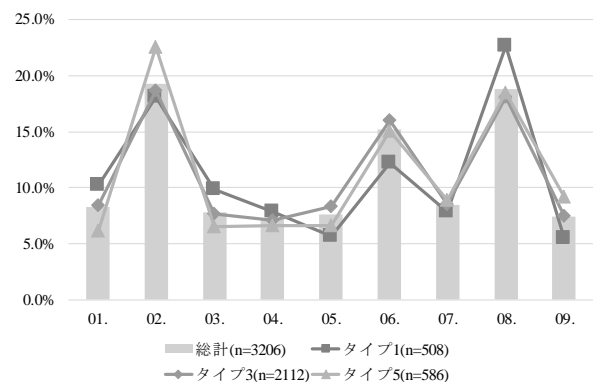


図4 住宅地の選択理由

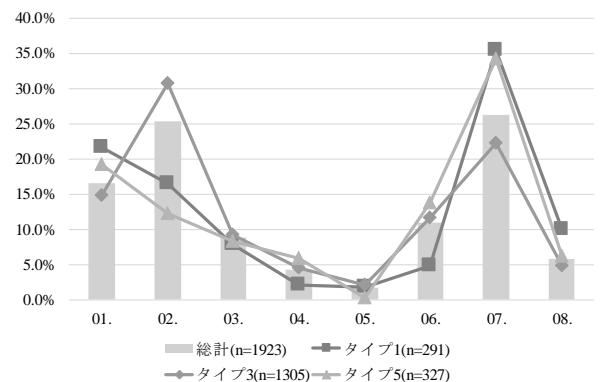


図6 現在の困りごと

01.公園に近い 02.バス停に近い 03.敷地の形状
04.角地 05.道路に近い 06.店(スーパー・コンビニ・商店等)に近い
07.段差が少ない 08.静かさ 09.その他

01.道路事情や交通の便が悪い(通学・通勤・通院など) 02.日常の買い物が困難
03.住居費・住宅維持費など経済的な負担 04.地域の行事や近所の付き合いが面倒
05.子育ての環境(教育・文化施設など) 06.医療・保健・福祉施設が不十分
07.ない 08.その他

療機関の不足」では、タイプ1が4.8%、タイプ3が9.3%、タイプ5が13.8%とタイプ5が高い。各タイプの団地内外の医療・福祉施設関係の施設数についてみると、タイプ1で平均15.5軒、タイプ3で平均15.3軒とほぼ等しく、タイプ5で平均21.5軒とタイプ5が多い。団地内外の病院、総合病院にしばってみて見ると、タイプ1で平均1.5軒、タイプ3で平均0.3軒、タイプ5で平均1.0軒とタイプ5の施設数が少ないため、「医療機関の不足」の割合が高くなったと考えられる(図6)。

将来の困りごとについては、どのタイプも全体の平均の傾向に似ていて、「地域の活力がなくなること」が平均26.7%と最も高く、次に、「住宅維持費など経済的な問題」が平均23.6%と高い。

2.4. 居住意向について

現在の居住意向について、タイプ別にみると、どのタイプも住み続けたい傾向が8割程度を占めていて、住みたくない傾向とわからないと答えた人は、1.1割程度である。タイプ3では、住み続けたい傾向が80.8%と他のタイプに比べて高く、住みたくない傾向が8.2%と低いのにに対し、タイプ5では、住み続けたい傾向が74.3%と低く、住みたくない傾向が13.2%と高く、わからないと答えた人が12.5%と高い。タイプ3>1>5の順に永住意向が強く、タイプ5>1>3の順に非永住意向が強い。人口バランスが良いと考えられるタイプ5では、非永住意向が最も高く、永住意向も最も低いことが分かる(図7)。

