

非線引き地方都市での長期的開発動向に関する研究 -宮崎県旧都城市を対象として-

宮崎大学 学生会員○瀬戸口 元気
宮崎大学 学生会員 吉良 太希

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

平成12年の都市計画法改正での線引き選択制度導入により、土地利用規制緩和が可能になるなど地域の実情に合わせた土地利用管理が可能となっている。しかし白地地域では規制が緩く土地も安価であり建築開発の進展が懸念される。白地地域では、様々な建物の混在による住環境、自然環境の悪化や郊外部へのスプロール化による中心市街地の衰退といった問題が起こっていることが多い。非線引き都市に関しては、藤巻ら¹⁾が市街化の進行を把握し、土地利用制度の改善案について述べている。また開発動向に関しては、河野ら²⁾が線引き都市での土地利用規制と開発動向に関する研究を行っている。著者らも宮崎県都城市を対象として、これまで建築数、面積、土地利用状況から土地利用制度の提言をしてきた^{3)~5)}。しかし、長期間にわたる開発動向の変化を調査し土地利用上の課題を探る研究は必ずしも多くない。

以上の認識から本研究では宮崎県都城市を対象に、先行の研究に新たに平成20年~23年のデータを加え、17年間の新規建築からその数の推移と地理的分布を把握し、土地利用上の課題を探ることを目的とする。

2. 都城市の概要と研究方法

都城市は宮崎県南西部に広がる都城盆地に位置し、面積653km²、人口約17万人(平成24年現在)の地方都市である。同市は平成18年に周辺4町(山之口・高城・山田・高崎)と合併したが、本研究は都市計画区域内での開発動向を把握するため、図-1に示す合併以前の旧都城市(以下、都城市)を対象とする。

本研究は、都城市での開発動向を以下の手順で探る。

- 1)平成7~23年度の建築確認概要書にもとづく建物の住所(立地)、建築用途、面積等のGISデータベース化。
- 2)都市計画区域内全域、用途地域・白地地域別の建築数推移、建築用途別建築数の推移、地理的分布状況の分析。
- 3)以上にもとづく土地利用上の課題の検討。

3. 都城市都市計画区域での開発動向

(1)都市計画区域内全域での新規建築数の推移

図-2に都市計画区域全域の新規建築数の推移を用途・

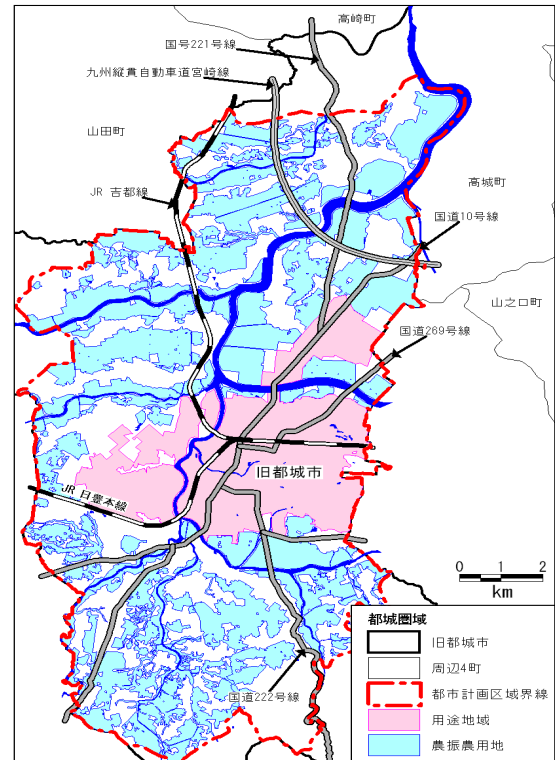


図-1 旧都城市の都市計画区域

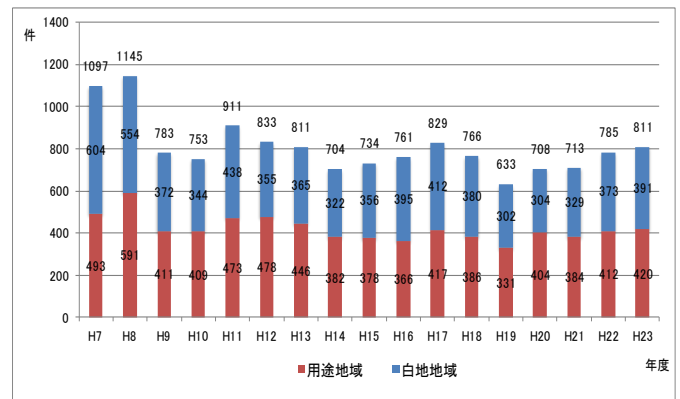


図-2 都市計画区域全域の新規建築物数の推移

白地地域別に示す。図より、全体的には平成7~8年度に比べると少なくなっているが、平成19年度からは増加傾向にある。用途地域と白地地域の建築数は毎年ほぼ同数で、平成21年度以降どちらの建築数も増加している。全建築数に対する白地地域の割合も平成19~23年度で5%程度増加し48.2%に達しており、近年も都市の拡散が進行している状況が読み取れる。

