

「一般市街地」における住生活の豊かさ指標の提案 - 住生活の満足度と住生活資源の関係に着目して -

主査 佐藤 由美*¹

委員 長谷川 洋*², 葛西 リサ*³

本研究は、住生活の豊かさを示す指標を一般市街地の実態をもとに明らかにすることを目的としたものである。既往研究や統計データ等の分析や、それをもとに一般市街地と計画市街地で居住世帯を対象とした実態調査を実施した。調査結果によると、一般市街地の住生活の豊かさは、住宅の基本性能（広さや日当たり等）、住環境の利便性（買い物・通院等）、家族との関係性等の指標により直接的に示すことができる。しかし、計画市街地に比べると、住生活資源が多様であることから、属性（人・世帯・住宅）・居住経験・価値観等と複合した二次的な指標を設定することが必要であることが明らかになった。

キーワード : 1)一般市街地 2)計画開発市街地, 3)住生活の豊かさ, 4)満足度, 5)評価指標
6)住生活資源

A STUDY OF THE EVALUATION INDEXES OF ENRICH OF HOUSING IN THE GENERAL CITY AREA

- From the viewpoint of the relation between satisfaction and resource of housing -

Ch. Yumi Sato

Mem. Hiroshi Hasegawa, and Lisa Kuzunishi

This study is aimed to clarify evaluation indexes of enrich of housing based on the actual situation of the general city area. I analyzed statistics data, and carried out fact-finding in a general city area and plan city area. According to it directly by using evaluation indexes 1) basic performance of house, 2) convenience of the housing environment, 3) relationship with the family. However, it became clear that it was necessary to set an attribute, residence experience, sense of values and the secondary index that compounded, because resources of housing were various than a plan city area.

1. はじめに

1.1 研究の背景

「居住水準の向上」に代わる住宅政策の目標として、「豊かな住生活の実現・向上」を掲げた住生活基本法が制定され7年が経過した。しかし、社会の変化や価値観やライフスタイルの多様化の中で、何をもち「豊かな住生活」か、一概に論じることは難しくなっている。

これまで住宅政策の目標は住宅単体（住戸・居室の広さや住宅性能の高さ）や住環境（安全性・保健性・利便性能の高さ等）等、ハード主体の指標を用いていた。これらの指標を用い、数値の高い居住世帯を増加させることが住宅政策の目標であり、各地の達成状況を全国共通の尺度で計測し、公共投資政策量に反映する仕組みが構築されていた。しかし、これらの指標では、住宅団地やニュータウン等の計画開発市街地は優れていたが、近年の社会状況の変化、求められる住生活の変化のもと、新たな指標の構築が必要であると思われる。

1.2 研究の目的

そこで、本研究は、現在、及び将来の社会や地域の変化、居住世帯の多様化、生活実態や意識の変化等に対応した新たな「住生活の豊かさ指標」を見出し、「一般市街地」で活用できる評価指標の提案及び、課題の抽出をめざすものとする。とりわけ、小世帯化が進む不安定社会においては、ソフト面を重視した住生活の評価指標が必要であると考えられる。そして、その特徴は、就労や雇用、介護や育児、人的・社会的サービス等と生活をとりまく資源と強く結びつき、個々の居住世帯の主観的な満足度を左右するものや、必ずしも数値化できない定性的なもの等、従来とは大きく性格が異なるものが想定される。こうした特徴を持つ要素を「住生活資源」と称し、その実態を探るとともに、「住生活資源」と住生活の総合的な満足度の関係等、評価構造に着目し、住生活の豊かさを示す評価指標の提案や課題の抽出をめざすものとする。

*¹ 大阪市立大学都市研究プラザ 特任講師 *² 国土交通省国土技術政策総合研究所 室長 *³ 高齢者住宅財団 主任研究員・大阪市立大学都市研究プラザ 特別研究員

1.3 研究の方法・枠組み

本研究は、新たな「住生活の豊かさ指標」の開発をめざし、実証的手法を用いて具体的な提案を行う。このため、まず、「住生活の豊かさ」に係る既往研究等の調査として、文献・資料をもとに「豊かさ指標」を抽出・整理する(2.既往研究の整理(資料調査))。つぎに、住生活総合調査等の既往統計調査をもとに、住宅・住環境の満足度の分析を行う。その上で、一般市街地と計画開発市街地(ニュータウン等)における居住世帯を対象としたアンケート調査とインタビュー調査を実施する。これら実態調査では、「住生活資源」と関係する指標候補を用いて2地区の評価構造の違いを明らかにするため、両地区の居住者属性、日常生活実態、居留意識や意向等と、客観的な居住実態等を把握し、満足度への影響を比較する。

以上の調査結果等をもとに、住生活の満足度と関係性の強い指標を抽出し、それらを活用した場合の一般市街地の評価に向けた課題について考察を行う。

2. 既往研究の整理(資料調査)

既往文献をもとに、「生活の豊かさ」や「満足度」、「幸福度」等につながる定量化できる指標を抽出し、対象となる領域の種類(社会経済、暮らしやすさ、ソーシャルキャピタル、住宅・住生活、医療・福祉)別に整理した。

これによると、大きくは、「社会(群)を対象とした客観的指標」と「個人(単体)を対象とした主観的指標」に区分される。このうち主観的指標として提案されているもの

も多いが、対象者群や地域間の比較ができるように、「ものさし」として客観化して活用する事例もある。また、相関関係をもとに、主観的指標と客観的指標を複合し、総合的な「豊かさ」を把握しようとした事例もある。

各指標の特徴をみると、【社会経済】に関する内閣府(旧経済企画庁)の「新国民生活指標^{x1)}」では、客観的指標が主となり、活動分野と生活上の価値をクロスする指標を設定している。また、同「幸福度指標^{x2)}」では、「個々の人の気持ち」を示す指標づくりが試みられている。市民の【暮らしやすさ】に関する意識調査等で活用する指標については、地域環境、ソーシャルネットワーク、各個人の生活基盤、個人の価値観等の具体的な指標が設定されており、それらの相関関係から「暮らしやすさ」に有効な指標を抽出している^{x3) x4)}。また、【ソーシャルキャピタル】の豊かさを数値化、可視化しようという研究では、個人レベル(主観)と社会レベル(客観)を分ける方法がとられている^{x5)}。【住宅・住生活】では、住生活基本計画の政策目標指標が居住水準目標を踏襲・改善して政策実施現場で活用されているが、居住世帯の主観を取り込んだ研究もある^{x6)}。【医療・福祉】では、自治体によるコミュニティ生活環境指標の検討が進められており、社会レベル・行政単位の指標として生活環境や社会サービス、雇用や情報等、多岐にわたる項目が混在している^{x7)}。

上記のような各領域での取組みにより抽出された指標の全体像を示したものが図1である。

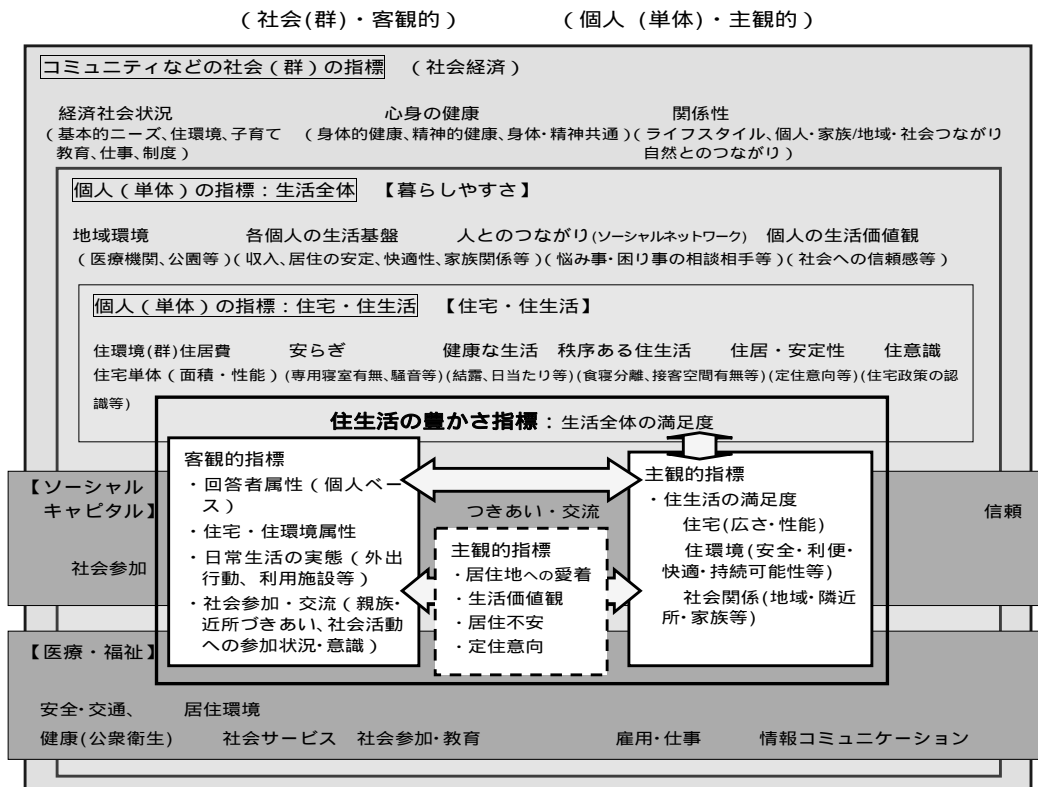


図1 生活の豊かさ等に係る指標の抽出

3. 住宅・住環境の満足度に関する統計

住宅・住環境に関する実態と満足度の関係及び、項目別満足度と総合評価の関係について平成 20 年度住生活総合調査の全国データをもとに分析を行う。今回より、住宅・土地統計調査との関係が整理され、実態と意識・意向の関係を分析することが容易になっている。

3.1 住生活総合調査における満足度の特徴

まず、住宅単体に関する項目について、実態と満足度の関係を見ると、住宅の広さ（延べ床面積）や居住水準達成状況と「広さ」、建築の時期と「住宅のいたみ」や「省エネの満足度」等、明らかな相関関係がみられる（図 2）。

一方、住環境や地域に関する評価項目は、個々の居住世帯・住宅・地区の実態を示すと思われる指標との直接的な関係は住宅単体に比べると見出しにくい。計測が困難な定性的な実態や複数の条件を組み合わせた二次的な指標項目が必要であると思われる。例えば、住環境の利便性についてみると、通勤時間と「通勤通学の満足度」が、最寄りの医療機関までの距離と「買い物・医療の利便性の満足度」（図 3）、敷地面積（一戸建等）と「空間のゆとりに対する満足度」の間にはそれぞれ関係性が認められるが、その他の項目についてみると実態と満足度の関係は明確ではない。特に、「まちなみ・景観の満足度」等の住環境や、「親や親戚の住宅との距離の満足度」、「福祉・介護等の生活支援サービスの満足度」（図 4）等の社会関係については、アンケート調査で把握可能な調査項目との関連性は明らかでない。

