

居住特性からみた茂原市の地域構造

上江洲朝彦・久保倫子・原野未来将・松井圭介

キーワード：居住特性，居住環境評価，居住地選択，茂原市，地域構造

I はじめに

I-1 研究課題と研究方法

都市構造モデルの多くが欧米での居住分化を基礎として構築されてきたことは、様々な特性をもつ都市住民の居住地選択と近隣環境の変化が都市を変化させる営力となることを示してきた¹⁾。この伝統的な都市構造モデルは、欧米の都市研究を礎にしているため、階層意識や民族的多様性・中古住宅市場の盛況さおよび転居に対する積極性・同居率の低さ²⁾などを前提として存在している。

しかしながら日本社会においては、民族的多様性の欠如、階層区分の曖昧さ、家制度を基盤とする家屋や土地の継承および長子相続による直系家族制の浸透などの社会・文化的な差異が見られる。さらに、高度経済成長期やバブル経済期を通して経験的に認識されてきた「土地神話」³⁾により、戸建住宅（土地）所有への強い意思を持つ世帯が郊外化⁴⁾を誘引するといった経済的特徴などを理由として、欧米とは性格の異なる住宅地化が進行してきた。特に、大都市圏の郊外に位置する都市の多くは、住宅団地の供給による住宅地化の進展（大規模住宅団地の供給）や中心部でのマンション供給増加⁵⁾などを経験し土地利用の変化に伴う都市構造の変容を余儀なくされた。「土地神話」の崩壊した近年では、首都圏や地方大都市でのマンション大量供給⁶⁾にみられるように、戸建住宅を志向する均一的な動きは減少し、より

世帯のニーズに対応する住宅を柔軟に選択し得る環境が整い、住宅選択の選択肢および要因は各世帯によって多様化してきていると考えられる。

このような社会経済的変化の中で、大都市圏郊外に位置する都市の変容とその居住空間としての特性に関する研究⁷⁾が数多く蓄積されてきた。しかし、これらの研究の主要な焦点が居住地移動の研究に当てられているため、大都市圏郊外に位置する都市の居住空間に対する時系列的・空間的な分析が十分になされてきたとは言い難い。

そこで本研究では、千葉県茂原市における居住特性の形成過程を明らかにすることにより、東京大都市圏外縁部に位置する小規模中心都市が高度経済成長やバブル期を経て、いかに居住地としての特性を変化させてきたのかを解明することを目的とする。本研究において居住特性とは、経年的に形成されてきた居住地の心理的環境および居住者の属性（居住地選択および就業や世帯構成などの居住地選択の際に影響を与える項目）に基づく総合的な都市の特徴とする。

居住特性の形成過程を解明する際に、時系列的な視点と空間的な視点から行う。まずⅡ章では、茂原市内における宅地開発の展開について土地区画整理事業および開発行為申請の資料に基づき、開発時代と開発地域の視点から検討する。続いてⅢ章およびⅣ章では、空間的な視点から現在の茂原市の居住特性を明らかにする。次にⅢ章にて、アンケート調査に基づき、居住地に関する居

住者の心理的評価を分析し、茂原市における地区別の居住環境評価を明らかにする。Ⅳ章においては、居住者の特性を居住経験および居住地選択要因に着目し明らかにする。Ⅴ章では、別途実施したアンケート調査および聞き取り調査の分析により、開発時期別に選定した3地区を事例地域に選定し、居住者の茂原市への居住地選択要因を個々の事例に基づき検証する。以上を踏まえ、Ⅵ章では、茂原市における居住特性の形成過程について時空間的視点から考察する。

Ⅲ章で用いたアンケート調査（第1表、資料1）は、茂原市内の小学4年生の保護者（942世帯）に対し、茂原市教育委員会および各小学校の協力を得て配布し、854世帯（90.7%）から回答を得た。有効回答率は、問1（現住地選択要因）97.7%、問2（居住環境評価）99.0%、問3（居住経験）92.2%、問4（世帯属性）97.5%であった。アンケート対象者を小学4年生児童の保護者とした理由は、回答者の大多数が30歳代から40歳代の世帯成長期にあるため、成人時以降に就業や家族に関する転機を経験し持家取得意欲が高まり、かつ就業等の要因のため転居の動機が増加する時期にあると考えられるためである。茂原市内における各地区別の差異を明らかにするために、市内全小学校にアンケートを配布した。また、居住者特性の地域差を分析するため、中の島地区の100世帯、緑ヶ丘地区の300世帯、茂原および萩原地区のマンションの212世帯に別途アンケート用紙を配布し、各15世帯、26世帯、51世帯から回収した（資料2）。

茂原地区のマンションでは、マンション理事会および管理組合の方々にご理解いただき、配布お

第1表 茂原市小学校4年生の世帯を対象にしたアンケート調査の回収状況および有効回答率

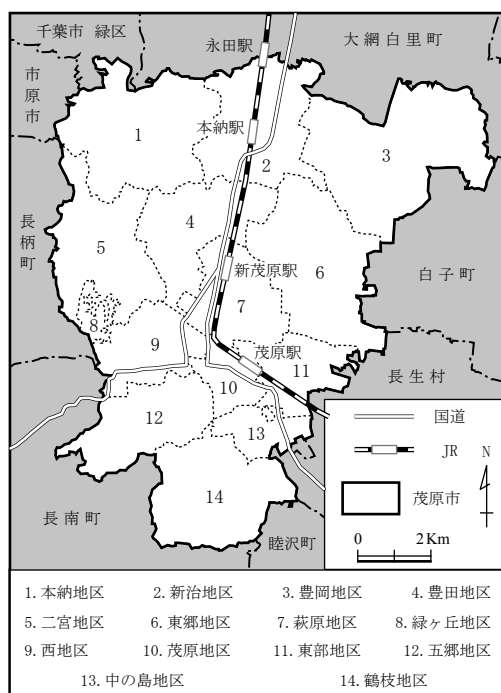
配布数	回収数	回収率	有効回答率			
			問1	問2	問3	問4
942	854	90.7%	97.7%	99.0%	92.2%	97.5%

「茂原市の居住地選択と住環境の満足度に関する調査」
(2005年5月27日～6月3日)

よび回収にご協力いただいた。アンケート回答者および任意での聞き取り調査協力者に行った聞き取り調査のうち、それぞれの地区に特徴的な6世帯を事例世帯とした。アンケート調査および聞き取り調査は、2005年5月27日から8月末にかけて行った。

1-2 研究対象地域

研究対象地域である千葉県茂原市（第1図）は、人口93,262人（2005年国勢調査）であり、東京60km圏に位置する。藻原寺の門前町に起源をもち、17世紀初頭には、六斎市が開かれ九十九里地域の海産物・農作物が集散する市場集落として発展した。1960年代頃からは旧軍用地を利用して、三井化学や日立製作所といった企業が工場建設を行い、これら真空管工場等への労働力を供給する工業都市として成長した⁸⁾。さらに東京大都市圏の拡大に伴い、九十九里地域の多くが東京通勤者への戸建住宅供給地となると、茂原市においてもミニ開発住宅地が多く供給された⁹⁾。ミニ開発住宅



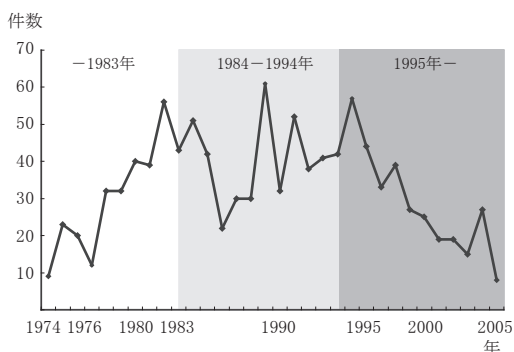
第1図 研究対象地域図（2005年）

地の多くは、東郷地区や豊岡地区に供給されたが、1991年に供給開始された緑ヶ丘ニュータウンでは、東京通勤者を中心とする居住者特性が形成されている¹⁰⁾ 1990年代以降は、国道128号線沿線へのロードサイドショップの集積により長生地域の商業中心地としての役割が再確認されている¹¹⁾。

国勢調査（2000年）を基に茂原市の現在の世帯構成を概観すると、一般世帯数は31,912世帯のうち核家族世帯20,426世帯、親族との同居世帯5,187世帯（うち親と同居世帯4,197世帯）、単独世帯は6,157世帯である。通勤流動では、茂原市への通勤者（49,796人）は、茂原市に常住する者が30,704人と最も多いが、他市区町村からの通勤者をみると、長生郡内（一宮町・睦沢町・長生村・白子町・長柄町・長南町）からの通勤者が8,088人と多く、次いで千葉市1,691人、大網白里町1,733人など隣接する市町村からの通勤者が多数を占めている。茂原市から他市区町村への通勤者では、千葉市が最多の6,133人であり、次いで東京都2,859人、市原市1,772人、長生村1,002人、長南町992人の順である。茂原市は長生郡内の中心都市であるため郡内からの通勤者が多いが、茂原市からは千葉市や東京など、より高次の都市への通勤者が多く、都市の階層性が理解される。このように東京大都市圏への通勤圏に位置する小規模な中心都市である茂原市は、九十九里地域の中心都市としての機能と東京大都市圏における衛星都市としての機能とを併せ持つ都市であり、茂原市を事例に居住特性の形成過程を検証することは、東京大都市圏周辺都市の特性を考察する上で有益であると判断される。

Ⅱ 茂原市における住宅開発の変遷

第2図は、茂原市における住宅開発行為件数の推移を示したものである。これによると1980年代中頃までは住宅開発の行為件数は増加傾向にあり、90年代のバブル全盛期にはその数に大きな変動がみられる。そしてバブル経済崩壊以降、開発行為件数は減少傾向にある。これらから茂原市の住宅開発は、以上の3つの時期に大きく区分する

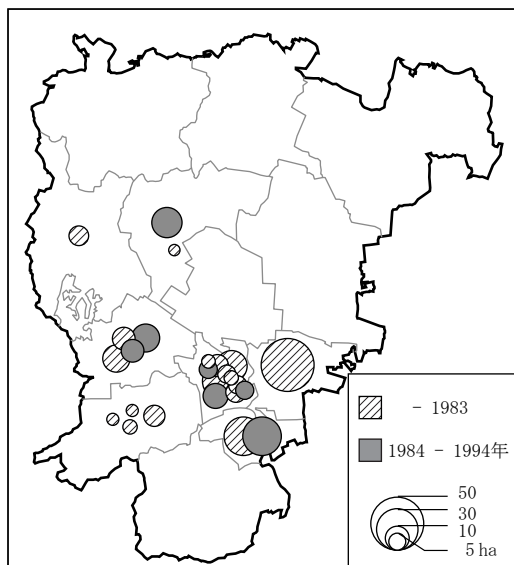


第2図 茂原市における開発行為件数の推移
(1974～2005年)
(茂原市 都市計画課 資料より作成)

ことができる。そこで本章ではこれら3つの時期を前バブル期・バブル期・後バブル期として分析を行う。ではまず土地区画整理事業の推移から検討する。

Ⅱ－1 茂原市における土地区画整理事業の変遷

現存するデータ上、茂原市において最初の土地区画整備事業が行われたのは、1954年から開発が進められた茂原第一団地（8.4ha）である。以降、現在まで市内各所で整備事業が進行中で、これま



第3図 開発時期別 茂原市の土地区画整理事業
(1954 以降)
(茂原市 都市計画課 資料より作成)

で26件の土地区画整備事業が行われている。

第3図は、開発地域別にみた茂原市の土地区画整備事業の分布を示したものである。これをみると整備事業の多くは茂原市の中心部で卓越しており、縁辺部では行われていない。茂原駅の立地する茂原地区をはじめ、市の中心部は多くの整備事業が実施された地域である。中の島地区(26.4ha)や東部地区(48.7ha)などで行われたこれらの開発行為は、前バブル期を中心に実施された宅地開発や分譲住宅の建設など、住宅供給を意図した開発行為となっている。しかし、バブル期以降になると緑ヶ丘地区のように、民間・行政など様々な

事業体が独自で宅地開発を行うようになり、土地区画整備事業との関係性が相対的に低くなっていった。また宅地開発以外の開発目的も台頭したことから、住宅供給のみを目的とする土地区画整備事業は行われなくなった。加えてその後は整備事業の件数も減少し、後バブル期となる1995年以降は土地区画整備事業そのものが行われていない。(第2表)

次に茂原市における住宅開発行為を大規模・小規模¹²⁾とに分けて前節で用いた時代区分に基づき考察を行う。

Ⅱ-2 茂原市における宅地開発

まず始めに茂原市における宅地開発行為の考察を行う。第4図a、第5図aは前バブル期(1983年以前)における規模別にみた開発行為の件数を示したものである。これをみると小規模開発行為は民間事業体を中心となっていること、東郷地区(73件)や豊岡地区(44件)など市の西部では土地分譲を目的とした開発行為が行われていること、また市の中央部から東部にかけては茂原地区(32件)などで建売分譲を目的とした開発が進められていたことがわかる。大規模開発行為をみると南部の鶴枝地区で民間事業体や行政体が宅地造成を行っている。この時期の住宅開発は縁辺部で住宅供給の基盤整備を行い、中心部で土地区画整備事業に基づいた建物の供給がなされるなど、市内でも地域によって性格の異なる住宅開発が行われていた。このような背景から、市の中心部が拡大するように茂原地区や五郷地区、そして中の島地区などに住宅地が形成されるに至った。

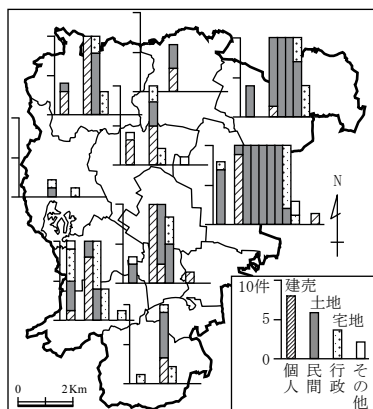
次にバブル期(1984年～1994年)の小規模開発行為について検討する。第4図b、第5図bは、この時期の開発行為件数を示したものであるが、前の時期に比べて特に小規模の開発行為で建売分譲の件数が増加していることがわかる。こうした動きが特に顕著なのは東郷地区で、建売分譲件数が48件となり、前バブル期に比べて5.3倍の増加となっている。しかし、依然として市の縁辺部では土地分譲を目的とした開発が行われており、住

第2表 茂原市における土地区画整理事業の変遷

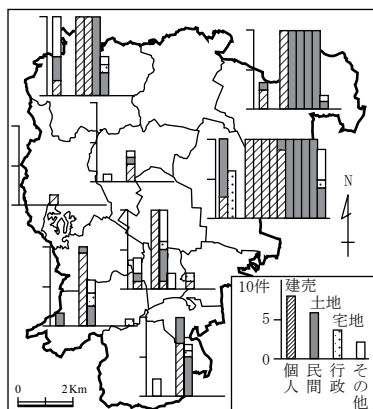
施行年度	事業名	校区	開発種類	面積 (ha)
開始	終了 (予定)			
1954	1959	茂原第一	茂原	8.40
1961	1965	茂原第二	茂原	3.20
1962	1963	萩原団地	茂原 一般宅地開発	17.10
1963	1972	茂原第三	茂原	5.80
1964	1978	西町	豊田	2.20
1965	1972	茂原第四	茂原	7.30
1966	1967	中の島団地	中の島 一般宅地開発	26.40
1967	1970	観音前団地	五郷 分譲住宅	2.42
1968	1970	六田台団地	五郷 一般宅地開発	7.70
1968	1977	下井戸	茂原	26.50
1970	1975	真名団地	二宮 賃貸住宅	6.81
1971	1980	緑町団地	西 分譲住宅	9.29
1972	1980	道表	西	13.00
1973	1973	八幡原団地	五郷 分譲住宅	2.62
1977	1984	東部	東部	48.70
1979	1981	長清水団地	茂原 分譲住宅	5.75
1983	1983	上茂原団地	五郷 分譲住宅	3.48
1983	1987	高師富士見	茂原	3.70
1984	1988	西ノ前	茂原	5.80
1984	1990	中部	西	13.50
1986	1995	鷺巣	西	8.90
1991	2004	大芝	中の島	26.10
1991	2007	高師小林	豊田	15.80
1992	2004	ゆたか		17.10
1992	2014	茂原駅前通	茂原	10.70
1993	2005	西町第二	茂原	5.80

(茂原市 都市計画課 資料より作成)

