

地方都市における中心市街への居住誘導施策の効果に関する考察*

Consideration about the Effect of the Habitation Inducement Policy for 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。

そのような問題への対策としては、公共交通や都市施設の十分な整備を行うことによる生活の利便性や居住環境の向上、都市計画マスタープランの適正な運用による都市のバランス修正等が考えられる。このような施策を積極的に導入することにより、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、理想的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・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が、人口の減少・少子高齢化が進むなか、必ずしも将来にわたってそれが維持されるという保障はない。そういったことを考えると、よりコンパクトな、中心市街に機能を集約させた効率的な都市を目指していく必要がある。とくに高度にスプロール化が進んだ地方都市におい

て十分な効果を得るためには、一旦郊外に張り付いた居住者を中心市街へと呼び戻すこと、あるいはそういった需要をバックアップすることが必要である。

本研究は以上のことを踏まえ、コンパクトな都市を目指した中心市街への居住誘導施策の方法とその効果について考察を行う。具体的には、地方都市の居住者が望む中心市街への居住誘導施策についてアンケート調査から明らかにし、それらがどのような形で実施可能であるかについて、実際の事例とも併せ、導入方法について論じた上で、世帯のLCS（ライフサイクルステージ）に着目し、施策の非導入時/導入時それぞれについて将来の居住分布の動向を示し、居住誘導による効果およびその際考慮しなければならない点について考察するものである。

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

本研究で使用するデータは、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。一回目は住み替えの履歴とその際の意識について、二回目は主に現在の住み替え希望、中心市街への居住誘導施策が導入された場合の住み替え希望、およびその際に希望する施策について調査した。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。それら調査の概要については表1にまとめて示す。

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

(2) 対象地域の概要とゾーニング

本研究では、調査においては詳細な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。

- 中心市街：前橋駅から半径2km以内
- 中心周辺：前橋駅から半径4km以内
- 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
- 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

これら分類の条件は、概況と併せて図1に示す。

3. 居住誘導施策とそれによる住み替え希望の変化

(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

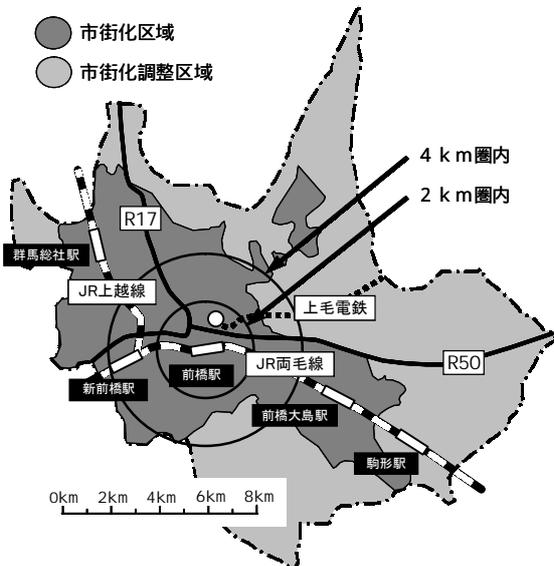


図1 対象地区の概況とゾーニング

- 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
- 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、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2に施策投入の有無による住み替え希望の変化を示す。これは、アンケート回答世帯の住み替え希望の傾向を矢印の濃度で示したものであるが、これを見ると施策の有無で住み替え希望の傾向は大きく異なり、誘導施策の効果が中心市街への住み替え希望の増加としてよく現れている。また、郊外や周辺市町村への住み替えは殆ど減少しておらず、こういったことから、これらの施策には既に存在する住み替え希望を中心市街への希望に変化させるものではなく、潜在的な需要を顕在化させる効果があること、つまり新たな住み替え需要を創出させる効果があるということが分かる。

