



室蘭工業大学

学術資源アーカイブ

Muroran Institute of Technology Academic Resources Archive



区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的考察 その2

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/10258/1560

区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的考察 その2

その他（別言語等）のタイトル	A study on the characteristics of urbanization under UPA and UCA Part. 2
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	20
ページ	487-492
発行年	1985
URL	http://hdl.handle.net/10258/1560

82. 区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的考察 その2

A Study on the Characteristics of Urbanization under UPA and UCA Part. 2

○大坂谷吉行・横山 浩

Yoshiyuki Ohsakaya and Hiroshi Yokoyama

In Urbanization Promotion Areas of the city planning areas surrounding the Metropolitan area, the density of population and the achievement rate for planned population are lower. Ratio of agricultural land use is high in 1980. The changing rate of land use from 1975 to 1980 was lower than that from 1970 to 1975. In future, agricultural land and forestry will surely exist, so we must consider the program for development and the method for utilizing them.

1. はじめに

昭和58年度の報告では、区域区分制度下における全国の市街化の動向を人口密度を中心にしてマクロ的に考察した。その結果、昭和45～55年の10年間に収容対象人口の大部分(83.2%)を既成市街地以外の市街化区域(面整備区域と未整備区域)に収容したこと及び一般調整区域(市街化調整区域から20ha以上の大規模開発地を除いた区域)における社会増加が極めて少ないことから、区域区分制度の有効性が検証された。

また、面整備区域と未整備区域の45～55年の10年間の人口密度の上昇を比較すると、前者が23.5人/haと後者の11.5人/haの2倍余であること及び20ha以上の大規模開発地の10年間の人口密度の上昇が20.9人/haで未整備区域の2倍弱であることから、土地区画整理事業や開発許可制度の適正な運用により、計画的に市街化を図ることの意義が認められた。

なお、全国の場合、既成市街地人口は減少しているので、収容対象人口は都市計画区域の増加人口と既成市街地の減少人口の和となる。

また、都市計画区域を次の5区域に分けている。

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の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

今回の報告では、全国のマクロ的な市街化の動向を踏まえて、大都市圏外周部の都市計画区域の特色を明らかにし、その典型例である栃木県のケーススタディから土地利用とその変化の実態を把握し、区域区分制度を巡る問題と今後の運用のあり方を検討することを目的としている。

2. 大都市圏外周部の市街化の特色

区域区分制度の意義及びその運用を考えると、キーとなるのは人口密度であり、また、具体的な区域区分(線引き)の妥当性や将来フレームの妥当性を判断する上では、計画人口達成率がキーとなる。

関東地域の134区域の市街化の動向を首都圏整備法の既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域などに分けて考察した結果、市街化区域の55年人口密度は既成市街地が118.2人/ha、近郊整備地帯が58.8人/ha、都市開発区域が32.9人/haであった。また、同年の計画人口達成率は既成市街地が97.7%、近郊整備地帯が93.4%、都市開発区域が78.1%であった。このように東京圏の外周部に位置する都市開発区域の都市計画区域は市街化区域の人口密度、計画人口達成率がともに低く、全国値(57.8人/ha、92.3%)や地方圏の数値(43.2人/ha、88.3%)をかなり下回っている。

* 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)

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

図一は市街化区域の昭和55年人口密度と同年の計画人口達成率の関係を都道府県別にみたものである。北関東3県（茨城県、栃木県、群馬県）に限らず、滋賀県や三重県といった大都市圏外周部の県で人口密度や計画人口達成率が低い。

計画人口達成率が低いことは、将来人口が過大に設定されたことを意味し、従って、将来人口を基準人口密度で割って算定される市街化区域の面積が大きくなる。そして現実の人口が当初設定時に予測したものを下回ったので必然的に人口密度が低くなっている。

次に市街化区域の土地利用は、首都圏整備法の既成市街地は農地率が6.4%、山林原野率が5.0%、住宅地率が34.4%である。近郊整備地帯は農地率が17.2%、山林原野率が8.2%、住宅地率が33.3%である。都市開発区域は農地率が23.8%、山林原野率が6.8%、住宅地率が30.5%である。なお、全国値は農地率が16.6%、山林原野率が7.6%、住宅地率が32.1%である。

