

# 人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告

## －佐世保市における都心周辺マンション居住者と 郊外ニュータウン居住者へのアンケート調査結果－

石川 雄 一

### I はじめに

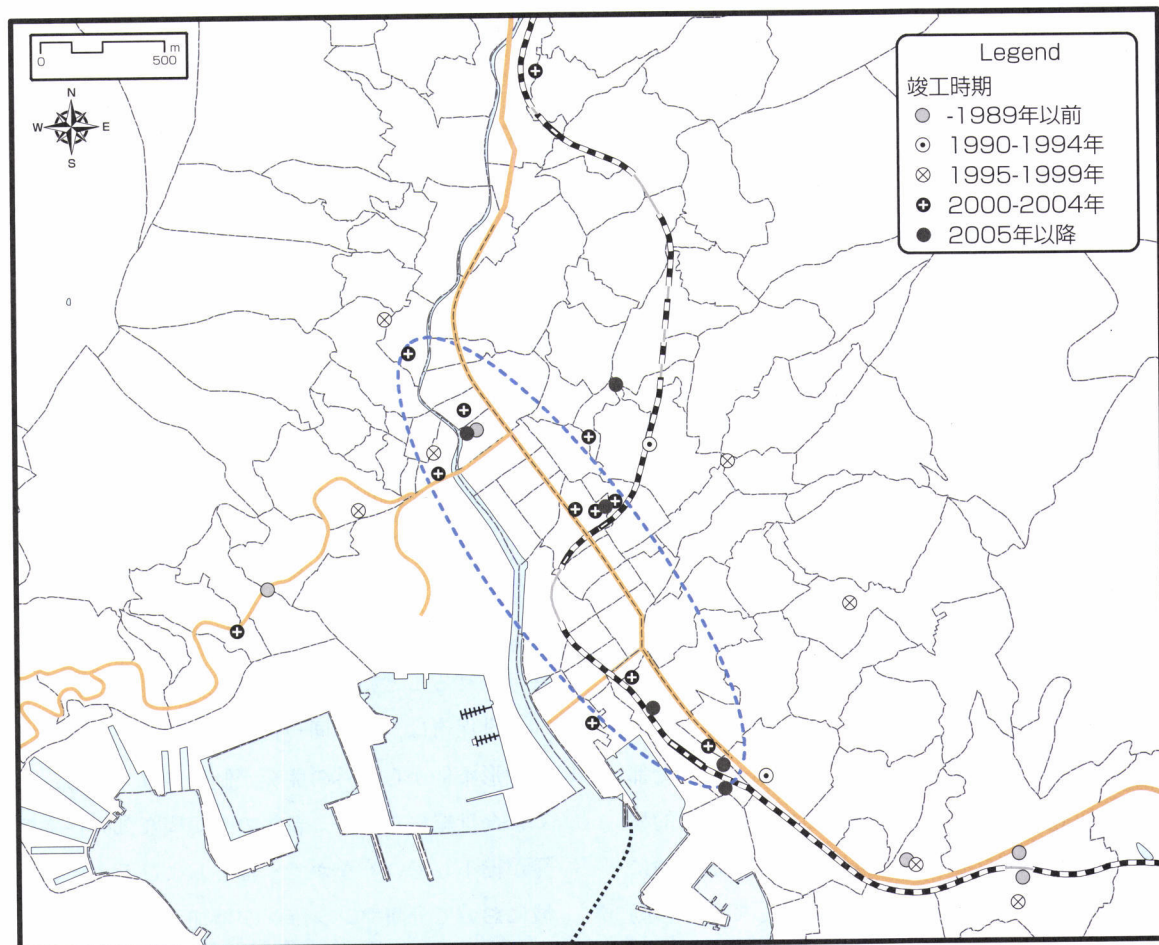
2005年、これまで増加し続けていた日本の人口が、死亡率が出生率を上回ることによって減少を示した<sup>1)</sup>。この減少傾向は、近年の高齢化の進展と低い出生率を考えると、今後も大きく変わることはないであろう。これまで都市は、国土全域の人口増加によって支えられてきた。それは、地方の村落から中小都市を経由して大都市へ、また都市圏内では都市中心部から郊外地域への社会的移動という転出入プロセスを辿りながら、最終的には郊外地域の成長を担っていた。そしてこの移動のパイプが細くなるにつれて、郊外地域の成長も鈍化しつつある。とりわけ大都市圏よりもそのパイプがもともと細かった地方の都市域では、かつてのような大規模な郊外住宅開発が見込めなくなってきた。さらに今後、郊外に多く居住する団塊の世代の退職に伴い、これまでの就業地を離れる人々の増加や、生活の利便性を考慮した高齢者の居住地選好も進展しつつある。

本報告は、佐世保市内の都心周辺マンションと郊外ニュータウンで実施したアンケート調査結果を集計し、まとめたものである。このアンケート調査の課題は、まず、新興の郊外ニュータウン居住者と都心周辺マンション居住者の属性を把握し、

生活行動パターンや居住地選好の違いを検証すること。さらに今後、都市居住者がライフコースの最終的な居住場所として郊外を選択する傾向にあるのか、都心周辺を選択する傾向にあるのかを把握すること。そして新しい人口移動プロセスを検証し、その成果を今後の持続可能なまちづくりに寄与させることにある。

佐世保市は、他の同規模都市と比較すると、その地形条件から郊外の開発が制約されている。とくに今世紀になって、新規の大規模な郊外住宅開発が縮小していくなかで、都心およびその周辺地域において分譲マンションが増加する傾向にあり、また現在、建設中のものも数多くみられる（第1図参照）。

