

郊外居住者を対象としたまちなか居住推進に関する研究

和歌山大学システム工学部環境システム学科
都市デザイン研究室 60174006 猪瀬紋花

1. はじめに

(1) 研究背景と目的

人口減少や高齢化が進む中、地方都市においては都市の郊外化による地域コミュニティの活力低下や、都市基盤の整備・維持管理費の増加といった問題が顕著化しており、解決のための一方策として、集約型都市構造が重要視されている。国交省は、重点的施策として「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」¹⁾を挙げている。また、和歌山市においても、平成25年に「和歌山市まちなか再生計画」²⁾を策定している。その中で、「まず、定住人口の増加をまちづくり施策の基盤に据えることが必要」であると述べ「まちなか居住」を推進している。

実際にまちなか居住を推進していくためには、居住者を誘導する政策が必要である。本研究は、実際にどのような人々にまちなか居住を喚起することが効果的かを明らかにし、まちなか居住に対する政策の方向性を提案すること、また、居住者のニーズを明らかにし、まちなかエリアは居住者のニーズを満たしているのか、都市機能を評価することを目的とする。

(2) 既往研究と本研究の位置付け

まちなか居住、特にライフスタイルや住み替えに着目した研究には、川端ら³⁾や山崎ら⁴⁾があり、郊外居住者の意向を調査した研究には溝上ら⁵⁾や北野⁶⁾がある。これらの研究は、若年層で同居人数が少なく賃貸集合住宅に住む世帯は転居意向が高いことを明らかにしている。まちなか居住意向者の希望する優先設備項目は明らかとなっているが、実際にまちなかエリアがこれらの項目を満たしているかを評価したものではない。ここで、本研究は以下の点に着目する。

- ① 郊外の賃貸集合住宅に住む世帯の居住意向ニーズは何か
- ② 転居意向者が重視している住宅環境・周辺環境は何か
- ③ 転居意向者の重点項目をまちなかが満たしているか

本研究では和歌山市の郊外に立地する賃貸集合住宅に住む世帯を対象としたアンケート調査を行い、まちなかへの住み替え可能性を明らかにする。郊外居住者のニーズを明らかにした上で、まちなかエリアの機能性の評価をし、まちなか居住推進の方向性を提案する。

2. 研究方法

(1) 調査対象エリアと対象物件の抽出

本研究では、和歌山市の郊外に位置する榎原・木ノ本・古屋・西庄・本脇の5地区を調査対象地区とする。総務省の平成22年国勢調査⁷⁾より共同住宅に住む世帯が多い地区は西庄であるため、本研究では西庄とその周辺の地区を対象とした。ゼンリン住宅地図⁸⁾より、調査対象地区に立地する分譲マンションやオフィスビル等を除く賃貸集合住宅を169棟(1393戸)抽出した。

表-1 設問の概要

①世帯主の属性について	・ 世帯主の年齢、職業 ・ 家族構成、自動車の有無 ・ 世帯主の勤務地、通勤手段、通勤時間、転勤の有無
②現在の住居について	・ 間取り、賃貸集合住宅名(任意) ・ 入居年、入居理由 ・ 住宅環境・周辺環境の満足度
③今後の転居予定について	・ 転居意向の有無とその理由
④転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境について	・ 転居希望地域 ・ 住宅形状、価格、間取り、築年数、駐車場の有無 ・ 周辺施設の立地
⑤自由記述	・ 住居や転居について

