

戸建住宅における高齢化対応の整備に影響する要因 —地方都市郊外戸建住宅における事例研究（各務原市U団地の場合）—

新 田 米 子

An Evaluation of Factors Affecting Elderly Residents' Intentions to Improve Suburban Detached Houses

—A Questionnaire Survey in Kakamigahara City—

Yoneko Nitta

Summary

It is important for elderly people who wish to continue to live at own house to improve living conditions. However, some of them have a few plans to improve their houses. Therefore, this study aims to use questionnaires to clarify the factors affecting the residents' intention for housing improvement. By applying a categories analysis technique, I show that the major factors affecting the residents' intention for housing improvement in the future are their experiences of housing improvement in the past. Family structure, family circumstances and a life plan for their advanced age showed a little affect on housing improvement.

Key words : aged detached house, housing improvement, residents' intention,
middle-aged and elderly people, Kakamigahara City

1. 研究の背景と目的

持ち家・戸建住宅に住む高齢者世帯が多い岐阜県において、高齢期に住み慣れた住宅での居住継続を可能にするための住環境整備条件を明らかにすることが本研究のおもな課題である。

岐阜県の戸建住宅における高齢化対応整備の遅れについては、拙稿（2007）¹⁾で指摘のとおりであるのでここでは詳述は避けるが、その原因を明らかにし今後の対応策を考えることが必要とされている。

高齢期に向けた住宅改善には、①既存住宅の改善、②住み替えによる改善、③新築住宅に高齢化対応を取り入れる改善の方法があるが、本研究は既存住宅の改善に着目している。それは次の理由によるものである。高度経済成長期に開発された郊外住宅は、住宅の高経年化と居住者の高齢化が同時に進行しつつあるが、高齢夫婦世帯や単身世帯は、そこで居住継続を希望することが多いため、高齢化対応住宅への改善ならびに居住地全般にわたる再編が急務とされ、それらの方向性を探る基礎資料が必要とされているからである²⁾。

筆者の先行研究では（2009）²⁾、岐阜市郊外戸建住宅居住の熟年者及び高齢者201名のデータから、1）住宅改善経験の有無は、住宅建築・購入年、回答者の健康状態、高齢期の生活設計意識

因子によってつよく影響を受けること、2) 今後の住宅改善意向には、住宅改善経験の有無、高齢期の生活設計意識が他の因子に比べ相対的につよく影響することが示唆された。しかし前回のデータは、岐阜市郊外の1住宅団地居住者に限定されたものであり、他地域の住宅団地においても同様な結果が導き出されるのかどうか、データの蓄積が課題として残されている。そこで今回は、岐阜県各務原市郊外に立地する高経年の住宅団地を対象とし、前回と同様に、住宅改善の行動と意識に影響する因子を探ることをおもな目的とし、居住者を対象に住宅改善に関する意識調査を実施した。分析の新たな視点としては、住宅改善の影響要因として「現住宅の将来の取り扱いの意識」を加えたことである。今回新たな郊外住宅団地で得られたデータと前回のデータと比較しつつ考察を行うことにより、居住者の住宅改善行動と意識を規定する要因についての解明が、より一層深められるのではないかと考える。

2. 研究方法

2-1 調査対象選定と方法

調査対象地の選定では、岐阜県内の岐阜市以外で比較的大規模な住宅団地が存在する都市として、岐阜市に隣接する各務原市を選んだ。そして2007年調査と同様に、高経年の住宅団地であること、居住者の高齢化が進行していること、また団地としてある程度住戸数にまとまりがあることの条件に合う団地として、各務原市東北部に立地するU団地を選定した^{注2)}。

アンケート調査に先立ち、各務原市都市建設部にてヒアリング調査及び資料の収集、U団地連合自治会長に対するヒアリング調査と同団地自治会長8名に対する簡単な予備調査を実施した。

アンケート調査は、全世帯918世帯のうち調査拒否、長期留守世帯を除く676世帯にアンケート票（「高齢期に向けた住宅および居住地改善に関する意識調査」）を個別配布、また留守世帯にはポスト投函を行い郵送回収とした。有効回収数は274票、有効回収率は40.5%であった。調査実施時期は、2010年2月1日～同月4日にかけてである。

2-2 調査内容

アンケートの質問項目は、表1に示す内容のとおりであるが、本報告で分析の対象とするおもな項目は、居住者の基本属性、住宅属性、住宅改善経験の有無、今後の住宅改善意向、将来の生

表1 アンケート質問項目

1. 基本属性	回答者年齢、性別、職業、同居家族、健康状態、経済的ゆとり、介護保険制度認定家族の有無
2. 住宅の概要	所有形態、建築・購入年、延べ床面積、住宅構造
3. 住宅改善経験、今後の改善意向	住宅改善経験の有無・内容、不具合の有無、今後の改善意向・内容、可能な改修費用、改善計画なしの理由
4. 生活設計	生活設計の有無、将来の住み方希望と理由、現住宅の将来の取扱いについて
5. 子との関係	子からの支援、交流頻度、別居子との隣居・近居計画の有無
6. 近隣関係	交流状況、近隣関係満足度、自治会活動への参加
7. 空き地・空き家対策について	空き家対策について、空き地対策について

