

地方都市中心市街地の居住環境と生活利便性に関する基礎的研究

～長野市を対象として～

浅野純一郎*・二茅健**

A Basic Study on Residential Environment and Living Convenience in Central Area of Local Cities ～In the Case of Nagano City～

ASANO Jun-ichiro and NIGAYA Ken

This study aims to clarify the residential environment and living convenience in central area of local city by questionnaire surveys because its knowledge is needed for the policy of increasing population in down town. Knowledge of this paper runs as follows:

- 1) There are 7 family types in central area of Nagano city. Various types dwell there.
- 2) 50～60% people in central area estimate good residential environment but qualities of environment are different by each districts.
- 3) As for the change of residential environment for last decade, people estimate good effects of the concrete policies or projects (road infrastructure, kinds of facilities as examples) but point out the decline in the standard of prosperity, safety, quietness, and clean air etc.

And so on.

キーワード：まちなか居住，中心市街地活性化，家族タイプ，居住環境，生活利便性

1. はじめに

日本の地方都市中心市街地の活力低下，いわゆる中心市街地の空洞化が指摘されるようになって久しい。空き店舗の増加，青空駐車場の増加，地元百貨店や駅前大手スーパーの閉鎖等によって生み出された街なかの光景は，地方都市の共通の風景とさえ言えるのかもしれない。これに対して，中心市街地活性化法をはじめとしたまちづくり三法が1998年に成立し，各都市でこの法令に基づく様々な取り組みが行われてきたが，大きな成果を上げられない例が大半であることが総括されている¹⁾。その為，大規模集客施設の郊外への立地を規制できるように都市計画法等を改正し，郊外での大規模商業開発による中心市街地商業への影響を軽減

するように政策の舵をきり今日に至る²⁾。

一方で，中心市街地の居住者を増加させることで，中心市街地の再生を目指す取り組みが，街なか居住の推進である。街なか居住は，都市の持続性に貢献する点，都市のコンパクト化に貢献する点，高齢化社会に有利な点などが利点とされ，特に冬季の除雪が大変な東北地方や北海道では公的セクターが中心となって積極的に取り組まれている²⁾。また，民間ディベロッパーによる，「街なか居住」を喧伝した中心市街地へのマンション開発も活発化しているのが現状である。このように街なか居住はビジネスモデルとして確立されつつある中で，日本建築学会では「街なか居住」政策の現状を見直す取り組みが行われてきた。端的に言えば，「夜間人口の回復＝街なか居住の達成」という単純な見方への反省である³⁾。本研究では，こうした反省への一助として，街なか居住のあるべき姿の探求に必要な基礎資料の収集を目的とする。つまり，単に数

* 環境都市工学科助教授

** 豊橋技術科学大学建設工学課程

原稿受付 2006年5月10日

あわせの都心居住を街なか居住の達成とするのではなく、そこでの居住環境や生活利便性といったライフスタイル総体の確立が街なか居住の達成だという認識にたち、現在の街なか居住者のライフスタイルの実態を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

調査対象として、地方中核都市である長野市の中心市街地を選定した。よって、本研究での「街なか」（「まちなか」とも表記する場合がある）とは、長野市の中心市街地²⁾を意味する。長野市は中心市街地の衰退が認められる典型的な地方都市であり、研究対象として適当であると考えられるだけでなく、行政当局（長野市まちづくり推進課）が街なか居住の促進に取り組んでいる都市でもあり³⁾、本研究の成果は有意義だと考えられる。

研究方法は、街なか居住者に対する世帯票アンケート調査である（調査概要は表1に示す）。調査対象とした地区は、長野市中心市街地に位置する46地区（地区の一部が該当する地区を含む）の内、①完全に中心市街地に含まれている、②一定以上かつ同程度の世帯数（150以上）がある、③特定の場所に偏らない、の3つの基準を満足した3地区を選定した（場所は図1に示す）。北石堂町（世帯数239）、岩石町（156）、上千歳町（185）がそれぞれである。これら3地区は、中心市街地内で世帯数規模の大きい地区であり、かつ同程度の規模である。また、駅周辺から、善光寺近くまで中心市街地内にはほぼ均等に分布しており、対象地区の選

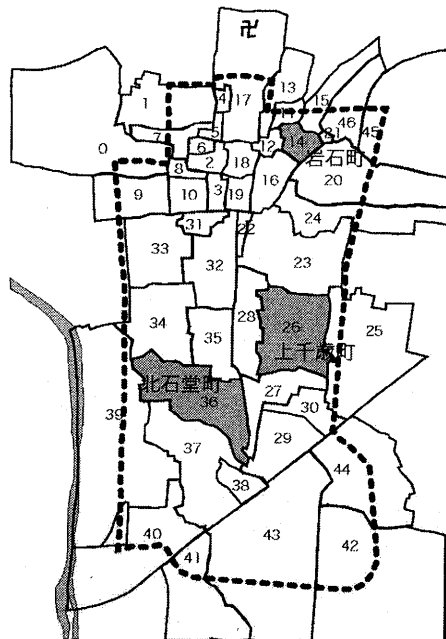


図1 調査対象地の場所と中心市街地範囲

定として適当と見られる。しかし、表1の回収数内訳に示すように、戸建て住宅票に比べ共同住宅票が非常に少なくなっている。回収率が26.1~32.1%と低水準に留まった原因も共同住宅の回収状況が非常に悪かったことにある（戸建て住宅のみに限れば、6~7割の回収率である）。以上のように、本研究の結果は、まちなかの共同住宅、特にマンションに住む人々の評価を十分に反映していない懸念がある。そのことを踏まえた上で以下の分析を進める。

地区の特色としては、長野駅に近い北石堂町と上千歳町では戸建て持ち家住宅に加え、近年高層マンション建築がかなり見られるのに対し、善光寺に近い岩石町は成熟した戸建て住宅街が広がっている。岩石町では共同住宅も存在するが、高層マンションタイプは認められない。

