

立地適正化計画における居住誘導施策検討のための都市タイプ別の住み替え動向に関する研究

豊橋技術科学大学 学生会員 ○近藤 慶次郎
 豊橋技術科学大学 正会員 杉木 直
 豊橋技術科学大学 正会員 松尾 幸二郎

国立研究開発法人建築研究所 阪田 知彦
 国立研究開発法人建築研究所 石井 儀光

1. はじめに

わが国においては、今後数十年程度の間に進展する人口減少と少子高齢化を背景として、既成市街地における空き家の増加等が課題となっている。これらの都市課題への対応の緊急性から、国土交通省は「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えに基づいた立地適正化計画制度を創設した¹⁾。しかし、特に居住者の居住誘導区域への転居の促進をどのように実現するか、具体的な誘導のための施策については十分な検討がなされていない。

そこで、本研究では都市をタイプごとに分類し、公表されている立地適正化計画における居住誘導区域の設定および居住誘導施策の内容を分析し、これらの傾向を把握する。また、web アンケート調査により世帯の住み替え動向を把握し、より有効な居住誘導施策を検討することを目的とする。

2. 立地適正化計画に関する分析

1) 概要

平成 29 年 7 月時点で 357 自治体が立地適正化計画の作成に取り組んでおり、135 自治体については主な取り組み内容が公表されている¹⁾。本研究では、このうち素案以上の立地適正化計画が公表されている 89 都市を対象とした。利用データは、各自治体の HP に公開されている資料を用いた。各自治体における立地適正化計画の内容を整理した上で、「居住誘導区域設定の考え方」「居住誘導施策」の項目を対象として分析を行った。

2) 居住誘導区域設定の考え方

分析にあたっては都市タイプとして、人口規模を 20 万人未満、20 - 40 万人、40 - 60 万人、60 - 100 万人、都市計画区域人口に対する DID 人口比（以下 DID 人口比）を 0 - 60%、60 - 80%、80 - 100%に区分し、集計を行った。図-1 に居住誘導区域設定の考え方を示す。居住誘導区域設定の考え

方については、人口規模が 20-60 万人の自治体、および DID 人口比が 80%未満の自治体において、公共交通の利便性が高いエリアを対象としていることがわかった。

3) 居住誘導施策

居住誘導施策について、居住誘導区域設定の考え方と同様の都市タイプ別に集計を行った結果を図-2 に示す。人口規模別および DID 人口比別ともに、居住誘導区域への住み替えに関する施策は 5%を下回っており、定住補助や移住補助などの金銭的な支援により居住誘導を実現する施策はほとんど検討されていない。

3. 住み替え動向に関する分析

1) 概要

本研究では、都市タイプによる住み替え動向の相違を把握するため web アンケート調査を実施した。対象都市は各都市タイプから選定した 26 都市であり、スクリーニング調査において居住年数が 10 年以内であった回答者に住み替え動向に関する本調査を行った。

2) 住み替え前後の住居形態に関する分析

各都市タイプの住居形態の構成割合を住み替え前については図-3、住み替え後については図-4 にそれぞれ示す。住み替え前の住居形態では、DID 人口比が高いほど賃貸マンションの割合が多い傾向があり、DID 人口比が低いほど持ち家一戸建てに居住していた割合が高いその傾向となっている。一方、住み替え後の住居形態では、全体的に賃貸マンションの占める割合は低く、持ち家一戸建てや持ち家マンションの割合が高くなっている。特に DID 人口比が高いほど、持ち家マンションに居住している割合が高い傾向がみられた。

3) 最寄り駅までの徒歩時間に関する分析

住み替え後の居住地について、各都市タイプの最

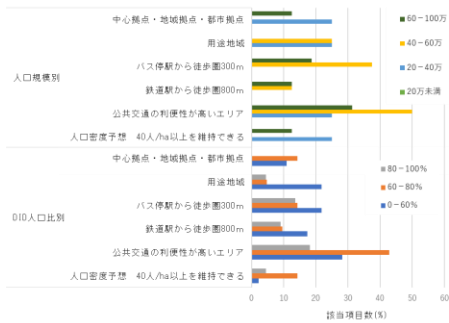


図-1 居住誘導区域設定の考え方

寄り駅までの徒歩時間の構成割合を図-5 に示す。人口規模, DID 人口比のいずれのカテゴリにおいても, 2~3 割程度が徒歩圏内に駅がない場所に住み替えを行っている。その一方で, 人口 40 万人以上では, DID 人口比が 80~100%と高い都市において居住地から最寄り駅までの徒歩時間 15 分未満が半分以上を占めており, 公共交通の利便性が高い居住地への住み替えがなされている。

