

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2

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

街なか居住 地方都市 中心市街地
数量化Ⅲ類 クラスター分析 ヒアリング調査

1 研究の目的

前報に引き続き、本報では、大分市中心市街地における街なか居住の特性を類型化する。その上で、居住者に対しヒアリング調査を行い、より詳細な街なか居住者の生活実態を把握する。その結果からライフスタイルや今後の街なか居住の課題を示すことを目的とする。

2 研究の方法

前報で用いたアンケート調査の結果より、6 アイテム、計 21 カテゴリーを用いて居住スタイルを類型化する。その類型ごとの代表的な居住タイプの居住者にヒアリング調査を行い、居住者のライフスタイルや志向性、今後の居住状況等を明らかにする。

表1 数量化Ⅲ類分析の結果

変数	カテゴリ	ダミー	カウント	I軸	レンジ	II軸	レンジ	III軸	レンジ
年齢	29歳以下	1	48	-1.852	1.953			-1.695	
	30歳-59歳	2	317	-0.820	3.635	-0.859	2.812	0.041	2.123
	60歳以上	3	160	1.783		1.117		0.428	
世帯構成	一人暮らし	1	208	-1.090		1.093		0.109	
	夫婦	2	138	1.328	2.417	0.407	3.501	0.727	1.611
	親子世帯	3	124	0.020		-2.408		-0.599	
	二世帯以上	4	55	0.745		0.276		-0.884	
住居形態	持家・集合	1	245	0.304	3.960	-0.813	1.658	1.389	3.774
	持家・戸建	2	70	2.704		0.314		-2.385	
	借家	3	210	-1.256		0.844		-0.825	
住替経験	リタイア	1	29	1.676		1.993		4.276	
	子供・本人就学	2	40	-0.962		0.318		-1.359	
	経済・家庭の事情	3	99	0.522	2.721	0.087	3.907	0.101	6.732
	中心部利便性・その他	4	117	0.057		-1.914		0.830	
	住替経験なし	5	81	1.207		0.630		-2.456	
地域活動	ひんぱん・時々	1	133	1.559	2.088	-0.297	0.398	-1.334	1.786
	あまり・全く	2	392	-0.529		0.101		0.453	
交通手段	徒歩・自転車	1	143	-0.265		-1.163		-0.546	
	バイク・自動車	2	178	0.092	2.730	1.313	2.577	0.592	4.088
	自動車系(+徒歩)	3	190	-0.068		-0.459		-0.405	
	公共交通機関	4	14	2.465		1.414		3.541	
固有値				0.341		0.255		0.241	
相関係数				0.584		0.505		0.491	
全分散に対する累積比				0.128		0.224		0.314	

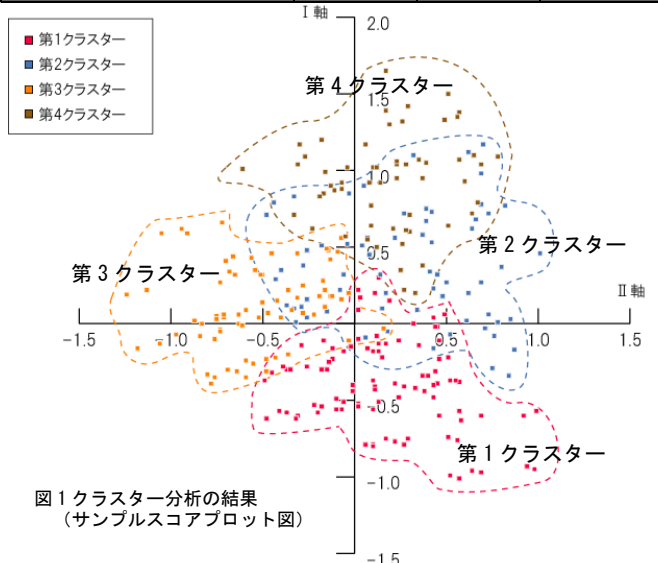


図1 クラスター分析の結果 (サンプルスコアプロット図)

表2 クラスター分析の結果

サンプル数	I軸				II軸				III軸				
	最大値	最小値	レンジ	平均値	最大値	最小値	レンジ	平均値	最大値	最小値	レンジ	平均値	
第1クラスター	223	0.31	-1.01	1.31	-0.493	0.89	-0.49	1.48	0.169	0.57	-1.27	1.84	-0.060
第2クラスター	106	1.17	-0.34	1.54	0.353	1.01	-0.48	1.49	0.261	1.8	-0.53	2.33	0.570
第3クラスター	121	0.65	-0.4	1.05	0.015	0.16	-1.24	1.4	-0.671	0.51	-0.93	1.44	-0.097
第4クラスター	75	1.65	0.2	1.45	0.942	0.78	-0.61	1.39	0.209	0.48	-1.24	1.72	-0.473

