

## 鳥取市における区域区分制度の現状と課題

鳥取大学	正会員	細谷 涼子
鳥取大学	フェロ-会員	奥山 育英
(株)創生	非会員	黒田 貴輝

## 1. はじめに

区域区分制度は、スプロールを抑制し計画的な市街化を図ることを目的として創設され、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に二分する制度である<sup>1)</sup>。市街化区域の規定として人口密度が設定されているが、その設定基準を満たすことができていない地域が地方都市を中心に多く存在している。これは区域区分当初、市街化区域が大きく設定されたため、市街化区域の中に都市的土地利用を目指すわけではないが、実利的面で有利になるがゆえに市街化区域に入った農地などがかなりの割合で含まれているため、人口密度の規定を満たすことは難しい状況であった。そこで本研究では、鳥取市の都市計画区域を対象として、区域区分制度の人口条件の現状（人口密度 40 人/ha 以上）を明らかにするとともに、課題を抽出することを目的とする。

## 2. 研究の方法

鳥取市は 324 の町と丁目（以下これを「町丁」という）から成る。しかし、本研究では市街化区域の人口をもとにして区域区分制度の現状を把握するため、市街化区域と調整区域の両区域が1つの町丁に混在している場合、検証手段が非常に複雑になる。そのため、これらの町丁と都市計画区域外を除き、市街化区域 183 と調整区域 83 を合わせた 266 町丁を対象として検証を行った。

市街化区域は「既成市街地および概ね 10 年以内に市街化を図るべき区域」と定義され、既成市街地の基準の一つに「40 人/ha 以上有すること」という人口条件がある。そこで、鳥取市の町丁別人口密度を調査し、この人口条件と比較する。また、過去 10 年の人口推移を求め、人口条件と比較することで現在の区域区分制度における人口条件の現状を把握する。

そのため、市内各町丁の人口と面積を調査し人口密度を求める。人口は市勢要覧<sup>2)</sup>から求め、面積については鳥取市都市計画課にも市内町丁別の面積に関する公式の資料が無かったため、座標読取装置を使用し面積計算を行った。座標読取装置で地図上の点を全て座標化し、面積計算式をプログラムに組み込むことで面積を計測した。そして、求めた市内町丁別の人口密度を 40 人/ha の条件と比較した。

## 3. 結果と考察

人口密度計算の結果、61 町丁が人口条件を満たしていなかった。これは、市街化区域 183 町丁のおよそ 34% を占めている。土地面積では、183 の市街化区域全体の面積はおよそ 2,412ha、人口条件を満たしていない 61 町丁の市街化区域面積は 1,363ha であり、約 57% に相当するため、市街化区域に指定されている土地のうち、半分以上が人口条件を満たしていない。その中でも、7 町丁に至っては居住人口が 0 人であり、この他の 8 町丁は人口密度が 1 人/ha 未満であるなど、人口密度のかなり低い町丁が多く存在する。逆に人口条件の 40 人/ha に近い人口密度として 35 人/ha 以上有する町丁は 10 ある。この 10 町丁について人口密度推移を調べると、10 年前に比べ人口密度が増えているのは 4 町丁だけである。これらのことから、区域区分当初、鳥取市においても市街化区域面積がかなり多量に設定されていたと考えられる。

一方調整区域内では、人口密度 40 人/ha 以上の町丁は皆無であり、最も高い人口密度を有する町丁でも

キーワード 都市計画，土地利用計画，区域区分制度

連絡先 〒680-8552 鳥取県鳥取市湖山町南 4-101 鳥取大学工学部社会開発システム工学科 FAX 0857-31-0882

15 人 / ha である。調整区域の人口条件については大きな問題は見られなかった。

現在、市街化区域の一般的な問題点として以下のようなことが挙げられている。

実利的な面で相対的に有利な市街化区域への編入を希望する土地所有者が多く、市街化区域にかなり多量の農地が含まれた。

当初に人口・産業などのフレームを膨らませすぎたため、また経済社会が安定成長期に入ったため、これをあまり増やすことができなくなり、市街化区域面積が期待されたようには拡大できなくなった。

前述の検証より、このような一般的な市街化区域の問題点は、鳥取市においても確認された。

近年、区域区分の都市計画を適用している地方都市の一部では、人口減少をきたしているところもあって、必ずしも区域区分を適用する必要性が高くないような都市も現われている。このような都市においては、内需拡大や地域振興を図る上からも、この区域区分の制度を廃止したいとの要望も寄せられていたため、1987年の建設省都市局長通達において、過去10年間にわたって人口が減少しているなどの一定の要件を満たしている都市計画区域にあっては、区域区分の運用を廃止できる旨通知された。その結果、宮崎県の都城広域都市計画において区域区分が廃止されたほか、数町村が区域区分対象から外れることになった。

この1987年通達の逆線引きの制度は、鳥取市の現状から見ても、今後考えていかなければならない制度である。今のところ鳥取市の人口は年々上昇しているため、区域区分制度を廃止することにはならないとしても、本研究で検証し、人口条件を満たしていないような一部の地域が課題として明らかになったため今後、市街化対策および逆線引きを論じていくべきである。また、市街化区域内の多くの町丁が人口条件を満たせておらず、今後もこれらの町丁が人口条件を満たすことは難しいと考えられる鳥取市の現状では、40人/haという根本的な枠組み自体の見直しも考える必要がある。

#### 4. 地図の作成

本研究では Visual Basic を使用し、図1のような地図を見ることができるプログラムを作成した。この他にも、市内各町丁の人口・面積・人口密度・区域区分・用途地域などのデータも表示できるようにした。今回の研究だけでなく、今後の研究のためにも利用可能である。

#### 5. おわりに

本研究の結果、今後市街化対策および逆線引きを講ずべき地域が明らかになり、鳥取市の現状を把握するとともに人口に関する課題の抽出ができた。また、鳥取市都市計画課にも公的な資料のない市内各町丁の面積を求めたことでも意義ある研究になった。

#### 参考文献

- 1) 齋田登：都市および地方計画 山海堂 pp122-134  
2002年
- 2) 鳥取市市勢要覧 1989～2001年

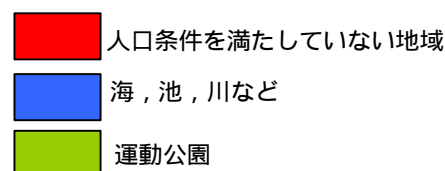


図1. 人口条件を満たしていない地域の分布図