3. 中心市街地居住者の家族像

3-1. 家族タイプについて

本章では、中心市街地に居住する家族像を分析する。アンケートでは、家族構成について、回答者本人との関係と年齢を記述式で尋ねている。これらの結果を基に、表2に掲げるような7種類の家族タイプに分類した。順番にみると、「高齢者のみ（65歳以上）」は世帯主年齢65歳以上で、高齢者のみによる家族である。「2世帯以上」は、高齢の両親とその息子家族が住むタイプである（例：母89歳、本人64歳、妻59歳、長女34歳）。「1世帯（65歳以上）子供あり」は、世帯主年齢65才以上で、子供の同居する1世帯家族である（例：本人72歳、妻70歳、長男41歳）。「1世帯（40-64歳）」は、世帯主年齢が40-64の1世帯家族を意味する（子供同居有無は関係なし）（例：本人50歳、妻48歳、長男22歳、次男20歳、三男17歳）。「1世帯（40歳未満）」は、世帯

表1 アンケート調査の概要

調査方法	訪問配布・訪問回収・世帯票調査		
	北石堂町	岩石町	上千歳町
調査時期	2005.11	2005.11	2005.11-12
配布数	218	157	165
回収数	60	41	53
回収率(%)	27.5	26.1	32.1
回収数	戸建て住宅		
内訳	44	40	42
	共同住宅		
	16	1	11

表2 調査対象地区における家族タイプの一覧

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
高齢者のみ(65歳以上)	16	26.7	17	43.6	16	30.2	49	32.2
2世帯以上	11	18.3	11	28.2	9	17.0	31	20.4
1世帯(65歳以上)子供あり	4	6.7	4	10.3	3	5.7	11	7.2
1世帯(40-64歳)	10	16.7	7	17.9	14	26.4	31	20.4
1世帯(40歳未満)	4	6.7	0	0.0	2	3.8	6	3.9
単身(64歳以下)	7	11.7	0	0.0	5	9.4	12	7.9
その他	8	13.3	0	0.0	4	7.5	12	7.9
合計	60	100.0	39	100.0	53	100.0	152	100.0

主年齢が40才未満の1世帯家族を意味する(子供同居有無は関係なし)(例:本人35歳,妻35歳,長女5歳,長男2歳)。「単身(64歳以下)」は,世帯主年齢64歳未満の単身家族である(例:本人40歳)。「その他」は上記以外の全てを含む。

数的には,「高齢者のみ(65歳以上)」32.2%,「2世帯以上」20.4%,「1世帯(40-64歳)」20.4%の3つが多いが,家族タイプが6種類に分類されることは,種類が豊富で多様な家族タイプがまちなかに居住していることを意味している。特に,長野駅に近い北石堂町と上千歳町ではその傾向が強い。

世帯主の職業を見ると(表3),職業は会社員30.1%,

表3 世帯主の職業

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
会社員	19	33.3	13	33.3	11	23.4	43	30.1
公務員	2	3.5	0	0.0	1	2.1	3	2.1
パート・アルバイト	0	0.0	3	7.7	3	6.4	6	4.2
自営業	17	29.8	11	28.2	15	31.9	43	30.1
農業	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
主婦	0	0.0	0	0.0	1	2.1	1	0.7
無職	15	26.3	9	23.1	10	21.3	34	23.8
その他	4	7.0	3	7.7	6	12.8	13	9.1
合計	57	100.0	39	100.0	47	100.0	143	100.0

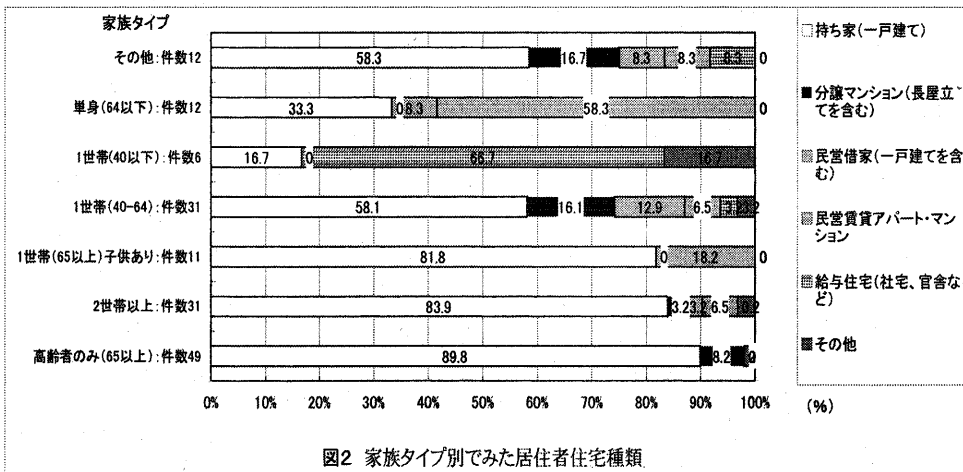
表4 世帯主の職場の場所

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
中心市街地内	26	66.7	13	48.1	16	50.0	55	56.1
中心市街地周辺部	7	17.9	8	29.6	12	37.5	27	27.6
長野市郊外	3	7.7	6	22.2	2	6.3	11	11.2
長野市外	3	7.7	0	0.0	2	6.3	5	5.1
長野県外	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	39	100.0	27	100.0	32	100.0	98	100.0

自営業30.1%,無職23.8%に集中している。無職は,「高齢者のみ(65歳以上)」の家族タイプが32.2%あったように(表2),退職した高齢者だと考えられる。職場の場所は(表4),中心市街地内56.1%,中心市街地周辺部27.6%であり,中心市街地の周辺部で合わせて83.7%あり,職住近接の傾向が鮮明である。他方で,長野市郊外も11.2%あり,都心に住み郊外に仕事に行くという,近代都市計画が想定していた通勤パターンの逆パターンが認められる。また,新幹線の開通により,長野駅周辺に住み東京へ通勤という生活行動も可能となっているが,「長野県外」は0であった。