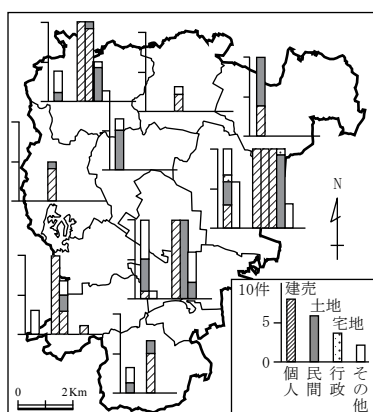
a. 前バブル期（-1983年）



b. バブル期（1984-1994年）

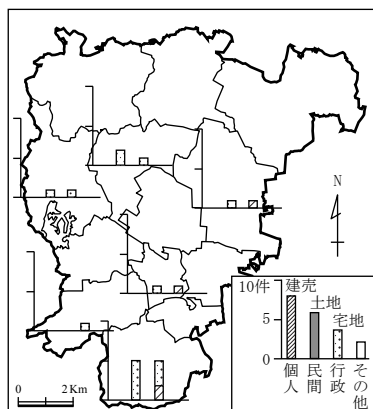


c. 後バブル期（1995年-）

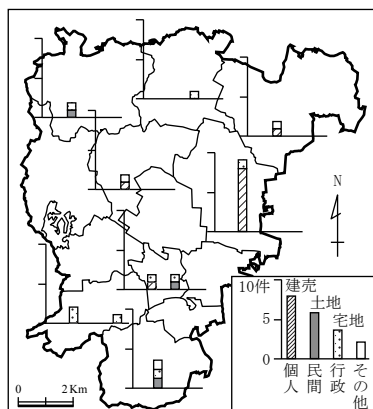


第4図 時期区別にみた小規模開発行為の展開
(1954年以降)
(茂原市 都市計画課 資料より作成)

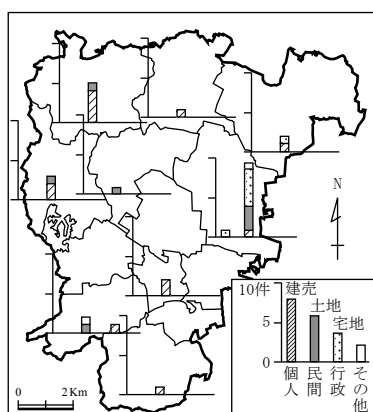
a. 前バブル期（-1983年）



b. バブル期（1984-1994年）



c. 後バブル期（1995年-）



第5図 時期区別にみた大規模開発行為の展開
(1954年以降)
(茂原市 都市計画課 資料より作成)

宅供給の勢いはこの時期になっても衰えていない。バブル期には住宅供給を目的とする開発行為が積極的に行われたこともあり、緑ヶ丘地区に代表されるような千葉・東京方面への通勤者が居住する新興住宅地が市内に数箇所誕生している。

最後に後バブル期（1995年以降）の開発行為についてみる。第4図c、第5図cはこの時期の開発行為件数を示したものである。大規模開発行為の件数はバブル期からの増減はほとんどみられず、小規模開発行為でその変動が大きくみられる。小規模開発行為は前の時期の287件に比べると、後バブル期の件数は181件と大きく減少している。開発行為件数の減少理由としては、景気の低迷に加えて、緑辺部で拡大していた開発行為が安定化したためと考えられる。対照的に市の中心部に位置する茂原地区の小規模開発行為件数は28件から37件へと増加傾向にある。

Ⅲ 住民の居住環境評価

本章では茂原市の住環境に対する居住者の満足度について分析する。分析には、筆者らが茂原市に協力を得て行った「居住地選択と住環境の満足度に関するアンケート調査」のデータを用いた（資料1）。

本稿で住環境評価として考慮した項目は、WHOの「居住環境の4つの理念」に基づく利便性・快適性・安全性・保健性と、それに地域の活気などを示す文化性を加えたもので、5理念、19項目別に満足度を調査した（第3表）。ここで満足度は、「とても満足」、「満足」、「不満」、「とても不満」の4段階評価で問い、解答用紙にはAからDまでの文字を記しておき、項目ごとにそれぞれ回答者に選択してもらう形式をとった。分析に当たっては定量的な評価が必要なため、とても満足を100、とても不満を0としてその間を等間隔に数値化した。

Ⅲ－1 満足度の傾向

第3表に示すとおり、このアンケートによって得た項目別の平均値は36.6～66.7、最頻値は33.3

か66.6の値をとっており、居住者は茂原市の住環境に対して概ね満足ないしはやや不満の評価をしているといえる。項目別に平均値をみると、職場への近さ（63.4）、学校への近さ（66.7）、買物のしやすさ（62.3）、緑の豊かさ（67.0）、住宅が建て込んでいない（61.4）の平均値が60.0以上と高く、茂原市全体としては、住居が職場へ近く、自然の豊かな地域と捉えられている。また最頻値は利便性、快適性、安全性、保健性、文化性、全てにおいて66.6が多く、ほとんどの評価項目に対し、多くの住民が満足していることを示している。

反対に、子供の遊び場・公園などの数や近さ、図書館・公民館などの文化施設の数や近さ、娯楽施設の数や近さといった項目に対しては最頻値が33.3であるので、これらの項目に関しては多くの住民が不満を感じているといえる。

また標準偏差は19.5～29.8の値をとり、職場への近さ（27.2）、学校への近さ（27.9）、子供の遊び場・公園などの数や近さ（29.8）の項目は27.0以上の標準偏差を示している。よって、これらの項目に関しては、住民の満足度の差が大きいといえる。

Ⅲ－2 項目別満足度の地区別特徴

次に理念別満足度の地区別特徴について分析を行う。これは第3表に示した19項目の平均を学区別に集計したものを分析対象とし、項目ごとを詳細に検討する。

まず利便性に関しては、職場への近さの満足度は茂原地区（70.3）、豊岡地区（70.0）、新治地区（68.3）で高いことがわかる（第6図）。これは中心地である茂原地区に雇用機会が多いため、居住者の満足度が高くなっているものと考えられる。さらに都内への通勤者はその多くが茂原駅を利用するため、駅の立地する茂原地区の満足度が高まっていると考えられる。また豊岡地区、新治地区の満足度も高いが、これは茂原市に隣接する東金市や大網白里町などへの通勤者が多いためと考えられる。

学校への近さの満足度は東部地区、萩原地区、

第3表 住環境評価に関する調査項目とその概要

	理念	評価項目	平均値	最頻値	標準偏差	回答率(%)
1	利便性	職場への近さ	63.4	66.6	27.2	89.2%
2		学校への近さ	66.7	66.6	27.9	96.7%
3		買物のしやすさ	62.3	66.6	24.4	97.4%
4		医療施設への近さ	54.5	66.6	25.4	96.4%
5		子供の遊び場・公園などの数や近さ	40.0	33.3	29.8	96.5%
6		図書館・公民館などの文化施設の数や近さ	41.2	33.3	26.9	95.7%
7		娯楽施設の数や近さ	36.6	33.3	24.2	90.9%
8	快適性	街全体としての景観上のまとまりの良さ	45.9	66.6	24.4	88.9%
9		緑の豊かさ	67.0	66.6	19.5	96.4%
10		住宅が建て込んでいない	61.4	66.6	21.3	94.1%
11		道路の整備状況	47.5	66.6	25.4	95.8%
12	安全性	治安の良さ	46.8	66.6	24.3	93.8%
13		火災・地震・水害などに対する安全性	45.0	33.3	24.4	92.5%
14	保健性	排水やごみ処理などの衛生条件	50.3	66.6	24.4	95.8%
15		公害のなさ(騒音)・大気汚染など	58.6	66.6	23.3	95.8%
16	文化性	地域行事への参加(子供が対象)	55.2	66.6	22.1	88.2%
17		地域行事への参加(大人が対象)	52.9	66.6	21.5	85.2%
18		親密な近所付き合い	56.9	66.6	21.0	87.6%
19		まちの活気	42.6	33.3	22.8	90.1%

(アンケート調査より作成)

注) 評価値の分類は以下の4分類である

100: とても満足, 66.6: 満足, 33.3: 不満, 0: とても不満

五郷地区, 中の島地区, 茂原地区で70を越え, 緑ヶ丘地区では84.8と非常に高くなっている。これはバブル期に開発された住宅地である緑ヶ丘地区は面積が小さく, 小学校を中心に放射状に居住地が形成されていることによると推察される。また東部地区, 中の島地区, 茂原地区も同様に面積が小さく, 道路も密に張り巡らされているので, 満足度が高まっているものと考えられる。

買物のしやすさの満足度は東部地区, 萩原地区, 西地区, 五郷地区, 豊田地区, 茂原地区で67.0以上と高く, 住民が満足していることがわかる。また分布をみると, 満足度の高まりが茂原地区を中心にやや放射状に延び, 幹線道路や鉄道による交通の利便性やロードサイドに分布する商業施設の存在と関連していることがわかる。

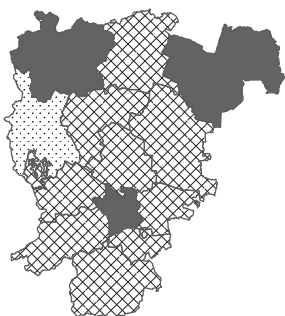
医療施設への近さに関しては, 緑ヶ丘地区, 萩

原地区, 東部地区, 豊田地区, 茂原地区, 本納地区で55.5~66.6の値をとり, 他の地区より相対的に高い満足度を示している。買物と同様に医療施設の分布と交通アクセスの良さに起因するものと考えられる。

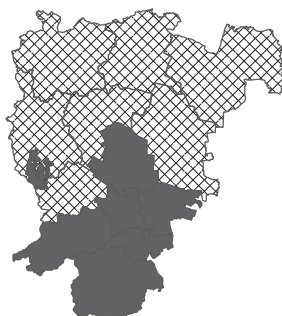
子供の遊び場・公園などの数や近さの満足度は, 緑ヶ丘地区で73.7と非常に高く, 逆に本納地区(22.8), 新治地区(21.1)で非常に低い。緑ヶ丘地区は計画的に公園緑地整備が行われた地区であるため, 住民は満足しているが, その他の地区では公園緑地整備に不満を持つ傾向にある。

図書館・公民館などの文化施設の数や近さの満足度は, 東部地区が57.7で, 次いで茂原地区(51.0), 鶴枝地区(47.5), 西地区(44.9)と他の項目に比べ高い値を示しているが, 茂原地区を中心とした広がりが見られる。

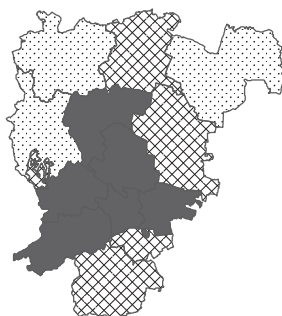
a) 職場への近さ



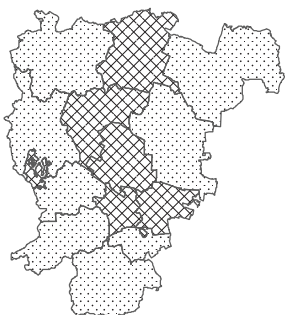
b) 学校への近さ



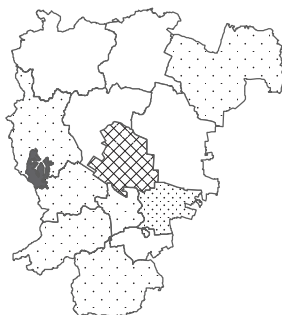
c) 買物のしやすさ



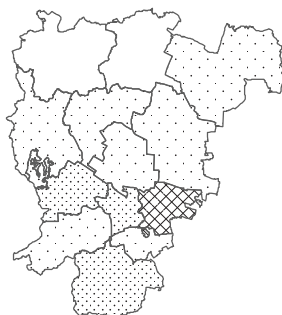
d) 医療施設への近さ



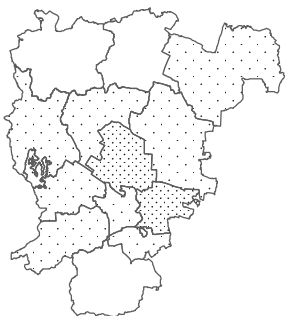
e) 子供の遊び場・公園などの数や近さ



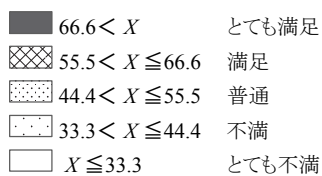
f) 図書館・公民館などの文化施設の数や近さ



g) 娯楽施設の数や近さ



0 2 Km



第6図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（利便性）（2005年）
（アンケート調査より作成）

娯楽施設の数や近さに関しては、萩原地区で45.8、東部地区で44.7と、あまり高くはないが、やはりここでも中心部から周辺部にかけて相対的に評価の高い地区が分布している。

次に快適性に関して検討する。街全体にみる景観上のまとまりの良さは、計画に基づいた整備がなされた緑ヶ丘地区で65.6と高い満足度を示し、他の地区では44.4～55.5と中程度の評価に留まっている（第7図）。

緑の豊かさの満足度は茂原市の緑辺部の農村地域で66.6より大きな値を示している。これは茂原の外縁部では中心部と比較して市街地化が進んでいないため、緑が残っていることによるものと推察される。

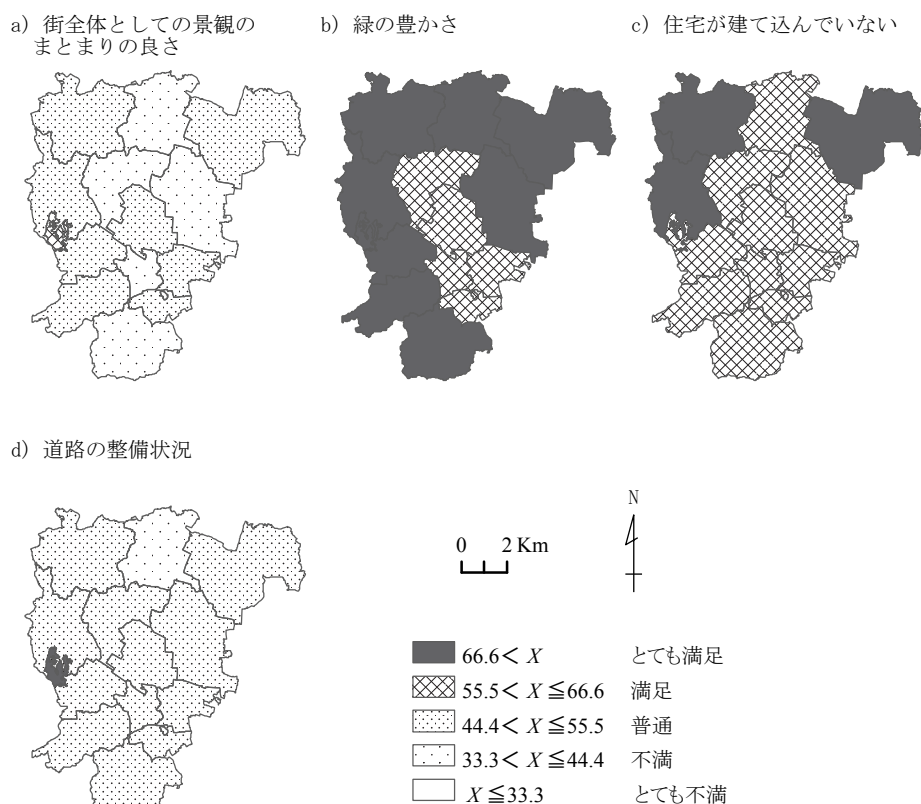
住宅が建て込んでいないという項目に関しては、全地区で55.5より大きな満足度を取り、中でも豊岡地区（73.2）、二宮地区（71.0）、新治地区

（69.7）で大きな値を示している。これについては、市の中心部の茂原地区でも満足度が高いことが特徴的である。

道路の整備状況への満足度は、緑ヶ丘地区で68.7と高い値を示し、その他の地区では概ね44.4～55.5の値を示している。この項目に関しても緑ヶ丘地区の計画的整備がうかがえる。

次に安全性について検討する。治安の良さを示す満足度は新治地区で66.7と高く、次いで緑ヶ丘地区で56.0と高い値を示している（第8図）。また茂原市の外縁の地区では相対的に高い値を示している。このことから中心部より緑辺部のほうで治安が良いと居住者に評価されていることがわかる。

火災・地震・水害などに対する安全性の満足度は、緑ヶ丘地区で63.1、二宮地区で58.6と高い値となっている。これはこの地区が他の地区と比べ



第7図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（快適性）（2005年）
（アンケート調査より作成）

