

地方都市における都心居住に関する研究

佐賀大学工学部	学生会員	尾島亮太
佐賀大学工学部	正会員	外尾一則
佐賀大学低平地研究センター	正会員	黒澤武邦
佐賀大学大学院工学研究科	学生会員	梅谷 聡

1. 研究の概要

近年、大都市では、都心居住が急速に進んでおり、それに関する研究も多くなされている。一方、地方都市においては、都心居住の形態が変わりつつあるにも関わらず、あまり研究がなされていない。

本研究では、佐賀市を対象地区とし、地方都市の都心居住について研究を行う。佐賀市では、近年、高層マンションが増加するなど、都心の形態が変化し、それに伴い都心居住が多様化していると考えられる。ここでは、「空間特性格別区分」、「都心居住の明確化」を行い、都心居住の分類を行う。

「空間特性格別区分」では、各用途の床面積、戸数、分布、階数、建物の種類、役割のハード面について都心を分類する。

「都心居住の明確化」では、上で分類した各地区の特徴的な街区をサンプル街区として居住者に対し、住居、生活、嗜好性、問題意識、居住継続性についてアンケートを行う。

最後に、アンケート結果を集計し、特性について分析、考察を行う。

2. 空間特性格別区分

対象地区（東西約1.2km、南北約1.6km）を分類する。（図-1）

- ①商業業務集積地区：オフィスビルやブティックなどの商業業務機能が集積し、住居機能はほとんどない。
- ②高層マンション地区：七階以上の高層マンションの割合が多い。
- ③歓楽街周辺地区：歓楽街の通りとその後背地の住宅地である
- ④商店街周辺地区：店舗併用住宅が街区に詰まっている。
- ⑤低層住宅地区：一般の低層住宅が多い。
- ⑥公舎周辺地区：高所得者が比較的多い。また、公務員宿舎、県知事邸などもある。



図-1 空間特性格別区分

3. 都心居住の明確化

居住者に対するアンケートは対象地区内で直接訪問により、商業業務集積地区を除き各地区約50部（高層マンション地区のみ約100部）、合計約300部回収した。集計結果を以下に示す。居住者属性を表-1に、居住者の嗜好性、問題点については図-2、図-3に示す。

表-1 居住者属性(一番多かった項目とその割合)

	世帯主の年代	住居形態	家族構成	居住理由	居住継続意志
高層マンション地区	40代(30%)	分譲マンション(60%)	夫婦と子供(40%)	仕事上(50%)	有りが83%
歓楽街周辺地区	60代(34%)	持ち家(27%)	単身者(30%)	仕事上(58%)	有りが80%
商店街地区	60代(42%)	分譲マンション(61%)	夫婦のみ(43%)	居住環境(50%)	有りが91%
低層住宅地区	40代(39%)	持ち家(48%)	三世帯居住(44%)	仕事上(58%)	有りが87%
公舎周辺地区	40代(28%)	分譲マンション(40%)	夫婦と子供(40%)	仕事上(45%)	有りが76%

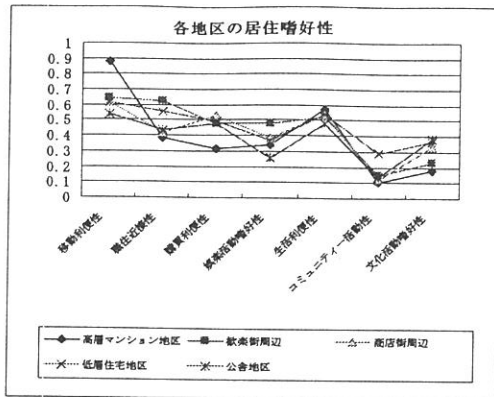


図-2 居住者の嗜好性

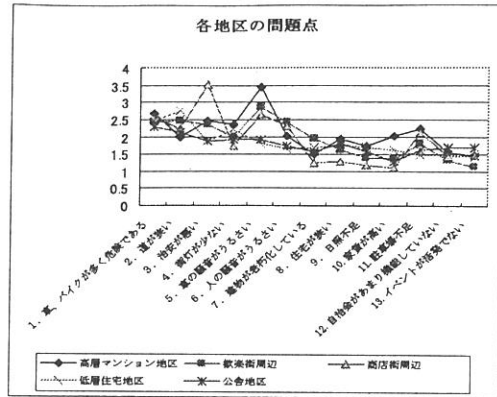


図-3 各地区の問題点

高層マンション地区：この地区で、最も特徴的な要素は、移動利便性が約0.9と全地区の中で一番高くなっていることである。この地区は駅に近接しており、居住者は福岡など他地域へのアクセスを最も重視していることがわかる。地区の問題点として、最も問題なのは「車やバイクの騒音がうるさい」である。これは、夜間、暴走族が多いことなどが原因と考えられる。

歓楽街周辺地区：この地区で、最も特徴的な要素は、職住近接性と娯楽活動嗜好性が最も高いことである。この地区には、歓楽街を「職場」と捉えつつも「娯楽活動の場」としている居住者が多く居住していることがわかる。また、問題点では「人の騒音がうるさい」が全地区の中で最も多くなっている。

商店街周辺地区：この地区で、最も特徴的な要素は、居住継続意志がある居住者が91%と全地区の中で最も高いことである。その理由として、多数を占めるのは、「家周辺の環境が良い」からである。この地区は、購買利便性、文化活動嗜好性も比較的高く住環境が良い地区といえるが一方で、問題点の中の「治安が悪い」の項目が全地区の中で最も高くなっている。これはこの地区が歓楽街に隣接した地区であるためと考えられる。

低層住宅地区：この地区で、最も特徴的な要素として、自治会などのコミュニティー活動性が全地区の中で最も高い(0.3)ことが挙げられる。しかし、同時に、高齢化、人口減少などから、コミュニティー活動が困難であるなどの問題点が多く挙げられた。これは、コミュニティーに対する意識が高いため、問題として認識されるためと考えられる。

公舎周辺地区：この地区で、最も特徴的な要素は、居住継続意志を持つ居住者が最も少ないことである。これは公舎という性質上、転勤者が多いためである。また、この地区は、高所得者が多く居住する地区でもあり、文化活動嗜好性が全地区の中で最も高い地区の一つであることにも、それが表れている。

4. まとめ

上記の分析により、佐賀市のような、地方都市の都心において、空間特性、居住者意識に多様性があることが示された。今後の計画において、このような都心の多様性を視野に入れた政策が必要である。