

線引き導入による関連施策の運用とその影響に関する研究

- 開発動向と開発許可条例を中心として -

都市計画研究室 大西 章雄
指導教員 中出 文平
樋口 秀
松川 寿也

1. 研究の背景と目的

高度成長の影響で、地方都市から大都市部への人口移動が進行した結果、大都市部では開発ラッシュが起こり、市街地のスプロール化など様々な諸問題が生まれてきた。その様な社会的背景の中、S43に新都市計画法が制定され、新たな土地利用規制・誘導の枠組みとして線引き制度および開発許可制度が導入された。その後、概ね10年間は各都市計画区域で線引きが導入されたが、それ以後は導入の動きが徐々に見られなくなり、結果的に地方都市を中心に未線引き都市計画区域が広く存在する事となっていった。

その後、社会的背景の変化を受けて、H12に都市計画法が改正され、線引きが選択制となると同時に開発許可条例（3483・3484条例⁽¹⁾）が導入された。それまで国が線引き導入の一定の要件を設ける仕組みであったのが、この改正都市計画法により原則として都道府県が地域の実状に応じて都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、区域マス）の中に線引き導入の有無を定める仕組みに変更された。その影響により、香川中央都市計画区域など一部の地域では線引き廃止の動きが見られたが、その一方で、H16年5月14日に山形県鶴岡市が線引きを導入した。これは、人口10万人規模の地方都市では唯一の事例である。また、当市では線引き導入に伴い、それまで用途地域外であった数地区を市街化区域に編入すると共に、既存の権利⁽²⁾による開発申請を受け付け、さらには、線引き導入の数ヶ月後に開発許可条例を制定するなど、線引き導入に伴う一連の関連施策を講じてきた。

鶴岡市を対象とした用途地域外の土地利用に関する既往研究には、非線引き都市3都市の都市計画と農政側の両制度に着目して市街地拡大の実態を指摘したもの⁽¹⁾があり、また、開発許可条例の運用を取り上げた研究には、1都3

県の線引き都市計画区域での運用実態を明らかにしたもの⁽²⁾や、山口県防府市での3483条例の運用に伴う開発動向への影響を指摘したもの⁽³⁾等多数がある。さらには、香川中央都市計画区域での線引き廃止に伴う土地利用動向の変化を明らかにし、問題点を指摘したもの⁽⁴⁾等、線引き廃止を取り上げた研究・報告も多数ある。しかしながら、新規に線引きを導入した都市を対象とした研究・報告⁽⁵⁾は少なく、一連の線引き関連施策の運用実態等を考慮した線引き導入に関する研究が求められる。

そこで本研究は、開発許可及び当市独自の条例で定められた開発協議の記録⁽³⁾を整理して開発実態を把握すると共に、当市の線引きに関する文献⁽⁵⁾等を参考にして、線引き導入に至った背景を明らかにする。また、線引き導入および関連施策運用に至る詳細な協議経過の綴り⁽⁴⁾や当市および県内他市等へのヒアリングを参考にして、線引きに関する一連の協議経過や関連施策運用の実態を明らかにする。さらに、線引き後の開発実態の変化を詳細に分析し、線引きおよび関連施策の運用が開発動向に与えた影響を評価することで、今後新たに線引き導入を検討する際の論点を抽出することを目的とする。

2. 線引き導入に至る経緯

(1) 線引き導入に至る協議の経過

S54に、山形県の主導で、都市計画区域を持つ県内自治体への線引き制度の説明が行われ、S55の国勢調査人口が99,751人となったことから当市でも線引き導入が検討された。しかしながら、その後10万人以上の人口を維持できる見込みが明確でなかったため、当時は線引き導入が見送られた。その後、S60に一旦は人口が10万人を超えたが、H2では再び10万人を下回った。そして、H7の国勢調査で人口が

再び10万人を超えた事と併せて、H15年3月にほ場整備後8年が経過する約35,000haの農用地区域での乱開発が懸念されたため、H8に策定された第3次総合計画の中で“コンパクトなまちづくり”が位置付けられ、線引き導入に向けた具体的協議が始められた。

その後、H11年7月に旧櫛引町・三川町との広域都市計画区域についての打合せが行われ、当市の線引き導入の際に周辺自治体と広域都市計画区域を構成する可能性が検討されたが、基本的に人口増加の歯止めとなるような土地利用規制の導入は受け入れられないという考えが旧櫛引町・三川町では持たれており、一方の当市では早急な線引き導入が望まれていた事から、その後は広域都市計画区域に基づいた周辺自治体との協議が行われる事はなかった。

