

平成 22 年度
社会情勢の変化を踏まえた住まい・環境創りの
あり方に関する基礎調査
[資料集]

平成 23 年 3 月

(社) 全国宅地建物取引業協会連合会

(社) 全国宅地建物取引業保証協会

平成 22 年度 社会情勢の変化を踏まえた住まい・環境創りの
あり方に関する基礎調査[資料集]

概 要	1
調査の目的.....	9
第 1 章 住まい・環境創りを取り巻く社会情勢の変化	10
(1) 土地需要等の見通し	10
1) 「住生活基本計画」の改定.....	10
2) 農業…農林水産省「食料・農業・農村基本計画」	11
3) その他の産業…経済産業省「産業構造ビジョン 2010」	12
4) 土地（不動産）全般…国土交通省「土地政策の中長期ビジョン」	13
(2) 環境政策の動向.....	14
第 2 章 将来の都市計画制度のあり方.....	15
(1) 国土利用計画制度の概要.....	15
1) 土地利用規制上の白地地域.....	16
2) 市町村の土地利用調整上の課題.....	16
(2) 改正農地法の概要.....	17
(3) 社会資本整備審議会小委員会中間報告の概要	18
1) 都市計画の棚卸し：現在決定されている都市計画の見直しについて	18
2) 広域対応の再構築：一方での分権進展を前提とした広域的問題への対応	18
3) 「跡地化」や（空地）混在を前提とした計画論：緑地・農地等の的確な位置付け	18
4) 都市農地・農業のあり方	19
5) 官民連携.....	20
第 3 章 地域ではじまっている新たな取り組み	21
(1) 自治体における独自の土地利用コントロール制度.....	21
1) 線引きの廃止（15 自治体）	21
2) 兵庫県における特色ある土地利用コントロール制度.....	23
3) 田園まちづくり制度による開発許可（加古川市）	24
4) 白地地域でのきめ細かなゾーニング（篠山市）	27
5) 法規制との整合に配慮したコントロール（安曇野市）	31
(2) 農ある暮らしを取り入れた住まい・環境創り（事例調査）	36
1) 農を楽しむ住宅・宅地事業.....	36
2) 事例ごと事業の概要と特徴.....	37
<参考> 開発許可条例（隣接地域）の運用状況等	45
(1) 市街化調整区域における開発許可基準等の概要	46

1) 開発許可制度の意義.....	46
2) 開発許可制度の概要.....	46
3) 都市計画法第 34 条における市街化調整区域の開発許可の考え方	47
(2) 都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例の制定状況の収集・分析.....	50
1) 開発許可に関する都市計画法第 34 条第 11 号条例実態の把握・分析.....	50
2) 区域設定の要件の詳細	50
3) 条例の運用状況（国土交通省ヒヤリング）	53
○法第 34 条第 11 号条例の制定自治体一覧	別表— 1
(3) 都市計画法第 34 条第 10 号に基づく地区計画の策定状況の収集・分析	60
1) 市街化調整区域における地区計画制度.....	60
2) 市街化調整区域における地区計画の把握	60
3) 法第 12 条の 5 第 1 項 第二号ロに係る県別地区計画状況	62
4) 福岡県久山町の市街化調整区域における地区計画の取組み.....	63

平成 22 年度社会情勢の変化を踏まえた住まい・環境創りのあり方に関する基礎調査[資料集]

概 要

社会情勢が大きく変化する中、国民生活の基礎となる住まい・環境創りの分野においては、これまで求められてきた、発生する需要に対応する住宅・宅地供給という課題に代わり、既存ストック活用を含めた持続可能な都市・住まい・環境創りという課題が中心となりつつある。

それに応えるためには、都市計画や環境対策との調和がこれまで以上に重要となり、居住者や地域コミュニティ組織等の多様な主体が参加・連携する仕組みが不可欠となってくる。

本調査は、こうした視点に立ち以下のフローに従い基礎的な資料の収集・整理を行ったものである。

.....

第1章 住まい・環境創りを取り巻く社会情勢の変化

土地需要等の見通し

- 住宅・宅地⇒「住生活基本計画」(H23.1.17)
- 農地・農業⇒「食料・農業・農村基本計画」(H22.3.30)
- その他の産業⇒「産業構造ビジョン2010」(H22.6.3)
- 不動産全般⇒「土地政策の中長期ビジョン」(H21.4.30)

環境政策の動向

第2章 将来の都市計画制度のあり方

土地利用計画全体の体系

改正農地法

社整審都市計画部会での検討状況

第3章 地域ではじまっている新たな取り組み

自治体の独自の土地利用コントロール制度(事例調査)

～線引き廃止、調整区域開発許可、白地地域ゾーニング～

農ある暮らしを取り入れた住まい・環境づくり(事例調査)

～優良田園住宅、菜園付き高専賃他～

<参考> 開発許可条例(隣接地等)の運用状況等

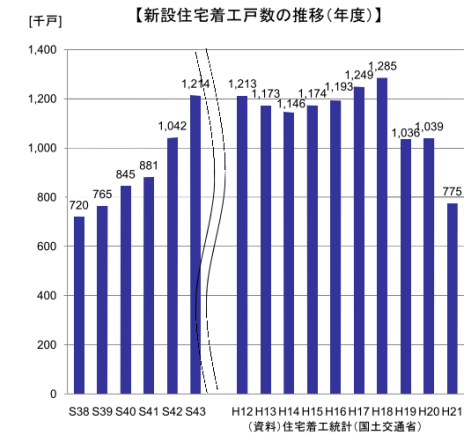
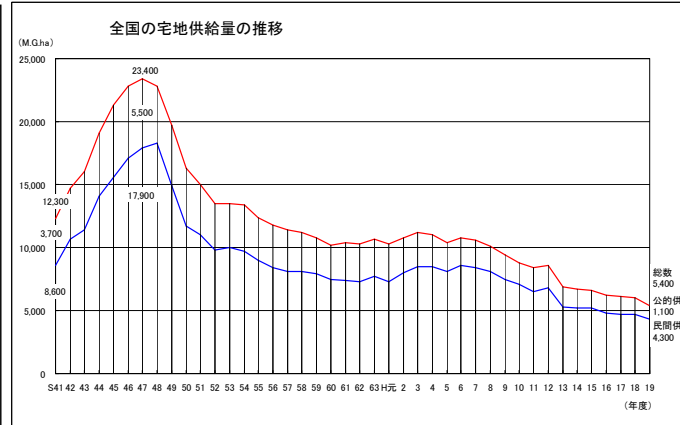
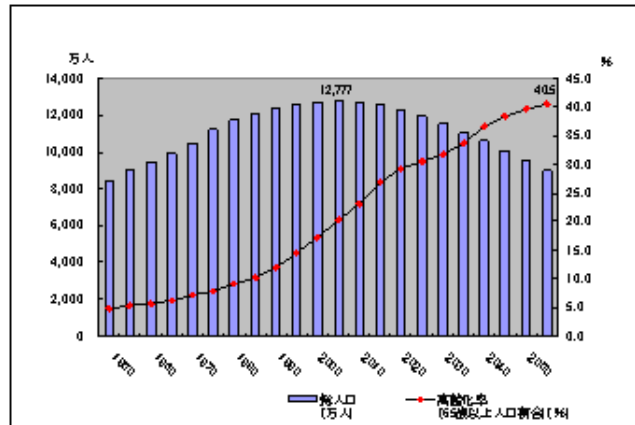
都計法34条11号条例の制定状況(資料収集・分析)

市街化調整区域内地区計画の策定状況(資料収集・分析)

第1章 住まい・環境創りを取り巻く社会情勢の変化

構想等の名称	社会情勢変化についての認識	構想等の基本視点	主な施策
① 住生活基本計画(全国計画) H23.1.17 国土交通省	<ul style="list-style-type: none"> 人口、世帯数の減少 単身世帯の増加 高齢世帯の増加 勤労者の平均年収が減少 新設住宅着工戸減少と既存住宅志向 	<ul style="list-style-type: none"> ストック重視 市場重視 豊かな住生活の条件として以下を重視 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援サービス 介護・医療等のサービス 良好な景観・街並み等の周辺環境 	<ul style="list-style-type: none"> 中古流通やリフォームの市場整備、住み替え支援 福祉分野、環境エネルギー分野、景観まちづくり分野、地域防災分野等の分野と連携 環境対応、リフォーム等の新産業育成施策を展開 「サービス付き高齢者向き住宅」の供給を重点実施
② 食料・農業・農村基本計画 H22.2.30 農林水産省	<ul style="list-style-type: none"> 農業所得の低下、担い手不足の深刻化、非効率な農地利用、農山漁村の活力の低下等が継続 食料自給率は41%と諸外国に比べ極めて低い。 農地・農村の荒廃化が進行しており、放置すると国民全体が不利益をこうむる。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成32年度までに供給熱量ベースで50%（生産額ベースで70%）、そのため以下（生産面）耕作放棄地の解消等を通じた農地の確保、農地活用・各種作付の拡大 技術開発等による単収・品質の向上 （消費面）米消費の拡大、国産農産物の利用拡大等 	<ul style="list-style-type: none"> 戸別所得補償制度の導入 意欲ある多様な担い手の確保、6次産業化 優良農地の確保と有効利用の促進（転用規制の厳格化、集積促進、耕作放棄地対策等） 農村コミュニティの維持・再生、都市との交流 都市農業の振興（都市農地制度の見直しの検討）
③ 産業構造ビジョン2010 H22.6.3 経済産業省	<ul style="list-style-type: none"> 日本経済の行き詰まり(IMD国際競争力順位：1位(1990年)→27位(2010年)) 極度の自動車依存体質(一本足打法) 戦略産業分野に多くの企業が乱立 ビジネスインフラがアジア中核拠点機能を喪失 	<ul style="list-style-type: none"> 今後の成長市場は必然的に新興国に移ることから、グローバル化の推進は不可避 「空洞化」を回避するため、空港・港湾都市等の魅力を高め人材を吸引し、付加価値や雇用を生む拠点を国内に呼び寄せる。 	自動車依存の「一本足打法」から以下の戦略5分野を中心とした「ハケ岳構造」へ <ul style="list-style-type: none"> *インフラ関連/システム輸出 *環境・エネルギー課題解決産業（転用規制の厳格化、集積促進、耕作放棄地対策等） *文化産業（ファッション、コンテンツ） *医療・介護・健康・子育てサービス *先端分野（ロボット、宇宙等）
④ 土地政策の中長期ビジョン H21.4.30 国土交通省	<ul style="list-style-type: none"> 「利用価値を中心とする不動産市場」の形成 人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化や国民ニーズの変化に対応したインセンティブづくり 評価、情報提供システム 市場行動の変化・多様化 CRE(企業不動産)、PRE(公的不動産) エリアマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> 新しい不動産価値の創出(環境、安全・安心、景観等) 守るべき不動産価値の補選(不動産の適正管理等の推進) 	<ul style="list-style-type: none"> CRE、PRE等の推進 エリアマネジメントの推進(ニュータウン再生等) 不動産情報の総合整備 環境等新たな価値の不動産へ取込み(評価、情報提供等) 外部不経済性の高い空地・空家対策

環境政策の動向
全体の情勢 <ul style="list-style-type: none"> 新興国における経済成長やそれに伴う世界人口の増大の中で、地球温暖化、廃棄物問題、生物多様性の損失等の世界規模の環境問題が深刻化 地球規模で産業の工業化が進展し、かつて日本が経験したような深刻な公害被害が生じかねないような環境汚染の顕在化している地域が増加・拡大 日本は国連での「鳩山イニシアティブ」に象徴されるように、環境問題の先進地域として国際的な枠組み作りをリードし(自らを律し)、知見や技術の移転等を推進 平成23年度内に第3次環境基本計画見直し(持続可能な社会の姿、経済その他の領域との統合、国際戦略等)、翌年度には持続可能な開発に関する国連会議が予定
個別分野の施策 <ul style="list-style-type: none"> ◇地球温暖化問題:「鳩山イニシアティブ」で温室効果ガスをH32年までにH2年比で25%削減を表明 平成24年末までの3年間で150億ドルの途上国支援を約束 ◇物質循環(リサイクル)の確保と循環型社会の構築:第二次循環型社会形成推進基本計画(H20年3月)に即して順調に推移 ◇生物多様性:第三次生物多様性国家戦略(H19年11月)、生物多様性基本法(H20年5月)、生物多様性国家戦略2010(閣議決定)に即して国際的取り組みを充実 ◇大気・水環境の保全:H22年4月、大気汚染防止法及び水質汚濁防止法が改正



第2章 将来の都市計画制度のあり方

高度成長期以降、日本の市街地面積は約3倍に膨れ上がったが、大半は農地からの転用であり、戦後の都市計画の主題は市街地周辺の細分化した農地を計画的に宅地化することであった。

1. 都市計画制度（開発許可）の変遷

市街化区域と市街化調整区域の区域区分、いわゆる「線引き」とそれに伴う開発許可制度が導入された新都市計画法が昭和43年に制定されたが、開発許可制度はその後、線引き都市計画区域から都市計画区域外へと適用範囲が拡大されてきた。この間、地域の実情がよりきめ細やかに反映できるような仕組みが取り入れられる一方、平成18年にそれまでの大規模開発許可制度が廃止されるなど、無秩序な都市拡大を防ぐための規制強化も図られている。

1968(昭和43年) 新都市計画法	1974(昭和49年) 法改正	1980～99(昭和55～平成11年) 法改正	2000(平成12年) 法改正	2006(平成18年) 法改正
区域区分制度とあわせて開発許可制度を創設	<ul style="list-style-type: none"> 特定工作物を開発行為の対象に追加 未線引き都市計画区域への開発許可制度の適用 技術基準、立地基準の追加 既存宅地制度導入 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等への適合が要件化 市街化調整区域における計画開発の最低規模引き下げ 技術基準の見直し 三大都市圏の市街化区域の開発許可対象面積の引き下げ 市街化調整区域の地区計画等に適合する開発行為を立地基準に追加 開発許可事務等の自治事務化等 	<ul style="list-style-type: none"> 技術基準の弾力化:地方公共団体の条例による制限の強化・緩和が可能 立地基準の見直し:条例により市街化区域隣接地等における開発行為等を許可対象に 既存宅地制度の廃止 都市計画区域外への開発許可制度の適用 	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設、社会福祉施設、学校等の公共公益施設に関する開発行為を許可対象に 市街化調整区域内の大規模開発を許可する基準を廃止

2. 農地法の改正

農地解放以来、わが国の農地制度の前提・目的は“耕作者自らによる農地所有”であったが、食料自給率の向上が

農地を最大限に有効利用	農地減少食い止め・農地確保
○農地取得下限面積要件(50a)の緩和	○転用規制の強化(病院・学校等)
○株式会社等の賃貸参入規制を緩和	○違反転用の罰則強化
○農業生産法人への出資制限を緩和	○農用地からの除外の厳格化
○遊休農地対策の強化	

国家目標として掲げられる中で、平成21年12月にその目的を“農地の効率的な利用促進”に改める農地法等の抜本改正がおこなわれた。

3. 社会資本整備審議会都市計画部会の検討状況

平成21年6月26日、国土交通省社会資本整備審議会都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会は、都市を巡る社会情勢の変化を踏まえ、“将来世代に引き継ぐ、豊かで活力ある持続可能な都市”という理念の下、今後の都市政策の方向として「エコ・コンパクトシティ」を掲げた報告を公表した。

これを引き継いで7月からスタートした都市計画制度小委員会は平成23年2月17日、以下の通り論点を整理・明確化し公表した。

(1)都市計画制度の補強	(2)「広域」対応の再構築	(3)「跡地」化や(空地)現在を前提とした計画論(緑地・農地等の的確な位置付け)	(4)協定や合意に基づく運営の仕組みの組み込み
<ul style="list-style-type: none"> (持続可能な)集約型都市構造という基本方針 新規決定よりも見直しを重視 “集約型都市構造化”をスタンダードとする枠組み 	<ul style="list-style-type: none"> 広域性を重視した「都市計画区域マスタープラン」 広域的観点からの計画・立地論の強化 市町村中心の運営(市町村マスタと地区計画中心) 	<ul style="list-style-type: none"> 線引き制度を土台としたシステム構築 市街化区域の再定義(農地等のまとまりのある空気を抱き込んだ区域) 緑地の保全と創出 必然的(あって当たり前)の空間としての農地 営農継続を可能とする環境整備(生産緑地が土台、農住混在地のコントロール)(農業政策との再結合) 建築/非建築のバランスの取れた空間誘導手法(「空間のサイクル」「キャップ&トレード手法」)(条例等を活用した規制誘導手法の多様化) 	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の視点も重視した集積コアの形成と運営 官民中間領域の充実(エリアマネジメント、協定、都市計画提案制度) 情報・手続き面からの参加・合意形成制度基盤

第3章 地域ではじまっている新たな取り組み

1. 自治体の独自の土地利用コントロール制度

先に見たような社会情勢の変化が進む中、人口や世帯数の減少が既に顕著となっている地方圏の自治体においては、土地利用規制上の規制の緩い「白地地域」、特に平地部においては非線引き都市計画区域の用途白地地域（農業振興地域の農用地区域以外の地域）で発生する開発や建築を巡るトラブルに対処するため国の法律に依らず、自治体の条例により独自の土地利用コントロールを行う例が増えてきている。（事例として安曇野市、篠山市）

1 遊休地や低未利用地への対応 愛知県三好町、兵庫県高砂市他	2 将来的な事業化の意図 山形県南陽市、篠山市
3 地域振興との運動 沖縄県玉城村、篠山市、安曇野市、加古川市	4 市町村合併と契機とした土地利用調整 篠山市、安曇野市
5 地域固有の景観形成 篠山市	6 土地利用の広域調整

※参考：土地利用調整基本計画策定市町村一覧（123 団体）

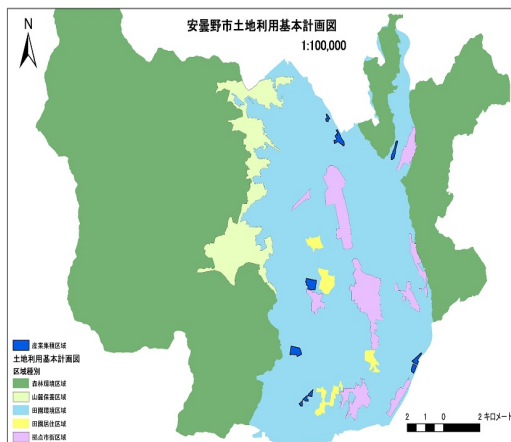
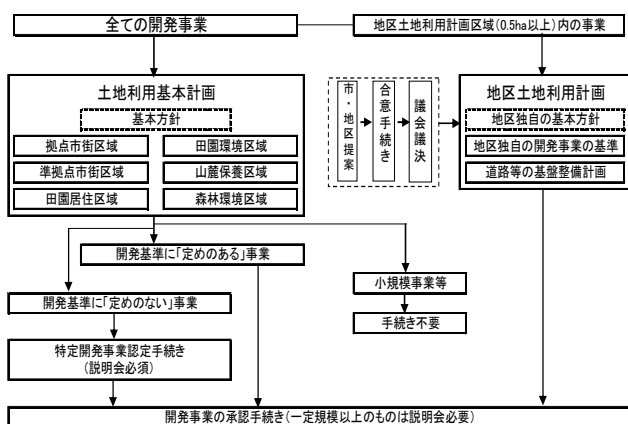
市街化調整区域についても、地区計画の活用や条例を用いてきめ細やかな土地利用計画で立地制限の緩和を行う例が増えてきている。（事例として加古川市）

（参考までに線引き制度自体を廃止した高松市他 14 自治体のデータから功罪を分析してみた。）

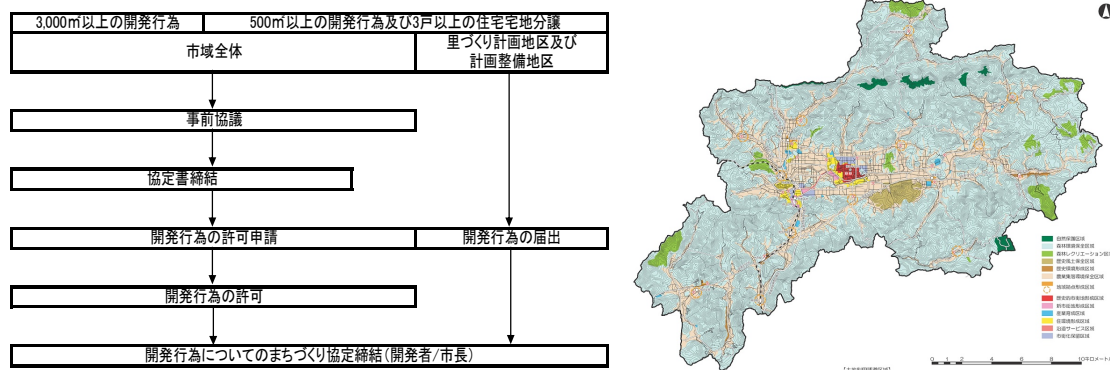
環境維持の地域組織（エリアマネジメント）の育成を図る動きも広がりつつあり、今後の住まい・環境づくりでは、こうした新たな動きに敏感に対応した取り組みが求められている。

【代表事例（本編の一部を掲載）】

①長野県安曇野市土地利用基本計画…平成 17 年に異なった都市計画区域（その内一つは線引き、一つは用途地域指定）を有する 5 町村が合併したため、条例により統一した土地利用制度を構築した。（ゾーニングは 5+1 区分で、地区レベルでの細分化や事業者提案システムを取り入れているのが特徴。県の都市計画、農政部局との調整はつかず、現在も継続中である。）