報告者は、アンケート協力者に対する責務から、調査結果の概要をいち早く公表する必要があると考える。ただしこうした研究は、現在、集計作業が進む2005年国勢調査小地域統計や、居住地選好に大きな影響を及ぼす、周辺地域の経済構造の変化の把握に欠くことができない2006年事業所企業統計調査小地域データを補完的に利用する必要があると考えた。したがってこれらの統計データの利用が可能になった段階で、稿を改めて課題の分析を進めたい。本報告は主要な集計結果の紹介と、それらに対する簡潔な解説にとどめたものである。



第1図 佐世保市都心周辺の分譲マンション立地動向

独自調査およびゼンリン住宅地図などをもとに作成、図中心部の楕円破線は都心部の範囲を示す。

## II 調査の方法

調査は2006年8月から9月にかけて4回に分けて実施した<sup>2)</sup>。調査対象としたのは、都心及びその周辺部の集合住宅、いわゆるマンション26棟と比較のため都心から約4 km離れた郊外型マンション1棟の合計27棟と、中心から約5 km離れた佐世保市北郊および南郊地域の総数約300戸の4つのニュータウンである。この場合の郊外地域のニュータウンとは、形式的には戸建持家中心の住

宅団地のことで、住宅以外の施設としては住民の生活に必要な最低限の商業・サービス施設しか伴わないものである。また対象のひとつには、同一ニュータウン内に公営住宅が含まれるが、そこは調査対象としていない。なお比較のために調査した郊外型マンションを除く他のマンションは、「都心周辺マンション」と称し、調査対象の郊外の戸建住宅地区を「郊外ニュータウン」と称することとする。

また今回の調査では、居住地選好に関してより

人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告

第1表 郊外ニュータウンおよび都心周辺マンションの入居時期別調査世帯数

| ニュータウン区分 | 1977-80 | 1981-85 | 1986-90 | 1991-95 | 1996-2000 | 2001年以降 | 不明 | 合計  |
|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|----|-----|
| Aニュータウン  |         |         |         | 14      | 31        | 7       |    | 52  |
| Bニュータウン  |         |         |         | 25      | 16        | 6       | 9  | 56  |
| Cニュータウン  |         |         |         | 1       | 21        | 23      |    | 45  |
| Dニュータウン  | 30      | 19      | 4       | 2       | 7         | 5       |    | 67  |
| 不明       | 3       | 1       |         | 1       | 1         |         | 2  | 8   |
| 合計       | 33      | 11      | 4       | 43      | 85        | 41      | 11 | 228 |

| マンション区分      | 1990 | 1991-95 | 1996-2000 | 2001年以降 | 不明 | 合計  |
|--------------|------|---------|-----------|---------|----|-----|
| 分譲・都心・平坦地    | 0    | 0       | 5         | 42      | 9  | 56  |
| 分譲・都心・緩斜面地   | 0    | 0       | 0         | 23      | 9  | 32  |
| 分譲・都心縁辺・平坦地  | 1    | 14      | 12        | 14      | 0  | 41  |
| 分譲・都心縁辺・急斜面地 | 0    | 3       | 5         | 1       | 0  | 9   |
| 分譲・都心縁辺・緩斜面地 | 0    | 0       | 2         | 27      | 0  | 29  |
| 分譲・郊外・急斜面地   | 0    | 0       | 5         | 2       | 0  | 7   |
| 賃貸・都心・平坦地    | 2    | 0       | 1         | 7       | 0  | 10  |
| 賃貸・都心縁辺・急斜面地 | 1    | 0       | 2         | 16      | 0  | 19  |
| 不明           | 0    | 0       | 2         | 5       | 3  | 10  |
| 合計           | 4    | 17      | 34        | 137     | 21 | 213 |

2006年8～9月調査

負荷のかかる意思決定を下す必要のある分譲住宅、分譲マンション居住者を中心におこなったが、都心周辺マンションについては、分譲と賃貸の特性の違いをみるために、若干の賃貸マンションも調査対象に含めた。むろん、分譲マンション、分譲住宅居住者のなかにも、賃貸契約の居住者がわずかに含まれている。また都心周辺のマンションについては、建設年代の新しいマンションを主として対象としたが、郊外ニュータウンの場合は、一地区のみ開発年代の古いものを対象として、新旧ニュータウンの比較も試みた。これらの都心周辺マンション、郊外ニュータウンの建設年代については、新旧の住宅地図をもとに予め調査した上で、さらにアンケート回答者の入居年次から推定したものである（都心周辺のマンションについては第1図参照）。

また前述の都心周辺マンションは、郊外型に対

して、中心市街地のマンションとして定義したが、都心周辺マンションについては、これらをさらに中心と縁辺の二つに区分した分析もおこなった。そして第1図中の楕円破線枠内に立地するマンションを「都心」タイプ、破線の外側に立地するもの「都心縁辺」タイプと区分した。さらにマンション立地点の地形の区分より、「平坦地」タイプ、「緩斜面」タイプ、「急斜面」タイプに区分し、それぞれの特性の違いを検証することとした。というのは、佐世保市の人口移動の要因を分析するうえでは、郊外・都心という平面空間とは別に、立体空間、すなわちここでは地形の影響にも配慮する必要があると考えるからである。ただしこの点については本報告では簡潔に述べるに留めて、今後、居住地移動の特性を分析する際に活用したい。

