話題提供
ー土地利用計画制度研究のご紹介ー

（モビリティを踏まえて）

国立大学法人長岡技術科学大学大学院
環境社会基盤工学専攻　松川寿也

自己紹介

専門分野　都市計画（土地利用制度）

都市と農村の土地利用計画制度

長岡技術科学大学の計画系研究室

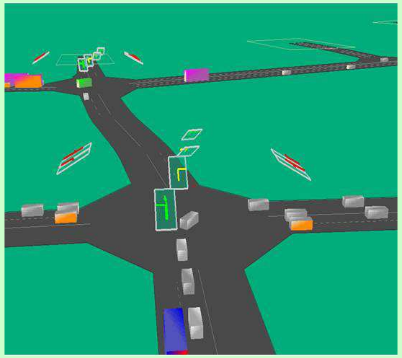
建設系→環境・建設系→（改組）→環境社会基盤工学専攻

社会基盤マネジメント講座

都市交通研究室（土木系計画）

佐野可寸志　教授　　鳩山紀一郎　准教授

クロスアポイント助教２名



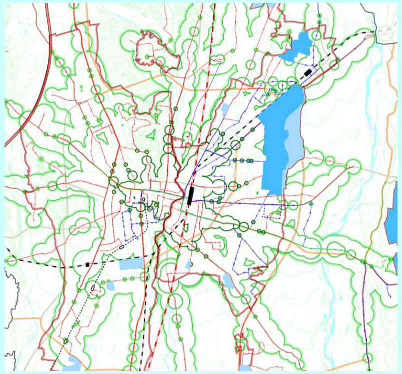
交通・物流計画、行動モデル分析など

社会基盤デザイン講座

都市計画研究室（建築系計画）

中出文平　教授・副学長　　樋口秀　准教授

松川寿也 助教



都市計画、都市再生、制度論研究など

自己紹介

専門分野　都市計画（土地利用制度）

都市と農村の土地利用計画制度

最近の研究実績

都市部での制度研究

開発に関する制度

市街化調整区域での規制緩和の取組み事例、とその影響調査、土地利用条例のあり方・・・

都市計画区域・地域地区制度

市町村合併後の都市計画区域再編の取組み、人口減少下での都市計画制度のあり方・・・

農山村地域での制度研究

自然公園法制度

再生可能エネルギー開発と関係、景観法との連携、自然公園区域再編のあり方・・・

国土利用計画制度

無指定地域（都市でも農村でも自然地でもない地域）の問題

市街化調整区域での開発

自己紹介

専門分野　都市計画（土地利用制度）

都市と農村の土地利用計画制度

最近の研究実績

