

1. 研究の背景と目的

平成12年の都市計画法改正により非線引き都市計画区域の用途地域外（以下、白地地域）で地区計画を定めることが可能となり約10年が経過した。白地地域での地区計画（以下、白地地区計画）は平成21年3月31日現在、全国で16市、19地区⁽¹⁾で策定されている。大半の都市計画区域が非線引きである地方都市では、白地地域での適切な土地利用制御の実現は共通の課題である。そこで、特定用途制限地域と併せて制度化された白地地区計画に着目し、特定用途制限地域以上のきめ細かな法定的土地利用制御が可能な手法に関する知見を得ることが重要である。

白地地域の土地利用規制に関する研究として、土地利用調整基本計画と連動したまちづくり条例⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾や特定用途制限地域の指定実態を明らかにした研究⁽⁴⁾⁽⁵⁾がある。また、用途地域外での地区計画に関する研究として、都市計画法第12条の5第1項第2号ロに該当する事例を全国レベルで取り上げ、その規定内容から策定傾向や課題を分析した研究⁽⁶⁾や実際にその導入効果を検証した研究⁽⁷⁾がある。しかしながら、白地地区計画について論じたものは見られない。そもそも、白地地区計画が未だあまり活用されておらず、活用実態が不明確であり利点や課題が十分に整理されていないことがその理由として考えられる。

そこで本研究では、まず全国で策定された白地地区計画を有する自治体へアンケート調査⁽²⁾と資料収集⁽³⁾を行い、白地地区計画の適用傾向を把握し類型化する。次に詳細調査対象地区へのヒアリング調査⁽⁴⁾に加えて、土地利用、人口、開発動向等の現状分析から白地地区計画の活用実態、メリットや課題を具体的に実証する。それを踏まえて、白地地区計画の普及に向けた適切な技術的手法に示唆を与えることを本研究の目的とする。

2. 全国の白地地区計画の概況

2-1. 白地地区計画の適用傾向

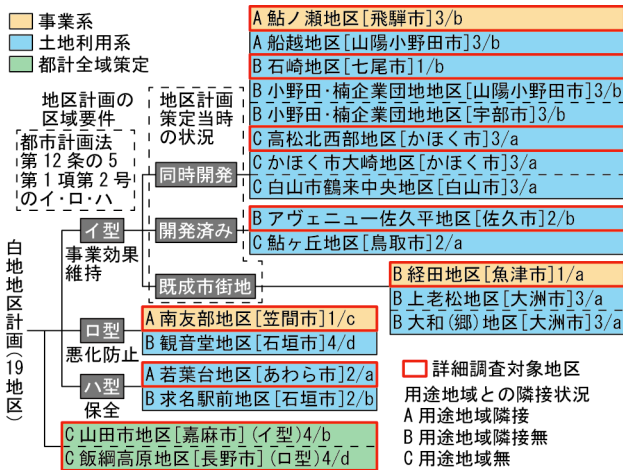
全国で策定された白地地区計画19地区の概況を論じる。白地地域の土地利用規制誘導手法として白地地区計画を選択した理由の多くは、用途地域の指定要件に達していなかったため、また、特定用途制限地域では規制に限界があるためである。そのため用途地域より区域指定の要件が緩く、特定用途制限地域より詳細な制限が可能な白地地区計画を定めている場合が多い。建築協定からの移行で白地地区計画を定めている地区は、建築協定の代替として利用している（求名駅前地区、アヴェニュー佐久平地区、若葉台地区、鮎ヶ丘地区）。また、下水道を整備するためや（南友部地区）、県からの指導があるために白地地区計画を定めている（経田地区、石崎地区）。その他、景観地区で制限ができない項目について白地地区計画で制限し⁽⁵⁾、景観地区の補完として利用していることが窺えることや（観音堂地区）、白地地区計画の制限が自然公園法と長野市自然環境保全条例の制限より厳しいことから⁽⁶⁾、規制を上乗せするために利用していると考えられる（飯綱高原地区）。

多くの白地地区計画が土地区画整理事業や宅地造成事業と同区域に定められており、事業効果の維持増進を目的に利用していると考えられる。

2-2. 白地地区計画の類型化

都市計画区域全域に地区計画が策定されている飯綱高原地区と山田市地区は「都計全域策定」として扱い、他の17地区を類型化する。地区計画の区域要件⁽⁷⁾、地区計画策定当時の状況⁽⁸⁾、用途地域との隣接関係の視点から分類し、各類型から詳細調査対象地区を選定した（図-1）。

