

●市政研究センター研究報告

〈3〉コンパクトシティの実現に向けた
中心市街地の居住機能のあり方に関する調査研究

市政研究センター 主任 宗川 忠貴

1 はじめに

多くの地方都市では、これまで都市の中心を形成してきた中心市街地の人口の郊外流出・拡散による空洞化や活力低下が進むなど、中心市街地を取り巻く状況は深刻化している。

本市中心市街地においても、1990年代から空き店舗が慢性的に存在するようになり、店舗の閉店・撤退が相次ぐなど、中心市街地の活力の低下は否めない。そして、このような状況は、市民の中心市街地に対するイメージを連鎖的に低下させていると考えられる。

本市住宅課が平成19年度に実施した「住宅・住環境に関する意向アンケート」では回答者の約6割、平成20年度に実施した「宇都宮市全域を対象とする宇都宮市中心市街地活性化に対する意向調査」では回答者の約7割が、中心市街地へ居住することを否定的に捉えている。

このような中、本市では、「第5次宇都宮市総合計画（平成20年3月策定）」で、今後の都市構造のあり方として「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を標榜した。これは、中心市街地を都市拠点と位置づけながら、周辺地域における自然的・社会的特性をふまえた形での拠点化を促進し、それらをネットワーク化することで、都市としての持続可能性を保持しようとする取組である。その実現に向けては、まず中心市街地が旧来のような活力を取り戻す必要がある。「まちなか¹居住」の促進は、その方策の一つと考えられる。

¹ 本稿における「まちなか」は、概ね「宇都宮市中心市街地活性化基本計画」に定められている中心市街地区域を指す。

今後の少子高齢化社会の到来を考えれば、全ての世代の「まちなか居住」が推進されることが望ましい。そのためにはまず、現状で「まちなか居住」を行っている市民が、自らの住環境についてどのように捉えているかを把握し、これを今後の施策展開の参考とする必要がある。

2 研究の進め方

(1) 研究体制

本調査研究にあたっては、専門家からの助言・指導が必要なことから、住宅政策に関して造詣が深い宇都宮共和大学シティアイフ学部の山島哲夫教授との共同研究を行った。

(2) 研究項目

本調査研究にあたっては、久留米市、熊本市、福井市への訪問調査を実施したほか、「宇都宮市まちなか居住アンケート」を実施²し、回答結果を多角的に分析することで、本市の中心市街地に対する居住環境としてのニーズを分析した。

アンケートの対象は、概ね本市中心市街地に立地し、比較的規模が大きく、かつ、できるだけ供用開始から年数がたっていないものと、5年程度入居期間が経過しているものの中から、JR宇都宮駅の東西のバランスと全戸に調査票を配布できる可能性を考慮し、分譲マンション9棟629戸を選定した。

総数629戸のうち、合計回収数274票、回収率43.6%であった。また、駅西側（5棟）では回収率45.7%、駅東側（4棟）では回収率40.0%であった（表1）。

² 実施期間：平成23年1月13日～2月9日

表1 アンケート回収数及び回収率

番号	分布	入居時期	戸数	回収数 (回収率%)
1	西	H21. 12	95	51 (53.7)
2	西	H20. 12	93	48 (51.6)
3	西	H20. 01	46	20 (43.5)
4	西	H16. 02	90	31 (34.4)
5	西	H20. 05	65	28 (43.1)
6	東	H21. 05	50	18 (36.0)
7	東	H17. 01	108	44 (40.7)
8	東	H14. 01	38	14 (36.8)
9	東	H20. 02	44	20 (45.5)
合計			629	274 (43.6)

筆者作成

3 アンケート対象マンション 入居者の特徴

(1) 入居世帯の構成について

アンケートの対象となったマンション入居者の世帯構成については、2人世帯が99と全体の36.1%を占めている。次に、1人世帯が71(25.9%)、3人世帯が64(23.4%)と続いており、4人以上の世帯は全体の14%あまりにとどまっていることからいえば、小規模な世帯の入居が多いといえる。

家族構成の面からいえば、1人の単独世帯よりも、夫婦あるいは夫婦と子というような夫婦中心の世帯が全体の67%を占めている。ただし、3人以上の世帯は全体的に少ないため、子どもが2人以上いる世帯は少ないということがいえる。なお、夫婦と子と親からなる三世帯世帯は皆無であった(表2)。