都市部での制度研究

開発に関する制度

市街化調整区域での規制緩和の取組み事例、とその影響調査、土地利用条例のあり方･･･

都市計画区域･地域地区制度

市町村合併後の都市計画区域再編の取組み、人口減少下での都市計画制度のあり方･･･

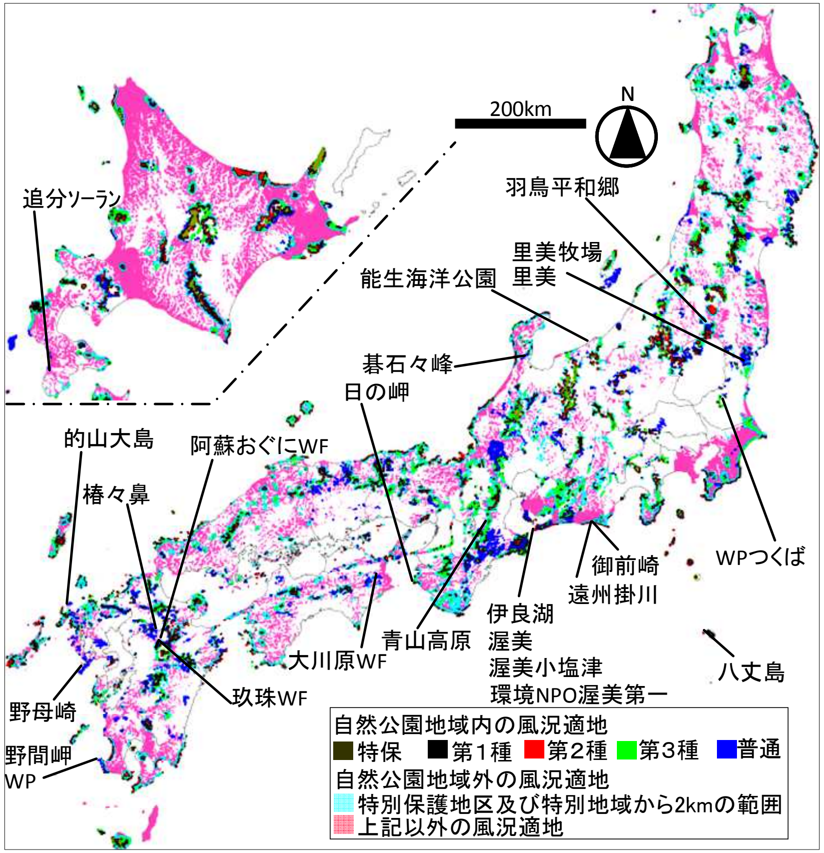
農山村地域での制度研究

自然公園法制度

再生可能エネルギー開発と関係、景観法との連携、自然公園区域再編のあり方･･･

国土利用計画制度

無指定地域（都市でも農村でも自然地でもない地域）の問題



自然公園地域内の風況適地と売電風力発電施設

自己紹介

専門分野　都市計画（土地利用制度）

都市と農村の土地利用計画制度

最近の研究実績

都市部での制度研究

開発に関する制度 →

市街化調整区域での規制緩和の取組み事例とその影響調査、土地利用条例のあり方・・・

都市計画区域・地域地区制度 →

市町村合併後の都市計画区域再編の取組み、人口減少下での都市計画制度のあり方・・・

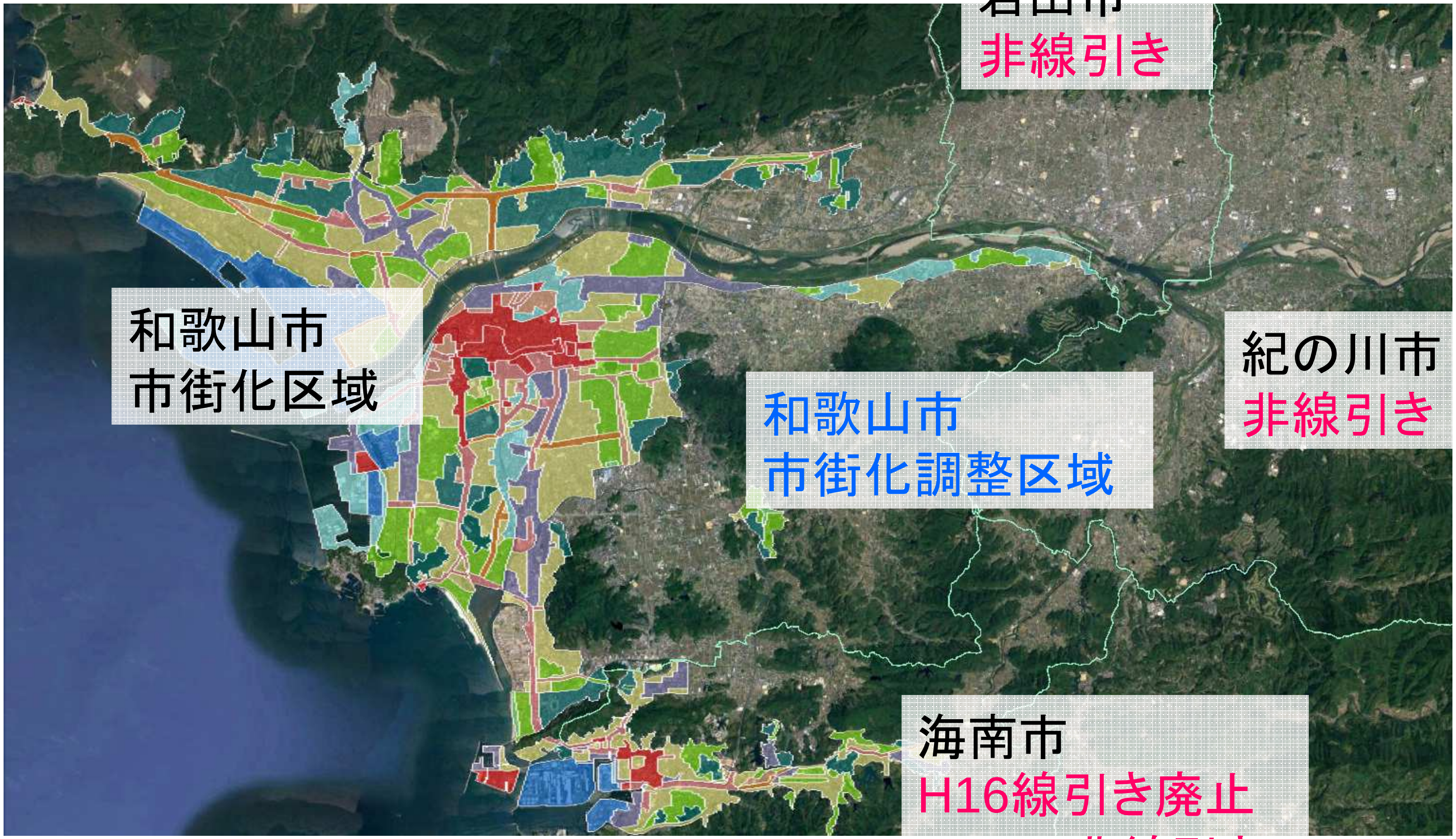
モビリティに関連した話題

◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和

◆松本市
都市計画区域再編にともなう公共交通を軸とした市街地の縮小

◆立地適正化計画制度
居住誘導区域指定の考え方

◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和



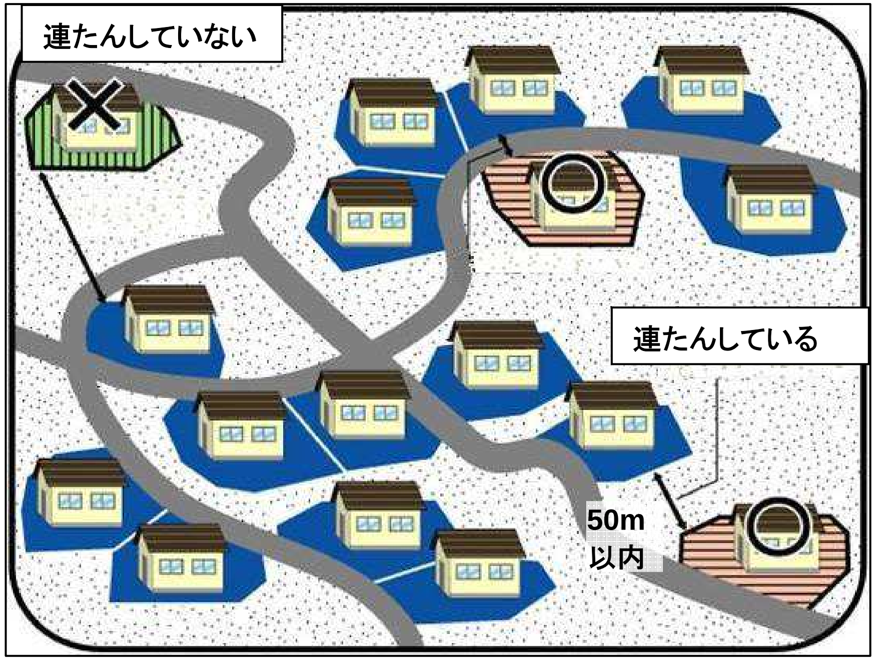