その結果、地区計画の区域要件では、分類間に明確な違いを見出すことができなかった。例えば、経田地区と南友



地区計画を選択した理由(1・2・3・4)/地区計画区域での事業(a・b・c・d)
 1 事業を行うため 2 建築協定の制限の継続 3 用途地域より区域指定の要件が緩く、特定用途制限地域より詳細な制限が可能 4 その他
 a 土地区画整理事業 b 宅地造成事業 c 下水道整備事業 d なし

図-1 白地地区計画の類型化

部地区は、どちらも地区計画策定以前から一定の宅地があり、事業を行うために地区計画を策定したにも拘わらず、それぞれイ型とロ型である。また、アヴェニュー佐久平地区と若葉台地区は、どちらも建築協定から地区計画へ移行しており、地区計画策定以前に事業が完了しているにも拘わらず、それぞれイ型とハ型である。そこで、3章からは事業を行うために地区計画を利用しているものを「事業系」、そうでないものを「土地利用系」と分類し、白地地区計画の活用実態、利点や課題を明らかにする。

3. 事業系に分類される白地地区計画

3-1. 白地地区計画の策定理由

南友部地区は、下水道整備事業の担保として地区計画を策定した。また、友部駅周辺整備事業に伴い開発圧力が高まると予想され、土地利用規制誘導策が課題となっていたことも地区計画策定の要因である。経田地区と石崎地区は、それぞれ「用途地域外で土地区画整理事業の施行区域を決定する場合には、地区計画を同時に決定すること」、「宅地等の面的な開発計画では、開発面積1ha以上のものには、原則として地区計画を義務付とする」と県から指導されたために地区計画を策定した。このように本来、用途地域内で行われるべき事業を用途地域外で行うために白地地区計画を利用している。これは地区計画制度の本来の趣旨とは異なる利用法である。

特に経田地区は、地区整備計画の内容までは問われていなかったため最低限の制限である建築物等の用途の制限しか定めていない。また、土地区画整理事業が施行される先行整備区域にしか地区計画が定められていないことから土地区画整理事業を施行するために地区計画を利用していることが強く窺える(図-2)。狹隘道路の整備や密集市街地の改善を目的に土地区画整理事業を施行しているため、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めるべきであり、将来的に土地区画整理事業が施行される予定区域全域に地区計画

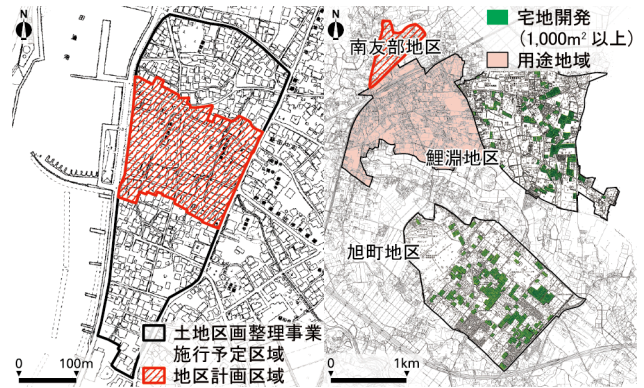


図-2 経田地区土地区画整理事業施行予定区域図 図-3 南友部地区周辺開発理事業施行予定区域図

表-1 南友部地区周辺の人口密度・土地利用比較

No.	H17人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)	自然的土地利用				都市的土地利用			
				面積(ha)	率(%)	農地面積(ha)	農地率(%)	面積(ha)	率(%)	宅地面積(ha)	宅地率(%)
①	5,250	180.8	29.0	37.4	20.7	20.1	11.1	143.4	79.3	106.0	58.6
②	5,558	245.2	22.7	84.1	34.3	74.7	30.5	161.1	65.7	126.2	51.5
③	5,008	234.3	21.4	113.1	48.3	73.4	31.3	121.2	51.7	93.7	40.0

①友部駅周辺用途地域(工業地域・工業専用地域を除く)

