地区施設に着目した市街化調整区域地区計画と開発許可の関連に関する研究

九州大学大学院　学生会員　○植原恒次
九州大学大学院　正会員　梶田佳孝
九州大学大学院　正会員　外井哲志

1. はじめに

1980 年、地区計画制度が創設され、1992 年、市街化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））。地区計画制度の問題点として、石田頼房は「地区施設を規制的手法で実現することは困難」[(1)]であることを挙げている。この問題は調地区にも引き継がれており、調地区において地区施設の実現を担保するために、特定の開発許可を前提として調地区を都市計画決定する方法があると考えられる。この方法に着目した研究は少ない。

本研究では、2010 年 6 月現在 31 地区の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) 特定の開発許可を前提としてどのように調地区が決定されたか、(2) 調地区の地区整備計画区域における開発許可により地区施設は実現しているか、その実態を明らかにする。

2. 特定の開発許可を前提としてどのように調地区が決定されたか

久山町では調地区をその目的により住居系と非住居系に分けており、住居系をさらに住宅供給型と保全型に分けている。非住居系の調地区は、地権者もしくは事業者から開発の案が提案され、開発の見込みがあると認められれば都市計画決定される。住居系の調地区は、田園地区推進委員会と呼ばれる、地元の代表者により構成される委員会での議論を基に都市計画決定される。

非住居系調地区である下久原五反田地区は 2007 年 2 月 21 日に都市計画決定され（図 1）、その約 4 ヶ月後の同年 6 月 14 日に開発許可がなされている（図 2）。当地区は、開発協議依頼書が提出されてから地区計画の都市計画決定の法手続きが始まっており、当開発許可を前提として地区計画が都市計画決定されている（図 3）。開発協議依頼書の提出以前には、地権者からの要望があり、田園地区推進委員会による地元の合意形成、業者による説明、町と県による協議を行っている。田園地区推進委員会による合意形成は、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、都市マス）の地域別構想策定時にもなされたが、当地区は都市マスで宅地化促進区域に位置付けられているにも関わらず住居以外を目的とした開発が計画されているため、再度なされている。これらの協議等を経て、2006 年 6 月 8 日の開発協議依頼書の時点では地区計画及び開発の区域が示され、町はこれに区画道路、緑地を加え同年 9 月 13 日に地区計画原案の公告をしている。

住居系住宅供給型調地区である下久原北部地区及び下久原南部地区は、下久原地域田園居住区整備基本計画策定調査報告書（(財)福岡県建築住宅センター、2001 年 3 月）第Ⅱ章 2-5 の重点施策で示されている「下久原集落の住まいづくり、道づくり」を行う区域において決定されている（図 4、図 5、図 6）。町担当者によると、住居系住宅供給型調地区の地区計画区域のうち地区整備計画が定められていない区域は、開発が担保され次第順次地区整備計画を定めるとしている。下久原南部地区の C 地区において、2006 年 10 月 3 日に開発許可がなされている（図 7）。この開発は下久原南部地区が都市計画決定される以前に担保されていたため、開発区域に地区整備計画が定められている。

図 1　下久原五反田地区地区計画図 [(2)]

図 2　土地利用計画図 [(3)]

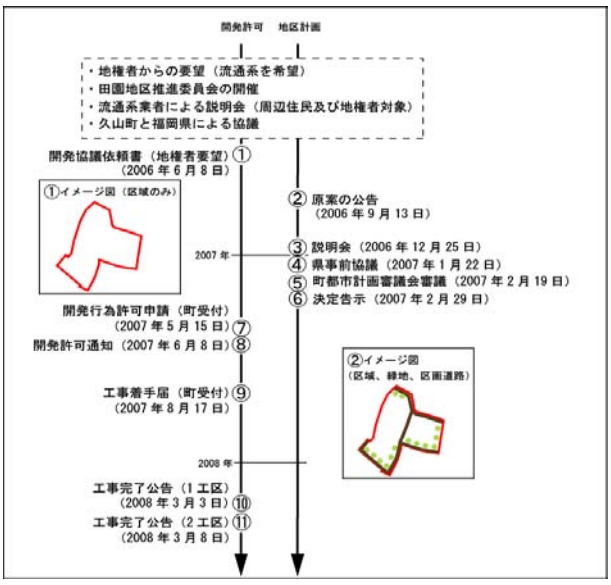

図 3　下久原五反田地区の開発許可及び地区計画の経緯

図 4　下久原地域の重点施策 (4)

