

国土数値情報にみる近年の用途地域の変更、新規指定について

2020年10月2日

【ポイント】

- ・ 平成23年と令和元年の用途地域を国土数値情報をもとに比較したところ、面積ベースで、全国で約4.5%の用途地域の変更、約2.4%の新規指定が見られた。
- ・ 変更後の用途地域で多いのは、二低専、二住、準住といった住居系の用途地域と近隣商業地域である。新規指定された面積割合は、工業系の用途地域が多い。
- ・ 線引き市区町村と非線引き市区町村とで、用途地域の変更面積、新規指定面積の割合に大きな差はみられない。

（はじめに）

国土交通省の国土数値情報には、平成 23（2011）年度、令和元（2019）年度の全国の用途地域のデータが整備されている¹。現時点で利用可能な用途地域の GIS データはこの 2 時点のみであるものの、両者を比較することで、近年、用途地域の変化が全国でどの程度発生しているのかを大まかに把握することができる。

本稿では、平成 23 年度、令和元年度の用途地域を、国土数値情報をもとに比較集計することで、用途地域の変更、新規指定の状況を把握することを試みる。

（国土数値情報の用途地域データの概要）

国土数値情報の用途地域のデータのうち、平成 23 年度のデータは、地方自治体作成の都市計画総括図（主に縮尺 1/25,000 のもの）をスキャニング・幾何補正した後、図面に記載されている用途地域の境界線をデジタル化により取得し、属性情報の付与、データ構造化を行ったものである。令和元年度のデータは、地方自治体作成の都市計画総括図・都市計画用途地域図（主に縮尺 1/10,000～1/50,000 のもの）、一部自治体においては GIS データ、CAD データ等を直接収集したものである。以上の作成経緯もあり、令和元年度のデータの方が、平成 23 年度に比べていくぶんか正確な傾向にある。

ただし、令和元年度のデータには、国土数値情報としてダウンロード提供不可（公開不可）、又は原典資料が収集できなかった等の理由から、一部の市区町村のデータが含まれていない。各市区町村のデータの使用条件をまとめた表²に基づき集計すると、1213 市区町村のうち 56 市区町にて公開不可となっているほか、21 市区町村で回答なし又は資料の提供がない。以降では特段の断りがない限り、残りの 1136 市区町村のみを集計の対象とする。

また、いずれのデータも、縮尺 1/2,500 で作成する都市計画図をデータ化したものではないため、地図の精度に起因する誤差を含んでいる。この他にも、著者の確認した範囲で、一部地区においてデータの記載漏れを確認している。誤差の発生原因はともかく、本稿で行う集計は、集計作業の段階で発生し

¹ 「国土数値情報（用途地域データ）」（国土交通省）https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A29-v2_1.html

² 各市区町村のデータの使用条件について（pdf ファイル）

https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/Situation_of_the_data%20collection_RestrictedZoneData.pdf

た誤差を含む、大まかなものであることをあらかじめご承知おき頂きたい。

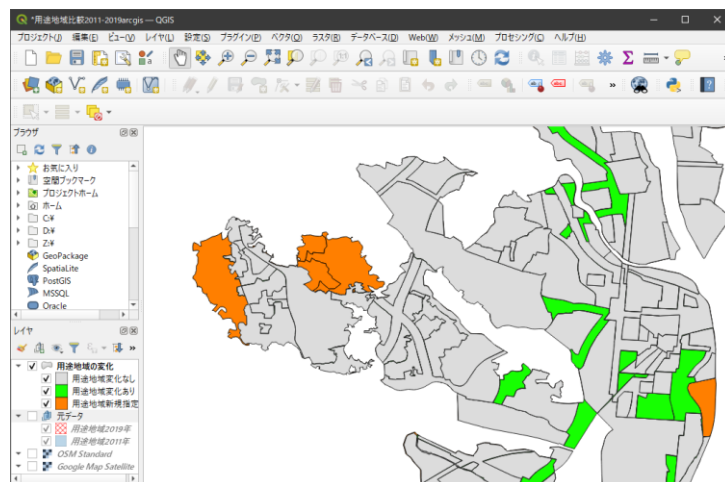


図1 重ね合わせ作業の画面

(用途地域の変更、新規指定の状況)

令和元年度の用途地域データに掲載されているのは、全国 1,148 市区町村、用途地域の総面積は合計で約 18,800 km²である。このうち、平成 23 年から令和元年の間に、用途地域の変更があったのは約 853 km² (約 4.5%) で、新規に用途地域が指定されたのは約 444 km² (約 2.4%) であった。

用途地域分類別に、総面積、変更前後の面積、新規指定の面積を集計したものを表 1 に示す。変更後に指定された用途地域の割合が多いのは、第二種低層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域といった住居系の用途地域と近隣商業地域である。新規指定されたものの割合は、いずれの用途地域においても数パーセント程度であるものの、工業系の用途地域においてやや多い。

