

# 都市計画法開発規制緩和の功罪(34条11号関連)

2012/11/14

今西芳夫

## 1. 開発規制緩和～再強化の流れ

2000(h 12)年都市計画法の改正により市街化調整区域内の既存宅地制度が廃止された。また、市町村は開発規制の方針、まちづくりの方向性についてそれぞれの市町村独自の意思を明らかに出来るようになった。

埼玉県内、とりわけ西部および北部の市町の中には、人口増を図るため調整区域の開発規制緩和を進める自治体が現れた。

2004(h 16) 坂戸市 34条8号の3区域導入、最低敷地面積 300 m<sup>2</sup>  
(業者開発を認める)

2005(h 17) 日高市 34条8号の3区域導入、最低敷地面積 300 m<sup>2</sup>  
(業者開発を認める)

さらに農振法農用地の開発も認めた

- ・ 日高市開拓農地に建売住宅が続出、隣接する駅前区画整理事業保留地の売却は困難に。
- ・ 日高市、坂戸市とも周辺部の世帯数(人口)増加 ゴミ収集、下水処理案件増加
- ・ 地価の下落  
当時営業不振であったラーメン店、店を撤退、当時の相場の坪 40 万円で売却しようとしたが、8号の3区域導入により坪 20 万円以下まで下落しないと売れない状況に、結果として任意売却を断念、自己破産、競売の道をたどった。
- ・ 低所得者層の競売物件増加
- ・ 市町村には期待した税収増はもたらされず、社会福祉支出の増加

坂戸市、日高市に開発基準を以前に戻す動き現れる

2006(h 18) 川越市 34条8号の3区域導入 最低敷地面積 200 m<sup>2</sup>  
(業者開発を認める)

- ・ 川越市内調区内取引急増 取引の約半数を調区が占める様相

都市計画法改正により 34条8号の3は34条11号となる

2008(h 20) 日高市 34条11号区域大幅に縮小  
(業者開発はほとんど不可能になる)

2010(h 22) 坂戸市 34条11号区域大幅に縮小  
(業者開発はほとんど不可能になる)

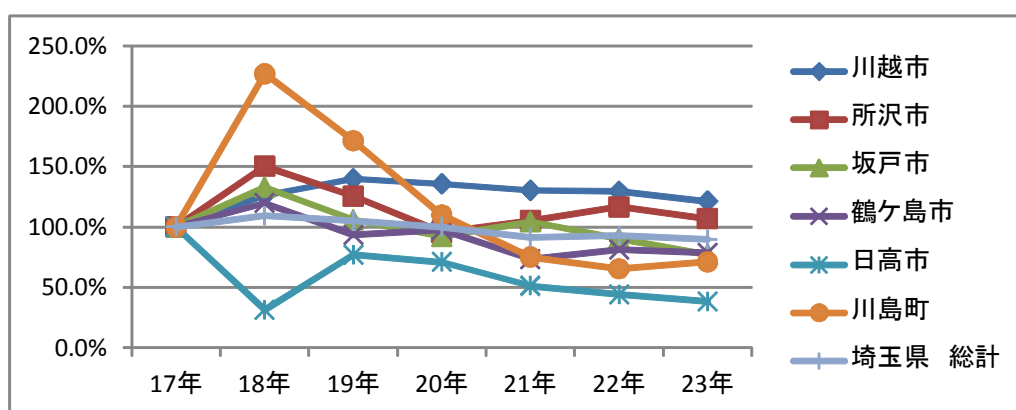
2011(h 23) 川越市 34 条 11 号区域大幅に縮小  
(業者開発はほとんど不可能になる)

川越市では規制強化となる 10 月 1 日の前日に駆け込み申請が殺到

2. 土地取引件数の動き

国土交通省発表の土地取引件数を見ると、平成 17 年以降各市町村独特動きを見せている。

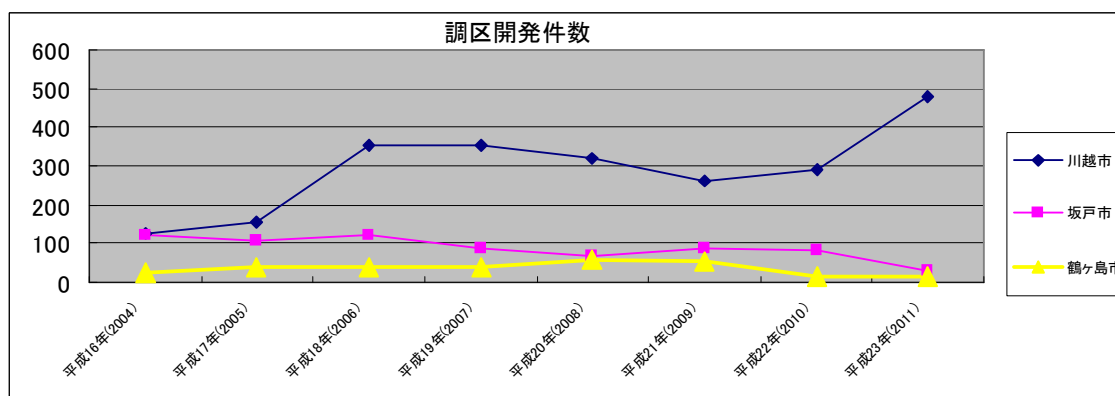
国土交通省発表 h 17 年=100



- ・動きの大きい川島町、18 年に大きく伸びたのは、圏央道川島インター予定地近くの流通業務施設開発関連取引である。その後は大幅に減少している
- ・日高市の場合には、農振農用地の除外も可能な開発規制緩和の取引が増えた 17 年の反動により、18 年以降取引が減っているように見えるだけであり、それまで以上の取引があったことは変わらない。
- ・他の各市は総じて 18 年に増加している。全判的な景気回復によるものであり、その後東京のような IT バブルもなく取引は減少してきた。
- ・その一方、川越市は 17 年比 2 割以上多い取引件数を維持している。その理由は――

3. 開発許可の推移

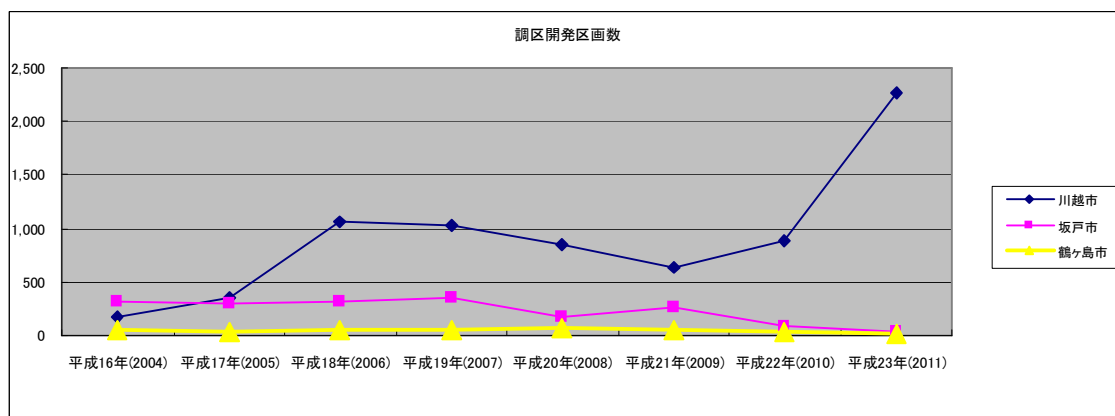
### ①開発許可件数



人口 34 万人と川越、坂戸、鶴ヶ島 3 市合計の 7 割近くを占める川越市の取引が多いのは当然であろうが、調区内の取引に限定すると、平成 16 年には坂戸市の 120 件に対し、川越市は 128 件。ほとんど変わらないのである。それが平成 18 年に激増(2.25 倍)、平成 23 年の駆け込み申請時には、平成 16 年の 3.73 倍の開発申請が殺到した。

