

# 用途地域見直しに向けた調査分析 -福井市『準工業地域』に着目して-\*

Analysis of Use District the Review of Use District Designation

-Focusing on 'Quasi-industrial-district' in Fukui City-

西山知江子\*\*・川上洋司\*\*\*

Chieko NISHIYAMA \*\*・Yoji KAWAKAMI\*\*\*

## 1. 背景と目的

地域地区の中心となる用途地域制は、土地や建物の用途・形態を規制・誘導し、望ましい市街地を実現するための主たる手段である。

特に、集約型都市構造への移行が求められている中、その適切な指定と運用はこれまで以上に重要となり、そのあり方(指定見直し等)についての検討が必要とされている。そのための前段階として、現行用途地域制が市街地形成・誘導に及ぼす影響を客観的に把握し、評価することが必要と思われる。例えば、「宅地化促進度」、「適切な用途構成の誘導」といった二つの視点から、用途地域ごとの建築動態を比較分析し、各用途地域の差異を明らかにすることが必要である。中でも、最も規制の緩い「準工業地域」の建築動態の把握、またそこでの課題の抽出は特に重要と思われる。

そこで本研究では、「準工業地域」指定率が約25%と全国的にも高く、かつ新市街地を中心に指定されている福井市を対象とし、過去10年間の建築確認申請データを用いて、まず①用途地域ごとの建築動態の比較分析を行い、次に②準工業地域に着目し、適正な土地利用形成の観点から、その見直しの必要性和、見直すべき地区の抽出方法について検討する。さらに、③抽出された見直すべき地区において“住民の生活環境に対する意識”に着目し、住民の生活環境評価や用途地域見直し意向をアンケート調査より把握・分析することによって、用途変更を含む今後の市街地整備のあり方の基礎的知見を得ることを目的とする。

## 2. 分析の方法と手順

分析方法と手順を図1に示す。なお、分析に用いた建築動態に関するデータとしては、過去10年間(1997年度から2006年度)の建築確認申請より、福井市都市計画区域内に建てられた、新築かつ所在地が明確である10641件を使用した。

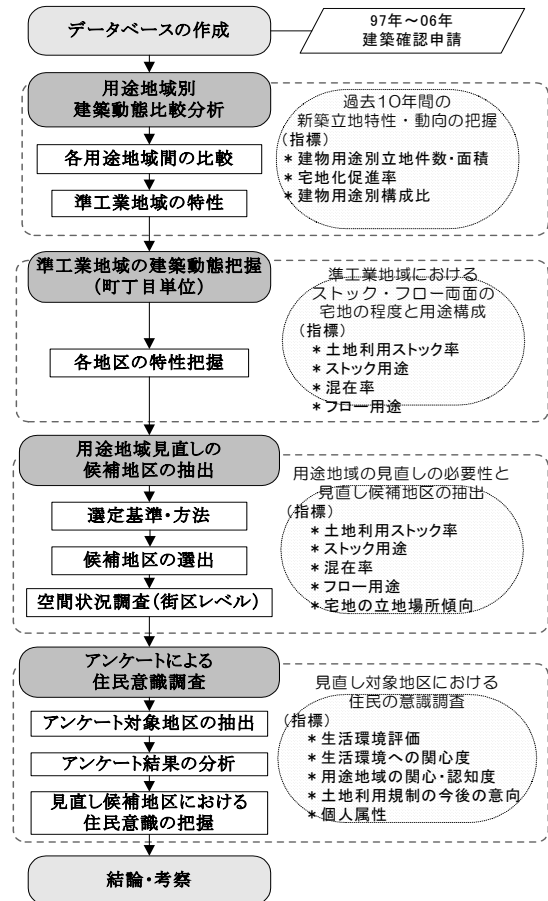


図1 研究フロー

## 3. 用途地域別の建築動態の比較

各用途地域の特徴を把握するために97年度から06年度までの過去10年間の建築活動(新築敷地面積ベース)から、用途地域別かつ建築用途ごとに、立地強度(新築敷地面積合計/用途地域指定面積、 $m^2/ha$ )を算出したのが、表1である。

