居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全の課題

千里ニュータウン戸建住宅地をケースに

PROBLEM OF PRESERVATION OF LIVING ENVIRONMENT OF NEW TOWN
FROM A POINT OF VIEW OF HOW RESIDENTS LIVE ON

A study at the detached house area in Senri new town

山本 茂*, 鳴海邦碩**, 澤木昌典***

Shigeru YAMAMOTO, Kunihiro NARUMI and Masanori SAWAKI

It is important that residents in detached house area preserve living environment by co-operation, for example introduction of rules concerning preservation of living environment of the district where they live in. However, in an aged new town, many residents are advanced in age and some are lost their partner, so it become difficult for residents to live on and maintain their own houses, and living environment might be getting worse. Therefore, it is necessary to supply various houses for moving in Senri new town for residents in advanced age, and to give consultation and information concerning houses for moving and how to move.

Keywords : Preservation of living environment, Detached house area, Houses for moving, New town

住環境保全、戸建住宅地、住み替え住宅、ニュータウン

1 研究の目的と方法

ニュータウン（住宅地に加え、商業・業務、文化・学術などの機能を備えた、おおむね 300ha 以上の新市街地をさす）は、「良好な住環境の形成」を主な目的として計画的に建設される。ニュータウンの住宅地は、計画・建設されたのち住宅の所有者や居住者によって維持管理されるが、年数の経過とともに、人口の減少や高齢化、住宅の老朽化や陳腐化、これに伴う住宅の増改築や建替えなどの更新、更新に伴う住環境の変化を巡る住民間の対立や合意形成など、様々な問題が生じる。このような問題に対応しながら、計画・建設され、育まれてきた住環境をいかに保全していくかは、年数を経たニュータウンにとって重要な課題である。

住環境の保全のためには、建築協定、地区計画、ガイドラインなどのルールを導入、住環境の維持・向上に資する公共的な空間の維持管理や協調的な活動、住環境に影響しそうな行為に関する監視や協議調整などを多面的に進める必要がある^{注1)}。同時に住環境の保全のためには、居住者が安心して住み続けながら住環境の保全に関与し続けること、あるいは住み続けることが困難な場合にも安心して住み替えられることが必要である。

ニュータウンでは一般的に、ニュータウン開発とともにファミリー層を中心とした世代が大量に入居することから、年数を経るごとにこれらの層が群となって高齢化し、また子世代の分離や配偶者の

死去による単身化も進み、これとともに居住者が持家を維持管理することが困難になる場合が少なくない。公的賃貸住宅では所有者・管理者である公的機関が、分譲集合住宅では管理組合などが住環境の維持管理を行うが、戸建住宅地の場合、住環境の維持管理は個々の居住者に依存することから、戸建住宅地の住環境の保全のためには居住者が安心して住み続けられ、もし住み続けることが困難な場合は安心して住み替えられる環境を整えることが重要である。

本研究はこのような観点から、我が国最初の大規模ニュータウンであり、まちびらきから 40 余年を経過して、人口の高齢化や、これに伴い住宅の維持が困難になるなどの問題が見られはじめている千里ニュータウンの戸建住宅地をケースに、居住者の今後の定住意向（住み続け、住み替え）をさぐり、定住意向からみた住環境保全上の課題を明らかにすることを目的に行ったものである。また、今後同様の問題が顕在化すると考えられる我が国の他のニュータウンの住環境の保全に示唆を得ることも意図している。

住環境保全に関する研究には、戸建住宅地の街並み形成のためのルールづくり²⁾や住環境ルールの変容³⁾、住環境の指標化を通じた住環境の育成⁴⁾、住み手主体の持続型住環境管理システムの構築⁵⁾などがあるが、ニュータウンの住環境保全を定住意向との関連で論じたものは少なく、この面での研究の端緒になるものと考えられる。

* 大阪大学大学院工学研究科 特任助手・工修

** 大阪大学大学院工学研究科 教授・工博

*** 大阪大学大学院工学研究科 教授・工博

Assistant, Graduate School of Engineering, Osaka University, M. Eng.

