

地方都市開発プロジェクトのための効果的 土地利用構想案の策定方法に関する研究

A Methodological Study On Effective Land Use Planning For Urban Development Project
At Rural City

立命館大学 春名 攻*
立命館大学大学院 ○大山 幸成**
立命館大学大学院 篠原 弘夫**

By Mamoru HARUNA, Yukisige OOHARA, Hiroo SINOHARA

本研究では、地方部の都市開発を計画的検討するにあたって、その地域の地域特性を的確に把握するとともに、その地域特性を生かしつつ、地域発展が可能な限り保証しうるような基本的な土地利用構想案を求める方法論に関する研究を滋賀県愛知川町での実証的検討を通して進めたものである。

なお、このような形での方法論的な研究を行なったのは、これまで多くの検討で行なわれてきた方法が、市町村の発展に関する事例の実証的な分析という客観的情報を用いる方法よりも、経験や感覚や論理など観念論的な情報や判断を重視しすぎていると判断したためである。

【キーワード】地方都市・現況分析・将来像の明確化・将来フレーム

1. はじめに

大都市圏に近接しない地方都市は、大都市圏の各地域が経済の高度成長期を中心として形成された生活環境の悪化や、産業活動環境の悪化したことの影響を受けて、大都市からの人口の転出先や、産業の移転先の受け皿となる地域として脚光を浴びるようになってきた。また、大都市からのニーズだけでなく、地方都市内においても構造的に問題を有する地方の産業の活性化への要望が強くなってきている。さらに、若年層を中心とする人口の減少と、それにもなう高齢化によるまちの衰退という不安も生まれてきている。

これらの状況を背景として、新規産業の導入や地場産業の育成という産業政策や、地方都市の都市化の

推進ならびに若者の人口定住のための職・住・学・遊という複合的都市機能のバランスのとれた地域整備などが、計画行政の課題として取り上げられるようになってきている。さらには、地方都市のもつ歴史・文化的資源の存在や、風土的条件の存在が強く意識されるようになり、歴史的・風土的な地域環境を活かした地域づくりも強く求められるようになった。

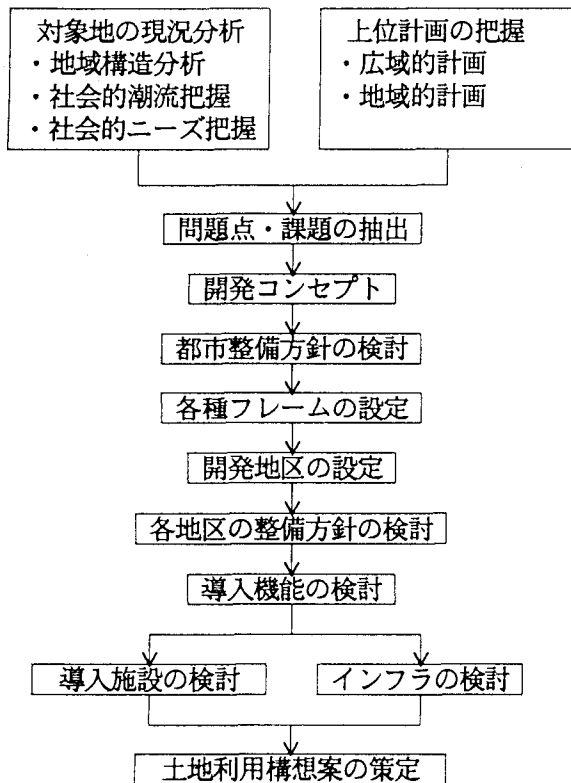
以上のような社会情勢を受けて、魅力ある地方都市づくりを目指した、地方都市における土地利用構想案策定のための方法論を図-1に示すようなプロセスとして構築するとともに、滋賀県愛知川町を対象とした実証的検討を行なった。

2. 滋賀県愛知川町における現況分析

(1) 対象地の概要

* 理工学部環境システム工学科 (0775)-61-2736

** 理工学部環境社会工学科 (0775)-61-2736



図－１ 土地利用構想案策定フロー

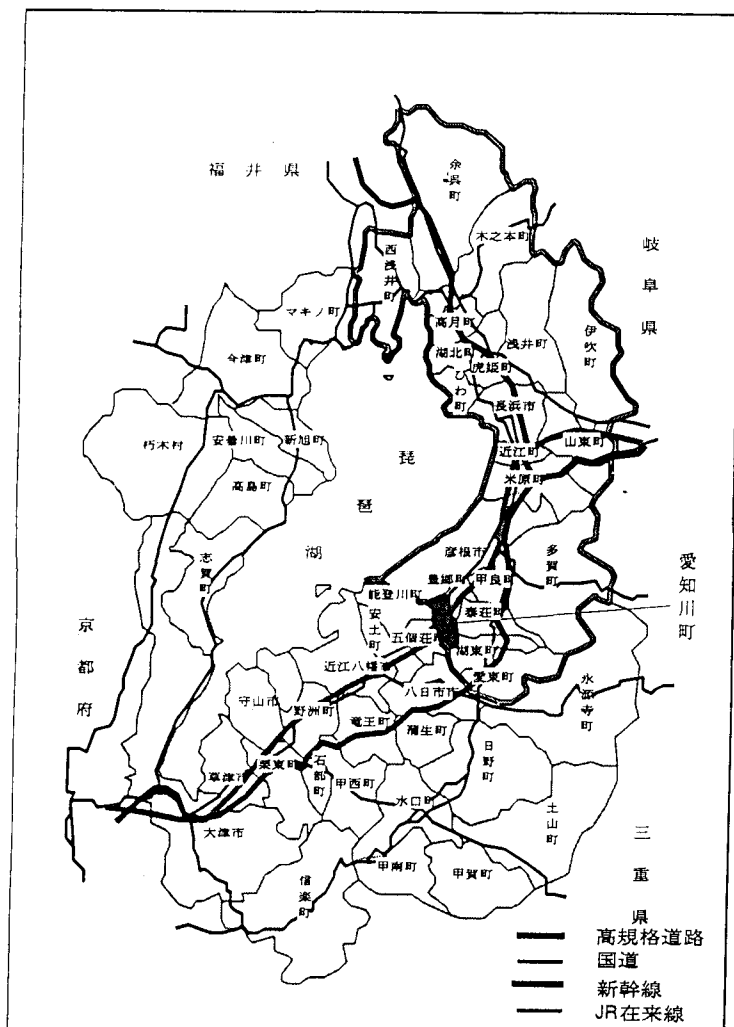
対象地は図－２に示すとおり、滋賀県琵琶湖東北部地域内の南部に位置し、まちの北部は琵琶湖東北部最大の都市彦根市、南部は八日市市に接している。

