

## 中心部における居住者の行動特性と居住形態にみる街なか居住の優位性の評価 その1

正会員 菊池甫\*<sup>1</sup> 山下博廉\*<sup>1</sup>  
野田絢子\*<sup>1</sup> 佐藤誠治\*<sup>2</sup>  
小林祐司\*<sup>3</sup> 姫野由香\*<sup>4</sup>

街なか居住 地方都市 中心市街地  
生活利便施設 行動圏

## 1. 研究の背景と目的

現在多くの地方都市では、モータリゼーションの急激な進展、郊外型居住に対するニーズの増加等による中心市街地の人口減少、公共施設の郊外流出などがおきている。これら複合的な要因が、中心市街地の衰退、スプロール化の原因であるとされている。そこで本研究は大分市を例に挙げて、前述した様々な諸側面の中から、その1では、居住者の行動範囲や居住環境評価から現在みられる中心市街地の問題点を明らかにする。

## 2. 研究の対象

研究対象は大分市の中心市街地(図1, 2)とする。本研究における中心市街地とは、2000年度に計画された大分市中心市街地活性化基本計画を基本とし、2007年度に見直し予定の新基本計画における範囲縮小の傾向を考慮し定義した。なお対象地区には、文化商業業務等の施設を集約的かつ複合的に分布しており、公共輸送機関のサービスの比較的充実した地域である。また周辺の道路事情から歩行者の行動圏を考慮し、中心市街地を「コアゾーン」と「リングゾーン」に分けた(図1, 2)。

## 3. 研究の方法

本研究では居住における問題点を明らかにするために、街なか居住者の意識調査として、郵送回収によるアンケート調査を行った。調査は2006年9月14~15日の2日間で対象地区における全住居を対象にした。配布数4868部、回収できた有効サンプルは554部、これによる有効回答率は約11.4%であった。

## 4. 街なか居住者の属性

年齢は大きな偏りはなく、30代~60代がそれぞれ15%以上を占めている(表1)。入居状況は、一人暮らしが最も多く39.2%である(表2)。住居形態は、持ち家・借家共に集合住宅が最も多く、それぞれ41.3%、30.0%である(表3)。居住年数は全体の傾向として、居住年数が伸びるほど割合が減少している。ただし、30年以上居住している回答者は、11.9%いることも分かる(表4)。

表1 回答者の年齢 n = 552 (世帯) (n: サンプル総数)

20歳未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80歳以上
5	45	101	108	118	90	62	23
0.9%	8.2%	18.3%	19.6%	21.4%	16.3%	11.2%	4.2%

表2 回答者の入居状況 n = 551 (世帯)

単身者	夫婦	夫婦+子供	二世帯以上	その他
216	148	114	27	46
39.2%	26.9%	20.7%	4.9%	8.3%

表3 住居形態 n = 550 (世帯)

住居形態	一戸建て	集合住宅	店舗併用住宅	店舗併用集合住宅	SOHO (一戸建て)	SOHO (集合住宅)	社宅
持家	59	227	16	21	1	3	
	10.7%	41.3%	2.9%	3.8%	0.2%	0.5%	
借家	3	165	3	41	0	4	7
	0.5%	30.0%	0.5%	7.5%	0.0%	0.7%	1.3%

表4 居住年数 n = 547 (世帯)

2年未満	2~5年未満	5~10年未満	10~20年未満	20~30年未満	30年以上
158	136	78	72	38	65
28.9%	24.9%	14.3%	13.2%	6.9%	11.9%

表5 買い物に行く頻度 n = 549 (世帯)

ほぼ毎日	週3、4回	週1、2回	月1、2回
187	172	177	13
34%	31%	32%	2%

表6 買い物に行く交通手段 n = 845 (世帯)

徒歩	自転車	バイク	自動車	バス	JR	その他
390	206	6	224	13	2	4
46.2%	24.4%	0.7%	26.5%	1.5%	0.2%	0.5%

表7 生活利便施設の商品別移動距離

[m]	最小距離	最大距離	平均距離	標準偏差
最寄り品	18.7	6848.0	808.7	430.6
買回り品	49.6	7102.8	1346.4	379.7
電化製品	116.1	13669.9	2092.8	413.8
贈答品	63.2	7102.8	899.8	739.1
銀行	122.0	8442.9	524.3	440.0
郵便局	129.5	6253.3	493.6	466.5
医療施設	31.1	10567.4	1232.9	699.5

