

## 1. 研究の背景と目的

我が国では、昭和30代からの高度経済成長に伴い、人口、産業が急激に大都市部に集中し、複雑な都市問題が生じた為に、主として大都市周辺部の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る目的で、区域区分制度が1968年に創設された。その後、都市への人口や諸機能の集中は沈静化し、2000年都市計画法の改正により、区域区分制度は都道府県が実施を判断する事となった。しかし、以前から地方都市圏では非線引き都市計画区域が主体で、用途地域区域外での土地利用規制に多くの問題を抱えていた。既に区域区分を廃止した都市計画区域も複数あり、さらに今後の人口減少社会下では地方都市圏は縮退を念頭に置いた都市計画が求められている。

これまで非線引きの問題を扱った研究としては、和多による非線引き自治体を対象として用途指定地域外や都市計画区域外の開発コントロールが緩い事を指摘した研究<sup>1)</sup>や用途指定地域外や都市計画区域外の1992年の法改正に伴う形態制限の状況を明らかにした研究<sup>2)</sup>、荒木らの地方中小都市の郊外化の実態を把握した研究<sup>3)</sup>がある。また、藤巻らは非線引き自治体の用途地域による市街化誘導がほとんど機能しておらず、白地地域で開発が進行している事を指摘し、非線引き白地地域への開発の進行による用途地域内への影響を明らかにしている<sup>4)</sup>。ここでは、良好な市街地を形成させる為に、開発前に対する白地地域の用途地域指定が提示され、用途地域の規模や指定範囲が重要としているが、その手段として用途地域の縮小も十分考えられる。さらに、大島らは非線引き自治体の用途地域拡大について、都市計画法と農業振興地域整備法に着目して実態を明らかにしている<sup>5)</sup>。ここでは、都市・農政双方の対応によって用途地域の先行指定が適切に機能するとしてお

り、この対応は用途地域の縮小の際でも適用され得る。また、人口フレームに関する研究としては、線引き自治体を対象として、市街化区域拡大の視点から人口フレーム設定の乖離を明らかにした濱松らの研究<sup>6)</sup>、人口フレーム論による市街化区域設定について明らかにした梶原らの研究<sup>7)</sup>、区域区分指定時の人口フレームの過大設定を明らかにした田中らの研究<sup>8)</sup>がある。しかし、これらの研究は線引き自治体について述べており、本研究の視点とは異なる。人口減少社会では、非線引き自治体で用途地域を縮小させる事が有効であり、今後用途地域を縮小させる自治体が増えるであろうと本研究では考えている。

そこで、本研究は非線引きで既に用途地域を縮小している自治体を対象として、用途地域縮小の経緯を分析するとともに、現在、抱えている問題点や傾向、人口フレームと用途地域の関係を検討し、人口減少社会に合わせた都市計画対応の一つとして、用途地域の縮小が効果を発揮し得る可能性を示す。

## 2. 対象自治体の抽出と現況

### (1) 用途地域縮小自治体の状況

本研究は、地方圏における用途地域のあり方に着目することから、大都市圏に含まれず、2000年に非線引き都市計画区域を有し、用途地域を指定している自治体を対象とした。その中から1975～2000年に用途地域を10ha以上減少させている32自治体を抽出し<sup>(1)</sup>(表-1)、用途地域縮小自治体とした。さらに、各自治体に照会し、河川や道路範囲の用途地域縮小のみによる用途地域面積の変動、測定誤差修正や表示誤差があった自治体を対象外とし、最終的に対象とする用途地域縮小自治体を19自治体とした(表-2)。

変更年次は1983、1992、1995、1996年が多い。1992年に

変更が多かったのは新法改正前に急いで変更したものと考えられる。さらに、1995、1996年が多かったのは、新法改正時に、法律施行後3年以内に変更する事と定められていた為、同時に変更した自治体が多くあると考えられる。

また、変更回数は1回が最も多く、変更回数が多い自治体は1970～1975年と早期に用途地域を指定していた自治体が多い。また、それらの自治体の変更面積は比較的大規模である。これは、当初指定時の想定が、現状に見合ったものではなかった為だと考えられる。そして、用途地域の縮小が行われる地区は、住居系用途地域が最も多く、商業系用途地域ではほとんど縮小が行われていない。これは、開発される事を見越して住居系用途地域の指定が行われたが、結局開発が行われなわれなかった為だと考えられる。