図3にアンケート回答者における中心市街への住み替え希望が発生した世帯の割合を示す。これをみると、単身世帯では高齢者・非高齢者共に約30%と高い値を示すが、夫婦・2世代世帯では非高齢者の反応はよいものの、高齢者が低い値を示している。このように、世帯の条件によっては中心市街への住み替えを躊躇する傾向があることが分かる。

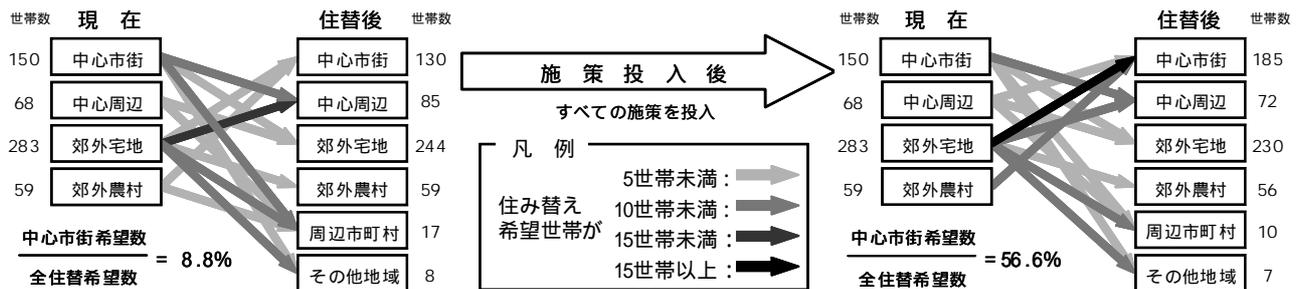


図2 施策投入の有無による住み替え希望の変化 (アンケート回答世帯の内訳)

4. 居住誘導施策の実現性

アンケート調査においては、居住誘導施策に対して非常に良好な反応が見られた。しかし、設定した施策の実現性に関しては十分な検討を行う必要がある。ここでは、今回アンケートの回答として得られた居住誘導施策が具体的にどのような方法により実現できるかについて、実際に活用されている居住に関する施策・諸制度等と対比することにより検討を行う。

表2に設定した施策と対応する現実的な施策の例およびその適応にあたって考えられる問題点を示す。それぞれ表に示すような施策・制度等が現在一般的に活用されているが、そのいずれもが量的には不十分である。

この中でもとくに公的な住宅整備による居住費用の低減は即効性が高く有効であると考えられるが、現状では絶対的な戸数が少なく、またそれらは郊外部に立地している例が多く、本研究で目的としている中心市街への居住誘導にはそぐわない状況となっている。さらに、高齢者向けの住宅整備においては同様の問題に加え、現在高齢者でない世帯では入居が難しいという条件もあり、住み替え行動が現在だけでなく将来にわたっての効用をも考慮したものであるという点を考えると、適用には課題が残されている。

中古住宅市場の活性化に関しては、たとえば定期借地制度や定期借家制度が有効であるが、特に定期借家制度は平成12年に制定された制度であるた

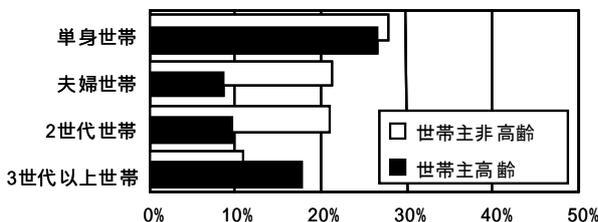


図3 住み替え希望の傾向 (誘導施策投入後)

表2 設定した施策と対応する現実的な施策・実施にあたっての問題点

設定した施策	対応する現実的な施策	実施における問題点
居住費用の低減	県営住宅・市営住宅などの整備 特定優良賃貸住宅の整備(月1~2万円)	絶対的な戸数の少なさ(特に中心部) 入居に際しての条件(収入等)
高齢者向けの住宅の提供	高齢者向け設備のある県営住宅・市営住宅 ケア付住宅整備の促進	介護保険制度の認定基準の制限 現在非高齢者は入居不可
中古住宅市場の活性化	定期借家制度の援用 公的な不動産取引機関の充実	住宅所有者に制度自体への抵抗が存在 住宅取引における手続きが煩雑
引越しにかかる費用の補助	中心部通勤者に対しては、 通勤先企業による引越し費用の補助	企業によって導入に温度差 通勤費用補助とのバランス調整の必要

