

1. 研究の背景と目的

都市計画法制定後30年が経過し、都市への人口集中の沈静化をはじめとして、都市的生活と都市的活動をめぐる社会経済環境は様相を一変してきている。こうした中で、平成12年5月に都市計画法が改正され、開発許可制度も大きく変更された。法改正に伴って既存宅地制度は廃止され、都市計画法第34条第8号の3が導入された。これと併せて、法第34条第10号口も、基準の明確化と開発許可手続きの迅速化・簡素化を目的として、区域・目的・予定建築物の用途を組み合わせ、開発を許可する区域を条例で定めることができる法34条第8号の4へ移行できることとなった。

これまで、市街化調整区域では、「既存宅地制度」および「法34条10号口」等の運用による開発が多くを占め、その問題が多く指摘されている⁽¹⁾。さらに、法34条10号口の運用の一つとして、二重線引きの問題を抱えていると考えられる「知事指定地⁽²⁾」という制度が、昭和61年8月の「市街化調整区域における開発許可制度の運用について⁽³⁾」で定められた。この知事指定地に関する通達は廃止されたが、「開発許可制度運用指針(以降、運用指針と略す)⁽⁴⁾」で知事指定地に関する運用基準が引き続き明記⁽⁵⁾されることから、知事指定地は継続されている。そして、これらの制度が運用されてきた地域では、本来開発を抑制すべき区域である市街化調整区域での開発要件が大きく緩和されてきた。

その市街化調整区域での開発の問題と実態を指摘した研究は数多くある。波多野¹⁾らは、既存宅地制度の問題を指摘している。北岡²⁾らは、開発許可・建築許可・既存宅地制度の3つの制度を取り上げ、開発メカニズムを明らかにした。松浦³⁾らは、開発許可・建築許可・既存宅地確制度による開発に加えて、許可が不要な開発についても分析を

行っている。法改正を踏まえた文献としては、法34-8-3の問題を取り扱った報告書⁴⁾や開発許可条例の制定事例をまとめ制度の活用可能性を検討したもの⁵⁾、開発許可条例⁽⁶⁾の制定を検討したもの⁶⁾が挙げられる。以上の研究等より、市街化調整区域の問題が明らかにされ、開発許可条例の制定状況が調査されている。しかし、法34条10号口の運用で二重線引きが指摘されている「知事指定地」に関する問題は、今まであまり研究されておらず、法改正を視野に入れたものではない。そこで本研究では、法改正によって創設された法34-8-4と「知事指定地」の一つである「指定既存集落⁽⁷⁾」に着目する。まず、全国的な知事指定地の運用実態と法34-8-4に基づく条例の制定(以降、法34-8-4の制定と略す)状況を把握し、次に新潟県を研究対象として知事指定地の運用とその区域内での開発実態を明らかにすることで、法改正を考慮した調整区域内での適切な指定既存集落の運用方策を提案することを本研究での目的とする。

2. 指定既存集落の運用状況と開発許可条例の制定状況

法34-8-4は、『法34条10号口の基準⁽⁸⁾(以降、開発審査会基準)の内、定型的で実務の積み重ねがある基準については積極的に法34-8-4の対象とすることが望ましい。また、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域マスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行うことが望ましい。』⁽⁹⁾とされている。一方で、知事指定地の一つである「指定既存集落」に関する開発審査会基準は、この定型的な基準にあたり、法34-8-4へ移行できることからこの両制度は関連性が深い。

そこで、全国的な知事指定地の運用状況と開発許可条例の制定状況⁽¹⁰⁾を把握するために自治体アンケート調査を実施した。対象自治体は開発審査会を設置している自治体

のうち、47都道府県⁽¹¹⁾、12政令指定都市(以降、政令市と略す)⁽¹²⁾、35中核市の計94自治体を対象⁽¹³⁾とした。また、詳細な分析を行うためにアンケートと併せて、運用指針の公表日前後の両方の開発審査会基準と開発許可条例を施行している自治体からは条例文を収集し、集計・分析を行った⁽¹⁴⁾。

