

2009年6月23日

平成20年度土地関係研究推進事業報告書

## 特定用途制限地域の意義

—地方分権社会と環境時代という対立構造の中で—

筑波大学システム情報工学研究科

大澤義明

[osawa@sk.tsukuba.ac.jp](mailto:osawa@sk.tsukuba.ac.jp)

筑波大学システム情報工学研究科

藤井さやか

[fujii@sk.tsukuba.ac.jp](mailto:fujii@sk.tsukuba.ac.jp)

鹿児島大学大学院理工学研究科

小山 雄資

[koyama@aae.kagoshima-u.ac.jp](mailto:koyama@aae.kagoshima-u.ac.jp)

## 1. はじめに

地域分権により土地利用規制が市町村レベルで実質的に調整可能となった。その結果、限られた日本全体の人口を獲得するためあるいは産業を誘致するために、土地利用を緩和する方向の政策導入が検討されている。一方で、地球温暖化を筆頭に、財政逼迫（新たな行政需要への対応、公共投資の効率化も含め）、中心市街地活性化、都市景観という観点からコンパクトな都市形成へ向けて土地利用をより規制すべきだという主張についても説得力も増しつつある。これらの対立を調整する方法として、広い地域での未線引き地域では特定用途制限地域の活用が考えられる。用途地域が規定されていない区域（市街化調整区域以外）において、良好な居住環境を確保するために、特定の建築物等の用途を制限する規制である。2000年の都市計画制度改正により、導入可能となった制度であり、茨城県でも石岡市都市計画審議会にて茨城県で初めての導入が検討されている。なお、茨城県では準都市計画区域が2009年1月より、常陸太田市の旧金砂郷町の303ヘクタールに導入された。土地利用規制は主に市町村という空間の枠を基本ユニットとするがゆえに、大きな規制格差が突然発生すると考えられる。境界では制度の食い違いにより突然土地利用の性格が一変する。特定用途制限地域では柔軟に地域設定が可能であり、その結果制度の強さが地域上でより滑らかとなり広域市町村での導入の意味は大きいと想像できる。

申請者は茨城県石岡市都市計画審議会委員として都市計画マスタープラン策定に参画している。策定の主たる課題の一つは、市町村合併によって顕在化した線引き地域（旧石岡市）と未線引き地域（八郷町）との制度格差の解消である。現段階では、調整区域では区域制度、未線引き地域では特定用途制限地域（13,552ha、4区分）を導入し、両制度格差解消を狙っている。施行すると面積規模は全国第3位、区分数は全国最多となる。なお、茨城県では、常総市（水海道市と石下町）、稲敷市（江戸崎町、新利根町、桜川村、東町）でも、線引き地域と未線引き地域が混在し、一国2制度という地域が発生している。これらでも、特定用途制限地域導入が検討されている。

本研究の目的は、特定用途制限地域を導入した全国の24自治体を対象としヒアリング・現地調査及びアンケート調査を実施し、指定経緯や課題等をホームページや参考図書を活用しながら整理し、分析することにより特定用途制限地域の制度の役割やその意義を考察することにある。日本全体を俯瞰し整理されたデータや分析結果は、今後制度指定を検討している自治体に参考資料を提供できる。また、今後の我が国の土地利用政策の検討に寄与できると期待できる。

## 2. 特定用途制限地域の導入自治体調査の概要

本調査が着目する特定用途制限地域は、これまで建物用途の制限ができなかった非線引き白地地域や準都市計画区域において、良好な環境の形成や保全のため、自治体が条例によって特定の用途の立地を制限できるようにする制度である。制度の創設から間もなく10年となるが、近年、全国の地方都市での活用が増加している。

特定用途制限地域の指定状況に関しては、岩本他（2007）が、美濃加茂市と富加町の指定事例を中心に、宇部市や高松市の指定状況との比較から、本制度の指定実態と活用可能性を論じている。しかし、当時は活用事例が少なかったため、限られた事例での分析にとどまっている。その後、急速に活用事例が増えてきていることから、全国の動向を踏まえた分析が必要と考えられる。また初期の特定用途制限地域活用事例は、香川県及び愛媛県での線引き廃止に伴う代替的な土地利用規制としての指定が多くみられ、香川県については石村他（2006）が、愛媛県については坂内他（2008）が分析を行っているが、いずれも線引き廃止後の開発動向の変化を主眼とした分析であり、特定用途制限地域の指定実態や活用効果を巨視的に論じたものとなっていない。

そこで本章では、地方中小都市の非線引き白地地域における土地利用コントロール手法としての特定用途制限地域の効果的な活用方策への示唆を得るため、全国の特定用途制限地域の指定事例を収集、各事例の指定目的や規制内容などから活用タイプを分類し、土地利用の目標に応じた本制度の活用方法を分析することを目的とする。

調査対象事例は、（財）都市計画協会発行の「2008年版都市計画年報」に掲載されている2008年3月までに特定用途制限地域を指定した17自治体に加えて、2009年4月時点で自治体の公式なウェブサイト上で本制度の指定を確認できた7自治体を合わせた合計24自治体とした（表1参照）。このほかに、準都市計画区域内での指定事例として、北海道七飯町と倶知安町の2自治体が、リゾート地の環境保全を目的とした指定を行っている。

24自治体の担当部局に対して、2008年11月から2009年6月までにヒアリング調査を実施し、その前後に電話やメール等を通じた補助調査を行った。また資料調査として特定用途制限地域の条例条文や都市計画図、市民説明のための広報記事やパンフレット、規制検討のための調査報告書や内部資料等を入手し分析を行った。

表1 調査対象自治体と調査実施日時

実施日	ヒアリング対象部署
2008. 11. 6	伊勢崎市都市計画部都市計画課 太田市都市計画部都市計画課
2009. 1. 27	新居浜市建設部都市計画課 西条市建設部都市計画整備課
2009. 2. 20	飯田市建設部都市・地域計画課
2009. 2. 24	高松市都市整備部都市計画課
2009. 2. 25	富良野市建設水道部都市建築課 善通寺市建設経済部都市計画課 丸亀市都市経済部都市計画課 宇多津町建設課
2009. 2. 26	坂出市都市建設部都市計画課 荒尾市建設経済部都市整備課
2009. 2. 27	五島市建設課 鴨川市建設経済部都市建設課
2009. 3. 9	笠岡市建設産業部都市計画課
2009. 4. 20	美濃加茂市建設部都市整備課
2009. 4. 21	富加町産業建設課
2009. 4. 23	宇部市都市開発部都市計画課
2009. 4. 28	八代市建設部都市計画課
2009. 6. 11	坂祝町産業建設課
2009. 6. 12	可児市建設部都市計画課
2009. 6. 15	大野市建設部都市計画課
2009. 6. 18	斐川町土木課
2009. 6. 22	北上市建設部都市計画課

### 3. 全国の特定期限地域指定状況の概観

表2にヒアリング調査を行った24自治体における特定期限地域指定の内容を示す。初期の指定事例は、2004年5月の香川県下と愛媛県下の自治体である。これらは線引き廃止に伴って市街化調整区域から非線引き白地地域となるエリアを対象に、代替的な土地利用コントロール手段として特定期限地域を導入した事例である。これに対して、もともと非線引き白地地域であったエリアでの規制強化策として特定期限地域を指定した初めての事例は宇部市で、それ以降は継続して白地地域での指定事例がでている（図1参照）。

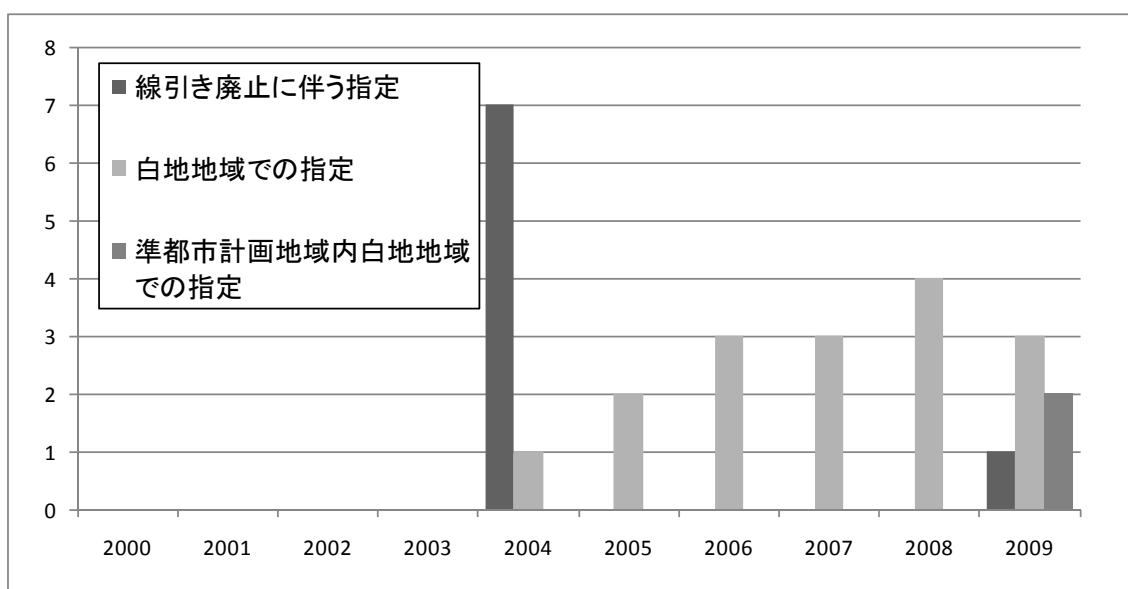


図1 特定期限地域指定自治体数の推移 ※

※ 指定自治体数は表1の24自治体数に準都市計画地域で指定している2自治体を加えた。指定後に市町村合併した高松市は1自治体としてカウントした。2009年の件数は4月時点のものであるため、今後さらに増加する可能性がある。

線引き廃止に伴う指定と白地地域での指定では、前者は従前の土地利用規制からみて著しい規制緩和であるのに対し、後者は規制強化となる。一般に、土地利用規制の緩和と強化では、指定に対する土地所有者等利害関係者との合意形成の容易さが異なり、また基準の考え方や水準設定にも大きな違いがあると考えられる。そこで次節以降では、線引き廃止に伴う指定と白地地域での指定に分けて、指定状況の分析を行うこととする。特定期限地域をどのような範囲に指定しているかに着目すると3つの指定方式に分類できる。まず、一つ目の指定方式としては、開発ポテンシャルの高い幹線道路や鉄道に沿った一定の距離の内側に行う指定（以下、沿道指定とする）がある。次に、道路

や町丁目界などで区切られたまとまりのある街区や地区を対象とした指定（以下、地区指定とする）、そして、用途地域指定地域以外のエリア全体を対象とし、沿道指定や地区指定、地区計画地区など他の土地利用規制が指定されている以外のエリアをすべてカバーする指定（以下、全面指定とする）があげられる。次節以降ではこれら3つの指定方式の分類を用いて分析を行う。

最後に特定用途制限地域で規制される建物用途の種類を概観する。規制の設定方法としては、用途地域の区分を準用して規制内容を用意する方法と、地区の課題に応じて独自に制限対象を設定する方法の2つが考えられる。線引き廃止に伴う指定では、後述するように指定範囲が広いこともあり、用途地域準用型の指定が多用されている。これに対して白地地域での指定では、地区独自の土地利用上の問題に対応するケースも多く、特定の用途のみを制限したり、用途種別にいくつかの用途地域の制限内容を組み合わせるなどして、独自の制限内容を用意している事例が多い。

建物用途の種類に着目すると、住宅系及び公共施設・病院・学校など、市街化調整区域でも例外許可により開発できる建物用途は、ほぼすべて許容されている。事務所についても用途地域並みに許容している事例が多い。市街地で立地しにくい工業系用途に関しては、周辺への影響の大きさや許容される危険物貯蔵量の程度の差はあるものの立地可能としている事例が多い。これは積極的に工業系施設の受け皿とするだけでなく、既に工業系施設の立地があり、既存不適格に配慮すると緩めざるを得ないといった消極的なケースが含まれている。これに対して、制限対象となる建物用途としては、大型店舗、ホテルや旅館、風俗施設が多い。特に個室付浴場等の性風俗施設を制限している事例が多い。

表2 全国の特定用途制限地域の指定状況（※1 線引き廃止に伴う導入は従前より帰省が緩くなるため「緩和」、白地地域への導入は「強化」とした ※2 形態規制等の数値は建蔽率/容積率である）

自治体名	決定日 変更日	導入契機	目的	従前 比較 ※1	区分数	名称	指定 方式	面積 (ha)	規制 内容	形態規制等 ※2	開発許可	地区ID	特徴・今後の方向性	
1 愛媛県 新居浜市	2004/5/14 2008/10/1	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	3	田園居住地区 幹線道路沿道地区 市街地周辺地区	全面 沿道 地区	7,471	一住程度 準住程度 二中高程度	60/200	1000㎡以上	1-1 1-2 1-3	不整形な市街化区域指定による非効率な土地利用を是正するため、線引きを廃止	
		工場用地の不足	産業機能の誘致	緩和	1	産業居住地区	地区		準工程度			1-4	準工業地域の拡大に代わる手段としての活用	
2 愛媛県 西条市	2004/5/14	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	3	田園居住地区 幹線道路沿線地区 産業居住地区	全面 沿道 地区	14,435 692 369	一住程度 準住程度 準工程度	60/200	1000㎡以上	2-1 2-2 2-3	調整区域内既存集落と市街化区域の不均衡是正のため、線引きを廃止 合併を予定していた2市2町で同じ指定を行い、導入後に合併	
		線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	2	一般・環境保全型地区(旧高松市) 幹線沿道Ⅰ型地区(旧高松市)	全面 沿道	10,275 832	二中高程度 準住程度	60/200 60/100 容100%地区に 10m高さ制限	1000㎡以上	3-1 3-2	特定用途制限地域導入後に1市4町で合併。 うち2町は非線引き白地を含んでいる。また1市2町では合併前の特定用途制限地域の地区区分を維持して いる。 同じ市内に規制強度の異なる地区が混在しているので、これらの統合整理が課題	
		白地地域での乱開発	白地地域での土地利用秩序保持	強化	1	居住環境保全型地区(旧牟礼町)	全面	1,157	二中高程度			60/200	3-3	
4 香川県 坂出市	2004/5/17	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	2	一般環境保全型地区 幹線沿道一般型地区	全面 沿道	6,589 300	準住程度 準工程度	70/200	1000㎡以上	4-1 4-2		
		線引き廃止及び 都市計画区域外の編入	都市計画区域外編入後の土地利用秩序保持	緩和	2	一般環境保全型地区 幹線沿道一般型地区	全面 沿道	1,871 891	準工程度 準工程度	70/200	1000㎡以上	5-1 5-2	特定用途制限地域導入後に1市2町で合併。旧2町は非線引き白地のままであり、これらの地域への特定用途制限地域の導入が今後の課題	
6 香川県 宇多津町	2004/5/17	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	2	居住環境保全型地区 幹線沿道居住型地区	全面 沿道	268 10	二中高程度 一住程度	60/200 12m高さ制限	1000㎡以上	6-1 6-2	特定用途制限地域に加えて、居住環境保全型地区では12mの高さ制限も導入	
7 熊本県 荒尾市	2004/7/1	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	1	(名称なし)	全面	4,029	二中高程度	60/200	1000㎡以上	7	線引き廃止後、今のところ大きな変化なし	
8 山口県 宇部市	2004/10/8	白地地域での住宅地開発、集客施設の立地	白地地域での自然環境の保全 大規模店舗の立地規制	強化	1	(名称なし)	地区	2,605	独自の制限	60/100	1000㎡以上	8	特定用途制限地域の導入にあわせて、用途地域の緩和、開発許可基準の引き下げ、形態規制の強化をおこなった	
9 岐阜県 美濃加茂市	2005/4/1	インターチェンジ開設	良好な景観および自然環境の保全	強化	1	美濃加茂インターチェンジ周辺地区	地区	168	独自の制限	60/200	1000㎡以上	9	農政、住民、他市町と連携して特定用途制限地域を拡大する	
10 岐阜県 富加町	2005/4/1	インターチェンジ開設	無秩序な土地開発等の未然防止	強化	3	A(IC周辺及び幹線道路沿道)地区 B(工場立地)地区 C(集落環境保全)地区	沿道 地区 地区	152 90 131	独自の制限 独自の制限 独自の制限	60/200	1000㎡以上	10-1 10-2 10-3	特定用途制限地域外の白地にバイパスが開通し、農地転用による商業施設の集積が進んでいる	
		非線引き地域の市街化 合併後の規制格差解消	線引き導入までの土地利用秩序の保持	強化	2	国定東地区など4地区 国定中央地区など5地区	地区 地区	85 161	独自の制限 独自の制限	70/200	3000㎡以上	11-1 11-2	線引きまでの暫定措置 線引き/非線引き都市計画区域の統合	
		バイパス道路の都市計画決定	事業着手前の無秩序な土地利用転換の予防的規制	強化	1	前橋笠懸道路沿道地区	沿道	397	独自の制限			11-3		
12 香川県 普通寺市	2006/4/1	国道バイパス整備	幹線沿いの適正な土地利用の誘導	強化	1	幹線沿道一般型地区	沿道	39	準工程度	70/200	1000㎡以上	12	指定区域の拡大の予定はない	
13 千葉県 鴨川市	2006/5/2	都市計画白地地域への 地域地区導入	沿道の特性に応じた合理的な土地利用の誘導	強化	2	リゾート産業地区 幹線道路沿道地区	沿道 沿道	48 19	一住程度 近商程度	70/200	3000㎡以上	13-1 13-2	用途地域の代替手法としての活用	
		大規模集客施設の郊外立地 によるインフラ整備の困難	市街地拡散の防止	強化	1	(名称なし)(旧福江市)	全面	576	独自の制限	70/200	3000㎡以上	14	人口は減少傾向だが用途地域外への転入が増加傾向のため、用途地域拡大の必要あり	
15 福井県 大野市	2007/12/20	都市計画法の改正と中心市街地 活性化基本計画の策定	大規模集客施設の制限	強化	1	特定規模集客施設制限地域	地区	1,950	独自の制限	70/200	3000㎡以上	15	準工、工業地域で大規模商業施設を規制する特別用途地区との同時指定	
16 熊本県 八代市	2007/12/20	新幹線新駅開設	新駅周辺における乱開発の防止	強化	1	新八代駅周辺地区	地区	95	独自の制限	70/200	3000㎡以上	16	指定区域の拡大の予定はない	
17 北海道 富良野市	2008/3/24	外国資本による土地取引の 活発化(大規模開発の懸念) 地域高規格道路の整備予定	優良農地・森林の保全 住環境の保全 幹線道路沿道における開発の誘導と抑制 積極的な市街化の抑制	強化	3	田園居住地区 主要幹線道路沿道地区 リゾート産業地区	全面 沿道 地区	1,050 76 204	独自の制限 独自の制限 独自の制限	60/200	3000㎡以上	17-1 17-2 17-3	リゾート開発との共存 「特定用途制限地域+景観施策」の検討	
		県立病院の統合・新設	医療拠点としての土地利用の秩序保持	強化	1	(名称なし)	地区	57	一住と同じ	60/200	3000㎡以上	18	新市庁舎建設のための未利用地が多く、用途地域を拡大していくことは困難	
		インターチェンジ開設 合併自治体間での格差解消	優良農地と良好な住環境の保持	強化	2	藪塚本町地区 観光地区	全面 地区	2,037 40	独自の制限 独自の制限	70/400	3000㎡以上	19-1 19-2	線引きまでの暫定措置 線引き/非線引き都市計画区域の統合	
20 長野県 飯田市	2008/10/1	インターチェンジ開設及び 都市計画区域外の編入	良好な居住環境・教育環境の保全・向上	強化	1	山本地区店舗型風俗特殊営業施設制限地域	地区	1,532	独自の制限	60/100	500㎡以上	20	個室付浴場のみ規制対象 合意形成が図られたところから特定用途制限地域の範囲や規制用途を拡大する予定	
21 岡山県 笠岡市	2009/4/1	線引き廃止	線引き廃止後の土地利用秩序保持	緩和	3	田園居住地区 環境共生地区 特定沿道地区	全面 沿道 沿道	10,931	一中高程度 一住程度 近商程度		1000㎡以上	21-1 21-2 21-3	線引き廃止自治体における特定用途制限地域の中ではもっとも厳しい規制内容とした	
		インターチェンジ開設とバイパス開通 住民のまちづくり活動	任意で定めたルールに法的拘束力をつける 居住環境や営農環境の保全	強化	1	広見東部地区	地区		349	独自の制限	60/200	1000㎡以上	22	本制度で制限できない資材置場や空き店舗の再活用をどうコントロールするかが課題
		幹線道路の整備	無秩序な土地開発等の未然防止 商業施設の誘致	強化	3	国道248号バイパス沿道地区 勝山インターチェンジ周辺地区 勝山国道21号沿道地区	沿道 沿道 沿道		138 41 12	独自の制限 独自の制限 独自の制限	60/200	3000㎡以上	23-1 23-2 23-3	農地保全にかかる計画を検討中。その中では高さ等の形態制限の必要性についても考える可能性あり 特定用途制限地域は、今後すぐに広げていくことは考えていないが、今回の指定で変化が起きそうなどは、広めに抑えている
24 島根県 斐川町	2009/4/1	国有財産の売却による土地利用の変化 および環境問題への懸念	良好な住環境の保全するための予防的措置 および環境問題への懸念	強化	2	田園居住地区 幹線沿道商業地区	地区 地区	20 7	一住程度 近商程度	70/200	3000㎡以上	24-1 24-2	売却に際して、住民の対策協議会は土地利用に条件を付けることを求めたが、財務省は難色を示し、代替案として町による特定用途制限地域の指定が提案された	

