

郊外型組合土地区画整理事業施行地区における地区計画の運用実態と課題*
Study on Application Situation and Problems of District Planning in Land Readjustment Project Area
by Landowners' Association at Suburbs*

片岸 将広**・川上 光彦***・埴 正浩****

By Masahiro KATAGISHI**・Mitsuhiko KAWAKAMI***・Masahiro RACHI****

1. はじめに

土地区画整理事業（以下、区画整理）は、戦災・震災復興をはじめ、戦後の急激な都市部への人口集中に対応した新市街地の形成等に重要な役割を果たしてきた。区画整理の施行実績をみると、2000年3月末現在において、わが国のDID面積の約1/3に相当する約39万haが施行済みであり、今もなお2000地区以上が施行中である。また、区画整理法施行以降、2000年3月末までの施行主体別の施行地区数は、組合が5,126地区（57%）、公共団体が2,457地区（27%）、個人・共同が1,024地区（11%）であり、このうち新市街地整備が全体の75%を占め、内訳は、組合が65%、公共団体が19%、個人・共同が11%である。つまり、総地区数の約5割が新市街地整備を目的とした組合施行地区（以下、郊外型^①組合施行地区）であると言える。

しかしながら、これまでいくつかの文献で指摘されているように、区画整理は基盤整備を主とした事業であり、事業後における建築物等の誘導には限界があること、用途地域による規制では工業専用地域を除く全ての地域で住宅が建設可能であること等から、居住環境面で好ましくない用途混在や、区画整理地区内ミニ開発地^②の発生による過小宅地の形成、郊外型組合施行地区の増加に伴う低密度な市街地の拡散などの問題が顕在化している。

このような現状に対し、多くの区画整理施行地区の中でも、郊外型組合施行地区では、事業後の建築物等の規制誘導方策として、一般型地区計画^③（以下、地区計画）を導入する事例が増加している^④。

地区計画により、用途規制の上乗せによる用途混在の

防止や、最低敷地面積制限による過小宅地形成の防止など、市街化に一定の規制誘導が可能となるが、地区計画は①地権者の意向等により、規制項目や規制内容の採否が左右されること、②特に、個人・共同施行に比べて多くの地権者が関係し、公共団体や行政庁、公団の施行地区とは違って地権者が事業を主体的に行う組合施行地区では、地区計画の規制内容について、地権者の土地利用意向が主体となりやすいこと、③事業後の新たな居住者の意向が反映される仕組みが内在されていないこと、④現行の限定的なメニュー方式では、住民のニーズや地域特性に対応しきれないこと等から、ミニマムの規制内容となるケースが多く、想定した土地利用や居住環境が必ずしも計画的に誘導されているとは言えない。

区画整理と地区計画に関する既存研究として、波多野ら^⑤は、公団施行の区画整理において地区計画を導入する場合、仮換地指定時を目標に計画案の合意形成を図ることが、地区計画の効果的運用に有効であるとしている。地区計画の運用について、日端ら^⑥は、初期事例を対象とした調査等から、地区単位の計画規制としては実現性、担保性ともに良好であるが、地権者等が守れる範囲で規制内容が決定しているのが実態で、計画の質や整備レベルを引き上げるための制度の改良が課題であるとしている。また、斎藤^⑦は、地区計画等は戸建住宅地の居住環境を維持していくための最低限の基準として居住者から一定の評価を得ているものの、建築物の使い方や住み方等のソフト面を規定できないことや、入居後の増改築等を十分に考慮したものではないことなどを指摘している。区画整理施行地区の居住環境について、埴ら^⑧は、金沢市における郊外型組合施行地区を対象に、土地利用、ミニ開発地、道路、公園等に関する居住世帯調査を実施し、その評価から区画整理の計画設計の課題を抽出している。区画整理や地区計画の研究は数多く行われているが、区画整理による新市街地形成に伴う規制誘導方策としての地区計画の運用実態や課題を明らかにした研究はない。

以上のことから、本研究では、郊外型区画整理の中でも、事業後の土地利用等において地権者の意向が主体となりやすく、全国で最も事例が多い組合施行地区を対象に、地区計画による規制誘導の実態を明らかにするとともに、同地区における建築物等の規制誘導方策の今後のあり方について考察することを目的とする。

*キーワード：地区計画、用途地域、規制誘導

**正員、修（工）、㈱日本海コンサルタント

（〒921-8042 石川県金沢市泉本町2丁目126番地、
TEL:076-243-8258、FAX:076-243-0810）

***正員、工博、金沢大学工学部土木建設工学科

（〒920-8667 石川県金沢市小立野2丁目40番20号、
TEL:076-234-4649、FAX:076-234-4644）

****正員、博（工）、㈱日本海コンサルタント

（〒921-8042 石川県金沢市泉本町2丁目126番地、
TEL:076-243-8258、FAX:076-243-0810）

2. 研究方法

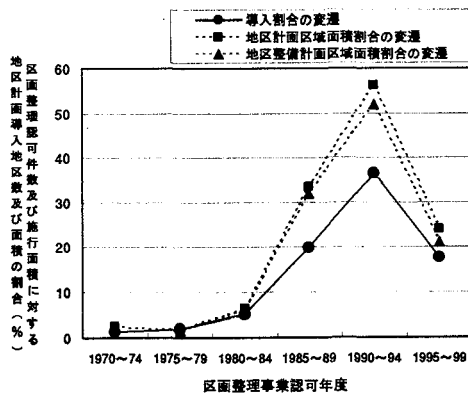
本研究では、まず既存資料⁽⁴⁾により、郊外型組合施行地区における地区計画の導入が確認できた地区を対象に、全国的な導入実態を把握する。次に、①対象地区を所管する自治体の行政担当者へのアンケート調査結果の分析、②対象地区の中で、地区整備計画の内容と用途地域指定状況が確認できた地区における用途制限を中心とする規制内容の分析から、i) 地区計画導入時の実態と課題、ii) 規制内容の評価と課題、iii) 運用管理の実態、iv) 今後の規制誘導方策のあり方について明らかにする。

全国自治体アンケート調査は、2002年3月に郵送調査により実施した。対象は、「地区計画の手引」（2000年、ぎょうせい）において区画整理を動因とする地区計画導入地区を有する371自治体である。アンケートの調査項目は、区画整理施行地区における地区計画導入の発意、規制メニューの評価、運用上の問題点、今後の展望等に関するもので、行政担当者からみた地区計画の運用実態と地区レベルの規制に対する今後の意向等の把握を目的としたものであり、回収は333自治体（回収率90%）であった。その中で、郊外型組合施行地区における地区計画導入地区の存在が確認できた137自治体の回答を集計分析することにより、運用実態の把握並びに課題の抽出を行う。上記②の分析では、調査分析の対象である315地区の中で、地区整備計画の内容と用途地域指定状況が確認できた215地区（68%）を対象に、用途地域と地区計画区域における地区区分との関係や、用途制限のタイプ、用途制限による規制内容の実態等を明らかにする。

