

## IV-166

## 市街化の動向について

明石高専 都市システム工学科 正会員 大橋 健一  
立命館大学 理工学部 ○ 学生会員 智原 正志

## 1. はじめに

農業社会から工業社会への転換が大規模かつ急激で、しかも、経済の成長が著しかったために、我が国の市街化には凄まじいものがあった。土地は生産することもできず、新たな市街地は農地の転用によって供給されており、農地は現代社会を支える貴重な土地資源となっている。

急激な都市化は土地問題を惹起しており、経済大国にも拘わらず、市街地は過密で十分な社会資本も整備されていない。また、1970年代からは米の生産調整が実施されており、その調整面積も百万 ha に迫ろうとしている。膨大な面積の土地が本来の目的から掛け離れた利用をされている。都市部では市街地が不足しているにも拘わらず農地には余裕があり、社会構造の変革に伴う農地から宅地への土地利用システムの転換がスムーズに行っていない。

ハイテク化などの産業構造の変化や経済の停滞・衰退により市街化圧力に弱まりがみえるものの、依然として市街地は不足している。社会環境の不透明な状況下において、我が国の今後の市街化がどのように進むかについては把握しにくい状況にある。

本研究では、宅地面積に着目し、マクロなレベルから市街化の動向を分析した。

## 2. 土地利用計画と市街化

我が国の都市計画ではスプロール的に膨張する都市を如何に制御するかが主要な問題となり、新住宅市街地の開発や土地の区画整理など市街化の促進も行なわれてはきたが、どちらかと言えば、市街化を抑制することに政策の力点が置かれていたように思われる。

土地利用基本計画では、農業地域が農振法や農地法で保護されているように、個別の土地利用関連法は指定する土地利用を保護育成することにあるが、都市地域の関連法である都市計画法は観点が異なっ

ている。都市計画の目的は良好な市街地形成にあるが、市街化圧力に対する社会資本不足のために市街化を抑制する手法が多く取られている。

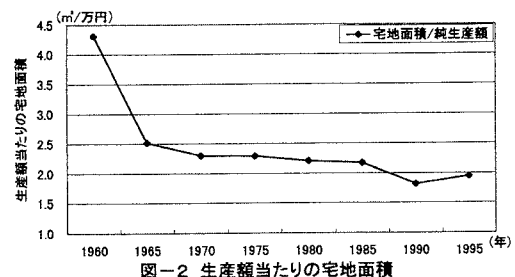
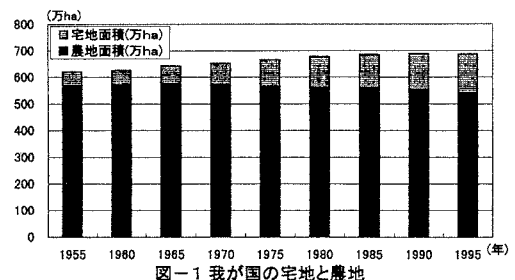
## 3. 市街化とその影響要因

市街化の指標としては人口集中地区が一般に用いられるが、ここでは都市圏全体の生産や生活による市街化を対象とするため、民有地の宅地面積から市街化を分析する。宅地の主な供給源は農地であり、農地の宅地化による市街化を仮定した。また、市街化に影響を及ぼす土地需要側の要因として、産業活動（地域の純生産額で 1965 年時に物価調整した価格）と人口を取り上げた。

## 4. 市街化の動向分析

## (1) 全国レベルでみた市街化

農地と宅地の時系列変化を図-1 に示す。図-2 に生産額当たりの宅地面積を示すが、国レベルでは生産に要する宅地は約 2 m<sup>2</sup>/万円となっている。



キーワード：市街化動向・宅地不足・農地・社会環境変化

連絡先：〒674-8501 明石市魚住町西岡 679 TEL. 078-946-6175 FAX. 078-946-6184

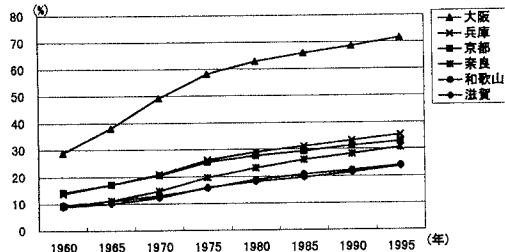


図-3 宅地率(近畿)

