

都市計画研究室 小林 達也
指導教員 中出 文平
樋口 秀
松川 寿也

1. 研究の背景及び目的

準都市計画区域は平成12年に新設された制度であり、土地利用を整序、又は環境を保全するための措置を講ずることなくそのまま放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域に対し指定することが可能な区域である。

平成18年の都市計画法改正⁽¹⁾以前は、準都市計画区域の決定権者は市町村であり、既存集落周辺や幹線道路の沿道、高速道路のIC周辺等を中心に、開発・建築行為が集積している地域を各市町村の実態に合わせ、いわばスポット的に準都市計画区域を指定していた。そのため、その区域を避け指定区域外に開発が起こるなど、効果的に開発を抑制出来ていないという問題点があった。

そこで、平成18年の法改正により決定権者を従来の市町村から都道府県に変更し、広域の観点から土地利用の整序と環境の保全を図ることとした。また、農用地区域と準都市計画区域の重複指定が可能となり、散発的な都市的土地利用による環境の悪化や土地利用の混乱等を未然に防止し、土地利用の整序又は環境の保全を行うこととした。

既往研究の川崎の研究⁽¹⁾では、準都市計画区域に関する法制度上の問題点について網羅的に述べているが、即地的な準都市計画区域の指定効果や実態についての詳細や今後の活用方法については言及されていない。

そこで、本研究では準都市計画区域の様々なパターンを考慮した詳細対象都市を選定し、準都市計画区域を指定した経緯を把握し、市町村決定と都道府県決定の区域の相違や土地利用動向、指定による効果の実態を明らかにする。それに基づき、今後の準都市計画区域の在り方について提言をすることを目的とする。

2. 全国の準都市計画区域の概況

国土交通省から発行されている都市・地域整備局都市計画課監修の平成23年度都市計画年報より、平成23年3月31日時点で準都市計画区域を指定している都市を抽出した結果、46都市が準都市計画区域を指定していた。

(1) 市町村決定

準都市計画区域を指定している46都市のうち、平成18年の都市計画法改正以前に指定された市町村決定（平成18年12月1日以前に指定）の都市は4都市（熊本県玉東町、前橋市旧宮城村、牧之原市、青森市）である。

法改正以前は、既存集落周辺や幹線道路の沿道、高速道路のIC周辺等を中心に、開発・建築行為が集積している地域を各市町村の実態に合わせ、いわばスポット的に準都市計画区域を指定する制度であった。また、農用地区域や保安林などの都市計画法以外の法令による土地利用規制の厳しい区域については、上記の区域要件を満たす状況になる事が想定されないことより、都市計画運用指針では農地や森林などについては「含めないことが望ましい」とされていた。特に、「農用地区域を含めないことが望ましい」という制約は、土地利用制御のみしか行えず、都市施設の整備や市街地開発事業が行えない準都市計画区域にとって、より準都市計画区域を活用しづらくする制約であり、平成12年の制度新設から平成18年の法改正がされるまでに指定されたのは上記の4都市のみであった。また、市町村が決定権者である問題点は、スポット的に準都市計画区域を指定していたため、その区域を避け指定区域外に開発が起こるなど、効果的に開発を抑制出来ていない点であった。

(2) 都道府県決定

平成18年の都市計画法改正以降に指定された都道府県決定（平成18年12月1日以降に指定）の都市は北海道5都市、

常陸太田市、飯田市、新城市、福井県永平寺町、福岡県27都市（古賀市、篠栗町、筑紫野市、太宰府市、那珂川町、久留米市、苅田町、八女市旧上陽町、八女市旧黒木町、八女市旧立花町、飯塚市、豊前市、うきは市、みやこ町、みやま市、嘉麻市、宮若市、香春町、糸田町、上毛町、大任町、大木町、築上町、朝倉市、福智町、福津市、宗像市）、佐賀県4都市（武雄市、神崎市、みやき町、江北町）、大分県2都市の計42都市である。

法改正以降は決定権者を従来の市町村から都道府県に変更し、広域の観点から土地利用の整序と環境の保全を図ることとした。また、農用地区域と準都市計画区域の重複指定が可能となり、散発的な都市的土地利用による環境の悪化や土地利用の混乱等を未然に防止し、土地利用の整序又は環境の保全を行うこととした。法改正以降、準都市計画区域は43都市で指定されているが、佐賀県小城市は平成22年10月1日に準都市計画区域を都市計画区域に移行したため、42都市が指定している（平成23年3月31日現在）。

