

民間主導の開発住宅地居住者の日常行動と居住環境評価に関する研究 —奈良市学園前駅周辺を対象として—

The Residence Environment Evaluation and Daily Behavior of Inhabitants in Residential Area by Private Initiative

- A Case Study of the residential area around Gakuenmae station in Nara city -

○佐野こずえ*1、横田隆司*2、伊丹康二*3、伊丹絵美子*4

Kozue SANO, Takashi YOKOTA, Koji ITAMI, Emiko ITAMI

This paper aims to acquire the basic data for the sustainable activation technique in residential suburb area. We researched resident's opinion in the aged residential area around Gakuenmae station, in Nara City, about the residence environment, daily behavior and community facilities. The results are summarized as follows: 1) Residents usually use community facilities in the walking area, and with no inconvenience. 2) Residents decide the residents' area by convenience for and well of natural environment. And many of them have little satisfaction of living, but want to settle down. 3) Residents think that the area has more convenient and worse residence environment. 4) Residents associating deeply with their neighbors, have a large circle of acquaintances. 5) Residents having a wide and large circle of acquaintances, participate to the Local Activity.

キーワード: 住宅地, 居住環境, 日常行動, コミュニティ

Keywords: Residential area, Residence environment evaluation, daily behavior, Community

1. はじめに

日本におけるニュータウン（以降 NT）が建設されてから、50年以上が経過している。当初、NTは「新住宅市街地開発法」により、住宅の提供を第一とし、住民生活へのサービス提供関連施設（商店、公立の小・中学校、医療機関、郵便局等）以外の施設の設置は禁止されていたり、土地区画整理事業によって計画開発当初よりサービスインダストリー地区を設定し、生活利便施設の立地及び周辺に公害を及ぼす恐れのない頭脳集約型都市型産業の研究、生産施設等の誘致用地のみが位置づけられていた。しかし、社会・経済の変化により、NTに求められるものは多岐にわたってきている。それに伴い、1986年に新住宅市街地開発法の一部が改正され、複合的な機能を取り入れることが可能となり、2006年にサービスインダストリー地区の見直しが行われている。一方、このような計画された住宅地と違い、複数の団体により開発された郊外住宅地も存在する。全体計画のない郊外住宅地は、規制が少ない分、まちなみの形成や緑地の確保ができていく可能性があ

り、良好な住環境を維持することが難しい場合がある。

我々は、様々な NT 等郊外住宅地を対象として、その居住者に対する調査を行い、地域施設の満足度・要求度・整備課題等が明らかにしてきた^{1)~3)}。このように NT 等郊外住宅地の整備課題は、徐々に明らかになってきてはいるが、全体計画のない郊外住宅地の整備課題として、周辺地域も含めた地域施設の満足度・要求度・整備課題の整理が必要と考えられる。また、奈良市学園前の調査研究としては、岩崎氏の学園前駅南側の一民間企業を事業主とする戸建住宅団地「ネオポリス」の居住者の生活様式や住意識を分析し、高経年戸建て住宅地の課題を明らかにしている⁴⁾。しかし、50年以上が経過し、複数の民間企業主導で開発された住宅地である学園前駅周辺地区全体の居住環境について分析は未だ不十分だと考える。

そこで本研究では、高経年の住宅地である奈良市学園前駅周辺を対象として、居住環境に対する意識、買い物行動、コミュニティの広がりや地域活動から住宅地の現状を把握し、学園前で計画的な開発が行われている集合

*1 近畿大学 理工学部 建築学科 講師・博士（工学）

*2 大阪大学大学院工学研究科 教授・博士（工学）

*3 大阪大学大学院工学研究科 助教・博士（工学）

*4 香川大学工学部 講師・博士（工学）

Lecture, Dept. of Arch., Faculty of Science and Eng., KINKI Univ., Dr. Eng.

Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Assistant Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

Lecture, Faculty of Eng., Kagawa Univ. Dr. Eng

住宅地域との比較、近年住宅開発が進められている京都府京田辺市の松井山手駅周辺居住者に対する調査結果⁵⁾との比較を行うことにより、今後の郊外住宅地の持続可能な活性化についての基礎資料を得ることを目的とする。

2. 調査対象と方法

研究対象は、奈良市にある近鉄奈良線「学園前」駅周辺（以下、「学園前」）とする。「学園前」は全体計画された住宅地ではないため、どの地域を「学園前」とするかには諸説ある。ここでは、北は近鉄けいはんな線から、南は阪奈道路までの「学園前」駅を挟んで南北に伸びている地区を対象とする（図1）。「学園前」は、1950年より複数の供給主体が開発を行っており、ほとんどの地域が戸建て住宅地となっているが、「鶴舞西町」、「鶴舞東町」にはUR都市機構の「鶴舞団地」が建っており、計画的な開発が行われている（以下、「集合住宅地域」）。地域内には、大規模な公園、美術館、博物館、大学等があり、大阪の中心部へ30分、奈良中心部へは10分、京都中心部へは40分で到着できる立地となっている。

研究方法は、調査対象地域の住民へのアンケート調査を主とする。調査対象地域住民へのアンケート調査は、①各種施設について、②住環境について、③人付き合いや地域活動について の3点を中心とした内容である。計画的な開発の有無より、「鶴舞東町」を「集合住宅地域」、その他の調査地を「戸建て住宅地域」とする。なお、本研究では、比較対象の松井山手駅周辺地域（以下、「松井山手」）へのアンケート調査のうち、①各種施設について、②住環境について取り扱う。

アンケートの配布は、1戸あたり2人分の回答用紙を入れ、1500戸に配布した。配布日は2009年12月10日、回収締切日は2009年12月28日である。アンケート配布数、回収率を表1に示す。全体では315戸、

448人から回答を得ており回収率は21%である。

比較対象は、既往の研究の京田辺市のJR片町線(学研都市線)沿線の「松井山手」とする。大阪・京都・奈良中心部へ各々30～40分で到着できる。近年住宅開発が進められているが、未開発地域を含んでおり、今後、人口が急増する可能性が高い地域である。アンケート配布数、回収率を表1に示す。全体では461戸、776人から回答を得ており回収率は18.4%である。



図1 調査対象地域

表1 アンケート配布数・回収率

地域	大阪東部(学園前地区)				大阪北東部・京都南東部	
	戸建て住宅地域		集合住宅地域		松井山手駅周辺地域	
住宅地名	登美ヶ丘	百楽園	学園大和町	学園南・中町	鶴舞東町	京田辺市、八幡市、枚方市
場所	学園前駅北側の戸建て住宅地	学園前駅南側の戸建て住宅地	学園前駅北側の集合住宅団地	学園前駅南側の集合住宅団地		
配布戸数	250戸	250戸	250戸	500戸	2500戸	
回収戸数	315戸				461戸	
回収率	21.0%				18.4%	
配布部数	500部	500部	500部	500部	1000部	10000部
回答人数	350人				98人	775人