(1) 指定既存集落の運用状況

指定既存集落の指定は、調査対象自治体の71%(66自治体)で指定している(図1)。3大都市圏の該当区域以外(地方都市圏)で指定既存集落を指定していない自治体は、北海道・福井県・大分県の3道県、政令市では、札幌市・広島市・北九州市の3市、中核市では、旭川市・岐阜市・高知市・大分市の4市で、計10自治体で指定されていなかった。また、3大都市圏の該当区域内で指定している自治体は、都道府県では、大阪府・愛知県・千葉県の3府県、中核市では、豊田市・岡崎市・堺市・高槻市の4市で、計7自治体に過ぎない。このことから指定既存集落の指定は、3大都市圏を除くほぼ全国の自治体で指定がされていることが窺える。指定既存集落の指定年に着目すると、昭和61・62年指定が38自治体と約半数が通達の出された翌年までに指定を行っており、約20年弱の事務蓄積があることから、指定既存集落の制度はほぼ全国的に周知されていると考えられる。

指定既存集落の運用は、基本的には通達に則って運用されているが、開発許可制度が各自治体で異なる運用をしているのと同様に、指定既存集落の運用も違いがあり、その基準を緩和して運用している自治体も見られた(表1)。その内容は、指定既存集落の基準を統廃合し、統廃合に併せて許可申請者等の要件を緩和した群馬県や、法改正以前に許可申請者の要件を問わない基準を運用していた徳島県が挙げられる。さらに指定区域についても見直しを複数回行っている自治体があり、三重県・広島県・滋賀県が5回以上の見直しを行っている。

(2) 法34-8-4の制定状況

法34-8-3は、既存宅地制度の廃止によって創設された制度であり、法改正によって基本的には規制が強化される制度であると考えられる。従って、法34-8-3に関しては、区域設定等の問題点は抱えていると考えられるが本研究では詳細な分析は行わず、法34-8-4に関して詳細な分析を行うこととする。

表1 指定既存集落の運用事例

自治体名	呼称	連たん要件	密度要件	辺縁部の取扱等	その他
新潟県	指定既存集落	200戸以上	記述なし	・ 図面で区域を指定 ・ 原則指定範囲内	知事指定地取扱要綱に則り指定区域を判断。
福島県	大規模既存集落	記述なし	7戸/ha	・ 仮置き線を表示 ・ 周辺区域の戸数密度から、線の内外を判断する。	予め知事が指定する地域
滋賀県	大規模な指定既存集落	100戸以上 50m以内の間隔で連たん	記述なし	記述なし	自己用、分家住宅のみ 14市町、349地区指定
三重県	指定既存集落	200戸以上 但し、50戸程度の集落が散在している地域では、施設要件に照らして判断	10戸/ha以上	・ 仮置き線を表示 ・ 周辺区域の戸数密度から、線の内外を判断する。	形態規制あり (建蔽率/容積率：60/100以下)
岡山県	大規模既存集落	100戸以上	10戸/ha以上	文言指定	

法34-8-4の制定状況は、93自治体のうち、「公布・施行済」が19.4%、「活動・検討中」が24.7%、「施行予定なし」が55.9%となっており、まだ一部の自治体でしか運用されていない。「施行予定なし」の自治体が多いのは、都市の将来像を明示する都市計画区域マスタープランがまだ策定されていないことが第一に挙げられる。それ以外では開発審査会基準を広く一般に公表し明確化を図っていること、包括承認等の取り扱いを行っている開発行為(以降、包括承認基準)は開発審査会に対して事後報告によって承認を得ており開発許可事務手続きの迅速化・簡素化は既に行われていること、等の理由から法34-8-4の趣旨に合致しており条例を施行する必要がないと回答している。

法34-8-4の制定と開発審査会基準の移行パターンから自治体を分類した結果、包括承認等基準の全てを移行する「type-A」が10.8%、包括承認基準の一部を移行する「type-B」⁽¹⁵⁾が26.9%であった。また、法34-8-4を制定しない「type-C」⁽¹⁶⁾が59.1%、移行パターンを検討中の「type-D」が3.2%であった(表2)。法34-8-4を施行または施行予定の自治体で「type-B」が多いのは、開発審査会基準の移行の際に既存の基準である開発審査会基準を統合化し、その新しい基準を条例文で示す自治体が多いからだと考えられる。

