

地方都市における居住環境の 地理的差異に関する研究

武田 岳¹・平井 寛²・南 正昭³

¹学生会員 岩手大学大学院工学研究科社会環境工学専攻（〒020-8551岩手県盛岡市上田4丁目3番5号）

E-mail:t2513006@iwate-u.ac.jp

²正会員 岩手大学准教授 工学部社会環境工学科（〒020-8551岩手県盛岡市上田4丁目3番5号）

E-mail:hirai@iwate-u.ac.jp

³正会員 岩手大学教授 工学部社会環境工学科（〒020-8551岩手県盛岡市上田4丁目3番5号）

E-mail:minami@iwate-u.ac.jp

人口減少時代への突入に伴い、コンパクトシティ政策やまちなか居住政策が多く都市で進められている。岩手県盛岡市も中心市街地活性化基本計画の中で防災、行政サービス効率の向上などの観点からまちなか居住の推進を掲げているが、住民からは中心市街地への今以上のマンション立地を望まない声も多く、住民にとってまちなか居住が望ましいかどうかは明らかではない。本研究では盛岡都市圏を対象に地方都市において都市の中心部と郊外部で居住環境にどのような違いが存在するのかということ、住民目線で定量的に測定することを目的とする。

Key Words : *accessibility, detached house, quantitative assessment.*

1. 背景

(1) 盛岡市におけるまちなか居住政策

岩手県盛岡市は都市計画マスタープラン¹⁾の中でコンパクトな市街地の形成の方針として掲げており、平成25年12月に策定された第2期中心市街地活性化基本計画²⁾において、活発な民間マンションの建設により中心市街地の人口及び世帯が増加していること、少子高齢化の進展や行政の投資効率の向上の観点から中心市街地へのまちなか居住の推進の必要性が高いことなどから、民間開発事業を支援し中心市街地の居住人口増加を図ることが必要としている。

しかし、中心市街地活性化基本計画を策定する前に行われた住民及び事業者へのアンケートでは中心市街地へのこれ以上のマンション立地を望まないという意見や、居住地域と住居地域は分けるべきではないかという意見が多くみられ、住民の意見が計画に反映されていない部分が見られる。

まちなか居住政策は住民の居住地選択に影響を与えようとするものであり、行政にとっての利点だけでなく、住民にとってどのような利点があるかどうかを考えることで、より住民に受け入れられやすくなると考えられる。

住民の立場からすると、望ましい建物面積や居住地の周辺環境は世帯の人員や構成、年齢、ライフステージ、

個人の価値観といった様々な条件により異なり、まちなか居住には適する世帯と適さない世帯があると考えられる。

まちなか居住を推進する前に、まずは「まちなか」と「郊外」でどのような世帯が居住するのに向いているのかを考察する必要がある。そのためには「まちなか」「郊外」の居住環境の地理的な差異を定量的に測定することが重要である。

(2) まちなか居住に関する先行研究

コンパクトシティとまちなか居住に関する研究は多く存在する。

森本³⁾は都市のコンパクト化を財政面と環境面に着目し、宇都宮市を対象として分析を行い都市のコンパクト化が財政、環境の両面において有利に働くことを確認している。和田ら⁴⁾はコンパクト化に伴う市民の居住地の移動を促す公的補償等を含む包括的な都市のコンパクト化の費用試算を行い、コンパクト化の評価を都市経営の費用を軸として評価する方法を提案している。上記2つの研究は居住地を含む都市のコンパクト化を行政の立場から定量的に評価している。

古賀ら⁵⁾は全国の中核市と熊本市の28市を対象とした調査において、まちなか居住者や市民への意識調査を通じて満足度の差はみられるものの、まちなかの継続居住

意向は高いということを明らかにしており、定量的ではないものの住民の立場からまちなか居住を評価している。

既存の研究では、住民の立場からまちなか居住が郊外居住に比べて居住環境がどの程度違うのか定量的に測定している研究は少ない。

2. 目的

本研究は盛岡都市圏（盛岡市、滝沢市、矢巾町、紫波町）を対象として、マンションを主とするまちなか居住と戸建を主とする郊外居住の居住環境の違いを住民の目線から定量的に把握することを目的とする。居住環境の指標としては公共施設へのアクセスのしやすさを表す施設利便性と、居住する建物の価格を表す経済性の2つを用いて中心部と郊外部の地理的差異を比較検討する⁹。