3. 地区計画の導入実態

（1）地区計画導入割合の推移

『区画整理年報』（2000年、財団法人区画整理促進機構）に収録されている1970～99年度に事業認可された6,922の区画整理施行地区のうち、郊外型組合施行地区



図一 郊外型組合区画整理施行地区における地区計画導入割合の推移

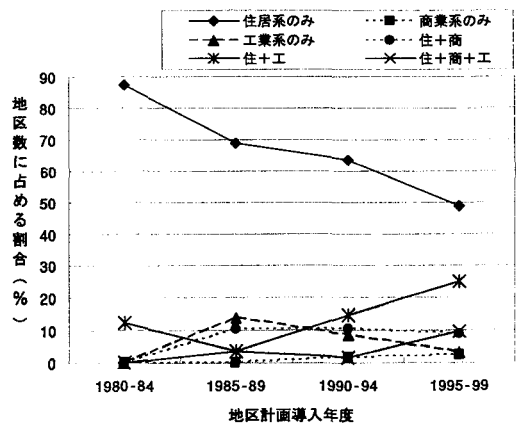
は3,136地区あり、全体の45%を占めている。その中で一般型区画整理⁽⁵⁾施行地区は2,398地区（35%）であり、そのうち、地区計画の導入が確認できたのは、315地区（13%）である。その推移をみると（図一）、1970～74年度に事業認可された地区ではわずか1%、平均地区計画区域面積割合でもわずか2%であるが、1990～94年度では地区数で37%、面積割合で56%とそれぞれ大きく増加している。1995～99年度では地区数、面積ともに減少しているが、これは地区計画の導入が仮換地と同時期あるいは仮換地後から事業完了までの時期に導入されることが多いことによると考えられる。

（2）用途地域指定状況の経年変化

郊外型組合施行地区の地区計画導入地区における用途地域の指定状況については「住居系のみ」が全体の58%を占めている。その他、「住居系+工業系」18%、「住居系+商業系」10%、「住居系+商業系+工業系」5%と住居系用途を含む地区を合計すると全体の91%となる。このことから、地区計画は住居系市街地の形成に際して多く適用されてきたものといえる。

用途地域指定状況の経年変化をみると（図二）、1980～84年度ではサンプル数が8地区と少ないものの、「住居系のみ」が88%を占めている。しかし、その後、住居系用途のみの地区は減少し、1995～99年度では49%と39ポイント減少している。一方、商工業系用途を含む地区が年代とともに増加し、1995～99年度には51%と約半数を占めている。中でも「住+工」が25%となっており、1985～89年度の3%から22ポイント増加している。こうした工業系用途地域の約9割が準工業地域である。準工業地域は、建築自由度が最も高く、区画整理後に無秩序な用途混在の生じる可能性が大きいこともあり、地区計画により上乗せの規制誘導を行っているものと考えられる。

こうしたことから、地区計画制度創設当初の初期事例では、用途混在やミニ開発の防止による居住環境の保全



図二 用途地域と導入地区の関係

を目的に、住居系のみ地域に導入されることが多かったが、近年では、居住環境保全に加えて、商工業系用途地域における商業施設や業務施設の整備を目的とする地区が増加してきているものと考えられる。

(3) メニュー方式による規制項目設定状況

規制項目の設定割合をみると(図-3)、全体では「用途の制限」「壁面位置の制限」がともに90%と最も多く、次いで「最低敷地面積」が87%を占めている。これら3項目は、サンプル数の少ない1980～84年度を除いた各年代で80%以上と制度創設当初から多くの地区で設定されてきたことがわかる。また、「形態・意匠の制限」「かき・さくの構造」についても、1985年度以降増加傾向にあり、1995～99年度ではそれぞれ69%、83%と高い割合を示していることから、近年の地区計画導入地区では景観面への配慮が積極的に行われているといえる。

一方、「高さの制限」については、1985年度以降増加傾向を示しているものの、その設定割合は全体の約半数であり、「容積率の制限」「建蔽率の制限」を設定している地区は全体の11%程度で、経年的な変化も見られない。また、「最低建築面積」について規制している地区はほとんど見られない。このように、建築物の形態に関する規制項目の設定割合が低くなっている理由としては、①用途地域によりすでに容積率や建蔽率、高さ等が規制可能であることに加え、②地区計画により規制誘導を行うための市街地像が明確でないこと、③地区計画策定時に地権者の土地利用に対する自由度確保の意向が優先され、建築物の形態に対する規制の導入について合意を得ることが困難であること、などが考えられる。

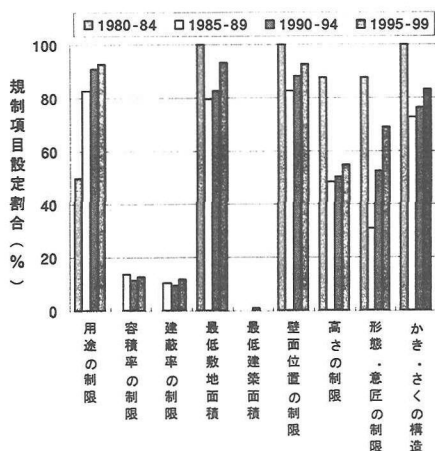


図-3 主な規制項目設定状況の経年変化

現行制度における9項目の主な規制メニューから、各地区の状況に応じて設定される規制項目数については、5項目を設定している地区が33%と最も多く、次いで6項目が24%、4項目が19%であり、4～6項目を設定してい

る地区が全体の77%を占めている。対象地区の中で、最も多くの割合を占めている規制項目の組合せは、「用途－最低敷地面積－壁面位置－形態意匠－垣柵－高さ」であり、全体の21%を占める。次いで「用途－最低敷地面積－壁面位置－形態意匠－垣柵」19%、「用途－最低敷地面積－壁面位置－垣柵」10%であり、用途の制限、最低敷地面積、壁面位置の3項目を基本として規制項目を設定している地区が過半数を占めていることがわかる。

参考として、地区計画制度のモデルとなった、ドイツのBプランの構成要件は、用途－建築密度(建蔽率、容積率、高さ・階数)－建蔽できる敷地面積－地区交通用地とされている。これを、地区計画の規制項目に対応させて、用途－容積率－建蔽率－高さ－壁面位置－地区施設とすると²⁾、道路や公園等の地区施設については区画整理により整備されるため、これを除く5項目を同時に規定している郊外型区画整理施行地区は、個人・共同12%、組合6%、公共団体6%、公団12%である。このことから、規定内容は別として、区画整理を動因とする地区計画導入地区では、Bプランのような規制項目はほとんど指定されていない実態がうかがえる。

4. 全国自治体調査からみた地区計画の運用実態

本章では、郊外型組合施行地区における地区計画導入地区を所管する137市町村へのアンケート調査結果の分析から、その運用実態を明らかにし、課題の抽出を行う。

調査項目は、地区計画導入時の住民と行政の関係をはじめ、地区計画制度の特徴であるメニュー方式や届出勧告制に対する評価、建築協定等の地区計画以外の規制手法を踏まえた区画整理施行地区における今後の規制誘導方策のあり方、地権者主体である現行の地元組織の今後のあり方などに関するものであり、行政担当者の視点から、地区計画による規制誘導の実態と課題を抽出することを目的に選定した。