め、図4および図5に示すように住民に対する浸透度も低く、それを利用したいとする意見も少数であり、居住誘導に結び付けていくためには、その有用性について広くアナウンスしていく必要がある。

引越し費用の補助は企業において通勤時や入社時に適用される例が見られるものの、一般的に浸透している制度とは言い難い。しかし、通勤時間の短縮を図るという目的は、効率的な都市づくりを目指している本研究での居住誘導の考え方によく適合しており、多くの住民が希望していることも考えると、適正な住まい方を目指すための施策という位置づけで公的な制度として積極的に検討していく必要があると思われる。

これらの施策を適用することで、大きな居住誘導効果を生むことは明らかであるものの、地方都市の限られた財源を考えると現実的ではない。そういったことを考えると、その適用にあたっては慎重な検討を行う必要がある。少なくとも 施策投入時の実際の居住の変化、都市の効率化による社会的利益、

施策投入に伴い発生する費用、などについて詳細に分析を行い、それらによるプラス面・マイナス面を正しく捉えなければならない。

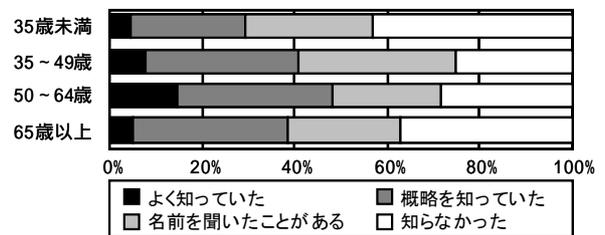


図4 定期借家制度の認知度

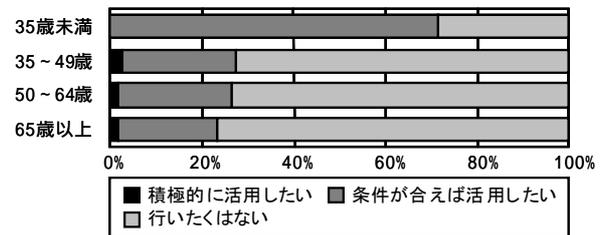


図5 定期借家制度の活用意向

5. 居住誘導施策投入の効果

(1) 効果の計測方法

ここでは、調査の結果を用いて将来の居住分布の推計を行う。なお、世帯数の推計には国勢調査の人口・世帯データを元にした5歳階級のコーホート変化率法を用いているため、5年を1期としている。なお、初期値は平成12年に設定している。

推計の流れを図6に示す。はじめに、現在の世帯に対しアンケート調査から得られた住み替え希望世帯率を乗じて住み替え希望世帯数を算出する。そしてその希望が予測単位である5年の間にどの程度実現するかを、住宅需要実態調査(平成10年)の結果を用いて算出する。これらは地域・世帯構成などの属性ごとに求まるため、住み替え発生後の居住分布の概況を得ることができる。また、同様の手順を繰り返し、それ以降の居住分布も求める。

(2) 推計結果

推計結果のうち、ここでは表3に人口密度を、表4・5に中心市街/郊外宅地の世帯類型別の割合を示す。それぞれ施策ありなし別に5年後および10年後の予測結果を表示している。人口密度についてみると、施策なしの場合に中心市街・郊外宅地ともに人口密度が低下していくと予想されているのに対し、施策ありの場合は中心市街の人口密度が上昇しており、居住誘導の効果がみられる。その一方で、若年層の施策に対する反応の良さの影響により、高齢夫婦世帯や高齢2世代世帯は郊外において上昇する傾向がある。このように、全世帯を対象に施策を適用した場合、特定の属性の世帯に偏った効果を生じ、そのため例えば施策に対する反応の弱い高齢世帯が郊外で孤立したり、残った世帯が人口密度の低下による利便性の低下の影響を受けたりといった可能性が考えられる。このようなことから、施策の適用対象についてはその目的と併せて十分な検討が必要であると言える。