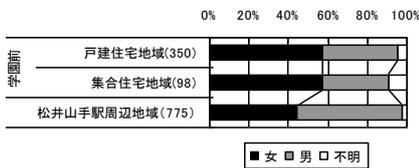


図2 性別

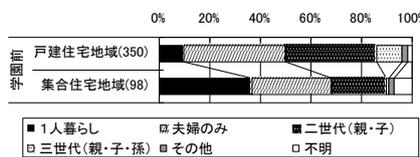


図3 家族構成【学園前】

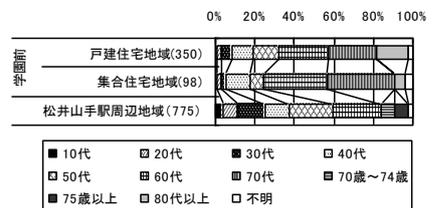


図4 年代

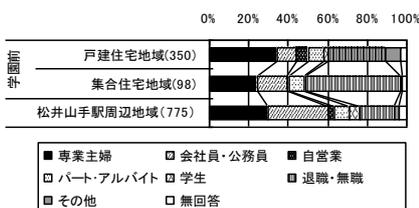


図5 職業

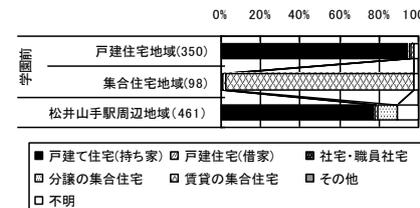


図6 居住年数

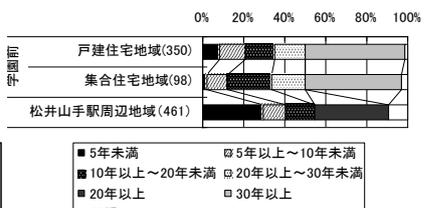


図7 住宅形態

3. 回答者の属性

回答者の性別を示したものが図2、回答者の家族構成を示したものが図3、回答者の年代を示したものが図4である。「学園前」は両地域とも女性の割合が5割以上となっているが、「松井山手」では男性の割合の方が多くなっている。「集合住宅地域」の1人暮らしの割合が3割以上と高くなっている。「戸建住宅地域」は「夫婦のみ」の世帯が最も多く、次いで「二世帯(親・子)」の割合が高くなっている。学園前は60代・70代の割合が高く、松井山手は50代・60代の割合が高くなっている。

回答者の職業を示したものが図5、回答者の住宅形態を示したものが図6、居住年数を示したものが図7である。「戸建住宅地域」は「専業主婦」が、「集合住宅地域」は「退職・無職」が、「松井山手」は「専業主婦」と「会社員・公務員」の割合が同程度となっている。調査対象概要でも述べたが、「集合住宅地域」は9割以上が集合住宅、「戸建住宅地域」は9割以上が戸建住宅となっている。「松井山手」は8割弱が戸建住宅となっている。居住年数としては、「学園前」は「30年以上」と回答した居住者の割合が多くなっているが、「松井山手」は「5年未満」の回答が多くなっている。なお、「松井山手」は「20年以上」までしか回答項目を設けていない。

4. 既存の地域施設に対する意識

既存の地域施設の利用場所、交通手段、施設の位置に不便を感じるかを示したものが図8である。「文化施設」の利用自体があまりされておらず、「買い物」の「食料品」・「薬」、「サービス」、「医療」は住宅地内で利用されていることが明らかになった。「買い物」の「衣料品」は都市部でしている割合が高くなっている。交通手段は「徒歩」が多いが、「買い物」の「衣料品」、「文化」の「美術館・博物館」は「バスや電車」の割合が高くなっている。「美術館・博物館」は住宅地に近い位置にもあるが、「徒歩」で行く割合は非常に低くなっている。施設の位置に不便を感じている割合は全体的に低いが、「戸建住宅地域」は「食料品」、「図書館」、「美術・博物館」で不便と回答した割合が高い。これは、「美術・博物館」、「図書館」が共に学園前駅から1km以上北にあるので、駅の南側地域も調査対象地域に含まれる「戸建住宅地域」の不便度が高くなっているためと考えられる。

松井山手駅周辺調査の地域施設に対する満足度を図9、不満理由を図10に示す。「食料品販売施設」、「郵便局」、「銀行・信用金庫」以外の地域施設の満足度が全体的に低くなっており、不満理由として「施設の数が少ない

