広域都市計画区域縁辺部における土地利用状況の基礎的調査
－宮崎県清武町、田野町を対象として－

宮崎大学　学生員　荒添陽平
宮崎大学　正会員　吉武哲信

１．はじめに

郊外部の都市計画区域外（以下、都計外）や都市計画区域内でも用途を定めない地域（以下、白地地域）のような緩規制地域では、無秩序な開発が行なわれる可能性が高い。これら地域では、道路や下水施設などの社会基盤が十分とは言えない。さらに少子高齢化時代の到来により、自治体の財政面はさらに厳しくなると予想される。このような状況下では、緩規制地域での無秩序な開発は好ましいとは言えない。

緩規制地域での開発に着目した既往の研究として、清武町の H7-11 年度の開発動向に関する研究 [1]や、新潟県とその周辺県の計 7 県内の 9 都市圏を対象とした土地利用規制と開発動向についての研究 [2]がある。本研究では、広域都市計画区域縁辺部の開発と周辺地域への拡大に着目し、GIS を用いた把握と考察を行なうことを目的とする。研究対象は宮崎県清武町、田野町である。データは H7-16 年度の建築確認申請書および田野町の都計外については工事届けを参照した。

２．清武町、田野町の概要

(1) 清武町の概要

清武町は､宮崎市中心部から南西約10kmに位置する。宮崎市とは国道269号線、JR日豊本線で結ばれ、宮崎市のベッドタウンとして発展してきた｡また町内には4大学が存在し、企業などの立地も多い。都市計画区域に関しては、本町は宮崎市を中心とした宮崎広域都市計画区域に含まれ、市街化区域、市街化調整区域、都計外が存在する。本町の人口変化を田野町とともに図－1に示す｡図より人口増加は近年では落ち着いていることが分かる。

(2) 田野町の概要

田野町は、H18年1月1日に1市2町と合併し宮崎市となった。（ただし、本研究はH7-16年度のデータに基づくため、以下田野町と記す。）清武町の西に隣接し、宮崎市中心部から南西約20kmに位置する。都市計画区域に関しては、未線引き都市計画区域を指定し、用途地域、白地地域、都計外が存在する。なお宮崎市は広域都市計画区域を指定しており、今後都市計画区域が見直される可能性も考えられる。また多くの緩規制地域を持つ本町は、現在でも乱開発の発生する可能性は考えられる。図－1より人口はほぼ変化が無く、近年やや減少傾向にある。

３．清武町、田野町の建築状況

(1) 清武町、田野町の年度別建築数変化について

清武町と田野町のH7-16年度の建築数変化を図－2に示す。清武町の市街化区域の建築数が総建築数に占める割合は5.5~6.5割である｡また田野町の用途地域はH7、8年度では3割台だったが､近年では4割強で推移している。また市街化調整区域、白地地域、都計外に着目すると、清武町ではそれら地域内の建築数が総建築数に占める割合は3.5~4.5割である。また田野町ではH7~9年度では6割前後だったが、それ以降は4~5割強で推移している。

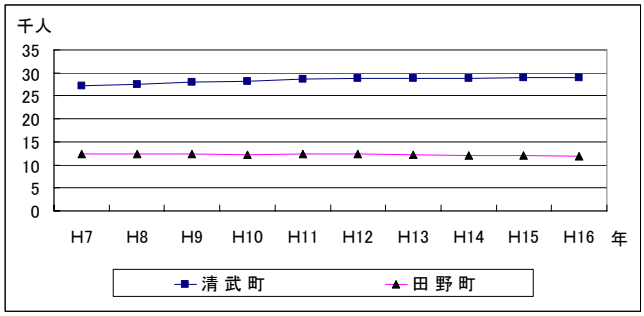
両町ともに建築数は年々減少しているとは言え、市街化区域や用途地域の総建築数に占める割合が低く、開発の誘導が適正に行なわれているとは言い難い状況がある。

(2) 建築立地状況について

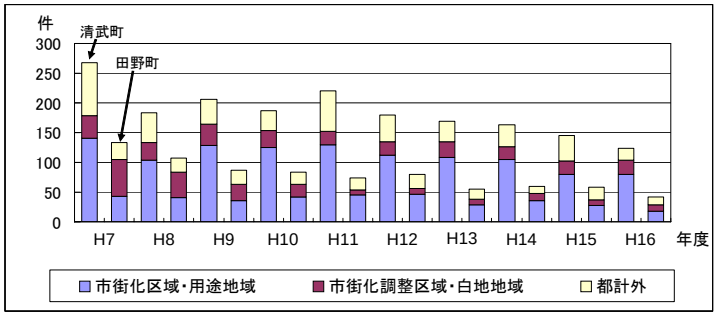
図－3に清武町、田野町のH7-16年度の新規建築物の立地状況を示す。図より新規建築物の集積が、市街化区域や用途地域内、あるいは図中A~Fのような緩規制地域での地区で確認できる。以下、新規建築物が集積する地区を地区別で考察を行なう。ただし本研究の目的が、広域都市計画区域縁辺部の開発動向を明らかにすることであるため、市街化区域や用途地域での集積は省略する。

A地区（H7-16年度の総建築数300件）は、清武町の都計外の地区と田野町の白地地域にまたがる地区で、宮崎市から約13kmの場所である。また国道269号線沿線かつJR日向沓掛駅が近辺にあり交通至便である。建築状況は、H7年度が86件と最も多く、以後徐々に減少している。H16年度では7件であり、H7年度と比較した場合、A地区での開発がほぼ収束した可能性がある。

