市街化調整区域の土地利用変化の実態と問題点

千葉市稲毛区におけるケーススタディ

THE REAL STATE AND PROBLEMS OF THE CHANGE IN LAND USE
IN THE URBANIZATION CONTROL AREA

A case study in Inage-ward, Chiba-city

三 国 政 勝*

Masakatsu MIKUNI

This study aims at analyzing the change in land use and presenting problems in the urbanization control area. The investigated area consists of three sections, 350ha land in Inage-Ward, Chiba-City. All the land in these sections is measured by each unit, then totaled and analyzed according to the use. The real state widely differs; the first section shows a remarkable sprawl phenomenon with varied land use, the second section indicates much development with public facilities, while the third section hardly shows any change.

keywords : urbanization control area, land use, sprawl, Chiba-City

市街化調整区域, 土地利用, スプロール, 千葉市

1. 研究の目的と方法

1968年に改訂された都市計画法により、都市計画区域の一部に市街化区域と市街化調整区域（以下調整区域とする）の区域区分、いわゆる線引き制度が導入されてから30年の年月が流れた。その制定に当たっては様々な議論があつて当初から問題を含んでいたが、実際その後の経過を見ると良好な都市環境と農村環境の両立を図るうえで十分な効果を発揮していないとの指摘が多い。しかし、この問題に関する研究論文は、都市計画、農村計画の両分野とも比較的少なく、しかもこれまでの研究で用いられているデータは、開発許可、既存宅地認定、農地転用、建築確認など役所の業務として作成されたものが大部分を占めており、地域全体の変化過程を把握できる定量的な実態調査が不足している。

本研究は、線引きが施行されてから今日に至るまで調整区域における土地利用状況がどのように変化したかを定量的に分析し、そこで発生している問題点を明らかにすることを目的としている。ただし、全国の調整区域の面積はほぼ372万haに及び、その全域にわたって詳しい調査を行うことは不可能であるため、先ず身近な狭い範囲での実態把握から着手した。調査地域は、千葉市稲毛区に属する調整区域、約350haである。

具体的な方法としては、線引きが実施された1970年時点、ほぼ現

在に近い1996年時点、その中間の1983年時点の住宅地図（ベースマップ1/1500）及び同じ時期の航空写真に基づき、区域全域にわたって詳細な土地利用変化を調べた。その際、同一の用途に用いられている一まとまりの土地を一単位としてそれぞれの面積を測定し、集計、分析を行ったが、用途別の一単位の土地面積に関する分析は、農地や林地については開発によってそれらがどの程度細分化されているかを知るためであり、他の用地については調整区域での個々の土地供給がどれ位の規模を要するものなのかを知るためである。土地単位の取り方としては、境界が明確であるか使われ方が異なると判定できる範囲及び道路（農道を含む）によって区切られた範囲とした。用途の種類としては、資料から読みとることのできる情報の制約から、住宅用地、公共施設用地、業務施設用地、スポーツ・遊戯施設用地、資材置場・倉庫用地、専用駐車場、農地、林地、荒地、道路の10種類¹⁾とした。

2. 調査対象地区の周辺状況

千葉市における線引きが実施されたのは、1970年である²⁾。その前年に農業振興地域の整備に関する法律が制定され、千葉市では概ね調整区域全域が農業振興地域に指定された。

千葉市は、1992年に政令指定都市となり、中央区、美浜区、花見

* 千葉大学工学部都市環境システム学科 助教授・工博

Research Assoc., Dept. of Urban Environment Systems, Faculty of Eng., Chiba-Univ., Dr. Eng.

川区、稲毛区、若葉区、緑区の6つの区が設けられた。このうち美浜区は海岸の埋め立てにより形成された区域で全域市街化区域であり、中央区と稲毛区は大部分が市街化区域に指定されていて調整区域は少ない。これに対して若葉区と緑区は調整区域が多くを占めていて、花見川区はその中間的特性をもっている。

千葉市に限らず千葉県内の首都圏近郊整備地帯に含まれる諸都市は1960年頃から大幅に人口が増加し、宅地開発が盛んに行われてきた。このうち主要な6市について1956年から約40年間の宅地面積の変化³⁾を見ると、千葉市の伸びが最も大きく、1956年に1330haであったものが1995年には6930haと5倍以上の増加を示している。

