

市街地再開発型の土地区画整理事業の実施および住民の生活・意識とその変化：浜松市東地区の場合

メタデータ	言語: ja 出版者: 日本都市地理学会 公開日: 2018-07-18 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 忠内, 権太, 西原, 純 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10297/00025505

市街地再開発型の土地区画整理事業の実施 および住民の生活・意識とその変化 —浜松市東地区の場合—

忠内権太 ・ 西原 純

(遠州鉄道株式会社) (静岡大学)

【摘要】 土地区画整理事業の実施は、10年以上の長い期間と関係する住民の多大な努力および大きな資金を必要とする。本研究では、対象として浜松市東第二土地区画整理事業を選び、次の研究を行った。最初に、1993年と2008年の二つの住宅地図を比較して、二つの時点の間の建物所有者の地区内移動や地区外への転出移動、新たな地区外からの転入移動者を同定した。次に、研究対象地域のうち、東第二中北ブロックに居住する全ての住民に対してアンケート調査を実施し、事業下の住民の生活や意識、移転状況の違いと住民意識の形成との関係を分析した。および細川(2002)による2000年実施のアンケート調査結果と比較して、事業下の住民意識の変化を明らかにした。

これらの分析から次のような結論を得た。1) 1993年時点の建物所有者のうち、2008年時点でこの地区内にとどまった建物所有者の割合はわずかに25%であった。2) 2008年時点の街区ごとの地区内残留率の割合には大きな違いがあり、これが事業に対する住民意識の形成に影響を与えていた。3) アンケート結果から、地区住民が感じている最大の問題は、この地区の住民減少で、これが地元コミュニティでの人間関係の弱体化を招いている。4) 住民には、事業中の仮移転の期間、仮移転の居住状況で大きな違いがあり、これらが住民の事業に対する意識の形成に大きな影響を与えていた。5) 2000年～2008年の間に、住民が感じる事業への意識、事業のメリット・デメリットなども変化していた

キーワード：土地区画整理事業，市街地再開発，住民生活，住民意識，住民移転

1 はじめに

土地区画整理事業は、市街地再開発のなかでも街区単位で実施される「市街地再開発事業」に比べて、事業の規模が大きい。特に既成市街地の場合、土地・建築物等の権利関係が複雑多様であり、権利者の調整が難しく、事業が順調に進まない場合が多い。そのため計画立案から事業の実施・完了まで10年を超える長い期間を必要とする。

また、住民にとっては、事業地区内の建物がいったん全て取り除かれ、それまで築かれていたコミュニティ・人間関係がなくなり全く景観も変わる。しかもほとんどの場合、仮移転と本移転の2度の引っ越しを強いられ、現地換地が基本でも実際には別街区へ本移転を迫られることが多いため、住民の生活は長期間に渡って多大な影響を受ける。さらに住民への事業補償は、生活の変化に対する補償であり、事業後の新しい住宅などの建築費用の全てを補償するものではない。そのため、住民は多くの資金や、長期間に渡って生活上の犠牲を強いられることになる。また、高齢者世帯は事業に参加することが困難な場合が多い。その結果、市街地再開発型の土地区画整理事業は、住民に好まれる事業ではなく、事業計画の立案や実施にあたって住民は反対運動を起こすことも多い。

しかし近年、中心市街地の停滞・衰退が深刻化していること、エネルギー節約の観点から「コンパクトシティ」型都市への再編成が求められていること(林2004)などを考えると、区画整理事業はこれまで以上に重要な都市政策に位置づけられよう。そのため、住民にとって満足度の高い事業の進め方を模索する必要がある。

再開発型の区画整理事業の研究は、都市計画分野を中心に枚挙にいとまがない。しかし著者らの管見するところでは、事業の実施と住民との関わりや、住民の生活変化・事業に対する住民意識についての実証的な研究はあまり行われていない。数少ないこれらの分野の研究のうち、事業の実施と住民との関わりについては、今西・福川(1996)と武者(2006)の研究があげられる。今西らは、密集既成市街地の区画整理では、「減歩」のために所有地面積が減少するため、地権者は所有地の高度利用をめざすことになり、地代・家賃の上昇を招き、住民がそのまま居住や営業を続けることが困難なることを指摘している。また武者は、土地区画整理事業に関わった商店経営者を調査し、彼らの再開発に対する認識や関わり方を追跡した。その結果、再開発時に撤退を希望した商店経営者が商店街組織の運命共同体的な規範によって残留すると、事業実施の足かせになることを指摘した。

一方、事業の住民への影響については、安藤・竹内(1993)の研究があげられよう。安藤らは、密集市街地

の都市改造土地区画整理において、一戸建住宅・二階長屋と文化住宅・平屋長屋・木造アパートとの間に、居住者の残留率に大きな違いがあり、明確な階層性があることを明らかにした。そして事業後には、若年単身層や中堅所得世帯が流入し、ジェントリフィケーションが発生したことを指摘した。

土地区画整理事業に対する住民意識の研究はさらに少ない。細川（2002）は、浜松市東地区土地区画整理事業について、浜松市都市計画部・地区住民代表へのインタビュー調査と地権者へのアンケート調査から、同一事業地区内であっても地域特性が異なること、それが住民の事業に対する意識にも影響を与えていること、また都市計画やまちづくりに対する関心・理解度の点に住民側と行政側に認識の差が存在し、それらの認識の差が事業期間の長期化や人口流出を招き、地域社会の停滞を引き起こす要因となることを指摘した。

このように、再開発型の土地区画整理事業の重要性は高まっているものの、事業による住民の移転や移転状況の違いが住民の意識にどのような影響を与えているのか、また長い事業期間中の人間関係・地区の景観の変化を受けて、住民の意識がどのように変化するか、などの点が研究課題として残されている。

そこで、本研究は再開発型の土地区画整理事業をとりあげ、第一に住民の移転状況を明らかにし、第二に住民の生活や事業への意識、移転状況の違いによる意識の違いを明らかにする。また第三に、事業期間中の住民意識の変化についても同時に明らかにする。そして、住民生活への影響をできるだけ少なくする事業方法について、得られた知見から提言を行うこととする。

本研究の研究対象として、浜松市東地区土地区画整理事業の中でも事業が完了した東第二土地区画整理事業を選んだ。その理由は、東地区は第一事業と第二事業として長期間に渡る事業であること、全国でも事業規模が大きい代表的な公共施工型の事業であること、さらには同地区を対象として細川（2001, 2002, 2003）、武田（2004）の研究があり、それらの研究結果との比較が可能であることである。なお事業に関係する住民は、(1) 事業前後も地区内に居住する住民、(2) 事業によって地区外に転出した住民、(3) 事業後に新規に来住した住民の3つのパターンに分けられよう。浜松市東地区事業に関して、細川（2001, 2002）が(1)に、細川（2003）が(2)に、さらに武田（2004）がマンション居住者に限定されるが(1)と(3)に、それぞれアンケート調査を行っている。したがって本研究は(1)に加え、これまで全

容の把握しきれていなかった(3)をも対象としている。

本研究の具体的な方法を述べる。まず前述の第二事業地区について、1) 本事業による物件（建物）の移転状況を把握する。すなわち、移転前の時点と移転後の時点の2種類の住宅地図を比較し、地区内の残留物件、地区外への転出物件、転入・新設の物件を同定し、その分布を把握して街区単位に集計する。次に、2) 第二事業地区のうち、住宅が多い東第二中北ブロック内の住民に対してアンケート調査を実施し、事業下での住民の生活と事業に対する住民の意識を明らかにする。そして、1)の移転状況と2)の住民の生活・意識との関係を検討し、移転状況の違いが住民の生活・意識にどのような影響を与えるのかも明らかにする。最後に、3)として、細川（2001, 2002）が実施した2000年時点のアンケート調査と、今回実施した2008年時点のアンケート調査とを比較して、事業期間を通しての住民意識の変化を明らかにする。そしてこれらの結果から、よりよい事業の実施のための提言を行う。