従って、都市開発区域では市街化区域面積の30%余が農地と山林原野である。また、住宅地率はいずれも30%~35%で著しい差異はみられない。それなのに市街化区域の人口密度が違うのは、世帯当たり住宅地面

積が、既成市街地で79㎡、近郊整備地帯で187㎡、都市開発区域で320㎡と大きく異なることにもよる。

3. 栃木県下の3都市計画区域の市街化の動向

以下、栃木県の都市計画基礎調査データを用いて宇都宮圏、小山栃木圏、足利佐野圏の3都市計画区域の市街化の動向を考察する。

基礎調査では人口密度や土地利用比率などを算定する単位として地区を設定している。

地区分割の具体的方法は次のようになっている。

・市街化区域

市の中心部については町丁界を基本とし、町丁目のない区域では字界を基本として、これに土地区画整理事業区域界、工業団地区域界、10ha前後の大規模施設の敷地界、鉄道、道路（計画道路を含む）、河川などにより、概ね10ha程度の規模となるように地区分割している。（平均13.4ha）

・市街化調整区域

昭和55年の農業センサスの調査区（農業集落）を基本として市街化区域に近接する部分では、地形地物によってさらに細分化している。（平均80.8ha）

その結果、3都市計画区域の合計では市街化区域が2048地区に、市街化調整区域が1868地区に分割されている。

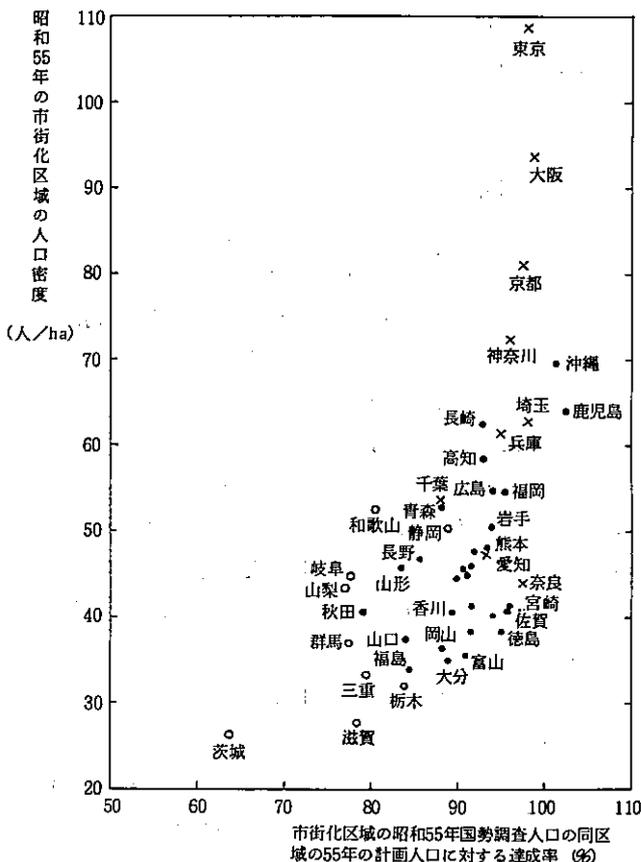
栃木県下の3都市計画区域は、いずれも広域都市計画区域であり、宇都宮圏が10市町、小山栃木圏が9市町、足利佐野圏が4市町で構成されている。

3都市計画区域の当初設定時の市街化区域における昭和45~55年の人口増加率は、宇都宮圏が27.0%、小山栃木圏が23.1%、足利佐野圏が7.5%であり、足利佐野圏を除くと全国の16.5%、東京圏の18.8%よりも高い。また、既成市街地を除く市街化区域と市街化調整区域の大規模開発地の収容率は宇都宮圏が91.1%、小山栃木圏が85.4%、足利佐野圏が100%である。

一方、当初設定時の市街化区域の昭和55年人口密度は宇都宮圏が33.3人/ha、小山栃木圏が27.4人/ha、足利佐野圏が34.6人/haであり、全国の57.8人/haばかりか地方圏の43.2人/haをも下回っている。

