

# 政令市移行による都市計画区域再編の経緯と課題に関する研究 —新潟都市計画区域第5回定期見直しの経緯と課題—

都市計画研究室 赤井 瑛  
指導教員 中出 文平  
樋口 秀  
松川 寿也

## 1. はじめに

### (1) 背景及び目的

平成の大合併により、市町村数は3,232（平成11年3月）から、1,719（平成25年1月）に減少した。これに伴い、複数の都市計画区域が併存する市町村が多数生じた。岩本ら<sup>3)</sup>による都道府県対象アンケート<sup>4)</sup>では、多くの県が現行の都市計画区域の指定形態に問題があると認識し、都市計画区域の再編を検討している実態を明らかにしている。具体的な問題点として、岩本ら<sup>4)</sup>は、土地利用規制の緩い都市計画区域外等に開発が流れている実態から都市計画区域の指定形態により発生している問題を示している。

地方都市の非線引き都市計画区域では人口密度や人口集積度が低いいため、線引きした場合、全域が市街化調整区域に指定され、土地利用規制が急激に強化される可能性が高い。さらに、大西ら<sup>5)</sup>が指摘するように新たに土地利用規制される地区での対応処置（法34条11号条例等）の運用にも問題がある。また、田中ら<sup>6)</sup>が指摘するように人口減少が顕著な地方都市では、人口フレーム方式にも限界がある。このように都市計画区域の指定形態には問題があり、自治体としても都市計画区域の再編を検討しているが、再編には課題が多いため実際には進んでいない状況にある。

都市計画区域の再編は区域区分が義務づけられている政令市<sup>2)</sup>から始まっており、小山ら<sup>1)</sup>は、静岡市、浜松市を対象として都市計画区域再編の課題を明らかにした。また、田中<sup>2)</sup>らは、線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が共存する前橋市、鶴岡市を対象とし都市計画区域再編の課題を明らかにしている。

新潟市の場合、都市計画区域外を含め、全域で線引きがなされ、合併前は線引きが行われていなかった農村部でも、都市計画上の強い規制が導入された。そこで本研究では、

全域を再編するに至った新潟市を対象に、都市計画区域再編に至るまでの問題や課題の実態を詳細に把握することで、区域区分制度の今後のあり方を展望する事を目的とする。

### (2) 研究方法

本研究ではまず、県及び市の都市計画審議会議事録等<sup>3)</sup>を読み込んだ上で、問題となり得る地区の土地利用動向の分析、さらに県と市の再編作業担当者にヒアリング調査<sup>4)</sup>を行うことで、詳細な経緯、実態を把握し、都市計画区域再編の問題や課題を考察する。

都市計画区域外を含めて再編することで他の都市とはどのように問題、課題が異なるのかを明らかにするため、

**視点①都市計画区域再編を成し遂げるまでの経緯**

**視点②都市計画区域の範囲についての議論**

**視点③用途地域等を市街化区域に編入する際の根拠**

**視点④新規に都市計画区域へ編入された地域に対する対応**の4つの視点から、都市計画区域再編に至るまでの問題や課題を明らかにしていく。

### (3) 新潟市の概要と詳細対象地区

新潟市は、新潟市は平成17年3月21日に新津市、白根市、豊栄市、小須戸町、横越町、亀田町、西川町、岩室村、味方村、潟東村、月潟村、中之口村と周辺合併し、その後、平成17年10月10日に巻町と合併し現在の形となった。そして平成19年4月に政令市へ移行し、それによって、4つの非線引き都市計画区域（白根、西川、巻、岩室（用途地域指定なし））と都市計画区域外が混在することとなり、平成23年3月18日、新潟市はそれら全域をひとつの都市計画区域として再編するに至って都市計画決定した。市域には北区、東区、中央区、江南区、秋葉区、南区、西区、西蒲区の8行政区が設けられ、市役所をはじめとする市政の中核機能は中央区に置かれている（図1）。

新潟市は、新潟都市計画区域の再編では、非線引き都市計画区域や、都市計画区域外から線引き都市計画区域に編入する地域が多く存在していた。

線引き・非線引き都市計画区域及び都市計画区域外を一括して再編する場合、8種類の再編パターンが想定される(図2)。そのうち、再編パターン2、3では、新たに市街化区域に編入することによる技術基準の問題が生じ、再編パターン6、7では、規制の非常に緩かった地域から規制の厳しい市街化調整区域に編入することで住民の反発が再編過程で大きな障害となっていた。以上の点から、それぞれ問題が生じやすいと考えられる再編パターン2、3、6、7の存在する地域(南区、西蒲区)を中心に、現地調査、ヒアリング調査を行った。

