

大都市近郊部における各地域指定の開発実態に関する現況分析

京都大学大学院工学研究科 学生員 ○毛利 一貴
 京都大学大学院工学研究科 正会員 中川 大
 京都大学大学院工学研究科 正会員 大庭 哲治

1. はじめに

用途地域制度は、土地利用のあり方を定め、乱開発や異用途建築物の乱立を規制している。また、この制度に基づく用途地域の多くは中心市街地とその周辺に指定され、秩序ある市街地の形成に貢献している。しかし、用途地域内でも低利用地が残っている地域や、用途地域外でも開発が行われている地域などが存在する。特に、白地地域と呼ばれる非線引き都市計画区域の用途地域外は土地利用規制が緩く、乱開発や拡散的な開発が行われている地域もある。

そこで本研究は、近年開発行為が盛んな滋賀県の大都市近郊部を対象に、土地利用細分メッシュと開発登録簿の2つのデータを用いて、白地地域に着目しながら都市計画区域内における各地域指定の開発実態を、時空間的に把握することを目的とする。

2. GISによる開発状況データベースの構築

本研究は、滋賀県の大都市近郊部に着目するため、県庁所在地かつ大都市である大津市を含む都市計画区域を除いた地域を対象に、開発状況データベースを構築する。

1997年以前に関しては、1976・87・91・97年の4カ年の土地利用細分メッシュを用いて、開発状況を把握した。各メッシュには土地利用属性が与えられているが、本研究では各属性を区分し、建物用地・幹線交通用地を「開発地」、田・畑・樹木畑・荒地・その他の用地を「低利用地」、そして開発地と低利用地を合わせて「開発可能地」と設定している。また、都市計画地図をデジタルデータとしてGIS上に実装することにより、都市計画地域及び用途地域位置の空間的な把握を行うとともに、表1に示す項目で構成される開発状況データベースを構築した。

1997年以降2007年までに関しては、開発登録簿を閲覧し、各開発行為の内容と住所を把握することで、

キーワード 地域指定、白地地域、開発実態、開発登録簿、GIS

連絡先 〒615-8540 京都市西京区京都大学桂 京都大学大学院工学研究科都市社会工学専攻 Tel 075-383-3228

表1 データベース項目リスト

項目	内容
年次	1976年、1987年、1991年、1997年
線引きの有無	線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域
都市計画区域内の地域	用途地域内、用途地域外
開発地面積	開発地面積(m ²)
低利用地面積	低利用地面積(m ²)
開発可能地面積	開発可能地面積(m ²)
開発可能地面積に対する 開発地面積の割合	開発可能地面積に占める 開発地面積の割合(%)

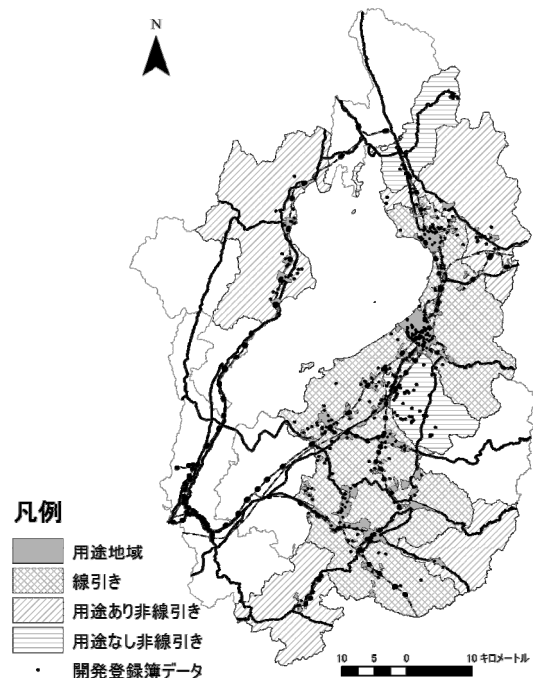


図1 開発行為の位置及び用途地域位置

開発状況データベースを構築した。なお、地域指定により開発許可が必要となる開発規模には差があるため、地域指定によらず同一条件で分析が可能な3,000m²以上の開発行為を対象としている。図1に対象地域内の全510件の開発行為の位置及び用途地域位置を示す。