て、高台に位置していることによると考えられる。

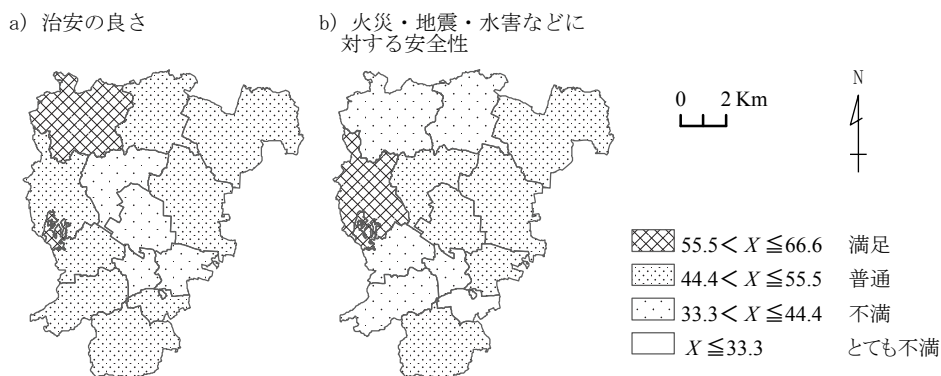
続いて保健性に関しては、排水やゴミ処理などの衛生条件の満足度が緑ヶ丘地区で71.9と、特に高くなっている（第9図）。この項目でも緑ヶ丘地区の建物や施設の新しさや計画的整備によるところが大きいと考えられる。

公害の無さに関しては、緑ヶ丘地区が71.6と高く、次いで二宮地区が67.7となっている。また、茂原市の縁辺部で55.5～66.6と相対的に高い値を示している。このことから、大規模な工場施設がない地区で値が高くなっていると考えられる。

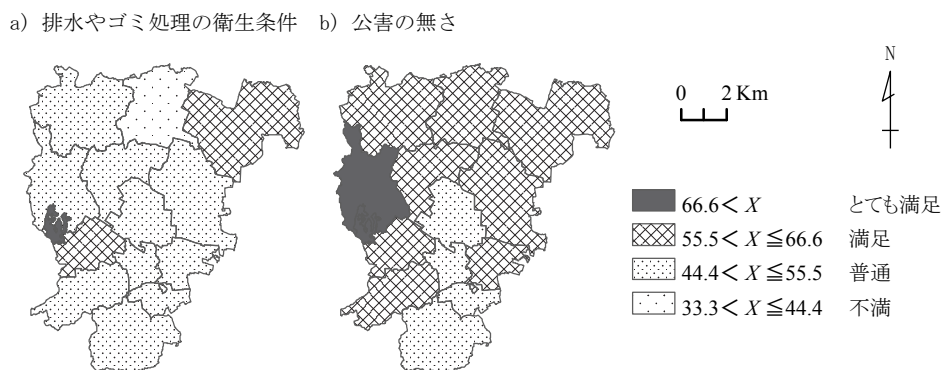
文化性に関しては、地域行事への参加（子供対象）の満足度が緑ヶ丘地区、二宮地区、中の島地区、五郷地区、豊岡地区、西地区、東部地区、豊田地区で55.5～66.6と高い値を示している（第10図）。また、地域行事への参加（大人対象）の満足度は

五郷地区、中の島地区、西地区で44.4～55.5と相対的に高くなっている。これは当該地区における地域行事の活発さが、その地区に住む人々によって様々に規定されていることによると考えられる。

親密な近所付き合いの満足度は、ほとんどの地区で55.5～66.6の値を示している。この項目に関しては、地域の開発やそれに伴う居住が密接に関わっている。例えば中の島地区は、市が造成した住宅地が広がり、住民意識なども入居期に形成されたものが維持される傾向にある。そのため、防災組織を独自に設立しているなど、結びつきが強い地区である。また西地区は市役所周辺で古くからの住民が多いため、近所付き合いも活発である。一方、五郷地区は駅周辺で、旧来の農地と隣接した地区であるため、古くからの住民と新しい住民

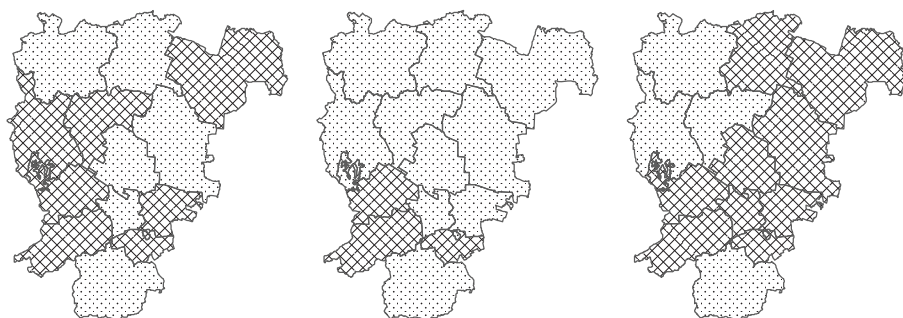


第8図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（安全性）（2005年）
（アンケート調査より作成）

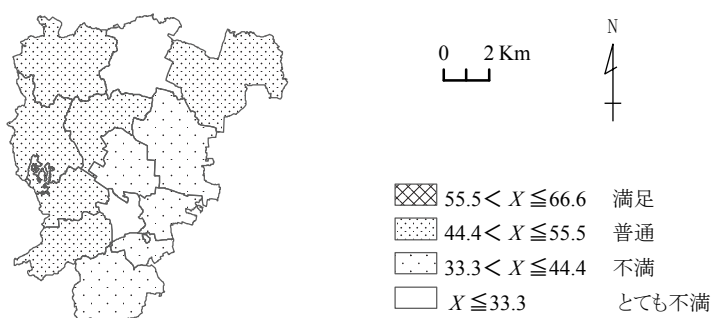


第9図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（保健性）（2005年）
（アンケート調査より作成）

a) 地域行事への参加(子供) b) 地域行事への参加(大人) c) 親密な近所付き合い



d) まちの活気



第10図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（文化性）（2005年）
（アンケート調査より作成）

が混在しており、新旧の住民の交流もみられる。

まちの活気の満足度に関しては、西地区の51.6が最大であり、ほとんどの地区で平均的な評価に留まっている。また、本納地区で33.3、茂原地区で32.8と値が低い、これは茂原駅前商店街の活力低下などの影響が大きいと考えられる。

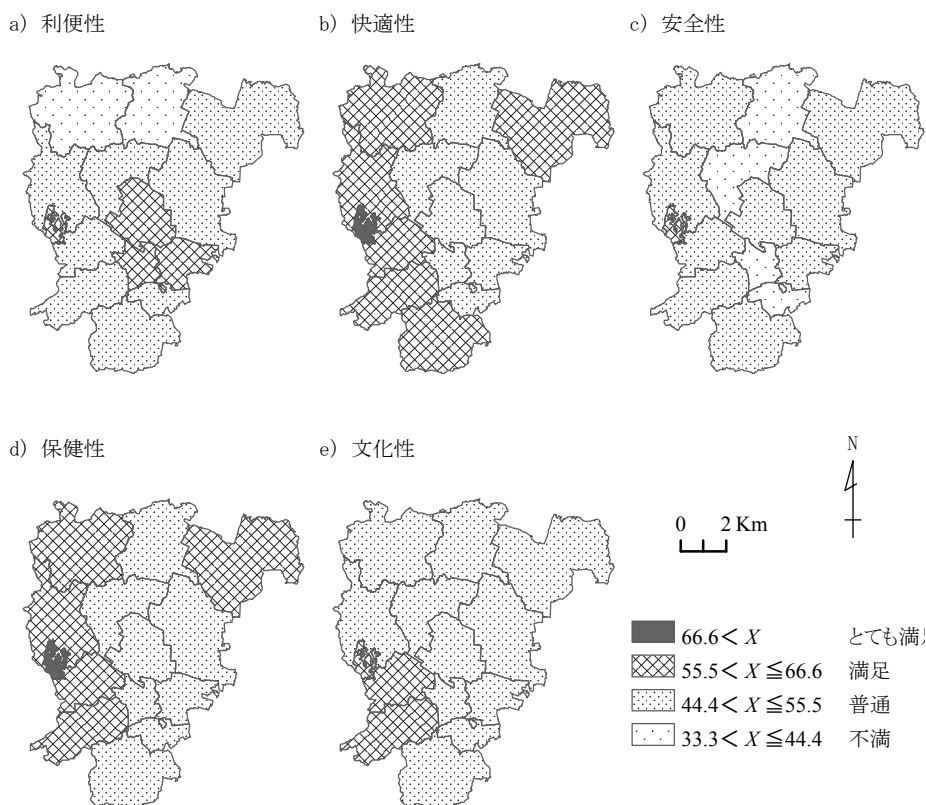
Ⅲ－３ 理念別満足度の地区別特徴

本章では以上のように、住環境を各項目別に考察してきたが、それらの評価を一般的な理念（利便性、快適性、安全性、保健性、文化性）として捉えるために、理念別の満足度について分析を進める。理念別の満足度の算出には、各項目を理念別に平均化し、それを満足度として用い、結果は第11図のようになった。

利便性は緑ヶ丘地区で61.3、東部地区で60.1、萩原地区で59.2と高い数値を示している。これら

の3地区における項目別の満足度をみると、緑ヶ丘地区では学校への近さに対する満足度が非常に高い。また東部地区、萩原地区では、学校への近さに加え、職場への近さ、買物のしやすさといった項目で満足度が高い。よって利便性の高い地域は、これら項目の満足度が強く影響しているといえる。地区の面積が小さく、道路密度が高く、駅に近い地区で、利便性が高く評価されていることがわかる。

快適性に関しては、緑ヶ丘地区で66.8と高く、茂原市の西縁部で快適性の高い地域が縦列に続いている。緑ヶ丘地区の項目ごとの満足度をみると、緑の豊かさに関する満足度が高い。このことから快適性に対する影響が大きいと考えられる。また同様に、西縁部の地域でも緑の豊かさに関する満足度が高い。よって、快適性の高い地区は緑が多く残っている地区であるといえる。



第11図 居住者の満足度に基づいた住環境評価（理念別）（2005年）
（アンケート調査より作成）

次に安全性に関してであるが、緑ヶ丘地区で59.5と概ね高い値を示しており、茂原市全体でもほとんどの地区が44.4より大きな値を示している。この安全性については、治安の良さと自然災害に対する満足度で構成されており、安全性の高い地区は中心部より縁辺部で多く、標高が高い台地上であると考えられる。

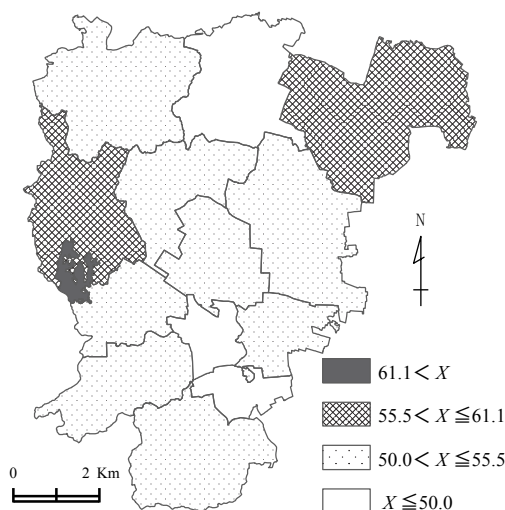
保健性に関しては、緑ヶ丘地区で71.7と非常に高く、茂原市全体でも44.4以上と高い。この満足度については、緑ヶ丘地区の新しさや計画的整備、大規模な工場から離れていることなどが影響していると考えられる。全体としては、茂原市の西縁部で高い値を示す地区が多くみられる。

文化性に関しては、緑ヶ丘地区（57.4）、五郷地区（56.9）、西地区（56.7）で55.5より大きな値を示している。文化性については、その居住者の地域社会への関心や関わり方によって規定されて

いるため、これらの地区では地域行事が活発であり、近所付き合いが多い、まちに活気がみられる地区であると推察される。

Ⅲ-4 住環境の総合評価

次にこれら理念別満足度をまとめ、茂原市における住環境の総合評価を求める。総合評価は理念別の満足度を加算し、理念数で平均化したものを住環境の総合評価とした。第12図に示すよう、総合評価は緑ヶ丘地区（63.3）で最も高く、それに次いで豊岡地区（56.5）、二宮地区（56.5）で55.5より大きい値を示している。逆に茂原地区、中の島地区、本納地区の値はそれ程高くない。この特徴は、安全性、快適性、保健性の特徴と同様の傾向が見受けられる。このことから、茂原市の居住者は安全性、快適性、保健性に対して高い満足度を感じているといえる。中でも緑ヶ丘地区は多く



第12図 居住者の満足度に基づいた住環境評価
(総合評価) (2005年)
(アンケート調査より作成)

の項目で高い満足度が示され、茂原市の中でバランスのとれた住環境をもつ地域として居住者に認識されていることがわかった。

Ⅳ 地区別にみた住民の居住者特性

Ⅳ－１ 居住地移動パターン

本節ではアンケート対象世帯の現住地への入居時期、これまでの移動経歴そしてこれまでの移動要因の３点からその居住者特性を明らかにする。

１) 現住地への入居時期

まずアンケート回答世帯が現住地へ入居した時期について検討する。第13図は、各小学校区別に現住地への入居時期をまとめたものである。これをみると、全市的に1995年以降の後バブル期に現住地へ入居した回答世帯の割合が高いことがわかる（全体平均で50.2%）。次いで多いのが移動経験の無い世帯で全体の27.7%で、バブル期に入居した世帯（20.6%）、前バブル期に入居した世帯（1.6%）と続いている。移動経験の無い世帯は、茂原地区（22.4%）や東部地区（16.3%）など市街地の地区では比較的低率であるのに対して、新治地区（46.2%）や鶴枝地区（43.8%）などの周辺地域では高い割合を示すことがみてとれる。

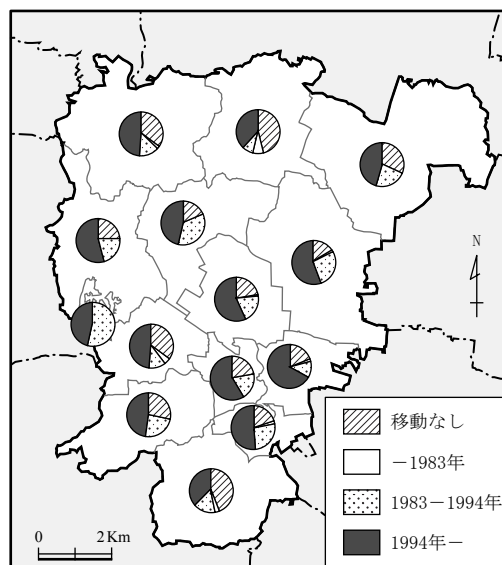
現住地への入居時期別にみると、前バブル期に

入居した世帯は、全市的にその割合は低いものの、新治地区（7.7%）、西地区（4.7%）、鶴枝地区（3.1%）、中の島地区（1.7%）など、古くからの集落やこの時期に開発が行われた住宅地などにその分布がみられる。次にバブル期になると、緑ヶ丘地区（53.3%）、豊田地区（34.9%）、など住宅地への入居世帯が卓越するようになる。そして後バブル期には、ミニ開発や市街地に立地するマンションへの居住志向を受けて東部地区（66.7%）、茂原地区（58.6%）、萩原地区（56.7%）など市の中心部への入居が多くみられるようになる。

以上から、アンケート回答世帯の現住地へ入居時期をまとめると、移動経験の無い世帯は市の縁辺部に多く、それらの多くは生家での居住を継続し、転居を経験していないものと考えられる。それに対して移動経験のある世帯は、各時期において住宅開発が卓越した地区を中心に分布がみられた。では、これらの特性を持つ世帯がどのような移動経歴を有しているのかを次項で考察する。