同じ期間での千葉市における土地種目別面積比率の変化⁴⁾は、1956年には畑と山林の面積がそれぞれ35%前後であったのに対し、宅地の面積は8%にすぎなかった。しかし、その後一貫して農地と山林が減少し、宅地が増加して、中間時点の1975年に畑、山林、宅地の比率がほぼ同じになり、1995年には宅地が38%を占め、畑と山林が各々21%、田が8%という比率になっている。また、1980年頃から雑種地が増加する傾向が見られる。雑種地の増加は農地からの転用が多く、その理由は、農地を宅地に転用するより許可が得られやすいので当面資材置き場などの用途に用いるためと考えられる。

稲毛区は、かつての市街地はJR総武線沿線の狭い区域に限られていたが、内陸部の宅地化が進み、まとまった農地は周縁部の調整区域などに残されるだけになった。区内の調整区域は、花見川区に隣接する長沼原町・山王町の一部（長沼原地区）と宮野木町・長沼町の一部（宮野木地区）、若葉区に隣接する萩台町の一部（萩台地区）

図1 千葉市の線引き区分

図4 調査対象地区の位置

図2 県内主要都市の宅地面積変化

図3 千葉市の土地種目別面積比率の変化

区)の3カ所⁵⁾である。何れの地区も農業振興地域に指定されているが、農用地は長沼原地区の一部農地が指定されているだけである。林地の一部は地域森林計画対象民有林の指定を受けている。

3. 土地利用の変化

(1) 長沼原地区

i. 地区概況

長沼原地区とその周辺一帯は、戦前旧陸軍の演習地であった。戦後間もなく復員者を主体として開拓が行われ、農業が営まれるようになった。ほぼ全域が平坦な台地上にあり、田はほとんどなく、基盤目状に通された農道及びそれに沿って植えられた防風林、散居に近い屋敷⁶⁾によって構成されていた。

農業センサス農業集落調査⁷⁾によると、長沼原町の1960年時点での総戸数は103戸であり、うち農家が88戸で、その8割近くが専業農家であった。しかし、その後農家が次第に減少し、1970年には66戸、1980年には36戸、1995年には23戸となり、しかもその大

表1 農業集落の概要

		長沼原					宮野木					萩、台				
		1960	1970	1980	1990	1995	1960	1970	1980	1990	1995	1960	1970	1980	1990	1995
農家数	専業	63	23	9	6	5	53	16	0	2	4	22	15	3	2	3
	1種兼業	22	18	16	8	7	8	20	7	1	1	7	13	18	2	4
	2種兼業	3	25	11	12	11	11	18	24	24	20	4	4	11	27	23
耕地面積 (ha)	田	3.2	2.0	0.8	0.0	0.0	22.6	16.8	4.7	4.0	2.2	16.7	14.8	8.3	5.2	4.3
	畑	111.6	62.6	46.1	35.9	23.5	45.6	26.5	11.8	10.1	6.6	32.1	25.5	23.3	17.6	14.2
	樹園	0.4	3.6	1.6	1.6	0.3	0.0	0.0	0.0	0.6	0.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
経営規模別農家数	自給的	0	0	1	4		0	0	0	0		0	0	0	0	
	0.5ha未満	1	12	5	3		25	15	16	8		1	2	4	7	
	0.5~1.0	4	15	11	5		16	20	11	10		3	6	14	12	
	1.0~2.0	78	38	13	8		30	19	4	3		27	24	14	7	
	2.0~3.0	5	1	2	3		1	0	0	0		2	0	0	1	
山林規模別農家数	3.0ha以上	0	0	4	3		0	0	0	0		0	0	0	0	
	0.1ha未満		20	11	16			30	16	15			12	19	17	
	0.1~1.0		41	21	8			23	7	6			11	6	9	
	1.0~5.0		5	4	2			1	8	5			8	7	5	
	5.0ha以上		0	0	0			0	0	1			1	0	0	