#### 4. 線引き廃止に伴う特定用途制限地域の指定実態

線引き廃止に伴い特定用途地域を指定したのは8自治体(新居浜市、西条市、高松市、坂出市、丸亀市、宇多津町、荒尾市、笠岡市)である。線引き廃止に至った背景については、多くの既存研究があるため、詳細はそれらに譲るが、これらの自治体に共通しているのは、線引きの指定が必ずしも適切な土地利用の規制誘導に寄与してこなかったという点である。新産業都市や工業整備特別地域などの国家プロジェクトを進める一方で、厳しく土地利用が制限される線引きを導入することへの強い地元の反対があり、十分な協議調整を図る時間的余裕もないまま、プロジェクトと規制を両立させるため、その時点で合意が取れた土地だけを切り取るような形で線引きを実施した都市は少なくない。そして、その後のモータリゼーションの進展や社会経済状況の変化で、線引きと実際の市街地の広がりや生活圏が一致しなくなったことから、周辺の緩規制地域への開発の流出が生じている。

その結果、線引き区域での著しい人口減少や都市基盤整備を進める地区と人口増加地区の不一致、市街化調整区域での厳しい開発制限に対する不公平感などが高まり、線引き廃止が強く望まれていた。2000年法改正で線引きが選択制となったことを受けて、香川県下の自治体で線引き廃止の検討が始まり、線引き廃止により規制が大幅に緩和される市街化調整区域の新たな土地利用コントロールの手段として特定用途制限地域が導入されることとなった。その後線引き廃止を検討している自治体の多くは、香川県下の自治体の取り組みを参照している。

線引き廃止に伴って特定用途制限地域を導入する場合、従前の土地利用規制に比べると著しく規制が緩和されることになるため、利害関係者の意向調整は比較的容易である。したがって、8自治体すべてが旧市街化調整区域全域をカバーする指定を行っている。旧調整区域全体に相対的に厳しい制限を指定し、幹線道路沿いや特定の地区についてはやや緩い制限を組み合わせる自治体が多い。また、比較的短い期間で広範囲での指定を行うため、時間と労力の制約から、各事例とも用途地域による用途制限を準用して指定している。以下、3つのタイプに分けて分析する。

##### (1) 白地地域の全域をカバーする全面指定

このタイプでは、農業や自然環境との共存を目的とした指定を行うケース(新居浜市、西条市、高松市、宇多津町、荒尾市、笠岡市)と一気に制限を緩めたケース(坂出市、丸亀市)に二極化している。前者では、従前は調整区域で制限が非常に厳しかったことや農地や保安林の広がる地域であることから、第二種又は第二種中高層住居専用地域並みの厳しい制限により商業施設や工場の立地を制限する一方で、畜舎など農業関連施設は規制を緩めて立地可能としている。後者では準工業地域や準住居地域の水準まで制限



を緩めている。線引き廃止後の開発は、いずれのケースでも、用途地域縁辺部を中心に、戸建住宅やアパート、長屋建て共同住宅が増加している。道路整備が不十分な地域も多いため、大規模な商業施設の立地は確認されていないが、規制を大幅に緩めたケースでは、今後そのような開発が計画された場合、周辺との軋轢が生じる可能性も考えられる。

### (2) 幹線道路沿いの沿道指定

開発ポテンシャルの高い幹線道路沿いでは、市街化調整区域時には開発が厳しく制限されていたが、今後は商業施設等の立地を積極的に受け入れていきたいとして、準工業地域や準住居地域並みの緩めの制限を沿道指定するケース（新居浜市、西条市、高松市、坂出市、丸亀市、笠岡市）が見受けられる。これらの指定では線引き廃止後に商業施設の急激な増加が確認されている。これに対して、農業や集落環境を守るために、幹線沿道であっても商業施設や工場の立地が厳しく制限できる第一種住居地域並みの厳しい制限を指定するケース（宇多津町、笠岡市）もある。これらの地域では、急激な開発集積はまだ確認されていない。

### (3) 特定の目的実現のための地区指定

環境を特に保全したい地区（新居浜市）に厳しい制限を地区指定するケースや、伝統工芸の集積がある地区（西条市）や新規に産業集積を図りたい地区（新居浜市）を対象として、準工業地域並みの地区指定を行うケースもある。これらの地区では、指定後の短期的な開発効果は表れていないが、周辺の土地利用規制が厳しく、他に立地の受け皿がない建物用途に関しては、長期的には集積を維持・形成できる可能性がある。

線引き廃止事例では、急激な開発の進行による環境悪化を懸念し、特定用途制限地域に加えて、建蔽率や容積率の引き下げや開発許可対象となる面積の切り下げを行っている。また、田園地域では建物用途より建物形態、特に建物高さが問題となるとして、建築基準法50条条例を併用して高さ制限を導入したケース（宇多津町で12m高さ制限を、旧高松市のうち斜面地や都市基盤整備が進んでいない容積率100%指定エリアで10m高さ制限を指定）があるが、今後、同様の取り組みが必要な地域も多いと考えられる。また既存研究が指摘するように、線引き廃止後の開発は用途地域近傍や幹線道路沿いに多く集中しているが、計画的でない小規模な開発の連鎖や大型商業の立地により、住環境や営農環境の阻害といった問題が発生する可能性もある。

表3 線引き廃止に伴う指定における用途制限

指定タイプと地区ID (自治体名上の番号は表2の地区IDを意味する)		(1)全域をカバーする指定										(2)幹線道路沿いの指定						(3)地区指定			備考	
		農地や自然との共存							緩和優先			商業施設等の積極的受け入れ						環境保全		環境保全		産業育成
		1-1	2-1	3-1	3-3	6-1	7	21-1	4-1	5-1	1-2	2-2	3-2	4-2	5-2	21-3	6-2	21-2	1-3	1-4		2-3
		新居浜市	西条市	高松市	(旧牟礼町)	宇多津町	丸尾市	笠岡市	坂出市	丸亀市	新居浜市	西条市	高松市	坂出市	丸亀市	笠岡市	宇多津町	笠岡市	新居浜市	新居浜市		西条市
指定地域内の建築物の用途制限	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲共同住宅1,500㎡以下	
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	③	③	③	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店等のサービス業用店舗のみ、2階以下	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	③	③	③	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③	○	○	③2階以下 ⑤10,000㎡以下	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	③	③	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③	○	○	③2階以下 ⑤10,000㎡以下	
店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○					⑤		⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤				⑤	⑤			
店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの																						
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
ホテル、旅館	ホテル、旅館	▲	▲					○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	▲	▲					○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等							○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等							(1)	○	○	○	○	○	○	(3)			○	○	○	(1)パチンコ屋は除く (2)1,000㎡以下 (3)10,000㎡以下 (4)麻雀屋を除く	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	▲	▲	▲	○	△				○	○	○	▲客席200未満 ▲客席10,000㎡以下	
風俗施設	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等							▲				▲	▲					▲	▲	▲	▲個室付浴場等を除く ▲キャバレー、ダンスホール等は除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲一部面積階数制限あり	
病院・学校等	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	自動車教習所	▲	▲	(1)				○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	△	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲300㎡以下 2階以下 ▲1,500㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	②	③	③	②	②	③	②	○	○	○	○	○	○	○	○	③	③	②	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫				(2)			○	○	○	○	○	○	○	○	(1)			○	○	自家用で危険物を貯蔵しないもので (1)2階以下3,000㎡以下 (2)2階以下1,500㎡以下	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	▲	▲		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(1)	○	○	▲3,000㎡以下 ▲1,500㎡以下 2階以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が床面積が50㎡以下	○	○	▲	▲	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	原動機に制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	(2)	(4)				①	○	(2)	(2)	○	○	○	(2)	①	①		○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○		(4)						(2)									○	○	作業床面積 (1)300㎡以下 (2)300㎡以下で原動機・作業内容制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																		○	○	(3)500㎡以下 (4)1,500㎡以下	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																		○	○	作業床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下(原動機の制限あり)	
自動車修理工場	③	③		②		②	②	②	○	③	③	○	○	○	③	②	②		○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	②	②	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	②	○	①	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設							○	○	○	○	○	○	○	○				○	○		
	量がやや多い施設							○	○	○	○	○	○	○	○				○	○		
	量が多い施設							○	○	○	○	○	○	○	○				○	○		

※ 本表は建築基準法別表第二の概要と各自治体の条例をもとに作成しており、全ての制限について掲載したものではない

## 5. 白地地域での特定用途制限地域の指定実態

白地地域での特定用途制限地域の指定は、従前の土地利用規制からみて規制強化となるため、利害関係者の同意を得にくく、線引き廃止に伴う指定のように広範囲に一気に指定することは難しい。そのため、多くの事例では、都市計画上の必要性が強く認められるエリアに限定した指定を行っている。

白地地域での指定に至る要因としては、大きく3つに分けられる。一つ目は、都市基盤整備の進捗に合わせた予防的な指定が必要となるケースである。例えば、幹線道路やインターチェンジ、鉄道駅の開設など、市街地の物的環境や交通条件が大きく変化し、開発圧力が高まることで、従来とは異なる開発の出現が懸念されるエリアで指定を行うケースが該当する。次に、土地利用上の問題への対応策としての指定を行うケースがあげられる。これは、不適切な土地利用の発生やそれによるトラブルの経験（又はその懸念）を受けて、環境や景観を守るために制限を導入するケースがあげられる。最後に、都市計画の見直し・再編が契機となって指定されるケースがあげられる。例えば、市町村合併により線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域を抱えることになった自治体において、市内の土地利用規制のバランスをとるため、経過措置として行う指定など、物理的な環境は変わらないが、都市計画制限の考え方を全域的に見直す一環として導入が検討されるものがある。以下では、これらの3つのタイプに分けて分析する。

### (1) 都市基盤整備の進捗に合わせた予防的指定

白地地域での指定の場合、このタイプの導入が最も多い。新たに整備される幹線道路に沿った沿道指定を行うことで土地利用をコントロールしようとするケース（伊勢崎市、善通寺市、富良野市、坂祝町）や、インターチェンジ開設に合わせ周辺で地区指定を行い産業誘致や環境保全を図ろうとするケース（美濃加茂市、富加町、飯田市、可児市、坂祝町）、鉄道駅開設に合わせた地区指定で、新駅周辺の土地利用をコントロールしようとするケース（八代市）、新設される病院周辺での土地利用の変化をコントロールしようとするケース（北上市）が該当する。

このような指定の場合、指定エリアが限定的で、土地利用の目標が明確に設定できている場合は、用途制限のターゲットが絞り込まれるため、限定的な用途制限を行っている。例えば、インターチェンジ周辺に建設されることの多いラブホテルなどの建設を想定し、性風俗施設のみを制限しようとしているケース（飯田市）、これまで形成してきた田園地域のイメージや新たに誘致した学校の教育環境を守るために、パチンコ店やラブホテルと工業系用途を制限しているケース（八代市）、新設された道路から一定の幅の範囲でモーテルや遊戯施設・風俗施設を制限するケース（伊勢崎市）など、特定の用途のみをピンポイントで制限しようとする指定がみうけられる。

### (2) 土地利用上の問題への対応策としての指定

不適切な土地利用の発生を受けた指定では、郊外部での大規模商業施設の立地とそれに付随して発生する住宅開発を制限するため、主として大規模商業施設を規制する地区指定を行ったケース（宇部市、五島市、大野市）がある。また、外部資本や外国資本による土地取引の活発化によって、それまで地域で開発されていた建築形態と異なる規模や意匠を持つ開発の増加することが懸念されたことから、大規模なマンションや商業施設を制限するため、白地地域の全面指定を行ったケース（富良野市）、観光施設やリゾートホテルが集積している観光地の環境を保全するため、地区の既存の施設を許容しつつ、観光環境を阻害する工場や大規模商業施設などを制限するための地区指定を行ったケース（鴨川市、富良野市、太田市）があげられる。このほか、国有地が売却されることに伴って、当該敷地や周辺敷地の開発ポテンシャルが上がることから、周辺集落の住環境を保全するために風俗施設や工場などを制限する地区指定を行ったケース（斐川町）もここに含まれる。

以上をまとめると、特定用途制限地域の導入に至った土地利用上の問題としては、田園地域における大規模商業施設の制限、地域外資本による開発活発化に対する予防措置、観光地区などの地域固有の環境の維持・保全、国有地など大規模な土地の用途転換の可能性を見据えた予防措置の4つのタイプが見受けられた。

### (3) 都市計画の見直し・再編に伴う指定

土地利用上の問題に加えて、自治体全体での都市計画の見直し・再編を契機として指定を進めているケースが該当する。例えば、市町村合併により線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域を内包することになった自治体において、市内の土地利用規制のバランスを図るため、線引き導入までの移行措置として特定用途制限地域を指定するケース（太田市、伊勢崎市）があげられる。また、地域地区の新規指定や見直しに合わせて、白地地域での土地利用規制を検討することになったケース（鴨川市）もある。このほか、表4では（2）にはいつている富良野市では、特定用途制限地域の指定と合わせて景観地区の指定も行っており、市域全体の土地利用や景観に関する規制誘導の検討を進める中で、今回の特定用途制限地域の全面的な導入につながっている。

白地地域での指定の特徴は、全面指定が少なく、特定の地区や沿道のみを対象とした指定が多いこと、また、制限したい用途の種類が明確で、用途地域の用途制限の準用ではなく、目的に合わせた独自の制限内容を用意しているケースが多いという点にある。これは、白地地域での指定は規制強化になるため、地域住民の理解を得るためにも、制限の目的と内容を明確にする必要があったからと考えられる。しかし、対象エリアや制

限用途を限定すると、環境保全効果も限定されるため、現在の指定で十分な土地利用コントロールができているとはいいがたい。そのため、今後、さらに特定用途制限地域の指定区域を広げていきたいとする自治体も多い。また用途制限に限らず、形態にかかわる制限や農地の積極的な保全策についても検討が必要との認識を持っている自治体もあり、他の制度も併用した土地利用コントロール策が必要とされている。