Prof., Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Prof., Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

2 目標とする住環境像、定住意向と住環境の保全との関連

戸建住宅地区の住環境の保全を論じるにあたって、目標とする住環境像や定住意向と住環境の保全との関連を整理する。

住環境とは住居や生活の場を取り巻く生活環境の総体を示す言葉として用いられ、広義には社会的、経済的、文化的な環境も含む^{注2)}が、ここでは狭義の物的な住宅まわりの環境として用い、特に空間的なゆとりや緑の豊かさ、街並みなどをさすものとする。

千里ニュータウン戸建住宅地区の宅地は、住宅以外の用途への利用の制限、宅地の区画の原状変更の制限などに違反した場合の10年間の買戻し特約付き「宅地譲渡契約書」、および用途、敷地面積などの環境基準を示した「分譲宅地の利用および住宅の建設に関する協定書」(1963年、表1のA)を開発者と宅地購入者が締結して譲渡された。買戻し特約期間を超過した後は、豊中市域では宅地譲渡時の協定にほぼ準拠する「戸建て8地区の申し合わせ」(1975頃)が全域で締結され、吹田市域でも数地区で「建築協定」が締結された。また、豊中市の「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」(1992年、表1のB)も宅地譲渡時の協定や8地区の申し合わせにほぼ準拠して作成され、今日まで運用されている(敷地の最低規模230㎡に対し、宅地譲渡時の敷地面積が330㎡(100坪)前後であることから敷地分割は基本的に制限される)。

2004年1月に施行された豊中市の指針「今後の土地利用の考え方」は、「戸建専用住宅以外の用途の検討や関係者の意向等を踏まえた敷地面積の最低規模の設定が必要である」と住環境保全の方針に柔軟性をもたせることを示唆しているが、基本的には「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」に準拠している。

戸建住宅地区に適用された住環境保全のルールは緩やかに変化しつつも、「ニュータウン開発当初に計画された住環境を維持保全する」ことを目標とする点において基本的に変わらず、これらによって現在見られる良好な住環境が形成され、維持保全されている。このような経緯を踏まえ、本研究における住環境の保全とは、「開発当初から基本的に変わらない複数のルールによって形成・維持保全されてきた住環境を保全し、維持・向上をはかること」とする。

次に、高齢化に伴う定住意向と住環境の保全との関係を整理しておく。千里ニュータウン戸建住宅地の中には、ニュータウン開発初期に30～40歳代で転入した世帯が多く、まちびらきから30～40年を経て高齢期を迎えており、子世代の分離などにより家族構成が変化し、身体機能に不安をもつ世帯もある。このような状況の中で、

従来どおり「住み続ける」世帯がある反面、新しい住宅へ「住み替え」を希望する世帯もある。

住み続ける場合は、居住者が家や庭の手入れなどを通じて地区の住環境の保全に参加でき、困難な場合は支援が得られることが肝要である。また、住み替えを希望する場合は、居住者が希望する住宅に円滑に住み替えられると同時に、持家の売却や賃貸等も容易に行われ、かつ新たに転入する居住者に対しても住環境保全のルールなどが適用されることによって、空き家になることや維持管理の放棄、敷地の分割等を未然に防ぎ、住環境が保全されることが肝要である。

3 ニュータウン居住者の定住意向

千里ニュータウンの戸建持家居住者の定住意向から見た住環境保全の課題を明らかにするために、住み続け・住み替えの意向、住み替える理由、住み替える場合の現住宅の扱い、住み替えの際に困ることなどに関するアンケート調査を実施し、分析を行った。

調査は、吹田市域、豊中市域の各1の戸建住宅地区を対象に実施することとし、それぞれ鉄道駅よりほぼ同等の距離にある標準的な戸建住宅地である吹田市高野台3丁目(248世帯)、豊中市新千里北町2丁目(380世帯)を選定した。サンプルとして、高野台3丁目の120世帯(約1/2抽出)、新千里北町の122世帯(約1/3抽出)、合計242世帯を抽出した。2004年3月上旬に各戸訪問により配布し、約1週間後から3回の回収を行った結果、回収票は186票(回収率76.9%)であった。また世帯としての回答が得られるように、世帯主又は配偶者に回答していただくよう依頼した。

(1) 調査対象地区の概要(表2)