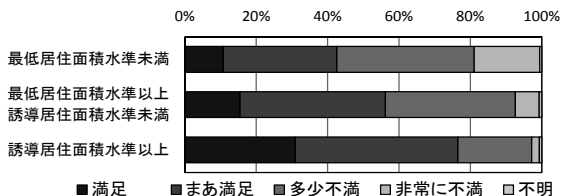


図 2 居住水準達成状況別「広さ」の満足度

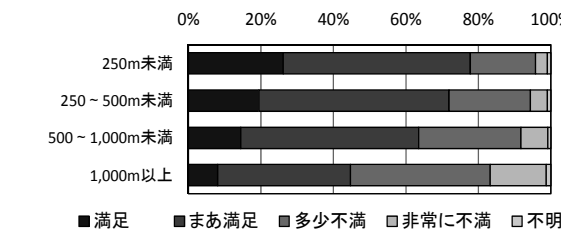


図 3 最寄りの医療機関までの距離別「買い物・医療」満足度

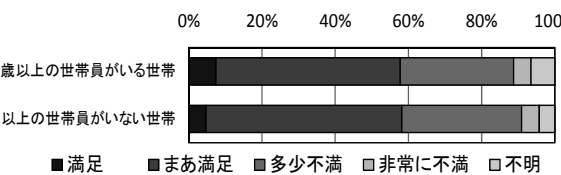


図 4 65 歳以上の世帯員の有無別「生活支援サービス」満足度

3.2 項目別満足度と総合評価の関係性

つぎに、住宅・住環境・社会関係の各項目別に満足度をみると、満足の高率が高い項目において「不満」な人は総合評価も低い傾向がある。

また、各項目の満足度が総合評価に与える影響が大きい項目例として「まちなみ・景観」があるが、この項目に満足（A）な人の 23.6%が総合評価で「満足」と回答しており、不満（B）との間に 17.0 ポイントの差がある（不満は 28.2）。このことから、「まちなみ・景観」の満足度が住生活全体の評価の高さに結びつきやすいことを示している（図 5）。

全体に、満足度の低い項目（例えば、高齢者等への配慮、省エネルギー対応等）に不満をもつ人（B）の総合評価はあまり低くなく、相関関係はやや弱い傾向にある（表 1）。

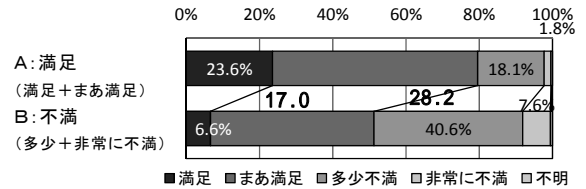


図 5 「まちなみ・景観」満足度別総合評価

表 1 住生活総合調査の項目と満足度の特徴（総合評価との関係）

	満足計 (満足+まあ満足)	不満計 (多少不満+非常に不満)	項目別満足 の差	項目別不満 の差	合計	
住宅	住宅の広さや間取り	68.4%	20.8%	16.4%	24.3%	40.7%
	収納の多さ、使いやすさ	54.7%	19.3%	16.5%	20.3%	36.8%
	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	62.0%	20.0%	15.7%	22.4%	38.1%
	地震・台風時の住宅の安全性	49.1%	18.7%	14.2%	19.3%	33.5%
	火災時の避難の安全性	59.5%	20.4%	14.4%	20.1%	34.6%
	住宅の防犯性	52.6%	18.3%	16.0%	21.6%	37.5%
	住宅のいたみの少なさ	52.9%	18.6%	15.6%	21.1%	36.7%
	住宅の維持や管理のしやすさ	62.4%	19.3%	15.8%	24.7%	40.5%
	住宅の断熱性や気密性	52.4%	18.7%	15.0%	20.6%	35.6%
	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	45.6%	18.2%	15.9%	18.9%	34.8%
	高齢者等への配慮(段差がないなど)	40.4%	19.4%	13.7%	15.2%	28.9%
	換気性能(臭気や煙などの残留感がない)	60.3%	20.3%	15.0%	20.9%	35.9%
	居間など主たる居住室の採光	69.2%	22.0%	12.7%	21.2%	33.9%
	外部からの騒音などに対する遮音性	56.9%	18.3%	16.3%	23.7%	40.0%
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	60.7%	19.6%	15.7%	22.8%	38.5%	
住環境	火災・地震・水害などに対する安全	56.8%	18.8%	15.4%	22.5%	37.9%
	敷地やまわりのバリアフリー化の状況	44.9%	17.5%	16.1%	20.0%	36.1%
	まわりの道路の歩行時の安全	52.2%	17.9%	16.0%	22.3%	38.3%
	治安、犯罪発生の防止	55.1%	18.2%	16.0%	22.9%	38.9%
	騒音、大気汚染などの少なさ	64.2%	19.6%	15.4%	24.9%	40.4%
	通勤・通学などの利便	70.5%	22.8%	12.5%	19.7%	32.3%
	日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	66.3%	22.2%	11.8%	18.6%	30.4%
	子供の遊び場・公園など	57.4%	21.4%	12.6%	17.0%	29.6%
	緑・水辺など自然とのふれあい	68.0%	23.0%	12.3%	17.3%	29.6%
	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	68.4%	20.8%	16.1%	24.6%	40.7%
まちなみ・景観	69.2%	20.0%	17.0%	28.2%	45.2%	
社会関係	親や親戚の住宅との距離	68.6%	23.7%	11.0%	15.6%	26.6%
	近隣の人たちやコミュニティとの関わり	73.3%	22.0%	14.8%	25.0%	39.8%
	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	58.0%	21.1%	14.1%	18.7%	32.8%
	子育て支援サービスの状況	55.7%	21.1%	13.7%	18.4%	32.0%

4. 実態調査の方法

4.1 調査の概要（目的・方法）

住生活の満足度と「住生活資源」の関係性に配慮し、既往統計調査にはない指標を加え、指標候補を定める。これをもとに、一般市街地と計画開発市街地の計2地区において、居住世帯の属性、日常生活実態、居留意識や意向等と、客観的な居住実態等をアンケート手法とインタビュー手法を組み合わせる。

調査地区は、高度経済成長期前から市街化が進んだ中心市街地に近接する一般住宅市街地と、1960～70年代に開発・入居が集中した郊外の計画開発住宅地とする。

4.2 調査対象地区の特徴

1) 調査対象地区の抽出

調査対象地区は、大阪府堺市の一般市街地A地区と計画市街地B地区とした。それぞれの地区の特徴は図7、図8、表2の通りである。

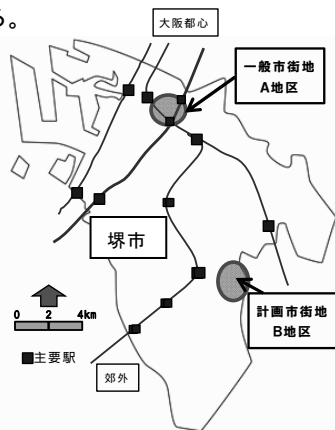


図6 調査対象地区位置図



図7 A地区地形図(1/5000)と街並み



図8 B地区地形図(1/1万)と街並み

表2 各地区の概況

	A地区	B地区
位置	・市の北部に位置し、大阪都心に直結する鉄道2線が交差する位置にある。	・市の南部の大規模ニュータウンに位置し、鉄道駅は地区内にはない。
沿革	・歴史的街道沿いの旧市街地と農地転用の新興専用住宅地から成る地区。一部、土地区画整理事業地区を含む。面的な市街化は戦後以降、進んだ。	・ニュータウン開発により誕生した住宅地。1972年に入居が始まった地区。1980年代に地区東部に私立中学・高校が開校。
都市計画	・駅前・幹線道路沿道は商業・近商地域。住宅地は第一種中高層・第二種中高層(200/60)	・近隣センター地区は近商地域。一戸建て住宅地は第一種低層(80/40)、その他は第一種中高層(200/60)。
施設住宅	・一戸建て住宅(小～中規模敷地)と集合住宅が混在する地区。 ・広域的な公共施設は隣接する地区にある。地域会館、小学校等が主な公共施設。利便施設は幹線道路沿いや住宅地内に分散して立地。街区公園、幹線道路が地区を横断	・街区ごとに一戸建て住宅地、集合住宅地(府営・公社賃貸・民間分譲)が配置。 ・近隣住区論による施設配置。小学校・中学校・高校・大学まで立地。地域会館・近隣商業施設・郵便局・医院等はセンター地区に集中して立地。都市計画公園、歩行者専用道が地区内を横断・縦断。

2) 調査対象地区の特徴

2地区の人口・世帯数の特徴を国勢調査結果から把握すると、住宅の建て方は、両地区とも一戸建が33～35%程度であるが、A地区は長屋建てが8.7%を占め、B地区の方が共同住宅の比率が66.3%と高い(表3)。

住宅の種類・所有関係をみると、A地区の方が持ち家居住51.0%と多く、ついで民営の借家が41.3%を占めている。B地区は公営・公社等の借家が61.9%を占め、持ち家は35.7%と少ない。平均世帯人員数を比較すると、A地区、B地区とも持ち家の世帯規模が大きい、A地の民営借家は1.61人と、世帯規模が最も小さい(表4)。

世帯の年齢や性別を見ると、15歳未満人口の比率には差がないものの、A地区の方が15～65歳未満の比率が6.2ポイント高い。65歳以上はB地区の方が27.3%と、高率である。このため、平均年齢はA地区の43.2歳に対し、B地区は46.3歳と高くなっている(表5)。

表3 住宅の建て方

住宅の建て方	主世帯	一戸建	長屋建	共同住宅	建物全体の階数				その他
					1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建～	
A地区	8,284	2,935	723	4,605	575	2,108	931	991	21
	100.0%	35.4%	8.7%	55.6%	6.9%	25.4%	11.2%	12.0%	0.3%
B地区	3,242	1,087	5	2,149	-	1,346	72	731	1
	100.0%	33.5%	0.2%	66.3%	-	41.5%	2.2%	22.5%	0.0%

