

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

本稿では居住地の決定および現在の満足度と将来の予定に着目し分析を行う。そして本一連の研究を総括する。

## 2. 居住決定時の意識と現在の満足度・将来の予定

### 2-1. 入居決定時の意識 (表1、表2)

決定時の決め手として、西神先行以外で1位、西神先行で2位に価格が入っており、最も多くの入居者が決め手としてあげた項目となった。茨木では建物や宅地、庭の広さが続いたが西神では駅の近さが挙げられ、差が見られた。また、先行では上位には上がらなかった静かさが後期区域では2位または3位に上がり、先行/後期の差としてあげられる。妥協した条件としては茨木で公共交通機関の利便性、都市部への行きやすさ、商業施設・医療福祉サービスの充実、西神で土地建物の価格、住宅の広さ機能を挙げた世帯が多く、重視した項目と反対の結果となった。なお医療福祉サービスの充実の項目では茨木の中でも特に後期において多くなっている。また公共交通機関の利便性は茨木ほどではないものの後期において妥協したと回答した世帯が多く、後期の区域が駅から比較的遠い場所にあることが影響していると考えられる。決定までに要した時間としては、後期の方が短い傾向があり、住宅地に関わらずほぼ同じ結果となった。

### 2-2. 地域との関わり (表3)

地域活動への参加に関しては、自治会活動(特に先行)や地域清掃など(特に後期)において、西神よりも茨木で参加している世帯が多くなった。西神では茨木ほども大きな差は見られなかった。学校・教育に関する活動では後期において多くなり、子どもの有無に影響を受けている可能性が大きいと考えられる。

また区域外の顔見知りの数は、茨木：37.0 ポイント、西神：12.7 ポイントの差で後期の方が高い(表2)。特に茨木の先行では半数以上が区域外の顔見知りの数が0人であると回答していたが、約15%は11人以上と回答してお

り、世帯によって差が見られることも分かる。

### 2-3. 住宅地への評価 (表3)

入居時点と現在の満足度それぞれを比較した際の変化量では、満足度が高くなりやすい項目は茨木と西神で似ているが、相対的に西神の満足度が高い結果を示す(表2)。入居時の満足度を見ると、職場への行きやすさ、子育て環境の充実、教育環境の充実、行政のサービス・支援・補助金の項目では両住宅地とも先行の満足度の方が高くなり、茨木においては街並みの良さ、街の歩きやすさなどで後期の満足度の方が高かった。入居時と現在の満足度の差を見ると、現在の方が下がっている項目が多く、特に子育て環境の充実の項目では茨木先行以外の区域で大幅に減少しており、イメージとの差が生じている可能性がある。

### 2-4. 将来の予定

入居検討時よりも減少しているものの、西神では総じて終の棲家として考えている世帯が5割を超えており、高齢になるまでと答えた世帯も10%以上となる。また西神先行では退職するまでと答えた世帯が他の区域よりも多くなった。一方、茨木先行では、特に考えていないとする世帯が最も多いことは変わらず、入居時からの増加度も高い。後期において一時的な居住の予定の世帯が多いことも変わらなかった。

定住意向に関しては、住宅・住宅地の結果で大きな差は見られない。しかし住宅地に対するネガティブな意見が目立ち、両住宅地の後期において全く住み続けたくないという意見も見られた。なお西神は、先行/後期による差が見られず、茨木と比較するとポジティブな意見を持つ世帯が多い。茨木では先行で住み続けたい、どちらかという住み続けたいと答えた世帯が多く、後期においてはとても住み続けたいという強い定住意向を示した世帯と、反対にネガティブな意見を持つ世帯に分かれる。

### 3. 第3稿小結および総論・提言

居住地の決定の決め手としては価格や広さが多く挙げられる。一方で妥協した項目としては、茨木で移動や買い物の利便性、西神で価格や広さを挙げている世帯が多く、ここでは差が見られた。満足度に関しては、両住宅地で増減傾向に差は少ない。「子育て環境の充実」の項目で、茨木の先行以外では入居時から現在で評価に差が出てしまっており、入居時の情報やイメージと現実の乖離が起きている可能性がある。また、先行開発区域にある施設を利用する後期開発区域内の居住者が多く見られ、先行して住宅地が開発された地域の近くに新たに住宅地を開発するメリットとして機能し得る。地域との関わりに関しては、「学校や教育に関する支援活動」に参加する世帯の割合や、区域外の顔見知りの数が多い世帯の割合が高いなど、後期に居住している世帯の関わりの方が多いたことが分かった。

