

都市政策研究所紀要

第 6 号

斜面住宅地居住者の住生活意識

伊藤 解子 …… 49

－住生活総合調査結果との比較を通じて－

北九州市立大学
都市政策研究所
2012. 3

斜面住宅地居住者の住生活意識

－住生活総合調査結果との比較を通じて－

伊藤 解子

- I はじめに
- II 斜面住宅地居住者の住生活意識
- III 安心居住の確保に向けて

<要旨>

本研究は、高齢化が進んでいる斜面住宅地における安心居住の確保という観点から、居住者アンケート調査によって住宅や生活環境に対する評価、住宅の改善や住み替えに関する意向等を把握するとともに、国と北九州市が実施した「住生活総合調査」の結果との比較等を通じて、斜面住宅地の抱える住生活の問題や安心居住確保のための課題等について考察を行った。

<キーワード>

斜面住宅地 (Slope Residential Area)、安心居住 (Worry-free Residence)、住宅の改善 (Housing Improvement)、住み替え (Moving)、住生活総合調査 (Comprehensive Survey of Living Life)

I はじめに

高齢になってもできるだけ自立した生活を継続していくことが長寿社会を生きる私たちの大きな課題であるが、そのためには安心して暮らせる住まいや生活環境が必要である。しかし、斜面住宅地における居住は高齢化とともに負担が増大し、終の棲家として住み続けることは難しい。

北九州市では、DID区域の12%が傾斜度15%以上の斜面地であり、その面積1,958haは日本の都市のなかで横浜市、長崎市、広島市、神戸市に次いで5番目の広さである〔西山、2010：3〕。その斜面地の約6割は傾斜度20%以上であり、急な坂道や階段が高齢者の暮らしの障害となっている。また道路が狭く建築基準法の接道要件を満たさない敷地も多いことから、住宅更新や新規居住者の受け入れが進まず、人口、世帯の減少とともに空き家が増加している。

このような状況のなかで、斜面住宅地に住む高齢者の生活を守るために、地域住民の協力による「支え合い」や医療・福祉関係者等による生活支援がますます重要となっているが、

さらに将来を見通して斜面地の住宅や生活環境の維持、改善の可能性を見定め、それぞれの地域にふさわしい対策を明らかにしていくことが必要となっている。

斜面住宅地の持続・再生に関する既往の調査研究は多く、具体的な対策の事例も全国的に増えつつある。それらの共通のテーマはストック活用による世代循環型の居住地としての再生であり、そのための対策も、接道条件の改善、空き家の活用または除却、空き地の管理・活用、住み替え支援、そして以上のような対策のための仕組みづくり等、目的を同じくするものとなっている。しかし斜面住宅地は平坦地の一般的な住宅地に比べて地域ごとの特性や制約条件の相異が大きいことから、まずはその地域について実態やポテンシャルを明らかにしていくことの必要性が高い。そのためにはフィジカルな実態調査とともに、居住者自身による住宅や生活環境に対する評価や今後の住まい方に関する意向等の把握が必要である。そして、居住者の主観を問う調査であっても、その結果は相対比較的に分析できるものであることが重要である。

以上のような課題認識に基づき、本調査研究では高齢化が進んでいる斜面住宅地における安心居住の確保という観点から、居住者アンケート調査によって住宅や生活環境に対する評価、住宅の改善や住み替えに関する意向等を把握するとともに、国と北九州市が実施した「住生活総合調査」の結果との比較等を通じて、斜面住宅地の抱える住生活の問題や安心居住確保のための課題等について考察を行った。

比較対象として選んだ「住生活総合調査」は、生活環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査するものである。国（国土交通省）の調査は、1960年を初回とし1978年以後は5年ごとに実施されている。2008年調査の有効回答数は全国約8万世帯（標本数は約10万世帯）であった。2003年までの調査名称は「住宅需要実態調査」であったが、2008年の調査では名称を「住生活総合調査」に変え、「住宅・土地統計調査」（総務省）とのリンケージによりデータの有効性を高めている（注1）。

また、全国調査に合わせて主要都市も同様の調査を実施しており、北九州市も1973年から5年ごとに票数を拡大しながら「北九州市住生活総合調査」を実施している。2008年調査の有効回答は4,492世帯（標本数は6,296世帯）であった。

「住生活総合調査」は住宅や生活環境に関するアンケート調査としてはわが国において、また北九州市において最大規模の調査である。また、住宅に関する居住者の評価や今後の計画など、主観的なデータを明らかにすることを主眼としているのが「住生活総合調査」の特徴である。従って、斜面住宅地の居住者の意識や意向について比較分析を行うために「住生活総合調査」の結果を用いることは有用と考える。

（注1）住宅や世帯の実態を把握する住宅・土地統計調査（総務省）の回答世帯の一部を「住生活総合調査」の対象とし、両調査のデータをかけ合わせて集計・分析を行っている。

II 斜面住宅地居住者の住生活意識

本章では、八幡東区前田第三自治会区の協力を得て2011年8月に実施したアンケート調査結果に基づく斜面住宅地居住者の住生活意識分析について述べる。

1 調査対象地区の概況

本調査の対象地区はJR八幡駅の南西約1～1.5kmに位置し、皿倉山麓の斜面地に戦後復興期から高度成長期にかけて住宅建設が急速に進んだ地区である。

町名ではおおむね東台良町、西台良町、花尾町の区域である（図1）。



図1 調査対象地区の位置

表1 調査対象地区の世帯・人口・住宅の状況

	登録人口 ※2		増減率 '90～'11		年齢別人口構成比				一人世帯比率 ※3	建築時期別住宅面積比率 ※4		平均住宅面積 (㎡)	
	世帯数	人口	世帯数	総数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	75歳以上		'80年以前	'81年以降		
北九州市	451,406	996,102	21%	▲4%	13%	62%	25%	12%	32%	46%	54%	79	
八幡東区	35,421	72,018	2%	▲20%	11%	58%	31%	16%	35%	57%	43%	83	
八幡東区・斜面地	13,432	28,326	▲3%	▲24%	10%	56%	35%	18%	26%	63%	37%	83	
対象地区 ※1	計	778	1,602	▲15%	▲35%	9%	51%	41%	21%	24%	71%	29%	82
	東台良町	456	971	▲13%	▲32%	10%	53%	37%	19%	22%	67%	33%	77
	西台良町	322	631	▲17%	▲40%	7%	47%	45%	23%	26%	77%	23%	90
	花尾町	171	319	▲17%	▲39%	5%	54%	41%	21%	45%	85%	15%	92

※1：ここではアンケート回答者が9割以上を占める3町について集計を行った。

※2：住民基本台帳登録人口（2011年3月30日）、※3：国勢調査（2005年）、※4：北九州市資料（2008年）

人口減少、高齢化は斜面住宅地共通の状況であるが、本地区では八幡東区以外の斜面住宅地を上回る速さで世帯数と人口の減少が進んでおり、過去20年間に世帯数は15%、人口は35%減少した。その結果、高齢化率も41%に達している。

JR八幡駅及び黒崎駅と結ぶバス路線をもつ道路が地区内を巡っているが、それ以外の道路は問題が大きく、アンケート結果によると、東台良町では急勾配の道路や階段に面する住宅が6割を超え、また西台良町も狭い行き止まり道路が多く車の出入りできない場所に建つ家が約半数を占める。このように道路の問題が大きいため住宅更新が遅れ、その結果、本地区は八幡東区以外の斜面住宅地のなかでも建築時期の古い住宅の割合が大きい地区となっている。

2 アンケート調査による現況や居住者意識等の把握

(1) 調査の実施概要

有効回答数は300であり、町別では西台良町が最も多く48%を占め、次いで花尾町が26%を占める。

表2 アンケート調査の実施概要

調査名	住宅および生活環境に関する調査
対象者	八幡東区前田第三自治区会の会員世帯
調査方法	自治区会役員による各戸配布・回収
調査期間	2011年8月1日～8月15日
回答状況	配布：680、有効回答数：300（44%）

表3 有効回答数

	有効回答数	構成比	有効回答率
総計	300	100%	20%
東台良町	49	16%	11%
西台良町	138	46%	44%
花尾町	78	26%	45%
その他・不明	35	12%	3%

(2) 調査結果

① 年齢・性別・家族構成

高齢の居住者が多い地区であることから、回答者も高齢者が大半であり、71歳以上が47%を占める。

性別では男性が57%、女性が41%であった。世帯主に記入を依頼したことから男性が女性を上回る結果となった。

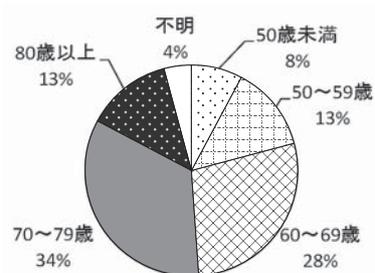


図2 年齢

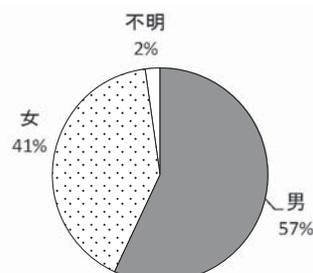


図3 性別

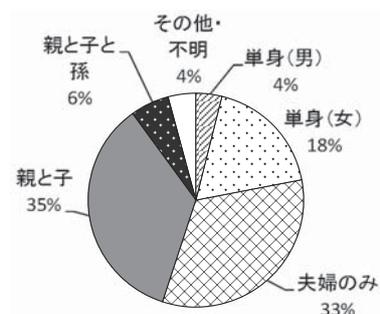


図4 家族構成

家族構成は、「親と子」の二世帯世帯が最も多く35%を占め、次いで「夫婦のみ」がほぼ同率で33%を占めている。ただし、「親と子」といってもそのうち約半数は世帯主が「60歳以上」であり、現役の子育て世帯は少ない。「単身」世帯は22%であるが、その約8割が女性である。

