

散居集落の市街化過程実態と土地利用コントロール手法に関する研究

都市計画研究室 永井 康之
指導教員 中出 文平
樋口 秀
松川 寿也

1. 背景と目的

農村地域の土地利用規制は昭和43年の新都市計画法制定により農村地域の無秩序な開発を抑制する為に導入された区域区分制度及び開発許可制度、また昭和44年に優良農地の整備、確保、保全を目的に制定された農業振興地域の整備に関する法律（以下、農振法）による農用地区域の指定制度を契機として本格的に始まった。現在この両法律の制定から40年近くが経過し農村地域での開発行為を計画的に誘導する手法が各種創設されていったものの、スプロールや優良農地の分断等の土地利用問題を解決するには至っていない。このような土地利用問題がみられる我が国の農村地域では、宅地が一定の区域に集積した集居集落が大部分を占め、農地に宅地が分散的に立地する散居集落は比較的少ない⁽¹⁾。散居集落は日本農村の原風景であり、貴重な景観として考えられ、その景観保全や散居を生かしたまちづくり等を話し合う全国散居村サミット⁽²⁾も開催されている。

これまで農村地域での市街化実態や土地利用制度の問題を扱った研究⁽³⁾⁽⁴⁾は相当数あるが、集落形態を考慮した研究は少ない。特に散居集落に関しては地理学や建築学等の様々な観点の研究⁽⁵⁾⁽⁶⁾があるが、都市計画の観点から市街化実態や土地利用制度に着目した研究は少ない。

そこで本研究では、我が国の散居集落の代表的事例⁽³⁾である富山県の砺波平野に位置する高岡市及び砺波市に着目し、一体的な土地利用がみられる両市境界部（高岡市側16集落1062ha、砺波市側16集落1030ha）を対象に、土地利用規制の特徴を明らかにすると共に農地転用⁽⁴⁾及び農振除外申請の把握、分析を行い、散居集落での市街化及び農振法による土地利用規制の実態を明らかにした。そして、富山県の農振除外に係る知事の同意基準（以下、除外基準）の特徴を把握し、その運用上での問題点から散居集落で生じ

る無秩序な開発の制度的要因を指摘する。また、ヒアリング調査により、高岡市で導入された「高岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」（以下、3411条例）の運用実態や両市の今後の土地利用方針を把握することで、土地利用制度の運用の課題を明らかにした。以上のことから、散居集落での土地利用上の問題や制度上の問題を把握することによって、今後の散居集落の土地利用コントロール手法に関して提言することを目的とする。

2. 散居集落での農用地区域指定の特徴

散居集落を持つ線引き都市7市及び非線引き都市11市町を抽出し⁽⁶⁾、散居集落での農用地区域の指定状況を把握した（表-1）。その結果、線引きの有無に関わらず、農用地区域の指定方法は、①宅地及びその周囲の農地も全て指定する「べた塗り」指定、②宅地周囲の農地に指定する「宅地抜き」指定に分類された。前者は、散居集落での農用地区域指定の特徴と言える。

線引き都市の高岡市は、昭和48年4月に農業振興地域整備計画を策定し、「べた塗り」指定を行った。その翌年の昭和49年3月に非線引き都市の砺波市でもその計画が策定され「宅地抜き」指定がされた。このように異なる指定方法（図-1）の特徴に関して以下に述べる。

高岡市の「べた塗り」指定は「散居集落では集居集落のように簡単に農振線引きを行うことが出来ない。また全て

表-1 散居集落の存在する自治体の土地利用規制状況

		点在する宅地への農用地区域指定状況			
		宅地に指定有り「べた塗り」		宅地に指定無し「宅地抜き」	
区域区分	有り	富山市	南国市	磐田市	野田市
		高岡市	高根沢町	大井川町	
無し		大仙市	奥州市	米沢市	砺波市
		丸亀市	行方市	南砺市	吉田町
		まんのう町	斐川町	飯豊町	

の土地に関して登記簿上で宅地か農地か判断することが時間、予算ともに大幅にかかる」といった問題から生じた指定方法であり、農振制度の厳格的運用を意図したものではない。しかし、大半の農地が農用地区域となり、農用地区域に指定された宅地で開発を行う場合でも、農振除外申請が必要であるため、結果的に規制の厳しい指定となった。また、農業投資を導入しやすい等の利点があり、農業振興の観点からも優れた指定方法である。

