

香川県の都市計画見直しについて

1 都市計画見直しの主な背景・理由（別紙資料参照）

都市計画区域外や隣接する非線引き都市計画区域への人口の大幅な流出による都市の活力低下

- 市街化調整区域が市行政区域の75%を占めていた坂出市では1985年から2000年までに6900人近く減少
- 行政区域内に都市計画区域外の地域が比較的多い高松市や丸亀市では、市全体としては人口が増加しているが、これは市内の都市計画区域外地域への流入が主因（丸亀市は市行政区域の63%が都市計画区域外）

市街化調整区域内の集落の衰退

平成12年都市計画法改正による線引き制度の選択制への移行

都市計画区域外の白地地域を解消していくには、線引きを維持したままでは困難との判断

2 都市計画見直しの概要

（1）都市計画区域の拡大・再編

都市計画区域数を23から12に再編、区域も拡大

（2）線引き制度の廃止

市街化区域は用途地域に、市街化調整区域は用途白地地域に移行

（3）新たな土地利用コントロールの導入

- ・ 用途白地地域では、特定用途制限地域指定により、一部の用途を制限
- ・ 用途白地地域における形態規制の見直し
- ・ 一定地域で開発許可対象面積を3,000㎡以上から1,000㎡以上に引き下げ、また、最低敷地規模を設定

（4）施行期日

平成16年5月17日

3 都市計画見直し後の土地利用動向等の変化について

香川県では、旧香川中央都市計画区域（旧高松市、旧丸亀市、坂出市、旧牟礼町、宇多津町）における都市計画見直し後の土地利用動向をまとめた。各種指標の主な変化の状況は以下のとおり。（詳細は、別紙資料を参照）

平成 15 年度（見直し前）に対する平成 16 年度、17 年度（見直し後）の指標の変化の状況

（各年度の月平均値による比較）

		区域全体	旧市街化区域	旧市街化調整区域	備 考
農地転用	件数	↗	↘	↗	・旧市街化区域縁辺部が多い。 ・周辺の非線引き都市計画区域では、沈静化の傾向
	面積	↗	↘	↗	
開発許可	件数	↗	↘	↗	
	面積	↗	↘	↗	
建築確認	件数	↗	→	↗	周辺市町では減少
	面積	↗	↗	↗	
商業動向 (1000 m ² 以上の店舗立地)	面積	↗			見直し前の約 6 倍に増加
地 価		↘			線引き廃止による旧市街化調整区域からの宅地供給増による需要のゆるみの影響

凡例	↗	見直し後増加	↗	見直し後大幅増加（2 倍以上）	→	ほぼ横ばい
	↘	見直し後減少	↘	見直し後大幅減少（0.5 倍以下）		

旧香川中央都市計画区域関係資料

(坂出市ホームページより)

表1 旧香川中央都市計画区域の概要

市町名	行政区域面積	都市計画区域面積	市街化区域面積	市街化調整区域面積	都市計画区域外面積
旧高松市	19,433	15,005	4,754	10,251	4,428
	100.0%	77.2%	24.5%	52.8%	22.8%
旧丸亀市	6,459	2,376	1,340	1,036	4,083
	100.0%	36.8%	20.7%	16.0%	63.2%
坂出市	9,245	8,768	1,879	6,889	477
	100.0%	94.8%	20.3%	74.5%	5.2%
旧牟礼町	1,648	1,648	491	1,157	0
	100.0%	100.0%	29.8%	70.2%	0.0%
宇多津町	807	807	529	278	0
	100.0%	100.0%	65.6%	34.4%	0.0%
計	37,592	28,604	8,993	19,611	8,988
	100.0%	76.1%	23.9%	52.2%	23.9%