表2 入居者の世帯構成

家族構成	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	合計	割合
単身	71	0	0	0	0	71	25.9%
夫婦	0	85	0	0	0	85	31.0%
夫婦と子	0	1	61	34	3	99	36.1%
その他・無回答	0	13	3	3	0	19	6.9%
合計	71	99	64	37	3	274	-
割合	25.9%	36.1%	23.4%	13.5%	1.1%	-	-

(有効回答数274)

筆者作成

(2) 世帯主の性別と年齢分布について

世帯主274人を男女別に見てみると、男性199人に対し、女性75人となっており、男性が全体の約72.6%を占めている。

この世帯主を年齢構成から見ると、男性が世帯主の場合においては、30代から40代前半までの層と、60代の層の2つがピークを示している。ここからは、新たに家庭と住居を構える世代と、定年後のセカンドライフを迎える層が「まちなか居住」に多くなっていることが分かる。一方、女性が世帯主の場合は、このような際立ったピークは見られない(図1)。

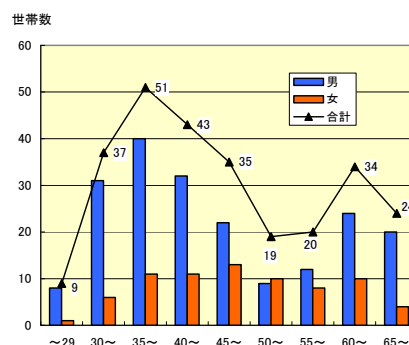


図1 世帯主の性別と年齢分布

筆者作成

(3) 世帯主の職種と性別・年齢分布について

世帯主の職業は、男女ともに正規社員・従業員の割合が高く、男性では全体の73.9%を占め、女性でも全体の56.9%を占めている。

また、女性が世帯主の場合は、派遣社員・パートの比率が22.2%と比較的高くなるが、男性が世帯主の場合は派遣社員・パートはほとんどおらず、会社などの役員と自営業を合わせると全体の14%となっている。なお、無職である34人のうち、30人は60代以上である(表3)。

このことから、調査対象のマンション居住者の多くは、いわゆるサラリーマン世帯であると考えられる。

表3 世帯主の職種と性別・年齢構成

性別	職種 年代	正規社員 従業員	派遣社員 パート	役員	自営業	無職	合計	割合
男性	20代	8	0	0	0	0	8	4.0%
	30代	66	0	4	2	0	72	36.2%
	40代	48	0	2	4	0	54	27.1%
	50代	14	0	2	3	2	21	10.6%
	60代以上	11	1	7	4	21	44	22.1%
	小計	147	1	15	13	23	199	-
女性	20代	1	0	1	0	0	2	2.8%
	30代	11	4	1	0	0	16	22.2%
	40代	16	4	0	1	1	22	30.6%
	50代	11	5	0	1	1	18	25.0%
	60代以上	2	3	0	0	9	14	19.4%
	小計	41	16	2	2	11	72	-
男女合計		188	17	17	15	34	271	-
割合		69.4%	6.3%	6.3%	5.5%	12.5%	-	-

(有効回答数271)

筆者作成

(4) 世帯主の職種と勤務地について

世帯主の勤務地は、本庁管内が全体の40.2%を占めている。アンケート対象のマンションも本庁管内にあることから、かなり多くの世帯主が同じ地区に通勤している様子が伺える。その他をみると、市内のどの地区よりも、芳賀町への通勤が多くなっていることが分かる(表4)。これは特にJR宇都宮駅東側の対象マンションの居住者が多かった(表5)。この点と、全体として市内東部への通勤が一定数あることをふまえると、駅東側のマンションは比較的、本市東部や芳賀町などに形成されている工業団地への通勤者に居住エリアとして選ばれる傾向にあると考えられる。

表4 世帯主の職種と勤務先所在地

勤務先所在地	職種	正規社員 従業員	派遣社員 パート	役員	自営業	合計	割合
県内	市内	61	13	13	9	96	40.2%
	東部	20	3	0	0	23	9.6%
	西部・北部	5	0	0	0	5	2.1%
	南部	12	1	0	1	14	5.9%
	その他・不明	6	1	0	2	9	3.8%
	市外	26	0	1	1	28	11.7%
	鹿沼市	10	0	1	1	12	5.0%
	高根沢町	7	0	1	0	8	3.3%
	矢板市	4	0	1	0	5	2.1%
	その他	15	0	1	0	16	6.7%
県外		22	0	0	1	23	9.6%
合計		188	18	18	15	239	-
割合		78.7%	7.5%	7.5%	6.3%	-	-

(有効回答数239)