市街化区域全域の平均立地強度と比較すると、全用途地域では「第一種中高層専用地域」( $1112.7 m^2/ha$ , 比率1.32)が一番高く、次いで「第一種低層住居専用地域」( $1079.9 m^2/ha$ , 比率1.28)が高い値を示している。これは、住宅系用途の新築割合が最も高いことが反映していると考えられる。準工業地域は、全用途地域の中で4番目に高く( $845.3 m^2/ha$ , 比率1.00)、相対的にみて宅地化促進度の高い用途地域であることがわかる。また、中でも「商業・業務用途」の立地強度が平均立地強度の2.20倍と高い値であることが注目される。

\*Keywords : 準工業地域 土地利用 意識・意向

\*\*学生員、学士、福井大学大学院工学研究科建築建設工学専攻  
(連絡先: 〒910-8507 福井市文京3-9-7)

TEL: 0776-27-8608 FAX: 0776-27-8608

\*\*\*正会員、工博、福井大学大学院工学研究科建築建設工学専攻

次に、同様のデータを用いて、用途地域別に、新築立地の用途構成(敷地面積ベース)をみたのが表2である。市街化区域内における10年間の新築立地面積は住宅用途が60.9%を占めており、住宅立地が多いことがわかる。

また、用途地域内でみると、指定面積の小さい工業地域を除くと準工業地域における新築用途のパラツキ(住宅、商業・業務、工業・流通がそれぞれ35.5%、51.2%、10.4%)が顕著である。このことは、指定面積、及び10年間の総立地件数がほぼ同じである「第一種住居専用地域」(同、65.9%、23.0%、2.5%)と比較しても明らかである。

以上の結果より、総合的にみて「準工業地域」指定地域は、さまざまな用途による新築活動が活発に行われている地域と言える。

表1 新築用途別 用途地別立地強度 (敷地面積ベース) 単位(m<sup>2</sup>/ha)

用途地域	住宅		商業・業務		工場・流通		公共・農業・その他		計		用途地域指定	
	強度	比率	強度	比率	強度	比率	強度	比率	強度	比率	(ha)	構成(%)
一種低層	1054.5	2.05	3.9	0.02	8.2	0.17	13.3	0.16	1079.9	1.28	465	10.1
一種中高	707.9	1.37	73.5	0.37	41.9	0.87	289.3	3.39	1112.7	1.32	815	1198.5
二種中高	656.4	1.27	125.3	0.64	13.5	0.28	28.8	0.34	824.0	0.97	237	348.5
一種住居	490.9	0.95	171.0	0.87	18.8	0.39	63.7	0.75	744.4	0.88	1195	1757.4
二種住居	573.5	1.11	264.9	1.34	57.9	1.21	177.7	2.08	1074.1	1.27	63	92.6
近隣商業	307.9	0.60	184.7	0.94	20.0	0.42	22.6	0.26	535.2	0.63	301	442.6
商業	275.5	0.53	76.2	0.39	30.4	0.63	165.0	1.93	547.1	0.65	133	195.6
準工業	300.1	0.58	433.1	2.20	87.7	1.83	24.4	0.29	845.3	1.00	1188	1747.1
工業	321.3	0.62	124.0	0.63	159.8	3.33	6.5	0.08	611.6	0.72	160	235.3
工業専用	0.0	0.00	0.0	0.00	218.0	4.54	0.0	0.00	218.0	0.26	68	100.0
市街化区域計	515.2	1.00	197.3	1.00	48.0	1.00	85.4	1.00	845.9	1.00	4625	6801.5

注) 比率: 市街化区域全体での新築立地面積(単位面積あたり)を10とした時の相対比

表2 主要用途別 新築用途構成 (敷地面積ベース) 単位(m<sup>2</sup>/ha)

用途地域	住宅		商業・業務		工場・流通		公共・農業・その他		計		指定面積	
	強度	構成(%)	強度	構成(%)	強度	構成(%)	強度	構成(%)	強度	構成(%)	(ha)	構成(%)
一種低層	1054.5	97.7	3.9	0.4	8.2	0.8	13.3	1.2	1079.9	100.0	465	10.1
一種中高	707.9	63.6	73.5	6.6	41.9	3.8	289.3	26.0	1112.7	100.0	815	1198.5
二種中高	656.4	79.7	125.3	15.2	13.5	1.6	28.8	3.5	824.0	100.0	237	348.5
一種住居	490.9	65.9	171.0	23.0	18.8	2.5	63.7	8.6	744.4	100.0	1195	1757.4
二種住居	573.5	53.4	264.9	24.7	57.9	5.4	177.7	16.5	1074.1	100.0	63	92.6
近隣商業	307.9	57.5	184.7	34.5	20.0	3.7	22.6	4.2	535.2	100.0	301	442.6
商業	275.5	50.4	76.2	13.9	30.4	5.6	165.0	30.2	547.1	100.0	133	195.6
準工業	300.1	35.5	433.1	51.2	87.7	10.4	24.4	2.9	845.3	100.0	1188	1747.1
工業	321.3	52.5	124.0	20.3	159.8	26.1	6.5	1.1	611.6	100.0	160	235.3
工業専用	0.0	0.0	0.0	0.0	218.0	100.0	0.0	0.0	218.0	100.0	68	100.0
市街化区域計	515.2	60.9	197.3	23.3	48.0	5.7	85.4	10.1	845.9	100.0	4625	6801.5

