

85. 地方都市における街なか居住の現状と推進方策に関する研究

- 青森県八戸市における中心市街地と郊外住宅団地を事例として -

A Study of Actual Conditions and Migration Strategies for Urban Residences in Local Cities

- Case Study of the City Center and Suburban Housing Estates of Hachinohe, Aomori Prefecture -

石川宏之*・田村憲章**

ISHIKAWA Hiroyuki*, TAMURA Noriaki

The aim of this study is to clarify the actual conditions and issues involved in promoting urban residences by matching residents of suburban housing estates with residents of the city center in the local city. As a case study, the awareness of residents of Hachinohe city regarding their living environment and migration were considered. A questionnaire survey was conducted among residents of a high-rise condominium in the city center and residents of detached houses in three suburban housing estates. The results are as follows: 1) The local administration guarantees rent for lessor property, provides assistance to lessees to cover part of their house rent, and rents lessor property for the duration of the lessor's life. 2) Short-term leaseholds mean that the lessor can cancel the contract every few years. 3) The administration establishes a non-governmental migration organization that helps lessees look for a house to rent.

Keywords: Local City, Urban Residence, Migration, City Center, Suburban Housing Estates

地方都市、街なか居住、住み替え、中心市街地、郊外住宅団地

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

今日、中核の地方都市は横ばいの人口で推移しているが、市街地が拡大し生活の拠点も郊外に移りつつある。結果として多くの地方都市の中心部（中心市街地）では、商業の衰退、居住人口の減少、低未利用地の増加が問題となっている。人口減少社会の到来にあたり郊外部へのインフラ整備は非効率であり、中心部へ集中させていくべきである。そして郊外部から中心部へ街なか居住者を受け入れ、中心市街地の居住人口を回復させる必要がある。近年では価値観の多様化により中心部における共同住宅の居住者の中に広々とした郊外部の戸建住宅を望む子育て世帯が存在し、一方で郊外部に居住している世帯の中には、除雪負担の軽減や子供の独立等を契機に郊外住宅団地（以下、郊外団地と略す）の戸建住宅から利便性の高い中心部の共同住宅等へ転居を望む高齢者がいる。今後、街なか居住を推進するために既存の住宅ストックを有効的に活用してこの両者を組み合わせ、円滑に街なかへ転居することが可能な住み替え支援システムの構築が求められている。⁽¹⁾

これまでに地方都市における街なか居住に関する既往研究として福井県福井市の中心市街地における分譲共同住宅の住み替えと職住近接の関係を捉えた研究²⁾や郊外団地の戸建住宅居住者を対象とした住み替え意向を明らかにした研究³⁾、新潟県長岡市の中心市街地における中高層共同住宅の居住者像及び居住意識の実態を把握した研究⁴⁾や高齢者の住み替え意向を捉えた研究⁵⁾などがあげられるが、中心市街地と郊外住宅団地における居住者の住環境に対する要望と双方との関係を明らかにした研究は見られない。

本研究では、地方都市の中心市街地と郊外団地における居住者の住環境の現状と定住・転居意向を捉え、街なか居

住を推進するための条件と課題について明らかにすることを目的とする。そして円滑に中心市街地へ転居させる住み替え支援システムを構築する上での手がかりを得ていく。

1.2 研究方法と調査概要

本研究は、青森県八戸市における3箇所の郊外団地⁽²⁾（図1）と中心市街地⁽³⁾（図2）を調査対象地とする。選定理由として八戸市では市全体の人口が横ばいのなか世帯数は増加傾向にあり、中心部ではファミリー層が世帯分離により郊外へ流出することで人口が減少傾向で街なか居住が進まず、高齢化も顕著という典型的な地方都市だからである。また、中心市街地では商業・業務機能の低下により空き店舗や低未利用地の増加などが見られ住環境が悪化しており⁶⁾、除雪負担があるとはいえ郊外団地が嗜好されている八戸市において街なか居住を推進するための課題を明らかにすることは、地方都市における街なか居住を考える上で意義深いといえる。

研究方法として、まず郊外団地における戸建住宅居住者の住環境に関する現状と中心市街地への住替え意向を把握し、次に中心市街地における共同住宅居住者の住環境に関する現状と定住・転居意向を捉え、既往研究による他都市の知見も踏まえて街なか居住を推進するための条件と課題を考察する。調査手法として郵送によるアンケート調査を行った。アンケート調査の質問内容は、①居住者のプロフィール（居住年数・前居住地・自家用車の有無など）、②住環境の満足・不満足、③周辺環境の満足・不満足、④定住・転居意向から成る4項目である。アンケートの調査対象は2007年11月に八戸市内の3箇所の郊外団地⁽⁴⁾における戸建住宅居住者に対し930票を配布し、有効回答数は366（回収率39%）であり、その概要は表1の通りである。また、2006年12月に八戸市中心市街地に立地する9棟の高層共同住宅⁽⁵⁾（以下、共同住宅と略す）である。配布数は454で