一方の砺波市の「宅地抜き」指定は、集居集落で見られる典型的な農用地区域の指定方法であるが、散居特有の分散宅地により農用地区域に点々と農振白地が存在し、宅地に隣接した開発によって農用地区域が分断される可能性が高い。砺波市の農地の分断要件は、国道や県道、鉄道、一級河川等で農家住宅や農業用施設、農道は分断要件とは考えられていない。また農地の一边が他の農地に少しでも接していれば、分断されていないという考えの下に農地管理を行っているため、農地の集団性は集居集落で見られるような一体的な集団性ではなく、蛇のように曲がりくねった形で集団性が保たれている。この状況が第5章で示す問題の背景として挙がってくる。

3. 土地利用規制の異なる散居集落での市街化の相違

昭和50年から平成18年の32年間の農地転用状況(図-1)をみると、両市共に散発的に開発が行われている。高岡市側と砺波市側の農地転用面積を比較(図-2)すると、砺波市 100.7ha、高岡市45.2haで砺波市の農地転用面積が約2.2倍多い。また、高岡市側の農地転用総面積を上回る住宅地開発(53.6ha)が砺波市で行われている。店舗や事務所等の商業系面積も砺波市が大きい。3000㎡以上の開発行為は砺波市側で74件行われ、分譲住宅が46件と最も多い。

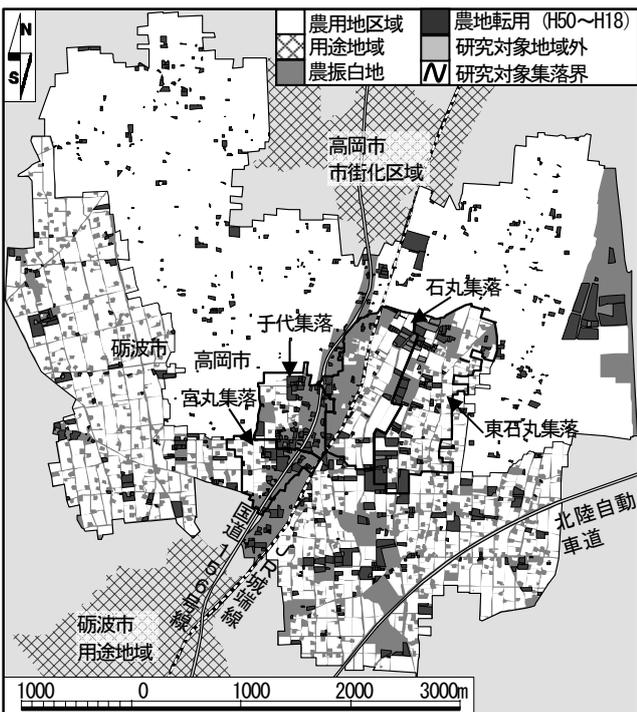


図-1 対象地域の土地利用規制状況(H18)及び農地転用位置

一方の高岡市側は8件のみで砺波市と比較して少ない(図-3)。開発量の多い砺波市側では昭和52年以降、農振除外が毎年行われ、平成18年までに60ha以上(農地転用面積の約60%)の農用地区域が宅地化した(図-4)。

このように線引き都市の高岡市側と非線引き都市の砺波市側での開発を比較すると、量・質共に明らかに違いが生じており、同様な散居形態を持つ地域でありながら、規制の緩い砺波市側での開発が頻発し、農用地区域での開発も多い状況である。この結果、砺波市では昭和50年当時からみられる散居形態とは異なる第二の散居化と呼べる状況が発生し、昭和50年当時の散居景観が喪失しつつある。

以上の分析をもとに、開発量の多い砺波市側の16集落^⑥から、32年間の開発量が多く、農用地区域の指定に特徴の見られた千代、宮丸、石丸、東石丸の4集落を、詳細な市街化の実態と農振法による土地利用規制の関連を把握する対象集落として抽出した(図-1)。

4. 農振法による土地利用規制と市街化の実態

4-1. 昭和50年土地利用及び当初農用地区域の指定状況

ここでは、対象集落の昭和50年当時の土地利用及び農振法による土地利用規制の状況(図-5、6)から、各集落の土地利用の特徴を把握した。

千代及び宮丸集落では両集落を南北に走る国道156号線沿線での業務系施設の立地や高岡市に隣接する大規模な分譲住宅地が形成されており、開発圧力の高い集落であった。この国道156号線周辺は農振計画策定当初に将来の市街化を想定^⑦した為、多くの農振白地農地(以下、白地農地)が存在していた。このため両集落の農用地区域設定率^⑧は50%程度で他の集落と比較して規制の緩い集落であった。

石丸集落では昭和50年時点で既に高岡市に隣接する大規

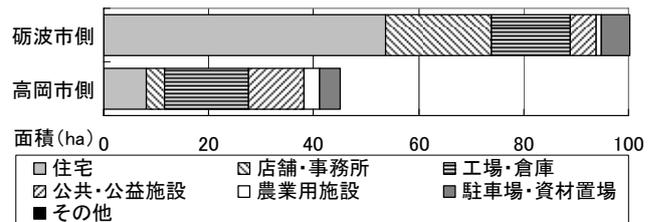


図-2 用途別農地転用面積(S50~H18)



