

市街化調整区域内の既存宅地での開発に関する研究*

—愛知県の場合—

A Study on Development at Existing Residential Sites in the Urbanisation Co-ordination Area*

Case Study of Aichi Prefecture

瀬口哲夫** 河合正吉***

By Tetsuo SEGUCHI** Masayoshi KAWAI***

1. 研究の目的

愛知県内の各市町村の市街化調整区域内での開発が進んでいる。一般的な原因としては、開発圧力があるという条件の中で、市街化区域内の用地よりも、比較的安い値段でまとまった土地が取得できるためと考えられる。原則的に開発が抑制されることになっている市街化調整区域内での開発は、無秩序な市街地形成を引き起こす恐れがあり、都市計画に定めた土地利用に大きな影響を与えるものであり、その実態を把握することは土地利用計画に重要¹⁾である。

市街化調整区域内での開発は①. 開発許可、②. 建築許可、③. 既存宅地確認の3つがあるが、ここでは愛知県内の既存宅地確認による開発²⁾³⁾の実態を明らかにし、次に既存宅地の開発が比較的多い、東海市、安城市、稲沢市、豊田市、一宮市、豊橋市の6市を対象に具体的にその実態を明らかにする。

2. 愛知県内の既存宅地開発現況

1975年度以降の愛知県内(名古屋市を除く)での既存宅地確認の件数と面積は図-1に示すようになっている。件数については、既存宅地制度が始まった1970年代後半が年間3,000件と多いが1980年代に入ると年間2,200~2,400件前後で安定している。ただし、バブル期の1980年代末から1990年代初頭については、件数が年間2,600件まで上昇している。面積については、1990年度に130haを越え、1993年度には120haが開発されており、既存宅地での開発圧力が高いことを示している。

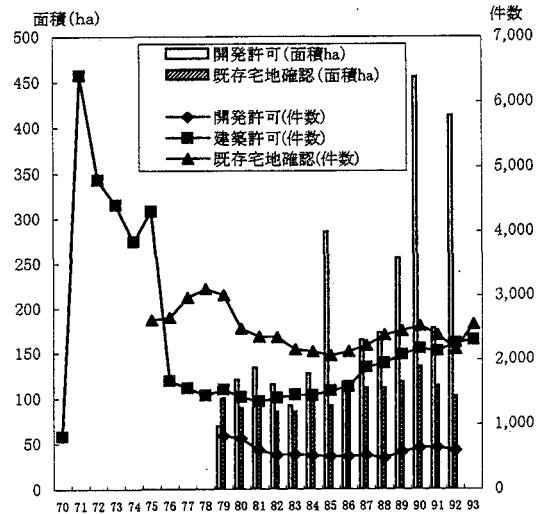


図-1: 愛知県(名古屋市を除く)の市街化調整区域での開発

開発許可、建築許可による市街化調整区域での開発件数及び開発面積と比較してみた場合、件数では、1976年度以降(1992年度を除く)、既存宅地確認による開発が一番多いが、面積¹⁾については、開発許可による開発が多い。開発許可による開発は、年度毎の開発面積にもばらつきが大きい、既存宅地のそれは変動が少ない。

次に、愛知県内の6都市(名古屋市を除く)について、原則として5年間(1989~1993年度)の既存宅地確認件数と面積をみると、豊橋市が1337件、751,637.7m²(562.2m²/件)と一番多い。次は一宮市で1,245件、443,637.0m²(356.3m²/件)豊田市は740件、425,752.2m²(575.3m²/件)となっている。近年、一宮市での既存宅地確認件数は減少ぎみだが、豊橋市の場合は、近年増加気味である。一宮市ではこの5年間で市街化調整区域の1.05%が既存宅地確認で開発されており、その割合は6市の中で一番高い。

*キーワード: 土地利用、既存宅地、開発目的

**正会員 工博 名古屋市立大学 芸術工学部 教授

(〒464名古屋市千種区北千種2-1-10 Tel 052-721-5255

Fax 052-721-3110)

***正会員 工修 名古屋市立大学 芸術工学部 助手

一方、豊田市は0.18%で一番低い。

表－1 各市町村の既存宅地確認の概要

(1989～1993 年度)