注) 本報では、1～4の項目を主な分析対象としている。

活設計に関わる意識項目である。

2-3 分析方法

本研究の分析枠組みは図1に示す。居住者の基本属性、健康状態、将来の生活設計意識を独立変数として、住宅改善経験および今後の住宅改善意向を従属変数に、また住宅改善経験は、独立変数として住宅改善意向に作用する変数としても扱う、という分析の枠組みである。



図1 研究の枠組み

注) 点線枠で囲んだ変数は、今回新たに投入したもの。

2007年調査時の変数「住宅改修助成制度への関心」は除いた。

住宅改善経験の有無と住宅改善意向に影響すると考えられる独立変数は、2007年O団地調査(以下「O団地」と記述)のケーススタディにならって設定したが、一部変更を試みた。今回新たに投入した変数は「現住宅の将来の取扱いに対する意識」である。居住者が現住宅を、将来子どもに相続したい、あるいは中古住宅として売却したいと考える人は、自分の代で終わりたいと考える人よりも、住宅を改善しつつ住み続けることが多いのではないかとこの予測のもとで、この変数を付け加えた。反対に今回削除した変数は「住宅改修助成制度への関心」である。O団地の事例により居住者の住宅助成制度への関心そのものが低く、また従属変数との関連が低かったことによる。

分析の手順としては、はじめに、すべての独立変数と2つの従属変数それぞれの間の関連性をカイ2乗検定により確認し、そのうえで関連性が認められる複数の独立変数が、それぞれの従属変数にどのように作用しているのか相対的な効果を確認するため、前回同様にカテゴリカル回帰分析を行うという手順に従った^{注3)}。分析対象とするデータは、O団地データとの比較考察を行うため、回答者全体のうち年齢が50歳以上の熟年者及び高齢者を抽出した232データとした。

3. 結果及び考察

3-1 調査対象の概要

U団地は、各務原市において昭和40年代から50年代にかけて造られた11の住宅団地の中で、計画戸数960戸と大規模グループに属し、居住者の高齢化率がこれらの団地の中では2番目に高い高齢年住宅団地である。各務原市全体の高齢化率が17.7%に対して、U団地の高齢化率は22.7%を示し市の平均を上回っている(2005年度国勢調査)。

表 2 調査対象世帯の概要

1. 回答者性別		5. 住宅の所有形態	
男性	53.9 (125)	持家 (注文)	34.9 (81)
女性	46.1 (107)	持家 (建売分譲)	40.1 (93)
計	100.0 (232)	持家 (中古)	19.4 (45)
		持家 (相続)	4.7 (11)
		不明	0.9 (2)
2. 回答者年齢		計	100.0 (232)
50歳代	22.0 (51)	6. 住宅建築・購入年	
60～65歳未満	26.7 (62)	s 45～56年	58.2 (135)
65～70歳未満	22.4 (52)	s 57～h 5年	24.6 (57)
70～75歳未満	13.4 (31)	h 6年～	16.8 (39)
75歳以上	15.1 (35)	不明	0.4 (1)
不明	0.4 (1)	計	100.0 (232)
計	100.0 (232)	7. 住宅延べ床面積	
平均年齢	64.1歳	100㎡未満	28.9 (67)
3. 家族形態		100～150㎡未満	50.9 (118)
単身	11.6 (27)	150～200㎡未満	17.7 (41)
夫婦のみ	45.3 (105)	200㎡以上	1.3 (3)
夫婦＋子	22.0 (51)	不明	1.3 (3)
多世代同居	12.5 (29)	計	100.0 (232)
その他	8.6 (20)	平均延べ床面積	127.6㎡
計	100.0 (232)	8. 住宅構造	
4. 回答者職業		在来木造	20.3 (47)
自営業主	3.9 (9)	ツーバイフォー	5.2 (12)
管理職	3.4 (8)	プレハブ (木質、鉄骨系)	60.8 (141)
事務職	3.9 (9)	プレハブ (RC系)、RC造	6.0 (14)
販売・サービス職	3.4 (8)	その他	5.2 (12)
技能・労務職	3.9 (9)	不明	2.6 (6)
専門職	1.3 (3)	計	100.0 (232)
パート・臨時雇い	14.2 (33)		
無職	64.7 (150)		
その他	0.9 (2)		
不明	0.4 (1)		
計	100.0 (232)		

回答者の属性と住宅の概要は表 2 に示すとおりである。

回答者は、男性がやや多いが男女ほぼ半々の割合である。65歳以上の高齢者が50.9%を占め、世帯構成は、「夫婦のみ」と「単身」世帯合わせて56.9%であり、これらの値は〇団地結果とかなり類似したものとなっている。