②兵庫県篠山市土地利用調整基本計画…県の緑条例と連携し、大都市近郊の白地でのきめ細かな土地利用コントロールのための条例を制定している。(ゾーニングは 13 区分ときめ細かい。)



2. 農ある暮らしを取り入れた住まい・環境創り（事例調査）

「農を生かした住まい・環境創り」は、全国的に高い関心を集めており、多様な主体が参加・連携して菜園や農園を楽しんでいる全国の先進事例を調査した。

(1) 事例一覧

No	分類	名称	特記
1	菜園付アパート	エコアパート花園荘	都市の畑付アパート（東京都足立区）
2	菜園付高齢者専用賃貸住宅	サンリスタアレーグレふじみ野	それぞれが自由に菜園を利用（埼玉県ふじみ野市）
3	菜園付戸建て住宅団地	北海道当別町優良田園住宅	地元民間会社が田園住宅事業でふるさと再生に貢献（北海道石狩郡当別町）
4	菜園付戸建て住宅団地	びゅうヴィルジェ安中榛名	居住者個々のアイデアで農ある暮らしを推進（群馬県安中市）
5	市民農園付き住宅団地	山形県村山市楯岡グリーンタウン	農ある暮らしの提供により定住人口を呼び込む住宅団地（山形県村山市）
6	住宅地付農地	雫石町・コテージむら	公有地活用による農地分譲事業で農ある暮らしの実現を支援（岩手県雫石町）
7	市民農園付き住宅団地	UR 柏たなか	UR、地元市、JA が連携し進める農あるまちづくり（千葉県柏市）
8	共有菜園付き住宅団地	ビレッジガルテン	「農」「庭」「緑」を要素に高齢者を含む多世代コミュニティの形成（大阪府、兵庫県）

(2) 事例3に係る「優良田園住宅制度の概要紹介」

[法の趣旨]

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が平成 10 年 4 月 17 日に公布され、7 月 15 日に施行された。この法律は、真の国民の豊かさと 21 世紀のゆとりある居住形態を実現するため、住宅の多様な選択可能性を最大限追求し、自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園

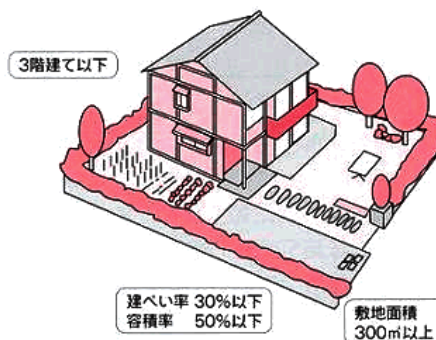
住宅の建設を促進し、もって国民の住宅に対する夢を限りなく実現することを目的としている。

[優良田園住宅とは]

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、3階以下、敷地面積 300 平方メートル以上、建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下の要件に該当するものをいう

[制度導入の目的]

人口の減少、高齢化、児童数の減少等、地域活力が低下していることから、集落の過疎化の進行を防止し、人口の回復・維持を図ることを目的としている。この制度は、一定の要件のもとに、宅地開発や住宅建築が可能となり、地域活性化の観点から効果が期待できる。



《参考》 開発許可条例（隣接地域）の運用状況

1. 都市計画法 34 条 11 号の制定状況（資料収集・分析）

＜都市計画法 34 条 11 号（市街化調整区域での開発許可要件 1 号～14 号）＞

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域でおおむね五十以上の建築物が連たんしている地域で、都道府県の条例で指定する区域。「連たん」と「近接」する定義が問題となる。なお、国土交通省の開発許可制度運用指針で近接については、境界線からの距離をもって判断する場合は、当該距離が数百m程度の範囲内の区域とされている。

同条例を制定している自治体全ての条例読み取りによる条例実態の把握・分析を行った。

（1）条例制定の状況

・対象自治体

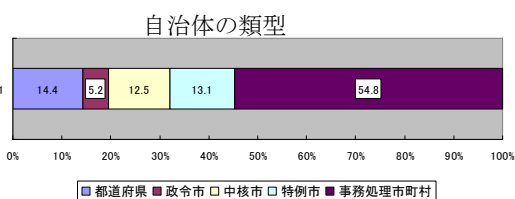
条例制定自治体は、概ね対象自治体 305 団体の内半数の 142 団体

・区域設定の要件

「建築物の連たん具合」を考慮している自治体がほとんど

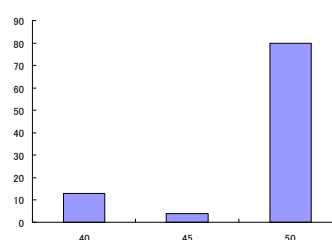
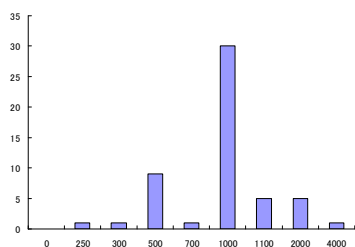
・市街化区域からの距離

最も多いのは 1000m



・建築物の連たん戸数

最も多いのは 50 戸



(3) 法第 12 条の 5 第 1 項 第二号ロに係る状況

・ 県別地区計画

法第 12 条の 5 第 1 項 第二号ロに係る県別地区計画は、全国で地区数 77、面積 533ha、となっている。県別では、福岡県 256ha、次いで茨城県 129ha となっている。

特に、全口型（77 地区）の 40%が集中している福岡県の久山町は 31 地区数（193.2ha）に及ぶ。

(4) 福岡県久山町の市街化調整区域における地区計画の取組みと効果（国交省ヒヤリング他）

イ型とハ型に対し、無秩序な市街化に対応するロ型はそもそも役割が困難な状況である。それ故に、ロ型は重要である。

福岡県久山町の市街化調整区域における開発行為を地区計画の活用により地区整備計画区域に誘導している取組み実態から、その効果分析すると

○開発許可件数自体には変化がなく、地区計画の導入による開発の誘発は見られない。

○1998～2003 年間の間の開発許可、建築許可に比べて、2004～2008 年の開発許可等は、地区計画整備計画区域内においておこなわれており、地区計画の策定に開発誘導効果が認められる。

○1998～2008 年までに出示された開発許可（計 94 件）の内、約 6 割（56 件）が法第 34 条第 10 号（地区計画）に基づき行われている。

久山町における市街化調整区域における地区計

種類	地区数	面積 (ha)
工業系	8	38.4
住宅系	23	154.8
合計	31	193.2

調査の目的

平成 20 年度に実施された「宅地造成等に伴う農地転用の実態と土地利用の改善方策に関する調査」報告書巻末「今後の取組みの提案」の中で次の 3 点が述べられている。

- ・近年中に変更せざるを得ない都市計画制度・農地保全制度を念頭に置きつつ、ローカルレベルで国に先駆け進みつつある先進的な取組みのフォロー
- ・地方分権一括法以降、都市計画権限の地方委譲が進み、市街化調整区域の開発許可制度が大幅に改正されたが、自治体における状況は、ばらつきがある。
全国自治体での概要を把握しつつ、典型的な自治体での条例制定・運用実績・運用上の課題等を把握
- ・ユーザーニーズに合った個性的な住環境づくりとして、菜園や農園を利用できる住宅・宅地が求められるようになっており、こうした観点から進められている先進的な取組みをフォロー

本調査は、これらを踏まえ、現状の課題についての再整理と、社会情勢の変化を踏まえた住宅宅地供給について新たに資料の収集等による情報の蓄積、現状の問題点の整理を行い、今後の住まい・環境創りのあり方に関する方向性を見出す基礎的なバック・データを構築するものである。

主な内容は、以下のとおりである。

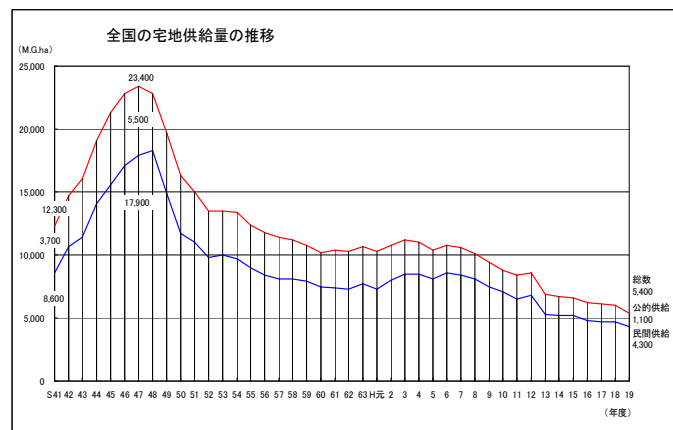
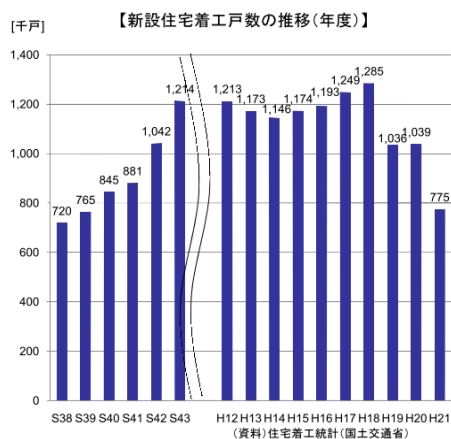
- ①不動産関係法令(特に都市計画法、農地法改正等に焦点を絞り)の動きを先取りした独自の土地利用等についてユニークな取組みをしている自治体を対象とした実態把握
- ②農ある暮らしを取り入れた住宅宅地など先行的な取引実例のある実態の把握
- ③都市計画法第 34 条に基づく条例等の制定状況の収集、分析及び実態の把握

なお、今後の住まい・環境創りのあり方に関する方向性を見出す基礎的なバック・データの構築に当たっては、関連する担当者ヒヤリング等調査に関する調整を図りながら基礎調査の実施・取りまとめを行った。

第1章 住まい・環境創りを取り巻く社会情勢の変化

(1) 土地需要等の見通し

まず、初めに土地需要や不動産市場に関し、各省庁において最近策定された中長期的な構想、指針等についてその概要を把握しておく。



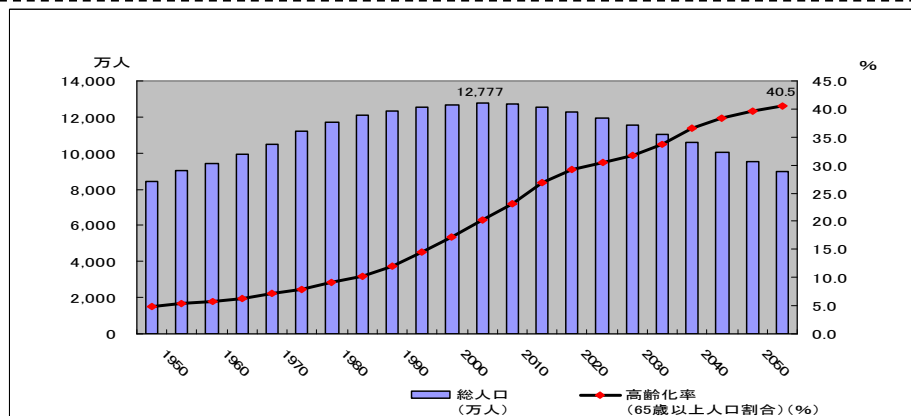
1) 「住生活基本計画」の改定

平成 23 年 1 月 17 日に住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」が改定された。

新たな計画は平成 23 年度から平成 32 年度までを計画期間とするもので、改定に当たっての主要なポイントは以下の通りである。

①変化する社会情勢についての認識

- ◇人口、世帯数の減少(特に地方圏において人口が急速に減少)
- ◇単身世帯の増加(核家族化、少子化の影響で単身世帯が増加、地方圏で顕著)
- ◇高齢世帯の増加(大都市圏で変動顕著、2025年に団塊の世代が後期高齢者となる)
- ◇勤労者の平均年収が減少傾向(特に30歳台で平均年収、金融資産とも大きく減少)
- ◇新設住宅着工戸数水準の低下と既存住宅志向(H21年度は77.5万戸)



②住宅政策の基本視点

- ・ストック重視
- ・市場重視
- ・豊かな住生活の条件として、住宅単体の質や性能を超え、子育て支援、介護・医療等のサービスや良好な景観・街並み等の周辺環境を重視

③主な施策

- ・中古流通やリフォームの市場整備、住み替え支援
- ・福祉分野、環境エネルギー分野、景観まちづくり分野、地域防災分野等の分野と連携
- ・環境対応、リフォーム等の新産業育成施策を展開
- ・なお、高齢者の中でも単身・夫婦のみ世帯の急増が見込まれることについての成長戦略や総理の指示に基づき、高齢者住まい法を改定し「サービス付き高齢者向き住宅」の供給を重点的に進めることとなった。

2) 農業…農林水産省「食料・農業・農村基本計画」

平成 22 年 3 月 30 日に食料・農業・農村基本法に基づく「食料・農業・農村基本計画」が改定された。

新たな計画は、今後概ね 10 年程度を見通したものであり、その主要なポイントは以下の通りである。

①変化する社会情勢についての認識

- ・農業所得の大幅減少、担い手不足の深刻化、非効率な農地利用、農山漁村の活力の低下等の厳しい状況に直面しており、これまでの農政はこの流れを変えられなかった。
- ・食料の安定供給は国家の最も基本的な責務であるにも拘らず、供給熱量ベースでの食料自給率は 41%と諸外国に比べ極めて低い。
- ・農業・農村は食料供給基地であるほか、水源涵養、水・空気・生物等の環境維持、景観・伝統文化の継承、国土保全への貢献をしているが、中山間地域等を中心に荒廃化が進行しており、放置すると国民全体が不利益をこうむる。

②新たな施策目標として食料自給率を設定

- ・平成 32 年度までに供給熱量ベースで 50%（生産額ベースで 70%）まで引き上げることとし、そのため、以下
- ・（生産面）耕作放棄地の解消等を通じた農地の確保、農地活用・各種作付の拡大、技術開発等による単収・品質の向上
- ・（消費面）米消費の拡大、国産農産物の利用拡大等

③主な施策

- ・戸別所得補償制度の導入
- ・6 次産業化による所得の増大（生産・加工・販売一体化、地域ブランド、輸出促進等）
- ・意欲ある多様な担い手の確保

- ・優良農地の確保と有効利用の促進（新たな農地制度による転用規制の厳格化、意欲ある農業者への集積促進、耕作放棄地対策等）
- ・農村コミュニティの維持・再生
- ・都市と農村の交流等（観光、グリーンツーリズム等）
- ・都市及びその周辺の地域での農業の振興（これまでの都市農地制度の見直しの検討）

3) その他の産業…経済産業省「産業構造ビジョン 2010」

平成 22 年 6 月 3 日に、「産業構造ビジョン 2010」が策定された。

その主要なポイントは以下の通りである。

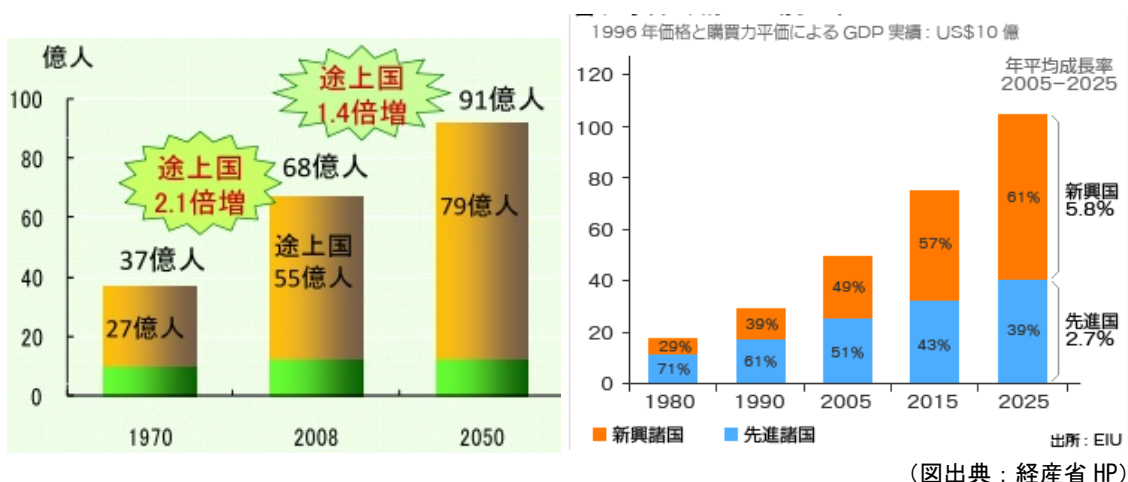
①変化する社会情勢についての認識

- ・日本経済の行き詰まり

◇GDP/一人：3 位（2000 年）→23 位（2008 年）

◇GDP シェア/世界：14.3%（1990 年）→8.9%（2008 年）

◇IMD 国際競争力順位：1 位（1990 年）→27 位（2010 年）



その背景として以下

- ・極度の自動車依存体質
- ・戦略産業分野に多くの企業が乱立
- ・ビジネスインフラがアジア中核拠点機能を失った（奪われた）

②基本視点

- ・今後の成長市場は必然的に新興国に移ることから、グローバル化の推進は不可避
- ・「空洞化」を回避するため、空港・港湾・都市等の魅力を高め人材を吸引し、付加価値や雇用を生む拠点を国内に呼び寄せる。

③主な施策

- ・自動車依存から産業構造の転換に向け戦略 5 分野^(注1)の育成へ

注1：戦略5分野

- ◇インフラ関連/システム輸出
- ◇環境・エネルギー課題解決産業
- ◇文化産業（ファッション、コンテンツ）
- ◇医療・介護・健康・子育てサービス
- ◇先端分野（ロボット、宇宙等）

- ・戦略5分野を中心に雇用創出、グローバル4業種^(注2)に代わって輸出けん引

注2：輸送機械、電気機械、一般機械、鉄鋼

- ・戦略的「政・官・民」連携（トップ）外交、コンソーシアム形成（国の役割の変化）
- ・その他の横断的施策（アジア拠点化総合戦略、法人税改革、ものづくり現場強化等）

4) 土地（不動産）全般…国土交通省「土地政策の中長期ビジョン」

平成21年4月30日、「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）」が公表されたが、その主要なポイントは以下の通りである。

①変化する社会情勢についての認識

- ・土地政策に求められるニーズの変化（「利用価値を中心とする不動産市場」の形成）
- ・人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化、環境、安全・安心、景観等に対する国民の関心の高まりに対応すること（インセンティブづくり、評価、情報提供システム）
- ・市場行動の変化・多様化（個人、CRE(企業不動産)、PRE(公的不動産)、地域<エリアマネジメント>）

②基本視点

- ・新しい不動産価値の創出（環境、安全・安心、景観等）
- ・守るべき不動産価値の補選（不動産の適正管理等の推進）

③主要な施策

- ・CRE(企業不動産)・PRE(公的不動産)等の推進
- ・エリアマネジメントの推進（ニュータウン再生等）
- ・不動産情報の総合整備
- ・環境等新たな価値の不動産へ取込み（評価、情報提供等）
- ・外部不経済性の高い空地・空家対策

- ◇資材置き場 ・ ◇残土置き場
- ◇廃棄物置き場（許可施設以外）
- ◇管理水準の低下した空地 ・ ◇耕作放棄地
- ◇手入れの行われていない山林
- ◇管理水準の低下した空き家や空き店舗
- ◇ゴミ屋敷、廃屋・廃墟等

(2) 環境政策の動向

次に、近年の社会的な環境問題への関心の高まりを受け、土地利用に当たっても十分な情報入手のもとで適切な配慮が求められるようになっている環境政策の最近の動向について整理しておく。

環境政策が社会的に注目を浴びている背景として、新興国における経済成長やそれに伴う世界人口の増大の中で、地球温暖化、廃棄物問題、生物多様性の損失等の世界規模の環境問題が深刻化していることが挙げられる。

更には、産業の工業化が進展し、かつて日本が経験したような深刻な公害被害が生じかねないような環境汚染の顕在化している地域が増加・拡大している事情も加わっている。こうした中、わが国は平成 21 年 9 月の国連気候変動首脳会合における鳩山総理大臣演説「鳩山イニシアティブ」に象徴されるように、環境問題の先進地域として国際的な枠組み作りをリードし、知見や技術の移転等の国際協力を推進してきた。

①第 3 次環境基本計画見直し作業の進展

- ・平成 23 年度内を目途とした現在の第 3 次環境基本計画見直しに向け、平成 23 年 3 月に中央環境審議会に諮問がなされ、現在論点整理等が行われている。(持続可能な社会の姿、経済その他の領域との統合、国際戦略等)
- ・基本計画改定後、平成 24 年度には持続可能な開発に関する国連会議が予定されている。

②地球温暖化問題

- ・「鳩山イニシアティブ」で温室効果ガスを平成 32 年までに平成 2 年比で 25%削減を表明。また、平成 24 年末までの 3 年間で 150 億ドルの途上国支援を約束
- ・「地球温暖化対策基本法案」を平成 22 年 3 月国会提出するも審議未了で廃案

③物質循環（リサイクル）の確保と循環型社会の構築

- ・第二次循環型社会形成推進基本計画（平成 20 年 3 月）に即して順調に推移

④生物多様性

- ・第三次生物多様性国家戦略（平成 19 年 11 月）に即して順調に推移
- ・平成 20 年 5 月生物多様性基本法が成立、これに基づき生物多様性国家戦略 2010 を閣議決定し、関連した国際的取り組みを充実