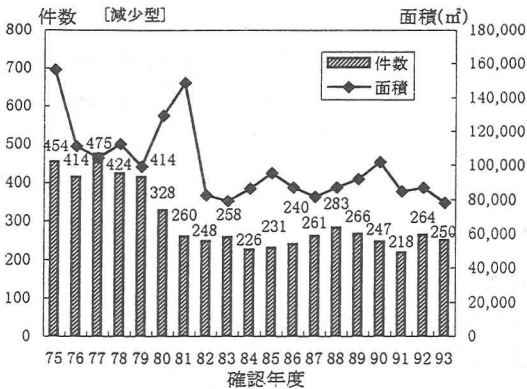
	確認面積 (㎡)	確認件数 (件)	規模 (㎡) / 件	市街化調整 区 (km ²)	① / ④ (%)	市 域 面 積 (km ²)	人 口 (万人)
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
豊橋	75.2	1337	562	200.0	0.38	259.9	35.3
豊田	42.6	740	575	240.5	0.18	290.1	34.1
一宮	44.4	1245	356	42.4	1.05	82.4	26.7
安城	31.9	622	512	6.6	0.48	86.0	14.9
東海	4.3	68	629	13.3	0.32	43.4	10.0
稲沢	23.1	483	477	42.4	0.54	48.4	9.9
愛知県	588.8	11959	492	230.7	0.26	3092.7	463.1

確認面積、確認件数、規模は1989～1993年度の合計及び平均。
愛知県は名古屋市を含まない。
市街化区域、市街化調整区域の面積は1992年3月。
人口は1995年国勢調査

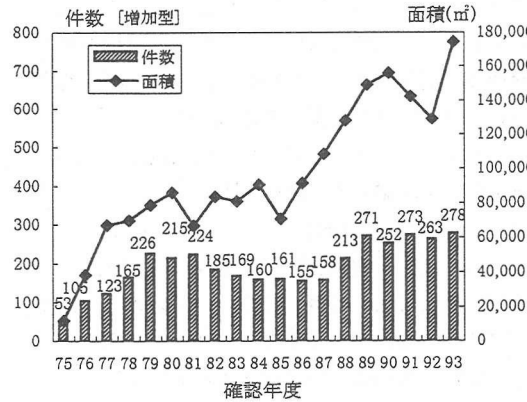
3. 既存宅地の開発目的

既存宅地開発目的として件数が最も多かったのは、それぞれの市で専用住宅で、一宮市や豊橋市で多く、約75%程度を占めている。最も少ない東海市でも61.1%である。その他は、併用住宅、集合住宅、工場・作業所、倉庫、店舗など、多様である。

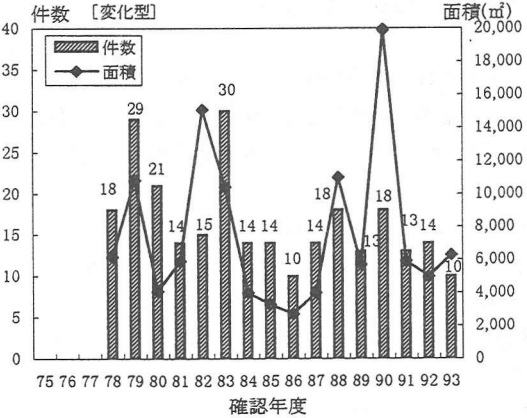
面積で見ても、専用住宅建築目的の占める割合は件数のときより減少するが、30～40%と一番多い。専用住宅に次いで多い目的は都市によって異なる。豊田市（1989～1993年度）では専用住宅（34.4%、29,311.6㎡）に次いで多いのは集合住宅（19.3%、16,420.5㎡）、工場・作業所（12.9%、11,011.2㎡）である。豊橋市（1991～1993年度の平均）は専用住宅（35.7%、53,055.0㎡）、次いで工場・作業所（28.4%、42,149.7㎡）、集合住宅（9.8%、14,619.3㎡）である。工場・作業所への利用が多い。稲沢市（1989～1993年度の平均）は、集合住宅（34.5%、15,888.3㎡）、次いでその他（物流センターが中心）（19.2%、8,877.5㎡）、工場・作業所（15.1%、6,949.5㎡）、倉庫（14.4%、6,620.7㎡）で工場や倉庫物流センターへの



図－2: 一宮市の既存宅地確認件数の及び面積の経年変化



図－3: 豊橋市の既存宅地確認件数の及び面積の経年変化



図－4: 東海市の既存宅地確認件数の及び面積の経年変化

利用が多い。安城市（1989～1993年）では、専用住宅（40.0%、25,496.0㎡）に次いで集合住宅（16.6%、10,603.7㎡）、店舗（12.6%、8,000.2㎡）となっており、集合住宅、店舗への利用が多い。東海市（1978～1993

