

# 制度設計と自治体の運用から振り返る 線引き制度

2018. 11. 17 (都市計画学会シンポジウム)

C-まち計画室 柳沢 厚

## <当時の状況>

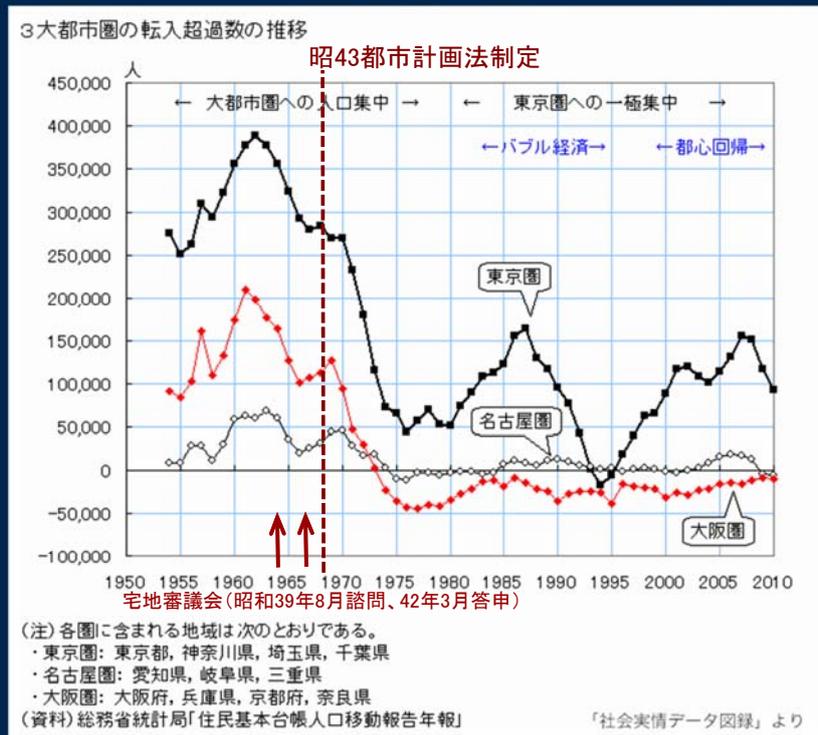
昭和30年代以降の  
爆発的な都市人口増と  
それに続くスプロールの宅地開発

自治体財政は破綻寸前  
緊急避難としての「宅地開発指導要綱」  
(昭和41年川西市・42年横浜市、以後全国へ)

