

## 1. 背景と目的

平成12年の都市計画法の大幅改正を受けて、区域区分制度は選択制となり、一方で開発許可制度は一部条例化が可能となった。これにより、線引き廃止に踏み切る状況が一部で見られる他、その開発許可基準を定めた開発許可基準条例の制定の動きが全国的に広がっている。この背景には、地方都市で進む人口減少や産業停滞に歯止めをかけたいとする意図が見え隠れする。

こうした中で、近年、非線引き白地地域で生じている無秩序な開発やコンパクトシティへの意識の高まりなどに対して、適切な土地利用を図るなどの観点から、新規線引き導入により市街化調整区域を指定した自治体が散見される。最近では、区域マスの策定で平成16年に線引きを導入した鶴岡市等、新規に線引き導入した事例がみられる。

本研究の既往研究には、波多野ら<sup>1)</sup>による既存宅地制度のメカニズムと既存宅地制度が調整区域のスプロールに与えた影響について述べているもの、木谷ら<sup>2)</sup>や和多<sup>3)</sup>のように既存の制度に調整区域地区計画を加えたマイクロレベルでの土地利用計画の導入を示唆するものがある。また、対象とする都市の前進の研究にあたる松川ら<sup>4)</sup>は、岐阜県多治見市と可児市の2都市を対象に線引き導入の経緯、開発動向に着眼し線引き導入とその後に生じた課題を指摘しているが、開発の位置について経年的・空間的な把握までには至っておらず、データ上の考察に留まっているため、調整区域の開発の実態を明らかにしているとは言い難い。

そこで本研究では、人口10万人を超えたことから平成8年10月に線引きを導入し10年以上が経過して、線引き後の課題や影響を十分に検証できる多治見市とその北部に隣接する非線引きの可児市を対象に、過去の開発動向を詳細に分析し、個々の開発・建築許可の許可基準の適用状況、既

存宅地制度による開発を定量的かつ即地的に分析し、その運用状況等を明らかにする<sup>1)</sup>。更に、多治見市で導入された「多治見市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」(以下、3411条例)について、運用実態や条例区域指定への以前の開発の影響、土地利用制御手法の課題を把握する<sup>2)</sup>。以上より、区域区分制度の適用がもたらす都市施設整備・土地利用施策への影響を明らかにし、その課題を把握した上で、今後の土地利用制御手法の在り方を提言することを目的とする。

## 2. 隣接部での開発の特徴とその問題

まず、多治見市での線引き導入前後の開発動向から、調整区域に隣接する非線引き白地地域で生じた課題について論じる。可児市の春里・姫治地区は地形的な特徴から平場と山林が入り組んだ洞を形成しており、その大部分が農用地区域に指定されている。山林は、バブル期のゴルフ場開発や工業団地開発により大部分が既に都市的な土地利用がなされている。また、当該地域は非線引き白地地域である。

まず、両地区の建築着工件数を比較すると、多治見市南姫地区で、線引き後の平成9年～16年度の間で建築着工件数が停滞(71.6件/年度→34.4件/年度)していることが窺える。一方、可児市春里・姫治地区<sup>3)</sup>では、多治見市の線引き導入後に非線引き白地地域で建築着工件数がほぼ横ばい(88.8件/年度→70.9件/年度)となっている(表-1)。用途別にみると、多治見市は平成元年～平成8年度の間に関業業者等の法人による一般住宅の開発が多く行われたのに対して、線引き導入後は小規模な個人による戸建の一般住宅の開発割合が増えている。一方、可児市は用途に変化はみられない(図-2)。

可児市について建築動向をみると、多治見市と隣接する下切地区の新築の建築着工件数が線引き前後で9.8件/年

度→10.5件/年度、今地区では3.5件/年度→5.5件/年度と多治見市での線引き後増加している。さらに、坂戸地区でも、3.9件/年度→6.9件/年度と増加している。

農振除外を伴う建築着工をみると、多治見市での線引き導入後、特に、平成元年～平成8年度と平成9年～平成16年度の二期で、多治見市との市境に位置する下切で3件→11件、今地区で3件→4件と増え、農振除外を伴う小規模な住居系用途の増加が平成9年度以降みられた。また、坂戸地区で同じく平成9年度以降の除外を伴う建築着工が増加（6件→21件）しており、国道248号線と交差する幹線道路（県道御嵩犬山線）沿いで、比較的大規模な沿道型商業施設が立地しスプロール化が進んでいる。

さらに、農用地区域外での建築状況を見ると、規制が異なる多治見市との市境に位置する、今、下切地区から国道248号線が通る幹線道路周辺で平成9年度以降、農振白地での開発が増加しているのがわかった（図-3）。

