

研究テーマ：少子高齢化・人口減少時代における居住地構造の解明と総合的住宅政策のあり方（その2） - 都心居住地の現状と変容 -	
研究代表者（職氏名）：教授 間野 博	所属：保健福祉学部人間福祉学科
共同研究者（職氏名）：助手 吉田倫子、広島市都市整備局住宅部住宅政策担当課長 釜谷幸志	

少子高齢化・人口減少時代における居住地構造の解明と総合的住宅政策のあり方に関する研究の2年目として、昨年度の「郊外住宅団地」に引き続き、都心居住地の現状と変容を探るため、広島市の都心におけるマンション立地の経緯と実態を把握し、都心居住の中心的主体である分譲マンションに焦点を当て、分譲マンション集中地区における、分譲マンション居住者アンケートを実施し、居住地条件の実態と居住者から見たその評価について明らかにした。

並行して、郊外団地の居住環境条件の客観的実態を把握し、居住者の認識との比較分析を含め客観的評価を行った。

都心居住地について明らかになったことは以下の通りである。

1. 広島市の都心分譲マンション供給の歴史は古く、新旧で住戸水準、居住者層も異なり、一様に評価できない面がある。
2. 生活関連施設・サービス等の利便性、交通利便性については整っているが、全般的に住環境やコミュニティが問題である。
3. 住環境については、建物の乱立による日照・風通し、街の景観への悪影響、騒音・振動・大気汚染等の公害、に不満が多い。
4. コミュニティについては、町内会組織のない地区、あっても休止状態の地区も多く、居住者の約9割が活動を必要としているものの、参加意向は低い。
5. また、都心居住者はタイプが様々で、それぞれが必要とする条件は異なっている。それは特に、子育て世代と高齢者である。
6. 子育て世代では、教育について不十分であると感じていることから、小・中学校の教育環境の改善が望まれる。また、塾や習い事等の充実とは逆に、遊び場不足が問題である。
7. さらに、子ども連れで買い物ができるような施設の不足を感じている。
8. 高齢者では、単身孤独、頼れる人がいない、福祉サービス、治安が問題である。
9. 都心が居住地として成立するためには、住環境の悪化防止と改善、コミュニティの再構築、高齢者対策、子育て環境の改善、などが必要である。

研究結果を元にマンション管理組合の理事長や管理人、居住者を交えて「都心居住フォーラム」を開催した。そこではこの研究成果が、当事者である都心分譲マンションの居住者にとって、今後の住生活を見直し、その改善行為の契機となり、管理組合にとって、管理の枠をコミュニティにまで広げ、周辺住民との結びつきや周辺住環境の改善に目を向ける必要性を認識する上で役立ったことが確認できた。

郊外団地の居住環境条件の客観的評価で明らかとなった主な点は以下の通りである。

1. 教育では、空き教室が多く、行事内容等も2学年合同になる、更には「教諭配当基準」によって教育体制が悪化する等、児童数の減少は教育条件の悪化を加速度的に進めている。
2. 公共交通では、「乗合いバス事業の規制緩和」後の2002年以降の運行回数は両団地とも16.7%、12.1%と減少した。サービス低下に伴い、それ以上に乗客数が減少し、悪化の連鎖が生じており、高齢化が進行し公共交通の必要性が大きくなる今後が心配である。
3. 防犯では、2000年まで窃盗犯が全体の90%近く占めていたが、2002年から高齢者・子どもを狙った犯罪も少なからず発生しており、高齢者の増加や子どもの減少による単独行動等狙われやすい状況があり、今後治安の悪化が団地外流出につながる懸念される。