住宅は、団地開設初期の「昭和45～56年」に建設・購入の古い住宅が58.2%を占めるが、この比率は〇団地よりやや低く、相対的に対象住宅の建設・購入年の偏りはやや少ない結果となっている。住宅の延べ床面積の平均値は127.6㎡で、〇団地の135.2㎡よりやや小さいのが特徴である。

住宅地全体の特徴としては、〇団地同様に丘陵地に宅地造成されたためアップダウンが多く高齢者の外出に支障をきたすことが懸念されるが、〇団地と異なるおもな点は、鉄道駅（JR および私鉄）が比較的近くにあり、通勤・通学の利便性に恵まれていることである。

3-2 住宅改善経験に及ぼす要因

1) 住宅改善経験と独立変数の関連性の検討

「住宅改善経験の有無」は、〇団地調査と同様に「現住宅の改修・改築を行ったことはありますか」という設問に対して「ある」、「ない」の回答を求めた。「住宅改善経験の有無」を従属変数として、その要因と考えられる独立変数は前回より1項目増やし次のように設定した。回答者の基本属性として、「年齢」、「家族形態」、「住宅建築・購入年」、「経済的ゆとり」の4項目を設定した。回答者本人及び家族の健康要因として、「回答者本人の健康状態」、「介護保険認定者の有無」の2項目を、生活設計等意識要因として「高齢期の生活設計」（自立生活が困難になった時のことを考えているかどうか）、「居住継続意識」（現住宅に住み続けたいと思うかどうか）、「現住宅の取り扱い」（現住宅を将来どのようにしたいのか）の3項目とした。尚「高齢期の生活設計」の選択肢は、前は「前から考えていた」、「最近考え出した」、「これから考える」としたが、今回は「考えている」、「少し考えている」、「考えていない」に改めた。以上の従属変数と9つの独立変数のクロス集計表は、表3に示すとおりである。住宅改善経験の有無と各独立変数については、独立性の検定を行いそれぞれの間の関連性を把握した。

回答者全体での「住宅改善経験がある」世帯の比率は72.2%と、〇団地の同値74.7%とほぼ同様な結果が得られた。この住宅改善経験に関連する変数として統計的に有意なものは、「住宅建築・購入年」($\chi^2(2)=39.351, p<.000$)、「回答者年齢」($\chi^2(4)=13.421, p<.009$)、「家族形態」($\chi^2(3)=13.278, p<.004$)、「高齢期の生活設計」($\chi^2(2)=7.792, p<.05$)であった。〇団地の結果に比較し、基本属性との関連性がつよくみられるが、「高齢期の生活設計」意識が浮上している点で〇団地結果に類似した傾向と捉えられる。具体的には、住宅建築・購入年が「古い」ほど、回答者年齢が「高い」ほど、また「核家族」に比較し「単身」、「夫婦のみ」、「多世代家族」である場合ほど改善経験率が高くなり、さらに、高齢期の生活設計を「考えている」または「少し考えている」人は、「考えていない」人に比べ改善経験が高くなる傾向がみられる。また介護保険認定者の有無別では、統計的に有意な関連性は認められないものの、認定が「あり」世帯が「なし」世帯に比べ、やや改善経験割合が高くなるという結果を示している。一方、本人の健康状態や居住継続意識との関連は認められなかった。

2) 住宅改善経験に影響する要因—カテゴリカル回帰分析

住宅改善経験に及ぼす変数の相対的効果を確かめるため、〇団地同様にカテゴリカル回帰分析を用いて検討を行った。この回帰分析を行うにあたり、変数間の多重共線性を避ける意味で独立変数間の相関関係を確認し（表4）、相関関係のつよい変数を取捨選択したのちに分析モデルを模索した結果、次のように設定した。すなわち、基本属性の「回答者年齢」と「住宅建築・購入年」の間にはつよい相関が認められるため、「住宅建築・購入年」と「家族形態」を残し、ほか従属変数と関連が認められた「経済的ゆとり」、「高齢期の生活設計」の2変数を加え4つの独立変数から成るモデルについて回帰分析を行った。

尚、回帰分析を行う際にはクロス集計結果を参考とし、結果を読み取りやすくするため、従属変数と独立変数のカテゴリーの順序を次のように一部置き換える操作を行った。従属変数の「住宅改善経験の有無」のカテゴリーは、「1. ない、2. ある」とし、独立変数の「住宅建築・購入年」カテゴリーは、「1. H6年以降、2. S.57~H.5年、3. S.45~56年」に、「経済的ゆとり」のカテゴリーは、「1. ゆとりない、2. どちらともいえない、3. ゆとりある」に、「高齢期の生活設計」のカテゴリーは、「1. 考えていない、2. 少し考えている、3. 考えている」に置

