

郊外共同住宅居住者の住宅ニーズとまちなかへの転居の住環境条件に関する研究

Study on Housing Needs and Conditions of the Relocation to Central Urban District focused on the Residents Living in a Suburban Apartment House

長曾我部 まどか*・小川 宏樹**
Madoka Chosokabe*, Hiroki Ogawa**

The purpose of this study is to consider how to increase new residents in urban area. We asked the residents living in suburban apartment house about their intention of moving to urban area. Our survey included the questions about the needs of housing types and ambient environment such as supermarkets, bus stops and parks. We also tried to evaluate whether the housing facilities in urban area satisfy their needs. Additionally, we investigated the number of apartment houses located in the urban area and proposed a simple math formula to estimate the rates of vacant dwellings based on the number of houses and households. The study revealed that many apartment houses in urban area satisfied the needs of ambient environment. The current and future rates of vacant dwellings were different in each district in urban area.

Keywords: Relocation, Apartment House, Urban Residence, Housing Stock
転居, 共同住宅, まちなか居住, 住宅ストック

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

人口減少と高齢化が進む地方都市では、都市の郊外化による地域コミュニティの活力低下や、都市基盤の整備・維持管理費の増加といった問題が顕著化しており、解決のための一方策として、コンパクトシティの形成が推進されている¹⁾。例えば和歌山市は、和歌山市まちなか再生計画²⁾の中で、まちなか居住エリアを設定し、中心市街地への居住を推進している。今後は、居住者をまちなかへ誘導するための具体的施策を考える必要がある。

加えて、都市部においては、共同住宅の空き家の増加も問題視されている^{3) 5)}。2013年の住宅・土地統計調査によると、空き家の総戸数は820万戸であり、空き家率は13.5%と過去最高を記録した⁶⁾。建て方別の内訳をみると、共同住宅の空き家は全体の中で57.5%と大きな割合を占めている⁷⁾。さらに、2008年と比較すると、共同住宅戸数は140万戸(6.8%)増加し、住宅数及び割合ともに過去最高となった⁸⁾。空き家増加の要因として、このような共同住宅の過剰供給と若者単身者の減少が挙げられている^{3) 4)}。今後世帯数が減少に転じると予測される中⁹⁾、共同住宅数がこのまま増大すると、共同住宅の空き家問題はより深刻になると考えられる。さらに、1つの建物の中に住居が複数存在する共同住宅は、空き家の除却・建て替えが戸建よりも困難であることも指摘されている^{3) 5)}。以上より、市街地集約に向けた都市インフラや住宅ストックの有効利用の観点から、まちなかの共同住宅の空室マネジメントが重要である。

本研究は、郊外の共同住宅居住者の転居意向と住環境に対するニーズを明らかにし、住宅ストックの活用という観点から、まちなかの住環境を評価することを目的とする。

1.2 既往研究と本研究の位置付け

まちなか居住に関する研究は複数報告されている。例えば、川端ら¹⁰⁾は、まちなか居住者に対してアンケート調査を行い、年齢・世帯構成・居住形態の3つの基本属性から特徴的な属性の組み合わせを抽出し、居住スタイルを分類している。山崎ら¹¹⁾は、ライフスタイルと将来居住地選好の関係について分析を行い、住み替え意向と将来居住地選択を説明するモデルを構築している。また、上竹ら¹²⁾は、世帯の構成、特に居住地選択の自由度が高い勤労単身世帯に着目した調査を行っている。さらに、溝上ら¹³⁾は、郊外居住世帯を、郊外志向者とまちなか志向者に分類し、それぞれの特性を明らかにした上で、まちなか志向者が重視する居住環境を明らかにしている。このように、まちなか居住意向者の属性や、希望する優先設備項目等は明らかとなっているが、実際にまちなかエリアがこれらの項目を満たしているかを評価するには至っていない。

住宅ストック・空き家率の推計に関する研究には、以下が挙げられる。内海・石坂¹⁴⁾は、建築年・建物構造・災害リスクによる価値変動を考慮した住宅資源量を評価するモデルをつくり、市街地再編成の方向性について検討している。金森ら¹⁵⁾は、簡易的に自治体別空き家率の推計を行うために、現状自治体別に入手可能な社会データを用いた空き家率推計モデルを構築し、都道府県別にモデルを適用し将来の空き家率を推計している。山下・森本¹⁶⁾は、水道利用状況から、市街地の空き家を算出し、経年的変化から空き家発生パターンを明らかにしている。既往研究では、調査対象とするエリアの広さや住宅の種類に応じて、空き家の推計方法や使用データの種類が異なる。また、対象エリアについては、県・市町村など広域レベルか、個別に設定したエリアとなっている。

