

# 高齢化団地における住民の居住環境への意識と 住み続けたいと考える要因の分析

坂本 毅啓

- I はじめに
- II 調査の概要
- III 調査回答者の属性
- IV 家賃と負担感
- V 今後の住まいの希望
- VI 団地に住んでいて不安・不満に思うこと
- VII 住み続けたいと考える要因の分析
- VIII おわりに

## <要旨>

高齢化率が41%を超える大規模な団地において行われた住民アンケートを基にして、団地に居住する住民が居住環境に関してどのようなニーズを持っているのかを分析した。その結果、高齢者を中心に団地に住み続けたいと考えているが、家賃の支払いへの不安や移転を求められることに対する不安を持っていることが分かった。一方、若い子育て世帯では住居が狭いと感じており、他の場所へ住み替えたいと希望していることが分かった。

<キーワード> 高齢化団地、居住福祉、地域共生社会、地域福祉

## I はじめに

本論では、高齢化率が41%を超える人口約4,000人の団地で行われた調査データの提供を受け、その「生データ」を基にして統計分析を行った。その分析目的は、団地自治会からの「今後の団地内における課題点について分析をしてもらいたい」という要望に応える事である。そして学術的研究としての目的は、高齢化団地における地域や居住環境に対する団地住民の意識について、年齢や所得階層、居住開始時期の違いによってどのように異なるのかを明らかにする点にある。地域包括ケアシステムの構築や地域共生社会の実現という地域福祉の方向性が打ち出された昨今の社会的動向も視野に入れて、社会的包摂を志向した地域福祉及び居住福祉の推進の観点から、調査から明らかとなったニーズについて考察を行う。

## II 調査の概要

本論で取り扱う調査データは、2017年に某団地内において、全国の関係自治会組織が作

成・実施したものである。各団地での集計結果は各団地自治会によって行われ、単純集計結果を全国組織へ報告する流れとなっている。今回は某団地自治会から提供を受けた調査票を基に改めてデータベースの作成をやり直し、統計分析を行った。統計分析に用いたツールは、SPSS 23 BASE と Excel2019 である。

なお、調査票については当時の約 2300 世帯すべてに対する悉皆調査として行われ、回答は 1,105 世帯であった（回収率は約 48.0%と推計される）。調査方法としては全世界帯のポストへ投函され、自治会事務所にて回収が行われた。

調査項目としては属性を確認する項目として①世帯主の性別、②回答者の年齢、③世帯の構成人数、④世帯内で就労している人数、⑤調査前年度（2016 年度）の世帯総年収、⑦世帯収入の主な内容、⑧居住開始時期、⑨現在の家賃、といった項目がある。地域住民の意識に関する項目としては⑩家賃の負担感、⑪今後の住まいの希望、⑫団地に住んでいて不安・不満に思うこと、⑬住宅修繕・居住性向上への要望、といった項目によって構成されている。

### Ⅲ 調査回答者の属性

表 1 世帯主の性別

		度数	%
有効	男性	595	53.8
	女性	493	44.6
無回答		17	1.5
合計		1105	100.0

表 2 回答者の年齢

		度数	%
有効	20歳代	14	1.3
	30歳代	35	3.2
	40歳代	78	7.1
	50歳代	119	10.8
	60歳～64歳	118	10.7
	65歳～69歳	179	16.2
	70歳～74歳	171	15.5
	75歳以上	372	33.7
無回答		19	1.7
合計		1105	100.0

回答者の属性については、表 1～表 4 のとおりである。世帯主の性別としては男性が 53.8%と少し多い。回答者の年齢構成は、75 歳以上が 33.7%と最も多く、次いで 65 歳～69 歳が 16.2%、70～74 歳が 15.5%と続いており、65 歳以上の高齢者世代が約 3 分の 2 を占めている点からも、地域の高齢化の現状が垣間見える。世帯の構成人数としては、有効回答のみの割合で「1 人」が 47%と最も多くついで「2 人」が 39%と続いている。団地への入居開始時期については、「平成 7（1995）年～平成 16（2004）年」が 18.3%と最も多く、次いで「昭和 60（1985）年～平成 6（1994）年」が 17.7%と続いている。団地建設当初である「昭和 31（1956）年～昭和 39（1964）年」という回答は 1.3%、「昭和 40

（1965）年～昭和 49（1974）年」は 14.4%となっており、団地建設の当初から居住されている住民は合計 15.7%であった。長期にわたって居住している住民も一定数いることがわかる。

表 3 世帯の構成人数

		度数	%	有効%
有効	1人	510	46.2	47.0
	2人	423	38.3	39.0
	3人	99	9.0	9.1
	4人以上	52	4.7	4.8
	合計	1084	98.1	100.0
無回答		21	1.9	
合計		1105	100.0	

表 4 団地への入居開始時期

		度数	%	有効%
有効	昭和31年～39年	14	1.3	1.3
	昭和40年～49年	156	14.1	14.4
	昭和50年～59年	149	13.5	13.7
	昭和60年～平成6年	192	17.4	17.7
	平成7年～16年	199	18.0	18.3
	平成17年～26年	283	25.6	26.0
	平成27年以降	94	8.5	8.6
	合計	1087	98.4	100.0
	無回答		18	1.6
合計		1105	100.0	

経済面に着目すると、世帯以内で就労している住民の人数（表 5）は、「1人」が有効回答の中で 65.9%と最も多く、「2人」が 31.1%と続いている。調査前年度の世帯総年収（図 1）については、「100 万～150 万円未満」が 230 世帯（22.2%）が最も多く、「242 万円～353 万円未満」が 198 世帯（19.0%）が続いている。世帯収入の主な内容（図 2）としては「年金だけ」が 531 世帯（48.5%）と最も多く占めている。この他にも「給料と年金」、「年金とパート・アルバイト収入」という項目も回答者数が多く、それだけ高齢者が多く住んでいるということがここからもわかる。

表 5 世帯内で就労している者の人数

		度数	%	有効%
有効	1人	693	62.7	65.9
	2人	329	29.8	31.3
	3人以上	29	2.6	2.8
	合計	1051	95.1	100.0
無回答		54	4.9	
合計		1105	100.0	

