

空き家と余暇志向の関係性からみた

地域コミュニティの持続性に関する研究その 8

日大生産工(院) ○松村 香里 日大生産工(院) 藤村 憲汰
株式会社プランテック 吉野 嘉一吉 日大生産工 北野幸樹

1. 研究背景と目的

本稿は、前稿に続く一連の研究である。前稿（その7）では、人・活動・空間・時間の相互関係に基づいた近隣空間におけるテラスハウス居住者の余暇活動と地域コミュニティの相補関係に着目し、空き家・余暇活動の観点から、テラスハウスを含む地域主体の持続的なまちづくりに向けた知見を得た。本稿ではテラスハウスに近接する集合住宅を選定し、比較を行う。前稿で得たテラスハウスの調査結果との違いから、地域居住者が主体で行う持続的なまちづくりにおいて空き家・余暇活動の観点から基礎的な知見を得ることを目的とする。

2. 調査概要

調査対象地域は、前稿で調査を行った千葉県Ya市Ka団地テラスハウスから半径1.5km圏内に近接する千葉県Sa市Si集合住宅とする。

調査方法はアンケート用紙による回答を採用し、Ka団地テラスハウスは2022年7月から10月、2023年7月から9月、Si集合住宅は2024年8月から9月にかけて実施した。調査内容は主に、基本情報・居留意識・まちへの満足度・居住者の対人関係・空き家に対する意識・余暇活動となっている。

表1 回答者概要

| | | Ka団地テラスハウス | Si集合住宅 |
|---------|------------|------------|--------|
| 性別 | 男性 | 35 | 11 |
| | 女性 | 22 | 6 |
| | その他 | 0 | 0 |
| | 無回答 | 0 | 4 |
| 年齢（歳） | 20～29 | 0 | 1 |
| | 30～39 | 0 | 0 |
| | 40～49 | 3 | 1 |
| | 50～59 | 7 | 5 |
| | 60～69 | 33 | 10 |
| | 無回答 | 4 | 4 |
| | 70～79 | 2 | 0 |
| 居住歴（年） | 0～4 | 2 | 0 |
| | 5～9 | 5 | 1 |
| | 10～14 | 2 | 1 |
| | 15～19 | 1 | 1 |
| | 20～24 | 1 | 2 |
| | 25～29 | 1 | 11 |
| | 30～34 | 2 | 1 |
| | 35～39 | 4 | 0 |
| | 40～44 | 9 | 0 |
| | 45～49 | 3 | 0 |
| | 50～54 | 23 | 0 |
| | 55～59 | 1 | 0 |
| | 60～64 | 0 | 0 |
| | 無回答 | 4 | 4 |
| 以前の居住形態 | マンション・アパート | 24 | 15 |
| | テラスハウス | 20 | 0 |
| | 戸建て | 2 | 6 |
| | その他 | 3 | 0 |
| | 無回答 | 6 | 0 |

表2 調査対象地域概要

| | Ka団地テラスハウス | Si集合住宅 |
|---------|------------|---------|
| 所在地 | 千葉県Ya市 | 千葉県Sa市 |
| 竣工年 | 1970年 | 1995年 |
| 建物概要 | RC造2階建て | RC造3階建て |
| 空き家率（市） | 11.0% | 9.3% |
| 戸数（戸） | 737 | 70 |
| 配布数（枚） | 767 | 25 |
| 回答数（人） | 58 | 221 |
| 回答率（%） | 7.6 | 30.0 |

3. 居留意識

3-1. まちへの愛着度

愛着があると回答した居住者がKa団地テラスハウスでは91%, Si集合住宅では82%となっている。大小の差はあるが、どちらの調査対象地域でもまちへの愛着が高いことが分かる。

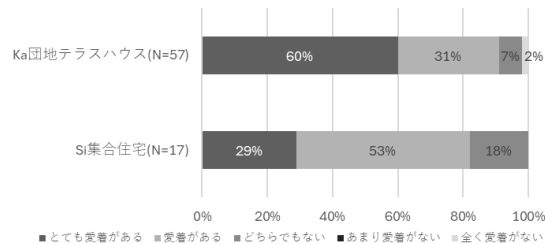


図1 まちへの愛着度

3-2. 定住意識

どちらの居住者も定住意識がとても高くなっている。しかし、Si集合住宅では特に、まちへの愛着度との相関関係があまり見られない。そのため、愛着からではなく居住年数の長さから生まれた定住意識と考えられる。