表4 白地地域での指定タイプと用途制限

指定タイプと地区ID (自治体名上の番号は表2の地区IDを意味する)	(1)都市基盤整備の進捗に合わせた指定																	(2)土地利用上の問題への対応策							(3)都市計画の見直し・再編					見直し 備考														
	道路整備				IC開設								新駅開設		病院開設		大規模店舗			大規模開発		リゾート・観光育成		土地所有変更			市町村合併																	
	11-3	12	17-2	23-1	9	10-1	10-2	10-3	20	22	23-2	23-3	16	18	8	14	15	17-1	13-1	17-3	19-2	24-1	24-2	3-4	3-5	11-1	11-2	19-1	13-2															
指定地域内の建築物の用途制限																	伊勢崎市	善通寺市	富良野市	坂祝町	美濃加茂市	高加町				飯田市	可児市	坂祝町	坂祝町	八代市	北上市	宇部市	五島市	大野市	富良野市	鴨川市	富良野市	太田市	斐川町	斐川町	高松市 (市田分庁区)	伊勢崎市	太田市	鴨川市
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲共同住宅1,500㎡以下										
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○	○	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③	③	③	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物販販売店舗、飲食店等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④10,000㎡以下 ⑤1,000㎡以下 ⑥10,000㎡以下、2階以下											
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	○	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑦1,000㎡以下、2階以下										
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下											
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○												
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○												
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
ホテル・旅館		○	○	▲	○								○	▲									○	▲								○	▲3,000㎡以下、2階以下											
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテティング練習場	○	○	○	○				○				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下、2階以下											
風俗施設	カラオケボックス等																																○											
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等																																	○										
公園・学校等	劇場、映画館、演習場、観覧場																																	○										
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		▲	△									▲																					○										
病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	番舎(15㎡を超えるもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
自動車修理工場	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
火災、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
	量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										

※ 本表は建築基準法別表第二の概要と各自治体の条例をもとに作成しており、全ての制限について掲載したわけではない

## 6. 全国の指定類型からみた特定用途制限地域活用の課題

本調査では、非線引き白地地域の新たな土地利用コントロール手段として、近年、活用事例が増えている特定用途制限地域の全国的な指定状況の分析を行った。指定自治体へのヒアリング調査から、特定用途制限地域は、用途地域の指定や地区計画の策定に比べると、都道府県や地域住民との意向調整がスムーズに行えること、農用地との重複指定も可能なため、農政サイドとの意向調整が図りやすいこと、用途地域のような将来的な都市基盤整備の前提がなく、財政への負担感も少なく指定できること、市町村の都市計画決定と条例制定で指定できるため、機敏な指定が可能であることなどから、自治体にとって使いやすいツールであるとの回答が多く寄せられた。自治体にとって使いやすいツールであるため、将来的には特定用途制限地域の指定エリアの拡大や制限内容の充実を図ることで、白地地域に用途地域を広げていくのに近いイメージで土地利用コントロールの充実を目指したいとの意向を示す自治体が複数確認できた。

しかし、特定用途制限地域の制限対象は建物用途に限られており、また比較的緩やかな制限であるため、本制度だけで白地地域の土地利用コントロールを十分達成できるとは言い難い。農業環境や自然景観の保全や開発との共存を考えると、建物用途に加えて、建物高さや配置など建物形態の制限も不可欠である。今回調査した自治体の中には、用途と連動した建物構造の制限を目的とした建築基準法第50条に基づく建築条例を併用して、建物高さの制限を行っている自治体（高松市、宇多津町）や、景観地区を併用して指定した地区（富良野市）、白地地域の容積率及び建蔽率の値を引き下げた自治体など、形態規制の強化による用途制限の補完を行っている自治体も多く見受けられた。特定用途制限地域の指定に加えた建物形態のコントロールについては、引き続き検討が必要である。

また今回の分析事例では指摘がなかったが、特定用途制限地域では、資材置き場や耕作放棄地など、建物用途ではない土地利用の制限を行うことが難しい。しかしながら、田園地域や都市郊外部では、建物を伴わない不適切な土地利用をいかにコントロールするかも重要な課題である。特定用途制限地域を白地地域の土地利用コントロール手段として充実を図るには、これらの建物以外の土地利用も制限対象として加えられるような制度の改正も望まれる。

### 【参考文献】

- 1) 岩本陽介・松川寿也・中出文平（2007）「特定用途制限地域の指定実態と活用可能性に関する研究 - 岐阜県美濃加茂市と富加町の事例を通じて - 」都市計画論文集No. 42-3 pp. 799-804
- 2) 石村壽浩・鷗心治・中出文平・小林剛士（2006）「香川県線引き廃止に伴う土地利用動向に関する研究」日本建築学会計画系論文集第607号 pp. 103-110
- 3) 坂内陽子・姥浦道生・赤崎弘平・和田治（2008）「東予広域都市計画区域における線引き廃止前後の開発動向の変化に関する研究」都市計画論文集No. 43-1 pp. 28-33
- 4) 柳沢厚・野口和雄・日置雅晴編著（2007）『自治体都市計画の最前線』学芸出版社
- 5) 桑田智子・越澤明（2004）「平成12年都市計画法改正に基づく香川県の線引き廃止と都市計画区域再編に関する考察」日本建築学会技術報告集第20号 pp. 285-288

非線引き都市計画区域における  
特定用途制限地域の活用状況に関する調査  
ヒアリング調査へのご協力をお願い

拝啓

新春の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

私どもは、筑波大学にて地域科学や都市解析の手法によって都市計画・都市政策全般にわたる調査・研究をおこなっております。年度末のご多忙の折、誠に恐縮ではございますが、標記の調査におきましてご教示賜りたく、お願い申し上げます。

この調査は、特定用途制限地域の導入の経緯や目的を把握するためにおこなうものであり、現時点で導入されている自治体を対象にお願いしております。別紙のとおり、調査の趣旨をご理解の上、ご協力いただければ幸いに存じます。

敬具

【調査実施主体】

筑波大学大学院システム情報工学研究科

代表 大澤義明（社会システム・マネジメント専攻 教授）

担当 藤井さやか（社会システム・マネジメント専攻 講師）

小山雄資（準研究員）

〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1

E-mail: koyama@wright.sk.tsukuba.ac.jp

TEL: 029-853-4752(小山)

FAX: 029-853-6709(環境系専攻事務室、小山宛)



## 調査の趣旨

近年、地方分権とそれに伴う法令改正により、市町村が地域性に応じて指定する土地利用規制の選択肢が拡充されました。その結果、一部の地域では、限られた日本全体の人口を獲得するためあるいは産業を誘致するために、土地利用を緩和する方向での政策導入が検討されています。一方で、地球温暖化を筆頭に、財政逼迫(新たな行政需要への対応、公共投資の効率化も含め)、中心市街地活性化、都市農村景観の保全という観点から、郊外部での土地利用をより厳しく規制しようという動きもでてきています。このような中、郊外田園地域の土地利用規制として、区域区分(線引き)と連動した開発許可の柔軟な運用に加えて、非線引き地域における特定用途制限地域の活用が注目されています。しかし、これまでの本制度の導入実績は少ないのが実態です。

そこで、本調査では、特定用途制限地域を導入された自治体において、1)特定用途制限地域の導入経緯や目的、2)制度指定の効果と課題、3)制度指定前後の開発や人口の動向変化、の3点の把握を目的として、調査分析を実施したいと考えております。

特定用途制限地域制度導入実績は全国でも 20 弱と少ないため、現時点で導入されているすべての自治体にヒアリング調査へのご協力をお願いしたいと考えております。このような研究を進める上で各々の地域での導入経緯など個別事情を把握することは不可欠であります。現場で担当された方々のお話を伺いたく、お願い申し上げます。どうかよろしくお願い申し上げます。

## 調査の内容

次頁以降の項目のうち、あてはまるものについての具体的な内容についてご教示いただければありがたく存じます。その際、都市計画図や指定経緯に関する資料、指定前後の人口・開発動向に関する資料についてもあわせてご提供いただければ幸いです。

### I : 「特定用途制限地域」導入の背景と目的について

#### (1) 導入以前に生じていた土地利用上の問題

- 1) 住宅地開発または個別の住宅開発、別荘地開発
- 2) ロードサイド集客施設・利便施設の立地
- 3) 砂利採掘場、資材置き場など開発許可や建築確認の対象とならない土地利用
- 4) 耕作放棄地の発生、農村集落の衰退
- 5) その他の問題

#### (2) 導入の目的

- 1) 土地利用の秩序保持
- 2) 人口移動への期待
- 3) 地球環境問題への配慮
- 4) 中心市街地活性化
- 5) 財政逼迫への懸念
- 6) 域内の不公平性解消
- 7) 農業問題との関係
- 8) 景観の保全
- 9) 当該自治体特有の事情(その他)

## Ⅱ：「特定用途制限地域」の規制内容について

- (1) 特定用途制限地域の策定方針（土地利用規制についての考え方）
- (2) 規制の厳しさ、地区の種類区分、範囲指定の考え方
- (3) 既存不適格建築物への対応（発生の有無、事例、許容の程度）
- (4) 特定用途制限地域とあわせた土地利用規制の指定状況
  - 1) 集団規定の指定内容
  - 2) 開発許可の基準
  - 3) その他

## Ⅲ：他の法令・計画との関係について

- (1) 他の法令に基づく土地利用規制の状況
  - 1) 農業振興地域整備法に基づく農用地区域
  - 2) 森林法に基づく保安林
  - 3) 自然公園法に基づく自然公園
  - 4) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域
- (2) 特定用途制限地域の導入とあわせておこなった他の都市計画制度等の活用
  - 1) 線引きの廃止
  - 2) 区域指定の導入
  - 3) 用途地域の緩和
  - 4) 地区計画の導入
  - 5) 開発許可基準の変更
  - 6) その他
- (2) 上位計画との関係
  - 1) 総合計画
  - 2) 都市計画マスタープラン
  - 3) その他の計画(景観関連など)

## Ⅳ：「特定用途制限地域」導入の検討プロセスについて

- (1) 導入の契機
- (2) 導入にあたっての障害や問題点
- (3) 参照したほかの自治体
- (4) 検討した他の制度の有無（ほかの制度と比較してのメリット、デメリットなど）
- (5) 上位制度や近隣自治体との整合性や調整
  - 1) 県からの働きかけの有無
  - 2) 近隣自治体の規制の影響
  - 3) 市町村合併の影響
- (6) 導入時における合意形成（市民参加等）の方策
- (7) 導入後の市民参加の状況

## V : 「特定用途制限地域」導入後の評価について

- (1) 市民の反応
- (2) 近隣自治体の反応
- (3) 現段階での課題
- (4) 将来的に想定される課題
- (5) 想定外に生じたことなど

## VI : 今後の土地利用規制の方向性について

- (1) 線引き導入の可能性
- (2) 用途地域指定面積の拡大の可能性
- (3) 地区計画策定の可能性
- (4) その他

以上です、よろしくお願い申し上げます

(調査票A)

非線引き都市計画区域における  
特定用途制限地域の活用状況に関する調査  
ヒアリング調査へのご協力をお願い

拝啓

新春の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

私どもは、筑波大学にて地域科学や都市解析の手法によって都市計画・都市政策全般にわたる調査・研究をおこなっております。年度末のご多忙の折、誠に恐縮ではございますが、標記の調査におきましてご教示賜りたく、お願い申し上げます。

この調査は、特定用途制限地域の導入の経緯や目的を把握するためにおこなうものであり、現時点で導入されている自治体を対象にお願いしております。別紙のとおり、調査の趣旨をご理解の上、ご協力いただければ幸いに存じます。

敬具

【調査実施主体】

筑波大学大学院システム情報工学研究科

代表 大澤義明（社会システム・マネジメント専攻 教授）

担当 藤井さやか（社会システム・マネジメント専攻 講師）

小山雄資（準研究員）

〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1

E-mail: koyama@wright.sk.tsukuba.ac.jp

TEL: 029-853-4752(小山)

FAX: 029-853-6709(環境系専攻事務室、小山宛)

## 調査の趣旨

近年、地方分権とそれに伴う法令改正により、市町村が地域性に応じて指定する土地利用規制の選択肢が拡充されました。その結果、一部の地域では、限られた日本全体の人口を獲得するためあるいは産業を誘致するために、土地利用を緩和する方向での政策導入が検討されています。一方で、地球温暖化を筆頭に、財政逼迫(新たな行政需要への対応、公共投資の効率化も含め)、中心市街地活性化、都市農村景観の保全という観点から、郊外部での土地利用をより厳しく規制しようという動きもでてきています。このような中、郊外田園地域の土地利用規制として、区域区分(線引き)と連動した開発許可の柔軟な運用に加えて、非線引き地域における特定用途制限地域の活用が注目されています。しかし、これまでの本制度の導入実績は少ないのが実態です。

そこで、本調査では、特定用途制限地域を導入された自治体において、1)特定用途制限地域の導入経緯や目的、2)制度指定の効果と課題、3)制度指定前後の開発や人口の動向変化、の3点の把握を目的として、調査分析を実施したいと考えております。

特定用途制限地域制度導入実績は全国でも 20 弱と少ないため、現時点で導入されているすべての自治体にヒアリング調査へのご協力をお願いしたいと考えております。このような研究を進める上で各々の地域での導入経緯など個別事情を把握することは不可欠であります。現場で担当された方々のお話を伺いたく、お願い申し上げます。どうかよろしくお願い申し上げます。

## 調査の内容

次頁以降の項目のうち、あてはまるものについての具体的な内容についてご教示いただければありがたく存じます。その際、都市計画図や指定経緯に関する資料、指定前後の人口・開発動向に関する資料についてもあわせてご提供いただければ幸いです。

### I : 「特定用途制限地域」導入の背景と目的について

#### (1) 導入以前に生じていた土地利用上の問題

- 1) 住宅地開発または個別の住宅開発、別荘地開発
- 2) ロードサイド集客施設・利便施設の立地
- 3) 砂利採掘場、資材置き場など開発許可や建築確認の対象とならない土地利用
- 4) 耕作放棄地、集落の衰退
- 5) その他の問題

#### (2) 導入の目的

- 1) 土地利用の秩序保持
- 2) 人口移動への期待
- 3) 地球環境問題への配慮
- 4) 中心市街地活性化
- 5) 財政逼迫への懸念
- 6) 域内の不公平性解消
- 7) 農業問題との関係
- 8) 景観の保全
- 9) 当該自治体特有の事情(その他)

## Ⅱ：「特定用途制限地域」の規制内容について

- (1) 特定用途制限地域の策定方針（土地利用規制についての考え方）
- (2) 規制の厳しさ、地区の種類区分、範囲指定の考え方
- (3) 既存不適格建築物への対応（発生の有無、事例、許容の程度）
- (4) 特定用途制限地域とあわせた土地利用規制の指定状況
  - 1) 集団規定の指定内容
  - 2) 開発許可の基準
  - 3) その他

## Ⅲ：他の法令・計画との関係について

- (1) 他の法令に基づく土地利用規制の状況
  - 1) 農業振興地域整備法に基づく農用地区域
  - 2) 森林法に基づく保安林
  - 3) 自然公園法に基づく自然公園
  - 4) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域
- (2) 特定用途制限地域の導入とあわせておこなった他の都市計画制度等の活用
  - 1) 線引きの廃止
  - 2) 区域指定の導入
  - 3) 用途地域の緩和
  - 4) 地区計画の導入
  - 5) 開発許可基準の変更
  - 6) その他
- (2) 上位計画との関係
  - 1) 総合計画
  - 2) 都市計画マスタープラン
  - 3) その他の計画（景観関連など）

## Ⅳ：「特定用途制限地域」導入の検討プロセスについて

- (1) 導入の契機
- (2) 導入にあたっての障害や問題点
- (3) 参照したほかの自治体
- (4) 検討した他の制度の有無（ほかの制度と比較してのメリット、デメリットなど）
- (5) 上位制度や近隣自治体との整合性や調整
  - 1) 県からの働きかけの有無
  - 2) 近隣自治体の規制の影響
  - 3) 市町村合併の影響
- (6) 導入時における合意形成（市民参加等）の方策
- (7) 導入後の市民参加の状況

## V : 「特定用途制限地域」導入後の評価について

- (1) 市民の反応      (2) 近隣自治体の反応      (3) 現段階での課題
- (4) 将来的に想定される課題      (4) 想定外に生じたことなど

## VI : 従前の開発実態について

- (1) 市街化調整区域内の開発動向  
(開発許可・建築許可・既存宅地制度の運用基準および件数、分布)
- (2) 市街化区域のビルトアップ状況 (開発余地)
- (3) 周辺との開発格差 (とくに隣接非線引き地域での開発との格差など)

以上です、よろしくお願い申し上げます

(調査票B)