千里ニュータウンは12の近隣住区によって構成され、各住区は駅に近い位置に集合住宅、その背後に戸建住宅、住区のほぼ中央に近隣センターが配置されている。また主要駅を中心に3～5の住区からなる地区が構成され、駅周辺に地区センターが整備されている。

高野台3丁目は阪急千里線南千里駅及び南地区センターから、新千里北町は北大阪急行千里中央駅及び中央地区センターから、800～1500mの距離に位置する(図1)。徒歩圏の内外に位置するために、通勤・通学には徒歩又はバスが主に利用されている。買物は主に地区センター、近隣センターが利用されているが、車の利用が困難なためにバスが徒歩に依存せざるを得ない高齢者等には不便である。

地形的には、両地区とも南北方向に5%程度までの勾配があり、

表2 調査対象地区とニュータウン戸建住宅地区の概要

	高野台3丁目	新千里北町2丁目	ニュータウン戸建住宅地区
駅からの距離(m)	800～1400	800～1500	200～1500
入居時期(年)	1963	1966	1962～1970
宅地規模(坪)	100～150	約100	70～150
空地・空家(%) ^{※1}	5.2	約3	データなし
敷地分割(%) ^{※2}	3.8	1.3	2.3
住環境保全のルール	建築協定(約1/2世帯、2003年)	申し合わせ(全世帯、1975年頃)	ガイドライン、一部地区に建築協定、地区計画
世帯数(戸) ^{※1}	248	380	約6,000
人口(人) ^{※3}	762	データなし	約15,000
世帯人員(人/戸)	2.67	—	2.51 ^{※4}
高齢化率(%) ^{※3}	30.7	データなし	34.0 ^{※4}

注) ※1: 2004年自治会ヒアリング ※2: 2000年現地踏査

※3: 2003年住民基本台帳

※4: 戸建住宅のみの地区の平均値

表1 ニュータウン建設初期と建設後の住環境保全のルール

種類	A 宅地譲渡契約に基づく協定	B 豊中市住環境保全に関する基本方針
適用開始年	1963年	1992年
用途	・住宅以外の制限	・一戸建専用住宅を基本
容積率	—	・80%以下(法定)
建蔽率	・40%以下	・40%以下(法定)
敷地面積	・宅地の原状変更禁止	・230㎡以上
階数・高さ	・2階以下	・10m以下
壁面の位置	・道路2.0以上 ・隣地1.5m以上	・敷地境界:1.5m以上 ・2階北側3.0m以上
形態・意匠	・門・物置等の周辺との調和、緑化	・色彩・形態の周辺との調和
塀・柵	・1.3m以下	・生垣等
その他	—	・広告・看板等の設置禁止

また道路と宅地との間には約2mまでのレベル差があり、高齢者等の障害になる場合が想像される。

宅地の規模は、高野台3丁目では100～150坪(330～500㎡)、新千里北町2丁目では100坪(330㎡)前後であり、千里ニュータウン周辺の平均的な宅地(50坪前後)の2～3倍の規模である。

両地区は初期入居の時期から約40年を経過しているが、増改築や建替え等が実施された住宅が多く、各住戸の玄関先や庭の植栽も成長して、全体的に落ち着いたまちなみが形成されている。

空地・空き家は3～5%程度、転売時等に50坪前後に分割された敷地(2000年調査⁴⁾)は1～4%程度である。このような空地・空き家、分割された敷地が点在し、住環境保全上やや問題のある地区が一部見られる(図2 写真1)。このような住環境の悪化の防止を目的に、高野台3丁目「建築協定」、新千里北町2丁目「住環境に関する申し合わせ(任意協定)」が導入されている。また千里ニュータウン全域に各市の住環境ガイドラインが適用されている。

2003年住民基本台帳による高野台3丁目の世帯人員は2.67人で

図1 調査対象地区の位置

図2 調査対象地区の状況(高野台3丁目、一部)

写真1 一般的なまちなみ(左:新千里北町2丁目)と敷地分割されたまちなみ(右:高野台3丁目)

あり千里ニュータウンの2.30人をやや上回っている。高齢化率は30.7%であり、千里ニュータウンの23.8%、大阪府の14.9%を大きく上回っている。

(2) 回答者の属性

<家族構成(全員対象、単数回答)>

家族構成は、「単身」(6.4%)、「夫婦」(41.9%)、「二世帯」(33.8%)、「三世帯」(15.6%)、「その他」(1.1%)、「不明」(1.1%)であり、「夫婦」「二世帯」が多く、両者で全体の約3/4を占める。「65歳以上を含む世帯」は75.3%に及び、高齢化の進展が伺える。(図3)

