

熊本市におけるまちなか居住の実態と居住促進のための環境整備方策

○熊本大学 学生員 宮本裕崇
 熊本大学 正会員 溝上章志

1. はじめに

地方都市の都心部では商業の衰退や来街者の減少だけでなく、定住人口の減少や地域コミュニティの活力低下などの問題が生じている。まちなか居住の促進は、少子高齢化対策の先鞭となる住まいづくりや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、熊本市で実施した「まちなか居住に関する意識調査」によってまちなか居住動態を把握するとともに、まちなか居住に対する意向を分析し、まちなか居住を促進するための施策を見出すことを目的とする。

2. まちなか居住の実態

本調査は、中心市街地と郊外居住者の居住実態、居住環境やまちなか居住に対する両者の意識を比較することを目的としており、調査内容を表1と表2に示す。なお、中心市街地とは上通町、下通町などであり、比較対象とした郊外部は都心より約10kmの早くに開発された長嶺や麻生田、楠、楡木、武蔵丘、秋津住宅団地である。以下に両地域の居住実態をまとめる。

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 5200 世帯 : 熊本市郊外と合志市約 25000 世帯
(2) 配布方法	: 郵送配布回収・訪問聞き取り調査
(3) 配布数	: 1930 サンプル
(4) 回収数(率)	: 643 サンプル (0.33)

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
SP調査	現在の居住地と仮想住宅条件の選択嗜好比較

まちなか居住世帯の世帯主の年齢は、郊外と大きな差はなく、60代以上の世帯が約半数を占め、高齢化している(図1参照)。家族構成では、郊外は夫婦のみ、夫婦と子供の世帯がそれぞれ35%、45%で

あるのに対して、中心市街地は単身、夫婦のみ、夫婦と子供の世帯が約30%づつであり、三世代の比率も郊外より多い。(図2参照)。

世帯主の通勤手段は中心市街地では徒歩が48%。郊外は76%が自動車である(図3参照)。勤務地において郊外はその他の市内と県内がそれぞれ43%、36%と長距離の通勤を行っているのに対し、中心市街地は居住地周辺が64%と職住が近接している(図4参照)。

図5には現在の住宅への主な転居理由を示す。郊外では世帯の分離・独立(20%)や就職・転職(15%)などの周辺事情理由が多く、他は子供の成長(14%)、老後の備え(10%)が多い。これに対して中心市街地の転居理由には就職・転職(18%)や相続(17%)などの周辺事情による転居が多いが、老後の備え(11%)、通勤通学の不便さ(8%)なども多い。まちなか居住者は中心市街地の利点を享受するために転居してきている。

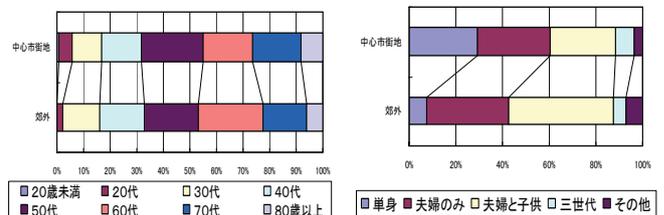


図1 世帯主年齢

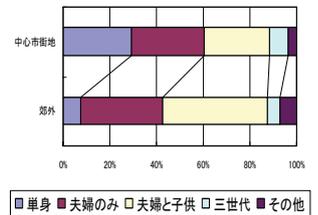


図2 家族構成

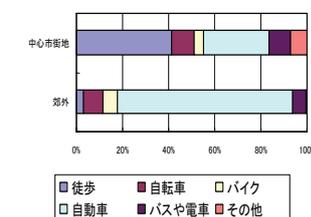


図3 通勤手段

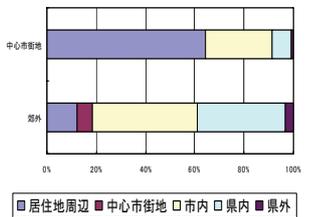


図4 勤務地

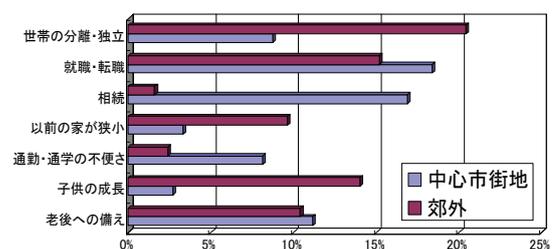


図5 主な転居理由

3. 周辺環境に対する評価と評価構造分析

まちなかと郊外居住者に周辺環境に対する 15 項目 (表 3 参照) について、それぞれ 5 段階評価の得点をデータとして共分散構造分析を行い、個々の周辺環境評価が総合評価にどれほど影響しているかを分析し、まちなか居住を促進するための優先すべき整備方策を探る。モデルは個別評価項目がそれぞれ安全性、生活利便性、施設充足度、アメニティ、コミュニティ、という潜在因子で説明され、それらが潜在周辺環境に対する総合評価という潜在因子で説明される階層型因子構造を仮定した。表 3 はその周辺環境評価構造モデルの推定結果であり、推定値がそれぞれの影響度を表す。郊外居住者はコミュニティ、アメニティ、施設充足度、の順に影響度が高いのに対して、まちなか居住者はアメニティ、コミュニティ、施設充足度の順に影響が高い。まちなか居住を促進するためには、まちなか居住者に影響があるアメニティだけでなく、郊外居住者に影響の高いコミュニティも整備方策を行うことが重要である。

