

密集市街地の住環境に関する住民意識の分析

Nintendo of America co.,ltd. 正 員 ○山内成介

京都大学工学部 正 員 吉川耕司

京都大学工学部 正 員 中川 大

京都大学大学院 学生員 西口 学

1. はじめに わが国の大都市では、都心を取り巻くエリアに、道路などの都市基盤が未整備で、老朽化した木造建築などが高密度に集積している地域が多く存在している。本研究では、こうした密集市街地整備の方向を考える上での基本的な知見を得るため、アンケート調査を実施して、地区の住環境特性を住民意識の分析からとらえる。対象地区としては、大阪市内の典型的な密集市街地である生野区西北部を取り上げた。

2. 住居属性タイプの設定 住民の住環境に関する意識を分析するにあたり、生活の状態を示す指標としてその住居属性に着目し、表1のようなタイプ分けを行なった。最も多いのは住居属性1、次に住居属性2となっており、一戸建及び持ち家の比率が高いと言える。ただしその場合も土地は借地であるものの割合が高い。また、木造アパートや長屋等に関しては、持地・持家が一番多くなっていることから、この地区に多く分布している長屋等について意外と借家の持家化が進行していることがわかる。

表1 住居属性タイプの分類方法

所有形態 住居種別	持地・持家	借地・持家	借地・持家
一戸建て	住宅属性1 (512)	住宅属性2 (335)	住宅属性3 (75)
木造アパート 長屋文化住宅	住宅属性4 (65)	住宅属性5 (25)	住宅属性6 (37)
マンション			住宅属性7 (80)

() 内はサンプル数を示す。

3. 住居属性タイプ別にみた住民意識の分析 住民意識の分析では、住居や住環境に対する、住民の満足度を調査することが、どのような「まちづくり」を望むのかを的確に把握する上で重要であると考えられる。そこでアンケートでは「住宅」に関する質問、及びまちの「利便性」、「環境」、「コミュニティ」に関する質問の大きく4つに分けて、計24の質問項目を設定し、それぞれ「非常に満足」から「非常に不満」までの5段階の選択肢に対する回答を求めた。

住居属性タイプごとの、各設問に対するリッカート得点の平均を図1に示す。ここではグラフが左へ寄るほど満足度が高いことを表している。全体的にはすべての住居属性タイプで似たような反応を示しており、全サンプルの平均リッカート得点は「利便性」に関する項目が最も高く、続いて「コミュニティ」、「住居」「環境」の順になっており、日常の買物や通勤・通学の利便さには満足度が高いことがわかる。本地区が位置的ポテンシャルに非常に恵まれており、利便性が高いことを住民も十分に感じているようである。また、地区内は住商混合あるいは住工混合の土地利用形態が大部分を占めており、日常買い回り品を中心とした適度の商業集積が見られ、日常購買圏として地区内で一応完結しており、また区の中心業務集中地区も距離的にそれほど遠くないことも利便性に関する満足感を高める要因となっていると思われる。

しかし反面、環境の項目において、緑の豊かさや、まちなみの美しさといった設問に関する満足度は低く、地区のアメニティの豊かさといった点で地区環境を見た場合、別に行なった年齢別の分析も加えて、世代の移り変わりとともに、いわゆる「きれいな」まちを望む傾向も強くなってきているようである。さらに、「玄関前の道の広さ」や「火災や地震の時の安全性」、「住宅周辺の交通の安全性」に対する不満が大きく、建てづまり度の高さやオープンスペースが少ないことによる交通安全性の欠如といった問題点が、住民意識の面からも指摘できる。また、住宅に関しても満足度が低く、「庭やベランダの広さ」や設備面において不満が強いということは、敷地が細分化され、庭等をつくることの困難さや、建設年代が古い長屋建住宅が多いにも関わらず、建てかえ等も思うにまかせない状況が反映されているとみることができる。すなわち、住