2-1. 対象都市の選定

本研究では準都市計画区域指定している47都市より、市町村決定からは前橋市旧宮城村と熊本県玉東町、都道府県決定からは国の本来の指針に基づき準都市計画区域を指定している永平寺町、九州地方知事会に基づき指定している九州北部3県（福岡県、大分県、佐賀県）の1つの大分県、27区域を一齐に指定している福岡県、準都市計画区域から都市計画区域への移行が顕著にみられる佐賀県の対象都市36都市（前橋市旧宮城村、熊本県玉東町、福井県永平寺町、大分県2都市、福岡県27都市、佐賀県5都市）を選定した。

2-2. 詳細対象都市の選定及び類型

本研究では、市町村決定と都道府県決定の区域の相違や今後の準都市計画区域の在り方について提言する。よって、対象都市に対して行ったヒアリング調査、現地調査等の結果より、下表の6都市を詳細対象都市として選定し、以下の4つに類型する（表-1）。

表-1 詳細対象都市の類型

決定権者	詳細対象都市	類型
市町村決定	前橋市旧宮城村	市町村決定
	宗像市	地域地区指定
朝倉市		
都道府県決定	永平寺町	地域地区指定予定・検討中
	古賀市	
	小城市	都市計画区域へ移行

2-3. 福岡県の準都市計画区域指定の概要と指定経緯

福岡県では、平成18年4月に福岡県中心市街地再生検討委員会が設置され、県内の情勢を踏まえ中心市街地の抱える問題の把握、課題の整理を行い、今後の取り組むべき方策について検討し、集約型都市構造を目指すこととした。

九州北部3県（福岡県、佐賀県、大分県）による九州地方知事会の提言より、福岡県を中心に大規模集客施設等の建設の抑制を目的に準都市計画区域を指定することとした。

福岡県では県土の約40%を占める都市計画区域外では、大規模集客施設の立地について、何も規制がなく、散発的に大規模集客施設の立地が懸念されていた。そこで、平成

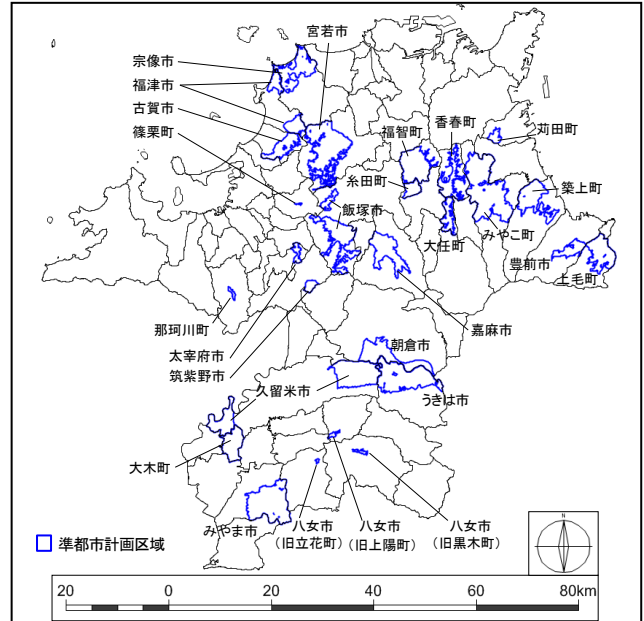


図-1 福岡県の準都市計画区域（平成22年3月31日時点）

19年6月策定の『大規模集客施設の立地ビジョン』に基づき、準都市計画区域の指定を行うこととした。また、平成18年の法改正により、都市計画区域内の大規模集客施設の立地可能な区域が指定されていたことにより都市計画区域外への開発が高まるおそれがあることや、都市計画区域外では、迷惑施設等の立地が散見され環境を保全するための措置を講ずる必要があることから、県下の26都市に対して平成20年3月31日に、宗像市に対して平成22年3月31日に準都市計画区域を指定した（図-1）。

2-4. 佐賀県の準都市計画区域指定の概要と指定経緯

佐賀県は2-3でも述べた通り、九州北部3県による九州地方知事会の提言により、福岡県から県境をまたいだ大規模集客施設等の建設の抑制を目的に準都市計画区域を指定した。

