

都市計画道路整備における沿道街並みの一体的整備事業の評価

—石川県独自事業の事例研究—*

Study on Planned Road Construction Combined with Landscaping Arrangement of the Roadside Area
- Case Study of the Original Projects by Ishikawa Prefecture Government - *

長原俊介**・川上光彦***・倉根明徳****

By Syunsuke NAGAHARA**, Mitsuhiko KAWAKAMI***, Akinori KURANE****

1. はじめに

都市内道路整備は、これまで、単独の街路事業や土地区画整理事業で多くが整備されてきている。しかし、直接買収方式の街路事業では、道路部分のみの基盤整備となり、残地の宅地形状が狭小・不整形となるなど悪くなる傾向がある。このため、現地に残留を希望する地権者の意向に対応できないといった問題や、道路整備後の沿道に狭小・不整形な土地が残ることによる沿道地域の低未利用化などの問題が生じている。また、沿道地域では、用途地域などの一般的な地域地区制による規制誘導のみに依存していることが多く、幹線道路沿道として不適切な用途、建築形態など当初想定したものと異なる土地利用を引き起こす可能性があり、良好な市街地や街並み景観形成を図ることが困難なものとなっている。一方、既成市街地を対象とした土地区画整理事業は、市街地において多数の建物を移転せざるを得なかったりすることから、事業内容に対する地権者の合意形成が長期化しがちであるといった問題などが指摘されている。

このため、都市内道路整備の効果的な推進にあたっては、街路整備事業単独の都市計画道路の整備だけでは解決できない問題も多く、これまでも道路と沿道地域との一体的整備手法が検討され、沿道区画整理型街路事業（1983）、沿道再開発型街路事業（1998）、沿道整備街路事業（1998）などが制度化されている。しかしながら、さらに都市内道路が良好な沿道市街地形成を誘導するためには、単独の街路事業から、できるだけ都市内道路と沿道地域との一体的整備事業に転換するとともに、沿道地域のまちづくりと連携した取組みを追究していくことが必要であると思われる。

そこで、本研究では、街路整備に合わせて街並み景観を一体的に整備する石川県の独自事業に着目し、既存の街路整備事業手法との比較を行い、それらの整備事例地区における調査研究により、特徴、成果、課題などについて分析、考察することを目的としている。

2. 研究の位置づけ・意義

街並み景観整備についての既存研究は、多数存在している。斎藤ら（1996）¹⁾による景観整備事業を触媒として捉え、整備後の周辺地域での波及効果の実態を分析・検証しているものや、川島ら（1999）²⁾による良好な街並み景観の形成を誘導していくための複数の施策・事業の展開を明らかにし、各施策・事業が修景に及ぼす影響を検討しているものなどがある。沿道地域との一体的整備事業を扱った研究も少数であるが存在しており、惣司ら（2005）³⁾は、外観ルール作成プロセスと、運用実態について分析・検証している。しかしながら、沿道地域との一体的整備事業施行地区における沿道街並み変化についての実態や課題、事業導入効果について十分に明らかにされていない。

本研究では、街路整備と沿道地域との一体的整備事業を対象に、施行地区における沿道街並み変化の実態や課題、事業導入効果について明らかにすることによって、今後の街路整備における沿道地域との一体的整備事業を施行するうえでの有用な情報を得ようとするものである。

3. 研究の方法

本研究では、まず全国における代表的な事業手法について文献調査し、事業内容及び事例地区について現状を把握する。石川県の独自事業については、より詳細な事業手法の経緯や内容、事例地区の現状について把握するため、石川県土木部都市計画課の事業担当者へのヒアリング調査と資料収集を行った。次に、主な都市内街路整備における事業手法についてタイプに分類し、相対的に比較することにより石川県独自事業の位置づけを行う。さらに、石川県内において、それらのタイプ毎に整備事例を取上げ、実態調査を行うことにより、タイプ毎の特徴、成果、課題について明らかにする。

