賃貸住宅団地住民の健康感・幸福感の評価
－千葉県４団地を対象として－

千葉工業大学　学生会員　○　眞貝　匠
千葉工業大学　　正会員　　佐藤　徹治

1. 背景と目的

高度経済成長期に都市へ集中する労働人口による住宅不足の解決のため、日本住宅公団により住宅団地の建設が始まり、1960～1970 年代頃に全国の都市で多くの団地が建設された。しかし、建設・供用から約 50 年が経過した現在、多くの団地では建物・インフラが老朽化し、居住者の高齢化も進展している。この結果、地域コミュニティ活動が低下し、住民の健康が損なわれ、幸福感が低下している可能性がある。

本研究では、千葉県内４団地を対象に、アンケート調査をベースに住民の生活満足感、健康感、幸福感の関係性や要因を SEM（構造方程式モデリング）を用いて分析し、団地の住環境がこれらに及ぼす影響を明らかにする。

2. 生活満足感・健康感・幸福感の関連指標

鈴木（2016）[1] は、千葉県習志野市袖ヶ浦団地の住民を対象に、利便性、安全性、快適性、社会的関係性が生活満足度に影響を及ぼすことを明らかにしている。

本研究では、利便性、安全性、快適性が生活満足感に影響し、生活満足感、社会的関係性、経済性、健康感が幸福感に影響を与えることを仮定し、関連する主観指標、客観指標を検討する。

利便性に関連する主観指標としては、通勤・通学先、日常・非日常施設までのアクセス満足感が挙げられる。安全性に関連する主観指標としては、犯罪や交通事故、災害に対する満足感、快適性に関連する主観指標としては、住居内、ゴミ集積場の清潔さ、団地内外の歩きやすさ、バリアフリー、緑地や公園、水域の清潔さ、建物を含めた景観に対する満足感、社会的関係性に関連する主観指標としては、家族との関係、団地内の知人・友人、団地外仕事関係の知人、仕事関係外の知人に対する満足感、経済性に関連する主観指標としては、収入面、必需品・嗜好品の消費量、旅行・サービスの消費に対する満足感が考えられる。健康感については、住民の生活習慣である睡眠時間、勤務労働時間、家庭内労働時間、趣味に費やす時間、団地内・団地外の友人・知人との交流時間、運動時間、通勤・通学時間、散歩・買い物の歩行時間や喫煙経験・本数、飲酒量・頻度といった客観指標が関連していることが想定される。また、団地内・団地外の施設・地域イベント利用・参加頻度も各項目に影響を与えている可能性がある。

3. 対象団地

対象団地は、千葉県内の UR 賃貸住宅団地のうち、立地特性を考慮し、八千代市米本団地、我孫子市湖北台団地、船橋市芝山団地、習志野市の袖ケ浦団地の４団地とする。

4. アンケート調査

本研究では、袖ヶ浦団地、米本団地、湖北台団地、芝山団地住民の世帯主を対象にアンケート調査を実施し、生活満足感、幸福感、健康感等の主観的評価（5 段階評価）、生活習慣の実態、団地内や地域の施設利用状況、イベント参加状況及び個人属性を尋ねる。調査の配布／回収数・方法・時期を表－1、質問項目・回答形式を表－2 に示す。

表－1　アンケート調査概要

調査対象	袖ヶ浦団地全世帯	米本団地	湖北台団地	芝山団地
配布方法	自治会に依頼	自治会に依頼	学生による配布	学生による配布
配布数	2920(全世帯)	1000	1000	1000
配布時期	2016年10月下旬	2016年10月下旬	2016年10月17日	2016年10月17日
回収方法・時期	団地ポスト(～11/7) 郵送(～11/7)	団地ポスト(～11/7) 郵送(～11/7)	直接(10/24) 郵送(～10/31)	直接(10/26) 郵送(～10/31)
回収数	332	141	243	210