表 1 用途地域分類別にみた用途地域の総面積、変更面積、新規指定面積

用途地域分類	総面積 (km ²)	(参考)平成 31 年 都市計画現況調査						
		うち変更前用途 (km ²) (%)		うち変更後用途 (km ²) (%)		うち新規指定 (km ²) (%)		
第一種低層住居専用地域	3,613	127	3.5%	93	2.6%	62	1.7%	3,377
第二種低層住居専用地域	174	18	10.3%	34	19.4%	3	1.8%	159
第一種中高層住居専用地域	2,651	112	4.2%	98	3.7%	40	1.5%	2,587
第二種中高層住居専用地域	970	56	5.8%	58	6.0%	14	1.4%	1,010
第一種住居地域	4,163	178	4.3%	191	4.6%	95	2.3%	4,243
第二種住居地域	864	64	7.4%	87	10.1%	17	1.9%	883
準住居地域	294	36	12.3%	35	11.9%	8	2.8%	290
近隣商業地域	792	74	9.3%	78	9.8%	13	1.7%	776
商業地域	759	29	3.8%	32	4.2%	9	1.2%	746
準工業地域	2,072	88	4.2%	80	3.9%	79	3.8%	2,053
工業地域	1,052	39	3.7%	53	5.1%	52	5.0%	1,075
工業専用地域	1,406	33	2.3%	14	1.0%	51	3.6%	1,486
計	18,810	853	4.5%	853	4.5%	444	2.4%	18,686

(注) 平成 23 年の用途地域分類には「不明」が含まれているため、変更前の面積を足し合わせても合計とは一致しない。

表1を、変更前（平成23年）の用途地域分類別に集計したものが表2である。面積ベースで見ると、第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更や、おそらく新規で幹線道路が開通した等に起因する、第一種住居地域から準住居地域、近隣商業地域などへの変更がやや多く見られる。

表2 変更前（平成23年）の用途地域分類別と令和元年の用途地域との関係

現用途	変更前(平成23年)の用途地域 (上:km ² 、下:%)												(新規指定)
	一低専	二低専	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
一低専	3457.7 (95.7%)	6.1 (0.2%)	22.2 (0.6%)	8.2 (0.2%)	29.5 (0.8%)	8.7 (0.2%)	4.4 (0.1%)	4.7 (0.1%)	0.3 (0.0%)	7.6 (0.2%)	1.1 (0.0%)	0.1 (0.0%)	62.2 (1.7%)
二低専	11.5 (6.6%)	137.2 (78.8%)	12.0 (6.9%)	4.4 (2.5%)	3.5 (2.0%)	0.6 (0.3%)	0.2 (0.1%)	0.2 (0.1%)	0.0 (0.0%)	0.2 (0.1%)	1.2 (0.7%)	0.0 (0.0%)	3.2 (1.8%)
一中高	29.1 (1.1%)	1.3 (0.0%)	2513.1 (94.8%)	9.4 (0.4%)	34.0 (1.3%)	6.6 (0.3%)	3.0 (0.1%)	6.5 (0.2%)	0.9 (0.0%)	5.9 (0.2%)	1.1 (0.0%)	0.2 (0.0%)	39.8 (1.5%)
二中高	10.6 (1.1%)	3.1 (0.3%)	12.0 (1.2%)	898.0 (92.6%)	15.7 (1.6%)	5.3 (0.6%)	2.3 (0.2%)	3.6 (0.4%)	0.4 (0.0%)	3.4 (0.4%)	1.4 (0.1%)	0.0 (0.0%)	13.6 (1.4%)
一住	39.1 (0.9%)	3.7 (0.1%)	33.9 (0.8%)	15.3 (0.4%)	3877.4 (93.1%)	18.3 (0.4%)	9.3 (0.2%)	23.3 (0.6%)	8.4 (0.2%)	27.0 (0.6%)	10.0 (0.2%)	2.2 (0.1%)	95.2 (2.3%)
二住	13.7 (1.6%)	1.0 (0.1%)	11.5 (1.3%)	9.5 (1.1%)	20.2 (2.3%)	760.5 (88.0%)	11.3 (1.3%)	9.0 (1.0%)	4.3 (0.5%)	4.5 (0.5%)	1.7 (0.2%)	0.5 (0.1%)	16.8 (1.9%)
準住	5.4 (1.8%)	0.2 (0.1%)	4.2 (1.4%)	1.8 (0.6%)	9.1 (3.1%)	4.6 (1.6%)	251.1 (85.3%)	4.0 (1.4%)	1.2 (0.4%)	3.6 (1.2%)	0.5 (0.2%)	0.2 (0.1%)	8.3 (2.8%)
近商	6.3 (0.8%)	0.1 (0.0%)	7.6 (1.0%)	3.2 (0.4%)	24.2 (3.1%)	8.8 (1.1%)	2.0 (0.2%)	700.4 (88.5%)	9.0 (1.1%)	12.7 (1.6%)	3.0 (0.4%)	0.8 (0.1%)	13.4 (1.7%)
商業	0.4 (0.0%)	0.0 (0.0%)	1.1 (0.2%)	0.5 (0.1%)	7.8 (1.0%)	3.6 (0.5%)	0.4 (0.1%)	8.8 (1.2%)	717.5 (94.6%)	5.5 (0.7%)	2.8 (0.4%)	1.2 (0.2%)	9.2 (1.2%)
準工	7.8 (0.4%)	0.3 (0.0%)	6.0 (0.3%)	2.9 (0.1%)	23.5 (1.1%)	5.4 (0.3%)	2.7 (0.1%)	12.4 (0.6%)	3.7 (0.2%)	1913.8 (92.3%)	9.6 (0.5%)	5.5 (0.3%)	78.8 (3.8%)
工業	2.3 (0.2%)	2.0 (0.2%)	0.9 (0.1%)	0.6 (0.1%)	8.7 (0.8%)	1.4 (0.1%)	0.5 (0.0%)	1.0 (0.1%)	0.5 (0.0%)	12.6 (1.2%)	946.2 (90.0%)	22.1 (2.1%)	52.2 (5.0%)
工専	0.6 (0.0%)	0.0 (0.0%)	0.2 (0.0%)	0.0 (0.0%)	1.4 (0.1%)	0.2 (0.0%)	0.1 (0.0%)	0.2 (0.0%)	0.4 (0.0%)	5.0 (0.4%)	6.3 (0.5%)	1340.0 (95.3%)	51.2 (3.6%)