(1) 地区計画導入時における行政と住民の関係

地区計画導入時における行政と住民(地権者)との関係について実態を把握するため、まず、発意と原案作成体制との関係についてみると(表-1)、「行政発意」の自治体が88%(112/127)を占めており、同じく原案作成においても「行政主導」が58%と多く、特に行政発意の場合は63%となっている。

表-1 地区計画導入の発意と原案作成体制

地区計画導入の発意	回答数(%)		
	行政発意	住民発意	合計
主な原案作成体制			
住民と行政が共同で作成	41 (36.6)	11 (73.3)	52 (40.9)
行政主導で作成	71 (63.4)	2 (13.3)	73 (57.5)
住民主導で作成	0 (0.0)	2 (13.3)	2 (1.6)
合計	112 (100.0)	15 (100.0)	127 (100.0)

注) その他、無回答を除いて集計

一方、原案を、「住民と行政が共同で作成」するのは、行政発意で37%であるのに対し、住民発意では73%と36ポイント多くなっている。

地区計画策定時における住民参加に対する評価については(表一2)、「現在のままでよい」が約3割みられたものの、「もっと住民主導にすべき」が58%と最も多くなっている。こうしたことから、郊外型組合施行地区における地区計画導入の発意と原案作成体制は行政主導が多いが、地区計画の策定は住民主導で行うべきであると考えている自治体が半数以上あることが明らかとなった。

表一2 地区計画策定時の住民参加に対する評価

住民参加に対する評価	回答数(%)
現在のままでよい	40 (29.2)
もっと住民主導にすべき	80 (58.4)
もっと行政主導にすべき	2 (1.5)
その他	9 (6.6)
無回答	6 (4.4)
合 計	137 (100.0)

また、関連意見として、「住民参加と行政主導のバランスが大切だと感じるが、現実的には住民参加は非常に少ない」、「地区計画への関心度が低い」、「コーディネーターの活用等により住民主体とすべき」等の言及がみられた。それゆえ、今後は地区計画の導入や策定時において、①住民(地権者)の関心度を高めること、②住民と行政の協働のもと、住民が主体的に関わる工夫を行うことが課題であるといえる。

(2) 区画整理の進捗段階と地区計画決定時期

区画整理の進捗段階と地区計画決定時期との関係については(表一3)、地権者等による区画整理後の土地利用が可能となる仮換地指定時における導入が効果的である¹⁾と考えられているが、「仮換地後～事業完了」が37%と最も多く、次いで「仮換地とほぼ同時期」が31%と多いことから、約7割の自治体が仮換地時やその後に地区計画を決定していることがわかる。しかし、「仮換地前」も27%あり、早い段階で決定している自治体もみられる。

表一3 区画整理の進捗段階と地区計画導入時期

地区計画決定時期	回答数(%)
事業認可後～仮換地前	37 (27.0)
仮換地とほぼ同じ	42 (30.7)
仮換地後～事業完了	51 (37.2)
事業完了後	3 (2.2)
その他	2 (1.5)
無回答	2 (1.5)
合 計	137 (100.0)

このことを踏まえて、地区計画決定時期の理由についてみると、仮換地前に地区計画を決定する理由としては、「建築物を計画的に誘導できるため」が92%と最も多く、次いで、「地権者の合意が得やすい」が38%となっている。一方、「仮換地とほぼ同じ」あるいは「仮換地後～事業完了」までの間に地区計画を決定する理由としては、

「建築物を計画的に誘導できる」がそれぞれ79%、68%と多くなっているが、「仮換地が確定してからのほうが良い」がそれぞれ40%、47%と約半数を占めている。こうしたことから、全国的には、地区計画の決定時期について、仮換地の前と後の二通りがあり、仮換地前に地区計画を決定する場合は、土地の権利を確定する前の方が地権者の合意を得やすいこと、仮換地時やその後の場合は、使用収益開始後の方が地権者はより真剣に検討することによると考えられる。

(3) 規制内容の評価と建築条例

地区計画制度の大きな特徴の一つであるメニュー方式に対する評価では、「現在のままで良い」が82%を占めたが、「問題あり」も17%みられた。「問題あり」の理由としては、「メニューの内容が不十分」33%、「規制メニューの追加ができない」42%である。関連意見として、「緩和型の規制が行えないなど地区の実状に合わせた魅力的な運用に限界がある」、「当初計画していたメニューと現在の社会情勢のニーズとの間に違いが生じ、土地利用が図られない地域もある」、「地区計画を決定した時点と実際に運用する時点に差があり、景気的情勢等で想定された建築物を誘導できない」、「敷地面積の最低限度を決めている地区では経済状況の変化に伴い保留地等処分に影響が出てきている」などの言及が見られた。こうしたことから、地区計画のメニュー方式は多くの行政担当者から一定の評価を得ているものの、その内容の充実や運用上の工夫については課題があるといえる。

メニュー方式により設定される地区計画の規制項目は、建築基準法に基づく市町村の条例(以下、建築条例)で規定することにより、計画内容の実現をより確実に担保できる。対象の137自治体のうち、地区計画の規制項目を建築条例化している地区を有する自治体は62%を占めている。条例化される規制項目は(表一4)、「用途制限」96%、「壁面位置の制限」94%、「敷地面積の最低限度」91%、「高さの最高限度」60%の順となっている。一方、「建築面積の最低限度」「容積率の最低限度」「高さの最低限度」等はあまり建築条例化されていないことがわかる。これは、前章でみた規制項目の設定状況

表一4 よく建築条例化される項目

建築条例化項目	回答数(%)
用途制限	82 (96.5)
容積率の最高限度	24 (28.2)
容積率の最低限度	6 (7.1)
建蔽率の最高限度	19 (22.4)
敷地面積の最低限度	77 (90.6)
建築面積の最低限度	2 (2.4)
壁面位置の制限	80 (94.1)
高さの最高限度	51 (60.0)
高さの最低限度	9 (10.6)
形態・意匠の制限	20 (23.5)
かきさくの構造の制限	31 (36.5)
合 計	401 (471.8)

に対応した結果となっており、設定割合の高い「用途」「最低敷地面積」「壁面位置」の3項目は、建築条例化される割合も高く、「建築面積」「容積率」「建蔽率」等の設定割合の低い項目は建築条例化される割合も低くなっている。このようなことから、地区計画はメニュー方式であるが、各規制項目の採択頻度には差があり、建築条例化についてもその傾向が反映されていることが明らかとなった。一方、建築条例化地区を有さない自治体の建築条例化しない理由としては、「届出勧告のみで十分と判断」が67%、「規制の自由度の確保」が37%となっており、届出勧告制度の利点を重視し、必ずしも建築条例化する必要がないと判断している自治体も多い。

