

都市構造可視化の活用 ～負けない都市計画とは～

栃木県 県土整備部
都市計画課

1. はじめに

負けない、都市計画とは

- 人口減少・超高齢化社会が進む今日においても、新規に産業団地や住宅地を開発するために市街化区域編入を目指す市町村は多い。
- 児玉ら※による新潟県長岡市をケーススタディした都市計画に関連した税収の研究によれば、「新規の市街化区域編入や新たな市街地整備が確実な税収増をもたらすのは事実である。しかし（中略）市全体の税収からすると極わずかにとどまっていた」ことが報告され、「市街化区域内特に中心市街地で税収減が見られる地区を優先的に整備した方が都市全体を見たときに効率的である」とまとめられている。
- つまり減少時代においては、目先の利益にとらわれず、都市全体を長期的な視点で計画し、本気でコンパクトシティを目指すことで、大勝ちはできずとも負けない、息の長い都市経営が可能となるのではないだろうか。

※児玉寛希・樋口秀・松川寿也・中川文平（2009）、「地方都市における都市計画に関連した税収の実態に関する研究-長岡市をケーススタディとした固定資産税に関する一考察-」，都市計画論文集No.44-3, p.211-216

2. 事例研究

新潟県長岡市の都市構造の変遷

- 長岡市では定期的に一定規模の市街化区域編入を実施しており、人口分布及び第2次産業の密度の変遷（1970→2015）を見ても、ともにエリアが拡大していることが読み取れる。
- しかしながら、バブル崩壊以降、長岡市の地価は減少を続けているのが現状である。

