

地方都市の郊外住宅地の研究

— 共用施設と住環境の評価 —

(住居学研究室) 曲 田 清 維
 (住居学研究室) 大 森 麻衣子
 (住居学研究室) 廣 田 真理子

Research of a suburban residential district in local city — Evaluation of common facilities and dwelling environment —

Kiyotada MAGATA, Maiko OMORI and Mariko HIROTA

(平成20年6月11日受理)

1. 研究の目的と方法

(1) 研究の目的

郊外戸建て住宅団地は、今日、少子高齢化の中で、住宅および住環境ストックをどう活用していくのか、住民によるコミュニティの維持形成をどう確保していくかなど、多くの問題を抱えている。

地方でも中核都市を中心に、高度成長期、そして間において1990年前後に、幾つもの戸建て住宅団地が形成されてきた。愛媛県松山市でも大規模な住宅団地が、郊外の山を切り開いて建設され、特にいわゆるバブル期に売り出された住宅団地では、居住者から交通や医療・福祉・購買施設などの生活施設の不備が指摘されており、幾つもの課題が横たわっている。

本研究では、松山市の郊外戸建て住宅団地であるグリーンヒルズ湯の山（現在の住宅地としての正式名称）を対象に、居住者の実態と住宅・住環境の評価、共用施設の維持管理のあり方とその評価、等についてアンケート調査により把握し、郊外戸建て住宅団地の持つ問題点と今後の課題について明らかにしようとするものである。尚、本報告では通称である旧名称の「湯の山ニュータウン」を使用している。

(2) 研究の方法

居住者の住宅・住環境の評価、およびコミュニティのあり方について把握するため、まず、団地内の地域活動

グループを対象にインタビュー調査を2007年6月に行った。団地の特徴、および居住地の問題を把握した後、2007年9月21日～26日の期間に、全戸920戸（2007年9月現在）を対象にアンケート調査を実施した。

調査票の配布方法は、全戸に訪問配布し、不在宅にはポストイングを行った。回収方法は、訪問回収を原則とし、一部不在については郵送による回収を行った。回答は、家族内や近隣で地域活動を最もよく行っている方が、それに準じる方に依頼した。

対象の住戸920戸に対し、配布数870票、有効回収数は582票であり、配布数に対しての有効回収率は66.9%である。

(3) 湯の山ニュータウンの概要

湯の山ニュータウン（以下湯の山NT）は松山市北東部の山を切り開いた高台に位置している住宅団地である。市内中心部から約6km離れてはいるものの、車では20分

表1 調査票の配布状況

		アンケート調査
日 程		2007. 9. 21～26
対 象		全戸 (920戸) ※グループホームは除く
配 布 方 法		訪問配布・ポストイング
回 収 方 法		訪問回収・郵送回収
配 布 数		870
有 効 回 収 数		582
有 効 回 収 率		66.9%

ほどの時間距離である。一番高いところは標高200mほどで、市内中心部に比べると1～2℃気温が低い。交通機関は、市内主要箇所に停車しながら松山空港を直接結ぶ路線バスがあり、30分に1本の割合で往来している。また2006年からは開発業者の負担で、団地内を周回する無料のコミュニティバスも設けられている。

団地内には大きな運動公園1ヶ所、小公園10ヶ所、コミュニティホール、ミニスーパーのほか、団地下の県道と入り口を結ぶ、建設当初に設けられた斜行エレベーター（以下斜行EV）が特徴的である。特に斜行EVは1989年に設置されたもので、主に小・中学生の通学の利便性を考慮し、人と自転車の搭乗が可能であり、片道約3分で急な斜面を上下する。設置費用は開発事業者が負担、当初は所有も開発事業者であったが、現在は住宅の所有者で構成される管理組合に移管されている。斜行EVには防犯とトラブル対応のため管理員が常駐し、管理費は一戸あたり月額5000円を徴収している。

団地の開発は1980年に開発業者がゴルフ場跡地を譲り受け、隣接地を含めて46万㎡にわたる宅地開発が始まった。第1期開発による分譲は1986年2月に開始され、まず700戸が売り出された。第2期分譲は2000年から始まり、第1期および第2期分譲を合わせて、2007年夏の時点で924世帯2860人が入居し、最終住戸数は1192戸を予定している。

2. 居住者の概要

(1) 世帯主の年代と性別

世帯主の年代は、「20代」1.5%、「30代」17.9%、「40代」28.5%、「50代」30.2%、「60代」12.0%、「70代以上」8.1%である。世帯主は、30～50代が多く、全体の76.6%を占める。なかでも40代、50代が合計58.7%であり、中心世帯となっている。20代、30代は合計19.4%であり、若い世代も湯の山へ入居してきていることがわかる。また、60・70代以上の世帯は全体の20.1%であり、5分の1を占めている。住宅の分譲が現在も継続していることもあり、比較的若い世帯も入居し、発展が続いていることがわかる（表2）。

また、世帯主の性別は、「男性」94.3%、「女性」5.0%である（表3）。以下、「(全体)%」を中心に分析、検討していく。

表2 世帯主の年代

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	20代	9	1.5	1.6
2	30代	104	17.9	18.2
3	40代	166	28.5	29.0
4	50代	176	30.2	30.8
5	60代	70	12.0	12.2
6	70代	47	8.1	8.2
	不明	10	1.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	572

表3 世帯主の性別

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	男	549	94.3	95.0
2	女	29	5.0	5.0
	不明	4	0.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	578

表4 世帯主の職業

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	会社員・公務員・団体職員	370	63.6	64.5
2	会社等の役員・理事	33	5.7	5.7
3	自営業	42	7.2	7.3
4	専門職・自由業	33	5.7	5.7
5	パート・アルバイト	9	1.5	1.6
6	専業主婦	5	0.9	0.9
7	学生・生徒・児童・乳児等	0	0.0	0.0
8	無職	77	13.2	13.4
9	その他	5	0.9	0.9
	不明	8	1.4	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	574

(2) 世帯主の職業

世帯主の職業は、「会社員・公務員・団体職員」63.6%、次いで、「無職」13.2%、「自営業」7.2%、「会社等の役員・理事」5.7%、「専門職・自由業」5.7%である。世帯主の約6割が「会社員・公務員・団体職員」である。次いで高齢者と推測される「無職」が1割程度、そのほか「会社等の役員・理事」、「自営業」、「専門職・自由業」が計2割弱となっている（表4）。

(3) 居住年数

居住年数は、「0～4年」19.8%、「5～9年」17.4%、「10～14年」27.7%、「15～19年」29.6%、「20年以上」5.3%である。居住年数10年未満の世帯は全体の37.2%、10年以上の世帯は62.6%を占める。分譲のピークが過ぎ、住宅地としてやや落ち着きつつあり、結果的

に居住年数が10年以上の世帯が全体の6割を超えている(表5)。

(4) 家族構成

家族構成は、「夫婦(または片親)十子(長子18歳以上)」25.6%、「夫婦十子(長子12~17歳)」17.0%、「夫婦(40~64歳)」12.4%、「夫婦十子(長子6~11歳)」10.5%である。18歳未満の子どものいる世帯は、36.1%と3分の1強を占める。90%が核家族であり、3世代世帯は10%にとどまる(表6)。

(5) 働き方(在宅状況)

