

郊外居住者の住宅ニーズに基づく中心市街地の評価に関する研究

長曾我部 まどか¹・猪瀬 紋花²・杉本 紗季³・小川 宏樹⁴

¹正会員 鳥取大学大学院工学研究科 (〒680-8552 鳥取市湖山町南4丁目101番地)

E-mail: mchoso@sse.tottori-u.ac.jp

²非会員 和歌山市 産業まちづくり局都市計画部 (〒640-8511 和歌山市七番丁23番地)

³非会員 鳥取県 西部総合事務所米子県土整備局 (〒683-0054 鳥取県米子市糺町1丁目160)

⁴非会員 徳島大学大学院理工学研究部 (〒770-8506 徳島市南常三島町2丁目1番地)

E-mail: wogawa@tokushima-u.ac.jp

本研究は、和歌山市郊外の賃貸共同住宅世帯に対しアンケート調査を行い、居住者の住宅ニーズを明らかにした上で、中心市街地の周辺施設環境と共同住宅の評価を行った。共同住宅を評価するために、各種統計情報から詳細地区の空き家率の推計方法を開発した。調査結果より、転居先として、居住地周辺と一戸建てのニーズが高いことが明らかになった。一方で、中心市街地における共同住宅は、地区によっては空き家率が高い、かつ回答者の周辺施設に対するニーズを十分に満たすことから、郊外の賃貸住宅居住者の受け皿として活用できる可能性が示唆された。また、地区毎の空き家率に違いがあることから、中心市街地の共同住宅に対しては、地区の特性に応じた対策が必要であることも示唆された。

Key Words : Relocation, Apartment House, Urban Residence, Housing Stock

1. はじめに

人口減少と高齢化が進む中、地方都市においては都市の郊外化による地域コミュニティの活力低下や、都市基盤の整備・維持管理費の増加といった問題が顕著化しており、解決のための一方策として、コンパクトシティの形成が推進されている¹⁾。例えば和歌山市は、和歌山市まちなか再生計画²⁾の中で、まちなか居住エリアを設定し、中心市街地への居住を推進している。今後は、居住者をまちなかへ誘導するための具体的な方向性を考える必要がある。

加えて、都市部においては、共同住宅の空き家の増加も大きな問題となっている。2013年の住宅・土地統計調査³⁾によると、空き家の総戸数は820万戸であり、空き家率は13.5%と過去最高を記録した。建て方別の内訳をみると、共同住宅の空き家は全体の中で57.5%となり、大きな割合を占めている⁴⁾。さらに、2008年と比較すると、共同住宅戸数は140万戸(6.8%)増加し、住宅数及び割合ともに過去最高となった⁵⁾。世帯数が減少に転じるとされる中⁶⁾、共同住宅数がこのまま増大すると、共同住宅の空き家は深刻な問題になると考えられる。また、

1つの建物の中に住居が複数存在する共同住宅においては、空き家の除却が戸建よりも困難であることが推測される。そのため市街地集約に向けた都市インフラや住宅ストックの有効利用の観点から、中心市街地に立地する共同住宅の空室マネジメントが重要である。

本研究は、郊外の共同住宅居住者の転居意向と住環境に対するニーズを明らかにし、住宅ストックの活用という観点から、中心市街地の住環境を評価することを目的とする。和歌山市郊外の賃貸共同住宅世帯に対してアンケート調査を行い、居住者の住宅ニーズを明らかにした上で、中心市街地エリアの住環境を評価する。更に、各種統計情報から共同住宅の空き家率を算出し、まちなか居住の受け皿としての共同住宅の活用可能性を評価する。

2. 郊外の賃貸共同住宅居住者を対象とした転居意向調査

(1) アンケート調査の概要

a) 調査対象エリアと対象物件

2010年国勢調査⁷⁾より、和歌山市郊外を対象に共同住

宅世帯数が多い地区を抽出した。その結果、榎原・木ノ本・古屋・西庄・本脇の 5 地区を調査対象エリアとした。ゼンリン住宅地図⁸⁾より、調査対象地区に立地する、分譲マンションやオフィスビル等を除く賃貸共同住宅を 169 棟 (1393 戸) 抽出した。

b) アンケート票の作成と配布

アンケートの設問項目は、世帯主の属性に関する設問、現在の住居に関する設問、今後の転居予定に関する設問、転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境に関する設問を設定した。設問の概要を表-1 に示す。a) で抽出した賃貸共同住宅に居住する世帯主に対し、ポスティングにて配布を行った。配布日は 2015 年 10 月 14 日と 10 月 16 日の 2 日間で、回答期間は 2015 年 10 月 14 日から 10 月 28 日までの 2 週間とした。配布数は 1393 件であり、有効回答数は 161 件、有効回答率は 11.6% であった。