老後の過ごし方について6項目(1.介護が必要になっても現在のまま住み続ける、2.自宅をリフォームして住み続ける、3.介護サービスが受けやすい立地に引っ越す、4.家族と同・近居する、5.元気なうちに高齢住宅等に住み替える、6.介護が必要になったら施設等に住み替える)について4段階で意向を聞いた。1,2を永住型、3~6を転居型とすると、永住型がタイプ1で59.6%、タイプ3で63.6%、タイプ5で57.4%となり、タイプ3>1>5の順に永住意向が強い。転居型がタイプ1で47.0%、タイプ3で44.5%、タイプ5で47.2%となり、タイプ5>1>3の順に転居意向が強い。老後の過ごし方について総合的にみると、タイプ3>1>5の順に永住意向が強いといえる。

2.4. 住宅地の評価

住宅地に対する評価について7項目(1.自然環境・公園等の豊富さ、2.バスなどの公共交通の便、3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ、4.地域のイベント・行事、5.騒音など公害の少なさ、6.周辺道路の設備、7.高齢者への配慮(階段等))を5段階で評価しても

らった。「5.騒音など公害の少なさ」ではどのタイプも大きな差はみられなかった。タイプ別にみると、他のタイプと比べて、タイプ1では、どの項目も不満が高かった。特に、「1.自然環境・公園等の豊富さ」、「4.地域のイベント・行事」、「6.周辺道路の設備」では不満の差は大きくはなかったが、最も満足が高いタイプと満足の差は10ポイント程度あり、「2.バスなどの公共交通の便」、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」、「7.高齢者への配慮(階段等)」では最も不満が低いタイプと約10ポイント以上の差が見られる。タイプ3では、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」以外でよい評価となった。タイプ5では、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」でよい評価を得ていた。公園については、団地内の公園の数がタイプ1では平均5.0件、タイプ3では平均12.7件、タイプ5では平均11.0件とタイプ1が最も少ないため、満足傾向が低くなったと考えられる。バスの便数については、タイプ1では平均16.5便、タイプ3では平均110.0便、タイプ5では平均45.5便とタイプ1が最も少ないため、満足傾向が低く、不満傾向が高くなったと考えられる。集会施設等については、団地内外の集会施設の数が、タイプ1では平均4.5件、タイプ3では平均7.3件、タイプ5では平均10.0件とタイプ1が最も少ないため、満足傾向が低く、不満傾向が高くなったと考えられる。タイプ5では、集会施設が最も高いため、満足傾向が最も高くなったと考えられる。タイプ3では、住宅地に対する愛着が強いためか、ほとんどの項目でよい評価が得られたと考えられる。特に、タイプ1は、他のタイプに比べて、良い評価が少なく、悪い評価が多かった。

3. アンケートから見るタイプ(20~40代)の実態

人口構成のバランスの良さに影響を与えているのは、住宅継承世帯や若・中年層の転入世帯と想定される。ここでは、タイプごとの20~40代に着目して全体の平

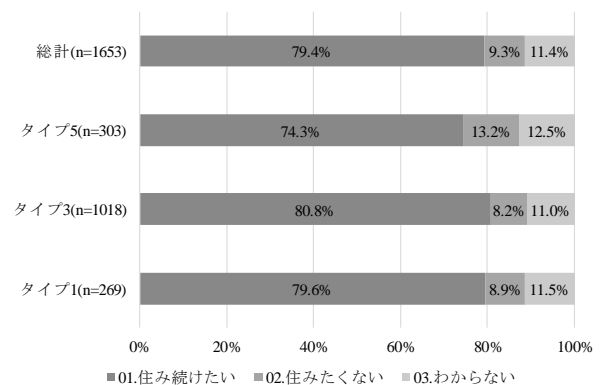


図7 タイプ別の居住意向

均と比較しながら分析する。

3.1. 住宅・宅地の選定理由

住宅・土地の購入価格について、どのタイプも2500～3500万円の割合が4.5割程度と高かった。ばらつきに関しては、タイプ5>1>3の順に大きかった(図8)。

居住年数について、20年以内を新規転入層、21年以上を当初からの住宅継承層とすると、新規転入層は、タイプ1で69.2%、タイプ3で83.9%、タイプ5で91.4%とタイプ5>3>1の順になった(図9)。