以上のことから、多治見市での線引き導入以降、多治見市と隣接する下切、今地区で、農振除外や農用地区域外での開発が増加したことから、線引き導入により全域調整区域となった南姫地区からの開発が可児市側に流れたと考えられる。また、都市基盤の面から南姫地区は下水道未達地区であるのに対して、春里・姫治地区は公共下水道が整備されている。こうした都市基盤の整備状況や開発の自由度から、可児市側の特に市境付近での滲み出た開発が進行したと考えられる。

空間化したデータをもとに、開発の特徴をまとめると、①位置指定を伴う林地開発、②旧国道248号線沿道の商業開発、③農振除外を伴う開発、④農振白地での開発が多治見市との隣接部である非線引き白地地域に線引き導入前後に集中して起きていることがわかった（図-5）。

市はこうした緩規制地域での開発を規制するために、まちづくり条例を担保した特定用途制限地域の見直しを進めており、その中で行政側は地元住民に調整区域地区計画を提案している。しかし、地区計画では農振地域の解除が必要であることや都市計画税の負担が増すと観念から地権者合意が得られていないが、市担当者は、地元からの機運が高まれば地区計画による規制を検討したいとしている。また、可児市がもともと用途地域を過大に設定（密度の低い用途地域）していた為、これ以上用途地域を広げることには否定的な立場をとっていることが、用途地域を拡大しない土地利用制御手法の検討を進める背景となっている。

今後は、条例に基づくまちづくり計画や特定用途制限地域、さらには地区計画等を他地域にも活用しまちづくりを進めていくことで、農振農用地外での実効性ある土地利用制御が求められるとともに、広域性を考慮した運用が必要である。

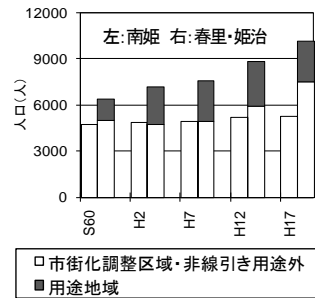


図-4 両地区の人口推移

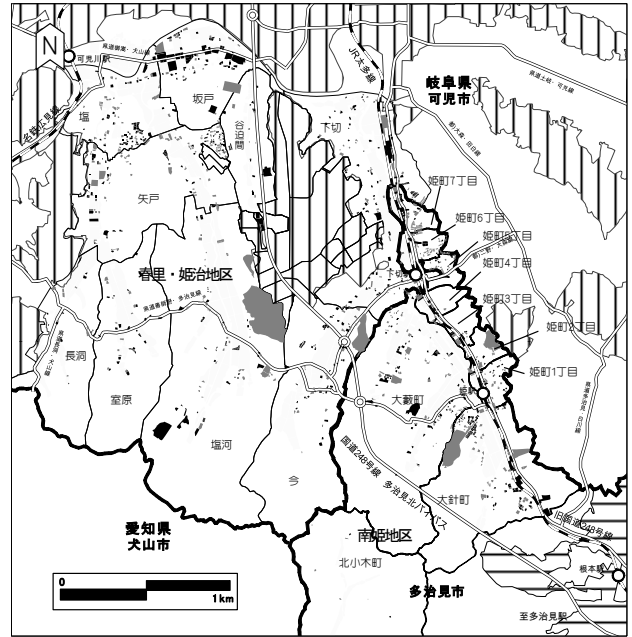


図-1 建築着工の分布

表-1 両地区の建築着工件数

年度当たり 件/年度	新築		増築		総数	
	H1-8	H9-16	H1-8	H9-16	H1-8	H9-16
南姫地区(多治見市) (1-4号確認)	55.6	25.5	16.0	8.9	71.6	34.4
春里・姫治地区(可児市) (用途地域除く1-4号確認)	54.4	52.1	34.4	18.8	88.8	70.9

