

集約型都市構造への転換に向けた住宅立地の空間分析

○名城大学大学院 学生会員 吉田 知樹
 名城大学 非会員 河本 悠至
 名城大学 非会員 白井 春光
 名城大学 正会員 鈴木 温

1. はじめに

近年、持続可能な都市を目指して、集約型都市構造への転換を目標に掲げる自治体が増加している。しかし、集約型都市構造をいかにして実現していくかという具体的方策に関する検討は不十分である。

そこで本研究では、住宅立地の空間特性に着目する。人々が居住地を決定する上で、住宅タイプの立地特性は極めて重要である。そこで、住宅立地の観点から集約型都市構造の実現策を提案することを目的とする。

2. 研究の方法と対象地域

本研究では、名古屋市を対象に住宅政策の観点から集約型都市構造への転換方策を検討する。はじめに、GISを用い、詳細なゾーン（町丁目別）における住宅タイプ分布の現状を把握する。ここで、集約型都市構造の目安として鉄道駅徒歩圏内のエリアを明確にすることで、現在の住宅の空間分布特性を明らかにする。

次に、持ち家、借家と最寄り駅までの距離との関係を建築時期別に把握する。住宅立地の時系列的な傾向を明らかにするとともに、住宅の更新、建て替えを考慮することで、今後の都市構造政策を具体的に検討することが可能となる。

名古屋市の世帯と居住のデータを把握するために2005年度の国勢調査と平成20年度の住宅・土地統計調査(ともに総務省統計局)を使用した。

3. 現状分析

3.1 住宅タイプ分布

現在の居住世帯特性の把握するため、2005年度の国勢調査を用い、町丁目ごとの持ち家比率を割出し、GISを用いて視覚化した結果を図-1に示す。町丁目の色が濃いものほど高い比率を示している。なお、図中の円は各鉄道駅からの徒歩圏内(本研究では、徒歩10分圏内の半径800mとした)を表している。

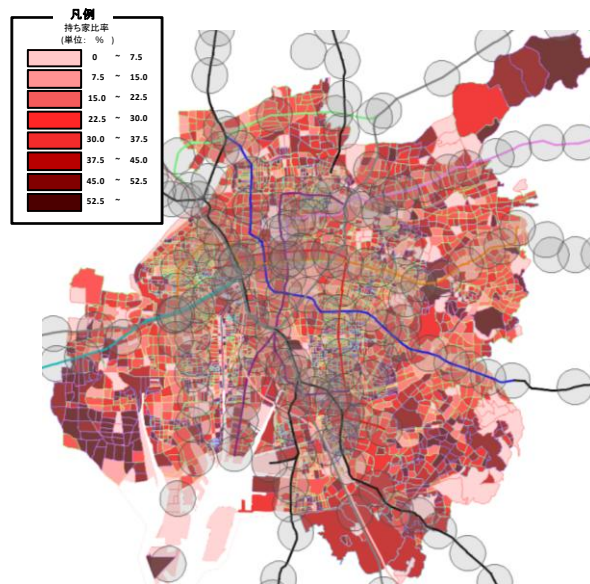


図-1 持ち家比率の空間分布

この結果から、徒歩圏外の持ち家比率が高い結果が得られた。ここで、徒歩圏内は、市内の53.0%、栄から6km圏内の中心部では、80.4%をカバー出来ている。持家世帯の多くは、これらの徒歩圏内の外側に居住し、移動は車中心の生活をしていると考えられる。

3.2 駅からの距離帯別住宅分布の経年変化

次に世帯の居住する住宅タイプの空間分布の経年的な傾向を把握するため、平成20年度の住宅・土地統計調査を用いて、名古屋市の最寄り駅までの距離帯別の持ち家世帯数、借家世帯数を全持家世帯数、借家世帯数で割った値を建築時期別に算出した結果を図-2、図-3に示す。

その結果、駅から800mから1km圏内に住んでいる人の割合がいずれも最も高くなっているが、近年では駅から遠いエリアに持ち家を構える世帯の割合が増加している。一方、借家を見ると、かつては持ち家同様、駅から800mから1km圏内に住んでいる人の割合がいずれも最も高くなっているが、平成18年度以降は200mから800mのエリアに居住する割合が最も高くなっている。以上の結果から、持ち家は郊外化、

