

市街地における住環境整備手法の分析～福岡市の地区計画を事例として～

佐賀大学理工学部都市工学科 学生会員 諸富 研 正会員 外尾 一則
正会員 葛 堅

1. はじめに

時代の要請に応えるため、住宅地の整備をはじめ、商業・業務施設や文化・教育施設などを備えた都市づくりを推進する必要から、近年地区レベルのきめ細かな計画づくりが増加してきた。しかしながら、これらの手法の妥当性、有効性については実施される地区の多様性、住環境に対する住民意向の多様性などを考慮すると、評価が十分に定着していないと考えられる。そこで、本研究では人々の暮らしの基礎的広がりである「地区」レベルできめ細やかなルールを定め、地区の特性を生かして整備を行っていると考えられる地区計画を取り上げる。

2. 研究方法

現在、福岡市で82地区に地区計画が定められている。それぞれの地区の地区計画の内容を分析する。82地区のうち20地区に関しては、5つの地区の特性について行政へ地区計画について

アンケートの内容	
1. 地区の特性	
2. 地区の目標	
3. 地区計画を誰の主導で決定されたか	
4. 地区の方針・課題、地区整備計画の内容	
5. 計画後の効果	
6. 地区計画で実施されていないが、取り上げられた内容	

図-1. アンケートの内容

のアンケート・ヒアリング調査を実施し、より詳しい内容により、①82地区を「住宅地区」、「商業地区」、「工業地区」、「整序地区」、「プロジェクト地区」の5つの特性に分類し、特性の違いによる地区計画の活用方法の違い。②行政の「目標から見るトップダウン型」と住民の「問題点から見るボトムアップ型」の関係より行政と住民の関係性。③地区計画を定めることによる効果。これらについて分析する。

3. 研究結果および考察

地区計画は、目標を定める『地区計画の方針』と具体的なルールを定める『地区整備計画』から構成されている。『地区整備計画』で定めることができる内容は、図-2. で示す。

地区計画の整備内容	
ハードの面	ソフトの内容
①自動車専用道路の配置	⑧建築物等の用途の制限
②区画道路の配置	⑨容積率の最高限度又は最低限度
③歩行者専用通路の配置	⑩建ぺい率の最高限度
④緑道の配置	⑪建築物の敷地面積の最低限度
⑤公園の配置	⑫建築面積の最低限度
⑥緑地の配置	⑬壁面の位置の制限
⑦広場の配置	⑭建築物等の高さの最高限度又は最低限度
	⑮建築物等の形態又は意匠の制限
	⑯埋、又は橋の構造の制限

図-2. 地区計画の内容

①地区の特性の違いによる分析

「住宅地区」に関しては、地区計画を定めることにより地区の景観を統一させることにより、街並みを保全・形成し、街並みの美しさを重要にしている。「商業地区」に関しては、地区内外からの来街者が多いことから、地区計画を定めることにより狭小敷地の共同化し、利便施設に配慮したゆとりある歩行者空間を確保するために歩行者専用通路を配置されている。「工業地区」に関しては、準工業地域と工業地域に分類され、準工業地域は商業施設が立地されていることから、「商業地区」と同様な地区計画が定められており、工業地域では環境の悪化をもたらす工業施設が立地されている場合があるので、住宅を建築することを地区計画によって禁止されている。「整序地区」に関しては、全地区で区画道路の配置されており、不良な街区の形成を防止し、適正な整備を誘導し良好な居住環境の形成と合理的な土地利用することを目標としている。「プロジェクト地区」に関しては、各地区が住宅ゾーンと商業ゾーンに分かれているところが多く、住宅ゾーンは「住宅地区」、商業ゾーンは「商業地区」と同様な地区計画が定められている。ハード・ソフトの面を見ると、「整序地区」以外はソフトの整備内容が多いことがわかる。

②行政と住民の関係性

アンケートを実施した20地区の結果によると、図-4. より全体の30%にあたる6地区が住民が主導しているという結果が出た。図-5. より「住宅地区」、「整序地区」は住民と行政主導が多く、「商業地区」、「プロジェクト地区」は民間主導が多く見られる。全82地区でも住民から地区計画の申し出があった『住民発意型』の地区は2地区と少ない。このタイプは、住民から地区の問題点・方針を指摘し地区計画を定め

るというめずらしい地区である。その他の住民が参加している地区のほとんどは、行政から住民に地区計画の内容を提案して、それについて住民が話し合うことで決めるというタイプである。地区計画を定める際の住民と民間の違いはなく、基本的には土地の権利を持っている人を対象としている。