(2)建築用途別での新規建築数の推移

図-3に用途地域と白地地域の建築用途別の新規建築数

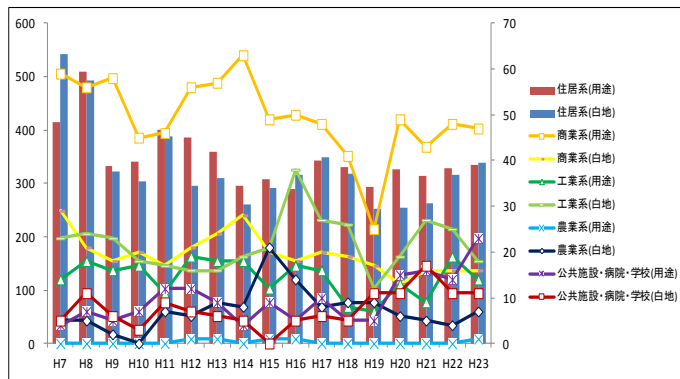


図-3 建築用途別での新規建築数の推移

の推移を示す。全体としては、住居系が毎年500件以上で全体の約80%を占め最も多く、続いて商業系が毎年50件強で全体の8.5%を占めている。

ここで、白地地域の住居系の割合は平成19～23年度で4.2%増加し、全体の約85%を占めている。現在のところ、商業系の建築は用途地域の全建築用途のうち12%程度が立地し、白地地域の開発は5%程度で一定となっているが、白地地域での住居系の開発に伴って各種利便施設の開発が追従する可能性はあろう。

(3)住居系の建築物の形態分析

建築数が全体の約8割を占める住居系建築物に着目し、用途地域と白地地域でその形態に関する分析を行う。図-4に用途地域と白地地域別の住居系数地面積分布を示す。図より、用途地域に比べ、白地地域では400m²以上の広い敷地面積の住居系開発が進んでいる。

次に、平成7～23年の住居系新規建築物の分布を図-5に示す。住居系建築は、用途地域内では全域的に分布している一方で、白地地域では幹線道路沿いや用途地域縁辺部に集中している箇所が複数ある。これら交通至便の箇所には商業施設も新規立地しており、都市の郊外化が顕著である。将来の人口減少・高齢化社会に向けてコンパクトシティ形成の必要性が議論されているが、現実には安価・広敷地・交通至便といった社会ニーズを満たす条件を白地地域は満たしている。都城市では現在、白地地域に特定用途制限地域を指定することを検討しているが、それは住居系開発を制限するものではなく、それに代わる対策が求められる。

4. まとめ

本研究で明らかになったことを以下にまとめる。

- 1)平成19年度から白地地域で開発が増加傾向にあり、都市の拡散が進行している。
- 2)用途・白地地域内で住居系と商業系の建築が新規建築の大半を占める。白地地域での住居系開発は平成19年

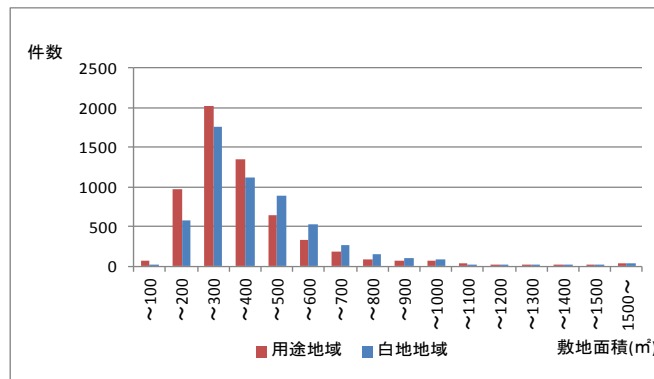


図-4 住居系の敷地面積分布

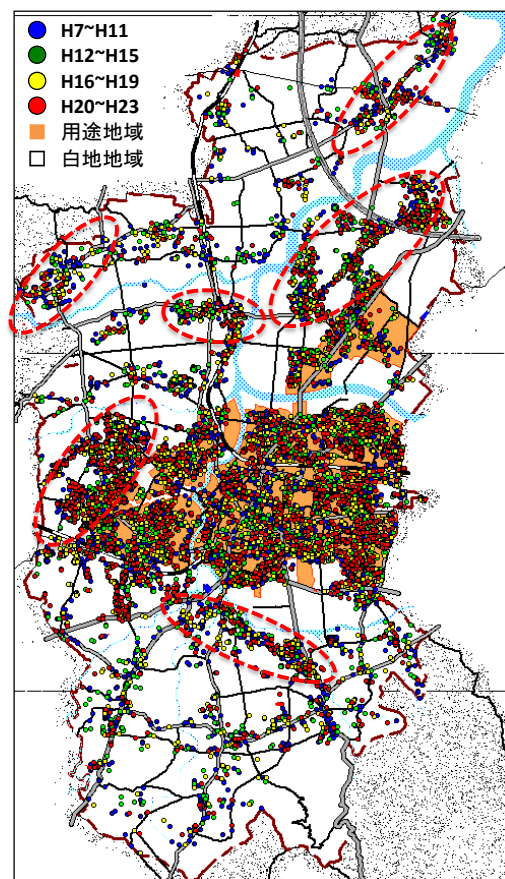


図-5 住居系建築物の地理的分布状況

度から増加しており、敷地400m²以上の開発が進んでいる。

- 3)白地地域では幹線道路沿いや用途地域縁辺部といった利便性の良い場所で住居系の開発が毎年多く、これら交通便利性の良い場所には商業施設も新規立地している。

参考文献

- 1)藤巻，中出：未線引き地方都市の市街地周辺部における市街化の進行と土地利用制御に関する研究-柏崎市を事例として-，都市計画学会論文集，No.35，pp.319-324，2000。
- 2)河野，松川，中出：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，都市計画学会論文集，No.116，pp.691-696，2002。
- 3)前迫，小林，吉武，出口：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，pp.697-702，2002。
- 4)福田：非線引き都市計画区域内の開発動向の分析に基づく土地利用規制のあり方に関する研究-宮崎県都城市を事例として-，宮崎大学卒業論文，2005。
- 5)村岡：非線引き都市計画区域内における開発動向に関する研究-宮崎県都城市を対象として-，宮崎大学卒業論文，2009。