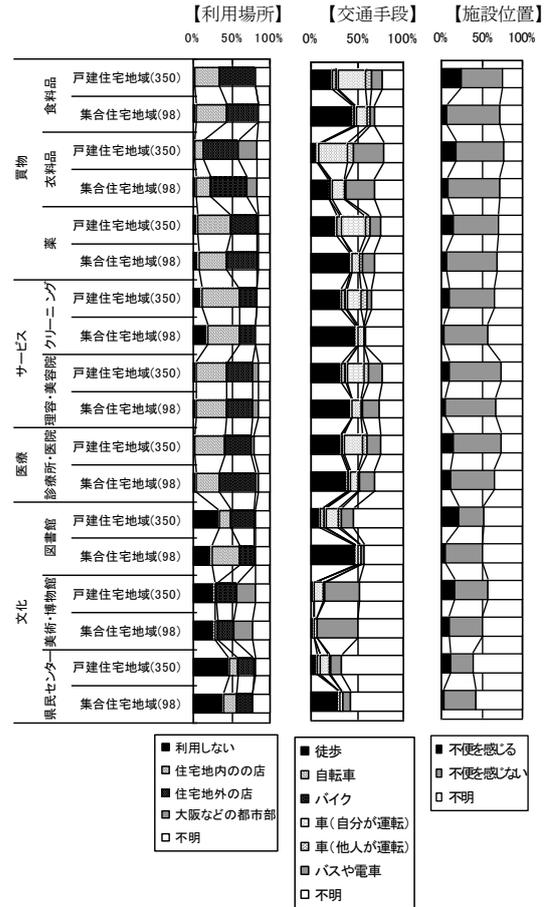


図8 地域施設の利用場所・交通手段・位置【学園前】

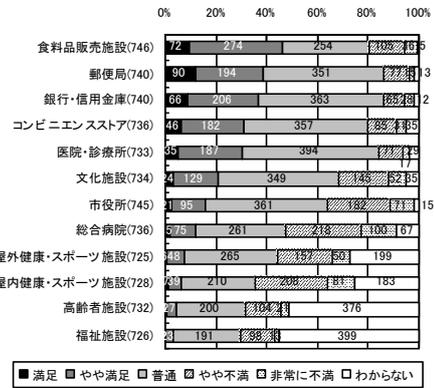


図9 地域施設に対する満足度【松井山手周辺地域】

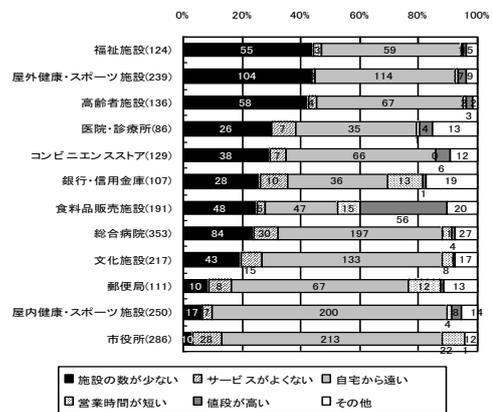


図10 地域施設に対する不満理由【松井山手周辺地域】

い、「自宅から遠い」の回答割合が多く、既存地域施設の充実度の違いがうかがえる。

5. 住環境に対する意識

1) 住居選択理由

現在居住する住居地を選択した理由を示したものが図 11 である。全体的に「通勤・通学のしやすさ」、「バス・電車の利用しやすさ」、「自然環境の良さ」の割合が高くなっている。また、「集合住宅地地域」では、「買物のしやすさ」、「医療施設の利用のしやすさ」、「バスや電車の利用のしやすさ」の割合が「戸建住宅地地域」よりも高くなっている。

