【土木計画学研究・講演集　No.22(2)　1999年10月】

# 都市開発地区の生活環境評価に関する研究

Study on Evaluation of Living Environment in Urban Development Area

鈴木啓介*、宮下清栄**、高橋賢一***

by Keisuke Suzuki, Kiyoe Miyashita ,Kenichi Takahashi

## 1．はじめに

昭和 30 年代後半より都市開発事業として実施された大規模な住宅地開発は施行後 30 年以上を経過し、市街地として熟成している。

生活環境は都市基盤施設、敷地面積、人口、都市計画の有無等の物理的指標により決定されるが、これらに対する住民の意識を把握することが必要であり、より快適な生活環境を創造していくためには、住民意識と都市開発事業での制御可能な設計要因としての居住環境要素との対応を定量化し、今後の開発事業の諸計画策定に反映していく必要がある。

また、都市開発地区は、周辺地域に比べ都市基盤施設が整備されたことにより入居時の住民の満足度は高いものと思われるが、その後、より高質の要素を求めることとなると考えられる。このような住民の満足度の過程と市街化熟成の関連性を明らかにすることが最終目的であるが、本論文では市民意識調査を実施し、①居住者の生活活動の実態把握と②居住者の生活満足度及び③入居当時と比較した満足度の変化等を把握することを目的とする。

## 2．調査の概要

首都圏近郊において大規模な住宅地開発の行われた８地区（松戸市常盤平、日野市多摩平、川崎市麻生区百合ヶ丘、船橋市北習志野、東久留米市滝山、横浜市磯子区洋光台、川越市・鶴ヶ島市）を対象にアンケート調査を実施した。調査項目は基本属性、住宅属性、入居当時の状況、永住意向、生活環境評価項目及び総合満足度と満足度変化、近隣コミュニティとし、対象者は戸建て住宅地に居住している世帯主としたが、個人別に評価が異なると思われる項目は配偶者や同居の高齢者も対象とした。生活環境評価項目の概要を表－１に示す。

調査項目としては生活環境評価項目を利便施設・サービス関連１０項目、安全安心関連３項目、自然環境・景観関連５項目、文化交流関連２項目の２０項目を設定し、現在の満足度と入居当時と比較した満足度変化を評価していただいた。

表―１　生活環境評価項目の概要

| 調査対象 | 都市開発地区内の戸建て住宅の居住世帯 | |
|---|---|---|
| 調査項目 | 利便・サービス | ①飲食店②趣味施設<br>③スポーツ施設④娯楽施設<br>⑤教養・文化施設⑥病院<br>⑦保育施設⑧福祉施設<br>⑨介護サービス⑩バス利用 |
| | 安心安全 | ①交通施設②防犯③風紀 |
| | 自然環境・景観 | ①公園②みどり③散歩道<br>④景観⑤美化 |
| | 文化交流 | ①行事・シンボル②集会所 |
| | 総合満足度・変化 | |

また、対象地区の区画整理事業期間を表－２に示す。川越鶴ヶ島を除き、昭和 30～40 年代に施行されている地区である。

表－２　対象地区の区画整理実施期間

| | 常盤平 | 多摩平 | 百合ヶ丘 | 北習志野 |
|---|---|---|---|---|
| 事業期間 | S31-37 | S31-40 | S32-36 | S39-42 |
| | 滝山 | 洋光台 | 川越鶴ヶ島 | |
| 事業期間 | S41-44 | S41-48 | S51-61 | |

