

## 既成市街地の住宅地計画における景観配慮に関する 基礎的研究

大路, 宗義

<https://doi.org/10.11501/3181894>

---

出版情報：九州芸術工科大学, 2000, 博士（芸術工学）, 論文博士  
バージョン：  
権利関係：

## 第4章 環境共生の住宅地のための居住性からみた景観配慮事項の検討

本章では、第2章2-1で述べた研究目的(2)の環境共生の住宅地のための居住性からみた景観配慮事項について検討する。

環境共生の住宅地とは、地球環境を保全する観点から、エネルギー、資源、廃棄物などの面で十分に配慮がなされ、また、周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に関わりながら健康で快適に生活できるように工夫された住宅地環境というような意味であり<sup>1)</sup>、21世紀に向けての住宅地計画の方向性を示唆している。

具体的な検討では、自然を活かして開発された住宅地が優れた居住性を持つことを、居住者の満足度や居留意欲などから明確にし、環境との共生の意義を確認すると共に、その優れた居住性を支えていると考えられる景観を、居住者の反応特性から把握し、居住性からみた景観配慮事項を得ることを目的とする。

### 4-1 検討内容ならびにスタディエリアとアンケート調査

#### 4-1-1 検討内容

本章の目的に接近するためには、居住性、景観場面に対する居住者の反応特性および居住環境に対する感じ方について検討することが適切である。

##### ①居住性について

本章での検討の第1は、環境との共生の意義を確認することである。そのためには、自然を活かして開発された住宅地の居住性について検討することが適切であるとされる。第1章1-2-2で述べたとおり、居住者の視点での優れた居住性とは、人々が豊かさを実感できる居住環境がもたらす住みごちや居ごちである。また、居住性の概念は、早川<sup>2)</sup>によると、「ある場所における居住者の居住の状態を定量的に示すもので、これによって、他の場所との比較ができる」と述べられている。この概念に対応するためには、居住の状態を正確に把握し、かつ、計量できる指標が必要となる。この指標には、物的施設の量などが種々あるが、居住者の「生活内容もしくは心的態度(満足など)そのものに求められるべき指標がある」<sup>3)</sup>とする考え方もある。

居住性を以上のように考えると、居住性をとらえるための指標としては、居住環境が良くなっている、悪くなっている、変化していないといった居住環境の変化に対応する居住者の感じ方、居住環境に対する居住者の満足度の高低、居住者の居住年数の長短ならびに居留意欲の強弱などが関係するのではないかと考えられる。このうち、居住環境の変化についての感じ方と満足度ならびに居住性については、居住環境の変化に対する居住者の感じ方が「良くなっている」であったとしても、満足度が低く、居住性が劣っていると判断される場合や、反対に「悪くなっている」であったとしても、満足度が高く、居住性が優れていると判断される場合もある。

また、居住年数の長短と居留意欲の強弱についても、居住性以外の理由によって決まることもある。このような認識を踏まえた上で、本研究では、居住性の優劣を示す指標としては、居住環境の変化による満足度を第一義的指標としてとらえ、居住年数と居留意欲を副次的指標として、以下、居住性について検討した。

#### ②景観場面に対する居住者の反応特性について

本章での検討の第2は、居住性からみた景観配慮事項を得ることにある。そのためには、自然を活かして開発された住宅地が優れた居住性を持つことを明確にした上で、そのすぐれた居住性を支えていると考えられる景観が何であるのかを把握することが必要である。したがって、優れた居住性を支える景観要素を、スタディエリアから抽出した様々な景観場面に対する居住者の反応結果から検討することにした。

#### ③居住環境の感じ方について

以上の居住性と景観場面に対する居住者の反応特性についての検討結果の妥当性を検証する意味で、居住環境に対する居住者の評価、つまり、居住環境に対する居住者の感じ方について検討することにした。

### 4-1-2 スタディエリアとアンケート調査

#### ①スタディエリアについて

スタディエリアは、第2章2-2「景観形成実態の異なる住宅地の選定」で選定した3地区のスタディエリアのうち、自然を活かして開発された住宅地である平尾地区が、本章の研究の対象地として適切であると考えた。このスタディエリアでは、昭和5~18年度に土地区画整理事業が施行され<sup>1)</sup>、この土地区画整理事業での街区・区画は、地形に合わせたものとなっているので、施行前の現況地形が今なお残されている(図2-12、図2-15)<sup>1)</sup>。

スタディエリアは、商業地域、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域の用途地域が指定されている(図4-1)<sup>1)</sup>。前述の居住性、景観場面に対する居住者の反応、居住環境の感じ方についての検討にあたっては、用途地域別に行ない、既成市街地の再整備計画に資する一環とした。

これらの用途地域を、スタディエリアの地形との関係で見ると、平坦部に商業地域、丘陵部に住居系用途地域(第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域)が指定されている(図4-1、図4-2)。また、スタディエリアの土地利用との関係で見ると、用途地域の違いが商業地、住宅地といった土地利用の違いに合致している(図2-13)。したがって、用途地域の違いが場所性の相違、つまり、地形や土地利用の違いに連動している。

なお、自然を活かして開発された住宅地が優れた居住性を持つことを実証するためには、自然を活かしていない住宅地との比較が必要である。したがって、地形を活かして開発された住宅地である平尾、平坦地の住宅地である豊浜、地形を活かしていない住宅地である長住の3地区の居住性を、比較の対象地区として検討を行な

