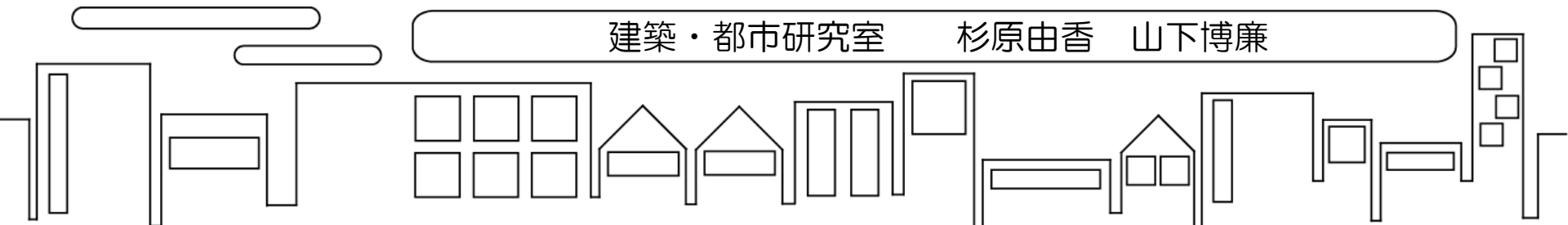


# 地方都市における 時間消費型中心市街地の 再構築

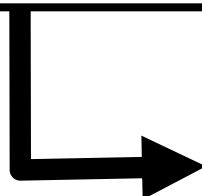
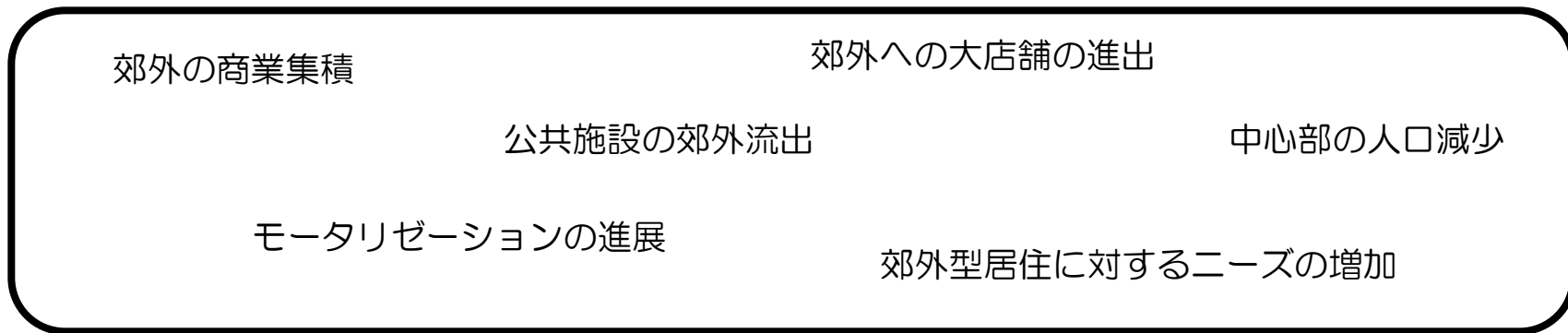
中心部における居住者の行動特性と  
居住形態にみる街なか居住の優位性の評価

建築・都市研究室

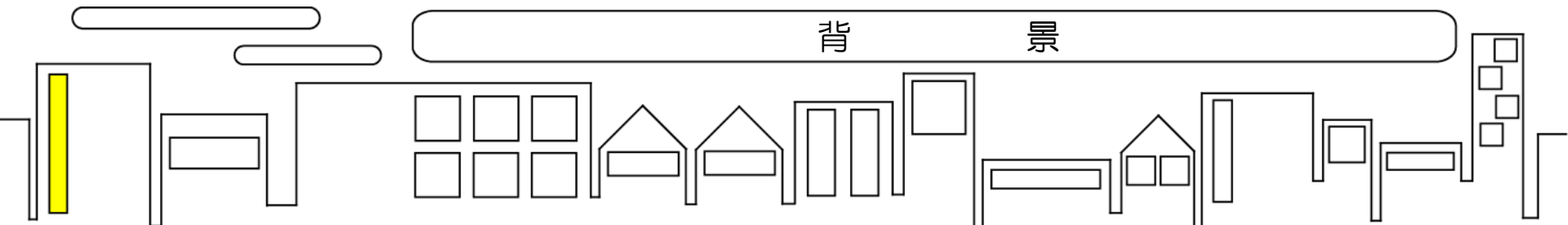
杉原由香 山下博廉



近年までの中心市街地は賑わいの中心であり、  
その賑わいは都市全体を活気付け、**都市の顔**となっていた。



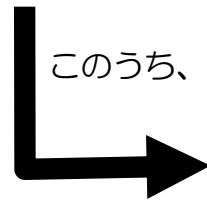
これらの要因が**複雑**に絡み合い**中心市街地の衰退**を引き起こしている。



「中心市街地を再び活気ある**都市の顔**として**再構築**する」

を基本的なテーマとして4つの研究を進める。

0. 現況の主要交通網のあり方にみる課題と展望
1. 歩行者のアクティビティ誘発空間
2. 各種機能や業種分布にみる中心部の構成特性
3. 現況の街なか居住の特性と今後の住宅供給



このうち、

「中心部における居住者の行動特と  
居住形態にみる街なか居住の優位性の評価」

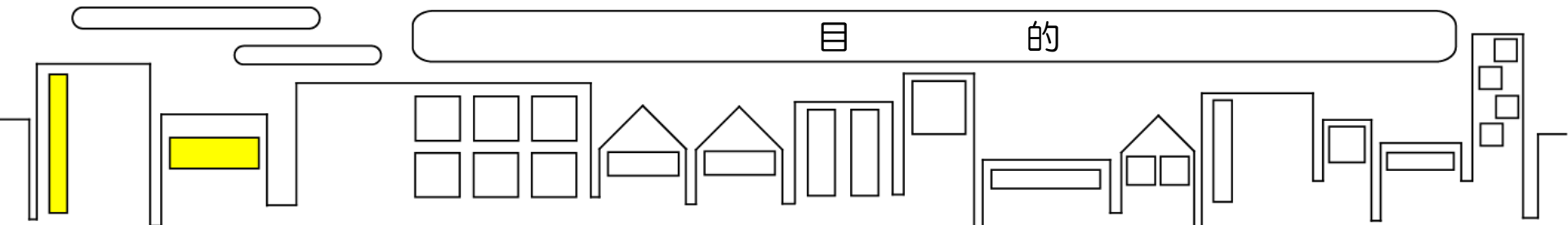
そこで、本調査研究は、

街なか居住者の行動範囲や居住環境評価から

現在みられる中心市街地の**問題点**を明らかにする。

さらに、対象地域における新規住宅供給の現状から、

街なか居住促進に向けて取り組むべき都市計画的**課題**を明らかにすることを目的とする。



本研究における  
中心市街地

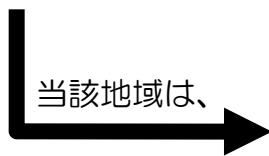


大分市中心市街地  
活性化基本計画  
(2000年度)

