

# 新設・拡大した都市計画区域の技術的基準の課題に関する研究

Study on the Issue of Technical Standard of Newly Set or Expanded City Planning Area

安澤尚紀\*・佐藤雄哉\*\*・松川寿也\*\*\*・中出文平\*\*\*・樋口秀\*\*\*  
Naoki Anzawa, Yuya Sato, Toshiya Matsukawa, Bumpei Nakade and Shu Higuchi

This study pays attention to the technical standard with designation of the City Planning Area designated for the purpose of the land use control. As a result, we clarify the followings on the problem at the designation of the City Planning Area.

In the City Planning Areas newly set or expanded, there is a difference in the content of preparatory survey in each city. And there are many cities which understand the condition insufficiently. In addition, for the existing unfitness proved from the survey, local authorities corresponded to the sites by the building coverage easing and clause 2 road specification. However, when both requirement such as the building coverage and the connecting road obligation were not able to be filled, the designation of the City Planning Area were influenced.

**Keywords:** City Planning Area, Existing Unfitness, Technological Standard, Preparatory Study  
都市計画区域、既存不適格、技術的基準、事前調査

## 1. 序論

### 1-1. 研究の背景と目的

近年、平成の大合併による都市計画区域の再編が様々な地域で行われており、さらには、モータリゼーションの進展による広範囲な地域での開発が問題となっている。特に郊外部での無秩序な開発が課題となり、都市的土地利用の拡大が顕著となっている。そこで、無秩序な開発を未然に防ぐためにも都市計画区域の指定が求められるが、区域の画定により発生する課題については明らかになっておらず、都市計画区域指定に踏み込めない自治体も存在する。都市計画区域の指定に関する既往研究では、都市計画区域の指定前後の土地利用変化を調査した高橋ら<sup>1)</sup>の研究や全国的な都市計画区域指定の実態を調査した伊藤ら<sup>2)</sup>の研究、インターチェンジ建設を契機とした都市計画区域の拡大に併せた特定用途制限地域指定のプロセスと課題を明らかにした倉根ら<sup>3)</sup>の研究がある。しかし、都市計画区域を指定した際に生じる、建築基準法の技術的基準に着目した研究は見られない。

そこで本研究では、都市計画区域の新設・拡大（以下、

都市計画区域指定と総称）時の技術的基準に着目し、都市計画区域指定の際の課題を明らかにする。これらの区域では新たに建築基準法第3章の集団規定が適用され、技術的基準（建蔽率、容積率、斜線制限、接道義務）を充たせない建築物が発生する。そのため、都市計画区域の画定の障害になり得る既存不適格建築物の現状を把握することで、今後の対応策や課題を明らかにする。また、都市計画区域の新規設定を断念した区域の実態も全国的に把握し、技術的基準の側面から断念理由などを探り、前述した新設・拡大した区域の知見と併せて、今後の都市計画区域指定促進のための方策を提言することを目的とする。

本研究では、各自治体に対するヒアリング調査及びアンケート調査さらには現地調査を実施し、情報収集を行った。

### 1-2. 詳細対象都市の選定

#### (1) 研究の視点

本研究では、都市計画区域を指定した際に生じる技術的基準の実態を明らかにすることを目的としている。そこで、①都市計画区域を指定する前に実施する事前調査について、②発生した既存不適格建築物への対応について、の2点に



図1 詳細対象都市と都市計画区域の関係

\* 正会員 八千代エンジニアリング株式会社(Yachiyo Engineering Co., Ltd.)  
\*\* 学生会員 長岡技術科学大学大学院エネルギー・環境工学専攻(Nagaoka University of Technology)  
\*\*\* 正会員 長岡技術科学大学環境・建設系(Nagaoka University of Technology)

着目し、各都市の実態を比較するとともに、技術的基準の課題及び解決策を明らかにする。

(2) 詳細対象都市

伊藤ら<sup>2)</sup>の既往研究では平成9～平成21年の間に都市計画区域を指定(新設・拡大)した111都市を対象にアンケート調査を実施している。そこで、この調査結果を入手し、調査で土地利用規制を目的に都市計画区域指定したと回答した40都市を本研究の対象とする(表1)。さらに、都市計画区域の新設と拡大、区域区分の有無により分類した。新設した都市の中で、線引き都市計画区域を指定した都市はなかったため、3つに分類した。ここから、①非線引き新設で町域全域に指定しており、さらに6町で合併したため現丹波市に4つの都市計画区域が併存していた丹波市(旧市島町)、②非線引き拡大都市から、東日本大震災の影響を受けていない地域、山地や農地のみ拡大した都市を除き、さらに都市計画年報、区域マスタープラン等を精査し、できるだけ最近にある程度の規模を指定した村上市・阿賀野市・廿日市市(旧佐伯町)、③線引き拡大の7都市の中では唯一、都市計画区域に加え市街化区域も拡大した広島市をそれぞれ詳細対象都市として選定した(図1、表1)。

