

多摩田園都市の住環境に対する市民意識

A survey to TAMA DENENTOSHI's living environment*

三村大地**・アマノヤスアキダニエル***・屋井鉄雄****

By Daichi MIMURA**・AMANO Y. Daniel***・Tetsuo YAI****

1. はじめに

本研究で調査対象とした多摩田園都市は、計画当初の想定を超えて拡大し、田園都市線は日本でも有数の鉄道混雑線区となった。一方で、高齢化、住宅の老朽化、社会変化に伴う新たな施設需要の発生などを受けて、建替えや敷地の分割、コミュニティの崩壊など住環境に関わる様々な問題も提起されつつある。このような問題は一般市街地でも発生するが、ニュータウンの場合は広い地域で一時期にまとまって発生するため、大きな問題や住民間の対立になる。その意味で、「一般市街地とは異なる住環境整備」が必要である(図1)。また、近年、限られた財源の中、幅広い選択肢の中で、住民のニーズをいかに活かした住環境整備をするかが重要となっている。本研究ではこれらを前提として、住環境に対する市民意識をより詳細に把握することを目的に意識調査を行った。

これまでの住環境に関する研究としては、天野¹⁾は定住希望者は住宅・住環境に関する評価は比較的良く、転居希望者は住宅の評価が低いとしている。また、松本²⁾は生活環境に対する住民意識を把握し、改善要因の意識調査を実施している。このように住環境に対する研究は多く見られるが、本研究では設問項目に理想の住環境へのイメージとのギャップを評価概念に組み込んだ点と、対象地の特徴的な問題である鉄道の混雑について、住環境を構成する他の様々な要因と比較検討した点において独自性がある。(図2)

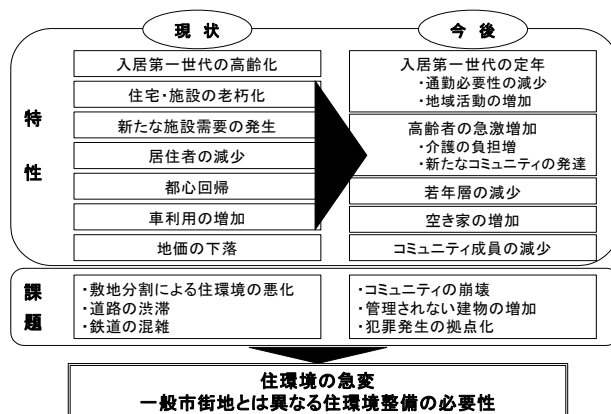


図-1 課題の整理

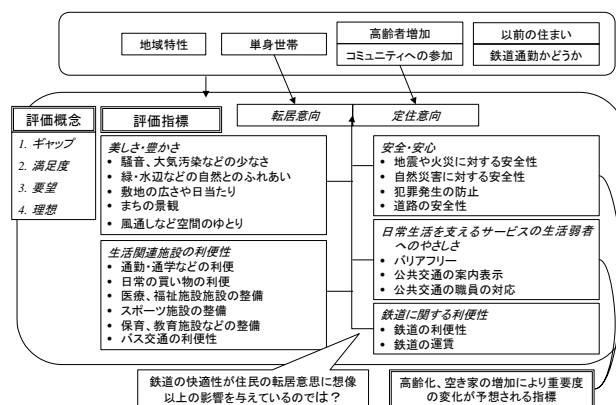


図-2 住環境評価項目

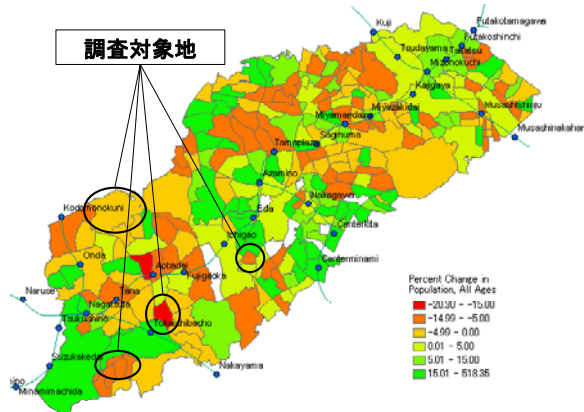


図-3 1998~2004年人口増減

*キーワード: ニュータウン、住環境、市民意識調査、

**学生員、東京工業大学 大学院総合理工学研究科

(横浜市緑区長津田町4259)

