

10. 基盤整備状況に着目した郊外居住系市街地の評価と課題に関する研究

—金沢市における事例調査—

Study on Evaluation and Planning Theme of Suburban Residential Area Focused on Difference of Urban Development Method - Case Study of Kanazawa City -

片岸 将広*・川上 光彦**・伏見 新***・埴 正浩*
Masahiro Katagishi*, Mitsuhiro Kawakami**, Arata Fushimi*** and Masahiro Rachi*

This study aims to clarify the actual conditions and problems of suburban residential area from the analysis of population change, land use transformation, and residents' evaluation. From a case study of Kanazawa City, the suburban area where was developed by Land Readjustment Project (LRP) shows the decrease of population and increase of population aged 65 or older. In contrast non-LRP area shows increase of population and the progress of urbanization. However, residents' evaluation to residential environment of non-LRP area is lower than LRP area, though it is related to quality of districts' infrastructure.

Keywords: suburb, residents' evaluation, Land Readjustment Project, population change, land use transformation
郊外、居住者評価、土地区画整理事業、人口変動、土地利用変容

1. はじめに

我が国では、これまでの人口増加・経済成長・モータリゼーションの進展・ライフスタイルの多様化などを背景に、都市への人口集中に伴う住宅需要増加の受け皿として、郊外居住系市街地の整備が進められてきた。その整備手法としては、土地区画整理事業（以下、区画整理）や民間ディベロッパー等の開発行為を中心とした区画整理によらない住宅地開発（以下、非区画整理）などが挙げられる。特に、区画整理については、道路や公園等の公共施設の整備と宅地利用を一体的に進めることにより、健全で良好な住宅市街地を形成する手法として、郊外市街地の整備に多大な役割を果たしてきた。

一方、我が国では、人口・世帯の減少期に入りつつある。国立社会保障・人口問題研究所によると、2000～2005年にかけて、三大都市圏では未だ人口増加傾向にある一方、地方圏では減少に転じており、すでに32道県で人口が減少している。また、人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2025年以降はすべての都道府県で人口が減少することが予測されている。世帯分離等により未だ増加傾向にある世帯数も、2015年にはピークを迎え、2025～2030年には滋賀県と沖縄県を除く45都道府県で減少すると予測されている。さらに、高齢化率は2005年国勢調査時点で20%を超え、2050年には40%に達すると予測されており、未曾有の人口減少・高齢化が進むものと想定される。

このような人口動態の変化や新たな郊外市街地整備の増加等を背景に、1960～1970年代に多く整備されてきた郊外居住系市街地では、市街化から一定年が経過し、居住人口の減少や少子高齢化の進行、土地需要の低下、都市施設の老朽化や商業業務系施設の撤退などの問題が顕在化しつつある。また、今後の人口・世帯の減少による住宅需要低下

に伴い、郊外居住系市街地の再整備等が大きな課題となることが想定される。このような郊外問題に計画的に対応していくためには、郊外居住系市街地の変容実態を把握するとともに、居住者の属性や居住環境に対する評価、将来的な居住意向等を踏まえ、郊外居住系市街地の課題を明らかにする必要がある。

郊外居住系市街地の居住者意識を扱った既存研究としては、郊外型区画整理施行地区における居住世帯調査結果から市街地整備上の課題を明らかにしたもの¹⁾や、郊外住宅団地の居住者に対するアンケート調査結果をもとに、居住実態や市街地としての持続性について論じたもの²⁾、福井市における郊外住宅地の居住者意識を扱ったもの³⁾など多数見られる。また、郊外居住系市街地の変動特性等を扱った研究としては、金沢市の事例地区を対象に人口変動や土地利用変容の実態から郊外居住系市街地の課題を論じたもの⁴⁾や、岡山市の郊外住宅地を対象に都市撤退（リバース・スプロール）の実態を明らかにしたもの⁵⁾、広島市の郊外住宅団地を対象に人口変動特性から各団地の持続可能性を論じたもの⁶⁾などが挙げられる。しかし、区画整理により計画的かつ面的に整備された地区とそうでない地区の市街地変容や居住者意識を対比的に明らかにした研究はみられない。このような視点は、これまでの計画的市街地整備の有効性を検証するとともに、将来的な郊外居住系市街地の計画的再編を検討するにあたり重要と考えられる。

このような問題意識のもと、本研究では、地方中心都市の中でも区画整理による郊外居住系市街地の整備を数多く行っている金沢市¹⁾を対象に、区画整理地区と非区画整理地区における居住世帯調査の結果を中心に、基盤整備状況の違いに着目した郊外居住系市街地の課題を明らかにすることを目的とする。

* 正会員 株式会社日本海コンサルタント (Nihonkai Consultant Corporation)

** 正会員 金沢大学理工研究域環境デザイン学系 (Kanazawa University)

*** 学生会員 金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻 (Kanazawa University)

2. 研究方法

本研究では、まず、金沢市における「中心市街地」を「1960年DIDに含まれる町丁目」、「郊外居住系市街地」を「1965～2005年DIDに含まれる町丁目」と定義する。

