

区域区分廃止事例調査結果〔整理・集計中〕

1. 調査対象

- (1) 区域区分を廃止した 13 自治体
- (2) 区域区分の見直しを行っている 2 自治体
- … 計 15 自治体（うち、集計・整理が完了しているのは 12 自治体）

2. 区域区分廃止の背景

- ① 周辺自治体との土地利用規制の不均衡（周辺自治体が非線引き都市計画区域や都市計画区域外であり、周辺への人口流出やドーナツ化現象が発生した。） … 5 件
- ② 行政区域内で複数の土地利用規制が混在し、統一の必要性が生じた。 … 2 件
- ③ 区域区分制度の柔軟性欠如が、地域活力の阻害要因となっていた。 … 3 件
- ④ 調整区域にもかかわらず開発が多く行われる一方、人口が集中する既存集落を市街化区域に指定できないなど、線引きが機能不全に陥っていた。 … 1 件
- ⑤ 特に問題はなかった。 … 1 件

- ・企業の進出や拡大時に機動的な対応が図れない。（■■■県■■■市）
- ・本市の特性である散居集落に配慮したきめ細やかな土地利用が図れない。（■■■県■■■市）
- ・伝統的な地域文化を持つ集落コミュニティの存続が危ぶまれていた。（■■■県■■■市）
- ・区域区分を廃止し、『まとまりある市街地の形成による計画的・効率的な都市施設の整備』という将来都市像を目指す。（■■■県■■■市）
- ・線引きが機能していると考えられていたことから、廃止には消極的。（■■■県■■■町）

3. 区域区分廃止の発意者

- ① 地元（首長・議会・住民）発意 … 9 件
- ② 県の発意 … 2 件
- ③ 無回答 … 1 件

4. 区域区分の代替制度の導入状況

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) 特定用途制限地域制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 導入している … 8 件 ② 未導入 … 2 件 ③ 検討中 … 2 件 | <p>(3) 自主条例の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 導入している … 1 件 ② 未導入 … 10 件 ③ 検討中 … 1 件 |
| <p>(2) 開発許可基準の強化（1000 m²適用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 導入している … 8 件 ② 未導入 … 2 件 ③ 検討中 … 2 件 | |

5. 区域区分廃止前後での人口・世帯数の動向

- ① 増加 … 3 件（うち 2 件は、旧市街化区域で減少し、旧調整区域で増加傾向）
- ② 減少 … 4 件（いずれも、旧市街化区域・旧調整区域とも減少傾向）
- ③ 変化なし … 1 件
- ④ その他 … 4 件

5. 区域区分廃止前後での建築・開発数の動向

- ① 増加 … 5件（うち3件は、旧市街化区域で減少し、旧調整区域で増加傾向）
- ② 減少 … 2件（いずれも、旧市街化区域・旧調整区域とも減少傾向）
- ③ 変化なし … 2件
- ④ その他 … 3件

6. 区域区分の廃止後に新たに認識された課題

課題があると回答したのは、次の5自治体

- ① ■■■県■■■市、② ■■■県■■■町、③ ■■■県■■■市、④ ■■■県■■■市、⑤ ■■■県■■■市

- ・低密度な市街地が広がる傾向。（■■■県■■■市）、（■■■県■■■市）
 - ・ミニ開発による田園環境・田園景観の阻害。（■■■県■■■町）
 - ・旧市街化区域内の商店街の空き店舗が増加。（■■■県■■■市）
- ・旧市街化区域縁辺部へのスプロール化と隣接自治体への人口流出、車の普及と開発容易性の高まりから大型店が出店し、スプロールを助長、あらゆる面での都市計画としての後ろ盾を失ったことで、市街地整備との連動等都市計画が機能不全を起こしています。旧町村の求心性保全を図るために廃止したが、経済動向に偏った土地利用となったことで、地域によってはかえって開発圧力を低下させてしまいました。
- 区域区分制度の廃止は、時代の趨勢、合併による地理的格差、周辺都市計画区域との規制バランス、制度の柔軟性欠如等を鑑みると、やむなしという結論に至ります。
- 当市の土地利用規制緩和政策は、人口の維持、増加、経済成長などを背景に開発容易性を高め、成果として住宅、商業、工業が立地し、市全体の総量としてこれらは促進されました。しかし、地域、地区、個人レベルで見ると、公害苦情の増加、経済活動の外部性を誘発したことによる中心市街地の衰退、後追いの整備の要求、景観の混乱などの副作用がありました。当市では、成熟型社会の到来に向け、このような経済重視の土地利用施策から戦略性と保全性を兼ね備えた土地利用施策への転換を検討しています。
- 検討過程において、線引き制度の廃止は、都市計画の根幹的概念を失い、市街地とは何か？という点から、用途地域設定の合理性や都市計画税、市街地整備との関係性等都市計画運用指針に頼ることのできない状態を招き、検討に苦慮しています。
- 線引き制度の廃止は、人口や産業立地、スプロールといった目に見える事象に行きがちですが、最大の問題は、都市計画の原理原則を失ってしまう危険があること。様々な都市計画制度や運用指針は、区域区分制度を基本とした形態となっており、非線引き都市計画区域の問題は、実は取り残されている状態です。区域区分制度の評価・検討をなされる際には、そのような点にも配慮する必要があると考えます。（■■■県■■■市）

【参 考】

- 県■■■市 ・行政区域面積 653.31 k m²
- ・人口 168,052 人
- ・■■■県第2位の都市。区域区分を廃止した13自治体のうち、唯一、区域区分制度が都道府県の選択制に改正される以前にこれを廃止した自治体。他の自治体がH16以降に区域区分を廃止しているのに対して、■■■市はS63に廃止している。また、開発許可基準の適用強化は行っているが、特定用途制限地域や自主条例などの代替制度は導入していない。