車社会の進展による大規模な商業施設や公共公益施設の無秩序な郊外への拡散により、中心市街地が空洞化し車を運転しない高齢者等の生活が不便になってきている。また道路、下水道などのインフラ整備やその維持管理コストの増大、佐賀らしい田園風景や良好な自然環境の悪化が危惧されている。そこで、平成19年3月に策定した『人口減少・超高齢社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方』に基づき、無秩序な開発の防止と土地利用の制御を目的に武雄市、神崎市、小城市、みやき町、江北町の5市町に対して平成21年7月1日に準都市計画区域を指定した。

また、平成24年3月30日現在、準都市計画区域指定しているのは神崎市、江北町の2都市であり（神崎市は今後、都市計画区域に移行予定）、小城市、武雄市、みやき町は準都市計画区域から都市計画区域へ移行している。これは、佐賀県が準都市計画区域指定以前から都市計画区域を指定する事を前提に区域指定したのではなく、佐賀県の準都市計画区域指定の検討と近年の市町村合併による都市計画区域の拡大の検討の2つが並行して進められ、各市町村で検討した結果、都市計画区域への移行・拡大が多数進んだと

いうものである。また武雄市、みやき町は準都市計画区域指定以前から都市計画区域への移行を考えてはいない。対して小城市は準都市計画区域指定以前から都市計画区域指定を前提に準都市計画区域を指定している。

3. 市町村決定である準都市計画区域の事例

— 前橋市旧宮城村（宮城準都市計画区域） —

市町村決定である事例については、区域内に地域地区等を指定しておらず、1章で述べた準都市計画指定の目的に最も近い前橋市旧宮城村の事例を選定した。

(1) 指定経緯

宮城村の都市計画区域外の地域での山林開発が、平成10年頃から12年にかけて盛んに行われていた。この「山林分譲」と称した森林伐採をし、山林内に進入道路を造り給水施設及び必要最小限の雨水排水処理施設を整備し、居住に必要な土地を適宜分譲して、土地購入者は別荘を建築していた。翌平成13年の夏期に起きた集中豪雨により雨水排水処理施設が機能なくなり、下流域へ多くの土砂が流出し大きな被害を被った。また、村北部を東西に赤城南麓広域農道が整備中であり、それらが完成するとさらに乱開発が進む懸念があることから、その年の都市計画協議会で実際に開発地の現地調査を行い、審議会での報告結果を受け、また、以前から住民や村議会からの要望もあり、村としても土地利用の整序を早急に行う必要があることから、自然環境・農地・山林との調和のとれた土地利用を推進するため、準都市計画区域を平成16年5月17日に指定した。

(2) 指定状況

前橋市は平成16年12月15日に隣接市町村の大胡町、宮城村、粕川村、さらに平成21年5月5日に富士見村と合併したが、土地利用の急激な変化を避けるため、各市町村との合併からおおむね10年後に5つの都市計画区域を統合し、市街化区域と市街化調整区域の区域区分(線引き)を実施することとした。そのため、前橋市には現在、5つの都市計画区域がある(図-2)。

用途地域、地域地区は指定しておらず、用途地域以外の白地地域の建蔽率、容積率は70%、200%に指定されている。南部は非線引きの宮城都市計画区域と隣接している。

(3) 指定効果

- ①山林開発が進み、粗悪な工事で別荘地開発が進んでいたが、当該区域は都市計画区域内と同等に土地利用の整序が図られ、開発行為については、3,000㎡以上が開発許可制度に適用されると共に、建築物の建築行為についても、建築確認申請の対象となり集団規定が適用される。このため、準都市計画区域指定により道路、排水施設などを含めた秩序ある開発による下流域への災害の防止が図られ、豊かな自然と景観の維持・保全に繋がった。
- ②準都市計画区域は都市計画区域とは異なり、都市地域を指定することや、区域マスタープランの作成は必須ではない。そのため、それまで準都市計画区域の指定がなかった事により慎重に関係部局と調整をした結果、指定