また、55年の計画人口達成率は宇都宮圏が86.8%、小山栃木圏が74.1%、足利佐野圏が87.5%であり、全国の92.3%、地方圏の88.3%を下回っている。

このように市街化区域の人口増加率（栃木県：20.8%）が全国の人口増加率（16.5%）を上回りながら、



図一 市街化区域の人口密度と計画人口達成率

人口密度が低いこと及び都市計画区域別にみても市街化区域の計画人口達成率が低いことから、市街化区域がやや過大に設定されたことは否めない。即ち、栃木県においては比較的余裕のある市街化区域の中で市街化が進んだため、一般調整区域での人口増加が少なかったと言えよう。

次に栃木県下の3都市計画区域の市街化区域の土地利用の現況と変化を表-1から考察した。

3都市計画区域ともに市街化区域では、農地、樹林地が減少する一方、一般住宅地、商業業務地、工業地、集合住宅地、文教厚生地等が増加している。また、未利用地は増加したり、減少したりしており、農地や樹林地から宅地へと転換していく過渡的な存在であることを特色づけている。

55年時点においても、農地と樹林地を合わせると、宇都宮圏で35.7%、小山栃木圏で43.1%、足利佐野圏で34.6%を占め、このことは市街化区域の人口密度を

低くさせている。また、未利用地が宇都宮圏で1308ha(9.2%)、小山栃木圏で560ha(8.7%)、足利佐野圏で383ha(6.4%)も存在する。

昭和45~55年の10年間の土地利用変化を前期(45~50年)と後期(50~55年)に分けて考察した。表-2は宇都宮圏の市街化区域の土地利用変化を示すが、土地利用変化率は、前期の10.1%に対して、後期は7.0%であり、昭和50年以降、全体的に土地利用の変化が緩やかになったことがわかる。

一般住宅地は前期に548haの増加、後期に364haの増加であり、増加面積の36~39%を占める。農地は前期に1099haの減少、後期に723haの減少であり、減少面積の73~77%を占めている。樹林地は減少面積の23~25%を占めている。工業地は前期が322haの増加、後期が378haの増加である。人口比例的な性格を持つ商業業務地は前期が95haの増加に対して後期は63haの増加で、一般住宅地と類似した傾向を示している。ま

表-1 栃木県下の3都市計画区域の市街化区域の土地利用用途別比率と用途別面積

	宇 都 宮 圏				小 山 栃 木 圏				足 利 佐 野 圏			
	45年	50年	55年	55年面積	45年	50年	55年	55年面積	45年	50年	55年	55年面積
一般住宅地	14.6	18.5	21.0	2,982	14.4	16.9	18.9	1,369	19.6	21.9	25.0	1,485
集合住宅地	1.1	1.5	1.6	229	1.2	1.5	1.7	120	0.7	1.0	1.4	81
商業業務地	3.6	4.3	4.7	669	3.3	4.1	4.6	331	4.3	5.2	6.0	356
工業地	7.1	9.4	12.1	1,709	6.7	9.5	11.1	800	10.5	10.7	11.1	658
文教厚生地	3.1	3.2	3.5	492	2.2	2.4	2.6	190	3.2	3.4	3.8	227
公園緑地	1.1	1.3	1.5	218	1.2	1.2	1.3	91	0.7	0.7	0.8	45
その他の宅地	2.3	2.6	2.9	416	1.9	2.1	2.3	167	0.8	0.8	1.1	66
農地	38.0	30.3	25.2	3,565	40.8	35.9	31.5	2,282	41.3	36.5	29.5	1,750
樹林地	14.7	12.4	10.7	1,520	14.9	13.0	11.6	836	5.4	5.2	5.1	300
未利用地	7.7	9.4	9.2	1,308	7.7	7.2	8.7	560	4.8	5.3	6.4	383
その他の空地	0.4	0.4	0.3	48	0.5	0.5	0.4	32	1.3	1.3	1.3	80
道路	6.3	6.8	7.2	1,015	5.2	5.9	6.3	460	7.4	7.9	8.5	506
合計	100.0	100.0	100.0	14,171	100.0	100.0	100.0	7,238	100.0	100.0	100.0	5,937

