

郊外住宅団地における高齢者の居住意識と転居意向に関する分析

－ 神戸市西区の西神住宅団地を対象として －

流通科学大学商学部 田中 康仁
神戸大学大学院海事科学研究科 小谷 通泰

1.はじめに

1960～80年代にかけて造成された住宅団地では、近年、居住者が一斉に高齢期を迎え、そのオールタウン化が深刻な問題となっている。具体的には、高齢化に伴う消費の縮小による近隣の商業施設の撤退、移動手段（自家用車など）の制限や公共交通サービスの低下による交通弱者の問題である。森ら¹⁾は、こうした都市構造の問題によって居住者の生活が困難になる危険性を都市構造リスクと定義し、都市構造リスクと転居の関連性から潜在的な転居意向の要因を明らかにしている。

また、郊外型のニュータウン（以下NT）は、敷地面積に余裕のある持ち家による戸建て住宅の比率が高く、人口の入れ替わりが少ないことから、住民の入居年数の経過に伴って、住宅ストックを持て余す高齢者世帯層が増加していると推測される。これに対し、鈴木ら²⁾は、住み替えによる郊外戸建て住宅ストック活用の課題や方策について検討しており、本研究においても、将来的なNTの縮退を少しでも低減するための一方策として、住民の住み替えによる効率的な住居ストックの活用方法を模索したい。

そこで本稿では、神戸市にある典型的な郊外型のNTを対象に、筆者らが実施した住民へのアンケート調査結果にもとづき、高齢者のNTにおける居住やNTへの転居の実態、および将来の転居意向について報告する。

2.分析対象地域と使用データの概要

(1) 分析対象地域

分析対象としたNTは、**図-1**に示す神戸市西区に位置する西神住宅団地（以下西神NT）である。神戸の都心である三宮から西約17kmに位置し、NT中央に設けられた市営地下鉄西神中央駅から三宮へは約35分を要する。当該NTは、神戸市によって東西約5km、南北約1.5kmの丘陵地帯を開発して建設されたもので、面積約634ha、当初の計画人口約61,000人である。1982年4月に分譲が開始され、直近の国勢調査（2010年）によると、人口は49,034人（17,383世帯）である。

NT内で日常的な生活が完結できるよう配慮されており、地下鉄西神中央駅のバスターミナルを起点に市営および民間のバス会社により高頻度・高密度な路線バス網が運行されている。また、商業施設についても、西神中央駅を中心とする地区センター（1箇所）には大型商業施設が立地しており、駅から離れた各街区には、最寄り品を取り扱う店舗が入居する近隣センター（5箇所）が階層的に整備されている。さらに、地域の基幹的な病院として高度医療、

救急医療を担う西神戸医療センターが駅に隣接しており、他にも医療ビルをはじめ、多くの医療施設が立地している。

(2) 住宅の立地状況

NT内の各世帯の住居形態は、戸建て住宅が55%、共同住宅（マンションなど）が39%、長屋住宅が7%となっている。**図-2**は、41町丁目単位に共同住宅の比率を示したものである。4階級による色分けにて表示しているが、濃い青の0%は町丁目内全て戸建て住宅であり、逆に濃い赤の100%は全て共同住宅である。世帯の半数以上が戸建て住宅であることから、町丁目単位でも半数以上の24町丁目目が全て戸建て住宅である。一方、駅に隣接した2町丁目は全て共同住宅であり、駅周辺で共同住宅の比率が高くなっている。そして、駅からの距離が遠くなるにつれて全体として戸建て住宅の比率が高くなる傾向にあるが、駅からの直線距離が2km以上の西側の一部では共同住宅の比率が高くなっている町丁目も存在している。

(3) 使用データの概要

西神NTの住民に対して、居住に関するアンケート調査
西神住宅団地



(出典：神戸市)

図-1 西神住宅団地の地区計画概要図

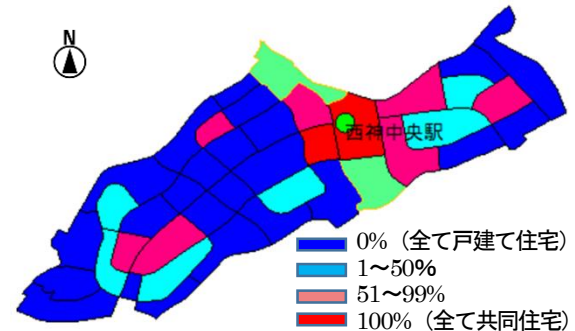


図-2 町丁目別の共同住宅率（世帯数ベース）

を2015年1月23日に実施した。調査票は世帯単位に訪問配布し、同年2月10日を期日として郵送にて回収を行った。回答者は世帯主もしくはそれに準ずる方に記入を依頼した。配布総数2,000票に対して、回収票は781通（回収率：39.1%）であった。