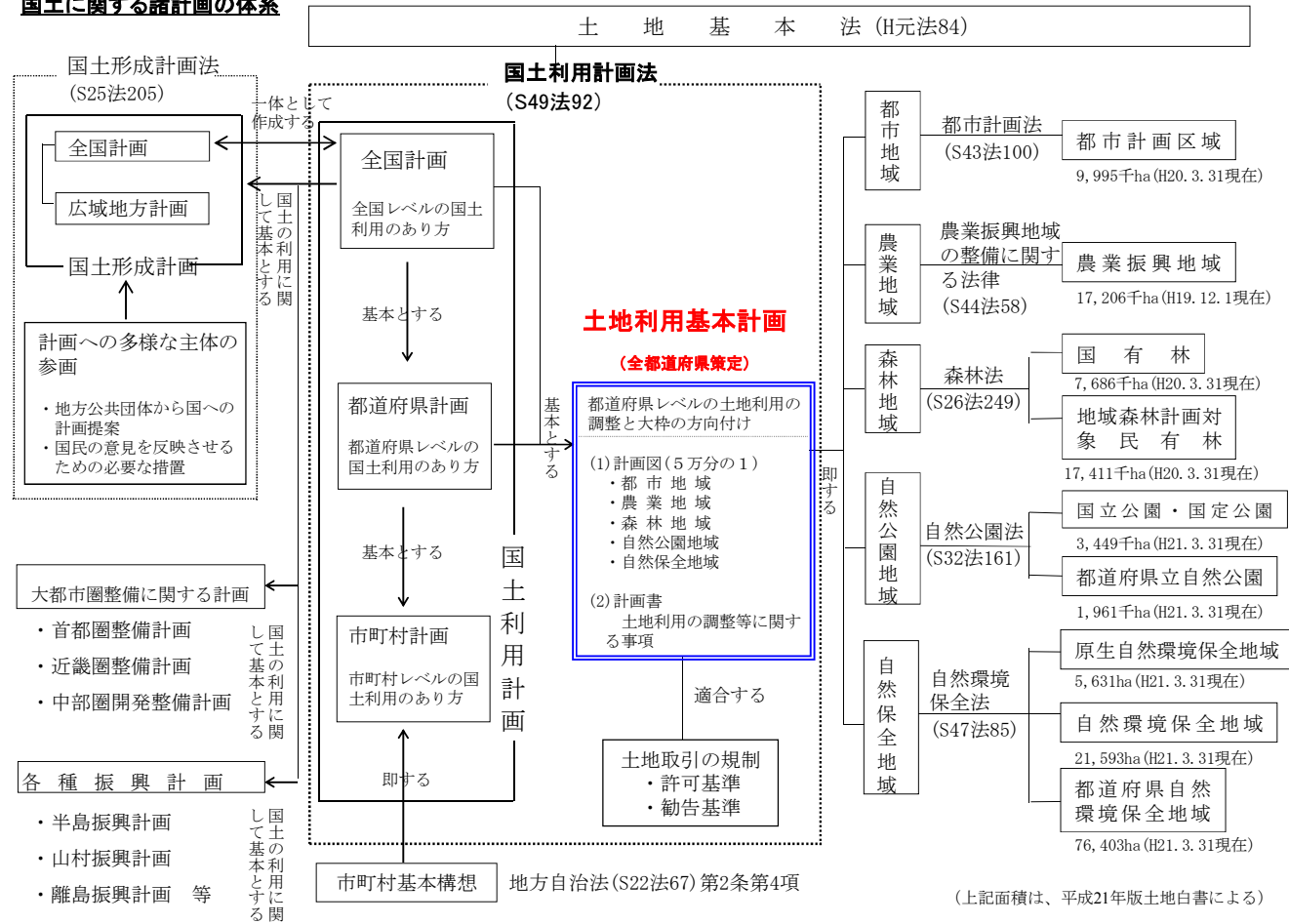
⑤大気・水環境の保全

- ・平成 22 年 4 月、大気汚染防止法及び水質汚濁防止法の改正がなされる。

第2章 将来の都市計画制度のあり方

(1) 国土利用計画制度の概要

国土に関する諸計画の体系



5 地域区分指定状況（平成 21 年 3 月末現在）

(千 ha, %)

地域	三大都市圏		地方圏		全 国	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合
都市地域	2,757	51.3	7,310	22.9	10,067	27.0
農業地域	1,607	29.9	15,619	48.9	17,226	46.2
森林地域	3,138	58.4	22,270	69.8	25,408	68.1
自然公園地域	1,050	19.5	4,392	13.8	5,441	14.6
自然保全地域	19	0.3	86	0.3	105	0.3
五地域計	8,571	159.6	49,676	155.7	58,247	156.2
白地地域	33	0.6	221	0.7	255	0.7
単純合計	8,605	160.2	49,897	156.4	58,502	156.9
国土面積	5,371	100.0	31,913	100.0	37,284	100.0

資料：国土交通省調査

注1：地方圏面積及び全国面積には、歯舞、色丹、国後及び択捉の各島の面積は含まれていない。

注2：土地利用の必要性から五地域が重複して指定されているものもあり、五地域を単純に合計した面積は、全国土面積に対して約 1.6 倍となっている。

注3：三大都市圏は、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）である。

注4：総数と内訳の計が一致しないのは、四捨五入によるものである。

（出典：平成 22 年度版土地白書資料）

1) 土地利用規制上の白地地域

上表からは、国土全体の中で、5 地域のどこにも含まれていない「純白地」地域が 255 千 ha あること、他方、重複指定されている地域が国土面積の 6 割、約 21 万平方 km に及んでいることが分かる。

指定されている地域の中でも、以下のように比較的規制の弱い「広義の白地」地域が相当量存在している。

- ・都市地域：非線引き都市計画区域の内、用途白地地域
- ・農業地域：農業振興地域の内、農用地区域以外の地域
- ・森林地域：地域森林計画対象民有林の内、保安林以外の地域
- ・自然公園地域：国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園の内、普通地域

2) 市町村の土地利用調整上の課題

開発や建築を巡るトラブル処理の第一線である市町村における土地利用調整上の課題は何と言っても国や都道府県が主となっている 5 地域区分で強い規制がなされていない「純白地」及び「広義の白地」で発生する土地利用調整である。

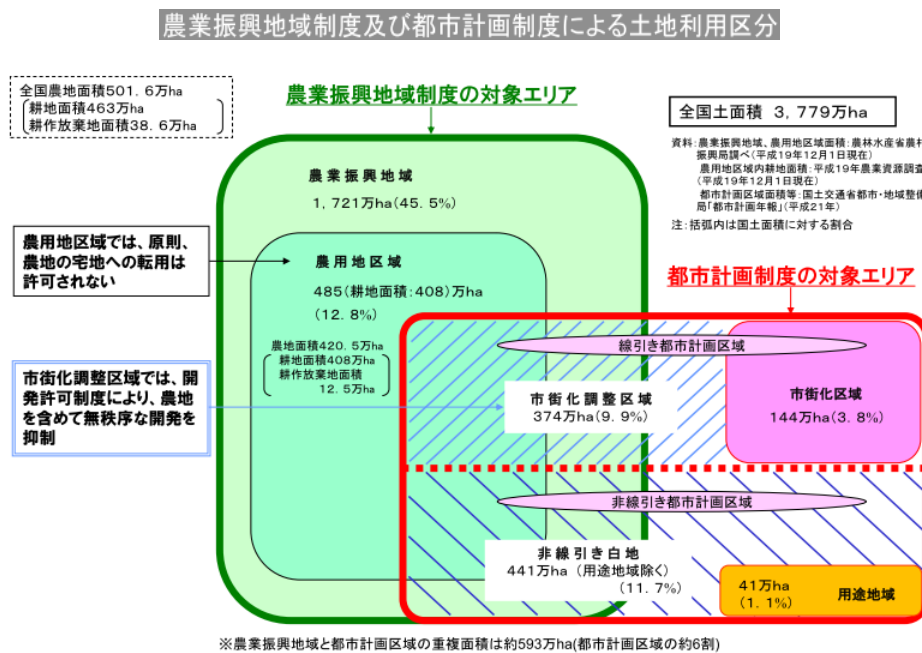
その中でも、特に近年増加している市町村独自の土地利用コントロール制度の背景としては、図のような課題への対応が端著となってケースが多くなっている。

1 遊休地や低未利用地への対応 愛知県三好町、兵庫県高砂市他	2 将来的な事業化の意図 山形県南陽市、篠山市
3 地域振興との連動 沖縄県玉城村、篠山市、安曇野市、加古川市	4 市町村合併と契機とした土地利用調整 篠山市、安曇野市
5 地域固有の景観形成 篠山市	6 土地利用の広域調整

(2) 改正農地法の概要

高度成長期以降、日本の市街地面積は約3倍に膨れ上がったが、大半は農地からの転用であり、戦後の都市計画の主題は市街地周辺の細分化した農地を計画的に宅地化することであった。

わが国の農地制度に関しては、農地解放以来、その前提・目的は“耕作者自らによる農地所有”であったが、食料自給率の向上が国家目標として掲げられる中で、平成21年12月にその目的を“農地の効率的な利用促進”に改める農地法等の抜本改正がおこなわれた。



(出典: 国交省 HP)

農地利用制限

	市街化区域		市街化調整区域	都市計画区域		都市計画区域外
	宅地化農地	生産緑地		用途地域	用途未指定	
開発許可(都計法)	3,000㎡以上は技術基準	不可	建物用途等チェック	3,000㎡以上は技術基準	3,000㎡以上は技術基準	——
建築確認(建基法)	用途適合、形態	不可	形態	用途適合、形態	形態	形態
農転許可等(農地法)	農用地・甲種等	——	必要性チェック	——	必要性チェック	必要性チェック
	二種・三種等	——	転用目的、確実性等チェック	転用目的、確実性等チェック	転用目的、確実性等チェック	転用目的、確実性等チェック

※いわゆる建売要件を含む

農地を最大限に有効利用	農地減少食い止め・農地確保
○農地取得下限面積要件(50a)の緩和	○転用規制の強化(病院・学校等)
○株式会社等の賃貸参入規制を緩和	○違反転用の罰則強化
○農業生産法人への出資制限を緩和	○農用地からの除外の厳格化
○遊休農地対策の強化	

(3) 社会資本整備審議会小委員会中間報告の概要

平成 21 年 6 月 26 日、国土交通省社会資本整備審議会都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会は、都市を巡る社会情勢の変化を踏まえ、“将来世代に引き継ぐ、豊かで活力ある持続可能な都市”という理念の下、今後の都市政策の方向として「エコ・コンパクトシティ」を掲げた報告を公表した。

これを引き継いで 7 月からスタートした都市計画制度小委員会は、平成 23 年 2 月 17 日以下の通り論点を整理・明確化し公表した。

(1)都市計画制度の棚卸し	(2)「広域」対応の再構築	(3)「跡地」化や(空地)混在を前提とした計画論(緑地・農地等の的確な位置付け)	(4)協定や合意に基づく運営の仕組みの組み込み
・(持続可能な)集約型都市構造化という基本方針 ・新規決定よりも見直しを重視 ・“集約型都市構造化”をスタンダードとする枠組み	・広域性を重視した「都市計画区域マスタープラン」 ・広域的観点からの計画・立地論の強化 ・市町村中心の運営 (市町村マスと地区計画中心)	・線引き制度を土台としたシステム構築 ・市街化区域の再定義 (農地等のまとまりのある空地を抱き込んだ区域) ・緑地の保全と創出 ・必然的(あって当たり前)の空間としての農地 ・富農継続を可能とする環境整備 (生産緑地が土台、農住混在地のコントロール) (農業政策との再結合) ・建築/非建築のバランスの取れた空間誘導手法 (「空間のリサイクル」キャップ&トレード手法) (条例等を活用した規制誘導手法の多様化)	・利用者の視点も重視した集積コアの形成と運営 ・官民中間領域の充実 (エリアマネジメント、協定、都市計画提案制度) ・情報・手続き面からの参加・合意形成制度基盤

1) 都市計画の棚卸し：現在決定されている都市計画の見直しについて

- ① “(持続可能な)集約型都市構造化”という基本方針の明確化
- ②新規決定よりも見直しを重視
- ③ “集約型都市構造化”をスタンダードとするための(法律以外の)計画基準体系整備

2) 広域対応の再構築：一方での分権進展を前提とした広域的問題への対応

- ①広域性を重視した「都市計画区域マスタープラン」の改善⇔国土計画との関係整理
- ②広域調整の計画論の強化(ビジョン性・上位性よりも、広域的観点からの計画・立地論)
- ③市町村権限の強化(市町村マスタープランと地区計画等を都市計画の中核とする)
→分権だけを切り取って進めるのではなく、“スタンダード確立”“広域調整”“参加と合意形成(住民参加のためのデータ整備・提示等)

3) 「跡地化」や(空地)混在を前提とした計画論：緑地・農地等の的確な位置付け

- ①線引き制度を土台とし、市街化区域を一定のまとまりのある安定的な非建築的土地利用を抱き込んだメリハリの利いた空間として再定義
イ. 集積コアを中心に密度を維持増進
ロ. 効用を発揮する非建築的土地利用(緑・農地等)の骨格的構造の保全をより強化
ハ. これらの間にある基質的な領域は、メリハリを強化しキメ細かな土地利用コントロール
→緑に富んだ住宅地となってゆき、都市化により埋没した地形的・自然的構造の回復により緑のネットワークが連坦市街地に挿入されること等により、全体としてクラスター状に分節化(基質的領域は逆線引き的な手法でなく、コアの高度利用促進、跡地の空間リサイクル、反する開発抑制で実現)

※モザイク化や外部不経済性の高い非建築的土地利用に対しては従来の受動的・建築中心のゾーニングでは対応できないため、こうした非建築的土地利用のコントロール手法を充実させる。

②容積率制度適用限定と直接的な形態規制の導入

③緑地（安定的な非建築的土地利用として期待される）の保全と創出

イ．従来からの手法を最大限活用

ロ．未利用地・遊休地の所有者と市民農園やガーデニング等の場を求める市民との間を仲介し、暫定的な緑地として整備

ハ．非建ぺい地を含む緑被率の誘導が可能となる仕組み

ニ．骨格的な公園緑地の計画について、長期的な展望を持って都市計画公園緑地として整備（現在民有地として利用されている崖線緑地、河川緑地等でたとえ整備期間が長期に及んでも着実に整備することが望ましい骨格的な公園緑地の計画については、現在の土地利用を否定するのではなく長期的な展望を持って都市計画公園緑地として整備を進める仕組み）

ホ．緑において、崖線保全のようなネットワーク計画論が必要

また、緑地評価指標として従来の“環境”“防災”“レクリエーション”の3本柱に加えて“都市更新・再生のポテンシャル”を加えるべき

ヘ．緑地が建築的土地利用とモザイク状になり人の目が届きにくい場合は、市民参加による利用への提供など、管理態勢についても配慮

ト．視野を都市周辺部の規制が緩やかな地域やネットワーク論、広域的な緑地の有り方にも広げると共に、これらについて担い手・主体の議論を進める。

4) 都市農地・農業のあり方

イ．保全すべき農地の区分とプラスαとしての営農継続環境整備（骨格的土地利用）生産緑地制度を土台とし、市街化区域の再定義に合わせて農業政策上の位置付けの見直し、農業政策との再結合

ロ．農地と宅地が混在するエリアの空間管理や市民参加型の仕組みづくり

農住地区計画

農地の外部不経済の問題の捉え方が論点、エリアマネジメントの考え方

農地保全等のための協定・契約手法（私的自治だけに任せるのではなく、行政が責任を持って公共空間を作ってゆく手法として活用するものと捉える。承継効、協定違反についての役所の関与、勧告、助言等）

協定→都市計画提案→都市計画法の規制

※その際、単に農業生産の場としてではなく、多面的機能に着目

ハ．都市農地のあり方の大きな影響がある税制については慎重に検討

ニ. 市街化区域以外の都市周辺部を含み、都市的土地利用と農業的土地利用が並存するエリアの空間管理システムとしては集落地域整備法制度を検証

①新しい手法論_1 空間のリサイクル

- イ. コアの有効利用促進（容積率でなく形態により明確な土地利用像提示）
- ロ. コアの有効利用と競合する周辺土地利用抑制
- ハ. 外部不経済性の強い非建築的土地利用の禁止

②新しい手法論_2 キャップアンドトレード手法（上限枠規制及び規制枠の一部取引）

駐車場、緑化率

③新しい手法論_3 基質的な領域（防御的規制）で独自条例システムと連携

- イ. 開発動向の早い段階での把握
- ロ. 外部不経済性の高い非建築的土地利用への対応
- ハ. 定性的な方針等に基づく指導（助言、勧告）

5) 官民連携

①官民の中間領域の充実

イ. エリアマネジメント

区分所有法の団地管理組合の発想を非共有である地区施設に応用というイメージ
持続的な営農を確保するため、農地と宅地を含む空間の秩序などのまちづくり機能がリンクし、農と住の機能を活かすある種のエリアマネジメントを行う体制を展開

ロ. 協定の適用場面の拡大

農地保全等のための協定・契約手法（私的自治だけに任せるのではなく、行政が責任を持って公共空間を作ってゆく手法として活用する）

協定の実効性向上のため、トラブルが発生した際には中立の第三者・裁定者として関与するといった新しい行政の関わり方

協定は農政の領域にも入っていけるよう、国レベルで前もって整理し、やる気のある自治体が直ぐ使えるツールとして用意

ハ. 地域に課題を投げかけ、合意形成を促し、結果を都市計画に取り入れていく方式
～「まちづくり計画策定担い手支援モデル事業」～

ニ. 新しい公共の考え方

②情報・手続き面からの参加・合意形成の制度基盤

- イ. 参加や合意形成の基盤となる都市計画に関する客観的データの提供
- ロ. 事前手続きの重視と事後救済（訴訟）

第3章 地域ではじまっている新たな取り組み

(1) 自治体における独自の土地利用コントロール制度

現行の都市計画制度の根幹をなす市街化区域と市街化調整区域との区域区分、いわゆる「線引き制度の変遷を示したのが下図である。

1968(昭和43年) 新都市計画法	1974(昭和49年) 法改正	1980~99(昭和55~平成11年) 法改正	2000(平成12年) 法改正	2006(平成18年) 法改正
区域区分制度とあわせて開発許可制度を創設	<ul style="list-style-type: none"> ・特定工作物を開発行為の対象に追加 ・未線引き都市計画区域への開発許可制度の適用 ・技術基準、立地基準の追加 ・既存宅地制度導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等への適合が要件化 ・市街化調整区域における計画開発の最低規模引き下げ ・技術基準の見直し ・三大都市圏の市街化区域の開発許可対象面積の引き下げ ・市街化調整区域の地区計画等に適合する開発行為を立地基準に追加 ・開発許可事務等の自治事務化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術基準の弾力化:地方公共団体の条例による制限の強化・緩和が可能 ・立地基準の見直し:条例により市街化区域隣接地等における開発行為等を許可対象に ・既存宅地制度の廃止 ・都市計画区域外への開発許可制度の適用 	<ul style="list-style-type: none"> ・医療施設、社会福祉施設、学校等の公共公益施設に関する開発行為を許可対象に ・市街化調整区域内の大規模開発を許可する基準を廃止

昭和43年の新都市計画法制定以来、区域区分の骨格は維持しつつ、市街化調整区域の開発許可のあり方にメリハリをつけることにより社会情勢の変化に対応してきた。

まちづくり、開発の第一線で関係者との利害調整にさらされる市町村においては、こうした改正をうまく使うことで社会情勢の変化に応えてきた団体もあれば、その骨格を取り除くことで対応せざるを得なかった団体もある。

また、区域区分をしない事により、都市計画上の規制が緩やかな市町村では、区域区分や用途地域指定とは異なった独自の方法により現在の情勢に応えたきめ細やかな土地利用コントロール制度を構築している団体も増加しつつある。

以下、代表的な事例を取り上げ、夫々の実態を把握することとする。

(なお、地方分権の進展等により都市計画においても市町村が主体となり現場に近い多くの主体が関わる中でのまちづくりが中心となりつつあり、その基礎となる調査・検討にはより客観的で具体的かつ可視的なデータが求められることから、近年、都市計画等に関する基礎資料のGIS(地図情報システム)化が急速に進展している。

本調査においてもGISデータを活用した。

1) 線引きの廃止(15自治体)

国土交通省は平成20年度「持続可能な都市の実現に向けた郊外土地利用コントロール手法に関する検討調査」の中で、15の線引き廃止都市について、線引き廃止の影響実態についてフォローアップ分析を行っている。

先に見た社会資本整備審議会都市計画部会の中間報告に見られるように、人口減少、都市の縮退が見込まれる中でも、国としての都市整備の基本的な方向は線引き制度を肯定しつつ、市街化区域内でのメリハリを利かせたきめ細かなコントロール制度の構築に向いて

いるが、ここでは、他の事例に先立って、自治体独自の取り組みの1類型として、線引き制度の廃止を取り上げ、同調査結果に基づき、線引きが廃止された都市の影響を客観的なデータから分析した。

線引き廃止後の状況比較(旧調整区域内)

＜表記号について＞ 線引き後の状況	
「○」	増加
「▲」	減少
「—」	増減なし
「」(空欄)	データなし

市町村名	線引き廃止年	人口		開発許可		建築確認	農地転用	
		全体	旧市街化調整区域内	件数	面積	件数	件数	面積
宮崎県都城市	S63年	▲	○	○	○	○		
宮崎県三股町	S63年	○		▲	○	○		
富山県舟橋村	S64年	○						
京都府宇治田原町	S65年	○				○		
福島県湯川村	H元年	▲		▲				
北海道むかわ町	H10年	▲	▲	—	○		○	▲
熊本県富合町	H13年	○		○		○	▲	○
和歌山県海南市	H16年	▲	▲	▲	▲	▲	○	○
香川県高松市	H16年	○		○	○	▲	○	○
香川県丸亀市	H16年	○		○	○	○	○	○
香川県坂出市	H16年	▲		○		▲	○	○
香川県宇多津町	H16年	○		○		▲	○	○
愛媛県新居浜市	H16年	▲	—	○	○	○	○	○
愛媛県西条市	H16年	▲	▲	▲	○	▲	○	○
熊本県荒尾市	H16年	▲		▲	○	○	○	○