表4 住宅の種類・所有関係・平均世帯人員

住居の種類・所有関係等	総数	住宅に住む一般世帯	主世帯	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む一般世帯
A地区	8,467	8,383	8,284	4,316	217	3,496	255	99	84
	100.0%	99.0%	97.8%	51.0%	2.6%	41.3%	3.0%	1.2%	1.0%
平均世帯人員		2.17	2.17	2.62	2.48	1.61	2.17	1.77	1.23
B地区	3,255	3,254	3,242	1,161	2,014	27	40	12	1
	100.0%	100.0%	99.6%	35.7%	61.9%	0.8%	1.2%	0.4%	0.0%
平均世帯人員		2.37	2.37	2.68	2.17	3.04	3.25	2.33	1.00

表5 年齢構成・性別等

年齢・性別	総数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	75歳以上	平均年齢	男	女
A地区	18,396	2,420	11,996	3,896	1,696	43.2	8,821	9,575
	100.0%	13.2%	65.2%	21.2%	9.2%		48.0%	52.0%
B地区	7,721	1,029	4,559	2,111	734	46.3	3,586	4,135
	100.0%	13.3%	59.0%	27.3%	9.5%		46.4%	53.6%

5. 実態調査結果（一般市街地と計画市街地の比較）

5.1 実態調査の結果

5.1.1 調査の概要

各調査対象地区の住宅や居住世帯の特徴，日常生活の実態，日頃の生活の満足度や居住意向等を把握した。

アンケート調査：各地区内の居住世帯の中から無作為抽出とし，各地区の住宅の所有関係・建て方等の比率に応じて街区を定めて配布した。なお，A地区は調査員によるポスティング，B地区は自治会役員によるポスティング等により配布した。

インタビュー調査：アンケート調査回答者のうち，協力可能な回答のあった方の中から無作為抽出

表6 調査対象数・回収数

	A地区	B地区
アンケート調査票配布数	600	500
有効回収数	111	199
有効回収率	18.5%	39.8%
インタビュー調査対象者数	19名	18名

調査時期

アンケート調査（A地区・B地区）：平成25年1月

インタビュー調査（A地区）：平成25年2～3月

（B地区）：平成25年3月

5.1.2 調査対象の特徴

1) 調査対象世帯・者，

調査回答者（図9・10）

回答者の年齢をみると，A地区・B地区とも60歳代が最多，次いで70歳代であるが，その比率はB地区の方が高く，合計63.3%を占めている。一方，A地区は40歳代以下も32.4%を占めており，年齢層にばらつきがある。回答者の性別はA地区49.5%，B地区52.3%が女性であり，B地区の方が女性の率がやや高い。

0% 20% 40% 60% 80% 100%

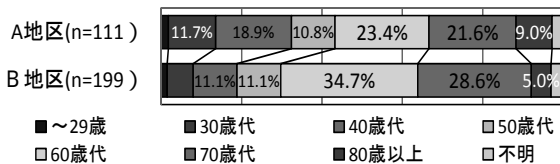


図9 調査回答者の年齢

調査世帯（図10）

調査対象となった世帯の特徴をみると，両地区の世帯構成は大きく異なっている。A地区は「夫婦と子ども（世帯主40～64歳）」が最多の25.2%を占めるのに対し，B地区は18.1%であり，代わりに「夫婦のみ（世帯主65歳～）」30.7%，「単身（65歳～）」11.6%の比率が高い。A地区の方が世帯構成にばらつきがある（図11）。平均世帯人数も2.79人とB地区の2.53人を上回っている。

0% 20% 40% 60% 80% 100%

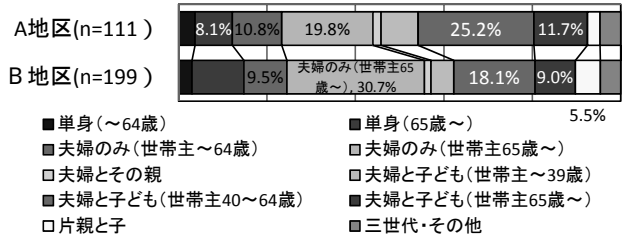


図10 世帯構成

2) 調査対象住宅（図11，表7，表8）

調査対象世帯の居住する住宅の特徴をみると，A地区は持家比率（一戸建て，マンション）がB地区よりも高く，計88.3%を占めている。一方，B地区では持家が53.2%で公営住宅等20.1%や，公社賃貸住宅24.1%等の比率が高い。居室数・延べ床面積等の広さについては，A地区の方が4～5室の比率が高く，B地区は3室が最多である。一戸建て住宅の敷地面積は，A地区では50～99㎡，100～149㎡が過半を占めるのに対し，B地区は200㎡以上が合計で63.7%を占め，その差は住宅の広さ以上に大きい。建築時期をみると，B地区では住宅地の開発時期（昭和41～55年）に58.8%が分布しているが，A地区では各年代にばらついており，平成13～17年が18.9%で最も多く分布している。設備・仕様をみると，ほとんどの項目でA地区の方が多く設置されている。

0% 20% 40% 60% 80% 100%

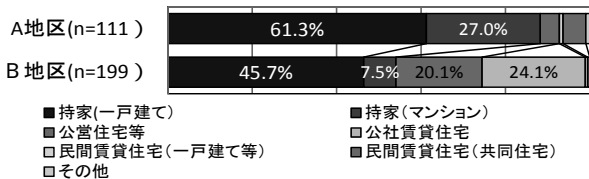


図11 住宅の所有関係

表7 住宅の特徴（広さ）

住宅の特徴	A地区	比率	B地区	比率
居室数				
2室	0	0.0%	10	5.0%
3室	7	6.3%	46	23.1%
4室	26	23.4%	37	18.6%
5室	26	23.4%	27	13.6%
6室	15	13.5%	29	14.6%
7室以上	22	19.8%	37	18.6%
延べ床面積				
29㎡以下	0	0.0%	1	0.5%
30～49㎡	1	0.9%	22	11.1%
50～69㎡	10	9.0%	18	9.0%
70～99㎡	32	28.8%	19	9.5%
100～149㎡	25	22.5%	54	27.1%
150㎡以上	13	11.7%	25	12.6%
敷地面積				
～49㎡	1	1.4%	1	1.0%
50～99㎡	20	28.6%	1	1.0%
100～149㎡	17	24.3%	5	4.9%
150～199㎡	6	8.6%	14	13.7%
200～249㎡	3	4.3%	19	18.6%
250～299㎡	4	5.7%	26	25.5%
一戸建て				
300㎡以上	10	14.3%	20	19.6%

表8 住宅の特徴（建築時期・設備等）

住宅の特徴	A地区	比率	B地区	比率
建築時期				
昭和25年以前	4	3.6%	0	0.0%
昭和26～40年	2	1.8%	0	0.0%
昭和41～55年	20	18.0%	117	58.8%
昭和56～平成2年	14	12.6%	31	15.6%
平成3～7年	13	11.7%	2	1.0%
平成8～12年	15	13.5%	8	4.0%
平成13～17年	21	18.9%	14	7.0%
平成18～22年	15	13.5%	14	7.0%
平成23年以降	3	2.7%	2	1.0%
設備・仕様				
1.段差のない屋内	59	53.2%	62	31.2%
2.浴室の手すり	68	61.3%	72	36.2%
3.住戸内階段の手すり	62	55.9%	109	54.8%
4.道路から玄関まで車いす通行可能	38	34.2%	23	11.6%
5.自動火災感知器	76	68.5%	134	67.3%
6.緊急時の通報装置	41	36.9%	39	19.6%
7.家具の転倒防止	21	18.9%	26	13.1%
8.いずれもなし	4	3.6%	8	4.0%

表9 住宅の特徴（入居の経緯）

住宅の特徴	A地区	比率	B地区	比率
入居した代				
自分の代(夫婦含む)	89	80.2%	183	92.0%
親の代	15	13.5%	9	4.5%
それ以前の世代	5	4.5%	1	0.5%
前住宅の場所				
校区内	37	40.7%	22	11.6%
区内(校区以外)	15	16.5%	30	15.9%
その他市内	19	20.9%	35	18.5%
その他大阪府内	14	15.4%	82	43.4%
他の都道府県・外国	4	4.4%	14	7.4%
前住宅の種類				
持家(一戸建て等)	28	30.8%	42	22.2%
持家(マンション)	13	14.3%	11	5.8%
公営住宅等	2	2.2%	26	13.8%
UR・公社賃貸	4	4.4%	32	16.9%
民間賃貸等	36	39.6%	56	29.6%
親族の家	6	6.6%	12	6.3%
その他	0	0.0%	4	2.1%
入居方法				
住宅を新築	24	26.4%	64	33.9%
新築の分譲住宅を購入	36	39.6%	23	12.2%
中古住宅を購入	12	13.2%	12	6.3%
相続・贈与で取得	4	4.4%	1	0.5%
賃貸住宅・社宅等入居	9	9.9%	58	30.7%
その他	3	3.3%	18	9.5%

3) 入居状況 (図 12, 表 9)

A 地区では、昭和 41～55 年が 18.0%，平成 13～17 年
が 16.2%等、入居時期がばらついているのに対し、B 地
区は昭和 41～55 年に 46.8%が集中し、居住年数 20 年以
上の世帯が多い。一方、入居した代が「親の代」や「そ
れ以前の世代」が A 地区では 18.0%を占めている。

前住宅は、「校区内」が A 地区の 40.7%に対し、B 地区
は「その他大阪府内」が 43.4%と高い。また、その住宅
の種類は、両地区とも「民間賃貸等」が最多であるが、
A 地区の方が「持家」の比率が高く、二次取得層が多い。
その際、A 地区は自ら住宅を新築した世帯よりも、新築
や中古の分譲住宅を購入した世帯の比率が高い。

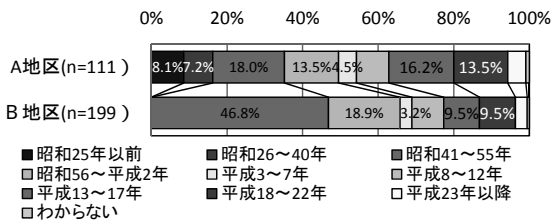


図 12 入居時期

5. 1.3 調査対象者の生活の実態

1) 親子の住まい方 (表 10)

つぎに親や子の居住状況を見ると、別世帯の子がいる
比率は B 地区の方が高く、65.3%を占めている。その子
の居住場所は両地区とも「その他大阪府内」が最多であ
るが、「区内」や「校区内」は A 地区の比率がやや高い。
一方、別居の親は A 地区の方が多く、いる世帯が 46.8%
を占めている。居住場所を見ると、A 地区の方が「校区
内」～「その他市内」の比率が高く、B 地区は「その他
大阪府内」や「他の都道府県・外国」の比率が高い。