## 2. 都市計画区域再編を成し遂げるまでの経緯

新潟都市計画区域の再編作業は平成18年度に取りまとめられた「新潟県の都市計画区域再編に関する提言」に基づいて計画されており、都市計画区域再編の「都市計画区域

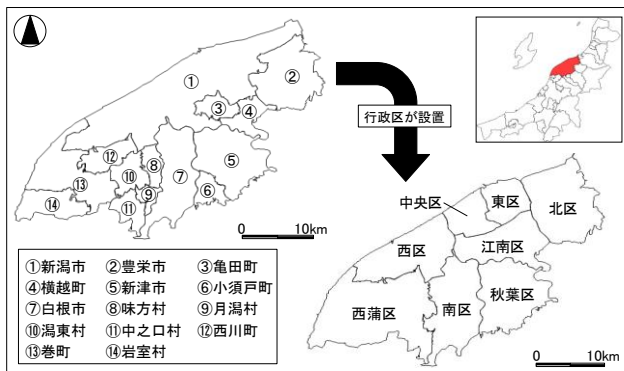


図1 合併概要図

表1 都市計画区域再編の経緯

年	月	都市計画区域見直しに関するこれまでの主な経緯
H17	3	新潟市と周辺12市町村が合併施行
	5	区割り住民説明会開始
	10	新潟市と巻町が合併施行
H18	3	新潟県が都市計画区域再編に関する提言を取りまとめ
	8	都市計画の現状に関する住民説明会を開催
		翌年4月に政令市となることが内定(新潟日報)
	9	市が土地利用計画一本化へ(新潟日報)
	10	「農業特区」求める声(新潟日報)
	11	各区に「区社協」設置
	12	新潟市の区名決定
H19	4	新潟市が政令指定都市移行
	11	(改正都市計画法施行)
H20	7	新潟都市計画基本方針を議会が議決
H21	1	1巡目説明会を開催
	4	2巡目説明会を開催
	7	南区自治協議会が見直しの延期を求め意見書を提出。
	8	3巡目説明会を開催
	9	新潟都市政策懇話会が市長に請願書を提出
	10	合併後期計画見直し各自治協から異論噴出(新潟日報)
H22	1	西蒲区の「都市計画税」に反対する会が市長に導入撤回の要望書を提出
		新潟都市政策懇話会が県議会へ請願書を提出し、受理。
	1	西蒲区自治協へ要望書に対する市の考え方や具体的な今後の予定を報告
		都市計画区域見直し期限7月まで延長(新潟日報)
	1	県から県議会で採択された請願により再編作業が一旦中断してしまう
		都市計画区域見直し期限さらに延期 時期未定(新潟日報)
	3	南区自治協議会へ要望書に対する市の考え方や今後の予定を報告
	3	市長と新潟都市政策懇話会の面々が面談
	4	(新・合併特例法の改正法施行)
	5	金融機関、県不動産鑑定士協会への説明会を開催
	新潟都市政策懇話会に市長が公文書で見直しに伴う対応を回答	
	素案説明会を開催	
	公聴会を開催	
H23	2	市都市計画審議会を開催
		県国土審議会を開催
		県都市計画審議会を開催
	3	決定告示

の統合・広域化を図る地域」(新潟都市計画区域、白根都市計画区域、西川都市計画区域、巻都市計画区域、岩室都市計画区域)と都市計画区域の主な拡大検討地区のうち、「地形的に開発の可能性がある地域」(味方村、潟東村、月潟村、中之口村)を合わせたことにより、大部分が都市計画区域にすべきと考え、全域再編の方向にまとまった。

そして平成19年4月に新潟市は政令市へ移行し、再編に向けての基礎調査作業が進められた。本来、新潟都市計画基本方針(都市マスタープラン)は議会議決が決定事項ではなかったが、都市構造の中に、「市域を一つの都市計画区域として、市街化区域、調整区域を定める」という文言が記され、この重要性から議決決定事項とする条例改正を行い、平成20年、都市計画基本方針を議会議決した。

平成21年度での都市計画決定を目指していた新潟市は、平成21年1月から3巡の説明会(全133回、約3000人が参加)を開催したのだが、その中で地区住民から集落の維持、活性化を心配する意見、反発が出たことで、都市計画区域再編の作業は難航した。それに対し、新潟市は「補完制度」を提案し、住民からの理解を得ることで、当初の予定より1年遅れた平成23年3月18日に全域をひとつの新潟都市計画区域として区域区分された(表1)。