	整備手法の内容																ハード	ソフト	
	①自動車	②区画	③歩行者	④緑道	⑤公園	⑥緑地	⑦広場	⑧用途	⑨容積率	⑩建ぺい率	⑪敷地面積	⑫建築面積	⑬壁面	⑭高さ	⑮形態	⑯垣や柵			地区数
住宅		5	6	1	2	5			4	5	5				7	4	28	0.7	2.2
商業	1	2				1	3					1					32	0.6	2.3
工業		1	1					1			2						3	0.7	3.7
整序					1			1			1			1	1	1	7	1.1	0.6
プロジェクト	1					1	2		5	3	7	1		2		4	12	0.7	3.6

図-3. 地区特性による地区計画の整備内容（※色がついているところは1/3以上が実施している内容）

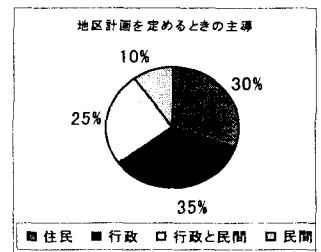


図-4. 地区計画を定める時の主導

（※ハード・ソフトの欄は1地区に実施された整備メニューの件数）

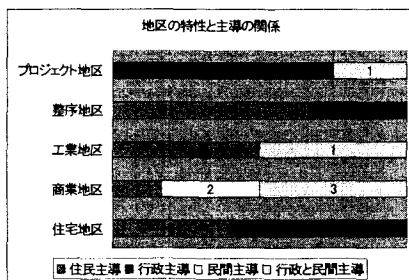


図-5. 地区特性と主導の関係

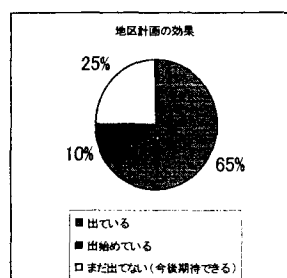


図-6. 地区計画の効果

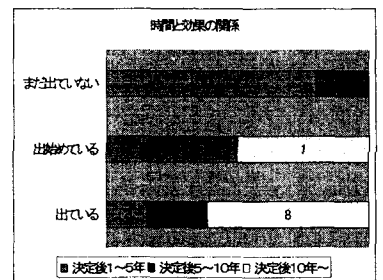


図-7. 時間と効果の関係

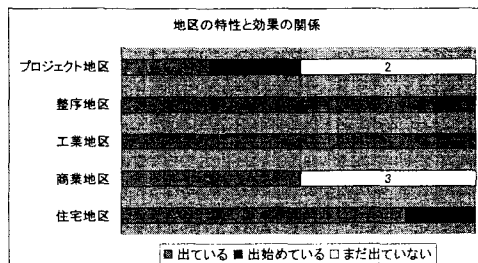


図-8. 地区の特性と効果の関係

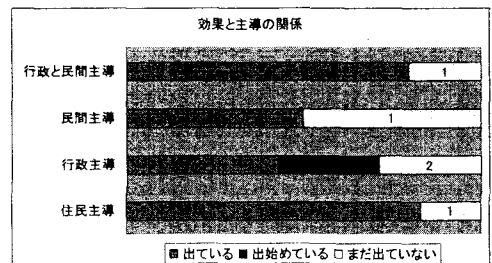


図-9. 効果と主導の関係

③地区計画の効果

アンケートを実施した20地区の結果によると、図-6. より全体の75%にあたる15地区が「効果が出ている」、「出始めている」という結果が出たが、図-8. より「商業地区」や「プロジェクト地区」では半分の地区しか効果が出てなく、図-9. より住民主導の地区は多くのところで効果が出ている。また、図-7. より「まだ出ない」という結果が出た地区でも、時間的な問題のところが多いことが考えられる。このことから全82地区でも地区計画を定めることにより、多くの地区で地区計画の内容に適合する形でこなわれており、それぞれの地区の目標に沿った効果が出ていると推測できる。

4. まとめ

今回の研究で、地区の特性に合わせた整備メニューがあり、ハードとソフトでの片寄りが目立ち、地区計画の効果表れるのはおおよそ5年過ぎた頃からという結果が出た。また、『住民発意型』のタイプが少ないことが考えられ、住環境整備との関係として、地区計画を定めることにより住環境評価の『利便性』、『快適性』の分野の項目を向上させることができるが、地区計画では住環境整備としての限界が把握できる。今後は、住民側からの住環境評価との対応をふまえた住環境整備について検討する必要がある。