２) 居住地移動経歴

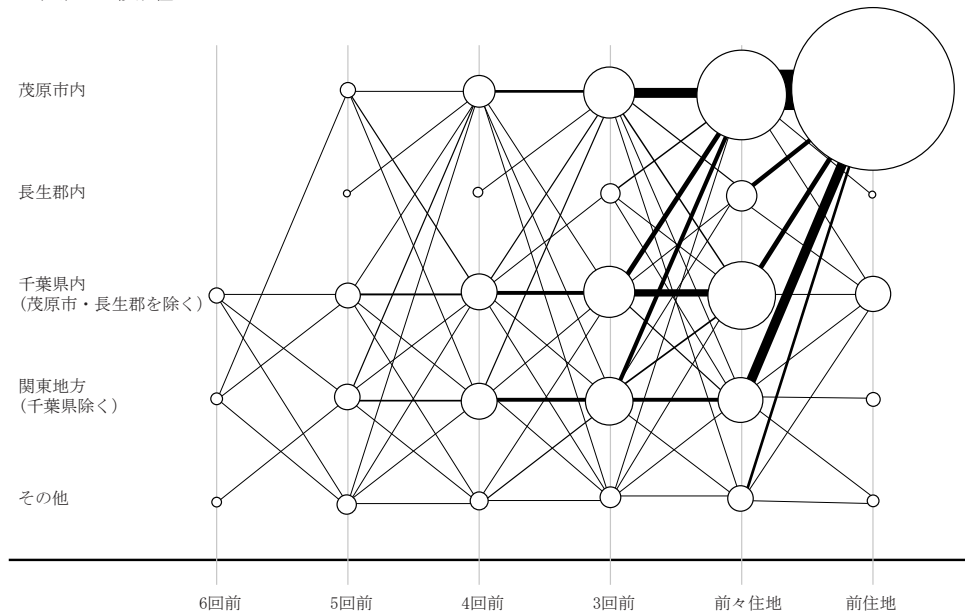
本項では、アンケート回答世帯のこれまでの移



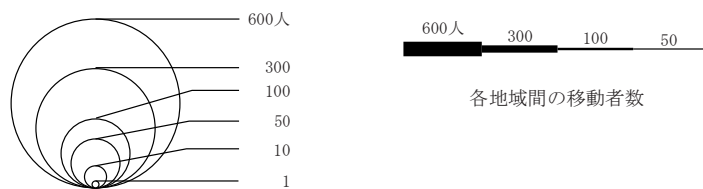
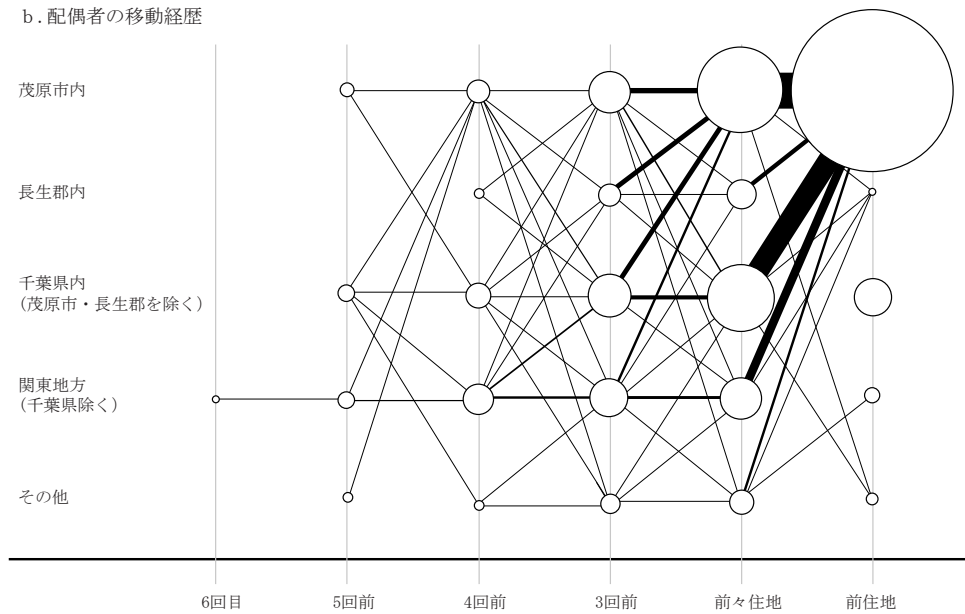
第13図 茂原市のアンケート回答者世帯 現住地への入居年 (2005)

(アンケート調査より作成)

a. 世帯主の移動経歴



b. 配偶者の移動経歴



転居時における各地域の居住者数

第14図 茂原市居住者の移動経歴（アンケート調査より作成）

動経歴を考察する。第14図はアンケートの配布対象である小学校4年生児童の世帯の世帯主と配偶者の移動経歴を示したものである。このうち世帯主では590人が、配偶者では592人の有効回答が寄せられた。

これをみると、世帯主・配偶者ともに移動回数が多いほど、関東地方やその他の地域など、茂原市外での居住経験を有している。また現住地への移動に近づくにつれて茂原市および近隣の長生郡やその他千葉県内に居住する人が増える傾向にある。それでは、それらの居住地移動がどのような契機によってもたらされたのかを移動回数の多い事例と少ない事例とに分けて考察を行う。

居住地移動経験の多い世帯の世帯主・配偶者から移動の特徴をみてもみる。まずアンケート回答でみられた傾向としては、彼等は成人時には関東地方やその他の地域など茂原市から離れた地域に居住しており、その後千葉県外の地域、特に関東地方を中心に移動している。その際の移動要因には就職や転勤といった就業に関連する項目が挙げられている。しかし、現在地への移動に近づくにつれて、結婚や出産といった家族に関わる理由を主要因として茂原市への居住を選択し、居住環境ならびに世帯の経済状況や通勤先への近接性を加味した居住地探索行動の結果、現住地へと転居している。

一方、居住地移動経験の少ない世帯の場合には、成人時の居住地は全国に分布がみられるものの、当時から茂原市に居住する人の数が圧倒的に多い。移動要因をみると就業に関する要因での移動はあまりみられず、ほとんどが結婚や出産を契機に現住地へと移動している。これらの世帯は、茂原市を出身地とする人々が結婚や出産まで継続して実家に居住し、新たに家族が増えたことにより世帯主・配偶者の親の居住地との距離や経済環境などを加味して、現住地に転居しているものと考えられる。

Ⅳ-2 世帯属性

本節では、茂原市におけるアンケート回答世帯

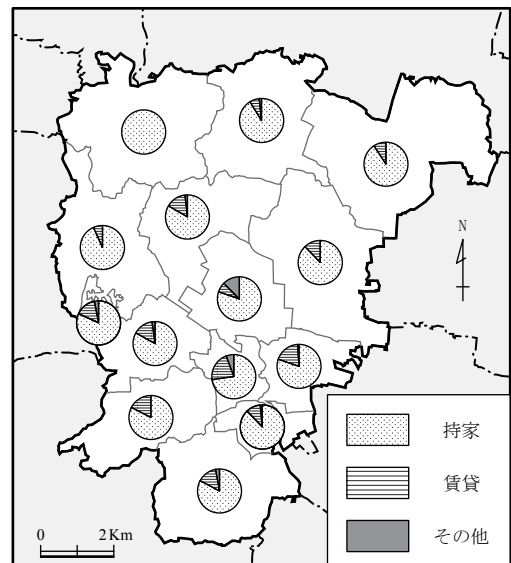
の世帯属性を、以下4つの項目から考察する。

1) 現住地における居住形態

本項では、アンケート回答世帯の現住地における居住形態について考察を行う。第15図は、アンケート回答世帯の現住地の居住形態を示したものである。ここからアンケート回答世帯が持家住宅に居住している割合は極めて高いことがわかる（全体の平均で85.5%）。これらの傾向を特に強く示す地区として新治地区（100.0%）、二宮地区（93.3%）、本納地区（91.1%）などが挙げられ、茂原市の周辺部に広がっている。これらの地区には集合住宅も少なく、親の代から土地・住宅の継承により住宅を取得するケースが多いため、以上の傾向を示すものと考えられる。

次いで多い居住形態は賃貸住宅の12.1%で、茂原地区（21.4%）、東部地区（18.8%）、五郷地区（17.3%）など茂原市の中央部から南西方向に分布し、おもにマンションやアパートなどの集合住宅を賃貸している傾向が強い。

これらアンケート回答世帯における現住地の居住形態をまとめると、その多くは持家住宅に居住し、加えてそれらのほとんどは戸建住宅である性



第15図 茂原市のアンケート回答世帯の居住形態
(2005年)
(アンケート調査より作成)

格も併せ持っている。一方で賃貸住宅をみると、茂原地区や東部地区など市の中央部に立地する地区でその高い値がみられる。これらの地区は他の地区に比べ、茂原市においてマンションやアパートが多く立地する地区である。そのため、今後の転居を予定する世帯の多くが賃貸住宅の多い市の中央部に居住するものと考えられる。

2) 世帯人員と親との同居

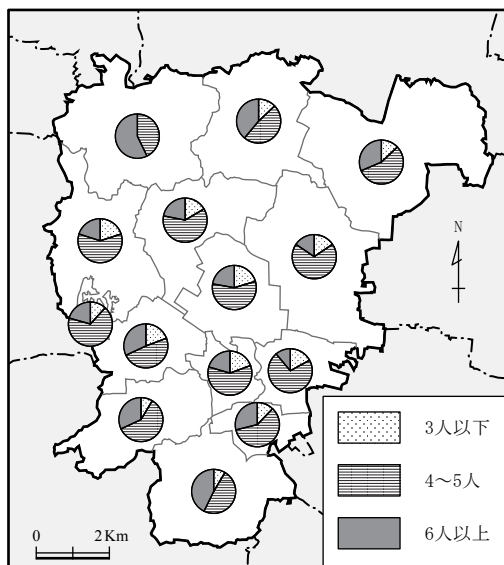
本項ではアンケート回答世帯の人員数と親との同居の有無から、その世帯属性を考察する。

第16図は、アンケート回答世帯の構成人数を示したものである。これをみると世帯人員の数が「4～5人の世帯」の割合が、全回答世帯の過半数を超える57.9%と高い値を示している。これらの世帯の大半は親との同居がみられるため拡大家族であると推察される。これらの分布は、東部地区（72.0%）、東郷地区（69.1%）、緑ヶ丘地区（67.6%）と、近年開発が行われた地域が目立つ。次に多いのが、「6人以上の世帯」でその割合は28.2%である。この世帯の分布をみると、新治地区（57.1%）、鶴枝地区（42.9%）、本納地区（38.9%）のように農村を含む周辺地域でその割

合は高くなっている。世帯員の数が「2～3人の世帯」の割合は13.9%で、萩原地区（20.4%）、二宮地区（20.0%）、茂原地区（19.3%）など、市の中心部に多くが分布している。

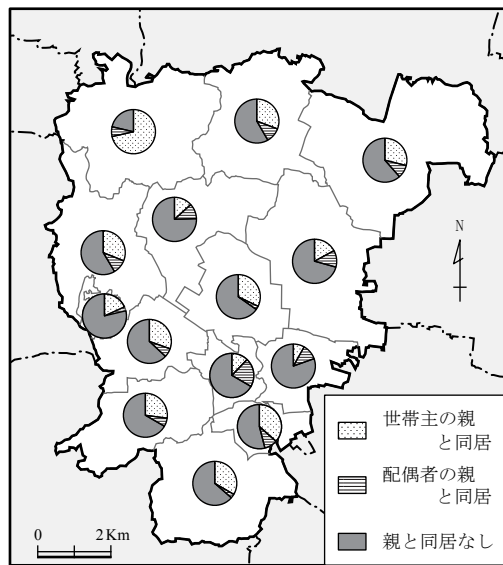
第17図は、アンケート回答世帯における親との同居割合を示したものである。これみると、「親と同居をしていない世帯」が63.2%と全体の過半数を大きく越えている。「同居していない世帯」の多い地区をみると東部地区（80.4%）、緑ヶ丘地区（78.8%）、豊田地区（75.5%）と、新興住宅地として90年代前半から開発行為が積極的に行われた地域でその割合が高い。またこれらの地域は、茂原市以外の地域からの人口流入が多かったこともあり、地縁・血縁による地域との結びつきが市内でも相対的に低い地域となっている。このこともこれらの地域が他の地域に比べて同居が少ない要因であると考えられる。

次に、同居している世帯についてみるが、「世帯主の親との同居世帯」が27.9%、「配偶者の親との同居世帯」が8.9%となっている。加えて同居が多く見られる地域をみると新治地区（71.4%）、中の島地区（36.5%）、鶴枝地区（33.3%）



第16図 茂原市のアンケート回答世帯における世帯人員（2005年）

（アンケート調査より作成）



第17図 茂原市のアンケート回答世帯親との同居状況（2005年）

（アンケート調査より作成）

と先の茂原市縁辺地域に集中していることがわかった。

以上から世帯人員と親との同居の関係をまとめると、近年開発行為の行われた新興住宅地域では核家族を中心にした世帯が構成されている。また、古くからの市街地あるいは農村地域では世帯人数の多い家族構成が現在も継続している。アンケート回答世帯における世帯構成は様々な形態を持ち、居住地の周辺環境や土地利用を反映するようにその分布がみられる。

3) 親の居住地

本項では、世帯主および配偶者の親の居住地を検討する（第18図）。

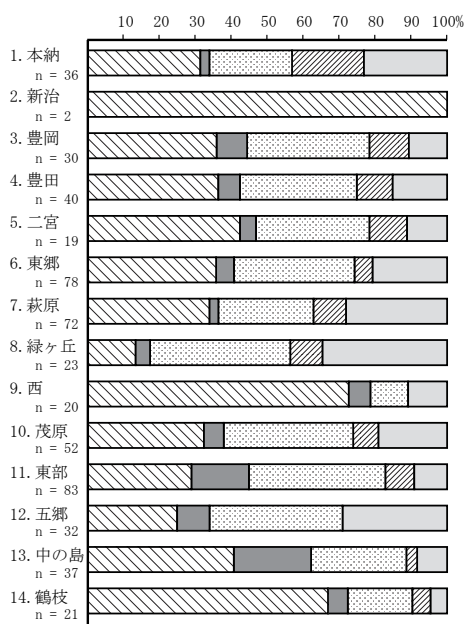
まず世帯主の親の居住地では、「茂原市内」が42.8%と最も高い割合を示している。「長生郡内」（6.8%）と併せると、約半数の世帯で、世帯主の親と近居していることがわかる。「茂原市・長生郡を含まない千葉県内」が27.7%であり、全体の76.7%は千葉県内に親が居住している。

茂原市内に親の居住地がある世帯主の現住地は、新治地区や西地区、鶴枝地区など農村地域でその割合が高い。一方、「茂原市・長生郡を含まない千葉県内」や「千葉県を除く関東地方」など茂原市から離れた地域に親が住む世帯主は、東部地区や緑ヶ丘地区といった新興住宅地に居住している割合が高い。

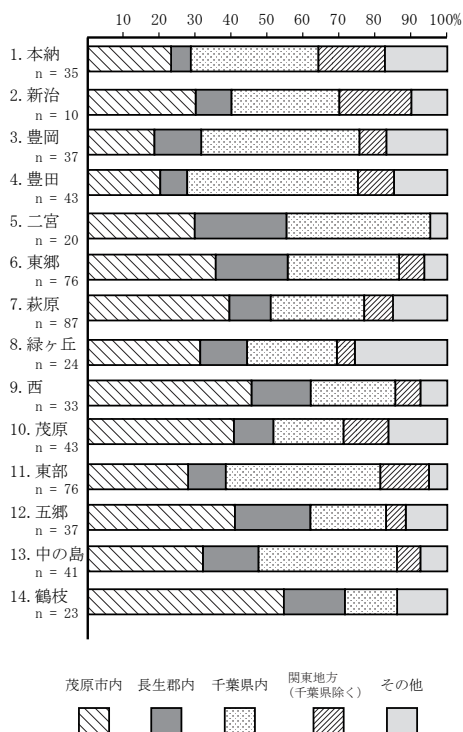
配偶者の親の居住地をみると、世帯主と同様に「茂原市内」に居住している割合は33.3%と最も高く、「長生郡」（13.5%）と併せると、46.8%の世帯で配偶者の親は近居しているといえる。全体の78.2%が千葉県内に居住しており、全体として世帯主の場合とほぼ同様の傾向を示していることがわかる。

親が茂原市内に居住している割合で比較すると、世帯主の場合の方が相対的に高く、現住地選定には、世帯主の職場や地縁・血縁関係が重視されていることが推測されるが、配偶者の親も茂原市に隣接している長生郡内に居住している例が多くみられ、世帯主・配偶者双方の親の居住地を考慮し、その双方に近接しうる地域を現住地として

a. 世帯主の親の居住地



b. 配偶者の親の居住地



第18図 茂原市における就労世帯 親の居住地
(2005年)
(アンケート調査より作成)

選定しているものと考えられる。

4) 就業地

最後に、アンケート回答世帯の通勤先となっている地域について、世帯主・配偶者のそれぞれを各地区別に考察する。(第19図)

まず世帯主の通勤地は、「茂原市内」に通勤している割合が40.6%と最も高い。次いで「千葉市内」(17.1%),「長生郡内」(9.6%)が続き、「茂原市・長生郡・千葉市を含まない千葉県内」が20.2%,「東京都」(5.3%),「その他」(2.3%)の割合である。この傾向をみると、茂原市内に就業する人を中心に、千葉市をはじめ県内への通勤が顕著で、都心方向への通勤はあまりみられない。これは茂原市が県庁所在地である千葉市に隣接し、また長生地域の中心都市である性格を反映しているためと考える。

次に配偶者の通勤地について触れる。世帯主の同様に「茂原市内」に通勤している割合は44.1%と最も高く、世帯主の茂原市通勤率(40.6%)を上回る。次いで多いのが「長生郡内」の10.0%であり、世帯主で目だった千葉市内への通勤は6.8%と少数であった。また「茂原市・長生郡・千葉市を含まない千葉県内」は7.8%,「その他」は2.9%であった。これらの結果から、既往の研究¹³⁾で指摘されるように、配偶者の方が職住近接であることがうかがえる。茂原市内あるいは周辺町村への通勤が多くみられ、その背景にはパートタイム労働や派遣社員といった配偶者の多くが持つ労働特性が反映されていると考える。

