

生活利便施設利用圏および住民の居住満足度の変遷

正会員 ○ 畑中信二*1 同 岩谷直樹*1
同 姫野由香*2 同 佐藤誠治*3

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、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、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ある。

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)の目標フレームでは、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、生活利便施設利用圏を別府市中心市街地活性化基本計画が策定される以前の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する。

2 研究の方法

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とし、約154haの範囲と定義した。

施設立地の変遷を把握するため、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と生活利便施設利用圏を把握するため、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注5)を用い比較した。配布数300部、有効回答サンプルは246部であり有効回答率は82.0%であった。

3 平均評価値分析と建物の用途の変遷の関係性

施設立地と居住満足度の関係性を明らかにするため、建物の用途と居住満足度の変遷を比較した(表1)注6)。

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(4.36pt)」は1.36pt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できる。

4 生活利便施設の利用圏

町丁内の建物の用途の変遷に加え、町丁外の施設立地の居住満足度への影響を把握するために、生活利便施設利用圏を調査した(表2)。

全体平均では、最短距離103.7m、最長距離827.2m、平均距離367.0mとなっている。最も平均距離の長い項目は「贈答品」の496.0mであり、最も平均距離の短い項目は「公衆浴場」の218.3mとなっている。このことより、特に購買時の圏域が他の生活利便施設を利用する時に比べて広がっていることがわかる。

生活利便施設利用圏(表2)と生活利便施設の利用状況(図1, 2)をみると前項で取り上げた商業施設、厚生施設、共に、居住地区よりも広い範囲で施設を利用しており、居住地域外の施設利用が多いことが分かる。また、施設の利用状況はいくつかの点に集中しており、この点の全てが大型の商業施設であることがわかった。さらに、2002年と2011年の生活利便施設の利用状況(図1, 2)を比較すると、利用状況の集中している点が分散してきていることがわかる。これらのことから、生活利便施設利用圏は平均367.0mであり、特に「商業施設」に関しては、他の生活利便施設を利用する場合と比べ利用が10年前より長くなっており、大型の商業施設の立地が生活利便施設利用圏に大きく影響を与えていることが推察される。

表1 建物用途と居住満足度の変遷の関係性

	全体	北的ヶ浜町	南的ヶ浜町	北浜三丁目	北浜二丁目	北浜一丁目	駅前本町	駅前町	元町	中央町	輪町	秋葉町	千代町	東店町	浜町	松原町	南町	立田町	浜脇一丁目	浜脇二丁目	浜脇三丁目
1	237 (Δ 131)	2 (Δ 1)	5 (Δ 9)	12 (Δ 1)	15 (Δ 5)	14 (Δ 4)	21 (Δ 10)	8 (Δ 4)	2 (Δ 4)	28 (Δ 14)	6 (Δ 8)	35 (Δ 13)	14 (Δ 2)	9 (Δ 2)	4 (Δ 21)	11 (Δ 7)	5 (Δ 3)	7 (Δ 14)	12 (Δ 8)	4 (Δ 1)	
	3.90 (Δ 0.13)	3.88 (Δ 0.24)	3.79 (Δ 0.46)	4.22 (Δ 0.79)	4.56 (Δ 0.56)	4.36 (Δ 0.05)	4.31 (Δ 0.21)	4.13 (Δ 0.03)	3.91 (Δ 0.19)	4.22 (Δ 0.68)	4.58 (Δ 0.31)	4.57 (Δ 0.24)	4.20 (Δ 0.09)	3.85 (Δ 0.15)	4.00 (Δ 0.33)	4.36 (Δ 1.36)	3.75 (Δ 0.38)	3.11 (Δ 1.32)	3.53 (Δ 0.14)	3.43 (Δ 0.77)	3.00 (Δ 0.18)
10	58 (Δ 18)	1 (Δ 4)	1 (Δ 0)	3 (Δ 1)	3 (Δ 0)	3 (Δ 0)	2 (Δ 0)	3 (Δ 0)	3 (Δ 2)	3 (Δ 1)	10 (Δ 2)	4 (Δ 3)	1 (Δ 1)	3 (Δ 0)	2 (Δ 1)	7 (Δ 0)	1 (Δ 0)	0 (Δ 0)	2 (Δ 0)	0 (Δ 3)	1 (Δ 2)
	3.78 (Δ 0.03)	3.88 (Δ 0.33)	3.77 (Δ 0.36)	3.78 (Δ 0.49)	4.00 (Δ 0.67)	3.91 (Δ 0.28)	3.94 (Δ 0.06)	3.75 (Δ 0.25)	3.55 (Δ 0.45)	4.00 (Δ 0.60)	4.33 (Δ 0.60)	4.36 (Δ 0.28)	4.13 (Δ 0.02)	4.08 (Δ 0.10)	3.75 (Δ 0.53)	3.64 (Δ 0.06)	3.67 (Δ 0.29)	3.56 (Δ 0.73)	3.71 (Δ 0.38)	3.00 (Δ 0.80)	3.00 (Δ 0.09)

Changes in satisfaction of residents and area residents living facility use convenience