表3 「住宅改善経験の有無」のクロス集計結果

		従属変数：住宅改善経験の有無		
		ある	なし	合計
全体		166 (72.2)	64 (27.8)	230 (100.0)
(独立変数)	(カテゴリー)			
回答者年齢 **	50歳代	31 (62.0)	19 (38.0)	50 (100.0)
	60～65歳未満	38 (61.3)	24 (38.7)	62 (100.0)
	65～70歳未満	42 (80.8)	10 (19.2)	52 (100.0)
	70～75歳未満	27 (87.1)	4 (12.9)	31 (100.0)
	75歳以上	28 (82.4)	6 (17.6)	34 (100.0)
家族形態 **	単身	24 (92.8)	2 (7.7)	26 (100.0)
	夫婦のみ	78 (75.0)	26 (25.0)	104 (100.0)
	核家族	28 (54.9)	23 (45.1)	51 (100.0)
	多世代家族他	36 (73.5)	13 (26.5)	49 (100.0)
住宅建築・購入年 ***	S. 45～56年	118 (87.4)	17 (12.6)	135 (100.0)
	S. 57～H. 5年	31 (55.4)	25 (44.6)	56 (100.0)
	H. 6年以降	17 (43.6)	22 (56.4)	39 (100.0)
経済的ゆとり	ゆとりある	70 (70.0)	30 (30.0)	100 (100.0)
	どちらともいえない	52 (77.6)	15 (22.4)	67 (100.0)
	ゆとりない	41 (69.5)	18 (30.5)	59 (100.0)
介護保険認定者の有無	あり	20 (76.9)	6 (23.1)	26 (100.0)
	なし	145 (71.4)	58 (28.6)	203 (100.0)
回答者健康状態 1)	健康である	152 (72.7)	57 (27.3)	209 (100.0)
	健康でない	11 (64.7)	6 (35.3)	17 (100.0)
高齢期の生活設計 *	考えている	44 (84.6)	8 (15.4)	52 (100.0)
	少し考えている	65 (74.7)	22 (25.3)	87 (100.0)
	考えていない	53 (63.1)	31 (36.9)	84 (100.0)
居住継続意識 2)	現在の住宅に住み続けたい	98 (70.5)	41 (29.5)	139 (100.0)
	公的・民間施設等に移る	51 (72.9)	19 (27.1)	70 (100.0)
	わからない他	15 (83.3)	3 (16.7)	18 (100.0)
現住宅の取り扱い	自分の代で終わり	30 (81.1)	7 (18.9)	37 (100.0)
	子に相続し住んでもらう	17 (63.0)	10 (37.0)	27 (100.0)
	子に相続し任せる	73 (71.6)	29 (28.4)	102 (100.0)
	中古住宅として売却	12 (85.7)	2 (14.3)	14 (100.0)
	わからない他	33 (68.8)	15 (31.3)	48 (100.0)

単位：人（％）（不明のぞく） カイ2乗検定 ***、 $p < .001$ **、 $p < .01$ *、 $p < .05$

注：1）回答者の健康状態の「健康である」は、「健康である」と「まあまあ健康である」を合わせた値、「健康でない」は「あまり健康でない」と「健康ではない」を合わせた値である。

2）虚弱化した時の住み方についての「現在の住宅に住み続けたい」は、「現在の住宅に夫婦でまたは1人で住み続けたい」、「現在の住宅に子どもと一緒に住み続けたい」と「子どもにこの家の近くで住んでもらいたい」を合わせた値、「公的・民間施設に移る」は、「介護を受けられる公的な特別養護老人ホームなどの施設に入居する」、「介護を受けられる民間の有料老人ホームなどの施設に入居する」と「食事・入浴・緊急時対応等のサービスが受けられる福祉住宅に入居する」を合わせた値である。

表4 独立変数間の相関係数（ピアソンの相関係数）

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
①回答者年齢	0.000									
②家族形態	-0.291**	0.000								
③住宅建築・購入年	0.190**	-0.151*	0.000							
④経済的ゆとり	0.031	-0.136*	-0.038	0.000						
⑤介護保険認定者の有無	0.021	0.178**	0.041	-0.013	0.000					
⑥回答者の健康状態	0.055	-0.101	0.011	-0.193**	0.018	0.000				
⑦高齢期の生活設計	0.190**	-0.126	0.161*	0.058	-0.031	0.025	0.000			
⑧居住継続意識	0.124	0.083	-0.084	-0.003	-0.042	0.079	-0.048	0.000		
⑨住宅改善経験の有無	0.209**	-0.115	0.403**	-0.007	0.039	-0.024	0.193**	-0.068	0.000	
⑩現住宅の取り扱い	-0.055	0.116	-0.022	0.105	0.048	0.025	0.096	-0.117	0.013	0.000