借家はコンパクト化の傾向であるといえる。

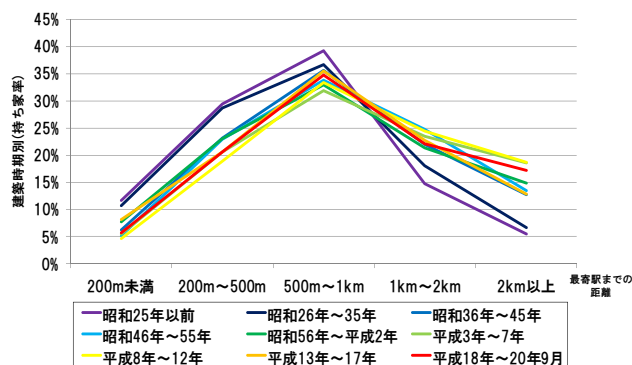


図-2 建築時期別の持ち家率と最寄り駅までの距離との関係

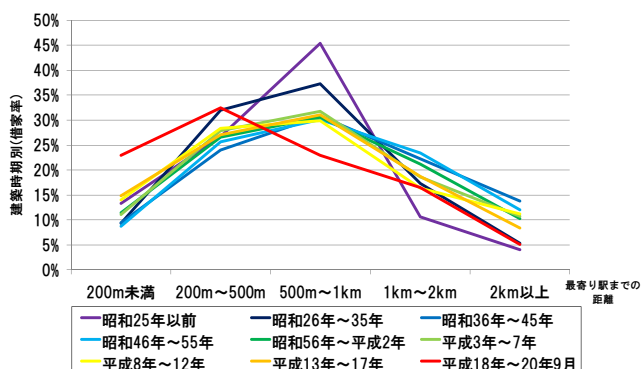


図-3 建築時期別の借家率と最寄り駅までの距離との関係

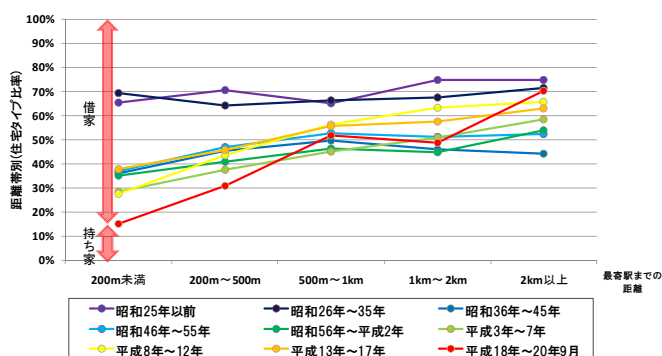


図-4 距離帯別にみた持ち家・借家率と最寄り駅までの距離との関係

3.3 駅からの距離帯別持ち家、借家率の経年変化

次に最寄り駅までの距離帯別に持ち家、借家の割合を建築時期別に算出した結果を図-4に示す。距離帯別に折れ線の上が借家率、下が持ち家率を示している。図中の例は、平成18年~20年9月の200m未満の比率を示している。

昭和30年代中ごろまでは駅からの距離に関わらず、全体的に持ち家の需要が高かったが、昭和40年代頃から持ち家の割合が下がり始めた。近年では、駅から近いエリアでの借家の需要が非常に高くなってきており、

駅から遠いエリアでの持ち家の需要が高まっている。すなわち、駅からの距離帯別持ち家、借家率の経年変化からも持ち家と借家の空間的な分離傾向が見て取れる。これらの結果の要因として、駅から近いエリアでの土地不足、地価が高いこと等から持ち家の購入が難しくなっていることが考えられる。

3.4 世帯タイプの空間分布

次に世帯タイプの空間分布の分析を行った。図-5は4人以上の家族世帯タイプの空間分布を示している。家族世帯タイプの分布は、駅から徒歩圏外に集中しており、持ち家の空間分布と類似している傾向がわかる。

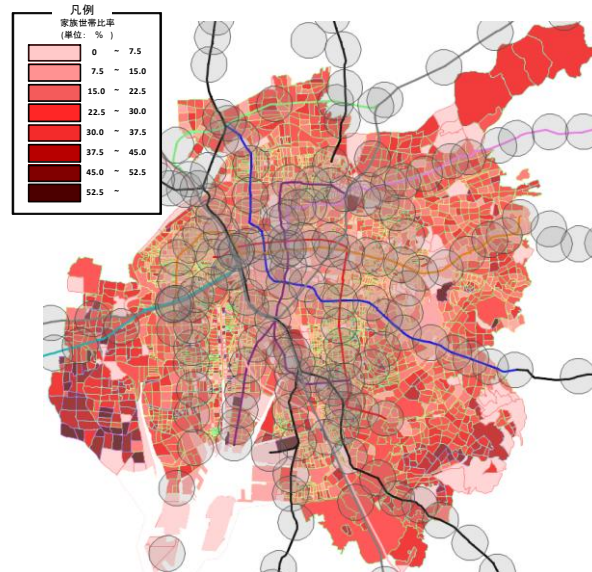


図-5 家族世帯率の空間分布

4. 駅近居住を促進するための方策

前章までの結果から、鉄道駅徒歩圏内の居住を促進するための方策としては、鉄道駅徒歩圏内に家族世帯向けの良質な住宅の供給を増やすこと、特に持ち家の取得コストが高いことから、家族向けの床面積の広い賃貸住宅を駅の近くに多く供給することが有効であると考えられる。

5. おわりに

本研究は名古屋市内を対象とし、現在の住宅特性の空間分析を行った。その結果、持ち家は郊外化、借家はコンパクト化の傾向であることが明確となった。

しかし、現時点では需要側の動きしか把握できておらず、マクロ的な分析しかできていない。今後は、住宅の供給や建て替え、更新等を考慮するため、住宅地図等を使用し、よりミクロな分析を行っていく。