道路については、国道８号線と旧中山道がまちのやや西側を南北に通過している。

鉄道については、近江鉄道がまちの中心を南北に通過しており、まちのほぼ中心に愛知川駅を擁している。なお、他の特性については表－１に示した。

表－１ 対象地の地域特性

区分	愛知川町
地形条件	総面積12.94km ² 可住地面積12.71km ² ほぼ全域にわたって平地が広がっており、一級河川愛知川が町の西側を南北に流れている
人口動態 (S60年国調→H6年2月)	人口 9,035→9,600 世帯数 2,473→2,841 おもに外国人増加による人口増となっている
通勤・通学人口	工場等が立地しているため、自地域内就業・通勤人口率が高く、流出超過の比率は低い
産業構造	工場立地の集積等から第２次産業就業率が相対的に高い
歴史性	旧中山道がまちの中央に存在する



図－２ 対象地域の位置

(２) 対象地の広域的位置づけ

対象地の属する琵琶湖東北部地域の地域ごとの個性に着目すると、大きくは、①近世の都市建設に源をもつ豊かな都市機能の集積地域、②地域ごとの核となってきた市街地や産業の立地する地域、③豊かな田園地帯として発達してきた地域、④琵琶湖岸の水辺ゾーンや伊吹山をはじめとする山地地域などの自然環境地域、等々に区分できる。

これらのことから、次の４つのゾーンを設定し、図－３に示すように個性ある地域形成を図っていくべきであると考えた。

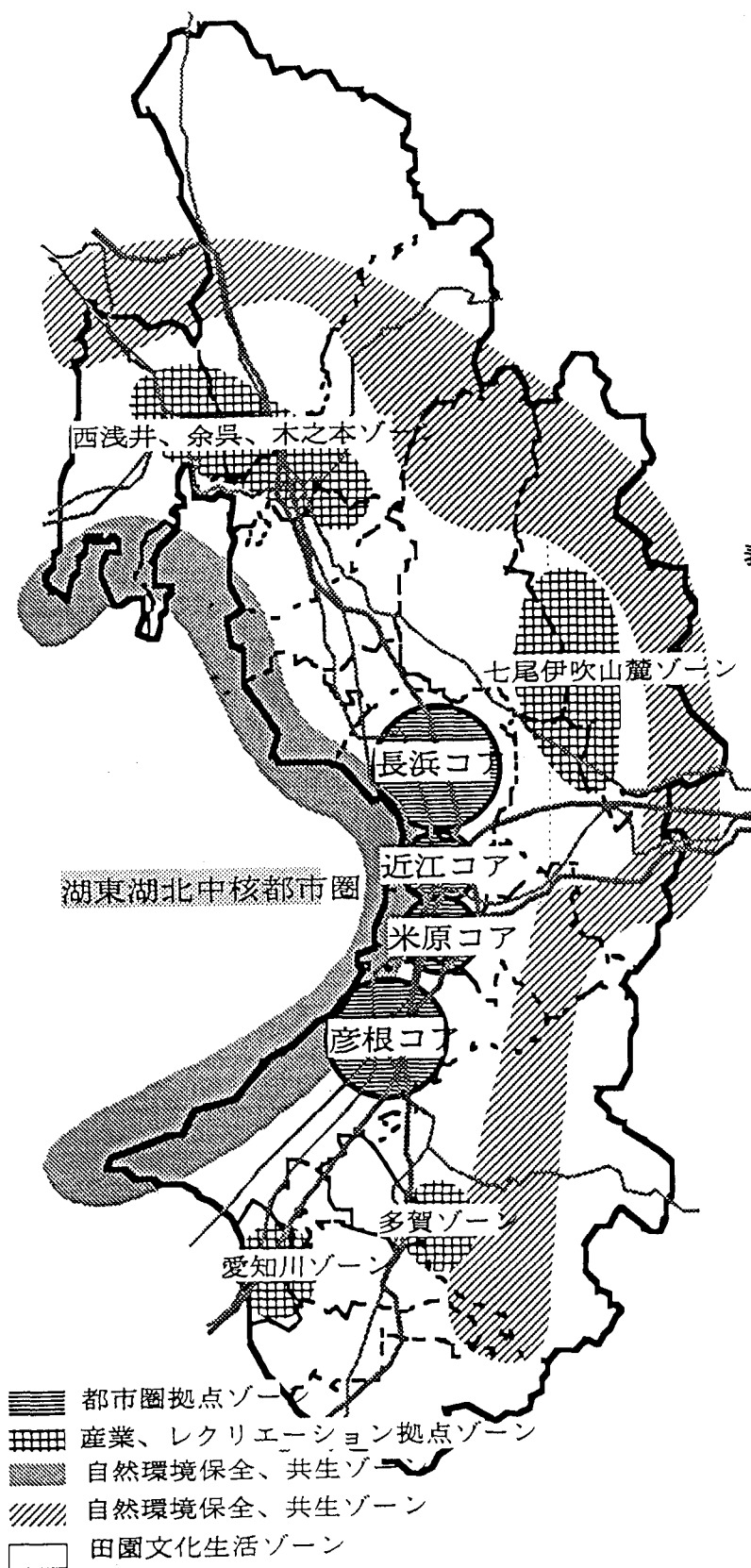
愛知川町は上記②、③の特性を持つ地域であり、以下に示すような産業・レクリエーション拠点ゾーンと位置づけた。