②旭町地区(畜産試験場跡地を除く) ③鯉淵地区

を策定するべきであったと考える。

3-2. 用途地域指定の検討

経田地区と石崎地区は、既存用途地域から離れており、飛び地での用途地域の指定要件^⑨を満たせないため用途地域の指定は検討していないが、南友部地区は、土地区画整理事業施行後の用途地域指定を検討していた。しかし、地元住民の反対が強く土地区画整理事業を断念したため用途地域の指定に至らなかった。現在は地区計画により用途地域と同等の規制が図られているため用途地域の指定は検討していない。仮に用途地域を指定するならば、都市計画マスタープラン(H21.3)で用途地域の指定が位置付けられている旭町地区、鯉淵地区の方が優先的に指定されるべきである。旭町地区、鯉淵地区は、昭和50年頃から民間による宅地開発が多く行われた地区であるが(図-3)、それぞれ宅地率が51.5%、40.0%、農地率が30.5%、31.3%と土地利用密度が高まっていないため、また、人口密度も友部駅周辺用途地域(29.0人/ha)と比べ、それぞれ22.7人/ha、21.4人/haと高まっていないため用途地域の指定は困難であると考え(表-1)^⑩。そのため旭町地区、鯉淵地区とほぼ同じ人口密度(20.5人/ha)である南友部地区も用途地域の指定は困難であると考え。

3-3. 事業系の知見

3地区とも事業を行うために白地地区計画を利用しており、白地地域での事業手法的活用が窺える。これは本来の地区計画制度の趣旨とは異なり問題である。経田地区と石崎地区のように白地地域での開発に対し地区計画を定めるよう県から指導があると、それが事業の採択要件となり、基盤整備を伴う面的な開発を適切に規制誘導する手法になり得ると考える。

4. 土地利用系に分類される白地地区計画

4-1. 白地地区計画の策定理由

アヴェニュー佐久平地区は、建築協定の失効前に法的担保がある地区計画へ移行している。若葉台地区は、建築協定の失効を契機に、有効期限を定める必要が無く土地の所有者等の全員の合意を要さない地区計画を定めている。高松北西部地区は、県立看護大学の門前街としてふさわしい市街地形成を意図していたが、用途地域の指定優先度が低い地区であったため地区計画による土地利用規制を選択している。鮎ノ瀬地区は、豪雪地帯であることから冬季の落雪屋根における隣地境界を制限するために壁面位置の制限を定めるなど、宅地造成事業の効果を維持増進し、住宅供給の促進を図るために地区計画を策定している。

4-2. 用途地域指定の検討

アヴェニュー佐久平地区は、既存用途地域から離れており、飛び地での用途地域の指定要件を満たせないため用途地域の指定は検討していないが、鮎ノ瀬地区、高松北西部地区、若葉台地区は、用途地域の指定を検討している。

鮎ノ瀬地区は、地区計画を検討した当時(H18.11)は、合併(H16.2)後間もない時期であり、用途地域の見直しは国土利用計画の決定を受けて行われるため、鮎ノ瀬地区への用途地域指定を断念した。現在は用途地域と隣接している等、指定の可能性が十分にあると考えるため前向きに検討している。総合計画→国土利用計画→都市計画マスタープランの決定を持って用途地域の見直しを考えている。

かほく市は、平成24年3月に用途地域の導入を目指している。まず高松北西部地区へ用途地域を指定するためには農業振興地域の後退が必要である。しかし、高松北西部地区を含む周辺地区の人口密度は15人/ha未満であり⁽¹¹⁾、農林調整が困難であると推測される。用途地域の指定優先度の点では、高松北西部地区より人口密度が高く都市計画マスタープラン(H19.3)で位置付けられている既成市街地の方が高い。しかし、既成市街地内の土地利用は、小規模な工業用地と住宅地が混在しており、特に地場産業である繊維工業施設(200件)と作業所併用住宅(289件)が散在しているため⁽¹²⁾、住居系用途地域の指定は困難である(図-4)。住工混在地区へ住居系用途地域を指定するために、重ねて特別用途地区を指定する方法があり、特別用途地区を指定することで、用途地域ごとの用途制限に対する規制の強化又は緩和ができる。これにより既成市街地へ用途地域を指定でき、続いて高松北西部地区への用途地域指定が可能となる。

若葉台地区は、農業振興地域内にあり、用途地域を指定するためには農業振興地域の後退が必要である。しかし、用途地域内の人口は、平成12年(13,136人)から平成17年(12,908人)にかけて減少しており、平成17年の用途地域内の人口密度が29.3人/haと高まっていなかったこと、用途地域内に農地と未利用地が約2割存在していることから⁽¹³⁾、農林調整が困難であり、農業振興地域の後退が見込めないため、用途地域の指定には至らなかったが、現在も