親族との近居は、全体の平均では差が見られなかったが、20～40代についてみると、タイプ1では39.3%、タイプ3では48.7%、タイプ5では60.0%とタイプ5では半数以上が近居している(図10)。また、親族宅を訪れる頻度では、タイプ1,3では、月に1,2日が50%前後で高かったが、タイプ5では、週に1日が34.5%と、親族と近居している割合が高いタイプ5で、親族宅を訪ねる頻度が高い結果となった。

住宅を選んだ理由について、どのタイプも全体の平均と似ていて、「価格が手頃」が2割程度、「周囲の環境との調和」が2割程度で高く、タイプ1が他のタイプに比べて極めて高かった。特に、20～40代では、「木

の温かみ」、「ハウスメーカー等の勧め」、「長期優良住宅」、「耐震性」、「選ぶ余地がなかった」で差が見られた。「木の温かみ」では、タイプ1が0.0%、タイプ3が10.0%、タイプ5が1.8%で、タイプ3が高い。「ハウスメーカー等の勧め」では、タイプ1が5.7%、タイプ3が17.6%、タイプ5が14.3%で、タイプ3が高い。「長期優良住宅」では、タイプ1が5.7%、タイプ3が11.2%、タイプ5が10.7%で、タイプ3が高い。「耐震性」では、タイプ1が8.6%、タイプ3が4.1%、タイプ5が1.8%で、タイプ1が高い。「選ぶ余地がなかった」では、タイプ1が5.7%、タイプ3が7.1%、タイプ5が1.8%で、タイプ3が高い(図11)。また、住宅・土地の購入価格を軸にみてみると、「価格が手頃」では2500万円以下>2500～3500万円>3500～4500万円>4500万円以上の順に割合が高く、2500万円以下が40.0%と極めて高い。「長期優良住宅」では、4500万円以上>3500～4500万円>2500～3500万円>2500万円以下の順に割合が高く、4500万円以上が21.1%と高い。以上より、「価格が手頃」、「長期優良住宅」は価格との関連が強いと考えられる。

