

香川県全域における区域・地域別に見た線引き廃止の影響についての分析

香川大学 賛助会員 木原光太郎 香川大学 正会員 紀伊雅敦
香川大学 正会員 中村一樹

1. はじめに

香川県では平成 16 年に全国に先駆けて線引き制度を廃止すると同時に、新たな土地利用コントロール制度と都市計画の見直しを実施している。それに伴い人口・土地利用・地価などが影響を受け、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外で異なる変化が生じると予想されていた。本研究では、線引き廃止がそれぞれの区域にどのような影響をもたらしたのか、線引き廃止前後の人口、土地利用、地価の空間データを用いて分析・検証し、特に線引き廃止前後の期間で開発された地区の特徴を考察することで、今後の市街地管理の在り方を検討することを目的とする。

2. 研究の手法

本研究では、まず集計データを用いて線引き廃止前後の動向を調査する。次に GIS, Google Earth に基づき開発動向の空間的な分析・検証を行った後、線引き廃止前後の期間で開発された地区の特徴を考察する。

3. 研究の成果

3.1 集計分析

香川県における人口は減少、または停滞傾向にあり、人口動態を集計的に見ると大規模な郊外化は進展しておらず、線引き廃止による大きな影響は見られなかった。一方、土地利用については、線引きが廃止された 2004 年以降に、郊外で建物面積が大幅に増加している(図 1)。これより、香川県全体の開発需要が増加したことも考えられるが、線引き廃止による土地利用への影響は大きいといえる。

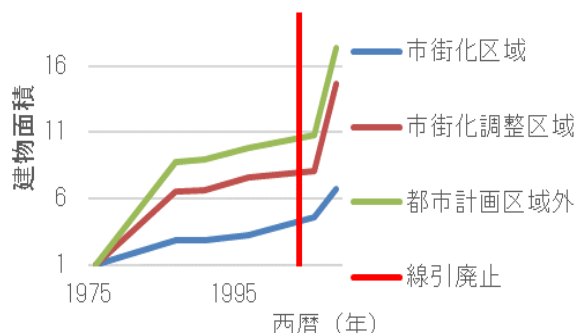


図 1 1976 年を基準とした建物面積の動向

一方、建物の建設が進んでいるにもかかわらず、人口が減少傾向にあることから、郊外で低密な都市が拡大していると考えられる。低密な都市が拡大することは、一人当たりの居住面積が大きくなる利点もあるが、基盤の利用率の低下や交通エネルギーの消費増大を促し、インフラ整備や地球環境の面から都市の持続可能性を低下させる恐れがある。地価は全体的に減少傾向にあり、人口と同様、線引き廃止による大きな影響はなかったと考えられるが、市街化区域内の地価は、特に都心部において近年回復傾向にある。

3.2 空間的な開発の傾向

空間的な開発動向を見ると、線引き廃止前は場所により人口増減が異なっており、特に旧調整区域ではモザイク状に増加地域と減少地域が混在していることがわかった(図 2)。このような焼き畑的な市街地開発は土地資源を浪費するのみならず、各種インフラの利用効率の低下や交通エネルギー消費の増大等をもたらすため、持続可能ではない。地域を荒廃させる状況は従前からすでに生じていたといえるが、線引き制度の廃止後には、人口増加地域は旧市街化区域に隣接した旧調整区域においてある程度まとまっている(図 3)。このことは、マクロには人口動態が停滞していることも影響しているが、線引きを廃止したことにより、調整区域の中でもより利便性の高い地点で開発が集中的に行われたことを示唆している。一定以上の人口密度を誘導する開発ならば、上記のような非効率性は抑制されるといえる。