**、 $p < 0.01$ 、*、 $p < 0.05$ 表5 「住宅改善経験」を従属変数としたときのカテゴリカル回帰分析結果
—2010年調査と2007年調査の比較—

	U団地（2010年調査）		O団地（2007年調査）	
	標準化偏回帰係数 (β)	有意確率 (P)	標準化偏回帰係数 (β)	有意確率 (P)
住宅建築・購入年	0.396	0.000***	-0.473	0.000***
家族形態	-0.071	0.478	—	—
経済的ゆとり	0.038	0.705	0.033	0.602
高齢期の生活設計	0.123	0.007**	-0.142	0.027*
回答者健康状態	—	—	-0.120	0.029*
自由度調整済み R^2	0.187		0.249	
F 値	8.150	0.000***	9.889	0.000***
ケース数	219		189	

***、 $p < .001$ **、 $p < .01$ *、 $p < .05$

き換え、「家族形態」はクロス表に示すとりのカテゴリーとした。

以上の手続きによって得られた回帰分析結果をO団地データとともに表5に示す。U団地モデル全体の説明率は18.7% ($\text{Adj-}R^2=0.187$)、分散分析の結果有意確率は0.1%水準以下（自由度7、 $F=8.150$ ）で、モデルは統計的に有意である。この結果、「住宅建築・購入年」($\beta=0.396$ 、 $p<.000$) がもっともつよく住宅改善経験に影響し、ついで「高齢期の生活設計」($\beta=0.123$ 、 $p<.007$) が、他の変数を統制した場合に相対的につよく影響していることがわかった。

O団地データの分析結果と比較すると、「住宅建築・購入年」と「高齢期の生活設計」については同様な傾向が認められるが、前回影響因子として浮かび上がった「回答者の健康状態」との関連性は認められず、また回帰係数の値は小さいものの、O団地では関連性が見出されなかった「家族形態」との関連がややみられるという幾分異なった結果が得られた。すなわち、住宅建築・購入年が「s 45-56年」の築後30～40年が経過する古い住宅の居住者で（改善経験ありが87.4%）、また高齢期の生活設計を「考えている」又は「少し考えている」という居住者ほど（前者の前掲同値が84.6%、後者の同値が74.7%）、住宅改善経験率が高まるとい結果が導かれた。生活設計意識の変数については、O団地では予測に反して「最近考え出した」や「これから考える」とい

う人が「前から考えていた」という人よりも改善経験がつよく作用していたが、今回はカテゴリー表現を少し変えたことによるものなのか、仮説に沿った結果が得られた。

3-3 今後の住宅改善意向に及ぼす要因

1) 住宅の不具合の有無

住宅の不具合について「あなたの住宅で、不具合なことや困っていることなどがありますか」という問に対して、「ある」、「ない」で回答を得た。不具合が「ある」の比率は、全体の46.6%を占め、O団地結果と同様に「住宅建築・購入年」との有意な関連が認められた($\chi^2(4) = 28.273$, $p < .000$)。つまり「s 45-56年」の住宅で60.2%が、「s 57-h 5年」の住宅で39.6%が、不具合があると答え、「h 6年以降」の住宅では同値が16.2%にとどまった(結果図略)。

またこのことについて、本人及び家族の介護保険認定者の有無別に比較してみたところ、認定者ありの世帯で幾分不具合が「ある」の割合が高まるものの(56.5%)、認定者なし世帯(同値47.3%)との間に有意な差はみられなかった。

2) 住宅改善意向と独立変数の関連性の検討

現在の住宅の改善計画があるかどうかについて、不具合の有無にかかわらず、居住性の向上意識を探る意味で全居住者に問い、4つのカテゴリー「改善したので今のところ改善の計画はない」、「改善計画がある」、「考えているがとくに決まった計画はない」、「考えていない」から回答を得た。このクロス集計結果は、「改善したので今のところ改善の計画はない」と「改善計画がある」とを合わせた値を、1つのカテゴリーに置き換えて表してある。

この住宅改善意向に影響すると推測される10の独立変数との間の関連性を把握するために、独立性の検定を行った結果は表6に示す。このクロス表から、住宅改善意向との間に関連性が認められた変数は、「経済的ゆとり」($\chi^2(4) = 18.688$, $p < .001$)、「高齢期の生活設計」($\chi^2(4) = 19.597$, $p < .001$)、「住宅改善経験の有無」($\chi^2(2) = 12.501$, $p < .002$)、「家族形態」($\chi^2(6) = 12.308$, $p < .055$)である。O団地の結果と異なる点は、基本属性では、今回は「家族形態」と「経済的ゆとり」との関連性がみられ、O団地では関連がつよくみられた「住宅建築・購入年」との関連は、今回は認められなかった。意識・行動面では、O団地同様「住宅改善経験の有無」や「生活設計の有無」との関連は認められたが、今回新たに投入した変数「現住宅の将来の取り扱いについて」意識との間に統計的に有意な関連性はみられなかった。しかし、現住宅を将来「中古住宅として売却したい」とする居住者が、住宅改善について「考えていない」が50.0%、「考えているが計画はない」が41.7%に達し、中古住宅として売却を希望しつつも、住宅改善意識が低いという実態が問題点として浮かび上がったといえる。中古住宅としての価値をより高めるためには、現住宅の改善は欠かせないものであるが、その意識が低い点は課題として指摘できよう。また、「子どもに相続し住んでもらう」とする居住者の48.0%が、住宅改善について「考えていない」と回答し、同様に住宅の維持管理意識が低いことが判明し、これら高齢期の生活設計と住宅の将来計画がうまく適合していないケースへの対応が必要とされていることがわかった。

