

【その他 参考資料】

(1) 全国他都市計画区域の比較

- 資料2、52ページの都市構造の評価で比較を行った中南部都市圏と同様な都市規模（※おおよそ100万人都市を抽出 仙台市、さいたま市、千葉市、広島市、北九州市）が属する都市計画区域の概要について、整理した。
- 中南部都市圏の人口については117.2万人であり、さいたま都市計画区域（126.4万人）、北九州広域都市計画区域（103.6万人）と同規模である。
- 中南部都市圏の人口密度については25.2人/haである。さいたま都市計画区域（58.1人/ha）や千葉都市計画区域（35.4人/ha）など関東圏の都市が高い値となっており、広島圏都市計画区域（22.7人/ha）、北九州広域都市計画区域（19.3人/ha）と類似している。

表 中南部都市圏及び類似都市の都市の概要

名称	構成市町村数	人口<千人>	総面積<ha>	人口密度<人/ha>	市街化区域(用途地域)<ha>	市街化調整区域(用途地域外)<ha>	構成市町村	
那覇広域都市計画区域	11	794	21,793	36.4	9,342	12,452	・那覇市 他10市町村	
中部広域都市計画区域	5	340	20,024	17.0	5,304	14,720	・沖縄市 他4市町村	
南城都市計画区域	1	39	4,791	8.1	92	4,700	・南城市	
中南部都市圏 合計	17	1,172	46,608	25.2	14,737	31,871		
類似事例都市	仙塩広域都市計画区域	11	1,408	88,931	15.8	27,847	61,138	・仙台市 他10市町村
	さいたま都市計画区域	1	1,264	21,743	58.1	11,588	10,045	・さいたま市
	千葉都市計画区域	1	962	27,176	35.4	12,882	14,327	・千葉市
	広島圏都市計画区域	8	1,568	68,963	22.7	24,757	44,205	・広島市 他7市町村
	北九州広域都市計画区域	3	1,036	53,807	19.3	23,612	30,195	・北九州市 他2市町村

■ 市街化区域・用途地域
■ 市街化調整区域・用途地域外

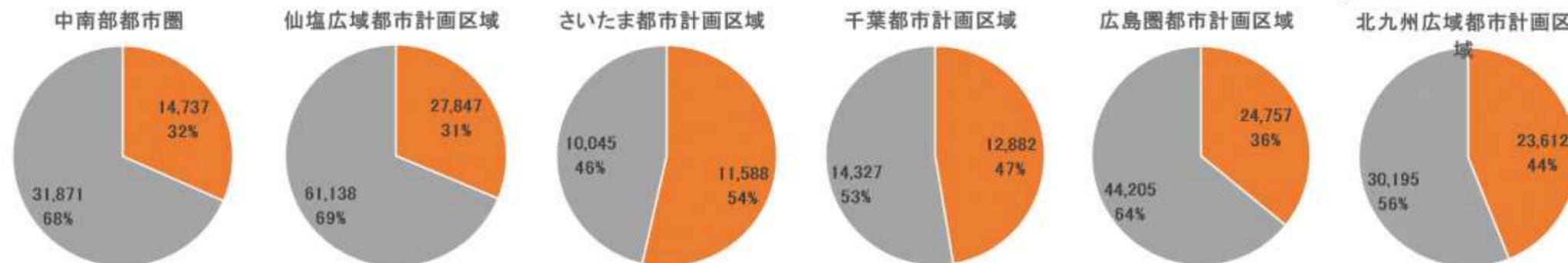
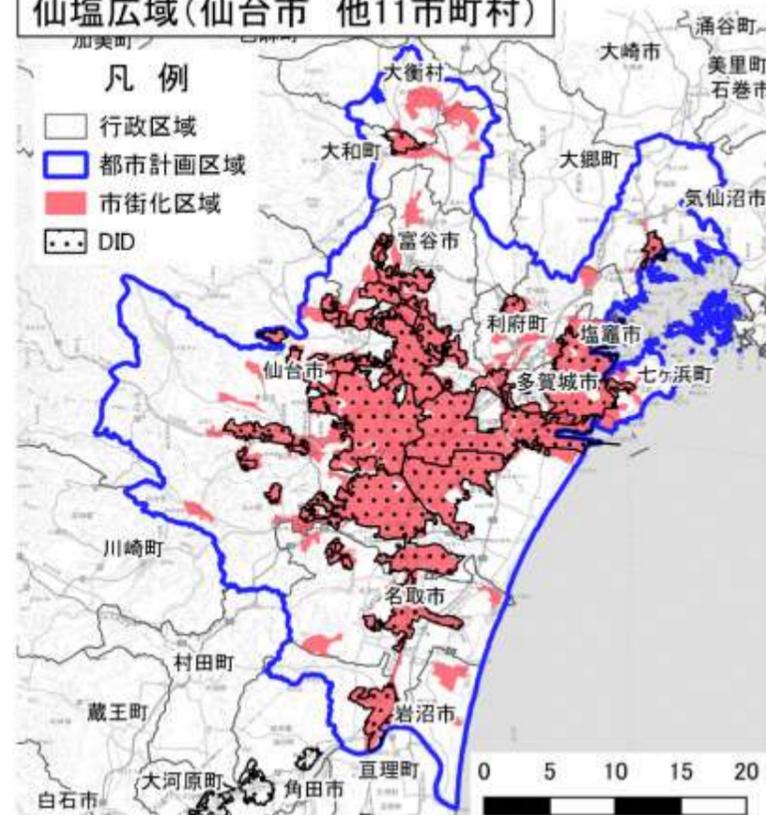
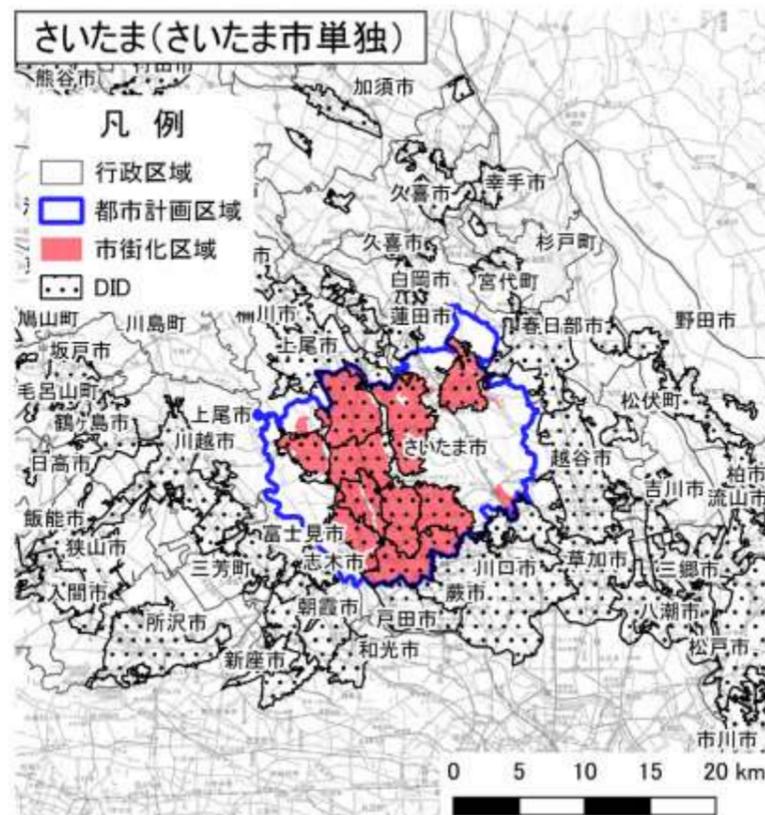
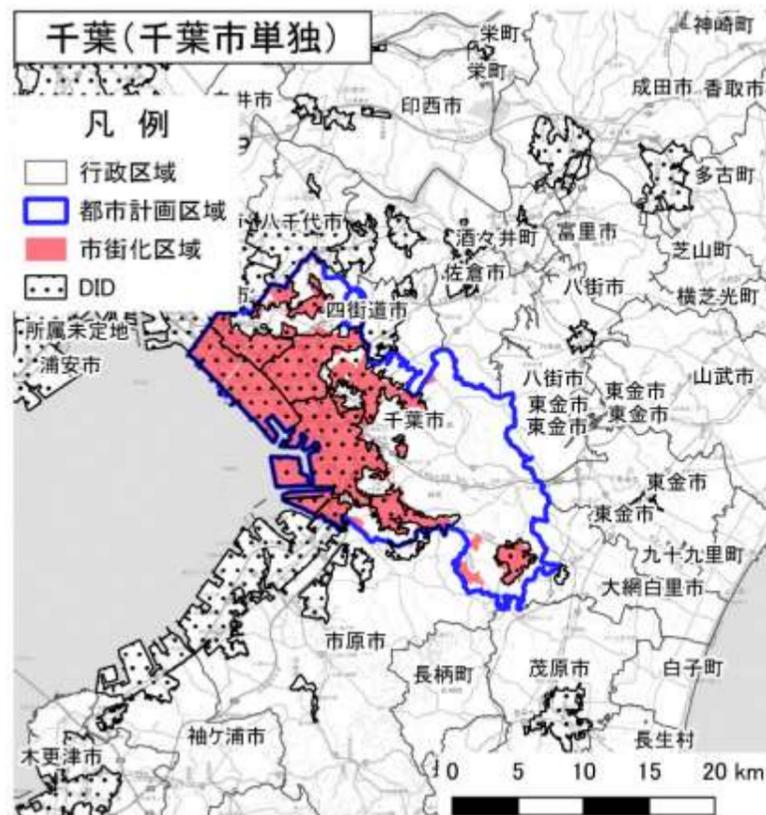
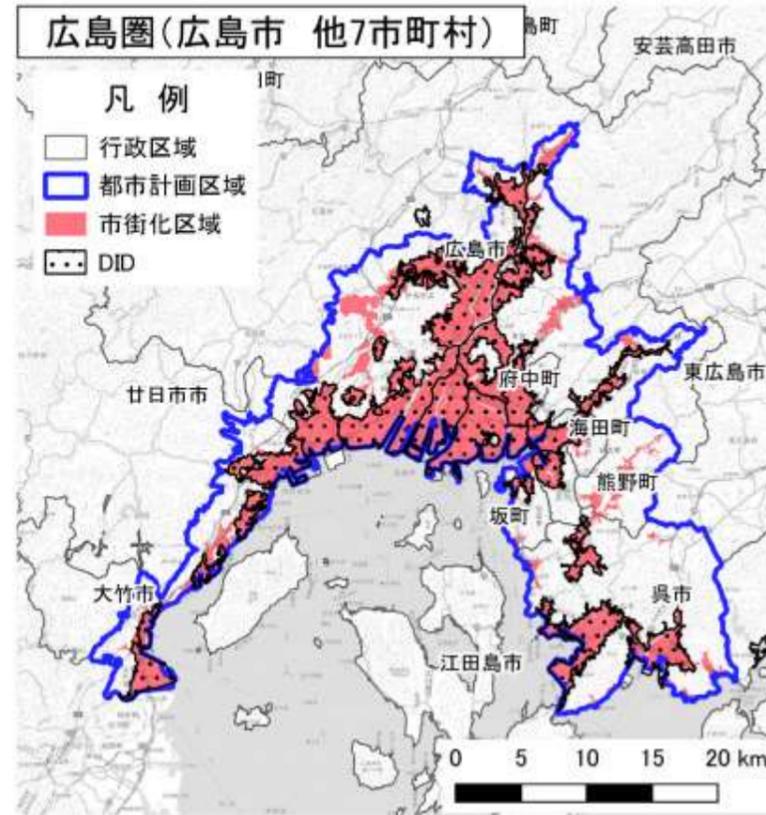
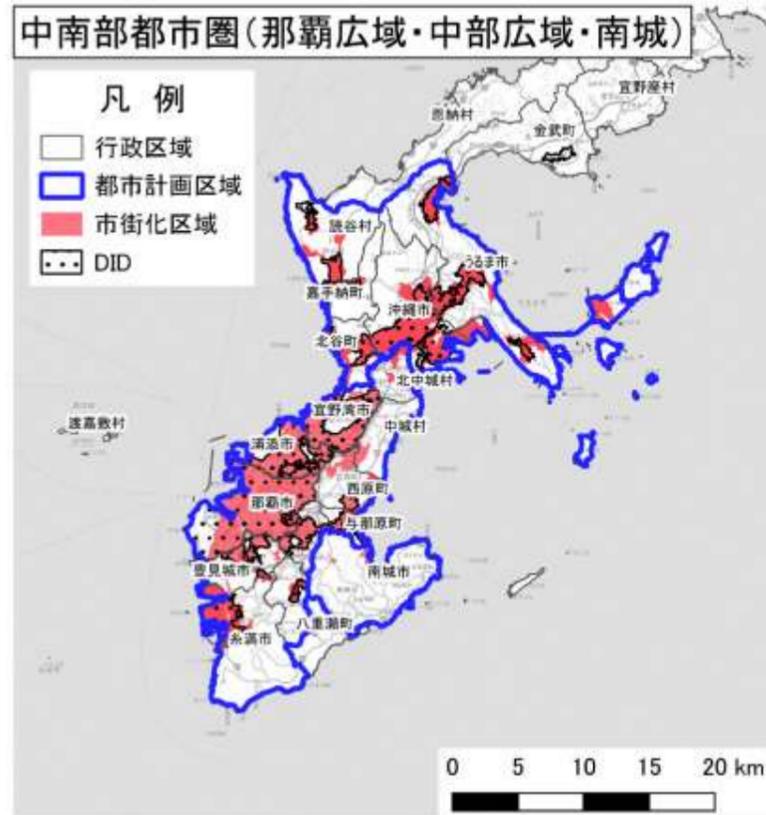