(注) 空欄の項目は調査なし

図5 用途別土地面積比率の変化

部分が兼業農家になった。1戸あたりの耕地面積は当初1～2haの層が大部分であったが、その後やや両極へ分解してきている。

この地区が被った最も大きな影響は、1970年頃から建設が始まったインターチェンジを伴う東関東自動車道の設置である。これによって17haの土地が道路用地として買収されただけでなく、物流の拠点的性格を帯びて土地利用形態が著しく変わり始めた。隣接する市街化区域には内陸工業団地が形成されている。

ii. 用途別土地面積変化

住宅用地は、1970年に区域の総面積の5.4%であったものが、1983年には11.6%と大幅に増加した。これは線引き間際の駆け込み申請により約10haと3haの2カ所の住宅団地が設けられたことによる。1996年には12.1%でここ数十年の変化は面積としては小さいが、地区全体にわたって散在的に分布している。公共的施設用地は、0.7%→3.6%→5.4%と着実に増えている。その具体的な用途を面積の大きい順に挙げると、①養護学校(1.9ha)②私立病院(1.5ha)③体育センター(1.3ha)④私立病院(1.2ha)⑤公園(0.9ha)などである。業務施設用地は、1.5%→3.1%→6.1%であり、これらの立地は特に地区内を通る国道16号とインターチェンジに起因するところが大きい。スポーツ・遊戯施設用地は、0.0%→4.8%→4.6%の変化、資材置場・倉庫用地は、1.1%→7.1%→17.0%と大幅に増加している⁸⁾。資材置場では原則として建築が禁じられている筈であるが、ここには簡易なプレハブなどの事務所や倉庫が併設されているものが極めて多い。

これに対し、農地の面積は、65.6%→40.9%→25.8%と著しく減少している。林地も同様に15.0%→10.9%→4.3%の減少である。かつては200m程の間隔で幅25m前後の防風林が設けられ、この地域の開拓農村独特の景観を呈していたが、それが次第に伐採されて今日では断片的に残るのみである⁹⁾。荒地は、7.0%→4.7%→7.9%という変化を示しており、1970年当時の値が大きいのは、その後住宅

団地が建設されることになる土地が既に荒地化していたためである。

道路は、3.7%→13.3%→14.4%であり、1983年時点で大幅に増えているのは高速道路の建設によるものである。今日の道路パターンは、大部分かつての農道などが拡幅整備されたもので、基本的な構成は変わっていない。

iii. 一単位の土地面積変化

住宅用地については、1970年には農家が殆どであり、屋敷の規模が大きくて、1戸あたり1000～2000㎡を中心とし、平均1400㎡であった。その後、200㎡前後の非農家が多数を占めるようになったが、それでも市街化区域の一般的な新興住宅地よりは広いものが多い。公共的施設用地は、1970年の3500㎡から1983年の3800㎡、1996年の4200㎡へと徐々に規模が大きくなっている。業務施設用地は、1970年に平均約3500㎡であったものがその後2400㎡前後になっており、これは小規模の企業用地が増えたためである。スポーツ・遊戯施設用地は、最も規模が大きく、1983年には平均16000㎡、1996

図6 長沼原地区の土地利用変化

年に12000㎡となった。資材置場・倉庫用地は、平均1500㎡前後で変化が小さい。専用駐車場は、1983年に平均600㎡であったものが、1996年には1200㎡と倍増している。

一方、農地の単位は、1970年には平均12000㎡であったが、1983年には7100㎡、1996年には5400㎡と細分化が進んでいる。同様に林地も平均4300㎡から3000㎡、更に1800㎡と狭められてきている。荒地は、1970年には後に住宅団地が建設される土地が荒地化していたため平均値が大きく出ているが、その後は2400㎡前後で変化が小さい。

(2) 宮野木地区

i. 地区概況

旧宮野木村は、入り組んだ谷津田と台地状の畑および山林、江戸時代から続く集落居住域により構成されている。大部分が市街化区域に編入されて住宅地になっており、集落居住域を外れた一部区域が調整区域になっている。1960年には総戸数107戸、うち農家が72戸（専業53戸）であった。しかし、1970年には農家が54戸、1980年には31戸、1995年には25戸（専業4戸）となり、代わって非農家が著しく増加した。1戸あたり耕地面積は、1960年には1～2haの層と0.5ha未満の層が多くを占めていたが、1995年には大部分が1ha未満になっている。地区内で高速道路の京葉道路と東関東自動車道が交叉し、ジャンクションが設けられた。しかし何れも通過交通のみで経済的影響は少ないと思われる。