II 浜松市の都市計画と東地区土地区画整理事業

研究対象とした浜松市東地区は、江戸期の浜松城下町の東外れにあたり、明治期になって東海道本線が開通すると浜松駅がこの地区の南部に設置されたため、繊維問屋の他に繊維工場・染色工場・菓子工場、倉庫などが次々と立地した。地区内を国道一号線（東海道）が横切り、遠州鉄道西鹿島線（現鉄道線）も建設されて、市街地化が進んだ。第二次世界大戦後のガチャマン景気の時代には、さらに繊維問屋も増加し人や物資の往来が激しく、住宅・商店・工場・倉庫等が混在した地区となっていた。

ところで、浜松市中心部における各種の市街地再開発の活発さは全国的にも著名であったという¹⁾。第二次世界大戦時にアメリカ軍の浜松空襲や艦砲射撃によって東地区を含む市街地中心部全体が消失したため、戦後の1947年から中心部では大規模な復興土地区画整理事業が実施された。また市街地を東西に東海道本線が横切っており、貨物駅が浜松駅に併設されていたので、貨車の操車で開かずの踏切となり、東海道本線の踏切・狭いトンネルガードが南北の交通障害となっていた。それを解消するため、1970年以降に大規模な浜松駅周辺土地区画整理事業²⁾が実施された。

しかしこの中心市街地の東部分にあたる東地区（かつては東田町地区と呼ばれることが多かったが、ここでは事業名に合わせて東地区と呼ぶことにする）は、一時は戦災復興土地区画整理事業区域に含まれていた。しかし、



写真1 1986年5月当時の東地区の航空写真
出典：浜松市都市計画部（2007）

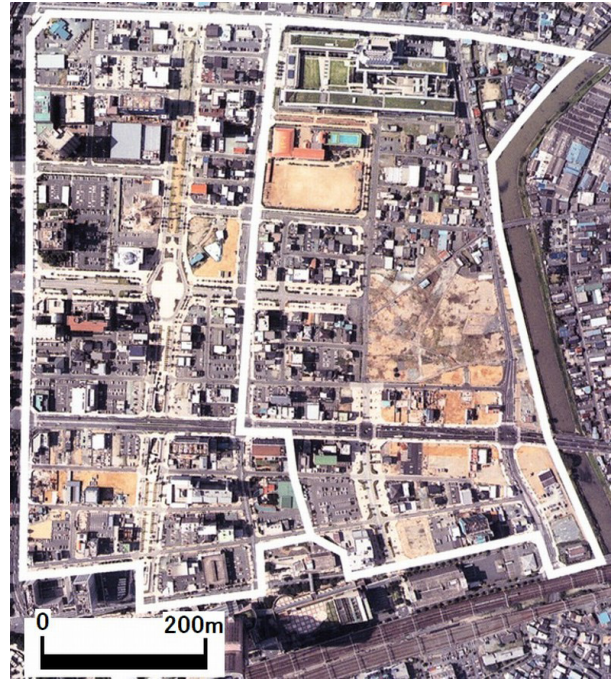


写真2 2004年6月当時の東地区の航空写真
出典：写真1と同じ

表1 浜松市東第一・第二土地区画整理事業の概要

事業名	浜松市都市計画事業 東第一土地区画整理事業	浜松市都市計画事業 東第二土地区画整理事業
施工者	浜松市	浜松市
施工地区面積	25.9ha	27.2ha
計画人口	4,000人	4,000人
事業実施期間	1987～2010年度*	1992～2008年度
平均減歩率	30.40%	33.64%
総事業費	652億9千万円	443億円
公共用地割合	42.7%	46.2%
保留地	保留地の販売はなし	保留地の販売はなし

*2010年度終了予定

資料：浜松市都市計画部（2007）『東地区区画整理事業パンフレット』
および浜松市都市計画部へのインタビュー調査による

住民の反対などのために未着手のまま事業区域から除外された。またこの地区は、浜松駅周辺地区土地区画整理事業の実施地域外だったので再開発が一度も行われず、道路網が不整形で幅員も狭く戦前の道路構成のまま現在に至り、各種の土地利用が混在した地区であった。さらに、1970年以降、新設された西浜松駅への貨物駅の移転、市街地南端部に新設された卸商団地への繊維問屋の移転で、地区の活力やイメージの低下、人口の減少などの問題が顕著化していた。

そのため1973年に、東地区地元8町の自治会長が区画整理事業の要望書を浜松市に提出し、1978年には東地区10町が改めて事業の陳情書を提出し、住民の間に事業への機運が高まった。1983年に浜松市は、東地区連合自治会と協議し事業化に向けて検討を開始した。その努力が実を結んで、東地区は二つの地区に分けて、浜

松市の公共施行方式による、東第一土地区画整理事業と東第二土地区画整理事業が実施されることとなった（写真1・2）。

東第一事業は、1987年12月に都市計画決定、1988年3月に事業計画決定をもって事業が開始され、1992年9月に仮換地の指定がされたが、当初の計画期間は15年も伸びて23年間となり³⁾2010年度で終了することとなっている。総事業費は当初計画の約2.2倍の652億9千万円にも膨らんだ。対象地区は常盤町・八幡町・東田町・早馬町・板屋町・馬込町・新町の各一部地域から構成される約25.9haからなり、平均減歩率は30.40%で、同じ公共施工によるほかの区画整理事業に比較してもかなり高い（表1）。

第一事業の地区計画は、国浜松地方合同庁舎（行政棟・裁判棟）、静岡県浜松総合庁舎、浜松市地域情報センター、



写真3 東第一事業地区のアクト通り
 (幅員 40m, 2008年6月撮影)



写真4 東第二事業地区の学園通り
 (幅員 40m, 2008年11月撮影)

表2 東第二土地区画整理事業地の現況

	当初 (1991年)	仮換地 (1996年)	2006年末
権利者数	673	301	529
建物戸数	816	319	188
地区人口	2,680	1,047	1,086

浜松まちづくりセンターなどからなる「シビックコア」の建設に特徴がある。さらに通称アクト通り(写真3)、東ふれあい公園なども建設されて、この地区の公共用地割合は42.7%と非常に高い。また、8つの街区で「市街地再開発事業」も同時に行われ、総合病院(浜松遠州病院)や高層マンションが建設されている。この一連の事業によって、事業前人口2,000人が計画後には4,000人に増加する予定であった。

東第二土地区画整理事業は、松江町・新町・馬込町・野口町・船越町・東田町及び板屋町の各一部地域の計27.2haを対象地域とし、1991年12月の都市計画決定、1993年6月の事業計画の決定に始まり、1996年10月の仮換地指定、1998年7月の東小学校新校舎の完成、2000年4月の静岡文化芸術大学の開学、2008年2月の換地処分公告を経て、2008年度で事業が終了した。しかし、この事業期間は当初の計画から5年間のび、事業費も当初予算の385億円から443億円に増加した。第二事業は、静岡文化芸術大学を含む教育文化ゾーンを中心とした計画に特徴がある。事業着手当時に2,680人だった地区の人口は、事業の進行に伴い次第に減少していき、2006年度末時点で1,086人に減少しており、計画人口である4,000人よりもはるかに少ない(表2)。第一事業と同様に、平均減歩率が33.64%で高いこと、事業後の公共用地の面積率も46.2%に達していること、事業で当初想定していた住宅の共同化などが進まなかつ

たことが影響していると思われる(写真4)。

このように、東地区の第一・第二を合わせた区画整理事業費の総額は、1,095億9千万円で、地区内で実施された他の関連事業(市街地再開発事業320億円など)も含めると、いかに巨大な費用が投入されたかを知ることができる。