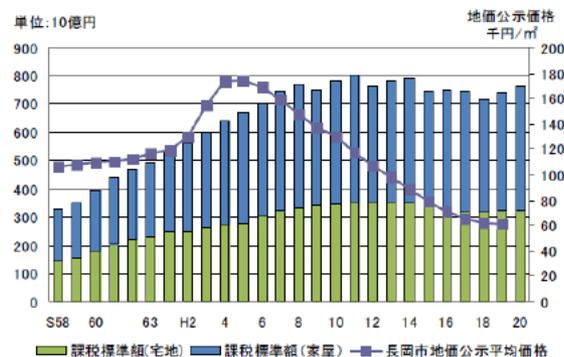


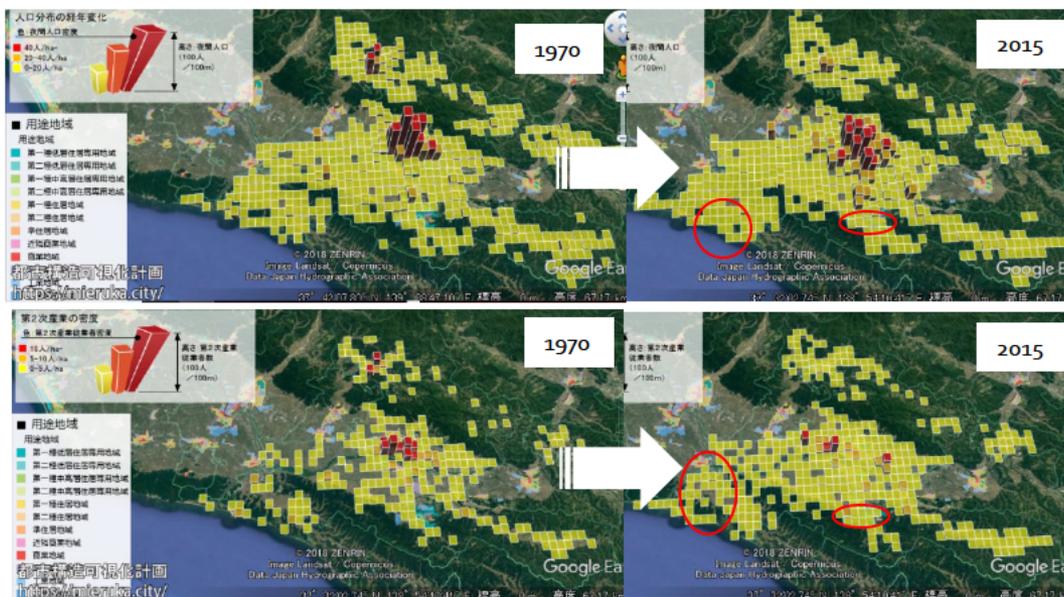
図6 旧長岡市域宅地と家屋に関する課税標準額推移

○長岡市の市街化区域の変遷

決定・変更年月日	市街化区域 (ha)	備考
昭45. 9. 1	2,801	当初編引き
昭51. 10. 12	3,927	定期第1回編引き見直し 3地区 1,126.0haを市街化区域に編入
昭60. 10. 15	3,975	定期第2回編引き見直し 7地区 161.0haを市街化区域に編入 10地区 113.3haを市街化調整区域に編入
昭62. 8. 14	3,978	市街化区域に臨時編入 新保地区 3.5haを市街化区域に編入
平元. 5. 26	3,989	市街化区域に臨時編入 本倉地区 10.7haを市街化区域に編入
平元. 9. 5	3,989	市街化区域に臨時編入 白根地区 0.1haを市街化区域に編入
平3. 12. 19	3,691	定期第3回編引き見直し 9地区 102.5haを市街化区域に編入 1地区 400.0haを市街化調整区域に編入
平5. 10. 29	3,710	市街化区域に臨時編入 喜多地区 12.1ha、千代が原地区 6.5haを市街化区域に編入
平8. 4. 1	3,713	市街化区域に臨時編入 新保地区 3.1haを市街化区域に編入
平12. 3. 31	3,937	定期第4回編引き見直し 16地区 224.1haを市街化区域に編入
平17. 4. 1	4,401	合併により中之島、越路、三島地域の市街化区域を追加
平18. 1. 1	4,593	合併により与板地域の市街化区域を追加
平18. 3. 24	4,662	市街化区域に臨時編入 千代が原地区 68.5haを市街化区域に編入
平23. 12. 27	4,742	定期第5回編引き見直し 6地区 97.4haを市街化区域に編入 2地区 17.7haを市街化調整区域に編入
平25. 3. 26	4,780	市街化区域に臨時編入 上幸地区 37.8haを市街化区域に編入
平26. 3. 28	4,780	市街化区域に臨時編入 上幸地区 0.2haを市街化区域に編入
平27. 10. 1	4,780	見附市との境界変更により中之島地区に市街化区域 0.1haを編入