郊外居住系市街地のうち、分析期間である1980～2005年の間に町丁目境界の変更がない263町丁目の中でも、1960～1970年代の区画整理を中心に整備されてきた金沢市南部地域に着目し、区画整理施行後一定年数が経過した町丁目と、それに隣接する非区画整理地区である町丁目の組み合わせを一つの単位とする事例地区を3地区（計6町丁目）抽出して居住世帯調査を実施した。この結果を基盤整備状況（区画整理の有無）等との関係に着目して比較分析することにより、郊外居住系市街地の課題について分析・考察する。

なお、町丁目は、既存統計区分としては最小であり、分析単位として適切であると考え、本研究では町丁目単位での分析を行っている。また、事例地区は、①1960年代の区画整理地区とそれに隣接する非区画整理地区、②専用戸建住宅を中心とする地区、③面積が同規模である地区、④中心部からの距離帯が概ね2km間隔であることを考慮して抽出した（表-1、図-1）。

表-1 事例地区一覧

地区名	町丁目名	施行主体 (施行期間)	面積 (ha)	距離帯 (km)	DID 年度	用途地域
区画整理地区	泉野町6丁目	組合 (1960～61)	9.7	2～4	1970	一中、二住、準住居、近商
	三馬2丁目	組合 (1966～67)	12.1	4～6	1980	一低、二住
	額新町1丁目	共同 (1964～67)	9.5	6～8	1980	一中、一住、二住
非区画整理地区	泉が丘2丁目	—	16.6	2～4	1970	一中、二中、二住、準住居、近商
	窪5丁目	—	15.1	4～6	1980	一低、二住、準住居
	馬替2丁目	—	13.7	6～8	1980	一低、一住、二住

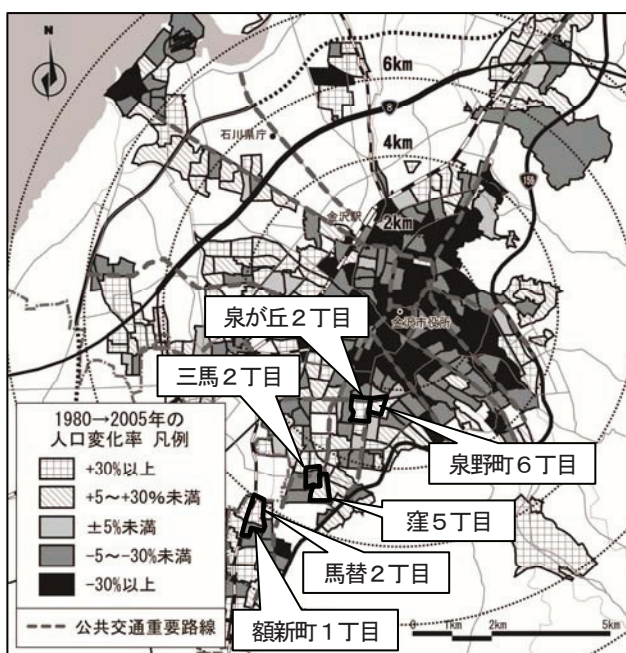


図-1 町丁目別の人口変動と調査対象地区

3. 事例地区の変動特性

(1) 土地利用変容

事例地区について、区画整理地区と非区画整理地区に区分して集計した土地利用変容（1980～2007年の約30年間における建物用途別件数の推移^②）を表-2に示す。区画整理地区・非区画整理地区ともに、戸建住宅や共同住宅の増加がみられ、それに伴い駐車場も増加傾向にある。戸建住宅については、1980年～2007年間に区画整理地区内では+27%であるのに対し、非区画整理地区では+41%となっている。また、共同住宅についても同様に、区画整理地区では+50%であるのに対し、非区画整理地区では+300%となっており、特に中心市街地に近い泉野町6丁目や泉ヶ丘3丁目における3階建て以上の中高層マンションの増加が顕著となっている。これらの土地利用に伴って空き地の割合が減少しており、区画整理地区では-45%であるのに対し、非区画整理地区では-65%であり、非区画整理地区の土地活用の増進がみられる。一方、商業・業務系の建物件数については区画整理地区で減少傾向にあり、約30年間で半減している。また、空き家については、2007年時点で全区画の3%を占め、区画整理地区で+44%、非区画整理地区で164%となっている。

これらのことから、1980年～2007年の期間で比較すると、非区画整理地区では小規模な民間宅地開発や土地所有者による土地活用が個別散在的に進み、隣接する区画整理地区よりも活発な宅地利用が進んでいる。一方の区画整理地区では、既存研究等^⑦で指摘されている市街化の「ずれ」や「遅れ」等の問題から、空き地や農地のまま土地活用が進まない区画が残っていることに加え、事業当初は地区内の需要に対応していた商業・業務施設が、撤退あるいは住宅や駐車場に用途転換している状況がみられる。また、区画整理後のミニ開発等により宅地の細分化が進んで画地数が増加している^⑧ほか、近年では空き家の増加も進んでおり、計画的かつ面的に市街地整備された地域で、土地利用の空洞化や低未利用地化が進んでいる実態がうかがえる。

