

市街化調整区域における地区計画の実態に関する研究 ー福岡県久山町を事例としてー

九州大学工学部 学生会員 石飛 恭
九州大学大学院 正会員 秋本福雄
九州大学大学院 正会員 小林敏樹

1. はじめに

1992年に開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することを目的として市街化調整区域内についても地区計画が定められることとなった(都計法第12条の5第二項(以下、調地区))。地区計画は市町村が決定するものであるが、都計法第18条の2の4において「市町村が定める都市計画は基本方針に即したものでなければならない」とある。1998年には都計法34条8号の2(集落地区計画又は地区計画による開発行為(以下、34.8.2))による開発許可が調地区においても適用される。

調地区に関する既存研究として、調地区の導入方針を分析した木谷らの研究¹⁾がある。しかし、調地区の活用の実態についての研究は少ない。よって本研究では、2007年9月現在、全国最多の30地区で調地区を都市計画決定している福岡県久山町を対象とし、調地区の実態を明らかにするとともに、久山町都市計画マスタープラン(2003. 03(以下、都市マス))に調地区が則して

図るという目標を挙げている。(表1・A欄)住宅供給型は地区計画の区域と地区整備計画区域が一致しない。保全型では15地区中11地区で両者が一致する(表1・B欄)。

非住居系は土地利用の方針により、2つの工業系土地利用を図る地区、3つの流通業務系土地利用を図る地区、2つの工業・流通系両方の土地利用を図る地区、1つの商業系土地利用を図る地区に分類される。

3. 都市マスと調地区の関係(表2)

都市マスでは、18の宅地化促進区域(住宅地等の整備、開発を進める区域)、10の土地利用調整区域(土地利用のあり方について継続的な検討が必要な区域であり、幹線道路沿道で土地利用転換を図る区域は調地区を導入する区域)と、2つの計画的開発地(人口定着・交流機能強化を図るため1つの住宅型と1つの地域活性化型を定めた区域)を定めている。

18の宅地化促進区域は、11区域が住宅供給型に含まれる。また、1区域が非住居系に含まれ、4区域はと集落地区計画に含まれる。2区域は調地区と集落地区計画いずれにも含まれていない。従って、宅地化促進区域は主に調地区もしくは集落地区計画で実現されている。

10の土地利用調整区域は、2区域は非住居系に含まれる。8区域は調地区に含まれておらず、調地区により実現されていない。

2つの計画的開発地はいずれも調地区に含まれず、調地区で実現されていない。

住宅供給型は全地区で宅地化促進区域を含む。従っ

表1 調地区内容・開発との関係

A 分類	番号	地区名	決定年月	B 面積(ha) ※1	C 開発件数 ※2
住宅供給型	1	猪野北部	06.11	14.2/17.6	1
	2	猪野南部	06.11	3.6/9.1	0
	3	草場	06.11	4.1/21	0
	4	上山田北部	06.11	15.8/23.4	2
	5	上山田南部	06.11	6.3/9.6	2
	6	下久原北部	06.11	22.2/25.7	1
	7	下久原南部	06.08	11.4/15.8	2
住居系 保全型	1	猪野別所	06.11	2.8/4.5	0
	2	上山田格井原	06.11	0.7	0
	3	上山田藤河	06.11	3.1/3.4	0
	4	上山田黒河	06.11	1.1	0
	5	下山田荒河原	06.11	0.6	0
	6	下山田狭浦	06.11	0.5	0
	7	下山田大谷	06.11	2.6	0
	8	下山田原田	06.11	0.7	0
	9	下山田伏谷	06.11	1.2/2.2	0
	10	下山田牛見ヶ原	06.11	2/3.8	0
	11	下久原小松ヶ丘	06.11	2.1	0
	12	下久原小津	06.11	0.9	0
	13	下久原寺ノ下深井	06.11	1.2	0
	14	中久原芳野	06.11	1.3	0
	15	東久原大浦	06.11	0.9	0
非住居系	1	原第2工業団地	99.10	2.8	3
	2	下久原深井地区	01.08	10.2/11.3	7
	3	法立	04.05	8.2	0
	4	国貞	04.12	1.6	0
	5	小柳	05.11	2	0
	6	名子山	06.02	5.3	2
	7	下山田前城谷	07.02	5	1
	8	下久原五反田	07.02	2.2	1