※面積は、増減調整をしています。

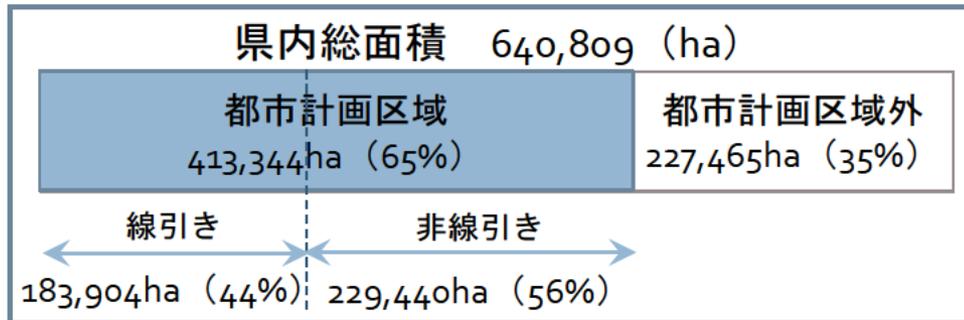
長岡市の都市計画から抜粋



3. 栃木県の都市計画

栃木県の都市計画

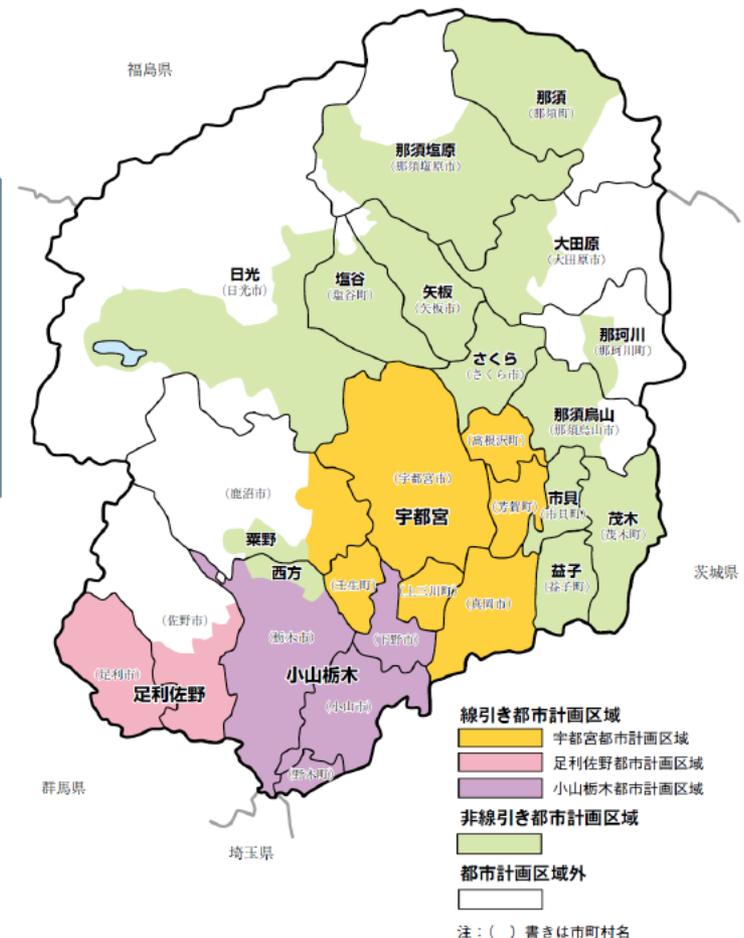
➤ 栃木県は、17都市計画区域（25市町）を指定し、うち3都市計画区域（13市町）に区域区分を指定している。



➤ 現行の都市計画区域マスタープラン（以下、区域マスという。）における土地利用、都市施設などの決定の方針については2020年を目標年次としていることから、2020年度末改定に向け調査、検討を進めている。

栃木県都市計画区域図

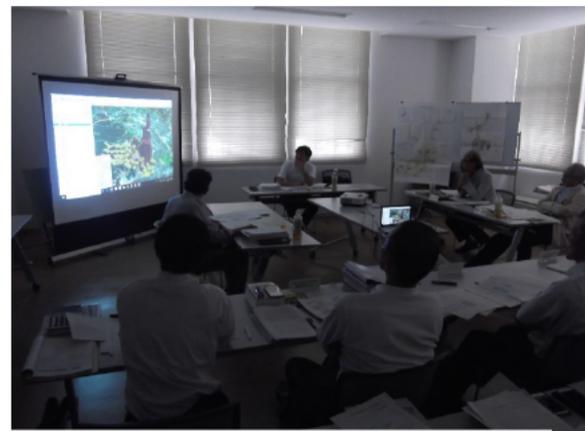
(平成30年4月1日現在)



4. 区域マスタープランの改定について

都市計画区域マスタープラン専門委員会

- 2020年度末の区域マス改定に向け、「栃木県都市計画区域マスタープラン専門委員会（以下、専門委員会という。）」を立ち上げ、調査・検討を進めている【4名の学識経験者で構成】。
- 専門委員会において、都市計画区域の検討や区域区分の有無について、都市構造可視化ツールを用いて検討を行った。