ところで、東地区の事業実施にあたって、浜松市はこれまでの経験を踏まえ、いくつかの特徴的な方式を導入した⁴⁾。その一つが、街づくり協議会(旧自治会単位に結成)を通じて「コーディネーター」を民間コンサルタント企業からを派遣したことである(細川 2002)。このコーディネーターは、仮換地指定後のまちづくり協議会の運営支援や地権者のために土地活用の支援・協力を行った。コーディネーターは地権者にとって大きな助けになったという。二つめが、集団移転・集中工事方式が第二事業地区に採用されたことである。ある一定の範囲で集団移転を行って集中工事を進めやすくし、集中工事の地点をU字型に地区内を移動しながら事業を進めて行った。その結果、他の事例に比較すると事業期間を5年間ほど短縮でき、住民にとっても仮移転の期間を短縮できたという。三つめが、事前に地権者にアンケートを行って、転出希望者には換地指定を官庁・文教施設の計画地区に指定して土地を買収していったこと、残留希望者のうち一戸建希望者には一戸建中心利用の計画地区に換地指定を、共同化希望者には高度利用推進の計画地区に換地指定をしたことである。

III 土地区画整理事業による住民移転とその影響

1. 住民移転状況の把握の方法

まずゼンリン住宅地図⁵⁾を利用して、移転開始前であ

る 1993 年と移転終了後の 2008 年の 2 時点について、東第二事業地区内に存在するすべての「物件」（本来は建物であるが事業開始後、すべての建物は取り壊されるため、ここでは「物件」と呼ぶ）について、世帯主・建物名、所在地、緯度・経度情報、建物種別などを同定し、物件情報リストを作成した。次に、2つの時点の個々の物件情報を比較して、物件を一つずつ、地区内での残留、地区外への転出（もしくは消失）、地区外からの転入（もしくは新設）と判定した。

なお、住民の世代交代や住宅地図の表示に起因する情報不足（世帯情報が姓のみの物件など）を補うために、適宜、現地調査や電話帳による補足調査を実施した。しかし、補足調査によっても移転状況を確定できず、しかも、ほぼ同一位置で所有者が同一姓の場合に限って同一位置に残留と判断した⁶⁾。また 1993 年時点で存在し、2008 年時点で存在を確認出来ないものについては、基本的に転出・不明の物件と判断した。同様に 2008 年時点で存在しているが、1993 年時点での存在が確認出来ないものは新規・転入の物件とした。そして、物件の移転をもって住民の移転ともみなした。そのため、物件のみ残留・移転しても実際の住民は地区外に転出しているなど、実際の住民の移転状況とは異なっている可能性もある。

ところで、一般の再開発型の土地区画整理事業では、元の居住地と仮換地先⁷⁾（これ以降、換地先と呼ぶ）へ移転する間に、一度、過渡的に移転する必要がある。本稿ではこの移転を「仮移転」、仮移転先から換地先までの移動を「本移転」とよぶことにする。そして次の 2 節と 3 節で述べる移転の状況とは、過渡的な移転は含まず、あくまでも移転前の位置と本移転後の位置との間の移転を意味している。

2. 移転前の位置からみた物件・住民の移転の状況

1993 年時点の物件の位置で集計した 2008 年での残留物件の割合は、第二事業地区全体で 23.3%である。転出物件（不明を含む）の割合が 76.7%で、実に 8 割近くの物件に関係する住民が地区外へ転出している。この非常に大きい地区外流出が、事業後に計画通り人口規模が回復しないこと、後述するアンケート調査によって明らかになった地元商店の不足、さらにはコミュニティ弱体化の要因となっていると思われる。

物件の残留率を街区単位に検討すると、街区によってその割合は異なっている（図 1）。最も残留率が高い街区でもその割合が 50%で、それを含めても残留率が 40%以上の街区は 3 つしか存在していない。これら残留



図 1 移転前（1993 年時点）の位置で集計した街区別物件の残留率（1993-2008 年）

率 40%の街区はすべて、後述するアンケート調査対象の第二中北ブロックに含まれている。それに対して、転出率 100%の街区を含めて転出率 80%を超える街区が 11 も存在しており、第二中北ブロックだけでも 6 つも存在している。これらの転出率の高い街区の多くは、商業系建物が多かった街区や建物規模が全体的に小さかった街区であった。

また、図には示していないが、残留物件と転出物件の分布を物件単位にさらに検討すると、これらの物件は事業地区全体に均等に分布しているのではなく、残留物件と転出物件はそれぞれ数件がまとまって分布している傾向がある。このことから、住民の残留・転出には、各世帯の個別の事情とともに、何らかの近隣の地域的な要因も働いていると思われる。細川（2002）や著者らの聞き取り調査⁸⁾によると、住民が残留を決定する要因としては、住民の年齢、世帯主が地区内で事業者をしているかどうか、所有している敷地の広さなど、各世帯の個別の事情が大きく作用した。しかし、建物規模に関わらず残留した物件が多くみられる街区や、隣接する数個の物件と一緒に残留している事例が多く見られる。

3. 移転後の位置からみた物件・住民の移転の状況

次に、移転後の 2008 年時点の位置で集計した物件の

表3 アンケート配布先・回収率

配布先	一戸建住宅	分譲マン	賃貸マン・ アパート	合計
配布件数	86	119		205
回収件数	48	0	18	66
回収率	55.8%	15.1%		32.2%

回答者の性別	
男性	女性
37	24

無回答:5

回答者の年齢階級			
35歳未満	35歳～49歳	50～64歳	65歳以上
10	11	22	18

無回答:5

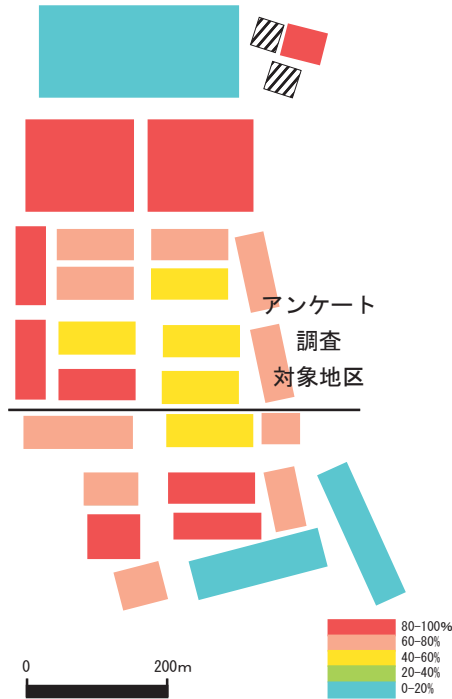


図2 移転後（2008年時点）の位置で集計した
 街区別物件の残留率（1993-2008年）
 注：黒線よりも北側地区でアンケート調査を実施した

残留・転入状況を検討する。東地区事業では保留地⁹⁾の販売が行われなかったこともあり、東第二事業地区全体では、残留物件の割合が69.3%と過半を占めている。前節で述べたように、移転前時点からみた物件の2008年時点の残留率は非常に低く、移転後時点からみた物件の残留率がかなり高いことは、この間、いかに多くの住民が転出していかざるを得なかったかを示している。また、保留地販売が行われなかったにもかかわらず、新規・転入物件が61件存在している。それらの物件は、新規来住者やデベロッパーが土地を購入して一戸建住宅やマンションなどを建設したことによる。そして、新規・転入建物の多くがマンションやアパートであり、武田(2004)も指摘しているとおおり、東地区においてもジェントリフィケーションとみられる現象が生じたと推察できる。

