

# 居住者の生活志向の変化と周辺空き家への意識の 関係的側面からみた集住環境の変容と暮らしの持続性の要件

日大生産工(院) ○松村 香里 日大生産工 北野 幸樹

## 1. 研究背景・目的

現在の日本では、人口減少、少子高齢化により地域活力の衰退や、高齢化に伴う管理不足、空き家の増加による地域の居住環境の悪化、地域コミュニティの希薄化が進行している。中でもテラスハウスは、空き家の増加が進んでいるにも関わらず、連棟式住戸形式であることや、居住者により増築・改築、解体も行われていることから、建て替えが困難であり、空き家への対応が難しい状況となっている。

地域居住者の近隣空間での余暇活動の増加・活発化は、高齢社会において、居留意識の変化に伴い、持続的なまちづくりの一旦を担っていると考えられる。なかでもテラスハウスはその特殊な居住形態から近隣空間での余暇活動が活発化しやすい環境にあると考えられる。

そこで本研究は、居住形態ごとの居住者の空き家に対する意識、コミュニティ意識、まちへの意識、改修実態を捉え、比較し、居住者の余暇活動特性と、空き家に対する意識との関係的側面から、テラスハウスの暮らしの持続性に関する基礎的知見を得ることを目的とする。

## 2. 調査概要（表1、表2）

### 2-1. 調査対象地域

本研究は、竣工後50年以上が経過し、居住者の高齢化、建物の老朽化、空き家の増加等の課題が多くあり、連棟式住戸形式のため建替え等の更新が困難な状況にある千葉県内の住宅団地に立地するテラスハウス、及びそのテラスハウスが立地する自治体のテラスハウスを除く集合住宅、戸建て住宅を調査対象としている。

### 2-2. 調査方法

調査については、居住・コミュニティ意識、改修実態、空き家への意識、まちへの愛着度、余暇活動実態等の内容を、アンケート用紙による回答形式にて行った。調査期間は2025年7～8月の2ヶ月間行った。

表1 調査対象地域概要

千葉県Ya市 Ka	
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層専用住居地域
現在の世帯数（町丁別）	1809世帯
テラスハウス戸数	737戸
空き家率（市）	10.60%
高齢化率（町丁別）	39.10%

表2 回答者概要

回答者数（人）	テラスハウス	マンションアパート	戸建て
年齢（歳）	～39	1	3
	40～44		
	45～49		1
	50～54	1	1
	55～59	5	4
	60～64	1	4
	65～69	1	2
	70～74	1	1
	75～79	5	3
	80～84	2	3
	85～89	4	5
	90～		3
性別	無回答		1
	女	10	4
	男	9	5
職業	無回答		21
	専業主婦	2	3
	働いている	8	5
居住年数（年）	無職	9	4
	0～4		12
	5～9	2	3
	10～14		1
	15～19	1	1
	20～24	2	4
	25～29		2
	30～34		6
	35～39	1	4
	40～44	1	3
	45～49	1	2
	50～54	2	2
	55～59	3	2
	60～64	5	5
	65～69		
	70～74	1	
	75～79		
	80～		1
	無回答		
配布数（枚）		185	30
回答数（人）		19	9
回答率（％）		10.3	30
			15.7

A study on sustainable living in a terraced house among the modern environmental changes, in terms of its resident's life-style preferences with the awareness of local vacant-house issues

Kaori MATSUMURA and Koki KITANO

### 3. 改修経験と空き家への関心 (Fig.1)

改修経験と空き家への関心において、テラスハウス居住者はC,E,G（具体的な対策の認識）において「知っている/関心がある」の割合が、他の項目に比べて少ない傾向にある。一方でB,D,F（空き家への関心）においては「知っている/関心がある」の割合が高い傾向にある。

マンション・アパート居住者においてはA,B,C,D,Gの項目のいずれも「改修したことがある」居住者のみ「知っている/関心がある」と回答している。

戸建て居住者においては、A,B,C,D,F（空き家住戸数、空き家対策）の項目の「改修したことがある」においては「知っている/関心がある」においてと回答した居住者の方が「改修したことがない」と回答した居住者に比べ多い傾向にある。