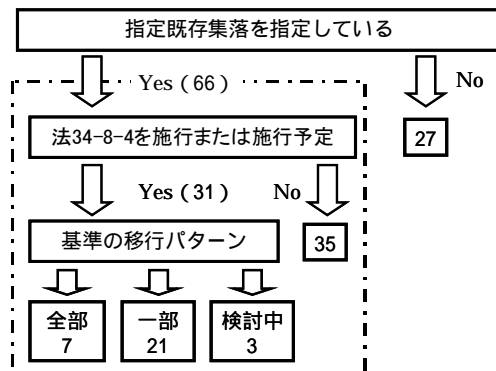


図1 指定既存集落の指定と法34-8-4の施行状況による分類

表2 開発審査会基準の移行パターン

	type-A	type-B	type-C	type-D	総計
都道府県	5 10.9%	15 32.6%	25 54.3%	1 2.2%	46 100.0%
政令市	2 16.7%	0 0.0%	9 75.0%	1 8.3%	12 100.0%
中核市	3 8.6%	10 28.6%	21 60.0%	1 2.9%	35 100.0%
全自治体	10 10.8%	25 26.9%	55 59.1%	3 3.2%	93 100.0%

表3 図1による分類の詳細(指定既存集落の指定あり)

		指定既存集落を指定			見直しなし		
		見直しあり			見直しなし		
法34-8-4 施行又は 施行予定	全部	広島県 堺市			山梨県 宮崎県	仙台市 郡山市	熊本市
	一部	秋田県 茨城県 千葉県 富山県 群馬県	三重県 滋賀県 宮崎市	山口県 徳島県 高槻市	青森県 長野県 兵庫県 鳥取県 愛媛県 豊橋市	島根県 長野市 浜松市 和歌山市	福山市 鹿児島市
	検討中						
法34-8-4への 施行予定なし		岩手県 栃木県 新潟県 石川県 静岡県	岡山県 宇都宮市 新潟市 富山市 金沢市	静岡市 岡山市 倉敷市 長崎市	宮城県 山形県 福島県 岐阜県 愛知県 和歌山県 香川県	福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 鹿児島県 沖縄県 福岡市	秋田市 いわき市 豊田市 岡崎市 姫路市 高松市 松山市

斜字:法34-8-3のみ施行済(6)、下線付:法34-8-4のみ施行済(3)
網掛け:両方を施行済(10)

表4 図1の分類の詳細
(指定既存集落指定無し)

都道府県	政令市	中核市
北海道	札幌市	旭川市
埼玉県	さいたま市	川崎市
東京都	千葉市	船橋市
神奈川県	横浜市	横須賀市
福井県	川崎市	相模原市
京都府	名古屋	岐阜市
奈良県	京都市	奈良市
大分県	神戸市	高知市
	広島市	大分市
	北九州市	

下線付:法34-8-4のみ施行済(3)
網掛け:両方を施行済(2)

指定既存集落の指定の有無、法34-8-4の制定状況、開発審査会基準の移行パターンによる分類では、指定既存集落を指定している66自治体のうち、47%が法34-8-4を施行予定であり、一部の開発審査会基準を移行する自治体が半数以上であった(図1)。その分類の詳細からは地域的な偏りは見られず、自治体の運用方針によって法34-8-4への移行が決定されると考えられる(表3、表4)。

指定既存集落の開発審査会基準と関連した法34-8-4の運用事例として、福山市、茨城県、兵庫県の運用事例を挙げる。福山市は、指定既存集落の開発審査会基準を法34-8-4へ移行し、開発審査会基準の方を廃止している。茨城県は制度を変えて指定既存集落を実質的に移行しているが、開発審査会基準にも残り並列施行をしている。兵庫県は、市町土地利用計画と連動した区域(特別指定区域)を法34-8-4の条例で指定し、その条例に新たな基準を設け、指定既存集落を廃止している。一方で、静岡県では法34-8-4を施行していないが、法改正に併せて指定既存集落の制度を見直すため、制度を廃止している。

3. 新潟県の指定既存集落の運用状況

指定既存集落の運用実態を把握するために、まず、指定既存集落の指定による影響を長岡市の開発実態から把握した。次に新潟県の開発許可条例に対する方針と指定既存集落の指定形態について把握した。

(1) 長岡市の指定既存集落内の開発状況

松浦らの研究では、長岡市の市街化調整区域に係る全開発について調査を行っているが、開発審査会基準の該当基

表5 開発許可申請状況

	件数	構成比	
指定既存集落内	84	53.8%	重複箇所 70
既存宅地範囲内	101	64.7%	
その他市街化調整区域内	41	26.3%	
計	156	100.0%	

表6 建築許可申請状況

	件数	構成比	
指定既存集落内	70	46.4%	重複箇所 36
既存宅地範囲内	84	55.6%	
その他市街化調整区域内	33	21.9%	
計	151	100.0%	