*正会員 八戸工業大学工学部建築工学科 (Hachinohe Institute of Technology)

**正会員 ㈱コインパーク (Coin Park Co., Ltd)

有効回答数は90(回収率20%)であり、その概要は表6の通りである。尚、回収率が低いことから結果の信頼性を補うために分譲共同住宅に居住する1家族世帯と1高齢世帯、賃貸共同住宅に居住する2単身世帯に聞き取り調査を実施した。

2. 郊外団地における戸建居住者の住環境と住み替え意向

2.1 郊外団地における戸建住宅の居住者像

表1のアンケートに回答した3箇所の郊外団地における戸建住宅の居住者について世帯型(単身世帯、家族世帯、高齢世帯)⁽⁶⁾別に分けて、その特徴を整理する。

表2から居住年数について全体をみると20年以上が6割を超え最も多い。また世帯型別にみると単身世帯では10年以上で、家族世帯と高齢世帯では4年以下から20年以上まで分散している。次に前居住地について全体をみると「市内郊外部」が7割を超え最も多い。また世帯型別にみると単身世帯は「市内郊外部」が8割を超え、家族世帯と高齢世帯では「市内郊外部」と「市内中心部」を合わせると8割を超え、ほとんどが市内である。最後に自家用車の有無をみると全体で9割近く所有しているが、世帯型別みると高齢世帯では約2割が所有していない。

以上のことから郊外団地における戸建住宅の居住者像は、その多くは20年以上八戸市内に住んでいる市内郊外部での住み替えで、一部には市内中心部から転居した世帯もいる。ほとんどが自家用車を所有しているが、高齢世帯の中には無い人もおり、日常生活上に支障を来す場合もある。

2.2 郊外団地における戸建住宅の住戸環境

表3から郊外団地における戸建住宅の住戸環境について全体をみると「風通し」「日照」には約5割が満足で、「普通」を含めると約9割になり、ほぼ満足している。一方、「管理(清掃・除雪等)」には不満が約2割で、単身世帯と家族世帯では不満が多い。

2.3 郊外団地における戸建住宅の周辺環境

表4から郊外団地における戸建住宅の周辺環境をみると全体ではどれも「普通」の割合が大きい、「日常の買物の利便性」は不満である。また単身世帯では特に満足・不満も無く、家族世帯にとって「医療・福祉施設の利便性」「日常の買物の利便性」は低いが、「騒音・悪臭」「子供の生活環境」には満足している。高齢世帯では「買物の利便性」と「医療・福祉施設の利便性」に不満を感じている。

2.4 郊外団地における定住・転居意向

表5から定住・転居意向をみると全体では「ずっと住み続けたい」の割合が5割を超え積極的な定住世帯が最も多く、続いて「住み続けざるをえない」が約3割で消極的な定住世帯もいる。さらに世帯型別にみると高齢世帯には「住み続けざるをえない」が3割を超え、一部の世帯で消極的に定住している。

中心部の共同住宅への居住意向について全体では「居住希望無し」が7割を超えて多いが、次に「条件によっては住みたい」が2割を超え、どの世帯型でも同じ傾向にある。

図1 郊外部における調査対象の3住宅団地

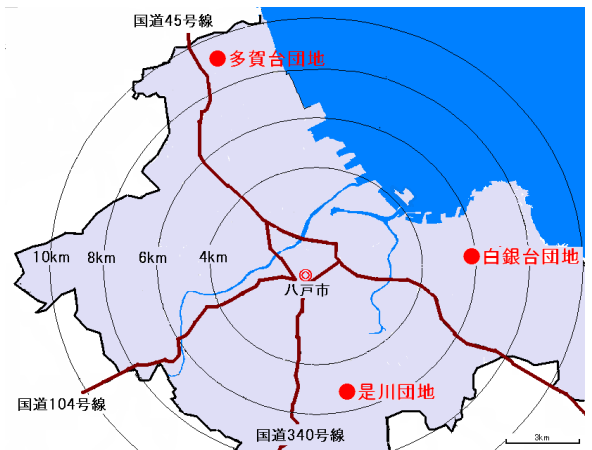


表1 アンケート調査の回答者の内訳(単位:件)

世帯型	単身世帯	家族世帯	高齢世帯	合計
是川団地	4	62	114	180
白銀台団地	3	59	36	98
多賀台団地	0	40	48	88
合計	7	161	198	366
構成比(%)	2	44	54	100

網掛けは上位1項目を示す。

表2 郊外団地における戸建住宅の居住者像(単位:%)