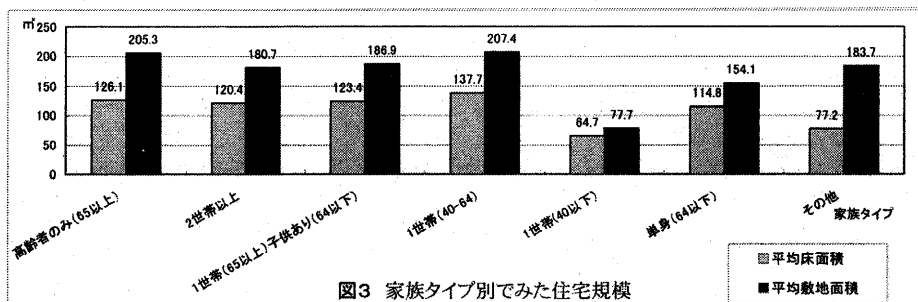
3-2. 住宅種類について

図2は,居住者住宅種類を家族タイプ別で分類して見ている。2章で述べたようなアンケートの回収結果を反映し,各家族タイプで一戸建て持ち家が多くなっているが,一戸建て持ち家以外の住宅種類の占める割合が多くなるのが,「1世帯(40~64歳)」「1世帯(40歳以下)」「単身(64歳以下)」「その他」である。「単身(64歳以下)」は民営賃貸アパート・マンションを利用する傾向が鮮明である他,「1世帯(40歳以下)」に分譲マンション利用者が一定程度見られる点が注目される。また,「1世帯(40歳以下)」では総件数が6と少ないものの,給与住宅が66.7%を占める。若いファミリー世帯(「1世帯(40歳以下)」)では,比較的規模の小さい給与住宅でも十分の広さであり,入居費も安いことから,給与住宅のニーズは高いものと考えられる。



多様な家族タイプをまちなかで住まうよう計画する上で,給与住宅がまちなかに存在する意味は大きいものと考えられる。

図3は,住宅規模を家族タイプ別で一覧したものである。図2でみたように,一戸建て持ち家が大半を占める「高齢者のみ(65歳以上)」「2世帯以上」



「1世帯(65歳以上)子供あり」「1世帯(40~64歳)」では,規模にほとんど差がない。一方,「1世帯(40歳以下)」では,給与住宅の影響で規模が低い結果と

なっている。

3-3. 居住年数と以前に住んでいた場所

表5は、現在の場所での居住継続年数を家族タイプ別で見ている。10年以上前から住んでいるのは全体の79%であり、多くは一戸建て持ち家の居住者だと推察される。「高齢者のみ(65歳以上)」「2世帯以上」「1世帯(65歳以上)子供あり」では、「31年以上」住んでいる割合が特に高いが、一戸建て持ち家以外の住宅種類の占有率の高い「1世帯(40-64歳)」や給与住宅が多い「1世帯(40歳未満)」, 民営賃貸アパート・マンションが多数を占めた「単身(64歳以下)」では(図2), 継続年数の比較的短い割合が多いことが確認できる。同じ居住継続年数を地区別でみたのが表6である。北石堂町と上千歳町では、10年未満の居住年数について

一定の割合が認められるのに対し、岩石町ではほぼ0である。岩石町では共同住宅からの回収数が1であり(表1), これを反映したものと考えられる。

表7では、以前に住んでいた場所を尋ねた結果を家族タイプ別で集計している。全体の51.4%は始めから現在の場所に住んでいたものであり、一戸建て持ち家の比率が高かった「高齢者のみ(65歳以上)」「2世帯以上」「1世帯(65歳以上)子供あり」においては(図2), 「現在の場所」が54.5~67.7%に及んでいる。移住してきた場合の元の場所は、中心市街地内16.9%, 中心市街地周辺部10.8%, 長野市郊外3.4%, 長野市外6.1%, 長野県外11.5%であり、郊外からの移住が最も少ない点、長野県外からの移転が多い点が注目される。特に「高齢者のみ(65歳以上)」の家族タイプは仕事を理由として

表5 家族タイプ別でみた居住継続年数

	高齢者のみ(65歳以上)		2世帯以上		1世帯(65歳以上)子供あり		1世帯(40-64歳)		1世帯(40歳未満)		単身(64歳以下)		その他		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
31年以上	29	63.0	23	74.2	7	63.6	11	35.5	0	0.0	2	16.7	6	54.5	78	52.7
21-30年	9	19.6	1	3.2	3	27.3	5	16.1	0	0.0	2	16.7	0	0.0	20	13.5
11-20年	5	10.9	3	9.7	1	9.1	6	19.4	1	16.7	2	16.7	1	9.1	19	12.8
5-10年	2	4.3	3	9.7	0	0.0	4	12.9	1	16.7	0	0.0	1	9.1	11	7.4
1-4年	0	0.0	1	3.2	0	0.0	2	6.5	3	50.0	3	25.0	1	9.1	10	6.8
1年未満	1	2.2	0	0.0	0	0.0	3	9.7	1	16.7	3	25.0	2	18.2	10	6.8
合計	46	100.0	31	100.0	11	100.0	31	100.0	6	100.0	12	100.0	11	100.0	148	100.0

表6 地区別でみた居住継続年数

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
31年以上	26	44.8	25	65.8	27	50.9	78	52.3
21-30年	6	10.3	5	13.2	9	17.0	20	13.4
11-20年	6	10.3	7	18.4	6	11.3	19	12.8
5-10年	8	13.8	0	0.0	3	5.7	11	7.4
1-4年	8	13.8	0	0.0	2	3.8	10	6.7
1年未満	4	6.9	1	2.6	6	11.3	11	7.4
合計	58	100.0	38	100.0	53	100.0	149	100.0

表7 家族タイプ別でみた、以前に住んでいた場所

	高齢者のみ(65歳以上)		2世帯以上		1世帯(65歳以上)子供あり		1世帯(40-64歳)		1世帯(40歳未満)		単身(64歳以下)		その他		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
現在の場所	30	63.8	21	67.7	6	54.5	11	36.7	0	0.0	3	25.0	5	45.5	76	51.4
中心市街地内	8	17.0	6	19.4	2	18.2	5	16.7	0	0.0	1	8.3	3	27.3	25	16.9
中心市街地周辺部	3	6.4	2	6.5	2	18.2	6	20.0	2	33.3	0	0.0	1	9.1	16	10.8
長野市郊外	0	0.0	1	3.2	0	0.0	3	10.0	0	0.0	1	8.3	0	0.0	5	3.4
長野市外	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	10.0	1	16.7	5	41.7	0	0.0	9	6.1
長野県外	6	12.8	1	3.2	1	9.1	2	6.7	3	50.0	2	16.7	2	18.2	17	11.5
合計	47	100.0	31	100.0	11	100.0	30	100.0	6	100.0	12	100.0	11	100.0	148	100.0