ii. 用途別土地面積変化

住宅用地は、この区域に既存集落が含まれていないため1970年に0.4%にすぎなかったが、1983年には2ha程度の住宅団地が設け

られていたこともあって4.0%に増加し、その後はあまり変化していない。公共的施設用地は、4.1%→14.4%→23.6%と著しく増加している。このうち規模の大きなものは、①県立高校(4.3ha)②市スポーツセンター(2.9ha)③市清掃事務所(1.4ha)などである¹⁰⁾。業務施設用地は、0.3%→1.7%→1.4%で比較的变化が少ない。スポーツ・遊戯施設用地は、1970年に存在したゴルフ練習場が高速道路用地として買収され、その後は全く設けられていない。資材置場・倉庫用地は、0.0%→2.8%→3.7%と漸増している。専用駐車場は、少なくとも1983年までは見られず、1996年には1.5%となっている。

農地については、46.9%→21.2%→7.3%と著しく減少しており、特に谷地の水田はすべて埋め立てられて消滅してしまった。林地も33.6%→22.8%→17.7%と減少している。荒地は、9.7%→8.2%→14.5%という変化であり、最近の増加は主にかつての谷津田が荒地化したものである。道路については、1970年に4.4%だったものが1983年には24.9%と大幅に増加しているが、これは主にジャンクションを伴う高速道路の建設によるものであり、その後はさほど増えていない。

iii. 一単位の土地面積変化

住宅用地は、1970年には3戸しかなく、平均540㎡であった。その後まもなく戸数70戸あまりの住宅団地がつくられ、1983年には平均約220㎡となったが、以後の変化は小さい。公共的施設用地の平均面積は一貫して10000㎡前後である。業務施設用地は、数カ所しか存在せず、平均1400～2600㎡である。資材置場・倉庫用地は、1983年に平均1400㎡、1996年に1100㎡で、小規模のものがやや増えた。専用駐車場は、1996年に平均約700㎡の規模である。

図7 長沼原地区の林地の変化

図9 萩台地区の土地利用変化

図8 宮野木地区の土地利用変化

表2 長沼原地区の1単位の土地面積変化

		住宅	公共	業務	スポーツ	資材	駐車	農地	林地	荒地
1970	10000m ² 以上	0	0	0	0	0	0	65	6	2
	5000~10000	0	2	3	0	0	0	38	15	4
	2000~5000	19	0	3	0	6	0	15	43	8
	1000~2000	41	1	2	0	5	0	7	10	4
	500~1000	16	1	2	0	2	0	2	8	2
	200~500	14	0	0	0	2	0	3	0	0
	200m ² 未満	4	1	0	0	1	0	0	0	0
	平均 (m ²)	1366	3481	3499	0	1595	0	11893	4307	8243
1983	10000m ² 以上	0	1	1	3	0	0	30	2	2
	5000~10000	0	6	3	1	5	0	33	13	3
	2000~5000	18	5	4	2	19	0	34	29	13
	1000~2000	53	3	9	0	36	2	15	27	11
	500~1000	38	4	7	0	31	3	11	8	5
	200~500	362	2	7	1	22	4	12	7	8
	200m ² 未満	219	1	0	0	4	1	1	0	1
	平均 (m ²)	395	3812	2351	16043	1427	594	7081	2974	2561
1996	10000m ² 以上	0	3	4	2	1	0	16	0	2
	5000~10000	0	8	4	2	13	2	23	3	6
	2000~5000	16	5	7	2	42	5	34	12	23
	1000~2000	54	5	19	1	80	12	19	23	25
	500~1000	52	5	12	0	70	14	9	13	12
	200~500	395	2	12	2	69	12	9	7	13
	200m ² 未満	221	2	0	0	10	0	3	0	0
	平均 (m ²)	387	4233	2491	11917	1405	1226	5390	1750	2290

