

大都市外縁部地域における都市づくり計画に関する方法論的研究

- 著名観光資源をもつ斑鳩町を事例として -

立命館大学理工学部 正 員 春名 攻

立命館大学理工学部〇学生員 小菅 真司

1. 本研究の目的・背景

近年わが国では、大都市圏の急激な地価高騰で住宅価格が急騰し、大都市で住宅を持つことは非常に困難なことになってきている。しかし、大都市圏に住宅を求める人は多く大都市周辺部にまで住宅需要の波が押し寄せてきている。そのため市街地やその周辺部において、小規模な乱開発や無秩序な宅地開発が引き起こされ、自然環境の破壊や住宅都市環境の悪化をもたらそうとしている。そこで増大する大都市圏内での住機能を適切な形で受け持ち、かつ地域の環境悪化を防止するような健全な都市づくりの計画を行う必要がある。そこで本研究では、大阪都市圏外縁部に位置し法隆寺という著名観光資源を持っている農業中心の町である斑鳩町を事例として都市づくりの方法を考察し、上述の好ましい住環境の確保に加え、上述のような社会動向を地域の活性化に導いていくための都市づくりの方法に関して具体的に住宅供給・観光振興・農地転用という3つの側面から総合的に考察を行い新しい都市づくりの方向性の提案を行うこととした。

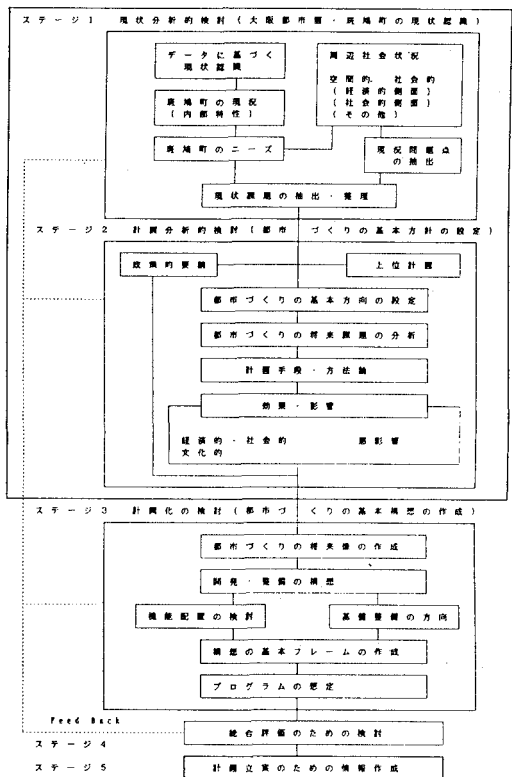
2. 斑鳩町の都市づくり計画の方法論

まず、図-1では斑鳩町を対象として考えた都市づくりの企画構想段階の一般的分析プロセスを示した。本研究ではこの分析プロセスのうちの先行する2つのステージの「現状分析的検討」と「計画分析的検討」を取り上げて考察した。

まず、「現状分析的検討」では、斑鳩町の自然的、物的、社会・経済的現況と周辺の社会状況、特に大阪都市圏から受ける影響に注目して斑鳩町の現状の課題の抽出・整理を行った。ついで、「計画分析的検討」では、現状課題に基づき、政策的要請や広域的な上位計画を考慮した都市づくりの基本方向を設定した。さらにそれらの手段や方法によって生じる効果や影響を検討した。そしてここでは、良い影響

Mamoru HARUNA, Shinji KOSUGE

図-1 構想計画化のプロセス（斑鳩町を事例として）



としての経済効果（所得効果・産業効果）の試算を行った。特に、産業効果では雇用効果に着目して分析するとともに、斑鳩町の活性化に結び付く方策を考察して都市づくりの将来像の検討を進めた。