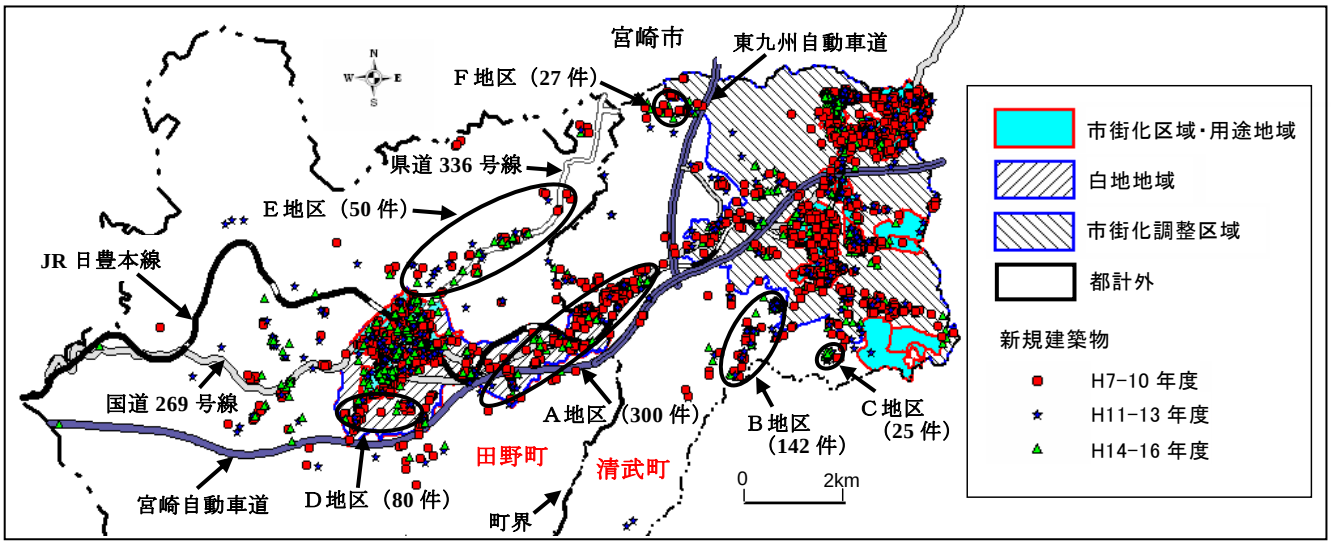
B地区（同142件）は、清武町役場から約2kmの南部に位置する都計外の地区で田園地帯にある。また工業



図－1　清武町・田野町の人口変化



図－2　清武町・田野町の建築数変化



図－3　清武町および田野町における新規建築物の立地状況

団地が存在する。建築状況は、H11年度が30件と最も多く、以後徐々に減少しておりH15年度は22件、H16年度は8件と開発が収束気味である。

C地区（同25件）は、清武町の南東部に位置する都計外の地区で清武町役場から約3kmである。建築状況は、H13、14年度ともに7件であり以後は減少している。また、H7~11年度は開発が行われていない。

D地区（同80件）は、田野町の南部に位置する白地地域であり、用途地域から近い。田野町役場まで約2kmで、国道269号線からも近い。建築状況は、H7年度が22件と最も多く、以後徐々に減少しH16年度は5件となっており、開発が収束気味である。

E地区（同50件）は、田野町の北東部に位置する都計外であり、既存集落の中に新規建築物の開発が行われている。田野町役場まで約3km、宮崎市中心部へ向かう県道336号線沿いでもあり交通至便である。さらに現在宮崎市中心部方面への農道工事が行なわれており、道路環境が徐々に改善されている。建築状況は、H13年度を除いては毎年数件の建築だが、今後の道路整備により建築数が増加する可能性も考えられ注意が必要である。

F地区（同27件）は、清武町の北西部に位置する都計外の地区で、宮崎市中心部へ向かう県道336号線沿いであり交通至便である。建築状況は、H12年度が5件と最も多く、H13年度を除く他の年度では数件程度の建築だが、今後の道路整備（国道269号線バイパスがH18年3月に一部開通）により宮崎市中心部へのアクセス環境が改善され、開発が増加する可能性が考えられる。

４．まとめ

本研究では、広域都市計画区域縁辺部から周辺地域までを含めた開発動向の現状を明らかにした。現在両町ともに開発は減少しているが、宮崎市へ通じる主要道路沿線には既に多くの新規建築物の集積があり、現在進行中の道路整備（農道整備と国道269号線のバイパス）によっては、さらに開発増加も考えられる。また合併後の宮崎市の都市計画区域のあり方に関する議論の上で、合併前後の開発動向の広範囲での調査は重要で、引き続き調査が必要である。

参考文献

1) Tetsunobu Yoshitake, *et al*, The Development Trend and the Land-use Management in a Local Suburban Area -Based on an Analysis of Kiyotake-town, Japan-, Journal of the Eastern Asia Society for Transportation Studies,Vol.5,pp2759-2774, 2003

2) 河野誠ほか：線引き都市計画区域外縁部における土地利用規制と開発動向に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集,No.37,pp691-696,2002