



Title	戸建住宅地における居留意向からみた住宅地の持続可能性に関する研究
Author(s)	藤木, 玲; 安武, 敦子; 當山, 明華
Citation	長崎大学大学院工学研究科研究報告, 46(86), pp.50-57; 2016
Issue Date	2016-01
URL	http://hdl.handle.net/10069/36119
Right	

This document is downloaded at: 2019-01-23T01:27:12Z

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

藤木 玲*・安武 敦子**・當山 明華***

The study on the sustainability of the residential areas from a viewpoint of desire for living

by

Rei FUJIKI*, Atsuko YASUTAKE** and Sayaka TOYAMA***

Recently, the heads of households are aging and the vacant houses are also increasing in the long-term elapsed detached housing areas. Therefore, we analyze sustainability by comparing respondents of negative desire for living with overall trend. We study 15 districts that are different from developing year, scale and topographical condition in Nagasaki and Nagayo, to conduct 8,984 questionnaires and field survey. As a result, it is possible to point out the need careful consideration before buying houses and the importance of infrastructure support.

Key words : desire for living, detached housing areas, evaluation of the residential areas, Nagasaki

1 はじめに

現在、高度経済成長期以降に開発された戸建住宅地が世代交代期に入っている。昭和48年の空き家率5.5%に対して、平成25年には13.5%と40年間で8.1ポイント増加し、持ち家世帯主は75歳以上が5,976千世帯で全体の15.0%と最も多い¹⁾。地方都市である長崎市

における空き屋率は平成25年で14.7%と全国平均よりも高い。さらに、平成20年は15.0%だったことから、わずかながら減少したが、これは総住宅数が増加したためで空き家数の増加傾向は続いている。戸建住宅地では長期経過とともに、世帯主が高齢化し、子世代への住まいの継承、もしくは他者への売却がない場合、家の老朽化は放置され、空き家が増加すると考えられる。本稿では長崎市とその近郊の戸建住宅地における

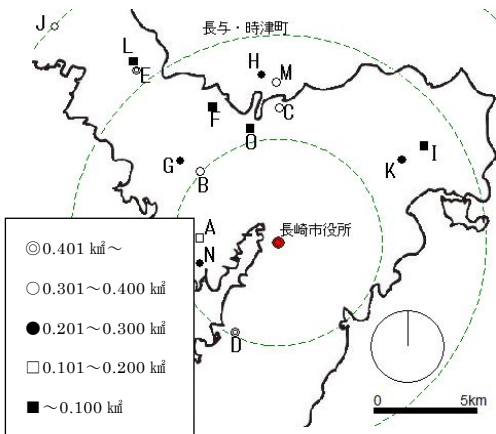


図1 対象住宅地の分布

表1 対象住宅地の基本特性と更新状況

	開発年	基本特性 ^{※1}		実地調査結果(%)		
		戸数	面積(km ²)	新築率	空き家率	空き区画率 ^{※2}
A	S50	446	0.135	3.12	0.19	7.81
B	S55	867	0.400	10.33	0.30	2.01
C	S58	467	0.317	5.70	1.18	1.57
D	S59	1349	0.545	14.18	0.60	3.85
E	S59	1247	0.409	9.19	0.18	2.19
F	S60	306	0.076	15.52	0.00	1.37
G	S62	866	0.281	11.88	0.21	2.18
H	S62	380	0.219	3.91	0.19	2.85
I	H11	248	0.056	15.86	0.00	3.97
J	H11	806	0.366	77.75	0.07	17.29
K	H12	739	0.217	20.67	0.42	1.17
L	H13	145	0.050	65.35	0.71	1.05
M	H13	615	0.306	5.37	0.62	7.79
N	H14	491	0.280	54.26	0.00	50.04
O	H19	222	0.067	90.87	0.00	8.70
			昭和(平均)	9.23	0.36	2.98
			平成(平均)	47.16	0.26	12.86

※1 開発登録簿より
※2 駐車場を含む

表2 アンケート結果

	アンケート回収結果		
	配布部数	回収部数	回収率
A	446	114	25.6%
B	750	274	36.5%
C	467	112	24.0%
D	1349	543	40.3%
E	1247	282	22.6%
F	306	151	49.3%
G	866	212	24.5%
H	380	131	34.5%
I	248	41	16.5%
J	710	215	30.3%
K	698	118	16.9%
L	145	28	19.3%
M	620	165	26.6%
N	530	186	35.1%
O	222	55	24.8%
合計	8984	2627	29.2%

平成27年12月21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)

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、居住意向と比較を行い住宅地の持続可能性を検討する。

研究対象は長崎市と長与町（以下「長崎市域」）の開発登録簿に記載された住宅地から、開発年、規模、階段等の斜面を考慮した15地区とする。研究方法は実地調査及びアンケート調査を行う。実地調査から住宅の更新状況を、アンケート調査から居住者属性や入居理由、現在の不満や将来の不安、老後の過ごし方、住宅・住宅地の評価について把握する（図1、表1、表2）。実地調査は2013年12月、アンケート調査は2014年8月～9月に行った。アンケートの回収率は29.2%、回答者の年代を国勢調査等と比較すると、A～Hの昭和の住宅地は60～74歳の回答者の分布が年齢別世帯主分布を上回っており、高齢者の比率が高い。対して、I～Oの平成の住宅地はJ・N地区が調査期間中も分譲をしていたため、回答者年齢の偏りを把握することができなかったが、その他の地区は回答者数と年齢別世帯主数は概ね一致している。