また、家族に要介護認定者がいる世帯は13%である。

②居住年数

長く住み続けている人が多く、居住年数は「50年以上」と「40～50年」がそれぞれ23%を占める。一方「10年未満」は1%とわずかである。

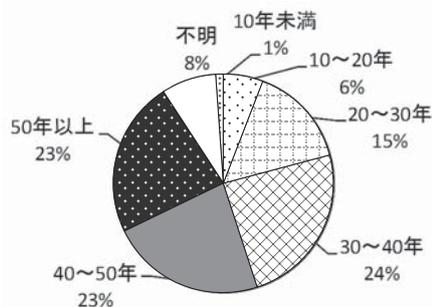


図5 居住年数

③住宅の状況

過半数が建築後30年以上経過した住宅である。「30～40年」が最も多く22%、次いで「50年以上」が20%を占める。

所有関係では「持家」が80%を占める。

住宅面積では、「65～100㎡」が最も多く29%、次いで「100～130㎡」が23%である。当地区は八幡東区の斜面住宅地のなかで住宅の平均規模は大きい方であるが（表1）、本アンケートの結果でも、比較的規模の大きい130㎡以上の住宅が15%を占めている。

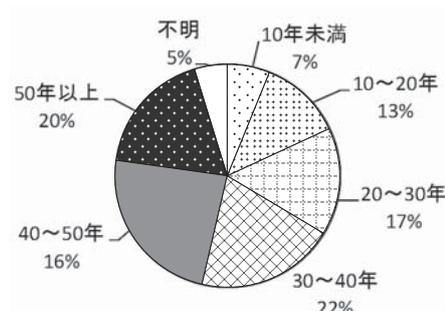


図6 住宅の建築年数

敷地面積は、165㎡未満が過半数であり、100㎡未満の小規模な敷地が26%を占める。

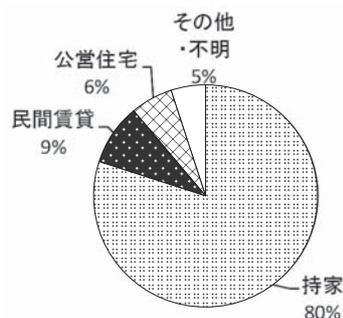


図7 住宅の所有関係

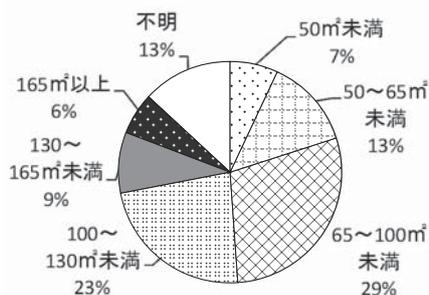


図8 住宅面積

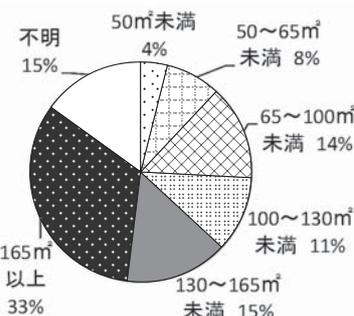


図9 住宅の敷地面積

④前面道路の状況

前面道路の状況は、「それほど急ではない坂道」が33%、「かなり急な坂道」が29%、「階段」が16%である。歩いて移動するのが困難な急勾配の道路や階段に面する住宅が半数近くを占める。

自動車が進入可能な場所については「少し離れた所」が27%、「かなり離れた所」が12%であり、自動車が利用し難く救急車両も近づき難い住宅が約4割を占める。

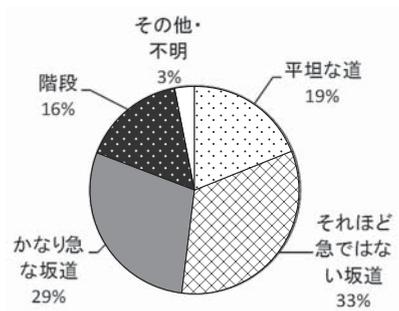


図10 前面道路の状態

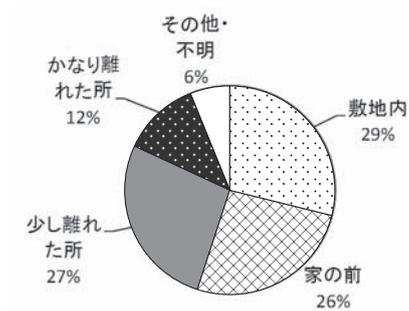


図11 自動車が入ることができる場所

⑤住宅や生活環境に関する満足度・不満度

まず、住宅と周辺的环境に対する総合的な評価について、「満足している」と「まあ満足している」を合わせた満足度は48%であり、「非常に不満がある」と「多少不満がある」を合わせた不満度の37%を上回っている。住宅に関しては満足度が58%、不満度が35%、生活環境に関しては満足度が60%、不満度が32%であり、いずれも不満度はそれほど高くない。

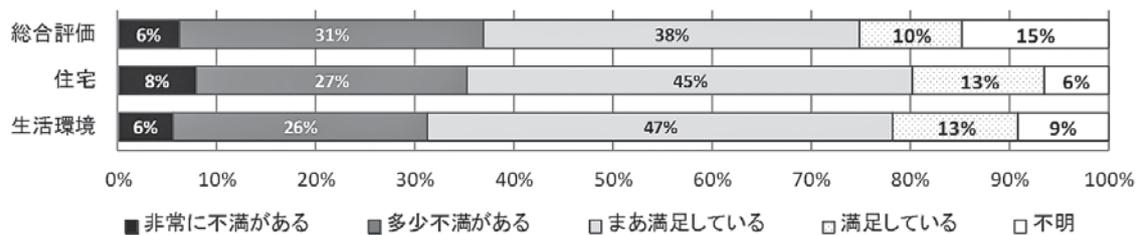


図12 住宅や生活環境に対する満足度・不満度

しかし、北九州市や全国の調査結果と不満度を比べてみると、総合評価は不満度がかなり高く、住宅への不満度もやや高い。ただし、生活環境への不満度は北九州市や全国をわずかながら下回るが、これは「生活環境」という言葉から、緑の豊かさや静かさ等、満足度の高い要素（図16）を強くイメージした結果と思われる。

北九州市や全国の調査結果では、住宅や生活環境に不満があっても総合的にみると満足度は高まっているが、本地区では逆に総合的な評価が下がっている。住宅や生活環境以外の不満要因を抱え、その不満の大きさが総合評価に影響しているものと思われる。

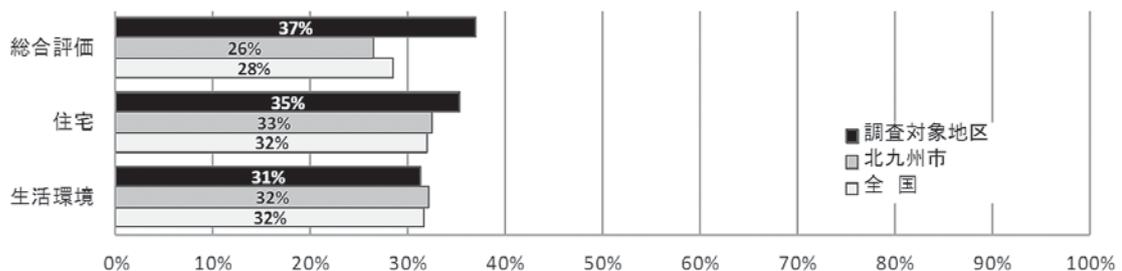


図13 住宅や生活環境に対する不満度

さらに総合評価について属性別に見ていく。

まず、性別では、女性は満足度41%に対し不満度が45%であり、不満度の方がやや高い。また女性の不満度は男性の不満度31%を大きく上回っている。家事に携わる女性の方が日々の生活のなかで多くの不満を感じていることがうかがわれる。

年齢別では、「60～69歳」の不満度が高く49%であり、一方「80歳以上」の不満度は低く23%である。満足度の高い人が住み続けた結果と思われるが、「80歳以上」は未回答が多く28%を占め、高齢化とともに評価に迷う人が増えているのではないと思われる。

前面道路の状況別では、不満度が最も高いのは「かなり急な坂道」で47%、ほぼ並んで「階段」が46%である。どちらも「不満度」が「満足度」を上回っており、道路状況が満足度に大きく影響していることがわかる。

住宅面積別では、不満度が最も高いのは「100～130㎡」の37%である。それより狭い場合の不満度はさほど高くなく、家族の減少とともに狭い住宅でも不満をさほど感じなくなっていることがうかがわれる。ただし住宅がかなり広い場合の満足度は高く、「130㎡以上」の満足度は69%である。