	世帯型	単身	家族	高齢	全体
居住年数	20年以上	72	43	84	66
	15-19年	14	13	6	9
	10-14年	14	17	4	10
	5-9年	-	13	3	7
	4年以下	-	14	3	8
前居住地	市内郊外部	83	79	67	73
	市内中心部	-	9	16	12
	市外郊外部	-	7	13	8
	市外中心部	17	5	4	7
自家用車の有無	有る	86	95	82	88
	無し	14	5	18	12

網掛けは上位1項目を示す。

表3 郊外団地戸建住宅の住戸環境(単位:%)

	世帯型	単身	家族	高齢	全体
風通し	満足	43	53	53	53
	普通	57	39	45	43
	不満	-	8	2	5
日照	満足	43	54	53	53
	普通	43	34	38	36
	不満	14	12	9	11
広さ(床面積・部屋等)	満足	14	43	48	45
	普通	72	47	47	48
	不満	14	10	5	7
駐車・駐輪場	満足	17	46	41	43
	普通	67	43	53	49
	不満	17	11	16	8
分譲価格・賃貸価格	満足	-	10	12	11
	普通	83	77	79	78
	不満	17	13	9	11
管理(清掃・除雪等)	満足	-	16	18	17
	普通	67	61	66	64
	不満	33	24	16	19

住み替え支援への関心項目⁽⁷⁾をみると全体では「自分の持家の賃貸料が保証される」の割合が最も大きく、続いて「どれにも関心が無い」の割合が大きい。さらに世帯型別にみると単身世帯と高齢世帯では「どれにも関心が無い」

の割合が最も大きいのが次に「自分の持家の賃貸料が保証される」と「終身にわたり持家を借り上げてくれる」も大きい。家族世帯では「自分の持家の賃貸料が保証される」と「数年毎に持家の自由解約が保障される」の割合が大きい。

住み替え支援の検討時期をみると全体では「家の中や庭の管理が大変になったら」が最も大きく、続いて「単身になったら」「除雪が困難になったら」である。単身世帯では「除雪が困難になったら」、家族世帯では「家の中や庭の管理が大変になったら」「単身になったら」が大きい。

以上のことから郊外団地における定住・転居意向について全体として「ずっと住み続けたい」という積極的な定住世帯が多いが、一部に「住み続けざるをえない」という消極的な定住世帯もある。世帯型別からみると単身世帯では現在において中心部の共同住宅への居住意向は無いが、条件として将来に「除雪が困難になったら」、「終身にわたり持家を借り上げてくれる」ならば中心部の共同住宅へ住替えを検討する世帯もある。家族世帯と高齢世帯は強い定住意識を持っているが、消極的に定住している世帯も若干おり、条件として「家の中や庭の管理が大変になったら」「単身になったら」、「自分の持家の賃貸料が保証される」「数年毎に持家の自由解約が保障される」ならば中心部の共同住宅へ住替えを検討する世帯もある。

2.5 小括

これまでに郊外団地における戸建住宅居住者の住環境の現状と中心市街地への住み替え意向について考察してきた以下の4点が指摘できた。

- ①全体として多くが長期間市内郊外部で住み替えをしており、現在の戸建住宅の住戸環境と周辺環境に概ね満足している。郊外団地に住み続けたい世帯が多いが、一部には住み替え支援の中で自分の持家の賃貸料が保証されることに関心を持ち、将来持家の維持管理が困難になったら中心部の共同住宅へ住み替えを検討する世帯もいると思われる。
- ②単身世帯の多くは、居住年数10年以上、市内郊外部で住み替えをしている。住環境について特に満足・不満足が無く、中心部への住み替えに関心は低いが、将来除雪が困難になったら検討すると思われる。
- ③家族世帯の多くは市内郊外部での住み替えで、定住意識が強いが、周辺環境の医療・福祉施設や日常の買物の利便性に不満であり、一部の世帯が中心部への住み替えに関心を持ち、住み替え支援の中で持家の賃貸料の保証や数年毎に持家の自由解約の保障に関心が高く、単身になり持家の維持管理が大変になった時期に住み替えを検討すると考えられる。⁽⁸⁾
- ④高齢世帯の多くは市内で住み替えを行い、医療・福祉施設や日常の買物の利便性に不満を感じている。定住意識が強い一方で、消極的に定住している世帯も多く、街なか居住について関心も高い。住み替え支援の中で持家の賃貸料の保証に関心が高く、将来単身になり、持家の維持管理が困難になったら中心部へ住み替えを検討すると思われる。

表4 郊外団地における戸建住宅の周辺環境(単位:%)