図-3 3000㎡以上の開発行為の件数(S50~H18)

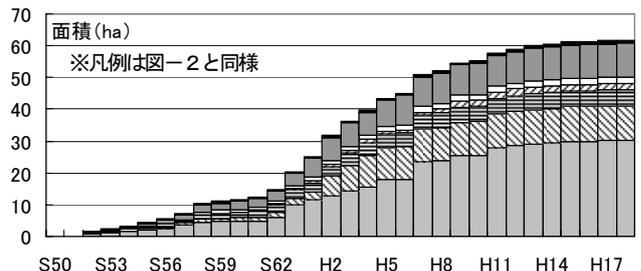


図-4 用途別農振除外累計面積

模な分譲住宅地が形成されており、住居系開発圧力の高い集落であった。この集落は南北を縦断するJR城端線により集落が東西に分断されており、東側は白地農地が少なく、土地利用規制の厳しい地区であった。一方の西側は千代や宮丸集落と同様の理由から白地農地が大量に存在していた。このため農用地区域設定率は63%程度であった。

東石丸集落は昭和50年宅地に占める住居系宅地の割合が90%以上を占める。しかし、大規模な分譲住宅地は存在せず、良好な散居景観が形成されていた。この集落では白地農地の点在が目立ち、土地所有者の意向によって農道沿線や線引き都市の高岡市の隣接地で確保されている。しかし農用地区域設定率は82%で他の集落と比較して高く、土地利用規制の厳しい集落であった。

4-2. 市街化の実態からみた問題点

対象集落の昭和45年と平成12年の農家、非農家戸数をみると(表-2)、全集落で農家数が減少しており、農業経営意欲の低下がみられる。これとは逆に千代、石丸、東石丸集落では大幅に非農家戸数が増加しており、住宅開発による市街化が顕著である。ここでは、このような傾向にある各集落に関して、規制の厳しい農用地区域での市街化に着目し、その実態(図-5, 7, 8, 9参照)を把握した。

①千代及び宮丸集落

両集落を縦断する国道156号線の拡幅工事が行われた昭和56~59年以降、沿線の白地農地での開発が頻発した。しかし、市街化や散居特有の分散宅地により、宅地間の白地農地は不整形で小規模のものが多く、大規模な開発を許容する農地が少なかった。そのため、宅地間農地を埋める形での小規模開発による市街化が主であった。

一方、農用地区域での開発は白地農地と比較して少ないものの、大規模開発が目立つ。例えば、千代集落の北部で

は昭和58年の工場(4898㎡)、昭和60年の工場(3844㎡)を目的とした除外や平成11年の分譲住宅(8495㎡)を目的とした除外等が行われた。この形質又は規模の開発を許容する白地農地が少ない状況であった。また、宮丸集落では平成6年に国道156号線沿線の白地農地での商業店舗開発に伴い、農用地区域へ滲み出す形で同店舗に併設する駐車場(9681㎡)を目的とする除外が行われた。このように、散居集落特有の分散宅地の状況で、市街化が進行した白地農地では、大規模開発を許容することが難しく、開発が農用地区域へ滲み出している実態が明らかとなった。

②石丸集落

この集落では圃場整備事業が昭和46年に完了した⁽⁹⁾。8年縛り⁽¹⁰⁾の切れた翌年の昭和55年~63年の間に総除外面積の約70%の農振除外が行われた。この内の56%が集落北部での除外であり、建売分譲住宅の申請が頻発した。このように、「8年縛り」の効力が失われ、除外が比較的容易になった直後に分譲住宅等の都市的土地利用の進む用途の除外が認められている実態が明らかとなった。

③東石丸集落

この集落は当初農用地区域設定率が高いため、総開発面積の73%が農振除外を伴う開発であった。昭和62年以降、分譲住宅や業務系用途を目的とした除外が頻発し、11.2ha

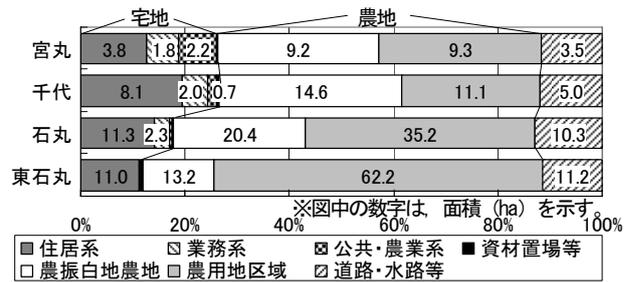


図-6 昭和50年の土地利用構成割合

表-2 農家・非農家戸数の変化

	宮丸		千代		石丸		東石丸	
	S45	H12	S45	H12	S45	H12	S45	H12
農家	23	16	29	7	56	30	74	44
非農家	20	53	32	216	18	273	5	276
計	43	69	61	223	74	303	79	320