4) 考察

立地適正化計画においては, 居住誘導区域は公共交通の利便性が高いエリアに設定されている。DID 人口比が高くコンパクトな都市では公共交通の利便性が高い居住地が選択されていることから, このようなエリアに居住誘導区域を設定することは, 実際の住み替え傾向にも沿っている。しかし一方では, 徒歩圏内に駅がない居住地への住み替えが一定割合を占めており, このような転居者層に対しては, 移転補助や家賃補助等の金銭的な居住誘導策の導入の検討が, 居住誘導区域への移転を促進する上で重要であると考えられる。

4. おわりに

本研究では, 立地適正化計画における居住誘導区域の設定および居住誘導施策の内容, および web アンケート調査により世帯の住み替え動向を都市タイプ別に分析し, 有効な居住誘導施策の方向性を検討した。今後は, アンケート調査結果の分析を進めるとともに, 居住誘導施策の評価が可能な都市タイプ別の住み替えモデルの構築を, 調査結果を用いて行う予定である。

参考文献

- 1) 立地適正化計画制度: 国土交通省 HP, http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

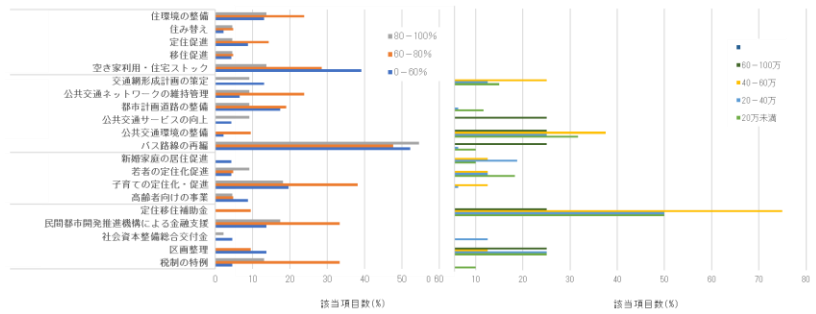


図-2 居住誘導施策

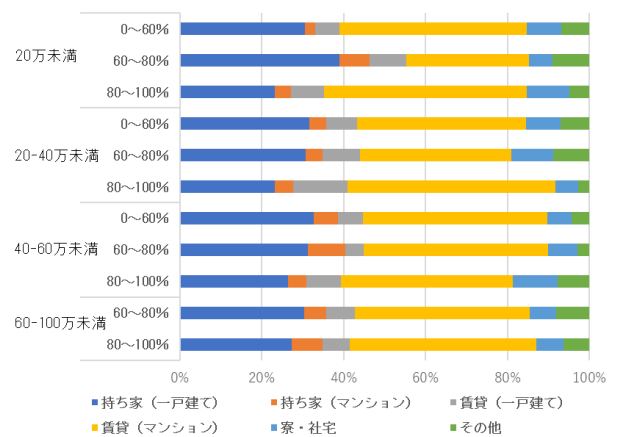


図-3 住み替え前の住居形態

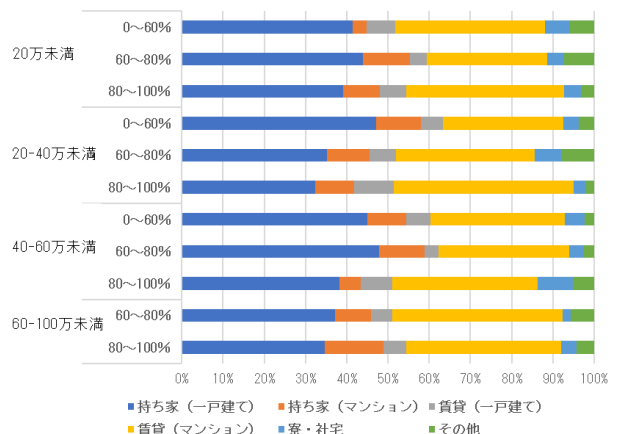


図-4 住み替え後の住居形態

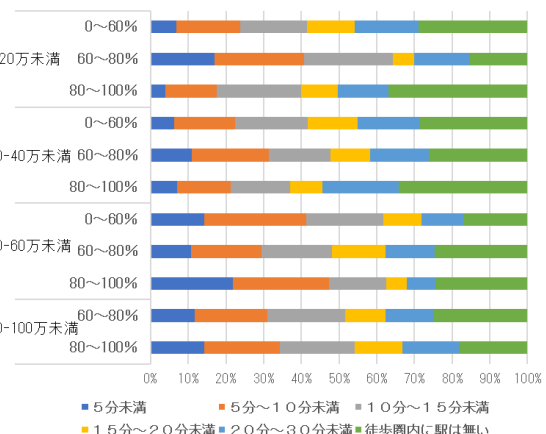


図-5 居住地からの最寄り駅までの徒歩時間