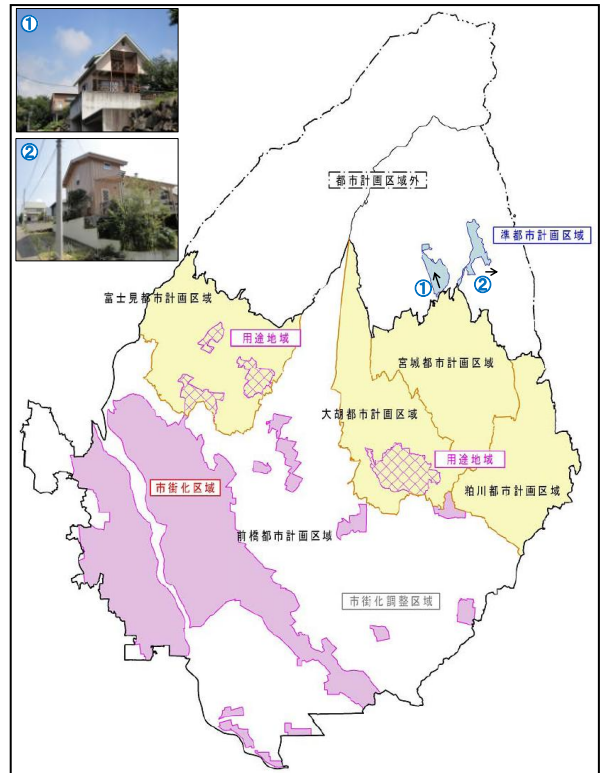


図-2 前橋市の都市計画区域と準都市計画区域
までに約2年の期間がかかったが、都市計画区域の指定と比較すると、より早く指定をすることができ、当初の目的である早急な土地利用の整序を行う事ができた。

4. 地域地区を指定している準都市計画区域の事例

— 宗像市（宗像準計画区域） —

宗像市は地域地区の指定や都市計画区域への移行予定と、準都市計画区域の運用動向が様々に見られるため選定した。

また、準都市計画区域指定による建蔽・容積率の制限等により、温泉街に経済に打撃を与え、宿泊施設等が建てられなくなり、区域指定の2年半後に商業地域、観光地区を指定した事により、現在では原鶴温泉街の経済の回復の兆しが窺えるという朝倉市の事例もあった。

(1) 指定経緯

福岡県は2-3で示した経緯より、平成20年3月31日に県内27都市に対し、一斉に準都市計画区域を指定する事を検討していた。しかし、宗像市は玄海地域に都市計画区域指定を検討していたため、準都市計画区域の指定を断り、都市計画区域指定の準備を進めていた。だが、地域住民から都市計画区域指定への強い反発により、なかなか指定の準備が進められずにいた。そこで、その間に玄海地域内での開発が起こることを懸念した宗像市は、先に準都市計画区域を指定し、後に都市計画区域へ移行する事を目標に平成22年3月31日に宗像準都市計画区域を指定した。

(2) 指定状況

宗像市は平成15年に玄海町と合併、平成17年に大島村と合併し、現在の宗像市となった。準都市計画区域内の用途地域以外の白地地域の建蔽率、容積率は70%、200%に指



図-3 第二種低層住居専用地域内の現況

定されている。西部は福津準都市計画区域、南部は宗像都市計画区域、東部は岡垣都市計画区域と隣接している。また、玄海地域の大王寺・玄海ニュータウン、公園通りには住環境の保全を目的とし、第二種低層住居専用地域が指定されている（平成22年4月30日）。指定面積は約42.0haであり、建蔽率、容積率は大王寺・玄海ニュータウン、公園通りともに50%、80%に指定されている（図-3）。

（3）都市計画区域への移行予定

宗像市では玄海地域へ都市計画区域を拡大することにより、良好な自然環境の保全や開発制限を行うとともに、既に都市計画区域に指定されている宗像地域との一体感を強め、総合的なまちづくりと都市計画制度の運用に取り組むために平成25年4月を目途に準都市計画区域の都市計画区域移行・拡大を予定している。

また、準都市計画区域内の各地域の実状に合わせ、9地区に対し地区計画の指定により対応する予定である。

（4）指定効果

- ①準都市計画区域指定後、区域内での開発はホームセンターの1件のみである。元々、玄海地域には商圏がなく開発ポテンシャルがそこまで高くない地域ではあるが、農地転用件数が準都市計画区域指定後、減少傾向にあることから、準都市計画区域の指定は地域内の開発の抑制につながったと言える（図-3 写真③）。
- ②第二種低層住居専用地域が指定されている地区は、公園通りには元々、建築協定はあったが絶対的な法的担保はなかったため、第二種低層住居専用地域を指定する事により都市計画法、建築基準法による法的効力を持ち、住民等が安心して建築が出来るようになった。また、準都市計画区域だけでは、用途も高さも制限が出来ないため、建築物の高さが10m以下に規制され、マンション等の建設が規制された事などにより、地区内の土地・建物の価値が高まった。以上より、基盤整備が整った良好な住宅地である第二種低層住居専用地域が指定されている2地区の住環境の保全につながった（図-3 写真①、②）。

