

熊本市中心市街地におけるまちなか居住の実態と意識に関する調査分析

熊本大学 学生員 岩切美耶子
 熊本大学 正会員 溝上章志

1. はじめに

地方都市ではまちなか商業の衰退や市街地の外延化・低密化と共に、中心地域における定住人口の減少、地域コミュニティの活力低下など、経済的・社会的な課題が生じている。まちなか居住の推進は、少子高齢化対策の先鞭となる住まいづくりや地域産業の活性化、地域産業の活性化、中心市街地の空洞化の抑制などに対する効果が期待される。

本研究では、熊本市中心市街地(図1、図2)における人口・商業動態を把握するとともに、「まちなか居住に関する意識調査」によってまちなか居住に対する意向を把握し、まちなか居住を推進するための施策を見出すことを目的とする。



図1 北地区



図2 南地区

2. 熊本市中心市街地の人口、及び商業実態

熊本市中心市街地における人口・世帯数の推移と一世帯あたりの構成員数を図3に示す。

北地区においては世帯数・人口ともH15年以降、それまでの減少から一転して増加している。これは北地区での大型マンション建設によるものであると考えられる。一方、商業に特化している南地区においては世帯数に大きな変化はないものの、人口は漸減している。これは核家族化や単身の居住者の増加により世帯当たりの構成員数が減少しているためと考えられる。

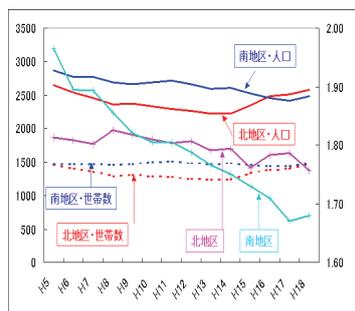


図3 人口・世帯数の推移及び、一世帯当たりの構成

中心市街地における商店数と従業員数の推移を表した図4より、H3年のバブル崩壊後は両者とも減少している。年間商品販売額も、H9年以降の減少率は大きい。

中心市街地における商店数と従業員数の推移を表した図4より、H3年のバブル崩壊後は両者とも減少している。年間商品販売額も、H9年以降の減少率は大きい。

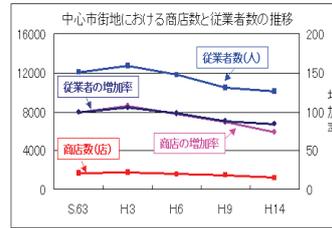


図4 中心市街地における商店数と従業員数の推移

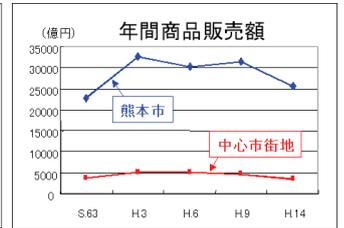


図5 年間商品販売額の推移

3. まちなか居住環境に関する意識調査

本アンケート調査は、中心市街地の居住者のまちなか居住のまちなか居住環境に対する意識を把握することを目的としており、回答者属性と調査内容を表1と表2に示す。

表1 アンケート調査の概要

(1) 配布対象	: 熊本市中心市街地約4500世帯
(2) 配布方法	: 訪問聞き取り調査
(3) 配布数	: 600サンプル
(4) 回収数(率)	: 212サンプル(0.35)

表2 アンケート調査の項目

	調査項目
現在の住居	住居の種類・所有形式・入居年代・床面積・間取り・購入価格(家賃)・現在の住居に対する満足度(5段階評価)
周辺の環境	周辺環境や近所付き合いに対する満足度(5段階評価)・中心市街地に欲しい施設(最大5つ)
住居決定の理由	現在の住居への転居理由(最大3つ)・転居前の住居について・転居の際比較した住居について
個人属性	世帯主年齢・年代・居住地・世帯構成・職業

世帯主の年齢は50代~60代の世帯の占める割合が高く、60代以上の高齢者の世帯が約半数を占めている。図7より入居年はマンション居住者の約半数が1996年以降に入居している反面、戸建てでは3分の1にすぎない。

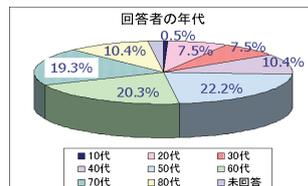


図6 回答者の年代

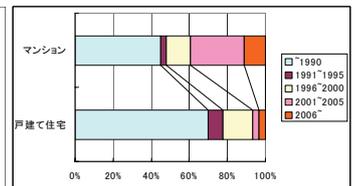


図7 戸建て・マンション別の入居年

図8は96年以降の転居者と95年以前からの居住者の、転居前の住所を表したものである。これにより96年以降の転居者の約半

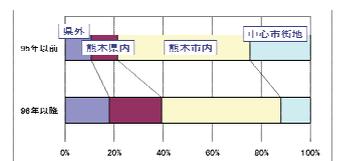


図8 転居前の住所

数にあたる 48.5%が熊本市内からの転居者であり、12.1%が中心市街地内で転居していることがわかる。95年以前からの居住者と比較すると、中心市街地内での転居の割合は減少しており、県外や熊本市以外の熊本県内からの転居者が増加している。