(2) 転居を希望する居住者の特性

a) 調査対象者の概要

表-2 に、回答を得られた世帯主と世帯の概要を示す。まず、世帯主の年齢は、30 代が 26.1% と最も多く、次いで 40 代が 22.4% であった。世帯主の職業は、「会社員・団体職員」が 59.0%、勤務地は「和歌山市内」が 88.1%、通勤手段は「自動車・バイク」が 80.7%、通勤時間は「11~30 分」が 51.9% と最も多かった。

家族構成については、「単身」世帯が 31.2%、「夫婦のみ」の世帯が 23.6%、「世帯主と子（上の子が未就学児）」の核家族世帯が 17.2%、「世帯主と子（上の子が就学児）」の核家族世帯が 26.1% であった。自動車の所有数は「1 台以上所有している」と回答した世帯が 84.1% と最も多かった。

b) 転居意向と世帯主の特徴

図-1 に今後の転居意向の有無を示す。「転居をお考えですか」という質問に対して、「転居する予定がある」と回答した世帯主は 13.0%、「予定はないが、転居を考えている」と回答した世帯主は 49.1%、「特に考えていない」と回答した世帯主は 37.9% であった。ここで、「転居する予定がある」または「予定はないが、転居を考えている」と回答した人を「転居意向者」、「特に考えていない」と回答した人を「永住意向者」とした結果、転居意向者は 62.1% になった。

次に、転居意向の有無と世帯主の属性との関係を示す。世帯主の年齢を図-2 に示す。転居意向者については 30 代が 32.0% と最も多く、永住意向者については 60 代が 24.6% と最も多くを占めた。家族構成を図-3 に示す。転居意向者について、家族構成によって大きな違いは見られず、永住意向者については、単身世帯が 41.4% と最も多く、世帯主と子（上の子が未就学児）が 6.9% と最も割合が小さかった。

表-1 設問の概要

1) 世帯主の属性について	・ 世帯主の年齢、職業 ・ 家族構成、自動車の有無 ・ 世帯主の勤務地、通勤手段、通勤時間、転勤の有無
2) 現在の住居について	・ 間取り、賃貸集合住宅名(任意) ・ 入居年、入居理由 ・ 住宅環境・周辺環境の満足度
3) 今後の転居予定について	・ 転居意向の有無とその理由
4) 転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境について	・ 転居希望地域 ・ 住宅形状、価格、間取り、築年数、駐車場の有無 ・ 周辺施設の立地
5) 自由記述	・ 住居や転居について

表-2 世帯主と世帯の概要

質問項目	回答	%	質問項目	回答	%
世帯主の年齢 (N=161)	20 歳未満	0.0	通勤手段 (N=135)	徒歩・自転車	11.1
	20~29 歳	21.1		自動車・バイク	80.7
	30~39 歳	26.1		バス・電車	7.4
	40~49 歳	22.4		その他	0.7
	50~59 歳	8.7	通勤時間 (N=133)	10 分以内	23.3
	60~69 歳	13.0		11~30 分	51.9
	70 歳以上	8.7		31~60 分	17.3
世帯主の職業 (N=161)	学生	3.1		61 分以上	7.5
	会社員・団体職員	59.0	家族構成 (N=157)	単身	31.2
	公務員・教員	6.8		夫婦のみ	23.6
	自営業	6.8		世帯主と子(上の子が未就学児)	17.2
	会社・団体などの役員	0.6		世帯主と子(上の子が就学児)	26.1
	パート・アルバイト	7.5		その他	1.9
	無職・年金生活	16.1	自動車 (N=157)	0 台	15.9
	その他	0.0		1 台	56.7
転勤 (N=134)	有り	24.6		2 台	25.5
	無し	65.7		3 台以上	1.9
	分からない	9.7			
勤務地 (N=134)	和歌山市内	88.1			
	和歌山市外	11.9			

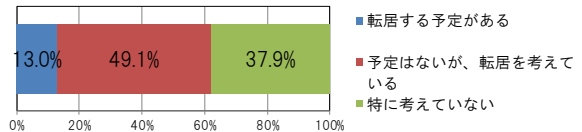


図-1 転居意向の有無 (N=161, SA)

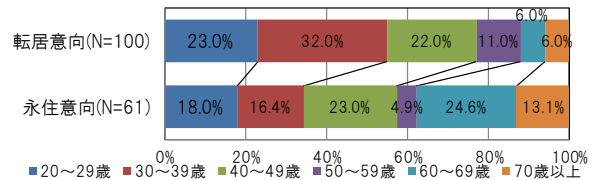


図-2 転居意向の有無と世帯主との関係 (SA)

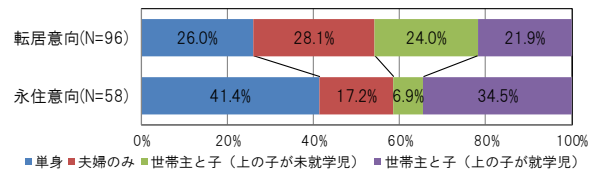


図-3 転居意向の有無と家族構成との関係 (SA)

