

市街化調整区域内開発の発生要因に関する基礎的研究 —神奈川県を事例として—

財団法人経済調査会 正会員○齋藤英人*
関東学院大学工学部 正会員 昌子住江**

1. はじめに

我が国では、高度経済成長期に都市部へ大量の人口が流入しスプロール現象が発生した。この問題に対応するために導入された「線引き制度」は、スプロール抑制に対し一定の役割を果たしてきた。しかし、市街化調整区域(以下、調整区域)内開発に関連する先行研究を見ると未だスプロール現象が存在しており、重要課題として論議されている。また、地方分権が進み都市計画関連事務が地方公共団体に委譲される動きが予想される。以上から、今後市町村レベルの調整区域内開発動向やその要因を把握する必要性が高まると考えられる。このような背景から、本研究では都心への通勤圏として調整区域内においても開発ポテンシャルが存在していると考えられる神奈川県を事例に挙げ、市町村レベルの調整区域内開発の発生要因(特に、地理的要因)を多変量解析を用いて認識する。また、併せて実態調査も行い、解析結果と実態の乖離の有無についても検討を行う。このことにより、今後の調整区域内における開発規制のあり方についての示唆が得られると考えた。

2. 研究対象

(1) 研究対象制度

調整区域は原則として開発が認められていないが、例外として以下に示す法律によって開発等が容認されている。今回の分析では、これら3つの法制度を研究対象とした。

1. 既存宅地確認(都市計画法第43条1項6号)
2. 開発許可(都市計画法第29条)
3. 建築許可(都市計画法第43条関連)

(2) 研究対象地域

時間的制約があるため、今回は神奈川県内線引き市町村の中から数市を選定することにした。選定方法は、社会的・経済的指標として各市町村の「調整区域面積比」「調整区域人口比」「調整区域人口密度」「市街化区域可住地人口密度」「都市計画区域人口増加率」「DID面積比」「調整区域面積比」「DID人口比」「地価差額」を入力したクラスター分析(Ward's method)を行うこととした。クラスター分析結果を表-1に示す。この結果と神奈川県庁におけるヒアリン

グ調査、及びデータ収集の効率等を総合的に勘案した結果、藤沢市と伊勢原市を調査対象として選定した。尚、cluster. iiiについては調整区域内開発実績が極端に少ない為、今回は分析対象外とした。

表-1 クラスター分析結果

cluster. i	横須賀, 平塚, 鎌倉, 藤沢, 茅ヶ崎, 逗子, 相模原, 大和, 海老名, 座間, 綾瀬, 大磯, 二宮, 松田
cluster. ii	小田原, 三浦, 厚木, 伊勢原, 葉山, 寒川, 愛川
cluster. iii	南足柄, 中井, 大井, 開成, 城山

3. 分析方法

今回の分析では、調整区域内開発に関する即地的な議論の示唆を得ることという研究目的を踏まえ、地理的位置条件、隣接条件、土地条件など調整区域内開発が発生する質的な要因を認識することを目的とする。分析は、外的基準を調整区域内開発実績、アイテムを地理的条件等に設定した数量化理論I類のカテゴリー分析及びアイテム分析により行う。入力した指標を表-2に示す。外的基準の設定にあたっては、メッシュ法を用いた。外的基準のデータ取得の都合上、メッシュは藤沢市については400m×500m、伊勢原市については400m×1000mとした。尚、統計量が極端に少ないカテゴリーについては、カテゴリー統合を行った。また符号条件の適合を図る為、一部のアイテムは除外して分析を進めていった。

表-2 分析に入力した指標

外的基準 1985～1995年のメッシュ内における調整区域開発指数 (許認可件数/調整区域面積)
アイテム 中心市街地からの距離, 国道, 県道, 新道整備予定 中・大型店舗, 文教施設, 既存集落, 用途地域, 地形(山) 地形(川)

4. 分析結果

藤沢市の分析結果を図-1に示す。重相関係数 $R = 0.6679$ であった。まずレンジについて見ていく。レンジの順位からも、藤沢市の特徴として交通アクセス条件が調整区域内開発に強い影響をもたらしていると解釈できる。また、用途地域の隣接も比較的強い影響を与えている点も藤沢市の

Key Words: 市街化調整区域, 神奈川県, 数量化理論I類

* 〒760-0028 香川県高松市鍛冶屋町6-12 池田ビル8F

Tel.087(821)4074 Fax.087(821)6241

** 〒236-8501 横浜市金沢区六浦町4834 Tel,Fax.045(786)7753

特徴と言える。次にカテゴリースコアについて見ると、中心市街地からの距離に着目すると、「4km 未満」「8km 以上」で開発促進要因となっており、「4km 以上 8km 未満」では開発抑制要因になっており、市街地から比較的離れた地区においても開発が発生していることが特徴として挙げられる。