平成23年から令和元年の間に、建蔽率、容積率の変更があった用途地域を、用途地域分類別に、面積ベースで集計したものが表3である。建蔽率を下げた用途地域の面積は全体の1.1%、逆に上げたのは1.8%、容積率を下げた用途地域の面積は全体の1.8%、逆に上げたのは1.5%であった。変更後の令和元年の用途地域分類で見れば、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第二種住居地域において、建蔽率、容積率のダウンゾーニングが行われた割合がやや高く、反対に第二種低層住居専用地域、近隣商業地域、商業地域においてアップゾーニングが行われた割合がやや高い。

表3 建蔽率、容積率の増減を行った用途地域の面積

用途地域分類	総面積 (km ²)	建蔽率				容積率			
		減		増		減		増	
		(km ²)	(%)	(km ²)	(%)	(km ²)	(%)	(km ²)	(%)
第一種低層住居専用地域	3,613	115	3.2%	92	2.6%	141	3.9%	62	1.7%
第二種低層住居専用地域	174	4	2.4%	8	4.7%	7	3.9%	5	3.1%
第一種中高層住居専用地域	2,651	10	0.4%	30	1.1%	43	1.6%	35	1.3%
第二種中高層住居専用地域	970	5	0.5%	14	1.4%	9	0.9%	14	1.5%
第一種住居地域	4,163	33	0.8%	49	1.2%	44	1.1%	48	1.2%
第二種住居地域	864	13	1.5%	15	1.7%	10	1.1%	17	2.0%
準住居地域	294	2	0.6%	6	1.9%	1	0.4%	8	2.8%
近隣商業地域	792	2	0.2%	69	8.7%	20	2.6%	38	4.8%
商業地域	759	0	0.0%	20	2.7%	28	3.6%	38	5.0%
準工業地域	2,072	16	0.8%	18	0.9%	28	1.4%	14	0.7%
工業地域	1,052	2	0.1%	6	0.6%	7	0.7%	7	0.6%
工業専用地域	1,406	2	0.1%	5	0.4%	7	0.5%	1	0.1%
計	18,810	203	1.1%	333	1.8%	345	1.8%	289	1.5%

国土交通省の平成 31 年都市計画現況調査³をもとに、行政区域内の都市計画区域が区域区分された市区町村とそうでない市区町村とでサンプルを分けて集計したものが表 4 である。線引きを行っているか否かによって、用途地域の変更、新規指定の割合に大きな差はみられない。

表4 区域区分の有無でみた用途地域の総面積、変更面積、新規指定面積

区域区分の有無	総面積 (km ²)	うち変更		うち新規指定	
		(km ²)	(%)	(km ²)	(%)
線引き 市区町村	14,013	638	4.6%	302	2.2%
非線引き 市区町村	4,797	215	4.5%	142	3.0%
計	18,810	853	4.5%	444	2.4%

繰り返しになるが、以上の集計の試みは、国土数値情報の提供する大まかな縮尺での、大まかな集計に基づくものである。これらの用途地域の変更、新規指定の経緯や動向、実際の効果については、個別地域、市区町村ごとに見ることではじめて明らかにされると考えられる。国土数値情報は、全国レベルでの全体の動向の把握に役立つものと位置づけられるだろう。

(白川 慧一)

³ https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_city_plan_tk_000065.html