以上より、新潟都市計画区域は、政令市移行前に全域再編で議論が進んでいたのだが、住民への周知がそれまでの間に出来ていなかったため、再編直前に反発が大きくなった。しかし、新潟市は積極的に説明会を開催し、柔軟に住民の意見を取り入れ、補完制度の提案によって、新潟都市計画区域再編は可能になった。

## 3. 都市計画区域の範囲についての議論

### 3-1. 全域再編を選択した理由

新潟都市計画区域は、「新潟県の都市計画区域再編に関する提言」に基づき再編作業が行われ、全域を一つの都市計画区域に再編することを選択した(図2)。他の政令市の都市計画区域再編では、線引き・非線引き都市計画区域の統合が行われた静岡市、浜松市、熊本市と、再編後非線引き都市計画区域を廃止し、必要な範囲に準都市計画区域を指定して対応している広島市の事例が挙げられる。また、岡山市では都市計画区域の混在がなかったため、都市計画区域の再編は行われていない。このように他の政令市では、線引き・非線引き都市計画区域に加え、都市計画区域外を踏まえた再編がなく、これが他の政令市と新潟市の再編の大きな違いと言える。

新潟市が全域再編を選択したのは、地形的にみても平地で連たんしていることも理由の一つであるが、全域再編をすることで、これまで以上に広域的な視点からまちづくりを提案する必要があると考えたからである。上記の提言で都市計画区域の範囲外であった旧巻・岩室の一部(多宝山、角田山)に関しては自然公園地域に指定されており、自然公園法によって形態、意匠に重点が置かれ制限されていたが、別荘が点在している等の問題が見られ、この地域も都

市計画区域に指定することで適切な土地利用コントロールを行うべきと新潟市は判断した(図3)。仮に再編後も同じ新潟市の中で都市計画区域外が存在すると、その地域では「都市的土地利用をしない」と宣言したと捉えられ、計画的な土地利用ができず、集落の維持活性化が難しくなってしまう恐れや、無秩序な開発がなされる危険性などの問

題が起り得るとする理由である。

### 3-2. 将来人口推計

市街化区域の範囲を定める際に重要な人口フレームに関して、新潟県は、平成12年国調をベースにして、「国立社会保障・人口問題研究所」が推計<sup>(6)</sup>した905,004人に加え、政令市効果16,560人、団塊世代のふるさと回帰効果1,560人を加味した923,100人を平成27年の新潟都市計画区域の将来人口として算出した(図4)。

政令市効果は、他の政令市(札幌、仙台、広島、福岡を参考)の産業構造に近づくという考えの下で、雇用創出に伴う人口増として、年間2,070人、8年間で16,560人が増加すると想定している。これは新潟市が政令市へ移行することにより、全国的・国際的な認知度が高まり、都市のイメージがアップし、その結果、“人・もの・情報”の交流が進み、都市の拠点性が高まり、民間投資・企業誘致の活性化や雇用機会の創出、都市型産業の集積、国や県の重要プロジェクト、国際的イベントの誘致など更なる発展が期待できることから、新規の雇用拡大とそれに伴う人口増加を見込むというものである。

団塊世代のふるさと回帰による効果は、平成8～17年の60～65歳の各年の転入者が496人であり、政策プランではその数を増加させることとしている。年間約500人が新潟県に転入すると想定し、今後、増加が見込まれる回帰者数を平成27年の推計人口の割合に応じて算定、その結果を県内の都市計画区域別に人口比で割り振り、新潟都市計画区域では年間195人、8年間で1,560人という推計になっている。

この問題として、将来人口推計値と実人口で大きな差が生じることで、市街地部の低密度化の恐れがあることである。国勢調査の結果を受けて、平成27年時の行政区域内人口推計値が933,040人から927,978人に補正されており、それに伴い新潟都市計画区域内人口推計値も補正されている。しかし、政令市効果、団塊世代のふるさと回帰効果についての見直しはされておらず、今後これらの効果についても見直しが必要であると考えられる。