図 1 調査前年度の世帯総年収（度数、有効回答数 1,038）

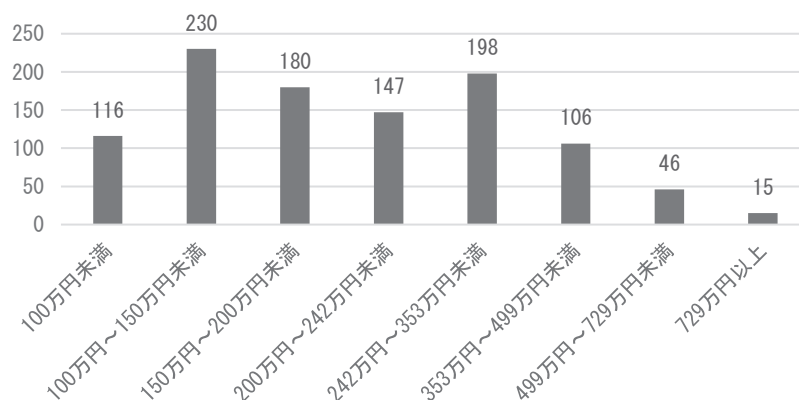
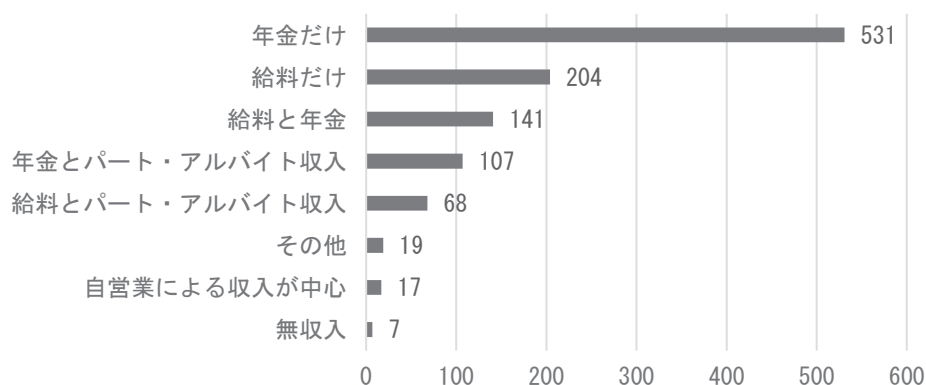


図 2 世帯収入の主な内容（度数、有効回答数 1,094）



#### IV 家賃と負担感

ここからは、住民が住環境に対してどのような意識を持っているのかに着目して、項目ごとに整理しながら、属性に関する項目とのクロス集計結果なども踏まえながら分析を進めていくことにする。

表 6 現在の家賃

		度数	%	有効%
有効	4万円未満	762	69.0	69.8
	4万～6万円台	330	29.9	30.2
	合計	1092	98.8	100.0
無回答		13	1.2	
合計		1105	100.0	

表 7 家賃の負担感

		度数	%	有効%	累積%
有効	大変重い	278	25.2	25.7	25.7
	やや重い	414	37.5	38.2	63.9
	普通	371	33.6	34.3	98.2
	重くない	20	1.8	1.8	100.0
	合計	1083	98.0	100.0	
無回答		22	2.0		
合計		1105	100.0		

まず家賃から見ていくことにすると、表 6 に示したように現在の家賃は月額で「4 万円未満」が 69.8%と最も多く、「4 万～6 万円台」が 30.2%となっている。その家賃の負担感（表 7）については、「やや重い」が 38.2%と最も多く、次いで「普通」が 34.3%、「大変重い」が 25.7%と続いている。「大変重い」と「やや重い」を合計すると 63.9%と過半数を超えており、全体的に家賃負担を重く感じている。

家賃の負担感の背景にあるものを浮き上がらせることを目的に、回答者の属性とのクロス集計を行った。表 8 は世帯主の性別で家賃の負担感を集計したものであり、特徴がわかりやすくなるように合計の行の割合よりも高い割合を示したセルをグレーで塗りつぶした。その結果、世帯主が女性の世帯については家賃の負担感が重く感じる傾向が見られ、世帯主が男性の世帯では比較的「普通」もしくは「重くない」と回答する割合が高くなる。

表 8 世帯主の性別で見た家賃の負担感

			家賃の負担感				合計
			大変重い	やや重い	普通	重くない	
世帯主の性別	男性	度数	123	211	242	13	589
		割合	20.9%	35.8%	41.1%	2.2%	100.0%
	女性	度数	151	197	122	7	477
		割合	31.7%	41.3%	25.6%	1.5%	100.0%
合計		度数	274	408	364	20	1066
		割合	25.7%	38.3%	34.1%	1.9%	100.0%

Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

女性の方が家賃を重く感じる背景には、世帯主が女性の世帯は高齢者世帯が多いという点が挙げられる。表 9 に示したように、70 歳以上の世帯では女性が世帯主である割合が高くなる。

表 9 世帯主の年齢階層別にみた世帯主の性別

			世帯主の性別		合計
			男性	女性	
世帯主の 年齢	20歳代	度数	11	3	14
		割合	78.6%	21.4%	100.0%
	30歳代	度数	23	12	35
		割合	65.7%	34.3%	100.0%
	40歳代	度数	52	26	78
		割合	66.7%	33.3%	100.0%
	50歳代	度数	72	46	118
		割合	61.0%	39.0%	100.0%
	60歳～64歳	度数	71	45	116
		割合	61.2%	38.8%	100.0%
	65歳～69歳	度数	109	68	177
		割合	61.6%	38.4%	100.0%
	70歳～74歳	度数	83	88	171
		割合	48.5%	51.5%	100.0%
	75歳以上	度数	171	191	362
		割合	47.2%	52.8%	100.0%
合計	度数	592	479	1071	
	割合	55.3%	44.7%	100.0%	

表 10 世帯主の年齢別に見た家賃の負担感

			家賃の負担感				合計
			大変重い	やや重い	普通	重くない	
世帯主の 年齢	20歳代	度数	4	6	3	1	14
		割合	28.6%	42.9%	21.4%	7.1%	100.0%
	30歳代	度数	6	8	18	3	35
		割合	17.1%	22.9%	51.4%	8.6%	100.0%
	40歳代	度数	12	21	40	5	78
		割合	15.4%	26.9%	51.3%	6.4%	100.0%
	50歳代	度数	20	53	44	1	118
		割合	16.9%	44.9%	37.3%	.8%	100.0%
	60歳～64歳	度数	32	41	41	3	117
		割合	27.4%	35.0%	35.0%	2.6%	100.0%
	65歳～69歳	度数	49	75	54	1	179
		割合	27.4%	41.9%	30.2%	.6%	100.0%
	70歳～74歳	度数	50	75	42	1	168
		割合	29.8%	44.6%	25.0%	.6%	100.0%
	75歳以上	度数	102	128	122	5	357
		割合	28.6%	35.9%	34.2%	1.4%	100.0%
合計	度数	275	407	364	20	1066	
	割合	25.8%	38.2%	34.1%	1.9%	100.0%	

Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

表 11 世帯主の年齢別に見た世帯の調査前年度総世帯年収

		調査前年度の世帯総年収								合計	
		1 0 0 万 円 未 満	1 1 0 0 万 円 未 満	2 1 0 0 万 円 未 満	2 2 4 0 万 円 未 満	3 2 5 4 万 円 未 満	4 3 9 5 万 円 未 満	7 4 2 9 万 円 未 満	7 2 9 9 万 円 未 満		
世帯主の年齢	20歳代	度数	1	0	2	4	5	2	0	0	14
		割合	7.1%	0.0%	14.3%	28.6%	35.7%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	30歳代	度数	2	4	3	1	8	15	1	0	34
		割合	5.9%	11.8%	8.8%	2.9%	23.5%	44.1%	2.9%	0.0%	100.0%
	40歳代	度数	2	8	3	6	18	23	14	1	75
		割合	2.7%	10.7%	4.0%	8.0%	24.0%	30.7%	18.7%	1.3%	100.0%
	50歳代	度数	10	10	10	12	26	21	18	8	115
		割合	8.7%	8.7%	8.7%	10.4%	22.6%	18.3%	15.7%	7.0%	100.0%
	60歳～64歳	度数	10	29	16	9	30	11	8	2	115
		割合	8.7%	25.2%	13.9%	7.8%	26.1%	9.6%	7.0%	1.7%	100.0%
	65歳～69歳	度数	18	43	32	37	33	12	1	0	176
		割合	10.2%	24.4%	18.2%	21.0%	18.8%	6.8%	.6%	0.0%	100.0%
	70歳～74歳	度数	23	49	39	17	23	7	2	0	160
		割合	14.4%	30.6%	24.4%	10.6%	14.4%	4.4%	1.3%	0.0%	100.0%
	75歳以上	度数	48	81	70	60	55	14	1	4	333
		割合	14.4%	24.3%	21.0%	18.0%	16.5%	4.2%	.3%	1.2%	100.0%
合計	度数	114	224	175	146	198	105	45	15	1022	
	割合	11.2%	21.9%	17.1%	14.3%	19.4%	10.3%	4.4%	1.5%	100.0%	

次に年齢別に家賃の負担感をクロス集計したところ、表 10 に示したように年齢が高くなるほど家賃の負担感が重たくなると感じる傾向が強くなる。この背景には表 11 のように世帯主の年齢が高くなると世帯総年収が低下する傾向があるためであると考えられる。表 12 のように世帯総年収が高い世帯ほど、家賃の負担感は重くないと感じる傾向が高くなる点からも、高齢者世帯では収入が高くなく、家賃の負担を重く感じていると言えるだろう。

表 12 世帯年収別に見た家賃の負担感

			家賃の負担感				合計
			大変重い	やや重い	普通	重くない	
調査前年度世帯総年収	100万円未満	度数	58	37	18	0	113
		割合	51.3%	32.7%	15.9%	0.0%	100.0%
	100万円～150万円未満	度数	93	92	38	2	225
		割合	41.3%	40.9%	16.9%	.9%	100.0%
	150万円～200万円未満	度数	47	74	53	4	178
		割合	26.4%	41.6%	29.8%	2.2%	100.0%
	200万円～242万円未満	度数	31	58	56	1	146
		割合	21.2%	39.7%	38.4%	.7%	100.0%
	242万円～353万円未満	度数	21	92	82	3	198
		割合	10.6%	46.5%	41.4%	1.5%	100.0%
	353万円～499万円未満	度数	9	33	59	5	106
		割合	8.5%	31.1%	55.7%	4.7%	100.0%
	499万円～729万円未満	度数	0	6	35	3	44
		割合	0.0%	13.6%	79.5%	6.8%	100.0%
	729万円以上	度数	1	2	10	2	15
		割合	6.7%	13.3%	66.7%	13.3%	100.0%
合計		度数	260	394	351	20	1025
		割合	25.4%	38.4%	34.2%	2.0%	100.0%

Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

表 13 世帯内の就労者の人数別に見た家賃の負担感

			家賃の負担感				合計
			大変重い	やや重い	普通	重くない	
世帯内 就労人数	1人	度数	200	254	218	8	680
		割合	29.4%	37.4%	32.1%	1.2%	100.0%
	2人	度数	60	134	124	10	328
		割合	18.3%	40.9%	37.8%	3.0%	100.0%
	3人以上	度数	3	10	15	1	29
		割合	10.3%	34.5%	51.7%	3.4%	100.0%
合計		度数	263	398	357	19	1037
		割合	25.4%	38.4%	34.4%	1.8%	100.0%

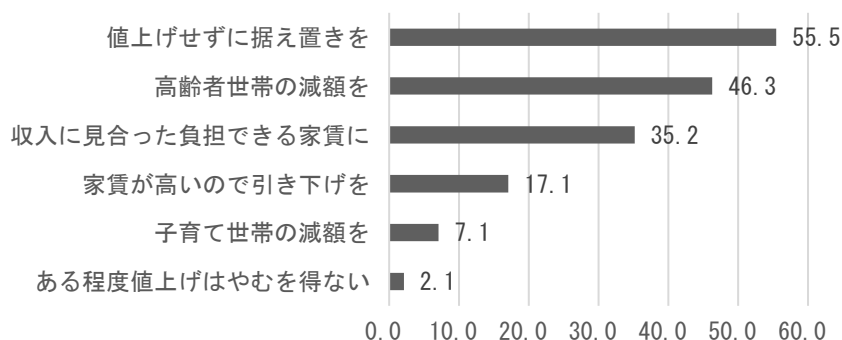
Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

表 13 は世帯内の就労者の人数別に見た家賃の負担感を示した表である。就労者が多い方が収入は増加し、家賃の負担感は軽く感じる傾向があることが分かる。

ここまでの結果を踏まえて考えると、集計表は割愛させていただくが、有効回答 1,054 世帯に対して「独居」、「世帯主が女性」、「年齢が 65 歳以上」という世帯は 282 世帯 (26.8%) ある。つまり、家賃の負担を重く感じているのは「独居女性高齢者世帯」を中心とした世帯であると言えよう。



図 3 家賃への要望（複数回答、%、N=1089）



家賃への要望（図 3）としては、「値上げせずに据え置きを」が 55.5%と最も多く、次いで「高齢者世帯の減額を」が 46.3%、「収入に見合った負担できる家賃に」が 35.2%と続いている。回答者に高齢者が多いという年齢の影響が出ていると言える。値上げせずに、むしろ「収入に合わせて値下げをして欲しい」という要望があると考えられる。