2) 住環境に対する満足度

住環境に関する満足度を示したものが図 12 である。

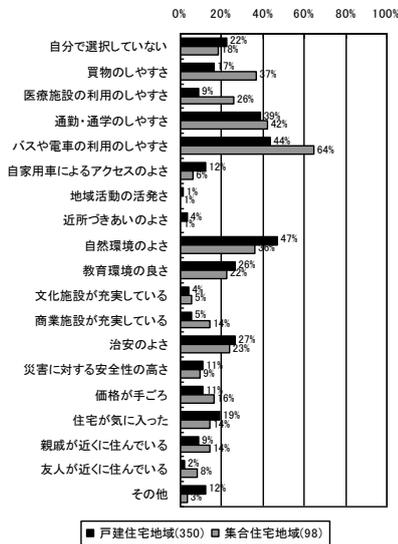


図 11 住居選択理由【学園前】

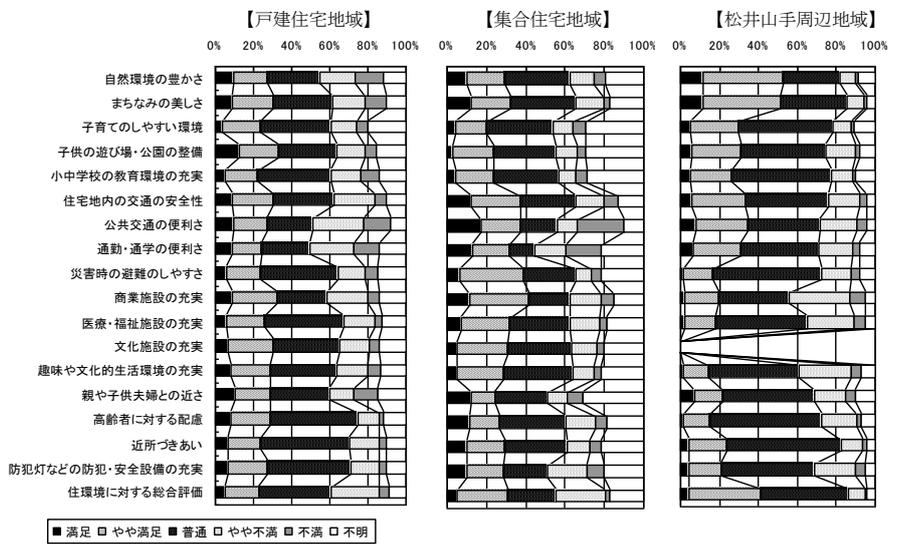


図 12 住環境に対する満足度

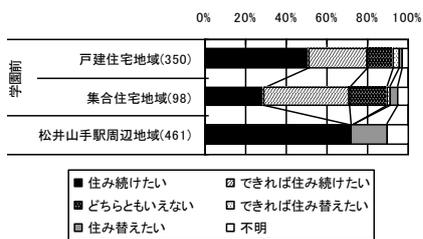


図 13 定住意識

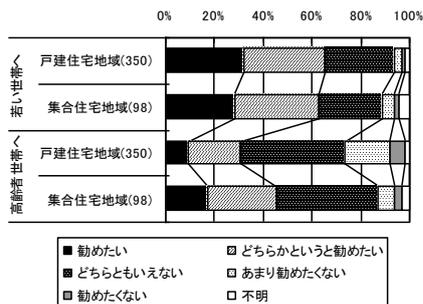


図 15 居住地にふさわしい年代【学園前】

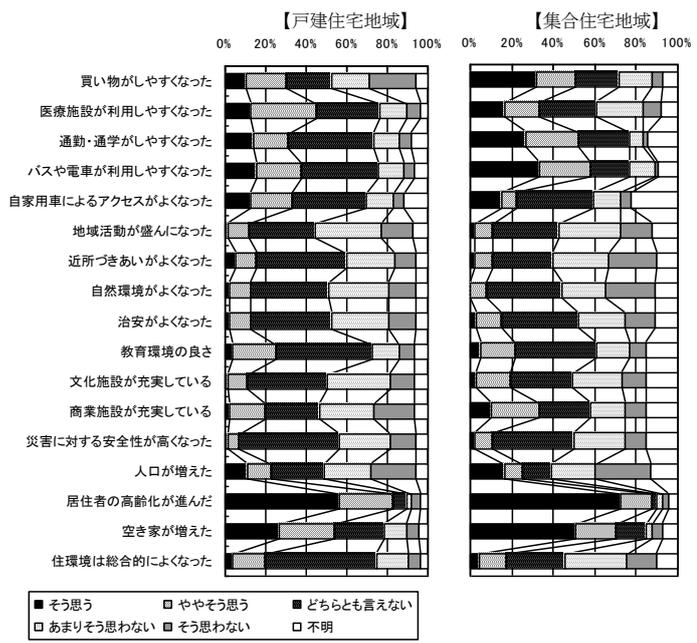


図 14 居住環境の変化【学園前】

「集合意住宅地域」は「戸建住宅地地域」と比較して満足度が高いが、それでも「住環境に対する総合評価」は「満足」、「やや満足」を合わせても 4 割を切っている。また、「災害時の避難のしやすさ」、「商業施設の充実」の割合が高くなっている。「戸建住宅地地域」は「子供の遊び場・公園の整備」、「商業施設の充実」の満足度が高くなっている。「松井山手駅周辺地域」では、「住環境に対する総合評価」の満足度が 4 割以上となっており、「自然環境の豊かさ」、「まちなみの美しさ」の満足度が高く、「商業施設の充実」の不満足が高くなっている。

どちらの地域も主要都市への公共交通のアクセス時間に大きな違いはみられないが、駅周辺の商業施設は「学園前」の方が充実しており、周辺の自然環境は「松井山

手駅周辺地域」の方が豊かなため、このような結果の差が出ていると考えられる。

3) 定住意識

定住意識を示したものが図 13 である（「松井山手」の回答項目は「住み続けたい」、「住み替えたい」のみ）。「学園前」の満足度は高くなかったものの、定住意識は全ての地域の 7 割以上が「住み続けたい」、「できれば住み続けたい」と回答している。松井山手駅周辺調査でも「住み続けたい」は同じく 7 割以上となっているが、「住み替えたい」割合も高く 1.5 割以上となっており、「学園前」の結果よりも高い割合となっている。「学園前」に住み替えたい回答者が転居先に望むこととしては、「交通の便利さ」、「買物の便利さ」、「医療施設の充実」が挙げられ、「松井山手」の不満理由としては、「施設が少ない」、「自宅から遠い」などの意見が多くみられた。

