

孤立住宅地住民の居住環境評価と定住意向—大阪都市圏北部を事例に—

大阪大学大学院工学研究科 砂田 佳紀
 大阪大学大学院工学研究科 松本 邦彦
 大阪大学大学院工学研究科 澤木 昌典

1. 背景と目的

近年、人口減少とそれに伴う住宅ストックの余剰、そして居住者の急速な高齢化といった要因により郊外住宅地の衰退が懸念されている。特に市街地から離れた立地の住宅地は、住宅地間の人口獲得競争の中で淘汰されていく危険性が高いと考えられ、今後の住宅地衰退の先駆けとなる可能性が高い。そのため、このような住宅地の現状を把握することは、将来の郊外住宅地全体のあり方を考えることに繋がると考えられる。また都市圏外縁部の住宅地は「遠隔郊外住宅地」として研究がなされており¹⁾²⁾、その延長として近年の現状を把握する必要があると言える。

このような背景を受け、本研究では河目³⁾が提唱した「孤立住宅地」の定義「戦後に開発された郊外住宅地のうち、DID地区（人口集中地区）の外側、もしくは市街化区域の外側のいずれかに立地する住宅地」を準用し、大阪都市圏北部⁴⁾の孤立住宅地を事例として、住民の居住環境評価と定住意向を明らかにする。そしてそこから都市圏外縁部の住宅地の持続可能性の検討のための基礎資料を得ることを目的とする。

2. 調査対象地域と調査の概要

(1) 調査対象地域

国土地理院が公表している基盤地図情報（縮尺レベル25,000、2008年6月更改）を元に大阪都市圏北部の孤立住宅地を抽出した⁵⁾ところ、上記の定義の孤立住宅地は計68件存在することが分かった。市町別の件数を図1に示す。全体の半数近くにあたる31件が京都市府亀岡市、次いで9件が兵庫県猪名川町に分布していることがわかる。そこで本研究では亀岡市から見立地区（図2のA）、猪名川町から猪名川荘苑地区（図2のB）の計2地区を調査対象地区として選定した。以下に両地区の概要を示す。

① 見立地区

見立（げんだち）地区は、亀岡市南部の都市計画区域外・DID地区外に位置し、大阪市役所より北北東へ約26kmの位置にある。最寄りのJR茨木駅までは約12kmあり、大阪都心まで自家用車だと約1時間、バス・電車だと約2時間である。見立地区はかつて「茨木台ニュータウン」という名称で1970年代後半より民間開発業者により分譲された住宅地である。茨木市北部の市街化調整区域と府境をまたいで隣接しており、生活圏は茨木市に依存している。開発面積は約21ha、2013年現在の戸数は278戸である。