(4) 地区計画の運用実態

地区計画の届出については、「徹底されている」が55%、「まあ徹底されている」が39%、合わせて94%であり、地区計画の届出は徹底されていると判断している自治体が多い。また、年間あたりの指導・勧告件数についてみると、「事例なし」が47%と約半数を占めており、「10件未満」が49%と、全国的に指導・勧告が行われた事例は少ないことがわかる。

地区計画と建築確認の担当部署との関係は(表-5)、「違う部署」が56%を占めているが、違う部署間の連携上の問題については、「特になし」との回答が63%と過半数を占めているものの、「意思統一がしづらい」26%、「手続きの重複による申請者の不満」22%等の回答から、各自治体において土地利用に関する手続きの窓口を一本化すること等が課題といえる。

表-5 建築確認担当部署との関係

設問	選択項目	回答数(%)
建築確認担当部署との関係	違う部署	77 (56.2)
	同じ部署	58 (42.3)
	その他	1 (0.7)
	無回答	1 (0.7)
合 計		137 (100.0)
違う部署間の連携上の問題	意思統一がしづらい	20 (26.0)
	手続き重複による申請者の不満	17 (22.1)
	特になし	42 (54.5)
	その他	5 (6.5)
合 計		84 (109.1)

(5) 区画整理施行地区における今後の規制誘導方策

区画整理施行地区における良好な市街地の形成に地区計画が機能しているかについての設問では、「機能している」51%、「まあ機能している」48%と、合わせて99%であり、地区計画の導入効果を評価している自治体がほとんどである。また、区画整理施行地区における今後の規制誘導方策については(表-6)、「地区計画(条例化あり)」が63%と最も多く、次いで「地区計画(条例化なし)」27%、「建築協定」14%、「地区計画と建築協定の併用」「地区計画と任意協定の併用」がそれぞれ12%みられた。こうしたことから、区画整理施行地区における

表-6 区画整理施行地区における今後の規制誘導方策

区画整理施行地区の今後の規制誘導方策	回答数(%)
地区計画(条例化なし)	37 (27.0)
地区計画(条例化あり)	87 (63.5)
建築協定	19 (13.9)
独自条例等に基づく協定	3 (2.2)
任意の協定	11 (8.0)
地区計画と建築協定の併用	17 (12.4)
地区計画と独自条例等に基づく協定の併用	8 (5.8)
地区計画と任意の協定の併用	16 (11.7)
規制誘導の必要なし(用途地域のみ)	5 (3.6)
その他	4 (2.9)
合 計	207 (151.1)

今後の規制誘導方策としても地区計画がふさわしいと評価している自治体が多いことがわかる。

さらに、地区計画の今後のあり方については、「現行の地区計画のままで良い」が33%であるのに対し、「建築協定等との併用」36%、「自治体独自の規制誘導」15%、「規制メニューの充実」10%となっており、現行のままでなく何らかの工夫が必要と考えている自治体が61%にも達する。こうしたことから、区画整理施行地区における地区計画については、各種協定との併用により、地権者のみならず新たに転入した居住者の意向を反映する仕組みを確立することや、自治体独自の規制誘導が行えるようにすることなど、その運用の充実、制度の改良が課題であるといえる。

地区計画の運用管理を行う地元組織については(表-7)、「居住者等が設立する新たな地元組織」が50%と半数を占めており、「組合等の地権者を中心とした地元組織」25%及び「地元組織はいらない(行政が運用管理を行う)」25%を25ポイント上回っている。このことから、地区計画は行政主導の制度であり、住民参加としては地権者による区画整理組合が主に関与している現状を踏まえながらも、地区計画の運用管理は地権者だけではなく新たな居住者を含む組織により主体的に行っていくべきと考えている自治体が多い。

表-7 運用管理を行う地元組織の今後のあり方

運用管理に関わるべき地元組織	回答数(%)
組合等の地権者を中心とした地元組織	32 (25.4)
居住者等が設立する新たな地元組織	63 (50.0)
地元組織はいらない(行政が運用管理を行う)	31 (24.6)
合 計	126 (100.0)

注)その他、無回答を除く

関連意見として、「月日が経ち、地権者が替わると行政だけがルール当事者となるため、協定等との併用により地元のまちづくりに対する気運を持続させることが大切」との言及がみられた。このことから、地権者が関わる地区計画策定段階では長期的に規制すべき項目のみを設定し、居住者がある程度定住した時点で、住民参加による地区計画の見直しや、他の協定等との併用を検討するとともに、地権者・居住者・行政の三者の連携による地元組織が主体的に維持・運営・管理を継続的に行えるようなシステムを事業の早い段階で形成する必要がある。

5. 用途地域との関係からみた規制誘導の実態

本章では、地区整備計画の内容と用途地域指定状況が確認できた215地区を対象に、用途地域と地区区分との関係、用途制限のタイプ、用途制限による規制の実態等を明らかにする。

用途地域と地区計画による用途制限について、中出⁵⁾は、当時8種類であった用途地域による規制の問題点として、規制内容は1940年当時のものから微修正を繰り返すばかりで基本的に変化しておらず、①現在ではほとんど存在しない用途が記載されていること、②新しく出現した用途に対し別表を読み換えて対応していること、③新たな環境上の影響が懸念されるが規制がないこと等を挙げた上で、戸建住宅専用地区形成に対する有効な手段が欠如している点の補完等、地区計画による用途制限の特徴から、用途地域の問題点や改善すべき点について検討を行っている。

郊外型組合施行地区では、低層戸建住宅を中心とした土地利用が図られることが多いことから、本研究では、主に第1種低層住居専用地域における用途制限、最低敷地面積制限、高さ制限の実態について分析を行う。なお、分析は各地区計画における地区整備計画で定められている地区区分を主な単位として行う。

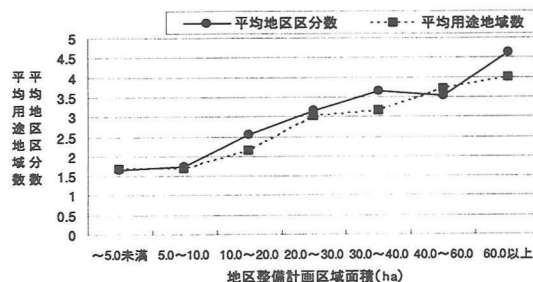


図-4 地区整備計画面積と地区区分・用途地域数

(1) 用途地域と地区区分の関係

用途地域数に対する地区区分数についてみると、「用途地域数＝地区区分数」である地区は全体の48%を占めており最も多い。そのうち、用途地域数1の地区で73%、用途地域数2の地区で50%、用途地域数3の地区で48%、用途地域数4の地区で35%である。一方、「用途地域数>地区区分数」となっている地区は全体の21%、「用途地域数<地区区分数」である地区は全体の31%となっている。

このことから、郊外型組合施行地区における地区計画導入地区の約半数では、ベースとなる用途地域の境界線をもとに地区区分が行われているものと考えられる。また、平均用途地域数ならびに平均地区区分数は、地区整備計画区域面積が大きくなるにつれて増加しており、概ね比例関係にあることがわかる（図-4）。

