

別府市中心市街地活性化に関する研究

～郊外住民の意識調査を通して～

■ 研究の背景と目的

モータリゼーションの急激な進展

消費者ニーズの変化

中心部の人口の減少や高齢化

観光産業の低迷



既往研究「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」では・・・

中心市街地居住者



別府市民にとって「住みがいのあるまち」、「住みやすいまち」の再構築

別府市郊外居住者



別府市中心市街地が抱える問題を提示

■ 研究のフロー

実態調査

- 中心市街地外地域の特徴把握
- アンケート配布地域の選定

中心市街地の利用実態を明らかにする

中心市街地内の生活利便施設

別府市中心市街地活性化に向けた指針

アンケート調査

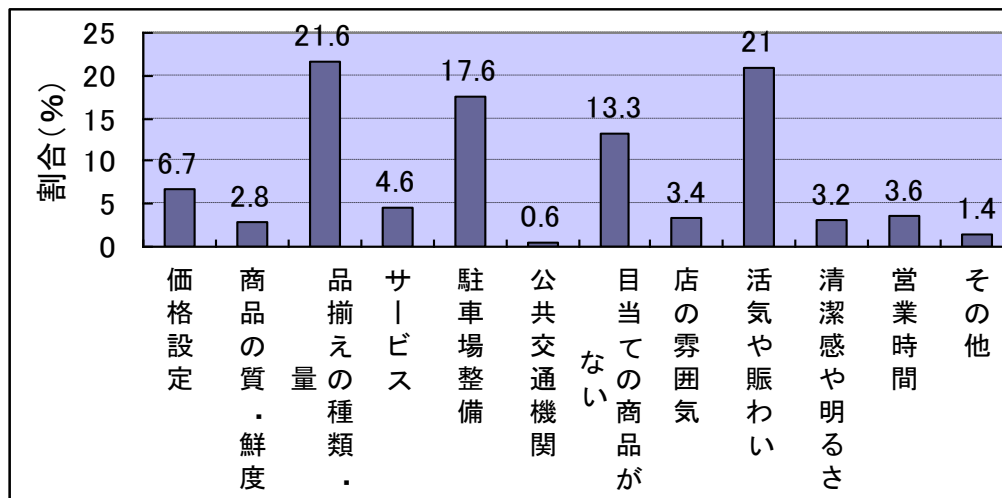
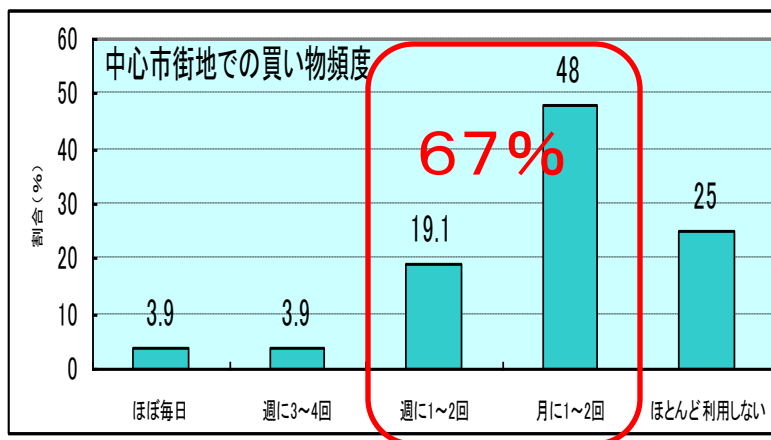
- 公衆浴場、生活利便施設の利用状況
- 中心市街地評価

中心市街地評価(ニーズ)