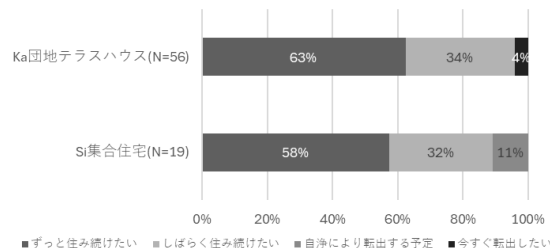


図2 定住意識

Study on Sustainable Community from the Viewpoint of Relationship between
Vacant Houses and Leisure Activities part8

Kaori MATSUMURA, Kenta FUJIMURA, Koiki KITANO and Kaie YOSHINO

3-3. 改修の有無

改修経験のある居住者はKa団地テラスハウスは95%、Si集合住宅では81%となっている。どちらの調査対象地域も改修経験をしている居住者が多いことが分かる。

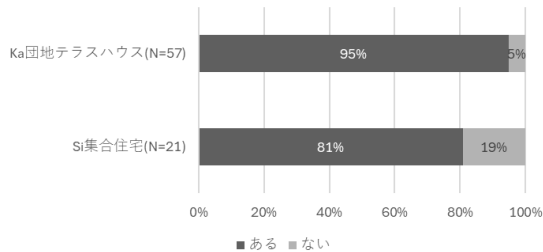


図3 改修経験の有無

3-4. 改修場所の比較

Ka団地テラスハウスでは、部分的に改修したい場所を改修したい時にする居住者が多く、外部に面する部分の改修が多かった。しかしSi集合住宅では家の内側を全て1回で改修する居住者が多かった。上記のことから、Ka団地テラスハウスは居住者の好みに合わせた改修をしやすい環境と考えられる。

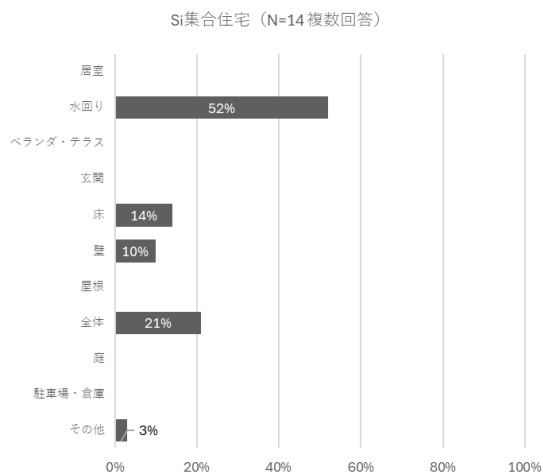
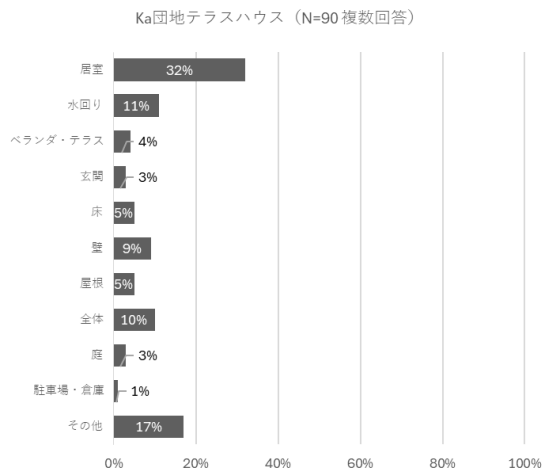
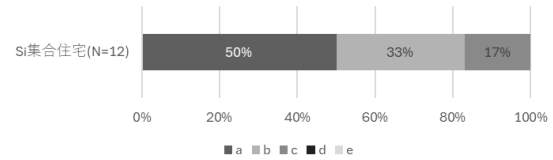


図4 各調査対象地域の改修場所

3-5. 改修後の居留意識の変化

住み続けたいという思いが強くなった居住者が83%。一方、転出したいという思いが強くなった居住者はいなかった。そのため、改修により環境を整えることで居留意識は良い方向へ向かうと考えられる。



【凡例】

- a: 住み続けたいという思いが強くなった
- b: 住み続けたいという思いが少し強くなった
- c: 変化なし
- d: 転出したいという思いが少し強くなった
- e: 転出したいという思いが強くなった