人口が増加している都市は総じて開発、建築とも増加傾向にある。人口が減少している都市は調整区域の人口も減少し開発、建築も減少傾向にあるが、農地転用は件数、面積とも増加しているのが分かる。

以下は、平成16年に線引きを廃止した高松市を中心とした3市2町で構成されている香川中央都市計画区域について詳しく数字を調べたものである。

周辺の非線引き都市計画区域や都市計画区域外の地域への人口流出が続いたことから、＜用途白地地域の形態規制の強化(建ぺい70%、容積200%)＞＜特定用途制限地域指定(商工業系の規制)＞＜開発許可対象の拡大(1,000㎡)＞＜風致地区の見直し＞の措置を講じて線引きを廃止した。

線引き廃止前後3年間における開発許可面積の比較

自治体	区分	A:廃止前3年間平均(㎡)	B:廃止後3年間平均(㎡)	B-A(㎡)	線引き廃止年
香川県高松市	自治体計	195,985	455,966	259,981	H16年
	旧市街化区域	146,887	130,208	-16,679	
	旧調整区域	49,098	293,546	244,448	
	その他区域		32,212		
香川県丸亀市	自治体計	28,950	118,128	89,178	H16年
	旧市街化区域	25,035	19,404	-5,631	
	旧調整区域	3,915	66,166	62,251	
	その他区域		32,558		
香川県坂出市	自治体計	29,113	28,499	-614	H16年
	旧市街化区域	29,113	14,996	-14,117	
	旧調整区域		13,503	13,503	
	その他区域				
香川県宇多津町	自治体計	14,990	4,515	-10,475	H16年
	旧市街化区域	14,990	1,547	-13,443	
	旧調整区域		2,968		
	その他区域				

注:線引き廃止を行った年はBに含む。

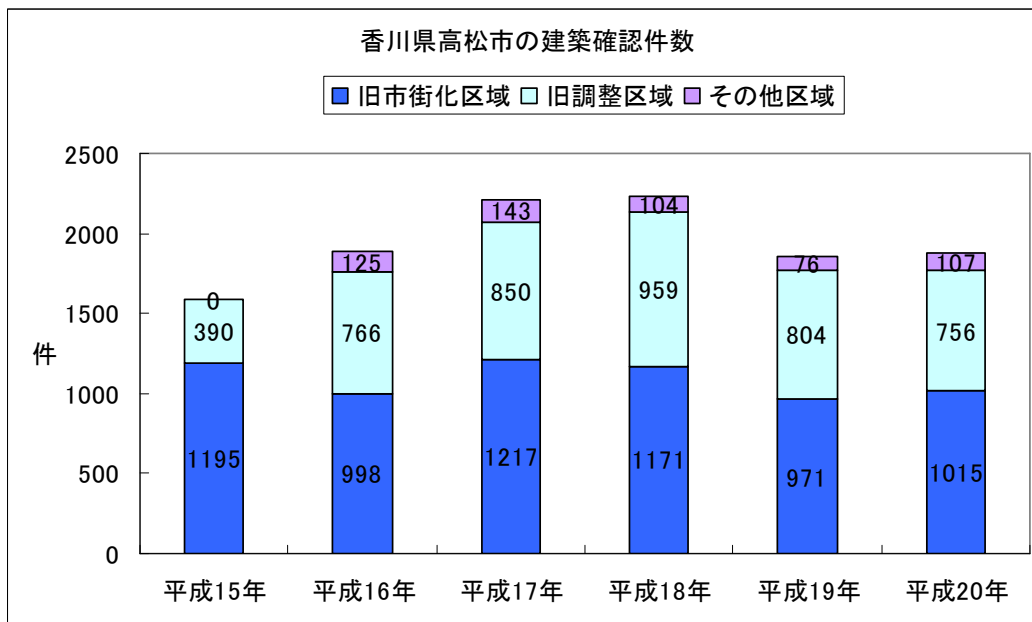
線引き廃止前後3年間における農地転用面積の比較

自治体	区分	A:廃止前3年間平均(m ²)	B:廃止後3年間平均(m ²)	B-A(m ²)	線引き廃止年
香川県高松市	自治体計	541,740	678,562	136,822	H16年
	旧市街化区域	296,009	143,406	-152,603	
	旧調整区域	156,460	467,947	311,487	
	その他区域	89,271	67,209	-22,062	
香川県丸亀市	自治体計	121,261	153,413	32,152	H16年
	旧市街化区域	36,729	21,807	-14,922	
	旧調整区域	13,699	81,347	67,648	
	その他区域	70,833	50,260	-20,573	
香川県坂出市	自治体計	73,715	72,267	-1,448	H16年
	旧市街化区域	22,683	11,202	-11,481	
	旧調整区域	50,646	60,498	9,852	
	その他区域	386	567	181	
香川県宇多津町	自治体計	8,191	9,427	1,236	H16年
	旧市街化区域	7,797	2,481	-5,316	
	旧調整区域	394	6,946	6,552	
	その他区域				

注:線引き廃止を行った年はBに含む。

線引き廃止後、市街化区域での開発許可面積が減少し、旧調整区域での開発許可面積が増加しているが、とりわけ、農地転用面積では更にこの傾向が顕著である。

他の資料によれば、平成16年から平成18年までの農地転用の73.3%が用途地域外の白地地域で行われたことが報告されている。



高松市に絞って、平成16年前後の建築確認件数の推移を調べると、平成17年～平成18年の2年間は件数が増えているが、その後は以前の水準に戻ったことが分かる。

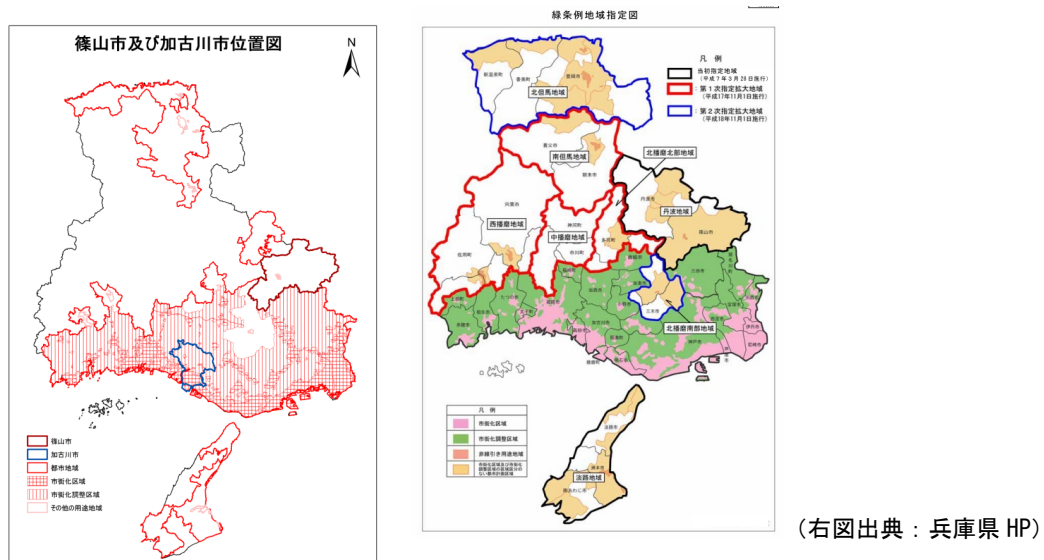
2) 兵庫県における特色ある土地利用コントロール制度

兵庫県は5の線引き都市計画区域(神戸、阪神間、東播、中播、西播)と25の非線引き都市計画区域(篠山等)があるが兵庫県の特色ある取組としては、次の2つが挙げられる。

①都市計画法第34条第12号による「特別指定区域」制度

市街化調整区域全体を対象として市町が土地利用計画を策定（保全区域、森林区域、農業区域、集落区域、特定区域）に基づき県が「特別指定区域」（10種類）を指定することによりこれまででは調整区域で許可できなかった用途の建築物の建築が可能となる。

この「特別指定区域制度」は法第34条第11号に基づく市街化区域の隣接・近接地域を対象とした規制の緩和と異なり、市街化区域と離れた集落周辺において、市街化を促進しない開発行為を認めることにより地域振興に寄与しようとするものである。



Cf.兵庫県における10号、11号の運用状況

【10号】調整区域の地区計画については、開発型（大規模開発、公共公益開発）とその他（既存住宅地区、既存集落地区、沿道地区等）に区分。

十分な公共施設整備がなされ（或いは見込まれ）ていることが必要

【11号】市街化区域に接する大字又はその大字に接する大字の区域内で50戸以上の建築物が50m以内の間隔で連たんする区域の内、条例で指定された「開発指定区域」（この場合、基本的には第1種住居専用地域と同じ用途規制がなされる）

②非線引き都市計画区域について、県土保全のための「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」を制定し、県の出先機関の管轄に合わせた8つの地域区分（淡路、北播磨南部、北播磨北部、丹波、中播磨、西播磨、南但馬、北但馬）、毎に地域特性を踏まえたゾーニングを行い（5～7区分）、開発誘導を行っている。

このあと、3）、4）で取り上げる加古川市及び篠山市は夫々県の①及び②の施策をベースとしつつ、更に独自の創意ある仕組みを加えた事例である。

3) 田園まちづくり制度による開発許可（加古川市）

加古川市は自ら開発許可権限を有しているが、基本的には兵庫県のルールに合わせた市条例を制定し自主的に運用している。

なお、「田園まちづくり制度」と呼ばれる加古川市のシステムは、一部、県と異なり、

市全体の市街化調整区域を対象とした土地利用計画は策定せず、集落毎に区域を設定して地域住民が参加したまちづくり協議会を設立することとされている。

その区域内でボトムアップ型の土地利用計画を策定し、必要なエリアについて、「特別指定区域」を指定し、開発許可の緩和を行う。(区域内に農用地が入っている場合には県農政担当部局との調整)

また、まちづくり協議会は土地利用を実現・維持するためのエリアマネジメント組織としての各種事業の主体としての位置付けもなされている。

図 田園まちづくり計画制度の全体像

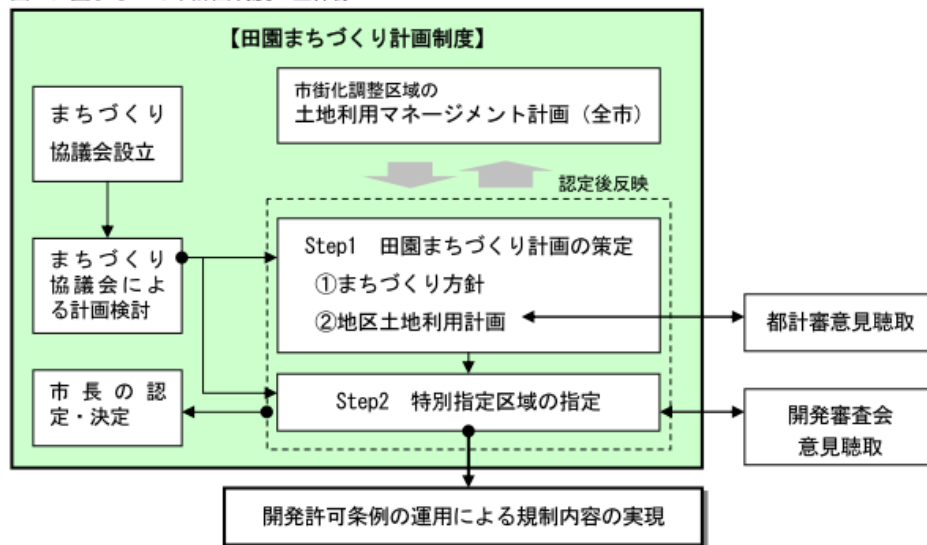


表 田園まちづくり計画（土地利用の区分）と特別指定区域との関係

特別指定区域	保全区域	森林区域	農業区域	集落区域	特定区域
① 地縁者の住宅区域	—	—	—	○	—
② 新規居住者の住宅区域	—	—	—	○	—
③ 地縁者の小規模事業所区域	—	—	—	○	—
④ 駐車場の区域	—	—	—	○	—
⑤ 既存事業所の拡張区域	—	—	—	※	○
⑥ 既存工場等の用途変更区域	—	—	—	※	○
⑦ 営農活性化区域	—	○	○	※	○
⑧ 交流促進区域	—	○	○	※	○
⑨ 利便施設区域	—	—	—	※	○
⑩ 鉄道駅前区域	—	—	—	—	○

※敷地面積 1,000 m²以下に限る。

(出典：加古川市 HP)

特別指定区域の種類	区域内で建築できる建築物
(田園まちづくり計画区域)	
① 地縁者の住宅区域	集落に通算して10年以上居住する者の住宅
② 新規居住者の住宅区域	居住者の減少に対処する必要がある集落における、新規居住者(集落に居住している期間が10年未満の者を含む)の住宅
③ 地縁者の小規模事業所区域	地区内に居住する者が経営する小規模事業所(商業施設を除く)
④ 駐車場の区域	集落内に住宅を持つ個人の用に資する車庫、駐車場施設
⑤ 既存事業所の拡張区域	建築後10年以上たっている事業所で敷地を拡張して建て替えるもの
⑥ 既存工場等の用途変更区域	廃業等のため使用されなくなった工場での業種へ用途変更されるもの
⑦ 営農活性化区域	農業後継者のための研修施設、宿泊施設(仮住宅)
⑧ 交流促進区域	市民農園利用者に必要な施設、体験型施設利用者の宿泊施設
⑨ 利便施設区域	商業施設、広域住民を対象とする医療・福祉施設等の利便施設
(行政計画推進区域)	
⑩ 鉄道駅前区域	住宅、兼用住宅、共同住宅、事務所、店舗、学校その他市が作成する整備方針に適合する建築物

加古川市5地域区分図

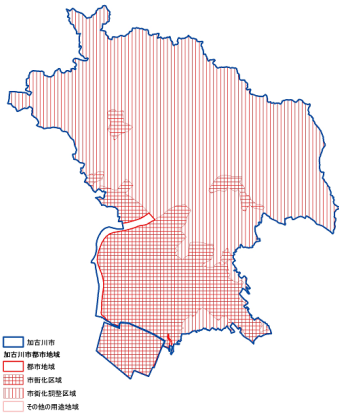
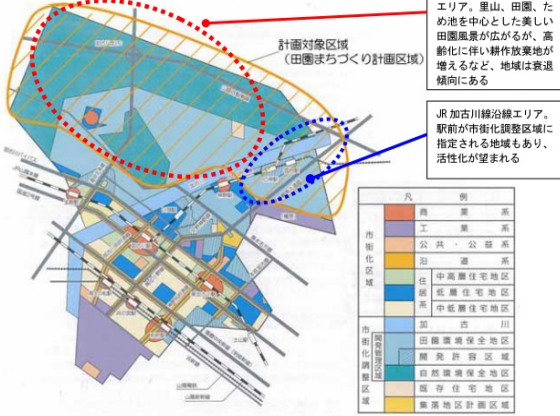
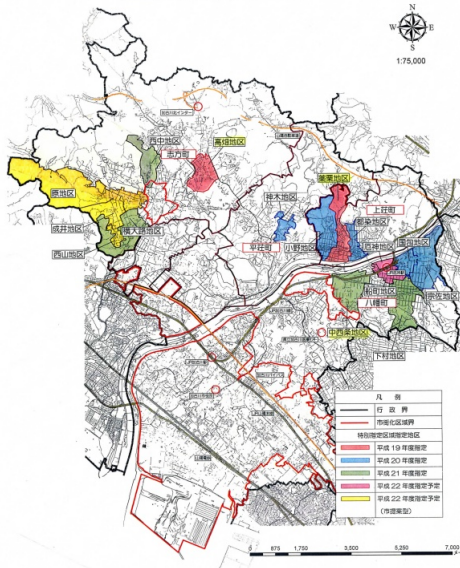


図 加古川市の土地利用方針図(都市計画マスタープラン)

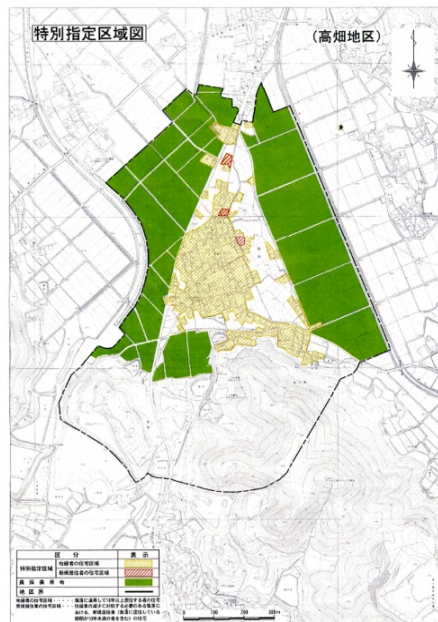


出典：加古川市都市計画マスタープラン (H16.4)

田園まちづくり 地区位置図

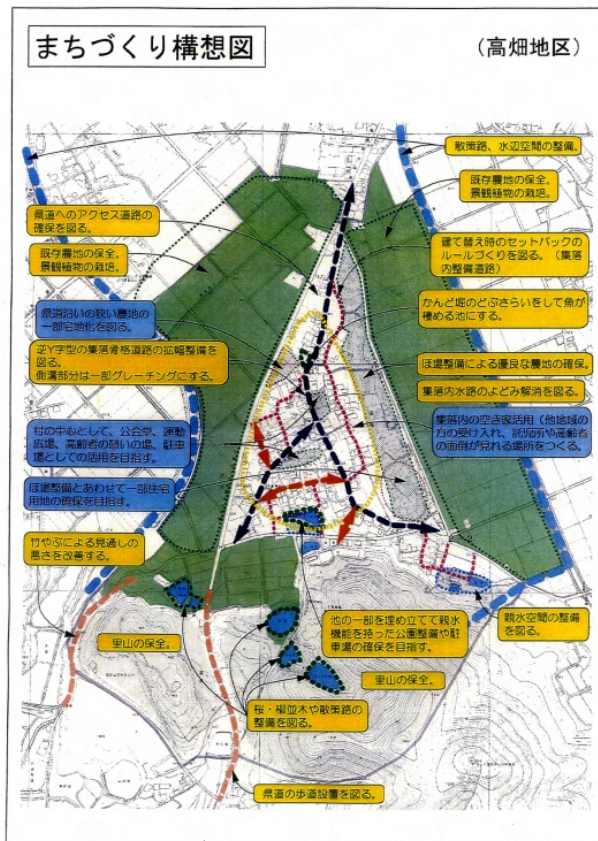


特別指定区域図



(上右図出典：加古川市 HP、下左図出典：加古川市資料)

下図のまちづくり構想図に基づき、特別指定区域が指定されることとなるが、地域の状況を踏まえた極めてきめ細やかな計画内容となっている。



(出典：加古川市資料)

4) 白地地域でのきめ細かなゾーニング (篠山市)

篠山市は全域が非線引きの都市計画区域となっているが、その内の規制の緩い「白地地域」が約2/3を占めている。

このため、県の緑条例の環境形成区域(5区分)をベースとしつつ、更に、市域全体を対象として市独自の土地利用誘導区域(13区分)という、きめ細やかなゾーニングにより開発・建築規制を行っている。

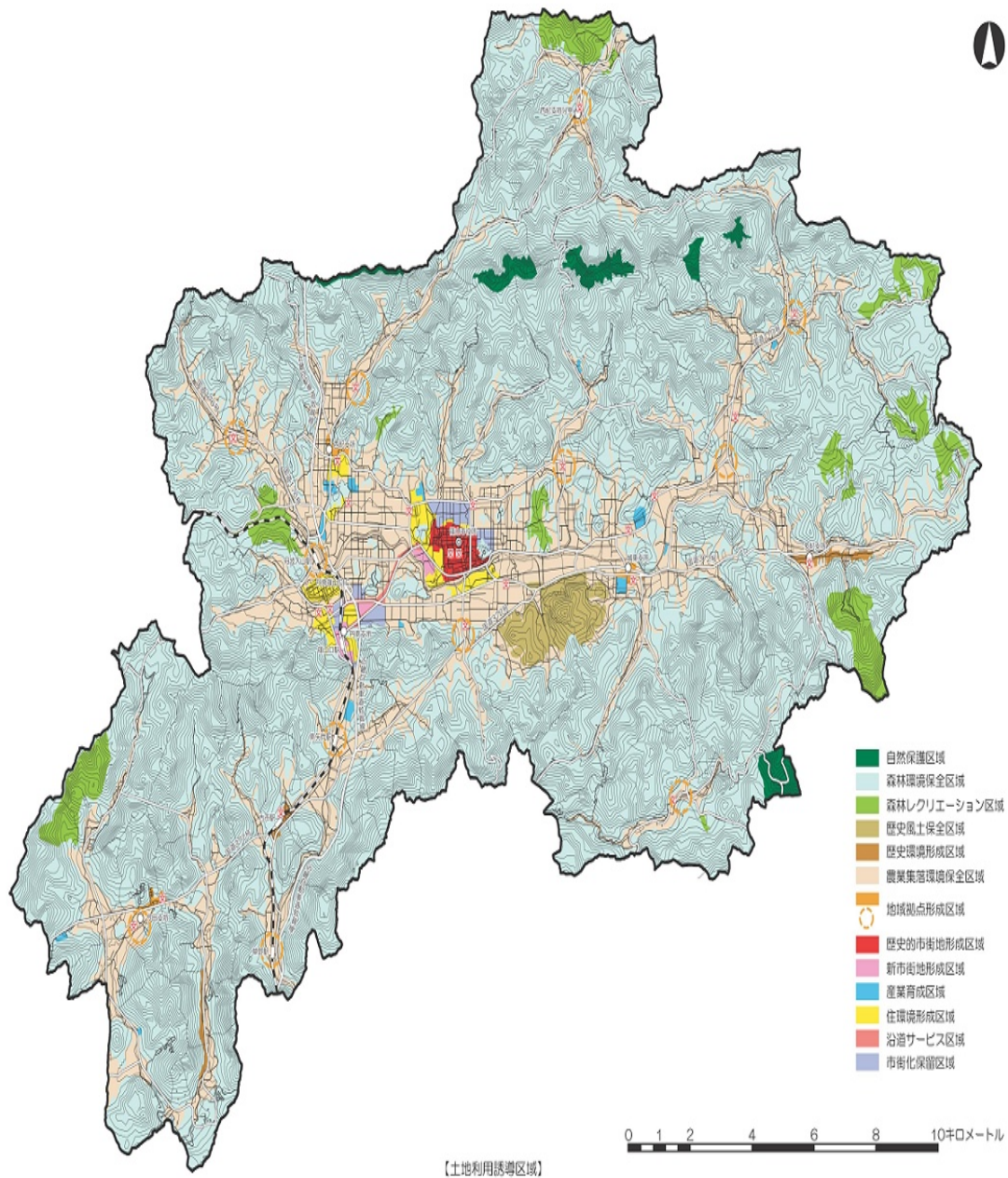
【土地利用規制状況(5地域)】		
地域	法規制分類	面積(ha)
都市地域		37,761
	都市計画区域	34,995
	用途地域指定区域	154
農業地域	農業振興地域	8,789
	農用地区域	3,670
森林地域	地域森林計画対象民有林	27,688
	保安林区域	4,381
	国有林(保安林区域を含む)	506
自然公園地域	自然公園区域	10,307
	第1種特別地域	380
	第2種特別地域	2,060
	第3種特別地域	3,360
	普通地域	4,506
規制の強い地域の合計(重複部を除く)※1		13,767
いわゆる白地地域(規制の緩い地域)		23,994
行政区画		37,761