筆者作成

表5 マンションの立地と勤務先

立地	勤務先	回答数	割合
西	市内	103	66.0%
	宇都宮市外	36	23.1%
	うち、芳賀町	(12)	(7.7%)
	県外	16	10.9%
合計		155	-
東	市内	45	53.6%
	宇都宮市外	32	38.1%
	うち、芳賀町	(16)	(19.0%)
	県外	7	8.3%
合計		84	-

(有効回答数239)

筆者作成

(5) 世帯主の通勤時間・交通手段について

世帯主の通勤時間は、市内中心部に立地しているという好条件もあってか、15分以内が最も多く37.2%を占め、30分以内が23.8%、45分以内が13.4%と、時間が長くなるほどに割合は緩やかに減少している。逆に、1時間以上の通勤時間がかかる世帯主も11.7%と一定数あるが、この7割以上が鉄道を主としている。

通勤にかかる交通手段としては自家用車が51.5%を占めているが、日本有数の自家用車保有率である栃木県としては、かなり低い割合になっていると思われる。また、徒歩や自転車のみで通勤できる世帯主の割合が25.6%もあることは、「まちなか居住」の大きな特徴といえよう(表6)。

また、本庁管内に通勤する96の世帯主のうち、宝木・陽南・豊郷地区などの比較的に中心部から離れた地区を除いた83のケースについていえば、62.7%を占める52の世帯主が徒歩または自転車での通勤という「職住近接」を実現している(表7)。

表6 通勤時間及び交通手段

	15分以内	30分以内	45分以内	1時間以内	1時間超	合計	割合
徒歩のみ	32	3	1	0	0	36	15.1%
自転車のみ	17	3	3	2	0	25	10.5%
バス	3	9	2	6	1	21	8.8%
鉄道	0	1	2	2	15	20	8.4%
バスと鉄道	0	0	0	2	5	7	2.9%
自家用車	35	38	23	21	6	123	51.5%
オートバイ	2	3	0	0	0	5	2.1%
その他	0	0	1	0	1	2	0.8%
合計	89	57	32	33	28	239	-
割合	37.2%	23.8%	13.4%	13.8%	11.7%	-	-

(有効回答数239)

筆者作成

表7 本庁地区通勤者の交通手段
(宝木、陽南、豊郷地区を除く)

通勤手段	回答数	割合
徒歩のみ	34	41.0%
自転車のみ	18	21.7%
バス	4	4.8%
鉄道	0	0.0%
バスと鉄道	0	0.0%
自家用車	26	31.3%
オートバイ	1	1.2%
その他	0	0%
合計	83	-

(有効回答数83)

筆者作成

(6) 自家用車の所有状況について

自家用車の所有状況は1台所有が最も多く175世帯(65.0%)、2台所有は80世帯(29.2%)、1台も所有していない世帯が15世帯(5%)である。また前住地では、1台所有が116世帯(42.3%)であるのに対し、2台所有が111世帯(40.5%)となっており、2台以上所有していた世帯の割合が高いことから、まちなかのマンション居住では所有する台数が抑えられていることが分かる(図2)。

また、本調査における一世帯あたりの平均自動車保有台数は1.26台である。(財)自動車検査登録情報協会によると、平成22年3月末現在での栃木県の一世代あたりの自動車保有台数1.636台、全国平均1.080台となっており、本県平均を下回っている。

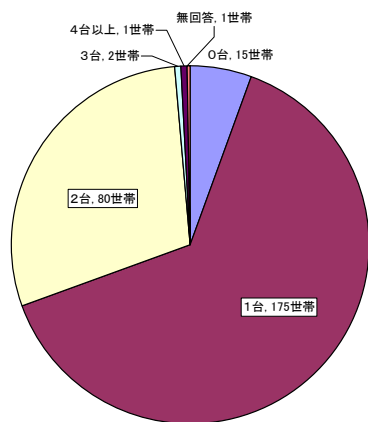


図2 自動車保有台数

筆者作成

(7) 現在の住まいの所有状況について

1) 所有形態

本調査は分譲マンションを対象としたため当然であるが、持家が254世帯、借家が20世帯であり、持家の割合が92.7%、借家が7.3%となっている。借家の割合を比較してみると、入居時期が平成17年以前の4棟では借家が11.2%、入居時期が平成20年以降の5棟では5.4%となっている(表8)。