## 特定用途制限地域導入自治体ヒアリングシート

<p><b>1：愛媛県新居浜市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>導入年：2004年5月14日 → 2008年10月1日変更・追加</li> </ul>	<p>調査日 2009年1月27日(火)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農村漁村だったが、別子銅山開山後は工業都市としても発展。臨海部に住友系工場が集積する工場地帯となっている。一全総の新産業都市に東予地域（新居浜と西条）が指定され、1973年に線引きが実施されたが、地域の強い反対などから不整形な市街化区域指定となった</li> <li>市街化区域が分散し、穴抜けや入り組んだ区域境界となるなど、不整形な線引きが行われたことで、既存宅地などにより調整区域での無秩序な開発が進行し、物理的な市街化の広がりや線引きの形状が一致せず、DID区域と市街化区域も一致しないなど、土地利用上の問題が生じていた。また道路や下水道整備を一体的に進めにくいという課題もあった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>このような状況を是正するため線引きを廃止することとなり、その際、県の指導もあり、規制が大幅に緩くなる旧調整区域の土地利用の秩序保持を目的として、特定用途制限地域の導入した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上述した状況から、地域からはもともと線引きの廃止が強く望まれていたため、線引きを廃止し、特定用途制限地域を導入することについては、特に反対はなかった</li> <li>参考にしたのは、線引き廃止していた都城市、荒尾市、香川県下の自治体</li> <li>同時期に導入した隣の西条市とは、指定内容は若干異なっており、指定の際に調整していない</li> <li>不整形な線引きの修正が目的であったため、線引きを維持したまま34条例や調整区域地区計画等を導入するというのは、趣旨に合わなかった。また農用地指定と調整区域が重なるところもあり、線引き区域の拡大・変更も難しかった。さらに既存の商業・工場もあるため、34条例では、既存不適格が多く発生してしまうことや、50戸に満たない集落が漏れてしまうため、難しかった</li> <li>県は当初、線引き廃止に積極的ではなかったが、地域からの働きかけにより方針を転換した</li> <li>市民に対しては、2年に渡って、広報、市政懇談会、アンケート調査を通じて、説明を行った</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当初指定（2004年5月14日）：線引き廃止及び特定用途制限地域の指定</li> <li>第1回指定変更（2008年10月1日）：用途地域及び特定用途制限地域の指定地区の変更と産業居住地区の追加（市内の準工業地域面積が少なく、新たな産業立地ニーズの受け皿が必要だった）</li> <li>指定内容と指定の考え方             <ol style="list-style-type: none"> <li>市街地周辺地区：2中高並み・地区指定、旧市街化区域に隣接した地区に指定、</li> <li>幹線道路沿道地区：準住並み・沿道指定、幹線道路沿いに指定</li> <li>田園居住地区：1住並み・全面指定、農地割合の高い旧調整区域全域に指定</li> <li>産業居住地区：準工と同じ・地区指定、臨海部で新たな産業集積を整備したい地区</li> </ol> </li> </ul>	



- ・ 集団規定：用途地域外の地域はすべて容積率 200%、建ぺい率 60%
- ・ 開発許可面積：3000 m<sup>2</sup>から 1000 m<sup>2</sup>に引き下げ

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地区域、保安林などと指定地域が重なっているが、これらの地区は制限が除かれる

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市マスタープランで位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 旧市街化区域縁辺部や旧穴抜け調整区域など、利便性の高い地域に、農地転用、開発許可、建築確認が集中している。農地転用では特に所有権移転を伴う 5 条転用が多い
- ・ 人口は用途地域外で微増、世帯数が増えている
- ・ 2004 年の線引き廃止後、2006 年が農地転用、開発許可、建築確認のピークで、その後、従前の水準に戻りつつある。開発が飽和状態になってきたことや、経済状況の悪化のためと思われる
- ・ 基盤整備なしに開発できる利便性の高いところの開発が一通り行われ、住宅に適さないところや道路接続が悪いところなど、すぐに開発がしにくいところが残っている
- ・ 幹線道路沿いでは大規模な商業施設が進出してきている
- ・ 予想外の影響としては、市街地周辺地区に高層マンションが立地し始め、日照問題が発生したことから、日影規制を導入した

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 地域活性の観点からの評価：新居浜市はもともと臨海部の工業地域が活発で、商業雇用も多い。線引き廃止により開発が増加し、活性化している点はプラスととらえている
- ・ 農業サイドからの評価：もともと農用地が少ないが、線引き廃止でさらに宅地転用が進んでいる。野内のなかに虫食いの住宅が立地している。アパートや長屋では、開発業者が農家を一軒一軒回って、説得しているケースが多い。農業と住宅の活動や時間の違いからトラブルが出ており、営農継続がますます難しくなっている。ただし、農家は開発意欲がかなり高い

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 不整形な線引きによって歪んだ土地利用が進行してきた状況を修正するため、今後も地域全体の土地利用整序をめざして都市計画を行っていききたい
- ・ 農用地は旧市街化区域の穴抜け地区や隣接地区に多く指定されており、開発圧力も強く、人口も多い DID 地区と重複している。できれば農用地を外して土地利用を整備していきたいが、国や県、農業サイドの方針により現時点では、除外ができない。今後協議をしながら方向を探り、最終的には線引き以前のコンパクトに用途地域が指定されていた状態に戻していきたい
- ・ 特定用途制限地域の指定は、用途地域指定を市内全域に拡大していくようなイメージで指定している。「われわれの子どもが、新居浜で暮らしていけるように」という気持ちで取り組んでいる

<p><b>2：愛媛県西条市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>・ 導入年：2004年5月14日</li> </ul>	<p>調査日 2009年1月27日(火)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西条市（旧西条市、旧東予市、旧小松町、旧丹原町）では線引きと既存集落の分布が一致しておらず、調整区域内の既存集落での人口減少や衰退が進行し、伝統行事の維持やコミュニティの存続の観点から問題視されていた</li> <li>・ 一方で、市街化区域内の地価が高かったことから、既存宅地制度等による滲みだし開発も多く、調整区域人口が市街化区域人口を上回っていた。しかし、都市基盤整備投資は、市街化区域を中心に行われることや、未だに多く残存する市街化区域内農地での高い税金負担など、住民の間に線引きに対する不公平感が募っていた</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ このような背景から東予都市計画区域内で線引きを廃止することとなり、規制が大幅に緩くなる旧調整区域の土地利用の秩序保持を目的として、特定用途制限地域の導入を決定した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域と調整区域の不公平感が募る中、線引きが選択制となったことから、2004年（平成16年）11月に市町村合併を予定していた西条市、東予市、小松町、丹原町では、隣接する新居浜市とともに、線引きの廃止について、県や国と協議を行った</li> <li>・ その際、参考にしたのは、先行して線引き廃止を検討していた香川県下の自治体</li> <li>・ 同時期に導入した隣の新居浜市とは、指定内容は若干異なっており、指定の際に調整していない</li> <li>・ 34条条例、調整区域地区計画は、第二の線引きを生んでしまうことから、問題の根本解決とならないと判断し、選択しなかった。市街化区域や用途地域の拡大指定については、県が厳しく基準を設定しており、認められないことから、選択肢とはならなかった</li> <li>・ 市民に対しては、2市2町がそれぞれ、広報や説明会を通じて、説明を行った。特に反対なし</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2004年5月14日に2市2町で同じ基準で指定を行った。既存不適格はほとんどなかった</li> <li>・ 指定内容と指定の考え方 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 産業居住地区：準工並み・地区指定、臨海部工業地帯に隣接した新規産業用地、手すき和紙工場など伝統工芸工場集積地区、今治IC付近で物流拠点の立地を期待して指定</li> <li>2) 幹線道路沿道地区：準住並み・沿道指定、幹線道路に沿って指定</li> <li>3) 田園居住地区：1住並み・全面指定、用途地域や上記2種の以外のエリアに指定</li> </ol> </li> </ul>	

- ・ 集団規定：用途地域外の地域はすべて容積率 200%、建ぺい率 60%
- ・ 開発許可面積：3000 m<sup>2</sup>から 1000 m<sup>2</sup>に引き下げ

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地区域、保安林などと指定地域が重なっているが、これらの地区は制限が除外され、転用されると自動的に制限かかかかる
- ・ 市内のかなり広い範囲に農用地区域が指定されている

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市マスタープランで位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 線引き廃止によって、農地転用、開発許可、建築確認の件数は、用途地域内外で逆転した
- ・ 開発は利便性の高い地区で多い。幹線道路沿いでは商業施設、旧市街化区域縁辺部や市東部（新居浜市への通勤者をターゲットとした）での住宅開発が多い。郊外部では戸建て住宅が多いが、一部、大東建託やレオパレスなどのアパートや長屋建て共同住宅がみられる。また市全域の地価が下がったことから、旧市街化区域内の土地が割安となり、マンション開発がいくつか行われた
- ・ 2004 年の線引き廃止後、2007 年までは農地転用、開発許可、建築確認ともに多かったが、今年に入って減ってきている。これは開発圧力が下がったというよりも、開発しやすいところで一通り開発が終結したということだと思う
- ・ 加茂川をはさんで東側は新居浜市の影響もあり開発が活発だが、西側は優良な農地も多く、開発圧力は少ない

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 開発コントロールに対する評価：線引き廃止後の動向は想定範囲。予想外の動きはなかった
- ・ 集落の活性化に対する評価：調整区域でなくなり、規制が緩くなることで、開発しやすくなったが、郊外部の既存集落では開発はほとんど起きておらず、集落活性化にはつながっていない。活性化には土地利用規制の緩和だけでは対応できない

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 西条市内には優良な農地も多く、農業も盛ん（米・裸麦の二毛作、柿、イチゴ、メロン、畜産などで自給率は 70%）なので、農用地は守っていきたい。後継者問題を抱えてはいるが。

<p><b>3：香川県高松市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>導入年：2004年5月17日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月24日(火)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>香川中央都市計画区域では、線引き区域と非線引き区域、都市計画区域外が近接しており、道路整備の進行や生活圏の拡大などから、実際の市街地の広がりや都市計画の制限が合わない状態が続いていた。調整区域内にも開発が散発している状態だったが、それ以上に問題とされていたのは、調整区域を越えて、未線引き都市計画区域や都市計画区域外にたくさんの開発がおこなわれていたこと。特に都市計画区域外では、都市基盤の整備なしに分散が進んでおり、基盤を整備する手段もなかったことがある</li> <li>このような状況の中、法改正で線引き制度が選択制になったことを受けて、香川中央都市計画区域での線引き廃止の議論が高まった。</li> <li>厳密には国分寺町は線引きしておらず、非線引きだったが、土地利用の混乱などの問題があり、対応を必要としていたときいている</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>線引き廃止に伴う、新たな土地利用コントロール手段として特定用途制限地域を導入した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>先行自治体はなかったので、様々な状況を想定しながら検討を行った</li> <li>用途の制限をできるのは特定用途制限地域しかなかったため、他の制度の活用は検討していない</li> <li>特定用途制限地域の導入にあたっては、県からの働き掛けがあった。また近隣自治体との調整も3回程度行っているが、自治体ごとに基準が異なっており、一体的な指定にはならなかった</li> <li>住民に対しては丁寧な周知を行った。広報やケーブルテレビなどあらゆるツールを通じて情報提供を行った。市独自の説明会も2か月で10回以上開催し、1500人以上の出席があった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2004年5月17日に特定用途制限地域を導入した</li> <li>指定内容や指定の考え方は以下のとおり。 <ol style="list-style-type: none"> <li>幹線沿道Ⅰ型地区（旧高松市）：準住程度、幹線道路に沿った沿道指定</li> <li>一般・環境保全型（旧高松市）：一住程度、旧高松市内全面に指定。</li> <li>居住環境保全型（旧牟礼町）：二中高程度、旧牟礼町の用途地域以外の全域に指定</li> <li>幹線沿道Ⅱ型地区（旧国分寺町）：準工と同じ、幹線道路に沿った沿道指定</li> <li>環境保全型地区（旧国分寺町）：準住程度、旧国分寺町の用途地域以外の全域に指定</li> </ol> </li> <li>風致地区の指定：1か所に風致地区を指定。高さ13m、建ぺい率40%、壁面後退道路側3m・その他1m、宅地造成時の緑地率20%以上など</li> </ul>	

- ・ 集団規定：斜面地や基盤整備が不十分な地区は容積率 100%・建ぺい率 60%、その他比較的開発しやすい地区に容積率 200%・建ぺい率 60%を指定。他に日影規制も導入。旧高松市内の容積率 100%地区には 10m の高さ制限も指定
- ・ 開発許可面積：3000 m<sup>2</sup>から 1000 m<sup>2</sup>に引き下げ

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 特定用途制限地域がかかっている幹線沿いを含む当該地区全域に農用区域が重なっている。これらの地区は制限が除外され、転用されると自動的に制限かかるとなる

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 線引き廃止後に、第 5 次総合計画や都市計画マスタープランの見直しを行って後付け的に位置付けている
- ・ 県の区域マスタープランでも位置づけられている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 用途地域に沿った旧調整区域での開発が著しい。例えば高松市南部など。利便性高く、開発しやすいところから開発が起きている
- ・ 2004 年から 2, 3 年は開発が一気に増えたが、だんだんと依然と同じ水準に落ち着いてきた
- ・ 幹線バイパス沿いでの店舗の集積が著しい
- ・ 市街地からの距離からみれば、実体としてはコンパクトな市街地形成に進んでいるのではないかと感じる

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 市民の関心は高い。線引き廃止・特定用途制限地域導入後も、出前トークでの説明の申し込みが多い。特に旧調整区域の集落で何回も話をしている。業界団体関係者だけではなく、一般住民からも将来の土地活用の可能性の観点から興味を持つ人が多くいるようだ。苦情はない
- ・ 世の中全体の経済状況もあるが、土地の供給量が一気に増えたため、地価の下落も著しい
- ・ 線引き廃止と特定用途制限地域の導入に関しては、線引き当時の調整区域の規制強度が 100%、用途地域が 30%だったとすると、線引き廃止後は特定用途制限地域を入れても 10%まで落ちてしまった感じ。用途地域が 30%であるならば、旧調整区域はせめて 50%くらいの規制となるようにすべきではなかったかという気持ちもある。

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 国分寺町、牟礼町と合併した結果、異なる規制内容が併存しているが、将来的には調整が必要になるだろう
- ・ 市街地の拡散が続いているが、将来的には、人口減少が進む中で、スマートシュリンクを検討する必要もいずれでてくるだろう

<p><b>4：香川県坂出市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>導入年：2004年5月17日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月26日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺自治体より調整区域面積が多く、香川中央都市計画区域下では唯一人口減少が著しかった</li> <li>人口減少要因を探るため、転出者アンケートを実施したところ、市内で適切な場所・価格の住宅を確保できないためという理由が明らかになってきた。これは調整区域面積が広く、住宅用地の供給が十分でないためと考えられたことから、線引き廃止を要望することとなった</li> <li>県レベルで「香川都市計画基本構想検討委員会」を設置し、県民アンケートや関係市町の意見照会を通じ、線引きに代わる新たな土地利用コントロールの導入が示された</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>線引き廃止に伴う、新たな土地利用コントロール手段として特定用途制限地域を導入した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>前述した転出者アンケートの結果を踏まえ、広報で線引き廃止の特集を3回組み、周知を図った</li> <li>周辺市町とともに県や国に線引き廃止の要望をあげ、協議・検討を行った</li> <li>市民に対しては、特定用途制限地域の導入というよりは、線引きの廃止とそれに代わる土地利用コントロール手段として周知を図ったが、住民からは特に意見は出なかった</li> <li>線引き廃止に関しては、市街化区域内の土地所有者から、地価下落による財産価値の低下を懸念する意見が出ていたが、そこに居住しており、他に収入源がある方なので、ご理解いただいた</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2004年5月17日に特定用途制限地域を導入した</li> <li>指定内容と指定の考え方は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線沿道一般地区：地域の利便性や発展を考慮して、準工と同じ制限内容を沿道幅50mで幹線道路（2車線の国道、県道、市道で歩道が整備されているところ）に沿って指定</li> <li>2) 一般環境保全型：住環境や自然環境の保全を図るため、準住に加えて、ホテル・旅館、パチンコ屋を制限。市内全面に指定。既存不適格となる工場は、条例の但し書きにより、都市計画審議会の審査を経て、緩和措置をとっている。</li> </ul> </li> <li>風致地区の指定：金山、常山など5か所に風致地区を指定。高さ13m、建ぺい率40%、壁面後退道路側3m・その他1m、宅地造成時の緑地率20%以上など</li> <li>集団規定：用途地域外の地域はすべて容積率200%、建ぺい率70%（既存不適格を考慮）</li> <li>開発許可面積：3000㎡から1000㎡に引き下げ</li> </ul>	

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 特定用途制限地域がかかっている幹線沿いを含む当該地区全域に農用地区域が重なっている。これらの地区は制限が除外され、転用されると自動的に制限かかかかる
- ・ 自然公園が市北東部に広くかかっており、それに沿って果樹園、低地に田んぼ、その間に畑として農用地区域が指定されている。旧調整区域で農用地となっていないところも多い

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市計画マスタープランは作成していない
- ・ 県の都市計画区域マスタープランで位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 人口については、線引き廃止後も、未だに緩やかに減少している。
- ・ 開発動向については、線引き廃止後の大きな変化は見受けられないが、高松市と比べると小規模な住宅中心の開発が起きていると思われる
- ・ 廃止後、2年くらいに開発が増え、2007年から少し落ち着いてきた
- ・ 開発の立地は、旧調整区域で農用地でないところや、旧市街化区域内の住宅が多い
- ・ 一般環境保全型は準住居並みの制限のため、工場が建てられない。しかし、すべてを完全に駄目にしてしまうのは、都市の活性化の観点からは適切とは言えないため、条例の但し書きで救済している。換気用への配慮・対策をしていることや、隣接者の実印付きの同意書や地元自治体の同意があれば、都市計画審議会の審議を経て、立地できるようにしている。今のところ、2件の許可があり、トマトの水耕栽培施設と自動車リサイクル工場が立地した

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 農業意欲が高いところでは、調整区域の歯止めが外れたことで、今後は農業サイドが自分で農業環境を守っていくことを考える必要があるだろう

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 線引きに代わる土地利用コントロールといっても特定用途制限地域しかメニューがないのが実情
- ・ 坂出市は官公庁や病院が中心地区に立地している。主要施設が調整区域に出ていかなかったのが、将来的に高齢者がまちなかに住むという選択肢がとれるので、よかったと思う。駅前では、拠点型の区画整理も行っている。これらのところで、マンションなども出てきている。市街地再開発は事実上、とん挫しているが、現在の経済状況を考えると、やむを得ない