「広域圏における副拠点と位置づけ、都市圏拠点ゾーンと補完・連動等、協調体制を図りながら、多様な都市機能の充実整備を図るゾーン」

(３) 対象地域に対する上位計画

本研究では、対象地に関わる上位計画を理解することで、これまで進められてきた対象地域の整備方針を見直していこうと考えている。

対象地に関わる上位計画として、



図－3 対象地の広域的位置づけ

- ①湖国21世紀ビジョン－滋賀県－
- ②琵琶湖東北部新市町村計画
－東北部地域－
- ③歴史みらいの湖都づくりプラン
－湖東地域－
- ④愛知川町総合計画－愛知川町－
が挙げられる

（４）琵琶湖東北部地域の統計的構造分析
本研究では、対象地の社会的・経済的特性を統計データから読みとるために、表－2に示す18の社会的・経済的な指標を用いて主成分分析を行なった。

表－2 現況分析のために用いた社会経済指標

N0	指 標
1	建設業従業者数
2	製造業従業者数
3	卸・小売・飲食従業者数
4	サービス業従業者数
5	製造業事業所数
6	建設業事業所数
7	卸・小売・飲食事業所数
8	サービス業事業所数
9	30人以上事業所数
10	農家数
11	工業地面積
12	小売業売場面積
13	経営耕地面積
14	宅地面積
15	製造品出荷額
16	商品販売額（飲食を除く）
17	飲食店販売額
18	生産農業所得

表－3、表－4に示す因子負荷量の構成状態や主成分スコアの構成状態から対象地の社会的・経済的特性を考察することとする。

①対象地は第1主成分スコアが4.979と大きな値を示しており、製造業を中心とした第2次産業が強く、比較的大きな事業所が立地している地域といえる。

この結果、就業地としてのポテンシャルは十分に備えている地域であるといえる。

表－３ 因子負荷量

NO	指 標	第 1 主成分	第 2 主成分	第 3 主成分
		因子負荷量	因子負荷量	因子負荷量
1	建設業従業者数	0.53697	-0.35556	0.37326
2	製造業従業者数	0.81922	0.20813	-0.11882
3	卸・小売・飲食従業者数	0.27274	-0.63095	0.63812
4	サービス業従業者数	0.25708	-0.54481	0.69072
5	製造業事業所数	0.74792	0.20071	-0.31143
6	建設業事業所数	0.60333	0.24768	0.54109
7	卸・小売・飲食事業所数	0.83888	-0.43735	-0.05465
8	サービス業事業所数	0.79223	-0.15395	0.09314
9	30人以上事業所数	0.88321	-0.11399	-0.20268
10	農家数	0.42420	0.52220	0.23167
11	工業地面積	0.66000	0.36132	-0.31293
12	小売業売場面積	0.79712	-0.43474	-0.15760
13	経営耕地面積	0.30782	0.76039	0.42938
14	宅地面積	0.79604	0.43674	-0.04230
15	製造業出荷額	0.75179	0.15084	-0.09632
16	商品販売額	0.65892	-0.47311	-0.38369
17	飲食店販売額	0.65329	-0.18565	-0.07761
18	生産農業所得	0.32536	0.75918	0.35084

表－４ 主成分スコア

NO	地区名	第 1 主成分	第 2 主成分	第 3 主成分
		スコア	スコア	スコア
1	愛東町	-2.581	2.054	0.555
2	湖東町	2.576	2.459	-0.349
3	秦荘町	-0.257	1.394	0.083
4	愛知川町	4.979	-1.623	-3.448
5	豊郷町	-1.155	-1.424	-1.305
6	甲良町	-1.040	0.447	0.726
7	多賀町	0.956	0.436	-0.870
8	山東町	2.639	2.240	-0.479
9	伊吹町	-1.856	-0.212	-1.279
10	米原町	2.419	-1.446	-0.811
11	近江町	-1.095	-0.957	-0.498
12	浅井町	1.631	2.696	0.894
13	虎姫町	-2.212	-1.872	0.030
14	湖北町	-0.740	0.954	1.881
15	びわ町	-1.981	0.495	1.269
16	高月町	4.103	0.505	1.794
17	木之本町	2.718	-4.794	3.177
18	余呉町	-5.254	-0.612	-0.831
19	西浅井町	-3.852	-0.741	-0.536

②第2主成分は-1.623とマイナスを示していることから、農業が衰退している地域であるといえる。

③第3主成分は-3.448とかなり大きなマイナスを示していることから商業地が少なく、彦根に依存している地域と考える。

(5) 対象地における問題点・課題の把握

本研究では、これまでに分析してきた現況をもとに、対象地の抱える問題点と、それによつて、対象地の整備方針決定のための支援情報を求めていくこととする。表－5に抽出した問題点・課題を整理して示した。

3. 愛知川町の整備方針

対象地は、琵琶湖東北部圏域内では最大都市である彦根市と、圏域外ではあるが、湖南地域圏の副都市である八日市市に隣接する極めて重要で優

れた立地条件を有した地域である。こうした立地条件を今後活かすことができれば彦根市、八日市市等をはじめとする都市化地域からの人口の定住を見込むことができる。しかしながら開発が遅れた場合、逆に都市化地域に人口が流れ、結果的に対象地域が過疎化地域になってしまう恐れがある。

