

参考資料-他自治体における事例整理

1) 線引き制度の廃止・見直し

- 香川県高松市 1

2) 市街化調整区域での緩和導入・見直し

- 和歌山県和歌山市 5

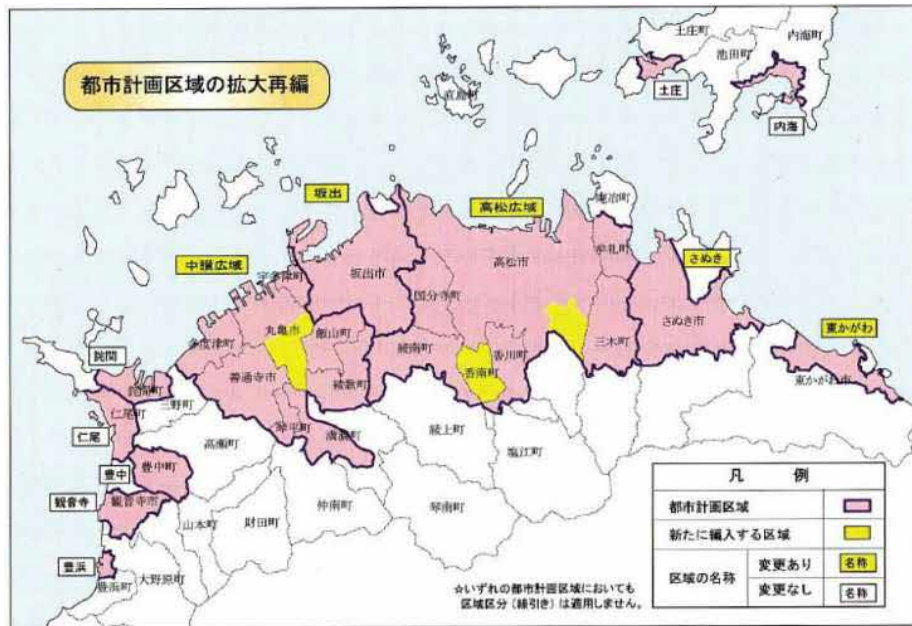
3) 特定用途制限による住宅コントロール

- 秋田県横手市 7

1)線引き制度の廃止・見直し

事例	香川県高松市:線引きの廃止
【背景】	
・当初指定の線引き都市計画区域（3市2町/高松市・丸亀市・坂出市・牟礼町・宇田津町）が、実態の日常生活圏域に比べやや狭く、市街化調整区域を越えて、地価の安い都市計画区域外や非線引き都市計画区域の周辺部に人口が流出。 ・高松市の都市計画区域外（旧山田町）では、道路基盤の不十分な宅地造成などスプロールが進行。 ・市街化調整区域の強い土地利用制限と隣接する都市計画区域外などでの開発状況に対し住民の不公平感が増大。 ・そのような状況を鑑み、2004年5月に区域区分の有無を含む、土地利用に関する都市計画の内容を大幅に変更し、全県的に線引きが廃止された。高松市は周辺1市6町による都市計画区域に再編。（高松市として線引き廃止を決めた理由） ①都市圏としての健全な発展の阻害 ②線引きの考え方がなじみにくい土地利用形態（交通網が平野部に広く分散居住） ③新たな線引き拡大に対する住民合意の困難さ ④人口減少の見通し ⑤大規模プロジェクトの終息	
【主要内容】	
●都市計画区域の拡大再編関係 ・都市計画区域外から都市計画区域に編入される地域については、建築確認が必要。 ●線引き廃止関係 ・市街化区域、市街化調整区域は廃止→用途地域、用途白地地域 ・市街化区域における土地利用規制に大きな変更はないが、市街化調整区域においては、これまでの建築物等の用途に対する立地制限が大幅に緩和され、特に住居系の建築が可能となる。	
香川県中央都市計画区域の線引き状況(廃止前) (注) ■は市街化区域、■は市街化調整区域を表わす。図は香川中央都市計画区域の近隣自治体も含んでいる。	