第1表に、今回の調査対象の郊外ニュータウン

と都心周辺マンション（郊外マンション1棟を含む）の回答戸数と、回答結果から得られた入居時期を年代別に示した。

アンケートは、戸別投函方式、返信用封筒を利用した無記名式の郵送回収方式で実施した。配布数は、郊外ニュータウン1,100通、都心周辺マンション1,100通であるが、都心周辺マンションのケースでは、居住の有無が判別できないケースが多数あり、回収率はともに20%前半と予測される<sup>3)</sup>。

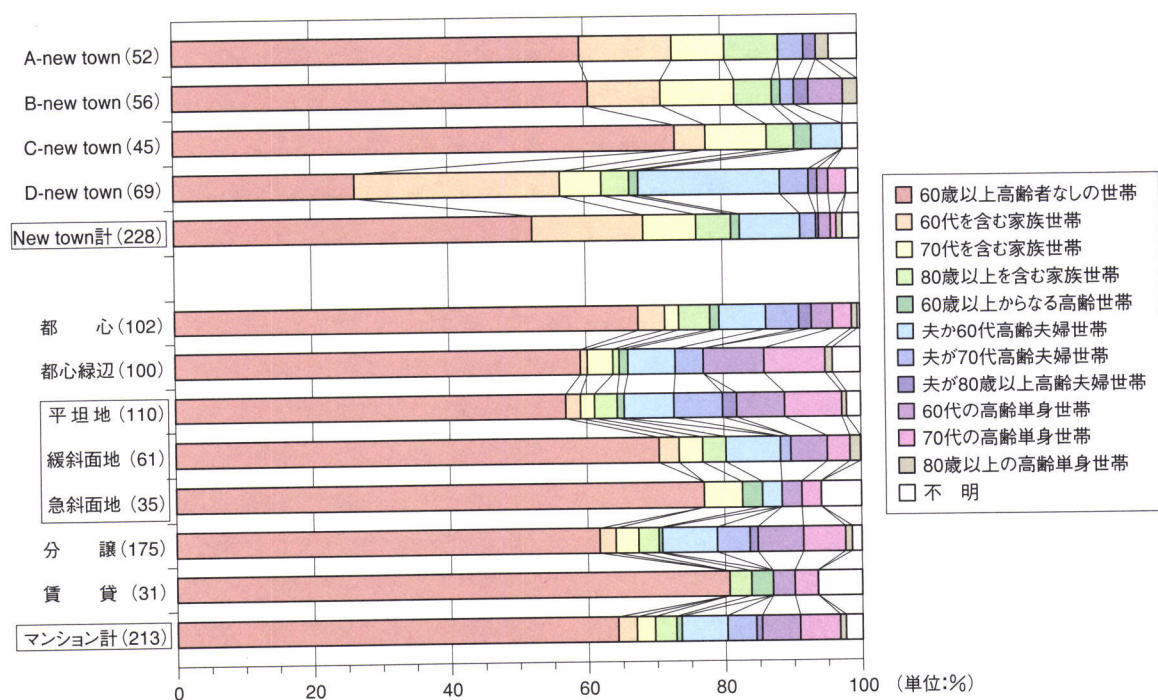
調査内容は世帯の特性と居住者の特性に関するもので、世帯については、家族構成、前住地・前住地の居住形態、購買行動、自家用車の保有状況、居住地選好の理由、満足度などに関する項目である。また居住者の特性については、年齢・性別、就業状況、就業・通学先、通勤・通学時間および

交通手段などに関するものである。

### Ⅲ 調査結果

#### 1. 世帯構成と転居理由について

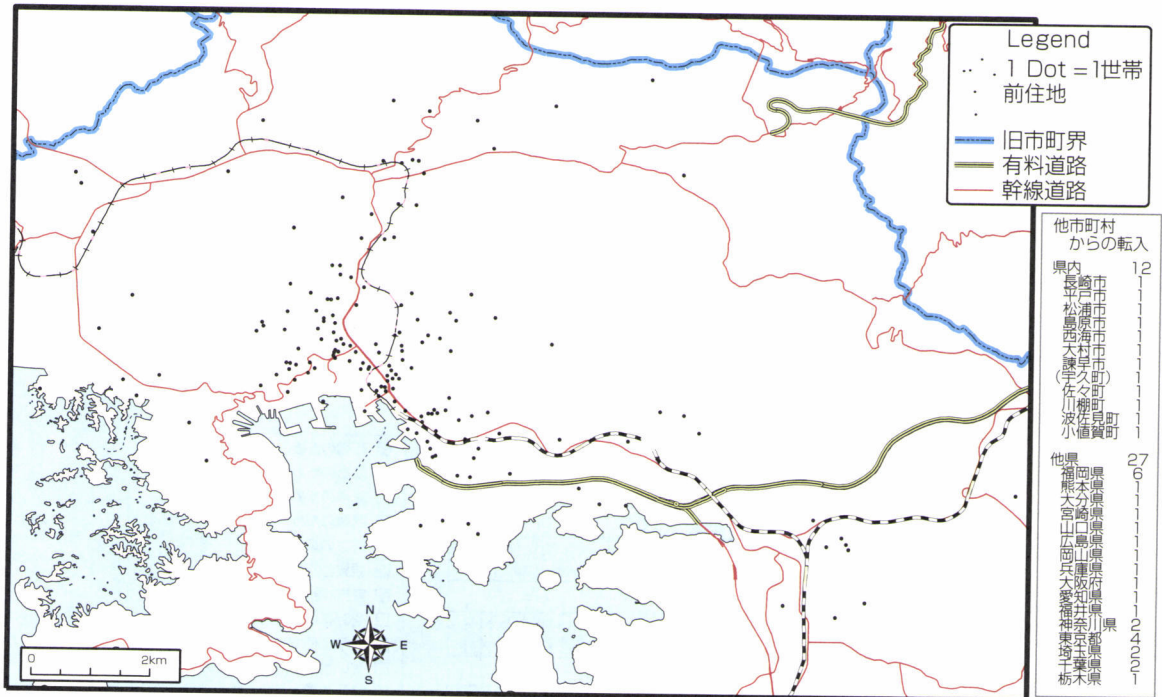
ライフコースのなかで、最初に持家を取得するのは、家族構成が固定し、貯蓄やローン支払い能力のある30代後半～40代前半が中心である。第2図より家族特性をみると、開発後30年近く経過した郊外Dニュータウンで60歳以上の高齢者を含む家族世帯が多くみられることを除けば、高齢者のいない世帯が過半数以上を占めることがわかる。またこの調査は郊外ニュータウンでのみしか実施していないが、第2表の前住地の所有形態・住居形態をみると、前住地の形態が賃貸である場合が最も多いが、持家からの転居のケースも多くみら