* 正会員 鳥取大学大学院工学研究科(Graduate School of Engineering, Tottori University)

**正会員 徳島大学大学院理工学研究部(Graduate School of Science & Technology, Tokushima University)

本研究では、和歌山市郊外の賃貸共同住宅世帯¹⁾に対してアンケート調査を行い、居住者の住宅ニーズを明らかにした上で、まちなかエリアの住環境を評価する。さらに、各種統計情報から共同住宅の空き家率を算出し、まちなか居住の受け皿としての共同住宅の活用可能性を評価する。

2. 郊外の賃貸共同住宅居住者を対象とした転居意向調査

2.1 アンケート調査の概要

(1) 調査対象エリアと対象物件

2010 年国勢調査¹⁷⁾より、和歌山市郊外を対象に共同住宅世帯数が多い地区を抽出した。その結果、榎原・木ノ本・古屋・西庄・本脇の 5 地区を調査対象エリアとした。ゼンリン住宅地図¹⁸⁾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。

(2) アンケート票の作成と配布

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。設問の概要を表-1 に示す。(1)で抽出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。配布日は 2015 年 10 月 14 日と 10 月 16 日の 2 日間で、回答期間は 2015 年 10 月 14 日から 10 月 28 日までの 2 週間とした。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。

2.2 転居を希望する居住者の特性

(1) 調査対象者の概要

表-2 に、回答を得られた世帯主と世帯の概要を示す。まず、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。世帯主の職業は、「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。

家族構成については、「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) 転居意向と世帯主の特徴

図-1 に今後の転居意向の有無を示す。「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 13.0%、「予定はないが、転居を考えている」と回答した世帯主は 49.1%、「特に考えていない」と回答した世帯主は 37.9%であった。ここで、「転居する予定がある」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 62.1%になった。

次に、転居意向の有無と世帯主の属性との関係を示す。世帯主の年齢を図-2 に示す。転居意向者については 30 代が 32.0%と最も多く、永住意向者については 60 代が 24.6%

表-1 設問の概要

1) 世帯主の属性について	・ 世帯主の年齢、職業 ・ 家族構成、自動車の有無 ・ 世帯主の勤務地、通勤手段、通勤時間、転居の有無
2) 現在の住居について	・ 間取り、賃貸集合住宅名(任意) ・ 入居年、入居理由 ・ 住宅環境、周辺環境の満足度
3) 今後の転居予定について	・ 転居意向の有無とその理由
4) 転居時に希望する地域や住宅環境・周辺環境について	・ 転居希望地域 ・ 住宅形状、価格、間取り、築年数、駐車場の有無 ・ 周辺施設の立地
5) 自由記述	・ 住居や転居について

表-2 世帯主と世帯の概要

質問項目	回答	%	質問項目	回答	%
世帯主の年齢 (N=161)	20 歳未満	0.0	通勤手段 (N=135)	徒歩・自転車	11.1
	20～29 歳	21.1		自動車・バイク	80.7
	30～39 歳	26.1		バス・電車	7.4
	40～49 歳	22.4		その他	0.7
	50～59 歳	8.7	通勤時間 (N=133)	10 分以内	23.3
	60～69 歳	13.0		11～30 分	51.9
	70 歳以上	8.7		31～60 分	17.3
				61 分以上	7.5
世帯主の職業 (N=161)	学生	3.1	家族構成 (N=157)	単身	31.2
	会社員・団体職員	59.0		夫婦のみ	23.6
	公務員・教員	6.8		世帯主と子(上の子が未就学児)	17.2
	自営業	6.8		世帯主と子(上の子が就学児)	26.1
	会社・団体などの役員	0.6		その他	1.9
	パート・アルバイト	7.5	自動車 (N=157)	0 台	15.9
	無職・年金生活	16.1		1 台	56.7
	その他	0.0		2 台	25.5
転勤 (N=134)	有り	24.6		3 台以上	1.9
	無し	65.7			
	分からない	9.7			
勤務地 (N=134)	和歌山市内	88.1			
	和歌山市外	11.9			

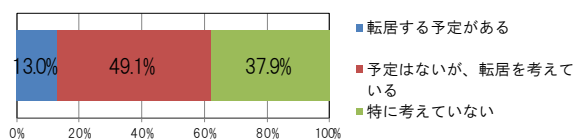


図-1 転居意向の有無 (N=161,SA)