さらに、転居意向者には住み替える理由を、永住意向者には住み続ける理由を選択肢 15 個（その他を含む）から上位 3 つを選ぶ形式で質問した。集計結果を表-3 に示す。転居理由については、「一戸建てに住みたい」が 48.0% と最も多く、次いで、「部屋がせまい」が 40.0% であった。永住理由については、「親・兄弟・親族が近くにいる」と「引っ越しがわずらわしい」がそれぞれ

41.0%と最も多かった。永住意向者の中には、「買い物に便利」や「部屋の広さが適している」といった積極的な理由だけでなく、「引っ越しがわずらわしい」といった転居に対して消極的な理由で住み続ける世帯も多いことが分かる。

c) 希望する住宅環境

全員に対し、転居先として希望する物件を尋ねた。永住意向者に対しては、転居することを仮定して回答を求めた。結果を図-4 に示す。「一戸建て持ち家」が 58.6%と最も多く、次いで「賃貸マンション・アパート」が 25.7%であった。「一戸建て持ち家」または「一戸建て借家」と回答した人を「一戸建て希望者」, 「分譲マンション」または「賃貸マンション・アパート」もしくは「社宅・寮」と回答した人を「共同住宅希望者」と分類すると、一戸建て希望者が 68.4%, 共同住宅希望者が 31.6%であった。

d) 希望する周辺環境

全員に対し、「最寄り駅」, 「バス停」, 「スーパー」, 「コンビニ」, 「小学校・中学校」, 「幼稚園・保育園」, 「公園」, 「ショッピングセンター」, 「病院」の 9つの施設について(以下、周辺施設とする), 転居先で徒歩何分圏内に必要であるかを質問した。質問方法は、「5分以内」, 「6~10分」, 「11~20分」, 「20分以上」から選択する形式とした。結果を図-5 に示す。「徒歩 5分以内」に必要な周辺施設について、「コンビニ」が 39.7%と最も多く、次いで「バス停」が 31.3%であった。「徒歩 5分以内」または、「徒歩 6~10分」を徒歩圏内とすると、徒歩圏内に必要な施設について「コンビニ」が 73.5%と最も多く、次いで「最寄り駅」が 71.3%, 「バス停」が 69.4%, 「公園」が 67.6%, 「スーパー」が 63.2%であった。

e) 転居希望地域

全員に対し、転居先として希望する地域(以下、希望地域)を、和歌山市の 7地域(中心部、臨海部、北西部、北部、北東部、東部、南東部、南部)の選択肢を設定し質問した。7地域については、和歌山市都市マスタープラン⁹⁾に基づいている。さらに、希望地域を「中心市街地」, 「居住地周辺」, 「その他地域」, 「希望地域なし」の 4つに分類した。アンケート配布対象地区は北西部と北部に位置するため、北西部または北部と回答した人は「居住地周辺」としている。結果を表-4 と図-6 に示す。「中心市街地」は 13.1%と最も少ない。「居住地周辺」が 38.1%と最も多く、次いで「希望地域なし」が 30.6%となった。

次に、回答者が希望する住宅環境を希望地域別に整理した結果を示す。図-7 は、建て方別の希望物件を示す。「中心市街地」は、共同住宅を希望する回答者が 57.9%と半数を上回った。一方で、「居住地周辺」, 「その他

表-3 転居理由と永住理由

転居理由の回答(N=100,MA)		%	永住理由の回答(N=61,MA)		%
身 辺 事 情	世帯主や家族が転動する	90	身 辺 事 情	親・兄弟・親族が近くにいる	410
	両親・親族と同居する	90		世帯主や家族の勤務地に近い	279
	子どもが学校へ入学する	50		子どもが近くの学校に通っている	164
住 宅 環 境	一戸建てに住みがない	480	住 宅 環 境	近所付き合いや友人と交流がある	82
	部屋がせまい	400		部屋の広さが適している	328
	家賃が高い	320		家賃が安い	213
	住宅の設備が悪い	130		住宅の設備が良い	82
	住宅が高齢者対応になっていない	70		住宅が高齢者対応になっている	16
	日当たりや風通しが悪い、騒音がある	280		日当たりや風通しが良い、静かである	246
周 辺 環 境	地震や津波などの災害に備えて	190	周 辺 環 境	買い物に便利	361
	電車・バスの利用が不便	110		通院に便利	164
	自然環境が豊かなところが良い	110		電車・バスの利用が便利	148
				自然環境に満足している	66
				引っ越しがわずらわしい	410
		その他	33		
	その他	250			

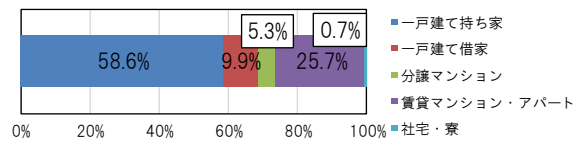


図-4 希望物件(N=152,SA)