よって、改修経験がある居住者は空き家への意識が高まる傾向があると考えられる。

### 4. コミュニティ意識 (表3)

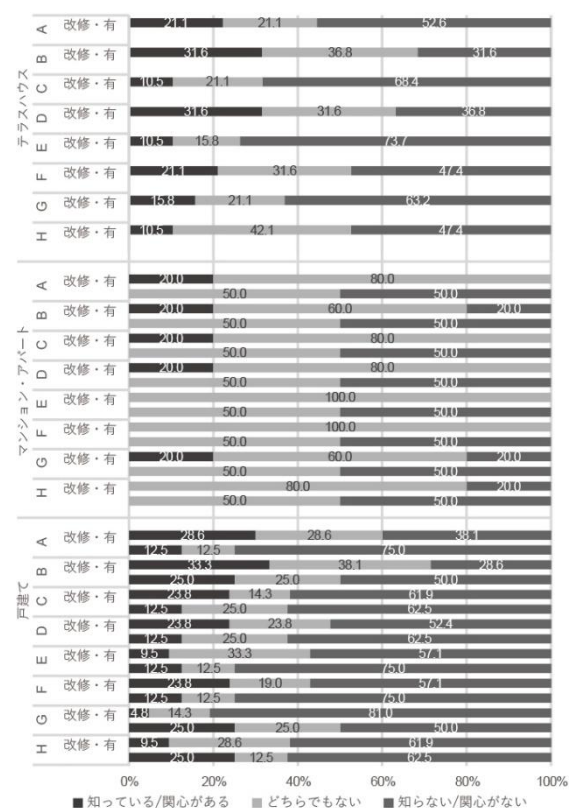
居住者の近所付き合いにおいて「常日頃から親しい付き合い」「頻度は少ないが積極的な付き合い」の、戸建て居住者における「テラスハ

ウス居住者以外との付き合い」は、付き合いのある人数が「0-4人」が41.4%と最も多い割合を示している。一方、10%を超えている項目に着目すると、テラスハウス居住者における「テラスハウス居住者との付き合い」の付き合いのある人数が「0-4人」「10-14人」,「テラスハウス居住者以外との付き合い」の付き合いのある人数が「0-4人」「5-9人」「10-14人」の5項目ある。

また、付き合いのある人数に着目すると、「常日頃から親しい付き合い」「頻度は少ないが積極的な付き合い」の付き合いのある人数が「10-14人」より多い人数の項目で10%以上の回答率は、テラスハウス居住者は3項目あるが、マンション・アパート居住者、戸建て居住者には該当する項目がない。

そのため、テラスハウス居住者はマンション・アパート居住者や戸建て居住者に比べ、広範囲での近所付き合いが行われており、近隣住民との関係性も良好であると考えられる。

また、全体的にテラスハウス居住者は他の居住形態に比べて無回答者が少なく、近所付き合いにおける興味関心の強さが回答率に表れていると考えられる。



【凡例】  
A:まちの空き家戸数への認識  
B:まちの空き家への関心  
C:自治体主体の空き家対策への認識  
D:自治体主体の空き家対策への関心  
E:地域居住者の空き家対策への認識  
F:地域居住者の空き家対策への関心  
G:空き家バンクへの認識  
H:空き家バンクへの関心

Fig.1 改修経験と空き家への関心

表3 近所付き合いの関係性と付き合いの人数

	居住形態	テラスハウス居住者との付き合い			テラスハウス居住者以外との付き合い				
		付き合いのある人数	テラスハウス	マンション アパート	戸建て	テラスハウス	マンション アパート	戸建て	
常日頃から 親しい付き合い	0～4		26.3			13.8	26.3	33.3	41.4
	5～9		5.3			3.4	15.8	22.2	3.4
	10～14		10.5				10.5		
	15～19								3.4
	20～24								
	25～29								
	30～		5.3				5.3		
	無回答		52.6	100	82.8		42.1	44.4	51.7
	0～4		21.1		10.3		15.8		31.0
頻度が少ないが 積極的な付き合い	5～9		5.3		3.4		10.5		3.4
	10～14		10.5						
	15～19								
	20～24						5.3		
	25～29								
	30～								
	無回答		63.2	100	86.2		68.4	100	65.5
	0～4		47.4	22.2	24.1		26.3	22.2	20.7
	5～9		21.1				15.8		13.8
プライベートに関わら ない程度の付き合い	10～14		5.3				5.3		6.9
	15～19		5.3						
	20～24						5.3		
	25～29								
	30～							11.1	
	無回答		21.1	77.8	75.9		47.4	66.7	58.6
	0～4		15.8	11.1	10.3		10.5	11.1	20.7
	5～9		15.8				5.3		
	10～14						5.3	11.1	
義務的な付き合い	15～19								3.4
	20～24								
	25～29								
	30～								
	無回答		68.4	88.9	89.7		78.9	77.8	75.9
	0～4		26.3		13.8		15.8		
	5～9								
	10～14								
	15～19								
頻わしいので付き会 いはしていない	20～24								
	25～29								
	30～								
	無回答		73.7	100	86.2		78.9	100	100
	0～4		10.5		3.4		15.8		
	5～9						5.3		
	10～14								
	15～19								
	20～24								
その他の 付き合い	25～29								
	30～								
	無回答		89.5	100	96.6		78.9	100	100
	0～4								
	5～9								
	10～14								