※1：規制の強い地域は、用途地域指定区域、農用地区域、国有林、保安林区域、自然公園特別地域を指します。
 ※2：図上計測値であるため、公示されている面積とは必ずしも一致しない場合があります。

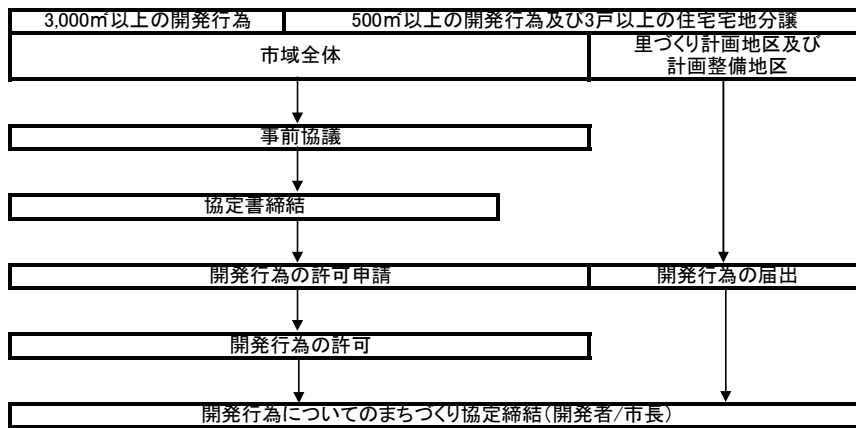
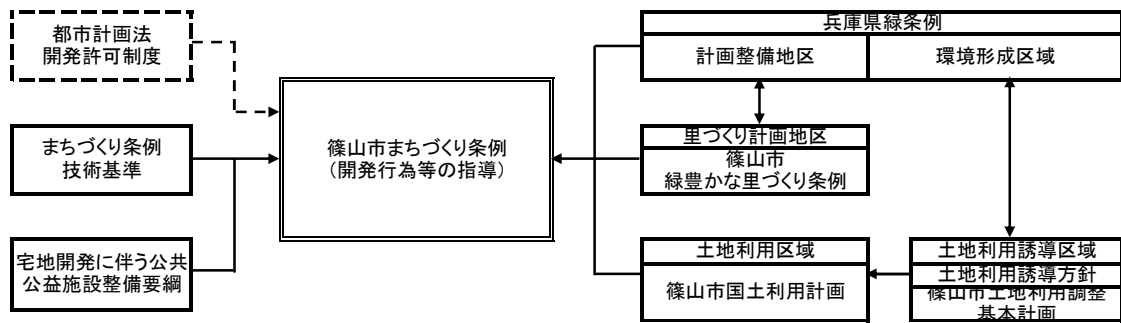
(出典：篠山市 HP)

なお、集落単位でまちづくり協議会を設立し「里づくり計画区域」で整備計画を策定するというスキームが用意されており、土地利用、建築規制(建ぺい率、容積率、用途、壁面

線)、景観、緑地・緑化率等が定められ、開発行為のみならず建築行為も規制できるようになっている。



(下図出典：篠山市 HP)



土地利用誘導区域	土地利用誘導方針
(1) 自然保護区域	原則として現状土地利用を凍結する区域であり、災害防止に必要な整備や自然資源の維持・管理に伴う施設整備を除くあらゆる開発・整備を禁止します。 今後とも、適宜学術調査等を行いつつ自然資源の現状把握に努め、調査結果等に基づく適切な維持・管理、監視、指導等により、市域を代表する貴重な自然植生や野生動物の生息、優れた自然景観資源等の自然保護を徹底します。また、自然とふれあえる観光・レクリエーション資源として人が立ち入ることのできる登山道や温泉施設等については、自然破壊につながるような利用を指導します。
(2) 森林環境保全区域	原則として現状土地利用を保全する区域であり、公共施設や林業施業に関する施設整備を除き、開発を禁止します。また、整備にあたっては現況地形を尊重し必要最小限度の変更を留めるように指導します。篠山市森林整備計画に基づきつつ、森林が有する、水源かん養、災害防止、景観資源、木材資源、野生生物の生息、大気浄化等の多面的な機能の維持・保全に努めます。特にデカンショ街道として親しまれている国道372号からの風景を維持していくため、沿道から眺望できる山並みについては、美しい景観に配慮した指導・誘導に努めます。集落地の背後に位置する近隣の樹林地や、主に農業地域に点在する小規模な孤立丘陵等の樹林地については、森林と人が共生した里山としての機能を考慮し、農業集落地と一体的な田園環境・風景を形成する資源として、地域住民が参加した維持・管理を指導・促進していきます。
(3) 森林レクリエーション区域	①ゴルフ場地区 原則として現状におけるゴルフ場のみを対象とし、森林環境・景観をいかした自然とふれあえるレクリエーション地区として、周辺の自然環境と融合した既存施設の維持・管理に対する適切な指導・誘導を行います。 ②リゾート・レクリエーション施設地区「丹波の森構想」の森づくりの一環として、“森と語らいの場づくり(人と自然、人と人との交流の場づくり)”が位置づけられています。この方針に基づき、ホテル・別荘等の宿泊施設や野外活動施設、レクリエーション施設といった滞在型の交流施設、農林業施設、医療福祉施設、公共施設等の立地は可能とします。ただし、整備にあたって土地を改変する場合は自然地形を生かした造成を指導します。緑豊かな森林や潤いある河川等の美しい自然環境を生かした公園・レクリエーション施設地区として、周囲の自然景観と調和した意匠や緑化、修景、ゆとりある敷地空間の創出など、既存施設の維持・管理や整備に関する適切な指導・誘導を図ります。
(4) 歴史風土保全区域	原則として八上城跡周辺地区を含む区域内の森林部全てにおいて、防災上必要な整備や歴史的資源の維持・管理等に伴う施設整備を除く開発・整備を禁止します。また、山麓の農業集落地においては住宅、商業・業務施設、宿泊施設、集会所、医療福祉施設、文化施設で、小規模なものは立地可能とします。既に市指定の史跡である八上城跡(高城山)及び雛丸城跡と、これらに隣接し歴史的価値が見直されている法光寺山(城跡)について、遺跡の発掘・文化財調査等に基づきつつ、貴重な文化財の保護と適切な維持・管理、必要に応じて歴史的風土を生かした環境整備等を誘導します。史跡を中心とする樹林地と山麓部が一体となった歴史的風土を育成するため、森林環境、農業集落地環境等が形成する空間構造や、歴史的資源、社寺林、屋敷林等の保全に努めます。特に山麓部の農業集落地の一部では、旧街道の歴史的な家並みが残されていることから、建築においては周辺景観との調和に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質等を指導・誘導します。

土地利用誘導区域	土地利用誘導方針
(5) 歴史環境形成区域	原則として大規模開発は禁止し、住宅、商業・業務施設、宿泊施設、集会所、医療福祉施設、文化施設で小規模なものは立地可能とします。町なかで開発を行う場合は、歴史的に形づくられた町割等の空間構造に配慮した立地を誘導します。旧街道、宿場町の名残がある歴史的まち並み、家並みや、伝統工芸の丹波焼窯元周辺における歴史環境の保全・育成を図るため、史跡・埋蔵文化財等の貴重な歴史的資源の保護に努めるとともに、歴史的環境・周辺景観との調和に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質等を指導・誘導します。また、必要に応じて、地域の歴史的風土が醸し出す伝統・文化の継承と育成を図るための歴史環境整備を誘導します。なお、地域の拠点としての役割も必要であるため、必要に応じて地域住民の生活利便性向上に配慮した公共施設や商業・業務施設等の立地を誘導します。
(6) 農業集落環境保全区域	原則として開発を抑制する区域であり、農家住宅、農業生産加工施設、農業用倉庫、市民農園等の農業関連施設や公共公益施設、農業地域の活性化や生活利便性の向上に資する住宅地、商業施設については立地可能とします。農業振興地域整備計画に基づきつつ、丹波篠山ブランドの農産物の供給地として優良農地の保全と多面的な利用に努めます。特に、まとまりのある農地や幹線道路の沿道周辺の開発を避け、空間的に広がりのある、優れた田園風景を保全します。集落地においては、歴史的に形づくられた集落構造に配慮した整備と、田園風景・集落景観に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質等を指導・誘導します。
(7) 地域拠点形成区域	①地域拠点(ゾーンとして位置づける) 地域の拠点として、地域住民の利便性向上に資する商業・業務施設等の立地を誘導する区域であり、住宅、商業・業務施設、宿泊施設、集会所、医療福祉施設、文化施設で、地域の活性化や地域住民の利便性の向上に資するものは立地可能とします。整備にあたっては、歴史的に形づくられた集落構造に配慮し、周囲の森林環境や田園風景等に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質等を指導・誘導します。 ②地区拠点(拠点として位置づける) 原則として開発を抑制する区域にあり、農家住宅や農業関連施設、公共公益施設の立地が可能となるほか、周辺の森林環境や田園風景と調和し地区住民の利便性向上に資する商業・業務施設、集会所、医療福祉施設、文化施設については、この拠点を中心とした立地を誘導します。
(8) 歴史的市街地形成区域	原則として大規模開発は禁止し、住宅、商業・業務施設、宿泊施設、集会所、医療福祉施設、文化施設で小規模なものは立地可能とします。町なかで開発を行う場合は、歴史的な空間構造に配慮した立地を誘導します。史跡指定されている篠山城跡については本市を象徴する貴重な歴史的資源として適切な維持・管理による保護・保存に努めます。その周囲に広がる近世以来の城下町・商店街等については、周辺景観との調和に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質等を指導・誘導し、歴史的風土が醸し出すまち並みの保全・育成を図ります。また、中心市街地としてふさわしい商業・業務地の形成を図るため、特色ある歴史的資源や風土を生かした環境整備を誘導し、にぎわいと魅力あふれる市街地を形成します。
(9) 新市街地形成区域	本市の玄関口であるJR 篠山口駅や丹南篠山口IC の周辺と、幹線道路である主要地方道篠山山南線の一部周辺(吹上等)は、本市において特に交通利便性の高い区域といえます。環境悪化のおそれのある大規模工場や特殊商業施設等を除き、商業・業務施設等の立地を可能とします。整備にあたっては、周辺の森林環境や田園景観に配慮した施設緑化や修景、ゆとりある敷地空間の創出等を誘導しつつ、商業・業務施設の立地・集積を促進します。
(10) 産業育成区域	既存工場及び工場を誘致する区域として、周辺環境を悪化させるおそれのない工場の立地を誘導します。外周部の緑化を促進するなど、周辺の森林環境や田園風景に配慮した既存工場の適切な維持・管理を誘導するとともに、状況に応じて農業地域工業等導入地域において新たな企業誘致を図ります。
(11) 住環境形成区域	住宅、小規模な商業・業務施設、医療福祉施設、公共施設等の立地を可能とし、主として戸建・低層を中心とする住宅地の立地を誘導します。JR 福知山線の複線電化等交通利便性の向上等により、大阪等への通勤圏として今後も住宅地開発の進行が予測されることから、無秩序な開発を抑制し、一定区域への立地誘導を図り、良好な住環境を保全・創出します。整備にあたっては、周辺の森林環境・田園景観との調和に配慮した屋根、外壁の色調、形状、材質、緑化やゆとりある敷地空間の創出等を指導・誘導します。
(12) 沿道サービス区域	周辺環境・景観との調和に配慮しつつ、幹線道路の沿道周辺における利便性の増進を図るため、住宅や医療福祉施設、公共施設、文化施設、商業・業務施設、自動車関連施設等の立地を可能とします。整備にあたっては、沿道から眺望される多紀連山等の山並み風景や、周囲の田園風景との調和に配慮し、屋根、外壁等の色調、形状、材質、緑化やゆとりある敷地空間の創出、広告デザイン等の指導・誘導を図ります。
(13) 市街化保留区域	当面、開発を抑制する区域として、農家住宅、農業関連施設、公共公益施設等の立地を可能としますが、将来において計画的に市街化を図る地区として位置づけ、都市基盤整備状況等に応じて、適宜、計画的に住宅地や商業地等の立地を誘導していきます。

5) 法規制との整合に配慮したコントロール（安曇野市）

安曇野市は、人口約 10 万人、長野県のほぼ中央部に位置し、松本から電車で約 10 分から 30 分のところにあり、平成 17 年（2005 年）10 月 1 日に、豊科町・穂高町・三郷村・堀金村・明科町の 5 町村が合併して誕生した。

都市計画区域は以下の 5 つの区域設定がなされている。

区域名	線引き	用途地域指定
豊科都市計画区域	○	○
穂高都市計画区域	×	○
三郷都市計画区域	×	×
堀金都市計画区域	×	×
明科都市計画区域	×	×



（出典：安曇野市 HP）

合併協議会において 5 年を目途に統一的な土地利用制度の姿を明らかにすることとし、そのため市民検討委員会や土地利用計画の専門家からなる制度設計委員会により検討を重ね、平成 20 年 10 月に「自主条例による土地利用制度統一」を市の方針とした。

平成 22 年 9 月に「安曇野市の適正な土地利用に関する条例」を定め、本年 4 月から本格的な運用が開始された。

現時点では都市計画区域は以前のままとなっており、豊科都市計画区域での線引き廃止、5 つの都市計画区域の統合、三郷等の拠点市街地における用途地域指定に関し、長野県の都市計画部局及び農政部局との調整を進めることが当面の最大の課題となっている。

(豊科地域では条例施行が保留されており、三郷等の拠点市街地では建築基準法の用途地域に準じた条例に基づく建築規制となっている。)