3. 方法

(1) 施設利便性の測定方法

施設利便性を測定するために居住地域からの最寄りの公共施設までの最短距離を求め、地域ごとの平均を比較する。国土交通省国土数値情報⁷（都市地域土地利用細分メッシュデータ）の中の「高層建物」「低層建物」「低層建物（密集地）」の3分類を居住地域とし、各メッシュの重心点（以下：居住点）（図1）からの最寄公共施設（公園、郵便局、行政サービス窓口、図書館、警察機関）への最短距離を「ArcGIS Network Analyst」を用いて算出する。公共施設データは上記国土交通省国土数値情報（公共施設データ、都市公園データ、市町村役場等及び公的集会施設データ）を用い、道路データは平成26年2月12日作成の国土地理院数値地図（国土基本情報）の岩手（1）、岩手（2）を用いる。

各メッシュ（100m四方）の世帯数と盛岡市が平成12年3月に策定した中心市街地活性化基本計画（旧法に基づく計画）⁸の中で定めた旧中心市街地活性化基本計画エリアを用いて、居住点を3つの地域に分類する。分類はまず、旧中心市街地活性化基本計画エリア内の居住点を「中心部」とし、中心部以外の点の中で100m四方に世帯が20世帯以上ある比較的高密度の居住点を「郊外部Ⅰ」100m四方あたり20世帯以下の比較的低密度の居住点を「郊外部Ⅱ」とする（図2）。世帯データは総務省統計局の統計GISより平成22年国勢調査小地域データを用いる。居住点からの最寄施設までの距離を算出し、各地域ごとの平均の比較を行う。

(2) 経済性の測定方法

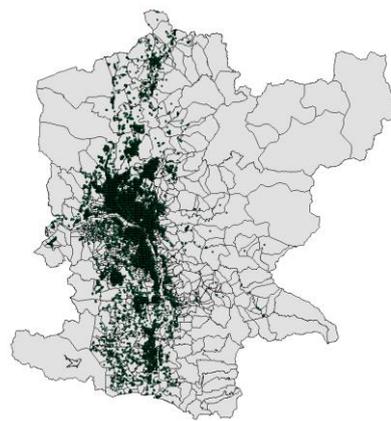


図1 盛岡都市圏の居住点

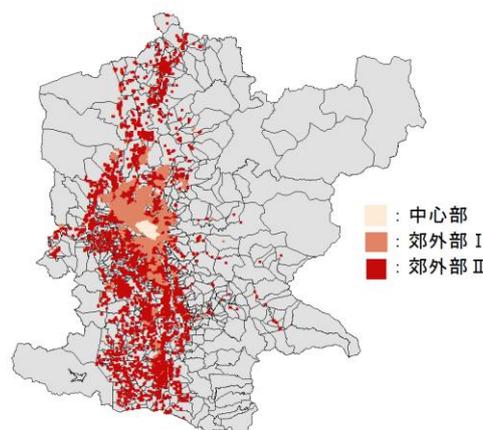


図2 地域による居住点の色分け

経済性を測定するために盛岡都市圏内で取引された住宅を戸建とマンションに分けて取引価格、建物面積、建物単価を分析する。「REINS Market Information」⁹には公益財団法人東日本不動産流通機構、公益社団法人中部圏不動産流通機構、公益社団法人近畿圏不動産流通機構、公益社団法人西日本不動産流通機構の4機構（以下：指定流通機構）が保有する直近1年間での不動産取引情報が掲載されている。宅建業者が依頼者と結ぶ媒介契約には一般媒介契約、専属媒介契約、専属専任媒介契約の3種類があり、一般媒介契約を除く二つの契約ではその売却情報を指定流通機構に登録しなければならないと定められており、今日では大半の事業者が指定流通機構が運営するREINSを活用している¹⁰。

本研究ではマンションを主とするまちなか居住と戸建を主とする郊外居住を比較するために、「REINS Market Information」に掲載されている2013年4月から2014年6月までに盛岡都市圏内で取引されたマンション及び戸建て住宅計194件を集計し、マンションと戸建の取引価格、建物面積、建物単価の分布を比較し、平均値の差についてt検定を行う。施設利便性の測定時と同様に194件を3地域に分類し、各地域の戸建とマンション件数の割合を比較する。

4. 結果

(1) 施設利便性

各地域の5種の最寄公共施設までの平均距離には公園を除き明確な違いが現れた(図3)。

中心部は公園を除く4種の施設への平均距離が1000m以内であった。郊外部Ⅰは公園以外の施設への平均距離が郵便局の835mから図書館の3136mであり、中心部の2.15倍から2.98倍であった。郊外部Ⅱはすべての公共施設への平均距離が1000m以上であった。平均距離は公園の1221mから図書館の6320mであり、中心部の2.92倍から6.01倍であった。