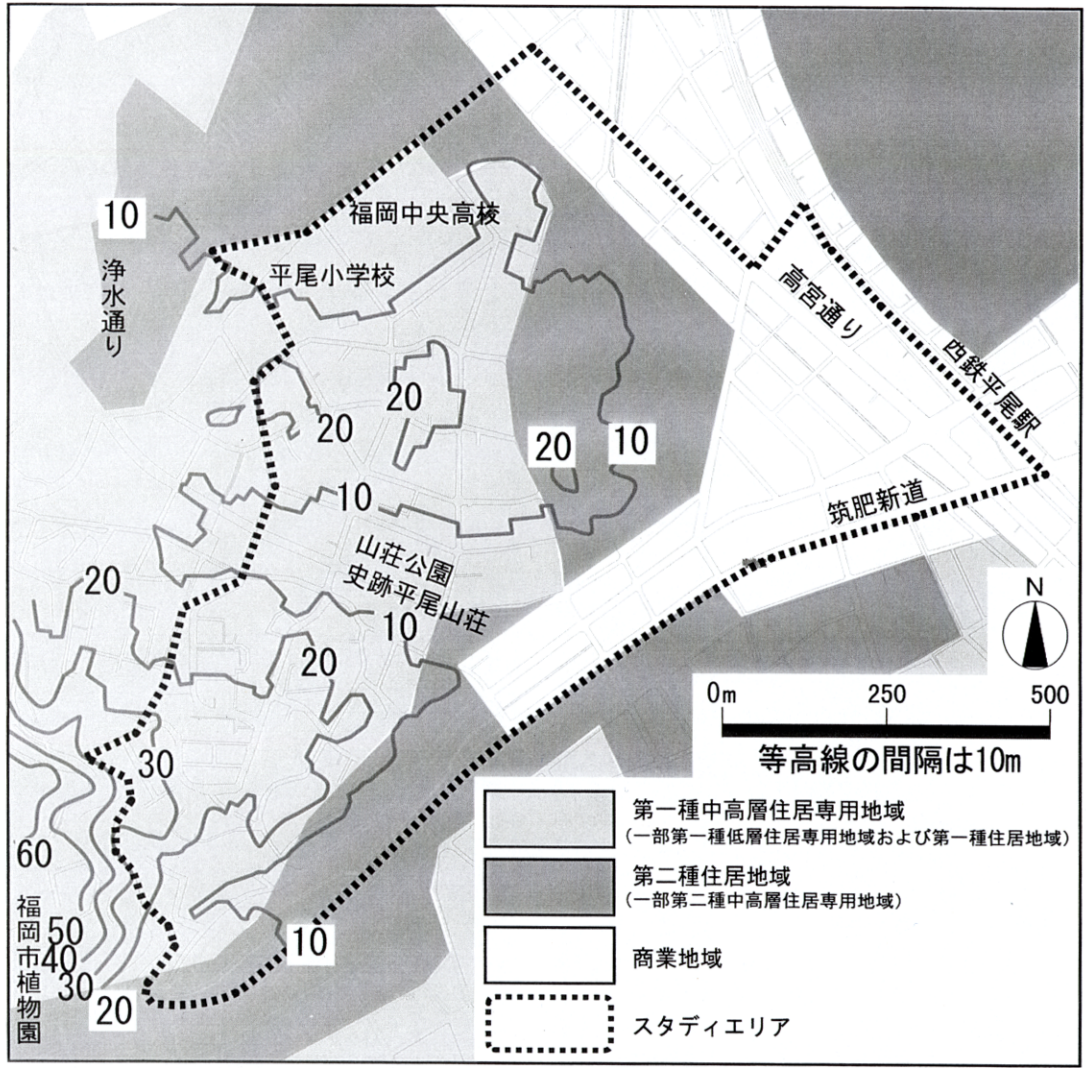
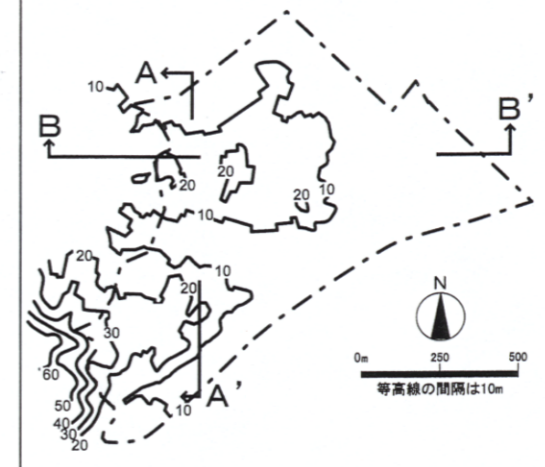
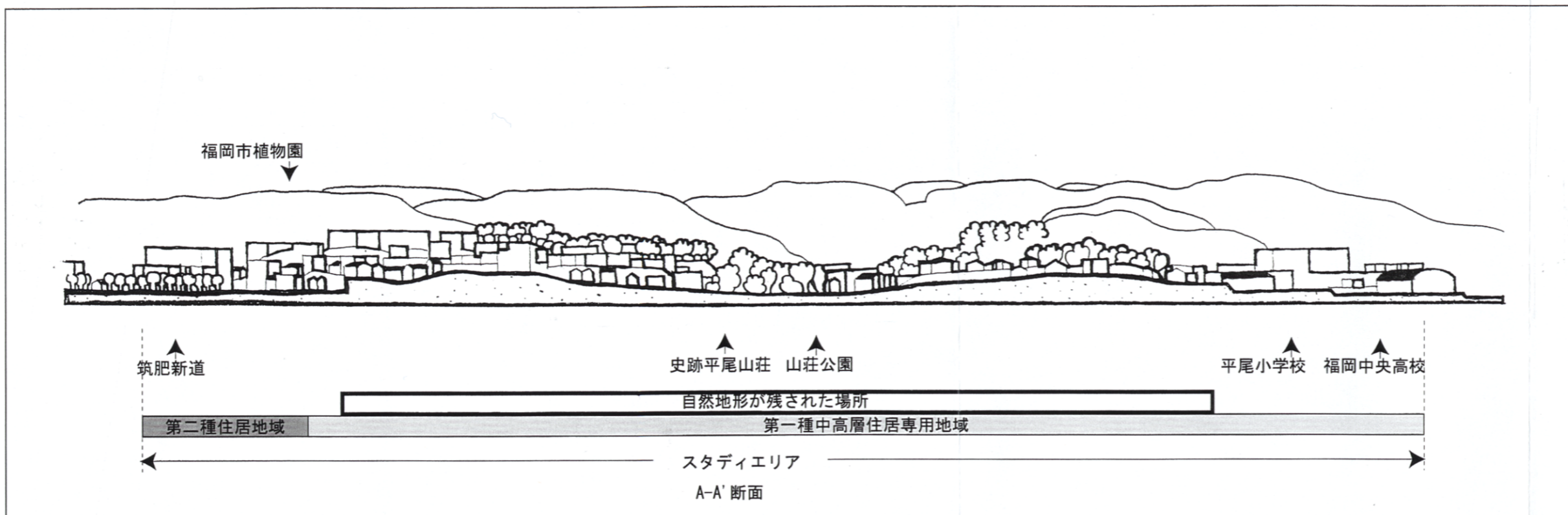


図4-1 スタディエリア（平尾地区）の地形と用途地域





H, V=1/3, 570  
 0m 50 100 150

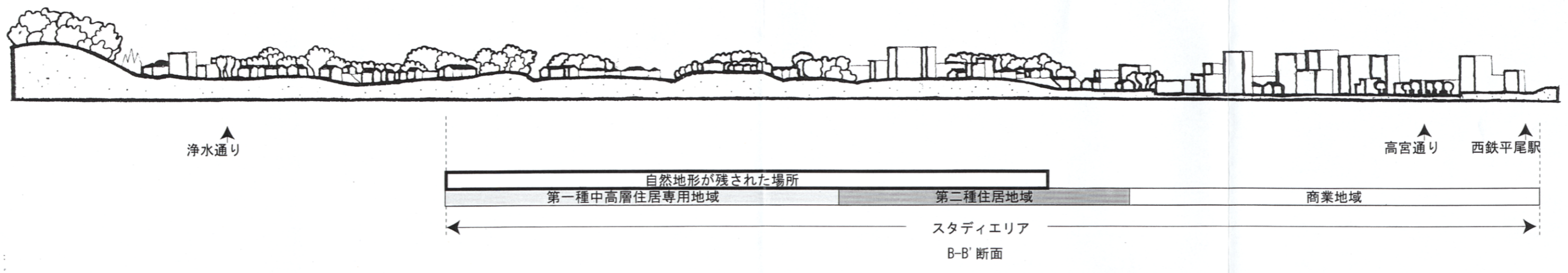


図4-2  
 スタディエリア (平尾地区)  
 の断面

うことにした。

## ② アンケート調査について

居住性、景観場面に対する居住者の反応、居住環境の感じ方については、アンケート調査を踏まえて検討する。このためのアンケート調査の設問内容は、「居住環境の変化」、「居住環境に対する満足度」、「居住年数」、「居留意欲」、「景観場面」、「居住環境の感じ方」についての各設問である（表2-1）。