### ②開発許可区画数

1 号店舗や分家住宅など、業者に関わらない開発は、1 件 1 区画がほとんどである。それに対し業者開発の案件は少なくとも複数、中には 100 区画以上のものもあった。



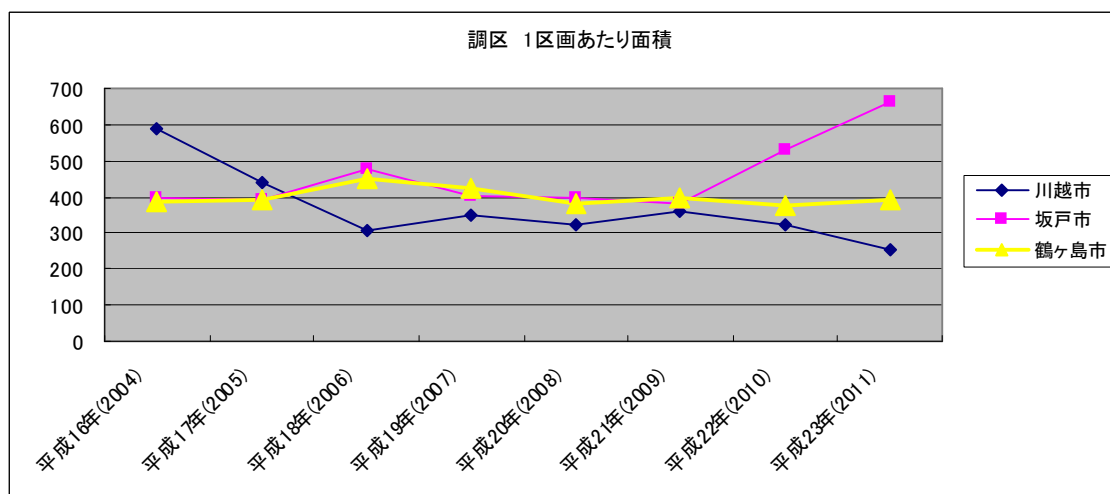
したがって、区画数も許可件数同様の動きを示している。平成 23 年川越市の許可区画数は 2 2 7 1 区画、17 年(3 5 9)に比べると 6.3 倍である。

開発許可には造成工事期限が設けられていない。そのため、許可を受けた業者はすぐに工事に取りかからず、物件の売れ行き等市場の情勢を見て造成工事、分譲を行うだろう。23 年十月以降に 2271 区画の造成予定があることは、大量の供給圧力が川越市の調整区域にかかることであり、その影響は競合関係にある市街化区域の住宅にも及ぶことは間違いな

い。

川越市の場合に、他の市町よりも影響が深刻になりがちなのは、調整区域の開発における最低敷地面積が200㎡であり、他市の基準であった300㎡よりも小さいことである。最低敷地面積が300㎡の場合には、平米6万円の土地は総額1800万円。市街化区域の130㎡の土地が10万円なら、1300万円となる。市街化区域の競争力は依然残っている。しかし、川越市の場合200㎡、平米6万円とすると1200万円。市街化の1300万円とはほぼ同水準となってしまふ。一家にマイカー2台時代となっている川越周辺では市街化区域ではカーポートがとれないが、200㎡となれば2台分可能である。その点も、調整区域の建売住宅が競争力を保持する理由でもある。

### ③. 1区画あたり面積



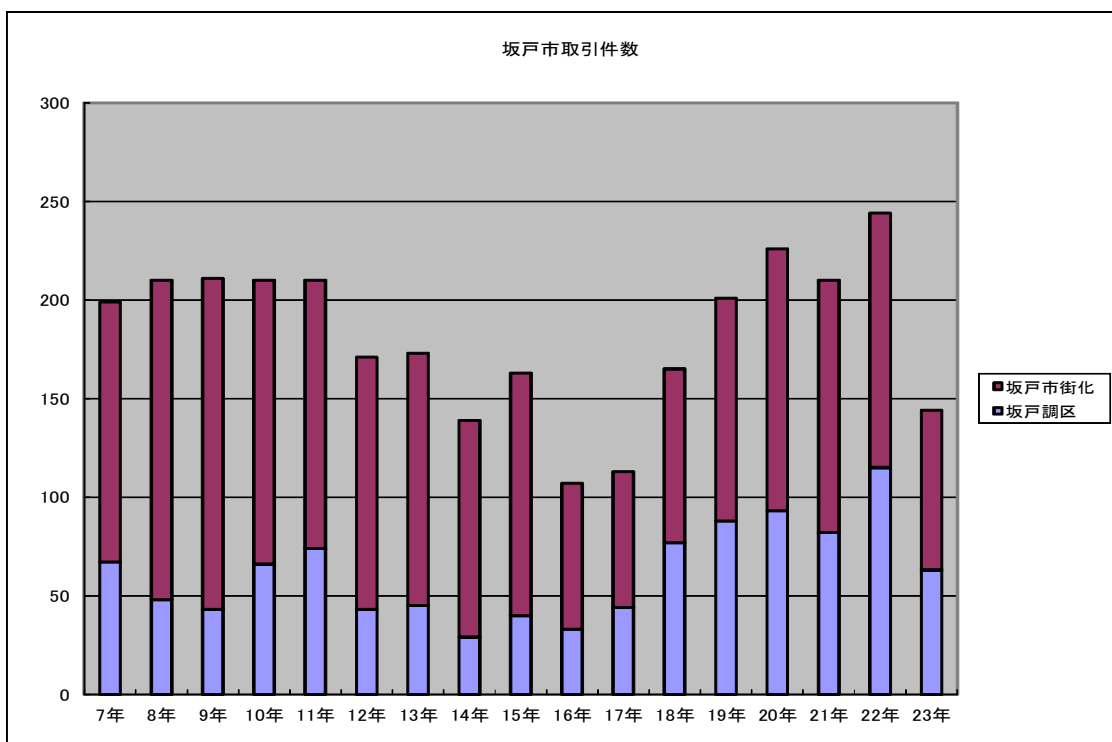
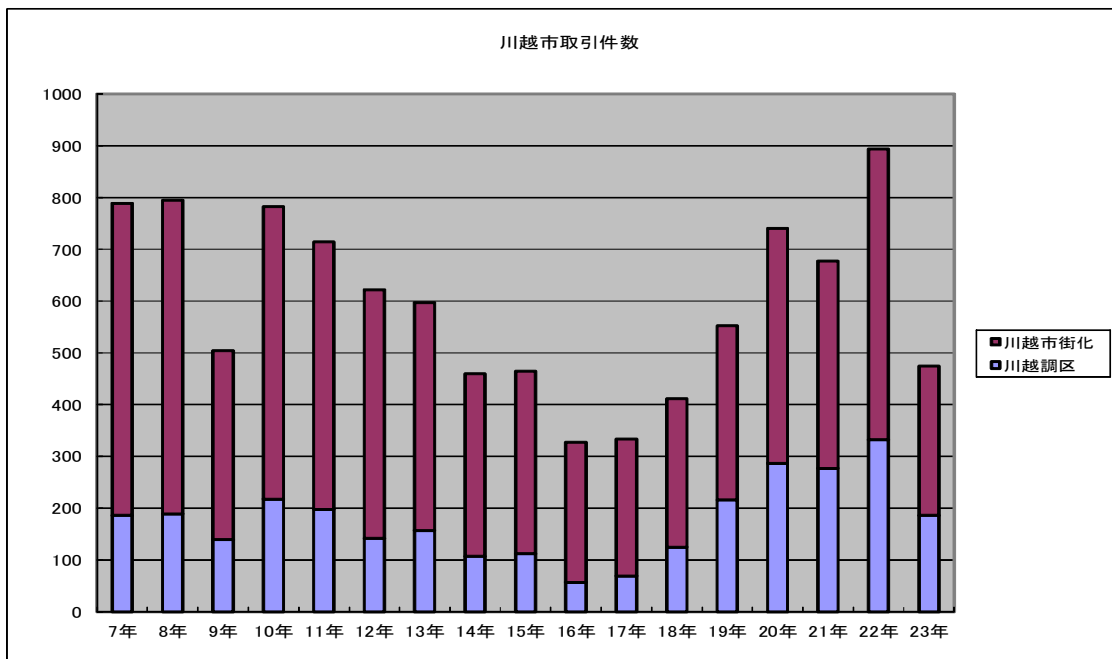
川越市の17年以前、坂戸市の22年以降を見て欲しい。1区画あたりの面積が大きいことが分かる。34条8号の3開発の影響がない頃のことであり、業者による宅地開発がなかった。そのため一区画あたりの開発面積が大きいのである。