#### 4. 準工業地域内の建築動態分析

準工業地域内の建築動態を詳細に分析するために、現段階で得られた最新の土地利用現状データ(01年度都市計画基礎調査)からの土地利用ストック状況を考慮し、準工業地域内での建築活動の特徴について町丁目(以下地区という)を単位として比較分析を行った。その着目視点として、①ある時点にどの程度、どの様な市街地が形成されていたか(ストック)②過去10年間どの程度、どの様な市街地が形成されたか(フロー)を設定し、①についてはa)土地利用ストック率:01年度時点の地区内宅地面積/地区面積、b)ストック用途:01年度時点の宅地面積ベースでの各用途(住宅・商業・工業)別構成比、②については、c)宅地化の程度(フロー量):過去10年間の建築確認申請件数、d)フロー用途:過去10年間の建築確認申請件数ベースでの各用途(住宅・商業・工業)別構成比を用いた。

その結果、準工業地域内を、地区単位でみると、①一団の住宅系市街地が形成されつつある地区、②混在型市街地

の中に住宅用途が立地されつつある地区、(つまり住宅系用途に特化傾向にある地区)、③商業・工業系の用途に特化している地区等、準工業地域であっても多様なタイプの市街地形成がなされつつあることがわかった。以上の3つのタイプの地区の位置を示したのが図2である。

住宅系市街地の傾向がある①、②の地区については、今後とも住宅地が形成される可能性があり、今後、これらの地区に対する住環境保全上の配慮が必要と思われる。

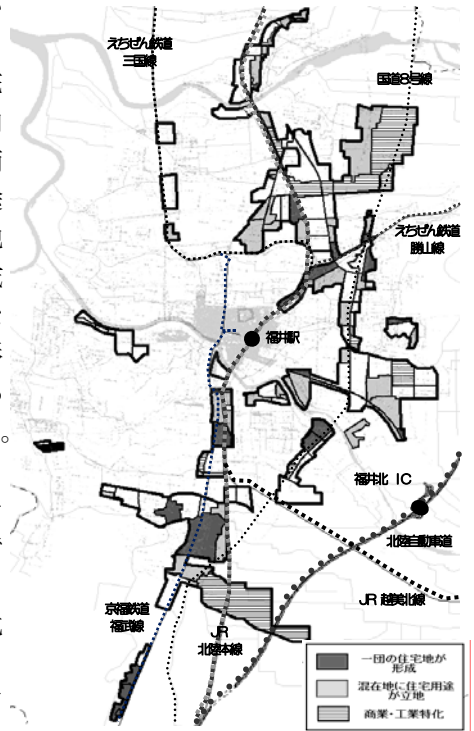


図2 準工業地域の地区特性

#### 5. 準工業地域見直し候補地区について

##### (1) 準工業地域の指定見直し検討候補地区の抽出

準工業地域では、混在化が起こりやすく、さまざまなタイプの市街地形成が展開されている。しかしながら、用途からみると、同一化しつつある地区、特に住宅用途を中心に純化しつつある地区群の存在も確認された。このことは、規制が最も緩いという「準工業地域」の特徴が反映されているとも考えられ、今後の適正な市街地形成、あるいは良好な住宅地域としての保全のために、現状を見極めた上で合理的な見直しを検討すべきと思われる。

そこで、ここでは、「見直し候補地区」抽出の判断基準として、

- ①現状の宅地化程度(ストック率)が低い地区は見直しの必要性が高い
- ②現在立地している用途と同一用途の立地が進展している地区はそれに見合った用途地域の見直しが必要