物件の残留率・転入率を街区単位にみると、移転前の位置でみた場合と同様に、街区単位で大きな違いが存在する(図2)。なお、街区は区画整理事業のために数と形が変化していることに留意する必要があるが、東第二事業地区全体では、残留率100%の6街区を含めて80%以上の街区が9つあるのに対して、60%未満の街区も8存在していた。後述するアンケート調査を実施した東第二中北ブロックにおいては、残留率100%の2街区を含めて80%以上の街区が6あるのに対し、60%未満の

街区も5つ存在した。この点から、街区によっては残留住民と新規・転入住民の割合が大きく異なり、住民の移転・転入後のコミュニティの運営に大きな影響を与えたと推察できる。

前述のように、東第二土地区画整理事業でも現地換地を基本としていたが、大規模な公共施設や幅員の広い道路が設置されたために、多くの物件・住民が約100m程度の移転を余儀なくされた。また、東第二地区では近隣単位で集団移転・集中工事を実施したため、住民・物件の移転距離が大きいことは仮移転の期間が長期になることを意味する。移転距離についてはアンケート調査結果を述べるIV章の4節で少し触れる。また、移転後の住民の構成を、個別の移転状況と合わせてみると、移転先での住民の構成が移転前とほとんど同じ住民で構成されている区域がある一方で、地区内でも様々な場所から移転してきた住民が集まった区域があることが判明した。

IV 土地区画整理事業下の住民生活と 事業に対する住民意識

1. アンケート調査の概要

本章では実施したアンケート調査を元に、東第二土地区画整理事業が完了した時点での住民の生活・意識を明らかにすること、移転状況の違いによる住民の生活・意識の違いを把握すること、長い事業期間を通しての住民意識の変化を述べる。アンケート調査は、第二事業地区のうちから、住宅の多い東第二中北ブロックを選び、事務所・倉庫・駐車場などの建物が多い東第二南ブロックは対象地域外とした(図2)。

アンケート調査を実施するにあたり、対象地域内の自治会・街づくり協議会関係者に対して調査目的の説明と調査実施の予告を行った後、住民に対して調査票を自宅

表4 旧住民へのアンケート調査結果

世帯構成					
一人暮らし	夫婦のみ	高齢者・親と同居	中学生以下の子ども	高校生以上の子ども	三世代家族など
3	11	6	2	8	14

世帯主の職業(区画整理事業後)						
地区内で自営業	地区外で自営業	会社員	公務員	パート	無職	その他
8	9	9	1	1	15	1

東地区居住の満足度				
満足	ほぼ満足	どちらとも	やや不満	不満
19	17	5	1	2

東地区への永住意志		
永住したい	当分の間住みたい	いずれ引っ越す
36	8	0

現時点での隣接住民との関係			
事業前から付き合いがあった	事業後に良くつきあう	付き合いはあまりない	付き合い全くない
20	11	11	1

無回答:1

この地区に残る決断をした理由						
家族・家庭の事情	事業・職業の事情	地区への愛着	近隣住民との関係	浜松駅への近さ	都市機能の充実	金銭的な問題
15	8	28	7	31	14	3

本移転先(換地先)の満足度				
満足	ほぼ満足	どちらとも	やや不満	不満
10	20	9	1	4

仮移転の期間					
1年未満	1~2年	2~3年	3~4年	4~5年	5年以上
3	15	20	3	0	2

無回答:1

仮移転中の住居形態				
地区内仮設	地区外仮設	地区内賃貸	地区外賃貸	その他
11	3	2	23	5

事業による住民間の結びつきの変化			
強くなった	変わらず	弱くなった	分からない
2	16	21	5

事業による住み心地の変化				
良くなった	どちらかといえば良くなった	変わらない	どちらかといえば悪くなった	悪くなった
16	16	4	5	2

単位:世帯

ポストに投函する形で配布し、郵送にて回収した。調査票は、アンケート対象地区内の全世帯にあたる一戸建住宅86世帯、マンション・アパート119世帯に配布し、それぞれ48世帯、18世帯、合計66世帯から回答を得た。回収率は一戸建住宅で55.8%、マンション・アパートで15.1%、全体で32.2%であった(表3)。アンケートの回答は、世帯の意志決定を行う世帯主もしくはそれに準ずる立場の人に求めた。

まず回答者の基本属性を述べる(表3)。回答者性別は男性が37、女性が24である(無回答5世帯)。回答者の年齢は「50~64歳」が22人、「65歳以上」が

18人と50歳以上で全体の約3分の2を占めている。また35歳未満の回答者は、全員が事業開始後に地区内に居住した住民で、ほぼ全員がマンション・アパートなどの賃貸物件への居住者であった。このことから、比較的高年齢層が一戸建住宅に、若年層がマンション・アパートなどの賃貸物件に居住していることも推察できる。

2. 旧住民の生活と事業に対する意識

アンケート調査の回答を、事業前から地区内に居住していたいわゆる旧住民と、事業中もしくは事業後に地区内に転入した新住民とに分けて集計した。まず、旧住民

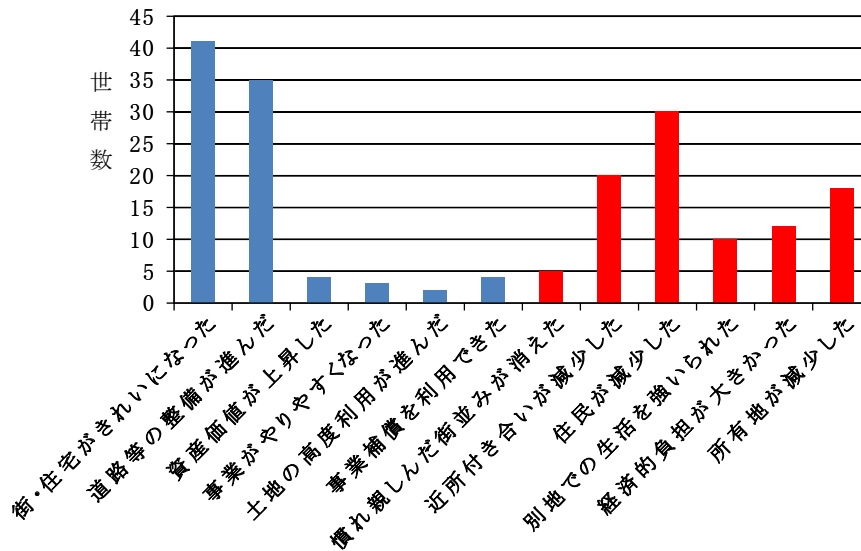


図3 旧住民が感じる事業のメリット (青)・デメリット (赤) (回答世帯数 = 44)

44世帯について述べる(表4)。

44世帯すべてが一戸建持家の世帯である。回答世帯の構成をみると、夫婦のみの世帯が11、子どもや高齢者と一緒の二世帯からなる世帯が合わせて16である。なお三世帯の世帯も14あり、その数は比較的多い。世帯主の仕事・職業については、区画整理事業前には(表は省略)、「地区内で自営業」が20世帯、「地区外で自営業」が5世帯、「会社員・公務員」が11世帯の他、「無職」の世帯が7あったが、事業後には、「地区内で自営業」が8世帯、「地区外で自営業」が9世帯、「会社員・公務員」が10世帯の他、「無職」が15世帯と(表4)、「地区内で自営業」が減り、「無職」の世帯が増加している。

「現在、東地区に居住していることについての満足度」(以下、「東地区居住の満足度」と記す)は、「満足」・「やや満足」の回答で全体の8割強を占め、地区内での居住に関して大半の住民が満足している。「東地区への永住意志」については、「永住するつもり」・「当分は住むつもり」で全回答を占め、定住志向が高い。

また、「現時点での隣接住民との関係」については、「事業前からよく付き合いがあった」「事業後からよく付き合い合うようになった」が合わせて31世帯あり、旧住民のコミュニティでの人間関係は比較的良好と思われるが、一方で「あまりない」「全くない」も合計12世帯に達していて、二極分化している(表4)。