### 4. 用途地域等を市街化区域に編入する際の根拠

新潟市は、用途地域を持っていた地区では、まちづくりをしていくという明確な方針があり、合併の為だけに変更する必要はなく、継続すべきだという方針を持って市街化区域指定の編入作業を行っている。これに関しては、平成18年2月に行われた第3回新潟都市計画懇談会でも、“用途地域については線引きをした場合、技術基準を満たしていなくても市街化区域に編入してほしい”と国にお願いをしている経緯がある。その他、既に市街地が形成されている地区では要件を満たした地域を既成市街地<sup>(6)</sup>として市街化区域編入していることが明らかになった。基礎調査データより、用途地域の指定のあった地区のうち、漆山地区(旧巻町)以外の各地区は既成市街地の条件を満たしていた。また、岩室都市計画区域の和納地区や、白根都市計画区域の和泉地区、能登・古川地区、上下諏訪木地区、巻

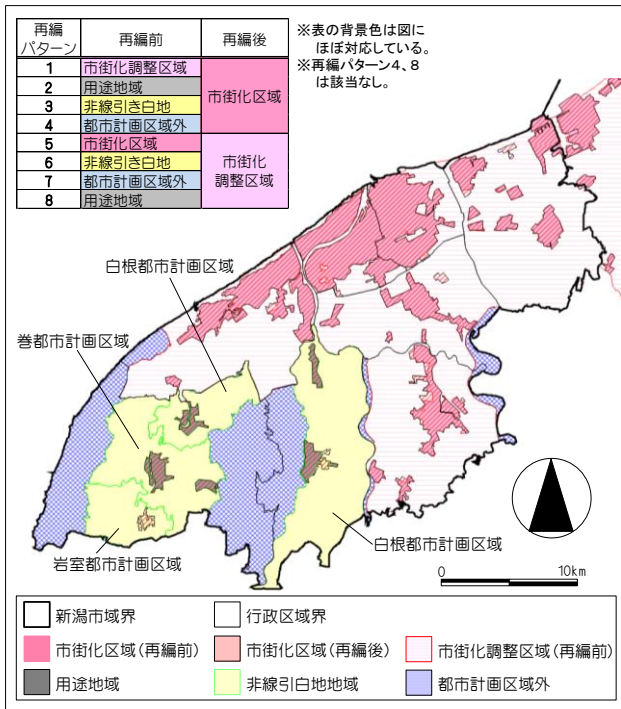


図2 都市地域変遷図

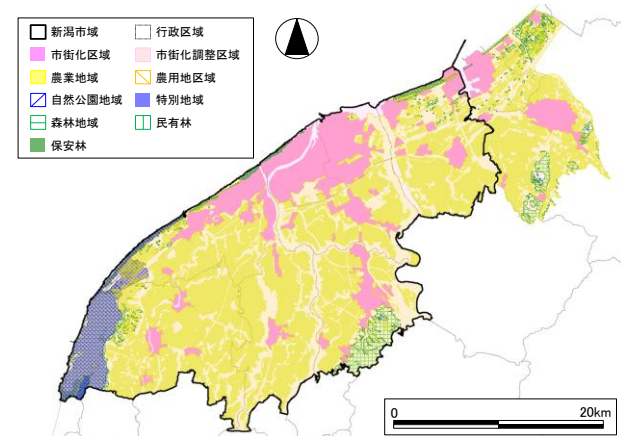


図3 五地域関連図

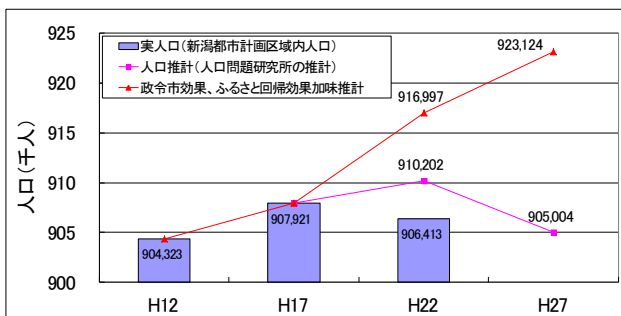


図4 将来人口推計

都市計画区域の巻甲（その1、その2）地区については、用途地域は指定されていなかったが、既成市街地の要件を満たしており、市街化区域編入が可能となっていることが明らかになった（表3）。

特に、もともと用途地域を持っていなかった岩室都市計画区域内では、和納地区の広い範囲を既成市街地要件で市街化区域に編入しているが、その範囲は農用地区域の指定のない範囲で既に市街地が形成している範囲を市街化区域としており、農振除外等は行われていない（図4）。