世帯主とその配偶者の在宅状況を通して、家族の働き方を見た。

「共働き(または単身で働いている)」(以下、「共働き」)45.7%、「どちらか1人在宅(どちらか1人が働いている)」41.2%、「どちらもいる(または単身で在宅)」12.2%である。「共働き」世帯と「どちらか一方が働いている」世帯が約半々、また「どちらもいる」世帯は1割程度と少なく、これらは高齢者世帯と思われる。郊外住宅地とは言え、共働き世帯も比較的多く存在していることが理解できる(表7)。

(6) 末子年齢

斜行EVの利用や通学に関連して、子どもの末子年齢を確認するため、「0~5歳の子ども」(おおよそ未就学児)の有無、「6~11歳の子ども」(小学生)の有無、「中学生以上の子どものみ、またはいない」の3つに分けて尋ねた(表8)。

「0~5歳」17.9%、「6~11歳」11.9%、「子どもなし」69.2%である。小学生以下の子どもがいる世帯は、約30%であり、一方、末子は「6~11歳」(小学生)より、「0~5歳」(小学生未満)の方が多い。これらの要素が斜行EVやコミュニティホール等の生活施設の必要性や近所づきあいのあり方に影響を及ぼす。

(7) 高齢者(65歳以上)の有無

高齢者の「いる」世帯21.5%、「いない」世帯は77.8%である。今のところ湯の山NTでは高齢化率は必ずしも高くはないが、これから高齢者の数が増えていくと考

表5 居住年数

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	0~4年	115	19.8	19.8
2	5~9年	101	17.4	17.4
3	10~14年	161	27.7	27.8
4	15~19年	172	29.6	29.7
5	20年以上	31	5.3	5.3
	不明	2	0.3	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	580

表6 家族構成

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	単身(40歳未満)	4	0.7	0.7
2	単身(40~64歳)	8	1.4	1.4
3	単身(65歳~)	8	1.4	1.4
4	夫婦(世帯主40歳未満)	14	2.4	2.4
5	夫婦(世帯主40~64歳)	72	12.4	12.5
6	夫婦(世帯主65歳~)	47	8.1	8.2
7	夫婦十子ども(長子0~5歳)	46	7.9	8.0
8	夫婦十子ども(長子6~11歳)	61	10.5	10.6
9	夫婦十子ども(長子12~17歳)	99	17.0	17.2
10	夫婦十子ども(長子18歳~)または片親十子ども(長子18歳~)	149	25.6	25.9
11	片親十子ども(長子18歳未満)	4	0.7	0.7
12	三世帯・二世帯	60	10.3	10.4
13	兄弟姉妹	2	0.3	0.3
14	その他	1	0.2	0.2
	不明	7	1.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	575

表7 働き方

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	共働き,または単身(働き)	266	45.7	46.1
2	どちらか一人	240	41.2	41.6
3	どちらもいる,または単身(在宅)	71	12.2	12.3
	不明	5	0.9	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	577

表8 小さな子どもの有無

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	0~5歳の子ども	104	17.9	18.1
2	6~11歳の子ども	69	11.9	12.0
3	12歳以上,または子ども無	403	69.2	70.0
	不明	6	1.0	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	576

えられる。今後の高齢化を考えると、安全で快適に住み続けていくことのできる住宅地にしていくことが、湯の山NTの重要な課題になってくるであろう(表9)。

(8) 車の所有台数と運転者数

郊外住宅地の湯の山NTは、車で移動が大前提となっている。バスの便は必ずしも十分でなく、最終バスはウィークデイは21時台、土・日・祝日は20時台となっている。

車の所有台数は、「1台」25.9%、「2台」60.1%、「3台」9.1%、「4台」1.4%、「所有していない」2.2%であり、ほぼすべての家庭で車を所有し、複数台所有は7割を超える(表10)。

従って、車を運転する家族数は、「1人」14.9%、「2人」64.4%、「3人以上」17.4%、「誰も運転しない」2.6%であり、夫婦と成人した子どもの多くが運転していることになる(表11)。

車の所有台数は「2台」、運転者数は「2人」である世帯がもっとも多く、ともに約6割を占め、夫婦(或いは成人の子ども)がそれぞれ車を持ち、移動に活用して

表9 高齢者(65歳以上)の有無

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	いる	125	21.5	21.6
2	いない	453	77.8	78.4
	不明	4	0.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	578

表10 車の所有台数

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	1	151	25.9	26.3
2	2	350	60.1	60.9
3	3	53	9.1	9.2
4	4	8	1.4	1.4
5	所有なし	13	2.2	2.3
	不明	7	1.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	575

表11 車の運転者数

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	1人	87	14.9	15.1
2	2人	375	64.4	64.9
3	3人以上	101	17.4	17.5
4	誰も運転しない	15	2.6	2.6
	不明	4	0.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	578

いることになる。

車を「所有していない」世帯、「誰も運転しない」世帯はほとんどなく、湯の山での生活には、車が必要不可欠であることがわかる。

また車の複数所有は団地内の駐車場問題にも及ぶ。駐車場確保に困っている世帯は車を3台以上所有している世帯であり、約1割の世帯が該当する。さらに初期開発の地区では駐車スペースが1台ゆえに、その地区を中心に車の保管に困っており、実際、路上駐車の問題は深刻で、湯の山内での駐車スペースの確保が急務となっている。

3. 前住宅及び現住宅

(1) 前住宅について

1) 前住地

居住者の前住地は、「市内」72.7%、「県内」12.9%、「県外」10.0%、「湯の山内」3.8%である。7割の世帯が「市内」から湯の山NTに移動している。このように「市内」からの移動が多いのは、湯の山NTが市内よりも若干地価が低めで、市内中心部からの時間距離が近いこともその要因のひとつであろう。また「湯の山内」3.8%となっている。これは、独立した子世帯が湯の山内に新たに家を建てるということであり、湯の山NTの一つの特徴かもしれない(表12)。

2) 前住宅の所有関係と建て方

前住宅の所有関係は、「借家(社宅含む)」75.1%、

表12 前住地

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	市内	423	72.7	73.2
2	県内	75	12.9	13.0
3	県外	58	10.0	10.0
4	湯ノ山内	22	3.8	3.8
	不明	4	0.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	578

表13 前住地の所有関係

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	持ち家	127	21.8	22.0
2	借家(社宅含)	437	75.1	75.7
3	親と同居	6	1.0	1.0
4	その他	7	1.2	1.2
	不明	5	0.9	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	577

「持ち家」21.8%、「親と同居」1.0%である。従前は「借家」であった世帯が7割強と大半を占める（表13）。

前住宅の建て方は、「共同住宅（マンション・アパート等）」52.1%、「一戸建て住宅（一軒屋）」43.5%、「長屋建住宅・タウンハウス・テラスハウス等」2.7%である（表14）。

以前の所有関係と建て方を合わせて見ると、1位「借家・共同住宅」（48.8%）、2位「借家・一戸建て住宅」（24.3%）、3位「持ち家・一戸建て住宅」（19.2%）となっている。

（2）現住宅について

現住宅の所有関係は、「持ち家」97.3%、「借家」2.2%である。圧倒的に「持ち家」の割合が高く、ほとんどの人が湯の山に「持ち家」として住んでいることになる（表15）。

購入方法は、「注文・プラン選択住宅（新築）」53.8%、「建売住宅」32.0%、「中古住宅」12.0%である。「注文住宅」、「建売住宅」が合計8割と大半を占めるが、「中古住宅」購入も1割程度存在する（表16）。

4. 住宅地内の施設の利用度と必要性

住民によく利用されている施設は「グリーンマート湯の山」、「コミュニティホール」、「公園」であり、利用されていない施設は、「貸し菜園・水田」、「植樹斜面」、「テニスコート」である。