表3 宮野木地区の1単位の土地面積変化

		住宅	公共	業務	スポーツ	資材	駐車	農地	林地	荒地
1970	10000m ² 以上	0	1	0	0	0	0	5	2	1
	5000~10000	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	2000~5000	0	1	0	1	0	0	0	2	1
	1000~2000	0	0	1	0	0	0	1	0	0
	500~1000	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	200~500	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	200m ² 未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均 (m ²)	540	9304	1350	2317	0	0	35128	30240	21847
1983	10000m ² 以上	0	2	0	0	0	0	4	2	1
	5000~10000	0	1	1	0	0	0	3	0	1
	2000~5000	0	0	0	0	2	0	1	1	2
	1000~2000	3	1	1	1	2	0	2	2	1
	500~1000	1	1	1	0	4	0	0	1	1
	200~500	25	1	0	0	1	0	2	0	0
	200m ² 未満	52	0	0	0	0	0	0	0	1
	平均 (m ²)	221	10766	2617	0	1410	0	7933	17057	5255
1996	10000m ² 以上	0	3	0	0	0	0	0	3	2
	5000~10000	0	2	0	0	0	0	4	0	1
	2000~5000	0	1	1	0	2	0	2	3	3
	1000~2000	3	1	1	0	4	3	0	0	2
	500~1000	1	1	2	0	4	2	2	2	1
	200~500	27	2	0	0	5	4	2	0	2
	200m ² 未満	52	0	0	0	0	0	1	0	1
	平均 (m ²)	225	10606	1519	0	1114	740	3002	9920	5422

表4 萩台地区の1単位の土地面積変化

		住宅	公共	業務	スポーツ	資材	駐車	農地	林地	荒地
1970	10000m ² 以上	0	1	0	0	0	0	12	6	0
	5000~10000	0	0	0	0	0	0	7	1	2
	2000~5000	3	0	0	0	0	0	3	4	2
	1000~2000	22	0	0	0	1	0	0	4	1
	500~1000	18	3	0	0	0	0	1	2	1
	200~500	8	1	1	0	0	0	0	2	1
	200m ² 未満	13	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均 (m ²)	875	4419	427	0	1147	0	15603	8921	3131
1983	10000m ² 以上	0	1	0	0	0	0	10	5	1
	5000~10000	0	0	0	0	0	0	8	1	1
	2000~5000	4	0	0	0	2	0	7	6	1
	1000~2000	22	1	0	0	2	0	1	5	2
	500~1000	19	3	0	0	2	1	4	3	3
	200~500	14	1	1	0	0	0	1	4	2
	200m ² 未満	17	1	0	0	0	0	0	0	0
	平均 (m ²)	807	3396	427	0	1477	540	9240	6619	8716
1996	10000m ² 以上	0	3	0	0	0	0	9	5	0
	5000~10000	0	0	0	0	0	0	5	2	1
	2000~5000	4	1	0	0	4	2	7	2	0
	1000~2000	23	1	0	0	3	1	2	8	2
	500~1000	19	3	1	0	3	3	3	1	4
	200~500	22	1	1	0	2	2	0	4	4
	200m ² 未満	19	1	0	0	0	0	0	0	0
	平均 (m ²)	754	8776	562	0	1357	1131	8772	8005	1378

農地については、1970年に平均約35000m²であったが、1983年には8000m²、1996年には3000m²となり、著しく細分化されている。同様に林地も平均30000m²から17000m²、更に10000m²と小さくなっている。荒地については、1970年に既に田の一部が荒地化していて平均22000m²であったが、その後細分化されて5300m²前後になっている。

(3) 萩台地区

i. 地区概況

旧萩台村は、江戸時代から続く集落であり、その一部が明治後期から昭和初期にかけて旧陸軍の軍用地に編入され、射撃場などに使われていた。戦後この部分が開拓団に払い下げられたものの、農地として利用された期間は短く、1960年代に住宅団地が造成され、市街化区域に編入された。地形は三方をとりまく谷地の水田と台地上の畑及び集落居住域、両者の境界部の斜面林から構成される。

1960年には総戸数41戸、農家数33戸で、うち専業農家が22戸であった。その後も農家数の減少は少なく、1995年時点でも30戸を数えるが、専業はわずか3戸になっている。当初は経営耕地面積1~2haの層が大部分であったが、全般的に規模が小さくなり、1990年には0.5~1haの層が最も多くなっている。

周辺地域は1960年代から開発が進み、西部は県の総合スポーツセンター、南部と東部は住宅公団による住宅団地、北部は市の動物公園が設けられている。しかし、これらに囲まれたこの地区は大きな変化が見られず、まだ農村の色合いを濃く残している。

ii. 用途別土地面積変化

住宅用地は、1970年に8.3%、1983年に9.1%、1996年に9.7%と漸増しているものの大きな変化ではない。公共的施設用地は、3.3%→3.5%→13.0%と近年大幅に増加している。具体的には、①モノレール施設(3.6ha)②動物公園駐車場(2.7ha)③大学グラウンド(2.0ha)などで、①と②は近年設置されたものである。業務施設用地は、0.1%→0.1%→0.2%で殆ど増えておらず、スポーツ・遊戯施設は当初から全くない。資材置場・倉庫用地は0.2%→1.3%→2.4%、専用駐車場は0.0%→0.1%→1.3%と少しずつ増加している。