漆山地区については、区域内の人口数、人口密度からみても既成市街地の指定は困難だったが、巻湯東インターに隣接した企業団地であり、旧巻町の時代から用途地域を指定され、優先的、計画的な整備が行われている地区であったことから、既成市街地としてではなく、「概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として市街化区域に入れるものと判断された（図4）。

これは新潟市が掲げた、“非線引き都市計画区域にある、用途地域については市街化区域に編入する”という明確な方針から成されたと考えられる。用途地域を廃止してしまうことは、都市計画をその地区で行うことを放棄してしまうことに繋がる。また、一度市街化調整区域に指定されてしまうと、再度市街化を図ろうとする時、市街化区域の指定が非常に困難となるなど、住民へのメリットが全くないと考えられる。新潟市は市街化区域の設定に関して、住民の意に沿った、計画的な指定ができています。

## 5. 新規に都市計画区域へ編入された地域に対する対応

### 5-1. 市街化調整区域とせざるを得なかった区域への対応

全3巡の住民説明会で出された住民意見と、都市計画基本方針（平成20年度）で提案された「田園集落づくり制度」を受け、新潟市は集落の維持、活性化を目的とした、市街化調整区域のルールを補完する制度「新潟市開発審査会付議特例措置基準<sup>(7)</sup>（32）（以下、補完制度）」を提案した。市街化調整区域では原則として建物を建てられないが、この制度の活用によって、“指定既存集落内又は自然的社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね50戸以上の建築物で構成され、かつ、各建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内でつながっているものの内に存する土地”であれば戸建て住宅等を建てる事が可能となる。

表3 市街化区域編入地区一覧

都市計画区域	市街化区域編入地区	用途地域	既成市街地要件	都市的土地利用割合	人口(人)
白根	大通地区	○	○	○	5,072
	中心部	○	○	○	10,155
	和泉工業団地	○	○	○	0
	和泉他地区	-	○	○	1,545
	能登・古川地区	-	○	○	618
	上下諏訪木地区	-	○	△(再編時間問題なし)	0
西川	旧西川都市計画用途地域	○	○	○	7,701
	中心部	○	○	○	13,757
	漆山地区	○	-	○	1,602
	巻甲地区(その1)	-	○	△(再編時間問題なし)	18
	巻甲地区(その2)	-	○	△(再編時間問題なし)	18
岩室	和納(その1)	-	○	○	3,065
	和納(その2)	-	○	○	806

