

# 徳島県東部地域における開発許可の分布に関する研究

渡辺 公次郎 佐竹 聖史 近藤 光男

## A Study on the Distribution of Urban Development with Development Permission in the Tokushima-East Area

Kojiro WATANABE, Takashi SATAKE and Akio KONDO

Keywords : 開発許可(Development Permission) 都市計画法(City Planning Act) 都市開発(Urban Development)

### 1. はじめに

近年の人口減少社会の中、我が国の地方都市では、中心市街地衰退化と局所的な郊外化が顕著に見られる。本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域(調整区域)では、様々な種類の開発が分散的に進行しており、自然環境資源の減少や災害時の被害拡大が懸念される。

この原因として、都市計画法による開発許可制度が考えられる。開発許可制度に関する都市計画法第29条や同34条には、ただし書きとして、様々な例外規定が示されており、それらに該当すれば調整区域であっても、開発が認められる。郊外部の住民の利便性、快適性を損なわないことを意図して作られたと考えられるこれらの規定が抜け穴となり、現実的には、無秩序な開発を発生させる原因となっている。

今後は、自然環境資源の保全や災害危険性に配慮しつつ、郊外部の住民の利便性、快適性を損なわないような、開発コントロールが必要である。そのためには、まずは、どのような場所で開発行為が行われているのかを把握することが必要である。そ

こで本研究では、地方都市の一例として徳島県東部地域を対象とし、開発許可が出された地点の特徴を分析することを目的とする。

### 2. 研究対象地域

本研究の対象地域は、徳島県東部に位置する、徳島市、鳴門市、松茂町、北島町、藍住町、石井町である。この地域は2つの都市計画区域から構成されている。徳島市、鳴門市の一部、松茂町、北島町、石井町が含まれる徳島東部都市計画区域と、藍住町のみが含まれる藍住都市計画区域である。徳島東部都市計画区域は、市街化区域と調整区域の区分がなされているが、藍住都市計画区域は、その区分がない(非線引き区域)。図1に位置を、図2と表1に人口、世帯数変化を示す(国勢調査)。人口を見ると、藍住町、北島町、松茂町以外は横ばい、もしくは減少傾向にある。しかし、世帯数については、全域で増加傾向にある。世帯増加の原因として、単身世帯の増加も考えられる。

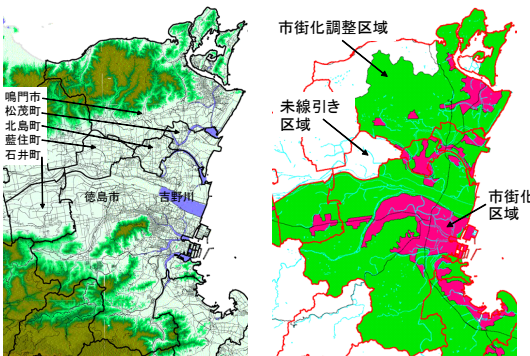


図1 研究対象地域

図2 研究対象地域の区域区分

表1 研究対象地域の人口と世帯数(表)

	面積(km <sup>2</sup> )	人口(人)					世帯数(世帯)				
		1990	1995	2000	2005	2010	1990	1995	2000	2005	2010
徳島市	191.39	263,356	268,706	268,218	267,833	264,548	90,738	98,483	104,613	109,698	111,675
鳴門市	135.46	64,575	64,923	64,620	63,200	61,513	19,052	20,472	21,743	22,343	22,994
石井町	28.83	25,207	25,436	26,023	26,068	25,954	6,944	7,388	8,049	8,576	8,933
松茂町	13.10	12,096	13,562	14,267	14,926	15,070	3,524	4,264	4,823	5,362	5,602
北島町	8.77	18,986	19,514	19,823	20,703	21,658	5,968	6,414	6,875	7,597	8,269
藍住町	16.27	25,674	28,408	30,368	32,286	33,338	7,351	8,784	9,912	11,061	12,098
合計	862.51	582,722	591,760	592,162	590,915	582,778	183,396	198,024	210,769	221,296	227,476

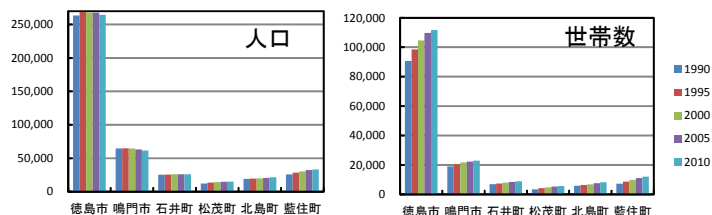


図3 研究対象地域の人口と世帯数(グラフ)

