

広域都市計画区域圏縁辺部での開発動向に関する基礎的調査

～宮崎広域都市圏北部地区を対象として～*

A basic study on development trend in fringe area of extensive city planning area*

～A case of the northern region of the Miyazaki city planning area～

福田梢**・吉武哲信***・出口近士****

By Kozue FUKUDA**・Tetsunobu YOSHITAKE***・Chikashi DEGUCHI****

1. はじめに

地方部では交通手段の大半を自動車に依存していることもあり、依然として郊外部の開発圧力はある程度の高さを保っている。また郊外部では、都市計画区域内の用途を定めない地域（以下、白地地域）や都市計画区域外（以下、都計区域外）のような緩規制地域が広がっていることが多い。また隣接する母都市が区域区分の導入により開発のコントロールを行なっているような場合には、この緩規制地域でのスプロール的な開発が懸念される。

また、区域区分を導入している母都市とその隣接非線引き都市が合併する場合等、都市計画区域の設定のあり方を考える上でも重要と考えられる。

このような問題に関連する研究として、河野ら¹⁾は新潟県とその周辺7県内の9都市圏を対象とした研究で、広域都市計画区域縁辺部の緩規制地域において開発が集中する地域が多く存在することを明らかにしている。また木谷ら²⁾は、石川県金沢市の事例分析から、市街化調整区域内の建築活動自体が抑制されているとは言い難い状況であることを明らかにしている。また前迫ら³⁾は宮崎県都城市を対象として白地地域での開発の実態を明らかにしている。本調査研究では、広域都市計画区域内の地方都市の線引き都市（佐土原町）と、その都市に隣接する非線引き都市（新富町）での近年の建築動向（以下、開発動向）を把握し、開発に伴う問題点を把握しよう

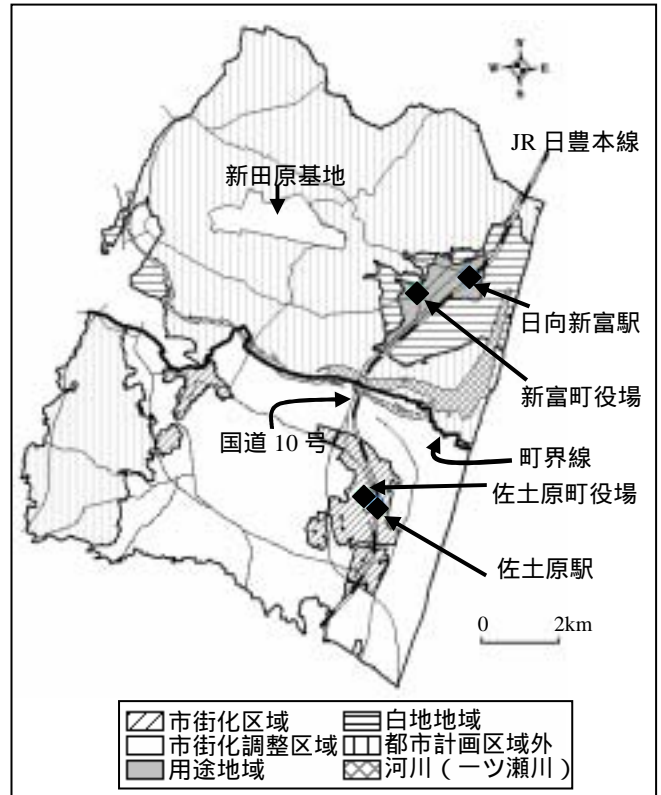


図 - 1 対象地域の都市計画図

とするものである。

2. 調査地域の概要

佐土原町と新富町は宮崎県のほぼ中央に位置し、宮崎市の北側に位置する。図-1に2町の都市計画図および主要な道路と公共施設を示す。2町ともに東部に国道10号とJR日豊本線が南北に伸びており、西部では東九州自動車道が建設中である。佐土原町は宮崎市に隣接していることから、宮崎市のベッドタウンとして宅地開発が進んできた。人口は平成14年で佐土原町は32,613人、新富町は19,227人である。平成10年比で佐土原町が0.4%増、新富町が3.4%増と2町とも増加傾向にあり、依然としてある程度の開発圧力が存在している。