主な調査内容は、①世帯属性・住宅物件、②駅および商業・医療施設へのアクセス性、③現在の居住環境に対する満足度、④以前の居住地からの転居理由および現在の住まいの選択理由、⑤今後の転居意向、である。以降の分析では、全サンプル数781の内、アンケート回答者が65歳以上の高齢者である338サンプルを分析対象とした。

3.NT内における高齢者の居住実態

(1) 世帯の特徴

表-1は、調査結果による世帯構成の比率を示したものである。これによると、子世代と同居している世帯は3割弱となっており、残る7割強が単身もしくは夫婦のみの高齢者世帯である。こうした世帯構成の結果を反映するように、1世帯あたりの同居人数は2.29人と低い値であった。

単身高齢者の比率は10%程度であり、サンプル数も決して多くはないものの、後期高齢者（75歳以上）の割合が他の世帯構成に比べて高くなっている。回答者の割合では男性の比率が73%と高かったものの、単身高齢者では、回答者の3分の2が女性であった。マイカー保有率は、78%であるが、図-3に示すように単身高齢者とそれ以外の世帯構成では、大きな差があり、単身高齢者のマイカー保有率が低くなっている。以上のことから、全体に占める割合は高くないものの、高齢化が進むことによる単身化とこうした単身の後期高齢者世帯ではマイカーを保有しない女性層の占める割合が大きいがわかる。

(2) 居住住宅

現在居住している住宅について尋ねた結果、持ち家による戸建て住宅が80.4%、分譲による共同住宅が19.6%となっており、賃貸もしくは社宅などの回答はみられなかった。戸建て住宅の比率が高いことを反映して、延べ床面積の平均は138.6㎡である。住居形態別にみると、戸建て住宅が149.0㎡、共同住宅が92.6㎡となっている。先ほどの世帯

表-1 世帯構成の比率

	前期高齢者	後期高齢者	合計(比率)
単身高齢者	19	15	34(10.5%)
高齢者夫婦	128	66	194(60.1%)
子世代同居	66	29	95(29.4%)

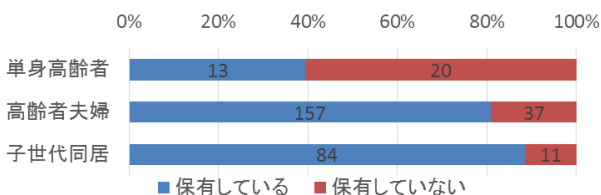


図-3 世帯構成別のマイカー保有率

表-2 世帯構成別の延べ床面積 単位：㎡

	全住宅	戸建て住宅	共同住宅
単身高齢者	136.1(N= 31)	151.9(N= 19)	86.1(N=12)
高齢者夫婦	136.6(N=192)	146.0(N=157)	94.8(N=35)
子世代同居	141.5(N= 94)	151.9(N= 78)	92.4(N=16)
全体	138.6	149.0	92.6

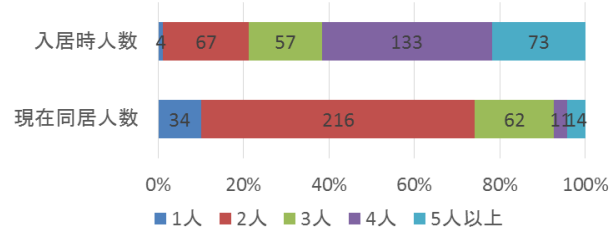


図-4 入居時と現在の同居人数の比較

構成別に、住居形態別の延べ床面積を比較した結果が表-2である。これによると、夫婦高齢者世帯および子世代同居世帯で戸建て住宅の比率が高く、単身高齢者世帯では低くなっている。延べ床面積は、戸建て住宅が共同住宅を上回っているものの、世帯構成間では大きな差はみられない。

