

細分化して開発された郊外住宅地の開発行為による住環境の違いが住民交流に与える影響
川崎市麻生区でのアンケート調査による

21919035 中村 真沙美
指導教員 葉袋 奈美子 教授

住環境評価 利便性 外出阻害要因
近隣交流 近隣外出 住み続け

1. 研究の背景と目的

ニュータウンのような大規模な面的開発ではなく、様々な事業主体が開発してできた住宅地で、高経年の地区の住環境の現状を整理する。東京の郊外に高度経済成長期に開発され、居住者の交代が始まる 30 年以上が経過した団地が多い神奈川県川崎市麻生区細山地域を対象とする。開発行為の種類、有無による住環境への影響をアンケートから考察する。なお、本研究対象地で行われていた開発事業には、位置指定道路による開発（以下 位置指定）、宅地造成等規制法による開発（以下 宅造）、土地区画整理事業による開発（以下 区画整理）が含まれる。表 1、3 では区画整理、宅地造成、位置指定、開発なしの 4 分類とし、表 2 では開発行為のある町丁目内で開発行為がない部分は開発行為の周辺とする 7 分類とした。

図 1 に示す麻生区内から抽出した多摩美、細山、千代が丘の一部地域を対象地域とし、3489 軒を対象としたポスト投函によるアンケート調査を行った。配布の際に、町丁目、開発行為の種類や有無別に配布した。

住環境の違いとして、利便性満足度、日常利用施設の利便性、近隣外出阻害要因、住み続けに関する意向をあげ、その差異による近隣交流への影響を考察する。調整済み残差から算出した p 値が 0.05 以下になるものを有意差があると考えた。利便性など 5 段階で評価する項目は平均値同等性の耐久検定で有意確率が 0.05 以下になる場合に有意差があると考えた(表 1 a、表 3)。なお、有意差のある項目については表 3 に一部抜粋して示した。

2. 生活空間の利用状況

2.1 利便性満足度

駅からの徒歩距離別による生活利便施設への満足度（5 段階の平均値）を確かめたところ、3.20～3.47 の間であり（表 1 a）、いずれの項目でも、距離別の差は示されなかった(表 1 a)。一方、開発行為別では買い物、体を動かす場所、公園・屋外空間の利便性で有意差があった(表 1 b)。中でも区画整理では駅から徒歩 20 分以上が 85%を超え、通勤時のバスの利用も 49%と高いにも関わらず、有意差のある項目全てで最も利便性が高いと評価されていた(表 2、表 3)。このことから対象敷地では駅からの徒歩距離以上にどのような開発が行われたかが利便性に大

きな影響を与えている。

2.2 日常利用施設の利便性

回答に多かったものは買い物利用店は近隣のスーパー(49%)、駅前のスーパー(29%)、体を動かす場所は道路・散策路(32%)、自宅(20%)、趣味等利用施設は利用していない(39%)、自宅(18%)である。趣味や学習を行う場所は開発行為なしでは「近隣にはない」という回答が多い(表 3)。開発行為の際に作られる公共施設が開発行為が行われていない場所ではないためと考えられる。体を動かす場所については区画整理で市民農園・家庭菜園が有意に多い。対象地域の中で唯一の千代が丘市民農園が区画整理の範囲内にあったためだ。空き地が市民農園として有効活用され、住民の体を動かす場所となっている。

表 1 駅の徒歩距離による利便性満足度と有意確率
(a) 駅の徒歩距離と利便性満足度（5 段階）の平均と有意確率

駅徒歩距離 × 利便性満足度平均	通勤通学	買い物	体を動かす場所	医療施設	公園・屋外空間
20分未満	3.37	3.48	3.30	3.59	3.33
20～30分	3.20	3.34	3.21	3.48	3.27
30分以上	3.47	3.21	3.07	3.35	3.32
有意確率	0.256	0.098	0.240	0.132	0.780