住宅地を選んだ理由について、どのタイプも全体の

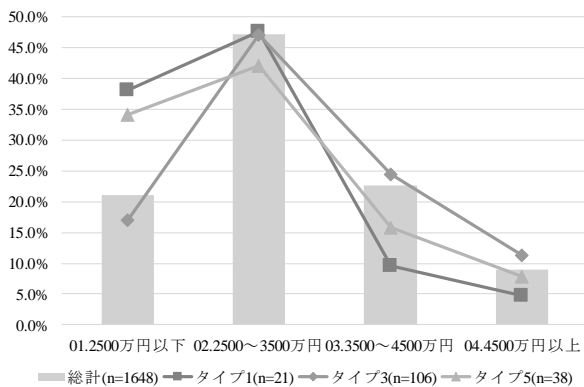


図8 20～40代の住宅・土地の購入価格

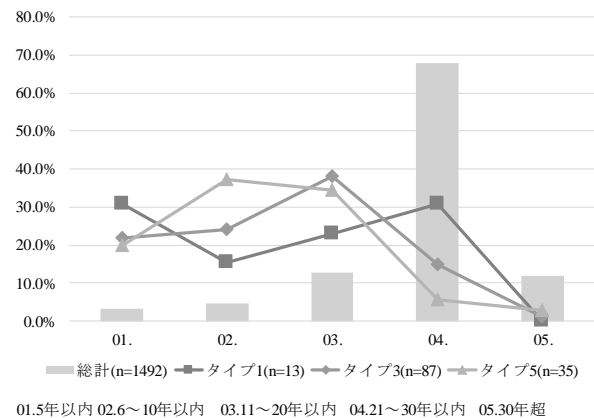


図9 20～40代の居住年数

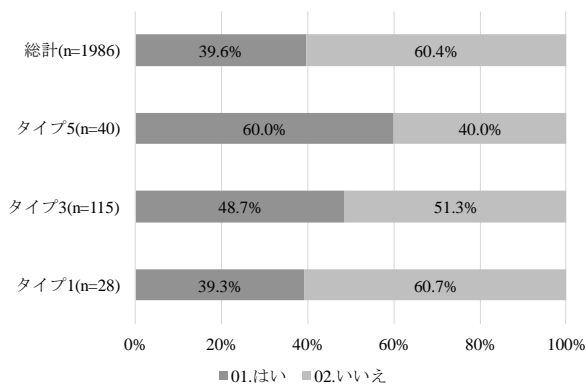


図10 20～40代の親族が近居しているか

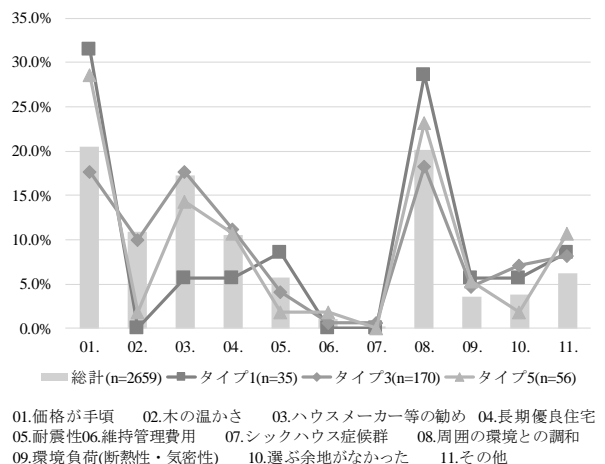


図11 20～40代の住宅の選択理由

傾向と似ていて、「職場や学校が近い」が22.8%程度と最も高かった。特に、20～40代では、「家の広さがちょうどいい」、「広さの割に価格が手頃」、「近くに親族が住んでいる」で差が見られた。「家の広さがちょうどいい」では、タイプ1が14.6%、タイプ3が5.0%、タイプ5が6.1%で、タイプ1が高い。「広さの割に価格が手頃」では、タイプ1が12.5%、タイプ3が8.3%、タイプ5が3.7%で、タイプ3が高い。「近くに親族が住んでいる」では、タイプ1が12.5%、タイプ3が19.3%、タイプ5が19.5%で、タイプ5が高い(図12)。また、住宅・土地の購入価格を軸にみても、「広さの割に価格が手頃」で、2500万円以下>2500～3500万円>3500～4500万円>4500万円の順に高く、2500万円以下が19.3%と高い。「広さの割に価格が手頃」は価格との関連が強いと考えられる。

敷地の選択理由について、どのタイプも全体の平均の傾向と似ていて、「バス停が近い」が22.7%程度であり、「店が近い」では、タイプ5が12.5%と他のタイプと比べて高く、「段差の少なさ」では、タイプ3が9.7%と高かった。特に、20～40代では、「角地」で差が見られた。「角地」では、タイプ1が9.3%、タイプ3が12.1%、タイプ5が6.9%であった(図13)。また、住宅・土地の購入価格を軸にみても、「角地」、「段差の少なさ」で、4500万円以上>3500～4500万円>2500～3500万円>2500万円以下の順に割合が高く、4500万円以上が14.7%、10.6%と高い。「角地」、「段差の少なさ」は価格との関連が強いと考えられる。

3.2. 困りごとについて

現在の困りごとについて、全体の傾向と似ていて、タイプ1.5では「ない」がそれぞれ37.5%、27.3%と最も高く、「交通に不満」約20%で続く。タイプ3は、「日常の買い物が困難」、「交通に不満」が27.2%、19.1%と高い(図5)。前述通り、「交通に対して不満」に差が