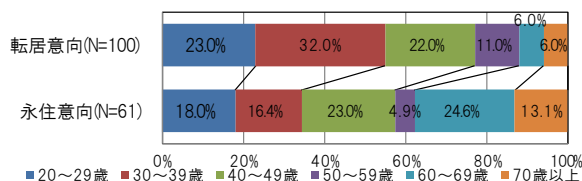


図-2 転居意向の有無と世帯主との関係 (SA)

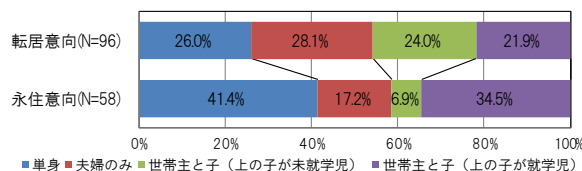


図-3 転居意向の有無と家族構成との関係(SA)

と最も多くを占めた。家族構成を図-3 に示す。転居意向者について、家族構成によって大きな違いは見られず、永住意向者については、単身世帯が 41.4%と最も多く、世帯主と子(上の子が未就学児)が 6.9%と最も割合が小さかった。

さらに、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（その他を含む）から上位 3 つを選ぶ形式で質問した。集計結果を表-3 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。永住意向者の中には、「買い物に便利」や「部屋の広さが適している」といった積極的な理由だけでなく、「引っ越しがわずらわしい」といった転居に対して消極的な理由で住み続ける世帯も多いことが分かる。

(3) 希望する住宅環境

全員に対し、転居先として希望する物件を尋ねた。永住意向者に対しては、転居することを仮定して回答を求めた。結果を図-4 に示す。「一戸建て持ち家」が 58.6%と最も多く、次いで「賃貸マンション・アパート」が 25.7%であった。

「一戸建て持ち家」または「一戸建て借家」と回答した人を「一戸建て希望者」とし、「分譲マンション」、「賃貸マンション・アパート」、「社宅・寮」と回答した人を「共同住宅希望者」と分類すると、一戸建て希望者が 68.4%、共同住宅希望者が 31.6%であった。

(4) 希望する周辺環境

全員に対し、「最寄り駅」、「バス停」、「スーパー」、「コンビニ」、「小学校・中学校」、「幼稚園・保育園」、「公園」、「ショッピングセンター」、「病院」の 9 つの施設について（以下、周辺施設とする）、転居先で徒歩何分圏内に必要であるかを質問した。質問方法は、「5 分以内」、「6～10 分」、「11～20 分」、「20 分以上」から選択する形式とした。結果を図-5 に示す。「徒歩 5 分以内」に必要な周辺施設について、「コンビニ」が 39.7%と最も多く、次いで「バス停」が 31.3%であった。「徒歩 5 分以内」または、「徒歩 6～10 分」を徒歩圏内とすると、徒歩圏内に必要な施設について「コンビニ」が 73.5%と最も多く、次いで「最寄り駅」が 71.3%、「バス停」が 69.4%、「公園」が 67.6%、「スーパー」が 63.2%であった。

(5) 転居希望地域

全員に対し、転居先として希望する地域（以下、希望地域）を、和歌山市の 7 地域（中心部、臨海部、北西部、北部、北東部、東部、南東部、南部）の選択肢を設定し質問した。7 地域については、和歌山市都市マスタープラン¹⁹⁾に基づいている。さらに、希望地域を「中心市街地」、「居住地周辺」、「その他地域」、「希望地域なし」の 4 つに分類した。アンケート配布対象地区は北西部と北部に位置するため、北西部または北部と回答した人は「居住地周辺」としている。結果を表-4 と図-6 に示す。「中心市街地」は 13.1%と最も少ない。「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%となった。

次に、回答者が希望する住宅環境を希望地域別に整理した結果を示す。図-7 は、建て方別の希望物件を示す。「中心市街地」は、共同住宅を希望する回答者が 57.9%と半数を上回った。一方で、「居住地周辺」、「その他地域」、「希望地域なし」については、一戸建て住宅を希望する回答者が、それぞれ 75.4%、62.1%、73.9%と高い割合を示した。図-8

表-3 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	世帯主や家族が転居する	9.0	身 辺 事 情	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
住 宅 環 境	一戸建てに住みたい	48.0	住 宅 環 境	近所付き合いや友人と交流がある	8.2
	部屋がせまい	40.0		部屋の広さが適している	32.8
	家賃が高い	32.0		家賃が安い	21.3
	住宅の設備が悪い	13.0		住宅の設備が良い	8.2
	住宅が高齢者対応になっていない	7.0		住宅が高齢者対応になっている	1.6
	日当たりや風通しが悪い、騒音がある	28.0		日当たりや風通しが良い、静かである	24.6
周 辺 環 境	地震や津波などの災害に備えて	19.0	周 辺 環 境	買い物に便利	36.1
	電車・バスの利用が不便	11.0		通学に便利	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
				自然環境に満足している	6.6
				引っ越しがわずらわしい	41.0
	買い物に不便	6.0		その他	3.3
	通学に不便	0.0			
	その他	25.0			

