

人口の急増する衛星都市滝沢村の土地利用構想

岩手大学工学部 正会員 安藤 昭

岩手大学工学部 正会員 赤谷隆一

岩手大学工学部 〇学生員 高橋 洋

1. はじめに

岩手県都 盛岡市北西部に 位置する滝沢村は、近年 急激な人口増加を示し それに伴ない無計画で 用途に不適格な建築や スパロー現象が 著しい。特に 都市計画区域外の無秩序な住宅建設や、農地転用による蚕食的宅地化などが、進行しており 早急な遏止めが必要な状況である。したがって 新市街地の設定による転入者の居住地スペースを確保し 秩序ある快適な町づくりを考へ また 農用地、自然の保護を 目指し、盛岡市のベッドタウンに 留まらず、本来の衛星都市の理念である職住近接の考へを、本村の土地利用計画に積極的に導入するものとする。

2. 土地利用現況

本村の土地利用構想を考察するにあたり ゆとりのある住み良い快適な町づくり、職住接近の町づくりを 土地利用に どう反映させるかが、今日に至っても重要な問題であるが、このような土地利用を、実現可能にするには、市街地、市街地外域の区分を 徹底させ、スパロー現象の抑制、農用地等自然地域の保全など 乱開発の防止を推し進めていく必要があることは 明らかである。

本村は、右図のように 現在の都市計画区域は、昭和47年に策定された盛岡広域都市計画基本計画以来 変更されておらず、東南部一部の地域のみ 都市計画区域内に 含まれている。都市計画区域外の地域は、住宅地、商店、工場のスパロー現象 混在化が進行し、全村面積のほぼ2割を占める農耕地は、農地転用化が進み、昭和53～60年の間に全農用地面積の約3%が 蚕食的な宅地化によって減少している。これらの状況から 健全な農業経営、秩序のある整然とした居住空間の確保の上で 適切な新市街地の配置を 考慮しなければならない状況にある。これまで(昭和48～61年8月)宅地開発件数は95件 累積総面積は169,84㎡で、工場、商業業務地を含めれば204,24㎡となる。昭和58年の宅地面積では、10年前の2.4倍の伸びを示している。既存市街地の鶴岡・大釜 進行市街地の栗子、滝沢駅前地区は、宅地化の波が 押し寄せており、他は山麓に 散在した形となっている。上述の4地区の宅地開発面積の総宅地開発面積に占める割合は、お%近人に達し、計画的な住宅団地が 生み出されて来ている。これは、鉄道沿いである事や 国道に近接していることなどで交通条件が良く また 盛岡市内に近く、しかも 地価が安価であること、周囲は 農業試験場、牧場などで 自然環境が良好なことなど 種々の好条件が、存在するからである。