必要性については、よく利用される施設は当然のごとく必要度が高く、あまり利用されない施設の必要度は低い傾向にある。住宅地の付加価値にもなる植樹斜面や貸し菜園・水田、テニスコート、コミュニティバスなどは、利用している人が限られ、未だその存在価値或いは利用価値を得るまでにはなっていないといえる。以下、各項目について細かく見ていく（図1）。

グリーンマートの利用については、「利用する」93.6%、「利用し

表14 前住地の建て方

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	一戸建て住宅	253	43.5	44.2
2	長屋建住宅	16	2.7	2.8
3	共同住宅	303	52.1	53.0
	不明	10	1.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	572

表15 現在の住宅の所有関係

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	持ち家	566	97.3	97.4
2	借家	13	2.2	2.2
3	給与住宅	1	0.2	0.2
4	その他	1	0.2	0.2
	不明	1	0.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	581

表16 現在の住宅の購入方法

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	注文住宅	313	53.8	53.9
2	建売住宅	186	32.0	32.0
3	中古住宅	70	12.0	12.0
4	わからない(借家)	12	2.1	2.1
	不明	1	0.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	581

ない」4.6%と、ほとんどの住民が利用している。必要性は、「必要」83%、「どちらかといえば必要」15.6%、「不要」0.2%であり、湯の山NTにある施設の中では最も身近な施設であり、居住者にとって欠かすことのできない施設であると認識されている。

公園については、「利用する」56.5%、「利用しない」

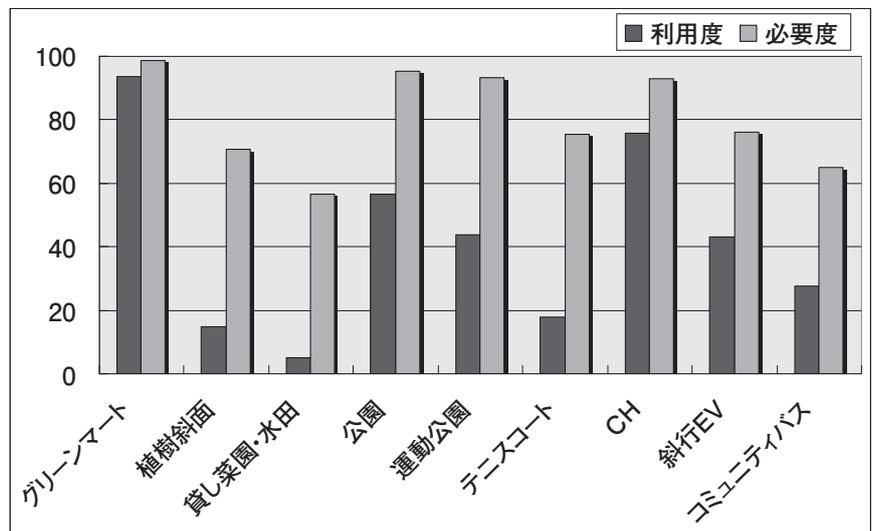


図1 施設の利用度と必要度

40.0%であり、半数を超える居住者が公園を利用している。必要性は、「必要」73.5%、「どちらかといえば必要」21.8%、「どちらかといえば不要」1.5%である。9割を超える居住者が公園は必要であると考えている。

運動公園については、「利用する」43.8%、「利用しない」52.6%である。公園に比べると利用は少ないが、それでも4割を超えている。必要性は、「必要」66.5%、「どちらかといえば必要」26.6%、「どちらかといえば不要」2.9%、「不要」0.5%である。公園と同じように、運動公園も多数の居住者に必要な施設であると考えられている。

テニスコートの利用については、「利用する」18.0%、「利用しない」78.7%であり、あまり積極的に利用されていない。必要性は、「必要」31.4%、「どちらかといえば必要」44%、「どちらかといえば不要」15.8%、「不要」4.5%となり、7割を超える居住者が必要であると考えている。

コミュニティバスについては、「利用する」27.7%、「利用しない」68.9%であり、利用は一部の居住者に限られている。必要性は、「必要」29.2%、「どちらかといえば必要」35.7%、「どちらかといえば不要」17.7%、「不要」13.4%である。利用は3割程度にとどまるが、6割の居住者は必要であると考えている。

植樹斜面については、「利用する」14.8%、「利用しない」79.4%となり、あまり利用されていない。実際に植樹法面を利用しての活動が大々的に開始されたのは最近のこと（2007年から）であるからかもしれない。必要性については、「必要」22.9%、「どちらかといえば必要」47.8%、「どちらかといえば不要」17.5%、「不要」5.5%である。必要であると感じている居住者は全体の7割と、利用度は未だ低いものの必要性は高く、今後の利用者の拡大が期待できる。

貸し菜園・水田については、「利用する」5.2%、「利用しない」91.2%となり、9つの施設で最も利用度が低い施設であった。必要性については、「必要」10.7%、「どちらかといえば必要」46.0%、「どちらかといえば不要」27.5%、「不要」10.7%である。2007年に入って始まった取り組みであるだけに、居住者の認知度や活動への理解度が未だに低いわけだが、一方で半数を超える居住者は必要であると認識している。

5. 特に斜行EVとコミュニティホールについて

(1) 斜行EV

1) 概要と利用状況

湯の山NTのシンボルでもある斜行EVは、1989年6月に竣工された。主として子どもたちの通学の負担軽減のために設置され、現在2基が6:00から22:00まで稼働している。斜行EVとしては、関東のU市にある「コモアしおつ」に次いで2番目の設置となっている。管理棟には守衛が常駐し、管理は当初は開発業者であったが現在は管理組合が行っている。

利用頻度（家族を含む）は、「ほぼ毎日利用」28.9%、「週に何度か利用」4.8%、「月に何度か利用」3.6%、「年に何度か利用」14.6%、「利用しない」47.6%であり、約半数の居住者が斜行EVを利用していないことが明らかとなった。家族構成別にみると、主に利用するのは6~17歳までの子どものいるファミリー世帯であり、その7割が「ほぼ毎日利用」がしていることから、小・中・高校生らがEVを通学の為に利用していることがわ

表17 斜行EV利用頻度と家族構成

上段：度数 下段：%	2-1 EV利用頻度					
	合計	ほぼ毎日	週に何度か	月に何度か	年に何度か	利用しない
合計	572 100.0	166 29.0	28 4.9	20 3.5	84 14.7	274 47.9
単身（40歳未満）	4 100.0	—	—	—	1 25.0	3 75.0
単身（40~64歳）	8 100.0	—	—	—	3 37.5	5 62.5
単身（65歳~）	8 100.0	—	—	—	2 25.0	6 75.0
夫婦（世帯主40歳未満）	14 100.0	—	—	—	2 14.3	12 85.7
夫婦（世帯主40~64歳）	71 100.0	1 1.4	1 1.4	2 2.8	12 16.9	55 77.5
夫婦（世帯主65歳~）	47 100.0	—	1 2.1	3 6.4	13 27.7	30 63.8
夫婦+子ども（長子0~5歳）	46 100.0	1 2.2	2 4.3	1 2.2	4 8.7	39 82.6
夫婦+子ども（長子6~11歳）	61 100.0	46 75.4	5 8.2	—	1 1.6	9 14.8
夫婦+子ども（長子12~17歳）	98 100.0	76 77.6	3 3.1	2 2.0	6 6.1	11 11.2
夫婦+子ども（長子18歳~）または片親（同）	149 100.0	25 16.8	8 5.4	10 6.7	35 23.5	71 47.7
片親+子ども（長子18歳未満）	4 100.0	1 25.0	1 25.0	—	—	2 50.0
三世帯・二世帯	59 100.0	16 27.1	7 11.9	2 3.4	5 8.5	29 49.2
兄弟姉妹	2 100.0	—	—	—	—	2 100.0
その他	1 100.0	—	—	—	—	1 100.0