は、希望地域と希望する駐車場の数との関係を示す。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65.0%と最も多かった。また、駐車場が必要であると回答した人の割合は、「中心市街地」においても88.9%であったことから、中心市街地希望者も駐車場を必要としていることが分かる。

(6) 自由記述からの考察

自由記述では、「上階の音に悩まされている」、「近隣住民のタバコの臭いが気になる」といった騒音や悪臭等に関する記述が多くみられた。このような共同住宅特有の住居問題から、今後の転居先として一戸建てを希望する人も多いと考えられる。

3. まちなかエリアの評価

3.1 周辺施設へのアクセスと地価

(1) 調査概要

和歌山市中心市街地活性化計画²⁰⁾では、主要ターミナル駅の南海和歌山市駅から JR 和歌山駅までの中心市街地を形成する南北約1km、東西2kmの範囲に中心市街地活性化基本計画区域(186ha)が指定されている。以下の分析では、この基本計画区域を含む、宮北、城北、新南、広瀬、大新、本町、雄湊の7地区を「まちなかエリア(685ha)」とし、アンケート調査対象地区を「郊外エリア(762ha)」とする。

周辺環境に関しては、「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。この5つの施設について、和歌山市のまちなかエリアの実態を調査し、郊外エリアと比較することで、まちなかエリアの利便性を評価する。住宅環境に関しては、「居住地周辺」と「希望地域がない」回答者の多くが、転居先として一戸建てを希望することが明らかになった。そこで、まちなかエリアにおいて新たに一戸建て住宅を建てることを想定し、まちなかエリアの土地価格を調査する。また、駐車場については、最低1台分以上必要と回答している人が多いことから、公営と民営の月極駐車場の立地と特徴を調査する。

周辺施設と駐車場については、小川²¹⁾を参考に、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²²⁾。各施設の圏域は「各施設を中心に半径300m、または半径800mの範囲」に設定した。

(2) 周辺環境の評価

周辺施設の面積カバー率と人口カバー率を表-5に示す。圏域については、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」は半径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」は半径800mとした。最寄り駅を除くと、面積カバー率、人口カバー率ともにまちなかエリアの方が郊外エリアより高いことから、まちなかエリアは、郊外賃貸住宅居住者の周辺環境に対するニーズを満たす可能性が示唆された。

(3) 住宅環境の評価

まちなかエリアの月極駐車場の面積カバー率と人口カバ

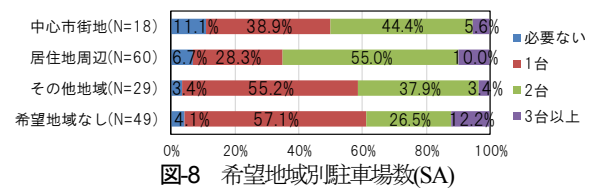


表-5 面積カバー率と人口カバー率

		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%

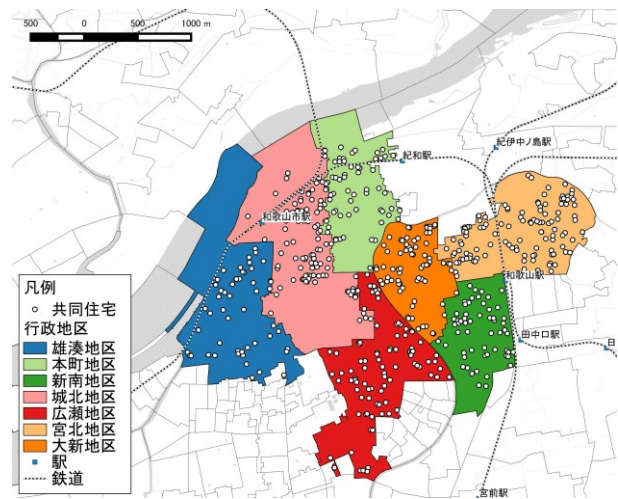


図-9 まちなかエリアの共同住宅(N=544)

一率を表-5に示す。ここでは、2台目の所有を想定しているため、駐車場の圏域を半径300mとした。人口カバー率は76.4%より、利便性は高いと考える。次に、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²³⁾。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倍の料金であることが確認された。