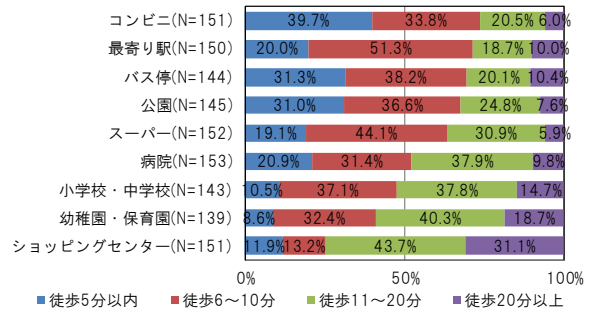


図-5 周辺までの所要時間(SA)

表-4 希望地域の分類(N=160)

回答地域	%	分類
1.中心部地域	131	中心市街地
2.北西部地域	100	居住地周辺
3.北部地域	281	
4.臨海部地域	00	その他地域
5.北東部地域	1.3	
6.東部地域	1.3	
7.南東部地域	0.6	
8.南部地域	1.3	
9.和歌山市以外	138	
10.特に希望の地域はない	306	希望地域なし

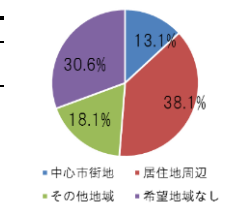


図-6 希望地域(N=160)

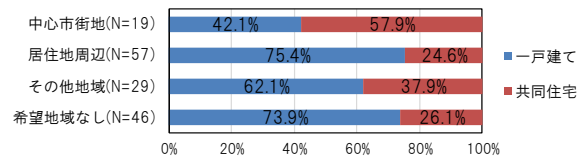


図-7 希望地域別希望物件(SA)

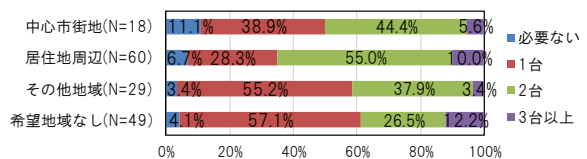


図-8 希望地域別駐車場数(SA)

地域」, 「希望地域なし」については, 一戸建て住宅を希望する回答者が, それぞれ 75.4%, 62.1%, 73.9%と高い割合を示した. 図-8 は, 希望地域と希望する駐車場の数との関係を示す. 駐車場が 2 台以上必要と回答した人の割合は, 「居住地周辺」が 65.0%と最も多かった. また, 駐車場が必要であると回答した人の割合は, 「中心市街地」においても 88.9%であったことから, 中心市街地希望者も駐車場を必要としていることが分かる.

f) 自由記述からの考察

自由記述では, 「上階の音に悩まされている」, 「近隣住民のタバコの臭いが気になる」といった騒音や悪臭等に関する記述が多くみられた. このような共同住宅特有の住居問題から, 今後の転居先として一戸建てを希望する人も多いと考えられる.

3. 中心市街地エリアの評価

(1) 周辺施設へのアクセスと地価

a) 調査概要

和歌山市中心市街地活性化計画¹⁰⁾では, 主要ターミナル駅の南海和歌山駅から JR 和歌山駅までの中心市街地を形成する南北約 1km, 東西 2km の範囲に中心市街地活性化基本計画区域 (186ha) が指定されている. 以下の分析では, この基本計画区域を含む, 宮北, 城北, 新南, 広瀬, 大新, 本町, 雄湊の 7 地区を「中心市街地エリア (685ha)」とし, アンケート調査対象地区を「郊外エリア (762ha)」とする.

周辺環境に関しては, 「コンビニ」, 「最寄り駅」, 「バス停」, 「スーパー」, 「公園」については, 60%以上の居住者が徒歩圏内に必要な施設と回答した. この 5 つの施設について, 和歌山市中心市街地エリアの実態を調査し, 郊外エリアと比較することで, 中心市街地エリアの利便性を評価する. 住宅環境に関しては, 「居住地周辺」と「希望地域がない」回答者の多くが, 転居先として一戸建てを希望することが明らかになった. そこで, 中心市街地エリアにおいて新たに一戸建て住宅を建てることを想定し, 中心市街地エリアの土地価格を調査する. また, 駐車場については, 最低 1 台分以上必要と回答している人が多いことから, 公営と民営の月極駐車場の立地と特徴を調査する.