図3 家族構成

<家族数(全員対象、単数回答)>

家族数は、「2人」(46.8%)が半数近くを占めて最も多く、ついで「3人」(16.7%)、「4人」(13.4%)、「5人」(9.7%)、「1人」(6.5%)の順である。平均家族数は2.9人である。(図4)

図4 家族数

<居住年数(全員対象、単数回答)>

居住年数はニュータウン開発当初からと考えられる「31年以上」(59.1%)が約6割と最も多い。ついで「11～20年」(16.1%)、「1～

10年」(14.5%)、「21～30年」(10.2%)が10%台で続き、転出入が継続的に行われていることを示している。(図5)

図5 居住年数

<改善履歴(全員対象、単数回答)>

住宅の改善履歴(複数回答)は「リフォーム」(36.0%)、「増改築」(34.4%)、「建替え」(30.6%)、「その他」(4.3%)である。これらの改善を実施した世帯は159世帯(85.5%)であり、改善の延数(196)を改善経験のある世帯数(159)で除した改善の種類の平均は1.2である。(図6)

図6 改善履歴

(3) 定住の意向

<定住・住み替えの意向(全員対象、単数回答)>

現住宅に「住み続けるから住み替えに関心がない」と回答した「定住層」は137世帯、73.7%である。「住み替えに関心がある」(23世帯、12.4%)、「条件が整えば住み替える」(10世帯、5.4%)、「近いうちに住み替える」(3世帯、1.6%)、「住み替えざるを得ない」(1世帯、0.5%)、「その他」^{注3)}(1世帯、0.5%)を合わせた「住み替え層」は38世帯、20.4%である。また、「わからない(未定層)」は11世帯(5.9%)であった。住み替え層の中では、「住み替えに関心がある」が過半を占め、住み替え計画の具体化はこれからであることがわかる。(図7)

図7 定住・住み替えの意向

最年長者の年齢区分を加味した家族構成別に定住・住み替えの意向を見ると、住み替え層(38世帯)は「夫婦」「二世帯」に多く、「単身」「三世帯」では相対的に少ない。特に高齢期を前にした「65歳未満の夫婦」に多い傾向が見られる。(図8)

図8 家族構成別定住・住み替えの意向

<住み替えの理由(住み替え層38対象、複数回答)>

住み替えに関心や予定がある理由は、「家や庭の手入れが楽な住宅に移りたい」(25)、「駅に近く、買い物や通院に便利な所に住みたい」(16)、「バリアフリーの住宅に住みたい」(13)が上位3を占め、ついで「高齢者向け住宅に住みたい」(9)、「広さや間取りが適当な住宅に住みたい」(7)、「坂道が少なく、楽に移動できるところに住みたい」(6)、「子どもと同居や近居がしたい」(6)、「空き巣などの不安のないところに住みたい」(5)と続く。以上より、住み替え層の多くは、家や庭の手入れが楽なことを第一の条件に、便利な場所にある高齢者向けの適当な規模の住宅を希望している。(図9)

図9 住み替えの理由

<住み替える場合の場所(住み替え層38対象、単数回答)>

住み替える場合の場所は、「千里ニュータウン(家の近く)」(6)、「千里ニュータウン(家から離れて)」(3)、「近隣市(千里ニュータウンを除く吹田市・豊中市・箕面市・茨木市)」(0)、「まだ決めていない、またはわからない」(21)、「その他」(8)であり、多くの世帯では具体化の度合いが低いことが伺える。「その他」は、関西や関東

に住む子どもとの同居・近居の希望である。(図10)

図10 住み替える場合の場所

<住み替える場合の住まい方(住み替え層38対象、複数回答)>

住み替える場合の住まい方は、「一人又は夫婦で暮らしたい」(18)、「子どもと一緒に暮らしたい」(2)、「子どもや親族の近くで暮らしたい」(9)、「友人と共同で暮らしたい」(0)、「ケア付きの住宅や老人ホームに入りたい」(6)、「決めていない、わからない」(14)である。子どもに依存しないで一人又は夫婦で暮らしたい世帯が相対的に多い反面、子ども等との近居を望む世帯もあること、ケア付き住宅施設を希望する世帯もあること、関心はあるが具体化の度合いが低い世帯も多いことが伺える。(図11)

