

IV-480

地方都市開発計画における土地利用計画フレームワーク設計に関する研究

立命館大学理工学部
マルゲン工業
立命館大学大学院
立命館大学大学院

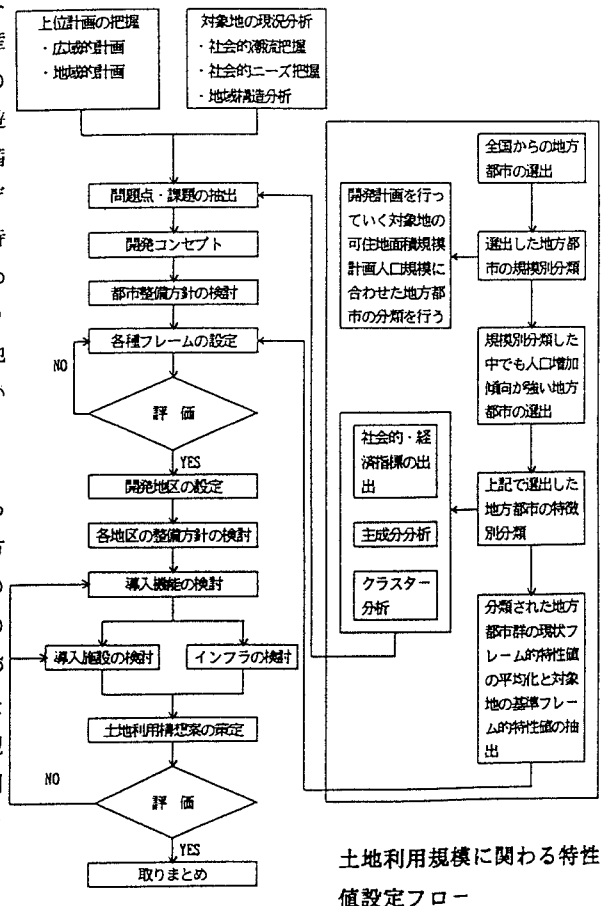
正 員 春名 攻
正 員 大山 幸成
学生員 安本 賢司
学生員 ○篠原 弘夫

1. はじめに

近年、大都市に近接していない地方都市で従来とは違った地域発展の傾向を見せるようになってきた。すなわち、新規産業の導入や地場産業の育成等の産業政策や、地方都市の都市化の推進並びに若者の定住のための職・住・学・遊の複合的都市機能のバランスのとれた地域整備等が、地方都市での行政の課題として取り上げられるようになってきている。また、地方都市の持つ歴史文化資源の存在や、自然や地形をはじめとする風土的条件の存在が強く意識されるようになり、歴史的・風土地域環境を活かした地域づくりも強く求められるようになってきている。

我々は、このような背景のもと、ここ数年、地方都市圏を研究対象として取り上げ、魅力ある発展的な地方都市圏域の地域整備に関して方法論的な研究を行ってきた。本研究では、この研究の一環として地方都市を、広域的な役割の下に、都市の持つ魅力を十分に活かしたまちづくりを行うための方法論について検討するとともに、その成果として都市づくりの土地利用規模に関わる特性値の検討と「住みやすさ」に関する充実度の評価について考察していくこととした。

本研究では、図-1に示す分析フローに従い、地方都市圏から捉えた地域構造分析や各種上位計画を検討の上、地方都市での整備方針を決定した。



土地利用規模に関わる特性値設定フロー

2. 地方都市開発計画のための土地利用構想案策定方法論の考察

図-1 土地利用構想案策定方法論の概要

そして、その方向性に見合うための基本的な土地利用規模を設定するために、土地利用規模に関わる

特性値設定フローを構築し地方都市開発計画の基礎情報として用いて研究を進めることとした。

（１）土地利用規模に関わる特性値設定の考察

ここでは、用途別に設定した開発地区の基本的な土地利用規模に関わる特性値を設定するためのフローを図-1に従って述べることにする。

まず、計画対象となる地域と同程度の範囲の可住地面積を持つ市町村で、人口が2、3、4倍程度でかつ人口増加傾向にある地方都市を全国から抽出した。ここで、対象地では今後開発計画が行なわれるにあたって、定住人口の増加が必要不可欠の条件であると捉えた。また、人口増加傾向にあるという事実も魅力ある地域としての一つの条件であると考えた。すなわち、対象地の将来像を検討するために参考とする情報を得ようと考えたのである。

