

別府市中心部における住民の居住満足度および建物の用途の変遷

準会員 ○畑中信二^{*1} 正会員 岩谷直樹^{*2} 同 吉田宗平^{*2}
同 姫野由香^{*3} 同 佐藤誠治^{*4}

7. 都市計画 —3. 市街地変容と都市・地域の再生 d. 中心市街地
街なか居住, 地方都市, 中心市街地, 居住満足度, 施設の変遷

1 研究の背景と目的

中心市街地は長い間、地域における商業や行政の中心地、文化の発信地など住民の生活の中心としての役割を担ってきた。しかし、多くの地方都市の中心市街地は人口の減少による空洞化、大型商業施設の郊外立地や集客力の低下、それに伴う空き店舗・空き地の増加等、様々な問題を抱えている^{注1)}。

しかし近年では、まちづくり三法^{注2)}に基づく、積極的な整備・活動や規制により、中心市街地の抱える様々な問題に取り組む動きがみられる。

別府市においても、大型商業施設の中心部への設置や大規模な公園整備等が実施されている^{注3)}。

しかし、別府市の定める別府市中心市街地活性化基本計画^{注4)} (2010)では、来街者数や販売額等の目標フレームが設定されているものの、計画に基づく事業実施による地域住民の生活環境に対する影響は、十分考慮されているとはいえない。

そこで、本研究では別府市中心部を対象に居住満足度と施設立地状況を 10 年前と比較し、その変遷を把握することで、社会情勢の変化や事業実施が地域の居住者に及ぼした影響を把握する事を目的としている。

2 既往研究における本研究の位置づけ

「居住満足度」に関する先行研究として崔ら²⁾は公団賃貸住宅における居住者及び住宅の特性要因と満足度評価との関係を明らかにしている。岩元ら¹⁾は別府市中心部を対象に中心市街地居住者の住環境評価と生活利便施設利用圏の関係性を明らかにした。しかしながら、居住者の満足度と施設立地の「変遷」の関係性については述べられていない。

そこで本研究の目的である、居住地域の施設立地の変化が、居住者の住環境評価に与える影響を詳細に明らかにするために、本報では、別府市中心部を対象に居住満足度評価と建物の用途の変遷内容を把握する。

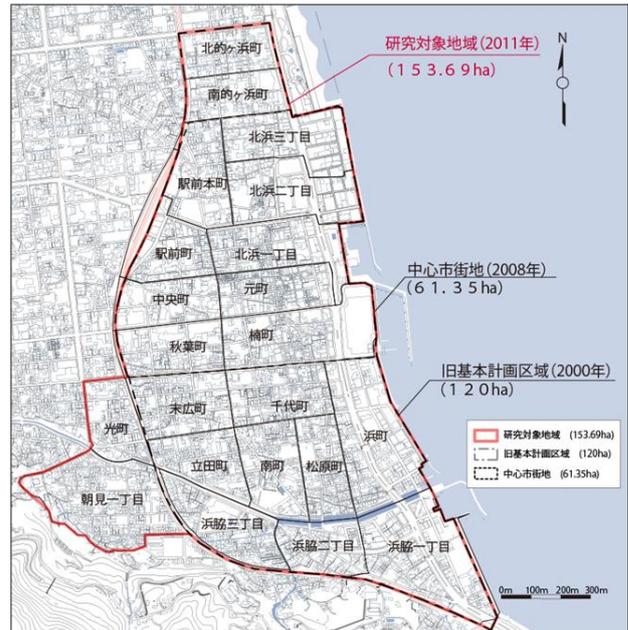


図1 本研究で定義する別府市中心部の範囲 (約 154ha)

3 研究方法

本研究の対象は、別府市中心部を 2000 年度に計画された旧別府市中心市街地活性化基本計画における範囲を基本^{注5)}とし、図1に示す約 154ha の範囲と定義した。

施設立地の変遷を把握するため、2009 年別府市都市計画基礎調査の GIS データ、(株)ゼンリン住宅地図 (2007 年)、旧別府市中心市街地活性化基本計画 (2000 年) を用いた。さらに建物の現況を把握するため、2011 年 11 月に「用途」に関して、目視による建物調査を実施した。

また、住民の居住満足度の変遷を把握するため、2011 年 10 月に配布回収法によるアンケートを実施し、その後 2002 年度のアンケート結果を用い比較した。

配布回収法によるアンケートの調査手順としては、対象地域内の 22 の町丁ごとに、世帯数 (2010 年度版の別府市統計書のデータ利用) の比率に基づき配布数を設定し、ランダムに自宅を訪問して、アンケート用紙を配布する。アンケートは配布後 1 週間以内に回収する。留守の場合は不在票を添付し日を改め再度、回収

別府市全体では建物数は大幅に減少したが、居住満足度の平均評価値には大きな差はみられない。町丁ごとでも「松原町」では「商業施設」の建物数が21件減と大きく減少したが、「買い物をする場所の近さ(4.36)」は1.36ptと向上した。同様に「商業施設」の建物数が10件以上減少した地域で「買い物をする場所の近さ」の評価が大きく低下した地域はない。一方で「買い物をする場所の近さ」の評価が0.5pt以上低下した「中央町」、「立田町」、「浜脇二丁目」では「商業施設」の建物数の減少は8件以下と少ない。