表8 所有形態

入居時期	持家	借家	合計	持家率	借家率
平成17年以前(4棟)	79	10	89	88.8%	11.2%
平成20年以降(5棟)	175	10	185	94.6%	5.4%
合計	254	20	274	92.7%	7.3%
割合	92.7%	7.3%	-	-	-

(有効回答数274)

筆者作成

2) 面積

住宅の面積は70㎡台が最も多く、60㎡未満の住戸と90㎡以上の住戸は少ない。マンションの標準的なタイプである3LDK形式は70㎡以上であれば可能となることから、3LDKタイプの住戸が主流として供給されている(図3)。

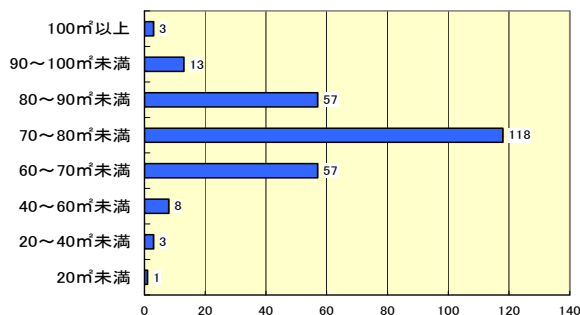


図3 住まいの面積

筆者作成

4 転居前の住まいの特徴

(1) 前住地について

まちなかへ転居する前の住まいは、本庁地区が42.2%と最も多く、次いで、中央地区(宝木、陽

南、豊郷）及び南部（横川、姿川、雀宮）からが多い。宇都宮市外、県外から転居してくる世帯を合わせると21.9%と、割合としては高い。一方、市内の東部、西部、北部からの転居は、3地区合わせても6.3%にとどまっている。（表9）

表9 転居前の住まい

従前の住所地	男	女	割合
本庁	81	33	42.2%
中央 （宝木、陽南、豊郷）	24	10	12.6%
東 （平石、清原、瑞穂野）	8	2	3.7%
西 （国本、篠井、城山、富屋）	1	3	1.5%
南 （横川、姿川、雀宮）	25	9	12.6%
北 （河内、上河内）	1	2	1.1%
市内（不明）	8	4	4.4%
宇都宮市外	28	7	13.0%
県外	20	4	8.9%
合 計	196	74	
割合	72.6%	27.4%	

（有効回答数270）

筆者作成

（2）前住宅の所有形態について

まちなかへ転居する前の住宅の所有形態は、持家が63世帯（23.9%）、借家は167世帯（62.3%）で借家の割合が高い。建て方別に見ると、戸建てが77世帯（28.7%）、共同住宅が186世帯（69.4%）と共同住宅の割合が高くなっている。共同住宅の借家が155世帯あり、全体の57.8%の世帯が共同住宅の借家から転居してきている（表10・図4）。

表10 前住宅の所有関係と建て方

建て方 所有関係	戸建て	共同住宅	長屋建て	合計	割合
持ち家	44	20	0	64	23.9%
借家	7	155	5	167	62.3%
親などの家	26	3	0	29	10.8%
所有関係不明	0	8	0	8	3.0%
合計	77	186	5	268	-
割合	28.7%	69.4%	1.9%	-	-

（有効回答数268）

筆者作成

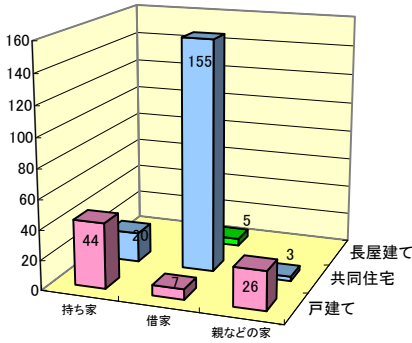


図4 前住宅の所有関係と建て方

（有効回答数268）

筆者作成

（3）まちなかへの転居理由について

まちなかへの転居理由については、回答者の半数以上が「バスや電車などが利用しやすい」、「日常の買い物が便利」及び「通勤通学に便利」の3項目をあげている。次いで、「住宅の価格が適当であった」「従前の住宅に満足できなかった」「歩いて楽しい通りや商店街がある」を転居理由としてあげる回答者が約3分の1でほぼ同じ割合になっている（図5）。

最も重視した転居理由は、全体では、「通勤通学に便利」が最も多く、次いで「従前住宅が満足できなかった」、「バスや電車などが利用しやすい」、「住宅の価格が適当であった」を最も重視した理由としてあげる者が多い（図6）。