2 住宅地の更新状況

開発登録簿から住宅地の基本特性を把握し、15地区の建築状況を調べた。築年数の判別は屋根や外壁、雨樋等の劣化状況から、概ね10年以内と判断できるものを新築と捉えた。昭和の住宅地は新築率が平均9.23%となっており、1割弱の更新が行われていると考えられる。住宅地によって開きはあるが、開発年や面積、地形等との関連は見られない。また、昭和の住宅地は空き家率が0.36%、空き区画率が2.98%で平成の住宅地は空き家率が0.26%、空き区画率が12.86%であった。実地調査時に分譲中のJ・N地区は空き区画率は高くなっている。このことから、現状では住宅地すべてにおいて空き家化の問題はないといえる。しかし、長崎市は今後、人口減少と老年人口増加が予想されている。

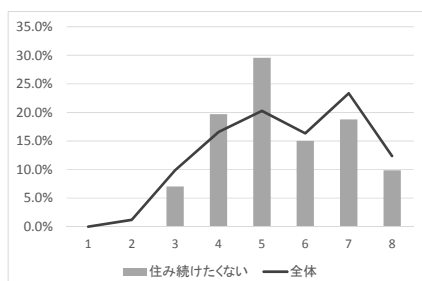


図3 世帯主年齢

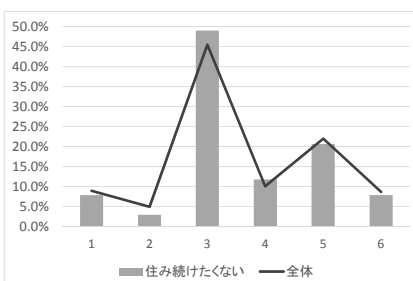


図4 出身地と前住居

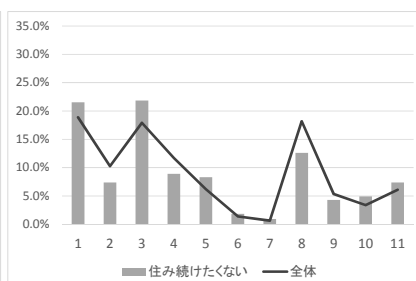


図5 家を選んだ理由

2015年時点で総人口が429千人、老年人口が125千人だが、2030年には総人口が374千人、老年人口が136千人と推計されており²⁾、将来的には空き家の増加等の問題が顕在化する住宅地も出てくると考えられる。

3 アンケートから見る居住意向との分析

今後の居住意向に関して、5段階で評価をしてもらい、住み続けたい傾向と住み続けたくない傾向、未定の3つに分けた。その結果、全体(2,507票)のうち住み続けたい傾向の人が81.1%(2,033票)に対し、住み続けたくない傾向の人は8.5%(213票)、未定の人が10.4%(261票)であった（図2）。今回は全体集計とともに住み続けたくない傾向の人8.5%(213票)の結果も抽出し分析を行う。

3.1 居住者属性

全住宅地の世帯主年齢は、65～74歳が23.3%と最も高く、60歳以上が52.1%、50歳以上となると72.3%を占める。住み続けたくない人は全体と比較して、50歳代が9.3ポイント高く、65歳以上は7.1ポイント低い（図3）。これは退職前に老後を考えて、引越しの選択を考えていると推測できる。世帯主の職業は社員が40.0%、無職が35.8%を占めており、年金生活者も非常

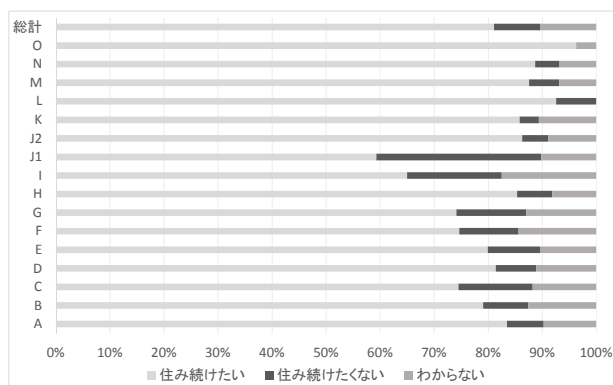


図2 住宅地別の居住意向

に多い。住み続けたくない人は全体よりも無職は4.2ポイント低い。

出身地と現住地の前の住居について土地勘のある順に6つに分類する(1.前住居が同一中学校区内, 2.出身地が同一中学校区内で前住居が長崎市域外, 3.出身地と前住居ともに長崎市域内, 4.出身地が長崎市域内で前住居は長崎市域外, 5.出身地が長崎市域外で前住居は長崎市域内, 6.出身地と前住居ともに長崎市域外)(図4)。「3.出身地と前住居ともに長崎市域内」が45.5%, 次いで「5.出身地が長崎市域外で前住居は長崎市域内」が22.0%と高い。住み続けたくない人と全体を比較すると差は少なく, 最も大きいところで「3.出身地と前住居ともに長崎市域内」が3.6ポイント高い結果となった。

