

(Ⅳ-14)

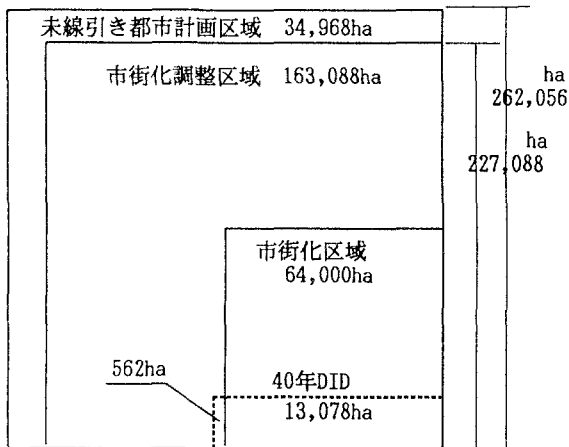
埼玉県における線引きの経緯と都市計画の課題

1. 線引きの経緯

(1) 当初設定 (昭和45年) と第1回見直し

急激な人口流入が続く中で実施した埼玉県の線引きは、全都市計画区域の87%の区域について行った。

図-1 【当初設定時の状況】



市街化区域の設定は計画的な整備よりも規模の確保に重点を置き、対象都市計画区域の約28%の区域を市街化区域とした。

■市街化区域内農地面積 27,095ha
農地率 42%

昭和50年の第1回見直しにおいては、新たに2都市計画区域について線引きを行うと共に当初設定時から懸案となっていた開発計画の区域の編入や区域界の微調整等を行った。

■市街化区域変更面積 1,797ha
新規設定市街化区域面積 750ha

(2) 線引き以降の市街化の動向

埼玉県における人口増加率は、昭和40～45年頃をピークに減少しつつあり、市街化の動向をマクロ的に見ると次の点が特徴的である。

①市街地が低密になりつつ拡大した。(昭和55～60年で初めて密度が増加し、市街地の高密度化の兆しが見られる。)(図-3)

②市街化調整区域の開発・建築が増加しつつある。(図-2)

(3) 市街地区域内の整備状況と第2回見直し

市街地が低密に拡大する一方、市街化区域内における都市基盤の整備はあまり進まず(図-4)、農地が集団的に残存している区域もあり、小規模な宅地化が進んだ。

図-2 【62年の状況(告示予定も含む)】

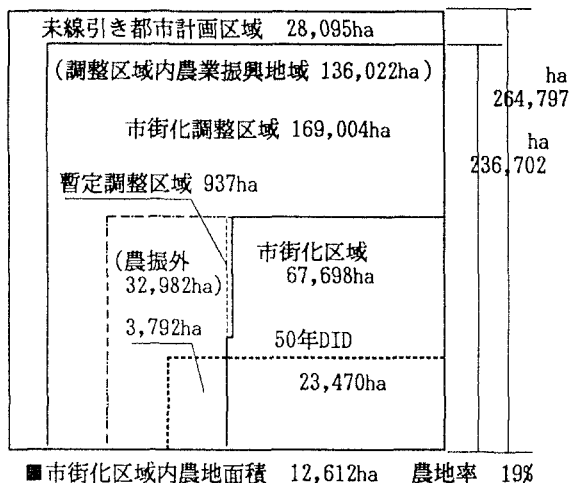


図-3 DIDの面積と人口密度の推移

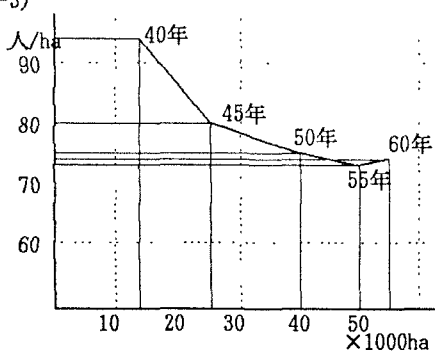
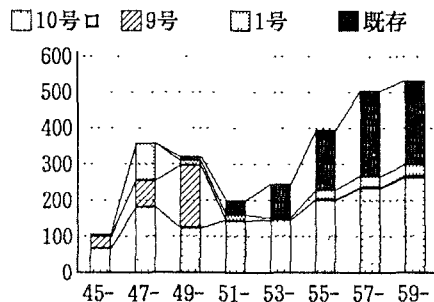


図-4 市街化調整区域の開発許可面積及び既存宅地確認面積(ha)



このため、第2回見直しにあたっては、計画的な整備を行う区域について開発を進めるという「計画なきところ開発なし」の基本理念のもとに、市街化区域内の集団農地等について積極的に整備への働きかけを行いつつ、当面計画的な整備の見通しがなくかつ空地が多い地区については暫定的に調整区域とした。

図－4 市街化区域内の面整備率（55年）

40DID (確定市街地)	40DID-50DID (進行市街地)	DID外 (新市街地)
24%	25%	33%

市街化区域の平均：28%
※市街化区域内農地率 23%
東京圏（東京、埼玉、千葉、神奈川）での平均は、15%。

2. 今後の都市計画の課題

第2回見直しは、市街地の計画的な整備を優先するという方針で実施し、一定の成果を収めたが、次事項が今後の課題としてある。

①市街化区域における計画的な整備の推進

――市街化区域の宅地化の進行や地価の高騰により、従来面的整備に大きな役割を果たしてきた区画整理事業の実施が困難になってきている。このため、区画整理事業に対する補助制度の充実や手法の改良、或は地区施設の整備を目的とした地区計画の導入等を検討する必要がある。

②市街化調整区域において都市的土地利用を図るべき区域の開発整備の推進

――これら区域の開発整備即ち新市街地の開発については、過去の実績を見ると開発適地が比較的多く存在し、開発ポテンシャルも高い40Km圏以南の地域であり進んでいない。（図－5）これは新市街地の開発が主に市町村が主体となった区画整理事業によりの行われているため、市街化区域内における都市整備上の課題が多い40Km圏以南の市町村では、新市街地の開発まで手が回らない状況となっているためである。従って、今後民間の開発エネルギーやノウハウを導入し、総合的な都市開発を進める手法の検討が必要である。

③市街化調整区域における既存集落等の土地利用整理

――開発・建築等の進展により調整区域における既存集落等では土地利用の混乱が生じていること、また、市街化区域縁辺部におけるDID地区を始めとするにじみだし地区については、いまだ都市整備の目処が立っていないことから、これらの区域については居住環境の確保のため、地区計画制度の導入等の施策が必要になっている。

3. おわりに

線引き制度を通して見た埼玉県における都市計画の課題について概括した。なお、これらは多々ある課題の一部であると共に、発表者個人のものである。

一方、新たに開発を進める区域の市街化区域への編入にあたっては、計画的な整備を確実に実施するために、開発事業に着手した後、或は事業実施が確実となった時点で編入する方式を採った。

要整備として指摘した地区約10,000haの見直し結果
(市街化区域面積の16%)

整備着手 1,580ha	整備予定地区 6,520ha
その他 954ha	暫定逆線 946ha

市街化区域への編入結果
(拡大面積 2,227ha：拡大率 3.5%)

見直し時拡大 1,379ha	特定保留 394ha	一般保留 454ha
-------------------	---------------	---------------

図－5 KM圏別の市街化区域拡大面積及び調整区域の農業振興区域外区域面積の都市計画区域面積に対する割合