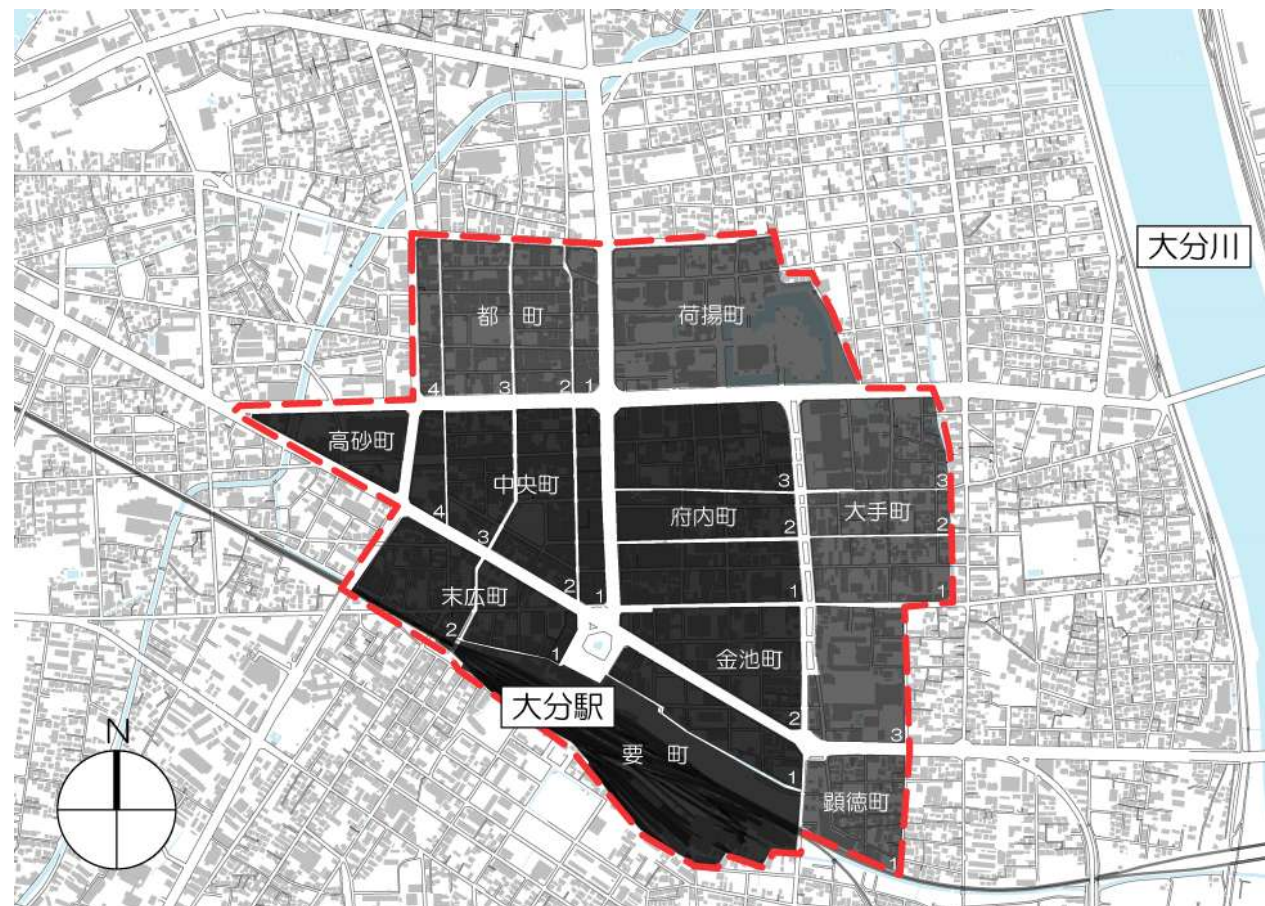


を基本として、

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。

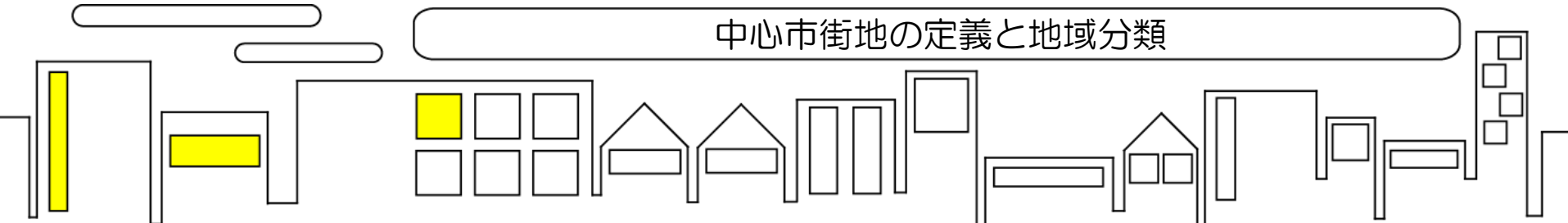


当該地域は、



文化商業業務等の施設を**集約的**かつ**複合的**に持ち、公共交通機関のサービスの充実した地域である。

### 中心市街地の定義と地域分類



さらに、

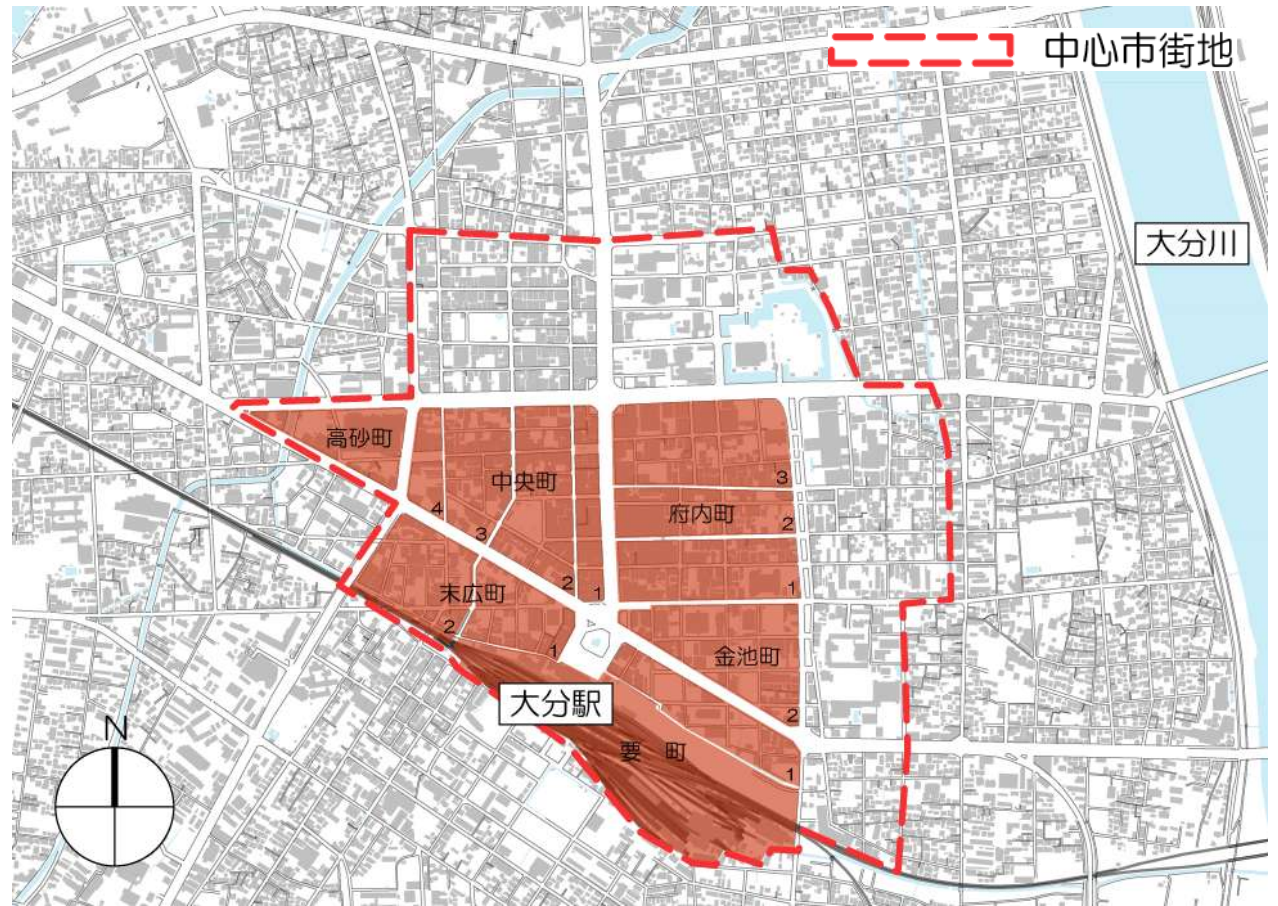
周辺の道路事情から  
歩行者の**行動圏**を考慮



中心市街地を  
2つのゾーンに分類

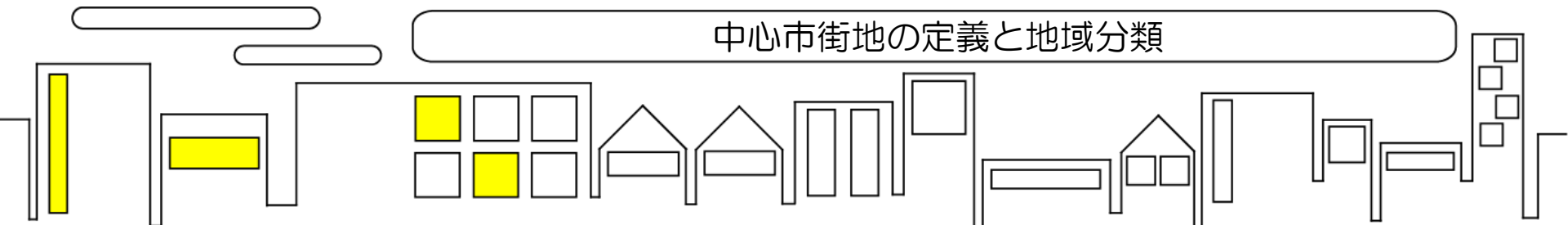


**コアゾーン**  
と  
**リングゾーン**



中心市街地コアゾーン

### 中心市街地の定義と地域分類



さらに、

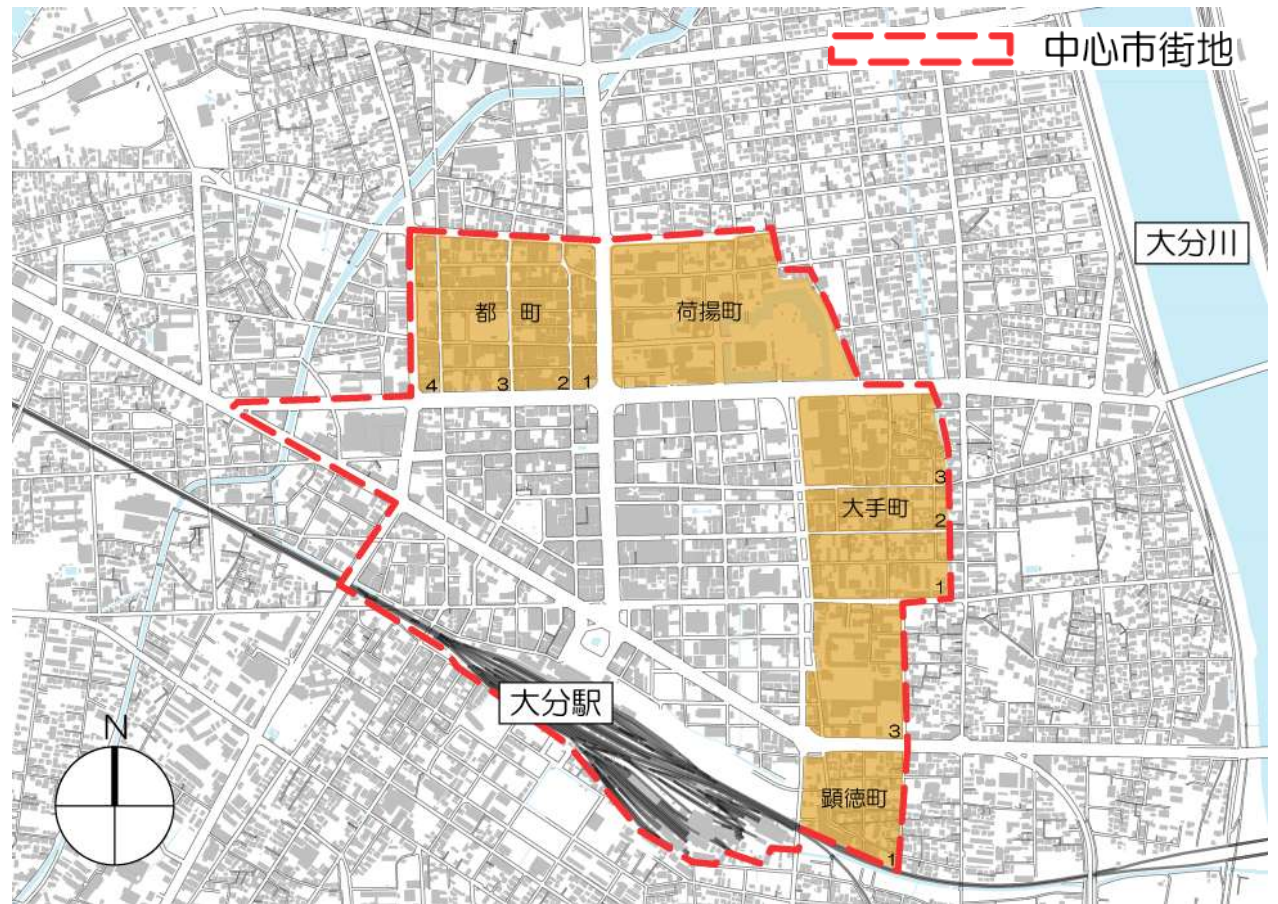