その後、都市計画基礎調査が行われ、土地利用調整基本計画が策定されるなど、線引き導入に向けた体制づくりが行われていった。加えて、H13には市民とのワークショップ「これからのまちづくりを考える会」が開かれ、市民参加による都市計画マスタープランの策定（H13.6）に向けた協議が進められ、その中で、線引きを導入して土地利用コントロールを図る事が明記されるに至った。引き続き、県によるH15内の区域マス策定を目標とした協議と並行して、市民・業界団体への線引きに関する説明会が開かれた。市民・業界団体へは、H13年10月からH14年2月にかけての線引き制度説明会と、H15年9月の線引き素案説明会の二度にわたる説明会が行われ、市民への説明会は21小学校区を基本単位として行われた。そしてH16年5月14日に区域マスが策定されると共に線引きが導入され、乱開発が懸念されていた農用地区域のほぼ全域に市街化調整区域が指定されるに至った。

しかし、線引き導入により、既存の非線引き用途地域外での開発に道を閉ざす事のないように、その後7ヶ月間の検討経過を経て、H16年12月24日に開発許可条例が制定され、市街化調整区域の集落全域に3483区域が指定された。また、H17年4月には優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針⁽⁵⁾が策定され、該当する開発が3484条例によって許可される事となった。

(2) 線引き前の開発実態

本研究では、線引き後の都市計画区域を4エリアに分類した(図-1)。また、S53からH17の開発量の推移を、線引き後に市街化区域が指定されたエリアA+B、および市街化調整区域が指定されたエリアC+Dに分類した(図-2)。ここで、本研究では線引き導入のH16年5月14日を基準に、各年度の開発量を当該年5月14日から次年5月13日の期間で集計した。

S53から線引き直前のH15にかけて各年度の開発協議面積は明らかに減少しているのに対して、開発許可面積は次第に増加している。特に、H2以後は開発許可面積が急増している年度も見られ、これらの大規模な開発を中心に、急激に市街化が進行してきた事が窺える。また、エリアC+Dに着目すると、S63からH6にかけて開発面積が増加

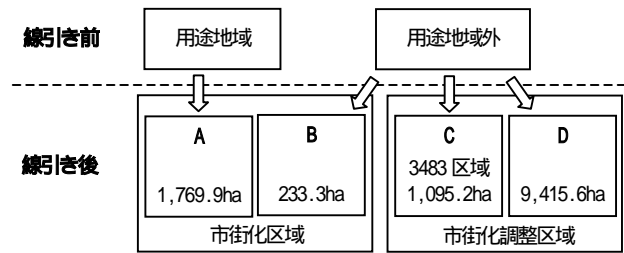


図-1: 4エリア分類

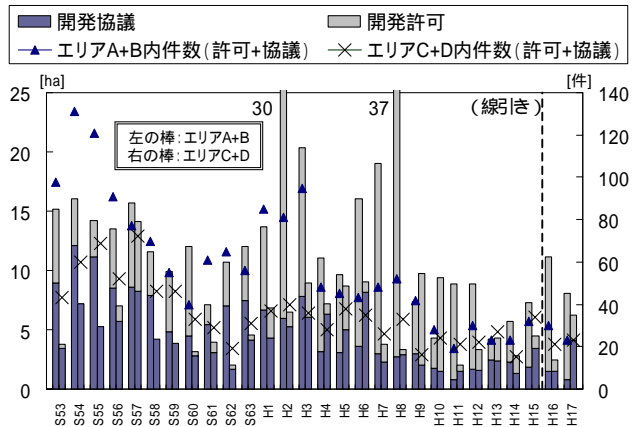


図-2: S53年度からH17年度の開発量の推移

している事から、用途地域外に次第に開発圧力が漏れ出してきてきた事が窺えるが、その後は一旦開発面積が落ち着いている。これは、H6に用途地域外の約35,000haの農用地区域でほ場整備事業が完了した事により、その後の個々の開発に伴う農振除外が困難になった事が一要因と考えられる。しかしながら、その後のH9とH10には、開発許可面積の増加によって再びエリアC+Dでの開発面積が急増しており、エリアA+Bでの開発面積よりも大きくなっている事から、以前にも増して用途地域外での開発圧力が大きくなってきてきた事が窺え、用途地域外に次第に開発が漏れ出してきてきた。

