

秋田市内における住宅地選好意識に関する調査・分析

秋田高専 正 員 折田 仁典

秋田高専 学生員 ○木場 大

1. はじめに

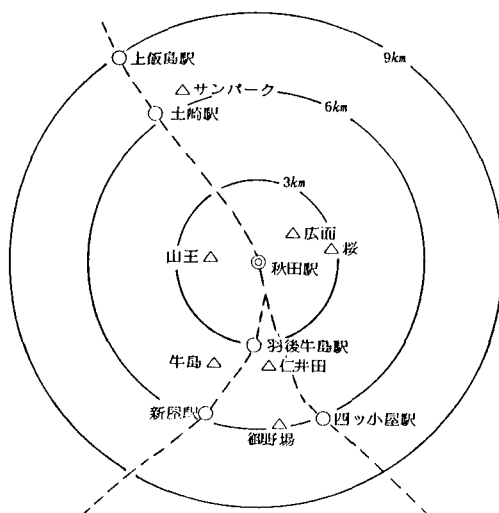
近年、地方都市である秋田市では土地単価の安い郊外部で住宅地の形成が進み、都心部周辺での開発が止まり荒地、あるいは田・畑のまま残っているような「空洞化」が起り、土地利用上、都市美観上、由々しき問題となっている。一方、住宅地を求める住民にとっては住宅地の選考は一生に一度と言っても過言ではない重要な行動であり、住宅地選考においては諸々の住環境の要素等について充分かつ慎重に検討されるものと思われる。

しかしながら、このような検討の上で選定した住宅地でも、実際に生活してみると当初考えてもみなかった諸々の問題が出現し、いま少し考えれば良かった、という話も多々聞かれる。近所づき合いなどのコミュニティなどの問題、道路、下水道など施設面の不備、アクセスビリティの悪さ、買物の不便さなど日常生活全般にわたっている。

本調査・分析は、上述のような都市計画上の観点に立ち、今後の新規住宅地形成においての基礎資料を得ることを目的に、住民の住宅地選定に及ぼす要因、また実際に選定した住宅地の住環境に対する満足度などについての分析、検討を行なったものである。

2. 調査および調査対象地区

調査は開発年度、開発規模、開発行為者、さらには地理的位置を勘案して図－１に示すような７地区を選定し、実施した。調査項目は住宅地を選定した時に考慮した要因、求めた住宅地の住環境に対する満足度、コミュニケーションに関するものなどから構成されている。調査票の配布・回収結果は表－１に示すとおりである。



図一1 調査対象地区の概略図

3. 分析結果

3.1 住宅地選定要因

住宅地を求める際、考慮される要因および考慮される度合いについて、表-2に示す14項目を設定し、分析した。これらの結果をみると、考慮される要因として高い度合いを示すのは、いずれの地区でも「地価」であった。他の要因は地区によって非常に差異がみられるが、「下水道の整備状況」「土地の地盤状況」などであり、「住区内道路の除雪状況」「隣近所にどんな人達が住んでいるか」などはあまり考慮されていないようである。一方、求めた住宅地についての満足度をみると、「非常に満足している」「満足している」の回答の高い地区が、比較的最近開発された「御野場地区」、秋田駅東に位置し、大学病院に近接する「広面地区」などであり、旧市街地に近隣する「牛島地区」、官公庁街に近い「山王地区」で、意外にも高率

表-1 調查票回收結果

部数 地区	配布数	回収数	有効票	回収率
広 面	165	138	133	83.6
桜	309	289	267	93.5
御野場	485	470	418	96.9
ツルハーク	405	379	373	93.6
牛 島	150	141	95	94.0
山 王	160	146	108	91.3
仁井田	97	93	92	95.9
計	1771	1656	1486	93.5