③都市計画区域への移行・拡大の予定に関しては、住民からの反発のため、なかなか都市計画区域指定の準備が進まなかった最中、県の準都市計画区域指定の動向を都市計画区域指定までの補完として上手く活用できた。また、宗像市の離島を除く全域に都市計画区域を指定した事により、宗像市内での都市計画区域内外での土地利用の格差を解消でき、一体的な整備・保全による無秩序な開発の抑制になる事が期待される。また、準都市計画区域を都市計画区域に移行・拡大し、新しく都市計画区域になった地域に地区計画を指定するのは先行的な事例であるため、今後、宗像市の地区計画等の指定効果が、都市計画区域への移行を考える他の自治体の良い参考材料となるだろう。

5. 地域地区指定を予定・検討している準都市計画区域の事例—古賀市（古賀準計画区域）—

（1）指定経緯

古賀市は2-3で示した経緯より、平成20年3月31日に県内26都市に対し一斉に準都市計画区域指定する際に指定された。平成21年4月策定の「古賀市マスタープラン」では、古賀準都市計画区域を含めた都市計画区域外全域を都市計画区域に編入し、市街化調整区域を指定するとある。しかし、平成24年6月策定の「第4次古賀市総合振興計画」では、今後、特定用途制限地域を指定する事により住宅地や工場など用途混在が進行しない土地利用規制を図り、その効果を踏まえ都市計画区域外の都市計画区域への編入を再検討すると変更されている。また準都市計画区域内に通っている筑紫野・古賀線の幹線道路沿線では、商工業・流通系の産業が立地できる土地利用転換を図るとされている。

（2）指定状況

- ①古賀市は元々、大規模な開発が行われる地域ではなく、準都市計画区域指定前後での変化はあまり見られない。しかし、準都市計画区域を指定した事により、平成25年度を目途に特定用途制限地域を指定するなど、地域の実状に合わせた土地利用の整序をする手法の幅が広がった。
- ②今後、準都市計画区域全域に特定用途制限地域を指定することにより、田園居住地区では、町川原2区、谷山区を中心に見られた住宅と工場や倉庫等の用途混在の抑制が期待される。また、筑紫野古賀宣沿線地区では今後建設される商工業・流通系の誘致、他地区での工場や倉庫等の建設の抑制が期待される。よって、①で述べたように準都市計画区域の指定により、特定用途制限地域をはじめとする地域地区の指定が可能となり、地域地区の指定権者は市町村のため、地域の実状に合わせた土地利用の整序が可能となった。

（3）指定効果

- ①古賀市は元々、大規模な開発が行われる地域ではなく、準都市計画区域指定前後での変化はあまり見られない。しかし、準都市計画区域を指定した事により、平成25年度を目途に特定用途制限地域を指定するなど、地域の実



図-4 古賀市の特定用途制限地域指定予定区域

状に合わせた土地利用の整序をする手法の幅が広がった。
 ②今後、準都市計画区域全域に特定用途制限地域を指定することにより、田園居住地区では、町川原2区、谷山区を中心に見られた住宅と工場や倉庫等の用途混在の抑制が期待される(図-4 写真③、④)。また、筑紫野古賀線沿線地区では今後建設される商工業・流通系の誘致、他地区での工場や倉庫等の建設の抑制が期待される(図-4 写真①、②)。よって、①で述べたように準都市計画区域の指定により、特定用途制限地域をはじめとする地域地区の指定が可能となり、地域地区の指定権者は市町村のため、地域の実状に合わせた土地利用の整序が可能となった。

6. 都市計画区域へ移行した佐賀県の準都市計画区域の事例—小城市(小城準都市計画区域)—

小城市は佐賀県の中でもいち早く都市計画区域へ移行した都市であり、移行による効果が他自治体よりも出ている事が予想されるため選定した。

(1) 指定経緯

2-4で示した経緯より、佐賀県は平成21年7月1日に小城準都市計画区域を指定した。

平成20年8月に策定された都市計画マスタープランでは、小城市全域を対象とし、小城市全域に都市計画区域指定を検討していたため、都市計画区域への再編を見越し、都市計画区域外である三日月地区と芦刈地区の全域を基本(三日月地区の保安林以外のほぼ全域)、平成21年7月1日に準都市計画区域を指定した。

