

Study on Evaluation and Problem for Land Readjustment Project by Residents' Survey: Case Study in Kanazawa City

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2019-03-08 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: メールアドレス: 所属:
URL	https://doi.org/10.24517/00053699

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 International License.



120. 居住世帯調査からみた郊外型土地区画整理事業施行地区の評価と課題

—金沢市における事例研究—

Study on Evaluation and Problem for Land Readjustment Project by Residents' Survey

—Case Study in Kanazawa City—

埴 正浩*・川上光彦**・片岸将広***

Masahiro Rachi, Mitsuhiro Kawakami and Masahiro Katagishi

The Land Readjustment Project (LRP) has played a major role in newly urbanizing area in Japan. This paper, as a case study of Kanazawa City, tries to extract the problems on the lot, block, land use, streets, and park in the LRP Area by a field survey and a survey used questionnaire. This paper also tries to clarify actual conditions in the area where lots are subdivided after LRP.

Keywords : residents' evaluation, lot, block, land use, street, park

居住者評価、画地、街区、土地利用、道路、公園

1. はじめに

土地区画整理事業は、これまで戦災復興事業や高度成長期における新市街地整備を中心に多大な実績を残してきた。しかし、区画整理施行地区の実態をみると、用途地域との関係にもよるが、土地利用の混在がみられ、計画設計段階と施行後などで想定された土地利用に差異があったり、また、画地の細分割による区画整理地区内ミニ開発地⁽¹⁾（以下、ミニ開発地）がみられたりしている。さらに、危険性の高い交差点、利用者の少ない公園など、様々な課題が生じており、土地区画整理事業により良好な居住環境が必ずしも形成されているとはいえない。

こうしたことは、①土地区画整理事業が基盤整備までであり、上物誘導に限界があるとともに、事業完了から上物のビルドアップに時間的ずれがあるため、特に施行後は個別の住宅需要などに任せざるを得ないこと、②地権者と居住者が異なることから、地権者はまず自己の土地所有や土地活用の意識が前提にあり、居住環境への配慮は次善となっていること、③計画設計標準⁽²⁾のような全国画一的な標準は、実際の地域別特性や居住者ニーズに対応できないことなどに起因していると考えられる。

既存研究では、石丸ら(1997)は広島市段原地区再開発事業を対象として、事後評価の類型を考察し、旧地主持家層を対象に減歩換地の事業手法の評価を分析し、事業態度と居住地環境に対する評価の意識構造が異なることを明らかにしている。また、沈ら(1998)は同様に旧借家層についても評価の意識構造が異なることを明らかにしている。土地区画整理事業以外では、小場瀬(1996)は、神奈川県城山町町屋地区を取り上げ、地区街路計画に対

しての住民の評価を元に、スプロール防止効果を検討している。植野(1999)は、ライフスタイルの志向による居住環境評価の違いに着目し、居住性と利便性のいずれかを志向するグループ間で居住環境の評価構造がどのように異なるのかを明らかにしている。土地区画整理事業の計画設計では、埴ら(1999)は、1933年標準と1977年標準を比較検証し、後者がよりソフトな計画内容に適應できるように工夫されたものであることを裏付けし、また、埴ら(2000)は金沢市を事例に元行政担当者へのヒアリング調査を踏まえ、計画設計の変遷について整理している。

このように居住環境評価の研究は、既成市街地やスプロール市街地について多くみられるが、土地区画整理事業を対象としたものは少ない。また、土地区画整理事業による新市街地の居住環境についての居住者からの評価や、居住者評価と計画設計の関係は十分に明らかにされていない。

よって本研究では、地方都市の中で全国的に見ても土地区画整理事業を数多く手掛けてきている金沢市⁽³⁾における事例調査に基づき、居住世帯調査⁽⁴⁾の分析により区画整理施行地区内の敷地（画地）、土地利用、道路や公園などに関する評価と課題を抽出し、計画設計との関係を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、金沢市における土地区画整理事業施行済み又は施行中の192地区⁽⁵⁾の中から、①住居系、②組合施行、③事業完了後一定年が経過しある程度市街化が進行、④施行面積及び中心市街地からの距離帯が近似する

* 正会員 (株)日本海コンサルタント (Nihonkai Consultant Co., Ltd.)

