

# 都心居住に関する市民意識

伊藤 解子

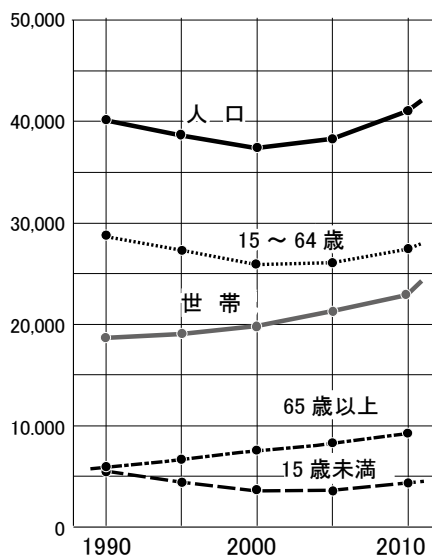
## 1. はじめに

かつての都心の「活気」や「にぎわい」は、そこに住む人々の生活行動と結びついて生み出されていた。しかしわが国では高度成長期以降、都心人口は流出を続け、その結果、商業だけでなく人々の暮らしとともにあった暖かさや生命力といった街の魅力も減衰し、さらに都市イメージの低下や市民アイデンティティの希薄化といった問題も生じる結果となった。

土地政策や都市計画等の都市政策においても、都心は商業・業務機能に特化すべき、または特化するのもやむを得ないとする考え方が長く主流であった。職と住とが共存し、バランスのとれた都市であることが都市の安定的かつ持続的な発展には不可欠であるという視点から、都心居住の推進が政策課題として論議されるようになったのは平成に入ってからである。またその頃から、バブル経済終息後の地価下落にともない大都市都心部での住宅供給が活発化して都心居住の回復が進み、今日その傾向は全国的なものとなっている。

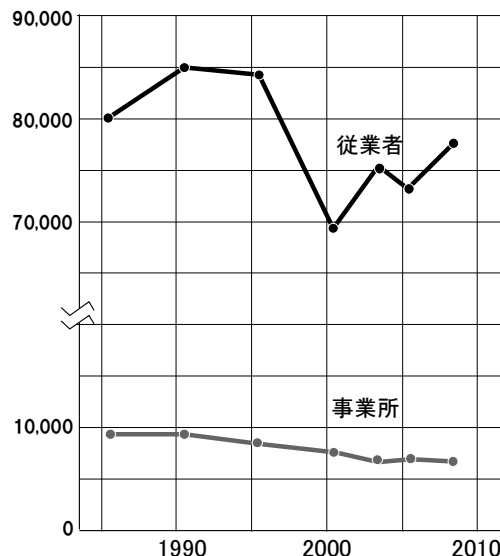
北九州市の都心<sup>(1)</sup>においても2000年頃から人口は回復に転じ、2000～2011年の世帯増加率は22%、人口増加率は12%となった。また人口回復と連動するように都心の事業所の従業者も減少から増加に転じ、2001～2009年に12%の増加となった。

北九州市内の不動産事業者を対象に2011年に実施したアンケート調査<sup>(2)</sup>の結果によると、分譲マンションでも賃貸住宅でも、市内で最も人気の高いエリアは都心だという回答が8割を超え、居住地として都心の吸引力が大きく高まっていることが明らかとなった。不動産広告でも「都心居住」というキャッチフレーズが多用されるようになっており、市民意識においても、都心居住への関心の高まりは確かな傾向と思われる。



(住民基本台帳登録人口)

図 1-1 都心の世帯数・人口の推移



(事業所・企業統計、経済センサス)

図 1-2 都心の事業所数・従業者数の推移

北九州市全体では人口や従業者の減少が続き、さらに、国全体が人口減少社会化していくなかで、都心におけるこのよう居住の回復傾向をどのようにとらえ、その効果や影響をどのように持続的な都市づくりに活かしていくか、それを考えていくためには市民の視点から都心居住をとらえていくことが必要である。

以上のような認識に基づき、本調査研究では「都心居住」に関する市民意識の把握を目的とするアンケート調査を実施し、その調査結果をもとに、まず都心の「利用者」の視点から、次に「居住者」の視点から都心に関する市民意識を明らかにし、さらに、望ましい都心居住の実現に向けた課題に関する考察を行った。

表 1-1 アンケート調査の実施概要

対象者	北九州市内に居住する 20 歳～69 歳の市民
調査方法	インターネット調査
調査期間	2012 年 2 月 15 日～20 日
有効回答者数	520 人

表 1-2 回答者の属性等

有効回答者数 (520 人)	100.0 %	
性別	男	50.0 %
	女	50.0 %
年齢	20 歳～29 歳	20.0 %
	30 歳～39 歳	20.0 %
	40 歳～49 歳	20.0 %
	50 歳～59 歳	20.0 %
	60 歳～69 歳	20.0 %
居住する行政区	門司区	9.4 %
	小倉北区	25.8 %
	小倉南区	17.9 %
	若松区	8.5 %
	八幡東区	5.0 %
	八幡西区	27.5 %
	戸畑区	6.0 %
職業	正規の雇用者(役員を含む)	34.0 %
	契約社員や派遣社員など	6.0 %
	パートやアルバイトなど	12.7 %
	自営業主・家族従事者	6.5 %
	主婦	18.7 %
	学生	4.6 %
	無職(主婦、学生以外)	16.0 %
	その他	1.5 %
都心来街頻度	都心に住んでいる	5.0 %
	週1回以上	22.3 %
	週1回以下～月1回以上	37.7 %
	月1回以下～半年に1回以上	20.2 %
	年に1回程度・ほとんど行かない	14.8 %

## 2. 都心に関する市民意識

都心の居住人口は市人口の約 4.3%であり、ほとんどの市民にとって都心は訪れる場所である。今回の調査でも、回答者の大部分は都心の「居住者」ではない都心の「利用者」である。そこで、まず、「利用者」の視点から、市民は都心に何を期待しているのか、都心をどのように評価しているか等について、アンケート調査結果をみていく。

### (1) アンケート調査結果

#### ① 都心を訪れる目的

都心以外の居住地から月 1 回以上都心を訪れる人は全体の 60.0%を占めるが、その人達の来街目的として多いのは「日常の買い物 (42.9%)」、「ウインドウショッピング (41.3%)」、「食事・喫茶・飲食など (41.0%)」であり、当然のことながら、小売業と飲食業は最も重要な都心機能である。ただし、「ちょっと高級な買い物 (31.1%)」は日常の買い物やウインドウショッピングに比べて少なく、かつて都心商業を特徴づけていた「高次商業」の機能やイメージは弱まっていることがうかがえる。「ちょっと高級な買い物」が比較的多いのは 60 歳代であり、20 歳代、30 歳代は買い物よりは「ウインドウショッピング」や「娯楽」を目的に訪れる人の方が多い。

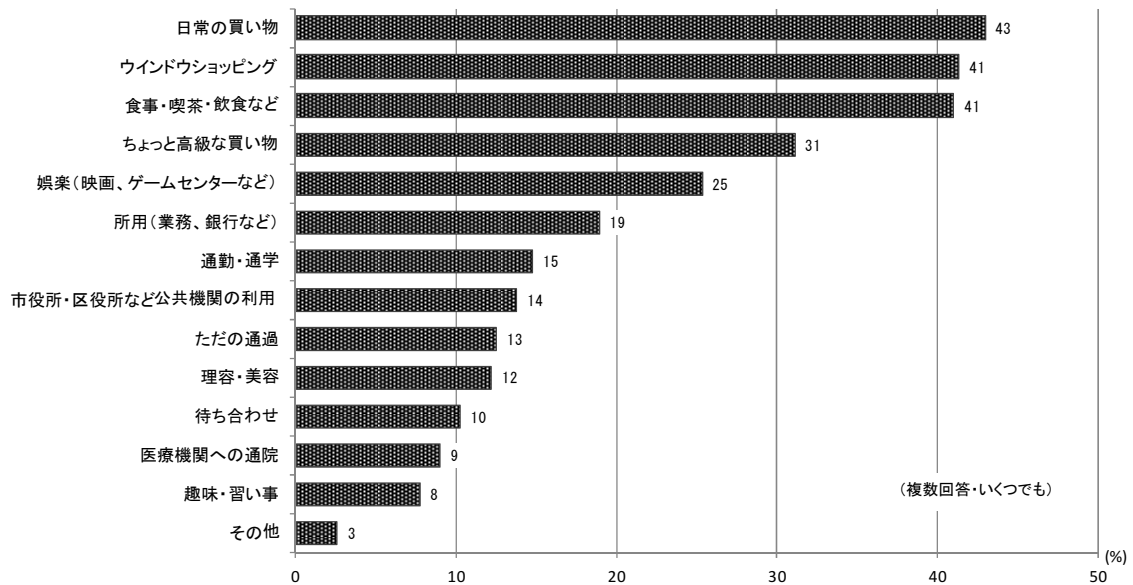


図 2-1 都心を訪れる目的

### ②好きな商業地・商業施設

都心の商業地や商業施設のうち好きな場所、親しみを感じる場所を具体的にたずねたところ、「井筒屋 (42.1%)」が最も多く4割を超え、次いで「魚町・京町商店街 (38.7%)」、「リバーウォーク (35.6%)」が3割を超えている。一方「特にない (14.8%)」が1割台となっている。

年齢が高いほど「魚町・京町商店街」、「旦過市場」が好まれ、若いほど「リバーウォーク」、「アミュプラザ」が好まれている。また20歳代では、「井筒屋」よりも「コレット」の方がやや人気が高い。