<p><b>5：香川県丸亀市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>・ 導入年：2004年5月17日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月25日(水)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1971年（昭和46年）の線引き当初、当時の市街地の広がりや地元の反対などから市南西部が都市計画区域外となっていたが、市街地の広がりに合わせて区域の見直しができていなかった</li> <li>・ 調整区域の中央に国道11号線が整備されているが、利便性が高く開発ポテンシャルが高いにもかかわらず、調整区域で制限が厳しいため、沿道が開発できなかった</li> <li>・ また、調整区域が帯状で区域が狭く、市街化区域と市南西部の都市計画区域外が近接しているため、調整区域を超えた都市計画区域外で開発が進行し、人口が増加していたが、これらの地域の住環境悪化に対応する必要があった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き廃止と都市計画区域外の編入に伴う、新たな土地利用コントロール手段として特定用途制限地域を導入した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2001年（平成13年）の改正都市計画法の施行に伴い、庁内に改正都市計画法運用調査推進会議を設置、また同年8月には市民アンケート調査等を実施し、都市計画の方向性を検討した</li> <li>・ 線引きの有無やその他の土地利用規制との組み合わせから、当時の状況維持を含む5つのパターンを検討し、住民意向を調査したところ、線引き廃止への要望が圧倒的に高く、線引き廃止＋特定用途制限地域のパターンを選定し、県に要望した</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2004年5月17日に特定用途制限地域を導入した</li> <li>・ 指定内容と指定の考え方は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線沿道一般地区：準工と同じ・沿道幅100mで幹線道路（国道、県道、片側2車線以上の市道）に沿って指定</li> <li>2) 一般環境保全型：準工程度だが、3000㎡を超える店舗は除く。市内全面に指定</li> </ul> </li> <li>・ 調整区域住民の規制に対する抵抗感が非常に強く、また、都市計画区域外では既に多くの住宅と工場が立地しており、厳しい制限とすると、既存不適格が多く生じるため、緩めの規制となった</li> <li>・ 風致地区の指定：1か所に風致地区を指定。高さ13m、建ぺい率40%、壁面後退道路側3m・その他1m、宅地造成時の緑地率20%以上など</li> <li>・ 集団規定：用途地域外の地域はすべて容積率200%、建ぺい率70%</li> <li>・ 開発許可面積：3000㎡から1000㎡に引き下げ</li> </ul>	



## 2-2 他の法令による規制

- ・ 特定用途制限地域がかかっている幹線沿いを含む当該地区全域に農用地区域が重なっている。これらの地区は制限が除外され、転用されると自動的に制限がかかる
- ・ 一部に風致地区

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 県が策定した都市計画区域マスタープランで位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 現在のところ、幹線沿いの店舗としては、旧調整区域であった 11 号バイパス沿いに集中しており、それ以外に旧都市計画区域外では 1 店舗が開発されている
- ・ 住宅については、引き続きバラ立ちしていく可能性が高い
- ・ 線引き廃止後の地価下落などから、市街化区域でのマンションや戸建住宅開発も増加している。マンション開発がおこなわれたのは、もともと敷地規模が大きく、開発許可等なくてもマンションが開発できるような敷地。これらが一通り開発されたので、ほぼ収束してきたと思う。供給量も多かったことから、売れ行きもゆっくりになってきて、飽和してきたのではないかと。今後新たにマンション開発が増える可能性は、当面はないと思う

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 開発の動きは想定通り。調整区域内だった国道 11 号沿いに開発が増えている
- ・ 市民からの意見特に出していない
- ・ まちづくり三法の改正によって、10000 m<sup>2</sup>以上の大規模店舗の郊外立地は規制されることになったが、市としては、3000-10000 m<sup>2</sup>の中規模店舗は引き続き受け入れていきたいので、現行の規制水準は維持していきたい
- ・ 旧市街化区域で中心から遠い部分は 1 低層など厳しい制限になっており、以前はその外が調整区域で厳しい制限になっていたが、現在は線引きが廃止されたので、外側が緩い制限となっており、基準の逆転が起きているのをどうするかは今後の課題

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 特定用途制限地域の導入後、隣接した飯山町と歌綾町と合併している。これらの地域には、特定用途制限地域は導入されておらず、非線引き白地地域となっている
- ・ 今後、特定用途制限地域を白地地域にも広げていく必要はあると思うが、県としては丸亀の基準は緩すぎる、特に幹線沿いの 100m 幅については緩いとの意見があるが、白地地域からは緩めの基準の要望がでてきているため、引き続き調整が必要。もし、白地地域にもう少し厳しい制限をかけたとしても、市内全域で考えた時、基準が異なることに関してどう考えるかという問題もある

<p><b>6：香川県宇多津町</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>・ 導入年：2004年5月17日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月25日(水)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 香川中央都市計画区域内の他の自治体から、線引き廃止の要望が高まった。宇多津町としては、線引き廃止に積極的ではなかったが、全体で協議を進めた結果、線引きが廃止されることになった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き廃止に伴う、新たな土地利用コントロール手段として特定用途制限地域を導入した</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宇多津町自体は線引き廃止に積極的でなかったが、他の自治体の要望が強く、全体での廃止が決まったため、調整区域部分に厳しい制限をかける方向で検討を開始した</li> <li>・ 特定用途制限地域だけでは高さの制限ができないが、宇多津町としては、高さ制限も盛り込みたいということで、高さ制限を条例の中に盛り込んだことが特徴。当初は用途制限の中で「3階建てまで」としていたが、より厳しく制限する方法を選択した</li> <li>・ 対象地域は農地が多いため、農業組合をブロックごとに分けて説明会とアンケートを実施し、合意形成を図った。その場では農地に日影を落とさない制限の希望が強かった。出席者は現在農業を行っている高齢者の方中心だったので、農業環境を保全したい意向が強かった。もしかしたらその次の世代は土地活用を考えているのかもしれないが、そこまでの意向把握はできなかった</li> <li>・ 用途地域の拡大ということも検討したが、都市基盤整備のことなども考えると難しかった</li> <li>・ 日影が出ないように高さ制限の導入を検討した。既存不適格等も考慮し12mとなった。一部、緩和規定を使っても救済できなくなってしまうので、十分な説明を行って理解してもらった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2004年5月17日に特定用途制限地域を導入した</li> <li>・ もともと線引き廃止に積極的でなかったこともあり、厳しめの制限をかけている</li> <li>・ 指定内容と指定の考え方は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線沿道居住型地区：2住居よりの1住居程度の制限を沿道指定</li> <li>2) 居住環境保全型地区：2中高程度。住環境や自然環境の保全を図るため、さらに厳しい制限を全面指定し、さらに12mの高さ制限を加えている</li> </ul> </li> <li>・ 風致地区の指定：山地の3か所に風致地区を指定。高さ13m、建ぺい率40%、壁面後退道路側3m・その他1m、宅地造成時の緑地率20%以上など</li> <li>・ 集団規定：用途地域外の地域はすべて容積率200%、建ぺい率60%</li> </ul>	

- ・ 開発許可面積：3000 m<sup>2</sup>から 1000 m<sup>2</sup>に引き下げ

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 宇多津町内には農用地の指定はない
- ・ 周辺にある4つの山には、保安林と風致地区をかけている

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 県の都市計画区域マスタープランで位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 線引き廃止後、開発はそんなに動いていない。これは、旧調整区域内には4m未満の道路がほとんどで、開発の要件を満たす敷地があまりないためと思われる
- ・ 特定用途地域の中で、アパートが
- ・ 線引き廃止前は、11号バイパス沿いに少し店舗があったが、線引き廃止後は丸亀市で店舗が増えているので、そちらに流れているかもしれない

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 住民からは特に意見はない
- ・ 今のところ問題はない

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 地方分権で権限移譲が進むと、町役場では対応しきれなくなる。今でも都市計画全般を数名の建設課職員で担っている状態。とても手が回らない

<p><b>7：熊本県荒尾市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>・ 導入年：2004年7月1日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月26日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1985年以降、人口は減少傾向であり、加えて2001年に新産業都市建設促進法が廃止され、地域を取り巻く経済的・社会的状況が大きく変化している</li> <li>・ 線引きを廃止した後の用途地域が定められていない区域については、建築物の用途の混在を防止し、良好な生活環境や自然環境の保持・形成を図る必要があった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き廃止に伴う土地利用の秩序保持</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参照した自治体：宮崎県都城市、香川中央都市計画区域（県による視察）</li> <li>・ 合意形成の方策：市内7か所で住民説明会を開催</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 制限される用途：二中高程度の用途制限（農林業生産環境・自然環境が悪化しないように、また中心市街地が衰退しないように、住居系をベースにして一中高や一住と比較検討した）</li> <li>・ 制限される区域：農用地区域（1,200ha）と保安林（200ha）を除く白地地域全域（4,029ha）</li> <li>・ 集団規定：容積率200%/建ぺい率60%</li> <li>・ 開発許可面積の引き下げ：荒尾市全域1,000㎡以上</li> <li>・ 既存不適格：工場のみ存在。条例の規定による1.2倍の増改築、地域の良好な環境を害する恐れがないと市長が認めるものは可。</li> </ul> <p><b>2-2 他の法令による規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農用地区域、保安林と指定地域が重なっているが、これらの地区は制限が除かれる</li> </ul> <p><b>2-3 上位計画等との関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画マスタープラン</li> </ul>	

### 3. 指定後の評価

#### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・今のところ大きな変化なし

<p><b>8：山口県宇部市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：土地利用上の問題（大規模店舗の立地規制）</li> <li>・ 導入年：2004年10月8日</li> </ul>	<p>調査日 2009年4月23日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 白地地域での住宅地開発やロードサイド集客施設・利便施設の立地が問題になっていた</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 白地地域での自然環境の保全を図るため</li> <li>・ 白地地域に大規模店舗が進出すれば、公共施設の後追いの整備や周辺自然環境に影響を及ぼす恐れがあるため、大規模店舗の立地規制を行うこととした</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2000年の都市計画法・建築基準法改正と2004年に策定した宇部市都市計画マスタープランが検討の契機となった</li> <li>・ 山口県からの働きかけもあった</li> <li>・ 合意形成の方策として、市広報誌・市ホームページへの掲載、新聞社への報道発表、住民説明会の開催、案の公告・縦覧をおこなった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 制限される用途：床面積1,500㎡を超える大規模店舗</li> <li>・ 制限される区域：用途地域に隣接する面積約2,605haの範囲</li> <li>・ 集団規定：容積率100%/建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線1.25</li> <li>・ 建築物の敷地面積の最低限度面積：250㎡</li> <li>・ 既存不適格：1棟（食品等を取り扱う大規模小売店舗，床面積約4,000㎡）があるが、一定の増改築等は許容している（条例第5条）</li> <li>・ 特定用途制限地域の導入にあわせて、用途地域の緩和、開発許可基準の変更、形態規制の変更をおこなった</li> </ul> <p><b>2-2 他の法令による規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定地域において、農用地区域、保安林、農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域は除かれる</li> </ul> <p><b>2-3 上位計画等との関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宇部市都市計画マスタープラン（2004年）、都市計画区域マスタープラン</li> </ul>	

- ・ 本市は、周辺の町村と合併し、現在の市域となっていることから、市街地外にも一定の中心性を持った集落が形成されている。このようなことから宇部市都市計画マスタープランでは、「人の賑わいのある都市拠点」と「豊かな環境のある郊外」の2つをそれぞれの特徴を活かしながら、一体の都市として個性あるまちづくりを進めていくこととしており、今後とも区域区分をしない非線引き都市として、市街地内では、用途地域の指定などによる計画的な土地利用を図ることとし、また、市街地外では自然環境の保全を図ることを基本とし、特定用途制限地域の指定、容積率・建ぺい率の見直し、開発許可基準の見直しなどの制度を活用し、開発・建築行為の規制・誘導を図ることとしている。

### 3. 指定後の評価

#### 3-1 指定に対する評価

- ・ 市民からの反応として、導入当初、「予定していた大型店舗が建設できない」「開発の宅地数が減るため用途地域を指定してほしい」等の意見があった
- ・ 近隣自治体から特に苦情等は受けていない
- ・ 導入による課題は特に生じていない

#### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 用途地域を拡大する可能性はないが、地区計画を策定する可能性はあり

<p><b>9：岐阜県美濃加茂市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（IC 開設）</li> <li>導入年：2005 年 4 月 1 日</li> </ul>	<p>調査日 2009 年 4 月 20 日(月)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入の契機：東海環状自動車道美濃加茂インターチェンジの開設、美濃加茂市中部台地土地区画整理事業の施行、平和記念公園日本昭和村の開設</li> <li>東海環状自動車道の開通を控えて地域として不適切と思われる事業者の進出に対して不安を抱えていたこと。迷惑な施設は建築して欲しくない、環境を守りたいという考えがあった</li> <li>インターチェンジの開設前から用途白地地域における樹園地（梨畑）が倉庫業倉庫に転用されるなど、物流拠点化していた</li> <li>耕作放棄地や荒廃した山林もあったが里山の残る農村集落の生活環境の保全と秩序ある土地利用を図るために一旦規制をかける必要があると考えた</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の秩序保持、農業問題との関係、景観の保全</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入にあたっての障害・問題点：制限する建築物の用途の決定をどうするか。既存建築物へ対応をどうするか。（市の指導監督体制として十分な指導が可能かどうか、罰則規定の運用は可能か。）</li> <li>特定用途制限地域は農振農用地域にも導入が可能であり農業者など住民の理解が得られやすい</li> <li>開発を抑制することになり既存不適格への対応が困難</li> <li>土地利用が制限されることで小規模な不耕作地が増加し本来の目的である景観保存や生活環境の保護、農業施策との連携がなかなか進まない</li> <li>情報交換や指導を受ける目的で研究会を開催：岐阜県基盤整備部都市政策課において、IC 周辺地区等土地利用規制研究会を発足し、県の関係課及び関係市町にて協議を 2 回開催（岐阜県都市政策課、岐阜県建築指導課、岐阜県農業構造改善室、多治見市、可児市、山県市、富加町）</li> <li>合意形成の方策： <ul style="list-style-type: none"> <li>2002 年に加瀬田の将来を考える会が発足し、2004 年 2 月に市へ提案書を提出 (11 回の検討会、2 回のアンケート調査を通して合意形成)</li> <li>2004 年に本地・佐口地区でも 3 回の検討会とアンケートを実施し、意見集約</li> <li>市全体説明会の開催、地元回覧や市ホームページにより情報公開の実施</li> <li>地権者、権利者全員に郵送により情報提供</li> <li>既存不適格となる事業者に対し個別説明の実施</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>制限される用途：無秩序な土地開発を未然に防止し、良好な景観と自然環境の保全を図るための</li> </ul>	



規制（既存不適格施設が存在するので、制限を受ける方にとっては厳しいと感じられると思われる）

- ・ 制限される区域：インターチェンジ周辺の区域（約 168ha）  
土地区画整理事業や公園など計画的に土地利用が図られている区域を除いた区域を対象として、河川・道路・土地区画整理事業地、公園などを境界としている
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 60%（用途地域の指定がない地域と同じ）
- ・ 開発許可面積：3,000 m<sup>2</sup>
- ・ 既存不適格：あり（軽工業施設 5 事業所、重工業施設 1 事業所）

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地区域、保安林、農地法第 5 条第 2 項第 1 号にあげる農地又は採草牧草地の区域は除く

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 美濃加茂市第 4 次総合計画（2000－2009）：新都市軸（インターゾーン）として計画的な土地利用の誘導を図るべき地区として位置づけがされている
- ・ 都市計画マスタープラン（2007 年度）：地区の特性に適した合理的な土地利用の必要性が高まり具体化された場合は、良好な環境の形成または保持に支障を及ぼさない範囲において見直しを検討するとされている
- ・ 美濃加茂都市計画区域マスタープラン（2003 年度）：インターチェンジ周辺等の開発圧力が見られる地区については、農業サイドと調整を図りながら特定用途制限地域の指定など各種制度の導入等を検討し適正な土地利用の誘導を図ることとされている
- ・ 景観計画（策定中）：地域の意見を取り入れ保全と創造のバランスをとった計画とする予定

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ 開発相談（倉庫業など）はあるが具体化されていないことから開発の抑制になっていると考えられる。市民から苦情等は寄せられていない
- ・ 近隣自治体（坂祝町・可児市）でも新たに特定用途制限地域の指定を行っていることから周辺市町村も土地利用に関する課題を抱えており、ひとつの手法として検討していると考えられる
- ・ 制限地域に隣接する地域で開発が行われることとなるケースもあり土地利用の適正な誘導を行うためには区域の設定などについて十分な検討が必要

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 区域区分（線引き）は導入しない（美濃加茂都市計画区域マスタープラン，2002 年）
- ・ 用途地域の拡大・地区計画の策定については現在のところ予定はない
- ・ 都市のスプロール化を防ぎ適正な土地利用の誘導をしていくためにも農政部門や地域住民とも連携し他市町とも調整しながら特定用途制限地域の拡大を検討する必要があると考えている
- ・ 将来的に想定される課題：区域・規制内容などの見直しを行う段階の判断、既存不適格建築物の対応、開発事業への対応（適用除外となるかどうかの判断）

<p><b>10：岐阜県富加町</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（IC 開設）</li> <li>導入年：2005 年 4 月 1 日</li> </ul>	<p>調査日 2009 年 4 月 21 日(火)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2005 年 3 月に東海環状自動車道の富加・関インターチェンジが開設され、交通利便性が向上したが、その一方で周辺地区の環境に支障を与えるような建物が建つことが心配された</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>無秩序な土地開発等の未然防止</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2004 年 1 月～3 月：富加・関インターチェンジ周辺まちづくり協議会開催 (富加町まちづくりの会、インターチェンジ周辺の自治会長・婦人会・工区長で構成)</li> <li>環境への影響が心配される工場やラブホテル、大規模な店舗などを制限すべきとの意見が多数</li> <li>現状で工場が多く建っている地区とそうでない地区とがあり、特性に応じて地区を区分して、制限の強弱を調整すべきとの意見</li> <li>意見を受けて原案を作成し、2005 年の 1 月から 2 月の間に町広報での案の紹介、町民説明会の開催、案の縦覧、都市計画審議会を経て、都市計画決定の告示（2005 年 4 月）</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) A（インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道）地区（約 152ha）</li> <li>2) B（工場立地）地区（約 90ha）</li> <li>3) C（集落環境保全）地区（約 131ha）</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>集団規定：容積率 200%/建ぺい率 60%</li> <li>開発許可面積：1,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>既存不適格：3 件、うち 1 件は町内で移転</li> </ul> <p><b>2-2 他の法令による規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農用地区域、保安林、農地法第 5 条第 2 項第 1 号にあげる農地又は採草牧草地の区域は除く</li> </ul>	