エリアごとの公示地価について、まちなかエリアの平均公示地価は15.9万円/㎡に対し、郊外エリアの平均公示地価は4.7万円/㎡であった²⁴⁾。まちなかエリアの地価は郊外エリアより約3倍であることが明らかとなった。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²⁵⁾も調査した。結果、まちなかにも公示地価が4.2~7.1万円/㎡のエリアが存在することが確認された²⁶⁾。まちなかエリアにおいて、郊外と同等の地価のエリアを確認したが、一戸建て住宅を建築可能な場所は限られることも明らかになった。

3.2 まちなかエリアにおける共同住宅の評価

(1) 調査概要

前節では、アンケート結果に基づきまちなかエリアの周辺環境と住宅環境を評価した。アンケート調査では、一戸建て希望者が多いことが明らかになった一方で、まちなかエリアでは一戸建て住宅を供給するエリアが限定的であることも確認された。そこで本節では、まちなかエリアに立地する共同住宅が、まちなか居住の受け皿として活用可能かどうかを検討するために、共同住宅の空き家率を推計する。また、共同住宅空き家の増加は、地域の不活性化を招くとされている^{4),5)}ため、空き家を地域で把握・管理することが必要になると考えられる。そこで、まちなかエリアの詳細地区毎に共同住宅の実態を調査し、空き家率を算出することとする。

まず、現在の共同住宅数と世帯数については、統計資料等から算出する。次に、将来共同住宅数については、住宅着工量と除却量から推計する。最後に、将来共同住宅世帯数については、世帯数が「増加する」、「変化しない」、「減少する」の3つのシナリオから推計する。さらに、3.1で取り上げた5つの施設について、圏域に含まれる共同住宅数を算出し、共同住宅の利便性を評価する。

(2) 共同住宅と共同住宅世帯数の調査

図-9に示す7地区（本町・城北・広瀬・雄湊・大新・新南・宮北）について、共同住宅⁷⁾の戸数、階数を調査した。ゼンリン住宅地図¹⁸⁾より各地区の共同住宅を抽出し、建物の階数と戸数を調査した。調査結果を表-6に示す。共同住宅数が最も多い地区は宮北地区であり（117棟）、最も少ない地区は雄湊地区であった（52棟）。6階建て以上の建物は、城北地区が最も棟数が多かった（36棟）。

(3) 空き家率の算出方法

a) 現在空き家率

共同住宅の戸数と共同住宅に居住する世帯数より、現在の空き家率を求める。居住する世帯の無い、共同住宅内の住居を「空き家」として、全共同住宅戸数のうち空き家の割合を空き家率として、地区毎に算出する。空き家の数は共同住宅の全戸数から共同住宅に居住する世帯数を引いたものとする。地区Aの空き家率は式(1)より算出される。

地区Aの空き家率＝（地区Aの共同住宅全戸数－地区Aの共同住宅世帯数）／地区Aの共同住宅全戸数 (1)

b) 将来空き家率

将来空き家率を算出するために、将来の共同住宅戸数と、共同住宅世帯数を推計した。共同住宅戸数は、まず、2001年と2011年のゼンリン住宅地図^{18), 22)}を比較し、着工した共同住宅と減失した共同住宅を抽出した。10年間の増減数より、1年当りの増減数を算出した。次に、2011年から2030年までに、1年当りの増減数が半数になると仮定し⁸⁾、各年の増減数を算出した。各年の増減数を合計し2011年の戸数に加算することにより、2030年の共同住宅戸数を推計した。

共同住宅世帯数については、近年まちなかエリアの共同住宅世帯数が増加していること¹⁷⁾、一方で全国的には将来、世帯数が減少すると予測されていること⁹⁾を考慮し、以下の3つのシナリオで推計した。

表-6 各地区の共同住宅数

単位:棟数	宮北	広瀬	城北	新南	大新	本町	雄湊
総棟数	117	90	96	57	73	59	52
総戸数	10戸以下	47	42	35	24	28	25
		40.2%	46.7%	36.5%	42.1%	38.4%	48.1%
	11戸以上	70	48	61	33	45	30
階数		59.8%	53.3%	63.5%	57.9%	61.6%	51.9%
	階数 5	85	63	60	40	46	51
		72.6%	70.0%	62.5%	70.2%	63.0%	86.4%
	階数 6	32	27	36	17	27	8
	階以上	27.4%	30.0%	37.5%	29.8%	37.0%	13.6%
							34.6%

表-7 現在空き家率

地区	共同住宅に居住する世帯数	共同住宅戸数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
宮北地区	1566	2105	539	25.6%
広瀬地区	1248	1574	324	20.7%
城北地区	1292	1831	539	29.4%
新南地区	964	1168	204	17.8%
大新地区	737	1264	527	41.7%
本町地区	657	831	174	21.0%
雄湊地区	795	1015	220	21.7%