香川県の新しい都市計画区域



●新たな土地利用コントロール関係

- ・主に従来の市街化調整区域を中心とした用途白地地域に「特定用途制限地域」を指定。
- ・特に住環境に影響を与えるものや、用途地域内への立地を誘導すべきものなどの建築を制限。
- ・用途白地地域における形態規制（容積率／建ぺい率）が、住居系の地域にふさわしい規制に変更。
- ・従来の香川中央都市計画区域が拡大再編された都市計画区域における開発許可の対象規模を引き下げ。あわせて、都市計画区域内における開発許可に際しての住宅敷地の最低限度を指定。
- ・都市近郊緑地の保全のため、新たに風致地区を指定。

●風致地区の見直し

- ・線引き廃止に伴い、従来の市街化調整区域内の都市近郊緑地のうち、他法令による十分な保全措置が講じられていない5地区を新たに指定。（従来指定のうち1地区は廃止）



見直しのイメージ図

●開発許可制度の見直し

・線引き廃止に伴い、一定の地域で開発許可対象面積を 3,000 m²以上から 1,000 m²以上に引き下げ、開発動向をさめ細かく把握し、「開発行為における住宅地の 1 区画の最低敷地規模」を定めた。

これまでの開発許可対象規模			これからの開発許可対象規模			最低敷地規模
都市計画区域	市街化区域	1,000 m ²	都市計画区域 【非線引き】	高松広域都市計画区域	1,000 m ²	上図のとおり (100 m ² ～ 200 m ²)
【線引き】	市街化調整区域	全て対象		中讃広域都市計画区域		
都市計画区域		3,000 m ²		坂出都市計画区域		
【未線引き】				その他の都市計画区域	3,000 m ²	
都市計画区域外		10,000 m ²		都市計画区域外	10,000 m ²	なし

●用途白地地域の形態規制の見直し

- ・従来、県内の用途白地地域は容積率 400%、建ぺい率 70%であったが、今回は容積率 200%、建ぺい率 70%を基本とし、地域の実情に応じた強化・緩和の値を指定
- ・斜線制限等についても、一部の地域では住居系用途地域並みの基準を適用。

