

基盤整備状況からみた市街化実態に関する研究 - 鹿児島県隼人町を対象として -

鹿児島工業高等専門学校 学 〇八重尾 直 大

鹿児島工業高等専門学校 正 内 田 一 平

1. 研究の背景と目的

都市計画法整備の概念として、大都市圏に発起する都市問題は正がその主眼とされたため、これまで地方都市の市街化は大きく問題視されていなかった。しかしながら、地方都市圏においても、大都市と比較して非常に緩やかなペースであるが着実に、そして低密度に市街化が進行している。

しかし、地方都市圏における市街化実態の研究分野では、石田ら¹⁾の耕地整理地域に対する急速な市街化実態を明らかにしたものや、中出ら²⁾の農振白地地域への市街化問題を扱うものが多く、本研究において着目している基盤未整備地域への市街化に対して市町村ベースで市街化実態を明らかにした研究は少なく、実態解明が急がれているところである。

そこで本研究では、鹿児島県隼人町(現 霧島市隼人町)を研究対象に、市街化状況を経年的に追いながら、基盤整備状況(区画整理や圃場整備・前面道路幅員)や土地利用規制状況との関係を明らかにする。また、前述で明らかとなった市街地形成状況に将来的に発生する都市問題を整理し、地方都市における市街化の問題提起をすることを目的とする。

2. 研究方法

まず、隼人町によりS55・H2・H11の各時点で発行された1/2,500の地形図をもとに、前発行年に存在しない建築物を新築建築物と定義し、市街化ポイントとした。また、この新築建築物に関しては、デジタイザーを用いて個別に面積測定をし、調査期間の市街化面積を確定する。

次に、前面道路幅員および土地利用規制状況を指標として、隼人町における市街化の状況を把握する。

最後に、区画整理・ミニ開発・圃場整備の施行状況により図-1のフローをもとに、新築建築物の分類を行い、開発状況別に見た市街化の問題点を整理すると共に、これまで明らかとなった隼人町における市街化進行状況から市街化の問題提起をする。

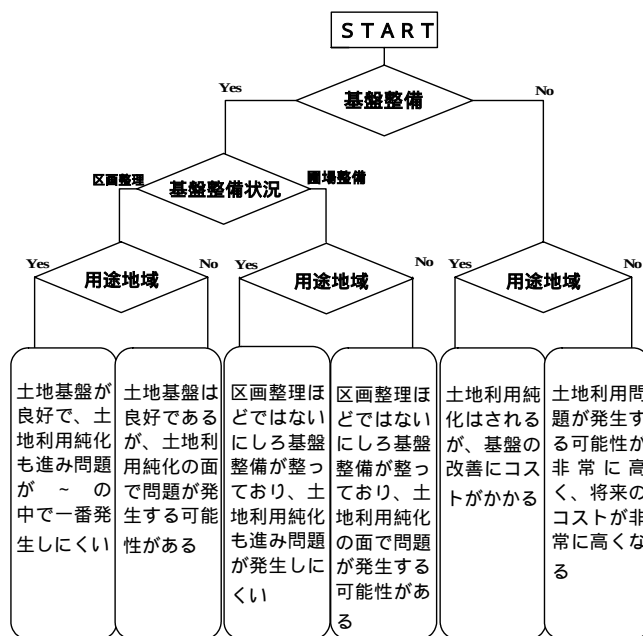


図-1 市街化実態分類フロー

3. 結果

1) 隼人町の概要と新築建築物の建築状況

隼人町は、鹿児島県の中央部に位置し、桜島より北方、錦江湾に面した人口 36,692 人(H17 国勢調査速報)の地方小都市である。同町は、昭和 45 年まで周辺市町村と同様に人口減少傾向を示していたが、昭和 40 年代後半にソニー / 京セラの両工場の設立とともに人口増に転じ、平成 12 年までに 500 人/年と着実に都市規模を拡大させてきている。なお、土地利用規制は、未線引き用途地域指定である。

新築建築物は、S55 年以降隼人町において 5,340 件が確認でき、その総建築面積は 572,012.0 m²であった。この総建築面積は、隼人町の可住地面積(3,190ha)に対して、1.79%に相当する。

2) 市街化と面的整備の関係

現在の隼人町の可住地における面的整備は、区画整理(182.3ha(5.7%))・圃場整備(632.3ha(19.8%))の両者を合わせても 407.3ha(25.5%)にとどまり、2,375.4ha(74.5%)は基盤未整備の状況にある。それに対して、市街化を示す新築建築物は、119,001.2 m²(20.8%)と区画整理地区で高い値を示すものの、全新

築建築物の 76.8%の建築面積に当たる 439,476.0 m² (3,892 件)は、基盤未整備地区において建築されている (表-1)。

表-1 面整備状況別新築建築物の状況

	対象地区 面積(ha)	対可住地 面積比率	新築建築物		
			件数(件)	建築面積(m ²)	面積比率(%)
区画整理地区	182.32	5.7	1,297	119,001.2	20.8
圃場整備地区	632.3	19.8	151	13,534.8	2.4
未整備地区	2375.38	74.5	3,892	439,476.0	76.8
総計	3,190.00	100.0	5,340	572,012.0	100.0