表 10 親子の住まい方

調査世帯		A地区	比率	B地区	比率
別世帯の子	いる	54	48.6%	130	65.3%
	いない	52	46.8%	64	32.2%
子の居住場所	同居・隣居	1	1.9%	5	3.8%
	校区内	5	9.3%	5	3.8%
	区内(校区以外)	8	14.8%	16	12.3%
	その他市内	11	20.4%	25	19.2%
	その他大阪府内	18	33.3%	48	36.9%
	他の都道府県	9	16.7%	27	20.8%
別居の親	いる	52	46.8%	79	39.7%
	いない	49	44.1%	115	57.8%
親の居住場所	同じ建物・敷地内	1	1.9%	6	7.6%
	校区内	7	13.5%	6	7.6%
	区内(校区以外)	8	15.4%	11	13.9%
	その他市内	13	25.0%	9	11.4%
	その他大阪府内	14	26.9%	25	31.6%
	他の都道府県・外国	8	15.4%	21	26.6%

2) 近隣・地域 (図 13, 図 14)

近所づきあいの状況をみると、両地区ともほとんどの
世帯が「会えばあいさつする人」がいると回答している
が、その他は B 地区の方が「いる」比率が高い。特に「趣
味や娯楽を一緒に楽しむ人」は A 地区の 21.6%に比べ、
B 地区は 38.7%と高い。また、地域活動に対しても「自
治会役員など」をはじめ、「学校関係」を除き B 地区の参
加率が高い。

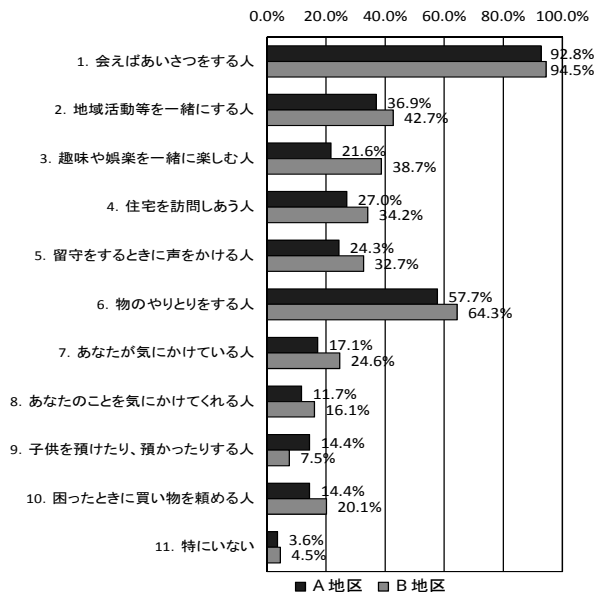


図 13 近所づきあい

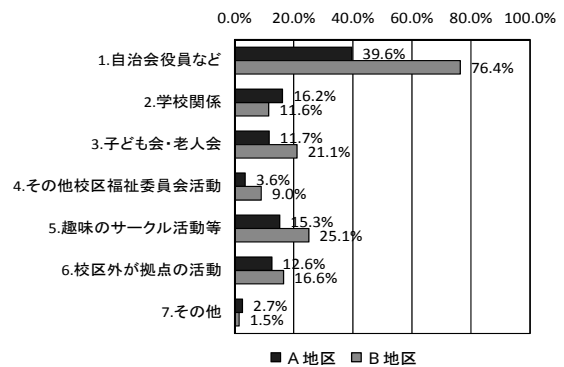


図 14 地域活動

5. 1.4 調査対象者の居留意識・意向

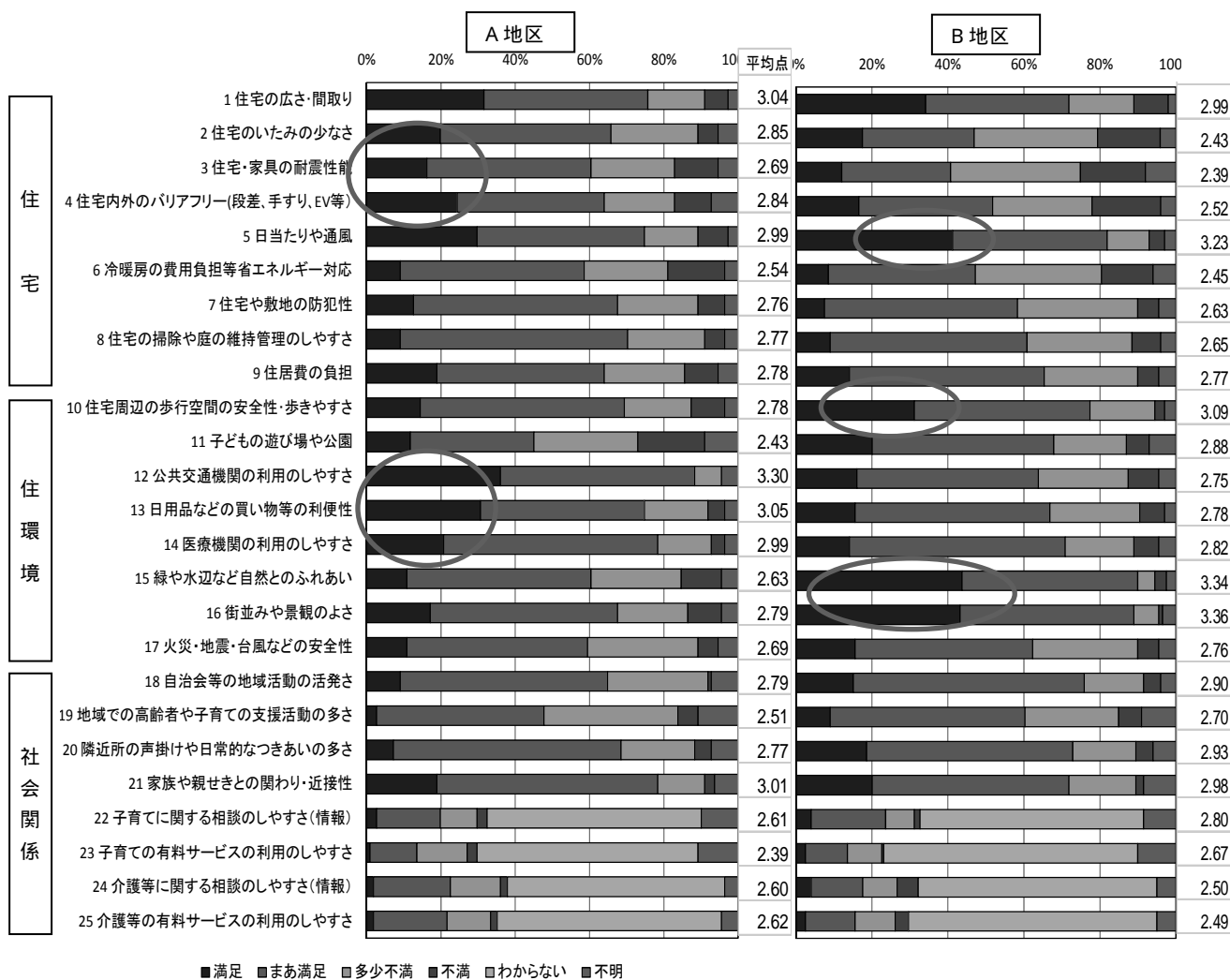
1) 住生活の評価・総合的なくらしやすさ

住宅に関する項目についてみると、「日当たり・通風」を
除き、A 地区の平均点が B 地区を上回っている。B 地区
は「住宅のいたみの少なさ」や「住宅・家具の耐震性能」
の不満(多少不満+不満)が過半を占めている。

つぎに、住環境に関する項目をみると、「公共交通機関
の利用のしやすさ」等の生活利便性への評価の高い A 地
区、「緑や水辺など自然とのふれあい」、「街並みや景観の
よさ」等の屋外空間の快適性等の評価が高い B 地区、と
特徴が明確にわかれている。

社会関係に関する項目をみると、両地区は似た傾向を
示しているが、「家族等との関わり等」「介護等の相談の
しやすさ」は A 地区の方が、「地域活動の活発さ」「地域
での高齢者や子育ての支援活動の多さ」「隣近所の声掛
けや日常的なつきあいの多さ」等は B 地区の方がそれぞ
れ評価は高い(図 15)。

総合的な暮らしやすさについてみると、A 地区の評価
が高く、「暮らしやすい」36.0%、「どちらかといえば暮
らしやすい」55.9%で 90%程度を占めている。これに対
し、B 地区には「どちらかといえば暮らしにくい」や「暮



平均点：「満足」=4点、「まあ満足」=3点、「多少不満」=2点、「不満」=1点に換算。「わからない」「不明」を除いた平均点

図 15 項目別満足度

らしにくい」が合計 12.6%を占め、暮らしにくさを感じている世帯が一定比率ある(図 16)。

ただし、居住地域への愛着についてみると、両地区の間にほとんど差はなく、約 3/4 程度が愛着を感じており、暮らしやすさとは異なる傾向を示している(図 17)。

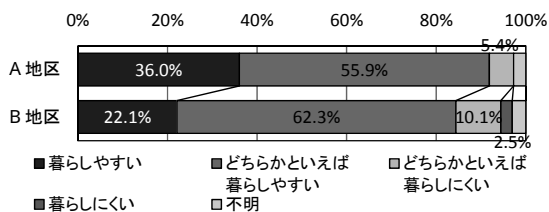


図 16 総合評価(総合的な暮らしやすさ)

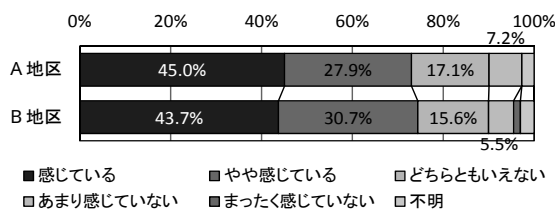


図 17 居住地域への愛着

2) 希望する暮らし方(価値観)(図 18~20)

以上のような評価・満足度には、それぞれの希望する暮らし方(価値観)が反映しているものと思われる。

住環境についてみると、「多少緑が少なくても、便利でにぎやかな地域」がA地区 39.6%に対し、B地区では「多少不便でも、緑の多い静かな地域」が多く、47.2%を占めている。その他、コミュニティや地域の人間関係についてみると、A地区では「どちらともいえない」の比率が最も高いが、B地区はその比率はやや低く、「似たような人たちがいる程度集まって住む地域」や「人と人がざくばらんな関係で、人づきあいの多い地域」が各項目で最も高い比率となっている。B地区の方が住みやすいと思う地域の志向性(価値観)が明確に示されている。

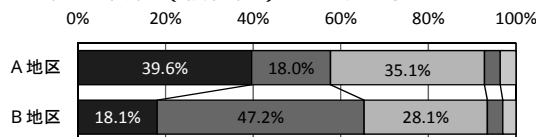


図 18 住みやすいと思う地域(住環境)

