

地方都市におけるコンパクトシティ実現のための居住誘導施策とその効果に関する分析*

Analysis of the habitation policy and effect for the compact city in a local city *

古澤浩司**・杉木 直***・青島縮次郎****
By Koji FURUSAWA**・Nao SUGIKI***・Naojiro AOSHIMA****

1. はじめに

地方都市圏では、近年自動車中心のライフスタイルが一般化し、それと同時に居住が郊外化することによって中心市街の人口密度が低下している。その結果として公共交通が衰退し、免許を保有している人に対し、免許を保有していない人や免許を持っていても何らかの理由で自動車を利用できない人は、日常生活を送る上で大きな不利益を被っている。また居住の郊外化は、移動距離の増大をはじめ郊外緑地の減少、郊外部での急速な団地開発などに伴う都市施設の整備不足など、都市としてのバランスの崩れにつながる様々な問題を生じさせている。

そのような問題に対して、行政が行うことの出発点として「郊外部におけるバス交通や都市施設の十分な整備」、「中心部における安価な住宅の整備」といったハードウェアによるものから、「都市計画マスタープラン」などによる都市のバランス修正、「居住費用の補助による居住誘導」などのソフトウェアによるものまで、多種多様なものが挙げられる。このような施策をそれぞれまたは組み合わせることで積極的に導入していくことにより、一人一人の立場や境遇に関わらず、多くの人により豊かな生活を行うことが可能な都市を作り上げることができると考えられる。

しかし実際には、郊外部に様々な都市施設・利便性の高い交通機関等を整備し、利便性を一定のレベルに保つためには莫大な資金が必要であり、それに見合った公共の利益が得られなければならない。そして都市全体での人口の減少・少子高齢化が進めば、

それが将来にわたって活用されるという保障はない。そういったことも併せて考えると、一旦郊外に張り付いた居住者を利便性の高い中心部へ呼び戻す施策が効率的である。これにより、公共交通機関へのシフトも期待できるため、今後地方都市においてはそのような施策を通してコンパクトシティを目指していくことが必要となってくると思われる。

本研究は以上のことから、コンパクトシティの実現を地方都市で発生している様々な都市交通問題を解決するための一手法としてとらえ、典型的な拡散型都市である前橋市の全域で行った交通・居住環境に関するアンケート調査の結果を用いて分析を行う。まず住み替えに対する抵抗要因から、コンパクトシティ実現の鍵となる中心部への住み替え促進に有効と思われる施策を抽出し、それらが投入された際の住み替え需要の変化、及びその実現性に関して、施策の投入パターン別に分析を行う。それらを通して、対象地域の現状と今後の居住立地動向に関して検討し、総合的にコンパクトシティ推進施策の可能性と問題点について触れる。

2. 調査概要および対象地域の概要

(1) アンケート調査概要

本研究で分析に使用したデータは、群馬県前橋市を対象として平成12年と平成13年の2回にわたって行ったアンケート調査の結果を用いている。1回目は主に住み替えの履歴とその際の意識、現在の

表1 アンケート調査概要

	第一回	第二回
実施日	2000年11/6~15	2001年12/20~25
調査方法	世帯票(1枚)、個人票(5枚)および返信用封筒を訪問配布し郵送回収	
配布数	9,720世帯	5,000世帯
回収数	635世帯(約7%)	592世帯(約12%)

*キーワード：住宅立地，居住誘導施策

**学生員，修士(工)，群馬大学大学院工学研究科
〒376-8515 群馬県桐生市天神町1-5-1

TEL 0277-30-1653 FAX 0277-30-1601

***正会員，修士(情報)，群馬大学大学院工学研究科

****フェロー，工博，群馬大学工学部建設工学科

住宅への評価について、2回目は主に現在の住み替え希望、中心部への居住誘導政策が導入された場合の現在と高齢期における住み替え希望、およびその際に望む施策について調査したものである。調査方法は2回とも対象地区からランダムサンプリングで抽出した世帯に配布し郵送で回収した。それらの調査の概要については表1にまとめて示す。

(2) 対象地域の概要とゾーニング

本研究では、詳細な町目地区レベルでデータを得ているが、分析に際してはそれらを特性に基づいて以下の4つのゾーンに分類している。

- ①中心市街：前橋駅から半径2km以内
- ②中心周辺：前橋駅から半径4km以内
- ③郊外宅地：前橋駅から半径4km以遠、市街化区域が含まれる町
- ④郊外農村：前橋駅から半径4km以遠、市街化調整区域のみの町