県内の他市から転居してきた35世帯（有効回答数33）の最も重視した理由は、3分の1が「通勤通学の利便性」であるのに対し、県外から転居してきた24世帯（有効回答数23）は「その他」の理由をあげているものが47.8%と非常に高い割合となっており、県外から転居してくる場合には、一般的な理由ではなく、それぞれの世帯に特有の様々な理由によって転居してきていることがわかる。（表11）。

また、最も重視した転居理由は、世帯主の年代によっても異なっている。全体的には、通勤の利便性やバス・電車の利用しやすさを最も重視する傾向にあり、特に35歳未満と45～50歳の層はその

傾向が高いが、35歳から40歳未満の世帯では住宅価格を重視する割合が、他の年代層と比較して多くなっている。より良い住宅を求める割合は50代前半が最も高く、65歳以上の高齢世帯では、日常の買い物の利便性を重視する世帯が多い。年代別に見ると、30代前半までは45.5%が通勤通学の利便性とバスや電車などの利用のしやすさをあげているのに対し、30代後半から40代前半と50代前半では「従前の住宅が満足できなかった」という理由を挙げるものが最も多く、この世代で住宅そのものを改善するためにマンションへと移ってきた世帯が相対的に高い割合を占めている。また、30代後半の世帯では、「住宅の価格が適当であった」ことを最大理由としてあげる比率が相対的に際立って高くなっている（16.3%）のに対し、60代後半以降の世帯では3分の1の世帯が「日常の買い物」を最も重視した転居理由としている（表12）。

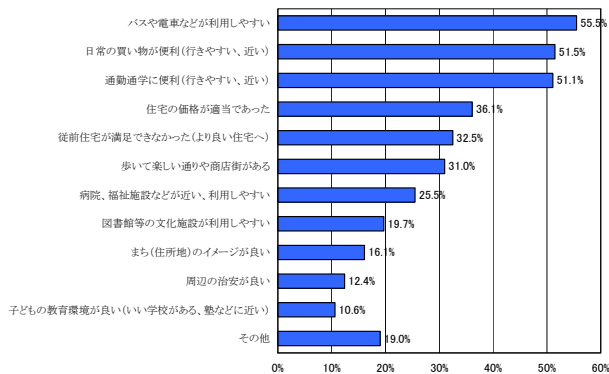


図5 まちなかへの転居理由（複数回答あり）

筆者作成

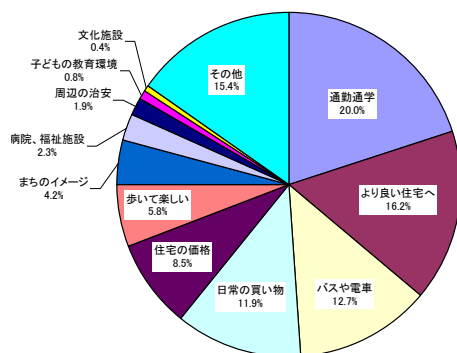


図6 最も重視した転居理由（全体）

筆者作成

表11 最も重視した転居理由（県内他市、県外）

前住地 最大理由	県内他市		県外	
	回答数	割合	回答数	割合
通勤通学	10	30.3%	4	17.4%
より良い住宅へ	4	12.1%	3	13.0%
バスや電車	2	6.1%	0	0.0%
日常の買い物	5	15.2%	1	4.3%
住宅の価格	1	3.0%	1	4.3%
歩いて楽しい	0	0.0%	0	0.0%
まちのイメージ	3	9.1%	0	0.0%
病院、福祉施設	2	6.1%	1	4.3%
周辺の治安	1	3.0%	0	0.0%
子どもの教育環境	0	0.0%	2	8.7%
文化施設	1	3.0%	0	0.0%
その他	4	12.1%	11	47.8%
合計	33	-	23	-

（有効回答数 県内他市33、県外23）

筆者作成

表12 最も重視した転居理由（年齢別）

年代	35歳未満	35～	40～	45～	50～	55～	60～	65～	全体
最も重視した理由									
通勤、バス・電車の利便性	45.5%	26.5%	39.0%	43.8%	33.3%	30.0%	20.7%	16.7%	32.8%
より良い住宅へ	13.6%	20.4%	22.0%	15.6%	27.8%	10.0%	10.3%	4.2%	15.8%
日常の買い物の利便性	9.1%	6.1%	2.4%	12.5%	5.6%	20.0%	20.7%	33.3%	12.0%
住宅価格が適当	9.1%	16.3%	9.8%	6.3%	0.0%	5.0%	6.9%	4.2%	8.5%