ここで、エリアC+DでのH9の開発許可面積が急増した要因は、国道7号バイパス沿道での約7haの大規模商業系開発である事が明らかとなったが、この開発はH6にはほ場整備が完了した農用地区域に位置する事から、ほ整備後の8年経過を待たずして農振除外が行われた事も明らかとなった。これについては、当該開発構想が当時の農村活性化土地利用構想⁽⁶⁾に位置付けられたために、特例的に農振除外が可能となった事が確認されたが、このように開発規制の抜け穴的制度も存在する中では、非線引き当時の行政による土地利用規制・誘導は困難であり、用途地域外で強まる開発圧力を抑える有効な手段に乏しかったといえる。それ故に、線引き導入による土地利用規制の強化が必要となったといえる。

3. 市街化区域指定に際する市民との協議の実態

線引き導入に伴う市街化区域および市街化調整区域の指定に際しては、当市と当該地区の市民との間でこれらの指定を巡る一連の協議が行われ、市民からの意向・要望の一

部が反映された(図-3)。

まず、市街化区域指定の一つの基準として、線引き以前に用途地域が指定されていた市街地 および のほぼ全域に市街化区域が指定される事となった。しかしながら、市街地 および の内部には1ha以上の大規模残存農地が合計80ha程度確認されており、中でも市街地 内の北側には約40haもの大規模残存農地が存在している事から、この地区については土地所有者の意向が確認された。その結果、土地所有者の間では、この地区周辺の道路整備が進めば、いずれ開発需要が生まれて市街化が進むだろうと考えられており、土地区画整理事業の実施を望む声が多かった事から、用途地域の縮小は行なわれず、市街化区域として指定されるに至った。市街地 は、線引き以前は用途地域が指定されておらず、市街地内の東側は空地が散在している状況であったが、古くから温泉街として市街地が形成されてきたという経緯がある事から、都市計画法施行規則第8条に適合するとして特例的に市街化区域指定の要件の「既に市街化している区域」とみなされ、災害の危険がある急傾斜地を除いて市街化区域が指定された。

一方、大規模な農用地区域数箇所を対象に開発要望を伴う市街化区域編入要望が市民から挙げられ、それらの多くは市街地 の北側の国道7号バイパス沿いに集中し、エリアAの約15%に及ぶ 259.0haが市街化区域の指定要望として提示された。この背景には、地元住民が線引き導入によるコンパクトシティへの取り組みには賛同しながらも、自

分たちの集落は市街化区域への指定を要望する(つまり、市街化調整区域の指定を避けたい)という「総論賛成・各論反対」の集落意向が背景にある⁽⁴⁾。編入要望のあった地区の多くは、開発の具体性に乏しいことで市街化調整区域となったが、国道7号バイパス付近に位置する の約7haの農用地区域は、根強い開発要望に圧されて民間宅地分譲開発が事業化に向けて協議される事となり、市街化区域への編入が決定された。また、市街地 の南側でも数箇所の市街化区域編入要望が挙げられたが、その中で の約10haの農用地区域は、過去に農村活性化土地利用構想に位置付けて民間開発を行うという協議がされていた経緯がある。当時、他にも農村活性化土地利用構想による開発計画が存在しており、この開発計画との同時の農振除外は認められなかったため、線引き導入時の市街化区域の指定で対応することで、結果的に約5haの農用地区域に限って民間開発計画を伴う市街化区域への編入が実現した。

一方、指定された市街化区域に隣接する幾つかの既存集落についても、初期の当市の意向として市街化区域に編入する姿勢であったが、逆に集落の側から市街化調整区域指定を希望した地区も存在する。当市へのヒアリングによると、市街化区域が指定される事で開発が比較的容易に行える反面、固定資産税、都市計画税などの土地にかかる税負担を避けたいとする集落側の強い意向があり、の地区がこの理由に該当する事を確認できた。また、当市と県との協議を経ての最終的な判断で市街化調整区域となった既存集落としては、集落内に多くの未利用地が存在しており今後の市街化があまり望めないとされた と、集落形状がびつで市街化区域の指定が望ましくないとされた が存在する。