(2) 地区計画による用途制限のタイプ

地区計画における用途制限のタイプについて、①建築することができる用途を列挙しているものを「許容建築物列挙型」（以下、許容型）、②建築することができない用途を列挙しているものを「禁止建築物列挙型」（以下、禁止型）、③用途地域に上乗せて用途制限を設定していないものを「上乗なし」と定義し、用途地域別

表-8 地区計画による用途制限のタイプ

用途地域	該当する地区区分数(%)			
	許容型	禁止型	上乗なし	合計
1種低層	60 (43.5)	26 (18.8)	52 (37.7)	138 (100.0)
2種低層	2 (11.8)	12 (70.6)	3 (17.6)	17 (100.0)
1種中高層	25 (23.6)	43 (40.6)	38 (35.8)	106 (100.0)
2種中高層	15 (25.0)	31 (51.7)	14 (23.3)	60 (100.0)
1種住居	26 (18.6)	93 (66.4)	21 (15.0)	140 (100.0)
2種住居	4 (5.2)	58 (75.3)	15 (19.5)	77 (100.0)
準住居	1 (2.8)	32 (88.9)	3 (8.3)	36 (100.0)
近隣商業	4 (9.8)	34 (82.9)	3 (7.3)	41 (100.0)
商業	0 (0.0)	11 (100.0)	0 (0.0)	11 (100.0)
準工業	3 (3.4)	80 (92.0)	4 (4.6)	87 (100.0)
工業	0 (0.0)	8 (80.0)	2 (20.0)	10 (100.0)
工業専用	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (100.0)	1 (100.0)
調整区域	2 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (100.0)
合計	142 (19.6)	428 (59.0)	156 (21.5)	726 (100.0)

注) 用途地域、表示方法が不明の区分を除く

表-9 第1種低層住居専用地域における地区計画による用途規制状況

大分類	主な用途(別表第二、施行令130条各項より)	1種低層(許容型)						1種低層(禁止型)						合計(許容型+禁止型)					
		建築可			建築不可			建築可			建築不可			建築可			建築不可		
		数	割合	割合	数	割合	割合	数	割合	割合	数	割合	割合	数	割合	割合	数	割合	割合
住宅類	戸建専用住宅	55 (91.7)	5 (8.3)	60 (100.0)	26 (100.0)	0 (0.0)	26 (100.0)	81 (94.2)	5 (5.8)	86 (100.0)	24 (92.3)	2 (7.7)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)
	長屋	47 (78.3)	13 (21.7)	60 (100.0)	24 (92.3)	2 (7.7)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	14 (23.3)	46 (76.7)	60 (100.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	26 (100.0)	32 (37.2)	54 (62.8)	86 (100.0)
	共同住宅	42 (70.0)	18 (30.0)	60 (100.0)	24 (92.3)	2 (7.7)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	14 (23.3)	46 (76.7)	60 (100.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	26 (100.0)	32 (37.2)	54 (62.8)	86 (100.0)
	寄宿舎・下宿	14 (23.3)	46 (76.7)	60 (100.0)	24 (92.3)	2 (7.7)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	14 (23.3)	46 (76.7)	60 (100.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	26 (100.0)	32 (37.2)	54 (62.8)	86 (100.0)
	兼用住宅(非住宅部分の用途制限あり)	45 (75.0)	15 (25.0)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	70 (81.4)	16 (18.6)	86 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	47 (54.7)	36 (41.9)	86 (100.0)	47 (54.7)	36 (41.9)	86 (100.0)
公共施設類	小中学校、高校等	9 (15.0)	51 (85.0)	60 (100.0)	20 (76.9)	6 (23.1)	26 (100.0)	29 (33.7)	57 (66.3)	86 (100.0)	10 (16.7)	50 (83.3)	60 (100.0)	22 (84.6)	4 (15.4)	26 (100.0)	32 (37.2)	54 (62.8)	86 (100.0)
	図書館、博物館等	36 (60.0)	24 (40.0)	60 (100.0)	26 (100.0)	0 (0.0)	26 (100.0)	62 (72.1)	24 (27.9)	86 (100.0)	13 (21.7)	47 (78.3)	60 (100.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	26 (100.0)	31 (36.0)	55 (64.0)	86 (100.0)
	巡警派出所、公衆電話所、小規模郵便局等	13 (21.7)	47 (78.3)	60 (100.0)	26 (100.0)	0 (0.0)	26 (100.0)	62 (72.1)	24 (27.9)	86 (100.0)	13 (21.7)	47 (78.3)	60 (100.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	26 (100.0)	31 (36.0)	55 (64.0)	86 (100.0)
	神社、寺院、教会等	24 (40.0)	36 (60.0)	60 (100.0)	26 (100.0)	0 (0.0)	26 (100.0)	50 (58.1)	36 (41.9)	86 (100.0)	24 (40.0)	36 (60.0)	60 (100.0)	26 (100.0)	0 (0.0)	26 (100.0)	50 (58.1)	36 (41.9)	86 (100.0)
	診療所	22 (36.7)	35 (58.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	47 (54.7)	36 (41.9)	86 (100.0)	22 (36.7)	35 (58.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	47 (54.7)	36 (41.9)	86 (100.0)
	公衆浴場	4 (6.7)	56 (93.3)	60 (100.0)	14 (53.8)	12 (46.2)	26 (100.0)	18 (20.9)	68 (79.1)	86 (100.0)	17 (28.3)	43 (71.7)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	42 (48.8)	44 (51.2)	86 (100.0)
	幼稚園、保育所、託児施設等	9 (15.0)	51 (85.0)	60 (100.0)	22 (84.6)	4 (15.4)	26 (100.0)	31 (36.0)	55 (64.0)	86 (100.0)	8 (13.3)	52 (86.7)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	33 (38.4)	53 (61.6)	86 (100.0)
	老人ホーム、身体有償サービス等	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)
	老人福祉センター、児童厚生施設等	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)
	建築物付属自動車庫	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)
	建築物付属倉庫・物置	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)	58 (96.7)	2 (3.3)	60 (100.0)	25 (96.2)	1 (3.8)	26 (100.0)	83 (96.5)	3 (3.5)	86 (100.0)
	畜舎(15㎡以下)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)
	畜舎(15㎡以上)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)
	畜舎(15㎡以上)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)
	畜舎(15㎡以上)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)	50 (83.3)	10 (16.7)	60 (100.0)	16 (61.5)	10 (38.5)	26 (100.0)	66 (76.7)	20 (23.3)	86 (100.0)

注) 地区計画において「条件付可」の用途は「建築可」に含む

にその分布を表－8に示している。

「許容型」が全体の20%であるのに対し、「禁止型」が59%と39ポイント多く、郊外型組合施行地区における地区計画導入地区では、主に禁止型により、用途地域で許容されている用途の中から、地区に不要なものを排除する形式が多くなっていることがわかる。また、「上乗なし」の地区区分が全体の22%を占めており、良好な市街地の形成を目的に地区計画を導入しているものの、用途地域による規制の枠内にとどまっている。