3 居住スタイルの類型化

3-1 数量化Ⅲ類による軸の抽出

表1に示す6アイテムより、数量化Ⅲ類による分析を行った結果、固有値の変化と累積比により以下の3つの軸を抽出した。第I軸は、相関係数0.584となっており、レンジが最大値を示すアイテムは「住居形態」3.960次いで「年齢」3.635となっている。正の側は「持家・戸建」、「60歳以上」等、高齢者の住居形態が示されている。また負の側は「29歳以下」、「借家」等、青年期の若い世代の住居形態が示されている。つまり第I軸は【年齢と住居形態の変化】を示す軸といえる。同様に、第II軸は【世帯の複雑性と単純性】の軸、第III軸は【買い物交通手段の選択と住替経験の関係】の軸と解釈した。

3-2 クラスター分析による類型化

数量化Ⅲ類分析における第I軸、第II軸と第III軸の525サンプルのサンプルスコアを用いてクラスター分析を行い、比類似度10で計4つのクラスターを得た(図1)。第1クラスターは、第I軸に対しては負の側にプロットされているものが多く、平均値は-0.493と4クラスター中最も負の値が大きい。第II軸に対しては0付近から正の側にプロットされているものが多く、平均値は0.169となっている。第III軸に対しては、0付近から負の側にプロットされているものが多く、平均値は-0.060となっている(表2)。傾向としては、比較的若い世代、借家、世帯構成と住み替え理由の複雑さ、徒歩や自転車、自動車等を利用した買い物交通手段などがあげられ、第1クラスターは【若年層中心部仮住まい型】と解釈できる。同様に、第2クラスターは【中高年層自動車・公共交通利用型】、第3クラスターは【中年層中心部利便性重視型】、第4クラスターは【高齢層中心部定住型】と解釈した。

表3 年齢、世帯構成、住居形態と数量化Ⅲ類のクロス集計

年齢	世帯構成	住居形態	クラスター				合計	
			クラスター1 若年層 中心部仮住まい型	クラスター2 中高年層 自動車・公共交通利用型	クラスター3 中年層 中心部利便性重視型	クラスター4 高齢層 中心部定住型		
29歳以下	一人暮らし	借家・集合	21	3	3	1	26	
		持家・集合	60.8%	3.8%	11.5%	3.8%	81.9%	
	夫婦	借家・集合	36	2	6	-	44	
		持家・集合	81.8%	4.5%	13.8%	-	90.1%	
30-59歳	一人暮らし	借家・集合	59	1	1	-	61	
		持家・集合	97.6%	1.2%	1.2%	-	99.9%	
	夫婦	借家・集合	12	15	9	1	37	
		持家・集合	32.4%	40.5%	24.3%	2.7%	60.9%	
	親子世帯	借家・集合	12	2	2	-	16	
		持家・戸建	80.0%	6.7%	13.0%	-	99.7%	
	60歳以上	一人暮らし	借家・集合	4	3	10	-	17
			持家・戸建	6.8%	5.1%	58.1%	-	69.9%
		夫婦	借家・集合	11	-	17	-	28
			持家・戸建	39.3%	-	60.7%	-	100.0%
合計	一人暮らし	借家・集合	4	1	3	-	8	
		持家・集合	33.3%	9.3%	58.3%	-	99.9%	
	夫婦	借家・集合	1	23	-	5	29	
		持家・戸建	3.4%	79.3%	-	17.2%	99.9%	
親子世帯	借家・集合	6	11	-	-	17		
	持家・戸建	35.3%	64.7%	-	-	100.0%		
合計			187	91	107	47	432	
			43.30%	21.10%	24.80%	10.90%		

※反転部分は60%以上の割合を示す。

3-3 4つの居住スタイルの特徴

4つの居住スタイルに分類された居住者の「年齢」「世帯構成」「住居形態」から各類型の特徴を整理する。【若年層中心部仮住まい型】は、就学や仕事を理由に街なかに住む一人暮らしや夫婦の若い世代で、徒歩を主な交通手段とし、集合住宅を賃貸・購入して街なかに住むという居住スタイルである。【中高年層自動車・公共交通利用型】は、生活の利便性を理由に街なかに住む60歳以上の独り暮らしや夫婦で、自動車や公共交通を主な交通手段とし、集合住宅を賃貸・購入して、街なかに住むという居住スタイルである。【中年層中心部利便性重視型】は、生活の利便性を理由に街なかに住む壮年期の親子で、徒歩と自動車を主な交通手段とし、様々な居住形態により街なかに住むという居住スタイルである。【高齢層中心部定住型】は、リタイアを理由に、又は、昔から街なかに居住している高齢者の夫婦や親子で、徒歩や自転車を主な交通手段とし、戸建ての持ち家に住むという居住スタイルであることがわかった。