※基礎調査における土地利用区分は以下の通りである。

- 1) 一般住宅地：独立住宅地及びその付属建物の用地
- 2) 集合住宅地：アパート、マンション、寮、その他の集合住宅の用地
- 3) 商業業務地：併用店舗、専用店舗、飲食店、娯楽施設、事務所等の業務施設及び市役所等の官庁施設の用地
- 4) 工業地：工場、工場併用住宅、作業所、作業所併用住宅、車庫、市場、貯蔵所、自動車関連施設の用地
- 5) 文教厚生地：図書館、公民館、福祉施設、学校及び医療施設の用地

- 6) 公園緑地：都市公園、城址等の用地、野球場等の運動場、ゴルフ練習場の用地
- 7) その他の宅地：駐車場、交通施設(道路を除く)、防衛施設、供給処理施設の用地
- 8) 農地：水田、畑地、果樹園、牧草地、畜産場、養蚕場
- 9) 樹林地：山林、原野、平地林、社寺仏閣、墓地
- 10) 未利用地：裸地、荒地、野草地、造成中地
- 11) その他の空地：水面、河川、湖沼、湿地、遺跡
- 12) 道路

※なお、面積の単位はha、土地利用比率は%である。

た、未利用地（造成中地を含む）は前期に238ha増加したものの後期に20ha減少している。

小山栃木圏の市街化区域の土地利用変化率は前期が7.3％、後期が5.8％で、宇都宮圏と同様に変化が鈍化する傾向にある。一般住宅地は前期に186ha増加、後期に143haの増加であり、増加面積の34～36％を占めている。宅地の供給側である農地は前期に351haの減少、後期に318haの減少であり、減少面積の66～76％を占め、また、樹林地は減少面積の24～26％を占めている。工業地は前期に200ha増加し、後期に115ha増加している。

足利佐野圏は逆に市街化区域の土地利用変化率が前期の5.6％に対して、後期の7.9％と、土地利用の変化が増幅されている。足利佐野圏の特色として前期、後期ともに工業地の増加面積が小さいことが指摘できる。これは、繊維産業の不況とも密接に関連しているものと思われる。また、足利佐野圏では、減少面積の大部分（前期で96.3％、後期で97.6％）を農地が占めており、他の2都市計画区域（宇都宮圏及び小山栃木圏）に比べて樹林地の割合が小さい。

表-2 宇都宮圏の市街化区域の土地利用変化

土地利用変化（昭和45～50年）			土地利用変化（昭和50～55年）		
増加用途	増加面積	構成比	増加用途	増加面積	構成比
一般住宅地	548	38.4	一般住宅地	364	36.9
集合住宅地	54	3.8	集合住宅地	17	1.7
商業業務地	95	6.6	商業業務地	63	6.4
工業地	322	22.5	工業地	378	38.3
文教厚生地	21	1.5	文教厚生地	35	3.5
公園緑地	22	1.5	公園緑地	37	3.7
その他の宅地	46	3.2	その他の宅地	47	4.8
道路	82	5.7	道路	46	4.7
未利用地	238	16.7	未利用地	—	—
その他の空地	1	0.1	その他の空地	—	—
合計	1,429	100.0	合計	987	100.0
減少用途	減少面積	構成比	減少用途	減少面積	構成比
農地	1,099	76.9	農地	723	73.3
樹林地	330	23.1	樹林地	240	24.3
未利用地	—	—	未利用地	20	2.0
その他の空地	—	—	その他の空地	4	0.4
合計	1,429	100.0	合計	987	100.0
土地利用変化率	10.1％		土地利用変化率	7.0％	

（面積の単位はha）

4. 宇都宮市の市街化の動向

宇都宮市の市街化区域について土地利用の変化をみると、変化率は前期が13.9％と高いのに対して、後期は4.5％と低い。これは後期になって人口増加圧力が鈍化したこと、また、宇都宮圏において中心都市である宇都宮市よりもむしろ同市の周辺市町での市街化が進んだことによると考えられる。