周辺施設と駐車場については, 小川¹¹⁾を参考にし, 総面積に占める圏域の面積比率 (以下, 面積カバー率) と, 2010 年国勢調査の結果を用いて, 圏域の人口比率 (以下, 人口カバー率) を算出した¹²⁾. 各施設の圏域は「各施設を中心に半径 300m, または半径 800m の範囲」に設定した.

b) 周辺環境の評価

表-5 面積カバー率と人口カバー率

		郊外エリア		中心市街地エリア	
		面積カバー率	人口カバー率	面積カバー率	人口カバー率
周辺環境施設 (圏域)	最寄り駅(800m)	46.7%	51.6%	36.8%	66.7%
	バス停(300m)	44.8%	74.8%	79.1%	76.8%
	コンビニ(300m)	17.1%	37.5%	58.2%	51.6%
	スーパー(800m)	61.3%	87.2%	97.7%	100.0%
	都市公園(300m)	14.2%	20.6%	66.3%	59.0%
住宅環境(圏域)	駐車場 (300m)	-	-	36.4%	76.4%

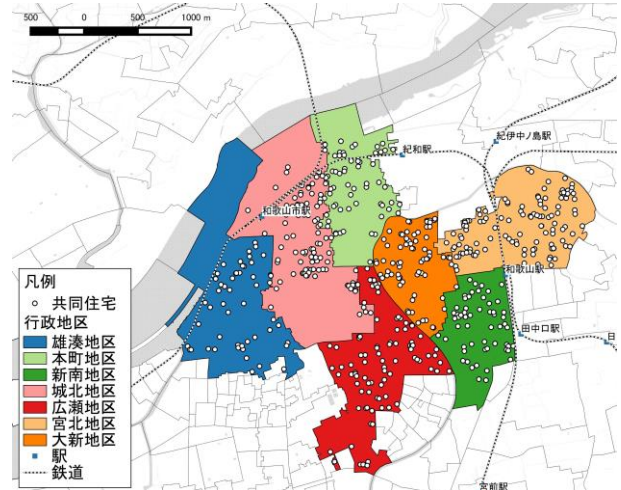


図-9 中心市街地エリアの共同住宅(N=544)

周辺施設の面積カバー率と人口カバー率を表-5 に示す. 圏域については, 徒歩 5 分圏内に必要と回答した人の割合が高い「バス停」, 「コンビニ」, 「公園」は半径 300m, 徒歩 10 分圏内に必要と回答した人の割合が高い「最寄り駅」と「スーパー」は半径 800m とした. 最寄り駅を除くと, 面積カバー率, 人口カバー率ともに中心市街地エリアの方が郊外エリアより高いことから, 中心市街地エリアは, 郊外賃貸住宅居住者の周辺環境に対するニーズを十分満たすと考えられる.

c) 住宅環境の評価

中心市街地エリアの月極駐車場の面積カバー率と人口カバー率を表-5 に示す. ここでは, 2 台目の所有を想定しているため, 駐車場の圏域を半径 300m とした. 人口カバー率は 76.4%より, 利便性は高いと考える. 次に, 中心市街地エリアと郊外エリアの 1 か月の駐車料金を比較する¹³⁾. 中心市街地エリアの公営駐車場は 14,400~17,400 円, 民営駐車場は月額 7,000~11,000 円に対し, 郊外エリアの民営駐車場は 5,000~7,000 円であった. 中心市街地エリアの駐車場は郊外エリアの約 1.5 倍の料金であることが確認された.

エリアごとの公示地価については, 中心市街地エリアの平均公示地価は 15.9 万円/m²に対し, 郊外エリアの平均公示地価は 4.7 万円/m²であった¹⁴⁾. 中心市街地エリアの地価は郊外エリアより約 3 倍であることが明らかとなった. ここで, 公示地価は調査地点が少ないため, 中心市街地エリアの固定資産税路線価¹⁵⁾も調査した. 結果, 中心市街地にも公示地価が 4.2~7.1 万円/m²のエリアが存在

在することが確認された⁹⁾。中心市街地エリアでも地価が比較的安いエリアがあることが明らかとなった。

(2) 中心市街地エリアにおける共同住宅の評価

a) 調査概要

前節では、アンケート結果に基づき中心市街地エリアの周辺環境と住宅環境を評価した。本節では、中心市街地エリアに立地する共同住宅が、まちなか居住の受け皿として活用可能かどうかを検討するために、対象地区内の詳細地域毎の共同住宅の空き家率を推計する。ここでは、現在と将来の空き家率について推計を行う。具体的には、現在の共同住宅数と世帯数については、統計資料等から算出し、将来共同住宅数については、住宅着工量と除却量から推計を行う。将来共同住宅世帯数については、世帯数が「過去の変化率に従う」、「変化しない」、「減少する」の3つのシナリオから推計する。さらに、(1)で取り上げた5つの施設について、圏域に含まれる共同住宅数を算出し、共同住宅の利便性を評価する。

b) 共同住宅と共同住宅世帯数の調査

図-9 に示す7地区（本町・城北・広瀬・雄湊・大新・新南・宮北）について、共同住宅¹⁰⁾の戸数、階数、構造、築年数を調査した。まず、ゼンリン住宅地図⁸⁾より各エリアの共同住宅を抽出し、建物の階数と戸数を調査した。次に、不動産情報サイト¹¹⁾のより、建物の構造と築年数を調査した。情報サイトで特定できなかった建物については、登記情報を取得した。戸数・構造が不明な建物については、Google マップのストリートビューで確認し、築年数が不明な建物については、過去のゼンリン地図⁸⁾より推計した。共同住宅世帯数は、2010年国勢調査⁷⁾より、地区毎に算出した。