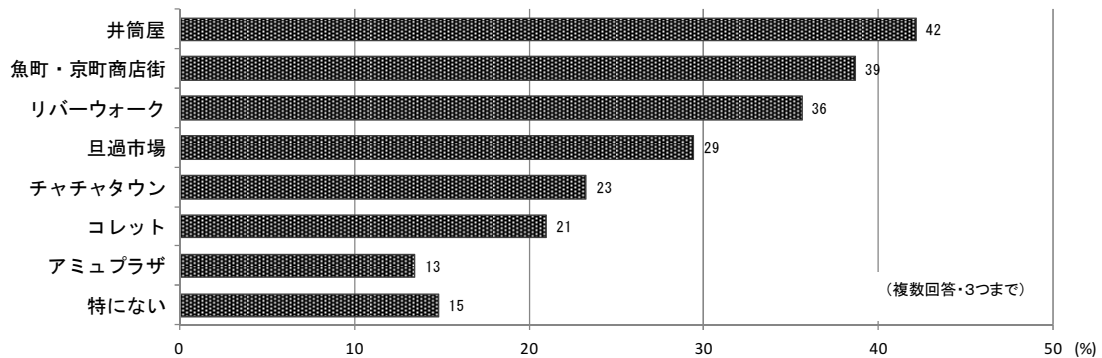


図 2-2 好きな商業地・商業施設

### ③好きな文化施設

都心の文化施設のうち、好きな施設、良いと思う施設として最も多く挙げられたのは「小倉城・小倉城庭園 (58.3%)」である。第2位の「北九州芸術劇場 (リバーウォーク) (28.7%)」の2倍以上の支持を得ている。次いで「北九州市立中央図書館 (22.1%)」も2割を超えている。一方、「特にない (22.1%)」の割合は商業施設よりも大きい。

男性よりも女性の方が、また年齢が高いほど2つ以上の施設を選んだ人が多く、中高年女性の文化的関心度が高いことがうかがえる。

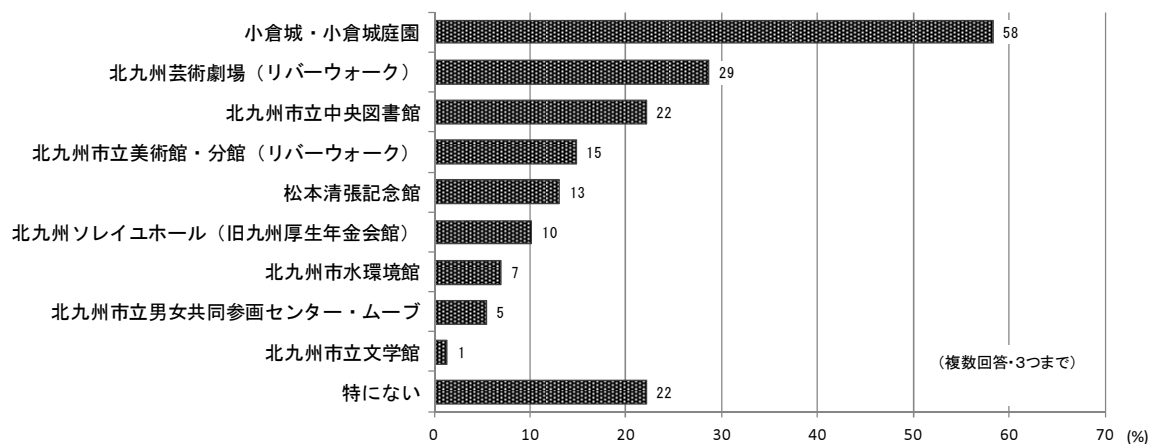


図 2-3 好きな文化施設

#### ④好きな公園や屋外空間

都心の公園や屋外空間で好きなところは、「勝山公園の小倉城周辺（46.5%）」が最も多く5割近い。次いで2割台で「紫川の水辺（29.6%）」、「勝山公園の市役所南側エリア（芝生広場など）（21.0%）」、「紫川にかかる橋の橋上空間（21.0%）」といった都心の中心部のオープンスペースや水辺が選ばれている。

年齢別では、60歳代で2つ以上の場所を選んだ人が多く、散策の場としての都心への評価が他の年齢層より高いことがうかがえる。また「勝山公園の小倉城周辺」を支持する人が約6割と多いのも60歳代の特徴である。

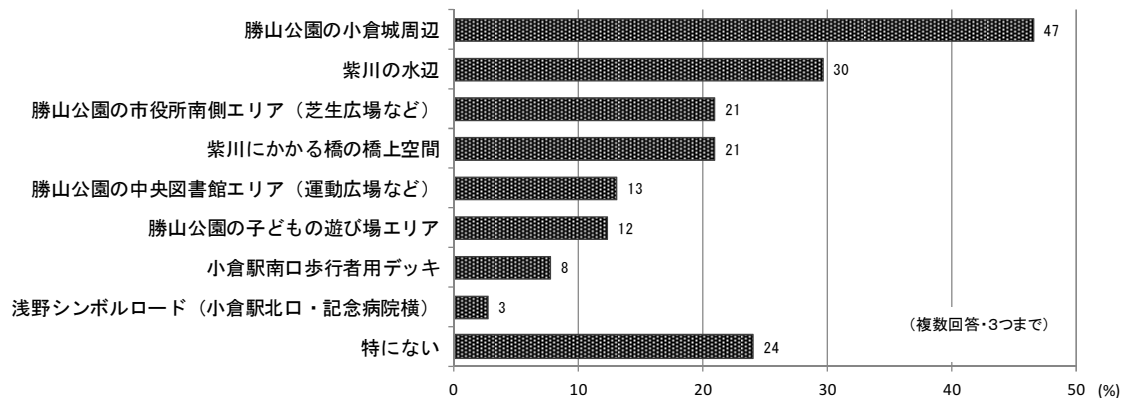


図 2-4 好きな公園や屋外空間

#### ⑤都心の良くないところや問題点

都心のどのようところが問題だと思うかという質問に対し、「商店に魅力がなく、欲しいものを購入できない（35.8%）」と「駐車場，駐輪場が足りない（35.0%）」が最も多く、ほぼ並んで3割台半ばを占める。続いて「道路が狭くて自動車，自転車の運転や歩行に不便である（25.6%）」が多く、道路交通に問題を感じている人の割合が比較的大きい。

一方、「医療・福祉施設や文化・教育施設が充実していない（5%）」と「鉄道やバスなどの公共交通機関の利用が不便である（8.1%）」は少なく、公共・公益施設や公共交通については

不足感より充足感の方が高いと思われる。

性別では、女性の方が男性よりも「商店に魅力がなく、欲しいものを購入できない」、「人通りが少なくにぎわいが感じられない」が多い。年齢による差はあまりみられないが、年齢が高いほど「特にない」が多く、比較的充足感が高いことがうかがえる。

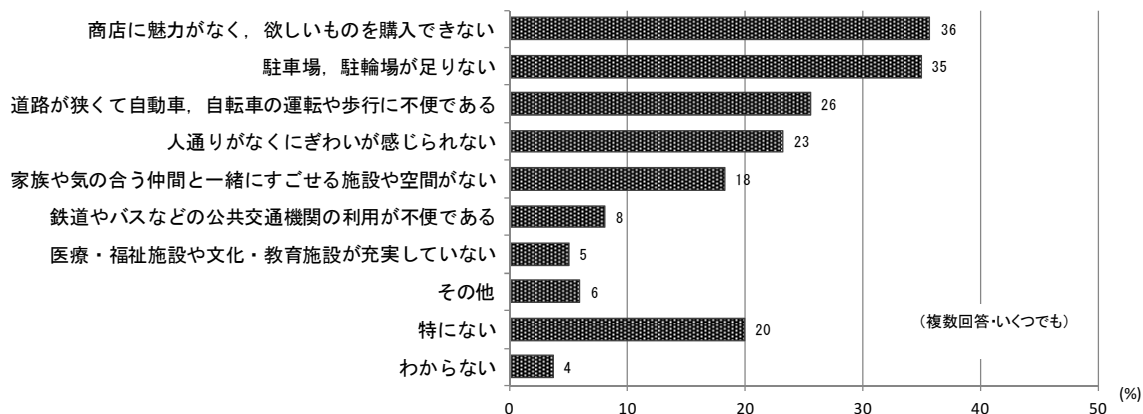


図 2-5 都心の良くないところや問題点

### ⑥望ましい都心のあり方

都心はどのようなまちであることが望ましいか、という質問に対し、「特にない (2.9%)」、「わからない(1.9%)」という回答は少なく、ほとんどの人が都心に対して何らかの期待を持っていることがわかる。

最も多かったのは「長時間滞在して飽きのこないまち (62.9%)」、次いで「子どもから大人まで全ての世代が楽しめるまち (58.3%)」、「景観が美しいまち (54.2%)」、「市外からも多くの人が訪れるまち (54.2%)」、「街並がおしゃれなまち (50.0%)」などとなっている。多世代が長時間楽しめることや景観や街並が魅力的であることへの期待が大きいことがわかる。

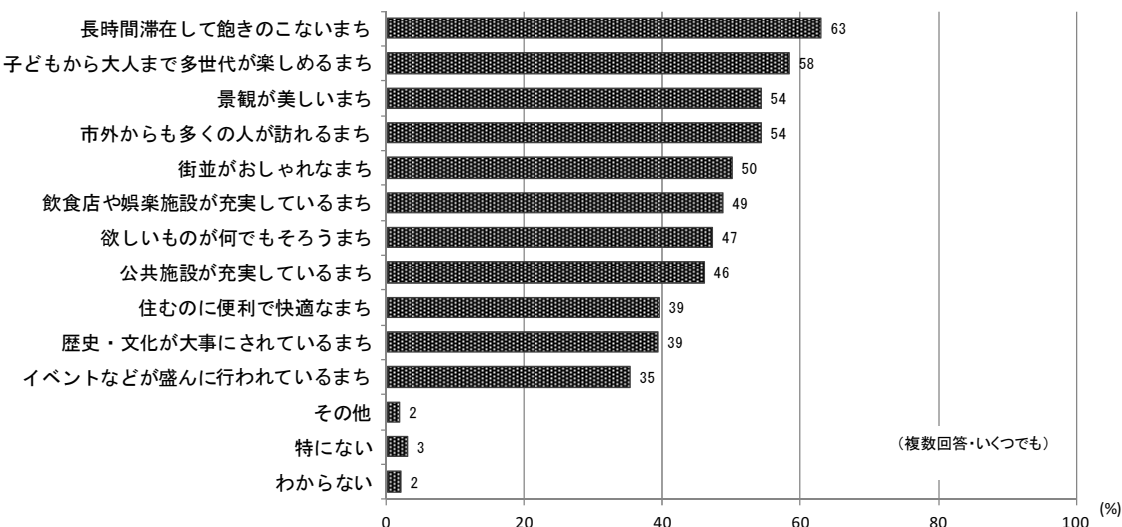


図 2-6 望ましい都心のあり方

性別にみると、男性の方が多いのは「飲食店や娯楽施設が充実しているまち」、女性の方が  
多いのは「子どもから大人まで全ての世代が楽しめるまち」、「街並がおしゃれなまち」、「公共  
施設が充実しているまち」などである。