筆者作成

5 アンケート対象マンション 居住者の転居行動

以上の結果をまとめると、本市のまちなかのマンション居住者の転居行動には、次のような特徴があるといえる。

一つ目に、特に30代前半までの世代は通勤の利便性やバス・電車の利便性を重視する。二つ目に、30代後半から40代前半と50代前半では従前の住宅に満足できず、より良い住宅を求めて転居してきた世帯が多く、特に30代後半の世帯では、住宅の価格が入居の決め手となった世帯が多い。三つ目に、60代後半以降では、日常の買い物を重視する。

6 住まいのまわりの環境への評価 及び今後の居住予定

（1）住まいのまわりの環境への評価について

「満足」、「まあ満足」、「どちらともいえない」、

「やや不満」、「非常に不満」の5段階で評価してもらった。各評価項目について「満足：1点」から「非常に不満：5点」として点数を合計し、平均点を算出した。図7は、その点数が「どちらともいえない：3点」とどれだけ乖離しているかを表したものである。

住まいのまわりの環境全体に対する点数は1.05であり、満足度は高いといえる。満足度の高い項目は、「市役所・郵便局等の利用のしやすさ」、「バスや電車などの利用のしやすさ」及び「通勤通学の便利さ」でこれらは1以上の評価となっている。

また、比較的満足度の高い項目としては、「日常の買い物の便利さ」、「住宅の広さ」、「病院、福祉施設などの利用しやすさ等」である。これに対して、「緑・水辺などの自然とふれあえる可能性」、「町内会・自治会等の地域活動の状況」、「スポーツ活動のしやすさ」、「夜も安心してまちを楽しむ（遊ぶ）ことができる」、「子どもの遊び場・公園の整備状況」に対する満足度は低くなっている。

まちなかのマンションに転居した理由としては「まちなかの利便性」が重視されていたが、実際にまちなかのマンションに入居（生活）してから評価でも、通勤通学、バスや電車、日常の買い物等のまちなかの利便性に関して高い満足度が得られていることが分かる。

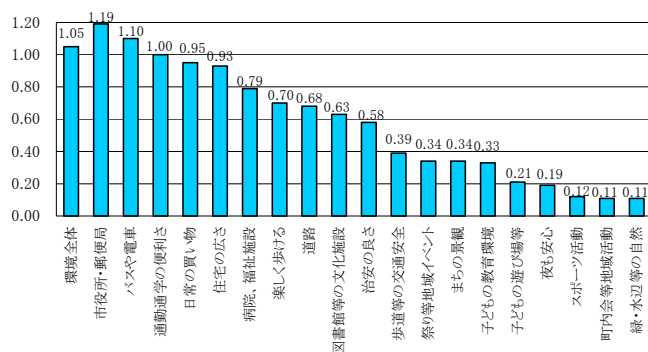


図7 住まいの周りの環境に対する評価

筆者作成

(2) 今後の居住予定

今後の居住予定は、約9割の世帯で「永く住み続ける」または「暫くは住み続ける」と回答していることから、一定以上の定住意向を持ってまちなかに居住しているといえる。一方、転居を考えている世帯は全体の11%にとどまっている(表13)。

表13 今後の居住予定

項目	回答数	割合
永く住み続ける予定	155	56.8%
暫くは住み続ける予定	88	32.2%
いずれは転居したい	27	9.9%
近く転居する予定	3	1.1%
合計	273	-

(有効回答数273)

筆者作成

7 まちなか居住に必要な と思われる条件

まちなか居住に必要なと思われる条件について、その重要度を質問し、それぞれの項目について「非常に重要」「まあ重要」「どちらともいえない」「あまり重要でない」「重要でない」の5段階で評価してもらった。非常に重要：2点、まあ重要：1点、あまり重要でない：-1点、重要でない：-2点として、項目ごとに点数を合計し、それを回答数で割った値を求めた³。

その結果、「日常の買い物が便利であること」と「治安が良いこと」が最も重要な要素と考えられていることが分かる。この2項目は、点数がそれぞれ1.74、1.71と「2」に近く、ほとんどの回答者が「非常に重要」と指摘したことを示している。次いで、「歩道が整備され、交通が安全である」と「公共交通機関などが利用しやすい」ことがあげられている。逆に、「近所づきあい等のコミュニティ活動」や「文化施設やスポーツ施設等の充実」については、あまり重視されていない結果と