表 14 世帯主の年齢別に見た家賃への要望（複数回答）

		値上げせずに据え置きを	収入に見合った負担できる家賃に	家賃が高いので引き下げを	高齢者世帯の減額を	子育て世帯の減額を	合計	
世帯主の年齢	20歳代	度数	4	5	7	2	11	14
		割合	28.6%	35.7%	50.0%	14.3%	78.6%	100.0%
	30歳代	度数	17	8	3	7	12	35
		割合	48.6%	22.9%	8.6%	20.0%	34.3%	100.0%
	40歳代	度数	47	21	11	17	16	78
		割合	60.3%	26.9%	14.1%	21.8%	20.5%	100.0%
	50歳代	度数	85	35	16	35	9	119
		割合	71.4%	29.4%	13.4%	29.4%	7.6%	100.0%
	60歳～64歳	度数	65	55	29	53	9	118
		割合	55.1%	46.6%	24.6%	44.9%	7.6%	100.0%
	65歳～69歳	度数	95	77	38	105	12	179
		割合	53.1%	43.0%	21.2%	58.7%	6.7%	100.0%
	70歳～74歳	度数	83	62	23	89	1	171
		割合	48.5%	36.3%	13.5%	52.0%	.6%	100.0%
	75歳以上	度数	198	112	55	190	5	372
		割合	53.2%	30.1%	14.8%	51.1%	1.3%	100.0%
合計	度数	594	375	182	498	75	1086	
	割合	54.7%	34.5%	16.8%	45.9%	6.9%	100.0%	
Pearson のカイ 2 乗 P値		0.003	0.002	0.001	0.000	0.000		

世帯主の年齢別に家賃への要望（表 14）を見ていくと、65 歳以上の世帯では高齢者の減額を望んでいるが、そうではない若い世帯では子育て世帯の減額を望んでいる。当事者としての意見が現れていると言える。家賃の据え置きについては 40 歳代から 64 歳未満の年齢層が多く、「収入に見合った負担できる家賃に」という要望は 20 歳代と 60 歳から 74 歳未満の年齢層が多い。「家賃が高いので引き下げを」も同じような傾向が見られる。各世帯の家族構成、年齢、経済状況に影響を受けた要望であると言えるが、一方でその要望は各世帯の属性の範囲内で考えられた要望であるとも言える。

表 15 家賃の負担感別に見た家賃への要望（複数回答）

		据え置きを 値上げせず に	やむを得ない 程度値上げは	収入に見合った 負担できる家賃に	引き下げが高いので	高齢者世帯の減額を	子育て世帯の減額を	合計	
家賃の負担感	大変重い	度数	81	1	143	122	154	15	278
		%	29.1%	.4%	51.4%	43.9%	55.4%	5.4%	100.0%
	やや重い	度数	235	1	161	59	202	23	414
		%	56.8%	.2%	38.9%	14.3%	48.8%	5.6%	100.0%
	普通	度数	276	13	72	4	132	33	371
		%	74.4%	3.5%	19.4%	1.1%	35.6%	8.9%	100.0%
	重くない	度数	6	8	4	0	8	4	20
		%	30.0%	40.0%	20.0%	0.0%	40.0%	20.0%	100.0%
合計	度数	598	23	380	185	496	75	1083	
	%	55.2%	2.1%	35.1%	17.1%	45.8%	6.9%	100.0%	
Pearson のカイ 2 乗 P 値		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.021		

家賃の負担感別に家賃への要望をクロス集計すると（表 15）、家賃の負担感が重く感じている人は、「収入に見合った負担できる家賃」、「家賃の引き下げ」、「高齢者世帯の減額」というように、家賃の負担を軽くしてもらいたいと考えている。一方で家賃の負担を「普通」あるいは「重くない」と感じている人は、値上げについてやむを得ないと感じているが、「子育て世帯の減額」については希望している。これは、若い年齢層ではそれなりに収入が確保されており、家賃の負担感はそれほど重いと感じていない。しかし若い年齢層の世帯は子育て世帯が多く、当事者として減額をして欲しいと望んでいると考えることができる。

## V 今後の住まいの希望

次に、今後の住まいに関する希望について見ていく。図 4 は今後の住まいの希望の集計結果であるが、「現在の団地に住み続けたい」が 85.0%と最も多い。次いで「公営住宅へ住

み替えたい」が 5.0%、持ち家・マンションを購入したいが 3.4%となっている。ほとんどの人が、現在の団地に住み続けたいと望んでいる。

図 4 今後の住まいの希望 (N=1,050)

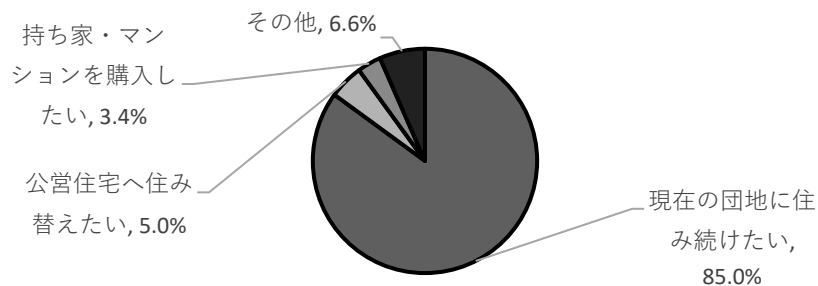


表 16 世帯主の年齢別に見た今後の住まいの希望

			今後の住まいの希望				合計
			み現在の団地に住み続けたい	替公営住宅へ住みたい	たシ持ち家・マンションを購入したい	その他	
世帯主の年齢	20歳代	度数	5	1	3	4	13
		割合	38.5%	7.7%	23.1%	30.8%	100.0%
	30歳代	度数	15	1	9	7	32
		割合	46.9%	3.1%	28.1%	21.9%	100.0%
	40歳代	度数	51	5	10	8	74
		割合	68.9%	6.8%	13.5%	10.8%	100.0%
	50歳代	度数	83	8	8	13	112
		割合	74.1%	7.1%	7.1%	11.6%	100.0%
	60歳～64歳	度数	100	7	4	5	116
		割合	86.2%	6.0%	3.4%	4.3%	100.0%
	65歳～69歳	度数	144	12	1	11	168
		割合	85.7%	7.1%	.6%	6.5%	100.0%
	70歳～74歳	度数	154	5	0	6	165
		割合	93.3%	3.0%	0.0%	3.6%	100.0%
	75歳以上	度数	326	10	1	14	351
		割合	92.9%	2.8%	.3%	4.0%	100.0%
合計	度数	878	49	36	68	1031	
	割合	85.2%	4.8%	3.5%	6.6%	100.0%	

Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

世帯主の年齢と今後の住まいの希望についてクロス集計したところ (表 16)、年齢が高くなるほど「現在の団地に住み続けたい」という希望が多くなる傾向がある。一方で若い