準については深く調査されていない。今回の調査では、平成9年~平成14年の開発案件に対する開発審査会基準の該当基準を把握することができた。

開発・建築許可件数は5年間で、それぞれ186・180件あり、その83.9%にあたる156・151件が法34条10号口による許可であった。その法34条10号口による許可位置から、開発許可では53.8%にあたる84件、建築許可では46.4%にあたる70件が指定既存集落内で許可されていることが確認できた(表5、表6)。指定既存集落内での許可件数の内、指定既存集落に関する開発審査会基準による許可件数は、開発許可では51.4%にあたる43件、建築許可では22.9%にあたる16件であった。このことから、「指定既存集落の指定による規制緩和」により「許可件数が増加した」という現象は見られなかったが、指定されたことにより今まで許可できなかった開発が許可されていることが確認できた。

(2) 新潟県の開発許可条例に対する方針

新潟県では条例を定め、開発許可に関する事務の全部を委任しており⁽¹⁷⁾、開発・建築許可申請案件に対しては市町村が是非を判断することとなる。しかし、新潟県内の市町村で開発審査会を設置しているのは新潟市のみであり、他の市町村は新潟県開発審査会の管轄下にある。新潟県の法34-8-4の制定は、第2章第2節の記述による理由や条例の運用の仕方によっては非定型的な案件も対象となり、集落の無秩序な開発を助長する懸念があること、法34条10号口の該当として本来開発審査会で十分審議すべき案件であることから、基本的には法34-8-4の制定は考えていない。しかし、法34-8-3の区域から外れた集落で既存宅地確認を行っていた集落等に関しては条例を制定すべき、と市町村に助言しており、法34-8-4を制定し区域指定の告示を行う前に必ず開発審査会に意見照会をしなければならないとしている。なお、中核市である新潟市と法改正以前から事務処理市であった長岡市と上越市は、新潟県の示す方針と同じように法34-8-4の制定は今の所考えていないことがヒアリングからわかっている。

(3) 指定既存集落の指定基準・選定基準

新潟県では昭和62年に「都市計画法第34条にかかる知事

指定地の取扱要綱⁽¹⁸⁾」を定め運用を行ってきた。要綱には「5年毎に見直しを行う」と定めてあり、平成4年と平成10年に見直しを行っている。指定の流れとしては、市町村が指定既存集落の指定基準⁽¹⁹⁾に合わせて各種資料・図面を作成し、新潟県に提出する。その後、県が選定基準⁽²⁰⁾により各集落を評価し都市計画・農政担当課と協議した上で指定を決定してきた。

これら基準の問題点としては、優良農地⁽²¹⁾の有無について指定基準に明記されているにも関わらず、最終的な決定の評価となる選定基準に優良農地に関する評価がなく、指定既存集落内に優良農地を含んでいても指定できることが挙げられる。また、市街化区域からの距離が0.1～1km未満の集落ではスプロールの原因とされている既存宅地との重複が生じ、重複指定された集落では市街化調整区域で最も規制の緩い地域となる。

(4) 指定既存集落の指定の変遷

指定既存集落の指定は、昭和62年指定では42集落だったが、平成10年の見直し時には59集落と、見直し毎に指定数を増加させる運用が行われてきた(図2、表7)。

昭和62年の「調整後見送り」とは、「指定決定」となった集落のうち、指定関係課で調整後、指定が見送られた集落で

ある。この昭和62年の当初指定では、線引き見直し直後であること、または線引き見直しを直後に控えていたため、指定見送りとなった集落や市街化区域に編入された集落も確認できた。平成4年と平成10年の「調整後決定」とは、これまで指定されていた集落が小学校等の廃校によって施設要件を満たせなくなったが、これまでの土地利用と整合性を図るため、施設があるものと見なされ指定されたことを示す。そのほかにも、新規指定を要望した集落が市街化区域に隣接しており、距離要件を満たすことができなかったが、集落と市街化区域の一体性と地形地物による判断から隣接していないと見なされ、指定された集落もあった(図3)。

指定形態の変遷に着目すると、平成4年では25集落、平成10年では23集落と約半分の集落で変更指定を行っており、指定面積の増加は新規指定の集落だけの増加ではないことがわかる。また、戸数密度が昭和62年より平成4年が低くなっていることから、平成4年時の見直しでは、集落周辺の農地等の開発可能地を多く含んだ指定、或いは戸数密度の低い集落が指定されていると考えられる(表7)。個々の集落の面積拡大比と密度増減比から、特に長岡市で集落面積を拡大した指定が8集落で行われており、それに伴って集落内密度が減少していることが考えられる。(図4⁽²²⁾)。

