



区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的研究 - 人口密度とその変化を中心とした考察 -

メタデータ	言語: jpn 出版者: 日本都市計画学会 公開日: 2012-08-27 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 大坂谷, 吉行, 横山, 浩 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10258/1562

区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的研究 - 人口密度とその変化を中心とした考察 -

その他（別言語等） のタイトル	A study on the characteristics of urbanization under UPA and UCA
著者	大坂谷 吉行, 横山 浩
雑誌名	日本都市計画学会学術研究論文集
巻	18
ページ	271-276
発行年	1983
URL	http://hdl.handle.net/10258/1562

46. 区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的研究

— 人口密度とその変化を中心とした考察 —

A Study on the Characteristics of Urbanization under UPA & UCA

○大坂谷吉行^{*}・横山 浩^{**}

Yoshiyuki Ohsakaya and Hiroshi Yokoyama

As one of measures of urban land use control, city plans of Urbanization Promotion Area (UPA) and Urbanization Control Area (UCA) were introduced in the City Planning Act 1968. This study is to analyze the characteristics of urbanization during ten years after the application of UPA and UCA. The characteristics were as follows: density of population, increasing degree of that, ratio of agricultural land use, achievemental rate of planned population, average lot size of residence and so forth.

1. 研究の目的

昭和43年の都市計画法の全面改正によって創設された「都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分する制度」（以下、区域区分制度という）が施行されてから既に10年以上が経過し、この間、本制度は我国の都市地域の市街化に様々な影響を与えている。昭和45～46年の当初設定時から10余年間は、いわば、本制度を定着させた期間とみることができるが、他方では本制度が目標とした理念と現実との乖離から、区域区分の方法、或いは制度そのもののあり方を巡って論議が行われている。また、区域区分の見直しを行った都市計画区域も少なくない。

しかしながら、区域区分制度下における市街化の実態については必ずしも十分な調査が行われていなかった。本研究は区域区分制度下における市街化の実態を人口密度や土地利用現況等から明らかにし、同制度の効果や問題点を把握するとともに、今後の同制度の運用のあり方及び区域区分の見直しにあたっての考え方を検討するのに資することを目的としている。

2. 使用データと区域区分

昭和57年4月に建設省都市局都市計画課は、都道府県の都市計画所管課の協力を得て、「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度に関する実態調査」を実施し、各県から提供されたデータのファイル化及び集計作業は建設省建築研究所第六研究部都市計画研究室が担当した。同調査は当初の区域区分から10年余が

経過しているのに、全国的な調査が行われていなかったことから、昭和45～55年の市街化の実態を把握するとともに区域区分制度の評価を行うことを目的としている。従って区域分別のデータは当初設定時のものであり、その後の見直し作業等による変更を行った現在の区域区分のものではない。昭和57年3月末日現在で、市街化区域設定済都市計画区域は全国で319区域あるが、50年代になって区域区分をした都市計画区域等のデータの不備な15区域を除いた残りの304区域（関東地域では134区域）を本研究の対象とした。

また、市街化の実態をよりの確に把握すること及び区域区分制度等の効果を検討するため、法定の区域区分を更に次のように区域区分している。

当初設定時の市街化区域を次のように分けた。

- ①既成市街地：都市計画法施行令第8条の区域
- ②面整備区域：既成市街地を除いた市街化区域のうち面整備事業済及び事業中の区域
- ③未整備区域：既成市街地を除いた市街化区域のうち面整備事業が行われていない区域

当初設定時の市街化調整区域を次のように分けた。

- ④大規模開発地：市街化調整区域のうち20ha以上の大規模住宅地開発事業が施行済及び施行中の区域
- ⑤一般調整区域：市街化調整区域から大規模開発地を除いた区域

以上の区域分別に都市計画区域単位で面積、45年と55年の人口と世帯数が得られた他、法定の2区域区分について土地利用用途別面積が得られた。本研究の

*正会員、**正会員 建設省建築研究所第六研究部都市計画研究室 (Building Research Institute)