年齢別では、若い人ほど「飲食店や娯楽施設が充実しているまち」、「欲しいものが何でもそ  
ろうまち」、「イベントなどが盛んに行われているまち」が多く、また「住むのに便利で快適な  
まち」は30歳代で比較的多くなっている。

### ⑦魅力を感じる景観や雰囲気

都心には様々な魅力があることが大事だが、ここでは街の景観や雰囲気について大きく2つ  
のイメージを示し、どちらに魅力を感じるかをたずねた。その結果、『整然とした美しい街並  
や景観とおしゃれな雰囲気のまち (66.6%)』の方が多く、『多少雑然としていても下町的な雰  
囲気が楽しめるまち (33.4%)』の約2倍であった。

性別では男性、年齢別では20歳代で、街並の美観や洗練された雰囲気に魅力を感じる人が  
比較的多い。

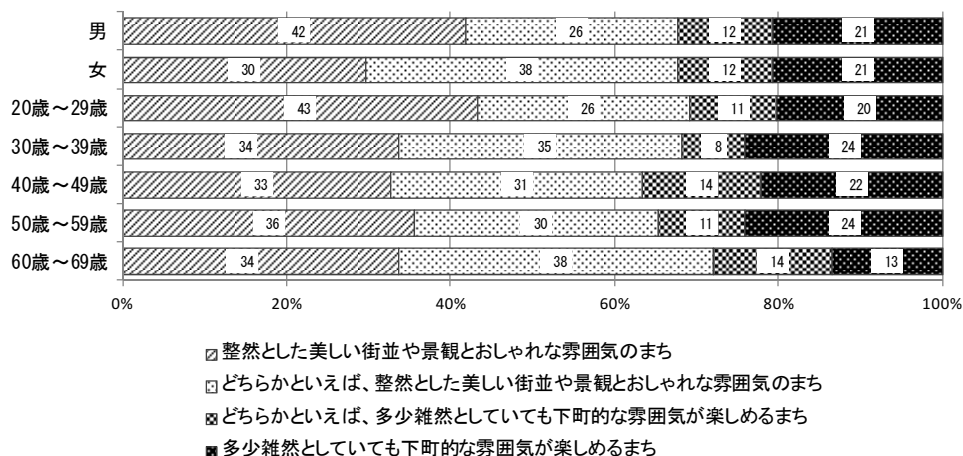


図 2-7 望ましい都心のあり方

### ⑧都心のまちづくりの重点

これからの都心のまちづくりについて重要だと思うことについて、「暮らしに必要な商業・  
サービス・医療などが、もっと充実した場になること (53.8%)」が第1位であり5割を超え  
ている。次いで、「生活の楽しみや余暇の充実のための機能が、もっと充実した場になること  
(45.4%)」、「多様な都市機能やインフラが充実し、都市全体の経済活動を牽引する場になる  
こと (41.5%)」、「便利で快適に楽しく暮らせる場になること (41.3%)」が4割を超えている。

設定した項目はいずれも都心の重要課題であるが、企業誘致、観光、環境といった課題に比  
べて、やはり市民生活に直接関わる課題への関心が高くなっている。

年齢別では、60歳代で「文化やコミュニティ、ふるさと意識などの醸成の場となること」  
の割合が比較的大きく、また、北九州市への愛着度が強い人ほど、「都市の魅力アピールす  
る『顔』として、企業誘致や観光客の招致などに役立つ場になること」の割合が大きくなっ  
ている。

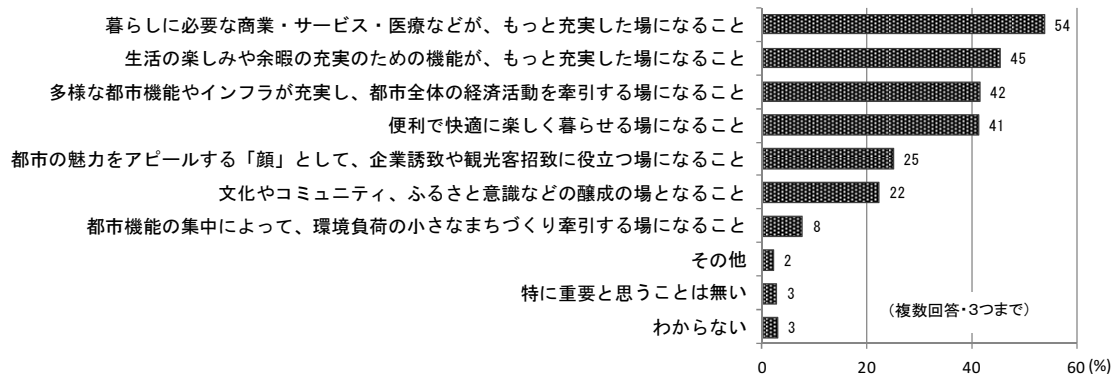


図 2-8 都心のまちづくりの重点

### ⑨観光地としての都心の重要度

観光地としての都心がどの程度重要と思われるかを知るために、ここでは、北九州市の観光やレジャーの魅力を高めるためにはどのような対策に力を入れることが効果的だと思うか、という問いかけを通じて、他の観光地や観光要素との比較を行った。

効果的な対策として、最も多く挙げられたのは「門司港レトロ地区の魅力を高める (53.1%)」、次いで「工場見学、夜景観賞などの産業観光の魅力を高める (43.7%)」、「皿倉山や平尾台などの自然型観光・レジャーの魅力を高める (43.3%)」が4割台、続いて「歴史や文化を活かした観光の魅力を高める (37.3%)」、「都心の魅力を高める (37.1%)」は3割台であった。

年齢が若いほど「都心の魅力を高める」が多く、20歳代では5割を超えている。

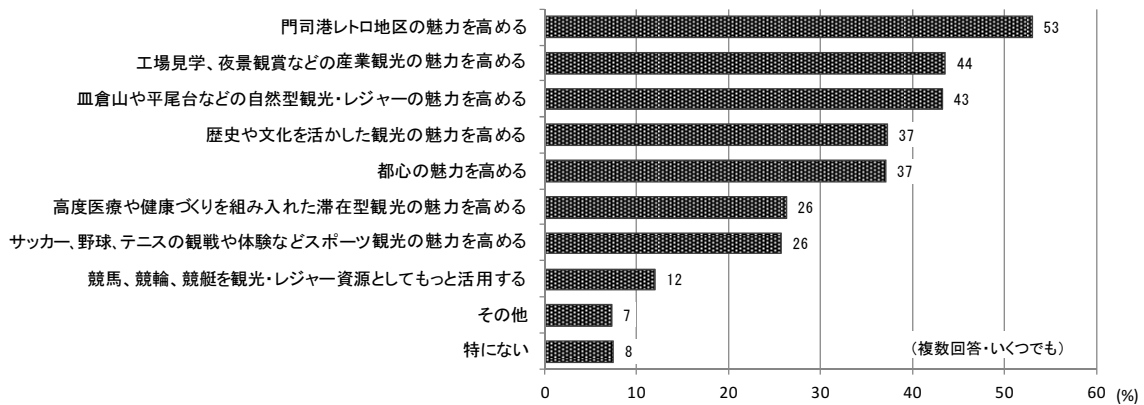


図 2-9 観光地としての都心の重要度

### ⑩都心への親近感

以上、都心に対する関心や期待、評価等を見てきたが、さらに都心に対する心理的な距離の把握を試みた。旧5市の中心市街地をはじめ12の拠点地区<sup>(3)</sup>を示し、それらのなかから親しみを感じる地区を、順位をつけて3つまで選んでもらった。

その結果、最も親しみを感じる場所として、約4割が「JR小倉駅周辺(都心)(40.4%)」を選んでいる。3位までを合わせると都心に親しみを感じている人は約7割を占める。