図 5　下久原北部地区地区計画図 (5)

図 6　下久原南部地区地区計画図 (6)

図 7　土地利用計画図 (7)

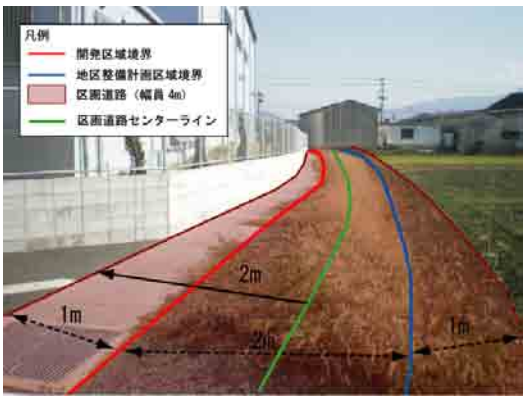

図 8　下久原五反田地区の幅員 4m 道路(8)

3.　地区整備計画区域における開発許可により地区施設は実現しているか

下久原五反田地区においては、幅員が各 9m、6m、4m、の区画道路、及び幅員 2m の緑地を指定している（図 1）。幅員が 9m、6m の区画道路は既存の道路を拡幅し、幅員 4m の区画道路は新設される箇所がある。現地調査を行ったところ、幅員 4m 道路のうち新設されていない箇所が見られた。町担当者へのヒアリングによると、当区画道路は開発区域とは反対側の農地が将来無接道となることを避けるために定めており、開発の土地利用上必要の無い道路であるため新設されておらず、道路のセンターラインから開発区域側に、2m のセットバックが行われている（図 8）。

住居系住宅供給型の下久原南部地区では、2006 年 10 月 3 日に地区整備計画で指定されている地区施設を含む開発許可がなされている（図 7）。現地調査を行ったところ、開発許可区域に接する幅員 6.0m 道路が拡幅されていないことが分かった。当区画道路は今後町により拡幅することとされている。

4.　おわりに

（1）非住居系である下久原五反田地区では特定の開発許可を前提として地区計画が都市計画決定されており、地区整備計画区域と同規模の開発許可がなされている。当地区計画の都市計画決定手続き以前に地区施設に関する町と地元住民及び開発業者との協議はなされていない。住居系住宅供給型である下久原南部地区は都市マスの地域別構想を策定する際に決定された重点施策において、その区域が示されている。当地区は一部特定の開発許可を前提として地区計画が都市計画決定されている。

（2）下久原五反田地区において、開発の際に必要とされなかった区画道路は実現しておらず、予定された区画道路のセンターラインから 2m のセットバックがなされている。下久原南部地区において、開発区域の境界において区画道路が開発区域に含まれておらず、拡幅がなされていない。

以上の例より、特定の開発許可を前提として都市計画決定された調地区の地区施設は担保されているとは言えず、課題は残っている。

補注

（1）参考文献 1）の p. 268 を引用。
（2）下久原五反田地区地区計画書（久山町、2007 年）を基に作成。
（3）福岡県建築都市部都市計画課開発登録簿（2007 年度）を基に作成。
（4）下久原地域田園居住区整備基本計画策定調査報告書（（財）福岡県建築住宅センター、2001 年）を基に作成。
（5）下久原北部地区地区計画書（久山町、2006 年）を基に作成。
（6）下久原南部地区地区計画書（久山町、2006 年）を基に作成。
（7）福岡県建築都市部都市計画課開発登録簿（2006 年度）を基に作成。
（8）2008 年 12 月撮影。

参考文献

1）石田頼房：「日本近現代都市計画の展開　1868-2003」、自治体研究社、2004 年