かる。反対にあまり利用していないのは、年齢に関係なく単身世帯、夫婦のみの世帯、子どもが5歳以下のファミリー世帯にみられた。家族の移動は、車が主であり、EVの利用はほぼ不要だということになる(表17)。

2) 居住者の評価

斜行EVの総合評価は「大変満足」3.6%、「満足」33.8%、「どちらでもない」41.8%、「不満」12.4%、「大変不満」5.5%である。「満足+大変満足」は37.4%、「不満+大変不満」は17.9%であり、他方、「どちらでもない」との回答が多いものの、どちらかといえば良い評価をされている。

斜行EVの評価理由は、プラス面としては、「誰でも利用できてよい」39.2%、「移動に便利」38.3%、「いつでも利用できてよい」22.0%、「街の価値になる」22.0%との選択が多い。マイナス面としては、「維持管理費がかかる」52.6%、「将来の維持が不安」38.8%であり、「待ち時間が長い」を選択した居住者も18.7%と多い。その他の項目についてはどれも1割に満たなかったことから、設置場所や運行時間、故障・トラブルについての不満は少ないといえる。総じて、半数の居住者が斜行EVの現在のそして将来の維持管理問題について不満と不安を抱いていることが明らかになった(表18)。

表18 斜行EVの評価理由(複数回答;以下MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	移動に便利	223	38.3	40.1
2	誰でも利用できてよい	228	39.2	41.0
3	いつでも利用できてよい	128	22.0	23.0
4	街の価値	128	22.0	23.0
5	維持管理費がかかる	306	52.6	55.0
6	設置場所がよくない	43	7.4	7.7
7	運行時間がよくない	34	5.8	6.1
8	故障・トラブルが多い	2	0.3	0.4
9	将来の維持が不安	226	38.8	40.6
10	待ち時間が長い	109	18.7	19.6
	不明	26	4.5	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	556

(2) コミュニティホール

1) 概要と利用状況

コミュニティホール(CH)は、受付には居住者が交代で常駐し、地域の掲示板、図書室、調理室、和室、会議室などの他に、銀行のATMも設置されている。このように、コミュニティホールは居住者の意見を取り入れた多様な機能をもつ集会施設となっている。

利用頻度(家族を含む)は、「週2・3回」10.7%、「週1回程度」11.5%、「月1回程度」32.5%、「年に数回」35.2%、「利用しない」8.9%である。家族構成別では、「週に2・3回以上」と頻繁に利用する割合が高いのは、片親+子ども(長子18歳未満)と子どもが小学生のファミリー世帯で、子どもが中・高生のファミリー世帯も2割を超える。特に小・中・高生の子どものいるファミリー世帯の利用頻度は高く、年齢に関係なく単身世帯や夫婦のみの世帯(世帯主65歳以上を除く)については利用が減ってしまい、利用しない世帯が増える。また子どもの年齢が上がるごとに利用頻度は下がる傾向にある(表19)。

表19 コミュニティホールの利用頻度と家族構成

上段:度数 下段:%	2-2 CH利用頻度					
	合計	週2回以上	週1回程度	月1回程度	年に数回	利用しない
合計	568 100.0	62 10.9	66 11.6	188 33.1	202 35.6	50 8.8
単身(40歳未満)	4 100.0	—	—	1 25.0	1 25.0	2 50.0
単身(40~64歳)	8 100.0	—	—	3 37.5	3 37.5	2 25.0
単身(65歳~)	8 100.0	—	2 25.0	2 25.0	2 25.0	2 25.0
夫婦(世帯主40歳未満)	13 100.0	1 7.7	—	3 23.1	6 46.2	3 23.1
夫婦(世帯主40~64歳)	70 100.0	3 4.3	6 8.6	20 28.6	29 41.4	12 17.1
夫婦(世帯主65歳~)	47 100.0	3 6.4	8 17.0	15 31.9	19 40.4	2 4.3
夫婦+子ども(長子0~5歳)	46 100.0	5 10.9	4 8.7	24 52.2	11 23.9	2 4.3
夫婦+子ども(長子6~11歳)	61 100.0	15 24.6	15 24.6	17 27.9	13 21.3	1 1.6
夫婦+子ども(長子12~17歳)	97 100.0	20 20.6	11 11.3	32 33.0	31 32.0	3 3.1
夫婦+子ども(長子18歳~)または片親(同)	147 100.0	9 6.1	13 8.8	45 30.6	64 43.5	16 10.9
片親+子ども(長子18歳未満)	4 100.0	1 25.0	—	2 50.0	1 25.0	—
三世帯・二世帯	60 100.0	5 8.3	6 10.0	23 38.3	21 35.0	5 8.3
兄弟姉妹	2 100.0	—	—	1 50.0	1 50.0	—
その他	1 100.0	—	1 100.0	—	—	—

2) 居住者の利用に関する意識

コミュニティホールの総合評価は、「大変満足」＋「満足」66.7%、「どちらでもない」29.9%、「不満」＋「大変不満」2.8%であり、居住者はコミュニティホールに対して良い評価をしている。

利用目的で最も多いのは「キャッシュコーナー(ATM)の利用」73.2%、次いで「自治会などの定期的な会合」43.8%、「住宅地内の行事・イベント」29.4%、「本を借りる・読書をする」13.9%、「子どもが遊びに行く・遊び場」13.4%、「習い事・教室」13.3%となった。気軽に立ち寄ることの出来る施設であり、地域の会合での利用も結構多い。また選挙時の投票所としての利用も明記されていた(表20)。

居住者の7割がコミュニティホールを利用し、その目的としては、「ATM」利用が最も多い結果となったが、「自治会などの会合」だけでなく、行事・イベントなどを積極的に催す場としても利用されている。またサークル活動や図書室の利用・遊び場など、日常的に大人も子どもも利用している。

総合評価は、満足度が6割を超え、高い評価であり団地のコミュニティ形成にとっても大切な場所(施設)であると言える。

表20 CH 利用の目的 (MA)

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	自治会などの定期的な会合	255	43.8	46.3
2	本を借りる・読書	81	13.9	14.7
3	地域の情報を見に行く	24	4.1	4.4
4	子どもが遊びに行く・遊び場	78	13.4	14.2
5	住宅地内の行事・イベント	171	29.4	31.0
6	習い事・教室	76	13.1	13.8
7	趣味の会・サークル活動	51	8.8	9.3
8	スポーツ・運動・体操	59	10.1	10.7
9	ボランティア活動	18	3.1	3.3
10	ATM 利用	426	73.2	77.3
11	ちょっとした打ち合わせ	52	8.9	9.4
12	知人との待ち合わせ	18	2.2	2.4
13	なんとなく立ち寄り・休憩	18	3.1	3.3
14	その他	34	5.8	6.2
	不明	31	5.3	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	551

表21 頼みごとをするか否か

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	頼む	339	58.2	58.4
2	頼まない	241	41.4	41.6
	不明	2	0.3	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	580