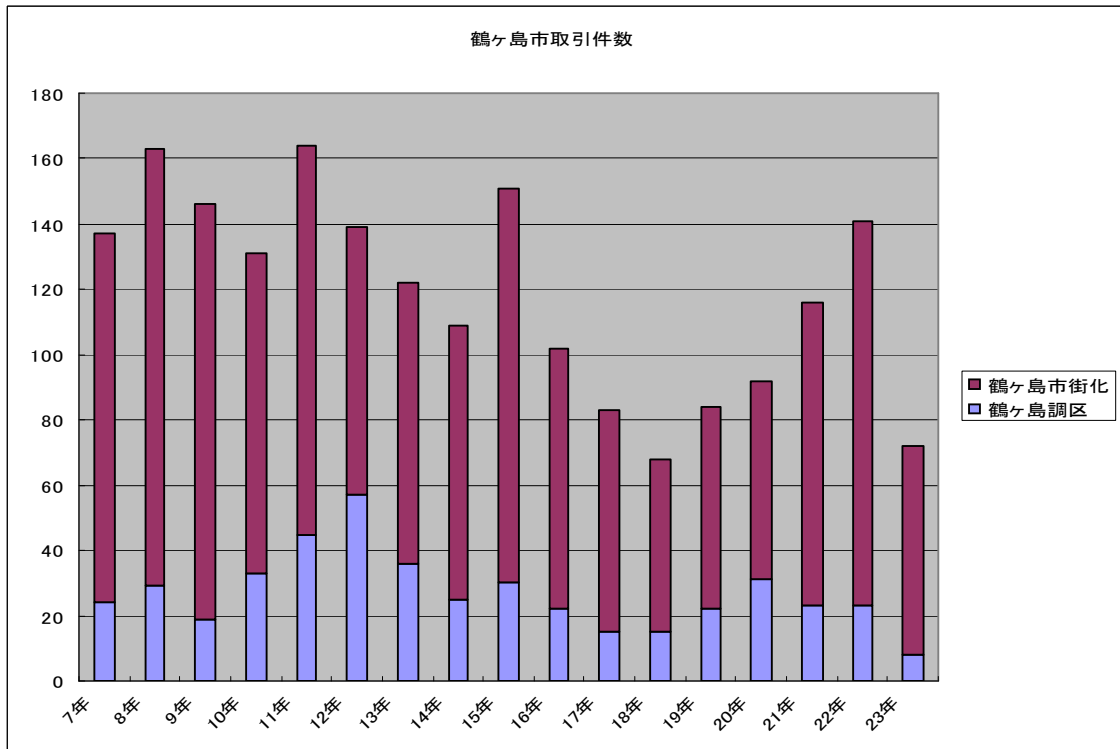
川越市の23年は一区画あたり平均255㎡。統計に含まれる調整区域開発の中には、開発の面積の大きい医療施設、福祉施設、工場拡張などの開発も含まれている。それにもかかわらず、分家住宅の基準である百坪を大幅に下回る平均面積となっていることは、業者の宅地開発のウエートが大きいことの証でもある。