周辺の道路事情から  
歩行者の**行動圏**を考慮



中心市街地を  
2つのゾーンに分類

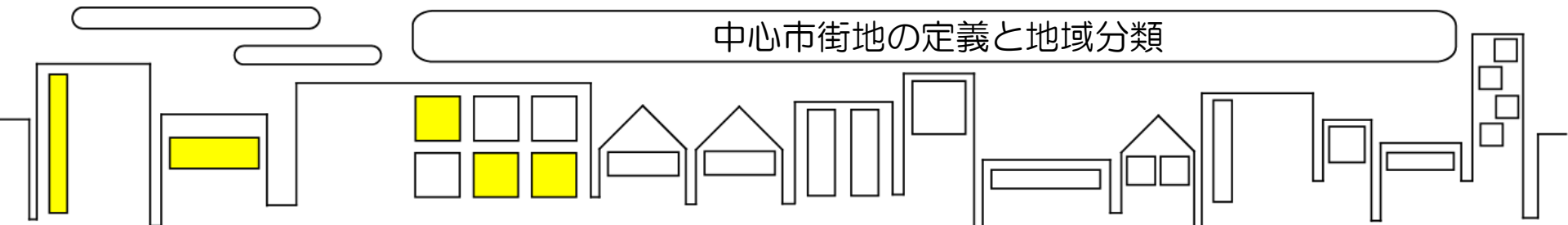


コアゾーン  
と  
リングゾーン



中心市街地リングゾーン

### 中心市街地の定義と地域分類



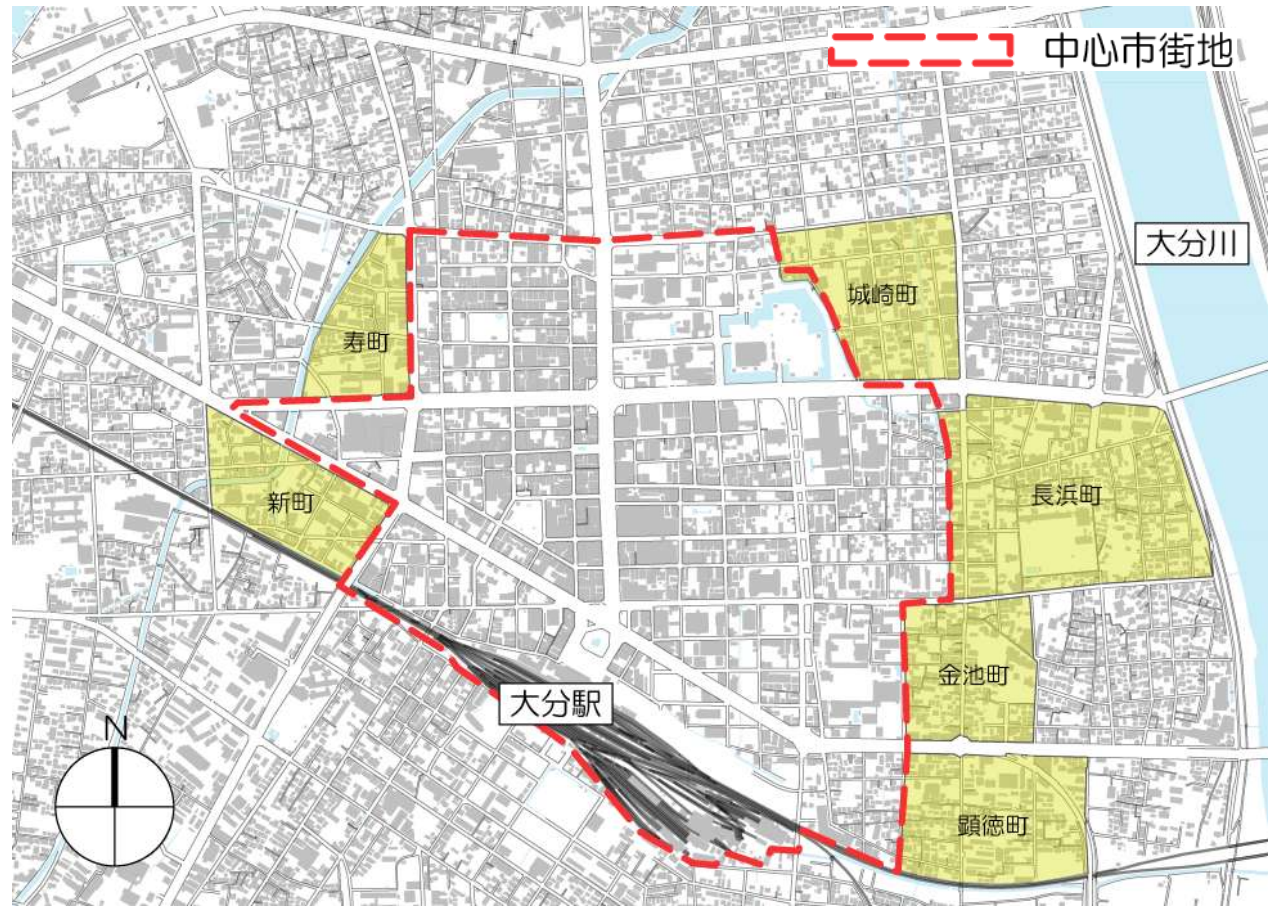
また、  
住宅供給の実態把握の  
ためには中心市街地の  
**外周部**も把握する必要  
がある。



中心市街地の外周部を  
2つのゾーンに分類

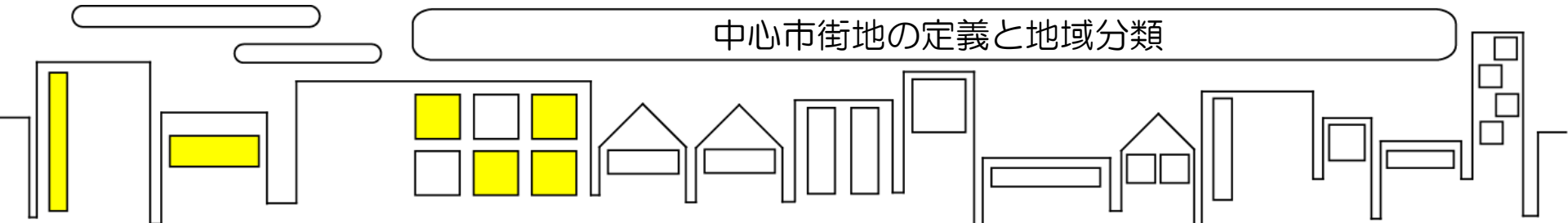


隣接ゾーン  
と  
周辺ゾーン



隣接ゾーン

### 中心市街地の定義と地域分類



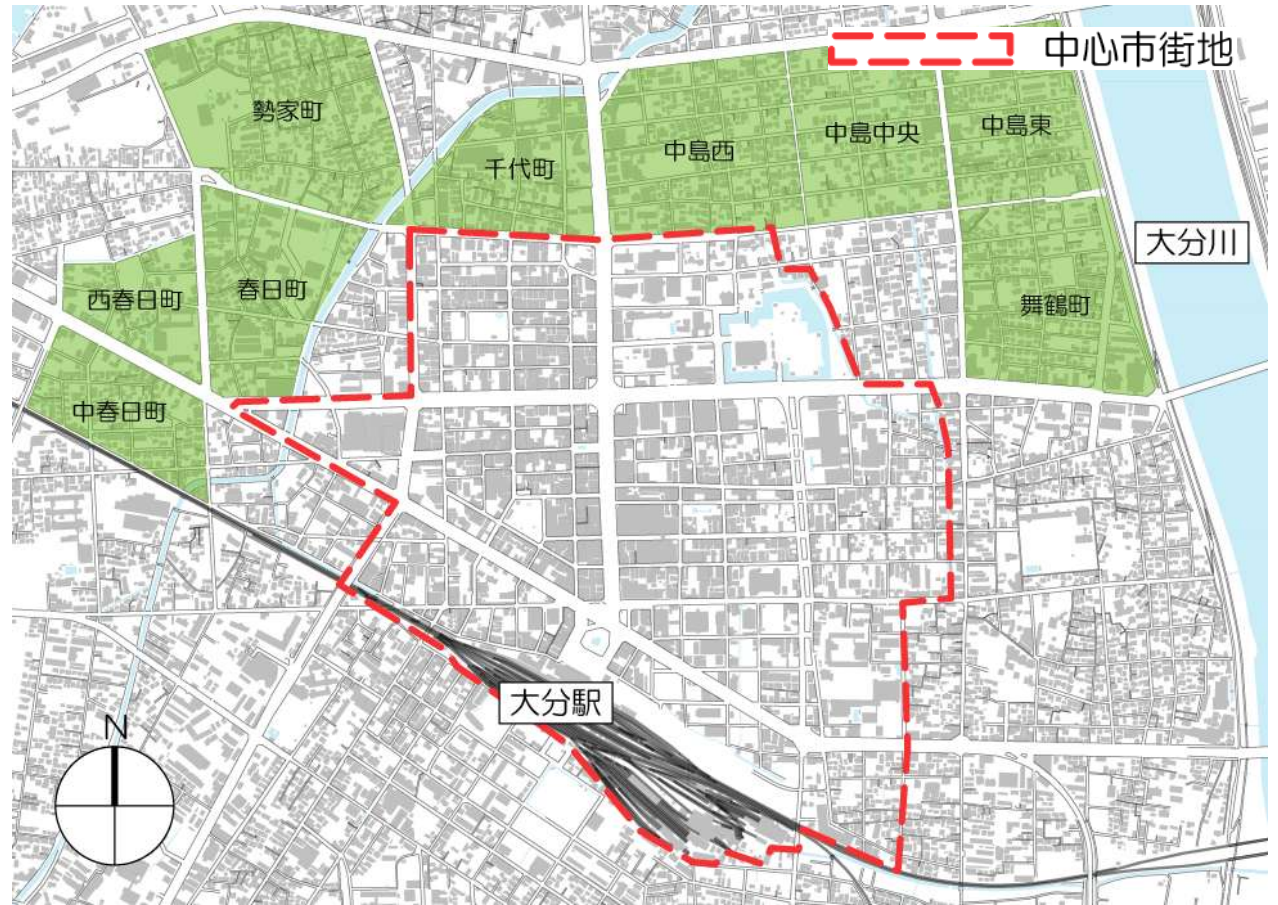
また、  
住宅供給の実態把握の  
ためには中心市街地の  
**外周部**も把握する必要  
がある。