これを対象地区の概況と併せて図1に示す。

3. 居住誘導施策の設定

郊外居住者を中心部へと呼び戻す方策として、本研究では、潜在的な中心部への住み替え希望を何らかの試作の投入により後押しすることにより具体化させ、実際の住み替えに結び付けることを考えている。ここでは、潜在的な住み替え希望を顕在化させる具体的な方法として、その希望の阻害要因、つまり住み替えにあたっての抵抗を取り除くことでそれ

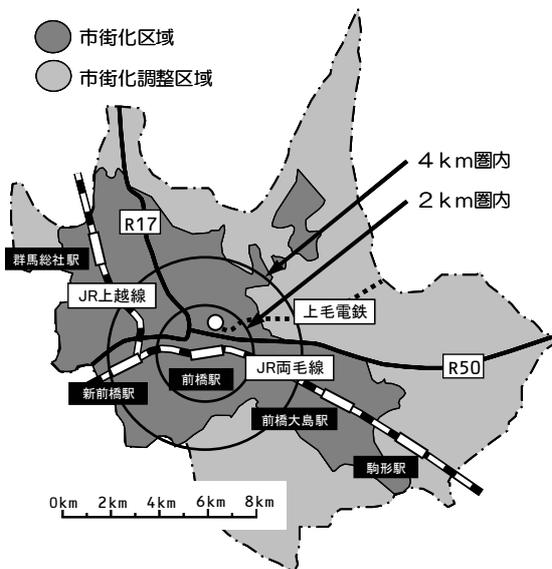


図1 対象地区の概況とゾーニング

を実現することを考えた。これにより、個人の住み替え意思を優先した理想的な形でのコンパクトシティの実現が可能になると思われる。

ここではそれを踏まえ、住み替え需要が実現されず潜在化してしまう要因について分析を行い、住み替え需要の顕在化に対して効果的な施策、つまり居住誘導施策について検討する。

図2は、第一回目のアンケートの結果を用いて、世帯主年齢階層別に住み替え希望が実現しない理由を示したものである。ここで、「売買機会がない」とは「買いたい土地や住宅が見つからない」または「現在の住宅の買い手が見つからない」といった回答である。これを見ると「費用がかかる」、「売買機会がない」、「時期を検討中」などの理由がすべての年齢層で高い割合を占めている。特に若い世代では「費用がかかる」が占める割合が高く、住み替え抵抗を取り除くには金銭的な補助が効果的であるということがわかる。これに対して高齢世帯では、「売買機会がない」が高い割合を占めており、売却・購入時の双方において流動的な住宅市場の形成を図ることも居住誘導施策として有効であると考えられる。

4. 住み替え希望傾向

(1) 施策の抽出

居住誘導施策については、第一回目のアンケート調査で得られた住み替え時の抵抗要因から抽出し、以下の4項目を設定した。

- a. 居住費用の低減
 - ・・・居住費用の補助や安価な住宅の整備
- b. 高齢者向け住宅の整備
 - ・・・バリアフリー住宅やケア付住宅の供給等、高齢期に安心して暮らせる環境の整備

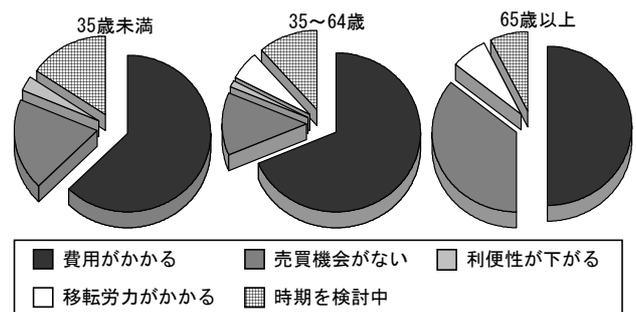


図2 住み替え希望が実現しない理由

- c. 中古住宅市場の活性化
 - ・・・住宅所有者の住宅売却および貸借の促進
- d. 引越し費用の補助
 - ・・・住み替え自体の抵抗を除去

(2) 施策に対する要望

第二回目のアンケートでは、居住誘導施策に対する反応と要望の実態を捉えることを目的として、

- ①何らかの施策が投入されれば、中心市街への住み替えを希望するか否か
- ②具体的にどのような施策を望むか

の2つの設問を設定した。図3に施策投入の有無による住み替え希望の変化を示す。なお、左側が現在居住している地域、右側が希望住み替え先地域を示しており、矢印はその住み替えが存在することを表す。また、同地区内での住み替えは郊外化やコンパクトシティ施策への影響が少ないため、省いている。