### 3. データの作成

データについて説明する前に、開発許可制度について概説する。1968（昭和43）年に、（新）都市計画法が公布され、区域区分制度が新設された。これは、都市計画区域を、市街化区域（概ね10年以内に市街化を促進すべき区域）と市街化調整区域（当面市街化を抑制する区域）に区分し、段階的かつ計画的に市街化をコントロールするための制度である。この制度を担保するために、開発行為の許可制度が創設され、市街化区域及び調整区域における開発行為に一定の水準を持たせるとともに、調整区域内においては開発行為を抑制することになった<sup>1)</sup>。市街化区域内では一定規模以上の、調整区域では全ての開発について審査が行われ、条件を満たすものに限って開発が許可される。本研究では、開発が許可された物件のデータを用いている。

具体的には、徳島県県土整備部建築開発指導課及び徳島市建築指導課よりご提供いただいた、開発許可台帳の一部である。この資料は開発許可台帳より、開発行為の住所、面積（開発区域面積もしくは建築物の延べ面積）、用途、工事完了年月日、都市計画法第34条の該当号（調整区域のみ）を抜粋したものである。対象期間は1996年（H8）から2010年（H22）であり、この年次は開発許可物件の工事完了年である。デジタルデータ化されているものについては、エクセルのデータ形式でいただいたが、そうでない分については、必要分を手作業で転記した。

次に各開発許可を空間上に示すため、住所を位置情報に変換した。まず、東京大学空間情報科学研究センター<sup>2)</sup>が提供しているアドレスマッチングシステムを用いて、住所より街区単位の位置座標に変換した。その際、変換できなかったデータに関しては、グーグルマップに1件ずつ住所を入力し、表示地点の位置情報を緯度経度に変換して用いた。データ総数は2198件である。

### 4. 開発許可分布の特徴

#### 4-1. 工事完了年、規模、用途の違いによる開発許可分布

前章で作成したデータを用いて開発許可分布の特徴を考察する。

図3に市街化区域、調整区域と重ね合わせた、工事完了年、規模別、用途別の開発許可分布を示

す。時点別は、1996～2000年、2001～2005年、2006～2010年の3区分、規模別は、1000m<sup>2</sup>以下、1000～2000m<sup>2</sup>、2000～3000m<sup>2</sup>、3000m<sup>2</sup>以上の4区分、用途別は、住居系（宅地含む）、コンビニとガソリンスタンド、業務系（飲食含む）、工場等の4区分で集計した。

工事完了年別の集計を見ると、1996～2000年、2001～2005年、2006～2010年の順で数が減っており、90年代後半から開発需要が減速していることが分かる。

規模別、用途別集計を見ると、規模別では1000m<sup>2</sup>以下が1139件と最も多く、その大部分が調整区域、特に吉野川北岸、徳島市西部と石井町付近、徳島市と小松島市の境界付近となっている。用途別の集計結果と比較すると、これらの多くは住居系であることが分かる。

1000m<sup>2</sup>以上になると件数が急激に減少する。分布の傾向は、1000m<sup>2</sup>以下と大差はない。しかし、北島町の市街化区域内で、まとまって開発が進んでいる地域がある。用途を見ると、住居系が大半を占めていることから、この地域が宅地開発に適しており、かつ住宅の需要も高いことが分かる。

3000m<sup>2</sup>以上になると件数はかなり減り、沿道付近と調整区域の開発が中心となっている。藍住町で数件の開発許可が見られるが、用途別の集計結果と比較すると、商業施設であることが考えられる。実際に、徳島県内でも藍住町は大規模商業施設の立地が多い。

業務系の分布を見ると、幹線道路沿いに多く立地していることが分かる。

#### 4-2. 里山と土砂災害危険箇所との関係

次に、自然環境への影響を見るために、里山地域と全開発許可を重ね合わせた。里山地域の判定は、3次メッシュ単位で行った。里山地域の判定方法は、環境省「里地里山保全活用行動計画<sup>3)</sup>」で提案された手法を一部変更して用いた。環境省の手法では、3次メッシュに含まれる農耕地、二次草原、二次林の合計面積が50%以上を占め、かつその2つの要素を有するメッシュを里山と判定している。この考え方では、2つの要素のうち、どちらかが極端に多くの面積を占める場合もあり得るため、90%以下という制限を設けた。すなわち、3次メッシュに含まれる農耕地、二次

草原、二次林の合計面積が50%以上を占め、かつその2つの要素を有し、どちらかが90%を超えないメッシュを里山と判断した。図4に里山メッシュと全ての開発許可分布を重ね合わせた結果を示す。