このため、対象地の開発整備イメージや方向を定めることは、琵琶湖東北部地域圏の全体の発展のためだけでなく、愛知川町の今後の発展のとっても重要な意味をもつことになる。

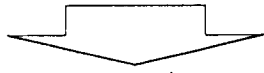
ところで、琵琶湖東北部圏域においては、現在、拠点都市整備計画として、「自立ある都市圏づくり」を目指してさまざまな構想が検討されている。これらの構想は、主として従来この地域の中心である彦根市、長浜市を中心としてさまざまな都市機能を

導入するとともに、その他地域においても日常的機能や、中心核ではまかないきれない機能を補完することで、圏域の一体化した整備をしていくことを定義している。

したがって、対象地においては、中心地域を補完・助成する立場としての整備を考慮する反面、地域特性を活かした個性的で魅力的な拠点地域として、

表－５ 対象地の問題点・課題

区分	愛知川町の問題点
土地利用	・住宅がまとまりなく点在している ・新幹線高架によって、町の南北が妨げられている ・農用地が多く、公園等の緑を活かした自然環境が整っていない
人口	・外国人人口を除けば定住人口は昭和55年以降横這い状態である
産業	・地場産業が産業として活かされていない ・商業施設が少ない ・消費者が町外へ流出する
交通条件	・通過人口等による、国道8号線の渋滞 ・国道8号線と県道のアクセスが悪い ・駅前が整備されておらず、バス、自動車による駅利用が不便である ・近江鉄道の電車やJRバスの本数が少なく、外部とのアクセスが悪い
歴史文化	・歴史文化の顔としての旧中山道が衰退している ・文化財、伝統芸能、行事のPRが弱い



課題（提案）	
・大規模住宅地の整備 ・地場産業の強調 ・伝統文化行事のPR ・商業施設の充実 ・旧中山道の整備 ・公園及び緑地の整備 ・愛知川の整備（河川敷、堤防等）整備	・既存の寺社仏閣の有効利用 ・国道8号線バイパスの整備 ・バス路線、本数の見直し ・新幹線高架下の有効利用 ・近江鉄道の電車本数の見直し ・幹線にアクセスできる県道の

他町をリードしていくべきであると考えられる

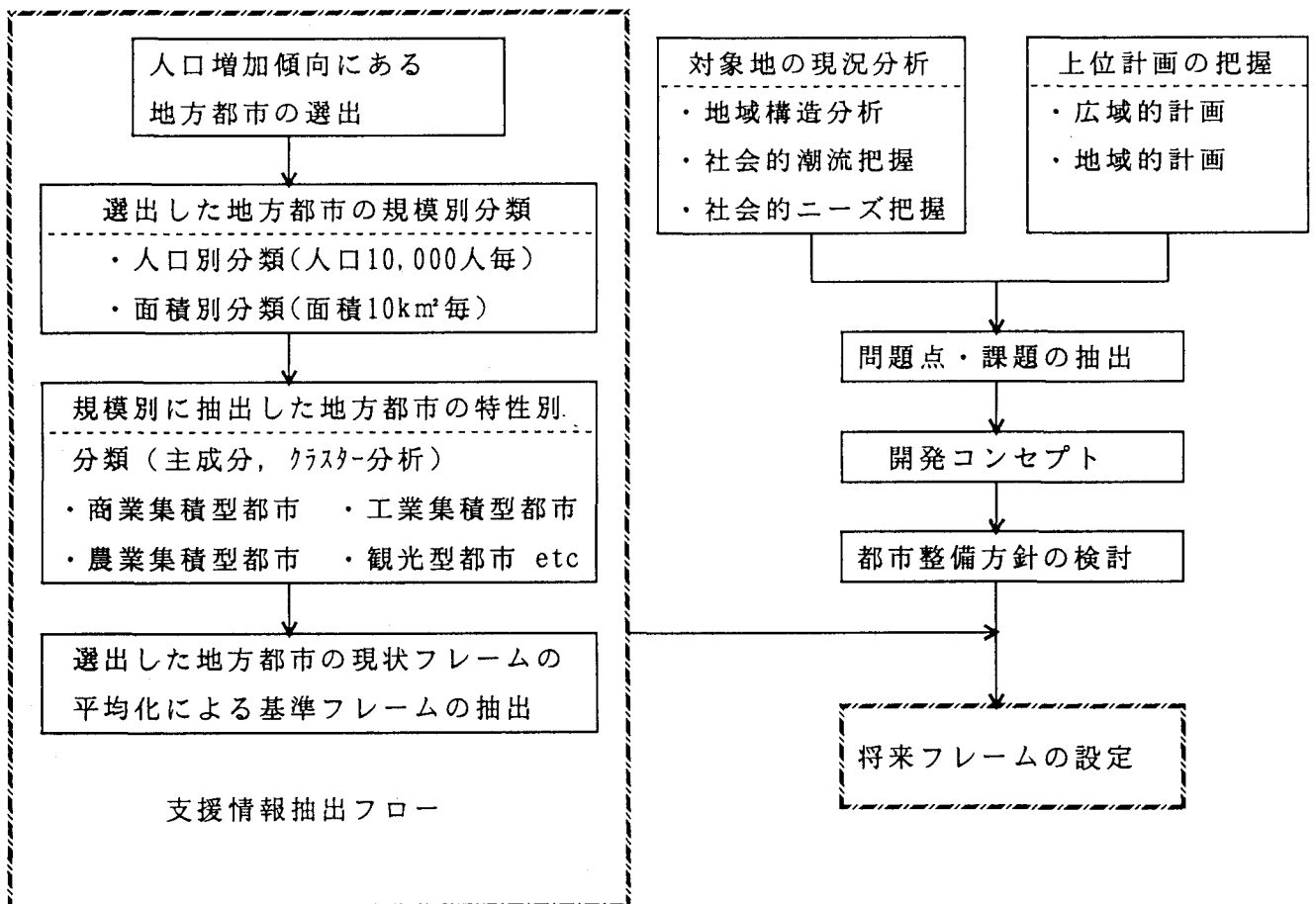
そこで、対象地の開発整備にあたり、対象地をある程度の産業集積が予想される中心核地域を補完し、自らも周辺町をリードできるような産業・レクリエーション核の整備と、愛知川町のもつ、歴史性や親水性に代表される風土、地勢にも着目し個性化や魅力化を図っていくこととする。