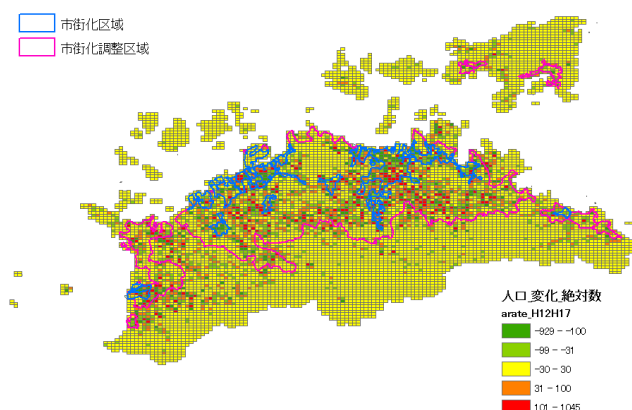


図2 線引き廃止前の人口動向

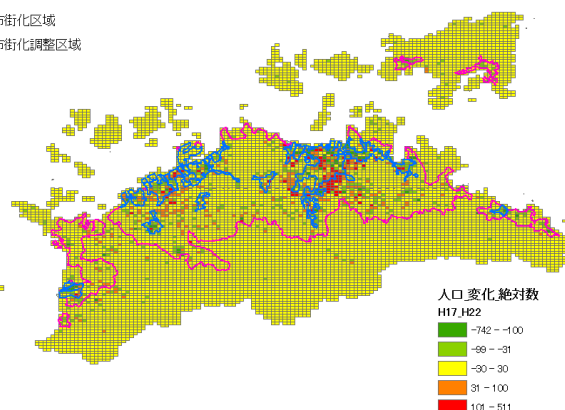


図3 線引き廃止後の人口動向

さらに、線引き廃止前後の期間で開発された地域と交通・教育施設との距離の関係を調査した。従前から旧調整区域での開発が進んでいたため、線引き廃止の前後で顕著となる変化はなかった。このことは、従前から旧調整区域内でも施設は十分整備されていたため、当該区域での開発を促進させてきたと考えられる。また、区域ごとに見ると、郊外に行くに連れ開発された地域と施設との距離は長くなっていた。これは、郊外での施設整備は旧市街化区域と比較すると不十分であり、今後の追加的な施設整備の必要性を示唆している。郊外で追加的に施設を整備することは費用対効果が低く、都市経営上非効率である。

4. まとめ

線引き廃止後に宅地が大幅に増加し、旧調整区域における局所的な人口増加も見られた。このことから線引き廃止は市街地の拡大に一定の寄与をもたらしたといえる。一方、線引き廃止以前においても、旧調整区域内では人口減少地区と増加地区がモザイク状に存在しており、いわば焼き畑的な市街地開発が進んでいたことから地域を荒廃させる状況は線引き廃止前から存在していたといえるが、線引き廃止後、人口増加地区は特定の地域に集中する傾向が見られたことから、旧調整区域内でも一定の人口密度を誘導する効率的な開発が行われたことにより、従前のような非効率性は抑制されたといえる。また、新たに形成された市街地は都市基盤施設の近傍に形成されており、郊外部のインフラの充実が旧調整区域の都市開発を誘導したことが示唆される。一方、市街地面積は増加しているものの、人口は横ばいであり、都市が低密化しつつ拡大しており、その結果都市基盤施設の利用効率が低下していると考えられる。

こうした状況に対し、インフラの効率改善と居住者効用の向上を両立するための概念として、コンパクト＋ネットワークが提案されており、その実現手段としての立地適正化計画等が導入されつつある。これは、開発地区を誘導することで郊外拠点を形成し、郊外人口の集中地区を誘導するものであり、これはインフラの効率を改善させる。さらに、拠点間の公共交通を優先的に強化することで都市機能確保を目指している。しかし、この制度導入には隣接市町村との協調・連携が重要であり、都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図る必要がある。本研究の知見は、過去の開発動向を空間的に整理しており、今後、立地を誘導すべき場所と規制等により抑制すべき場所を検討する上で、参照情報として活用しうると考える。

参考文献

- 1) 国土交通省:国土数値情報, (<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)
- 2) 総務省統計局:国政調査, (<http://e-stat.go.jp/>)
- 3) 国土交通省, (http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network2.html)