② 猪名川荘苑地区

猪名川荘苑地区は、猪名川町南部の市街化区域外・DID地区外に位置し、大阪市役所より北西へ約27kmの位置にある。

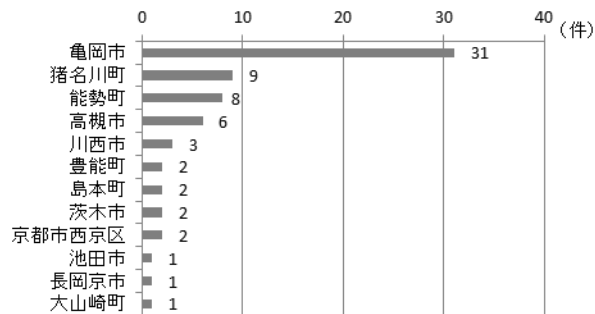


図1 孤立住宅地の市町別件数

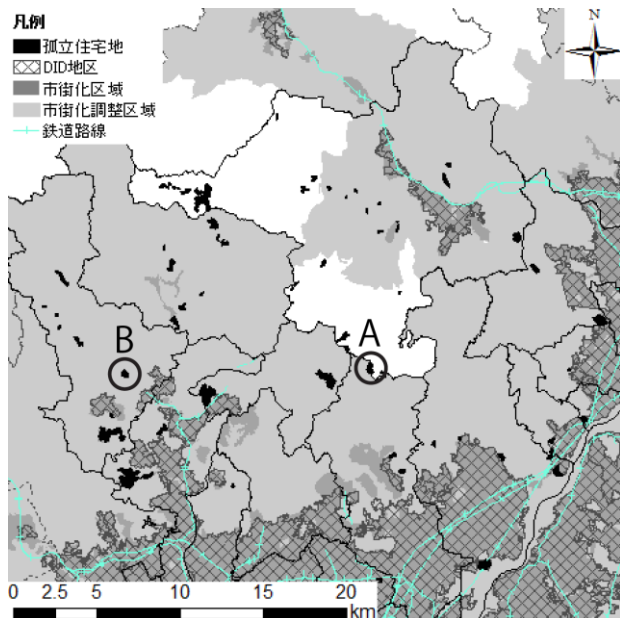


図2 大阪都市圏北部の孤立住宅地

最寄りの能勢電鉄日生中央駅までは約2kmあり、大阪都心へは電車を利用すると約1時間である。日生ニュータウンの開発に合わせ1970年代前半より民間開発業者により開発された。開発面積は約10ha、2013年現在の戸数は277戸である。

(2) 調査方法

(1)で示した地域を対象とし、統計データや住宅地図による文献調査ならびに現地調査とアンケート調査を行った。

見立地区では、自治会の協力を得て2013年12月9日に調査票を全戸配布し12月末日までに郵送回収した。回収数は63票、回収率は37.1%であった。猪名川荘苑地区には、同年12月14日に調査員のポスティングにより全戸配布し、2014年1月7日に督促状を配布の上、1月末日までに郵送回収した。回収数は73票、回収率は30.4%であった。主な調査項目は、①入居の経緯、②居住環境、③ライフスタイル、④将

来の意向である。

3. 調査結果

(1) 人口・土地利用推移

国勢調査による人口及び世帯数推移を図3、図4に示す。2005年以降両地区とも人口が減少している。特に見立地区は人口・世帯数の減少が顕著である。子供やその親世代が継続して減少している一方で、60歳前後の世代が増加していることから、子育て世代の流出と定年退職世代の流入が見られる。また60～64歳の割合が見立地区で16.1%、猪名川荘苑地区で10.2%と最も多くを占めるため、今後急速に高齢化率が上昇することが予想される。

住宅地図により住宅立地の推移を見た結果、90年代後半までに入居した世帯が大半を占めていることが分かった。また現地調査の結果、2013年12月時点での空き家の分布は図5、図6のようになった。空き家率は見立地区で25.6%、猪名川荘苑地区で12.3%と全国平均の6.6%を大きく上回っている。ゴミが大量に投棄されていたり、敷地内が荒れていたといった管理状態の悪い空き家も、現地調査により一部確認された。また、空き区画も多く存在していた。

(2) アンケート調査回答者の属性

両地区とも回答者（世帯主）の70%以上が60歳以上であり、夫婦暮らしの世帯が最も多く40%以上を占める。また見立地区では14.8%が高齢者の独居世帯であるという特徴が見られる。入居年代の傾向は各地区で異なるが、共通して2000年以降の流入人口の低下が見られる。

世帯主の半数は定年退職を迎えている。また通勤者の多くが1時間以内の職場へ通勤しており、見立地区では96.3%が自家用車による通勤、猪名川荘苑地区では自家用車56.7%に加え33.3%が電車による通勤をしている。

(3) 入居の経緯

見立地区居住者の前住地は茨木市（15人）が26.3%と最も多い。次いで高槻市（13人）が22.8%となっており、主に北摂を中心とした市町からの転入者が居住している。猪名川荘苑地区居住者の前住地で最も多いのは川西市（15人）で22.6%を占める。次いで尼崎市（10人）が16.1%と続いており、主に阪神間の市町から転入している。またアンケート配布時の住民へのヒヤリング調査によると、猪名川町内から、猪名川荘苑地区の開発を機に受け移り住んだ人も居住いる。