これに伴い、農地転用の駆け込み申請があるのではないかと

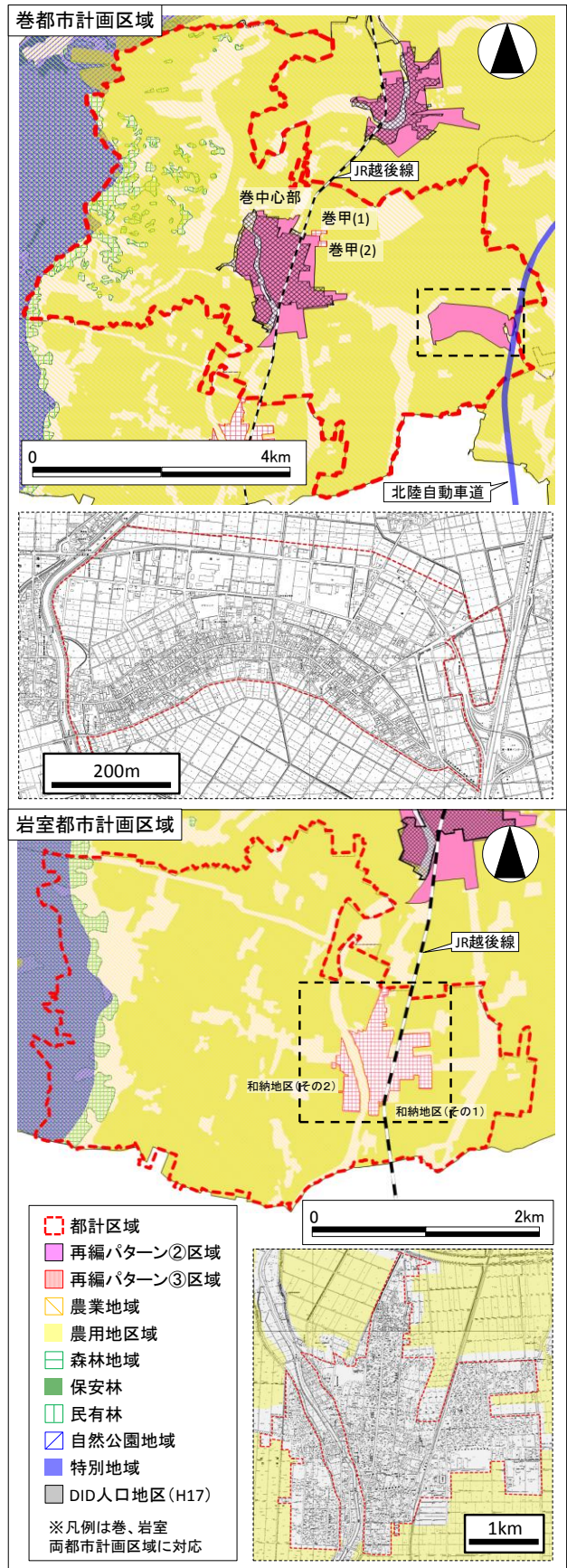


図4 市街化区域編入地区（漆山地区、和納地区）

と調査したところ、平成17年から平成23年の間で大きな変化はなく、駆け込み申請はなかったと言える（表4）。また、同様に開発許可（34条13号）の件数も確認したが、申請数は南区、西蒲区で合わせて27件（許可数3件）と少な

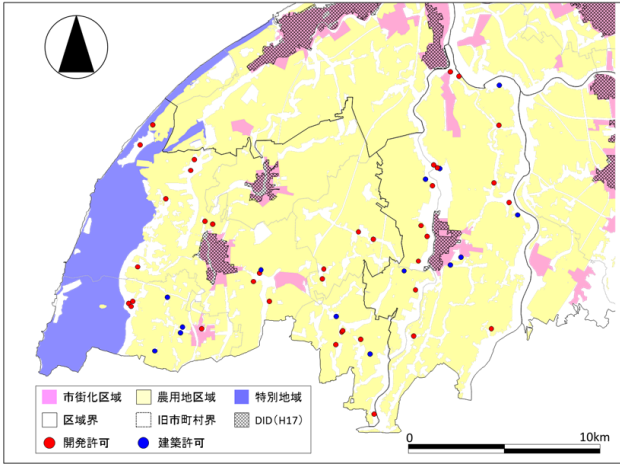


図5 補完制度適用状況（平成24年9月時点）

表4 南区、西蒲区での農地転用件数

		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
南区	白根	データなし	45	63	33	42	41	33
	味方	10	7	9	12	11	9	7
	月潟	1	1	13	4	5	12	7
	全体	不明	53	85	49	58	62	47
西蒲区	西川	11	11	6	8	6	2	17
	巻	50	31	16	23	26	37	43
	岩室	12	7	9	10	8	11	15
	潟東	8	9	6	4	5	7	7
	中之口	16	15	9	13	4	5	8
	全体	97	73	46	58	49	62	90



図6 間瀬集落（現地調査）

かったことから、そのような駆け込み申請の事実はなかったことが明らかとなった。

現在、南区での開発許可が20件、西蒲区での開発許可が27件で、他の地区では適用されていない。許可された建築物のほとんどが個人用の戸建て住宅だが、共同住宅や、倉庫などの許可も存在することを確認できた（図5）。

基本的に個人用の戸建て住宅に適用する場合は、50戸連たんしているものが対象となるのだが、50戸未満の集落での開発については、個別に、建物の必要性、位置、規模や、ガス、水道施設などの整備状況を確認した上で対応している。しかし、この文言は新潟市開発審査会付議特例措置基準の本文中には記されておらず、場合によってはルールの抜け穴となってしまう、問題が生じてしまうのではないかと考えられる。

補完制度は現在、地区を限定した制度であり、34条14号で対応しているが、平成25年度内の条例制定を前提に、現在の運用実績を踏まえ、新潟市全域の土地利用や開発の動向を分析し、全市への適用を検討している。条例化を目指すにあたり、もともと非線引き都市計画区域と都市計画区域外であった南区、西蒲区と、線引き都市計画区域が大半であった他区とでは、まちづくりの方針が大きく異なり、現在の補完制度の形を全域に適用した場合、開発圧力の強い旧新潟都市計画区域内の農地や市街化区域縁辺部では無秩序な開発が起こり得る危険性がある。よって条例化の際、より慎重に指定範囲を見定めなければならないと言える。また、熊本市の“集落内開発制度<sup>⑧</sup>”のように、指定基準をいくつか設けることも場合によっては必要となる。