## 3．アンケート調査結果

調査実施期間　1999 年２月上旬～３月上旬

調査方法　訪問留め置き・郵送回収

配布回収数　配布枚数は 3000 部とし、各対象地区の戸建て住宅数より按分した。世帯に対するアンケー

キーワード：生活環境、意識調査、都市熟成

*　学生会員　法政大学大学院工学研究科

**　正会員　工修　法政大学工学部土木工学科

****　正会員　工博　法政大学工学部土木工学科

小金井市梶野町 3-7-2　TEL　042-387-6285

FAX　042-387-6124　E-mail miyasita@k.hosei.ac.jp

トの回収数は 711 部で回収率は 23.7%である。個人アンケートの回収数は 1361 部で地区別割合を表－3に示す。

表－3　個人アンケート回収数

| | 常盤平 | 多摩平 | 百合ヶ丘 | 北習志野 |
|---|---|---|---|---|
| 回収者数 | 187 | 175 | 153 | 289 |
| 割合（%） | 13.7 | 12.9 | 11.2 | 21.2 |
| | 滝山 | 洋光台 | 川越鶴ヶ島 | 合計 |
| 回収者数 | 185 | 195 | 177 | 1361 |
| 割合（%） | 13.6 | 14.3 | 13.0 | 100.0 |

回答者の平均年齢は 62.6 歳で、家族を含めた年齢構成では、最頻値は 60 歳で、65 歳以上の割合が 31%とかなり高齢化している。また、平均居住年数 23.8 年である。敷地面積は平均 266.8 ㎡とかなり広い。

表―4　アンケート回答者の属性概要

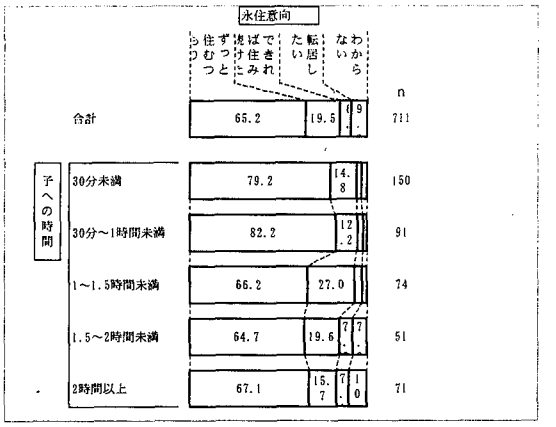
| | 常盤平 | 多摩平 | 百合ヶ丘 | 北習志野 |
|---|---|---|---|---|
| 平均年齢 | 63.5 歳 | 64.6 歳 | 65.2 歳 | 63.5 歳 |
| 平均居住年数 | 27.7 年 | 28.3 年 | 27.0 年 | 24.4 年 |
| | 滝山 | 洋光台 | 川越鶴ヶ島 | 全体 |
| 平均年齢 | 64.6 歳 | 61.5 歳 | 55.0 歳 | 62.6 歳 |
| 平均居住年数 | 24.7 年 | 21.3 年 | 12.8 年 | 23.8 年 |

さらに、家族構成の変化を入居当時は核家族（夫婦と子供）の変化で考察すると、現在は単身 5.2%、夫婦のみ 37.4%と子供が独立して４割が家族成熟期を迎えている。一方、世帯主が変化している割合も多いと推察されるが、二・三世代同居が１割程度ある。

表－5　家族構成の変化

| | | 現在の家族構成 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 全体 | 単身 | 夫婦のみ | 夫婦と子供(核家族) | 夫婦と親(二世代) | 夫婦と親と子供(三世代) | その他 | 不明 |
| | 合計 | 711<br>100.0 | 30<br>4.4 | 272<br>39.5 | 283<br>41.1 | 21<br>3.0 | 76<br>11.0 | 7<br>1.0 | 22 |
| 入居当時の家族構成 | 単身 | 10<br>100.0 | 1<br>10.0 | 3<br>30.0 | 5<br>50.0 | 0<br>0.0 | 1<br>10.0 | 0<br>0.0 | 0 |
| | 夫婦のみ | 77<br>100.0 | 1<br>1.3 | 51<br>66.2 | 23<br>29.9 | 1<br>1.3 | 1<br>1.3 | 0<br>0.0 | 0 |
| | 夫婦と子供(核家族) | 484<br>100.0 | 25<br>5.2 | 179<br>37.4 | 219<br>45.7 | 10<br>2.1 | 42<br>8.8 | 4<br>0.8 | 5 |
| | 夫婦と親(二世代) | 29<br>100.0 | 2<br>6.9 | 5<br>17.2 | 11<br>37.9 | 4<br>13.8 | 6<br>20.7 | 1<br>3.4 | 0 |
| | 夫婦と親と子供(三世代) | 72<br>100.0 | 1<br>1.4 | 26<br>36.6 | 15<br>21.1 | 6<br>8.5 | 23<br>32.4 | 0<br>0.0 | 1 |
| | その他 | 11<br>100.0 | 0<br>0.0 | 2<br>20.0 | 4<br>40.0 | 0<br>0.0 | 2<br>20.0 | 2<br>20.0 | 1 |
| | 不明 | 28<br>100.0 | 0<br>0.0 | 6<br>46.2 | 6<br>46.2 | 0<br>0.0 | 1<br>7.7 | 0<br>0.0 | 15 |