さらに、人口が増加している自治体は変更が少なく、人口が減少している自治体は変更回数が多い。この事より、今後さらに人口が減少していく中で、用途地域のあり方について考えていく事が必要である。

一方で、縮小理由を見ると、優良農地の確保・緑地保全の為に用途地域縮小を行っている自治体が多い事がわかった。さらに、用途地域の変更は縮小、新規編入、用途地域種の変更を同時に行う事が多い事もわかった。この事から、用途地域を縮小させるのは、その地区の状況のみが原因ではなく、周辺の土地利用と調整する為に行われる事もある事がわかる。また、単純に用途地域面積合計を見ただけでは、その自治体の用途地域の変化を見る事はできない。

## (2) 調査対象自治体の抽出

人口減少による用途地域の変動に着目する事から、用途地域縮小自治体の人口変動(表-3)と理由(表-4)を手掛かりに、加賀市、宮崎村、美濃市、恵那市<sup>(2)</sup>を調査対象自治体とした。

さらに、人口変動と共に抽出した自治体の市街化状況や用途地域の指定状態を把握するため、宮崎村以外の人口集中地区(以下、D I D)を形成している自治体について1970～2000年の5年ごとのD I Dの変遷や、D I Dと用途地域の関係性を分析した。

### D I Dの変遷

加賀市では、1980年以降拡大傾向になり郊外化が進み、現在も拡大傾向が続いている。これは、市人口が1980年以降に急速に増加した事や、1989年の山代万松園東部土地区画整理事業(図-4)など、各地で宅地造成が行われた事も原因として考えられる。さらに1990年以降、現在の用途地域外でD I Dの拡大傾向が続いている。

美濃市は、1970～90年にはD I Dは拡大傾向にあったが、それ以降は縮小傾向にある。これは、市人口が1990年以前は比較的增加傾向にあったが、その後減少に転じた事などが原因として考えられる。そして1995年以降は、1970年D I Dより内側でD I Dが縮小している箇所がある。これは、郊外化が進んでいる為と考えられる。

恵那市のD I Dは1970年以降現在も拡大傾向にある。これは、市人口が現在でも微少ではあるが増加傾向にある事

表 - 1 用途地域指定自治体<sup>(1)</sup>の状況

国勢調査人口 (1975～ 2000年)	用途地域								
	縮小		変化なし (±10ha)		拡大		新設 (2000年)		合計
	割合		割合		割合		割合		
減少	11	34.4%	72	20.1%	73	22.3%	6	14.0%	162
変化なし (±千人)	10	31.3%	110	30.7%	53	16.2%	19	44.2%	192
増加	11	34.4%	176	49.2%	201	61.5%	18	41.9%	406
合計	32		358		327		43		760
	4.2%		47.1%		43.0%		5.7%		100.0%

表 - 2 対象用途地域縮小自治体<sup>(2)</sup>の状況

		変更年次	縮小面積 (ha)	縮小箇所数	拡大面積 (ha)	
1	北海道	夕張市	1990	73.8	7	5.4
			1995	146.5	21	72.0
2	北海道	奈井江町	1992	63.0	2	
3	岩手県	金ヶ崎町	1992	32.9	1	
4	岩手県	東山町(一関市)	1981	20.4	1	
5	宮城県	角田市	1977	71.0	1	43.1
6	石川県	加賀市	1989	62.7	17	15.7
			1993	1.1	1	
7	福井県	勝山市	1983	28.8	5	
8	福井県	宮崎村(越前町)	1976	35.0	2	
			1996	5.7	2	5.6
9	長野県	軽井沢町	1977	21.0	1	
			1983	33.0	1	
10	岐阜県	美濃市	1980	67.3	6	
			1984	230.0	6	
			1995	27.5	2	
11	岐阜県	恵那市	1990	115.0	5	63.7
12	岐阜県	下呂町(下呂市)	1996	54.4	7	
13	三重県	芸濃町(津市)	1979	16.4	2	0.7
14	山口県	平生町	1992	45.6	1	
15	愛媛県	津島町(宇和島市)	1995	39.2	2	0.3
16	福岡県	大川市	1985	20.0	1	
17	大分県	津久見市	1983	54.6	7	20.6
18	大分県	杵築市	1983	44.0	3	10.0
19	大分県	国東町	1983	58.0	2	