### 4. 総論・提言

選択した住宅地により、回答者が住宅選択プロセスで重視していた項目や比較する区分に違いが見られ、同じ郊外住宅地であっても求めている居住地特性に差があることが分かった。また継続居住想定では、終の棲家とされる住宅地と短期的な住宅として認識される住宅地といった違いが見られた。選択した区域により回答者の年代やライフスタイル選好に差が見られ、後期の方が子育て世帯が多く、さらに比較的新しい住宅地の戸建て住宅の所有を希望する傾向にある。しかし居住地選択の際に、先行/後期の比較を行った世帯はどちらの住宅地でもおよそ3割程度にとどまる。先行（後期）開発区域の住情報も得ることのできる仕組みを作るなど、住宅地全体への理解と評価を向上させる必要がある。そうすればより個人が満足する住宅選択を促進し得る。

### 謝辞

本研究を進めるにあたり、アンケート調査にご協力くださいました皆様に深くお礼申し上げます。

表1 住宅決定時に主な決め手となった項目  
(上位4項目)

	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
1位	価格	価格	駅の近さ	価格
2位	広さ	広さ	価格・広さ(同率)	静かさ
3位	親/子世帯の近さ	静かさ	価格・広さ(同率)	駅の近さ
4位	庭の広さ	自然の豊かさ	駐車スペース	敷地/住戸の広さ

表2 住宅決定時に妥協した条件の比率(%)

	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
土地建物の価格	16.7	14.1	44.9	42.9
住宅の広さ・機能	22.2	9.0	24.5	24.4
公共交通機関の利便性	66.7	87.2	32.7	41.7
車での移動のしやすさ	22.2	5.1	6.1	0.8
都市部への行きやすさ	52.8	42.3	20.4	23.3
自然(山、海など)への行きやすさ	2.8	1.3	0.0	1.9
職場への行きやすさ	19.4	32.1	20.4	18.0
地域・沿線のイメージ	8.3	9.0	4.1	1.1
建物や街路樹など街並みの良さ	5.6	1.3	2.0	0.8
街の歩きやすさ	5.6	3.8	2.0	0.4
住宅街内の商業施設の充実	38.9	38.5	20.4	23.7
住宅街周辺(西神中央など)の商業施設の充実	33.3	32.1	24.5	14.3
医療・福祉サービスの充実	11.1	24.4	8.2	3.0
子育て環境の充実	8.3	1.3	4.1	0.4
教育環境の充実	8.3	3.8	2.0	1.9
友人・知人などの多さ	8.3	1.3	4.1	7.1
地域住民の繋がりや雰囲気	5.6	1.3	6.1	1.5
親世帯・子世帯の住まいへの近さ	11.1	9.0	6.1	8.3
防災への意識	2.8	1.3	0.0	0.4
行政のサービス・支援・補助金	11.1	6.4	8.2	4.5