世帯構成は単身が6.5%, 夫婦のみが35.7%, 夫婦と子供が45.3%であり, 単身または夫婦のみの割合が4割を占めている。世帯主年齢が65歳以上の人のうち, 71.6%は単身または夫婦のみである。これは子供の独立が大きな要因だと考えられる。住み続けたくない人と全体とで差は見られなかった。

住宅(土地を含む)の購入価格については2500~3500万円が42.2%と最も高い割合を占めている。住み続けたくない人を見ると少し安い価格帯の2500~3500万円が全体よりもさらに7.3ポイント高い割合となっている。また, 住宅の入居時点の所有状況は新築が87.1%, 中古が12.9%という割合だった。住み続けたくない人は中古が多いとも考えられたが, 全体の割合と比較しても2.3ポイントしか上回らなかった。このことから新築と中古では居住意向にあまり差がないことが分かる。

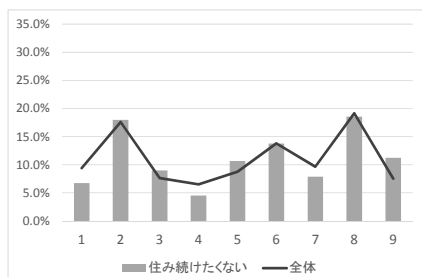
3.2 入居理由

家を選んだ理由について11項目(1.価格が手頃, 2.木の温かさ, 3.ハウスメーカー等の勧め, 4.長期優良住宅, 5.耐震性, 6.維持管理費用, 7.シックハウス症候

群, 8.周囲の環境との調和, 9.環境負荷, 10.選ぶ余地がなかった, 11.その他)から最大3つを選択してもらった(図5)。結果としては、「価格が手頃」が18.9%で最も高く, 「周囲の環境との調和」が18.2%, 「ハウスメーカー等の勧め」が17.9%と続く。住み続けたくない人を全体と比較すると「価格が手頃」は2.7ポイント, 「ハウスメーカー等の勧め」は3.9ポイント高いのに対し, 「木の温かさ」は2.9ポイント, 「長期優良住宅」は2.8ポイント, 「周囲の環境との調和」は5.6ポイント低い結果となった。このことから住宅購入時にあまり家にこだわりを持たずに価格や周りの勧めから住宅を購入した人ほど, 実際に生活をしてから不満が増えたと考えられる。

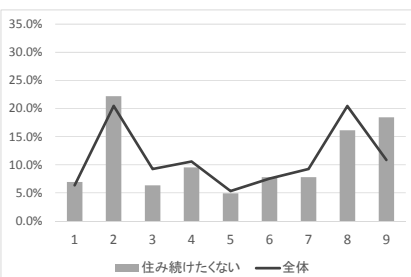
次に住宅地を選んだ理由について9項目(1.周辺に土地勘がある, 2.新しい団地, 3.前住居に近い, 4.家の広さがちょうどよい, 5.広さの割に価格が手頃, 6.敷地内に駐車できる, 7.近くに親族が住んでいる, 8.職場や学校に通いやすい, 9.その他)から最大3つを選択してもらった(図6)。結果としては, 「職場や学校に通いやすい」が19.1%で最も高く, 「新しい団地だから」が17.6%, 「敷地内に駐車できる」が13.8%と続く。住み続けたくない人を全体と比較すると「その他」が3.7ポイント高く, 「周辺に土地勘があった」は2.7ポイント低い結果となった。「その他」の意見としては住環境が整っているという意見が多かった。

さらに, 住宅地内で現住敷地を選んだ理由についても9項目(1.公園に近い, 2.バス停に近い, 3.敷地の形状, 4.角地, 5.道路に近い, 6.店が近い, 7.段差が少ない, 8.静かさ, 9.その他)から最大3つを選択してもらった(図7)。結果としては, 「バス停に近い」が20.5%, 「静かさ」が20.4%と高かった。住み続けたくない人を全体と比較すると「その他」が7.6ポイント高く, 「静かさ」は4.3ポイント低い結果となった。その他の意見としては価格とハウスメーカー等の勧めが多く, 日当たりや景観, 選ぶ余地なし等も見られた。



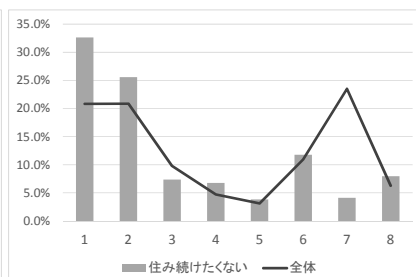
1 周辺に土地勘がある 2 新しい団地だから 3 前住居に近い
4 家の広さがちょうどよい 5 広さの割に価格が手頃
6 敷地内に駐車できる 7 近くに親族が住んでいる
8 職場・学校に通いやすい 9 その他

図6 住宅地を選んだ理由



1 公園に近い 2 バス停に近い 3 敷地の形状
4 角地 5 道路に近い 6 店が近い
7 段差が少ない 8 静かさ 9 その他

図7 敷地を選んだ理由



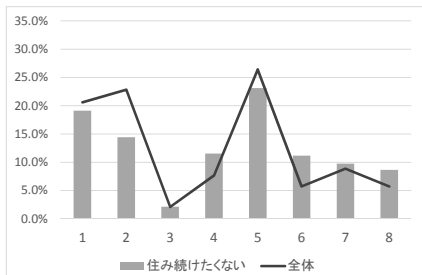
1 道路事情・交通の便が悪い 2 日常の買い物が困難
3 住居費・住宅維持費等の経済的な負担
4 地域行事・近所付き合いが面倒 5 子育ての環境
6 医療・保健・福祉施設等の不足 7 ない 8 その他

