

戦略的土地利用マネジメントのための土地適性評価プログラムの開発



都市研究部 部長 金子 弘 都市計画研究室 (室長 (博士(工学))) 木内 望 主任研究官 大橋 征幹

(キーワード) 都市、コンパクト、人口減少、土地適性評価

4.

持続可能で活力ある国土・地域の形成

1. はじめに

都市のコンパクト化は、現下の都市における重要課題であり、人口減少に伴い、過去の経済成長期において郊外に拡大した市街地をコンパクトで効率的な都市構造に転換していくことが急務となっている。

この場合に地方公共団体においては、生活サービス機能の立地の適正化に向け、これら機能を誘導すべき地域を示すことが必要となるが、当該地域の設定にあたっては、わかりやすい形で地域住民に情報提供を行い、住民の合意形成を促進することが極めて重要な課題である。

このため国総研では、都市計画の実務を担う地方公共団体に対して、このような地域設定の客観的な根拠を与えるための技術的な支援策として土地適性評価プログラムの開発を行った。

2. 土地適性評価プログラムの概要

土地適性評価プログラムは、国が整備している国土数値情報や基盤地図情報等の地方公共団体において容易に入手可能な地理空間データを基本情報として利用し、各地方公共団体が保有する都市計画基礎調査等のデータを用いて、即地的な分析、評価をすることが出来るものである。

土地利用の適性評価の元となる各種地理空間データ（例えば、地形条件、土地利用現況、道路条件、公共公益施設分布、ハザードマップなど）は、データの空間単位、形式、尺度などがまちまちであるが、これらを同じ空間単位で比較評価が可能となるように、統一した空間単位（メッシュ）で数値化した評価値へ変換する手法を開発している。

本プログラムでは、都市内の土地利用を①居住系、②集客系、③産業・物流系、④農業系、⑤自然系の

5類型に大分類した上で、土地利用の適性に影響する多数の空間要素（地形勾配、土地利用の集積度、道路条件、アクセシビリティなど）を指標化し、10mメッシュ単位で計測、点数化し、総合評価を行うものである。また、この演算結果を都市計画行政における利用に適したアウトプットとするために、10mメッシュ（建物敷地規模相当）のほか、100mメッシュや街区単位へとゾーン統合化して表示することが出来るようにしている。

本プログラムを用いて数値化された土地の適性評価値は、行政判断を支える客観的根拠を与えるものとなることが期待され、地方公共団体による都市の集約化の促進に資するものである。



図1 土地適性評価のフローチャート

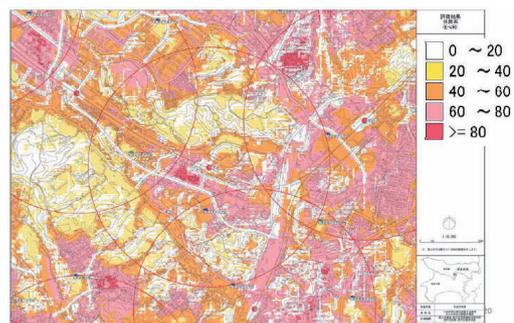


図2 居住系の土地適性評価の例