表3 地域別の地域活動参加・他地域の知人数および入居時/現在の満足度差

	茨木先行	茨木後期	西神先行	西神後期
参加している地域活動(実数:割合)				
自治会活動	59.5	52.6	49.1	52.1
地域清掃や環境保全活動	43.2	48.7	38.2	37.7
学校や教育に関する支援活動	8.1	12.8	9.1	13.0
子育て支援に関する活動	8.1	3.8	3.6	4.9
高齢者や障がい者支援に関する活動	0.0	0.0	0.0	1.1
運動系の活動	5.4	7.7	10.9	9.9
文化系の活動	5.4	3.8	1.8	2.1
他地域における友人・知人の数(実数:割合)				
0人	54.3	17.3	25.0	13.3
1~2人	20.0	16.0	23.1	15.8
3~5人	2.9	26.7	23.1	22.2
6~10人	8.6	20.0	13.5	23.7
11~20人	8.6	9.3	5.8	14.3
21人以上	5.7	10.7	9.6	10.8
住宅/住宅地の満足度(上段:入居時/現在、下段:差)				
土地建物の価格	2.36 / 2.46	2.22 / 2.23	2.76 / 2.76	2.8 / 2.67
	0.10	0.01	0.00	-0.12
住宅の広さ・機能	2.33 / 2.33	2.16 / 2.3	2.15 / 2.29	2.43 / 2.88
	0.00	0.14	0.15	0.45
公共交通機関の利便性	4.39 / 4.58	4.53 / 4.72	2.76 / 2.74	3.02 / 3.2
	0.19	0.19	-0.02	0.18
車での移動のしやすさ	2.84 / 3.08	2.64 / 2.75	2.15 / 1.96	2.16 / 2.28
	0.24	0.11	-0.19	0.12
都市部への行きやすさ	3.7 / 3.83	3.63 / 3.82	2.76 / 2.67	2.84 / 2.9
	0.13	0.19	-0.09	0.06
自然への行きやすさ	2.18 / 2.14	2.06 / 2.12	1.92 / 1.85	2.35 / 2.43
	-0.05	0.05	-0.07	0.08
職場への行きやすさ	2.75 / 2.74	3.27 / 3.33	2.24 / 2.17	2.61 / 2.66
	-0.01	0.06	-0.07	0.04
地域・沿線のイメージ	2.63 / 2.51	3.04 / 3	2.27 / 2.24	2.29 / 2.38
	-0.12	-0.04	-0.03	0.09
建物や街路樹など街並みの良さ	2.49 / 2.75	2.23 / 2.32	2.02 / 2.09	2.13 / 2.19
	0.26	0.09	0.07	0.05
街の歩きやすさ	2.92 / 3.08	2.34 / 2.41	1.93 / 1.94	2.17 / 2.46
	0.16	0.06	0.02	0.29
住宅街内の商業施設の充実	4.47 / 4.56	4.43 / 4.57	3.38 / 3.4	3.44 / 3.45
	0.08	0.14	0.02	0.01
住宅街周辺の商業施設の充実	4.13 / 4.17	4.29 / 4.24	3.16 / 3.27	3.15 / 3.1
	0.04	-0.05	0.11	-0.05
医療・福祉サービスの充実	4.37 / 4.47	4.23 / 4.24	3.04 / 3.11	2.94 / 2.94
	0.10	0.01	0.07	-0.01
子育て環境の充実	2.24 / 2.49	2.56 / 2.86	2.09 / 2.02	2.23 / 2.27
	0.24	0.30	-0.07	0.04
教育環境の充実	2.46 / 2.58	2.77 / 3	1.96 / 2.11	2.31 / 2.33
	0.12	0.23	0.15	0.02
友人・知人などの多さ	2.72 / 2.78	2.65 / 2.8	2.68 / 2.56	2.53 / 2.55
	0.06	0.15	-0.12	0.02
地域住民の繋がりや雰囲気	2.7 / 2.78	2.51 / 2.72	2.65 / 2.8	2.52 / 2.63
	0.08	0.22	0.15	0.11
親世帯・子世帯の住まいへの近さ	2.11 / 2.17	2.75 / 2.94	2.42 / 2.35	2.48 / 2.49
	0.06	0.19	-0.06	0.01
防災への意識	2.1 / 2.46	2.61 / 2.78	2.44 / 2.43	2.35 / 2.44
	0.35	0.18	-0.02	0.09
行政のサービス・支援・補助金	2.87 / 2.91	3.28 / 3.4	2.35 / 2.27	2.71 / 2.8
	0.04	0.12	-0.08	0.09
総合的な満足度	2.82 / 2.94	2.7 / 2.82	2.4 / 2.4	2.4 / 2.44
	0.13	0.13	0.00	0.04

満足度は、1:非常に不満、2:不満、3:やや不満、4:やや満足、5:満足、6:非常に満足とい、平均値を算出している

\*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