

## 全国における土地利用調整システム総合推進事業の実施状況とその傾向

|     |       |    |    |
|-----|-------|----|----|
| 正会員 | 1*    | 横山 | 清充 |
| 同   | 2**   | 佐藤 | 誠治 |
| 同   | 3***  | 小林 | 祐司 |
| 同   | 4**** | 姫野 | 由香 |

土地利用

都市計画

## 1. 研究の背景・目的

我が国において、高度成長期から近年に至るまでの間、急速な都市化に伴い、良好な生活環境や効率的な営農環境の維持等の観点から問題のある虫食的な住宅開発、里山等の地域にとって貴重な自然環境・景観の喪失などが進み、土地利用の混乱をもたらしてきた。

国はこうした状況に対処するために、平成9年度に「土地利用調整システム総合推進事業」を国の補助事業として創設した。その後、我が国の社会経済構造が大きく転換する過程で、大都市地域を中心に大規模な工場跡地などの低・未利用地の発生、既成市街地における住宅・社会資本の整備の遅れなど、新たな問題が浮上している。そこで本研究では平成9年度以降「土地利用調整システム総合推進事業」を行った自治体関係部署にアンケート調査を実施し、事業の全体像を把握することで事業の今後の方向性を探り、事業実施を行った市町村をタイプ別に分類する。尚、アンケート配布数108市町村のうち、返答して頂いた85市町村の結果を集計したものであり、本研究は図1の研究のフローに沿って行った。

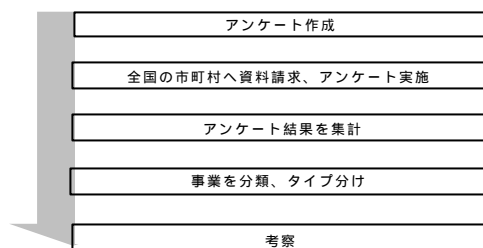


図1. 研究のフロー

## 2. アンケート調査

全国での土地利用調整システム総合推進事業の実施状況を調査するため、事業を行っている市町村役場へアンケート調査をした。

【アンケート方法】各市町村の関係部署へアンケート用紙の郵送、またはメールでのアンケートファイルを添付して送る方法をとった。

【調査項目】アンケート調査の設問内容は表1のとおりである。

表1 アンケートの設問項目・内容

| 設問項目           | 設問内容  |
|----------------|---|
| 市町村の概要         | 市町村名/事業名/策定年次/<br>都市計画が含まれるかどうか                                     |
| 現状と課題          | 指定地域/宅地の状況/農業の状況/森林の状況/<br>商工業の状況/道路ネットワーク/公共施設                     |
| 上位・同位・下位計画との関連 | 広域計画との関連/新規事業との関連/<br>事業の活用目的                                       |
| 計画策定のねらい       | 土地利用の調整・秩序化/まちづくり・地域の活性化/<br>自然環境の保全、農業環境の取り組み                      |
| 計画策定 実現方法      | 協議会方式をとっているか/ないか/<br>協議会のメンバー/住民へ呼びかける方法/<br>市民に計画を伝える手段/条例や誘導基準の策定 |

## 3. 市町村別にみる土地利用現況の分類

## 3-1 クロス集計

アンケート結果を基に、住民が住んでいる割合の高い宅地を重要な要因とし、宅地・農地に関する質問、農地・森林に関する質問の関係についてクロス集計を行った。

表2 クロス集計の組み合わせ

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| 宅地            | 農地/森林/商工業/道路ネットワーク/<br>人口/面積/都市計画 |
| 農地            | 他要素との関連が低いため分析から除外                |
| 商工業           | 道路ネットワーク/都市計画                     |
| 森林土地利用の調整・秩序化 | まちづくり 地域の活性化/<br>自然環境の保全・農業開発     |

## 3-2 土地利用の現況

## (1) 宅地 - 農地

宅地に関しては「宅地開発に伴う周辺地域のスプロール化」と「土地利用の混在がみられない」の設問がそろって、農地に関しての「高齢化、後継者不足」の設問との結びつきが大きくみられた。つまり開発によって土地利用の混在が現在みられる市町村と、宅地に関して土地利用の混在はみられないという市町村があるといえる。

## (2) 宅地 - 森林

宅地の「土地利用の混在がみられない」と森林に関する「維持・管理されていない森林の増加」を同時に回答している市町村が最も多かった。このことから、土地の荒廃や低未利用地の増加に伴い、土地利用の混在を引き起こしている市町村が多く存在すると考えられる。

## (3) 宅地 - 商工業

宅地に関して「土地利用の混在がみられない」と商工業に関して「中心市街地・商業の衰退」を同時に選んでいる市町村が多かった。このことから、現在みられる土地利用

の混在は宅地開発からではなく、中心市街地の衰退が原因と考えられる市町村が多く存在する。

(4) 宅地 - 道路ネットワーク

宅地に関して「宅地開発に伴う周辺地域のスプロール化」と、道路ネットワークに関して「必要な道路の不足」を同時に選択している市町村が最も多く、宅地の開発は進んでいるが、無秩序に進んでしまったため、住民の生活道路は未整備の箇所が多いということが考えられる。