	世帯型	単身世帯	家族世帯	高齢世帯	全体
騒音・悪臭	満足	33	36	42	39
	普通	50	48	47	47
	不満	17	16	11	14
子供の生活環境	満足	-	28	23	25
	普通	100	62	72	68
	不満	-	10	5	7
公園・緑地の整備状況	満足	17	23	26	25
	普通	50	64	65	64
	不満	33	13	10	12
公共交通の利便性	満足	-	17	24	20
	普通	86	56	61	60
	不満	17	27	15	20
歩道・街灯の整備状況	満足	-	12	19	15
	普通	67	53	67	61
	不満	33	35	14	24
通勤の利便性	満足	-	14	13	14
	普通	67	62	67	64
	不満	33	24	19	22
医療・養老施設の利便性	満足	-	6	12	9
	普通	67	55	58	57
	不満	33	38	30	34
日常の買物の利便性	満足	17	10	12	11
	普通	67	46	41	44
	不満	17	44	47	45

網掛けは上位1項目を示す。

表5 郊外団地居住者の定住・転居意向(単位:%)

	世帯型	単身	家族	高齢	全体
定住・転居意向	ずっと住み続けたい	43	60	52	55
	住み続けざるをえない	29	18	36	28
	いずれは転居する	14	10	5	7
	わからない	14	13	6	9
中心部の共同住宅への居住意向	居住希望無し	100	70	73	73
	条件によっては住みたい	-	28	25	26
	居住したい	-	2	2	1
住み替え支援への関心項目	自分の持家の賃貸料が保証される	22	36	26	31
	数年毎に持家の自由解約が保障される	11	22	18	20
	終身にわたり持家を借り上げてくれる	22	15	13	14
	住み替え先についても紹介してくれる	11	9	9	9
	住宅購入に対し低利融資が受けられる	-	3	2	2
	どれも関心が無い	33	15	29	22
住み替え支援の検討時期	家の中や庭の管理が大変になったら	30	30	33	31
	単身になったら	-	26	23	24
	除雪が困難になったら	40	11	8	10
	子供と同居できないとわかったら	-	9	10	9
	子供が独立したら	-	5	2	4
	検討しない	20	15	20	17

3. 中心市街地の共同住宅居住者の住環境と住替え意向

3.1 中心市街地における共同住宅の居住者像

表6のアンケートに回答した共同住宅の居住者について、共同住宅に関する事項(居住者像、住戸環境、定住・転居意向)を分譲共同住宅居住者(以下、分譲と略す)と賃貸共同住宅居住者(以下、賃貸と略す)に分けて世帯型別に分析し、その特徴を整理する。

表7から居住年数について全体をみると分譲では4年以下が約4割で少なく賃貸では約8割を占めるが、5～9年まで含めると双方とも約8割になる。

前居住地について全体をみると分譲では「市内郊外部」が最も多く、次の「市内中心部」と合わせると9割を超える。また家族世帯は「市内郊外部」、高齢世帯では「市内中心部」に多い。一方、賃貸をみると全体では「市外中心部」が最も多く、次の「市内郊外部」と合わせると5割に達する。しかし単身世帯は市外が多く、家族世帯では「市内中心部」の占める割合が多い。

前居住形態について分譲の全体をみると「賃貸共同住宅」が5割を超えて最も大きく、さらに世帯型別をみると単身世帯と家族世帯は「賃貸共同住宅」、高齢世帯は「分譲共同住宅」の割合が大きい。一方、賃貸の全体でも「賃貸共同住宅」が大きく、続いて「戸建持家」も大きい。

転居理由について分譲の全体をみると、「持家取得」が最

も多く、次に「日常生活の不便」が多い。さらに世帯型別にみると単身世帯と家族世帯では「持家取得」が多いが、高齢世帯については「除雪からの解放」と「日常生活の不便」が多い。一方、賃貸の全体をみると「転勤（企業理由）」が最も多く、続いて「通勤・通学の不便」が多い。さらに世帯型別にみると単身世帯と家族世帯では「転勤（企業理由）」、高齢世帯では「除雪からの開放」が多い。

自家用車の所有状況を見ると分譲と賃貸とも6割を超えて多いが、高齢世帯では8割以上が所有していない。

以上のことから分譲における単身世帯と家族世帯の多くは、ここ約10年間に主に持家取得を理由とした市内での賃貸共同住宅から住み替えをしている。高齢世帯の多くは自家用車を所有してなく、日常生活の利便性と除雪からの解放を求めて市内での住み替えと考えられる。一方、賃貸における単身世帯と家族世帯は、転勤や通勤・通学の利便性を理由として中心市街地へ転居している。高齢世帯については、分譲と同様に自家用車を所有してなく、除雪からの解放を理由とした市内での住み替えであると思われる。

3.2 中心市街地における共同住宅の住戸環境

表8から中心市街地における居住者の住戸環境を分譲と賃貸の世帯型別に分けて、その特徴を整理する。

まず分譲の全体をみると「日照」と「風通し」について満足している割合が大きいが、「駐車・駐輪場」「分譲価格」についてはやや不満が多い。さらに世帯型別に見ると単身世帯と高齢世帯は「日照」「風通し」「広さ」について満足しているが、家族世帯では「広さ」と「駐車・駐輪場」について不満の割合が多い。一方、賃貸の全体をみると「普通」の割合が大きく、「日照」と「管理（清掃・除雪等）」については比較的満足している割合が多い。高齢世帯では「賃貸価格」を除いて全て満足している割合が多い。