使用データの大半は前記の実態調査に基づくものであるが、その他に都市計画年報から補間法により算定した市街化区域の55年計画人口なども用いた。

3. 構成市町村数と市街化区域面積

都市計画区域には単独の市町村の区域と複数の市町村で構成されている区域がある。本研究で対象とした304区域をみると、単独のものが過半数を超える169区域、2～3市町村のものが64区域と多く、4～5市町村のものが38区域、6～9市町村のものが21区域で10以上の市町村で構成されるものが12区域となっている。次に当初設定時の市街化区域面積の規模別都市計画区域数をみると、1000ha未満が75区域と最も多く、次に1000～2000haが65区域と多い。市街化区域面積が10000ha以上のものは最大の東京（特別区 56445ha）を含めて24区域であった。市街化区域面積は東京や大阪などの大都市が当然ながら大きい、それらの通勤圏にある都市計画区域の多くが単独の市町村から成り、その行政区域面積も大きくなく、逆に地方圏では中心都市とその周辺市町村で構成された広域的な都市計画区域が多いことにより、市街化区域の平均面積は地方圏の方が大都市圏よりも大きい。次に市街化区域面積比率（都市計画区域面積に対する市街化区域面積の割合）は全国が26.6%、三大都市圏が36.0%、地方圏が20.9%であった。同比率が70%以上の都市計画区域は42区域あり、それらはすべて三大都市圏にある。

本研究の対象とした市街化区域設定済都市計画区域は構成市町村数や市街化区域の面積規模や面積比率に限っても、都市計画区域によってかなり異なることを認識した上で、以下、人口密度とその変化を中心に市街化の動向を考察した。

4. 全国の市街化の動向

全国（304区域の合計、以下同様）でみると、都市計画区域面積の26.6%を占める市街化区域に55年人口の86.1%が住んでいる。また、面積では12.1%にすぎない既成市街地に55年人口の59.0%が住んでいる。面積で73.4%を占める市街化調整区域に55年人口の13.9%に当たる1154万人が住んでいる。（表-1）また、同表から市街化区域の55年人口密度（グロス、以下同様）は57.8人/haで45年より8.2人/ha上昇している。一方、市街化調整区域の55年人口密度は3.4人/haで

45年より0.6人/ha上昇している。なお、既成市街地の55年人口密度は87.2人/haで、新市街地の2倍以上であるが、45年よりも0.9人/ha低下している。ただし、既成市街地でも世帯数密度は上昇している。

次に表-2は45年と55年の市街化区域人口密度及び10年間の人口密度変化の階級別都市計画区域数を示すが、45年人口密度は30人台が80区域と最も多く、次に20人台が67区域と多い。55年人口密度は30人台、40人台がともに64区域ずつで最も多い。また、45年及び55年ともに市街化区域人口密度が70人/ha以上の都市計画区域はすべて三大都市圏にあり、地方圏にはひとつも存在しない。55年市街化区域人口密度は三大都市圏が71.7人/ha、地方圏が43.2人/haであり、前者は最高の東京（148.0人/ha）から10人/ha未満までと分布範囲が広く、後者はすべて70人/ha未満で分布範囲が狭い。人口密度変化は三大都市圏が9.9人/ha、地方圏が6.2人/haの上昇である。階級別の都市計画区域数は全国でみると、5～10人/haが82区域と最も多く、次に0～5人/haが77区域と多い。また、25人/ha以上の上昇を示した都市計画区域は36区域あり、すべて三大都市圏にある。他方、市街化区域人口密度が低下している都市計画区域は全国で14区域あった。

既成市街地の55年人口密度は三大都市圏が104.7人/haに対して、地方圏は65.5人/haである。既成市街地では三大都市圏、地方圏ともに45年よりも人口密度が低下しており、特に地方圏では70人/haにも達しない段階で低下していることは、世帯数密度の方は上昇していることと共に注目に値する。なお、市街化区域に対する既成市街地面積比率は三大都市圏が49.1%、地方圏が41.1%であり、同比率が90%以上の10区域はすべて三大都市圏にある。また、当初設定時に既成市街地が存在しなかった都市計画区域数は19区域である。