家族構成別では、「単身」に「非常に不満がある」が多く、その約8割は女性である。それに対して「夫婦のみ」では不満度が低い。

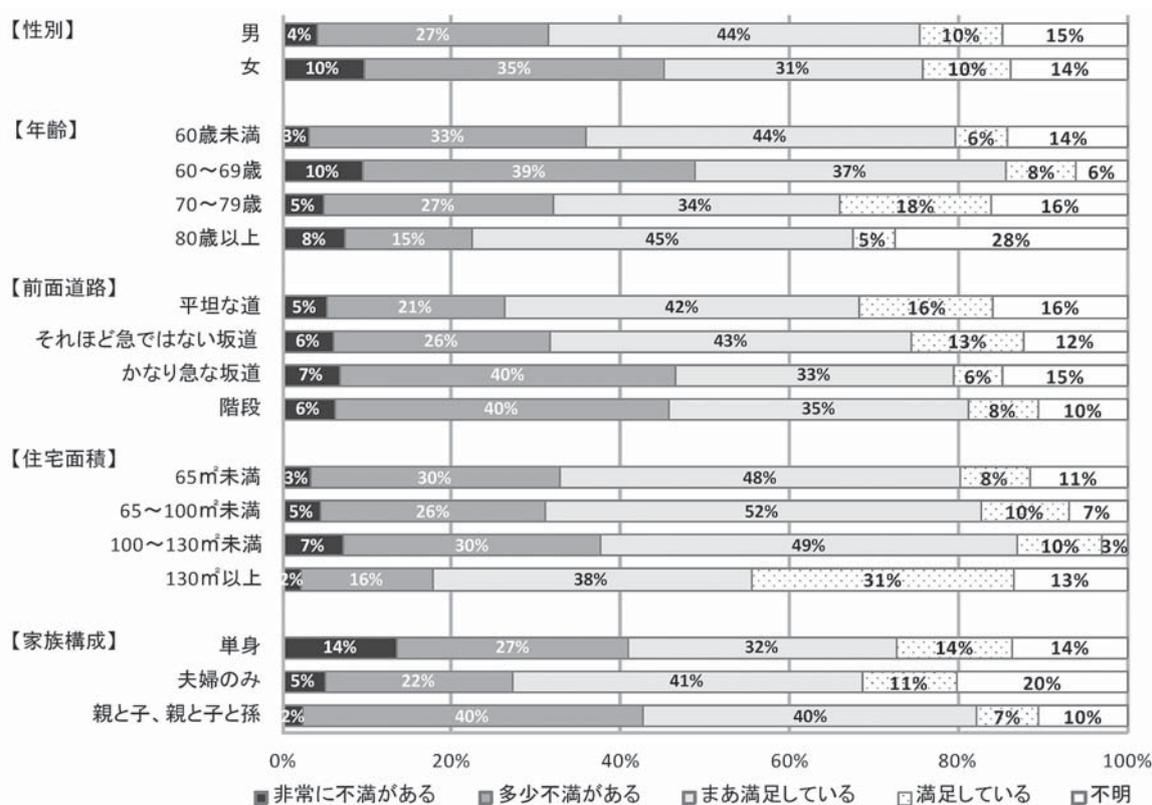


図14 属性や居住条件と住宅や生活環境に対する満足度・不満度

⑥住宅に関する不満度（要素別）

住宅の要素別の満足度について、最も不満度の高いのは、「地震・台風時の安全性」で69%、次いで「高齢者等への配慮（段差がないなど）」が65%、「いたみの少なさ」が62%、「火災時の避難の安全性」が61%、「断熱性や気密性」が58%、「維持や管理のしやすさ」が57%という順に不満度が高い。このような、住宅の旧さに起因する要素への不満度は、北九州市や全国の調査結果と比べてかなり高いものとなっている。

一方、不満度が小さい要素は、「広さや間取り」が29%、「換気性能」が31%、「上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性」が33%、「居間など主たる居住室の採光」が33%という順であり、広さや収納、遮音性などに関しては北九州市や全国の調査結果と比べて満足度は高い。

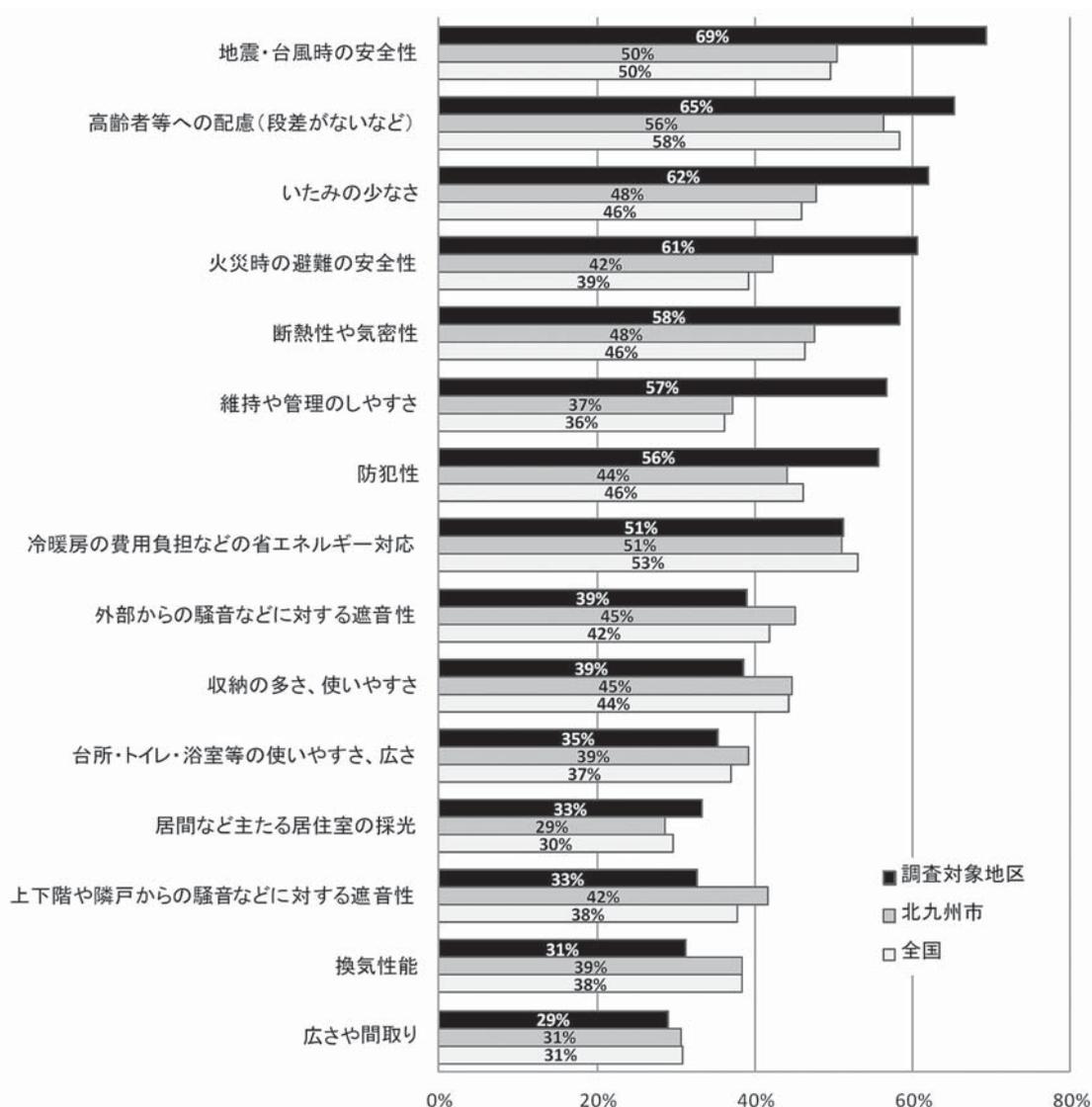


図15 住宅について不満を感じている人の割合（要素別）

⑦生活環境に関する不満度（要素別）

生活環境に関しては、大部分の要素について北九州市や全国の調査結果よりも不満度が高い。不満度の高いものから順に「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が70%、「火災・地震・水害などに対する安全」が67%、「まわりの道路の歩行時の安全」が64%、「買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便」が53%となっている。

一方、不満度が小さい要素では、「緑、水辺、自然とのふれあい」、「まちなみ、景観、眺望」がいずれも25%、次いで「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」が26%であり、緑や眺望、コミュニティといった要素については満足度の方がかなり高い。また「騒音、大気汚染などの少なさ」への不満度は34%で、北九州市の44%をかなり下回り、静かさやきれいな空気への満足度も高いことがわかる。