農地については、53.0%→42.3%→33.7%と十数年に10%位の割合で減少している。しかし、林地については、25.0%→23.5%→26.0%とあまり変わっておらず、一部で植林されている所もあって近年はむしろ増加傾向が見られる。荒地は、3.2%→12.9%→2.2%となっており、1983年時点で著しく増えているのは、谷津田が埋め立てられて公共的施設用地として整備されるまでの間の過渡期的現象である。道路は1970年当時7.0%と比較的多いが、これは地区内に既に京葉道路が設けられていたからである。1996年に11.5%に増加しているのは、モノレールの軌道とそれに付随する道路が新設されたことによる。

iii. 一単位の土地面積変化

住宅用地は、住戸数の増加が少なく、平均800m²前後で殆ど変わっていない。公共的施設用地は、1970年には平均4400m²、1983年には3400m²であったが、1996年には8800m²に増加している。業務施設用地は1、2カ所しかなく、平均500m²前後である。資材置場・倉庫用地は、1970年には1カ所(1100m²)のみで、その後は1400m²前後で推移している。専用駐車場は、近年増え始めて平均1100m²

である。

農地は、1970年に平均16000㎡であったのが、1983年に9000㎡となり、その後はさほど変わっていない。林地は、平均8900㎡から6600㎡、次いで8000㎡へと、一時的な伐採の影響が見られるほか目立った変動はない。荒地は、平均3100㎡から8700㎡に増え、その後1400㎡に減少しているが、これには公共的施設用地の造成による一時的影響が含まれる。

4. 土地利用状況の問題点

3地区における開発の度合いを農林地の残存率(1996年の農地と林地の合計面積を1970年のそれで割った比率)と農地規模(1996年の一単位の農地面積の平均値)を指標として比較してみると、長沼原地区は残存率37%、農地規模0.54ha、宮野木地区は残存率31%、農地規模0.30ha、萩台地区は残存率77%、農地規模0.80haである。

長沼原地区の場合、このように著しく開発が進行した原因として、①地区内に高速道路のインターチェンジが設けられ、これに伴って大規模流通業務施設などの開発許可が可能になったこと¹¹⁾、②隣接する市街化区域に県の事業により内陸工業団地が設けられ、これに関連する企業の土地需要が発生したこと、③土地を所有していた農家は戦後の入植者であり、先祖伝来の土地を持つ古い農家と違って土地に対する執着が薄いと思われること¹²⁾、④地形が平坦な台地上の畑で転用が容易であったこと、などが考えられる。

しかし、線引き以来これ程までに宅地化が進んでしまったことは、市街化を抑制すべく設定された調整区域の本来の趣旨を逸脱するものと言わざるを得ない。しかもそれらの用途は、資材置場、倉庫、工場など、市街地から追い出された厄介者といった類のものが多く、それらの間に一般住宅が散在して、都市的でもなく、かといって農村的でもない荒廃した環境を出現させている。また、かつて下総台地の開拓地一帯の景観を特徴づけていた防風林帯が、次第に伐採され宅地化されてきたことも大きなマイナス要因である。

宮野木地区も農地や林地、特に農地の減少が著しい。ここで特に目立つのは、公共的施設用地が多くて24%を占めるに至っていることである。高速道路部分を含めると全体の半分近くが公共的施設用地として用いられていることになる。また、使われなくなった谷津田が荒地化して景観を損ねている点も問題の一つである。今でも林地の割合が多く、市から保存樹林の指定を受けているが、公園等として整備されているわけではないので今後も存続する保証はない。

これに対し、萩台地区の環境は、幹線道路沿いにやや宅地化が進んでいるものの、比較的良好に保たれている。農地の減少は顕著でなく、林地は全く減少していない。周囲が市街化されている中で、この地区は緑に囲まれ、農地の一部が市民農園として利用されたり、自然に親しむ散策コースになっているなど、都市の中のオアシスといった役割を果たしている。しかし、ここでも今後開発が進む恐れがないわけではない。