TEL: 045-924-5615、FAX: 045-924-5675)

***非会員

****正員、工博、東京工業大学 大学院総合理工学研究科

(横浜市緑区長津田町4259)

TEL: 045-924-5615、FAX: 045-924-5675)

2. 着眼点

表-1 調査対象地と横浜市の比較

町名	世帯数			世帯数増減割合(%)		人口	人口形態		人口増減割合(%)		地価変動(%)
	H10	H14	H18	H10~H18	H14~H18		H18	高齢者数	高齢率(%)	H10~H18	
横浜市	1327400	1433127	1481358	11.60	3.37	3602263	578864	16.07	6.92	3.01	-0.20
緑区	57462	65813	71227	23.95	8.23	172108	25577	14.86	8.55	4.63	-1.40
青葉区	100441	111737	120669	20.14	7.99	296537	34114	11.50	8.61	5.56	1.00
霧が丘二丁目	476	449	448	-5.88	-0.22	1018	109	10.71	-5.88	-0.22	-3.06
さつきが丘	1398	1353	1364	-2.43	0.81	3169	484	15.27	-2.43	0.81	-2.94
鴨志田町	3415	3632	3437	0.64	-5.37	8811	1166	13.23	0.64	-5.37	-3.17
荏田西四丁目	548	542	514	-6.20	-5.17	1403	89	6.34	-6.20	-5.17	-0.39

表-2 アンケート回収率

	配布数	サンプル数	回収率
霧が丘二丁目	150	91	60.7%
さつきが丘	150	78	52.0%
鴨志田町	150	81	54.0%
荏田西四丁目	150	60	40.0%
合計	600	310	51.7%

表-3 調査対象地間の比較

	バス系統	バス本数		駅アクセス(m)	最寄り駅
		上り	下り		
霧が丘二丁目	市営55系統	49	59	1600	十日市場
さつきが丘	東急・市営90系統	68	68	1000	青葉台
鴨志田町	東急30/31系統	169	167	3500	青葉台
荏田西四丁目	市営33/305/306系統	168	161	1000	市が尾

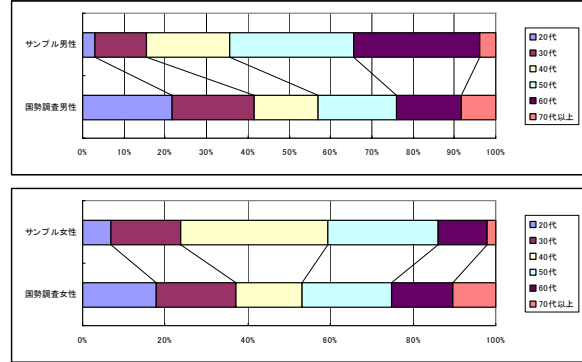


図-4 サンプルの年齢構成

転居を巡る住環境に対する意識を構造化することで、着眼点を明確化した。多摩田園都市では全体としては人口増加中で、鉄道の混雑が問題となっているが、これは多摩田園都市特有の問題であり、この問題がどの程度重要度を持つのかについて検討する必要がある。一方で、これからの人口減少・少子高齢化の急激な進行により、住宅需要のある地区と無い地区の二極化が進む可能性がある(図3)。今回の調査対象地は人口減少、世帯数減少、地価の下落が続いている。つまり、何らかの住環境要因が転居意向に影響を与えて、その結果として転居する住民が多い地区である。よって、本研究では転居意向に着目して、分析を行う。

3. 研究対象地域の特徴

今回、研究対象とする多摩田園都市は洗練された都市として認識され、ブランド住宅地として人気も高く、人口減少や高齢化、空き家問題とは無縁な印象をうける。そのため、この地域を扱った研究は少ない。しかし、実際には様々な問題を抱えている。