用途地域別の被験者数は、第一種中高層住居専用地域 100 人、第二種住居地域 48 人、商業地域 20 人、被験者総数は 168 人であった。

## 4-2 居住性について

### 4-2-1 スタディエリアの居住性について

ここでは、自然を活かして開発された住宅地であるスタディエリアが、優れた居住性を持つかどうかを実証するために、豊浜、長住、平尾の3地区の居住性について検討する。

検討にあたっては、居住環境の変化についての居住者の感じ方が「良くなっている」であり、満足度が高く、居住年数が長く、居留意欲が強いという居住者が多いほど、居住性は優れていると判断した。また、それぞれが逆の場合は、居住性が劣っていると判断して、居住性を評価することにした。また、第一義的指標である居住環境の変化による満足度の高低、副次的指標である居住年数の長短と居留意欲の強弱については、以下のとおり設定した。

満足度の高低については、居住環境に対する満足度の設問で、「非常に満足」または「やや満足」と答えた居住者は、満足度が高い、「満足でも不満でもない」と答えた居住者は、満足度が普通、「非常に不満」または「やや不満」と答えた居住者は、満足度が低いとした。

表4-1、表4-2、表4-3は、アンケート調査結果から得られた3地区の居住者の満足度と居住年数とのクロス集計結果である。これらの表から、3地区とも、居住年数が10年を越える居住者では、満足度が高いという傾向がよみとれる。つまり、居住性が優れているので、居住年数が長くなるという現象は、居住期間が10年以上の居住者に多いと推察される。このことから、居住性の優劣を表す居住年数の長短については、居住年数の設問で、10年以上と答えた居住者は、（居住性が優れているので、）居住年数が長い、10年未満と答えた居住者は、（居住性が劣っているので、）居住年数が短いとした<sup>注1)</sup>。

表4-4、表4-5、表4-6は、同様にアンケート調査結果から得られた3地区の居住者の満足度と居留意欲とのクロス集計結果である。これらの表から、3地区とも、居留意欲が「住んでいてもよい」より強い居住者では、前述の居住年数と満足度との関係と同様に満足度が高いという傾向がよみとれる。つまり、居住性が優れているので、居留意欲が強くなるという現象は、居留意欲が「住んでいてもよい」より

表 4-1 満足度と居住年数のクロス集計（豊浜）

（単位：人）

居住年数 \ 満足度	1 年未満	1～5 年未満	5～10 年未満	10～20 年未満	20～30 年未満	30～40 年未満	40 年以上	計
満足	2	7	3	10	88	4	0	114
満足でも不満でもない	2	2	2	5	27	0	0	38
不満	0	1	1	4	8	0	0	14
合計	4	10	6	19	123	4	0	166

表 4-2 満足度と居住年数のクロス集計（長住）

（単位：人）

居住年数 \ 満足度	1 年未満	1～5 年未満	5～10 年未満	10～20 年未満	20～30 年未満	30～40 年未満	40 年以上	計
満足	4	14	18	30	57	51	3	177
満足でも不満でもない	2	2	2	8	11	4	1	30
不満	1	6	2	5	7	3	1	25
合計	7	22	22	43	75	58	5	232

表 4-3 満足度と居住年数のクロス集計（平尾）

（単位：人）

居住年数 \ 満足度	1 年未満	1～5 年未満	5～10 年未満	10～20 年未満	20～30 年未満	30～40 年未満	40 年以上	計
満足	1	17	10	24	10	13	21	96
満足でも不満でもない	0	2	6	7	6	4	9	34
不満	1	2	0	4	1	2	9	19
合計	2	21	16	35	17	19	39	149

表 4-4 満足度と居留意欲のクロス集計 (豊浜)

(単位:人)

居留意欲 \ 満足度	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでいてもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	合計
満足	69	28	15	2	0	114
満足でも不満でもない	9	14	14	1	0	38
不満	2	3	5	3	1	14
合計	80	45	34	6	1	166

表 4-5 満足度と居留意欲のクロス集計 (長住)

(単位:人)

居留意欲 \ 満足度	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでいてもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	合計
満足	90	57	29	0	1	177
満足でも不満でもない	11	6	10	1	1	29
不満	4	3	10	5	3	25
合計	105	66	49	6	5	231

表 4-6 満足度と居留意欲のクロス集計 (平尾)

(単位:人)

居留意欲 \ 満足度	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでいてもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	合計
満足	51	29	13	3	0	96
満足でも不満でもない	8	9	11	5	1	34
不満	4	3	9	3	0	19
合計	63	41	33	11	1	149

強い居住者に多いと推察される。このことから、居住性の優劣を表す居留意欲の強弱については、居留意欲の設問で、「ずっと住みつづけたい」、「なるべく長く住んでいたい」または「住んでいてもよい」と答えた居住者は、(居住性が優れているので、)居留意欲が強い、「あまり長くは住みたくない」または「すぐに引っ越したい」と答えた居住者は、(居住性が劣っているので、)居留意欲が弱いとした<sup>注1)</sup>。

以上の第一義的指標、副次的指標から居住性のタイプを設定し、表4-7のとおり、タイプ別の居住者が示す居住性を、地区別に把握した。つまり、居住環境の変化が「良くなっている」と感じている居住者をタイプA、「変化していない」と感じている居住者をタイプB、「悪くなっている」と感じている居住者をタイプCに区分し、さらに、居住者の満足度の高低、居住年数の長短、居留意欲の強弱から各タイプを12に分け、計36のタイプ別の居住者を地区別に把握した。

満足度の高い居住者の全被験者に占める割合が高いこと、また、居住環境の変化についての感じ方が「悪くなっている」であるにもかかわらず、満足度の高い居住者の割合が高いことなどについて、表4-8のとおり捉えた。