4. 長岡市の指定既存集落の運用状況

(1) 指定既存集落の指定状況

拡大傾向が強く戸数密度を低下させた指定が顕著に見られる長岡市の指定既存集落についての詳細をみる。長岡市

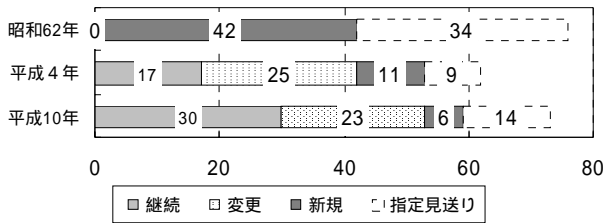


図2 各年次の指定既存集落の変遷

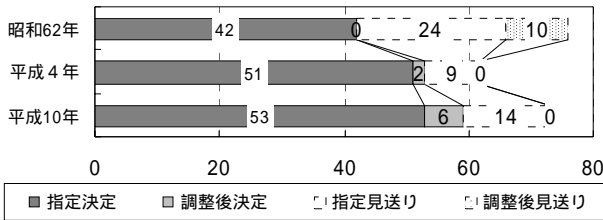


図3 各年次の指定形態の変遷

表7 各年次の都市圏毎の指定状況

		S62		H4		H10	
		総数	平均	総数	平均	総数	平均
集落数	新潟	29		33		36	
	長岡	13		16		18	
	上越	0		4		5	
	集落計	42		53		59	
戸数 (戸)	新潟	12122	418	14020	425	15773	438
	長岡	4481	345	5833	365	6888	383
	上越	0		929	232	1378	276
	戸数計	16603	395	20782	392	24039	407
面積 (ha)	新潟	2275.6	78.5	2654.2	80.4	2838.1	78.8
	長岡	853.0	71.1	1210.1	86.4	1325.2	73.6
	上越	0		133.9	33.5	217.6	43.5
	面積計	3128.6	76.3	3998.2	78.4	4380.9	74.3
密度 (戸/ha)	新潟	5.3		5.3		5.6	
	長岡	5.3		4.8		5.2	
	上越	0.0		6.9		6.3	
	密度計	5.3		5.2		5.5	

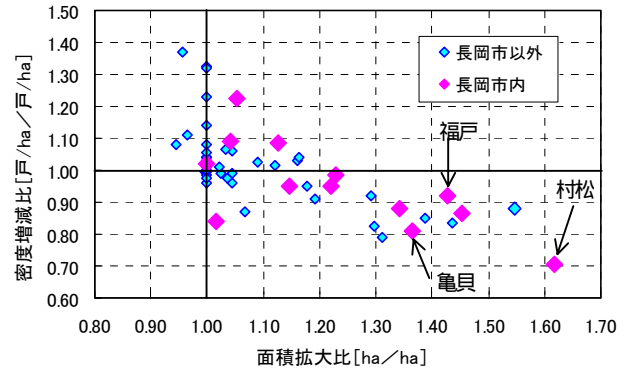


図4 面積拡大比と密度増減比による集落分類

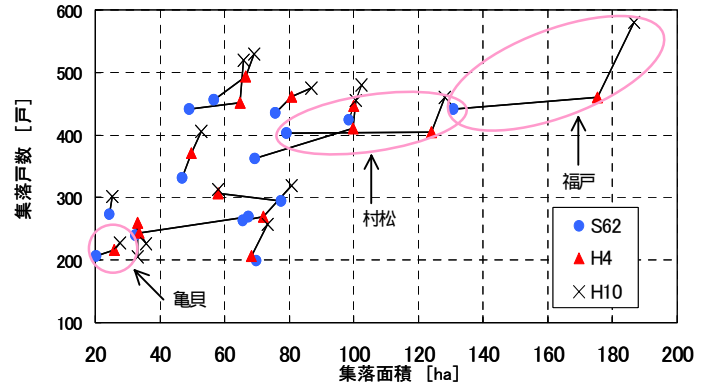


図5 長岡市の集落面積と集落戸数の変遷

の指定既存集落の指定状況は、平成10年時点で、15集落が指定され、その内の10集落で既存宅地との重複が確認できる(図7)。集落面積と集落戸数の変遷⁽²³⁾を追うと、平成4年の見直しでは、村松地区・福戸地区でそれぞれ44.8ha・44.5haと大幅な面積の拡大をしているが、集落戸数はそれぞれ2戸・19戸とあまり増加していない。これは、集落周辺の農地等を含んで指定されている状況を反映しているものと考えられる(図5)。実際に、指定既存集落内の農地面積は平成10年時点で266.8ha存在し、集落面積の23.7%を占めており、集落内に優良農地を含むとされる集落も11集落存在する。優良農地を含めた経緯としては、集落内居住者からある程度の開発要望があることや地形地物等により区域の判断をした結果、農地を含むことはやむを得ないとして優良農地を含めたことが長岡市のヒアリングによりわかった。