東京特別区中心部から見て南西の丘陵上、概ね東急田園都市線梶が谷駅～中央林間駅間及びその沿線約20kmに相当する。行政区画としては、神奈川県川崎市高津区・宮前区、同横浜市青葉区・緑区、東京都町田市、神奈川県大和市に当たる。

多摩田園都市は1959年に川崎市野川地区から開発

が始まり、1966年には田園都市線の溝の口駅～長津田駅間が開業し、入居が本格化した。1977年に渋谷駅への直通運転が始まり、1978年以降には地下鉄半蔵門線を経由した都心部への直通運転区間が順次延長され利便性が向上した。

1979年より田園都市線～半蔵門線直通が終日に拡大され更に利便性が向上した。長津田以西については、土地区画整理事業の進捗に合わせて、1968年4月1日に町田市小川地区のつくし野、1972年4月1日に同すずかけ台、1976年10月15日に大和市公所地区のつきみ野と小刻みに延伸し、大和市の中央林間駅まで全線開業した1980年代には、入居地が西側に伸び、町田市南部や大和市でも沿線人口が急増した。

その結果、田園都市線沿線の人口は当初の想定を超えて急増し、田園都市線は日本でも有数の鉄道混雑線区となった。田園都市の風景は激変し、区画整理事業地外での乱開発が進んだ。

4. 意識調査の概要

世帯数減少、人口減少、地価下落傾向、かつ戸建住宅が中心の4地区(霧が丘二丁目、さつきが丘、鴨志田町、荏田西四丁目)を選定した。調査対象地の概要を表-1、表-3に示す。

上記の4地区において、2007年1月20日～同25日に調査票の訪問配布・訪問回収を行った。配布時に不在の世帯

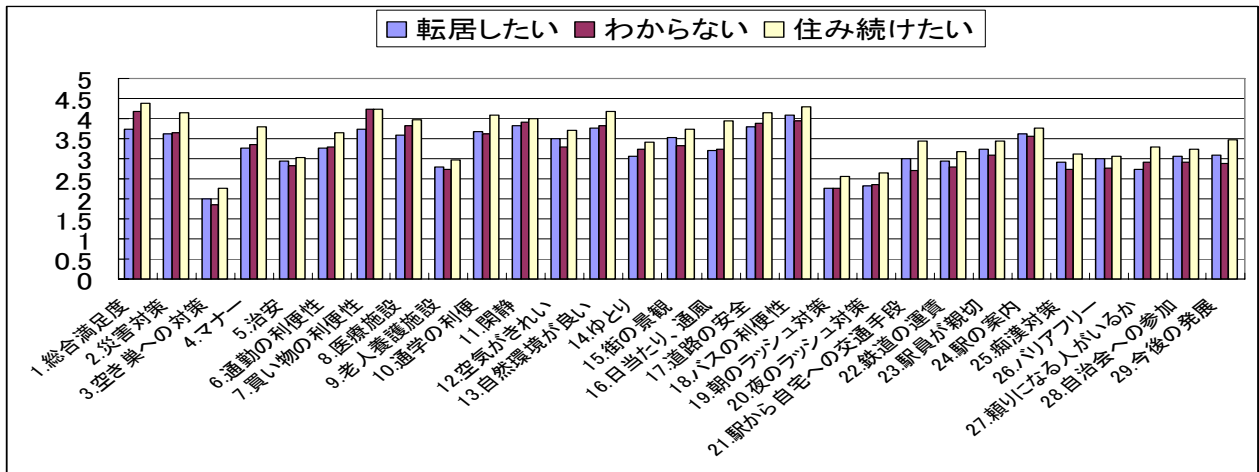


図-5 転居意向別の住環境満足度

には調査票を郵便受けに投函した。又、回収時に不在の場合は郵送での回収をお願いした。結果、600票配布し310票を回収した。(回収率51.67%)