³ 回答者全員が「非常に重要」と答えた場合、この数値が2になり、回答者全員が「まあ重要」と答えた場合は1になる。

なった（図8）。

また、それぞれの項目について、「非常に重要」「まあ重要」としたものと「重要とはしない」（非常に重要、まあ重要以外）に分けると図9のようになる。

「日常の買い物が便利」については、ほぼ全員が「非常に重要」または「まあ重要」としており、治安の良さや歩道の整備等の交通安全、公共交通機関の利用しやすさも重要とする者が多い。

一方、「近所づきあい等のコミュニティ活動」については、重要としない回答数の方が重要とする回答数を上回っており、文化施設やスポーツ施設等についても重要としない回答数が3分の1を超えている。

まちなか居住を進めるためにはどのような行政サービスが必要と思うかについて、本市のほか、他市の施策例も選択肢に入れ意見を聞いた。「持ち家取得に対する支援」、「リフォームに対する支援」、「まちなか居住に関連する情報提供」が高い支持を集めているのに対して、賃貸住宅への入居支援や事業者への支援については支持する意見が少ない（表14）。「その他」の自由記述（62件）では、まちなかの環境整備と文化的魅力の向上を望む声が多く、特に、JR宇都宮駅の西側の緑化、公園の少なさを指摘する意見が目立っている。

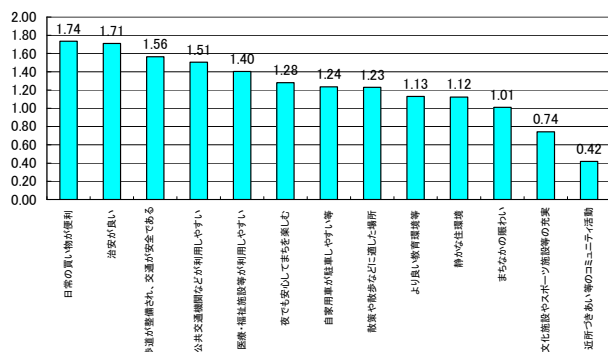


図8 まちなか居住に必要と思われる条件

筆者作成

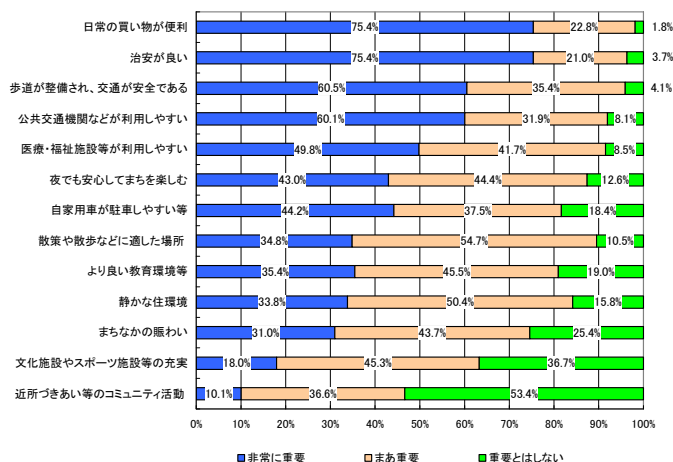


図9 まちなか居住に必要と思う条件

筆者作成

表14 まちなか居住推進に必要と思う行政サービス

(複数回答可)

項目	回答数	割合
持ち家取得（購入）に対する支援（補助金や借入金に対する利子補給など）	135	49.3%
まちなかにある中古マンションや既存の住宅のリフォームに対する支援（補助金や借入金に対する利子補給など）	118	43.1%
まちなか居住に関連する情報提供	108	39.4%
既存の空き家への住み替え支援（取得に対する補助、情報提供など）	74	27.0%
オフィスなど住宅以外の建物を一般居住用にリフォームすることに対する支援（補助金や借入金に対する利子補給など）	43	15.7%
民間賃貸住宅への入居に対する支援（補助など）	43	15.7%
共同住宅建設に対する授業者への支援	22	8.0%
賃貸住宅建設に対する事業者への支援	9	3.3%
その他	62	22.6%

筆者作成

8 まちなか居住促進施策の方向性

本調査研究では、積極的にまちなか居住施策を行う、あるいは中心市街地の居住人口が増加傾向にある都市のうち、久留米市、熊本市、福井市に訪問調査を実施した（平成22年9月、12月）。その結果、まちなか居住へのアプローチにはいくつかの方向性があることがわかった。

