

卒論発表

# 生活利便施設利用圏および住民の居住満足度の変遷

# 背景と目的

中心市街地

様々な問題を抱えている

- ・人口の減少による空洞化
- ・空き店舗の増加
- ・空家・空き地の増加
- ・経営者の高齢化・後継者不足
- ・大型商業施設の郊外立地による集客力の低下
- etc...

1998年(2006年 改正)

近年では

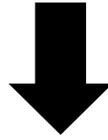
まちづくり三法

整備・活動

中心市街地の抱える様々な問題に取り組む

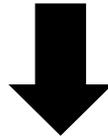
# 背景と目的

別府市中心市街地



2008年(2011年 改正)

別府市中心市街地活性化基本計画



37事業が計画・実施

しかし、

別府市中心市街地活性化基本計画の目標フレーム

歩行者通行量

観光客の宿泊客数

中心市街地商業の小売販売額

地域住民の生活環境に対する影響が十分に考慮されているとはいえない。

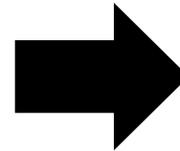
# 背景と目的

## 別府市中心部

施設立地状況

居住満足度

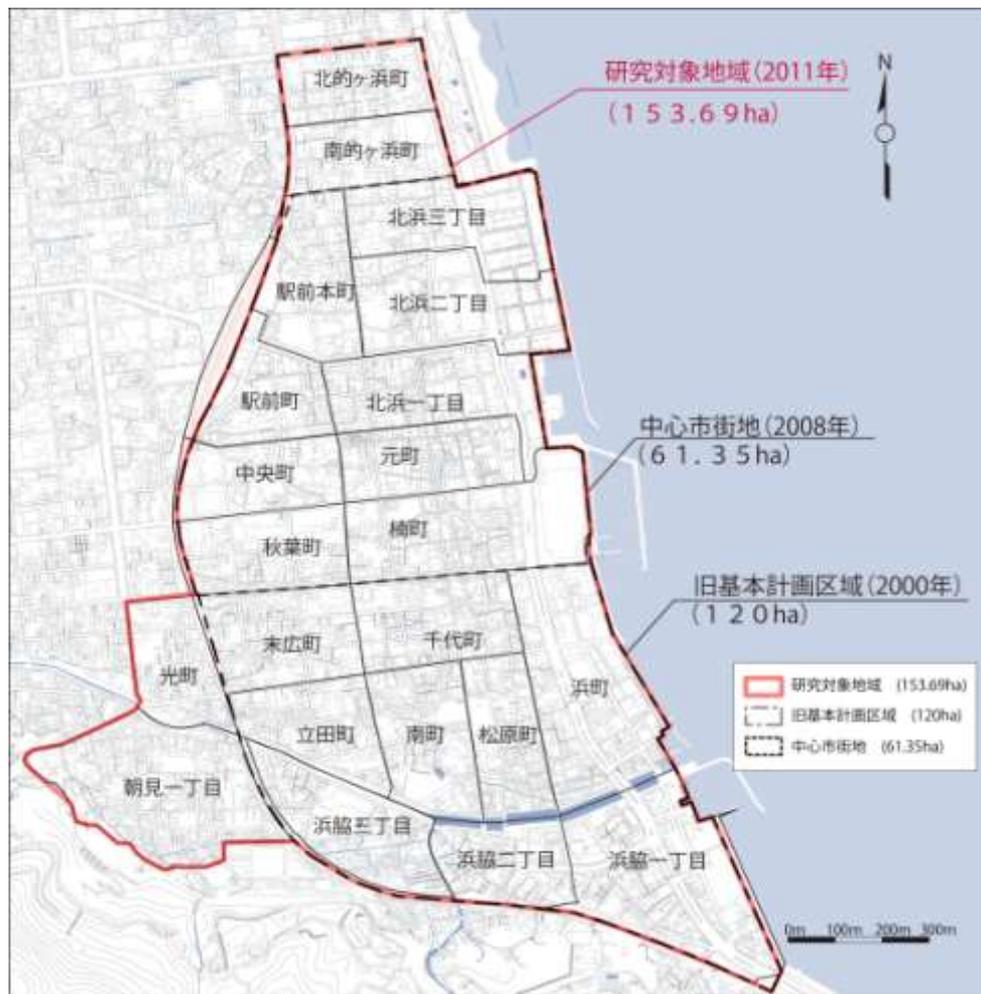
生活利便施設利用圏



変遷を把握

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。

# 調査地域の選定



旧別府市中心市街地活性化基本計画(2000年)における範囲を基本



図に示す約154haの範囲と定義

施設立地状況

居住満足度

生活利便施設利用圏

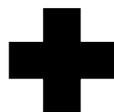
建物用途の変遷を把握する

調査方法について

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)



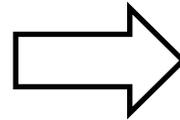
「用途」に関して  
目視による建物調査(2011年11月)

➡ 2000年度のデータと比較

# 別府市中心部の建物用途の変遷と特徴

2000年

2011年



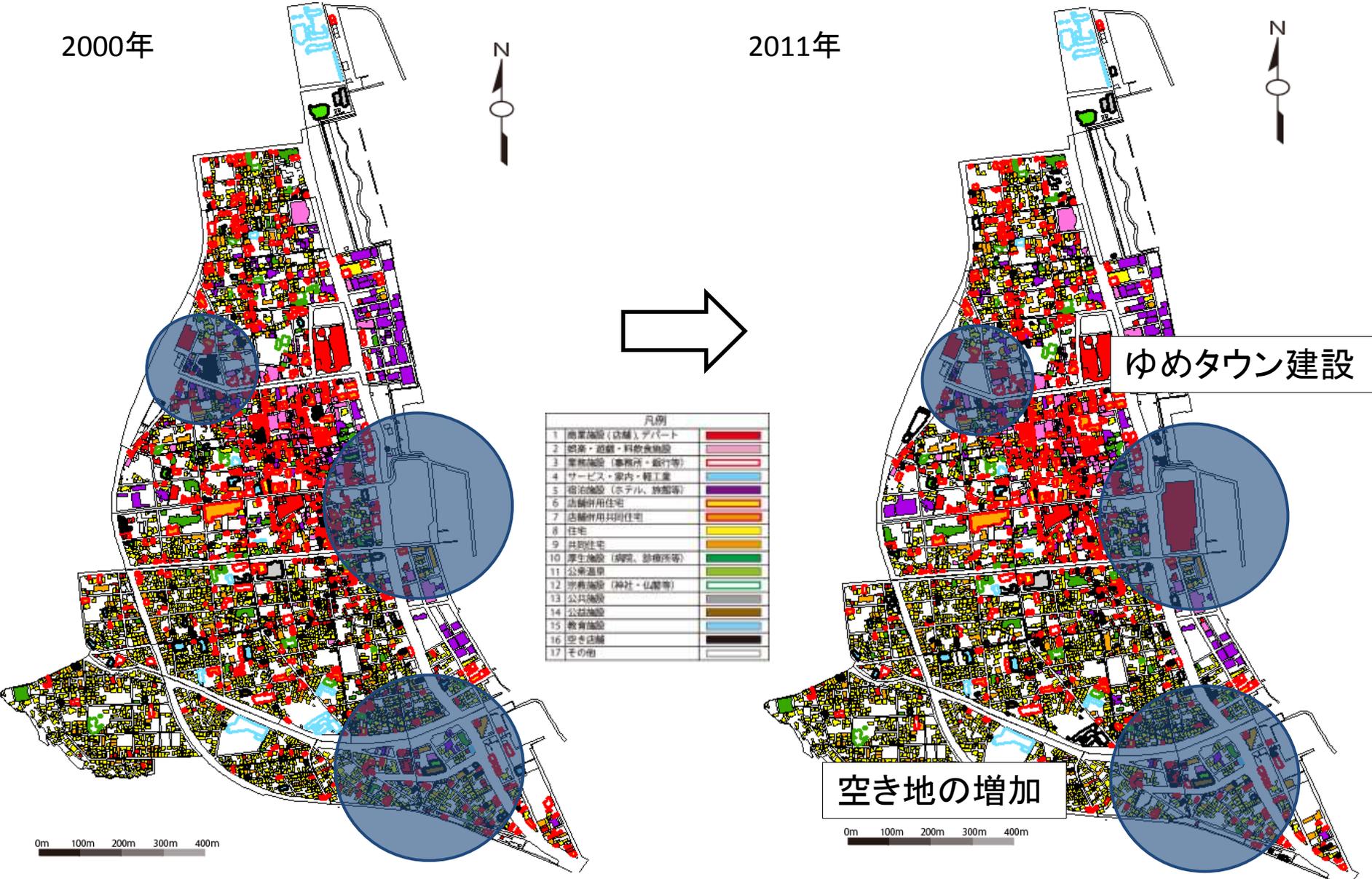
凡例	
1	商業施設（店舗）アパート
2	娯楽・遊藝・飲食施設
3	業務施設（事務所・銀行等）
4	サービス・家内・軽工業
5	宿泊施設（ホテル、旅館等）
6	店舗併用住宅
7	店舗併用共同住宅
8	住宅
9	共同住宅
10	厚生施設（病院、診療所等）
11	公園遊園
12	宗教施設（神社・仏閣等）
13	公共施設
14	公営施設
15	教育施設
16	空き店舗
17	その他

