

まちなか居住の実態とその促進策に関する調査研究

熊本大学 学生員 内添啓太
 熊本大学 正会員 溝上章志
 熊本大学 永松 良

1. はじめに

中心市街地活性化の有効な対策の一つであるまちなか居住の推進は、地域産業の活性化や中心市街地の空洞化の抑制など、今後の人口減少を見据えた持続的なまちづくりへの効果が期待されている。本研究では独自に行った「まちなか居住環境に対する意識調査」データを用いた潜在クラスモデルにより、郊外居住者の中からまちなか居住嗜好セグメントを分離し、彼らの特性や住居・周辺環境に対する評価を分析することで、効果的なまちなか居住推進の方策を明らかにすることを目的とする。

2. まちなか・郊外の居住実態

居住実態や居住環境、まちなか居住に対する意識を中心市街地と郊外の居住者とで比較するために、まちなか居住環境に対する意識調査を実施した。調査対象地域を図1に示す。中心市街地とは、熊本市中心市街地のうち、上通町や下通を中心とした地域の19町であり、以下、「まちなか」とする。一方、郊外は都心から5~8km付近の新・旧の住宅地が存在する22町であり、以後、「郊外」とする。図2は両地域の2000年から2010年までの人口の推移である。両地域とも増加傾向にあり、近年はまちなかでの人口増加が顕著である。

表1に「まちなか居住環境に対する意識調査」の調査項目を示す。それにより、まちなかと郊外における居

表1 アンケート調査項目

調査項目	質問内容
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)
まちなかに欲しい施設	商業、娯楽、公共公益、その他23から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・職業など
居住地選択モデル推定のためのLOS	まちなか居住者には現在の住宅に転居する際比較した物件、郊外居住者には実際に存在する物件に近い条件の提示による転居意向について

住実態、住居や周辺環境に対する満足度評価、転居理由や今後の転居意向などについて分析する。さらに両者のまちなか居住に対する意向を明らかにすることで、まちなか居住を促進する居住環境整備方策を検討するための資料を得る。

3. 居住地選択モデルの推定

居住地選択に対する意思決定構造を定量的に分析するために、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。ここで適用するモデルは、現在は郊外居住をしているものの、まちなか居住を志向している郊外居住者の選好異質性を考慮することが可能な潜在クラスモデルである。

まちなか居住者にはまちなかに転居した際に、比較検討した郊外の住居の属性や価格などを質問しており、居住地選択に関するRPデータが得られる。郊外居住者に対しては、仮想のまちなかのマンションと現在の住宅との一対比較SP調査を行った。まちなかのマンションには、購入価格と住宅面積と駐車場を2水準ずつ設定した。また、具体的に立地場所を2箇所示し、そこからの公共交通機関や総合病院までの距離を周辺環境条件として与えて、選好を表明にもらっている。

これら2種のデータをプールしたデータを用いて推定した結果を通常のロジットモデルとあわせて表2に示す。ロジットモデルでは、世帯主属性と住宅条件に関する符号条件は論理的であるが、周辺環境条件の最寄り総合病院までの距離の符号条件が論理的ではない。一方、潜在クラスモデルでは、メンバーシップ関数から、クラス1は単身もしくは夫婦のみであれば所属確率が高くなり、逆に夫婦と子供の世帯はクラス2に属しやすくなる。また、世帯主の通勤先は中心市街地であるほどクラス1に属しやすい。現在の住宅形式は戸建であればクラス2に属しやすく、クラス1には属しにくい。効用関数

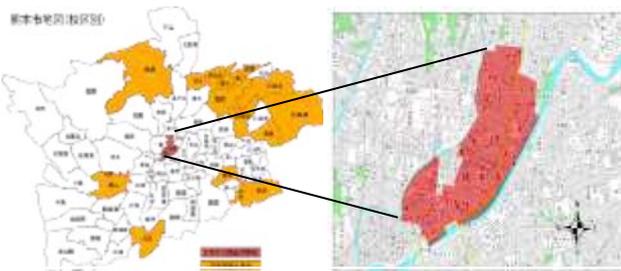


図1 調査・分析地域

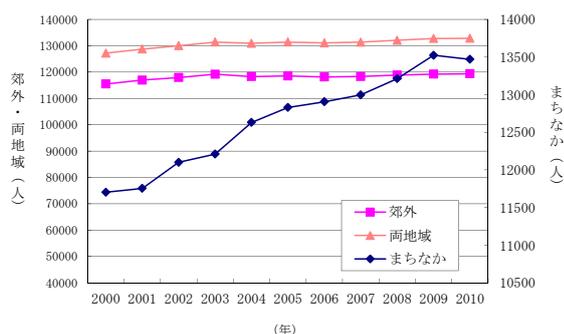


図2 調査地域の人口の推移

表 2 モデルの推定結果

説明変数	2項ロジットモデル		潜在クラスモデル	
	推定値	t値	クラス1 推定値	クラス2 推定値
《世帯主属性》				
メンバーシップ関数				
家族構成ダミー(単身=1)	0.86161	1.38	3.32348	2.53747
家族構成ダミー(夫婦のみ=1)	-	-	3.35869	3.71739
家族構成ダミー(子供と夫婦=1)	-	-	1.69754	2.33249
年齢	0.02023	1.73	1.00784	1.00513
通勤先ダミー(中心市街地=1)	-	-	4.75852	2.04853
交通手段ダミー(自動車=1)	-1.78039	-3.51	2.39358	2.56865
住居形式ダミー(戸建=1)	-6.11070	-8.10	0.37319	4.71257
《住宅条件》				
住宅費用	-0.76557	-7.54	-0.99032	0.66922
《環境条件》				
最寄り公共交通(m)	-0.00094	-3.02	-0.00139	0.11497
最寄り総合病院(m)	0.00034	1.71	-	-
最寄り小・中学校(m)	-0.00031	-0.99	-0.00150	0.00274
最寄り日常買い物(m)	-0.00001	-0.04	-0.00071	0.00408
クラスサイズ	-	-	0.15	0.85
尤度比	0.79	-	0.82	-
サンプル数	522	-	522	-
パラメータ数	9	-	22	-
的中率	0.95	-	0.94	-

