

郊外住宅地
後期開発

住宅選択プロセス
定住意向

正会員 宮村 知音*
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. 本稿における分析の視点と目的

本稿では比較評価についてまとめる。

2. 住宅選択時の区分別の比較有無と重視した条件

(表1、表2、表3)

郊外住宅地以外との比較では、西神先行で約 88%の世帯が比較を行わなかった。そのなかで比較した世帯では、駅前などの市街地が最も比較対象としてあげられる。住宅地間の違いとしては、茨木においてより自然に近い田畑の残る集落部、西神において都市中心部と比較する傾向があり、各住宅地の入居者が求めている居住環境に差があったと考えられる。具体的な比較対象として、西神では沿線(地下鉄沿線、JR 沿線、阪急沿線等)を挙げた世帯が相対的に多く存在し、彼ら入居者は鉄道利用の可否を重視していたと推察される。茨木では土地建物の価格、宅地の広さ、自然への行きやすさなど、都心部にある住宅地とは異なる点が重視された。西神では、公共交通機関の利便性、都心部への行きやすさ、地域沿線イメージ、商業施設・医療福祉サービスの充実など、都心部に近い点が重視され、一概に郊外住宅地と言っても茨木の入居者と西神の入居者では求めている居住環境に差があると言える。先行と後期を比較すると交通機関の利便性や車移動のしやすさでは先行でより重視され、その他の項目、特に職場までの行きやすさ、街の歩きやすさ、子育て環境の充実などでは後期でより重視される。

他のニュータウン以外との比較では、どちらの住宅地においても先行より後期で比較を行った世帯が多い。特に後期の入居者は同時期に開発された他の住宅地との比較を行った可能性が考えられる。西神では、具体的な比較対象を挙げた 202 世帯のうち、地下鉄沿線上にある学園都市・西神中央などを比較対象として挙げた世帯が非常に多く(延べ 341 件)、近くの住宅地と比較をした世帯が多い。反面、茨木では関西圏内のものを挙げた世帯が 10 件(48 件中)となり、幅広い範囲で探していたことが分かる。住宅地選択時も郊外住宅地選択時と似た傾向が見られたが、車移動のしやすさは西神よりも茨木で重視されてい

た。これは坂の多さや立地などによるものと推察される。また茨木では住宅地内の商業施設や医療福祉サービスの充実について郊外住宅選択時には重視しつつも、住宅地選択時には重視した世帯が見られない。これはそれ以外の項目に重きを置いた結果、妥協した項目であると言える。なお友人知人などの多さを重視したと回答した世帯は先行に約 10%程度存在したが、後期区域ではほとんど見られなかった。

先行/後期開発区域との比較の有無では、茨木においておよそ 1/4、西神でおよそ 1/3 のみの比較に留まり、先行、後期、後期集合での差は見られなかった。西神の方がやや多い理由として、茨木の先行・後期の開発時期の差と比べてあまり時期が離れていないことや一体的な開発がなされていることが考えられる。しかしながら単に先行住宅地に隣接して後期開発を行うことが、先行開発区域の再興に有効であるとは言えない。重視した条件として、茨木では土地建物の価格、街並みの良さ、街の歩きやすさが後期に多く、宅地の広さ、公共交通機関の利便性が先行に多いという結果となった。西神では先行/後期に大きな差は見られず、住宅地選択時の重視する条件と比べて医療福祉サービスの充実を挙げる傾向が高く、先行区域内の施設の存在に影響を受けている可能性が考えられる。2018 年に地震に見舞われた大阪北部に存在する茨木では防災への意識・対策について住宅地選択時には差がなかったものの、先行/後期選択時には後期の方が高くなっており、開発時期の新しい後期開発区域の方が安全だと判断した世帯が多かったと考えられる。

他の住宅の種類との比較では、茨木において先行で約 13%、後期で約 35%の世帯が比較を行っており大きな差が見られた。しかし茨木の後期住宅地に集合住宅はなく、同区域内で比較を行ったわけではないと考えられる。西神ではどの区域でも 20~25%とあまり差が見られなかった。重視した項目として、茨木と西神では近所付き合いに差があり、茨木、特に先行で近所付き合いを重視して戸建を選んだ世帯が多い。反対に、耐震性を重視して戸建を

選んだという世帯は西神に多かった。

新築・中古住宅との比較有無では、先行と比べると割合は低くなるものの、後期においても茨木で約 29%が、西神で約 24%が比較をしており、最終的に新築住宅を選んだ世帯であっても一定の割合で中古住宅との比較をした世帯がいることが確認できた。後期において、住宅の設備機能、快適性、防犯性、耐震性を挙げた世帯が多い。一方先行では、住宅の広さが多く、西神では建物の価格が多くなったが茨木では後期の方が多くなった。

3. 第2稿小結

収集した情報とも合わせて考察すると、茨木サニータウンの入居者は自然に近く、価格の低い住宅地としての郊外住宅地を検討し、西神南ニュータウンの入居者は利便性の高い住宅地としての郊外住宅地を検討していたことから、郊外住宅地と言っても入居者にとって両住宅地のイメージに差があったと考えられる。また、区分ごとの優先度において、「当該住宅地であること」の項目で西神の戸建が高くなっており、西神南ニュータウンに入居した世帯は西神南ニュータウンであることを優先して入居しており、茨木サニータウンと差があることが確認された。さらに、どちらの住宅地でも先行よりも後期の方が「住宅の種類」「所有形態」に対するこだわりが強く、新しい住宅地の一戸建てを所有するという点に魅力を感じたと言える。