( )は現自治体名

表 - 3 対象自治体の人口変動

	都市計画区域内 国勢調査人口(千人)						
	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年
加賀市	56.5	61.6	65.3	68.6	69.1	69.3	69.3
宮崎村	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6
美濃市	26.0	26.7	26.8	26.9	26.0	25.9	24.7
恵那市	31.0	33.5	34.7	35.3	35.0	35.6	35.7

表 - 4 用途地域理由と変更形式

縮小状況	人口減少	新開発	縮小理由		
			優良農地確保、緑地保全	その他	地形
縮小		金ヶ崎町	加賀市 宮崎村 軽井沢町 美濃市 大川市 国東町	津久見市	
縮小 + 用途変更		奈井江町 美濃市	東山町 平生町	勝山市 軽井沢町	美濃市 下呂町
縮小 + 新規編入 + 用途変更	夕張市		角田市 加賀市 宮崎村 恵那市 芸濃町	津島町 杵築市	夕張市

その他は、縮小理由が多数存在している場合

と関連していると考えられる。また、恵那ICの完成や、市役所を含む正家大崎地区の土地区画整理事業(図-6)が影響している。この区画整理事業が行われるまで、市役所はD I D区域外であった。しかし、1995年以降には、1970年D I Dよりも内側でD I Dを形成しなくなっている。これは、郊外化が進んでいる為と考えられる。

以上より、用途地域自治体のD I D形成範囲は人口変動と関連していた。また、土地区画整理事業などを行うことは、D I D拡大要因の一つである。一方、人口変動に関係なく郊外化が進んでいる。

#### D I Dと用途地域の関係性

用途地域の縮小が行われる前の用途地域と、その時のD I Dの関係性を見る。

加賀市では、用途地域を縮小した地区ではD I Dが形成されておらず、用途地域の指定が過大に行われていた事がわかる。また美濃市でも、長良川を挟んで西側では広域的に住居系用途地域が存在しているにも関わらず、全くD I Dは形成されていない。また、山間部まで用途地域が指定されており、美濃市でも用途地域の指定が過大に行われていた(図-1)。さらに、恵那市の用途地域縮小箇所でも全くD I Dが形成されておらず、用途地域の当初指定が過大に行われていた事がわかる。また、1990年の用途地域縮小時に用途地域外であるにも関わらず、D I Dを形成していた地区が存在した。これにより、現状を生かした用途地域指定が行われていなかったのではないかと考えられる。

以上より、用途地域の縮小が行われた箇所ではD I Dは形成されておらず、用途地域が当初指定時に過大に設定されており、それが縮小原因の一つとなっていると言える。

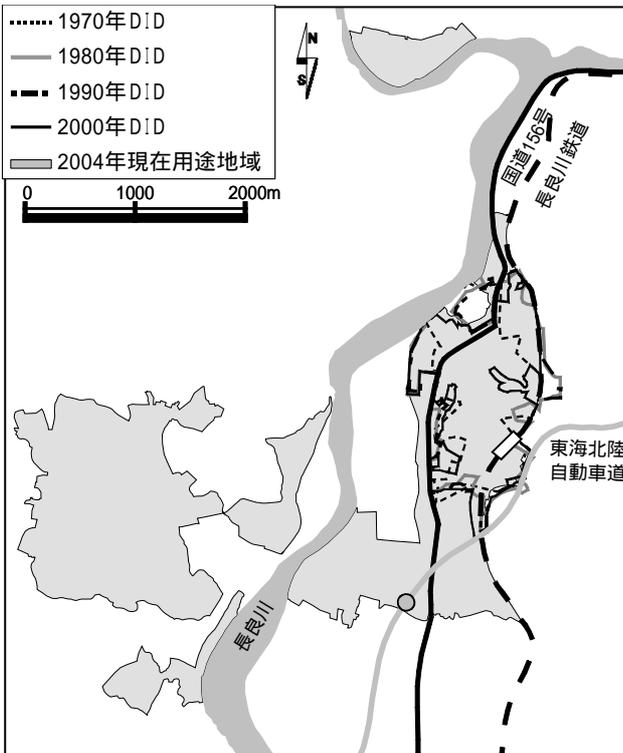


図-1 D I Dの変遷(美濃市を例として)

### 3. 用途地域縮小の実態

対象4自治体について用途地域の縮小、新規編入状況と農用地区域の除外、新規編入状況から用途地域の見直し状況を把握した上で、用途地域縮小のパターンを考察した。そして、得られた結果から都市計画担当課へのヒアリング、現地調査を行い、得られた結果を基に県の都市計画担当課へアンケートを行った。このうち本論文では、加賀市と美濃市、恵那市の3自治体を詳細検討事例として挙げる。