性別では女性、年齢別では50歳代と20歳代、また行政区別では小倉北区をはじめ、小倉南区、八幡東区、戸畑区の居住者の親近感が比較的に強いという結果であった。

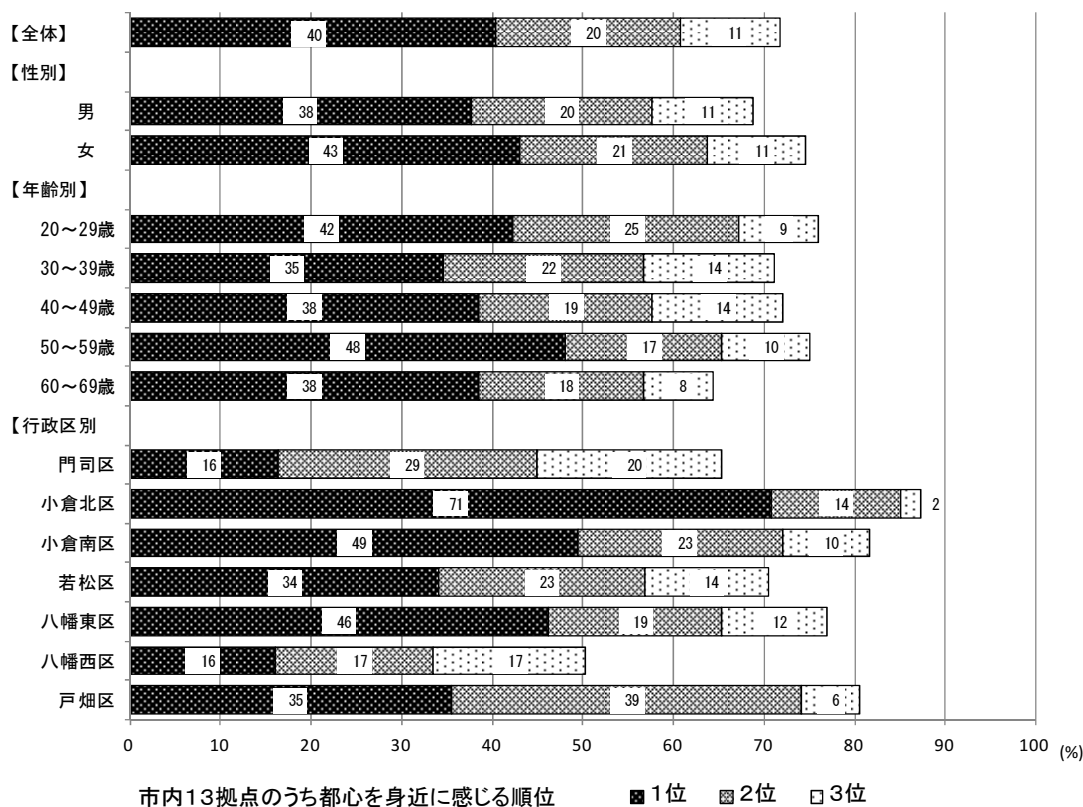


図 2-10 都心への親近感

## (2) まとめ

都心への来街者の多くはショッピングや飲食が目的であり、なかでも日常の買い物の場として都心を利用する人が多い。そのような目的を受け止める商業機能の選好傾向は世代によって異なっており、いいかえれば好みの違いによって選ぶことができる商業機能は一応揃っている。また、小倉城とその周辺は、文化的な体験ができる場所や散策等の場として人気が高く、都心のシンボルゾーンとなっている。

都心の問題点としては、店舗の魅力や品揃えへの不満や、駐車場や道路等のマイカー利用環境への不満が多く挙げられている。一方、医療・福祉、文化・教育等について問題とする回答は少なく、不足感はあまりみられない。

以上のように不満とするところはあっても、回答者のほとんどが都心に対して何らかの期待を持っている。多くの人々が望んでいるのは、多世代が長時間楽しむことができ、街並みや景観の魅力も体感できるような都心である。そのような特別な場所であって欲しいという思いとともに、日々の暮らしを支える商業・サービス・医療等の充実をこれからのまちづくりの重要課題と考える人が多い。また若い世代では、北九州市の魅力向上につながる観光地として都心を重要と考える人が多く、観光客を惹きつけることができる特色ある魅力づくりも課題である。

都心には限られた空間の中で多くの役割、機能が求められているが、都心は市内の拠点地区のなかでは最も多くの人々が親しみを感じている場所となっていることから、市民誰もが「利用したい」、「利用しやすい」場所であることが都心のまちづくりの大前提であるといえる。



### 3. 都心居住に関する市民意識

前章では、「利用者」の視点から市民の都心への期待や評価をみてきたが、本章では「居住者」の視点から、都心居住への関心や期待、評価等について、都心居住意向別の比較を通じてみていく。

#### (1) アンケート調査結果

##### ①都心居住意向

まず「都心に住んでみたいと思うか」という質問に対し、移り住みたいと思う人と思わない人はほぼ同数で回答率はそれぞれ 35%という結果であった。既に都心に住んでいる人と移り住みたいという人を合わせると 4 割以上が、都心での暮らしにメリットを感じているとみなすことができる。そのなかで実際に動き出す可能性の高いのは「できるだけ早い時期に、長く住み続ける場所として移り住みたい (6.0%)」という回答者である。

さらに、「高齢になって現在の住宅が住み難くなったときに移り住みたい (20.0%)」という回答が多く、なかでも 50 歳代でそのような思いが強く表れている。この結果から、今後シニア層が都心に向かう大きな動きが出てくることが予想される。一方「若いうちに、一時期でも住んでみたい (8.8%)」という願望も 20 歳代で強く表れており、そのような若者を多く受け入れていくことができれば、多世代共生によって都心の魅力の多様化や活力の創出につながると思われる。

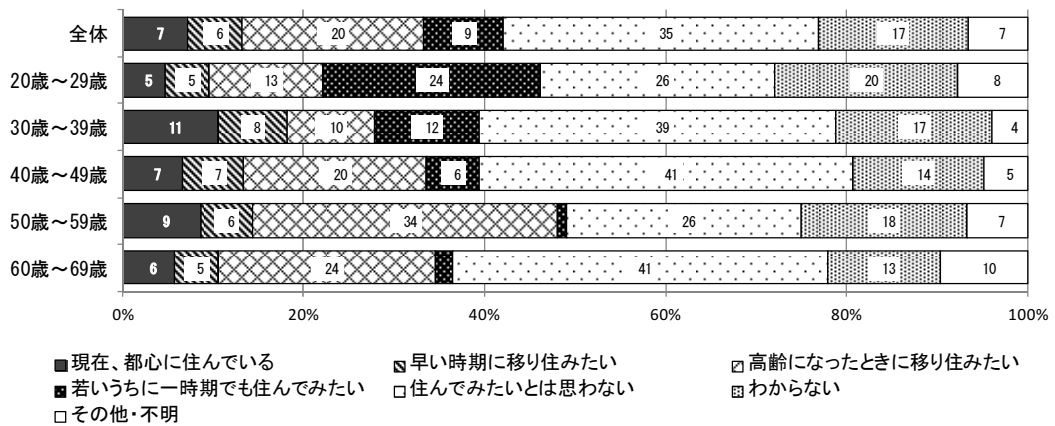


図 3-1 年齢別・都心居住意向

##### ②最も住みたい場所（都心に限らず）

本調査では「都心に住んでみたいと思うか」という問いに先立ち、「もし、仮に、住み替えることになった場合、あなたが選びたいのはどのような場所ですか」という問いかけを行っている。場所は特定せず、大きく「街なか」<sup>(3)</sup>か「郊外」をたずねたが、その結果と都心居住意向の結果をクロスしてみると、郊外志向と都心志向を併せ持っている人が少なくないことがわかる。本調査の結果をみていく上で、「都心に住みたい」が「都心だけに住みたい」ではないことに十分留意が必要である。

全体では「街なか (44.4%)」が「郊外 (33.8%)」を上回っている。

郊外志向でありながら都心に「早い時期に移り住みたい」、「高齢になったときに移り住みたい」と答えた人は、『都心に住めるなら郊外でなくてもよい』というように、「街なか」でも都心を別格視する意識が強いのではないかとと思われる。

一方、「住んでみたいとは思わない」人の多くは郊外志向であり、農山村地域やリゾート地を望む人も比較的多い。

「若いうちに一時期でも住んでみたい」人でも、郊外志向は比較的多く、いずれは郊外の一戸建てを選びたいが、それまでは都心居住にも魅力を感じるという若い世代が多いことがうかがわれる。

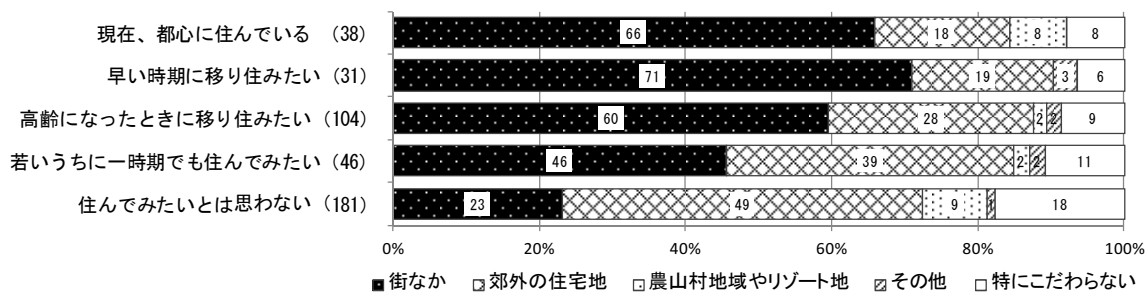


図 3-2 最も住みたい場所（都心に限らず）

### ③都心に住んでみたいと思う理由

以上のような都心居住意向を踏まえ、それではなぜ都心に住みたいと思うのか。その理由として最も多いのは「買い物が便利 (92.8%)」であり、次いで「交通が便利 (75.7%)」と「飲食、映画、娯楽などを楽しめる場が多い (61.9%)」が上位を占めている。