調査結果を表-6 に示す。共同住宅数が最も多い地区は宮北地区であり（117棟）、最も少ない地区は本町地区であった（52棟）。6階建て以上の建物とS造の建物は、城北地区が最も棟数が多かった。平均築年数は、本町地区が31.1年と最も古かった。

c) 空き家率の算出方法

共同住宅の戸数と共同住宅に居住する世帯数より、現在の空き家率を求める。居住する世帯の無い、共同住宅内の住居を「空き家」として、全共同住宅戸数のうち空き家の割合を空き家率として、地区毎に算出する。空き家の数は共同住宅の全戸数から共同住宅に居住する世帯数を引いたものとする。地区Aの空き家率は式(1)より算出する。

$$\text{地区Aの空き家率} = (\text{地区Aの共同住宅全戸数} - \text{地区Aの共同住宅世帯数}) / \text{地区Aの共同住宅全戸数} \quad (1)$$

将来空き家率を算出するために、将来の共同住宅数と、

表-6 各地区の共同住宅の実態

単位:棟数	宮北	広瀬	城北	新南	大新	本町	雄湊
総棟数	117	90	96	57	73	59	52
総戸数	10戸以下	47	42	35	24	28	28
	下	40.2%	46.7%	36.5%	42.1%	38.4%	48.3%
	11戸以上	70	48	61	33	45	30
築年数	59.8%	53.3%	63.5%	57.9%	61.6%	51.7%	51.9%
	築34年未満	80	66	70	45	49	38
	68.4%	73.3%	72.9%	78.9%	67.1%	64.4%	63.5%
階数	築年34年以上	37	24	26	12	24	21
	31.6%	26.7%	27.1%	21.1%	32.9%	35.6%	36.5%
	階数5階以下	85	63	60	40	46	51
	72.6%	70.0%	62.5%	70.2%	63.0%	86.4%	65.4%
構造	階数6階以上	32	27	36	17	27	8
	27.4%	30.0%	37.5%	29.8%	37.0%	13.6%	34.6%
	RC	62	39	47	33	42	32
	53.0%	43.3%	49.0%	57.9%	57.5%	54.2%	67.3%
平均築年数(年)	S	40	38	44	20	29	20
	34.2%	42.2%	45.8%	35.1%	39.7%	33.9%	17.3%
	木造	13	12	5	4	2	6
	11.1%	13.3%	5.2%	7.0%	2.7%	10.2%	13.5%
その他	2	1				1	1
	1.7%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	1.9%
平均築年数(年)	25.5	26.1	28.8	25.1	28.5	31.1	27.5

表-7 現在空き家率

地区	共同住宅に居住する世帯数	共同住宅戸数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
宮北地区	1566	2105	539	25.6%
広瀬地区	1248	1574	324	20.7%
城北地区	1292	1831	539	29.4%
新南地区	964	1168	204	17.8%
大新地区	737	1264	527	41.7%
本町地区	657	831	174	21.0%
雄湊地区	795	1015	220	21.7%

共同住宅世帯数を推計した。共同住宅数は、2001年と2011年のゼンリン住宅地図を比較し、着工した共同住宅、滅失した共同住宅を抽出した。10年間の増減数より1年間当たりの増減量を算出し、このまま一定の量で共同住宅が増加すると仮定して、2030年の共同住宅数を推計した。次に共同住宅世帯数については、以下の3つの方法より推計した。

推計方法 1: 2000年から2010年の共同住宅に居住する世帯数の変化率を使用する^{14),12)}。

推計方法 2: 2010年の世帯数から変化しないとする。

推計方法 3: 国立社会・人口問題研究所が推計した和歌山県の2010年と2030年の一般世帯数の変化率0.89を使用する⁹⁾。

将来共同住宅世帯数の推計方法1, 2, 3ごとに将来空き家率を推計する。将来空き家率は式(2)より算出する。
 将来空き家率 = (将来の共同住宅全戸数 - 将来の共同住宅世帯数) / 将来の共同住宅全戸数 (2)

d) 空き家率算出結果

式(1)より、地区毎の現在空き家率を算出した結果を表-7に示す。大新地区が41.7%と最も空き家率が高く、新南地区が17.8%と最も空き家率が低くなった。地区によっては、十分な共同住宅ストックが存在すること、また詳細地区でみた場合、地区毎に空き家率が異なる可能性が示唆された。

地区毎に 2001 年から 2011 年までの共同住宅の着工数、減失数を調査し、2001 年から 2011 年の増減数を算出した結果を表-8 に示す。将来の共同住宅戸数を推計した結果を表-9 に示す。推計値 1, 2, 3, の世帯数変化率を算出し、将来 (2030 年) 共同住宅世帯数を算出した結果を表-10 に示す。