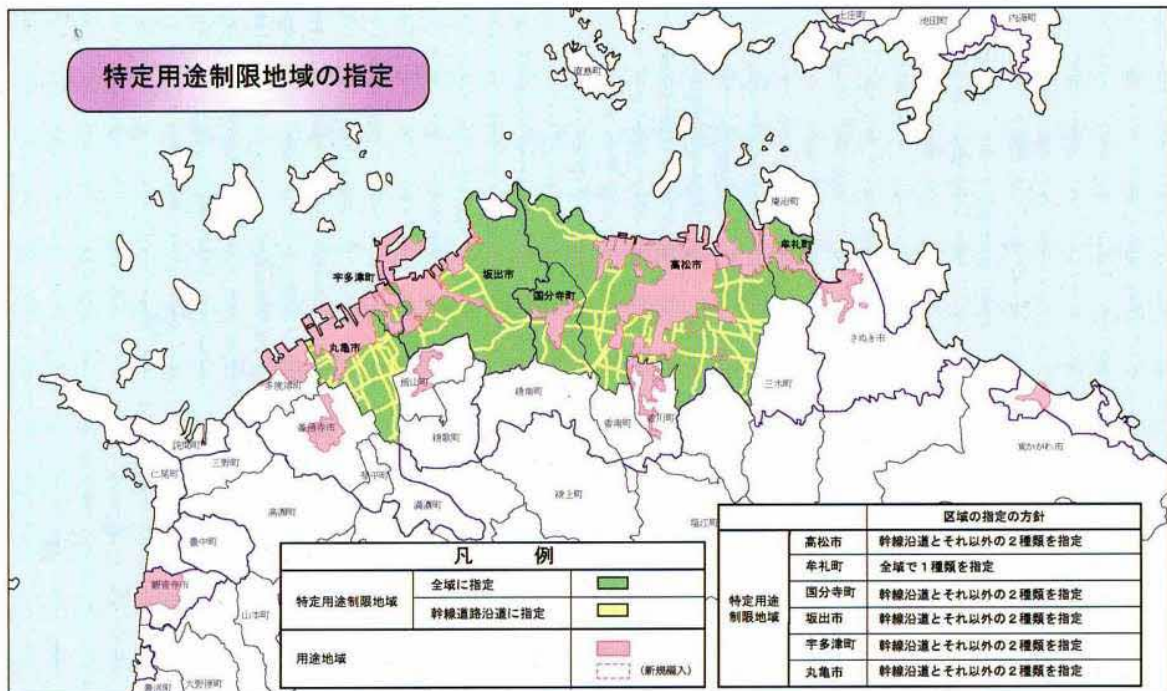
●特定用途制限地域の指定

- ・線引きの廃止に伴い、地域の実情に応じて用途の建築等を制限

丸亀市		宇多津町		坂出市		国分寺町		高松市		牟礼町
幹線沿道一般型	一般環境保全型	幹線沿道居住型	居住環境保全型	幹線沿道一般型	一般環境保全型	幹線沿道一般型	一般環境保全型	幹線沿道一般型	一般環境保全型	居住環境保全型
・床面積 3,000 m ² を超える物品販売業を営む店舗	・性風俗営業施設	・床面積が 3,000 m ² を超える店舗、事務所等	・2階を超え又は床面積が 1,500 m ² を超える店舗、事務所等							・一定規模(1,500 m ²)以上の店舗、事務所等
・性風俗営業施設	・性風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・パチンコ店 ・風俗施設等	・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・一定規模(客席 200 m ² 以上の劇場、映画館等) ・風俗営業施設(性風俗)	・ホテル、旅館 ・遊戯施設 ・劇場、映画館等 ・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・風俗施設等
		・床面積が 3,000 m ² を超える自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が 300 m ² を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超える建築物附属自動車庫 ・倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない2階以下且つ床面積が 1,500 m ² 以下のものを除く) ・床面積が 15 m ² を超える畜舎	・自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が 300 m ² を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超え又は床面積が 3,000 m ² を超える建築物附属自動車庫 ・倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない2階以下且つ床面積が 1,500 m ² 以下のものを除く) ・床面積が 15 m ² を超える畜舎							・自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が 300 m ² を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超え又は床面積が 3,000 m ² を超える建築物附属自動車庫 ・倉庫兼倉庫
・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・床面積が 50 m ² を超える危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 ・床面積が 150 m ² を超える自動車修理工場	・工場(作業場の床面積が 50 m ² 以下で危険性や環境を悪化させる恐れがないものを除く) ・自動車修理工場	・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 ・150 m ² を超える自動車修理工場
・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・床面積が 3,000 m ² を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・2階を超え又は床面積が 1,500 m ² を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設

