

転居意識と地区特性評価から捉えた空き家問題の考察—前橋市の郊外住宅団地を事例として—

A STUDY ON CONSIDERATION OF VACANT HOUSE FROM INHABITANTS AWARENESS BY QUESTIONNAIRE SURVEY OF RESIDENT IN LOCAL CITY
- A CASE STUDY OF SUBURBS DISTRICT IN MAEBASHI CITY -

塚田 伸也¹・森田 哲夫²・湯沢 昭³

¹博士（工学） 前橋市都市計画部都市計画課（E-mail: shinya-tsu@city.maebashi.lg.jp）

²博士（工学） 前橋工科大学教授 工学部社会環境工学科（E-mail: ttmorita@maebashi-it.ac.jp）

³工学博士 前橋工科大学名誉教授（E-mail: akirayuzawa1950@jcom.zaq.ne.jp）

本研究は、郊外住宅団地の居住者の転居意識とその要因、地区特性評価を把握することにより、空き家発生抑制に関する基礎的な知見を考察することを目的とした。前橋市の郊外住宅団地を事例とし、居住者の転居意識と地区特性評価に関するアンケート調査を行い分析した。その結果、転居意思に影響を与える要因として、住宅の老朽化、買物が不便の影響が大きいことが明らかになった。地区特性評価のうちの地域コミュニティ特性評価の影響の大きいのは地区の連携感（互助）であることがわかった。分析成果より、住宅の老朽化に対する対策、買い物利便性に対する対策の重要性、地域の連帯感や近所との互助の活発さを向上させることの必要性を考察した。

キーワード：空き家、郊外団地、意識、アンケート調査

1. はじめに

1.1. 背景

わが国では、少子高齢化の進展に伴い、多くの地方都市において空き家の増加が深刻な問題となっている。居住者が転居あるいは死亡することにより空き家となり、建物が長期間放置されると、老朽化が一層進行する。これにより、建物倒壊の危険性や周辺環境の治安悪化（放火誘発や不審者侵入など）、害獣・害虫の発生など様々な問題から、空き家の抑制対策が喫緊の課題となっている。

研究対象とする前橋市には、住宅全体の約16%を占める約2万5千戸の空き家があり、全国平均と比較して高い値となっている。また、空き家が全体に占める割合が、近年の5年間伸び率において群馬県の平均以上にある¹⁾。

前橋市では、空き家の現状を踏まえ、「空家利活用センター」を設置し、利活用や売買等について市民相談に応じている²⁾。空き家の増加を抑制する法として、2015年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行された³⁾。この法では、「空家等」を、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの、及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）」と定義している。

1.2. 本研究の着眼点及び目的

空き家問題の深刻化により、建築学や都市計画の分野においても、空き家に関する様々な研究が行われてきている。建築学の視点として、藤平は奈良県橿原市今井町の重要伝統建築物群保存地区の歴史的木造建築物空き家の維持管理に関する研究を行っている⁴⁾。また、山本らは下関市の中山間集落における茅葺きの農家住宅の空き家を都市農村交流施設として改修するケースについて研究を行っている⁵⁾。これらは空き家の家屋の活用方策であるとともに地域固有の歴史や文化の継承や保存することを目的とした研究である。

都市計画の視点として、山下らは宇都宮市を事例に空き家の発生パターンを分析し、今後、中心市街地の空き家が進行するとともに、郊外の住宅団地で空き家の増加が深刻化することを示唆している⁶⁾。中心市街地においては、富永らの自治体が定める空き家管理条例の運用状況に関する研究において、対策を講じているものの解体にとどまり、活用まで至らない現状を報告している⁷⁾。

また、中園らの研究では中心市街地の空き家の所有者は賃貸希望があるものの空き家の改修の費用負担ができない状況が示唆されており⁸⁾、具体策として、山本らが空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態を提案している⁹⁾。

郊外の住宅団地については、納村らが土地利用の変遷

から地区や住棟レベルで用途の混在を許容して付加価値を与えることに有効性を見出している¹⁰⁾。田中らは前橋市を事例に都心と郊外の人口推移や意向の調査を行い、郊外の住宅団地の空き家が都心の子育て世代の住み替え地として成立する可能性を示唆している¹¹⁾。

将来、空き家の増加が懸念される郊外の住宅団地においては、土地利用による生活環境の変化、転入者によるコミュニティの変化により、空き家の様相も異なり、将来的に空き家が増加していく地区と空き家が抑制できる地区が出現していくことも考えられる。空き家対策としては、地区内居住者を転居させないこと、あるいは地区外からの転入者を迎えることが大切であり、そのために地区特性と居住者の転居に関する意識を検討することも重要と考えるが既往研究であまり見られない。

本研究では、群馬県前橋市の郊外住宅団地を事例として、郊外住宅団地の居住者の転居意識とその要因、地区特性評価を把握する。これら2つの分析により居住者の転居を減らすための要因、転入者を増やすための要因について考察できると考えた。以上より、空き家発生抑制に関する基礎的な知見を考察することを目的とした。