Seisuke YAMAUCHI, Kouji YOSHIKAWA, Dai NAKAGAWA and Manabu NISHIGUCHI

居に関しては不満が強く、潜在的な建て替え・改善志向は高いにも関わらず、権利関係の複雑さや敷地形態、前面道路幅員による制約から、個別の小規模な改修にとどまらざるを得ないのであろう。総じてまちの住民が、少々狭苦しく、ごみごみとしたまちであるといった感じを持っていることに関しては否定できないが、総合的なまち全体の住心地に対する評価は「ふつう」かむしろ満足していることにも注意を払う必要がある。すなわち、今後の整備の方向を考える上では、現状の利便性を保ち、地区のコミュニティや特有の雰囲気気の保持に注意を払いながら、道路環境や防災性の向上を図るための基盤を整備し、潜在的な建てかえ需要の実現に向けての誘導を図るといったアプローチが重要になってくると思われる。

次に各々の属性に着目すると、住宅に関する評価項目での違いが著しく、住居属性1～3に比べ住居属性4～6は、一様に住宅に対する不満が高い。また一戸建に関しては、それらの満足度は、住居属性1、住居属性3、住居属性2の順に高くなっている。住居属性3の方が住居属性2より満足度が高いのは、主に、借地・借家層が最近この地区に転入した若い世代が多く、比較的新しい住宅であるのに対して借地・持家層は昔からの老朽化した住宅に住む割合が高いためと考えられる。また、住居属性6は「火事や地震の時の安全性」において不満度が強く表れており、この地区では借家の形態としては老朽化した長屋建が多く、防災面における不安感が表れているためと考えられる。面白い特徴は、住居属性7の「住民の気風、きだて、雰囲気」の評価が低いことである。これは、いわゆる地区への定着度の低い、主に若年夫婦層が中心とみられることから、地区コミュニティへの関心度が低いことが原因と思われる。またこのタイプは、一般に幼少の子供を持つ世代が多いとみられ、「住宅周辺の交通の安全性」に関する質問項目の不満度が他の質問項目に比べて高いのが特徴である。

4. おわりに 本アンケートでは、さらに多くの質問項目を設定している。これらに関する分析は次の機会に発表したい。今後は、地区住民が具体的にはどのような建物や施設を必要としているのか、またそのためにはどのような整備方策が必要であるかについての分析・研究を行っていく必要がある。

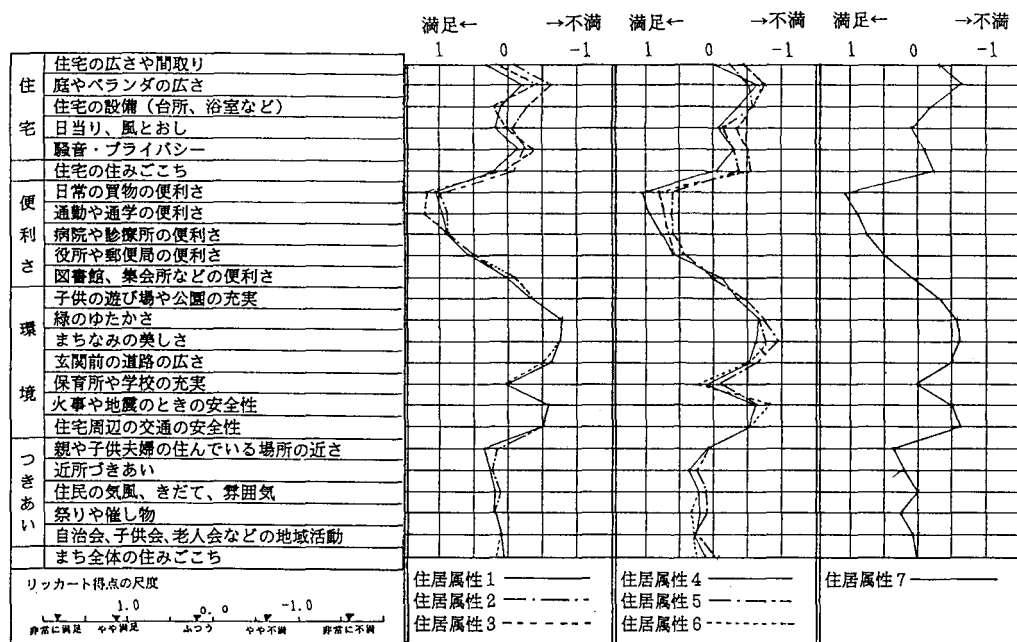


図1 住居属性タイプ別にみた住居と住環境に対する満足度