昭和60年から既に人口減少
都市計画の規制が緩い非線引きの岩出市等へ人口流出

◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和

緩和①：市街化区域の一部縁辺の区域で限定的緩和（H13.8）

緩和②：区域マス策定による線引き維持の確定等により、市街化区域からの距離に関係なく50戸連担集落での緩和（H17.4）

緩和③：↑と同時に、鉄道廃線を回避する策として、市が別に指定する区域（鉄道駅半径500mの範囲）等で緩和



緩和②　50戸連担集落での開発規制緩和イメージ

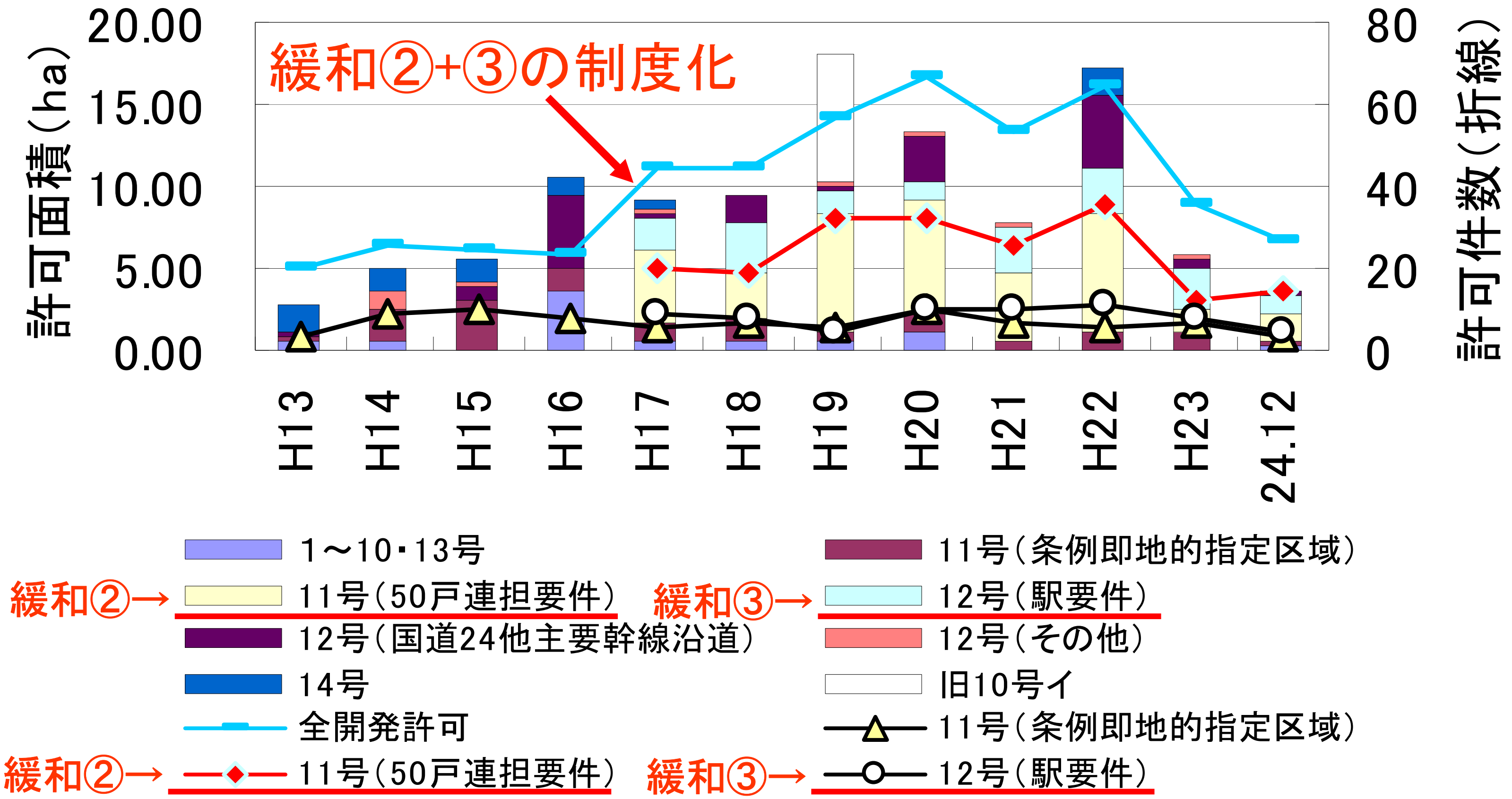
緩和③　南海電気鉄道貴志川線（現和歌山電鐵）の廃線問題

◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和

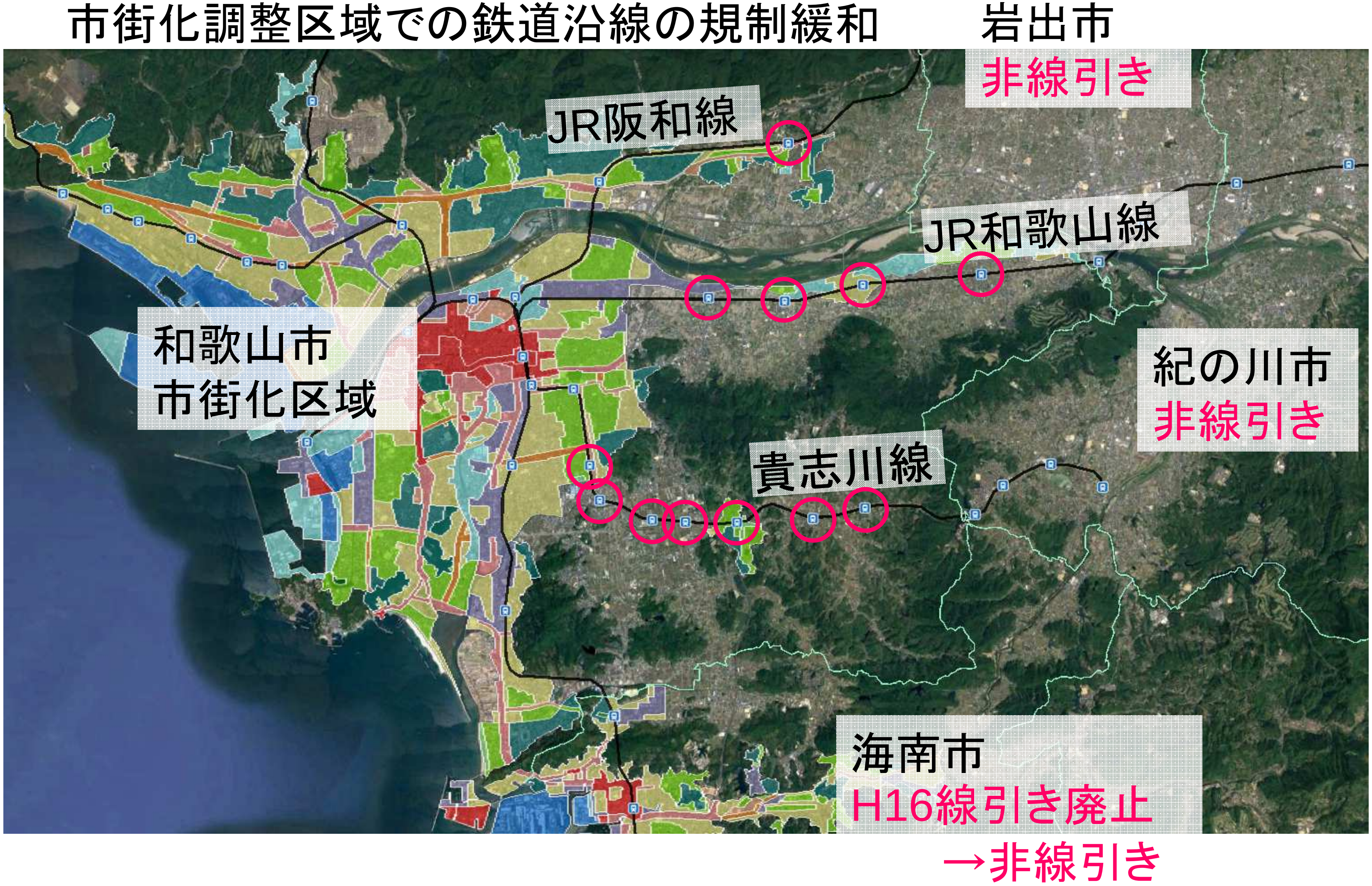
緩和① : 市街化区域の一部縁辺の区域で限定的緩和（H13.8）

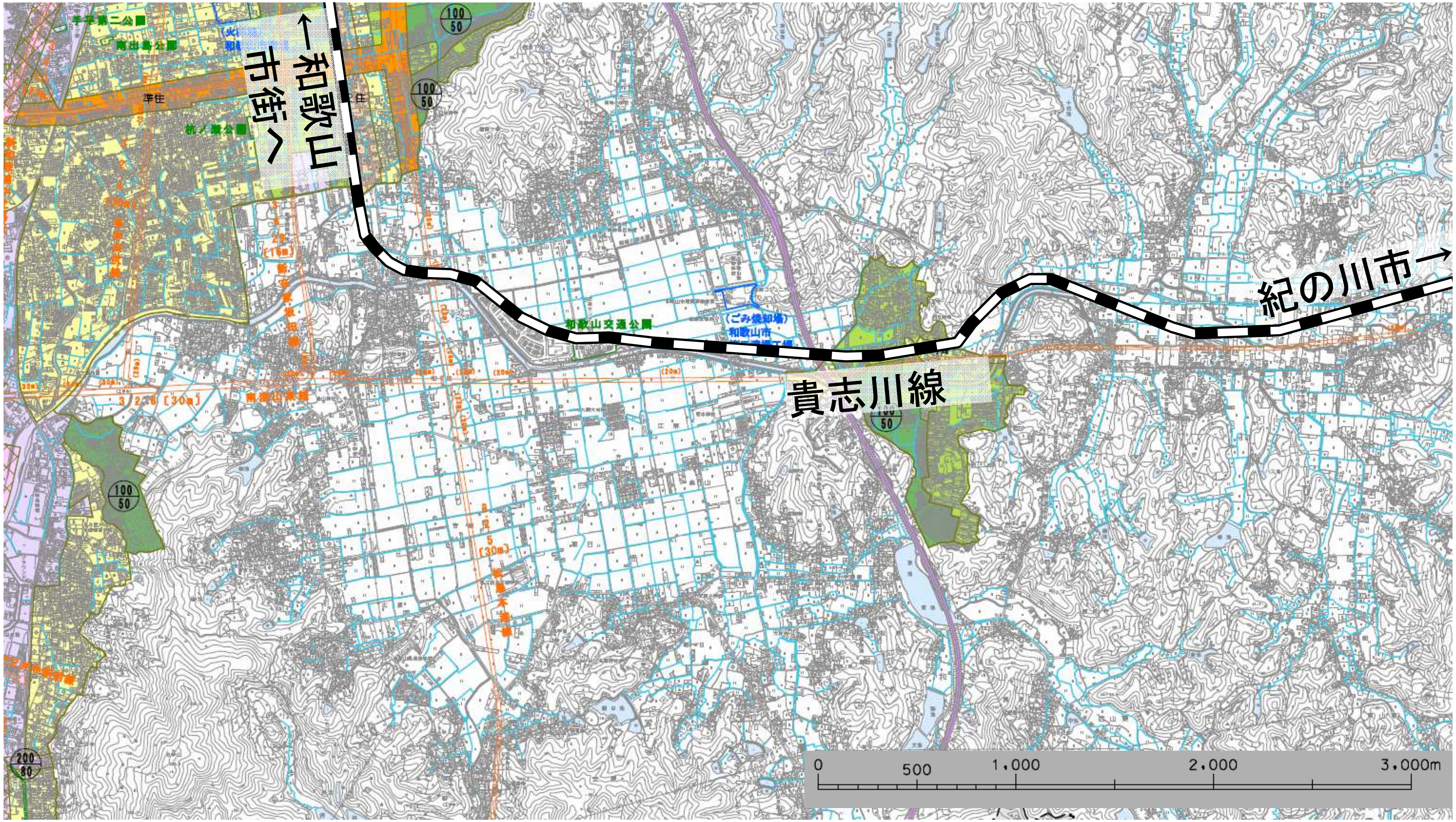
緩和② : 区域マス策定による線引き維持の確定等により、市街化区域からの距離に関係なく50戸連担集落での緩和（H17.4）

緩和③ : ↑と同時に、鉄道廃線を回避する策として、市が別に指定する区域（鉄道駅半径500mの範囲）等で緩和



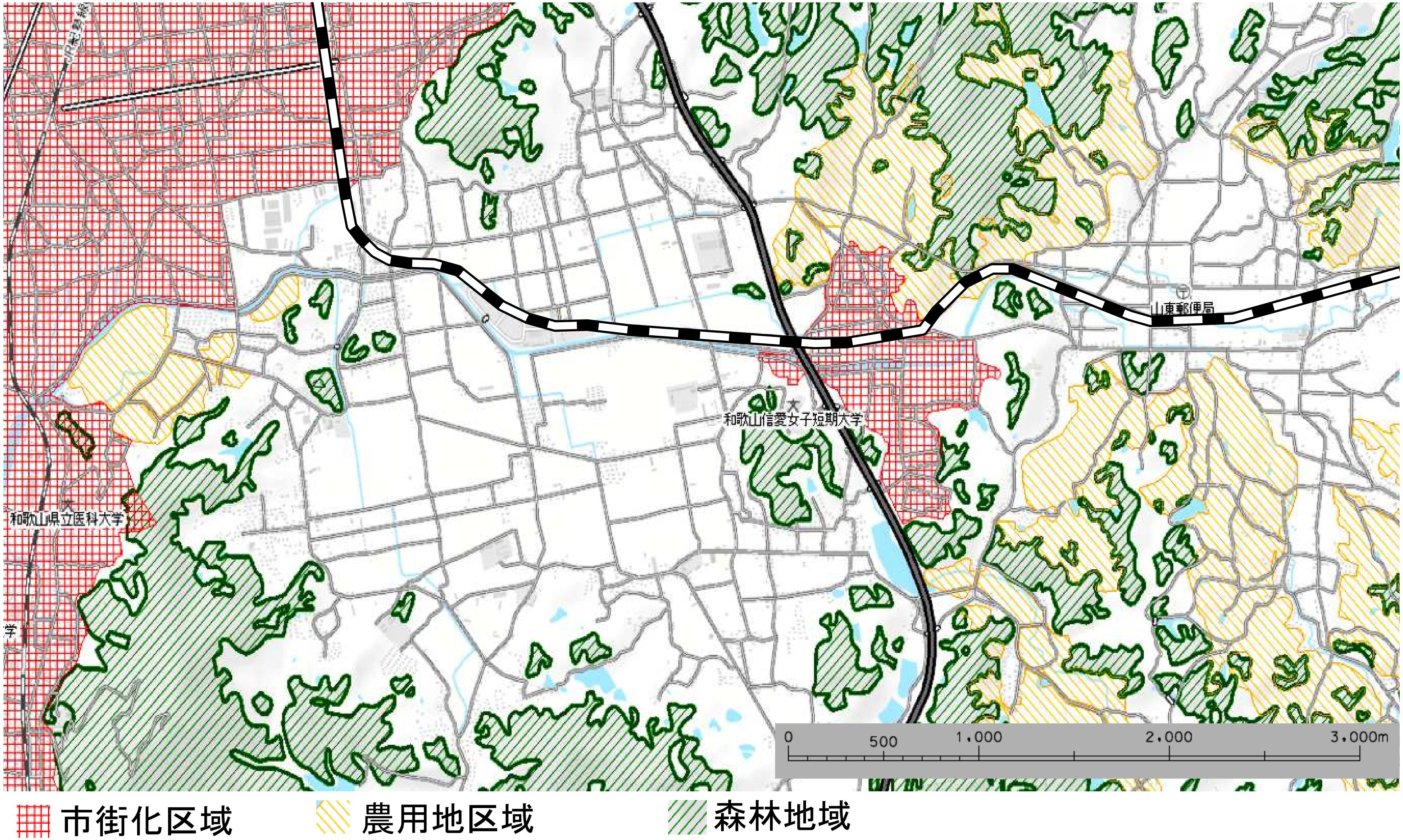
◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和



