

地方都市における集合住宅の立地動向と世帯属性に関する考察

前橋工科大学 ○学生会員 久保田 裕一
前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

1. はじめに

従来、日本の都市部では郊外化・ドーナツ化現象などと呼ばれる都心部からの人口流出が問題となってきた。しかし近年では、バブル経済崩壊以降の地価の連続的な下落に伴い、首都圏や大阪都市圏、名古屋都市圏を中心として再開発などに伴う大規模な集合住宅の供給が都心部においてなされている。その結果、集合住宅の供給に伴い都心部（政令指定都市・地方都市を含む）における人口が増加に転じた自治体も見られ、都心回帰の傾向を見せている。その要因の一つとして、市街地に建設されている「都市型マンション」が考えられる。それらの分譲価格の幅は広く、多様なライフステージに対応していると共に、所有形態として分譲と賃貸があるなど居住者にとって魅力的なものとなっている。これらの集合住宅によって市街地に居住者が増加することは都心回帰において有効的な手段であるが、今後の都市計画のために入居世帯の属性等を把握しておくことも重要であると考えられる。

そこで本研究では、地方都市における集合住宅の立地状況を把握するために、群馬県前橋市を事例に集合住宅の立地年度・規模（戸数、階数）等を把握する。また集合住宅居住者の世帯属性・入居の理由等を把握し、それらの入居年度による傾向の変化や所有形態・立地・転居前の住居との関連性を示すことにより、近年の集合住宅居住者の傾向を明らかにすることを目的とする。

2. 調査概要

(1) 集合住宅の立地動向の把握

1989年（平成元年）以降の「6階建以上の集合住宅一覧」（前橋市より提供）をもとに、前橋市内に立地する6階建て以上の集合住宅の所在地・建設年度・戸数・階数・開発面積のデータを得て、近年における集合住宅の立地動向を把握した。

(2) 集合住宅居住者に対する意識調査

「6階建以上の集合住宅一覧」に掲載されている集合住宅の中から、中心市街地や前橋駅周辺に立地している1526世帯（全37棟）を抽出し、平成18年9、10月にアンケート調査を行った。調査は、ポスティング配布・郵送回収方式とし、配布数は1526枚、回収250枚、回収率は16.4%

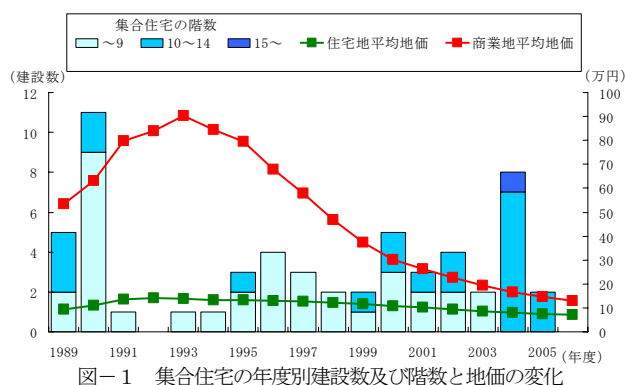


図-1 集合住宅の年度別建設数及び階数と地価の変化

となった。アンケートの質問項目としては、①世帯属性、②現住居、③転居前の住居、④転居理由、⑤購入時に考慮した事項、⑥現住居と前住居の比較などである。

4. 調査結果

(1) 集合住宅の立地動向

図-1は前橋市における集合住宅の立地数及び階数と、前橋市の平均地価との関係を表したものである。集合住宅の立地数については、1990年にピークとなって以降急激に減少し、1990年代はほぼ横ばいとなっていたが、近年になって再び増加傾向を示していることがわかる。また、集合住宅の階数に着目すると、2004年以降は6階建て以上10階建て未満の集合住宅は1棟も立地しておらず、近年の特徴として高層化する傾向にあることがわかった。平均地価（前橋市）の変化としては1993年以降、住宅地・商業地共に下落する傾向にあり、中でも商業地の下落幅が大きくなっていることがわかる。また、集合住宅の立地場所を年度別に把握してみると、郊外から前橋駅周辺や中心市街地周辺へと移動する傾向にあることがわかった。このことから、地価の下落が立地場所の移動に影響を与えたと考えられる。