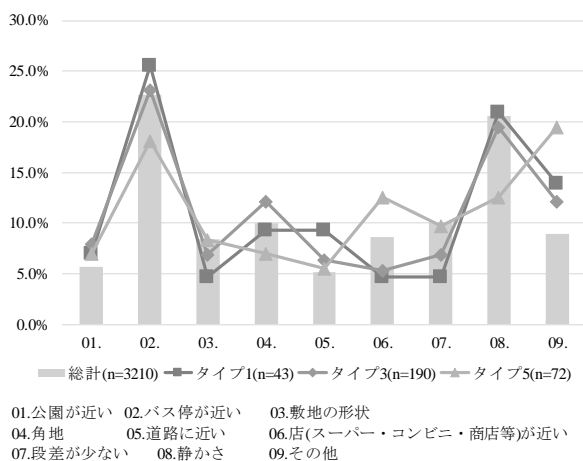


図13 20～40代の敷地の選択理由

出たのは、バスの便数によるものだと考えられる。「日常の買い物が困難」に差が出たのは、団地内外の商店・スーパーマーケットの施設数によるものだと考えられる。

「交通に対する不満」や「日常の買い物が困難」以外についてみると、「医療機関の不足」と「子育ての環境」がある。「医療機関の不足」では、タイプ1が3.1%、タイプ3が9.3%、タイプ5が6.8%とタイプ3が高い。各タイプの団地内外の医療・福祉施設関係の施設数についてみると、タイプ1で平均15.5軒、タイプ3で平均15.3軒とほぼ等しく、タイプ5で平均21.5軒とタイプ5が多い。団地内外の病院、総合病院に絞って見ると、タイプ1で平均1.5軒、タイプ3で平均0.3軒、タイプ5で平均1.0軒とタイプ3の施設数が少く、「医療機関の不足」の割合が高くなったと考えられる。

「子育ての環境」では、タイプ1が9.4%、タイプ3が6.2%、タイプ5が2.3%とタイプ1が高い。各タイプの団地内外の公園、学校・幼稚園等、習い事・教室関係の施設数は、タイプ1で平均34.5軒、タイプ3で

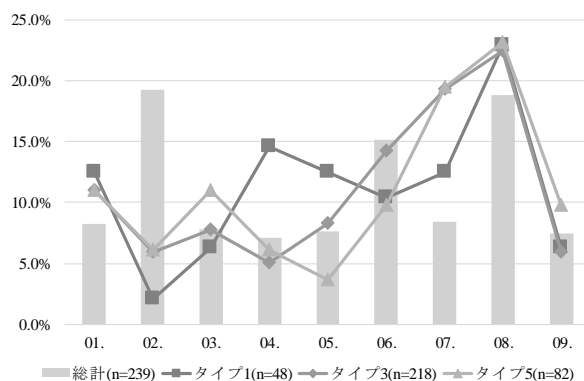


図12 20～40代の住宅地の選択理由

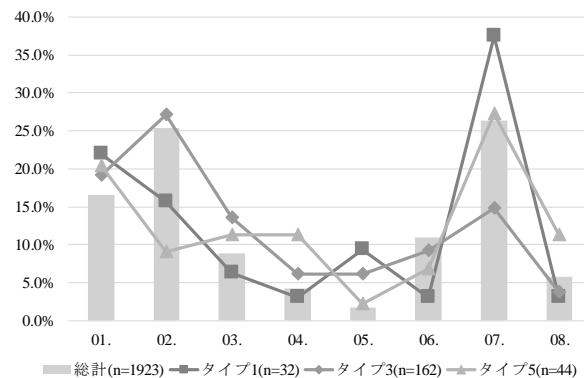


図14 20～40代の現在の困りごと

平均 34.7 軒、タイプ 5 で平均 39.5 軒とタイプ 1 が若干施設数が少ない。団地内の学校・幼稚園等をみると、タイプ 1 で平均 0.5 軒、タイプ 3 で平均 1.7 軒、タイプ 5 で平均 3.5 軒とタイプ 1 の施設数が少ない。学校・幼稚園等は、子供の通学の点で、団地内にある方が親も安心できるため、タイプ 1 の困りごとで「子育ての環境」の割合が高くなったと考えられる。

