

IV-242 幹線環状道路の拡幅整備による沿道の土地利用変化に関する基礎的研究

住宅・都市整備公団 正会員 長澤 寛
 日本大学 理工学部 正会員 新谷 洋二

1. はじめに

現在、望ましい都市構造への改編や良好な市街地の形成を促進するとともに、都市交通の円滑化を図るために、都市内幹線道路網、特に幹線環状道路の効率的な整備の推進が求められている。しかし、現在の都市施設に係わる都市計画の仕組みの中では、既存の道路拡幅型の幹線道路整備のように、単に用地を部分的に買収する方式では、用地取得の困難などへの対応が難しいことに加え、残留した商店などが受ける影響についての確な把握を行うことが必要となっている。

そのため本研究では、幹線環状道路が拡幅整備により整備されることによって、沿道が受ける影響について把握することを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、幹線環状道路である環状8号線で拡幅整備が行われた杉並区内の延長約6kmの区間を対象地区として、沿道に面した地区（表地）と、沿道から約50mの範囲内を基本に側道で区切られた沿道に面していない裏宅地（裏地）とに分けて、土地利用変化調査および住宅地図調査を実施した。

(1) 土地利用変化調査

土地利用変化調査では、昭和44年から平成4年までの2、3年毎の住宅地図を用いて、前期として昭和44年から昭和56年と、後期の昭和56年から平成4年までの合計24年間にいて調査を行った。調査対象地区を、103の街区に分割し、各街区ごとに専用住宅、集合住宅、事務所、駐車場、工業施設、空地、その他、収用の9用途の建物および土地利用の変化について調査を行った。

(2) 住宅地図調査

住宅地図調査では、対象地区を拡幅整備手法の違いなどに着目して10区域に分割し、拡幅整備前の昭和44年、拡幅整備後の昭和56年、現在の平成4年の3時点の変化を住宅地図により比較を行った。

3. 研究結果

(1) 土地利用変化調査

土地利用変化調査において、昭和44年から平成4年までの24年間の建物及び土地利用の総変化件数は、表-1より2335件であった。このうち前期の表地の変化は530件、裏地では795件、後期の表地は328件、裏地では682件であった。

表-1 用途変化パターン

a) 変化時期による違い

拡幅整備が行われた前期では、図-1より専用住宅や商店は減少したことが分かる。拡幅整備による宅地の削減以外には、専用住宅にとっては幹線道路へ拡幅整備されたことによる住環境の変化、また商店にとっては前面道路が幹線道路として拡幅整備されたことによって集積機能を生かした一体となった商店街が分断されたこと等が理由として考えられる。しかし事務所にとっては幹線道路として拡幅整備されたことによって、交通の便が良くなるなどの立地条件

	専用住宅	集合住宅	事務所	商店	駐車場	工業施設	空地	その他	収用	合計
専用住宅	740 32%	194 8%	99 4%	23 1%	56 2%	2 0%	16 1%	6 0%	65 3%	1201 51%
集合住宅	7 0%	161 7%	14 1%	14 1%	6 0%	0 0%	1 0%	1 0%	7 0%	211 9%
事務所	8 0%	20 1%	223 10%	7 0%	13 1%	0 0%	2 0%	1 0%	21 1%	295 13%
商店	7 0%	14 1%	41 2%	223 10%	27 1%	0 0%	4 0%	2 0%	81 3%	399 17%
駐車場	5 0%	13 1%	12 1%	6 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 0%	38 2%
工業施設	0 0%	0 0%	1 0%	0 0%	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	3 0%
空地	80 3%	33 1%	25 1%	15 1%	6 0%	1 0%	0 0%	2 0%	0 0%	162 7%
その他	0 0%	3 0%	2 0%	1 0%	6 0%	0 0%	0 0%	11 0%	3 0%	26 1%
合計	847 36%	438 19%	417 18%	289 12%	116 5%	4 0%	23 1%	23 1%	178 8%	2335 100%

