

ていないという結果がここでも現れている。その他、満足度が低い項目としては、「病院等が近くにある」、「歩道等の整備、交通安全」、「スポーツ活動のしやすさ」、「通勤通学の利便」などにである(図5)。

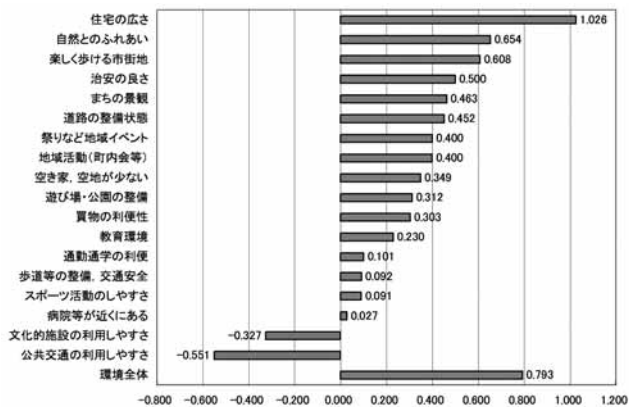


図5 住まいの周りの環境に対する満足度

この住環境に対する満足度は、年齢層ごとに違いがあると思われることから、図5と同じ項目の満足度を年代別にみると図6のようになる。

全体としては、60代以上では各項目への評価は似たような傾向にあるといえる。また、40代、50代も似たような傾向にある。30代は項目ごとの評価は他の年齢層と異なる傾向にあるといえるが、40代、50代評価傾向に近いといえる。

特に評価に差があるのが、「公共交通の利用しやすさ」、「通勤通学の利便性」、「買物の利便性」、「病院の利用しやすさ」など、日常生活におけるまちの利便性に対する満足度である。

環境全体に対する満足度は、各年齢層とも「まあ満足」以上かそれに近い評価であり、住宅の広さも不満はみられない。

しかし、公共交通に関しては、30代、40代では「非常に不満」と「不満」の中間に位置しており、50代も評価は低い。これに対し、60代以上の回答者では、平均すると「どち

らともいえない」ということになる。また、病院の利用は、30代から50代はマイナス評価傾向にあるが、60代以上ではややプラス評価傾向にある。30代と50代は、ともに「教育環境」と「歩道等の整備」に対してマイナス評価である。子どもの通学や自身の通勤、生活に身近な歩道に対する項目だけに、行政としては配慮すべき点ではないだろうか。

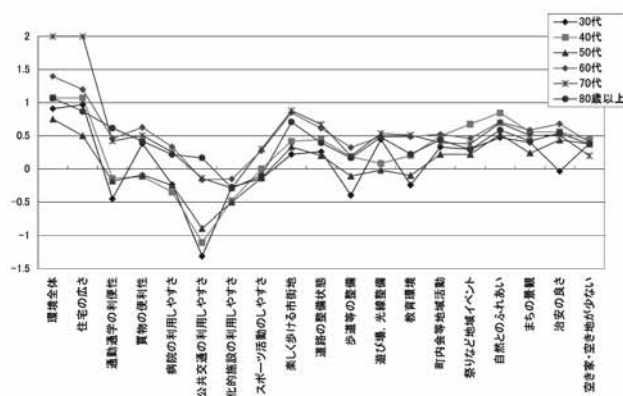


図6 住まいの周りの環境に対する満足度

## (2) 今後の居住意向

今後の居住意向は、図7のように8割の世帯で「永く住み続ける」と回答していることから、定住意向を持って居住しているといえよう。一方、転居を考えている世帯は全体の2割である。

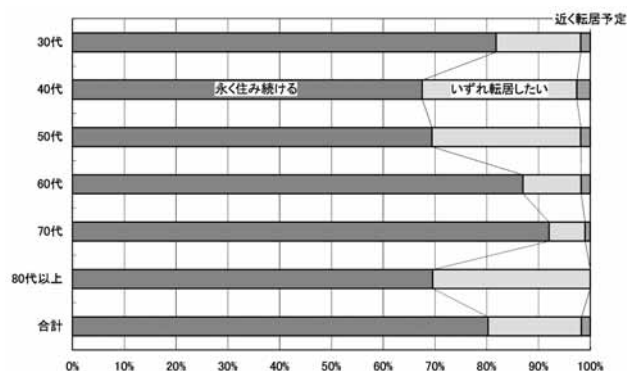


図7 今後の居住意向(年代別)

また、転居を考えている世帯に対し、その

理由を聞いた。

残念ながらアンケート票への未記入が多く、記入された標本数が少ないため全体的な傾向を述べるまでには至らないが、転居を考える理由として、バスや電車などの公共交通機関が利用しにくい、市中心部の便利なところで暮らしたい、より良い住まいに住みたい、という理由が多く挙げられているほか、親世帯や子世帯との同居・近居を理由に挙げるものもある。

表8は、「いずれ転居したい、近く転居予定」とした世帯の転居先（転居候補地や場所のイメージ）をまとめたものである。

表8 転居希望先、場所のイメージ等

希望転居先		場所のイメージ	
宇都宮市内	40.6%	市中心部の便利な所	48.9%
栃木県内(宇都宮市外)	11.3%	計画的開発地	16.3%
栃木県外	27.4%	自然あふれる郊外部	20.7%