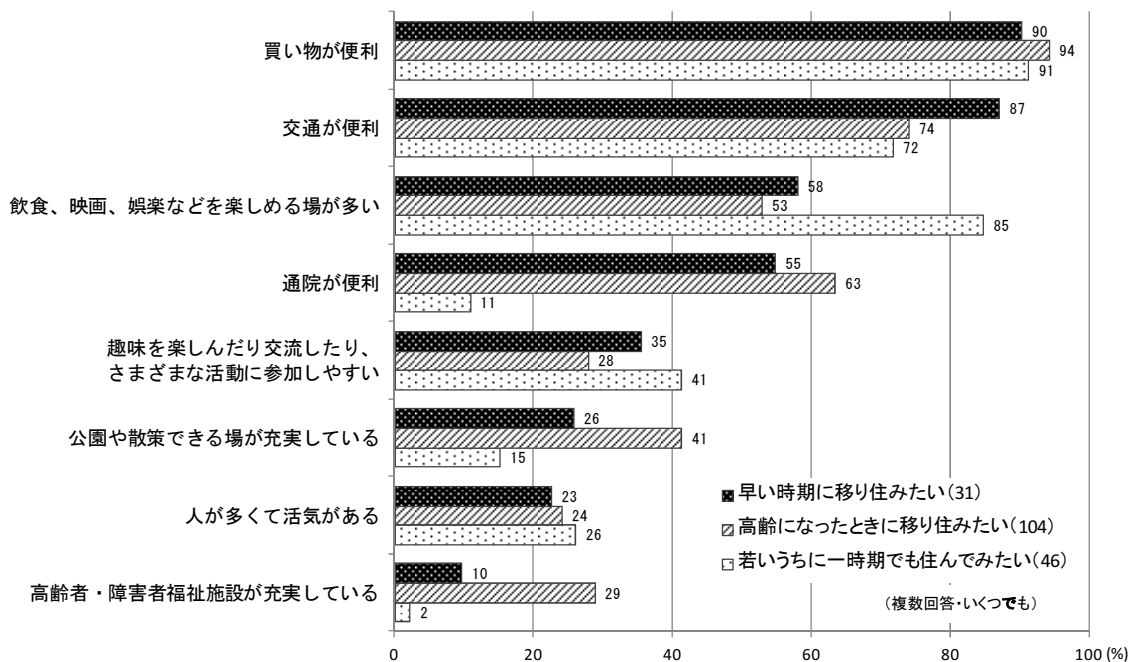


図 3-3 都心に住んでみたいと思う理由

都心居住が選ばれる理由として『買い物』、『交通』、『娯楽』が上位を占めるのはどの都市でも共通であるが、なかでも「買い物が便利」が9割を超えて非常に高く、商業が都心居住の魅力を決定づける要因としてとりわけ大きいことがわかる。

都心居住の意向別に比較的多い理由をみると、「早い時期に移り住みたい」人では「交通が便利」、また「高齢になったときに移り住みたい」人では「通院が便利」、「公園や散策できる場が充実している」、「高齢者・障害者福祉施設が充実している」、また「若いうちに一時期でも住んでみたい」人では「飲食、映画、娯楽などを楽しめる場が多い」、「趣味を楽しんだり交流したり、さまざまな活動やに参加しやすい」となっている。都心には、ライフスタイルやライフステージに応じて居住を引きつける様々な要素があることがわかる。

一方、「現在も、これから先も住んでみたいと思わない」という理由としては、「静かな場所で暮らしたい(62.4%)」が最も多く、以下、順に「現在住んでいる地域に愛着がある(40.9%)」、「自然の豊かな場所で暮らしたい(37.6%)」、「都心は住宅価格や家賃が高い(36.5%)」、「現在住んでいる家に愛着がある(34.3%)」、「庭のある住宅で暮らしたい(33.1%)」、「広さにゆとりのある住宅で暮らしたい(27.6%)」、「住み慣れていない場所に住みたくない(17.1%)」となっている。

#### ④公共交通の利用意向

交通の利便性は都心に住んでみたい理由の上位であるが、実際に日常生活における公共交通の利用意向をみていくと、全体では「今は自家用車を利用することが多く、今後も自家用車を使いたい(35.4%)」というマイカーの利便性を手放したくない人が多い。しかし、「今は公共交通機関を使うことが多いが、今後は自家用車を使いたい(5.2%)」という新たにマイカー利用を望む人は少なく、それに対して「今は自家用車を利用することが多いが、今後はできるだけ公共交通機関を使いたい(26.2%)」というマイカー離れの方向にある人の方がかなり多い。

このように、公共交通の利用意向は確実に高まっているが、都心居住の意向別にみると、都心に「住んでみたいと思わない」人では今後もマイカー利用を続けたい人が多く、一方、「早い時期に移り住みたい」人には、現在公共交通を利用している人が多い。また「高齢なったときに移り住みたい」人では、自家用車から公共交通への転換を考えている人が比較的多い。

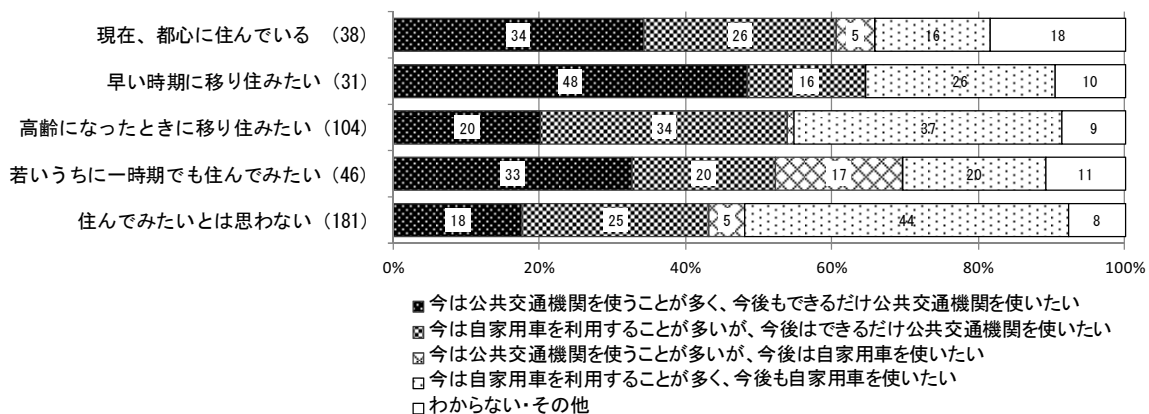


図 3-4 公共交通の利用意向

### ⑤現在の居住地における不満

都心に住みたいと思う理由の上位は買い物と交通であるが、逆の見方をすれば、現在の居住地における買い物や交通への不満が、転居を望む理由となっているとも考えられる。

そこで、現住地に対する不満をみていくと、都心に住みたいと思う人の約7割が現住地に何らかの不満を持っており、なかでも「早い時期に移り住みたい」では9割近くが現住地に不満を抱えている。特に不満が多いのは「公共交通」と「買い物」であり、やはり現住地への不満が都心志向の大きな理由となっていることがわかる。

「高齢になって移り住みたい」では、「敷地や前面道路が歩き難い（坂道・階段など）」や「公園が少ない」といった不満が比較的多い。

また「若いうちに一時期でも住んでみたい」では、「通勤先までが遠い」という不満が比較的多くなっている。

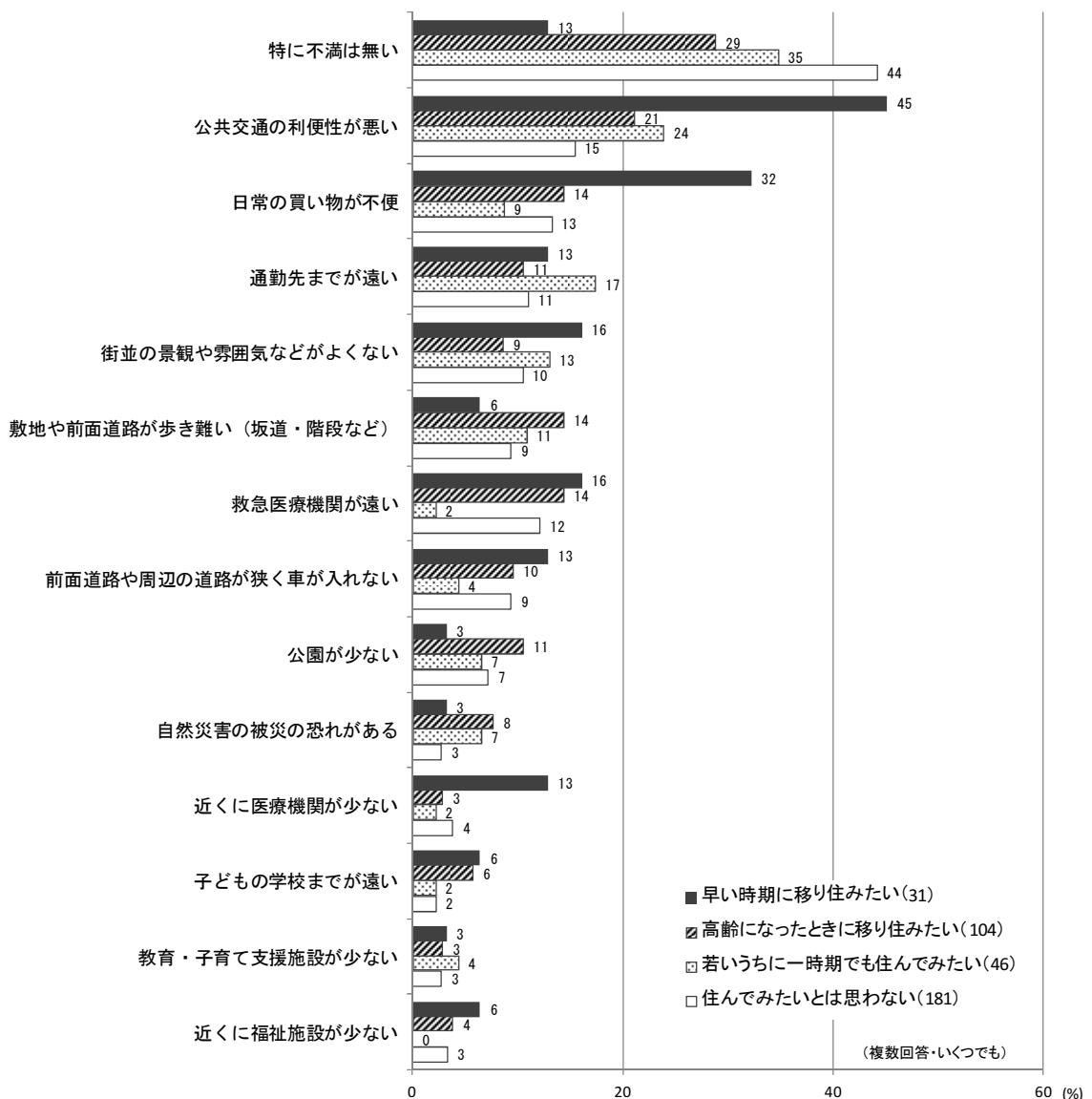


図 3-5 現在の居住地における不満

### ⑥現在の居住地における不安・心配

現住地での生活不安も都心志向に影響すると思われる。そこで、高齢化や人口減少、空き家の増加、日用品店舗の撤退などへの不安感についてみていくと、「早い時期に移り住みたい」では「すでに空き家が増えつつあり、店も無くなって、不安や不便を感じている」が3割近くを占めている。また、「高齢になって移り住みたい」では、「高齢化が進んでいる住宅地なので、近い将来そのようになるという不安を感じている」が3割を超えている。

