

## 郊外型住宅団地の居住者の定住・転居意向に関する研究

前橋工科大学 ○学生会員 田中 千晴  
前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

## 1. はじめに

経済成長により、大都市に限らず地方都市の中心部では、地価高騰や地上げなどが起きた。それに伴い、住民は、郊外に住み替えるようになり、郊外型住宅団地も増加した。

しかし、近年郊外型住宅団地では、子供が大学進学や結婚などを機に、団地外に移り住むようになったため、世帯規模が縮小化し、高齢者単独世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加している。このことから、今後高齢者単独世帯・高齢者夫婦のみの世帯に対応した新たな住宅需要が見込まれると考えられる。前橋市でも同様なことが起こることが予測され、世帯構成などの変化にふさわしい居住への住み替え・建替えの需要が高まると考えられる。

そこで本研究では、現在の前橋市の郊外型住宅団地の居住者の定住・転居の意向と居住環境の関係性の分析を行うことを目的とする。

## 2. 研究方法（郊外型住宅団地居住者に対する意識調査）

本研究では、郊外型住宅団地の定義を市街化調整区域に囲まれ、飛び地になっている住宅団地とし、群馬県前橋市の6箇所を対象地として選択した（図-1）。

2008年8、9月に6箇所の対象地でポスティング配布・郵送回収方式でアンケート調査をおこなった。各団地のアンケートの回収率は表-1に示す。調査内容は、①世帯属性、②生活環境評価、③定住・転居意向、④転居意向の理由などである。なお、「定住・転居意向」の回答項目

- ・現在のところに満足しているので住み続けたい
- ・現在のところは不満であるが住み続けたい
- ・現在のところは満足しているが転居したい
- ・現在のところは不満であるため転居したい

の以上4項目を「満足・定住」、「不満・定住」、「満足・転居」、「不満・転居」と略す。

## 3. 研究結果

## (1) 生活環境評価

郊外型住宅団地居住者を対象に、現在の生活環境を「社会資本整備」と「居住者同士の関わり」について「1:非常に不満」、「2:やや不満」、「3:普通」、「4:やや満足」、「5:非常に満足」の5段階評価で回答してもらった。その結果をもと



図-1 郊外型住宅団地の位置

表-1 調査対象地の詳細

| 団地名    | 造成完了年度  | 人口(H20) | 世帯数(戸) | 配布枚数(枚) | 回収率(%) |
|--------|---------|---------|--------|---------|--------|
| 下川淵    | S54     | 3,723   | 1,008  | 650     | 25.5   |
| 芳賀     | S50     | 4,211   | 1,016  | 600     | 31.7   |
| 萱野     | S50     | 3,116   | 309    | 200     | 9.0    |
| 城南     | H1      | 1,692   | 481    | 300     | 20.7   |
| 東善     | H6      | 1,557   | 288    | 150     | 22.0   |
| ローズタウン | H21(予定) | 6,407   | 189    | 100     | 43.0   |

平成20年 前橋市住民基本台帳

表-2 生活環境評価の因子分析結果(社会資本整備)

| 変数名           | 因子No. 1   | 因子No. 2     | 因子No. 3 | 因子No. 4 |
|---------------|-----------|-------------|---------|---------|
| 公民館の利用度       | 0.619     | 0.072       | 0.203   | 0.185   |
| 自宅周辺の整備状況     | 0.569     | 0.135       | 0.123   | 0.110   |
| 子供の遊び場・広場の整備  | 0.529     | 0.119       | 0.225   | 0.107   |
| 行政による保健活動     | 0.492     | 0.346       | 0.192   | -0.011  |
| 商店までの距離       | -0.006    | 0.592       | 0.068   | -0.050  |
| 緊急時の医療体制      | 0.297     | 0.564       | 0.002   | 0.023   |
| 銀行・信用金庫の利便性   | 0.107     | 0.531       | 0.145   | 0.201   |
| 病院までの距離       | 0.276     | 0.525       | 0.064   | 0.275   |
| 幼稚園・保育園までの距離  | 0.234     | 0.109       | 0.700   | 0.075   |
| 乳児・幼児のための育児環境 | 0.271     | 0.103       | 0.694   | 0.074   |
| 中学校までの距離      | 0.164     | 0.053       | 0.065   | 0.687   |
| 小学校までの距離      | 0.066     | 0.088       | 0.051   | 0.586   |
| 二乗和           | 1.565     | 1.416       | 1.153   | 1.004   |
| 寄与率           | 13.04%    | 11.80%      | 9.60%   | 8.37%   |
| 累積寄与率         | 13.04%    | 24.84%      | 34.44%  | 42.81%  |
| 因子名           | 自宅周辺の施設整備 | 日常生活における利便性 | 育児環境    | 小中学校の通学 |