実際に独立した子供がいる場合、一番近くの子供までの時間は「30 分以内」34.3%、「30 分～１時間以内」20.8%と１時間以内に５割強住んでいる。また、永住意向は約 85%と高いが、独立した子供の家までの時間距離との関係を考察すると１時間以内で積極的な永住意向が強く、１時間以内に子供がいることが永住意向にも反映していると考えられる。




図－1　永住意向と独立した子供の家までの時間

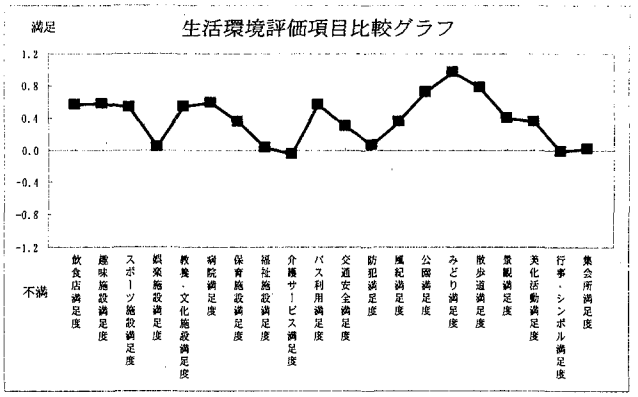
近隣付き合いとしては挨拶程度９割以上、家の往来６割、色々な相談相手がいる５割あり、かなり近隣コミュニティが形成されている。これらは居住年数の増加とともにより濃密になりほぼ 25 年程度で完成するものと思われる。

### ３．１　生活環境満足度

生活環境を満足から不満までの４段階評価を行った。地域の生活環境に対する総合的な「満足度」は「満足」20%、「どちらかといえば満足」69%を合わせた満足している人は約９割を占め、かなり満足度が高い。

評価項目別に指摘割合で考察すると、みどり、散歩道、公園の自然環境に対する満足割合はかなり高い。利便施設面では娯楽施設を除いては満足割合が高く、ほぼ機能が整えられていると思われる。今後は娯楽施設などの導入も考える必要がある。福祉や介護面は満足と不満の割合がほぼ半々と評価が分かれる。文化交流面もほぼ半々の評価であるが、特に集会所に対する不満が２割程度あり、住民の活動する場の確保が重要と思われるまた、安全安心面では防犯に対する満足割合が半分程度である。

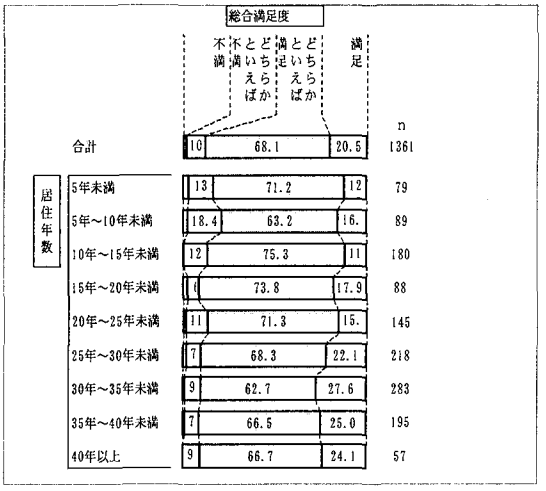
次に、４段階評価を得点化したプロフィール図を図－２に示す。全ての評価項目が満足側にある。特にみどり、公園及び散歩道といった自然環境の満足度が高い、次いで生活利便施設、病院、保育施設、バス利用の満足度が比較的高い。娯楽施設や福祉施設、介護サービス、防犯、地域の行事やシンボル、集会所などは普通と評価された。