注) 上表は都市計画における「制限すべき用途の概要」であり、詳細は市町の条例により定められます。

特定用途制限地域の指定

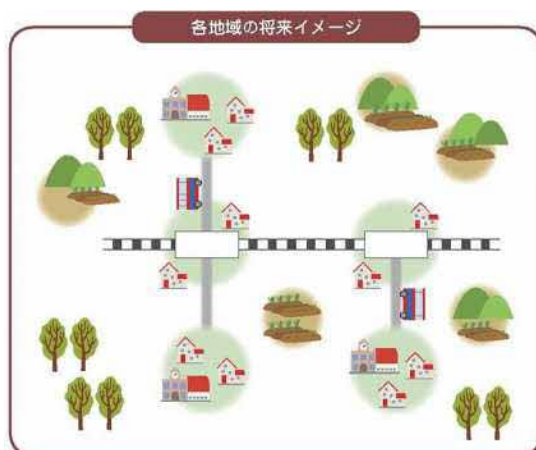


【線引き廃止の効果等】※ヒアリング内容等含む

- ・線引き廃止により当初目的は一定果たされたものの、新たな問題も発生した。
- ・線引き廃止により市外への人口流出の抑制には一定の効果が認められた。
- ・中心市街地での地価が下落し、遊休不動産が借りやすくなったことで街中が活性化し、シャッター街化の抑制にもつながった。
- ・災害リスクの高い海沿いからリスクの低い区域への移住といった動きもあった。
- ・新たな開発に伴う道路等のインフラ整備の必要性や人口増加に伴う児童数の急増による教室不足が発生し校舎の増築が必要になるといった問題も生じた。
- ・農地エリアで住宅地開発が行われることで、新規住民から農作業に対する苦情が発生するといった状況も増えた。
- ・旧市街化区域から旧市街化調整区域（用途白地）への人口流出が認められる。

2)市街化調整区域での緩和導入・見直し

事例	和歌山県和歌山市:市街化調整区域の開発基準の見直し
【背景】 ・土地利用規制の違い（和歌山市は線引き、隣接する岩出市は非線引き（用途指定なし））により、隣接する岩出市への人口流出、国道 24 号沿道への商業施設等の立地が進行。 ・また南海電鉄貴志川線の沿線人口の減少により、利用者が減少し、存廃問題を抱えていた。 ※市街化調整区域にある沿線人口の増加が必要 ・これら問題に対応するため、2001 年に市街化調整区域における「指定集落」の区域、国道 24 号バイパス沿道等を立地基準として設定、2005 年には「鉄道駅周辺 500m」を立地基準として追加し、50 戸連たん制度も導入。 ・しかし、当初の想定以上にスプロールが進行。 ・このような新たな問題への対応と、和歌山市のコンパクトシティ化構想に基づき、郊外（市街化調整区域）における宅地の拡散を防止しつつ、鉄道駅周辺や小学校周辺等の地域拠点の維持と緩やかな誘導を図り、高齢者や子育て世代等、誰もが安心して快適に暮らせる「コンパクトで便利なまちづくりを実現するために、開発基準の条例を改正。	
【主な内容】 (1) 既存集落区域（50 戸連たん）廃止（2017. 4. 1 付けで全面廃止） ・住宅の拡散を防止するため、市街化調整区域の全域で分譲住宅を認めていた基準を廃止。 ・現在建っている住宅の建替え、農業者住宅や分家住宅は今後も立地可能。 ・鉄道駅や小学校等の周辺、指定集落などでは今後も立地可能。 (2) 特定集落基準 新基準制定（2017. 4. 1 付けで運用開始） ・小学校や支所等、複数の公共公益施設が存する区域を、将来の生活拠点候補地として緩やかに誘導。 許可用途：住宅（分譲住宅含む）、自己業務の事業所、倉庫等 対象地：既存の主な公共公益施設から 300m 内の宅地・雑種地・集落内に存する農地 <u>※対象となる公共公益施設…小学校、支所、保育所（園）、幼稚園、文化会館、連絡所</u> (3) 鉄道駅周辺の区域 改正（2016. 7. 1 付けで改正） ・駅の外縁部が虫食いの開発されるのを防止し、駅を中心部からの開発により、駅前の賑わいや連続した道路整備を誘導。 許可用途：専用住宅、共同住宅、店舗、事務所など（1, 500 m²以下） 対象地：駅周辺「300m 内」から「原則 100m 内」に改正。※交通センター前・布施屋駅は除外 (4) IC 周辺、国道 26 号、国道 24 号、主要幹線道路沿道の区域基準 改正（2016. 7. 1 付けで改正） IC 周辺、国道 26 号沿道：店舗、飲食店は除外。→まちなかへ誘導 国道 24 号沿道：製造業等の事業所を追加。→産業活性化。店舗、飲食店は存続。 主要幹線道路沿道：店舗、飲食店は除外。→まちなかへ誘導。 ・周辺に居住されている方々のための日常生活上必要となる店舗や飲食店（コンビニ含む）、沿道で	