に、「社会資本整備」についてどのような要因が生活環境に影響しているかを調べるため、現在の生活環境について因子分析を適用した。また、同様に「居住者同士の関わり」についても因子分析を適用した。その結果、それぞれ4つの因子が抽出でき、社会資本整備については因子1を「自宅周辺の施設整備」、因子2を「日常生活における利便性」、因子3を「育児環境」、因子4を「小中学校の通学」とした

キーワード：住み替え、郊外型住宅団地、生活環境

連絡先：〒371-0816 群馬県前橋市上佐鳥町 460-1 前橋工科大学工学部建設工学科

TEL/FAX：027-265-7362 E-MAIL：yuzawa@maebashi-it.ac.jp

(表-2)。居住者同士の関わりについては、因子1を「近所間の連携」、因子2を「防犯」、因子3を「自治会・町内会活動」、因子4を「伝統・文化」とした(表-3)。

図-2 は世帯主の年代による定住・転居意向の割合を示したものである。各年代の「満足・定住」を見ると、40 歳代以下は全体の約 7 割を占めているが、50 歳代以上になると全体の約 4 割と急激に低くなっている。また、「不満・定住」については 50 歳代から 70 歳代以上にかけて割合が高くなり、逆に「満足・転居」と「不満・転居」については低くなっている。

表-2、表-3 の因子分析により求められる因子得点の結果を用いて、郊外型住宅団地居住者の定住・転居意向が生活環境に対する要因とどのような関係があるかを分析するため、社会資本整備と居住者同士の関わりについて、それぞれ因子別に因子得点の平均値の差の検定をおこなった(図-3、図-4)。その結果、社会資本整備の「自宅周辺の施設整備」「日常生活における利便性」について、「満足・定住」は他の意向よりも因子得点が高く、逆に「不満・転居」は他の意向よりも因子得点が低くなった。同様な傾向は、居住者同士の関わりでは「近所間の連携」「自治会・町内会活動」「伝統・文化」にも見られた。それらの因子については、「不満・定住」の因子得点は「満足・定住」の値よりも低く、「不満・転居」の値よりも高くなった。

(2) 転居意向理由

郊外型住宅団地の居住者で「満足・転居」、「不満・転居」と回答した転居意向の人(138 人)を対象に転居を考えた理由について 5 段階評価で回答してもらった。前述した図-2 の結果より、「満足・転居」と「不満・転居」を合わせた転居意向の割合は世帯主の年代によって傾向があることが明らかになったため、世帯主の各年代による転居を考える理由の相違を分析した。その結果より、転居を考える理由の要因には「交通」、「世帯構成・住環境の変化」、「治安」が抽出できた。「世帯構成・住環境の変化」と「交通」については、世帯主の年代によって違いがあることが明らかになった。詳細については講演時に報告する。

4. まとめ

生活環境評価は、ほとんどの因子で「満足・定住」、「不満・定住」、「不満・転居」の順に因子得点の値が低くなっていた。また、転居を考える理由には生活環境だけでなく「世帯構成・住環境の変化」という各世帯の内部の変化という要因も抽出できた。そして、転居を考える理由の要因である「交通」、「世帯構成・住環境の変化」は世帯主の年代によって違いがあることが明らかになった。そのため、各年代によっ