1) 住居の選択の理由

表3に都心居住者の住居選択の理由に示す。95年以前と96年以降の入居者で比較したものが図9である。

表3 転居の理由一覧

事情	具体的な理由
身辺事情	1. 結婚などによる世帯の分離や独立のため
	2. 就職、転職、勤務などのため
	3. 親や子供と同居するため
	4. 家を相続したため
住宅に対する不満	5. 住宅面積が狭かった
	6. キッチンや浴室などの設備が十分でなかったから
	7. 住宅が老朽化して痛んできたから
	8. 住宅ローンの返済や家賃負担が重かったから
周辺環境に対する不満	9. 通勤・通学に不便だったから
	10. 買い物に不便だったから
	11. 日照や通風、騒音などの環境が良くなかったから
	12. 地震や水害などの災害に対する安全性が低かったから
	13. 小・中学校など、子供の教育環境が良くなかったから
その他	14. 公園や緑地などが少なかったから
	15. 近所との付き合いが希薄だったり、煩わしかったから
	16. セカンドハウスとして利用するため
	17. 子供の成長に備えるため
	18. 自分や夫婦の老後に備えるため
	19. 資産形成のため
	20. 立ち退き要請や契約期限切れのため
	21. その他

95年以前の転居者では「4.家の相続」を筆頭に身辺事情が高い割合を示しているのに対し、96年以降の転居者は「2.就職、転職、勤務のため」が最も多く、次いで「9.通勤・通学に便利だった」や「18.自分や夫婦の老後に備えるため」という理由が多い。

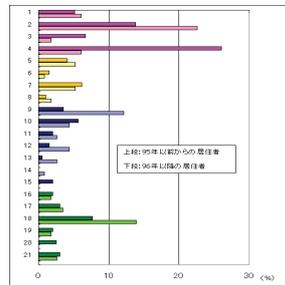


図9 転居理由

4. 周辺地域に対する評価と整備してほしい施設

1) 周辺環境に対する評価

表4 周辺環境についての評価項目

環境 安全性	1) 火災・地震・水害などの災害に対する安全性
	2) 騒音・大気汚染などの環境
	3) 日照・風通し
	4) 周辺街路の歩行安全性
	5) 治安
生活 利便性	6) 通勤・通学の利便性
	7) 日常の買い物の利便性
	8) 医療・福祉施設の利便性
公共 施設	9) 子供の遊び場や公園の充実
	10) 公民館や集会所などの利用
	11) 図書館や美術館などの施設
アメニティ	12) 緑や水辺などの自然
	13) まちなみや景観
コミュ ニティ	14) 近所の祭りやイベント
	15) 近所づきあい
●総合評価	
1. 満足 2. やや満足 3. どちらでもない 4. やや不満 5. 不満	

周辺環境に関する表4の項目についてそれぞれ5段階で評価してもらった結果を図10に示す。「6.通勤・通学の利便性」や「7.日常の買い物」、「8.医療・福祉施設」の生活利便性に対する評価が高い。また、マンション居住者の方が一戸建て居住者よりも全ての項目で評価が高く、総合評価でも半数以上が「満足」としている。

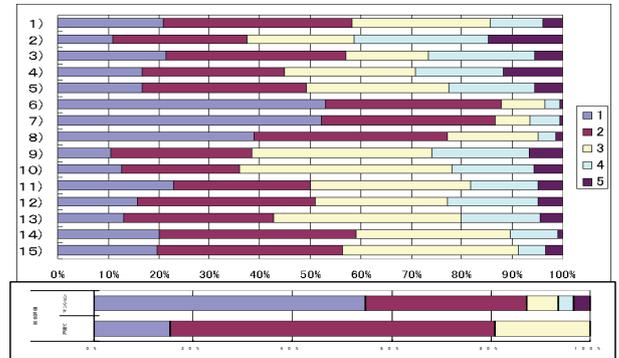


図10 周辺環境に対する評価

2) 整備してほしい施設について

整備してほしいと回答された施設を図11に示す。

表5 欲しい施設 選択項目

商業施設	娯楽施設	公共公益施設	その他の施設
1. 他では変えないものを扱う個別店舗	7. 映画館	12. 美術館・博物館	20. 公園
2. 最新の商品を扱う個別店舗	8. アミューズメント	13. 図書館	21. 駐車場
3. 大型ショッピングセンター	9. カラオケ、ゲームセンター	14. 公民館・集会場	22. 駐輪場
4. スーパー、量販店	10. プール・スポーツジム	15. 保育所・児童館	23. その他
5. コンビニ	11. その他	16. 小・中学校	
6. その他		17. 病院・診療所	
		18. 高齢者福祉施設	
		19. その他	

上段が95年以前からの居住者、下段が96年意以降の居住者を表している。転居年に関わらず、「10.プール・スポーツジム」、「13.図書館」、「20.公園」が上位となっているが、施設の形態としては公共公益施設の充実が最も望まれている。

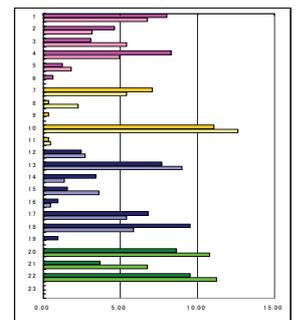


図11 転居年別ほしい施設

5. おわりに

アンケート調査結果より、

- ・ 近年の転居者の多くがマンション居住者
- ・ 高齢者向けの施設整備が必要
- ・ 周辺環境に対する満足度は一戸建て居住者よりもマンション居住者の方が高い
- ・ 公共公益施設の充実が最も望まれているということが明らかになった。