図5 改修後の居留意識の変化

4. まちへの満足度

4-1. 購入時・入居時の間取りの魅力

Ka団地テラスハウスでは購入時・入居時に間取りに満足していた居住者が41%と半数を下回っている。一方でSi集合住宅では購入時・入居時に間取りに満足していた居住者が79%と多くいる。

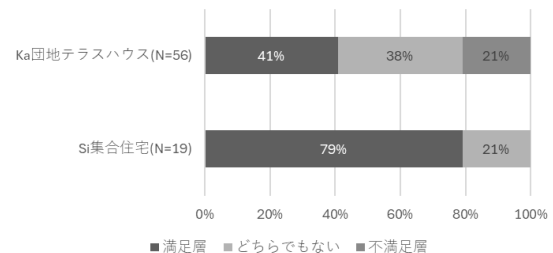


図6 購入時・入居時の間取りの魅力

4-2. 購入時・入居時の近所付き合いの魅力

購入時・入居時に近所付き合いを魅力に思っていない不満足層がKa団地テラスハウスでは2%、Si集合住宅では5%である。購入時・入居時の段階では近所付き合いを不満に思っている居住者はどちらも少なくなっている。

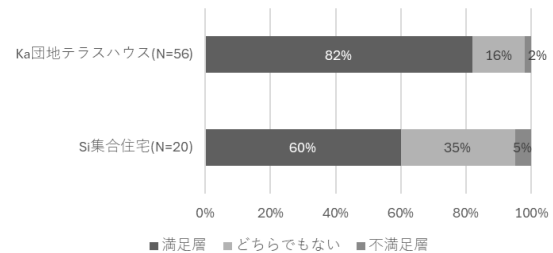


図7 購入時・入居時の近所付き合いの魅力

4-3. 現在の間取りの魅力

購入時・入居時の結果から比較した場合、満足層がKa団地テラスハウスでは12%減少、Si集合住宅では54%も現象している。このような結果となった要因として、Si集合住宅に比べてKa団地テラスハウスでは、居住者に合わせた改修を行いやすい環境にあることが関係していると考えられる。好みに合わせた変容を遂げた居住者がいたため、Si集合住宅に比べて減少率が低くなっていると考えられる。

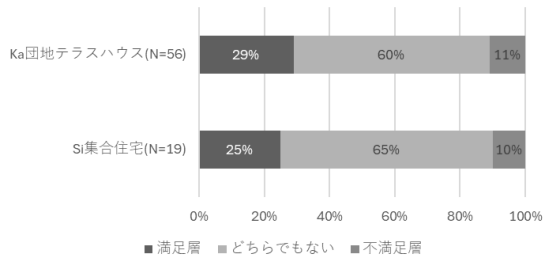


図8 現在の間取りの魅力

4-4.現在の近所付き合いの魅力

現在の時点での近所付き合いへ不満足層はKa団地テラスハウスでは5%、Si集合住宅では20%となっている。

購入時・入居時の結果から比べて、近所付き合いを不満に思っている居住者が、Ka団地テラスハウスでは3%増加、Si集合住宅では15%も増加している。

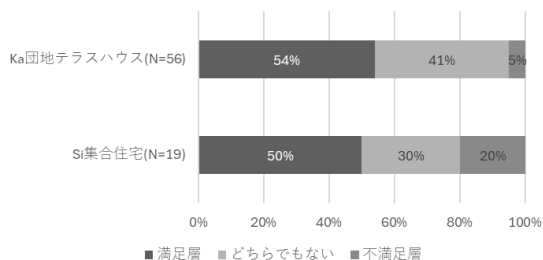


図9 現在の近所付き合いの魅力

4-5.将来的な間取りの改善の必要性

Ka団地テラスハウス、Si集合住宅ともに改善の必要性を感じている居住者が少なくなっている。どちらの調査対象地域も改修経験のある居住者が大半であるため、改修により満足し改善の必要性を感じていないと考えられる。