4. 街路整備の事業手法

街路整備と沿道地域との一体的な整備事業における代表的な事業手法について、事業内容とその特徴について整理をする。表-1に文献調査⁽¹⁾によって得た主な全国的事例地区を示す。

(1) 沿道区画整理型街路事業

沿道区画整理型街路事業は、1983年（昭和58年）に「土地区画整理手法による公共施設管理者の負担金制度を活用した都市計画街路事業の推進について」（昭和58

*キーワード：市街地整備、土地利用、景観

**正員、金沢大学大学院自然科学研究科社会基盤工学専攻

***正員、金沢大学理工研究域環境デザイン学系

(〒920-1192 石川県金沢市角間町、

TEL: 076-234-4914、FAX: 076-234-4644)

****正員、長野県飯田建設事務所整備課計画調査係

(〒395-0034 長野県飯田市追手町2丁目678、

TEL: 0265-23-1111、FAX: 0265-24-5412)

年6月15日都市局街路課長、区画整理課長通達)に基づいて創設された国土交通省都市・地域整備局街路課が担当する事業制度である。事業内容としては、都市内道路の整備に際して、沿道带状の市街地において土地区画整理事業を導入し、街路整備と沿道市街地形成を同時一体的に実現しようとするものである。街路を含む带状の市街地に土地区画整理手法(換地方式)を導入していること、土地区画整理事業で街路用地を創出するとともに沿道街区などの敷地整序を実施していることなどが特徴である。なお、沿道区画整理型街路事業と同様の手法で沿道の市街地整備を市街地再開発手法により行うものが沿道再開発型街路事業であり、1993年(平成5年)に創設された。

(2) 沿道整備街路事業

沿道整備街路事業は、1998年(平成10年)に「敷地レベルの区画整理手法を活用した負担金街路事業による都市計画道路の整備の推進について」(平成11年3月26日建設省都市局街路課長、区画整理課長通達)に基づいて創設された国土交通省都市・地域整備局街路課が担当する事業制度である。事業内容としては、道路沿道区域の土地取得と敷地レベルの土地区画整理事業を活用して、街路整備と沿道市街地形成を同時一体的に実現しようとするものである。敷地単位での土地の交換分合を行うため、同意施行型の土地区画整理事業を活用していること、残留希望や代替地希望、地区外転出希望などの地権者の意向に柔軟に対応できることなどが特徴である。

(3) シンボルロード整備事業

シンボルロード整備事業は、1984年(昭和59年)に創設された国土交通省都市・地域整備局街路課が担当する事業制度である。事業内容としては、沿道建物も

含めた景観向上方策などを一体的に講じることにより、街路プラス沿道市街地の都市空間を一体的にとらえ、都市や地方の顔となる道路を関係機関が協力し、地域社会の象徴(シンボル)として、質の高い街路整備を実現しようとするものである。地域の特性を活かしつつ、地区計画、建築協定、街づくり協定などを通じた景観誘導方策を合わせて検討、実施していることが特徴である。

(4) 商店街活性化街路事業

商店街活性化街路事業は、1990年(平成2年)に創設された国土交通省都市・地域整備局街路課が担当する事業制度である。事業内容としては、中心市街地の活性化に向けて、商業市街地を貫く現道の拡幅整備と沿道商店の共同化、建替えを同時一体的に実施しようとするものである。公共団体と地元関係者が共同で都市基盤施設整備計画及び沿道の建物計画などの活性化支援計画を策定すること、公共サイドは商店街のメインストリートなどの街路整備(道路拡幅、電線類地中化、景観整備など)を実施し、沿道の民間サイドは店舗など建物の共同化、建替えを実施することなどが特徴である。

5. 石川県独自事業

石川県では、従来の道路整備への反省から、沿道商店街などの賑わいを図り、中心市街地活性化の起爆剤となることを目的として、街路整備に合わせて街並みを一体的に整備する事業が行われている。平成8年度から「都市ルネッサンス石川・都心軸整備事業」(以下、都市ルネ事業)(表-2)、平成10年度から「街なか再生・目抜き通り整備事業」(以下、街なか再生事業)(表-3)を実施している。都市ルネ事業では