式(2)より、地区毎の将来空き家率を算出した結果を表-11 に示す。共同住宅世帯数が増加数する推計値 1 では、空き家率がマイナスになる地区が多くみられた。特に大新地区は-43.0%と大きくマイナスに転じた。共同住宅世帯数が現在 (2010 年) から変化しない推計値 2 の場合は、現在よりも空き家率が増加する結果となった。地区の最大の空き家率は、大新地区の 50.0%であった。共同住宅世帯数が減少する推計値 3 については、3 つの地区では空き家率が 50%を超える結果となった。人口がこのまま推移または減少すれば、共同住宅の空き家が増大することが示唆された。

e) 共同住宅の周辺環境

中心市街地エリアの 7 地区毎に、「最寄駅」、「バス停」、「コンビニ」、「スーパー」、「公園」の面積カバー率 (圏域半径 300m) を算出した。さらに、地区の共同住宅数に占める圏域の住宅数 (以下、住宅カバー率) も算出した。それぞれの結果を表-12 に示す。住宅カバー率については、全ての地区において、半数以上の共同住宅がバス停の半径 300m 圏域に立地していることがわかる。都市公園についても 6 つの地区において同様の結果を示している。地区に着目すると、宮北地区と大新地区は、半数以上の共同住宅が、4 施設の半径 300m 圏域に立地していることが分かる。以上から、中心市街地エリアに立地する共同住宅は、郊外賃貸住宅居住者の周辺環境に対するニーズを十分満たすと考えられる。

4. おわりに

本研究は、和歌山市郊外の賃貸共同住宅世帯に対しアンケート調査を行い、居住者の住宅ニーズを明らかにした上で、中心市街地エリアの周辺施設環境と共同住宅の評価を行った。共同住宅を評価するために、各種統計情報から詳細地区の空き家率の推計方法を開発した。調査結果より、転居先としては、居住地周辺と一戸建てのニーズが高いことが明らかになった。一方で、中心市街地エリアにおける共同住宅は、地区によっては空き家率が高い、かつ回答者の周辺施設に対するニーズを十分に満たすことから、郊外の賃貸住宅居住者の受け皿として活用できる可能性が示唆された。共同住宅に対しては、騒音・悪臭への不満が多いことから、今後、まちなかの共同住宅の機能性の改善や、共同住宅居住者への補助¹³⁾と

表-8 2001 年から 2011 年の増減数及び 1 年あたりの増減数

地区	着工数		減失数		増減数 (戸数)	1 年当りの増減数 (戸数)
	棟数	戸数	棟数	戸数		
宮北地区	24	661	13	200	461	46
広瀬地区	20	275	8	82	193	19
城北地区	9	129	4	82	47	5
新南地区	12	208	6	47	161	16
大新地区	9	163	2	53	110	11
本町地区	4	46	3	22	24	2
雄湊地区	11	315	6	70	245	25

表-9 将来共同住宅戸数

地区	2001 年の共同住宅戸数 (戸)	2011 年の共同住宅戸数 (戸)	2030 年の共同住宅戸数推計 (戸)
宮北地区	1644	2105	2981
広瀬地区	1381	1574	1941
城北地区	1784	1831	1920
新南地区	1007	1168	1474
大新地区	1154	1264	1473
本町地区	807	831	877
雄湊地区	770	1015	1481

表-10 推計値別共同住宅世帯数

地区	推計値 1 (過去の変化率)	推計値 2 (変化なし)	推計値 3 (減少)
宮北地区	3497	1566	1395
広瀬地区	2332	1248	1112
城北地区	2210	1292	1151
新南地区	2063	964	859
大新地区	2106	737	657
本町地区	1069	657	585
雄湊地区	1065	795	708

表-11 将来空き家率

地区	推計値 1 (過去の変化率)	推計値 2 (変化なし)	推計値 3 (減少)
宮北地区	-17.3%	47.5%	53.2%
広瀬地区	-20.1%	35.7%	42.7%
城北地区	-15.1%	32.7%	40.1%
新南地区	-40.0%	34.6%	41.7%
大新地区	-43.0%	50.0%	55.4%
本町地区	-21.9%	25.1%	33.3%
雄湊地区	28.1%	46.3%	52.2%

表-12 面積カバー率と共同住宅カバー率

地区	カバー率	最寄駅 (300m)	バス停 (300m)	コンビニ (300m)	スーパー (300m)	都市公園 (300m)
		面積	面積	面積	面積	面積
宮北地区	面積	11.2%	56.3%	69.6%	71.4%	77.9%
	共同	2.6%	64.1%	84.6%	65.6%	93.2%
広瀬地区	面積	0.0%	94.0%	35.7%	40.6%	62.5%
	共同	0.0%	92.2%	37.8%	50.0%	62.2%
城北地区	面積	15.9%	78.0%	55.0%	11.5%	67.5%
	共同	6.3%	92.7%	80.2%	27.1%	53.1%
新南地区	面積	27.1%	96.2%	94.1%	26.4%	70.7%
	共同	35.1%	100%	98.2%	33.3%	78.9%
大新地区	面積	0.0%	75.7%	97.7%	54.5%	64.3%
	共同	0.0%	60.3%	100%	68.5%	71.2%
本町地区	面積	6.6%	78.2%	38.9%	66.3%	32.2%
	共同	11.9%	94.9%	49.2%	76.3%	27.1%
雄湊地区	面積	3.3%	79.2%	42.4%	30.1%	62.5%
	共同	3.8%	100%	65.4%	38.5%	90.4%