中心市街地の外周部を  
2つのゾーンに分類

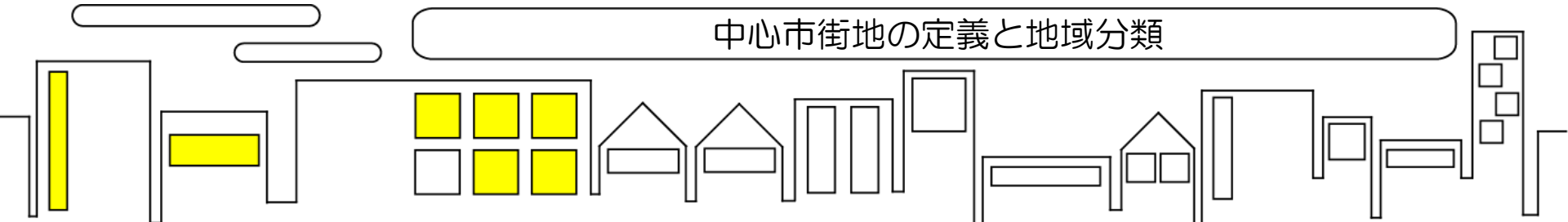


隣接ゾーン  
と  
周辺ゾーン



周辺ゾーン

### 中心市街地の定義と地域分類





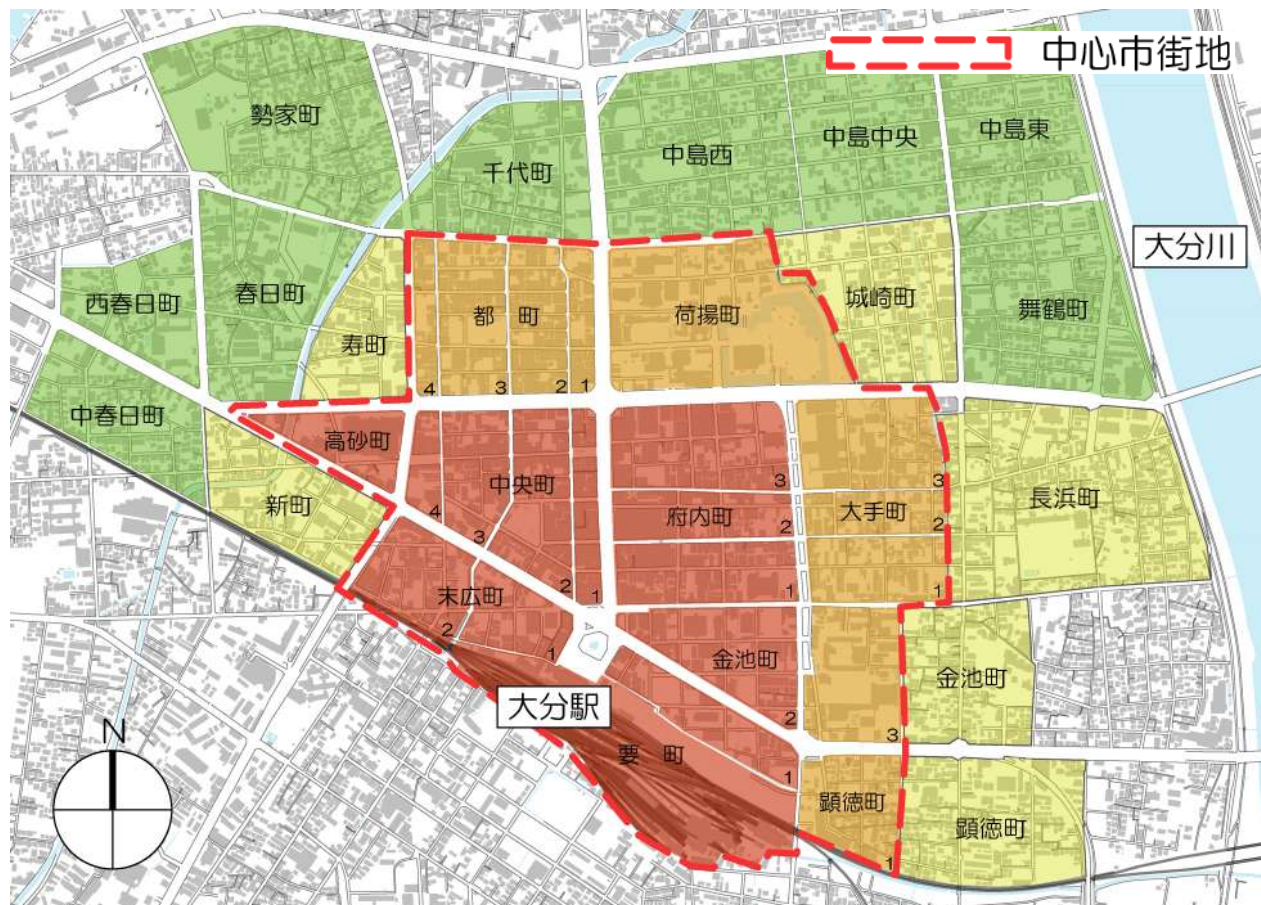
中心市街地

コアゾーン

リングゾーン

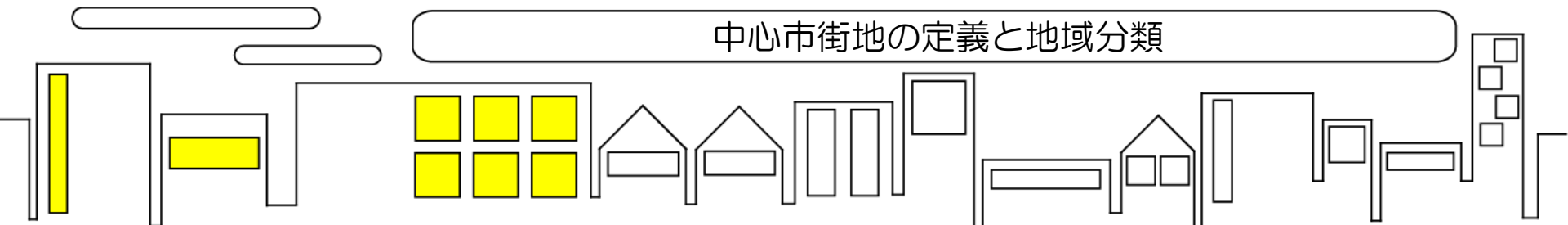
隣接ゾーン

周辺ゾーン



以上の4つのゾーンにて  
今後の考察を行う。

### 中心市街地の定義と地域分類



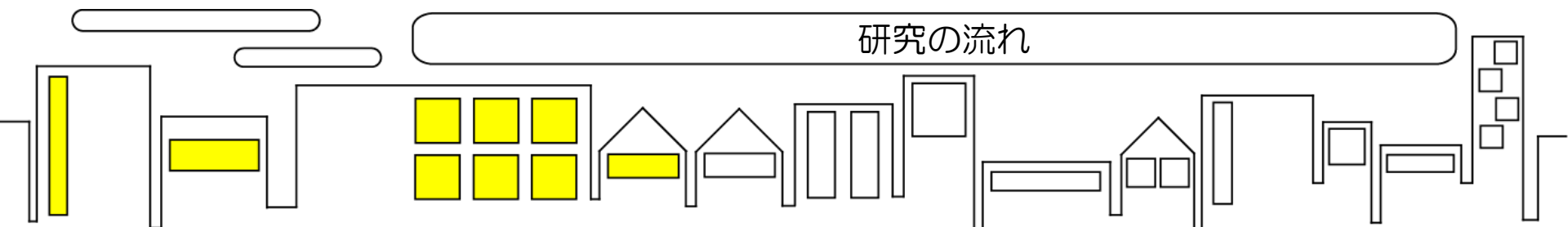
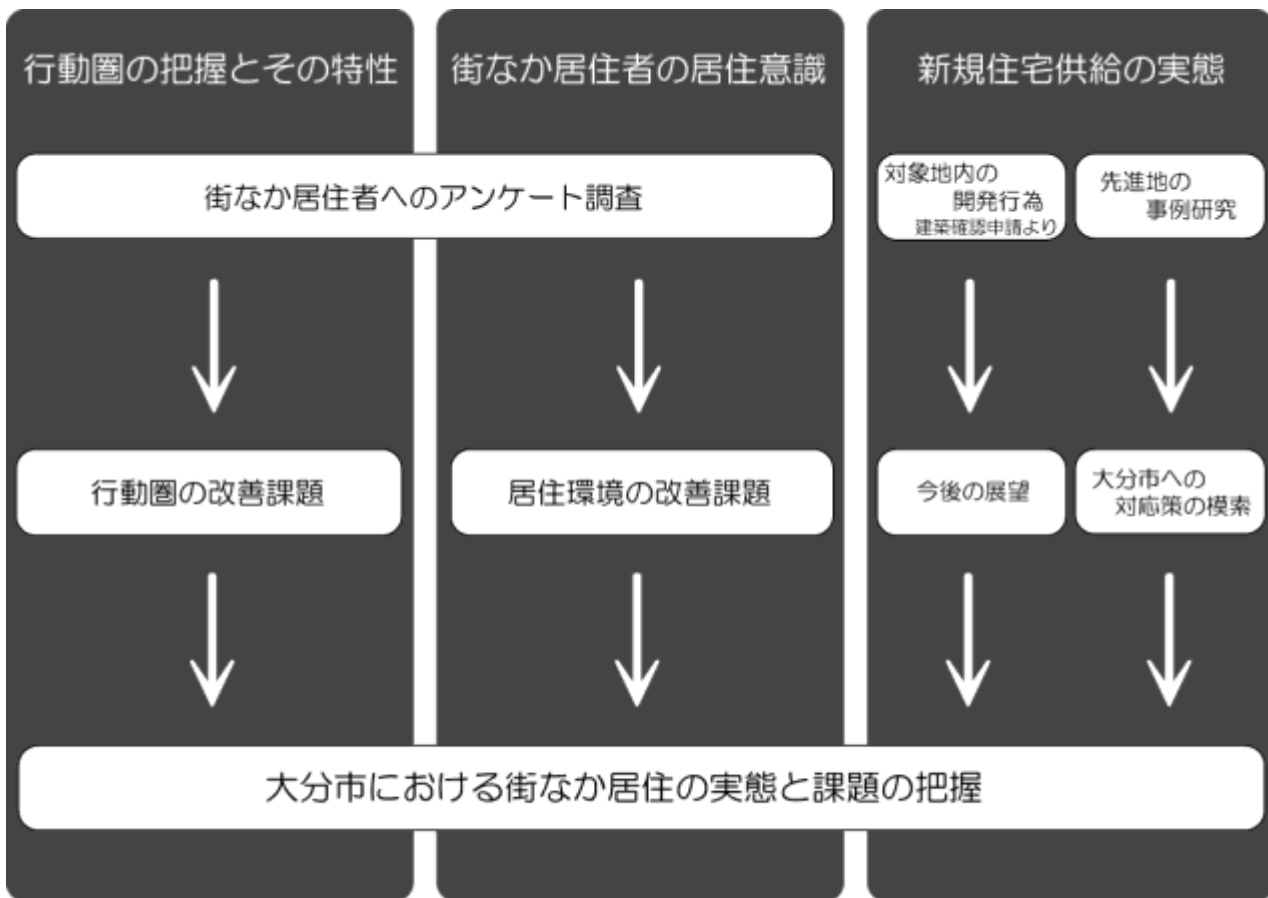
本研究は、