4. 愛知川町の将来フレームの検討

（１）将来フレーム設定のための支援情報抽出フローの構築

本研究では、まず図－４に示すフローに従い、愛知川町土地利用計画を求めるために有効な支援情報を求めることを目的とした検討を行なった。すなわちここではまず人口増加傾向にある都市を發展している”まち”と判断した。そして、全国にある人口増加傾向にある”まち”を取り上げ、それらを人口・面積規模別に分類することとした。

そして、ここで規模別に分類されたまちを主成分



図－４ 将来フレーム設定のための支援情報抽出フロー

分析・クラスター分析を用いることによりさらに性別に分類し、抽出された都市群の性格づけを行なった。

これにより抽出された地方都市の現状での人口・産業・土地等のフレームを平均値として抽出することにより、愛知川町の将来フレーム設定のための支援情報として活用することとした。

(2) 実証的検討

主成分分析・クラスター分析に用いるサンプル都市として、愛知川町と同程度の面積をもち、人口が2, 3, 4 倍程度の地方都市を全国から選出することとした。ここで、選出基準の詳細を表-6, 選出した都市を表-7に示した。

表-6 地方都市の選出基準

	選出した地方都市	愛知川町
人口	20,000~40,000	9,028人(平成2年)
面積	10km ² ~20km ²	12.94km ²

表-7 選出した地方都市

都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村
宮城県	七ヶ浜町	新潟県	亀田町	大阪府	島本町
群馬県	笠懸町	石川県	野々市町		熊取町
	大泉町	福井県	石和町		美原町
埼玉県	伊奈町		竜王町	奈良県	斑鳩町
	吹上町	岐阜県	笠松町		広陵町
	三芳町		神戸町	広島県	海田町
千葉県	宮代町		穂積町	徳島県	藍住町
	栗橋町	静岡県	豊田町	福岡県	須恵町
	鷺宮町	愛知県	東郷町		粕屋町
	松伏町		西春町		水巻町
	酒々井町		扶桑町		稲築町
東京都	瑞穂町		木曽川町	沖縄県	北谷町
神奈川県	葉山町		蟹江町		西原町
	大磯町		佐屋町		
	城山町		佐織町		

つぎに、選出した地方都市の総合的な特性を知るために、表-8に示す20の社会的・経済的な指標を用いて主成分分析を行なうこととした。

この結果は、表-9に示すようになった。

ここで、第1主成分の社会的・経済的な特性をみていくと、因子負荷量の特に高い値として、小売業

表-8 将来フレーム設定のために用いた社会経済指標

N0	指 標	N0	指 標
1	第一次産業数	11	人口増加率
2	第二次産業数	12	工業出荷額増加率
3	第三次産業数	13	卸売販売額増加率
4	農家数	14	小売販売額増加率
5	工業事業所数	15	飲食販売額増加率
6	卸売業商店数	16	農業生産額
7	小売業商店数	17	工業製品出荷額
8	飲食店商店数	18	卸売販売額
9	宅地面積	19	小売販売額
10	商業地面積	20	飲食販売額

販売額、卸売業販売額、宅地面積、飲食業販売額、卸売業商店数工業事業所数、第2次産業従業者数、等々が高い値を示している。これらの因子負荷量の構成状態から、この軸では第2次・第3次産業的な要素をもつ指標が高い値を示しており、この軸のも

つ意味は対象とした地域に、ある程度の商工業が集積していることを表わしていると考えられた。

次に第2主成分の社会的・経済的特性をみていくと、この軸の寄与率は25.667と第一軸の38.007と近い値を示しており、地域の特性を考える上で重要だと考えられる。

まず、因子負荷量の構成状態をみると、因子負荷量の高い値としては小売販売額増加率、人口増加率、小売業商店数、第3次産業従業者数、農業生産額が高い指標となっており、この軸では地方都市での人口や商業の伸び率について示していると考えられた。

第3主成分については、寄与率は11.516と小さい値を示しているが累積寄与率が75.190となっていて、この軸までは地

域の特性をみる上で重要であると判断することとした。

この軸における因子負荷量の構成状態をみると、第1次産業従業者数、飲食販売額が特に高い値となっており、この軸のもつ意味としては、地方都市においては未だ農業が営まれている地域があることを