(2) 人口変動

1980年～2005年の25年間における年齢階層別の人口変動を表-3に示す。まず、区画整理地区と非区画整理地区の人口増減率をみると、区画整理地区では-10%あるのに対し、非区画整理地区では+51%となっている。地区別にみると、区画整理地区では中心市街地に最も近い泉野町6丁目が増加しているが、それ以外の2地区で減少している。一方の非区画整理地区ではいずれも増加している。これは、前述した土地利用変容の中で、非区画整理地区における戸建住宅や共同住宅の増加が顕著であることに起因しているものと考えられる。

次に、年齢階層別の推移をみると、区画整理地区・非区画整理地区ともに少子高齢化の傾向が強まってきている。区画整理地区では、25年間で0～14歳が-47%、15～24歳が-22%、25～64歳が-10%となっている一方、65～74歳が

表-2 事例地区の建物用途別件数の推移

建物用途	泉野町6丁目			三馬2丁目			額新町1丁目			区画整理地区合計		
	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率
専用住宅	113 (43.1%)	140 (51.3%)	24%	70 (24.8%)	97 (35.5%)	39%	130 (58.3%)	162 (68.4%)	25%	313 (40.8%)	399 (51.0%)	27%
共同住宅(2階以下)	8 (3.1%)	9 (3.3%)	13%	2 (0.7%)	12 (4.4%)	500%	1 (0.4%)	5 (2.1%)	400%	11 (1.4%)	26 (3.3%)	136%
共同住宅(3階以上)	4 (1.5%)	9 (3.3%)	125%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	13 (5.8%)	7 (3.0%)	-46%	17 (2.2%)	16 (2.0%)	-6%
併用住宅	7 (2.7%)	10 (3.7%)	43%	9 (3.2%)	12 (4.4%)	33%	14 (6.3%)	12 (5.1%)	-14%	30 (3.9%)	34 (4.3%)	13%
併用共同住宅	0 (0.0%)	2 (0.7%)	-	7 (2.5%)	8 (2.9%)	14%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	7 (0.9%)	10 (1.3%)	43%
商業・業務施設	19 (7.3%)	9 (3.3%)	-53%	16 (5.7%)	8 (2.9%)	-50%	33 (14.8%)	15 (6.3%)	-55%	68 (8.9%)	32 (4.1%)	-53%
官公庁・文教厚生施設	8 (3.1%)	11 (4.0%)	38%	3 (1.1%)	3 (1.1%)	0%	8 (3.6%)	6 (2.5%)	-25%	19 (2.5%)	20 (2.6%)	5%
空き地	83 (31.7%)	37 (13.6%)	-55%	159 (56.4%)	95 (34.8%)	-40%	7 (3.1%)	6 (2.5%)	-14%	249 (32.5%)	138 (17.6%)	-45%
空き家	4 (1.5%)	9 (3.3%)	125%	4 (1.4%)	7 (2.6%)	75%	10 (4.5%)	10 (4.2%)	0%	18 (2.3%)	26 (3.3%)	44%
駐車場	6 (2.3%)	35 (12.8%)	483%	6 (2.1%)	22 (8.1%)	267%	1 (0.4%)	9 (3.8%)	800%	13 (1.7%)	66 (8.4%)	408%
公園	2 (0.8%)	2 (0.7%)	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	1 (0.4%)	3 (1.3%)	200%	3 (0.4%)	5 (0.6%)	67%
その他	8 (3.1%)	0 (0.0%)	-100%	6 (2.1%)	9 (3.3%)	50%	5 (2.2%)	2 (0.8%)	-60%	19 (2.5%)	11 (1.4%)	-42%
合計	262 (100.0%)	273 (100.0%)	4%	282 (100.0%)	273 (100.0%)	-3%	223 (100.0%)	237 (100.0%)	6%	767 (100.0%)	783 (100.0%)	2%