以上2点を前提に、見直し候補地区の抽出フローを図3のように設定した。なお、ストック率・ストック用途については、01年度土地利用調査から算出し、フロー用途については、建築確認申請データを用いて、97~00年度、01~06年度と前期・後期に分けて集計し考慮した。

準工業地域に指定されている全131地区を図3の手順に従い「見直し候補地区」を抽出した結果、計45地区が住宅

系用途地域への「見直し候補地区」として抽出された。さらに、得られた候補地区において、10年間での新築立地件数や、ストック・フローを用いて詳細に分類した結果、「見直し候補地区」内でも、4つのタイプに集約されることがわかった。各タイプの特徴と結果を表3に示す。

また、上記「見直し候補地区」以外では、土地利用ストック率が比較的高く、住宅用途が中心ではあるが、小規模な工場や商業施設が存在する準混在地で、近年さらに住宅立地が進み、住宅特化傾向にある「段階的見直しが必要な地区」(31地区)が多くみられた。これらの地区は、準工業地域の標準的な市街地形成ともいえ、用途地域見直しとは別途の整備手法(例えば地区計画等)が必要と思われる。

また、市街化区域に新たに編入され(1995)、準工業地域に指定された故に、広域商業施設等の受け皿になっている地区群が存在することが注目される。

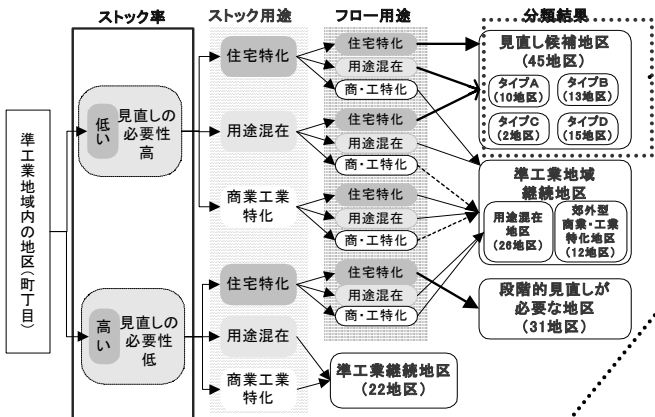


図3 見直し候補地区抽出フロー  
表3 見直し候補地区別の分類

類型	タイプ名	ストック		フロー		地区名
		ストック率	住宅用途割合	立地件数	住宅用途割合	
A	見直し可能と必要地区	60%以下	65%以上	15件以上	80%以上	文京4 文京1 志比呂2 江守中1 町屋1 板垣3 大島 (馬垣) 津水町 津水二日町 新町 勝見3
B	見直し可能地区	60%以下	-	15件以上	65%以上	大町 二宮1 高田3 花堂北1 板垣1 米松2 和田東1 和田中1 和田東2 洲3 成和1 成和2 高木中央1 舞屋 間屋4 八重巻 江堀 花堂南2
C	見直し必要地区	60%以上	-	15件以上	90%以上	三の宮5 春日町
D	開発停滞地区	60%以下	65%以上	15件以下	65%以上	月見1 上森田3 稲多新町 志比呂3 下森田桜町 大東1 西木田1 宝永1 御幸2 丸山2 開発1 米松1 大蔵寺1 西方1 志比呂1

## (2) 見直し候補地区の市街地形成実態の一事例

得られた対象地区に対して、住宅地図及び現地踏査により、市街地の状況を調査した。ここでは、特に10年間で新築立地が多く、開発が盛んであった地区の一例(馬垣町)を示す(図4)。この地区は国道8号線沿いで「第一種住居地域」に隣接しており、図4より



図4 見直し候補地の一例(馬垣町)

この地区は国道8号線沿いで「第一種住居地域」に隣接しており、図4より

国道8号線沿いは商業用途が多いが、「第一種住居地域」境界付近では住宅立地が多く見られ、一団の住宅地を成しつつある(隣接用途からの滲みだしが起こっている)。こうした地区は、将来的な居住環境の保護のためにも住居系用途地域への見直しを検討すべきと思われるため、空間的に見ても、用途を見直せる地区が存在することが確認できた。

## 6. 生活環境・土地利用規制に関する住民の意識・意向

### (1) アンケート調査概要

表4 アンケート調査概要と回収率

「見直し候補地区」と抽出された地区の中から、特に新築立地件数が多い地区において、住民を対象に、生活環境評価や土地利用規制の関心・意向の把握を目的とし、アンケート調査を行った。調査概要を表4に、内容を表5に示す。

