

目的 騒音・振動等の強い影響があることを予測できる幹線交通機関の沿線に住宅地が開発され、住宅市場が成立している。これは住宅の購入時に住宅の性能や居住性が商品か否かを求める要因にならないという生活手段としては変則的で不安定な住宅市場を表す。

性能や居住性を軽視したまま住宅需要と取得(入居)が繰り返される住宅市場は、安定した住生活を通して良好なアメニティを創り出す上で大きな障害になる。本研究では上記の問題をかかえる地域として、新幹線と名神高速道路が最接近している住宅地をとりあげ、居住者の住宅事情、居住性評価を把握することを目的とした。

方法 大津市内の両線が20~30mの間で接近して走行している地域の両線から100m外延部まで立地する住宅を対象に1983年10月アンケート調査をした。488票配票(回収92%)。

結果 居住者の入居時期は名神の開通以前が12%(旧とする)しかなく、圧倒的に幹線交通の開通後(新持家・新借家とする)で、特に1975年以後が目立つ。世帯の年収は300万円~499万円が多く、旧は500万円以上が34%あるが、新持家は28%で幾分新の方が低い。敷地面積の平均は旧が294m²、新持家が145m²(大津市持家225m²)で新持家がかぶり小さい。最低居住水準未達世帯は旧が7%、新持家が8%、新借家が38%(全大津市持家48%、借家27%)である。平均居住水準未達世帯は旧が23%、新持家が44%、新借家は75%(全大津市持家38%、借家80%)である。この地域の居住水準は同市の中で低い。

居住性の評価は風通し、日当たり、周囲の緑の豊さが高く、騒音・振動による影響の評価が低いという当該住宅地の性格を顕著に表した。新持家の永住志向は31%、旧は63%である。