建物用途	泉が丘2丁目			窪5丁目			馬替2丁目			非区画整理地区合計		
	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率	1980	2007	増減率
専用住宅	130 (39.0%)	152 (44.4%)	17%	233 (57.1%)	301 (70.3%)	29%	119 (47.8%)	227 (66.6%)	91%	482 (48.7%)	680 (61.2%)	41%
共同住宅(2階以下)	6 (1.8%)	7 (2.0%)	17%	7 (1.7%)	21 (4.9%)	200%	5 (2.0%)	23 (6.7%)	360%	18 (1.8%)	51 (4.6%)	183%
共同住宅(3階以上)	1 (0.3%)	18 (5.3%)	1700%	0 (0.0%)	5 (1.2%)	-	0 (0.0%)	2 (0.6%)	-	1 (0.1%)	25 (2.3%)	2400%
併用住宅	11 (3.3%)	12 (3.5%)	9%	6 (1.5%)	10 (2.3%)	67%	8 (3.2%)	7 (2.1%)	-13%	25 (2.5%)	29 (2.6%)	16%
併用共同住宅	0 (0.0%)	5 (1.5%)	-	3 (0.7%)	4 (0.9%)	33%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	3 (0.3%)	9 (0.8%)	200%
商業・業務施設	15 (4.5%)	17 (5.0%)	13%	7 (1.7%)	17 (4.0%)	143%	10 (4.0%)	5 (1.5%)	-50%	32 (3.2%)	39 (3.5%)	22%
官公庁・文教厚生施設	2 (0.6%)	4 (1.2%)	100%	4 (1.0%)	4 (0.9%)	0%	3 (1.2%)	8 (2.3%)	167%	9 (0.9%)	16 (1.4%)	78%
空き地	137 (41.1%)	58 (17.0%)	-58%	144 (35.3%)	34 (7.9%)	-76%	101 (40.6%)	40 (11.7%)	-60%	382 (38.6%)	132 (11.9%)	-65%
空き家	13 (3.9%)	15 (4.4%)	15%	0 (0.0%)	11 (2.6%)	-	1 (0.4%)	11 (3.2%)	1000%	14 (1.4%)	37 (3.3%)	164%
駐車場	11 (3.3%)	48 (14.0%)	336%	3 (0.7%)	19 (4.4%)	533%	0 (0.0%)	15 (4.4%)	-	14 (1.4%)	82 (7.4%)	486%
公園	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	0 (0.0%)	0 (0.0%)	-	0 (0.0%)	1 (0.3%)	-	0 (0.0%)	1 (0.1%)	-
その他	7 (2.1%)	6 (1.8%)	-14%	1 (0.2%)	2 (0.5%)	100%	2 (0.8%)	2 (0.6%)	0%	10 (1.0%)	10 (0.9%)	0%
合計	333 (100.0%)	342 (100.0%)	3%	408 (100.0%)	428 (100.0%)	5%	249 (100.0%)	341 (100.0%)	37%	990 (100.0%)	1111 (100.0%)	12%

表-3 事例地区の人口変動

年齢区分	泉野町6丁目			三馬2丁目			額新町1丁目			区画整理地区合計		
	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率
0~14歳	162 (25.1%)	124 (17.4%)	-23%	128 (20.0%)	56 (9.8%)	-56%	268 (28.4%)	113 (15.5%)	-58%	558 (25.0%)	293 (14.6%)	-47%
15~24歳	89 (13.8%)	66 (9.3%)	-26%	124 (19.4%)	142 (25.0%)	15%	116 (12.3%)	49 (6.7%)	-58%	329 (14.8%)	257 (12.8%)	-22%
25~64歳	364 (56.3%)	407 (57.2%)	12%	288 (45.1%)	260 (45.7%)	-10%	497 (52.6%)	363 (49.7%)	-27%	1149 (51.5%)	1030 (51.2%)	-10%
65~74歳	20 (3.1%)	72 (10.1%)	260%	61 (9.5%)	56 (9.8%)	-8%	48 (5.1%)	119 (16.3%)	148%	129 (5.8%)	247 (12.3%)	91%
75歳以上	11 (1.7%)	43 (6.0%)	291%	38 (5.9%)	55 (9.7%)	45%	15 (1.6%)	87 (11.9%)	480%	64 (2.9%)	185 (9.2%)	189%
合計	646 (100.0%)	712 (100.0%)	10%	639 (100.0%)	569 (100.0%)	-11%	944 (100.0%)	731 (100.0%)	-23%	2229 (100.0%)	2012 (100.0%)	-10%

年齢区分	泉が丘2丁目			窪5丁目			馬替2丁目			非区画整理地区合計		
	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率	1980	2005	増減率
0~14歳	182 (25.7%)	230 (18.1%)	26%	321 (28.2%)	163 (13.4%)	-49%	161 (30.7%)	145 (13.3%)	-10%	664 (28.0%)	538 (15.0%)	-19%
15~24歳	85 (12.0%)	122 (9.6%)	44%	210 (18.5%)	190 (15.6%)	-10%	58 (11.1%)	133 (12.2%)	129%	353 (14.9%)	445 (12.4%)	26%
25~64歳	360 (50.9%)	760 (59.7%)	111%	554 (48.7%)	677 (55.7%)	22%	274 (52.3%)	555 (50.9%)	103%	1188 (50.1%)	1992 (55.7%)	68%
65~74歳	50 (7.1%)	86 (6.8%)	72%	35 (3.1%)	117 (9.6%)	234%	25 (4.8%)	71 (6.5%)	184%	110 (4.6%)	274 (7.7%)	149%
75歳以上	30 (4.2%)	76 (6.0%)	153%	18 (1.6%)	68 (5.6%)	278%	6 (1.1%)	186 (17.1%)	3000%	54 (2.3%)	330 (9.2%)	511%
合計	707 (100.0%)	1274 (100.0%)	80%	1138 (100.0%)	1215 (100.0%)	7%	524 (100.0%)	1090 (100.0%)	108%	2369 (100.0%)	3579 (100.0%)	51%

+91%、75歳以上が+189%と大幅に増加している。地区別にみると、中心市街地から最も離れた額新町1丁目では、若年層や生産年齢人口の減少と高齢者の増加が顕著である。