行動圏の把握とその特性

街なか居住者の居留意識

新規住宅供給の実態

の3つの視点から  
研究を行う。



大分市における新規開発行為を把握する



基となるデータは、

建築確認申請データ 1994～2005年（12年間）

開発数の分布を町丁別・業種別にみるために、  
4つのゾーンにあるそれぞれの町について業種別に集計。

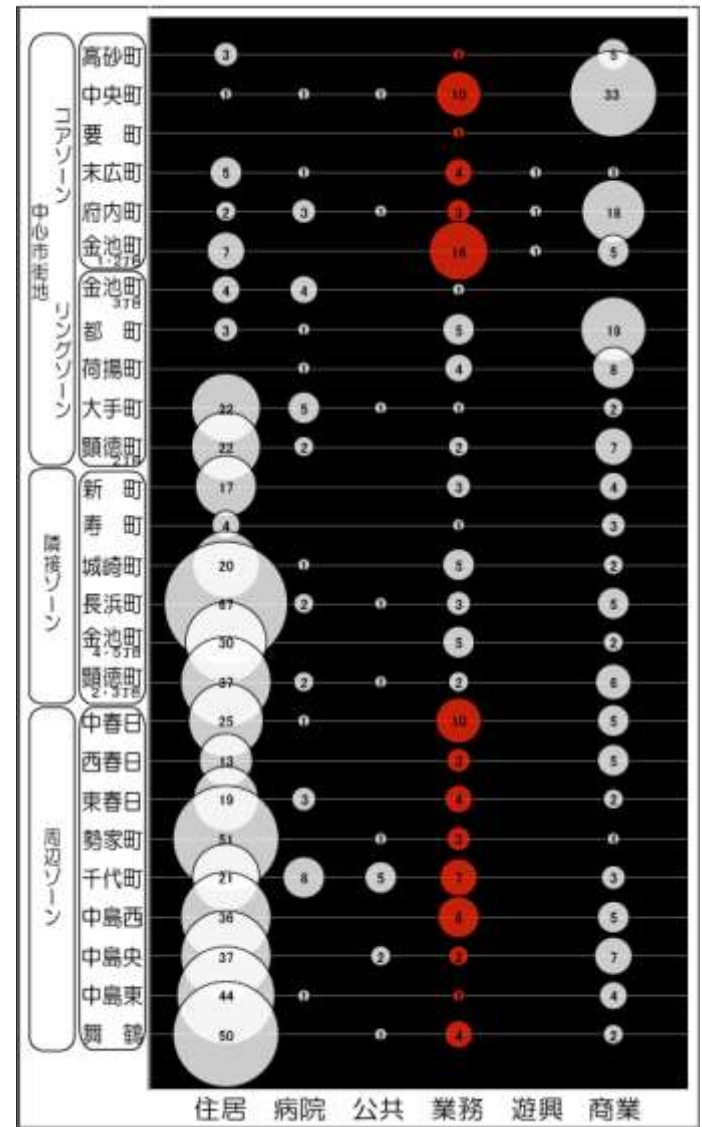


結果は、

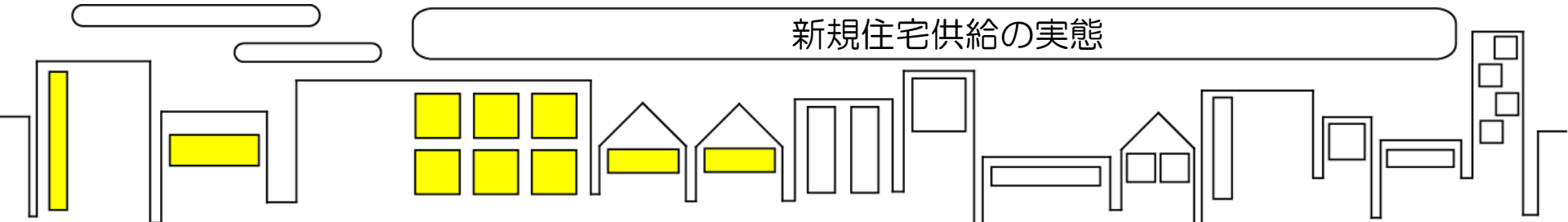
最も開発数が多いのは、**住居**である。  
長浜町67件を先頭に**隣接ゾーン**・**周辺ゾーン**に集中していることが分かる。

商業は、中央町33件、都町19件、府内町18件と多く、**中心市街地**に集中している。

業務は、地域によってばらついているものの  
コアゾーン・周辺ゾーンで開発数が多い傾向にある。



### 新規住宅供給の実態



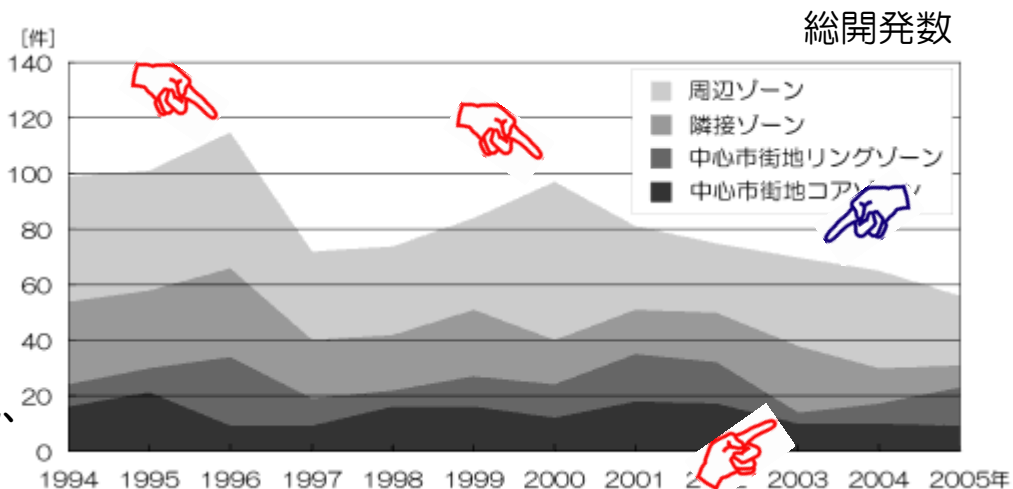
次に、開発数の経年変化をみるために  
年度別に集計し、ゾーン毎に積層した。



全体の傾向として、

### 総開発数

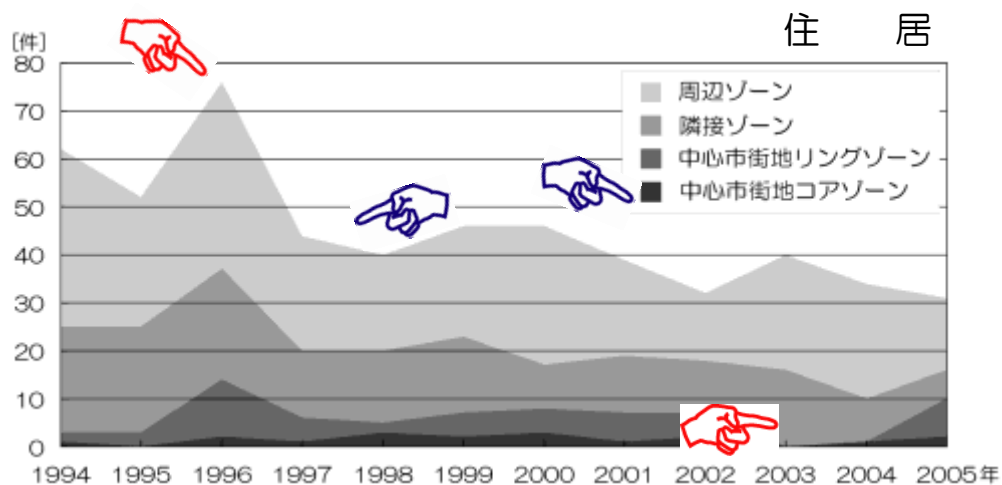
1996年度、2000年度に大幅な開発の**増加**見られ、  
2000年度以降は**減少**傾向にある。  
しかし、2003年度を境に  
中心市街地**リングゾーン**では**増加**傾向にある。



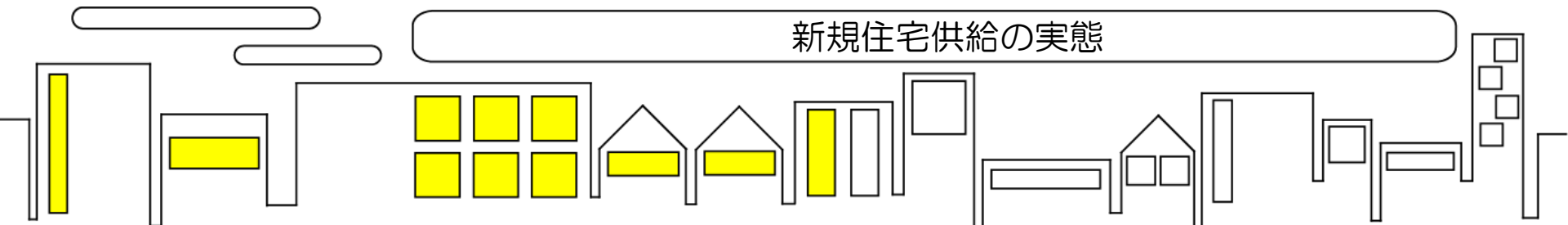
業種別では、

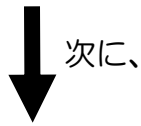
### 住居

中心市街地よりも隣接・周辺ゾーンの方が多い。  
全体の傾向としては、  
1996年度のピークを境に**減少**傾向にあるが、  
2003年度以降は、  
中心市街地**リングゾーン**では**増加**傾向にある。



