

(IV-40) 土地区画整理における事業完成後の立地動向に関する研究

宇都宮大学工学部建設学科建設工学コース地域計画学研究室 学生会員 牧野 健太郎

会員 森本 章倫

会員 古池 弘隆

1. 研究の背景と目的

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善・宅地の利用の増進・健全な市街地の形成を図る事業である。

一般に、住宅開発を目的とする土地区画整理事業地区でも、工事完成から全地区が完全に市街地化するまでにはかなりの長年月を要するが、計画的に市街地化が促進されなければ、暫定的土地利用に対する手当や整地された公共施設及び宅地の遊休化といった事態が生じる。このため、結果としてますます市街地化が遅れるという場合がある。

また、土地区画整理事業後の空間的な建築物の立地の動向をみたときに、そこには何の関係もなく無秩序に建築物が建てられているように思われる。

そこで、本研究では土地区画整理後の建築物の立地特性について実際の区画整理された地区をケーススタディとして、土地区画整理事業完成後の建築物の立地動向をGISで宅地や商業地といった用途別といった面や、時系列な面などから成長パターンや特徴を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

本研究では、宇都宮市平松本町第1地区、第2地区の2地区を対象とし区画整理事業後に建築物が立地されていく動向を敷地面積等で考察し、経済状況との関係や利用用途別、時系列的な変化と建築物の立地動向を時系列にGIS（地理情報システム）で表された図とを比較検討する。

3. 対象地区の比較

・単純比較

まず、累積敷地面積を第1地区、第2地区で比較してみる（図1）。第1地区の区画整理事業が完成した昭和61年1月28日を0日としそれからの経過日数と累積敷地面積を地区ごとに比較している。

ここで、2000日～2500日で不況のため多少成長が鈍っているが全体的にはあまり影響がなく右肩上がりで成長しているといえる。そして、2つの地区ともに同じような成長をしているように思われる。

・整理後の比較

次に、各々の地区の区画整理事業が完成してから現在までの累積敷地面積について第1地区、第2地区を比較した。ここで、第1地区は宅地が主な地区で地区の中での宅地の割合は45.77%、商業地は3.99%で宅地中心の地区であるのに対し第2地区は、宅地が15.87%で商業地が18.34%でどちらかというと商業が中心の地区である。しかし敷地面積に関してはほぼ同じ成長をしている。

このことより、これら両地区については区画に立地していく面積は使用用途に関係なく同一な成長をしていると考えられる。

4. GISによる建物立地動向

図2、図3は第1地区、第2地区それぞれで建築物が順次建っていく様子を時系列に表した図である。

GISを用いて表した図は第1地区では昭和61年～平成9年の12枚、第2地区では平成2年～平成9年の8枚作成し建築物の立地動向を考察してみた。

一昨年の外館論文の予測通り第1地区、第2地

キーワード：区画整理 立地動向

連絡先：〒321-0912 栃木県宇都宮市石井町 2753

Tel 028-689-6221 Fax 028-662-6367

区ともに新しく建築物を建てる場合は、これまでに立地している建築物に近いところほど建てる傾向があるが、それは、これまでに立地している建築物から誘引力が伝播されるためであり、その伝播される場所はランダムである。ということが立証された。

5. 地区の立地傾向

図4は、第2地区の年度別の敷地面積をグラフにしたものである。平成2年～平成6年までは、ほぼ同じような増加となっているが、平成7年に地区の中心部に幅員22メートルの道路が完成し、住宅も多く建設し十分な市場ができたので敷地面積の大きなスーパーなどが道路周辺に完成し平成7年以降は平成6年までの2.5倍もの増加がみられた。しかし、立地件数でみると例年通りの立地となっている。このことより地区の宅地化は一定に増加していると考えられる。

6. 上限値の特定

上述までに述べてきたことで、このまま建築物の立地が直線で100%地区の区画を満たすということはあり得ない。そこでゴンペルツの式に回帰させ立地の伸びが鈍るところを算出してみた(図5)。

図より全体の60%で伸びが鈍っている、これは第1地区でも同じことがいえる。このため伸びの上限値は地区内の区画面積の60%であるといえる。

7. まとめ

区画整理事業にはこれまで事業後の建物の立地についてはあまり考えられてはいなかったが、実際調べてみると立地の増加の推移は地区や地区内の特色などにあまり関係なく同一な成長をしていることがわかってきた。これからの区画整理には事業後のことも十分考慮に入れて検討すべきである。

今後は、もう少し対象地区を増やして検討していくことが必要であると思われる。

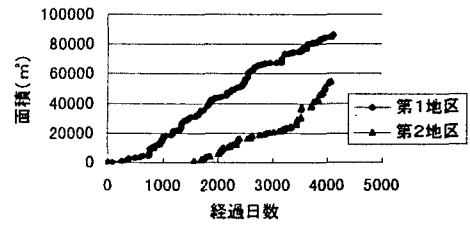


図1 累積敷地面積の比較

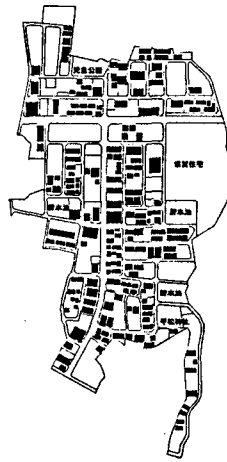


図2 GIS第1地区

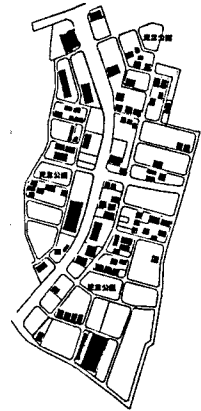


図3 GIS第2地区

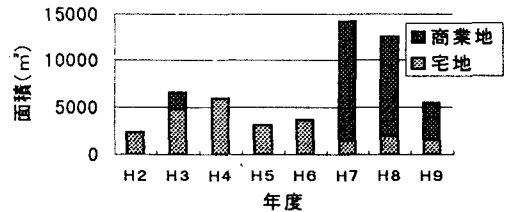


図4 第2地区 年度別敷地面積

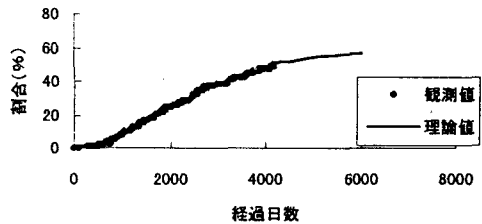


図5 上限値の特定

参考文献 外館隆紀 土地区画整理後の建築物の立地特性に関する研究、宇都宮大学工学部卒業論文、1995.3