

千葉県における市街地整備の動向

（一財）千葉県まちづくり公社 ○岡本 辰夫

1 まえがき

昭和43年の都市計画法の改正により区域区分制度－いわゆる線引き－が創設され、千葉県では昭和45年7月に首都圏整備法に定める近郊整備地帯内の23都市計画区域(26市町村)で線引きを実施した。以来40年を経て、当初は200万人であった市街化区域内人口は、現在では県人口の75%の当たる450万人に増加しているが、人口減少が現実のものとなり、市街地整備のあり方も大きな転換期を迎えている。

本報告は、都市計画基礎調査の結果から、当初設定した市街化区域の整備を面整備の視点からまとめたものである。

2 市街化区域の推移

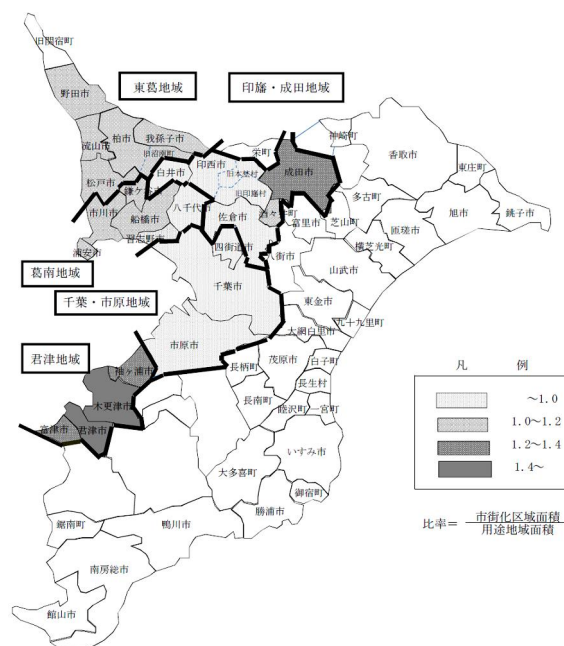
千葉県では昭和30年代後半から県北西部での急激な人口増加に対応するため、公的機関による住宅団地の建設が進められた。40年代に入ると千葉ニュータウンをはじめ大規模な住宅・宅地の供給とともに用途地域の新規指定・拡大による土地利用の適正化を図りつつ、土地区画整理事業や民間開発の適正な誘導により市街地整備が進められた。

当初線引きでは、昭和55年における目標人口を348～383万人とし、59,000haの市街化区域を設定した。市街化区域は、既存の市街地に臨海部の土地造成事業、内陸工業団地造成事業の区域及び町村部の中心集落に土地区画整理事業の実施が見込まれる区域を加え設定している。その後、5回の見直しにより、鉄道新線沿線や高速道路IC周辺等で市街地整備が確実な地区を編入する一方、計画的整備の見通しの立たない地区を除外している。都市計画区域の新規指定・拡大に伴うものを含め、平成25年1月現在、市街化区域面積は70,617haとなっている。

図1は当初設定の市街化区域の面積と従来の用途地域の面積を臨海部の土地造成事業区域を除く都市問題を抱えていた北西部では、市街化基の設定が抑制気味なのに対し、成田空港

や君津地域では産業立地に伴う従業者への住宅地供給を見込み拡大を図っていることが伺える。

図1 市街化区域と用途地域の面積比率



3 市街地整備の動向

表1は当初設定の市街化区域内（臨海部の土地造成事業区域を除く）で、これまでに行われた開発規模が5ha以上の市街地開発事業の面積を許認可取得年代別、手法別に集計したものである。昭和56年度以降は大幅に事業量が減少しているが、バブル景気による地価高騰と崩壊後の土地需要の落込みによる影響が大きい、土地利用が進みまとまった開発適地が減少したことも一因であろう。また、民間開発は都市計画法適用以降大きく減少している。事業規模がより小規模化しいわゆるミニ開発に移行したものと考えられる。

The trend of Urban Development in Chiba Prefecture

Tatsuo OKAMOTO

表1 市街地開発事業の推移

(h a)

種別	区画整理	開発行為	その他	合計
～S35	1,759	0	450	2,212
～S44	3,998	1,317	3,790	9,105
～S55	4,748	406	343	5,497
～H2	1,204	28	0	1,232
～H12	411	0	0	411
H13～	89	0	0	89
合計	12,209	1,751	4,586	18,546