以下、表4-8にもとづいて、各地区の居住性の特性を把握する。

#### ①豊浜地区

- ・満足度の高い被験者(タイプA1~4、B1~4、C1~4)の割合は高いが、長住よりやや低く、平尾よりやや高い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者(タイプC1~4とタイプC5~12)の割合は、長住とほぼ同じであり、平尾より著しく低い。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者(タイプA1~4、B1~4、C1~4とタイプC5~12)の割合は高いが、長住、平尾と比較して最も低い。

以上より、次の点が考察できる。

- ・満足度の高い被験者の割合からみて、本地区の居住性は優れているが、長住よりやや劣っており、平尾よりやや優れているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、平尾に比較して本地区では、居住性が失われつつあるとはいえない。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合は、過去の居住性の優劣を加味した居住性を表していると考えられるが、その割合からみて、本地区の過去の居住性を加味した居住性は優れているが、長住、平尾の同様の居住性と比較して最も劣っているといえる。

#### ②長住地区

- ・満足度の高い被験者(タイプA1~4、B1~4、C1~4)の割合は高く、豊浜、平尾に比較して最も高い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者(タイプC1~4とタイプC5~12)の割合は、豊浜とほぼ同じであり、平尾より著しく低い。

表4-7 居住性のタイプと地区

居住性の指標				被験者数(人)			タイプ
居住環境の変化についての感じ方*	満足度**	居住年数***	居住意欲****	豊浜	長住	平尾	
○	○	○	○	66	82	13	A1
			×	1	0	0	A2
		×	○	11	14	5	A3
			×	0	0	1	A4
	△	○	○	16	8	5	A5
			×	0	0	1	A6
		×	○	2	3	3	A7
			×	1	0	1	A8
	×	○	○	1	0	0	A9
			×	0	0	0	A10
		×	○	0	1	0	A11
			×	0	0	0	A12
△	○	○	○	14	27	7	B1
			×	1	0	0	B2
		×	○	0	13	7	B3
			×	0	1	1	B4
	△	○	○	7	5	7	B5
			×	0	1	0	B6
		×	○	1	2	0	B7
			×	0	1	0	B8
	×	○	○	1	2	1	B9
			×	0	0	0	B10
		×	○	0	2	0	B11
			×	0	3	1	B12
×	○	○	○	20	32	47	C1
			×	0	0	1	C2
		×	○	1	8	14	C3
			×	0	0	0	C4
	△	○	○	9	9	10	C5
			×	0	0	3	C6
		×	○	2	0	3	C7
			×	0	0	1	C8
	×	○	○	7	12	13	C9
			×	3	2	2	C10
		×	○	1	0	2	C11
			×	1	3	0	C12
有効被験者数(人)				166	231	149	合計
被験者数(人)				188	269	168	

\* 居住環境の変化についての感じ方：○は良くなっている、△は変化していない、×は悪くなっている  
 \*\* 満足度：○は高い、△は普通、×は低い  
 \*\*\* 居住年数：○は長い、×は短い  
 \*\*\*\* 居住意欲：○は強い、×は弱い



表 4-8 満足度と居住環境の変化\*

被験者	地区		
	豊浜	長住	平尾
満足度の高い被験者 タイプ A1~4、B1~4、C1~4	(114) 68.7	(177) 76.6	(96) 64.4
居住環境が悪くなっていると感じているが、満足度の高い被験者 タイプ C1~4	(21) 12.7	(40) 17.3	(62) 41.6
居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない被験者 タイプ C5~12	(23) 13.9	(26) 11.3	(34) 22.8
居住環境が悪くなっていると感じている被験者 タイプ C1~4 とタイプ C5~12	(44) 26.6	(66) 28.6	(96) 64.4
「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者 タイプ A1~4、B1~4、C1~4 とタイプ C5~12	(137) 82.5	(203) 87.9	(130) 87.2
居住環境が悪くなっていると感じており、満足度も高くないが、居住年数が長く、居留意欲が強い居住者 タイプ C5 と C9	(16) 9.6	(21) 9.1	(23) 15.4

\* 表中の数字の中で( )内の単位は“人”、下段の数字は“%”

- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、豊浜よりやや高く、平尾とほぼ同じで、高い。  
以上より、次の点が考察できる。
- ・満足度の高い被験者の割合からみて、本地区の居住性は優れており、豊浜、平尾に比較して最も優れているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、平尾に比較して本地区では、居住性が失われつつあるとはいえない。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合からみて、本地区の過去の居住性を加味した居住性は、豊浜の同様の居住性よりやや優れており、平尾の同様の居住性とほぼ同じで、優れているといえる。

### ③平尾地区

- ・満足度の高い被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4）の割合は高いが、豊浜、長住に比較して最も低い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者（タイプ C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、豊浜、長住より著しく高い。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、豊浜よりやや高く、長住とほぼ同じで、高い。
- ・また、居住環境が悪くなっていると感じており、満足度も高くないが、居住年数が長く、居留意欲が強い被験者（タイプ C5 と C9）の割合は、豊浜、長住より著しく高い。  
以上より、次の点が考察できる。
- ・満足度の高い被験者の割合からみて、本地区の居住性は優れているが、豊浜、長住と比較して最も劣っているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、豊浜、長住と比較して本地区では、居住性が失われつつあるといえる。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合からみて、本地区の過去の居住性を加味した居住性は、豊浜の同様の居住性よりやや優れており、長住の同様の居住性とほぼ同じで、優れているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じており、満足度も高くないが、居住年数が長く、居留意欲が強い被験者の割合からみるならば、過去の居住性が優れていたもので、長く住んだけれども、かつての優れた居住性が近年において急速に失われ、そのため、現在の居住環境に対して不満である被験者（居住年数の長さと言居留意欲の強さは、居住性以外の理由によると考えられる。）が少なくないといえる。つまり、

居住性として考察するならば、かつての居住性は特に優れていたことを示唆しているといえる。このことを考え合わせるなら、平尾の居住性が最も優れていると推察される。

以上から、自然を活かして開発された住宅地としての平尾地区では、現在の居住性は優れているが、かつての居住性はさらに優れていたといえる。このことから、自然を活かして開発された住宅地は、優れた居住性をつくりだすことがうかがえる。したがって、環境との共生は、優れた居住性を創出する視点から有意義であることが推察できる。

#### 4-2-2 スタディエリアの地域別居住性について

ここでは、スタディエリアの用途地域別の居住性について検討する。

具体的には、第一義的指標である居住環境の変化による満足度の高低、副次的指標である居住年数の長短と居留意欲の強弱については、前項と同様に考えた。表4-9、表4-10、表4-11は、アンケート調査結果から得られた用途地域別の居住者の満足度と居住年数とのクロス集計結果である。居住性が優れているので、居住年数が長くなるという現象は、居住期間が10年以上の居住者に多いと推察される。また、表4-12、表4-13、表4-14は、同様にアンケート調査結果から得られた用途地域別の居住者の満足度と居留意欲とのクロス集計結果である。居住性が優れているので、居留意欲が強くなるという現象は、居留意欲が「住んでいてもよい」より強い居住者に多いと推察される。