	まちなか志向 (クラス1)	郊外志向 (クラス2)	
まちなか居住	37	0	37
郊外居住	32	453	485
	69	453	

図 3 セグメントの分離の結果

のパラメータはクラス 1 では住宅条件・環境条件とも符号が負となり、論理的であり、最寄り施設の利便性は効用を大きくするが、クラス 2 にとっては非効用となるため、まちなかのような利便性の高い居住環境を避けることになる。これらの結果から、クラス 1 は「まちなか志向」、クラス 2 は「郊外志向」と考えられる。図 3 にセグメントの分離結果を示す。

4. まちなか志向者の意識構造と属性の分析

同じ郊外居住者であっても住宅や周辺環境に対してまちなか志向者と郊外志向者では評価意識構造に差異があると考えられる。そこで、住宅と周辺環境に対する評価構造を意識構造モデルによって分析する。ここでは周辺環境に対する結果だけを示す。

構造としては、図 4 に示すように、環境安全性、生活利便性、公益施設、アメニティ、およびコミュニティという潜在変数を、1~14 の評価項目の主成分とし、これらの 5 つ潜在変数の主成分とした周辺環境に対する総合評価主成分があり、その評価が総合評価値として観測されるという階層型主成分構造を仮定している。

表 3 に結果を示す。郊外志向者と対比してまちなか志向者の周辺環境に対する総合評価に影響を及ぼす要因は、環境安全性と公益施設、およびアメニティであ

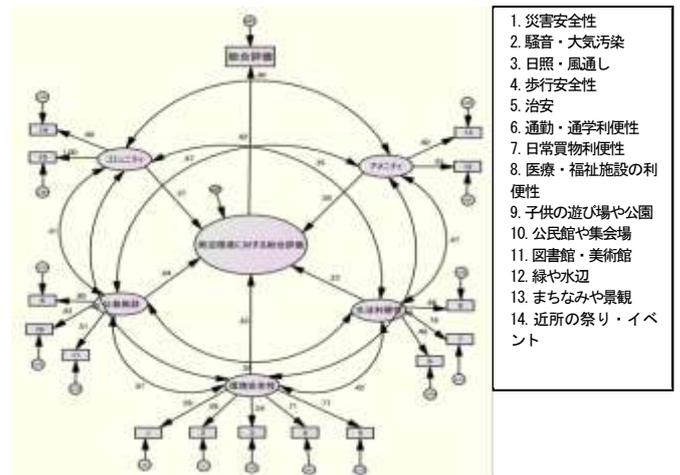


図 4 周辺環境に対する意識構造モデル

表 3 周辺環境に対する意識構造分析結果

周辺環境に対する総合評価	まちなか志向		郊外志向		
	まちなか志向	郊外志向	まちなか志向	郊外志向	
←環境安全性	→1.災害に対する安全性	-	-	0.59	
	→2.騒音・大気汚染に対する評価	-	-	0.66	
	→3.日照・風通し	0.58	0.43	0.71	0.54
	→4.周辺街路の歩行安全性	-	-	0.62	0.71
	→5.治安	-	-	1.00	0.77
←生活利便性	→6.通勤・通学利便性	0.25	0.23	-	0.47
	→7.日常買い物の利便性	-	-	0.83	0.78
	→8.医療・福祉施設の利便性	-	-	0.80	0.86
←公益施設	→9.子供の遊び場や公園の充実	0.23	0.04	0.73	0.80
	→10.公民館や集会場の利用	-	-	0.71	0.83
	→11.図書館や美術館などの施設	-	-	0.64	0.51
	→12.緑や水辺などの自然	0.20	0.05	0.86	0.81
←アメニティ	→13.まちなみや景観	-	-	0.79	0.90
	→14.近所の祭りやイベント	0.19	0.37	0.27	0.60
	→15.ご近所付き合い	-	-	1.00	1.00

る。その中でも、3.日照・風通しや 5.治安、11.図書館や美術館などの施設と 12.緑や水辺の影響が大きい。また、郊外志向者に比べ、生活利便性の影響も大きく、7.日常買物の利便性が評価に影響している。

5. おわりに

まちなか志向の郊外居住者の主要な属性は世帯主が 20~30 代で単身世帯の中心市街地勤務か自営業者であり、現在はアパート・マンションに居住し、通勤に自転車やバス、市電を利用している世帯である。彼らは表 4 に示すような施設の整備を求めており、彼らに対してこれらの施設整備がまちなか居住を促進する。

表 4 志向の特性の応じた郵船整備施設

	まちなか志向	郊外志向
住宅	空間	1.住宅の広さ
	住宅性能施設	5.耐震性
周辺環境	環境安全性	5.治安
	生活利便性	7.日常買い物利便性
	公益施設	9.子供の遊び場や公園
	アメニティ	12.緑や水辺などの自然
	コミュニティ	15.ご近所付き合い