(5) 商工業 - 道路ネットワーク

商工業に関して「沿道型商業施設の混在」と、道路ネットワークに関して「必要な道路の不足」を同時に選択した市町村が最も多かった。このことから、無計画な沿道型商業施設の立地による生活道路の未整備の箇所が多いということが考えられる。

(6) 宅地 - 人口

人口規模が小さい市町村の方が土地利用の混在が現状ではみられず、また、市町村面積が小さいほど宅地開発に伴うスプロール化が多くみられる。

(7) 宅地 - 都市計画、商工業 - 都市計画

「宅地開発に伴う周辺地域のスプロール」の値はほとんど都市計画がある市町村に偏っている。また「土地利用の混在はみられない」という値は若干、都市計画がある市町村とない市町村に分かれている。

同様に、商工業と都市計画の有無に関してクロス集計を行った結果、「沿道型商業施設の混在」の値と「中心市街地・商業の衰退」の値は両方とも都市計画がある市町村に偏っていることが明らかとなった。

3-3 都市規模における分析

土地利用調整システム総合推進事業を行っている市町村の都市規模別に、市町村を18種に分類した。(表3)

表3 都市規模別分類表

| 人口密度(人/km <sup>2</sup> ) | 面積(km <sup>2</sup> ) | 都市計画の有無 | 市町村数 |
|--------------------------|----------------------|---------|------|
| 小<br>(0~300)             | 小                    | ある      | 15   |
|                          |                      | なし      | 8    |
|                          | 中                    | ある      | 10   |
|                          |                      | なし      | 5    |
|                          | 大                    | ある      | 7    |
|                          |                      | なし      | 3    |
| 中<br>(300~1000)          | 小                    | ある      | 13   |
|                          |                      | なし      | 2    |
|                          | 中                    | ある      | 8    |
|                          |                      | なし      | 1    |
|                          | 大                    | ある      | 2    |
|                          |                      | なし      | 0    |
| 大<br>(1000~)             | 小                    | ある      | 9    |
|                          |                      | なし      | 0    |
|                          | 中                    | ある      | 2    |
|                          |                      | なし      | 0    |
|                          | 大                    | ある      | 0    |
|                          |                      | なし      | 0    |
| 計                        |                      |         | 85   |

そして、分類した市町村のうち、サンプル数の多いものを抽出し、表4のように ~ のタイプに分類した。

表4 タイプ別分類表

| タイプ | 人口密度 | 面積 | 都市計画 |
|-----|------|----|------|
|     | 小    | 小  | 有    |
|     | 中    | 小  | 有    |
|     | 小    | 中  | 有    |
|     | 大    | 小  | 有    |
|     | 小    | 小  | 無    |

このように分類化すると、同じ事業であってもタイプ毎に性格が違い、事業がどのような現状の市町村で、どういった結果行われているか、把握することができる。

宅地に関しては都市規模が小さく、都市計画のある市町村では、宅地の混在が現在まだみられない市町村と現在開発によってすでに土地利用の混在がみられる市町村とに分かれる。そして、このように都市規模は同規模で都市計画のない市町村では、まだ土地利用が混在しておらず、潜在的な混在を含んでいるため今後事業を行っていると考えられる。 に関しては、これから開発が進行していく市町村ではその無秩序な開発によって周辺地域のスプロール化し、その結果、土地利用が混在していると考えられる。 に関しては、乱開発による土地利用の混在が考えられる。 に関しては人口密度が大きく、面積の狭い市町村、つまり都市圏に含まれている市町村は周辺に存在する市街地からの開発圧力によって自市町村の中心市街地や工業が衰退し、その結果、低未利用地の増加などによる土地利用の混在をもたらしたと考えられる。

4 考察

全国の土地利用調整システム総合推進事業の分析をした結果、人口密度、面積共に小規模の市町村においては、現時点で土地利用の混在はみられないが将来的な土地利用の混在を防ぐために事業を行っている小規模な市町村が多く、中規模な市町村においては、現在宅地開発によって成長課程であり、その無計画な開発によって土地利用の混在を防ぐために事業を行っている市町村が多いことが明らかとなった。また、宅地開発等が進んでいる大規模な市町村は、白地地域に対して、主に土地利用の規制をかける事業だが、都市計画がある地域において土地利用の混在を防ぐために事業を行っている市町村が多いこといえる。

本研究で得られた成果は以上であるが、アンケートからだけで、各市町村の土地利用調整システム総合推進事業の傾向を把握するのは困難であり、今後、事業書や他の計画書に加え、当該地域の各種統計データを用いて分析していく必要がある。

1\*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

2\*\*大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 教授・工博

3\*\*\*大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 助手・工博

4\*\*\*\*大分大学工学部福祉環境工学科建築コース 助手・工修

1\*Graduate Student, Master's Course, Graduate School of Eng., Oita Univ.

2\*\* Prof, Architecture Course, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr.Eng

3\*\*\*Research Associate Prof, Architecture Course, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr.Eng

4\*\*\*\* Research Associate Prof, Architecture Course, Faculty of Eng., Oita Univ., M.Eng