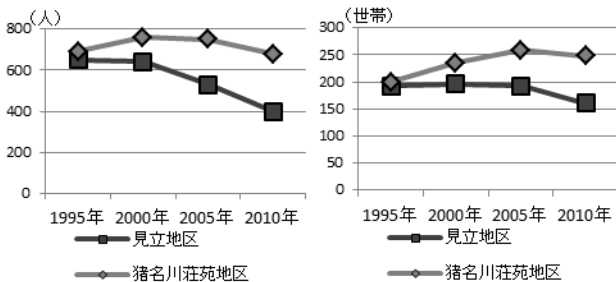


図3 人口推移

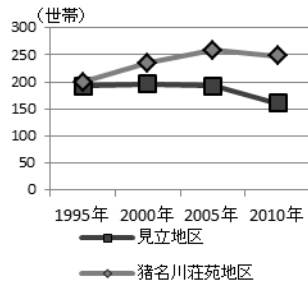


図4 世帯数推移

すなわち、調査対象地区の居住者は主に近隣の市町から移住してきた人であることがわかる。

入居の際重視した点（図7）は、豊かな自然環境や土地の

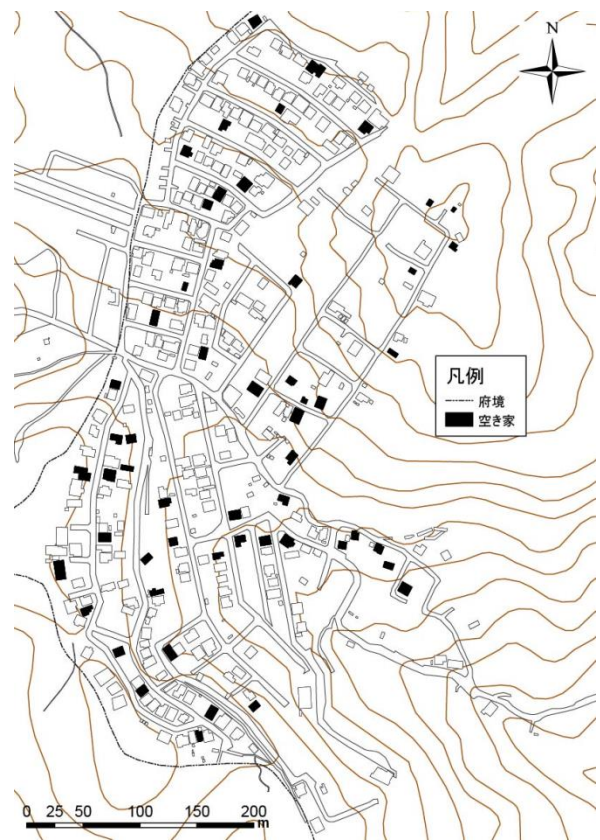


図5 見立地区の空き家分布

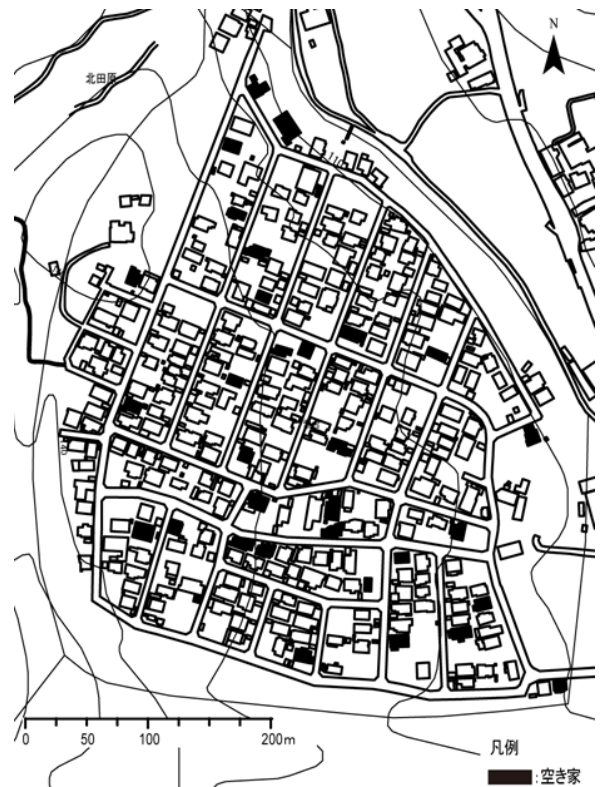


図6 猪名川荘苑地区の空き家分布

広さ・安さといった点を挙げており、対象地区のような立地条件にある孤立住宅地に求められたニーズと言える。

(4) 居住環境

当該住宅地に対する居住環境評価を図 8、図 9 に示す。評価が高い項目は「自然の豊かさ」や「住宅地の閑静さ」などで、評価が低い項目は「交通・買い物の利便性」や「医療環境」、「道路・水道などの基盤施設」などであった。また不満度は両地区でその立地条件による差異がみられた。