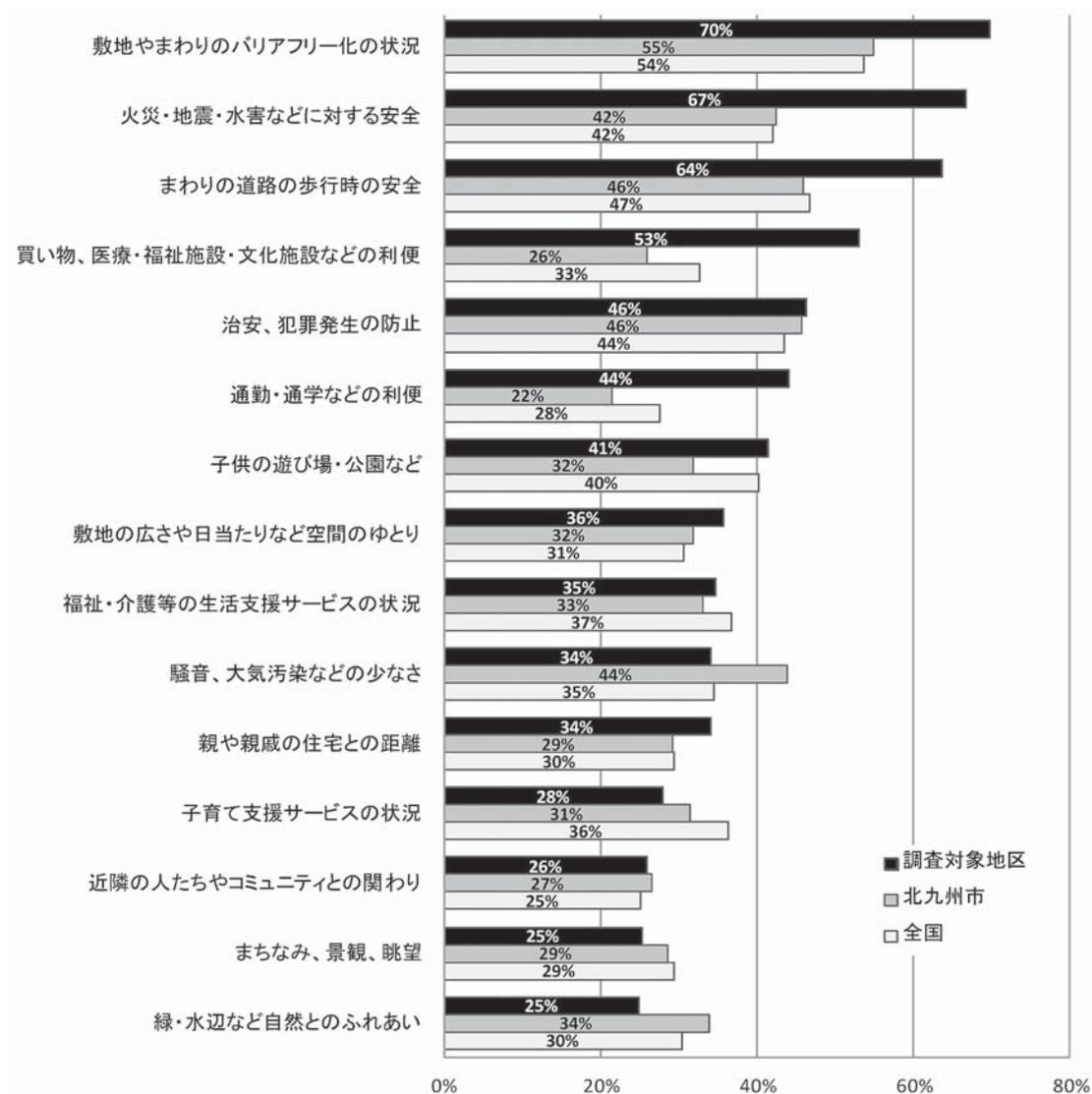


図16 生活環境について不満を感じている人の割合（要素別）

⑧住宅や生活環境に関して特に重要と思うこと（要素別）

住宅と生活環境に関する評価要素を合わせたなかで特に重要とされた要素は災害に対する安全性であり、生活環境の「火災・地震・水害などに対する安全性」が14%、次いで「地震・台風時の住宅の安全性」が12%である。

また、最重要ではないが次に重要と思われることについての回答も合わせると、「火災・地震・水害などに対する安全性」が計38%、次いで「買い物、医療・福祉施設・文化施設などへの利便」が計35%、「地震・台風時の住宅の安全性」が計32%、「治安、犯罪発生の防止」が計30%であり、安全性に関する項目が上位を占めるが生活の利便性を重視する人もかなり多い。また「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」と「福祉・介護・生活サービスの状況」がいずれも回答率16%で比較的上位である。

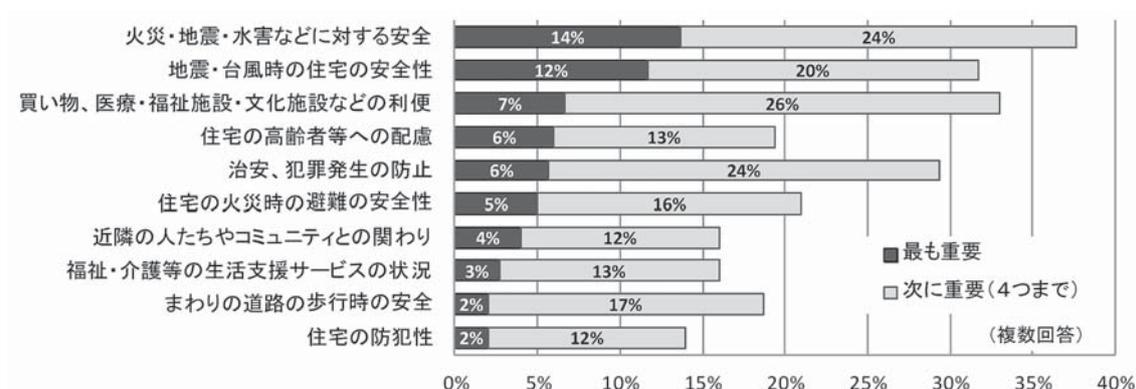


図17 住宅や生活環境について重要と思うこと（30要素のうち上位10位）

⑨居住継続意向

現住地での居住継続意向について、「できれば住み替えたい」と「住み替えたい」を合わせて33%、「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」を合わせて54%であり、住み続けたいという意向が過半数を占める。しかし、北九州市や全国の調査結果と比較すると住み替え意向は高い。

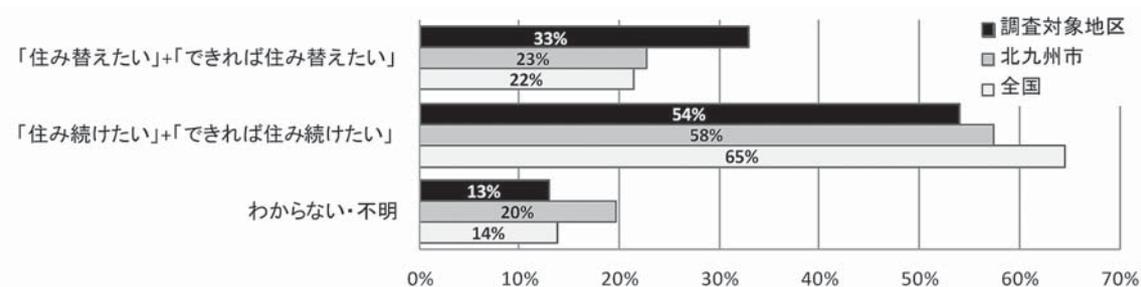


図18 居住継続意向

居住地への満足度（総合評価）別に居住継続意向をみると、「不満」の場合には住み替え意向が合わせて53%を占め、「不満」を持つ人の過半数は、その解消や緩和は現住地では難しいと考えていることがわかる。

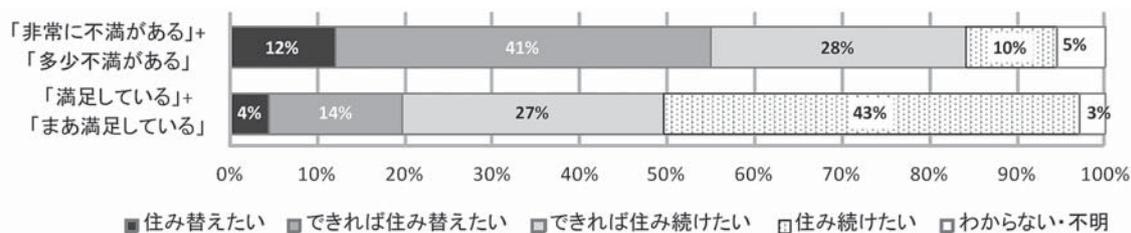


図19 現住地への満足度と居住継続意向

さらに住み替え意向について属性別に見ていく。

性別でみると、女性の方が男性よりも住み替え意向が強く37%を占める。

年齢別では、高齢になるほど居住継続意向が強まり、住み替え意向は「60歳未満」では44%だが、「80歳以上」では18%となっている。

前面道路は、「かなり急な坂道」の場合の住み替え意向が41%で最も高く、「階段」の場合の37%を上回っている。

住宅面積では、住み替え意向が最も高いのは「65㎡未満」で41%であり、次いで「130㎡以上」が32%である。狭い場合に限らず広すぎる場合も住み替え意向が比較的強い。

家族構成では、「親と子」及び「親と子と孫」の場合の住み替え意向が比較的高く37%である。「単身」は不満度は比較的高いが（図14）、住み替え意向はそれほど高くない。

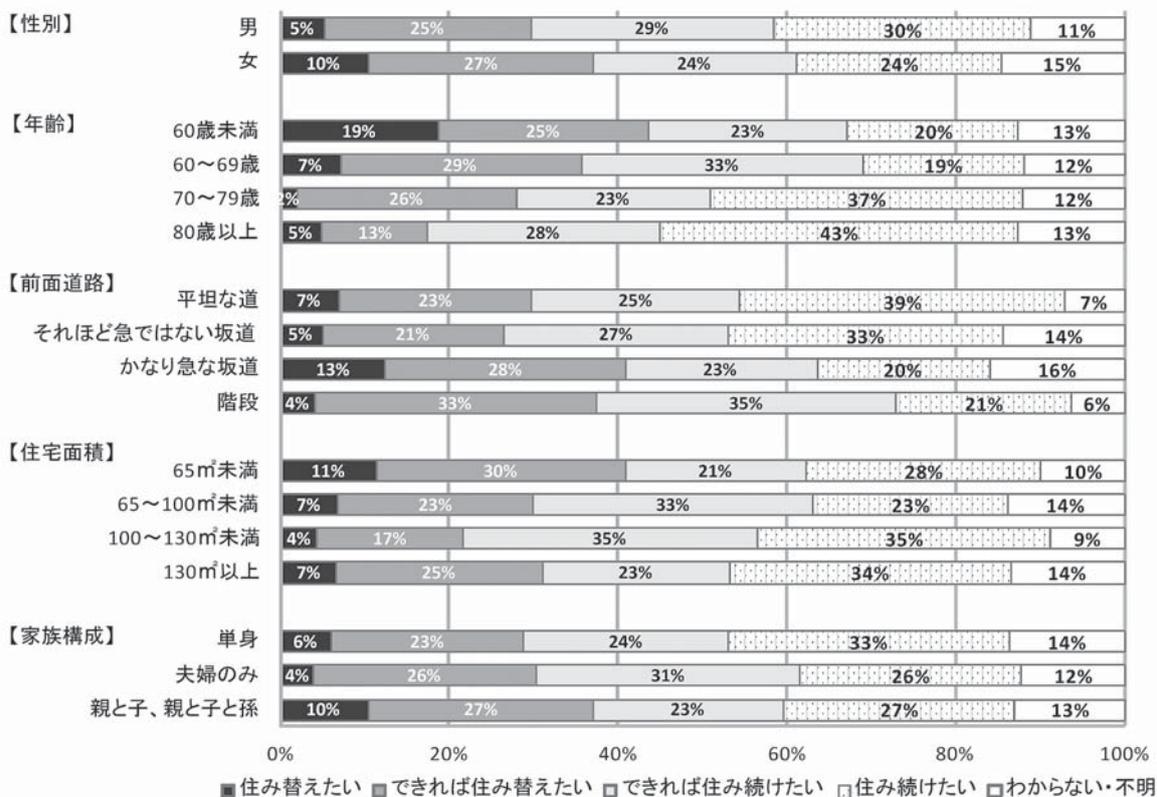


図20 属性や居住条件と居住継続意向

⑩これからの生活で大事と思うこと

最も大事だと思われるのは「家族や親族とのつながりや支え合い」と「働いて収入が得られること」がそれぞれ26%、次いで「地域の人達とのつながりや支え合い」が16%である。60歳未満では「働いて収入が得られること」が57%で、最も大事だと考えている。