このように、市街化区域の指定に際しては、市民の意向と当市の意向とのすり合わせが行なわれ、開発の具体性に乏しい広範囲にわたる市街化区域への編入要望があった地域を、市街化調整区域とすることができた。しかし、農用地区域での市街化調整区域の指定を嫌った一部の根強い開発要望のあった地区が、残存農地の存在を容認しつつ市街化区域の指定を受け、線引き導入による土地利用規制強化を免れている。一方で、開発圧力が小さく営農意向が強いと見られる既存集落では、市街化調整区域の指定が要望されており、検討対象の土地にかかる経済的要因が市街化区域の指定に深く結びついていたものと考えられる。なお、市街化区域の指定要望を退けた線引きの素案を提示した地区別説明会では、市街化調整区域となった地域での条例による緩和手法を検討する旨が説明され、それが後述する3483条例として運用されることとなる。

4. 3483条例の運用の実態

(1) 3483条例の内容の比較

線引き導入に伴う関連施策として、線引き後のH16年12月24日に開発許可条例が制定された。ここで、山形県内の既線引き都市である酒田市および山形市で運用されている

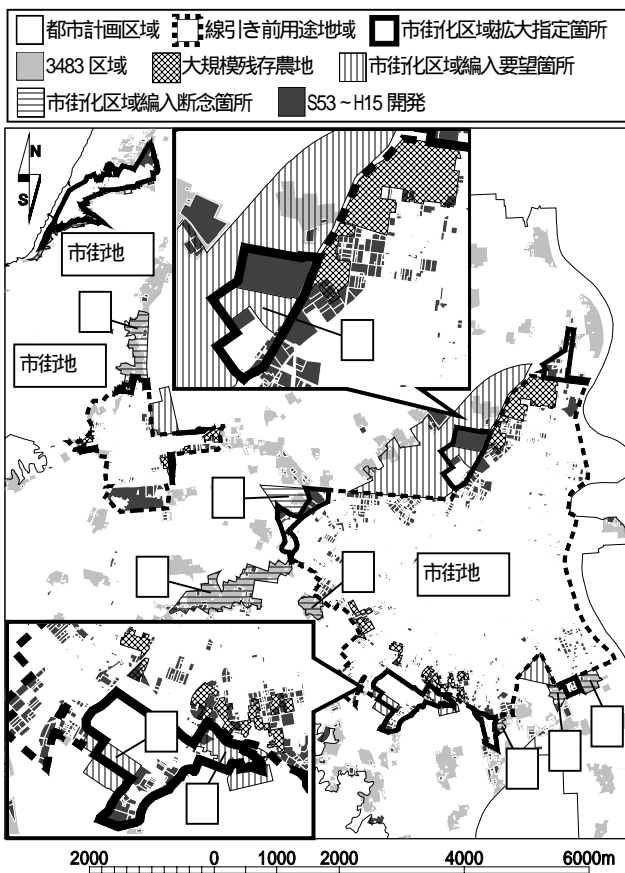


図-3：市街化区域指定に際し協議された地区

3483条例と当市の3483条例とを比較した（表-1）。

まず、当市では地形地物・字界等によって区域を明示する事がヒアリングで確認されており、且つ、市街化区域への隣接・近接要件や建築物の連担要件が条文に明記されているため、一見、厳密な3483区域指定がされていると思われるが、実際は条文が柔軟に解釈されて集落全域に3483区域が指定されている。この条例の運用に関しては、当市と山形県および東北地方整備局等との間で幾度か協議されたが、法令を厳守すべきという意見と地域性等を考慮した柔軟な運用も可能という意見に二分した。最終的には、小規模集落が点在するという庄内地域の集落特性や、新たに線引きを導入した都市計画区域である事などの地域性が考慮され⁽⁴⁾、最終的に条例制定権を有する当市の意向が優先された結果、柔軟な区域指定が実現している実態にある。加えて、区域を指定する土地の地目については、酒田市では宅地や限定された農地等のみであるのに対して、当市では明確な表現を避けたことで、条文中では農用地区域を除く区域内の全ての土地に対して区域が指定されている。更に、予定建築物の用途に関して、酒田市・山形市では概ね第一種低層住居専用地域で建築できる用途とし、かつ自己居住用の住居等に限定しているのに対して、当市では一部の工業団地を除く大半の区域が第一種中高層住居専用地域で可能な建築を認めている。また、既存の線引き都市と異なり、自己用に限定しない柔軟な運用であることから、分譲住宅や