ゆめタウン建設

空き地の増加

0m 100m 200m 300m 400m

0m 100m 200m 300m 400m



# 別府市中心部の建物用途の変遷と特徴

用途	全体	別府市中心部															
1 商業施設	215 (△ 131)	1 商業施設															
2 娯楽・遊戯・料飲食施設	195 (△ 27)																
3 業務施設(事務所・銀行等)	13 (△ 1)																
4 サービス・家内・軽工業	19 (△ 36)																

別府市中心部では「商業施設」が特に減少傾向にある。

6 店舗併用住宅	( 8 )																
7 店舗併用共同住宅	171 ( 17 )																
8 住宅	2372 (△ 36)																
9 共同住宅	268 ( 26 )	9 共同住宅															
10 厚生施設(病院、診療所等)	53 (△ 18)																
11 公衆温泉	18 ( 0 )																
12 宗教施設(神社・仏閣等)	28 (△ 1)																
13 公共施設	13 (△ 1)																
14 公益施設	14 (△ 1)																
15 教育施設	9 (△ 1)																
16 空き店舗	100 ( 41 )																
17 その他	66 ( 7 )																
合計	4103 (△ 177)																

全体で4103件(177件の減少)または変化なし

最も増加しているのは「共同住宅(268件)」の26件増

最も減少しているのは「商業施設(215件)」の131件減

※網掛けなしが増加・網掛けありが減少

# 別府市中心部の建物用途の変遷と特徴

## 建物用途の

用途		全体	南的ヶ浜町	千代町	松原町	浜脇一丁目	浜脇二丁目	浜脇三丁目	浜脇地区				
商業	1 商業施設	215 (△ 131)	2 (△ 9)	35 (△ 13)	4 (△ 21)	7 (△ 14)	12 (△ 8)	4 (△ 1)	立田町	5	7	12	4
	2 娯楽・遊戯・料飲食施設	195 (△ 27)	0 (0)	1 (△ 2)	1 (0)	6 (0)	1 (△ 2)	1 (0)	浜脇一丁目	3	6	1	1
	3 業務施設(事務所・銀行等)	13 (△ 1)	0 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	浜脇二丁目	0	0	1	0
	4 サービス・家内・軽工業	19 (△ 1)	0 (0)	0 (0)	2 (0)	3 (0)	0 (0)	1 (0)	浜脇三丁目	0	0	0	0
住宅	6 店舗併用住宅	432 (△ 8)	11 (0)	18 (△ 1)	8 (△ 1)	17 (2)	12 (△ 1)	7 (△ 4)	本町	6	0	0	0
	7 店舗併用共同住宅	171 (△ 17)	10 (1)	3 (0)	0 (0)	9 (0)	2 (0)	0 (0)	青山地区	0	0	0	0
	8 住宅	2372 (△ 36)	64 (△ 18)	196 (18)	202 (19)	135 (△ 17)	118 (△ 18)	247 (△ 18)	中央町	2	28	4	28
商業施設	9 共同住宅	268 (△ 26)	12 (1)	8 (2)	26 (1)	21 (4)	17 (0)	22 (2)	南地区	0	0	0	0
	17 その他	66 (7)	13 (0)	1 (△ 1)	2 (0)	1 (3)	8 (0)	4 (0)	楠町	0	0	0	0
合計		28	2	2	2	1	0	1	地区	225	216	174	290