#### 5-2. 間瀬地区に適用する接道義務の特例措置基準

従来、建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項の規定により、同法第42条に規定されている幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないが、同法第43条第1項ただし書の規定により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないときは、この限りでないとして特定行政庁（市長）が許可するとしている。新潟市長が定めた通則的な基準を「建築審査会付議特例措置基準」（以下、特例措置基準という）である。

旧岩室村の間瀬地区は、海岸沿いに位置し、山の斜面に段上の集落を形成している特殊な地区である。区域区分によって、新たに都市計画区域に編入する間瀬地区に接道義務の基準を適用しようとする、既存不適格の住宅が多数出てくるため、この地区については道路要件を多少緩和し、外壁の不燃化を合わせた特例措置基準を、政令市移行と同時に新たに追加した。（図6）。

他の地区でも同じような事例があるのではないかと懸念されたが、基礎調査を全地区に行った結果、同様の事例はなく、適用される範囲は間瀬地区のみとなったことがヒアリング調査によって明らかになった。平成20年度に行われた調査では、270戸のうち、概ね250戸がこれに該当しており、割合からみてもかなりの住宅が、特例措置基準を適用しなければ接道義務を満たせないということが確認できる。

しかし、人口減少が進み、過疎地域になってしまった場合、許可時には問題なかった建築物が、空き家の増加によ

って、建て替えの際、避難路を新たに作るのが困難となってしまう場合があり得るので、特例措置基準指定後もその都度、見直しを行うことが望ましいのではないかと考える。

## 6. 総括(提言)

### ①政令指定都市又は広域合併によって都市計画区域が混在している都市では全域を区域区分することが望ましい。

本研究では新潟市を対象として、区域区分の在り方を述べてきたが、政令市のような広域な市域を持つ都市では、全域をひとつの都市計画区域とし、広域的な視点からまちづくりを提案する必要があると考える。仮に市域に都市計画区域外が存在すると、その地域では「都市的土地利用をしない」と宣言したと捉えられ、農振除外等も困難となり、集落の維持活性化が難しくなると考えられる。

また、再編後も都市計画区域外を残すことで、場合によっては都市計画区域外で無秩序な開発が行われる可能性もある。そのような地域に対しては自然公園法や農地法を用いるという方法があるが、その他の土地利用関連法を用いて無秩序な開発を防ぐよりも、全域を都市計画区域に指定し、そのような地域に対しては市街化調整区域として対応する方が、計画的かつ適切な土地利用が可能になると考える。

そして、新潟市の補完制度のように、市街化調整区域でも必要に応じた建築物が建てられるような基準、条例等を有効に使い、統一された都市計画を考える必要がある。

### ②区域区分をする際、用途地域はそのまま市街化区域に編入することが望ましい。

前節で述べたとおり、旧非線引き都市計画区域の用途地域では、継続して都市計画、土地利用コントロールが進められてきた。それを区域区分の際、用途を撤廃して市街化調整区域に編入する事は住民にとってメリットがないと考えられる。また、人口減少下では、再度市街化区域に指定するということが非常に困難になる。本研究でも旧巻都市計画区域の漆山地区では既成市街地要件（人口密度40人/ha以上、人口3000人以上の集積）を大きく下回る人口密度が確認できた（漆山地区は人口40人/ha以上の人口が445人）。以上のことから、既成市街地要件を緩和するといった手法では、既成市街地要件の意味がなくなってしまうと考えられるので、都市計画基本方針を基にして、必要な場合のみ用途地域は、既存市街地要件を満たしていなくても特例で市街化区域編入を認めてもよいのではないかと提案する。しかし、この提案に関して課題となるのが、農地に対する課税率の増加である。区域区分によって市街化区域内農地<sup>9)</sup>に指定されると、一般農地よりも課税率が増加することから住民からの反発が大きくなると予想される。特に、特定市<sup>10)</sup>の市街化区域内農地では、宅地並み課税が課せられ、今後再編作業がなされる相模原市では宅地並み課税が大きな論点になると言える。これらを踏まえ、私の提案する用途地域の市街化区域編入の特例措置と併せて、市街化区域内農地の制度見直しが必要であると考えられる。

### ③市街化調整区域での適切な緩和措置基準の指定

都市計画区域の統合、再編で、新たに都市計画区域に編入する地域では、人口密度が低く、既成市街地の要件を満

たすことが困難になり、ほとんどが市街化調整区域に指定されてしまう。そのような地域に対しては、一定の集落に関しては開発行為を許可する条例（法34条11号等）を用いることで、集落の維持活性化を図るべきである。