本研究における地区特性とは、3章に定義するように、生活環境特性とコミュニティ特性とみなし、本研究における空き家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」による定義によるもので敷地を含むものとした。

2. アンケート調査

2.1. 調査地区の概要

本研究では、前橋市の郊外住宅団地である下川町、鶴が谷町、高花台の3地区を対象にした (Fig. 1 及び Table 1)。

いずれも大規模な住宅団地の開発が、郊外部で行われた地区であり、開発時期、開発方式が異なっている。地区内の世帯数は、下川町、鶴が谷町が増加傾向にあるが、高花台が減少傾向にある (Fig. 2)。

下川町は、前橋駅から南に6kmにあり、群馬県企業局により1977年に造成された下川淵住宅団地と、1979年に造成された下川淵第二住宅団地からなる。用途地域は、第一種低層住居専用地域が多くを占める。2011年に供用された北関東自動車道が区域内を横断し500m圏内に前橋南インターチェンジがある。住宅団地の北東の用途地域は、準工業地域であり、大規模なショッピングモールが形成されている。

高花台は、前橋駅から北に6kmにあり、前橋工業団地造成組合が1970年に造成し分譲した芳賀住宅団地がある。下川町と同様、第一種低層住居専用地域が多くを占めている。住宅団地の南東に首都圏整備法に基づく指定を受けて造成された芳賀工業団地があり、用途地域は工業専用地域である。

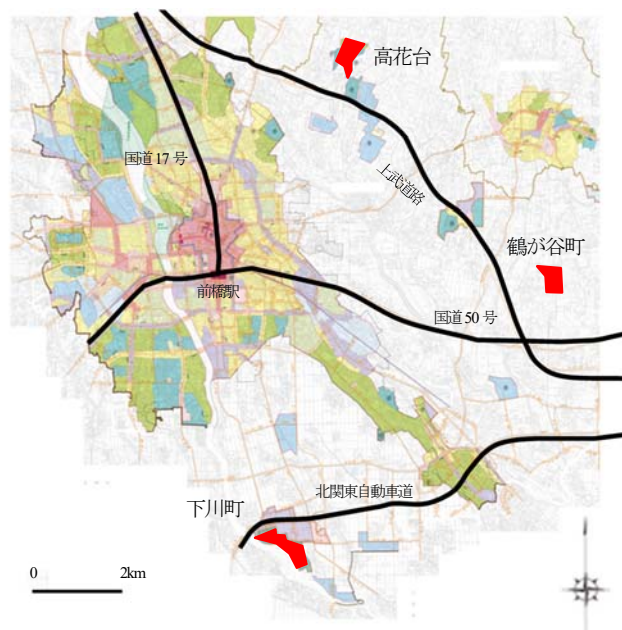


Fig. 1 調査地区の位置

Table 1 調査地区の概要

調査地区	下川町	高花台	鶴が谷町
町丁目	下川町	高花台一丁目 高花台二丁目	鶴が谷町
広域幹線道路	北関東自動車道 (主)前橋・長瀬バイパス	上武道路	上武道路 国道50号
路線バス経路	地区内あり	地区内あり	地区内あり
地区公民館	下川淵公民館(0.3km)	芳賀公民館(地区内)	城南公民館(1.5km)
都市公園	街区公園3箇所 近隣公園1箇所	街区公園4箇所	街区公園2箇所
小中学校	下川淵小学校(0.5km) 第七中学校(1.5km)	芳賀小学校(0.1km) 芳賀中学校(地区内)	荒子小学校(0.1km) 荒砥中学校(地区内)
救急指定病院	前橋共立病院(4.0km)	心臓血管センター(2.5km)	前橋城南病院(1.3km)
郵便局	地区外(0.3km)	地区内	地区外(1.5km)
保育所	下川淵保育所(0.5km)	芳賀保育所(地区内)	荒砥保育所(0.6km)
人口(2016.9)	1,800人	2,053人	1,488人
高齢化率(2016.9)	27.4%	38.3%	21.0%

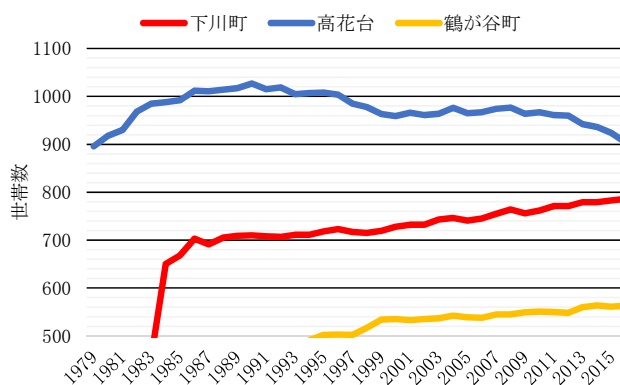


Fig. 2 調査地区の世帯数の推移

鶴が谷町は、前橋駅から東に8kmの位置にあり、高花台と同様に、前橋工業団地造成組合により1983年に造成された城南住宅団地がある。改正前の都市計画法第34条10号イで規定される市街化調整区域の大規模開発で設けられた住宅団地である。南側には、都市基幹公園である前橋総合運動公園(面積:25.8ha, 種別:運動公園)