本研究対象地域は、吉野川の沖積平野が大部分を占め、平地が多く、市街地以外は農地が大半を占める。そのため、図4より、抽出された里山メッシュも、山間部との境界付近に多い。開発許可と重ね合わせると、鳴門市の山間部との境界付近、鮎喰川中流域（徳島市）の調整区域との境界部付近、徳島市と小松島市の境界部付近で里山メッシュと開発許可分布が重なっている地域が多い。

さらに、災害危険性への影響を見るために、国土数値情報ダウンロードサービスで提供されている土砂災害危険箇所データ<sup>4)</sup>（土石流危険渓流、土石流危険区域、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）と重ね合わせた。その結果を図5に示す。

図5より、山間部と平野部との境界付近で多く指定されており、里山メッシュと類似した傾向を示している。特に、徳島市南部の、小松島市との境界付近で土砂災害危険箇所と開発許可分布が重なっている、もしくは近接していることが分かる。

## 5. まとめ

以上、本研究では、徳島県東部地域を対象に開発許可の位置データより、その分布の傾向を定性的に把握した。結果は以下のとおりである。

- 1) 90年代後半から開発需要が減速している。
- 2) 1000m<sup>2</sup>以下の住居系開発が最も多く、吉野川北岸、徳島市西部と石井町付近、徳島市と小松島市の境界付近で立地している。
- 3) 北島町の市街化区域内で、まとまって宅地開発が進んでいる。
- 4) 藍住町で3000m<sup>2</sup>以上の商業施設が多く立地している。
- 5) 里山メッシュと土砂災害危険箇所に、開発許可を重ね合わせたところ、鳴門市の山間部との境界付近、鮎喰川中流域（徳島市）の調整区域との境界部付近、徳島市と小松島市の境界部付近で重なっている、もしくは近接している地域が多い。

今後の課題として、徳島東部都市計画区域全域のデータを整理し分析を行うこと、さらに、そのデータを用いて、より定量的に自然環境保全性、災害危険性への影響を分析することで、今後求められてくる開発コントロール手法の提案に繋げることが必要である。

## 謝辞

本研究を進めるにあたり、徳島県県土整備部建築開発指導課と徳島市建築指導課より開発許可に関するデータをご提供いただいた。この場を借りてお礼申し上げます。

## 参考文献

- 1) 徳島県県土整備部建築開発指導課：開発許可の手引き、2011年  
<<http://www.pref.tokushima.jp/docs/2011082900070/>>（参照2011/12/28）
- 2) 東京大学空間情報科学研究センター：CSVアドレスマッチングシステム  
<<http://newspat.csis.u-tokyo.ac.jp/geocode/>>（参照2011/12/28）
- 3) 環境省自然環境局：里地里山保全活用行動計画、2010年  
<<http://www.env.go.jp/nature/satoyama/keikaku.html>>（参照2011/12/28）
- 4) 国土数値情報ダウンロードサービス（土砂災害危険箇所データ）  
<[http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/jpgis/jpgis\\_datalist.html](http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/jpgis/jpgis_datalist.html)>（参照2011/12/28）