また、図-4は、現在の住宅に入居した当初と現時点の同居人数を比較した結果である。これによると、入居時は、4人ないしは5人以上の世帯が全体の6割強を占めているのに対し、現時点では4人以上の世帯は全体の1割にも満たず、1人もしくは2人の世帯が7割強を占めている。こうした結果、入居時の1世帯あたりの同居人数3.64人から現時点は2.29人と大きく減少している。

居住年数の平均は、23.2年であり、入居開始時は4~5人の世帯の平均的な居住面積（厚生労働省は4人家族で125㎡と試算）であったものの、20数年が経って子世代が世帯分離した結果、単身および夫婦の高齢世帯の中には、居住空間を持て余している世帯も少なくないと推測される。

(3) 駅および商業・医療施設へのアクセス性

図-5は、西神中央駅および商業・医療施設への交通手段を尋ねた結果である。商業施設は、地区および近隣センターを階層的に配置し、医療施設は、個人医院も含めて多くの医療施設が立地していることから、両施設ともに徒歩によるアクセスの比率が高く、徒歩および自転車を合わせると半数以上になる。また、駅へのアクセスにおいても徒歩・

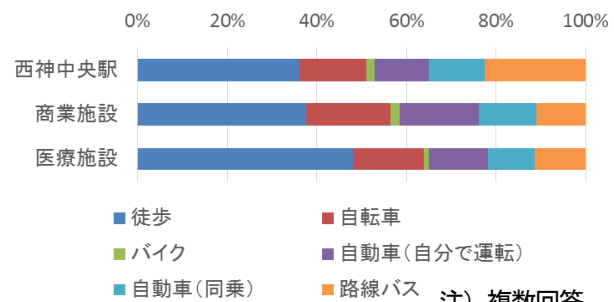


図-5 駅および商業・医療施設への交通手段

自転車を合わせた比率は半数以上となるが、駅前のバスターミナルを起点に NT 内でバス路線網が複数系統整備され、高頻度運行を行っていることに加え、駅周辺の駐車場料金の影響もあり、商業・医療施設に比べて路線バスの利用が高くなっている。

4.NT への転居実態

(1) 以前の居住環境と転居理由

図-6 は、以前の住所について尋ねた結果である。これによると、神戸市内が 56% と最も多く、次いで神戸市外であった。神戸市内では、須磨区・垂水区、神戸市外では明石市など、比較的近隣からの転居が多い。また、同じ西神 NT 内での転居も 5% と少ないながらも存在していた。

図-7 は、NT への転居理由を尋ねた結果である。これによると、「家族が増加して手狭になった」との回答が最も多く、次いで、買い物・医療、鉄道利用・通勤が不便であったとの順となっている。なお、最も重視する項目を尋ねた結果についても「家族が増加して手狭になった」との回答が最多であった。以前の住居の延べ床面積の平均は 92.7m² であり、66% が 100m² 未満であったことから、全体的な傾向としては、手狭な住居からより広く（転居後の延べ床面積の平均は 138.6m²）かつ利便性の高い住環境を求めて NT へ転居してきた実態がわかる。

(2) 転居に伴う居住形態の変化

表-3 は、転居に伴う以前の住居と現在の住居の変化を示したものである。先にも述べたように、回答者の 8 割が分譲の戸建て住宅、残り 2 割が分譲の共同住宅であることから、戸建て住宅への転居が大半を占めており、中でも戸建

