

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2

正会員

○山下博康*¹ 菊池甫*¹

街なか居住 地方都市 中心市街地
住宅供給 主成分分析 クラスター分析

佐藤誠治*² 小林祐司*³

姫野由香*⁴ 野田絢子*¹

1. 研究の目的

前報に引き続き本報では、大分市における街なか居住者の居住環境評価から、現在の中心市街地における居住環境としての中心市街地の問題点を明らかにする。さらに、対象地区における新規住宅供給の現状から、街なか居住促進に向けて取り組むべき都市計画的課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

前報で行ったアンケート調査の結果より、街なか居住者の居住環境の評価構造を把握する。また、1994~2005年までの過去12年間の建築確認申請データを基に新規開発行為を集計・分析し、考察する。なお、前報で用いた「コアゾーン」と「リングゾーン」に加えて、中心市街地に隣接する「隣接ゾーン」とその外周部にあたる「周辺ゾーン」の計4ゾーン(図1)で今後の考察を行う。



図1 中心市街地とその外周部の範囲

3. アンケート調査の結果と考察

3-1. 中心市街地の居住環境評価

居住環境の満足度に関する24項目について2(満足)、1(やや満足)、-1(やや不満)、-2(不満足)として集計した結果を図2に示す。全体の傾向として評価値が正の値を示しており、比較的好評価であった。特に市役所・県庁までの近さ1.570pt、職場までの近さ1.389pt、銀行・郵便局の近さや数1.307ptの項目は満足度が高い。しかし、周囲の緑-0.471pt、周囲の静かさ-0.393ptの項目の満足度は低い。このことから、全体的な傾向として仕事・利便性に関する項目は満足度が高いが、周辺環境の項目の満足度は低いことが明らかとなった。

3-2. 居住環境の評価構造

24項目の評価値から、居住環境の評価構造を把握するため、主成分分析を行った(表1)。その結果、6つの主成分が抽出され(固有値1以上、累積寄与率60%以上を目標)、第1主成分は周辺環境の軸、第2主成分を交通利便性の軸、第3主成分を文化・娯楽の軸、第4主成分を消費利便性の軸、第5主成分を生活利便性の軸、第6主成分を居住条件の軸と解釈した。居住者はこの6軸によって居住環境を評価していることが明らかとなった。

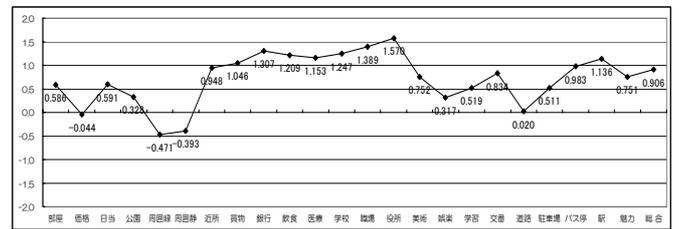


図2 平均評価値分析

表1 主成分分析の結果

	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分	第6主成分
周囲の静かさ	0.782	-0.037	0.108	-0.028	0.102	0.126
周囲の緑の多さ	0.776	0.051	0.038	0.073	0.042	0.282
公園や散歩コースの近さ、数	0.674	0.075	0.100	0.278	0.073	0.280
道路の安全性	0.517	0.409	0.272	0.169	-0.096	0.113
近所付き合いが楽	0.417	0.346	0.047	0.022	0.070	-0.149
駅の近さ、本数	-0.140	0.735	0.151	0.060	0.259	0.206
バス停の近さ、本数	0.090	0.722	0.118	0.218	0.292	0.138
中心市街地の魅力	0.206	0.605	0.261	0.175	0.055	0.015
交番や消防施設の近さ	0.212	0.522	0.384	0.253	0.013	-0.001
駐車場の近さ、数	0.411	0.413	0.096	0.038	0.231	0.045
図書館や美術館の近さ、数	-0.054	0.141	0.760	0.091	0.318	0.120
スポーツ、娯楽施設の近さ、数	0.240	0.244	0.759	0.222	0.044	0.106
公民館、生涯学習施設の近さ、数	0.187	0.300	0.746	0.188	0.056	0.129
買い物をする場所の近さ、数	0.204	0.012	0.131	0.788	0.062	0.133
銀行や郵便局(ATM)の近さ、数	0.033	0.277	0.130	0.785	0.210	-0.042
飲食店の近さ、数	-0.023	0.342	0.232	0.677	0.213	0.094
職場までの近さ	0.024	0.278	-0.098	0.038	0.702	0.103
幼稚園や小中学校の近さ、数	0.190	0.006	0.383	0.182	0.646	-0.006
市役所、県庁までの近さ	0.032	0.303	0.217	0.292	0.593	0.067
医療施設の近さ、数	0.255	0.060	0.312	0.451	0.517	-0.020
部屋の広さ、間取り	0.025	0.049	0.159	0.111	0.054	0.777
家の風通しや日当たり	0.228	0.022	0.029	0.129	-0.022	0.684
家賃、料金、価格	0.200	0.141	0.050	-0.108	0.101	0.612
固有値	2.729	2.725	2.488	2.412	1.984	1.804
累積寄与率	11.865	23.712	34.528	45.017	53.645	61.487