これをみると、施策なしの場合に中心周辺部や周辺市町村など、土地の比較的安い地域への住み替えを希望している世帯が多いこと、郊外から中心部への住み替えを希望する世帯もある程度存在するということがわかる。実際の住み替えにおいても同様の傾向があるため、今後の住み替え動向を予測するにあたって、住み替え希望に着目した分析を行うことには大きな意味があると考えられる。また、全住み替え希望世帯に占める中心部希望世帯の割合をみると、8.8%と低い値になっており、前橋市への転入者も減少を続けているという現状も鑑みると、このままゆったりとした郊外化傾向と市全体での人口減少が続いていくと思われる。

施策ありの場合をみると、施策なしの場合と傾向が大きく変わり、中心部への住み替えを希望する世帯が増加していることが分かる。しかし、郊外部

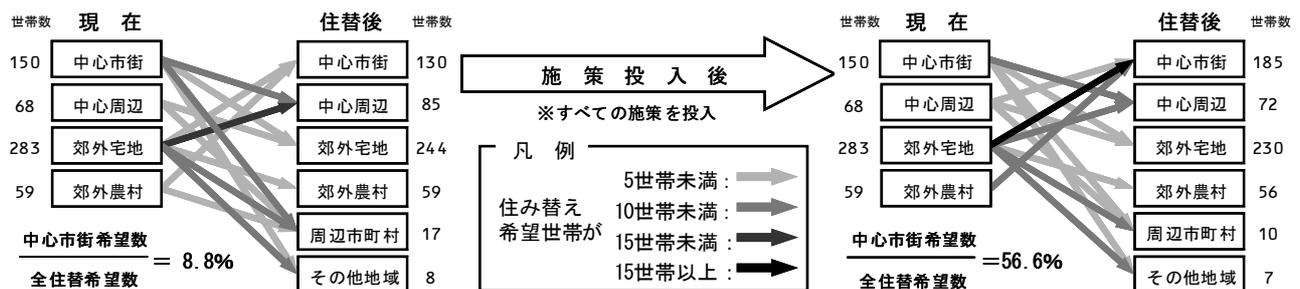


図3 施策投入の有無による住み替え希望の変化（アンケート回答世帯の内訳）

や周辺市町村への住み替え希望者はさほど減少しておらず、中心部への住み替え希望世帯の多くは新たに住み替え希望が発生した世帯であることが見て取れ、このことから潜在的な中心部への住み替え希望が多く存在しているということが分かる。また、とくに郊外宅地から中心部への住み替えを希望する世帯が大きく増加したことにより、中心部への住み替えを希望する世帯が実に全住み替え希望世帯の56.6%を占めるに至っている。このようなことから、何らかの施策を投入することにより潜在的な中心部への住み替え希望を顕在化させ、居住誘導を行っていくことは必ずしも不可能ではないと思われる。

(2) 施策投入後の住み替え希望世帯率

図4に、地区別世帯主年齢階層別中心部への住み替え希望率を示す。これをみると地域に関わらず若年層で住み替え希望率が高くなっている。これにより、郊外部の住宅団地等において、局地的に高齢化の急速な進行を増長する恐れがある。このように、実際に居住誘導によりコンパクトシティを目指す場合は、起こりうる副作用的問題についても十分に検討する必要がある。

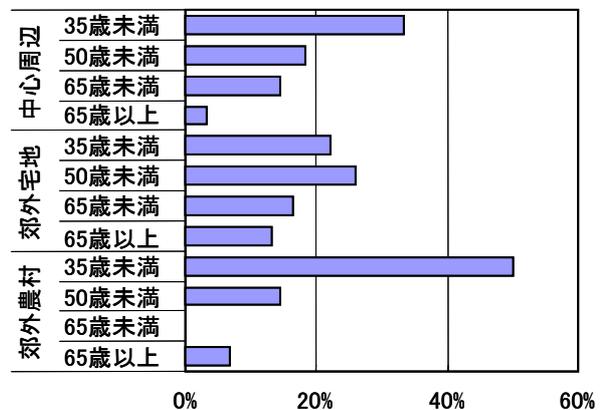


図4 地区別世帯主年齢階層別中心部への住み替え希望率

5. 住み替え希望の実現性

実際に住み替えを行う際、たとえば年収に対して希望した住み替え先の土地取得費用や家賃等が高ければ実現し得ない。そこで、住み替えの実現性を金銭面または住居の条件面に着目し判定する。また、希望する施策については、住み替えに必要であるとして回答を得ているため、設定した施策が満たされていない場合も実現性が無いものとして扱う。