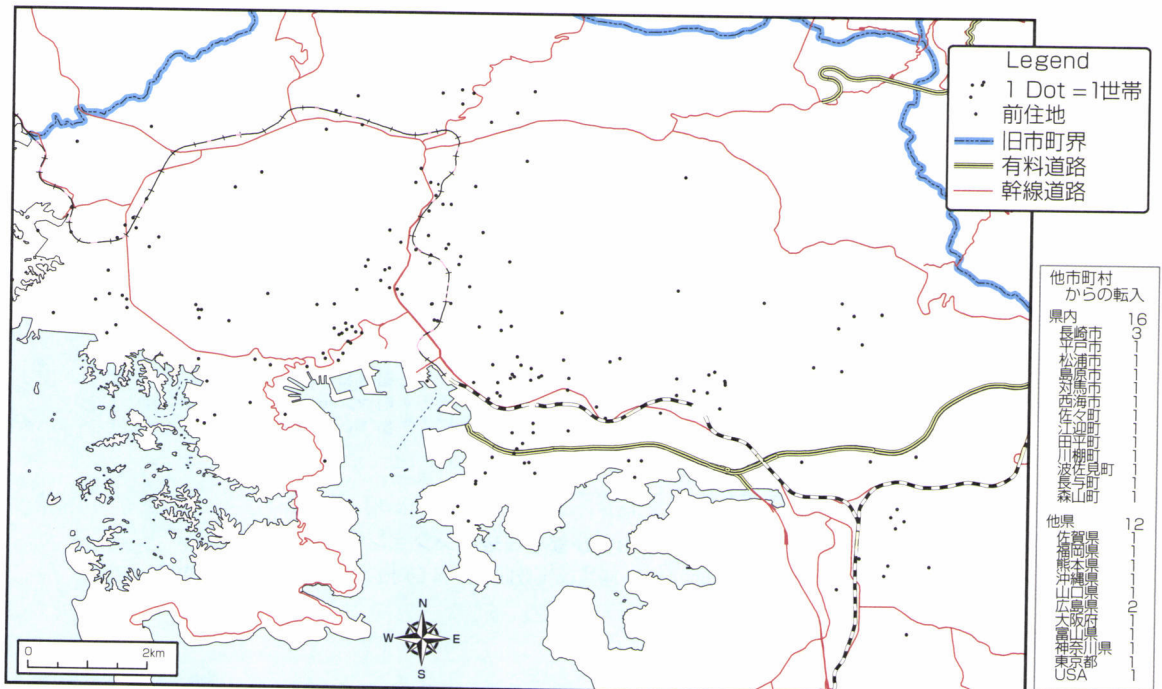
第2図 郊外ニュータウン世帯および都心周辺マンション世帯の家族特性

注) 各区分の ( ) 内の数値はサンプル数

人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告



第3図 都心周辺マンション居住世帯の前住地

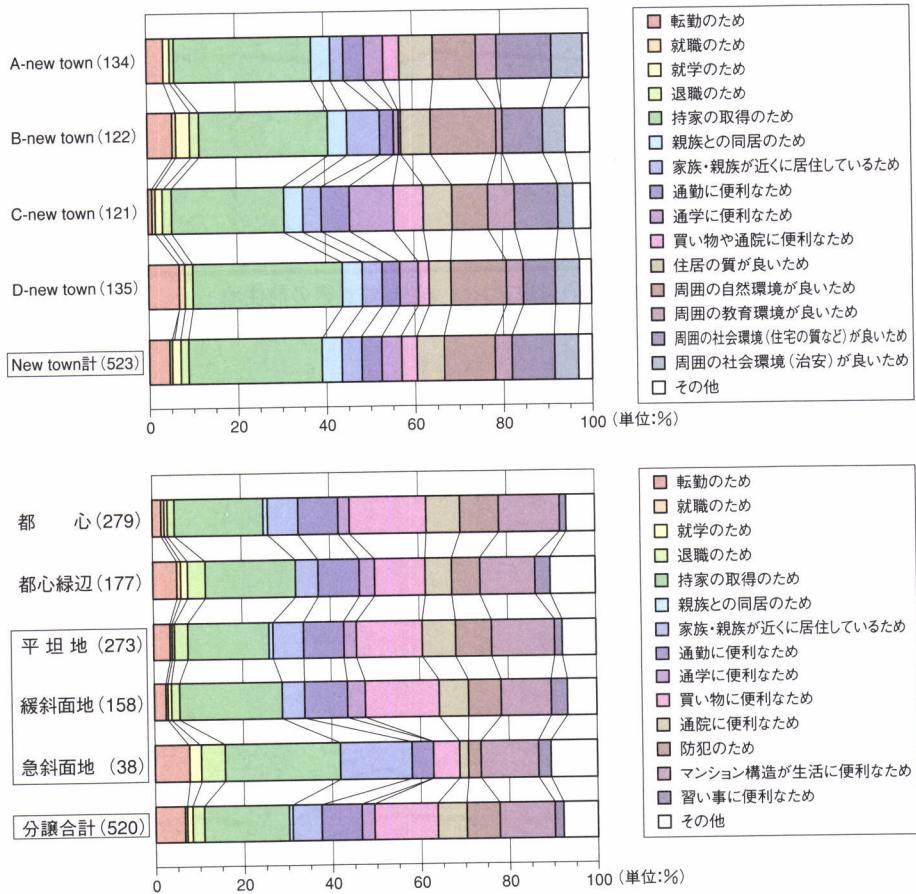


第4図 郊外ニュータウン居住世帯の前住地

第2表 郊外ニュータウン世帯の前住地の所有形態と建物形態

| ニュータウン区分 | 所有形態 |    |      |     | 建物形態 |    |      |       |     |
|----------|------|----|------|-----|------|----|------|-------|-----|
|          | 賃貸   | 持家 | 社宅など | その他 | 戸建て  | 長屋 | アパート | マンション | その他 |
| Aニュータウン  | 25   | 16 | 5    | 2   | 22   | 1  | 18   | 9     | 0   |
| Bニュータウン  | 21   | 22 | 12   | 0   | 28   | 4  | 19   | 3     | 0   |
| Cニュータウン  | 17   | 18 | 7    | 1   | 22   | 1  | 14   | 5     | 0   |
| Dニュータウン  | 23   | 26 | 13   | 0   | 33   | 3  | 23   | 6     | 0   |
| 合計       | 90   | 83 | 37   | 3   | 109  | 10 | 74   | 23    | 0   |

注) 合計にはニュータウン区分不明分を含む