図8 現在お困りのこと

3.3 現在の不満と将来の不安

現在困っていることについて 8 項目 (1.道路事情や交通の便, 2.日常の買い物が困難, 3.住居費・住宅維持費など経済的な負担, 4.地域の行事や近所の付き合いが面倒, 5.子育ての環境, 6.医療・保健・福祉施設が不十分, 7.ない, 8.その他) から最大 3 つを選択してもらった (図 8)。割合としては「ない」が 23.5%と最も高く, 次いで「日常の買い物が困難」が 20.9%, 「道路事情や交通の便が悪い」が 20.8%となっている。住み続けたくない人を全体と比較すると「ない」は 19.4ポイント低く, 「日常の買い物が困難」と「道路事情や交通の便が悪い」がそれぞれ 11.8ポイント, 4.7ポイント高い。住宅地を選んだ理由において「周辺に土地勘がある」の割合も低かったことから, 周辺環境をあまり吟味せずに住宅地を選定したと考えられる。そのため, 外出行動等において居住の継続が困難と判断する割合が高くなったと推測できる。

将来の不安や心配事について 8 項目 (1.災害など緊急時の対応, 2.地域の活力がなくなること, 3.子育て不安, 4.住宅・宅地の広さと管理, 5.住宅維持費など経済的な負担, 6.隣近所との関係, 7.管理・防犯面の不安, 8.その他) から最大 3 つを選択してもらった (図 9)。結果として, 「住宅維持費など経済的な負担」が 20.9%で最も高く, 「地域の活力がなくなること」が 18.1%, 「災害など緊急時の対応」が 16.3%と続く。住み続けたくない人を全体と比較すると「住宅・宅地の広さと管理」と「隣近所との関係」はそれぞれ 3.9%, 5.5%上回っているが, 「地域の活力がなくなること」と「住宅維持費など経済的な負担」はそれぞれ 8.4%, 3.3%下回っている。これは世帯主の年齢で 40 歳代と 50 歳代の割合が高かったことと合わせると, 子供が出て行って家や土地を持って余すことを不安視していると考えられる。また, 住み続けたくない人は女性の方が多く, 隣近所との関係を不安視する割合が高くなったと考えられる。



1 災害など緊急時の対応 2 地域の活力がなくなる
3 子育て不安 4 住宅・宅地の広さと管理
5 住宅維持費などの経済的な負担 6 隣近所との関係
7 管理・防犯面の不安 8 その他

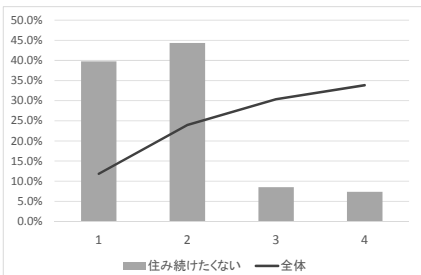
図 9 将来に向けての不安や心配事

3.4 老後の過ごし方

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越す, 4.家族と同・近居する, 5.元気な内に高齢者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 (図 10)。結果として, 「介護が必要になっても現在のまま住み続ける」と「自宅をリフォームして住み続ける」, 「家族と同・近居する」, 「介護が必要になったら施設等に住み替える」は 6 割前後がそうしたい傾向にあるのに対し, 「介護サービスが受けやすい立地に引越す」は 35.8%, 「元気な内に高齢者住宅等に住み替える」は 26.4%と非常に低い。また, 住み続けたくない人は「介護が必要になっても現在のまま住み続ける」と「自宅をリフォームして住み続ける」は, そうしたい傾向の割合がそれぞれ 40.8ポイント, 42.3ポイント低く, 「介護が受けやすい立地に引越す」と「元気なうちに高齢者住宅等に住み替え」はそれぞれ 48.3ポイント, 25.6ポイント, 16.0ポイント高いという結果が得られた。「家族と同・近居する」は全体と変わらなかった。

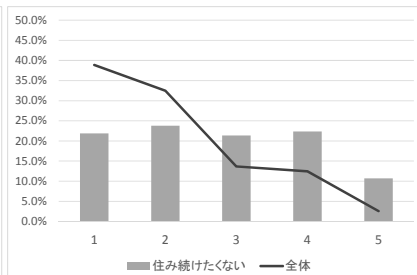
3.5 住宅・住宅地の評価

住宅に対する評価について 9 項目 (1.住宅の広さ・部屋数, 2.間取り, 3.日当たり・通風, 4.設備, 5.災害時の住宅の安全性, 6.住宅の防犯性, 7.高齢者への配慮 (バリアフリー等), 8.プライバシーの確保, 9.断熱性) を 5 段階で評価してもらった (図 11, 図 12)。満足傾向が 75%前後と高く不満傾向が 15%前後と低かった項目は「住宅の広さ・部屋数」, 「間取り」, 「日当たり・通風」, 「設備」の 4 つだった。また, 満足傾向が約半数で不満傾向が 15%前後の項目は「災害時の住宅の安全性」, 「住宅の防犯性」, 「プライバシーの確保」, 「断熱性」の 4 つ見られた。一方で, 「高齢者への配慮