3. 斑鳩町の現況の都市づくりの課題とニーズ

(1) 斑鳩町の現況

斑鳩町は奈良県北西部に位置し、大阪と約20km・奈良と約10kmの距離にある。面積は14.58km²であり人口は昭和63年現在27448人で最近の20年ほどで約

2倍になっている。現在、斑鳩町の人口増加（割合）は、県北西部の他の市町村と比較すると小規模である。これは、町がこれまで人口抑政策をとってきたのであるが、今日では近鉄奈良線・近鉄大阪線及びJR西日本大和路線の鉄道駅を中心に宅地開発が行われつつあり人口が増加してきている。さらに、斑鳩町でも宅地開発の行われる余地や可能性が十分にあり、今後は急激に人口増加があると考えられる。

まず、斑鳩町では全就業者に対し、町内で従業している人が35.5%、大阪府で就業している人が41.8%となっており、大阪府（特に大阪市）のベッドタウンの役割を果たしているといえる。

ついで、斑鳩町の産業別人口は、第1次産業の就業者が年々減り、昭和60年現在465人（4.3%）となっている。この第1次産業のほぼ全てが農業であるが、斑鳩町の農業は、就業者の高齢化や経営耕地面積の小規模化、そして第2種兼業農家へと転換の傾向が強く、農業人口は減少し農地が宅地に転用されたり休閑地となってきた状況である。また土地利用面からみると、町北部は風致地区等に指定されており都市づくりの上では、保存・保全していかなければならない。そして中部から南部にかけての市街化区域には3割ほどの農地が残されており、この土地の適切な利用を行うことによって市域全体でバランスのとれた健全な市街化をはかる必要がある。一方南部は、大部分が農地として利用されているが、駅周辺に残された農地も多く有効的な土地利用を検討していく必要がある。

基盤整備に関しては、道路整備は広域的にネットワークされておらず、生活道路としての町道も整備が遅れている。生活基盤である下水道は全く整備されておらず、福祉施設も非常に不足している。

特に注意すべき点としては斑鳩町には法隆寺を中心とする著名観光資源があり、年間斑鳩町に訪れる観光客は290万人程度で、著名観光資源を持っているには余り多くない。そしてこの斑鳩観光の特徴は、京都・奈良市内観光に付随し、バスで訪れ短時間で帰るパターンが多いことである。この町での観光活動を活性化させるには、より多くの人を魅きつけ、それらの人により長い時間滞在させるような魅力づけが必要である。

以上の現況に対し都市づくりの課題やニーズを考

察した結果をここでは簡単に整理して示す。

（2）斑鳩町の課題とニーズ

（a）土地の有効利用

- ①市街化区域内の農地の市街化
- ②駅周辺の市街化調整区域内農地の有効利用

（b）交通基盤の脆弱性の改善

- ①幹線道路・生活道路等の整備
- ②法隆寺駅周辺地区の整備

（c）生活基盤の脆弱性の改善

- ①下水道の未整備
- ②福祉施設や体育施設の充実
- ③中核となる生活ゾーンの形成

（d）観光資源の活用

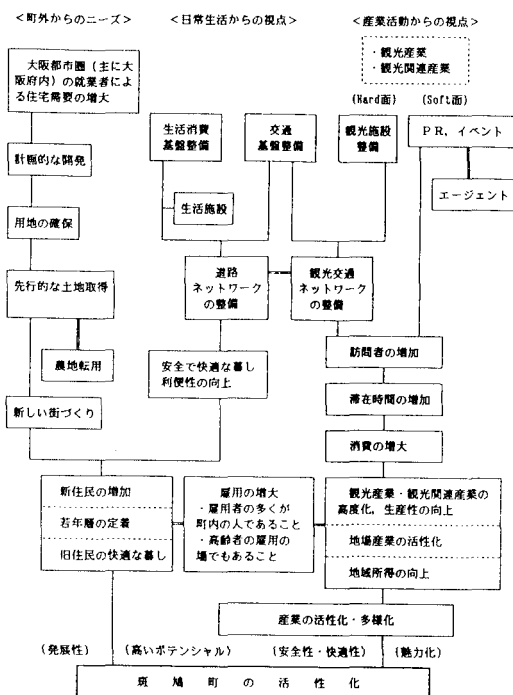
- ①観光拠点・主要交通拠点の整備及びネットワーク形成

- ②PR・イベント等
- ③エージェンツとの結び付き強化

（e）地元産業の育成

- ①観光産業・観光関連産業の活性化
- ②地場産業の活性化

図-2 斑鳩町の街づくり概念フロー



(f) 高齢化に対応できる都市づくり

①老人福祉施設の充実

②健康づくりの推進

4. 斑鳩町の活性化をはかるための提案及び検討

(1) 斑鳩町の活性化方策

本研究では斑鳩町の活性化をはかるための方法として、図-2に示すように日常生活の視点と、産業活動の視点、そして町外からの宅地かのニーズの視点、という3つの視点を取り上げて提案を行った。