#### 石川県加賀市

加賀市では1989、1993年に用途地域の縮小、1989年に用途地域の新規編入が行われた(図-4、表-5)。

用途地域縮小箇所を見ると、縮小前の状況はほとんどが農地であり、ほ場整備を実施する際に、計画の範囲に入っていた用途地域内の箇所が調整の為に縮小されており、縮小そのものが目的ではなかった。その為、縮小面積が小規模で箇所が多く、縮小した箇所の近隣で新規編入が行われていた。次に新規編入箇所を見ると、編入前の状況は農地もあるが建物がある場合が多い。これは、用途地域の指定状況が実際の市街化状況に合っていなかった為と考えられる。用途地域へ新規編入した目的としては、用途地域に隣接して農地転用による無秩序な開発の規制、区画整理事業(図-4 山代万松園東部土地区画整理事業)の施行予定、開発抑制や事業実施であった。

用途地域の縮小が行われた地区はすべて、開発を防ぐ為に、農業振興地域へ新規編入され、その中でほ場整備予定地、元々農地だった地区は農用地区域に編入された。一方で、用途地域に新規編入された地区は、農業振興地域(農用地区域)に指定されていた為、除外が行われた。現在は、片山津地区以外ではほ場整備事業が完了し、優良農地として土地の有効活用が行われている。また、土地区画整理事業も完了し、用途地域変更の目的は達成されている。

しかしその中で、いくつか用途地域から縮小された箇所でも新規開発が起こっていた。まず山代A地区(図-4)は、農用地区域に編入された地区の端の箇所、農用地区域から除外され、現在新規開発が2件起こっている。これは、新規に道路が建設され、利便性が向上した事が要因の一つとして考えられる。当該地区は1970年度に換地完了している。また、農用地区域編入時に、一体的な編入を行う為、建物が存在しても、その箇所も含めて農用地区域編入を行い、編入後その箇所のみを農用地区域から除外している。このような例は、他の地区でもいくつか見られる。さらに動橋B地区(図-4)でも、同様に農用地区域から除外され、新規開発が1件起こっている(図-2)。当該地区の8年縛り<sup>(3)</sup>は昭和56年度で終了している。そして、動橋D地区(図-4)でも同様に新規開発が3件起こり、農用地区域から除外されている(図-2)。当該地区は、元々ほ場整備を目的に縮小が行われ、農用地区域に新規編入が行われたが、実際には、住民との話し合いの結果、ほ場整備は行われなかった。その為、農用地区域指定は行われていたが、部分的に除外され、住宅が立地したと考えられる。当該地区の8年縛

りは昭和56年度で終了している。また、現在建物はないが、新規開発箇所と東側道路の間の箇所はすでに宅地造成されており、この箇所も農用地区域から除外されている。当該地区は、南部にJR動橋駅と接する住宅地に隣接しており、今後もこのような開発が増えるのではないかと考えられる。

一方で、土地区画整理事業を行う為に用途地域に新規編入された箇所では開発が進んでいる。さらに、その他の新規編入箇所についても同様である。

#### 岐阜県美濃市

美濃市では、1980、1984、1995年に用途地域の縮小が行われた(図-5、表-6)。縮小箇所を見ると、縮小前状況はほとんどが山間部か農地であった。変更理由書を見ても急峻な地形の為というものが多かった。また、縮小を行う際に、用途地域種の変更は伴うが、新規編入を行っておらず、都市計画的な目的により縮小が行われていたと言える。さらに、縮小面積が比較的広域なもの特徴的である。

1980年の変更は、土地利用基本計画の見直しで判明した用途地域と重複指定の解除、優良農地を用途地域外の農地と一体的なほ場整備を行う為に縮小が行われていた。また、1984年には、基礎調査の結果により、開発などが難しいと思われる山林地域を主体に縮小が行われた。さらに、1995年の変更は、1992年の都市計画法改正に伴い、見直しを行った結果、縮小が行われていた。

美濃市では、特別保全(特別)区域と重複指定されていた箇所は、そのまま指定されている。またその他の箇所は、一部を除いて農業振興地域(農用地区域)に新規編入された。これにより、加賀市と同様に用途地域外の周辺地区と一体的なほ場整備が行われ、ほとんどが優良農地となっている。さらに1995年に縮小された箇所は、ゴルフ場区域であった為、縮小時に対策は特に行われず、ゴルフ場となっている。