表-2 世帯主と世帯の概要

質問項目	回答	%	質問項目	回答	%
世帯主の年齢 (N=161)	20歳未満	0.0	通勤手段 (N=135)	徒歩・自転車	11.1
	20～29歳	21.1		自動車・バイク	80.7
	30～39歳	26.1		バス・電車	7.4
	40～49歳	22.4		その他	0.7
	50～59歳	8.7	通勤時間 (N=133)	10分以内	23.3
	60～69歳	13.0		11～30分	51.9
世帯主の職業 (N=161)	70歳以上	8.7		31～60分	17.3
	学生	3.1		61分以上	7.5
	会社員・団体職員	59.0	家族構成 (N=157)	単身	31.2
	公務員・教員	6.8		夫婦のみ	23.6
	自営業	6.8		世帯主と子(上の子が未就学児)	17.2
	会社・団体などの役員	0.6		世帯主と子(上の子が就学児)	26.1
	パート・アルバイト	7.5	自動車 所有数 (N=157)	0台	15.9
	無職・年金生活	16.1		1台	56.7
	その他	0.0		2台	25.5
				3台以上	1.9
転勤 (N=134)	有り	24.6			
	無し	65.7			
	分からない	9.7			
勤務地 (N=134)	和歌山市内	88.1			
	和歌山市外	11.9			

(2) アンケート票の作成

まず、アンケートの設問項目は、世帯主の属性に関する設問、現在の住居に関する設問、今後の転居予定に関する設問、転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境に関する設問を設定した。設問の概要を表-1に示す。

(3) アンケート票の配布

2. (1)で抽出した賃貸集合住宅に居住する世帯主に対し、ポスティングにて配布を行った。配布日は2015年10月14日と10月16日の2日間で、回答期間は2015年10月14日から10月28日までの2週間とした。配布数は1393件であり、有効回答数は161件、有効回答率は11.6%であった。

3. 転居希望者の特性の把握

(1) 調査対象者の概要

表-2に、回答を得られた世帯主と世帯の概要を示す。まず、世帯主の年齢は、30代が26.1%と最も多く、次いで40代が22.4%であった。世帯主の職業は、「会社員・団体職員」が59.0%、勤務地は「和歌山市内」が88.1%、通勤手段は「自動車・バイク」が80.7%、通勤時間は「11～30分」が51.9%と最も多かった。

家族構成については、「単身」世帯が31.2%、「夫婦のみ」の世帯が23.6%、「世帯主と子(上の子が未就学児)」の核家族世帯が17.2%、「世帯主と子(上の子が就学児)」の核家族世帯が26.1%、

であった。自動車の所有数は、「1 台以上、所有している」と回答した世帯が 84.1%と最も多かった。

(2) 転居に対する意向と世帯主の特徴

図-1 に今後の転居意向の有無を示す。「転居をお考えですか」という質問に対して、「転居する予定がある」と回答した世帯主は 13%、「予定はないが、転居を考えている」と回答した世帯主は 49%、「特に考えていない」と回答した世帯主は 38%であった。ここで、「転居する予定がある」または「予定はないが、転居を考えている」と回答した人を「転居意向者」、「特に考えていない」と回答した人を「永住意向者」とした。結果、転居意向者は 62% になった。

次に、転居意向の有無と世帯主の属性との関係について分析を行った。まず、世帯主の年齢について、図-2 に示す。転居意向者については 30 代が 32%と最も多くを占め、永住意向者については 60 代が 25%と最も多くを占めた。

家族構成との関係を図-3 に示す。転居意向者について、家族構成によって大きな違いは見られず、永住意向者については、単身世帯が 41%と最も多くを占め、世帯主と子（上の子が未就学児）が 7%と最も割合が小さかった。

次に、転居意向者には住み替える理由を、永住意向者には住み続ける理由を選択肢 15 個（その他（自由記述）を含む）から上位 3 つを選ぶ形式で質問した。単純集計結果を表-3 に示す。転居理由については、「一戸建てに住みたい」が 48.0%と最も多く、次いで、「部屋がせまい」が 40.0%であった。永住理由については、「親・兄弟・親族が近くにいて」と「引っ越しがわずらわしい」がそれぞれ 41.0%と最も多かった。永住意向者の中には、「買い物に便利」や「部屋の広さが適している」といった積極的な理由だけでなく、「引っ越しがわずらわしい」といった転居に対して消極的な理由で住み続ける世帯も多いことが分かる。

(3) 希望する住宅環境

転居先として希望する物件について図-4 に示す。「一戸建て持ち家」が 59%と最も多く、次いで「賃貸マンション・アパート」が 26%であった。希望する物件について、「一戸建て持ち家」または「一戸建て借家」と回答した人を「一戸建て希望者」、「分譲マンション」または「賃貸マンション・アパート」もしくは「社宅・寮」と回答した人を「共同住宅希望者」と分類すると、一戸建て希望者が 69%、共同住宅希望者が 31%であった。