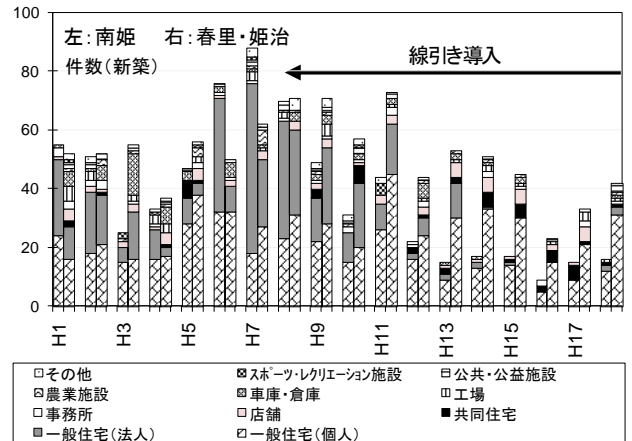


図-2 建築着工件数の推移

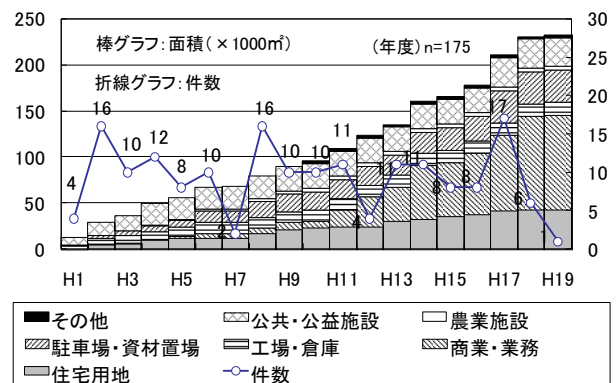


図-3 用途別累積除外件数・面積

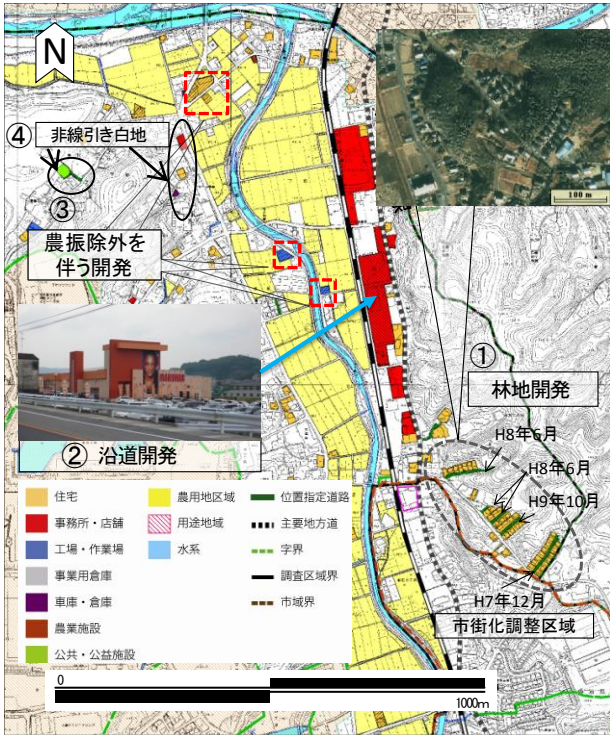


図-5 調整区域隣接部の開発実態

### 3. 調整区域の開発の特徴とそのメカニズム

ここでは、調整区域指定後の開発プロセスを踏まえて、線引き導入に至る過去の開発動向と、その後の開発動向を明らかにする。さらに、調整区域指定後の開発メカニズムに関する事例を基にその特徴と問題を明らかにする。

#### (1) 調整区域での開発の動向

南姫地区は、調整区域指定後も建築着工件数が71.6件/年度→34.4件/年度と極端には減少せず、人口も微増している(図-4)。この背景には、線引き後の既存宅地制度や既存の権利による開発が考えられる。平成8年10月1日の線引き導入時から平成13年5月17日の既存宅地制度廃止までの既存宅地確認申請(旧都市計画法43条1項6号口の規定)をみると、制度廃止までに265件の申請があり、うち92件は廃止直前の駆け込み申請である<sup>(4)</sup>(図-7)。

この要因として線引き前の開発協議での宅地造成で既に宅地化されている土地において、線引き前に建築行為が行われなかった土地で、線引き後に建築物を建築する等の理由から、既存宅地確認申請し既存宅地確認を受けることで許可不要で建築行為等が可能になる既存宅地申請をしたものと考えられる。

南姫地区で既存の権利(旧法第34条9号)の規定<sup>(5)</sup>により、線引き導入後6カ月以内に既存の権利の届出をしたものは全部で92件、109,759㎡ある。既存の権利の届出期間は、平成8年10月1日から翌年3月31日までであるが、この届出を詳しくみると、既存の権利の届出期間が終了する平成9年3月に50件と全体の約55%の届出が集中しており、駆け込み的な届出がみられる(図-8)。なお、用途別にみると、届出の大半(73.9%)が自己用住宅として出され、

○開発許可権者

..... 岐阜県 H12.4.1 多治見市 .....