** 正会員 金沢大学工学部土木建設工学科 (U. of Kanazawa)

*** 学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科基礎基盤専攻 (U. of Kanazawa)

といった4つの条件をもとに3地区を抽出した(表-1)。次に、各調査対象地区の事業計画書、設計図、仮換地図によって事業当初の計画設計の考え方を把握し、現地調査及び居住世帯調査によって、施行地区内の敷地(画地)、土地利用、道路や公園の実態や居住環境に対する居住者評価を把握する。居住世帯調査は、戸建住宅居住世帯を対象に無作為抽出し調査票を配布・回収した(表-2)。このようにして得た居住者評価と事業当初の計画設計の考え方や現地踏査から総合的に分析・考察を行っている。

表-1 調査対象地区の概況⁽⁶⁾

	施行面積 (ha)	施行年度 (西暦)	距離帯 (km)	利用宅地 率(%)	用途地域	既存集落 との関係
松村第一	20.0	1969~73	4~6	87.7	二中、一住、 二住、準工	隣接
額第三	20.4	1971~75	6~8	77.4	一低、二住、 準住居	穴抜き
高尾第二	28.7	1972~82	4~6	79.0	一低、二住、 準住居	隣接

表-2 居住世帯調査の回収状況

	住戸数*	配布	回収	未回収	抽出率(%)	回収率(%)
松村第一	388	144	139	5	37.1	96.5
額第三	296	146	144	2	49.3	98.6
高尾第二	394	145	137	8	36.8	94.5
合計	1078	435	420	15	40.4	96.6

*各地区の戸建住宅のみを表す。

3. 居住世帯調査からみた評価と課題

(1) 敷地に対する評価と課題

現状敷地の広さに対する各居住世帯の満足度については(図-1)、敷地規模が175㎡未満では、不満が満足を上回り、一方、175㎡以上では逆転し、敷地規模が大きくなるにしたがって満足度も高くなっている。こうしたことから、居住者のライフスタイルにもよるが、調査地区全体では敷地規模175㎡付近において、敷地の広さに対する満足度の境界点が存在するものと考えられる。

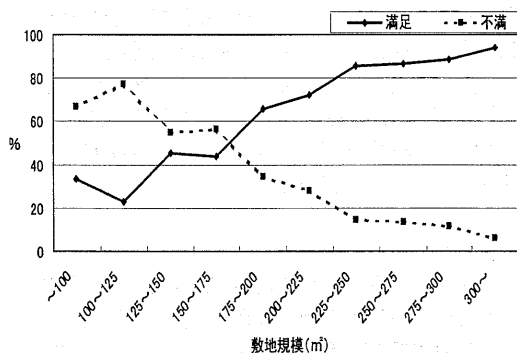


図-1 敷地規模別の敷地の広さに対する満足度(全体)

敷地の規模について各地区の事業計画書では、松村第一で250㎡、高尾第二で270㎡を基本とすると記されているが、仮換地時点の戸建住宅の平均敷地規模は、松村第一で262㎡、高尾第二で275㎡であり、さらに現時点では各々194㎡、253㎡と小さくなっている。また、敷地が細分化された画地⁽⁷⁾だけを比較すると(表-3)、調査地区全体では画地数で123%増加し、平均面積で55%減少している。比較的規模の大きな画地が細分化されており、細分化された敷地規模の平均は159㎡であり、計画当初の想定通りに宅地利用が進まなかったといえる。

表-3 ミニ開発地における敷地の細分化

	画地数		平均画地規模(㎡)		増減	
	仮換地	H10年	仮換地	H10年	画地数(%)	面積(%)
松村第一	102	226	309.4	139.7	+124 (121.6)	-169.7 (-54.8)
額第三	87	197	377.8	166.8	+110 (126.4)	-211.0 (-55.8)
高尾第二	47	104	378.5	171.0	+57 (121.3)	-207.5 (-54.8)
合計	236	527	355.2	159.2	+291 (123.3)	-196.1 (-55.2)

また、間口・奥行と敷地の広さに対する満足度⁽⁸⁾については(表-4)、間口10m未満では不満が多くみられた。この中には、細分化された敷地が多く存在し、狭い間口では採光、駐車スペース、庭の確保が難しくなることから、評価が低くなっていると考えられる。

表-4 間口・奥行と敷地の広さに対する満足度(全体)