2町の都市計画上の区分とその面積およびその内

*キーワード：GIS、土地利用、都市計画

**学生員、宮崎大学大学院工学研究科土木環境工学専攻
(宮崎県宮崎市学園木花台西1丁目1番、
TEL0985-58-7331 FAX0985-58-7344)

***正会員、工博、宮崎大学工学部土木環境工学科
(宮崎県宮崎市学園木花台西1丁目1番、
TEL0985-58-7331 FAX0985-58-7344)

****正会員、工博、宮崎大学工学部土木環境工学科
(宮崎県宮崎市学園木花台西1丁目1番、
TEL0985-58-7329 FAX0985-58-7344)

訳を表-1に示す。表より、佐土原町は全域5,628haの約82%（4,628ha）が都計区域である。また市街化区域は576ha、市街化調整区域（以下、調整区域）は都計区域の約88%（4,052ha）を占める。新富町は全域6,170haで、その約12%（736ha）が都計区域である。また用途地域は230haで都計区域の約31%を占める。図-1より明らかなように佐土原町では調整区域が広く、緩規制地域は宮崎市と佐土原町を結ぶ国道10号から離れた西の地域に存在するのみであるが、新富町はほぼ全域が緩規制地域である。また佐土原町の都計区域境界と、新富町の用途地域の間は約1km（河川幅含む）が都計区域外であり、佐土原町で抑制されている開発が新富町に出現する可能性も考えられる。

3. 調査および分析の流れ

本研究では、平成10～14年での佐土原町と新富町における開発動向を探る。対象は新規建築物のみとし、都計区域内は建築計画概要書から、都計区域外は建築工事届から抽出した。また概要書に記されていた用途、建築面積等の情報を付加してGISデータを作成した上で以下の方法で開発動向を把握する。

- a) 上記のデータを視覚化した上で全体の開発動向と開発集中箇所の把握を行なう。
- b) 開発動向を視覚化した図をもとに、佐土原町の開発行為の許可を管理する県担当者およびそれぞれの町役場の建築や建設・開発を管理している担当者にヒアリングを行ない、当該地域の問題点を把握する。
- c) 以上に基づいて、開発とその問題についての考察を行なう。

4. 佐土原町および新富町の建築・開発状況

(1) 佐土原町と新富町の新規建築数の推移

a) 佐土原町の新規建築数の推移

図-2は佐土原町の都計区域の区域区分ごとおよび都計区域外の新規建築数の推移を示したものである。図より、平成10年は調整区域の新規建築数が多くなっているが、この中の34.2%（38件）は、開発終了後に市街化区域へ編入することを目的として行なわれた住宅開発である。これを除けば市街化区域での

表 - 1 佐土原町および新富町の面積

		佐土原町	新富町
全域面積		5,628ha	6,170ha
都市計画区域	市街化区域 (用途地域)	576ha (10.2%)	230ha (3.7%)
	市街化調整区域 (白地地域)	4,052ha (72.0%)	506ha (8.2%)
	計	4,628ha (82.2%)	736ha (11.9%)
都市計画区域外		1,000ha (17.8%)	5,434ha (88.1%)

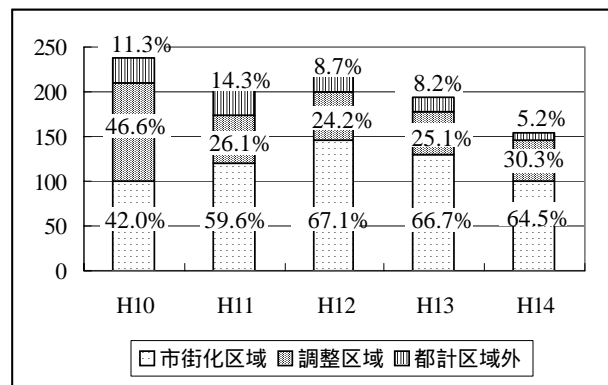


図 - 2 佐土原町における新建築物数の推移

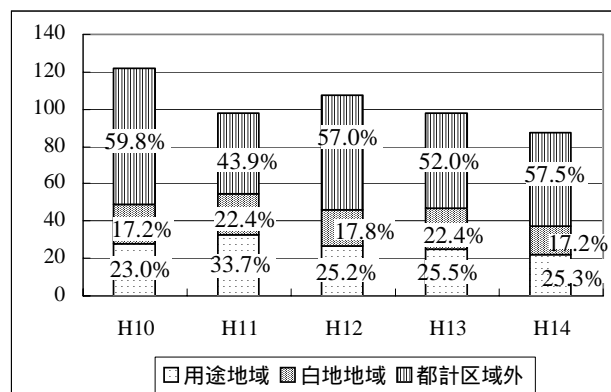


図 - 3 新富町における新建築物数の推移

開発は6割前後で推移しており、平成12年以降は減少の傾向が見られる。調整区域での開発も同様に平成12年を除くと2～3割の間で推移しており、平成12年以降はやや増加する傾向がみられる。また、都計区域外での開発は他の地域に比べて僅かであり、減少する傾向が見られる。