## 5. 街なか居住者の行動圏

街なか居住者の生活利便施設の利用状況として居住者が買い物に行く頻度は、毎日~週1、2回で98%と大多数を占め、月1、2回は2.4%で少ない(表5)。また、交通手段は徒歩が最も多く46.2%で、次いで自動車26.5%、自転車24.4%となっている(表6)。これらから、日常的に徒歩もしくは自転車で買物行動を行っている回答者が多いことが分かった。

次に、生活利便施設毎に回答者の移動距離をそれぞれ集計すると、最寄り品・銀行・郵便局は、平均距離が808.7mと比較的短く、標準偏差が430.6と小さいため(表7)住居から近い場所を利用していることが分かる。一方、買回り品・電化製品は1346.4mと平均距離が長く、標準偏差は378.7と小さいため(表7)中心部以外の店舗が選ばれていることとなり、街なか居住者における郊外の店舗利用者も多いことが明らかとなった。例として

最寄り品・買回り品を利用圏から比較すると（図1, 2）最寄り品利用圏が中心市街地圏内に集中しているのに対し、買回り品利用圏は、中心市街地圏内、圏外の二極化が進んでいることがわかる。これらから居住者は、最寄り品に対しては中心市街地もしくはその周辺部の施設を主に利用しているのに対し、買回り品は中心市街地を離れ、より郊外や他地域の施設に拡散していることがわかる。

贈答品・医療施設は、平均距離が比較的長く、標準偏差も大きい（表7）。これは、品物・病院の選択の幅が広く、さまざまな店舗を利用しているためと考えられる。

### 6. 街なか居住者の住居と職場の近接度

街なか居住者の居住地と職場の距離関係（表8）をみると、平均距離が1297.3mであり、全体の傾向をみても2kmを大きく上回るような距離関係にある地域はない。中心市街地をコアゾーンとリングゾーンに分けてみた場合、平均距離でみると両者の特徴はさほど変わらず、標準偏差でみると472.0と790.1と異なる。これにより、リングゾーンの方が職住近接にばらつきがあることがわかる。また商店主の職場までの距離と比較すると、一般居住者に比べ平均距離が2694.3mと約2.1倍長く、職場までの距離が遠い。つまり商店主は中心市街地内に居住していないことがわかる。

### 7. まとめ

- ・大分市の中心市街地は、幅広い年齢層が居住しており、主な居住形態は集合住宅である。居住者の居住年数が短い、30年以上住み続けている居住者も層をなしていることが明らかとなった。
- ・買い物はほぼ日常的で、徒歩・自転車を主に選択している。最寄り品・銀行・郵便局は、住居から近い場所を利用している。買回り品・電化製品は、中心部より郊外の店舗利用者が増加する傾向がみられる。贈答品・医療施設は、選択の幅の多さから様々な店舗を利用している。
- ・居住者全体でみた場合、居住地と職場の距離関係は、全体的に2km圏内であった。コアゾーンとリングゾーンを比較した場合、平均距離では大きな変化はないが、リングゾーンでは職場が分散している。また商店主の職場までの距離は一般の居住者と比較すると遠く中心市街地内に居住していないことが明らかとなった。

#### 参考文献

- 1) 矢作弘 他 中心市街地活性化三法改正とまちづくり学芸出版社 2006年9月
- 2) 小林重敬 他 エリアマネージメント 地区組織による計画と管理運営学芸出版社 2005年4月
- 3) 土佐真梨子 他 住宅供給の傾向からみた中小都市の中心市街地における住宅需要の特徴 日本建築学会計画系論文集 第587号 p155-161 2005年1月

