

郊外居住者を対象としたまちなか居住推進に関する研究—和歌山市を事例として—

鳥取大学 正会員 ○長曾我部まどか、和歌山市 非会員 猪瀬紋花、徳島大学 非会員 小川宏樹

1. はじめに 和歌山市は、2013 年に「和歌山市まちなか再生計画」¹⁾を策定し、「まちなか居住」を推進している。実際にまちなか居住を推進していくためには、居住者を誘導する政策が必要である。本研究は、和歌山市の郊外に立地する賃貸共同住宅に住む世帯を対象としたアンケート調査を行い、まちなかへの住み替え可能性を明らかにする。郊外居住者のニーズを明らかにした上で、まちなかエリアの機能性を評価し、まちなか居住推進の方向性について考察する。

2. アンケート調査の概要 和歌山市の郊外に位置する榎原・木ノ本・古屋・西庄・本脇の5地区を調査対象地区とする。ゼンリン住宅地図より、調査対象地区に立地する、分譲マンションやオフィスビル等を除く賃貸共同住宅を169棟(1393戸)抽出した。アンケートの設問項目は、世帯主の属性に関する設問、現在の住居に関する設問、今後の転居予定に関する設問、転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境に関する設問を設定した。賃貸共同住宅に居住する世帯主に対し、ポスティングにて配布を行った。配布数は1393件であり、有効回答数は161件、有効回答率は11.6%であった。

3. 転居希望者の特性の把握

(1) **調査対象者の概要** 世帯主の年齢は、30代が26.1%と最も多く、次いで40代が22.4%であった。職業は「会社員・団体職員」が59.0%、勤務地は「和歌山市内」が88.1%、通勤手段は「自動車・バイク」が80.7%、通勤時間は「11～30分」が51.9%と最も多かった。家族構成は「単身」世帯が31.2%、「夫婦のみ」の世帯が23.6%、「世帯主と子(上の子が未就学児)」の核家族世帯が17.2%、「世帯主と子(上の子が就学児)」の核家族世帯が26.1%、であった。自動車の所有数は、「1台以上、所有している」と回答した世帯が84.1%と最も多かった。

(2) **転居に対する意向と世帯主の特徴** 「転居をお考えですか」という質問に対して、「転居する予定がある」と回答した世帯主は13%、「予定はないが、転居を考えている」と回答した世帯主は49%、「特に考えていない」と回答した世帯主は38%であった。ここで、「転居する

表-1 転居理由と永住理由

転居理由の回答(N=100, MA)			永住理由の回答(N=61, MA)		
身辺事情		%	身辺事情		%
世帯主や家族が転勤する 両親・親族と同居する 子どもが学校に入学する	世帯主や家族が転勤する	9.0	親・兄弟・親族が近くにいる 世帯主や家族の勤務地に近い 子どもが近くの学校に通っている	親・兄弟・親族が近くにいる	41.0
	両親・親族と同居する	9.0		世帯主や家族の勤務地に近い	27.9
	子どもが学校に入学する	5.0		子どもが近くの学校に通っている	16.4
				近所付き合いや友人と交流がある	8.2
住宅環境	一戸建てに住みたい	48.0	住宅環境	部屋の広さが適している	32.8
	部屋がせまい	40.0		家賃が安い	21.3
	家賃が高い	32.0		住宅の設備が良い	8.2
	住宅の設備が悪い	13.0		住宅が高齢者対応になっている	1.6
	住宅が高齢者対応になっていない	7.0			
周辺環境	日当たりや風通しが悪い、騒音がある	28.0	周辺環境	買い物に便利	36.1
	地震や津波などの災害に備えて	19.0		日当たりや風通しが良い・静かである	24.6
	電車・バスの利用が不便	11.0		通院に便利	16.4
	自然環境が豊かなところが良い	11.0		電車・バスの利用が便利	14.8
	買い物に不便	6.0		自然環境に満足している	6.6
その他	通院に不便	0.0	その他	引っ越しがわずらわしい	41.0
	その他	25.0		その他	3.3

予定がある」または「予定はないが、転居を考えている」と回答した人を「転居意向者」、「特に考えていない」と回答した人を「永住意向者」とした結果、転居意向者は62%になった。次に、転居意向者には住み替える理由を、永住意向者には住み続ける理由を選択肢15個から上位3つを選ぶ形式で質問した。結果を表-1に示す。転居理由については、「一戸建てに住みたい」が48.0%と最も多く、次いで、「部屋がせまい」が40.0%であった。永住理由については、「親・兄弟・親族が近くにいる」と「引っ越しがわずらわしい」がそれぞれ41.0%と最も多かった。

(3) **希望する住宅環境** 転居先として希望する物件は、「一戸建て持ち家」が59%と最も多く、次いで「賃貸マンション・アパート」が26%であった(図-1)。

(4) **希望する周辺環境** 「最寄り駅」、「バス停」、「スーパー」等の9つの施設(以下、周辺施設)について、転居先で徒歩何分圏内に必要であるか質問したところ、「徒歩5分以内」に必要な周辺施設は、「コンビニ」が40%と最も多く、次いで「バス停」と「公園」が31%であった(図-2)。