1 そうしたい
2 どちらかといえばそうしたい
3 どちらかといえばそうたくない
4 そうたくない

図 10 介護が受けやすい立地に引越す



1 満足 2 やや満足 3 どちらともいえない
4 やや不満 5 不満

図 11 設備(台所・風呂等)

(バリアフリー等)」においては満足傾向が 37.1%と低く不満傾向が 30.4%と高かった。

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.周辺道路の整備, 7.高齢者への配慮(階段等))を 5 段階で評価してもらった(図 13, 図 14)。「自然環境・公園等の豊富さ」と「騒音など公害の少なさ」はともに満足が 75%前後と高く不満は 10%以下と非常に低い。「周辺道路の整備」は満足が 67.2%とやや高く不満も 11.1%と低い。また、「バスなどの公共交通の便」は満足が約半数だったが, 不満は 31.7%と最も高い結果となった。さらに, 「地域のイベント・行事」, 「高齢者への配慮(階段等)」, 「集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」は全て満足が 30%前半と低い。特に「高齢者への配慮(階段等)」と「集会施設・スポーツ施設等の豊富さ」は不満がそれぞれ 20.5%, 25.1%と高い。

住み続けたくない人と全体を比較すると, 「バスなどの公共交通の便」に対する不満が全体よりも 24.8 ポイント高く, 最も差が大きい。また, 住み続けたくない人と全体の不満の差を見ると, 住宅の評価 9 項目の平均が 17.8 ポイントなのに対し, 住宅地の評価 6 項目(バ

スなどの公共交通の便を除く)は 9.8 ポイントと住宅地に不満を持つ割合が高い。

4 アンケートから見る住宅地ごとの分析

住宅地別にアンケート結果をまとめ, 住宅地の開発年や規模, 地形等に分けて対象を抽出したが, 規模や地形等による違いはほとんど見出せなかったことから, 開発年を中心に見ていく(表 3)。

4.1 居住者属性

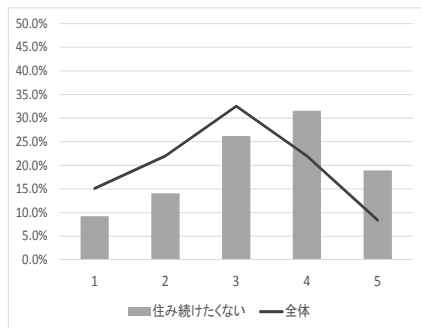
世帯主年齢は昭和の住宅地の場合, G・H 地区は

表 3 住宅地別の基本特性と住みたくない人割合

	開発年	面積(km)	斜面(階段)	移住希望率※1
A	S50	0.135	無	6.8%
B	S55	0.400	無	8.4%
C	S58	0.317	多	13.7%
D	S59	0.545	多	7.5%
E	S59	0.409	無	9.7%
F	S60	0.076	多	11.0%
G	S62	0.281	少	12.9%
H	S62	0.219	無	6.5%
I	H11	0.056	無	17.5%
J1	H11	0.366	少	30.5%
J2				4.8%
K	H12	0.217	少	3.5%
L	H13	0.050	無	5.6%
M	H13	0.306	無	7.4%
N	H14	0.280	少	4.5%
O	H19	0.067	多	0.0%

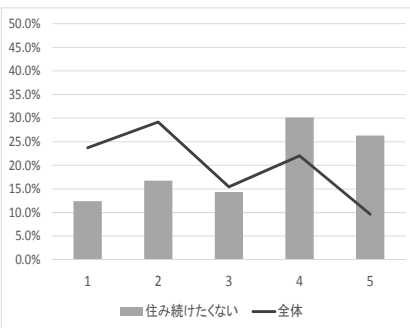
※1 住み続けたくない人の割合

※2 分譲時期が大きく異なり, J2は近年分譲。



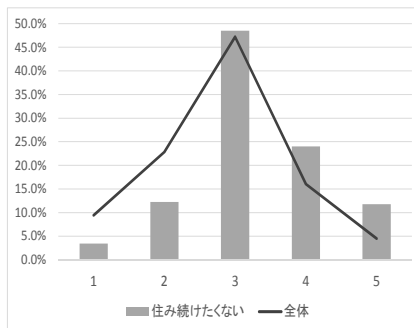
1 満足 2 やや満足 3 どちらともいえない 4 やや不満 5 不満

図 12 高齢者配慮(バリアフリー等)



1 満足 2 やや満足 3 どちらともいえない 4 やや不満 5 不満

図 13 バス等の公共交通の便



1 満足 2 やや満足 3 どちらともいえない 4 やや不満 5 不満

図 14 高齢者配慮(階段等)