次に、このように全国から選出した多面的な特性を持つ地方都市群を、主成分分析により特徴的な解釈を抽出することとした。そして、クラスター分析で類似した都市群を求め、それぞれ特徴別に分類する。この各クラスターの持つ特徴から対象地が持つ特徴と同じクラスターを取り出す。そのクラスターの都市群の現状での各種フレーム的特性値（産業構成割合、土地利用面積等）を平均化し、各クラスターの代表値を求めた。対象地の土地利用規模に関わる特性値の設定においては、これらの各種フレーム的特性値を用いて、第1次的に対象地のフレーム的特性値を設定していくこととしたのである。

（２）「住みやすさ」に関する充実度の考察

構想計画案段階で策定された計画は、今後下位に続く計画に大きな影響を与えるものであり、本研究で策定しようとしている、土地利用規模に関わる特性値設定の検討についても、先取り的に評価を加える必要があると考えられる。そこで、図-2に示す「住みやすさ」に関する充実度の評価フローを構築することとした。この評価システムは他都市との

比較方式によって成り立っており、まず対象地と比較する地方都市群を抽出し、評価を行なうこととする。

そして、ここでは「住みやすさ」といった条件を満たすのは、「利便性」「裕福性」「快適性」「安心性」という4つの視点からの評価であると仮定した。さらに、このそれぞれの視点からの評価に関係すると思われる社会経済指標を取り上げ、各指標の

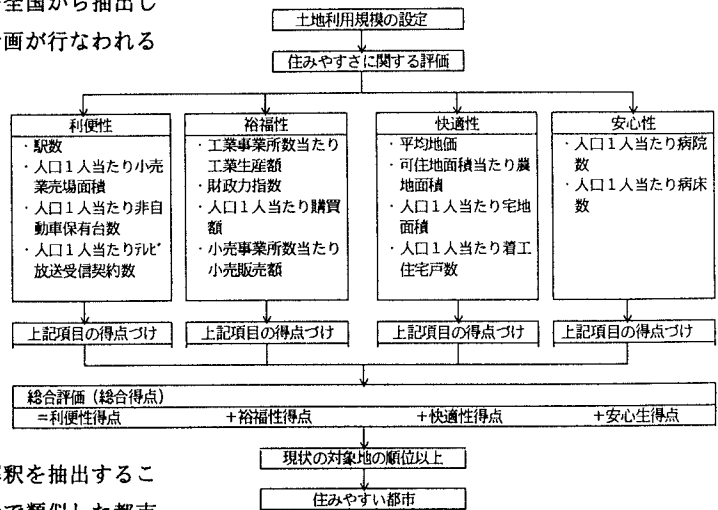


図-2 「住みやすさ」に関する

充実度の評価フロー

得点を求める。ここで得られた利便性得点、裕福性得点、快適性得点、安心性得点を合計化したものを総合得点とし、各都市の評価尺度とした。また、この評価では「利便性」「裕福性」「快適性」「安心性」といった評価尺度のウェイトは均等である仮定した。

3. おわりに

本研究では、土地利用構想案策定のための基礎情報として、土地利用規模に関わる特性値設定フローと、「住みやすさ」の充実度を評価する評価フローの構築を重点的に行ってきた。今後の課題としては、評価フローに関して社会経済指標の項目についてさらに検討していく必要があると考えている。