

地方都市における街なか居住者の居住環境評価と居住スタイル その1

街なか居住 地方都市 中心市街地
居住スタイル 居住継続

正会員 ○川端威士*1 山下博廉*1
佐藤誠治*2 小林祐司*3
姫野由香*4 渡辺智子*1

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による中心市街地の人口減少、公共施設の郊外流出等がおきている。これらの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、それぞれの対策が講じられつつある。そこで本研究は大分市を例に挙げ、前述した様々な諸側面の中で街なか居住の推進策に注目し、特徴的な居住スタイルを明らかにする。また、居住環境評価から居住継続の要因を把握する。このことから街なか居住において現在考えられる都市計画的課題を導出することを目的とする。

2 研究の対象と方法

研究の対象は大分市の中心市街地(図1)とする。本研究では2006年度に行われた「街なか居住者に関するアンケート調査」に基づき、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。また周辺の道路事情から歩行者の行動圏を考慮し、中心市街地内を「コアゾーン」「リングゾーン」、さらに中心市街地に隣接する部分を「隣接ゾーン」、その外周部にあたる部分を「周辺ゾーン」とし、計4ゾーンで今後の考察を行う。本研究ではアンケート調査の中から必要な項目を抽出した後、全ての項目において共通の回答をしたサンプル毎に分類し、特徴的な居住スタイルについて考察した。また居住環境評価と居住継続意思の結果から、判別分析により居住継続の要因を把握した。

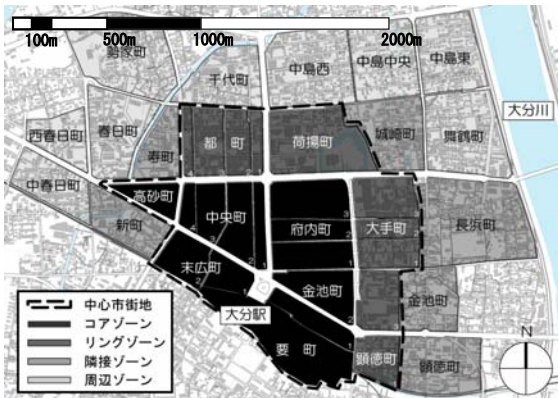


図1 本研究で定義する中心市街地の範囲

3. 街なか居住者の居住スタイルの類型化

居住スタイルを類型化するにあたり、アンケート調査から6つの項目を用い、欠損値を除外して525サンプル

を抽出した(表1)。

表1 単集計結果

年齢		世帯構成		住居形態	
29歳以下	48 9.1%	一人暮らし	208 39.6%	持家・戸建	70 13.3%
30-59歳	317 60.4%	夫婦	138 26.3%	持家・集合	245 46.7%
60歳以上	160 30.5%	親+子	124 23.6%	借家・戸建	6 1.1%
		二世帯以上	34 6.5%	借家・集合	204 38.9%
		その他	21 4.0%		
合計	525 100.0%	合計	525 100.0%	合計	525 100.0%
住替経験		地域活動		買い物交通	
リタイア	29 5.5%	ひんばん・時々参加	133 25.3%	徒歩・自転車	143 27.2%
子供・本人就学	40 7.6%	ほとんど・全く不参加	392 74.7%	バイク・自動車	178 33.9%
仕事関係	159 30.3%			自動車系(+徒歩)	190 36.2%
経済・家庭の事情	99 18.9%			公共交通複合型	14 2.7%
その他でかつ判別不可	117 22.3%				
住み替え経験なし	81 15.4%				
合計	525 100.0%	合計	525 100.0%	合計	525 100.0%

表1より年齢は、「30-59歳」が全体の60.4%(317人)であり、次いで「60歳以上」30.5%である。世帯構成は、全体の39.6%(208人)は「一人暮らし」であり、次いで「夫婦」26.3%である。住居形態は全体の46.7%(245人)は、「持家の集合住宅」であり、次いで「借家の集合住宅」38.9%と続く。住み替え理由は、全体の30.3%(159人)が「仕事」と回答している。地域活動は74.7%(392人)が「ほとんど・全く参加しない」と回答している。買い物時の交通手段は全体の36.2%(190人)が、「自動車と徒歩の併用」で、次いで「バイク・自動車」33.9%である。

