

集約型都市構造における土地利用変化の実態に関する研究

主査 森本 章倫（宇都宮大学大学院准教授）

近年、集約型都市構造を実現するための都市戦略や立地誘導策について、様々な試みを実施されている。しかし、実際に都市でどのような土地利用変化が生じているかについては、いまだに不明瞭な点が多い。一方で、東日本大震災を受けて、自然災害から都市を守るための土地利用のあり方についても様々な議論が行われおり、復興計画の中で集約型都市を将来像とした自治体も多い。

そこで本研究では、平常時および非常時の集約型都市構造のあり方について討議を行い、土地利用変化の実態や課題について多面的な検討を行った。特に、東日本大震災の被災地を対象に、復興における居住地移転の問題や土地利用計画に対して、実態把握と震災前後の比較検討を行った。また、将来の都市の持続性に対して、国内外の評価指標を整理し、今後の再生可能エネルギーの活用について議論した。

研究会を計5回開催し、以下のような視点で研究成果をとりまとめた。

① 集約型都市構造の実現に向けた土地利用施策の整理

集約型都市に向けた土地利用手法として、集積側の「適正な立地誘導」と縮退側の「立地規制の強化」、あるいは「特定施設の立地誘導策」について整理を行った。

② 魅力的な公共交通整備が土地利用に与える影響の把握

富山市を事例にLRT導入が市街地の土地利用に与えた影響を、人口動態や地価動向などから定量的に検討を行った。その結果、富山ライトレールの駅勢圏内の地価は周辺地価に比べて下落幅が少ないことが分かった。

③ 平常時と非常時の計画の対比から見た集約型都市

震災前後の計画を比較することで、平常時における集約型都市構造が社会的リスク(Social Hazard)の軽減を目指しているのに対して、非常時の集約型都市では自然災害リスク(Natural Hazard)の軽減を念頭にした土地利用計画であることを明らかにした。

④ 持続可能な社会にむけた検討

欧州による評価指標の共通化や、イタリアによる評価の義務付けなど先進事例をまとめる一方で、再生可能エネルギーの実態についてとりまとめた。