

土地利用条例に基づく集約型都市構造形成の評価分析
—安曇野市を対象として—

長野工業高等専門学校 学生員 細田 悠介

長野工業高等専門学校 正会員 柳沢 吉保

長野工業高等専門学校 正会員 轟 直希

長野工業高等専門学校 学生員 中澤 翼

金沢大学大学院 フェロー 高山 純一

1. はじめに

長野県安曇野市は平成 17 年に 5 つの町村が対等合併して誕生した。しかし、合併以前の各町村ではそれぞれ異なる土地利用制度が導入されており、これらの既存制度での市制運営は困難であったため合併協議会などで議論がされ、結果として自主条例方式による土地利用の規制が行われることとなった。そして近年、都市機能を公共交通の拠点を軸に集約させ、コンパクトで高密度な市街地を目指す立地適正化計画が推進されている。安曇野市でも、立地適正化による集約型のまちづくりが検討されている。

自主条例による土地利用に関する既往研究として、倉根・川上ら¹⁾は安曇野市において自主条例が制定された過程を委員会や県との協議内容を踏まえて解明している。また森田²⁾は線引き廃止による効果と影響について明らかにしている。しかし、線引き廃止後の土地利用状況の変遷について検討された研究は少ないのが現状である。

そこで、本研究では長野県安曇野市を対象とし、土地利用条例と地域交通計画を連携させた立地適正化計画により、集約型都市を形成するうえで、土地利用条例がどのような影響をもたらしているのか明らかにすることを研究目的とする。

2. 分析フレームと調査の概要

(1) 分析フレーム

- 本研究における分析の流れは以下の通りである。
- ①安曇野市都市計画マスタープランおよび土地利用条例より、安曇野市の土地利用の方針を把握し、分析対象とする拠点の選定を行う。
 - ②各拠点および市域全体における土地利用状況の変遷について、GIS を用いて解析を行う。
 - ③各拠点の中心から半径 800m の勢力圏を描き、勢力圏内の公共施設や都市機能施設等の分布および駅から各施設までの距離を調査し、集客力アクセシビ

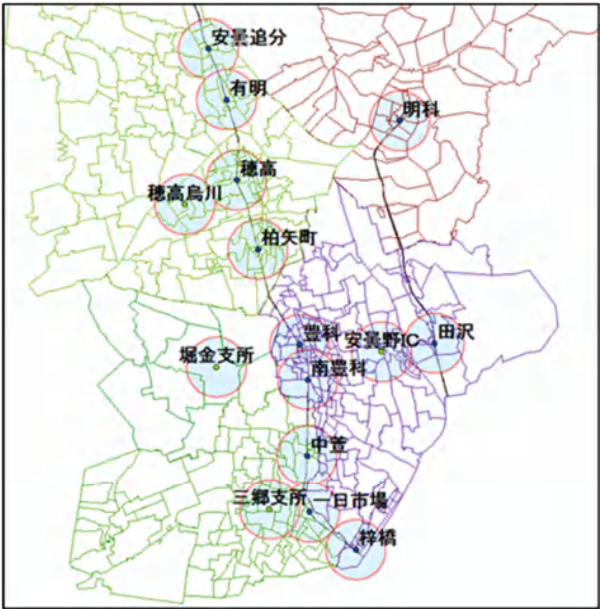


図-1 分析対象地域とその名称

表-1 使用データ一覧

データ名	用途
安曇野市都市計画マスタープラン	安曇野市の土地利用方針の把握
安曇野市の適正な土地利用に関する条例	分析対象とする拠点の選定
H20 安曇野都市計画基礎調査	平成 20 年の安曇野市における土地利用状況の解析
H25 安曇野都市計画基礎調査 shape データ	平成 25 年の安曇野市における土地利用状況の解析
平成 27 年度 安曇野市立地適正化計画予備調査業務委託（報告書）	立地適正化評価を行う際の参考および拠点の選定