Table 2 アンケート調査の概要

調査地区	前橋市（下川町、高花台、鶴が谷町）		
調査年月	平成27年9月		
配布数	1,592票（直接配布/郵送回収）		
	下川町	2015年9月	鶴が谷町
	678票	514票	400票
回収数 (回収率)	591票(37.1%)		
	下川町	高花台	鶴が谷町
	239票(35.3%)	241票(46.9%)	111票(27.8%)
回答者の 個人属性	年代	30歳代 1.7%, 40歳代 5.8%, 50歳代 11.0% 60歳代 39.9%, 70歳代 35.0%, 80歳代以上 6.6%	
	居住年数	5年未満 2.8%, 5~10年未満 5.4%, 10~20年未満 12.2% 20~30年未満 45.1%, 30年以上 34.5%	
評価項目	転居の意向に関する調査	<ul style="list-style-type: none"> ・転居の希望（1択） ・転居を考えない理由（複数） ・住宅の処遇意向（思う/思わない） ・転居を考える理由（4段階） 	
	地区特性評価に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・生活環境特性の評価について（5段階） ・コミュニティ特性の評価について（5段階） 	

Table 3 転居の希望

	下川町	高花台	鶴が谷町
転居する予定	2.0%	3.0%	4.0%
すぐに転居したい	1.0%	0.0%	0.0%
できれば転居したい	2.0%	8.0%	8.0%
考えたことがある	17.0%	26.0%	26.0%
考えたことがない	78.0%	63.0%	62.0%

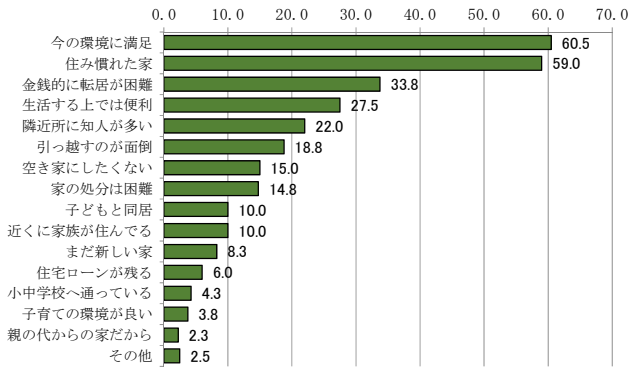


Fig. 3 転居を考えたことがない理由

が面している。

3 地区とも開発時期は異なるが、分譲による一定層の世代が入居したことにより人口が増加した地区であり、高校生以下の年齢人口の割合は、いずれの地区も15%以下である。今後、少子高齢化が進むとともに、高齢の夫婦世帯や独居世帯が増加する傾向にある。

2.2. アンケート調査の概要

居住者の地区特性評価と転居の意向に関する意識を把握するため、2015年9月にアンケート調査を実施した。

Table 2に、アンケート調査の概要を示した。調査項目は、個人属性、転居の意向に関する項目、地区特性評価に関する項目とし、3地区の全戸に対し1,592部を配布し、591部を郵送回収した（回収率37.1%）。

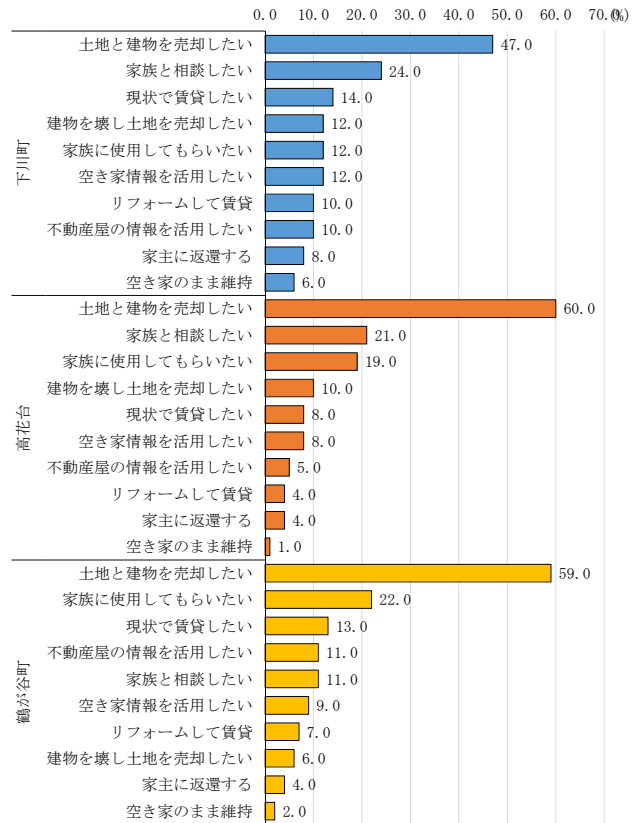


Fig. 4 住宅の処遇意向

Table 4 転居の希望と要因の影響

説明変数	標準偏回帰係数	t値	判定
住宅老朽化	0.222	3.342	**
買物不便	0.209	2.213	*
病院不便	0.130	1.251	
環境悪化	0.148	1.477	
治安悪化	-0.157	-1.312	
子供同居	0.108	1.561	
コミュニティ	0.082	1.105	
仕事関係	0.270	4.933	**
決定係数 R ²	0.847		