非区画整理地区については、0~14歳が-19%となっているものの、それ以外の年齢層は25年前の水準より増加している。しかし、5年ごとの人口変化をみると、ピーク時の1995年以降の10年間で0~14歳が24%減少、15~24歳が31%減少しているほか、高齢者(特に後期高齢者)の増加率が区画整理地区に比べて高くなっている。地区別にみると、中心市街地に近い泉ヶ丘2丁目では、マンション等の建設にともなっていずれの年代も増加しているほか、馬替2丁目では高齢者福祉施設の立地の影響で後期高齢者の割合が増加しているものの、15歳以上の各年代の人口が増加している。これらの変化については、区画整理地区と非区画整理地区に共通して、入居当初(区画整理当初)30~40歳代であった戸建住宅世帯の総高齢化の傾向がみられるとともに、成人した子の世代が地区外へ流出していることが表れていると考えられる。しかし、区画整理地区では一貫して少子高齢化の傾向が進んでおり、若年層に加えて生産年齢層も減少傾向にあることから、小さな子供を持つ若い世代の入居が少なく、これらの世帯は、民間開発主体で規模・価格ともに手ごろ感のある住宅や宅地が供給されやす

い非区画整理地区で吸収されている実態が読み取れる。

以上のことから、計画的かつ面的に基盤整備された区画整理地区では、施行後に一定の居住者が入居し、その後の世帯更新が進んでおらず、低未利用地の増加や少子高齢化が進行している一方、隣接する非区画整理地区では、農地の転用や宅地の細分化等により比較的小規模で安価な住宅や宅地が散発的に供給され、居住人口の変動は区画整理地区に比べて激しい実態が明らかとなった。

4. 居住者意識からみた郊外居住系市街地の実態

(1) 調査概要

表-1に示した郊外居住系市街地の3地区6町丁目の戸建住宅居住全世帯を対象に、居住環境に対する評価や今後の居留意向等を把握し、基盤整備状況等との関係を明らかにするためのアンケート調査を実施した。配布回収結果を表-4に示す。調査時期は2009年11月~2010年1月、調査方法は直接配布回収方式(1週間留め置き)とした。

(2) 回答者属性

回答者(世帯主またはそれに代わる方)の年代を表-5に示す。区画整理地区では50歳代の回答者が20%と最も多く、次いで60歳代や75歳以上の高齢世帯の回答が多くな

っている。一方、非区画整理地区では、40歳代の回答者が22%と最も多く、次いで50歳代が18%となっており、区画整理地区に比べて相対的に若い世帯の回答が多い。これらの年代の相違は、開発時期の違いに概ね起因しているものと考えられる。また、世帯構成(表-6)については、「親と子の世帯」が両地区ともに最も多く4~5割を占めているが、次いで「夫婦のみ世帯(世帯主65歳以上)」が約2割と多くなっている。さらに、住宅の種類については(表-7)、両地区ともに約6割が「持家(新築)」であるが、「持家(継承)」は区画整理地区の割合が高く、「持家(建売)」や「持家(中古)」の割合は非区画整理地区の方が高くなっており、前章で示した地区の変動特性に表れている。

表-4 居住世帯調査の配布回収結果

地区名	町丁目名	施行主体 (施行期間)	世帯数	配布数	配布率 (%)	回収数	回収率 (%)
区画整理地区	泉野町6丁目	組合 (1960~61)	190	146	76.8	123	84.2
	三馬2丁目	組合 (1966~67)	129	98	76.0	88	89.8
	額新町1丁目	共同 (1964~67)	196	133	67.9	124	93.2
非区画整理地区	泉ヶ丘2丁目	-	211	170	80.6	133	78.2
	窪5丁目	-	206	151	73.3	128	84.8
	馬替2丁目	-	201	151	75.1	138	91.4
合計			1133	849	74.9	734	86.5

表-5 回答者(主に世帯主)の年代
世帯(%)

	区画整理地区	非区画整理地区
29歳以下	2 (0.6)	2 (0.5)
30~39歳	26 (7.9)	40 (10.2)
40~49歳	47 (14.2)	84 (21.5)
50~59歳	67 (20.2)	72 (18.4)
60~64歳	56 (16.9)	60 (15.3)
65~69歳	35 (10.6)	59 (15.1)
70~74歳	42 (12.7)	35 (9.0)
75歳以上	56 (16.9)	39 (10.0)
合計	331 (100.0)	391 (100.0)

表-6 回答者の世帯構成
世帯(%)

	区画整理地区	非区画整理地区
単身世帯(65歳未満)	19 (5.7)	21 (5.4)
単身世帯(65歳以上)	22 (6.6)	14 (3.6)
夫婦のみ世帯(世帯主65歳未満)	37 (11.1)	42 (10.7)
夫婦のみ世帯(世帯主65歳以上)	64 (19.3)	69 (17.6)
親と子の世帯	147 (44.3)	198 (50.6)
3世代世帯	35 (10.5)	45 (11.5)
その他	8 (2.4)	2 (0.5)
合計	332 (100.0)	391 (100.0)

表-7 回答者の住宅の種類
世帯(%)

	区画整理地区	非区画整理地区	合計
持家(新築)	220 (66.1)	243 (61.1)	463 (63.3)
持家(継承)	41 (12.3)	37 (9.3)	78 (10.7)
持家(建売)	19 (5.7)	36 (9.0)	55 (7.5)
持家(中古)	27 (8.1)	54 (13.6)	81 (11.1)
給与住宅	1 (0.3)	5 (1.3)	6 (0.8)
借家	23 (6.9)	20 (5.0)	43 (5.9)
その他	2 (0.6)	3 (0.8)	5 (0.7)
合計	333 (100.0)	398 (100.0)	731 (100.0)