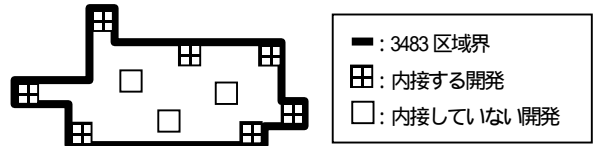


図-4：3483区域内に内接する開発のイメージ

表-2：3483条例施行以前の内接する開発

	3483区域内に内接する開発				3483区域内の全開発	
	面積 [ha]	件数	対区域面積%	対全開発面積%	面積 [ha]	件数
開発協議	57.5	436	5.3	69.4	82.9	788
開発許可	34.6	38	3.2	94.0	36.8	46
合計	92.1	474	8.4	77.0	119.6	834

表-3：S61農用地区域での3483区域内に内接する開発

	分類	面積 [ha]	件数	農用地区域面積%
開発協議	S61農用地区域	14.2	94	24.8
	S61農用地区域外	43.3	342	
開発許可	S61農用地区域	19.5	19	56.3
	S61農用地区域外	15.1	19	
合計	S61農用地区域	33.7	113	36.6
	S61農用地区域外	58.4	361	

表-1：県内線引き都市との3483条例の比較

	鶴岡市	酒田市	山形市
線引き	H16年5月	S59年3月	S45年3月
条例制定	H16年12月	H17年4月	H14年3月
隣接・近接要件	市街化区域に隣接または近接	-	市街化区域（飛び市街化区域及び工業系用途地域除く）に隣接
連担要件	敷地相互間50m以内で50以上の建築物が連担	-	敷地相互間50m以内で50以上の建築物が連担
農用地区域	含まない	含まない	含まない
他の要件	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成	既存集落内およびその外縁部	下記全てに該当隣接市街化区域と小学校通学区域が同一 公共施設の整備基準 都市マス等との整合
指定する土地の種類	市街化区域の計画的市街化に支障がない土地	公的証明された宅地 または市街化促進の恐れがない農地等で、200～499㎡の規模かつ10m以上接道	-
区域の明示	地形地物、字界等	（文言指定）	道路・河川等の地形等、字界等
予定建築物の用途	下記のいずれかが該当し、それぞれで建築可能な用途 第一種中高層住居専用地域 工業地域 工業専用地域	第一種低層住居専用地域に建築できる「住宅」「事務所・店舗併用住宅」の自己居住用 市内農産物の直売用建築物	第一種低層住居専用地域に建築できる「住居」「事務所・店舗併用住宅」の自己居住用

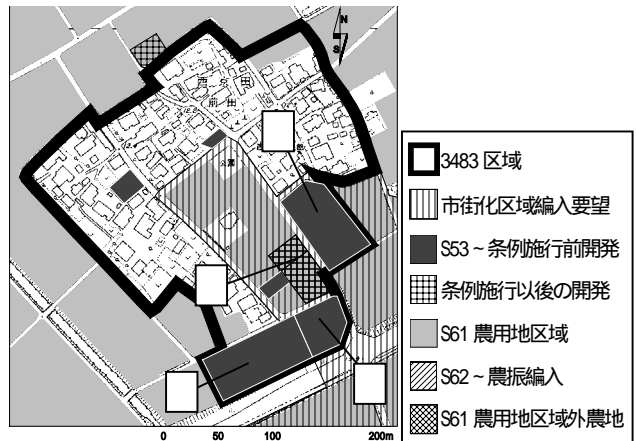


図-5：西京田地区の3483区域

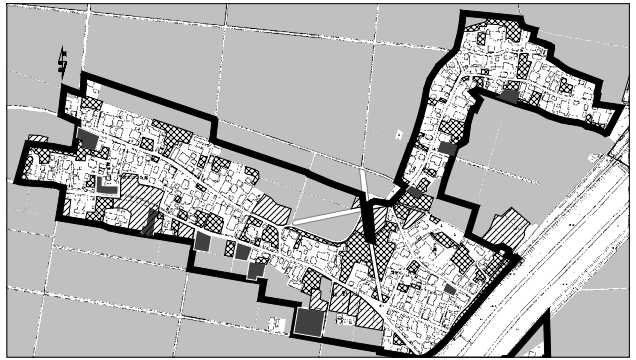


図-6：面野山地区の3483区域

表-4：面野山地区の3483区域内農地の量

	農用地区域		農用地区域外			合計
	S61	農振編入	S61農地	S61宅地	農振除外	
面積[ha]	3.6	1.6	3.3	13.9	0.3	22.7
対地区面積[%]	15.7	7.1	14.6	61.1	1.5	100.0