○線引き導入後の既存宅地と既存権利の運用概要

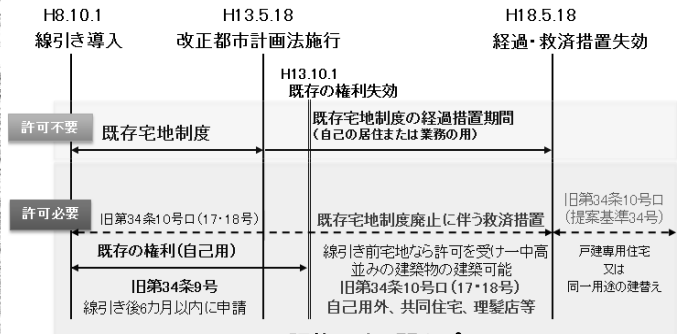


図-6 調整区域の開発プロセス

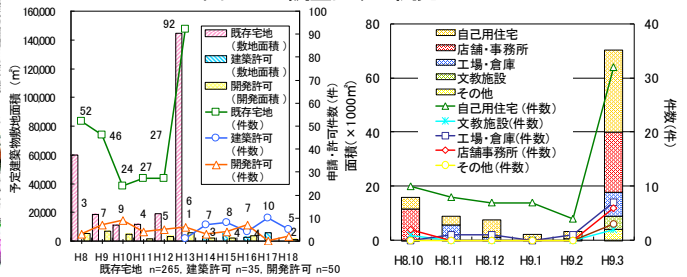


図-7 許可・申請の推移

図-8 既存の権利申請推移

次いで工場・倉庫、さらに店舗・事務所系となっている。これらは、線引き時の既得権益を行使しておくために出されたと考えられる。

#### (2) 既存宅地制度を踏襲する開発プロセス

では、実際に権利を行使した開発動向をみる。既存宅地制度が廃止される平成13年度までは、その大半を既存宅地制度が占めており、開発行為が伴うものについては岐阜県開発審査会提案基準17号・18号(以下、提案基準)や既存の権利による開発許可がある。さらに、既存宅地制度が廃止された後の開発については、既存宅地制度廃止に伴う経過措置による許可不要で建築したものが15件あり、自己用外の建築物や既存宅地の要件を満たしながら確認申請を怠った場合の救済措置である提案基準を用いたと考えられる建築許可や開発許可が50件とその大半を占めている。なお、線引き前に開発許可を受けた土地で線引き後建築着工したものは49件(17.6%)である。また、その他については、既存宅地制度による開発や提案基準17号による建築着工、法29条に該当するものが含まれるが、44件(15.8%)と調整区域指定後の建築着工に与える量は少ない(図-9)。

線引き後の調整区域での開発メニューを整理すると、線引き後の建築着工の要因は、大きく分けて、①既存宅地制度の確認申請し立地したもの、②建築許可を受け立地したもの(例えば、提案基準17号等の開発審査会提案基準による許可)、③線引き後に開発許可区域内に線引き後建築着工したもの、④線引き前の開発許可区域内に線引き後建築着工したものがある。

線引きから既存宅地制度廃止までは、既存宅地制度の確認申請をする事で、許可不要で建築行為(開発行為の場合

は提案基準の開発許可が必要)が可能である<sup>6)</sup>。これら提案基準は既存宅地制度廃止後も救済措置として存続し、線引き以前に宅地利用がされていた土地として既存宅地認定を受けることで、既存宅地制度廃止後も県基準に適合すれば「第一種中高層住居専用地域(以下、一中高)」並みの開発行為等が可能である(但し、平成18年5月17日まで)。

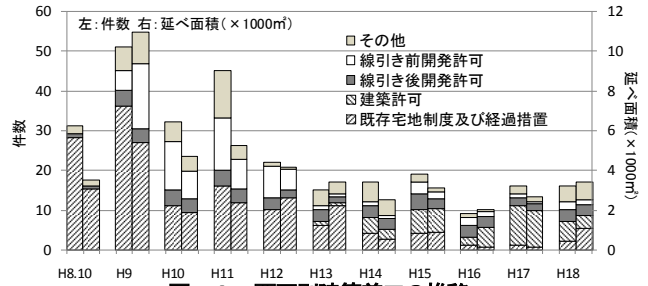
また、平成18年5月18日以降の既存宅地の開発案件に関しては、岐阜県開発審査会提案基準34号(以下、提案基準34号)により、戸建専用住宅又は同一用途の建替えに限り開発行為等の許可を取ることによって開発可能である<sup>7)</sup>。つまり、線引き後の開発行為等は、線引き直前に宅地利用がされていたれば、提案基準により、一中高の用途で建築可能な共同住宅や理髪店等の建築物を調整区域で立地することが可能となるだけでなく、後述する3411条例施行後も提案基準34号や都市計画法34条各号(以下、法34条)及び同法29条により開発が可能となることが明らかとなった(図-6)。