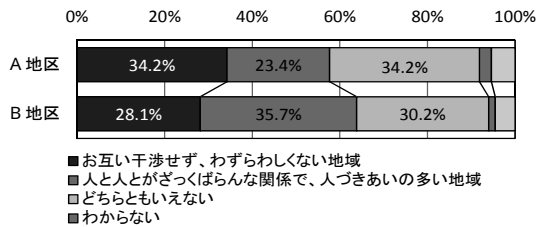


図 19 住みやすいと思う地域(地域の人間関係)

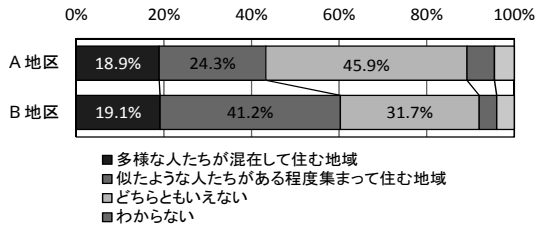


図 20 住みやすいと思う地域(コミュニティ)

3) 定住意向(図 21 ~ 23)

定住意向をみると、持家居住世帯の多いA地区で強く、全体の68.5%を占め、特に考えていないを合わせると合計で8割超となっている。これに対し、B地区では7割超である。住み続けたい理由をみると、いずれも「住宅・住環境に満足」「住み慣れている」が6割以上を占めているが、A地区は「通勤等が便利」が46.1%を占めているのに対し、B地区は「近くに友人・知人がいる」が32.0%を占めている。一方、住み替えたい理由は、A地区「広い住宅」「よい環境」に対し、B地区「生活が便利な場所」「介護が安心な場所」が多く、地区特性を示している。

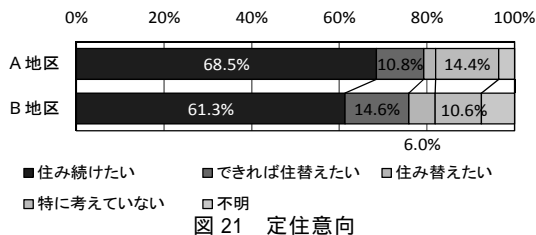


図 21 定住意向

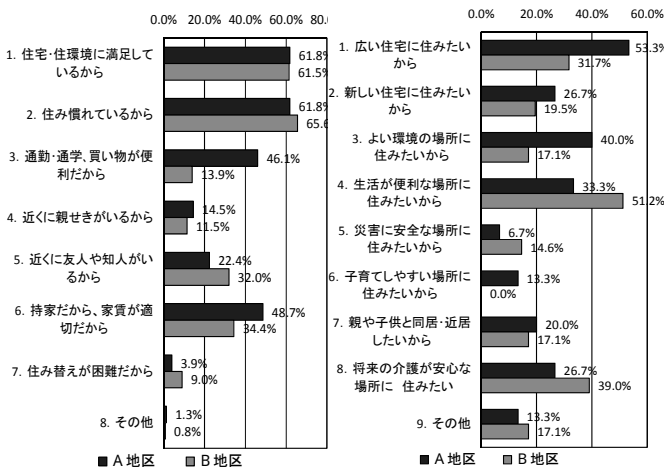


図 22 住み続けたい理由

図 23 住み替えたい理由

4) 居住上の不安

居住上の不安(最も)についてみると、A地区は回答が分散しているが、B地区は「自分や家族の健康の維持」や「病気になる等、身体が弱化した時の生活の支え」等、健康を損なった際の自立生活に対する不安が強い。複数

回答でみると、A地区の回答数が多く、健康に関する項目の他、「生活費等の準備」「ひとり暮らしになったときの生活の支え」「親の介護や看病が必要」等、経済的なこと、家族のこと、自分の老後等、多岐にわたっている。一方、B地区では「階段の昇り降り」や「まちの活力の低下」等も2割超を占めていることが、特徴的である。

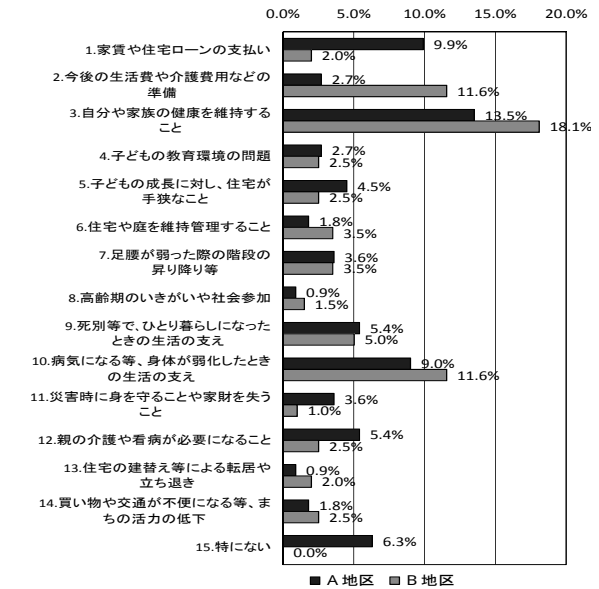


図 24 居住上の不安(最も)

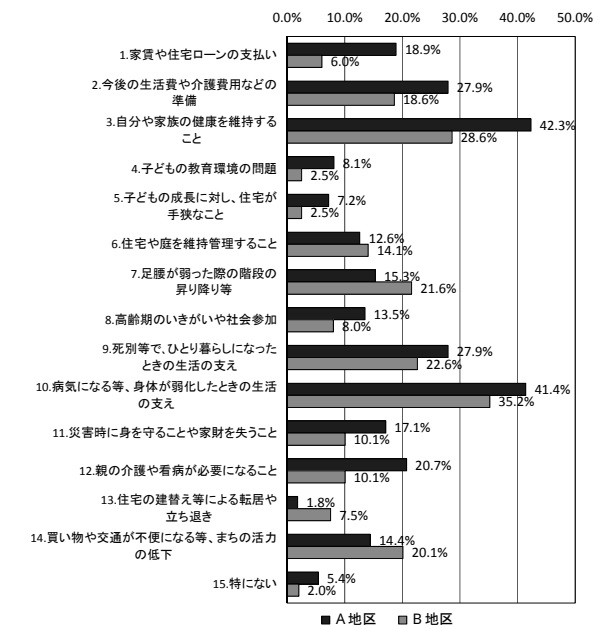


図 25 居住上の不安(複数回答)

5.2 評価構造の分析

1) 住宅・回答者属性と項目別満足度の関係

各評価項目の満足度と総合評価、居住地への愛着(意識)、定住意向(意向)の相関について、カイ二乗検定をもとに分析する。

住宅や回答者の属性に関連性がある項目(p:漸近有意確率<0.05)をみると、A地区よりもB地区の方が関連性のある項目が多く、特に「住宅の所有関係」や「建築時期」が住宅だけでなく、住環境や社会関係の項目にもわり強く関連していることがわかる(表11)。

表 11 項目別住宅・回答者属性の関連性

	属性別 p: 漸近有意確率(両側) p<0.05のみ抽出			
	A地区		B地区	
	住宅・居住実態属性	回答者属性	住宅・居住実態属性	回答者属性
1 住宅の広さ・間取り	床面積:0.016		建築時期別:0.038 住宅所有関係:0.000	
2 住宅のいたみの少なさ	建築時期:0.003 住宅所有関係:0.016		建築時期別:0.000 住宅所有関係:0.000 床面積:0.000	性別:0.032 月収別:0.010
3 住宅・家具の耐震性能	建築時期:0.001	月収別:0.005	建築時期別:0.000 住宅所有関係:0.000 床面積:0.003	性別:0.004
4 住宅内外のバリアフリー(段差、手すり、EV等)	建築時期:0.001 住宅所有関係:0.011	入居時期別:0.034	建築時期別:0.000 住宅所有関係:0.000	月収別:0.043
5 日当たりや通風			住宅所有関係:0.000	
6 冷暖房の費用負担等省エネルギー対応	床面積:0.006		建築時期別:0.000 住宅所有関係:0.000 床面積:0.036	月収別:0.003
7 住宅や敷地の防犯性	床面積:0.048		建築時期別:0.020 住宅所有関係:0.001	
8 住宅の掃除や庭の維持管理のしやすさ			建築時期別:0.044	
9 住居費の負担				月収別:0.006
10 住宅周辺の歩行空間の安全性・歩きやすさ			住宅所有関係:0.015	性別:0.006
11 子どもの遊び場や公園			建築時期別:0.005 建築時期別:0.005 住宅所有関係:0.000	年齢別:0.026
12 公共交通機関の利用のしやすさ	住宅所有関係:0.002	入居時期別:0.042		
13 日用品などの買い物等の利便性		年齢別:0.033 入居時期別:0.010		性別:0.016
14 医療機関の利用のしやすさ				
15 緑や水辺など自然とのふれあい			住宅所有関係:0.007	入居時期別:0.000
16 街並みや景観のよさ			住宅所有関係:0.006	年齢別:0.000 入居時期別:0.000
17 火災・地震・台風などの安全性			住宅所有関係:0.001	
18 自治会等の地域活動の活発さ	住宅所有関係:0.012		住宅所有関係:0.006	年齢別:0.005 入居時期別:0.008
19 地域での高齢者や子育ての支援活動の多さ	住宅所有関係:0.002		住宅所有関係:0.026	年齢別:0.023
20 隣近所の声掛けや日常的なつきあいの多さ			住宅所有関係:0.003	
21 家族や親せきとの関わり・近接性		年齢別:0.002		年齢別:0.004
22 子育てに関する相談のしやすさ(情報)				性別:0.007 入居時期別:0.037
23 子育ての有料サービスの利用のしやすさ			建築時期別:0.000	性別:0.038 年齢別:0.014 入居時期別:0.000
24 介護等に関する相談のしやすさ(情報)	床面積:0.046			
25 介護等の有料サービスの利用のしやすさ				

2) 項目別満足度と総合評価・意識・意向の関係

総合的な暮らしやすさとの関係を見ると、A地区では「住宅の広さ」「日当たりや通風」「省エネルギー対応」「防犯性」「歩行空間の安全性」「買い物等の利便性」「自然とのふれあい」等17項目が関連している。B地区では、「公共交通機関」「家族等との近接性」等を除く計22項目が関連し、各項目の満足度が直接、総合的な暮らしやすさに結びつく傾向がA地区よりも強い。両地区に共通して関連する項目は16項目であり、住宅の広さや省エネ・防犯等の性能や、住環境の安全性・快適性、隣近所のつきあい等が該当している。