(4) 希望する周辺環境

「最寄り駅」、「バス停」、「スーパー」、「コンビニ」、「小学校・中学校」、「幼稚園・保育園」、「公園」、「ショッピングセンター」、「病院」の 9 つの施設について（以下、周辺施設とする）、転居先で徒歩何分圏内に必要であるか質問した。質問方法は、「5 分以内」、「6～10 分」、「11～20 分」、「20 分以上」から選択する形式とした。集計結果を図-5 に示す。「徒歩 5 分以内」に必要な周辺施設について、「コンビニ」が 40%と最も多く、次いで「バス停」と「公園」が 31%であった。「徒歩 5 分以内」または、「徒歩 6～10 分」を徒歩圏内とすると、徒歩圏内に必要な施設について「コンビニ」が 74%と最も多く、次いで「最寄り駅」が 71%、「バス停」が 69%、「公園」が 68%、「スーパー」が 63%であった。

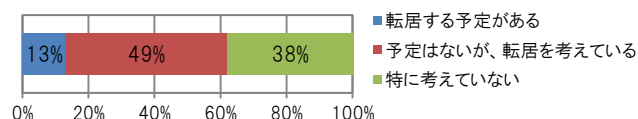


図-1 転居意向の有無(N=161,SA)

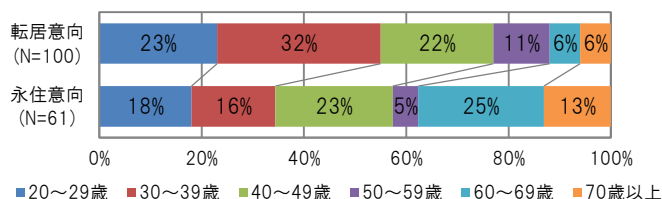


図-2 転居意向の有無と世帯主との関係(SA)

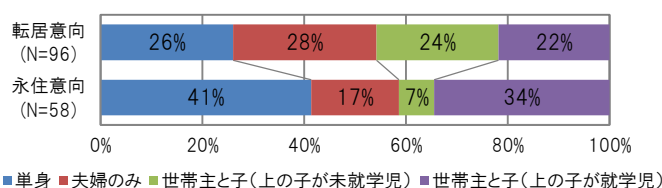


図-3 転居意向の有無と家族構成との関係(SA)

表-3 転居理由と永住理由

転居理由の回答(N=100, MA)			永住理由の回答(N=61, MA)		
転居理由の回答		%	永住理由の回答		%
身 辺 事 情	世帯主や家族が転居する	9.0	親・兄弟・親族が近くに	41.0	
	両親・親族と同居する	9.0	世帯主や家族の勤務地	27.9	
	子どもが学校に入学する	5.0	子どもが近隣の学校に通	16.4	
住 宅 環 境	一戸建てに住みたい	48.0	近所付き合いや友人と交	8.2	
	部屋がせまい	40.0	部屋の広さが適している	32.8	
	家賃が高い	32.0	家賃が安い	21.3	
	住宅の設備が悪い	13.0	住宅の設備が良い	8.2	
	住宅が高齢者対応になっていない	7.0	住宅が高齢者対応になって	1.6	
	日当たりや風通しが悪い、騒音がある	28.0			
周 辺 環 境	地震や津波などの災害に備えて	19.0	買い物に便利	36.1	
	電車・バスの利用が不便	11.0	日当たりや風通しが良い、静かである	24.6	
	自然環境が豊かなところが良い	11.0	通院に便利	16.4	
	買い物に不便	6.0	電車・バスの利用が便利	14.8	
	通院に不便	0.0	自然環境に満足している	6.6	
	その他	25.0	引っ越しがわずらわしい	41.0	
その他			その他	3.3	