町丁ごとにみても全ての地域で「商業施設」が減少。

「住宅」に関しては地域により、増加・減少の傾向が異なる。

「商業施設」はすべての地域で減少傾向

「住宅」は大きく減少している地域がある

一方で

「松原町」の19件増、「千代町」の18件増と、大きく増加

※網掛けなしが増加・網掛けありが減少

# 別府市中心部における住民に対するアンケート調査

調査環境の満足度に関する18の項目

施設立地状況

居住満足度

生活利便施設利用圏

住民の住環境

手法:配布回収法

対象地域内の22の町丁ごと

世帯数の比率に基づき配布数を設定

ランダムに自宅を訪問して、  
アンケート用紙を配布

アンケートは配布後1週間以内に回収

配布数300部  
有効回答サンプルは246部  
有効回答率は82.0%

居住満足度の変遷を把握する

アンケート調査

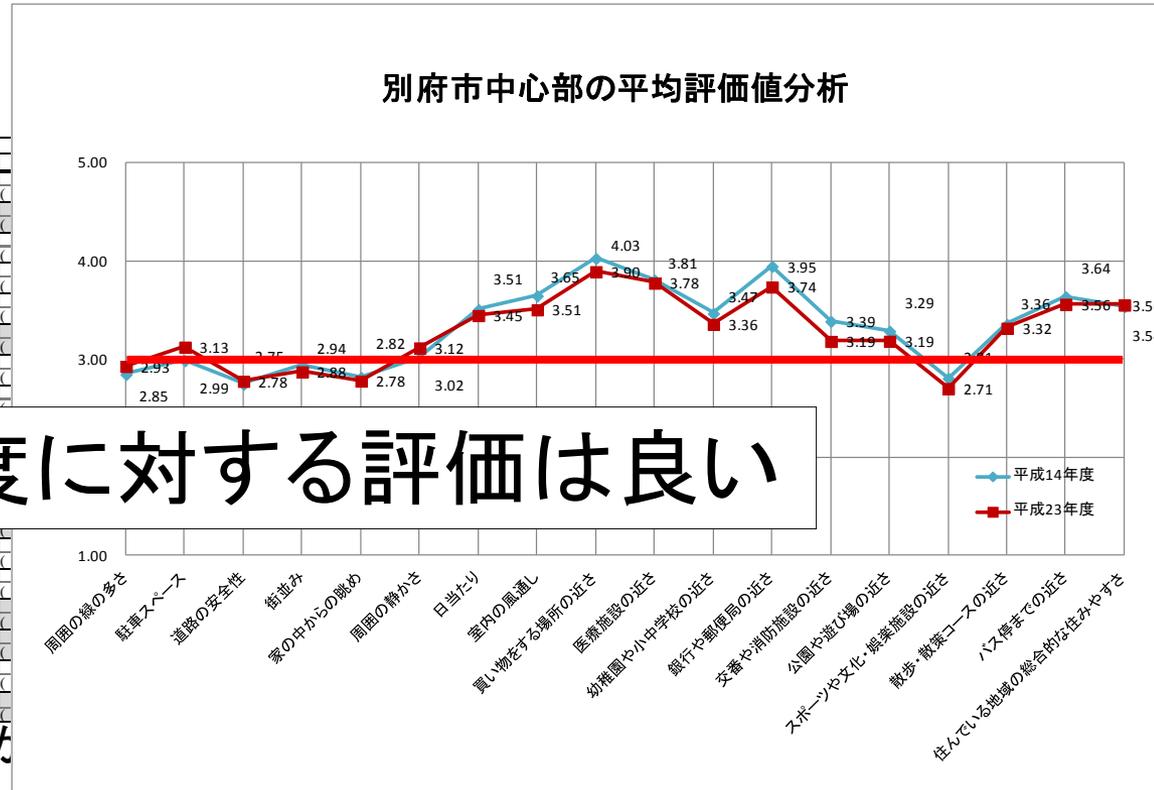
居住満足度に関する項目について

平均評価値分析を行い  
既往研究の結果と比較

# 別府市中心部における住民に対するアンケート調査

## 平均評価値分析

	全体
周囲の緑の多さ	2.93 ( 0.08 )
駐車スペース	3.13 ( 0.14 )
道路の安全性	2.78 ( 0.03 )
街並み	2.88 ( △ 0.06 )
家の中からの眺め	2.78 ( △ 0.04 )
周囲の静かさ	3.12
日当たり	
室内の風	
買い物をする場所の近さ	3.90 ( △ 0.13 )
医療施設の近さ	3.78 ( △ 0.03 )
幼稚園や小中学校の近さ	3.36 ( △ 0.11 )
銀行や郵便局の近さ	3.74 ( △ 0.21 )
交番や消防施設の近さ	3.19 ( △ 0.20 )
公園や遊び場の近さ	3.19 ( △ 0.10 )
スポーツや文化・娯楽施設の近さ	2.71 ( △ 0.10 )
散歩・散策コースの近さ	3.32 ( △ 0.04 )
バス停までの近さ	3.56 ( △ 0.08 )
住んでいる地域の総合的な住みやすさ	3.56 ( 0.02 )



居住満足度に対する評価は良い

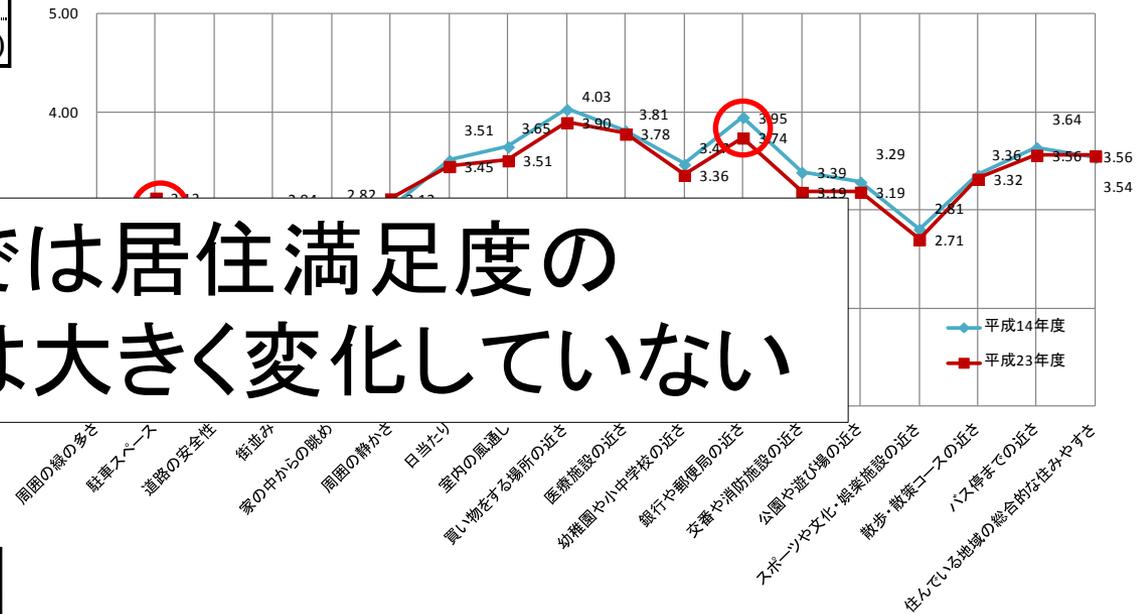
18項目中13項目で3(ふつう)をこえている

# 別府市中心部における住民に対するアンケート調査

## 平均評価値分析

	全体
周囲の緑の多さ	2.93
駐車スペース	3.13 ( 0.14 )
道路の安全性	2.76 ( 0.03 )
街並み	2.88 ( △ 0.06 )
家の中からの眺め	2.78
周囲の日照	
室内の風通し	
買い物をする場所の近さ	( △ 0.13 )
医療施設の近さ	3.78 ( △ 0.03 )
幼稚園や小中学校の近さ	3.36
銀行や郵便局の近さ	3.74 ( △ 0.21 )
交番や消防施設の近さ	3.17 ( △ 0.20 )
公園や遊び場の近さ	3.19 ( △ 0.10 )
スポーツや文化・娯楽施設の近さ	2.71 ( △ 0.10 )
散歩・散策コースの近さ	3.32 ( △ 0.04 )
バス停までの近さ	3.56 ( △ 0.08 )
住んでいる地域の総合的な住みやすさ	3.56 ( 0.02 )

別府市中心部の平均評価値分析



中心部全体では居住満足度の平均評価値は大きく変化していない

居住満足度の変遷に0.5pt以上の大きな差はみられない

# 町丁別の平均評価値分析

	楠町	北浜一丁目	立田町
周囲の緑の多さ	2.92 ( 0.28 )	2.36 ( △ 0.33 )	2.44 ( △ 0.85 )
駐車スペース	3.25 ( 0.92 )	2.18 ( △ 0.76 )	3.00 ( △ 0.43 )
道路の安全性	2.75 ( △ 0.07 )	2.73 ( △ 0.08 )	2.56 ( △ 0.13 )
街並み	3.17 ( △ 0.19 )	2.82 ( △ 0.37 )	2.67 ( △ 0.19 )
家の中からの眺め	2.92 ( 0.19 )	2.30 ( △ 0.76 )	2.44 ( △ 0.13 )
周囲の静かさ	2.92 ( 0.28 )	1.73 ( △ 0.94 )	2.89 ( △ 1.11 )
日当たり	3.67 ( 0.40 )	2.82 ( △ 0.62 )	2.89 ( △ 0.97 )
室内の風通し	3.75 ( 0.66 )	3.27 ( △ 0.36 )	2.89 ( △ 0.82 )
買い物をする場所の近さ	4.58 ( 0.31 )	4.36 ( △ 0.05 )	3.11 ( △ 1.32 )
医療施設の近さ	4.33 ( 0.60 )	3.91 ( △ 0.28 )	3.56 ( △ 0.73 )
幼稚園や小中学校の近さ	3.50 ( 0.32 )	2.91 ( △ 0.34 )	3.25 ( △ 1.04 )
銀行や郵便局の近さ	4.25	4.09	3.33
交番や消防施設の近さ			
公園や遊び場の近さ			
スポーツや文化・娯楽施設の近さ			
散歩・散策コースの近さ	( 0.51 )	( △ 0.45 )	( △ 0.49 )
バス停までの近さ	3.92 ( 0.19 )	4.27 ( △ 0.17 )	3.11 ( △ 0.60 )
住んでいる地域の総合的な住みやすさ	4.00 ( 0.45 )	3.27 ( △ 0.48 )	3.25 ( △ 0.32 )

