

埋立地域における土地利用計画情報に関する一考察

京都大学工学部 正員 吉川 和広 京都大学工学部 正員 春名 攻
阪神高速道路公団 正員 ○今木 博久 京都大学大学院 学生員 チン・カーキョン

1. 本研究のゆらい—近年、港湾計画や臨海部の利用計画等において港湾の果たす機能に対する考え方が、従来論じられてきたような流通や生産という港湾機能に加えて港湾の周辺地域の社会経済活動や環境などに対する影響関係という側面をも重視するようになり変化してきた。この結果港湾関連の計画を策定する場合には港湾に関連する地区を一体的に計画対象と考えるとともに地域計画の一部として策定することが必要であると考えられるようになった。本研究ではこのような考え方にもとづき近年飛躍的に発展した大阪湾における大規模埋立造成地に着目しこゝでの合理的な空間利用計画を策定するための計画情報を得る目的で埋立地の将来需要に関するシステム論的な分析を行なった。

ここではまず埋立地域の土地利用に関するいくつかの機能的概念規定を行なった。ついでこの概念的フレームワークに従って埋立地に立地する主体のうちの主要なものとして企業や世帯に着目しそれら主体の立地行動を行動科学的に分析して立地行動メカニズムを構造的に把握することをめざした。ついでそれらの結果やこれと並行して行なった京阪神都市圏域全体での土地利用状況に関するマクロ分析からの分析情報の両者を総合して埋立地の土地利用に関する需要量を予測するための分析を行なった。このような具体的な分析手順を図-1に示した。

2. 埋立地における企業立地行動特性—立地主体の立地行動を把握する際に、立地主体を合理的に分類しておくことが必要である。ここではまず埋立地における立地主体のうちの企業に着目した。そして個々の企業の特徴と選択した事業所用地や工場用地の状況との対応関係にもとづく企業立地の行動メカニズムの分析を行うこととした。ここでは現在埋立地に存在する企業を対象として企業属性、移転前および現在の用地状況、移転動機と現用地選定理由などに関するアンケート調査を実施して分析をすすめることとした。具体的な分析手順は図-2に示すとおりである。そしてこれらの分析結果から埋立地に立地する業種としては、製造業、運輸通信業、エネルギー供給業が主要なものでありこ

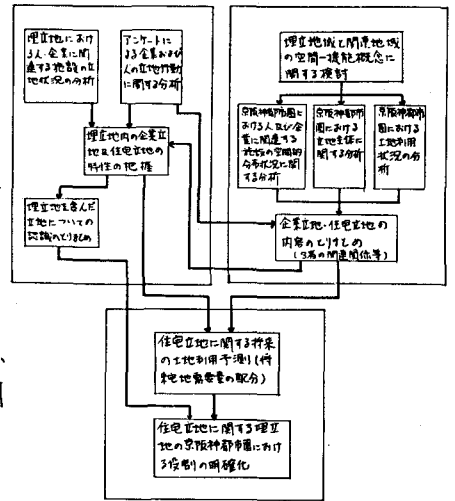


図-1 本研究の分析手順

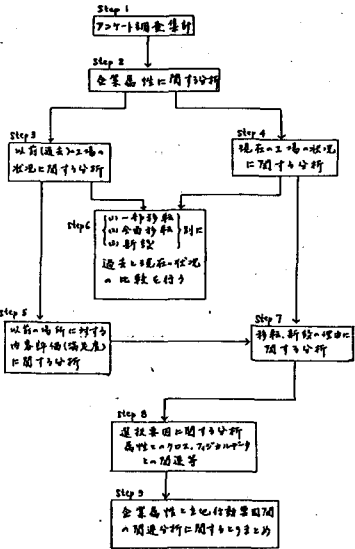
れらの規模としては比較的小規模な事業所が数多く存在していることを明らかにした。また埋立地における企業の立地行動としては、事業拡大の方針等により移転・新設を決定したのちに用地の確保・輸送条件などの理由で新用地を決定するという段階を経るものと判断した。いずれの段階においても政策的要因が大きく影響を及ぼしており、将来の埋立地需

要を見込む際には政策による優遇措置を十分考慮することが必要であることが明らかとなった。

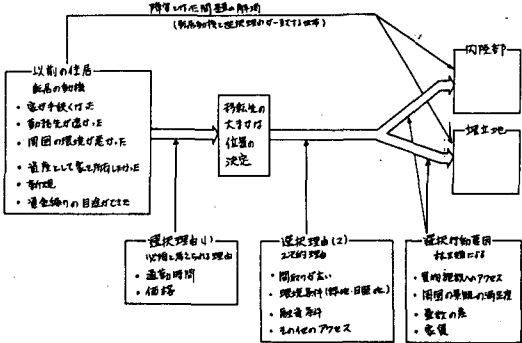
3. 埋立地における住宅立地行動特性—つぎに埋立地におけるもう一つの立地主体としての世帯に着目し、2.と同様な分析を行なった。すなわち、まず住宅に関してより詳細に立地行動を明らかにするために既存の埋立地に居住する世帯、およびこれら埋立地の住宅とほぼ同時期に同程度の購入価格を要し、通勤条件についても同程度の条件を持つような内陸部の住宅に居住する世帯の両者を対象としてアンケート調査を実施した。そしてこの調査結果をもとに埋立地における世帯属性や住居特性を明らかにした。さらに過去の住居と現住居選択の際の候補地となった住居の状況との比較を行なった上で、転居動機や現住居選定理由に関する分析を行なった。最後に立地行動に関する総合的な検討をめぐって外的基準を居住しているのが埋立地か内陸部かということを取りあげ、アイテムとして上述した様な諸分析の結果にもとづいた住宅立地行動に影響を及ぼすと思われる要因項目をとって林の数量化理論第Ⅱ類による分析を行なった。これらの分析の結果から、埋立地の居住者の特徴としてはホワイトカラー層が多く、年齢層が比較的低いこと、また最終寄り駅までのアクセスが便利で通勤時間が短いこと、さらに住居特性としては共同建形式が大部分を占め、間取りは比較的狭いなどということが明らかとなった。このような分析結果を行動メカニズムという観点から総合的に検討して、図一3のような仮説を設けた。この図より明らかなように住宅立地行動の場合、転居来意→おおまかな住宅地決定→最終住居決定、という三段階の構造をなしており住居選定理由に1次的な要因と2次的な要因があると判断される結果を得た。

4. 埋立地の将来宅地需要量の推定—以上に述べてきたような行動科学的分析の結果と京阪神都市圏における土地利用状況に関するマクロ分析の両者を総合して住宅立地における将来の宅地需要の推定方法に関する考察を行なった。このため、まず京阪神都市圏域内で埋立地の住宅利用に強い関係があると判断される圏域を通勤圏域という概念を導入して同定することとした。そしてこの圏域と埋立地の空間的位置関係や利用機能上の種々の関連関係を考慮しつつ将来の埋立地での住宅地需要量の推定を行なった。その結果、相当量の需要量が推定され、埋立地の宅地開発がより一層重要となってくるものと判断された。

なおここでは紙面の都合上、割愛した部分も多くあるがそれらについては講義時に詳細に述べることにする。



図一2 全業一立地行動に関する分析手順



図一3 住宅の立地行動メカニズム