その集落到該当する亀貝地区は、集落面積27.7ha、集落戸数227戸と長岡市内の指定既存集落の中では比較的小規模な指定既存集落であるが、昭和62年の当初指定から指定されており、過去2回の見直しでも拡大を行ってきた(図5)。平成10年時点では集落の南側に農用地区域との重複が多いことが窺える。(図6)。また、亀貝地区と重複する農用地区域の除外は、全ての箇所で行われており、その面積は約4.5haであった。平成10年時点での集落内農地が7.6haであることから、その半分以上が平成11年に除外され、規制の緩い土地となっている。この農用地区域の除外箇所は、指定既存集落に関する基準で開発される懸念材料となることが窺える。このことは、例えば保全すべき優良農地であったとしても、その農地に係る土地利用規制が外れさえすれば、開発可能地となることを意味している。その規制は都市計画サイドの土地利用に対する意向とは関係なく、農政サイドの管理法のみによって規制が外されてしまう問題点を抱えている。実際に、集落内人口が減少し小学校等の統廃合が行われた集落では、「集落活性化のため」との理由から、分家住宅等の建築地として指定区域内に優良農地を含んだ指定を行っている所もあった。

また、指定既存集落の区域の外側でも農用地区域が除外され、開発許可が出されていることが確認できた。長岡市では、集落周辺の農地等に開発が及ばないように区域を限定し、

その区域内で指定既存集落に関する基準を運用しているが、他の立地基準に適合すれば開発が行われてしまう。これは、法34-8-3・法34-8-4で綿密に区域を限定して運用を行ったとしても、開発がその区域の縁辺部で行われてしまうことを示唆している。

