

市街化調整区域地区計画と開発・建築許可の関連に関する研究  
—福岡県久山町を事例として—

九州大学工学部 学生会員 ○植原恒次  
九州大学大学院 正会員 秋本福雄  
九州大学大学院 正会員 梶田佳孝

1. はじめに

1992 年、市街化調整区域（以下、調整区域）においても地区計画が適用可能となる（都計法第 12 条の 5 第一項 2 号（以下、調地区））。1998 年、調地区の策定対象区域が追加され（都計法第 12 条の 5 第一項 2 号のロ）調整区域において地区計画に適合する開発許可が許可対象として追加される（都計法第 34 条 8 号の 2<sup>(1)</sup>（以下、34.8.2））。

既存研究としては、調地区の導入方針を分析した木谷らの研究<sup>1)</sup>や開発メカニズムを明らかにした北岡らの研究<sup>2)</sup>がある。調地区と開発許可・建築許可の関連に着目した研究は少ない。

よって本研究では、2008 年現在、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、(1) 特定の開発許可を想定して決定された調地区があるか、(2) 調地区と開発許可は適合しているか、(3) 都市マスの意図が開発・建築許可として実現しているかを明らかにする。

2. 特定の開発を想定した調地区

久山町では調地区をその目的によって住居系と非住居系に分けている。調地区決定後開発・建築許可がある地区は、非住居系の 6 地区、住居系・住宅供給型の 8 地区、計 14 地区である。調地区決定後開発・建築許可がない地区は、非住居系の 2 地区、住居系・住宅供給型の 2 地区、住居系・保全型全地区、計 19 地区である。

非住居系の法立地区（図 2）では地区計画の都市計画決定日と同日に開発許可がなされている（図 3）。地区計画図と開発許可の土地利用計画図を比較すると、区域の位置・形・面積、地区施設の配置・規模が近似している。また、2004 年 3 月 10 日の第 8 回久山町都市計画審議会で、事務局は法立地区に関し、「企業からの進出要請もあり、一体的な開発区域として許可を受けることができる」と述べている。

下久原五反田地区は 2007 年 2 月 21 日に決定しその約 4 ヶ月後の 2007 年 6 月 14 日に開発許可がなされている。その区域の位置・形・面積は近似している。当地区は、開発協議依頼書が提出されてから地区計画決定の法手

続きが始まっており、当開発許可を想定して地区計画が決定されている。

3. 調地区と開発許可の適合性

非住居系調地区の 5 地区と住宅供給型の 2 地区について、開発許可に伴う地区施設の整備状況を現地調査した（表 1）。下久原深井地区では幅員 9m の区画道路が拡幅により整備されている。法立地区では幅員 15m、9m の区画道路、広場、緑地 3 箇所がいずれも整備されていない。名子山地区では 6m の区画道路及び緑地帯は整備されているが、9m の区画道路が一部拡幅されていない。下久原五反田地区は幅員 4m、延長 90m の区画道路は新設されておらず、その他の地区施設は整備されている。下山



図 1 都市マスと地区計画の策定期間と開発許可・建築許可の時期



図 2 法立地区地区計画図<sup>(2)</sup>



図 3 土地利用計画図<sup>(3)</sup>



図 4 下久原五反田地区地区計画図<sup>(4)</sup>



図 5 土地利用計画図<sup>(3)</sup>

表1 開発許可に伴う地区施設整備の状況<sup>(5)</sup>

分類	地区名	決定年月日 変更(廃止) 年月日	地区計画区域 面積 (ha)	開発許可		地区施設												
				年月日	面積(m <sup>2</sup> )	区画道路				緑地帯				公園・広場・緑地など				
						幅員(m)	延長(m)	指定状況 ※1	整備状況 ※2	幅員(m)	延長(m)	指定状況 ※3	整備状況 ※2	種類	面積(m <sup>2</sup> )	指定状況 ※3	整備状況 ※2	
非住居系	下久原深井	01.08.10	11.3	04.12.20	33187.93	9	185	拡	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		06.08.16	10.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	法立	04.05.31	8.2	04.05.31	84014.54	15	85	新	×	-	-	-	-	-	広場	1000	新	×
		06.02.14	8.2	-	-	9	175	新	×	-	-	-	-	緑地3箇所	26900	新	×	
	名子山	06.02.14	5.3	06.03.14	3750.17	9	65	拡	△	1	460	新	○	-	-	-	-	-
		07.02.21	5.3	07.06.14	495.89	6	360	拡	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	下久原五反田	07.02.21	2.2	-	-	9	240	拡	○	2	160	新	○	-	-	-	-	-
		07.06.14	2.2	07.06.14	21152.3	6	85	拡	○	2	150	新	○	-	-	-	-	-
		07.02.21	2.2	-	-	4	90	新	×	2	40	新	○	-	-	-	-	-
		07.02.21	2.2	-	-	4	125	新あり	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
下山田前城谷	07.02.21	5	07.04.05	4426.3	15	80	既	○	1.5	230	新	○	-	-	-	-	-	
	07.02.21	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
住居系・住宅供給型	南ヶ浦	04.11.17	2	05.11.17	567.72	6	393	拡	○	-	-	-	-	-	-	-	-	
		06.11.27	1.5	06.06.12	759.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	下久原南部	06.08.16	15.8	06.10.02	16712.38	6	610	新あり	△	-	-	-	-	公園	503	新	○	