まず日常生活の視点からは、活動や安全を保障するために交通基盤と、生活消費基盤の整備を行う必要があることが導かれる。また、産業活動の視点からは、この斑鳩町において産業を活性化させるためには、観光活動を活発化させることが望ましいと考えた。そこで、Hard面では観光施設を交通基盤とネットワーク化させながら整備を行い、Soft面ではエージェントとの結び付きを強化したり、PRやイベント開催を積極的に行うことにより、観光客をより多く集め、より長く滞在させ消費の増加につなげていくことが必要であると考えた。この消費の増加は、観光産業を中心とするサービス産業のみならず、町内の産業全体に波及し、地域所得の向上につながるものと期待される。さらに産業の活性化によって消費規模に対応する雇用が生まれ、住民の雇用の場となることは1つの魅力である。一方、町外からのニーズとしては、大阪都市圏からの住宅需要ポテンシャルの高い地域であることがあげられる。この点を考察すると、無秩序な開発が行われる前に、計画的

な宅地開発が行われなければならないと考えられる。つまりこの斑鳩町の場合は、広範囲な農地が多く町内に残されており農地を積極的に取得し新しい都市づくりを行わなければならないと判断される。そして、新しい都市づくりでは、斑鳩らしい町としての魅力づけを行ったり、都市型住宅を導入し安価な住宅を供給することによって若年層を定着させたり、旧住民にも都市的で快適な暮らしができるような機能や施設を導入することによって、全ての住民が安全で快適な暮らしができるようにしなければならないと考えた。

以下の(2)(3)(4)の検討については図-3の研究プロセスに従ってすすめていくこととした。

(2) 農地転用の可能性の検討

農業従事者の年齢も高齢化がすすみ、今後ますます農業従事者が減り、長期的には多くの農地が転用転用される可能性がある。土地利用換地を行って積極的に土地を取得することは緊急性の高い地区の土地を取得するためにも必要であると考えた。

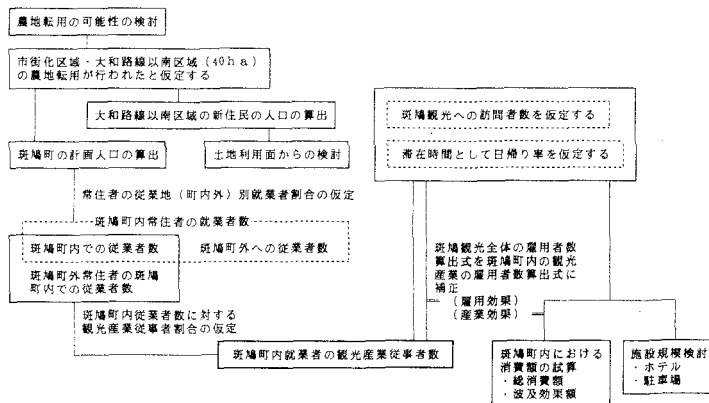
(3) 町南部における新しい都市づくりの検討

斑鳩町における住宅需要は、近畿圏の地域的な動向や、大和路線沿線さらには奈良県における住宅の立地動向から判断して非常に高いものといえる。そこで本研究では、町域のうち大和路線以北は基盤整備は行うが、斑鳩らしい地域としての近代的な都市化は行われないうに、大和路線以南は、新市街地として近代的な都市づくりを行うことを提案した。そこで、ここでは市街化区域内と大和路線以南地区(約40ha)の農地は宅地化されるものと仮定して、