このように、不安度が高いほど都心志向が強く、先に見たような生活上の不満とともに、現住地の現在や将来への不安が都心志向を促していることがうかがわれる。そして、そのような不満や不安を和らげることができる暮らしやすい場所として、都心への期待が高まっていると思われる。

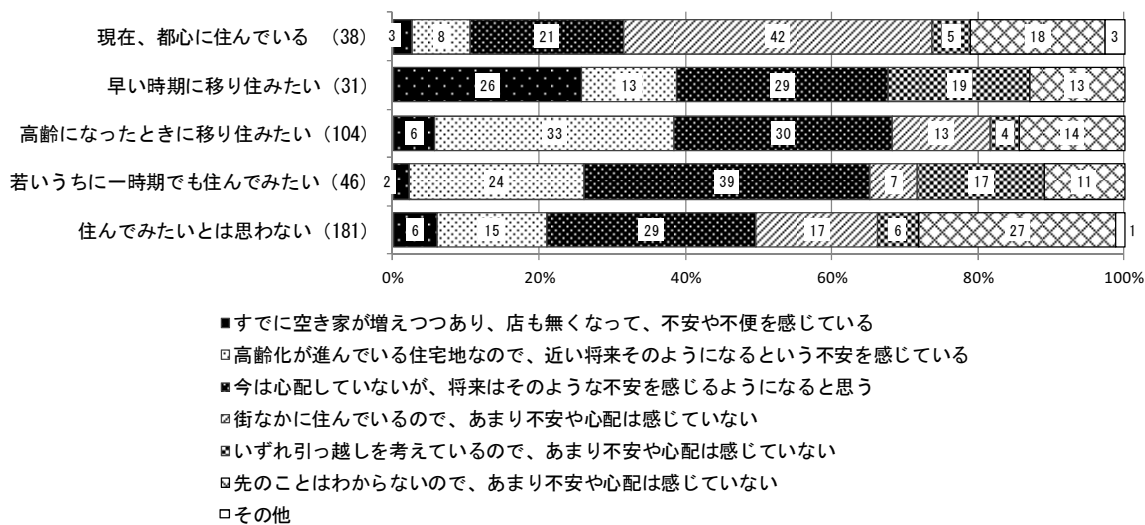


図 3-6 現在の居住地における不安・心配

### ⑦現在居住している行政区

以上で見たような不満や不安・心配を感じる居住者が市内全域的に拡がりつつあることを背景として、都心居住意向を持つ人の現在の居住地も各区にわたっている。「住んでみたいと思わない」人が多い八幡西区でも、4割近くの人が都心居住意向を持っている。

「早い時期に移り住みたい」人は小倉北区に比較的多いが、「高齢になったときに移り住みたい」、「若いうちに一時期でも住んでみたい」ではむしろ小倉北区以外の居住者の方が多い。小倉北区であれば都心の利便を享受しやすいため、転居の必要性はさほど感じられていない。

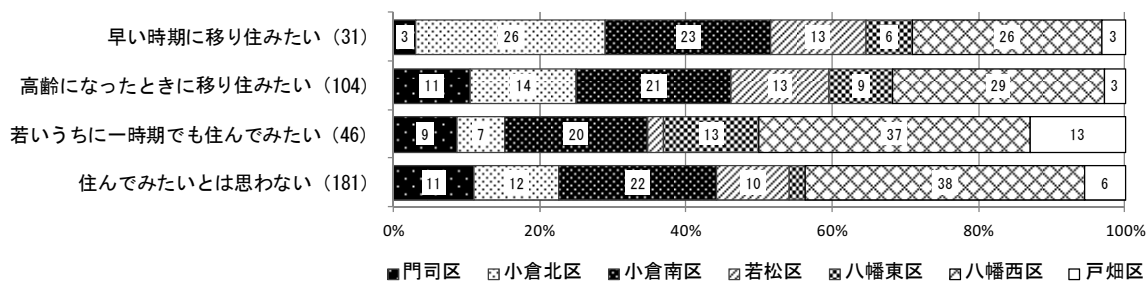


図 3-7 現在居住している行政区

### ⑧北九州市における居住歴

回答者を北九州市での居住歴別にみていくと、最も多いのは「20年以上(41%)」、次いで「生まれたときから(29.6%)」、「5年未満(12.5%)」、「10～20年未満(10.6%)」、「5～10年未満(6.3%)」であった。

「若いうちに一時期でも住んでみたい」では居住歴の短い人が多く、5年未満が3割を占めている。また「現在、都心に住んでいる」でも比較的居住歴の短い人が多く、5年未満が約2割を占めており、市外からの転入者が都心居住を選ぶ傾向が強いことがうかがわれる。

一方、「住んでみたいとは思わない」では生まれたときから北九州市に住んでいる人が比較的多い。そのなかには、生まれ育った場所に住み続けたいと望む人が少なくないと思われる。

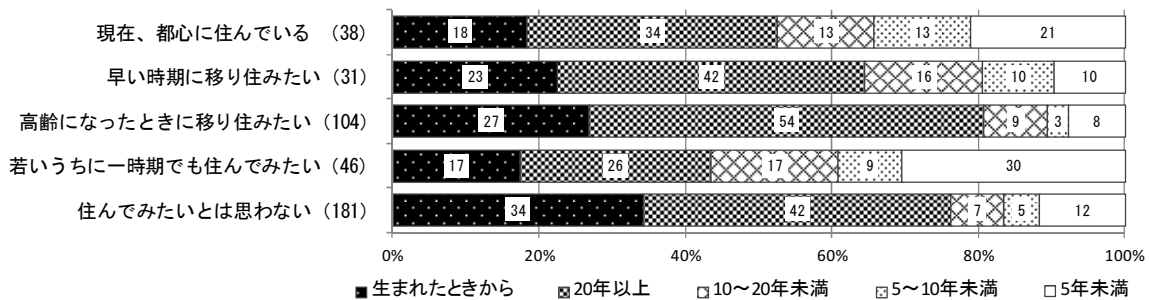


図 3-8 北九州市における居住歴

### ⑨北九州市への愛着度

あなたは北九州市に愛着を感じていますか、という問いかけに対して、「とても愛着を感じる(40.8%)」と「どちらかといえば愛着を感じる(46.9%)」を合わせて9割以上が『愛着を感じる』という回答であった。

「とても愛着を感じる」が比較的多いのは「高齢になったときに移り住みたい」と「現在、都心に住んでいる」である。終の棲家として都心を選びたいと思っている人や現在都心に住んでいる人は、北九州市への愛着度が比較的高いことがわかる。

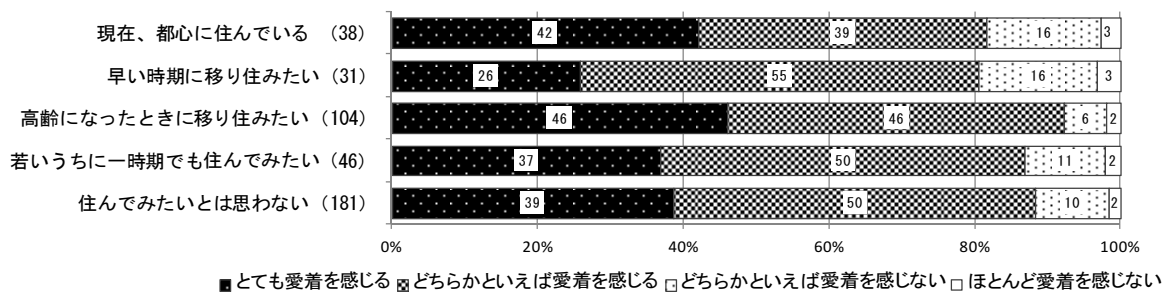


図 3-9 北九州市への愛着度

### ⑩「都心のまちづくり」の認知度

都心ではこれまで20年以上にわたり、インフラや公共施設、景観等の様々な整備事業が進められてきたが、そのような「都心のまちづくり」についてどの程度知っているかをたずねた

ところ、「知っている（4%）」と「ある程度知っている（26.3%）」を合わせて『知っている』は約3割であった。

「現在、都心に住んでいる」と「高齢になったときに移り住みたい」では『知っている』が比較的多く、先述の都市への「愛着度」と同様の結果であった。

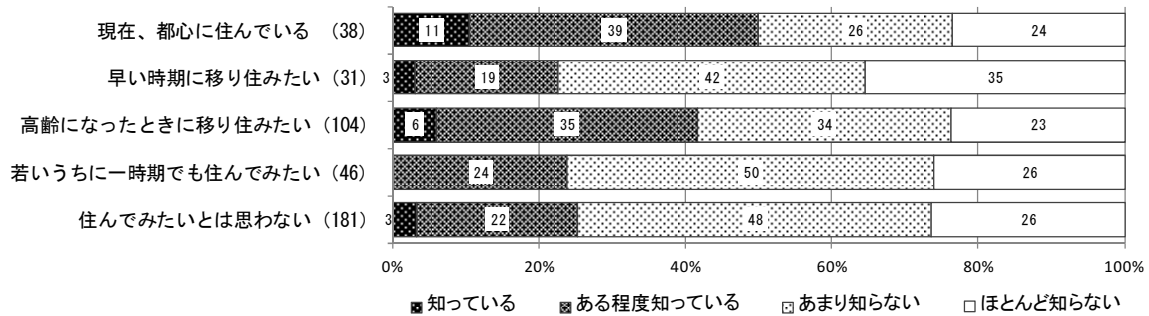


図 3-10 「都心のまちづくり」の認知度

### ⑪職業

回答者の職業は「正規雇用者（役員を含む）（34%）」が最も多く、以下「非正規雇用者（契約社員・派遣社員・パート・アルバイトなど）（18.7%）」、「主婦（18.7%）」、「無職（16.0%）」、「自営業（家族従業者を含む）（6.6%）」、「学生（4.6%）」の順となっている。