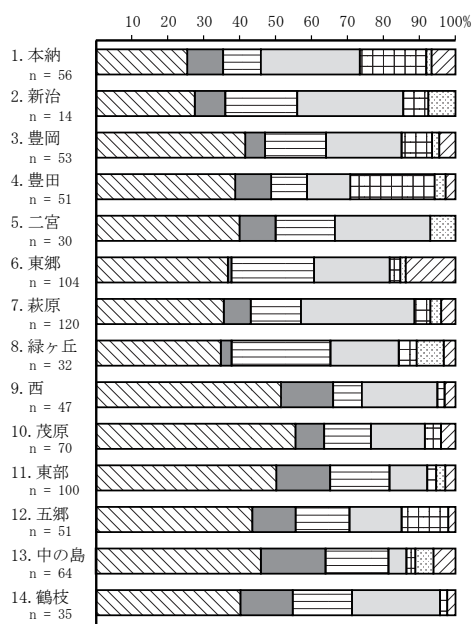
以上、アンケート回答世帯の就業地をまとめると、まず茂原市の値が最も高く、それに千葉県内が続く、東京都内やその他の地域への通勤はあまり見られない。これは茂原市が居住地としてのみでなく、製造業などの就業機会が豊富な地域特性を有していることに起因すること考えられる。

Ⅳ-3 現住地選定要因

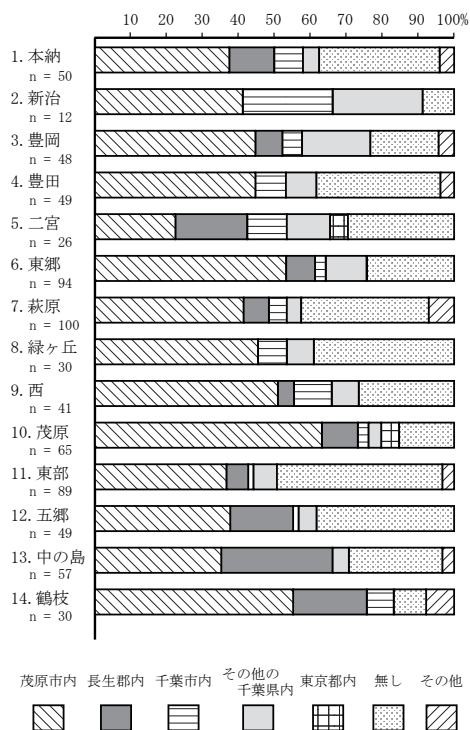
本節では、アンケート回答世帯が現住地選定の際に、どのような要因を重視したかを明らかにする。

第20図は、各小学校区別に転居経験のある居住

a. 世帯主の通勤先



b. 配偶者の通勤先



第19図 茂原市における就労世帯の通勤先

(2005年)

(アンケート調査より作成)

者が、現住地選定の際に重視した項目をまとめたものである。これを見ると「地縁・血縁」(31.9%以下、数字は各要因の平均値を示す)を選定要因に挙げた割合が高く、「地縁・血縁」を最重要の選定要因に選択した地区は9地区にのぼる。このことから、茂原市内の居住者の多くが、現住地選定の際に、世帯主や配偶者の親の居住地・あるいは出身地等の「地縁・血縁」に関連した要因で現住地を選定した傾向が強いといえる。

次いで挙げられている選定要因として以下順に、「住宅・資産価値」(20.7%),「環境」(19.6%),「教育」(13.4%),「就業」(11.8%),「結婚・出産」(9.1%),「生活利便性」(8.6%)と続いている。選択要因として2番目に重視されている「住宅・資産価値」の割合が高かった地区は3地区、3番目に重視された「環境」に関する割合が高かった

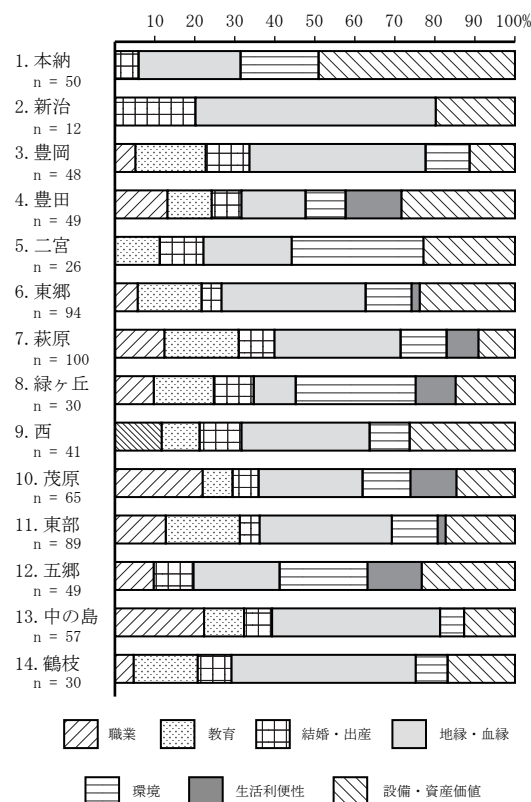
地区が2地区となっている。これらの要因が順次続いているのには、首都圏周辺部に位置する茂原市は都心との近接性が高い上、自然環境が良いことが、現住地選定の契機になっているものと推測される。それでは選定要因別にその割合が高かった地区について触れ、現住地選定要因からみた茂原の地域性について考察する。

まず「地縁・血縁」の割合が多かったのは、新治地区(60.0%),鶴枝地区(45.8%),豊岡地区(44.4%)の順で、それぞれ茂原市の縁辺部に位置している。これらの地域は現在でも農村的土地利用が卓越しており、地域社会の結びつきが強い地域といえる。そのため、「地縁・血縁」による結びつきが他の地区よりも高い割合を示していると考えられる。

次に、「住宅・資産価値」の割合が多かったのは、本納地区(50.0%),豊田地区(27.6%)西地区(26.5%)で、茂原市の中央部から西縁部で縦列に並んでいる。これらの地区は市内を縦走する国道128号線に近く、生活利便性も高い地区となっている。また住宅開発も積極的に行われた地域で、それらを総合した資産価値の高さが現住地選定の際の大きな契機になったものと推定される。

「環境」を重視するという地域には、二宮地区(33.3%),緑ヶ丘地区(30.0%),五郷地区(21.7%)で茂原市の西部に位置している。これらの地区は茂原市の中心部から離れており一部農村的景観もみられる。加えて緑ヶ丘地区はそのような閑静な環境を軸にした住宅地開発によって生まれ、千葉県内を中心に首都圏から多くの人口が流入した地域である。騒音や大気汚染といった環境負荷が市の中心部に比べて少ないことが、選定の要因となっていると考えられる。

「教育」を重視するという地域は、萩原地区(18.7%),東部地区(16.7%)鶴枝地区(16.7%)の順で、茂原市の中央部から南側に位置している。これらの地区で特に萩原地区と東部地区は市内でも小学生の児童数が多い地区である。また住宅地の開発も行われ人口も多く、開発行為自体も小学校等の立地を重視する背景から、教育環境を居住



第20図 茂原市における地区別の現住地選定に重視した要因 (2005年)
(アンケート調査より作成)

地移動の要因に考える際に重視され、現住地が選定されたものとする。

「就業」を重視するという地域は、中の島地区（22.6%）、茂原地区（20.4%）、東部地区（13.9%）で、市の中央部に位置している。これらの地区は茂原市における古くからの中心部で商業・行政の中核的機能を有している。またこれらの地区では市内に立地する工場就業者の居住地として住宅地が供給されたという経緯があり、特に中の島地区でその傾向は強かった。その詳細については次章で触れる。

「結婚・出産」を重視するという地域は、新治地区（20.0%）、西地区（11.8%）、二宮地区（11.1%）の順で、茂原市の西部に位置している。これらの地区は、先の「地縁・血縁」要因と同様に市内でも農村的性格をもつ地域に分布がみられる。結婚・出産といったライフイベントを契機に住まいを自らの出身地においた世帯主や配偶者がこの選定要因を重視したものと考えられる。

最後に「生活利便性」の割合が高かった地域は、豊田地区（13.8%）、五郷地区（13.3%）、茂原地区（11.1%）の順で、茂原市の中央部に位置している。これらの地区は茂原市の中心部や国道128号線沿いに立地するロードサイド店舗に近いので、そのような商業施設や行政サービスへの近接性の高さが「生活利便性」の高さを求める人々

に支持されたものと考えられる。

以上をまとめると、茂原市に現在居住している多くの世帯が、地縁・血縁による要因を軸に、経済性や環境を考慮して居住地選択をしていることが明らかになった。

V 事例地区における住民の居住者特性

本章では、開発時期別に選定した3地区の居住者の世帯属性を比較分析することにより、茂原市の居住者特性の形成過程を明らかにする。対象地区としては、前バブル期に開発された中の島地区、バブル期に開発された緑ヶ丘地区、後バブル期に建設された茂原・萩原地区（マンション）を選定した。各地区における居住者の居住地選択・就業について触れた後、聞き取り調査で得られた事例（第4表）を用いて居住者の傾向を示す。

V-1 中の島地区

1) 開発経緯

中の島地区は元来湿地であった土地を土地区画整理事業により宅地化したものである。茂原市の人口は、日立製作所をはじめとする工場の進出が始まる1960年代後半以降増加し続けており、これら工場就業者による住宅取得意思が高まった1970年代には多くの宅地が造成された。工場就業者の通勤手段は主に自転車であったことから、中の島

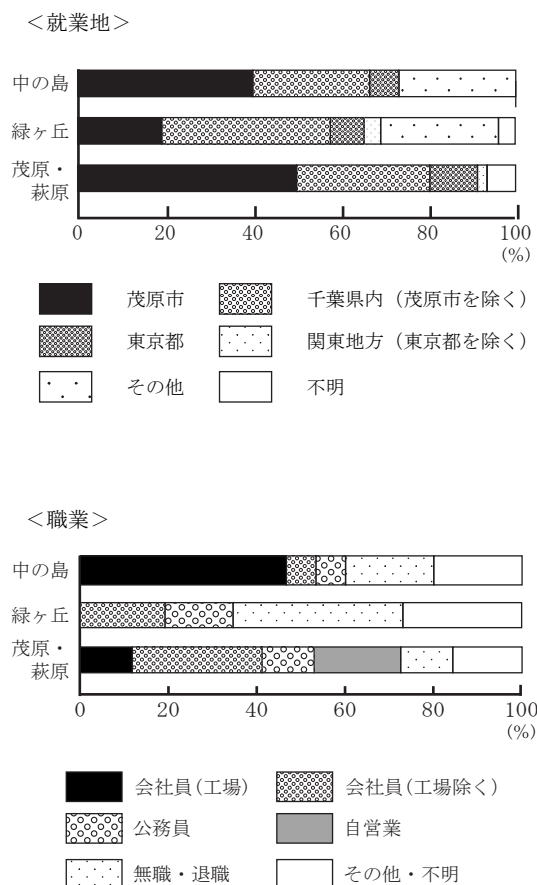
第4表 千葉県茂原市における事例対象者の概要（2005年）

番号	世帯	居住地区	家族構成	世帯主の 就業地(職業)	入居年
1	A	中の島	F (+P)	長生郡内 会社員 (工場勤務)	1985年
2	B	緑ヶ丘	C	茂原市内 自営業	1988年
3	C	緑ヶ丘	C	退職	1991年
4	D	萩原	F	千葉市 公務員	1997年
5	E	茂原	F	茂原市 会社員	1995年

(聞き取り調査およびアンケート調査より作成)

世帯構成: 世帯主・配偶者 (C)、世帯主・配偶者・子 (F)、親と同居 (+P)

地区以外にも自転車通勤圏内に宅地造成がなされた時期であった。企業が主体となって宅地造成した土地も多くあり、日立製作所茂原工場では、関連子会社による不動産売買の斡旋も行われていた。中の島地区は、工場従業員の寮・社宅からの住み替えを期して造成された地区であるため、開発時に形成された居住者特性が維持され、中の島地区第2世代の住宅購入などで新住民の流入もみられた。開発初期からの居住者は、地域に対する愛着が大きく、特に小学校では「地域とともに成長してきた」という意識がはたらき、地域住民によるボランティアが学校を支えているという話も聞かれた。



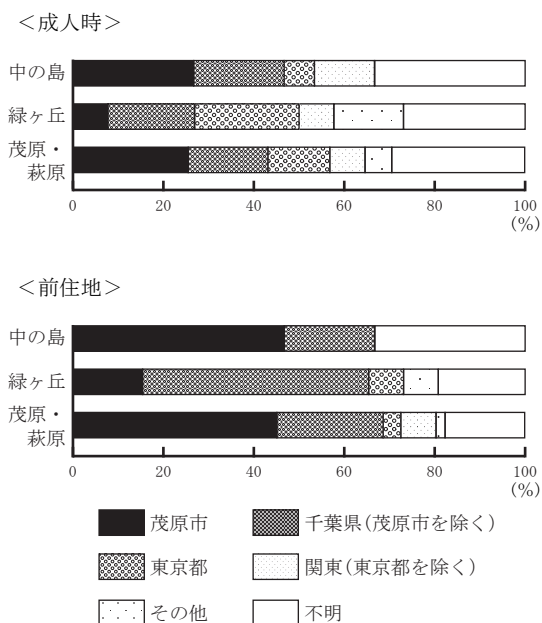
第21図 茂原市における地域別居住者の世帯主の就業地および職業 (2005年)
(アンケート調査より作成)

2) 居住経験および居住地選択理由

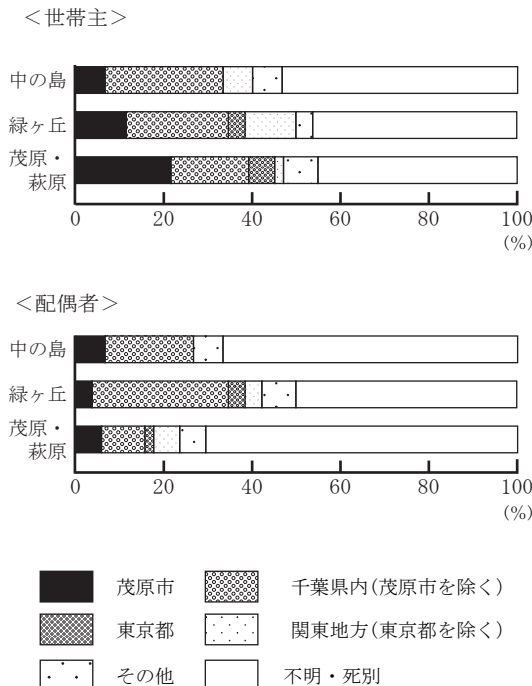
以下では、聞き取り調査および追加アンケートを用いて分析を行う。中の島地区居住者の世帯主の就業地および職業(第21図)をみると、茂原市内および千葉県内での工場従業員が大半であるが、既に退職した世帯もみられる。工場従業員への宅地造成であった地区の造成当時の入居者が加齢し中高齢期に達していることがうかがえる。

第22図をみると、世帯主の多くは、成人時には千葉県内の寮・社宅もしくは実家におり、前住地までに茂原市内に移動している。住宅購入意欲の高まる30代に住宅購入し、中の島地区へ移動するという傾向がみられる。

また、親の居住地(第23図)をみると、世帯主・配偶者ともに千葉県内が圧倒的に多く、茂原市周辺市町村などに親が居住しているという回答がみられた。親元から遠距離にならない範囲で就業し、住宅購入にいたるという傾向がみられる。現住地の選択理由(第24図)では、全体的に得点が低く積極的な動機は把握し難いが、利便性・近接性へ

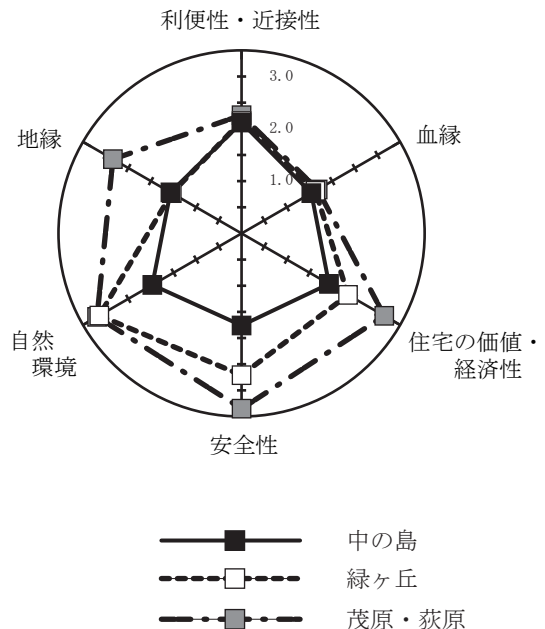


第22図 茂原市における地域別居住者の世帯主の成人時の居住地および前住地 (1949~2005年)
(アンケート調査より作成)



