

# 中央土地区画整理事業区域におけるまちづくりに関するアンケート調査 エリア別の集計結果

## ■調査の概要

中央土地区画整理事業区域内に土地又は建物を所有する方を対象に、区域内の現在のまちの状況や将来のまちづくりに対する意向を把握するため、調査を実施しました。

調査期間	配布数	回答数	回答率
令和6年12月末～令和7年2月	2,587部	869部	33.6%

## ■エリア別集計の目的

令和7年度は、立地条件や生活環境等による傾向を把握するため、地域を区分して整理・分析を行いました。これにより、各エリアの特性や課題を明らかにし、今後のエリア別のまちづくり方針や具体的な整備内容の検討につなげていきます。

## ■エリアの設定

エリア分けの設定は、立地条件や生活環境等による影響を考慮するため、以下の項目により行いました。

- ・町丁名、番地の区切り
- ・地形（高低差、川など）



## ■エリア別集計の概要

### ① 現在のまちの状況について（問2-1）

生活環境に関する満足度調査（9項目）について、整理・分析を行いました。

<生活環境に関する9つのアンケート項目>

- |  |
|--|
| 1. 防災、2. 防犯・治安、3. 生活の利便性、4. 景観・まちなみ、5. 公園・緑地など、<br>6. 自然環境、7. 道路（広域的な移動）、8. 道路（区域内の移動）、9. 公共交通 |
|--|

### ② 現在のまちの状況について（問2-2）

優先すべき整備に関する意向調査について、整理・分析を行いました。

### ③ 土地区画整理事業について（問3-1、問3-2、問3-3）

土地区画整理事業に関する区域指定の認知状況や、区域全体のまちづくりの方向性、各エリアにおける望ましい整備のあり方に関する意向調査について、整理・分析を行いました。

### ④ 将来のまちづくりについて（問4-1）

将来的な土地・建物の利用予定に関する意向調査について、整理・分析を行いました。

① 現在のまちの状況について（問 2-1）

問：本区域に関する各項目の満足度について教えてください。

●満足度の評価方法について

本設問では、生活環境に関する以下の9項目について、「満足」から「不満」までの5段階で評価していただきました。

1. 防災、2. 防犯・治安、3. 生活の利便性、4. 景観・まちなみ、5. 公園・緑地など、  
6. 自然環境、7. 道路（広域的な移動）、8. 道路（区域内の移動）、9. 公共交通

回答結果をわかりやすく示すために、次の考え方で満足度を算出しています。

○各項目の満足度

満足度は、各項目の5段階評価の回答割合（％）に、「満足＝5点」、「やや満足＝4点」、「普通＝3点」、「やや不満＝2点」、「不満＝1点」の点数を掛け合わせ、その合計により算出しています。

例)

満足：30％、やや満足：40％、普通：20％、やや不満：10％、不満：0％

$$\begin{aligned} \text{満足度} = & (30\% \times 5 \text{点}) + (40\% \times 4 \text{点}) + (20\% \times 3 \text{点}) + \\ & (10\% \times 2 \text{点}) + (0\% \times 1 \text{点}) = 390 \text{点} \end{aligned}$$

○総合満足度

上記同様に、各項目の5段階評価の回答割合（％）により、算出しています。

なお、回答割合の算出は、9項目すべての回答数のうち、各項目の5段階評価の回答数を合計して算出しています。

例)

防災

満足：30件、やや満足：40件、普通：20件、やや不満：10件、不満：0件

+

:

+

公共交通

満足：40件、やや満足：30件、普通：10件、やや不満：0件、不満：20件

合計

満足：200件、やや満足：400件、普通：200件、やや不満：100件、不満：100件

総計：1000件

満足：20％、やや満足：40％、普通：20％、やや不満：10％、不満：10％

$$\begin{aligned} \text{満足度} = & (20\% \times 5 \text{点}) + (40\% \times 4 \text{点}) + (20\% \times 3 \text{点}) + \\ & (10\% \times 2 \text{点}) + (10\% \times 1 \text{点}) = 350 \text{点} \end{aligned}$$