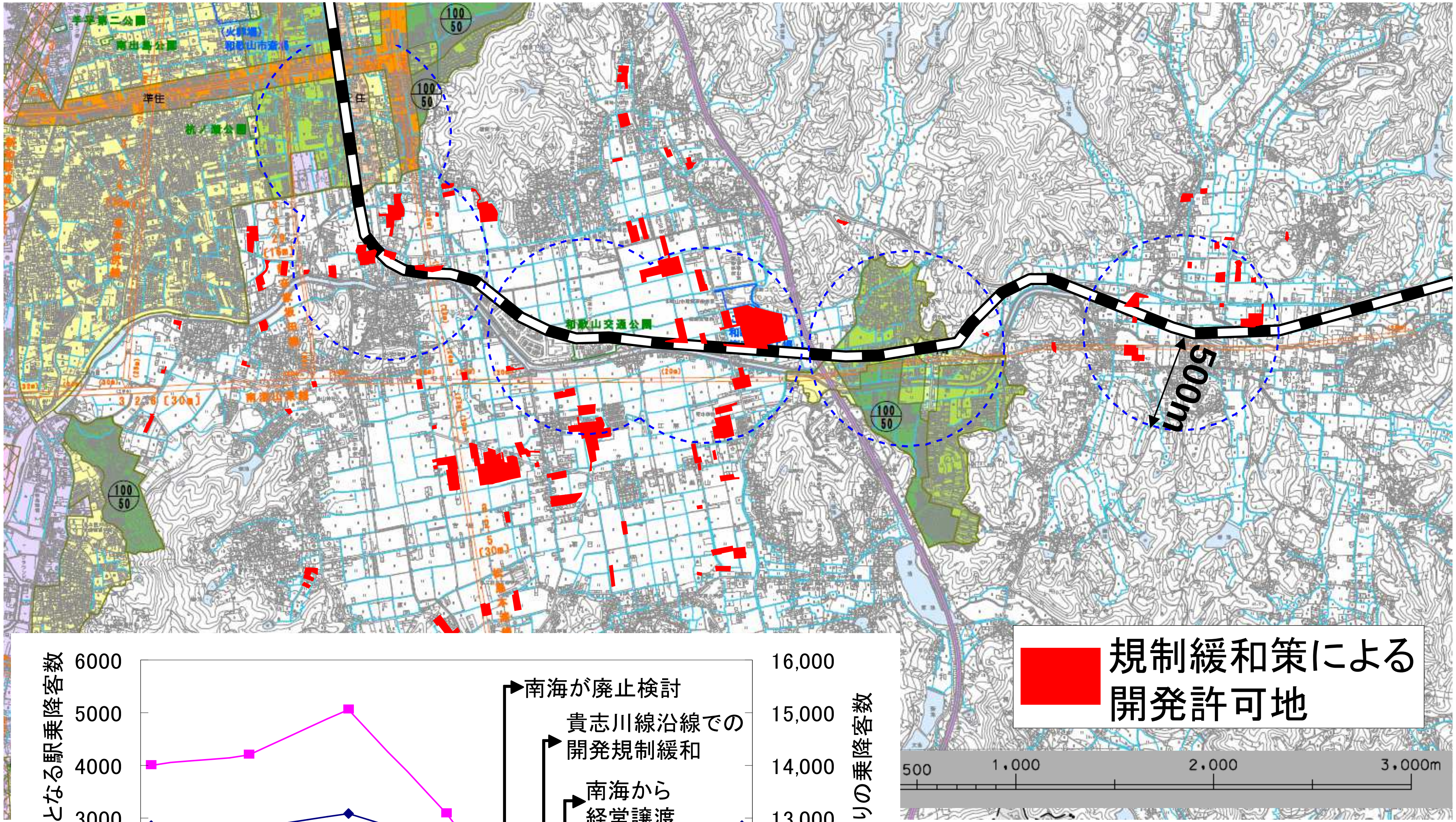


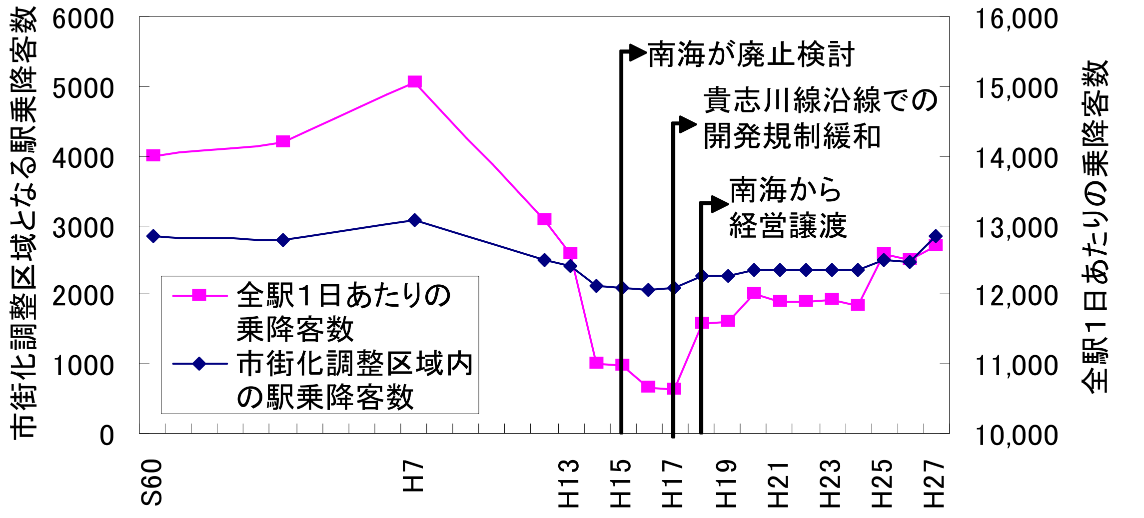
中心市街地まで車で約20～30分程度

市域内で比較的農地の集団性がある平地、既存集落が山間部に隣接



平地農地はほぼ農振白地（農林系の土地利用規制が緩い）





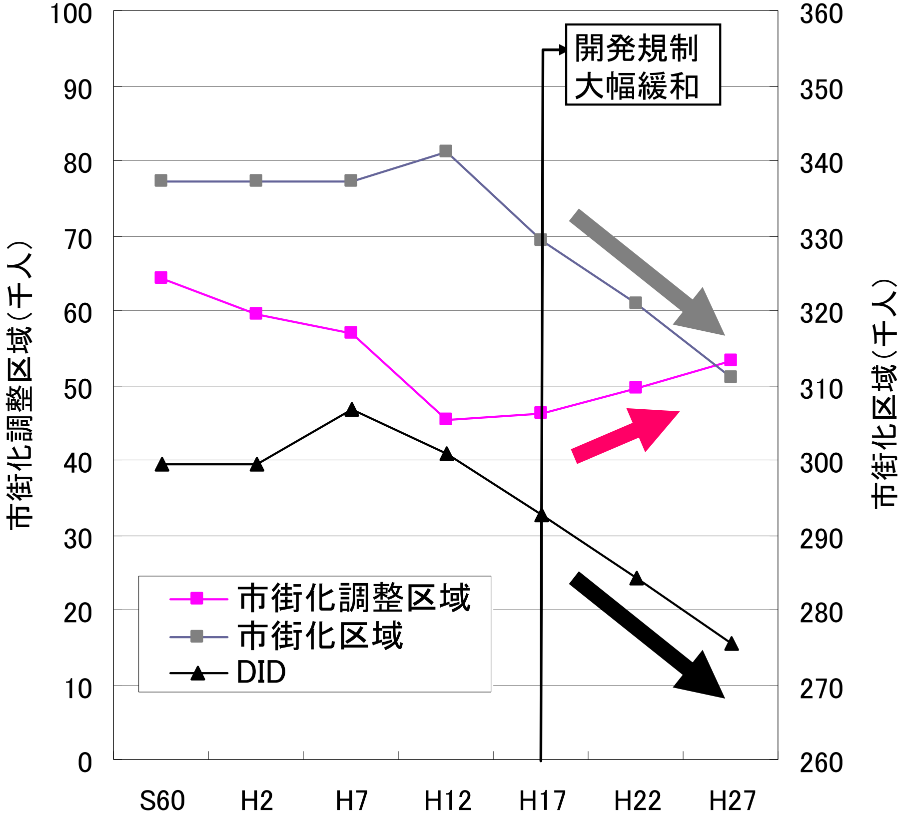
1日あたり駅乗降客数推移

市街化調整区域駅乗降客数

H7→17　▼981人

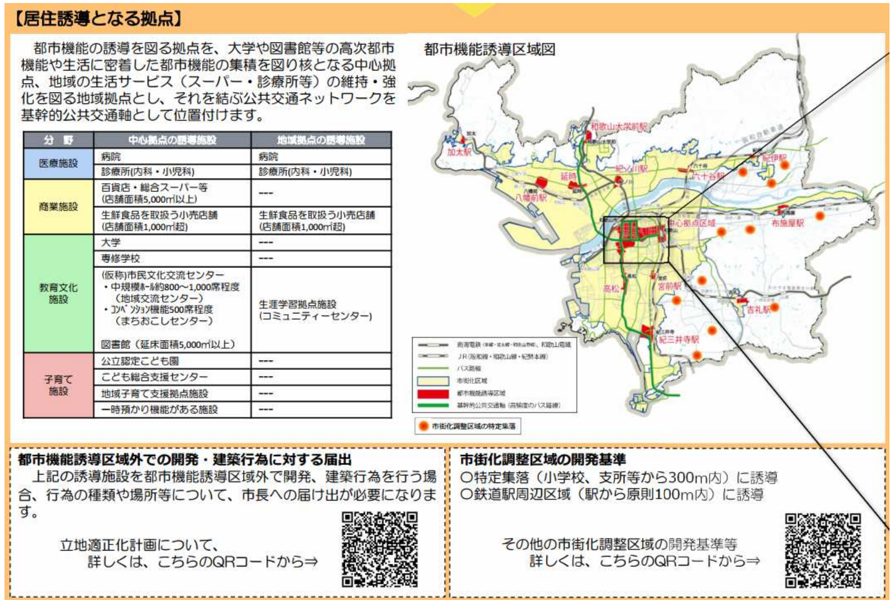
H17→27　△758人

◆和歌山市
市街化調整区域での鉄道沿線の規制緩和



市街化区域と市街化調整区域での人口推移

H29.3　立地適正化計画策定



【居住誘導となる拠点】

都市機能の誘導を図る拠点を、大学や図書館等の高次都市機能や生活に密着した都市機能の集積を図り核となる中心拠点、地域の生活サービス（スーパー・診療所等）の維持・強化を図る地域拠点とし、それを結ぶ公共交通ネットワークを基幹的公共交通軸として位置付けます。

分　野	中心拠点の誘導施設	地域拠点の誘導施設
医療施設	病院	病院
	診療所(内科・小児科)	診療所(内科・小児科)
商業施設	百貨店・総合スーパー等 (店舗面積5,000㎡以上)	---
	生鮮食品を取扱う小売店舗 (店舗面積1,000㎡超)	生鮮食品を取扱う小売店舗 (店舗面積1,000㎡超)
教育文化施設	大学	---
	専修学校	---
	(仮称)市民文化交流センター ・中規模ﾎｰﾙ約800～1,000席程度 （地域交流センター） ・ｺﾝﾍﾞﾝｼｮﾝ機能500席程度 （まちおこしセンター） 図書館（延床面積5,000㎡以上）	生涯学習拠点施設 (コミュニティーセンター)
子育て施設	公立認定こども園	---
	こども総合支援センター	---
	地域子育て支援拠点施設	---
	一時預かり機能がある施設	---