### 3. 指定後の評価

#### 3-1 指定に対する評価

- ・ 特定用途制限地域の指定地区内で目立った開発は生じていない（産廃中間処理施設などの引き合いはいくつか出たことがある）
- ・ 工場立地地区の規制に関して矛盾が生じたため、条例を一部改正した。基準法改正に伴う条例改正もあり。

#### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 特定用途制限地域の区域外であるが、国道418号バイパスが2005年4月に開通し、沿道の用途白地にて農地転用による商業施設（コンビニ、ホームセンターなど）の集積が進んでいる（行政も道の駅を建設中）
- ・ 2010年から都市計画マスタープランの策定を予定している。
- ・ 駅周辺地区の用途地域指定に取り組んできたが、困難が多い
- ・ 小さい町だが下水道普及率は100%。将来的には市町村合併も検討事項。

<p><b>1 1 : 群馬県伊勢崎市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：土地利用上の問題、都市計画の見直し</li> <li>・ 導入年：2006年2月1日（追加指定：2008年2月1日）</li> </ul>	<p>調査日 2008年11月6日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2005年に旧伊勢崎市、旧境町、旧東村、旧赤堀町が合併したが、都市計画区域は従前のままで、伊勢崎および境都市計画区域は線引き、東および赤堀都市計画区域は非線引きと、区域区分が異なる中で、非線引き都市計画区域の白地地域において無秩序な市街化と土地利用の混在による居住環境と自然環境の悪化が課題となっていた（年間平均60haの農地が宅地に転換）</li> <li>・ 東都市計画区域では幹線道路の整備や平坦な地形を背景として、分譲住宅をはじめとする各種の民間開発が多くおこなわれ、県内有数の人口増加地域となっていた</li> <li>・ 赤堀都市計画区域では国道50号の沿道に10軒のホテルが立ち並び（2007.9.12上毛新聞）、新たにバイパスの都市計画が決定された地域でも同様の懸念が生じていた</li> <li>・ 合併協議会において、都市計画マスタープラン策定後10年を目途に線引きを実施することが確認事項となっている</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き見直しまでの間、環境を悪化させるおそれのある建築物の制限</li> <li>・ バイパス予定地沿道における事業着手前の無秩序な土地利用転換の予防的な規制</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者との合意形成・都市計画審議会答申：旧東村で実施</li> <li>・ 都市計画決定告示：合併後の新市で実施</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 国定東地区など9地区（東都市計画区域内）、2006年指定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 倉庫や工場の立地による集落環境の悪化が進む既存集落地（東都市計画区域の約13%）</li> <li>・ 制限される用途は、国定東地区など4地区（合計85ha）と国定中央地区など5地区（合計161.1ha）で制限内容を2つに区分（風俗・遊戯施設、ホテル・旅館は共通して制限し、工場等の種別および倉庫業倉庫の制限は既存集落における建築実態に配慮）</li> <li>・ 市街化が進む地域では用途地域の指定（東都市計画区域の約38%）</li> </ul> </li> <li>○ 前橋笠懸道路沿道地区（赤堀都市計画区域内）、2008年指定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画決定された道路中心線より両側300mの範囲の沿道397ha <ul style="list-style-type: none"> <li>←国道50号沿道の既存のホテル等の立地状況を参考に設定</li> </ul> </li> <li>・ 風俗・遊戯・娯楽・宿泊施設を制限</li> </ul> </li> </ul>	

- ・ 工場・倉庫は規制対象外：すでに相当数点在しており、産業の活性化を誘引する道路としての役割も期待されるため
- ・ 既存不適格について：5%以内
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 70%
- ・ 開発許可の基準：3,000 m<sup>2</sup>以上

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 都市計画運用指針の改正前だったため、農振農用地の区域と重複しないように指定した（東都市計画区域）
- ・ 重複する保安林は除外（赤堀都市計画区域）

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 伊勢崎市都市計画マスタープラン，2008年8月  
都市計画区域の統合、区域区分・地域地区等の見直し

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ 農振農用地を区域に含めずに指定したため、農振農用地が除外された土地については規制が及ばない
- ・ 条例制定が付随するものの、白地地域において用途地域指定に比べ事務的なハードルも低く、土地利用規制を薄く広く適用するのに相応しい制度である

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 特定用途制限地域の導入は、線引きまでの暫定措置であり、非線引き都市計画区域での線引き導入を図る
- ・ 都市計画区域の統合

<p><b>12：香川県善通寺市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：国道バイパス開通に伴う沿道の土地利用の規制誘導</li> <li>導入年：2006年4月1日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月25日(水)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区は、国道319号バイパスの整備が進む中、2003年（平成15年）に策定した都市計画マスタープランでも土地利用の方向が特定されず、課題となっていた</li> <li>地元の与北地区住民から、国道バイパスの開設に際して、当該地区の土地利用の方向性と対応策について、早急に検討してほしいとの強い要望があった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国道319号バイパスの開通に向けて、沿道の環境や景観を守り、適切な土地利用を図り、良好な地区環境を形成するため、特定用途制限地域を導入した</li> <li>当該地区の土地利用の目的は、①沿道商業地の形成と適正誘導、②沿道後背地での集落地及び優良農地の保全、③レクリエーション・スポーツ拠点と機能向上（県内唯一の湧水時も閉鎖しないプールがあり、県内全域から利用者が集まってくる施設が立地している）</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2003年（平成15年）より2年かけて、国道319号バイパスの整備が進む当該地区において、適切な土地利用を図り、良好な地区環境を形成するため、土地利用の方針や規制の方向性を検討するため「善通寺市国道319号バイパス沿道地区における土地利用方針検討調査」事業を実施</li> <li>検討にあたっては、住民アンケート、地元住民との懇談会、検討会にて意見交換を行い、最終的には地元協議会を立ち上げ、そこからの地元意見の提言をうけて、都市計画の決定を行った</li> <li>懇談会や検討会の出席者が少なく、地元住民の意見集約に苦勞した</li> <li>特に参照したのは近接する丸亀市。だが、善通寺市はもともと非線引きなので事情が異なっており、すべて合わせたわけではない</li> <li>対象地区全域への用途地域又は特定用途制限地域の導入や、部分的に地区計画を策定するなどの案を作成して検討を行ったが、バイパスの供用開始時点に間に合わせるということを重視して、最終的には最も指定面積の少ない、幹線道路及び地区幹線沿いのみの指定となった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2006年4月1日に特定用途制限地域を導入した</li> <li>指定内容と指定の考え方は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線沿道一般地区：準工並み・沿道指定、幹線道路及び地区幹線に沿って指定</li> </ul> </li> <li>集団規定（用途地域外の地域はすべて容積率200%、建ぺい率70%）と開発許可面積（3000㎡か</li> </ul>	

ら 1000 m<sup>2</sup>に引き下げ)は、2004年(平成16年)5月17日に県全域の見直しに合わせて引き下げしており、今回の特定用途制限地域の導入とあわせて変更は行っていない

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 特定用途制限地域がかかっている幹線沿いを含む当該地区全域に農用地区域が重なっている。これらの地区は制限が除外され、転用されると自動的に制限がかかる

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市マスタープランの検討段階で、当該地区の土地利用方針の検討が課題となっていた

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ バイパス開通後の開発としては、もともと立地していた斎場に隣接した白地地域に JA のセレモニーホール、インター近くの高速バスターミナル、地区幹線沿いでシママラ、コスモス薬局、スーパーなどの店舗ができている
- ・ 当該地区での大きな人口の動きは見受けられない

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 導入の効果はまだ不明。緩い用途制限なので、特定用途制限地域を指定したから開発が来なかったのか、指定しなくても開発は来ないのか、現時点では判断がつかない

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 他地区へ特定用途制限地域を広げていく予定はない
- ・ 今回の検討以前に開通していた 319 号バイパス沿いでも、特定用途制限地域の導入は検討されなかった
- ・ 全市的な人口動向としては、おそらく用途地域内では減少しており、白地地域で少し増えている。特に今回特定用途制限地域を導入した地区の北東にある白地地域の地区では、隣接する丸亀市に通勤する人を対象にしたアパートなどの建設が進んでいる。レオパレス、大東建託など。小学校も 1 校あり、通勤にも便利なので、居住地として魅力がある。しかし、もともとの住民との交流は少なく、コミュニティは希薄になってきている

<p><b>13：千葉県鴨川市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市計画の見直し（都市計画白地地域への地域地区の導入）</li> <li>導入年：2006年5月2日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月27日(金)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>千葉県内の非線引き都市計画区域の中で用途地域が指定されていない唯一の市であり、1980年代にJR鴨川駅前の区画整理事業を実施した当時から用途地域の導入が懸案だった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当初は用途地域を指定する予定だったが、下記の理由から用途地域の指定を断念せざるを得なかった地域において特定用途制限地域を導入した       <ol style="list-style-type: none"> <li>観光施設やホテルが立地する海岸沿いの地域において保安林が混在しており、用途地域としての境界画定が困難であった</li> <li>農用地の解除に関して農政部局との調整がつかなかった</li> </ol> </li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>バブル期（房総リゾート地域整備構想，1989年）のリゾートマンション建設に伴い、日影・ビル風問題等の近隣トラブルが発生したため、都市計画による建築制限・誘導をおこなう方針を決定した（1991年）       <ul style="list-style-type: none"> <li>2000年：都市計画に関する調査特別委員会を設置（市議会）</li> <li>2002～03年：まちづくり会議（住民、団体から20数名、意見交換を計8回）</li> <li>2004年3月：都市計画マスタープランにて用途地域指定の方針図を提示</li> <li>2005年7月：住民説明会（3地区）</li> <li>2006年1月：新聞折込にて素案告知、説明会開催</li> </ul> </li> <li>地域地区（用途地域，防火・準防火地域，特定用途制限地域）の決定（2006年5月2日）</li> <li>参照した他の自治体：保安林との重複指定が可能であることなどを愛媛県東予市への電話ヒアリングで把握した</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>リゾート産業地区       <ul style="list-style-type: none"> <li>観光施設やホテルが立地する海岸の国道沿道（47.83ha）</li> <li>規制用途：3,000㎡超の大規模店舗・事務所、風俗施設、工場等</li> </ul> </li> <li>幹線道路沿道地区       <ul style="list-style-type: none"> <li>農用地が存在する一方で既に店舗等が立地する国道沿道（18.52ha）</li> <li>規制用途：風俗施設、工場等</li> </ul> </li> </ol>	



- ・ 特定用途制限地域内に既存不適格は発生していない（用途地域には既存不適格が発生）
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 70%、一部 400%/60%（高層 condominium）
- ・ 開発許可の基準：3,000 m<sup>2</sup>未満（変更なし）

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農振農用地、第 1 種農地、保安林と指定地域が重なっているが、これらの区域は指定から除外している
  - 1) リゾート産業地区
    - ・ 保安林が点在し、国道と海岸線の間は自然公園第 2 種特別地域に指定されている
  - 2) 幹線道路沿道地区
    - ・ 優良農地（1990 年頃に圃場整備事業を実施）において、大規模な農用地除外申請が許可（2004 年）され、10,000 m<sup>2</sup>を超える大型商業施設が進出
    - ・ 本来であれば残存する農用地指定を解除して住居系の用途地域にしたかったが、農政部局との調整がつかず用途地域の指定を断念（具体的な計画があるか、もしくは市全域での見直し時でないとは農用地解除はできないため）

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市計画マスタープランの用途地域指定方針図：  
「幹線道路沿道地区」にあたる地域は住居系用途の指定を想定していた

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ 隣接自治体における開発動向への影響は地形的な面から見てほとんどない
- ・ 県内の非線引き都市と西日本の線引き廃止予定都市から視察・問い合わせがあった（都市計画区域全域が白地の自治体が千葉県内にいくつかある）
- ・

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 2005 年の千葉県の整開保において、近郊整備地帯の外側は区域区分をしないという方針
- ・ 今後想定される課題：
  - ・ 都市計画区域外に住宅開発が及んでいるため都市計画区域の見直し（拡大）が必要
  - ・ 合併による都市計画区域の統合（現状：旧鴨川市一部＋旧天津小湊町全域）
  - ・ 2008 年農振見直しで用途地域の周辺に若干白地が生じている

<p><b>14：長崎県五島市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：土地利用上の問題</li> <li>導入年：2007年10月</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月27日(金)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <p>① これまで郊外に立地した大規模集客施設は、道路幅員2車線が確保された国県道沿いに立地していたが、道路幅員が1車線の市道に面した農地を開発し6,000㎡規模の集客施設の立地が計画されたことによる。これまで郊外店舗が立地したことで渋滞が顕著となって国道の交差点改良に14億円投じた経緯があり、この施設が立地することで市道の改良が必然的に発生することが予測され、財政的にも困難であり、これ以上の郊外店舗立地を規制する必要があった。</p> <p>② これまでは他の法律（農振法など）で規制がある農地については、特定用途制限などによる規制は必要でないとの見解が都市計画法運用指針で示されていた。しかしこれまで農振地域の除外がされ郊外店舗が立地してきた経緯があり、今回の法改正で農振地域の農地であっても特定用途制限地域に指定することが可能との判断が示されたことによる。</p> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定用途制限地域の本来の趣旨は、地域の住環境を守るため大規模集客施設の立地を制限するものと解されたが、本市の場合大規模集客施設が立地してからこの周辺に小規模な住宅開発が進み住宅地が形成されてきた。このことから本来の住環境の保全という観点が主ではなく、今回法改正の趣旨である、市街地拡散の防止、コンパクトシティ構築が主なねらいである。</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>条例の検討に当たっては、非線引き地区である宇部市、鴨川市を参照した</li> <li>法改正に向けて、長崎県においても「長崎県にぎわいの都市づくり基本方針」が示され、それに沿った計画であったため、積極的な働きかけがあった</li> <li>都市計画決定（案）を作成し公聴会の開催を予定したが、公述人がなかったため説明会に替えて意見交換を行った（島内のディベロッパー、中心市街地関係者、地主ら約40名が参加）</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規制についての考え方： まちづくり三法の改正において、延床面積が10,000㎡を超える店舗・劇場・遊技場などは、都市構造に広域的な影響を与える大規模集客施設として位置付けられ、原則的に商業地域・近隣商業地域でしか立地が認められないこととなった。本市のような離島の小都市では、10,000㎡を超えるような集客施設が立地する可能性は極めて低いものの、それより小規模な集客施設であっても、立地する位置によっては都市構造を大きく変容させ、市民生活や行政運営に悪影響を及ぼす可能性が</li> </ul>	

ある。コンパクトシティの理念に従えば、このような集客施設の立地は、他の都市的機能とあわせて中心市街地に誘導すべきと考えられる。

- ・ しかし、本市の中心市街地にある集客施設は、いずれも延床面積 1,000 m<sup>2</sup>未満であるのに対し、その他の地域、とりわけ用途地域の外に、これを上回る規模の施設が次々と建設され、周辺道路の渋滞や中心市街地の空洞化といった問題を引き起こしている。

このような現状を踏まえ、コンパクトシティの構築に向け土地利用を整理するとともに、周辺地域の都市環境を保全する観点から、用途地域の外に特定用途制限地域を定め、中心市街地に現存するものより大きな集客施設(延床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える店舗、遊戯施設)の立地を規制した。

- ・ 制限される用途と規模：1,000 m<sup>2</sup>を超える大型集客施設・遊戯施設

法の改正では 10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模集客施設の立地を規制するものであるが、本市状況からこれを下回る集客施設であっても、中心市街地に影響を及ぼす可能性があることから中心市街地に存在する店舗規模を(約 900 m<sup>2</sup>)をベースに延床面積 1,000 m<sup>2</sup>を上回らない規模とした。

- ・ 制限される区域：576ha

各旧町の交通網が集中する範囲に大型集客施設が立地していたため福江川以北の白地地域とした。その他の地域は農振で規制がかかっている。

- ・ 既存不適格：建築基準法の緩和規制を適用し、現床面積の 2 割までの増築は可能としている。現在まだこの規定を利用している事例は発生していない。

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地と指定地域が重なっている

## 2-3 上位計画等との関係

- ◇ 総合計画、都市計画マスタープラン(中心市街地活性化)

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ◇ 用途制限地域の規制面積について、他県の自治体からの問い合わせが数件あった
- ◇ アンケート等を実施していないため市民の反応は不明

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 人口減少・高齢化が進行している現状では、大型開発等の可能性は極めて低く線引き導入の可能性は低い
- ・ 人口は減少傾向であるが、用途地域外へ周辺部からの転入が増加傾向にあるため、用途地域の指定面積は拡大する必要がある
- ・ 長崎の教会群が世界遺産登録の暫定リストに挙げられたことによる、景観法に基づく重点地区の計画がある

