

熊本市南部第一地区における立地動向分析

熊本大学工学部 学生員○姫野 大輔
 熊本大学大学院 正 員 柿本 竜治
 熊本大学工学部 正 員 溝上 章志

1. はじめに

宅地供給を目的とした土地区画整理事業地区内において、基盤整備が行われたにもかかわらず、地主が土地を手放さないために宅地供給が進まないとか、地区内主要街路沿道に商業系や業務系主体が無秩序に立地するといったスプロール化の問題が生じている。これらの問題は、土地区画整理事業の本来の目的を阻害するばかりでなく、良好な住環境を形成する上で大きな障害となっており、これらを解決する具体的な施策が求められている。そのためには、区画整理地区内の立地過程の構造を把握しておくことが必要である。そこで本研究では、熊本市南部第一土地区画整理地区を対象にして行ったマクロな立地分析により、主要街路からの距離帯別などの各種要因に起因する立地主体の立地時期や、立地場所の選好特性を見出すことを目的としている。

2. 分析用のデータの作成及び分析方法

本研究におけるデータベースの作成手順は以下の通りである。まず、分析対象地域である熊本市南部第一土地区画整理地区全域を一辺 20 m 四方のメッシュに分割する。ここで定めた各々のメッシュは 1 つの立地主体を表すものとする。したがって、本研究で作成したデータは、件数単位の立地はそのまま面積単位の立地を示すことになる。土地属性や立地主体の属性については、実際に建築申請がなされた立地物件の属性を建築申請台帳から収集し、それらを各々の立地地点のメッシュに対応させ、最終的にはメッシュ毎の数値データに変換した。

上記のようにして作成したデータベースを用いてアクセス距離、前面道路の幅員などの各主要因別に各主体別累積立地面積率を集計することによってマクロ立地分析を行った。

3. 熊本市南部第一地区内の立地動向分析

対象地区内の住居系主体の立地動向と商業系主体（事務所、店舗、倉庫）の立地動向とを比較しながら分析結果を考察していく。

図-1 は、対象地区全体 (2889 メッシュ) を 100% とした面積単位の累積立地率を立地主体別に経年的に表したものである。土地利用計画では、住居系の立地面積率は地区面積の 57.3% であるのに対して、94 年時点での住居系の累積立地面積率は約 18% であり、計画を大幅に下回っている。一方、事務所、店舗、倉庫の 3 主体を含む商業系の立地率の合計は約 20% であり、土地利用計画では商業系の立地面積率は 6.6% であったことから、住居系とは逆に計画を上回っている。以上のことから、土地利用計画に近づけるためには宅地供給を促進し、商業系の立地を抑制する必要があると言える。

図-2 は、集散街路までの距離帯別の累積立地面積率の経年的な推移を表したものである。ここで集散街路は分析対象地区の幅員 8 m 以上の街路を指すもので、山中²⁾の「市街地の骨格機能と交通の集散を果たす街路」の定義に従っている。

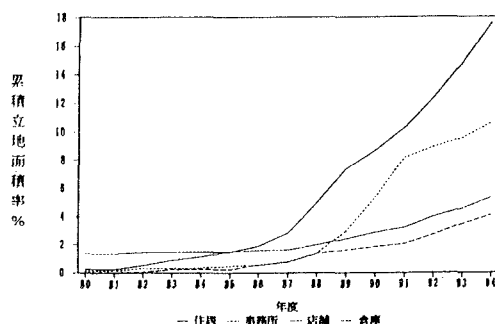


図-1 立地主体別累積立地面積率の経年的推移

集散街路から20 m以上100 m未満の距離帯では、全主体の累積立地率の各距離帯からの顕著な差異は読み取れないが、20 m未満と、100 m以上の距離帯でやや立地が進んでいる。それぞれの内訳については図-3に示す。