(b) 開発行為による差異の有意確率 結果は表 3 に記載

開発行為による差異	通勤通学	買い物	体を動かす場所	医療施設	公園・屋外空間
有意確率	0.599	0.001	0.012	0.149	0.034

表 2 地域 7 分類 利便性の評価 有意差があるもの「多」「少」と記載

	()内は回答数	利便性の評価						
		位置指定 (135)	位置指定 周辺 (121)	区画整理 (140)	区画整理 周辺 (74)	宅地造成 (98)	宅地造成 周辺 (22)	開発行為がない町丁目 (13)
買い物 利便性	不満傾向	多(27.1%)	26.4%	15.7%	24.3%	15.3%	4.5%	23.1%
	どちらとも言えない	多(27.7%)	14.9%	少(14.3%)	21.6%	19.4%	27.3%	23.1%
	満足傾向	少(45.2%)	58.7%	多(70.0%)	54.1%	65.3%	68.2%	53.8%
体を動かす 場所利便性	不満傾向	多(27.5%)	20.5%	16.9%	24.7%	15.5%	30.4%	23.1%
	どちらとも言えない	39.6%	36.8%	少(27.2%)	32.9%	35.1%	26.1%	23.1%
	満足傾向	少(32.9%)	42.7%	多(55.9%)	42.5%	49.5%	43.5%	53.8%
公園・屋外 空間利便性	不満傾向	19.3%	15.3%	少(9.6%)	19.4%	21.9%	18.2%	15.4%
	どちらとも言えない	38.6%	多(50.5%)	35.6%	33.3%	37.5%	31.8%	53.8%
	満足傾向	42.1%	少(34.2%)	多(54.8%)	47.2%	40.6%	50.0%	30.8%
歩行のしや すさ	不満傾向	38.6%	多(43.7%)	少(21.4%)	41.1%	37.0%	少(13.0%)	46.2%
	どちらとも言えない	35.9%	24.4%	35.0%	26.0%	29.0%	43.5%	15.4%
	満足傾向	少(25.5%)	31.9%	多(43.6%)	32.9%	34.0%	43.5%	38.5%

3. 近隣外出阻害要因

外出時に気になる点は全体では坂道が多い(70%)、歩道が狭い・ない(23%)が多く挙げられた。外出時に気になる点は区画整理では少ない。位置指定では道の狭さに加え、階段、坂道の多さ等多くの項目が問題と指摘された。開発への規制が少ない時期に、傾斜地の盛土・切土等を殆どせずに開発したことが、背景にあると考えられる。同

様の傾向が歩行のしやすさにも見られるが、位置指定の周辺では位置指定以上に不満傾向が高いことから元々の地形によるものだとと言える（表2）。

4. 住み続けに対する意向

約80%が住み続け意向を示し、開発行為による有意差はなかった。住み続けの理由は全体では静かな環境(57%)、自宅に愛着がある(41%)、自然豊か(40%)が多い。街並み景観が良いが位置指定道路で多く、34.8%である。住み続けるのに不安なことは全体では傾斜地・階段が多い(50%)、買い物が不便(33%)が多い。外出時の利便性での指摘等に共通する。共通する部分以外の有意差については区画整理と宅地造成では買い物の不便さが少なく、宅地造成では緑が少ないが多い。位置指定では逆に買い物の不便が多い。住民運動が行われていたことによる町内会や地域のイベントでの知り合いも多いことから地域への愛着によって位置指定の居住者は住み続けているのだろう。ここから区画整理では住み続けに問題はなく、宅地造成では自然が少ないこと、位置指定では傾斜地や買い物の不便さが課題だとわかるが、前述のように住み続けたいかの結果には開発行為による有意差はない。

5. 近隣交流

近隣の親しい人と知り合ったきっかけは町内会や地域のイベント(32%)、子供関係(31%)、近隣でコミュニケーションをよくとる場所は道端・自宅の前(51%)が多い回答だ。知り合ったきっかけが位置指定では町内会や地域のイベント(49%)が多かったことは多摩美で行われた住民運動によるものだろう。コミュニケーションをとる場所として道端・自宅の前がどの地域でも最も多いことから道路空間の重要性がわかるが、この回答には開発行為による有意差がないことから、コミュニケーションをとる場所としての道路には道路の整備による差異はないと考える。