住宅の形態	
戸建て住宅	68.1%
マンション	27.5%
その他	4.4%

転居先については、40.6%の世帯が宇都宮市内への転居を考えているが、県外への転居希望者も30%近く存在する。

また、転居場所のイメージは、約半数が市中心部の便利なところをイメージしている。住宅の形態は、約7割が戸建て住宅を希望している。

転居場所のイメージについて年代別にみると、図8のようになる。

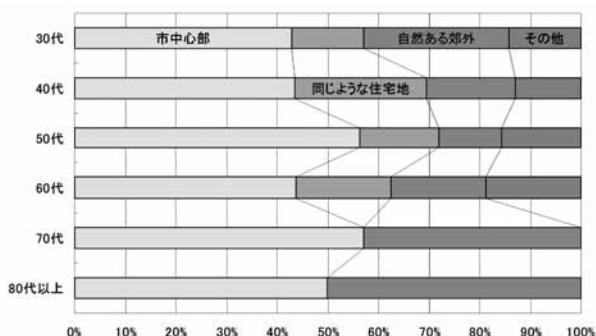


図8 転居場所のイメージ (年代別)

市中心部への転居希望は50代と70代に多い傾向にあるといえよう。60代以降のセカンドライフが現実的になる年齢になると、年齢を重ねるにつれ、自然豊かな場所を居住地として希望する傾向が強まる傾向にあるほか、その多くが子育て期である30代にも、自然豊かな郊外部への転居を望む傾向がうかがえる。

## 5 市郊外に住み続けるために必要な機能

今の住まい（市郊外）に住み続けるために必要と思われる機能について、その重要度を質問し、それぞれの項目について「非常に重要」「まあ重要」「どちらともいえない」「あまり重要でない」「重要でない」の5段階で評価してもらった。

図9は、「非常に重要」を+2点、「まあ重要」を+1点、「どちらともいえない」を0点、「あまり重要ではない」を-1点、「重要でない」を-2点として項目ごとに合計し、回答者数で除した点数を表したものである。その結果、「治安が良い」、「日常の買い物が便利である」、「病院などが利用しやすい」が重要な要素と考えられていることが分かる。この3項目は、点数がそれぞれ1.58、1.55、1.54と、ほとんどの回答者が「まあ重要」以上か「非常に重要」に近いイメージで認識していることを示している。次いで、「公共交通機関などが利用しやすい」、「歩道が整備され、交通が安全である」があげられている。

一方、「若い世代の流入」や「近所づきあい等のコミュニティ活動が充実している」、「地域活動があり賑わいがある」、「文化施設やスポーツ施設が充実している」については、「どちらともいえない」と回答した人が多く、こ

これらの機能は、郊外戸建て居住者の日常生活の中での機能としては重要視する意識が低い傾向にあるといえよう。

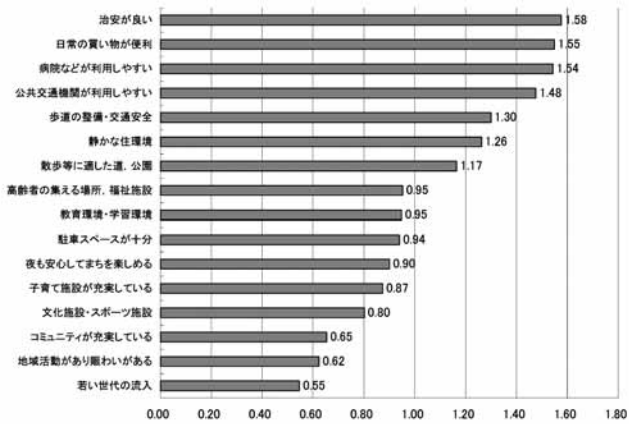


図9 今の住まいに住み続けるために必要と思われる機能

また表9は、現在の住まいに住み続けるために必要な機能のうち特に重要なものを2つまで選択したものをまとめたものである。

最も重要視する機能としては、「日常の買い物が便利であること」、「公共交通が利用しやすいこと」、「病院などが近くにあること」、「治安が良いこと」の4項目に集中しており、郊外部の住民に非常に強く求められている機能であるといえる。

表9 今の住まいに必要と思われる機能 (特に重要と思われるもの)

日常の買い物が便利	46.7%
公共交通機関が利用しやすい	35.8%
病院などが利用しやすい	34.1%
治安が良い	33.9%
静かな住環境	10.3%
福祉施設や高齢者の集える場所	8.4%
夜も安心してまちを楽しめる(遊べる)	5.7%
歩道の整備・交通安全	5.2%
散歩や散歩に適した道、公園	4.0%
子育て施設が充実している	3.4%
コミュニティが充実している	3.3%
教育環境・学習環境	2.7%
若い世代の流入	2.5%
駐車スペースが十分	2.5%
文化施設・スポーツ施設	1.9%
地域活動があり賑わいがある	1.3%