国勢調査における調査地の年齢別人口と比較して、今回のアンケート調査のサンプルは男性では40代、50代、60代の割合が高く、女性では40代、50代の割合が高い(図-4)。本研究によって得られる知見は、このような偏りがあることに留意する必要がある。

5. 市民意識の分析

(1) 転居意識

ここではアンケート結果を用いて、居住者特性格別の転居意識について捉える。住民特性を表す地域と個人属性について下記の8項目についてそれぞれのグループ間で転居意向の分布に有意な差があるかを χ^2 乗検定により検証した。

- ①地域、②性別、③高齢化度、④高齢期世帯、⑤単身世帯、⑥近所づきあい、⑦以前の住まい、⑧電車利用頻度

結果、性別、地域には転居意向に対して有意な差があることが明らかになった。その分布を図6、図7に示す。住み続けたいとした人の割合は、男女で10%以上の差があり、男性と女性との意識には差があることが明らかになった。また、地域別では転居したい人の割合が鴨志田町では特出して高いことが示された。

(2) 満足度

a) 既存調査との比較

一般的な意識との比較を目的として、国土交

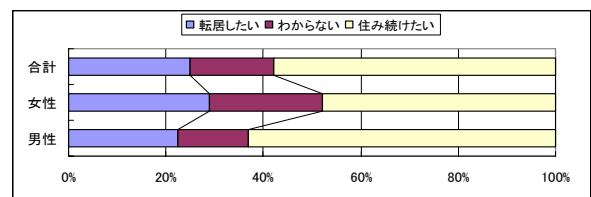


図-6 性別の転居意向

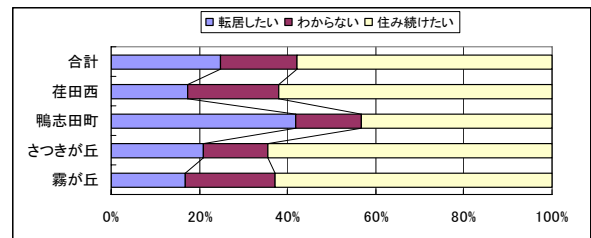


図-7 地域別の転居意向

通省が実施している住宅需要実態調査結果との比較を行った。住宅需要実態調査は、全国の普通世帯の住宅及びそのまわりの住環境に対する評価、住宅改善計画の有無と内容、住宅建設又は住替えの実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として実施されている。本研究のアンケート調査とは調査方法、規模、質問項目が異なる。そのため、詳細な項目についての比較はできないが、地域特性の違いは把握できると考える。

その結果、本調査の特徴的な不満点として、空き巣への不安、朝、夜の鉄道のラッシュが挙げられる。多摩田園都市では鉄道のラッシュに対する不満が一般市街地と比べて著しく高いことがわかった。逆に、道路の安全性、公園などの自然環境については一般的市街地より、不満が少ないことがわかった。