3) 住宅改善意向に影響する要因—カテゴリカル回帰分析

次に、住宅改善意向に対する独立変数の相対的な効果をみるため、カテゴリカル回帰分析による結果をみてる(表7)。

モデルに投入する独立変数は、前述の結果で、ある程度従属変数との関連性が認められるもので、独立変数間で相関の強いものは除き、「家族形態」、「経済的ゆとり」、「高齢期の生活設計」、

表6 「住宅改善意向」についてクロス集計結果

		従属変数：住宅改善意向			合計
		改善済み又は 計画あり	考えているが 計画なし	考えていない	
回答者全体		57 (25.7)	65 (29.3)	100 (45.0)	222 (100.0)
(独立変数)	(カテゴリー)				
回答者年齢	50歳代	5 (10.6)	17 (36.2)	25 (53.2)	47 (100.0)
	60～65歳未満	15 (25.0)	15 (25.0)	30 (50.0)	60 (100.0)
	65～70歳未満	18 (36.0)	15 (30.0)	17 (34.0)	50 (100.0)
	70～75歳未満	9 (30.0)	8 (26.7)	13 (43.3)	30 (100.0)
	75歳以上	10 (29.4)	10 (29.4)	14 (41.2)	34 (100.0)
家族形態 +	単身	6 (23.1)	10 (38.5)	10 (38.5)	26 (100.0)
	夫婦のみ	29 (28.7)	29 (28.7)	43 (42.6)	101 (100.0)
	核家族	5 (10.0)	15 (30.0)	30 (60.0)	50 (100.0)
	多世代家族他	17 (37.8)	11 (24.4)	17 (37.8)	45 (100.0)
住宅建築・購入年	S. 45～56年	39 (30.0)	40 (30.8)	51 (39.2)	130 (100.0)
	S. 57～H. 5年	10 (18.2)	17 (30.9)	28 (50.9)	55 (100.0)
	H. 6年以降	8 (21.6)	8 (21.6)	21 (56.8)	37 (100.0)
経済的ゆとり ***	ゆとりある	27 (27.6)	22 (22.4)	49 (50.0)	98 (100.0)
	どちらともいえない	24 (36.9)	19 (29.2)	22 (33.8)	65 (100.0)
	ゆとりない	4 (7.1)	24 (42.9)	28 (50.0)	56 (100.0)
回答者健康状態 1)	健康である	52 (25.7)	58 (28.7)	92 (45.5)	202 (100.0)
	健康でない	3 (17.6)	7 (41.2)	7 (41.2)	17 (100.0)
介護保険認定有無	いる	7 (30.4)	7 (30.4)	9 (39.1)	23 (100.0)
	いない	50 (25.3)	57 (28.8)	91 (46.0)	198 (100.0)
住宅改善経験の有無 **	ある	51 (32.3)	44 (27.8)	63 (39.9)	158 (100.0)
	なし	6 (9.5)	21 (33.3)	36 (57.1)	63 (100.0)
高齢期の生活設計 ***	考えている	13 (25.5)	18 (35.3)	20 (39.2)	51 (100.0)
	少し考えている	24 (29.3)	32 (39.0)	26 (31.7)	82 (100.0)
	考えていない	19 (22.9)	12 (14.5)	52 (62.7)	83 (100.0)
居住継続意識 2)	現住宅に住み続けたい	35 (25.7)	38 (27.9)	63 (46.3)	136 (100.0)
	公的・民間施設等に移る	17 (25.4)	22 (32.8)	28 (41.8)	67 (100.0)
	わからない他	5 (31.3)	4 (25.0)	7 (48.3)	16 (100.0)
現住宅の取り扱い	自分の代で終わり	13 (35.1)	9 (24.3)	15 (40.5)	37 (100.0)
	子に相続し住んでもらう	8 (32.0)	5 (20.0)	12 (48.0)	25 (100.0)
	子に相続し任せる	27 (27.6)	28 (28.6)	43 (43.9)	98 (100.0)
	中古住宅として売却	1 (8.3)	5 (41.7)	6 (50.0)	12 (100.0)
	わからない他	8 (16.7)	16 (33.3)	24 (50.0)	48 (100.0)

