

名古屋市都心居住者の生活意識の実態に関する調査研究

名城大学 学生会員 野田 侑揮
名城大学 フェロー 松井 寛

1. はじめに

東京圏をはじめとし、大阪圏、名古屋圏など地方の大都市圏への人口集中が依然として続いている。とくに近年は都心回帰現象が目立つようになってきている。これはバブル崩壊後、地価や建設費の低下に伴って、都心部マンションの供給増によって購入しやすくなったことや、生活の利便性を求めて都心に住み替えるといったことが主な原因と考えられている。

そこで本研究では、名古屋市の都心居住者に対しての生活意識調査を実施し、都心部の現状と合わせて都心居住者の意識構造を探るとともに、コンパクトシティ形成のための計画上の課題について検討することを目的としている。

2. 名古屋市の現状

名古屋市の人口はバブルが市内での住宅取得を困難にし、市外に転出したことによって一時人口が減少したが、1997年以降増加に転じている(図1)。現在6年連続最大人口数を更新中である。また、この図より人口の増加に伴って世帯数も増えている。

名古屋市の名古屋圏都心に位置する中区、東区、中村区、千種区の人口推移をしてみる。中村区は人口にあまり変化がみられないが、中区、東区、千種区では都心回帰現象が顕著になってきた(図2)。

3. 調査概要

ポスティングによるアンケート調査を2006年10月から11月に行った。対象地域は愛知県名古屋市中区、千種区、無作為に選んだマンションの居住者を対象に配布した。地区は図3に示す線に囲まれた地域である。アンケート内容は、個人属性として年齢、家族構成、世帯主職業、家族人数のほか、居住環境に関する設問として、住居形態、居住年数、住み替え理由、都心に住み替える理由、気に入った点、不満な点、前住居との比較など、全27問である。配布は中区(千種区)、2450(2500)枚で、アンケート回収数は268(324)枚であり、回収率は10.9(13.1)%,うち有効回答数は248(324)枚である。

中区と千種区を選んだ理由として、都心域とされている中区、都心域近くにあり新都心となりうる千種区。住み替えに対する意識構造の傾向の違いを調べたいと考えたから

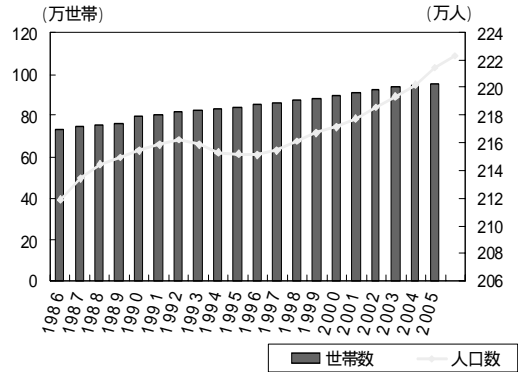


図1 名古屋市の人口と世帯数

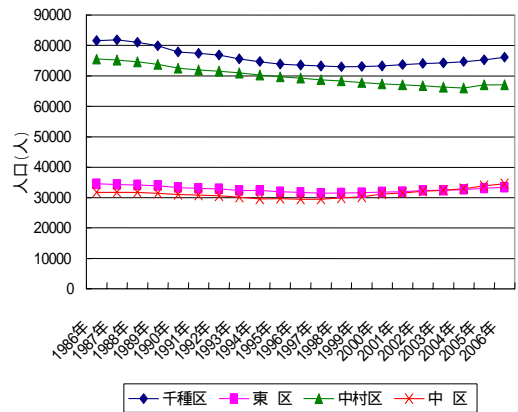


図2 名古屋市都心区の人口推移



図3 ポスティング配布場所

である。

4. アンケート集計・分析結果

アンケートの単純集計・クロス集計から得られた都心回帰前と後の居住者の傾向の違いを表1に示す。

10年以上居住していること、分譲マンション購入者は

キーワード 都心回帰現象 コンパクトシティ 都心居住

連絡先 〒468 8502 名古屋市天白区塩釜口1 501 名城大学理工学部建設システム工学科 TEL052 832 1152

環境や収入が安定している高年層または定年を迎えている高齢者が多いということから、仕事中心ではなく生活面として交通の便の良さをとらえている。また、永年または生活の利便性を求めて分譲マンションを購入したが、長年住むことにより「床面積が狭い」、「緑を感じさせるものがない」のような快適性での不満の割合が高くなった。図4からもわかるように、居住年数が長くなるほど満足していない人の割合が高くなることから、居住年数が長くなることで快適性への不満が募り、満足していない人の割合が高くなったことにつながったと考えられる。