表-1 全国的な事業手法の主な事例地区

事業手法	地区・路線名	所在地	施行主体	事業年度
沿道区画整理型街路事業	身延駅前通り線	山梨県身延町	身延町	1988~1996
	須賀川駅並木町線	福島県須賀川市	福島県	1988~1997
	本町通り線	鹿児島県加世田市	加世田市	1987~1995
	片原町伏間江線	富山県高岡市	高岡市	1988~1999
	元町新庄線	和歌山県田辺市	和歌山県	1995~2000
沿道整備街路事業	万松園通線	石川県加賀市	加賀市	1984~1990
	大月駅前通り線	山梨県大月市	大月市	2001~2006
	芝生日ノ峰線	徳島県小松島市	徳島県	2000~2006
	古鳴海停車場線	愛知県名古屋市中区	愛知県	2001~2006
	宇部新川沖の山線	山口県宇部市	宇部市	2000~2006
シンボルロード整備事業	取出中央線	長野県佐久市	佐久市	2001~2007
	高千穂通り線	宮崎県宮崎市	宮崎市	1991~1996
	栃木大通り線	栃木県栃木市	栃木市	1990~1996
	寺町今町線	石川県金沢市	石川県	1992~1995
	本町線	滋賀県彦根市	彦根市	1985~1998
商店街活性化街路事業	定禅寺通り線	宮城県仙台市	仙台市	1999~2001
	辺田本町線	茨城県岩井市	茨城県	1989~2005
	元町新庄線	和歌山県田辺市	田辺市	1995~2000
	本町垣鼻線	三重県松坂市	三重県	1993~1995
	中央七間橋線	香川県観音寺市	香川県	1990~1997
中町小境線	岩手県江刺市	江刺市	1990~2001	

表-2 都市ルネッサン石川・都心軸整備事業⁽²⁾

地区・路線名	所在地	延長 (m)		幅員 (m)		事業年度	
		1期区間	2期区間	1期区間	2期区間	1期区間	2期区間
春日通り線	珠洲市	308		22.0 (8.5)		1998~2011(予定)	
河井町横地線	輪島市	300	230	14.0 (7.0)	16.0 (7.0)	1996~2005	2004~2009(予定)
府中七尾駅線	七尾市	424	183	20.0 (9.0)	20.0 (9.0)	1994~2004	2004~2010(予定)
鳴和三日市線	金沢市	480		22.0 (9.0)		1996~2006	
山代粟津線	加賀市	447		18.0		1996~(未定)	
小松駅前線	小松市	250		18.0 (10.5)		1998~2011(予定)	

(注) ()内は、道路拡幅前の幅員

表-3 街なか再生・目抜き通り整備事業⁽³⁾

地区・路線名	所在地	延長 (m)		幅員 (m)		事業年度	
		1期区間	2期区間	1期区間	2期区間	1期区間	2期区間
新町通り線	能登町	172	134	15.0 (8.0)		1998~2009(予定)	2010~2013(予定)
地頭町線	志賀町	349		12.0 (6.0)		1991~2001	
宇ノ気狩鹿野線	かほく市	450		14.0 (6.0)		1998~2009(予定)	
窪野々市線	野々市町	989		12.0		1997~2002	
温泉中央南線	加賀市	342	311	13.0 (6.5)	13.0 (6.5)	1997~2003	2004~2010(予定)

(注) ()内は、道路拡幅前の幅員

「市」、街なか再生事業では「町」にある県道を対象として道路拡幅整備が行われている。このように対象街路の位置する市町村の規模は異なるが、事業制度は共通しており、制度としては同じものである。