(3) 調査対象地区の概要

区画整理地区について、中心市街地に近い泉野町6丁目には郵便局や幼稚園、高齢者福祉施設、診療所、児童公園等が立地しており、地区内には主要バス路線が通る。隣接地区には図書館や銀行、スーパーがある。三馬2丁目は幹線道路沿いに商店街が形成されているほか、主要バス路線が通っており、隣接地区には総合病院や小学校、スーパー等が立地している。額新町1丁目には北陸鉄道石川線の駅があり、駅前にはパーク&ライド駐車場が設けられており、旧来のショッピングセンターの面影が残る。隣接地区には公営住宅やスーパー等が立地している。いずれも典型的な郊外型区画整理施行地区であり、地区内には長年にわたってビルドアップしていない土地も残存している状況にある。

非区画整理地区について、泉野町6丁目の西側に隣接する泉ヶ丘2丁目には、総合病院やドラッグストア、スーパーなどの日常利便施設が立地しているほか、隣接地区には運動公園や高校等が存在する。小規模な民間宅地開発や中高層のマンション建設が漸進的に進み、行き止まり道路や不整形な細街路が残る。三馬2丁目の南側に隣接する窪5丁目は、民間宅地開発による閑静な住宅地であり、隣接地区に小学校やコンビニが立地する。額新町1丁目の北側に隣接する馬替2丁目には、北陸鉄道石川線の駅があるほか、総合病院や高齢者福祉施設、児童公園が立地している。旧集落を囲む形で小規模な民間宅地開発が進行し、行き止まり道路や不整形な細街路が残る。このように、いずれの地区においても、周辺地域を含むと、一定の生活利便施設や公共施設が立地しており、中でも中心市街地に近い泉野町6丁目・泉ヶ丘2丁目では身近な商業施設や公共施設が充実しており、生活利便性が高い。

(4) 居住環境評価

居住環境評価(表-8)については、区画整理地区・非区画整理地区ともに同様の傾向となっており、各項目で大きな差は見られない。しかし、基盤整備状況に関連する項目である「(住宅の)広さ・間取り」「火災・地震・水害などに対する安全」「まわりの道路の歩行時の安全」「敷地の広さ・日当たり・風通し」「まちの景観」に関しては、いずれも区画整理地区の方が相対的に高い評価となっており、計画的かつ面的な市街地整備の効果が伺える。ただ、地区別にみると、いずれの項目においても非区画整理地区である泉ヶ丘2丁目の評価が高く、区画整理地区を上回っている項目がある。この点については、今後、各地区の敷地規模、民間宅地開発の質や時期、周囲の道路交通環境等の詳細な地区特性を踏まえて分析する必要がある。

(5) 地区内の変化に対する認識

居住する地区内(町丁目単位)の変化に対する認識(表-9)については、「近所づきあいが薄れてきている」「身近な商店が少なくなっている」「中学生以下の子どもが減少している」「高齢者だけの世帯が増えてきている」「クル

マがないと生活しにくい」といった項目でプラスの値となっており、区画整理の有無に関わらず、そう感じている世帯が多くなっている。これらの結果は、前章で示した各地区の土地利用変容や人口変動に合致しており、区画整理地区の回答者は、非区画整理地区の回答者に比べて、身近な商店の減少や少子高齢化の進行をより強く感じている傾向にある。

表-8 居住環境評価

	区画整理地区	非区画整理地区
広さ・間取り	0.721	0.580
地震や台風時の住宅の安全性	0.346	0.360
火災時の避難の安全性	0.752	0.622
住宅のいたみの少なさ	0.375	0.214
高齢者への配慮(段差がないなど)	-0.072	-0.063
住宅についての総合的な評価	0.615	0.518
火災・地震・水害などに対する安全	0.650	0.487
まわりの道路の歩行時の安全	0.656	0.316
治安、犯罪発生防止	0.561	0.598
騒音、大気汚染の少なさ	0.756	0.956
通勤や通学の利便	1.135	1.021
日常の買い物の利便	1.019	1.134
医療・福祉施設の利便	1.112	1.144
文化施設(図書館など)の利便	0.534	0.497
子供の遊び場・公園の状況	0.906	0.819
緑や水辺などの自然とのふれあい	0.637	0.741
敷地の広さ・日当たり・風通しなど	0.676	0.405
まちの景観	0.757	0.668
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	0.723	0.730
周辺環境についての総合的な評価	1.000	0.964

注) 各項目について、「とても満足」を+2点、「まあ満足」を+1点、「やや不満」を-1点、「とても不満」を-2点として点数化し、加重平均値を算出。

表-9 地区内の変化に対する認識

	区画整理地区	非区画整理地区
空き家や空き地が増えている	-0.327	-0.647
アパートやマンションの空室が増えている	-0.052	-0.321
近所づきあいが薄れてきている	0.013	0.076
身近な商店が少なくなってきた	0.414	0.131
公園や道路などが老朽化してきている	-0.270	-0.337
公園や緑地の手入れが不足している	-0.445	-0.563
中学生以下の子供が減少している	0.558	0.426
高齢者だけの世帯が増えてきている	0.994	0.665
まちなかに引っ越す人が増えている	-1.044	-1.072
クルマがないと生活しにくい	0.564	0.551