### 3. 建て込み価格推移

ここでは、総額を土地面積で割った単価を建て込み価格として、分析を行う。  
採用データは、地価公示、地価調査において収集した取引事例である。

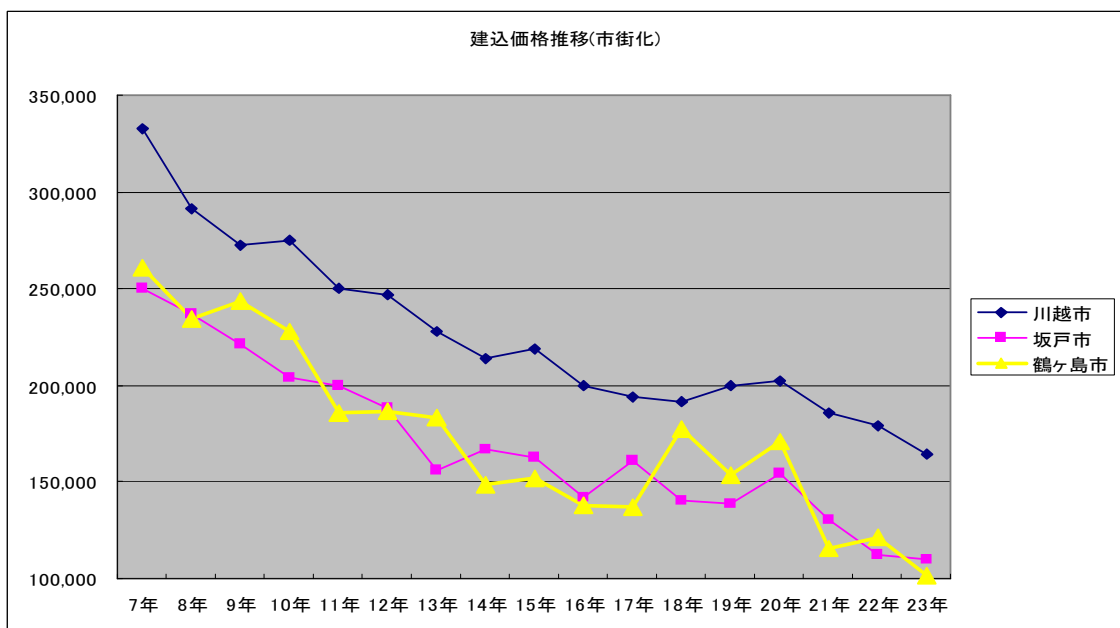
#### ①取引件数

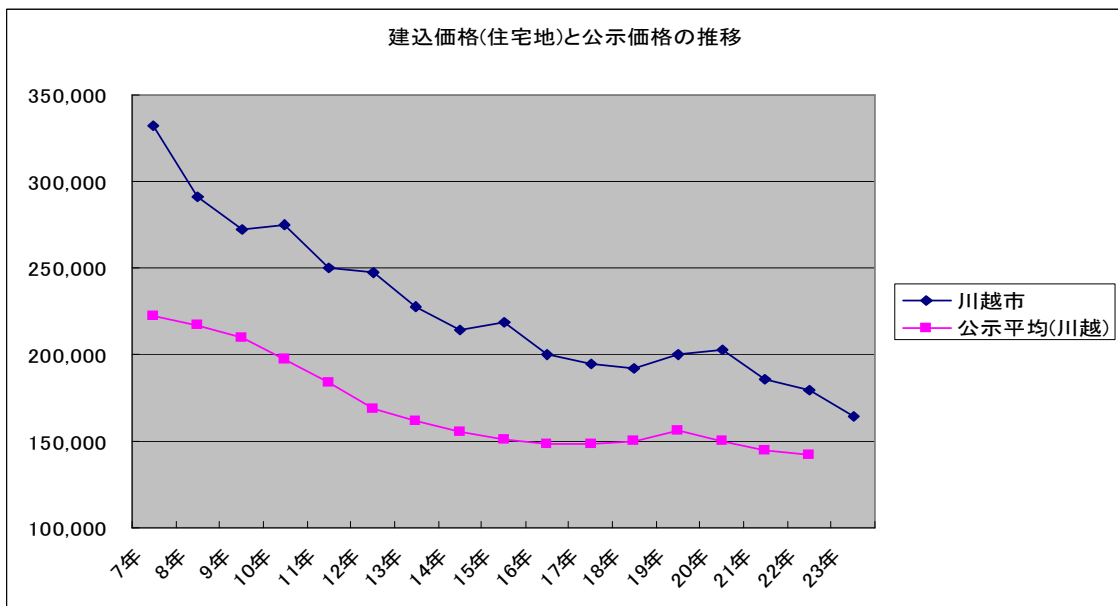
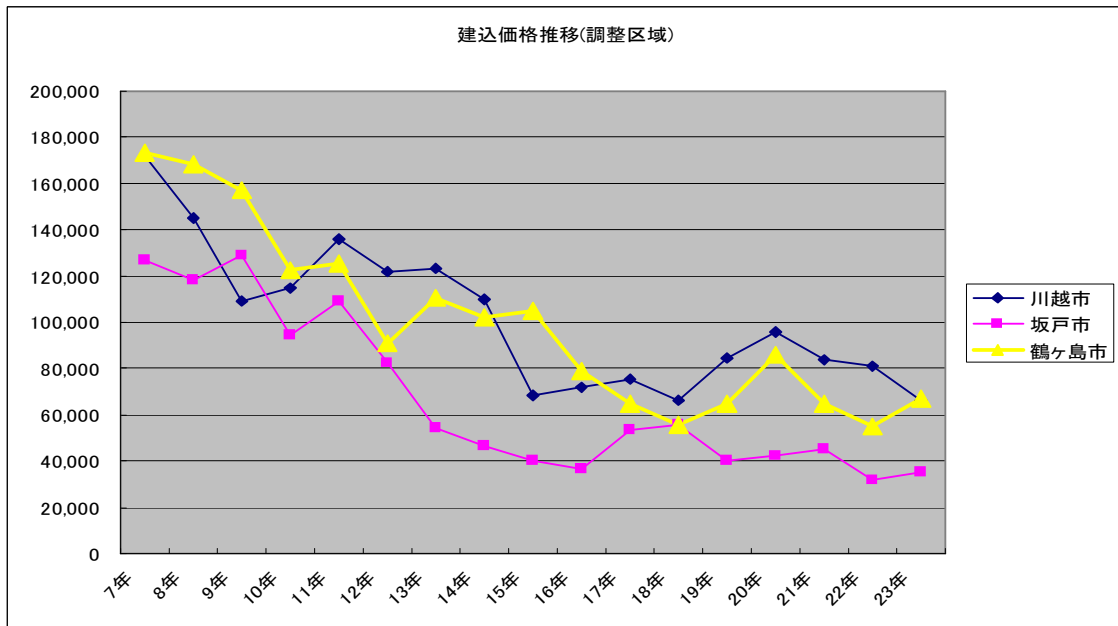




8号の3区域導入をほとんど行わなかった鶴ヶ島市の場合には調整区域内の取引件数が少ないのが分かる。一方、川越市と坂戸市の場合は、取引のかなりの部分を調整区域が占める。本来であれば、人口の少ない調整区域は全体の1割あるいは2割程度しかないのが通例なのである。

② 建て込み価格推移





市街化区域の建て込み価格は、川越市だけ高く、坂戸鶴ヶ島両市はほぼ同じ水準にある。都心への通勤も可能な川越市の位置的条件と、30万都市としてインフラが整備されていることを踏まえると坂戸や鶴ヶ島市との価格差は十分説明できる差である。

しかし、調整区域の場合にはそのようなことが言いにくくなっている。川越と坂戸の場合には調整区域の宅地分譲事例がかなりのウェイトを占める。それに対し鶴ヶ島には安売り事例が入り込む余地がない。

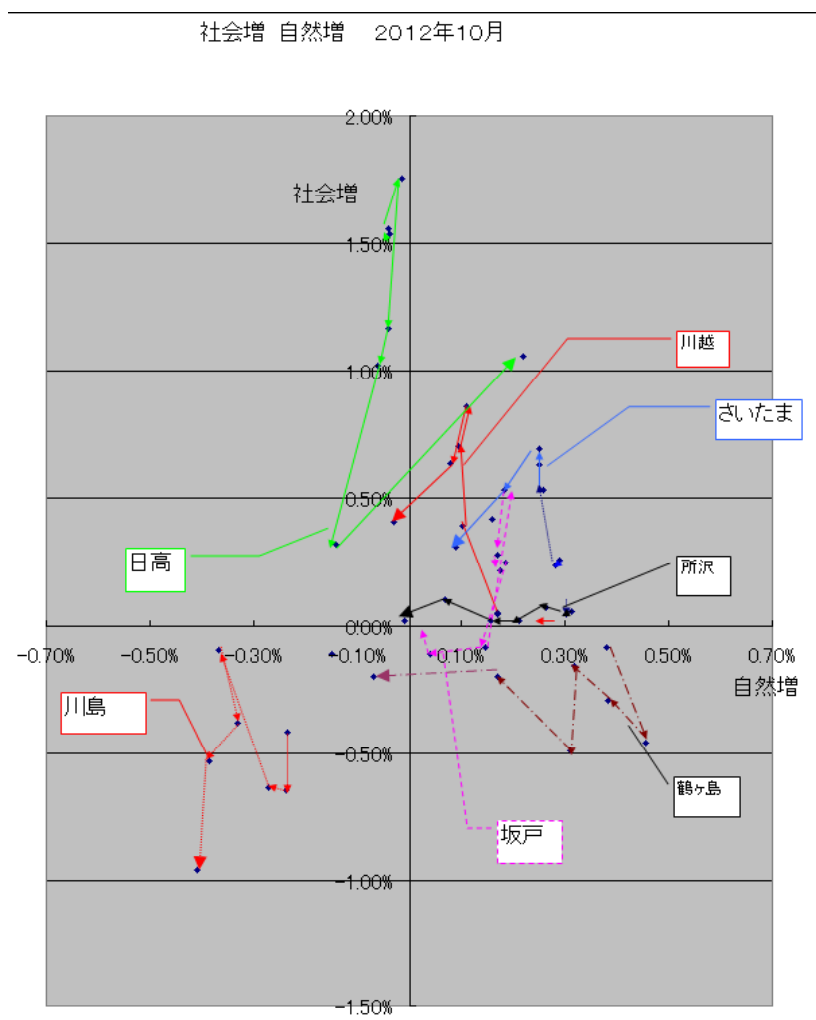
市街化区域の建て込み価格の水準と公示価格水準を比較してみた。建物価格の分だけ建て込み価格が公示価格よりも高いのは当然であるが、最近調整区域の事例が増えた結果、