- 佐野市黒袴地区(参考)
佐野SIC開設に伴う開発圧力について

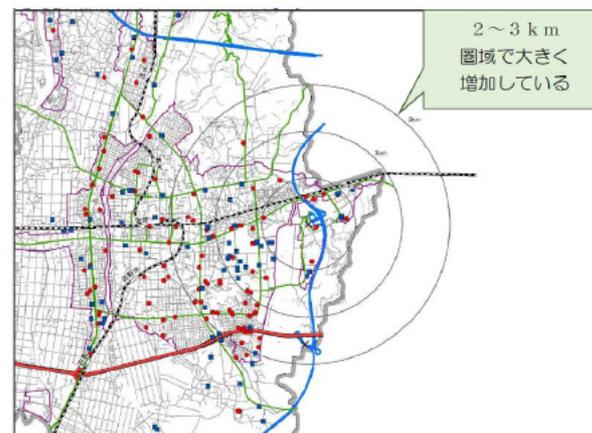


位置図

佐野市黒袴地区
東北自動車道佐野SIC周辺



佐野スマートインターチェンジ供用前の開発件数
(平成13(2001)年～平成22(2010)年)



佐野スマートインターチェンジ供用後の開発件数
(平成23(2011)年～)

都市計画区域の検討➢S I C開設に伴う都市計画区域外への開発圧力の検証資料より

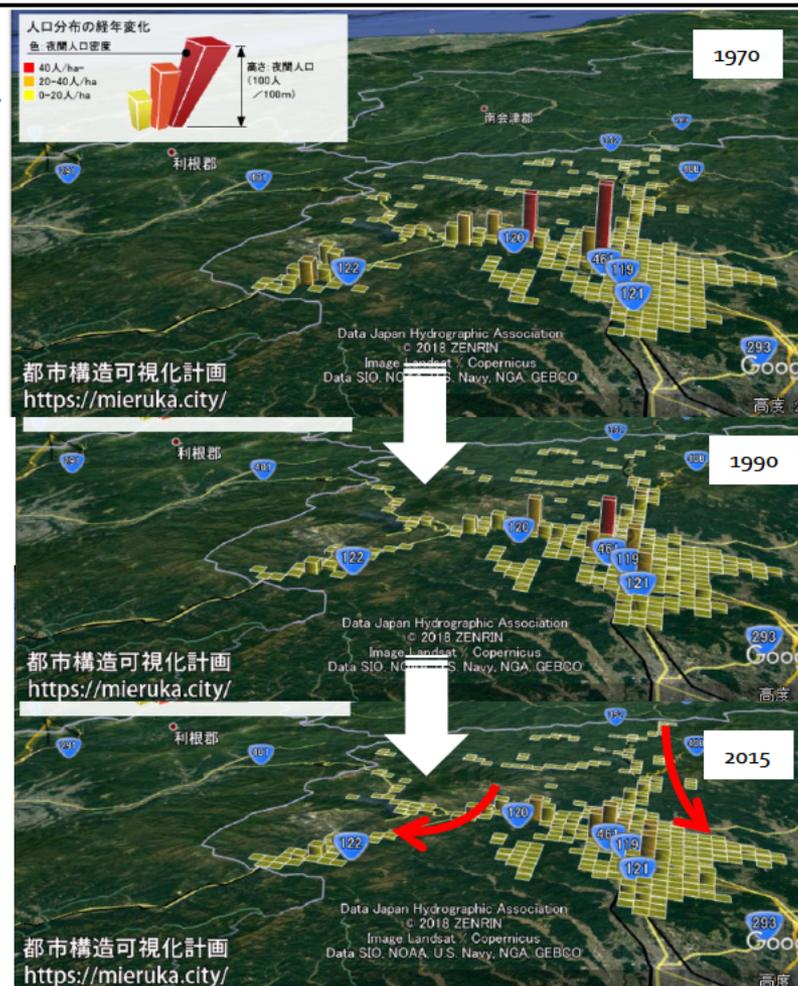
5. 区域マス専門委員会における検討事項

区域区分の継続・導入について

➤ 栃木県では14都市計画区域（12市町）が、区域区分が定められていない非線引き都市計画区域となっており、専門委員会の中で、区域区分の必要性についても検討を行っている。