表8 中心市街地に移り住んだ理由(最近10年以内に移住した居住者に対して)

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
通勤・通学に便利	10	55.6	2	33.3	7	46.7	19	48.7
駅に近い	7	38.9	2	33.3	1	6.7	10	25.6
都心のマンションに住みたい	3	16.7	0	0.0	2	13.3	5	12.8
公共交通機関が便利	3	16.7	1	16.7	2	13.3	6	15.4
買い物に便利	4	22.2	1	16.7	3	20.0	8	20.5
病院や医療施設が充実している	0	0.0	0	0.0	1	6.7	1	2.6
官庁など業務施設が充実している	0	0.0	1	16.7	0	0.0	1	2.6
地域の子育て環境がよい	0	0.0	0	0.0	1	6.7	1	2.6
物件が安い	1	5.6	0	0.0	2	13.3	3	7.7
相続や譲渡等で見内から住宅を引き継いだ	0	0.0	0	0.0	5	33.3	5	12.8
文化的環境がよい	1	5.6	0	0.0	1	6.7	2	5.1
その他	5	27.8	0	0.0	2	13.3	7	17.9
回答者総数	18		6		15		39	

質問は3つまでの複数回答。よって、(%)欄は回答率を示す。

の移住は考えづらいが、それにもかかわらず長野県外からの移住が6件認められる。また、最も多様な場所から移転してきているのは「1世帯(40~64歳)」の家族タイプであることが分かる。表8では、最近10年以内に現在の場所に移住してきた人に対し、その理由を尋ねた結果を示す。「通勤・通学に便利」48.7%や「駅に近い」25.6%、「買い物に便利」20.5%といった中心市街地特有の立地条件を理由に挙げる傾向が主流であるが、他方で、「都心のマンションにすみたい」12.8%といった、生活イメージが先行したと見られる理由が一定度あり、注目される。生活の利便性といった現実的な判断根拠だけではなく、まちなかでの生活イメージが定着し共感を得られれば、そのイメージに影響されてまちなか居住の希望者が増えることが期待される。

3-4. 自家用車の利用状況

図4では、自動車保有台数を家族タイプ別で見ている。保有台数0台という場合は少数であり、「高齢者のみ(65歳以上)」でも68.3%は自家用車を保有している。また「2世帯以上」「1世帯(65歳以上)子供あり」「1世帯(40~64歳)」では、44.4%~56.6%が自家用車を2台以上保有している。一方で、使用頻度を見ると(図5)、家族タイプによって使用頻度に非常に差があることが分かる。しかし、自家用車保有台数の多い「2世帯以上」「1世帯(65歳以上)子供あり」「1世帯(40~64歳)」では、使用頻度も非常に密である。また「高齢者のみ(65歳以上)」や「1世帯(40歳未満)」でも「週3~5日」以上の利用する割合はほぼ5割あり、利用頻度が高いことが分かる。まちなかにおいても自家用車はな

てはならない必需品であり、自動車依存型の生活スタイルが定着していると見ることができる。

4. 中心市街地の居

住環境評価

4-1. 現在の評価

図6は、現在の生活環境

に対する満足度を尋ねた結果である。3地区とも、「満足」の回答が5割を超えており、まちなかにおける生活環境は良好であることが分かる。表9では、図6において「満足」と「どちらでもない」という回答者に対して、その理由を尋ねた結果を示している。回答率の高い理由は、「公共交通が便利」57.4%、「日常の買い物が便利」48.7%を中心

として、「長野駅に近い」39.1%、「静かである」34.8%、「通勤・通学に便利」25.2%と続いているが、総じて、商業業務機能の中心や公共交通機関の充実といった都心部の持つ立地優位性に根ざした理由が多くなっている。しかし、地区別で詳細に見ていくと、善光寺に近く、成熟した低層住宅地である岩石町では、「静かである」70%や「善光寺に近く、落ち着いた佇まいである」36.7%がとりわけ高く、他の地区と評価が全く異なっ

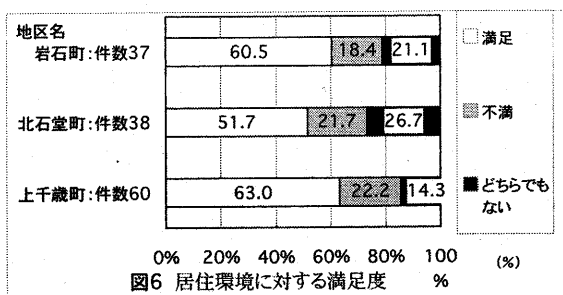
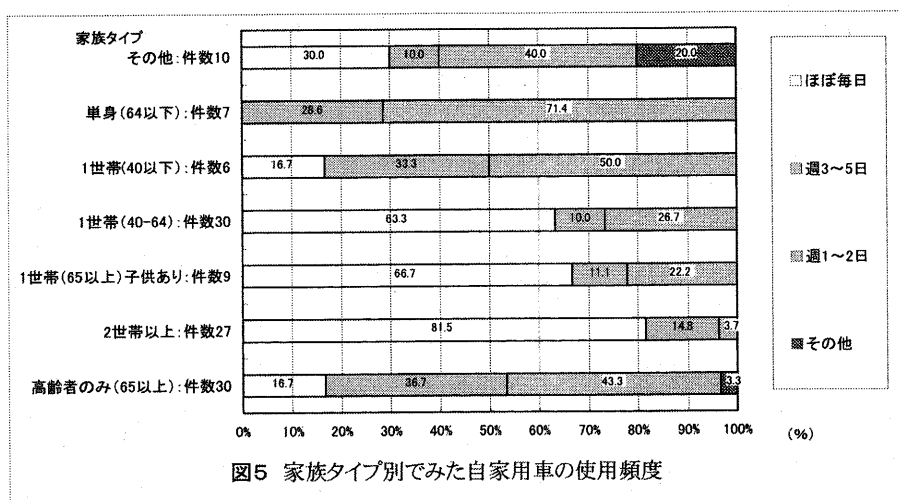
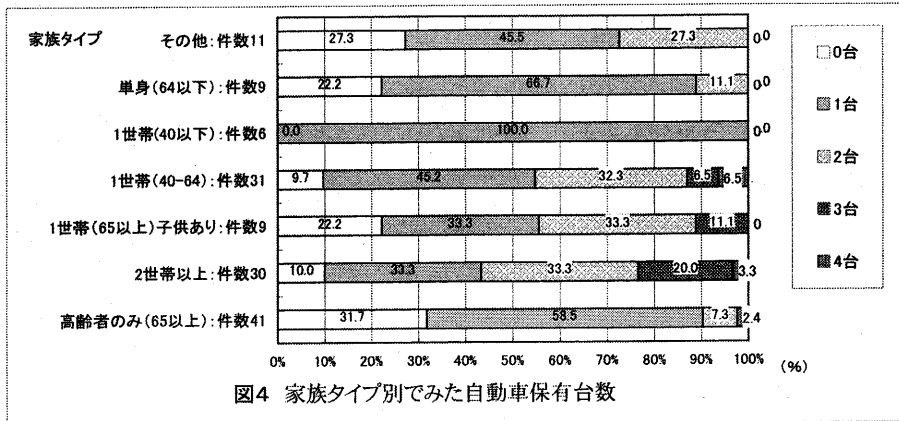