地区の魅力としては、居住環境評価においても満足度の高かった「自然環境の豊かさ」や「閑静さ」が多く挙げられたが、それに加え「地域のコミュニティの親密さ」も魅力の一つとなっていると考えられる。また地区が抱える課題として多く挙げられたのは、居住環境評価において満足度の低かった「交通・買い物の利便性」や「医療環境」、「道路・水道などの基盤施設」などであった。

(5) 住民のライフスタイル

当該住宅地における独自の生活の楽しみ方として、豊富な自然環境や敷地の広さを活かした活動が多く挙げられた。例として、散歩や地域のスポーツ活動といった一般的な活動のほか、野生生物の観察、陶芸などの芸術活動、庭先でのバーベキューなど、都心部で暮らす人が日常的に享受することの困難なライフスタイルが見られた。また中でもガーデニングや家庭菜園について「現在おこなっている」「今後おこなってみたい」と答えた人は全体の 90% 近くを占め、当該住宅地における最もポピュラーな生活の楽しみ方であると考えられる。

外出行動については、日用品の買い物に週 1~2 日しか行かないという回答が見立地区では 56.7%、猪名川荘苑地区では 46.3% を占め、約 90% が自家用車を利用している。またよく利用する店舗への片道の平均所要時間は見立地区では 28.6 分、猪名川荘苑地区では 12.6 分となっている。

(6) 調査対象地区住民の定住意向

定住意向は見立地区で 44.8%、猪名川荘苑地区で 54.3% にとどまる (図 10)。一方、住み替え希望者は見立地区で 34.5% と高く、猪名川荘苑地区も 15.7% 存在している。

