

郊外住宅地	住宅選択プロセス	正会員	宮村 知音*
後期開発	定住意向	正会員	○青木 嵩**
		正会員	伊丹 絵美子***
		正会員	横田 隆司****
		正会員	彌重 功*****
		正会員	木野村 昭彦*****
		正会員	大高 牧子*****

1. 研究の背景と目的・手法

戦後に開発された郊外住宅地は世代交代の時期に差し掛かり居住者の世帯構成や年齢層、はたらき方などに差が起き始めている。住宅地の再生に関しては居住地選択志向・決定要因・情報収集・定着等に着目した研究はなされており、多くの知見が得られているが全体を通した視座は少ない。そこで本研究では選択プロセスの一連の流れを分析し、先行開発された住宅地とそれに隣接する形で近年新しく開発された住宅地を比較し、郊外住宅地の特性による選択プロセスの差を把握することを目指す。

本一連の研究では、人口減少の進む京阪神都市圏から大阪府の茨木サニータウン(以下茨木)と兵庫県の西神南ニュータウン(以下西神)を取り上げる(表1)。そして先行開発区域(以下先行：2016年以降に入居した全世帯)、後期開発区域(以下後期：全世帯)を対象にアンケート調査を行った。なおアンケートの詳細は表2の通りである。本研究では戸建住宅の居住者を対象にする。

選択プロセスは、「住み替えのきっかけ」「比較評価」「居住地の決定」「現在の満足度と将来の予定」の4段階に分けて分析することとする。また、居住地の選択においては、プロセスとは別に、比較検討を行う区分が6つある(都心部・郊外・地方、郊外住宅地間、先行/後期、戸建/集合、新築/中古、住宅そのものの比較)と定義し、各区分における比較や優先順位の把握を目的とする。なお本稿では住替えのきっかけの視点において整理する。第二稿は、比較評価についてまとめ、第三稿で居住地の決定および現在の満足度と将来の予定を踏まえて総括する。

2. 入居者の属性と住み替え時の意識(表3)

2-1. 回答者および回答者世帯の属性

回答者の年代は後期で若年層が多く、先行、特に茨木先行で70代以上が30%を超えた。家族構成としては後期において、親子暮らしである2世代暮らしが多く、先行ではひとり暮らしや夫婦暮らし、二世帯、その他の家族形態が多い結果となり、その傾向は西神よりも茨木において強く表れていた。18歳以下の子どもがいる世帯は先行

と比べて後期が2倍の値となった。反対に65歳以上の方の有無を見ると、先行においては、65歳以上がいる世帯が両住宅地とも40%を超える結果となったが、茨木では約5%、西神では約15%に留まる。

世帯主・配偶者の働き方は、後期でフルタイム+パート/アルバイトの世帯が多いのに対し、先行はどちらも無職が多かった。なお在宅勤務は、世帯主も(茨木20%弱、西神30%弱)配偶者も(総じて20%以上)少なからず取り入れている。なかにはパート等でも在宅勤務している方もおり、近年のリモートバイトやスキマバイトの広がりに関係していると推察できる。通勤時間に関しては、世帯主よりも配偶者の通勤時間が短く、住宅の近くで働いている傾向が確認された。茨木の世帯主の通勤時間が30分以内である割合は先行で後期よりも30%以上も多いが、配偶者に関しては後期において相対的に通勤時間が短い。通勤手段も茨木と西神で差が見られ、茨木ではバイク、車の利用が多く、西神では徒歩、自転車、電車の利用が多く見られ、駅の近さに加えて、住宅地内の歩きやすさ、坂の多さの差によるものだと考えられる。

2-2. 回答者の現在/以前の住宅

回答者は現在、ほとんどが持ち家に居住しており、先行で茨木3件、西神2件のみが賃貸であった。住宅の入手方法としては、約30%が新築注文住宅であり、先行では両住宅とも約半数が中古住宅を取得、約40%がリフォーム後に入居している。後期では、約6%が中古で入居していた。