(2) 指定状況

小城市は平成17年3月1日に、小城町・牛津町・三日月町・芦刈町の4町が合併し、現在の小城市が誕生した。小城準都市計画区域は、準都市計画区域指定以前から最終的には都市計画区域を指定する事を目的として、当該区域に準都市計画区域を指定した。用途地域、地域地区は指定しておらず、用途地域以外の白地地域の建蔽率、容積率は三日月地区の大部分、芦刈地区ともに60%、200%に指定さ

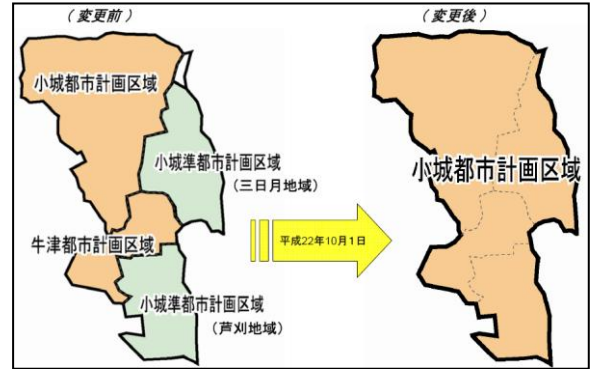


図-5 小城市全域の都市計画区域への移行

れており、芦刈地区の長崎自動車道以北は60%、100%、芦刈地区の小城駅周辺は70%、200%に指定されている。芦刈地区の北部、三日月地区の西部は牛津都市計画区域、三日月地区の西部、東部はそれぞれ牛津都市計画区域、佐賀都市計画区域と隣接している。

(3) 都市計画区域への移行

小城市は平成18年度の都市計画基礎調査の時に、小城都市計画区域・牛津都市計画区域と三日月、芦刈地区の都市計画区域の見直し作業を進めており、平成20年に小城市都市計画マスタープランの策定を行った。一方、佐賀県では準都市計画区域指定の検討を進めており、区域指定後に区域マスタープランや都市計画区域の見直しの作業を予定していたため、県と協議を行い、都市計画区域の白地地域と準都市計画区域の白地地域の開発許可申請や建築形態規制は同様となるため、準都市計画区域指定後、区域マスタープランと都市計画区域の見直しを行うよう調整を行った。

以上のような経緯を経て、平成22年10月1日にそれまでの小城準都市計画区域を都市計画区域へ移行し、それまでの2つの都市計画区域と合わせ、小城市全域に小城都市計画区域を指定した(図-5)。旧小城準都市計画区域の建蔽率、容積率は(2)で示した数値のままであり、新しく都市計画区域になった三日月地区の北部は60%、100%に指定された。

(4) 指定効果

- ①開発行為については3,000㎡以上が開発許可制度に適用され、開発行為申請が提出される。そのため、事前協議を行うことができ、開発基準に沿った良好な市街地整備が期待される。都市計画区域へ移行した効果に関しては、都市計画区域では都市施設、市街地開発事業が決定できるため、現在、策定中の小城市土地利用方針に基づき、今後、整備計画を策定し、補助事業等を活用した事業が期待される。
- ②小城市の事例では、平成18年に都市計画基礎調査を行った時点で小城市内の都市計画区域の見直しを考えており、平成20年に策定した小城都市計画マスタープランでは、都市計画区域への検討に関する記載がある。元々、小城市では都市計画区域指定を目指していたが、県の準都市計画区域指定の動向を都市計画区域指定までの補完として上手く活用できた。結果、都市計画区域指定までの土

土地利用秩序を行え、また準都市計画区域指定から1年3ヶ月後という早さで都市計画区域指定することができた。

③近年、三日月地区では住宅造成の進行、芦刈地区では道路の新設・今後建設される事に伴い、開発圧力が高まっていた。しかし、準都市計画区域指定により、①のように開発基準により対応でき、また都市計画区域への移行により、今後都市の良好な整備・開発が期待される。

7. まとめ及び提言

7-1. 各事例のまとめと今後の運用方針

3～6章のまとめと今後の運用方針を以下に示す(表-2)。また、以上の事例を踏まえ全国46準都市計画区域に今後の運用動向に関するアンケート調査⁽²⁾及び電話によるヒアリング調査を行った結果、地域地区を指定・検討中の都市は5都市(福井県永平寺町、福岡県篠栗町、古賀市、みやま市、中津市)であった。さらに都市計画区域へ移行予定・検討中の都市は7都市(福岡県築上町、宗像市、久留米市、嘉麻市、宮若市、みやま市、神崎市)であった。