### 新規住宅供給の実態

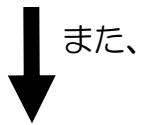
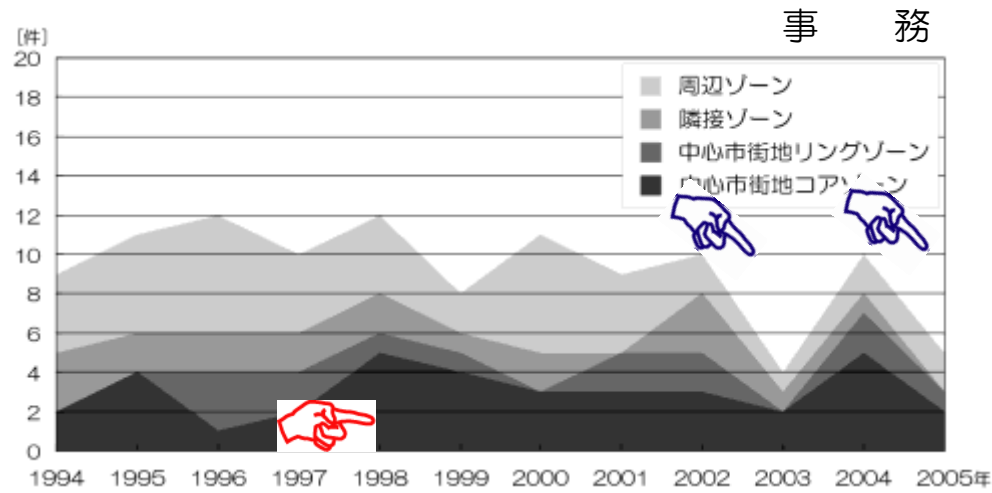




### 事務

全体の傾向として、毎年**一定**の開発がみられる。  
しかし、2003年・2005年は大きく**減少**している。

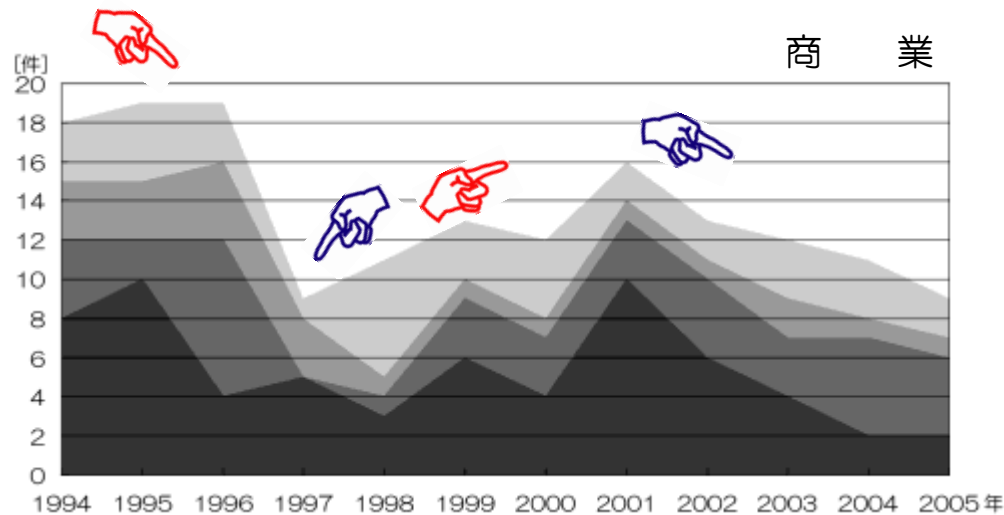
また、中心市街地**コアゾーン**では、  
1998年以降、一定の開発数が保たれていること  
が分かる。



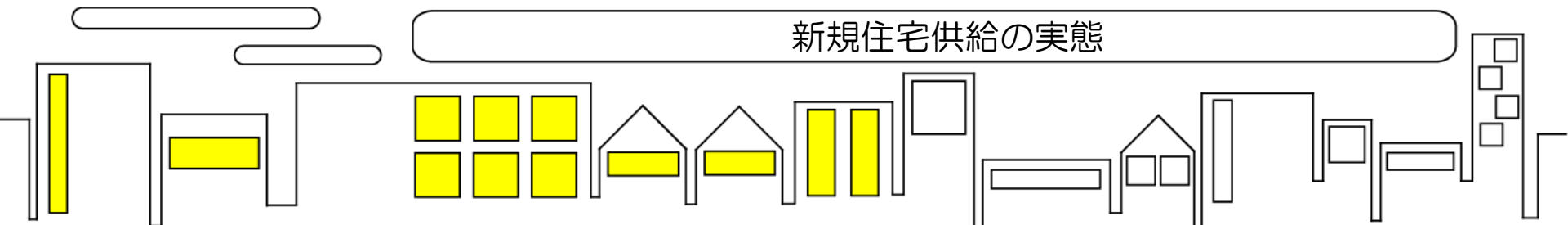
### 商業

1995年・1996年度にピークが訪れ、1997年度に  
**大幅に減少**するが、  
2001年度までの間は**増加**傾向にある。

その後は緩やかに**減少**傾向にある。



### 新規住宅供給の実態



# 街なか居住者への アンケート調査

対象は、  
↓

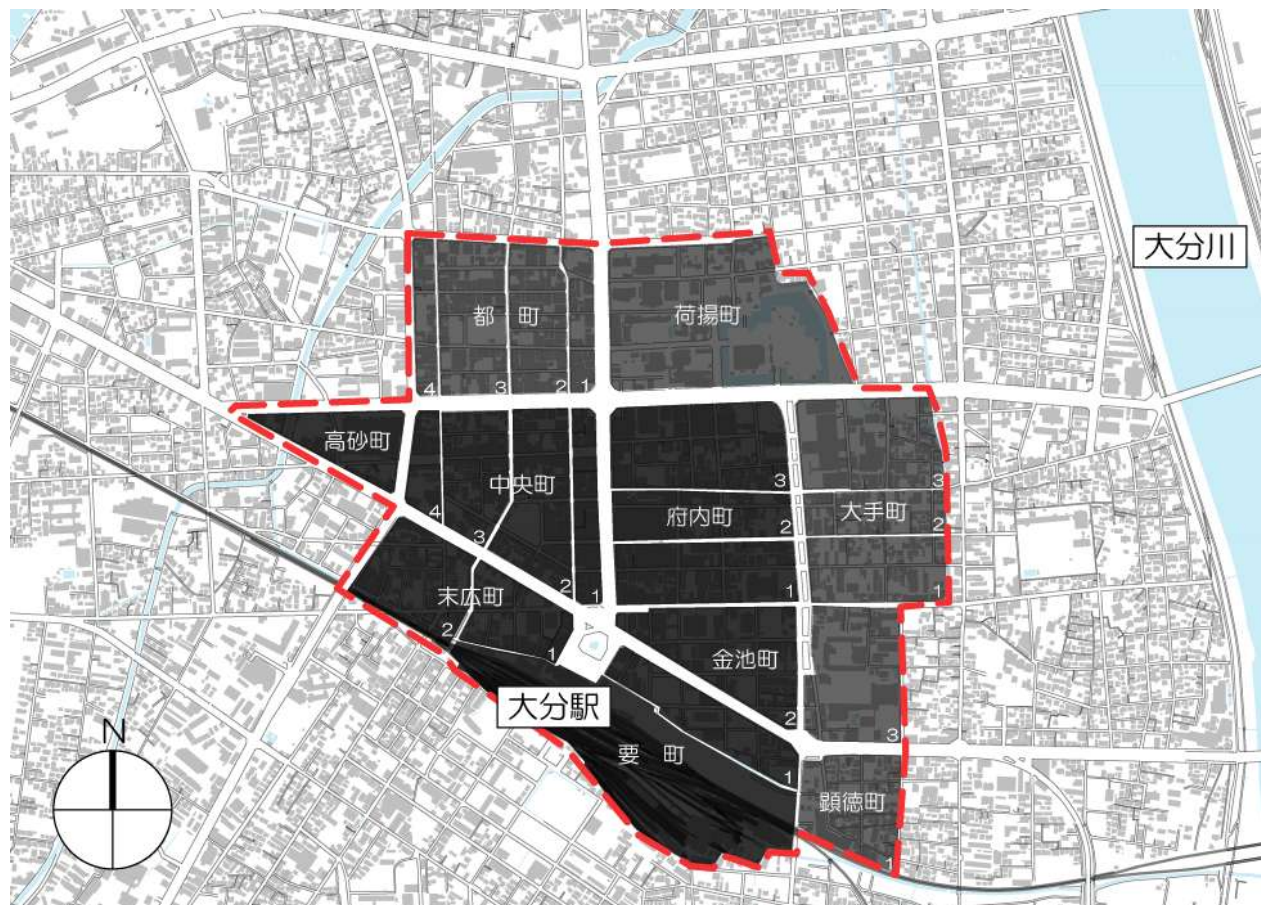
中心市街地における**全住居**

期間は、  
↓

2006年9月14日15日  
(2日間)