6. 居住地の変化と今後の展望

1) 居住環境の変化

10 年前と現在の居住地の変化かを示したものが図 14 である。「買物がしやすくなった」、「医療施設が利用しやすくなった」、「通勤・通学がしやすくなった」、「バスや電車が利用しやすくなった」など利便性に関する事項は変化を感じている。一方、「地域活動が盛んになった」、「近所付き合いがよくなった」、「自然環境が良くなった」、「治安が良くなった」など近隣の人付き合いも含めた環境は良くなっていないと感じている。また、NT の問題として挙がることが多い、「居住者の高齢化が進んだ」、「空き家が増えた」と感じている回答者がもっと多い割合となっている。

2) 居住地域にふさわしい年代

居住している地域を「若い世帯に勧めたいか」、「高齢者世帯に勧めたいか」質問した結果が図 15 である。どの地域も「若い世帯」には勧めたいが、「高齢者世帯」にはそれほど勧めたいと思っていないことが明らかになった。これは、交通の便利さに対して、自然環境への不満が高いことから、居住地で多くの時間を過ごす高齢者世帯よりも、通勤・通学により公共交通の便利さが優先され、居住地に長く滞在していない若い世帯の方が暮らしやすい住環境であると認識していると考えられる。

帯よりも、通勤・通学により公共交通の便利さが優先され、居住地に長く滞在していない若い世帯の方が暮らしやすい住環境であると認識していると考えられる。

3) 居住地に対する不安

居住地帯に対する不安について示したものが図 16 である。全体的に「地域活動に参加してほしい若い世帯が減っている」と感じている。「空き地や空き家が増加し、治安の悪化が心配」は、「集合住宅地域」では 5 割以上が心配と感じている。「集合住宅地域」は賃貸集合住宅居住者が多数のためか、「戸建住宅地域」と比較して「住宅が老朽化し、台風や地震などへの防災が不安」の割合が高く、「地価が下がり、不動産資産の減少が心配」の割合が低くなっている。