### (3) 調整区域の開発の実態

ここでは、即地的分析から調整区域指定後の開発の実態を明らかにする。市は、平成6年7月に広報誌上で線引き導入を広く市民に公表し、市民や農業委員会などの関係団体に対する、線引き制度と区域区分の素案についての説明と意見聴取など、地元との入念な調整を行い、公聴会開催、決定告示をしている。また、線引き導入の約2年前より「駆け込み開発の勧め<sup>8)</sup>」を行っている。これにより、線引き後も土地活用したい地権者に制度活用の知識付がなされた。これを踏まえ開発の実態をみる。

南姫7丁目では、線引き直前の平成7年に駆け込みで農地転用(地目:田→宅地)をした土地(2,797.6㎡)で、線引き後に既存宅地確認申請することで4階建ての共同住宅を平成13年4月に建築着工したものがあ。同じく線引き前の平成8年に駆け込み農地転用した土地(667.74㎡)において、線引き後の平成9年10月に既存宅地制度の既存宅地確認を受け平成9年11月に一般住宅を建築着工している。さらに、提案基準が廃止される直前の駆け込みによる平成18年2月に敷地面積843.89㎡の住宅で事務所、店舗を兼ねる建築物が着工している。大針町では、線引き直前に位置指定道路を伴う駆け込み開発地に、線引き後既存宅地制度を行使し建築着工した事例を把握できた(図-10)。

調整区域指定後の開発の問題点は、線引き直前の駆け込みで農地転用や林地転用を行い、地目を宅地にすれば、線引き後、建築行為が既存宅地制度で認められるだけでなく、この制度を踏襲する開発メニューにより開発行為等が可能となることである。また、線引き直前の駆け込み開発地に線引き後建築着工した事例がみられる。特に、提案基準が廃止される平成18年5月17日までは、共同住宅といった調整区域では原則立地できない建築物までも建築可能となる運用がなされており、廃止直前の駆け込み開発が散見された。これらが調整区域指定後も建築着工件数が極端に減らない背景であり、特に線引き直前の駆け込み農地転用地での開発があることが明らかとなった。



#### 4. 多治見市の3411条例制定に至る経緯と土地利用状況

県は線引きに際して、南姫地区の市街化区域編入を検討したが、飛び市街化区域の規模要件<sup>(9)</sup>を満たせず、開発行為等による市街化を抑制する制限が厳しくなった。

当該地区は、線引きの素案に対して強く反発した経緯があり、この反発は市に留まらず、県に対しても非常に多くの反発が寄せられている(表-4)。このような中、県から多治見市に現状を打開できないかとの打診があったが、市としては調整区域の制度のままに土地利用率を進めていきたい思惑があった<sup>(10)</sup>。折しも、平成12年の都市計画法改正により調整区域の開発緩和策である3411条例が新たに追加されたのを契機に、この制度の導入を検討する方向に進んだが、南姫地区からの要求が一貫して特定の地域の市街化区域編入要望であったことから、調整区域での開発の弾力化を提案する状況ではなかった。

平成14年の線引きの定期見直しでは軽微な変更にとどまり、都市計画基礎調査の結果からも市街化区域編入は実現しなかったのを受け、3411条例導入に向けた動きが強まることとなる<sup>(10)</sup>。当初線引きを契機に都市的なまちづくりから地域が取り残されてしまうという危機感から、地区の有志が発足したまちづくり勉強会で積極的に地区の問題について議論してきた。そうした地元住民の活動を受け、市は市民と一緒に開発許可基準の弾力化の検討を第一回線引きの定期見直し後から始め、数回のやり取りを重ねて、平

成18年10月に南姫地区は市からの条例案を受け入れるに至っている(表-3)。また、平成18年1月の笠原町との合併も3411条例を促す強い動機付けとなっている<sup>(4)(11)</sup>。

同条例制定にあたっては、岐阜県の建築指導課と平成19年9月6日に県庁で開発運用調整会議、その後の調整会議を経て同年9月18日に開発審査会で承認を受け、平成20年3月31日に制定し、同年6月1日に施行している。また、前章で示した既存宅地制度廃止に伴う経過措置の終了(平成18年5月18日廃止)、さらに提案基準の廃止(平成18年5月18日廃止)により、調整区域内での開発行為が限定的になることへの救済措置的な意味合いがある(図-12)。

南姫地区に係る3411区域のうち、市街化区域編入要件の一つであるネット(可住地面積に対する割合)60人/haを上回っている地区は白山地区と台・屋作地区、桜地区の計3地区のみとなっている。極端に密度が低い地区として、南姫地区以外の市街化区域に隣接する北丘、根本、大原、赤坂地区があるが、区域に含まれる農地、林地の割合が高い。