アパート開発が従来通り認められている。尚、市街化調整区域の建築形態規制(70/200)⁽⁷⁾は、市街化区域内の第一種中高層住居専用地域(60/200)より緩い制限である。

以上の柔軟な運用の結果、市街化区域面積の5割以上に相当する1,095.2haの3483区域が、既存の線引き市で緩和された建築物以上の用途を認める形で指定されるに至った。

(2) 3483区域指定に含まれる問題の検証

まず、過去の開発立地による3483区域指定への影響を検証するにあたり、区域の外縁を決定付ける一要因と想定される3483区域内に内接する過去の開発立地に着目した(図-4)。S53から3483条例制定までに行われた内接する開発の面積は、3483区域内の全開発面積の約77%を占めている(表-2)。また、その内接する開発の約37%が少なくともS61時点の農用地区域で行われたことが確認され(表-3)、それ以前の農用地区域での開発も考慮すれば、非線引き用途地域外での緩い開発規制の下で行なわれてきた農振除外が、3483区域の指定に少なからず影響していることが考えられる。

次に、3483区域内に存在する農地に着目した。まず、国道7号バイパス沿道付近に位置する西京田地区では、3483区域の内部に本来区域指定すべきでない農用地区域の存在が窺える(図-5)。この農用地区域一帯は、そもそも市街化区域編入要望箇所に相当するため開発圧力が高く、3483区域に内接する開発が過去に行われたため、それらを含めて3483区域が指定された結果、3483区域内に農用地区域を含めざるを得なくなった状況が生じている。つまり、これら内接する開発が行われなければ、3483区域内での農用地区域の存在を避けられたと想定される。

およびは共に国道7号バイパス沿道でのロードサイド型店舗開発であり、は線引き直前の駆け込みと思われる共同住宅開発であるが、特にはS61時点の農用地区域での開発である事から、農振除外を伴う開発である。更に、その農振除外によって、3483区域内に包含せざるを得なかった農用地区域の一角では、3483条例施行後に農振除外が行われ、の3483許可による商業系開発許可が行われた。当市の条例では、政令で定める土地(農用地区域、一種農地)を対象として区域指定しないことが条文中では定められているものの(表-1)、運用上は農用地区域を区域を含めて文言で農用地区域を排除する運用を行なっている。当市では、軒下農振であることから、地形地物による3483区域の指定で包含された農用地区域であっても営農環境の悪化等の理由でいずれ開発されていくと想定している。

このように、非線引きの緩い規制下での過去の農振除外や駆け込みによる開発を認めた事が、3483区域の規模を拡大させると共に3483区域内に農用地区域を存在させる事につながり、更には、それらの農用地区域がいずれ3483条例の許可対象にされていくという、一連の問題を生じる可能性が指摘できる。

また、面野山地区に関しては(図-6)、3483条例で定める連担要件を柔軟に運用したが故に、3483区域と認められ

る農用地区域外の白地の農地が約15%も含められた事が明らかとなった。また、包含された農用地区域5.2haのうち、過去に農用地区域に編入された農地も1.6ha存在している。これについては、道路等に基づいて3483区域を指定したために多くの農用地区域が包含されたという事を当市へのヒアリングによって確認できたが、こうした農用地区域を包含した運用は、地権者の土地利用に対する意識の混乱を招く懸念もある。この他、一部集落からは、農用地区域を対象とした3483区域の指定要望がされ、3483区域内に農用地区域を包含した箇所との整合性から、その指定要望が一部認められたケースも確認されており、いたずらな区域拡大を防止する上でも、農用地区域の即地的排除が望まれる。

5. 線引きと3483区域指定による開発動向への影響

線引き前4年間と後2年間の開発動向を用途別に分類し、主な開発圧力の対象と考えられる住居系、商業・業務、工場・倉庫の3種類に着目して比較した(図-7、図-8)。線引き導入直後のH16にはエリアA+Bでの開発面積が増加すると共にエリアC+Dでの開発面積が減少したため、一

