

用途地域指定の隣接関係と土地利用上の問題に関する研究(その1) ~大分県内各都市計画区域を対象として~

正会員 ○重信 佑介*1 同 上 慶至*1
同 佐藤 誠治*2 同 小林 祐司*3

都市計画区域 用途地域 隣接関係

1. はじめに

1992年(平成4年),住環境の保護や市街地形成の多様化への対応などを目的として,用途地域の種類が従来の8種類から12種類に細分化された。この結果,用途地域指定が複雑になり,用途地域相互が様々な形で隣接するようになった。近年のまちづくり三法(都市計画法・大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法)等の改正により,都市をとりまく状況は大きく変化し,工場跡地における大規模商業施設の建設,中心市街地の空地の増加といった当初想定していた市街地の広がりや現行の用途地域等の範囲にずれが生じるようになった。

さらに,用途地域指定には隣接不適な組み合わせが存在し,用途地域は隣接する用途の影響を受けやすい側面を持っている。無秩序な市街化を防止し,良好な市街地環境を形成するために,都市計画区域の特性を用途地域の隣接関係から把握し,課題を整理する必要がある。

2. 本研究の位置づけ

用途地域の隣接関係に関する研究は,1種類の用途地域に対する隣接用途を分析したもの¹⁾や,用途地域の隣接不適について分析したもの²⁾があるが,2000年の法改正後に全ての用途地域に関する隣接関係を分析したものは無い。そこで,本研究は,現行の用途地域全12種の隣接関係から大分県の各都市計画区域の特性を把握・類型化し,用途地域指定における課題を整理することを目的とする。

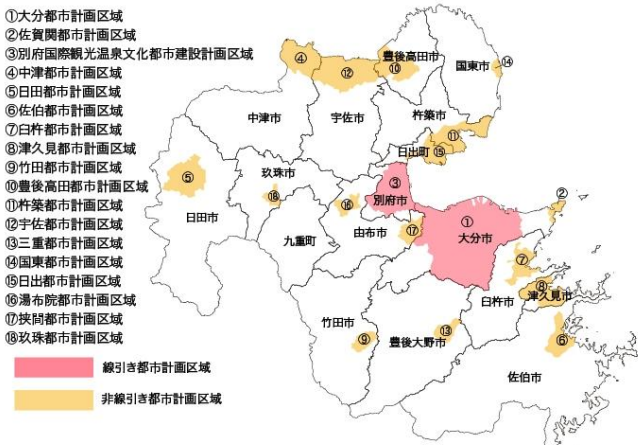


図1 大分県の行政区域と都市計画区域

3. 大分県の都市計画区域の整理

まず,表1より,用途地域の指定状況を中心に都市計画区域を整理する。大分県では16市において全18都市計画区域が指定されており,大分市と由布市では2区域ずつ,その他の市町では1区域ずつ指定されている。行政区域の面積は佐伯市が最も大きく,都市計画区域の面積は大分都市計画区域が最も大きい。大分市,別府市,津久見市,日出町は他の市町に比べて行政区域における都市計画区域の割合が大きい。用途地域の面積に関しても大分都市計画区域が最も大きく,次に別府国際観光温泉文化都市建設計画区域,中津都市計画区域と続いている。都市計画区域に対する面積については中津が46.5%で最も大きい。なお,佐賀関都市計画区域では用途地域指定がない。

表1 各種区域と用途地域の面積

都市名	区域名	行政区域(ha)	都市計画区域(ha)	行政区域に対する割合(%)	用途地域(ha)	都市計画区域に対する割合(%)
大分市	大分	50,128	36,105	74.3	11,249	31.2
	佐賀関		1,149		0	0.0
別府市	別府*	12,530	8,577	68.5	2,808	32.7
中津市	中津	49,115	5,626	11.5	2,616	46.5
日田市	日田	66,619	6,625	9.9	1,244	18.8
佐伯市	佐伯	90,352	4,122	4.6	1,164	28.2
臼杵市	臼杵	29,107	4,822	16.6	1,110	23.0
津久見市	津久見	7,953	4,997	62.8	588	11.8
竹田市	竹田	47,767	1,754	3.7	431	24.6
豊後高田市	豊後高田	20,664	5,300	25.6	586	11.1
杵築市	杵築	28,001	5,023	17.9	412	8.2
宇佐市	宇佐	43,912	9,579	21.8	782	8.2
豊後大野市	三重	60,336	2,235	3.7	431	19.3
国東市	国東	31,780	827	2.6	264	31.9
日出町	日出	7,323	4,039	55.2	570	14.1
由布市	湯布院	31,916	1,874	13.7	631	33.7
	挾間		2,489		462	18.6
玖珠町	玖珠	28,644	1,058	3.7	301	28.4
計		606,147	106,201	17.5	25,649	24.2

別府* ... 別府国際観光温泉文化都市建設計画

4. 用途地域隣接関係からみる各都市計画区域の特性

次に,用途地域の隣接関係から各都市計画区域における用途地域指定の特性を把握する。用途地域指定のない佐賀関都市計画区域を除く県内17都市計画区域を対象に,全12用途地域の隣接箇所数から対応表(表2,3)を作成し,数量化IV類により分析結果をプロットする。プロット図(図2,3)は固有ベクトルによるものである。なお,隣接せず独立して指定されている用途地域は分析に用い

ていない。ここでは、白杵、および中津各都市計画区域についてみる。

白杵都市計画区域においては、表 2 より第一種住居地域の隣接箇所が多く、図 2 より工業地域、第一種低層住居専用地域、準住居地域が独立している。隣接関係では、第一種住居地域を中心として、第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域などの隣接関係が強くなっている。独立している地域を除き、比較的まとまった隣接関係となっており、当区域以外にも多くの区域でこの傾向がみられた。