都市機能誘導区域外での開発・建築行為に対する届出

上記の誘導施設を都市機能誘導区域外で開発、建築行為を行う場合、行為の種類や場所等について、市長への届け出が必要になります。

立地適正化計画について、
詳しくは、こちらのQRコードから⇒

市街化調整区域の開発基準

○特定集落（小学校、支所等から300m内）に誘導
○鉄道駅周辺区域（駅から原則100m内）に誘導

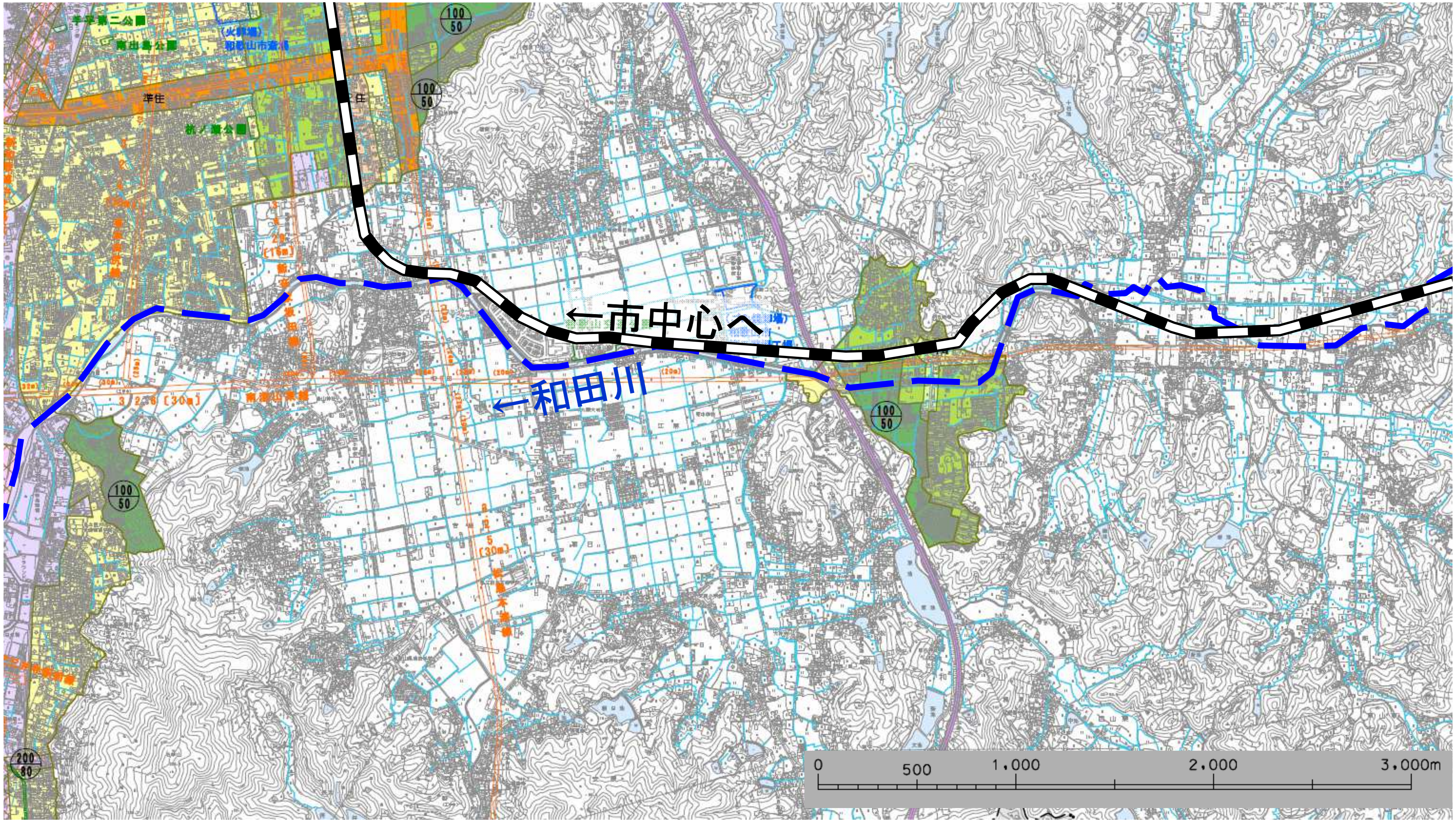
その他の市街化調整区域の開発基準等
詳しくは、こちらのQRコードから⇒

H29.4～　開発規制緩和策見直し

緩和②　50戸連担集落での緩和
　→拠点性のある特定集落に限定

緩和③　鉄道駅500m以内での緩和
　→100m以内に縮小

郊外の開発規制緩和が既成
市街地の空洞化を助長



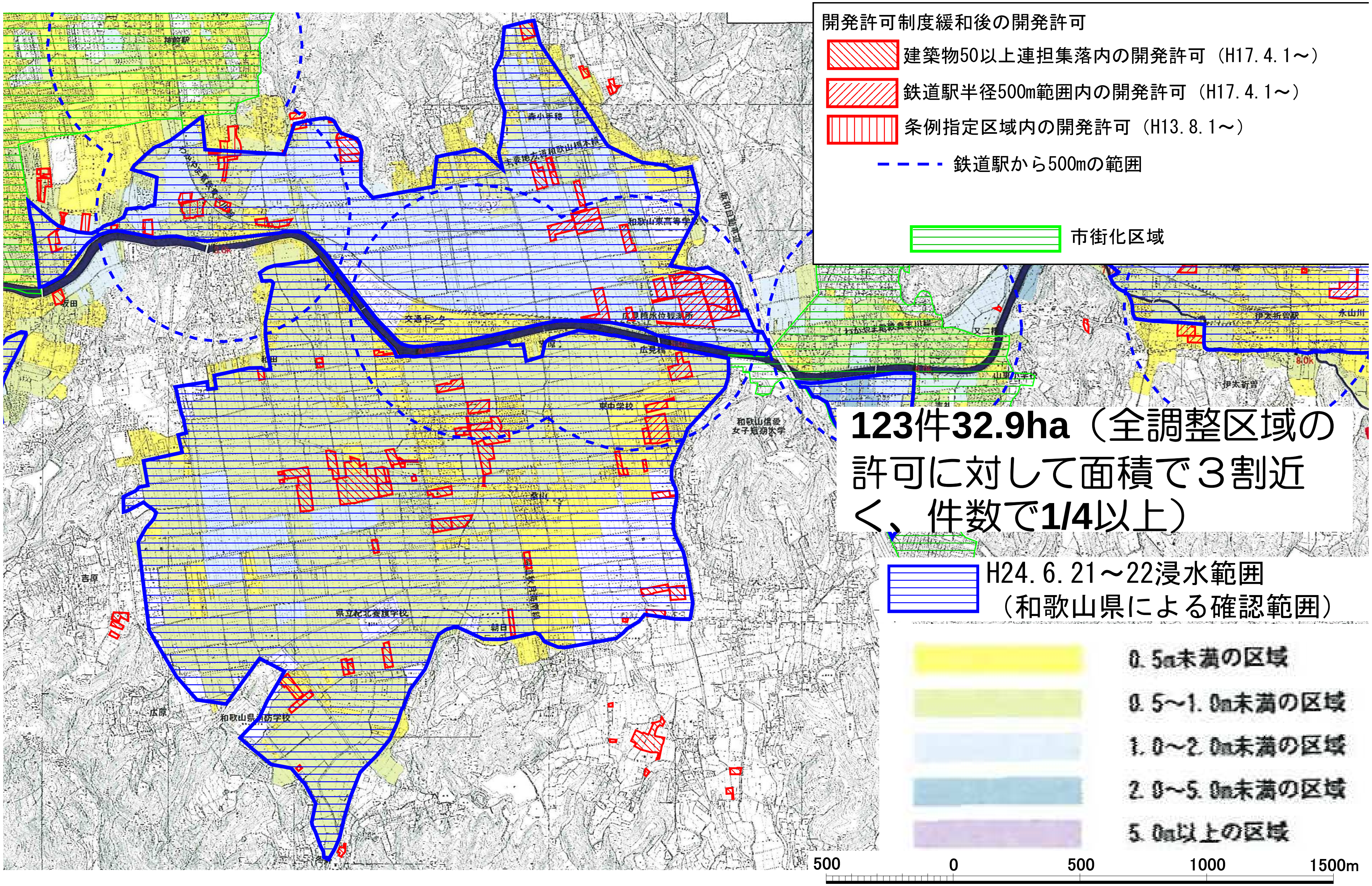
水田の冠水被害が度々指摘

50戸連担集落として許可された宅地分譲
和　田　川

駅周辺500m要件で許可された宅地分譲
和田川に流れ込む排水が間に合わず溢水

好評分譲中!!
全68区画
今なら自由分割
4LDK
新築分譲住宅
2,050(税込)万円～
長期優良住宅
[redacted]区
現地事務所
公園
頭金0円 ボーナス払い0円
月々のお支払
5万円台で一戸建!
大好評分譲中
ライフフィールド和田
土地坪単価
14.8万円～
土地価格
740万円～
[redacted](株)国体道路支店 0120-[redacted]