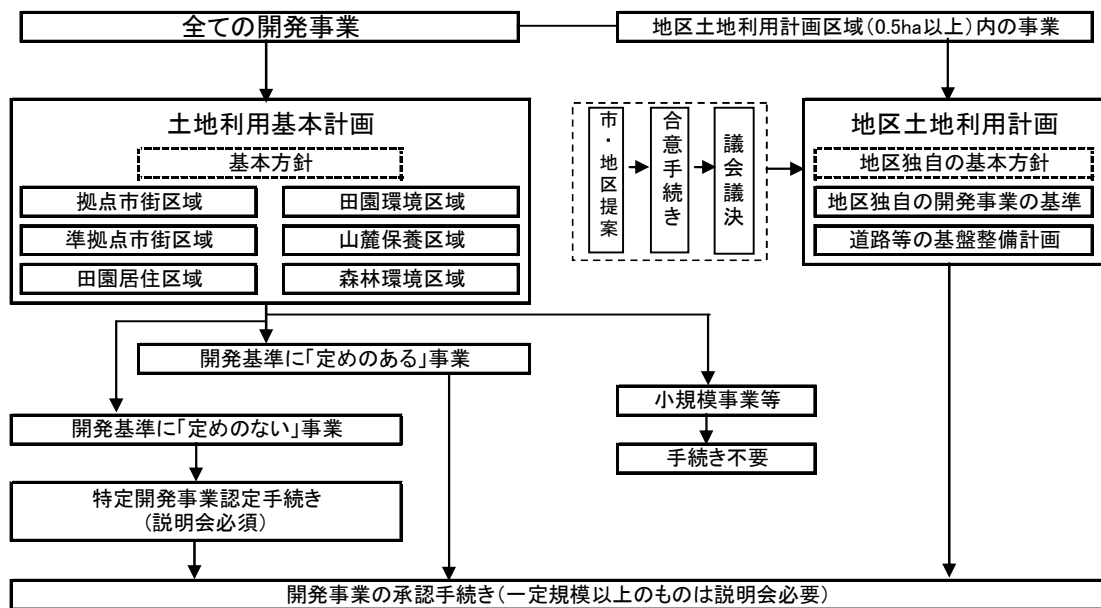


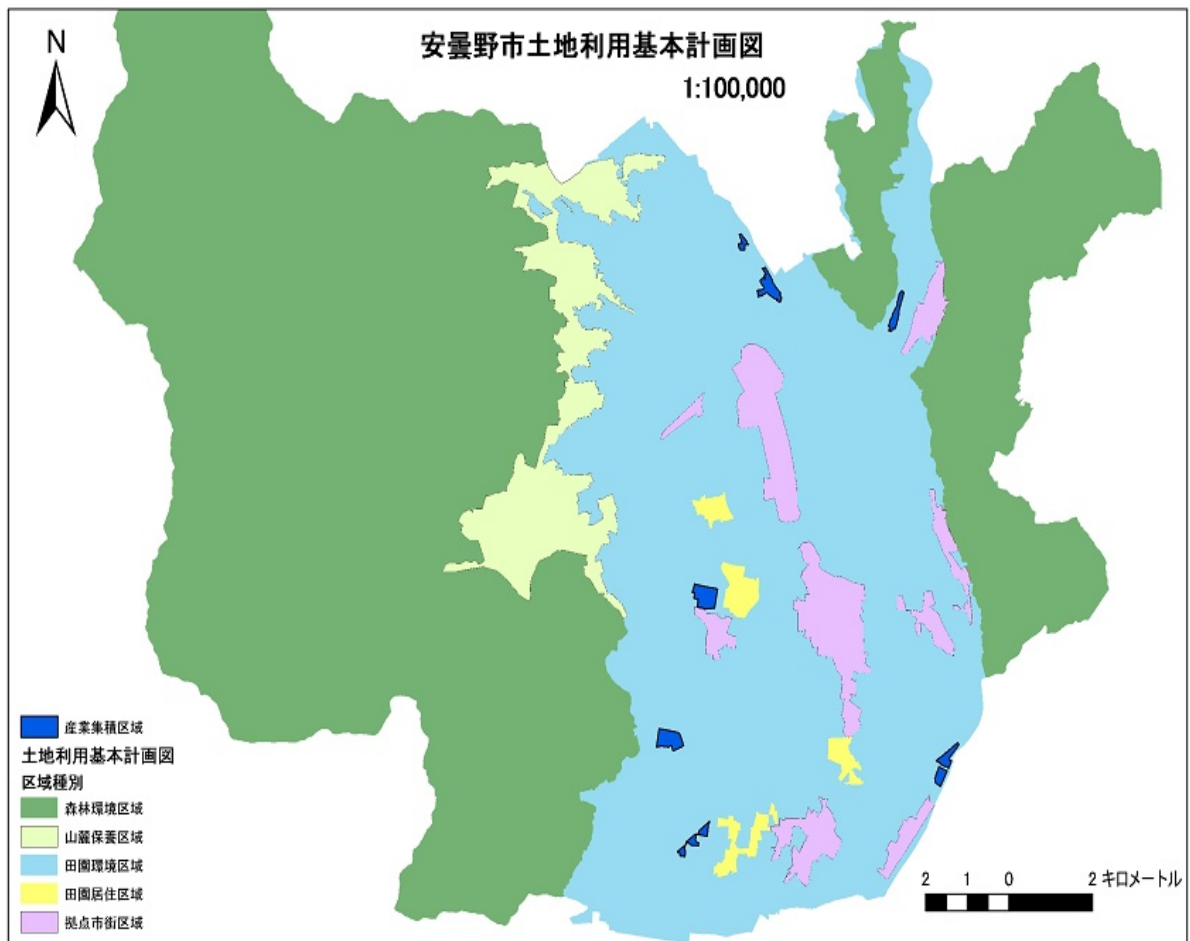
表 基本区域総括表

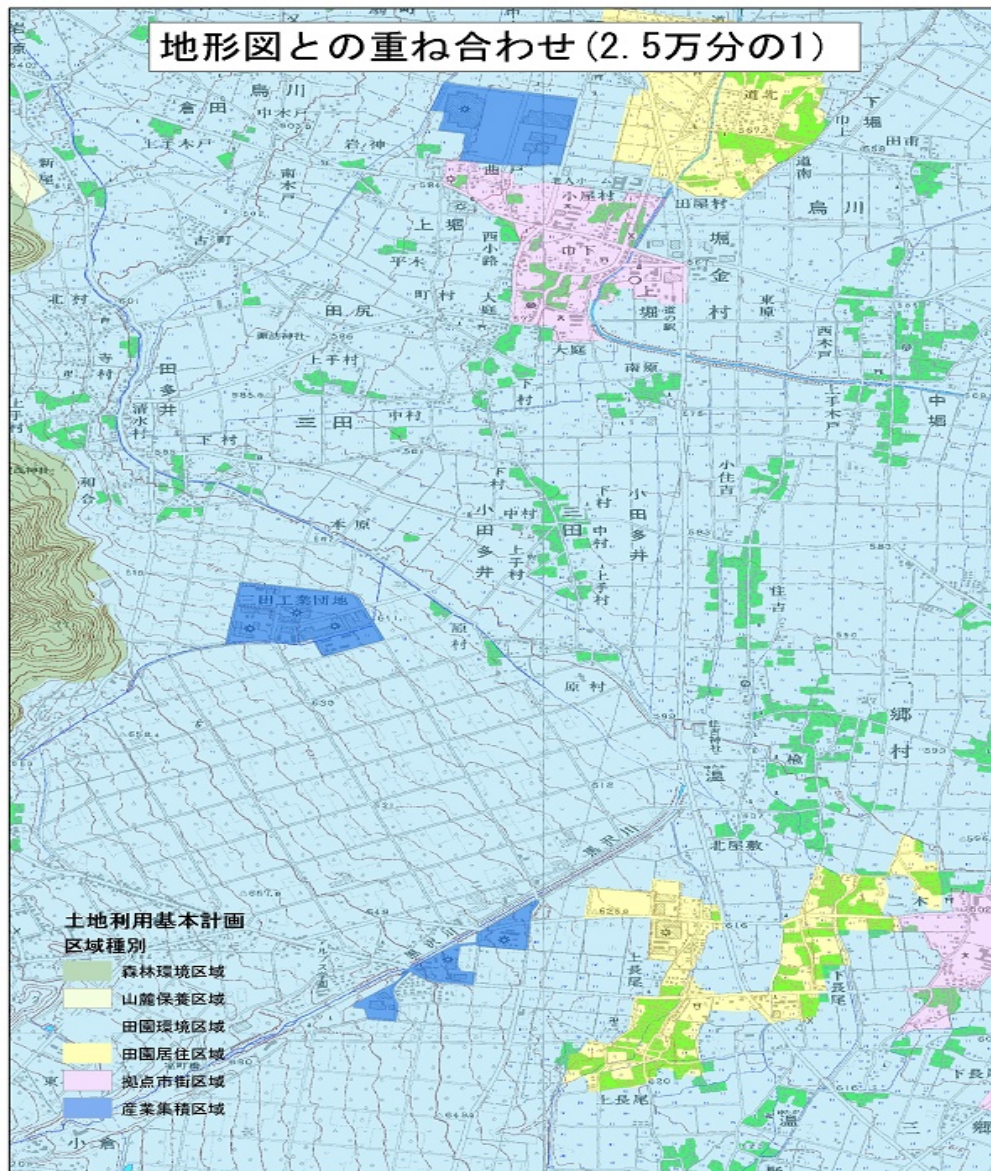
基本区域	地区	面積 (ha)	指定年月日	備考
拠点市街区域	豊科拠点地区	332.5	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	穂高拠点地区	293.0	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	三郷拠点地区	141.0	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
	堀金拠点地区	54.5	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
	明科拠点地区	88.0	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
準拠点市街区域	田沢・光地区	55.2	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	豊科 I.C. 地区	58.7	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	たつみ原地区	52.6	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	穂高烏川地区	17.0	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
田園居住区域	柏原地区	38.2	2011年4月1日	
	下堀地区	70.4	2011年4月1日	
	中萱・上烏羽・下烏羽・真々部地区	45.4	2011年4月1日	
	上長尾・下長尾・二木地区	72.3	2011年4月1日	
田園環境区域		11,060.3	2011年4月1日	
山麓保養区域		1,345.8	2011年4月1日	
森林環境区域		19,457.1	2011年4月1日	
合計 (行政区域)		33,182.0		

(下表出典：安曇野市 HP)

ゾーン毎の建築規制等

	拠点・準拠点市街区域	田園居住区域	田園環境区域	山麓保養区域	森林環境区域
住宅		① 農家住宅又は分家住宅 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m ② それ以外の戸建て ・敷地250㎡以上 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m	① 農家住宅又は分家住宅 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m ② それ以外の戸建て ・開発面積1,000㎡以上 ・敷地300㎡以上 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m ・基本集落(10戸連担及び道路接続)	① 戸建て ・敷地500㎡以上 ・建ぺい120%, 容積40%, 高さ10m	① 農家住宅又は分家住宅 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m ② それ以外の戸建て ・開発面積1,000㎡以上 ・敷地300㎡以上 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m
商業・業務	・指定された(される予定の)用途地域制限による ・駐車場・資材置き場等で敷地面積1,000㎡以下のもの	・小売業、飲食店その他の事務所(業種限定) ・敷地1,000㎡以下 ・延べ面積300㎡以下(原則) ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m	・小売業、飲食店その他の事務所(業種限定) ・敷地500㎡以下(原則) ・延べ面積200㎡以下(原則) ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m ・基本集落(10戸連担)から50m以内	・観光・保養施設(業種限定) ・建ぺい140%, 容積60%, 高さ10m	
公共公益		・学校、児童保育施設、診療所、老人福祉施設、地区集会所等 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m	・学校、児童保育施設、診療所、老人福祉施設、地区集会所等 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m ・基本集落(10戸連担)から50m以内	・学校、児童保育施設、診療所、老人福祉施設、地区集会所等 ・建ぺい140%, 容積60%, 高さ10m	・診療所、地区集会所等 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m
工業施設			・工場・倉庫・事業所等 ・既存の工場等に隣接 ・建ぺい160%, 容積200%		
その他		・農林漁業の生産・集荷・貯蔵・保管のための施設 ・敷地200㎡以下 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m	・農林漁業の生産・集荷・貯蔵・保管のための施設(敷地200㎡以下)又は、圃場整備による非農用地 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ10m		・農林漁業の生産・集荷・貯蔵・保管のための施設 ・敷地200㎡以下 ・建ぺい160%, 容積100%, 高さ12m





(出典：安曇野市提供 GIS データを元に作成)

※なお、事例 2)～5) にみる条例による土地利用コントロールについて、共通しているのはその規制の正当性の根拠として、住民の総意を反映させるプロセスに特に留意している点である。

ここでは詳述しないが、早期の提案段階から、首長がその土地利用計画を承認・認定する段階まで時間をかけ、丁寧に住民意見を反映する手順が定められている。

加古川市の「田園まちづくり計画」、篠山市の「里づくり計画」、安曇野市の「地区土地利用計画」のような地区レベルでのより詳細な計画策定においては更に手順は綿密であり、その後のエリアマネジメント的なアプローチと密接不可分なものとなっている。

【参考】

土地利用調整基本計画策定市町村一覧

調査時点(H20)		H23年度時点自治体名	調査時点(H20)		H23年度時点自治体名
都道府県	策定市町村名 合併後名称(旧名称)	現市町村名称	都道府県	策定市町村名 合併後名称(旧名称)	現市町村名称
北海道	ニセコ町	ニセコ町	愛知県	豊田市(旧足助町)	豊田市
青森県	三沢市	三沢市		三好市	みよし市
秋田県	能代市(ニツ井町)	能代市	三重県	名張市	名張市
山形県	鶴岡市(旧鶴岡市)	鶴岡市		伊賀市(旧上野市)	伊賀市
	鶴岡市(榎引町)	鶴岡市	滋賀県	大津市	大津市
	長井市	長井市		長浜市	長浜市
	天童市	天童市		甲賀市(旧土山町)	甲賀市
	南陽市	南陽市		野洲市(旧野洲町)	野洲市
	山辺町	山辺町		米原市(旧山東町)	米原市
	西川町	西川町	京都府	京田辺市	京田辺市
	大石田町	大石田町		京丹後市(旧大宮町)	京丹後市
	白鷹町	白鷹町		南丹市(園部町)	南丹市
	飯豊町	飯豊町		南丹市(八木市)	南丹市
	三川町	三川町	大阪府	池田市	池田市
	酒田市(八幡町)	酒田市	兵庫県	赤穂市	赤穂市
福島県	いわき市	いわき市		高砂市	高砂市
	南相馬市(原町市)	南相馬市		小野市	小野市
	須賀川市	須賀川市		篠山市(旧丹南町)	篠山市
	田村市(船引町)	田村市		養父市(旧八鹿町)	養父市
	鏡石町	鏡石町		淡路市(旧津名町)	淡路市
	只見町	只見町		淡路市(旧淡路町)	淡路市
	磐梯町	磐梯町		加東市(東条町)	加東市
	湯川村	湯川村		福美町	福美町
	飯館村	飯館村		たつの市(新宮町)	たつの市
茨城県	つくばみらい市(伊奈町)	つくばみらい市		たつの市(御津町)	たつの市
栃木県	日光市	日光市		太子町	太子町
	大田原市	大田原市		新温泉町(浜坂町)	新温泉町
	大田原市(湯津上村)	大田原市	奈良県	宇陀市(室生村)	宇陀市
	大田原市(黒羽町)	大田原市	鳥根県	松江市	松江市
	矢板市	矢板市	岡山県	笠岡市	笠岡市
	那須塩原市(旧黒磯市)	那須塩原市		倉敷市(船穂町)	倉敷市
	那須塩原市(旧西那須野町)	那須塩原市	広島県	府中市	府中市
	壬生町	壬生町		三次市	三次市
	野木町	野木町		東広島市	東広島市
	大平町	栃木市		安芸高田市	安芸高田市
	塩谷町	塩谷町	香川県	普通寺市	普通寺市
	那須烏山市(烏山町)	那須烏山市		三豊市(高瀬町)	三豊市
	那珂川町(馬頭町)	那珂川町		三豊市(三野町)	三豊市
	那珂川町(小川町)	那珂川町	高知県	土佐市	土佐市
	那須町	那須町		香南市(夜須町)	香南市
群馬県	嬭恋村	嬭恋村		中土佐町	中土佐町
埼玉県	熊谷市	熊谷市		黒潮町(佐賀町)	黒潮町
	上尾市	上尾市	福岡県	久留米市	久留米市
	日高市	日高市		宗像市	宗像市
	深谷市(花園町)	深谷市		古賀市	古賀市
	宮代町	宮代町		那珂川町	那珂川町
千葉県	鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷市		新宮町	新宮町
	多古町	多古町		粕屋町	粕屋町
	九十九里町	九十九里町		遠賀町	遠賀町
東京都	八王子市	八王子市		宮若市(若宮町)	宮若市
	青梅市	青梅市		桂川町	桂川町
	町田市	町田市	熊本県	阿蘇市(旧阿蘇町)	阿蘇市
	羽村市	羽村市		西原村	西原村
神奈川県	山北町	山北町		氷川町(宮原町)	氷川町
新潟県	三条市(栄町)	三条市	大分県	国東市(武蔵町)	国東市
福井県	美浜町	美浜町		国東市(安岐町)	国東市
	若狭町(旧三方町)	若狭町	宮崎県	日南市	日南市
	若狭町(旧上中町)	若狭町		宮崎市(佐土原町)	宮崎市
長野県	飯田市	飯田市		宮崎市(高岡町)	宮崎市
	高森町	高森町	沖縄県	石垣市	石垣市
	渡田町	松本市		名護市	名護市
	安曇野市(穂高町)	安曇野市		うるま市(旧具志川市)	うるま市
	安曇野市(三郷村)	安曇野市		うるま市(旧与那城町)	うるま市
岐阜県	松川村	松川村		南城市(玉城村)	南城市
	羽島市	羽島市		南城市(大里村)	南城市
	郡上市(旧白鳥町)	郡上市		南風原町	南風原町
	富加町	富加町		宮古島市(城辺町)	宮古島市
静岡県	焼津市	焼津市			
	掛川市	掛川市			
	藤枝市	藤枝市			
	岡部町	藤枝市			
	浜松市(浜北市)	浜松市			

※国土交通省公表資料を元に作成

(2) 農ある暮らしを取り入れた住まい・環境創り（事例調査）

1) 農を楽しむ住宅・宅地事業

宅地需要が低迷する中であって、少子高齢化社会の到来をはじめとした近年の社会変化は、都市や農村部の地域社会においてその維持・存続にかかわる問題を発生させており、その解決策を見出すために地域主導のさまざまな取組みが進められている。とりわけ「地域特性を生かした農地活用」として関心は高く、農を取入れた宅地・住宅を創造する上で、「農を活かしたまちづくり」の期待は、全国的に高い関心を集めている。

そこで、ニーズに合った住宅環境づくりとして、菜園や農園を有効利用している全国の住宅・宅地事業の先進事例を調査した。

紹介事例一覧

No	分類	名称	特記
1	菜園付アパート	エコアパート花園荘	都市の畑付アパート（東京都足立区）
2	菜園付高齢者専用賃貸住宅	サンリスタアレーグレ ふじみ野	それぞれが自由に菜園を利用（埼玉県ふじみ野市）
3	菜園付戸建て住宅団地	北海道当別町 優良田園住宅	地元民間会社が田園住宅事業でふるさと再生に貢献（北海道石狩郡当別町）
4	菜園付戸建て住宅団地	びゅうヴィルジェ 安中榛名	居住者個々のアイデアで農ある暮らしを推進（群馬県安中市）
5	市民農園付き住宅団地	山形県村山市楯岡 グリーンタウン	農ある暮らしの提供により定住人口を呼び込む住宅団地（山形県村山市）
6	住宅地付農地	雫石町・ コテージむら	公有地活用による農地分譲事業で農ある暮らしの実現を支援（岩手県雫石町）
7	市民農園付き住宅団地	UR 柏たなか	UR、地元市、JA が連携し進める農あるまちづくり（千葉県柏市）
8	共有菜園付き住宅団地	ビレッジガルテン	「農」「庭」「緑」を要素に高齢者を含む多世代コミュニティの形成（大阪府、兵庫県）

2) 事例ごと事業の概要と特徴

事例1：「エコアパート花園荘」…菜園付アパート

■事業の概要

所在地	足立区
建物概要	構造：軽量鉄筋造 住宅規模：総戸数 4戸 家庭菜園（17㎡） 間取り：2LDK（56㎡） 契約形態：賃貸借契約 契約期間：2年間（更新可） 家賃：123,000円／月
土地所有者	個人
入居開始	平成18年4月



当該プロジェクトは、NPO法人の代表者が進める「足元から環境問題」をテーマに、立ち上げられた事例であり、建設に当たっても顔の見えるものとして地元の建設業者が参画し推進した。また、関連して、「区画整理事業用地等として確保された700坪の空き地を地域の住民と共同で開拓し、エコ農園・キウイ棚・ビオトープなどに変えるという地域緑化の取り組みをしている。」など活動の着実な広がりを見せている。今後も都市域内の非建築的用地も多く見受けられ、こうした地域住民の協働による都市づくりが進む可能性を秘めている。

事例2：「アレーグレふじみ野」…農ある暮らしを提供するサービス付高齢者専用賃貸住宅

■事業の概要

所在地	埼玉県ふじみ野市
建物概要	構造：軽量鉄筋造 住宅規模：総戸数14戸 家庭菜園（14区画約5㎡） 間取り：1LDK（39.89～48.42㎡） オートロック、エレベーター、食堂・談話室 家賃：83,000～90,000円／月 共益費＋食事代47,000円／月 入居条件：50歳以上で自立生活の可能な人
所有者	農家地権者
施設運営者	ハウスメーカー
施設の開業	平成18年4月



当該事例に代表されるように、急増する高齢者を背景に介護とすまいの確保は緊急の課題である。国土交通省と厚生労働省は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者すまい法）を改正し、「サービス付高齢者住宅」の登録制度をスタートさせる。全国の都市部を中心に急増する高齢者に対して、医療・介護・住宅が連携し、住み慣れたところで安心・安全に暮らせる住まいの整備を目指す。改正案が既に国会に提出され、早ければ新制度がスタートする。

事例にあるように、郊外部等で農地や農業が身近に存在する立地を活かして、耕作・栽培のための空間を確保すると共に、利用者がその身体的条件等に応じて「農ある暮らし」を楽しむことの環境を整備するならば、都心部の便利さと違った魅力ある高齢者のすまいづくりが可能となる。

事例3：「北海道当別町優良田園住宅」…優良田園住宅制度の活用

■事業の概要

所在地	北海道石狩郡
優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の概要	当別町優良田園住宅建設の基本的要件 1. 敷地面積の最低限度：500㎡ 2. 敷地面積の標準：1000㎡ 3. 建ぺい率の最高限度：3/10 4. 容積率：5/10 5. 階数の最高限度：3階以下 高さは10m以下
事業主体	当別町農村都市交流研究会
事業名称	優良田園住宅制度



農業関連規制との関係についていえば、当別町の田園住宅プロジェクトには雑種地、農地がある。対象となった農地は幹線的な道路に面しているため、農地法の転用許可要件である第2種農地に該当しており、転用に際してすることで円滑な対応が可能となった。

当別町は非線引き都市計画区域であり、市街地には用途地域のみが指定されている。それぞれ開発は小規模な開発であるため開発許可行為には該当しない。

逆に、開発許可行為に該当する場合には、自然地形の改変や水準の高い道路、下水道の整備などにより、当別町らしい開発になりにくい。

当該プロジェクトにおいては、移住希望者に対してセミナーを繰り返すなど、移住の準備も丁寧に行っていることは、単なる不動産開発と大きく異なる点である。町は、こうした民間事業者の取組みに対して、農地転用時に国の制度を活用することで円滑に支援できた。こうした緊密な連携が可能となったのも、民間事業者と町とが日常的に連携を取り合っていたことなどが挙げられる。

「優良田園住宅制度」とは、

・法の趣旨

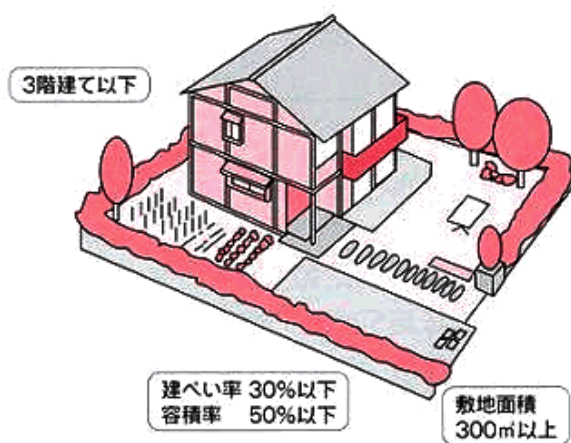
「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」が平成10年4月17日に公布され、7月15日に施行された。この法律は、真の国民の豊かさと21世紀のゆとりある居住形態を実現するため、住宅の多様な選択可能性を最大限追求し、自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園住宅の建設を促進し、もって国民の住宅に対する夢を限りなく実現することを目的としている。

・優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、3階以下、敷地面積300平方メートル以上、建ぺい率30%以下、容積率50%以下の要件に該当するものをいう

・制度導入の目的

人口の減少、高齢化、児童数の減少等、地域活力が低下していることから、集落の過疎化の進行を防止し、人口の回復・維持を図ることを目的としている。この制度は、一定の要件のもとに、宅地開発や住宅建築が可能となり、地域活性化の観点から効果が期待できる。



事例4：「びゅうヴィルジェ安中榛名」…民間事業による菜園付戸建て住宅団地

■事業概要

所在地	群馬県安中市
事業概要	総開発面積：約48.7ha 総区画数：601区画（販売済：470区画） 土地利用規制等：第1種低層住居専用 地域、 建ぺい率：40%、容積率：80%、 外壁後退1.5m 販売期間：平成15年～現在（分譲中）。 平成19年9月より家庭菜園を楽しむ たい人向けに四番街の販売を開始
事業主体	鉄道会社 建設会社
事業手法	全面買収方式による開発行為



当該事業は、地元要望をもとに開設された長野新幹線の安中榛名駅と、これに関連する事業として、民間事業（全面買収による開発行為）により展開された。団塊世代が大量にリタイアする「2009年問題」が叫ばれる時代的背景の中、「自然に囲まれた広いわが家」へのこだわりが強い傾向にある。このような状況を踏まえ「農ある暮らし」や「ロハス」「エコ住宅」といった環境配慮型の住まいへのニーズに応える企画も施され順調な売れ行きを示している。

当該事例を通じ、菜園の場を提供するだけでユーザーが特段の支援を供給側に求めてはいない。ユーザー独自の実践力の高さ、必要な知識や道具の調達は現地で十分、それも楽しみのひとつ。UJIターンに係る住まい創り、いわゆる「移住」、「定住」、「二地域居住」の各タイプの中にも、行政やNPO等からの制度面（方策）、資金面（助成）、地域内連携（体制）、ソフト面（コミュニティ形成の手立て）が本当に必要なケースと、そうでないケースがある事を示している事例。

事例5：「楯岡ニュータウン」…農ある暮らしの提供による定住人口を呼び込む

■事業の概要

所在地	山形県村山市		
事業の概要	宅地造成：平成14年度～15年度 開発区域面積：2万8858.58㎡ 宅地面積：1万6882.73㎡ 全38区画 1区画平均444.28㎡（134坪） 平均価格：1万5730円／㎡（5万2000円／坪）	ふれあい農園の概要	整備主体：村山市（土地所有） 整備期間：平成13年度～16年度 貸付期間：4月～翌年3月 画数：26区画 貸付面積：30㎡～74㎡ 貸付料：2000～4000円（年間）
事業主体	市土地開発公社	事業名称	地域活性化居住基盤総合整備事業