建て込み価格は下の方に引っ張られている。調整区域の建売の特徴として、土地価格が市街化に比して低いのに加え、建物価格も低額である。その結果、公示価格へ意見との差が小さくなっていることもよく分かる。

#### 4. 社会増と自然増

##### ①都市別

都市の人口増加は、他市から引っ越してくる社会増と、住民の出生、死亡の差から生じる自然増によってもたらされる。若い住民の社会増はやがて出生～子どもの増加～生産年齢人口の増加と続き、町の活力を生む。いっぽう、社会減の多くは生産年齢人口の減少ももたらしてしまう。全国的に自然増が望めない中で、社会増を期待するのは他市との競争に勝利する、ゼロサム社会を意味することでもある。下のグラフは 18 年以降の人口増減をを社会増と自然増に分けてグラフ化した。



社会増、自然増共にプラスの市町  
 社会増プラス、自然増横ばいの市町  
 社会増横ばい、自然増プラスの市町

さいたま市、川越市  
 日高市  
 所沢市、鶴ヶ島市、坂戸市

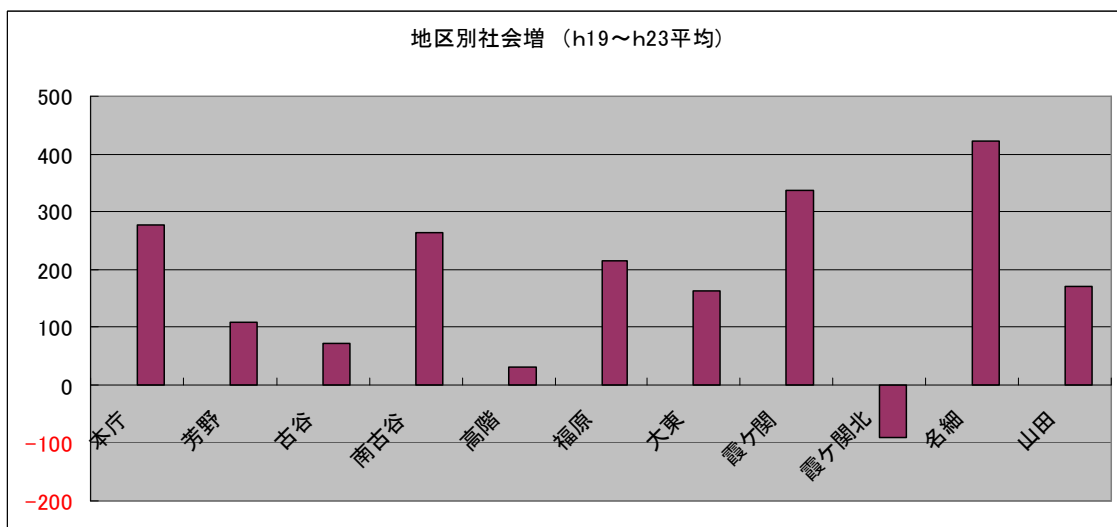
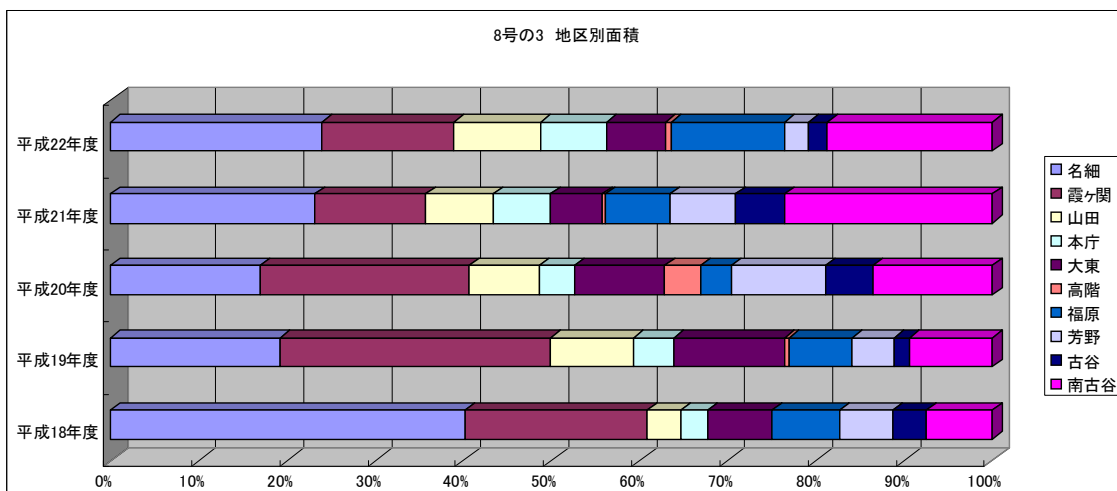


社会増、自然増共にマイナスの市町 川島町

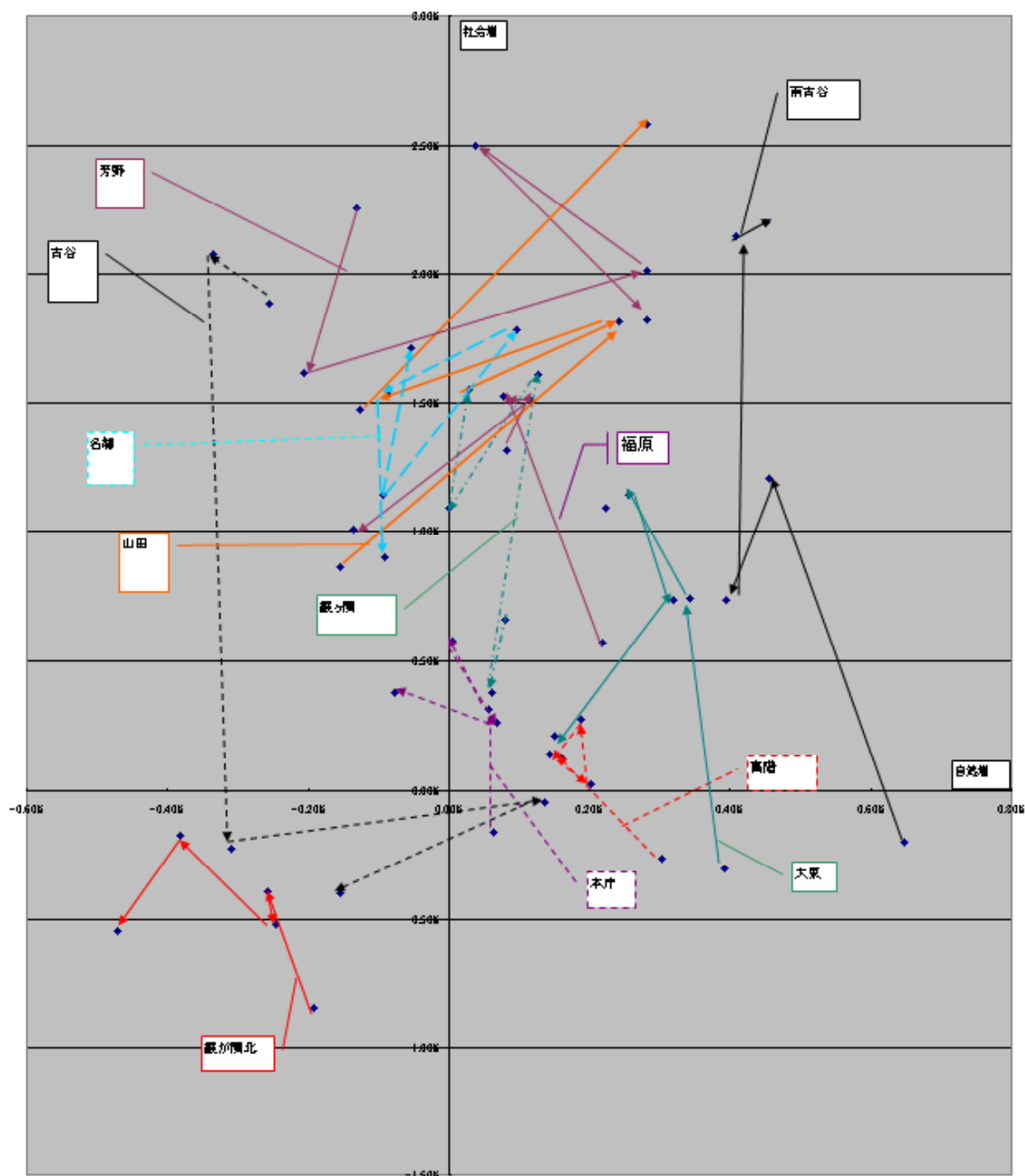
いずれも1%以下の推移であるため、大きな変動とは言えないが、人口6万人弱の日高市の場合、年間600人の社会増は1%にもなるため、グラフでは大きな動きとなっている。