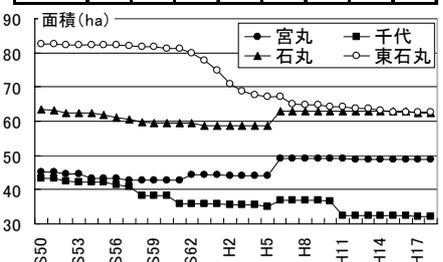


図-7 農用地区域面積の変遷

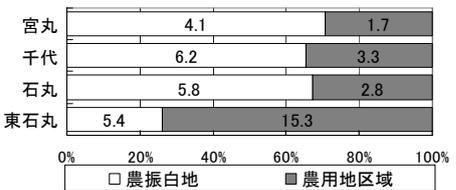


図-8 土地利用規制別開発面積の割合

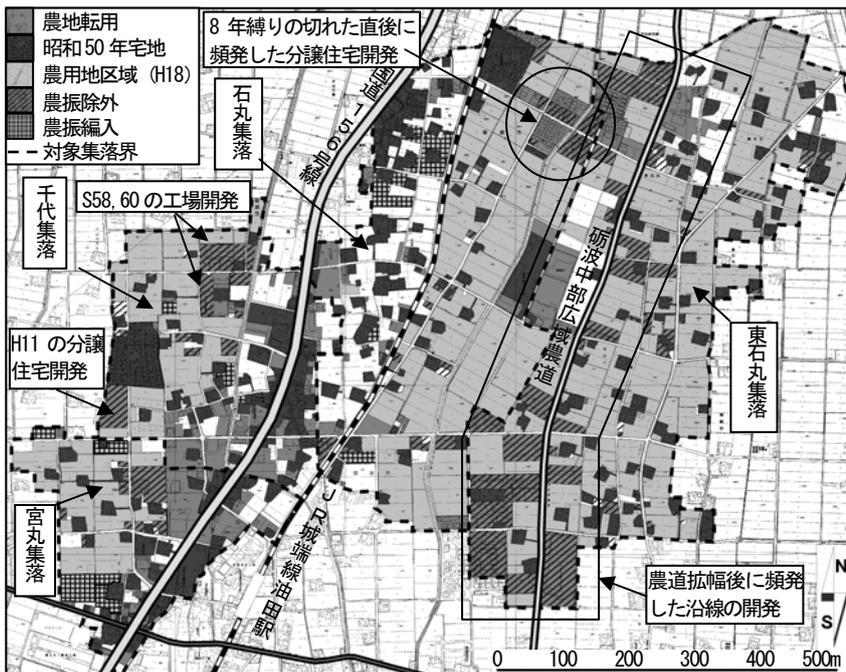


図-5 対象集落の土地利用動向 (S50~H18)

の優良農地が宅地化した。この背景には砺波中部広域農道の拡幅⁽¹¹⁾により、交通量が増大し、開発圧力が高まったことが挙げられる。実際にこの農道沿線での分譲住宅や商業系施設を目的とした除外が頻発しており、昭和50年当時は良好な散居形態が存在したこの集落の土地利用は一変した。

④各集落での市街化の実態からみられる問題点

千代及び宮丸集落での農用地区域への滲み出し開発や石丸集落での「8年縛り」が切れた直後の分譲住宅開発、東石丸集落での農道拡幅工事以降の沿線での乱開発などの実態がみられた。このように砺波市では、規制の厳しいはずの農用地区域での開発が、白地農地での開発と大差なく行われている状況にあり、農振法による土地利用規制が効果的に機能していないという問題点が明らかとなった。

5. 富山県の除外基準と市街化の関係

前述のように農振法による土地利用規制が機能していない要因として、富山県の除外基準に着目した(表-3)。ここでは除外基準の特徴及び問題点を述べると共に、市街化の事例を示し、この除外基準の運用実態を明らかにした。

5-1. 富山県の除外基準の特徴とその問題

散居集落を抱える自治体を多く持つ富山県の除外基準の特徴は、宅地から50m以内(以下、宅地50m範囲)に存在する農用地区域ならば農振除外の対象(表-3、除外要件⁽¹²⁾第一号の(1)①)となりうることである。この背景には富山県独自の集落接続に関する基準が存在する為である。富山県では宅地が分散する散居集落の土地利用形態から、一戸のみの住宅に関しても集落として捉えている。また、接続に関しては、集居集落では一筆の間隔もおおらずに連続的に開発されることを指すのに対して、散居集落では農家住宅に付随する屋敷林等があることから、一筆以上の間隔があると考えられている為、概ね50m以内の開発であれば接続しているとみなされている。このため散居集落では、農振除外地面積が接続する異種目地の面積を超えないという除外基準(表-3、除外要件第二号(1))が比較的容易に満たされてしまう状況となっている。