第23図 茂原市における地域別居住者の世帯主および配偶者の親の居住地（2005年）
（アンケート調査より作成）

の評価が比較的高い。中の島地区居住者の多くが茂原市および周辺市町村の工場就業世帯であったことおよび宅地造成時に地区内に小中学校が建設されたこと、また外房線茂原駅とのアクセスも良好であったことなどから理解できる。中の島地区は日立製作所茂原工場と近接し国道128号線に隣接するため周辺市町村への通勤も容易であったため、通勤利便性の高い地域と評価されたものと思われる。また、外房線茂原駅から約2kmの距離にあり、買物・交通の利便性も高い地区であることも反映している。他の選択理由は、戸建住宅購入に対する意欲の高まり・住宅自体の適当さ・地域の利便性が中心となっている。以下にアンケート回答者の事例を示す。



第24図 茂原市における地域別居住者の居住地選択理由（1970～2005年）

注：アンケート調査より作成。

得点は、現住地を選択する際に、

「特に重視した」（4点）

「重視した」（3点）

「あまり重視しなかった」（2点）

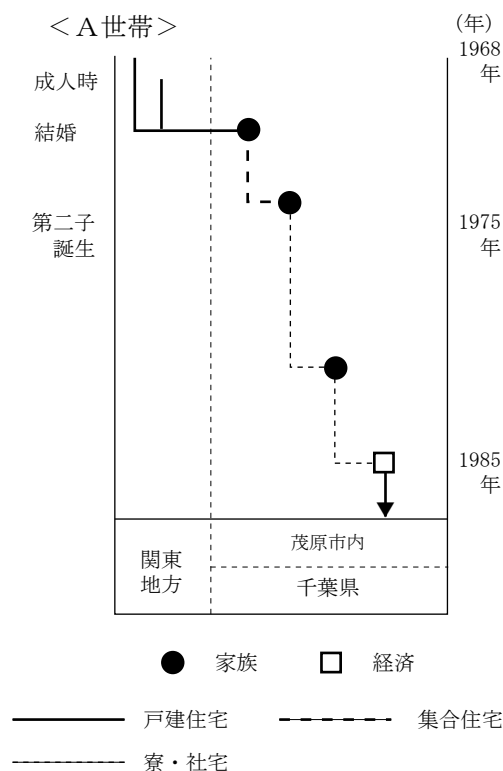
「全く考慮しなかった」（1点）

として各問に回答を得たものの平均点。

A世帯の事例

A世帯は、世帯主が長生郡内の工場勤務の会社員、配偶者が茂原市内でパートタイム勤務をしている世帯であり、子は二人という中の島地区に平均的な世帯である。世帯主および配偶者の成人時以降の居住経験を示したのが第25図である。世帯主のA氏は、成人時に埼玉県の実家におり、その後結婚を機に茂原市の社宅へ転居した。子の成長に伴い茂原市内の賃貸集合住宅へ転居し、その後、中の島地区に戸建住宅を購入した。配偶者も世帯主と同じ地域の出身であり、結婚と共に茂原市への転居を経験し、以後は世帯主に随伴移動している。

中の島地区の開発時期は、茂原駅周辺から工場周辺にかけて土地区画整理事業などにより住宅地供給がなされた。工場就業者の多くは、茂原市お



第25図 茂原市中の島地区居住者の成人時以降の居住経験（1968～2005年）
（アンケート調査より作成）

よび周辺の長生郡の出身者であり、就業し結婚した後、社宅や寮での生活を経て、就業地付近での住宅購入をしていた。よって、通勤などの「利便性」や世帯の成長にともなう要因での住宅購入である。

V-2 緑ヶ丘地区

1) 開発経緯

緑ヶ丘地区は、千葉県住宅供給公社により1991年から分譲の開始された住宅団地である。茂原市内に98.68ha、1,769戸の安価な低層住宅を供給することを目的に造成された。1973年の用地買収以来、5集落にまたがる標高差のある地形を切り崩し上下水道・ガス・電気などの生活基盤設備を整備した。コミュニティセンターの他ショッピングセンター、医療施設、運動施設などを整備し、団地内での生活利便性の向上を図った。小中学校お

よび保育所の新設に加え、公園や緑地を残し（全土地利用の約20%）、良好な住宅地環境の提供に努めた。

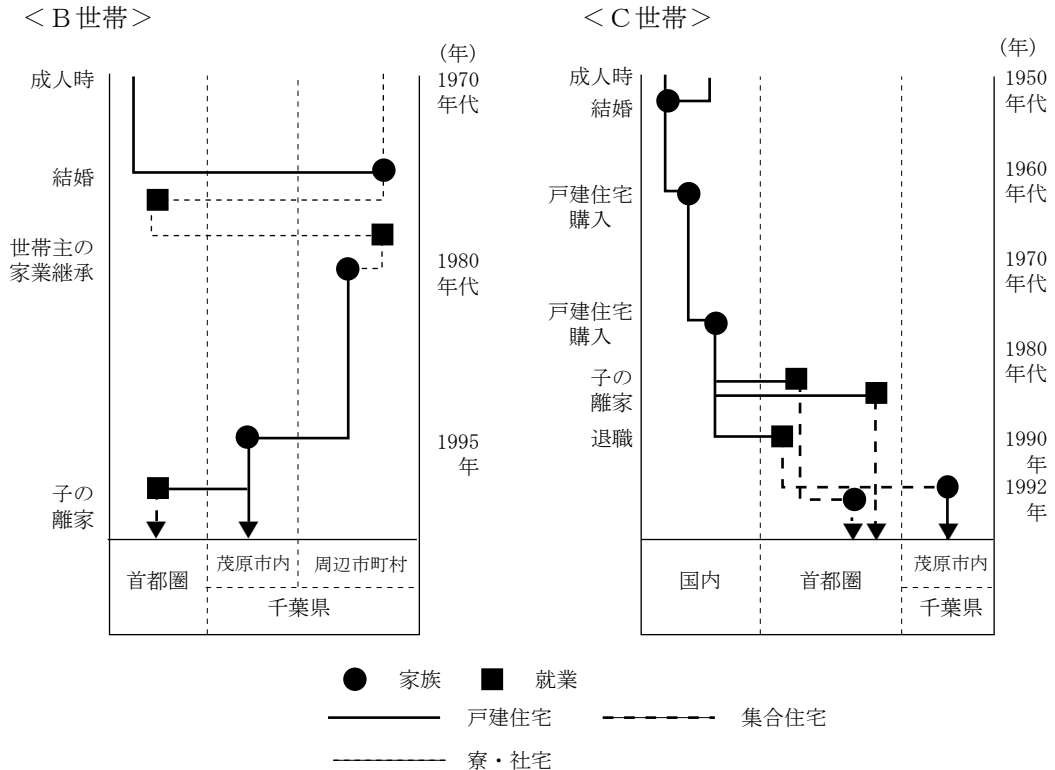
1988年に「緑ヶ丘リゾーン」として記者発表を行い一般分譲を開始すると、第1回募集は一般住戸30戸（1,989万円～2,641万円）・宅地44区画（1,049万円～2,482万円）に対し住宅610件・宅地1,674件（平均30倍）の応募があるなど、第5回募集（1988年）まで平均して住宅16倍（2倍～68倍）・宅地43倍（7倍～279倍）の応募があった¹⁴⁾。宅地のみの分譲を行ったことや価格が低廉であったことなどから人気が高かったため、町内の一部をリゾート地区とし街区景観を別荘風にする都市計画を行い、高価格で売り出した。東京通勤圏として千葉市や東京都などからの移動者が多くいたという。

しかし、バブル期以降の経済不振に伴い1993年以降の分譲は激減している。バブル経済期には東京通勤圏と考えられていたものの、近年では東京都や千葉市などからの移動はほとんど無く、茂原市内からの住み替え需要者が主な移動者になっているという話が聞かれた。

2) 居住経験および居住地選択理由

緑ヶ丘地区居住世帯の世帯主の成人時の居住地（第21図）は、茂原市以外が圧倒的に多く前住地までに千葉県内に転居している場合が多い。就業先（第22図）は主に、千葉県内（特に千葉市）が多く、東京都への通勤者もみられる。職業では工場就業者は見られず、一般会社員・公務員が増加する。退職者が多いが、入居時の年齢が30歳代のみならず50歳代以上も多かったことから退職後に購入し転居した世帯も多かったことが推測される。ゴルフ場などのレジャー施設が周辺に多く存在するため余暇の充実も1つの動機であったと考えられる。バブル経済期に住宅購入への意思の高まった東京都や千葉県内に通勤する就労期世帯および退職後の住まいを求める中高年世帯が転入している。

居住地選択理由（第24図）は、地形や地盤の強固さをはじめとする自然環境のよさが最重要視さ



第26図 茂原市緑ヶ丘地区居住者の成人時以降の居住経験（1950年代～2005年）
（アンケート調査より作成）

れており、防犯や団地内での生活の利便性が続く。住宅所有への意思の高まりと価格の適当さを重視した世帯も多く、バブル期の土地・住宅価格の高騰に伴い戸建住宅の購入可能範囲が東京60km圏まで拡大していたため緑ヶ丘地区が選択されていたことがわかる。以下では具体的な事例（第26図）を示す。

B世帯の事例

B世帯は、千葉市内から緑ヶ丘地区に転入（1991年）した就労期にある世帯で、子は高校卒業後、東京都での就業を機に離家した。B世帯の世帯主は千葉市に実家があり、結婚時に離家し千葉県内の会社社宅に居住していたが、親と同居後、子の成長に伴い住宅が狭くなり住宅購入を考えるようになった。実家（家屋および土地）継承に対しては、強い意志を持っておらず、自身での住宅の購入を選択した。

住宅探索の過程で千葉市内のおゆみ野団地¹⁵⁾と比較しているが、B世帯配偶者は、おゆみの団地はマンモス団地のため不安を感じたと語る。緑ヶ丘地区は、千葉市内に通勤可能であり、自然環境に恵まれ、千葉県住宅供給公社の分譲であるため安心感があったという。住宅購入時に子育て期にあったB世帯は、子育ての環境として自然が豊かで静かであることが重要だと考えていたため、緑ヶ丘地区の第1期分譲から応募し、数回の抽選で当選し、転居した。

C世帯の事例

C世帯は、北海道から世帯主の退職後（1989年）夫婦で東京都へ転居し、その後（1991年）緑ヶ丘地区へ転入した。C世帯には神奈川県および千葉県にマンションを所有し東京都へ通勤する子がおり、子との近居を志向して東京都へ転居したという。東京都では賃貸住宅に住み、東京都周辺で戸

建住宅購入のため住宅探索のため住宅団地巡りをしていた。夫婦ともに北海道で生まれ育ち、結婚後に戸建住宅を数回購入しているC世帯は、戸建住宅しか選択肢にはなかったという。バブル経済期で地価が高騰していたため、戸建住宅を購入するには東京60km圏周辺が限界であったため、緑ヶ丘地区と茨城県内が候補であった。高齢であるため自家用車に頼らずに生活したいと考えていたC世帯は団地内に医療施設や商業施設があり公共交通が整備されていた緑ヶ丘団地を選択した。現在は、緑ヶ丘地区内に畑を借りて農作業をし、地域活動に参加するなど積極的に余暇を楽しんでいる。

緑ヶ丘地区居住者は、千葉県内や関東地方で住宅探索を行っていた。バブル経済期に地価の高騰で戸建住宅購入可能な範囲が拡大し、東京60km圏内程度まで郊外化が進んだが、茂原市も東京通勤圏に組み込まれたことがわかる。また、平井(1999)¹⁶⁾は、大都市圏郊外地域において60歳代に夫婦で子供世帯の近隣に移動する「近居志向型」の移動を示しており、緑ヶ丘地区居住者では就学就業時に東京へ離家した子の近居を志向する世帯が認められた。聞き取り調査では、療養目的・余暇の充実のために自然環境のよい茂原市に転入した世帯もみられた。

V-3 茂原・萩原地区

1) 開発経緯

バブル経済の崩壊後、茂原市での開発行為は小規模な宅地開発や駅周辺でのマンションなどへ移っていった。ミニ開発住宅地¹⁷⁾が東郷地区や豊里地区に作られ、4棟のマンションが供給された。本節では以下のマンション居住者の特性を述べる。

茂原地区にあるAマンションは1993年に供給された総戸数112戸のマンション¹⁸⁾である。外房線茂原駅から徒歩10分程度の距離にあり、間取りは3DK～3LDK(専有面積50.22㎡～66.15㎡)である。

萩原地区にあるBマンションは、外房線新茂原

駅まで徒歩約10分の距離にあり、1993年に供給された総戸数262戸のマンションである。現在では中古購入者や賃貸居住者も多くなっている。

2) 茂原・萩原地区居住者の特性

茂原地区居住世帯の世帯構成(第5表)は、「夫婦および子世帯」が最も多く(10世帯)、ついで「単身世帯(10世帯)」、「結婚後夫婦のみ世帯(8世帯)」、「世帯主および子世帯(4世帯)」、「夫婦および子以外の親族(2世帯)」となっている。夫婦と同居する子以外の親族は世帯主または配偶者の母親であった。世帯形成期から世帯成長期にある世帯が住宅購入の際に茂原地区でのマンションを選択していることがわかる。また、単身世帯は世帯人員が少ないため、住宅の購入の際戸建住宅を選択しにくいと考えられ、潜在的にマンション購入を支えている。

茂原・萩原地区居住者の就業地および職業(第21図)をみると、茂原市内での就業者が半数を占め、千葉県内への通勤者とあわせると約8割に達する。職業では、一般会社員・公務員・自営業などが多数であり、他地域と比較して職住近接で茂原市内での就業に依存している傾向が強い。

また、親の居住地(第23図)では、世帯主の親は茂原市内および千葉県内で大半を占めるが、配偶者の親は千葉県内とその他の地域がほぼ同じ割合であった。第22図をみると、世帯主が成人時には親の居住地に同居しており、その後就業・結婚などを経て茂原市内へと転居しているため、前住地では茂原市内居住者が増加している。

3) 居住経験と居住地選択理由

茂原・萩原地区居住者の現住地の選択要因(第24図)をみると、他地区と比較して地縁に対する得点が高いことがわかる。安全性や住宅の価値・経済性への得点が高いのはマンションという居住形態を反映していることと思われる。つまり、マンションでは建物自体のセキュリティ設備が整っており、中心部の相対的な治安の悪さを払拭しうる要素を持ち合わせている。さらに、戸建住宅と比較して賃貸・売買がしやすいであろうという意識がはたらくことや、戸建住宅と比較して安価であ

第5表 萩原地区居住世帯の世帯構成（2005年）

世帯構成	世帯数	%
結婚後夫婦のみ	8	22.2
夫婦および子	10	27.8
夫婦および子以外の親族	2	5.6
世帯主（男）のみ	4	11.1
世帯主（女）のみ	6	16.7
世帯主（女）および子	4	11.1
不明	2	5.6
合計	36	100.0

（アンケート調査より作成）

ることから、マンションが選択されている。

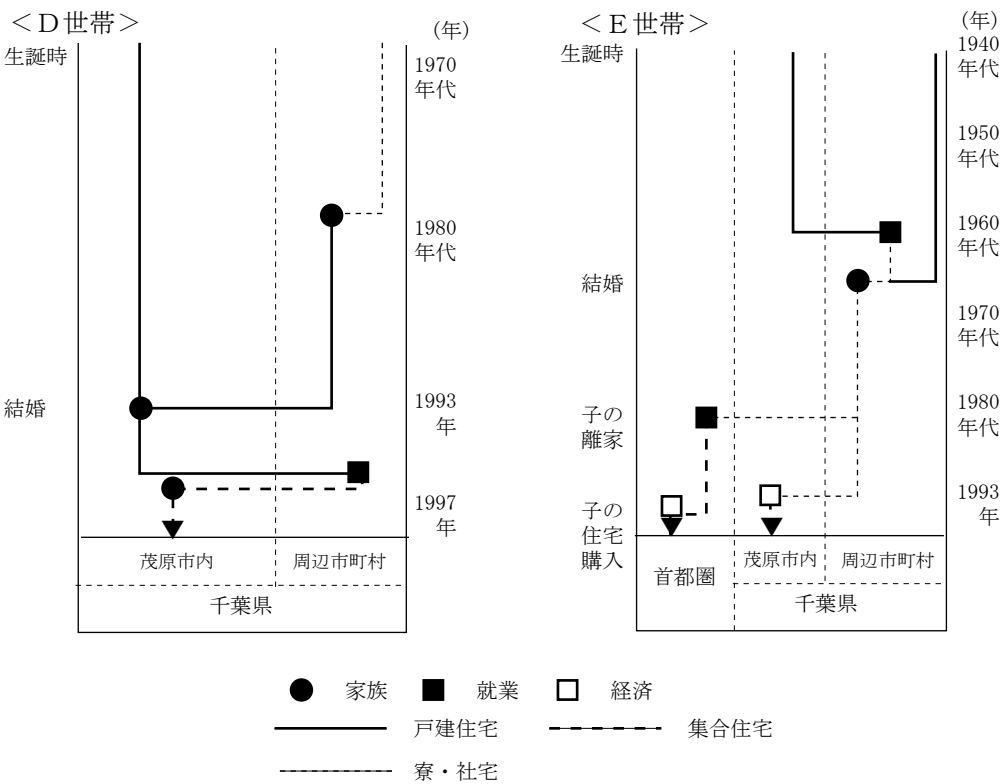
聞き取り調査では、地縁・血縁を重視して住宅購入にいたる世帯が多くみられた。以下では、事例（第27図）を示し検証する。

