

非線引き都市計画区域における建築用途の分析-宮崎県都城市を対象として-

宮崎大学 学生会員 村岡 宙
 宮崎大学 正会員 吉武 哲信
 宮崎大学 正会員 出口 近士

1. はじめに

地方都市の郊外部(特に白地地域)は中心部と比べて土地が安価でかつ広い土地が確保可能であるため、様々な用途・形態の建物が立地しやすい。白地地域とはいえ、ある規模まで建物の立地が集積すると環境・防災面等の観点から、地方自治体は基盤整備を検討せざるを得ないが、今後人口が減少し都市規模や財政が縮小する状況の中では、それは困難になる。

また現在、市町村合併で都市計画区域を見直し中の地方自治体も多く¹⁾、この際非線引きを選択する可能性もある。すなわち、白地地域は、今後も拡大する可能性がある。このような状況から非線引き都市の白地地域における建築・開発動向を継続的に調査することは、非線引き都市や線引き廃止を検討する都市にとって参考となろう。そこで本研究では昭和63年に線引きを廃止し、非線引き都市となった宮崎県都城市を対象に、新規建物を調査し、主に白地地域に着目して、平成7~19年の建築・開発動向を調査することを目的とする。



図-1 旧都城市の都市計画区域

2. 都城市の概要と研究方法

都城市は宮崎県の南西部に広がる都城盆地に位置し、面積653km²で人口約17万人(平成19年現在)の地方都市である。本市は、平成18年に周辺4町(山之口、高城、山田、高崎町)と合併し、現在の都城市となったが、先行研究²⁾(平成7~11年)のデータ利用より、図-1に示す合併以前の旧都城市(以降、都城市)を対象とする。

本研究は、都城市における開発動向を以下の2点から探るものである。1)平成7~19年の建築確認申請から、建物の主用途を把握し、さらにGIS化することで立地場所を特定する。2)次に、より詳細に白地地域での開発動向を捉えるために用途地域の新築数や立地と比較する。

3. 白地地域での建築用途と立地の分析

(1) 都市計画区域全域における新築数の変遷

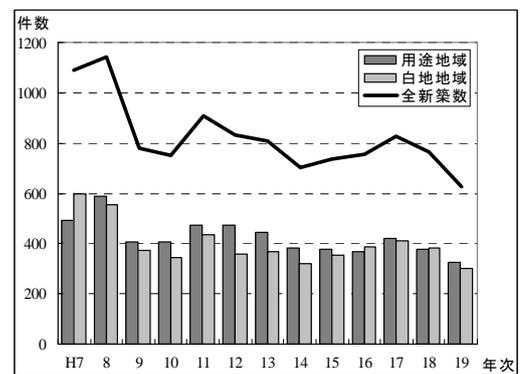


図-2 都市計画区域全域の新築数の変遷

図-2に都市計画区域全域の新築数の変遷と白地地域の新築数を示す。図より都市計画区域内では、多少の増減はあるものの、全体では減少傾向にある。しかし白地地域では用途地域並みに建物が新規立地している。すなわち都市は現在も継続して拡散し続けている。

(2) 建築用途別新築数の変遷

図-3に用途地域と白地地域の建築用途別新築数の関係を示す。まず建築用途別の全新築数に着目すると、住居系が毎年500件以上と多く、次いで商業系が毎年50

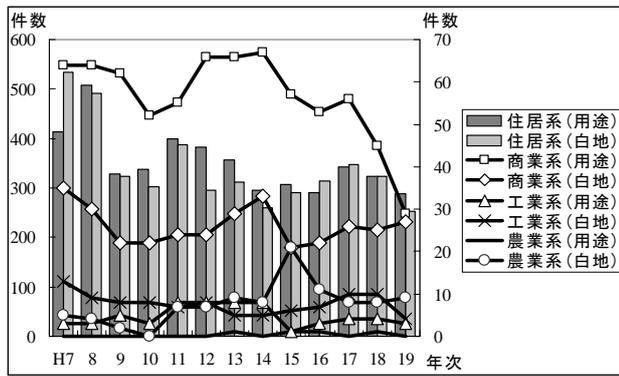


図-3 建築用途別の新築数の変遷

件以上である。

白地地域と用途地域の建築用途別新築数を比較すると、工業系と農業系の新築数は白地地域に多い。住居系では、先述のように白地地域は用途地域とほぼ同数である。用途地域における商業系の新築数は、平成17年までは白地地域の約2倍であるが、平成17年以降は白地地域とほぼ同数まで減少している。すなわち商業系の建物が白地地域に拡大し始めたといえる。