<p><b>15：福井県大野市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：土地利用上の問題（大規模集客施設の立地規制）</li> <li>・ 導入年：2007年12月20日</li> </ul>	<p>調査日 2009年6月15日(月)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ロードサイド集客施設・利便施設の立地について： 市街地外周の道路整備の進展に伴い、大規模な開発が散見され、それに追従する中小規模の開発の動向が見られる。</li> <li>・ 耕作放棄地の発生、農村集落の衰退について： 土地利用上の大きな問題は生じていないが、建築の制限が緩やかであるため、そのまま放置すれば、農地転用が進み、田園地域の環境・景観が失われる可能性が高い。</li> <li>・ その他の問題： モータリゼーションの進展、大規模小売店舗の郊外立地に伴い、中心市街地の商業活動が衰退し、後継者不足等により空き店舗や空き地などが増加している。</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用の秩序保持： 大規模開発を想定していない白地地域の無秩序な市街化を防ぐ。</li> <li>・ 中心市街地活性化： 中心市街地の空き店舗、空き地を利活用することにより、賑わいの創出、人口の増加を図る。</li> <li>・ 財政逼迫への懸念 白地地域は道路などの公共施設の整備水準が相対的に低い地域であり、大規模な集客施設が建築されると、公共施設に過大な負荷が掛かる恐れがある。</li> <li>・ 農業問題との関係 都市マスタープランでは、白地地域を田園ゾーンに位置づけ、市街地の身近な自然環境の保全、農業生産や農村居住の場として営農環境の保全と集落環境の改善を行うこととしている。田園地域の環境を保全し、都市マスタープランで示す将来の都市像の実現を図る。</li> <li>・ 景観の保全： 景観計画では、白地地域を田園景観ゾーンに位置づけ、農地と集落が織り成す美しい景観を保全することとしている。田園地域の景観を保全し、景観計画に示す景観形成を進める。</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法の改正と中心市街地活性化基本計画の策定が検討の契機となった</li> <li>・ 山口県宇部市での導入事例を参照した</li> <li>・ 県からの働きかけもあった（無秩序な市街化の抑制、市街地の未利用空間の有効利用を図り、コンパクトな市街地の形成を進める）</li> </ul>	

- ・合意形成の方策：チラシ配布、説明会の実施（4会場）、公聴会の開催、パブリックコメント手続の実施

## 2. 規制内容

### 2-1 規制内容

- ・規制の方針：道路網の整備や社会情勢の変化により、市街地周辺部（田園地域）での開発が進みつつあることから、田園地域の環境保全、景観保全を図りながら、コンパクトな市街地の形成を進めるため、白地地域において大規模集客施設の立地を規制する。線引きは以前から導入しておらず、線引きの代替措置として特定用途制限を位置付けている。
- ・制限される用途：第一種住居地域と同程度の規制
- ・制限される区域：現況から大規模集客施設の建設が見込まれる白地地域（真名川以西）
- ・集団規定：容積率 70%／建ぺい率 200%
- ・既存不適格：5件（3,000㎡超3件、10,000㎡超2件）  
ただし、用途の変更を伴わない修繕・模様替、床面積の合計が1.2倍を超えない増改築、規制する用途に係る床面積が基準日の1.2倍を超えない増改築は可能
- ・開発許可基準の見直しはしていない
- ・特定用途制限地域の導入にあわせて、特別用途地区を導入した（工業地域、準工業地域において、5,000㎡以上の大規模集客施設の立地を規制）

### 2-2 他の法令による規制

- ・農用地区域との重複あり

### 2-3 上位計画等との関係

- ・都市計画マスタープランにおいて白地地域は田園ゾーンに位置付けられている
- ・景観計画において白地地域は田園景観ゾーンに位置付けられている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・導入による課題は現時点で特に生じていない
- ・将来的な課題としては開発を希望する地権者や事業者からの反発が想定される

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・線引きの導入、用途地域の拡大は特に予定していない

<p><b>16：熊本県八代市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（新幹線新駅開設）</li> <li>導入年：2007年12月20日</li> </ul>	<p>調査日 2009年4月28日(火)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新八代駅から概ね半径300mの範囲において第一種農地が第三種農地になったため、個別転用が可能となり容易に開発できる状況になったこと</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の秩序保持</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新幹線新駅の開設による新八代駅周辺のまちづくりが契機</li> <li>参照した他の自治体はとくになし</li> <li>新八代駅周辺まちづくり委員会による検討および地権者説明会を通じて合意形成を図った</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <p>制限される用途：ラブホテル、工場等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまで検討されてきたまちづくりの方針やまちづくりのイメージに沿って豊かな田園地帯と調和を保ちつつ、出会いと交流および賑わいを創出できる八代の玄関口にふさわしいまちづくりを前提とした</li> <li>新駅近くに学校の移転開設が予定されており、教育的な観点からとくに性風俗関連施設については規制の対象となった</li> </ul> <p>制限される区域：新八代駅周辺地区（95ha）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集団規定：容積率200%/建ぺい率70%，用途無指定地域と同じ</li> <li>開発許可面積：3,000㎡</li> <li>既存不適格：なし</li> <li>まちづくり委員会：建物・広告物規制・緑化等に関する提言</li> </ul> <p><b>2-2 他の法令による規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農用地区域と指定地域が重なっているが、これらの区域は指定から除外している</li> </ul> <p><b>2-3 上位計画等との関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総合計画 八代都市計画区域マスタープラン</li> </ul>	

### 3. 指定後の評価

#### 3-1 指定に対する評価

- ・ 特になし

#### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 区域区分は定めない
- ・ 用途地域・特定用途制限地域拡大の可能性なし
- ・ 地区計画策定の可能性なし
- ・ 新駅周辺開発について：

開発は段階的な整備手法をとり、第1段階として道路・公園等の基盤施設整備、第2段階として民間の誘導を行う

<p><b>17：北海道富良野市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：土地利用上の問題（リゾート開発との共存）</li> <li>・ 導入年：2008年3月24日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月25日(金)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 富良野都市計画区域は都市の規模に対して都市計画区域が大きい： 1989年の北海道富良野・大雪リゾート地域整備構想に伴い、虫食的な開発をコントロールするため1993年に都市計画区域をそれまでの2倍以上に拡大</li> <li>・ 一部の白地地域で耕作放棄地が増加する一方で近年は外国資本による土地取引が活発化： コンドミニアムや大型ホテル等の大規模開発が想定されたが、行政として道路や排水インフラを整備することは困難になってきている</li> <li>・ 白地地域における地域高規格道路（旭川十勝道路）およびインターチェンジ設置の計画： 都市的土地利用の提案（＝用途地域の指定）はしにくい状況</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良な農地・森林の適切な保全</li> <li>・ 用途地域外の既存住宅等の住環境の保全</li> <li>・ 地域高規格道路、主要幹線道路沿道における適切な開発の誘導と抑制</li> <li>・ コンパクトなまちづくりに向けた積極的な市街化の抑制</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2006年：用途地域の見直しと並行して検討を開始</li> <li>・ 先行自治体の状況について情報収集（インターネット、電話ヒアリング）</li> <li>・ 周辺自治体への照会等はとくになし</li> <li>・ 導入時の合意形成： <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 住民説明会（公聴会）を地区別に5回開催 → 賛否は半々</li> <li>➢ 条例制定時と都計決定時にパブリックコメントを実施</li> <li>➢ スキー場とともに歩む町にとってリゾート施設の維持・振興は重要であるため、スキー場経営者の意向を把握（当該事業者の保有資産の全国的な再編が検討された時期でもあった）</li> </ul> </li> <li>・ インターチェンジ予定地周辺において何もビジョンを示さずに規制をかけることは困難であるものの、地権者は営農意思があるため用途制限の意義はあると考えた</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <p>1) リゾート産業地区（約204ha）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市のリゾート基本計画に基づいてスキー場をはじめとする観光施設が立地している地区で、自然と調和した観光リゾート開発を誘導する地区</li> <li>・ 規制用途：リゾートにそぐわない施設（一部の遊戯施設、倉庫業倉庫・畜舎、工場等）</li> </ul>	



## 2) 田園居住地区 (約 1,050ha)

- ・ 良好な農地と森林の中に住宅・ペンション・病院等が点在する地区で、環境を保全しつつ多様な居住ニーズに対応する農村地域として振興する地区
- ・ 規制用途：大規模なリゾートマンション・店舗等

## 3) 主要幹線道路沿道地区 (約 76ha)

- ・ 業務施設（農業機械・自動車整備等）が国道沿道に立地している地区と既存の工業地域に隣接し、インターチェンジの設置が予定されている農用地区域
- ・ 規制用途：田園居住地区をベースとして、店舗規制の規模要件を緩和

- ・ 既存不適格は発生しないようにした（行政が白地地域に劇場等の観光施設を建設してきたので、それらは規制用途から外した）
- ・ 外資系の進出をまったく排除するというわけではなく、市街地の拡大（＝後追いのインフラ整備の必要や維持管理コストの増大）が懸念される大規模な開発を避けたいというのが規制の趣旨
- ・ 店舗の面積規制については、まちづくり 3 法の改正によって白地地域における大規模集客施設がすでに規制されていることが追い風になった
- ・ 規制する範囲を局所的に指定することは難しいため白地全域に導入したが、一律の規制ではなく地域の特性に応じて 3 種類に地区を区分した
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 60%、一部 50%/30%（自然公園）
- ・ 開発許可の基準：3,000 m<sup>2</sup>未満（変更なし）

### 2-2 他の法令による規制

- ・ 保安林（約 39ha）と指定地域が重なっているが、これらの区域は指定から除外している

### 2-3 上位計画等との関係

- ・ 富良野都市計画区域の整備・開発・保全の方針、富良野市都市計画マスタープラン

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ リゾート開発の話が出ては消え、耕作放棄地が増加して農振農用地としての維持が困難になってきている一方で、全体的に農用地解除（＝用途地域に拡大、インフラの整備）もできない地区においては、用途地域の指定よりも現実的である

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ まとまった別荘開発などが生じた際には、特定用途制限を外して地区計画を導入することも考えられる
- ・ 2009 年度に都市計画マスタープランの見直し
- ・ 「特定用途制限地域＋景観施策」の検討、景観行政の推進

<p><b>18：岩手県北上市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（県立病院の開設）</li> <li>導入年：2008年4月1日</li> </ul>	<p>調査日 2009年6月22日(月)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県立統合病院の建設 <p>北上市及び花巻市にそれぞれあった県立病院を統合する計画が出され、2002年に、当該地区内に新たな県立病院を建設することが決定された。この地区は、都市計画用途白地地域がほとんどの地域であったため、開院を見込んだ様々な施設需要により、無秩序な土地利用による環境悪化が懸念された。</p> </li> <li>農振除外及び用途地域指定が困難であったこと <p>当該地区は、岩手中部保健医療拠点地区と位置付けられ、住居系の用途地域の指定を視野に入れた土地利用の検討を進めたが、市内には未利用地が多いこと（新市役所予定地附近等）及び地区内の農地について農振除外に向けた具体的事業計画がないことから、農振除外及び用途地域指定は困難であった。</p> </li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の秩序保持</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2002年5月に統合病院の立地が決定（北上と花巻の中間地点）</li> <li>病院機能を発揮させることを目的に周辺での関連施設立地を促すため、2008年度の開院予定に向けて2003年度の定期見直しで農振除外の手続きをおこなうことにしたが、県との事前協議で具体的な計画や用途指定の予定がない段階での農振除外は認められない旨の指導があった</li> <li>北上中部地方拠点都市地域基本計画が計画期間の10年を満了することから、計画の見直しをおこない、新たに「岩手中部保健医療拠点地区」を組み入れた変更計画が県知事の承認を受けた（2004年3月）</li> </ul> <p>○土地利用計画の検討：</p> <p>上記の拠点地区整備構想をもとに地区の用途地域指定を視野に入れた土地利用の検討（企画部、保健福祉部、農林部、建設部）</p> <p>○具体的事業の検討：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>病院周辺における保健医療に関連する具体的計画なし</li> <li>総合計画後期計画において、統合病院周辺に対応するインフラ整備事業はあるものの、面的整備等の具体的事業は盛り込まれていない</li> </ul> <p>○農振除外・用途指定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北上市内の住居系用途には未利用地が多いため、新たな用途地域の設定は難しい</li> <li>保健医療拠点地区には約20haの農用地があり、農振除外に際しての農政局との協議では具体的</li> </ul>	

な事業計画を求められる

- ・以上のことから、具体的事業計画がない中で、病院開設までに農振を除外し、用途地域を指定することは困難であり、特定用途制限地域の指定に至った
- ・近隣自治体との調整はとくになし、地区説明会を開催した

## 2. 規制内容

### 2-1 規制内容

- 考え方：医療拠点地区としての位置付けを踏まえ、良好な環境を形成する  
《清閑な環境を確保するために考慮すべき視点と制限すべき建築物等の用途》
  - ・騒音、振動、粉じん等の発生：工場、自動車修理工場、自動車教習所、畜舎
  - ・環境への悪影響：遊戯施設、風俗営業施設
  - ・万一の事故による影響：危険物の貯蔵・処理施設
- 《救急車両の通行を確保するために考慮すべき視点と制限すべき建築物等の用途》
  - ・交通への負荷：倉庫業を営む倉庫
  - ・交通への負荷、深夜営業による光害：大規模商業施設
- 規制用途：第一種住居地域と同一の規制内容
- 範囲：用途指定されたエリアを除く岩手中部保健医療拠点地区（約 57ha）
  - ・既存不適格建築物は 5 棟（印刷会社、住宅建設会社、自動車修理工場、金型部品製造会社）があるが、2 割までの増築が可能
  - ・特定用途制限地域の指定にあわせた、集団規定や開発許可基準の変更はなし

### 2-2 他の法令による規制

- ・保健医療拠点地区内に約 20ha の農用地区域がある

### 2-3 上位計画等との関係

- ・総合計画、都市計画マスタープラン、北上中部地方拠点都市地域基本計画（北上中部地方拠点都市地域推進協議会策定）

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・もう少しエリアを広げてもよかったかもしれない
- ・指定エリアでの動向（2008 年度）：  
農地転用 8 件（12,030 m<sup>2</sup>） アパート 5 棟（医師用含む）、薬局 3 件、生花店・コンビニ各 1 件

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・線引き導入や用途地域の拡大可能性、地区計画策定の可能性は現時点ではない

<p><b>19：群馬県太田市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：土地利用上の問題、都市計画の見直し</li> <li>・ 導入年：2008年4月1日</li> </ul>	<p>調査日 2008年11月6日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2005年に旧太田市、旧尾島町、旧新田町（太田都市計画区域、線引き）と合併した旧藪塚本町は、非線引き都市計画区域（2,097ha）で、用途地域の指定もなく、建築物等の用途規制がないため、農工住の混在化がみられた</li> <li>・ 一市三町が合併する時の「合併協議会」において、非線引き都市計画区域である藪塚都市計画は、「合併後、10年を目途に線引きの見直しを図る」という事項を取り決めた</li> <li>・ 2008年3月に北関東自動車道・太田藪塚インターチェンジの供用が開始されることにより、開発圧力が高まり、一層の混在化が進むおそれが生じた</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良農地や良好な住環境の保持</li> <li>・ 線引き見直しまでの間、環境を悪化させるおそれのある建築物を制限</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民との合意形成として素案作成のための住民アンケートを実施（2006年2月）したところ、多くの住民が、生活環境の保全が大切であり、一定の土地利用規制が必要であるとの意向をもっていることが明らかになった</li> <li>・ 旧藪塚本町在住の住民1,000人（1世帯1人）、回答率81.2%</li> <li>・ 回答結果： <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）町の活性化について：「強く必要性を感じる」「ある程度は必要である」の合計80%超</li> <li>（2）まちづくりの方向性：「一定の土地利用規制等導入」「土地利用の規制強化」の合計90%弱</li> <li>（3）建ててほしくない建築物：「危険物施設」「風俗関連施設」の合計70%弱</li> </ul> </li> <li>・ 結果をもとに素案を作成し2度の説明会を開催（2006年10月を中心に計11回、2007年7月に3回）</li> <li>・ 流入住民と農業経営に積極的な地主は賛成</li> <li>・ 不在地主の関心が高かった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 藪塚都市計画区域のうち保安林（20ha）を除き、全域を指定： 土地改良を実施した畑作地帯も年々開発が進んでおり、工場と住宅が隣り合うようなことを避けるため、また優良農地の保全のため</li> </ul>	

- ・ 観光地区と藪塚本町地区の2地区に分けて指定

1) 観光地区 (約40ha)

- ・ 藪塚温泉街を活かしたまちづくりを据えて、工場建築の規制を厳しくし、その代りに地域の特性(観光旅館が5~6件立地)を考えて遊戯施設や娯楽施設は規制の対象から外した

2) 藪塚本町地区 (約2,037ha)

- ・ おもに住環境の保全に配慮して住環境を害する建築物を制限し、観光地区との違いを明らかにするため、風俗施設、遊戯施設、娯楽施設、ホテル・旅館を規制対象とした

- ・ 既存不適格について：増改築は条例の規定による(1.2倍まで)

既存工場の面積を調査・整理した結果、原動機を使用する工場の作業場の床面積の上限を150㎡以下にすると約65%、1,500㎡以下にすると約8.4%発生することが見込まれたため、原動機を使用する工場の面積を当初案よりも緩和した