判定： **1%有意, *5%有意

3. 転居意識に関する分析

Table 3は、3地区における転居の希望を聞いた結果であり、高花台、鶴が谷町ともに26.0%の回答者が「(転居を) 考えたことがある」とした。これに対して、下川町においては「(転居を) 考えたことがある」とした回答者が17.0%にとどまっており、78.0%が「(転居を) 考えたことがない」とした。この結果から、下川町は、住宅開発後の北関東自動車道の供用、ショッピングモールの開発が転居の希望に関係しているものと考えられた。

Fig. 3は、「転居を考えたことがない理由」として該当する理由を複数選択したものである。「転居を考えたことがない理由」としては、「今の環境に満足(60.5%)」「住み慣れた家(59.0%)」が多い結果となった。この結果が

ら、地区の生活環境と住み慣れた住宅が、転居に関する意識に影響すると考えられた。

Fig. 4 は、「(転居を) 考えたことがない」と回答した属性を除く回答者に、「あなたが転居しなければならなくなった場合に住宅をどのようにしたいと思いますか」という問いについて、10 項の選択肢 (該当するもの全てに○) について答えてもらったものである。その結果、項目間の比較において、3 地区とも「土地と建物を売却したい」が最も多くを占めた。次いで「家族と相談したい」「家族に使用してもらいたい」「現状で賃貸したい」が多い結果となった。これと比較して、追加投資が伴うような「リフォームして貸借」や、空き家をそのまま放置していく「空き家のまま維持」は少数であった。なかでも、「(転居を) 考えたことがない」が最も多くを占めた下川町においては、他の 2 地区と比較して「土地と建物を売却したい」を選択した割合が最も少なかった (47.0%)。

次に、「(転居を) 考えたことがない」と回答した属性を除く回答者の転居の希望に重み付けをし (1: 転居を考えたことがある, 2: 出来れば転居したい, 3: すぐにも転居したい, 4: 転居する予定), 転居希望の度合いとその要因との関係性を検討した。

要因としては、「住宅が古くなってきたから (住宅老朽化)」、「買い物が不便になってきたから (買い物不便)」、「病院に行くのが不便になってきたら (病院不便)」、「自宅周辺の環境が悪化してきたから (環境悪化)」、「治安が悪くなってきたから (治安悪化)」、「子供と同居するため (子供同居)」、「隣近所との関係が良くないから (コミュニティ)」、「仕事の関係から (仕事関係)」の 8 個の要因を設定し、各項目について 1: 該当しない~4: 該当するまで 4 段階で評価してもらった。転居の希望を目的変数、8 個の要因を説明変数として回帰分析を行った結果を Table 4 に示す。結果より、転居の希望の強さに、「住宅老朽化 (0.222, 標準回帰係数, 以下同様)」「買い物不便 (0.209)」「仕事関係 (0.270)」が、要因として強く影響していることが考えられた。

4. 地区特性評価に関する分析

本研究においては、先行研究¹¹⁾の成果を参考とし、空き家に関する住民意識に影響を与えると考えられる地区特性評価を、利便性や安全性に関する「生活環境特性」と、地区の活動や連帯感に関する「コミュニティ特性」として捉え分析することとした。これにより、居住者の転居を減らし、転入者を増やす要因となる地区特性を把握できると考えた。

Table 5 生活環境特性の評価項目

評価項目	T9	育児環境の良さ
T1 路線バス使いやすさ	T10 保育園の利用しやすさ	
T2 遊びや広場の整備状況	T11 小学校通学の良さ	
T3 公民館、集会所利用しやすさ	T12 中学校通学の良さ	
T4 自宅周辺の道路整備状況	T13 医療の通院しやすさ	
T5 ゴミ収集状況	T14 緊急時の医療体制	
T6 商店までの行きやすさ	T15 自然災害からの安全性	
T7 金融機関の利用しやすさ	T16 高齢者福祉対策	
T8 郵便局の利用しやすさ	T17 健康診断など保健推進	

Table 6 生活環境特性の評価結果

No	下川町			高花台			鶴が谷町		
	平均	標準偏差	n	平均	標準偏差	n	平均	標準偏差	n
T1	2.417	0.934	230	2.317	0.913	199	2.110	0.994	136
T2	3.152	0.824	230	2.956	0.751	204	3.304	0.851	138
T3	3.357	0.779	235	3.427	0.791	206	3.230	0.895	139
T4	3.538	0.951	236	3.338	0.882	207	3.540	0.958	139
T5	3.720	0.869	236	3.691	0.835	204	3.633	0.878	139
T6	4.085	1.044	236	1.981	1.012	208	1.929	0.942	140
T7	2.719	1.037	235	2.995	0.879	207	2.101	0.871	139
T8	3.352	0.903	236	3.351	1.015	208	1.950	0.816	140
T9	3.156	0.632	218	2.995	0.663	190	2.758	0.667	132
T10	3.240	0.679	217	3.126	0.653	191	2.847	0.696	131
T11	3.220	0.789	223	3.685	0.841	197	4.007	0.974	135
T12	2.937	0.795	221	3.708	0.820	195	4.111	0.967	135
T13	2.500	0.882	236	2.826	0.960	207	2.754	0.911	138
T14	2.341	0.954	229	2.405	0.844	205	2.286	0.939	140
T15	3.383	0.876	235	3.520	0.871	202	3.736	0.942	140
T16	2.867	0.751	233	2.725	0.743	200	2.754	0.692	138
T17	3.120	0.811	233	3.088	0.687	205	3.101	0.673	139