②川越市地区別開発状況

川越市の場合、昭和30年の九ヶ村合併までの旧市内(本庁管内)と九村の支所地区に分かれている。下のグラフは地区別の34条8号の3による開発面積を100分比で表したものである。高階地区と霞ヶ関地区は東上線の駅があるため一定の市街化区域を要している。その一方、鶴ヶ島駅に近い名細地区や笠幡を要する霞ヶ関地区は駅に近い調整区域を含んでいる。そのため、8号の3の開発も名細、霞ヶ関、南古谷など駅に近い調整区域で多数現れている。



## 川越市地区別の社会増自然増



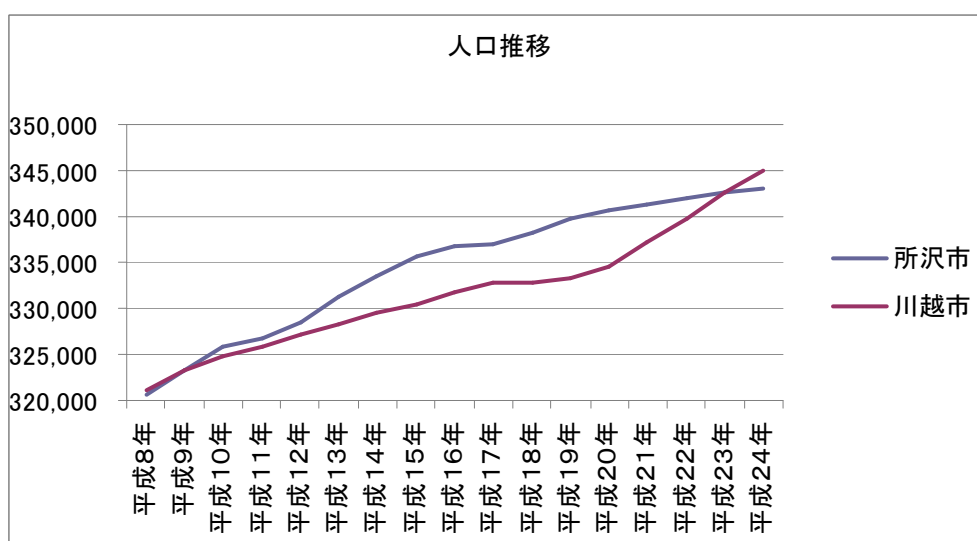
人口 10 万人を超える本庁管内での 300 人は 0.3 % に過ぎないが、人口 2 万人の南古谷、人口 3 万人の霞ヶ関、名細では 300 人の増加は、大きな割合である。

調整区域のほとんどない、本庁と霞ヶ関は人口の動きが緩慢である。

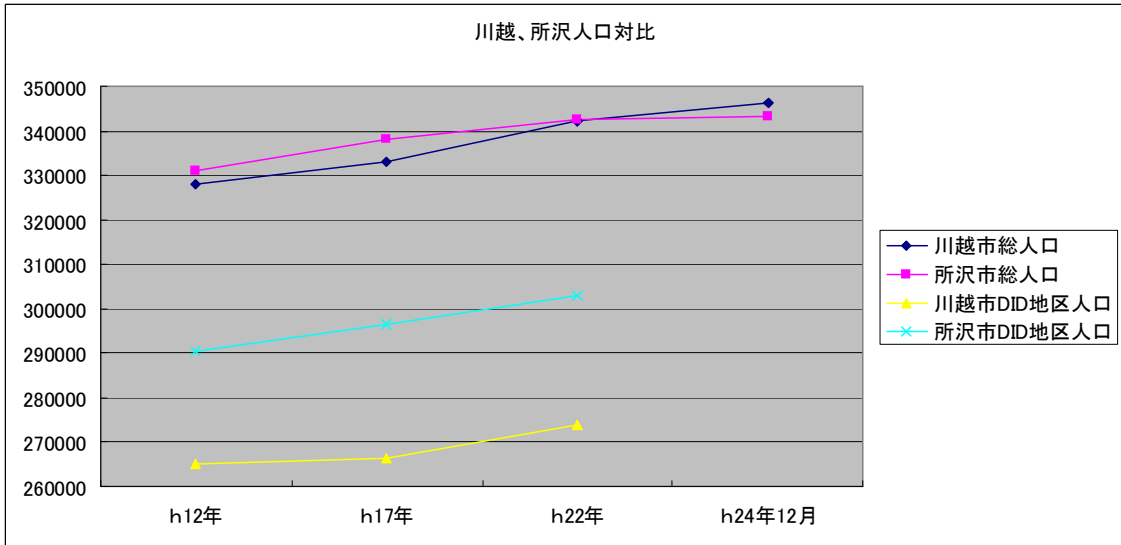
### ③ 所沢と川越

東京のベッドタウン、市街化区域の規模もほぼ同じ、人口規模の似通った川越市と所沢市は、歴史は浅いもののマンション人口の伸び著しいところ沢が急追、平成8年頃にはほぼ同じ32万人。その後、所沢市の人口が伸びて所沢が上を行くようになった。前記の社会増自然増のグラフでは18年以降所沢市の社会増がほとんどゼロを続けている。所沢の人口増のほとんどは自然増によるものであり、それが減少を続けて、今や人口が横ばいに至っている。

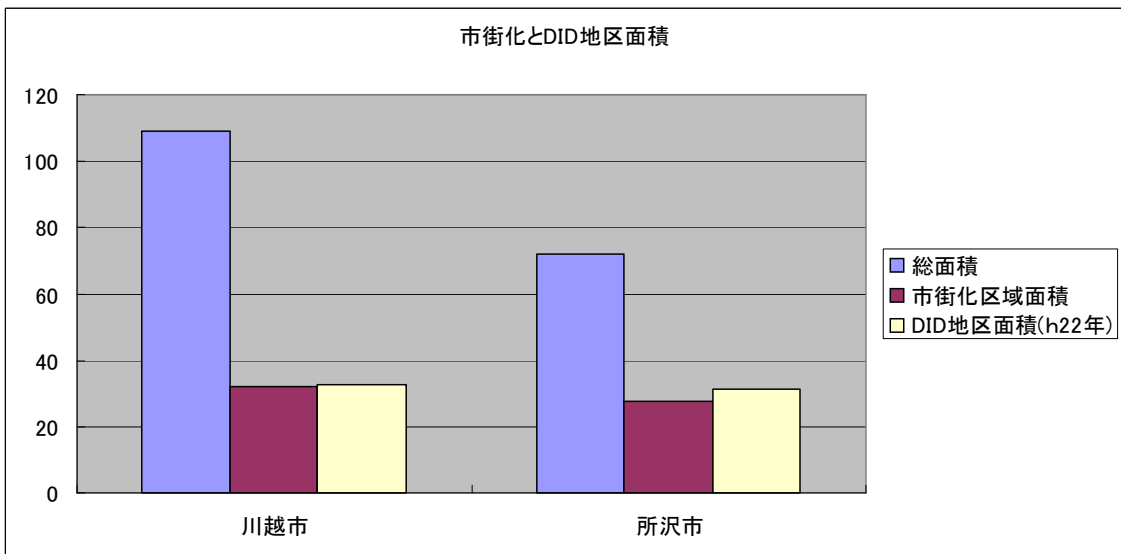
その結果、平成21年頃から両市の差が縮まり、平成24年には再び川越が上を行くようになったのである。