一方で古城山字黒谷外地区(図-5)は、縮小後に農地がほとんどない為、農業振興地域のみ指定されたが、建築要望に応じて農業振興地域から除外されている。さらに、1995年に都市計画道路決定が行われ、都市計画道路が建設された後は建物が立ち始めているが、問題視はされていない。

また、大矢田字柳洞、笠神字柘洞外地区、笠神字鍛冶屋洞外地区(図-5)では、用途地域の縮小が行われた際に、一部農地が存在したが、農業振興地域へ新規編入させるなどの対策、規制が全く行われず、現在も白地となっている。これは、元々当該地区にテクノパークが建設される予定であったが、中止になった事によるものである。計画が中止になった後は、一部の農地が農用地区域に新規編入され、ほ場整備が行われたが、近隣にテクノパークがあるにも関わらず、残された白地地域に工場が立地してしまっている。

#### 岐阜県恵那市

恵那市では、1990、2003年に用途地域の縮小、1990年に用途地域の新規編入が行われた(図-6、表-7)。

縮小箇所を見ると、広域で急峻な地形が多く、緑地保全や緑地活用などの理由から縮小が行われていた。その為、

用途地域が縮小された箇所は、農地が存在しない為に、加賀市などの様に農業振興地域(農用地区域)への新規編入は行われず、特別指定(保安林指定など)が行われていた。

岡瀬沢根津神社周辺地区(図-6)、永田桜ヶ丘配水池周辺地区(図-6)は急峻な地形であり、保安林指定が行われていた。また、旧国立療養所恵那病院周辺地区(図-6)では市有地である為に乱開発の危険性は低いと考えられ対策は行われていなかった。阿木川公園地区(図-6)は河川保全区域指定が行われている。さらに、西行塚・リコー時計地区(図-6)は、中山道歴史的環境整備計画での拠点整備が行われていた。この様に、恵那市では加賀市など他の自治体とは異なり、特別指定を行う事で、開発防止対策が行われていた。

次に新規編入箇所を見ると、区画整理事業(図-6)と工業団地開発( )を理由に新規編入が行われていた。この為、用途地域縮小の目的は、開発を行う為に用途地域の新規編入を図る際に、用途地域総面積を増加させない為のもので、用途地域の縮小自体が目的ではなかったと言える。また、これらの地区は着実に開発が進んでおり、用途地域に新規編入された事で、土地の有効活用が図られたと言える。

縮小が行われた地区はほとんどが山林地帯であり、開発される危険性も低く、縮小後の新規建物立地は一件もなかった。このような状況を見ると、地形を配慮していないなど当初指定に問題があったのではないかと考えられる。実際に、恵那市では白地の地域で住宅地が多く存在しており、現在、用途地域の大幅な見直しが検討されていた。



図-2 農用地区域の新規開発(加賀市動橋地区を例として)

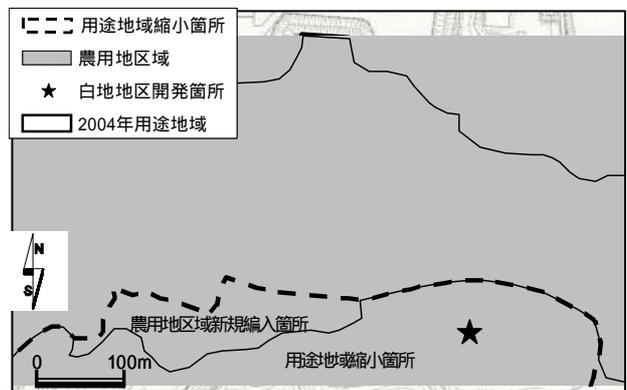


図-3 白地地区の新規開発(美濃市を例として)