菜園付き住宅団地楯岡グリーンタウンの住宅団地整備事業は、緑豊かな農村地域に、村山市や近隣市町村の人たちはもちろんのこと、大都市から新しいふるさとを求めて住み替える人たちを積極的に受け入れるために、農園を付帯したゆとりある住宅団地を整備した。さらに、地元の高齢者を中心とした組織が、野菜などの栽培指導で交流を深め、定住人口の増加と地域の活性化を図ろうとするものである。各家庭の菜園では、春・夏は、野菜を栽培、収穫し、新鮮な野菜を味わい、土に親しみ農を身近に感じることができる。分譲状況は、平成15年8月から分譲を開始し、全38区画中31区画についてエンドユーザーと契約済み（82%、平成23年3月現在）。また、契約者の従前の居住地は以下のとおりで、55%が市外居住者であり、県外は埼玉県、神奈川県、大阪府からとのこと。県外、市外から多くの人々が移住してきている。

事例6：「雫石・コテージ村」…農を付帯としたゆとりある住宅団地

■事業の概要

所在地	岩手県岩手郡
事業概要	事業区域面積：約63ha 区画数：68区画（当初） 分譲の内容：農地約2400～3800㎡、 宅地約500㎡（農地と宅地のセット） 地 目：畑及び雑種地（宅地見込地） 土地利用規制：農業振興地域農用地区域内・都市計 画区域内無指定 （建ぺい率：70%、容積率：200%）
事業主体	社団法人県農業公社
事業手法	土地改良事業（併せて農地保有合理化事業）

高齢者へのニーズとエンドユーザーが県外市外から入居、そして農ある暮らしを提供している事例。

平成18年以降で10区画中4区画が売却済み。うち2区画では建築済みとなっている。現在も1区画建築中で（平成20年現在）、販売開始後9件の区画が売却済みである。



農地保有合理化事業という事業制度によって整備された雫石町・コテージむらへの移住者が、有機農法をテーマとする本格的農業を実践し、さらには、新たにNPO法人を設立して、コテージむら内の農地を活用することで「体験農園」の運営にもかかわるようになってきている。また、この体験農園は、町が開設したものであり、地域で農と触れ合うための拠点づくりに有効活用されている。

こうした動きがさらに進み、基盤整備されている農地を体験農園として活用し、盛岡市をはじめ周辺住民にとっての「農を体験・楽しむ場や機会」を提供し、さらには雫石町を含む周辺地域での「農を楽しむ」環境が整うことで、首都圏等からのUJIターン者の移住可能性も高まることが期待される。

事例7：「柏たなか」…URが進める農を生かした田園都市づくり

■事業の概要

所在地	千葉県柏市
事業概要	計画人口：約17000人 事業施行期間：平成12年度～30年度（清算期間含む） 事業の目的：つくばエクスプレスの整備と一体的に都市基盤施設の整備を行うことにより、市街地を形成し、良好な宅地の供給を行い、地域の秩序ある発展
農業体験農園	運営主体：地元農家5人「柏たなか園主会」 区画・規模：50区画・30㎡／区画 入園料：43,000円／年
事業主体	UR（都市再生機構）
事業手法	柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業



URが進める柏北部東地域では、多くの農地や伝統的な農家住宅の集落の風景、環境を活かした緑地の保全と街路樹や公園緑地、その他の緑地を創出して、緑の骨格空間を形成し、農業を活かす特徴ある開発や菜園付住宅などによる「緑地ネットワーク」の保全・強化を図ることを目標とした。また、環境にやさしく、健康でやすらぎのある暮らしを「柏の葉スタイル」とし、農や食の文化をはぐくむ空間と生活を充実させ、地元農家の協力と地域住民の参加のもと、大学、農協などとも連携して、身近に存在する農地の維持・活用を目指している。

「農あるまちづくり」の一環として、柏たなか駅周辺では「農業体験農園」方式を用いて、市民に農業体験ができる仕組みを構築している。「農業体験農園」とは、単なる区画貸し農園ではなく、農家が種、苗、農具、肥料などを準備して、野菜づくりなどの講習会を開き、入園者が作付けから収穫までの農作業を体験するというもの。

現在「四季彩菜クラブ高妻」と「ジョイファーム岡田」の2園が稼働。プロの農家から農業指導を受けられるとあって、地区内の新住民は勿論のこと地区外の人も利用しており、年代も20代からリタイア層を含めた70代までと幅広い。

事例8：「ビレッジガルテン」…高齢者を含む多世代形成

■事業の概要

所在地	大阪府、兵庫県
「ビレッジガルテン」シリーズの概要	
① コモンガーデン水無瀬 平成15年、大阪府三島郡、2891㎡、定期借地権（12戸）・ 所有権（9戸）	
② ビレッジガルテン宝塚フ・ル・ル 平成17年、兵庫県宝塚市、2571㎡、定期借地権（17戸）	
③ ビレッジガルテン上野坂 平成19年、大阪府豊中市、1864㎡、定期借地権（7戸）	
④ ビレッジガルテン明石大久保フェスタ 平成20年、兵庫県明石市、6207㎡、定期借地権（27戸）	
⑤ ビレッジガルテン住吉山手8丁目 平成20年、神戸市東灘区、1038㎡、旧借地権（5戸）他	
事業主体	民間デベロッパー
事業手法	定期借地権（地上権）



大半は開発面積2000㎡前後の小規模団地で、住人のコミュニティ形成の場となるコモンガーデンを中心に、15～30戸程度の一戸建が並ぶ小規模の集落といった趣である。

定借コモン型ビレッジガルテン当初の想定ターゲットは、若年層典型ファミリーであったが、建売戸建にしては若干60歳前後及び20代の購入と幅広い。この世代（20代若年層と50代後半以上高齢層）の需要は、普通の住宅需要とは若干異なり、菜園を耕したり、コミュニティのあるライフスタイルに触発されたことが動機ということが報告されている。この街（村）に暮らすすべての居住者は幅広い世代と様々なライフステージにいる人たちが集うコミュニティになっている。

当該事例は、小規模住宅開発（2000㎡以下）で、定期借地権による分譲であり、高齢社会にあってそのニーズに的確に応える事業であり、事業の成功の一つに、「農」「庭」「緑」を要素、それらから育つコミュニティが評価され、今後のユーザーのニーズの方向性を提供してくれている。

<参考> 開発許可条例（隣接地域）の運用状況等

- (1) 市街化調整区域における開発許可基準等の概要
- (2) 都市計画法第34条第11号に基づく条例の制定状況の収集・分析
- (3) 都市計画法第34条第10号に基づく地区計画の策定状況の収集・分析

＜参考＞ 開発許可条例（隣接地域）の運用状況等

（１）市街化調整区域における開発許可基準等の概要

１）開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、①都市計画区域を「計画的な市街化を促進すべき市街化区域」と「原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域」の区域区分した目的を担保すること、②都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。

旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。

本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが問われている。

市街化調整区域においては、地域の実情等に応じた運用が行われており、その概況の把握のため、以下に制度の概要と運営実態を整理する。

２）開発許可制度の概要

1	制度の趣旨	市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き制度」）を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的とする。		
2	開発行為の定義	開発行為とは、主として、①建築物の建築、②第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、③第2種特定工作物（ゴルフコース、1 ha 以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいう。		
3	許可権者	都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長（法第29条） 地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長		
4	規制対象規模			
	都市計画	線引き都市計画区域	市街化区域	1000 m ² （三大都市圏の既成市街地、近隣整備地帯は500 m ² ）以上 * 開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可
			市街化調整区域	原則全ての開発行為
		非線引き都市計画区域	3000 m ² 以上 * 開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可	
		準都市計画区域	3000 m ² 以上 * 開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可	

	準都市計画区域及び 非線引き都市計画区域	1 ha 以上
5	規制対象 外の開発 行 為	図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がないものの建築のためのもの。 土地区画整理事業等の施行として行うもの等
6	開発許可 基 準	1) 技術基準（都市計画法第 33 条） 道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準 →地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能 2) 立地基準（都市計画法第 34 条）・・・市街化調整区域にのみ適用 略（第 1 号） 略（第 4 号） ・ <u>地区計画等の内容に適合する開発（第 10 号）</u> ・ <u>市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、条例（開発許可権者が統轄する地方公共団体が定める。以下同じ。）で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為（第 11 号）</u> ・ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、条例で区域、目的等を限り定めたもの（第 12 号） ・ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（第 14 号）
7	建築等の 制 限	市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはならない。 ①技術基準（都市計画法施行令 36 条第 1 項第 1 号） ②立地基準（都市計画法 36 条第 1 項第 3 号）

3) 都市計画法第 34 条における市街化調整区域の開発許可の考え方

①都市計画法第 34 条とは

・都市計画法第 34 条は市街化調整区域における開発許可について定めている。無秩序な市街化を防止し、農地や山林を保護するために設定される市街化調整区域は元来「市街化を抑制すべき区域（都市計画法 7 条第 3 項）」であり、市街化につながる開発効果も抑制されるべき区域である。そこで、法第 34 条は、市街化調整区域のみに適応する許可基準を設けている。具体的には、申請に係る開発行為が、法第 34 条第 1 号から第 14 号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事等は開発許可をしてはならないとされている。

都市計画法第 34 条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

②市街化調整区域の個別の実状に合った開発が可能となる

（地区計画）法第 34 条第 10 号）

・地区計画は、地区毎にまちづくりを進める手法であり、市街化区域のみならず、開発が抑制されている市街化調整区域においても定める事が出来る。

・市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られている。

・類型のいくつか

郊外型：市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

集落活性化型：市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

田園居住型：市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共公益施設の整備等を行う場合

産業振興型：市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合

都市計画法第 34 条第 10 号

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

③市街化区域に近い地域の開発について定めた法第 34 条第 11 号

・都市計画法第 34 条第 11 号は、市街化調整区域のうち市街化区域に近い地域における開発に関する許可基準を示している。都道府県や指定都市は条例で定める基準に従って「市街化区域と一体的な日常生活圏域を構成している地域である。」と認める場合

には、条例で定めた規模・用途の開発行為を許可できる。

都市計画法第 34 条第 11 号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

上述の下線；条例の要件を示す。

④既存の集落の開発について定めた法第 34 条第 12 号

・都市計画法第 34 条第 12 号は、市街化調整区域内に存在する集落における開発に関する許可基準を示している。都道府県や指定都市は条例で定めた区域において、条例で定めた用途の開発を許可できる。

都市計画法第 34 条第 12 号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

⑤既存の集落の開発について定めた法第 34 条第 14 号

・都市計画法第 34 条第 14 号は、市街化調整区域内の市街化を促進せず、かつ市街化区域内においておこなうことが難しい開発に関する許可基準を示している。都道府県や指定都市は条例で定めた区域において、条例で定めた用途の開発行為を許可できる。

都市計画法第 34 条第 14 号

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

(2) 都市計画法第34条第11号に基づく条例の制定状況の収集・分析

1) 開発許可に関する都市計画法第34条第11号条例実態の把握・分析

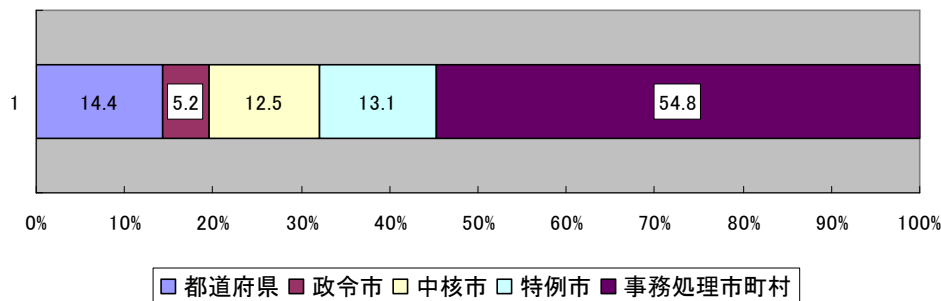
市街化区域内の開発許可基準である都市計画法（以下「法」という。）第34条11号について、国土交通省都市計画課のヒヤリングと条例を制定している自治体について実態の把握を行った。

① 条例制定の状況

イ. 対象自治体

・全国450の自治体（都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村の内、非線引き自治体を除いた305自治体が対象（国土交通省都市計画課ヒヤリング）

自治体類型（305自治体）



ロ. 条例制定の状況

・法第34条第11号について条例を制定している自治体は、概ね半数（142団体；国土交通省都市計画課ヒヤリング）ある。

別表-1 法第34条第11号条例の制定自治体一覧(参照)

ハ. 延べ面積

・法第34条第11号条例の区域の設定面積の合計121,900ha（条例制定の85団体集計）（国土交通省都市計画課ヒヤリング）

2) 区域設定の要件の詳細

各条例の運用実態については以下のとおり。

① 各種要件の考慮

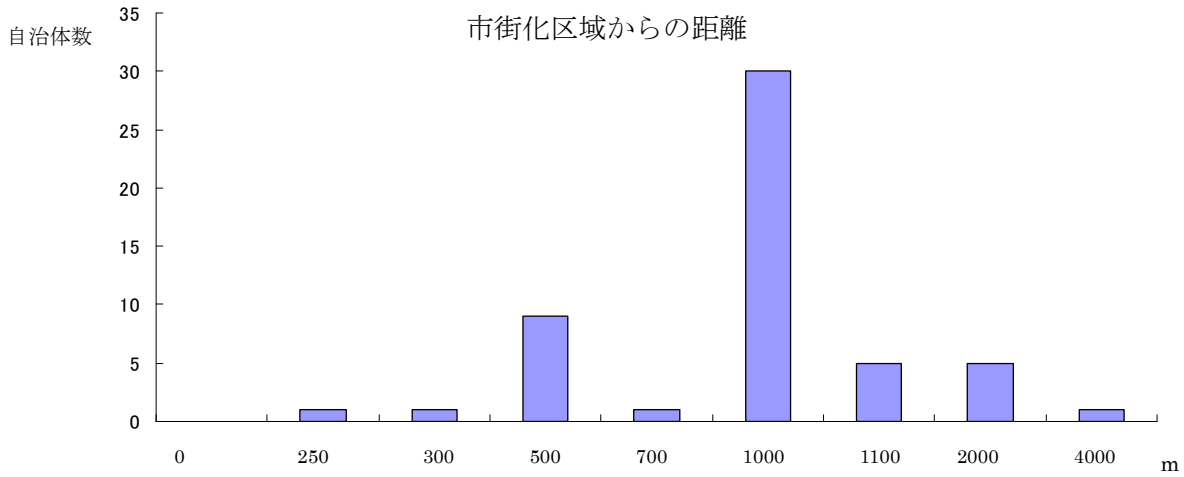
・「建築物の連たん具合」を考慮している自治体がほとんど、その他「市街化区域への隣接」、「道路の整備状況」、「下水道の整備状況」、「防災」、「隣接区域の自然的条件」などが規定されている。

② 条例への明文化の状況

・建築物の連たん具合を掲げる自治体が最も多く、道路接道状況、下水道の整備状況を掲げている。

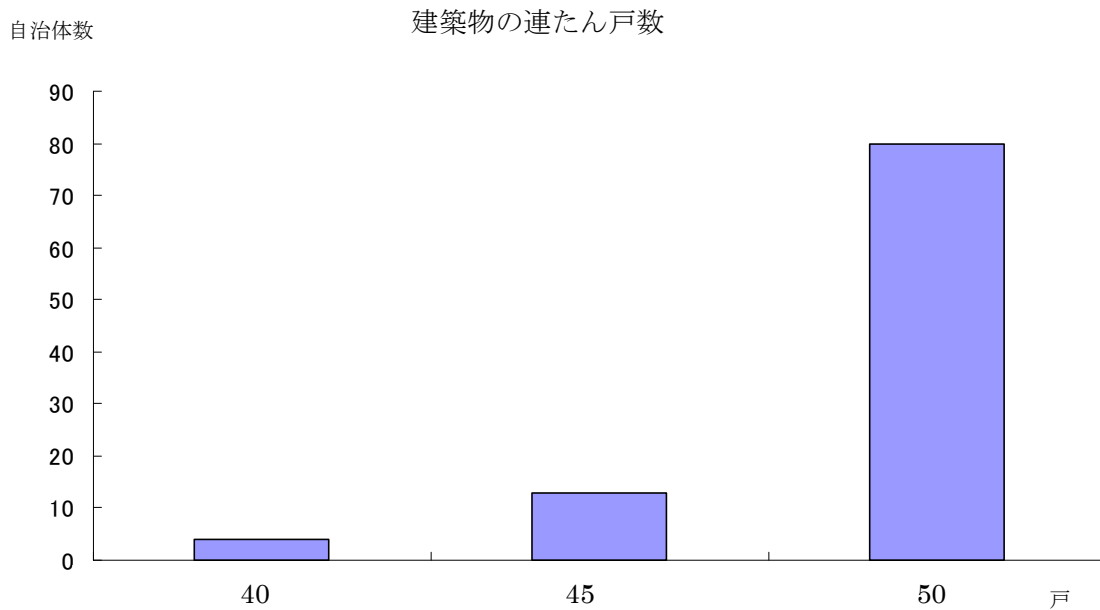
③ 市街地からの距離

- ・最も多いのは、1,000mであり、次いで500m、1,100m、2,000m、250m、300m、700m、4,000m



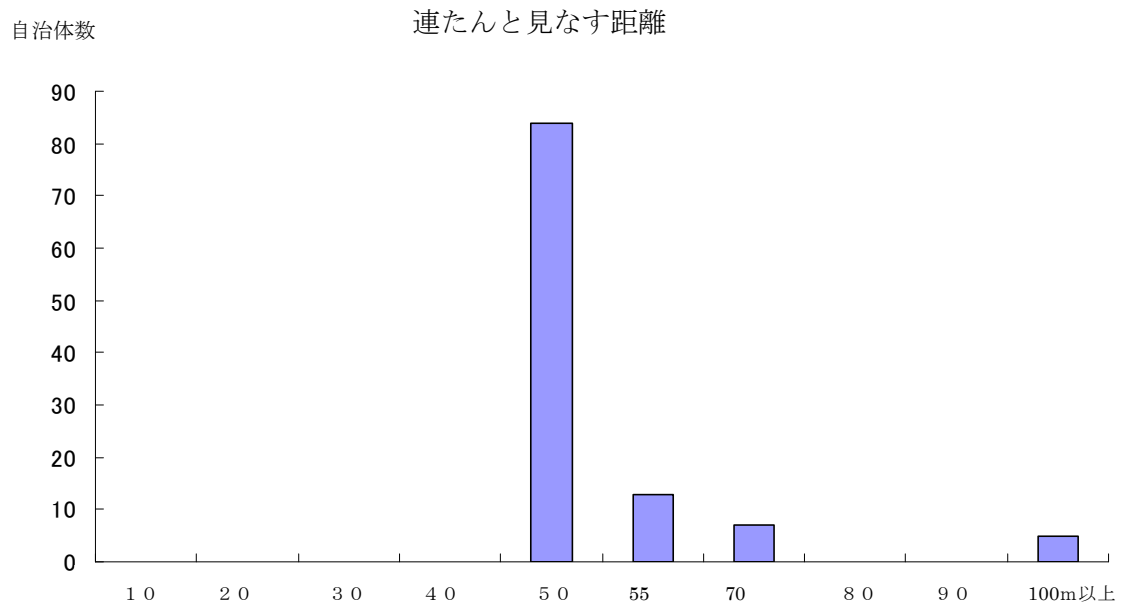
④建築物の連たん戸数

- ・最も多い戸数は、50戸である。現行都市計画法でも概ね50戸という記述があり、多くの自治体で参考になっている。



⑤連たんと見なす距離

・連たんと見なす距離については、50mが最も多い。55mや70m、100mも一部自治体で指定されている。



⑥建築物の高さ制限

・高さ制限については、10mが多い

⑦建ぺい率

・ぺい率は60%が多く、50%も一部見受けられる。

⑧容積率

・容積率は200%も見受けられる。

⑨建築物の敷地上限

・建築物の敷地上限面積は500㎡が最も多い

⑩建築物の敷地下限面積

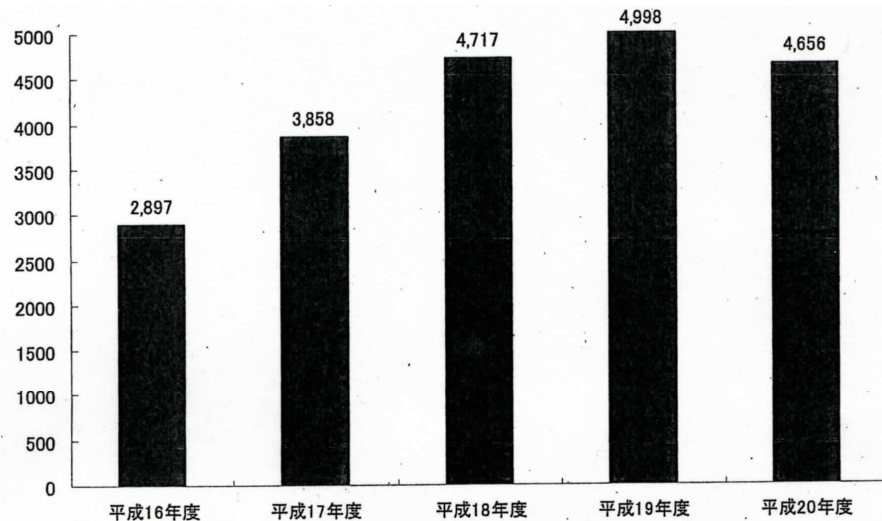
・建築物の敷地下限面積は200㎡が最も多く、300㎡、165㎡、150㎡と続く

3) 条例の運用状況（国土交通省ヒヤリング）

①法第34条第11号に関する開発許可件数と面積

・法第34条第11号に該当する開発許可件数は、平成16年度から19年度まで増加し続け、平成20年度は減少した。

法第34条11号に該当する開発許可件数



出所) 国土交通省開発許可制度施行状況調査

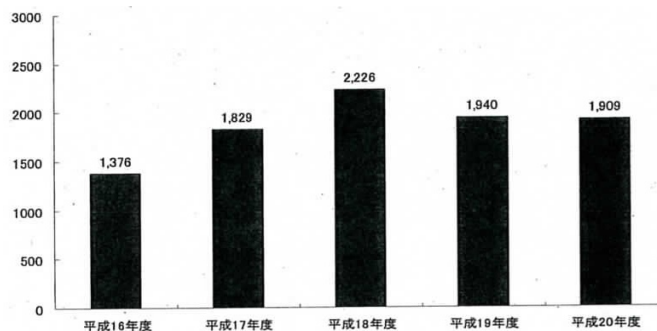
・法第34条第11号に該当する開発許可面積は、

年度	件数	面積[ha]
18	4,717	396.5
19	4,998	444.9
20	4,656	360.2

②都市計画法施行令（以下「施行令」という。）第36条第1項第3号に該当する法第43条第1項の許可件数

・施行令第36条第1項第3号に該当する法第43条第1項の許可件数は、平成18年度まで増加し、以後は安定して推移している。

施行令第36条第1項第3号に該当する法第43条第1項の許可件数



出所) 国土交通省開発許可制度施行状況調査

③国土交通省都市計画課ヒヤリングより（各自治体の意見など）

・平成 12 年改正後 5 年が経過し、条例制定自治体の中で法令の主旨に照らし想定外の運用を行っている自治体が一部にあり、運用の是正を指示。

イ．一律に市街化調整区域全域など広範囲を対象にしている例

ロ．連たん条件を考慮していない

ハ．農用地を条例の区域に含めている

・平成 22 年 9 月に条例制定状況等、調査を実施

イ．条例廃止 都道府県：1 自治体、市町村：1 自治体あり

事例：現在、堺市において、「条例により急激な宅地開発が進展し、利便性・安全性の低下（交通集中など）、行政コストの増大（追加インフラ整備）などの理由により廃止の手続きに入っている。