次に表-3は宇都宮市の市街化区域を区域別にその土地利用の変化等を示したものである。

市街化区域を次のように分類した。

(1)既成市街地

(2)画整備区域

①区画整理完了区域：区画整理事業の完了した区域

ただし、換地処分公告の日をもって完了とし、その日が昭和41年から55年にあるもので、かつ、その区域が既成市街地以外の市街化区域にある地区区画整理事業の区域（18地区）の計である。なお、完了の日をみると昭和41～45年が3地区、46～50年が8地区、51～55年が7地区である。

②区画整理施行区域：区画整理事業が施行中の区域

③工業団地

④大規模施設：5ha以上の面開発区域及び5ha以上の大規模施設用地

(3)未整備区域：その他の区域

既成市街地は宇都宮市の市街化区域面積の33.5％を占めている。既成市街地の人口密度は3時点ともに60人/ha台であるが、45～50年が横這いであり、50～55年に低下している。既成市街地には、地区別にみると150人/ha以上の地区もあるが、既成市街地全域で見ると、人口密度70人/haに満たない段階で減少に転じていること及びその一方で住宅地率が上昇していることは注目されよう。

既成市街地は前記の区域の中で一般住宅地、商業業務地、文教厚生地の比率が最も高い。また、工業団地に次いで道路率も高い。しかし、土地利用変化率は前期、後期ともに最も低い。また、既成市街地といえども10％の農地が55年時点においても存在している。

区画整理完了区域は、昭和45年時点の農地率が60.5％と高かったが、事業が行われたことにより、55年時点には一般住宅地率と未利用率率がともに26.5％となり、農地率は9.7％と大幅に低下した。しかし、区画整理事業では建築行為が担保されないため、未利用地が多く残っている。

また、区画整理事業を実施したことにより、道路率は45年の8.3%から55年の16.9%と2倍余になっている。

区画整理施行区域は都市計画決定済で未着手のものをも含むこともあって、55年時点においても農地率が51.4%である。

工業団地は当然のことながら、工業地率が55年時点で41.4%と高いが、45年時点で工業地率が既に33.3%であったことを考慮すれば、工場等の立地が進んでいない。即ち、55年の未利用地率も同年の工業地率と同じ41.4%であり、道路等を除いた用地のうち半分に工場が立地した状態にあるとみることができる。

未整備区域は市街化区域面積の43.7%を占め、55年時点の農地率が34.1%、樹林地率が16.5%とともに最も高い。55年時点において市街化区域内の農地1705haの69%、樹林地730haの78%が未整備区域にある。

また、未整備区域の住宅地率は45～50年が6.7ポイント、50～55年が2.8ポイントの上昇にとどまり、そして人口密度の変化も45～50年の7.2人/haの上昇から50～55年の5.9人/haの上昇と鈍化している。

さらに宇都宮圏の人口増加傾向の鈍化、加えて中心都市である宇都宮市よりも圏内の周辺市町村の土地利用変化率が高いことを考えると、未整備区域を中心として今後も市街化区域内に相当量の農地や樹林地が残存することが確実と予想される。

次に、表-4から宇都宮市の市街化区域のグロス人

表-4 宇都宮市の市街化区域のランク別地区数

人口密度 (人/ha) 以上～未満	地区数		農地率 (%) 以上～未満	地区数		宅地率 (%) 以上～未満	地区数	
	45年	55年		45年	55年		45年	55年
0～10	161	73	0～10	134	219	0～10	79	11
10～20	77	58	10～20	69	74	10～20	71	29
20～30	57	67	20～30	49	59	20～30	71	48
30～40	37	52	30～40	48	52	30～40	50	73
40～50	27	56	40～50	50	36	40～50	45	69
50～60	19	45	50～60	47	40	50～60	47	57
60～70	18	41	60～70	52	18	60～70	50	75
70～80	19	28	70～80	39	10	70～80	55	85
80～90	16	25	80～90	20	2	80～90	29	46
90～100	14	21	90～100	2	0	90～100	13	17
100～	65	44	100～	-	-	100～	-	-
計	510	510	計	510	510	計	510	510