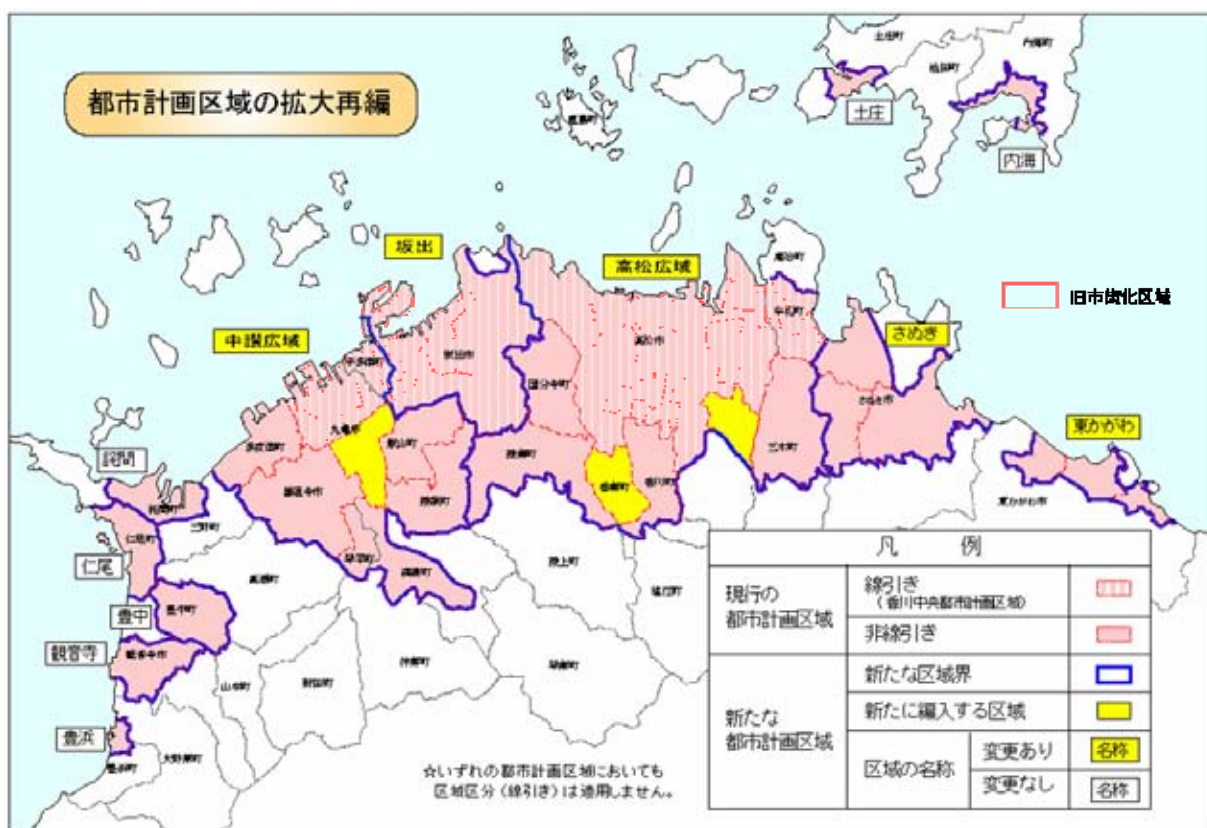
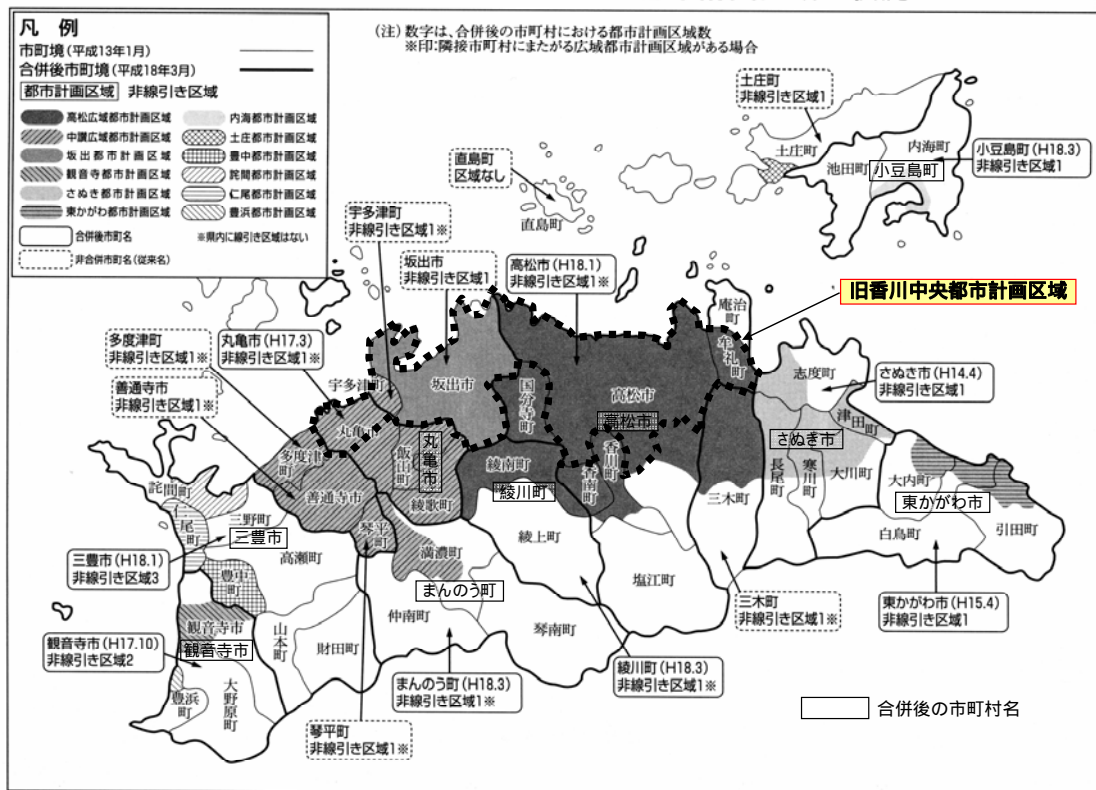
(単位: ha、下段は行政区域に占める比率)