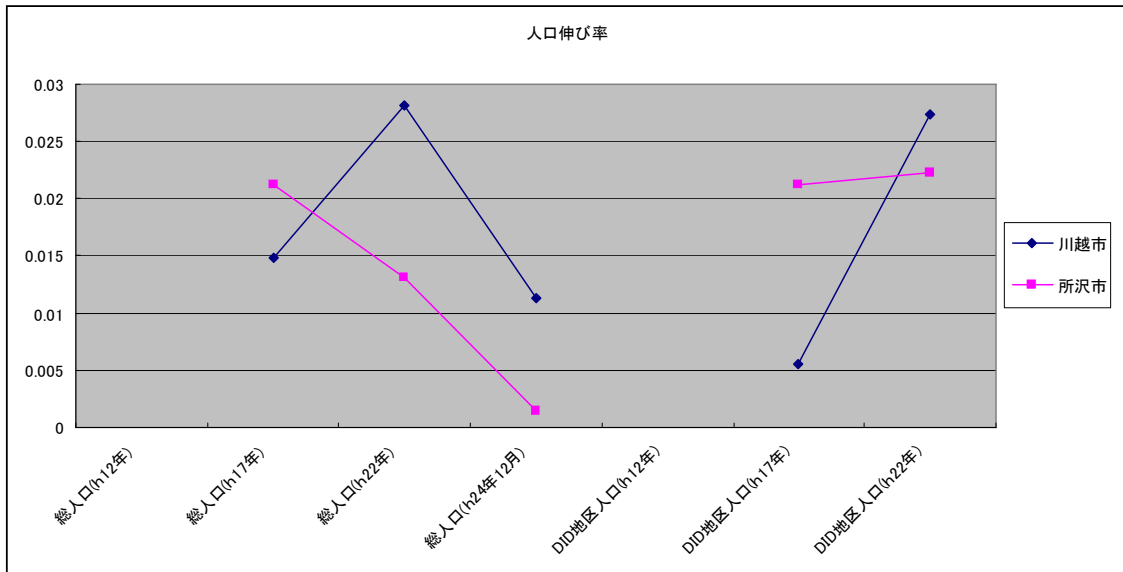


川越市の地区別社会増自然増のグラフを見ると、市街地の本庁や霞ヶ関北は人口増がほとんどなく、もっぱら調整区域を抱える地区の人口増が順位逆転の理由であったことが分かる。8号の3開発を緩和した川越市では調区に人口が増え、開発緩和をしなかった所沢市では人口が伸びなかった、ということが考えられる。

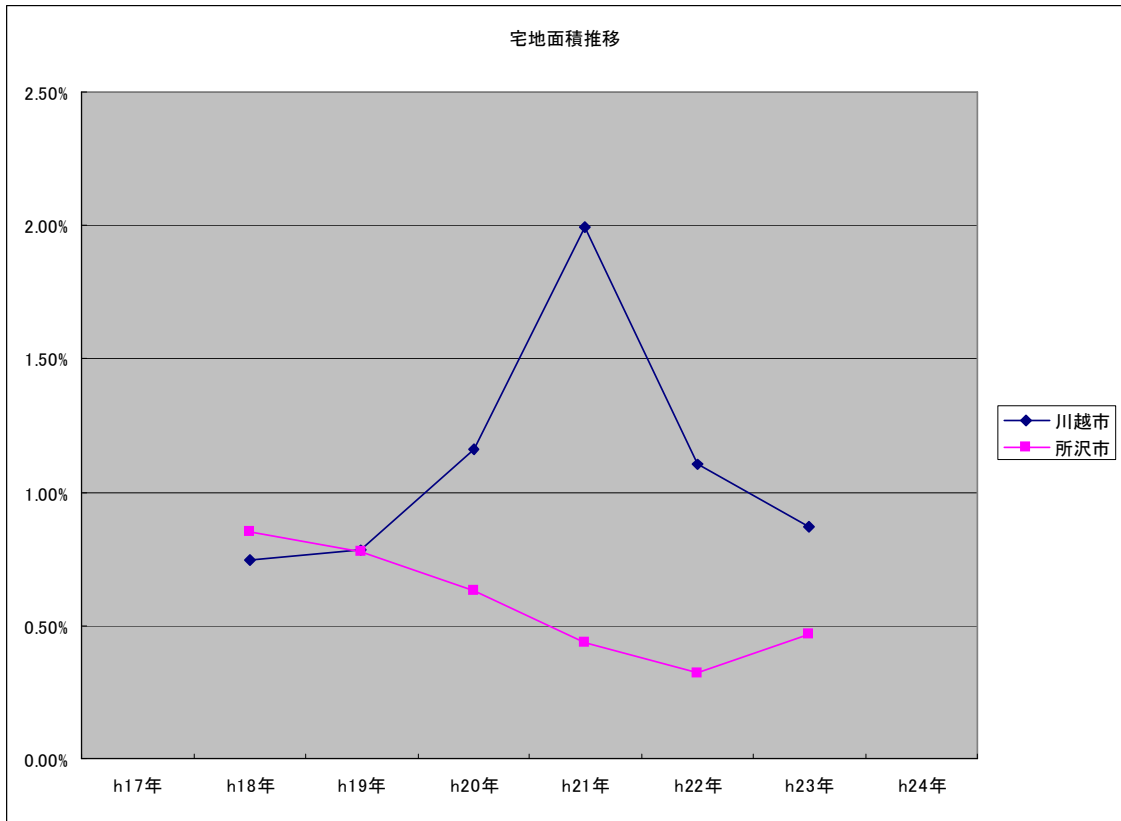


所沢市の DID 地区（原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接している地区）は、市街化区域の1.3倍におよんでいる。これに対し川越市は0.99倍。ほぼ市街化区域と DID 地区は同じである。川越市の場合には全市の3分の2を占める市街化調整区域にまばらに住宅が張り付いているのに対し、所沢市では調区内でも住宅が結構集中している地区があることを示している。





人口の伸び率で見ると、総人口の伸び率は所沢市がプラスから横ばいにまっすぐ向かっているのに対し、川越市は平成 22 年にプラスが増え、その後プラス傾向が低下している。それも、DID 地区で見ると、所沢市は同じような増加率なのに全体が横ばいに向かっているのに、川越市は全体と DID 地区とが同じような傾向で増加している。所沢市の場合には DID 地区でない地域(調整区域)の減少が現れていると言えないだろうか。そして、川越市では調区の増加は、建売住宅の増加によるものと考えられる。