表9 居住環境に満足な理由(3つまでの複数回答)

～「満足」「どちらでもよい」の回答者に対して～

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
自然環境が豊か	3	6.8	1	3.3	2	4.9	6	5.2
静かである	11	25.0	21	70.0	8	19.5	40	34.8
敷地が広い	1	2.3	2	6.7	0	0.0	3	2.6
住宅が広い	2	4.5	2	6.7	4	9.8	8	7.0
住宅の諸施設が充実している	2	4.5	0	0.0	0	0.0	2	1.7
近隣関係が良好である	9	20.5	5	16.7	10	24.4	24	20.9
治安がよい	3	6.8	1	3.3	1	2.4	5	4.3
公共交通が便利	24	54.5	21	70.0	21	51.2	66	57.4
景観がよい	0	0.0	0	0.0	1	2.4	1	0.9
普光寺に近く、落ち着いた佇まいである	1	2.3	11	36.7	1	2.4	13	11.3
日常の買い物が便利	24	54.5	13	43.3	19	46.3	56	48.7
娯楽や歓楽街に近い	2	4.5	2	6.7	6	14.6	10	8.7
長野駅に近い	26	59.1	1	3.3	18	43.9	45	39.1
公共施設や公益施設が充実している	3	6.8	0	0.0	4	9.8	7	6.1
子育て環境によい	2	4.5	1	3.3	0	0.0	3	2.6
病院や医療施設が充実している	5	11.4	4	13.3	15	36.6	24	20.9
福祉施設や介護施設が充実している	1	2.3	1	3.3	0	0.0	2	1.7
通勤・通学に便利である	14	31.8	6	20.0	9	22.0	29	25.2
その他	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
回答者数	44		30		41		115	

(%)は、回答者数にしめる回答率である。

表10 居住環境に不満な理由(3つまでの複数回答)

～「不満」「どちらでもよい」の回答者に対して～

	北石堂町		岩石町		上千歳町		合計	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
通りの騒音が気になる	11	39.3	2	14.3	11	61.1	24	40.0
空気が汚れている	4	14.3	0	0.0	2	11.1	6	10.0
敷地が狭い	3	10.7	5	35.7	1	5.6	9	15.0
住宅が狭い	1	3.6	2	14.3	1	5.6	4	6.7
近隣関係が煩わしい	1	3.6	2	14.3	1	5.6	4	6.7
コミュニティが疎遠である	3	10.7	1	7.1	0	0.0	4	6.7
住宅諸施設が十分でない	4	14.3	2	14.3	1	5.6	7	11.7
治安が悪い	5	17.9	3	21.4	4	22.2	12	20.0
公共交通が不便である	1	3.6	2	14.3	0	0.0	3	5.0
景観が美しくない	2	7.1	2	14.3	2	11.1	6	10.0
日常の買い物に不便である	7	25.0	2	14.3	1	5.6	10	16.7
娯楽街や歓楽街に近く風紀が悪い	5	17.9	1	7.1	7	38.9	13	21.7
公共施設や公益施設の立地が不十分	3	10.7	2	14.3	0	0.0	5	8.3
子育て環境が悪い	1	3.6	2	14.3	3	16.7	6	10.0
病院や医療施設が少ない	3	10.7	1	7.1	1	5.6	5	8.3
福祉施設や介護施設が少ない	1	3.6	0	0.0	1	5.6	2	3.3
道路が狭く、車が多く通り危険	4	14.3	3	21.4	7	38.9	14	23.3
道路が狭い等、防災上心配である	2	7.1	9	64.3	0	0.0	11	18.3
公園や広場、緑地が少ない	5	17.9	1	7.1	5	27.8	11	18.3
隣接住居が近く、プライバシーがない	0	0.0	1	7.1	1	5.6	2	3.3
その他	6	21.4	0	0.0	2	11.1	8	13.3
回答者数	28		14		18		60	