先行では以前の住宅も戸建であった世帯が多く、後期では3階建て以下の集合住宅の割合が多い。また以前の居住地に関しては、茨木では9割近くが大阪府下からの転居となっていたが、西神では兵庫県外からの転居および同ニュータウン内からの転居が多く見られた。また、先行においては、両住宅地とも先行区域内での転居が2割を超え、西神においては後期区域内からの転居が先行で約5%、後期で約7%見られた。

郊外住宅地での居住経験の有無では、茨木よりも西神の方が「世帯主と配偶者のどちらも経験あり」と「配偶

者のみあり」が多くなった。反対に茨木では「世帯主のみあり」が多い。先行と後期を比較すると、先行において「どちらも経験なし」の世帯が多くなった。

2-3. 住み替え時の意識

住み替えの検討理由および転入時の定住意識を見る。先行と後期の違いとして、先行では働き方の変化・以前の住宅への不満・親/子世帯との同居/近居/別居が多く。一方、後期ではライフステージの変化・子どもの誕生/成長の他「ペット飼育のため(6件)」とする転居理由も見られた。茨木と西神の観点では、働き方の変化・以前の周辺環境への不満の項目を挙げた世帯は茨木で多い。入居検討時の継続居住想定期間として終の棲家と考えた世帯は、西神で約60%と多い。一方、茨木では特に後期にて子どもができる/独立するまでや高齢になるまで等、一時的な居住として想定していた世帯が多くなった。

ライフスタイル選好としては、後期で家族のだんらんを楽しむ、隣近所との交流を楽しむ、同じ世帯との交流を楽しむ、プライベートを重視する、上質なものの手入れしながら使いたいという価値観を持つ世帯が多く見られた。西神と比べて茨木では、似た価値観を持つ人との交流を楽しむ、出掛けるなら自然のある場所へ行きたいという価値観を持っている世帯が多く見られた。

3. 第1稿小結

回答者の属性から入居検討時の状況までを分析し、後期開発区域の方が年代の低い世帯、18歳以下の子どもがいる世帯、親子暮らしの世帯などが多く見られた。また以前の居住地を見ると、先行に入居した世帯は同住宅地内から転居した世帯も多く、中には後期開発区域内から先行に入居した世帯や住宅地内で集合住宅から戸建に転居した世帯が多く見られるなど、居住者の住欲求の変化により住宅地内での転居が起きていることが確認された。

引越しのきっかけは、子育てで世帯が多かった後期においては、ライフステージ等の変化によるもの、先行においては働き方の変化や以前の住宅への不満によるものが多く見られた。また、継続居住想定としては西神の方が終の棲家として検討した世帯が多かったが、両住宅地とも高齢になるまでと回答した世帯が2割弱見られ、郊外住宅地が必ずしも終の棲家として認識されずにいる。ライフスタイル選好では、特に先行/後期間で価値観の違いが多く、西神においては、後期開発区域ではあるものの、先行開発区域と似た傾向を示す項目も確認された。

表1 対象敷地図

	最寄り駅までの距離	都心からの距離	計画開発規模	開発時期	人口総数(2020年)	高齢化率(2020年)
茨木先行	阪急茨木駅:約5km	大阪駅:約20km	126ha	1978年	6,051	44.4
茨木後期		京都駅:約25km		2010年以降 順次開発	2,267	2.6
西神先行	西神南駅:住宅地 中心部に位置する	三宮駅:約16km	415ha	1993年	22,675	22.2
西神後期		大阪駅:約45km		2010年以降 順次開発	8,302	6.7