5. 区域区分制度（線引き）の効果

市街化を推進すべき区域と抑制すべき区域に分ける区域区分制度の主旨に照らして、区域区分（線引き）の効果を見るには増加人口がどこで収容されたか、が重要である。当初の区域区分は、45～46年頃に行われた都市計画区域が多く、ここでは45～55年の収容対象人口の収容率から効果を検討した。表-1に示したように全国の既成市街地人口は減少しているの、都市計画区域の増加人口と既成市街地の減少人口の和（こ

れを収容対象人口と定義する)は、面整備区域、未整備区域、大規模開発地及び一般調整区域の増加人口の和と等しくなり、これら4区域の増加人口を収容対象人口で割り、100をかけたものを収容率とすれば、都市

計画区域の面積の14.5%を占める面整備区域及び未整備区域で83.2%が収容されている。面積で72.9%を占める一般調整区域の収容率は12.9%にすぎない。また、一般調整区域の収容人口(増加人口)は、165万人であ

表-1 全国の区域区分別データ

区域区分 データ項目(単位)	当初設定 時の都市 計画区域	当初設定時の市街化区域					当初設定時の市街化調整区域			
		当初設定 時の既成 市街地(都 市計画法 施行令第 8条の区 域)①	当初設定時の既成市街地(施行 令第8条の区域)以外の区域			大規模住 宅地開発 地(事業 中を含み 20ha以上 の区域) ④	大規模住 宅地開発 地(事業 中を含み 20ha以上 の区域) ⑤			
			面整備事 業済及び 事業中の 区域②	面整備事 業が行わ れていな い区域③						
面積 面積構成比	(ha) (%)	4654180 100.0	1236727 26.6	561412 12.1	675315 14.5	239733 5.2	435582 9.4	3417453 73.4	23837 0.5	3393616 72.9
55年人口 55年人口構成比	(人) (%)	83030960 100.0	71487977 86.1	48969521 59.0	22518456 27.1	8226707 9.9	14291749 17.2	11542983 13.9	529677 0.6	11013306 13.3
45~55年の人口増減数	(人)	12281906	10137121	-486254	10623375	5633422	4989953	2144785	498613	1646172
45~55年の収容率	(%)				83.2	44.1	39.1	16.8	3.9	12.9
45~55年の人口増減率	(%)	17.4	16.5	-1.0	89.3	217.2	53.6	22.8	1605.1	17.6
45年人口密度 55年人口密度 人口密度変化	(人/ha) (人/ha) (人/ha)	15.2 17.8 2.6	49.6 57.8 8.2	88.1 87.2 -0.9	17.6 33.3 15.7	10.8 34.3 23.5	21.4 32.8 11.5	2.8 3.4 0.6	1.3 22.2 20.9	2.8 3.2 0.5
45年世帯数密度 55年世帯数密度 世帯数密度変化	(世帯/ha) (世帯/ha) (世帯/ha)	4.2 5.7 1.5	14.2 19.0 4.8	25.6 29.6 4.0	4.6 10.1 5.5	2.8 10.6 7.7	5.6 9.8 4.2	0.7 0.9 0.3	0.3 6.2 5.8	0.7 0.9 0.2