表－9 因子負荷量

NO	指 標	第1主成分	第2主成分	第3主成分
		因子負荷量	因子負荷量	因子負荷量
1	第1次産業従業者率	0.01706	-0.55100	0.76125
2	第2次産業従業者率	0.66793	-0.50920	-0.45594
3	第3次産業従業者率	-0.64263	0.68039	0.18691
4	農家数	0.53213	-0.52696	0.38090
5	工業事業所数	0.67664	-0.26250	-0.29823
6	卸売業商店数	0.69703	0.27364	0.05065
7	小売業商店数	0.52483	0.70292	0.05597
8	飲食店商店数	0.63814	0.52635	0.16107
9	宅地面積	0.76733	-0.05457	0.23258
10	小売業売場面積	0.66557	0.58763	0.09744
11	人口増加率	-0.15070	0.73083	0.27504
12	工業出荷額増加率	0.16074	0.54741	-0.52415
13	卸売販売額増加率	-0.34507	0.00090	-0.12048
14	小売販売額増加率	0.13496	0.77642	0.19739
15	飲食販売額増加率	-0.26329	0.22105	0.62925
16	農業生産額	0.02613	0.65109	-0.39839
17	工業製品出荷額	0.57823	-0.12040	-0.37214
18	卸売販売額	0.78248	-0.02129	-0.18790
19	小売販売額	0.86724	0.08761	0.29188
20	飲食販売額	0.70402	-0.04381	0.48670
	寄与率	38.0068	25.6671	11.5157
	累積寄与率			75.190

示していると考えられる。

そして、表－10に示す主成分分析から抽出された主成分スコアをクラスター分析に使用することによって、等質的な都市群を抽出し、特に第1主成分スコアから第3主成分スコアの値の高いところを人口増加傾向にある地方都市の基準的な都市として定義することとし、抽出した都市の人口・産業・土地等のフレームデータを平均化して、愛知川町に応用したものを表－11に示すこととする。

表－10 主成分スコア

NO	地区名	第1主成分	第2主成分	第3主成分	NO	地区名	第1主成分	第2主成分	第3主成分
		分スコア	分スコア	分スコア			分スコア	分スコア	分スコア
1	七ヶ浜町	-1.967	-0.635	-0.302	23	穂積町	1.376	0.144	0.798
2	笠懸町	0.358	4.540	-2.108	24	豊田町	0.423	0.628	-2.326
3	大泉町	3.717	-1.237	-1.588	25	東郷町	0.081	0.123	-1.571
4	伊奈町	0.502	1.201	0.109	26	西春町	3.888	-0.613	0.483
5	吹上町	0.294	-0.064	-1.047	27	扶桑町	-0.564	-0.528	0.106
6	三芳町	1.402	0.508	-1.699	28	木曾川町	-0.530	-1.315	0.492
7	宮代町	-0.920	-0.900	-0.049	29	蟹江町	1.600	-0.342	2.298
8	栗橋町	-0.974	0.002	0.621	30	佐屋町	-0.664	-0.304	-0.672
9	鷺宮町	-0.658	0.884	0.591	31	佐織町	-1.109	-1.123	-0.591
10	松伏町	-1.620	1.094	-0.731	32	島本町	0.265	-1.406	-1.191
11	酒々井町	-1.939	0.658	1.525	33	熊取町	-0.412	0.377	1.371
12	瑞穂町	2.183	3.227	-0.416	34	美原町	1.673	-0.777	-0.313
13	葉山町	0.143	-1.298	1.230	35	斑鳩町	-0.051	-0.662	0.242
14	大磯町	0.087	-0.801	1.301	36	広陵町	-1.734	2.724	1.431
15	城山町	-1.631	-0.442	0.954	37	海田町	2.111	-1.546	-0.569
16	亀田町	0.715	0.389	-1.544	38	藍住町	-0.472	2.055	-0.923
17	野々市町	3.960	0.094	1.424	39	須恵町	-3.098	-0.356	-1.097
18	内灘町	-1.203	0.585	-1.154	40	柏屋町	-0.365	-0.412	0.735
19	石和町	0.896	1.888	1.719	41	水巻町	-0.477	-0.529	0.589
20	竜王町	1.284	-0.276	1.686	42	稲築町	-1.958	-1.703	0.040
21	笠松町	-0.325	-2.830	-1.122	43	北谷町	-0.982	1.422	2.443
22	神戸町	-0.936	-0.662	-0.965	44	西原町	-0.776	-1.784	-0.209

表－11 対象地の将来フレーム

		データ1	データ2	データ3
面積		1,294ha	1,294ha	1,294ha
人口		20,000人	30,000人	40,000人
可住地面積		12.71km ²	12.71km ²	12.71km ²
住宅地における人口密度		78.8人/ha	78.8人/ha	78.8人/ha
工業地における従業員密度		30.0人/ha	30.0人/ha	30.0人/ha
住宅地面積		253.8ha	380.7ha	507.6ha
工業地面積		140.5ha	210.8ha	281.0ha
小売業売場面積		1.8ha	2.7ha	3.6ha
従業者数		10,280人	15,420人	22,000人
産業別	1次産業(兼業を含む)	370人(3.6%)	555人(3.6%)	740人(3.6%)
	2次産業	4,215人(41.0%)	6,323人(41.0%)	8,430人(41.0%)
	3次産業	5,695人(55.4%)	8,542人(55.4%)	1,390人(55.4%)
工業出荷額		1,193億円	1,790億円	2,386億円
工場数		167工場	250工場	334工場
卸売販売額	卸売店数	385億円 98店	578億円 147店	770億円 196店
小売販売額	小売店数	257億円 322店	386億円 483店	514億円 644店
飲食販売額	飲食店数	19億円 127店	29億円 191店	38億円 254店
病院数		10件	15件	20件

5. 開発地区の設定と土地利用構想案の策定

本研究では、これまで検討してきた現況分析を踏まえて以下の地区を対象地に設定し整備方針について示すこととした。また、先ほど抽出した将来フレームデータを組み込むことにより土地利用の規模と配置を提案し、人口40,000人規模のまちを想定して図－5に示すこととした。

(1) 駅前複合地区(商業集積地区より多様な機能)