4. 居住スタイルの類型化

アンケート調査により得られた525サンプルを「年齢」3カテゴリー、「世帯構成」5カテゴリー、「住居形態」4カテゴリーによって分類した結果、60通りの分類が得られた。60分類それぞれの全体に占める割合をみると、0-1%未満は41分類、1-2%未満は7分類、2%以上は12分類である。つまり、大分の中心市街地における街なか居住のスタイルはいくつかの分類に特徴づけられていることがわかる。60分類それぞれの全体に占める割合の平均値を閾値とし(1.67%)、それ以上の値を示す14分類を抽出した(表2)。

表2 14分類の抽出

年齢	カウント	パーセント	世帯構成	カウント	パーセント	住居形態	カウント	パーセント
29歳以下	48	9.14%	一人暮らし	27	5.14%	借家・集合	26	4.95%
30-59歳	317	60.38%	一人暮らし	129	24.57%	持家・集合	44	8.38%
			夫婦	58	11.05%	借家・集合	82	15.62%
					持家・集合	37	7.05%	
					借家・集合	15	2.86%	
			親+子供	98	18.67%	持家・戸建	10	1.90%
					持家・集合	59	11.24%	
60歳以上	160	30.48%	二世帯以上	20	3.81%	借家・集合	28	5.33%
					持家・集合	12	2.29%	
			一人暮らし	52	9.90%	持家・集合	29	5.52%
					借家・集合	17	3.24%	
		夫婦	72	13.71%	持家・戸建	25	4.76%	
				持家・集合	38	7.24%		
		親+子供	19	3.62%	持家・戸建	10	1.90%	

抽出された 14 分類の合計は 432/525(82.3%)であった。特に、一割以上を示す分類は「30-59 歳・一人暮らし・借家集合」と「30-59 歳・親子・持家集合」であり、共に 30-59 歳の壮年期で集合住宅に住む分類が、全体の 3 割弱を占めていることがわかった。次に、得られた 14 分類の傾向を探るため、「年齢-世帯構成」「年齢-住居形態」「世帯構成-住居形態」それぞれについて考察する。図 2 より「年齢-世帯構成」では、30 歳を境に世帯構成が多様化することがわかる。また「一人暮らし」が唯一各世代にみられる世帯構成であり、街なかの代表的な世帯構成と考えられる。「年齢-住居形態」では、年齢が上がるに従い持家率は増加傾向にある。「世帯構成-住居形態」は、世帯構成が複雑になるに伴い持家率は増加するが、戸建の割合が増加する傾向はあまりみられない。

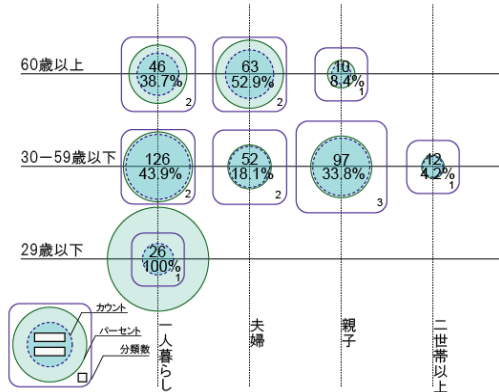


図 2 「年齢」-「世帯構成」のバブルグラフ

5 居住継続の要因分析

5-1 居住継続意思と居住環境評価

居住継続意思に何が影響しているのかを把握するために、「居住継続意思」の有無ごとに「居住環境評価」24 項目の平均値を算出した。24 項目の満足度については 2(満足)から-2(不満足)までの 4 段階のパラメーターを与え集計した(表 2)。「転居したい」と回答したサンプルは「住み続けたい」と回答したサンプルに比べ、全体的に評価が低い。項目別にみると、評価の差が大きいのは、「部屋の広さ」や「日当たり」等の居住条件、「周囲の緑」や「周囲の静けさ」等の周辺環境、さらに「生涯学習」や「娯楽施設」等の文化や娯楽に関して特に評価値が低い。