さらに、前項と同様、第一義的指標、副次的指標から居住性のタイプを設定し、表4-15のとおり、タイプ別の居住者が示す居住性を、用途別に把握した。

満足度の高い居住者の全被験者に占める割合、また、居住環境の変化についての感じ方が「悪くなっている」であるにもかかわらず、満足度の高い居住者の割合が高いことなどについて、表4-16のとおり捉えた。

以下、表4-16をとおして、各用途地域の居住性の特性について検討する。

##### ①第一種中高層住居専用地域

- ・満足度の高い被験者（タイプ A1~4、B1~4、C1~4）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや高い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者（タイプ C1~4 とタイプ C5~12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや低い。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者（タイプ A1~4、B1~4、C1~4 とタイプ C5~12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや低い。

以上より、次の点が考察できる。

- ・前項では、スタディエリアの居住性は優れていることが明らかにされた。満足度の高い被験者の割合からみて、本地域の居住性は、スタディエリアの平均的な居住性よりやや優れているといえる。

表 4-9 満足度と居住年数のクロス集計（第1種中高層住居専用地域）（単位：人）

満足度 \ 居住年数	居住年数							計
	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上	
満足	0	10	8	16	5	8	9	56
満足でも不満でもない	0	2	3	3	3	4	5	20
不満	1	2	0	2	0	0	5	10
合計	1	14	11	21	8	12	19	86

表 4-10 満足度と居住年数のクロス集計（第2種住居地域）（単位：人）

満足度 \ 居住年数	居住年数							計
	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上	
満足	1	4	1	5	3	4	10	28
満足でも不満でもない	0	0	1	2	1	0	4	8
不満	0	0	0	1	1	2	4	8
合計	1	4	2	8	5	6	18	44

表 4-11 満足度と居住年数のクロス集計（商業地域）（単位：人）

満足度 \ 居住年数	居住年数							計
	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上	
満足	0	3	1	3	2	1	2	12
満足でも不満でもない	0	0	2	2	2	0	0	6
不満	0	0	0	1	0	0	0	1
合計	0	3	3	6	4	1	2	19

表 4-12 満足度と居留意欲のクロス集計（第1種中高層住居専用地域）（単位：人）

満足度 \ 居留意欲	居留意欲					合計
	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	
満足	27	19	9	1	0	56
満足でも不満でもない	4	6	5	4	1	20
不満	2	1	4	3	0	10
合計	33	26	18	8	1	86

表 4-13 満足度と居留意欲のクロス集計（第2種住居地域）（単位：人）

満足度 \ 居留意欲	居留意欲					合計
	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	
満足	20	4	4	0	0	28
満足でも不満でもない	4	1	3	0	0	8
不満	2	2	4	0	0	8
合計	26	7	11	0	0	44

表 4-14 満足度と居留意欲のクロス集計（商業地域）（単位：人）

満足度 \ 居留意欲	居留意欲					合計
	ずっと住みつけたい	なるべく長く住んでいたい	住んでもよい	あまり長くは住みたくない	すぐに引っ越したい	
満足	4	6	0	2	0	12
満足でも不満でもない	0	2	3	1	0	6
不満	0	0	1	0	0	1
合計	4	8	4	3	0	19

表4-15 居住性のタイプと用途地域

居住性の指標				被験者数(人)				タイプ	
居住環境の変化についての感じ方*	満足度**	居住年数***	居注意欲****	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	商業地域	全体		
○	○	○	○	4	6	3	13	A1	タイプA
			×	0	0	0	0	A2	
		×	○	2	1	2	5	A3	
			×	0	0	1	1	A4	
	△	○	○	2	2	1	5	A5	
			×	1	0	0	1	A6	
		×	○	2	1	0	3	A7	
			×	1	0	0	1	A8	
	×	○	○	0	0	0	0	A9	
			×	0	0	0	0	A10	
		×	○	0	0	0	0	A11	
			×	0	0	0	0	A12	
△	○	○	○	6	1	0	7	B1	タイプB
			×	0	0	0	0	B2	
		×	○	6	1	0	7	B3	
			×	0	0	1	1	B4	
	△	○	○	6	0	1	7	B5	
			×	0	0	0	0	B6	
		×	○	0	0	0	0	B7	
			×	0	0	0	0	B8	
	×	○	○	1	0	0	1	B9	
			×	0	0	0	0	B10	
		×	○	0	0	0	0	B11	
			×	1	0	0	1	B12	
×	○	○	○	27	15	5	47	C1	タイプC
			×	1	0	0	1	C2	
		×	○	10	4	0	14	C3	
			×	0	0	0	0	C4	
	△	○	○	4	5	1	10	C5	
			×	2	0	1	3	C6	
		×	○	1	0	2	3	C7	
			×	1	0	0	1	C8	
	×	○	○	4	8	1	13	C9	
			×	2	0	0	2	C10	
		×	○	2	0	0	2	C11	
			×	0	0	0	0	C12	
有効被験者数(人)				86	44	19	149	合計	
被験者数(人)				100	48	20	168		

\* 居住環境の変化についての感じ方：○は良くなっている、△は変化していない、×は悪くなっている

\*\* 満足度：○は高い、△は普通、×は低い

\*\*\* 居住年数：○は長い、×は短い

\*\*\*\* 居注意欲：○は強い、×は弱い



表 4-16 満足度と居住環境の変化\*

地域 被験者	第一種中高層住居専用 地域	第二種住居 地域	商業地域	スタディ エリア
満足度の高い被験者 タイプA1~4、B1~4、C1~4	(56) 65.1	(28) 63.6	(12) 63.2	(96) 64.4
居住環境が悪くなっていると感 じているが、満足度の高い被験者 タイプC1~4	(38) 44.2	(19) 43.2	(5) 26.3	(62) 41.6
居住環境が悪くなっていると感 じており、満足度の高くない被験 者 タイプC5~12	(16) 18.6	(13) 29.5	(5) 26.3	(34) 22.8
居住環境が悪くなっていると感 じている被験者 タイプC1~4とタイプC5~12	(54) 62.8	(32) 72.7	(10) 52.6	(96) 64.4
「満足度の高い」に「居住環境が 悪くなっていると感じており、満 足度の高くない」を加えた被験者 タイプA1~4、B1~4、C1~4 とタイプC5~12	(72) 83.7	(41) 93.1	(17) 89.5	(130) 87.2

\* 表中の数字の中で( )内の単位は“人”、下段の数字は“%”

- ・前項では、スタディエリアの居住性が失われつつあることが明らかにされた。居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、本地域では、居住性が失われつつあるスタディエリアの中で、その傾向がやや弱いといえる。
- ・前項では、スタディエリアの過去の居住性の優劣を加味した居住性は優れていることが明らかにされた。過去の居住性を加味した居住性を表すと考えられる「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合からみて、本地域の過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや劣っているといえる。