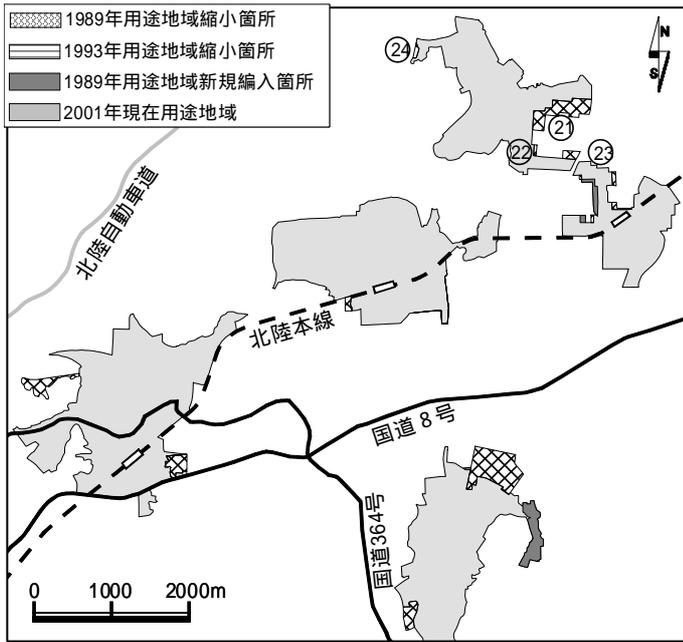


図 - 4 加賀市用途地域変更箇所

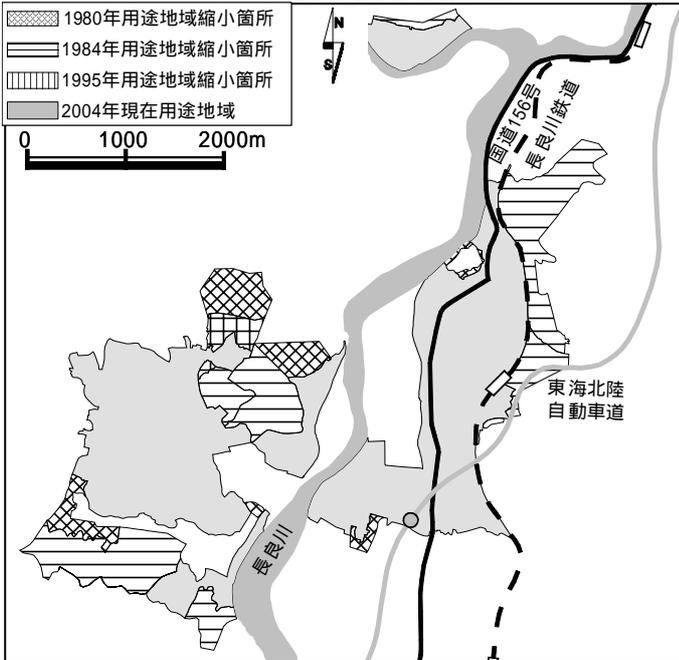


図 - 5 美濃市用途地域変更箇所

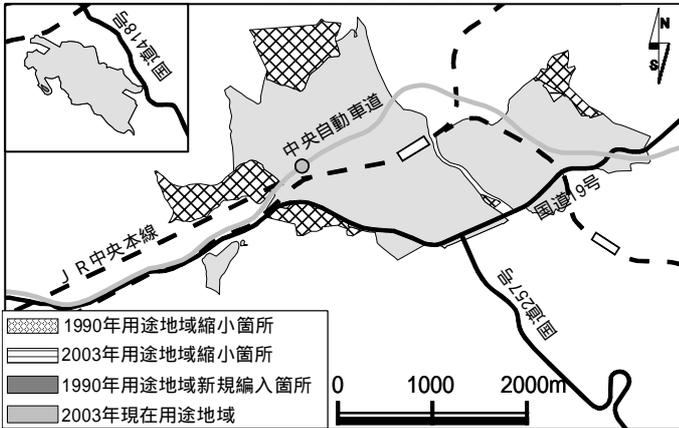


図 - 6 恵那市用途地域変更箇所

表 - 5 加賀市用途地域変更箇所

番号	変更年次	地区名	用途地域		面積 [ha]
			現況	変更前	
1989		大聖寺A地区	白地	第1種住居専用地域	7.4
		大聖寺B地区-1	白地	第2種住居専用地域	4.5
		大聖寺B地区-2	白地	近隣商業地域	0.5
		大聖寺B地区-3	白地	準工業地域	0.4
		山代A地区-1	白地	第1種住居専用地域	13.0
		山代A地区-2	白地	住居地域	12.2
		山代A地区-3	第2種住居専用地域	白地	0.3
		山代B地区	白地	住居地域	4.5
		山代C地区-1	住居地域	白地	1.8
		山代C地区-2	第1種住居専用地域	白地	10.9
		動橋A地区-1	白地	住居地域	0.2
		動橋A地区-2	住居地域	白地	1.4
		動橋A地区-3	準工業地	白地	0.8
		動橋B地区	白地	準工業地域	0.8
		動橋C地区-1	白地	工業地域	0.2
		動橋C地区-2	工業地域	白地	0.5
		動橋D地区	白地	住居地域	0.7
		加賀温泉駅周辺A地区	白地	住居地域	1.3
		片山津A地区-1	白地	商業地域	1.3
		片山津A地区-2	白地	近隣商業地域	2.4
②		片山津A地区-3	白地	住居地域	10.9
②		片山津A地区-4	白地	住居地域	0.3
③		片山津A地区-5	白地	住居地域	2.1
④	1993	片山津潮津地区	白地	第2種住居専用地域	1.1