HATANAKA Shinji IWAYA Naoki
HIMENO Yuka SATO Seiji

5 まとめ

本研究では「建物の用途」、「居住満足度」、「生活利便施設利用圏」の三つの指標を用いて、施設立地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、居住している町丁内よりも、さらに広い範囲の建物の変遷に影響を受けていることが確認できた。特に「商業施設」に関しては他の生活利便施設を利用する時に比べ圏域が広くなっており、そのため、居住地域内の施設数が減少しても、「買い物をする場所の近さ」に

対する満足度は低下しなかったものと推察できる。医療施設も同様に、その他の公共施設に比べると利用圏が長くなっているため、満足度が居住地域内の施設数の変化の影響をあまり受けなかったものと推察できる。

また、商業施設数が減少しても「買い物をする場所の近さ」に対する満足度はほとんど低下しておらず、大型の商業施設の施設立地状況が生活利便施設利用圏に大きく影響を与えていることから、小規模小売店舗が減少しても、大型施設があれば利便性に関する満足度は下がらないことが推察される。

しかし、小規模小売店が減少することによる、コミュニティーの減少等の要因は無視することができないため、今後の課題として、小規模小売店が減少することによる利便性以外の地域居住者への影響を把握する必要がある。

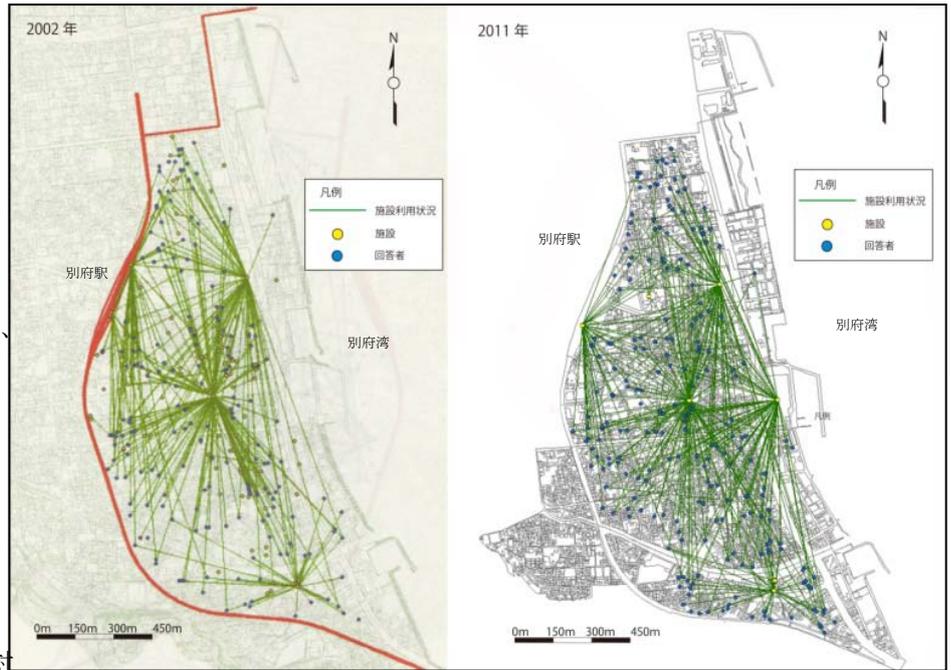


図1 生活利便施設利用状況の変遷（最寄品）



図2 生活利便施設利用状況の変遷（医療施設）

表2 生活利便施設利用圏の変遷

生活利便施設	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差	
公共	公衆浴場	107.9 (24.4)	470.7 (48.0)	218.3 (86.5)	113.6 (196.6)
	銀行	118.6 (37.1)	856.0 (337.3)	408.5 (103.7)	220.4 (91.8)
	郵便局	46.4 (23.8)	884.3 (282.5)	281.3 (7.7)	171.1 (11.0)
	病院	116.1 (17.4)	647.5 (36.0)	327.3 (8.9)	188.8 (122.8)
	最寄り品	84.6 (2.9)	897.1 (303.2)	343.1 (59.2)	190.1 (70.8)
購買	買回り品	105.2 (31.1)	974.3 (139.4)	486.6 (102.0)	230.0 (81.6)
	電化製品	91.6 (5.1)	865.0 (206.0)	374.7 (53.9)	202.6 (69.0)
	贈答品	159.2 (46.0)	1022.7 (77.3)	496.0 (151.9)	241.4 (76.1)
	全体平均	103.7 (5.3)	827.2 (81.6)	367.0 (54.1)	194.8 (104.3)

※網掛けなしが増加・網掛けありが減少

【補注】

- 1) 人口の減少による空洞化、大型商業施設の郊外立地や消費行動の変化による集客力の低下、それに伴う空き店舗・空き地の増加等。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。
- 2) 土地の利用規制を促進するための「都市計画法」、大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」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。
- 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、未着手9事業、新規2事業となっている。
- 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)。
- 5) 10種類のサンプル数は配布数227、有効回答数200、有効回答率88.1%であった。
- 6) 全施設を調査したが、その中でも商業施設と医療施設は、共に施設数が減少しても、満足度に変化がみられなかったため取り上げた。

(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

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

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