	間口 (m)	奥行(m)											合計
		~9.9	10.0~11.9	12.0~13.9	14.0~15.9	16.0~17.9	18.0~19.9	20.0~21.9	22.0~23.9	24.0~25.9	26.0~		
		~5.9	1	0	0	0	0	0	1	0	0	-1	
6.0~7.9	0	-1	-6	-1	-4	-9	5	5	-1	0	-12		
8.0~9.9	-3	-2	-2	-1	6	-3	3	11	3	1	13		
10.0~11.9	-4	-2	1	-3	14	20	19	12	7	0	64		
12.0~13.9	2	-2	8	-3	3	33	29	29	10	10	119		
14.0~15.9	3	-3	4	1	5	16	10	16	3	3	58		
16.0~17.9	0	5	0	6	5	26	24	6	0	0	72		
18.0~19.9	0	0	2	9	6	15	2	12	1	3	50		
20.0~	0	0	2	0	8	15	1	6	3	3	38		
合計	-1	-5	9	8	43	113	94	97	26	19	403		

次に、敷地方位別の日当たり・風通しに対する満足度については(表-5)、不満の割合で比較すると、北入りの方が南入りに比べて20ポイント高く、同様に、西入りの方が東入りに比べて7ポイント高くなっている。このような傾向は調査地区において共通しているものである。

表-5 敷地方位別の日当たり・風通しの満足度(全体)

	満足度 (%)		
	満足	不満	合計
北入り	49 (62.8)	29 (37.2)	78 (100.0)
南入り	76 (82.6)	16 (17.4)	92 (100.0)
西入り	43 (63.2)	25 (36.8)	68 (100.0)
東入り	48 (70.6)	20 (29.4)	68 (100.0)
角地	72 (82.8)	15 (17.2)	87 (100.0)
合計	288 (73.3)	105 (26.7)	393 (100.0)

(2) 土地利用に対する評価と課題

農用地の混在については(表-6)、「自然が感じられて良い」が松村第一で59%、額第三で63%、高尾第二で65%と過半数を占めており、一方、「無い方が良い」は、松村地区で7%、額地区で4%、高尾第二で6%と極めて少ない。また「特に何も思わない」が各地区で約30%を占めており、自由回答でも「農地の存在は日常生活において特に気にならない」といった意見も多くみられ、農用地の混在は居住者にとって肯定的な意識が高い。

表-6 農用地の混在に対する意識

	松村第一	額第三	高尾第二	合計
自然が良い	79 (59.0)	88 (63.3)	89 (65.0)	256 (62.4)
無い方が良い	9 (6.7)	6 (4.3)	8 (5.8)	23 (5.6)
何も思わない	46 (34.3)	45 (32.4)	40 (29.2)	131 (32.0)
合計	134 (100.0)	139 (100.0)	137 (100.0)	410 (100.0)

次に、都市的土地利用^⑨の混在については(表-7)、「特に何も思わない」が額第三で62%、高尾第二で61%と過半数を占め、土地利用の混在が著しい松村第一では65%とより多くなっている。しかし、「街並みがバラバラで良くない」「土地利用別に整理されるべき」を合わせると、松村第一で35%、額第三で38%、高尾第二で39%となっている。農用地に比べて、都市的土地利用の混在に対する否定的な意見は多くなっており、改善すべきとの積極的な意見も全体で18%みられ、土地区画整理事業における計画的な土地利用の誘導が求められている。

表-7 都市的土地利用の混在に対する意識

	松村第一	額第三	高尾第二	合計
良くない	22 (16.5)	21 (16.5)	27 (20.9)	70 (18.0)
整理されるべき	25 (18.8)	27 (21.3)	23 (17.8)	75 (19.3)
何も思わない	86 (64.7)	79 (62.2)	79 (61.2)	244 (62.7)
合計	133 (100.0)	127 (100.0)	129 (100.0)	389 (100.0)

(3) 道路に対する評価と課題

前面道路の幅員については(表-8)、「もっと広い方が良い」が6mで35%、7mで38%あり、「ちょうど良い」が8mで89%、10mで90%と高い割合を占めている。一方、6mの幅員を「広く」とした回答者による前面道路の交通量の評価をみると、69%が少ないとしていることから、居住者は交通面よりも生活面を重視して前面道路の幅員の拡大を望んでいると考えられる。