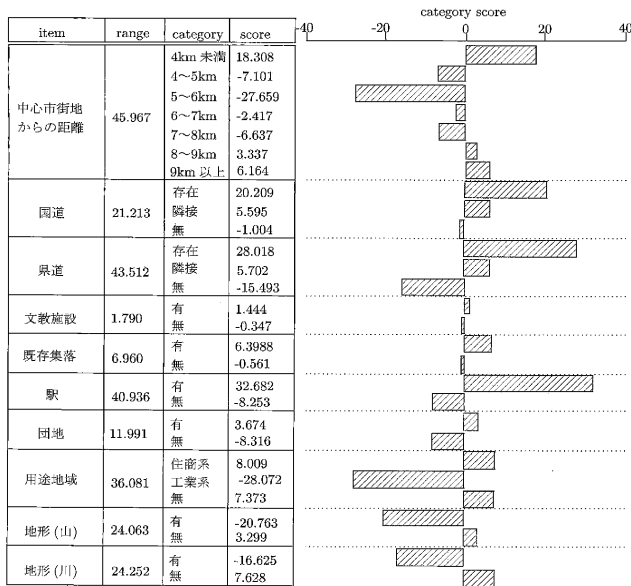


図-1 藤沢市分析結果

伊勢原市の分析結果を図-2 に示す。重相関係数 $R = 0.6871$ であった。レンジについて見ていくと、順位から伊勢原市においては、居住する際の利便性や周辺の環境が調整区域内開発に影響を与えていると解釈できる。カテゴリースコアは、生活利便性を示す指標である中・大型店舗の有無の項目について、「有」のカテゴリーについてかなり強い開発促進要因になっていると解釈出来る。また、県道の有無について「存在」「隣接」のカテゴリーで開発促進要因になっている点は藤沢市と共通している。

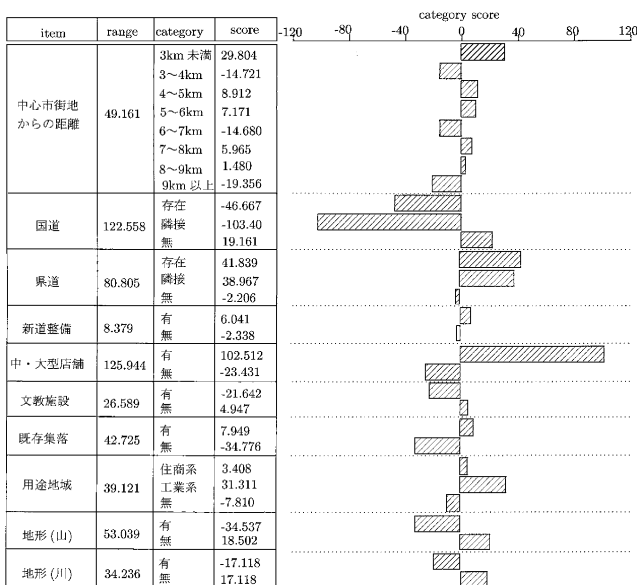


図-2 伊勢原市分析結果

5. 分析結果と実態の比較考察

分析結果を基に、調整区域内開発等の関連事務担当者へヒアリングを行った。このことにより、分析結果と実態の乖離の有無を把握できると考えた。藤沢市については藤沢市役所にて、伊勢原市については神奈川県平塚土木事務所にてヒアリング調査を行った。

藤沢市は、中心市街地からの距離のカテゴリースコアに特徴があった点については認識が一致していた。詳細を見ると、4km 以上 8km 未満では市街化区域のウエイトが高く、調整区域は開発可能な土地が少なく集落が存在していないことが分析に影響を与えていた。8km 以上で正を示している点については、近辺が大規模工場が複数存在しており、労働者の住宅需要が存在する実態が影響していた。しかし、用途地域に着目すると、工業系で負を示しており矛盾が生じている。これは、メッシュの取り方が影響しているものと思われ、実態との乖離が指摘できる。

伊勢原市は、調整区域内開発が発生しやすい傾向として生活利便性や居住環境に影響を受けている点や、市街地から近距離の調整区域において積極的に開発が行われている点など、実態と分析結果の多くは一致した。しかし、用途地域の工業系のカテゴリースコアに着目すると正を示しているが、この点について実態との乖離が見られた。原因としては藤沢市同様メッシュの取り方の問題の他、伊勢原市の場合工業系用途地域が点在しており、調整区域がこれらに隣接する箇所が多いことに起因しているものと考えられる。

6. まとめ

調整区域内開発の発生要因に関する分析を数量化理論Ⅰ類を用いて行った結果から、本研究では以下の成果を得た。

1. 生活幹線道路（県道）が整備されている等、交通アクセス条件が良い地域は開発が発生しやすい傾向にあることを論理的に示した。
2. 分析結果は概ね実態と適合していることから、調整区域内開発の傾向を明快に示すことができ、市町村毎の都市政策を検討する際の示唆を得ることができた。
3. 工業系用途地域近辺の解釈については、実態と大幅に乖離していることを示した。

今後の課題としては、メッシュの取り方の更なる検討や、分析対象を拡大しさらに分析の説明力を上げる点などが挙げられる。また、調整区域内開発に影響を与える要因をさらに検討し、分析に応用していく必要がある。

参考文献

- 1) 水口俊典 (1997) 「土地利用計画とまちづくり」
- 2) 森尾康治ら (1995) 「市街化調整区域におけるスプロールの実態からみた現行開発の評価」都市計画論文集, No.30, pp127-132