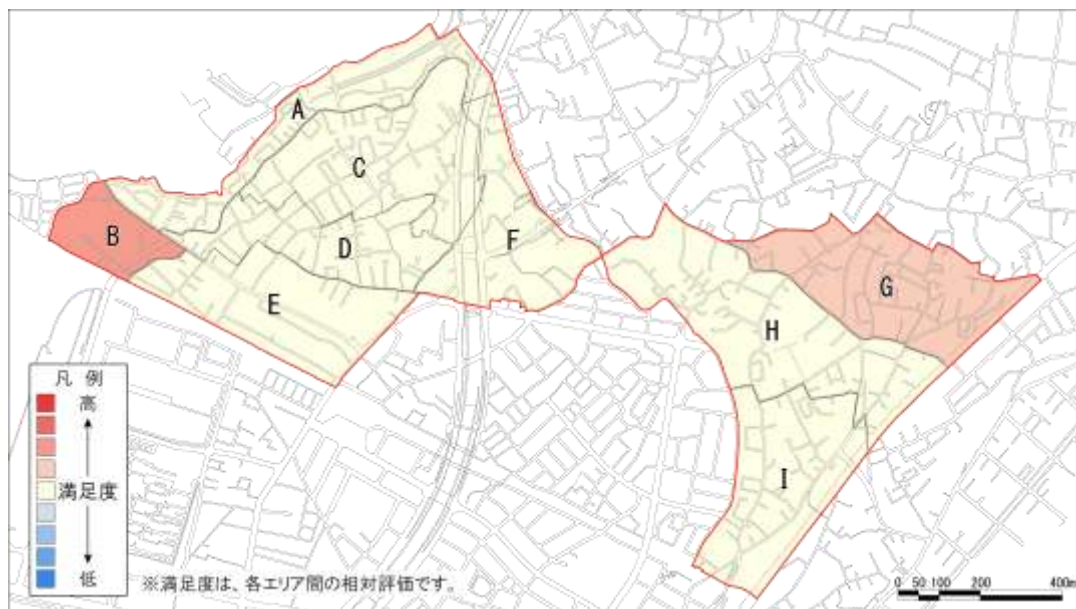
① 現在のまちの状況について（問 2-1）

生活環境に関する満足度調査

問：本区域に関する各項目の満足度について教えてください。

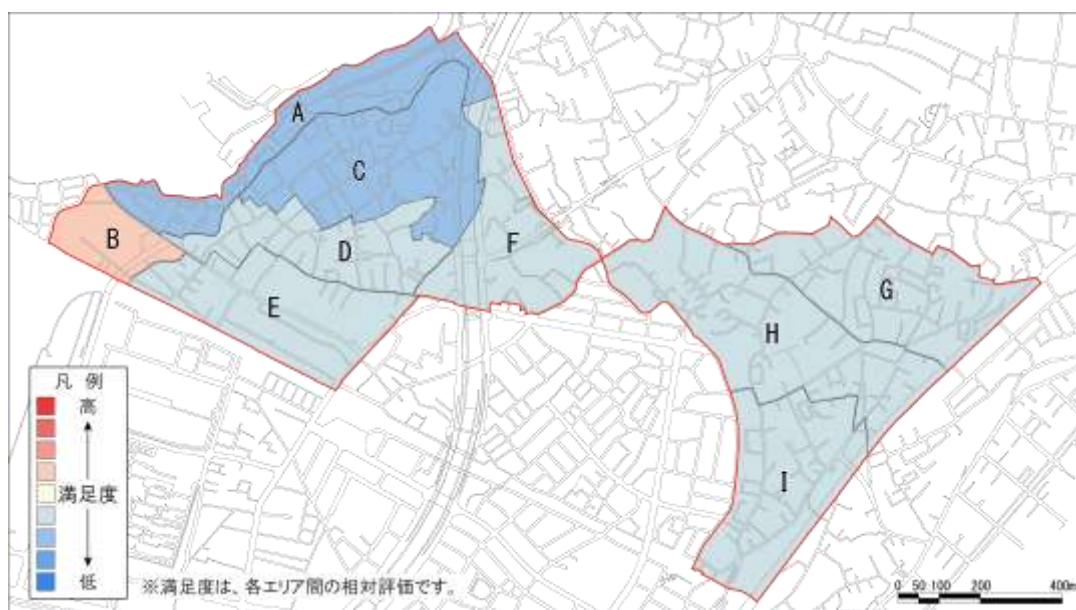
1 <防災 の満足度>

B、G で満足度が高い項目となっています。B は避難場所である北原小学校があること、G は緑地やオープンスペースなどが多いことが要因として考えられます。



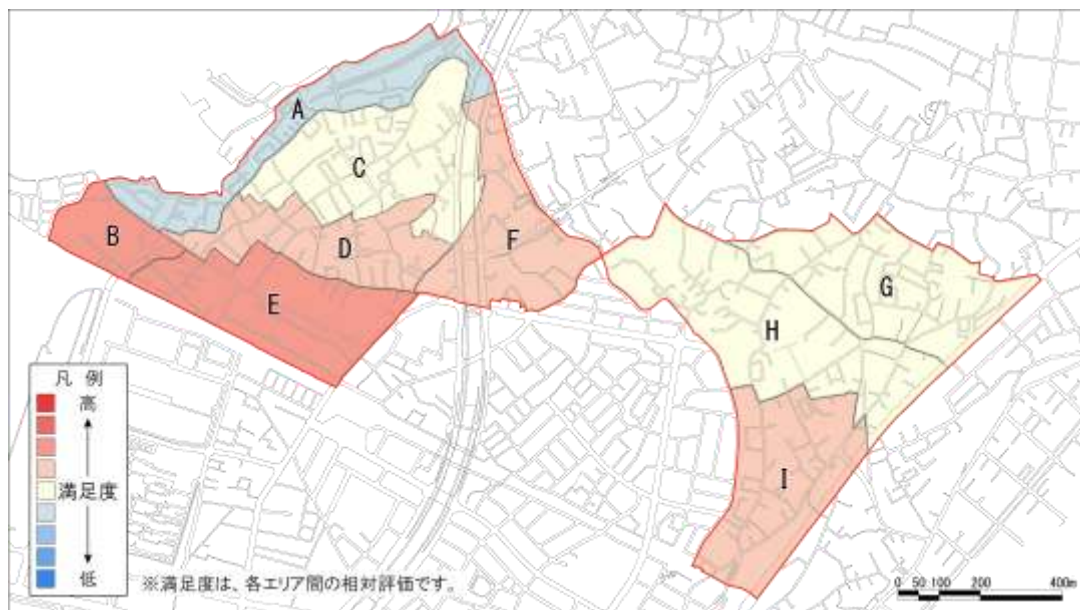
2 <防犯・治安 の満足度>

エリア全体の傾向として、満足度が低い項目となっています。特にA、Cは、エリア間の移動に利用されている道路（上谷津通りなど）において、十分な道路幅員が確保されていないうえ、カーブが多く見通しが悪いため、満足度が低くなっていると考えられます。一方でBは、比較的幅員の広い道路に囲まれており、道路の見通しが良いことから、満足度が高くなっていると考えられます。