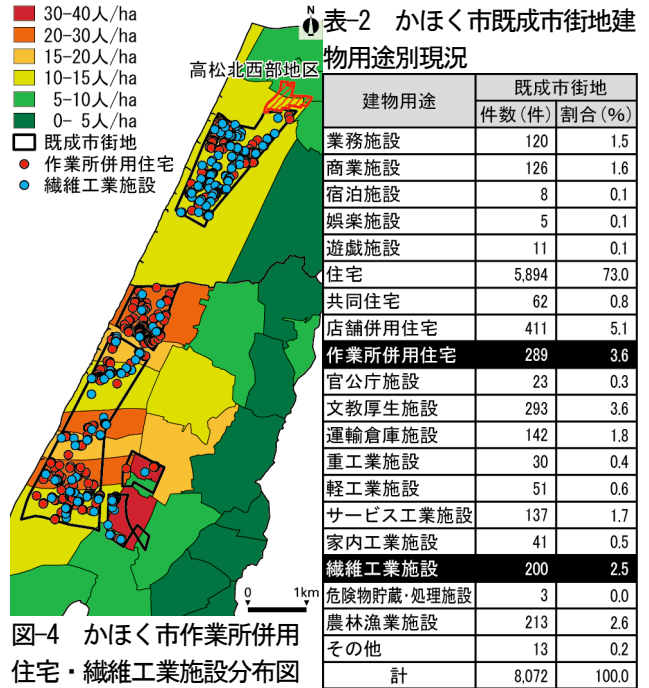


図-4 かほく市作業所併用住宅・繊維工業施設分布図

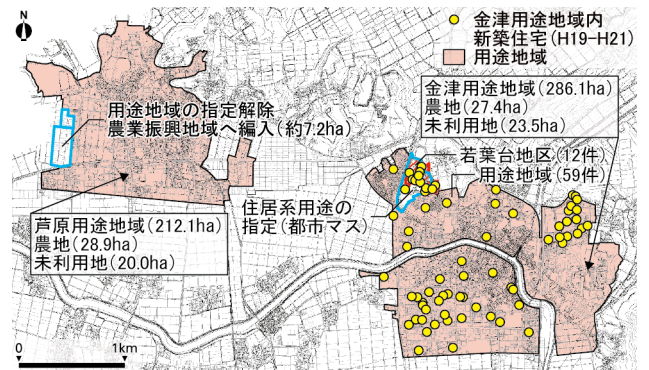


図-5 あわら市用途地域見直し状況と新築住宅分布図

用途地域の指定を目指している。都市計画マスタープラン(H18.11)で用途地域の指定を位置付けていることと、直近(H19.3)の用途地域の見直しで、用途地域を縮小して農用地区域へ編入していることから農林調整が今後は容易に進むと考える。また、近年の新築住宅は、金津用途地域内と比較して約2割が若葉台地区で建てられており⁽¹⁴⁾、これらの住宅は地区整備計画の規制内容に適合する建築行為である(図-5)。このように用途地域の代替(用途地域指定までのつなぎ)として白地地区計画を利用している。

4-3. 土地利用系の知見

一般的な地区計画の利点は、事業効果の維持増進が期待できること、建築協定の代替として利用できることが挙げられる。加えて白地地区計画の利点は、用途地域縁辺部での開発に地区計画を策定することで、将来の用途地域指定が見込めることと、用途地域の代替(用途地域指定までのつなぎ)として利用できることである。更に、用途地域を指定するためには農業振興地域の後退を要するが、地区計画の策定は農業振興地域の後退を要さないため、用途地域を指定するより地区計画を策定の方が農林調整が容易である。