以上のように佐土原町では、市街化区域での開発が多く、その他の地域での開発が比較的抑制されており、このことから市街化区域内への誘導が比較的有効に機能しているといえる。ただし調整区域および都計区域外での開発は数は少ないものの継続しており、特に調整区域の開発は若干の増加傾向がある。これらの開発の集積状況については後述する。

b) 新富町の新規建築数の推移

新富町の用途地域および白地地域、都計区域外の

建築数の推移を図-3に示す。図より、新規建築数は全体としては減少の傾向にあるが白地地域、都計区域外での開発が多いという特徴がある。すなわち両地域合計の新規建築数は7~8割と大きい。新富町においては、用途地域指定が開発の誘導に有効に機能しているとは言い難い状況がある。

(2) 佐土原町および新富町の新規建築物立地状況

佐土原町および新富町における新規建築物の立地状況を図-4に示す。図より2町ともに道路沿いの散発的な開発と、A~F地区のような開発の集積が数箇所に確認できる。これらのうち特徴的な地区を以下に考察する。ただし、本研究の目的は緩規制地域の開発動向を調査するものであるため、佐土原町の市街化区域および新富町の用途地域に関してはここでは取り扱わない。

a) 佐土原町の新規建築物立地状況

佐土原町 A地区は調整区域で、幹線道路沿いにある。既存の集落で小学校、保健所などの公共施設があり利便性が高い。この地区では主要地方道沿いに宅地整備がされており、一団の土地に18件の新規建築がみられた。

B地区は都計区域外の地区であるが、県道が通っており交通の便が良く、団地等の開発が進んでいる。この地区では23件の新規建築がある。ただし平成14年には新規建築がなされておらず、建築がほぼ完了したと見られる。

C地区も都計区域外で、すぐ西側にバイパスがあり、交通至便の地区である。この地区は都計区域外の山間部を宅地化しており、35件の新規建築が行なわれている。ただしB地区と同様に平成14年に開発はほぼ終了したと見られる。

以上のように佐土原町では集中的に開発されている地区はいくつかみられるが、その地区における立地件数は少ない。また上述の地区以外では、開発は主に道路沿いに分散して起こっている傾向がある。また現在の状況では調整区域内において周囲の土地利用に影響を与えるような開発の集積は見られない。しかし都計区域外においては、調整区域内に比べて開発が集積して行なわれている傾向が確認でき、今後の開発の進展次第では周辺の土地利用に次の開発を誘発するなどの影響を与える可能性も考えられる。

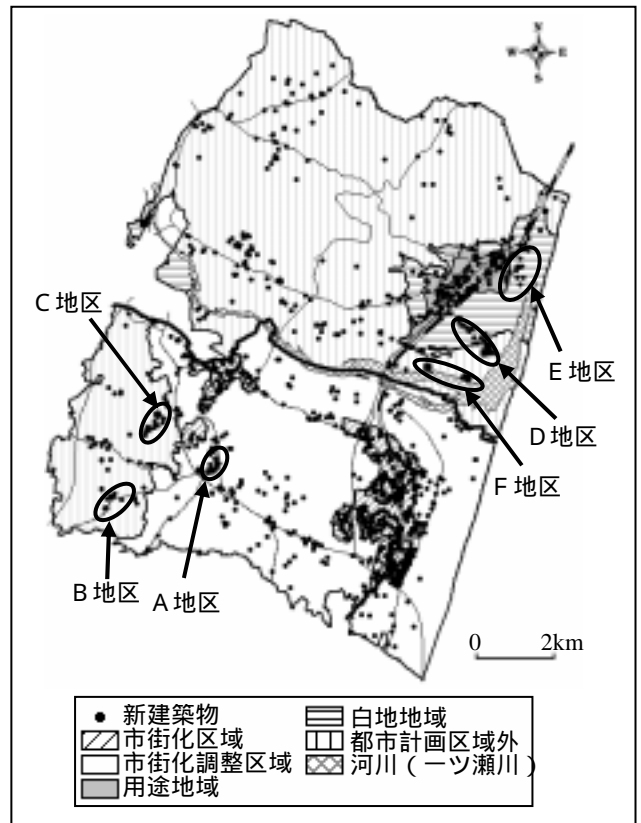


図 - 4 佐土原町および新富町における新規建築物の立地状況

b) 新富町の新規建築物立地状況

新富町 D地区は白地地域と都計区域外にまたがっており、用途地域に繋がる道路沿いに開発が進んでいる。都計区域外で宅地整備が行なわれており、調査対象期間中だけでもD地区中の都計区域外に50件の開発が行なわれている。この内大部分の開発が平成12年以降に行なわれている。