5.まとめ

本研究で明らかになった点を踏まえて、指定既存集落の

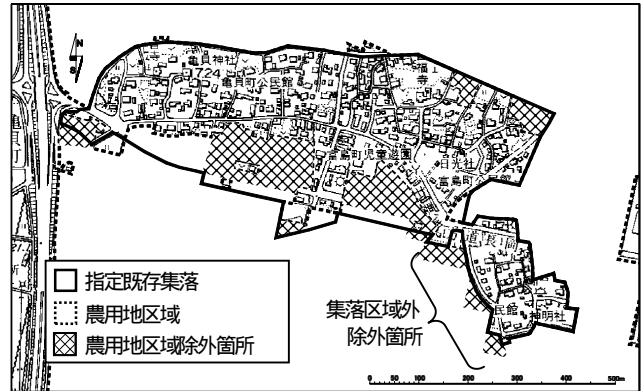


図6 亀貝地区：農用地区域との重複とその除外箇所

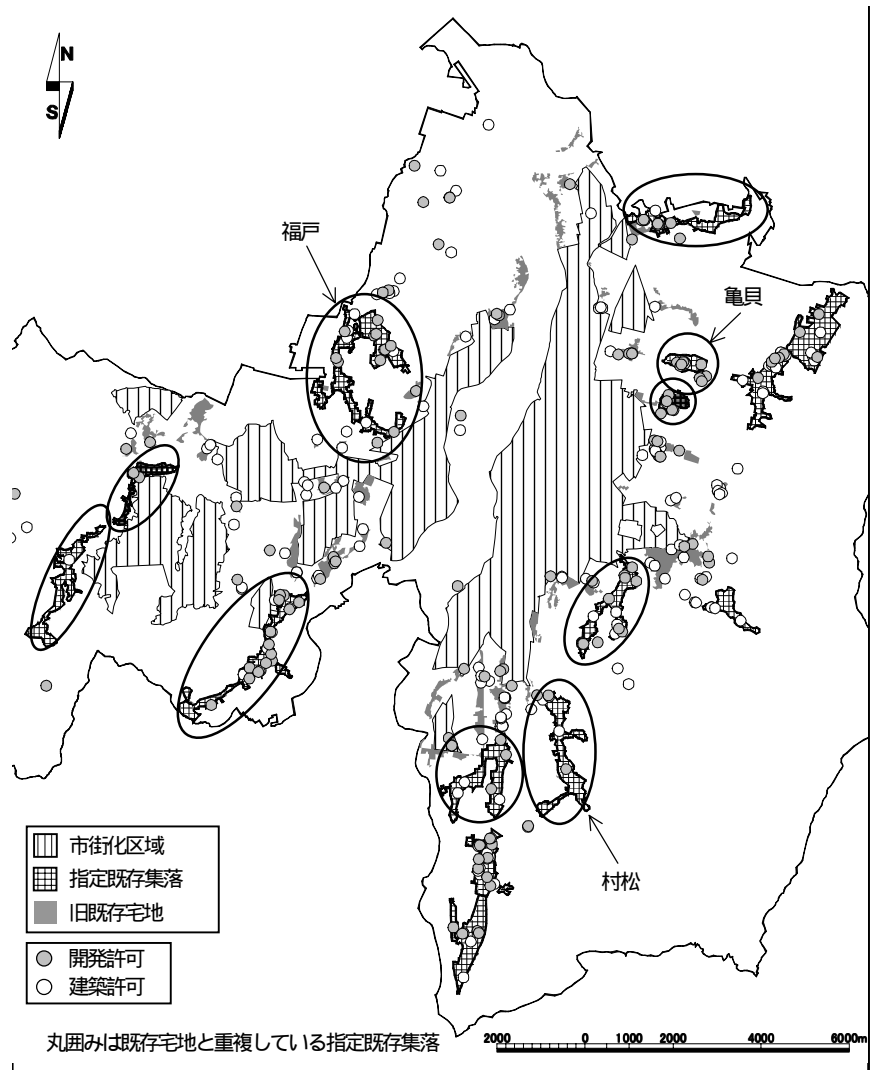


図7 長岡市の土地利用現況

運用と法34-8-4の制定に関する市街化調整区域での土地利用上の問題点をまとめ、提言する。

指定既存集落の運用について

指定既存集落の運用の特徴は、市街化調整区域であるにも関わらず区域が明示され、その区域を拡大し開発要件を緩和した運用が行われている点が挙げられる。本研究では新潟県の指定既存集落の拡大を即地的に把握することはできなかったが、集落内戸数密度を低下しながらも指定規模を拡大した運用が行われていることがわかった。指定既存集落の制度は、一定程度の集落内での開発要件を一定程度緩和する制度である。その趣旨を考慮すると、農業・農村を取り巻く厳しい状況があったとしても、指定規模を拡大し将来の開発想定地や開発予定地等を確保するために、集落内に農用地区域に代表される優良農地を含んだ指定区域を定めることは適切でない。

指定既存集落の指定は、不要な拡大を抑制し、農地等を含んだ指定を極力さけた指定を維持しつづけることで、指定既存集落内の緩和によるその外側の開発圧力を抑制することも想定される。そのため、指定区域は、農振白地内の集落居住地に限定し、農地等を含める場合には、次に述べる他の制度や基準で別途取扱うことが妥当であると考えられる。

法34-8-4の制定について

今回の法改正では、衰退している集落等の活性化を目的として法34-8-4を定めた自治体があった。兵庫県を例に挙げると、知事指定地の制度を法34-8-4の制度に変えて移行させ、活力が失われつつある集落の人口確保を目的とした開発を許容する基準を定め、市町土地利用計画との連動を図る取り組みが行われている。

新潟県においても、将来の開発想定地や開発予定地の土地を確保するため、別の基準を定めるのであれば、知事指定地を法34-8-4に移行し、条例化によって指定の透明性を確保ことが望ましいと考える。しかし、兵庫県の基準を手本とするのであれば、その市町村土地利用計画の内容、とりわけ、他の規制法で指定する農用地区域や市街化区域に対して十分配慮した上での連携が望まれ、例えば、開発許可を緩和する区域を指定するには、都市計画サイドから提案する既存の市街化区域内の開発・建築活動への影響に対する配慮、内容によっては法34-8-2による開発許可への移行等を進めた、明確な基準も必要であろう。