※1 左/右 左-地区整備計画区域の面積

右-地区計画の区域の面積

左右に分けていない地区は両区域が一致する地区

※2 都計法34条8号の2による開発許可の件数

(各地区計画の都市計画決定日～2007年9月)

いるかを検証し、調地区指定後の開発許可の動向を分析する。

2. 調地区の内容

久山町では調地区を住居系の調地区と非住居系の調地区に分類している。

住居系は住宅供給型と保全型が見られる。住宅供給型は目標として定住人口の確保に向け、計画的な住宅供給を図るという目標を挙げ、保全型は居住環境の悪化を防止し、良好な居住環境の形成を

表2 調地区と都市マスの関係※

			都市マス3区域		左欄地区計画のうち都市マス3区域を含む地区数
			宅地化促進区域 18区域	土地利用調整区域 10区域	
地区計画	住居系	住宅供給型7地区	7(11)	0(0)	0(0)
		保全型15地区	0(0)	0(0)	0(0)
		非住居系8地区	1(1)	4(2)	0(0)
		集落地区計画1地区	1(4)	0(0)	0(0)
上欄区域のうち地区計画に含まれる区域数			16/18	2/10	0/2

※ x(y) x…上欄区域を含む左欄地区計画の数

y…左欄地区計画に含まれる上欄区域の数

て住宅供給型は都市マスに基づいて決定されている。

非住居系は都市マス策定以前に決定された2地区を除き、6地区中4地区で土地利用調整区域に基づいて指定されている。残る2地区は宅地化促進区域を含む地区と、土地利用調整区域と隣接した地区である。

保全型は都市マス3区域を含まない。都市マス内では「既存の集落地は、地区整備計画を策定することにより、一体的な開発、整備を進めることとする。」とある。

4. 調地区と開発許可状況の関係

都計法 34 条による開発許可は、1990 年代前半は 34 条 10 号のロ (市街化を促進する恐れがないとされた開発行為) が主である。1994 年から 2004 年までは 34 条 10 号のロに加え、34.8.2 による開発許可も多く見られるようになる。2005 年以降の開発許可は全て 34.8.2 による開発許可である。34.8.2 による開発許可のうち調地区によるものは、2000 年に 2 件見られ、2006 年、2007 年には 5 件に増加している (図 1)。

