

F2-67

小山Hニュータウンにおける住宅地の継承意識と地域環境評価

- 地方都市部における郊外住宅地の持続可能性に関する研究 その2-

The consciousness to succeed to a residential area and evaluation of regional environment

A study on sustainability of the residential suburb of local city part 2

○山崎晋<sup>1</sup>, 小木曾裕<sup>1</sup>

\*Shin Yamazaki<sup>1</sup>, Yutaka Kogiso<sup>1</sup>,

Abstract: The purpose of this study is to clarify the consciousness to succeed to a residential area and evaluation of regional environment. The main results are as follows. 1) Approximately 60% of the all respondent think about succession to the house to their children and relatives. 2) There is relationship between consciousness to succeed and evaluation items of regional environment such as "Accessibility to hospitals and welfare facilities" and "Accessibility to government office and services".

1. 背景と目的

全国の戸建て住宅地において、人口減少、住宅の老朽化、空き地・空き家の増加など様々な問題が生じている。特に、一斉に開発された郊外住宅地では、入居から数十年が経過し、高齢化しているところもあり、住宅・土地の円滑な継承や循環が望まれている。

そこで本研究では、郊外住宅地を対象にし、住宅地の継承に関する意識と地域環境の評価意識の実態を明らかにし、今後の住宅地の持続、循環への課題を明らかにするための基礎的知見を得ることを目的とする。これまでも住宅地の世代継承<sup>[1]</sup>や第二世代の居留意向<sup>[2]</sup>に関する研究等はあるが、住宅地の継承に関する意識と地域環境の評価意識との関連について言及したものは無い。

2. 調査方法

調査対象地は、栃木県小山市にある小山Hニュータウンとする。小山Hニュータウンは小山駅から約3km離れた位置にあり、1980年代後半に一斉に開発された地方都市部の郊外住宅地である。小山Hニュータウン在住の全851世帯(世帯主世代、各世帯1票)を対象としてアンケート調査を行った。2016年11月に実施し、回収数は280、回答率は32.9%であった。アンケートの調査項目は表1の通りであるが、本稿では、12項目(a~l)の「地域環境評価」と「将来の居住継続・宅地活用意向」に焦点をあてる。

目(a~l)の「地域環境評価」と「将来の居住継続・宅地活用意向」に焦点をあてる。

3. 結果および考察

3.1. 回答者属性

回答者の年代は、50歳未満の世帯は1割以下、世帯主が60歳以上の世帯が約2/3と多数を占め高齢化している(図1)。

3.2. 住宅地の継承意識

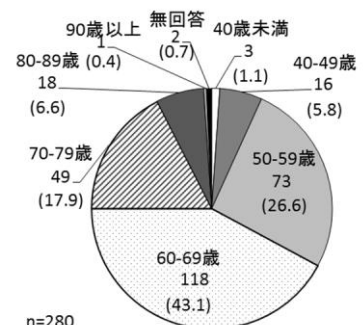
将来の住宅・土地の継承・活用の考えをみると、「子どもへ相続」が57.9%であり、約6割が子どもへ継承させる意向があり、売却の意向を示しているのは1割強であった(図2)。一方で、「わからない」は21.4%であり、約2割は住宅・土地の継承・活用の考えを決めかねている状況である。

3.3. 住宅地の地域環境評価

地域環境の評価項目(a~l)のそれぞれの項目について5段階評価を設定した。肯定的な評価である「強く思う」「そう思う」に着目すると、「f.日常生活施設の利便性」が約7割、「g.自動車の行動しやすさ」「b.住宅地周辺の静かさ」が約6割であり、閑静さや日常の買い物等の利便性はあるといえる(図2)。一方、否定的な評価である「そう思わない」「全くそう思わない」に着目すると、「d.電車の利便性」が6割以上と、駅まで約3km

表1. アンケート調査の主な設問項目

大項目	小項目	大項目	小項目
回答者属性	性別	地域環境評価	a 緑の豊かさ
	年齢		b 住宅地周辺の静かさ
	世帯構成		c 町並みのきれいさ
入居・転入の経緯	入居・転入時期		d 電車の利便性
	入居前の居住地域		e バスの利便性
	住まいの選択理由		f 徒歩や自転車の利便性
住宅の状況	入居・転入時の住宅種類		g 自動車の利便性
	住宅の改修の有無		h 小学校や中学校へ登校のしやすさ
	改修箇所		i 子どもの遊び場の利用しやすさ
将来の居住・宅地の活用	今後の居住継続の予定		j 病院や福祉施設の利便性
	宅地の継承・活用の考え		k 公共施設や行政サービスの利便性
	相続者の宅地の活用		l 買い物や日常生活施設の利便性



1: 日大理工・教員・まち

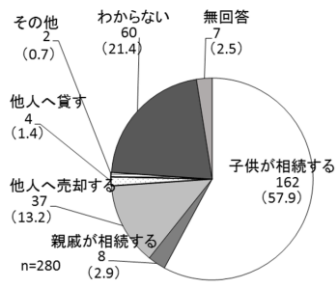


図 2. 将来の住宅・土地の継承・活用の考え

(道のりで約 4km) 離れているため不便を感じている。

### 3. 4. 今後住み続ける上での重要な地域環境項目

地域環境の評価項目(a-l)の中で今後、住み続ける上で重要な項目をみると、「j.病院や福祉系施設の利便性」が 72.1%と最も高く、次に「l.日常生活施設の利便性」が 68.9%である(図 4)。買い物等の利便性は、現状の地域評価でも高いが、病院や福祉系施設の利便性は肯定的な評価が約 3 割であり、今後住み続けるためには課題があるといえる。