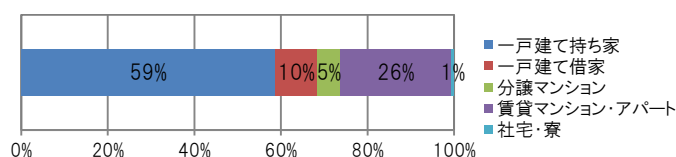


図-4 希望物件(N=152,SA)

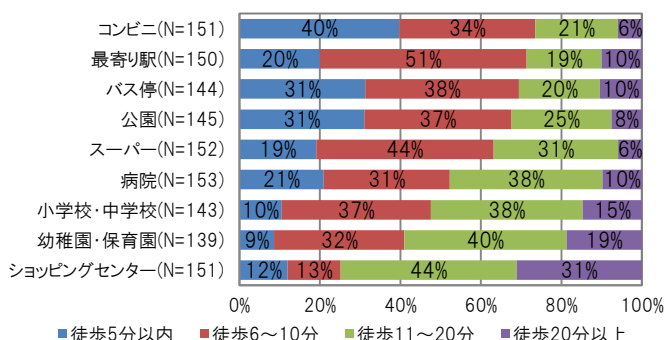


図-5 周辺までの所要時間(SA)

(5) 転居希望地域

まず、転居先として希望する地域（以下、希望地域）について、和歌山市の7地域（中心部、臨海部、北西部、北部、北東部、東部、南東部、南部）の選択肢を設定し質問した。7地域については、和歌山市都市マスタープラン⁹⁾に基づいている。そして、希望地域を「中心市街地」、「居住地周辺」、「その他地域」、「希望地域なし」の4つに分類した。本研究のアンケート配布対象地区は北西部と北部に位置するため、北西部または北部と回答した人は「居住地周辺」意向者としている。結果を表-4と図-6に示す。まちなか居住候補者として、「中心市街地」意向者は13.1%と少ない。「居住地周辺」が38.1%と最も多く、次いで「希望地域なし」が30.6%であるため、これらの意向者もまちなかへ誘導するためには特徴を分析する必要がある。

次に希望地域別に見た住宅環境について述べる。図-7は、希望地域別に見た建て方別の希望物件を示す。建て方別希望物件について、「中心市街地」は共同住宅の方が58%と多く、「居住地周辺」は75%、「その他地域」は62%、「希望地域なし」は74%と一戸建ての方が多かった。

図-8は、希望地域と希望する駐車場の数との関係を示す。駐車場が2台以上必要と回答した人の割合は、「居住地周辺」が65%と最も多い。また、駐車場が必要であると回答した人の割合は、「中心市街地」においても89%であったことから、中心市街地意向者も駐車場を必要としていることが分かる。

(6) 自由記述からの考察

自由記述より、「上階の音に悩まされている」、「近隣住民のタバコ等の臭いが気になる」といった騒音や悪臭等に関する記述が多かった。このような共同住宅特有の住居問題から今後の転居先として、一戸建てを希望する人も多いと考えられる。

4. まちなかエリアの都市機能性の評価

(1) 調査概要

平成23年和歌山市中心市街地活性化計画¹⁰⁾では、主要ターミナル駅の南海和歌山市駅からJR和歌山駅までの中心市街地を形成する南北約1km、東西2kmの範囲に中心市街地活性化基本計画区域(186ha)が指定されている。本研究では、この計画区域内にある宮北、城北、新南、広瀬、大新、本町、雄湊の7地区を「まちなかエリア(6848ha)」とし、アンケートの調査対象地区を「郊外エリア(7619ha)」とする。

まず周辺環境に関しては3.より、60%以上の居住者が徒歩圏内に必要としている施設として、「コンビニ」、「最寄り駅」、「バス停」、「スーパー」、「公園」を挙げている。この5つの施設について、和歌山市のまちなかエリアの実態を調査し、郊外エリアと比較することで、まちなかエリアの都市機能性を評価する。

次に、住宅環境に関しては3.より、居住地周辺意向者と希望地域がない者は一戸建て希望者が多いことが分かった。したがって、実際にまちなかに一戸建てを供給することは可能であるか経済面から判断するために、和歌山市の土価について実態を調査する。また、駐車場は3.より、どの希望地域においても最低1台分以上駐車場は必要と回答している人が多い。まちなかエリアで駐車場を確保する場合、私有の駐車場だけでは不足する可能性も