(%)は、回答者数にしめる回答率である。

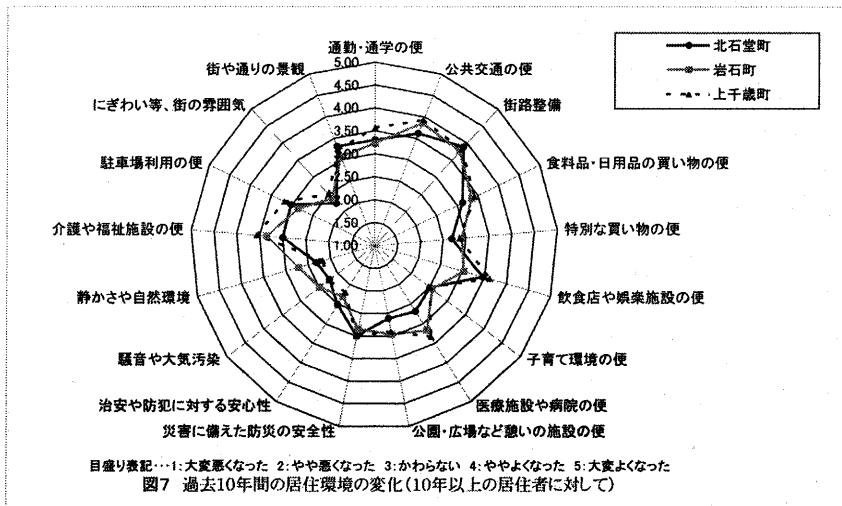
ている。逆に、「長野駅に近い」は、北石堂町 59.1%、上千歳町 43.9%であるのに対し、岩石町は 3.3%にすぎない。また、「病院や医療施設が充実している」は、上千歳町が 36.6%と高く、他 2 地区は 10%台前半レベルにすぎない。このように、一般的に都心部が有している立地優位性に根ざした居住環境評価がなされている一方で、同じ中心市街地に位置しながら、地区毎では居住環境の質の差がかなりあることが分かる。

表 10 は、図 6 で「不満である」と「どちらでもない」という回答者に対して、その理由を尋ねた結果を示している。全体でみると、「通りの騒音が気になる」40%、「道路が狭く、クルマが多く通り危険」23.3%、「娯楽街や繁華街に近く風紀が悪い」21.7%、「治安が悪い」20%といった内容の回答率が高い。騒音や風紀、治安といった問題は、都心繁華街の性格上、その近辺に居住する場合には避けることの出来ない問題だと考えられる。他方、道路の狭さは、長野市中心市街地の大部分で面的な基盤整備が進んでおらず、幹線道路以外の生活道路整備に問題があることに由来する。また、地区別で見ると、例えば、岩石町では、「通りの騒音が気になる」14.3%や「娯楽街や歓楽街に近く風紀が悪い」7.1%では、落ち着いた周辺環境を反映して値が低い反面、昭和初期以降に形成された密集低層住宅街であることを反映し、「道路が狭い等、防災上心配である」64.3%や「敷地が狭い」35.7%では、他の 2 地区に比べて、突出して高くなっている。ここでも、まちなかのイメージを一括りにし

て論じ、対策を考えるという姿勢は危険であり、むしろ地区毎の生活環境の質の差に注目する必要があることを示唆している。

4-2. 過去 10 年間の居住環境の変化

図 7 は、過去 10 年間の居住環境の変化を示したものである。回答者には、「大変悪くなった」から「大変よくなった」までを 5 段階で回答してもらい、その結果の平均をレーダーチャートで示している。従って、各評価項目とも、3.0 であれば居住環境



目盛り表記…1:大変悪くなった 2:やや悪くなった 3:かわらない 4:ややよくなった 5:大変よくなった
図7 過去10年間の居住環境の変化(10年以上の居住者に対して)

が「かわらない」を意味し、3.0 超は「よくなった」の程度、3.0 未満は「悪くなった」の程度をそれぞれ示している。これによれば、改善されたのは、「街路整備」「公共交通の便」「通勤・通学の便」「食料品・日用品の買い物の便」「飲食店や娯楽施設の便」「介護や福祉施設の便」といった項目であり、インフラ、公共交通利用、各種施設整備の各々について改善傾向が見られたことが分かる。しかし、改善の程度は 4.0 を超えるものはないので、低いと言える。逆に悪化した項目は、「にぎわい等、街の雰囲気」「子育て環境」「治安や防犯に対する安心性」「騒音や大気汚染」「静かさや自然環境」である。改善した事柄には具体的な事柄が並んでいたのに対し、悪化した事柄には総合的な事柄が並んでいると言える。例えば、「にぎわい等、街の雰囲気」は、何か特定の施設を造れば（あるいは特定の政策を行えば）改善されるというのではなく、複数要因の複合的判断によって改善されたと評価されるものだと考えられる。悪化した他の項目も全て同様だと見られる。つまり、過去 10 年間の居住環境変化は、具体的な、あるいは特定の政策で改善が可能な事柄については、やや改善傾向が認められたとされるのに対し、複合要素で判断される事柄については、悪化したと評価されている。

5. 中心市街地の生活利便性評価

5-1. 日用品の買い物環境

表 11 は、日用品の買い物場所を地区毎の集計で見たものである。日常の買い物場所は、表中に掲げるように 11 項目としたが、「中心市街地内の食品スーパー」とは、具体的には「もんぜんプラザ」や「西友北石堂店」等を指し、「中心市街地周辺部の食品スーパー」とは「ダイエー（ハイパーマート）」を指し、「中心市街地内の百貨店かショッピングセンター」とは「東急百貨店」か「イトーヨーカドー」を指す場合が多かった（利用する店舗名を筆記形式で尋ねた為、店舗名と場所を把握した）。これによれば、よく利用されているのは、「中心市街地内の百貨店かショッピングセンター」66.7%、「中心市街地内の食品スーパー」52.9%であり、この 2 つが圧倒的に多い。また、「中心市街地内の近所のコンビニエンスストア」も 24.8%見られる。これは、旧八百屋がコンビニエンスストアに業態変化したもので、一般のコンビニよりも食料品の品揃えを充実させているタイプだと見られる。以上を見ると、中心市街地の居住者は中心市街地内で日用品の買い物を充足していると言えそうである。しかし、地区毎に詳細に見ていく