居住地域への愛着との関係についてみると、A地区では住環境の利便性よりも、安全性や快適性等に係る8項目に関連が認められるが、B地区では住宅・住環境・社会関係にわたる17項目が関連し、各項目の評価が居住地域への愛着に直結している。

さらに、定住意向との関係を見ると、A地区では、居住地への愛着よりも、関連が強い項目は多く(13項目)、「住宅の広さ」「防犯性」等の住宅、「安全な歩行空間」「買い物等の利便性」「地域活動の活発さ」「家族等との関わり」等の住環境や社会関係に係る項目が該当する。B地区では、居住地域への愛着よりも定住意向と関連のある項目は少ない。B地区の定住意向には暮らしやすさや愛着とは異なる判断があるものと思われる。

表 12 項目別 総合的な暮らしやすさ・居住地域への愛着・定住意向の関連性(網掛けは関連がある項目。濃いp=0.000 薄いp<0.05)

	A地区						B地区																
	総合的な暮らしやすさ			居住地域への愛着			定住意向			総合的な暮らしやすさ			居住地域への愛着			定住意向							
	値	自由度	漸近有意確率(両側)	値	自由度	漸近有意確率(両側)	値	自由度	漸近有意確率(両側)	値	自由度	漸近有意確率(両側)	値	自由度	漸近有意確率(両側)	値	自由度	漸近有意確率(両側)					
	χ^2	df	p	χ^2	df	p	χ^2	df	p	χ^2	df	p	χ^2	df	p	χ^2	df	p					
1 住宅の広さ・間取り	32.809	a	6	.000	24.862	a	9	.003	44.390	a	9	.000	56.009	a	9	.000	25.813a	12	.011	9.232a	6	.161	
2 住宅のいたみの少なさ	9.524a	a	6	.146	9.654a	a	9	.379	14.928	a	9	.093	54.003	a	9	.000	20.352a	12	.061	5.585a	6	.471	
3 住宅・家具の耐震性能	22.858	a	6	.001	9.874a	a	9	.361	9.445a	a	9	.397	42.650	a	9	.000	20.421a	12	.060	18.843	a	6	.004
4 住宅内外のバリアフリー(段差、手すり、EV等)	18.158	a	6	.006	11.688	a	9	.231	6.510a	a	9	.688	29.271	a	9	.001	12.532a	12	.404	6.577a	6	.362	
5 日当たりや通風	16.958	a	6	.009	15.648	a	9	.075	25.841	a	9	.002	55.159	a	9	.000	36.264a	12	.000	18.423	a	6	.005
6 冷暖房の費用負担等省エネルギー対応	33.048	a	6	.000	15.660	a	9	.074	22.542	a	9	.007	48.090	a	9	.000	35.537a	12	.000	16.515	a	6	.011
7 住宅や敷地の防犯性	45.275	a	6	.000	28.966	a	9	.001	36.469	a	9	.000	42.983	a	9	.000	32.632a	12	.001	19.988	a	6	.003
8 住宅の掃除や庭の維持管理のしやすさ	26.125	a	6	.000	12.643	a	9	.170	8.932a	a	9	.444	21.815	a	9	.009	25.170a	12	.014	14.899	a	6	.021
9 住居費の負担	8.999a	a	6	.174	14.294	a	9	.112	25.294	a	9	.003	21.338	a	9	.011	12.297a	12	.422	19.421	a	6	.004
10 住宅周辺の歩行空間の安全性・歩きやすさ	31.751	a	6	.000	38.067	a	9	.000	21.885	a	9	.009	54.562	a	9	.000	40.043a	12	.000	19.288	a	6	.004
11 子どもの遊び場や公園	23.806	a	6	.001	16.303	a	9	.061	14.231	a	9	.114	31.857	a	9	.000	38.188a	12	.000	24.916	a	6	.000
12 公共交通機関の利用のしやすさ	5.632a	a	4	.228	2.391a	a	6	.880	19.259	a	6	.004	16.661	a	9	.054	13.984a	12	.302	10.735	a	6	.097
13 日用品などの買い物等の利便性	30.902	a	6	.000	13.577	a	9	.138	21.375	a	9	.011	42.753	a	9	.000	44.682a	12	.000	18.760	a	6	.005
14 医療機関の利用のしやすさ	14.087	a	6	.029	19.549	a	9	.021	18.931	a	9	.026	45.920	a	9	.000	43.629a	12	.000	25.903	a	6	.000
15 緑や水辺など自然とのふれあい	31.014	a	6	.000	18.351	a	9	.031	21.401	a	9	.011	59.037	a	9	.000	83.156a	12	.000	32.587	a	6	.000
16 街並みや景観のよさ	24.754	a	6	.000	37.489	a	9	.000	24.355	a	9	.004	56.392	a	9	.000	64.961a	12	.000	26.891	a	6	.000
17 火災・地震・台風などの安全性	24.505	a	6	.000	22.645	a	9	.007	6.586a	a	9	.680	34.444	a	9	.000	37.827a	12	.000	12.688	a	6	.048
18 自治会等の地域活動の活発さ	12.129	a	6	.059	15.440	a	9	.080	19.599	a	9	.021	58.854	a	9	.000	62.351a	12	.000	11.169	a	6	.083
19 地域での高齢者や子育ての支援活動の多さ	11.364	a	6	.078	9.890a	a	9	.359	10.556	a	9	.307	33.253	a	9	.000	31.804a	12	.001	11.917	a	6	.064
20 隣近所の声掛けや日常的なつきあいの多さ	18.103	a	6	.006	8.813a	a	9	.455	16.661	a	9	.054	33.983	a	9	.000	46.943a	12	.000	19.975	a	6	.003
21 家族や親せきとの関わり・近接性	14.017	a	6	.029	14.847	a	9	.095	18.730	a	9	.028	15.339	a	9	.082	12.086a	12	.439	5.337a	6	.501	
22 子育てに関する相談のしやすさ(情報)	10.983	a	6	.089	19.836	a	9	.019	9.882a	a	6	.130	23.075	a	9	.006	26.182a	12	.010	2.471a	6	.872	
23 子育ての有料サービスの利用のしやすさ	4.614a	a	6	.594	9.669a	a	9	.378	2.073a	a	6	.913	50.260	a	9	.000	11.954a	9	.216	1.127a	4	.890	
24 介護等に関する相談のしやすさ(情報)	14.009	a	6	.030	7.439a	a	9	.592	2.725a	a	6	.843	17.178	a	9	.046	26.917a	12	.008	9.887a	6	.129	
25 介護等の有料サービスの利用のしやすさ	11.748	a	6	.068	9.368a	a	9	.404	3.166a	a	6	.788	15.293	a	9	.083	11.933a	12	.451	4.876a	6	.560	

3) 価値観と評価の関係 (図 26, 図 27)

つぎに、住みやすいと思う住環境に対する価値観(利便性重視か・自然重視か)と実際の評価の関係をみる。

「公共交通機関の利用のしやすさ」についてみると、鉄道が2路線3駅利用できる利便性の高いA地区では、「便利でにぎやかな地域」を重視する人の満足度がやや高いが、郊外ニュータウンのB地区では、「緑の多い静かな地域」を重視するの方がやや評価が高い(図 26)。「緑や水辺などの自然とのふれあい」についてみると、A地区では価値観の違いによる評価の差は明確でないが、B地区では、価値観と評価の関係が合致し、「緑の多い静かな地域」を重視するの方が満足度も高い。

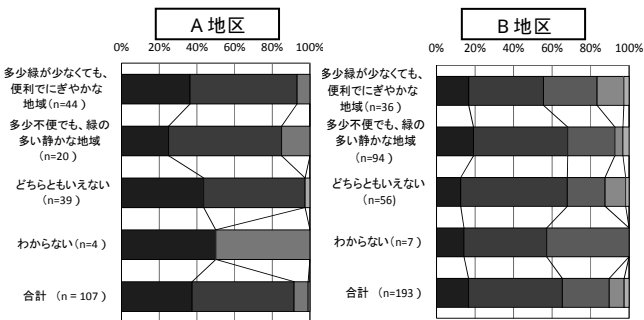


図 26 住みやすいと思う住環境と「公共交通機関の利便性」満足度

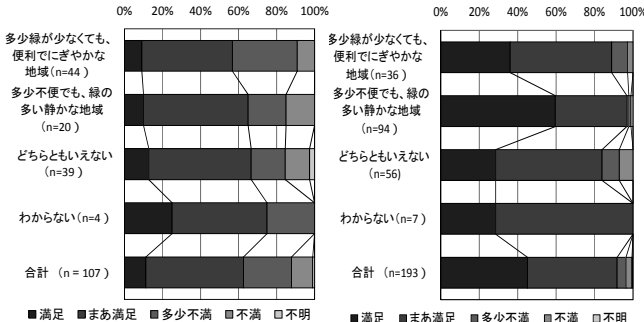


図 27 住みやすいと思う住環境と「自然とのふれあい」満足度

すなわち、地区によって住みやすいと考える条件(価値観)は異なっているが、それぞれの価値観に実態が伴っている場合(A地区の公共交通機関の利用しやすさ、B地区の自然とのふれあい)に、その価値観を持つ人が高い評価をすることを示している。

5.3 インタビュー調査

各地区のインタビュー調査の結果のうち、実態や項目別満足度との関連、総合的な評価(暮らしやすさ)への影響等について分析を行う。

1) A地区

総合評価別に回答者の属性との関係を見ると、「暮らしやすい」と回答した人たちは、高齢者・持家居住が多く、項目別満足度の平均値も住宅、住環境、社会関係のすべての領域で高く、総合評価に結びついている。また、長年居住している人が多く、「居住地への愛着あり」や「定住意向あり」等が顕著で、「居住不安」を訴えない人もい

る。一方、「どちらかといえば暮らしにくい」等、満足度の低い人を見ると、持家であるものの、入居時期が最近(出身地であっても最近再入居)の人が多く、12, 18, 19番の事例のように、仕事の関係や親の世話等の理由で入居した人の中には、前住地との比較から、特に「住環境」「社会関係」に係る項目の評価が低い。例えば、「以前住んでいた町に比べると、街の中に緑がないことが不満(12番)」「公園は前住地の方がよかった(18番)」「以前住んでいた町に比べ、景観に対する意識が低く、悪い(7番)」等、住環境に対する不満が強く、総合評価の低さにつながっている。