表-8 前面道路の幅員に対する評価(全体)

	もっと広く	ちょうど良い	もっと狭く	合計
6m	95 (34.7)	177 (64.6)	2 (0.7)	274 (100.0)
7m	18 (37.5)	29 (60.4)	1 (2.1)	48 (100.0)
8m	3 (11.5)	23 (88.5)	0 (0.0)	26 (100.0)
10m	3 (9.7)	28 (90.3)	0 (0.0)	31 (100.0)
合計	119 (31.4)	257 (67.8)	3 (0.8)	379 (100.0)

次に、前面道路の路上駐車については(表-9)、「ほとんどない」が松村第一で68%、額第三で73%、高尾第二で49%と高い割合を示している。一方、「多い」が松村第一で29%、額第三で24%、高尾第二で49%であり、地区内において路上駐車がある程度多いとも評価されており、現地調査でも、そのような傾向を確認できた。

表-9 路上駐車発生状況に対する評価

	松村第一	額第三	高尾第二	合計
多い	40 (29.0)	33 (23.6)	66 (48.5)	139 (33.6)
ほとんどない	94 (68.1)	102 (72.9)	66 (48.5)	262 (63.3)
まったくない	4 (2.9)	5 (3.6)	4 (2.9)	13 (3.1)
合計	138 (100.0)	140 (100.0)	136 (100.0)	414 (100.0)

このことを踏まえて、自動車所有状況についてみると(表-10)、2台以上所有している世帯が松村第一で62%、額第三で67%、高尾第二で62%と高い割合を示している。モータリゼーションの進展などから各世帯の自動車所有台数が増加し、各世帯の敷地において駐車スペースの不足が生じ、また、来訪者の駐車スペースもなく、必然的に路上駐車が多く発生しているものと考えられる。

表-10 自動車の所有状況と所有台数

	松村第一	額第三	高尾第二	合計	
車あり	1台	45 (32.6)	39 (27.5)	38 (27.7)	122 (29.3)
	2台	57 (41.3)	63 (44.4)	53 (38.7)	173 (41.5)
	3台	20 (14.5)	23 (16.2)	25 (18.2)	68 (16.3)
	4台以上	9 (6.5)	9 (6.3)	7 (5.1)	25 (6.0)
車なし	7 (5.1)	8 (5.6)	14 (10.2)	29 (7.0)	
合計	138 (100.0)	142 (100.0)	137 (100.0)	417 (100.0)	

次に、地図指摘法により、交通安全面で危険と思われる個所について調査したところ、高尾第二では、全体で150件の指摘のうち、幹線道路(幅員25m)と補助幹線道路(幅員16、12、10m)等との交差点で48件、補助幹線道路同士(幅員18、16、12、10m)の交差点で49件の指摘があり、合わせて65%を占めている(図-2)。そのうち信号無し交差点は49件と多い。このような傾向は、いずれの地区においてもみられ、幹線道路や補助幹線道路といった広幅員道路同士の交差点について危険と感じている世帯が多い。こうしたことは、車道幅員が同様のため優先関係が不明確であること、また、交差点の隅切長が短いため視程が十分確保できていないことなど、計画設計段階で交通安全の配慮が不足している。さらに、道路網計画と公安委員会が所管する交通規制とが十分に連携していないことなどがあげられる。

一方、幹線道路の幅員については、歩道を「もっと広く」が31%で車道を広くの24%より7ポイント上回っている。これは、区画整理の計画設計において、幹線道路や補助幹線道路は自動車交通を主体としており、歩行者等の安

全性への配慮が少ないことや、バリアフリーへの対応が不十分であることによると考えられる。

(4) 公園に対する評価と課題

公園の利用状況については(表-11)、「ほぼ利用なし」が全体の69%を占めており、また、「ほぼ毎日」と「週1,2回程度」を合わせても松村第一で14%、額第三で18%、高尾第二で10%と非常に少なくなっており、いずれの地区においても公園の利用度は低い。区画整理の計画設計では、主に児童を利用対象とした「児童公園」⁽¹⁰⁾(標準面積2500㎡、誘致距離250m)を中心に整備を推進してきたが、画一的な児童公園を整備するだけでは幅広い年齢層のニーズには対応しきれず、さらに老朽化、維持管理不足などからこのような結果になったと考える。