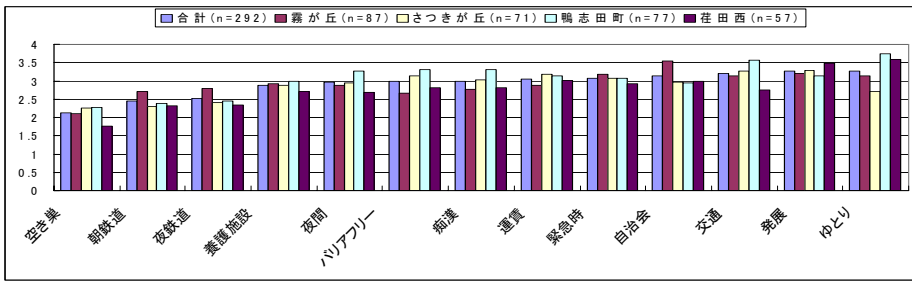


図-8 地域別の満足度平均

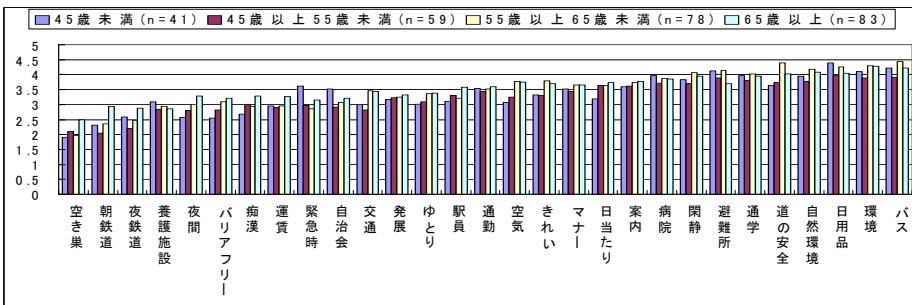


図-9 年齢別の満足度平均

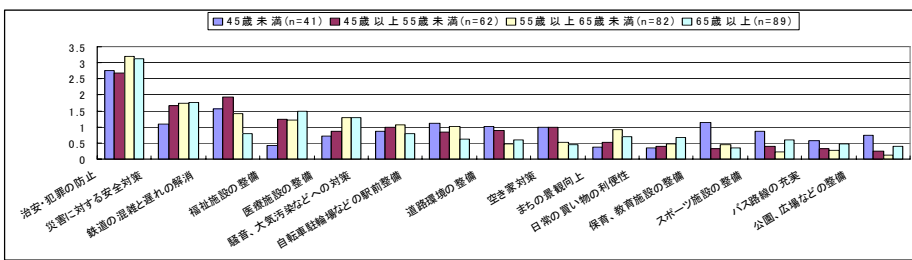


図-10 年齢別の住環境に対するニーズ*注

b) 地域ごとの比較

霧が丘では自治会の満足度が特出して高い(図-8)。実際にサンプルの90%が自治会へ参加している(その他の地区では80%前後)。一般に自治会活動が活発であると、自治会が組織する防犯組織が機能して、空き巣や防犯対策に対する満足度は上がると考えられるが、今回の調査では空き巣対策に対する満足度は他の地域と変わらなかった。つまり、自治会活動と空き巣への不安感に関係は無いことが示唆された。

c) 年齢別の比較

高齢になるにつれて、緊急時に頼りになる人(家族や近所の親しい住民)がいないことへの不安や自治会や街づくり活動が活発に行われていないことによる住みにくさについての不満が増加する(図-9)。この要因として、子供との別居など高齢化による世帯人数の減少や、高齢化による近所づきあいの減少が考えられるが、今回の調査ではそれらの事実は無かった。これらのことから考えられるのは、高齢になるにしたがって頼りになる人や自治会への要求レベルが上がる。つまりコミュニティに対してより積極的になることがわかった。

(3) 住環境に対するニーズ

高齢者においては福祉施設や医療施設へのニーズが高く、若い世代では保育・教育施設、スポーツ施設、公園・広場等へのニーズが高いことがわかった(図-10)。年齢によって施設に対するニーズにはパターンがあり、それに対応した施設計画が可能であることが示された。

6. まとめ

本研究の成果として、市民の意識構造を把握する意識調査を設計・実施した。

転居意識が性別、地域別で異なることが示された。地域別でここまでの差が見られたことについての考察がさらに必要である。

住環境満足度においては、鉄道の混雑への不満や防犯・治安に対する不安が著しく高いことが示された。また、高齢化による新たなコミュニティ

の必要性が示された。

ニーズについては、年齢別にニーズを把握することで、ある程度のパターンが見えることがわかった。今後はさらに多角的に構造解析をすすめ、人々の意識と居住地選択の関係を明らかにし、また他のニュータウンでの実態についても検証を深めて、実効性のある整備方策の提案を図りたい。

*注 どのような整備・対策が必要か?の問いに15項目の中から必要だと思う順に5つ選択してもらった。その上で1位:5点、2位:4点・・・5位:1点として平均得点を求めた。

参考文献

- 1) 天野克也 1991年「地方都市中心部における人口減少に関する研究」都市計画学会論文集
- 2) 松本幸正他 2003年 豊田市における市民意識調査を用いた生活環境に対する住民意識と改善要因の定量的分析 都市計画論文集