3位までの回答を合わせると、「家族や親族とのつながりや支え合い」の回答率は計61%であり、同居はしていなくても家族の存在を大事に思う人が多い。次いで、「地域の人達とのつながりや支え合い」が計44%で、家族とともに地域における人間的なつながり求めている人が多い。

また、「趣味を楽しむこと」が計41%であり、「友人と会って話をする機会」の計24%をかなり上回っており、話し相手だけでなく趣味を共有できる人間関係が大事にされることがうかがわれる。

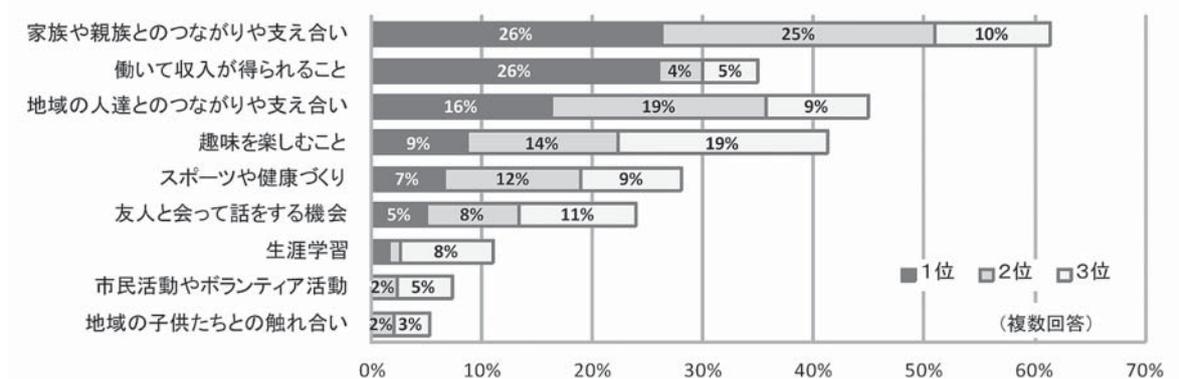


図21 これからの生活で大事と思うこと

⑪希望として住みたいと思う家

希望として住みたいと思う家について、最も住みたいのは「掃除が楽で光熱費もかからないコンパクトな家」で、回答率は31%である。次いで「広くてゆったりとしたスペースのある家」が19%、「二世世代、三世代が同居できる家」が13%、「園芸などが楽しめる庭がある家」が12%である。コンパクトさと広さを求めるニーズが二分化している。

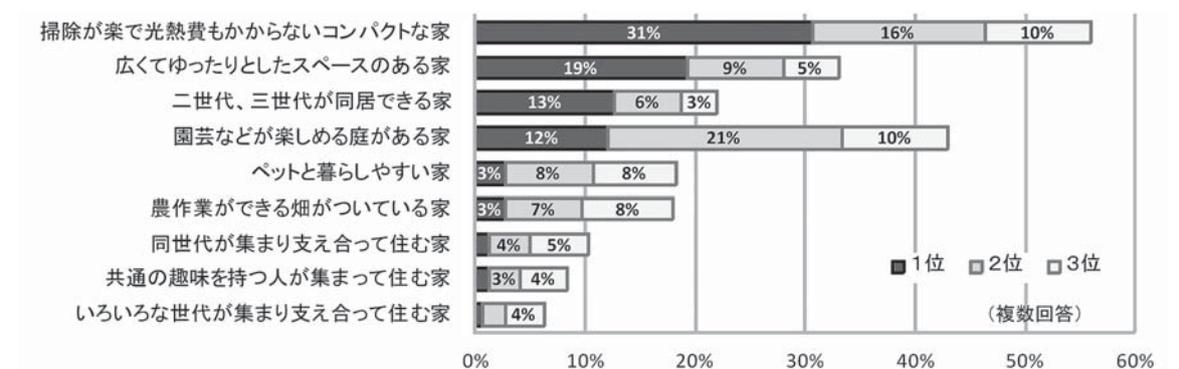


図22 希望として住みたいと思う家

3位までの回答を合わせると、「掃除が楽で光熱費もかからないコンパクトな家」の回答率は計57%であり、コンパクト志向の方が広さ志向を上回っている。

また、「園芸などが楽しめる庭がある家」が計43%の回答率であり、現状では敷地の狭い住宅に住む人たちの庭が欲しいという気持ちの表れと思われる。「農作業ができる畑がついている家」も計18%を占める。

⑫高齢期に備えた住み替えや住宅改善の意向

今後、自身の高齢化がさらに進むのに備え、住宅に関してどのような対策を考えているかについてたずねた。その結果、「リフォームなどを行い住み続ける」が17%で北九州市の調査結果を上回り、また「住宅を購入する、借りる、または施設に入る」が16%で北九州市と全国の調査結果をかなり上回っている。高齢化が進み、今後の備えに関する意識が高まっていることがうかがわれる。

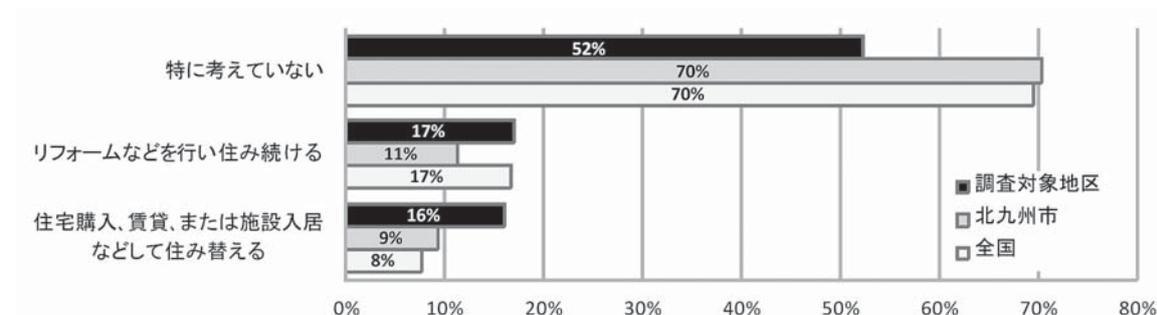


図23 高齢期に備えた住み替えや住宅改善の意向

⑬高齢期の住み替え先として希望する居住形態

上記で、高齢期に備えて住み替えを考えている人の約8割は70歳未満であり、現住地で高齢期を迎えた70歳以上の居住者のほとんどは、今後の住み替えを想定していない。

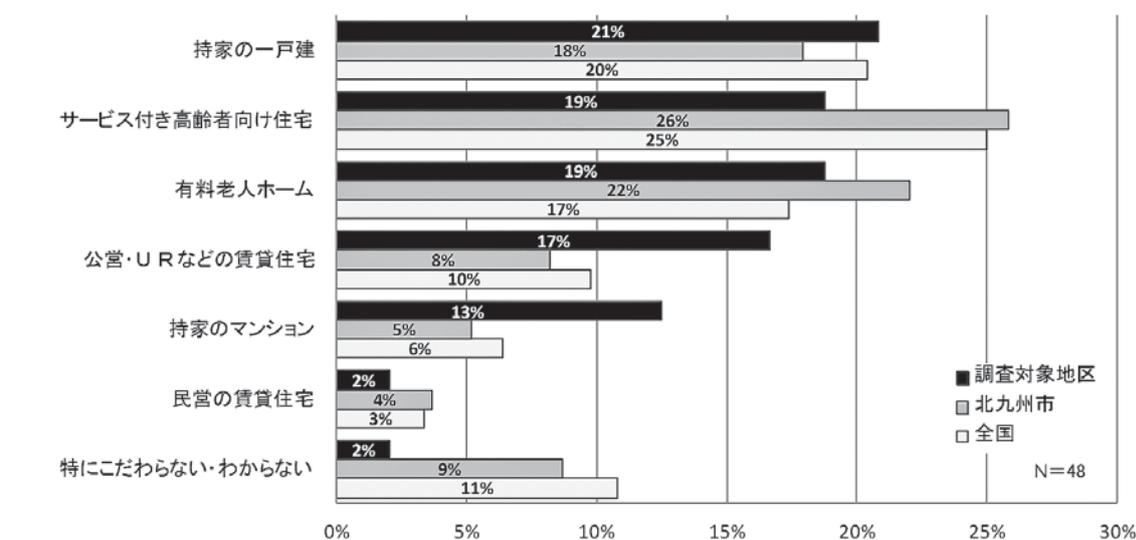


図24 高齢期の住み替え先として希望する居住形態

住み替え希望者が選びたいと思っている居住形態は、「持家の一戸建て」が最も多く21%、次いで「サービス付きの高齢者向け住宅」が19%、「有料老人ホーム」が19%、「公営・URなどの賃貸住宅」が17%、「持家のマンション」が15%の順である。「公営・URなどの賃貸住宅」と「持家のマンション」が北九州市や全国の調査結果と比べてかなり高くなっている。

⑭住み替えるとしたら選びたい立地条件や環境

居住継続希望者でもそれが難しくなれば住み替えを考えざるを得ない。ここでは、現在住み替えを考えていない人にも住み替えを想定してもらい、どのような立地条件や環境を選びたいかをたずねてみた。

