

目的 近年、住宅の量的充足に加えて、人口・経済の低成長時代、高齢化時代を迎え、住宅の定住性、地方性の再評価がなされ、住宅の需給構造に多様化をもたらしている。すなわち、従来における収入の上昇、家族の拡大・成長に伴って、段階的改善を目指す住み替え需要から、地方へのＵターンや老後の住宅、さらには生活全般を見直して転換を図る住宅取得などの需要が、それに対応する供給を相俟って注目されている。その事例として、北茨城市中郷ニュータウンの住宅需要実態調査を行、たので一部を報告する。

方法 中郷ニュータウン全数1036戸（昭和53～59年入居）中、448戸抽出、昭和59年8月、質問紙による留置調査を実施、有効回収票数316戸（回収率70.5%）を得た。分析は、茨城県内、首都圏、その他からの入居者の相違と首都圏入居者の問題点を明らかにした。

結果 ①〈県内〉は、子供の小さい若い世帯が主で、借家、給与住宅から、より良い住宅を求めて持家を取得する、従来の住宅需要の典型である。②それに対し〈首都圏〉は、中高年層が相対的に多く（高齢夫婦のみ世帯：2割）、前住宅が戸建持家が $\frac{1}{2}$ を占め、老後の生活のためや脱都会を望んで、自然環境の良さを評価しての入居が主である。③入居により、〈県内〉〈首都圏〉とも、住宅規模の改善は8割を占めるが、通勤条件は〈県内〉は悪化、〈首都圏〉も改善されていない。④〈首都圏〉の6割は転職であり、中郷N、Tに住むために転職しているが、転職後の不満は高く、その最大理由は収入減である。⑤〈首都圏〉の7割は、県北に地縁、血縁はないが、老後の住宅としての入居者は、Ｕターン型である。⑥〈首都圏〉の転職、退職とも、〈県内〉より永住意識は低い。