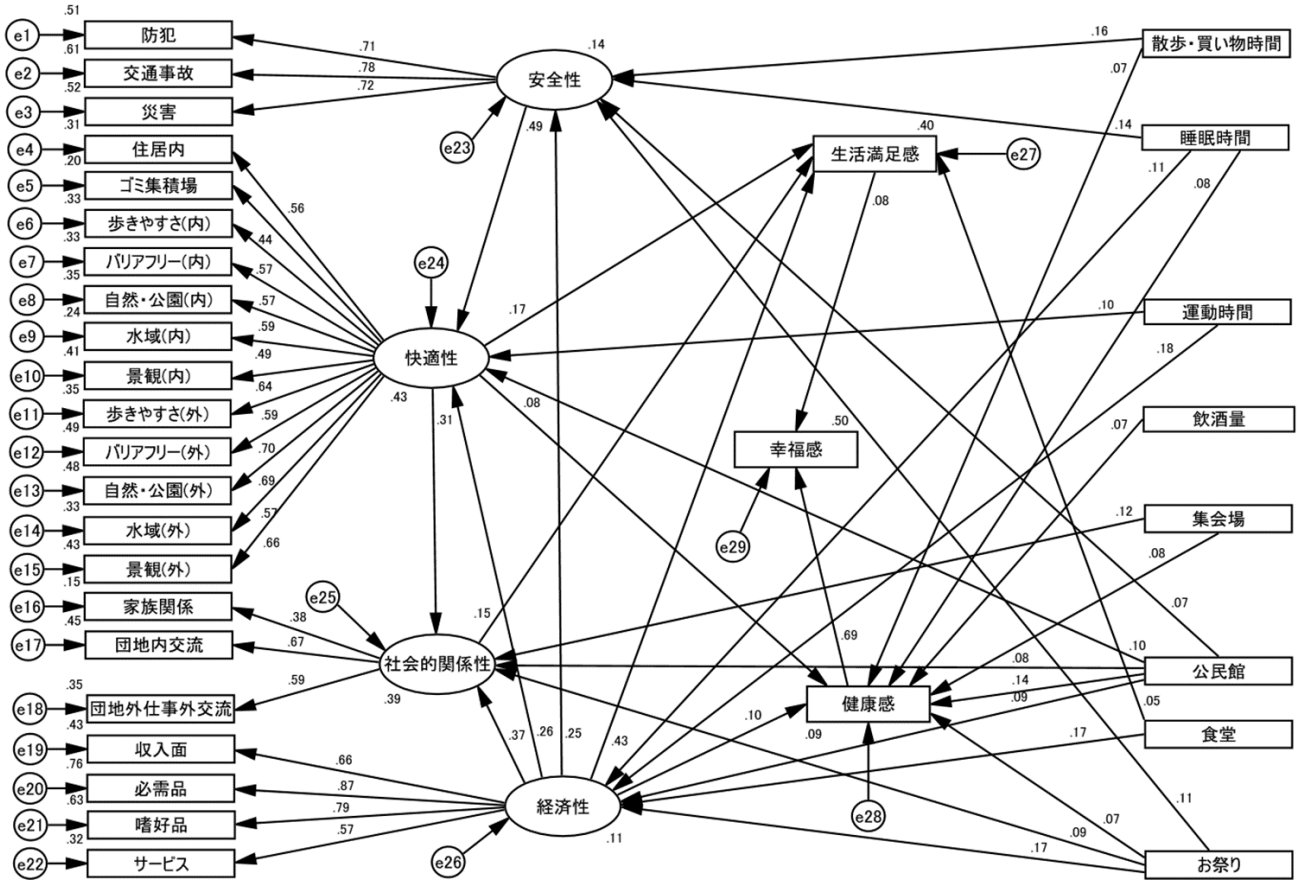
表－2　質問項目・回答形式

質問項目		回答形式
個人属性 (性別・年齢・居住年数・居住意思・世帯人数)		選択肢式
生活習慣 (睡眠・労働・人と過ごす・運動・通勤・喫煙・飲酒)		記述式
利便性、安全性、快適性、社会的関係性、経済性関連する主観指標	満足感	5(満足)～1(不満)
	将来性	選択肢式
総合的な生活満足感、健康感、幸福感	満足感	5(満足)～1(不満)
	将来性	選択肢式
団地内・団地周辺(団地外) 施設の利用・地域イベント参加頻度		記述式

5. SEM による健康感・幸福感の評価

本研究では、アンケート調査で得られた個票デー

キーワード：賃貸住宅団地、SEM、生活満足感、健康感、幸福感
連絡先　〒275-0016　千葉県習志野市津田沼 2-17-1　千葉工業大学工学部建築都市環境学科　TEL：047-478-0278
E-mail：tetsuji.sato@it-chiba.ac.jp



注）（内）は団地内、（外）は団地外、矢印上の数値は係数を表す。

図－1　団地住民 70 歳以上の分析結果

タを用い、生活満足感、健康感、幸福感、各指標の関係を SEM で分析する。4 団地住民の分析は年齢階層別に行うのが望ましいが、サンプル数が少ない年齢階層があったため、50 歳以下、60 歳代、70 歳以上に分けて行う。仮定した因果関係を基に基本パス図を作成して予備的な分析を行い、符号条件が合わないパスや有意性の低いパスを除外した上で、モデル適合度（GFI、CFI、RMSEA）を考慮して採用パス図を決定する。70 歳以上の分析結果を図－1、50 歳以下、60 歳代、70 歳以上の幸福感に利便性、安全性等の各因子、生活満足感、健康感が及ぼす総合効果を表－3 に示す。70 歳以上のモデル適合度については GFI が 0.87、CFI が 0.85、RMSEA が 0.06 となり説明力が高い結果が得られた。分析結果から、70 歳以上については、健康感が幸福感に最も影響与えていること、健康感は経済性、快適性、睡眠時間、公民館（の利用頻度）などの客観指標から影響を受けていることが読み取れる。50 歳以下と 60 歳代も同様に、総合効果で健康感の幸福感への影響が最も大きい。ただし、70 歳以上と異なり、利便性からも一定の影響がみられ、安全性、快適性、社会的関係性も健康感に比較的大きな影響を与えている。この要因として、70 歳以上は定年退職者が大半のため、通勤・通学がなく、外出機会が少ないことが考えられる。

表－3　団地住民の幸福感に及ぼす総合効果

		利便性	安全性	快適性	社会的関係性	経済性	生活満足感	健康感
幸福感	50歳以下	0.07	0.25	0.42	0.30	0.14	0.37	0.57
	60歳代	0.10	0.15	0.16	0.25	0.28	0.14	0.61
	70歳以上	—	0.04	0.07	0.01	0.14	0.08	0.69

6. まとめ

本研究では、賃貸住宅団地住民の生活満足感・健康感及び幸福感に関連する主観指標、客観指標を設定し、SEM を用いて幸福感の要因を分析する方法を提案した。さらに、千葉県 4 団地を対象に、要因分析を行った。分析の結果、健康感が住民の幸福感に大きな影響を及ぼすこと等が示された。

今後の課題として、健康感に影響を与えている快適性、経済性及び各客観指標を向上させる具体的な施策の検討が挙げられる。

参考文献

1) 鈴木翔太(2016)：賃貸住宅団地活性化のための生活満足度分析、2015 年度千葉工業大学修士論文
2) 張峻屹・小林敏生・藤原章正・酒井亮(2011)：公園利用と交通行動が健康関連 QOL に与える影響の調査分析、土木計画学研究・講演集、Vol.43（CD-ROM）、277