その結果「街なかや都市の中心部」が最も多く28%、次いで「特にこだわらない」が21%、「郊外」が17%、「田園地域やリゾート地」が8%であった。

「街なかや都市の中心部」という利便性を重視する回答がやや上回るが、「郊外」や「田園地域やリゾート地」を希望する人も少なくない。現在の山麓の緑に近接する生活環境の良さを転居先にも期待したいという思いがうかがわれる。

⑮住み替えるとしたら選びたい場所

最も多いのは「八幡東区内」で33%、次いで「現住所の近く」が28%を占める。「現住所の近く」を希望する人よりも、「八幡東区内」の別の場所を希望する人の方が多いという結果であるが、これは斜面地でない場所で、現住所からそれほど遠くない場所を選びたいという希望の表れといえる。

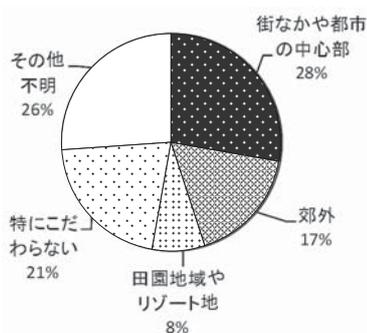


図25 住み替えるとしたら選びたい立地条件や環境

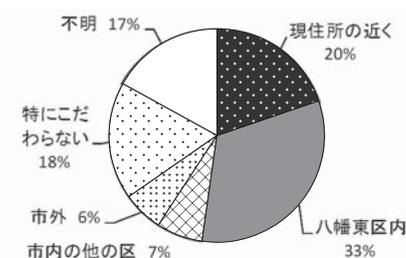


図26 住み替えるとしたら選びたい場所

⑯当面の住宅改善や住み替えの意向

さらに、およそ5年以内に住宅の改善や住み替えの意向があるかどうかをたずねたが、その結果、「意向がない」が61%で「意向がある」の23%をかなり上回っている。ただし「意向がある」の比率は北九州市や全国の調査結果を上回り、改善や住み替えを具体的に考える世帯の割合は比較的大きいものとなっている。

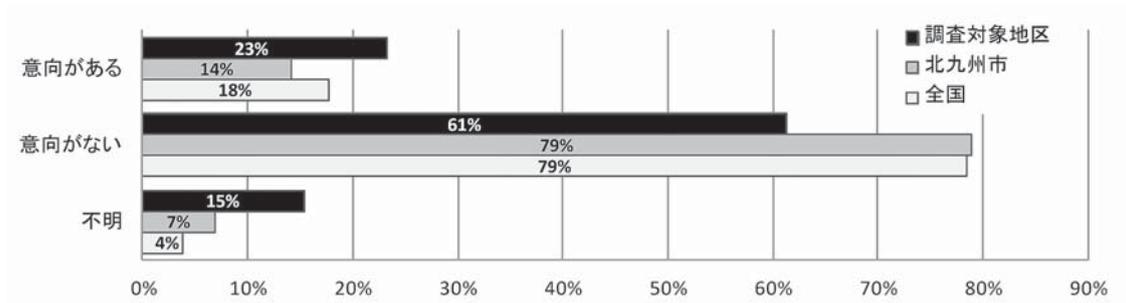


図27 5年以内の住宅改善や住み替えの意向

⑰希望する住宅改善や住み替えの内容

前記の住み替え・改善の「意向がある」62世帯において、その内容をみると、「リフォーム（増改築、模様替え、修繕等）を行う」が52%で最も多く、その割合は北九州市や全国の調査結果をかなり上回っている。まず住み続けられるように現住居を改善することを希望する世帯が多いことがわかる。

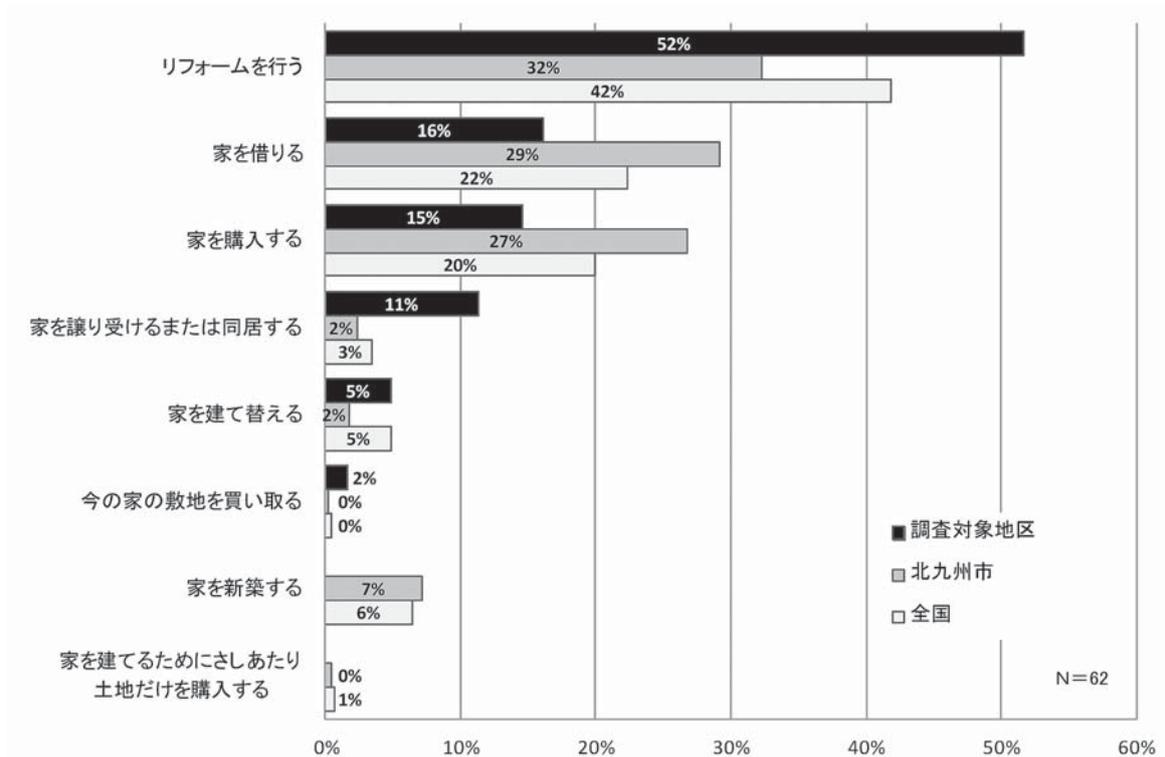


図28 希望する住宅改善や住み替えの内容

⑱計画している住宅改善や住み替えの時期

住み替え・改善の実現時期は、「わからない」が37%と最も多く、次いで、「3～5年」が32%となっている。北九州市や全国の調査結果と比較して2年以内に計画が実現できる世帯の割合は少なく、望んでもなかなか実現に踏み出せない状況がうかがわれる。

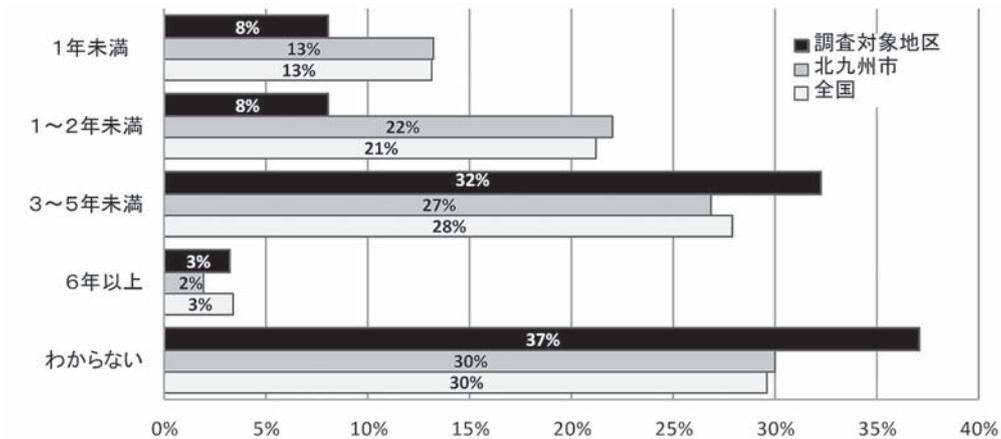


図29 計画している住宅改善や住み替えの時期

⑩住替えや住宅改善の計画実現にあたって困っている理由

住み替え・改善の意向のある世帯のうち、その計画の実現に際して困っていることがある世帯は77%となっている。その理由としては、「預貯金や返済能力が不足している、またはその可能性がある」が最も多く47%であり、次いで「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」が21%である。いずれも北九州市や全国の調査結果と比較してかなり高い回答率であり、このような資金不足の問題が計画をなかなか実現できない大きな要因となっていることがわかる。