公園においてのみ郊外部Ⅰが中心部よりも距離平均が短いという結果となった。

(2) 経済性

建物面積では、最頻値はマンションが「60～80m²」、戸建が「80～100m²」であり、100m²以下の割合はマンションが98%、戸建が45%であった(図4)。

取引価格では、マンションが最頻値の「0～500万円」から価格帯が高くなるにつれて減少している。戸建は最頻値が「2001～2500万円」であり、501～2500万円の4つの価格帯がそれぞれ20%前後を占めている(図5)。

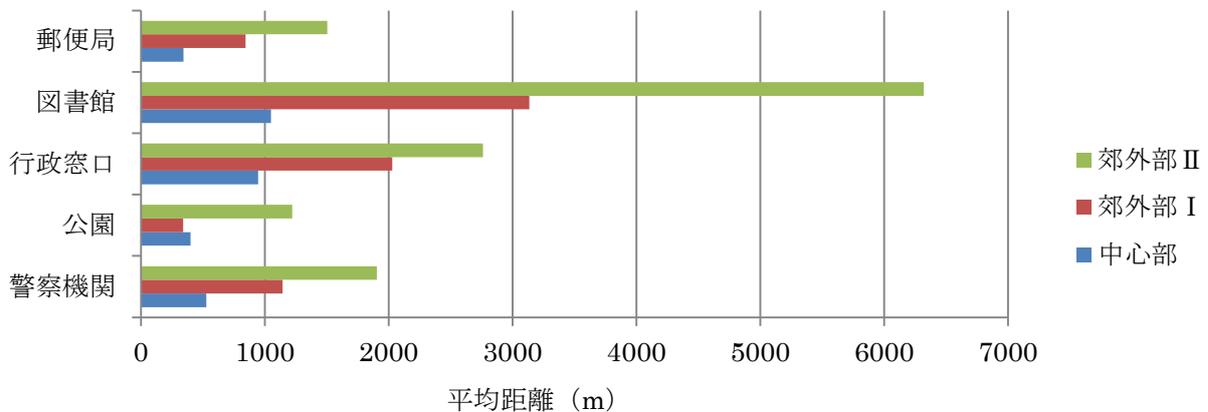


図3 地区別最寄公共施設までの平均最短距離

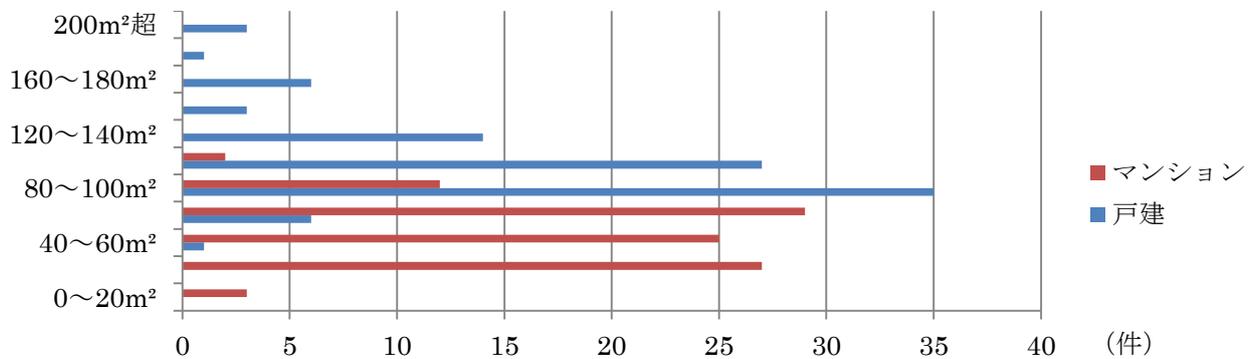


図4 建物面積分布

「REINS Market Information」より作成

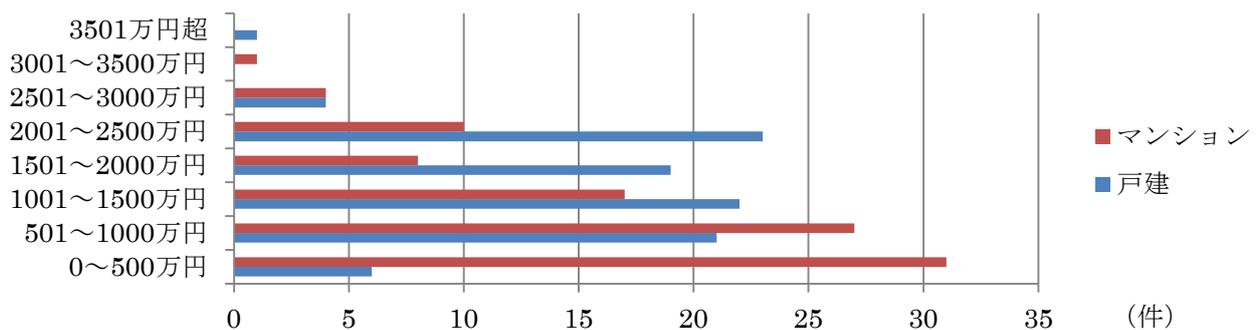


図5 取引価格分布

「REINS Market Information」より作成

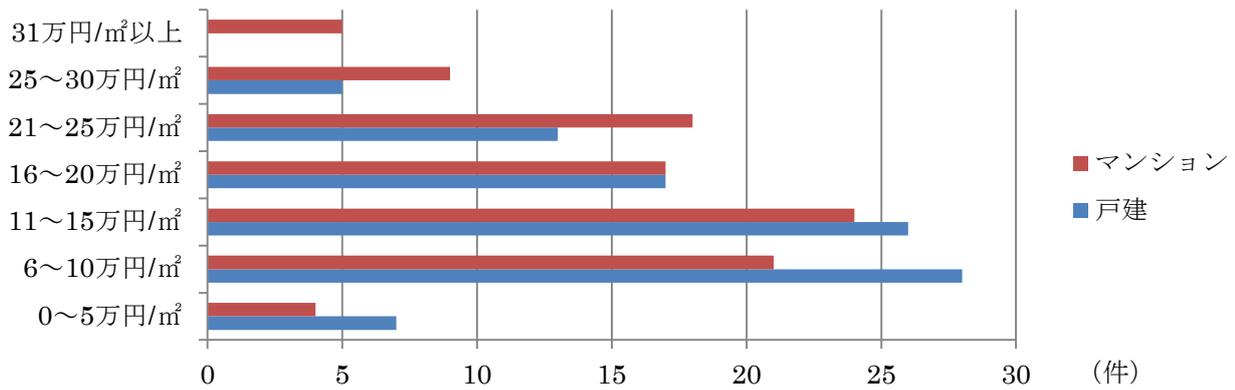


図6 建物単価分布 「REINS Market Information」より作成

表1 t検定結果

	2つの母平均の差の検定			平均値の差	差の標準誤差	差の95%信頼区間	
	t値	自由度	有意確率(両側)			下限	上限
取引価格	5.18	192	0.000	546.386	105.481	338.336	754.436
建物単価	-2.24	192	0.026	-2.3456	1.0471	-4.411	-0.2802