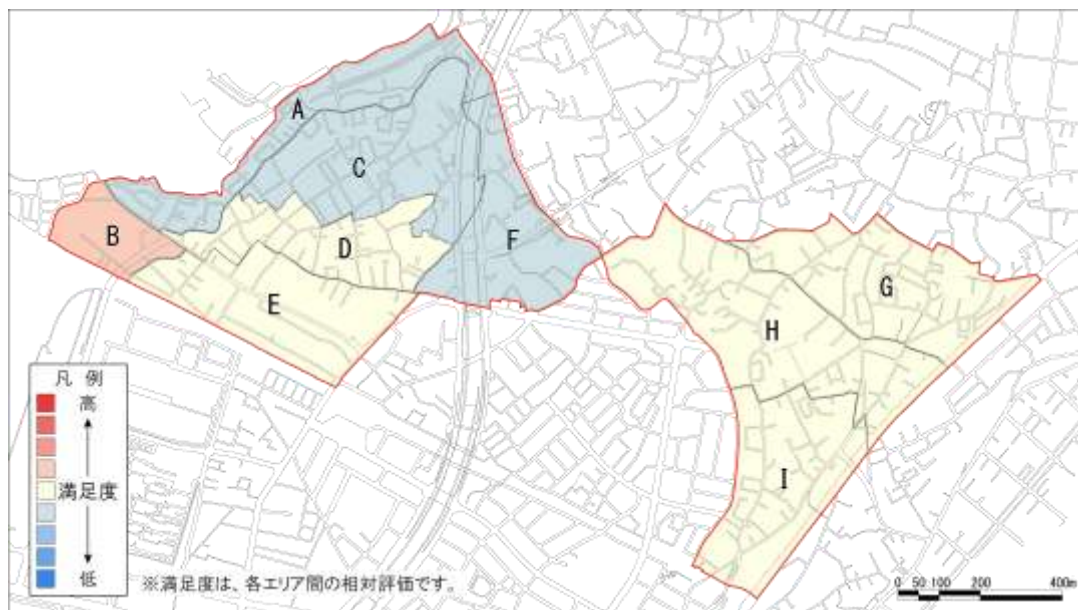
### 3 <生活の利便性 の満足度>

エリア全体の傾向として、9項目の中で満足度が最も高い項目となっています。区域西側は、駅から離れるほどに低くなる傾向が見られます。区域東側のIは比較的高くなっていますが、これは線路南側の商業施設に近いことが要因として考えられます。



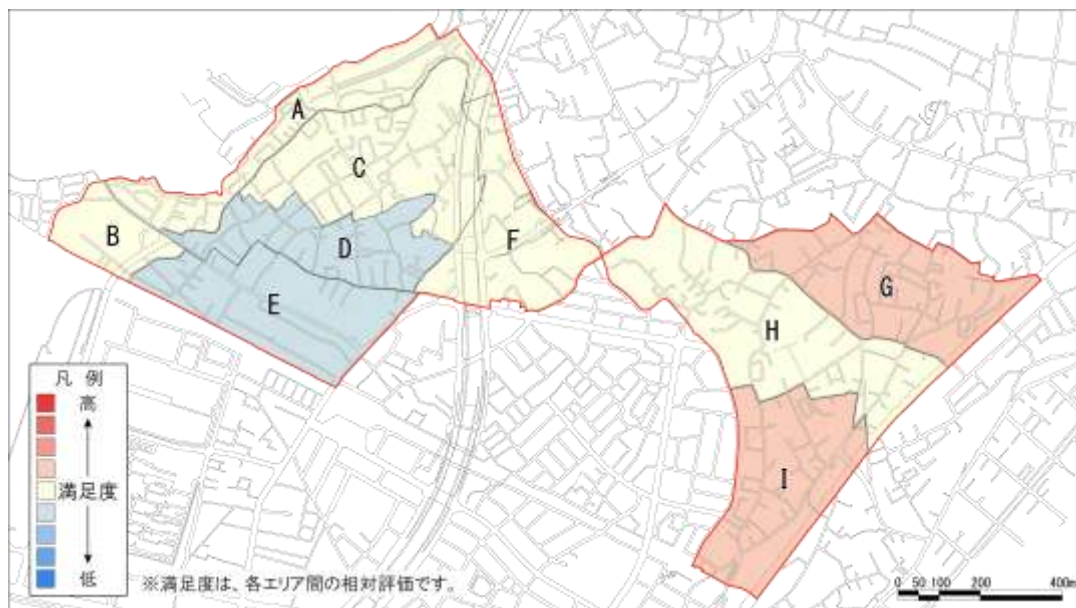
### 4 <景観・まちなみ の満足度>

A、C、Fで満足度が低い項目となっています。これは、住宅の建て詰まりや高低差に伴う擁壁の多さ、道路幅員の狭さにより、圧迫感や閉塞感、見通しの悪さが生じていることが要因として考えられます。