最も居住満足度の評価が向上した地域は「楠町」で18項目中16項目で満足度が向上

一方

最も評価の低下した地域は「立田町」と「北浜一丁目」。18項目中17項目で満足度が低下した。

地域によって満足度の変遷に、別府市中心部全体の平均評価値の変化ではわからなかった差がある。

# 平均評価値分析と建物用途の変遷の関係性

商業施設		4			松原町
		( Δ 21 )		周囲の緑の多さ	3.21 ( 0.11 )
娯楽・遊戯・料飲食施設	1	( 1 )	2	駐車スペース	3.08 ( 0.23 )
業務施設(事務所・銀行等)	1	( 0 )	3	道路の安全性	2.77 ( 0.07 )
サービス・家内・軽工業	2	( Δ 2 )	4	街並み	3.14 ( 0.19 )
宿泊施設(ホテル、旅館等)	3	( 3 )	5	家の中からの眺め	3.14 ( 0.29 )
店舗併用住宅	8	( Δ 1 )	6	周囲の静かさ	3.64 ( 0.29 )
店舗併用共同住宅	0	( 0 )	7	日当たり	3.77 ( 0.37 )
住宅	202	( 19 )	8	室内の風通し	3.86 ( 0.31 )
共同住宅	26	( 1 )	買い物をする場所の近さ		4.36 ( 1.36 )
厚生施設(病院、診療所等)	7	( Δ 1 )	10	医療施設の近さ	3.04 ( Δ 0.06 )
公衆温泉	1	( Δ 1 )	11	幼稚園や小中学校の近さ	3.85 ( 0.25 )
宗教施設(神社・仏閣等)	2	( 0 )	12	銀行や郵便局の近さ	3.86 ( 0.21 )
公共施設	1	( 0 )	13	交番や消防施設の近さ	3.50 ( Δ 0.20 )
その他		( 0 )			
合計	261	( Δ 1 )	18	住んでいる地域の総合的な住みやすさ	3.71 ( 0.16 )

凡例

1	商業施設	<span style="background-color: red; width: 20px; height: 10px;"></span>
2	娯楽・遊戯・料飲食施設	<span style="background-color: pink; width: 20px; height: 10px;"></span>
3	業務施設(事務所・銀行等)	<span style="background-color: lightblue; width: 20px; height: 10px;"></span>
4	サービス・家内・軽工業	<span style="background-color: lightblue; width: 20px; height: 10px;"></span>
5	宿泊施設(ホテル、旅館等)	<span style="background-color: purple; width: 20px; height: 10px;"></span>
6	店舗併用住宅	<span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px;"></span>
7	店舗併用共同住宅	<span style="background-color: orange; width: 20px; height: 10px;"></span>
8	住宅	<span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px;"></span>
9	共同住宅	<span style="background-color: orange; width: 20px; height: 10px;"></span>
10	厚生施設(病院、診療所等)	<span style="background-color: green; width: 20px; height: 10px;"></span>
11	公衆温泉	<span style="background-color: lightgreen; width: 20px; height: 10px;"></span>
12	宗教施設(神社・仏閣等)	<span style="background-color: lightgreen; width: 20px; height: 10px;"></span>
13	公共施設	<span style="background-color: grey; width: 20px; height: 10px;"></span>
14	公益施設	<span style="background-color: brown; width: 20px; height: 10px;"></span>
15	教育施設	<span style="background-color: lightblue; width: 20px; height: 10px;"></span>
16	空き店舗	<span style="background-color: black; width: 20px; height: 10px;"></span>
17	その他	<span style="background-color: white; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span>

2000年

商業施設(4件)」

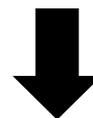
居住満足度の平均評価値は、居住している町丁内だけの  
変化でなく、町丁以外の地域の建物の変遷に何らかの影  
響を受けていることが推察される。

施設立地状況

居住満足度

生活利便施設利用圏

生活利便施設利用圏  
の変遷を把握する



アンケートにより  
住民の利用状況を確認



GISを使用し地図にプロット  
既往研究の結果と比較

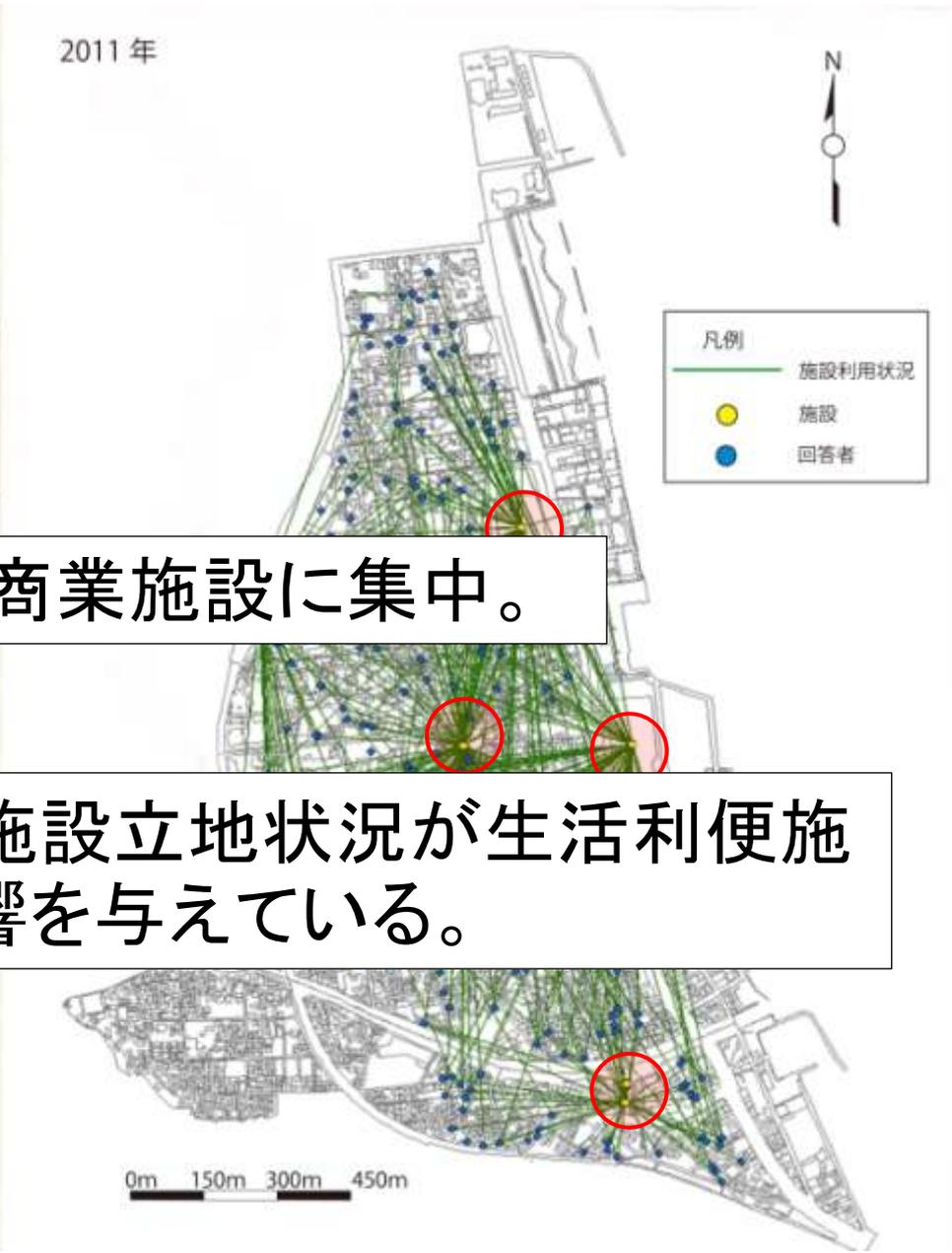
# 生活利便施設利用圏の抽出

## 生活利便施設利用圏

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
公衆浴場	107.9	470.7	218.3	113.6
	( 24.4 )	( △ 48.0 )	( △ 86.5 )	( △ 196.6 )
<b>・生活利便施設利用圏は約367.0m(54.1m減少)</b>				
郵便局	( △ 23.8 )	( 282.5 )	( △ 7.7 )	( 11.0 )
	116.1	647.5	327.3	188.8
病院	( 17.4 )	( △ 36.0 )	( △ 8.9 )	( △ 122.8 )
	84.6	897.1	343.1	190.1
最寄り品	( △ 2.9 )	( 303.2 )	( △ 59.2 )	( △ 70.8 )
	105.2	974.3	486.6	230.0
買回り品	( 31.1 )	( △ 139.4 )	( △ 102.0 )	( △ 81.6 )
	91.6	865.0	374.7	202.6
電化製品	( 5.1 )	( 206.0 )	( △ 53.9 )	( △ 69.0 )
	159.2	1022.7	496.0	241.4
贈答品	( △ 46.0 )	( △ 77.3 )	( △ 151.9 )	( △ 76.1 )
	103.7	827.2	367.0	194.8
全体平均	( 5.3 )	( 81.6 )	( △ 54.1 )	( △ 104.3 )