4 ヒアリング調査によるライフスタイルの把握

4-1 ヒアリング調査の概要

調査は、分類された4つの居住スタイルに属する居住者に対して2007年12月～2月の期間で実施した。調査項目は、世帯属性、居住継続、行動圏、地域コミュニティ、中心市街地の5項目よりなり、計21のサンプルを得られた。紙面の都合上、本報では主に居住継続の項目について以下、考察する(表4)。

4-2 居住継続について

ヒアリング対象者のうち、中心部外への転居希望があるのは、5/21例(2割強)であり、全体としては居住継続の希望が大きいことがわかる。一方で、転居希望者のうち、4/5例(8割)が【若年層中心部仮住まい型】に集中し、その居住スタイルにおいても4/10例(4割)が転居を希望しており、他のスタイルに比べて中心部外への転居希望が強い傾向にあるといえる。また、理由として転居希望のない(居住継続希望)者は、生活利便施設の充実7/16例(4割弱)や中心部内部でのアクセス性7/16例(4割弱)等「利便性」を挙げる傾向にあり、移転希望者は家族との関わり5/5例(10割)等「家庭の事情」を挙げる傾向があることがわかった。転居希望の有無により居住選択の理由が異なることがわかる。居住スタイル毎に居住地選択の理由をみると、「利便性」についてはどのスタイルでもあげられる傾向にあるが、【中高年層自動車・公共交通利用型】についてのみ挙げられない。また、中心部の雰囲気や地域の関わり等の「風紀」は、【高齢層中心部定住型】を除く【若年層中心部仮住まい型】、【中高年層自動車・公共交通利用型】、【中年層中心部利便性重視型】

表4 居住継続について(網掛け:中心部外への転居希望)

ヒアリング調査	中心部外への転居希望	理由											所有意思	活用意思
		生活利便施設の充実	利便性	中心部内部のアクセス性	中心部外へのアクセス性	家族	治安	地域の関わり	家庭の事情	学区	その他			
クラスター1 若年層中心部 仮住まい型 (計10名)	無し	6	3	4	1	2	1	-	-	-	-	-	5	3
	有り	4	1	1	1	1	-	-	4	-	-	-	2	2
クラスター2 中高年層 自動車・公共交通 利用型 (計3名)	無し	3	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	1
	有り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
クラスター3 中年層 中心部利便性 重視型 (計5名)	無し	4	2	2	-	-	-	2	-	1	1	2	2	
	有り	1	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1	
クラスター4 高齢層 中心部定住型 (計9名)	無し	3	2	1	1	-	-	-	-	-	1	-	2	
	有り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	無し	16	7	7	2	4	1	2	-	1	3	7	8	
	有り	5	2	1	1	2	-	-	5	-	-	2	3	
計		21	9	8	3	6	1	2	5	1	3	9	11	

※中心部:中心市街地、隣接・周辺ゾーンを含む。

の居住スタイルで理由として挙げられている。家族との関わりや学校区等の「家庭の事情」は、【若年層中心部仮住まい型】では転出理由に、【中年層中心部利便性重視型】では居住継続の理由に挙げられていることがわかる。土地の所有意思は、【若年層中心部仮住まい型】は7/9例(7割強)と非常に高く、【中高年層自動車・公共交通利用型】は2/9例(2割弱)、他の居住スタイルではほとんど見られない。土地の活用意思は、どの居住スタイルにおいても多少見られ、中心部外への転居希望や居住スタイルによって大きな差はないと考えられる。

5 まとめ

今回の研究から、街なか居住者を4つの居住スタイルに分類し、それぞれのより詳細な特徴を把握することができた。また、居住スタイル別に居住地の選択理由を詳細に把握したことで、居住促進したい居住スタイル毎に講ずべき対策に有益な知見を導出できた。特に、転出希望は少ないものの2割強はあることから、街なか居住促進には流入促進だけではなく、流出抑止も対策の一つであると考えられる。転出希望の強い【若年層中心部仮住まい型】が家族構成の変化とともに郊外居住を選択する傾向があるため、家族での居住に比べ得る住宅の供給や、既存の当該条件物件の積極的な情報開示が対策として考えられる。また、複数の居住スタイルにおいて居住継続希望の理由に挙げられる「利便性」や「風紀」の維持・向上も安定した居住形成には重要であると考えられる。一方で、地方都市の中心部で活動する層の中で、郊外居住者の影響は無視することができない。今後は郊外居住者の動向も把握し、双方の観点から今後の街なか居住のあり方を検討していくことが重要な課題であると考えられる。

参考文献 1)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 2)藤岡 泰寛,大原 一興,小滝 一正(2004):近隣型商店街における「住一商」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 3)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 4)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

*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.