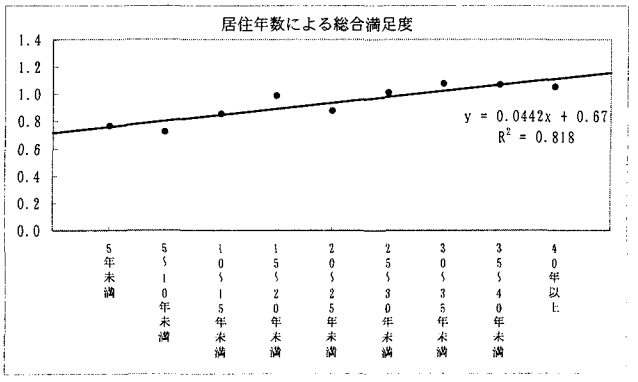

図―2　生活環境評価項目プロフィール

### 1）居住年数と総合満足度

居住年数別の満足度を示す。居住年数が増加するにつれて、「不満」が減り、「満足」が増加している。




図－3居住年数と総合満足度




図―4　居住年数による満足度の予測式

居住年数による満足度の変化を把握するために、総合満足度を得点化し、回帰式を算出した。満足度は居住年数、言いかえれば都市が熟成していくとともに緩やかに増加することが明らかとなった。

$$y = 0.042x + 0.67$$

（決定係数 0.8、重相関係数 0.9）

### 2）総合満足度の判別因子

総合満足度にはどのような評価項目が寄与しているかを把握するために説明変数に基本属性やコミュニティ活動、生活環境項目の 31 項目を用いて総合満足度の判別要因探るために数量化２類で分析した。変数の絞り込みを行った結果、みどり満足度など８項目が総合満足度に与える影響度が強いことが算定できた。

判別中点は 0.2850 で判別的中率は 81.4%、相関比 0.2266 である。

表－6　総合満足度の判別要因項目

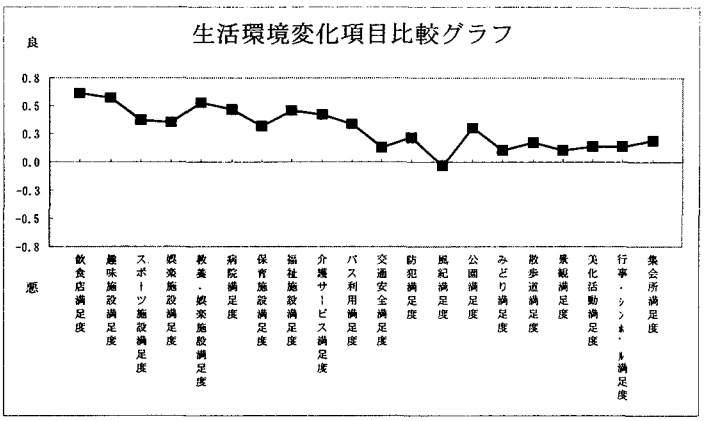
| 項目名 | レンジ | | 偏相関 | | 偏相関検定 |
|---|---|---|---|---|---|
| 永住意向 | 0.2121 | 8位 | 0.0609 | 8位 | □ |
| サークル活動 | 0.2489 | 4位 | 0.0920 | 6位 | [**] |
| 居住年数 | 0.2312 | 5位 | 0.0748 | 7位 | [*] |
| 現在趣味施設満足度 | 0.4543 | 2位 | 0.2075 | 2位 | [**] |
| 現在病院満足度 | 0.2141 | 7位 | 0.0993 | 5位 | [**] |
| 現在風紀満足度 | 0.3312 | 3位 | 0.1553 | 3位 | [**] |
| 現在みどり満足度 | 0.6515 | 1位 | 0.2392 | 1位 | [**] |
| 現在集会所満足度 | 0.2181 | 6位 | 0.1098 | 4位 | [**] |
| 家族構成 | 0.0876 | 9位 | 0.0312 | 9位 | □ |