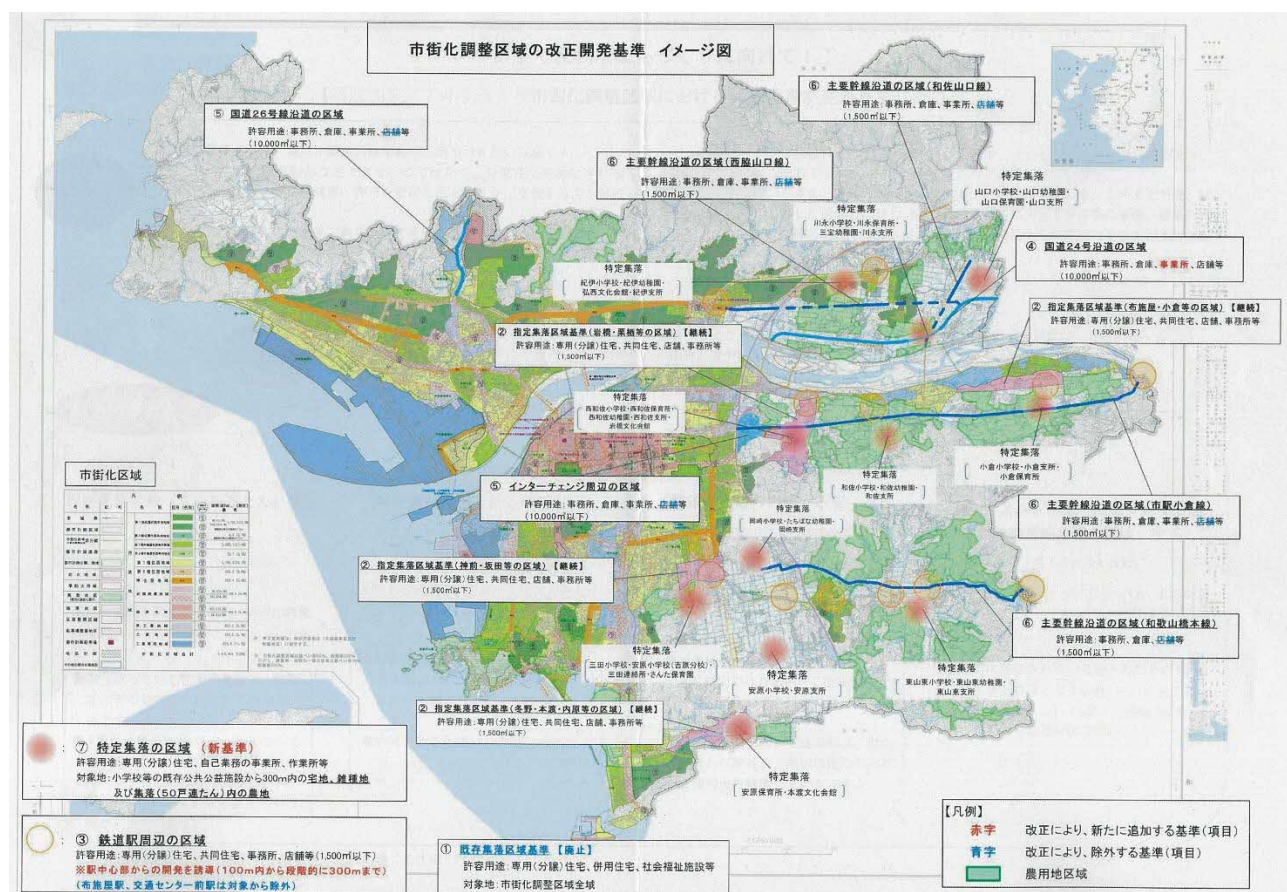


の休憩（給油）所は今後も立地可能。

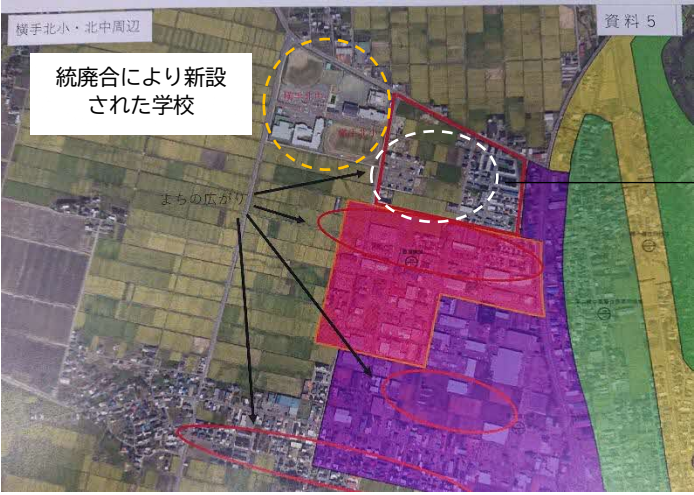
【開発基準の見直しの効果等】※ヒアリング内容等含む

- ・当初、市街化調整区域における規制緩和実施後、多少は人口増加が認められた。しかし、スプロールの進行という問題が発生したため、再度、見直しを行ったことを考えると必ずしも成功したとは言えない。
- ・鉄道駅周辺での規制緩和についても、実際に立地が進んだのは岡崎駅、紀伊小倉駅の2駅であり、その効果も限定的。基盤整備が伴っていないエリアではそもそも開発事業者にとって対象地として選ばれにくい。
- ・隣接する岩出市では土地利用規制が行われていない状況があり、結局は規制の弱い場所に開発がシフトしていく傾向に歯止めはかけにくく、本来は広域的な土地利用調整が望ましい。
- ・緩めた制度を再び厳格化するのは多大な労力を要するため慎重な検討が必要。