単位：人（％）（不明のぞく） カイ2乗検定 ***、 $p < .001$ **、 $p < .01$ *、 $p < .05$ +、 $p < .10$

注：1）、2）は表3に準ずる。

表7 「住宅改善意向」を従属変数としたときのカテゴリカル回帰分析結果
—2010年調査と2007年調査の比較—

	U 団地（2010年調査）		O 団地（2007年調査）	
	標準化偏回帰係数 (β)	有意確率 (P)	標準化偏回帰係数 (β)	有意確率 (P)
家族形態	0.206	0.129	—	—
経済的ゆとり	0.261	0.142	0.043	0.541
高齢期の生活設計	0.020	0.976	0.180	0.000***
住宅改善経験の有無	0.217	0.000***	0.324	0.000***
回答者健康状態	—	—	-0.063	0.459
自由度調整済み R^2	0.113		0.097	
F 値	4.844	0.000***	3.444	0.001***
ケース数	212		182	

***、 $p < .001$

「住宅改善経験の有無」の4変数とした。この回帰分析の結果、モデル全体の説明率は11.3% (Adj. $R^2 = 0.113$)、分散分析の結果有意確率0.1%水準（自由度7、 $F = 4.844$ ）で統計的に有意とされた。4変数の中で、もっともつよく住宅改善意向に影響する変数は「住宅改善経験の有無」（ $\beta = 0.217$ 、 $p < .000$ ）であり、この結果はO団地と同様である。つまり過去に住宅改善経験がある者ほど、今後の住宅改善についても計画があるか、または考えているとする者が多いということが今回のU団地モデルにおいても認められる傾向にある。また、統計的に有意ではないが、回帰係数に着目すると「経済的ゆとり」、「家族形態」もある程度「住宅改善意向」に作用することがうかがえる。つまり経済的に「ゆとりがある」か「どちらともいえない」という居住者に、また家族形態では「核家族」以外の「単身」、「夫婦のみ」、「多世代家族他」で今後の改善意向にプラスに作用する傾向がみられることが把握できた。

4. 要 約

本研究では、地方都市の高経年郊外住宅における住宅改善行動と住宅改善意識に及ぼす影響要因を探る目的で、2010年各務原市郊外において戸建住宅居住者を対象に意識調査を実施した。今回得られたデータ、および2007年に同様な目的で実施した岐阜市郊外住宅団地の調査データから得られた知見を総括すると以下ようになる。

(1) 住宅改善経験の有無・住宅改善意向に及ぼす影響要因について

まず、住宅改善経験の有無に影響する要因について要約する。

住宅改善経験は、各務原市U団地、岐阜市O団地両モデルの回帰分析結果から、影響要因として共通性がみられた変数は、「住宅建築・購入年」と「高齢期の生活設計」であった。すなわち、住宅の地域性・立地にかかわらず、築後30年以上が経過するような古い住宅で（9割近くの住宅において改善を実施）、また高齢期の生活設計をよく考えている居住者ほど住宅改善経験を積極的に行うという仮説が支持される傾向にある。

O団地モデルでは、「回答者の健康状態」因子も有意に影響していたが、U団地モデルではこの変数との関連性は認められなかった。その理由としては、そもそも「健康でない」と申告する回答者が、O団地においてもそれほど多くはなかったが、U団地においてはさらに少なく、回答

に大きな偏りがあったことがこのような結果を導いたのではないかと考えられる。

「経済的ゆとり」の影響は、両モデルにおいて、他の変数を統制したときの相対的効果はかなり小さいものであった。つまり、過去の改善経験に対しては、現在の「経済的ゆとり」感は、あまり影響を及ぼさない変数と捉えられよう。

次に、将来の住宅改善意向に影響する要因について要約する。

今後住宅の改善計画があるかどうかの住宅改善意向には、過去の「住宅改善経験の有無」のみが、2つの団地モデルに共通して統計的に意味のある影響要因であるということが明らかとなった。前回のO団地モデルでは、「高齢期の生活設計」が「住宅改善経験の有無」についてつよく影響していたが、今回のU団地モデルでは、住宅改善意向にはこの変数はあまり作用しないという結果が導かれた。また、O団地モデルではこの従属変数にあまり作用しなかった「家族形態」と「経済的ゆとり」が、今回は統計的に有意ではないものの、回帰係数が相対的に大きくプラスにはたらく傾向が読み取れた。これらの結果から、居住者の今後の住宅改善意向に対しては、過去の経験のみならず家族の状況や経済的状況がある程度作用するものと推測されるため、これらの変数は今後のケーススタディにおいても除外せずに、新たなモデルでの検討課題としてよいと考えられる。ただし今後のケーススタディにおいては、この世帯の経済指標は、実態をより正確に把握する方法によって分析を進めなければならないという課題が残されているといえる。

(2) 居住者の住宅改善意識を進展させるための対策について

住宅改善経験がその後の住宅改善意向につよく影響するという結果からいえることは、住宅改善の最初のきっかけが、その後の住宅改善意識・行動を育むうえで重要な要素であることがわかった。それではこの住宅改善の最初のきっかけは、どのようにしてつくられ、その後の行動に発展的につながっていくのかという居住者の初期の住宅改善意識・行動の構造を把握することが、一方で必要であると考えられる。