用途地域別にみると、1種低層については「禁止型」19%に対し、「許容型」44%と25ポイント多く、全体的な傾向と異なるものとなっており、「上乗なし」が38%と最も多い。1種低層は用途地域の中で最も規制が厳しく、用途制限を上乗せする必要がないと判断されるケースが多いこと、建築基準法においても許容型により建築可能な用途を列挙していることなどに起因しているものと考えられる。

一方、建築自由度の比較的高い用途地域では禁止型が多くなっており、多いものより、商業100%、準工業92%、準住居89%、近隣商業83%の順となっている。「上乗なし」が多いのは、1種中高層36%、2種中高層23%、2種住居20%となっており、これらについては、住環境上問題となる用途混在の可能性がある。

(3) 用途制限のタイプと規制内容

1種低層について、用途制限の内容をタイプ別にみると(表－9)、許容型の方が、禁止型に比べて「建築不可」とする用途の割合が全体的に高く、対象地区において用途を限定して建築可としている。このような傾向は他の用途地域においても共通していることから、許容型では、禁止型に比べて明確な土地利用イメージに基づい

た積極的な規制誘導が行われていると評価できる。

1種低層において、許容型により建築可とされている項目の上位3項目を挙げると、第1位が「附属車庫・倉庫」の97%であり、次いで「戸建専用住宅」92%、「巡査派出所、公衆電話所、床面積500㎡以下の郵便局等」60%となっている。また、建築基準法には挙げられていないが、住宅地におけるコミュニティ形成、地区内交流の拠点となる「集会所、公民館等」の施設を許容型により誘導している地区区分が40%みられる。

このことから、郊外型組合施行地区における1種低層の区域では、低層戸建専用住宅地の形成を目的としている地区が多く、戸建専用住宅とその附属建築物などを誘導し、良好な戸建住宅地を積極的に形成しようとする傾向がみられる。

(4) 地区計画で建築不可とされる主な用途

用途地域による規制範囲では建築可能であるが、地区計画による用途制限の上乗せにより建築不可とされている用途について、用途地域別に上位3項目を示したものが表－10である。

まず全体については、「畜舎」を建築不可とする地区区分が41%と最も多く、次いで「自動車教習所」「ホテル・旅館」がともに33%となっている。「畜舎」は15㎡以下のものであれば全ての用途地域で建設可能であるが、郊外型組合区画整理によって形成される住宅地では排除される傾向が強く、準住居で73%、2種低層で50%とともに第1位である等、用途地域別にみても高い割合で建築不可とされている実態がわかる。「自動車教習所」についても、1種住居では67%が建築不可としているほか、近隣商業で55%、商業で54%、2種住居で53%、準住居で52%となっており、住居系用途や商業系用途において

表－10 用途地域別の地区計画による建築不可項目(上位3項目)

用途地域	順位	該当する用途、該当区分数/母数(%)		
		第1位	第2位	第3位
第1種低層住居専用地域		公衆浴場 68/86 (79.1)	小中学校、高校 57/86 (66.3)	神社、寺院、教会等 ・老人ホーム等 55/86 (64.0)
第2種低層住居専用地域		畜舎 7/14 (50.0)	・畜舎・下宿 ・コインランドリー 6/14 (42.9)	公衆浴場 5/14 (35.7)
第1種中高層住居専用地域		大学、高専、専修学校等 26/68 (38.2)	畜舎 25/68 (36.8)	単独倉庫 23/68 (33.8)
第2種中高層住居専用地域		危険物貯蔵・処理施設 21/46 (45.7)	・単独車庫 ・単独倉庫 15/46 (32.6)	畜舎 11/46 (23.9)
第1種住居地域		ホテル・旅館 84/118 (71.2)	自動車教習所 80/118 (67.8)	ゴルフ、パッティング練習場等 66/118 (55.9)
第2種住居地域		麻雀、パチンコ、射的場等 37/62 (59.7)	自動車教習所 33/62 (53.2)	畜舎 30/62 (48.4)
準住居地域		畜舎 24/33 (72.7)	・自動車教習所 ・麻雀、パチンコ、射的場等 17/33 (51.5)	ホテル・旅館 13/33 (39.4)
近隣商業地域		・自動車教習所 ・倉庫兼倉庫 21/38 (55.3)	畜舎 18/38 (47.4)	・戸建専用住宅 ・工場(危険性少) 13/38 (34.2)
商業地域		・個室付浴場 ・自動車教習所 6/11 (54.5)	・畜舎 ・倉庫兼倉庫 5/11 (45.5)	・低照度飲食店 ・自動車修理工場 4/11 (36.4)
準工業地域		キャバレー、ナイトクラブ等 61/83 (73.5)	麻雀、パチンコ、射的場等 45/83 (54.2)	ホテル・旅館 44/83 (53.0)
工業地域		麻雀、パチンコ、射的場等 5/8 (62.5)	・カラオケボックス ・畜舎・下宿 4/8 (50.0)	戸建専用住宅、長屋他 3/8 (37.5)
全 体		畜舎 234/570 (41.1)	自動車教習所 186/570 (32.6)	ホテル・旅館 185/570 (32.5)

注)工業専用地域、市街化調整区域についてはサンプル数が少ないため除外する。母数は「上乗なし」を除いたものである。

自動車教習所を排除する割合が特に高い。「ホテル・旅館」等の宿泊施設については、1種住居で71%、準工業で53%が建築不可としており、いわゆる「ラブホテル」等の特殊な宿泊施設を排除する意図も含まれているものと考えられる。

低層住居専用地域についてみると、「公衆浴場」を建築不可とするものが1種低層で79%と多く、2種低層でも36%で第3位となっている。これは、自動車利用に対応した比較的大規模な敷地を要するいわゆる「スーパー銭湯」の建設防止を意図しているものと考えられる。これは、現行の用途地域では規制できない用途に対し、地区計画により対応している一例である。また、2種低層では小規模な店舗が建築可能であることから、「コインランドリー」や「コイン洗車場」を建築不可とするものが多くなっている。このように、ライフスタイルの変化によって新規に出現した用途については、用途地域では対応できないことが多く、地区計画により規制する事例が多くみられる。

2種住居、準住居、準工業、工業の各用途地域では、「麻雀屋、パチンコ屋、射的場等」の娯楽施設を建築不可とする割合が高く、商業、準工業では「個室付浴場」「キャバレー、ナイトクラブ等」などの風俗施設を排除する割合が高い。このように、郊外型組合施行地区において、地区計画の用途制限を適用している地区では、娯楽施設や風俗施設を排除する地区が多い。

(5) 1種低層における住宅類^⑥への規制

1種低層では、用途地域により住宅と商工業系用途との無秩序な混在が防止されているが、戸建住宅と共同住宅との混在について現行の用途地域では対応できない。ここでは、地区計画による住宅類への規制に着目し、その実態を明らかにする。