- ◆ アンケート配布地域・・・別府駅からの距離と用途地域により別府市全域から15地域を抽出
- ◆ アンケート調査方法・・・配布調査法

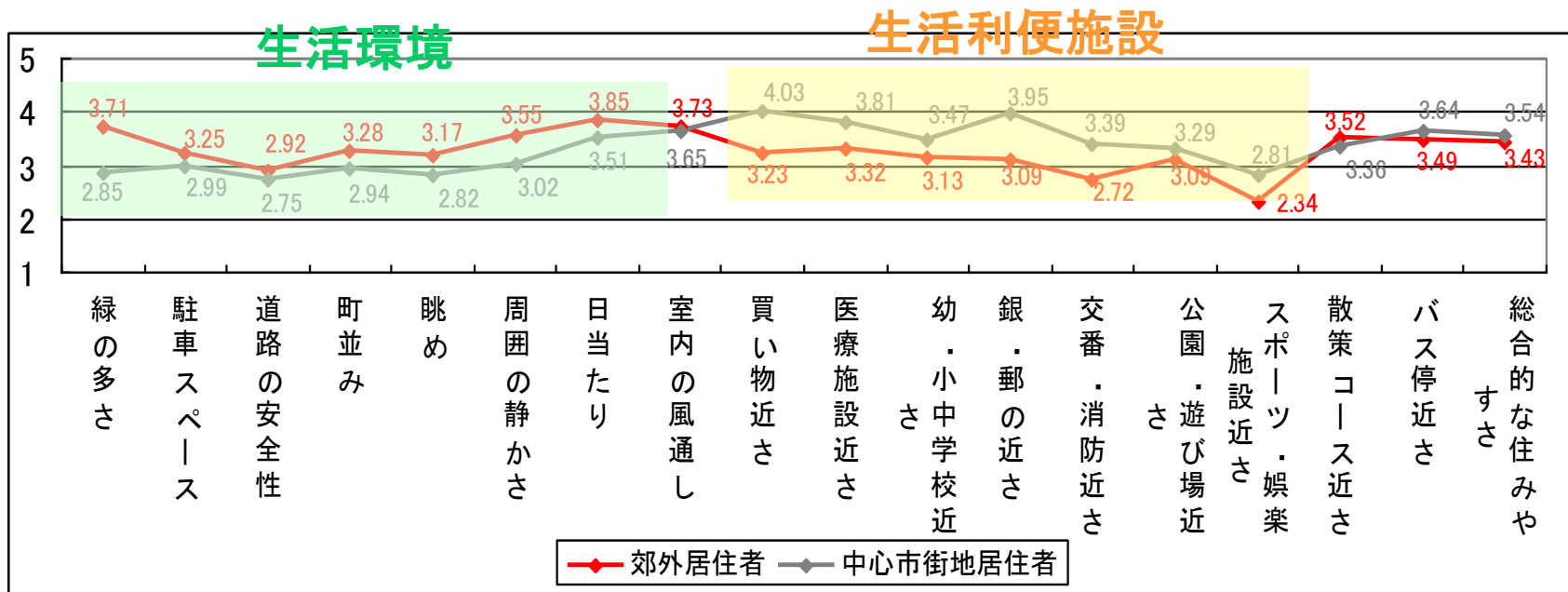
- ◇ 総配布数・・・326部
- ◇ 有効サンプル数・・・304部
- ◇ 有効回答率・・・83.9%

生活利便施設の利用状況について



■「居住環境の満足度」について

◇平均評価値分析



- ◆ **生活環境**に関する項目においては**郊外**での評価が高い
- ◆ **生活利便施設**に関する項目においては**中心市街地**での評価が高い

■主成分分析

	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
銀行や郵便局の近さ	0.870	-0.062	0.064	0.062	0.108
医療施設の近さ	0.817	0.057	0.128	0.008	0.097
幼稚園や小中学校の近さ	0.815	0.033	0.030	0.174	-0.099
買い物をする場所の近さ	0.760	0.078	-0.005	-0.056	0.249
交番や消防施設の近さ	0.695	0.067	-0.035	0.217	-0.016
日当り	0.081	0.882	0.061	0.031	0.085
室内の風通し	0.143	0.835	0.071	0.063	0.040
家の中からの眺め	-0.091	0.526	0.411	0.322	-0.302
駐車スペース	0.021	0.430	0.265	0.235	0.262
道路の安全性	0.118	0.007	0.830	0.058	0.216
町並み	0.097	0.191	0.683	0.358	0.055
周囲の静かさ	-0.057	0.479	0.577	0.024	-0.108
スポーツや文化・娯楽施設の近さ	0.431	-0.036	-0.019	0.691	-0.101
散歩・散策コースの近さ	-0.009	0.198	0.342	0.634	0.282
公園や遊び場の近さ	0.348	0.081	0.235	0.570	0.204
周囲の緑の多さ	-0.110	0.455	0.101	0.521	0.094
バス停までの近さ	0.187	0.099	0.141	0.191	0.848
固有値	3.566	2.485	1.962	1.892	1.182
累積寄与率	20.976	35.595	47.135	58.264	65.219

➤ 各種施設の利便性

➤ 郊外型居住環境

➤ 周辺環境

➤ ゆとり・潤い

➤ 公共交通の利便性

■重回帰分析

総合的な住みやすさ

➡ 目的変数

- ◆各種施設の利便性
- ◆郊外型居住環境
- ◆周辺環境
- ◆ゆとり・潤い
- ◆公共交通の利便性

➡ 説明変数

$$y = 0.145X_1 + 0.108X_2 + 0.193X_3 + 0.278X_4 + 0.091X_5$$

y: 総合的な住みやすさ

X₁: 第1軸 (各種施設の利便性の軸)

X₂: 第2軸 (郊外型居住環境の軸)

X₃: 第3軸 (周辺環境の軸)