7-2. 提言

(1) 決定権者である都道府県の各市町村の実状にあった準都市計画区域指定

準都市計画区域全体としては、都市地域の指定や、区域マスタープランの作成をせず短期間で区域指定ができ、早急に土地利用の制序が行えるというメリットがある。一方、準都市計画区域は土地利用制御の「規制」のみであり、都市計画区域で可能な都市施設の整備や市街地開発事業の「秩序ある良好な整備・開発」は行えない制度であり、地区計画も指定できないため、地域住民から指定に対し反発を受けやすく指定しづらいというデメリットがある。そのため、都道府県が市町村の実状を詳細に把握し、準都市計画区域が必要な地域、範囲を見定めて指定する必要がある。

市町村決定である前橋市旧宮城村では、平成18年の法改正以前の問題点である準都市計画区域の指定を避けて区域外に開発が起きている箇所が現地調査より見られた(図-2 写真②)。このことから、都道府県決定の方が広域な観点から準都市計画区域を指定でき、準都市計画区域制度の目的である、将来における一体の都市としての整備、保全に基づいた開発の抑制が可能であり望ましいと言える。また、アンケート調査の結果より、準都市計画区域の指定に反対

している市町村も少数であるがあったため、都道府県が市町村の実状を詳細に把握し、準都市計画区域が必要な地域、範囲を見定めて指定する必要があると言える。

(2) 準都市計画区域と合わせての地域地区指定

宗像市の事例より、準都市計画区域内に地域地区を定める事によって、基盤整備が整った良好な住宅地がある2地区に準都市計画区域を指定した事により、建築物の高さが10m以下に規制され、マンション等の建設が規制された事などにより、地区内の土地・建物の価値が高まった。よって、地域地区を地域の実状に合わせて指定する事により、効果を得ており、当該地域に地域地区を定めるべき区域があるときには、準都市計画区域指定と合わせて指定し、当該地域の整備、保全を行うことが望ましいと言える。

また7-1より、今後地域地区を指定予定・検討中の市町村も多いため、この事からも準都市計画区域と合わせて、地域地区を指定することは望ましいと言える。

(3) 都市計画区域指定までの補完としての準都市計画区域指定の効用

小城市は、三日月地区、芦刈地区の開発を抑制し、また元々目指していた都市計画区域指定も準都市計画区域指定から1年3ヶ月後という早さで指定する事が出来た。さらに、今後の都市の良好な整備・開発が期待され、準都市計画区域を都市計画区域指定までの補完として活用したことは非常に効果的であった。また、通常の準都市計画区域指定であると土地利用制御のみであるが、都市計画区域への移行を踏まえての準都市計画区域指定であったため、都市施設の整備や市街地開発事業も将来的には行われる。よって、区域内の住民には、「規制」だけではなく、都市施設、市街地開発事業の「秩序ある良好な整備・開発」が期待されるため、通常の準都市計画区域指定と比較すると住民からの反発は少なく指定できるという効果があったと言える。

また宗像市では、準都市計画区域の指定により玄海地域内の開発を抑制することができ、結果、一体的な整備・保全による無秩序な開発の抑制を目指し、平成25年4月に都市計画区域を指定する事となった。この指定により、地区計画を定める事が出来るようになり、地域地区の指定し都市施設の整備等が行えるようになった。