表-3 事業系・土地利用系のもとめ

事業系			
①	南友部地区[笠間市]/(口型)	経田地区[魚津市]/(イ型)	石崎地区[七尾市]/(イ型)
②	29.0[29.0]/H17.12.8/〈45.4/31.6/0.0/12.9/10.1〉	3.5[3.5]/H17.10.19/〈83.6/0.0/0.0/9.7/6.7〉	5.4[5.4]/H16.1.29/〈0.0/0.0/0.0/0.0/100.0〉
③	用途・最高高さ	用途	用途・敷地面積・壁面位置・最高高さ・形態意匠・垣柵
④	・下水道整備事業を行うため ・友部駅周辺整備事業に伴い開発圧力が高まると予想され、土地利用規制誘導策が課題となっていたため	・土地区画整理事業の採択要件であったため(県指導)	・住宅地等の面的な開発事業の採択要件であったため(県指導)
⑤	・土地区画整理事業施行後の指定を目指していたが、事業化せず指定に至らなかった ・旭町・鯉淵地区を優先的に検討している	既存用途地域から離れているため検討していない(飛び地での指定要件を満たせない)	
⑥	・用途地域と同様の規制が可能★ ・用途地域の代替★	・事業効果の維持増進 ・白地地域での基盤整備を伴う面的な開発の適切な規制誘導★	
⑦	・地区計画制度の本来の趣旨とは違う利用法(白地地域での事業手法的活用)★ ・地区施設の整備が進んでいない		
⑧			
土地利用系			
①	鮎ノ瀬地区[飛騨市]/(イ型)	若葉台地区[あわら市]/(ハ型)	高松西北部地区[かほく市]/(イ型)
②	2.7[2.7]/H19.11.6/〈0.0/95.4/0.0/4.3/0.3〉	6.0[6.0]/H17.4.11/〈58.1/0.0/2.7/21.7/23.1〉	20.5[20.5]/H14.10.11/〈4.0/23.9/0.0/4.4/67.7〉
③	用途・敷地面積・壁面位置・最高高さ・形態意匠・垣柵	用途・建蔽率・敷地面積・壁面位置・最高高さ・垣柵	用途・容積率・建蔽率・敷地面積・壁面位置・最高高さ・形態意匠・垣柵
④	・宅地造成事業の効果を持増進し、住宅供給の促進を図るため	・建築協定の失効に伴って、その制限を継続させるため	・県立看護大学の門前街としてふさわしい市街地形成のため
⑤	・地区計画策定当時は合併後間もなかったため検討していない ・現在は用途地域と隣接しているため検討中である	・建築協定失効に併せ検討したが指定に至らなかった ・用途地域と隣接しており引き続き検討している	・地区計画策定当時は行政区域内に用途地域指定がなかったため検討していない ・現在は用途地域制度の導入を目指している
⑥	・事業効果の維持増進 ・用途地域指定と比べ農振振興地域の後退を要さないため、農林調整が容易★ ・用途地域縁辺部での開発に対し、将来の用途地域指定が見込める★	・建築協定の代替 ・用途地域の代替(用途地域指定までのつなぎ)★	・事業効果の維持増進 ・建築協定の代替
⑦	地区計画が分譲地の売れ行きに悪影響を与えている可能性あり		
⑧			

①地区名[市名]/(区域要件) ②面積[地区整備計画](ha)/決定年時/策定当時の土地利用状況(宅地/農地/公園/道路/その他) ③建築物等の制限項目
④地区計画の策定理由 ⑤用途地域指定の検討 ⑥地区計画の利点・⑦地区計画の課題(★白地地区計画特有のもの)
⑧策定当時の土地利用現況図(■宅地 ■農地 ■公園 □道路 □その他)・地区施設配置図

5. 都計全域策定に分類される白地地区計画

5-1. 都計全域策定を採用した理由

飯綱高原地区は、飯綱要綱⁽¹⁵⁾により規制を図っていたが、冬季五輪開催を契機に都市基盤整備が進み、近年別荘や住居用住宅が増加し宅地開発が進んでいる。そのため都市計画区域新設(H15.9)と同時に地区計画と長野市自然環境保全条例を定めている⁽⁸⁾。地区整備計画策定の道筋を立て、地区の実情に応じたまちづくりを目指していたため都市計画区域全域に地区計画を策定し、住民の合意形成が図

られた飯綱西区に地区整備計画を策定(H15.9)している。山田市地区は、良好な街区を部分的に整備すればそれが波及し、最終的には旧山田市全体に拡大するのではないかとの思惑があり、これを具体的に実行するため都市計画区域全域に地区計画を定めている。そうすることで将来、住宅地整備が拡大し地区整備計画を策定する際に手続き上煩雑でなくなると考えた。現在、小学校の跡地利用で宅地造成された区域に地区整備計画が策定されている。地区計画には街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はない