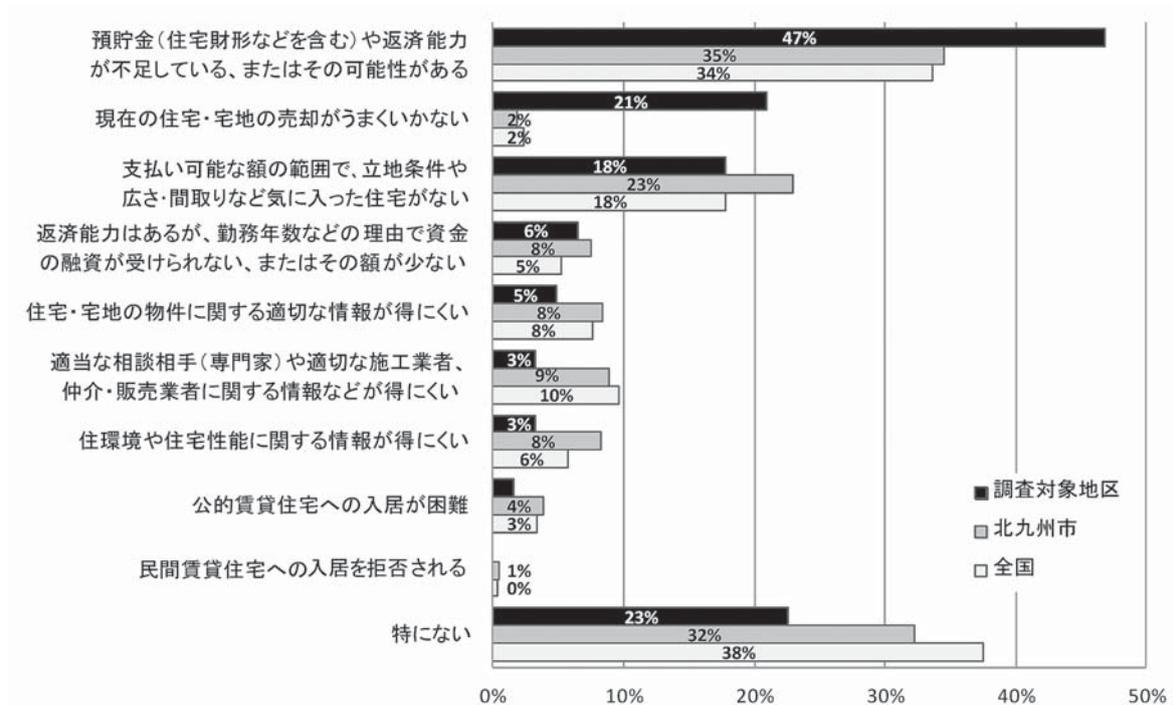


図30 住み替えや住宅改善の計画実現にあたって困っている理由

㊸リフォーム計画の工事内容

リフォームを計画している32世帯について、その工事内容を見ると、「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え」が最も多く26%であり、次いで「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具取替え」が多く21%となっている。

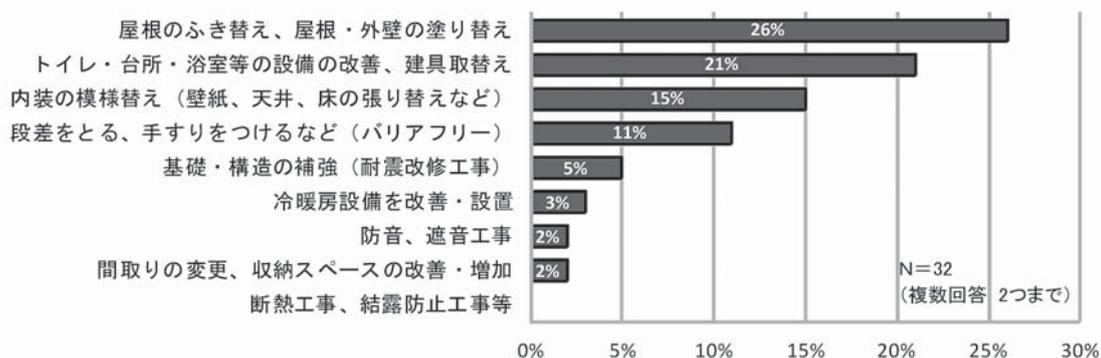


図31 リフォーム計画の工事内容

㊸住み替えや住宅改善を考えない理由

当面は住み替えや住宅改善の意向がない184世帯について、その理由として最も多いのは「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」であり、その回答率は33%で、北九州市や全国の調査結果を大きく上回っている。上記のように「意向がある」場合でも資金不足で困っている世帯が多いが、それ以上に、あきらめの状態にある世帯が多い。

次いで多いのは「現在の住まいに満足している」が30%、「住みなれているので離れたくないから」が23%である。この2つの理由を北九州市や全国の調査結果と比較すると、住まいへの満足度は低いが生きている場所への愛着度はかなり高いことがわかる。

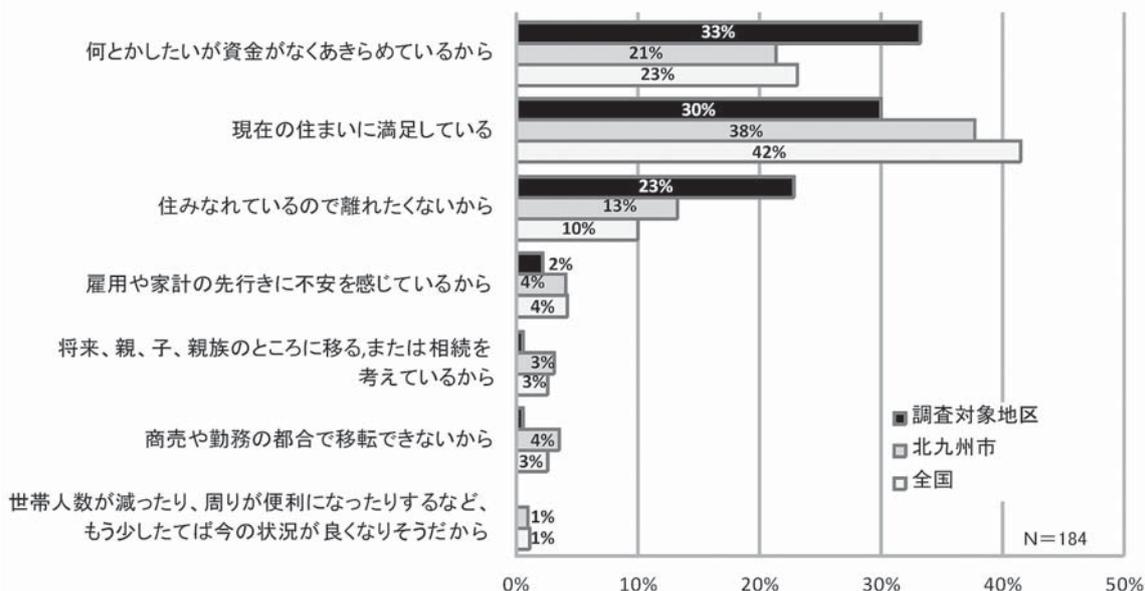


図32 住み替えや住宅改善を考えない理由

3 調査結果からみた居住者の住生活意識

本調査の回答者の多くは、30歳代、40歳代に新築の家に住み始め、高齢期を迎えた現在も、緑や眺望等の自然的条件や近隣コミュニティなど社会的条件を評価し、住み慣れた愛着のある現住地にできるだけ住み続けたいと願っている。しかし斜面地であることの制約から生じる住宅や生活環境の安全性や利便性等に関する不満や不安から、住み替えを希望する人の割合は北九州市や全国と比べて大きく、全体の約3分の1を占める。

さらに、前面道路が「かなり急な坂道」や「階段」の場合には不満や住み替え意向が比較的強く、また性別では、家事に携わる上で不便を感じることが多い「女性」、年齢別では現役世代である「60歳未満」やアクティブシニアといわれる「60～69歳」の不満や住み替え意向が比較的強い。

一方、年齢が高くなるほど満足度や居住継続意向は強い。住み続けたいという意志の強い住民が住み続け、年齢を重ねるとともにますます離れ難くなっていることがわかる。

これからの暮らしにおいて大事とされていることは、まず家族や地域住民とのつながりであり、それとともに、できるだけ働き続けることや趣味を楽しむことを大事にしたいという思いも強い。また、望ましい住宅としては、家族構成に応じた適度な広さであることや園芸が楽しめる庭があることへの希望が強い。暮らしを安定的、効率的に、また豊かでうるおいあるものにしたいという思いが表れている。

そのような思いを持ちながら、住宅や生活環境をどのようにとらえ、問題があれば高齢期に備えてどのように対処していこうとしているのか。住み続けるためにリフォーム等によって現住宅を改善するのか、または住み替えるのか、どちらかの意向が明らかな世帯は全体の1/3程度であるが、北九州市や全国の調査結果を上回っており、対策の必要性が、より強く感じられていることがわかる。その内訳をみると、住宅の改善と住み替えはほぼ同じ割合であり、選択の方向は大きく分かれていることがわかる。

しかし、そのような意向の実現時期は、北九州市や全国の調査結果に比べて不明確である。具体化を考えていてもなかなか踏み出せない状況にあり、その大きな理由は資金不足である。資金がないため、さしあたり何も対策を考えていないという世帯も少なくない。

とはいえ、今のまま住み続けることができなくなれば何らかの対策が必要である。仮に住み替えることになった場合を想定したところ、住みたい場所として利便性が重視される傾向にあるが、それとともに山麓の緑に近いという現住地の魅力を転居先にも求めたいという傾向もみられる。そのような条件に適う場所として、また地元志向の強さから、多くの人が八幡東区内での住み替えを望んでいる。

また、住み替えを考えている人が希望する居住形態は様々で、持家の一戸建て、サービス付きの高齢者向け住宅、有料老人ホーム、及び公営・URなどの賃貸住宅がいずれも2割前後を占めている。そのうち公営・UR等の賃貸住宅への希望が北九州市や全国の調査結果と比べてかなり高く、公的な住宅への期待が比較的強い。

Ⅲ 安心居住の確保に向けて

多くの斜面住宅地を抱える北九州市では、以上のような居住者の意識や意向を踏まえながら、住み続ける人も住み替える人も、安心して暮らせるような方策をさまざまな角度から検討していく必要がある。北九州市では斜面地居住に関して既に先進的な取り組みが行われており（注2）、抱える問題や課題はかなり詳らかとなっている。そしてそれらの緩和・解消の困難さへの認識も強まっている。

従来、斜面住宅地からの人口転出について、地域コミュニティの弱体化につながるとして、研究や政策の課題として正面から取り上げることへの遠慮があったように思われる。しかし、今回の調査結果でも明らかになったように、居住者の約1/3ができれば住み替えたいという意向を持っていることを考慮するならば、そのような住み替えニーズにも対応した斜面住宅地の今後のあり方を考えていかざるを得ない。