以上のことから分譲において全体として「日照」と「風通し」を満足しており、単身世帯と高齢世帯では現状の住戸環境にほぼ満足しているが、家族世帯では住戸の広さや駐車・駐輪場について不満がある。一方、賃貸において全体としてどれも普通であるが、高齢世帯は現状の住戸環境について満足しており、単身世帯と家族世帯でも概ね満足していると思われる。

3.3 中心市街地における共同住宅の周辺環境

表9から共同住宅における周辺環境をみると全体として「通勤の利便性」と「日常の買物の利便性」に満足しているが、「歩道・街灯の整備状況」については不満の割合が多い。次に世帯型別にみると単身世帯は概ね満足しており、特に「通勤の利便性」と「日常の買物の利便性」に満足している割合が多い。しかし、家族世帯は「子供の生活環境」と「歩道・街灯の整備状況」に不満の割合が多い。高齢世帯では「日常の買物の利便性」「医療・養護施設の利便性」「公共交通の利便性」に満足している割合が多い。

以上のことから街なか居住を推進するには、「歩道・街灯の整備状況」を改善することが必要である。特に家族世帯については「子供の生活環境」と「歩道・街灯の整備状況」を改善し、子育てに良好な環境と学童が安心して通学できる歩道を整えることが不可欠と考えられる。また単身世帯

図2 中心市街地における調査対象の9高層共同住宅

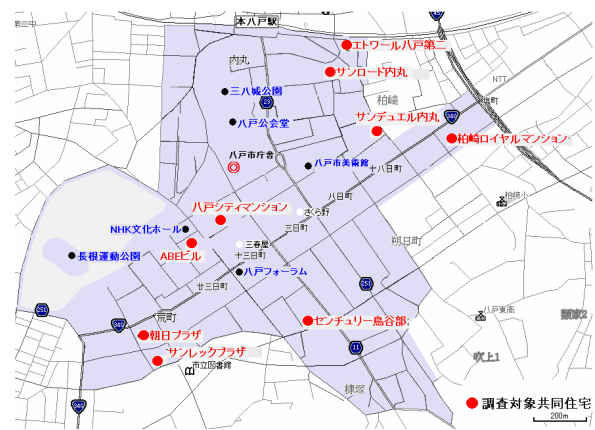


表6 アンケート調査の回答者の内訳（単位：件）

世帯型	単身世帯	家族世帯	高齢世帯	合計
分譲	15	20	6	41
賃貸	34	12	3	49
合計	49	32	9	90
構成比(%)	54	36	10	100

網掛けは上位1項目を示す。

表7 中心市街地における共同住宅の居住者像(単位：%)

	世帯型	分譲				賃貸			
		単身	家族	高齢	全体	単身	家族	高齢	全体
居住年数	4年以下	46	30	50	39	79	92	-	78
	5-9年	33	50	-	37	12	-	-	8
	10-14年	7	10	-	7	6	-	100	10
	15-19年	7	5	17	7	-	8	-	2
	20年以上	7	5	33	10	3	-	-	2
前居住地	市内郊外部	50	55	34	50	24	27	50	26
	市内中心部	50	40	50	45	20	46	50	29
	市外郊外部	-	-	-	-	28	18	-	24
	市外中心部	-	5	16	5	28	9	-	21
前住居形態	賃貸共同住宅	66	55	17	54	44	33	33	40
	分譲共同住宅	7	10	50	15	9	17	-	10
	戸建賃貸	7	10	-	7	-	-	-	0
	戸建持家	7	10	33	12	35	25	33	32
	社宅・寮・官舎	-	10	-	5	12	25	33	18
	公営住宅 その他	-	5	-	2	-	-	-	0
転居理由	転勤	4	3	-	3	61	40	25	54
	持家取得	37	32	12	32	-	-	-	0
	日常生活の不便	13	10	25	13	11	12	-	10
	通勤・通学の不便	4	7	12	7	17	18	-	16
	除雪からの解放	-	3	39	7	7	12	50	10
	結婚・同棲	8	10	-	8	-	12	-	3
	経済的理由	13	7	-	8	2	-	25	3
	血縁者と同居	13	7	-	8	-	6	-	2
	出産・成長	-	7	-	3	-	-	-	0
	その他	8	14	12	11	2	-	-	2
自家用車の有無	有る	53	100	17	69	59	83	-	61
	無し	47	-	83	31	41	17	100	39