参加したい地域活動は地域清掃・緑化(19%)、公園清

掃・緑化(13%)で、町内会等の活動の実施を希望する活動は地域清掃・緑化(14%)、公園清掃・緑化、地域の防災関連活動、防犯活動(各11%)である。参加したい地域活動には区画整理では趣味や学びの活動や公園清掃・緑化が多い。計画的に作られた道や公園により、継続的な生活に必須ではない活動への参加もしやすいのだろう。宅地造成ではお祭り・地域イベントへの参加希望が多い、コミュニケーションをとる場所でも町内会館が多く挙げられ、町内会活動が盛んであることが伺われる。位置指定では地域の防災関連活動、高齢者支援見守りが多く、地域での生活を守る活動への参加希望が多い。開催してほしい地域活動にも同様の傾向が見られ、位置指定では高齢者の見守り、空き家管理が多く、区画整理では公園清掃・緑化が多い。

6. まとめ

駅からの距離が同等の住宅地であっても開発経緯によって、生活のしやすさや近隣交流の状況は異なる。区画整理では駅から遠いが、計画的に整備された道路・公園などが活用され、近隣での外出がしやすいことが活発な近隣交流へと影響している。位置指定では外出時の困難が多く、買い物利便性も低いものの住み続けの希望に関



図1 黒枠内研究対象地 塗りつぶし部分開発行為

しては平均的で地域での生活を守る地域活動への参加意向も高い。また、子供や仕事を介せずとも、町内会活動等で近隣の知り合いと知り合っている。

この結果から区画整理のような開発時の基盤の良さだけでなく、位置指定でも近隣交流は行われており、住み続け意向を醸成されることが確かめられた。

【主な参考文献】
これからの郊外住宅地開発の可能性
(中西正彦)
ガイドブックかわさき
https://kawasaki.geocloud.jp/webgis/?p=1(最終閲覧2022年12月26日)

表3 開発行為別の結果の有意差のあるもの抜粋 利便性については5段階評価の平均の数値を記載 灰色の部分は複数回答

	買い物		体を動かす場所			趣味や学習		近隣交流						
	利便性	利用する店 コンビニエ ンスストア	利便性	市民農園・ 家庭菜園	公園・屋外 空間利便性	利用場所 近隣には ない	参加したい地域活動							
							地域の防災 関連活動	高齢者支 援・見守り	お祭り・地 域イベント	趣味や学 びの活動	公園清掃・ 緑化	地域PR・ 情報発信	地域の 課題解決	
区画整理	1位(3.60)	少(10.5%)	1位(3.40)	多(8.7%)	1位(3.52)				多(38.8%)	多(45.5%)	多(6.6%)			
宅地造成	2位(3.59)		2位(3.37)		3位(3.24)							少(21.2%)		
位置指定	4位(3.19)		4位(3.03)		4位(3.23)			多(29.0%)	多(21.7%)					
開発なし	3位(3.32)		3位(3.22)		2位(3.26)	多(51.7%)				少(19.1%)				少(2.0%)

	近隣交流					近隣外出								
	開催してほしい地域活動			知り合ったきっかけ		コミュニケーション場所		外出時に気になった点						
	高齢者支援 見守り	公園清掃 緑化	空き家 管理	町内会や地域 のイベント	ボランティ ア	自治会館・ 町内会館	道狭い	階段多い	坂道多い	交通量 多い	道暗い	歩道狭い ない	特になし	
区画整理		多(46.2%)					少(9.3%)				少(5.0%)	少(12.1%)	多(23.6%)	
宅地造成						多(18.4%)				多(18.2%)				
位置指定	多(38.0%)		多(19.7%)	多(49.2%)	多(13.8%)		多(21.9%)	多(22.6%)	多(81.3%)	多(5.8%)				
開発なし						少(7.7%)					多(14.4%)			

	住み続けたい理由			住み続けるのに不安なこと					通勤時の		駅までの徒歩距離	
	自然豊か	街並み景観良い	買い物便利	傾斜地・階段が多い	買い物不便	災害時の懸念	自然環境少ない	特になし	バス利用	20分未満	20分以上	
区画整理			多(29.6%)	少(39.6%)	少(23.0%)			多(30.9%)	多(56.0%)	多(75%)		
宅地造成	少(34.8%)		多(29.2%)	少(42.1%)	少(15.8%)		多(3.2%)			多(74.0%)	少(23.0%)	
位置指定		多(27.6%)	少(5.5%)	多(76.3%)	多(53.3%)			少(11.2%)	少(6.6%)	多(72.0%)	少(25.5%)	
開発なし		少(11.3%)				多(11.9%)						