表-4 希望地域の分類

回答地域	回答数	%	分類
1.中心部地域	21	13.1	中心市街地
2.北西部地域	16	10.0	居住地周辺
3.北部地域	45	28.1	居住地周辺
4.臨海部地域	0	0.0	その他地域
5.北東部地域	2	1.3	その他地域
6.東部地域	2	1.3	その他地域
7.南東部地域	1	0.6	その他地域
8.南部地域	2	1.3	その他地域
9.和歌山市以外	22	13.8	希望地域なし
10.特に希望の地域はない	49	30.6	希望地域なし

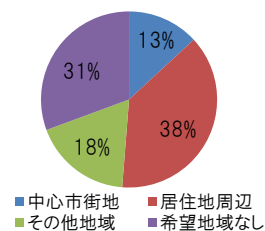


図-6 希望地域 (N=160, SA)

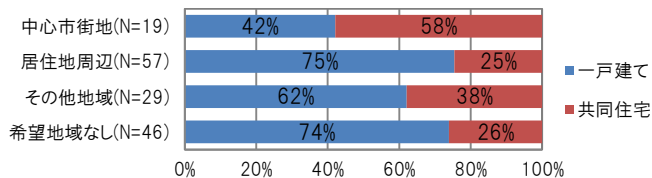


図-7 希望地域別希望物件(SA)

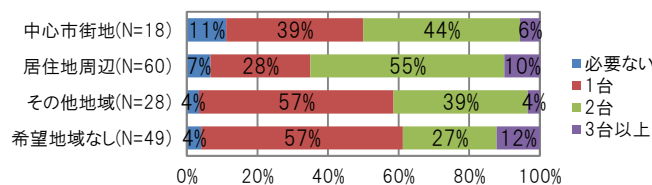


図-8 希望地域別駐車場の数(SA)

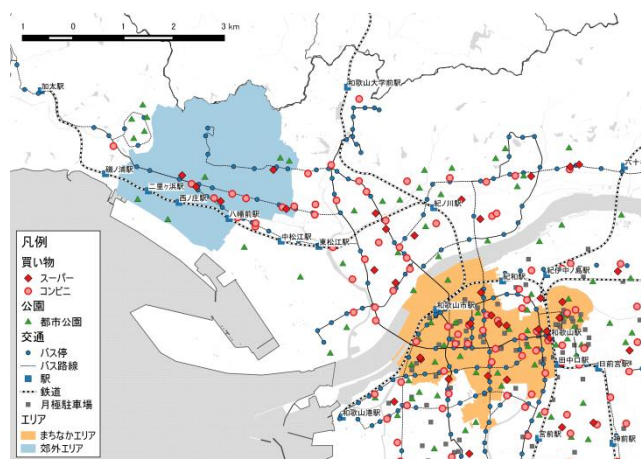


図-9 周辺施設

表-5 面積カバー率と人口カバー率

		郊外エリア		まちなかエリア	
		面積カバー率	人口カバー率	面積カバー率	人口カバー率
周辺環境施設(圏域)	最寄り駅(800m)	46.7%	51.6%	36.8%	66.7%
	バス停(300m)	44.8%	74.8%	79.1%	76.8%
	コンビニ(300m)	17.1%	37.5%	58.2%	51.6%
	スーパー(800m)	61.3%	87.2%	97.7%	100.0%
	都市公園(300m)	14.2%	20.6%	66.3%	59.0%
住宅環境(圏域)	駐車場(300m)	-	-	36.4%	76.4%

考えられるため、公営と民営の月極駐車場の立地と特徴を調査する。

周辺施設と駐車場の分析方法は小川¹¹⁾を参考にし、各施設の圏域を「各施設を中心に半径300m、または800mの範囲」に設定し、総面積に占める圏域の面積比率（以下、面積カバー率）と、2010年国勢調査の結果を用いて、圏域の人口比率（以下、人口カバー率）を算出した¹⁾。