表-2 人口密度及び人口密度変化の階級別都市計画区域数

人口密度 以上 未満	昭和45年			昭和55年			昭和45年~55年 の人口密度変化 以上 未満	都市計画区域数		
	都市計画区域数			都市計画区域数				全 国	三大 都市圏	地方圏
	全 国	三大 都市圏	地方圏	全 国	三大 都市圏	地方圏				
~10人/ha	9	1	8	5	2	3	3	3	0	
10~20人/ha	26	16	10	5	2	3	1	1	0	
20~30人/ha	67	36	31	28	5	23	10	3	7	
30~40人/ha	80	47	33	64	32	32	77	25	52	
40~50人/ha	46	22	24	64	29	35	82	40	42	
50~60人/ha	32	20	12	47	31	16	10~15人/ha	49	39	10
60~70人/ha	15	13	2	32	24	8	15~20人/ha	28	21	7
70~80人/ha	7	7	0	20	20	0	20~25人/ha	18	16	2
80~90人/ha	9	9	0	14	14	0	25~30人/ha	16	16	0
90~100人/ha	3	3	0	12	12	0	30~35人/ha	11	11	0
100人/ha以上	10	10	0	13	13	0	35~40人/ha	6	6	0
合 計	304	184	120	304	184	120	40人/ha以上	3	3	0
人口密度 人/ha	49.6	61.8	36.8	57.8	71.7	43.2	合 計	304	184	120
							人口密度変化	8.2	9.9	6.4

(註) 三大都市圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県であり、地方圏は三大都市圏以外の道県である。

るが、その内訳は経過措置によるものが40万人余、自然増加が約111万人、社会増加が14万人となる。従って市街化を抑制すべき一般調整区域の収容率が小さいこと及び増加人口の内訳で社会増加が少ないことからみて、区域区分制度はその目的に照らしてかなりの効果があった、と評価できよう。なお、同様に三大都市圏と地方圏の一般調整区域の収容率を算定すると前者が11.1%、後者が15.4%であった。

6. 面整備事業の効果

市街化区域は土地区画整理事業等の面整備事業により、基盤整備を行い、市街化を推進すべき区域である。面整備事業についてはビルトアップが計画に比べて遅れている地区が少なくないなどの問題点もあるが、ここでは面整備事業の有無による人口密度の上がり方の差異から相対的な効果を検討した。表-1に示したように、45年人口密度は未整備区域の方が高かったが、55年人口密度は面整備区域の方が高く、逆転している。即ち、45~55年の人口密度変化は面整備区域が23.5人/haの上昇に対し、未整備区域は11.5人/haの上昇で、面整備事業の有無によって市街化のスピードに差異がみられる。収容率をみると、面積が約24万haの面整備区域が44.1%であるのに対して、面積が43万余haの未整備区域は39.1%である。大規模開発地は45年人口密度が1.3人/haと、一般調整区域よりも低いが、55年人口密度は22.2人/haで、10年間に20.9人/ha上昇しており、未整備区域の上昇を上回る。三大都市圏の人口密度の上昇は、面整備区域が30.6人/ha、未整備区域が13.6人/ha、大規模開発地が25.9人/haで、全国よりも面整備事業の効果が顕著である。地方圏の人口密度の上昇は、面整備区域が16.4人/ha、未整備区域が9.6人/ha、大規模開発地が18.1人/haである。地方圏では45~55年に人口密度の逆転には至らなく、未整備区域(28.1人/ha)の方が面整備区域(25.9人/ha)よりも55年人口密度が少し高い。

新市街地の面整備率(u)を次のように定義する。

$$u = (S2 + S4) \div (S2 + S3 + S4) \times 100$$

ただし、S2は面整備区域の面積、S3は未整備区域の面積、S4は大規模開発地の面積である。

新市街地の面整備率(u)は全国が37.7%、三大都市圏が38.9%、地方圏が36.6%である。

また、S2、S3、S4の55年人口を各々、P2、

P3、P4とすれば、計画的(面整備済)新市街地に住む人口の割合(w)は、

$$w = (P2 + P4) \div (P2 + P3 + P4) \times 100$$

となり、全国が38.0%、三大都市圏が41.0%、地方圏が34.1%である。

人口密度の上がり方からみて面整備事業の効果は認められるが、問題点として、基盤整備が必要な新市街地の面整備率が40%に満たなく、即ち、未整備区域が新市街地の60%以上の面積を占め、ほぼ同率の人口がそこに住んでいること、面整備事業の有無による差異が当初に予想した程には顕著でないこと、事業のやり易さ(用地取得の容易さ)から面整備事業を行う区域が当初(45年)の人口密度が低いところで行われ、当初時点で相対的に人口密度が高いところが未整備のまま残されたことが指摘される。また、基盤整備を行い、市街化を推進すべき市街化区域(特に新市街地)が面整備事業量に比べて広すぎることや、面整備事業後の速やかなビルトアップを保証する手法に欠けることも問題点として指摘される。