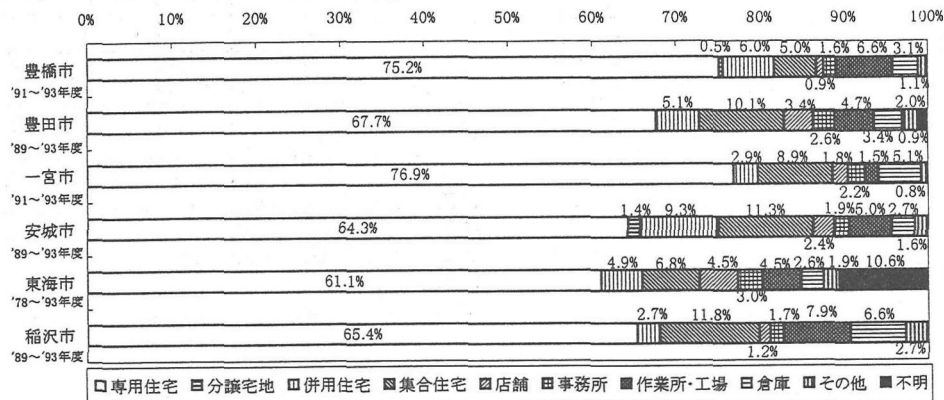


図-5:既存宅地確認(申請時)の土地利用(件数の割合)

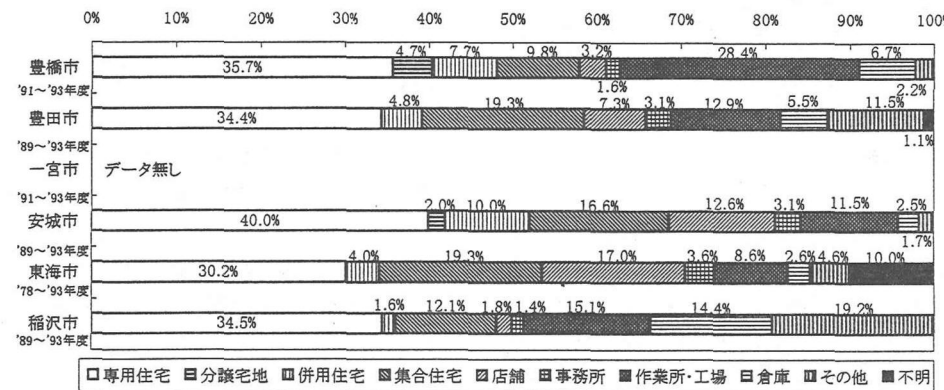


図-6:既存宅地確認(申請時)の土地利用(面積の割合)

年度)では、専用住宅(30.2%、6,059.8m²)集合住宅(19.3%、3,871.5m²)、店舗(17.0%、3,406.4m²)となっており、安城市の場合に類似している。

以下の都市を分類すると稲沢市では、工場や倉庫、物流といった土地の利用が多く、名古屋市に近い安城市や東海市では、集合住宅や店舗への利用度が目立つ。既存宅地確認による市街化調整区域での開発は、それぞれの都市の開発圧力に応じて行われている。専用住宅以外の目的の開発については、既存宅地確認の本来の主旨と異なるものがあり、こういったものの開発規模が大きく、問題があると考えられる。また、既存宅地の側にも、大きな土地を供給する要因がある。例えば養鶏場や工場等の跡地が既存宅地として確認されており、これら跡地の面積は一