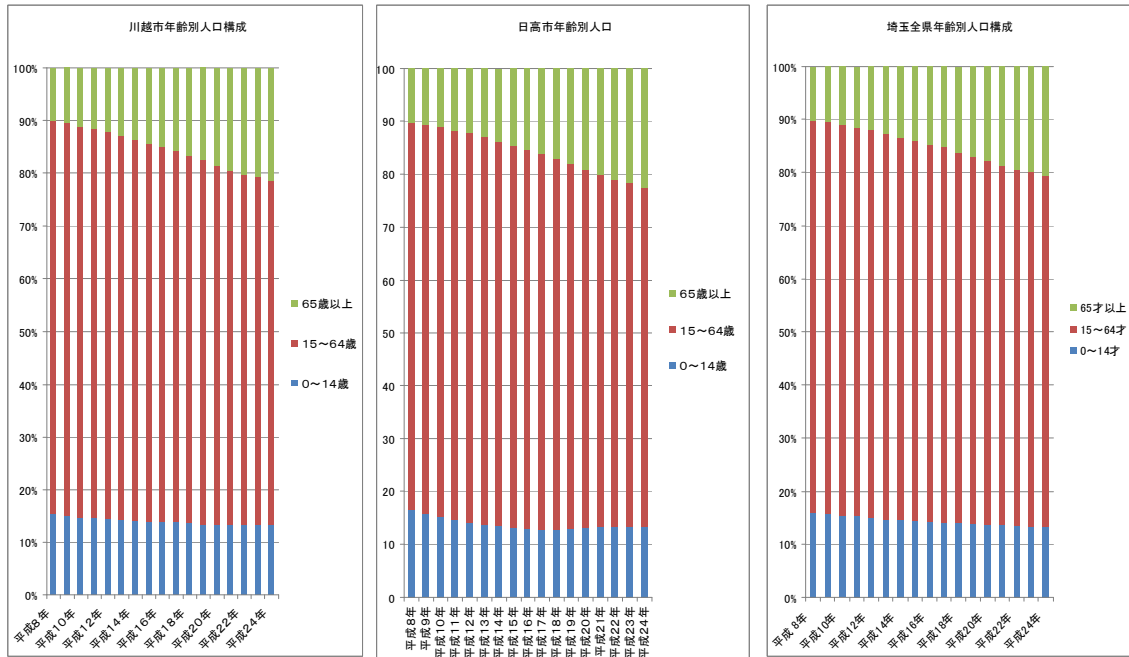


このことは宅地面積の増加によっても、検証できる。埼玉縣市町村勢概要による毎年の宅地面積について、増加率を見てみたのが上の図である。宅地面積の増加率は所沢市が 0.5%前後とほぼ横ばいであるのに、川越市は平成 21 年に 2%増と山が出来ている。

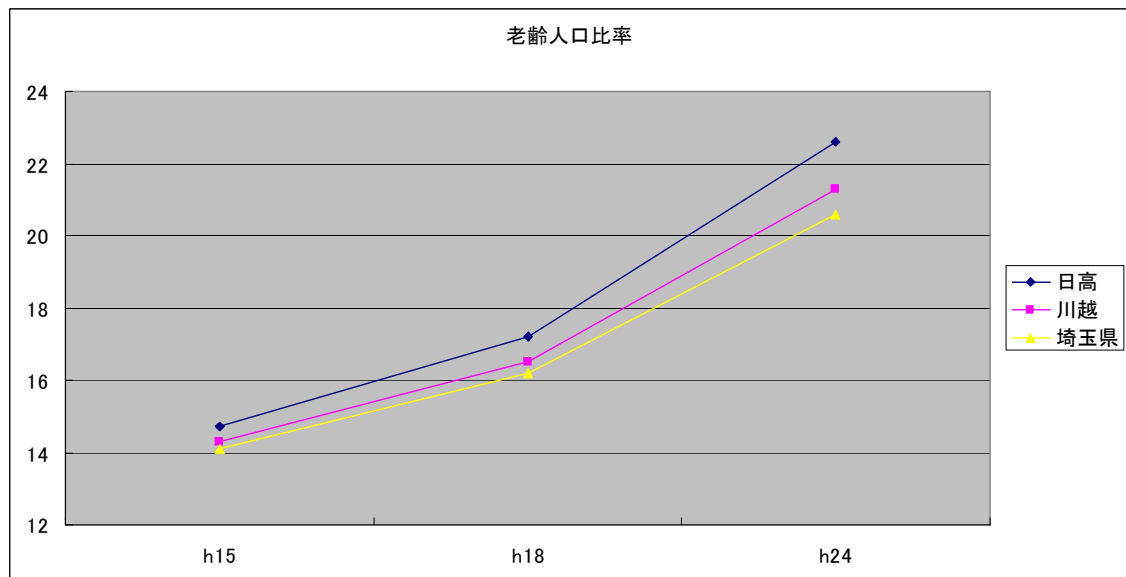
## 5. 生産年齢人口の増減

建売住宅の増加による人口増は、若者の増加～子ども達の出産増をもたらすのだろうか。

建売住宅が激増した日高市、川越市には若者が増えて良いと考えた。



しかし、現実には、15才～64才の生産年齢人口比率は日高市の場合、全県平均を下回っている。高齢人口比率は日高市、川越市共に全県を上回る高齢化なのである。



これはどう考えるべきなのか。

老人が建売住宅を買っているのだろうか。

それとも老人ホームが日高市にたくさん出来たのだろうか。

平成 18 年以降、日高市には定員百人規模の老人ホームが一つ増えている。人口 6 万人規模の日高市において百人増は 1.6 %にもなる。他の地域から全てを受け入れたのであれば、そのこともうなずける。ところが、現在の社会福祉施設は市町村の予算を基につくられ、要介護度や地域性を考慮した受け入れ基準を設けている。

したがって、日高市だけが高齢化するとは考えにくい。

すると、考えられる答は次のようなことではないだろうか。

- ・建売住宅を購入しているのは、若夫婦世帯だけではない。中には一人世帯や高齢者もいるのではないだろうか

- ・建売住宅による人口増を一部相殺するような生産年齢世代の流出があった。

平成 18 年以降は、都心回帰が起こった時期である。働く企業がないことに加え、東京の地価が下がり買いやすさから言えば東京都内に人気が集まった。埼玉に住宅を求める理由が低ければ埼玉の需要は低下する。

- ・低価格だから買える層の人が集まり、背伸びした購入はやがて破綻予備軍となる。

- ・調区内開発の規制緩和は人口増をもたらした。一般的にはそれは市にとって功であろう。人口増加は個人消費の増加をもたらし、市内店舗、企業の収益増、ひいては税収増をもたらすからである。しかし今回の人口増が生産年齢人口の増加をもたらしていないことも分かった。消費を抑制する高齢人口の増加にも繋がっているかもしれないことを考えると、足を引っ張る「罪」の面が含まれているのかもしれない。

- ・調区内開発はスプロール化を推進した。ゴミ、学校、下水等生活関連インフラに対する公共支出は増加してしまい市行政の効率的な運営が出来なくなる。大きなマイナスであろう。

- ・地価の下落をもたらした。

最近の調区内には集落排水を導入している地域もある。下水処理網が整備されていないまでも排水先が整備されている地域に 8 号の 3 区域が指定されているから浄化槽設置により市街化区域と同様の利便性が享受できる。その結果、市街化区域と変わらないインフラがあって、その一方公租公課は低く、敷地面積も広く、総額の低い住宅地が現れたのだから、競合する市街化区域の物件は競争力を失う。結果として、市街化区域の価格が大幅にダウンする。市全体の土地資産価格が下落する一方、それまで売りに売れなかった土地が売れる農家に現金が入り、一部の建売業者が巨利を得ることになる。やがてそれは固定資産税の減収となって市行政の財政力を大きく脅かすのである。