図11 住み替える場合の住まい方

<頼りにしている子ども等の居住地(全員対象、単数回答)>

頼りにしている子どもや親族の住む場所を住み替え層と定住層・未定層と比較すると、「千里ニュータウン(家の近く及び離れて)」「近隣市(千里ニュータウンを除く吹田市・豊中市及び箕面市、茨木市)」は定住層・未定層の64.2%に対し住み替え層では44.8%にとどまり、逆に近隣市を除く関西や関東・海外などの「その他」は定住層・未定層の34.5%に対して55.3%に及び、子ども等が近くにいないことが住み替えの意向に作用していることが伺える^{注4)}。(図12)

図12 頼りにしている子ども等の居住地

<子どもとの同居可能性(全員対象、単数回答)>

子どもとの同居の可能性を住み替え層と定住層・未定層と比較すると、「子どもと同居中」と「同居の予定がある」を合わせた「同居

可能」は、定住層・未定層の39.2%に対し、住み替え層では21.2%にとどまる。逆に「同居を希望するがどうなるか分からない」と「同居の見込みがない」を合わせた「同居困難」は、定住層・未定層の31.7%に対し、住み替え層では34.3%に及び、同居の可能性が住み替えの意向にやや関係していることが分かる^{注5)}。また住み替え層では、「子どもとの同居を希望しない」は28.9%、「子どもがいない」は10.5%とそれぞれ定住層・未定層の約3倍を占め、子どもとの同居を希望しない傾向が強いこと、あるいは子どもがいない世帯が相対的に多いことが伺える。「その他」は子どもが未成年のため何とも言えないなどである。(図13)

図13 子どもとの同居可能性

<住み替え先住宅の希望(住み替え層38対象、複数回答)>

住み替え先住宅の希望は、「分譲マンション」(17)が最も多く、「一戸建持家」(8)、「ケア付き住宅」(6)、「老人ホーム」(5)、「賃貸マンション」(4)と続く。「まだ決めていない、またはわからない」(11)は、具体的な検討はこれからの世帯が多いことを示している。「一戸建賃貸」「公的賃貸住宅」はない。

最年長者の年齢区分別に見ると、65歳までの層では分譲マンションが多いものの具体化の度合いは低く、前期高齢者を含む層では分譲マンションが主であり、後期高齢者を含む層ではケア付き住宅や老人ホームを志向する傾向が伺える。このことから、前期高齢者までの若い層では「早めの住み替え」の志向が強く、住み替え住宅はケアサービスを伴わない分譲マンション等が選ばれ、又は未定であり、後期高齢層では「必要に迫られた住み替え」になることからケア付き住宅や老人ホームが選ばれていると考えられる。(図14)

図14 最年長者の年齢区分別住み替え先住宅の希望

<住み替える場合の現住宅の扱い(住み替え層38対象、単数回答)>

住み替える場合の現住宅の扱いは、「わからない」(12)、「売却する」(10)、「子どもへ譲るか貸す」(8)、「そのままにしておく」(4)、

「子ども以外の人に貸す」(3)の順であり、住み替えに関心があるものの、具体的な検討はこれからの世帯が多いことが伺える。

最年長者の年齢区分別に見ると、65歳までの層では具体化の度合いが低く、前期高齢者(65～75歳)を含む層では売却が主であり、後期高齢者(75歳以上)を含む層では子への相続や賃貸を志向する傾向にある。(図15)

図15 最年長者の年齢区分別現住宅の扱い

<住み替える場合に困ること(住み替え層38対象、複数回答)>

住み替える場合に困ることは、「住み慣れたところを離れて、新しいところに住む不安がある」(7)、「引っ越しや家財道具の保管に困る」(5)が多く、「売却と賃貸のどちらが有利かわからない」(4)、「住み替えに関する情報の窓口や相談相手がない」(4)、「売却・賃貸の方法が分からない」(3)など情報提供や相談に関わる項目が続く。(図16)