### 3. 5. 継承意識と居住継続上の重要な地域環境項目との関係

継承意識(3.2)の項目を「子供・親戚に相続(n=170)」「他人に売却・賃貸(n=41)」「わからない・その他(n=62)」の 3 群に分け、居住継続上の重要な地域環境項目(3.4)との関連をみる(図 5)。

他の群よりも「他人に売却・賃貸」群が高い項目は「d.電車の利便性」と「k.公共施設や行政サービスの利便性」であった。これらは現状での地域評価は低い項目であり、今後住み続けるには重要な項目ではあるが不便を感じており、子ども等には継承せずに売却等を考えている傾向があるといえる。

また、「j.病院や福祉系施設の利便性」では「わからない・その他」群においても高い結果であった。まだ判断を決め兼ねている人々も住み続けるにはやはり病院や福祉系施設の利便さを重要視している。今後、病院や福祉系施設の利便性を高めていくことで、子ども等へ継承していく割合が高まる可能性があるといえる。

### 4. まとめ

本稿では小山市内の郊外住宅地を対象に、住宅地の継承に関する意識と地域環境の評価意識の実態を報告した。具体的には約 6 割が子への継承を考えていることがわかり、さらに継承意識と地域評価項目に差異がある項目が明らかとなった。

#### 参考文献

[1] 水野優子、角野幸博：「ニュータウンにおける住宅の世代間継承に関する研究-川西市大和団地を事例として-」, 日本建築学会学

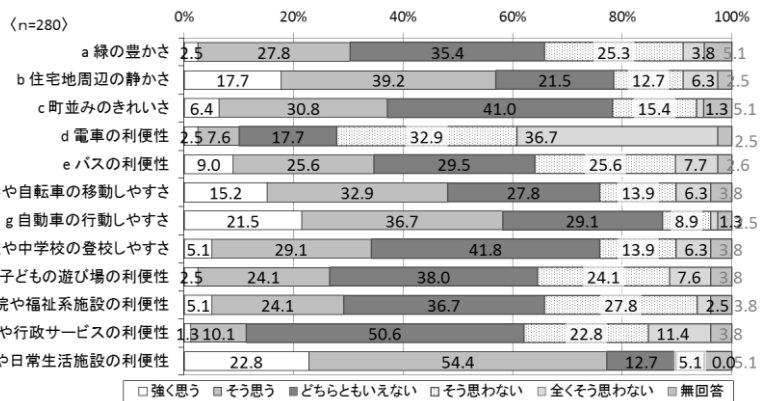


図 3. 地域環境評価 (5 段階評価)

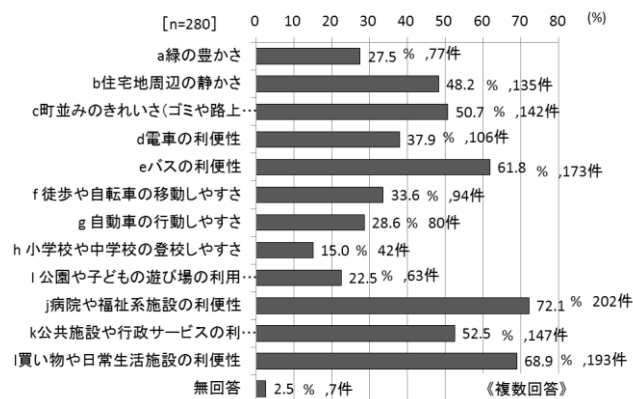


図 4. 居住継続上での重要な地域環境項目

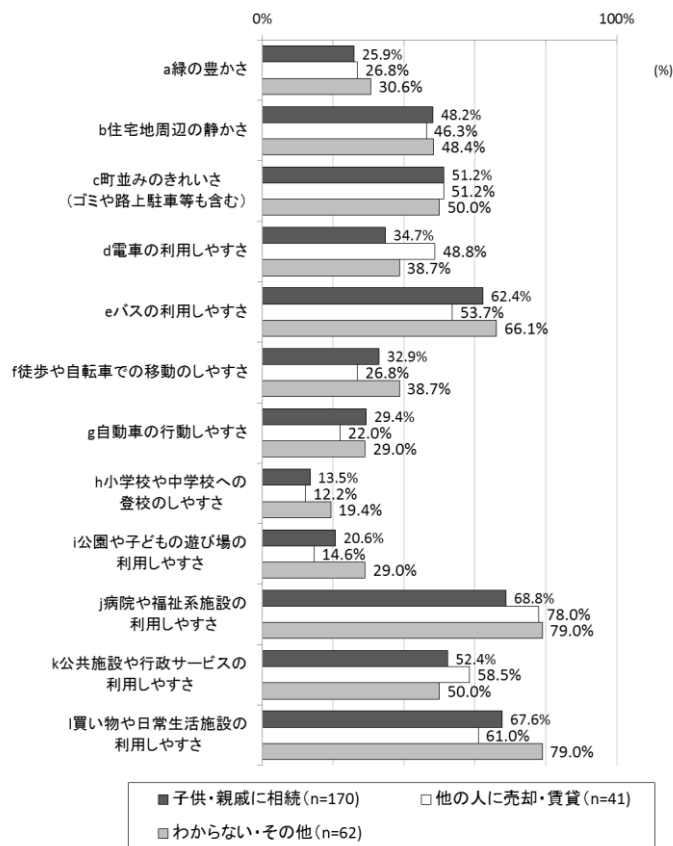


図 5. 継承意識と居住継続上での重要な項目との関係

術講演梗概集, pp.1053-1054, 2006.9

[2] 山崎晋:「小山市内の郊外住宅地における第二世代の居住意識に関する研究-小山Hニュータウンを事例として-」, 日本建築学会学術講演梗概集, pp.1191-1192, 2016.8