表-3 宇都宮市の市街化区域の区域別のデータ

	既成市街地			区画整理完了区域			区画整理施行区域			工業団地			大規模施設			その他未整備区域			市街化区域計		
	45年	50年	55年	45年	50年	55年	45年	50年	55年	45年	50年	55年	45年	50年	55年	45年	50年	55年	45年	50年	55年
一般住宅地	28.6	32.4	34.0	9.2	22.6	26.5	16.7	20.9	22.6	-	-	-	5.4	14.7	19.5	14.3	21.0	23.8	17.2	22.6	24.9
集合住宅地	2.8	3.2	3.4	1.6	2.8	2.7	0.6	0.9	1.1	-	-	-	1.4	1.2	1.3	0.7	1.1	1.3	1.4	1.8	1.9
商業業務地	9.5	10.0	10.0	1.9	4.0	5.8	2.5	3.7	4.0	0.2	0.2	0.4	0.6	1.2	1.9	2.1	2.8	3.2	4.3	5.0	5.3
工業地	6.4	6.7	6.7	0.9	2.5	3.0	3.3	4.7	4.9	33.3	33.3	41.4	2.0	4.5	4.7	3.7	4.4	4.5	6.9	7.6	8.4
文教厚生地	8.4	8.7	8.9	0.1	0.2	1.2	0.6	1.1	1.5	-	-	-	1.9	1.9	2.1	1.5	1.9	2.3	3.7	3.9	4.2
公園緑地	1.7	2.0	2.1	1.1	1.5	4.4	-	-	0.2	2.5	2.5	2.4	9.0	10.8	10.9	0.4	0.5	0.6	1.6	1.9	2.1
その他の宅地	5.4	5.7	6.1	0.1	1.6	1.9	0.4	0.7	0.9	0.3	0.3	0.4	18.1	19.6	19.9	0.7	1.3	1.4	3.4	4.0	4.2
農地	17.5	11.9	9.9	60.5	17.7	9.7	66.8	58.8	51.4	43.2	1.2	1.1	25.0	14.1	12.2	46.3	37.9	34.1	36.1	24.6	21.5
樹林地	4.0	3.6	3.4	5.7	2.1	1.3	2.4	2.0	2.0	11.2	2.2	2.2	13.8	8.4	7.6	19.3	17.3	16.5	12.0	9.7	9.2
未利用地	5.2	5.0	4.7	10.3	30.5	26.5	2.5	2.8	6.4	1.9	49.6	41.4	14.7	14.4	10.2	6.0	6.5	6.8	6.0	10.9	9.9
その他の空地	0.4	0.4	0.4	0.3	0.1	0.1	1.2	1.0	1.1	0.1	0.1	0.1	-	-	-	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.3
道路	10.1	10.4	10.4	8.3	14.4	16.9	3.0	3.4	3.9	7.3	10.6	10.6	8.1	9.2	9.7	4.7	5.0	5.2	7.0	7.8	8.0
合計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
グロス人口密度	67.5	67.6	64.8	16.7	28.5	39.8	18.5	23.3	26.0	-	-	-	8.3	17.2	28.9	14.6	21.8	27.7	30.8	35.2	38.2
人口密度変化	0.1	△2.8	11.8	11.3	4.8	2.7	-	-	8.9	11.7	7.2	5.9	4.4	3.0							
土地利用変化率	6.2	2.5	46.7	12.8	8.6	7.4	50.9	8.4	16.8	6.9	10.4	4.5	13.9	4.5							
地区数及び面積	216	265	27	18	258	0	16	316	1	15	674	3	24	564	4	221	346	4	510	79	29

※土地利用比率(一般住宅地～道路及び合計)と土地利用変化率の単位はいずれも%である。

※人口密度と人口密度変化の単位は人/haであり、ともにグロスの値である。

※人口密度変化の欄の左側は45～50年の人口密度変化、右側は50～55年の人口密度変化を示す。

※土地利用変化率の欄の左側は45～50年の土地利用変化率、右側は50～55年の土地利用変化率を示す。

※地区数及び面積の欄の左側は地区数、右側は面積(地区面積の計)を示し、面積の単位はhaである。

口密度、農地率、宅地率のランク別地区数をみた。

人口密度は100人/ha以上と20人/ha未満のランクの地区数が減少し、その間の20～100人/haのランクの地区数が増加しており、人口分布の平準化が進んでいることを示している。農地率は40%以上の各ランクで地区数が減少しているものの、昭和55年時点においても全地区数の約14%にあたる70地区で依然として農地率が50%以上になっている。宅地率は逆の傾向にあり、30%未満の各ランクの地区数が減少し、30%以上の各ランクの地区が増加している。