年齢の世帯では公営住宅や持ち家、マンション等への住み替えを希望している割合が高くなることから、年齢層によって一時的な住まいなのか、それともこれからも暮らし続けたい住まいなのかは異なっている。今回の調査とは関係ないが、このような意識の差は団地自治会の維持や、団地内の地域力を高めるための住民組織化という点において良くない影響を与えてしまうことは十分に考えられる。

表 17 居住開始時期別に見た今後の住まいの希望

		今後の住まいの希望				合計	
		み現在 続けたい 住宅に 住	替公 え営 たい 住宅 へ 住 み	たシ 持 い ヨ ち ン 家 を 購 入 し	そ の 他		
居住 開始 時期	昭和31年～39年	度数	10	3	0	0	13
		割合	76.9%	23.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	昭和40年～49年	度数	143	1	0	5	149
		割合	96.0%	.7%	0.0%	3.4%	100.0%
	昭和50年～59年	度数	138	1	0	4	143
		割合	96.5%	.7%	0.0%	2.8%	100.0%
	昭和60年～平成6年	度数	164	6	4	10	184
		割合	89.1%	3.3%	2.2%	5.4%	100.0%
	平成7年～16年	度数	146	14	12	15	187
		割合	78.1%	7.5%	6.4%	8.0%	100.0%
	平成17年～26年	度数	213	18	14	23	268
		割合	79.5%	6.7%	5.2%	8.6%	100.0%
	平成27年以降	度数	67	8	6	12	93
		割合	72.0%	8.6%	6.5%	12.9%	100.0%
合計		度数	881	51	36	69	1037
		割合	85.0%	4.9%	3.5%	6.7%	100.0%

Pearson のカイ 2 乗  $p < 0.01$

居住開始時期別に今後の住まいの希望（表 17）を見てみると、長く居住している住民は団地に住み続けたいと回答しているのに対して、平成 7（1995）年以降に入居した世帯では住み替えを望んでいる割合が高くなる。これについては、現在の団地に住み続けたいから、そこに住み続けているとも解釈することができる。

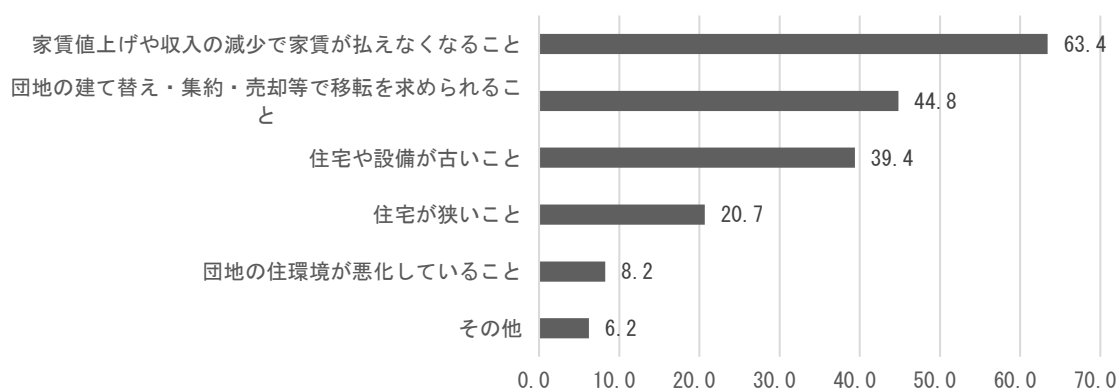
参考までに居住開始時期と世帯主の年齢をクロス集計すると、表 18 のように長く住み続けている世帯は年齢が高くなる傾向が見られる。ただし、平成 17（2005）年以降で見ても約半数は高齢者世帯となっており、高齢期を迎えてからも団地に入居する世帯も多いと言え、団地住民の入れ替わりが進んだとしても団地全体の高齢化は進行すると考えることができる。

表 18 居住開始時期別に見た世帯主の年齢

			世帯主の年齢							合計	
			20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	65歳～69歳	70歳～74歳		75歳以上
居住開始時期	昭和31年～39年	度数	0	0	0	0	2	1	2	9	14
		割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	7.1%	14.3%	64.3%	100.0%
	昭和40年～49年	度数	0	0	1	1	3	16	33	99	153
		割合	0.0%	0.0%	.7%	.7%	2.0%	10.5%	21.6%	64.7%	100.0%
	昭和50年～59年	度数	0	3	1	6	28	35	30	45	148
		割合	0.0%	2.0%	.7%	4.1%	18.9%	23.6%	20.3%	30.4%	100.0%
	昭和60年～平成6年	度数	1	0	7	35	34	41	21	49	188
		割合	.5%	0.0%	3.7%	18.6%	18.1%	21.8%	11.2%	26.1%	100.0%
	平成7年～16年	度数	0	3	27	36	14	23	19	75	197
		割合	0.0%	1.5%	13.7%	18.3%	7.1%	11.7%	9.6%	38.1%	100.0%
	平成17年～26年	度数	5	21	38	32	24	46	48	63	277
		割合	1.8%	7.6%	13.7%	11.6%	8.7%	16.6%	17.3%	22.7%	100.0%
	平成27年以降	度数	8	8	4	9	12	15	14	22	92
		割合	8.7%	8.7%	4.3%	9.8%	13.0%	16.3%	15.2%	23.9%	100.0%
合計	度数	14	35	78	119	117	177	167	362	1069	
	割合	1.3%	3.3%	7.3%	11.1%	10.9%	16.6%	15.6%	33.9%	100.0%	

VI 団地に住んでいて不安・不満に思うこと

図 5 団地に住んでいて不安・不満に思うこと（複数回答、%、N=1031）



団地に住んでいて不安・不満に思うことについては、「家賃値上げや収入の減少で家賃が払えなくなること」が 63.4%と最も多い。次いで「団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること」が 44.8%、「住宅や設備が古いこと」が 39.4%となっている。「団地の住環境が悪化していること」については 8.2%と低く、現在の住環境に対して不安・不満が

大きくあるというわけではないと言える。

次に、不安・不満の項目と各世帯の属性や家賃の負担感等の項目の間で有意に相関関係が見られた項目の組み合わせについて、改めてクロス集計を行った。ここから、いくつかの集計結果を踏まえながら、現在住んでいる団地への不安・不満の背景について掘り下げて行くことにする。