表 - 6 美濃市用途地域変更箇所

番号	変更年次	地区名	用途地域		面積 [ha]
			現況	変更前	
1980		美濃地区	白地	住居地域	2.9
		横越地区	白地	第1種住居専用地域	18.0
		極楽寺地区	白地	工業地域	26.2
		生櫛地区	白地	住居地域	4.8
		笠神地区	白地	住居地域	1.4
		大矢田地区	白地	第1種住居専用地域	14.0
1984		古城山字黒谷外地区	白地	第2種住居専用地域	64.5
		古城山字桑原外地区	白地	住居地域	23.0
		横越字観音寺外地区	白地	第1種住居専用地域	43.7
		横越字平首洞外地区	白地	工業地域	16.9
		大矢田字柳洞、笠神字柝洞外地区	白地	第1種住居専用地域	60.3
		笠神字鍛冶屋洞外地区	白地	第1種住居専用地域	15.0
		長瀬地区	白地	準工業地域	6.6
1995		藍見-2	白地	工業地域	26.3
		藍見-3	白地	工業地域	1.2

表 - 7 恵那市用途地域変更箇所

番号	変更年次	地区名	用途地域		面積 [ha]
			現況	変更前	
1990		西行塚・リコー時計地区	白地	準工業地域	39.5
		国立療養所恵那病院周辺地	白地	第1種住居専用地域	43.5
		岡瀬沢根津神社周辺地区	白地	第2種住居専用地域	15.3
		永田桜ヶ丘配水池周辺地区	白地	第1種住居専用地域	15.3
		阿木川公園地	白地	住居地域	1.4
		長島町正家・大崎地区-1	住居地域	白地	30.5
		長島町正家・大崎地区-2	第2種住居専用地域	白地	0.3
		恵那テックパーク地区	工業専用地域	白地	32.9
2003		南関戸地区	白地	第1種低層住居専用地域	2.0

#### 4. 用途地域縮小自治体の課題と提言

加賀市、美濃市、恵那市の結果を踏まえて、用途地域縮小自治体の課題をまとめる。

##### (1) 用途地域の過大設定

対象自治体の用途地域とD I Dの変遷を分析した結果、用途地域の過大設定が行われている事がわかった。また、実際に美濃市と恵那市では全く開発が行われていない山林地域で用途地域縮小が行われていた。これは、用途地域当初指定時の過大設定が要因であると言える。

今後、人口減少社会の中で、コンパクトシティの重要性は向上すると考えられるが、用途地域の過大設定が行われていた場合、コンパクトシティの形成はより困難になる。

##### (2) 人口フレームの重要性

人口フレームを設定する事で、自治体の具体的な今後の方針を決める事が可能になり、線引き自治体に限らず、非線引き自治体でも人口フレームを設定する事が重要なのではないかと考えられる。しかし、人口フレーム設定を別途分析した結果、すべての自治体で過大設定が行われ、見直しもなかなか行われていない事がわかった。さらに、下方修正を行ったとしても、それでも過大設定が行われていた。また、ヒアリングを行った結果、行政の意義として用途地域と人口フレームは関連はないものだと考えられていた。

しかし、農政側では変更時には、人口フレームの設定が定められており、農政側との調整を行う上でも人口フレームの設定は重要である。

##### (3) 用途地域の縮小

今後の人口減少社会の中で、都市計画の視点から見れば、各自治体は用途地域の範囲を見直し、又は縮小する事が望ましいと考えられる。しかし、基盤整備(上下水道、道路、公園など)が行なわれている場合には、縮小した部分の面積を元の開発前の状況(優良農地や山林)に戻す事は実質上不可能である事が多く、現実的には困難である。

さらに、全く開発や整備が行われていない地区であっても、非線引き都市計画区域では、白地地域での土地利用規制が比較的緩い為、用途地域を縮小する事は、無秩序な白地地域を産み出す可能性もある。その為、単に縮小するだけでなく、活用方針や規制方法などを考える必要がある。