#### ②第二種住居地域

- ・満足度の高い被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや低い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者（タイプ C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや高い。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや高い。

以上より、次の点が考察できる。

- ・満足度の高い被験者の割合からみて、本地域の居住性は、スタディエリアの平均的な居住性よりやや劣っているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、本地域では、居住性が失われつつあるスタディエリアの中で、その傾向がやや強いといえる。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合からみて、本地域の過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや優れているといえる。

#### ③商業地域

- ・満足度の高い被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや低い。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者（タイプ C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや低い。
- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者（タイプ A1～4、B1～4、C1～4 とタイプ C5～12）の割合は、スタディエリアの平均の割合よりやや高い。

以上より、次の点が考察できる。

- ・満足度の高い被験者の割合からみて、本地域の居住性は、スタディエリアの平均的な居住性よりやや劣っているといえる。
- ・居住環境が悪くなっていると感じている被験者の割合からみて、本地域では、居住性が失われつつあるスタディエリアの中で、その傾向がやや弱いといえる。

- ・「満足度の高い」に「居住環境が悪くなっていると感じており、満足度の高くない」を加えた被験者の割合からみて、本地域の過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや優れているといえる。
- 以上の検討結果は、次節での考察の指標とする。

#### 4-3 景観場面に対する居住者の反応について

##### 4-3-1 景観場面認知プロフィール

優れた居住性を支える景観要素が何であるかを得ることが、住宅地計画における景観配慮事項を導くことにつながる。この景観要素を明らかにするために、まず、スタディエリアの現地調査をとおして、30の景観場面を抽出した。つぎに、景観場面を、その要素から「自然」と「非自然」に大きく類別し、「自然」の中を、「緑、地形、眺望系」、「緑、地形系」、「緑系」、「地形系」、「微気候系」、「詳細系」とし、また、「非自然」の中を、「土地利用系」、「交通系」、「歴史系」、「地区系」、「道路系」、「詳細系」に分けた。なお、前述（第2章2-3）のとおり、景観諸場面に対するアンケート調査の質問内容は、フィールドサーベイをとおしての環境特性を重視して、景観に対して肯定的なものだけでなく、否定的なものも含めて作成した。

分析にあたっては、満足度が高い居住者（有効回答被験者で、「非常に満足」、「やや満足」と答えた96人）の景観場面に対する認知の強弱について、その評定平均値のプロフィールを作成した。そして、前章3-2「景観場面に対する居住者の反応について」と同様に、ただし、用途地域別に、居住者の景観場面に対する認知の内容と認知の強弱とを把握し、考察の指標とした。これらの結果をまとめたものが図4-3である。この図から、用途地域別に居住者による景観場面に対する反応特性を把握すると、次のとおりである。

##### 4-3-2 景観場面に対する居住者の反応について

###### (1) 第一種中高層住居専用地域

景観場面に対する第一種中高層住居専用地域居住者の反応について、次の特性が把握できる。

- ・「特に強く認知する」景観場面は5場面である。このうち、自然に類別される3場面は、すべてが景観に対して肯定的なもので、詳細系の「1.土の広場があり、子供が遊んだりできること」などである（写真4-1）。非自然に類別される2場面は、すべてが景観に対して否定的なもので、地区系の「5.みんなが利用する商業地の重要性が景観的に表現されていないこと」などである。
- ・「強く認知する」景観場面は17場面である。このうち、自然に類別される6場面は、すべて景観に対して肯定的なものである。非自然に類別される11場面は、多くが景観に対して否定的なものである。
- ・「弱く認知する」景観場面は8場面である。このうち、自然に類別される2場面は、1場面が景観に対して肯定的なもので、1場面が否定的なものである。非自然に類



図 4-3 景観場面認知プロフィール



写真4-1 公園、平尾小学校には、土の広場があり、子供が走ったり、遊んだりできるので良い（景観場面 1）。公園、平尾小学校には、日あたりのある広場があるので良い（景観場面 4）。



写真4-2 丘陵部の住宅地は、広大な敷地の住宅からなり、住宅地全体としてはきわだって緑豊かで、地形の変化があり、眺望がよいという点で特徴を持つ（景観場面 7）。



写真4-3 景観場面 7と同じ。



写真4-4 景観場面 7と同じ。



写真4-5 景観場面 7と同じ。



写真4-6 地区全体において、電柱、架空線があり、見苦しい（景観場面10）。



写真4-7 西鉄平尾駅周辺の商業地。この地区は住宅地、商業地など、いろいろな場所があり、変化に富んでいる（景観場面17）。



写真4-8 近年の高層住宅の建設は、丘陵部の住宅地において、眺めをさえぎり、緑豊かなまちなみを壊している（景観場面 2）。



別される6場面は、3場面が景観に対して肯定的なもので、3場面が否定的なものである。

以上から、次の諸点が考察できる。

- ・前項4-2-2「スタディエリアの地域別居住性について」では、本地域の居住性は、居住性が優れているスタディエリアの中では、やや優れているとされた。なお、過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや劣っているとされた。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、自然に類別される場面は、すべてが景観に対して肯定的なものであった。したがって、自然に類別される場面が本地域の優れた居住性を支えていると考えられる。
- ・「上の広場があり、子供が遊んだりできること」など「特に強く認知する」景観場面で、自然に類別される場面が本地域の優れた居住性を「特に強く」支えていると推察される。
- ・前項では、本地域において、居住性が失われつつあるとされた（なお、スタディエリアの中では、その傾向はやや弱いとされた。）。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、非自然に類別される場面は、多くが景観に対して否定的なものであった。したがって、非自然に類別される場面が本地域の居住性を阻害していると考えられる。
- ・「みんなが利用する商業地の重要性が景観的に表現されていないこと」など「特に強く認知する」景観場面で、非自然に類別される場面が本地域の居住性を「特に強く」阻害していると考えられる。

## (2) 第二種住居地域

景観場面に対する第二種住居地域居住者の反応について、次の特性が把握できる。

- ・「特に強く認知する」景観場面は8場面である。このうち、自然に類別される6場面は、すべてが景観に対して肯定的なもので、緑・地形系の「3.地形・緑の量の変化の明瞭さ」などである（写真4-2、写真4-3、写真4-4、写真4-5）。非自然に類別される2場面は、すべてが景観に対して否定的なもので、詳細系の「10.電柱、架空線の見苦しさ」などである（写真4-6）。
- ・「強く認知する」景観場面は16場面である。このうち、自然に類別される5場面は、多くが景観に対して肯定的なものである。非自然に類別される11場面は、多くが景観に対して否定的なものである。
- ・「弱く認知する」景観場面は6場面である。このうち、自然に類別される場面は存在しない。非自然に類別される6場面は、3場面が景観に対して肯定的なもので、3場面が否定的なものである。