この事業の特徴としては、①行政主導のもと多くの地域住民がメンバーとなって「まちづくり協議会」を設置していること、②地域住民が構想段階から事業に参画し、まちづくりの基本コンセプトや道路構造などに関して検討していること、③行政と地元住民が協働で地区計画やまちづくり協定などを策定し、沿道街並みの景観形成を図っていることなどが挙げられる。

6. 都市内街路整備のタイプ分類

都市内街路整備における線的整備区域を対象に、単独の街路事業及び街路整備と沿道地域との一体的整備事業（全国的な事業手法、石川県独自事業）について整理すると、「街路整備型」、「街路・敷地整備型」、「街

路・景観整備型」の大きく3タイプに分類することができる（図-1）。なお、「街路整備型」、「街路・敷地整備型」、「街路・景観整備型」の整備タイプの特徴・問題について表-4に整理している。「街路整備型」は、道路部分のみの基盤整備を対象としており、単独の街路事業などが該当する。特徴としては、事業の仕組みが単純であることから、沿道住民との合意形成、事業に要する実務的な手間がかからず、短期間に効率良く施行が可能である。また、事業コストの面においても、他の手法よりもコスト低減できるメリットがある。しかし、沿道街並み整備が事業の対象範囲にないため、残地の宅地形状が悪くなる傾向があり、沿道街並みの景観形成が行われないなどのデメリットもある。「街路・敷地整備型」は、道路部分の整備と沿道敷地の整備を対象としており、沿道区画整理型街路事業、沿道再開発型街路事業及び沿道整備街路事業などが該当する。特徴としては、事業計画段階から敷地レベルでの地元住民の意向が事業に反映されること、事業施行地区内の敷地が整形化されること、