表 中南部都市圏及び類似都市の市街化区域（用途地域）の割合について



中南部都市圏及び類似都市の都市規模について

(2) 区域区分導入事例及び廃止事例

- 平成31年3月末時点で区域区分制度を導入した都市は15都市あり、そのうち13都市は市町村合併に伴い導入を行った。
- 一方で区域区分制度を廃止した都市について、19都市あり、そのうち7都市は市町村合併に伴い、全域または一部で廃止を行った。

線引き導入事例及び廃止事例 (H31.3.末時点)

■線引き導入事例(H12年以降)

◇政令市を含む都市計画区域

都道府県	都市計画区域	時期
静岡県	静岡	H18.20
静岡県	浜松	H19
新潟県	新潟	H23
熊本県	熊本(旧富合町)	H24

◇政令市を含まない都市計画区域

都道府県	都市計画区域	時期
福岡県	志摩	H14
山形県	鶴岡	H16
茨城県	鹿島臨海(鹿嶋市)	H20
佐賀県	佐賀	H22
長野県	松本	H22
岐阜県	多治見	H22
静岡県	岳南広域(富士市、富士宮市)	H23
三重県	松阪	H24
石川県	白山	H24
福岡県	宗像	H25
山形県	鶴岡(旧藤島市、旧榑引町、旧湯海町、旧羽黒町、旧朝日町)	H25

()は、当該都市計画区域において線引きの廃止または導入を行った市町村名

■ 合併に伴い導入 ■ 合併に伴い、全部または一部で廃止

■線引き廃止事例

◇「線引き義務」期間

都道府県	都市計画区域	時期
宮崎県	都城広域	S63
富山県	富山・高岡広域(舟橋村)	S63
京都府	宇治(宇治田原町)	S63
福島県	会津(湯川村)	H1
北海道	苫小牧圏(鶴川町)	H10

◇「線引き選択制」期間(H12年以降)

都道府県	都市計画区域	時期
熊本県	熊本(富合町)	H13
和歌山県	和歌山海南(海南市)	H16
香川県	香川中央	H16
愛媛県	東予広域	H16
熊本県	荒尾	H16
岡山県	笠岡	H21
沖縄県	那覇広域(南城市)	H22
岐阜県	岐阜(本巣市)	H22
山口県	下関(下関市の一部)	H23
長野県	豊科(安曇野市)	H24
石川県	小松能美(能美市の一部)	H25
京都府	綾部	H28
静岡県	田方広域(伊豆市の一部)	H29
三重県	上野(伊賀市の一部)	H30

(3) 区域区分廃止後の状況について（土地利用規制・廃止後の影響など）

- 区域区分制度を廃止した19の都市計画区域のうち10都市が特定用途制限地域、5都市で風致地区の指定を行い、区域区分制度に変わる土地利用規制を行っている。
- また、開発許可面積の要件について、非線引き都市計画区域では通常3,000㎡以上となっているが、廃止を行った9都市が1,000㎡以上1都市が1,500㎡以上に引き上げを行っている。
- 廃止した都市のうち赤字で記載の都市（都城広域、富山・高岡広域、香川中央、南城市）について、次ページより廃止理由や廃止後の状況を整理した。

表 区域区分制度を廃止した都市計画区域について（H31.3 現在）

	都道府県	都市計画区域	廃止時期	土地利用規制について		
				特定用途制限地域	風致地区	開発許可面積要件
1	宮崎県	都城広域	S63	○（H26当初指定）	○（H18当初指定）	1,000㎡以上
2	富山県	富山・高岡広域（舟橋村）	S63			3,000㎡以上
3	京都府	宇治（宇治田原町）	S63		○（H27当初指定）	3,000㎡以上
4	福島県	会津（湯川村）	H1			3,000㎡以上
5	北海道	苫小牧圏（鷗川町）	H10			3,000㎡以上
6	熊本県	熊本（富合町）	H13			3,000㎡以上
7	和歌山県	和歌山海南（海南市）	H16			3,000㎡以上
8	香川県	香川中央	H16	○（H16当初指定）	○（S45当初指定・H24見直し）	1,000㎡以上
9	愛媛県	東予広域	H16			1,000㎡以上
10	熊本県	荒尾	H16	○（H16当初指定）		1,000㎡以上
11	岡山県	笠岡	H21	○（H21当初指定）		1,000㎡以上
12	沖縄県	那覇広域（南城市）	H22	○（H22当初指定）	○（H22当初指定）	1,000㎡以上
13	岐阜県	岐阜（本巣市）	H22	○（H22当初指定）		3,000㎡以上
14	山口県	下関（下関市の一部）	H23	○（H26当初指定）	○（S45当初指定）	1,000㎡以上
15	長野県	豊科（安曇野市）	H24			3,000㎡以上
16	石川県	小松能美（能美市の一部）	H25	○（H25当初指定）		1,000㎡以上
17	京都府	綾部	H28	○（H28当初指定）		1,500㎡以上
18	静岡県	田方広域（伊豆市の一部）	H29	○（H29当初指定）		3,000㎡以上
19	三重県	上野（伊賀市の一部）	H30			1,000㎡以上