には「通勤の利便性」を活かした職住近接の共同住宅を提供し、高齢世帯には「日常の買物の利便性」と「医療・養護施設の利便性」、「公共交通の利便性」を活かした日頃の健康や生活を安心して暮らせる環境を維持することが重要と考えられる。

3.4 中心市街地における共同住宅居住者の定住・転居意向

表10から定住・転居意向をみると分譲の全体は「しばらくは住み続けたい」が4割を超えている。さらに世帯型

別にみると単身世帯では「いずれは転居する」が無しで、定住意識が強い。家族世帯では「ずっと住み続けたい」が4割を超えているが、「いずれは転居する」も2割いる。高齢世帯でも約1割の世帯で転居希望をしている。一方、賃貸の全体をみると「しばらくは住み続けたい」が7割を超えて最も多く、「いずれは転居する」も約2割おり一部の単身世帯と家族世帯にいる。

次に「いずれは転居する」を選んだ回答者の中から希望の居住地をみると分譲の全体は「市内郊外部」が最も多く、さらに世帯型別にみると家族世帯の約6割が「市内郊外部」をあげ、高齢世帯では全員が「市内中心部」を希望している。一方、賃貸の全体を見ると「市内中心部」が4割を超えて最も多く、続いて「市内郊外部」が3割である。さらに世帯型別にみると家族世帯では「市内中心部」と「市内郊外部」をあげ、必ずしも中心市街地ではない。

転居先の希望居住形態をみると分譲の全体では「戸建持家」が最も多く、続いて「分譲共同住宅」である。世帯型別でみると家族世帯は「戸建持家」、高齢世帯は「分譲共同住宅」を希望し、賃貸の全体をみると「賃貸共同住宅」が4割で最も多く、続いて「分譲共同住宅」が3割である。

以上のことから中心市街地における共同住宅居住者の定住・転居意向をみると、分譲の居住者は定住意識が強いが、一部の家族世帯や高齢世帯で転居希望もいる。一方、賃貸の居住者は定住意識が弱く、あくまでも仮住まいであることがわかる。次に転居の希望居住地と転居先の希望居住形態をみると分譲の家族世帯の多くは、市内郊外部と戸建持家を希望していることから郊外部への住み替えの可能性を持っている。また、高齢世帯は市内中心部と分譲共同住宅を希望していることから中心市街地に住む利便性を重要視し、定住していると考えられる。賃貸において転居希望の単身世帯と家族世帯は、必ずしも中心市街地ではない。

3.5 小括

これまでに中心市街地における共同住宅居住者の住環境に対する要望と定住・転居意向を考察してきて以下の4点が指摘できた。

- ①全体として多くはここ10年間に主に持家取得や転勤の理由で転居して来て、現在の共同住宅の日照や風通し、周辺環境の通勤や日常の買物の利便性に満足しており、しばらくは住み続けたいとしている。
- ②単身世帯の多くは、持家取得や転勤の理由で転居して来て、現状の住戸環境に概ね満足しており、周辺環境では通勤や日常の買物の利便性に満足しており、定住意識が強いので職住近接の共同住宅を供給することが重要である。
- ③家族世帯の多くは、持家取得や転勤を理由とした住み替えで、住戸の広さや駐車・駐輪場に不満であり、周辺環境については子供の生活環境や歩道・街灯の整備状況に不満で、他の世帯型と比べて転居意向が強い。
- ④高齢世帯の多くは、除雪からの解放を求めて市内での住み替えで、現状の住戸環境について満足しており、周辺環境でも日常の買物や公共交通の利便性、医療・養護施設の

表8 中心市街地における共同住宅の住戸環境(単位:%)

	世帯型	分譲				賃貸			
		単身	家族	高齢	全体	単身	家族	高齢	全体
日照	満足	74	45	66	60	32	50	67	39
	普通	13	30	17	21	47	33	33	43
	不満	13	25	17	19	21	17	-	18
風通し	満足	67	35	80	52	32	17	67	31
	普通	33	50	20	38	53	66	33	55
	不満	-	15	-	10	15	17	-	14
広さ (床面積 部屋数)	満足	60	10	60	35	35	-	67	29
	普通	40	40	40	40	44	67	33	49
	不満	-	50	-	25	21	33	-	22
管理 (清掃 除雪)	満足	40	25	20	30	29	42	67	35
	普通	47	60	80	58	68	58	33	63
	不満	13	15	-	12	3	-	-	2
駐車 駐輪場	満足	27	25	-	24	23	8	67	22
	普通	40	35	67	40	59	84	33	63
	不満	33	40	33	36	18	8	-	15
分譲価格 賃貸価格	満足	7	15	17	12	18	8	33	11
	普通	64	50	66	58	70	75	67	72
	不満	29	35	17	30	12	8	-	17

網掛けは上位1項目を示す。

表9 中心市街地における共同住宅の周辺環境(単位:%)