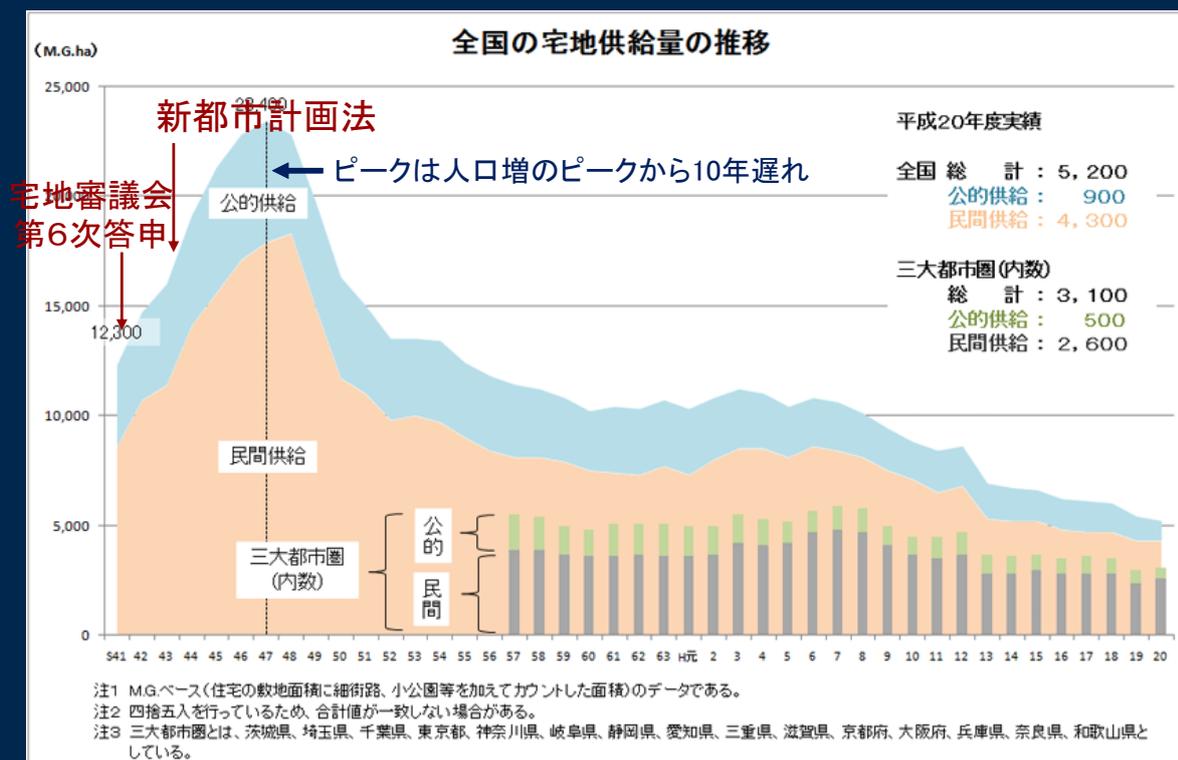
昭和43年新都市計画法制定

正に「喫緊の課題への対応」

# 3大都市圏に毎年50万人(1955~1970年平均)の転入超過



# 全国で年間18000ha弱の宅地供給(昭和41~54年平均) 18000ha=多摩NT6個分



自治体にほとんど実績のない強力な制度  
(区域区分と開発許可制度)

が

2年足らずで全都道府県でスタート

中央集権的都市計画システムの残存と  
自治体の危機意識が  
その実現を支えた

## 制度設計の要点

### ① 過不足のない市街化区域設定

その支えとしての

- ・農地の宅地並課税の実施
- ・適正な人口密度想定

→ ×  
→ △

### ② 厳格な開発規制

- ・技術基準の徹底
- ・調整区域内開発の抑制

→ ○  
→ △

### ③ 市街化区域への重点的公共投資 (特に既成市街地外の市街化区域)

→ △

<50年を振り返った総括>

制度目的は達成したか？

&

副作用は許容範囲内だったか？

制度目的は達成したか？

線引き制度の目的

スプロールを防止して公共投資を効率化する  
(その結果として、環境良好な市街地形成の促進)

開発の殆どを市街化区域内又は「調」内大規模開発に誘導

開発許可技術基準により  
宅地水準向上

水ぶくれの最大の要因  
は、宅地並課税の見送り

水ぶくれ市街化区域(当初見  
込80万ha→120万ha)の設定  
によるスプロール開発の継続

許可不要施設(学校、病院、福  
祉施設等)による「調」の変質



公共投資効率化の不徹底

## <水ぶくれ市街化区域によるスプロール開発の継続>

土地区画整理事業への誘導が困難  
→「逆線引き」にチャレンジするが抵抗大

その結果、広大な許可対象外開発（適用基準：建築基準法42条・施行令144の4）の場が残存  
後に開発許可対象を1,000㎡→300㎡が可能となったが、  
許可対象を引下げるだけでは効果薄

少なくとも道路位置等を誘導する下図が必要  
→S55年の地区計画制度創設の動機の一つ  
しかし、地区計画には権利調整機能がなく、難航

## 副作用は許容範囲内だったか？

（強引な2区分／宅地並課税の未実施／水ぶくれ市街化区域設定）

農家への影響  
H4年まで  
農家は生殺し状態  
人心荒廃の一因となる

行政への信頼  
調整区域内に  
「錬金術」が横行  
規制行政の信頼低下  
線引き・非線引き境界部  
での土地利用の混乱  
制度不信の醸成

地価への影響  
市街化区域・調整区域  
の境界部で著しい  
地価落差発生

「調」内大規模開発  
見事な業界への利益誘導

## <農家の生活設計を翻弄>

市街化区域内的の農家:

宅地並み課税未実施により営農継続も不動産経営も可能→営農意欲の低下・放漫経営(上手くやった人もいるが)

調整区域内的の農家:

「市」も「調」も土地利用の実態として殆ど差がない

→「調」内制限に対する不満の蓄積

→ 宅建業者の  
暗躍の場を提供

## <「調」内の錬金術の横行>

調整区域内制限の不満沸騰を緩和するため多様な開発を許容

- ・農家の2, 3男分家→「分家団地」
- ・大規模集落内開発→自己用住宅、非農家分家等

} 属人条件許可の  
事後管理問題

・既存宅地→制度適用の3要件(「市」に「隣近接」、「50戸連担」、「既に宅地」)がともに伸縮自在で、錬金術の宝庫となった。

H13年の制度廃止後も34条14号の中でゾンビのように生き延びている。