次に、居住年数10年未満の居住者の人物像を考える。10年未満に住み替えてきたある程度の高年齢の居住者は分譲マンションを購入するが、若年層は仕事の都合や結婚などで環境が安定しにくいいため、賃貸マンションに住み替える傾向にあるといえる。また、このような要因から仕事のための交通の便のよさととらえており、賃貸マンションのための家賃が高いと感じていると考えられる。しかし、不満に思っている居住者は少なく、仕事のための交通の便のよさが一番の要素である。また、居住年数がこの先長くなっていくと快適性の面からの不満に変わっていくと考えられる。

アンケートの数量化 類分析から得られた中区と千種区の傾向の違いを表2に示す。また、数量化 類は、目的変数を満足度にして行った。

中区では、通勤時間や金銭面が満足度に影響することから仕事中心の場としての傾向が強いことがいえる。

千種区では、通勤時間が満足度に影響せず、を生活全体としての交通の便のよさと感じている。また、買物や施設などの利用が影響していることから、中区とは逆に生活の場としての意識が強いことが示された。

両区を合わせた全体の特徴としては、都心での交通の便や生活の利便性などの利点は当たり前だと感じている結果となり、「緑を感じるものが少ない」が満足度に大きく影響したので、比較的大きい公園をつくり、憩いの場を作ること

が満足できる住環境につながり、都心居住者増加につながると考えられる。

また、本分析の精度として、中区(千種区)の相関比が0.5579(0.5270)、判別的中点による判別の中率が86.6%(90.7%)となり、両区とも相関比が0.5を、判別の中率が75%を超えたので、本研究の分析精度はやや良い結果となった。

5. おわりに

本研究の結果、居住年数、居住場所によって居住傾向が違っていた。これらの結果を踏まえて住環境の整備を進めることによって、居住者にとってよりよい快適な住環境ができるようになる。また、地域によって傾向が違ってくることに、比較的大きく、都心域へのアクセスが良い地域が様々な特徴の地域、住環境を整備することによって、選べる環境にある我々はおののけに合った快適な住環境に住み替えることができる。その結果、中区の都心域を中心とした理想な都市構造が形成されることが理想と考える。

今後の課題としては、本研究では転入してきた居住者を対象に調査を行ったので、転出していった居住者を調査すべきだと考える。また、サンプル数を増やすことで居住年数・年齢別の意識構造を得ていきたい。

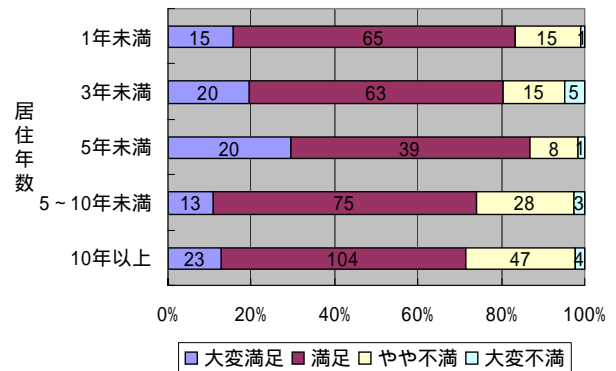


図4 居住年数と満足度の関係

表1 都心回帰前と後の傾向の違い

| 居住年数10年以上 | 居住年数10年未満 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| ・「分譲マンション」購入傾向 | ・「賃貸マンション」居住者の割合が居住年数が短い、年齢が若いほど高い |
| ・「どこにいくにも交通の便がよい」の割合が高い | ・「勤務先(学校等)が近い」の割合が居住年数が短いほど高い |
| ・「床面積が狭い」の割合が高い | ・「家賃や駐車場料金が低い」の割合が高い |
| ・「緑を感じさせるものがない」の割合が高い | |
| ・満足していない居住者の割合が居住年数10年未満の居住者に比べて高い | ・満足している居住者がほとんど |

表2 中区と千種区の傾向の違い

| 中区 | 千種区 |
|-------------------------------|-----------------------------|
| ・「居住5年以上」「通勤時間が長くなる」は不満につながる。 | ・「交通の便が良い」が大きく満足に影響する。 |
| ・「空気の汚れ」「車が使いにくい」は不満要素とはならない。 | ・金銭面は不満要素とならない。 |
| ・金銭面に不満が大きい | ・通勤時間は影響しない |
| ・通勤時間「短縮された」は満足する。 | ・買物や医療施設、文化施設などの利用が満足につながる。 |