区画整理事業の実施にあたって、残ることを決断した要因について3個まで回答を求めた。「浜松駅への近接」が一番多く31世帯、また、「都市機能の充実」が14世帯と多いことから、浜松駅へ近く都市機能が充実してい

るという東地区の有利性を高く評価していた。また、「地区への愛着」は28世帯、「近隣住民」は7世帯と、昔から慣れ親しんでいる地区に住み続けたいという意識も住民が強く持っていた。個人的事情をあげる住民も多く、「家族・家庭の事情」が15世帯、「自分の事業・職業」が8世帯を数えた。

区画整理事業の実施にあたって、最も重要な「本移転先(換地先)の位置」について述べる。44世帯のうち、「満足」「おおむね満足」がそれぞれ10世帯、20世帯と高い評価が約7割を占めている。一方、「不満」「やや不満」がそれぞれ4世帯、1世帯あり、区画整理事業の難しさを反映した回答である(表4)。

旧居住地から仮移転を経て換地先への移転までの期間(「仮移転の期間」)について述べる。前述のとおり、住民は一旦、地区内外の別の場所に仮移転をし、その間に換地先の建物建設を行って、その建物完成後、換地先へ本移転を行う。この間の移転中の全体期間は、「1年以上2年未満」・「2年以上3年未満」という回答が大半であり、平均する約2.2年である。

また、仮移転中の居住形態については、本事業用の「仮設住宅」利用者が地区内・地区外合わせて14世帯、「一般の不動産」の利用者が25世帯となっており、東第二中北ブロックでは仮設住宅利用者の割合が比較的多かった¹⁰⁾。これは当該地区では、U字型をなすような順序で工事が行われたため、仮設住宅を順番に利用することができたことによる。仮移転の場所については地区内が13世帯、地区外が26世帯で、多くの住民が一時的ではあるが地区外への移転をしていた(表4)。

土地区画整理事業による変化については、「住民間の結びつきの変化」では、「弱くなった」と回答した住民が半数を占め、「強くなった」という回答は殆んどなく、区画整理事業によって地区内の住民間の結びつきが弱められてしまったと住民が感じている。「事業後の住み心地の変化」については、「良くなった」・「どちらかといえば良くなった」という回答が32世帯、「悪くなった」・「どちらかといえば悪くなった」という回答が7世帯、「変わらない」という回答が4世帯で、全体的には区画整理によって住み心地が向上したと評価している。

最後に、区画整理事業のメリット・デメリットについ

てそれぞれ3個まで複数回答で尋ねた(図3)。それによると、メリットについて44世帯のうちの8割の世帯が「街・住宅がきれいになった」・「道路等の整備」をあげていて、住民はハード面の整備を事業のメリットとして高く評価している。デメリットについては、7割の世帯が「住民の減少」、半分弱の世帯が「近所付き合いの減少」をあげ、事業後のコミュニティ維持などのソフト的な環境を問題として指摘している。さらに、「所有地が減少した」「経済的負担が大きかった」「別地での生活を強いられた」という土地区画整理事業に直面した住民個人が負うこととなった個人的な環境をあげていた¹¹⁾。

表5 新住民へのアンケート調査結果

居住形態						
一人暮らし	夫婦のみ	高齢者・親と同居	中学生以下の子ども	高校生以上の子ども	三世代家族など	
4	0	18	0			
世帯構成						
15	3	0	4	0	0	
転入前の居住地						
1	3	2	6	10		
世帯主の職業						
2	1	17	0	0	0	2
東地区居住の満足度						
10	9	1	2	0		
前住地から現在地への住み心地の変化						
8	6	5	3	0		
東地区への永住意志						
3	13	6				
現時点での隣接住民との関係						
1	8	13				
この地区に居住することを決断した理由						
3	14	6	0	11	3	3
この地区に居住するメリット						
19	19	5	6	0	6	0
無回答=1世帯						
この地区に居住するデメリット						
11	3	0	2	3	8	0
無回答=3世帯						

単位:世帯

3. 新住民の生活と事業に対する意識

事業開始後に本地区内に居住し始めたいいわゆる新住民¹²⁾は22世帯である。住宅のタイプは、賃貸マンション・アパートに居住している住民が18世帯と過半を占めているが、一戸建持ち家と答えた回答も4世帯¹³⁾存在した(表5)。世帯構成は、単身者が15世帯、夫婦のみの世帯が3世帯で、転入前居住地も静岡県外(10世帯)や浜松市以外の静岡県内(8世帯)という回答が多く、職業は会社員という回答が大半であった。すなわち典型的な回答者像は、単身者か単身赴任中の会社員であることがわかる。地区内に静岡文化芸術大学が開学したにも関わらず、学生という回答(「表5ではその他」)は2人とどまった。

次に東地区での居留意識を述べる。「東地区居住の満足度」については、「満足」・「やや満足」の回答が19世帯と大半を占め、また前住地と比べた住み心地の比較でも「良くなった」・「どちらかと言えば良くなった」の回答が14世帯を占めた(表5)。これらのことから、新住民も東地区に居住することに対して、概ね高く評価している。「今後の東地区居住の意向(東地区への永住意志)」については「当分は住むつもり」・「引っ越すつもり」という回答がほとんどで、定住意識は弱い。

隣接住民との関係については22世帯中、付き合いは「全くない」が13世帯、「あまりない」が8世帯と、一戸建住宅・マンション・アパートなどの居住形態を問わず、新住民が地域住民との交流をすることがない。東地区に居住することを決断した要因を3つまで聞いたところ、「事業・職業の事情」(14世帯)や「浜松駅への近接」(11世帯)という回答が多く、新住民は都心地区に近く通勤に便利な東地区を住まいとして選択したと考えられる。

最後に、地区内に居住するメリット・デメリットについて、旧住民と同様にそれぞれ3個まで複数回答の形式で回答を求めた。その結果、地区内に居住することのメリットとしては、「街並みが綺麗」(19世帯)や「浜松駅に近い」(19世帯)という回答が多く、旧住民が評価している項目とほぼ同様であった(表5)。一方、デメリットとしては、「買い物が不便」(11世帯)という点を多くの住民が挙げており、表面上の現象としては、廉価で良質な生鮮食料品の入手が困難ないわゆる「フードデザート問題」に似た問題が東地区でも発生している。

4. 移転状況による事業後の住民の生活・意識の違い

本節では、区画整理事業の移転状況の違いによる住民の生活や事業への意識の違いを明らかにする。そのた

表6 移転状況の違いと住民の生活・意識との関係

仮移転期間	付き合いあり	付き合いなし	合計
2年未満	16	2	18
2年以上	14	10	24
合計	30	12	42

P=0.030

仮移転期間	強くなった・変わらない	弱くなった	合計
2年未満	10	6	18
2年以上	7	15	24
合計	30	12	42

P=0.060

街区別残留率	付き合いあり	付き合いなし	合計
75%以上	15	2	17
75%未満	15	8	23
合計	30	10	40

P=0.097

仮移転先	本移転先の満足度		合計
	満足	不満	
地区内	10	0	10
地区外	16	5	21
合計	26	5	31

どちらともいえない=3(地区内)+5(地区外)をのぞく

P=0.092

仮移転先	本移転先の満足度		合計
	満足	不満	
仮設住宅	10	0	10
一般の不動産	16	5	21
合計	26	5	31

どちらともいえない=4(仮設住宅)+4(一般の不動産)をのぞく

P=0.092

め、移転状況の項目として、「移転距離」、「仮移転の期間」、「仮移転が地区内か地区外か」、「仮移転中の居住形態が仮設住宅か一般の不動産物件か」、「残留住民の多い街区かどうか」を選び、住民の生活・意識の項目として、「東地区居住の満足度」、「本移転先の満足度」、「隣接住民との関係」、「隣接住民との結びつきの変化」を取り上げ、両グループの項目間のカイ2乗検定を行い、有意水準10%¹⁴⁾でお互いに関連のある項目をリストアップした(表6)。