図-3は、集散街路までの距離帯別の立地主体別累積立地面積率の経年的な推移を表したものである。また、図-3において住居1、事務所1、店舗1は集散街路までの距離が20 m未満の場合について、住居2、事務所2、店舗2は集散街路までの距離が100 m以上の場合について記している。集散街路までの距離が20 m未満の場合は、94年現在で住居は約9%、商業系である事務所と店舗の合計は約23%であり、100 m以上の場合、94年現在で住居は約31%、商業系である事務所と店舗の合計は約8%である。このことから住居は集散街路から少し離れたところに、商業系主体は集散街路に近接したところに立地する傾向があると言える。

図-4は、前面道路の幅員別の累積立地面積率の経年的な推移を表したものである。全主体の累積立地面積率は5 m以下の幅員ではほとんど増加していないが、5 m以上7 m未満の幅員では着実に増加している。また、全主体の累積立地面積率が88年から緩やかに増加している。88年は地区内の街路網の整備が完了した年であり、地区内街路網の整備が影響を及ぼしていると考えられる。

4. 分析のまとめ

熊本市南部第一地区内の立地動向を分析するために、各主体別累積立地面積、集散街路までの距離などを集計することによってマクロ立地分析を行った結果、次のことが明らかになった。

- ①集散街路に近い20 m未満の距離帯には住居系主体はあまり立地しておらず、商業系主体の立地が目立つ。
- ②集散街路から離れた100 m以上の距離帯には商業系主体はあまり立地しておらず、住居系主体の立地が目立つ。
- ③地区内街路網の整備の完了は各主体の立地を増加させる。

今後は、現在までに行った他の分析と合わせてよ

り詳細な立地分析を行う。

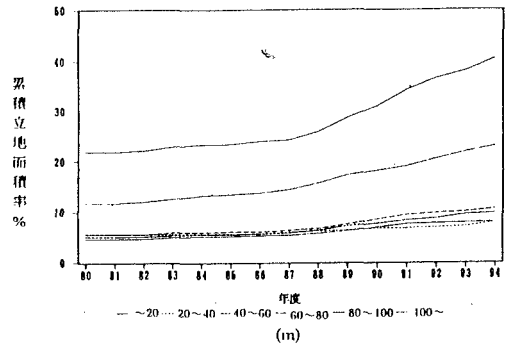


図-2 集散街路までの距離帯別
累積立地面積率の経年的推移

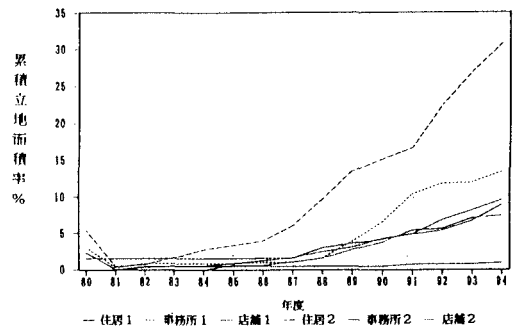


図-3 立地主体別累積立地面積率の経年的推移

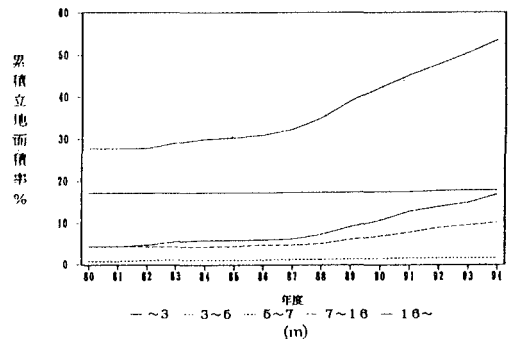


図-4 前面道路の幅員別累積立地面積率

<参考文献>

- 1) 倉成秀幸：効用の時系列相関と立地主体の相互依存を考慮したミクロ立地モデル（1995）
- 2) 三谷哲雄，山中英生：スプロール市街地における集散街路の市街地形成効果に関する一分析（1992 第27回日本都市計画学会学術論文集P 205）
- 3) 熊本市南部第一土地区画整理組合：南部第一地区組合区画整理補助事業実施計画書（変更）（1989）