※網掛けなしが増加・網掛けありが減少

・特に「商業施設」に関して、利用圏が短くなっている



・利用状況は大型の商業施設に集中。

・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。

別府市中心部 生活利便施設利用状況の変遷(最寄り品)

## 総括

- ・別府市中心部全体では**建物は減少傾向**にある  
4103件(177件の減少)
- ・最も減少しているのは「**商業施設**」 215件(131件減)
- ・中心部全体では居住満足度の平均評価値は大きく変化していない
- ・**地域によって**満足度の変遷に、別府市中心部全体の平均評価値の変化ではわからなかった**差がある**。
- ・利用圏は特に「**商業施設**」に関して、短くなっている
- ・**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**。

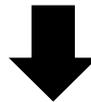
特に「商業施設」に関しては

「商業施設」数が減少



・「買い物をする場所の  
近さ」に対する満足度は  
ほとんど低下してない

・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。



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。

## ・今後の課題

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、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。





# まちづくり三法

都市計画法

ゾーニング(土地の利用規制)を促進するため

大規模小売店舗立地法

生活環境への影響など社会的規制の側面から大型店出店の新たな調整の仕組みを定めた

中心市街地の活性化に関する法律

中心市街地の空洞化を食い止め活性化活動を支援

まちづくり三法

まちづくり三法

①中心市街地活性化法の制定によって、市街地の整備改善と商業等の活性化を軸に支援策を導入。

②大店立地法によって、土地用途ごとの大型店の立地に際して、周囲の生活環境の保持の観点等からの配慮を事業者に求める。

③都市計画法によって、土地用途ごとの大型店の適正な立地を実現するため、特別用途地域の導入を図り、市町村の判断により土地の利用規制を可能とする。

# 都市計画法

公布：平成10年6月15日法律第100号 施工：公布と同日  
最終改正：平成20年5月23日法律第40号

## 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法

~略称：都市計画法~

都市部において地域ごとに土地利用の用途等を定めておくことにより、計画的な開発・整備を促すことを主旨とする。

### 平成18年の改正

市街地の郊外への拡散を抑制し、街の機能を中心市街地に集中させるコンパクトシティの考え方に基づいた内容。

都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。また、無秩序な市街地や非効率な非効率的な公共投資を防ぐとともに、開発行為を規制する。

まちづくり三法

# 大規模小売店舗立地法

公布：平成10年6月3日法律第91号 施工：平成12年1月6日  
最終改正：平成12年5月31日法律第70号

## 大規模小売店舗立地法 ~略称：大店立地法~

店舗面積が1,000㎡を超える大型店の立地に関して、国は、周辺地域の環境保持への配慮を求め、駐車場の整備や渋滞、騒音、廃棄物等に関する指針を定めている

なお、大型店の出店は原則自由であり、商業施設を適正な立地条件に誘導する機能は、都市計画法にゆだねられている。

# 中心市街地の 活性化に関する法律

公布：平成10年6月3日法律第92号 施工：平成12年6月1日  
最終改正：平成10年6月1日法律第70号

## 中心市街地の活性化に関する法律 ~略称:中心市街地活性化法~

道路整備等の市街地の環境整備(ハード面)と空き店舗対策等の商業振興(ソフト面)とを、関係省庁・地方自治体・民間事業者等が連携して一体的に推進することを目的として制定された。

市町村は、国が公表する中心市街地活性化の基本方針に基づき、活性化策の対象とする地域や方針、市街地の整備や商業振興等の事業についての基本的な事項を記した中心市街地化成果基本計画(以下、基本計画という)を策定し、国に提出する。市街地の整備は市町村が行うとする一方、商業振興は民間のまちづくり組織(Town Management Organization 以下TMOとする)が中心になって進めるのが望ましいとしているのも特徴である。

まちづくり三法



# 別府市中心市街地活性化基本計画

## 中心市街地の活性化に関する法律に基づき策定

平成20年7月9日認定

平成21年6月26日変更

平成23年3月31日変更

### コンセプト

『来ちよくれ、見ちよくれ、楽しんじょくれ』

商店街や活性化協議会等による民間事業を中心に

37事業が計画・実施

# 別府市中心市街地活性化基本計画

○事業概要			
事業名	実施主体	実施状況	計画時期(年度)
<b>市街地の整備改善のための事業</b>			
1 北浜公園整備	別府市	完了	H20
2 海門寺温泉改築	別府市	完了	H20~21
3 竹瓦周辺整備	別府市	未着手	H22~23
4 ポケットパーク・UDトイレ整備	別府市	実施中	H21~24
5 快適で安全なまちなかづくり街灯整備	別府市	完了	H20~21
6 国道10号横断歩道橋整備	別府市、(株)イズミ	未着手	H20~21
7 北浜地区再生整備調査	別府市、北浜振興会	完了	H20
<b>都市福祉施設を整備する事業</b>			
8 商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究	別府市中心市街地活性化協議会	完了	H20.21
9 都市福祉施設設置	別府市	実施中	H21~24
<b>住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業</b>			
10 別府駅前複合マンション建設	(株)本多産建	実施中	H20~24
11 中心市街地リノベーション	NPO 法人 BEPPU PROJECT、別府市	実施中	H20~24
12 オンパクタウン(宿泊施設リノベーション、アパート改築)	NPO法人ハットウオンパク	未着手	H20~24
13 (仮称)移住希望者への住宅情報提供ネットワーク構築	別府市、民間	完了	H21~
<b>商業の活性化のための事業及び措置</b>			
14 別府駅前複合マンション建設(再掲)	(株)本多産建	実施中	H20~24
15 オンパクタウン(商業活性化、人材育成)	NPO法人ハットウオンパク	未着手	H19~24
16 共同イベント実施	各商店街、旅館ホテル組合連合会、料飲組合	実施中	H20~24
17 間口改良	中心市街地7商店街	実施中	H20~24
18 ふれあいゆー・パーキング	別府市	実施中	H20~24
19 中心市街地リノベーション活性化協議会補助		実施中	H20~24
20 商業活性化アドバイザー派遣	別府市中心市街地活性化協議会	実施中	H20~23
21 別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト	別府市	実施中	H19~22
22 「ベップ・アート・マンス」開催	別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会	新規	H23.24
23 「別府現代芸術フェスティバル2012(混浴温泉世界)」開催	別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会	新規	H24 11/3~12/24
24 (仮称)地元商店街、住民との共同イベント	(株)イズミ、商店街	実施中	H20~24
25 シネマコンプレックス建設	(株)イズミ	未着手	H23~24
26 別府競輪場前売サービスセンター整備	別府市	未着手	H20~24
27 竹工房整備	別府市	完了	H21
28 リバイバル新婚旅行・(仮称)リバイバル新婚旅行博物館整備	別府市	実施中	H20~24
29 別府現代芸術フェスティバル2009	別府市	完了	H21
30 駅前通りイルミネーション	別府駅前通り商店街	実施中	H20~24
31 ソルバセオ銀座イベント	別府銀座商店街	実施中	H20~24
32 ほっとストリートやよい天狗まつり	やよい商店街	実施中	H20~24
33 流川通り会『名残市』	流川通り会	実施中	H20~24
34 ソルバセオ銀座テナントミックス	別府銀座商店街	未着手	H21~24
35 マップ及びタウン誌等の発行	別府市中心市街地活性化協議会	実施中	H21~24
<b>以上に掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業</b>			
36 中心市街地モビリティ	別府市、バス事業者	未着手	H21~23
37 街なか循環バス運行	別府市、バス事業者	未着手	H21~24