7. 人との付き合いと地域活動

1) 近隣との付き合いについて

近所の人との付き合いの深さを示したものが図 17、近所の顔見知りの人数を示したものが図 18 である。全体的に「互いに相談したり日用品の貸し借りをするなど、生活面で協力しあっている人がいる」ほど深い付き合いの割合は 1 割前後と同程度となっている。また、「戸建住宅地域」の方が、程度の差はあるものの何らかの近所付き合いを行っている。近所の顔見知りの人数も、「戸建住宅地域」の方が多くなっており、付き合いが深い地域の方が、顔見知りの人数も多くなっていると言える。

2) 地域活動について

地域活動への参加状況を示したものが図 19 である。近隣との付き合いが深い地域である「戸建住宅地域」は、地域活動への「参加している」、「今は参加していないが、参加したことがある」の割合が高く、特に自治会関連以外の地域活動への参加の高さがみられる。また、近隣にどのような場所があったら利用したいと思うかを示したものが図 20 である。どちらも「誰でも自由に立ち寄れる場所」、「趣味の活動などに利用できる地域の集会所」の割合が高くなっている。自治会等の活動よりも、自由で、気軽に使用できるような場所が求められている。

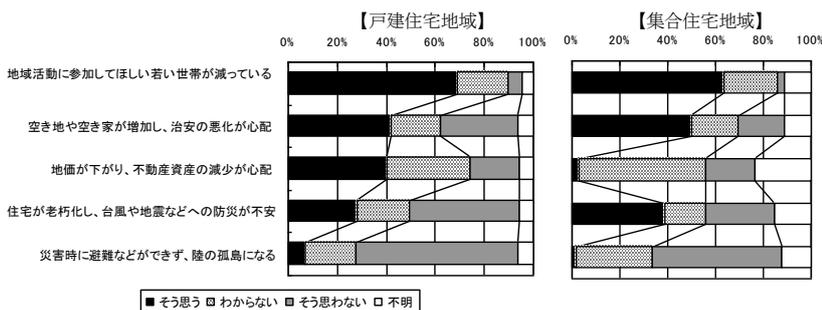


図 16 居住地に対する不安【学園前】

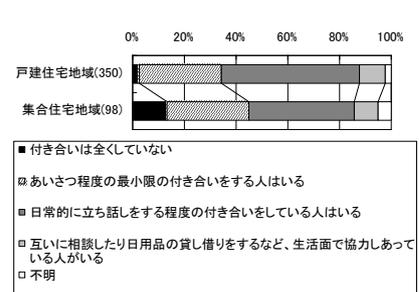


図 17 近所の付き合いの深さ【学園前】

8. まとめ

本研究は立地的に同じような条件にある、開発から50年以上が経過した郊外住宅地と近年住宅開発が進められている郊外住宅地を比較することにより、今後の郊外住宅地の持続可能な活性化についての基礎資料として、以下のことが明らかになった。

1) 地域施設に関しては、徒歩圏の近隣の利用が多く、特に不便を感じていない。住宅地内で地域施設の利用が多いのは、全体計画された開発地ではない学園前の戸建住宅地域と計画開発地域であるNT等との大きな違いといえる。

2) 住環境は、利便性と自然環境を求めて居住を決めているが、全体的な満足度が低くなっている。しかし、定住意識は高く、居住するには十分だが、さらに要求が大きくなっている可能性がある。

3) 居住地の環境は、利便性に関する事項は良い変化を感じているが、近隣の人付き合いも含めた住環境は良くなっていないと感じている。したがって、高齢者世帯よりも若い世帯の方に勧めたい住宅地と認識されている。しかし、高齢化率の高さから、住環境整備に対する不安を感じており、若い世帯の行動力に期待しているためとも考えられる。

4) 近所付き合いが深いと、交流している人数も多くなる傾向がみられた。

5) 地域活動は、近隣交流が深く広範囲な地域は、地域活動の参加履歴が多く、自治会活動のような公的な活動よりも、私的な活動への参加も多くなっている。また、地域活動の状況に関わらず、コミュニケーションを取ることができる場を求めている。