図5は、表2で示した施策を組み合わせ投入した際に、住み替え希望世帯のうち実現性がある世帯の割合を示したものである。なお、中古市場の活性化のみでは居住費用の補助のみの場合と差が見られなかったため、ここには示していない。

この図からは、

- ①居住費用補助の増減は若い世代に強く影響する
- ②居住費用補助のみでは施策投入効果が見られない

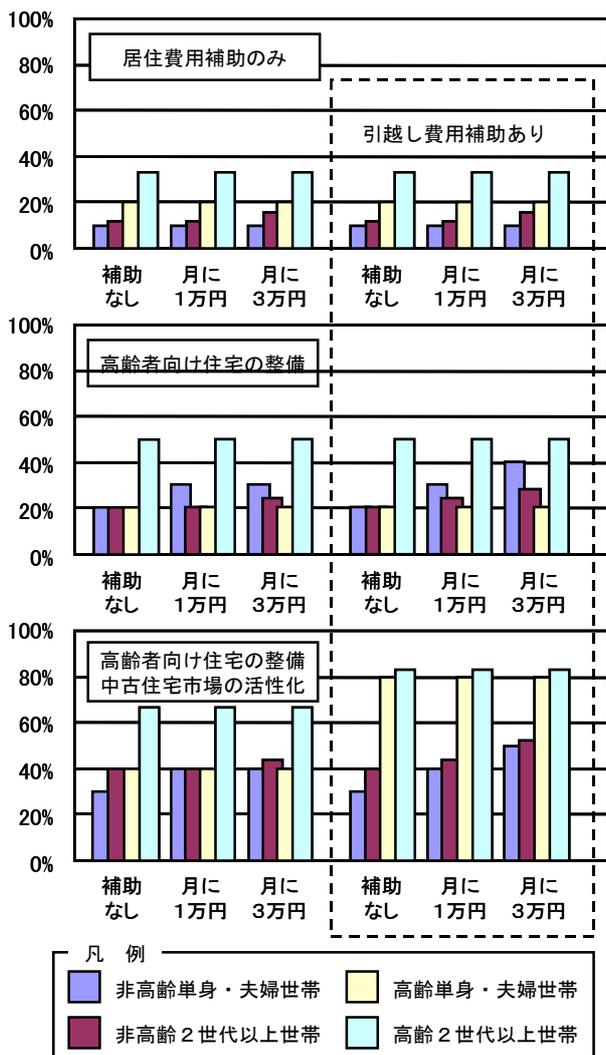


図5 世帯主年齢別住み替え希望世帯率

③高齢単身・夫婦世帯では引越し費用の補助による効果が高い
といったことが見て取れる。

6. まとめ

(1) 本研究の成果

本研究は、居住に関する意識やコンパクトシティの可能性、居住誘導施策が導入された際の中心部への住み替え促進効果についてみることにより、以下のような結論を得た。

- ①住み替えの抵抗要因としては、若い世代では費用面が、高齢世代では売買機会の少なさが多く、費用面は全年齢で総じて高かった。
- ②設定した居住誘導施策によって、中心部への住み替え希望が大きく増加することが分かった。これにより、コンパクトシティ実現のために潜在的な住み替え希望を顕在化させる居住誘導施策が効果的であることが示された。
- ③住み替え希望の傾向は年齢階層によって大きく異なること、また、居住誘導施策の組み合わせによる住み替え可能世帯数変化の傾向には世帯構成や年齢階層によって大きく差があることから、居住誘導の方法によっては局地的な世帯構成の偏りを招く可能性がある。

(2) 今後の研究方針

現実にとどの程度の居住誘導効果があるかをみるために、住み替え希望/現実性のある住み替え希望と実際の住み替えとの間の関連性について分析を行って行く予定である。

【謝辞】

本研究の遂行にあたり、前橋市役所都市計画部都市計画課より、データの提供等に関して多大なご協力を頂いた。ここに記し感謝の意を表したい。

【参考文献】

- 1) 松橋啓介：大都市圏の地域別トリップ・エネルギーから見たコンパクト・シティに関する考察，日本都市計画学会学術研究論文集，第35号，pp. 469-474，2000.
- 2) 古澤浩司・杉木直・青島縮次郎：地方都市における住環境評価と住み替え意識の関連分析，環境情報科学論文集，No. 15，pp. 149-154，2001.
- 3) 谷口守：都市のコンパクト化と住宅需要マネジメントー住宅不動産市場の動向をふまえてー，日本不動産学会誌，第15号，No. 3，pp. 33-38，2001.