第5図 郊外ニュータウン世帯および都心周辺マンション世帯の転居理由

注) 各区分の ( ) 内の数値はサンプル数, 回答は複数回答, 都心周辺マンションは分譲のみ

## 人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告

れた。後者の場合、前住地がマンションであったケースと戸建であったケースの両方がみられる。図表では示していないが、属性を調べると郊外ニュータウンで比較的高い割合の60歳以上の高齢者を含む家族世帯には、こうした持家からの転入が多いこともわかった。

高齢者がいる世帯の割合は都心周辺マンションの方がやや低いが、両者を比較すると、郊外ニュータウンでは若年者と高齢者が同居する世帯が多いのに対して、都心周辺マンションでは、高齢夫婦のみの世帯や高齢単身世帯の割合が高いことがわかる。さらに都心周辺マンションでは、最近のマンションにおいても、夫が70歳以上の高齢夫婦世帯や70歳以上の高齢単身世帯が高率であることが示された。

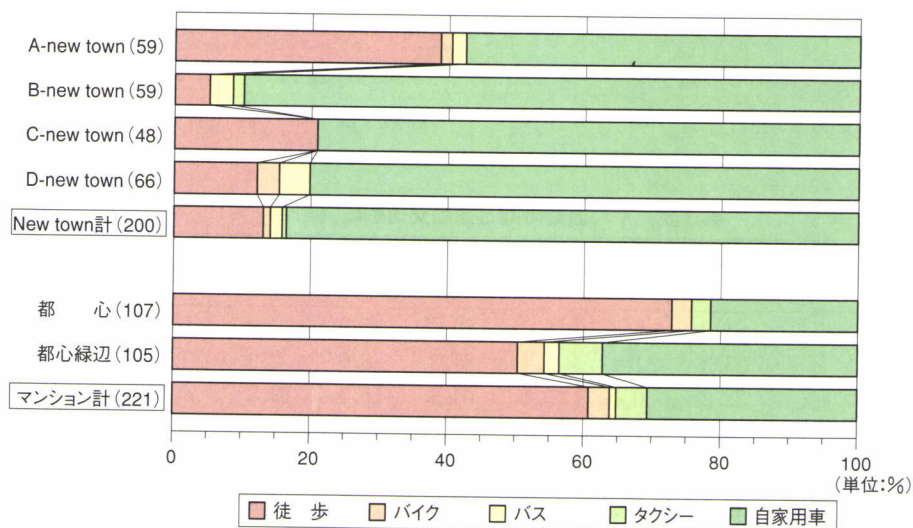
第3図と第4図には前住地を示した。転入者の多くは佐世保市域内<sup>4)</sup>からであるが、他県からの転入者を見ると都心周辺マンションの方がやや多い。佐世保市内をみると前住地として、両者とも

に、斜面地に該当する中心市街地の縁辺部が多く、とくに都心周辺マンションを指向するケースが目立った。郊外ニュータウンは、中心市街地縁辺部に加えて個々のニュータウンが位置する近隣地域からの転入もみられる。そして両者ともに長距離の移動がそれほど多くないことが示された。

また第5図は居住地選好に関する結果をまとめたものである。都心周辺マンションと郊外ニュータウンでは質問項目が一部異なるが、郊外ニュータウンでは、持家取得や環境を理由に選好したケースが多く、都心周辺マンションでは、買物や通院など生活の利便性や建物の構造を理由に選好したものが多かった。