また、タイプ 3 では、「経済的な問題」が 13.6%、タイプ 5 では、「近所づきあいに対する不満」が 11.4%と他のタイプと比べて高い。

将来の困りごとについて、全体の傾向と似ていて、どのタイプも「住宅維持費など経済的負担」が 23.6%程度であった。特に、20～40 代では、「災害など緊急時の対応」、「地域の活力がなくなること」、「子育てが不安」、「住宅・宅地の広さと管理」で差が見られた。「災害など緊急時の対応」では、タイプ 1 で 16.7%、タイプ 3 で 10.7%、タイプ 5 で 24.5%とタイプ 5 が高い。「地域の活力がなくなること」では、タイプ 1 で 13.9%、タイプ 3 で 26.7%、タイプ 5 で 26.4%とタイプ 3 が高い。「子育てが不安」では、タイプ 1 で 22.2%、タイプ 3 で 1.3%、タイプ 5 で 5.7%とタイプ 1 が高い。「住宅・宅地の広さと管理」では、タイプ 1 で 11.1%、タイプ 3 で 5.3%、タイプ 5 で 1.9%とタイプ 1 が高い。(図 7)。

3.3. 居住意向について

居住意向について、タイプ 1 では、住み続けたい傾向が 78.6%、住みたくない傾向が 3.6%、わからないが 17.6%であった。タイプ 3 では、住み続けたい傾向が 81.3%、住みたくない傾向が 8.9%、わからないが 9.8%であった。タイプ 5 では、住み続けたい傾向が 70.0%、住みたくない傾向が 7.5%、わからないが 22.5%であった。タイプ 3>1>5 の順に永住意向の割合が高くなり、タイプ 3>5>1 の順に非永住意向の割合が高くなるこ

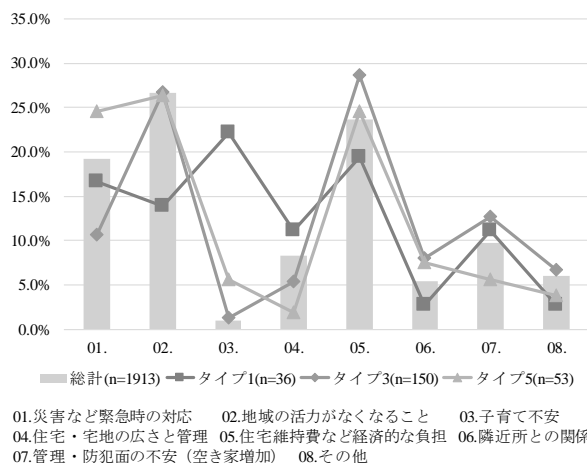


図 15 20～40 代の将来の困りごと

とが分かった。人口のバランスが良く、持続性が高いとしたタイプ 5 で、他のタイプに比べて永住意向が弱い。非永住意向が強いわけではないが、わからない人が多い。また、タイプ 3 では他のタイプに比べて永住意向が最も強いが、同時に非永住意向も最も高く、タイプ内で 2 分していることがわかる。

老後の過ごし方について 6 項目 (1.介護が必要になっても現在のまま住み続ける, 2.自宅をリフォームして住み続ける, 3.介護サービスが受けやすい立地に引っ越す, 4.家族と同・近居する, 5.元気なうちに高齢住宅等に住み替える, 6.介護が必要になったら施設等に住み替える) について 4 段階で意向を聞いた。1,2 を永住型, 3~6 を転居型とすると、永住型がタイプ 1 で 48.8%、タイプ 3 で 58.2%、タイプ 5 で 57.5%となり、タイプ 3>5>1 の順に永住意向が強い。転居型がタイプ 1 で 51.7%、タイプ 3 で 45.6%、タイプ 5 で 60.0%となり、タイプ 5>1>3 の順に転居意向が強い。老後の過ごし方について総合的にみると、タイプ 3>1>5 の順に永住意向が強いといえる。

3.5. 住宅地の評価

住宅地に対する評価について 7 項目 (1.自然環境・公園等の豊富さ, 2.バスなどの公共交通の便, 3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ, 4.地域のイベント・行事, 5.騒音など公害の少なさ, 6.周辺道路の設備, 7.高齢者への配慮 (階段等)) を 5 段階で評価してもらった。「5.騒音など公害の少なさ」ではどのタイプも大きな差はみられなかった。タイプ別にみると、他のタイプと比べて、タイプ 1 では、どの項目も不満が高かった。特に、「1.自然環境・公園等の豊富さ」、「4.地域のイベント・行事」、「6.周辺道路の設備」では不満の差は大きくはなかったが、最も満足が高いタイプと満足の差は 20 ポイント以上あり、「2.バスなどの公共交通の便」、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」