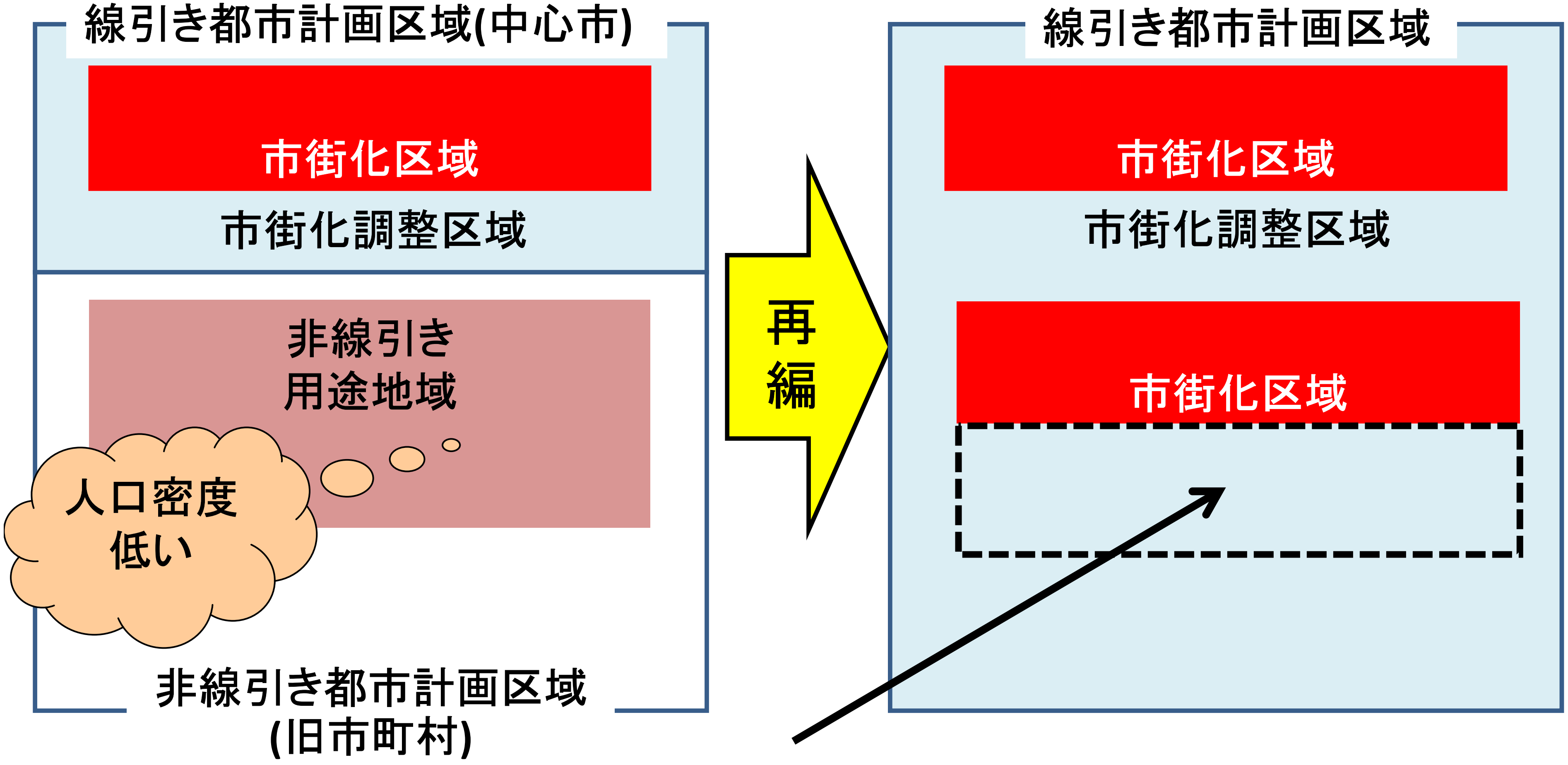
緩和①＋緩和②＋緩和③



浸水想定区域+浸水範囲（H24.6）と開発許可分布

◆松本市

都市計画区域再編･･･公共交通を軸とした市街地の縮小



用途地域を縮小して都市計画区域を
再編する取り組みに着目

宇都宮市･松本市･相模原市･いなべ市が縮小を検討

→　宇都宮市･松本市が実際に縮小済み

◆松本市
都市計画区域再編･･･公共交通を軸とした市街地の縮小

松本市は平成22年に波田町と合併

松本都市計画区域（線引き）

人口：218.7千人

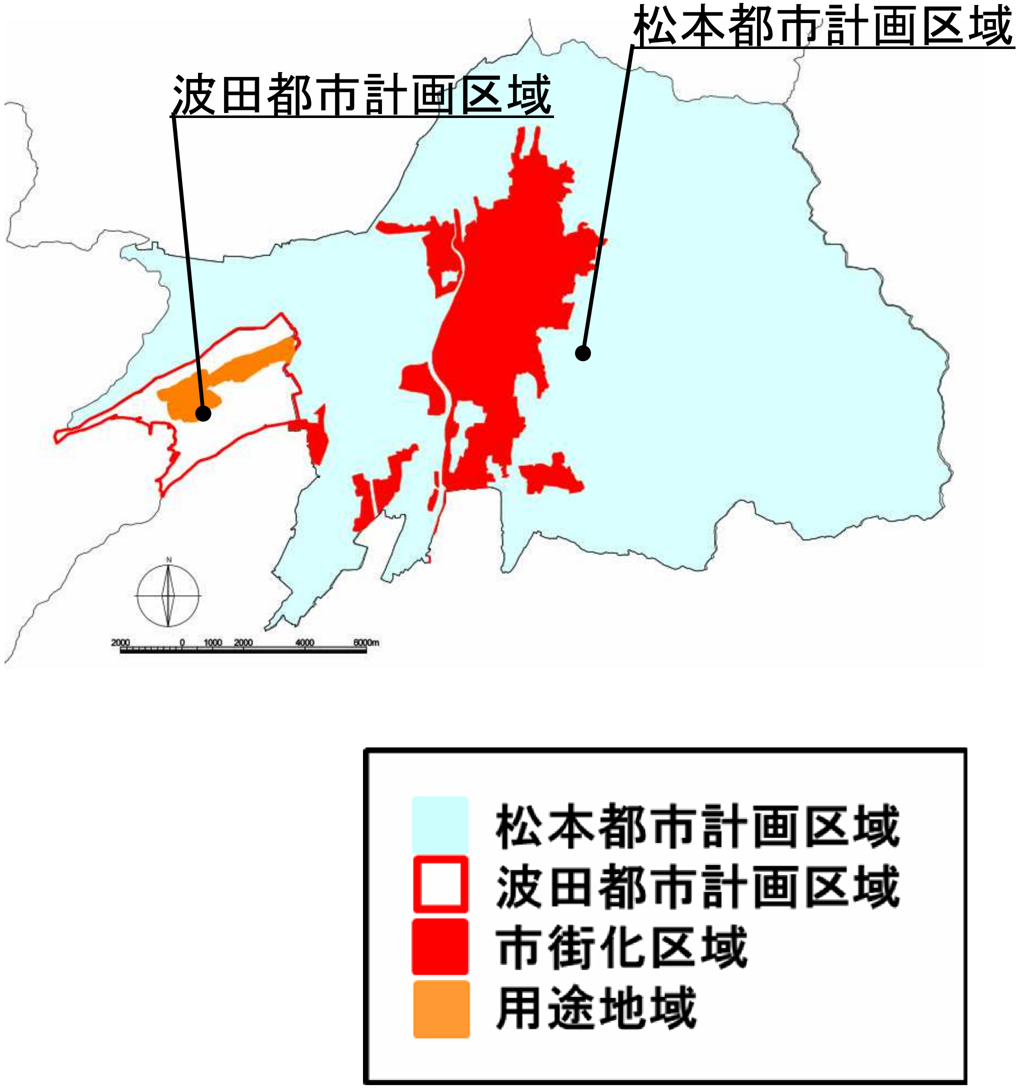
面積：28,555ha

波田都市計画区域（非線引き）

人口：14.9千人

面積：1,636ha

平成22年国勢調査



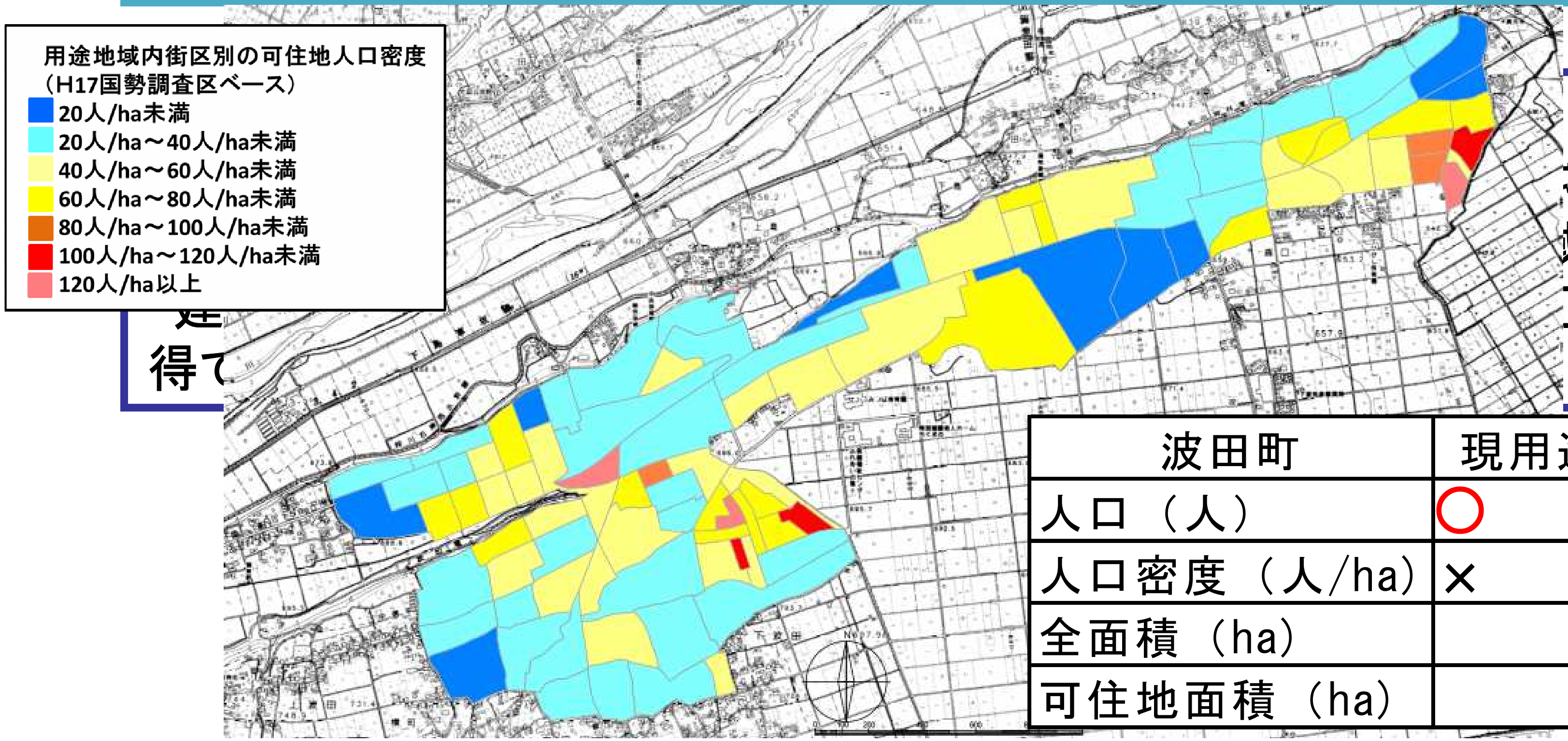
◆松本市