「現在、都心に住んでいる」では「正規雇用者」が多く、その理由として「正規雇用者」の住宅コスト負担力が比較的高いことが考えられる。

「早い時期に移り住みたい」では「無職」が比較的多いが、その多くは退職したシニア層だと思われる。また、「若いうちに一時期でも住んでみたい」では「非正規社員」や「学生」が多いが、人材派遣やアルバイトの職を求める人には、その機会が多い都心は居住地としても望ましい場所だと思われる。

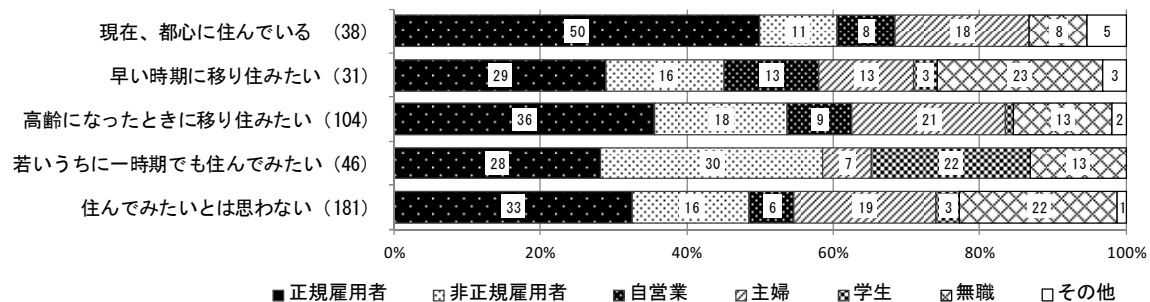


図 3-11 職業

### ⑫家族形態

回答者の家族構成は、多い順に「親と子（20歳以上の子を含む）（28.1%）」、「親と子（20歳未満の子のみ）（26.2%）」、「夫婦だけ（22.7%）」、「単身（15%）」、「親と子と孫（5.4%）」となっている。

「現在、都心に住んでいる」では、2世代、3世代世帯よりも「夫婦だけ」と「単身」を合

わせた1世代世帯の方が多いが、「早い時期に移り住みたい」では2世代世帯の方が多く、ファミリー世帯の割合が高まる傾向がみられる。一方、「若いうちに一時期でも住んでみたい」と「早い時期に移り住みたい」では「単身」が多い。このような傾向が続くならば、ファミリーも単身者も共存する、世帯構成が画一的でない都心居住が形成されていくことが予想される。

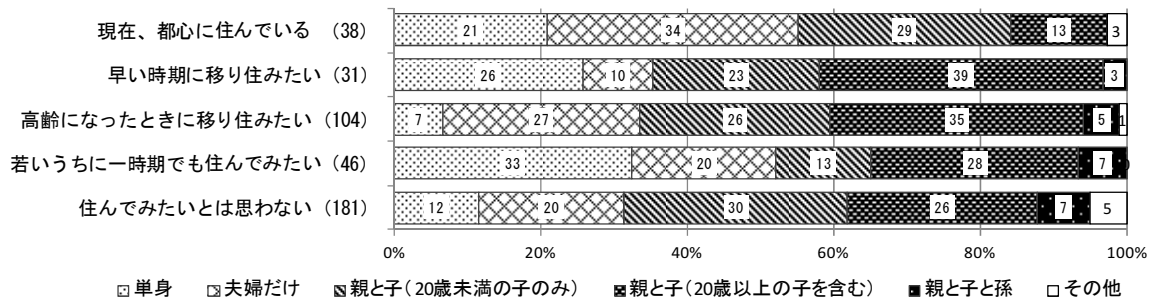


図 3-12 家族形態

### ⑬現住居の種類と都心居住意向

回答者の現住居の種類は、家族または自身の「持ち家（一戸建）（44.8%）」が最も多く、以下順に「民間の賃貸住宅（26.2%）」、「持ち家（マンションなど）（18.8%）」、「公営・公社・URの賃貸住宅（7.3%）」、「給与住宅（社宅や官舎など）（2.3%）」の順となっている。

「現在、都心に住んでいる」では約9割が集合住宅である。都心では一戸建の新規供給がほとんどないことから、約1割の「持ち家（一戸建）」の居住者は、その多くが生まれたときから、あるいは20年以上の居住者と考えられる。

「早い時期に移り住みたい」では「公営・公社・URの賃貸住宅」の居住者が比較的多い。また「高齢になったときに移り住みたい」では「持ち家（一戸建）」の居住者が、「若いうちに一時期でも住んでみたい」では「民間の賃貸住宅」の居住者が多い。

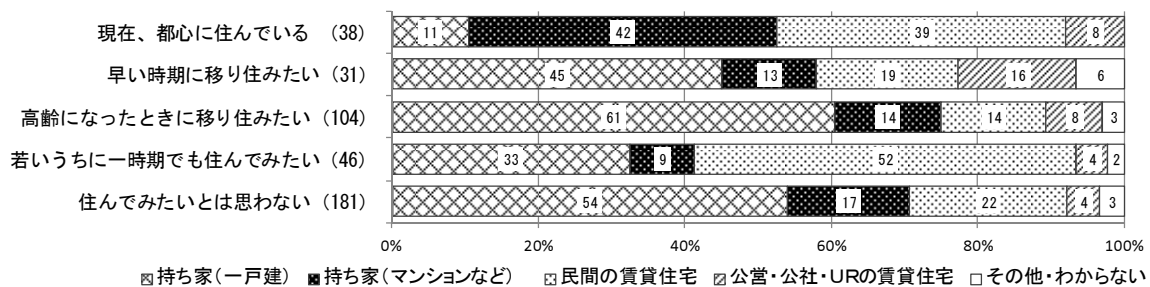


図 3-13 現住居の種類

### ⑭最も住みたい住宅の種類（都心に限らず）

もし住み替えるなら、そして希望する住宅を選べるとしたら、最も住みたいのはどのような住宅かをたずねてみた。その結果は多い順に「持ち家（一戸建）（42.5%）」、「持ち家（マンションなど）（19.4%）」、「民間の賃貸住宅（19.6%）」、「公営・公社・URの賃貸住宅（5.0%）」、「勤め先の給与住宅（社宅や官舎など）（0.4%）」である。

全体的には現住居とほぼ同様の結果であったが、「現在、都心に住んでいる」では「持ち家



（一戸建）」の希望者が増加し、一方、「早い時期に移り住みたい」や「高齢になったときに移り住みたい」では「持ち家（マンションなど）」が増加し、「持ち家（一戸建）」をかなり上回っている。

現在の都心居住者の一戸建志向は比較的高く、賃貸住宅の居住者に限らずマンション所有者でも、次のステップで一戸建を求めて都心を離れる人は少なくないことがわかる。

一方、「早い時期に移り住みたい」や「高齢になったときに移り住みたい」では、転居先を都心に特定しない場合でも、一戸建よりはマンションやアパートなどの集合住宅を選ぼうとする傾向がみられる。

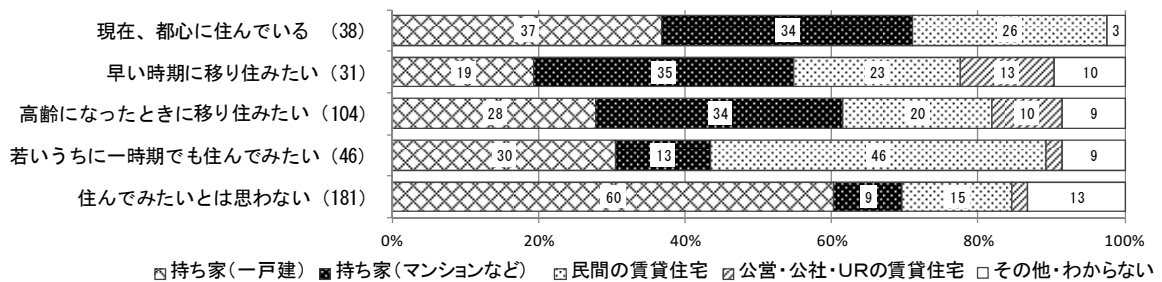


図 3-14 最も住みたい住宅の種類

### ⑮都心で住みたい場所と住宅の種類

以上のような住宅願望をもちながら、都心に住むならばどのような住宅を選びたいかをたずねた。その結果、「持ち家（一戸建）」の流通物件がほとんど無いことは周知のようで希望者は少なく、「持ち家（マンションなど）（39.8%）」と「民間の賃貸住宅（38.1%）」が、ほぼ半々という結果であった。

さらに、都心のどこに住みたいかをたずねると、現在の主な都心居住地である『中心商業地周辺（56.3%）』を希望する人の方が多いものの、『中心商業地（38.8%）』の希望者も約4割を占め、都心中心部に住みたいという需要が高まっていることがわかる。