また 34.8.2 以外開発許可は全域に点在している

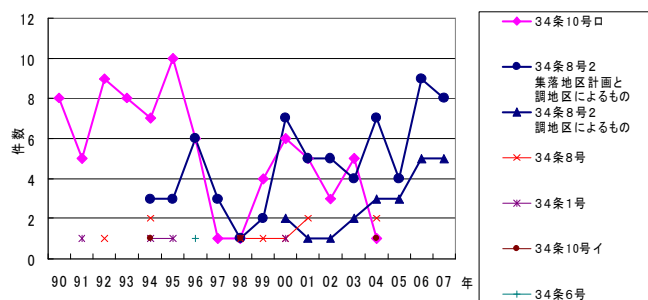


図 1 開発許可件数の推移 (1990～2007. 9) ⁽¹⁾

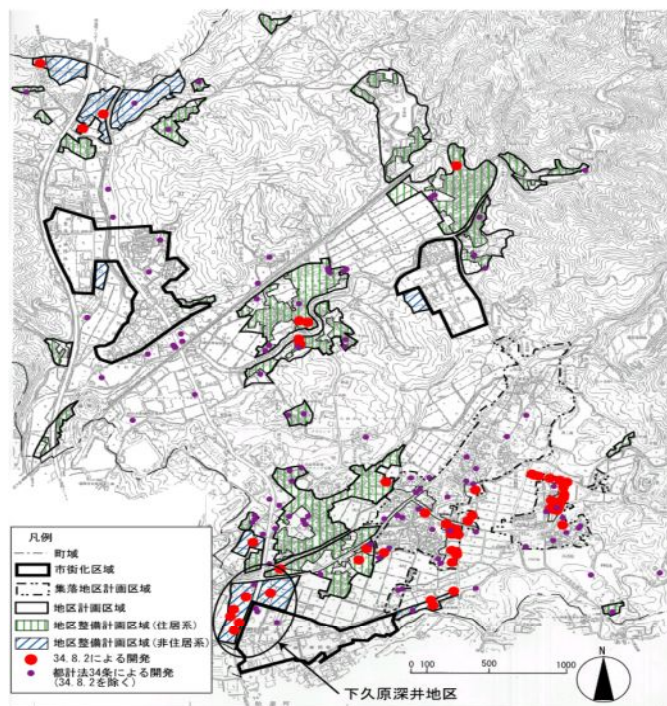


図 2 開発許可の状況 (1990～2007. 9) ⁽¹⁾

が、34.8.2 による開発許可は集落地地区計画の区域も含めて、地区計画の区域内に分布している (図 2)。

住居系の 34.8.2 による開発許可は住宅供給型に集中しており、一地区当たりの開発許可件数は 1～2 件である (表 1・C 欄)。34.8.2 による開発許可が見られない住宅供給型は 2 地区存在する。保全型では 34.8.2 による開発許可は見られない。非住居系では 5 地区で 34.8.2 による開発許可が見られる。都市計画決定から 2 年もしくは 3 年経っているが 34.8.2 による開発許可が見られない地区が 3 地区存在する。

一地区当たりの 34.8.2 による開発許可数が最も多いのは、図 2 に示した下久原深井地区の 7 件である。下久原深井地区では地区整備計画の中で建築できる建築物として様々な用途の建築物を 10 項目挙げている。7 件の開発目的はこの 10 項目に適合している (表 3)。

表 3 下久原深井地区の開発内容 ⁽¹⁾

番号	開発許可 受領年月日	開発目的	面積㎡
1	2006/8/7	事務所・倉庫 (自己外、賃貸用)	3620.84
2※	2005/11/14	店舗 (自己業務)	4277.04
3	2005/7/28	パチンコ店舗 (遊技場) 増築 (自己業務)	7315.37
4	2004/12/20	パチンコ店 飲食店	33187.93
5	2004/9/3	事務所・倉庫 (自己業務)	3620.84
6	2004/2/6	事務所 (自己業務)	491.35
7	2002/5/8	事務所・倉庫 (自己外)	1029.53

5. おわりに

都市マスの宅地化促進区域は調地区で実現されている。土地利用調整区域と計画的開発地は都市マス策定から約 5 年が経つが、調地区で実現できていない。

住宅供給型は宅地化促進区域を含んで決定されている。非住居系は主に土地利用調整区域を含んで決定されているが、一地区のみ土地利用調整区域に隣接した地区が見られる。

開発の動向を見ると、2005 年以降 34.8.2 以外開発許可はない。34.8.2 による開発許可は住宅供給型と非住居系に集中している。住宅供給型 2 地区では決定から約 1 年経過しているものの、34.8.2 による開発許可は見られない。また非住居系 3 地区においても決定から 2 年もしくは 3 年経っているが 34.8.2 による開発許可は見られない。

補注

(1) 福岡県建築都市部都市計画課開発登録簿より筆者が作成

参考文献

1) 木谷弘司・川上光彦 (1998) 「市街化調整区域における土地利用コントロール方針に関する研究—地方中心都市を事例として—」日本都市計画学会、都市計画論文集 33 号、pp. 511～pp. 516