で「不満」が高かった。なお、以前住んでいた場所と現在の居住地とを比較してもらったところ「サンパーク地区」で「以前の場所の方がよい」と回答した人が55.6%と高く、注目された。表-2は、数量化理論第Ⅱ類を用いて、求めた住宅地の評価にどのような要因が影響しているかを分析した結果である。これを見ると、評価に影響を及ぼす要因としては「住宅地内の道路状況」「土地の地盤の状況」「地価」などが挙げられる。

3.2 住環境満足度の分析

現在、居住している住宅地環境についてどの程度満足しているかを、表-3に示す21項目を設定して分析した。この結果「満足」と「不満」が、地区によって非常に差異の現われる項目は「下水道の整備状況」「都市ガスの整備状況」「し尿の処理状況」などである。このうち「下水道の整備状況」について「不満」と回答した人が、住宅地選定の際この項目をどの程度考慮しているか分析した。全地区では「考慮した」→「不満」が15.6%、「考慮しなかった」→「不満」が8.7%であった。「不満」が72%と極めて高い「仁井田地区」に着目してみると「考慮した」→「不満」が47.7%となっており、住宅地の選定において考慮はされているのであるが他の要因の方が選定要因としてウェイトが大きかったのか、あるいはこの程度の整備状況でよいと判断したのか、明確ではないが、興味ある結果となっている。

3.3 居住年数別住環境満足度の分析

「住めば都」とい言葉があるように、居住年数が長くなれば住環境に対する「不満度」も変わってくるものと考え、居住年数別に満足度の分析を行なった。その結果、居住年数に比例して満足度が高くなるという項目は見当たらないが、不満度が減少してくる項目はいくつか存在した。「買物」の便利さなどである。

4. まとめ

本調査、研究では、市民の住宅地選定要因および居住後の満足度について検討したものであるが、いくつかの有益な結果が得られた。要約すれば次の通りである。
住宅地を求めるにあたっては「地価」「地盤状況」「下水道の整備状況」などが選定要因となっている。しかしながら、諸々の要因について検討はなされているようであるが、結果的に「不満」という人が約10%存在した。不満が高い地区は、概して、部分的な住宅開発が進められた地区であり、下水道の未整備、道路の未整備などに起因しているようである。

表-2 住宅地選定の要因分析

ア イ テ ム	レンジ
1 地価について	39.7
2 最寄りのバス停までの距離について	22.6
3 最寄りの鉄道駅までの距離について	11.4
4 小・中学校までの通学距離について	32.7
5 病院までの距離について	34.7
6 買物店までの距離について	31.4
7 下水道の整備状況について	20.7
8 住宅地内の道路状況について	51.4
9 秋田市中心までの距離について	9.3
10 土地の地盤の状況について	47.0
11 勤務先までの距離について	20.2
12 住宅地内道路の除雪状況について	29.8
13 子供の遊び場所について	16.7
14 隣近所にどんな人達が住んでいるか	35.8

(全地区)

相関比=0.277

表-3 住環境満足度の分析

ア イ テ ム	レンジ
1 まわりの静けさについて	38.5
2 家の建て込み具合について	104.2
3 上水道の整備状況について	191.4
4 下水道の整備状況について	263.1
5 し尿の処理について	240.1
6 ゴミの回収について	18.5
7 都市ガスの整備状況について	236.4
8 公民館などの公共施設について	149.2
9 緑地の有無について	189.7
10 公園の充実度について	144.2
11 子供の遊び場所の安全性について	32.0
12 子供の遊び場所の豊富さについて	113.7
13 買い物の便利さについて	79.0
14 商店の種類と品数の豊富さについて	85.1
15 まわりの道路の街灯について	64.0
16 交通事故に対する安全施設について	21.7
17 まわりの道路の舗装状況について	52.0
18 まわりの道路の幅員について	56.6
19 小学校の通学の便利さについて	29.1
20 中学校の通学の便利さについて	87.1
21 まわりの交通規制について	67.1

(サンパーク地区)

相関比=0.769