

(IV-38) 隣接している線引き都市と未線引き都市における市街化動向の比較

足利工業大学 正会員 福島 二郎 根岸 博 藤島 博英

1. はしがき

近年、都市への人口・産業および諸機能が集中し都市の拡大が進み、それに伴って都市周辺地域においても急速に市街化が進行した。しかしながら、都市基盤整備の立ち遅れや、市街化を計画的に誘導する手法が確立していなかったため各地でスプロールがおこり、そのため非効率的な公共投資と生活環境の悪化を招いた。このような背景を踏まえて昭和43年に新しい都市計画法が制定され、スプロールの防止と計画的な市街地形成を図ることを目的として線引き制度が導入された。この線引き制度が各都市に定着した現在、線引き都市と未線引き都市とでは、その市街化の動向にどのような格差が生じ、またどのような課題を抱えているのか。そこで本報告では、隣接している線引き都市と未線引き都市の市街化動向を、主として建築状況、農地転用状況等の推移により調査を行い、市街地の整備状況等の比較をとおり、線引き制度の効果ならびに対象とした都市の土地利用に関する課題と対策を検討したものである。対象とした都市は、栃木県宇都宮市に隣接し、且つ相互に接している栃木県高根沢町（線引き都市）、氏家町（都市計画区域内未線引き都市）、および上河内町（都市計画区域外都市）の3町である。

2. 3町の土地利用構成

- (1)高根沢町（行政区域 7090ha） 線引きが行われており、市街化区域（535ha 7.5%）と市街化調整区域（6555ha 92.5%）とに区分されている。
- (2)氏家町（行政区域 5005ha） 都市計画区域ではあるが未線引きであり、但し5種の用途地域（357ha 7.5%）の指定が行われている。
- (3)上河内町（行政区域 5690ha） 都市計画区域外であるため線引きは行われておらず、用途の指定もない。但し、中心市街地ゾーン（125ha 2.2%）を設定し市街化の促進を指導している。

3. 3町の市街化動向の比較

3町の各種資料を基に、人口および地価の推移等を調査するとともに、建築状況・農地転用状況については用途別にそれぞれ昭和57年度から昭和61年度の5年間についてまとめた。各項目について、市街化を促進すべき区域（市街化区域、用途地域内、市街地ゾーン内）と市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域、用途地域外、市街地ゾーン外）との比較の結果は以下のとおりである。

(1)増加人口の吸収

高根沢町（増加人口 897人）では市街化区域が増加人口の 76.7%を吸収しているのに対し、氏家町（同 804人）ではその受け皿となるべき用途地域内が減少しており、上河内町（同 171人）では中心市街地ゾーンが42.7%吸収しているにすぎない。

(2)建築状況

高根沢町では市街化区域が全件数の56.1%を占めているのに対し、氏家町では用途地域内が31.3%と低く、さらに上河内町では中心市街地ゾーン内がわずか10.4%であった（表-1）。

(3)農地転用状況

高根沢町では市街化区域が件数で52.5% 面積35.2%、氏家町では用途地域内が件数15.8% 面積11.2%、上河内町では中心市街地ゾーンが件数13.2% 面積 2.1%であった（表-2）。

4. 線引き制度の効果

線引き制度の効果をも、線引き都市高根沢町と未線引き都市氏家町および上河内町の市街化動向の比較からみると次のとおりである。

- ①市街化区域は、増加する人口の受け皿として機能しているとともに、土地区画整理事業等により市街地整備が計画的に行われており、また宅地の供給も促進されている。
- ②市街化調整区域については、外延的なスプロールは概ね抑制されており、また農地の保全も概ね図られている。

表－１ 建築状況

		各々の区域の建築状況	
		件数（％）	面積ha（％）
高根沢町	市街化区域	720（56.1）	9.45（17.2）
	市街化調整区域	564（43.1）	45.50（82.8）
氏家町	用途地域内	391（31.3）	6.74（29.8）
	用途地域外	857（68.7）	15.86（70.2）
上河内町	市街地ゾーン内	43（10.4）	0.42（8.0）
	市街地ゾーン外	372（89.6）	4.82（92.0）

表－２ 農地転用状況

		各々の区域の農地転用状況	
		件数（％）	面積ha（％）
高根沢町	市街化区域	295（52.5）	10.02（35.2）
	市街化調整区域	267（47.5）	18.42（64.8）
氏家町	用途地域内	89（15.8）	5.03（11.2）
	用途地域外	476（84.2）	39.69（88.8）
上河内町	市街地ゾーン内	30（13.2）	1.26（2.1）
	市街地ゾーン外	198（86.8）	58.53（97.9）

５．３町の課題と対策

３町の市街化に関する課題と対策について表－３にまとめた。

表－３ ３町の市街化に関する課題と対策

	課 題	対 策
高根沢町	[市街化区域] ・未開発農地が多く残留するとともに、農地の宅地化に伴うスプロール発生可能性がある。 ・規模の過大に伴い市街地が概成していない。 ・開発許可制度の1,000㎡未満の開発への対応。 [市街化調整区域] ・開発規制の緩和に伴う建築許可枠の拡大によりミニ開発が進行し易く、特に農振白地地区にその可能性がある。 ・市街化区域内集落との都市基盤整備上の格差が拡大している。	[市街化区域] ・未開発農地については、宅地化する農地と生産緑地とに明確に区分する。 ・宅地化に際しては地区計画を策定し、計画的な市街地形成を図る。 ・開発許可制度、開発指導要綱の適用範囲を300㎡～500㎡まで引き下げる。 ・計画的な市街地形成の計画がない地区は市街化調整区域に編入する。 [市街化調整区域] ・一定規模以上の計画的な市街地形成計画のある地区については、市街化区域に編入する。 ・農振白地地区の開発に際しては、集落地区計画を策定し計画的に行う。
氏家町	・用途地域内の市街化が進行していない。 ・優良農地の保全は行われているが、農振白地の農地の保全は困難である。 ・観光レクリエーション・工業等の特定地域の開発が進行していない。	・用途地域に接し最も建築需要の多い用途地域外地区については、新たに用途地域に編入する。 ・農振白地の農地については保全すべき農地と転用する農地とに区分し、転用する際は計画的な町づくりの面から指導する。 ・特定地域の開発については立地条件等の再検討を行うとともに、必要に応じて公共施設等を優先的に設置する。 ・上記対策を実施しつつ、将来的には線引きを行う。
上河内町	・中心市街地ゾーンにおいて市街地形成が進行していない。 ・農業ゾーンの内農振白地地区において、営利を目的としない個人の開発が多くスプロールが進行している。 ・工業ゾーンにおいて工場集積が進行せず、他のゾーンに多くが立地している。	・都市計画区域に編入し都市計画法の適用を受け土地利用計画を策定する。 ・当面は市街地ゾーンについて用途地域を指定し、都市施設の整備と純化を図る。 ・当面の対策を推進しつつ、将来的には線引きを行う。

６．むすび

今回の調査により線引き制度の効果を取りまとめたが、一小都市の実態であり、今後は大都市を含めた数例の調査を基に検討する必要がある。最後に、本調査に際し種々の資料の提供はじめご教示を頂戴した高根沢町・氏家町・上河内町の関係各位、またご協力頂いた卒業研究生に対し厚く御礼申し上げます。