この除外基準の問題は、開発により宅地50m範囲が広がり、除外の可能性の高い農用地区域が次々に確保されていくことである。実際に対象集落の宅地50m範囲では、全て

表-3 除外面積が2ha以下の場合の富山県の除外基準の内容(第三号及び第四号は省略)

農振法第十三条第2項		除外後の農地区分：甲種農地又は第1種農地
第一号	農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当で、農用地区域以外での代替が困難であること。	次の(1)及び(2)の基準を満たすこと。 (1) 農用地区域から除外された場合は、農地法の転用許可基準を満たすこと。ただし、許可基準が農地法施行規則第五条の2第四号※の場合は、次の①又②の基準を満たすこと。 ① 除外地周囲概ね50m以内に接続する異種目地(農業用施設等を除く宅地)があること。 ② 除外地周囲概ね50m以内に農業用施設等のみがある場合は、これに接続する異種目地があること。 (2) 大字単位の区域内での実施が必要で農用地区域以外での代替が困難であること。
	農用地区域内の農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。	次の(1)又(2)に掲げる区分により定められた基準を満たすこと。 (1) 0.2ha以下の除外で上記第一号(1)但書に該当する場合、接続する異種目地及びこれに接続する異種目地の合計面積を超えないこと。ただし、除外後の用途が分譲を目的としない住宅を除く。 (2) 除外面積が0.2haを超え2ha以下の場合、次の①～③の基準をすべて満たすこと。 ① 上記(1)の基準を満たすこと。 ② 除外地周囲の延長概ね12%以上が次に掲げるものに直接又は用排水路等を介して接していること。 ア(国県道、鉄道)イ(議会議決を経た認定路線)ウ(一・二級河川等)エ(農地以外の地目) ③ 除外後の農用地区域の面積が20haを下回らないこと。

※住宅その他申請に係る土地の周辺地域の居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの

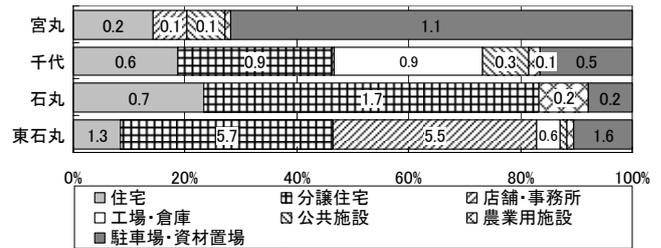


図-9 用途別農振除外総面積 (S50~H18)

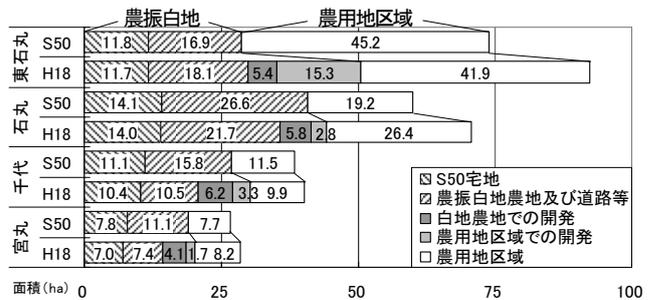


図-10 宅地50m範囲の土地利用構成面積の変化

の集落で農用地区域での開発が生じたにもかかわらず、昭和50年と比較して平成18年に含まれる農用地区域面積は若干の減少又は増加であり(図-10)、開発によって次々と除外の可能性の高い農用地区域が確保される状況にある。

5-2. 除外基準の運用に基づく市街化の問題

(1) 宅地50m範囲拡大に伴う市街化の実態

この地区では当初農用地区域指定時から農用地区域に白地農地が点在し、当初この白地農地での分譲住宅地開発①が生じたことによって、その周囲50mの農用地区域での除外の可能性が高まった(図-11)。昭和54~59年の期間には、実際にこの範囲に含まれる農用地区域で4箇所に分譲住宅地開発②が行われている。また同期間に白地農地での分譲住宅地開発③も行われている。これらの開発により、さらに除外の可能性の高い農用地区域が増加した。そしてこれ以降も分譲住宅地開発④が行われ、一団の住宅地が形成された。また、昭和60年代後半には、地区を南北に縦断する砺波中部広域農道の拡幅に伴い、沿線での開発⑤が行われた。この開発は同農道沿線に散居特有の分散宅地⑥が存在した為、可能となった開発である。