最も望ましい方向は、現住地やその近傍で、住み替えの受け皿となる安心居住の場を確保していくことである。本調査結果からも明らかなように、現住地の近くや八幡東区内に住み続けたいという人は多い。住み慣れた場所への愛着もあるが、土地感や人的つながりがほとんどない場所への転居については、年齢を重ねるほど不安や抵抗感が強まる。調査結果によれば本地区では床面積100㎡以上の住宅が約4割、敷地内や前面まで自動車が進入できる住宅が約5割を占めることから、工夫次第で高齢になっても住み続けられる住宅が地区内にも相当数存在すると考えられる。そのような住宅を改善、活用しながら、少しでも多くの人々が住み続けられるような、そして、できれば新しい居住者も受け入れていくことができるようなまちとしての再生が求められている。

斜面住宅地に新しい居住者を受け入れていくことができるか否かについて、従来はほとんど否定的な見解がなされてきたが、近年、尾道市で行われている若者を対象とする斜面住宅地の空き家再生プロジェクト（注3）が注目を集め、その他の都市でも同様の取り組みの可能性や効果を追求しようとする動きがみられるようになった。

地形に沿って形成された斜面地の住宅地は独特の立体的生活空間を形づくっており、袋小路、階段、崖などの印象的空間要素が数多く見られる。また眺望や周辺の自然環境にも恵まれている。このような「場所性」を持つ居住地には、整然とはしているが均質的な住宅団地や区画整理されたまちには無い魅力がある。斜面住宅地は確かに不便ではあるが、それでも多くの人々が愛着を持って長く住み続けてきた。そのような来歴からみても、斜面住宅地が「心地よい」暮らしができる場所であることは明らかであり、そのような魅力が若い世代に再発見、再評価される可能性は小さくないと考える。

斜面住宅地の不動産流通物件は、かなり低価格でも買い手を見つけることは難しいが、リノベーションなどの工夫次第で借り手を見つけることは比較的实现性が高いと思われる。また上手く賃貸経営できれば低価格で売るよりも長期的収益が見込める。現在、北九州市では、賃貸のワンルームマンションは供給過剰であるが画一的で魅力が無く、またファ

ミリー向けの賃貸住宅は新規供給が少なく、いわゆる「分譲賃貸」がその代替となっている。いずれにしても賃貸住宅の選択肢は限られ、積極的に「住みたい」と思えるような物件は少ない。北九州市では、現段階では若い世代に人気の高いリノベーション賃貸物件の供給が少なく、斜面住宅地であってもリノベーション物件の供給が先行すれば潜在的な需要を喚起して惹きつけることは可能と思われる。

それでは斜面地住宅の将来性はどのように予想されるだろうか。「立地条件」や「敷地・建物条件」によって将来性は異なるだろうが、大まかには表4のように想定できる。

表4 斜面住宅地の将来性

○：良または優 △：可 ×：不可			敷地・建物条件	
			接道状況や安全性、耐久性、機能性等	
			△（一部○）	×
立地条件	買物・通院・通勤・通学の利便性等	△（一部○）	Aタイプ 住宅ストック活用の必要性、可能性は高く、リノベーション等の工夫次第で付加価値を高めることも可能。	Bタイプ リノベーションや接道条件の改善、空地の駐車場利用等の対策次第で、一定の需要が見込まれる。
		×	Cタイプ 車が利用できれば、不便でも一定の需要は見込まれ、自然条件を活かして付加価値を高めることも可能。	Dタイプ 多くが空き家になると予想され、廃屋となる前に除却し、菜園や樹林地などによる利用が望ましい。

斜面住宅地における住宅再生は、個々の案件ごとに将来性や需要を見通して選択・決定を行うことが必要であり、どのような需要が見込まれるかを十分検討した上で再生を図っていく必要がある。表4で示したタイプ別に予想される主な需要をみていくと、Aタイプは世代を問わず需要が見込めるが、転居するなら現住居の近くを望む人が少なくないことから、B～Dタイプに居住する高齢者の転居先としての需要が今後顕在化していく可能性が高い。Bタイプは、子育てファミリーや若い単身者に人気の高い一戸建のデザイナーズ物件など市場適合性の高い物件として再生できれば、立地条件も比較的良いことから一定の需要は見込まれる。Cタイプは、多くの需要は見込めないが、眺望や緑の豊かさなど斜面地居住のメリットを満喫できるものであれば、立地条件が良くなくても魅力的な物件になり得ると考えられる。Dタイプは、現状では需要は見込み難いが、空き家が増加しそれらの除却が進めば、菜園付き住宅、果樹園付き住宅、別荘などのリゾート型住宅といった新しい需要創出が可能になるのではないだろうか。

居住地の将来性を見定めていくことは難しいが、個々人が自らの資産をできるだけ無駄にしないように、また周囲に迷惑をかけないように対策を図っていくことが、将来の居住地の価値を左右することになるであろう。それは斜面地だけでなくそれ以外の市街地でも同様である。いち早く空き家が増加しつつある斜面住宅地において住宅の再生・活用の先

進的な事例が注目されれば、場所や物件の条件に応じた工夫次第で斜面地も好ましい居住地となり得るといふ再評価につながるのではないだろうか。

以上のような斜面住宅地の再生とともに、もし近傍の平坦地に遊休地があればその土地の活用が望ましい。本地区の直近には平野小学校跡地の市有地があり、そこに居住の受け皿ができれば、斜面住宅地からの住み替えだけでなく地区外から新しい居住者を受け入れることもでき、地域コミュニティの維持にもつながる。平野小学校跡地に対する市の位置づけは、今のところ「将来的には利活用ないし売却処分が可能と思われるが、周辺の開発動向等の推移を見守る必要があるため、当面は現状のまま市が保有しておくことが適当と思われる」とされている（注4）。今後、斜面住宅地の住み替え希望者のニーズに適合した利活用の検討が行われることが期待される。

（注2）北九州市では地域住民や民間団体、行政が連携し、支援の必要な人を地域全体で支えあうネットワークづくりが進められており、斜面住宅地の高齢者の安心居住にも役立つ取り組みが行われている。八幡東区と同様に斜面住宅地が多い若松区では、保健・医療・福祉・教育をはじめ幅広い取り組みを行う「若松あんしんネットワーク」の活動が定着している。また斜面地のまちづくりについて、八幡東区の丸山・大谷地区や枝光一区では地域住民と九州大学の協力によって様々な実践活動が行われている。平成8年に結成された丸山・大谷地区の「やまさか暮らし研究会」は長年の取り組みが全国的に高く評価され、平成23年度に日本都市計画家協会より第9回「日本まちづくり大賞」を受賞した。

（注3）特定非営利法人尾道空き家再生プロジェクトは、斜面地に建つ尾道らしい家をひとつでも残したいという有志の活動から始まり、居住希望者への空き家の紹介、改修工事のアドバイス、ゴミ出しや引越しの支援等を行ってきた。コミュニティ、環境、建築、観光、アートの5つの柱を軸に活動を展開している。平成21年度からは尾道市と協力して「空き家バンク」を立ち上げ、空き家の再生・活用を進めている。空き家再生には地域のD I Y力の向上を目指し、プロの指導のもとで若者が中心となってワークショップによる修復方法の検討やセルフビルドを行い、それによってコストの縮減も図っている。

（注4）北九州市では、平成23年3月31日時点での約1,500平方メートル以上の大規模未利用市有地について、今後の利活用に向けて5分類による方向付けを行っている。<http://www.city.kitakyushu.lg.jp/zaisei/08900011.html>（参照 2011-12-1）

謝辞

本稿は、八幡東区前田第三自治区会の協力を得て、2011年8月に実施したアンケート調査に基づき作成したものです。多大なご協力をいただいた地元のみなさまに心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

（都市政策研究所 教授）

〔参考文献〕

国土交通省住宅局（2009）「平成20年住生活総合調査結果」
北九州市（2009）「平成20年北九州市住生活総合調査結果」

- 片岡寛之（2009）「北九州市内における斜面地の分布状況の把握と斜面住宅地の類型化」、北九州市立大学都市政策研究所『2008年度地域課題研究報告書』、pp131-145
- 内田晃（2009）「斜面市街地における空き家・空き地を活用した空間再編と地域運営手法－北九州市枝光南地区におけるケーススタディ－」、北九州市立大学都市政策研究所『2008年度地域課題研究報告書』、pp147-156
- 志賀勉（2009）「民・学協働による斜面市街地の住環境点検・改善活動－北九州市枝光南地区におけるまちづくり実践を通じて－」、北九州市立大学都市政策研究所『2008年度地域課題研究報告書』、pp131-145
- 西崎拓郎、志賀勉、竹下輝和（2010）「斜面住宅地における地域住情報データベースの構築・活用手法に関する研究」、社団法人日本建築学会『学術講演梗概集・F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2010』, pp33-36
- 叶堂隆三（2011）「下関市・北九州市における斜面地居住の形成と展望」、関門地域共同研究会『関門地域研究 Vol.20』、pp101-125
- 西沢明“日本の斜面都市”財団法人 日本開発構想研究所、
http://www.ued.or.jp/media/39/20100212-100212shamen_toshi.pdf（参照 2011-11-17）

STUDIES
OF
INSTITUTE FOR
URBAN AND REGIONAL POLICY STUDIES
CONTENTS

Living life consciousness of dwellers in slope residential are -Compared with the survey carried by Nation and Kitakyushu-city-	Tokiko ITO ····· 49
--	---------------------

No. 6
March 2012
INSTITUTE FOR URBAN AND REGIONAL POLICY STUDIES
THE UNIVERSITY OF KITAKYUSHU
KITAKYUSHU CITY, JAPAN