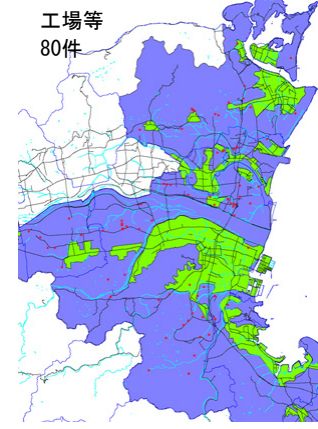
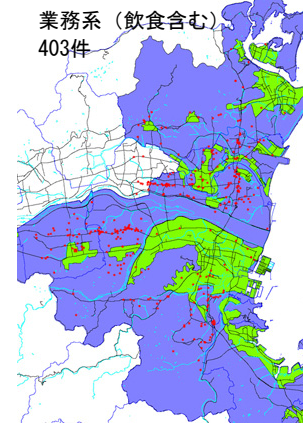
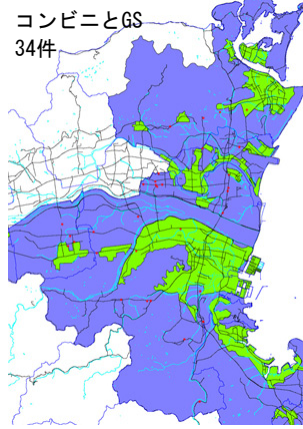
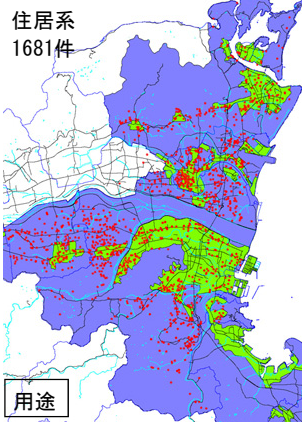
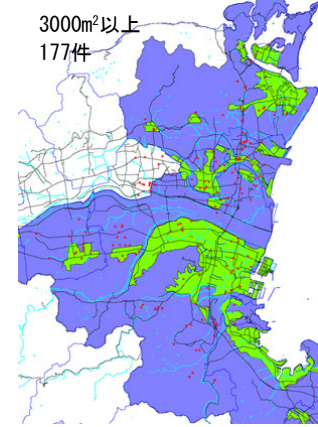
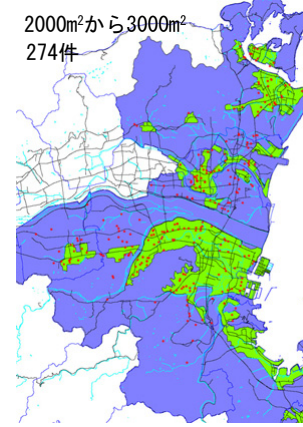
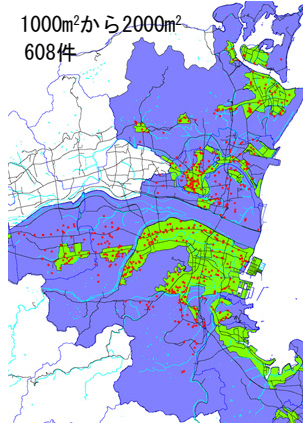
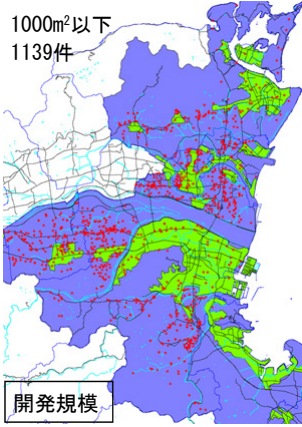
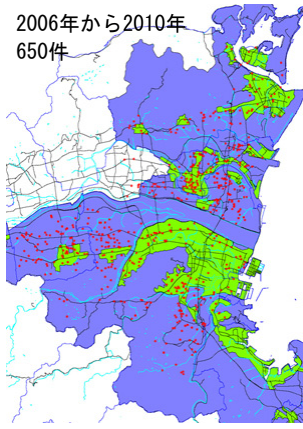
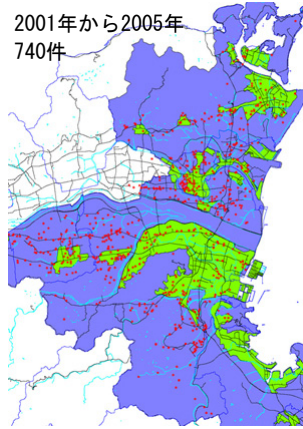
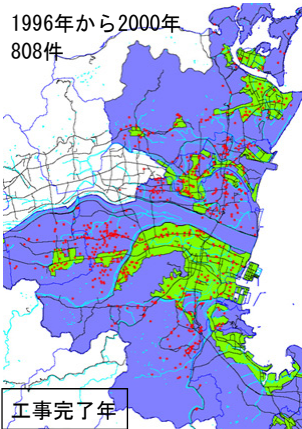


図3 開発許可の分布

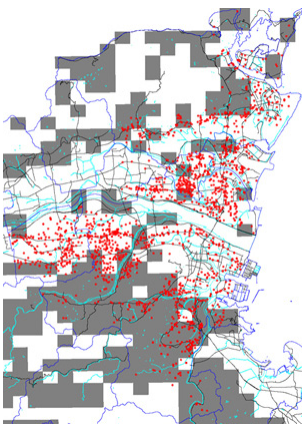


図4 里山メッシュとの重ね合わせ

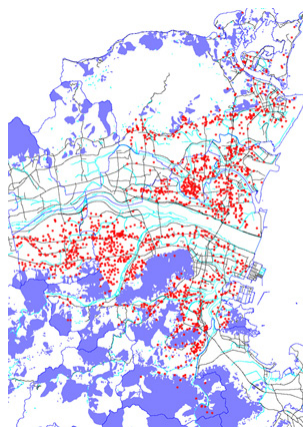


図5 土砂災害危険箇所との重ね合わせ