実働団体  
NPO法人BEPPU PROJECT  
立命館アジア太平洋大学  
株式会社別府市老人クラブ  
別府市竹製品協同組合  
別府八湯トラスト

完了	8事業
実施中	18事業
未着手	9事業
合計	37事業





## 社会情勢

特定の国などの、政治、経済などを初めとした社会の動向や状態のこと。

ここでは、主に施設立地状況や事業実施以外の変化の事

## 事業実施

別府市中心市街地活性化基本計画における37事業の事



# アンケートについて

平成14年度

総配布数: 227

有効サンプル数: 200

有効回答率: 88.1%

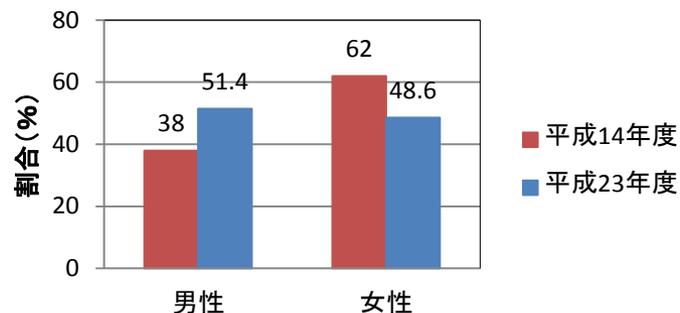
平成23年度

総配布数: 300

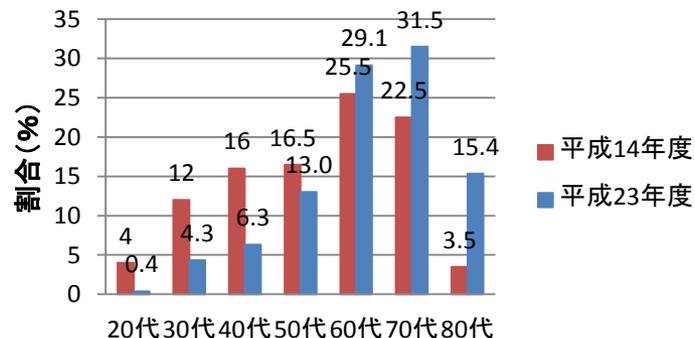
有効サンプル数: 246

有効回答率: 82.0%

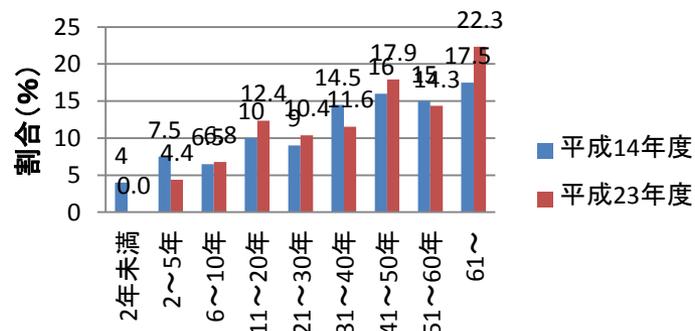
## 性別



## 年代



## 地域居住年数



調査範囲		管理コード	町丁名	アンケート配布数	回収数	回収率	有効回答数	有効回収率
別府市 平成23年度 アンケート範囲		1	北的ヶ浜町	10	9	90.0%	8	80.0%
		2	南的ヶ浜町	15	15	100.0%	14	93.3%
	中心市街地	3	北浜三丁目	10	10	100.0%	9	90.0%
		4	北浜二丁目	10	9	90.0%	9	90.0%
		5	北浜一丁目	12	11	91.7%	11	91.7%
		6	駅前本町	12	12	100.0%	10	83.3%
		7	駅前町	11	11	100.0%	10	90.9%
		8	元町	13	11	84.6%	12	92.3%
		9	中央町	10	9	90.0%	8	80.0%
		10	楠町	12	12	100.0%	12	100.0%
		11	秋葉町	18	15	83.3%	13	72.2%
			12	千代町	18	17	94.4%	15
	13		末広町	16	14	87.5%	13	81.3%
	14		浜町	16	14	87.5%	10	62.5%
	15		松原町	15	13	86.7%	13	86.7%
	16		南町	12	12	100.0%	10	83.3%
	17		立田町	11	9	81.8%	9	81.8%
	18		浜脇一丁目	21	19	90.5%	14	66.7%
	19		浜脇二丁目	10	7	70.0%	7	70.0%
	20		浜脇三丁目	13	12	92.3%	12	92.3%
	21		光町	10	7	70.0%	5	50.0%
	22	朝見一丁目	25	23	92.0%	22	88.0%	

世帯数、人口：別府市「住民基本台帳 町別5歳区分人口集計表 平成2

300

271

90.3%

246

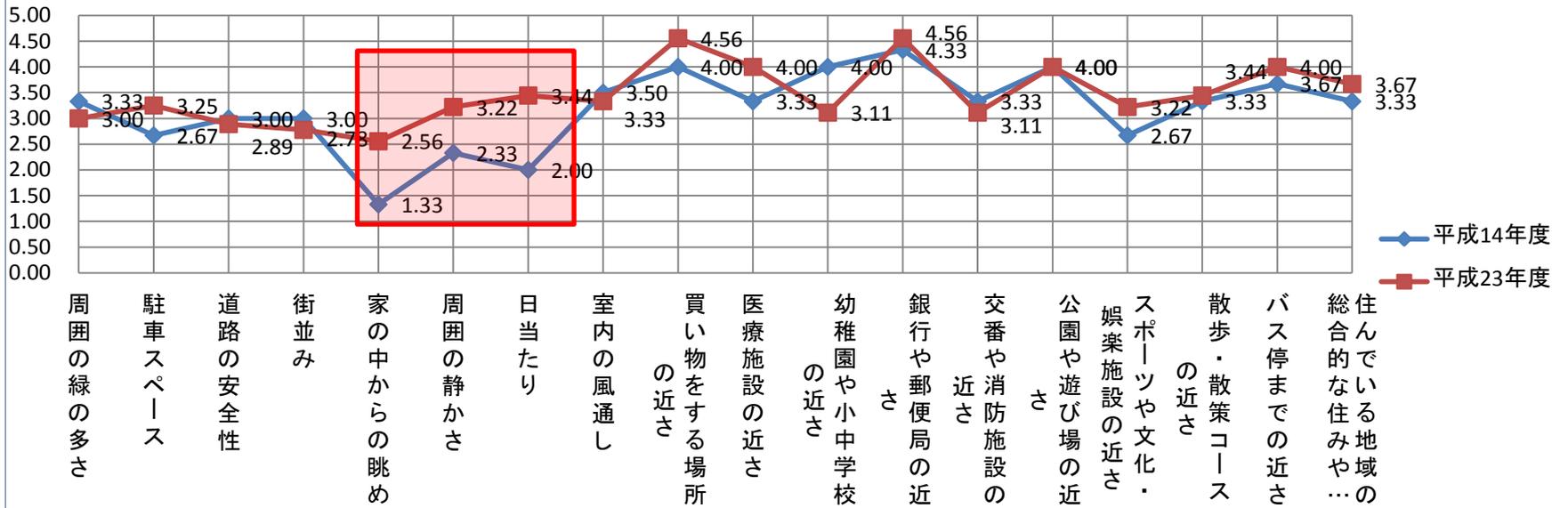
82.0%

# 北浜2丁目

用途	北浜2丁目
商業施設	12 (△ 2)
娯楽・遊戯・料飲食施設	16 (△ 4)
業務施設(事務所・銀行等)	0 ( 0)
サービス・家内・軽工業	0 (△ 1)
宿泊施設(ホテル、旅館等)	16 (△ 5)
店舗併用住宅	22 ( 0)
店舗併用共同住宅	8 ( 0)
住宅	26 (△ 1)
共同住宅	2 ( 0)
厚生施設(病院、診療所等)	3 ( 0)
公衆温泉	1 ( 1)
宗教施設(神社・仏閣等)	3 ( 0)
公共施設	0 ( 0)
公益施設	0 ( 0)
教育施設	0 ( 0)
空き店舗	3 ( 3)
その他	4 ( 0)
合計	116 (△ 9)