表2 アンケート概要

アンケート内容				配布日	回収日
回答者属性・回答者の住宅・転居のきっかけ(プロセス1)・ 情報収集と比較(プロセス2・3)・ 居住地決定(プロセス4)・満足度(プロセス5)・自由意見				2024.11.05/07	2024.11.18
区域	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期	合計
配布数	204	656	242	1505	2607
回収数	41	80	56	287	464
有効回答率(%)	20.1	12.2	23.1	19.1	17.8

表3 居住地別の回答者特性

	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
以前の居住地				
府県外	51.2%	70.9%	56.4%	66.7%
府県内	48.8%	29.1%	43.6%	33.3%
市外	65.9%	84.8%	61.8%	73.3%
市内	34.1%	15.2%	38.2%	26.7%
住宅地外	75.6%	91.1%	72.7%	81.6%
旧住宅地内	24.4%	1.3%	21.8%	11.5%
新住宅地内	0.0%	7.6%	5.5%	6.9%
従前の住宅の種類				
一戸建て	43.9%	10.0%	25.0%	12.5%
集合住宅(〜3階建て)	22.0%	37.5%	23.2%	29.3%
集合住宅(4階建て〜)	31.7%	50.0%	46.4%	55.4%
その他	2.4%	2.5%	5.4%	2.8%
住宅の入手方法				
新築の注文	36.8%	29.1%	32.7%	28.3%
新築の分譲	10.5%	64.6%	13.5%	65.7%
中古(リフォームあり)	42.1%	0.0%	36.5%	2.5%
中古(リフォームなし)	7.9%	6.3%	17.3%	3.5%
相続	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%
郊外での居住経験の有無				
どちらも	30.0%	33.8%	36.4%	39.9%
世帯主のみ	20.0%	23.8%	10.9%	14.7%
配偶者のみ	12.5%	13.8%	20.0%	18.2%
どちらも違う	37.5%	28.8%	32.7%	27.3%
住み替えのきっかけ				
ライフステージの変化	30.0%	38.8%	21.4%	41.8%
子供の誕生/成長	37.5%	47.5%	39.3%	59.2%
働き方の変化	12.5%	6.3%	5.4%	4.2%
以前の住宅への不満	47.5%	31.3%	46.4%	35.5%
以前の周辺環境への不満	22.5%	18.8%	14.3%	16.0%
親世帯/子世帯との同居/近居/別居	15.0%	6.3%	17.9%	10.1%
その他	5.0%	12.5%	25.0%	7.3%
いつまで住むつもりであったか				
終の棲家	48.8%	41.3%	60.7%	60.6%
一時の住まい	2.4%	1.3%	0.0%	1.0%
子どもができる/独立する	4.9%	11.3%	8.9%	4.2%
世帯主/配偶者が退職する	2.4%	5.0%	8.9%	1.4%
世帯主/配偶者が高齢になる	12.2%	23.8%	14.3%	18.1%
親の介護が必要になるまで	0.0%	2.5%	0.0%	0.3%
特に考えていなかった	29.3%	15.0%	7.1%	14.3%

*積水ハウス株式会社, 修士(工学)

**大阪大学大学院工学研究科, 助教, 博士(学術)

***大阪大学大学院工学研究科, 准教授, 博士(工学)

****大阪大学大学院工学研究科, 教授, 博士(工学)

*****積水ハウス株式会社 総合住宅研究所 シニア・スペシャリスト

*****積水ハウス株式会社 国際テクノロジーセンター スペシャリスト, 修士(工学)

*****積水ハウス株式会社 総合住宅研究所, 修士(工学)

* Sekisui House, LTD. MEng

** Assistant Professor, Graduate School of Eng. Osaka Univ., Ph.D.

*** Associate Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. (Eng.)

**** Professor, Graduate School of Eng. Osaka Univ., Dr. (Eng.)

***** Director, Comprehensive Housing Life R&D Institute, Sekisui House, LTD.

***** Associate Director, Center for Global Product Design and Development, Sekisui House, LTD. MEng

***** Comprehensive Housing Life R&D Institute, Sekisui House, LTD. MEng