その結果、「仮移転の期間」と「隣接住民との関係」・「事業による住民間の結びつきの変化」とがそれぞれ有意水準5%、10%で有意であった。すなわち仮移転の期間が2年未満¹⁵⁾の世帯ほど、事業後の生活では「隣接住民との関係」が強く、事業後も「住民間の結びつき」が強くなった・変化がないと答えた世帯が多かった。仮移転の期間が2年以上と長くなるにつれて、隣接住民との関係が弱い、もしくは結びつきが弱くなっていると回答する傾向が存在した。街区別の「残留住民率」と「隣接住民との関係」との間にも関連が有意水準10%でみられ、残

表7 区画整理の事業期間を通しての住民意識の変化

アンケート回答世帯:2000年=21世帯、2008年=44世帯

時期	地区内で 自営業	地区外で 自営業	会社員	公務員	パート	無職	その他
2000年	10(50)	1(5)	8(40)	1(5)	0(0)	0(0)	0(0)
2008年	8(18)	9(20)	9(20)	1(2)	1(2)	15(34)	1(2)

時期	強くなった	変わらず	弱くなった	分からない
2000年	1(6)	6(33)	8(44)	3(17)
2008年	2(5)	16(36)	21(48)	5(11)

2000年「その他」=1

時期	良くなった	どちらかと いえば 良くなった	変わらない	どちらかと いえば 悪くなった	悪くなった
2000年	5(33)	3(20)	6(40)	0(0)	1(7)
2008年	16(37)	16(37)	4(9)	5(12)	2(5)

2000年「わからない」=6

注:()は有効回答に対する割合(%)

留住民率が高い街区に居住している住民の方が、全体的に近隣住民と良好な関係を持っている傾向があることも判明した。

仮移転中の居住状態の違いも事業に対する満足度に影響を与えていた。「仮移転が地区内か地区外か」と「仮移転中の居住形態が仮設住宅か一般の不動産物件か」が「本移転先の満足度」とそれぞれ10%で有意であった。すなわち仮移転先が地区外よりも地区内であった住民の方が、また仮設住宅を利用した住民の方が本移転先での満足度が高くなる傾向があった。この理由として仮設住宅の質が良く、落ち着いて本移転先の準備ができたこと¹⁶⁾、仮移転中もなんらかの意味で事業地区住民との関係を維持できたことがあり、これらが本移転先での生活の満足度の高さにつながっていると推察できる。

このように、住民の移転状況の違いが事業後の住民の生活や意識に与えた影響が存在した。前述のように、東第二事業にあたっては、浜松市は集団移転・集中工事方式を採用し、また仮設住宅を活用して仮移転中の住居や事業期間の短縮化へ配慮した。そのような措置が有効であることが本研究で実証されたといえよう。ただし、仮移転の期間も含めて個人が関わる事業の期間が短くなると、仮移転の準備、本移転先の整備や住宅の建設などの計画づくり、さらに事業経営者の場合には仮移転中の事業の対策などが上乗せされ、さまざまな点を考えて計画をつくり、準備を限られた短期間に進める必要がある(細川 2002)。これは決して容易なことではなく、事前に

ある一定の準備期間の確保が必要である。

Ⅲ章において、移転距離が長くなるほど仮移転の期間も長くなる可能性があることを指摘した。そのため、アンケート回答の分析でも移転距離の長短と事業後の住民の生活や意識とは何らかの関係があると予想されたが、カイ2乗検定では有意な関係はみだすことができなかった¹⁷⁾。

V 2時点のアンケート調査結果の比較による事業に対する住民意識の変化

1. 比較の方法

東地区土地区画整理事業も第一事業で23年間、第二事業で16年間と事業期間が非常に長かった。このように長い期間中には、住民への事業説明の開始から、換地指定、仮移転、本移転と住民は多くの困難に直面することから、住民意識も変化していると考えられる。そのため今回、実施したアンケート調査のうち旧住民についての結果と、細川(2002)が実施した2000年時点のアンケート調査結果を比較し分析した(表7)。この分析では、2000年時点の細川による調査結果も今回と同じ東第二中北ブロックのみのデータを用いた。

2. 住民属性の変化

まず、住民属性の変化について述べる。世帯構成の変化(表は割愛)については、「一人暮らし」の割合が0%(2000年)から7%(2008年)へ増加している。一方、

「高齢者と一緒」の割合は、43%から68%（「高齢者と一緒」と「三世大家族など」の合計）へと増加しており、これらは地区住民の年齢層が高まったことが影響していると考えられる。次に、世帯主の職業の変化について、2000年時点で50%を占めていた「区内で自営業」が2008年時点では18%に低下しており、区画整理事業による移転を契機に、地区外で自営業をするようになった世帯もしくは事業・自営業を廃業した世帯が多いことが明らかになった。経営者が高齢化する中で跡継ぎがないこと、また地区人口の減少によって商店経営が困難になったことで、かなりの商店が廃業したという¹⁸⁾。

3. 住民意識の変化

次は旧住民の意識の変化について述べる（表7）。「事業による住民間の結びつきの変化」について、2000年と2008年では「強くなった」という回答はどちらもほとんどなく、「変わらない」という回答をした割合もほとんど変化がない。一方、「弱くなった」という回答が44%から48%にやや増加している。すなわち、事業が完了し住民の居住地・生活の変化が一段落し、事業に関する会合などが減少したことから、住民間の結びつきが弱くなったということを実感していると推察される。2時点のアンケート結果の比較分析ではないが、前述の2008年の「現時点での隣接住民との関係」の結果でも、住民間の関係が薄れつつあることが明らかであったことを考えると、コミュニティの弱体化は確実に進展しているといえよう。

次に、「事業による住み心地の変化」について、2000年に40%だった「変わらない」という回答が大きく減少し、「良くなった」・「どちらかと言えば良くなった」というプラスの評価をした住民が53%から74%に大きく増加していた。区画整理事業が完了し、道路・公園などの生活基盤整備とともに、街灯や道路・公園の美化、さらには商店・飲食店なども少し増えてきて、次第に住環境の整備が進んでいることを反映している。一方で、マイナスの評価をした住民の割合も7%から17%に増加している。これらの理由について自由記述回答によると、一戸建住宅中心である当該地区内にマンション等の高層建築物が建てられ日照不足が発生したことや、相変わらず食料品・日用品などの買い物の不便さが解消されていないことが指摘されている。

最後に、旧住民が感じる土地区画整理事業についてのメリット・デメリットの時代的な変化について述べる（表8）。メリット全体については大きな変化はみられず、「街・住宅がきれいになった」や「道路等の整備が進んだ」とい

表8 旧住民が感じる事業のメリット・デメリットとその変化

時 期 回答世帯数	2000年 21	2008年 44
メリット		
街・住宅がきれいになった	17(81)	41(93)
道路等の整備が進んだ	10(48)	35(80)
資産価値が上昇した	2(10)	4(9)
事業がやりやすくなった	2(10)	3(7)
土地の高度利用が進んだ	0(0)	2(5)
事業補償を利用できた	0(0)	4(9)
合計	31	89
デメリット		
慣れ親しんだ街並みが消えた	4(19)	5(11)
近所付き合いが減少した	4(19)	20(45)
住民が減少した	13(69)	30(68)
別地での生活を強いられた	4(19)	10(23)
経済的負担が大きかった	4(19)	12(27)
所有地が減少した	16(76)	18(41)
合計	45	95

()内の値は、回答世帯数に対する割合(%)