表2 クラスター分析

6分類	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分	第6主成分
	周辺	交通	文化娯楽	消費	生活	居住
第1クラスター	0.172	-1.364	0.197	-0.544	-1.326	-0.389
第2クラスター	0.195	-0.300	-0.818	0.046	0.522	-0.023
第3クラスター	-0.504	0.418	-0.097	0.502	-1.064	0.525
第4クラスター	-1.203	0.442	-0.260	-1.110	0.219	0.287
第5クラスター	-0.229	0.310	0.639	0.486	0.618	-0.544
第6クラスター	1.254	0.424	0.566	0.392	0.134	0.602

表3 町丁別集計

クラスター	ゾーン	中心市街地コアゾーン								中心市街地リングゾーン						全体平均
		高砂町	中央町	要町	末広町	府内町	金池町	平均	金池町	府内町	要町	中央町	高砂町	平均		
第1クラスター	コア	0.3	0.3	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.0	0.4	0.1	0.3	0.2	
第2クラスター	コア	0.1	0.2	0.1	0.3	0.3	0.1	0.2	0.2	0.3	0.5	0.3	0.4	0.3	0.3	
第3クラスター	コア	0.7	0.5	0.3	0.4	0.2	0.2	0.4	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.3	
第4クラスター	コア	0.2	0.0	0.7	0.1	0.2	0.9	0.4	0.4	0.1	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	
第5クラスター	コア	0.1	0.3	0.5	0.2	0.3	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1	0.3	0.3	0.3	0.2	
第6クラスター	コア	0.2	0.2	0.0	0.2	0.3	0.1	0.0	0.2	0.5	0.3	0.2	0.4	0.2	0.2	

3-3. クラスタ分析

居住環境の評価傾向を明らかにするため、主成分得点を基にクラスタ分析を行った。得られた6類型ごとの主成分得点の平均値を表2に示す。また、6つの類型と居住ゾーンの関係性を明らかにするためにクロス集計を行った。ただし、類型や町丁毎にサンプル数に偏りがあるため、2つの値で除した値を表3に示す。なお、本報では紙面の都合上特徴的な2類型について詳細に考察する。

第4クラスターは、交通は便利と感じているが、周囲の緑、静けさや買い物等の周辺環境に不満を感じている集団である。リングゾーンに比べコアゾーンに多く居住している傾向にあり、最も大きい値を示すのが金池町1丁目0.9、次いで要町0.7である。第6クラスターは、交通や文化施設に便利と感じており、居住している住居や周囲の緑、静けさ等は満足している集団である。コアゾーンに比べリングゾーンに多く居住している傾向にあり、最も大きい値を示すのが金池町3丁目0.5、次いで大手町0.4である。他の類型も同様に考察した。