5. 今後の課題

このような状況から、現行の線引き制度および農地制度だけでは良好な環境形成を図るに不十分であることが示唆される。しかし、ここで扱ったケースは千葉市の中でも特に開発圧力が強く、農業の

比重が低い地区であり、具体的な制度上の改善方法を導き出すには更に広範囲の調整区域の実態を明らかにすると共に、市街化区域内の残存農地の状況なども分析しなければならない。今後の課題として引き続き取り組んでいきたい。

注

- 1) 住宅には併用住宅を含む。公共的施設には、国や地方自治体の施設に限らず、民間の医療施設や社会福祉施設、学校、集会所、墓地、公共交通施設などを含む。業務施設には、商店やホテル、事務所、運輸施設、工場などを含む。
- 2) 当初の線引き作業は、国が示した基準(DID地区か否か、10年以内に確実に市街地になるか否かなど)に沿って行われたが、具体的な記録は残されていない。
- 3) この数値は、土地課税台帳に記載されている課税対象民有地の集計(千葉県統計年鑑)に基づく。町村合併による市域の変化は織り込んである。
- 4) 同上
- 5) この他に周囲を四街道市に囲まれた約3.5haの細長い土地が調整区域になっているが、ここは範囲が狭く、今日も農地のままで変化がないので分析対象から除外した。
- 6) 集落の一部に道路に沿って列状に屋敷が集まっている部分があるので、厳密な散居村ではない。
- 7) 調査集計の単位がここで設定した調整区域の地区範囲と一致しないが、参考のために示した。
- 8) 資材置場・倉庫用地が多いのは、隣接地に工業団地があること、大規模流通業務施設の開発許可が可能なこと、資材置場なら建築制限に抵触しないこと、などによる。
- 9) 防風林はかつて堆肥の供給源としても役立っていた。東部の一団の農地周辺に樹林帯が存続しているが、ここは種苗会社の農場で例外的存在であり、他にまとまった農林地は残っていない。
- 10) この地区に公共施設が多く設けられた理由としては、人口の多い市街地が近いこと、安いまとまった土地が入手できたことなどがあげられるが、市としては特にこの地区を集中的に開発する意図は持っていなかった。
- 11) 開発許可の対象となる大規模流通業務施設の位置は、インターチェンジの出入口から概ね500mとされているが、それを大幅に超える範囲でも同様のスプロール状態になっているので、この規定のみが原因とは思われない。
- 12) 戦後、農地解放によって土地を得た農家が、先祖伝来の土地を所有する農家よりも土地を手放し易いという定説がある。

参考文献

- 1) 石田頼房：都市農業と土地利用計画、日本経済評論社、1990
- 2) 千葉市史編纂委員会：千葉市図誌、千葉市、1993
- 3) 水口俊典：土地利用計画とまちづくり、学芸出版社、1997
- 4) 中村政、田辺剛人：スプロール対策からみた「線引き」制度の効果に関する研究、農村計画学会誌、pp.4～14、1985.3
- 5) 浦山益郎、佐藤圭二、井沢知旦：市街化調整区域スプロールの実態と線引きのされ方の影響、日本建築学会計画系論文報告集No.383、pp.74～85、1988.1
- 6) 藍澤宏、楠本明宏：大都市近郊地域の土地利用容からみた宅地化動向に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集No.435、pp.59～68、1992.5
- 7) 和田治：市街化調整区域等における開発許可制度による開発と樹林地の保全に関する研究、都市計画論文集No.27、pp.79～84、1992
- 8) 馬淵明人、岩澤英大、瀬口哲夫：市街化調整区域の土地利用に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集F、pp.443～446、1994.9
- 9) 森尾康治、金星坤、中井検裕、齊藤千尋：市街化調整区域におけるスプロール実態からみた現行開発規制の評価、都市計画論文集No.30、pp.127～132、1995
- 10) 木谷弘司、川上光彦：市街化調整区域における土地利用コントロール方針に関する調査研究：平成10年度都市計画論文集、pp.511～516、1998
- 11) 建設省宅地開発課：市街化調整区域等における開発許可制度の運用のあり方について、建設法令総覧、1991
- 12) 千葉県都市部宅地課：開発許可制度の解説、千葉県都市整備協会、1994

(1998年12月10日原稿受理、1999年5月24日採用決定)