

土地区画整理事業における生活環境の満足度の影響

徳島大学工学部

正員 定井 喜明

日本技術開発(株)

正員 坂東 武

広島建設コンサルタント(株)

正員 〇谷 正之

1. はじめに

土地区画整理事業は都市施設を整備し生活環境を改善することと目的としており、住民にとって歓迎すべきものであるにもかかわらず、各地で住民による強い反対を受け事業実施が困難となっている所が出てきている。この原因を究明するために、本稿では土地区画整理事業に対する関係住民の意識・行動と周辺環境への満足度との関係について考察したものである。

2. ケーススタディの概要と調査

本研究は、徳島市の八万東土地区画整理事業をケーススタディ対象とし、昨年9月に実施したアンケート調査結果を資料として分析したものである。本調査の対象地区は当初施行地区の129ヵ所、サンプル抽出数は341、うち回収は264、回収率は77.4%であった。

本事業の施行者は徳島県であり、施行地区は徳島市中心部から至近距離にあり、宅地化が進行しつつある農村地帯であり都市施設整備が遅れており、現施行面積は574ヵ所である。現在、事業は仮換地指定が行なわれているが、「八万東部区画整理反対建合同盟会」を中心とした反対運動などにより事業の進行が妨げられている。

3. 生活環境満足度指数

アンケート対象地区の生活環境の満足度を知るために、12項目の周辺環境個別評価および総合評価について良いを100、普通、わがうないを0、わるいを-100とし、各項目の全サンプルの平均を満足度指数と呼ぶことにする。なお、徳島平均とは昭和51年に徳島市が行なった「徳島市の行政に関する市民の意識調査」を用いて同じ方法によって計算したものであり、その結果は表1に示すとおりである。これによると、「道路」、「集会施設」の満足度が徳島市の平均に比べて異常に低いことがわかる。徳島市の平均より高い満足度を示しているのは10項目中、「日あたり、風とおし」、「騒音」の2項目だけであるが、これは、対象地区に高層建築物、工場、幅員の大きな道路がほとんどないためである。これらの結果からも、また、実際に対象地区を見た感じからも、この地区の都市施設環境は劣悪であり、土地区画整理事業を必要とする環境であることがわかった。

表・1 生活環境満足度指数

項 目	指 数	徳島平均
1 日あたり、風とおし	61.6	60
2 工場や車などの騒音	24.8	22
3 集会施設	-29.6	2
4 子供のための環境	-38.9	-17
5 道路の幅員、舗装	-50.3	28
6 公園などまわりの緑	-31.9	-9
7 日常の買物の便利さ	2.7	24
8 市中心部への交通	11.5	16
9 排水	-42.9	-7
10 防犯や風紀	-1.3	26
11 家並の整然さ	-20.8	—
12 交通渋滞	-23.5	—
13 総合評価	14.6	—

4. 分析

周辺環境総合評価を外的基準、各個別評価を説明要因として数量化理論Ⅱ類を適用した結果が表2である。説明要因は表1と同じ順序である。これによると、「家並の整然さ」、「公園などまわりの緑」のレンジが大きく土地区画整理事業を実施すれば周辺環境の満足度が非常に上昇するであろうと思われる。しかし、土地区画整理事業に対する賛否の意見を外的基準、アンケート調査項目から選んだ13項目を説明要因とした場合の結果を示し

た表3を見ると、「周辺環境総合評価」のレンジは17位と小さく、周辺環境満足度が賛否によぼす影響はきわめて小さいことがわかり、土地区画整理事業に対する住民運動への参加・不参加行動を外的基準にした場合も同様な結果であった。したがって、アンケート回答者は周辺の生活環境を非常に不満に思っているが、そのことが土地区画整理事業への賛否・行動とは結びついてはいないことがわかった。

次に、各周辺環境評価項目が本事業に対する賛否行動によぼす影響の大きさを知るために数量化理論Ⅱ類を適用した結果を示したのが表4である。ここに、外的基準で行動の種類とは賛成行動、反対行動に分類したものであり、行動の積極性とは積極的行動と消極的行動に分類したものである。

これによると、賛否を外的基準にした場合、「道路」、「公園」、「家並」など直接土地区画整理事業に関連する項目のレンジが小さい。したがって、このことから都市施設の満足度と本事業に対する賛否との関連があまりないことがわかる。「防犯・風紀」、「子供のための環境」は賛否・行動の種類とも大きなレンジを示しており、スコアから見て、「子供のための環境」が良いと答えた人は本事業に反対する傾向が見られた。したがって、住民は土地区画整理事業の直接効果よりは被害により強い関心があることがわかった。しかし行動の種類を外的基準とした場合では「家並」のレンジは3位であるから、住民運動への参加・不参加によぼす影響は無視できない。また、本事業によって三本の都市計画道路が建設され、騒音が激しくなるといわれるにもかかわらず、「騒音」のレンジが小さいのは意外であった。行動の積極性を外的基準にした場合では「日あたり、風とおし」、「排水」のレンジが大きい。これはアンケート調査地区が土地区画整理事業施行地区周辺一帯を含んでおり、施行地区内が特に田畑が少なく、日あたり風とおしがきわめて良いが、排水が悪く、その地区に多く住んでいる権利者に積極的行動をする人が多いためであろう。

5 まとめ

住宅周辺の生活環境の総合評価にもっとも大きな影響を与えているのは、「家並の整然さ」、「公園などまわりの緑」であることがわかり、この地区に土地区画整理事業を実施すれば生活環境の総合評価が非常に上昇することは明らかである。しかし、現在の生活環境への満足度と土地区画整理事業への賛否の意見および賛成・反対行動との関係はあまりなく、これらは互いに次元の違う問題であることがわかった。

表・3 賛否への影響

順位	要 因	レンジ
1	県への不満	1.09760
2	地域社会	0.73402
3	居住年数	0.66292
4	住居の種類	0.58094
5	充実感を感じるとき	0.53801
6	家族数	0.49765
7	年 令	0.40259
8	公共事業実施法	0.33803
9	年 収	0.31871
10	市内環境満足度	0.31701
11	住民運動への関心	0.29998
12	学 歴	0.29065
13	共同作業	0.28261
14	今後の生活態度	0.23226
15	職 業	0.20986
16	生活環境改善法	0.17314
17	周辺環境満足度	0.10166
18	社会的地位	0.00964
相 関 比		0.70678

表・2 総合満足度への影響

要因	順位	レンジ
1	3	0.597
2	5	0.532
3	7	0.268
4	11	0.025
5	9	0.180
6	2	0.716
7	8	0.239
8	10	0.044
9	12	0.024
10	6	0.314
11	1	1.000
12	4	0.541
相関比		0.732

表・4 周辺環境満足度の賛否・行動への影響

要因	外 的 基 準					
	賛 否		行動の種類			
	順位	レンジ	順位	レンジ	順位	レンジ
1	10	0.188	5	0.604	2	0.835
2	6	0.397	12	0.280	13	0.086
3	5	0.500	4	0.826	11	0.362
4	2	0.849	1	1.000	10	0.477
5	12	0.147	10	0.335	12	0.320
6	11	0.162	6	0.518	3	0.641
7	13	0.143	11	0.315	7	0.530
8	8	0.264	8	0.461	9	0.499
9	3	0.528	9	0.429	1	1.000
10	1	1.000	2	0.836	4	0.572
11	7	0.367	3	0.835	5	0.542
12	9	0.234	7	0.515	8	0.512
13	4	0.521	13	0.067	6	0.539
相関比	0.494		0.391		0.419	