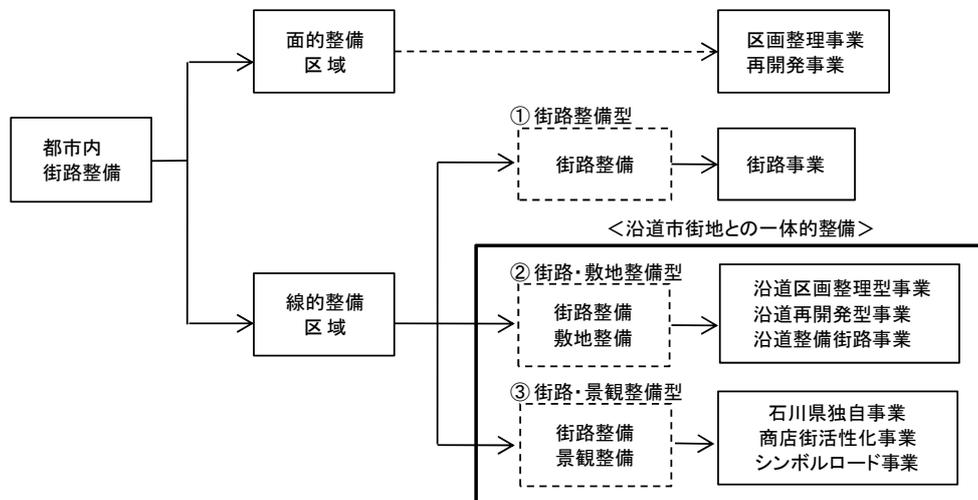


図-1 都市内街路整備のタイプ分類

表-4 整備タイプの特徴・問題

整備タイプ	特徴・問題		
	事業制度関係	沿道土地利用・街並み形成関係	生活・業務関係
街路整備型	①道路部分のみの整備 ⇒事業コストが最小限 ②沿道街並み整備が対象外 ⇒用途地域などの規制誘導のみに依存 ③事業の仕組みが単純 ⇒短期間に効率的に事業推進 ④住民の意向が反映されない ⇒まちづくりに対する住民意識の低下	①沿道宅地形状の悪化(狭小・不整形) ⇒残留希望の地権者の意向に対応できない ⇒沿道の低未利用地化の進行(居住環境悪化)	①居住空間の縮減 ⇒従前と同様の生活再建が困難 ②店舗規模の縮減 ⇒従前と同様の商業活動が困難
街路・敷地整備型	①道路部分と沿道敷地を整備 ⇒施行地区内の負担・受益の公平化 ⇒事業コストが増加 ⇒住民との合意形成が長期化 ②事業の仕組みが複雑 ⇒事業運営上の課題が多い ③住民の意向は敷地レベルで可能 ⇒地区全体の街並みには反映されない	①施行地区内の敷地の整形化 ⇒過小宅地の救済、敷地の共同利用化 ⇒効果的・効率的な土地利用が可能	①沿道地域と一体的整備 ⇒中心市街地活性化、賑わい創出 ②大多数の移転を生じる ⇒地域コミュニティの維持が困難
街路・景観整備型	①道路部分と沿道街並みを整備 ⇒事業コストが増加 ⇒事業の長期化 ②行政主導のもと地元住民が参加 ⇒「まちづくり協議会」の設置 ⇒まちづくりに対する住民意識が高い	①景観誘導手法による沿道街並み整備 ⇒良好な街並み景観を形成 ⇒地権者に資金力がない場合、建替え困難 ②沿道宅地形状の悪化(狭小・不整形) ⇒残留希望の地権者の意向に対応できない ⇒沿道の低未利用地化の進行(居住環境悪化)	①沿道地域と一体的整備 ⇒中心市街地活性化、賑わい創出 ②居住空間の縮減 ⇒従前と同様の生活再建が困難 ③店舗規模の縮減 ⇒従前と同様の商業活動が困難

施行地区内の地権者の負担や受益の公平化が図られることなどのメリットがある。しかし、事業の仕組みが単独の街路事業に比べて複雑であること、沿道地権者との合意形成を得るのに時間がかかり、事業期間が長期化しがちであること、事業コストが割高となるなどのデメリットもある。「街路・景観整備型」は、道路部分の整備と沿道街並み景観の整備を対象としており、シンボルロード整備事業、商店街活性化街路事業及び石川県独自事業が該当する。特徴としては、行政と地元住民が連携した組織（「まちづくり協議会」など）により、沿道街並み形成における地元住民の意向が事業に反映されること、沿道地域において地区計画やまちづくり協定などの景観誘導手法によって街並み景観が整備されているなどのメリットがある。しかし、単独の街路事業に比べて、事業期間の長期化、事業費の増大、沿道街並みに配慮した建替えに伴う地権者の負担の増大などのデメリットもある。

7. 整備タイプ別事例地区

都市内街路整備のタイプ毎に事例地区を抽出する。選定条件としては、①石川県内又はその近郊の都市計画道路⁴⁾であること、②幹線街路(区分3)で代表幅員が12m以上22m未満(規模4・規模5)であること、③平成元年～平成21年度末時点で概ね事業が完了している地区・区間であることとし、事例候補地区を抽出する。事例候補地区への現地調査を実施した後、用途地域などの都市計画制限や沿道地域の主要用途が比較的類似している地区を事例地区として抽出した(表-5)。

事例地区について、所在地は、それぞれ石川県における中核的な地区であり、地域の特性は異なるが、ほぼ同程度の市街地であると言える。施行主体は、中央通り線と河井町横地線が石川県であり、万松園通線は加賀市

である。いずれの地区も行政主導で事業が実施されているが、万松園通り線では施行前に住民意向調査が実施されており、河合町横地線(石川県独自事業)においては、住民参加のもと、まちづくり協議会が設置されている。施行規模は、各地区とも延長300m程度、全幅員12m～16mであり、ほぼ同規模である。沿道地域においては、各地区とも商業系の用途地域が指定されており、住宅、店舗などの商業施設が立地している。

(1) 中央通り線(単独の街路事業)