表22 頼みごとをするか否か (項目別)

%	頼む	頼まない	不明
買い物	10.7	87.3	2.1
道具の貸し借り	23.5	73.5	2.9
留守を頼む	11.5	85.9	2.6
子どもを預ける	13.6	83.7	2.7
留守の間の植木の水やり	11.2	86.6	2.2
ペットの世話	7.6	89.5	2.9
食事を作ってもらおう	3.1	94.3	2.6
相談や話し相手	36.6	61.0	2.4
安全・安否確認	17.2	79.7	3.1
自宅までの荷物の運搬	7.0	90.5	2.4
車に乗せてもらおう	35.6	61.7	2.7
鍵を預ける	4.1	93.3	2.6

6. 日常の共助体制 (助け合いのしくみ)

(1) 頼みごとをするか否か

日常生活の中で、湯の山 NT 内の知人に頼みごとをするかどうか尋ねた(表21, 22)。

「頼むか否か」では、「頼む」58.2%、「頼まない」41.4%であった。約6割もの多くの世帯が、近所の知人に頼みごとをすると答えた。

住宅地内の知人に頼むことで多かったのは、1位「相談や話し相手」36.6%、2位「車に乗せてもらおう・乗せる」35.6%、3位「道具の貸し借り」23.5%である。

湯の山では隣り近所で相互の助け合いがなされており、昔ながらのご近所付き合いが比較的よく保たれているといえそうだ。

(2) 頼む相手と知り合ったきっかけ

住宅地内の知人に頼みごとをすると答えた世帯に、「頼む相手」とはどのようにして知り合ったかを尋ねた(表23)。

知り合ったきっかけは、「近所づきあい」が最も多く61.4%、次いで「子どもを通して」48.4%である。続いて、「趣味・サークル」18.9%、「親戚親族」10.6%となっている。比較的若い世帯が多く、子育てを通して近所

づきあいが生まれたり、新規の居住者が多いなか、新しいサークル活動の誕生や、近所同士の助け合いも少しだが生まれていると思われる。

(3) 住宅地内の自治会・サークル等について

自治会などの役員経験は、「自治会」50.2%、「管理組合」7.2%、「公民館分館」10.7%、「公園管理協力会」1.9%である。約半数が「自治会」役員を経験しているが、「管理組合」、「公民館分館」、「公園管理協力会」の役員経験者は少ない。また、全体を通しての「未経験」は41.9%と多い(表24)。

サークル・教室への参加は、「参加」17.4%、「不参加」79.9%である。参加と不参加の割合は、約1対4であり、「参加」世帯は約2割弱にとどまっている(表25)。

NT内のコミュニティ形成や自治管理能力の育成は、自治会や管理組合に関わった人々の力が有効であり、実際、事前ヒアリングでもそうした意見や活動経験が多く語られた。従って、半数の方々が自治会役員の経験者であること、管理組合や公民館分館で2割弱であることなどをみると、それらは貴重な集団であり貴重な役割を担っているとみることができる。

また、サークル等はおはなし文庫をはじめ、子どもを媒介としたサークルなど、年齢や階層を問わない集団が少しずつだが形成されており、地域のコミュニティ形成に確実に寄与していると推測できる。

7. 住宅地の評価

住宅地の評価が高かった項目は、「自然環境」、次いで「住宅地内の安全性」、「道路や公園のメンテナンス」、「公園のデザインや使い勝手」、「近所付き合い」「行事・イベント活動」などである。満足度が低い項目は、「通勤・通学の交通の便」、「教育施設・買い物などの利便施設」、「住宅地内のバリアフリー」、「不動産としての価値」、「居住者の生活上のマナー」であった。また、全体としての評価は「大変満足」8.2%、「満足」54.8%であり、良い傾向にある(図2)。

詳しく見ていくと、居住者が最も高評価を下した「自然環境」の良さは豊かな子育て環境や、居住者一人ひとりの心にゆとりを生む豊かな生活を育むことに繋がる。

他方、居住年数や世帯主の年代により、住環境に対す

表23 知り合ったきっかけ (MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	住宅地内の行事・イベント	15	4.4	4.5
2	管理・自治会活動	9	2.7	2.7
3	近所づきあい	208	61.4	63.0
4	仕事関係	27	8.0	8.2
5	趣味・サークル活動	64	18.9	19.4
6	子どもを通じて	164	48.4	49.7
7	庭手入れ・情報交換	7	2.1	2.1
8	親族・親戚	36	10.6	10.9
9	教室・習い事	19	5.6	5.8
10	ペットの散歩等	17	5.0	5.2
11	ボランティア活動	20	5.9	6.1
12	他	9	2.7	2.7
	不明	9	2.7	
	サンプル数(%ベース)	339	100.0	330

表24 役員経験 (MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	未経験	244	41.9	42.7
2	自治会	292	50.2	51.1
3	管理組合	42	7.2	7.4
4	公民館分館	62	10.7	10.9
5	公園管理協力会	11	1.9	1.9
	不明	11	1.9	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	571

表25 サークル等への参加

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	入っている	101	17.4	17.8
2	入っていない	465	79.9	82.2
	不明	16	2.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	566

る評価の意識が違ってくる。特に不満度が高く今後改善すべき課題として、「交通の便」の悪さと、生活に必要なとされる「利便施設」がないことだと明らかになった。この2点に関しては「居住年数が短い」または「若い世代」ほど不満度が高く、「居住年数が長い」また「年代の高い世代」ほど満足度が高くなった。これは若い世帯ほど職場への通勤や子どもの通学等が影響して不満が高くなっており、年代が高い世帯については仕事を退職していたり、子どもが成人していることなどが影響したと考えられる。

しかし、「公園のデザインや使い勝手」や「住宅地内のバリアフリー」などに関しては、その評価が反対となる傾向にあった。居住年数だけでみると、10~19年の中間層に関しては評価が下がってしまう傾向にあったが、