### 2. 世帯および居住者の生活行動パターン

アンケート調査では、最寄品・買回品の購入先・購入頻度・購買時の交通手段を質問した。このうち第6図には、消費行動としては最も頻度の高い食料品購入のうち、食品スーパーでの購買時



第6図 食品スーパー買物時の代表的交通手段

注) 各区分の ( ) 内の数値はサンプル数

の代表的交通手段を示した。調査の結果、食料品の購入先については、郊外ニュータウン、都心周辺マンションともに、最寄りの食品スーパーが最も頻度が高いが、買物時の利用交通手段をみると大きな違いがみられた。郊外ニュータウンのうち、Bニュータウンは近隣に食品スーパーがない結果、自家用車利用が高率であると考えられるが、ニュータウン内に食品スーパーがあるAニュータウンでも自家用車利用が高率であった。それに対して都心周辺マンションでは、徒歩での買物が高率であった。このことは距離の問題よりも、マイカー所有の状況、高齢化率や買物時の駐車施設などの要因が大きいと考えられる。

図表化していないが、アンケートでは世帯あたりの自家用車保有台数、年間の自家用車の走行距離、居住者の運転免許の保有状況を尋ねた。運転免許の保有に関しては、大きな違いがみられなかったが、自家用車保有台数は、郊外ニュータウンで平均1.7台であるのに対して、都心周辺マンションでは平均1.2台であった。また1年間ののべ走行距離は、郊外ニュータウン世帯で平均2.2万kmであるのに対して、都心周辺マンション世帯では平均1.2万kmであった。

### 3. 居住者の就業行動について

第7図と第8図は、都心周辺マンションおよび郊外ニュータウン居住の就業者の就業地を示したものである。就業先の多くは、両者ともに佐世保市内で、ともに都心域に通勤する就業者が多いが、郊外ニュータウン居住の就業者の場合は、郊外での割合もやや高い。また第3表には、就業者の平均通勤時間と代表的な通勤交通手段を示した。通勤時間は、長距離通勤者ほど高速な交通手段を利用するケースが多いため、一般的には通勤距離ほどの差は出ないが、郊外ニュータウンからの通勤者に比べ、都心周辺マンションからの通勤の方が約5分短い。また都心周辺マンションからの通勤者の交通手段をみると徒歩の割合も多く、職住近接を求めた居住地選好の結果が示された。

### 4. 「郊外居住」？それとも「都心周辺居住」？

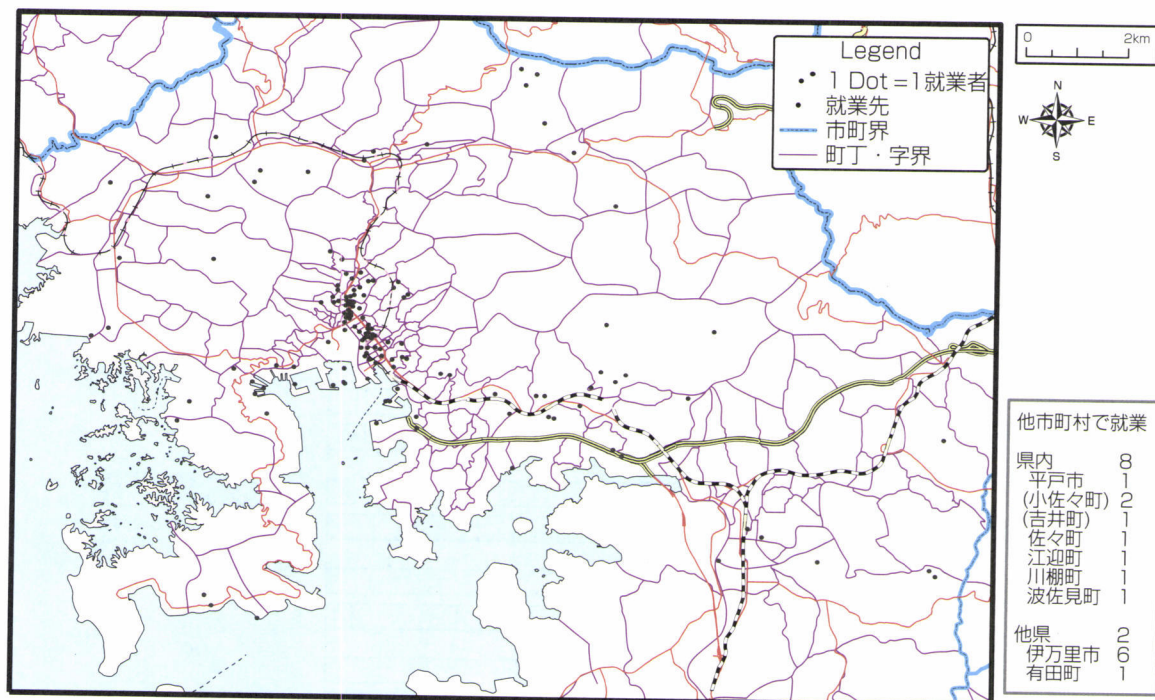
アンケートの最後には、生活環境、利便性、定住などの観点から郊外戸建と都心マンションとどちらが好ましいかを訪ねる設問を設けた。第9図にその結果を示したが、「通勤・通学の便利さ」「買物の便利さ」「住まいの手入れ」では、都心周辺マンション居住者の方が、現住所に肯定的な