地区名	世帯調査票・個人調査票		回収率
	配布世帯数(世帯)	回収世帯数(世帯)	
文京4	92	25	27%
二宮5	150	53	35%
二宮1	45	9	20%
文京1	234	74	32%
勝見3	110	38	35%
馬垣	49	23	47%
板垣1	168	19	11%
春日3	61	10	16%
春日	37	11	30%
花堂北1	57	21	37%
大町	76	14	18%
江守中1	35	6	17%
総計	1114	303	27%

表5 アンケート調査内容

世帯調査票	世帯人数・世帯構成・住宅規模・築年数・住宅形態
個人調査票	1個人属性
	2生活環境評価
	a.現在の満足度(5段階) b.理想(順位付け) c.今後の懸念(複数選択)
	3自宅周辺の生活環境変化への関心度
	4用途地域の認知度
	5土地利用規制に対する今後の意向

### (2) 住民による生活環境評価

住民の現在の生活環境に対する項目別5段階評価(注:満足+2、不満-2)を得点化し、個別生活環境評価項目11項目と総合評価を合わせた12項目において満足度を算出したのが図5である。総合評価をはじめほとんどの項目において平均的には満足レベル(評点0「どちらでもない」以上)であることがわかる。さらに数量化II類を用い(相関比:0.58)、総合評価に対する個別評価項目の寄与度(レンジ)を推定したのが図6である。これと満足度を合わせて考えると、「1.買い物のしやすさ」「9.自宅の住みよさ」は満足度が高く寄与度も高い。しかし、「3.近所の人との付き合いやすさ」において満足度は比較的高いが、寄与度が低い。

つまり、住民の生活環境の総合満足度には、利便性や自宅内環境などの日常生活に直接結びつくものが高く寄与し、コミュニティ環境面の寄与は相対的に低いといえる。

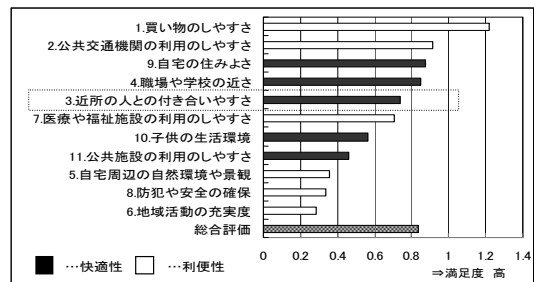


図5 各項目の満足度

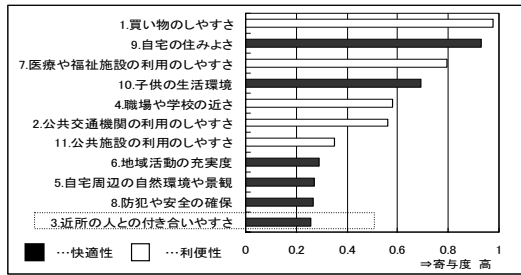


図6 各項目の総合評価に対する寄与度

また、生活環境評価項目に対して、今後の生活環境に対する懸念度(懸念すると指摘した人の比率)と重要度(重要度に対する順位付けを点数化(3が最も重要))との関係を表したのが図7である。この図より、コミュニティや周辺環境の保全是懸念度・重要度共に比較的高い値を示している。加えて重要度は高くないものの「8. 防犯や安全の確保」に関する懸念度が特に高いことが注目される。これは、今後の生活環境の創出にとって重要視すべき項目だと考える。

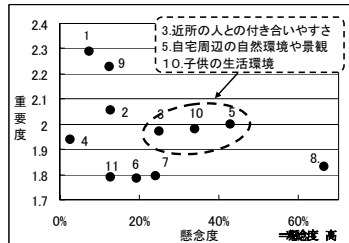


図7 生活環境に対する懸念度と重要度の関係

### (3) 住民の土地利用規制に対する意識・意向

住民の生活環境悪化に対する関心度を、「用途地域に対する認知レベル」ごとに比較した(図8)。全体として、関心度は、「仕方がないとあきらめる」と回答した層(36%)が最も多い。用途認知レベルごとに関心度を比較すると、「全く知らない」と回答した層のうち52%が、「仕方がないとあきらめる」と回答している。

