地域主権改革後の市街化調整区域における地区計画の運用実態と課題

野澤 千絵（東洋大学理工学部建築学科准教授）

〔研究報告要旨〕

大都市周縁部に広がる市街化調整区域（以下、調整区域）は、市街化を抑制すべき区域とされているが、地区計画の策定により開発許可が可能となる。地区計画の策定主体は市町村だが、平成 23 年の地域主権改革により、都道府県の同意から協議で可となった。地域主権改革は、各市独自の方針による運用の可能性の拡大という効果がある半面、大都市周縁部の調整区域では、各市が立地コントロールの観点からの明確な運用基準や都市ビジョンがない場合、個別散在的な開発行為が進行し、低密度な市街地の更なる拡散が懸念される。本研究では、今後の本格的な人口減少社会の到来にむけ、広域的、かつ、持続可能性の観点から、大都市周縁部における地区計画を利用した新規開発の立地や整備内容を適切に誘導するための実効性のある立地コントロールのあり方を検討することを目的に、三大都市圏を対象に、地域主権改革前後の調整区域地区計画の運用実態、県レベルの調整区域地区計画ガイドラインと運用の特徴や立地コントロール機能の実態、ケーススタディによる市町村の調地区の運用実態から見る調整区域地区計画ガイドライン運用実態について調査・分析を行った。

調査分析の結果、①地域主権改革前後で、県の調地区ガイドラインの内容・基準、及び県や市町村の運用に変化は見られなかったこと、②交通拠点や地域拠点エリア、保健医療圏に基づくエリア、インターチェンジ近隣や既存の産業・物流拠点エリアといった、県のガイドラインで許容しうる立地要件の明示が、市の調地区の運用指針、及び運用に影響を与え、市町村の立地コントロールに効果が見られたこと、③都市マスとの整合性や幹線道路沿道の要件のみでは立地コントロール機能として不十分なことなどが明らかとなった。調地区ガイドラインには、市町村の意向を尊重するためにも柔軟な対応を可能としておくことも必要だが、一市町村の都市政策によって周辺市町村に外部不経済を生じさせないために、少なくとも都道府県レベルのガイドラインには、開発を許容しうる立地要件を明示することが必要不可欠である。