表-11 1種低層における住宅類の規制パターン

No.	戸建住宅	長屋	共同住宅	1種低層	
				地区数(%)	区分数(%)
1	○	○	○	83 (76.1)	88 (63.8)
2	○	2戸以下	○	2 (1.8)	2 (1.4)
3	○	2戸以下	2戸以下	16 (14.7)	16 (11.6)
4	○	4戸以下	4戸以下	1 (0.9)	2 (1.4)
5	○	6戸以下	6戸以下	1 (0.9)	1 (0.7)
6	○	8戸以下	8戸以下	1 (0.9)	3 (2.2)
7	○	○	×	2 (1.8)	2 (1.4)
8	○	2戸以下	×	4 (3.7)	4 (2.9)
9	○	×	○	1 (0.9)	1 (0.7)
10	○	×	×	11 (10.1)	14 (10.1)
11	×	○	○	5 (4.6)	5 (3.6)
合 計				127 (116.5)	138 (100.0)
母 数				109 (100.0)	138 (100.0)

○：地区計画で建築可、×：地区計画で建築不可。「上乗なし」含む。

1種低層における住宅類の規制パターンをみると(表-11)、住宅類を全て建築可とする地区の割合が95%を占めている。そのうちの76%は住宅類について規制を全く行っておらず、1種低層を含む多くの地区では住宅類の混在を許容している。一方、長屋と共同住宅に対して

戸数制限を設けている地区が19%あり、中でも「2戸以下」の長屋及び共同住宅を建築可とする地区が15%を占めている。これらの地区では、戸建住宅と長屋及び共同住宅との建築物の形態や占有面積の差異をできるだけ小さくすることにより、戸建住宅地としての住環境への配慮を行っているものと考えられる。また、戸建専用住宅のみを許容し、長屋と共同住宅を排除している地区が10%ある。これらの地区では、用途地域では実現できない低層戸建専用住宅地の実現を制度的に担保していることになる。

1種低層でありながら、戸建専用住宅を排除し、長屋と共同住宅のみを建築可としている地区が5地区(5%)存在している。この中の1地区である金井関山地区(東京都町田市、1990年3月都市計画決定、27.8ha)における住宅類の規制を表-12に、計画図を図-5に示す。

表-12 金井関山地区(東京都町田市)の例

地区区分名称	低層専用住宅	低層住宅	集合住宅	沿道利用
用途地域	1種低層	1種低層	1種低層	2種中高層
用途制限のタイプ	許容型	許容型	許容型	上乗なし
住宅類	戸建専用住宅	○	×	○
	長屋	×	2戸まで可	○
	共同住宅	×	×	○

○：地区計画で建築可、×：地区計画で建築不可

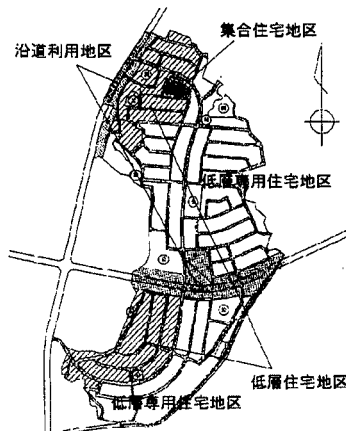


図-5 金井関山地区計画図

金井関山地区では、2種中高層に指定されている幹線道路沿道を「沿道利用地区」(3.4ha)としているが、地区計画による用途制限は行われておらず、敷地面積の最低限度として150㎡、高さの最高限度として10mが指定されている。残りの1種低層に指定された区域については、「低層専用住宅地区」(敷地面積の最低限度150㎡、高さの最高限度9m、軒高の最高限度7m、17.0ha)、「低層住宅地区」(敷地面積の最低限度165㎡、高さの最高限度9m、軒高の最高限度7m、7.2ha)、「集合住宅地区」(敷地面積の最低限度165㎡、0.2ha)の3つに区分し、それぞれ許容型により土地利用を規制誘導している。「戸建専用住宅地区」では戸建専用住宅のみを許容、「低層住宅地区」では戸建専用住宅と2戸以下の長

屋のみを許容、「集合住宅地区」では戸建専用住宅を排除し、長屋と共同住宅のみを許容しており、地区区分の名称に適合したきめ細かな規制内容となっているといえる。一方、「沿道利用地区」では、用途制限の上乗せは行われていないが、高さの最高限度として1種低層並みの10mが設定されており、隣接する低層専用住宅地区や低層住宅地区に配慮し、中高層の建築物が建築されないよう計画内容を工夫している。

(6) 1種低層における最低敷地面積制限

図-6に示すように、郊外型組合施行地区における1種低層の区域では、敷地面積の最低限度として「165㎡」を採用するものが最も多く、全体の30%を占めている。次いで、「200㎡」25%、「150㎡」12%と比較的多くなっている。規制値のレンジは120㎡から290㎡までと大きいが、平均は177.5㎡であり、77%が150㎡～200㎡までの値を採用している。

なお、他の住居系用途地域では、「200㎡」を採用するものが最も多く、2種低層で64%、1種中高層で26%、2種中高層で23%、1種住居及び2種住居で29%、準住居で25%となっている。敷地面積の最低限度については、区画整理前の画地規模や区画整理の換地設計、土地価格等の影響を受けるが、本研究では1種低層の区域における実態の把握にとどめ、今後、事業計画書や換地設計図、都市計画図等の資料を用いた分析を行うことによって明らかにしていきたい。

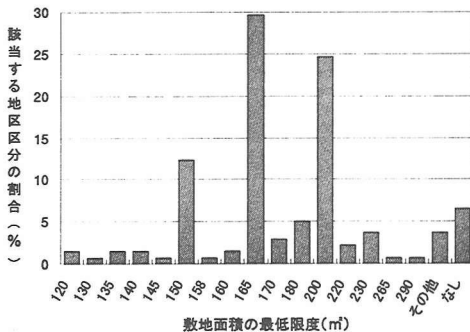


図-6 1種低層における敷地面積の最低限度

(7) 1種低層における建築物の高さ制限

表-13より、1種低層では地区計画による高さ制限

表-13 1種低層の高さ制限

最高高さ(m)	軒高(m)	区分数(%)
9	7	11 (8.0)
	—	5 (3.6)
	小計	16 (11.6)
10	7	3 (2.2)
	—	16 (11.6)
	小計	19 (13.8)
12	10	1 (0.7)
—	—	102 (73.9)
合計		138 (100.0)

を設定していないものが74%を占めている。これは、1種低層については用途地域により10mあるいは12mの高さ制限が行われていることによる。

高さの最高限度について、「9m」としている地区区分が12%、「10m」としているものが14%みられ、「軒高7m」を併せて設定しているものは10%となっている。

6. おわりに

本研究では、まず既存資料を用いた分析から、①郊外型組合施行地区における地区計画導入地区は増加傾向にあり、都市郊外部の新市街地における計画的な上物誘導方策として地区計画が多く活用されていることを示した。また、②用途地域指定状況の経年変化から、近年では商業系用途地域における地区内の商業施設や業務施設の整備を行う地区が増加してきている実態を明らかにした。③メニュー方式による規制項目の設定状況については、「用途の制限」「最低敷地面積」「壁面位置の制限」の3項目の設定割合が高い一方、建築物の形態に関する規制項目の設定割合は低く、これは地区計画により規制誘導を行おうとする市街地像が明確でないことや、地権者の合意を得ることが困難であること等に起因しているものと考えられることを示した。さらに、地区計画のモデルであるBプランとの対比から、地区計画ではBプラン並みの規制項目を採択している地区は少ないことを明らかにした。