また現状では、居住者の住宅改善を促進するための種々の対策が行われているが、それらの見直しも必要であるといえる。たとえば、今後の住宅改修相談事業等^{注4)}にあたっては、住宅改善の費用とその効果を具体的に示すことによってより有効なはたらきかけとなるという指摘等^{注5)}を、適切に取り入れていくことが居住者のさらなる住宅改善意識向上につながるといえよう。

謝 辞

本研究を進めるにあたりご協力いただいた各務原市U団地連合自治会長の皆様、また面倒なアンケート調査にご回答いただいた多くの居住者の皆様に心より感謝いたします。なお本研究は、2009年度本学研究所助成金の交付を受けて行ったものであることを記し感謝いたします。

注

注1) 高経年郊外戸建住宅の住宅改善に関する先行研究としては、たとえば文献2)、3)、4)が、高経年住宅団地の再構築の課題に関する先行研究としては、たとえば文献5)、6)、7)、8)、9)などがある。

注2) 各務原市都市建設部において入手した、高度経済成長期に同市で建設された11の住宅団地一覧表をもとに、本文中で述べた条件に合う対象団地を検討し決定した。

注3) データの解析には、解析ソフト「PASW Statistics 17.0」(旧 SPSS)を用い、参考としたおもな文献は12)、13)である。

注4) 各務原市におけるヒアリングよれば、市独自の住宅改修相談事業は実施していないが、岐阜県のアドバイザー制度、住まいづくり研究会などにより各住宅団地に対する出前講座の一環として耐震化対応、高齢化

対応の相談を行っていることなどが把握できた。また他自治体の例として、名古屋市の委託を受けて社会福祉法人なごや総合リハビリテーション事業団が運営している「なごや福祉用具プラザの高齢者住宅改修訪問相談事業」などの事業例があげられる。後者は、文献10)を参考とした。

注5) 文献11)の研究成果にみられるような、住宅の耐震化に対する居住者の実施意図を誘起する対策として、地震被害を強調するだけでなく、それに備える対策の費用や効果を具体的に示すほうがより有効であると指摘しているが、このことは住宅の高齢化対応においても十分に参考になる対応策と考えられる。

参考文献

- 1) 新田米子：高齢社会における持ち家住宅の課題—岐阜県の場合—、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第39集、1-15、2007年
- 2) 新田米子：地方都市郊外戸建住宅における住宅改善実態と居住者の意向—岐阜市0住宅団地居住熟年者・高齢者の場合、岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要、第41集、1-14、2009年
- 3) 金川久子、田中勝、三宅醇：戸建住宅の経年変化にともなう住宅改善実態と住情報整備課題—山梨県住宅供給公社戸建て住宅団地の住宅改善事例、日本建築学会計画系論文集、第584号、121-128、2004年
- 4) 村田順子、田中智子：高齢者の在宅生活を継続するための住宅改修の意義と効果に関する考察—スウェーデンの3つの自治体の事例を通して—、日本建築学会計画系論文集、第615号、1-8、2007年
- 5) 今井範子、伊東理恵：親子の居住形態からみた遠隔郊外居住の問題—奈良県榛原町における、日本家政学会誌、Vol. 57、No. 11、761-774、2006年
- 6) 伊東理恵、今井範子：親子の居住形態の現況とその動向—郊外住宅地・奈良市学園前における—、日本家政学会誌、Vol. 59、No. 3、165-179、2008年
- 7) 国土交通省住宅局：都市近郊における大規模住宅団地の利活用方策報告書、2008年3月
- 8) 岩崎琳：高経年の郊外戸建住宅団地における居住者の特性に関する研究—奈良市学園前ネオポリスを対象として、日本建築学会計画系論文集、第635号、201-208、2009年
- 9) 松野靖代、鶴田佳子、海道清信：郊外戸建住宅団地の持続可能性に関する研究—自治会ヒアリング調査による岐阜市郊外戸建住宅団地の現状分析—、日本建築学会東海支部研究報告集、第47号、525-528、2009年
- 10) 児玉道子、鈴木博志、宮崎幸恵：介護保険制度下における住宅改修（訪問介護）の実態と課題—なごや福祉用具プラザ訪問相談事業の分析—、日本建築学会技術報告集、第15巻、第30号、481-486、2009年
- 11) 梅本通孝、糸井川栄一、熊谷良雄、岡崎健二：住宅耐震化に関する居住者の実施意図に関する研究—静岡市・千葉市・水戸市の一般市民を対象として—、日本建築学会計画系論文集、第645号、2451-2458、2009年
- 12) 盛山和夫：社会調査法入門、有斐閣、2004年（第1版）、2005年
- 13) 石村貞夫：SPSSによるカテゴリカルデータ分析の手順第2版、東京出版、2001年（第1版）、2006年