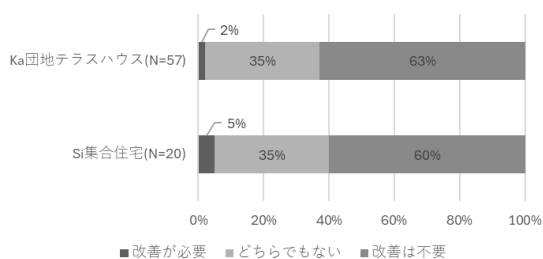


図10 将来的な間取りの改善の必要性

4-6.将来的な近所付き合いの改善の必要性

Ka団地テラスハウス、Si集合住宅ともに改善が必要と回答した居住者がおらず、改善が不要であると回答した居住者が最も多い割合を占める結果となった。

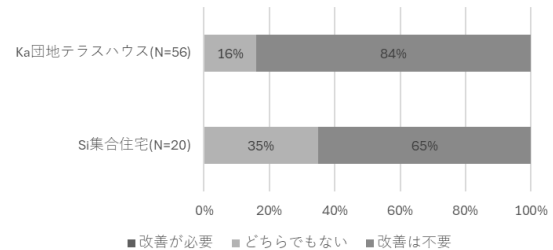


図11 将来的な近所付き合いの改善の必要性

5. 居住者の対人関係

5-1.対人相手の年齢層

Ka団地テラスハウスは年齢と対人相手の居住場所に関連性は見られず、19歳以下は対人関係が多くあり、20~59歳の間は対人関係が少なく、80~89歳が対人関係が最も多くなっている。

Si集合住宅では年齢ごとによる規則的な分布はあまりない。しかし、どの居住場所においても60~69歳の居住者の対人関係が最も多い結果となっている。

この調査対象地域2つを比べると、Ka団地テラスハウスは年齢によって対人相手の居住場所に変化はないが、Si集合住宅では年齢により居住場所に違いがある。特に、Si集合住宅では19歳以下の場合同じ階内に偏った結果となっている。

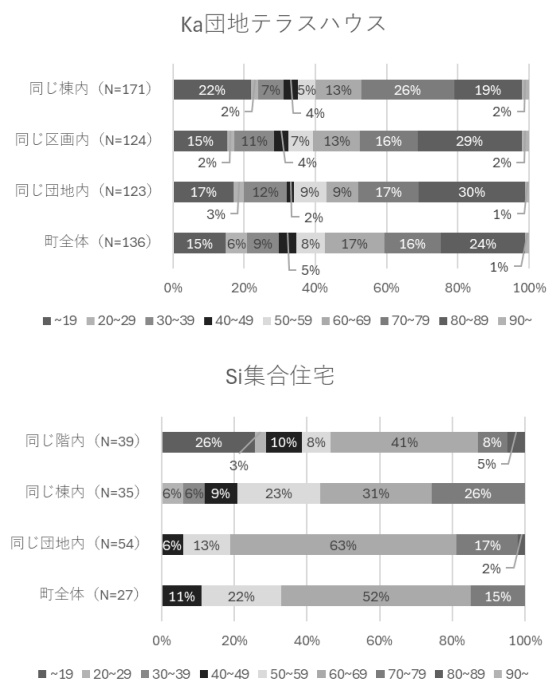
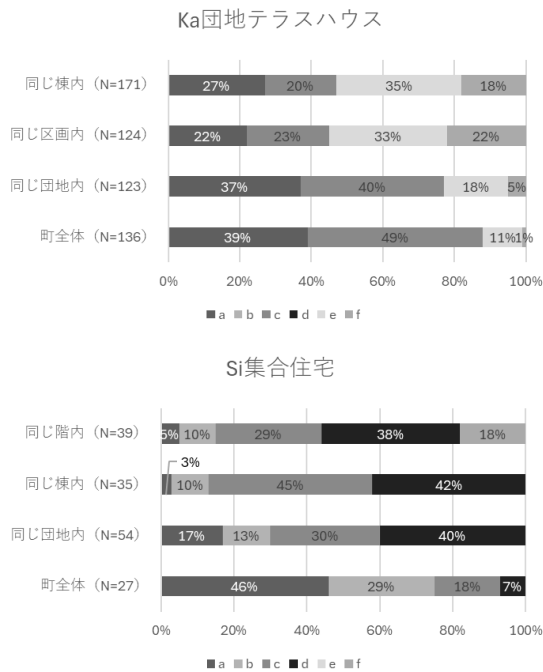


図12 対人相手の年齢層と居住場所

5-2.対人相手との関係性

Ka団地テラスハウスはプライバシーに関わらない程度の付き合いをしている居住者が、同じ棟内では35%、同じ区画内では33%、同じ団地内では18%、町全体では11%とSi集合住宅に比べてプライバシーに関わらない程度の付き合いを好む人が多くいる。