## 5. 居住者の居住理由と必要性 (Fig.2)

現在住み続けている理由とまちにおける必要性において、テラスハウス居住者は、b,c,d,e(各施設の有無について)では居住理由として「当てはまる」の割合に対して、まちにおける必要性において「必要である」の割合が高く、利便性の観点から上記のような結果になったと考えられる。

マンション・アパート居住者は、I(親しい付き合いの人がいる)では、居住理由として「当てはまる」と回答した居住者が数パーセントいるが、必要性において「必要である」と回答した居住者がいない。そのためマンション・アパート居住者の居留意識において重要度の低い項目であると考えられる。

戸建て居住者はI(親しい付き合いの人がいる)では、他の居住形態と比べて居住理由、必要性共に「当てはまる」「必要である」の割合が高く、「必要である」と回答した居住者は50%以上を占めている。これは戸建て故に集合住宅のような同じ住戸内に付き合いのある人の存在がなく、付き合いのある人は貴重なためではないかと考えられる。

## 6. 空き家の認知度と余暇活動相手 (表4)

全体を通して、テラスハウス居住者は余暇活動が多く、空き家住戸数の認知度合いも高い傾向がみられる。マンション・アパート居住者は空き家住戸数の認知度合いが最も低く、余暇活動も少ない。戸建て居住者は「自分1人」の余暇活動が多く、複数人で行う余暇活動が少なく、空き家住戸数の認知度も低い傾向にある。

空き家住戸数の認知度合いにおいて、「空き家住戸数を知っている」は、余暇活動相手が「町内に住む友人」「市内に住む友人」「市内に住む人」「自分1人」において多い傾向にある。

余暇活動においては、空き家住戸数の認知度合いは、余暇活動相手が「同居家族・親族」で「空き家住戸数を知らない」が多い傾向にある。また「空き家住戸数を知らない」において、余暇活動内容による大きな傾向は見られなかった。

余暇活動相手が第三者(同居家族以外)である場合、余暇活動内容が外出するものにおいては、第三者との会話や外出時のまち中の様子などをきっかけに、空き家住戸数の認知度合いが高い傾向にあると考えられる。また、団体活動など余暇活動の内容として複数人で行う余暇活動においても、余暇活動に伴う会話などをきっかけに空き家住戸数への認知度が高くなると考えられる。

## 7. 空き家の認知度と活動場所 (表5)

空き家住戸数の認知度合いにおいて、「空き家住戸数を知っている」は余暇活動場所が「歩いて行ける範囲の屋内施設」に多い傾向がある。余暇活動では「団体活動」のみ「空き家住戸数を知っている」が多い傾向にある。

一方空き家住戸数の認知度合いにおいて「空き家住戸数を知らない」は余暇活動場所が「その他の乗り物を使っていく範囲の場所」が最も多い傾向にある。また、活動内容による空き家住戸数の認知度合いにおいては傾向は見られなかった。

活動場所が歩いて行ける範囲の場合、徒歩移動のため自身が住んでいる住宅街を目にすることが多く、実際に空き家を目にする機会が多いため、認知度合いが高い傾向にあると考えられる。また、住戸から遠い場所での余暇活動は、自身が住んでいる住宅から離れ住宅街を目にする機会が減っているため、認知度合いが低くなる傾向にあると考えられる。

## 8. まとめ

各居住者の改修実態、空き家に対する意識と余暇活動特性の关系的側面の視座から、テラスハウスの暮らしの持続性について得られた知見を以下に総括する。

1) 改修経験の有無と空き家への関心において、改修したことにより住戸そのものへの意識が変化し、空き家への関心が上昇する傾向にある。

2) テラスハウス居住者において、他の居住形態に比べ、近隣住民との付き合いをしている人数が多く、近所付き合いにおいてもコミュニティ意識が強い傾向にあると考えられる。

3) テラスハウスの居住者において、人とのつながり(近所付き合い等)が居留意識において重要であり、コミュニティ意識強い傾向にあると考えられる。

4) 余暇活動と空き家に対する意識において、余暇活動相手が第三者(同居家族を除く)の場合、余暇活動内容が外出を伴うものの場合に、空き家住戸数の認知度合いが高い傾向にある。

テラスハウス居住者へのヒアリング調査等、手法を加えつつテラスハウスの暮らしの持続性に向けた調査・検証を続けていきたい。

### 参考文献

- 1) 国土交通省:国土交通省ホームページ,平成 30 年住宅・土地統計調査の集計結果の概要<https://www.mlit.go.jp/common/001314574.pdf>
- 2) 総務省統計局:総務省統計局ホームページ,令和 5 年住宅・土地統計調査,<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>