(2) 周辺環境の評価

周辺施設の位置を図-9に示す。周辺施設の面積カバー率と人口カバー率を表-5に示す。ここで、圏域について3.より、徒歩5分圏内に必要と回答した人の割合が高い「バス停」と「コンビニ」、「公園」は300m、徒歩10分圏内に必要と回答した人の割合が高い「最寄り駅」と「スーパー」は800mとした。最寄り駅以外は面積カバー率、人口カバー率ともにまちなかエリアの方が高い値を示した。したがって、まちなかエリアの方が利便性は高いため、転居意向者のニーズを満たすと考えられる。

(3) 住宅環境の評価

月極駐車場の面積カバー率と人口カバー率を表-5に示す。ここでは、2台目の所有を想定しているため、駐車場の圏域を300mとしている。人口カバー率は76.4%より、利便性は高いと考える。

次に、まちなかエリアと郊外エリアの1か月の駐車料金を比較する^②。まちなかエリアの公営駐車場は14,400~17,400円、民営駐車場は月額7,000~11,000円であるのに対し、郊外エリアの民営駐車場は5,000~7,000円である。まちなかエリアの駐車場は郊外エリアの約1.5倍の料金である。

エリアごとの公示地価について、まちなかエリアは9.9~47万円/m²で、平均公示地価は15.9万円/m²である。郊外エリアの公示地価は4.1~5.2万円/m²であり、平均公示地価は4.7万円/m²である^③。よってまちなかエリアの方が郊外エリアより約3倍高いことが明らかとなった。

次に、公示地価は調査地点が少ないため、まちなかエリアの詳細を把握するため固定資産税路線価^④を調査した。例えば、黒田周辺や本町9丁目の固定資産税路線価は3~5万円/m²である。固定資産税評価は、地価公示価格水準の7割を目途^⑤としているため、このエリアの公示地価は4.2~7.1万円/m²となる。よって、まちなかエリアでも地価が比較的安いエリアがあることが明らかとなった。

5. おわりに

本研究は、和歌山市の郊外賃貸集合住宅に住む世帯を対象とし、現在の居住環境や転居意向、希望する居住地や住宅・周辺環境についてアンケート調査を行った。アンケート調査で得られた結果を以下にまとめる。

- ① 郊外賃貸集合住宅居住者の62%は転居意向がある。
- ② 転居意向が高いのは、世帯主の年齢が30代、家族構成は子どもが未就学児の核家族世帯または夫婦2人世帯である。
- ③ 転居先として希望する地域について、中心市街地と回答した人は13%である。居住地周辺と回答した人は38%で最も多く、次いで、特に希望する地域がないと回答した人が31%である。
- ④ 希望住宅形状は一戸建て希望者が68%、共同住宅希望者が32%である。
- ⑤ 60%以上の居住者が徒歩圏内に必要な施設として、コンビニ、最寄り駅、バス停、スーパー、公園を挙げている。

次にアンケート調査の結果より、郊外居住者のニーズを踏まえ、まちなかエリアが転居先としてのニーズを満たしているか、和歌山市をケーススタディとしてまちなかの都市機能性を評価した。

結果、面積カバー率と人口カバー率から、まちなかエリアは郊外居住者のニーズを十分に満たす可能性が示唆された。そして、和歌山市において転居希望者のニーズを満たせるエリアとして黒田周辺を候補に挙げた。同様の評価分析方法を用いると、他の地域においても居住誘導地域を抽出することができると考えられる。

まちなか居住を妨げる要因として、地価や駐車場料金といった経済的な問題が挙げられる。例えば、行政による支援策として、富山市まちなか住宅取得支援事業¹²⁾では、まちなかで一戸建て住宅を新築する場合、借入額の一部を補助している。まちなか居住を推進するには、このような経済面からもまちなか居住者を補助する政策が必要である。