県外都市における区域区分廃止後の現状（都城広域都市計画区域（昭和63年区域区分廃止））

1. 廃止理由等

●市町村合併による市街化調整区域内集落の過疎化及び高齢化による地域活力の低下への対応と地域の均衡ある発展のため

⇒都城市は、市町村合併を繰り返し都市が形成されてきた。昭和45年の区域区分指定時では、それまでの旧町村のほとんどが市街化調整区域に指定され、当時の都市計画区域内人口の37%、市街化区域面積の約4.9倍にあたる広い地域が設定された。市街化調整区域では、住宅の建築や企業立地などの開発行為が著しく制限されており、旧町村においては、過疎化や高齢化の進行に相まって、区域区分が地域の活性化を阻害する大きな要因とみなされるようになった。そのため、地域の均衡ある発展のため、昭和63年に区域区分を廃止した。

（出典：都城市都市計画マスタープラン 2009年）

●廃止時と現在の都市計画区域等の面積や人口

・廃止時（S63） ※数値はS56時点

総面積：18,591ha、総人口：157,200人、市街化区域面積：3,197ha、人口：96,700人、市街化調整区域面積：15,394ha、人口60,500人

（出典：参考文献①）

・現在（H29時点）

総面積：18,591ha、総人口：169,500人、用途地域面積：3,221ha、人口：103,700人、用途地域外面積：15,298ha、人口：65,800人（出典：宮崎県の都市計画（資料編） 2017年）

2. 廃止後の都市計画の内容

●当時は区域区分の廃止は事例があまりなく、都市計画メニューも用意されていなかったため、廃止直後は市街化調整区域を通常の非線引き都市と同様に、規制の緩い白地地域や他の法規制で土地利用の規制・誘導を図ってきた。その後、区域区分制度の都道府県による選択制になり、都市計画のメニューも追加され、H18年に風致地区（92.7ha）、H26年に特定用途制限地域（12,610ha）を指定している。（H28都市計画調査（国土交通省）より）

3. 区域区分の廃止後の現状

【人口】

・都市計画区域に占める市街化区域（用途地域）の人口割合は都城市では2.2%減（S57：62.1%⇒H27：59.9%）、三股町は12.6%増（S57：56.0%⇒H27：68.6%）

・都市計画区域に占める市街化調整区域（用途地域外）の人口割合は都城市では2.2%増（S57：37.9%⇒H27：40.1%）、三股町は12.6%減（S57：44.0%⇒H27：31.4%）

⇒廃止の影響は、都城市においてはある程度認められる。

【開発動向】

・開発動向（建築確認）ではS62の市街化区域（用途地域）は全体の70.8%を占めていたが、H4には48.7%まで減少している。一方、市街化調整区域（用途地域外）は、S62には全体の29.2%からH4には51.3%を占め、区域区分廃止による規制緩和が地価の安い用途地域外に広がったものと推測される。また、H6をピーク（約1800件）に用途地域内外どちらも約50%前後を占め、開発件数も約1200件（H11）程度まで減少してきている。⇒廃止の影響は大いに認められる。

【地価動向】

・地価動向では市街化区域（用途地域）で平均約21%（46,376円⇒36,505円）下落し、各地点も下落傾向である。一方、市街化調整区域（用途地域外）でも、平均約27%（12,371円⇒9,000円）下落し、各地点も下落傾向である。また、都市計画区域全体でも約13%（40,425円⇒35,130円）下落し、全体的に下落傾向が継続していることから、区域区分廃止による地価への影響は見られない。



区域図（区域区分廃止時（S63））

区域図（現在（H27））

【土地利用動向】

・各区域で都市的土地利用の交通用地やその他（運動競技場、空港、競馬場・野球場・学校港湾地区・人工造成地の空地等）が増加傾向であり、特に市街化調整区域（用途地域外）では交通用地が約 54ha、その他が約 76ha それぞれ増加している点と自然的土地利用の農地が約 95ha、荒地が約 93ha それぞれ減少している点から、この農地・荒地から交通用地やその他へ多く土地利用転換したものと推測される。⇒廃止の影響はある程度あると認められる。

●「都城市の都市計画区域内における線引き廃止後の開発動向に関する考察」（参考文献①）

次に、白地地域での建築状況を詳細に検討するために、立地集中が顕著である f 地区（南横市町・都原町・葦原町・久保原町地区）を例に、その建築位置をプロットしたものを図-7 に示す。同地区内の新規建物の 90%が住居系である。住居系建物の周辺の土地利用を見ると田畑が多い。また、用途地域界に近い場所には商業系建物（図中■印）も多く見られる。商業系施設が近接する用途地域の種類は、第 1 種低層住居専用地域、第 1,2 種中高層住居専用地域が多く、商業施設は明らかに白地部分を選択して立地しているといえよう。



写真 3.11 は、1986 年当時の都城市における旧市街化調整区域である。写真から見て取れるように、農地や雑木林など多く、住宅の立地はまばらである。このエリアには西小学校と西中学校があり、生活環境が悪いわけではないが、市街化調整区域の規制があったために、新規の住宅建設が少なく、農業的土地利用が主となっていたものと考えられる。



写真 3.13 都城市旧調整区域の状況



写真 3.14 都城市旧調整区域の状況③

その後、1988 年に線引きを廃止し、一定の期間を経た 2005 年の都城市旧市街化調整区域における土地利用の空中写真が写真 3.12 である。写真から明らかなように、1988 年の空中写真と比べると、明らかに住宅の数が増え、農地が減少している。新規の住宅は、かつての農地に虫食い上に建てられており、秩序がない。これはいわゆるスプロールの典型事例である。

今回、「市街化調整区域の土地利用の変容構造とその施策に関する研究」において、2008 年 11 月 17 日に都城市の旧市街化調整区域のうち、1988 年以降顕著にスプロール化したエリアに関する現地調査を行った。写真 3.13 は、旧市街化調整区域に立ち並ぶ新しい住宅である。この周辺には若干の田畑が残るが、宅地化が顕著に進んでいた。

しかし写真 3.14 で見られるように、少し離れたところでは茶畑などの田畑が残っている。その結果、写真 3.15 にあるように緑地と住宅地が混在するようになっている。この近所には、酪農などもあり、土地利用が多少混乱している。

以上のスプロール化した地域について、都城市は問題地域と考えており、何らかの対策が必要となっている。



写真 3.15 都城市旧調整区域の状況

●「市街化調整区域の施策に関する研究」（参考文献③）

1988 年に線引きを廃止した都城市では、スプロール化が顕著であるといわれている。スプロール化とは、「人口の都市への集中により市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状に無秩序な市街地が広がる現象」と定義される。

都城市は、元々、それほど大きな行政地域ではなかったが、その後の市町村合併によって、複数の中心地を取り込んだことで、外延部にかつての都市的土地利用が残存した。さらに都城市自体の人口増大やより高質な生活環境を求めて、郊外居住が増えていった。この傾向に対して、開発を抑制してきた市街化調整区域の線引きが廃止されたことで、スプロール化に拍車をかけた。それを示しているのが、写真 3.11 と写真 3.12 である。



写真 3.11 線引き廃止前の旧調整区域
出典：都城市都市計画課提供資料

写真 3.12 線引き廃止後の旧調整区域
出典：都城市都市計画課提供資料

県外都市における区域区分廃止後の現状（舟橋村（富山高岡広域都市計画区域（昭和63年線引き離脱）））

1. 廃止理由等

●今後の村の発展、活性化のため線引きを廃止し、村の規模に応じた適正規模での開発を行うため
線引き導入当初は、富山市等への急激な人口集中が舟橋村にも及ぶと予想されていた。しかし、県の総人口の大幅の増加が見込めず、急激な都市化は起きないものと予想されたことから、今後の村の発展、活性化のため（村全体が市街化調整区域であり開発が出来ない状況であったため）、村に応じた適正規模での開発を行うことが必要であるとの考えに至った。昭和63年に「富山高岡広域都市計画区域」から離脱し、隣接する立山町と「立山舟橋都市計画区域」を構成するに至った。

（出典：都市計画の線引き廃止による影響と課題（参考文献③））

●廃止時と現在の都市計画区域等の面積や人口

・廃止時（S60時点）：「富山高岡広域都市計画区域」（線引き）の一部を構成

総面積：339ha、総人口：1,419人、市街化区域：指定なし、

市街化調整区面積：339ha、人口1,419人

（出典：国勢調査）

・廃止後（H27時点）：立山町と「立山舟橋都市計画区域」（非線引き）を構成

総面積：347ha、総人口：2,982人、用途地域：指定なし、用途地域外面積：347ha、人口：2,982人

（出典：国勢調査）

2. 廃止後の都市計画の内容

●区域区分離脱時から、土地利用に関する規制は指定されていない。（都市計画区域のみ指定）

3. 区域区分の離脱後の現状

【人口】

・都市計画区域の人口は、廃止時（S63）1,419人から現在（H27）2,982人へと1,563人（110%）増加となっており、区域区分離脱時から、倍以上に増加している。