	北浜2丁目
周囲の緑の多さ	3.00 (△ 0.33)
駐車スペース	3.25 ( 0.58)
道路の安全性	2.89 (△ 0.11)
街並み	2.78 (△ 0.22)
家の中からの眺め	2.56 ( 1.23)
周囲の静かさ	3.22 ( 0.89)
日当たり	3.44 ( 1.44)
室内の風通し	3.33 (△ 0.17)
買い物をする場所の近さ	4.56 ( 0.56)
医療施設の近さ	4.00 ( 0.67)
幼稚園や小中学校の近さ	3.11 (△ 0.89)
銀行や郵便局の近さ	4.56 ( 0.23)
交番や消防施設の近さ	3.11 (△ 0.22)
公園や遊び場の近さ	4.00 ( 0.00)
スポーツや文化・娯楽施設の近さ	3.22 ( 0.55)
散歩・散策コースの近さ	3.44 ( 0.11)
バス停までの近さ	4.00 ( 0.33)
住んでいる地域の総合的な住みやすさ	3.67 ( 0.34)

# 北浜2丁目の居住環境の満足度に関する平均評価値分析



度)



## 2011年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
16	海門寺温泉	22.0	1263.8	333.8	308.3

## 2002年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
19	海門寺温泉	82.4	467.0	231.7	170.7

### 2011年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
1	浜脇温泉	76.5	1478.5	367.9	369.6
2	湯都ピア浜脇	37.0	942.6	373.0	316.7
3	東蓮田温泉	18.8	118.3	53.4	36.1
4	日の出温泉	57.0	73.1	65.0	8.0
5	銭湯かめの湯	680.3	698.1	689.2	8.9
6	松原温泉	79.5	277.2	178.8	73.3
7	住吉温泉	28.8	256.9	142.9	114.1
8	永石温泉	91.1	1069.8	282.9	256.7
9	羽衣温泉	30.3	53.8	41.1	9.7
10	紙屋温泉	115.4	450.5	221.1	108.0
11	寿温泉	98.6	175.9	128.9	31.3
12	竹瓦温泉	105.2	274.1	217.6	60.7
13	不老泉	61.5	687.0	229.0	148.0
14	駅前高等温泉	119.5	480.9	211.4	155.6
15	春日温泉	51.6	182.2	112.4	40.7
16	海門寺温泉	22.0	1263.8	333.8	308.3
17	南的ヶ浜温泉	59.3	124.3	77.4	22.2
18	的ヶ浜温泉	121.0	326.0	196.3	73.1
19	北浜温泉(テルマス)	344.0	659.4	500.5	147.0
20	弓松温泉	15.6	114.9	45.9	35.9
21	梅園温泉	54.1	178.1	116.1	62.0
	全体	107.9	470.7	218.3	113.6

### 2002年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
1	浜脇温泉	79.0	1684.0	467.1	435.4
2	湯都ピア浜脇	62.1	1378.0	531.4	392.4
3	東町温泉	48.9	239.4	127.5	99.5
4	東蓮田温泉	41.6	362.6	202.1	226.9
5	西蓮田温泉	29.4	177.0	96.9	55.1
6	日の出温泉	46.8	124.7	80.1	33.5
7	銭湯かめの湯	240.1	1194.3	650.1	319.8
8	松原温泉	41.8	343.9	132.0	107.0
9	住吉温泉	168.5	253.2	210.8	59.9
10	永石温泉	73.4	294.7	182.3	62.8
11	紙屋温泉	66.6	415.7	246.4	136.2
12	末広温泉	55.3	100.3	77.8	31.8
13	寿温泉	46.0	680.7	223.8	233.6
14	楠温泉	11.3	680.7	234.2	208.2
15	竹瓦温泉	22.9	831.3	315.3	279.1
16	不老泉	29.3	672.8	268.5	167.8
17	駅前高等温泉	119.4	435.9	201.8	134.8
18	春日温泉	48.6	113.8	81.2	46.1
19	海門寺温泉	82.4	467.0	231.7	170.7
20	南的ヶ浜温泉	39.8	174.4	95.7	62.9
21	的ヶ浜温泉	129.8	237.6	175.9	55.6
22	北浜温泉(テルマス)	354.8	1420.1	858.6	452.7
	全体	83.5	518.7	304.8	312.2



## 2011年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
1	トキハ別府店	102.8	1291.6	457.2	294.1
2	ドラックウエダ	108.9	504.6	268.9	155.5
3	ダイエー別府店	71.2	1443.5	438.4	283.3
4	マルシヨク流川店	26.5	1039.4	378.8	215.0
5	ゆめタウン別府	155.5	1001.8	526.8	201.7
6	マルシヨク浜脇店	86.6	863.8	243.3	133.7
7	前田鮮魚店	40.5	135.4	88.0	47.4
8	甲斐食料品店	80.7	122.5	101.6	20.9
	全体	84.1	800.3	312.9	169.0

## 2002年

	施設名	最短距離(m)	最長距離(m)	平均距離(m)	標準偏差
1	A-proce	124.9	470.3	244.9	195.4
2	ジャンプ浜脇	129.8	171.9	150.8	29.8
3	ダイエー別府店	116.3	1044.4	450.2	263.6
4	トキハ別府店	89.8	1297.3	528.7	287.8
5	マルショク浜脇店	76.8	1382.2	299.1	249.7
6	マルショク流川店	61.7	942.2	370.5	200.7
7	よこい鮮魚店	123.7	182.4	154.3	28.3
8	甲斐食料品店	56.4	105.3	72.7	28.2
9	今井鮮魚店	18.2	212.9	115.5	137.7
10	浜田青果店	77.5	130.1	101.6	26.6
	全体	145.8	593.9	402.3	260.9



## 別府市の選定理由

- ・温泉を中心とした独特な「まち暮らし」の 패턴が見られる
- ・別府市中心市街地活性化基本計画が実施されており、住民の生活に変化が見られると考えられること。
- ・旧別府市中心市街地活性化基本計画による「ゆめタウン別府」建設により郊外でなく中心市街地に大型商業施設が立地している。



社会情勢や事業実施の住環境に対する影響を把握することで、今後の別府市中心部での整備や事業を行う際に、どのような整備を行なうとよいのかの指標になる。

## 事業実施

例. 北浜2丁目



# 居住者の住環境評価の把握とその変遷の特徴

## 平均評価値分析

居住環境の満足度に関する18の項目

周囲の緑の多さ  
駐車スペース  
道路の安全性  
街並み  
家の中からの眺め  
周囲の静かさ  
日当たり  
室内の風通し  
買い物をする場所の近さ  
医療施設の近さ  
幼稚園や小中学校の近さ  
銀行や郵便局の近さ  
交番や消防施設の近さ  
公園や遊び場の近さ  
スポーツや文化・娯楽施設の近さ  
散歩・散策コースの近さ  
バス停までの近さ  
住んでいる地域の総合的な住みやすさ

居住環境の満足度に関する18の項目



それぞれの項目における  
アンケート回答者の評価



**5段階で評価**

( 1(非常に悪い),2(悪い),3(ふつう),4(よい),5(非常によい) )



評価値の平均で分析



# 居住者の住環境評価の把握とその変遷の特徴

## 主成分分析

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い



町丁ごとにみると、差を確認することができる



居住満足度の評価構造の変化

## 主成分分析

回転:バリマックス

居住環境の満足度を評価する17の項目について

# 居住者の住環境評価の把握とその変遷の特徴

国有値が1以上を基準、累積寄与率60%以上

## 主成分分析

10年前

	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
買い物をする場所の近さ	0.86	0.06	0.16	0.01	-0.03
医療施設の近さ	0.82	0.04	0.15	0.05	0.13
銀行や郵便局の近さ	0.67	-0.16	0.25	0.15	0.01
バス停までの近さ	0.65	0.03	-0.05	-0.06	0.52
周囲の緑の多さ	0.15	0.74	-0.08	0.13	-0.18
道路の安全性	-0.15	0.69	0.15	0.17	0.26
街並み	-0.09	0.65	0.1	0.33	-0.03
家の中からの眺め	0.22	0.58	0.32	-0.1	-0.01
周囲の静かさ	-0.3	0.52	0.37	0.05	0.1
公園や遊び場の近さ	0.19	0.13	0.78	0.24	0
スポーツや文化・娯楽施設の近さ	0.1	0.09	0.74	0.16	0.26
散歩・散策コースの近さ	0.21	0.15	0.62	-0.01	0.06
駐車スペース	0.06	0.11	0.14	0.86	-0.04
日当たり	0.04	0.3	-0.09	0.77	0.12
室内の風通し	0.03	0.03	0.21	0.56	0.06
幼稚園や小中学校の近さ	-0.04	-0.03	0.25	0.18	0.81
交番や消防施設の近さ	0.47	-0.02	0.05	-0.03	0.64
固有値	2.8	2.25	2.07	1.94	1.57
累積寄与率	16.45	29.67	41.88	53.28	62.49