(2) 世帯属性の変化

集合住宅居住者の世帯属性を入居年度別に把握するために、集合住宅居住者に対する意識調査の結果を時系列的に把握した。図-2は入居年度別の世帯主の年齢の割合を示したものであり、近年30歳代以下の入居者が増加していることがわかる。特に2006年においては30歳代以下が44%と大半を占めている。一方で、40歳代・50歳代の占める割合は年々減少しているが、60歳代以上の入居者の割合においてはほとんど変化が見られないことがわかった。

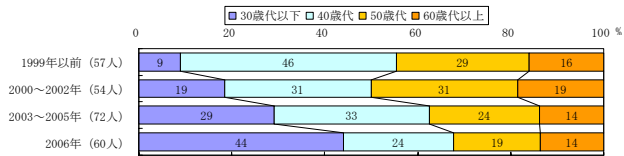
(3) 世帯主年代別の傾向

集合住宅居住者の世帯主の年代による傾向の違いを把握するために、年代別に把握した。図-3は現在の集合住宅

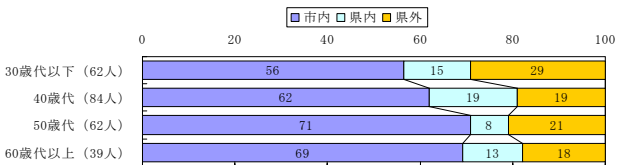
キーワード：集合住宅、マンション、都心回帰、世帯属性

連絡先：〒371-0816 群馬県前橋市上佐島町460-1

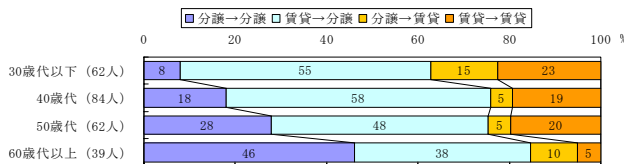
前橋工科大学工学部建設工学科 TEL/FAX：027-265-7362



図ー 2 世帯主の年齢（入居年別）



図ー 3 前住居の所在地（世帯主年代別）



図ー 4 所有形態の変化（世帯主年代別）

に転居する前に住んでいた住居の所在地を、「市内」、「県内」、「県外」に分類し、世帯主の年代別の割合を表したものである。全体的には市内から転居した世帯の占める割合が高い傾向にあることがわかる。年代ごとに比較すると、30 歳代未満では県外から転入してきた世帯の割合が 29%と他の年代より高く、50 歳代・60 歳代以上においては市内から転居した世帯の割合が高くなっていることがわかった。

図ー 4 は前住居から現住居に転居した際の所有形態の変化を世帯主の年代別に示したものである。全体的には分譲購入の占める割合が高い傾向にあり、その割合は年代が上がるにつれて高くなっていることがわかる。30 歳代未満においては賃貸所有の割合が 38%と高くなっており、中でも所有形態が賃貸から賃貸へと変化した世帯の割合が高いことがわかった。

（4）転居理由

集合住宅居住者を対象に、現在の住居に転居した理由としてどのような事項が該当するかを 5 段階評価で答えてもらった。表ー 1 に転居理由についての評価項目を示す。その結果から、転居した理由としてどのような要因が影響したのかを把握するために因子分析を適用した（表ー 2 参照）。因子負荷量から 5 つの因子を抽出し、因子 1 を「老後の備え」、因子 2 を「住宅の老朽化」、因子 3 を「転勤・転職」、因子 4 を「結婚・出産」、因子 5 を「育児・教育」とした。

表ー 3 は因子得点の平均を世帯主の年代別に示したものである。年代ごとの傾向を調べるために、因子別に各年代間で因子得点の平均値の差の検定を行った。因子 1 において検定を行った結果、60 歳代以上と 30 歳代未満・40 歳代・50 歳代の各年代との間で有意水準 5%を満たす値で差異となり、60 歳代以上の居住者は他の年代の居住者よりも「老後の備え」を重視していることがわかった。また、「育児・教育」においても 60 歳代以上と各年代との間で有意水準 5%を満たす値で差異となった。その他の因子に関しても同