都市計画区域再編・・・公共交通を軸とした市街地の縮小

非線引き都市の用途地域を市街化区域に移行する要件
（市街化区域の指定要件　政令第八条・省令第八条）

既成市街地要件

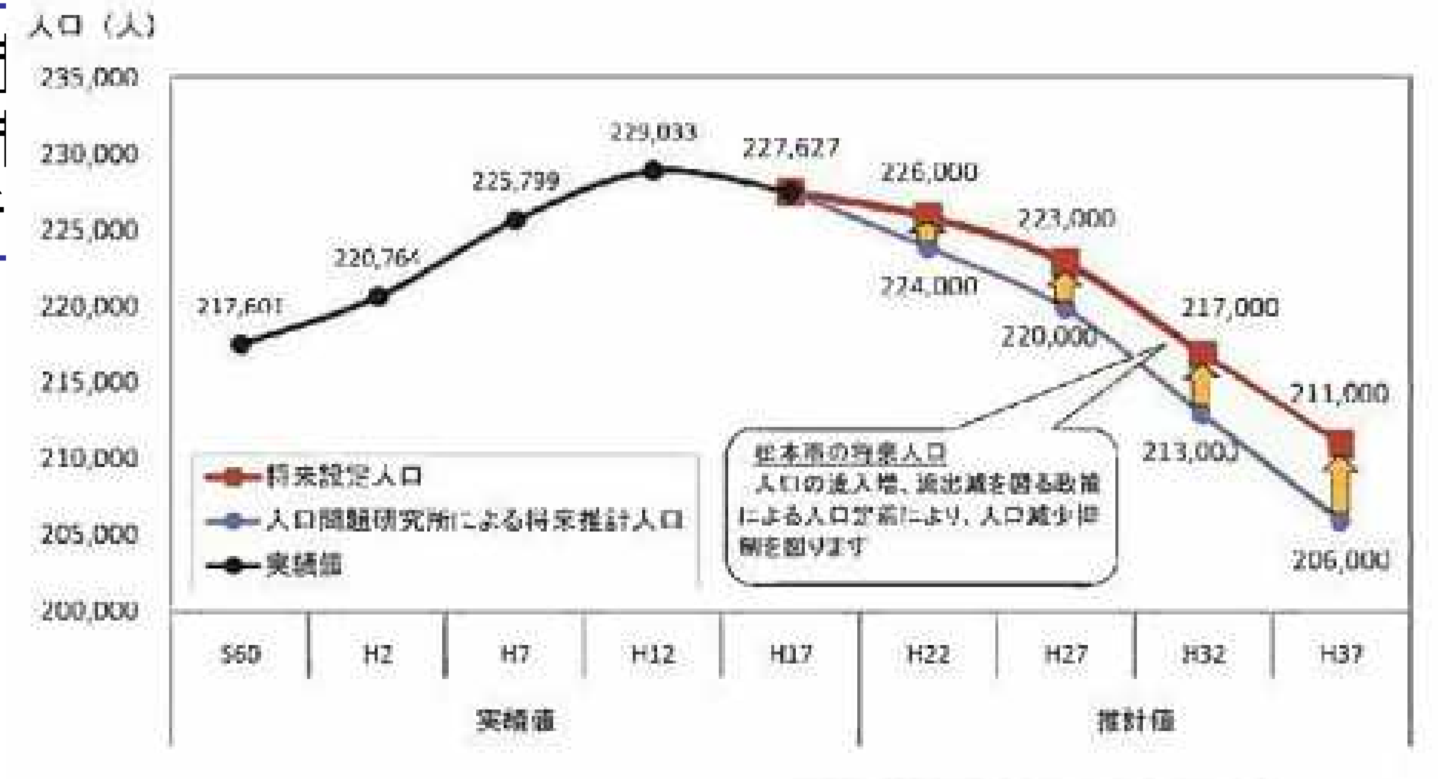
- 人口3,000 人以上の土地の区域
- 人口密度が 40 人／ha 以上



波田町	現用途地域
人口（人）	○　9011
人口密度（人/ha）	×　39.1
全面積（ha）	307.0
可住地面積（ha）	230.7

◆松本市
　都市計画区域再編･･･公共交通を軸とした市街地の縮小

■新市
松本市　　　　　　　　　　　　　　　ことか
ら、新



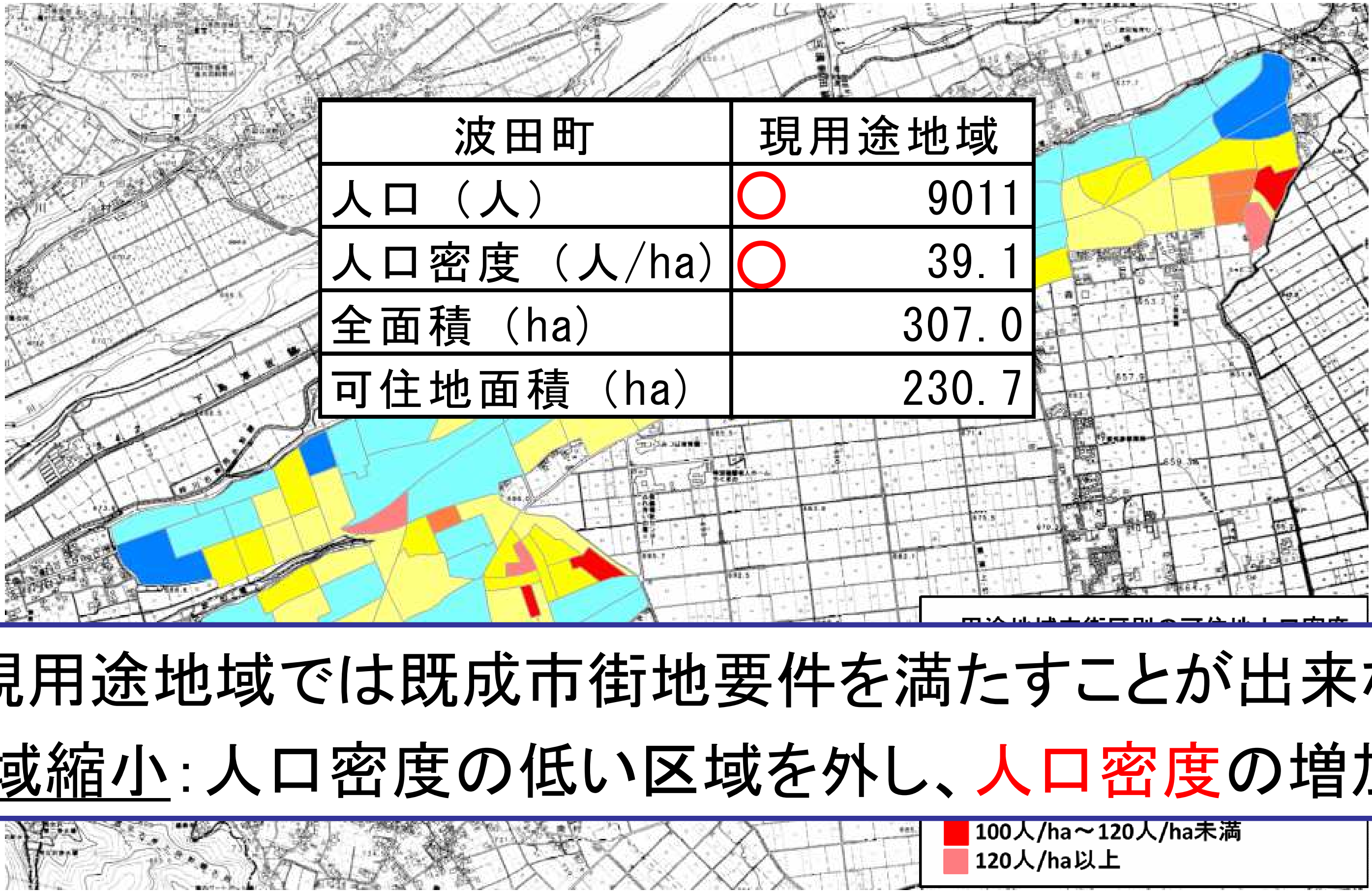
松本市では計画的な開発の見込みはないことから、新市街地として現在の用途地域に新たな計画人口を配分することは困難⇒既成市街地要件で市街化区域移行をする。