6. おわりに

本研究での主要な成果を以下に示す。

アンケート調査から抽出した居住誘導施策の実現

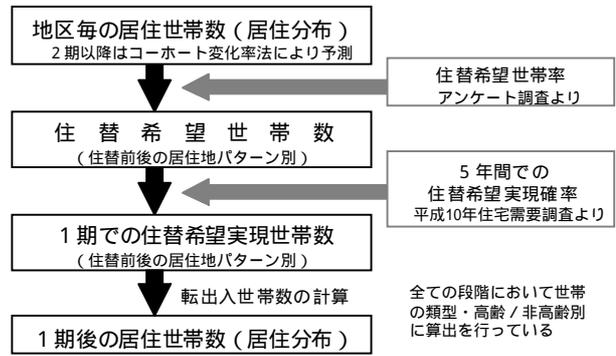


図6 将来の居住分布推計の流れ

表3 推計結果 - 人口密度 (人/ha)

人口密度	施策なし		施策あり		
	h12	h17	h22	h22	
中心市街	51.25	50.71	49.50	58.00	56.69
中心周辺	34.87	34.57	33.85	32.59	31.99
郊外宅地	17.11	17.20	17.58	16.28	16.64
郊外農村	7.51	7.25	6.90	7.00	6.66

表4 推計結果 - 世帯の割合 (中心市街) (%)

世帯の割合 (中心市街)	施策なし		施策あり		
	h12	h17	h22	h17	h22
世帯種類	h12	h17	h22	h17	h22
非高齢単身	20.93%	21.93%	22.74%	21.20%	22.03%
非高齢夫婦	12.62%	13.00%	13.37%	13.02%	13.46%
非高齢2世代	28.83%	25.48%	22.11%	27.86%	24.45%
非高齢3世代	7.25%	6.14%	5.10%	6.11%	5.08%
高齢単身	10.99%	13.20%	15.55%	12.63%	14.95%
高齢夫婦	9.48%	10.93%	12.34%	10.18%	11.52%
高齢2世代	5.35%	5.18%	5.06%	4.91%	4.81%
高齢3世代	4.55%	4.15%	3.74%	4.08%	3.69%

表5 推計結果 - 世帯の割合 (郊外宅地) (%)

世帯の割合 (郊外宅地)	施策なし		施策あり		
	h12	h17	h22	h17	h22
世帯種類	h12	h17	h22	h17	h22
非高齢単身	19.88%	21.77%	23.00%	22.41%	23.67%
非高齢夫婦	12.26%	13.27%	13.85%	12.86%	13.42%
非高齢2世代	39.03%	34.80%	31.98%	34.62%	31.81%
非高齢3世代	8.34%	6.87%	5.55%	6.87%	5.55%
高齢単身	5.83%	7.41%	8.97%	7.12%	8.61%
高齢夫婦	6.05%	7.27%	8.23%	7.47%	8.46%
高齢2世代	4.71%	4.95%	5.13%	5.11%	5.29%
高齢3世代	3.90%	3.65%	3.29%	3.54%	3.20%

方法について、実際の適用にあたっての可能性とその問題点について検討した。

世帯類型別居住分布予測を行い、施策投入の有無による今後の人口密度や地区毎の世帯構成の変化について考察を行った。

【参考文献】

- 1) 星卓志(1998) 都心居住の有効性の観点に立った都心居住者の生活行動特性, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第33号, pp.625-630.
- 2) 谷口守(2001) 都市のコンパクト化と住宅需要マネジメント - 住宅不動産市場の動向をふまえて -, 日本不動産学会誌, 第15号, No.3, pp.33-38.

【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。