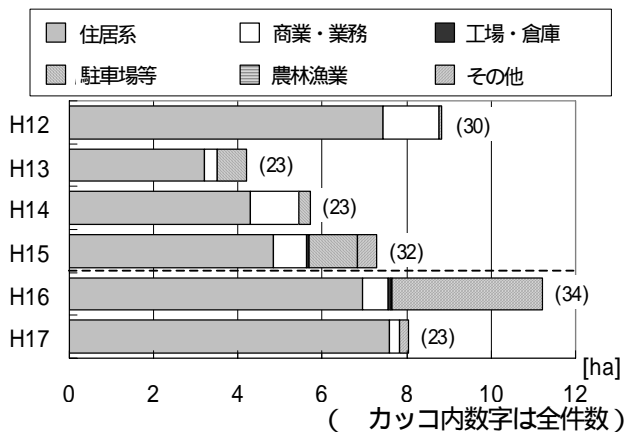


図-7：エリアA+BでのH12～H17の用途別開発量

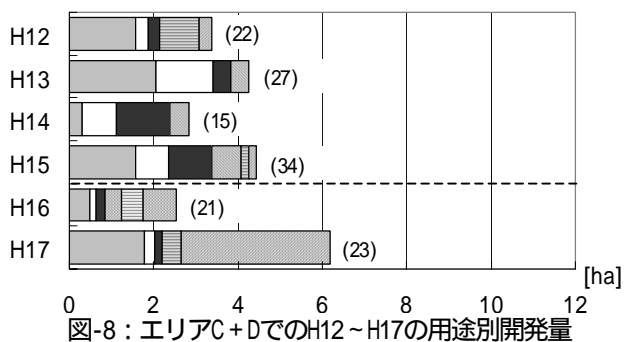


図-8：エリアC+DでのH12～H17の用途別開発量

表-5：開発許可条例施行後のエリアC+Dの開発許可内訳

年度	許可	住居系	商業・業務	工場・倉庫	その他	小計	
H16	3483	件数	0	0	0	0	0
		面積[ha]	0	0	0	0	0
	3484	件数	0	0	1	0	1
		面積[ha]	0.00	0.00	0.05	0.00	0.05
H17	3483	件数	8	1	3	1	13
		面積[ha]	1.55	0.15	0.18	0.06	1.93
	3484	件数	2	0	0	0	2
		面積[ha]	0.10	0.00	0.00	0.00	0.10
合計		件数	10	1	4	1	16
		面積[ha]	1.65	0.15	0.23	0.06	2.08

但し線引きによる開発規制・誘導の効果が見られたと思われるが、その後H17にかけては、エリアA + Bでの開発面積の増加以上にエリアC + Dでの開発面積が増加し、線引き前と同程度の開発面積に戻ったことが窺える。加えて、開発許可条例施行後のエリアC + Dでの開発許可をそれぞれに該当する許可基準別に整理したところ(表-5)、H17のほとんどの開発許可が3483条例の基準で許可されている。

従って、線引きが導入されてから開発許可条例が施行されるまでは、市街化調整区域のみであったためにエリアC + Dでの開発面積が減少したものと考えられるが、その後に開発許可条例の施行により市街化調整区域の集落地域での開発行為が容易になり、線引き前と同程度の開発が可能となってしまったという要因が考えられる。つまりは3483条例がこういった状況を招くほど柔軟に運用されたという可能性を改めて指摘できた。

6. まとめ

(1) 線引きと一連の関連施策の運用から得られた知見

当市では、国勢調査人口が概ね10万人に達したS55頃に線引き導入が検討されていたものの、当時は実行に踏み切れなかった。その後国道7号バイパス沿道一帯の農用地区域で膨れ上がった開発圧力を非線引きのままでは抑えきれなくなったために、早急な線引き導入による土地利用規制の強化が行われた。区域マスの策定により、多くの非線引き都市計画区域が引き続き非線引きを選択し、更には複数の都市計画区域が線引きを廃止する中で、同市の当初の目標とされた“コンパクトなまちづくり”の理想に基づく線引きの導入は先進的であったと言える。

しかし、このような状況の中で運用された関連施策は、少なからず過去の開発や根強い開発要望等の影響を受けており、その結果、大規模残存農地の存在を容認しつつ行なわれた農用地区域での市街化区域や3483区域が指定され、後者については、条例で定めた指定要件を柔軟に解釈した運用により、市街化調整区域集落の全域に渡る広範な指定に至っている。エリアDでの開発が抑制されたことで、結果的に乱開発が懸念されていた概ねの農用地区域には市街化調整区域が指定され、市街化調整区域の既存集落の居住者に配慮した3483区域の指定により、線引き以前の開発をエリアC内に誘導できたことは、線引き導入による土地利用規制・誘導を図る体制の整備に、開発許可条例が有効な役割を果たしたと評価できる。ただ、市内の残存農地より規制の緩い3483区域が、市街化区域面積の半分に及ぶほどに亘って指定されている実態は、線引き制度の実効性そのものへの支障として懸念される。

