

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居住政策のあり方（その3） - 既スプロール地域の現状と変容及び広島都市圏の居住地構造分析 -	
研究代表者（職氏名）：教授 間野 博	連絡先 (E-mail等)：mano@pu-hiroshima.ac.jp
共同研究者（職氏名）：助教 吉田 倫子、広島市住宅政策課長 釜谷幸志	

1. 研究の概要

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居住政策のあり方に関する研究の3年目として、一昨年の郊外居住地、昨年度の都心居住地に引き続き、今年度は最後の居住地タイプである既スプロール地域について現状と変容の実態を明らかにすると共に、3年間の成果をまとめて広島都市圏の居住地構造の比較検討と今後の検討課題について提言した。

実施した研究の概要は以下の通りである

1. 既スプロール地域の現状と変容の実態

- ①既スプロール地区の居住地としての客観的評価。
- ②既スプロール地区の居住者像の把握と居住者意識の把握。

2. 広島都市圏の居住地構造に関する提言

- ①居住地構造の変遷過程と今日の課題
- ②居住地構造の変容と居住地選択
- ③居住地選択と居住地条件
- ④広島的主要居住地3タイプの居住地条件の比較
- ⑤類型別居住地の変容予測と存続のための課題
- ⑥居住地構造再編の視点
- ⑦今後の検討課題

2. 研究成果の概要

1. 研究の背景と目的

日本の近代的都市化は1960年代からの高度経済成長によって始まった。産業と人口が都市へ集中し、その受け皿として市街地の拡大が進んだ。旧市街地の周辺にスプロール開発が進むと同時に、郊外住宅団地が次々と出来ていった。都心部では商業業務機能の拡大と居住環境の悪化により、郊外へ移転する人が増加した結果人口の空洞化が進行した。産業構造の脱工業化や1980年代後半のバブル景気を背景にしたマンション開発による都心の人口回帰という変化はあったものの、基本的な居住地構造は変わらなかった。

ところが、1990年代に入り、バブル崩壊後の長期の景気低迷、高齢社会の到来、人口減少時代の到来など、居住地構造に大きな影響を与える事態が次々と現れた。

少子化・人口減少は、住宅総数の余剰状態が生ずることを意味している。現に住宅戸数は世帯数を500万戸以上上回っており、ほとんどの都市は人口減少の時代に入っている。

事態は、長期化する不景気、地価の下落と重なっているため、複雑で分かりにくい。しかし、これまでとは全く異なる状況であることは間違いが無く、実際にはっきりした方向に動き出すのはまだ先だが、都市の住宅地構造の変容を予測し、都市住民の居住安定と都市再生への道を探る必要がある。

2. 広島的主要居住地3タイプの居住地条件の比較

都心は、25～34歳、55～59歳の3階級が約9%と高く、5～19歳の3階級は約2～3%と児童・少年

の割合が低い。交通の便、消費生活の便では抜群であるが、交通事故・犯罪・火災の発生件数が多く、安全安心面で課題がある。子育て環境は、小学校に関しては教諭数・教室数の不足により教育環境が悪化しているが、留守家庭子ども会に関しては利用率が高く、定員に余裕があり、共働きの家庭にとっては良い環境である。公園の水準は比較的高い。低層密集と乱立高層マンションで相隣環境は問題がある。コミュニティの希薄さも問題である。

既スプロール地区は、30～39歳の2階級が10～12%、0～9歳の2階級が約7～8%と幼児・児童の子育て世帯の割合が高く、50歳以上の全階級は3地域の中で最も低い。公共交通の便は悪くなく、交通事故・犯罪・火災は平均より発生件数が少なく、安全安心面で良いといえる。子育て環境は、今年度小学校が分離して教育環境の悪化は解消されたが、留守家庭子ども会に関しては入会希望の児童数が多いため、不足している。公園の水準はかなり低い。地形は平坦だが、道路網は狭隘で地区内交通条件の悪さは最大の問題である。

郊外団地は、55～64歳の2階級が11～13%と高く、25～44歳の4階級は3地域の中で最も低い。子ども率は、都心・既スプロール地区は2005年に増加しているが、団地は減少を続けている。高齢者率は、都心・既スプロール地区は一定の割合で伸びているのに対し、団地は累進的に増加しており、団地の高齢化が急速に進んでいる。公共交通（バス）条件が悪化していることが居住地存続の大きなネックになりつつある。交通事故の発生件数がかなり少なく、また犯罪・火災の発生件数も平均より少なく、安全安心面で良いといえる。子育て環境は、小学校に関しては児童数の減少により存続が危ぶまれ、学級数の減少により教諭数の余裕がなくなりつつあり、教育環境が悪化しているが、留守家庭子ども会に関しては定員に余裕があり、共働きの家庭にとっては良い環境である。公園の水準はかなり高い。計画的道路網により地区内交通の問題はほとんどない。但し、傾斜地のため高齢者の歩行困難が大きな問題である。また、商業・医療施設等生活施設が減少し日常生活上問題がある。

3. 今後の検討課題

居住者の居住地選定に任せておくと存続の危機に見舞われるのは郊外団地であろう。しかし、居住地として最も計画的に整備されていくのもまた、郊外団地である。狭隘道路網と密集化するスプロール地区が都市の中で生き残るべき居住地とは言えまい。この相隣環境を整備するのは至難の業である。マンション立地によって人口が増えている都心も居住地としての相隣環境としては不完全な点が少なくない。それを商業業務機能を相手に改善していくには相当の困難を伴うであろう。

即ち、放任型居住地構造変容に対して、日本の都市居住地のあるべき姿を明確にした上でこれらの変容をコントロールする居住地構造の再編ということが必要なのである。

再編方法はいろいろ考えられるが、その中で選択すべき方法は、トータルとしての再編負担と効果の比が最大のものということになる。費用対効果だけではなく、権利制限対効果もある。居住地の空間を変えるには巨額の費用と居住者との権利調整が必要である。一方、公共交通のように事業者規制と補助によって存続が可能な居住地条件もある。居住地条件は、空間とサービス両方あり、それらの改善方法と負担は異なる。サービスの中にも、商業のように規制が難しい条件もあれば、医療・福祉のように元々公共性のあるサービスは規制の可能性が高いと言えよう。これらの糸をほぐしながら、居住地再編の方向を探っていかなければならない。