いが⁽¹⁶⁾、白地地域全体の将来像を実現する手法として利用されている。

5-2. 地区計画策定時の問題点と対応

飯綱高原地区は、県から準都市計画区域の指定を指導されたが地区計画制度を活用するために都市計画区域を新設した。これにより建築物には建築基準法に基づく集団規定が適用される。都市計画区域の指定を検討していた当時、建築形態による既存不適格建築物は、現行の建蔽率40%/容積率80%と設定すると、3件(0.4%)しか発生しなかったが(図-6)、接道条件を満たせない既存不適格建築物は、総建築物1,198件のうち、178件(14.9%)発生することが確認できる(図-7)⁽¹⁷⁾。この既存不適格建築物は接道要件を満たさなければ立て替えができない。このような課題があったが、当時の住民アンケートで、約9割が別荘地や住宅地の乱開発に対する規制が必要であると答えており⁽¹⁸⁾、住民のまちづくりへの意欲が高かったことから都市計画区域指定と地区計画策定に至った。

また、飯綱高原地区には様々な法規制地域が指定されている(図-8)。都市計画運用指針では、地区計画区域と個別規制法の指定地域は重複指定すべきではないとされている(表-4)。しかし、仮に農用地区域を単純に地区計画区域から除外した場合、農用地区域が解除された際に穴抜きで規制を受けない土地が発生し、その都度地区計画の区域の変更を都市計画決定しなければならないことが想定される。そのため一度、地区内の農用地区域を含めた区域を地区計画区域として定め、ただし書き「ただし、農用地区域として指定されている区域は除く」により除外する方法をとっている。この方法を用いれば、農用地区域が解除された際に、逐一地区計画の区域の変更を都市計画決定しなくてよい。これは、地区計画の運用上の利点である。しかし、都市計画運用指針では、地区計画区域と個別規制法の指定地域の重複指定を認めていない。ここに地区計画の制度上の課題が見られる。山田市地区も同様の手法を用いている。

5-3. 地区整備計画後の動向

飯綱高原地区と山田市地区は、地区整備計画の拡大を見越して都市計画区域全域に地区計画を策定したが両地区とも地区整備計画の拡大は未だない。

飯綱高原地区は、地区整備計画策定以降に57件の新築建築物が確認できる⁽¹⁹⁾。これらの立地をみると、地区内に散在しており、地区整備計画区域内外での新築動向に差異は見られない(図-9)。地区整備計画区域外にも長野市自然環境保全条例による一定の規制があるが、建築物等の用途の制限が定められていないなど地区整備計画より緩い規制であることから地区整備計画の拡大が望まれる。

5-4. 都計全域策定の知見

都計全域策定の利点は、地区計画は本来、地区レベルの土地利用を制御する手法であるが、白地地域全体の将来像を実現する手法としての利用法が十分に考えられることである。また、運用上の利点として、ただし書きを用いることで地区計画区域と個別規制法の指定地域の重複指定が可

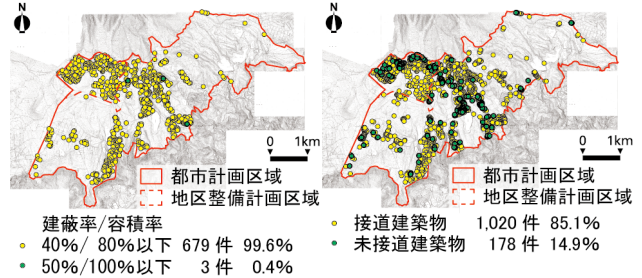


図-6 飯綱高原地区建築物形態現況図

図-7 飯綱高原地区建築物接道現況図

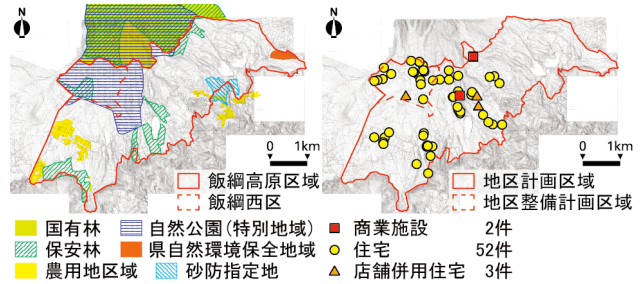


図-8 飯綱高原地区法規制

図-9 飯綱高原地区地区整備計画策定以降建築動向図

表-4 用途未指地域での地区計画の対象区域

農用地区域(農振法)	保安林(森林法)	自然公園特別地域(自然公園法)
含まれるべきでない	原則として含まれるべきでなく、含める場合であっても目的に反する制限は定めないことが望ましい	極力重複させないようすることが望ましい