■ 評価の高い項目
■ 評価の低い項目

Table 7 コミュニティ特性の評価項目

評価項目			
R1	近所の連帯感	R8	小中学校とのつながり
R2	地域行事の連携の良さ	R9	防犯活動の活発さ
R3	自治活動の活発さ	R10	防犯パトロールの実施
R4	公園など環境美化の活発さ	R11	伝統・文化活動の実施
R5	資源回収の活発さ	R12	歴史・文化財の保存
R6	子ども会の活発さ	R13	行政とのつながり
R7	老人会の活発さ	R14	近所との互助の活発さ

Table 8 コミュニティ特性の評価結果

No	下川町			高花台			鶴が谷町		
	平均	標準偏差	n	平均	標準偏差	n	平均	標準偏差	n
R1	3.200	0.733	235	3.111	0.858	208	2.872	0.844	141
R2	3.200	0.709	235	3.024	0.772	207	2.908	0.792	141
R3	3.221	0.635	235	3.126	0.759	207	2.894	0.808	141
R4	3.487	0.822	236	3.454	0.810	207	3.207	0.763	140
R5	3.498	0.706	235	3.647	0.810	207	3.206	0.742	141
R6	3.150	0.515	220	3.047	0.650	192	3.007	0.569	134
R7	3.127	0.553	228	3.219	0.801	201	3.050	0.581	139
R8	3.050	0.515	221	2.954	0.578	194	2.926	0.618	135
R9	3.245	0.679	233	2.911	0.607	203	2.839	0.644	137
R10	3.424	0.669	229	3.147	0.617	197	3.007	0.728	135
R11	3.190	0.603	231	2.990	0.598	197	2.830	0.540	135
R12	3.089	0.493	224	2.923	0.486	195	2.784	0.567	134
R13	2.947	0.607	227	2.926	0.733	202	2.754	0.753	138
R14	3.146	0.704	233	3.014	0.807	208	2.871	0.776	140

■ 評価の高い項目
■ 評価の低い項目

4.1. 生活環境特性の評価

下川町、高花台、鶴が谷町の 3 地区における生活環境特性を把握するため、Table 5 に掲げる 17 個の項目について、5 段階 (1: 非常に不満~5: 非常に満足) で評価してもらった。この 3 地区の評価結果を Table 6 に示した。

この結果、下川町で特に評価が高い項目 (平均値が 4.0

以上の項目)としては、「T6: 商店までの行きやすさ (4.085)」があげられた。下川町と対比的に、高花台では、特に評価が低い項目(平均値が 2.0 以下の項目)として、「T6: 商店までの行きやすさ (1.981)」があげられた。鶴が谷町では、特に評価が高い項目として、「T11: 小学校通学の良さ (4.007)」「中学校通学の良さ (4.111)」があげられた。また、特に評価が低い項目としては、「T6: 商店までの行きやすさ (1.926)」、「T8: 郵便局の利用しやすさ (1.950)」があげられた。

4.2. コミュニティ特性の評価

下川町、高花台、鶴が谷町の3地区におけるコミュニティの特性を評価するため、Table 7に掲げる14個の項目について、5段階(1:非常に不満~5:非常に満足)で評価してもらった。

評価結果を示したものがTable 8であり、平均の変動の幅は、先に評価を行った生活環境特性の評価よりも小さな値であった。その結果、下川町では、特に評価が高い項目として(平均値が3.4以上の項目)、「R4: 公園などの環境美化の活発さ (3.487)」「R5: 資源回収の活発さ (3.498)」「R10: 防犯パトロールの実施 (3.424)」があげられたが、特に評価が低い項目(平均値が2.8以下の項目)はなかった。高花台では、特に評価が高い項目として、「R4: 公園などの環境美化の活発さ (3.454)」「R5: 資源回収の活発さ (3.647)」があげられたが、特に評価が低い項目は下川町と同様になかった。

2地区と対比的に、鶴が谷町では、特に評価が高い項目として(平均値が3.4以上の項目)がなかったものの、特に評価が低い項目(平均値が2.8以下の項目)として、「R12: 歴史・文化財の保存 (2.784)」「R13: 行政とのつながり (2.754)」があげられた。

4.3. 生活環境特性・コミュニティ特性の総合評価

ここまで用いてきたアンケート調査(Table 1)は2015年に実施されたものである。2008年8月に先行調査¹¹⁾として、本研究の3地区を含む6地区を対象に、本研究のアンケート調査と同じ設問、同尺度でアンケート調査を実施している(2,000票配布、523票回収)。2008年と2015年調査とはパネル調査ではない。