3. 用地需要の算出方法について

本研究対象地域のような 人口急増の地域での 用地需要を求める場合は、慎重な対応が必要である。単なるトレンド方式による計画人口の設定に伴う 市街地面積の擴

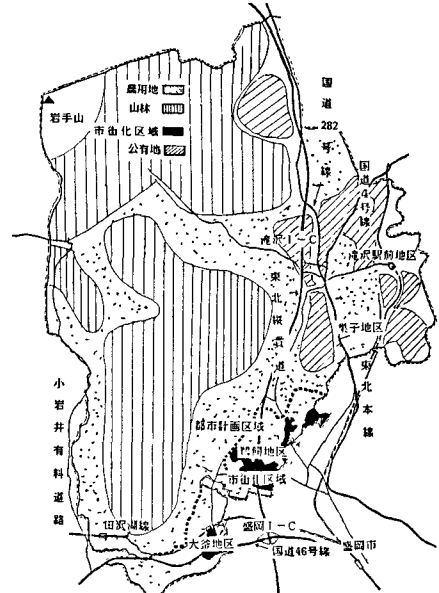


図-1 土地利用現況図

大では、行政側での対応が、後手後手に回り都市整備の立ち遅れなどで、生活環境の悪化を引き起こす。よって、この問題を打開するため次のように考えた。

前編で述べてるように、優良農用地の保護、土地利用の現況を考慮し、あらかじめ新市街地を選定し、既存市街地を含む概算新市街地面積を求め、そしてこの面積から求まる将来全村飽和人口を、計画人口の決定要素と考えるのである。この方法で導かれた計画人口については、用地需要は、将来の土地利用の効果的な活用を实行可能なものと考えることが出来る。本村の新市街地選定は、2章でも述べたように、住宅地としての好条件が備わっている4地区、大倉、鍋割、栗子、老沢駅前地区を選定し、概算面積を635haとした。この面積を求めるにあたっては、現在宅地化が進行中あるいは進行しつつある区域を包含する形をとった。また、概算面積設定から用地需要までの過程は、右に示したフローチャートに記した通りである。用地需要の計算方法、同じく右に示す方法で求められ、商業地、住宅地の合計を、市街地面積とした。計算結果より、市街地面積は642haとなったが、概算面積635haとは、いく分差がある。しかし、635haを642haに置き換えて、フローチャートに沿って計算した場合、将来全村飽和人口の値に、大差はなく、計画人口の決定に影響はないものとし、新市街地面積を642haと決定する。

4. 土地利用構想

右図に示すように、4地区を住居地区とし、これらの間に交流性・一体性をもたせるために、現在の県道整備環境状線を、整備し、本村の主軸路線として位置づける。また、老沢インターチェンジの南に、工業団地を造成し、前連関効果をねらった産業育成を目指す。また、これに隣接する農業試験場のクタイワックを囲む。また、試験場が既に集積していること、自然環境が良好なことから、民間や大学の農業関連研究機関を誘致し、東北の農業研究の拠点として育成していくことを、構想の一環として盛り込むこととする。

表-1 滝沢村用地需要フローチャート

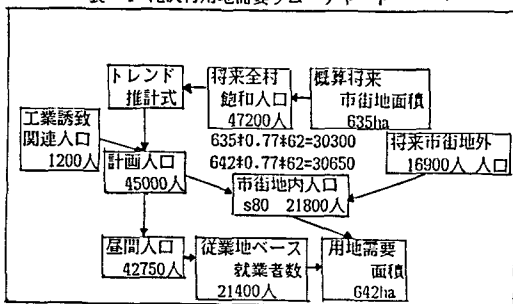


表-2 用地需要面積

工業地面積	住宅地面積
従業者1人あたり	住居地内人口
敷地面積 0.02 m ² /人	=28100-2100=26000人
公共用地率 0.25	公共用地率 0.23
製造業増加	26000/55/(1-0.23)=614ha
就業者数 2900人	
2900*0.02/0.75=77.3ha	
既存の工業地域 1ha	住宅地=614ha
合計工業地域 78.3ha	商業地=28.1ha
	総新市街地面積=642ha
商業地面積	
市街地内人口 s 80	工業地=79.3ha
=28100人	
28100*10/10000=28.1ha	
(市街地人口当りの面積=10m ² /人)	
ネット面積=26.1ha	
商業地人口	
=21.6*95=2050=2100人	

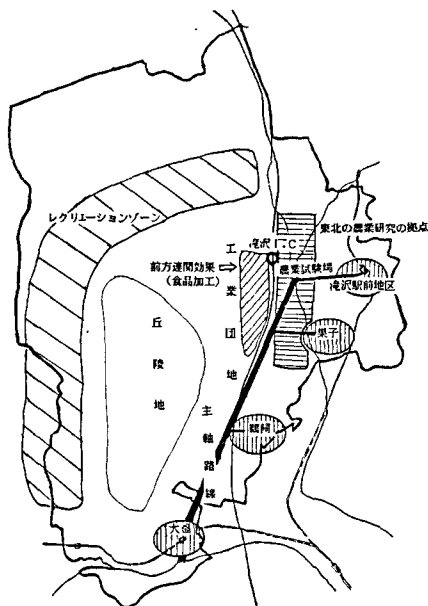


図-2 土地利用構想図