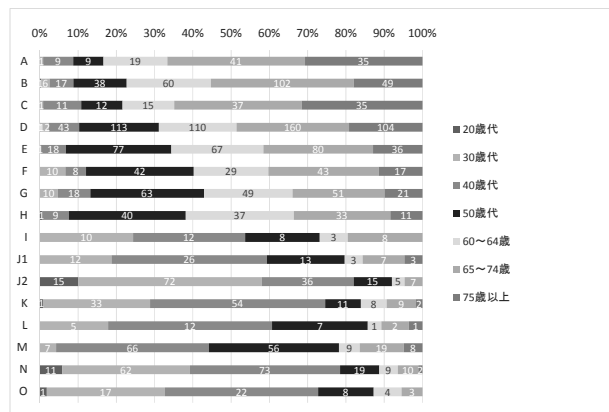


図 15 住宅地別の世帯主年齢

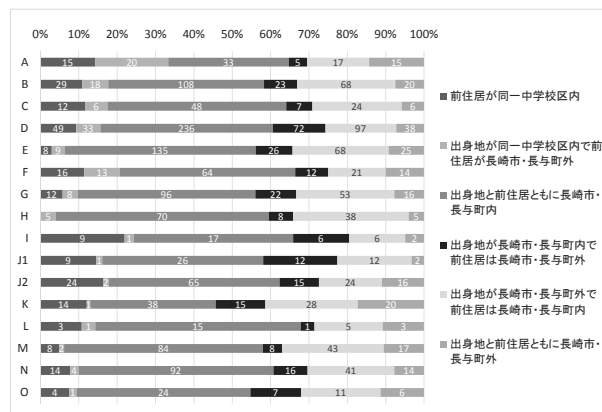


図 16 住宅地別の世帯構成

50歳代、残りの6地区は65～74歳が最も多い(図15)。対して、平成の住宅地は調査期間中も分譲していたJ地区が30歳代、残りの6地区は40歳代が最も多く、開発年や分譲時期と関係していることが分かる。また、世帯構成において、昭和の住宅地は「夫婦のみ」が、平成の住宅地は「夫婦と子供」が最も高い(図16)。

4.2 入居理由

家を選んだ理由において、昭和の住宅地は「価格が手頃」や「周囲の環境との調和」の割合が高いのに対し、平成の住宅地は加えて「ハウスメーカー等の勧め」

や「長期優良住宅」の割合も高くなっている(図17)。このことから近年ほど、住宅の性能等にも配慮して選択する傾向が見られる。

住宅地を選んだ理由において、E地区やI地区、J地区、L地区といった中心部から遠い住宅地は他の住宅地と比べ、「広さの割に価格が手頃」の割合が高く、「職場や学校に通いやすい」の割合が低い(図18)。したがって、利便性よりも価格を重視していることが分かる。