本節からの分析では、「生活環境特性」と「コミュニティ特性」の時系列的な影響も併せて把握するため、2008年に実施したアンケート調査の3地区分のデータ(下川町166票、高花台189票、鶴が谷町62票)を2015年のデータに加えて分析を行う。

生活環境特性の評価の観測データから個々の構成要素を取り出すことを目的として因子分析を行った。5個の因子を抽出した結果をTable 9に示した。

第1因子は、「T4: 自宅周辺の道路整備状況 (0.700,

Table 9 生活環境特性の因子分析

項目	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5
	周辺整備	通学利便	医療福祉	生活利便	育児環境
T4	0.700	0.071	0.110	0.120	0.075
T5	0.647	0.149	0.054	0.232	0.089
T3	0.530	0.111	0.078	0.190	0.218
T2	0.477	0.059	0.174	0.001	0.234
T17	0.463	0.000	0.404	0.188	0.147
T15	0.444	0.118	0.197	0.025	-0.001
T12	0.160	0.969	0.110	-0.014	0.045
T11	0.207	0.831	0.067	0.036	0.163
T14	0.110	0.035	0.744	0.131	0.086
T13	0.143	0.267	0.608	0.117	0.110
T16	0.310	-0.082	0.459	0.181	0.102
T1	0.249	0.010	0.270	0.223	0.062
T8	0.163	0.034	0.060	0.733	0.220
T7	0.110	0.113	0.298	0.688	0.069
T6	0.200	-0.199	0.167	0.385	0.138
T10	0.186	0.142	0.095	0.229	0.760
T9	0.176	0.055	0.163	0.141	0.731
固有値	2.232	1.842	1.633	1.487	1.384
累積寄与率	13.13%	23.97%	33.57%	42.32%	50.46%

Table 10 生活環境特性と総合評価との関係

因子名称	標準偏回帰係数	t値	判定
周辺整備	0.404	11.932	**
医療福祉	0.419	12.440	**
通学利便	-0.039	-1.153	
育児環境	0.097	2.882	**
生活利便	0.206	6.099	**
決定係数 R ²	0.460		

判定: **1%有意, *5%有意

Table 11 コミュニティ特性の因子分析

項目	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5
	連帯感	自治活動	伝統文化	老人子供	防犯状況
R1	0.917	0.182	0.056	0.116	0.122
R14	0.726	0.159	0.211	0.174	0.074
R2	0.587	0.438	0.246	0.213	0.027
R4	0.217	0.774	0.113	0.188	0.141
R3	0.403	0.593	0.352	0.219	0.073
R5	0.146	0.538	0.069	0.334	0.209
R12	0.141	0.094	0.689	0.201	0.165
R11	0.123	0.161	0.637	0.228	0.293
R13	0.286	0.212	0.468	0.357	0.085
R6	0.089	0.262	0.190	0.612	0.170
R7	0.200	0.320	0.207	0.603	0.052
R8	0.212	0.092	0.344	0.550	0.209
R10	0.091	0.209	0.329	0.193	0.711
R9	0.176	0.171	0.360	0.447	0.460
固有値	2.194	1.821	1.785	1.781	1.002
累積寄与率	15.67%	28.68%	41.43%	54.15%	61.31%

因子負荷量、以下同様)」「T5: ゴミ集積状況 (0.647)」「T3: 公民館、集会所利用しやすさ (0.530)」といった項目の因子負荷量の値が大きいことから、「周辺整備」と因子の意味付けを行った。

Table 12 地区コミュニティ特性と総合評価との関係

因子名称	標準偏回帰係数	t値	判定
連帯感	0.551	18.753	**
自治活動	0.236	7.938	**
伝統文化	0.245	8.079	**
老人子供	0.214	7.064	**
防犯状況	0.098	3.283	**
決定係数 R ²	0.570		

判定: **1%有意, *5%有意

Table 13 2008年と2015年における因子得点の比較

【生活環境特性】

		周辺整備	通学便利	医療福祉	生活便利	育児環境
下川町	2008	0.012	-0.609	-0.207	-0.303	0.351
	2015	0.091	-0.593	-0.045	0.378	0.221
	判定	-	-	-	**	-
高花台	2008	-0.216	0.362	-0.053	0.326	-0.113
	2015	-0.123	0.208	0.046	0.311	-0.037
	判定	-	-	-	-	-
鶴が谷町	2008	0.095	0.733	0.353	-0.880	-0.482
	2015	0.187	0.555	0.086	-0.766	-0.308
	判定	-	-	*	-	-

【コミュニティ特性】

		連帯感	自治活動	老人子供	伝統文化	防犯活動
下川町	2008	-0.074	-0.018	0.120	0.264	0.431
	2015	0.138	0.024	0.016	0.152	0.217
	判定	*	-	-	-	*
高花台	2008	0.039	0.037	-0.228	-0.13	-0.137
	2015	0.043	0.106	0.069	-0.083	-0.161
	判定	-	-	**	-	-
鶴が谷町	2008	-0.251	-0.085	-0.088	-0.118	-0.264
	2015	-0.160	-0.182	0.025	-0.186	-0.257
	判定	-	-	-	-	-