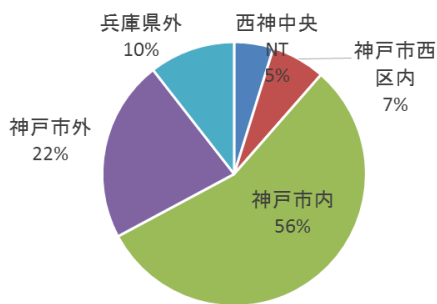


図-6 以前の居住地

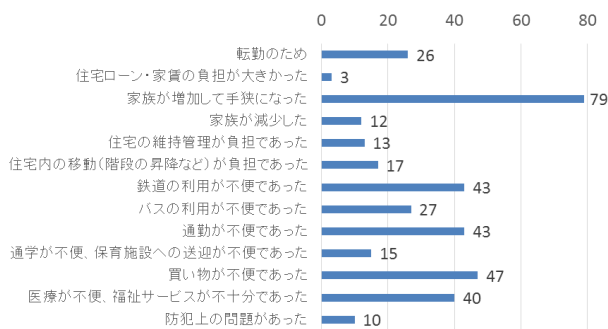


図-7 転居理由

注) 複数回答

て住宅から戸建て住宅への転居が最も多く (N=126)、共同住宅あるいは賃貸住宅から戸建て住宅への転居を合わせた合計 (N=127) とほぼ同数である。共同住宅への転居では、従前の住居が戸建て住宅の割合が最も多い。転居に伴い床面積は、平均 43.96m² 増加しており、特に、共同住宅あるいは賃貸住宅から戸建て住宅への転居では、それぞれ床面積が 60m² 以上増加しており、かつ転居時の家族数も多いことから転居理由で挙げられた「家族が増加して手狭になった」という問題を解消していると考えられる。一方で、NT への転居者の中には、転居時の年齢が 60 歳以上の世帯も全体の 15.1% を占める 51 世帯存在 (このうち、22 世帯が 65 歳以上) している。戸建て住宅から共同住宅への転居では、唯一床面積が減少しており、転居時の年齢は 62.90 歳と高齢かつ転居時の家族数も 2.63 人と他の転居形態と比較して少ない。

(3) 現在の居住環境に対する満足度

転居形態が判明した 314 のうち、分譲から分譲への住み替えは、73.9% を占めていた。特に、同じ分譲の戸建て住宅間での住み替えは 40.1% と最も高く、より豊かな居住環境を求めて西神 NT へ転居していると考えられる。こうしたことから、図-8 に示す居住環境に対する満足度は総じて高い。満足度は、満足 5 点から不満 1 点までの 5 段階評価で尋ねているが、「買い物の便利さ」、「医療・福祉サービスの受けやすさ」、「金融機関、行政機関への行きやすさ」はいずれも評価得点の平均値は 4 以上であり、日常生活の利便性は高いことがわかる。また、これらは転居理由の不満項目の上位に挙げられており、転居に伴う問題解決が図られている。最も評価の高かった項目は、「広場・公園の充実度」、「自然環境の豊かさ」、「景観、街並みの美しさ」であり、

表-3 転居に伴う住居の変化

	床面積の変化(m ²) Avg=43.96	転居年齢 Avg=49.04	転居時家族数 Avg=3.64
戸建て→戸建て(N=126)	40.51	49.73	3.73
戸建て→共 同(N=30)	-12.69	62.90	2.63
共 同→戸建て(N=58)	61.62	44.13	3.97
共 同→共 同(N=18)	19.83	54.88	2.72
賃 貸→戸建て(N=69)	67.16	43.49	4.00
賃 貸→共 同(N=13)	26.60	49.85	3.23

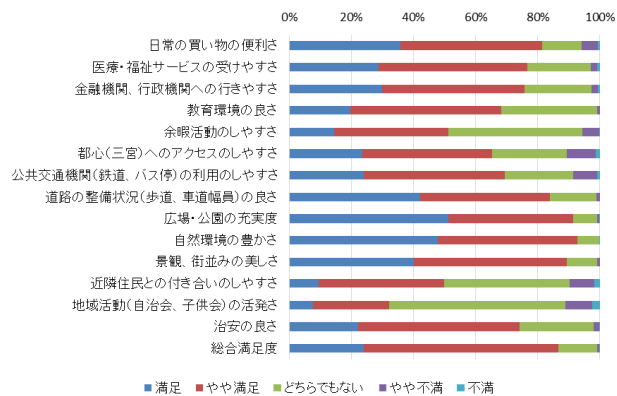


図-8 現在の居住環境の満足度

いずれも評価得点の平均は4.3以上であった。「近隣住民との付き合い」や「地域活動の活発さ」で満足度は低くなっているものの、総合的な満足度は高く、評価得点の平均は4.09であった。

5. 将来の転居意向

(1) 転居意向と転居希望の立地・物件

図-9は、転居意向を尋ねた結果である。これによると、当該NTの居住環境の満足度が高いことに加えて、一般的に高齢者ほど現住所での永住意向が高いといわれていることから、「住み続けたい」との回答が最も多く、80.5%を占めている。一方、相対的には少ないものの「今は考えていないが将来は転居したい」、「近いうちに転居予定」、「すぐにでも転居したいが条件が整わない」といった転居意向を示す回答も14.0%存在している。転居意向を有している回答者に希望する転居場所と物件を尋ねた結果(図-10)、転居先(場所)では、西神中央駅周辺(駅まで徒歩10分程度)が最も多く、物件は、高齢者向け住宅と分譲の共同住宅がほぼ同数であった。転居先と物件の組み合わせでは、西神中央駅周辺の分譲による共同住宅が最多であった。こうした結果から、高齢者を対象とした同一NT内の戸建て住宅から共同住宅への転居には、一定のニーズが存在すると考えられる。