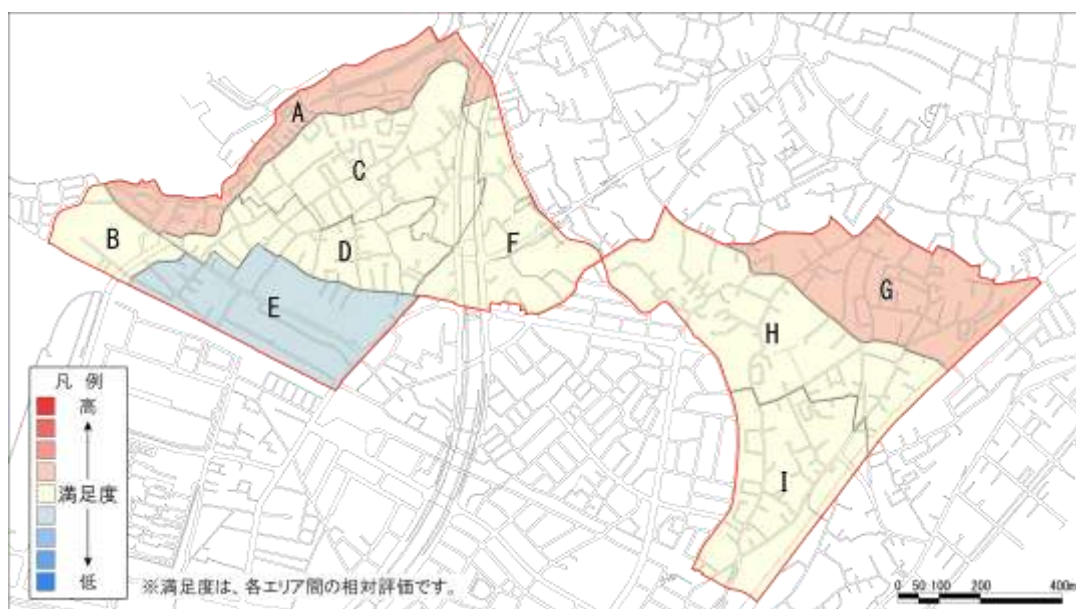
## 5 <公園・緑地など の満足度>

駅に比較的近いD、Eで満足度が低く、駅から離れるほど満足度が高くなる傾向が見られます。D、Eには、まとまった公園・緑地が少ないことが要因として考えられます。



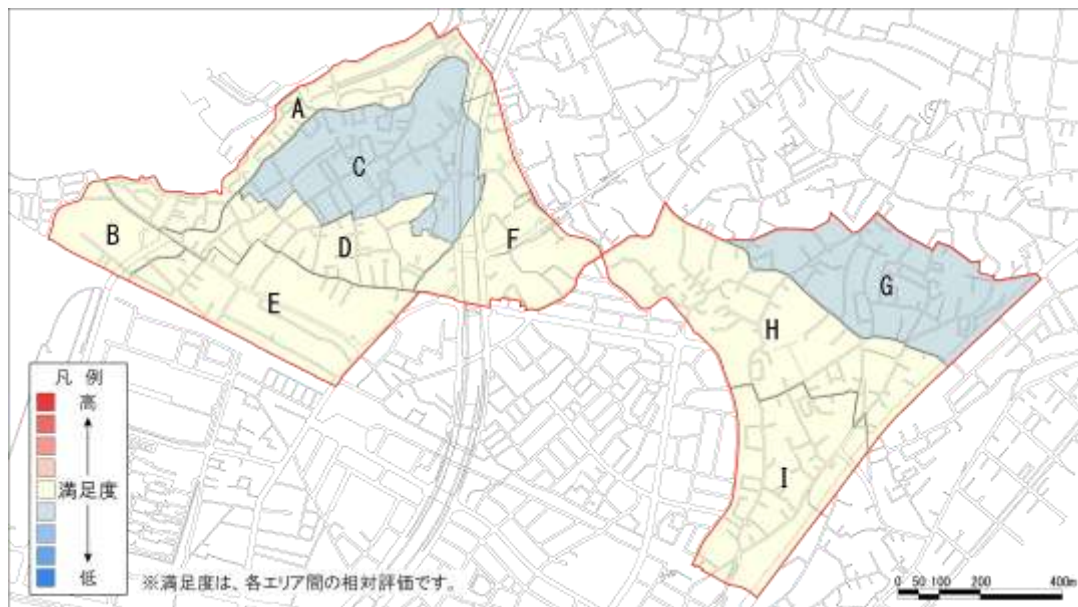
## 6 <自然環境 の満足度>

駅に近いEで満足度が低く、駅から離れるほど満足度が高くなる傾向が見られます。



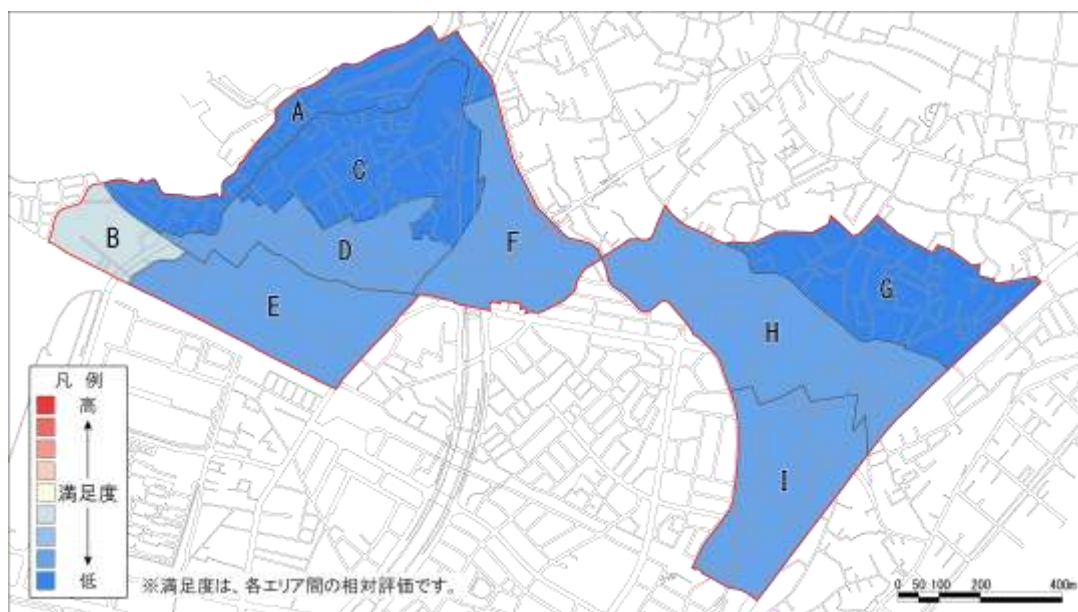
### 7 <道路（広域的な移動）の満足度>

C、Gで満足度が低くなっています。Cは、外環道や県道新倉蕨線に向かう道路が少ないこと、Gは、外環道から距離があることに加え、笹目通り等へのアクセスがしにくいことが要因として考えられます。