このように、昭和50年当時は農振除外が不可能な農用地区域であっても、規制の緩い白地農地での開発によって、

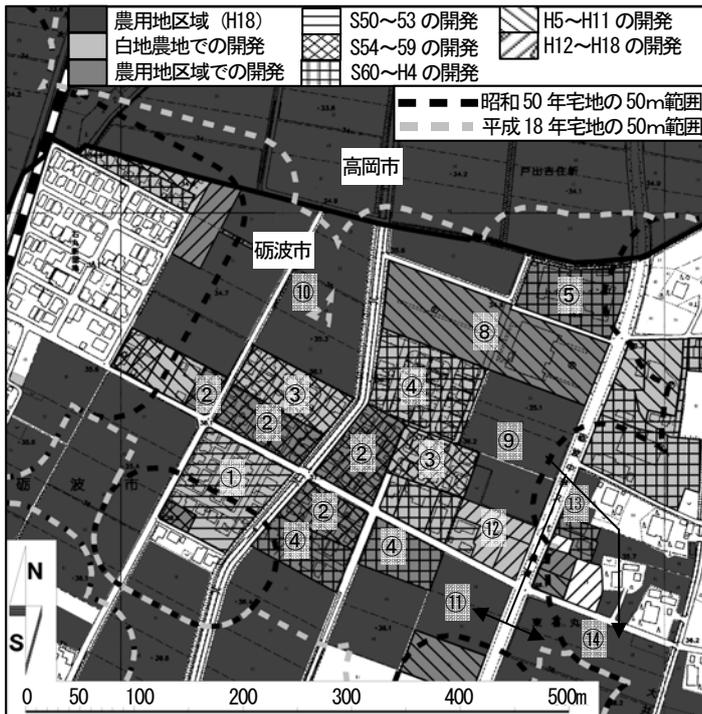


図-11 富山県の除外基準の運用による市街化のプロセス

宅地50m範囲が拡大し、これに含まれる農用地区域での開発が可能となった結果、その土地で開発が引き起こされている実態が明らかになった。

(2) 農地分断を伴う市街化の実態

平成5～11年の開発をみると、砺波中部広域農道沿線の商業系開発⑧によって、農地⑨⑩が分断された。しかし農地⑩は農地⑪と集団性（表-3，第二号（2）③）が確保されているため、開発⑧が可能であったと考えられる。しかし、実際には開発⑫によって農地⑩が分断された。このような農地を分断する開発⑨が可能となった背景には、砺波市の農地分断及び農地の集団性に対する捉え方（2章参照）の緩さが要因として挙げられる。この捉え方により農地⑩は農地⑬を介して、農地⑭等と集団性が保っているとみなされている。若しくは農道を介して農地⑩，⑭の農地と集団性をたもっていると推測される。しかし、この農地管理の運用では開発によって農用地区域が20haを下回る可能性が低く、農用地区域での開発が行い易い状況にある。

このように、砺波市では富山県の除外基準、またはこれに対する砺波市の農地管理に対する捉え方が緩いため、農振法による土地利用規制が機能しておらず、農用地区域での開発が頻繁に生じるという問題が明らかとなった。

6. 近年の土地利用コントロール手法の活用と今後の方針

6-1. 高岡市の3411条例の運用実態とその問題

高岡市は平成17年11月に3411条例を制定した。3411条例中の要件⁽¹³⁾を満たす区域（以下、条例区域）に関しては文言指定のみで、図示はされていない。行政へのヒアリングでわかった図示指定できなかった背景として、農地か宅地かの判断が非常に難しかったという散居集落の特徴とそれ