⇒区域区分離脱の影響は、大いに認められる。

【開発動向】

資料なし

【地価動向】

・地価動向としては、都市計画区域で約54%（14,170円⇒21,867円）上昇している。

⇒区域区分離脱の影響は、大いに認められる。

【土地利用動向】

・都市的土地利用の建物用地が、S62の28.8haからH26の76.8haへと48.0ha（166%）増加、交通用地やその他（運動競技場、空港、競馬場・野球場・学校港湾地区・人工造成地の空地等）がS62の3.1haからH26の16.8haへと13.7ha（440%）増加となっている。一方、自然的土地利用は、農地がS62の312.6haからH26の253.2haへと59.5ha（19%）減少、水面がS62の8.0haからH26の5.8haへと2.2ha（27%）減少となっており、農地や水面などの自然的土地利用が建物用地や交通用地等へ土地利用転換したものと推測される。

⇒廃止の影響は認められる。



区域図（区域区分離脱時（S63））

区域図（現在（H27））

●「地方都市圏における土地利用の規制格差と地域変容－全国的な人口変動の動向と富山都市圏の事例分析－」（参考文献④）

5. 富山都市圏における事例分析

(1) 富山都市圏の土地利用規制格差と地域変容

富山都市圏における都市計画区域区分と人口変動の関係を見ると(表-8)、1985年を1.0とした場合、2005年時点の市街化区域では1.056、市街化調整区域では1.019、非線引き用途地域では0.946となっている一方、非線引き白地地域では1.260となっており、人口増加率が相対的に高い。なお、都市計画区域外の人口は減少が続いており、2005年時点で0.659まで減少している。

これらの人口変動を踏まえ、2002年～2006年の5年間における用途別農地転用面積の合計値を見ると(表-9)、市街化区域内用地の転用面積が199haと最も多く、そのうち住宅への転用が126haとなっている。一方、人口増加率が高い非線引き白地地域でも117haの転用がみられ、市街化区域に次ぐ面積規模の農地転用が進んでおり、そのうち住宅への転用が41ha、商業施設を含むその他用途への転用が55haとなっている。

さらに、2002～2006年の5年間における用途別新築件数の合計をみると(表-10)、市街化区域内での新築件数が8,363件と突出して多くなっている一方、市街化調整区域や非線引き白地地域での新築件数も多く、中でも住宅新築件数は市街化調整区域で2,733件、非線引き白地地域で2,182件となっており、依然としてスプロール化が進

(2) 富山高岡広域都市計画区域と周辺市町村の土地利用規制格差と地域変容

富山都市圏を含む広域的な地域変容を捉えるため、線引きされた富山高岡広域都市計画区域と、非線引きの周辺市町村(隣接都市)の人口変動について考察する。

富山高岡広域都市計画区域の内外における人口変動をみると(表-11)、まず富山高岡広域の内側では、旧富山市のベッドタウン的な発展を遂げている旧婦中町で市街化区域・調整区域ともに人口増加傾向にあり、市街地に隣接する都市計画区域外でも一定の人口増がみられる。一方、旧富山市や射水市では、市街化区域・調整区域ともに人口の伸びが停滞しており、高岡市では市街化区域、調整区域ともに減少傾向となっている。

他方、富山高岡広域に隣接する市町村(すべて非線引き都市)の人口変動をみると、1985年～2005年の20年間における用途地域内の人口増加率が1.100であるのに対し、白地地域では1.301と高く、用途地域の2倍以上の人口を抱えている。隣接市町村の人口変動を個別にみると、1988年に富山高岡広域の線引きを廃止した舟橋村では、20年間で約1.9倍に増加しているほか、滑川市や上市町、旧大山町、旧大沢野町、旧八尾町では用途地域内の人口が減少し、白地地域の人口が

表-8 富山都市圏の人口変動

	上段:人口(人)、下段:増減率(1985年=1.0)				
	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
市街化区域	313,841	323,753	331,018	335,609	331,281
	1.000	1.032	1.055	1.069	1.056
市街化調整区域	110,074	106,565	107,466	105,501	112,137
	1.000	0.968	0.976	0.958	1.019
非線引き用途地域	51,108	51,755	50,048	48,652	48,351
	1.000	1.013	0.979	0.952	0.946
非線引き白地地域	70,286	70,612	81,655	87,153	88,543
	1.000	1.005	1.162	1.240	1.260
都市計画区域外	29,164	27,659	20,644	20,305	19,214
	1.000	0.948	0.708	0.696	0.659
合計	574,473	580,344	590,831	597,220	599,526
	1.000	1.010	1.028	1.040	1.044

資料:2007年都市計画基礎調査(富山県)

表-9 富山都市圏の用途別農地転用面積(2002～2006年)

	単位:ha				
	住宅	工業	公共	その他	合計
市街化区域	125.87	21.59	0.66	50.48	198.59
市街化調整区域	24.84	7.08	3.58	66.82	102.32
非線引き用途地域	10.58	0.55	0.68	7.82	19.63
非線引き白地地域	40.62	16.69	4.49	55.40	117.21
都市計画区域外	2.76	1.38	0.48	30.86	35.49
合計	204.67	47.31	9.88	211.38	473.24

資料:2007年都市計画基礎調査(富山県)

表-10 富山都市圏の用途別新築件数(2002～2006年)

	単位:件				
	住宅	商業	工業	その他	合計
市街化区域	7,468	539	237	119	8,363
市街化調整区域	2,733	160	120	82	3,095
非線引き用途地域	872	40	43	45	1,000
非線引き白地地域	2,182	67	79	201	2,529
都市計画区域外	203	7	18	4	232
合計	13,458	813	497	451	15,219

資料:2007年都市計画基礎調査(富山県)

表-11 富山高岡広域都市計画区域内外の人口変動

	上段:人口(人)、下段:増減率(1985年=1.0)														
	旧富山市			旧婦中町			射水市			旧高岡市			富山高岡広域 合計		
	市街化区域	調整区域	都市計画区域外	市街化区域	調整区域	都市計画区域外	市街化区域	調整区域	都市計画区域外	市街化区域	調整区域	都市計画区域外	市街化区域	調整区域	都市計画区域外
1985年	239,550	74,561	10,137	6,650	11,165	64,154	28,863	725	128,728	47,052	442,569	157,126	11,890		
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1990年	249,887	71,367	10,746	6,567	11,354	63,120	28,631	1,161	126,882	48,584	450,635	155,149	12,515		
	1.043	0.957	1.060	0.988	1.017	0.984	0.992	1.601	0.986	1.033	1.018	0.987	1.053		
1995年	254,093	71,282	13,720	7,127	11,732	63,205	29,057	719	128,015	45,592	459,033	153,058	12,451		
	1.061	0.956	1.353	1.072	1.051	0.985	1.007	0.992	0.994	0.969	1.037	0.974	1.047		
2000年	255,629	70,071	14,935	7,650	11,943	65,045	27,780	678	129,302	42,882	464,911	148,383	12,621		
	1.067	0.940	1.473	1.150	1.070	1.014	0.962	0.935	1.004	0.911	1.050	0.944	1.061		
2005年	250,442	74,905	16,181	8,332	11,935	64,658	28,900	651	125,858	41,827	457,139	153,964	12,586		
	1.045	1.005	1.596	1.253	1.069	1.008	1.001	0.898	0.978	0.889	1.033	0.980	1.059		

	滑川市			上市町			舟橋村	立山町			旧大山町		
	用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外		用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外
1985年	16,027	14,577	276	8,969	14,456	675	1,419	5,572	19,610	2,792	4,364	6,926	2,806
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1990年	16,495	14,243	185	8,771	14,403	497	1,371	5,463	19,458	2,316	4,283	6,781	2,506
	1.029	0.977	0.670	0.978	0.996	0.736	0.966	0.980	0.992	0.830	0.981	0.979	0.893
1995年	13,728	17,883	230	9,527	13,653	497	1,658	5,205	20,464	1,775	3,699	7,448	1,892
	0.857	1.227	0.833	1.062	0.944	0.736	1.168	0.934	1.044	0.636	0.848	1.075	0.674
2000年	13,696	19,478	189	7,829	15,393	140	2,153	5,246	20,677	2,071	3,526	8,126	1,681
	0.855	1.336	0.685	0.873	1.065	0.207	1.517	0.941	1.054	0.742	0.808	1.173	0.599
2005年	13,470	20,341	191	7,468	15,472	99	2,673	5,905	20,347	1,759	3,384	7,971	1,362
	0.840	1.395	0.692	0.833	1.070	0.147	1.884	1.060	1.038	0.630	0.775	1.151	0.485