	世帯型	単身世帯	家族世帯	高齢世帯	全体
通勤の 利便性	満足	63	48	29	55
	普通	35	42	57	39
	不満	2	10	14	6
日常の買物の 利便性	満足	51	41	44	47
	普通	37	50	44	42
	不満	12	9	12	11
医療・養護施 設の利便性	満足	42	25	43	36
	普通	52	59	43	54
	不満	6	16	14	10
公共交通の 利便性	満足	41	31	44	38
	普通	45	53	44	48
	不満	14	16	12	14
騒音・悪臭	満足	18	6	12	14
	普通	69	53	50	61
	不満	13	41	38	25
公園・緑地の 整備状況	満足	23	3	12	15
	普通	57	52	50	55
	不満	20	45	38	30
子供の 生活環境	満足	3	4	-	3
	普通	80	48	66	65
	不満	17	48	34	32
歩道・街灯の 整備状況	満足	16	3	12	11
	普通	35	31	63	36
	不満	49	66	25	53

網掛けは上位1項目を示す。

表10 中心市街地における居住者の定住・転居意向(単位:%)

	世帯型	分譲				賃貸			
		単身	家族	高齢	全体	単身	家族	高齢	全体
定住 転居意向	ずっと住み続けたい	40	45	33	42	-	9	-	7
	しばらくは住み続けたい	60	35	50	46	76	64	100	75
	いずれは転居する	-	20	12	12	24	27	-	23
転居希望 居住地	市内中心部	-	-	100	20	42	50	-	45
	市内郊外部	-	66	-	40	29	50	-	33
	市外郊外部	-	44	-	20	-	-	-	-
転居先の 希望居住 形態	賃貸共同住宅	-	-	-	-	42	33	-	40
	分譲共同住宅	-	-	100	25	29	33	-	30
	戸建持家 社宅・寮・官舎	-	100	-	75	29	-	-	20

利便性に満足しており、定住意識が強い。(9)よって日頃の健康や安心して暮らせる環境を維持することが重要である。

4. まとめ

これまでに中心市街地の共同住宅と郊外団地の戸建住宅における居住者の住環境の現状と定住・転居意向を考察してきて以下の3点が指摘できた。

- ①中心市街地の単身世帯の多くは、主に持家取得や転勤の理由で転居してきて、現状の住戸環境や通勤・日常の買物の利便性に満足し、定住意識も強い。一方、郊外団地の単身世帯は市内郊外部で住み替えをし、住環境について特に満

足・不満足が無く、街なか居住に関心が低い、彼らは将来除雪が困難になり、終身にわたり持家を借り上げてもらえるならば中心部の共同住宅へ住み替えを検討することがわかった。

②中心市街地の家族世帯の多くは、持家取得と転勤を主な理由とした住み替えで、住戸の広さと駐車・駐輪場に不満であり、周辺環境では子供の生活環境や歩道・街灯の整備状況に不満で、他の世帯型と比べて郊外団地への転居意向が強い。一方、郊外団地の家族世帯は定住意識が強いが、医療・養護施設や日常の買物の利便性に不満であり、一部の世帯が中心部への住み替えに関心を持っている。彼らを中心市街地の共同住宅へ誘導するためには、彼らが単身になり、住居の維持管理が困難になった時期に、住み替え支援により彼らの持家の賃貸料を保証し、数年毎に持家の自由解約を保証することが必要である。

③中心市街地の高齢世帯の多くは、主に除雪からの解放を理由とした市内での住み替えで、現状の住戸環境に満足し、周辺環境でも医療・養護施設や日常の買物や公共交通の利便性、医療・養護施設の利便性に満足しており、定住意識が強い。一方、郊外団地の高齢世帯は、住戸環境と周辺環境ともにほぼ満足しているが、日常の買物の利便性に不満を感じている。強い定住意識を持っているが、一方で消極的に定住している世帯も多く、その中には中心部への住み替えに関心を持ち、将来持家の維持管理が困難になったら、彼らの持家の賃貸料を保証することで住み替えを検討することがわかった。

以上のことから地方都市において街なか居住を推進のための条件として、地方自治体により直接的な対応は困難であるが、公的な運営機関を通じて間接的に貸主の持家の賃貸料を保証すること、その住宅の借主に対し一部の家賃を補助すること、その持家の終身借上げを検討することがあげられる。また課題として、住み替え後に再び持家に戻る貸主や彼らの子供に住ませることを考えている貸主が、短期契約の定期借家により数年毎に持家の賃貸契約を解除できることがあげられる。その場合に地方自治体は、迅速に借主の転居先の住宅を探せる民間非営利の住み替え住宅情報バンクを設立させることなどが求められる。