建物面積	14.169	192	0.000	56.152	3.963	48.336	63.969

建物単価では、最頻値はマンションが「11～15万円/m²」、戸建が「6～10万円/m²」であった(図6)。

t検定の結果、マンションと戸建で取引価格、建物面積においては1%有意、建物単価においては5%有意の差が見られた。戸建住宅はマンションに比べ建物単価が安く、建物面積が広いということが明らかとなった(表1)。建物面積に関しては点推定値で56.15m²、建物単価に関しては点推定値で2.35万円/m²の違いが見られた。

「中心部」、「郊外部Ⅰ」、「郊外部Ⅱ」のそれぞれのマンションの割合は100%、33%、17%と世帯密度が低くなるにつれて減少している。中心部においては、直近1年で戸建住宅の売買は見られなかった(図7)。

5. 考察

施設利便性に関して、中心部は公共施設までの平均距離が図書館を除いて1000m以内であり、図書館への平均距離も1051mと、概ね1000m以内であった。一方で郊外部は郊外部Ⅰの公園と郵便局を除いて平均距離が1000m以上であり、郊外部Ⅱからの図書館への平均距離は6000mを超えている。内閣府の「歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査」¹¹⁾によると歩いて行ける範囲として最も回答割合が高かった距離は「501m～1000m」であり、自転車で行ける範囲として最も回答割合が高かった距離は「1001m～3000m」であった。このことから中心部においては公共施設がおおむね徒歩圏内にあるといえる。一方で郊外部では、徒歩で行くには遠い公共施設