第3表 平均通勤時間と通勤交通手段（割合：％）

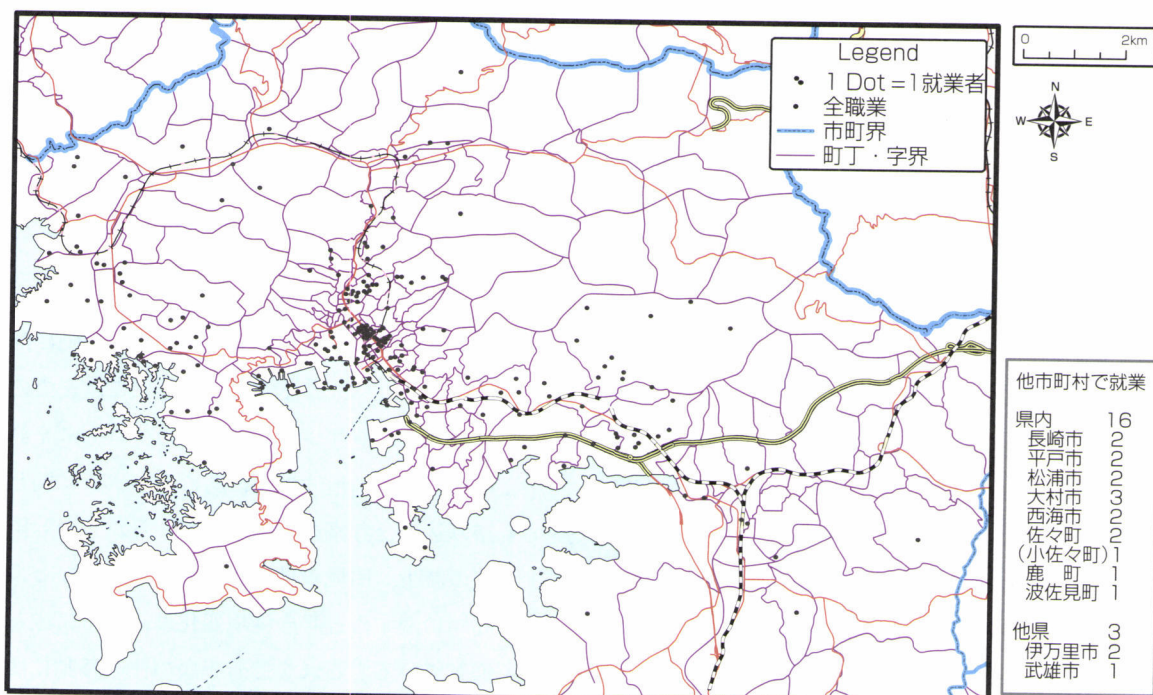
|                | 通勤時間<br>(分) | 鉄道  | バス   | 自家用<br>車 | バイク  | 自転車  | 徒歩   | 自宅で<br>就業 | その他 | 合計  |
|----------------|-------------|-----|------|----------|------|------|------|-----------|-----|-----|
| Aニュータウン        | 24.3        | 0.0 | 8.8  | 82.4     | 5.9  | 0.0  | 0.0  | 1.5       | 1.5 | 68  |
| Bニュータウン        | 25.3        | 1.4 | 1.4  | 84.3     | 8.6  | 2.9  | 1.4  | 0.0       | 0.0 | 70  |
| Cニュータウン        | 22.2        | 0.0 | 3.6  | 64.3     | 16.1 | 12.5 | 1.8  | 1.8       | 0.0 | 56  |
| Dニュータウン        | 24.4        | 1.3 | 14.1 | 67.9     | 9.0  | 1.3  | 5.1  | 0.0       | 1.3 | 78  |
| 郊外 New town 合計 | 24.1        | 0.7 | 7.1  | 75.9     | 9.2  | 3.5  | 2.1  | 0.7       | 0.7 | 282 |
| 都 心マンション       | 19.4        | 1.2 | 3.5  | 49.4     | 3.5  | 0.0  | 42.4 | 0.0       | 0.0 | 85  |
| 都心縁辺マンション      | 18.1        | 0.0 | 3.5  | 54.1     | 3.5  | 5.9  | 32.9 | 0.0       | 0.0 | 85  |
| マンション合計        | 18.9        | 0.5 | 3.8  | 53.6     | 3.8  | 2.7  | 35.0 | 0.0       | 0.5 | 183 |



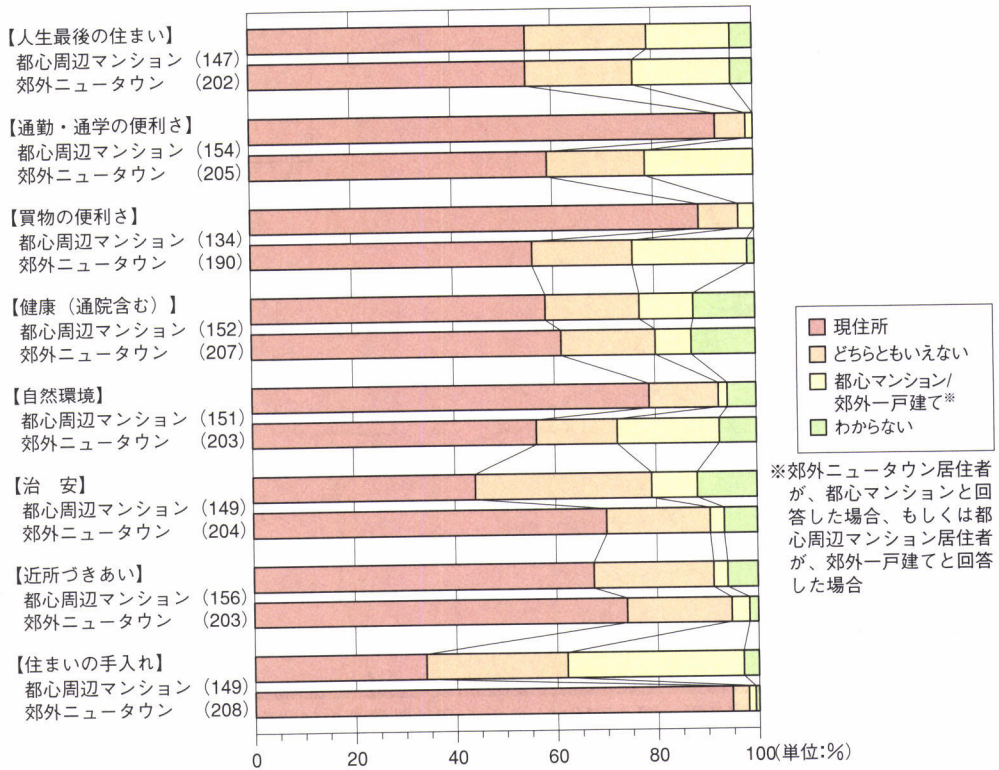
人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告