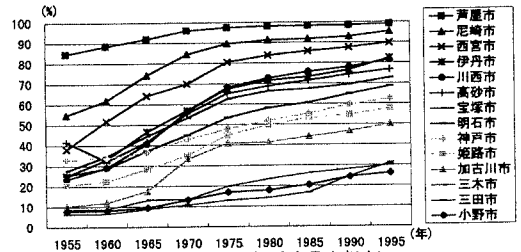


図-6 宅地率(兵庫県内都市)

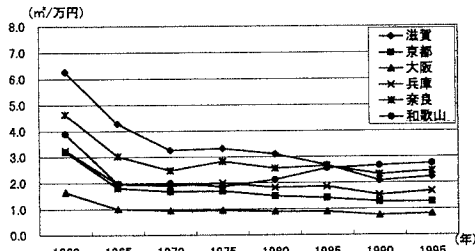


図-4 生産額当たりの宅地面積(近畿)

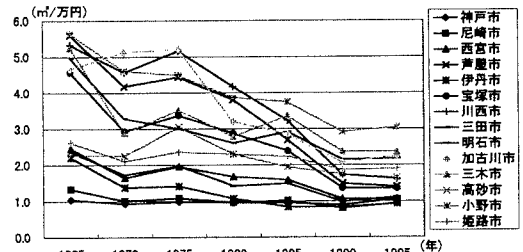


図-7 生産額当たりの宅地面積  
(兵庫県内都市)

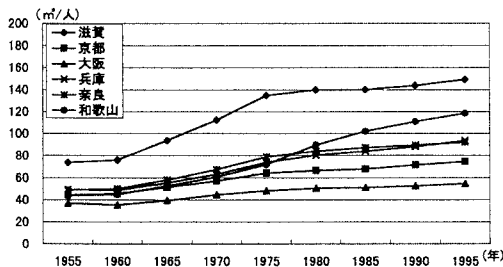


図-5 人口当たりの宅地面積(近畿)

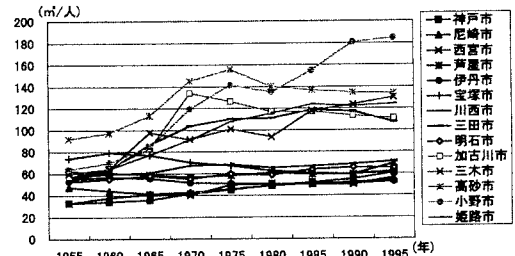


図-8 人口当たりの宅地面積  
(兵庫県内都市)

## (2) 都道府県レベルでみた市街化

図-3, 4, 5に近畿地区6府県の市街化を示す。利用可能地に占める宅地の割合は大阪が70%を超えて突出しているが、他の県は日本の平均的な宅地率20%を少し上回る程度である。生産活動からみた宅地の必要量は、県間で大きく異なるが時系列的には安定しており、生産に必要な宅地は大阪が1 m<sup>2</sup>/万円、他の県では京都・兵庫と順次増加し、和歌山で約3 m<sup>2</sup>/万円となっている。人口当たりの宅地をみれば、滋賀が150 m<sup>2</sup>/人で余裕があるのに対し、大阪では50 m<sup>2</sup>/人と過密になっている。

## (3) 都市レベルでみた市街化

図-6, 7, 8に兵庫県内14市の市街化を示す。宅地化率100%の芦屋から30%程の郊外都市まで変動している。生産からみた宅地化は1 m<sup>2</sup>/万円が集積の限界となっており、土地生産性の低い地域も時間の経過とともに生産性は増している。

## 5. おわりに

オイルショックを境に市街化は進行を弱めているが、取り上げる地点によって市街化の動向は大きく異なる。集積度合の低い郊外地域ほど市街化は激しく、大都市ほど市街化の頭打ちは早く現れる。生産活動からみた市街化にはかなり前から頭打ちの傾向が現れており、時系列的にも安定している。我が国では地価が高騰したにも拘わらず土地生産性は既に限界に達しており、今後は周辺部の土地生産性は増加するが、既存大都市の生産性はさほど伸びないであろう。一方、人口からは、僅かではあるが今後とも市街化は進むものと思われる。

なお、環境問題が注目されているなかでこれ以上の市街化には問題もあるが、宅地の増加により都市域での緑地等の確保も容易となり、環境問題に寄与する面も多いものと思われる。