(3) 住居系と商業系の立地と商業系の詳細分析

平成17~19年の間で白地地域に増加した商業系を詳細に把握するために、商業系を事務業務、物品販売、医療・福祉、サービス業務、風俗・娯楽に分類し、その建築数を用途地域と白地地域で比較をする。

図-4に平成7~19年の商業系の詳細別新築数を示す。図より用途地域では、事務業務、医療・福祉、サービス業務の新築数が白地地域とほぼ同数、あるいは下回るほど減少している。この現状は職場やサービスなど白地地域の生活環境がより整いつつあることを示している。

次に住居系と商業系の立地を把握するために、住居系と商業系の新規建物が集中して立地した用途地域西縁辺部を図-5に示す。白地地域の南横市町、平塚町、五十町に開発が集積している。白地地域では住居系と商業系の建物が隣接して立地している。またこのような地域では事務業務から風俗・娯楽まで満遍なく立地していることから、白地地域の生活環境はある程度整ってきたといえる。白地地域の生活環境が整うと、さらに建築・開発が進む可能性もあり、それが基盤整備の需要となることから、何らかの対策が必要である。

4. まとめ

本研究は宮崎県都城市を対象に、平成7~19年の建築・開発動向を調査したものである。その結果を以下に

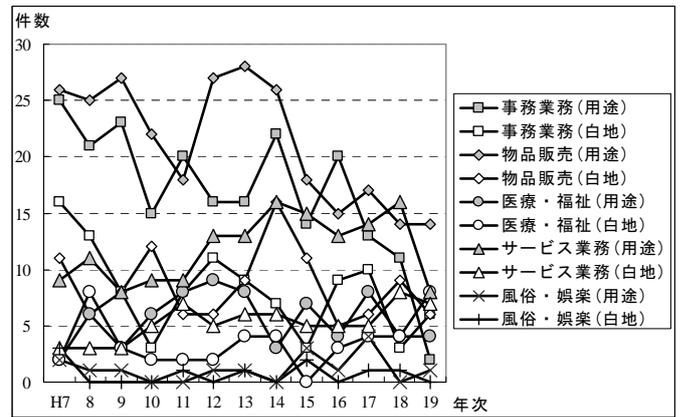


図-4 商業系の詳細別新築数

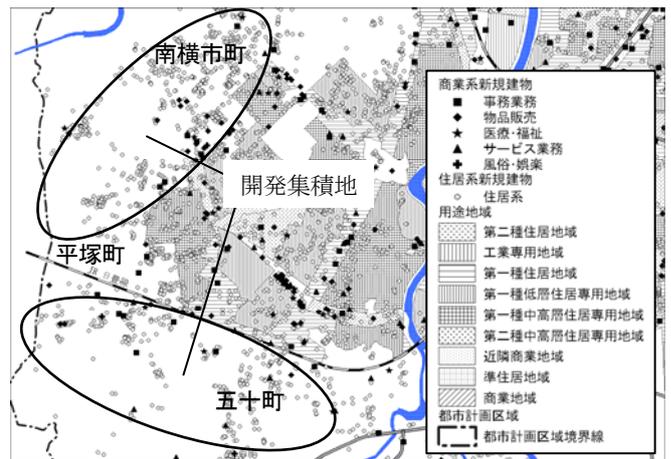


図-5 住居系と商業系の新築立地

まとめる。

- 1)白地地域は用途地域並みに建築・開発が進んでおり、都市は継続して拡散している。
- 2)白地地域の建築・開発は、住居系と商業系の建築・開発が多く、平成18・19年では商業系、中でも事務業務、医療・福祉、サービス業務が相対的に増加した。
- 3)住居系と商業系の新築立地は、隣接して立地する傾向があり、また白地地域の開発集積地では商業系の多くの用途建物が立地する傾向がある。

参考文献

- 1)岩本陽介・松川寿也・中出文平(2008),「市町村合併による都市計画区域再編の実態と課題に関する研究」,都市計画論文集, No.43-3, pp295-300.
- 2)前迫信也・小林大毅・吉武哲信・出口近士(2002),「都城市の都市計画区域内における線引き廃止後の開発動向に関する考察」,都市計画論文集, No.37, pp697-702.