表 19 家賃の負担感別に見た家賃の支払いへの不安

			家賃値上げや収入の減少で家賃が払えなくなること	合計
家賃の負担感	大変重い	度数	228	278
		割合	82.0%	100.0%
	やや重い	度数	270	414
		割合	65.2%	100.0%
	普通	度数	146	371
		割合	39.4%	100.0%
	重くない	度数	4	20
		割合	20.0%	100.0%
合計	度数	648	1083	
	割合	59.8%	100.0%	
Pearson のカイ 2 乗	P値	0.000		

家賃の負担感別に家賃の支払いへの不安を見ると（表 19）、家賃の負担を「やや重い」・「大変重い」と回答した住民は、「家賃値上げや収入の減少で家賃が払えなくなること」という不安が大きくなる傾向が見られる。家賃の負担を重く感じている住民は高齢者が多いことを踏まえると、高齢者が年金を主な収入としており家賃が払えなくなることに對して不安を持っていることが分かる。

次に「団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること」に有意に相関がみられた世帯主の年齢、居住開始時期、今後の住まいの希望の各項目のクロス集計の結果をしてみる。表 20 は世帯主の年齢別に見た移転への不安である。高齢の住民ほど移転を求められることを不安を感じており、年齢を重ねても安心して暮らし続けられる環境の必要性を示している。表 21 は居住開始時期別に見た移転への不安であるが、居住期間が長い住民ほど移転を求められることについて不安を感じていることがわかる。ただし、居住期間が長い住民は高齢者が多く占めることを踏まえると、年齢による要因とも考えられる。表 22 は今後の住まいの希望別に見た移転への不安であるが、現在の団地に住み続けることを希望している住民は、移転を求められることに對して不安を多く感じていることが分かる。暮らし続けたいと思っているからこそ、建て替えなどを理由に移転を求められることに對して抵抗感を持つことは当然であると言えよう。

表 20 世帯主の年齢別に見た移転への不安

		団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること	合計	
世帯主の年齢	20歳代	度数	0	14
		割合	0.0%	100.0%
	30歳代	度数	4	35
		割合	11.4%	100.0%
	40歳代	度数	21	78
		割合	26.9%	100.0%
	50歳代	度数	46	119
		割合	38.7%	100.0%
	60歳～64歳	度数	49	118
		割合	41.5%	100.0%
	65歳～69歳	度数	83	179
		割合	46.4%	100.0%
	70歳～74歳	度数	74	171
		割合	43.3%	100.0%
	75歳以上	度数	177	372
		割合	47.6%	100.0%
合計		度数	454	1086
		割合	41.8%	100.0%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000	

表 21 居住開始時期別に見た移転への不安

		団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること	合計	
居住開始時期	昭和31年～39年	度数	2	14
		割合	14.3%	100.0%
	昭和40年～49年	度数	83	156
		割合	53.2%	100.0%
	昭和50年～59年	度数	75	149
		割合	50.3%	100.0%
	昭和60年～平成6年	度数	92	192
		割合	47.9%	100.0%
	平成7年～16年	度数	79	199
		割合	39.7%	100.0%
	平成17年～26年	度数	97	283
		割合	34.3%	100.0%
	平成27年以降	度数	29	94
		割合	30.9%	100.0%
合計		度数	457	1087
		割合	42.0%	100.0%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000	

表 22 今後の住まいの希望別に見た移転への不安

		団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること	合計	
今後の住まいの希望	現在の住宅に住み続けたい	度数	431	893
		割合	48.3%	100.0%
	公営住宅へ住み替えたい	度数	9	52
		割合	17.3%	100.0%
	持ち家・マンションを購入したい	度数	5	36
		割合	13.9%	100.0%
その他	度数	10	69	
	割合	14.5%	100.0%	
合計		度数	455	1050
		割合	43.3%	100.0%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000	

それでは、移転を求められることへの不安は年齢、居住開始期間、今後の住まいの希望の各項目のうちどれが最も大きい要因といえるのか。各項目を変数として、重回帰分析を行った。なお、居住開始期間については「平成 27 (2015) 年以降」をダミー変数 1 とし、そこから「昭和 31 (1956) 年～昭和 39 (1964) 年」に向けてダミー変数 2～7 を順番に当てはめて、長期間居住しているほどダミー変数が大きくなるように設定した。今後の住まいの希望についても「現在の団地に住み続けたい」にダミー変数 1 とし、それ以外については 0 としてデータを再セットした。その結果が「表 23」の結果①である。標準化係数に注目すると、最も大きい係数は「今後の住まいの希望」の 0.195 であった。この結果から、移転への不安は団地住民が今後も引き続き現在の団地に住み続けたいと思うからこそ不安に思っていることであると言える。

表 23 重回帰分析の結果① 従属変数：移転を求められることへの不安

モデルの要約					
モデル	R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差	
1	.264 <sup>a</sup>	.070	.067	.479	

a. 予測値：(定数)、今後の住まいの希望、居住開始時期、世帯主の年齢。

分散分析 <sup>a</sup>						
モデル		平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
1	回帰	17.459	3	5.820	25.372	.000 <sup>b</sup>
	残差	232.820	1015	.229		
	合計	250.279	1018			

a. 従属変数 団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること  
b. 予測値：(定数)、今後の住まいの希望、居住開始時期、世帯主の年齢。

係数 <sup>a</sup>						
モデル		非標準化係数		標準化係数	t 値	有意確率
		B	標準誤差	ベータ		
1	(定数)	.467	.220		2.128	.034
	世帯主の年齢	.021	.009	.080	2.402	.016
	居住開始時期	-.023	.010	.076	-2.360	.018
	今後の住まいの希望	.271	.044	.195	6.118	.000

a. 従属変数 団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること

ただし、この結果については疑問が出てくる。各要因間の順序を考えると年齢、居住開始期間、移転への不安によって今後の住まいの希望が決まっているとも考えられる。そこで従属変数を「今後の住まいの希望」、つまり団地に住み続けたいという希望に設定し、規定変数に年齢、居住開始期間、移転への不安を設定し直して、再度、重回帰分析を行った。その結果が表 24 の結果である。標準化係数に着目すると、世帯主の年齢が 0.237 と



最も大きい要因であることが分かった。以上の結果を踏まえると、長期にわたって現在の団地に居住している高齢者ほど、移転に対して不安を感じており、現在の団地に住み続けたいと考えていると言える。

表 24 重回帰分析の結果② 従属変数：今後の住まいの希望

モデルの要約

モデル	R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差
1	.366 <sup>a</sup>	.134	.131	.333

a. 予測値：(定数)、団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること、居住開始時期、世帯主の年齢。

分散分析<sup>a</sup>

モデル		平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
1	回帰	17.419	3	5.806	52.335	.000 <sup>b</sup>
	残差	112.609	1015	.111		
	合計	130.027	1018			

a. 従属変数 問10 今後の住まいの希望 (ダミー変数)

b. 予測値：(定数)、団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること、居住開始時期、世帯主の年齢。