	旧大沢野町			旧八尾町			旧砺波市			旧福岡町			隣接市町村 合計		
	用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外	用途地域	白地地域	都市計画区域外
1985年	9,808	10,372					6,664	29,852	4,172	7,322	732	55,576	104,534	7,281	
	1.000	1.000					1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
1990年	10,007	10,798					6,676	30,394	4,400	7,557	446	56,095	105,005	5,950	
	1.020	1.041					1.002	1.018	1.055	1.032	0.609	1.009	1.005	0.817	
1995年	8,146	13,670	9,743	12,570	3,799	7,049	31,482	4,689	8,054	477	61,786	126,882	8,670		
	0.831	1.318	1.000	1.000	1.000	1.058	1.055	1.124	1.100	0.652	1.112	1.214	1.191		
2000年	9,004	13,638	9,351	12,972	3,603	7,783	32,961	4,788	8,223	487	61,223	133,621	8,171		
	0.918	1.315	0.960	1.032	0.948	1.168	1.104	1.148	1.123	0.665	1.102	1.278	1.122		
2005年	9,242	13,389	8,882	12,929	3,217	8,358	34,170	4,433	8,685	426	61,142	135,977	7,054		
	0.942	1.291	0.912	1.029	0.847	1.254	1.145	1.063	1.186	0.582	1.100	1.301	0.969		

県外都市における区域区分廃止後の現状（香川中央都市計画区域（平成16年区域区分廃止））

1. 廃止理由等

●都市計画区域外や周辺の非線引き都市計画区域への人口流出が顕著化したため

香川中央都市計画区域は、当時は臨港部の商工産業が発達し、比較的人口が集中しており、またこの傾向が今後も継続すると考えられたことから、計画的な都市化を誘導すべく線引きを実施した。

線引き指定後は人口の増加に伴い、都市圏が香川中央都市計画区域周辺へと拡大し、その結果、開発規制の緩い周辺の非線引き都市計画区域への人口流出等の問題が顕在化した。こうした問題を受け、現在の都市圏の広がりに対応した都市計画区域の拡大・再編や新たな土地コントロール方策の導入を前提として、平成16年5月に都市計画区域の見直しが行われた。

（出典：香川県の都市計画の見直し（線引き廃止））

●廃止時と現在の都市計画区域等の面積や人口

・廃止時（H7時点） 総面積：28,603ha、総人口：457,351人、市街化区域 面積：8,993ha、356,400人、市街化調整区域 面積：19,610ha、46,145人

（出典：市街化区域および市街化調整区域に関する都市計画の見直し（参考文献⑥））

・廃止後（H28時点） 高松広域都市計画区域（高松市、旧牟礼町）（都計面積24,029ha、人口414,700人、DID面積4,104ha、人口212,897人）、中讃広域都市計画区域（丸亀市、千代津町）（面積9,641ha、人口128,400人、DID面積1,464ha、人口49,802人）、坂出都市計画区域（坂出市）（面積8,768ha、人口51,800人、DID面積941ha、人口23,157人） 注）高松市、丸亀市は合併による市域の拡大あり（出典：都市計画現況調査H28（国交省）、国勢調査）

2. 廃止後の都市計画の内容

・市街化調整区域の廃止に伴い、無秩序な開発行為の発生が懸念されるため、「新たな土地利用コントロール方策」として、①用途白地地域の形態規制の見直し（法定規制値（容積率400%、建ぺい率70%）から（200%、70%）を基本に市町の実情に合わせて指定）、②特定用途制限地域の指定（H24時点で24,459ha）、③開発許可基準の見直し（開発許可面積を3,000㎡から1,000㎡に引き下げ）、④風致地区の指定・見直し（H24時点で703ha）を導入した。（出典：市街化区域および市街化調整区域に関する都市計画の見直し（参考文献⑥））

3. 区域区分の廃止後の現状

【人口】

・香川中央都市計画区域の行政区画の人口は506,377人（H12）から512,480人（H27）と微増している。

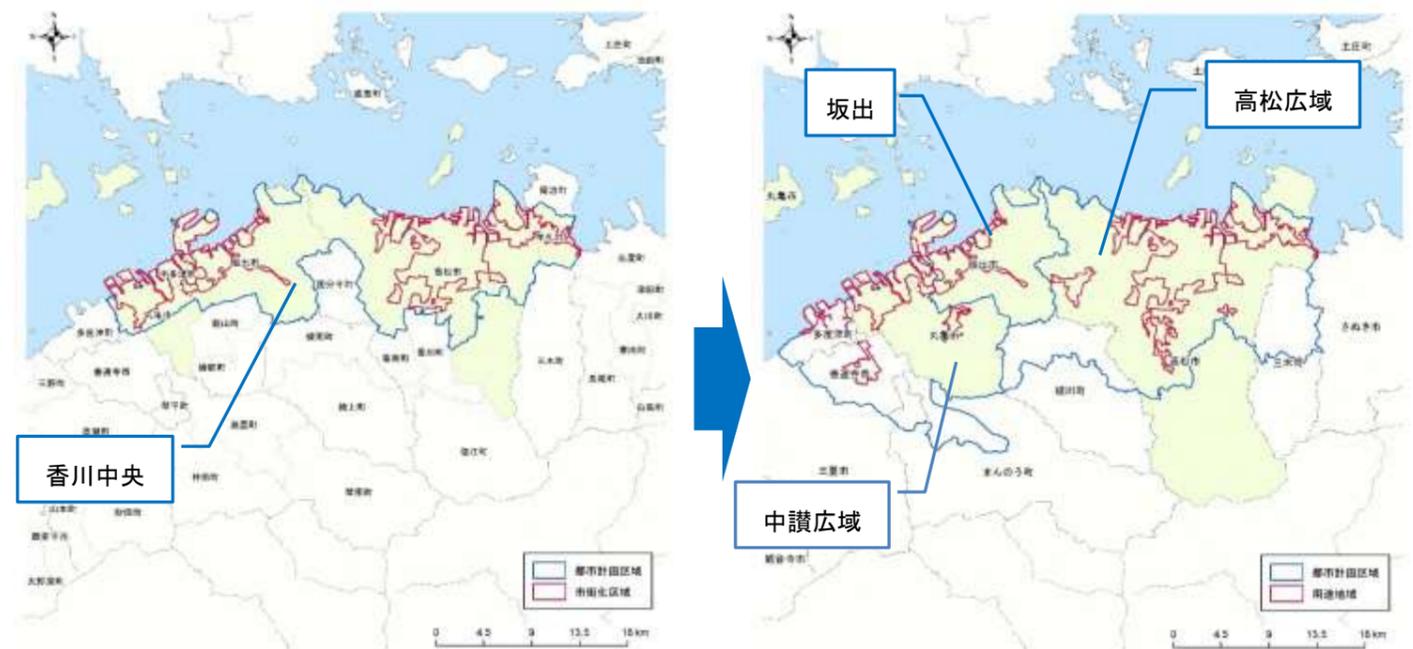
・高松市の都市計画区分別の人口増減をみると、旧市街化区域では8,912人の人口減であった一方、旧市街化調整区域では、約5,500人の人口増、市外では2,857人の人口増となっており、人口移動が見られる。

⇒区域別では市街化区域から市街化調整区域への人口移動がみられ、廃止の影響は認められる。

【開発動向】（高松市の動向）

・農地転用面積は区域区分廃止直後にピークとなり、以降は減少傾向である。全体の市街化区域（用途地域）における面積は、区域区分廃止前（H15）は約64%を占めていたが、廃止時（H16）は約19%に減少し、以降は市街化調整区域（用途地域外）での農地転用が主体となっている。

・開発許可面積は区域区分廃止直後にピークとなりその後減少していたが、近年は増加傾向にある。区域区分廃止前（H15）の約70%から、廃止時（H16）は約26%に減少していることから、区域区分廃止により、規制が緩和された用途地域外に広がったものと推測される。 ⇒以上より、廃止の影響は大いに認められる。



区域図（区域区分廃止時（H16））

区域図（現在（H27））

【地価動向】

- ・地価動向としては、市街化区域（用途地域）で平均で約40%（117,866円⇒71,994円）下落し、市街化調整区域（用途地域外）でも、平均で約41%（47,907円⇒28,063円）下落している。
 - ・また、都市計画区域全体でも約41%（111,248円⇒66,370円）下落しており、全体的に下落傾向であり、区域区分の廃止が直接地価へ影響したとは確認できない。
- ⇒廃止の影響はあまり認められない。

【土地利用動向】

- ・各区域で建物用地や交通用地が増加傾向にあり、都市的土地利用のその他用地や自然的土地利用の農地が減少傾向にある。市街化区域では、農地が約1,800ha、その他用地が約1,100ha減少し、建物用地が約2,700ha増加となっているが、市街化調整区域では、農地が約5,100haと大きく減少し、建物用地が約3,800ha増加しており、農地やその他用地などの低未利用地が宅地へと土地利用転換したものと推測される。 ⇒廃止の影響は認められる。

●「区域区分（線引き）廃止が地価に与えた影響と土地利用変化に関する分析」（参考文献⑦）

3-1. 線引き廃止前後の人口動向分析

香川県全体の人口動向は、人口減少局面を受け、昭和60年を境に増加は止まり、平成7年に減少に転じている。線引き導入時の香川中央広域都市計画区域の人口は前章で述べたが、線引き廃止直前の人口動向は、旧区域区分別でみると、市街化区域や市街化調整区域の人口変動がほぼ横ばいであるのに対し、都市計画区域外である周辺2市10町のうち8町の人口が増加しており、スプロールが進んでいたと考えられる。