現在

	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
道路の安全性	0.78	0.24	0.05	0.01	0.20
街並み	0.76	0.08	0.14	0.14	0.04
周囲の緑の多さ	0.60	-0.15	0.37	0.24	-0.11
家の中からの眺め	0.60	-0.05	0.45	0.20	-0.03
駐車スペース	0.52	0.07	0.44	0.07	-0.32
周囲の静かさ	0.51	-0.14	0.46	0.12	0.15
買い物をする場所の近さ	0.03	0.85	0.03	0.08	0.10
銀行や郵便局の近さ	-0.05	0.77	0.08	0.27	-0.03
医療施設の近さ	0.17	0.75	0.15	0.12	0.04
室内の風通し	0.23	0.17	0.81	0.06	0.15
日当たり	0.26	0.17	0.80	0.08	0.06
幼稚園や小中学校の近さ	0.07	0.05	0.34	0.74	-0.12
交番や消防施設の近さ	0.05	0.50	-0.05	0.65	-0.02
スポーツや文化娯楽施設の近さ	0.26	0.26	-0.20	0.64	0.15
公園や遊び場の近さ	0.20	0.11	0.24	0.62	0.38
散歩散策コースの近さ	0.24	-0.01	0.26	0.48	0.62
バス停までの近さ	-0.09	0.59	0.02	-0.07	0.62
固有値	2.76	2.72	2.37	2.24	1.17
累積寄与率	16.23	32.23	46.19	59.35	66.23

第1主成分 利便性の軸

第2主成分 快適性の軸

第3主成分 娯楽・ゆとりの軸

第4主成分 衛生環境の軸

第5主成分 防災の軸

第1主成分 居住環境の軸

第2主成分 利便性の軸

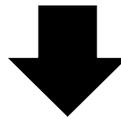
第3主成分 快適性の軸

第4主成分 公共の軸

第5主成分 基盤整備の軸



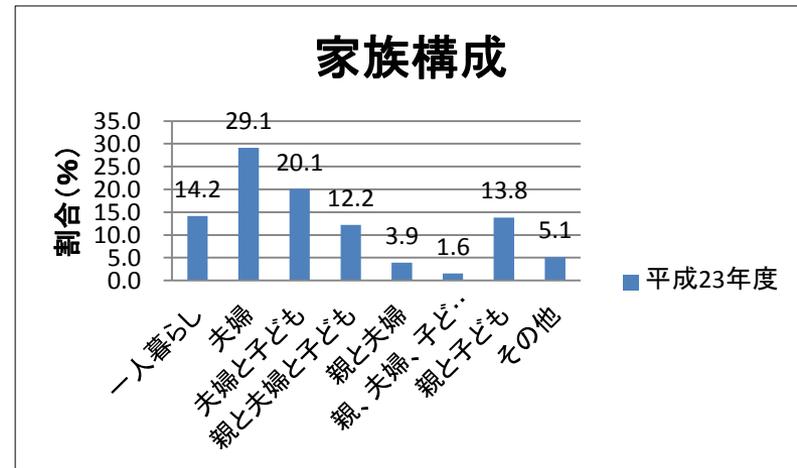
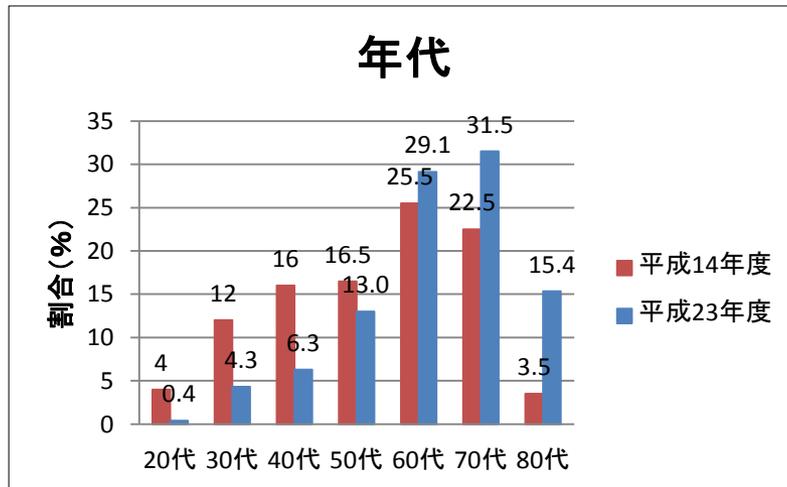
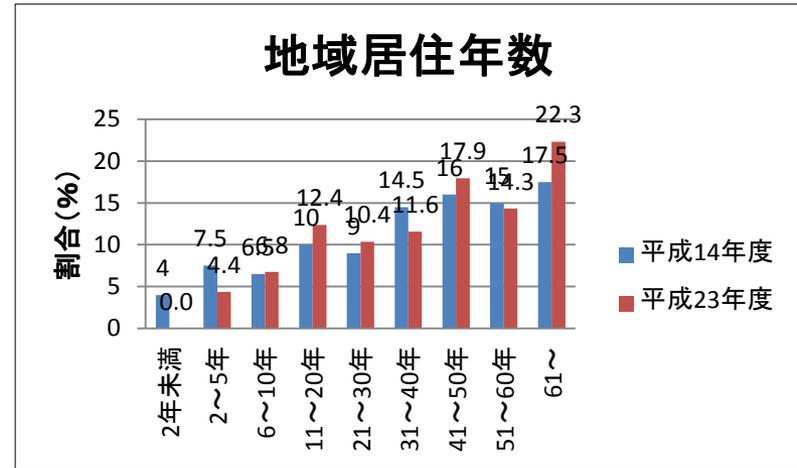
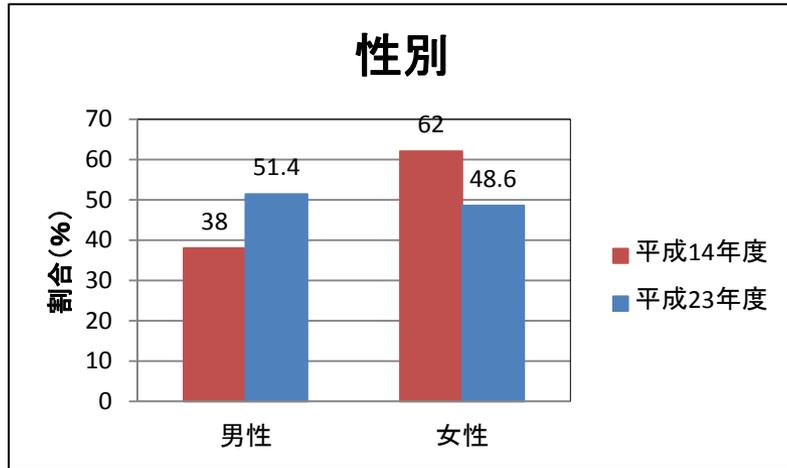
評価構造が変化した



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みられないが、それぞれの項目に対する住民の捉え方には変化がある。

# 居住者の住環境評価の把握とその変遷の特徴

## 単純集計



(参考文献)

- 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
- 小林剛士,鷗心治(2009):キャンパス周辺土地利用変遷と居住地満足度に関する一考察(都市計画),日本建築学会技術報告集 15(29)
- 高橋剛,土方吉雄,三浦金作,安福直柔,笹倉理良,森将英,高橋岳志(1999):地方都市における中心市街地の土地利用に関する研究,学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 1999
- 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

# 小規模小売店が減少することによる問題

- ・コミュニティーの減少
- ・店舗併用住宅・集合住宅が多いため、人口の空洞化が考えられる。
- ・空き地・空家の増加
- ・中心市街地の集客力の低下