判定: **1%有意, *5%有意

第2因子は、「T12: 中学校通学の良さ (0.969)」「T11: 小学校通学の良さ (0.831)」といった項目の因子負荷量の値が大きいことから、「通学便利」と因子の意味付けを行った。同様に、第3因子を「医療福祉」、第4因子を「生活便利」、第5因子を「育児環境」と各々意味付けを行った。

Table 10 は、環境特性の因子分析から得られた各因子別の因子得点を説明変数として、アンケート調査から得られた地区の「生活環境総合評価」を目的変数として回帰分析を行った結果である。この結果から、生活環境総合評価に影響を与える因子は、標準偏回帰係数の大きさより「医療福祉 (0.419)」「周辺整備 (0.404)」「生活便利 (0.206)」であることが分かった。

次に、コミュニティ評価の観測データから個々の構成要素を取り出すことを目的として因子分析を行った。5個の因子を抽出した結果を Table 11 に示した。第1因子は、「R1: 近所の連帯感 (0.917, 因子負荷量, 以下同様)」「R14: 近所との互助の活発さ (0.726)」「R2: 地域行事の連帯の良さ (0.587)」といった項目の因子負荷量の値

が大きいことから、「連帯感」と因子の意味付けを行った。第2因子は、「R4: 公園など環境美化の活発さ (0.774)」「R3: 自治活動の活発さ (0.593)」といった項目の因子負荷量の値が大きいことから、「自治活動」と因子の意味付けを行った。同様に、第3因子を「伝統文化」、第4因子を「老人子供」、第5因子を「防犯状況」と各々意味付けを行った。

Table 12 は、環境特性の因子分析から得られた各因子別の因子得点を説明変数として、アンケート調査から得られた地区の「地区コミュニティ総合評価」を目的変数として回帰分析を行った結果である。この結果から、「地区コミュニティ総合評価」に最も影響を与える因子は、パラメータの大きさより「連帯感 (0.551, 標準回帰係数)」であることが分かった。

Table 13 は、2008年及び2015年における、各因子別に得られた因子得点の平均を示したものである。2015年を見ると、下川町は、生活環境特性の「生活便利」「育児環境」の評価が高く、「通学便利」の低い地区であり、コミュニティ特性の「防犯活動」の評価の高い地区である。高花台は、生活環境特性の「通学便利」「生活便利」の評価が高い地区である。鶴が谷町は、生活環境特性の「通学便利」の評価が高く、「生活便利」「育児環境」の低い地区であり、コミュニティ特性の「防犯活動」の評価の低い地区である。

2008年と2015年を比較すると、生活環境特性で大きく変化した因子は、下川町の「生活便利」の上昇、鶴が谷町の「医療福祉」の下降である。コミュニティ特性では、下川町の「連帯感」が上昇し、「防犯活動」が下降し、高花台の「老人子供」の評価が上昇している。変化要因として観察で明らかなものとして、下川町では、2011年の北関東自動車道の供用とともに周辺に大型ショッピングモールが開業したことがあげられる。

5. おわりに

5.1. 分析のまとめ

本研究では、群馬県前橋市の郊外住宅団地を事例として、郊外住宅団地の居住者の転居意識とその要因、地区特性評価を把握してきた。得られた結果を以下に示す。

- (1) 転居を考えていない人の割合は、アンケート結果より約70%であり、「今の生活環境に満足」や「住みなれた家」が主な理由としてあげられた。すなわち、転居による空き家を増大させないためには、生活環境の満足度を維持・向上していくことが必要と考えられた。
- (2) 転居意向に大きな影響を与える要因としては、住宅の老朽化、買物の不便が重要であると考えられた。高花台は下川町や鶴が谷町と比較して、分譲年も早いこと

から、世帯数の減少の要因として住宅老朽化の影響が考えられた。人口が増加している下川町においては、高速道路の供用、それに合わせたショッピングモールの開業により、生活環境特性に大きな影響のある「生活利便」が良好に評価されていた。また、コミュニティ評価特性に大きな影響を与える「連帯感」も向上していた。

(3)分譲時期の早い高花台では、コミュニティ特性評価に大きな影響のある「連帯感」の評価が低い結果となった。また、鶴が谷町では、「連帯感」に対しての評価が2008年と2015年の評価と比較して下降した値となった。したがって、高齢化が進行している高花台と鶴が谷町の両地区ともに、「連帯感」を構成する項目である、「近隣の連帯感」「近所との互助の活発さ」「地域行事の連携の良さ」の評価を向上していくことが、生活環境の満足度を高める有効策と考えられた。

5.2. 空き家対策に関する知見

本研究では、居住者から捉えた転居意識と地区特性評価に着目し、空き家対策の抑制に関する基礎的な知見を得るために分析を進めた。

転居を考えたことがある世帯の現住宅の処遇は、「空き家のまま維持する」との意向は非常に少なく、「土地と建物を売却したい」が約50%を占めていた。しかし、空き家が既に多数発生している状況では、売却が進まず、空き家が増加する可能性がある。