街路整備型の事例地区には、単独の街路事業により施行された石川県河北郡津幡町地区の路線である中央通り線を選定した。中央通り線は、市街地中心部に位置する重要な幹線道路であるが、当時の現況道路幅員は歩道もなく、最小幅が6m未満と狭小で交通混雑が慢性化していた。そのため、交通の円滑化と歩行者の安全確保を目的として、1959年(昭和32年)に都市計画決定され、1991年(平成3年)に事業化された。沿道地域は、近隣商業地域に指定されており、津幡中央銀座商店街が形成されている。

(2) 万松園通線(沿道区画整理型街路事業)

街路・敷地整備型の事例地区には、沿道区画整理型街路事業により施行された石川県加賀市山代温泉地区の路線である万松園通線を選定した。万松園通線は、山代温泉市街地の中心部に位置している。しかし、沿道地区では公共施設が未整備なうえ、通行規制も多く、細街路には老朽住宅が密集し、災害に対して極めて脆弱な地区

表-5 事例地区の概要

		街路整備型	街路・敷地整備型	街路・景観整備型
		3・5・3号 中央通り線	3・4・23号 万松園通線	3・4・6号 河井町横地線
所在地		石川県河北郡	石川県加賀市	石川県輪島市
施行主体		石川県（行政主導）	加賀市（行政主導・住民意向調査実施）	石川県（行政主導・住民参加）
事業年度		1991年（平成3年度）～1996年（平成8年度）	1984（昭和59年度）～1991（平成3年度）	1996（平成8年度）～2005（平成17年度）
事業費		940 百万円	2,052 百万円	3,945 百万円
事業規模	施行延長	287 m	296 m	300 m
	施行幅員	全幅員 W=12.0m (車道3.0m×2、側帯0.5m×2、歩道2.5m×2)	全幅員 W=16.0m (車道3.0m×2、停車帯1.5m×2、歩道3.5m×2)	全幅員 W=16.0m ^{※2} (車道3.0m×2、停車帯1.5m×2、歩道3.5m×2) ⇒1期区間は 両側 1mセットバック
沿道関連事業		-	・土地区画整理事業 ⇒施行面積2.2ha、減歩率25.3%、公共用地率25.3%	・まちづくり協定策定 ⇒「輪風・まちづくり協定書」 ^{※3} ・核施設整備(第2期区間) ⇒「ふらっと訪夢」(旧輪島駅跡地) ^{※4}
都市計画指定	用途地域	近隣商業	商業	近隣商業
	その他地域地区	-	風致地区 ^{※1}	特別用途地区 ^{※5}
	容積率/建ぺい率	200%/80%	400%/80%	300%/70% ^{※6}
	区域区分	DID区域内	DID区域内	DID区域内
備考		-	-	第1期区間

※1 薬王院、服部神社、万松園地区は風致地区に指定されている。

※2 河井町横地線は、セットバック部分を含めた幅員である。

※3 沿道建築物を和風、洋風にこだわらず、輪島らしい独自の構造を目指し策定された。

※4 バスターミナルや観光案内所、交流処、ギャラリー、飲食店などが入り、輪島の玄関口としての機能が期待されている。

※5 特別用途地区指定(建築制限の緩和)・・・市街地に点在する輪島塗の作業所を守るために特別用途地区を指定し、住居系用途での作業所(漆器製造用に限る)の建築制限を緩和している。

※6 地区計画(建ぺい率の制限)・・・近隣商業地域で建ぺい率を70%に制限している。

であった。このような中で、当地区では街路整備を契機とした商業（観光）・居住環境などの市街地環境の改善及び中心市街地（温泉街）の活性化が求められていたことから、万松園通線の整備にあたっては、幹線道路と沿道市街地を一体的に整備する手法である「沿道区画整理型街路事業」が採用され、事業導入された。沿道地域は、商業地域に指定されており、温泉街を形成している。