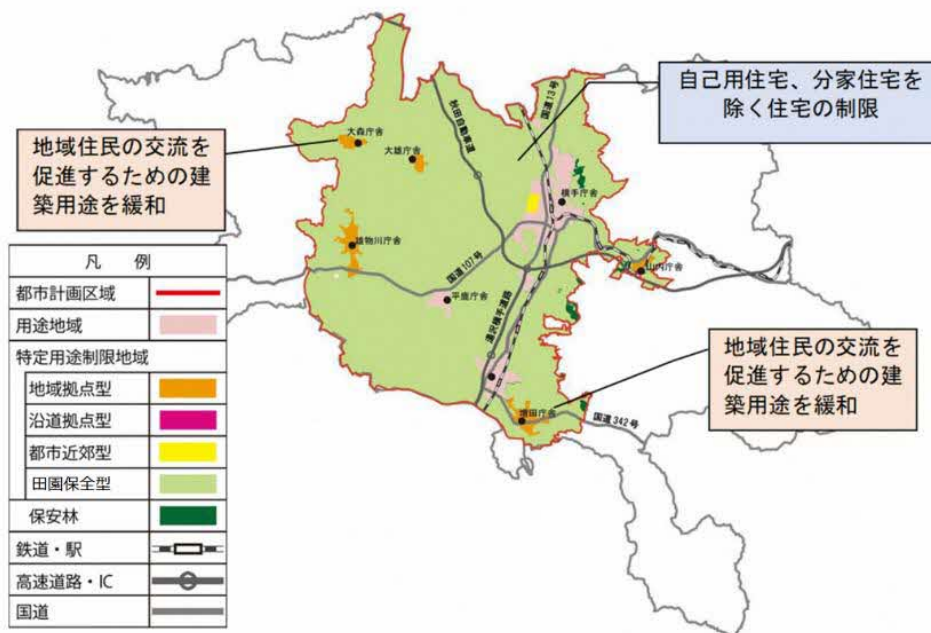
参考資料



3)特定用途制限による住宅コントロール

事例	秋田県横手市:特定用途制限地域の指定・見直し
【背景】	
・2005年の市町村合併（横手市・増田町・平鹿町・雄物川町・大森町・十文字町・山内村・大雄村）を契機に、複数あった都市計画区域を再編・統合を検討。 ・一体的なまちづくりの推進のため、市域の平坦部のほぼ全域に都市計画区域を指定（2010年）、建物の立地に制限がなかった地域に特定用途制限地域を指定（2012年）。 ・都市計画MPの見直し、立地適正化計画の策定のタイミングにあわせて、市街地の拡大抑制／中心エリアでの賑わい再生を推進するための取組のひとつとして特定用途制限地域の見直しを実施（2020年）。 ※当初は線引き導入により、都計法第34条11号・12号の区域指定による対応も検討されたが、既存集落の数が多すぎることから集落指定は困難であると判断され、線引きは早期の段階で断念。	
【主な内容】	
●当初指定時 ・指定当時は土地利用コントロールとして寄与していたが、後に「田園居住型地域」において用途地域内からのしみ出しによる住宅地開発が進行。 ※用途地域内で農地等の宅地開発が可能な土地が横手地域で約70ha、十文字地域で約60haが残されていた。しかし、新築された建築物の約4割が「田園居住型地域」で建築、その内の7割が住宅を占めていた。➡住宅を中心とした市街地の拡大傾向。 ・原因として、小学校の統廃合に伴う新学校が用地の確保しやすい用途白地に立地したため、その周辺部で開発圧力が高まったと考えられる。（主に八幡、三本柳、赤坂等）	
  統廃合により新設された学校周辺で行われた住宅地開発	
●一部見直し ・そのような状況を鑑み、2020年に一部見直しを実施。 －「田園居住型地域」が「田園保全型地域」へ：自己用住宅及び分家住宅を除く住宅の建築を抑制するよう制限内容を見直し（分譲住宅等の立地を規制） －「地域拠点型地域」では地域住民の交流を促進し、地域コミュニティを将来的にも継承していく観点から、遊戯施設の建築を可能にするため制限内容を緩和	

特定用途制限地域の変更箇所



建築物の用途規制

○：建てられる用途 ×：建てられない用途

建築物の分類	特定用途制限地域の区分	A	B	C	D	説 明
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	▲	▲：共同住宅、長屋等500㎡以下 従前地目が宅地の住宅、 自己用住宅、分家住宅