空き家の発生を増加させないためには、地区の生活環境の満足度を維持・向上していくことが必要である。このためには、生活環境特性である「周辺整備」「医療福祉」の評価を高め、コミュニティ特性の「連帯感」の評価を高めることが有効と考える。しかし、生活環境特性について、市内の全ての郊外住宅団地で維持・向上していくことは、既に始まっている人口減少下においては困難であろう。このため、転居意識に影響を与える要因で確認できた「買物不便」を、地区に応じて、生活環境特性の維持・向上を如何に確保していくかの検討が必要である。

コミュニティ特性の「連帯感」の維持・向上については、高齢化が進行している地区においてこれまでの地域行事を行っていくことは困難であり、「地域の連帯感」「近所との互助の活発さ」を向上させる対策を検討する必要がある。また、「今の環境に満足し」「住み慣れた家」であるから転居意向の低い世帯が多いものの、転居が困難という世帯も考えられるため、医療や福祉、買物については、居住地区内での維持・向上に加え、移動支援を含めた検討が必要であろう。

本研究は地区内居住者の転居を抑制する側面から検討

してきた。地区への転入者を増加させるためには、地区の生活利便性や育児環境など転入者のニーズを併せて把握することが必要と考えられるため、今後の課題として取り組みたい。

参考文献

- 1) 前橋市(2015)「前橋市空家等対策計画」.
- 2) 前橋市(2015)「空家利活用センターを開設しました」, <http://www.city.maebashi.gunma.jp/kurashi/278/279/p014591.html/> [2016, September 24].
- 3) 国土交通省(2015)「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針について」.
- 4) 藤平眞紀子(2015)「伝統的木造住宅における部材周囲の温湿度環境と維持管理に関する研究—歴史的市街地における空き家をケーススタディとして—」『日本建築学会論文集』712, 1391-1400.
- 5) 山本由紀子, 中園真人, 利光由江, 渡邊弘崇(2012)「中山間集落における空き家を活用した都市農村交流施設の整備プロセス—集落住民を主体とする改修・増築工事の事例研究—」『日本建築学会論文集』676, 1423-1430.
- 6) 山下伸, 森本章倫(2015)「地方都市における空き家の発生パターンに関する研究」『都市計画学会論文集』50-3, 932-937.
- 7) 富永麻倫, 姥浦道生(2013)「自治体空き家管理条例による空き家の管理対策に関する研究—横浜市空き家の適正管理に関する条例を中心として—」『都市計画学会論文集』48-3, 723-728.
- 8) 中園真人, 繫永真司, 村上和司, 山本幸子, 嶋心治(2007)「地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—」『日本建築学会論文集』618, 109-116.
- 9) 山本幸子, 中園真人(2013)「地方自治体の空き家助成制度を導入した定住支援システムの運用形態」『日本建築学会』687, 1111-1118.
- 10) 納村信之, 伊藤義浩, 岩佐育恵, 太幡英亮, 恒川和久, 川野紀江, 村上心, 谷口元(2014)「高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック及び施設分布からみた再生手法に関する考察」『日本建築学会論文集』697, 677-684.
- 11) 田中千晴, 湯沢昭(2010)「ライフステージの異なる世帯属性の変化と生活環境指標を考慮した郊外型住宅団地の定住・転居意向に関する検討—前橋市を事例として—」『都市計画学会論文集』45-1, 79-86.

A STUDY ON CONSIDERATION OF VACANT HOUSE FROM
CHARACTERISTIC DISTRICT BY QUESTIONNAIRE SURVEY OF RESIDENT IN
LOCAL CITY
- A CASE STUDY OF SUBURBS DISTRICT IN MAEBASHI CITY -

Shinya TSUKADA¹, Tetsuo MORITA², Akira YUZAWA³

¹Ph.D. (Eng.), Maebashi City Office (E-mail: shinya-tsu@city.maebashi.lg.jp)

²Ph.D. (Eng.) Professor, Maebashi Institute of Technology (E-mail: ttmorita@maebashi-it.ac.jp)

³Ph.D. (Eng.), Maebashi Institute of Technology (E-mail: akirayuzawa1950@jcom.zaq.ne.jp)

The study aimed to investigate conditions of vacant houses in suburbs district by questionnaire survey of resident in Maebashi city. The conclusions are as follows. (1) Through fulfilling the needs of housing, vacant houses are utilized, and through the mitigation of living district in the society and the activation of the community, the residential environment is improved. (2) I thought that it was necessary to enhance an evaluation of the "neighboring maintenance" "medical care welfare" that were living environment properties not to increase the vacant houses. In addition, I thought that I had to enhance the evaluation of "the feeling of solidarity" of community properties. (3) It will be difficult for the district that aging moves to perform a conventional area event. Therefore, I thought so that it was necessary for me to examine measures to improve "local feeling of solidarity" "livingness of the mutual help with the neighborhood".

Key Words: *Vacant house, Suburb District, Conclusions, Questionnaire survey*