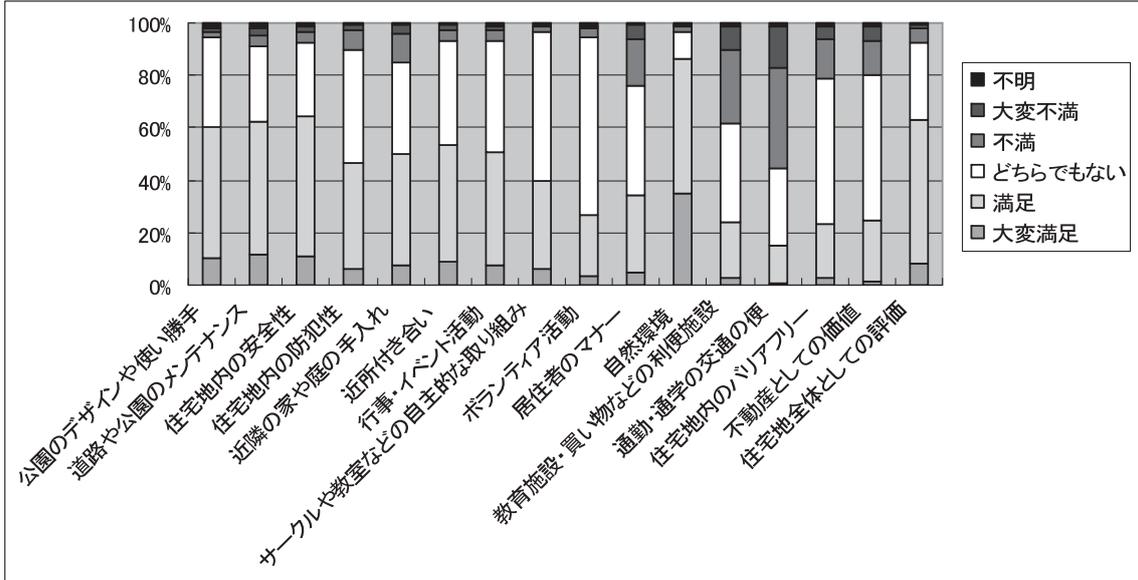


図2 住宅地の評価（単回答）

20年以上の初期購入層の評価は他と比べても高い傾向にある。また、年代の高い層は比較的湯の山 NT の住環境を好意的に捉えているといえる。

さらに70代以上の世帯主の満足度が下がってしまった項目としては、今回取り上げなかったが「行事・イベント活動」や「サークル・教室などの自主的な取り組み」など地域とのかかわりに関することや、「利便施設」など生活に関係することであった。70代以上の世帯主の不満点としては、「利便施設」、「交通の便」、「住宅地内のバリアフリー」であることから、やはり日常的に生活面で不便を感じていると予想され、不満を抱いているといえる。

また、今までみてきた住環境が影響する「不動産としての価値」への評価は、自宅・敷地の子孫への引継ぎや友人・知人への湯の山 NT を勧めるか否か、さらに今後の居任意向にも影響を及ぼしている。居住者の抱く不満が、今後の住宅地のあり方に与える影響力は大きいものであるといえ、人々がより魅力があると感じ住み続ける為にはそれらの不満点をどう解消していくかが問われることになる。

8. 街並みの評価と維持管理

(1) 街並み・景観の評価

街並み・景観の評価は、「大変よい」31.6%、「よい」55.7%、「ふつう」10.3%、「あまりよくない」1.0%、

表26 街並み・景観の評価

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	大変よい	184	31.6	32.0
2	よい	324	55.7	56.3
3	ふつう	60	10.3	10.4
4	あまりよくない	6	1.0	1.0
5	全くよくない	1	0.2	0.2
	不明	7	1.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	575

「全くよくない」0.2%である。「大変よい」、「よい」合わせて8割強である。自然環境と同程度の高評価を受けており、街なみ・景観の評価はおおよそ良いといえる(表26)。

単一業者による宅地開発及び住宅建設が、調和のとれた街並みと景観を作り出しており、それが高く評価されているわけだが、時を経るにつれて、空き家の発生や、住宅・宅地の管理の差により、時折、荒れが見られたりもする。住み手、地域、並びに開発業者による住宅・宅地の適切な管理・運営が、今後、大きく問われよう。

(2) 住み心地向上のために必要な行為

回答の上位4項目は、「公園などの維持管理」64.9%、「交通手段の充実」63.2%、「防犯対策の充実」60%、「街並みの維持・向上」57.6%であった。逆に下位の項目は「斜行EVの維持管理」26.8%、「多様な生活サービスの提供」27.3%、「行事・イベントの開催」28.5%

表27 住み心地向上のために必要な行為 (MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	各住宅の手入れ	246	42.3	42.9
2	庭・外構の手入れ	312	53.6	54.4
3	街なみの維持・向上	335	57.6	58.4
4	公園などの維持管理	378	64.9	65.9
5	利便施設の誘致・充実	316	54.3	55.1
6	人々のコミュニティ形成	273	46.9	47.6
7	行事・イベント開催	166	28.5	28.9
8	斜行EVの維持管理	156	26.8	27.2
9	CHの維持管理	236	40.5	41.1
10	周辺自然環境の保全	300	51.5	52.3
11	居住者同士の助け合い	304	52.2	53.0
12	多様な生活サービスの提供	159	27.3	27.7
13	交通手段の充実	368	63.2	64.1
14	防犯対策の充実	349	60.0	60.8
15	その他	24	4.1	4.2
	不明	8	1.4	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	574

であった(表27)。

最も多く選択された「公園などの維持管理」と「街並みの維持・向上」より、居住者には良好な景観が住宅地の住み心地を良くすると既に理解されている。そして、「交通手段の充実」については、住宅地の評価の中で最も不満が高い項目でもあったことから、交通の便が改善されることは住み心地を良くするためには大切な事であると考えられている。「防犯対策の充実」については、山手に位置しており、他の地区と隔離されている印象があり、また住宅施設のみの地域ゆへの不安や、近年多発する凶悪犯罪の影響も考えられる。こうした理由で、良好な環境と、安心して住むことの出来る住宅地が求められているといえる。

(3) 住宅の資産価値の維持、向上に対する考え

1) 住宅資産価値維持・向上の重要性

居住者の資産価値に対する考えを知るために、その重要性を尋ねた上で、住宅の資産価値を維持・向上させるにはどのような行為が必要であるのか15項目を挙げ、複数選択してもらった。

重要性については、「重要だと思う」71.1%、「重要だと思わない」9.1%、「わからない」17.0%、「その他」0.5%となった。7割を超える居住者が、住宅の資産価値を維持・向上させることが重要であると考えている(表28)。

2) 住宅資産価値維持・向上のために必要な行為

価値向上のために必要な行為の上位項目は、「各住宅の手入れ」73.7%、「交通手段の充実」73.0%、「街並みの維持・向上」69.8%、「生活に必要な利便施設の誘致・充実」64.4%、「庭や外構の手入れ」62.2%であった。住み手の多くが住宅そのものの手入れと周辺環境(交通便・利便性を含む)が住宅の資産価値を維持・向上させる為には必要な「行為」或いは「もの」であると考えているようだ。反対に選択率の低かった項目は、「行事・イベントの開催」15.3%、「居住者同士の助け合い」22.9%、「人々のコミュニティ形成」23.7%であった。住宅の資産価値に、地域の行事やコミュニティのあり方はあまり影響を与えないと考えられているようだ。

従って、資産価値としての要因は、「もの」、「施設」が中心となっているわけだが、それでも周辺環境を含めた住宅の価値の重要性も指摘されている。ただ、生活サービスやコミュニティのあり方などについては3分の1から4分の1の人々が必要なものとしており、今後はこ

表28 住宅資産価値の維持・向上の重要性 (MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	重要	414	71.1	72.8
2	重要ではない	53	9.1	9.3
3	わからない	99	17.0	17.4
4	その他	3	0.5	0.5
	不明	13	2.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	569

表29 住宅資産価値の維持・向上のために必要な行為(MA)

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	各住宅の手入れ	429	73.7	75.5
2	庭・外構の手入れ	362	62.2	63.7
3	街なみの維持・向上	406	69.8	71.5
4	公園などの維持管理	310	53.3	54.6
5	利便施設の誘致・充実	375	64.4	66.0
6	人々のコミュニティ形成	138	23.7	24.3
7	行事・イベント開催	89	15.3	15.7
8	斜行EVの維持管理	164	28.2	28.9
9	CHの維持管理	185	31.8	32.6
10	周辺自然環境の保全	284	48.8	50.0
11	居住者同士の助け合い	133	22.9	23.4
12	多様な生活サービスの提供	189	32.5	33.3
13	交通手段の充実	425	73.0	74.8
14	防犯対策の充実	327	56.2	57.6
15	その他	8	1.4	1.4
	不明	14	2.4	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	568