一方Si集合住宅ではプライバシーに関わらない程度の付き合いをしている居住者が少なく、規模が大きくなるにつれて、常日頃から親しい付き合いをする居住者が多くなっており、同じ階内では5%、同じ棟内では3%、同じ団地内では17%、町全体では46%となっている。



【凡例】

- a：常日頃から親しい付き合い
- b：頻度は少ないが積極的な付き合い
- c：立ち話をする程度の付き合い
- d：挨拶をする程度の付き合い
- e：プライバシーに関わらない程度の付き合い
- f：義務的な付き合い（回覧板など）

図12 対人相手との関係性と居住場所

5-3.対人相手との交流時間

Ka団地テラスハウスは、プライバシーに関わらない程度の付き合いをする居住者が多く、交流時間も長い。さらに、義務的な付き合いも交流時間は短い。一方Si集合住宅では付き合いが希薄な場合は時間を使わず、親しい付き合いをする場合は全体を通して、Ka団地テラスハウスに比べて交流時間が長い場合が多くなっている。

一方Si集合住宅では付き合いが希薄な場合は時間を使わず、親しい付き合いをする場合は全体を通して、Ka団地テラスハウスに比べて交流時間が長い場合が多くなっている。

表3 1人当たりの対相手との交流時間（分）

| 区分 | a | b | c | d | e | f |
|--------|------|-----|------|----|------|------|
| Ka団地 | 59.6 | 0 | 59.9 | 0 | 61.2 | 49 |
| テラスハウス | 76.3 | 0 | 59.2 | 0 | 54.9 | 64.4 |
| Si集合住宅 | 55.2 | 0 | 75.5 | 0 | 46.6 | 34 |
| 町全体 | 63.7 | 0 | 69.8 | 0 | 62.7 | 12.5 |
| 同じ階内 | 60 | 45 | 46 | 22 | 0 | 0 |
| 同じ棟内 | 60 | 40 | 100 | 39 | 0 | 5 |
| 同じ団地内 | 60 | 35 | 85 | 43 | 0 | 0 |
| 町全体 | 70 | 195 | 45 | 5 | 0 | 0 |

【凡例】

- a：常日頃から親しい付き合い
- b：頻度は少ないが積極的な付き合い
- c：立ち話をする程度の付き合い
- d：挨拶をする程度の付き合い
- e：プライバシーに関わらない程度の付き合い
- f：義務的な付き合い（回覧板など）

6. まとめ

まちへの愛着度と定住意識について、Ka団地テラスハウスとSi集合住宅では異なる関連性があることが判明した。さらに改修についてはKa団地テラスハウスとSi集合住宅では改修場所に違いがみられた。そのため、居住意識の観点から見た場合、テラスハウスならではの改修のしやすさ、そしてそれに伴う愛着が生まれ、定住意識に変化が生まれると考えられる。

一方町への満足度の観点から見た場合、間取りの満足度については大きな違いがみられたが、その他についてはあまり違いがみられなかった。そのため、居住意識と関連した間取りについてのみKa団地テラスハウスとSi集合住宅で違いが表れたと考えられる。

対人関係についてはKa団地テラスハウスとSi集合住宅で違いがみられた。これらの違いは、テラスハウスと集合住宅の住戸の在り方の違から生まれる、距離感の違いが生み出す違いと考えられる。

上記のことから、テラスハウスと集合住宅では地域コミュニティを形成する上で、大きな違いがあることが考えられる。

参考文献

- 1) 北野幸樹 他：空き家と余暇志向の関係性からみた地域コミュニティの持続性に関する研究その1、第53回日本大学生産工学部学術講演会、pp.403～404、2020.12、その2、第54回日本大学生産工学部学術講演会、pp.571～574、2021.12、その3、第54回日本大学生産工学部学術講演会、pp.575～578、2021.12、その4、第55回日本大学生産工学部学術講演会、pp.461～464、2022.12、その5、第55回日本大学生産工学部学術講演会、pp.465～468、2022.12、その6、第56回日本大学生産工学部学術講演会、pp.630～633、2023.12、その7、第54回日本大学生産工学部学術講演会、pp.634～637、2023.12
- 2) 総務省行政評価局、「空き家対策に関する実態調査」（平成31年度9月）
- 3) 総務省統計局、「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」（令和6年9月25日）、<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>
- 4) 内閣府ホームページ、「令和5年版高齢社会白書 1 高齢社会の現状と将来」、https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2023/html/zenbun/s1_1_1.html