表 11 日用品の買い物場所（複数回答）

	北石堂		岩石		上千歳		合計	
	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	件数	(%)
中心市街地内の食品スーパー	46	76.7	7	17.5	28	52.8	81	52.9
中心市街地周辺部の食品スーパー	10	16.7	18	45.0	6	11.3	34	22.2
郊外の食品スーパー	12	20.0	11	27.5	2	3.8	25	16.3
中心市街地の百貨店かショッピングセンター	36	60.0	26	65.0	40	75.5	102	66.7
中心市街地周辺部のショッピングセンター	2	3.3	5	12.5	3	5.7	10	6.5
郊外のショッピングセンター	5	8.3	2	5.0	3	5.7	10	6.5
中心市街地内の近所の八百屋や魚屋	15	25.0	11	27.5	3	5.7	29	19.0
生協による訪問販売	8	13.3	7	17.5	5	9.4	20	13.1
中心市街地内の近所のコンビニエンスストア	12	20.0	12	30.0	14	26.4	38	24.8
日用品の買い物はほとんどしない	2	3.3	0	0.0	3	5.7	5	3.3
その他	2	3.3	0	0.0	0	0.0	2	1.3
回答者数	60		40		53		153	

(%)は、回答者数に対する割合である。

表 12 日用品買い物のための移動手段（3つまでの複数回答）

	北石堂		岩石		上千歳		合計	
	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	件数	(%)
徒歩	44	73.3	17	43.6	36	69.2	97	64.2
自転車	14	23.3	11	28.2	26	50.0	51	33.8
バイク	0	0.0	1	2.6	1	1.9	2	1.3
バス	1	1.7	3	7.7	3	5.8	7	4.6
電車	0	0.0	2	5.1	0	0.0	2	1.3
自家用車	19	31.7	22	56.4	4	7.7	45	29.8
タクシー	0	0.0	1	2.6	2	3.8	3	2.0
回答者数	60		39		52		151	

(%)は、回答者数に対する割合である。

と、長野駅から最も遠い岩石町では、「中心市街地周辺部の食品スーパー」が 40%、「郊外の食品スーパー」27.5%となっており、かなりの居住者が中心市街地外で日用品を購入していることが分かる。これは、岩石町の立地上、中心市街地内の百貨店（東急百貨店）かショッピングセンター（イトーヨーカドー）に行くよりも、中心市街地周辺部の食品スーパーへ自動車利用で行った方が便利であるケースが相当数あることを示していると思われる。また、北石堂町や上千歳町でも「中心市街地周辺部の食品スーパー」や「郊外の食品スーパー」の利用者が一定度いることから、単に立地の近さという理由だけではなく、品揃え等の他の理由から離れた場所で日用品を購入する居住者がいるものと考えられる。

表 12 は、日用品買い物のための移動手段を尋ねた結果である。徒歩 64.2%や自転車 33.8%が多いのは、「中心市街地内の百貨店かショッピングセンター」や「中心市街地内の食品スーパー」の回答率が高かったことを合わせて考えると、歩いて暮らせる生活環境がまちなかで維持されていると言えるだろう。

表13 よく利用する医療機関（複数回答）

	高齢者のみ(65歳以上)		2世帯以上		1世帯(65歳以上)子供あり		1世帯(40-64歳)		1世帯(40歳以下)		単身(64歳以下)		その他		合計	
	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)
近所の診療医	13	27.1	11	35.5	6	54.5	11	35.5	2	33.3	3	27.3	6	54.5	52	34.9
近所の総合病院	3	6.3	5	16.1	1	9.1	5	16.1	0	0.0	2	18.2	0	0.0	16	10.7
中心市街地内の診療医	7	14.6	11	35.5	3	27.3	11	35.5	1	16.7	3	27.3	1	9.1	37	24.8
中心市街地内の総合病院	12	25.0	7	22.6	0	0.0	5	16.1	1	16.7	2	18.2	2	18.2	29	19.5
中心市街地周辺部の診療医	6	12.5	5	16.1	1	9.1	2	6.5	1	16.7	0	0.0	0	0.0	15	10.1
中心市街地周辺部の総合病院	7	14.6	4	12.9	0	0.0	3	9.7	2	33.3	0	0.0	1	9.1	17	11.4
郊外の診療医	5	10.4	2	6.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	4.7
郊外の総合病院	3	6.3	1	3.2	1	9.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	3.4
日赤病院	6	12.5	7	22.6	3	27.3	7	22.6	0	0.0	3	27.3	4	36.4	30	20.1
長野市民病院	6	12.5	5	16.1	1	9.1	1	3.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	13	8.7
その他	1	2.1	0	0.0	0	0.0	1	3.2	0	0.0	2	18.2	0	0.0	4	2.7
回答者数	48		31		11		31		6		11		11		149	

(%)は、回答者数に占める割合を示す。

表14 医療機関を選ぶ理由（複数回答）

	高齢者のみ(65歳以上)		2世帯以上		1世帯(65歳以上)子供あり		1世帯(40-64)		1世帯(40以下)		単身(64以下)		その他		合計	
	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)	回答数	(%)
近いから	21	43.8	13	41.9	3	27.3	20	64.5	2	33.3	5	50.0	6	50.0	70	47.0
かかりつけの医師だから	31	64.6	26	83.9	9	81.8	13	41.9	3	50.0	4	40.0	8	66.7	94	63.1
駐車場を完備しているから	3	6.3	2	6.5	1	9.1	4	12.9	1	16.7	1	10.0	1	8.3	13	8.7
すいているから	3	6.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	8.3	4	2.7
医師の評判がよいから	9	18.8	5	16.1	2	18.2	7	22.6	2	33.3	2	20.0	3	25.0	30	20.1
医療レベルが高いから	6	12.5	2	6.5	3	27.3	4	12.9	0	0.0	4	40.0	2	16.7	21	14.1
公共交通の便がよいから	3	6.3	3	9.7	0	0.0	1	3.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	7	4.7
医療機関のサービスがよいから	3	6.3	4	12.9	0	0.0	2	6.5	1	16.7	1	10.0	1	8.3	12	8.1
その他	2	4.2	1	3.2	1	9.1	1	3.2	1	16.7	0	0.0	0	0.0	6	4.0
回答件数	48		31		11		31		6		10		12		149	

(%)は、回答者数に占める割合を示す。

他方で、岩石町では自家用車が56.4%に及び、北石堂町でも31.7%の回答があるが、これはこの両地区の、「中心市街地周辺部の食品スーパー」や「郊外の食品スーパー」の回答率が比較的高かったことを反映している(表11)。つまり、中心市街地居住者においても自家用車を用いた遠距離部への購買行動があることを示している。