(2) 転居意向別の居住属性

表-4は、転居意向の有無による世帯の居住属性を比較した結果である。t値(または χ^2 値)より同居人数、余剰面積(現住居の床面積と同居人数に応じた必要な床面積の差)、住居形態が有意な差となった一方、年齢、居住年数による差はみられない。そして、同居人数が少なく、余剰面積が大きいほど、また戸建て住宅の居住者ほど将来の転居意向

が高いことがわかる。また、有意性は確認できなかったものの、総合満足度は全体的に高い傾向にあったが、転居したいと回答したグループでは、満足度はやや低くなっている。

6. おわりに

本研究では、アンケート調査の結果を用いて、高齢者のNT内での居住とNTへの転居の実態、および将来の転居意向について考察した。以下では、得られた成果について要約する。

- ① 高齢居住者では、単身および夫婦による世帯比率が高く、入居時から現在にかけての同居人数の減少に伴い、とりわけ戸建ての住宅世帯で、住居空間を持て余している世帯も少なくないことが推測できた。
- ② NTへの転居は、近隣地域からが多くを占めており、全体的な傾向としては、手狭な住居からより広くかつ利便性の高い住環境を求めて転居している。このため、現居住地での住環境に対する満足度は総じて高い。また、転居時の年齢および同居人数により転居形態に違いがみられ、高齢かつ同居人数が少ないほど共同住宅への転居割合が高くなっていった。
- ③ 将来の転居意向については、必ずしも高くないものの、同居人数が少なく住宅の余剰面積が多いほど、また戸建て住宅の居住者ほど転居意向が高まると推察された。

【参考文献】

- 1) 森英高・谷口守：潜在的な転居意向の実態とその要因に関する調査報告書—居住者の都市構造リスクという観点から、都市計画論文集, Vol.49No.3, pp.405-410, 2014年
- 2) 鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子：中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第634号, pp.2725-2732, 2008年

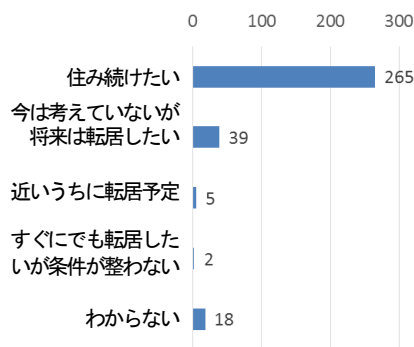


図-9 転居意向

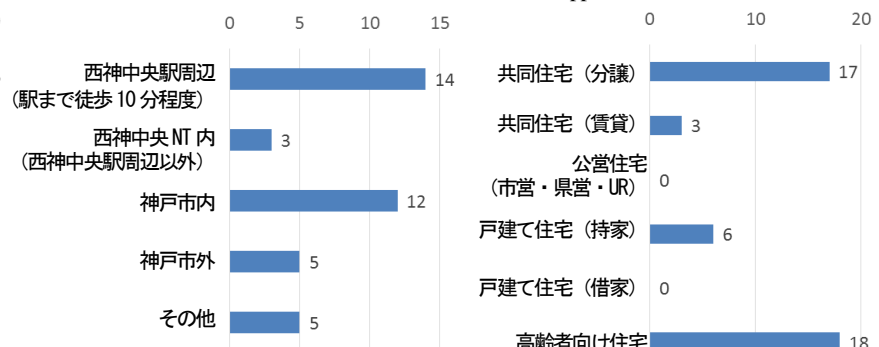


図-10 転居希望の場所と物件

表-4 転居意向別にみた居住属性

	年齢	居住年数	同居人数	余剰面積 (m^2)	住居形態 戸建て/共同(比率)	総合満足度
住み続けたい(N=265)	72.28	23.20	2.34	53.30	203 / 56 (78.4%)	4.14
転居意向あり(N=46)	72.00	24.67	2.04	71.42	41 / 4 (91.1%)	3.96
t値(または χ^2 値)	0.313	1.352	2.646*	2.285*	(3.924)*	1.616
注) 表中の数値は、住居形態以外は平均値を示す。						*: p<0.05