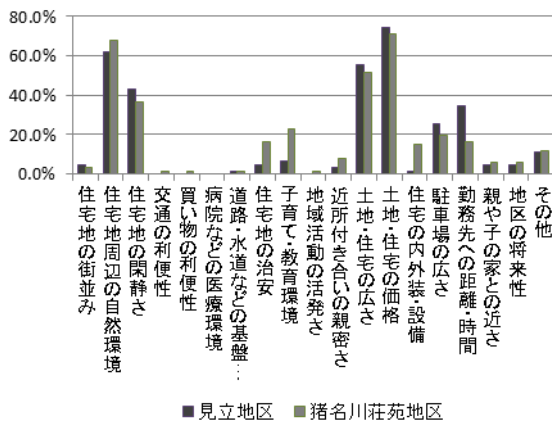


図 7 入居の際重視した点

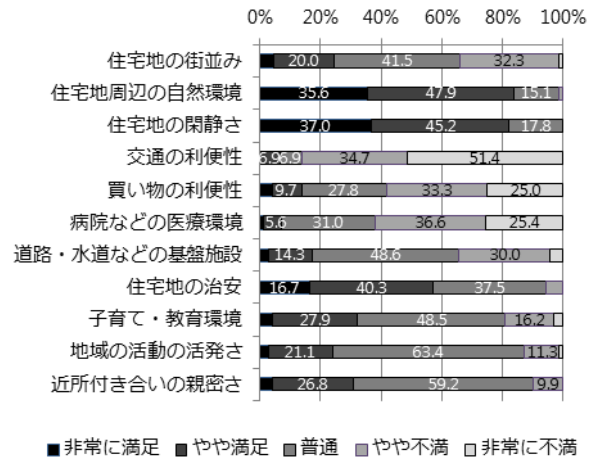


図 8 見立地区に対する居住環境評価

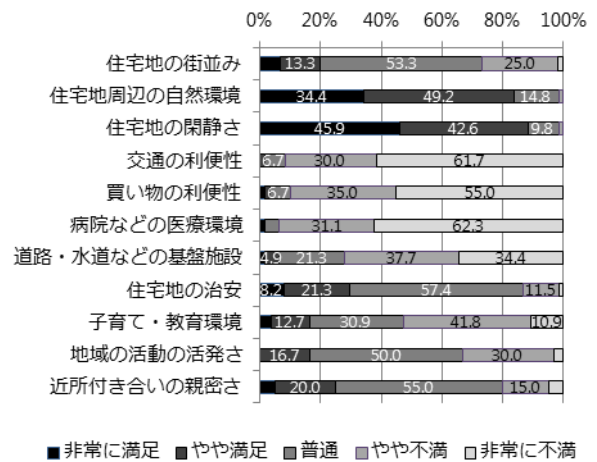


図 9 猪名川荘苑地区に対する居住環境評価

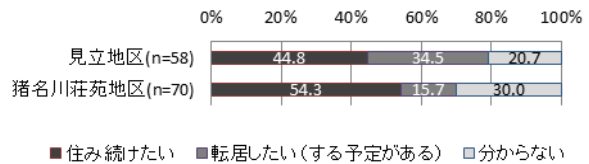


図 10 住民の定住意向

住み続ける理由としても、自然環境の豊かさと住宅地の閑静さを挙げている (図 11)。また猪名川荘苑地区においては地域のコミュニティの親密さなどによる住宅地の治安の良さを理由として挙げている回答者もみられた。

一方、住み替えを希望する理由 (図 12、13) は、両地区とも「公共交通の不便さ」を挙げた人が最も多く、次いで「医療施設の少なさ」「商業施設の少なさ」「坂道の多さ」と続く。いずれも高齢になると生活が困難になる原因となるものである。

住み替えを阻害する要因 (図 14、図 15) は、両地区とも「現在の住宅・土地の売値が安いこと」が最も多い。購入価格が安かった一方資産価値が低く、結果として現住宅地に残らざるを得なかったという現状が推察される。次いで「引っ越しなど、転居に関する負担」が多く、経済的にも体力的にも負担となる引っ越しという行為そのものが住み替えの阻

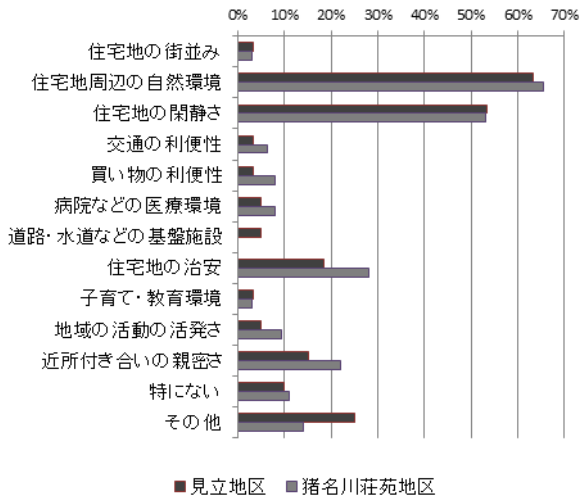


図 11 地区に住み続ける理由

害要因になっていると見られる。

住居・土地に対する将来の意向を図 16 に示す。「子ども・親族に贈与する」が両地区とも 60%以上と最も多い。一方 20%近くの回答者が「分からない」と回答し、住み継ぎの先行きが見えない現状が窺える。また「他人に売却する」と答えた回答者は 10%強にとどまる。住宅の資産価値が低いことと相まって住宅資産の市場への出回りが滞り、住宅地存続に大きな影響を与えることが予測される。

4. まとめ

居住者は調査対象地区の魅力として、豊かな自然環境と閑静さ、広くて安価な住宅・土地を評価しており、またそれらを活かしたライフスタイルが営まれていることが明らかになった。

一方、交通・買い物の利便性や医療環境に対する評価が低く、住み替えを希望する理由としても多く挙げられた。

定住意向については見立地区で 44.8%、猪名川荘苑地区で 54.3%にとどまり、高齢になり生活が困難になることへの懸念がみられた。しかし、住宅・土地の資産価値が低いことから住み替えの停滞といった課題が存在しており、住宅地存続に大きな影響を与えることが予測される。

また、2 地区間で比較すると見立地区の方が人口減少率や空き家率、居住環境への不満、転居を希望する世帯数がより高い値を示していた。これは鉄道駅や便利施設への距離の差によるものと考えられる。