X₄: 第4軸 (ゆとり・潤いの軸)

X₅: 第5軸 (公共交通の軸)

郊外居住者

- ◆ ゆとり・潤い
- ◆ 周辺環境

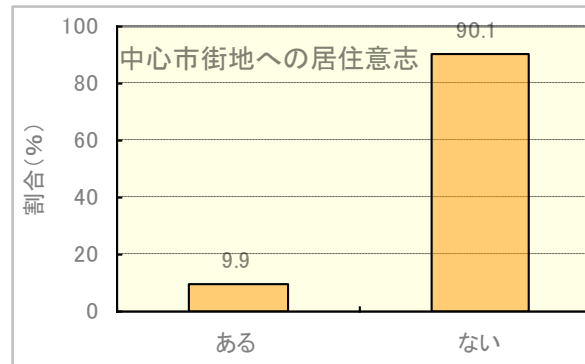
中心市街地居住者

- ◆ 快適性
- ◆ 利便性
- ◆ 娯楽・ゆとり

■「中心市街地評価」について

◇平均評価値分析

全ての項目において3(ふつう)を下回る評価



■ 居住環境や自然環境が悪い
 ■ 中心市街地として魅力がない

◇主成分分析

	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
観光客が集う街としての魅力	0.823	0.200	0.116	0.118	0.142	0.180
街のにぎわいや活気	0.783	0.216	0.181	0.078	0.299	-0.146
公共施設の利用しやすさ	0.573	0.033	0.246	0.221	-0.076	0.509
道路の安全性	0.125	0.813	0.206	0.073	-0.014	0.202
明るくて健全な街の雰囲気	0.301	0.676	0.207	0.183	0.265	0.085
店舗の利用しやすさ	0.220	0.243	0.829	0.111	0.166	0.038
駐車場整備	0.135	0.211	0.721	0.178	0.264	0.252
緑の多さ	0.045	0.051	0.013	0.863	0.242	0.166
公園や休憩所の整備	0.216	0.193	0.271	0.795	-0.047	0.034
個性的な店舗がある	0.244	-0.035	0.358	0.109	0.737	0.178
町並み	0.157	0.498	0.126	0.151	0.667	0.031
公共交通機関の利用しやすさ	0.041	0.226	0.123	0.116	0.163	0.860
固有値	1.927	1.650	1.632	1.577	1.358	1.226
累積寄与率	16.060	29.811	43.409	56.550	67.868	

- まちの魅力
- 快適性
- 車での利用しやすさ
- ゆとり・潤い
- まちの個性
- 公共交通の利便性

■ 重回帰分析

総合的な満足度

➡ 目的変数

- ◆ まちの魅力
- ◆ 快適性
- ◆ 車での利用しやすさ
- ◆ ゆとり・潤い
- ◆ まちの個性
- ◆ 公共交通機関の利便性

➡ 説明変数

$$y = 0.444X_1 + 0.260X_2 + 0.116X_3 + 0.339X_4 + 0.139X_5 + 0.120X_6$$

y: 総合的な満足度

X₁: 第1軸 (まちの魅力の軸)

X₂: 第2軸 (快適性の軸)

X₃: 第3軸 (車での利用しやすさの軸)

X₄: 第4軸 (ゆとり・潤いの軸)

X₅: 第5軸 (まちの個性の軸)

X₆: 第6軸 (公共交通機関の利便性の軸)

中心市街地居住者の居住継続意志

- ◆ まちの魅力
- ◆ ゆとり・潤い

- ◆ 快適性
- ◆ 娯楽・ゆとり

アンケートの自由意見にも「娯楽・ゆとり・潤い」に関する意見が多くなっていた。
また、温泉施設や観光客、空地の再利用に関する意見も多数あった。

■ 今後改善が考えられる施設等



駐車場



美術館・図書館



空き地

■ 総括

◇ 公衆浴場の利用は少ないが、月に数回の買い物場所として中心市街地を利用

◇ 「住んでいる地域の総合的な住みやすさ」

郊外…「ゆとり・潤い」 中心市街地…「利便性」

共通…「道路の安全性」、町並み等の「周辺環境」や「快適性」が大きな影響を与える

◇ 「中心市街地の総合的な満足度」には「街の魅力」が大きく影響を与える

◇ 「娯楽・ゆとり・潤い」は「中心市街地の総合的な満足度」や「中心市街地の居住継続意志」に大きく影響を与える



別府市郊外居住者、中心市街地居住者共にスポーツや文化・娯楽施設に対する評価が低い



■ 空き地・空き店舗の再利用

↓
娯楽・ゆとり・潤いを意識した施設

■ 施設・道路整備

■ 温泉利用の見直し

■ 観光客・別府市住民共に魅力的で快適な街づくり



今後の課題