5-2 判別分析

より詳細に分析するために「居住継続意思」を外的要因、「居住環境評価」を説明変数として判別分析を行った。さらに説明変数(24 項目間)の多重共線性を排除するために主成分分析を行い(表 3)、第 1 主成分を周辺環境の軸、以下順に、交通便利性の軸、文化・娯楽の軸、消費利便性の軸、生活利便性の軸、居住条件の軸とそれぞれ解釈した。判別分析の結果(表 4)、判別率的中率は 63.1%で、判別関数における係数を各軸と比較した結果(表 5)、居住継続意思には、「周辺環境」0.680、「居住条件」0.706 の 2 軸の評

価の差が特に影響している。一方「消費利便性」0.074、「生活利便性」0.068 の 2 軸であり差は見られない。このことから、大分市中心部において、居住継続の要因は、周囲の緑や静けさ等の周辺環境、家の間取りや日当たり等の居住条件が特に関係していると考えられる。

6 まとめ

・大分市中心市街地は「一人暮らし」が街なかの代表的な世帯構成であり、30 歳を境にして世帯構成の多様化が見られることがわかる。また年齢が上がるに従い「持家」の割合は増加し、世帯構成が複雑化するに伴い戸建て住宅や持家の割合が上がるということがわかる。一方で持家の変化率と比べると、戸建住宅の割合はあまり増加しない。二世帯以上は「集合住宅」に住んでいる特徴がみられ、街なかでは世帯構成の複雑化が戸建住宅に住まうという傾向はあまりみられない。

・居住継続の決定要因としては、周囲の緑の多さや静かさ等の周辺環境、部屋の広さや間取り等の居住条件が今後の居住継続に関係していることから、緑地の整備や安定した住宅供給も今後は必要であると考えられる。

表 2 居住継続意思別にみる居住環境評価とその比較

評価項目	部屋	価格	日当	公園	周囲緑	周囲静	近所	娯物
住居	0.896	0.114	0.712	0.504	-0.144	-0.131	1.042	1.127
転居	-0.084	-0.182	0.287	-0.182	-0.769	-0.895	0.888	0.951
レンジ	0.802	0.296	0.425	0.686	0.625	0.764	0.154	0.976
評価項目	銀行	飲食	医療	学校	劇場	役所	美術館	娯楽
住居	1.352	1.322	1.229	1.301	1.462	1.597	0.886	0.559
転居	1.224	1.126	0.965	1.098	1.245	1.559	0.657	-0.070
レンジ	1.128	0.196	0.204	0.203	0.217	0.038	0.228	0.029
評価項目	学費	交通	消費	娯楽	八丈	娯物	娯物	娯物
住居	0.699	0.975	0.191	0.602	1.093	1.233	0.860	1.144
転居	0.182	0.664	-0.427	0.133	0.825	1.119	0.587	0.490
レンジ	0.517	0.310	0.617	0.489	0.268	0.114	0.273	0.655

表 3 主成分分析結果

	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	0.595	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、税金、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 4 判別分析結果

もとの類型	判別された類型		計	的中率 (%)
	住み続けたい	転居したい		
転居したい	52	36.4%	91	63.6%
住み続けたい	148	62.7%	88	37.3%
計	200		179	379

表 5 判別係数(標準化済)

判別係数	周辺環境	交通便利性	文化・娯楽	消費利便性	生活利便性	居住条件
	0.680	0.105	0.335	0.074	0.068	0.706

参考文献

- 土佐 麻梨子、佐藤 圭二(2005):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、一愛知県中小都市の事例研究一、日本建築学会計画系論文集第 587 号、p155-161
- 藤岡 泰寛、大原 一興、小滝 正(2004):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性日本建築学会計画系論文集 第 586 号、p625-630、1998 年度、第 33 回 日本都市計画学会学術研究論文集
- 星 卓志(1998):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、第 33 回 日本都市計画学会学術研究論文集、P625-630
- 山下 博康、杉原 由香(2007):地方都市における時間消費型中心市街地の再構、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-平成 18 年度学術論文

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程

*2 大分大学理事・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・博士(工学)

*4 大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 助教・博士(工学)

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

*2 Trustee and Vice-President, Oita Univ., Dr. Eng.

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

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