線引き廃止後の高松市における旧区域区分別の人口動向は、以下の図（図3-1～3-3）のようになる。旧区域区分について見ると、線引き廃止により、旧市街化調整区域の人口が増加し、旧市街化区域、旧都市計画区域外の人口は減少していることがわかる。

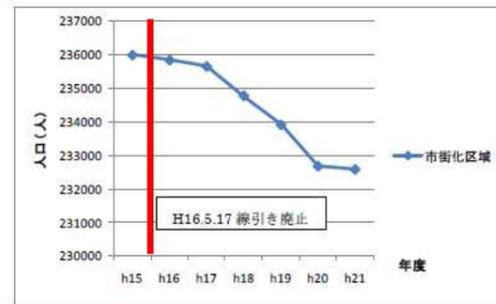


図3-1. 旧市街化区域の人口変遷(高松市)

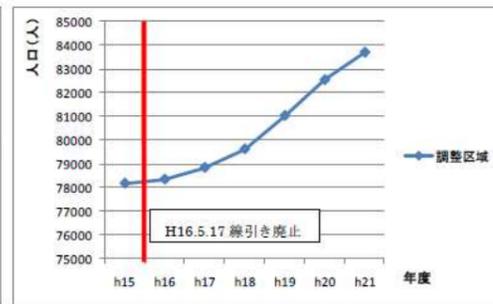


図3-2. 旧市街化調整区域の人口変遷(高松市)

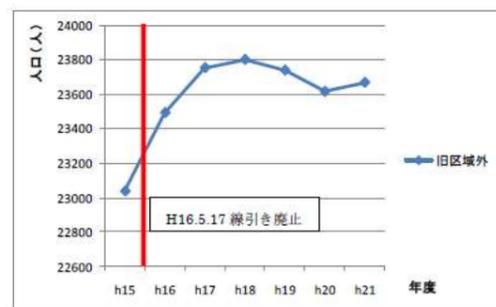


図3-3. 旧都市計画区域外の人口変遷(高松市)

3-4-2. 土地利用変化（転用場所）

前節では、農地から宅地への転換が増加していることが確認されたが、本節では、その転換が旧市街化調整区域の、どの場所で行われているのかをさらに詳細に見ることとする。平成15から20年度までの農地転用箇所を地図上にプロットする。図から見られるように、開発される場所の特徴は、幹線道路近辺が多い。また、極端に集中しているわけではなく、市内に一様に分散しており、建て易い所から開発されていることが分かる。（図3-15）また、各年度の農地転用箇所を地図上にプロットしたものが下の図である。（図3-16～図3-21）

さらに、前節で転用割合の伸びが顕著であった分譲住宅に着目してみると、棟数の少ない戸建て住宅開発（以下、ミニ開発という。）が増加している。ミニ開発増加の状況を見ると、線引き廃止以降は、7割以上が10棟未満のミニ開発となっている。（図3-22）

次に、ミニ開発の場所と土地利用形態の状況を確認する。ミニ開発のより詳細を観察すると、進入路は袋小路となっている所が多い。しかし、このような進入路は開発者負担とできるため、新たな道路整備など、行政コスト

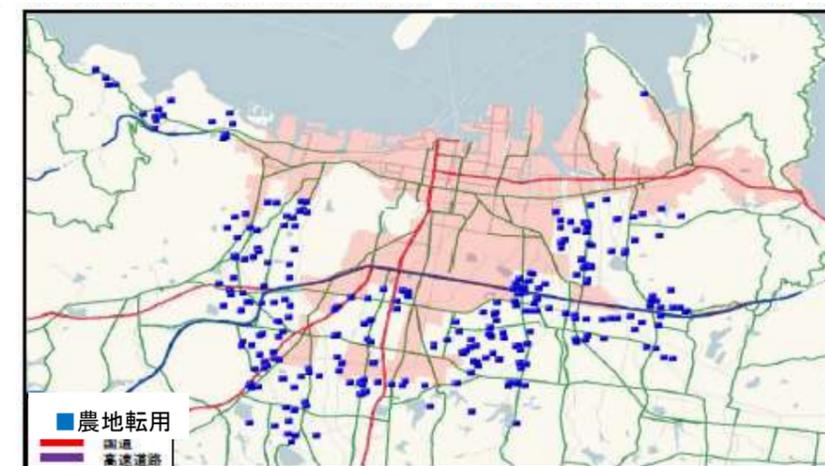
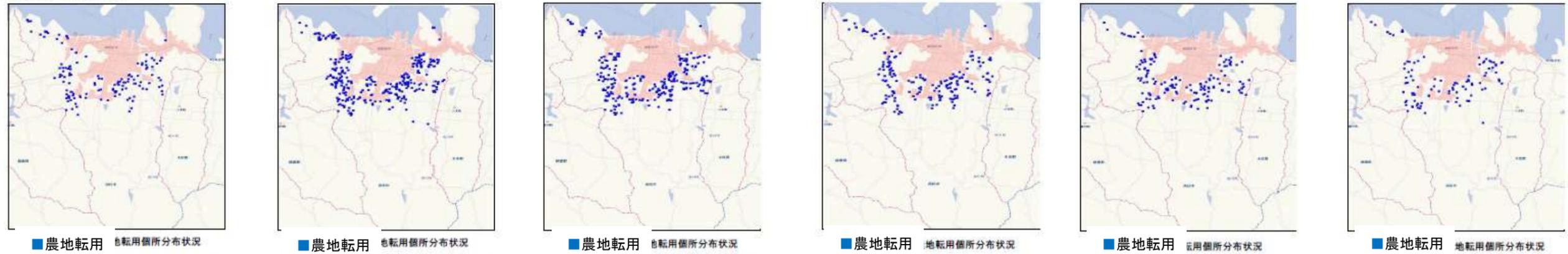


図3-15. H17農地転用箇所と幹線道路の位置関係



●「市街化調整区域の施策に関する研究」(参考文献⑧)

3. 線引き廃止による土地利用の変化

ここでは統計分析を中心として、線引き廃止による土地利用の変化について検討した。

まず人口の変動について検討していく。線引き廃止前の香川県の人口については、既に図 3.28 で触れた。先に示したように、香川県の人口は、市街化区域、未線引き都市計画区域、都市計画区域外で増加する一方、市街化調整区域のみが人口減少となっていた。2004 年 5 月に線引きが廃止された。その後の当該地域における人口動向については、鋭意、香川県がフォローアップ調査を行っているところであるが、差し当たりここでは、当該中心都市である高松市の人口動態を見ることで代替したい。

高松市は、2004 年の線引き廃止に伴い、用途区域を追加するとともに、2005 年 9 月には周辺 6 町（塩江町、牟礼町、庵治町、香川町、香南町、国分寺町）と合併し、行政地域が拡大した。これらの影響を加味しながら、高松市は人口の社会動態を把握している。それを示したのが図 3.30 である。この図を見ると、旧市街化区域では約 9,000 人が域外へ転出しているのに対して、旧市街化調整区域では、5,500 人の人口増加があった。市外への転出を除けば、旧市街化区域から旧市街化調整区域への移動が最も多かったことが分かる。

すなわち高松市を事例とすれば、旧市街化区域の人口は旧市街化調整区域へ移動し、旧市街化区域の人口減少が進むとともに、旧市街化調整区域での人口増加が進んでいる。このことは、旧市街化調整区域での開発許可や農地転用が増加させている可能性が高い。そこで旧香川中央都市計画区域における区域別の土地利用の変化について検討していく。

旧香川中央都市計画区域における農地転用数は、2004 年 5 月の線引き廃止以前において、旧市街化区域の農地転用数が旧市街化調整区域よりも多かった。それが線引き廃止によって、旧市街化調整区域の農地転用数が急激に増加し、旧市街化区域における農地転用件数を逆転した。この逆転状態は、2007 年頃まで続いている。

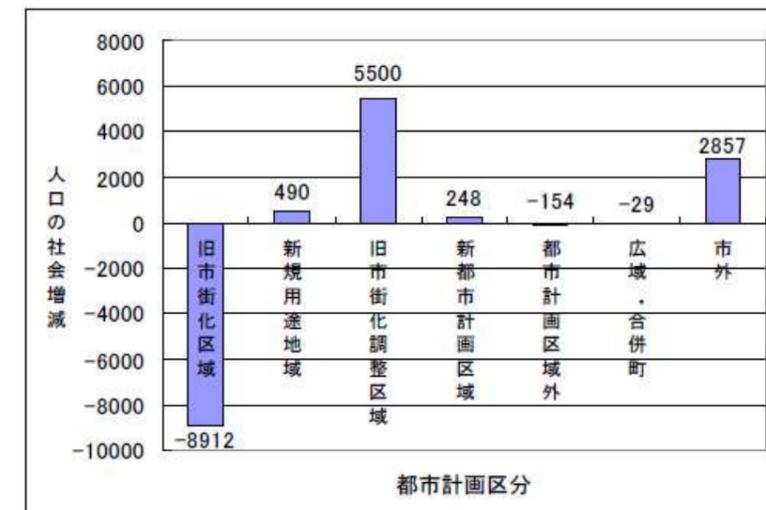


図 3.30 高松市人口増減
出典：高松市都市計画課提供資料

続いて、開発許可件数を見てみると、線引き廃止前には旧市街化区域において開発許可がほとんど行われており、旧市街化調整区域ではあまり開発許可申請がなかったものが、線引き廃止によって、旧市街化調整区域における開発許可が急激に増加した。その後も現在に至るまで、開発許可件数は旧市街化区域より旧市街化調整区域において多い傾向が続いている。さらに線引き廃止時に編入した地域でも若干の開発許可があることが示されている。