7. 関東地域の市街化の動向

関東地域の134区域の市街化の動向を首都圏整備法で云う既成市街地(東京、武蔵野、三鷹、川口、横浜及び川崎)、近郊整備地帯(103区域)、都市開発区域(20区域)という地域区分、密接関連区域(岡部、本庄)と工業整備特別地域(以下、工特と略す、鹿島臨海、潮来、牛堀)に対応させて考察した。なお、近郊整備地帯は10km幅で距離帯別に集計した。表-3は関東地域の区域区分別の55年人口密度及び人口密度変化などを示し、表-4は市街化区域の土地利用用途別構成比などを示している。

55年市街化区域人口密度(人/haを省略)は関東地域が68.7で全国より10.9高く、地域別にみると既成市街地が118.2、近郊整備地帯が58.8、都市開発区域が32.9、密接関連区域が43.1、工特地域が9.7である。同密度を近郊整備地帯について距離帯別にみると10~20km圏が82.2、20~30km圏が71.7、30~40km圏が53.0、40~50km圏が50.4、50~60km圏が47.1で東京から遠くなると人口密度が低くなっている。ただし、60~70km圏は51.8であり、70km以上圏は26.8である。

次に55年人口密度と人口密度変化を5区域区分でみると、既成市街地①は、近郊整備地帯(50~60km圏を

表-3 関東地域の区域区別の人口密度と人口密度変化など

	既成市街地 ①		面整備区域 ②		未整備区域 ③		大規模開発地④		一般調整区域⑤		市街化区域面積比率 %	既成市街地面積比率 %	新市街地の面整備率 %	
	55年人口密度	人口密度変化												
既成市街地	136.9	- 8.2	69.4	56.9	49.3	4.8	17.9	17.9	10.5	1.4	87.0	75.8	52.0	
近郊整備地帯	10~20km	113.0	16.1	55.8	41.9	54.0	16.6		7.7	2.2	73.9	47.1	46.7	
	20~30km	96.0	11.2	57.2	37.7	53.4	24.0	46.5	41.6	8.4	2.5	54.2	41.6	24.7
	30~40km	77.0	9.6	42.5	32.7	42.1	18.4	34.2	29.5	4.8	1.2	37.8	31.0	36.9
	40~50km	79.0	3.4	42.7	30.8	39.9	16.1	19.1	17.9	3.4	0.5	24.5	24.8	33.4
	50~60km	86.3	- 8.1	34.0	22.0	38.5	17.2	0.0	- 1.3	4.4	0.6	17.5	19.8	24.7
	60~70km	75.5	9.7	36.9	17.0	31.4	1.0			5.4	0.6	19.8	45.0	19.0
	70km以上	58.1	6.1	14.4	12.7	24.7	7.8	18.5	18.5	2.4	0.1	17.3	19.8	58.4
都市開発区域	59.7	- 2.3	22.3	8.8	25.2	6.6	28.5	26.9	3.5	0.4	18.2	24.6	38.8	
密接関連区域	70.5	-17.6	30.0	7.8	37.6	14.3			4.7	0.3	15.4	19.5	14.8	
工 特 地域	57.8	7.5	2.7	1.9	15.7	4.8	5.3	5.3	3.3	0.6	26.5	6.5	72.2	
関 東 地域	108.2	- 0.4	40.4	28.5	39.4	14.1	24.5	22.5	4.2	0.7	33.4	42.2	38.0	
三大都市圏	104.7	- 0.5	42.7	30.6	38.2	13.6	27.3	25.9	4.1	0.7	36.0	49.1	38.9	
地 方 圏	65.5	- 1.4	25.9	16.4	28.1	9.6	19.4	18.1	2.8	0.3	20.9	41.1	36.6	
全 国	87.2	- 0.9	34.3	23.5	32.8	11.5	22.2	20.9	3.2	0.5	26.6	45.4	37.7	