5. まとめ

(1)大都市圏外周部の都市計画区域、関東地域でいえば首都圏整備法の都市開発区域の都市計画区域では市街化区域の昭和55年人口密度がグロスで40人/haに満たなく、また、同年の計画人口の達成率も低く、市街化区域が過大に設定された、ということが出来る。これは計画人口が過大であったためである。

(2)栃木県の3都市計画区域の市街化区域面積の比率は14.8%であり、また、55年の市街化区域人口の比率も66.6%と全国値(86.1%)よりも低い。従って、市街化調整区域の55年人口比率は33.4%と大きく、当初の区域区分設定時に農業集落が既存集落として市街化調整区域に存在していた。また、55年の既成市街地人口比率も全国の59.0%に対して、栃木県の3都市計画区域は23.8%に過ぎない。

(3)収容対象人口の大部分が既成市街地を除く市街化区域で収容されており、栃木県下においても区域区分制度の効果が認められる。市街化調整区域のうち市街化区域に近接し、概ね1km以内の地区をフリンジ地区と定義して人口密度とその変化をみると、市街化調整区域の他の地区と差異がみられない。このことは一本の線を引くことにより、市街化を進める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合うものといえる。

(4)市街化区域の土地利用をみると、55年の農地率は宇都宮圏が25.2%、小山栃木圏が31.5%、足利佐野圏が29.5%であり、同年の樹林地率も宇都宮圏が10.7%、小山栃木圏が11.6%、足利佐野圏が5.1%である。また、45～50年に比べて50～55年は農地率や樹林地率の低下のスピードが鈍化している。

(5)宇都宮市の市街化区域の土地利用を区域別に考察した結果、55年時点において市街化区域の農地や樹林地

の大部分は未整備区域にあり、また、それらの住宅地等への転換のペースが鈍化していることから、今後も相当量の農地や樹林地が市街化区域に残存することが確実である。

(6)従って市街化区域、特に未整備区域にあっては段階的かつ計画的に市街地整備を進めるために整備プログラムを立案し、農地や樹林地の残存状況や住宅地としての立地条件等々の地区特性に応じて市街地整備のプライオリティをつけることが必要である。

(7)従来、市街化区域の農地や樹林地は一般住宅地を中心とした宅地の供給源として位置づけられてきた。今後も相当量の農地や樹林地が残存することから、単に宅地の供給源とみなすだけでなく、農地、樹林地、未利用地が持つ他の機能や効用を見直し、再評価するとともにそれらの活用方策を考えることが重要である。

(8)現行の市街化区域の基準人口密度は可住地当たり60人/haであり、グロスに換算すると45～55人/haとなるが、都市開発区域では既成市街地の比率が小さいこと、既成市街地のグロス人口密度が70人/haに達しない段階で低下していること、また、世帯当たり住宅地面積(平均敷地規模の代替指標)が大きいこと、さらに農地率や樹林地率が高いことから、現実には、基準人口密度の達成が困難である。市街化区域で平準化した基準人口密度よりも、新市街地(既成市街地を除く市街化区域)の基準人口密度を設定する方が望ましいと考えられる。

(9)既成市街地人口が現に減少している都市計画区域あるいは減少することが予想される都市計画区域においては、将来の市街化区域の増加人口に既成市街地の減少人口(世帯分離や住替による)を加えたものが新市街地の増加人口になることを考慮して、市街化区域の規模を算定する必要がある。

文 献

- (1) 大坂谷吉行、横山浩：区域区分制度下における市街化の動向に関する基礎的考察——人口密度とその変化を中心とした考察——都市計画学会学術研究発表会論文集第18号 pp. 271～276
- (2) 栃木県：栃木県都市計画調査報告書——栃木県(3広域都市圏)基本計画——
- (3) 栃木県：栃木県都市計画調査報告書——(1)市街化実態分析等関連調査——
- (4) 栃木県：栃木県都市計画区域地区別基礎データ集