全国自治体調査結果からは、①郊外型組合施行地区における地区計画の導入や策定は行政主導が多く、住民主導への工夫が必要であること、②規制メニューは一定の評価を得ているものの、内容の充実が課題であり、自治体独自の規制項目を追加できるようにするなど制度の改善が必要であること、③地区計画の届出は徹底されていると評価している自治体が多く、年間の指導・勧告件数も少ないこと、④今後とも郊外型組合施行地区において良好な市街地の形成を図るための規制誘導方策としては、地区計画がふさわしいとする自治体が多いものの、建築協定等との併用で規制誘導を行う等、運用面の充実が課題であること、⑤地区計画の運用管理は行政や地権者を中心とする組織が行うのではなく、新たな居住者を主体とする組織により行っていくべきであり、そのようなシステムを事業の早い段階で形成することが課題であることを指摘した。

地区整備計画の内容と用途地域指定状況を確認できた215地区の分析からは、①地区区分は用途地域の境界線に沿って行われていることが多く、用途地域数と地区区分数は地区整備計画区域面積に概ね比例していることを明らかにした。また、②地区計画による用途制限のタイプについては、許容型の方が禁止型よりも明確な土地利用

用イメージのもと積極的な規制誘導を行っているものと考えられるが、許容型により必要なものを誘導するよりも、禁止型により用途地域の規制範囲から不要なものを排除する形式が多く、用途制限の上乗せのない区分も約2割存在していることがわかった。③地区計画により建築不可とされる主な用途としては、畜舎や自動車教習所、ホテル・旅館の割合が高いこと、低層住居地域ではスーパー銭湯やコインランドリー等の現行の用途地域では対応できない新しい用途を地区計画で規制する地区の存在が確認できた。さらに、④1種低層を含む地区の76%が住宅類の分化を行っておらず、住宅類の混在を地区計画で解消している地区は少ない実態を明らかにした。⑤1種低層では敷地面積の最低限度として165㎡を設定するものが約3割を占めており、約8割が150㎡～200㎡を規制値として採用していること、高さの最高限度については設定していないものが7割以上あり、用途地域による規制に依存しているものと考えられることを示した。

以上のことから、郊外型組合施行地区において建築物の規制誘導を適切に行うためには、地権者の関心度を高めるとともにまちづくり意識の高揚を図ることが大切であり、行政と地権者の協働により作成された原案をもとに、数年毎に行政、地権者、新たな居住者の三者による見直しを行いながら、時代のニーズに対応した計画を継続的に実現していくことが重要であるといえる。また、本研究では、地区計画により建築不可とされる主な用途や、戸建住宅と共同住宅の用途分化があまり行われていない実態を示すことにより、用途地域を中心とする現行の用途制限の不十分な点を指摘することができた。

郊外型組合施行地区では、今後とも地区計画の上乗せ

による用途地域の補完等を行われるべきであるが、親規定である用途地域の改善も同時に行われるべきであると考えられる。また、各自治体は、用途地域の不十分な点を踏まえ、区画整理により形成される新市街地の土地利用イメージを明確にした上で、地区計画等の活用により事業後の土地利用を規制誘導していくべきである。

<補注>

- (1) 本研究では、事業認可時点でID区域外である地区での区画整理を「郊外型区画整理」と定義する。
- (2) 本研究では、沿道地区計画や集落地区計画等ではなく、また地区整備計画の特例（誘導容積制度や容積の適正配分等）を用いない最も一般的で広く用いられている地区計画を「一般型地区計画」と定義する。
- (3) 1970～99年度における郊外型区画整理施行地区は3,610地区あり、そのうち地区計画導入地区は421地区みられる。その中の308地区（73%）が組合施行地区である。
- (4) 既存資料として、区画整理年報（2000年、財団法人区画整理促進機構）、地区計画の手引（2000年、ぎょうせい）、都市計画年報（2000年、財団法人都市計画協会）を用いた。
- (5) 特定区画整理や段階区画整理等ではなく、一般的な手法により施行されている区画整理を「一般型区画整理」と定義する。
- (6) 戸建専用住宅、長屋、共同住宅の総称。

<参考文献>

- (1) 波多野憲男、松井雅彦、佐々木政雄、小幡良樹：公団施行土地区画整理事業における地区計画の適用に関する一考察、都市計画論文集、No. 17、pp. 217-222、1982。
- (2) 日端康雄、藤家寛：地区を単位とした計画規制の実効性について—地区計画制度決定地区を事例として—、都市計画論文集、No. 28、pp. 295-300、1993。
- (3) 斎藤広子：戸建て住宅地における住環境管理ルールとしてみた地区計画・建築協定についての居住者の評価、日本建築学会計画系論文集、第513号、pp. 205-212、1998。
- (4) 埴正浩、川上光彦、片岸将広：居住世帯調査からみた郊外型土地地区区画整理事業施行地区の評価と課題—金沢市における事例研究—、都市計画論文集、No. 36、pp. 715-720、2001。
- (5) 中出文平：特別用途地区及び地区計画制度を通してみた用途制限の問題点、都市計画論文集、No. 25、pp. 505-510、1990。

郊外型組合土地地区区画整理事業施行地区における地区計画の運用実態と課題*

片岸 将広**・川上 光彦***・埴 正浩****

本研究では、郊外型組合施行地区を対象に、地区計画による規制誘導の実態と課題を明らかにするため、既存資料を用いた地区計画導入状況の把握・分析と、郊外型組合施行地区における地区計画導入地区を所管する自治体へのアンケート調査結果の分析、用途制限を中心とする地区整備計画の内容の分析等を行った。その結果、郊外型組合施行地区では地区計画導入地区が増加傾向にあること、地区計画の導入・策定は行政主導が多いこと、戸建住宅と共同住宅を分化している地区は少ないこと等の実態が明らかとなり、今後は住民主導への工夫や他の協定との併用等、運用面の充実が課題であること等を示した。

Study on Application Situation and Problems of District Planning in Land Readjustment Project Area by Landowners' Association at Suburbs*

By Masahiro KATAGISHI**・Mitsuhiko KAWAKAMI ***・Masahiro RACHI ****

District Planning (DP) has been introduced in a lot of the Land Readjustment Project (LRP) Area by landowners' association at suburbs for restricting land use activities. This paper studies application situation and actual condition of DP in the LRP Areas by landowners' association at suburbs in the whole country. As results of the study, the introduction effects of DP are clarified and some proposals for improvement of application situation in LRP Area are described.