係数<sup>a</sup>

モデル		非標準化係数		標準化係数	t 値	有意確率
		B	標準誤差	ベータ		
1	(定数)	.839	.151		5.562	.000
	世帯主の年齢	.045	.006	.237	7.586	.000
	居住開始時期	-.022	.007	.100	-3.214	.001
	団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること	.131	.021	.182	6.118	.000

a. 従属変数 今後の住まいの希望

次に「住宅の狭さへの不満」について、相関関係が見られた各項目とのクロス集計結果を見ていくことにする。表 25 は居住している家族の人数別に見た住宅の狭さへの不満である。家族の構成人数が多いほど、住宅が狭い事に対して不満を持っていることがわかる。この団地では 2DK もしくは 3DK が多いが、1960 年代に建設されたという時代背景もあり、現在の複数人数の世帯では狭さを感じてしまう広さであると言える。次に表 26 は今後の住まいの希望と住宅の狭さへの不満のクロス集計の結果である。住宅を狭く感じている住民は、公営住宅への住み替えや持ち家・マンションを購入するなどの住み替えを望んでいると考えることができる。

表 25 居住している家族の人数別に見た  
住宅の狭さへの不満

		住宅が狭いこと	合計
居住している家族の人数	1人	度数	38
		割合	7.5%
	2人	度数	106
		割合	25.1%
	3人	度数	41
		割合	41.4%
	4人以上	度数	24
		割合	46.2%
合計		度数	209
		割合	19.3%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000

表 26 今後の住まいの希望別に見た住宅  
の狭さへの不満

		住宅が狭いこと	合計
今後の住まいの希望	現在の住宅に住み続けたい	度数	143
		割合	16.0%
	公営住宅へ住み替えたい	度数	16
		割合	30.8%
	持ち家・マンションを購入したい	度数	24
		割合	66.7%
	その他	度数	22
		割合	31.9%
合計		度数	205
		割合	19.5%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000

表 27 世帯主の年齢別に見た  
住宅や設備の古さへの不満

		住宅や設備が古いこと	合計
世帯主の年齢	20歳代	度数	9
		割合	64.3%
	30歳代	度数	24
		割合	68.6%
	40歳代	度数	45
		割合	57.7%
	50歳代	度数	59
		割合	49.6%
	60歳～64歳	度数	54
		割合	45.8%
	65歳～69歳	度数	71
		割合	39.7%
	70歳～74歳	度数	42
		割合	24.6%
75歳以上	度数	94	
	割合	25.3%	
合計		度数	398
		割合	36.6%

表 28 居住している家族の人数別に見た  
住宅や設備の古さへの不満

		住宅や設備が古いこと	合計
居住している家族の人数	1人	度数	142
		割合	27.8%
	2人	度数	172
		割合	40.7%
	3人	度数	54
		割合	54.5%
	4人以上	度数	32
		割合	61.5%
合計		度数	400
		割合	36.9%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000

表 29 今後の住まいの希望別に見た  
住宅や設備の古さへの不満

		住宅や設備が古いこと	合計
今後の住まいの希望	現在の住宅に住み続けたい	度数	301
		割合	33.7%
	公営住宅へ住み替えたい	度数	24
		割合	46.2%
	持ち家・マンションを購入したい	度数	24
		割合	66.7%
	その他	度数	35
		割合	50.7%
合計		度数	384
		割合	36.6%
Pearson のカイ 2 乗		P値	0.000

表 30 調査前年度の世帯総年収別に見た住宅や設備の古さへの不満

		住宅や設備が古いこと	合計
調査前年度の世帯総年収	100万円未満	度数	35
		割合	30.2%
	100万円～150万円未満	度数	71
		割合	30.9%
	150万円～200万円未満	度数	50
		割合	27.8%
	200万円～242万円未満	度数	52
		割合	35.4%
	242万円～353万円未満	度数	83
		割合	41.9%
	353万円～499万円未満	度数	57
		割合	53.8%
	499万円～729万円未満	度数	32
		割合	69.6%
	729万円以上	度数	10
		割合	66.7%
合計	度数	390	
	割合	37.6%	

次に、住宅や設備の古さへの不満と有意に相関関係が見られた各項目のクロス集計結果を見ていくことにする。表 27 は世帯主の年齢別に見た住宅や設備の古さへの不満である。年齢が若いほど、住宅や設備が古いことへの不満が強くなることが分かる。次に、表 28 は居住している家屋の人数別に見た住宅や設備の古さへの不満である。居住している家族の人数が増えると住宅や設備が古いことに対する不満が強くなる。次に、表 29 は今後の住まいの希望別に見た住宅や設備の古さへの不満である。他への住み替えを考えている住民は、住宅や設備が古いことが不満であると感じていると言える。そして表 30 は世帯総年収別に見た住宅や設備の古さへの不満である。収入が高い世帯ほど、住宅や設備が古いことを不満と感じている。

ここまで見てきたように若い世代、複数人数世帯、他へ住み替えを考えている世帯、そして世帯総年収が高い世帯において、住宅や設備の古さへの不満は強くなる傾向があることが分かった。これらの各項目に共通することは若くて子育てをしている世帯であるということである。

## VII 住み続けたいと考える要因の分析

ここまで、アンケート調査項目順に分析を進めてきたが、最後に住民が団地に住み続けたいと考える要因について、従属変数に「現在の団地に住み続けたい」、規定変数に世帯主の年齢、居住している家族の人数、居住開始時期（ダミー変数 1～7）、前年度世帯総年

収、家賃の負担感、家賃について（①値上げせずに据え置きを、②ある程度値上げはやむを得ない、③収入に見合った負担できる家賃に、④家賃が高いので引き下げを、⑤高齢者世帯の減額を、⑥子育て世帯の減額を）、団地に住んでいて不安・不満に思うこと（①家賃値上げや収入の減少で家賃が払えなくなること、②団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること、③住宅が狭いこと、④住宅や設備が古いこと、⑤団地の住環境が悪化していること）を設定して、重回帰分析を行った。その結果が表 31 である。標準化係数を求めた表については、係数の高い項目から低い項目へと並べ、有意性が認められた標準化係数についてはグレーで塗りつぶした。

表 31 重回帰分析の結果③ 従属変数：現在の団地に住み続けたい

モデルの要約				
モデル	R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差
1	.442 <sup>a</sup>	.195	.181	.322

分散分析 <sup>a</sup>						
モデル		平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
1	回帰	23.433	16	1.465	14.140	.000 <sup>b</sup>
	残差	96.639	933	.104		
	合計	120.073	949			