中津都市計画区域においては、表 3 より第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域の隣接箇所が多いことがわかる。また図 3 より住居系用途地域間の隣接関係がみられる一方、商業地域、近隣商業地域、工業地域の隣接関係は弱く、これらは比較的独立した分布をみせている。準工業地域と第一種住居地域と隣接関係が比較的強いことを除いて、住居系、商業系、工業系の用途地域は互いに隣接関係は弱い。

表 2 用途地域指定の隣接関係（対応表）：白杵

用途地域	指定箇所数	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業専用地域	合計（※重複箇所）
第一種低層住居専用地域	4			1	2	0	(1)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)			6 (2)
第二種低層住居専用地域															
第一種中高層住居専用地域					6	2	2	(2)	(2)	(0)					15 (2)
第二種中高層住居専用地域	7					3	6	4	2	(1)					24 (1)
第一種住居地域	12														
第二種住居地域															
準住居地域	3								2	0	0	0			7
近隣商業地域	5								1	2	0				14 (1)
商業地域	2										3	0			10 (2)
準工業地域	4											0			10 (3)
工業地域	3														2 (2)
工業専用地域															

※準工業地域の合計の(1)内は、住居専用地域との隣接箇所数を表す。

2軸

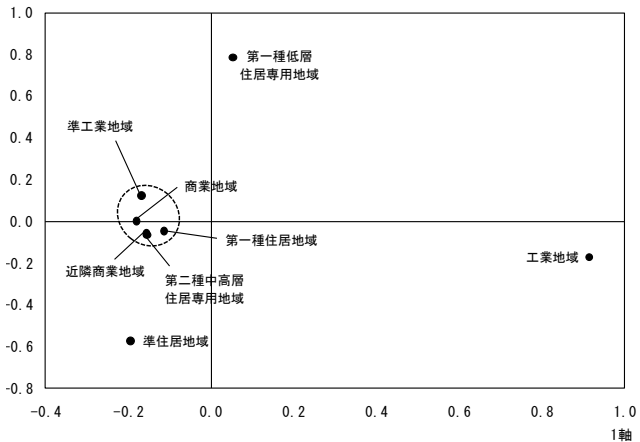


図 2 用途地域指定の隣接関係（数量化 IV 類）：白杵

5. まとめ

全体の結果として、佐伯、杵築、国東、湯布院、および狭間各都市計画区域においては、多くの地域間の隣接関係の強さはなく、それぞれの地域が比較的独立した分布をみせていることがわかった。その他の各区域においては、独立した地域を除いて比較的まとまった隣接関係となっており、特に中津都市計画区域は住居系用途地域がまとまった関係をみせ、住商工の隣接関係の違いが明らかになった。

なお、次稿にて、各都市計画区域における住商工の用途地域系統の面積構成比による分類と、用途地域隣接関係による各都市計画区域の類型化を行い、考察を行う。

【参考文献】

- 1) 古屋栄自, 天野克也, 谷口汎邦: 東京都区部における第一種低層住居専用地域の隣接用途地域に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, No.7113, pp.225-226, 1999.7
- 23) 高橋剛, 土方吉雄, 三浦金作, 木村正孝: 地方都市における用途地域見直しの実態—その1—その4 福島県内39市町村における用途地域の隣接不適について—, 日本建築学会大会学術講演梗概集, No.7094, pp.189-190, 1998.7

表 3 用途地域指定の隣接関係（対応表）：中津

用途地域	指定箇所数	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業専用地域	合計（※重複箇所）
第一種低層住居専用地域	11			5	6	10			(1)	(0)	(1)	(0)			23 (1)
第二種低層住居専用地域															
第一種中高層住居専用地域	17				11	14			6	(2)	(4)	(0)			42 (2)
第二種中高層住居専用地域	8					7			4	(0)	(2)	(0)			30 (0)
第一種住居地域	10								6	5	6	(6)			54 (6)
第二種住居地域															
準住居地域															
近隣商業地域	10								8	1	0				26 (1)
商業地域	1										1	0			16 (2)
準工業地域	6											3			18 (7)
工業地域	8														9 (6)
工業専用地域															

※準工業地域の合計の(1)内は、住居専用地域との隣接箇所数を表す。

2軸

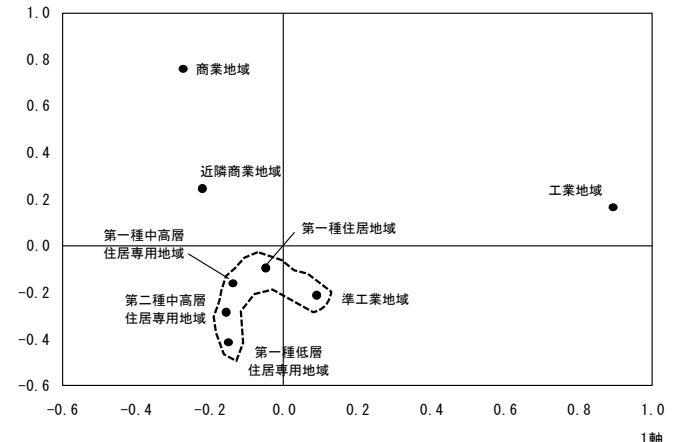


図 3 用途地域指定の隣接関係（数量化 IV 類）：中津

*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・教授 工学博士

*3 大分大学工学部福祉環境工学科・准教授 博士(工学)

*1 Graduate Student, Graduate School of Eng., Oita Univ.

*2 Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr.Eng.

*3 Associate Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr.Eng.