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	▲	▲：1,000㎡以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
ホテル、旅館		○	○	○	▲	▲：3,000㎡以下
遊技・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、 ダンスホール 個室付浴場等	×	×	×	×	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	①	○	○	②	①作業内容、作業場面積に制限あり ②作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	○	×	×	
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	
	自動車修理工場	○	○	○	○	
	火薬・石油類ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量					
	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	○	○	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	

【建築物の用途規制表】

- ◆都市近郊型A：平鹿総合病院周辺の地域
- ◆沿道拠点型B：JR盛岡駅周辺と国道13号線沿線の地域
- ◆地域拠点型C：増田・雄物川・大森・山内・大雄の各地域局
庁舎周辺の地域
- ◆田園保全型D：上記A・B・Cの3地域を除く用途地域の定められていない都市計画区域

【特定用途制限地域の指定効果等】※ヒアリング内容等含む

- ・土地利用規制の手法としては機能していると理解している。（合併した 8 市町村の地域特性を活かした地域づくりに寄与）
- ・立地適正化計画では用途地域エリアが居住誘導区域に設定されており、用途白地（居住誘導区域外）における住宅の立地抑制の実現手法としても役立っている。
- ・2020 年の一部見直し（規制強化）の際には、住宅事業者から安価な住宅提供が難しくなるという意見も出されたが、都市計画MPや立地適正化計画の方針に即してまちなか開発を誘導した。結果、まちなかの遊休地の活用が促進された印象あり。
- ・また、規制強化の際には住民からの反発もあるかと想定していたが、思ったほどではなかった。その原因としては、「直前に国営圃場整備等がされており 8 年間は農振農用地除外が出来なかったこと」、「優良農地が多く、農業生産法人化により個人レベルで営農に関わっている方が減ってきていること」等が理由ではないかと思われる。