「REINS Market Information」より作成

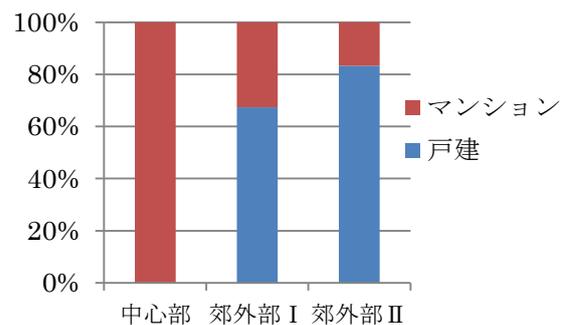


図7 地区別マンション戸建割合

「REINS Market Information」より作成

が多く存在し、一部では自転車を使っても遠いため電車やバスといった公共交通機関や自家用車を使用しなければならないと推測される。

経済性に関しては、盛岡都市圏で1年間で取引されたマンションの建物面積は「61～80m²」が最も多く、全体の98%が100m²以下であった。一方で戸建の建物面積は「81～100m²」が最も多く、全体の55%が100m²以上であった。財団法人日本住宅総合センターの「新たな住居指標等検討調査—抜粋版—平成14年4月」¹²⁾によると標準的な居住面積は居住人員2人で70±10m²、3人で90±10m²である。このことから盛岡都市圏においては3人以上で余裕をもって居住可能なマンションの取引は少なく、戸建は世帯人員3人以上の家族でも余裕をもって居住可能な物件が多い傾向にある。

国土交通省の「住宅市場動向調査 平成25年度」¹³⁾によると、分譲住宅、注文住宅、中古住宅のすべてにおい

て購入する世帯の40%以上は4人以上の世帯であるが、中心部において直近1年で戸建て住宅の取引がなかったことと、郊外部においては戸建て住宅の割合が高かったことから、人員が4人以上の世帯が中心部で住居を購入するのは現状では難しいと推測される。

6. 結論

施設利便性や居住する建物の価格には地域差が存在する。本研究では盛岡都市圏を対象として、公共施設等の施設利便性と建物単価といった経済性が中心部と郊外部でどれほど差があるのかということをはっきりとすることができた。また、戸建を主とする郊外居住はマンションを主とするまちなか居住に比べて相対的に施設利便性が低く、建物面積が広く、建物単価も低い傾向にあることを定量的に表すことができた。

まちなか居住は公共施設の施設利便性という観点からは居住者にとって大きな利点となるが、現状では盛岡都市圏においてまちなか居住に適した世帯は、夫婦のみや単身世帯など少人数の世帯だと考えられる。

中心部と郊外部の居住環境の違いは施設利便性と経済性以外の要素も大きく関係してくる。今後は快適性や交通利便性においても中心部と郊外部の違いを定量的に測定し、地方都市におけるまちなか居住について考察することが必要である。

参考文献

- 1) 盛岡市：都市計画マスタープラン，pp41，2010.
- 2) 盛岡市：第2期中心市街地活性化基本計画，pp112-114，2013.
- 3) 森本章倫：都市のコンパクト化が財政及び環境に与える影響に関する研究，公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集，vol.46，No.3，pp.739-744，2011.
- 4) 和田夏子，大野秀敏：都市のコンパクト化の費用評価－長岡市を事例とした都市のコンパクト化の評価に関する研究 その2－，日本建築学会環境系論文集，vol.78，No.687，pp419-425，2013.
- 5) 古賀元也，谷武：中心市街地活性化基本計画にみる中核市のまちなか居住の取り組みに関する基礎的研究，日本建築学会九州支部研究報告，vol.52，pp397-400，2013.
- 6) 浅見泰司 編：住環境 評価方法と理論，pp.71-85，東京大学出版会，2001.
- 7) 国土交通省：国土数値情報ダウンロードサービス，<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>
- 8) 盛岡市：中心市街地活性化基本計画，pp48，2008.
- 9) REINS Market Information，<http://www.contract.reins.or.jp/search/displayAreaConditionBLogic.do>
- 10) 森田義男，日建学院取引の実務研究会：不動産実務総論－不動産を見る目を養う－，pp236-240，2011.
- 11) 内閣府：歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査，<http://www8.cao.go.jp/survey/h21/h21-aruite/>
- 12) 財団法人日本住宅総合センター：新たな住居指標等検討調査，pp87，2002.
- 13) 国土交通省：住宅市場動向調査，<http://www.estat.go.jp/SG1/estat/OtherList.do?bid=000001012543&cycode=8>

(2014.7.31 受付)