表 3 周辺環境評価構造推定値

	中心市街地	郊外		中心市街地	郊外
周辺環境に対する潜在評価→安全性	0.64	0.77	→1)災害安全性	0.51	0.61
			→3)日照・風通し	0.45	0.54
			→4)周辺歩行安全	0.72	0.74
			→5)治安	0.75	0.71
			→6)通勤通学利便性	0.62	0.64
周辺環境に対する潜在評価→生活利便性	0.67	0.62	→7)日常買い物利便性	0.71	0.83
			→8)医療・福祉	0.74	0.81
			→9)子供の遊び場	0.56	0.77
周辺環境に対する潜在評価→施設充足度	0.71	0.80	→10)公民館・集会所	0.75	0.83
			→11)図書・美術館	0.70	0.54
			→12)緑・水辺	0.71	0.79
周辺環境に対する潜在評価→アメニティ	0.84	0.81	→13)まちなみ・景観	0.78	0.92
			→14)祭り・イベント	0.76	0.88
周辺環境に対する潜在評価→コミュニティ	0.74	0.92	→15)近所付き合い	0.70	0.76
			総合評価→周辺環境に対する潜在評価	0.73	0.71
GFI	0.985	0.927			

4. 居住地選択モデルの推定

居住者の居住地選択に対する意思決定構造を分析するために、まちなか居住と郊外居住を選択肢とする居住地選択モデルを構築する。郊外居住者に対しては、表 4 の住宅条件の水準でつくられた仮定の住宅条件と現在の住宅との一対比較による SP 調査を行った。一方まちなか居住者には、現在のまちなかに転居した際に比較した郊外の住居のデータを聞いている。これらのデータを結合して推定した結果が表 5 である。モデルに導入した変数は住宅条件として住宅費用、最寄公共交通機関と総合病院、学校、日用品購入場所までの距離を導入した。また世帯主属性として年齢、通勤手段、世帯構成、現在の住宅種類を導入した。尤度比は 0.85 となり、モデル全体の適合度は高い。住宅条件では住宅費用の符号条件は論理的であり、t 値も有意である。しかし最寄公共交通、最寄総合病院、最寄日用品購入場所までの距離などの生活利便性に関する変数は有意とはならず、論理的ではない。これは郊外居住者が最寄施設までの距離よりもコミュニティなどの他の要因をより重視しているためと考えられる。従って個人を特定の嗜好を持つグループに内政的に分けた選択モデルを推定する潜在クラスモデルなどの導入が必要であるとされる。世帯属性はどれも t 値が有意である。それぞれの符号から、単身世帯で通勤に自動車でなく、住宅の形式が集合住宅であり、年齢が高いほど、まちなか居住の効用が大きい。

離を導入した。また世帯主属性として年齢、通勤手段、世帯構成、現在の住宅種類を導入した。尤度比は 0.85 となり、モデル全体の適合度は高い。住宅条件では住宅費用の符号条件は論理的であり、t 値も有意である。しかし最寄公共交通、最寄総合病院、最寄日用品購入場所までの距離などの生活利便性に関する変数は有意とはならず、論理的ではない。これは郊外居住者が最寄施設までの距離よりもコミュニティなどの他の要因をより重視しているためと考えられる。従って個人を特定の嗜好を持つグループに内政的に分けた選択モデルを推定する潜在クラスモデルなどの導入が必要であるとされる。世帯属性はどれも t 値が有意である。それぞれの符号から、単身世帯で通勤に自動車でなく、住宅の形式が集合住宅であり、年齢が高いほど、まちなか居住の効用が大きい。

表 4 SP 調査で設定した住宅条件の水準

	水準1	水準2
購入価格	2300万円	2800万円
家賃	7万	10万
床面積	70m	100m
駐車場	なし	あり
場所	1:草葉	2:練兵
公共交通乗り場	50m	50m
日用品購入場所	200m	500m
総合病院	1500m	700m
文化施設	300m	800m
小・中学校	1000m	100m

表 5 居住地選択モデルの推定結果

説明変数	推定値	t値
《世帯主属性》		
年齢 (歳)	0.0831	2.12
通勤手段ダミー (自動車=1)	-4.1266	-2.15
世帯構成ダミー (単身=1)	2.1441	2.19
住宅形式ダミー (戸建=1)	-10.2169	-2.44
《選択固有変数 (住宅条件)》		
住宅費用		
購入価格/420もしくは家賃 (万円)	-1.2637	-2.42
最寄公共交通までの距離 (m)	0.0008	0.54
最寄総合病院までの距離 (m)	0.0003	0.51
最寄学校までの距離 (m)	-0.0001	-0.20
最寄日用品購入場所までの距離 (m)	0.0002	0.20
尤度比	0.85	
的中率	0.95	
サンプル数	257	

5. おわりに

本研究では、「まちなか居住に対する調査」よりまちなかと郊外居住者の属性や転居理由を比較した。さらに周辺環境評価構造モデルによって、まちなか居住を促進する整備方策を明らかにした。