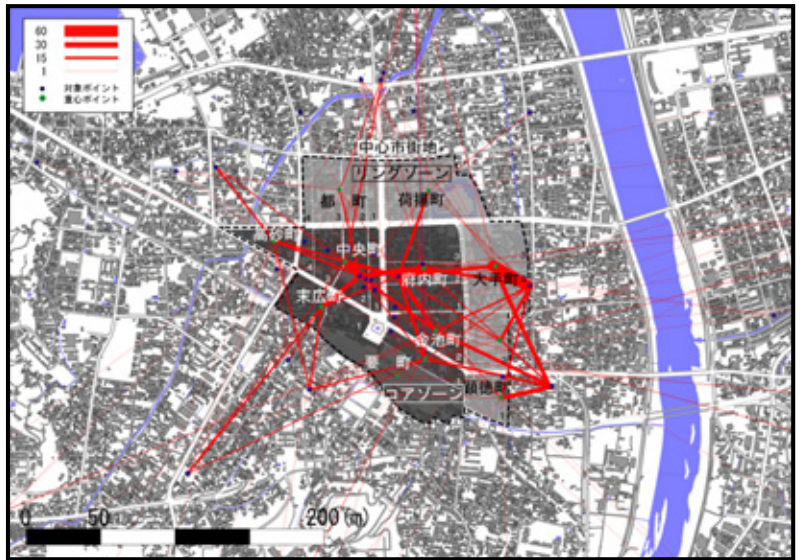


図1 居住者の利用圏（最寄り品）

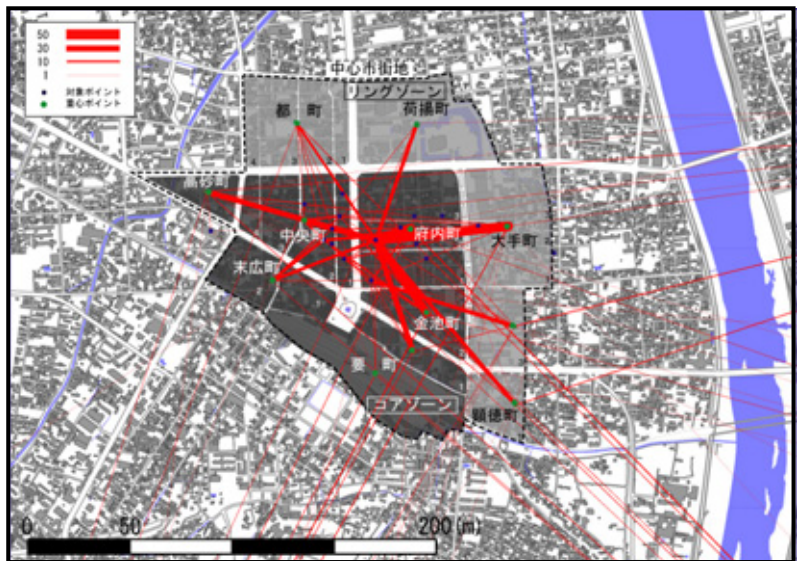


図2 居住者の利用圏（買回り品）

表8 街なか居住者の居住地と職場の距離関係

職住	居住距離 [m]	最小距離	最大距離	平均距離	標準偏差
全体		1.8	12823.8	1297.3	629.6
中心市街地 コアゾーン	高砂町	5.6	2197.2	1294.7	1586.2
	中央町	5.3	9394.5	1230.3	2531.5
	府内町	7.2	10204.4	685.8	1806.5
	末広町	7.1	7715.0	1257.1	1856.5
	要町	13.1	3434.0	2067.1	1339.8
	金池町1丁目	296.3	12078.8	1970.2	2782.1
	金池町2丁目	233.6	8114.6	1525.8	2026.4
全体	5.3	12078.8	1433.0	472.0	
中心市街地 リングゾーン	金池町3丁目	110.7	3783.3	1002.1	1005.8
	顕徳町1丁目	122.8	4700.6	911.6	1175.2
	都町	2.3	12823.8	1659.5	3248.6
	大手町	1.8	11298.5	1094.6	1859.0
	荷揚町	7.4	6848.9	868.3	1851.1
	全体	1.8	12823.8	1107.2	790.1

表9 街なか商店主の居住地と職場の距離関係

職住	居住距離 [m]	最小距離	最大距離	平均距離	標準偏差
商店主(8商店街対象)		27.3	11792.8	2694.3	1210.1

- 4) 藤岡泰寛 他 近隣型商店街における「住 商」関係別にみた商人家族の居住特製 日本建築学会計画系論文集 第586号 p89-95 2004年12月
- 5) 星卓志 都心居住促進の有効性の観点に立った都心居住者の生活行動特性 1998年度 第33回 日本都市計画学会学術研究論文集 p625-630

\*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程建設工学専攻

\*2 大分大学副学長・工博

\*3 大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 准教授・工博

\*4 大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 助教・工博

\*1 Graduate Student, Master's Course, Graduate school of Eng., Oita Univ.

\*2 Vice-President, Oita Univ., Dr. Eng.

\*3 Associate Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr. Eng.

\*4 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr. Eng.