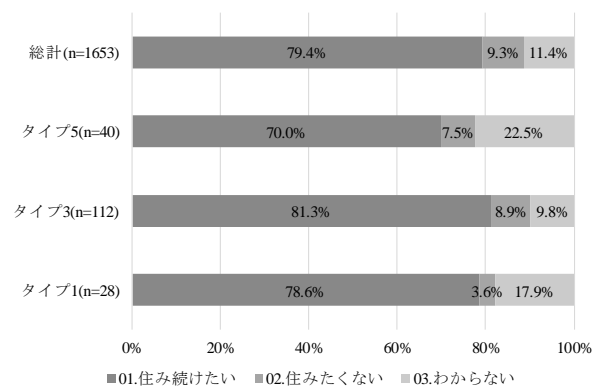


図 16 20～40 代の居住意向

では最も不満が低いタイプと約 10 ポイント以上の差が見られる。タイプ 3 では、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」以外でよい評価となった。タイプ 5 では、転出の可能性があるが、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」でよい評価を得ていたが、「7.高齢者への配慮（階段等）」で悪い評価を得ていた。住宅地の評価は、全体の傾向に似ていて、タイプ 1 では、良い評価が少なく、悪い評価が多く、タイプ 3 では、ほとんどの項目でよい評価を得ていた。

4. 全年齢と 20～40 代のタイプ別の比較

タイプ別の分析結果と 20～40 代のタイプ別の分析結果を比較する。

4.1. 住宅の状況

20～40 代のタイプ別では、持続性の高いと考えられる順に、新規転入層の割合が高くなり、親族と同居している人の割合が高くなることが分かった。

4.2. 住宅・宅地の選定理由

タイプ 1 では、住宅・土地の購入価格が低いいためか、価格の安さや職場や学校の近さや静かさで選んでいるが、住宅の性能や住宅地の性能への関心が低いと思われる。特に、タイプ 1 の 20～40 代では、価格の安さだけでなく、広さに対する価格といったコストパフォーマンス重視で選んでいることがわかる。

タイプ 3 では、長期優良住宅や耐震性、段差の少なさといった住宅の性能や敷地の性能にこだわっているように思われる。特に、タイプ 3 の 20～40 代では、住宅・土地の購入価格が高いためか、木の温かみや長期優良住宅や日当たりや敷地内に駐車できるかなど住宅の性能にこだわっていることできる人の割合が高い。一方、選ぶ余地のなかった人の割合も高いことが分かった。

タイプ 5 の 20～40 代では近居している人が多く、親の面倒見のため、もしくは親に子供の面倒を見てもらう等相互扶助のためだと考えられる。また、店の近さで選ぶこと、実際に団地内外に店が多いことから、住宅地の利便性で選んでいるように思われる。

4.3. 困りごとについて

タイプ 1 では、現在の困りごととして、交通に対する不満が大きいが、医療機関に対する不満は少ない。特に、20～40 代では、子育てに対する不満も挙がり、将来の困りごととして、子育てと住宅維持費など経済的問題に不安を抱えていることが分かった。

タイプ 3 では、不満がない人が少なく、不満がある人では、日常の買い物に対する不満が多かった。特に、20～40 代では、現在の困りごととして、交通と医療機

関に対する不満も挙がり、将来の困りごととして、地域の活力がなくなることや住宅維持費など経済的問題に不安を抱えていることが分かった。

タイプ 5 では、住宅地の利便性にこだわっていたためか、日常の買い物に対する不満は他のタイプに比べて低いが、医療機関に対する不満が高かった。20～40 代では、現在の困りごととして、近所づきあいに対する不満も挙がり、将来の困りごととして、地域の活力がなくなることや災害時などの対応に対する不安を抱えていることが分かった。なお、どのタイプも 20～40 代の方が、将来に不安を抱えていることが分かった。