当該住宅地のような孤立住宅地存続のために、今後は住み継ぎに関する調査、持続に向けた方策を検討していく必要がある。

補注

- 本研究では「大阪都市圏北部」を「大阪府における淀川以北の衛星都市及びそれに隣接する京都府・兵庫県の市町」と定義する。対象は以下の 18 市町である。【大阪府】豊中市、池田市、能勢町、豊能町、吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町、箕面市、【京都府】京都市西京区、長岡京市、大山崎町、亀岡市、【兵庫県】尼崎市、伊丹市、川西市、猪名川町
- 基盤地図上で街路構成と規模の観点からひとまとまりの住宅地と判断できるものを抽出して計数した。

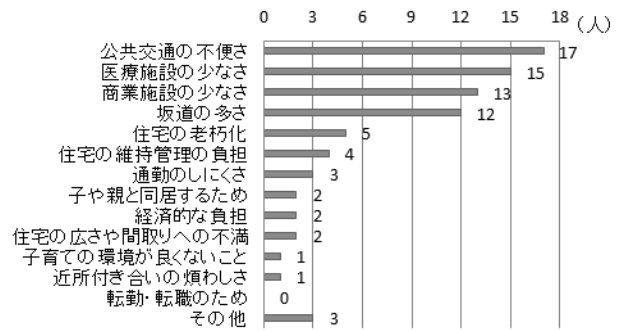


図 12 住み替えの理由 (見立地区)

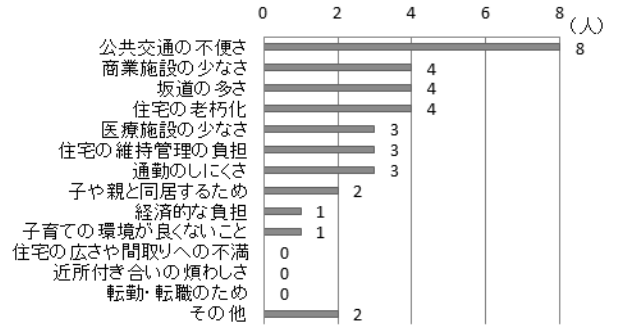


図 13 住み替えの理由 (猪名川荘苑地区)

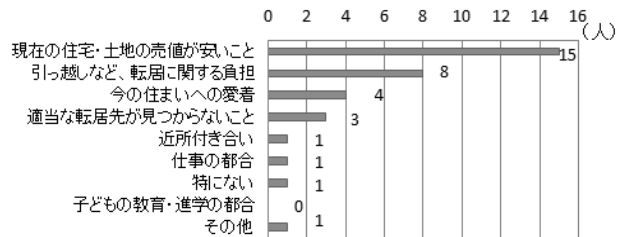


図 14 住み替えの阻害要因 (見立地区)

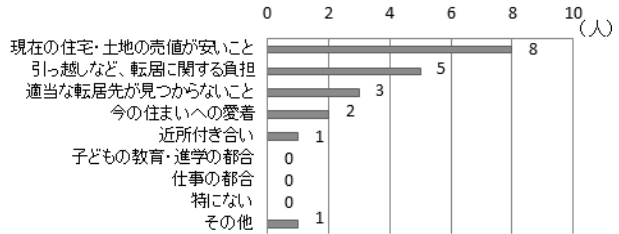


図 15 住み替えの阻害要因 (猪名川荘苑地区)

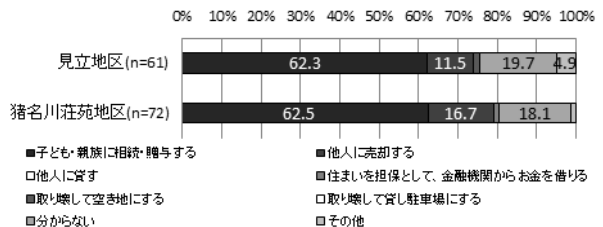


図 16 住居・土地に対する意向

参考文献

- 小場頼令二(2004)「遠隔住宅地の現状と課題—超郊外は未来の田園住宅か、しかしずんば蜜気楼か—」, 都市住宅学 46 号, pp10-15
- 平西正寛(2005)「近畿圏における郊外住宅地開発の経緯と遠郊外住宅地の空地・空家動向」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp605-608
- 河目浩樹(2003), 「大阪都市圏における孤立住宅地の居住環境とその存続に関する研究—大阪府を事例に—」, 大阪大学修士論文, pp11~48