表-11 各地区における公園の利用状況

	松村第一	額第三	高尾第二	合計
ほぼ毎日	8 (5.9)	8 (5.7)	4 (3.1)	20 (4.9)
週1,2	11 (8.1)	17 (12.1)	9 (6.9)	37 (9.1)
月1,2	25 (18.4)	32 (22.9)	12 (9.2)	69 (17.0)
ほぼ利用なし	92 (67.6)	83 (59.3)	106 (80.9)	281 (69.0)
合計	136 (100.0)	140 (100.0)	131 (100.0)	407 (100.0)

次に、「ほぼ利用なし」とした回答者による公園の配置の評価をみると(表-12)、「配置が遠い」は高尾第二で16%みられるが、他ではほとんどみられず、「特に何も思わない」といった無関心層が過半数を占めている。こうしたことから、公園の配置も大切であるが、居住者と公園との関わりが希薄なことにより、関心が低いものとなっていると考える。

表-12 公園を利用しない層による公園の配置の評価

	近い	遠い	特に何も	合計
松村第一	32 (45.1)	1 (1.4)	38 (53.5)	71 (100.0)
額第三	34 (46.6)	1 (1.4)	38 (52.1)	73 (100.0)
高尾第二	30 (32.3)	15 (16.1)	48 (51.6)	93 (100.0)
合計	96 (40.5)	17 (7.2)	124 (52.3)	237 (100.0)

公園の配置の評価について、高尾第二をみると、第一公園及び第二公園では「遠くて利用しにくい」との回答はみられないものの、第三公園では23世帯中4世帯の利用者が遠くて利用しにくいと評価しており、これら4世帯のうち3世帯が誘致距離250mでカバーされていない(図-2)。また、地区西部には公園が配置されておらず、自由回答でも「公園の設置の要望」がみられることから、公園配置に問題があるといえる。

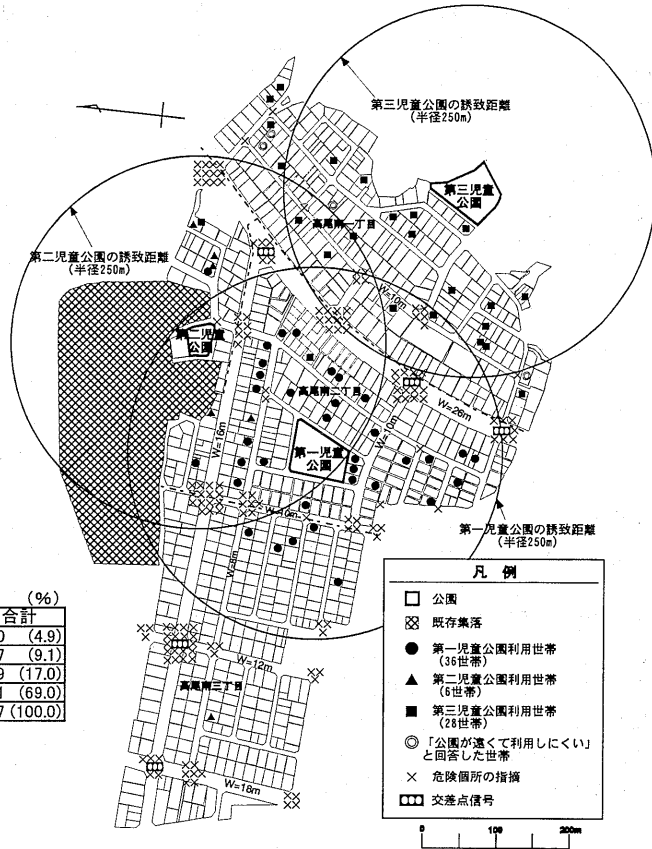


図-2 高尾第二地区における公園の配置と利用状況

4. ミニ開発地の現状と居住者評価

調査対象地区全てにおいて、ミニ開発地が多くみられ、これは、事業計画当初の段階では想定していなかった現象である。また、ミニ開発地では、ほとんどが密な建て込み状況であり、隣接する住宅との空間や庭、駐車スペースの不足がみられるなど、良好な居住環境が保たれていない。ここでは、ミニ開発地のタイプ分類を行うとともに、居住者評価を元にミニ開発地について分析する。