5-2. 病院や医療施設の利用環境

表13は、「よく利用する医療機関」(複数回答)を家族タイプ別で尋ねた結果である^{注4)}。医療機関項目は11項目にわけ、そのうちの8項目はエリア別で分けた一般的種類区分とし、市内最大規模の総合病院である長野日赤病院と長野市民病院は具体的表記とした。場所は、長野日赤病院が中心市街地周辺部に位置し(長野駅から南方2km弱)、長野市民病院は郊外(長野駅から東北方約5km)に位置する。回答結果は、「近所の診療医」34.9%、「中心市街地内の診療医」24.8%、「日赤病院」20.1%、「中心市街地内の総合病院」19.5%が多く、概ね中心市街地内の医療機関が利用されていることが分かる。また、同じ総合病院であっても、今回の調査対象地区に比較的近い「日赤病院」は回答率が高いのに対し、遠方の「長野市民病院」は回答率が低い。次に、高齢者の医療機関利用が該当すると考えられる「高齢者のみ(65歳以上)」と「2世帯以上」の家族タイプに着目すると、他の家族タイプに比べ利用病院の種類

が均質化する傾向が認められる。特に「長野市民病院」は16.1~12.5%の回答率があり、「高齢者のみ(65歳以上)」では「郊外の診療医」が10.4%の回答率がある。高齢者が医療機関にかかる頻度は少壮年齢層に比べて高いと思われるが、よく医療機関を利用する人ほど医療機関選びにこだわりがあるものと見られる。

表14は、医療機関選びの理由を尋ねた結果である。「かかりつけの医師だから」63.1%、「近いから」47%に回答が集中し、「医師の評判がよいから」20.1%、「医療レベルが高いから」14.1%が続く。表13での結果と合わせて考えると、中心市街地内の各種医療機関が選ばれていたのは「近いから」だと考えられるものの、その他遠方の医療機関が選択されている理由としては、「かかりつけの医師だから」、「医師の評判がよいから」、「医療レベルが高いから」といった医療機関本意の理由が係わっていることが考えられる。そして、その傾向は医療機関利用の頻度の高い高齢者層において顕著だと言えるのではないかと。

6. まとめ

以下に、アンケート調査で得た本研究の主な知見をまとめ、街なか居住を進める上での留意点を論じる。

①街なか居住者の家族タイプは、「高齢者のみ(65歳以上)」「2世帯以上」「1世帯(65歳以上)子供あり」

「1世帯(40~64歳)」「1世帯(40歳未満)」「単身(64歳以下)」「その他」の7タイプに分けられ、非常に多様な家族タイプが居住している。

②一戸建て持ち家住まいの居住者は、過去から住まい続けてきたケースが多いのに対し、「1世帯(40~64歳)」「1世帯(40歳未満)」「単身(64歳以下)」の家族タイプでは、他から移住してきたケースが多く、共同住宅系住居に住まう場合が多い。住まい方という点では、以上のような2ケースに分類が可能である。

③中心市街地の居住環境は、「公共交通が便利」「日常の買い物が便利」「長野駅に近い」等といった都心部の持つ立地優位性を根拠として、「満足している」と評価されている。しかし、地区毎にみると、長野駅に近い地区と善光寺に近い地区では評価内容が異なっている。住民に評価されている居住環境の質に注目する必要がある。

④過去10年間での居住環境変化について、インフラ整備や公共交通機関整備、各種施設整備といった、具体的で特定の政策によって改善が可能な事柄については、やや改善傾向が認められたと評価されているのに対し、複数の政策や複合的な変化要素で判断される事柄については、悪化したと評価されている。つまり、総体としての「まち」としては悪化したと見られている。

⑤日常品の買い物場所やよく利用する医療機関について見ると、概ね中心市街地内の商業施設や医療機関が利用されており、歩いて暮らせる生活環境が実現されている。しかし、商業施設については品揃えやサービス、医療機関についてはかかりつけ具合や医療レベルといった、施設本意の理由から遠方の商業施設や医療機関に自家用車利用で向かうケースが少なからず見られる。

今回の調査では、主に分譲マンションを中心とした共同住宅利用者の実態が十分反映されておらず、一戸建て持ち家層のライフスタイルを強く反映した結果となっている。それでも、家族タイプは非常に多様であることを示していた。よって、中心市街地整備の計画立案については、各々の家族タイプ毎にライフニーズをある程度考慮する必要がある。特に、医療機関利用に関し、中心市街地外に向かう動きのあることは明確

にそのことを示している。次に、中心市街地内を一律かつ同列に見つめるのではなく、地区毎の質の差に注目する必要がある。少なくとも、長野市の場合は駅に近いエリアと善光寺に近いエリアでは居住環境の質や生活利便性が大きく異なっている。前述したように、個々の政策や事業の成果として、過去10年間に改善したと評価される項目がある反面、複合的要因を反映した評価項目、言い換えれば、総体としての「まち」に係わる評価項目では悪化したと感じられている。この結果を踏まえて、街なか居住を顧みただけの場合、単に数合わせの計画ではなく、まちなかでのライフスタイルの総体を見つめるというスタンスが必要ではないかと考える。

注

注1)こうした内容を含む都市計画法等の一部を改正する法案は、2006年2月6日に閣議決定された。

注2)中心市街地は、中心市街地活性化法に基づいて指定された長野地区中心市街地である。

注3)長野市では、平成18年1月に「長野市まちなか居住推進調査報告書」をまとめ、同報告書に基づき、平成18年度からまちなか居住の推進策を展開している。尚、筆者は長野市まちなか居住調査専門委員会の委員として、同報告書のとりまとめに携わった。

注4)医療機関を利用する人は、回答者に限定するのではなく、回答者の家族構成員全般でみた場合によく利用する医療機関を答えてもらっている。

参考文献

1)国土交通省：「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について[アドバイザー会議報告書]」，(2005.8)

2)北海道：「取り戻そう！魅力とにぎわい まちなか居住のススメ」，(2004.3)

3)日本建築学会都市計画委員会：「「街なか居住」を科学する！？」，2005年度日本建築学会大会(近畿)都市計画部門パネルディスカッション資料(2005.9)