

IV-5

線引き見直しデータからの一考察

(株)オリエンタルコンサルタンツ 正員 中村 司

正員 上野俊司

1. よえがき

現在のわが国においては、一方で都市への過度の集中による弊害が顕在化し、また他方においては過疎問題が発生するなど、全国のあらゆる都市あるいは農村で“まちづくり”における悩みを、それぞれに特有な形で抱えている。そして、三全総では“定住圏”がうたわれ、“地方の時代”が流行り言葉にさえなり、それぞれのまちでの住みよい環境作りをめざして、種々の模索が行なわれている。

本稿は、首都圏近郊整備地帯に位置する一都市(A市とする)の線引き見直し例をみながら、大都市近郊に位置する都市の抱えている問題と、その取り組みについて概観しようとするものである。

2. 線引き見直し時のA市の状況

ここに紹介するA市では、昭和45年に昭和55年を目標年次として線引きが行なわれたが、昭和52年には線引き見直しを余儀なくされるに至っている。その状況は以下の表に示すとおりである。

表-1 面積、人口及び世帯数等調査

		設定時(45年)①	現在(52年)②	(55年)当初目標③	(60年)見直し目標④
面 積	行 政 区 域	4,407	4,407		
	市 街 化 区 域	1,398	1,398	1,398	1,512
	農 業 市 街 地	290	695	1,398	1,512
	可 住 地	1,108	702		(817)
	D I D (45年)	290	(50年) 660	1,043	1,057
	農 用 地	391	202 (233)		
	う ち	70	10 (18)		
	市 街 化 農 業 区 域	3,009	3,009	3,009	2,895
	農 用 地	1,321	1,479		
	う ち	910	845		
人 口	計	44,077	44,077	44,077	44,077
	行 政 区 域	44,085	44,280	8万人～10万人	11万人～13万人
	市 街 化 区 域	42,679	66,840	66千人～86千人	100千人～120千人
	農 業 市 街 地	23,132	45,532	66千人～86千人	100千人～120千人
	新 市 街 地	1,934	21,308	—	(28千人) —
	D I D (45年)23,132	(50年)45,237			
	市 街 化 区 域	31人/ha	68人/ha	47～62人/ha	66～79人/ha
	可 住 地	37人/ha	89人/ha	62～81人/ha	92～114人/ha
	D I D	80人/ha	89人/ha		
	市 街 化 農 業 区 域	6,286	17,440	14千人	10千人
(A) 市 街 化 農 業 区 域	計	46,965	84,280	8万人～10万人	11万人～13万人
	行 政 区 域	(45年)13千100(1320)	(52年)20千100(1182)		
	農 業 市 街 地	(45年)13人(1325)	(52年)20千100(1182)	89千100(1000)	30千100(450)
	市 街 化 農 業 区 域	(45年)31人(320)	(52年)15千100(400)	23人(330)	28人(360)
	農 業 市 街 地				
	新 市 街 地				
	D I D				
	市 街 化 区 域				
	可 住 地				
	D I D				

表-2 産業別人口及び工業出荷額等調査

		設定時(45年)①	現在(52年)②	(55年)当初目標③	(60年)見直し目標④
産 業 別 人 口	計	22,784	32,050	42～44千人	49～52千人
	第 1 次	3,145	2,245	1,800	1,400
	第 2 次	7,954	9,500	15～18千人	21.1～23.1千人
	第 3 次	11,685	20,305	24～27千人	27.3～32.0千人
	行 政 区 域	1,420	1,984		
	市 街 化 区 域	1,390	1,980		
	農 業 市 街 地	144(66)	185(188)	300(210)	548(500)
	市 街 化 農 業 区 域	111(50)	145(140)	210(190)	456(380)
	新 市 街 地				
	D I D				

表-3 市街化区域内における土地利用状況調査

		設定時(45年)①	現在(52年)②	(55年)当初目標③	(60年)見直し目標④
農 業 用 地	田	70(5.0)	10(18)(07)		
	畑	321(23.0)	192(215)(137)		
	採草放牧地	—	—		
	小 計	391(28.0)	202(233)(144)		
	森 林	299(21.4)	174(125)		
	野 原	65(4.6)	38(27)		
	水面・河川等	—	—		
	宅 地	356(25.5)	590(422)	860	867
	工 場	19(1.4)	19(1.4)	22	26
	七 の 他	7(0.5)	20(1.4)	32	65
公 共 用 地	小 計	382(27.4)	629(450)	912	978
	公 園 緑 地	3(0.2)	15(1.1)	20	38
	道 路	154(11.0)	173(124)	265	345
	七 の 他	104(7.4)	167(11.9)		
	合 計	1,398(100.0)	1,398(100.0)		

上表から、A市の状況について次のことがいえる。

- i) DID面積およびDID内人口は増加し、市街地の高密度化が進んでいるともいえるが、一方で既成市街地よりも低密度の新市街地が占める面積、人口の割合が大きい。
- ii) 人口総数は昭和52年現在で、当初目標の55年レベルに達しているが、この増加はここ数年にわたる、首都圏のベッドタウンとしての住宅開発によるものである。
- iii) 当初線引きより7年経過した昭和52年においてもなお、202haの市街化区域内農地が存在している。
- iv) 就業人口は昭和45～52年の7年間で1万人程度増加しているが、そのほとんどがオゾン産業就業者の増加によるものである。

3. A市の“まちづくり”

A市の“まちづくり”に対する取り組みは、線引き見直しデータからみると“住宅都市”を目指しているように思える。この背景をA市を取り巻く広域的な観点から探ってみると次のようなことが存在している。

- i) A市の周辺都市には、一時期ブームの感さあつた工業団地造成事業により造成された工業団地が低入居率のまま依然として残存している。
- ii) 隣接都市に県計画で開発された大型商業地区が存在すること。
- iii) 農業についてみても、表-1に示す農家数一戸当りの経営耕地面積は10.5アールで生産農業所得は1,747千円となっている。この数字は現在の農家が専業農家として自立していくことが不可能であることを示すものであり、当然A市全体の経済を支える力は農業にはないものである。

このようにみえてくるとA市の目指している“住宅都市”は、その方向として賢明な選択であるといえる。

4. 残された問題点より

ここでA市の“まちづくり”の内容を詳細にみてみると、市街化区域が低密度のまま残存し、また市街化区域内に202haもの農地が存在しているなかで、市街化区域の拡大が行なわれるなど大きな問題を残している。このような問題の大きな原因は、住宅都市づくりにおいてその投資能力の点で高騰した市街化区域内の地価を打破するだけの力を持ち得ない、ということである。

大きな経済力を持たないままでの“まちづくり”は、A市にかざつたことではなく、これから“まちづくり”を進めて行くにたふすべの“まち”において避けられない事態であろう。改めて“地価”という“まちづくり”の障害の大きさを思い知らされるものである。