3411区域の介在農地の割合をみると、南姫地区は区域面積133.03haに対し7.27haと5.5%となっている。これに対し、南姫地区以外では32.97haに対し7.14haと区域面積の実に21.7%を占める(図-14、表-2)。線引き後の条例区域内外の建築着工を開発メニューで分けてみると、線引き前に開発許可を受け線引き後に建築着工したものは、区域内で36件、区域外で13件ある。また、既存宅地制度を用

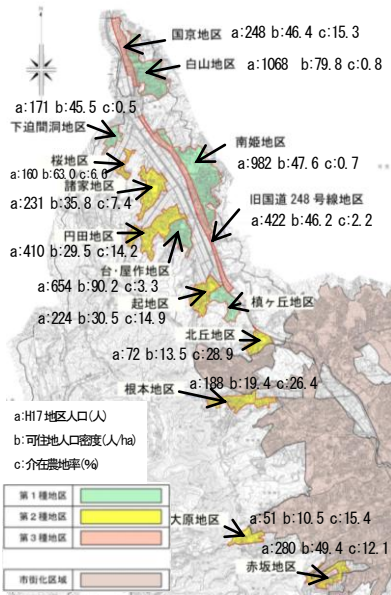


表-3 地元地区説明会の開催状況

年次	内容
H15.2	南姫地区勉強会(姫引地土地利用研究会)
H15.8	南姫地区勉強会(南姫地区の開発許可基準について)
H15.9	南姫地区勉強会(合併問題について)
H16.7	第1回南姫地域研究会(線引き、地域再生計画、開発基準、農振規制について)
H16.11	第2回南姫地域研究会(線引き、開発基準、農振規制について)
H17.2	第1回南姫都市計画研究会(土地利用状況と課題について)
H17.8	第2回南姫都市計画研究会(調整区域で建築できるもの、土地利用について)
H17.9	南姫都市計画研究会第1回分科会(開発許可制度について)
H17.11	第3回南姫都市計画研究会(農振地域の状況について)
H18.8	第4回南姫都市計画研究会(集落農家アンケートの結果について)
H18.11	第5回南姫都市計画研究会(都市計画方針と南姫の整備・保全の方針について)
H19.9	第6回南姫都市計画研究会(開発許可基準案について)
H19.10	南姫地区の都市計画について「地元説明会

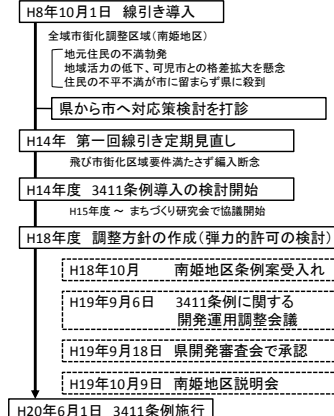


表-2 指定区域の要件

基準項目	3411条例	旧既存宅地制度(法43条1項6号)
距離要件	市街化区域から500mの距離で離れた区域(集落)	市街化区域から100m以内に建築物の敷地がある
建たし要件	50以上の建築物が建たしする区域 敷地面積相互距離は概ね50mの間隔	50以上の建築物が建たしする区域 建築物間相互距離概ね100m以内
その他	宅地化率40%以上あること 区域内に幅員4m以上の道路が設置されていること 下水を適正な集水、集力で排水できる排水施設が設置されていること 政令で定める土地の区域を除外	共同住宅の場合は一世帯1戸 50戸以上の戸数は、隣接する市街地を定める 概ね50戸は40戸以上をもって足りる 概ね100m以内は最大10m

表-4 線引き後の地区住民から意見・要望

南姫地区での地区別懇談会	主な要望・意見・苦情
南姫地区は少子化が進んでいる。線引きのため、新しい住宅開発ができないことが原因ではないかという意見	建替える場合の用途変更規制
南姫地区の下水道整備の早急な着手を要望	地価下落への私権侵害の反発
総合計画の中で南姫地区の都市計画的位置づけへの質問	可見市と比べ地域経済の停滞に不満 地区の中で発展させていく箇所も必要
南姫地区の市街化調整区域のうち市街化区域へ変更する予定	農業衰退と活力低下への懸念
南姫地区の線引きを柔軟に変更する要望	弾力的な農振除外・農地転用への要望
地区からの意見聴取の手法に対する質問	具体的な農業集落策の陳情
開発許可基準案関係人の時期に関する質問	
線引き見直しの要望	
開発許可基準案の境界線の弾力化	
下水道整備計画の早期化への要望	
耕作放棄地増加への懸念	
笠原都市計画区域編入に併せた市街化区域編入の要望	

