

I はじめに

1 研究の目的

地区計画制度が制定されてから、20年以上が経過し、地域に定着し、一定の評価を得ていると考えられる。この制度は、地域の特性に応じてきめ細かい都市計画（居住地計画）を実施し得るものである。

地区計画の実施の有無は、表面的にはっきり意識される形態ではないが、地区計画地区は、なにか整った印象を与える事も事実である。地区計画の実施は、宅地造成・建て売りに伴うケースが大半を占めると考えられる。従って、一定の規則を与える点で、地区計画制度は、良好な宅地と住宅の供給に寄与していると評価される。

地区計画の制定は行政主導であるが、地区の特性によって内容が異なり、従来の都市計画とは異なった様相を呈している。住民参加の街づくりと言う観点から見ると、計画当初から居住開始まではまったく住み手が関与しない場合が圧倒的に多い。従って、入居者は、近接する地域の場合、居住開始時期には非実施地区とあまり変わらないと考えられる。しかし、居住年数の経過に従って、地域・近隣関係等様々な場面で、異なる意識を持つ事は、十分考えられる。

本研究は、宅地造成時に地区計画の実施地区と、これに近接する地区計画の非実施地区居住者に、近隣関係・街づくり・建築協定・色彩評価等に対する意識を問い、地区計画の実施による居住者意識の違いを明らかにし、地区計画の評価・今後の地区計画実施の基礎的資料を得ようとするものである。又、既存市街地に地区計画を実施し、良好な地域環境を維持しようとする動きがあるが、本研究は、行政・居住者双方に未来展望を描くためのプロセスとその指標を提供する事も視野にいて、調査計画の立案を行なった。又、住宅の所有形態による居住者意識は、相当の違いがあると考えられる。即ち、賃貸住宅の場合、常に転居を意識しているであろう事が想像されるが、持家の場合は、特別の事情がなければ、次の世代まで住み続けるであろうと考えられる。従って、近隣関係・街づくり等に関する意識に差が生ずるのは、当然の事と考えられる。以上の観点から、調査対象の居住形態は持家を主体に考える。