表2 居住地別・区分別重視条件－1

	エリア(都心部・市街地・集落部)の比較				他の郊外住宅地との比較				先行・後期住宅地の比較			
	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
土地建物の価格	74.3%	90.5%	67.3%	70.3%	79.5%	88.7%	62.3%	61.8%	82.1%	91.0%	62.3%	61.9%
宅地の広さ	88.6%	85.1%	69.2%	69.5%	76.9%	84.5%	64.2%	59.0%	89.7%	84.6%	54.7%	57.8%
公共交通機関の利便性	22.9%	9.5%	73.1%	66.0%	15.4%	7.0%	52.8%	57.2%	20.5%	7.7%	47.2%	45.6%
車での移動のしやすさ	42.9%	33.8%	44.2%	32.0%	35.9%	33.8%	26.4%	27.9%	-	-	-	-
都心部への行きやすさ	5.7%	14.9%	32.7%	37.8%	10.3%	9.9%	26.4%	29.3%	-	-	-	-
自然への行きやすさ	20.0%	33.8%	21.2%	11.6%	23.1%	26.8%	13.2%	10.2%	-	-	-	-
職場までの行きやすさ	28.6%	40.5%	38.5%	45.9%	33.3%	32.4%	37.7%	43.1%	-	-	-	-
地域・沿線のイメージ	14.3%	14.9%	32.7%	34.4%	10.3%	9.9%	26.4%	31.1%	-	-	-	-
建物や街路樹など街並みの良さ	22.9%	39.2%	36.5%	40.5%	20.5%	35.2%	20.8%	34.6%	23.1%	46.2%	30.2%	31.5%
街の歩きやすさ	2.9%	16.2%	25.0%	29.3%	7.7%	15.5%	28.3%	28.3%	10.3%	19.2%	24.5%	28.9%
商業施設の充実	5.7%	1.4%	21.2%	22.4%	0.0%	0.0%	9.4%	11.0%	0.0%	0.0%	9.4%	9.6%
住宅地周辺の商業施設の充実	-*2	-	-	-	5.1%	1.4%	26.4%	22.6%	-	-	-	-
医療・福祉サービスの充実	2.9%	2.7%	23.1%	15.1%	0.0%	0.0%	9.4%	10.6%	0.0%	2.6%	15.1%	7.4%
子育て環境の充実	20.0%	55.4%	48.1%	66.8%	23.1%	45.1%	47.2%	59.7%	10.3%	39.7%	26.4%	45.2%
教育環境の充実	14.3%	23.0%	36.5%	34.4%	5.1%	16.9%	30.2%	33.2%	5.1%	12.8%	17.0%	22.6%
友人知人などの多さ	-	-	-	-	7.7%	1.4%	13.2%	3.5%	7.7%	0.0%	9.4%	4.4%
地域住民との繋がりや雰囲気*1	8.6%	5.4%	13.5%	5.8%	10.3%	8.5%	5.7%	8.5%	12.8%	11.5%	3.8%	9.6%
親/子世帯の住まいへの近さ	-	-	-	-	17.9%	19.7%	18.9%	27.6%	17.9%	10.3%	11.3%	17.8%
治安の良さ・防犯意識	42.9%	51.4%	69.2%	70.3%	35.9%	39.4%	54.7%	49.8%	28.2%	43.6%	41.5%	43.7%
防災への意識・対策	-	-	-	-	12.8%	12.7%	17.0%	9.9%	10.3%	19.2%	7.5%	7.4%
行政のサービス・支援・補助金	-	-	-	-	0.0%	2.8%	0.0%	0.4%	0.0%	2.6%	0.0%	0.4%

*1 エリア比較においては、質問紙において「既存の住民の寛容さ」と質問している

*2 -は質問紙において選択肢としていない項目である。

*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

表1 居住地別の居住地選択時の比較比率

	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
郊外住宅地以外との比較				
都心部と比較した	8.33%	1.30%	3.92%	6.96%
駅前などの市街地と比較した	38.89%	38.96%	11.76%	23.81%
集落部と比較した	8.33%	12.99%	0.00%	2.56%
当該ニュータウンとの比較				
比較した	44.44%	62.16%	53.70%	66.19%
先行・後期住宅地の比較				
比較した	24.32%	24.66%	29.63%	33.09%
集合住宅等との比較				
比較した	12.82%	35.06%	23.64%	19.65%
新築と中古住宅の比較				
比較した	31.58%	29.49%	37.74%	23.76%

表3 居住地別・区分別重視条件－2

	戸建・集合の比較				新築・中古の比較			
	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
建物の価格	75.7%	76.6%	69.1%	60.8%	75.7%	87.0%	82.7%	66.8%
住宅の広さ	81.1%	87.0%	89.1%	75.3%	86.5%	85.7%	76.9%	62.5%
住宅の設備・機能	24.3%	58.4%	43.6%	58.3%	45.9%	71.4%	46.2%	72.2%
快適性	43.2%	64.9%	58.2%	66.4%	56.8%	64.9%	61.5%	69.0%
庭の有無	56.8%	64.9%	58.2%	46.3%	-	-	-	-
近所付き合い	24.3%	18.2%	1.8%	8.1%	-	-	-	-
防犯性	13.5%	27.3%	18.2%	21.9%	18.9%	28.6%	21.2%	26.0%
耐震性	21.6%	36.4%	43.6%	43.8%	35.1%	39.0%	46.2%	52.0%
管理のしやすさ	8.1%	7.8%	9.1%	11.3%	-	-	-	-
行政の補助金	-	-	-	-	5.4%	10.4%	7.7%	5.4%

* - は質問紙において選択肢としていない項目である。