うしたソフト面を含めた「住み良さ」の追求も大切な要素になると思われる（表29）。

9. 今後のニュータウンにおける生活について

(1) 必要な施設とサービス

1) 有料でも使いたい施設

最も需要の高い施設は、「食事・お茶をする店・場所」で47.4%である。次いで、「介護施設・デイセンター」26.5%で、以下は20%に満たないものの、「コミュニティバス」18.9%、「保育所・託児所」18.2%、「スポーツ施設」16.7%、「貸し駐車場」15.5%と続く（表30）。

約半数が「食事・お茶をする店・場所」を選んでいる。湯の山 NT の居住者は気軽に立ち寄り、友達や家族とゆっくりお茶を飲んだり、ご飯を食べたりできる集まり場所を住宅地内に求めていることがわかる。また、「介護施設・デイセンター」や「高齢者用住宅・グループホーム」等の必要性は将来的なことを視野に入れ、介護施設等が必要になるであろうという現実的な面も有していることがわかる。

貸し駐車場については、車を複数台所有している世帯も多く、駐車スペース不足となっている。実際、初期の分譲地では駐車スペースは1台分の住宅が多く、その周辺では路上駐車の問題が浮上してきている。

他方、NT の北東の端にある「貸し菜園」については、需要が低い結果となってしまった。しかし、愛犬家のための「ドッグラン」などとともに、今後の住民交流の場としても大切なもののひとつとなる可能性も含んでいる。

2) 有料でも使いたいサービス

サービスについては、「家の点検・修理・リフォーム」と「植栽水まき・草取り」が26.8%と同数となり、「病院などへの送迎」23.5%と、この3項目が2割を超える結果となった。サービス面について必要とするものは「特になし」とする回答も多く27.3%に上り、施設面に比べるとサービス面での需要はあまり多くない（表31）。

選ばれた項目を見ると、家や敷地の管理等に関する項目が高い支持を集め、次いで、高齢期や子育て期の生活に関連した項目が続いている。

以上、施設やサービス面の充実は重要であるが、現存施設の利用と必要性でも明らかになったように、利用度の高い施設は必要度は高く、逆に使わない居住者にとっ

表30 有料でも使いたい施設 (MA)

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	貸し駐車場	90	15.5	15.8
2	保育所・託児所	106	18.2	18.6
3	介護施設・デイセンター	154	26.5	27.0
4	高齢者用住宅・グループホーム	74	12.7	13.0
5	食事・お茶をする店・場所	276	47.4	48.3
6	貸し菜園	60	10.3	10.5
7	テニスコート	75	12.9	13.1
8	ドッグラン	58	10.0	10.2
9	コミュニティバス	110	18.9	19.3
10	スポーツ施設	97	16.7	17.0
11	その他	28	4.8	4.9
12	特になし	89	15.3	15.6
	不明	11	1.9	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	571

表31 有料でも使いたいサービス (MA)

No.	カテゴリー	件数	(全体)%	(除不)%
1	カーシェアリング・レンタカー	29	5.0	5.1
2	病院などへの送迎	137	23.5	24.2
3	ベビーシッター	23	4.0	4.1
4	子育てサポート	108	18.6	19.0
5	生活支援サービス	104	17.9	18.3
6	訪問介護サービス	102	17.5	18.0
7	家の点検・修理・リフォーム	156	26.8	27.5
8	長期不在時の住宅管理	58	10.0	10.2
9	家の中の掃除・ハウスクリーニング	68	11.7	12.0
10	植栽水まき、草取り	156	26.8	27.5
11	ペットの世話	69	11.9	12.2
12	ホームセキュリティサービス	80	13.7	14.1
13	その他	7	1.2	1.2
14	特になし	159	27.3	28.0
	不明	15	2.6	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	567

ては不満の対象にもなりかねないという不安要素が必ず潜んでいる。どのような施設・サービスを湯の山 NT 内に取り入れるか、どのように使っていくかは今後の課題であるといえる。

(2) 高齢期の暮らし方

1) 永住意識

湯の山 NT における永住意識を知るために、高齢期に住みたい場所を尋ねた（表32）。

高齢期の居住場所としては、「できるだけここで暮らす」がもっとも多く51.2%を占める。約半数の世帯が、高齢期も湯の山で暮らしたいと考えている。次いで、

「便利なところに移る」が25.1%、「考えていない」が18.0%を占める。湯の山は、山の上にある住宅地であるため、利便施設が近くに無く、車や公共交通機関を利用して市内まで移動しなければならない。そのため、高齢期には湯の山で暮らすことは困難であると考え、便利なところへ移ると答えた世帯が全体の4分の1程度存在する。一方、将来のことはまだ考えていない世帯も約2割弱存在する。また、「子ども・親戚の近くに移る」は2.4%と少ない。

2) 高齢期の子ども・親戚との同居

「同居する・している」14.6%、「同居しない」41.8%、「わからない」41.4%である。「同居する・している」と答えた世帯は全体の約15%程に止まり、「同居しない」、「わからない」と答えた世帯がほとんどを占めている(表33)。

3) 高齢期の住宅・居住形態

「持ち家(戸建て)」が55.5%と最も多く、全体の半数以上を占める。これは、高齢期の居住場所の質問で「できるだけここで暮らす」と回答した割合(51.2%)とほぼ同程度であり、この回答と重なっていると思われる。次いで、「考えていない」との回答も20.4%と多い。「持ち家(戸建て)」以外では、「持ち家(マンション)」9.1%、「生活支援サービス付住宅」4.0%、「施設(有料老人ホーム等)」3.8%、「賃貸住宅」1.9%、「介護付住宅」1.7%である。居住者は高齢期もできるかぎり「持ち家」で暮らしたいと考えているが、高齢者用のサービス付住宅や施設に暮らしたいと考えている世帯も少なからずいることがわかった(表34)。

(3) 自宅・敷地の引継ぎ

現在の自宅や敷地を子ども(息子や娘)に引き継いで利用して欲しいか否か尋ねた(表35)。

自宅・敷地の引継ぎについては、「どちらでもない」との回答が最も多く61.9%を占める。次いで、「考えていない」18.0%、「ぜひ利用してほしい」15.5%、「利用してほしくない」3.6%である。「どちらでもない」、「考えていない」との回答の合計は約8割にものぼり、将来の自宅・敷地の引継ぎについては考えていない世帯が多い。一方、「ぜひ利用してほしい」との回答は15%程度にとどまったが、「利用してほしくない」との

表32 高齢期の居住場所

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	できるだけここで暮らす	298	51.2	51.6
2	便利なところに移る	146	25.1	25.3
3	子ども・親戚の近くに移る	14	2.4	2.4
4	考えていない	105	18.0	18.2
5	その他	14	2.4	2.4
	不明	5	0.9	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	577

表33 子ども・親戚との同居

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	同居する・している	85	14.6	14.8
2	同居しない	243	41.8	42.3
3	わからない	241	41.4	41.9
4	その他	6	1.0	1.0
	不明	7	1.2	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	575

表34 住宅・居住形態

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	持ち家(戸建て)	323	55.5	57.1
2	持ち家(マンション)	53	9.1	9.4
3	賃貸住宅	11	1.9	1.9
4	生活支援サービス付住宅	23	4.0	4.1
5	介護付住宅	10	1.7	1.8
6	施設(有料老人ホーム等)	22	3.8	3.9
7	考えていない	119	20.4	21.0
8	その他	5	0.9	0.9
	不明	16	2.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	566