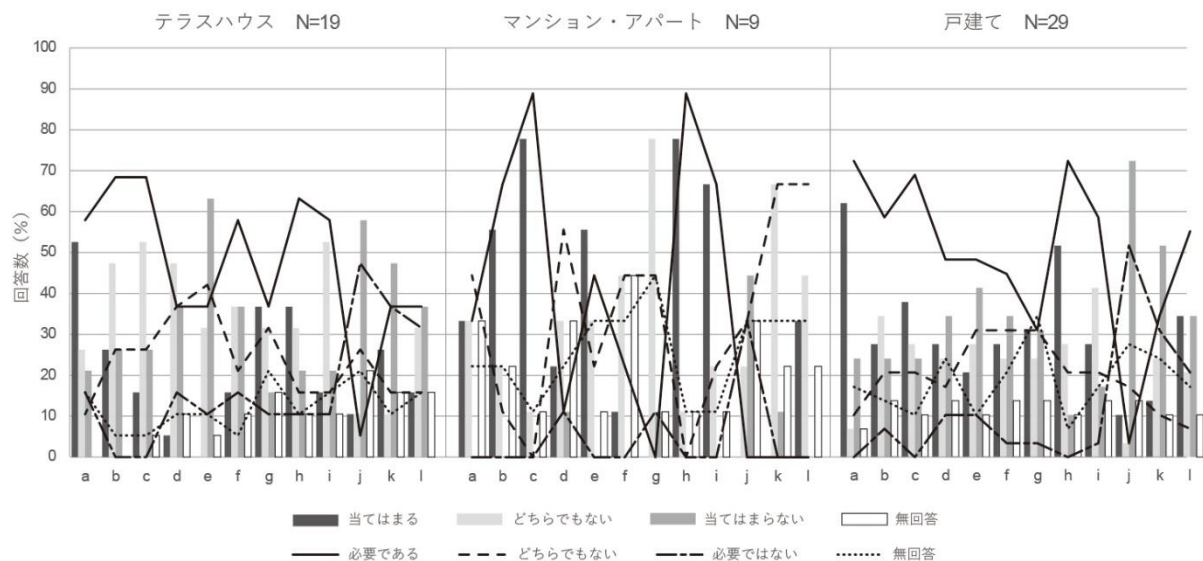


Fig.2 現在住み続けている理由とまちにおける必要性

表4 余暇活動相手と空き家住戸数に認知度

		自分1人			同居家族・親族			テラスハウスに住む友人			テラスハウスに住む人			町内に住む友人			町内に住む人			市内に住む友人			市内に住む人		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
テラスハウス	創作・芸術・写真	7											5			1			6		3	1			
	教養（〇〇教室など）																								
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）	2	1	5									1		1		1		1		1	1			
	ショッピング	4	2	4			2						4					4							
	家族交流	1			1		5						1					1							
	飲食	2	2	3		3	6						2					2							
マンション・アパート	団体活動（自治会活動・サークル活動など）			1					4			1			2			6		1		5			
	創作・芸術・写真																		1						
	教養（〇〇教室など）																							2	
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）		2																5						
	ショッピング		4	1		2	4																		
	家族交流																								
戸建て	飲食																								
	団体活動（自治会活動・サークル活動など）																1					4			
	創作・芸術・写真																		1						
	教養（〇〇教室など）	1	6	1								5													
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）		5	8			1						1											2	
	ショッピング	1		3		1	8															1			
	家族交流	1			5		8																		
	飲食	3	3	1		3	6							2								1			
	団体活動（自治会活動・サークル活動など）	1					2														2			1	

表5 余暇活動場所と空き家住戸数の認知度

	自宅			歩いて行ける範囲 の屋内施設			歩いて行ける範囲 の公園			その他の歩いて行 ける範囲の場所			乗り物を使って行 く範囲の屋内施設			乗り物を使って行 く範囲の公園			その他の乗り物を使っ て行く範囲の場所		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
テラスハウス	創作・芸術・写真	1																	1		
	教養（〇〇教室など）																				
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）			1		1	2		1	2	1	2									1
	ショッピング						2					1									2
	家族交流						4														
	飲食	1	4				1					1									
マンション・アパート	団体活動（自治会活動・サークル活動など）				5	5			4			1									
	創作・芸術・写真																				
	教養（〇〇教室など）																				2
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）										2					5					
	ショッピング						1				3									1	4
	家族交流																				
戸建て	飲食																				
	団体活動（自治会活動・サークル活動など）					1															
	創作・芸術・写真																				
	教養（〇〇教室など）		4	1	5							2							1		
	スポーツ（散歩・ラジオ体操など）					1	1	4	2			1			2						1
	ショッピング					1						2							1		4
戸建て	家族交流	2		2	2		2					1							1		3
	飲食	2	1	1		1	1				1	1									5
	団体活動（自治会活動・サークル活動など）																		5		5