この地区は、愛知川町の核として商業機能、サービス機能、遊興機能、宿泊機能を持ちつつも地場産業を中心とした伝統芸能も楽しめるような、様々な複合的な機能や交流機能を兼ね備えた町のシンボリックな空間とする。

また、近江鉄道愛知川駅の表、裏両方に入口を設けることにより、駅を挟んだ形で形成されている商業集積地区の一体化を図り、北西居住地区や東南居住地区に住む人々にまちの分断のイメージを与えなくする。また、外部からの観光利用者に、幅広いショッピングを楽しんでもらうため、大規模商業施設や地場産業直売店等の店舗(びん細工手鞠、近江上布、和太鼓等の販売店)を配置し、自家用車で来る人のためにも駅前ロータリーの整備や立体駐車場、新幹線高架下の駐車場利用等も整備していくこととした。

(2) 歴史・教育文化地区

この地区は、基本的に外部来訪者のための観光地区として設定した。

そのため、この地区では、現中山道に対して旧中山道の趣を復興させ、これを中核とすることとする。近江鉄道愛知川駅にも近く、アクセス条件は良好な地区である。

そこで、周辺に寺社

・仏閣の点在する中山道を石畳化し松を植えることで、歴史風景を醸し出した松並木として整備する。また、一般普通乗用車・トラックが中山道を通過することは禁止し、原則的に歩行者専用空間とする。さらに、この地区を通過するバスについては、歴史的情緒を加えたものを走らせることとした。

また、歴史を「学ぶ」という意味でも教育学習施設の設置も促していくこととした。

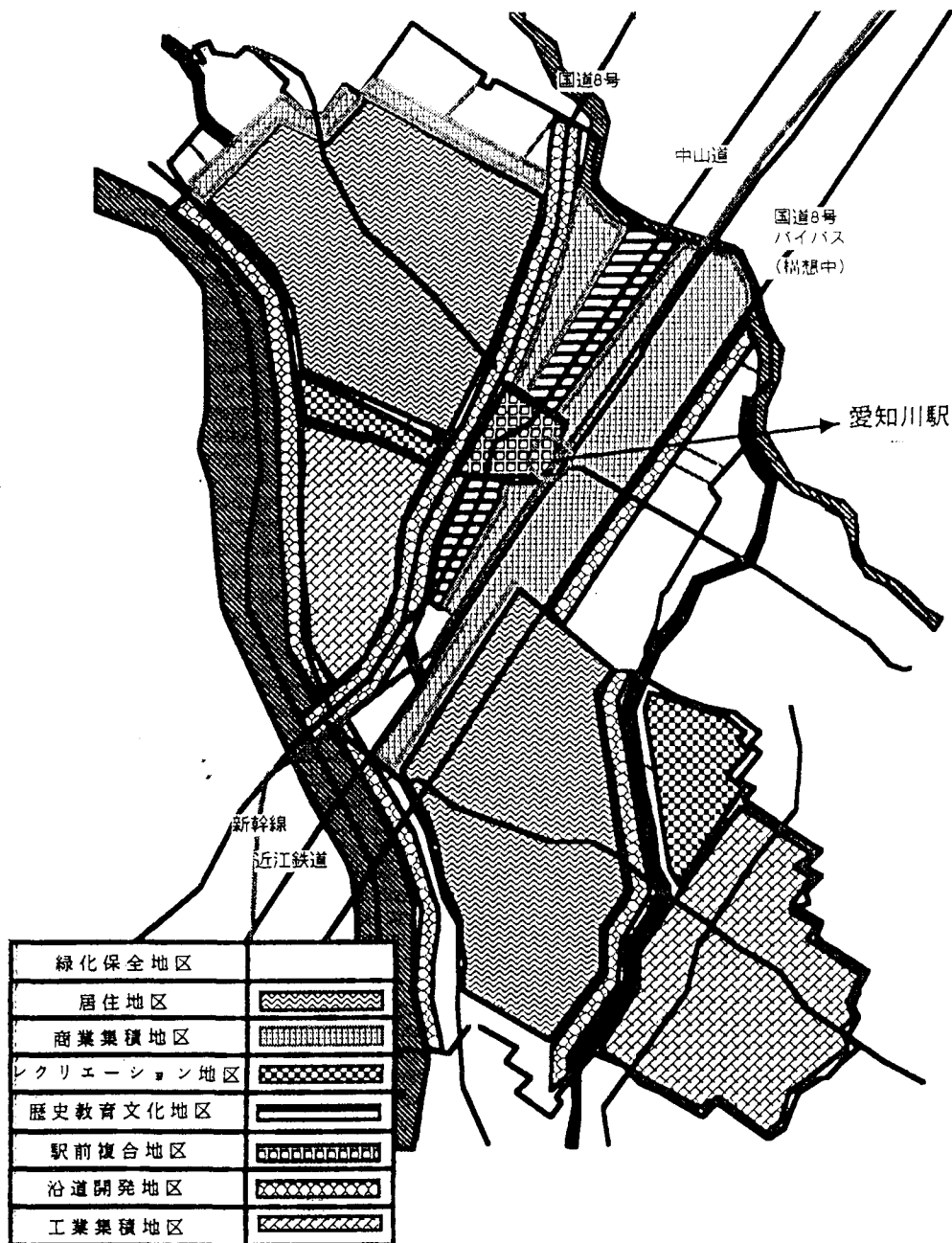
(3) 沿道開発地区

この地区は、地域住民及び外部来訪者のための水辺環境空間や自然環境空間として設定した。

そのため、愛知川町の東側を南北に流れる愛知川について、水質の浄化及び、水辺の緑地、河川敷の整備を推進することとした。

これにより、御幸橋(国道8号線)を通過する人々に、愛知川を中心とした親水空間を楽しんでいただくと共に、愛知川町のイメージアップにも繋がると考える。また現在構想中である、愛知川と並行して延びる県道湖東彦根線が完成すれば、これを利用して居住地区と工業地区を行き来する地元の人々も、同様に親水空間を楽しむことができる。