2) B地区

総合評価別に回答者の属性との関係を見ると、「暮らしやすい」と回答した人たちは、高齢者と子育て世代が半々、ほとんどが持家戸建て居住、住宅の建築時期2000年以降が半数を占めている。満足度平均3.5点以上の項目が住宅、住環境、社会関係にまんべんなく分布しており総合評価に結びついている。居住年数に関わらず、「居住地への愛着」や「定住意向」等が強いが、その理由としては居住に対する価値観が実態と合致している点にあると思われる。また、これに対し、「暮らしにくい」等と回答している人は、近年、子どもとの同居のために来住した人、公的住宅に入居した人となっており、居住地への愛着、定住意向ともに弱い。また、建築後40年経過した未改修の公的住宅に居住している人は「そもそも住宅が狭い(17, 18番)」「すき間風や上階の騒音がひどい(8, 11, 17, 18番)」「バリアフリーでないこと(8, 11, 17番)」等の住宅に対する不満に加え「バスが不便で徒歩で買い物に行くことができる店が少ない(18番)」等、住環境の評価も低い。さらに、総合評価で「暮らしにくい」と回答した人は住環境、社会関係に関する評価も低い。

3) ライフステージ別特徴

高齢者の場合、A地区では「近所と干渉しあわない、ほどよい距離(3, 11番)」「近所づきあいがあっさりしている(10番)」「長年住んでいるので人間関係ができていく(6, 14, 16番)」等の近隣関係が暮らしやすさのプラス要因として評価されている。一方、B地区では、「長年住み慣れて友人・知人が多い(1, 9, 11番)」等が評価されている反面、「近所の人たちも高齢化しており、助け合いが続くかどうか不安(3番)」「近所の店舗がなくなるのが不安(3, 4, 5, 8, 11番)」等、自分だけでなく周辺環境の将来の変化も不安材料となっている。

子育て世代についてみると、A地区では通学路の安全性や子どもの遊び場の不足等、住環境への不満がある。ただし、「近くの親に子育てを手伝ってもらっている(17番)」「人と人との関わりがよい(9番)」等人的資源を享

A 地区

表 13 インタビュー調査対象者と「暮らしやすさ」等

総合評価 (暮らしやすさ)	属性(回答者・世帯)				属性(住宅)				意識・価値観・意向				項目別満足度平均(不明等除く)						
	番号	回答者年齢	性別	世帯構成	入居時期	住宅所有関係	建て方	間取り	建築時期	居住地への愛着	定住意向	価値観:住環境	価値観:コミュニティ	価値観:人間関係	総合的な評価 (暮らしやすさ)	全体(25項目)	住宅(9項目)	住環境(8項目)	社会関係(8項目)
暮らしやすい	1	84	女	母子	1948	市営	共同	3室	1988	1	1	1	2	1	⇒駅から近く、とても便利。まわりの環境もよいので変わることができない。今後の居住不安は、(自分が死んで)息子(65歳)がひとり暮らしになったときのこと。	3.32	3.56	3.00	3.40
	2	80~	男	夫婦	1974	持家	共同	5室	1973	1	1	2	1	3	⇒交通の利便性や各種主要機関がすべて近くにあることや、公園が近いことから立地に満足している。今後の居住不安は健康悪化の際のこと。	3.74	3.89	3.75	3.00
	3	80~	男	夫婦	1973	持家	戸建て	7室	1973	1	1	1	1	2	⇒愛着がある。閑静で緑が多く、近所との距離感(干渉しあわない)がよいこと。居住不安は特にない。	3.10	3.00	3.13	3.25
	4	71	女	単身	2005	持家	共同	4室	2005	1	1	2	2	1	⇒賃貸住宅と違い、似たような人がある程度集まっている点。全体的な居住環境に満足している。居住不安は自分や家族の健康。	3.27	3.78	2.86	3.00
	5	70~74	男	夫婦	1963	持家	戸建て	6室	2000	1	1	1	1	2	⇒居住環境を気に入っている。公害も減った。居住不安はあまりない。	3.40	3.67	3.50	3.00
	6	70	男	夫婦	1950	持家	戸建て	9室	1989	1	4	4	1	1	⇒交通の便がいいことや、長年住んでいることからそれなりの近所づきあいもあるので気を使わずに生活できることがよい。将来の居住不安はない。	3.05	3.33	3.13	2.25
	7	65~69	男	夫婦	生まれ 時(2003)	持家	戸建て	8室	1994	2	1	3	3	2	⇒住環境の静かさや近隣がいい人たちが多くに満足。定住したい。居住不安は健康、ひとり暮らし等と地域活力の低下。	2.95	3.22	2.75	2.75
	8	60歳代	女	夫婦	1994	持家	戸建て	5室	1994	1	1	1	1	1	⇒飼いかを通じて知り合った友人が近所にて、何かあったら助けてくれるので暮らしやすい。今後の居住不安は健康を維持すること。	2.57	1.89	2.88	3.50
	9	40歳代	女	夫婦 +子	2005	持家	共同		2005	1	1	1	2	3	⇒人と人との関わりがよいことが暮らしやすさの最大の要因。また、住環境やコミュニティ、人間関係等「住みやすい地域」と思っている条件にはほぼ一致している。	2.83	3.00	2.75	2.67
どちらかといえば暮らしやすい	10	70~74	男	夫婦	1989 (2003)	持家	戸建て	5室	1995	2	1	1	2	1	⇒近所づきあいがあざりしているのがよい。住み慣れており近くに息子夫婦もいる。将来の居住不安は健康。ヘルパーなどのお世話にたたくない。	2.55	2.88	2.25	2.50
	11	66	男	夫婦 +子	1967	持家	戸建て		1993	2	1	1	3	1	⇒近所と程よい距離感が保たれていることがよい。居住不安はローンの支払い等、経済的なことや健康。	3.12	3.00	3.38	3.00
	12	64	男	夫婦	生まれ 時(1997)	持家	戸建て	5室	1994	1	1	3	3	3	⇒もともと転勤族。15年前に両親と同居するために住宅を建替え。以前の街のイメージと大きく変わったことがやや不満であるが、総合的な評価や定住意向には影響していない。	2.40	2.88	2.00	2.25
	13	60~64	男	夫婦 +子+孫	1989	持家	共同	4室	1988	3	3	3	3	3	⇒交通・医療・公共機関の利用は便利で、近く(地区外)に大きな公園もある。居住不安は同居する孫の外出環境が危険なこと。自然の中で遊ばない。	2.00	1.67	2.00	2.38
	14	60~64	男	夫婦	2005	民営 借家	共同	4室	1966 ~80	1	1	3	1	2	⇒長年住んでいるので、地域のことをよく知っており、人間関係もできているので暮らしやすい。定住したい。居住不安は家賃の支払いなどの経済的なこと、ひとり暮らしになったときの生活の支え。	3.42	3.11	3.50	3.71
	15	63	女	単身	1988	市営	共同	3室	1988	1	1	3	3	3	⇒交通の便がよく、友人もあり、暮らしやすいが、公園が少なく、持病には環境が良くない。将来の居住不安は地方の大学に通っている子どもが戻らず、海外に住むかもしれないこと。	2.29	2.67	2.00	2.00
	16	50~54	男	夫婦 +子+叔母	1965	持家	戸建て	7室	1996 ~00	1	1	1	1	2	⇒住宅・住環境に満足し、友人知人も多く、通勤・通学も便利。居住不安は、親に介護が必要となったときのこと、まちの活力の低下や治安の悪化等。	2.72	2.56	2.75	2.88
	17	30歳代	女	夫婦 +子	生まれ 時(2010)	持家	戸建て	5室	2010	2	1	3	4	3	⇒夫の実家に近く、子育てを助けてもらっている。居住不安は、子どもが成長した時の部屋割りや教育環境等。	2.73	2.44	2.88	3.00
	18	60~64	男	夫婦 +親	生まれ 時(2010)	持家	戸建て・ 店舗併	5室	1965	4	2	3	2	2	⇒戦前から家業を営んでいた家だったので、退職後に関東から戻った。前住地に比べて、暮らしにいいと思うことがいくつかある。今後の居住不安は子どもが遠くに住んでいること。	2.24	2.56	1.88	2.25
19	40~44	男	夫婦 +子	2006	持家	共同	4室	1988	2	4	2	2	2	⇒3人目の子どもが生まれる予定だが、子どもがのびのび遊ぶことができる場所がなく、子育てには適していない。現在は職住近接だが、転居を予定している。	2.55	2.56	2.43	2.67	
平均															2.85	2.93	2.8	2.84	