表-8 2001年から2011年の増減数及び2011年の増減数

地区	着工数		減失数		増減数(戸)	2011年の増減数(戸)
	棟数	戸数	棟数	戸数		
宮北地区	24	661	13	200	461	46
広瀬地区	20	275	8	82	193	19
城北地区	9	129	4	82	47	5
新南地区	12	208	6	47	161	16
大新地区	9	163	2	53	110	11
本町地区	4	46	3	22	24	2
雄湊地区	11	315	6	70	245	25

表-9 将来共同住宅戸数

地区	2001年の共同住宅戸数(戸)	2011年の共同住宅戸数(戸)	2030年の共同住宅戸数推計(戸)
宮北地区	1644	2105	2797
広瀬地区	1381	1574	1684
城北地区	1784	1831	1902
新南地区	1007	1168	1410
大新地区	1154	1264	1429
本町地区	807	831	867
雄湊地区	770	1015	1383

表-10 推計値別共同住宅世帯数

地区	推計値1 (過去の变化率:増加)	推計値2 (変化なし)	推計値3 (減少)
宮北地区	3497	1566	1395
広瀬地区	2332	1248	1112
城北地区	2210	1292	1151
新南地区	2063	964	859
大新地区	2106	737	657
本町地区	1069	657	585
雄湊地区	1065	795	708

推計方法1: 2000年から2010年の共同住宅に居住する世帯数の変化率を使用する^{17), 23)}。(世帯数が増加)

推計方法2: 2010年の世帯数から変化しないとする。(世帯数を維持)

推計方法3: 国立社会・人口問題研究所が推計した和歌山県の2010年と2030年の一般世帯数の変化率0.89を使用する⁹⁾。(世帯数が減少)

将来共同住宅世帯数の推計方法1, 2, 3ごとに将来空き家率を推計する。将来空き家率は式(2)より算出される。

将来空き家率＝（将来の共同住宅全戸数－将来の共同住宅世帯数）／将来の共同住宅全戸数 (2)

(4) 空き家率算出結果

a) 現在空き家率

式(1)より、地区毎の現在空き家率を算出した結果を表-7示す。大新地区が41.7%と最も空き家率が高く、新南地区が17.8%と最も空き家率が低くなった。地区によっては、十分な共同住宅ストックが存在すること、また詳細地区でみた場合、地区毎に空き家率が異なることが明らかになった。

b) 将来空き家率

地区毎に2001年から2011年までの共同住宅の着工数、滅失数を調査し、2001年から2011年の増減数を算出した結果を表-8に示す。将来の共同住宅戸数を推計した結果を表-9に示す。推計値1、2、3、の世帯数変化率を算出し、将来(2030年)共同住宅世帯数を算出した結果を表-10に示す。

式(2)より、地区毎の将来空き家率を算出した結果を表-11に示す。共同住宅世帯数が増加数する推計値1では、空き家率がマイナスになる地区が多くみられた。特に大新地区は47.4%と大きくマイナスに転じた。共同住宅世帯数が現在(2010年)から変化しない推計値2の場合は、現在よりも空き家率が増加する結果となった。地区の最大の空き家率は、大新地区の48.4%であった。共同住宅世帯数が減少する推計値3については、2つの地区において空き家率が50%を超える結果となった。人口がこのまま推移または減少すれば、共同住宅の空き家が増大することが示唆された。

(5) 共同住宅の周辺環境

まちなかエリアの7地区毎に、「最寄駅」、「バス停」、「コンビニ」、「スーパー」、「公園」の面積カバー率(圏域半径300m)を算出した。さらに、地区の共同住宅数に占める圏域の住宅数(以下、住宅カバー率)も算出した。それぞれの結果を表-12に示す。住宅カバー率については、全ての地区において、半数以上の共同住宅がバス停の半径300m圏域に立地していることがわかる。都市公園についても6つの地区において同様の結果を示している。地区に着目すると、宮北地区と大新地区は、半数以上の共同住宅が、4施設の半径300m圏域に立地していることが分かる。以上から、まちなかエリアに立地する共同住宅は、郊外賃貸住宅居住者の「バス停」、「公園」、「コンビニ」に対するニーズを満たすことが示唆された。

4. おわりに

本研究は、和歌山市郊外の賃貸共同住宅世帯に対しアンケート調査を行い、居住者の住宅ニーズを明らかにした上で、まちなかエリアの周辺施設環境と共同住宅の評価を行った。共同住宅を評価するために、各種統計情報から詳細地区の空き家率の推計方法を開発した。アンケート調査より、転居先としては、居住地周辺と一戸建てのニーズが高いことが明らかになった。まちなかエリアの調査より、まちなかエリアは一戸建て住宅を供給できるエリアが限定的であること、地区によって共同住宅の空き家率が高いこと、まちなかの共同住宅は、郊外賃貸居住者の周辺施設に対す