## 6 住む場所によって求める機能が異なるのか

### (1) 住む場所の違いによる求める機能の違い

郊外・まちなかといった住む場所の違いによって居住地に求める機能に違いがあるのだろうか。

表10は、住み続けるために必要な機能のうち、郊外、まちなかそれぞれの住民が重要視する機能の上位5項目をまとめたものである。

本調査と昨年度の調査結果からいえることは、評価の順位に多少の前後差はあるものの、郊外、まち中という居住エリアの違いがあっても、居住者が日常生活を営むうえで重要とする機能に違いはない、ということである。

	郊外・戸建	まち中・マン
日常の買い物が便利	1位	1位
治安が良い	2位	2位
病院などが利用しやすい	3位	5位
公共交通機関が利用しやすい	4位	4位
歩道の整備・交通安全	5位	3位

表10 重要と思われる機能(上位5項目)

また、表11のように、あまり重視する傾向にない機能を比較しても、評価の順位に多少の前後差はあるものの、郊外、まちなかという居住エリアの違いがあっても、居住者が日常生活を営むうえであまり重視する傾向にない機能に違いはないといえる。

	郊外・戸建	まち中・マン
若い世代の流入	1位	-
地域活動があり賑わいがある	2位	3位
コミュニティが充実している	3位	1位
文化施設・スポーツ施設	4位	2位

表11 あまり重視する傾向にない機能(下位4項目)

### (2) 中心部へ住替える場合に必要な機能

表12は、仮に郊外部から市中心部に転居する(住替える)とした場合に、中心部での暮らしで重要と思われる機能を5項目まで選択してもらい、中でも特に重要と思う機能を2

項目選択してもらったものを記入者総数で除した値を表示したものである。

表10と比較してみてもわかるように、現在の住まいにとって重要な「治安が良い」、「日常の買い物が便利」といった機能を市中心部での暮らしにも求めて（重要視して）おり、これらの項目は、特に重要な機能としても求められている。また、「静かな住環境」や「駐車スペースが十分」といった郊外に居住していることで可能となっている項目についても市中心部での暮らしにおいて確保したいという意向がみられる一方で、「夜も安心してまちを楽しめる」という中心部ならではの項目に対しても一定の支持があることがわかる。

表12 仮に中心部に住替える場合に重要な機能

機能	重要な項目	特に重要
治安が良い	71.7%	42.0%
日常の買い物が便利	66.7%	37.4%
病院などが利用しやすい	65.2%	34.5%
公共交通機関が利用しやすい	55.9%	24.1%
静かな住環境	34.9%	15.1%
駐車スペースが十分	32.5%	11.4%
福祉施設や高齢者の集える場所	29.7%	8.6%
歩道の整備・交通安全	25.3%	3.8%
夜も安心してまちを楽しめる(遊べる)	24.0%	9.4%
散策や散歩に適した道、公園	23.8%	4.0%
コミュニティが充実している	12.3%	4.4%
文化施設・スポーツ施設	12.3%	2.2%
教育環境・学習環境	11.0%	1.8%
子育て施設が充実している	10.6%	3.4%
地域活動があり賑わいがある	8.9%	1.8%
若い世代の流入	7.1%	1.8%

## 7 他市の住宅政策例

本調査研究では、住宅政策を積極的に行っている都市のうち、大分市、岡山市、高松市に視察調査を実施した。

大分市は、札幌市など7市と協議会<sup>5</sup>を形成し、国への働きかけを行うなど積極的な住宅政策を展開している。郊外の住宅団地をモデル団地として指定し、その中で多くの施策を社会実験として行いながら、施策の有効性

<sup>5</sup> ふるさと団地の元気創造推進協議会

や住民との協働の可能性、住民自身の実行力をはかるなど、全庁的な喫緊の課題として取り組んでいる。非常に先駆的で積極的な施策を展開している。

岡山市は、空き家バンクの創設のほか、行政が介入できる余地を持たせた住宅建設や豊富な補助メニューの設定による個人を対象とした支援策を主に展開しながら、多核連携型コンパクトシティの実現に取り組んでいる。

高松市は、市中心部の商店街組合が主導的に再開発を行いながら、再開発ビルの商業スペースの上部等に居住機能を持たせることによって、来客と住民との集積が自然発生している。まちなか居住や中心市街地活性化の推進策として、その手法は注目に値すると思われる。

## 8 まとめ

### (1) 郊外部の持続、充実のために

郊外部の住宅地への対応は、共通する問題に対応する場合と、各住宅地の開発年次や立地条件等により個別の対応が必要になる場合がある。昨年度の調査結果からもわかることは、まちなか、郊外に関わらず、居住機能として求められるもののうち喫緊の課題は、公共交通機関の利便性向上にある。特に郊外部では、主要な交通手段は自家用車であり公共交通機関を必要としていないという面と、住民にとって公共交通機関の利用勝手が悪いので利用しないという面があろう。しかし、今後多くの住宅地では高齢化がますます進むことが予想され、高齢者を中心とする交通弱者が増加する可能性が高い。多くの住民が公共交通（移動手段）に不安・不満を抱えている結果からも、本市郊外の持続や住民の充実感向上の鍵の一つは、公共交通機関の利便性