(3) 河井町横地線（石川県独自事業）

街路・景観整備型の事例地区には、石川県独自事業（都市ルネ事業）により施行された石川県輪島市河井町地区の路線である河井町横地線（第1期区間）を選定した。河井町横地線は、輪島市における観光の中心である朝市とふらっと訪夢（旧輪島駅）の間を結ぶ路線であり、「活性軸」と位置づけられている。しかし、事業開始当時の輪島市は、人口減少と高齢化の進行、基幹産業である観光客と漆器産業の急激な落ち込みという大きな問題を抱えていた。そこで、街路整備と沿道の街並み景観形成を一体的に行うことによって、中心市街地の賑わい再生と活性化を図る目的で、石川県独自事業が1996年（平成8年）に事業化された。沿道地域は、近隣商業地域に指定されており、馬場崎商店街が形成されている。

8. 事例地区における沿道土地利用

事例地区における施行前後の土地利用変化について、まずは事例地区毎に分析する（表-6）。中央通り線において、施行前後の敷地数（区画数）を比較すると、施行後の敷地数が減少している（70 敷地→63 敷地）。これは、道路拡幅による沿道敷地の狭小化に伴い、敷地が統合されていることに起因する。施行前後の土地利用を

比較すると、住宅地が増加している一方（40.0%→49.2%）、商業地、公共公益施設地が減少している（54.3%→44.4%）。公共公益施設地（病院施設3件、うち1件は駐車場）においては、施行後なくなり（3 敷地→0 敷地）、専用住宅地に転換している。屋外駐車場、空地等の敷地数については、変化がほとんど見られなかった。（5.7%→6.4%）。

万松園通線においては、施行前後の敷地数（区画数）を比較すると、施行後の敷地数が大きく減少している（96 敷地→48 敷地）。これは、道路用地（幹線道路・区画道路）に転換されたこと、区画整理方式により敷地の統合が行われたことに起因する。施行前後の土地利用を比較すると、住宅地が大きく減少している一方（59.4%→29.1%）、商業地、公共公益施設地が大きく増加している（31.7%→54.3%）。特に（都）万松園通線沿道において、住宅地から商業施設に土地利用転換されたものや、店舗付共同住宅となったものが見られる。公共公益施設（神社、寺、病院）においては、病院がなくなり商業施設に転換している。神社、寺については、既存の状態が残っている。屋外駐車場、空地等を施行前後で比較すると、わずかに増加している（8.4%→16.6%）。

河井町横地線においては、施行前後の敷地数（区画数）を比較すると、施行後の敷地数が減少している（68 敷地→57 敷地）。道路拡幅による沿道敷地の狭小化に伴い、敷地が統合されている。施行前後の土地利用を比較すると、住宅地が増加している一方（20.6%→28.1%）、商業地、公共公益施設地が減少している（77.9%→66.6%）。商業地において、店舗併用住宅は増加しているが（52.9%→56.1%）、商業施設が大きく減少している

表-6 事例地区の土地利用変化⁽⁵⁾

分類項目	街路整備型(中央通り線)		街路・敷地整備型(万松園通線)		街路・景観整備型(河井町横地線)	
	事業前(1991)	事業後(1997)	事業前(1984)	事業後(1992)	事業前(1996)	事業後(2006)
専用住宅	28 40.0%	30 47.6%	50 52.1%	10 20.8%	14 20.6%	16 28.1%
共同住宅	-	1 1.6%	7 7.3%	4 8.3%	-	-
店舗併用住宅	30 42.9%	24 38.1%	17 17.7%	13 27.1%	36 52.9%	32 56.1%
店舗付共同住宅	-	-	2 2.1%	3 6.3%	-	-
商業施設	5 7.1%	4 6.3%	8 8.3%	7 14.6%	16 23.5%	4 7.0%
公共公益施設	3 4.3%	-	4 4.2%	3 6.3%	1 1.5%	2 3.5%
屋外駐車場	-	1 1.6%	6 6.3%	4 8.3%	1 1.5%	2 3.5%
空地等	4 5.7%	3 4.8%	2 2.1%	4 8.3%	-	1 1.8%
合計	70 100.0%	63 100.0%	96 100.0%	48 100.0%	68 100.0%	57 100.0%