本論文は、高経年の複数の民間の開発による郊外住宅地の現状を明らかにした。しかし、今後の郊外住宅地の持続可能な活性化のための考察をさらに深めていかなければならない。今後の課題としては、①対象地域の施設分布も含めた考察、②立地等の条件の近い、開発時期の違う郊外住宅地や既存高経年ニュータウンとの詳細な比較を行うことにより、今後の郊外住宅地の持続可能な活性化や良好な住環境の方策を探ることなどが挙げられる。

【謝辞】

アンケート調査にご回答いただいた学園前駅周辺の住民の方々に、深く感謝いたします。なお、本研究は「財団法人 大林都市研究振興財団」からの助成（代表者 横田隆司）によります。

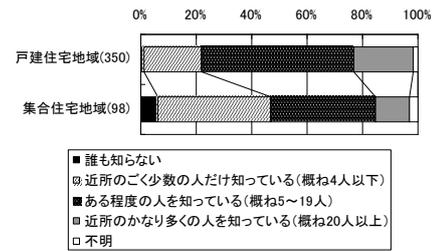


図18 近所の顔見知りの人数【学園前】

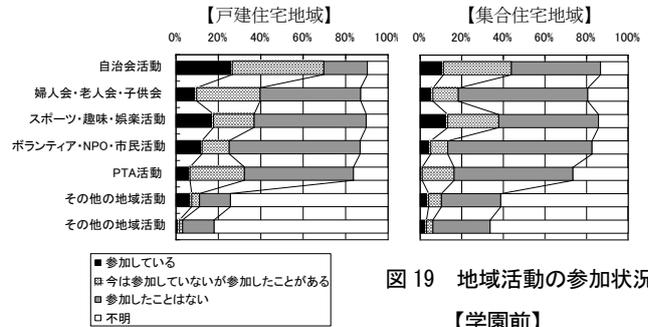


図19 地域活動の参加状況【学園前】

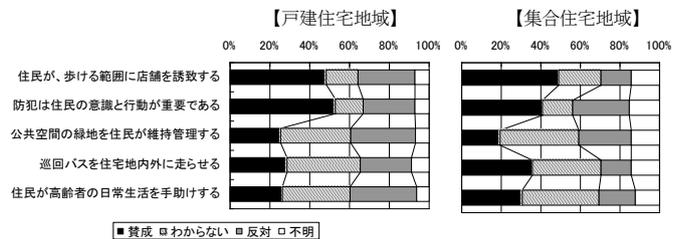


図20 近隣に必要な場所【学園前】

【参考文献】

- 1) 伊丹康二, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 林史朗: 西神ニュータウンにおける地域施設の立地実態と住民意識に基づく地域施設の供給計画に関する評価, 日本建築学会, 地域施設計画研究 19, pp. 333-340, 2001. 7
- 2) 三好庸隆, 柏原士郎, 吉村英祐, 横田隆司, 阪田弘一, 川村崇: 三田市ウッディタウン等における居住意識構造の分析-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その1)-, 日本建築学会, 地域施設計画研究 20, pp. 37-46, 2002. 7
- 3) 横田隆司, 柏原士郎, 三好庸隆, 吉村英祐, 飯田匡, 伊丹康二, 川村崇, 小島幸子: 兵庫県芦屋市における地区特性別にみた居住者の地域施設の利用実態と住環境の評価構造について-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)-, 日本建築学会, 地域施設計画研究 20, pp. 47-54, 2002. 7
- 4) 岩崎 琳: 高経年の郊外戸建住宅団地における居住者の特性に関する研究-奈良市学園前ネオポリスを対象として-, 日本建築学会計画系論文集 74(635), 201-208, 2009. 1
- 5) 佐野こずえ, 柏原士郎, 横田隆司, 吉村英祐, 飯田匡, 林史朗: 郊外住宅地における居住者の住環境と地域施設に対する評価意識-京都府京田辺市松井山手駅周辺を対象として-, 日本建築学会, 地域施設計画研究 24, pp. 73-78, 2006. 7