(1) タイプ分類

街区・画地の細分化のパターンから3つに分類する。
 ①単純分割型：画地を単純に分割したタイプ(図-3)。
 ②道路分割型：道路位置指定など道路築造によって画地を細分割したタイプ(図-3)。
 ③街区分割型：街区全体を細分割したタイプ。これは松村第一にみられる特殊なタイプであり、換地上では19の保留地からなる1つの街区が、施行後幅員6mの区画道路整備により、2つの街区と33の画地に分割されている。

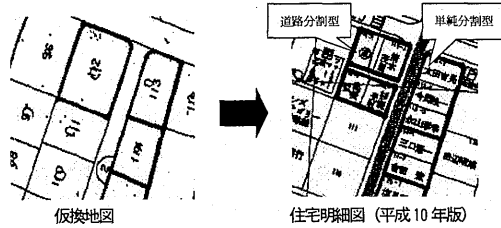


図-3 単純分割型と道路分割型の事例(額第三)

次に、ミニ開発地の発生率⁽¹⁾については(表-13)、松村第一で36%、額第三で42%、高尾第二で12%であり、特に松村第一、額第三は高い値を示している。

表-13 ミニ開発地の発生率

	仮換地時 点の画地	分割された 画地数	ミニ開発地 発生率
松村第一	286	102	35.7
額第三	207	87	42.0
高尾第二	382	47	12.3
合計	875	236	27.0

(2) 敷地規模と居住環境評価

ミニ開発地における敷地規模については(表-14)、150㎡未満が多く、単純分割型で42%、道路分割型で33%、街区分割型で41%を占め、100㎡未満も単純分割型で11%、道路分割型で17%を占めている。それに対して、ミニ開発地以外では150㎡未満が4%とミニ開発地に比べて圧倒的に少ない。逆に250㎡以上は、単純分割型で8%、道路分割型で11%、街区分割型で12%とわずかであるのに対し、ミニ開発以外では61%と高い割合を示している。

表-14 ミニ開発地内外における敷地の規模

	(%)			
	単純分割型	道路分割型	街区分割型	ミニ開発以外
100㎡未満	14 (10.5)	3 (16.7)	0 (0.0)	1 (0.5)
100~124	12 (9.0)	2 (11.1)	0 (0.0)	1 (0.5)
125~149	30 (22.6)	1 (5.6)	7 (41.2)	6 (2.8)
150~174	35 (26.3)	5 (27.8)	8 (47.1)	9 (4.2)
175~199	13 (9.8)	4 (22.2)	0 (0.0)	20 (9.3)
200~224	11 (8.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	14 (6.5)
225~249	8 (6.0)	1 (5.6)	0 (0.0)	33 (15.3)
250~274	4 (3.0)	1 (5.6)	1 (5.9)	31 (14.4)
275~299	1 (0.8)	1 (5.6)	1 (5.9)	23 (10.6)
300以上	5 (3.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	78 (36.1)
合計	133 (100.0)	18 (100.0)	17 (100.0)	216 (100.0)

このことを踏まえて、ミニ開発地における「敷地の広さ」に対する満足度は(表-15)、不満の割合で比較すると、ミニ開発地以外では18%であるのに対し、ミニ開発地では単純分割型で50%、道路分割型で42%、街区分割型で44%といずれも高い割合となっている。

表-15 ミニ開発地内外における敷地の広さの満足度

	(%)		
	満足	不満	合計
ミニ開発以外	188 (82.1)	41 (17.9)	229 (100.0)
単純分割型	71 (50.0)	71 (50.0)	142 (100.0)
道路分割型	15 (57.7)	11 (42.3)	26 (100.0)
街区分割型	10 (55.6)	8 (44.4)	18 (100.0)
合計	284 (68.4)	131 (31.6)	415 (100.0)

次に、敷地の所有形態をみると、借家の割合は、ミニ開発地の単純分割型で10%、道路分割型で36%と多いが、街区分割型で0%、ミニ開発型以外で2%と少ない。

表-16 ミニ開発地内外における所有形態

	(%)					
	持家(新築)	持家(建売)	持家(中古)	民営借家	給与社宅	合計
ミニ開発以外	196 (87.9)	5 (2.2)	16 (7.2)	5 (2.2)	1 (0.4)	223 (100.0)
単純分割型	82 (56.2)	22 (15.1)	25 (17.1)	14 (9.6)	3 (2.1)	146 (100.0)
道路分割型	5 (20.0)	5 (20.0)	4 (16.0)	9 (36.0)	2 (8.0)	25 (100.0)
街区分割型	13 (72.2)	5 (27.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (100.0)
合計	296 (71.8)	37 (9.0)	45 (10.9)	28 (6.8)	6 (1.5)	412 (100.0)