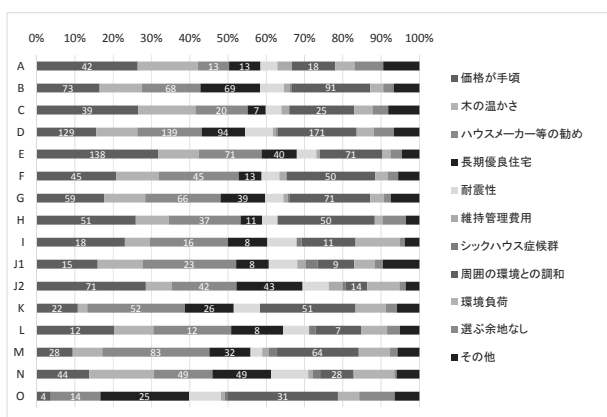


図17 住宅地別の家の理由

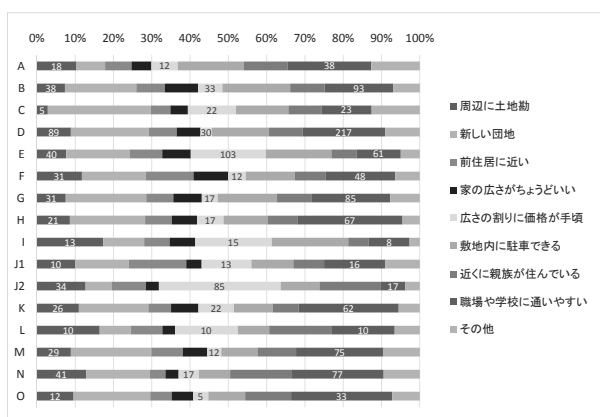


図18 住宅地別の住宅地の理由

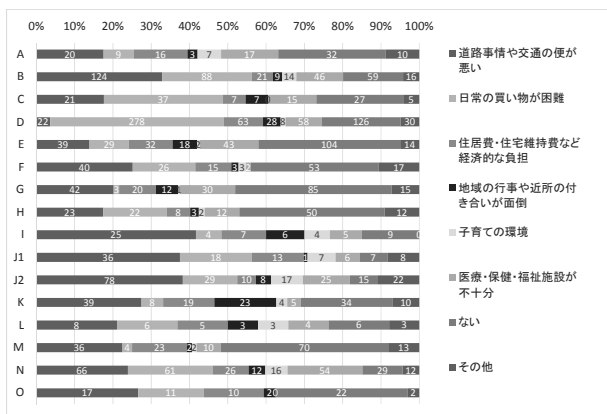


図19 住宅地別の現在お困りのこと

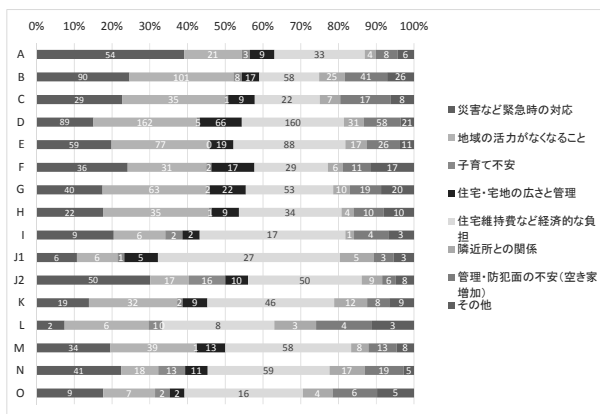


図20 住宅地別の将来に向けての不安等

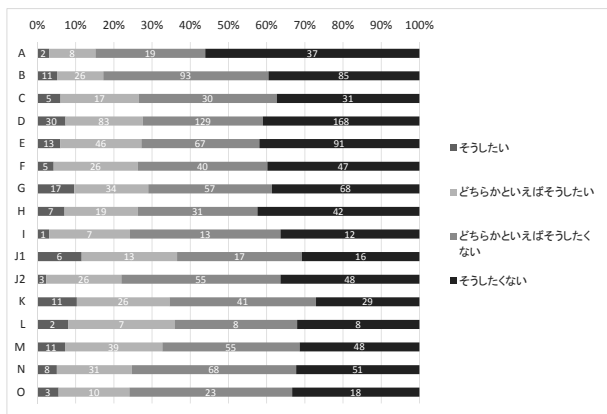


図21 住宅地別の高齢者住宅に住み替え

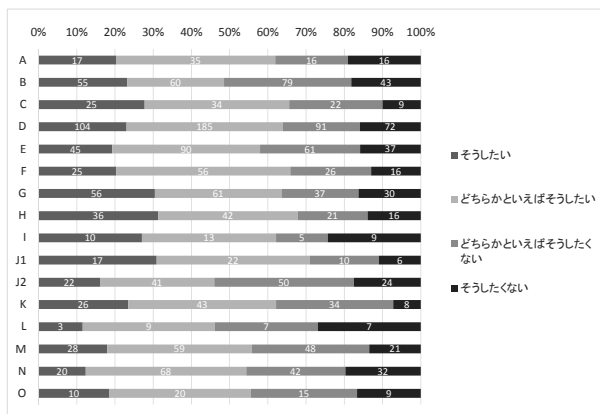


図22 住宅地別の施設等に住み替える

4.3 現在の不満と将来の不安

現在の不満において、平成の住宅地は昭和の住宅地以上に「道路事情や交通の便が悪い」の割合が高い(図19)。また、将来の不安や心配事において、昭和の住宅地は「地域の活力がなくなること」が最も高い地区が多い(図20)。対して、平成の住宅地は全住宅地で「住宅維持費など経済的な負担」の割合が最も高い。

4.4 老後の過ごし方

「元気な内に高齢者住宅等に住み替える」以外の5項目においては多くの住宅地で分散傾向が見られたが、「元気な内に高齢者住宅等に住み替える」においては全住宅地でそうしたくない傾向にある(図21)。また、「介護が必要になったら施設等に住み替える」という項目においてはL~O地区で共通して分散傾向が見られることから、近年の住宅地ではそうしたくない傾向が強いことが分かる(図22)。

4.5 住宅・住宅地の評価

設備においては全住宅地で満足傾向が高いが、E地区、F地区、G地区、H地区は不満傾向がそれぞれ24.2%、22.4%、20.4%、20.4%と他の住宅地よりも高い(図23)。昭和60年前後に建てられた住宅が設備更新期を迎え

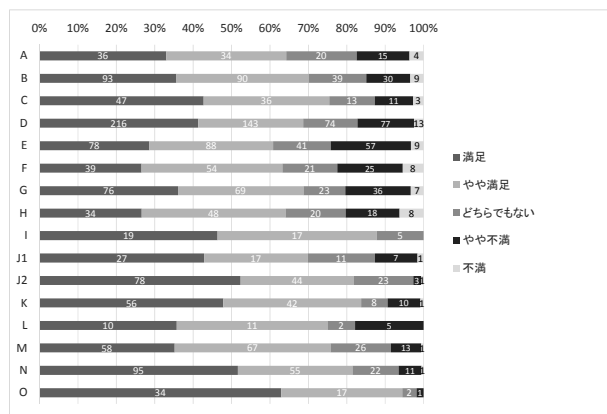


図23 住宅地別の設備(台所・風呂等)家の評価

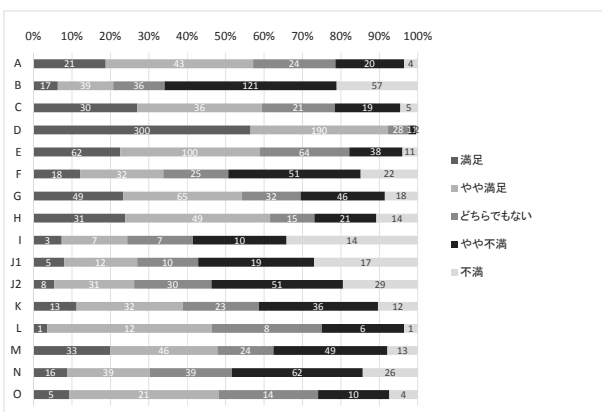


図25 住宅地別の公共交通の便 住宅地の評価

ていると推測できる。また、災害時の住宅の安全性と住宅の防犯性においては、昭和の住宅地よりも平成の住宅地の方がより満足傾向にある。さらに、バリアフリー等の高齢者への配慮においても、昭和の住宅地よりも平成の住宅地の方が満足傾向にあり、昭和の全住宅地で不満が30.0%以上と高い(図24)。プライバシーの確保においても昭和の住宅地の多くはどちらでもないの割合が最も高いのに対し、平成の住宅地の多くはやや満足が最も高い。特にC~H地区は全て不満が20.0%以上と昭和の住宅地に非常に多い。断熱性においても昭和の住宅地よりも平成の住宅地の方がより満足傾向にあり、不満の割合も昭和の住宅地は全て20.0%以上と非常に高い。