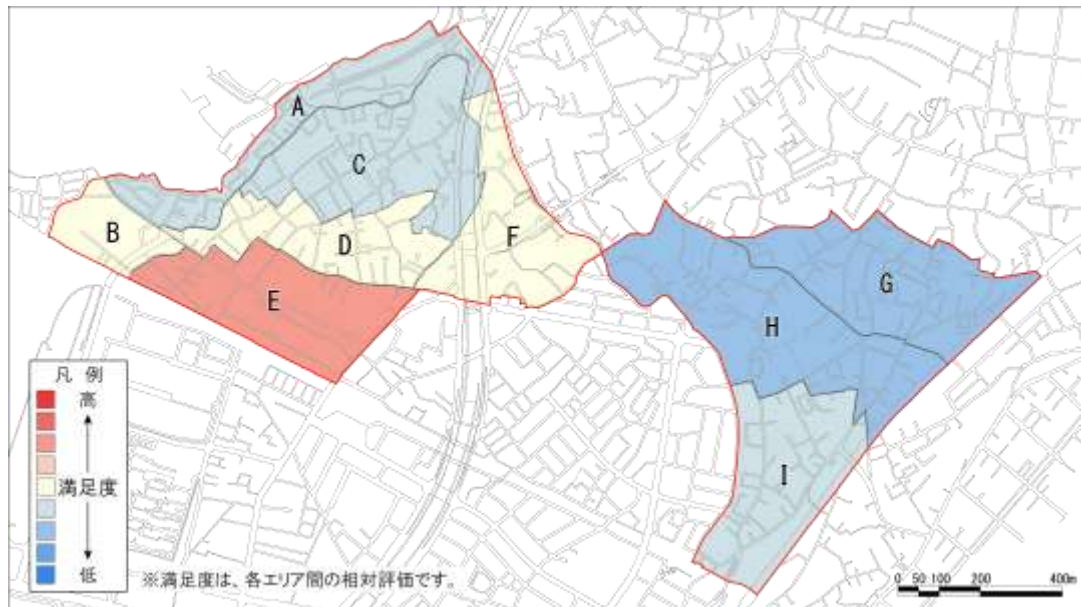
### 8 <道路（区域内の移動）の満足度>

全エリアで満足度が低い項目となっています。その要因として、区域全体に見られる幅員の狭い道路や見通しの悪さ、さらには高低差に伴う移動の困難さが、円滑な交通の阻害要因となっていると考えられます。

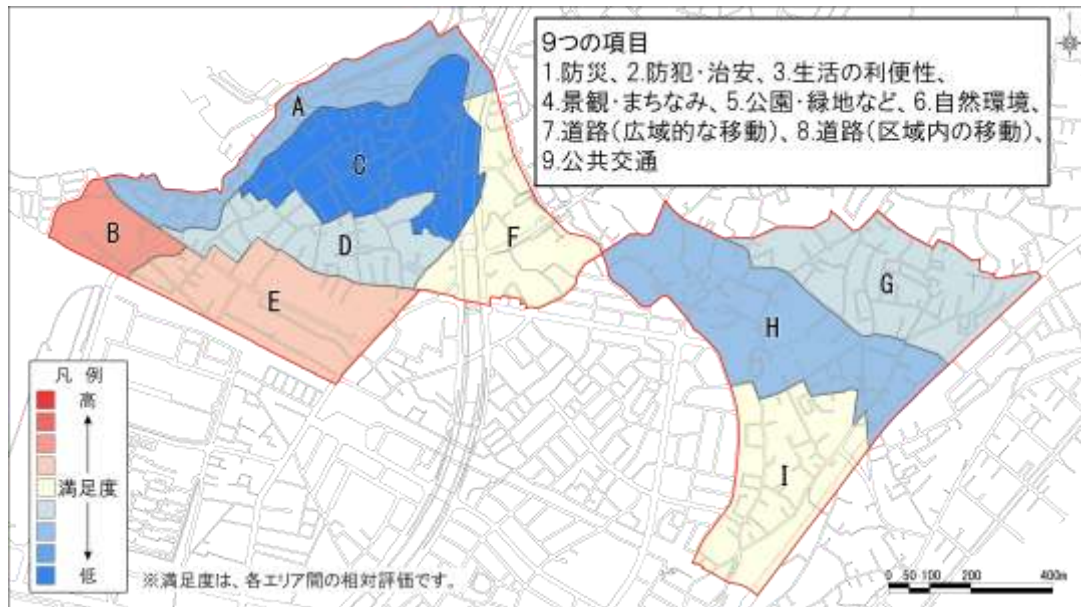


## 9 <公共交通の満足度>

区域西側北部の A、C や区域東側の G、H、I で満足度が低く、駅から離れるほど低くなる傾向が見られます。また、満足度の低いエリアは駅からの距離が遠いだけでなく、幅員の狭い道路が多いため、バス路線や停留所が少ないことが要因と考えられます。



## <総合的な満足度>



## ■「生活環境に関する満足度調査」の整理・分析結果について

### <Aエリア>

「自然環境」の満足度が高い傾向が見られる一方で、「防犯・治安」「道路（区域内の移動）」の満足度は低く、「生活の利便性」「景観・まちなみ」「公共交通」も低い傾向が見られます。エリア間の移動に利用される道路では、十分な幅員が確保されていないうえ、カーブが多く見通しも悪い状況にあります。こうした道路環境が主な要因となり、「防犯・治安」など複数の項目の満足度に影響していると考えられます。

### <Bエリア>

「防災」「生活の利便性」の満足度が高く、「防犯・治安」「景観・まちなみ」も高い傾向が見られます。全体として、それ以外の各項目については概ね平均的な傾向が見られるエリアであると考えられます。

### <Cエリア>

「防犯・治安」「道路（区域内の移動）」の満足度が低く、「景観・まちなみ」「道路（広域的な移動）」「公共交通」も低い傾向が見られます。Aエリアと同様に、道路環境が主な要因となり、「防犯・治安」など複数の項目の満足度に影響していると考えられます。

### <Dエリア>

「生活の利便性」の満足度が高い傾向が見られる一方で、「公園・緑地など」の満足度は低い傾向が見られます。全体として、概ね平均的な傾向が見られるエリアであると考えられます。

### <Eエリア>

「生活の利便性」「公共交通」の満足度が高い一方で、「公園・緑地など」「自然環境」の満足度は低い傾向が見られます。生活・交通利便性の高さや緑地・自然環境に関する課題が併存しているエリアであると考えられます。

### <Fエリア>

「生活の利便性」の満足度が高い傾向が見られる一方で、「景観・まちなみ」の満足度は低い傾向が見られます。全体として、概ね平均的な傾向が見られるエリアであると考えられます。