表-5 都計全域策定のまとめ

都計全域策定	
① 飯綱高原地区[長野市]/(口型)	山田市地区[嘉麻市]/(イ型)
② 1,380.0[150.0]/H15.9.1(H17.5.1)	2169.0[3.5]/H13.5.18
③ 14.4/0.2/0.0/6.4/79.0	5.7/0.0/0.0/6.3/88.0
④ 用途・敷地面積・壁面位置・最高高さ・形態意匠・垣柵(土地利用に関する制限あり)	用途・容積率・建蔽率・敷地面積・壁面位置・最高高さ・形態意匠・垣柵
⑤ ・運用上、ただし書きで個別規制法の指定地域を除外することが可能★ ・白地地域全体の将来像を実現する手法としての利用法★	
⑥ ・制度上、個別規制法の指定地域との重複指定は不可★ ・別の区域要件での地区整備計画の策定 ・未だ地区整備計画の拡大なし ・準都市計画区域を含む都市計画区域外での地区計画制度を活用	

①地区名[市名]/(区域要件) ②面積[地区整備計画](ha)/決定年時(変更年時)
③策定当時の地区整備計画区域内の土地利用状況 ④建築物等の制限項目(宅地/農地/公園/道路/その他)
⑤地区計画の利点・⑥地区計画の課題(★都計全域策定特有のもの)

能となることである。これにより個別規制法の指定地域が解除されても自動的に地区計画区域へ編入されるため、逐一地区計画の区域の変更を都市計画決定しなくてよい。都計全域策定の課題は、制度上、地区計画区域と個別規制法の指定地域との重複指定が認められていないことと、同地区計画内に、別の区域要件で地区整備計画が策定できるのか疑問であることである。また、準都市計画区域を含め都市計画区域外では地区計画制度が活用できないことも課題である。

7. 総括

白地地区計画の利点や課題を踏まえて、白地地区計画の今後の可能性を提言する。

(1) 事業を目的とする白地地区計画の防止

事業系に分類される白地地区計画は、事業の担保として地区計画を利用しており、地区計画制度の本来の趣旨とは異なる利用がされている。事業と併せて地区計画を定める場合は、事業効果の維持増進が図られる制限内容を定める必要がある。

(2) 用途地域の代替

白地地区計画は用途地域より農林調整が容易であり区域指定しやすい。また、用途地域と同様の制限を設けることができ、用途地域の代替として十分に利用できる。今後、人口減少に伴い地方都市での用途地域指定は益々困難になると予想され、その対応策として白地地区計画が有効であると考えられる。

(3) 白地地域全体の将来像の実現手法

用途地域や特定用途制限地域等と重ねて策定することで制限項目の補完や制限の上乗せが可能であり、連携することでより良いまちづくりが期待できる。地区計画は本来、地区レベルの土地利用を制御する手法であるが、白地地域全体の将来像を実現する手法としての利用法が十分に考えられる。

(4) 地区計画区域と個別規制法の指定地域の重複指定を認める都市計画法の改正

制度上、地区計画区域と個別規制法の指定地域の重複指定は認められていない。しかし、ただし書きを用いることで重複指定が可能であり、個別規制法の指定地域が解除された場合、自動的に地区計画区域へ編入され土地利用規制が見込める有用な利用がされている。そのため、積極的に重複指定ができるように都市計画法の改正が望まれる。

(5) 都市計画区域外での地区計画制度の活用可能性の議論

白地地区計画のニーズ調査⁽²⁰⁾より、準都市計画区域では地区計画制度が利用できないため都市計画区域を選択した自治体が5/28市町あることが分かった。準都市計画区域は、土地利用の整序又は環境の保全を目的とするため、都市施設を定めることや、市街地開発事業（土地区画整理事業等）ができず、地区計画も定めることができない。これは地区計画が、地区施設を定めることができ、事業の担保として利用される可能性があるためだと考える。地区計画には不良な街区環境の防止や良好な居住環境その他優れた街区環境の保全という目的があり、準都市計画区域でも適正に利用すれば高い効果が期待できる。そこで、準都市計画区域でも地区計画制度の利用が考えられる。

更に、既存不適格建築物等の問題で都市計画区域の指定が困難な、都市計画区域外の地区へ地区計画を定めることができれば、一定の土地利用規制の下、地区の実情に応じたまちづくりが可能になると考える。