条例の内容については各都市の都市計画基本方針、土地利用方針に沿った内容を定めるべきであるが、熊本市の「集落内開発制度」のように区域の指定基準を土地に合わせ、種類を設けることで、よりその都市にあったまちづくりのルールを作ることが可能となる。

#### 【補注】

- (1) 調査は平成18年9月に、47都道府県の都市計画担当部局にアンケート表を送付する形で行われた。全ての部局が回答している。
- (2) 都市計画法第七条第一項の二で規定され、政令指定都市が持つ都市計画区域は、全域で区域区分を義務づけられている。
- (3) 新潟市に対し、担当課会議の資料・議事録、市街化区域設定調査、住民説明会資料・議事録、都市計画図、人口フレーム設定に関する資料、開発許可関連資料、市街化区域編入地区の基礎調査資料を請求した。新潟県に対しては上述の資料のうち市では提供できないものを依頼した。その他、関連資料として新潟日報（平成17年から平成23年）から都市計画区域再編に関する記事を抽出した。
- (4) ヒアリング調査は、再編当時の新潟県都市政策課の課長、課長補佐、都市計画係長、主査、主任、技師の各年の方々に、新潟市に対しては、再編当時の都市計画課長、課長補佐、係長、主査および現在の都市計画課主査の方々に、計22名に対してヒアリング調査を依頼した。（ヒアリング調査期間：2012年8月8日～11月14日）
- (5) コーホート要因法を用いて推計。
- (6) 「既成市街地」とは、省令第八条の中で定められ、①40人/ha以上かつ、その区域に3000人以上集積していること、②区域内が三分の一以上宅地化していること、のどちらかを満たす区域である。
- (7) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホによって、新潟市では32項目の開発審査会付議特例措置基準が存在する。そのうち、補完制度は(32)の「平成23年都市計画区域の再編に伴い、新たに市街化調整区域に編入された区域における住宅等の開発行為及び建築行為」にあたる。
- (8) 都市計画法第34条11号で規定されている。熊本市の場合は、建築可能となる建築物を①戸建て住宅、②共同住宅、③店舗併用住宅、④日用品販売店舗の4種とし、指定基準も3種類のエリアが存在している。
- (9) 農地は①一般農地と②市街化区域農地に大きく区分され、それぞれ評価及び課税について、異なる仕組みがとられている。そのうち、市街化区域農地では、宅地評価となり、一般農地よりも高い水準の農地に準じた課税が課せられる。さらに、特定市街化区域農地では、宅地に準じた非常に高い課税が課せられる。ただし、市街化区域内であっても生産緑地地区に指定された農地は、一般農地と同じ課税となる。
- (10) 特定市とは、①東京都の特別区、②市の区域の全部もしくは一部が首都圏整備法・近畿圏整備法・中部圏開発整備法に規定する一定の区域内（中部圏の場合は都市整備区域内）にある市、③首都圏・近畿圏・中部圏内に所在する政令指定都市を指す。

#### 【参考文献】

- 1) 小山雅弘・岩本陽介・松川寿也・中出文平・樋口秀(2009)、「政令市移行に伴う線引き・非線引き都市計画区域の統合と区域区分の新規導入―静岡県静岡市と浜松市の事例―」、(社)日本都市計画学会 都市計画論文集No. 44-3, pp667-672
- 2) 田中佐和・中出文平・松川寿也・樋口秀(2010)「市町村合併を契機とした都市計画区域の再編に関する研究」、都市計画論文集No. 45-3, pp745-750
- 3) 岩本陽介・松川寿也・中出文平(2007)、「市町村合併を契機とした都市計画区域の再編と新たな土地利用規制の枠組みに関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集, pp83-86
- 4) 岩本陽介・松川寿也・中出文平(2006)、「都市圏の一体的な土地利用規制の実現に向けての課題とあり方に関する研究―松本都市圏の開発動向と各自自治体の取り組みを通じて―」、(社)日本都市計画学会 都市計画論文集No. 41-3, pp595-600
- 5) 大西章雄・松川寿也・岩本陽介・中出文平・樋口秀(2007)、「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―鶴岡市の開発動向と線引き導入に伴う関連施策の運用に着目して―」、(社)日本都市計画学会 都市計画論文集No. 42-3, pp787-792
- 6) 田中洋・中出文平・樋口秀(2005)、「地方都市における区域区分の当初指定とその後の運用に関する研究」(社)日本都市計画学会 都市計画論文集No. 40-3, pp409-414