将来の計画人口を試算した。ここではD I D地区の面積と密度から、表-1の内容を求め、D I D地区以外の人口を加え、計画人口を43600人と試算した。

つぎに、この将来人口43600人に対し、町内就業者割合と観光産業従事者割合の望ましいと思われる割合を40%と仮定して、斑鳩町内の観光産業従事者数を6284人と算出した。また大和路線以南地区では土地利用面からの検討を加えた新住民の人口算出結果を表-2

図-3 雇用効果に着目した本章の方針



に示したが、これは約3900人と算出できた。

表 - 1 人口集中地区の予測人口

予測人口 D I D 地区	市街化区域	大和路線以南の 新規の宅地開発	合 計
面積 (k㎡)	4.2	0.4	4.6
人口密度 (人 / k㎡)	8000	10000	(8173)
人 口	33600	4000	37600

表 - 2 大和路線以南地区の土地利用からの人口算出

	交通、公共 都市的施設利用	都市型住宅 系利用	低層住宅系 利用
面 積 (k㎡)	0.16	0.10	0.14
人口密度 (人 / k㎡)	—	25000	10000
合 計 (人)	—	2500	1400

(4) 観光の活性化に伴う効果

観光の活性化に伴う効果として経済的效果、社会的・文化的効果があるが、ここでは経済効果として所得効果と産業効果を考えた。所得効果では観光客の消費額を、産業効果では雇用数の試算を行った。試算式は右に示す通りであるが、京都市観光の資料を参考に作成した。また雇用人数・雇用効果について試算した結果を表-3に示した。ここで(3)で求めた雇用人数6284人に最も近いのは総観光客数 400万人で日帰り観光客割合95%のケースである。このときの施設規模としては、ホテルの場合 410人(収容人数)駐車場は9264㎡となった。

5. 試算結果からの判断

以上の検討結果を総合すると、大和路線以南に面積0.4 k㎡、人口4000人の新しい都市をつくり、計画人口を 43600人とすると、この斑鳩町において観光客が 400万人・宿泊率が 5%である観光活動を実

現することがまず斑鳩町の活性化につながると考えられ、このまちの1つの将来像となりうると考えた。そして、そのためには基盤整備等の先行的投資や、Soft面として人づくり・ことおこしが必要になると判断された。そして、今後の課題としては、計画分

析的検討の中の効果・影響の試算の厳密性を増すことと共に、社会的・文化的効果や悪影響も総合させて都市づくりの将来像を作成する必要があると考えられた。そのためには、観光に関するより詳しい調査分析資料の収集・作成が必要である。また、特に企画構想段階においては、長期的な期間での都市づくりの論議が展開されることが是非とも必要であるとする。

総消費額 = 日帰り観光客 * (交通費 + 土産代 + 食事代 + その他)

+ 宿泊観光客 * (宿泊代 + " + " + " + " + ")

= X * p * { 300 + 1800 + 2000 + 1600 } + X * (1 - p) * { 16000 + 700 + 6800

+ 5400 + 4500 }

= 5700 * X * p + 27400 * X * (1 - p)

波及効果額 = 各産業売上額 * 各産業波及効果

= X * p * { 300 * 0.149 + 1800 * 0.881 + 2000 * 0.927 + 1600 * 0.653 }

+ X * (1 - p) * { 10000 * 0.83 + 700 * 0.149 + 6800 * 0.881

+ 5400 * 0.927 + 4500 * 0.653 }

= 4529.3 * X * p + 22339.4 * X * (1 - p)

雇用人数 = 1事業所当りの従事者数 * 事業所数

= 189.90 * X * (1 - p) + 144.04 * X (* 10 ^ 4 人)

雇用効果 = 雇用人数 * 波及効果率

= 160.11 * X * (1 - p) * 102.77 * X (* 10 ^ 4 人)

X : 観光客数 p : 日帰り観光客割合

表 - 3 雇用人数・雇用効果

総観光客数	p	雇用人数	雇用効果	合計
400	0.99	5838	4175	10013
	0.95	6141	4431	10572
	0.90	6521	4751	11272
500	0.99	7297	5219	12516
	0.95	7677	5539	13216
	0.90	8152	5939	14091
600	0.99	8756	6262	15018
	0.95	9212	6647	15859
	0.90	9782	7127	16909