### <Gエリア>

「防災」「公園・緑地など」「自然環境」の満足度が高い傾向が見られる一方で、「道路（区域内の移動）」「公共交通」の満足度は低く、「道路（広域的な移動）」も低い傾向が見られます。駅からの距離やバス路線・停留所の少なさを踏まえると、道路環境や交通利便性に課題を抱えるエリアであると考えられます。

### <Hエリア>

「公共交通」の満足度が低い一方で、それ以外の各項目については概ね平均的な傾向が見られます。駅からの距離やバス路線・停留所の少なさを踏まえると、交通利便性に課題を抱えるエリアであると考えられます。

### <Iエリア>

「生活の利便性」「公園・緑地など」の満足度が高い傾向が見られる一方で、「公共交通」の満足度は低い傾向が見られます。全体として、概ね平均的な傾向が見られるエリアであると考えられます。

## <区域全体の整理・分析結果について>

区域全体に共通する課題やエリア差が比較的明確に表れている項目を中心に、整理・分析を行いました。

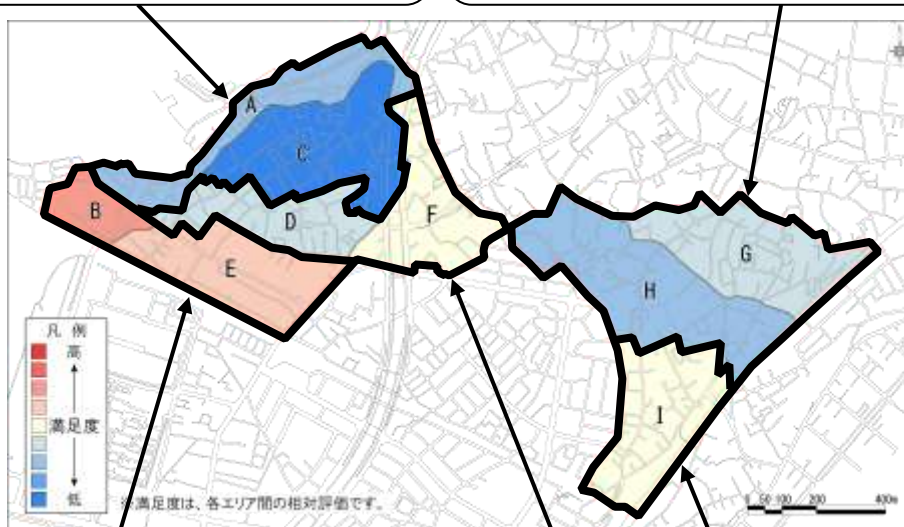
### A、C：「道路（区域内の移動）」の満足度が低いエリア

Aは上谷津通り沿いのエリア、Cは高低差があり幅員の狭い道路が多いエリアです。特に「道路（区域内の移動）」の満足度が低いほか、「防犯・治安」の満足度も低くなっています。

### G、H：「公共交通」や「道路（区域内の移動）」の満足度が低いエリア

「公共交通」の満足度が低くなっています。これは幅員の狭い道路が多く、バス路線が少ないことが要因と考えられます。また、「道路（区域内の移動）」の満足度も低くなっています。

右の図は、エリア別に9項目の満足度を合算した、総合的な満足度を示したものです。



### B、E：生活の利便性の満足度が高いエリア

Bは北原小学校の周辺エリア、Eは最も駅に近いエリアで、特に「生活の利便性」の満足度が高くなっています。また、Eは駅に近いことから「公共交通」の満足度も高くなっていますが、その一方で「公園・緑地など」の満足度は低い傾向が見られます。

### D、F、I：平均的な満足度を有するエリア

「生活の利便性」の満足度が高い傾向が見られます。一方で、Dでは「公園・緑地など」の満足度が、Iでは「公共交通」の満足度が低い傾向が見られます。

- ・ 住環境に関連する「生活の利便性」は、全体として満足度が高い傾向にあります。一方で、身近な移動の快適性や安全・安心に関わる「道路（区域内の移動）」や「防犯・治安」「公共交通」は、全体として満足度が低い傾向にあります。
- ・ 「道路（区域内の移動）」は、全エリアで満足度が低い傾向にあります。特にA、C、Gではその傾向が顕著であり、後述の「優先すべき整備に関する意向調査」においても、優先すべき整備として「道路（区域内の移動）」を挙げる回答が多数を占めています。
- ・ 「防犯・治安」は、Bを除く全エリアで満足度が低い傾向にあります。この満足度の低さやエリアごとの傾向は「道路（区域内の移動）」の結果と類似していることから、両者には関連性があるものと考えられます。