(注) 人口密度と人口密度変化の単位は人/haである

表-4 市街化区域の土地利用用途別構成比、計画人口達成率及び世帯当り住宅地面積

	農 地 %	山林原野 %	宅 地				公 共 施 設 等 用 地				その他 %	55年計画人口達成率 %	世帯当り住宅地面積 ㎡	
			住宅地 %	商業業務地 %	工業地 %	空地その他 %	道 路 %	公園緑地 %	河川水面 %	鉄道空港 %				
既成市街地	6.4	5.0	34.4	14.1	8.2	4.3	12.8	2.5	1.7	0.7	9.9	97.7	79	
近郊整備地帯	10~20km	15.7	1.5	33.5	7.3	8.7	12.4	10.1	1.5	0.6	0.6	8.1	99.4	124
	20~30km	19.1	5.1	36.6	8.7	3.9	2.9	7.9	1.1	0.5	0.8	13.4	99.7	166
	30~40km	16.5	8.4	31.5	7.4	10.5	8.4	8.0	1.2	0.8	1.0	6.2	92.4	191
	40~50km	16.0	15.0	32.3	6.5	8.3	5.2	8.5	1.3	0.8	0.9	5.0	86.4	227
	50~60km	22.3	5.0	35.7	3.8	9.2	3.3	8.0	2.0	1.4	2.0	7.4	91.1	268
	60~70km	23.3	3.5	32.8	8.8	7.1	2.9	9.1	2.6	2.1	5.7	2.1	76.3	260
	70km以上	5.7	3.1	29.2	4.4	32.7	12.9	5.4	1.0	0.9	1.4	3.3	69.7	422
都市開発区域	23.7	6.8	30.5	10.1	10.9	5.8	7.2	1.5	0.6	1.0	1.8	78.1	320	
密接関連区域	24.0	0.1	44.9	4.3	7.2	0.0	8.6	0.5	0.0	1.6	8.8	101.4	375	
工 特 地域	8.0	9.8	14.3	4.0	32.3	12.0	6.3	1.8	6.2	0.4	4.5	37.8	513	
関 東 地域	15.4	7.1	32.8	9.5	9.4	5.8	9.2	1.7	1.1	0.9	7.1	93.2	145	
三大都市圏	15.1	6.6	33.4	7.0	10.1	4.2	10.2	1.9	2.6	0.9	7.9	95.8	144	
地 方 圏	18.0	8.5	30.8	6.8	9.9	6.5	9.7	1.8	2.3	1.3	4.9	88.3	247	
全 国	16.6	7.6	32.1	6.9	10.0	5.4	9.9	1.9	2.4	1.1	6.2	92.3	180	

(注) 密接関連区域は都市計画法政令附則第4条第3号に該当する都市計画区域である。

除く)と工特地域で密度が上昇しているが、他は全国と同様に低下している。面整備区域②と未整備区域③との比較では市街化区域面積の32.2%を工業地が占める工特地域を除き、人口密度の上昇は全国と同様に前者が後者よりも大きい。特に面整備区域の人口密度の上昇は首都圏整備法の既成市街地、近郊整備地帯(距離帯別)、都市開発区域の順に大きく、東京からの距離が大きくなると鈍化している。未整備区域の人口密度の上昇は近郊整備地帯の20~30km圏が24.0と最も大きい。