表-11 将来空き家率

地区	推計値1 (過去の変化率:増加)	推計値2 (変化なし)	推計値3 (減少)
宮北地区	-25.0%	44.0%	50.1%
広瀬地区	-25.1%	33.1%	40.3%
城北地区	-16.2%	32.1%	39.5%
新南地区	-46.3%	31.6%	39.1%
大新地区	-47.4%	48.4%	54.0%
本町地区	-23.3%	24.2%	32.5%
雄湊地区	23.0%	42.5%	48.8%

表-12 面積カバー率と共同住宅カバー率

地区	カバー率	最寄駅 (300m)	バス停 (300m)	コンビニ (300m)	スーパー (300m)	都市公園 (300m)
宮北地区	面積	11.2%	56.3%	69.6%	71.4%	77.9%
	共同	2.6%	64.1%	84.6%	65.8%	93.2%
広瀬地区	面積	0.0%	94.0%	35.7%	40.6%	62.5%
	共同	0.0%	92.2%	37.8%	50.0%	62.2%
城北地区	面積	15.9%	78.0%	55.0%	11.5%	67.5%
	共同	6.3%	92.7%	80.2%	27.1%	53.1%
新南地区	面積	27.1%	96.2%	94.1%	26.4%	70.7%
	共同	35.1%	100%	98.2%	33.3%	78.9%
大新地区	面積	0.0%	75.7%	97.7%	54.5%	64.3%
	共同	0.0%	60.3%	100%	68.5%	71.2%
本町地区	面積	6.6%	78.2%	38.9%	66.3%	32.2%
	共同	11.9%	94.9%	49.2%	76.3%	27.1%
雄湊地区	面積	3.3%	79.2%	42.4%	30.1%	62.5%
	共同	3.8%	100%	65.4%	38.5%	90.4%

るニーズを満たす可能性があることが明らかになった。

しかしながら、共同住宅の空き家問題の要因として、建物の老朽化、賃借・売却・除却の困難化、管理機能の低下、駐車場不足等が指摘されており^{3) 5)}、居住性と安全性が高いとは言いがたい。今回のアンケート調査より、共同住宅に対しては、騒音・悪臭への不満が多いことも明らかになった。今後、まちなかの共同住宅の機能性の改善や、共同住宅居住者への補助²⁴⁾といった政策が必要と考える。また、地区毎の現在・将来空き家率に大きな差が生じたことから、地区の特性に応じた対策も必要である。例えば、空き家率と建物の築年数、立地状況から、今後の活用可能性を判断し、共同住宅の除却を進めるエリアと共同住宅への住み替えを推進するエリアを設定するといった対策が考えられる。

今後の課題としては、まちなかの共同住宅について、実態調査を行うなどして、空き家率の精度を確認することが挙げられる。また、まちなかエリアへの一戸建て供給については、まちなかエリアの未利用地を調査するなどしてさらに検討する必要がある。

謝辞

本研究は、独創的研究支援プロジェクトにおける平成26年度「独創的研究支援プロジェクトA(大規模学術研究支援型)」の補助を受けて行った研究の成果を含んでいます。ここに記して謝意を示します。また、データ収集・分析については、猪瀬文花さん、杉本紗季さん(当時、和歌山大学システム工学部在籍)に協力をいただきました。併せて御礼申し上げます。

【補注】

- 平成25年住宅・土地統計調査によると、和歌山県の空き家率は18.1%(内、賃貸空き家率5.8%)であり、これは全国で3番目の高さである。さらに、和歌山市の空き家率は15.8%(内、賃貸空き家率7.4%)である。賃貸住宅の空き家率が高いという理由から、和歌山市を調査対象とした。
- 鉄道路線は、国土交通省の国土数値情報の鉄道データ、バス停は、国土数値情報のバス停留所データ、国土数値情報の都市公園データを用い、GIS

で作成した。コンビニとスーパーはiタウンページ(<http://itp.ne.jp/>)から和歌山市のコンビニとスーパーとそれぞれの住所を検索し、住所を元にGoogle マップに登録し、GIS で作成した。月極駐車場について、市営駐車場は和歌山市の情報(http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/shieiparking/)を、民営駐車場はiタウンページ(<http://itp.ne.jp/>)から和歌山市の月極駐車場を検索し、その住所をGoogle マップに登録し、GIS で作成した。