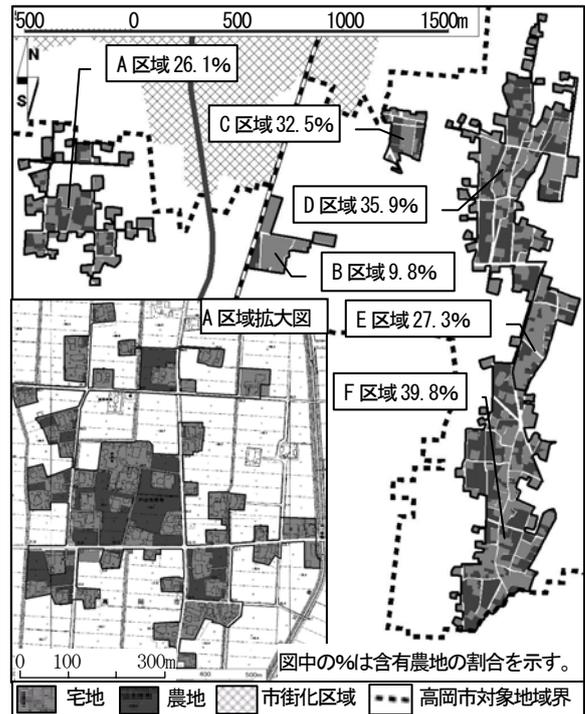


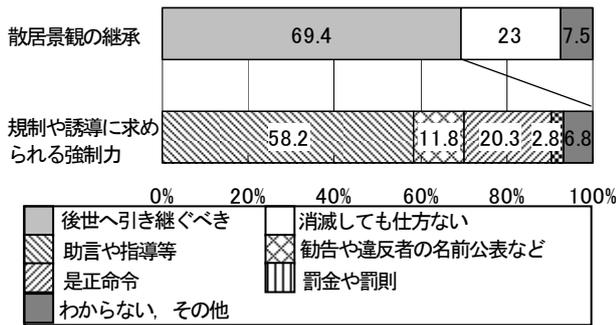
図-12 高岡市の条例区域指定状況

故に生じた農用地区域の「べた塗り」指定が影響していた。しかし、実際には開発許可申請時の行政側の目安として、条例区域を図示している（図-12）。条例区域内には大量の農地が含まれ、最大で39.8%の農地を含む区域も存在する。また比較的宅地の分散傾向の強いA区域でも26.1%の農地が含まれる結果となった。高岡市は「べた塗り」指定であるため、条例区域内には農用地区域が指定されているが、同区域内だからといって開発行為の申請があっても特別な考慮はせず、条例区域外の農地と同様に扱っている。このように、散居集落では農地と宅地を明確に区別することが困難である為、区域設定を伴う土地利用コントロール手法の活用が難しい状況である。なお、こうした状況下でありながら、高岡市は今後の散居集落保全の為に、景観法の下での土地利用規制を視野に入れている。

6-2. 砺波市の今後の散居景観保全に関する取り組み

開発量の多い砺波市では平成19年に散村景観の保護を目的としたアンケート調査⁽¹⁴⁾が実施された。これを基に現在の具体的な土地利用コントロール手法として、富山県の景観条例や高岡市と同様に景観法に基づく景観計画の策定のいずれかの活用を計画中である。しかし、ゾーニングによって土地利用コントロールをするにしても、前述した高岡市の事例のように散居形態があることで非常に難しい作業となる。また、上記のアンケート調査によると散居景観を「後世へ引き継ぐべき」との回答が70%を占めるが、これらの保全志向住民の考える規制力の程度は「助言や指導等」及び「勧告や違反者の名前公表等」といった強制力の緩い規制が70%を占め、強制力の厳しい「是正命令」や「罰金や罰則」は23%程度である（図-13）。

このことから、散居景観の保全に関しては、総論では賛



図一三 砺波市民の散居景観保全に関する意向

成であっても、実際の土地利用規制を厳格に実施することに対しては抵抗感を持っている為、ゾーニングを実施するには住民の合意形成が重要になると考えられる。

7. まとめ

高岡市側と砺波市側での市街化の実態とこれに関わる富山県及び両市の土地利用制度の運用実態を踏まえて、散居集落の土地利用上の課題及びこれに対する今後の土地利用コントロール手法に関する提言を以下のようにまとめる。

①広域的観点からの土地利用規制の必要性

線引き都市の高岡市側と比較して、非線引き都市の砺波市側は市街化が進行し、大規模な分譲住宅団地や業務系用途の開発と共に小規模な開発も用途を問わず行われた。散居形態は各自治体を跨いで広範囲に存在している為、単自治体による土地利用規制では、その周囲の散居集落に開発圧力が流れる可能性がある。今後は散居集落を抱える隣接自治体による広域的な観点からの土地利用方針及びこれに基づく土地利用規制が必要である。

②農振制度の運用改善とその運用の厳格化

砺波市のように農用区域での開発が容易に行われる背景には、富山県の農振制度の運用が挙げられる。この制度運用の特徴は開発地から50m以内に宅地が存在すれば開発の可能性が高まることである。これに加えて、砺波市では散居という集落形態により、農地の集団性に対する考え方が緩く、農振除外が生じやすい。この結果、砺波市では土地利用規制が厳しいはずの農用区域での開発が頻発し、優良農地の宅地化が散発的に拡大している。今後はこれらの開発を抑制する為、土地利用制度の運用を散居集落の土地利用に見合った方針に改善する必要がある。また、開発によって土地利用上の問題が生じる可能性について、実際の土地利用を把握した上で開発の是非を判断する仕組みが必要である。