D世帯の事例

D世帯は、1997年に萩原地区に入居した就労期にあたる世帯であり、世帯主・配偶者はそれぞれ千葉市・茂原市で就業しており、子は小学生が二人である。世帯主の親は萩原地区内に居住しており、世帯主はそこで生まれ育った。世帯主は長男である。

世帯主は、茂原市の実家で生まれ育ち、1993年結婚し親と同居していたが、1996年に世帯主の就業地との近接を志向して千葉市内の賃貸集合住宅に転居した。それまで、世帯主は千葉市までの通勤に60分から90分程度を要していたため、転居を決意したという。その後、1997年に萩原地区にマンションを購入し転居した。

配偶者は、生時は千葉県内の社宅に居住していたが、本人が小学生のときに両親が県内に戸建住宅を購入した。1993年の結婚に伴い世帯主の実



第27図 茂原市茂原・萩原地区居住者の居住経験（1940年代～2005年）

（アンケート調査より作成）

家に同居し、以降は世帯主との随伴移動である。

D世帯は、夫婦共働きであるため、子の帰宅時間に在宅することができず、子のみで親の帰宅を待つことは避けたいと考えていた。そのため、世帯主の実家と子の小学校区が同じであり、かつどちらにも近い場所へと転居した。萩原地区内での住宅探索の結果、戸建住宅を所有することを断念し、マンションへの入居を選択した。マンションを選択した要因は、建物自体の安全性・外房線「新茂原駅」至近で公園や小学校へも近いという立地的優位性・戸建住宅と比較しての経済性などを考慮してのことであった。さらに、世帯主が長男であり、将来的に実家継承の可能性があること、または継承しない場合にも親子の健康・経済面での変化に対応できる距離に居住していることが重要であると考え、世帯主の親との近居を選択したという。

E世帯の事例

E世帯は茂原地区に居住する就労期にある世帯であり、世帯主は茂原市内で会社員をし、配偶者は専業主婦をしている。第二子は東京都に通学している。第一子はすでに離家・結婚しており、神奈川県のレストランを購入し、東京都へ通勤している。

世帯主は茂原市内で生まれ、1966年の転勤により千葉市内の社宅へ転居した。1972年に結婚のため千葉市内の別の社宅へ転居した。配偶者は長生郡内の出身者であり、結婚を機に離家した。第一子が生まれ成長してくるにつれ、住宅所有への意識が高まり1995年に茂原地区でマンションを購入した。その後、第二子が誕生している。

第一子は離家後、就学・就業のため東京都の賃貸集合住宅に居住していた。2003年に住宅所有意識の高まりから、神奈川県内にマンションを購入している。

E世帯の世帯主は、住宅所有への強い憧れを持つと同時に、子に住宅を継承して欲しいという意識も強く持っている。しかし、第一子は東京都へ通勤し茂原市へ戻ることは全く考えていなかったため、自身で住宅を購入した。また、第二子も通

学先として東京都を選択しており、子世代は共に利便性を求めて都心部へ転出している。そのため、世帯主は、子への住宅継承はかなわないと認識している。

また、住宅購入の際、バブル期後の住宅および土地価格の下落で、当マンションの価格も適度であると判断したため茂原市を選択している。東京都への通勤に2時間という距離は今や通勤圏としては不利な条件となり、子の代では遠距離通勤はせずに、職場への近接を志向して離家する傾向にある。

VI 茂原市における居住特性の形成過程

－おわりにかえて－

以上本稿では、茂原市内各地区における居住環境評価の特徴、住民の世帯属性および居住地選択行動の分析を通して、茂原市の居住空間としての特性および時系列的な居住分化の様子を検討してきた。本章ではこれまでの議論を踏まえ、茂原市における居住特性の形成過程を考察する。

由井(1991)¹⁹⁾によれば、世帯構成や世帯のライフサイクル、世帯の所得などの居住特性が似通った世帯は、類似した居住地選択行動に至りやすい。そのため、画一的住宅の集合体に等質的居住者集団が形成されるようになるという。わが国では、住宅連鎖(housing chain)モデルが当てはまりにくく、ひとつの中高層住宅や住宅団地内の居住者構成は、住宅の老朽化に伴って著しく変化することはあまりみられない。よって、定住性の強い住宅団地では供給された時期に入居した居住特性は継続して残存している。さらに、住宅移動にともなう居住者の格下げ現象(filtering down)が起こりにくいことも、日本において供給時期に形成された居住者特性が維持されやすい要因であるとしている。また、世帯の滞留が住宅団地やマンション、公営住宅など多様な住宅のサブマーケットで高齢化が進行する要因であると示唆している²⁰⁾。

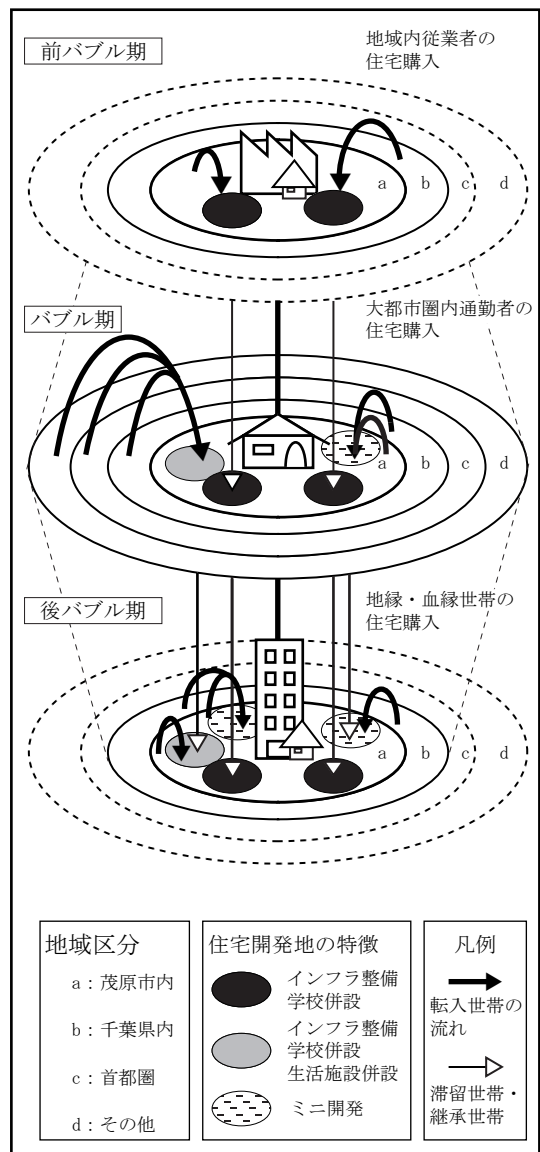
このように、初期に形成された居住者特性が維持される傾向の強い日本における居住特性を分析

する際には、世帯の滞留および実家継承と、転入者の流れに着目する必要がある。また、居住環境に対する評価は、居住地の利便性や開発時の道路や上下水道をはじめとする基盤整備の状況によって大きく影響を受けるため、これらを踏まえた茂原市における居住特性の形成過程の模式図（第28図）を作成した。時期区分はⅡ章に倣い設定し、各時期の居住者（転入世帯および滞留世帯・継承世帯）の世帯属性および居住地選択理由を象徴するシンボルを中心に据え、各時期の住宅地の特徴と転入者の流れを示した。

外房線茂原駅周辺での土地区画整理事業が起こった前バブル期には、地域内での工場等への就業者が結婚・家族の成長といったライフイベントを経験していくうちに住宅所有意識が高まり、就業地付近での住宅開発地に戸建住宅を求めた。就業以前は千葉県周辺に居住している世帯も多いが、就業後茂原市に居住し、そのまま定住するというパターンが多くみられる。茂原市内の豊富な就業機会の存在により茂原市周辺地域から転入してくる時代であった。中の島地区などこの時期に開発された地区の多くは、基盤整備のほか、小学校・中学校の設置、路線バスなどの整備が行われ、茂原駅および就業地に近接していた。そのため、現在の居住環境評価でも職場や学校への近さなどの項目に対する高評価が得られた。また、これらの地区は開発時期が古く、住民の居住年数が相対的に長いこともあり、居住者の地区に対する愛着が高いため、居住環境評価では文化性の得点が高くなっていた。しかし、開発時期が古ければ、基盤整備や町並みが老朽化・衰退化していくことは避けられないため、家継承後の建替えや新住民の転入によってソーシャルミックスが起こらない限り、居住環境に対する評価が低くなるものと考えられる。

バブル期に開発された緑ヶ丘などの大規模住宅団地は、規模が大きく計画的に作られた住宅地であるため、基盤整備・町並み整備・商業施設や文化施設の設置などが積極的に行われた。地価の高騰により住宅価格が高騰し、「土地神話」により

戸建住宅所有への意欲が高まる中、大都市圏へ通勤可能とみなされる範囲が拡大した。東京60 km 圏にあり、住宅団地開発の行われた茂原市もこの波に組み込まれ、千葉市や市原市など千葉県内からの転入者や東京通勤者が住宅を求めて流入した。住宅所有意識の高まる就労世帯のみならず、余暇活動の充実や子世帯との近居を志向する退職後の世帯も多かった。地区内に生活必需施設が充



第28図 茂原市における居住特性の形成過程の概念図（1960～2005年）

実し、公園緑地の豊かな団地は、価格的にも手ごろであることから、広範囲から居住者を集めることとなった。このような中で緑ヶ丘地区以外の茂原市内居住者は、東郷地区や東部地区のようなミニ住宅開発地区での住宅購入が主であった。これらの地区は大網白里町や千葉市に隣接するため、千葉市などへの自家用車通勤者にとって利便性の高い地域であった。しかし、ミニ住宅開発地区は法規制の縛りを受けず、個人による農地転用や零細企業などによる供給のため実態把握が困難であり、地域としてのまとまりに欠ける。さらに基盤整備などの面で十分に生活環境が保全されない場合もある。このような要因から、利便性を除く項目での評価が低くなっているものと考えられる。

後バブル期になると、茂原市に地縁・血縁がある世帯や、就業地が茂原市周辺である世帯など、茂原市の地理的特徴をあらかじめ把握している世帯がわずかに転入するようになる。バブル期が終わり、地価が下落し都心周辺部でも住宅を所有できるようになったため、茂原市は、茂原市内居住者の住み替え需要などが主要な移動となる地域へと変化した。バブル期に供給された緑ヶ丘団地の分譲も停滞し、購入価格が低下すると、茂原市内居住者が、生活利便性や充実した生活基盤を求めて緑ヶ丘地区に住宅購入するようになっている。これまでに供給がなされてきたミニ住宅開発地区や茂原駅・新茂原駅周辺のマンションには市内からの転入者が卓越する。しかし近年では、賃貸住宅や中古住宅としての居住者も多く含まれるようになってきている。近年の転入者の居住地選択要因は「親や親戚との近居」を志向するものであり、茂原市やその周辺市町村、千葉市などへ通勤する茂原市にゆかりのある世帯が、親との近距離で住宅購入する傾向が強くなっている。

茂原市では住宅地開発時に形成された居住者特性が維持される傾向が強く、さらに新規住宅地開発により、新たな地区で異なった居住者特性が形成された。一度形成された居住者特性は親世代から子世代へと土地・家屋を継承したり、新たな居住者を迎えたりすることで更新されるが、このよ

うな変化は大きなものではない。世帯の滞留と新規開発地での新たな居住者特性の形成が行われ、居住地としての特徴が細分化していった。時期により、住宅地自体の整備状況や社会経済の状況が異なるため、茂原市への転入の主要因や居住者の特徴にも差異が生まれる。この差異が重なり合い茂原市の居住特性が形成されてきた。

以上、本研究では、アンケート調査と聞き取り調査を基に、茂原市の居住に関する時空間的な特徴を分析することを通して、茂原市における居住特性の形成過程を明らかにしてきた。またそれによって、東京大都市圏外縁に位置する小規模中心都市が高度経済成長やバブル期を経ていかに居住地としての特性を変化させてきたかという問いに対し、概念図を提示した（第28図）。

茂原市は1960年代以降工業都市として周辺市町村から労働力を集約する都市としての機能を有していた。工場就業世帯の住宅購入地として茂原駅周辺で土地区画整理事業にともなう住宅供給が活発になされ、中の島地区などに地域内就業者による居住地区が形成された。この時期には「長生郡内の就業者集中地域」としての特徴が形成されていた。

バブル期になり地価の高騰により戸建住宅取可能地域が東京から外延化し、郊外化が進展するようになると、茂原市は大都市圏への通勤者の戸建住宅購入地として大規模住宅団地の造成が行われた。「大都市圏通勤圏」としての位置づけがなされるようになった。しかし、バブル期が終わると、地価の低下にともない大都市圏内の住宅取得価格が大幅に下落した。東京への通勤者がより就業地に近い居住地を選択することが可能になり、大都市圏外縁部に位置する茂原市は、東京のベッドタウンとしての性格を弱めていくことになった。茂原市への転入者は茂原市内での移動が多くなり、地縁や血縁者といった何らかの形で茂原市にゆかりのある人々の居住地としての特性を強めている。

このような社会経済的变化の中で意味合いを変化させてきた茂原市には、各時期に供給された住

宅地を単位とする居住分化がみられる。世帯の継承・転出・転入により居住者特性は必ずしも初期に形成されたままではなく、絶えず小規模な変化を遂げているが、開発時期の差異による居住地自

体の価値が生じ、それが住環境評価の地域的違いを生む要因の1つであることを考えると、この居住分化が居住特性を理解するうえで重要であることは間違いないであろう。

本研究にあたり、茂原市役所の企画政策課、都市計画課ならびに茂原市教育委員会の皆様には貴重な資料やデータ等を提供していただきました。また、茂原市内の小学校の教職員の方々ならびに児童の保護者の皆様には、貴重な御時間をいただいてアンケート調査に御協力いただきました。

また現地調査におきましても茂原市にお住まいの多くの方々に聞き取り調査を中心にご協力いただきました。末筆ながら、上記して厚くお礼申し上げます。本稿の作成にあたり、平成16・17年度科学研究費基盤研究(B)「研究課題番号16300291、研究代表者田林 明」による研究費の一部を利用した。

本稿は、Ⅰ、Ⅴ、Ⅵは久保、Ⅱ、Ⅳは上江洲、Ⅲは原野が執筆し、全体の調整を松井が行った。図表は、Ⅰは、原野・上江洲が、Ⅱは上江洲が、Ⅲは原野、Ⅳは原野・上江洲、Ⅴ・Ⅵは久保が担当した。

[注および参考文献]

- 1) Knox,P. and Pinch,S. 2000. *Urban Social Geography An Introduction fourth edition*. Pearson Education.
- 2) 階層意識および民族的多様性は、都市社会地理学の主要なテーマとなり、住宅へのアプローチに対して、差異を生むとされている。Bourne (1981) では、ハウジング研究の枠組みとして、ミクロ・マクロ、供給・需要の側面から「世帯の立地決定」「居住地移動」「土地利用と近隣変化」「社会的人口学的変化」「政治的経済的構造」「投資と資本市場」「制度的行動」「局地的開発行為」の8つのテーマを掲げている。
Johnston,R. J. 1984. *City and Society: An Outline for Urban Geography*Hutchinson & Co.
Bourne, L. S. 1981. *The geography of housing*. Winston & Son.
また、vacancy chain およびfiltering は、欧米の住宅市場の特徴から、中心部の居住環境の悪化と居住者階級の劣化、それに伴う高所得者層の郊外転出要因を説明してきた。
Short,J. R. 1978. Residential mobility. *Progress in Human Geography* 2:419-447.
以下の研究では、アメリカでの世帯の移動について賃貸・所有というサブマーケットの区分での転居に触れ、アメリカの移動では、所有住宅間の移動も盛んであることを示し、世帯の経済状況とライフコースという視点から説明している。
Morrow-Jones,H. A. 1988. The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multistate analysis. *Environment and Planning A*. 20:1165-1184.
Morrow-Jones,H. A. 1989. Housing Tenure Change in American Suburbs. *Urban Geography*. 10:316-335.
Morrow-Jones,H. A. 1989. The geography of housing: housing over the life course. *Urban Geography*. 10:487-494.
- 3) 「土地神話」とは、いわゆる戦後の高度経済成長からバブル期にかけて形成された国民の住宅・土地に対する価値観を指すもので、社団法人住宅生産団体連合会が策定した「住宅・住環境イノベーション」(2002年6月)では、1950年代末から所得の倍増や住宅供給体制の確立(日本住宅公団など)によって住宅所有意識が高揚したことにより起こったとされている。バブル期の地価高騰により、住宅・土地が投機の対象となったことも影響し、戸建住宅所有への意欲が高まったとされる。
- 4) 谷 謙二 1997. 大都市郊外住民の居住経歴に関する分析－高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例－. 地理学評論 70A:263-286.