また、この地区は、主に主要幹線道路沿いに設定し、通行する人々にゆとりや安心を与えるために、緑地機能をもたせる反面、商業・サービス機能も多少もたせることとした。



図－５ 土地利用構想図

(４) 居住地区

この地区は、地元住民及び他地域からの転入者のための地区として、まちの北西および東南の２カ所にそれぞれ 250ha, 150ha 程度、商業集積地区（駅前複合地区を含む）を挟む形で設定することとした。そのため、これらの地区では、良好な住宅環境を整備すると共に、①他地域へのアクセス②商業集積地区へのアクセス③工業集積地区へのアクセス④２つの居住地区間のアクセスについて、特価した地区とすることとした。

そこで、まず北西居住地区では鉄道へのアクセスを考慮し、近江鉄道愛知川駅・ＪＲ稲枝駅・能登川

駅の、ほぼ中間点に位置した場所に設定することにした。これに、現在構想されている県道湖東彦根線を加えれば、それぞれの駅に対する到達時間も、ほぼ同じになると考えられる。また、商業集積地区にも現在の主要幹線である愛知川薩摩線により、スムーズにアクセスでき、工業地区にも親水空間を楽しみながらアクセスできる。

次に、東南居住地区では将来の最重要主要幹線である、国道８号線バイパスが通過することで他地域との連携が図りやすく、商業集積地区と隣接する地区として整備した。また、愛知川町最大の工業集積地区へ、沿道開発地区を挟んで隣接しており、就業者の職場へのアクセスが良好である地区である。

これらの地区には、地区間交流を図るための地域マネジメント施設、人

々がゆとりを求めて憩うための公園、人々が安心して暮らすための医療・福祉施設の設置を考えた。

(５) 商業集積地区

この地区は、地元住民や外部訪問者の利用のための、商業施設集積地区として設定する。そのため、現在、唯一の大型核商業施設である平和堂を含む国道８号線沿道を核とした地区として、また旧中山道沿いに歴史・教育文化地区と複合した商業地区として整備していくこととした。この地区は、愛知川駅に近接しており、外部からの訪れる人々の集う場所として、また北西・東南の居住地区に挟まれおり、

愛知川町に居住する人々の集まる場所として機能する地区であり、集客面、流通面に恵まれていると考えられた。

(6) 工業集積地区

この地区は、愛知川町の工業振興のための、工業集積地区として設定する。そのため、既存の工業施設が集積した国道8号線沿いを核とした地区に70ha程度、愛知川町の東南部に150ha程度形成していくこととした。両工業集積地区とも居住地区に隣接している配置となっているが、その間にレクリエーション地区を配置することにより工業集積地区と居住地区を区別する配置になっている。対象地は人口40,000人が居住するので就業人口も多く工業集積地区を2地区設定した土地利用となっている。

また、工業集積地区には欠かせない、主要幹線道路網とのアクセスに特価した場所に設置することとした。この位置であれば、国道8号線、国道8号バイパスに容易にアクセスできる。また、現在計画中であり、完成すれば最寄りインターとなる秦荘インターにも容易にアクセスできると考えられた。

町内においても、現在構想中である滋賀県湖東彦根線が完成すれば、居住地区と一直線に連結されることとなり、地元就業者の利便性が大きく向上すると考えられた。

(7) 緑化保全地区

この地区は、愛知川町に現在広がる田園風景を活かして、自然をいつでも体験できる地区として愛知川町全域に設定した。そのため、ゆとりのある空間が醸し出され定住性が向上するものと考えた。

(8) レクリエーション地区

この地区は、地元住民のためのスポーツ・レクリ

エーションの場を有する地区として居住地に隣接して設定した。また、居住地区と工業集積地区を分離する分離帯としての機能も果たす土地利用となっている。

6. おわりに

本研究では、土地利用構想案策定システムを構築し、滋賀県愛知川町を対象として実証的に検討した。

現況分析では、社会的ニーズの検討や統計分析を用いた地域特性の把握など、多方面からのアプローチを行なった。

次いで、現況分析から抽出された地域の問題点・課題を整理していくことによって対象地の開発整備方向を検討した。

そして、将来フレーム設定段階における支援システムを構築し、将来フレームを設定することにより、最終的に滋賀県愛知川町における一つの基準案としての土地利用構想案を提案した。

今回の研究では、土地利用構想案策定段階をトップダウン的な視点から検討したが、今後はボトムアップ的な視点からの検討も加え、トップダウン・ボトムアップ両面からの融合を図った形で土地利用構想案を策定していく方法を研究したいと考えている。

【参考文献】

- 1) 土木学会 建設マネジメント委員会プロジェクト計画小委員会プロジェクト企画分科会：魅力ある地方都市圏づくり－調査研究報告書－，1993
- 2) 春名攻，河合幸雄，足立嘉文，江本真吾，大山幸成：魅力ある地方都市圏づくりプロジェクトに関する研究－ハイブリッドリージョンづくりの考え方と方法－，第12回 建設マネジメント問題に関する研究発表・討論会講演集，1994
- 3) 愛知川町：愛知川町総合計画書，1990
- 4) 愛知川町：愛知川町国土利用計画，1994

A Methodological Study On Effective Land Use Planning For Urban Development Project At Rural City

In this study, a systematic methodology is proposed through empirical study at Echigawa-cho in Shiga prefecture, aiming to make up effective land use planning which can be assured to make the region develop in desirable direction utilizing preferable regional characteristics as much as possible. And system analysis theory including statistical approach is introduced to establish the methodology developed in this study.