以上から、次の諸点が考察できる。

- ・前項では、本地域の居住性は、居住性が優れているスタディエリアの中では、や



- や劣っているが、過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや優れているとされた。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、自然に類別される場面は、すべてが景観に対して肯定的なものであった。したがって、自然に類別される場面が本地域の優れた居住性を支えていると考えられる。
- ・「地形・緑の量の変化の明瞭さ」など「特に強く認知する」景観場面で、自然に類別される場面が本地域の優れた居住性を「特に強く」支えていると推察される。
  - ・前項では、本地域において、居住性が失われつつあるスタディエリアの中では、その傾向がやや強いとされた。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、非自然に類別される場面は、多くが景観に対して否定的なものであった。したがって、非自然に類別される場面が本地域の居住性を阻害していると考えられる。
  - ・「電柱、架空線の見苦しさ」など「特に強く認知する」景観場面で、非自然に類別される場面が本地域の居住性を「特に強く」阻害していると推察される。

### (3) 商業地域

景観場面に対する商業地域居住者の反応について、次の特性が把握できる。

- ・「特に強く認知する」景観場面は 2 場面である。このうち、自然に類別される場面は存在しない。非自然に類別される 2 場面は、1 場面が景観に対して肯定的なもので、土地利用系の「17.土地利用の多様性・変化」(写真 4-7) であり、1 場面が景観に対して否定的なもので、地区系の「2.近年の高層住宅の建設は、丘陵部の住宅地の明瞭な特徴を壊していること」(写真 4-8) である。
- ・「強く認知する」景観場面は 14 場面である。このうち、自然に類別される 9 場面は、多くが景観に対して肯定的なものである。非自然に類別される 5 場面は、すべてが景観に対して否定的なものである。
- ・「弱く認知する」景観場面は 14 場面である。このうち、自然に類別される 2 場面は、すべてが景観に対して肯定的なものである。非自然に類別される 12 場面は、6 場面が景観に対して肯定的なもので、6 場面が否定的なものである。

以上から、次の諸点が考察できる。

- ・前項では、本地域の居住性は、居住性が優れているスタディエリアの中では、やや劣っているが、過去の居住性を加味した居住性は、スタディエリアの平均的な同様の居住性よりやや優れているとされた。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、自然に類別される場面は、多くが景観に対して肯定的なものであった。したがって、自然に類別される場面が、本地域の優れた居住性を支えていると考えられる。なお、非自然に類別される場面で、景観に対して肯定的なものが存在した。したがって、非自然に類別され、景観に対して肯定的な場面が、商業地域としての固有の居住性を支えていると考えられる。

- ・この点については、「特に強く認知する」景観場面で、非自然に類別され、景観に対して肯定的な場面「土地利用の多様性・変化」が、商業地域としての固有の居住性を「特に強く」支えていると推察される。
- ・前項では、本地域において、居住性が失われつつあるとされた（なお、スタディエリアの中では、その傾向はやや弱いとされた。）。本項での、景観場面に対する本地域居住者の反応では、「特に強く認知する」景観場面と「強く認知する」景観場面で、非自然に類別される場面は、多くが景観に対して否定的な場面であった。したがって、非自然に類別される場面が、本地域の居住性を阻害していると考えられる。
- ・「特に強く認知する」景観場面で、自然に類別され、景観に対して肯定的なものが存在しないことに合わせて、「特に強く認知する」景観場面で、非自然に類別され、景観に対して否定的な場面「近年の高層住宅の建設は、丘陵部の住宅地の明瞭な特徴を壊していること」が、本地域の居住性を「特に強く」阻害していると考えられる。
- ・本地域において、「特に強く認知する」景観場面、「強く認知する」景観場面とも、場面数が他地域に比べて少ないことの理由の一つには、商業地域においては、雑然とした街並みなどの美しくないものや騒音などの不快なものが多くあるのは当然であると居住者が認識していることがあげられよう。

#### (4) まとめ

以上の検討結果をまとめると、一般に、自然に類別される景観場面が居住性を支えており、非自然に類別される景観場面が居住性を阻害しているといえよう。居住者の反応特性からみて、居住性からみた景観配慮事項としては、次の諸点が重要であることがわかった。

- ①「地形の変化・緑の量の変化の明瞭さ」、「緑の豊かさ・地形・眺望があること」による住宅地の特徴の明瞭さ」の創出、つまり、緑、地形、眺望などにより多様性や固有性の形成を図ること
- ②「近年の高層住宅の建設は、丘陵部の住宅地の明瞭な特徴を壊していること」への配慮、つまり、高層住宅などの建築物による固有性の消失に配慮すること
- ③「市全体の個性的な景観形成上重要な丘陵部が、きわだって緑豊かであること」により、その重要性が表現されていること」への配慮、つまり、緑・地形による重要要素の象徴的表現を創出すること
- ④「日あたりのある広場の快適さ」、「道路・公園などの夏の緑陰の快適さ」の確保、つまり、微気候による快適性の確保を図ること
- ⑤「電柱、架空線の見苦しさ」などの解消、つまり、見苦しい詳細による快適性の消失に配慮すること
- ⑥「上の広場があり、子供が遊んだりできること」、つまり、舗装されていない地表面により行動の支援を図ること

⑦「みんなが利用する商業地の重要性が景観的に表現されていないこと」の改善、つまり、重要要素の象徴的表現に配慮すること

以上の諸点の中で、①、②、③の内容は、住宅地計画における骨格計画段階での配慮が必要になると考えられ、また、他の④、⑤、⑥、⑦は、個別あるいは詳細計画段階での配慮事項になると考えられる。

商業地では、次の諸点が重要であることがわかった。

①「土地利用の多様性・変化」の創出、つまり、土地利用により多様性の形成を図ること

②「近年の高層住宅の建設は、丘陵部の住宅地の明瞭な特徴を壊していること」への配慮、つまり、高層住宅などの建築物による固有性の消失に配慮すること

③「特に強く認知する」景観場面の中には、自然に類別され、かつ、景観に対して肯定的な場面が存在しないことに配慮すること

その他、「特に強く認知する」景観場面、「強く認知する」景観場面とも、地域外部に存在するものが比較的多いので、地域の内部と共に、外部についても配慮することの必要性がわかった。なお、「特に強く認知する」景観場面、「強く認知する」景観場面とも、場面数が他地域に比べて少ないことの原因の一つには、景観に対して否定的なものへの馴れによると考えられるので考慮すべきであろう。

#### 4-4 居住環境の感じ方について

これまで、スタディエリアの居住性とその居住性を支えている景観場面について検討してきた。ここでは、それらの検討結果の妥当性を、居住者の居住環境の評価、つまり、居住環境の感じ方をとおして検討し、検証することにした。