まちなか居住推進の方向性について、上記のような転居者のニーズを満たすような政策を行うことも重要であるが、住民のニーズ・ライフスタイルの変化を促すような政策も考えられる。例えば、共同住宅への入居を進めるといった政策が挙げられる。富山市まちなか住宅家賃助成事業¹³⁾では、まちなかの賃貸住宅に転居する世帯に家賃を助成している。また、自由記述からも、老後のことを考えると便利なまちなかに住みたいという意見もあった。一方で騒音・悪臭等、共同住宅に対する不満も多くあった。快適に暮らすために共同住宅の機能性の向上や、共同住宅居住者への補助といった共同住宅へ住まうような政策が必要ではないかと考える。

補注

- (1) 鉄道路線は、国土交通省の国土数値情報の鉄道データ、バス停は、国土数値情報のバス停留所データ、国土数値情報の都市公園データを用い、QGISで作成した。コンビニとスーパーはiタウンページ(<http://jp.ne.jp/>)から和歌山市のコンビニとスーパーとそれぞれの住所を検索し、住所を元にGoogleマップに登録し、QGISで作成した。月極駐車場については、市営駐車場は和歌山市の和歌山市市営駐車場の案内(http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/shieiparking/)の情報を、民営駐車場はiタウンページ(<http://jp.ne.jp/>)から和歌山市の月極駐車場を検索し抽出された駐車場とその住所をGoogleマップに登録し、QGISで作成した。
- (2) 市営駐車場は、和歌山市の和歌山市市営駐車場の案内(http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/shieiparking/)を、民営駐車場は、賃貸住宅情報センター(http://www.w-chintai.co.jp/template-p_top.html)、不動産屋 トラスト(<http://www.w.conet.ne.jp/~trust-me/trust11-1.htm>)、Goo 地図(<http://map.goo.ne.jp/search/address/30201/genre/23068198/>)月極駐車場情報より、月額料金と収容台数を調査した。
- (3) 国土数値情報の地価公示データを用いて、QGISで作成した。
- (4) 一般財団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップ(<http://www.chikama.jp/>)のデータを引用している。
- (5) 国土交通省(<http://tochi.mlit.go.jp/tochi-kakaku/detail.html>)より引用している。参照日は2016年2月6日である。

参考文献

- 1) 国土交通省(2014)、「国土のグランドデザイン2050～対流/促進型国土の形成～」<http://www.mlit.go.jp/common/001047113.pdf>
- 2) 和歌山市(2013)、和歌山市まちなか再生計画 http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/machinakasaisei/keikaku.pdf
- 3) 川端敏士、佐藤誠治、姫野由香、山下博康、渡辺智子(2008)、地方都市における街なか居住者の居住環境評価と居住スタイル、都市住宅学、Vol.2008、No.63、pp.51-56
- 4) 山崎敏広、高見淳史、大森宣曉、原田昇(2012)、個人のライフスタイルと将来居住地選択に関する基礎的研究、都市計画論文集、Vol.47、No.3、pp.349-354
- 5) 溝上章志、藤見俊夫、内添啓太(2013)、まちなか居住促進のための選好セグメントの分離とその特性分析、土木学会論文集D3(土木計画学)、Vol.69、No.2、pp.121-134
- 6) 北野善敬(2013)、郊外戸建住宅用地の持続可能性に関する研究—和歌山県北部の住宅土地利用調査と住環境調査から—、平成24年度和歌山大学修士論文
- 7) 総務省統計局(2010)、国勢調査
- 8) ゼンリン(2011)、ゼンリン住宅地図：和歌山県和歌山市紀ノ川以北
- 9) 和歌山市(2012)、和歌山市都市計画マスタープラン http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/masterplan_kaisei/all.pdf
- 10) 和歌山市(2011)、和歌山市中心市街地活性化計画 http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/kihonkeikaku/data/kihonkeikaku_h230331.pdf
- 11) 小川宏樹(2013)、地方都市における集約型都市構造の構築に向けた課題—和歌山市でのケーススタディ、環境情報科学論文集、Vol.27、pp.121-126
- 12) 富山市(2012)、富山市まちなか住宅取得支援事業補助金交付要綱 <http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/14395/1/yoko.kodate.24.8.1.pdf>
- 13) 富山市(2015)、富山市まちなか住宅家賃助成事業補助金交付要綱 <http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/14396/1/koufu-youkou.pdf>