注: メリット・デメリットとも「その他」をのぞく

2000年結果は細川(2002)による

うハード面の整備を評価する傾向も変化はなかった。一方、デメリットについては調査時期によって回答の傾向がかなり異なる。まず2000年には減歩に伴う「所有地が減少した」を最大のデメリットとしていたが、これは2008年では第3位の項目へと順位が低下している。それに対して、前述のように「住民が減少した」と「近所付き合いが減少した」というコミュニティ弱体化を指摘する回答が多くなった。実際に事業が終わって、人口減少やコミュニティの弱体化を、かなり深刻な問題として考えていることがわかる。また、「別地での生活を強いられた」を選択した世帯の割合が9%から23%に大きく増加していた。これは、2000年時が事業による仮移転が始まって間もない時期であり、住民の多くが実際に移転による困難を体験していなかったことが理由として考えられる。そして、区画整理事業を経験した住民にとって、移転がいかに大きな負担であるかということを知ることができる。

このように、事業期間を通して住民意識にはかなりの変化がみられた。土地区画整理事業においては、住民意識は刻々と変化していくので、より住民の意識を反映し、より住民の不満が少ない事業を実施するためには、事業開始前だけでなく適宜、住民の意識の変化を把握し、それに向けた対応策をとっていく必要がある。

VI おわりに

東地区第二土地区画整理事業を対象とした本研究によって、事業実施に伴う物件・住民の移転状況や、事業に対する住民意識、移転状況の違いによる住民の生活や

意識の違いについて、下記の点が明らかとなった。

区画整理事業による移転状況について、借家も含む物件ベースで考えると、今回の東地区第二区画整理事業では、約8割もの物件が地区内に残ることができなかった。この高い転出率が、区画整理事業の地元地域社会に及ぼす大きな変化・影響の根本的な要因である。そして、移転開始前の位置で集計した物件・住民の残留率には、街区単位で大きな違いが存在した。この点から、住民の残留か、転出かという意思決定に周辺住民との関係や近隣の地域的な要因もあるのではないかと推察できる。また、事業後の住民・物件の位置からみて、元々の地区内住民によってほぼ構成されている街区とそうでない街区が存在した。

事業前から居住している旧住民、新たに地区外から転入してきた新住民を問わず、区画整理事業による生活基盤の整備や街並みの美しさ、東地区で居住することの良さについて、住民は高く評価していた。一方で、旧住民では地区内の住民間の結びつきが弱くなったと感じる人が多く、新住民はもちろん、旧住民の人々でも隣接住民との交流がほとんどないと回答する人も少なからずいた。

そして住民は、東地区の区画整理事業の最大のデメリットは地区内の大きな人口減少と認識しており、実際にも人口減少が地域コミュニティの維持や地区商業の活動に悪影響をもたらしていた。地域コミュニティの活力維持のために、浜松まつり¹⁹⁾の存在は大きいと思われる。しかしながら、住民は移転前の旧町の凧揚げ組に参加している人が多いという。2008年の馬込町の事例²⁰⁾をみると、初子祝いを行う世帯は、町(組)区域内の居住者が2世帯、区域外の居住者が3世帯である。住民は実質的に事業前の旧居住地の組に参加しており、浜松まつりは新しい移転先での地域コミュニティ再編のための原動力となっていないように思われる。

また、「買い物が不便」という不満を多くの住民が挙げており、社会的な背景はともかくとして、廉価で良質な生鮮食料品を入手することが困難ないわゆる「フードデザート問題」に似た問題が生じていると危惧される。幸い、医療サービスに関しては、第一事業地区に区画整理をきっかけに遠州総合病院が移転し、14軒の個人病院が共同で2棟の医療ビルで医療サービスを行っているため、充足されている。

移転状況の違いが事業後の住民の生活・意識にも違いをもたらしていることがアンケート調査の結果で判明した。仮移転期間が短いほど事業後の隣接住民との関係が強く、逆に移転期間が長期の住民ほど、換地先でのコミュ

ニティに受け込みにくい傾向が存在していた。また仮移転方法の違いについても、一般の不動産物件を利用した住民よりも仮設住宅を利用した住民の方が、また仮移転先が事業地区内であった住民の方が、本移転先での満足度が高い傾向にあった。

さらに、2000年時点と2008年時点のアンケート調査結果の比較から、事業期間中～事業期間後の間で住民意識にかなりの変化が見られることが分かった。特にデメリットと感じる項目には大きな違いが存在した。

なお、本稿では詳しく取り上げなかったものの、今回のアンケート調査の自由記述欄に事業後の土地利用に関する不満がいくつか見られた。一つめが、事業後の街区内での一戸建住宅とマンション・アパートの混在の出現である。二つめが、道路・公共用地の割合の大きさと高い減歩率である。特に二つめの問題は、東地区の区画整理事業の実施にあたっては公共団体施工方式がとられ巨額な公費が投入されているため、ある程度致し方ない面もある。

これらの本研究から得られた結果をもとに、区画整理事業の計画・実施について以下のことが提言できよう。

- 1) 事業後の最大の問題は人口減少である。地区内にできるだけ多くの住民に残留してもらうため、隣接する数戸の物件を対象とした立体換地の推進の試みが必要である。
- 2) 換地方法の計画立案では、できるだけ街区単位に移転させ、住民を本移転先でも元の近隣関係を維持できるような方法にする。
- 3) 事業の進行によって住民の意識や重要視する項目が変化するので、住民がその時点でどのような意見を持っているかを把握し、それらの対策などソフト面のサポートを充実させる。
- 4) 質の高い仮設住宅をできるだけ地区内に数多く準備し、仮移転中も地域コミュニティの人間関係が維持できるように配慮する。
- 5) 現行の土地区画整理法では、事業後の土地利用を細かくに誘導することは困難であるものの、一戸建住宅計画地区と高度利用計画地区に分けて換地を進める現行の法をいっそう推進する。

前述のアンケート調査の自由記述欄に、「二度と区画整理事業はごめんだ」と回答した住民もいて、いかに多くの住民の尊い犠牲・我慢のおかげで、生活基盤の整った浜松市の顔となる街並みが作られたかということが改めて実感できる。そして、かつての右肩あがりの経済成長を期待できない今日、事業後の地価上昇を前提としたこれまでの土地区画整理事業の方式が曲がり角に来てい

ることは事実である。コンパクトシティをめざす時代を迎えて、新しい区画整理事業の枠組みを構築していく必要がある。

謝 辞

本研究を進めるにあたって、東第二事業地区の住民の方々、特に東第二中北ブロック街づくり会長、そして浜松市都市計画部の職員の方々に多大な援助を受けた。さらには静岡大学情報学部西原研究室の卒業生である細川淳太氏・武田光陽氏の残した貴重な資料を活用させて頂いた。記して感謝の意を表したい。

