

## 第5章 今後の展開と課題

### (1) 土地適性評価プログラムの高速化について

本研究のケーススタディにおいては、土地適性評価プログラムにおいて膨大な地理空間データの数値化、演算処理、マップ化を一般に用いられているパソコンで処理するため、政令指定都市の区域の一部約 10 km<sup>2</sup>の範囲や人口約 20 万人の地方中心都市の全域約 100 km<sup>2</sup>の範囲に限定して行った。この場合においても、一つの基礎的な土地利用類型の処理を行うのに数時間程度の時間を要しており、利用を想定している関係地方公共団体の担当者からも演算処理の高速化の必要性が指摘されているところである。

このため、土地適性評価プログラムについて、演算時間の相当部分を占める地理空間データのシェイプファイルのポリゴンデータと 10m メッシュとの重なり判定や計算方法の改良、計算結果のデータベースへの格納方法の改良等を行い、演算処理の高速化を進めることとしている。

### (2) 土地適性評価の指標項目の点数化、ウェイト及び減点率の設定の検証について

本研究においては、土地適性評価手法の確立を図るにあたり、指標項目の点数化、ウェイト及び減点率については、一般的に想定される市街地特性をもとに、評価方法の検討、提案を行い、関係地方公共団体の参画による複数の都市におけるケーススタディを通して概ね妥当な評価結果が得られた。

今後、さらに様々な地域特性や政策判断のニーズに対応して土地適性評価手法が活用できるよう、各都市において実地に土地適性評価の検証を積み重ねていく必要がある。

### (3) 社会経済的要因、主体的要因との関連について

今後、都市の集約化や機能の立地適正化を推進していく中で土地適性評価手法の活用促進を図るためには、長期的な市街地像の将来予測に基づく地域の居住者や事業者に及ぼす影響のほか、居住者等の生活水準（QOL）の変化の予測と居住者の意向、施設の維持保全や公共サービス維持等の観点からの行政コストの変動等の社会経済的要因、主体的要因についても考慮することが必要と考えられる。

このため、今後、土地適性評価手法においてこれらの要因も加味できるように改良を加えていく必要がある。

(4) 都市計画基礎調査等の各種データの一層の活用について

本研究においては、国の国土数値情報や基盤地図情報に各地方公共団体等が保有する都市計画基礎調査の土地利用現況に関するデータ等の基礎的な情報だけで、簡便に土地利用の適性について評価判定ができる手法を構築した。

今後は、さらに各都市において直面する多様な政策課題に対応して、(3)の各種要因等も加味した評価が行なうよう、都市計画基礎調査における建物利用現況(用途、階数、構造等)や都市施設の位置、内容等の地方公共団体が保有する各種データを取り込んで評価していけるように、改良を加えていく必要がある。

(5) 新たな政策課題に対応した土地適性評価手法の適用拡大の検討について

人口減少・超高齢社会への対応、各種の防災対策の推進、低炭素都市づくりや良好な都市環境の形成等、都市をめぐる現下の様々な政策課題に適切に対応していくことが求められている。

このため、本研究の成果をさらに発展させ、次に示すような都市レベルの土地利用に関する研究成果のアウトプットを本研究で構築した評価マップ上に展開し、必要に応じて土地適性評価等に反映できるよう適用拡大について検討していく必要がある。

- ・市街地の計画的な再編のための計画維持管理技術の開発
- ・気候変動化の都市における戦略的災害リスク低減手法の開発
- ・みどりを利用した都市の熱的環境改善による低炭素都市づくりの評価手法の開発等