(注) 敷地数(区画数)でカウント

(23.5%→7.0%)。屋外駐車場、空地等を施行前後で比較すると、わずかに増加している(1.5%→5.3%)。

次に3タイプの事例地区について比較分析する。敷地数においては、中央通り線で7敷地減(10.0%減)、万松園通線で48敷地減(50.0%減)、河井町横地線で11敷地減(16.2%減)であり、万松園通線で施行後大幅に減少している。土地利用の変化においては、中央通り線及び河井町横地線で住宅地が増加している一方(10%前後)、商業地及び公共公益施設が減少している(10%前後)。万松園通線では、逆に住宅地が大きく減少し(59.4%→29.1%)、商業地、公共公益施設地が大きく増加している(31.7%→54.3%)。(都)万松園通線沿道において、商業施設または店舗付共同住宅に土地利用転換されたものが特に多く見られることから、沿道の敷地を一体的に整備することによって、土地を有効に活用できる可能性があることがわかった。石川県独自事業である河井町横地線においては、通常の街路事業(中央通り線)とほぼ同様の土地利用変化を示していることから、沿道土地利用の有効性を高めているとは言えない。

9. まとめ

これまでの調査研究により、都市内街路整備の事業手法について「街路整備型」、「街路・敷地整備型」、「街路・景観整備型」の3タイプに分類することができ、分類ごとの事業手法の内容や特徴・問題について整理することができた。また、事例地区の抽出により、土地利用の変化について比較分析した結果、「街路・敷地整備型」の事例地区では、事業施行後において住宅地などが商業施設に転換しており、土地が有効に活用されていた。一方、「街路整備型」、「街路・景観整備型」の事例地区においては、従前よりも土地が有効に活用されていたとは言えない。今後さらに、沿道地域の変化について分析を行っていきたい。また、事業担当者(行政・コンサルタントなど)によるヒアリング調査を実施し、住民対象のアンケート調査による分析結果を考察するとともに、都市計画街路整備における沿道街並みの一体的整備事業について評価していきたい。

謝辞 本調査研究を進めるにあたり、石川県の関係部局

にヒアリングへの協力や資料上の便宜を受けた。記して感謝いたします。

【補注】

- (1) 文献4) 5) より作成
- (2) 文献6) より作成
- (3) (2)と同様
- (4) 都市計画道路には、名称につける番号(区分・規模・一連番号)があり、区分3は幹線街路、規模4は代表幅員16m以上22m未満、規模5は代表幅員12m以上16m未満の都市計画道路を表記している。
- (5) 土地利用については、専用住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗付共同住宅、商業施設、公共公益施設、屋外駐車場、空地等の8種類に分類し、事業施行前後の土地利用変化を住宅地図により調査した。

【参考文献】

- 1) 斎藤主税・樋口忠彦・片柳友哉・渡辺幸二郎(1996)：「町並み景観形成における触媒効果に関する研究—小布施町・高山市・喜多方市を対象として—」、日本都市計画学会学術研究論文集、Vol. 31、pp211-216
- 2) 川島和彦・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也(1999)：「静岡県掛川市における「城下町風街づくり事業」の展開に関する研究—街並み景観形成を目的とした一連の施策・事業間の連携に着目して—」、Vol. 34、pp799-804
- 3) 惣司めぐみ・澤木昌典・鳴海邦碩(2005)：「沿道建物の一斉更新による統一感のある街並みの形成・誘導を目指した外観ルールに関する研究—山梨県身延町における沿道区画整理型事業を事例として—」、Vol. 40-3、pp631-636
- 4) 国土交通政策研究会 編著(2007)：国土交通行政ハンドブック
- 5) 国土交通省都市・地域整備局街路課 監修(2004)：街路事業事務必携
- 6) 石川県(2006)：都市ルネッサンス石川・都心軸整備事業、街なか再生・目抜き通り整備事業パンフレット