表2 旧香川中央都市計画区域及び周辺市町の人口動態

		1985(S60)年	1995(H7)年	2000(H12)年	1995 2000	1985 2000
都 市 計 画 中 心 区 域	旧高松市	326,999	331,004	332,866	1,862	5,867
	旧丸亀市	74,272	78,090	80,105	2,015	5,833
	坂出市	66,087	61,351	59,228	2,123	6,859
	旧牟礼町	17,250	18,123	18,200	77	950
	宇多津町	11,864	14,928	15,979	1,051	4,115
周 辺 市 町	旧飯山町	15,005	16,078	16,648	570	1,643
	旧国分寺町	16,736	21,520	23,158	1,638	6,422
	旧綾南町	16,724	18,297	19,256	959	2,532
	旧綾歌町	10,351	11,939	11,603	336	1,252

(単位: 人)

香川県における市町村合併後の都市計画区域の状況



都市計画区域再編の事例

47都道府県アンケートによれば、現段階で3県が都市計画区域の再編をすでに行っている

再編の概要

・香川県

香川中央都市計画区域の線引き廃止、および非線引き都市計画区域の拡大と、市町村合併に合わせた都市計画区域の再編

・埼玉県

市町村合併に合わせた都市計画区域の再編（線引き同士の統合が多い）

・静岡県

市町村合併に合わせた都市計画区域の再編。政令市移行に伴う線引きの導入

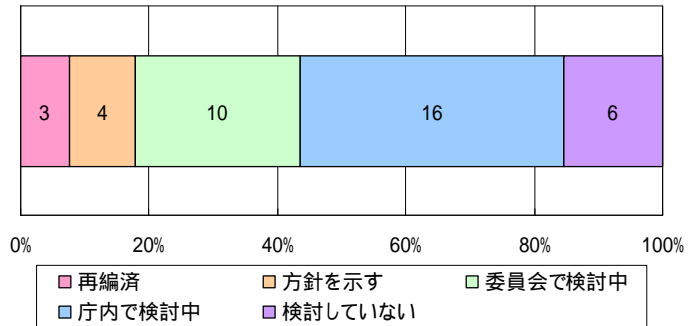


図1 都市計画区域再編の検討段階

静岡県の事例から、線引き都市計画区域を拡大する際の課題を整理し、線引き導入手法の知見が得られると考えられる

静岡市

都市計画区域再編の経過

- 平成15年4月 静岡市と清水市が合併
- 平成16年4月 静岡市と庵原郡蒲原町で法定協議会設置
- 平成17年3月 合併協議完了
- 平成17年4月 政令市に移行
- 平成18年3月 庵原広域都市計画区域（非線引き）を分割し、旧蒲原町域を静岡都市計画区域（線引き）に編入
- 平成18年4月 合併