表-3 生活環境評価の因子分析結果(居住者同士の関わり)

| 変数名             | 因子 No. 1 | 因子 No. 2 | 因子 No. 3  | 因子 No. 4 |
|-----------------|----------|----------|-----------|----------|
| となり近所との連携の良さ    | 0.813    | 0.141    | 0.180     | 0.107    |
| となり近所との助け合いの活発さ | 0.728    | 0.152    | 0.077     | 0.287    |
| 地域行事に対する住民の連携   | 0.659    | 0.206    | 0.460     | 0.173    |
| 地域の防犯活動の活発さ     | 0.160    | 0.699    | 0.176     | 0.216    |
| 防犯パトロールの実施状況    | 0.131    | 0.691    | 0.134     | 0.235    |
| 小・中学校と地域のつながり   | 0.215    | 0.576    | 0.290     | 0.247    |
| 伝統行事・文化活動の実施状況  | 0.257    | 0.490    | 0.289     | 0.466    |
| 自治会・町内会活動の活発さ   | 0.483    | 0.243    | 0.605     | 0.226    |
| 子ども会活動の活発さ      | 0.167    | 0.466    | 0.473     | 0.156    |
| 環境美化活動の活発さ      | 0.465    | 0.285    | 0.468     | 0.119    |
| 老人会活動の活発さ       | 0.147    | 0.408    | 0.444     | 0.305    |
| 歴史・文化財の保全・管理状況  | 0.141    | 0.309    | 0.103     | 0.595    |
| 自治会役員との情報交換の活発さ | 0.324    | 0.269    | 0.223     | 0.584    |
| 二乗和             | 2.405    | 2.313    | 1.534     | 1.382    |
| 寄与率             | 18.50%   | 17.79%   | 11.80%    | 10.63%   |
| 累積寄与率           | 18.50%   | 36.29%   | 48.09%    | 58.73%   |
| 因子名             | 近所間の連携   | 防犯       | 自治会・町内会活動 | 伝統・文化    |

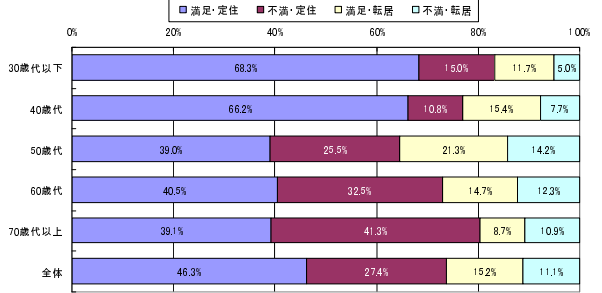


図-2 世帯主の年代別による定住・転居意向の割合

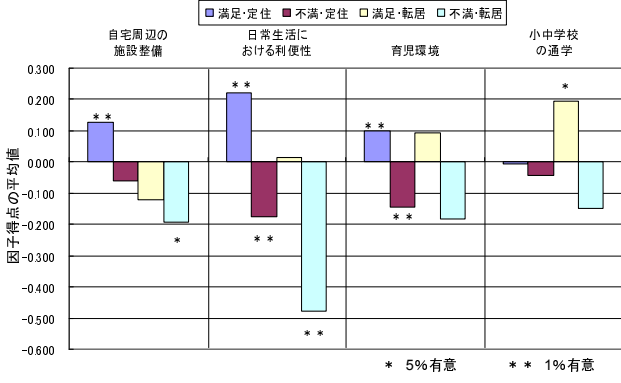


図-3 定住・転居意向別の因子得点の平均値(社会資本整備)

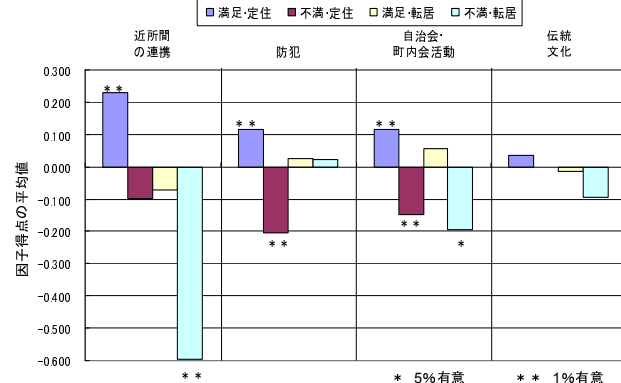


図-4 定住・転居意向別の因子得点の平均値(居住者同士の関わり)

てこれらの要因に着目して居住環境を整えていくべきである。これらのことから、今後生活環境や各世帯の世帯構成によるライフスタイルに見合った居住形態を検討していくことが重要となる。