リティの算定を行う。

- ④集約型都市構造の評価および拠点の立地適正化の評価を行う。

(2) 分析対象地域

分析対象地域は、図-1に示すように安曇野市を通る J R 線の各駅および、それ以外で拠点となり得る各地点とする。

(3) 使用データ

本研究で使用するデータを表-1 に示す。

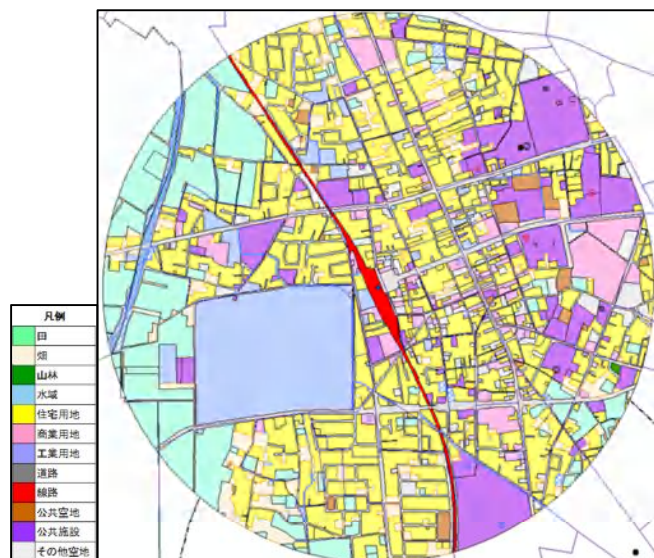


図-2 H25 年の豊科拠点における土地利用状況

表-2 豊科拠点における土地利用変遷事例

7 豊科	H20 (千㎡)	H25 (千㎡)	増減量 (千㎡)	増減率(%)	
				拠点内	全域
田	282.03	281.96	-0.06	-0.02	0.74
畑	127.99	112.20	-15.79	-12.34	0.32
山林	0.17	0.60	0.43	247.57	0.03
水域	34.89	31.05	-3.84	-11.01	-0.38
住宅用地	670.58	684.48	13.90	2.07	-4.05
商業用地	123.53	110.07	-13.45	-10.89	7.12
工業用地	205.21	199.39	-5.82	-2.84	-6.52
道路	255.25	256.13	0.89	0.35	-0.72
線路	20.09	20.77	0.68	3.40	1.39
公共空地	15.92	22.74	6.82	42.86	22.17
公共施設用地	217.27	215.93	-1.34	-0.62	3.86
その他空地	57.36	74.95	17.59	30.67	4.99
合計	2010.29	2010.29	0.00		

3. 拠点における土地利用の変遷および比較分析

各拠点における土地利用状況を図-2 のように 12 区分 (田、畑、山林、水域、住宅、商業、工業、道路、線路、公共施設、公共空地、その他空地) に分類した後、都市機能施設 (官公署、学校、病院、郵便局、商業施設、社会福祉施設、文化施設等) や居住施設の集約度を考慮して拠点の機能を検証する。

また、各拠点における土地利用状況を、土地利用条例施行が施行された前後で調査することで、土地利用の変遷が安曇野市の都市計画マスタープランなどに記載されている方針と整合しているか精査する。

表-2 は豊科拠点における土地利用変遷の解析結果である。図-2 に示した通り、当拠点は市役所の本庁舎をはじめとした官公署や商業施設、病院が多数存在しており、市のマスタープランでも中心拠点として位置付けられている。表-2 より、5 年間の変遷のなかで、都市拠点として計画的な誘導を目指している商業・工業用地が減少している。このような用途別面積や施設数の増減を、他の拠点と比較するとともに、土地利用

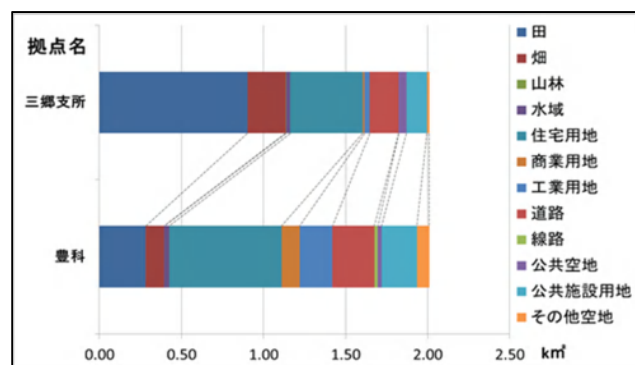


図-3 H25 年の豊科と三郷支所における土地利用状況の比較

条例と整合した開発がなされているか、また拠点としての役割が果たせる用途か検証を行う。

4. 交通拠点エリアにおける集客アクセシビリティ

①アクセス勢力圏の集客アクセシビリティ評価と土地利用条例

②イグレス勢力圏の集客アクセシビリティ評価と土地利用条例

上記の項目に関しては、アクセシビリティ(AC)指標を提示し、前項の調査結果を基に AC を算出する。結果は発表当日に示す。なお、各拠点の徒歩圏内の居住地から駅までの AC をアクセス AC、各拠点から徒歩圏内の各施設までの AC をイグレス AC とする。

5. 拠点エリアの集約力評価

拠点とした駅や施設から、対象とした都市機能施設までの距離や施設そのものの敷地面積を計測し、都市機能施設のアクセシビリティを用い、集約型都市構造が形成されているか評価する。結果は発表時に示す。

6. まとめ

拠点ごとの土地利用条例施行前後における土地利用状況の変遷状況が得られた。また、図-3 のように拠点ごとに土地利用状況の特徴や変遷に大きな差異が見られた。今後はサンプル数を増やしたうえで集客アクセシビリティの算出を行い、土地利用条例と立地適正化の整合性を検証し、拠点ごとの集約性を評価する。

<参考文献>

- 倉根、川上、眞島：線引き・非線引き都市計画区域の統合を目的とした自主条例の制定プロセスと内容に関する考察『安曇野市の適正な土地利用に関する条例』を事例として、都市計画報告集、pp 217-223、2012
- 森田：都市計画の線引き廃止による影響と課題、平成 24 年度 北陸地方整備局事業研究発表会、発表論文、F グループ、2012.7