(3) 定住意識

戸建持家における定住意識については(表-17)、「別の所に住みたい」が、ミニ開発地以外で21%、ミニ開発地の単純分割型で27%、道路分割型で20%、街区分割型で17%である。ミニ開発地の敷地規模に対する満足度は低いが、定住意識は高いタイプもあることが確認できた。

しかし、単純分割型は125㎡未満が20%と多く、敷地の広さの満足度も低いことから、定住意識がやや低くなったと考えられる。一方、街区分割型は一定の敷地規模を有しており定住意識が比較的高い。道路分割型は125㎡未満が28%と多いにもかかわらず、定住意識はやや高くなっている。しかし、このタイプは空家などが多く、本調査のみで定住意識が高いとはいえず、今後の検討が必要である。

表-17 ミニ開発地内外における定住意識(持家世帯)

	(%)		
	永住したい	別の所に 住みたい	合計
ミニ開発以外	115 (78.8)	31 (21.2)	146 (100.0)
単純分割型	65 (73.0)	24 (27.0)	89 (100.0)
道路分割型	8 (80.0)	2 (20.0)	10 (100.0)
街区分割型	10 (83.3)	2 (16.7)	12 (100.0)
合計	198 (77.0)	59 (23.0)	257 (100.0)

5. 結論

居住者評価についてまとめると、現状敷地の広さについては、175㎡未満では、世帯割合で不満が満足を上回っており、調査対象地区では、175㎡付近において、満足度の境界点が存在するものと考えられる。敷地の規模はいずれの地区でも事業当初より細分化が進み小さくなっており、また、細分化され間口が10m未満と狭い敷地では広さに対する不満が多くみられた。敷地の方位では、北入りと西入りの評価が低いことが確認された。

土地利用に関して、農用地の混在については、「自然が感じられて良い」との回答が過半数を占めているが、都市的土地利用の混在については、農用地に比べて否定的な意見が多く、改善すべきとの積極的な意見もみられた。

道路については、6、7m幅員の道路について「もっと広く」という意見がみられたが、その多くは前面道路の「交通量は少ない」と評価しており、区画道路は交通面よりも生活面を重視していると考えられる。また、路上駐車が

多く発生していることが確認された。これは、モータリゼーションの進展によって、2台以上所有する世帯が多く、各敷地の駐車スペース不足が要因として考えられる。さらに地図指摘法による調査では、幹線道路と補助幹線道路など広幅員道路同士の交差点が危険と多く指摘されている。また、幹線道路の幅員では、「車道よりも歩道を広くする」ことを望んでいることが確認された。

公園については、世帯調査では、約7割が「ほとんど利用していない」という結果となった。また、利用しない層のほとんどは配置にも「関心が低い」ことが確認された。さらに、公園の配置自体に問題があると指摘されている地区もみられた。

ミニ開発地については、150㎡未満の敷地が多く、特に単純分割型、道路分割型は100㎡未満の敷地もみられた。居住環境評価では、「敷地の広さ」の満足度はミニ開発地以外よりも低くなったが、戸建持家層の「定住意識」に対する評価では、比較的高いタイプも確認された。

以上より、区画整理の計画設計の課題を整理すると、①計画段階とは異なる敷地の無秩序な細分化、都市的土地利用の混在が発生しており、それらについて計画段階での対応を考える必要がある。それには、事業当初から基盤整備と上物の一体的な計画や、敷地のパリエーションを含んだ住宅地計画、地区計画等による誘導を行うなどにより、市街化を推進することが求められる。②道路については、安全面を重視した道路網計画とするとともに、快適な歩行環境の充実に求められる。また、路上駐車防止のため敷地内に駐車スペースの確保を誘導することが必要である。③公園については、配置計画はもとより、多世代ニーズにあった整備が求められる。また、事業当初に公園を完成させるのではなく、住民参加による計画設計を行い、維持管理に居住者が関わるようなシステムが求められる。④ミニ開発地は土地区画整理事業の大きな課題であり、未然に防止する必要がある。近年の区画整理施行地区には、地区計画が設定され、最小限敷地規模規制などがなされているが、既に事業完了した地区については、今後も細分化が発生する可能性がある。そのため、住民によるまちづくり協定を締結するなど居住環境の維持保全策が求められる。