(多治見市関係資料から作成)

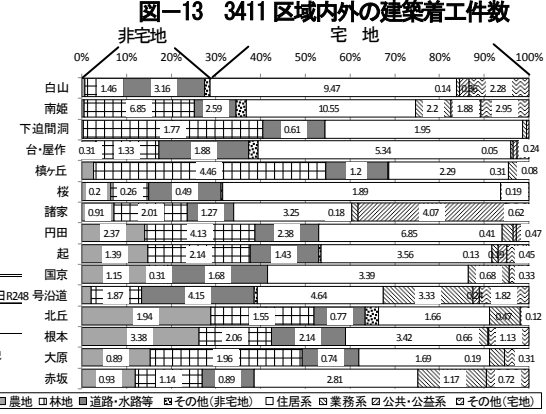
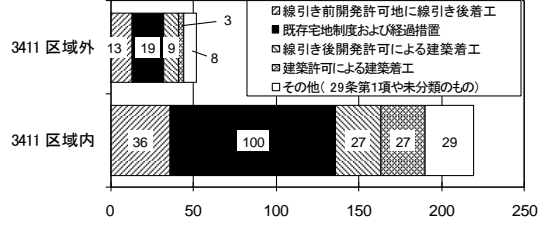


表-5 3411 区域の土地利用状況

※: ここでは、山林・原野、放牧地を指す。公共・公益系は、公園用地、学校用地、公共用地を指す。数字は(ha)。H19年時点。  
※: 旧既存宅地制度は文言指定。3411 区域は図示した区域指定。

いた建築着工<sup>(12)</sup> 119件のうち、100件（約84.0%）が区域内での開発である。さらに、線引き後に許可を受け建築着工した建築物は、3411区域内で54件、3411区域外で12件ある（図-13）。これら線引き後の既存宅地制度を踏襲する開発メニューにより散在した低密度な市街地を形成し、その後の区域指定の際の要件を満たせない要因になった。さらに、3411条例施行後も依然として法34条による許可、同法29条、並びに提案基準34号等により開発行為等が可能である。このため、限定的な3411区域指定をしても区域内外で開発が今後も起こると考えられる。

## 5. まとめ

多治見市側と可児市側での市街化の実態と土地利用制度の運用実態、更には土地利用コントロール手法活用の課題をまとめた上で、線引き導入後の土地利用コントロール手法に関する提言を述べる。

### ①広域的観点からの土地利用規制の必要性

線引きの多治見市側と比較して、非線引きの可児市側は市街化が進行し、沿道商業施設や林地開発、農振除外を伴う開発、農振土地の開発等、多様な開発が用途を問わず行われた。本研究の対象地に限らず、規制の緩い自治体が開発が滲み出す実態<sup>(6)7)</sup>にあるが、土地利用規制格差の是正に一層資する広域的かつ一体的な土地利用規制の適用が求められる。

### ②林政側の規制の必要性

調整区域の開発を抑制する制度に農政側の規制があるが、地形的特徴と平地農地に係る農用地区域の規制により、開発猶予地が少ない場合、林地に開発が流れる。地域の環境に優良な林地での開発は、地区の環境を阻害するだけでなく、脆弱な開発による開発の質の問題がある。今後は、農政側とだけでなく林政側との調整も必要であると考え。現行法では、宅地造成等規制法や森林法による保安林制度、1ha以上の開発では林地開発許可が必要となるが、今後は農業政策同等の規制内容を林政側から行うことが必要である。

### ③3411条例の線引きに併せた導入の必要性

多治見市線引き導入から約12年後に3411条例を制定した。一方鶴岡市は線引き導入から約半年の導入であった。南姫地区は全域調整区域に指定されたことから当初線引きから根強い市街化区域編入要望が寄せられていた。検討を進める間にも既存宅地制度による開発や、提案基準、既存の権利による開発行為等が行われたことで、低密度な市街地形成を余儀なくされた。こうしたことから、線引き導入と同時に調整方針に基づく3411条例適用や調整区域地区計画によるゾーニングによる計画的な市街化誘導を図ることが望ましい。これにより、実情に即したコンパクトな区域指定が可能となると考える。

### ④調整区域での開発フレーム設定の必要性

多治見市では既存宅地制度が廃止後も、この制度を踏襲する形で、線引き前に宅地利用が確認できれば許可不要で建築可能となる経過措置や許可が必要ではあるが宅地利用

が確認できれば開発行為等が可能である提案基準として、救済措置がとられてきた。一般的に、調整区域指定後の共同住宅等の立地は困難であるが、運用次第ではこれらの既存宅地制度を踏襲する制度により、開発案件が上がれば許可を出せざるを得ず、第二の市街化区域を生みかかれない。