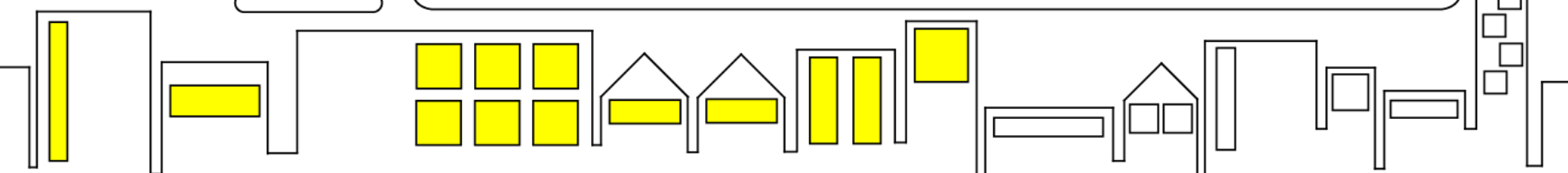
方法は、  
↓

直接、調査票を投函し、  
郵送で回収する。



配布部数	4868 部
回収部数	554 部
回収率	<b>11.38 %</b>

## アンケート調査の概要



## 1. 記入者について

性別、**年齢**、**入居状況**、職業、所有台数、職場の位置、  
職場までの交通手段・所要時間

## 2. 居住歴について

**現在の居住年数**・**所有関係**・**居住形態**・構造、以前の場所との違い

住み替え経験

（意識・回数、以前の住居地域・所有関係、中心部への重視度と重視内容・きっかけ）

## 3. 居住環境について

**居住環境の項目別満足度**、地域活動（参加の有無、参加内容）、  
近所付き合いの程度、集会場所の有無・場所

## 4. 生活利便施設の利用状況について

**頻度**、**交通手段**、郊外の大型商業施設の利用理由

具体的な店名・理由・住み替え後の変更

（最寄り品、電化製品、贈答品、買回り品、銀行・郵便局、医療施設）

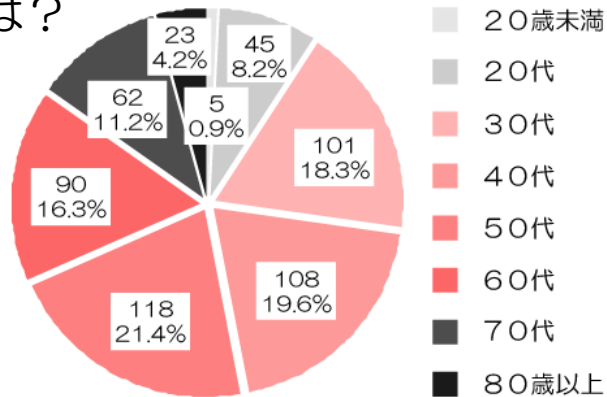
## 5. 中心市街地について

各項目別に過去から現在までの変化、中心市街地に求めるもの（※自由記述）



アンケート調査の内容

## 年齢は？



大きな偏りはなく、30代、40代、50代、60代がそれぞれ15%以上を占めている。

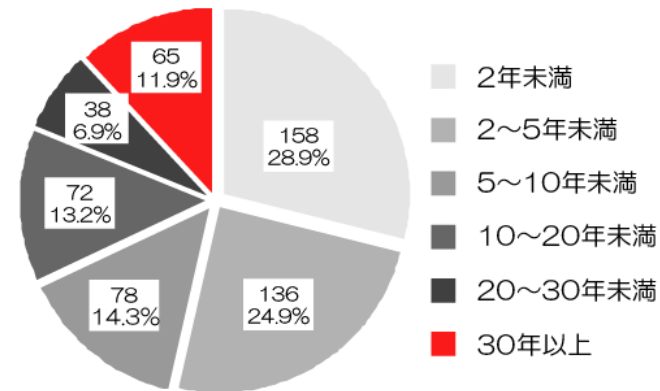
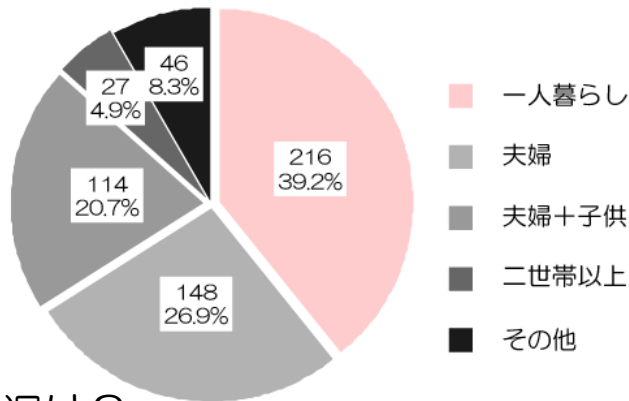
## 住居形態は？

住居形態	戸建て	集合住宅	店舗併用住宅	店舗併用集合住宅	SOHO (戸建て)	SOHO (集合住宅)	社宅
持家	59 10.7%	227 41.3%	16 2.9%	21 3.8%	1 0.2%	3 0.5%	
借家	3 0.5%	165 30.0%	3 0.5%	41 7.5%	0 0.0%	4 0.7%	7 1.3%

持ち家・借家共に集合住宅が最も多く、それぞれ41.3%、30.0%である。

## 入居状況は？

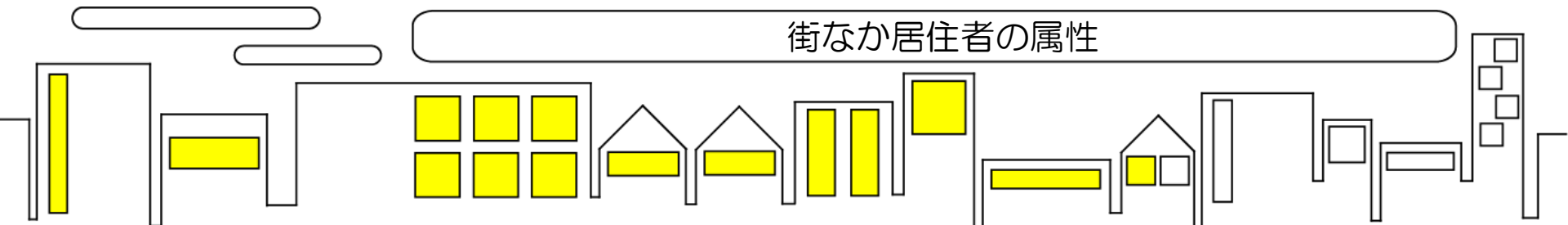
一人暮らしが最も多く39.2%である。



## 居住年数は？

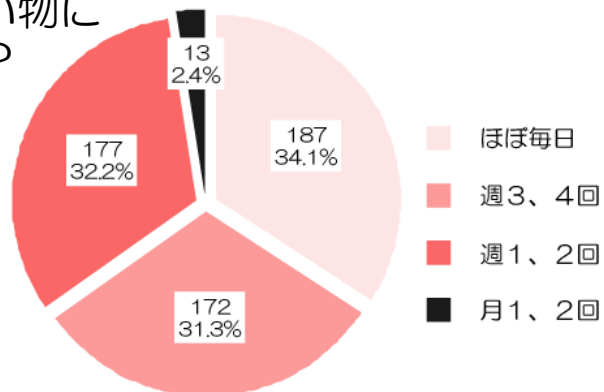
全体の傾向として、居住年数が伸びるほど割合が減少している。ただし、30年以上居住している回答者は、11.9%いることも分かる

## 街なか居住者の属性



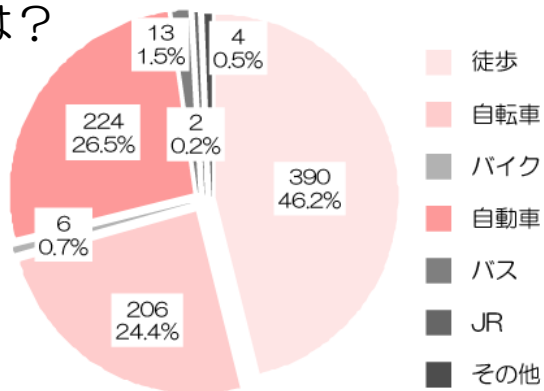


生活利便施設の利用状況として  
居住者が買い物に  
行く頻度は？



毎日～週1、2回で98%と大多数を占め、  
月1、2回は2.4%で少ない。

交通手段は？



徒歩が最も多く46.2%で、  
次いで自動車26.5%、自転車24.4%となっている。

生活利便施設毎に回答者の移動距離を  
それぞれ集計すると、

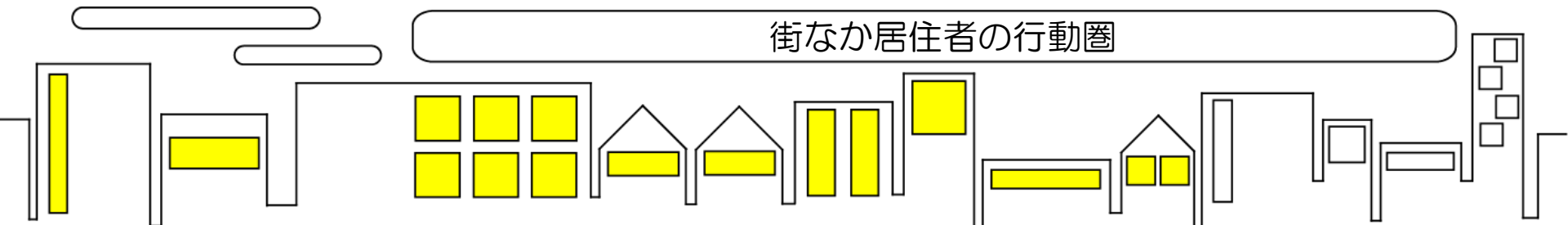
[m]	最小距離	最大距離	平均距離	標準偏差
最寄り品	18.7	6848.0	808.7	430.6
買回り品	49.6	7102.8	1346.4	379.7
電化製品	116.1	13669.9	2092.8	413.8
贈答品	63.2	7102.8	899.8	739.1
銀行	122.0	8442.9	524.3	440.0
郵便局	129.5	6253.3	493.6	466.5
医療施設	31.1	10567.4	1232.9	699.5