アンケート調査の分析にあたっては、前述の景観場面に対する反応についての分析と同様、満足度の高い居住者を対象に12の形容詞対に対する7段階評定について、その評定平均値のプロフィールを図4-4のとおり作成した。この図から、用途地域別の居住者による居住環境の感じ方を把握すると、次のとおりである。

##### ①第一種中高層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域の居住者による居住環境の感じ方について、次の特性が把握できた。

- ・プロフィールは、全体的に左寄りである。
  - ・「快適な」、「住みやすい」、「愛着のある」と、かなり感じている。
  - ・「静寂な」、「自然の豊かな」、「落ち着きのある」と、かなり感じている。
- 以上より、次の諸点が考察できる。
- ・「快適な」、「住みやすい」、「愛着のある」と、かなり感じていることから、本地域が優れた居住性を持つと推察され、前述の本地域の居住性についての検討結果の妥当性を示唆している。
  - ・「静寂な」、「自然の豊かな」、「落ち着きのある」と、かなり感じていることは、居

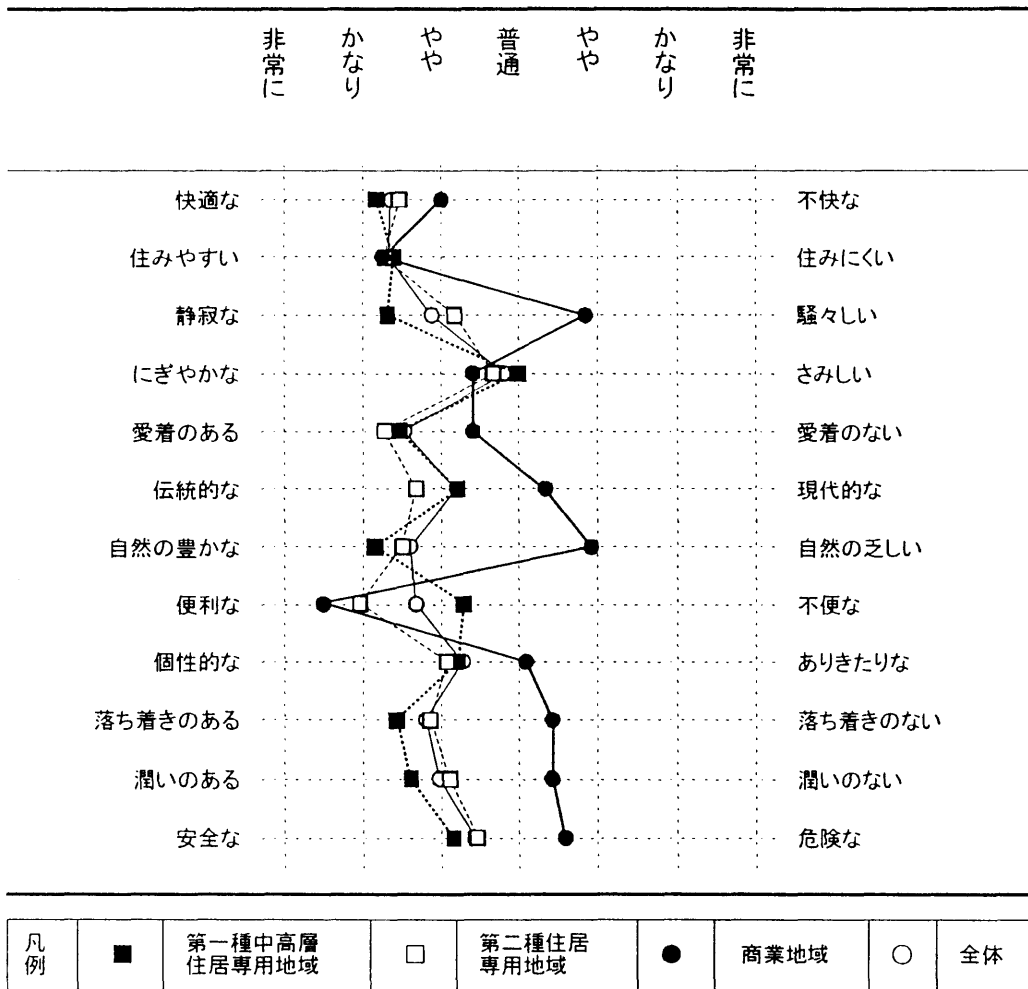


図 4-4 居住環境の感じ方

住環境の感じ方の背景が、自然に類別される要素であると推察され、前述の本地域の景観場面に対する反応についての検討結果の妥当性を示唆している。

## ②第二種住居地域

第二種住居地域の居住者による居住環境の感じ方について、次の特性が把握できた。

- ・プロフィールは、全体的に左寄りである。
  - ・「快適な」、「住みやすい」、「愛着のある」と、かなり感じている。
  - ・「やや静寂な」、「かなり自然の豊かな」、「やや落ち着きのある」と感じている。
- 以上から、第一種中高層住居専用地域で考察できた諸点が、同様に考察できる。

## ③商業地域

商業地域の居住者による居住環境の感じ方について、次の特性が把握できた。

- ・プロフィールは、全体的に中央よりである。また、プロフィールの振れが大きい。
  - ・「かなり住みやすい」、「非常に便利な」と感じている。
  - ・「やや騒々しい」、「やや自然の乏しい」とも感じている。
- 以上より、次の諸点が考察できる。
- ・「かなり住みやすい」、「非常に便利な」といった感じ方から、本地域が商業地域固有の居住性を持つと推察され、前述の本地域の居住性についての検討結果の妥当性を示唆している。
  - ・「やや騒々しい」、「やや自然の乏しい」といった居住環境の感じ方は、商業地域の居住性を阻害する景観要素が、非自然に類別される要素であることに対応し、前述の本地域の景観場面に対する反応についての検討結果の妥当性を示唆している。

## 4-5 まとめ

本章では、環境共生の住宅地のための景観配慮事項の検討を居住性の視点から論じた。具体的には、自然を活かして開発された住宅地が優れた居住性を持つことを明確にし、環境共生の意義を確認すると共に、居住性からみた景観配慮事項を得ることを試みた。

そのため、居住性を居住者の満足度や居住意欲など定量面から検討し、自然を活かして開発された住宅地が優れた居住性を持つことを明確にした上で、その居住性を支えている景観を、景観場面に対する居住者の反応特性から検討した。また、これらの検討結果の妥当性を検証するために、居住環境の感じ方について検討した。

以上の検討は、自然を活かして開発された住宅地である平尾地区をスタディエリアとし、用途地域別に行った。なお、自然を活かして開発された平尾地区が優れた居住性を持つことを実証するために、居住性については、平坦地の豊浜地区、自然を活かしていない長住地区の検討も行い、比較の対象とした。

この結果、優れた居住性を創出する視点からの環境共生の意義が確認できた。また、用途地域別に居住性からみた景観配慮事項が把握できた。