

集約型都市構造への転換に向けた住宅立地の空間分析

○名城大学大学院 学生会員 吉田 知樹
 名城大学 非会員 河本 悠至
 名城大学 非会員 白井 春光
 名城大学 正会員 鈴木 温

1. はじめに

近年、持続可能な都市を目指して、集約型都市構造への転換を目標に掲げる自治体が増加している。実現方策の一つとして、駅近居住の促進が掲げられている。

しかし、集約型都市構造をいかにして実現していくかという具体的方策に関する検討は不十分である。

そこで本研究では、住宅立地の空間特性に着目し、マクロ視点、ミクロ視点から分析を行うことによって、集約型都市構造の実現策を提案することを目的とする。

2. 研究の方法と対象地域

本研究では、名古屋市、名古屋市周辺市町村を対象に住宅政策の観点から集約型都市構造への転換方策を検討する。はじめに、マクロ視点の分析として、名古屋市、名古屋市周辺市町村を対象に、駅からの距離帯別の持ち家率と借家率の経年変化、現在の世帯タイプの居住分布の分析を行う。次に、ミクロ視点の分析として、対象駅からの距離に着目し、住宅タイプ・床面積別の供給量の分析を行う。

これらを分析することで、現在の住宅立地のメカニズムを解明する。そして、集約型都市構造への転換に向けた課題を明らかにし、解決方策の提案を行う。

名古屋市、名古屋市周辺市町村の世帯と居住のデータを把握するために2005年度の国勢調査と平成20年度の住宅・土地統計調査(ともに総務省統計局)を使用した。本研究での名古屋市周辺市町村とは、通勤圏を想定し、名古屋駅から約30km圏内の53市町村、約700万人、約2600km²を対象としている。

3. マクロ分析

3.1 駅からの距離帯別持ち家、借家率の経年変化

Keywords : 集約型都市構造, 住宅立地, 空間分析
 (〒468-8502 名古屋市天白区塩釜口 1-501
 電話 052-832-1151)

名古屋市、名古屋市周辺市町村ごとに、最寄り駅までの距離帯別に持ち家、借家の割合を建築時期別に算出した結果を図-1、図-2に示す。距離帯別に折れ線の上が借家率、下が持ち家率を示している。図中の例は、平成18年~20年9月の200m未満の比率を示している。

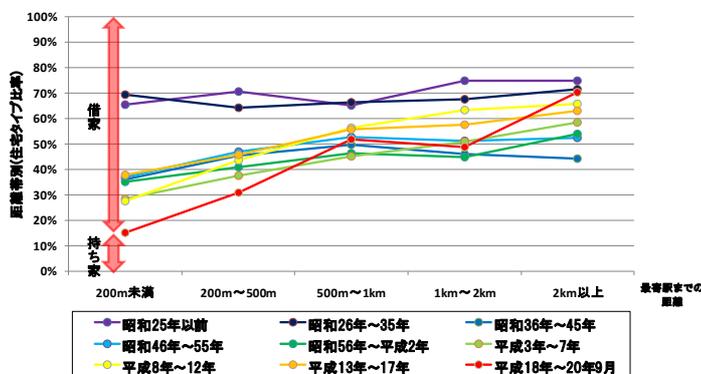


図-1 距離帯別にみた持ち家・借家率との関係 (名古屋市)

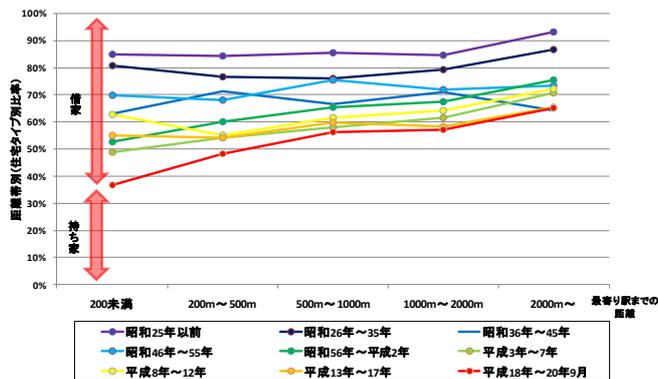


図-2 距離帯別にみた持ち家・借家率との関係 (名古屋市周辺市町村)

その結果、昭和30年代中ごろまでは駅からの距離に関わらず全体的に持ち家の需要が高かったが、昭和40年代頃から持家の割合が下がり始めた。近年では、駅から近いエリアでの借家の需要が非常に高くなってきており、駅から遠いエリアでの持ち家の需要が高まってきている。名古屋市内、周辺市町村に関係なく、持ち家は郊外化、借家はコンパクト化の傾向にある。

また、名古屋市周辺市町村では、名古屋市よりも全体的に持ち家率が高いことがわかった。

3.2 鉄道・地下鉄駅徒歩圏と住宅タイプ分布

現在の居住世帯特性の把握するため、2005年度の国勢調査を用い、町丁目ごとの借家世帯数比率を割出し、GISを用いて視覚化した結果を図-3に示す。町丁目の色が濃いものほど高い比率を示している。なお、図中の円は各鉄道駅からの徒歩圏内(本研究では、徒歩10分圏内の半径800mとした)を表している。