久留米市は、国の優良建築物等整備事業費補助金の活用による集合住宅の建設などを中心とする住環境の整備など、ハード整備策を主に展開して

おり、「補助制度活用による住宅供給型」とでもいえよう。

熊本市は、生活利便性の向上を目的として、鉄道駅を中心とした街並みの再整備・美化策を主に展開しており、「住環境整備型」とでもいえよう。

福井市は、市独自の施策として戸建住宅の建設やリフォームに対する補助や分譲住宅の購入補助など、個人を対象とした支援策を主に展開しており、「住宅取得・生活支援型」とでもいえよう。

この3つの方向性を大きな流れとするならば、本市の取組は、福井市の「住宅取得・生活支援型」に類する方向性であるといえよう。

9 まとめ

本稿では、アンケート調査及び他市の取組調査を行い、本市の中心市街地の居住機能の在り方について考察した。

これらの調査から導き出された、本市の中心市街地の居住機能のあり方について、以下のとおりまとめる。

(1) 中心となるまちなか居住者

今後、本市のまちなかにどのような世代が中心に居住すると考えられるだろうか。

本調査では、まちなかマンションの居住者は、30代から40代前半と、60代が居住者の中心的な年齢層であり、特に30代から40代前半が最大であることがわかった。また、本市住宅課による「宇都宮中心市街地居住動向調査及び定住促進検討業務報告書」（以降「住宅課調査」）でも、高齢人口比率は高く高齢化が進んでいるものの、30代の若年世代が増加していることが確認されている。このことから、今後も、まちなかに対し通勤などの移動における利便性を重視する30代の世代と、まちなかで手軽に買い物ができることを重視する60代が中心となる可能性が高いと考えられる。これら

の世代の声に耳を傾けていくことが、本市中心市街地の居住機能を整備するうえでのヒントになるのではないだろうか。

(2) 住まいの整備状況と意識の変化

本調査研究において、まちなかに居住するための受け皿の一つであるまちなかの分譲マンションは、取得しやすいと感じる価格帯でファミリー層の居住に対応できるタイプである3LDKのタイプが中心に供給されていることがわかった。これは、本市のまちなか居住の受け皿となる住まいは一定整っている、あるいは整いつつあることを示しているといえよう。また、本調査及び住宅課調査の結果をふまえて考えれば、各世代でまちなかに対して求めるものは異なるものの、住む前の印象と実際に生活した後の実感では違いが生じ、一定期間まちなかへ居住することで、まちなかに対し一定の住みやすさを感じるようになるといえる。

現在、本市では、まちなかへの居住促進策として「若年夫婦世帯家賃補助制度」を設けており、満40歳未満の夫婦が最長5年間まちなかへ居住することを支援している。この制度をきっかけに、まちなかでの生活を体験することにより、より一層、まちなかの魅力、あるいは定住志向が醸成されていくことを期待したい。特に、まちなかの定住人口を増やしていくためには、居住者の生活スタイルにあった住環境という外的要因を整備することと、住まいという個別要因を整備・支援することを、バランスよく揃える意味からも、家賃補助に加えリフォーム助成や住宅取得補助についても有効な施策ではないだろうか。

ただし、3章で述べたように、アンケート調査に回答したまちなか居住者は「近所づきあい等のコミュニティ活動」については重要としないという結果には注意しなければならない。

日々の営みのなかに、人々の交流、会話が盛んな状態があつてこそ、その地域には人々を引きつ

ける魅力が生まれるのではないだろうか。定性的な言い方であるが、とくに中心市街地においては、まちの魅力や賑わいや人・文化交流といったものをより深く捉えた、健康的なまちづくりを行っていく必要があると考える。

(3) おわりに

本稿は、中心市街地の居住機能に焦点を絞って調査研究を進めてきた。しかし、ネットワーク型コンパクトシティの形成を前提とした居住機能のあり方については、郊外の生活拠点を含めて調査研究を行い、中心市街地の調査研究と合わせて総合的に考察していかなければならない。

次年度以降、郊外の生活拠点の居住機能に係る調査研究を行い、本年度得られた結果と合わせ、本市ネットワーク型コンパクトシティの形成における居住機能についてまとめていきたいと思う。

末筆ながら、本調査研究の実施及びまとめにあたっては、宇都宮共和大学シティライフ学部の山島哲夫教授との共同研究のもと、全面的にお力添えいただいた。心より御礼申し上げます。

また、公務ご多忙の中、ヒアリング調査において丁寧な対応をいただきました関係自治体の皆様、アンケート調査に快くご理解、ご協力くださいましたマンション管理会社の皆様に対し、重ねて御礼申し上げます。