表35 自宅・敷地の引継ぎ

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	ぜひ利用してほしい	90	15.5	15.6
2	利用してほしくない	21	3.6	3.6
3	どちらでもない	360	61.9	62.5
4	考えていない	105	18.0	18.2
	不明	6	1.0	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	576

回答はさらに少数に止まった。また、自由意見では、「子どもの意思に任せる」、「子どもの就職先による」など子ども本人の意思を尊重するという意見が多くあった。湯の山には、家や敷地を子孫に引き継いでほしいと強い意思を持つ人はあまりいないが、自由意見からもわかるように、「子どもたちが引き継ぎたいのなら引き継いでもらって良い」という引継ぎに対して寛容な人が多いことがわかる。

(4) 友人・知人への勧め

友人や知人に「湯の山」住宅地に住むことを勧めるかどうか尋ねた(表36)。

「どちらでもない」ものが61.9%と最も多く、次いで「勧める」27.1%、「勧めない」10.3%である。湯の山NTの居住者は、積極的ではないものの、どちらかといえば湯の山へ住むことを勧める人が多いことがわかる。

自由記述を見ると、「勧める理由」では、「自然環境がよく、居住者もいいので住みやすいから」との意見が多い。「勧めない理由」としては、「山の上にあるため、車がないと生活できず、不便であるから」との意見が目立った。

(5) グループホーム

湯の山NTには住宅地内に民家改修型のグループホームが最近登場した。もとは戸建て住宅のひとつであったが、内部改修を施して、ほぼそのままグループホームとして利用されている。その存在について単に「知っている」かどうかを尋ねた(表37)。

「知っている」61.3%、「知らない」37.1%である。居住者の6割がグループホームの存在を知っているが、全員が認知しているわけではない。それでも、住宅地の片隅にひっそりと或いは何気なく存在するグループホームについての認知度は結構高い数値と思われる。

住み続けるための大きなポイントの一つとは言い難いが、グループホームなどの施設が住宅地内に出来ることは、郊外住宅地において、老後の多様な生活環境の可能性を提供しているといえるのかもしれない。隔離された場所で老後を過ごすのではなく、地域の中で人々と共に暮らすということは、今後の高齢社会においても重要なことであるのではないだろうか。居住者は湯の山NTの将来に対して漠然とした不安を抱いている。その中でグループホームが登場し、高齢となっても安心して暮らせる仕組みづくりを考えるべく、問題を投げかけているといえるのかもしれない。

表36 知人への勧め

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	勧める	158	27.1	27.3
2	勧めない	60	10.3	10.4
3	どちらでもない	360	61.9	62.3
	不明	4	0.7	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	578

表37 グループホームの認知度

No.	カテゴリ	件数	(全体)%	(除不)%
1	知っている	357	61.3	62.3
2	知らない	216	37.1	37.7
	不明	9	1.6	
	サンプル数(%ベース)	582	100.0	573

10. まとめと課題

湯の山NTは第2期分譲の途上で、新たな入居者も途切れなくあり、継続的に成長している。しかし、開発・分譲のスタートからは20年が経ち成熟期にあるものの、郊外住宅地特有の問題や少子高齢化による新たな問題が生じ始めている。以下、今回の調査のまとめと課題を示していく。

- ①世帯主年齢は40代、50代がそれぞれ約30%と熟年層が多数を占める。対して60歳以上は20%と少なく、高齢者のいる世帯の割合も22%と一般住宅地に比べ、比率が低い。世帯主の職業は会社員・公務員・団体職員が最も多く64%、それ以外では自営業(7%)や会社役員や専門職・自由業(各6%)が目立つ。
- ②居住年数は初期入居の15年以上経った世帯が35%、10~14年の世帯は28%に対し、5~9年の世帯は17%、5年未満の世帯20%と近年の入居者も多い。
- ③家族構成は核家族が大半であり、子どもを抱える世帯(長子が18歳未満)は35%であり、また小さな子ども(5歳以下)のいる世帯は18%である。対して単身および夫婦のみ高齢者世帯は10%、3世代世帯10%である。また共働きについて夫婦の働き方を見ていくと、「共(もしくは単身)働き」が46%、「どちらか一人」が41%、「どちらも在宅」12%であり、大凡半数近くが共働きとなる。
- ④車所有については、車のない世帯は2%、1台所有26%、複数台所有70%であり、車必須の郊外住宅地を照らし出す。

- ⑤前住地は、市内73%、県内13%、県外10%である。また団地内の移住が4%であり注目される。現住宅の所有形態は97%が持ち家、住宅の購入方法は54%が注文住宅、建て売り住宅32%、中古住宅12%である。
- ⑦団地内の施設に関して、利用度の高いものはグリーンマート、コミュニティホール、公園、斜行EVであり、必要度の高いものは前者に加え、運動公園、テニスコート、コミュニティバスが入る。斜行EV、コミュニティホールについては団地内における重要度は理解しつつも、年齢や家族構成によって必要度が大きく異なる。
- ⑧住宅地としての評価は、自然環境や景観を中心として高いものの、交通や住宅地内のバリアフリーの問題で評価が低い。しかし、総合評価は高く60%強が満足している。住み心地向上のための諸行為についてはその大切さが広く認識されており、それは資産価値としての維持向上にも波及し、住宅及び周辺の物的管理と維持には理解が示される。しかし、コミュニティの形成や助け合い、生活サービスの提供等のソフトな面についての理解は低い。
- ⑩今後の生活サービスや施設要求については、「食事やお茶をする場所」が特に目立ち、介護施設や保育所等の施設が続く。また、最近団地内に登場したグループホームは、約61%が存在を認知しておりその比率は高い。
- ⑫高齢期に住みたい場所は半数が湯の山であり、1/4は便利なところへ移るとしている。その上で同居予定を表明するのは15%に止まり、自宅や敷地の引き継ぎ要望もほぼ同程度に止まる。

郊外住宅地としての湯の山NTが持続的に発展或いは維持されるには、幾つもの条件整備が必要だが、差し当たって、交通問題の解決、生活施設の充実（含む高齢化への対応）、住宅及び住宅地の管理と運営が大きな課題である。

交通問題は、駐車場の整備やバスの活用など取り組みが進みつつあるが、将来の高齢化を考えると交通の利便性と同時に、歩いて暮らせる街へと多少なりとも転換せざるを得ない。

その意味で生活施設の充実は周辺環境の整備と合わせ

て重要である。将来的には福祉施設や医療施設は周辺地域と連携したネットワークの構築も考えられねばならない。偶々ではあろうが、団地内にグループホームが出現した。住宅から施設への転換だが、住宅単体の団地から時間をかけつつも、高齢期への対応を受け入れる団地へと進化していかねばならない。

同時に、住宅及び団地全体の維持管理も欠かせない。ハード・ソフトの両面からの管理運営体制の構築が急務である。幾つものサークルや環境改善活動はそうしたものの可能性を広げており、豊かな自然環境の中での暮らしを継続していく意図としても受け止められる。

最後に、多くの居住者の方々の協力に心からの感謝の意を表します。尚、本研究は明海大学齋藤広子氏、西戸啓陽氏との共同研究である。

— 参考文献 —

- 齋藤広子、中城康彦；コモンでつくる住まい・まち・人、彰国社、2004年5月
- 西村一郎、前田真子；これからの郊外戸建て住宅地、せせらぎ出版、2005年5月
- 園田真理子；都市郊外の高齢化に建築計画学はどう応えるか、建築雑誌 Vol.123 No.1571, pp.34-37, 日本建築学会、2008年2月