【補注】

- (1) 例えば、参考文献(1)～(3)に挙げる研究がそれにあたる。
- (2) 指定既存集落、流通業務地区、産業振興地域の3つがそれにあたる。
- (3) 昭和61年8月2日建設省経民発第33号局長通達及び同発第34号室長通達に知事指定地が定められている。
- (4) 平成13年5月2日国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室が示した指針。
- (5) (4)の「-7-1、法第34条第10号口等の運用(14)～(16)」に示されている。
- (6) 開発許可に関する条例は幾つか定められているが、本研究では法34-8-3、法34-8-4に基づく条例を開発許可条例とする。
- (7) 自治体によって「大規模集落」、「大規模既存集落」等、その名称は様々であることから、本研究では通達に則り「指定既存集落」とした。
- (8) 建築許可もその基準が適用されることから、正しくは、「都市計画法第34条第10号口および令第36条第1項第3号ホ」に示されている基準

であるが、本研究では法34条10号口と示す。

- (9) (4)の「-6-8、第8号の4関係」に示されている。
- (10) 開発許可条例を制定できる自治体は、事務処理市町村も挙げられる。しかし、法34-8-4に基づく条例を制定するためには、「開発審査会の承諾を得ることが望ましい」との趣旨が運用指針に示されているため、開発審査会を持たない事務処理市町村は対象としなかった。
- (11) 新潟県に対してはアンケート票を配布せず、新潟県の「開発許可制度運用指針(都市政策課作成)」および情報公開条例により収集した「知事指定地の通知について伺い(旧建築住宅課作成)」を参考に回答を選択した。
- (12) 政令市のうち、大阪市では市街化調整区域に人が住んでいないため対象外とした。
- (13) 他に開発審査会を設置する自治体として特例市が挙げられるが、今回の調査では対象としなかった。
- (14) アンケートを配布した93自治体の内、高知県を除く92自治体から回答を得た。よって分析は93自治体で行っている。
- (15) 制度を変えて開発審査会基準を移行した自治体の回答が「包括承認基準の一部を移行する」と選択しているため「type-B」に分類した。
- (16) 法34-8-4の制定が「活動・検討中」である2自治体を含むが、その自治体の回答により「type-C」に分類した。
- (17) 平成12年4月1日に新潟県では、地方自治法第252条17の2第1項の規定に基づき、「新潟県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」を施行し、平成15年から全市町村に対して開発許可に関する事務の全部を委任している。
- (18) 昭和61年11月1日から実施されたこの要綱は新潟県独自のものであり、この要綱に従って指定事務を行ってきた。なお、現在は(17)の施行によって廃止されている。
- (19) 指定基準として次の基準が定められている。

開発行為の目的	指定要件	内容
自己用住宅 分家住宅、 小規模工場 公営住宅	独立して一体的な 日常生活圏を 構成していること	200戸以上の建築物が連担していること
		集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度であること
		集落内に小(中)学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、病院又は診療所などが存すること
		集落内に優良農地が含まれていないこと

- (20) 選定基準は、「連たん数」、「公的施設の種類の数」、「戸数密度と市街化区域からの距離によるクロス評価」の3つの評価基準がある。それら個別評価を数値に置換え、合計値が一定以上の評価を得た集落を候補地とする。
- (21) (16)の要綱では、具体的な優良農地の判断は示されていないが、「農業振興地域の整備に関する法律で定める農用地区域」または「農地法で定める甲種農地」が優良農地として想定される、とヒアリングによりわかった。
- (22) 面積拡大比・密度増減比は、それぞれ平成10年の値を当初指定年の値(平成4年に指定された集落では平成4年の値)で除したものである。
- (23) 長岡市内の指定既存集落全体の変遷は、昭和62年(4204戸・794.2ha)、平成4年(4759戸・1018.1ha)、平成10年(5754戸・1126.1ha)と増加傾向を示している。

【参考文献】

- 1) 波多野憲男、若山徹、井原光明(1984)「市街化調整区域スプロールと既存宅地制度の問題」、都市計画学会論文集No19, 121-126
- 2) 北岡尚子、大村謙二郎(2000)、「市街化調整区域における開発メカニズムとその土地利用上の問題点について」、都市計画学会論文集No35, pp193-198
- 3) 松浦貴、中出文平(2002)、「市街化調整区域における開発の実態と課題に関する研究」、都市計画学会論文集No35, pp685-690
- 4) JA愛知中央会(2001)、「改正都市計画法勉強会報告書-法34-8-3問題を中心に」
- 5) NPC(法人)日本都市計画協会(2003)、「都市・農村の新しい土地利用戦略-変貌した線引き制度の可能性を探る-」
- 6) 埼玉県県土整備部開発指導課(2002)、「市街化調整区域における立地基準の見直し案」