- ・ 集団規定：容積率400%/建ぺい率70%
- ・ 開発許可の基準：3,000㎡未満

2-2 他の法令による規制

- ・ 保安林の区域は指定から除外している

2-3 上位計画等との関係

- ・ 太田市都市計画マスタープラン、2008年4月  
太田藪塚インターチェンジ等の周辺整備、土地利用計画の確立

3. 指定後の評価

今後の都市計画の方向性

- ・ 特定用途制限地域の導入は線引きまでの暫定措置であり、非線引き都市計画区域での線引き導入を図る

<p><b>20：長野県飯田市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（IC 開設）</li> <li>導入年：2008年10月1日</li> </ul>	<p>調査日 2009年2月20日(金)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域外におけるインターチェンジ（三遠南信自動車道・飯田山本 IC）の開設および付随するアクセス道路の整備によって、その周辺での都市的土地利用の進展が想定された</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観や環境に配慮した計画的な土地利用や住みやすい環境の保全、青少年の健全な育成、里山や田園などを活用した体験・滞在型観光の推進などを目指し、良好な居住環境ならびに教育環境の保全および向上を目的とする</li> <li>用途制限（＝学校周辺のモーテルの排除）は地元からの要望であり、都市計画区域編入の合意形成のためにも必要だった</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規制をかける際にもっとも重要な点が合意形成であり、飯田市では地域自治区の「まちづくり委員会」が地元の意見集約を担っている</li> <li>農用地域にもかけられるため、使いやすい制度である</li> <li>用途地域の指定では農地からも徴税することになってしまい、営農環境に影響を与えるため問題がある</li> <li>風俗営業の認定には困難がある（専ら異性を同伴する～、等の解釈）</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>制限される用途：店舗型性風俗特殊営業施設 （建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物） まずは地元での合意形成が図られたモーテルに規制をかけたが、今後ほかに制限が必要な用途があれば追加していく</li> <li>制限される区域：新たに都市計画区域に編入された山本地区（1,532ha） モーテルのみに規制をかけることは市内全域での導入も可能であったかもしれないが、地区ごとに検討して決めていく方針をとった</li> <li>集団規定：容積率 100%/建ぺい率 60%（白地地域と同じ）</li> <li>開発許可面積：3,000 m<sup>2</sup></li> <li>既存不適格：あり</li> </ul>	

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地は区域に含むが、保安林の区域は除かれる

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 飯田市土地利用基本方針（都市計画マスタープランに相当）：  
山本地区の方針として合意形成を図り、用途の制限を明記

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ 当該制度を用いた土地利用については、地元からは評価されている
- ・ 山本地区において規制をかけたことによって、他の地域での取り組みが期待できる
- ・ 制限される用途は風俗営業施設にとどめておくべきものではない：  
パチンコ屋・倉庫・大規模商業施設など、建つことになってから反対するのではなく、事前に自らが住む地区について考えて規制するものは規制する（制度の趣旨のとおり予防的対応）

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 市内のほかの地区への展開：
  - ほかの地区でも制限が必要な用途があれば検討・追加する
  - その際には、旧村ごとに組織されているまちづくり委員会等が地元の意見を集約する
- ・ 市では、地域の組織と一緒に課題の検討や資料提供を行っている
- ・ 地元の意見集約を受けて市が計画案を作成し、パブリックコメントを経る
- ・ 市街地周辺のバイパス内側には農用地でない白地があり、特定用途制限地域制度の導入も有効であると思われる。

<p><b>21：岡山県笠岡市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 導入タイプ：線引き廃止に伴う土地利用コントロール</li> <li>・ 導入年：2009年4月1日</li> </ul>	<p>調査日 2009年3月9日(月)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接する広島県福山市などとともに備後地区工業整備特別地域として指定（1965年）を受けたため、人口の増加を見込んで1962年に線引きをおこなったが、その後一体的な発展をみることなく市街化調整区域においては農村部の衰退が問題化した（耕作放棄地の割合は中四国地方でかなり高率のところに位置する、岡山建37.2%）</li> <li>・ もともと平地が少なく市街地が狭いため相対的に市街化区域の地価が高く、山陽本線や国道2号線など東西方向の交通軸が存在していることから西方の福山市や東方の非線引き都市に若年層が流出しやすい状況にある</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市的・自然的・農業的土地利用につづく第4の土地利用として「共生型の土地利用」を導入し、調整区域内の土地利用にメリハリをつけて地域の活性化を図る</li> <li>・ 線引きの代替方策としての土地利用規制の導入</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き選択制への移行（2000年）、工特の廃止（2001年）を受けて、2005年から線引き廃止の検討に取り組んだ</li> <li>・ 局所的に用途地域を指定したり地区計画を導入したりすることも考えられるが、地区を限定しての緩和は行政として難しいため、不公平なく市域全体の調整区域規制を外した</li> <li>・ 先行自治体を参照し、それらよりも厳しい規制を導入するようにした</li> <li>・ 合意形成の方策：都市計画マスタープラン策定時にワークショップを開催し、線引きに関する説明会を地区別に開催したが、線引き廃止に関する反対はなかった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定内容と指定の考え方 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 環境共生地区：インフラの整った幹線道路の端から両側50m、1住程度</li> <li>2) 特定沿道地区：国道2号線沿道のみ環境共生地区をさらに緩和、近商程度</li> <li>3) 田園居住地区：上記を除く旧市街化調整区域の全域、1中高程度</li> </ul> </li> <li>・ 集団規定：容積率100%/建ぺい率70%（一部50%）</li> <li>・ 開発許可面積の引き下げ：1000㎡（許可事務は県から市へ移譲）</li> <li>・ 従前の用途地域は継続</li> </ul>	



- ・ 既存不適格の発生：10%未満（線引き以前からの工場等）

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地区域、保安林などと指定地域が重なっているが、これらの地区は制限が除かれる

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 都市マスタープランで「共生型土地利用」として位置付けている

## 3. 指定後の評価

### 3-1 従前従後の人口・開発動向

- ・ 市街化調整区域での開発は戸建住宅が多い
- ・ これまで岡山県では市街化調整区域においてアパートの建設ができなかったが、線引きの廃止に伴って供給業者の売り込みが始まっている
- ・ 2009年4月の線引き廃止後に動向をフォローする予定（1,000㎡未満の開発が把握できなくなるので件数だけでなく面積ベースでみていく必要がある）

### 3-2 指定に対する評価

- ・ 線引きが廃止されても農用地のままでは開発できない（環境共生地区の沿道には農用地が多い）ため、農用地区域を縮小してほしいという声が出ている
- ・ 先行自治体でも想定よりも開発が促されていない

### 3-3 今後の都市計画の方向性

- ・ 想定したとおり人口減少に歯止めがかかるかどうか。人口減少は土地利用（線引き）だけが問題ではなく、通学距離の問題から就学前に引っ越し例が多いとも聞く（転出者アンケートでは雇用環境とともに教育環境の問題が挙げられていた）

<p><b>22：岐阜県可児市</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（IC 開設・国道バイパス開設）及び住民のまちづくり活動</li> <li>導入年：2009年4月</li> </ul>	<p>調査日 2009年6月12日(金)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地改良事業施行済みの一団の優良農地が広がる農振農用地と里山からなる農村集落で、東海環状自動車道可児御嵩インターチェンジの開設、国道21号バイパス開通により開発圧力が高まったことや農地所有者の意識が変化の中で、土地利用の混乱を懸念した地域住民が主体となって、平成9年よりまちづくりルールを作成・運用してきた実績がある地区</li> <li>まちづくりルールの見直しをする中で、住民から任意のルールが確実に遵守される担保の必要性が指摘されたこともあり、大規模な集客施設やパチンコ店、風俗施設の立地を制限するため、特定用途制限地域の導入を検討することとなった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途制限などについて任意で定めたまちづくりルールに法的拘束力をつけ、居住環境や営農環境に悪影響を及ぼす建築物の建築を制限すること</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インターチェンジやバイパス開通により、土地利用が変化しだしたことを受けて、住民有志によって、地域のまちづくりルールの検討が始まった。名城大学や行政と協働でルールの策定を進め、平成16年4月1日から条例にもとづく広見東部地域のまちづくりルールが運用されてきた</li> <li>平成19年4月からルール見直しに着手し、都市的土地利用を認める区域を拡大する方向で検討が進められた。任意のルールであることから大規模集客施設等の立地制限を強化する必要性が認識され、特定用途制限地域を導入することとなった。まちづくり協議会（自治会連合会と会長兼任）との協議、計4回の地元説明会、地元住民や地元外地権者へのアンケート調査により94%同意を得られたので指定となった。</li> <li>当該地域は可児市のなかでは都市的土地利用が遅れていた地区だったため、開発を期待する地権者からは、制約を受けることへの反発の声もあり、特定用途制限地域ではまちづくりルールの中でも全地区で立地禁止となっている用途のみ制限し、その他の制限については、引き続き、まちづくりルールの中で運用していくこととなった</li> <li>美濃加茂市や富加町（特に美濃加茂市）など、直近に特定用途制限地域を導入した近隣自治体の内容を参照したが、他のICで指定があったので、その影響でというわけではない</li> <li>指定に際しては御嵩町と一緒に検討を進めていたが、御嵩町では地区の合意がまとまらず、指定を見送っている。同じICで接しているが、行政界を超えると制限が緩くなる。既にパチンコ店が1店立地している。今後も御嵩町への働きかけは継続していく予定。</li> <li>地区計画の導入も検討したが、優良農地が広がっており、農用地の一括解除は不可能なため、見送っている。農政との調整がしやすいという点で、特定用途制限地域は使いやすい仕組み</li> </ul>	

<p><b>2. 規制内容</b></p>
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 制限される用途：まちづくりルールで全区域で制限している用途を禁止している。ホテル、旅館、15㎡超の畜舎、パチンコ店など、風俗施設、大規模工場など</li> <li>・ 制限される区域：インターチェンジ周辺の区域（約349ha）（広見東部地区で都市公園・保安林を除く全域）</li> <li>・ 集団規定：容積率200%/建ぺい率60%（用途地域の指定がない地域と同じ）</li> <li>・ 開発許可面積：1000㎡</li> <li>・ 既存不適格：ダンスホール1件（改築の緩和規定は用意しているが、新築不可、地権者は了解）</li> <li>・ 任意のまちづくりルールの中で、敷地規模、高さや壁面後退などの制限をしている</li> </ul> <p><b>2-2 他の法令による規制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農用地区域は除く。保安林については区域からのぞいている</li> </ul> <p><b>2-3 上位計画等との関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合計画や都市マスタープランで特定用途制限地域等の必要性を書いている</li> </ul>
<p><b>3. 指定後の評価</b></p>
<p><b>3-1 指定に対する評価</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定後間もないため、まだ効果は不明</li> <li>・ 他地区で本制度に関心を持って導入を検討していこうという動きがある</li> </ul> <p><b>3-2 今後の都市計画の方向性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区内：大規模施設は制限したが、まちづくりルールで都市的土地利用を許容しているエリアが広大にある。広域的な観点から見れば、もうすこし許容区域はせまくとって、里山風景を保全していきたいが、地元の意向としては、やっと開発がきたので、施設を呼び込みたいという意向があり、このような区域となっている。まちづくりルールできめ細かく指定している用途制限のうち、△となっているものについては、将来的には○か×かをはっきりさせて、特定用途制限地域や地区計画などで担保することも将来的には必要だろう</li> <li>・ 248号バイパスが開通する沿道地区や、市南東部の多治見市に近いゴルフ場エリアなどで、特定用途制限地域を導入していきたいと考えている</li> <li>・ 特定用途制限地域で制限できない資材置き場や空き店舗の再活用などをどうコントロールしていくかが課題</li> <li>・ 現在は大規模施設が撤退しても、その後、利用を引き継ぐ事業者が出ており、空き店舗の問題は発生していないが、開発件数が増えてそのような問題が発生することを懸念している</li> </ul>

<p><b>23：岐阜県坂祝町</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：都市整備に伴う土地利用コントロール（バイパス整備）</li> <li>導入年：2009年4月</li> </ul>	<p>調査日 2009年6月11日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2007年4月に国道248号バイパスが供用開始、2009年3月に国道21号バイパスも供用開始となり、町内の交通利便性が大きく向上した</li> <li>これを受けて、周辺の土地利用が大きく変化しそうなエリアに対して、土地利用を規制・誘導することが必要となった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>無秩序な土地開発等の未然防止</li> <li>商業施設の誘致</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国道バイパスの供用開始による土地利用変化の懸念から、2007年度から庁内プロジェクトチームをつくり、コンサルタントをつけて、調査検討を開始した。コンサルタントは、富加や美濃加茂を担当した事業者へ委託し、地区ごとの用途制限の内容とエリアを検討した</li> <li>検討された案を受けて、3地区で3回の住民説明会と住民アンケートを実施した。</li> <li>説明会では概ね賛成。勝山地区でエリアの拡大の要望があり、案を修正。黒岩地区ではもっと広い範囲での指定を希望する声もあったので、それについては、今回は指定しないが、今後、声が高まれば検討することになった。アンケートの回答率は20%程度で、制限希望などが行政案とおおむね一致していたので、修正には至らなかった</li> <li>意見を受けて原案を作成し、2009年の1月から2月の間に案の縦覧、都市計画審議会を経て、都市計画決定の告示（2009年4月1日）となった</li> <li>周辺市町とは連絡を取りながら検討した。特に248号バイパス沿いの指定は、美濃加茂市や関市へも影響を与える可能性があるため、今後他市での指定が検討されるかもしれない</li> <li>県からは指定に関して特に指導や意見はなかった。美濃加茂市・富加町の指定の際は、県からの出向課長が進めていた経緯もあり、理解を示している。周辺市への連絡をしてくれている</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 国道248号バイパス沿道地区（約138ha）：町北部、美濃加茂市と関市をつなぐバイパス沿いに、商業施設を許容し、風俗施設や大きな工場を制限する地区とした。</li> <li>2) 勝山インターチェンジ周辺地区（約41ha）：勝山インター周辺と、ホテルがみられる美しい景観の残る神明川（しんめい）沿いに厳しい制限を導入</li> </ol>	

3) 勝山国道 21 号沿道地区 (約 12ha) : 国道 21 号と木曾川沿いで風俗施設が進出しつつあった地区に風俗施設を制限する地区を指定

- ・ 既存不適格は、248 号地区にパチンコ店が 1 件あるのみ。
- ・ エリア境界は、道路から目視できる範囲を対象とし、敷地を分断することのないよう、道路や水路、字界に沿って指定している。
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 60% (平成 15 年に変更)

## 2-2 他の法令による規制

- ・ 農用地区域、保安林、国立公園などの区域は除く

## 2-3 上位計画等との関係

- ・ 総合計画では 248 号バイパス沿いには商業施設を誘致したいとしており、それを受けた用途制限を指定している

## 3. 指定後の評価

### 3-1 指定に対する評価

- ・ 指定後間もないので、大きな変化はまだない。248 号沿いでは、道路拡幅にかかったため、美濃加茂市に移転した工場跡地へのパチンコ店出店の話があったが、特定用途制限地域の指定予定があったことから、出店を断念している。
- ・ 現在、スーパー 2 件、ホームセンター 1 件が出店を検討中。農用地除外の手続きが厳しくなっているため、実現するかはまだわからない。町内にスーパーがないことから、町としては、立地してもらいたいと思っている

### 3-2 今後の都市計画の方向性

- ・ 現在は農地保全にかかる計画を検討中。その中では高さ等の形態制限の必要性についても考えるかもしれない
- ・ 特定用途制限地域は、用途地域の拡大に比べ、農政側との調整が行いやすく、使いやすい制度。今後、すぐに広げていくことは考えていないが、今回の指定で変化が起きそうなところは、広めに抑えている

<p><b>24：島根県斐川町</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>導入タイプ：土地所有変更に伴う土地利用コントロール</li> <li>導入年：2009年4月</li> </ul>	<p>調査日 2009年6月18日(木)</p>
<p><b>1. 特定用途制限地域の指定目的と経緯</b></p>	
<p><b>1-1 指定の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧新川滑走路跡地について、財務省が土地を一般に売却する計画を発表した</li> <li>それに対して、売却後の土地利用の変化による環境問題を懸念する敷地周辺の住民からなる新川元滑走路周辺対策協議会が設立され、財務省に環境対策の要望を申し入れていた</li> <li>これに対して、財務省は住民からの条件をすべて満たすことは困難であるが、町が特定用途制限地域を指定する案を提示し、住民から町に指定の要請があった</li> </ul> <p><b>1-2 指定の目的</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国有地売却による土地利用変化に対して、良好な住環境を保全するための予防的措置</li> </ul> <p><b>1-3 検討プロセスと合意形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空港から当該敷地沿いを通って神立橋に至るまでの一帯は、昭和10年頃までは河川だった</li> <li>斐伊川やこの河川は上流で砂鉄採掘がおこなわれている関係で、土砂が堆積しやすく、たびたび氾濫を繰り返してきた。治水対策が何度もとられたが、昭和10年に斐伊川を拡幅し、この河川は埋め立てることになった。埋立地は一部居住地、当該地区内では飛行場ができた</li> <li>その後、飛行場が廃止となり、財務省が飛行場跡地を保有していたが、財務省が跡地を払い下げることを決定したのを受けて、上述した住民の対策協議会が結成され、売却に際して土地利用の条件を付けることを求めたが、財務省は難色を示し、代替案として町による特定用途制限地域の指定が提案された</li> <li>対策協議会は町に特定用途制限地域の導入を要望し、これを受けて町が指定の検討にあたった</li> <li>協議会3名、地元町会議員3名、関係土木委員5名、斐川町4名からなる検討会議を組織し、2回の検討会議を経て案を作成し、案に基づいて区域内事業者7名に個別説明を実施し、規制内容についての理解を得た</li> <li>その後、地元での説明会を経て、都市計画決定手続きを進め、2009年1月26日に都市計画決定、2009年3月条例制定、4月1日より施行となった</li> </ul>	
<p><b>2. 規制内容</b></p>	
<p><b>2-1 規制内容</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 田園居住地区（約20ha）：新川飛行場跡地を含む沿道地区に、一住程度の規制を導入</li> <li>2) 幹線沿道商業地区（約7ha）：既存の用途地域指定部と田園居住地区の間の地区に、金賞程度の規制を導入</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>風俗施設や大規模工場などを制限し、住環境を保全する目的で指定した</li> </ul>	

- ・ 既存不適格は工場や製材所が 5 件程度。増築時の 120%までの容積緩和等の特例を導入することで、事業者には了解を得ている
- ・ 集団規定：容積率 200%/建ぺい率 70%（平成 16 年に変更）

#### 2-2 他の法令による規制

- ・ もともと埋立地であり、優良農地などは含まれていない。指定地区内には農振法農用地などは含まれていない

#### 2-3 上位計画等との関係

- ・ 特になし