3. 各地域指定の開発実態の把握

線引きの有無による、開発行為の用途地域内への誘導状況の差異を把握するため、都市計画区域内の開発地総面積に占める、用途地域内の開発地面積の割合を

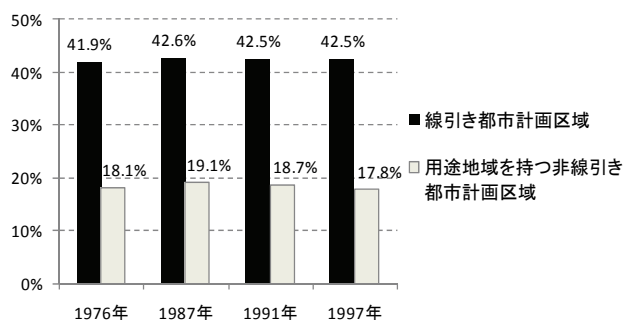


図2 開発地総面積に占める用途地域内開発地面積の割合

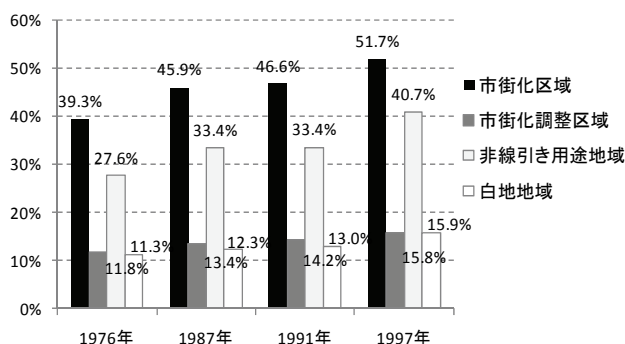


図3 開発可能地面積に占める開発地面積の割合

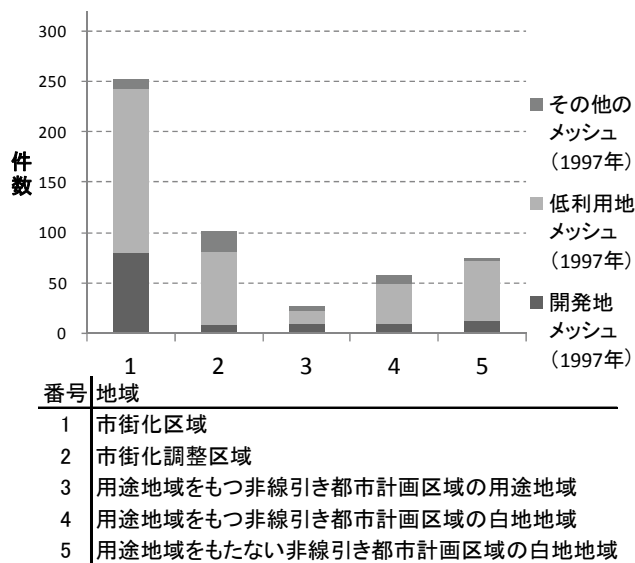


図4 1997年以降の各地域における開発件数

図2に示し、その結果を比較する。

非線引き都市計画区域に比べて線引き都市計画区域の方が、開発行為を用途地域内に誘導する効果大きい。つまり、線引きがされていないほど用途地域外に開発行為が誘導されやすいといえる。これについては、市街化調整区域では立地を抑制する土地利用規制が機能しているのに対し、白地地域では規制が緩いことに起因すると考えられる。

さらに、同図において1976年以降の開発状況の推移に着目すると、1997年に至るまでほぼ同水準で用途地域内外において開発行為が進んでおり、先述した問

題を抱えたままで改善されていないことがうかがえる。

続いて、各地域指定における開発可能地面積に占める開発地面積の割合（以下、開発度）を図3に示す。

開発度は、用途地域外に比べて用途地域内で総じて高く、用途地域の指定が土地の有効活用を促進していることを確認できるが、非線引き用途地域は約41%に過ぎず、本来市街地化を進めるべく指定されるはずの用途地域で、依然として低利用地の割合が大きい。適切な土地利用規制がなされていない現状がうかがえる。

最後に、GIS上で1997年の土地利用細分メッシュと、1997年以降の開発行為の位置を重ね合わせ、線引きの有無などを考慮して地域指定別に区分して集計した。これにより、1997年以降の各開発行為について、1997年時点での土地利用や都市計画における地域指定を把握することが可能となる。図4にその集計結果を示す。

用途地域内外を問わず、開発地メッシュよりも低利用地メッシュでの開発件数が多く、開発地の点在傾向が確認できる。また、線引き都市計画区域では、（用途地域内の開発件数）＞（用途地域外の開発件数）であるのに対し、非線引き都市計画区域では、（用途地域内の開発件数）＜（用途地域外の開発件数）であることから、線引きには、開発行為を用途地域内に誘導する効果があるといえる。

4. おわりに

開発地は地域指定を問わず点在傾向であるが、開発度は用途地域外に比べて用途地域内の方が高い。また、開発行為の用途地域への誘導効果は、線引きの有無に影響されるため、非線引き都市計画区域においては依然として用途地域内の開発度が低く、白地地域に立地する傾向が強いことを明らかにした。

以上より白地地域は他地域に比べて乱開発されやすい傾向にあるといえるため、今後開発行為を既開発地周辺に誘導する規制・施策の運用が必要と考えられる。

参考文献

- ・三宅偉久・中出文平：地方都市周辺部の緩規制地域の開発実態と課題に関する研究，第28回日本都市計画学会学術計画論文集，pp.841-846，1993.10.
- ・国土数値情報ダウンロードサービス(2007.12.閲覧)：
<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>