都市計画区域再編の概要

- ・庵原郡蒲原町、由比町、富士川町の3町で構成されていた庵原広域都市計画区域（非線引き）を分割し、旧蒲原町域について静岡都市計画区域（線引き）に編入。庵原広域都市計画区域のうち、他の2町は由比都市計画区域と富士川都市計画区域に分割



図2 静岡市の合併状況

- ・静岡都市計画区域は都市計画区域が飛び形での指定となった
- ・当初は由比町も静岡市との合併を模索しており、線引きを検討していた

表1 静岡市の市街化区域指定面積

	都計区域面積 (ha)	合併前市街化区域 (用途地域)面積(ha)	合併后市街化区域 (用途地域)面積(ha)	市街化区域人口(人) ()内は対都計区域人口
旧静岡市	15,200	6,124	6,124	421,095(91.2%)
旧清水市	7,102	3,817	3,798	205,481(94.4%)
旧蒲原町	798	0	377	12,567(97.8%)

合併前はH15.3.31時点、合併後はH18.4.1時点
人口はH18.3.31現在の住民基本台帳による

都市計画区域再編の検討課題と対応策

- ・旧蒲原町が合併する時点で既に静岡市は政令市であったので、合併と同時に線引きを導入する必要があった。合併協議会の時点から線引きに関する協議はなされていた。
- ・旧蒲原町は静岡市と飛び地合併となったため、旧蒲原町域を静岡都市計画区域に編入する際、飛び都市計画区域という形態になった。このため国土交通省との協議で、「区域の一体性」について問題になり、説明に労力を要した。
- ・旧蒲原町は東海道の宿場町から発展した経緯から、街道筋に市街地が連坦しており、市街化区域の設定は比較的円滑に進んだ
- ・静岡市では、従来から市街化区域に都市計画区域内人口の9割以上を収容できていることから、市街化調整区域での緩和措置（法34条8の3の運用等）は図られていない
- ・政令市のため固定資産税や都市計画税が、市街化区域内農地については宅地並み課税されることから、合併協議会でも大きな問題として取り上げられている（5年間は合併特例法に基づく減免措置が講じられる）

浜松市

都市計画区域再編の経過

- 平成15年9月 浜松市、天竜市、浜北市、周智郡春野町、磐田郡龍山村、佐久間町、水窪町、浜名郡舞阪町、雄踏町、引佐郡細江町、引佐町、三ヶ日町の3市7町1村で法定協議会設置。政令市への移行を検討
- 平成17年7月 12市町村で合併
- 平成19年3月 4都市計画区域を線引き都市計画区域に統合
- 平成19年4月 政令市に移行

都市計画区域再編の概要

- ・西遠広域（線引き、旧浜松市・旧浜北市・旧雄踏町・旧舞阪町）、奥浜名広域（線引き、旧細江町・旧引佐町）、天竜（非線引き、旧天竜市）、三ヶ日（非線引き、旧三ヶ日町）の4都市計画区域を浜松都市計画区域として統合し、全域で線引きを適用する。
- ・旧天竜市（373.7ha）、旧三ヶ日町（2地区、計144.6ha）では、従来の用途地域の範囲を踏襲し、市街化区域とする。



図3 浜松市の都市計画区域再編状況

都市計画区域再編の検討課題と対応策

- ・市街化区域への移行については、従来の用途地域の範囲を踏襲したが、フレームはクリアできた。
- ・新たに市街化調整区域となるところについては、これまで浜松市で運用されていた法34条8号の3および法34条8号の4に基づく条例による緩和措置が図られる。
- ・宅地並み課税の問題については静岡市と同様