8. 市街化区域の土地利用

市街化区域の土地利用を関東地域でみると、全国、三大都市圏、地方圏と比較してあまり差がなく、むしろ関東地域内部の差の方が顕著である。農地率は既成市街地が6%、近郊整備地帯(10~40km)が15~20%、近郊整備地帯(40~60km)と都市開発区域が20~25%である。住宅地率は密接関連区域、工特地域及び近郊整備地帯(70km以上)を除き、30%台であり差がない。住宅地率はあまり差がないのに人口密度が地域によって異なるのは世帯当り住宅地面積が異なることが一因となっており、55年人口密度と世帯当り住宅地面積の相関係数は-0.672であった。世帯当り住宅地面積は既成市街地で79㎡で東京からの距離とともに大きくなる。(ただし、50~60km圏と60~70km圏は逆転している。)商業業務地率は既成市街地が14%と最も高く、次に都市開発区域が10%と高く、近郊整備地帯は全国より高い距離帯もあるが、関東地域の数値を下回る。工業地率は鹿島臨海を含む工特地域と近郊整備地帯の70km以上圏(袖ヶ浦など3区域)がともに32%台で著しく高い。道路率は既成市街地が高く、都市開発区域が相対的に低くなっている。

また、文献(1)から当初設定時の農地面積、49年前後の土地利用がわかるので補正等を行った結果、45~55年に市街化区域では1年当り11千haの農地が減少し、7千haの住宅地が増加したこととなるが、農地の減少と住宅地の増加のテンポは鈍化してきている。

9. 問題点と今後の課題

(1) 10年間の増加人口の大部分を市街化区域内の新市街地に收容し、区域区分制度はスプロールの防止等に効果を発揮した。しかし、地方圏、近郊整備地帯、都

市開発区域などにおいて市街化区域の人口密度が当初設定時の最低想定密度(グロスで55人/ha)を下回る都市計画区域が多く、かつ、今なお、相当量の農地が残存していることからみて、市街化区域が大きめに設定されたケースが多いことは否めない。

(2) 単純化して考えると、市街化区域面積は目標年次の計画人口を基準密度で割ったものとなる。市街化区域の55年計画人口達成率をみると、大都市近郊の人口急増都市を除くと大部分が100%未満であり、このことは計画人口が過大であったと云えよう。計画人口が県の長期計画等の将来フレームを受けて決められる場合、地元の願望的要素や政策効果への期待から過大となる傾向があり、このことは人口密度を低くする。計画人口達成率が低くなった背景として、当初設定時は45~46年で石油危機以前であったことも指摘できよう。工特地域や都市開発区域の計画人口達成率が低いことは石油危機以降の低成長下で、工業開発→人口増加という図式が期待した程ではなかった、といえよう。大都市近郊の面積が小さい都市計画区域(大部分は単独市町村)単位では10年後の人口を適正に想定することがかなり困難なことも指摘される。相当規模の宅地開発の有無や終了年次や進捗状況によって目標年次の人口は変動が大きく、妥当な計画人口を決めにくい。このことは適正な規模の市街化区域の設定にとって大きな問題でもあり、都市計画区域の設定(構成市町村)の妥当性を検討することも必要であろう。

(3) 基準密度は55年人口密度に比べて高目に設定されており、今後の見直し等に際しては区域区分や地域区分による人口密度の上り方、世帯当り住宅地面積、農地の残存状況等を考慮して各都市計画区域の市街化の実情に応じて適正な値を設定する必要がある。

(4) 既成市街地(都市計画法施行令第8条の区域)の人口減少は大部分が住み替え人口であり、市街化区域(実質的には新市街地)の收容人口は目標年次までの増加人口に既成市街地からの住み替え人口を加えて検討する必要がある。

(5) 土地利用については今後、用途別の変化のI O表の検討、造成中地や未利用地の実態の検討、農地の規模別分布状況と市街化の関連性の検討を進めていきたい、と考えている。

文献(1)横山浩、原田寛明(1977年):市街化区域制度の現状と課題『都市計画』92号PP.4~12