つまり、町丁内の「商業施設」の建物数は「買い物をする場所の近さ」の評価に大きく影響しているわけではないことが分かる。同様に「医療施設の近さ」に関しても町丁内の施設数が減少した9地域のうち、居住満足度が0.5pt以上の減少した地域は「中央町」と「浜脇二丁目」の2地域のみであった。

以上のことから、居住満足度の平均評価値分析は、居住している町丁内だけの変化ではなく、町丁以外の地域の建物の変遷に何らかの影響を受けていることが推察される。今後は、各施設の利用圏の分析もあわせて行う必要がある。

7 主成分分析による居住満足度の評価軸の抽出

別府市中心部全体の平均評価値分析では、居住満足度の変遷に大きな差はみられなかったが、町丁ごとにとみると、差を確認することができる。そこで、居住環境の満足度を評価する17の項目について、居住満足度の評価構造の変化を明らかにするため、主成分分析を行った。分析の結果、固有値1.0以上、累積寄与率60%以上を目標に成分抽出を行ったところ、5つの主成分が抽出された。成分行列の算出結果を表2に示す。

第1主成分に最も寄与している項目は「買い物をする場所の近さ」、「銀行や郵便局の近さ」、「医療施設の近さ」、「バス停までの近さ」、であることから第1主成分を「利便性の軸」と解釈した。同様に第2主成分、第3主成分、第4主成分、第5主成分に関しても同じように解釈を行ない、それぞれ「快適性の軸」「居住環境の軸」、「公共の軸」「娯楽・ゆとりの軸」とした。

2002年度の居住満足度に関する主成分分析(表3)

と比較すると「利便性の軸」に関しては主成分を構成する指標は同じだが、他の主成分に関しては要素に変化がみられた。特に2002年度は「幼稚園や小中学校の近さ」、「交番や消防施設の近さ」は一つの軸(防災の軸)として捉えられていたが、今回の調査では「スポーツや文化・娯楽施設の近さ」が加わり「公共の軸」と解釈できる。

このように、主成分分析の結果に変化が見られたことから、別府市中心部全体での居住満足度の平均評価値の変遷には大きな変化はないが、それぞれの項目に対する住民の捉え方には変化があることがわかる。

8 まとめ

本研究では「建物の用途」と「居住満足度」の二つの指標を用いて、施設と居住満足度の変遷の関係性を分析し考察した。結果として、別府市中心部では建物数が減少傾向にあり、特に「商業施設(215件)」は、131件減と大きく減少していることが明らかとなった。

また、地域によっては居住満足度の平均評価値分析の変遷に大きな差がみられるが、居住している町丁内の建物の用途の変遷よりも、それ以外の地域の建物の変遷に影響を受けていることが確認できた。

さらに、居住環境の評価構造の変遷から、別府市中心部全体では居住満足度の平均評価値分析に大きな変化はないようにみえるが、それぞれの項目に対する住民の捉え方には変化がみられることが明示できた。

今後の研究では、施設立地と居住者の生活利便施設の利用圏の関係性を把握し居住地域外の施設の変遷が居住満足度に与える影響を考察することが必要であると考えている。

【補注】

- 注1) これらの問題の対策として、まちづくり三法が改正され施工された。
注2) 土地利用規制を促進するための「都市計画法」、大型店の立地の際に「周辺の生活環境の保持」の観点からの配慮を求める「大規模小売店舗立地法」、中心市街地の「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進する「中心市街地の活性化に関する法律」からなる三つの法律の総称。
注3) 別府市で2008年に認定された(2011年変更)別府市中心市街地活性化基本計画では官民合わせて37事業が計画され、現在のところ完了8事業実施中18事業未着手9事業新規2事業となっている。
注4) 別府市中心市街地活性化基本計画は、中心市街地活性化のために「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき2008年に認定された(2011年変更)。
注5) 「光町」「朝見1丁目」に関しては、別府市の重点的な密集市街地であり、特に「光町」については、2010年の火災により住民の意識が他の地域との差があると考えられるため追加した。
注6) 商業施設近辺店舗併用共同住宅・店舗併用住宅を除く、店舗・大型商業施設とする。
(参考文献)
1) 岩元崇,真弓弘之,佐藤誠治,姫野由香(2002): 居住者の生活圏からみた別府市中心市街地活性化に関する研究 大分大学 2002年度卒業論文
2) 崔廷敏,浅見泰司(2004): 居住者満足度評価における居住者の価値観, 日本建築学会計画系論文集 第576号

*1大分大学工学部福祉環境工学科 学部生
*2工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程
*3大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士(工学)
*4大分大学工学部福祉環境工学科 教授

*1 Undergraduate Student, Oita Univ.
*2 Graduate Student, Oita Univ.
*3 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng. Oita Univ., Dr.Eng
*4 Vice President, Professor, Oita Univ., Dr.Eng.