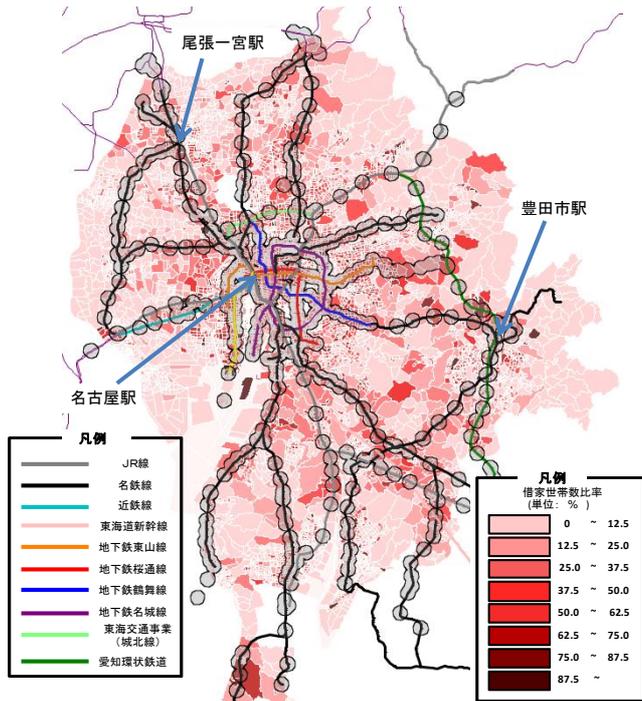


図-3 借家世帯数比率の空間分布(2005年)

名古屋市では、名古屋市周辺市町村より借家世帯数比率が高いことがわかった。また、名古屋市、名古屋市周辺市町村ともに、徒歩圏内の借家世帯数比率が高いことがわかった。特に、JR沿線や複数の路線が重なっている利便性の高い地域は、借家世帯数比率が高い結果となった。この結果から、借家に居住している人は、集約型都市構造の理想の形に近づいてきている。

4. 住宅供給に関するミクロ分析

4.1 対象駅からの距離帯別住宅タイプ別供給分析

対象駅からの距離に着目し、距離帯別の住宅タイプ・床面積別棟数を分析した。本研究では、集合住宅に着目し分析を行った。分析結果を図-4に示す。集合住宅は賃貸住宅、分譲住宅に分け、図中の区分線の上側が分譲住宅を示しており、下側が賃貸住宅を示している。さらに、賃貸住宅は床面積別に3つに分け、分譲住宅は床面積別に2つに分けて分析を行った。

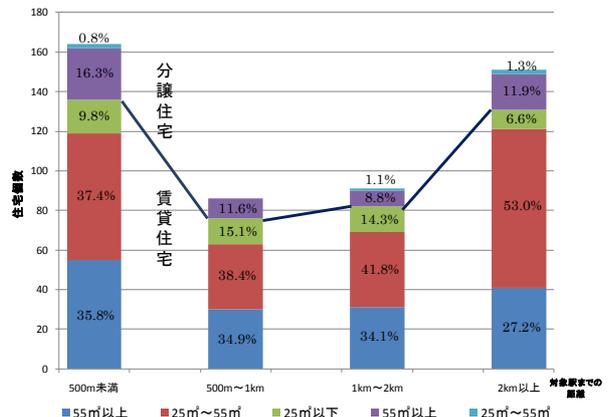


図-4 距離帯別にみた住宅タイプ・床面積別棟数 (集合住宅)

駅から500m未満の集合住宅の棟数は、他のエリアに比べて多い結果となった。しかし、近年の動向として、2001年以降に着目してみると、駅から離れたエリアでの棟数が多い。この結果から、駅から500m未満のエリアの集合住宅は築年数の古いものが多いと予想できる。

また、床面積に着目すると、駅に近いほど、広い住宅が多いという結果となった。近年の動向をみても、同じような結果であった。

5. 駅近居住を促進するための方策

前章までの結果から、鉄道駅徒歩圏内の借家に居住する人が多く存在していることから、駅周辺での借家ニーズが高まってきている。さらに、単身世帯向けだけでなく、床面積の広い家族世帯向けの集合住宅のニーズが高まってきている結果が得られた。供給側の結果からも、駅周辺地域に供給されている集合住宅は、単身世帯向けだけでなく、家族世帯向けの集合住宅も供給されている。

これらの結果を踏まえ、鉄道駅徒歩圏内への居住を促進するための方策としては、既存の住宅の建て替えなどを含めて、床面積の広い家族世帯向けの集合住宅を増やすことで、今後、駅周辺の人口を増やすことが可能である。

6. おわりに

本研究は名古屋市、名古屋市周辺市町村を対象に、住宅立地の空間分析を行った。今後は、空き家率の調査などを行い、さらなる分析を進めていく。また、名古屋周辺市町村の駅を対象としたミクロ分析も行っていく。