(5) **転居希望地域** 転居先として希望する地域(以下、希望地域)について、和歌山市を7つの地域に分類し²⁾

キーワード まちなか居住、郊外居住者、立地適正化計画

連絡先 〒680-8552 鳥取市湖山町南4-101 鳥取大学大学院 工学研究科

T E L 0857-31-5311

質問した。「中心市街地」への転居希望者は 13.1%であった。「居住地周辺」が 38.1%と最も多く、次いで「希望地域なし」が 30.6%であった。希望地域別に見ると、建て方別希望物件は、「中心市街地」は共同住宅の方が 58%と多く、「居住地周辺」は 75%、「その他地域」は 62%、「希望地域なし」は 74%と一戸建ての方が多かった。駐車場が 2 台以上必要と回答した人の割合は、「居住地周辺」が 65%と最も多かった(図-3)。また、駐車場が必要と回答した人の割合は、「中心市街地」希望者においても 89%であったことから、中心市街地にも駐車場が必要であることが示唆された。

4. まちなかエリアの都市機能性の評価

(1) 調査概要 和歌山市中心市街地の 7 地区を「まちなかエリア」とし、アンケートの調査対象地区を「郊外エリア」とした。コンビニ、最寄り駅、バス停、スーパー、公園については、60%以上の居住者が徒歩圏内に必要な施設と回答したことから、これら 5 つの施設の立地について、まちなかエリアと郊外エリアを比較し、まちなかエリアの都市機能性を評価した。徒歩 5 分圏内に必要と回答した人の割合が高い、バス停、コンビニ、公園は、圏域を 300m、徒歩 10 分圏内に必要と回答した人の割合が高い、最寄り駅とスーパーは、圏域を 800m と設定し、総面積に占める圏域の面積比率（以下、面積カバー率）と、2010 年国勢調査の結果を用いて、圏域の人口比率（以下、人口カバー率）を算出した³⁾。さらに、地価と駐車場料金についても調査した。

(2) 周辺環境の評価 最寄り駅を除き、周辺施設の面積カバー率と人口カバー率は、共にまちなかエリアの方が高い値を示した（表-2）。

(3) 住宅環境の評価 まちなかエリアの月極駐車場の人口カバー率は 76.4%となった（表-2）。まちなかエリアと郊外エリアの 1 か月の駐車料金を比較すると、まちなかエリアの公営駐車場は 14,400～17,400 円、民営駐車場は月額 7,000～11,000 円に対し、郊外エリアの民営駐車場は 5,000～7,000 円であった。まちなかエリアの駐車場は、郊外エリアの約 1.5 倍であった。平均公示地価は、まちなかエリアが 15.9 万円/m²に対し、郊外エリアは 4.7 万円/m²であった。まちなかエリアの地価は郊外エリアより約 3 倍であった。ここで、公示地価は調査地点が少ないため、まちなかエリアの固定資産税路線価を調査した結果、まちなかにも公示地価が 4.2～7.1 万円/m²のエリアが存在することが確認された。まちな

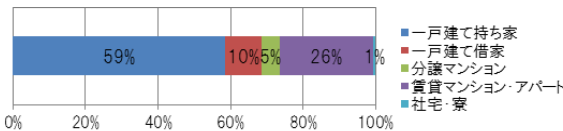


図-1 希望物件 (N=152,SA)

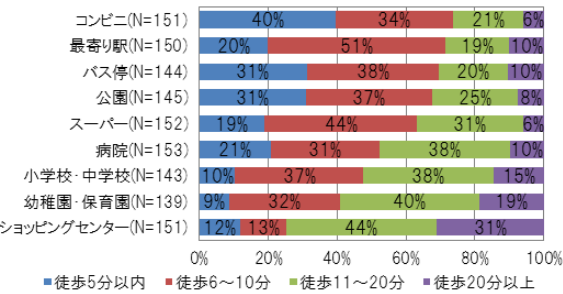


図-2 周辺までの所要時間 (SA)

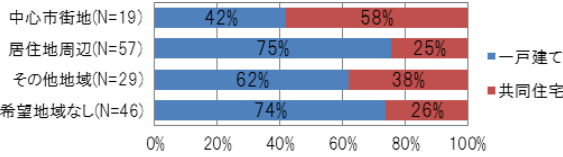


図-3 希望地域別希望物件(SA)

表-2 面積カバー率と人口カバー率

		郊外エリア		まちなかエリア	
		面積カバー率	人口カバー率	面積カバー率	人口カバー率
周辺環境施設(圏域)	最寄り駅(800m)	46.7%	51.6%	36.8%	66.7%
	バス停(300m)	44.8%	74.8%	79.1%	76.8%
	コンビニ(300m)	17.1%	37.5%	58.2%	51.6%
	スーパー(800m)	61.3%	87.2%	97.7%	100.0%
	都市公園(300m)	14.2%	20.6%	66.3%	59.0%
住宅環境(圏域)	駐車場(300m)	-	-	36.4%	76.4%

かエリアでも地価が比較的安いエリアがあることが明らかとなった。

5. おわりに まちなか居住推進の方向性について、郊外居住者の戸建て住宅に対するニーズを満たすことも重要であるが、共同住宅への入居を推進するといった対策も挙げられる。自由記述意見より、騒音・悪臭といった共同住宅に対する不満が多く得られた。まちなかの共同住宅の機能性の向上や、共同住宅居住者への補助といった共同住宅へ住まうような政策が必要ではないかと考える。

参考文献 1) 和歌山市(2013),「和歌山市まちなか再生計画」http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/machinakasaisei/keikaku.pdf 2) 和歌山市(2012),「和歌山市都市計画マスタープラン」http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshikeikaku/masterplan_kaitei/all.pdf 3) 小川宏樹(2013),「地方都市における集約型都市構造の構築に向けた課題ー和歌山市でのケーススタディ」環境情報科学論文集, Vol.27, pp.121-126