◆松本市

都市計画区域再編・・・公共交通を軸とした市街地の縮小

既成市街地要件

- ・人口密度が40人／ha以上
- ・人口3,000人以上の土地の区域

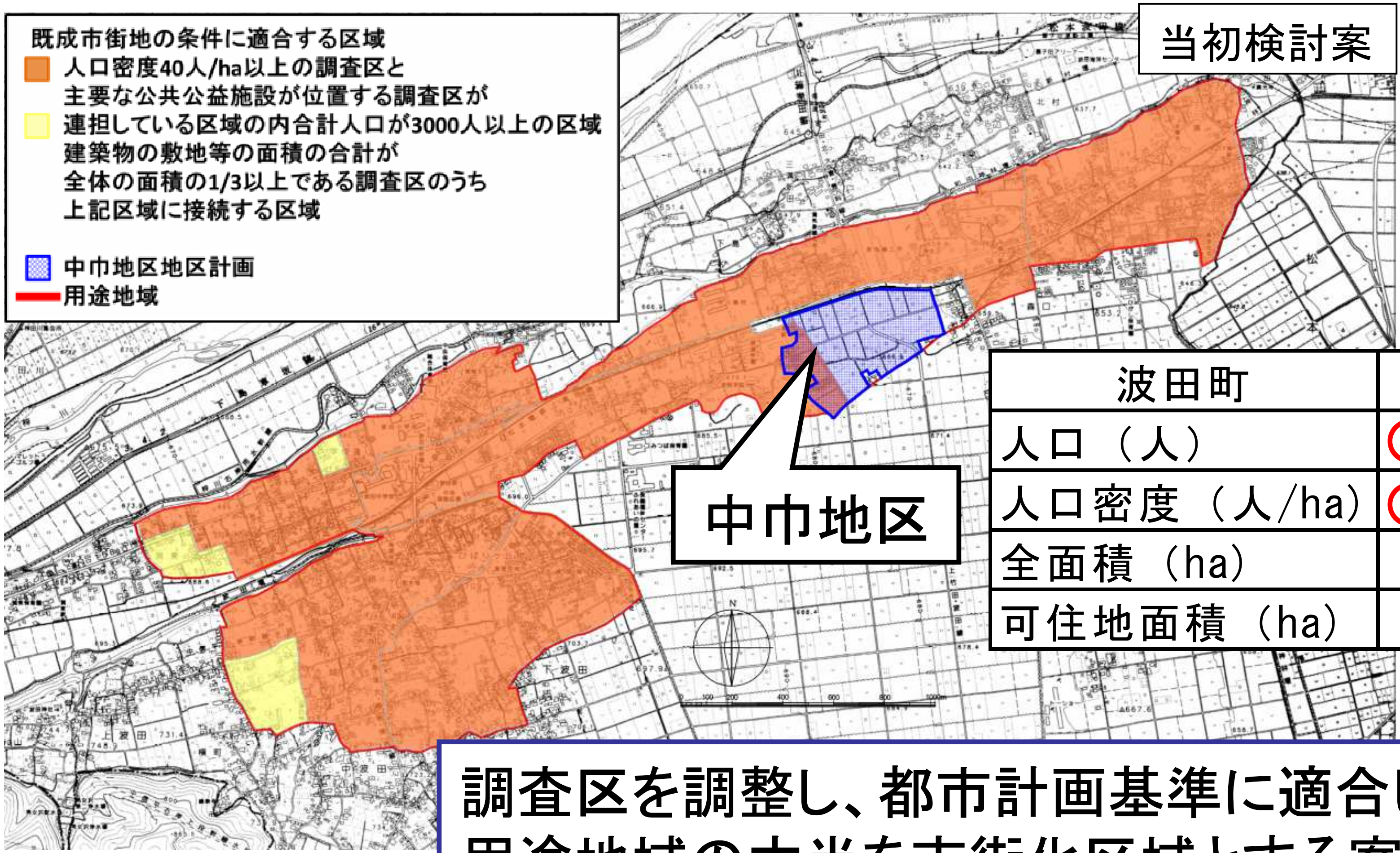


波田町	現用途地域
人口（人）	○ 9011
人口密度（人/ha）	○ 39.1
全面積（ha）	307.0
可住地面積（ha）	230.7

■現用途地域では既成市街地要件を満たすことが出来ない

<u>用途地域縮小</u>：人口密度の低い区域を外し、人口密度の増加を図る

◆松本市
都市計画区域再編･･･公共交通を軸とした市街地の縮小



波田町	現用途地域
人口（人）	○　8893
人口密度（人/ha）	○　41.5
全面積（ha）	287.3
可住地面積（ha）	214.2

調査区を調整し、都市計画基準に適合した結果用途地域の大半を市街化区域とする案を作成

⇩

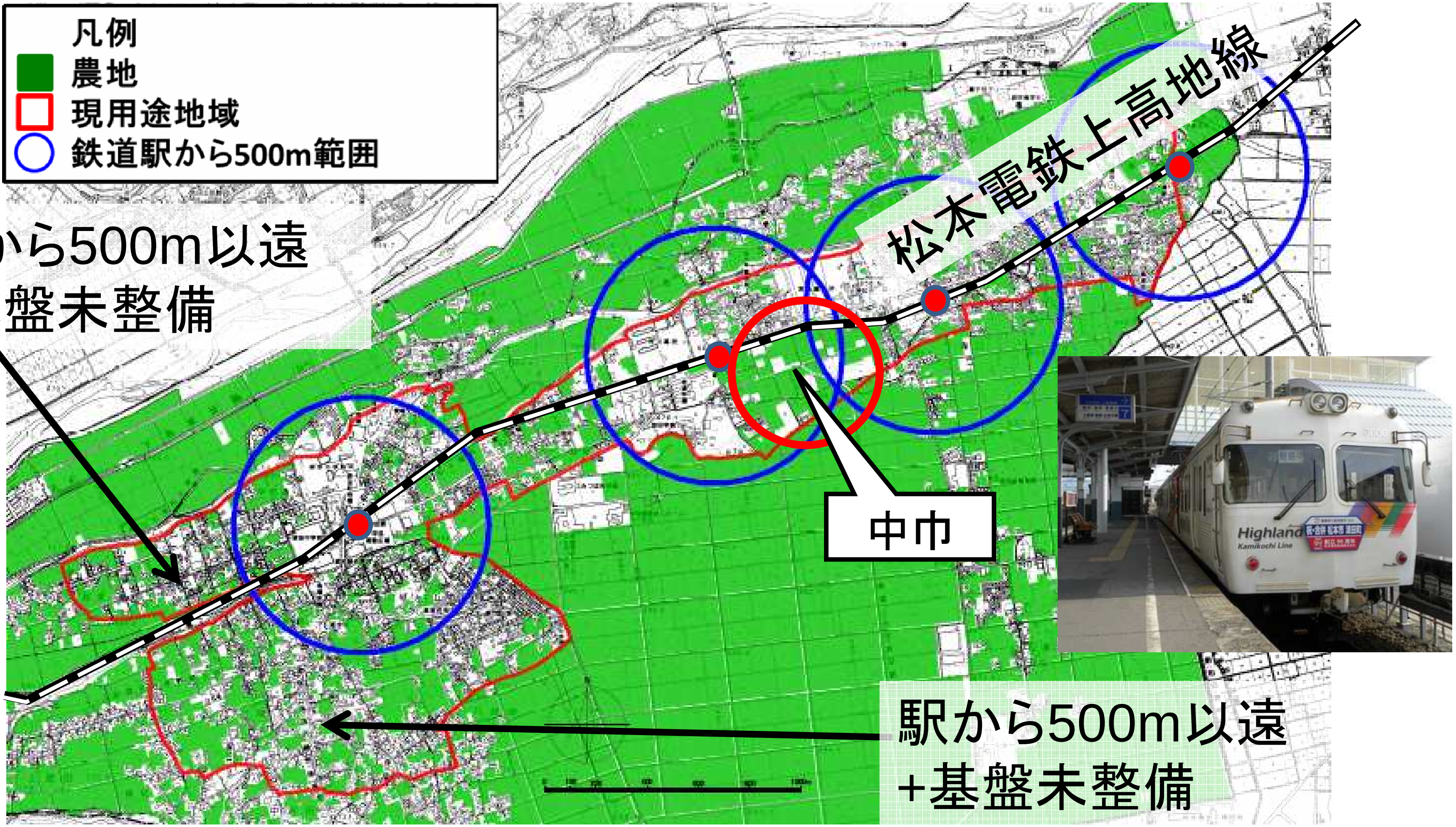
地区計画をかけて開発を進めていた中巾地区が市街化区域から外れている

◆松本市

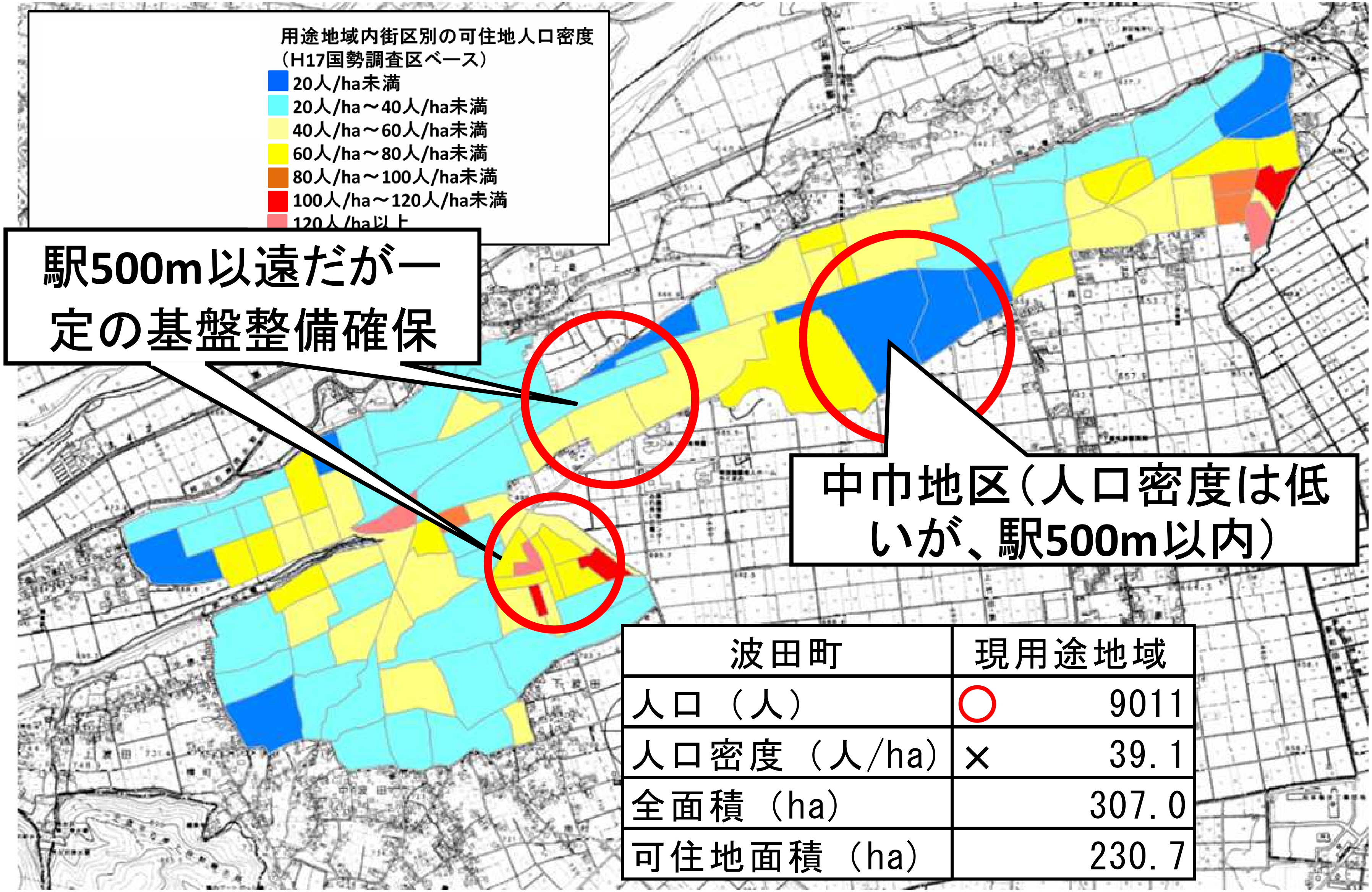
都市計画区域再編・・・公共交通を

松本市都市計画マスタープランに記述されている

駅を中心とした、歩いて暮らしやすい区域（駅から500mの範囲）
Or 住宅地整備を進めてきた区域（中巾、十三経塚、北原地区）



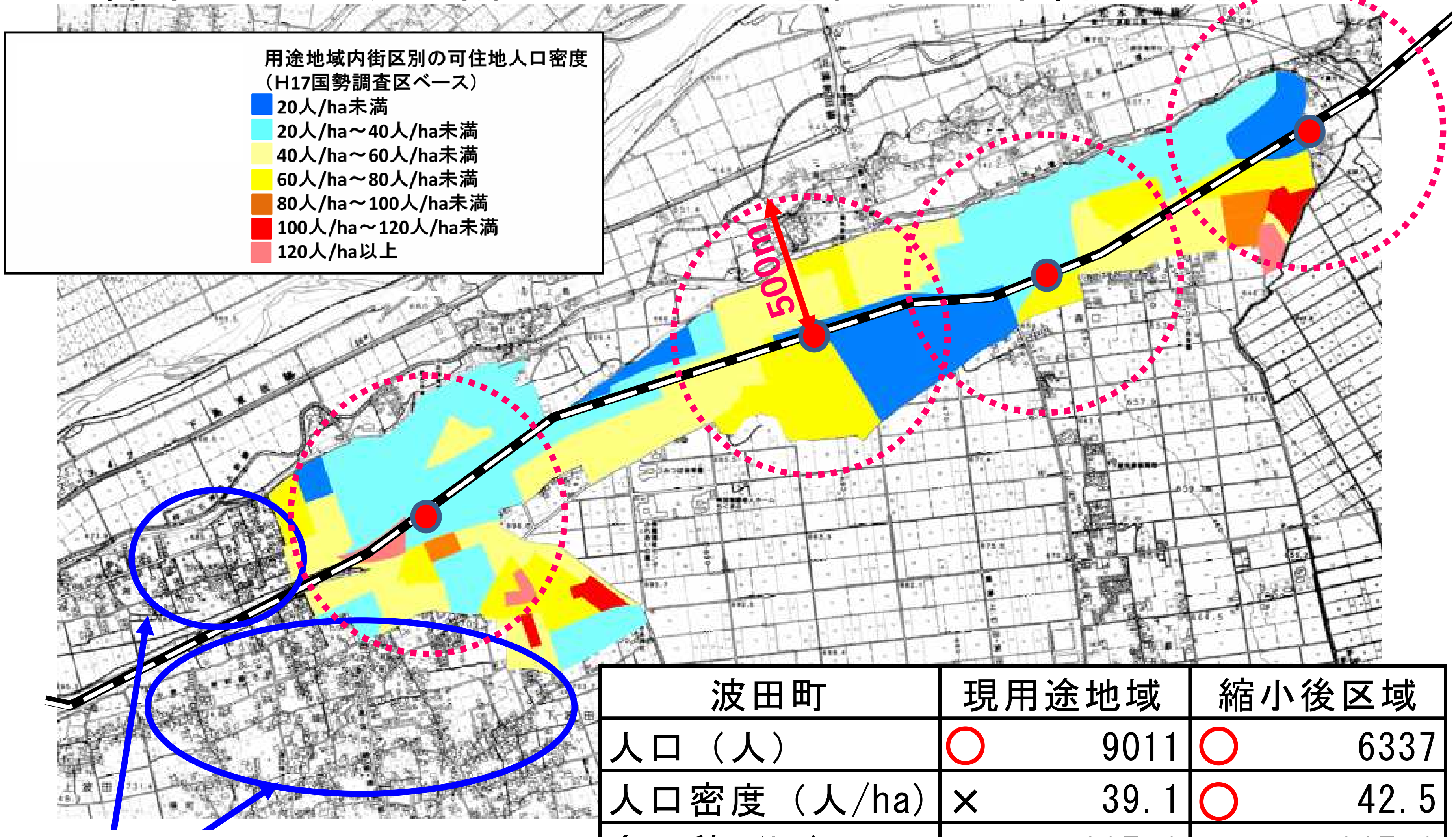
◆松本市
都市計画区域再編･･･公共交通を軸とした市街地の縮小



波田町	現用途地域
人口（人）	○ 9011
人口密度（人/ha）	× 39.1
全面積（ha）	307.0
可住地面積（ha）	230.7

◆松本市

都市計画区域再編・・・公共交通を軸とした市街地の縮小



波田町	現用途地域	縮小後区域
人口（人）	○ 9011	○ 6337
人口密度（人/ha）	× 39.1	○ 42.5
全面積（ha）	307.0	217.0
可住地面積（ha）	230.7	149.0