最後に建築確認の状況を図 3.33 に示した。これから、線引き廃止前においては、旧市街化区域において圧倒的に建築確認件数が多く、旧市街化調整区域では年間 50 件程度の建築確認数であった。これが線引きの廃止によって、旧市街化区域と旧市街化調整区域の間の建築確認数の差がほとんどなくなり、ほぼ同じ水準で建築確認を行っている。また新たに用途地域外に編入されたエリアで建築確認が増加した一方で、都市計画区域

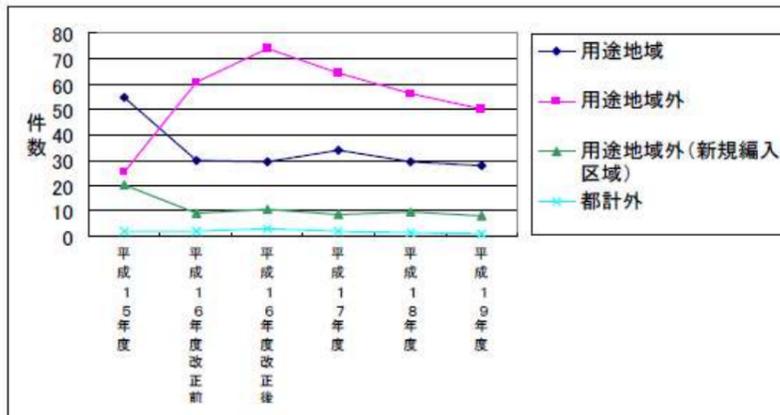


図 3.31 香川中央都市計画区域の農地転用許可の変化 (1ヶ月平均件数)
出典：香川県都市計画課ホームページ (2009年2月20日確認)

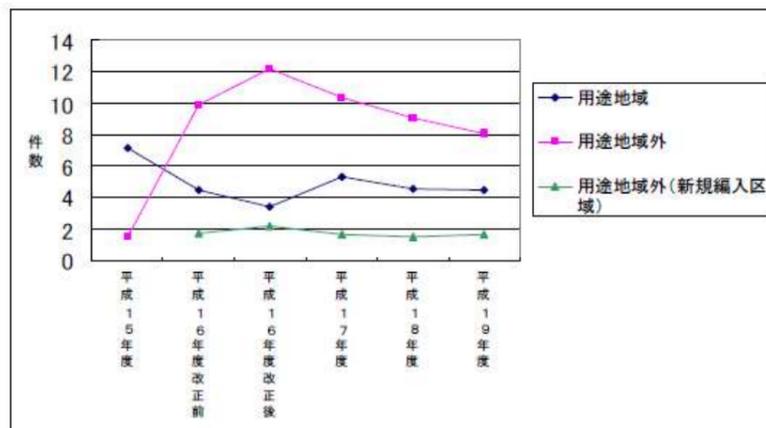


図 3.32 香川中央都市計画区域の開発許可件数 (1ヶ月平均)
出典：香川県都市計画課ホームページ (2009年2月20日確認)

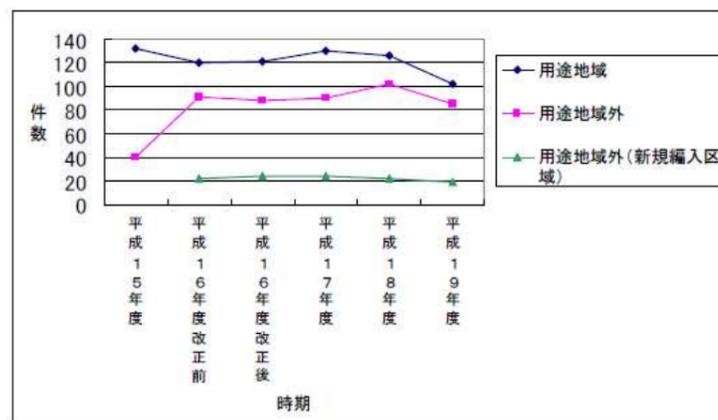


図 3.33 香川中央都市計画の建築確認数 (1ヶ月平均)
出典：香川県都市計画課ホームページ (2009年2月20日確認)

ここで確認したように、2004年の線引き廃止が旧香川中央都市計画区域の土地利用にとってターニングポイントとなったことは、ほぼ間違いないと考えられる。人口の側面では、旧市街化区域から旧市街化調整区域への人口移動が生じている。また土地利用では、旧市街化調整区域において、開発の傾向が顕著である。

これらの動向を総合すれば、線引き廃止は土地利用に大きな影響を与えていると考えることができる。

4. 旧市街化調整区域の現状

今回、「市街化調整区域の土地利用の変容構造とその施策に関する研究」において、2008年7月17日に香川県の旧香川中央都市計画区域の旧市街化調整区域に関する現地調査を行った。

対象とした地域は、旧市街化区域と旧市街化調整区域の境界エリアである。この地区は、香川大学工学部キャンパスの北側に位置し、高松への通勤圏に立地している。

写真 3.17 に見ることができるように、当該地域は住宅と畑が混在した土地利用がなされている。しかしこのエリアでは、ロードサイドショップなどの立地もあり、農業的土地利用が少なくなっているようであった。写真 3.18 に見ることができるように、当該地域から香川大学へ向かう通り沿いには、ロードサイドショップや住宅地の開発が進み、一見するだけでは旧市街化調整区域と判別することが難しい状況となっている。

もちろんこの写真で示されたエリアの開発が線引き廃止後に行われたという保証はない。しかし線引き廃止が2004年であることを考えれば、線引き廃止による開発も含めて考慮する必要があると思われる。



写真 3.17 高松市の農住混合地帯



写真 3.18 旧調整区域の道路沿線

区域区分廃止後の現状（南城市（平成 22 年那覇広域都市計画区域から離脱））

1. 廃止理由等

●町村合併により誕生した南城市にて一体的な都市づくりを行うため

南城市は平成 18 年の町村合併により、線引きの那覇広域都市計画区域（旧佐敷町、旧大里村）と都市計画区域外（旧知念村、旧玉城村）という性質が異なる区域が共存することとなり、開発規制の不均衡が著しく、市を一体的に捉えた土地利用は困難となった。そこで、一体的な都市づくりを主目的として、平成 22 年に那覇広域都市計画区域から離脱し、都市計画区域を市のほぼ全域へと拡大し、非線引きの南城都市計画区域の指定を行った。（出典：南城市都市計画マスタープラン）

●廃止時と現在の都市計画区域等の面積や人口

・廃止時（H22 時点）

総面積：2,295ha、総人口：23,085 人、市街化区域 面積：82ha、5,767 人、市街化調整区域 面積：2,213ha、17,318 人

（出典：沖縄県都市計画基礎調査）

・廃止後（H27 時点）

面積：4,791ha、総人口：41,062 人、用途地域 面積：92ha、6,319 人、用途地域外 面積：4,699ha、34,743 人

（出典：沖縄県都市計画基礎調査）

2. 廃止後の都市計画の内容

・線引き廃止の影響を考慮するとともに、各地域の状況に応じて良好な自然環境や住環境の保全等を図るため、南城都市計画区域の新設にあわせ、特定用途制限地域の指定（4,709ha）、風致地区の指定・見直し（1,096ha）を導入した。（出典：南城市都市計画マスタープラン）

3. 区域区分の廃止後の現状

【人口】

・南城市の行政区域の人口は 39,758 人（H22）から 42,016 人（H27）と増加している。

・区域別の人口増減をみると、旧市街化区域（用途地域）では 552 人の人口増、それ以外の区域では 1,706 人の人口増となっており、旧市街化調整区域（用途地域外）での人口増が著しい。

⇒区域区分離脱後に、人口増加が加速してきており、区域区分離脱による影響は見られる。

【地区別人口】

・地区別の人口増減をみると、市西部の旧大里村では増加率 10%以上の地区が複数見られるが、旧知念村や旧玉城村など市東部では減少率 10%以上の地区が存在している。