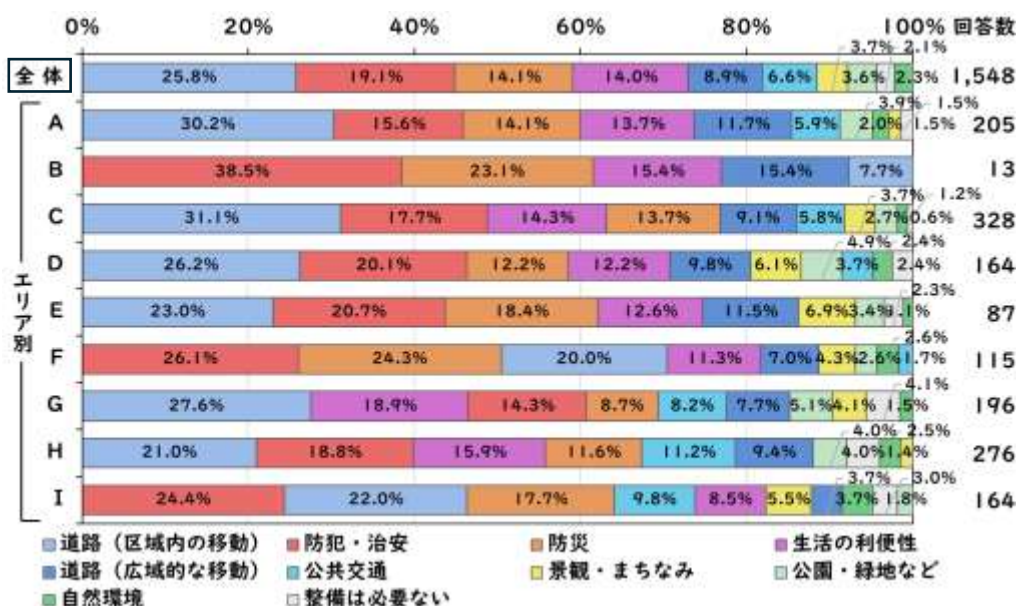
【関連性の例：道路整備が不十分なため見通しが悪い、など】

- ・ 「生活の利便性」や「公共交通」は、駅から離れるほど満足度が低下する一方で、「公園・緑地など」は、駅から離れるほど満足度が向上する傾向が見られます。

## ② 現在のまちの状況について（問 2-2）

### 優先すべき整備に関する意向調査

問：あなたが考える優先すべき整備を教えてください。



### < 「優先すべき整備に関する意向調査」の整理・分析結果について >

- ・ 全体及び多くのエリアで「道路（区域内の移動）」と「防犯・治安」が上位に挙げられており、住民が日常生活における身近な移動環境と安全・安心を特に重視していることがうかがえます。
- ・ エリアによっては特徴的な傾向も見られ、B、Fでは「防犯・治安」「防災」、Gでは「道路（区域内の移動）」「生活の利便性」が上位となっています。
- ・ G、H、Iエリアでは「公共交通」の整備を優先すべきとの回答が他のエリアより多いことが示されており、優先すべき整備内容には、各エリアの地理的・環境的特性も反映されていると考えられます。

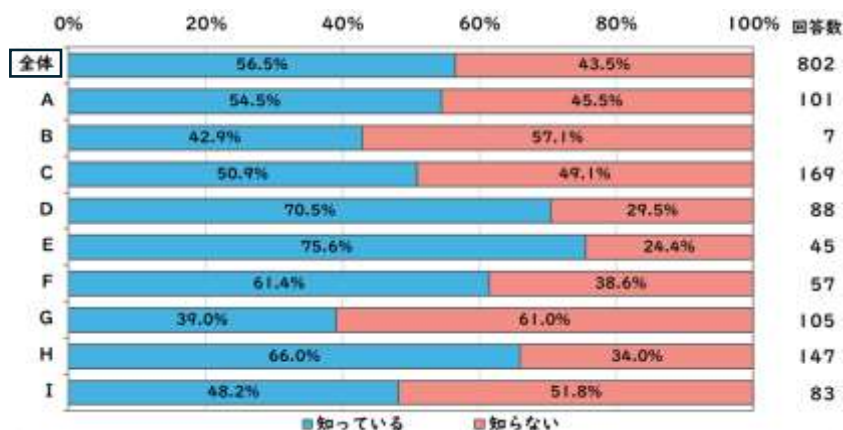
### < 「生活環境に関する満足度調査」との関連性について >

- ・ 満足度調査と意向調査をあわせて見ると、日常生活の中で不便や不安を感じている項目ほど、今後優先的に整備を求める傾向が見られます。とりわけ「道路（区域内の移動）」は、満足度が最も低く、意向調査でも上位に挙げられていることから、住民ニーズが最も強く表れている項目といえます。
- ・ 「防犯・治安」も満足度が低く、優先度が高い傾向が見られます。幅員の狭い道路、見通しの悪い箇所、高低差のある地形などが、日常の移動負担だけでなく、防犯面への不安感にもつながっていると考えられます。
- ・ エリア間を移動する道路の整備は、移動の円滑化だけでなく、地域の安全性や安心感の向上にも寄与すると考えられるため、今後のまちづくりにおいて重点的に検討すべきテーマと考えられます。
- ・ 「公共交通」「生活の利便性」「公園・緑地など」は、駅からの距離や商業施設への近さ、周辺の土地利用、地形条件などの違いにより評価に差が見られます。
- ・ 区域全体に共通する課題であるエリア間を移動する道路の整備に加え、各エリアの地理的・環境的特性に応じた整備の方向性も検討する必要があると考えられます。