図16 住み替える場合に困ること

表3 自由意見の分類と主な意見

分類	主な意見
1 満足に暮らしている(8件)	・現在は素晴らしい環境に満足しているが、10～20年後はわからない
2 これからの生活が不安である(8件)	・身体的・経済的に持家を維持できるか不安 ・住み難くなるので駅前のマンション等へ移らなくては行けない
3 近くに高齢者住宅がほしい(4件)	・ケア付き住宅や良質な老人ホームが千里ニュータウンにあればいいと思う
4 近くに買い物ができる店がほしい(7件)	・車で買物をしているが運転できなくなったらどうするか
5 地域の交流を活発にしたい(8件)	・デイサービスセンターに行く前の年代が気軽に集まれる場所がほしい ・子育て世代がお茶やおしゃべりができる場所がほしい
6 若い世代が住めるまにしたい(3件)	・敷地分割後も良好な住環境を維持できる方法を開発し、若年層が住める街にする必要がある
7 治安に不安を感じる(8件)	・一人暮らしの増加とともに、空き巣、強盗が増え、不安である
8 住環境の悪化が心配(10件)	・建築協定導入が遅れたから環境が悪化した ・人口を増やさないとゴーストタウンになる
9 その他(12件)	・学校教育への注文など

※ゴシック体：住み替え層、明朝体：定住層・未定住層

(4) 自由意見

自由意見は合計 68 件あり、内容は表3の9項目に分類できる。自由意見からは、定住層の中にも今後の住まいや暮らしに不安をもつ世帯があること、千里ニュータウンや周辺に高齢者住宅の整備が求められていること、住み続ける上での地域の交流拠点が求められていることなどが伺える。(表3)

4 まとめと考察

千里ニュータウン戸建住宅居住者の今後の定住意向に関するアンケート調査から、以下の内容が明らかになった。

イ) 約7割強の世帯が千里ニュータウンの持家に住み続けること(定住)を希望している。定住層の中には加齢とともに住み続けられるどうか不安をもつ意見もある。

ロ) 住み替えの予定や関心がある世帯(住み替え層)は約2割、その約2/3は住み替えに関心がある、1/3弱は条件が整えば住み替えたいであり、住み替えの具体化の度合いは低い。最年長者の年齢区分別では65歳までの夫婦の住み替えへの関心が相対的に高い。

ハ) 住み替えの理由は、手入りが楽な住宅に住みたい、駅に近く便利なところに住みたい、バリアフリーの住宅に住みたいなど、加齢とともに顕在化してくる戸建住宅の維持管理や階段・段差の上り下りの困難さ、駅へのアクセス性の重視などである。

ニ) 住み替える場所は、住み替え希望場所が具体化している世帯では、千里ニュータウン、子ども等の住む関西・関東に2分される。

ホ) 住み替えの意向は、子ども等が近くにいない世帯ほど強い。一方、子どもとの同居を希望しない、定住・未定住の1割強に対し、住み替え層では3割弱であり、住み替え層では子どもとの同居を希望しない傾向が強い。これを反映して、住み替える場合に一人又は夫婦で住みたい世帯が住み替え層の1/2弱を占め、最も多い。子ども等との近居やケア付き住宅への居住を希望する世帯もそれぞれ1～2割ある。

ヘ) 住み替え希望住宅は、分譲マンション、一戸建持家、ケア付き住宅や老人ホームなどである。「早めの住み替え」への志向が強い前期高齢者までの層では、ケアサービス等を伴わない分譲マンション等が選択され、「必要に迫られた住み替え」を余儀なくされる後期高齢層ではケア付き住宅や老人ホーム等が選択されており、ニーズに合わせた多様な住み替え住宅が必要とされている。

ト) 住み替える場合の現住宅の扱いは、売却、子どもへ譲るか貸すがそれぞれ3～2割を占め多く、賃貸、そのままにするは1割前後と少ない。後期高齢層では子どもへ譲るか貸すが約3割と多い。

チ) 住み替える場合に困ることは、新しいところに住む不安がある、引っ越しや家財の保管に困る、住み替えや持家の売却・賃貸の方法が分からないなどであり、これらへの対応が求められる。