年代別では、事業量全体の60%は線引き実施以前に事業着手されていたものであり、北西部でその傾向が強い。手法別では土地区画整理事業が全体の60%を占めており、と市街地整備において重要な役割を果たしてきたことがわかる。都市化の進展とともに中心市街地での都市基盤整備と拠点の充実を目的として土地区画整理事業や市街地再開発事業が数多く実施されている。これらの事業は昭和45年以降の事業の件数で21%、面積で13%を占め、市街地再開発事業は28地区27haとなっている。

図2 年度別内訳

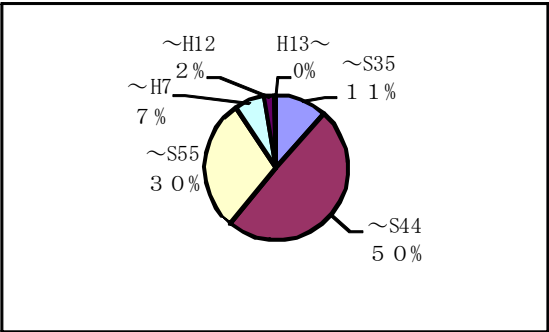


図3 事業手法別内訳

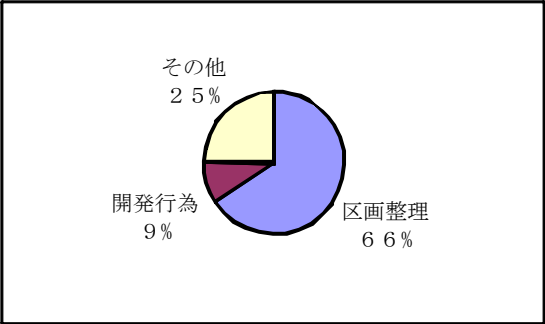
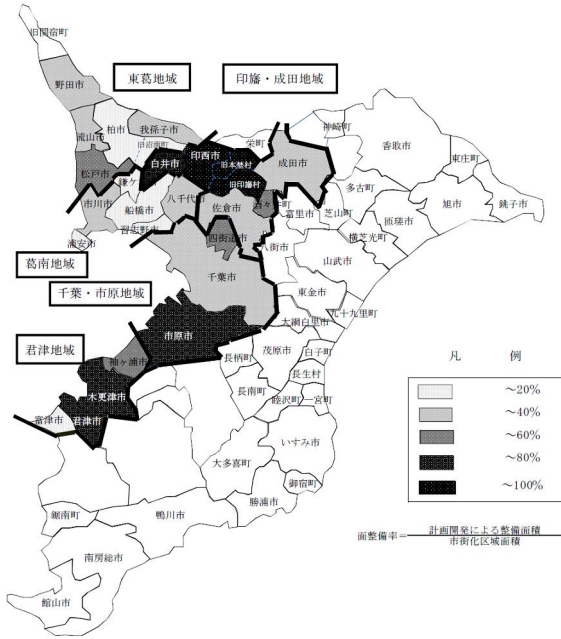


図4は市町村別に当初の市街化区域内（臨海部の土地造成区域を除く）で計画的に整備された市街地が占める割合を面整備率として示したものである。東京湾岸の君津地域と市原市の

面整備率が高いが、地域住民のまちづくりへの熱意と豊かな税収に支えられた行政の積極的な支援の成果であろう。また、北西部では市町村により面整備率に大きな違いが見られる。それぞれのまちづくりへの姿勢の違いが大きいが、地理的条件、地形的条件の違いも一因であると考えられる。

図6 市町村別面整備率



4 今後の課題

近年、中心市街地の空洞化による衰退が大きな課外となっているが、一方では、線引き後40年が経過した現在でも、当初設定の市街化区域内には農地、山林等の未利用地が約4,000ha残されている。これらの大半は住宅地内に介在しているおり、今後、こうした地区においても生活道路の整備や緑地確保等の生活環境の改善、防災等の行政上の要請に対応するため、地域住民とともに地域レベルでの計画づくりを進めることも重要な課題である。

「参考文献」

- 1) 平成18年度都市計画基礎調査（千葉県）
- 2) 千葉県土地区画整理事業一覧（千葉県）
- 3) 都市計画基礎調査解析業務報告書（千葉県まちづくり公社）
- 4) 千葉県宅地開発事業現況図（千葉県）