### ③ 土地区画整理事業について（問 3-1、問 3-2、問 3-3）

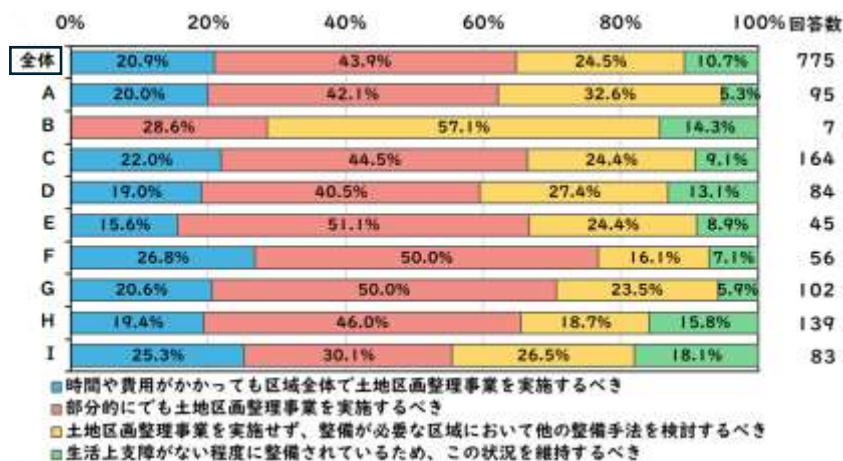
#### 区域指定の認知状況に関する調査

問：本区域が土地区画整理事業を行う区域として指定されていることをご存じですか。



#### 区域全体のまちづくりの方向性に関する意向調査

問：本区域全体での土地区画整理事業を見直す上で、本区域の今後のまちづくりについて、あなたの考えを教えてください。



#### 各エリアにおける望ましい整備のあり方に関する意向調査

問：あなたが所有する土地・建物があるエリアは、将来どのような整備をしたらよいかあなたの考えを教えてください。



### <土地区画整理事業に関する意向調査の整理・分析結果について>

- ・ 「区域指定の認知状況に関する調査」ではエリア差が見られ、D、Eでは認知度が高い一方で、B、G、Iでは「知らない」とする回答が半数以上となっています。
- ・ 「区域全体のまちづくりの方向性に関する意向調査」では、「時間や費用がかかっても区域全体で土地区画整理事業を実施すべき」との回答は全体の約2割にとどまっており、残りの約8割は区域全体での土地区画整理事業の実施を望んでいないと考えられます。一方で、「部分的にでも土地区画整理事業を実施すべき」と回答した割合は約4割となっており、区域全体での実施には否定的であっても、部分的な実施を求める意向が一定程度見られます。エリア別に見ても、概ね同様の傾向が見られます。
- ・ 「各エリアにおける望ましい整備のあり方に関する意向調査」では、「緩やかな整備」とする回答が最も多く、Bを除く各エリアでも同様の傾向が見られます。Bでは、「住環境の維持」とする回答が最も多くなっています。
- ・ 住民は区域全体を対象とした大規模で一律な整備よりも、現在の住環境を踏まえながら、必要な箇所を段階的に改善していくことを望んでいると考えられます。

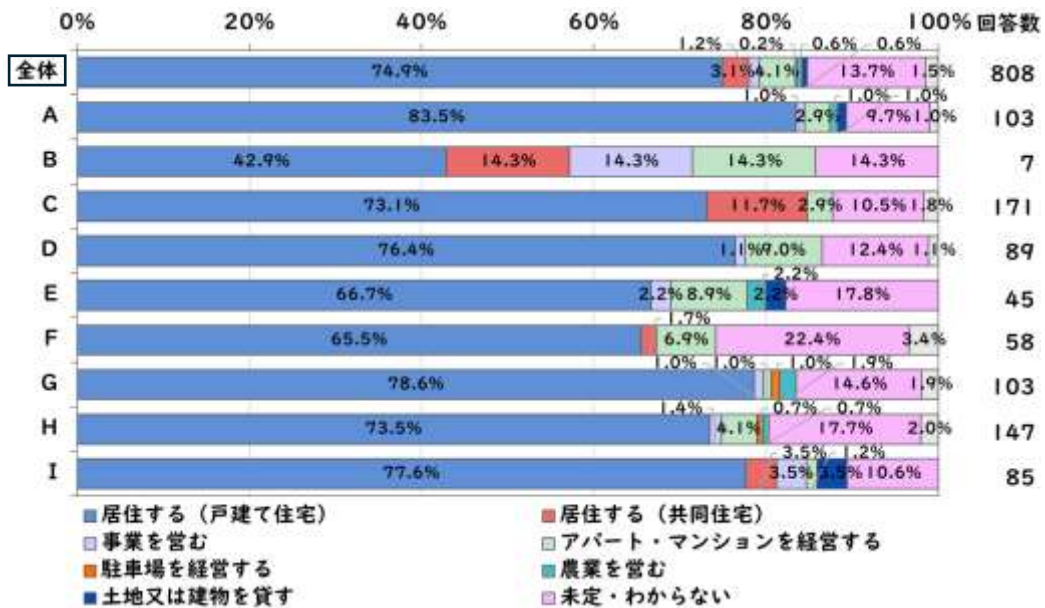
### <「生活環境に関する満足度調査」「優先すべき整備に関する意向調査」との関連性について>

- ・ 区域全体での事業実施を望まない回答や、「緩やかな整備」「住環境の維持」を求める回答が多く見られることから、住民は生活上の不便や不安を課題として認識しているものの、その解決にあたっては、区域全体を大きく再編することよりも、課題の大きい箇所を中心に、現実的かつ段階的に改善していくことを望んでいると考えられます。
- ・ 今後のまちづくりにおいては、区域全体に共通する課題である「道路（区域内の移動）」や「防犯・治安」への対応に加え、各エリアの特性や住民の意向を踏まえながら、土地区画整理事業のみによらない整備手法を検討することが必要であると考えられます。

④ 将来のまちづくりについて（問 4-1）

将来的な土地・建物の利用予定に関する意向調査

問：将来的に、所有している土地・建物をどのように利用する予定か教えてください。



＜「将来的な土地・建物の利用予定に関する意向調査」の整理・分析結果について＞

将来的な土地・建物の利用予定について、区域全体では「居住する（戸建て住宅）」が約75%で最も多く、「居住する（共同住宅）」を含めると約80%となっていることから、区域内では今後も住宅地としての利用継続意向が非常に強いことがうかがえます。そのため、土地・建物の将来的な利用については、大きな用途転換よりも、引き続き居住を中心とした利用を想定している住民が多いと考えられます。

■まとめ

将来的な土地・建物の利用予定については、「居住する（戸建て住宅）」が最も多く、「居住する（共同住宅）」を含めると約8割を占めており、区域内では今後も居住を中心とした土地利用が想定されます。

この傾向は、「区域全体のまちづくりの方向性に関する意向調査」において区域全体での事業実施を望まない回答が多いことや、「各エリアにおける望ましい整備のあり方に関する意向調査」で「緩やかな整備」や「住環境の維持」を求める回答が多いことと整合しており、住民の多くが現在の住環境を大きく変えることなく、住み続けることを前提としたまちづくりを望んでいることがうかがえます。

一方で、「生活環境に関する満足度調査」では、「道路（区域内の移動）」「防犯・治安」「公共交通」など、日常生活に直結する項目で満足度が低い傾向が見られ、優先すべき整備としてもこれらが多く挙げられています。

これらのことから、住民は区域内での居住継続を望みつつも、生活の基盤となる道路や安全性、交通利便性の改善の必要性を認識していると考えられます。今後のまちづくりにおいては、区域全体に共通する課題である「道路（区域内の移動）」や「防犯・治安」への対応に加え、住宅地としての環境に配慮するとともに、各エリアの特性に応じた「公共交通」などの課題にも配慮しながら、土地区画整理事業のみによらない整備手法を検討することが必要であると考えられます。