最後に、今後の区画整理は地権者の土地所有や資産活用を重視したものではなく、基盤整備と上物を一体的に計画し、まちづくりや居住環境を重視した区画整理へと移行していくことが求められる。また、良好な居住環境を形成するためには、既往の区画整理地区を含め地区計画などの上物の規制誘導が今後さらに重要になると考えられる。さらに、こうしたまちづくりを担う住民組織をできるだけ早い段階から発足させ、維持管理や街並み誘

導などを継続的に行うことが大切である。

補注

- (1) 本研究では、仮換地時点から街区・画地の細分割が行われている箇所を「区画整理内ミニ開発地」と定義する。
- (2) 公的計画設計標準は、1933年に内務省から「土地区画整理設計標準」(1933年標準)、1977年に建設省区画整理課より「区画整理計画標準(案)」(1977年標準)がある。
- (3) 金沢市と同程度の人口(30~50万人)を有する県庁所在地17都市を比較すると、金沢市の1995年における土地区画整理施行面積は3486haと比較都市平均1048haの3倍以上である。また、金沢市の市街化区域面積8076haに占める区画整理施行面積は43.2%であり、比較都市平均市街化面積6273haに占める区画整理施行面積の16.7%に対して2.5倍以上である。
- (4) 居住世帯調査及び現地調査は、平成12年11~12月に実施した。
- (5) 金沢市は、平成11年1月末現在で組合施行116地区、個人・共同施行69地区、公共施行7地区を施行・認可している。
- (6) 利用宅地率については、 $\text{利用宅地率}(\%) = (\text{各調査年度における利用画地数} / \text{各調査年度における総画地数}) \times 100$ とする。既存集落との関係については、①穴抜き：既存集落が施行地区から除外されたため、施行地区が不整形になっているもの、②隣接：施行地区と既存集落が市街境界線により接しているもの、道路でも区画道路で隣接しているもの、と定義した。
- (7) 現時点で戸建住宅に利用されている画地を、仮換地時点と現時点とで比較し、仮換地時点から細分化されているものを対象とした。
- (8) 本研究では、居住環境評価項目に対する4段階評価において、「満足」を+3点、「まあ満足」を+1点、「多少不満」を-1点、「非常に不満」を-3点というように2点間隔で点数を与えている。
- (9) 都市的土地利用とは、住宅用地や工業用地や商業用地としての利用のほか、駐車場用地などの利用を含むものとする。
- (10) 公園が児童だけでなく、幼児から高齢者までの幅広い年齢層に利用されるようになってきたことから、1993年の都市公園法改正において「街区公園」に改名された。
- (11) ミニ開発地発生率 = (分割された画地数 / 仮換地時点の画地数) \times 100%。

参考文献

- 1) 石丸紀興、沈振江(1997)：広島市段原地区再開発事業における住民の事後評価の類型に関する研究—その1 旧地主持ち家層の場合—、日本建築学会計画系論文集、第500号、pp.177-184
- 2) 沈振江、石丸紀興(1998)：広島市段原地区再開発事業における住民の事後評価の類型に関する研究—その2 旧借家層の場合—、日本建築学会計画系論文集、第511号、pp.161-167
- 3) 小根場令二(1996)：地区計画型市街地整備に関する住民からの評価—神奈川県城山町町屋地区の場合—、日本都市計画学会学術研究論文集、No.31、pp.535-540
- 4) 植野和文(1999)：ライフスタイルの志向に注目した居住環境評価の構造分析、日本都市計画学会学術研究論文集、No.34、pp.631-636
- 5) 埴正浩、川上光彦(1999)：土地区画整理事業の計画設計標準の変遷とその適用—金沢市における事例研究—、日本都市計画学会学術研究論文集、No.34、pp.127-132
- 6) 埴正浩、川上光彦(2000)：土地区画整理事業施行地区における計画設計の変遷と市街化実態—金沢市における事例研究—、日本都市計画学会学術研究論文集、No.35、pp.913-918