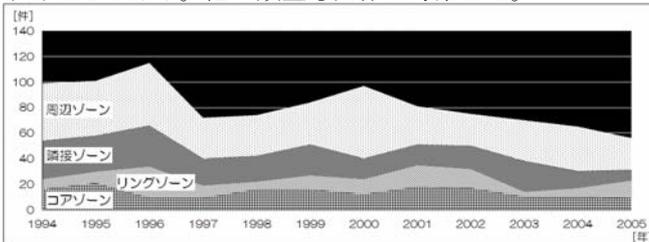


図3 総開発数

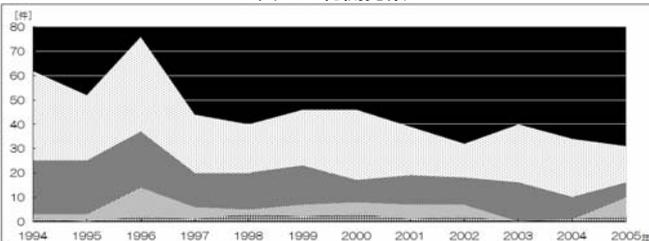


図4 業種別集計(住居)

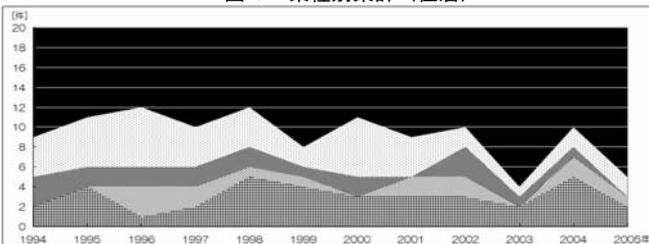


図5 業種別集計(業務)

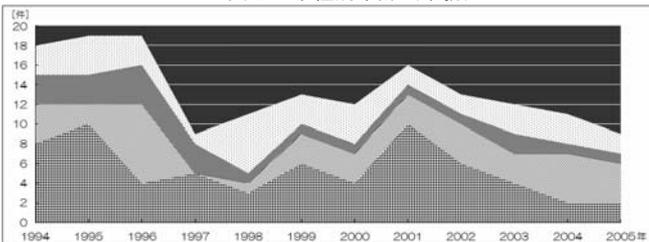


図6 業種別集計(商業)

4. 新規住宅供給の実態

総開発数を4つのゾーンで分類(図1)し、積層グラフにしたものを図3に示す。1996、2000年度に大幅な開発の増加見られ、2000年度以降は減少傾向にある。しかし、2003年度を境に中心市街地リングゾーンでは増加傾向にある。次に業種別にみても、「住居」は開発数が中心市街地(コア・リングゾーン)よりも、隣接・周辺ゾーンの方が多い。全体の傾向としては、1996年度のピークを境に減少傾向にあるが、2003年度以降は中心市街地リングゾーンでは増加傾向にある(図4)。「業務」は、毎年8件以上の開発がみられるが、2003、2005年度は大きく減少し、8件を下回る。2002年までは比較的、周辺ゾーンでの開発が多かったが、2003年以降減少傾向にある。また、中心市街地コアゾーンでは1998年以降、一定の開発数が保たれていることが分かる(図5)。「商業」は、1995・1996年にピークが訪れ、1997年度に大幅に減少するが、2001年度までの間は増加傾向にある。その後は全体的に減少傾向にある(図6)。

5. まとめ

全体の傾向として周辺環境の項目の満足度が低く、中心市街地の問題点として周辺環境の改善が挙げられる。また、街なか居住者を6つに類型化し、その特徴や各ゾーンとの関係性を分析することでクラスター毎・町丁毎の課題が明らかとなった。新規住宅供給について、総開発数が隣接・周辺ゾーンが多かったが、2003年以降、中心市街地の開発が増加傾向にあり、隣接・周辺ゾーンの開発は減少傾向にある。住居の開発は、2003年以降、中心市街地は増加傾向にあるため、街なか居住の需要の高まりと共に推進しつつあると考えられる。周辺環境の満足度が高いリングゾーンに、近年、街なか居住推進に繋がると考えられる新規住宅供給がされており、ゾーン内の緑化や騒音解消等の周辺環境の改善が中心市街地、特にコアゾーンの街なか居住促進のための課題であると考えられる。

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) 植田 和男 ゼロ金利との闘い—日銀の金融政策を総括する— 日本経済新聞社 2005年12月1日
- 4) 国土庁土地鑑定委員会/編 地価公示(平成6年~平成17年) 大蔵省印刷局
- 5) 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
- 6) 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
- 7) 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.