③今後の土地利用コントロール手法の導入について

散居集落では特有の集落形態や前述の②による散発的开发により、土地利用が混在しているため、農地と集落を明確に区分することが困難である。そのため、区域を設定して行う土地利用コントロール手法が難しい状況にある。高岡市及び砺波市では今後、ゾーニングを伴う土地利用規制を検討しているが、この際には散居集落特有の分散宅地や開発により用途が混在した土地利用を踏まえた上で、区域

設定及び区域内の開発規制の内容を詳細に決めていく必要がある。また、その前提として行政側は散居景観保全の方針を明確にし、住民に周知させると共に、ゾーニングの導入に対する住民の合意形成を図ることが重要である。

【補注】

- (1) 農林業センサス集落調査では、集落形態を宅地の立地傾向から密居、集居、散居、散在に分類している。平成12年調査での集落形態の割合は密居15.6%、集居54.8%、散居14.8%、散在14.8%である。
- (2) 北海道岩見沢市、岩手県奥州市、山形県飯豊町、富山県入善町、島根県斐川町、富山県砺波市の計6自治体で構成され、平成19年には第8回全国散居村サミットが行われた。
- (3) 富山県砺波平野、島根県出雲平野、岩手県胆沢平野は日本の三大散居村と呼ばれている。
- (4) 農地転用については、各自治体に資料請求又は閲覧の申請を行ったが個人情報保護の観点から不可能であった為、本研究では対象地域の昭和50年の航空写真と平成18年の住宅地図を比較し、農地での開発を把握し、十数時点の住宅地図を用いて、開発年次又は期間を特定した。
- (5) 平成6年に砺波市砺波郷土資料館で行われた「地図と空中写真にみる日本と世界の散居」展で紹介された自治体（離島及び北海道を除く）に対して資料請求を行い、資料提供のあった自治体を対象とした。
- (6) 他には、各集落について昭和50年当時の土地利用状況及び32年間の農地転用状況、また当初農用区域の指定及びその変遷を絡めて分析し、特徴のある集落を抽出した。
- (7) 行政へのヒアリングにより「①農地が国道や鉄道で分断されているため、農地の集団要件に当てはまらない。②J R駅周辺 300mは概ね3種農地として考えられる。③沿線での業務系施設立地による市街化がみられる。④用途地域に近接している」を理由に指定を行わなかった。
- (8) 昭和50年の農地面積に占める農用区域面積の割合を示す。
- (9) 砺波市側での圃場整備事業は、国道156号線沿線の一部を除いた全ての集落で実施され、昭和51年までに全ての事業が完了した。
- (10) 農振除外には、土地改良事業等実施後8年を経過している土地であることが要件の一つにある。この8年の期間を「8年縛り」とする。
- (11) 農耕車の大型化に伴う安全走行の確保と国道156号線のバイパス道路という目的により拡幅工事が行われ、平成5年7月に供用開始された。
- (12) 本研究では、農振法第十三条第2項を除外要件と記す。
- (13) 連担要件50戸以上、敷地相互距離50m以内、主要な道路が環境の保全等の効率上支障がない規模で適当に配置され、指定区域外の相当規模の道路と接続していること。また、周辺環境の保全上支障がある土地及び景勝資源として保存すべき土地でない区域であることとする。
- (14) 砺波市では散居景観保全に関して、規制・誘導策や支援策等を検討する基礎資料として活用することを目的に、無作為に抽出した2000人を対象とした23問に亘るアンケート調査を実施した。回収率は51.4%。

【参考文献】

- (1) 三宅偉久・中出文平、「地方都市周辺部の緩規制地域の開発実態と課題に関する研究」(1993)、都市計画論文集、No28、pp841-846
- (2) 木谷弘司・川上光彦、「市街化調整区域における集落周辺の開発実態と地区計画導入の可能性—金沢市の事例研究—」(1997)、都市計画論文集、No32、pp163-168
- (3) 松川寿也・中出文平、「農山村地域の新たな土地利用の枠組み構築に関する一考察—個別規制法の法的効果付与に着目して—」(2003)、都市計画論文集、No38-3、pp319-324
- (4) 得能勇三・土屋敦夫、「砺波散居村の農家とその景観について(その1)～(その2)」(1982)、日本建築学会大会学術講演梗概集、No157、pp1725-1728
- (5) 加藤仁美、「散居集落の形成と土地利用パターン—壱岐島における散居集落の土地利用と空間構造に関する研究—その1」(1992)、日本建築学会計画系論文集、No433、pp129-136
- (6) 黒野弘靖・菊池成朋、「村落形態の分類とその領域構成—砺波散居村における居住特性の分析—その1—」(1995)、日本建築学会計画系論文集、No477、pp117-124