最寄り品・銀行・郵便局は、  
住居から**近い**場所を利用していることが分かる。

買回り品・電化製品は、街なか居住者の  
**郊外**店舗利用が多いことが明らかとなった。

贈答品・医療施設は、品物・病院の選択の幅が広く、  
さまざまな店舗を利用していると考えられる。

街なか居住者の行動圏



居住環境の満足度に関する24項目について、  
 2（満足）  
 1（やや満足）  
 -1（やや不満）  
 -2（不満足）のパラメーターを与え集計した。

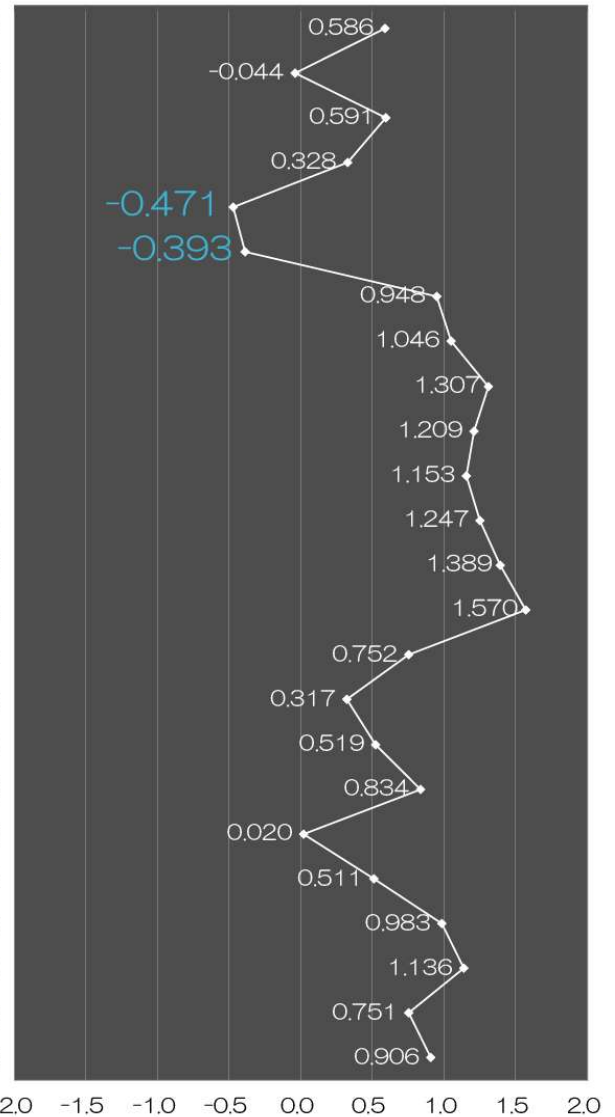
↓  
 全体の傾向としては、

評価値が正の値を示していることから、  
 街なか居住者の評価が**好評価**であることが分かる。

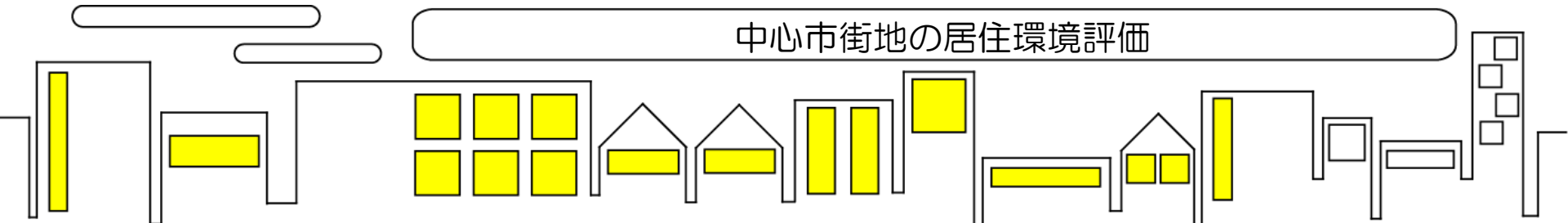
↓  
 項目としては、

**仕事・利便性**に関する項目は満足度が**高い**が、  
**周辺環境**の項目の満足度は**低い**ことが明らかとなった。

- 部屋の広さ、間取り
- 家賃、税金、価格
- 家の風通しや日当たり
- 公園や散歩コースの近さ、数
- 周囲の緑の多さ
- 周囲の静かさ
- 近所付き合いが楽
- 買い物をする場所の近さ、数
- 銀行や郵便局(ATM)の近さ、数
- 飲食店の近さ、数
- 医療施設の近さ、数
- 幼稚園や小中学校の近さ、数
- 職場までの近さ
- 市役所、県庁までの近さ
- 図書館や美術館の近さ、数
- スポーツ、娯楽施設の近さ、数
- 公民館、生涯学習施設の近さ、数
- 交番や消防施設の近さ
- 道路の安全性
- 駐車場の近さ、数
- バス停の近さ、本数
- 駅の近さ、本数
- 中心市街地の魅力
- 総合的な居住環境の満足度



### 中心市街地の居住環境評価



第1主成分 周辺環境の軸

第2主成分 交通利便性の軸

第3主成分 文化・娯楽の軸

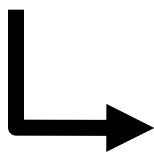
第4主成分 消費利便性の軸

第5主成分 生活利便性の軸

第6主成分 居住条件の軸

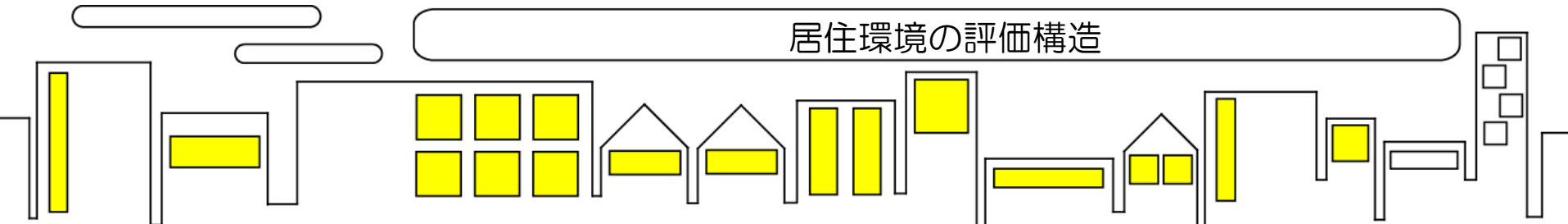
	第1主成分	第2主成分	第3主成分	第4主成分	第5主成分	第6主成分
周囲の静かさ	0.782	-0.037	0.108	-0.028	0.102	0.126
周囲の縁の多さ	0.776	0.051	0.038	0.073	0.042	0.282
公園や散歩コースの近さ、数	0.674	0.075	0.100	0.278	0.073	0.280
道路の安全性	0.517	0.409	0.272	0.169	-0.096	0.113
近所付き合いが楽	0.417	0.346	0.047	0.022	0.070	-0.149
駅の近さ、本数	-0.140	0.735	0.151	0.060	0.259	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
幼稚園や小中学校の近さ、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

(固有値1以上、累積寄与率60%以上を目標)



街なか居住者はこの6軸によって居住環境を評価していることが明らかとなった。

居住環境の評価構造



居住環境の評価傾向を  
明らかにするため、  
主成分得点を基に  
クラスター分析を行った。



6分類	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
	周辺環境	交通利便	文化娯楽	消費利便	生活利便	居住環境
第1クラスター	0.172	-1.364	0.197	-0.544	-1.326	-0.389
第2クラスター	0.195	-0.300	-0.818	0.046	0.522	-0.023
第3クラスター	-0.504	0.418	-0.097	0.502	-1.064	0.525
第4クラスター	-1.203	0.442	-0.260	-1.110	0.219	0.287
第5クラスター	-0.229	0.310	0.639	0.486	0.618	-0.544
第6クラスター	1.254	0.424	0.566	0.392	0.134	0.602

また、  
6つの類型と居住ゾーンの関係性を  
明らかにするために  
クロス集計を行った。

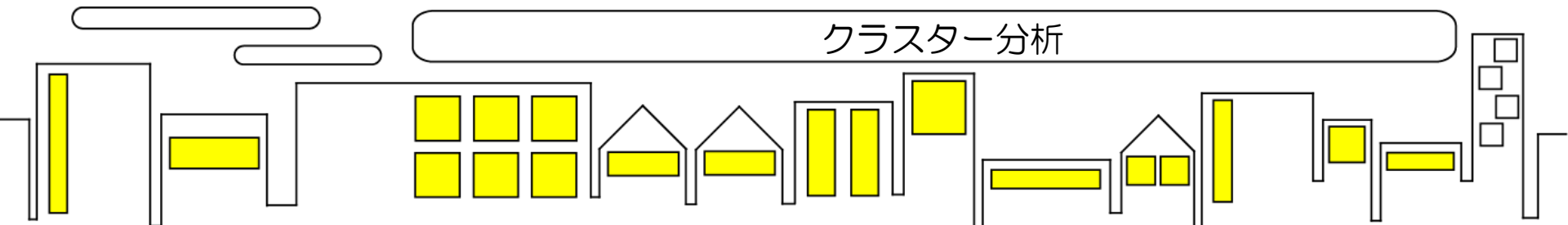
	ゾーン	中心市街地コアゾーン								中心市街地リングゾーン					全体平均	
		町丁	高砂町	中央町	要町	末広町	府内町	金池町1	金池町2	平均	金池町3	都町	荷揚町	大手町		顕徳町
クラスター	サンプル数	29	45	6	29	54	40	48		27	16	16	67	31		
第1クラスター	53	0.3	0.3	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.0	0.4	0.1	0.3	0.2
第2クラスター	113	0.1	0.2	0.1	0.3	0.3	0.1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.3	0.4	0.3	0.3
第3クラスター	65	0.7	0.5	0.3	0.4	0.2	0.2	0.2	0.4	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.3
第4クラスター	49	0.2	0.0	0.7	0.1	0.2	0.9	0.4	0.4	0.1	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3
第5クラスター	71	0.1	0.3	0.5	0.2	0.3	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2
第6クラスター	57	0.2	0.2	0.0	0.2	0.3	0.1	0.0	0.2	0.5	0.3	0.2	0.4	0.2	0.3	0.2

ただし、類型や町丁毎に  
サンプル数に偏りがあるため、  
2つの値で除した。

中心市街地コアゾーン ——— 第3クラスター ——— 全体的に交通利便性は**満足**しているが、  
 中心市街地コアゾーン ——— 第4クラスター ——— 周辺環境に**不満**を持っている。  
 中心市街地コアゾーン ——— 第5クラスター ———

中心市街地リングゾーン ——— 第1クラスター ——— 全体的に周辺環境は**満足**しているが、  
 中心市街地リングゾーン ——— 第2クラスター ——— 交通利便性に**不満**を持っている。  
 中心市街地リングゾーン ——— 第6クラスター ———

### クラスター分析



本研究の結果、以下のことが明らかとなった。

- ・ 街なか居住者の行動圏は、  
最寄り品・銀行・郵便局は、住居から**近い**場所を利用している。  
買回り品・電化製品は、中心部よりも**郊外**の店舗利用者が**増加**している。  
贈答品・医療施設は、選択の幅の多さから様々な店舗を利用している。
- ・ 街なか居住者の居住環境評価は、  
中心市街地全体の傾向として仕事や買い物など生活するにあたっては**満足**しているが、  
周囲の緑や静けさなど**周辺環境**には**不満**に感じており、居住環境の**改善課題**が明らかとなった。
- ・ 中心部における住宅供給は、  
住居の開発が2003年以降、中心市街地（特に**リングゾーン**）では**増加**傾向にある。
- ・ 街なか居住者の居住環境の評価構造は、  
ゾーンで比較した場合、特に周辺環境と交通利便性で違いがみられた。  
コアゾーンは、**周辺環境**は**不満**・**交通利便性**は**満足**、  
リングゾーンは、**周辺環境**は**満足**・**交通利便性**は**不満**となった。



周辺環境の満足度が高いリングゾーンに、近年、街なか居住推進に繋がると考えられる新規住宅供給がされており、**周辺環境**の**改善**が中心市街地、特にコアゾーンの街なか居住促進のための課題であることが分かった。