➤ 日光市（非線引き）の都市構造の変化を見ると、1970年では拠点性のあるエリアも見られるが、2015年では、拠点性のあるエリアがなくなり、他エリアに人口が薄く広がっていったことが読み取れる。

➤ 薄く広がった都市に、改めて区域区分を定めることは難しく、コンパクトシティの推進に係るひとつの課題となっている。



日光市の人口分布の経年変化

6. コンパクトシティの推進に向けて

立地適正化計画(居住調整区域の指定)について

➤コンパクトシティの推進に向けて、立地適正化計画の策定が推奨され、そのなかで、居住誘導区域や都市機能誘導区域と併せて、居住調整地域※を設定できることとなっている。

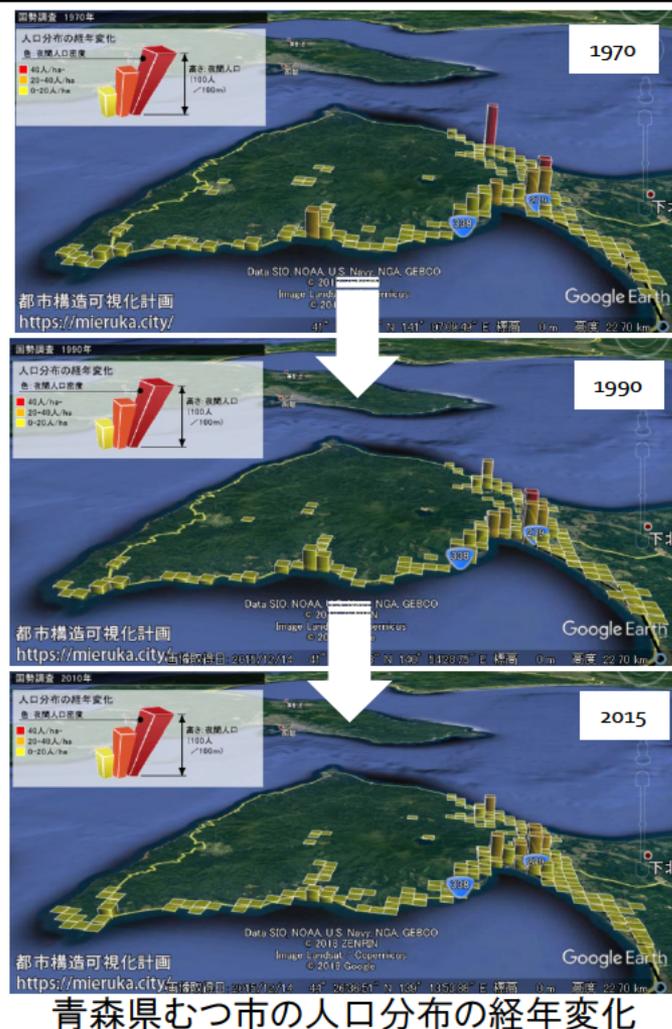
➤青森県むつ市（非線引き）では、全国で初めて居住調整地域を設定した（H30.4）。

➤青森県むつ市の都市構造の変化を見ると、日光市と同様の傾向が見られる。

➤今後の青森県むつ市の動向を検証することで、薄く広がった非線引き都市計画区域におけるコンパクトシティの推進のための有効な手段が見つかるのではないかと期待される。

※居住調整地域

区域内における一定規模以上の住宅開発は、市街化調整区域と同様の開発許可制度が適用



栃木県 県土整備部 都市計画課