注) 各項目について、「つよくそう思う」を+2点、「まあそう思う」を+1点、「あまりそう思わない」を-1点、「まったくそう思わない」を-2点として点数化し、加重平均値を算出。

(6) 居住意向

今後の居住意向(表-10)については、区画整理地区・非区画整理地区ともに8割以上の回答世帯が住み続ける意向を示している。その理由としては、「現在の居住環境に満足している」との回答が両地区とも約5割を占めるが、「住み替え資金がなくてあきらめている」との消極的な理由も区画整理地区で10%、非区画整理地区で13%存在している。一方、「できれば住み替えたい」との回答割合は、区画整理地区8%に対し、非区画整理地区15%と区画整理地区を7ポイント上回っており、これは前述の居住環境評価と深く関係しているものと推察される。

表-10 今後の居住意向 世帯(%)

	区画整理地区	非区画整理地区
住み続けたい	174 (52.6)	192 (48.6)
できれば住み続けたい	121 (36.6)	135 (34.2)
できれば住み替えたい	27 (8.2)	59 (14.9)
住み替えたい	9 (2.7)	9 (2.3)
合計	331 (100.0)	395 (100.0)

次に、今後、住み替えるとした場合の居住意向として、住宅の種類については、区画整理地区・非区画整理地区ともに「一戸建住宅」「新築」を望む傾向にあり、高齢世帯の回答割合が高い区画整理地区でも共同住宅への移住を望む世帯は少ない。一方、「新築」か「中古」については「特にこだわらない」との回答が約3割を占めている。また、住み替える場合の望ましい居住地(表-11)については、区画整理地区・非区画整理地区ともに「公共交通の便利なところ」との回答が約4割と最も多くなっているほか、「まちなかと郊外の間」が約2割を占めている。

このことから、現在、国や各自自治体で進められつつある公共交通を軸とした集約型都市構造への転換は、郊外居住者のニーズからみても妥当であると考えられる。また、今後の中長期的な郊外居住系市街地の再編を考えていく際には、まちなかに近く、公共交通が便利で、戸建住宅での居住が可能な地域を拠点的に再整備していくことが効果的であると考えられる。

表-11 住み替える場合の居住地 世帯(%)

	区画整理地区	非区画整理地区
まちなか(中心市街地)	31 (10.1)	32 (8.8)
公共交通が便利なところ	113 (36.8)	139 (38.1)
郊外の新しい住宅地	18 (5.9)	23 (6.3)
まちなかと郊外の間	63 (20.5)	74 (20.3)
田園など自然が豊かな住宅地	52 (16.9)	54 (14.8)
特にこだわらない	21 (6.8)	36 (9.9)
その他	9 (2.9)	7 (1.9)
合計	307 (100.0)	365 (100.0)

(7) 住宅の継承

将来的な住宅の継承については、区画整理地区・非区画整理地区ともに約2割の回答世帯で後継者がいない状況であり、今後、郊外居住系市街地では大量の空き家や中古住宅が出現するものと想定され、これらの市街地変容に関して計画的に対処するための方策が求められる。

(8) 今後の郊外住宅地のあり方に関する意向

今後の郊外市街地のあり方に関する意向については、「郊外の住宅開発を控え、市街地をコンパクトにしていくべき」、「郊外よりもまちなかでの定住を積極的に進めるべき」との各設問に対しては「そう思わない」との回答が相対的に多くなっている。一方、「空家や空地が増えている郊外住宅地では再整備をして居住環境を良くするべき」、「高齢者はまちなかなどの便利なところに移り住めるようにすべき」、「高齢者はクルマの運転を控えて公共交通を利用できるよ

うにすべき」、「環境のためにクルマの利用を控え、公共交通や徒歩、自転車での移動を増やすべき」との各設問については“そう思う”との回答が相対的に多く、高齢者の移住支援やクルマから公共交通等への転換、空洞化が目立つ郊外居住系市街地の再整備などの取り組みについて、その実現化方策が望まれている。

(9) 交通手段利用状況

日頃の交通手段利用状況(表-12)については、区画整理地区・非区画整理地区ともに「自家用車」の利用割合が最も高く、6~7割を占める。区画整理地区では高齢者の回答割合が高いことから、非区画整理地区に比べて相対的に低い割合となっていると考えられる。なお、地区別にみると、鉄道駅のある額新町1丁目や馬替2丁目でも鉄道利用割合は6%程度にとどまっており、自家用車への依存度が高くなっている。ここで、額新町1丁目における区画整理施行当時の事業計画書を見ると、「北陸鉄道石川線は相当利用率が高くなると思われるので、(中略)中心施設(商業施設等)を駅前に設けバス路線を連絡させる」との記述があり、鉄道駅を意識した計画設計が行われたものの、車社会の進展等により当初想定した市街地像との乖離が生じている。他方、泉野6丁目や三馬2丁目における区画整理施行当時の事業計画書では、都市計画街路の整備が目的の一つとして掲げられ、公共交通との連携に関する記述はみられず、自動車利用を前提とした計画設計であったものと考えられる。