注

- 1) 「浜松まちづくりセンター」へのインタビュー調査による。
- 2) 浜松市による浜松駅周辺土地区画整理事業は、事業期間：1970～1988年度、施工面積：25.6ha、事業費：133億円で行われた。この事業地区内では他事業として、東海道本線の浜松駅付近高架化事業、浜松駅高架化事業の他に、遠州鉄道鉄道の連続立体交差事業、浜松駅前広場（バスターミナル）、アクトタワー・音楽ホール・展示イベントホール・浜松市楽器博物館などからなるアクトシティの建設とともに、いくつかの街区で市街地再開発事業も実施され、浜松駅前地区の様相が一新された。
- 3) 事業期間の長期化の理由は、先行（減価）買収・移転交渉の難航、バブル崩壊後の地価下落、事業費の増大などである（浜松市都市計画部へのインタビュー調査による）。
- 4) 浜松市都市計画部および東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による。
- 5) ゼンリン1993『ゼンリン住宅地図 浜松市（南部）'94』、ゼンリン2008『ゼンリン住宅地図 浜松市（中区）200806』による。掲載されている地図情報時期の詳細は不明であるが、'94版は1993年、200806版は2008年とした。
- 6) 浜松市都市計画部へのインタビュー調査によると、東地区では現地換地が基本であったため、現地換地が実施されたと推定した。
- 7) 仮換地先とは区画整理事業の実施にともなう換地先を意味する。最終的な換地処分という手続きが行われた後、仮換地が本換地となる。そのため仮換地先への移転は本移転であるので、本稿ではこの移転を本移転と呼ぶことにする。
- 8) 高齢者の世帯や面積の小さい土地地権者の多くが転出して行ったという。また転出住民には、浜松市による特例で市街化調整区域でも住宅建設が許可される措置がとられた（東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による）。
- 9) 保留地とは区画整理事業のための費用を捻出するために、事業区域の一部を保留しておき、一般の人々へ売却する土地のことをいう。
- 10) 東第二地区全体では仮設住宅の利用が2割、一般の不動産物件を利用した世帯が8割であった（浜松市都市計画部へのインタビュー調査による）。また東第二事業のために仮設宅は37棟用意された（細川 2002）。
- 11) 細川（2002）は、浜松市東地区区画整理事業における住民の事業満足度の背景と規定要因について、ソフト的環境・ハード的環境・個人的環境の順に満足度へ与える影響が強いことを指摘している。
- 12) 旧住民に比較して新住民のアンケート回収率が非常に低く、

わずかに15%である。この点はある意味、新住民が地域コミュニティや区画整理事業後の街づくりに関心がないことを示している。

- 13) 一戸建持ち家に住む4世帯は、以前から本地区内に土地を所有していたか、もしくは土地を購入して居住を始めた人々である（東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による）。
- 14) 本来ならば有意水準5%を採用することが適切であるが、項目間の関連性の傾向を捜し出すために、検定基準値を10%に引き下げた。
- 15) しかしながら細川（2002）と、東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査によると、仮移転準備に1年間の他、仮移転に1年、換地先の整備に1年、換地先の建物建設に1年、合計3年間はゆうにかかってしまうという。
- 16) 東第二事業では、品質のよい仮設住宅（坪単価約50万円）を無償で利用できたため、仮住居での生活の満足度も高かったという。ただし仮設住宅に入居すると退去時期があらかじめ設定されるので、本移転先の準備に余裕がなかったそうである（細川（2002）および東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による）。
- 17) 住民意識と有意な関係がみられなかった本節の「移転距離」とは、アンケートによる住民の感じた主観的な距離の大小である。個々の物件の移転距離そのものは、Ⅲ章で述べた地図上の分析作業によって把握できたが、アンケート調査は無記名で街区番号のみで整理していたため、具体的な移転距離と住民のさまざまな意識との関係を把握することはできなかった。
- 18) 東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による。
- 19) 浜松まつりは、江戸時代の初子のお祝いにも風をあげたという風習を起源として、明治以降に浜松における代表的なまつりとなった。各町は、自治会とは別に風上げ組（会）を結成して、毎年5月3日～5日の3日間、初子のお祝いの風を組一丸となってあげるとともに、町内をお囃子の音とともに屋台を引いて練り歩く。現在、旧浜松市内から風揚げ組は150、屋台は110を超える組が参加している。まつりの人出も3日間で延べ約200万人に達するという。
- 20) 東第二中北ブロック街づくり協議会会長へのインタビュー調査による。

文 献

- 安藤元夫・竹内一郎1993「都市改造土地区画整理事業における従前居住者の動向について」、近畿大学理工学部研究報告、29:197-194
- 安東久雄2002「土地区画整理事業による生活環境の定量的評価」、区画整理、2002-5:49-52
- 今西一男・福川裕一1996「密集既成市街地再整備の現状と課題—土地区画整理事業を例に一」、千葉大学工学部研究報告、48-1:7-16
- 岩間信之・田中耕市・佐々木緑・駒木伸比古・斎藤幸生2009「地方都市在住高齢者の「食」を巡る生活環境の悪化とフードデザート問題—茨城県水戸市の事例として—」、人文地理、61-2:29-46
- 蟹井進2003「既成市街地における土地区画整理事業のあり方」、区画整理、2003-7:31-34
- 小寺稔1993「21世紀の日本の区画整理」、都市計画、41-1:81-91

- 鹿内隆文 2002 「中心市街地における土地区画整理事業—弘前駅前土地区画整理事業—」, 都市計画, 51-4:123-126
- 高見公雄 2004 「中心市街地再編のための土地区画整理事業のあり方」, 都市計画, 53-5:17-20
- 武田光陽 2004 『土地区画整理事業により形成された新たなコミュニティの現状と課題—浜松市東地区土地区画整理事業を例に—』, 静岡大学情報学部情報社会学科卒業研究
- 浜松市都市計画部 2007 『東地区土地区画整理事業』.
- 林 上 2004 『現代カナダの都市地域構造』, 原書房
- 細川淳太 2001 『土地区画整理事業と住民意識—浜松市東地区土地区画整理事業を例に—』, 静岡大学情報学部情報社会学科卒業研究
- 細川淳太 2002 「公共施行による土地区画整理事業の進展と住民意識の形成・変化—浜松市東地区土地区画整理事業を例に—」, 経済地理学年報, 48-3:33-50
- 細川淳太 2003 『再開発型土地区画整理事業による住民「地域社会」の変化—浜松市東地区土地区画整理事業を例に—』, 静岡大学大学院情報学研究科修士論文
- 武者忠彦 2006 「松本市における中心市街地再開発のメカニズム—土地区画整理事業をめぐる制度・都市経営・商店経営者の戦略—」, 地理学評論, 79-1:1-25
- 安田香平・赤松宏和・中川義英 2003 「世帯特性と居住形式に着目した土地区画整理事業完了地区の住み替えに関する研究—高崎市東貝沢地区土地区画整理事業を事例として—」, 都市計画論文集, 38-3:67-73

The Lives of Local Residents under a Land Readjustment Project and Their Awareness of the Project : The case of the Higashi-Chiku in Hamamatsu City, Japan

TADAUCHI Kenta and NISHIHARA Jun

Conducting a comprehensive land readjustment project for an urban renewal not only requires a long period of time, such as 10 years or more, but also a great effort and the resources of the residents who are involved with it. In this study, we selected “The Hamamatsu Higashi Daini Chiku Readjustment Project (the second sub-project of “The Higashi-Chiku Project”) as a target in order to examine the lives and the consciousness of the residents to the project, including the changes in their lives and their awareness. First, after comparing two name directory maps which identify the name of each household's head or building owner (hereafter all are referred to as “building owners”) in 1993 and 2008 in the study area, we identified relocations and out-movements of the building owners between 1993 and 2008, as well as the newly registered building owners in 2008. Second, we also conducted questionnaire research with all the local residents in the study area regarding their changing lives under the project and their changing awareness of the project. We got 66 responses from the local residents and analyzed them.

The results which we obtained are as follows.

The percentage of buildings owners who stayed within this area and experienced relocation of their residences between 1993 and 2008 was only 25 % . Three quarters of the building owners in 1993 moved out of the area. However, the building owners in 1993 comprised 70 % of all the building owners in 2008. The percentage of the relocated building owners to the whole in 2008 varied from 50% to 100% by block in this area.

From the analysis of the resident responses, the largest problem is the decrease of population in this area. This decrement of population caused a corresponding decrement of human relationship in the local community of this area. There were large differences in the period of tentative relocations of their residences and in the conditions of their tentative houses under the relocation. These differences influence the formation of the residents' awareness of the project.

Keywords: land readjustment project, urban renewal, life of the resident, consciousness of the residents, relocation of the sites of residents