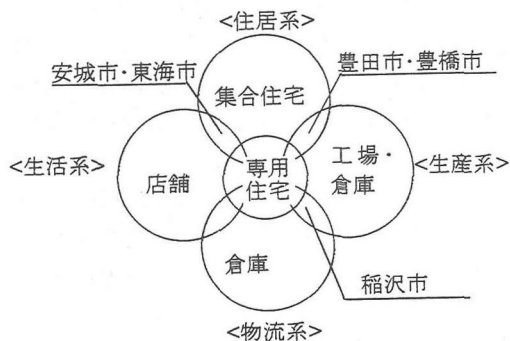


図-7:既存宅地の土地利用
般に大きい。

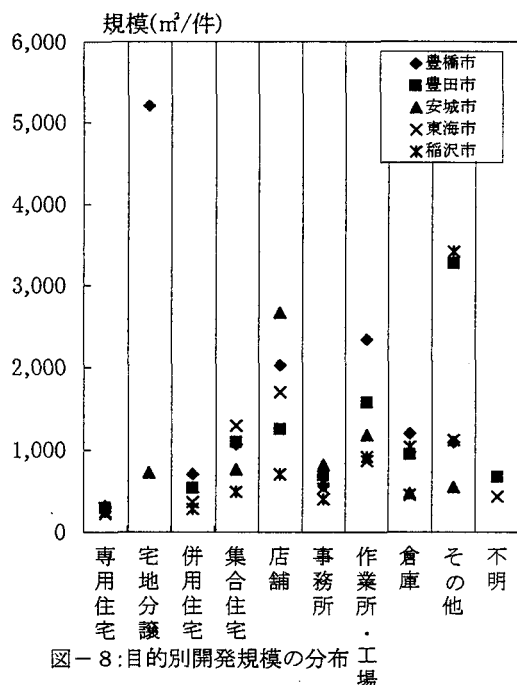


図-8:目的別開発規模の分布

4. 既存宅地の規模

6都市における既存宅地での開発の規模は(1989～1993年度)東海市が629.2 m²/件と一番大きく、次いで豊田市575.3 m²/件となり、6市の中で一番小さいのは一宮市で356.3 m²/件である。一番大きい東海市と小さい一宮市との差は、272.9 m²ある。次に6都市における開発規模を申請時の用途別にみると、市による差が現れる。各都市が集計を行っているため分類が若干違うが、5都市⁽²⁾の比較を行うと、東海市は、店舗が大きく1,703.2 m²/件(1978～1993年度の合計)、次いで集合住宅(1290.5 m²/件)、その他(1,114.3 m²/件)である。安城市も店舗の規模が大きく2,666.7 m²/件(1989～1993年度の合計)で、次いで作業所・工場(1,179.6 m²/件)以下は1,000 m²/件以下である。稲沢市は、その他の用途が大きく3,451.4 m²/件(1989～1993年度)次いで倉庫1,034 m²/件である。その他には、大規模な流通センター(36,715.4 m²/件)が含まれている。豊田市も稲沢市と同様にその他の用途の規模が大きく3,267.1 m²/件(1989～1993年度)である。次いで規模が大きいのは、工場で1,573.0 m²/件である。豊橋市は、宅地分譲の規模が大きく5,208.9 m²/件(1991～1993年度)とな

表-2:目的別開発規模

	豊橋市	豊田市	安城市	東海市	稲沢市	標準偏差
専用住宅	260	293	319	224	251	32.9
宅地分譲	5,209		722			2,243.3
併用住宅	701	535	548	367	282	147.2
集合住宅	1,070	1,095	757	1,291	488	283.3
店舗	2,027	1,249	2,667	1,703	705	667.9
事務所	562	692	815	537	401	141.2
作業所・工場	2,342	1,573	1,180	864	914	544.9
倉庫	1,198	944	473	451	1,035	303.5
その他	1,089	3,267	547	1,114	3,414	1,205.5
不明		674		432		121.3
平均	548	575	512	454	477	44.4

っている。豊橋市全体の平均規模が547.8 m²/件であるので大きさの違いが分かる。次いで工場・作業所(2,341.7 m²/件)、店舗(2,026.6 m²/件)である。規模の大きさが開発目的によって違うことが明らかになった。

5. おわりに

今後の課題としては、既存宅地の条件でもある既存都市部との連続性の実態を探り、市街化調整区域における既存宅地の位置づけについて調査するとともに、既存宅地の詳細あるいは、開発許可、建築確認との分担についても検証する必要があると考える。

謝辞

本研究は、愛知県及び関係市町村の担当課の方々、岩澤英大氏(NTT)、馬淵明人氏(オリエンタルコンサルタンツ)に多大な協力を得ましたここに記して感謝します。

補注

- (1) 建築許可については面積の集計を行政は行っていない。
- (2) 一宮市の申請時の用途の分類は、入手することができなかった。

参考文献

- 1) 市街化調整区域における市街化の実態と課題—金沢市の事例からの考察—、瀬戸口剛他、都市計画論文集 No. 31、pp583～pp588、1996. 11
- 2) 都市計画法 開発許可の実務の手引(改定第10版)、大成出版、財団法人東海文化センター編著
- 3) 建築申請 memo'97、建築申請実務研究会編、新日本法規出版、1997. 3