3)市街化と土地利用規制状況の関係

隼人町における

表-2 用途地域別新築建築物の状況

用途地域は、可住地面積に対して 23.4 % (746ha) であるが、新築建築物の約 5 割が用途地域内において建築されており、この分に関しては用途地域制

	新築建築物		用途地域	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
1 低住	60.5	6.6	86	2.7
2 低住	4.6	0.5	10	0.3
1 中高	134.6	14.7	174	5.5
2 中高	10.0	1.1	17	0.5
1 住居	114.8	12.5	249	7.8
2 住居	45.1	4.9	39	1.2
準住居	24.3	2.7	42	1.3
近 商	24.2	2.6	43	1.3
商 業	41.5	4.5	46	1.4
準 工	22.6	2.5	3	0.1
工 業	0.1	0.0	37	1.2
未指定	432.7	47.3	2,444	76.6
総 計	915.0		3,190	

に従い用途純化が進行するものと考えられる。しかし、残りの半数の建築物は用途規制を受けず、図-3 に示すように集団で建築が進んだ場合に建物用途の混在の危険性がある。

4)市街化の状況分類

図-1 に示すフロ

表-3 基盤整備状況別新築建築物状況

ーに従い新築建築物の状況を示したものが、表-3 である。

基盤未整備の

分類	新築建築物	
	面積(m ²)	割合(%)
区画整理(用途有)	79,070.3	13.8
区画整理(用途無)	39,930.9	7.0
圃場地(用途無)	0.0	0.0
圃場地(用途有)	13,534.8	2.4
未整備(用途有)	222,462.3	38.9
未整備(用途無)	217,013.7	37.9

や の分類に属するものが、それぞれ新築建物面積の 4 割弱を占め、今後、市街化が進行した場合に、道路拡幅の際、用地取得作業時間および取得費用の増大が懸念される。

5)新築建築物と前面道路の関係

緊急車両等の進入のために、新築建築物の前面道路は 4m 以上が必要である(建築基準法第 42 条)。しかしながら、隼人町における新築建築物の前面道路は区画整理など基盤整備がなされた地区においてほぼ満足する結果を示すが、基盤未整備地区では 4m 未満の道路(二項道路)に対しての市街化が進行してい

ることが明らかである (図-2)。

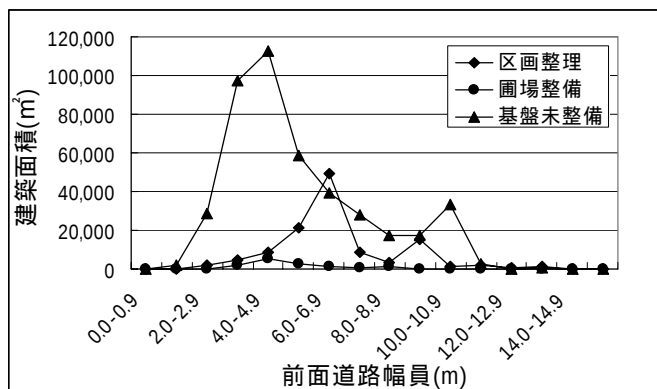


図-2 前面道路幅員と建築面積の関係

4.まとめ

地方都市である隼人町においても、確実に市街化が進行している。しかしながら、面整備状況はそれに対応しきれず、図-3 に示すような基盤未整備な地区においての進行が顕著である。また、今後、用途混在化の土地利用上の問題や、道路拡幅時の土地確保といった交通上の問題が内在している。財政基盤の比較的脆弱な地方都市において、これらの問題は正には莫大な費用を伴うことから将来的な改善は難しいといえる。

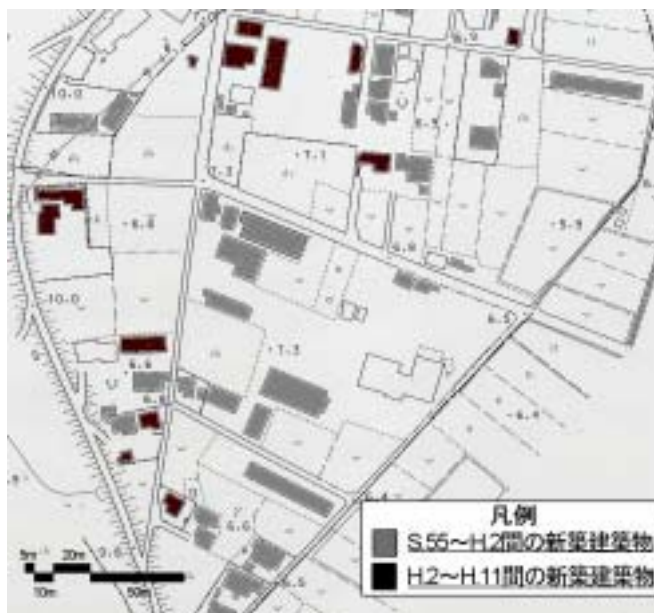


図-3 問題地区の典型例

【参考文献】

- 1) 石田頼房(1961), 「都市周辺の市街化と市街化の早さの指標について」, 都市計画学会論文集№ 1, pp.113-119
- 2) 大島崇・松川寿也・中出文平・樋口秀(2004), 「非線引き白地地域に対応した法規制地域の指定に関する研究 -都市計画法と農業振興地域整備法で指定する両法規制地域に着目して-」, 都市計画学会論文集№ 39-3, pp.355-360