謝辞 本研究を進めるにあたり梅津光男教授(八戸工業大学)並びに北原啓司教授(弘前大学)、高見沢実教授(横浜国立大学)にご助言を頂いた。また本調査では日當貴人君(元八戸工業大学卒業研修生)と八戸市都市開発部都市政策課の方々にご助力を仰いだ。ここに記して感謝の意を表す。なお本研究は、平成19年度八戸工業大学特別研究助成を受けて実施されたものである。

補註

(1) 2007年に青森県では「青森県住生活基本計画」¹⁾の中で地域活性化のための住み替え支援による街なか居住・郊外居住の誘導として、既存住宅の借上げ公的賃貸住宅への転用による住み替え支援や、住み替え住宅情報バンクの設置と民間事業者との連携による住み替え支援システムの構築を促進することが記されている。
(2) 八戸市は太平洋を臨む青森県東南に位置し、臨海部には大規模な漁港や工業港が整備され、水産・工業都市として北東北地方の拠点となっている。人口は約25万人、市域面積は305.17km²、市

街化区域面積は5,747haで、地方自治法改正によって2001年に特例市に指定された。八戸市における郊外団地の造成は、急増する八戸市の人口を収容する目的で1960年代から始まり、青森県住宅供給公社が事業主体となって多賀台団地(1967-1968年)、白銀台団地(1967-1971年)、是川団地(1969-1972年)を造成してきた。これらの郊外団地は完成後40年近く経過しており、住宅の老朽化、人口の減少、高齢化が進んでいる住宅地である。

(3) 本研究では八戸市中心市街地の範囲を八戸市中心市街地活性化基本計画(2000年3月)において定義された地区とした。良質な住宅供給は定住促進と中心商店街の購買人口になり、中心市街地の活性化につながるものとする。

(4) 2007年11月に是川団地、白銀台団地、多賀台団地の戸建住宅居住者に対しアンケート調査を実施した。サンプルは、3箇所の郊外団地の戸建住宅居住者の全3094世帯数(八戸市統計資料2007年)の30%(是川:389世帯、白銀台:308世帯、多賀台:230世帯)を対象とし、回収結果は是川団地180世帯(回収率46%)、白銀台団地98世帯(回収率32%)、多賀台団地88世帯(回収率38%)であった。

(5) 2006年12月に八戸市中心市街地における6階建以上の高層共同住宅16棟から立地位置とアンケート配布許可の可否より計9棟(分譲5棟、賃貸4棟)を選び、その居住者に対しアンケート調査を実施した。なお高齢世帯の回答数が少ないので、参考値程度の扱いで考察を行っていく。

(6) 世帯型の分け方は、世帯主年齢が65歳未満単身で居住している世帯を単身世帯、世帯主が65歳未満で世帯人員が2人以上の世帯を家族世帯、世帯主が65歳以上の世帯を高齢世帯とした。

(7) 「住替え支援への関心項目」と「住替え支援の検討時期」における各6項目の回答項目は、住み替え支援の先進事例である「福岡県あんしん住替え情報バンク」について福岡県建築都市部住宅課の担当者に対する聴き取り調査の結果と文献資料等⁷⁾の内容から設定を行った。

(8) 文献2)から福岡市郊外団地でも多くの世帯が強い定住意識を持っているが、一部の家族世帯に住み替え意向が強い。その理由として日常生活の利便性や老後の生活不安の点が共通している。

(9) 文献4)から新潟県長岡市中心市街地における共同住宅も中心部での住み替えが多く、日常生活の利便性や除雪からの解放を求めて高齢世帯の入居が多く、市外からの転勤・転職による新規転入の家族世帯も多い点が共通している。

参考・引用文献

- 1) 青森県(2007年)「青森県住生活基本計画～生活創造社会の基盤となる住まいづくりを目指して」青森県県土整備部建築住宅課
- 2) 野嶋真二・石本雄祐(2002年)「民間分譲住宅の都心居住再編機能と立地評価に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集No. 37, pp373-378
- 3) 菊池吉信・野嶋真二(2007年)「地方都市郊外戸建て住宅地における居住者の居住選択意向 福岡市郊外4住宅地を事例として」日本都市計画学会都市計画論文集No. 42-3, pp217-222
- 4) 阿部周平・樋口秀(2003年)「地方都市中心部における中高層共同住宅とその居住者の実態に関する研究 長岡市をケーススタディとして」日本都市計画学会都市計画論文集No. 38-1, pp1-12
- 5) 平田菜八佳・樋口秀・中出文平(2006年)「地方都市における高齢者の中心市街地への住み替えと高齢者用住宅整備の課題に関する研究 一長岡市をケーススタディとして」日本都市計画学会都市計画論文集No. 41-3, pp1055-1060
- 6) 青森県八戸市(2008年)「八戸市中心市街地活性化基本計画」<http://www.city.hachinohe.aomori.jp/>
- 7) 福岡県(2008年)「福岡県あんしん住替え情報バンク」<http://sumikae-bank.jp/>