B 地区

総合評価 (暮らしやすさ)	属性(回答者・世帯)				属性(住宅)				意識・価値観・意向				項目別満足度平均(不明等除く)						
	番号	回答者年齢	性別	世帯構成	入居時期	住宅所有関係	建て方	間取り	建築時期	居住地への愛着	定住意向	価値観:住環境	価値観:コミュニティ	価値観:人間関係	総合的な評価 (暮らしやすさ)	全体(25項目)	住宅(9項目)	住環境(8項目)	社会関係(8項目)
暮らしやすい	1	80	男	単身	1974	持家	戸建て	8室	1974	1	1	1	2	2	⇒住宅や住環境に満足しており、近所に友人・知人も多く、今後の居住不安は、思い通りの死に方ができるかどうか。	3.74	3.67	3.88	3.67
	2	70歳代	女	夫婦	1974	持家	戸建て	6室	1974	1	3	3	2	2	⇒これまで長年住んできたため生活はしやすいが、住宅の広さや交通の便を考えると、高齢者には住みづらい。将来の居住不安は、ひとり暮らしになった場合の生活で、出身地に帰るかどうか。近所に高齢者が共同で居住する住宅があればいい。	3.50	3.22	3.75	3.67
	3	65	女	三世 代	1980	持家	戸建て	8室	2009	1	1	3	2	2	⇒長年住み慣れ、民生委員としても活動している。住宅・住環境にも満足している。将来の居住不安は、体が弱って、買い物に行けなくなること。同時に頼りにしている近所の人たちも高齢化していることが不安。店も減っている。	3.60	4.00	3.83	3.13
	4	60~64	男	夫婦 +子	1997	持家	戸建て	7室	1997	1	1	2	1	1	⇒交通が不便でも自然がある方がよい。住み慣れており、住宅・住環境に満足。将来の居住不安は、ひとり暮らしになったときの生活。近隣センターのスーパーがなくなるのは深刻な問題。	2.76	2.56	3.00	2.75
	5	40歳代	女	夫婦 +子	2000	持家	戸建て	4室	2000	1	1	2	2	2	⇒緑が多く、静かなところが好きなので暮らしやすい。子どもの頃から住んでいる地区なので愛着もある。住宅も好みに通りに新築し、近くに親も住んでいるので住み続けたい。将来の居住不安は、自分が高齢になったときの住宅の階段と車を運転できなくなった時の買い物の問題等。	3.45	3.36	3.38	3.40
	6	30歳代	女	夫婦 +子	2007	持家	戸建て	5室	2007	1	1	2	2	3	⇒緑が多く、住環境がよく、車も安全で子育てがしやすい環境。地域活動も活発で、みんな親切。人間関係もよさうい。道が広いので車が通ったり、混雑することもないのがよい。親と同居が必要となった場合がやや不安。	3.61	3.67	3.25	4.00
	7	30歳代	女	夫婦 +子	2010	民営 借家	戸建て	6室	1980	1	1	2	1	1	⇒穏やかな環境で、出身校がユータウン内にあり、愛着もある。子育てするにはよい環境。ただ、買い物は不便。将来の居住不安は、親の介護が必要となった場合、賃貸なので家賃の支払いや立ち退き、庭の管理等。	3.17	2.78	3.13	3.83
どちらかといえば暮らしやすい	8	70~74	男	夫婦	1975	府営 住宅	共同	2室	1972	1	1	2	3	3	⇒長年住み慣れている。緑が多く線道や街並みがいいこと、少しがまんすれば交通面はどうにでもなる。愛着もあり、終の住処だと思っている。将来の居住不安は、耐震改修のための転居、体が弱くなること、近くのスーパーがつぶれること。	2.76	2.56	2.88	3.00
	9	70~74	女	単身	1971	府営 住宅	共同	3室	1971	2	1	1	1	1	⇒昔から知っている人が多くいることが暮らしやすさの理由。ただ、賑やかなところにも住んでみたい気がする。将来の居住不安は、家賃の支払いや車を運転できなくなった時のこと。外出はほとんど自家用車で行っている。	2.71	2.56	2.75	3.00
	10	65~69	男	夫婦	1984	持家	長屋 建て	5室	1984	1	1	2	1	1	⇒住宅・住環境に満足している。外に小さな畑を借りて有機野菜を栽培している。子供も近くに住んでいる。将来の居住不安は、身体が弱化した時の生活の支え。	3.52	3.67	3.50	3.25
	11	65~69	女	単身	1972	府営 住宅	共同	3室	1972	1	1	2	1	1	⇒長年住んでいるので、知り合いが多い。老人会にも参加している。引っ越しは面倒。建物が低く、広々としたまちなのでよい。将来の居住不安は、家賃支払いや近隣センターの店舗がなくなること。	2.33	2.11	2.38	2.75
	12	50歳代	女	夫婦	1989	持家	戸建て	6室	1989	2	1	3	2	1	⇒住み慣れており、持ち家なので、住み続けたい。将来の居住不安は特にない。	3.14	3.44	3.00	2.75
	13	40歳代	女	三世 代 子ども のち(2007)	持家	戸建て	8室	2007	4	2	4	2	1	2	⇒住んでいる人がある程度自分と同じ状況であること。自家用車があれば道が整備されているのでどこでも行きやすいことが理由。夫の親と同居するために転居したため、地域への愛着はない。将来の居住不安は、子どもの教育環境の問題。	2.41	3.22	1.75	2.00
14	40歳代	女	夫婦 +子	2000	持家	戸建て	8室	2000	1	1	3	2	2	⇒人とのつながりがあるので暮らしやすい。ただ、子どもの通学など、交通の便が悪いことは不満。将来の居住不安は、今後の生活費や住宅ローン等の支払い、足腰が弱った際の階段の昇降等。	3.24	3.00	3.00	3.75	
15	40歳代	女	夫婦 +子	1997	持家	戸建て	7室	1997	2	1	2	2	2	⇒子育てのしやすさが暮らしやすさの一番の要因。線道の治安があればもっとよい。地域の人間関係がぎすぎすしていないところがよい。将来の居住不安というほどではないが、子どもの成長に合わせてリフォームを検討しなければならないこと。	3.04	3.00	2.88	3.29	
暮らしにくい	16	73	男	三世 代	2004	持家	戸建て	6室	2004	4	3	1	1	2	⇒定期間近に子どもと同居するために、奈良県から転居してきたため、近隣関係のハードルが高い。	2.48	2.56	2.50	2.25
	17	70~74	男	夫婦	2006	府営 住宅	共同	2室	1972	5	3	2	1	3	⇒入居以来、自治会役員をしているが、高齢化が進みやめられない。近々、子どもの近くに転居する予定である。エレベーターが止まる低い階がいい。将来の居住不安は災害時の安全が保てるかどうか。	1.83	1.11	2.38	2.17
	18	60歳代	女	夫婦	2008	公社 賃貸	共同	3室	1972	3	2	3	2	2	⇒前住宅が一戸建て持家であったため、住宅が狭く、遮音・断熱性能が低いことが不満。交通の利便性も低い。将来の居住不安は、ひとり暮らしになったら家賃が払えなくなること。子供は近くにいいが、美家のある宮崎県に帰りたい。	2.09	2.11	2.00	2.20
平均															2.97	2.93	2.94	3.10	

居住地への愛着 1: 感じている 2: やや感じている 3: どちらでもない 4: あまり感じていない 5: まったく感じていない

定住意向 1: 住み続けたい 2: できれば住替えたい 3: 住み替えたい 4: 特に考えていない

価値観: 住環境 1: 多少緑が少なくても便利でにぎやかな地域 2: 多少不便でも緑の多い静かな地域 3: どちらともいえない 4: わからない

価値観: コミュニティ 1: お互い干渉せずわずらわしくない地域 2: 人と人がざっくばらんな関係でつきあいの多い地域 3: 同上 4: 同上

価値観: 人間関係 1: 多様な人たちが混在して住む地域 2: 似たような人たちがいる程度集まって住む地域 3: 同上 4: 同上

項目別満足度:
平均 3.5 以上
平均 3.0 以上

受しているケースは「社会関係」への評価が高い。一方、B地区の子育て世代は、住環境に対して「多少不便でも緑の多い静かな地域」を重視する傾向があり、価値観と実態が適合していることで満足度が高まっている。「地域活動が活発でみんな親切(6番)」「子育てするには良い環境(7番)」「人とのつながりがあるので暮らしやすい(14番)」等を評価している人は「社会関係」全般への評価も高い。

6. おわりに

1) 住生活の豊かさを示す住生活指標

生活の豊かさに係る既往研究・事例においては、客観的な指標に変換しうる個人の主観(満足度)を示す指標を抽出した。既往統計調査の分析では項目別満足度と総合評価の関係の要因となる定性的な実態(住生活資源の一部)についてはアンケート調査による把握が困難であることを明らかにした。

さらに、2地区でのケーススタディの結果、一般市街地であるA地区と計画開発市街地B地区に共通して有効な評価指標と、地区の「住生活資源」によって異なる指標の存在や両者の評価構造の違いについて考察を行った。

両地区に共通の「住生活指標」としては、住宅の広さや省エネ・防犯等の基本性能に係る指標や、住環境の安全性・快適性に係る指標、隣近所のつきあいに係る指標が有効であると思われる。

さらに、一般市街地A地区についてみると、住生活全般への満足度の高さの要因と考えられる「住生活資源」と直接的な関連性のある指標は限られている。具体的には、住宅の基本性能(広さ、日当たり・通風、省エネルギー、耐震性、防犯性等)や、利便性の高い住環境(買い物・医療機関等)等の既存の指標が、総合評価(暮らしやすさ)に大きな影響を及ぼしている。住宅の基本性能については、B地区でも関連が認められることから、基本的な住生活指標として有効であるものと思われる。しかし、その他はハードに関わる指標であっても、主観に基づく個別の判断基準が存在している。インタビュー調査によれば、例えば住環境の利便性の評価は、「近接性(距離)」よりも、施設や空間の質や「選択可能性」が大きく影響しているように、1つの指標に対する回答者の評価基準もまちまちで、これらを一つの指標で客観的に示すことは難しい。また、地域活動の活発さや地域での支援活動、子育ての相談のしやすさ等の社会関係については、想定したほど総合評価に大きな影響を及ぼしていなかった。このうち唯一、家族との関わりや近接性については、総合評価との関連性がみられた。交通利便性の高い一般市街地は、時間距離から見た「近居」エリアが広いこと、世代を超えた住み継ぎが行われていること等がその背景にあると思われる。そうした可能性を示す

指標を検討していくことが必要である。

2) 住生活の豊かさ指標設定の課題

一般市街地A地区では、住宅・住環境・社会関係等の住生活の実態 項目別評価(満足度) 総合評価(暮らしやすさ)の関係性が計画開発市街地に比べ直接的でなく、別の要因が影響して、総合評価に至っていることが明らかになった。そしてその別の要因とは、入居の経緯や居住歴(前住宅との比較による評価)、居住期間(「慣れ」「あきらめ」意識)、価値観(住みやすいと思う住環境の条件等)、ライフステージ(高齢者や子育て世代)等がある。また、「居住地への愛着」や「定住意向」等の意識・意向の介在・反映も地区によって異なっており、「暮らしやすさ」の指標としては無視できない要素である。

こうしたことから、住生活の豊かさという個人の主観が大きく関わる性能を的確に示していくためには、地区固有の住生活資源だけでなく、居住の経緯や居住に対する価値観等の属人的な要素を組み込んでいくことが望ましいと思われる。

本研究では調査手法の限界から、上記のような視点からの「住生活指標」を統計的に示すことはできなかったが、今後、評価構造全体を把握しうる調査手法を検討しつつ、住生活の豊かさの計測に有効な指標を精査していくことが必要であると考えられる。

<参考文献>

- 1) 経済企画庁国民生活局編：新国民生活指標，1999.7
- 2) 内閣府経済社会総合研究所：幸福度に関する研究会報告 - 幸福度指標試案 - ，2011.12
- 3) 横浜市政策局：少子高齢化社会における大都市コミュニティの暮らしやすさに関する調査研究，調査季報，Vol.170，2012.3
- 4) 荒川区総務企画部秘書課：第34回荒川区世論調査報告書，2010.2
- 5) 内閣府国民生活局：平成14年度ソーシャルキャピタル：豊かな人間関係と市民活動の好循環を求めて，2003.6，<https://www.npo-homepage.go.jp/data/report9.html> 他
- 6) 住宅新指標研究会：住宅事情をどうみるか，ドメス出版，1989
- 7) 野口定久：地域福祉論，ミネルヴァ書房，2008.3

<研究協力者>

山田 理絵子 大阪市立大学都市研究プラザ研究補佐(当時)
富永 哲雄 大阪市立大学文学研究科後期博士課程
宮崎 崇文 大阪市立大学生活科学研究科後期博士課程
石川 啓介 大阪市立大学生活科学研究科前期博士課程

<謝辞>

調査にご協力いただいたA・B両地区の自治連合会及び、お住いの皆様に厚く御礼申し上げます。