公共交通の便においては住宅地によって満足度は大きく異なっており、平成の住宅地よりも昭和の住宅地の方が満足傾向にある(図25)。また、満足傾向の割合が高い地域をみると、中心部との距離よりもバスの便数の影響が大きいことが分かった。階段等の高齢者への配慮においては全住宅地でどちらでもないの割合が高く、住宅地の規模別にみると大規模であるほど、不満の割合が低い傾向にある(図26)。

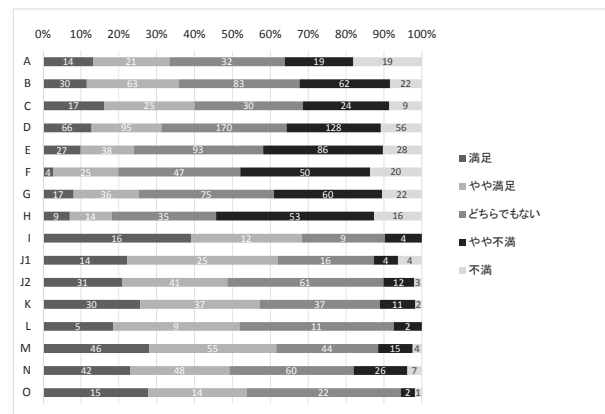


図24 住宅地別の高齢者配慮(バリアフリー)家の評価

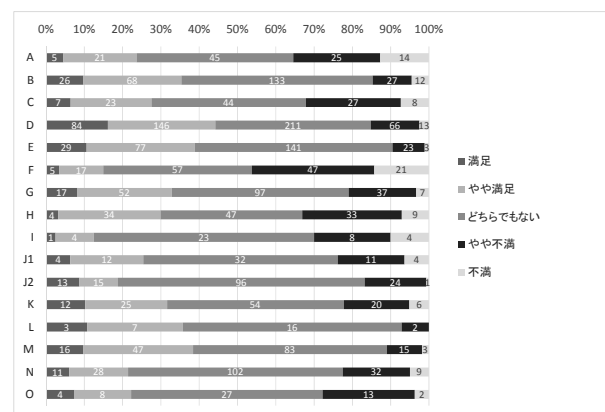


図26 住宅地別の高齢者配慮(階段)住宅地の評価

5 まとめ

長崎市域の戸建住宅地では、出身地や前住居において長崎市域と縁がある世帯が 91.4%を占めていることから、今後の新規転入は長崎市の人口減少の影響を受けることが予想される。よって、本稿では住み続けたくない人の要因を合わせて考察することで良好な住宅地像を検討した。全般において住み続けたい人が多数を占める。その中で住み続けたくない人の世帯主年齢を全体と比較すると 50 歳代が高く、65 歳以上が低い。50 歳代までは住宅ローンも組みやすいことから、老後を考えて引越したいという意識が高まると推測できる。

家や住宅地、敷地の選定においては、住み続けたくない人は全体と比べ、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にある。さらに、平成に開発された住宅地は価格の安さとハウスメーカー等の勧めから住宅を購入したという割合が高かったことから、今後さらに住み続けたくない人は増加すると推測できる。住宅購入の際は価格や周りの勧めで決めずに、自主的に住宅の性能について十分吟味する必要があると考えられる。

住宅地等の評価において全体で公共交通の便や高齢者への配慮、集会施設・スポーツ施設の豊富さに不満を感じている。住み続けたくない人は、日常の買い物が困難と交通の便が悪いという割合が全体よりも高い。老後の過ごし方においても介護を受けやすい立地に引越したい人の割合が非常に高く、交通インフラの脆弱性と背景が一致している。さらに、公共交通の便において満足傾向の割合が高い地域をみると、中心部の

距離よりもバスの便数の影響が大きいことが分かった。このことから、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整備は必要不可欠であるといえる。

住宅地別の考察において抽出できたのは、階段等の高齢者への配慮について住宅地の規模別にみると、大規模であるほど不満の割合が低い傾向にあり、大規模な住宅地は様々な工夫が施されていると考えられるということのみである。規模や地形等からあまり有用な知見は得られなかったことから、今後はさらに別の要因を分析する必要がある。

謝辞

調査にご協力頂きました各住宅地の町内会役員はじめ居住者の皆様、長崎県庁、長崎市役所の担当者の皆様に対し、心よりお礼申し上げます。

本研究は JSPS 科研費 24560739 の助成を受けて実施している。

参考資料

- 1) 総務省統計局統計調査部国勢統計課 住宅・土地統計調査報告,2013 年
- 2) 国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口,2013 年
- 3) 安武敦子,大脇佳歩,藤木玲;長期経過した戸建て住宅地における居住実態に関する研究,日本建築学会大会学術講演梗概集,2015 年,pp1323-1326