第7図 都心周辺マンション居住就業者の就業先



第8図 郊外ニュータウン居住就業者の就業先



第9図 各テーマごとにみた居住地選好の違い

各区分の ( ) 内の数値はサンプル数

※郊外ニュータウン居住者が、都心マンションと回答した場合、もしくは都心周辺マンション居住者が、郊外一戸建てと回答した場合

回答が多く、また「自然環境」「近所づきあい」では、郊外ニュータウン居住者の方が、現住所に肯定的な回答が多かった。そして「人生最後の住まい」「健康 (通院含む)」「治安」では、両者ともに大きな変化はなかった。ただし、「人生最後の住まい」に関しては、家族特性ごとの詳細な分析をおこなうと、都心周辺マンションの高齢夫婦世帯、高齢単身世帯で、現住所により肯定的な意見が多く、またサンプル数は少ないが、同様な郊外ニュータウン世帯では現住所に否定的な意見も多かった。先に示した、第2図の結果からも、都心周辺居住の選好理由に利便性が多くあげられているが、郊外ニュータウンに多い高齢者のいない世帯や、若年者とともに暮らす高齢者のいる世帯

では、郊外居住にそれほど不便を感じていないことが考えられる。

#### Ⅳ まとめにかえて—今後の研究課題—

荒井・川口・井上ら (2002) は、人口移動に関して、ライフコースのなかで、とくにこれまでの大都市圏郊外に辿りつく人口移動のプロセスを詳細に検証し、郊外地域の先にあるUターンに関しても踏み込んだ考察をおこなっている。しかし国土人口の減少、団塊の世代の離職、高齢化など、この問題に関する近年の環境変化は、さらに激しさを増している。これまで若年層の住居移動に関心が寄せられていたが、都心回帰やIターンにみ

## 人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告

られるような高齢者・離職者が、今後どのようなライフコースをさらに辿るのか、注目していく必要がある。また江崎（2006）は、成長の持続する首都圏郊外においても、都心周辺におけるマンション開発と利便性を求めた若年層の都心回帰や、地価の下落に連動する郊外地域のなかでも利便性の低い外縁部での衰退を予測している。

本調査報告にはアンケートの全項目の結果を掲載していない。また世帯の属性や個人の属性と各調査項目を多重クロス集計することによって、より詳細なデータ分析が可能である。今後は、近々公表される小地域統計を活用しながら、とくに世帯特性によって異なると予測される前住地・現住地間の空間移動の特性と、雇用形態や職種によって異なる就業空間と居住空間の関係を中心に分析を進めていきたい。

研究にあたって、アンケート調査に協力していただいた佐世保市民の方々に深く感謝・お礼申し上げます。

本研究は、平成17・18年度長崎県立大学学長裁量研究、課題：「持続可能な都市」構築にむけた今後の課題（研究代表者：石川雄一）の研究費を利用した成果の一部である。

### 注

- 1) たとえば厚生労働省の人口動態統計によると2005年の死亡率は8.6%、出生率は8.4%で死亡率が出生率を上回った。2006年も同様に死亡率の方が高い。海外からの転入や海外への転出が少ない日本では、この結果、人口減少時代に突入したといえる。
- 2) アンケート用紙の配布は、郊外ニュータウンと都心周辺ニュータウンともに2回に分けておこなった。なお1回目と2回目では一部調査の内容が異なる。
- 3) 前回の国勢調査時にも話題になったことであるが、近年のマンション構造は、プライバシーの保護と都市部での過度な訪問販売への対策や犯罪増

加の影響で、セキュリティが高度に複雑になっている。今回調査予定したマンションのうちの一棟では、アンケート用紙のポスティングさえ認められなかった。また、郵便受けにあえて表札がないケースも数多くあり居住者の有無が正確に確認できないマンションもみられた。

- 4) アンケート調査を実施した段階では、すでに佐世保市周辺で広域合併がおこなわれ、北松浦郡の吉井町、世知原町、小佐々町、宇久町が佐世保市に編入されていた。しかし多くのアンケート調査対象者の転入時期には、合併前であったことを考慮し、図表の解釈などに利用する佐世保市とは、合併前の市域を有する佐世保市とする。

### 文 献

江崎雄治（2006）『首都圏人口の将来像』専修大学出版社、171頁。

荒井良雄・川口太郎・井上孝編（2002）『日本の人口移動－ライフコースと地域性－』古今書院、195頁。