(2) 線引き導入手法のあり方と課題について

合併等により、都市計画区域の再編が進む中で、新たに線引きを導入する都市計画区域でのこうした関連施策の活用は、円滑な導入を望む立場からすると有効な線引き導入ツールと言える。しかし、そのひとつである市街化区域の拡大には、同市の事例で確認された残存農地の存在を容認

した拡大という散漫な市街地拡大に繋がる課題がある。一方の開発許可条例は、市街化区域編入を要望しながらも叶わなかった地区と税負担の増大を理由に市街化区域編入を希望しなかった地区の双方に配慮するために、非線引き用途地域外で認めていた開発を一部容認できる制度であるが、農用地区域等を包含する散漫かつ広範な指定は、前者と同じ課題を抱えた二重線引きである。そこで、こうした関連施策を運用して新たに線引きを導入する際は、残存農地等を対象とした既存の用途地域縮小(市街化調整区域の指定)を伴うなど、線引き制度の実行性を確保した導入が求められる。同市では、線引き導入及び関連施策運用後間もないことから、こうした実効性についての継続的研究が必要である。

ヒアリング調査では、当初広域都市計画区域として線引き導入が検討されながらも、鶴岡市単独となったことで、鶴岡市と合併した非線引き等の旧町村や三川町での開発圧力の流出が表面化しつつある。今後は、線引き導入後の隣接自治体への影響とその対応策について、近年線引きを導入した自治体を対象とした研究も求められよう。

【補注】

- (1) 本研究では、既往研究等で用いられる表現に準じて、都市計画法第34条8号の3に規定される条例を3483条例、都市計画法第34条8号の4に規定される条例を3484条例と表現する。尚、H18年5月24日の都市計画法改正によって、法第34条8号の3が法第34条11号、法第34条8号の4が法第34条12号へと変更された。
- (2) 都市計画法第34条9号に該当する開発許可。線引き後の6ヶ月以内に、自己の居住や自己の業務の用に供する目的の開発を都道府県知事に届け出た場合、線引きから5年以内に開発を完了する事を条件に開発が許可されるものである。鶴岡市では、19件がこの許可基準で開発許可がされている。
- (3) 山形県鶴岡市では、S52年7月1日施行の「鶴岡市土地利用に関する条例」により、都市計画法上の開発許可の対象とならない小規模な開発をも協議の対象としている。
- (4) 本研究では、線引き導入に伴い運用された関連施策に関する協議経過を加え、線引き導入当時の協議に関する資料の一部を閲覧した。
- (5) 山形県鶴岡市では、H17年4月策定の「鶴岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」により、一定の要件に該当する自己居住用一戸建住宅の建築を目的とした開発が、3483区域およびその隣接敷地で3484によって許可される。
- (6) H1の農林水産省次官通達「農村地帯活性化のための土地利用調整の円滑化について」に基づき制定された制度である。この認定を受けた構想は5年間に限り、ほ場整備後の8年が経過しない農用地区域でも例外的に農振除外が認められる等の特例措置が講じられる事となる。尚、H12年3月の農地法改正に伴いこの制度は廃止されたが、代替的に「地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画」が省令(27号計画)によって制度化された。
- (7) 建ぺい率[%] / 容積率[%]

【参考論文等】

- 1) 大島崇・松川寿也・中出文平・樋口秀(2004)「非線引き白地地域に対応した法規制地域等の指定に関する研究 - 都市計画法と農業振興地域整備法で指定する両法規制地域に着目して -」都市計画法学会論文集 No.39-3, pp.355~360
- 2) 村岡慎也・和田治(2004)「市街化区域における開発許可立地基準に関する研究 - 1都3県の都市計画法34条8号の3および同条8号の4の運用を中心に -」都市計画法学会論文集 No.39-3, pp.349~354
- 3) 鶴心治・井上聡・小林剛士・石村壽浩(2006)「農地転用と都市計画法第34条8号の3による市街化調整区域の開発動向 - 山口県防府市を事例として -」建築学会計画系論文集 No.604, pp.77
- 4) 石村壽浩・鶴心治・中出文平・小林剛士(2006)「香川県線引き廃止に伴う土地利用動向に関する研究」建築学会計画系論文集 No.607, pp.103~110
- 5) 柳沢厚・野口和雄・日置雅晴 編著「自治体都市計画の最前線」学芸出版社 2007年発行