※1 拡…既存道路を指定しているが、区画道路の指定幅員を満たしていない部分があり、拡幅が予想されるもの  
 新…指定箇所に道路が存在せず、道路が新設されるもの  
 新あり…既存道路をそのまま指定または拡幅する部分が存在するが、新設される部分も存在するもの

※2 ○…規定を満たしているもの  
 △…一部規定を満たしていないもの  
 ×…新設されていないもの

※3 新…新設されるもの

田前城谷地区は幅員 15m の区画道路、緑地帯がいずれも整備されている。南ヶ浦地区は 6m の区画道路が拡幅により整備されている。下久原南部地区では公園は新設されているが、幅員 6m の区画道路の内、拡幅されていない部分がある。

4. 都市マスと開発・建築許可の関連

久山町では 2003 年 3 月に都市マスが定められた。都市マス決定後開発許可は 44 件なされており、そのうち 34. 8. 2 による開発許可は 32 件あり、全体の約 7 割を占める。土地利用調整区域において非住居系の地区計画が 4 地区決定されており、そのうちの 3 地区で 1 件又は 2 件の開発許可がなされている。宅地化促進区域では 17 件の開発許可がなされており、そのうち 34. 8. 2 による開発許可は 12 件である。

都市マス決定後建築許可は 67 件なされている。土地利用調整区域では建築許可はなされていない。宅地化促進区域では 7 件の建築許可がなされている。

5. おわりに

(1) 法立地区と下久原五反田地区は開発許可を想定して地区計画が決定されており、地区整備計画区域と同規模の開発許可がなされている。(2) 法立地区は地区施設が整備されておらず開発が実現されていない。下久原五反田地区は一部の区画道路が整備されていない。(3) 土地利用調整区域では 4 地区の地区計画が決定されており、そのうちの 3 地区で開発許可がみられる。宅地化促進区域における開発許可は主に 34. 8. 2 によるものである。建築許可は都市マス決定後、土地利用調整区域ではなされておらず、宅地化促進区域においても 7 件のみにとどまっている。

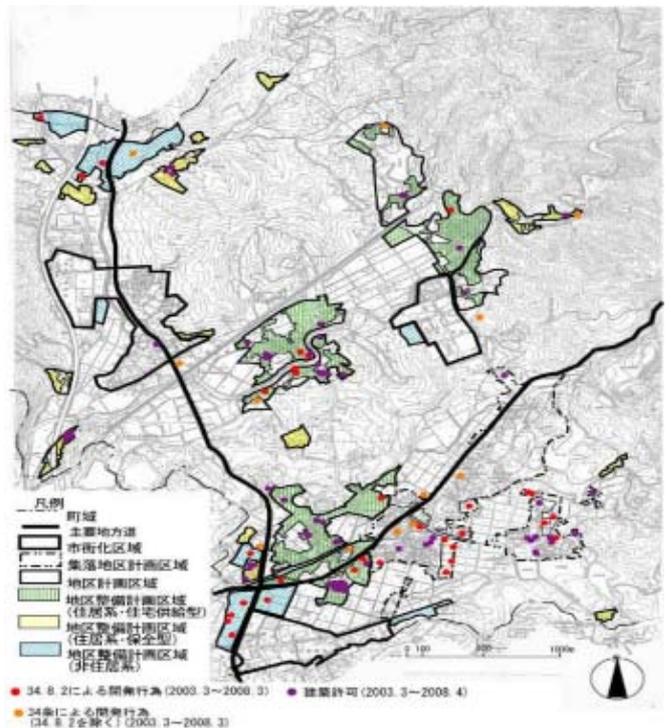


図 6 開発・建築許可の状況 (2003. 3~2008. 4)

補注

- (1) 2006 年に都計法第 34 条が改正されたが、本研究では、改正前の時期を主に対象としているため、改正前の条文をもとに研究を行った。
- (2) 久山町法立地区地区計画図より筆者が作成
- (3) 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
- (4) 久山町下久原五反田地区地区計画図より筆者が作成
- (5) 福岡県建築都市部都市計画課開発登録簿及び現地調査より筆者が作成

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調査研究—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  
 2) 北岡尚子・大村謙二郎 (2000) 「市街化調整区域における開発メカニズムとその土地利用上の問題について」日本都市計画学会、都市計画論文集 35 号、pp. 193~pp. 198