

用途地域における土地利用混合度に関する調査・分析(その1)

正会員 杜守帥* 同 佐藤誠治**
同 小林祐司*** 同 姫野由香***
同 永富太一****

地理情報システム(GIS) 混合度
用途構成 用途地域

1. 研究の背景と目的

平成12年に都市計画法が改正され、大分市において人口の増加、郊外の市街化などによる市街化区域内における無秩序な開発を規制する用途制限が強化された。しかし、改正後の土地利用にどのような変化があり、建物の立地規制が十分機能しているかは不透明な部分が多い。このような社会的背景から、本研究では大分市における土地利用現況把握や土地利用の分布傾向を把握し、都市計画法の下で定められた制度に則り、用途地域内における建物制限にそぐわない現況不適格な建物の把握と検証、商業地域や工業地域における建物用途の実態把握など、あらゆる角度から大分市の土地利用の実態を明らかにする。そして現在の大分市の土地利用分布、用途地域指定の規定要因分析などから現在の用途地域指定に至った経緯や用途地域指定の問題点、課題を明らかにし、知見を得ることを主な目的とする。この結果を元に、今後の用途地域指定の拡充を行う上で参考となる定量的データを提供する。

2. 研究の方法

本研究では用途地域、建物用途、250mメッシュデータ、ポリゴンデータ等を使用するためにまずデータ整備を行う。次にデータを使用目的に合わせて加工、編集を行う。そしてこれらのデータを元に大分市における用途地域内の建物用途構成(表1)大分市の建物用途構成(表2)用途地域内における現況不適格な建物の把握(表4)土地利用の現況を把握していく。現況不適格な建物の立地現況を、大分市の土地利用の実態から定量的に分析し、考察を行って行く。次に大分市の土地利用分布の傾向を把握するために建物用途構成を250mメッシュ化し、2つ以上の建物用途がどれくらい混合しているかを表す混合度指標を算出する。この指標を用い、次稿の建物用途構成の規定要因分析に使用する。

3. 大分市の用途地域について

表1を見てみると建物数は第1種低層住居専用地域が最も多く、次に第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域となっている。平均面積でみると第1種低層住居専用地域が最も小さい。これは一戸あたりの建物面積が大

きく関係していると考えられる。



図1 大分市の用途地域

表1 用途地域内建物用途構成

Code	用途地域	建物数	割合(%)	建物総面積(m ²)	平均面積(m ²)
	大分市全体	161,036	100	21,545,593	
L1	第1種低層住居専用地域	37,591	23.3	3,608,838	96.00
L2	第2種低層住居専用地域	3,076	1.9	297,267	96.64
L3	第1種中高層住居専用地域	23,953	14.9	2,881,276	120.29
L4	第2種中高層住居専用地域	15,503	9.6	1,912,521	123.36
L5	第1種住居地域	23,925	14.9	2,879,405	120.35
L6	第2種住居地域	5,200	3.2	765,822	147.27
L7	準住居地域	1,198	0.7	163,816	136.74
C1	近隣商業地域	6,510	4	1,043,615	160.31
C2	商業地域	5,696	3.5	1,072,438	188.28
I1	準工業地域	6,380	4	1,480,676	232.08
I2	工業地域	2,658	1.7	891,434	335.38
I3	工業専用地域	2,211	1.4	1,317,536	595.90
	計	133,901	83.1	18,314,644	

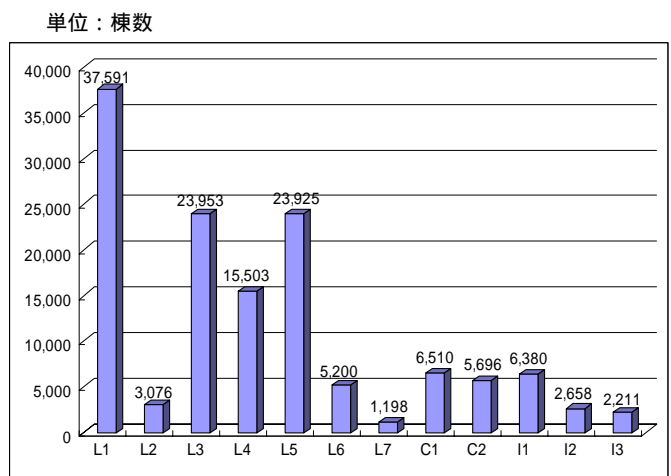


図2 用途地域の内訳