いった政策が必要ではないかと考える。また、地区毎の現在・将来空き家率に大きな差が生じたことから、地区の特性に応じた対策も必要である。郊外居住者の住宅ニーズとまちなかの共同住宅の空き家率・周辺施設環境を参考に、共同住宅への居住を推進する地区や、古い共同住宅を除却する地区を検討するといった方向性が考えられる。

補注

(1) 鉄道路線は、国土交通省の国土数値情報の鉄道データ、

バス停は、国土数値情報のバス停留所データ、国土数値情報の都市公園データを用い、GIS で作成した。コンビニとスーパーは i タウンページ(<http://itp.ne.jp>)から和歌山市のコンビニとスーパーとそれぞれの住所を検索し、住所を元に Google マップに登録し、GIS で作成した。月極駐車場について、市営駐車場は和歌山市の情報(http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/shieiparking)を、民営駐車場は i タウンページ(<http://itp.ne.jp>)から和歌山市の月極駐車場を検索し、その住所を Google マップに登録し、GIS で作成した。

- (2) 民営駐車場は、賃貸住宅情報センター (http://www.w-chintai.co.jp/template-p_top.html)、不動産屋トラスト (<http://www.eonet.ne.jp/~trust-me/trust11-1.htm>)、Goo 地図 (<http://map.goo.ne.jp/search/address/30201/genre/23068198/>)の月極駐車場情報より、月額料金と収容台数を調査した。
- (3) 国土数値情報の地価公示データより算出した。
- (4) 一般財団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップ (<http://www.chikamap.jp/>)のデータより算出した。
- (5) 国土交通省 (<http://tochi.mlit.go.jp/tochi-kakaku/detail.html>) より、固定資産税評価は、地価公示価格水準の 7 割として算出した。
- (6) 共同住宅には、賃貸共同住宅、分譲マンション、団地を含む。
- (7) 不動産サイトは、SUUMO (<http://suumo.jp/>)、HOME'S (<http://www.homes.co.jp/chintai/>)、at home (<http://www.athome.co.jp/>)、door 賃貸 (<http://chintai.door.ac/>)、ホームメイト (<http://www.homemate.co.jp/>)、スマイティ (<http://sumaity.com/chintai/>)、賃貸 SMOCCA! (<http://smocca.jp/>)、和歌山大家さんネット (<http://www.ohyasan.jp/>)を利用した。
- (8) 1977 年、1985 年、1994 年、2000 年、2005 年のゼンリン住宅地図を参照した。

参考文献

- 1) 国土交通省(2014), 国土のグランドデザイン 2050—対流促進型国土の形成—, <http://www.mlit.go.jp/common/001047113.pdf>
- 2) 和歌山市(2013), 和歌山市まちなか再生計画, http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/machinakasaisei/keikaku.pdf
- 3) 総務省統計局(2013), 平成 25 年住宅・土地統計調査, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.htm#1>
- 4) 総務省統計局(2014), 共同住宅の空き家について分析, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/tokubetu.pdf>
- 5) 総務省統計局(2014), 平成 25 年住宅・土地統計調査 速報集計結果の概要, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy00.pdf>
- 6) 国立社会保障・人口問題研究所(2013), 日本の地域別将来推計人口 (平成 25 年 3 月推計), <http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/jshicyoson13/t-page.asp>
- 7) 総務省統計局(2010), 平成 22 年国勢調査.
- 8) ゼンリン(2011), ゼンリン住宅地図: 和歌山県和歌山市[紀ノ川以北].
- 9) 和歌山市(2012), 和歌山市都市計画マスタープラン http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshikeikaku/masterplan_kaitei/all.pdf (参照日 2016 年 2 月 6 日)
- 10) 和歌山市(2011), 和歌山市中心市街地活性化計画, http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/kihonkeikaku/data/kihonkeikaku_h230331.pdf
- 11) 小川宏樹(2013), 地方都市における集約型都市構造の構築に向けた課題—和歌山市でのケーススタディ, 環境情報科学論文集, Vol. 27, pp.121-126.
- 12) 総務省統計局(2000), 平成 12 年国勢調査, <http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2000/>
- 13) 富山市(2015), 富山市まちなか住宅家賃助成事業補助金交付要綱<http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/14396/1/koufukoukou.pdf>

(2016. 7. 31 受付)

EVALUATION OF CENTRAL URBAN DISTRICT BASED ON HOUSING NEEDS OF THE RESIDENTS LIVING IN A SUBURBAN AREA

Madoka CHOSOKABE, Ayaka INOSE, Saki SUGIMOTO and Hiroki OGAWA