【補注】

- (1) 平成21年都市計画年報(国土交通省都市・地域整備局監修)で確認した。かほく市、山陽小野田市、大洲市は一自治体で2つの白地地区計画を有している。
- (2) アンケート調査は、平成21年7月に実施し(16市配布、回収率100%)、白地地区計画の基本情報を把握した。
- (3) 資料収集は、アンケート調査と併せて実施した。収集資料は、地区計画決定図書、都市計画図、農振土地利用計画図、都市計画マスタープランである。
- (4) ヒアリング調査は、平成21年1月から平成22年8月にかけて、詳細調査対象地区を有する9市の都市計画担当課と実施した。
- (5) 観音堂地区は、景観地区では制限できない建築物等の用途、容積率、建蔽率を地区整備計画で制限している。
- (6) 長野市自然環境保全条例と地区整備計画の制限内容を比較すると建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度で地区整備計画の方が規制が厳しい。
- (7) 都市計画法第12条の5第1項第2号のイ・ロ・ハに該当する区域であれば白地地域でも地区計画が定められる。
- (8) 地区計画策定当時の土地利用状況を当時の国土基本図・住宅地図で読み取り、GISを用いて空間化・数値化した。
- (9) 都市計画運用指針IV-2-1. B. 1. (3). ③. 4.)
- (10) 笠間市都市計画基礎調査より。
- (11) かほく市都市計画基礎調査より。
- (12) かほく市都市計画基礎調査の図面データと都市計画マスタープランの市街地整備方針図を重ね合わせて抽出した。
- (13) あわら市都市計画基礎調査より。
- (14) あわら市都市計画担当課調べ。
- (15) 「長野市飯綱高原の自然保護及び調和のある整備に関する要綱」が正式名称で、1ha未満の開発(建築物・工作物の建設、宅地造成・土地開墾・地形変更、鉱物採掘・土砂採取)の規制誘導が目的で平成12年2月に締結された。しかし、届出勧告方式であるため開発行為の増大に伴い届出の無い開発や勧告に従わない事例が増加し問題となった。
- (16) 都市計画運用指針IV-2-1. G. 1. (3). ②「地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため」。
- (17) 長野市飯綱高原土地利用計画策定業務土地利用分析報告書より。
- (18) 飯綱高原地区の土地利用規制誘導策検討資料より。
- (19) 長野市都市計画基礎調査より。
- (20) 平成12年以降、平成21年3月までに、新設もしくは拡大した非線引き都市計画区域を有する自治体へ白地地区計画の必要性を確認するアンケート調査を平成22年1月に実施した(28市町、回収率100%)。

【参考文献】

- 1) 秋田典子・安谷寛・大方潤一郎(2001)「土地利用調整を主目的とするまちづくり条例の実効性の評価-長野県穂高町のまちづくり条例を事例として-」都市計画論文集No. 36, pp. 1-6
- 2) 鷹見智子・水口俊典(2002)「田園地域における法定計画を補完する土地利用計画のあり方に関する研究-山形県飯田町等を事例として-」都市計画論文集No. 37, pp. 817-822
- 3) 松川寿也・岩本陽介・中出文平(2006)「土地利用上の問題への対応を動機とする土地利用調整基本計画のゾーニングに関する研究-長野県穂高町とその周辺町村で策定された土地利用調整基本計画を比較対象として-」都市計画論文集No. 41-3, pp. 589-594
- 4) 岩本陽介・松川寿也・中出文平(2007)「特定用途制限地域の指定実態と活用可能性に関する研究-岐阜県美濃加茂市と富加町の事例を通じて-」都市計画論文集No. 42-3, pp. 799-804
- 5) 藤井さやか・小山雄資・大澤義明(2009)「全国の指定実態分析からみた特定用途制限地域の類型化に関する研究」都市計画論文集No. 44-3, pp. 265-270
- 6) 浅野純一郎(2009)「市街地調整区域における地区計画制度活用の実態と課題に関する研究-都市計画法12条の5-1項二号に該当する事例を対象として-」日本建築学会計画論文集635号, pp. 169-176
- 7) 浅野純一郎(2009)「地区計画による市街地調整区域の土地利用マネジメント手法の検証-福岡県久山町を対象として-」都市計画論文集No. 44-3, pp. 643-648
- 8) 浅野純一郎(2004)「長野市飯綱高原における定住者居住の動向と土地利用調整の今後に関する研究」都市計画論文集No. 39-3, pp. 691-696