- (3) 民営駐車場は、賃貸住宅情報センター(http://www.w-chintai.co.jp/template-p_top.html)、不動産屋トラスト(<http://www.eonet.ne.jp/~trust-me/trust11-1.htm>)、Goo 地図(<http://map.goo.ne.jp/search/address/30201/genre/23068198/>)の月極駐車場情報より、月額料金と収容台数を調査した。
- (4) 国土数値情報の地価公示データより算出した。
- (5) 一般財団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップ(<http://www.chikamap.jp/>)のデータより算出した。
- (6) 国土交通省(<http://tochi.mlit.go.jp/tochi-kakaku/detail.html>)より、固定資産税評価は、地価公示価格水準の7割として算出した。
- (7) 共同住宅には、賃貸共同住宅、分譲マンション、団地を含む。
- (8) 株式会社野村総合研究所の報告書 (https://www.nri.com/~media/PDF/jp/news/2015/15_0615_1.pdf, 2015) では、2030 年度の新設住宅着工戸数は2010~2016年度の90万戸前後をピークに53万戸に減少すると予測している。これは、ピーク時の着工量と比較すると約1/2の戸数である。本報告書を参考に、2030年の増減数を半数と仮定した。

【参考文献】

- 1) 国土交通省(2014), 国土のグランドデザイン 2050—対流促進型国土の形成—, <http://www.mlit.go.jp/common/001047113.pdf>
- 2) 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
- 3) 米山秀隆(2015), 大都市における空き家問題—木密、賃貸住宅、分譲マンションを中心として—, <http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2015/no421.pdf>
- 4) 小林秀樹(2013), 都市部の市街地における空き家問題の現状と課題, 都市問題, Vol. 104, No. 4, pp.46-54.
- 5) 松本恭治(2013), 集合住宅における空き家問題: 地方都市から大都市へ警告, 都市問題, Vol. 104, No. 4, pp.79-89.
- 6) 総務省統計局(2013), 平成 25 年住宅・土地統計調査, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.htm#1>
- 7) 総務省統計局(2014), 共同住宅の空き家について分析, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/tokubetu.pdf>
- 8) 総務省統計局(2014), 平成 25 年住宅・土地統計調査 速報集計 結果の概要, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy00.pdf>
- 9) 国立社会保障・人口問題研究所(2013), 日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計), <http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/f/shicyoson13/t-page.asp>
- 10) 川端誠士, 佐藤誠治, 姫野由香, 山下博康, 渡辺智子(2008), 地方都市における街なか居住者の居住環境評価と居住スタイル, 都市住宅学, Vol.2008, No.63, pp.51-56.
- 11) 山崎敦広, 高見淳史, 大森宣暁, 原田昇(2012), 個人のライフスタイルと将来居住地選好に関する基礎的研究, 都市計画論文集, Vol. 47, No.3, pp.349-354.
- 12) 上竹悠介, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也(2011), 地方都市における勤労単身世帯の居住実態とそのまちなか居住促進に関する研究, 都市計画論文集, Vol.46, No.3, pp.937-942
- 13) 溝上章志, 藤見俊夫, 内添啓太(2013), まちなか居住促進のための選好セグメントの分離とその特性分析, 土木学会論文集 D3(土木計画学), Vol.69, No.2, pp.121-134.
- 14) 内海康成, 石坂公一(2014), 住宅資源量の評価手法, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 79, No. 697, pp. 763-771.
- 15) 金森有子, 有賀俊典, 松橋啓介(2015), 空き家の率の要因分析と将来推計, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.50, No.3, pp.1017-1024.
- 16) 山下伸, 森本章倫(2015), 地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.50, No.3, pp. 932-937.
- 17) 総務省統計局(2010), 平成 22 年国勢調査
- 18) ゼンリン(2011), ゼンリン住宅地図: 和歌山県和歌山市[紀ノ川以北・南].
- 19) 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 (参照日 2016 年 2 月 6 日)
- 20) 和歌山市(2011), 和歌山市中心市街地活性化計画, http://www.city.wakayama.wakayama.jp/menu_1/gyousei/toshiseibika/kihonkeikaku/data/kihonkeikaku_h230331.pdf

- 21) 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—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.
- 22) ゼンリン(2001), ゼンリン住宅地図: 和歌山県和歌山市[紀ノ川以南]
- 23) 総務省統計局(2000), 平成 12 年国勢調査, <http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2000/>
- 24) 富山市(2015), 富山市まちなか住宅家賃助成事業補助金交付要綱 <http://www.city.toyama.toyama.jp/data/open/cnt/3/14396/1/koufu-oukou.pdf>