リ) 千里ニュータウン内での住み替えのための高齢者住宅の整備、地域住民の交流の場が求められている。

以上のまとめをもとに、居住者の高齢化が進む千里ニュータウンの戸建住宅地における定住意向(住み続け、住み替え)からみた住環境保全の課題を定住層、住み替え層の別に以下に考察する。

定住層に関しては、地区の住環境の保全のために、居住者が今後とも家や庭の手入れなどを通じて住環境を保全できることが重要である。今後、高齢化や単身化などが進み、住宅の維持管理が困難に

なる世帯が増えることも考えられることから、高齢期の住まい方に関する相談、建物・庭のメンテナンスの支援などが必要である。

千里ニュータウン内に住み替えを希望する層に対しては、早めの住み替えや必要に迫られた住み替えに対応する多様な住宅（ケアハウス、有料老人ホーム、高齢者優良賃貸住宅など）が千里ニュータウン内に確保されることが望ましい。千里ニュータウンには、これらの住宅や未利用地は少ないが、今後本格化する公的賃貸住宅の建替えを契機に、建替え住宅、あるいは建替えによって生じる余剰地に高齢者住宅を導入することが考えられる。また、住み替えによって新しいところに住む不安を軽減するために、住み慣れた知人たちと一緒に暮らせるコレクティブ住宅などの導入も重要と考えられる。

また住み替え層が、住み替えや持家の売却等を安心して行えるよう、住み替えの方法や住み替え住宅、住宅の売却・賃貸の方法、不動産・金融機関などに関する相談や情報提供が必要である。これらの事業は公益性が強い反面、事業収益性が低く、公平性も求められることから、行政の支援のもとに公益団体が行うことが望ましい。

補注

注 1) 浅見は、地区における住環境の維持・向上を継続的に行っていく行為を『住環境マネジメント』とし、「一般規制に加えてより細かい地区でのルールを定め、守っていくこと」「住環境を維持・向上するための再開発や改修などの事業」「住環境の維持・向上に資する公共的な空間の維持管理や協調

的な活動」「住環境に影響しそうな行為を監視し、問題がある場合の対応協議を行っていくこと」「住環境の維持・向上に関わる共同的不動産管理業務」などを含むとしている。(参考文献 1)

注 2) 浅見らは、住環境を「住居を取り巻く諸条件からなる生活環境。自然条件、施設条件、地域社会条件を含む」とし、また住環境の概念として「安全性」「保健性」「利便性」「快適性」「持続可能性」の 5 つをあげている。さらに持続可能性は、環境持続可能性、経済持続可能性、社会持続可能性の 3 つに分類できるとしている。また、住環境の空間的な広がりを住宅単体～相隣・街区環境～地区・都市環境のレベルで示している。(参考文献 6)

注 3) 「その他」(1)の内容は「子どものマンションと交換して住み替える」であったことから、この回答は「住み替え層」に入れた。

注 4) 検定の結果、有意確率は 0.04 (<0.05) であり、「住み替え層」と「定住・未定層」の「子どもが近くにいること」の比率に差が認められる。

注 5) 検定の結果、有意確率は 0.076 (>0.05) であり、「住み替え層」と「定住・未定層」の「子どもとの同居可能」の比率に明確な差は認められない。

参考文献

- 1) 浅見泰司：住環境のマネジメント, 住宅 Vol. 51, P3, 社団法人日本住宅協会, 2002 年
- 2) 斎藤広子：戸建住宅地の住環境管理からみた街並み形成の要素とそのルールづくりに関する研究, 都市計画学会学術研究発表会論文集, 1995 年
- 3) 山本茂ほか：ニュータウンの住環境ルールの変容に関する研究, 都市計画学会学術研究発表会論文集, Vol139-3, No. 109, 2004 年
- 4) 小泉秀樹：住環境指標の活用を通じた住環境政策の可能性と課題, 都市住宅, 2001 年 4 月
- 5) 斎藤広子：戸建住宅地における住環境マネジメントに対する居住者態度, 建築学会計画系論文集, NO. 583, P127, 2004 年 9 月
- 6) 浅見泰司ほか：住環境：評価方法と理論, 2001 年, 東京大学出版会, P3～30

(2004年10月10日原稿受理, 2005年7月19日採用決定)