⇒人口増加は、那覇広域都市計画区域周辺のアkses性の高い地区に集中している。

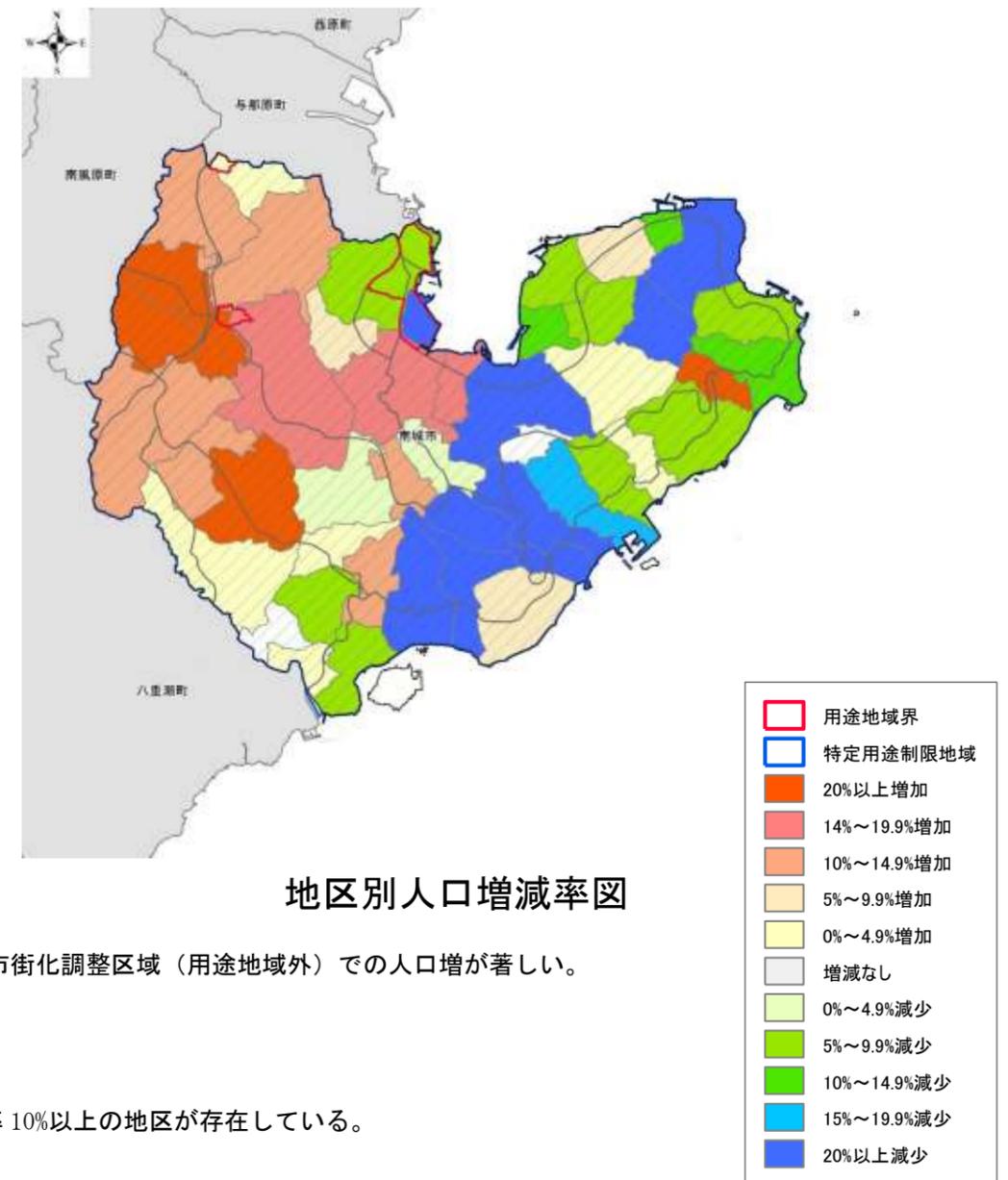
【開発動向】

・線引き廃止により開発許可規制対象規模が緩和されたことにより、開発許可件数が減少しているが、1 件当たりの開発面積は増加しており、開発規模が大型化している。

・農地転用件数は、旧市街化区域（用途地域）で 76 件減少、旧市街化調整区域（用途地域外）で 222 件増加となっており、開発規制の緩い用途地域外へ拡散している。

・新築件数は、旧市街化区域（用途地域）で 133 件増加、旧市街化調整区域（用途地域外）で 419 件増加となっており、用途地域外へと新築動向の拡散が見られる。

⇒区域区分離脱後に、開発行為が活発化しており、区域区分離脱による影響は見られる。



【地価動向】

・地価動向としては、旧市街化区域（用途地域）で平均約 13%（47,500 円⇒41,333 円）下落し、旧市街化調整区域（用途地域外）では、平均約 3%（29,960 円⇒30,818 円）上昇、都市計画区域全体では約 5%（34,971 円⇒33,071 円）下落で全体的に下落傾向であるが、旧市街化調整区域（用途地域外）の一部の地区のみで地価の上昇がみられる。

⇒区域区分離脱による影響は、那覇広域都市計画区域の境界周辺など一部のアクセス性の高い地域でのみ地価の上昇がみられる。

【土地利用動向】

・土地利用動向は、全ての区域で自然的土地利用面積が 13.7ha 減少し、都市的土地利用面積が 13.7ha 増加している。内訳をみると、主に宅地 46.8ha、公共公益用地 12.4ha 増加し、その他空地が 39.4ha、農地 11.3ha が減少しており、農地や空地などの低未利用地が宅地化されたと推察される。

⇒区域区分離脱によって開発規制が緩和されたことにより、用途地域外での開発行為が活発化していると推察され、離脱の影響は見られる。

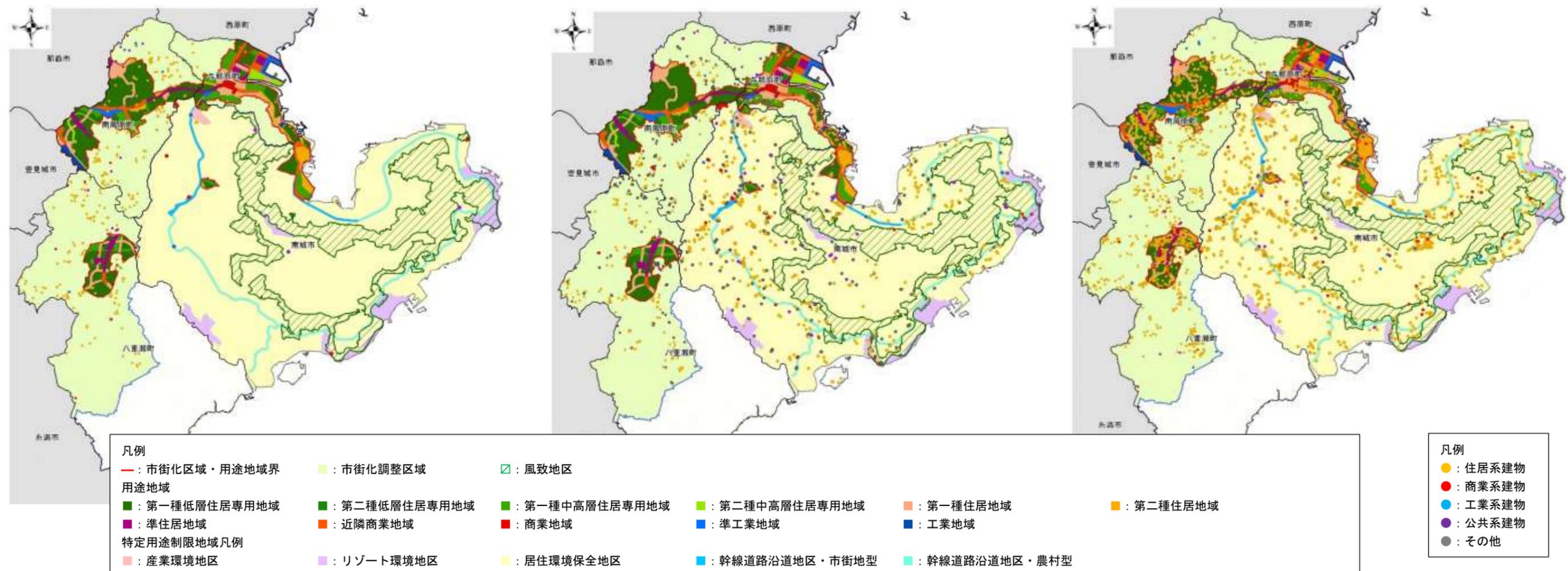
【周辺自治体の状況】（八重瀬町、与那原町、南風原町における開発動向）

・開発許可件数の推移は、八重瀬町が 98 件→155 件（57 件増）、与那原町が 15 件→19 件（4 件増）、南風原町が 140 件→152 件（12 件増）になっており、3 町とも増加している。

・農地転用件数の推移は、八重瀬町が 278 件→284 件（6 件増）、与那原町が 182 件→120 件（62 件減）、南風原町が 301 件→191 件（110 件減）になっており、八重瀬町のみ増加している。

・新築件数の推移は、八重瀬町が 413 件→650 件（237 件増）、与那原町が 156 件→332 件（176 件増）、南風原町が 497 件→647 件（150 件増）になっており、3 町とも増加している。

⇒3 町とも開発行為は活発化しているが、離脱した南城市においても開発行為は活発化しており、特に周辺市町村との境界周辺が活発である。



開発許可状況図（H23～27）

農地転用状況図（H23～27）

新築状況図（H23～27）