E地区は白地地域で、用途地域に近い地区である。この地区は既存の集落で国道が通っており、近くにJR日豊本線佐土原駅もあることから、交通至便で31件の開発が行なわれている。

F地区は都計区域外の河川沿いにある地区である。この地区は幹線道路へと繋がる道路があり、宅地整備されており、33件の開発が行なわれている。

以上のように開発が集中して起きている地区は新富町でも少なく、その地区における立地件数もD地区を除き佐土原町と同程度である。なおF地区のように佐土原町との町境の緩規制地域の開発は、佐土原町の区域区分制度の影響が新富町に及んでいることを示唆するとも考えられる。

(3) 宮崎県および佐土原町、新富町の担当職員へのヒアリング

図-4をもとに、宮崎県および佐土原町、新富町の担当者に対するヒアリングを行ない、2町の開発による問題点を把握した。

私有地における上水道や道路の整備費等は自己負担である。佐土原町では、従来は開発の発生が考えられなかった都計区域外の地域において国道や県道が整備されたことに伴い上水道の整備範囲も拡大し、これらの整備費も抑えられたことによる開発が存在するようになってきていることが明らかになった。これは区域区分を導入しても、都計区域外において開発が増加する可能性があることを意味しており、何らかの対策が必要であると考えられる。

行政は調整区域や都計区域外に関わらず、雨水排水と用水の分離や開発地区における道路の整備等に関する指導を行なっている。このこともあり、雨水排水の苦情等の小さな問題はあるが、近年は被害を伴うような大きな問題は生じていない。

一方新富町では、佐土原町側の都計区域外における開発が進展しており、事業所跡地の宅地開発も見られた（F地区）。なおこの地域での開発の進展に鑑み、新富町では都市計画区域の拡大を希望し、新富都市計画マスタープランや区域マスタープランでも触れているが、具体的な拡大の範囲やスケジュールは未定である。

また佐土原町と同様に雨水排水等に関する指導を行なっているが、用水と排水が混入している地区もあり、地元住民からいくつかの苦情が出ている。加えて都計区域外での開発では、宅地整備された地区の道路整備が十分に行なわれていない地区も存在する。このように新富町においても白地地域や都計区域外における開発が周辺住民に影響を及ぼしつつある。新富町は佐土原町に比べて緩規制地域が多く存在し、また新規建築数が減少しつつも白地地域および都計区域外での開発が継続的であることを考えると、今後問題の拡大が懸念される。

5. まとめ

本調査研究は、広域都市計画区域内の線引きを実施している佐土原町と佐土原町に隣接する非線引き都市である新富町を対象に、近年の開発動向および土地利用実態を把握するとともに、開発動向と問題

を把握しようとしたものである。

調査の結果を以下に示す。

< 佐土原町 >

a)調整区域、都計区域外での開発は抑制されており、区域区分が機能していると判断される。

b)開発が集積した地区は少なく、その地区における開発数自体も少ない。しかしながら都計区域外においては、調整区域に比べ開発が集積して行なわれている傾向があり、今後周辺の土地利用に次の開発を誘発するなどの影響を与える可能性も考えられる。

c)道路整備に伴う上水道の整備範囲拡大により、都計区域外で開発が比較的安価に可能となる地区が増加する可能性があり、何らかの対策が必要であると考えられる。

< 新富町 >

d)白地地域と都計区域外を合わせた新規建築数が多く、用途地域指定による開発の誘導が有効に機能しているとは言い難い。しかし佐土原町と同様に、開発集積地区が少なく、その地区における開発数自体も少ない。

e)佐土原町側の都計区域外において事業所跡地を宅地に開発した箇所が存在した。

f)新富町においても白地地域や都計区域外における開発が周辺住民に影響を及ぼしつつある。新富町は緩規制地域が多く存在し、また新規建築数が減少しつつも白地地域および都計区域外での開発が継続的にあり、今後問題の拡大が懸念される。

今回の調査は農政関係のデータを加味しておらず、土地利用実態の把握として必ずしも十分ではない。今後、農振法の土地利用規制と農地転用の頻度等のデータを加えた上で引き続き観察を行ない、土地利用実態の把握とその問題を明らかにしたい。

参考文献

- 1) 河野誠ほか：線引き都市計画区域外縁部における土地利用規制と開発動向に関する研究，土木計画学会学術論文集，No. 37，pp.691-696，2002
- 2) 木谷弘司，川上光彦：市外調整区域における市街化の実態と課題 金沢市の事例からの考察，日本都市計画学会学術論文集，No.31，pp.583-588，1996
- 3) 前迫信也ほか：都城市の都市計画区域内における線引き廃止後の開発動向に関する考察，日本都市計画学会学術論文集，No.37，pp.697-702，2002