### 3．2　生活環境に対する満足度変化

現在の満足度評価に用いた項目に対して入居当時と比較して満足度の変化を「良くなった」「変わらない」「悪くなった」の３段階で評価した。

総合的に評価した満足度の変化は「良くなった」53.6%、「変わらない」37.2%、「悪くなった」9.2%である。

満足度が良くなった項目としては「飲食店」「趣味施設」「教養・娯楽施設」の順で約６割以上の人が良くなったと評価している。続いて「病院」「福祉」「介護」「バス利用」「スポーツ施設」で約４割が良くなったとしている。逆に、悪くなった項目は「風紀」24%、「交通安全」17%、「みどり」16%、「景観」15%、「美化活動」14%である。概観すると、都市の熟成により利便施設の満足度はかなり向上




図－5　生活環境評価項目の満足度変化プロフィール

さらに、居住年数による満足度変化の詳細を把握するために、満足度変化の回帰式を算定した。結果は図－9に示す。

満足度に対する変化は傾向として、居住年数が増すと共に緩やかに増加する。ただし、20から30年、40から50年でやや低下が見られる。これはライフステージ（子供の独立、定年など）に関係するか詳細な検討が必要である。

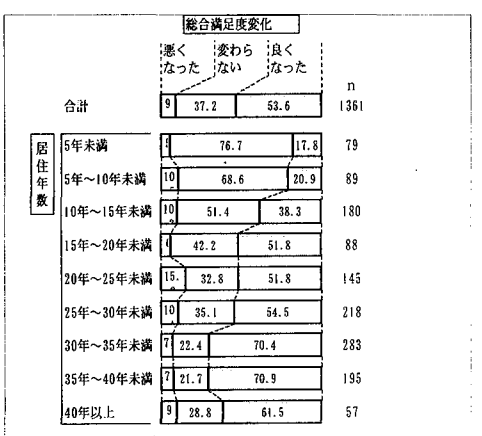
するが、安全や風紀は悪くなったと評価する割合が増える。また、みどり等の自然環境は現在の満足度が高い割に変わらないと評価する割合が多く、逆に悪くなったと評価する人も存在する。

次に、各評価項目を得点化しプロフィールを作成した。入居当時と比較すると、風紀以外はすべて良くなったと評価されている。特に、利便施設系はかなりの満足度の向上が見られる。現在の満足度の高い自然環境をを除いた、安全安心項目や文化交流項目はあまり変化がなく、この点を向上させる施策が必要だと思われる。

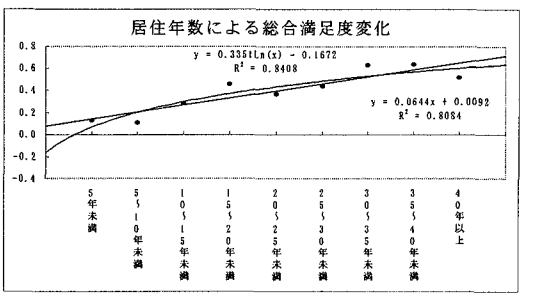
### 1）　居住年数と満足度変化

居住年数は明らかに永くなるほど満足度が「良くなった」とする割合が増加する。

「良くなった」の評価は15年以上の居住で5割を越え、30年以上で7割以上を占める。




図－6　居住年数別総合満足度変化




図－7　居住年数による満足度変化の予測式

### 4．まとめ

区画整理により大規模に開発された住宅地はみどりを始めとした自然環境に対する満足度が高く、総合的な生活環境に対しかなりの満足感で生活している。入居時に現住地を選定したポイントが現在でもそのまま評価を維持している。

また、ビルトアップが進むに連れ、利便施設系の満足度は向上するが風紀や安全面に対する不満も現れる。

満足度は居住年数の増加とともに緩やかに増加することが分かった。また、地域コミュニティとの関わりや独立した子供の家への時間距離なども関係している。

一方、世帯主はかなり高齢化しており、相続に伴う敷地の細分化や二世帯住宅の建設等に伴う地区景観に対する不安や危惧を抱いている。今後はこれらの点の施策が必要になると考えられる