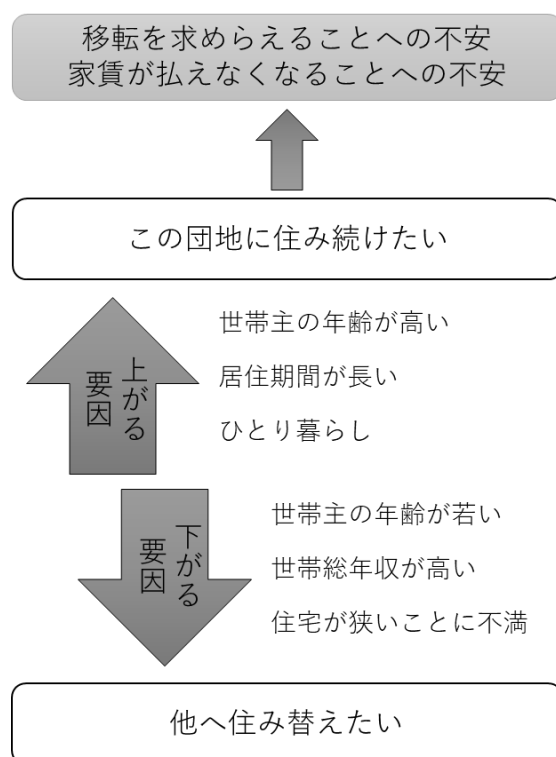
a. 従属変数 今後の住まいの希望（現在の住宅に住み続けたい）

項目	標準化係数 ベータ	t 値	有意確率
世帯主の年齢	0.149	3.80286221	0.000
団地の建て替え・集約・売却等で移転を求められること	0.133	4.28758387	0.000
居住開始時期（居住期間の長さ）	0.116	3.49248674	0.001
家賃値上げや収入の減少で家賃が払えなくなること	0.074	2.21398548	0.027
家賃の負担感	0.074	1.89314035	0.059
値上げせずに据え置きを	0.067	1.89121917	0.059
高齢者世帯の減額を	0.014	0.41953809	0.675
収入に見合った負担できる家賃に	0.010	0.30897547	0.757
ある程度値上げはやむを得ない	-0.004	-0.1125954	0.910
住宅や設備が古いこと	-0.041	-1.2625256	0.207
子育て世帯の減額を	-0.049	-1.4946603	0.135
団地の住環境が悪化していること	-0.053	-1.774192	0.076
居住している家族の人数	-0.054	-1.5266667	0.127
家賃が高いので引き下げを	-0.087	-2.5326491	0.011
住宅が狭いこと	-0.087	-2.7435279	0.006
前年度の世帯総年収	-0.102	-2.6698957	0.008

その結果を見てみると、世帯主の年齢が高くなること、移転を求められることへの不安があること、居住期間が長いこと、家賃が払えなくなることへの不安があることによって、

現在の団地に住み続けたいという希望が高くなる。一方で家賃が高いので引き下げてほしいという不満を抱えていたり、住宅を狭いと感じていたり、前年度の世帯総年収が高いと、現代の団地に住み続けたいという希望が低くなる。ただし、順序だてて考えると、団地に住み続けたいという意識があるからこそ、移転を求められるのではないかという不安を抱えたり、家賃の値上げや収入の減少によって家賃が払えなくなることに不安を抱えることになる应考虑すべきであろう。

図 6 団地に住み続けたい意識の関係図



以上の結果を踏まえて団地に住み続けたい意識の要因と、住み続けたいという意識をもたらす不安感の関係性を示したのが図 6 である。この図から見てくることは、居住年数が長い高齢者世帯と、若い現役世代では団地に住み続けたいという意識が全く異なるということである。この団地自治会から「若い世代が自治会に入らない」という声をよく聞くが、若い世代からすると団地に住み続けるという意識が乏しく、むしろ他へ住み替えたいと希望していることから、自治会へ入ろうという意識を持つことは難しいと言える。一方で住み続けたいからこそ長期にわたって住み続けている高齢者としては、これからも安心して団地に住み続けることができるための団地自治会の維持、さらに言えば地域でできること（地域機能）の基盤となるコミュニティの維持を望んでいると考えられる。この意識の違いは、世代間において対立を引き起こしかねない。世代によって大きく意識の異なる中で、団地住民の組織化は難しくなっているのである。

## Ⅷ おわりに

本論では団地自治会から提供を受けたアンケート票を基に、統計分析を行うことを通して居住環境に関する住民の意識と、そこから見えてきた団地住民の組織化の難しさについて明らかにしてきた。地域福祉及び居住福祉の推進の立場から見えてきた課題に対する対応策を考察するには至らなかった点は、今後の研究課題である。また、本調査では自由記述欄が設けられており、その内容に関する分析が未着手である。この点も、今後の研究課題として残されていることをここに記しておきたい。

## 謝辞

本論執筆にあたっては、団地自治会からアンケート票の提供を受けた。匿名性の観点からどこの団地とは示せないが、団地自治会の皆様にはこの場を借りてお礼を申し上げる。本論によって明らかになったことが、今後の自治会活動に活かしていただける点があれば大変光栄である。またアンケート票を統計分析するためのデータ入力については、下夷華音さん、清水祐里さん、渡邊みゆきさんにお世話になった。改めてお礼を申し上げる。

(本学 基盤教育センター 准教授)

## 〔参考文献〕

- 市川一宏・他 (2018) 『地域共生社会の実現に向けた地域福祉の実践・理論課題』 日本地域福祉学会研究プロジェクト
- 金子勇 (1997) 『地域福祉社会学—新しい高齢社会像』 ミネルヴァ書房
- 坂本毅啓・石坂誠 (2017) 「高齢化団地におけるインクルーシブな地域づくりの実践と課題」 『地域ケアリング』 北隆館、第 19 巻第 6 号、pp69～72
- 坂本毅啓・石坂誠 (2018) 「高齢化団地における住民の福祉ニーズに対する地域活動の成果と今後の課題」 『いのちとくらし研究所報』 特定非営利活動法人非営利・協同総合研究所いのちとくらし、第 63 号、pp52～66
- 坂本毅啓・宮島優奈 (2019) 「独居高齢者世帯への戸別訪問活動記録の分析から見える成果と課題」 『地域ケアリング』 北隆館、第 21 巻第 2 号、pp56～60
- 全泓奎 (2015) 『包摂型社会: 社会的排除アプローチとその実践』 法律文化社
- 日本地域福祉学会地域福祉イノベーション研究会監修 (2017) 『地域福祉のイノベーション—コミュニティの持続可能性の危機に挑む—』 中央法規
- 早川和男 (1997) 『居住福祉』 岩波書店