4.4. 住宅地の評価

住宅地の評価を総合的にみると、全年齢も 20～40 代も変わらず、タイプ 1 では、他のタイプに比べて、公園や集会施設、バスの便数が少ないためか、「1.自然環境・公園等の豊富さ」、「4.地域のイベント・行事」、「6.周辺道路の設備」では不満の差は大きくはなかったが、最も満足傾向が低く、「2.バスなどの公共交通の便」、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」では不満が高かった。タイプ 3 では、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」以外でよい評価となった。タイプ 5 では、「3.集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」でよい評価を得ていた。全年齢と 20～40 代で変わった項目は、「7.高齢者への配慮（階段等）」でタイプ 1 が悪い評価を得ていたが、20～40 代では、タイプ 5 が悪い評価を得ていた。

4.5. 居留意向について

先行研究の結果より、住宅・宅地の選択理由において、非永住意向は、価格の安さやハウスメーカー等の勧めから住宅を選び、周辺の土地勘がないまま住宅地を選ぶ傾向があることが分かっている。また、非永住意向は、交通の便や買い物に対する不満が高いことが分かっている。これより、どのタイプも共通して、今後、非永住意向が強まる可能性があると考えられる。特に、タイプ 1 では、価格の安さやハウスメーカー等の勧めで選んだ人が他のタイプよりも多いことから、より一層、非永住意向が強まる可能性を持っている。

現在の居留意向について、タイプ別では、タイプ 5 > 1 > 3 の順に永住意向の割合が高くなり、タイプ 3 > 1 > 5 の順に非永住意向の割合が高くなった。20～40 代のタイプ別では、タイプ 5, 1, 3 の順に永住意向の割合が高くなり、タイプ 1, 5, 3 の順に非永住意向の割合が高くなった。

将来の居留意向について総合的にみると、全年齢も 20～40 代も変わらず、タイプ 3 > 1 > 5 の順に永住意向の割合が高くなった。

以上より、持続可能性が高い考えられる順番と永住意向が強い順は一致しないことが分かった。

5. まとめ

持続性が高いとした人口のバランスが良いタイプほど、年齢層、居住年数、住宅・土地の購入価格にばらつきが大きくなり、多様性が認められる。特に、若い層では、タイプ5>3>1の順に近居している割合が高くなったこと、新規転入層の割合が高くなったことから、人口のバランスが良いタイプは、近居を目的に転入している若・中年世帯が多いと考えられる。相対的に立地が悪く、空き家が多いため、人口の転出入が多く、近居がし易いと思われる。住宅・宅地を選択するうえで、バスの便数に関係なく、バス停の近さで選び、団地の目新しさやスーパーなどお店の近さといった利便性で選んでいることがわかる。

困りごとや住宅地の評価では、物理的な施設数、バスの便数に左右される。人口のバランスが良いタイプほど、医療機関に対する不満が高い。逆に、人口のバランスが悪いタイプほど、交通機関や集会施設に対する不満が高いことが分かった。

また、人口のバランスが良いタイプと永住意向が高いタイプとは一致が見られなかったことから、永住意向の高いタイプでは、立地は良いが、転出や空き家の流通が少ないため、若・中年世帯の転入が進まないと考えられる。以上のことから、本質的な持続性の高い団地は、年齢分布のバランスを保つ方策と同時に永住意向を向上させる運営が重要である。なお、先行研究では、永住意向を向上させるには、交通機関や公共施設等のインフラ設備は必要不可欠であると述べており、行政の支援も必要である。

今後の課題として、親族との近居を向上させる要因を調査する必要がある。また、本稿は、施設や立地といったハード面を中心に考察したため、イベントの頻度や自治会、子供会の数や活動といったソフト面に対する調査が必要であると考えられる。

参考文献

- 1) 服部 宜紘, 安武 敦子, 原田 晃; 戸建て住宅団地の人口構成を特徴付ける要因に関する研究, 長崎大学大学院工学研究科研究報告, 2019年, pp.167-171
- 2) 藤木 玲, 安武 敦子, 富山明華; 戸建住宅地における居住意向からみた住宅地の持続可能性に関する研究, 長崎大学工学研究科研究報告, 2016年, pp.50-57