また、住民の土地利用規制に対する意向と用途地域の認知レベルの関係を表した(図9)。これより、規制内容の認知レベルが高いほど、ルールの規制強化を求める傾向がみられる。同時に、「規制内容を全く知らない」とする層のうち、今後の規制について約30%が「よく分からない」と回答していることが着目される。

以上の結果より、用途地域の認知レベルによって、住民の生活環境に対する意識に差が生じており、規制内容を知っていることが自らの生活環境への関心を高めると考えられる。

## 7. まとめと課題

本研究では、福井市を対象に町丁目レベルで準工業地域内の特性を把握し、用途見直しの視点から準工業地域の見直し候補地区の抽出を試みた。結果として、現行準工業地域指定のうち、3割程度が見直し候補地区として抽出された。

また、アンケート結果より、見直し候補地区住民の現在の生活環境評価は、利便性の高さから総合的にみても満足

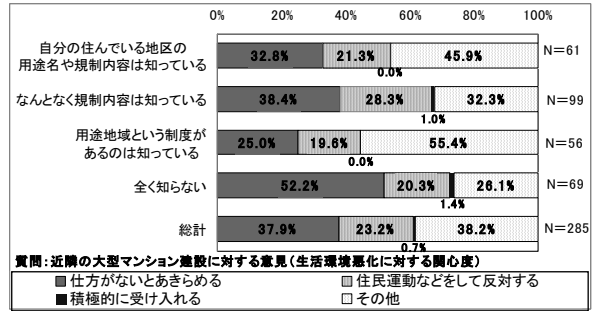


図8 用途地域の認知レベルごとの周辺環境悪化に対する関心度

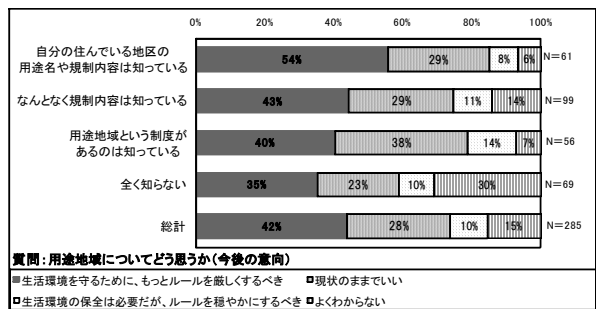


図9 用途地域の認知レベルごとの土地利用規制に対する意向との関係

度が高いが、自宅外周辺環境面やコミュニティ環境面など快適性に関する項目に対しては懸念度が大きく、今後の生活環境にとっての重要度も大きいことから、このような環境面での生活環境保全及び改善指向を有していることが分かった。よって、こうした地区の特性や住民の意見を把握し、適正な市街地形成の誘導に向けて現行用途地域指定を見直すことが早急に求められているといえる。

また、居住地区に指定されている規制内容(準工業地域指定)の認知レベルによって、生活環境保全に対する関心度に差異があることが把握できたことより、生活環境への関心を高めるには、まずは用途地域などの居住地区に関わる都市計画への関心を高めることが必要であるといえる。そのためには、住民自らが認知することはもちろん、行政などが、積極的に住民に対し情報の提供や指導を行う場を設けることが重要だと考えられる。

今後は、用途地域指定の背景等を踏まえ、見直しの可能性、要件等について、さらに詳しい調査分析する必要があると共に、準工業地域内には様々な地区が存在することより、住宅・商業・工業の混在系や、商業系、工業用途特化地区に対しても調査する必要があると考えられる。また、今回のアンケート結果が、準工業地域の住民の固有な特性とは一概に言えず、今後は、他の用途地域に関しても調査・分析を重ね、比較検討する必要がある。

### 参考文献

- 1) 川上洋司・本多義明:「地方都市における用途地域指定と土地利用推移に関する実証的分析-福井市を対象として-」日本都市計画学会学術研究論文集No. 29, pp475-480
- 2) 吉川徹・岡部篤行・浅見泰司・金子忠明:「用途地域としての趣旨からみた土地利用推移の分析-神奈川県川崎市を対象とした実態分析-」日本都市計画学会学術研究論文集No. 25, pp373-378
- 3) 西澤智昭・葉袋奈美子・川上洋司:「地方中都市に隣接する白地地域における住宅供給状況と居住者の生活環境評価」日本都市計画学会学術研究論文集No. 39, pp643-648