

鳥取市の地区計画制度運用の現状と課題

鳥取大学大学院 学生会員 ○小田原 理一郎
鳥取大学工学部 正会員 西浦 定継

1. 研究の背景と目的

従来我が国の都市におけるまちづくりは都市計画法と建築基準法などにより行われてきた。しかし、この2つだけでは中間的なバラ建ちや、ミニ開発を都市計画の観点からコントロールすることはほとんど不可能であった。そこで、その空隙を埋めるために、地区レベルでの都市計画の目標設定、ならびにきめ細かな総合計画の策定、及び土地利用などの規制・誘導のための手段が必要となり、1980年に地区計画が制度化された。本研究ではこれから決定される地区計画のために、鳥取市地区計画の現状と課題を把握することを研究の目的とする。

2. 研究の方法

鳥取市では適正な都市機能と健全な都市環境を確保するために、現在12地区、381.2haで地区計画を決定している。この計画の現状と課題を、策定から5年以上経過している4つの計画について調査を行うことにする。まず地区の現状を把握するために地区計画が策定された地区周辺の土地利用状況を、住宅、集合住宅、病院、公共施設、学校、飲食店、サービス業、工場、公園、金融機関、その他と分け、住宅地図を用いて計画の4年前から1997年まで1年おきに建築物の数の整理を行い、また、現地で地区計画された地区周辺の街並み、整備状況等を調べた。そのデータをもとに建築状況の変化、地区内とその周辺の違いをあげて、鳥取市地区計画の現状・課題を検証する。

3. 都市計画における地区計画制度

地区計画制度はそれまでの6種類の都市計画とはかなり趣が異なっているため、計画案の作成から運用まで他の都市計画とは異なった特徴を有している。主な点を整理すると、適用地区の制限、住民の意見を求めて作成すること、定める内容の豊富さと自由度、届出・勧告制、建築基準法による担保などである。以上の事項により容積率・建蔽率をはじめ建築物制限の相当部分をカバーすることができる。

4. 考察

本研究で扱った4地区の中で特に内外の環境に違いが見られた地区は住宅地として計画地区で、この地区計画は土地区画整理事業により新しく整備された地区環境の整備、保持・保全を行っている。計画の主な内容は、敷地の最小面積、建築物の高さ壁面の後退、垣・柵の制限、用途の上乗せ制限、広告物の制限等である。その効果を見るために、地区周辺にある住宅地と比較したところ、地区の用途、敷地面積、日照、安全性の面で地区内の環境がその周りより良好であった。しかし、実際にはまだいくつかの問題点が挙げられる。隣地境界線いっばいに建てられている所では日照状況が良くないため、2階には北側の壁面に隣地境界線の制限や、用途地域で制限している斜線制限への上乗せ制限等を検討していく必要がある。また、計画前後で地区の周辺の変化を見たところ、目立った変化は認められなかった。地区計画により地区内が良好な環境を形成してもその周辺の環境が良好にならないと、地区内外で土地利用価値などに大きな差が出てきて、不公平が生じる可能性がある。そこで、地区計画を地区周辺の整備の起爆剤として位置づけ、狭い地区内だけにとどまらず周辺への効果を与える計画を立てていく事が重要である。そのためには、現在の鳥取市の住宅地区における地区計画では決定されていない地区施設としての公園、緑地、広場などの整備を行う必要がある。

5. 終わりに

本研究では鳥取市全ての地区計画を調査したわけではないので、今後、他の地区でも同様な調査を行う必要があるものの、今回の研究により、地区計画の効果や、いくつかの問題点を挙げる事が出来た。今後決定される地区計画は、これらを考慮することにより、より良い計画にすることが出来る。