が向上したことによって増加したと考えられる。拡幅整備後の後期では、立地条件の向上等によって事務所に増加の傾向が見られた。

b) 変化位置による違い

表地では、総変化件数の40%程が拡幅整備による宅地の削減で、専用住宅と商店は大幅に減少した。しかし事務所や専用住宅は拡幅整備により立地条件の向上等によって増加した。裏地では、拡幅整備による変化件数の50%程が専用住宅相互の変化が占め、空地の減少や集合住宅や事務所等の増加から立地条件が向上したことが分かる。

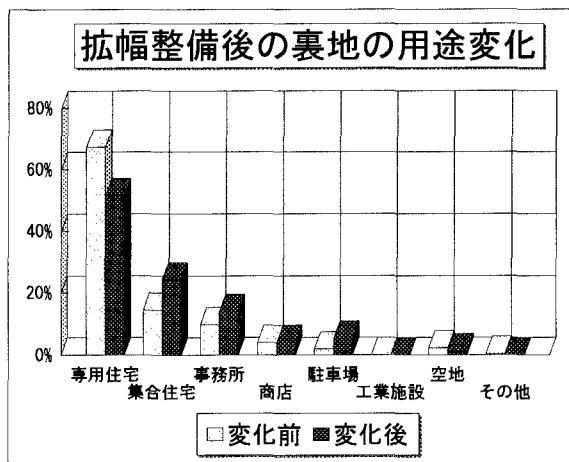


図-1 拡幅整備による表地の用途変化

c) 拡幅整備手法による違い

片側拡幅整備では、整備が行われた側だけでなく、整備が行われなかった側でも前面道路が拡幅されたことによる影響を受けている。減少したのは商店や専用住宅が多いことから、拡幅整備による宅地の削減と共に商店街の分断や、住環境の変化が大きく影響することが分かる。裏地では拡幅整備手法による違いは認められず、拡幅整備による表地の削減という影響より、幹線道路に拡幅整備されたことの影響が大きいことが分かる。

(2) 住宅地図調査

代表的な地区を例示すると、拡幅整備前の図-2では商店街が存在していた。しかし杉並区商業名鑑から名前も消え消滅した。商店街は旧環状8号線に沿うように発達していたため、前面道路の両側拡幅により集積機能を活かした商店街としての機能を分断されたため消滅したと思われる。図-4から事務所や商店ではガソリンスタンドなどの幹線道路の特性を活かした自動車用商業施設へ変化が進んだことが分かる。



図-2 拡幅整備前

■商店

□ロードサイドショップ

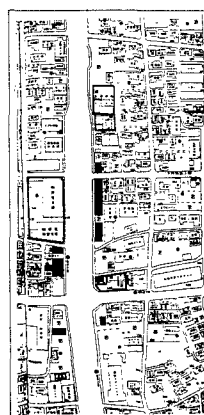


図-3 拡幅整備後

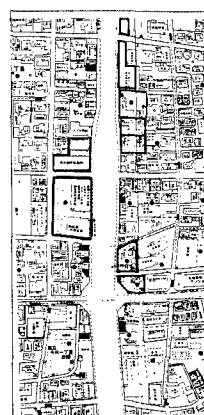


図-4 現在

4. まとめ

本研究では、表地に存在していた商店にとって、拡幅整備以前の用途構成や拡幅整備手法の違いによって以下のように沿道に及ぼす影響が推測できた。

- ① 拡幅整備前に道路に沿って商店街が存在していた地区では、面的に広がりを持って存在していた地区に比較して、商店の減少する割合が高い。
- ② 片側拡幅整備が行われた地区では、拡幅整備が行われなかった側でも前面道路が幹線道路として変化した影響によって拡幅整備が行われた側と同様に商店が減少する。
- ③ 拡幅整備の宅地の削減によって商店は減少するが、集積機能を生かした商店街が分断されることにより、拡幅整備後は近隣商業から幹線道路としての特性を生かした自動車用商業施設の出現が目立つようになる。