ロ．各自治体での条例改正の動きの状況

指定用途の制限や道路幅員の強化、許可申請者の限定など基準を強化

地方自治体において、集落の維持・活性化・過疎化対策として、指定用途の制限、用途基準を緩和

・各自治体の具体的コメント

イ．多くの自治体で、既存宅地制度の代替的な側面で条例制定された。しかし、条例で、区域と用途を指定するところが本質的に相違する。また、法第 33 条第 4 項の併用による規制及び緩和も可能な措置がとられている。

ロ．市街化調整区域の安価な土地という「経済性」を背景に多くの許可申請がされている。

ハ．法第 34 条第 11 号地域は、農振白地（農用地区域以外の農業振興地域）が大部分で、農地転用は第 34 条第 11 号開発の見込みがあれば転用可能であり、周辺集落の転用が徐々に進んでいる状況のため地主の農地以外の土地利用の需要に対応している状況。

ニ．法第 34 条第 11 号の旧既存宅地制度の代替的な性格を越え、地域コミュニティーの維持・再生に対応するような制度の有り方を望む。

○法第 34 条第 11 号条例の制定自治体一覧

別表— 1

自治体名	条例名称	制定年	最終改正年
北海道	都市計画法施行条例	平成 15 年 3 月	平成 21 年 3 月
青森県	青森県都市計画法施行条例	平成 15 年 3 月	平成 21 年 4 月
福島県	福島県都市計画法施行条例	平成 11 年 12 月	平成 19 年 11 月
茨城県	茨城県都市計画法に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例	平成 14 年 3 月	平成 19 年 11 月
栃木県	都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	平成 15 年 10 月	平成 19 年 11 月
埼玉県	埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 13 年 7 月	平成 19 年 11 月
千葉県	都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例	平成 13 年 10 月	平成 19 年 10 月
富山県	富山県都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
長野県	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
三重県	都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例	平成 14 年 12 月	平成 19 年 3 月
滋賀県	滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 14 年 10 月	平成 19 年 11 月
京都府	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 4 月	平成 19 年 11 月
兵庫県	都市計画法施行条例	平成 14 年 3 月	平成 19 年 11 月
奈良県	都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例	平成 16 年 12 月	平成 19 年 11 月
島根県	都市計画法施行条例	平成 12 年 3 月	平成 19 年 11 月
岡山県	都市計画法にかかわる開発行為の許可の基準に関する条例	平成 13 年 6 月	平成 19 年 11 月
広島県	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成 14 年 10 月	平成 19 年 11 月
山口県	開発行為等の許可の基準に関する条例	平成 13 年 10 月	平成 20 年 4 月
徳島県	都市計画法施行条例	平成 12 年 3 月	平成 19 年 11 月
高知県	高知県都市計画法施行条例	平成 12 年 3 月	平成 19 年 11 月
福岡県	福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
佐賀県	佐賀県都市計画法施行条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
長崎県	都市計画法の基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
熊本県	熊本県都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
沖縄県	都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月

自治体名	条例名称	制定年	最終改正年
仙台市	仙台市都市計画法の施行に関する条例	平成 12 年 3 月	平成 19 年 11 月
千葉市	千葉市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	平成 18 年 9 月	平成 19 年 11 月
浜松市	浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例	平成 16 年 3 月	平成 21 年 3 月
福岡市	福岡市開発行為の許可等に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
宇都宮市	都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例	平成 15 年 9 月	平成 19 年 11 月
川越市	川越市開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
相模原市	都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例	平成 14 年 3 月	平成 19 年 11 月
船橋市	都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例	平成 13 年 12 月	平成 20 年 4 月
堺市	堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例	平成 14 年 3 月	平成 19 年 11 月
奈良市	奈良市開発許可の基準に関する条例	平成 17 年 3 月	平成 19 年 11 月
和歌山市	和歌山市開発行為等に関する条例	平成 12 年 3 月	平成 20 年 4 月
岡山市	岡山市開発行為の許可基準等に関する条例	平成 13 年 6 月	平成 19 年 11 月
倉敷市	倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例	平成 13 年 9 月	平成 19 年 11 月
福山市	福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成 13 年 6 月	平成 19 年 9 月
鹿児島市	鹿児島市市街化調整区域における住宅建設等に関する条例	平成 16 年 10 月	平成 19 年 11 月
函館市	函館市都市計画法施行条例	平成 15 年 12 月	平成 19 年 11 月
盛岡市	盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 9 月	平成 21 年 4 月
山形市	山形市都市計画法第 34 条第 8 号の 3 の規定に基づく土地の区域の指定等に関する条例	平成 14 年 3 月	平成 19 年 11 月
水戸市	水戸市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 20 年 7 月
前橋市	前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例	平成 15 年 12 月	平成 19 年 11 月
高崎市	高崎市市街地調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 20 年 2 月
小田原市	都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発許可等の基準に関する条例	平成 14 年 6 月	平成 19 年 9 月
甲府市	甲府市開発行為等の許可基準に関する条例	平成 14 年 6 月	平成 19 年 11 月
枚方市	枚方市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
加古川市	加古川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月

自治体名	条例名称	制定年	最終改正年
呉市	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成15年3月	平成19年11月
下関市	下関市開発行為等の許可の基準に関する条例	平成17年2月	平成19年11月
久留米市	久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成16年6月	平成19年11月
佐世保市	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成16年9月	平成19年11月
弘前市	弘前市都市計画法施行条例	平成18年2月	平成19年9月
平川市	平川市都市計画法施行条例	平成19年3月	平成19年11月
大鰐町	大鰐町都市計画法施行条例	平成18年3月	平成20年4月
田舎館村	田舎館村都市計画法施行条例	平成18年6月	平成19年11月
おいらせ町	おいらせ町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成18年3月	平成19年11月
鶴岡市	鶴岡市都市計画法の規定による開発行為等の許可の基準に関する条例	平成17年10月	平成19年11月
酒田市	酒田市開発許可等の基準に関する条例	平成17年11月	平成20年3月
福島市	都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例	平成15年3月	平成21年4月
会津若松市	都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例	平成19年3月	平成20年10月
日立市	日立市都市計画法の規定による開発行為等の許可の基準に関する条例	平成15年3月	平成21年3月
土浦市	土浦市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例	平成17年12月	平成19年11月
取手市	取手市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	平成18年9月	平成21年9月
つくば市	つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例	平成18年12月	平成19年11月
神栖市	神栖市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例	平成19年9月	平成19年10月
足利市	都市計画法第34条第11号の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例	平成16年3月	平成19年11月
栃木市	都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例	平成16年3月	平成19年9月
小山市	小山市開発行為の許可基準に関する条例	平成17年3月	平成19年11月
伊勢崎市	伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成17年6月	平成19年11月
熊谷市	熊谷市開発許可等の基準に関する条例	平成17年10月	平成19年11月
行田市	行田市開発許可等の基準に関する条例	平成17年3月	平成19年11月
飯能市	飯能市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成17年3月	平成19年11月

自治体名	条例名称	制定年	最終改正年
加須市	加須市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
本庄市	本庄市開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 1 月	平成 19 年 11 月
東松山市	東松山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
春日部市	春日部市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 10 月	平成 19 年 9 月
狭山市	狭山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 12 月
羽生市	羽生市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 3 月	平成 21 年 4 月
鴻巣市	鴻巣市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 9 月	平成 19 年 11 月
深谷市	深谷市開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 1 月	平成 19 年 11 月
上尾市	上尾市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
入間市	入間市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
桶川市	桶川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
久喜市	久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
北本市	北本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
八潮市	八潮市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
蓮田市	蓮田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
坂戸市	坂戸市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 21 年 3 月
幸手市	幸手市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 3 月	平成 19 年 12 月
鶴ヶ島市	鶴ヶ島市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 3 月	平成 19 年 11 月
日高市	日高市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 17 年 3 月	平成 19 年 9 月
吉川市	吉川市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月	平成 19 年 11 月
伊奈町	伊奈町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 19 年 3 月	平成 19 年 11 月
白岡町	白岡町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 18 年 3 月	平成 19 年 11 月
松伏町	松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 15 年 3 月	平成 19 年 11 月
市川市	市川市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成 13 年 12 月	平成 19 年 11 月
木更津市	木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例	平成 13 年 12 月	平成 19 年 9 月

自治体名	条例名称	制定年	最終改正年
松戸市	松戸市における宅地開発事業等に関する条例	平成13年12月	平成20年4月
成田市	成田市開発行為等の基準に関する条例	平成15年12月	平成19年11月
習志野市	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成13年12月	平成19年11月
柏市	柏市開発行為等許可基準条例	平成13年12月	平成20年4月
八千代市	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成14年3月	平成21年6月
長岡市	長岡市都市計画法施行条例	平成17年3月	平成19年3月
新発田市	新発田市都市計画法施行条例	平成19年12月	平成20年4月
見附市	見附市都市計画法施行条例	平成15年3月	平成19年11月
上越市	上越市都市計画法施行条例	平成15年3月	平成19年11月
聖籠町	聖籠町都市計画法施行条例	平成15年3月	平成19年11月
富山市	富山市市街化調整区域における開発行為等の許可の基準に関する条例	平成18年3月	平成19年11月
高岡市	高岡市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成17年11月	平成19年11月
小松市	小松市開発許可等の基準に関する条例	平成15年3月	平成20年3月
彦根市	彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成15年3月	平成19年11月
長浜市	長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成18年3月	平成19年9月
近江八幡市	近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成17年12月	平成19年11月
草津市	草津市都市計画に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成15年3月	平成21年10月
東近江市	東近江市開発許可の基準等に関する条例	平成18年12月	平成19年11月
米原市	米原市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成17年12月	平成19年11月
松江市	松江市開発行為等の許可の基準に関する条例	平成17年3月	平成20年6月
玉野市	玉野市都市計画法にかかわる開発行為の許可の基準に関する条例	平成19年3月	平成19年11月
東広島市	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	平成18年3月	平成19年9月
周南市	周南市開発行為等の許可の基準に関する条例	平成19年12月	平成20年4月
今治市	都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例	平成17年1月	平成19年11月

(3) 都市計画法第34条第10号に基づく地区計画の策定状況の収集・分析
1) 市街化調整区域における地区計画制度

① 地区計画制度

市街化調整区域における地区計画では、一定の規制のもと地区計画に定められた内容に適合する建築物等は、市街化調整区域の立地規制が解除され開発許可がなされる。(都市計画法第34条10号)

② 地区計画策定ガイドライン

都市計画運用指針(第6版 平成20年12月)では、市町村が策定する地区計画の同意に当たって各都道府県に指導指針(ガイドライン)を策定するよう求めており、これに従って、多くの都道府県がガイドラインを策定している。

2) 市街化調整区域における地区計画の把握

① 地区計画の策定状況

国土交通省HPの都市計画現況調査より

市街化調整区域の状況 (地区数)

地区計画合計	5,506	解説：都市計画法12条の5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設に相応しい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域に定めることとされている 一 用途地域が定められている土地の区域 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域 ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成される恐れのあるもの ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境の形成がされている土地の区域
内市街化調整区域	416	
法第12条の5第1項 第二号イ	294	
同 ロ	77	
同 ハ	45	

平成21年3月31日現在

運用実態は、全国で416カ所あり、内訳は、イ型294地区70%、ロ型77地区19%、ハ型45地区11%である。イ型が圧倒的に多く、偏った結果となっている。

② 法第12条の5第1項 第二号イに係る県別地区計画状況

法第12条の5第1項 第二号イに係る県別地区計画は、全国で地区数294、面積3,754ha、都市数で142となっている。県別では、福岡県26地区508ha、愛知県50地区472ha、埼玉県13地区323ha、兵庫県16地区240ha、三重県9地区239ha、栃木県18地区209haとなっている。

県別イ型における、地区数と面積

平成21年3月31日現在

都道府県	都市数	地区数	面積	地区整備 計画の面積
			ha	ha
北海道	9	14	123.1	120.6
青森県				
岩手県				
宮城県	2	2	119.5	72.4
秋田県	2	3	113.6	113.6
山形県	4	9	42.3	42.3
福島県	3	5	89.8	78.1
茨城県	4	4	131.1	131.1
栃木県	8	18	209.3	209.3
群馬県	2	5	50.4	50.4
埼玉県	12	13	323.3	297.6
千葉県	1	1	16.5	16.5
東京都				
神奈川県	4	4	239.9	122.4
山梨県	1	2	86.4	86.4
長野県	2	4	46.7	46.7
新潟県	2	4	11.4	10.5
富山県	2	4	49.7	14.9
石川県	6	20	145.7	145.7
岐阜県	4	4	53.5	51.9
静岡県	4	7	48.0	48.0
愛知県	17	50	472.7	468.6
三重県	7	9	239.2	239.2
福井県	2	2	5.7	5.7
滋賀県	4	7	31.9	31.9
京都府	1	1	1.5	1.5
大阪府				
兵庫県	9	16	240.2	235.1
奈良県				
和歌山県				
鳥取県				
島根県	3	7	36.2	36.2
岡山県	2	2	22.5	22.5
広島県	6	8	77.0	73.4
山口県	2	2	11.5	11.5
徳島県				
香川県				
愛媛県				
高知県	2	5	53.0	53.0
福岡県	9	26	508.3	450.9
佐賀県	1	1	6.4	6.4
長崎県	3	10	104.2	89.2
熊本県	2	25	43.8	43.8
宮崎県				
鹿児島県				
沖縄県				
計	142	294	3754.24	3,427.2

3) 法第12条の5第1項 第二号ロに係る県別地区計画状況

法第12条の5第1項 第二号ロに係る県別地区計画は、全国で地区数77、面積533ha、都市数で32となっている。県別では、福岡県256ha、次いで茨城129haとなっている。特に、福岡県の久山町で31地区数に及ぶ

県別ロ型における、地区数と面積及び都市数

平成21年3月31日現在

都道府県	都市数	地区数	面積	地区整備 計画の面積
			ha	ha
北海道				
青森県				
岩手県				
宮城県				
秋田県				
山形県	3	6	6.8	6.8
福島県				
茨城県	3	5	129.5	129.5
栃木県		2	8.7	8.7
群馬県	1	2	8.0	8.0
埼玉県				
千葉県				
東京都				
神奈川県				
山梨県				
長野県				
新潟県	1	2	5.6	4.3
富山県	3	5	37.9	22.4
石川県	1	1	6.1	6.1
岐阜県	1	1	4.6	4.6
静岡県				
愛知県	1	1	10.4	10.4
三重県				
福井県	1	1	1.7	1.7
滋賀県	2	2	3.0	3.0
京都府	2	2	4.1	4.1
大阪府	3	4	9.9	9.9
兵庫県	1	2	22.4	22.4
奈良県				
和歌山県				
鳥取県	2	3	7.9	7.9
島根県				
岡山県				
広島県	1	1	8.9	8.9
山口県				
徳島県				
香川県				
愛媛県				
高知県				
福岡県	4	35	256.4	199.2
佐賀県				
長崎県				
熊本県				
大分県				
宮崎県	2	2	1.1	1.1
鹿児島県				
沖縄県				
計	32	77	533.03	459.03

4) 福岡県久山町の市街化調整区域における地区計画の取組み

(国土交通省都市計画課ヒヤリングより)

イ型とハ型に対し、無秩序な市街化形成への対応を図る目的をもつロ型は対応が限られている。それ故にロ型は重要であり、そのような状況下、福岡県久山町は、市街化調整区域における開発行為を地区計画の積極的な活用により実施している。具体的には、2000年度末で31地区の市街化調整区域地区計画があり、全ロ型(77地区)の40%が集中している。以下に、福岡県久山町の市街化調整区域における開発行為を地区計画の活用による地区整備計画区域に誘導している取組み実態について取りまとめる。

①久山町の都市計画

- ・1970年に線引きを行った際、町長の意向により都市化の抑制と自然環境の保全を目標都市、町域の96%を市街化調整区域に指定する。
- ・1989年に田園都市構想を打ち出した際には、集落毎に開発を誘導する区域を策定(集落地域整備法適用第1号を実現)
- ・田園都市構想を反映させつつ、市街化調整区域において地区計画を31地区策定

②地区計画による効果

- ・開発許可件数自体には変化がなく、地区計画の導入による開発の誘発は見られない。
- ・1998～2003年間の間の開発許可、建築許可に比べて、2004～2008年の開発許可等は、地区計画整備計画区域内においておこなわれており、地区計画の策定に開発誘導効果が認められる。
- ・1998～2008年に出された開発許可(計94件)の内、約6割(56件)が法第34条第10号(地区計画)に基づき行われている。

③利点、特徴

- ・開発可能地と地区施設の配置を含めて予め特定できる。
- ・開発許可を下ろす際に地区施設である道路4m拡幅整備を条件とすることで地区施設の整備を担保できている。



久山町における都市計画と開発分布

種類	地区数	面積 (h a)
工業系	8	38.4
住宅系	23	154.8
合計	31	193.2

久山町における市街化調整区域地区計画一覧

名称	地区数	面積	地区整備計画の面積	地区計画のねらい	決定の概要		決定年月日
					2号施設	建築物等に 関する事項	
下久原五反田地区	1	2.20	2.2	産業振興を図るとともに、田園環境と調和した良好な沿道環境を創出する	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H19.2.21
下久原寺ノ下深井地区	1	1.20	1.2	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下久原小松ヶ丘地区	1	2.10	2.1	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下久原小津地区	1	0.90	0.9	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下久原深井地区	1	11.30	10.2	沿道環境の形成と土地の合理的な利用促進	道路、公園	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H13.8.10
下久原南部地区	1	15.80	11.4	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、公園、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.8.16
下久原北部地区	1	25.70	22.2	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、公園、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田牛見ヶ原地区	1	3.80	2.0	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田狭浦地区	1	0.50	0.5	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田原田地区	1	0.70	0.7	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田荒河原地区	1	0.60	0.6	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田前城谷地区	1	5.00	5.0	田園環境と調和した良好な生産環境形成する	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H19.2.22
下山田大谷地区	1	2.60	2.6	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
下山田伏谷地区	1	2.20	1.2	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
原第2工業団地	1	2.80	2.8	工業的土地利用の増進	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、垣柵	H11.10.7
国貞地区	1	1.60	1.6	流通業務系の土地利用を計画的に誘導し周囲の景観と調和した良好な地域形成	緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵	H16.12.2
小柳地区	1	5.30	5.3	工業・流通系の土地の合理的な利用促進	緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵	H21.2.25
上山田格井原地区	1	0.70	0.7	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
上山田黒河地区	1	1.10	1.1	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
上山田藤河地区	1	3.40	3.1	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
上山田南部地区	1	9.60	6.3	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、公園、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
上山田北部地区	1	23.40	15.8	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
草場地区	1	21.00	4.1	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
中久原芳野地区	1	1.30	1.3	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
猪野赤坂団地地区	1	2.80	2.8	産業振興を図るとともに、田園環境と調和した良好な生産環境の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.2.14
猪野南部地区	1	9.10	3.6	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
猪野別所地区	1	4.50	2.8	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
猪野北部地区	1	17.60	14.2	周囲の自然環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
東久原大浦地区	1	0.90	0.9	周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図る	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.11.27
法立地区	1	8.20	8.2	自然環境と調和した沿道環境の形成と土地の合理的利用促進	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H16.5.31
名子山地区	1	5.30	5.3	沿道環境の形成と土地の合理的な利用促進	道路、緑地	用途、最高容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面位置、工作物設置の制限、最高高さ、形態意匠、垣柵、緑化率	H18.2.14
計	31	193.20	142.7				

※ 網掛けの地区は、工業系、網掛けのない地区は、住居系の地区計画を示す。