そこで、線引き導入時に調整方針を定め、この中でゾーニング毎に既存の開発許可メニューで許容できる開発フレームを、用途毎に面積ベースで設定ができる、新たな土地利用制度が必要であると考え。

### 【補注】

- (1) 建築概要書、開発登録簿、既存宅地。建築許可台帳の閲覧、道路台帳、都市計画基礎調査
- (2) 多治見市及び可児市が作成した内部資料、3411条例の区域指定の地元説明会議事録等の文書、更に平成20年12月に両市都市計画担当課へ実施したヒアリング調査より。
- (3) 春里・姫治地区のうち、用途地域及び第一種低層住居専用地域並みの用途規制がある開発許可区域を除いた地区
- (4) ここで示すデータは、既存宅地確認申請したものを扱っているため、申請し既存宅地確認を受けたものの建築着工していないものが含まれる。
- (5) 岐阜県の規定では、自己の居住の用に供するものについては届出者自らが生活の本拠とするもので、従業員住宅等は含まれない。また、自己の業務の用に供するものについては、分譲、賃貸は該当しない。
- (6) 岐阜県開発審査会提案基準「既存宅地における開発行為等（昭和51年2月25日施行）」「建築物が連担している地域に介在する既存宅地に伴う開発行為（昭和61年3月1日施行）」により、線引き後、調整区域の宅地性を客観的に判断できる等の一定程度の要件に該当すれば、既存宅地確認を受けた土地でなくとも許可対象として認めるもので、この基準は自己・非自己を問わず一中高の予定建築物を許可対象として認めるもの。
- (7) 平成12年都市計画法改正により、既存宅地制度廃止に伴う経過措置期間、岐阜県開発審査会提案基準17号・18号の同時廃止（平成18年5月17日）を受け、提案基準34号「線引き前宅地における開発行為等（平成18年5月18日施行）」が施行された。この基準は自己・非自己を問わず、線引き前宅地で、かつ既存宅地確認を受けた土地でなくとも宅地であることが確認されれば、戸建専用住宅の開発行為が認められ、3411条例適用後も同提案基準により開発が可能
- (8) 調整区域指定後の混乱を避けるため、市民に対して線引きの約2年前から課税納付書の中に線引きを導入する旨と土地活用する方への相談案内を出している。平成7年6月に市役所内に相談窓口を設置し、開発予定者へ、既存の権利の申し出、農地転用の手続き、既存宅地の確認申請のきめ細かな説明をしている。
- (9) 密度要件60人/haは満たすものの、市街地の間にある保安林により飛び市街化区域の規模要件である20haを満たさないため。
- (10) 平成14年度都市計画基礎調査にて、当初線引きと土地利用状況に変化が見られなかった。
- (11) (2)の時点で、県と市は平成22年12月の区域マスの見直しと同時に決定予定の地域計画の検討で第三回線引き見直しを行っている。笠原町への今後の3411条例適用の可能性については、密度の薄い笠原町で線引き導入の検討を進める中で、当初、可住地人口密度で60人/ha、人口密度の40人/haという考えで、非可住地を除くと60人/ha、非可住地を含めると40人/haで検討した。しかし、県との協議で、笠原町を40人/haで現行の用途地域を若干縮小した形でも旧多治見市街地はフレーム設定に余裕が生まれた。この結果、当初導入を検討していた笠原町への3411条例適用は、一旦影を潜めた。
- (12) 既存宅地制度廃止後の経過措置による建築着工を含む。

### 【参考文献】

- 1) 波多野憲男・若山徹・井原満明(1984)「市街化調整区域スプロールと既存宅地制度の問題」、都市計画論文集、No. 19、pp. 121-126
- 2) 木谷弘司・川上光彦(1997)「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-」、都市計画学会論文集、No. 32、pp. 163-168
- 3) 和多治(1999)「市街化調整区域における地区レベルの土地利用計画に関する研究 -神戸市共生ゾーン条例における里づくり計画を中心に-」、都市計画学会論文集、No. 34、pp. 277-282
- 4) 松川寿也・馬場美智子・岩本陽介・中出文平(2007)「線引き導入とその後が生じた課題からみる市街地調整区域の指定に関する一考察 -多治見市における線引き導入とそれに隣接する可児市の取り組みを対象として-」、日本建築学会大会(九州)研究協議会資料、pp. 101-104