以上の事例より、準都市計画区域指定により都市計画区域までの補完ができ、結果として住民からの反発をあまり

表-2 各章の事例のまとめと今後の運用方針

類型	前橋市旧宮城村 市町村決定	宗像市 地域地区指定	古賀市 地域地区指定予定・検討中	小城市 都市計画区域へ移行
指定経緯・目的	赤城山麓の急斜面で、粗悪工事による荘地開発の抑制	『大規模集客施設の立地ビジョン』に基づき、都市計画区域外での大規模集客施設の建設の抑制		道路、下水道などのインフラ整備やその維持管理コストの軽減、佐賀らしい田園風景や良好な自然環境の保全
指定効果	①道路、排水施設などを含めた秩序ある開発による下流域への災害の防止が図られ、豊かな自然と景観の維持・保全に繋がった。 ②都市計画区域指定と比較すると、より早く指定をすることができ、当初の目的である早急に土地利用の秩序を行う事が出来た。	①、農地転用件数が準都市計画区域指定後、減少傾向にあり、準都市計画区域の指定は地域内の開発の抑制に繋がった。 ②第二種低層住居専用地域の指定により、基盤整備が整った良好な住宅地2地区の住環境の保全となった。 ③宗像市の離島を除く全域に都市計画区域を指定した事により、都市計画区域内外での土地利用の格差を解消でき、一体的な整備・保全による無秩序な開発の抑制になる事が期待される。	①準都市計画区域の指定により、平成25年度を目途に特定用途制限地域を指定するなど、地域の実状に合わせた土地利用の秩序をすすめる手法の幅が広がった。 ②準都市計画区域の指定により、特定用途制限地域をはじめとする地域地区の指定が可能となり、地域地区の指定権者は市町村のため、地域の実状に合わせた土地利用の秩序が可能となった。	①3,000㎡以上の開発行為には申請が必要であるため、事前協議を行うことができ、開発基準に沿った良好な市街地整備が期待される。 ②準都市計画区域指定により、都市計画区域指定までの土地利用の秩序を行うことができ、また指定から1年3ヶ月後という早さで都市計画区域指定することができた。 ③準都市計画区域指定により、①のように開発基準によって対応でき、また都市計画区域に移行したことにより、今後都市の良好な整備・開発が期待される。
今後の運用方針	準都市計画区域については、現状維持のまま運用していく考えである。また、3章の(2)に記述した事項より、平成26年に宮城準都市計画区域も合わせて、繰り引き都市計画区域に移していくという話も合併協議会ではあるが、現段階では非線引きと線引きの都市計画区域の統合が優先であり、宮城準都市計画区域についての議論に関しては平成26年を迎えた時点で検討する予定である。	平成25年4月に宗像市の離島を除く全域を線引き都市計画区域へ移行・拡大するため、それまで準都市計画区域内の状況を現状維持していく。また、宗像市内で都市計画に関する規制が指定されていない地域は離島のみとなり、「沖ノ島の世界遺産登録」という話もあるため、今後、沖ノ島を含めた離島に対し、何らかの規制をかける必要があると考えている。	平成25年度を目途に準都市計画区域内全域に特定用途制限地域を指定し、各地区の実状に合わせた土地利用の秩序を行う。その後、特定用途制限地域指定の効果に基づき、今後、そのまま維持するか、制限内容を変更するか、または市街地調整区域に移行するか等を検討する。	今後の運用方針として、区域マスタープランにおいて都市計画の決定方針が定められているが、具体的な計画については現在、小城市土地利用方針等を策定中であり、方針策定後に各土地利用、都市施設、市街地開発事業の調整を行う。

受けることなくスムーズに都市計画区域へ移行・拡大を遂げている。これは、(1)で述べた準都市計画区域のデメリットである土地利用制御の「規制」のみという面を、今後、都市計画区域に拡大する事を明示することで、将来的には都市施設の整備や市街地開発事業もするという事を示しており、準都市計画区域のデメリットの緩和に繋がっている。また、準都市計画区域のデメリットの緩和により準都市計画区域の指定もしやすくなっている。よって、この指定方法は自治体にとって非常に使いやすい指定方法である。また7-1より、7都市が都市計画区域への移行を予定・検討しており、今後も準都市計画区域から都市計画区域への移行は顕著になる事が予想される。

【補注】

- (1) 平成18年5月31日より、それまで市町村決定であったものが都道府県決定と改正され、平成18年12月1日から施行された。
- (2) 平成24年10月22日に福岡県の準都市計画区域を指定している27都市に対し、アンケート調査書を送付した。締切りは同年11月6日とし、回答数は25/25件(100%)であった(旧黒木町、旧立花町、旧上陽町については八女市から一括で回答を頂いた)。

【参考文献】

- 1) 川崎興太(2012)「準都市計画区域の指定実績と法制度上の問題点—我が国の都市計画法制度の根本的な問題点の所在—」(社)日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol. 47 No. 1 pp. 50-61
- 2) 田中暁子(2009)「都市計画の地方分権—都市計画区域外のコントロールを中心に—」『日韓の地方分権改革比較—市民自治から見た課題—』(財)東京市政調査会 pp. 49-65
- 3) 谷口忠広(2009)「永平寺町準都市計画区域の指定について」『新都市』第63巻第2号 pp. 42-45
- 4) 小川博之(2009)「福岡県大規模集客施設の立地ビジョンと準都市計画区域の指定について」『新都市』第63巻第2号 pp. 46-48