また、以下の文献では、地価高騰の要因を分析し、「日本の1980年代後半の地価高騰により中堅労働者等にとっての住宅取得能力を著しく低下させた」（同p.14）とし、購入可能な住宅立地の遠隔化と住宅規模の狭小化が起こったと指摘している。

岩田規久男・小林重敬・福井秀夫 1992.『都市と土地の理論 経済学・都市工学・法制論による学際分析』ぎょうせい.

- 5) 中澤高志・川口太郎・佐藤英人 2005. 東京大都市圏における住宅供給の変遷. 日本地理学会発表要旨集 67 : p.193.
香川貴志 1998. 高層住宅の立地にともなう都市周辺部の変化－大阪市西区におけるケーススタディー－. 地理学評論 61A : 350-368.
香川貴志 1988. 高層住宅居住者の属性に関する一考察－大阪市西区におけるケーススタディー－. 立命館地理学 61A : 350-368.
- 6) 近年のマンション供給及びマンション居住者の研究には以下のものがあげられる。
大塚俊幸 2004. マンションの立地に伴う中心商業地縁辺部の再生過程－四日市市諏訪新道地区を事例として－. 経済地理学年報 50 : 118-138.
大塚俊幸 2005. 豊橋市中心市街地におけるマンション供給と居住地選好. 地理学評論 78 : 202-227.
榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁 2003. 仙台都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性. 季刊地理学 55 : 87-106.
広瀬智範 2000. マンション開発に伴う仙台旧市街地の地域変貌－青葉区五橋二丁目地区を事例に－. 季刊地理学 52 : 118－130.
松岡恵悟 2000. 仙台市における分譲マンションの立地と開発業者. 東北都市学会研究年報 2 : 42－56.
矢部直人 2003. 1990年代後半の東京都心における人口回帰現象－港区における住民アンケート調査の分析を中心にして－. 人文地理 55 : 277-292.
- 7) 伊藤修一 2001. 千葉ニュータウン戸建住宅居住世帯の居住地選択－夫と妻の意思決定過程への関わり方を中心として－. 地理学評論 74A : 585－598.
稲垣 稜 2003. 大都市圏郊外のニュータウン出身者の移動行動－高蔵寺ニュータウンを事例に－. 地理学評論 76 : 575-598.
- 8) 鈴木富志郎 1960. 大都市圏における小都市の機能－千葉県茂原市の例－. 地理学評論 33 : 277-287.
- 9) 橋詰直道・石毛一郎・中村剛 1999. 大都市圏外縁地域におけるミニ開発住宅地と居住者特性－千葉県九十九里地域を事例に－. 駒沢地理 35 : 83－113.
- 10) 千葉県史料研究財団編 1996.『千葉県の歴史 地誌編1,2』千葉県.
- 11) 竹林和彦 1999. 千葉県茂原市におけるロードサイドショップ集積地の立地展開. 早稲田大学教育学部学術研究 47 : 27－42.
- 12) 都市計画法第29条、及び都市計画法施行令第19条の表中『「区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域」の欄』により、3000㎡以上の開発行為に対しては都道府県知事の許可が必要とされ、茂原市においてはその判断に基づき3000㎡以上の開発行為「大規模」、それ未満のものを「小規模」と呼称している。本稿では、その基準に合わせて小規模開発行為・大規模開発行為と列記する。
- 13) 田中耕市・藤田和史・佐藤淳・姜桂和・渡部宏輝・村山祐司 2002. 人口流入地域における生活環境変容と住民の生活行動－水戸市けやき台地区を事例として－地域調査報告. 24 : 121－152.
- 14) 10周年記念誌編集委員会編 1999.『緑ヶ丘10年のあゆみ』茂原 緑ヶ丘自治会.
- 15) 「おゆみ野団地」は、都市基盤整備公団（現 独立行政法人 都市再生機構）により供給された住宅団地で、京成千原線「おゆみ野駅」「学園前駅」、J R外房線「鎌取駅」に隣接する。現在の人口は、おゆみ野1丁目から6丁目までの総数46,332人である（2005年3月1日現在 住民基本台帳および外国人登録数の総数）。

- 16) 平井 誠 1999. 大都市郊外地域における高齢者転入移動の特性－埼玉県所沢市の事例－. 地理学評論 72A : 289-309.
- 17) ミニ開発は、1968年の都市計画計画法により開発許可制度が導入されたことを背景として、法的規制を受けないために普及した開発であり、開発規模が1,000㎡未満・1区画が100㎡未満の小規模な建売分譲住宅地をさす。しかし、公共・公益施設が不備であり、開発業者の経済規模の小ささを考慮すると問題点が多く存在する（由井 1999）。由井義通 1999. 『地理学におけるハウジング研究』大明堂.
- 18) マンションは、一般には中高層集合住宅を指し、condominium や apartment house に当たるものである。2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（マンション管理法）のなかで、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する占有部分のあるもの並びにその敷地及び付帯施設」と定義された。
- 19) 由井義通 1991. 住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化－福井市を事例として－. 地理科学 46 : 242－256.
- 20) 由井義通 1993. 公営住宅における居住者特性の変容－広島市を事例として－. 地理学評論 66A : 663－682.

平成 17 年 5 月 27 日

茂原市立茂原小学校 第 4 学年保護者の皆様へ

筑波大学大学院 生命環境科学研究科 人文地理学研究グループ

教授 田林 明・山下 清海

講師 松井 圭介

大学院生 上江洲 朝彦・久保 倫子

同 原野 未来将

「居住地選択と住環境の満足度に関するアンケート調査」

ご協力をお願い

拝啓

薫風の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、私ども筑波大学人文地理学研究グループでは、茂原市役所および茂原市教育委員会のご理解をいただき、茂原市のみなさまの居住地選択と住環境の満足度に関するアンケート調査を行うことになりました。ご記入いただいた内容は、学術研究目的以外に用いることはありません。個人情報の保護に関しては細心の注意を払い、**個人情報**が**他に出ることはございません**。お忙しい中、大変恐縮でございますが、何卒ご理解のうえご協力いただきますようお願い申し上げます。

敬具

記

茂原市を選んだ理由：房総半島の中央部、東京 60 km 圏に位置する外房地域の中心都市であり、商工業の活性化や都市化の進展など現代日本の中小都市が抱える課題が典型的に現われたとても興味深い地域であるため。

研究目的：茂原市に居住している方がどのような理由で現在の住居を選択したのか、また居住後どのように周辺の地域やお住まいを評価しているのかを調査することにより、居住地としての茂原市の魅力と課題を明らかにする。

記入についての注意

1. ご記入は保護者の方をお願いいたします。
2. 回答は数字で記入していただくものと、記入式のものとがございます。記入例を参考にもれのないようご記入をお願いいたします。
3. ご記入いただいたアンケートは、お子様が学校にご持参の上、担任の先生に

6 月 3 日（金） までにお渡しいただくようお願いいたします。

以上

●この調査についてのお問い合わせは、以下までお願いいたします。

〒305-8572 つくば市天王台 1-1-1 筑波大学 地球環境科学専攻事務室気付

上江洲 朝彦（うえず ともしこ） E-mail: xxxx@atm.geo.tsukuba.ac.jp

Tel 029-853-xxxx（研究室・呼び出し） 090-xxxx-xxxx（本人携帯電話）

問 1

今のお住まいを選ぶにあたって、**当てはまるものに○を付けて下さい。**

	とても重視した	重視した	あまり考えなかった	全く考えなかった
1. 就職・転職・転勤などのため	A	B	C	D
2. 職場に近い	A	B	C	D
3. 子どもの学校に近い	A	B	C	D
4. 医療施設が近くにある	A	B	C	D
5. 買物がしやすい	A	B	C	D
6. 公共交通が整っている	A	B	C	D
7. 道路が整備されている	A	B	C	D
8. 親や親戚の家が近い	A	B	C	D
9. 親と一緒に住む	A	B	C	D
10. 子どもにいずれ住居を譲る	A	B	C	D
11. 結婚のため	A	B	C	D
12. 家族の増加・成長のため	A	B	C	D
13. より良い教育を求めて	A	B	C	D
14. 価格・家賃が妥当	A	B	C	D
15. 不動産価値が高い	A	B	C	D
16. 住宅の設備	A	B	C	D
17. 駐車場の有無	A	B	C	D
18. 地形や地盤がしっかりしている	A	B	C	D
19. 自然が豊か	A	B	C	D
20. 騒音や振動がない	A	B	C	D
21. 建物の防犯がしっかりしている	A	B	C	D
22. 地域の治安が良い	A	B	C	D
23. 持家が欲しい	A	B	C	D
24. 地元であるため	A	B	C	D
25. 親密な近所付き合いを求めて	A	B	C	D
26. 地域イメージの良さ	A	B	C	D
27. プライバシーが確保される	A	B	C	D

その他

※ 以上の項目で、**最も重要視した項目は番号を◎で囲んで下さい。**

問2

現在お住まいの地域と家の満足度について○を付けて下さい。

	とても 満足	満足	不満	とても 不満	該当せず
1. 職場への近さ	A	B	C	D	*
2. 学校への近さ	A	B	C	D	*
3. 買物のしやすさ	A	B	C	D	*
4. 医療施設への近さ	A	B	C	D	*
5. 子どもの遊び場・公園などの数や近さ	A	B	C	D	*
6. 図書館・公民館など文化施設の数や近さ	A	B	C	D	*
7. 娯楽施設の数や近さ	A	B	C	D	*
8. 街全体としての景観上のまとまりの良さ	A	B	C	D	*
9. 緑の豊かさ	A	B	C	D	*
10. 治安の良さ	A	B	C	D	*
11. 住宅が建て込んでいない	A	B	C	D	*
12. 道路の整備状況	A	B	C	D	*
13. 火災・地震・水害などに対する安全性	A	B	C	D	*
14. 排水やゴミ処理などの衛生条件	A	B	C	D	*
15. 公害の無さ（騒音・大気汚染など）	A	B	C	D	*
16. 地域の行事への参加（子どもが対象）	A	B	C	D	*
17. 地域の行事への参加（大人が対象）	A	B	C	D	*
18. 親密な近所付き合い	A	B	C	D	*
19. まちの活気	A	B	C	D	*
20. お年寄りに優しい街づくり	A	B	C	D	*
21. 家（建物そのもの）に対する満足度	A	B	C	D	

問3 成人時から現在までの引越しについておたずねします。

<世帯主用> 現在の住居に、引越しをしてきましたか。
(はい ・ いいえ)

	年	居住地 (引越先の住所)		引越しの理由	住居タイプ	
		都道府県	市区町村		住宅形態	所有形態
例			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
例			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
成人時			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅

<配偶者用> 現在の住居に、引越しをしてきましたか。
(はい ・ いいえ)

	年	居住地 (引越先の住所)		引越しの理由	住居タイプ	
		都道府県	市区町村		住宅形態	所有形態
成人時			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅
			市・区 町・村		1. 戸建て 2. 集合住宅	1. 持家 2. 賃貸 3. 寮・社宅

引越しの理由

下記の7つより
引越しの理由を
お選びください

複数回答可

最も重要な理由を
○で囲んで下さい

- 職業**
新規就職、転勤、転職
などの理由
- 利便性**
交通の便、医療施設の近さ
職場や学校への距離
などの理由
- 家族**
親や親戚との同居・近居、
子どもの独立
結婚、家族の増加・成長、
家族の引越
などの理由
- 教育**
より良い教育を求めて
などの理由
- 経済**
価格が妥当、
ローンの返済計画を考えて
持家が欲しい、
家賃を考えて
などの理由
- 自然環境**
地形や地盤が
しっかりしている
騒音や振動がない
などの理由
- その他**
住宅に問題があった、
契約が切れた
立ち退きにあった
などの理由

他に理由がございましたら
欄に直接お書き下さい

問 4

ご家族全体についておたずねします。

(1) お住まいはどちらですか。 [茂原市 大字 _____]

(2) 居住タイプはどれですか。

1. 持家の戸建 2. 持家の集合住宅 3. 賃貸の戸建 4. 賃貸の集合住宅
5. 寮・社宅 6. その他 [_____]

(3) 世帯主と配偶者のお勤め先についてお答え下さい。

世帯主 (男・女)

- (1. 茂原市内 2. 長生郡内 3. 千葉市内 4. 1～3を除く千葉県内)
5. 東京都 6. なし 7. その他 [_____]

配偶者

- (1. 茂原市内 2. 長生郡内 3. 千葉市内 4. 1～3を除く千葉県内)
5. 東京都 6. なし 7. その他 [_____]

(4) 世帯人員は何人ですか。

5歳以下 小学生 中学生 高校生 18～64歳 65～74歳 75歳以上
(人. 人. 人. 人. 人. 人. 人)

(5) ご両親と同居されていますか。 (世帯主の親と同居・配偶者の親と同居・同居していない)

(6) 今後、お引越しの予定はありますか。 (ある ・ ない)

※ 「ある」とお答えの方はどの住宅がよいですか。

1. 持家の戸建 2. 持家の集合住宅 3. 賃貸の戸建 4. 賃貸の集合住宅
5. 寮・社宅 6. その他 [_____]

(7) **同居していない親**について、その居住地・住居タイプについておたずねします。

1) **世帯主の親**についてお答え下さい。

_____ 都・道 市・区 大字 _____
府・県 町・村

1. 持家の戸建 2. 持家の集合住宅 3. 賃貸の戸建 4. 賃貸の集合住宅
5. その他 [_____]

2) **配偶者の親**についてお答え下さい。

_____ 都・道 市・区 大字 _____
府・県 町・村

1. 持家の戸建 2. 持家の集合住宅 3. 賃貸の戸建 4. 賃貸の集合住宅
5. その他 [_____]

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

問5 戸建に住むつもりで引越しを考えたか？

当てはまる項目○で囲んで下さい。

(複数回答可)

1. 戸建住宅に住みたかった。
2. 集合住宅（マンション・アパート）も考えたが、
いろいろな条件を考えて戸建住宅にした。
3. 今、住むなら戸建住宅しか考えられなかった。
4. 戸建住宅に住んでいた、または現在も他に所有している。
5. 他にマンションを所有している。
6. その他 (以下に空欄にご自由にご記入ください)

--

問6 なぜ戸建住宅に住むことにしたのですか？

当てはまる項目に○を付けて下さい。

(複数回答可)

1. 家族が増えたため。
2. 子育てに良い環境を得たかったため。
3. 戸建住宅の暮らしに慣れているため。
4. 自分や配偶者の趣味や余暇の充実に便利だったため。
5. 駐車場が確保できるため。
6. 庭が欲しかったため。
7. 土地が残るため。
8. 戸建住宅に憧れがあったため。
9. 一生暮らすには戸建住宅が適していると考えたため。
10. その他 (以下に空欄にご自由にご記入ください)

--

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

問5 マンションに住むつもりで引越しを考えましたか？

当てはまる項目○で囲んで下さい。

(複数回答可)

1. マンションに住みたかった。
2. 戸建ても考えたが、いろいろな条件を考えてマンションにした。
3. 今、住むならマンションしか考えられなかった。
4. 戸建ては考えなかった。
5. 戸建てに住んでいた、または現在も所有している。
6. 他にマンションを所有している。
7. その他（以下に空欄にご自由にご記入ください）

問6 なぜマンションに住むことにしたのですか？

当てはまる項目に○を付けて下さい。

(複数回答可)

1. 設備が整っているから。
2. 防犯面で優れているから。
3. 将来戸建てを所有するつもりで、「仮の住まい」にするため。
4. 将来、賃貸や売買がしやすいから。
5. 集合住宅の暮らしに慣れているから。
6. 戸建ては維持管理が面倒だから。
7. 自分や配偶者の趣味・余暇を充実させるのに便利だから。
8. 余生を過ごすのにマンションが適していると考えたから。
9. その他（以下の空欄にご自由にご記入ください）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。