表ー 1 転居理由の評価項目

1	前の住居の維持管理が大変になったので転居した
2	前の住居が広すぎたので転居した
3	同居する家族の数が少なくなったので転居した
4	前の住居が郊外で不便だったので転居した
5	買い物や通院が不便だったので転居した
6	老後に備えて転居した
7	前の住居が古くなったので転居した
8	前の住居の防犯や自然災害が心配になったので転居した
9	就職・転勤・転職に伴い転居した
10	親（または子ども）と別居するために転居した
11	結婚・出産に伴い転居した
12	親（または子ども）と同居するために転居した
13	子どもの教育のために転居した
14	前の住居が狭くなったので転居した

表ー 2 因子負荷量（バリマックス法による回転後）

変数名	因子 1	因子 2	因子 3	因子 4	因子 5	因子名
1	0.794	0.105	-0.017	0.140	0.020	老後の備え
2	0.717	0.153	0.176	0.316	-0.006	
3	0.662	0.070	0.136	0.417	0.061	
4	0.651	0.267	0.077	-0.154	0.202	
5	0.636	0.340	0.033	-0.142	0.127	住宅の老朽化
6	0.635	0.133	-0.399	-0.080	-0.057	
7	0.224	0.815	-0.114	0.118	0.122	
8	0.285	0.811	0.036	-0.003	-0.014	
9	-0.098	-0.081	0.834	-0.046	-0.119	転勤・転職
10	0.250	0.083	0.551	0.258	0.270	
11	-0.013	0.013	-0.037	0.800	0.033	
12	0.416	0.098	0.350	0.550	0.042	
13	0.173	0.018	0.068	-0.014	0.892	結婚・出産
14	-0.201	0.338	-0.418	0.344	0.552	
二乗和	3.262	1.703	1.533	1.486	1.270	
寄与率	23.30%	12.16%	10.95%	10.61%	9.07%	
累積寄与率	23.30%	35.46%	46.41%	57.02%	66.09%	

表ー 3 世帯主年代別の因子得点平均

	老後の備え	住宅の老朽化	転勤・転職	結婚・出産	育児・教育
30歳代以下	-0.476	-0.086	0.216	0.252	-0.082
40歳代	-0.057	0.002	-0.048	-0.094	0.188
50歳代	-0.062	0.024	-0.094	-0.207	0.082
60歳代以上	0.895	0.058	-0.207	0.016	-0.428

様の検定を行い、30 歳代以下の居住者は他の年代と比較して「転勤・転職」、「結婚・出産」による転居理由が顕著であることが明らかになった。

5. まとめ

前橋市における集合住宅の立地数は近年増加する傾向にあり、その立地場所は地価の下落に伴い郊外から中心市街地周辺や前橋駅周辺へと移ってきていることがわかった。また、集合住宅の立地場所の変化と共に世帯主の年代の割合も変化してきており、近年の特徴として 30 歳代以下の居住者が増加する傾向にあることがわかった。世帯主の年代による傾向の違いを見ると、年代が上がるにつれて市内から転居した世帯の割合や分譲購入した世帯の割合が高くなる傾向にあることがわかった。

中心市街地周辺に立地する集合住宅が増加していることは都心居住を促進するための一つの手段になると言え、都心回帰に対する効果が期待できると考えられる。しかし、都心回帰の傾向は入居世帯の属性によって差があり、中でも世帯主の年代による差が大きいと考えられる。調査の結果を見ると 50 歳代や 60 歳代以上の世帯においては市内からの転居割合や、分譲購入した割合が高いことから、これらの年代の入居者が都心回帰の視点から重要な役割を果たしていると言える。従って、さらに都心回帰を促進させ都心部の人口増加を図るためには、高齢者が居住しやすい生活環境の充実にすることが課題である。