また、用途地域の変更は縮小、新規編入、用途地域種の変更を同時に行う事が多い事がわかった。この事から、用途地域を縮小させるのはその地区の状況が原因ではなく、周辺の土地利用と調整する為に行われる事もあると言える。その際には、無秩序な白地地域を産み出さないように、縮小した地区の土地利用計画や明確な方針を総合的に決める必要がある。

##### (4) 用途地域縮小箇所の状況

用途地域の縮小箇所では、用途地域縮小後に開発が懸念され対策を講じる必要がある。その為、農業振興地域(農用地区域)に新規編入や特別指定(保安林、河川保全区域など)の実施により用途地域の縮小が行われている地区に対する開発抑制がなされていた。

基本的に用途地域の縮小が行われた地区での新規開発はなかったが、美濃市では農業振興地域のみでの新規編入箇所では、容易に農業振興地域が除外され新規開発が起こっていた。さらに、用途地域縮小後に農業振興地域などへの新規編入は全く行われず、白地だった地区でも新規開発(工場立地)が起こっていた。一方で、加賀市では、開発規制の厳しい農用地区域であっても農振除外を受けて、新規開発が起こっており、用途地域縮小箇所の縮小後の厳しい開発防止策が必要である。

以上の課題から得た知見より、非線引き用途地域縮小自治体のあり方について、以下の3点を提言する。

1. 用途地域と人口は大きく関係していると言え、今後さらに人口が減少していく中で、用途地域と人口フレームをリンクさせる事が必要である。
2. 非線引き用途地域指定自治体では、用途地域の過大設定が行われており、用途地域の縮小は今後の人口減少社会の中で、コンパクトシティを形成する為の有効な手段の一つである。
3. 用途地域縮小時に農用地区域へ新規編入を行う事は新規開発を防ぐ為の有効な手段の一つと言える。しかし、開発圧力の高い地区では、端の箇所で開発が起こっており、今後これについての対策が必要である。対策としては、農林漁業等の土地利用計画との調整を行う事が有効だと考えられる。また、制限はあるが特別指定(保安林、河川保全区域など)を行う事で、用途地域の縮小が行われた地区での開発防止を図る事ができる。

##### 【補注】

- (1) 都市計画年報より(国土交通省都市・地域整備局都市計画課監修)
- (2) 2000年(研究対象)以降合併により自治体名が変更している自治体は、2000年現在の旧自治体名で記載している。現自治体名は、表2のみ示す。
- (3) 農振除外の4要件の一つ。国・県の補助による土地改良事業実施区域では事業完了の翌年から8年間は農振除外が原則禁止されている。

##### 【参考文献】

- 1) 和多治(1994)「白地地域及び都市計画区域外における開発動向及び開発コントロールに関する研究 - 神奈川県をケーススタディとして - 」, 都市計画論文集No. 29, pp. 259-264
- 2) 和多治(1998)「白地地域・都市計画区域外における小規模開発のコントロールに関する研究 - 1992年都市計画法・建築基準法改正に伴う形態制限の適用事例を中心に - 」, 都市計画論文集No. 33, pp. 517-522
- 3) 荒木俊輔・大村謙二郎(1997)「地方中小都市における郊外化の実態とその土地利用上の問題: 未線引き都市出雲市を対象として」, 都市住宅学19号, A07, pp. 63-68
- 4) 藤巻重則・中出文平(2000)「未線引き地方都市の市街地周辺部における市街地化の進行と土地利用制御に関する研究 - 柏崎市を事例として - 」, 都市計画論文集No. 35, pp. 319-324
- 5) 大島崇・松川寿也・中出文平・樋口秀(2004)「都市計画法と農業振興地域整備法の両制度に着目した市街地拡大に関する研究 - 非線引き都市計画区域を対象として - 」, 都市計画論文集No. 39-3, pp. 355-360
- 6) 濱松剛・中出文平・樋口秀(2004)「地方都市の市街化区域指定のあり方に関する研究」, 都市計画論文集No. 39-3, pp. 367-372
- 7) 梶原文男(1999)「地方都市における線引き見直しに関する考察 - 人口フレームを焦点として - 」, 都市計画論文集No. 34, pp. 265-270
- 8) 田中洋・中出文平・樋口秀(2005)「地方都市における区域区分の当初指定とその後運用に関する研究」, 都市計画論文集No. 40-3, pp. 409-414