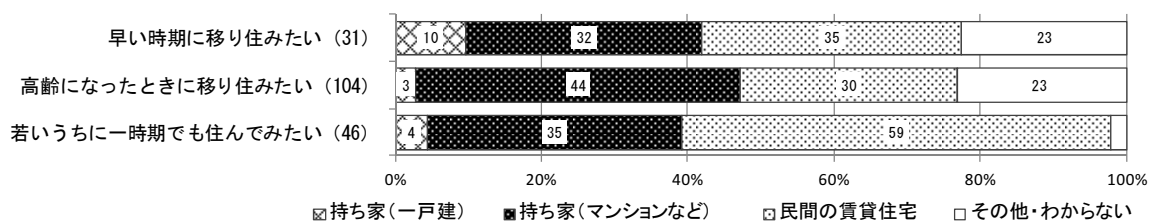


図 3-15 都心で住みたい住宅の種類

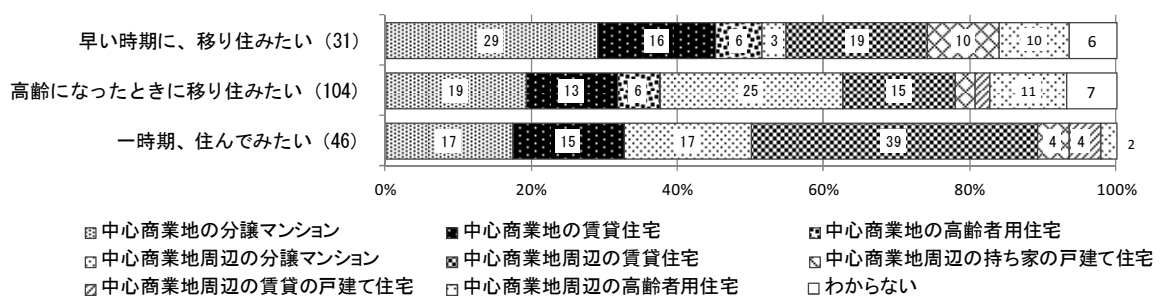


図 3-16 都心で住みたい場所と住宅の種類

なかでも、「早い時期に移り住みたい」では都心中心部への志向が比較的強い。「高齢になったときに移り住みたい」と「若いうちに一時期でも住んでみたい」では、周辺志向の方が上回るが、高齢期に住みたい人でも4割近くは中心部志向であり、にぎやかな場所でも高齢者向けの住宅重要が増えていくことが予想される。

## (2) まとめ

都心居住の意向について、「できるだけ早い時期に移り住みたい」が6.0%、「高齢になって現在の住宅が住み難くなったときに移り住みたい」が20.0%、また「若いうちに、一時期でも住んでみたい」が8.8%であり、都心居住意向がある人とない人はほぼ同率で35%である。高齢期での移住を望む50歳代や一時期住んでみたい20歳代の意向が比較的強く、今後シニア層や若者が都心に向かう動きが続けば、多世代共生の都心居住形成につながると予想される。

都心居住が選ばれる理由として最も重視されているのは買い物の便利さであるが、都心にはライフスタイルやライフステージに応じて居住を引きつける様々な要素があり、早い時期に移り住みたい人では公共交通、高齢期に移り住みたい人では通院、散策、福祉、さらに一時期住みたい人では飲食、娯楽、趣味等が重視される傾向にある。一方、都心に住みたいと思わない人には静かな生活環境を望む人が多く、「騒音」が都心居住のマイナス評価の要因として強くイメージされていることがわかる。また、都心居住意向のある人が公共交通を、ない人がマイカー利用を重視するという傾向も明らかである。

都心居住志向の背景には現在の居住地における買い物や公共交通等への不満や不安があり、そのような問題が市内各地で顕在化してくるなかで、不満や不安の解消を目的に都心居住を選ぼうとする動きが強まっていると思われる。もちろんそれだけでなく都心の魅力が吸引力となっていることは確かであり、市外からの転入者が都心を選ぶ傾向が大きいことからそれは明らかである。

さらに、北九州市に対する愛着度が高いほど、また、これまでの都心のまちづくりへの認知度が高いほど都心居住意向が強く表れており、そのような人にとって都心居住は漠然とした願望ではなく、メリットやディメリットを考えた上での現実的な評価にもとづく志向であると思われる。

以上のように都心居住の潜在的な需要は大きく、需要者の職業や世帯構成も様々である。多様なニーズが顕在化していけば、正規雇用者とともに非正規で働く人や学生も、また単身や夫婦だけの1世代世帯とともに子育て中のファミリー世帯も共存する、画一的でない都心居住が形成される可能性がある。ただし、現在都心に住んでいる人に収入の安定した正規雇用者が多いことからわかるように、住宅取得費や家賃の負担は比較的大きい。その住宅コストの先行きが今後の都心居住のあり方に大きく影響すると考えられる。

需要の受け皿となる住宅の形態はほとんど集合住宅に限られるが、マンション購入希望者と賃貸住宅入居希望者はほぼ半々である。また、受け皿となる場所はこれまでのように中心商業地を囲む周辺部だけでなく、中心商業地の内側に住みたいという需要も高まりをみせている。

本調査の結果から市民の都心居住への関心が高く、また多様であること、そして、人口減少

社会において都心居住回復の動きが必然的なものであることが確認できたといえる。

#### 4. 望ましい都心居住の実現に向けた課題

調査結果によると、都心居住を実際に選択する可能性が高い「できるだけ早い時期に移り住みたい」という回答は6.0%であった。この数値を北九州市の総世帯数に乗じて単純に推計すれば約2万8千世帯、これは現在の都心エリアの総世帯数を上回る。あくまでも限られたサンプルの調査結果に基づく推計であり、また都心は回答者が希望する移住候補地のひとつかもしれないが、潜在的な需要がかなり大きいことは疑いない<sup>(4)</sup>。

北九州市の都心居住は他の大都市にやや後れをとって進行してきたが、市民の関心の高まりとともに、今後、大きな動きとなっていくことが予想される。しかし、都心居住を望む人が多くても受け入れることのできる空間には限りがあり、また都心では、都市中枢としての本来の役割にふさわしい商業、業務等を優先した空間利用が優先されるべきだと考える。そして、都心を「利用する人」、都心に「住む人」、そのどちらの思いにも適うような魅力あるまちづくりが求められている。

現段階で急がれるのは「住む」という視点から望ましい都心のあり方を描くことだと考える。都心居住の将来像が見えないままマンション建設が進んでいるというのが実状であり、すう勢に任せるだけでは生活環境の悪化や住宅の質の低下を招き、その結果再び人口流出という事態に陥る懸念は大きい。北九州市ルネッサンス構想のもとで進められた都心整備プロジェクトは概ね実現したが、行政の役割は引き続き重要であり、むしろ都心のまちづくりを都市の基本政策として位置づける必要性はますます高まっている。長期的な行政目標としての都心の将来像、将来に向けて街の魅力や価値が高まっていく展望としての将来像が求められている。そのような将来像が共有されれば、住宅開発事業者は目標設定や事業展開が図りやすくなり、また、市民は具体的な都心のイメージを育むことができ、街への愛着が形成され、市民に支えられる持続的なまちづくりが可能になると思われる。

さらに、住宅供給に関する具体的な対策が課題である。問題のある住宅供給を制限する対策として、東京特別区や京都市等では過小面積のワンルームマンションや周辺環境と馴染まない高層建築の立地を規制しようとする対策が講じられている。また広島市では、「都心居住ガイド」がつけられている<sup>(5)</sup>。これはマンション開発事業者への働きかけを主な目的とするものだが、住宅は社会的性格をもつものであるということ、そして都心において開発者の社会的責任は特別に大きいということを鮮明にアピールするものとなっている。それをもって規制やコントロールはできないが、そのようなガイドラインやモデルプランを検討し、場所性に応じた具体的な都心居住イメージを描くことは、都心の土地行政、都市計画行政を進めていく上での基本的な作業として重要と考える。またそれが市民や事業者に周知されていけば、コントロール機能を発揮することも期待できる。

都心居住の進展は他の拠点地区にもプラスの効果があると考ええる。本調査でも明らかになったように、都心に住みたいという人の多くは現住地での生活に不満や不安を抱えている。そのような人達を選ぶことができる安心して便利に暮らせる街の選択肢は多い方が望ましい。既に

都心以外の拠点地区でも居住再生の動きがみられ、今後もその傾向は続くと予想される。都心と鉄道で直結する拠点地区の居住者は都心の生活利便機能等を利用することが比較的容易である。そのような都心と他の拠点地区間の連携によって都市の暮らしやすさを維持していくことが人口減少社会においてますます重要となっていくと思われる。

本調査によって都心居住に関する市民意識は大きく変わりつつあることが確認できた。今後も、都心に着目するだけでなく、都市の暮らしや居住の全体的傾向とともに市民意識を把握し、望ましい都心居住のあり方やその実現に向けた対策について調査研究を行っていきたい。

#### 補注

- (1)本研究では、2005年策定の「北九州市都市計画マスタープラン小倉北区構想」に示された「都心地域」の範囲を「都心」としている。
- (2)都市政策研究所は、2011年2月に北九州市内の不動産事業所を対象に居住地の評価等に関するアンケート調査を行った。調査方法は郵送による配布・回収、配布数は454、有効回答数は115（回答率25%）であった。
- (3)2009年策定の北九州市基本構想・基本計画「元気発信！北九州」プランにおいて示された「生活支援拠点」及び「街なか」の場所・範囲である。
- (4)2010年に北九州市が実施した「北九州市商圈調査」のなかでも「小倉中心市街地」での居住意向をたずねている（有効回収数5,233）。その結果「住んでみたいと思う」という回答は10.0%であった。
- (5)広島市が作成した「都心居住ガイド」は、住みやすさ、景観、賑わい、資産価値の4つの観点から、都心部におけるマンションのあり方のイメージをまとめたものである。また、それぞれの観点に応じた具体的な制度や情報とこれらを活用した地区別のモデルプランを併せて紹介している。