表-12 交通手段利用状況 世帯(%)

	区画整理 地区	非区画整理 地区
自家用車(自動車)	890 (63.5)	1156 (72.1)
路線バス	151 (10.8)	132 (8.2)
鉄道	45 (3.2)	40 (2.5)
自転車	129 (9.2)	123 (7.7)
徒歩	159 (11.3)	137 (8.5)
その他	28 (2.0)	15 (0.9)
合計	1402 (100.0)	1603 (100.0)

注) 世帯主の交通行動を対象に、「通勤」、「日常の買物」、「買物以外の私事」、「休日の外出」の4区分についての回答を合計した値。

5. まとめ・今後の課題

本稿では、金沢市の郊外居住系市街地における事例調査をもとに、基盤整備状況の違いに着目し、区画整理地区と民間宅地開発主体の非区画整理地区について、市街地変容実態と居住者意識に関する分析・考察を行った。

区画整理地区では、非区画整理地区よりも「身近な商店の減少」や「中学生以下の子どもの減少」、「高齢者のみ世帯の増加」に対する認識が強く、実際の人口変動や土地利用変容からも、非区画整理地区に比べて人口減少や少子高齢化、空き家の増加、低未利用地の発生が目立つ状況となっている。さらに、区画整理後における宅地の細分化(区画整理地区内ミニ開発)がみられる反面、長年にわたってビルドアップされない敷地が残存しており、必ずしも面整備後の市街化が十分に図られているとは言えない。一方、

非区画整理地区では、居住環境評価について、基盤整備に関連する項目で区画整理地区居住者より若干低い評価となっている面がみられる。しかし、周辺環境に対する満足度や定住意向は区画整理地区と同様に高く、特に中心市街地に近く多様な都市施設が立地する泉ヶ丘2丁目では、区画整理地区よりも高い評価を得ている。このように、計画的な市街化を図ってきた区画整理地区で活力低下が進み、隣接する非区画整理地区で人口や各種施設の集積が進むことは、ストックの有効活用やコンパクトな都市づくりの観点から非効率的であると考えられる。しかし、非区画整理地区の中でも居住環境評価の高いエリアが存在していることから、これらの地区もあわせて、将来的に郊外居住系市街地としての良好な居住環境を維持していくべきエリアと、再整備による居住環境改善が必要なエリア、撤退を含め市街地としての機能を見直すべきエリア等を見極めながら、戦略的に郊外市街地の再編を展開していくことが望まれる。

今後は、本稿で示した基礎的な調査研究の成果を踏まえつつ、よりミクロな基盤整備状況と居住者評価の関係をはじめ、都市施設の分布状況や公共交通のサービスレベルと人口変動及び市街地変容の関係、またそれらを踏まえた郊外市街地の再整備手法に関する理論化・一般化について検討を進めていく必要がある。

【補注】

- (1) 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年における区画整理施行面積は3,486haと比較都市平均1,048haの3倍以上である。また、金沢市の市街化区域面積8,076haに占める区画整理施行面積は43%であり、比較都市平均市街化区域面積6,273haに占める区画整理施行面積の17%に対して2倍以上となっている。
- (2) 土地利用変容については、金沢市住宅明細図(発行:刊広社)を用いて調査した。
- (3) 区画整理地区内の宅地の細分化(区画整理地区内ミニ開発)については、泉野6丁目で39件、三馬2丁目で22件、額新町1丁目で32件発生している。

【参考文献】

- (1) 塚正浩・川上光彦・片岸将広(2001):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一、都市計画論文集、No.36、pp.715-720。
- (2) 小浦久子(2004):郊外住宅団地の居住実態と市街地の持続性に関する研究—神戸市高倉台団地における調査より一、都市計画論文集、No.39-3、pp.625-630。
- (3) 菊地吉信・野嶋慎二(2007):地方都市郊外戸建て住宅地における居住者の居住選択意向—福井市郊外4住宅地を事例として一、都市計画論文集、No.42-3、pp.217-222。
- (4) 片岸将広・川上光彦・田中志野・伏見新・塚正浩(2009):人口変動と土地利用変容からみた郊外居住系市街地の実態と課題に関する研究—地方中心都市の動向と金沢市における事例研究一、土木計画学研究論文集、Vol.26。
- (5) 氏原岳人・谷口守・松中亮治(2006):市街地特性に着目した都市撤退(リバース・スプロール)の実態分析、都市計画論文集、No.41-3、pp.977-982。
- (6) 影田康隆・戸田常一(2007):年齢階層別人口の変化に着目した郊外住宅団地の持続可能性の分析—広島市の郊外住宅団地を対象として一、都市計画論文集、No.42-3、pp.709-714。
- (7) 例えば、石田頼房・波多野憲男(1982):郊外型土地区画整理事業における「おくれ」と「ずれ」について、日本建築学会論文報告集、No.311、pp.119-127。