表1 対象都市

	線引き	非線引き		
新設	-	上河内町	長野市	北栄町(北条町)
	-	小鹿野町	多気町	久留米市(北野町)
	-	松尾町	<b>丹波市(市島町)</b>	大刀洗町
	-	長生村	紀の川市(桃山町)	菊池市(泗水町)
拡大	函館市	一関市	二本松市	美浜町
	盛岡市	一関市(千厩町)	浅川町	千曲市
	酒田市	登米市	<b>村上市</b>	東御市
	三田市	由利本荘市(本庄市)	<b>阿賀野市</b>	津市(安濃町)
	福山市	にかほ市(象潟町)	十日町市	<b>廿日市市(佐伯町)</b>
	<b>広島市</b>	寒河江市	上越市(中郷村)	都農町
	南城市	村山市	南魚沼市	大崎町

※ ( ) 内は旧町村名、赤字は詳細対象都市

2. 事例からみる技術的基準の実態

2-1. 非線引き新設事例—兵庫県丹波市(旧市島町)

(1) 旧市島町および丹波市の概要

旧市島町は、春日非線引き都市計画区域と京都府にある福知山線引き都市計画区域に挟まれており、開発圧力を懸念していた。既に人口要件も満たしており、国道175号バイパスの開通が翌年に控えていたため、市町村合併を待たずして、平成16年5月18日に単独都市計画区域を行政区域全域に指定した。指定から半年後の、平成16年11月1日に6町(青垣町・氷上町・春日町・柏原町・山南町・市島町)

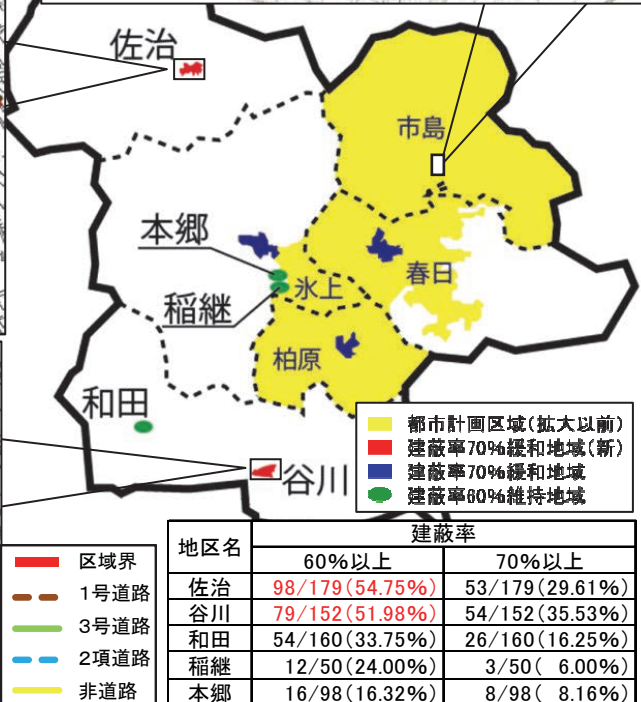
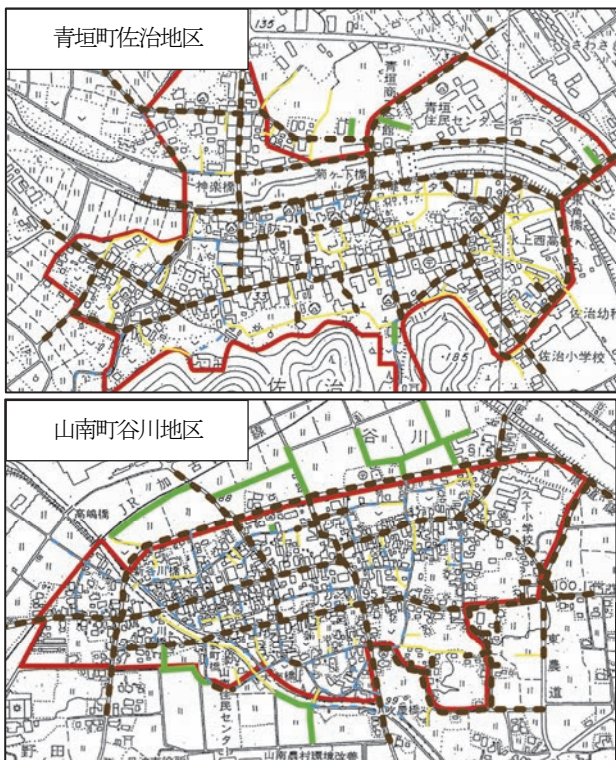
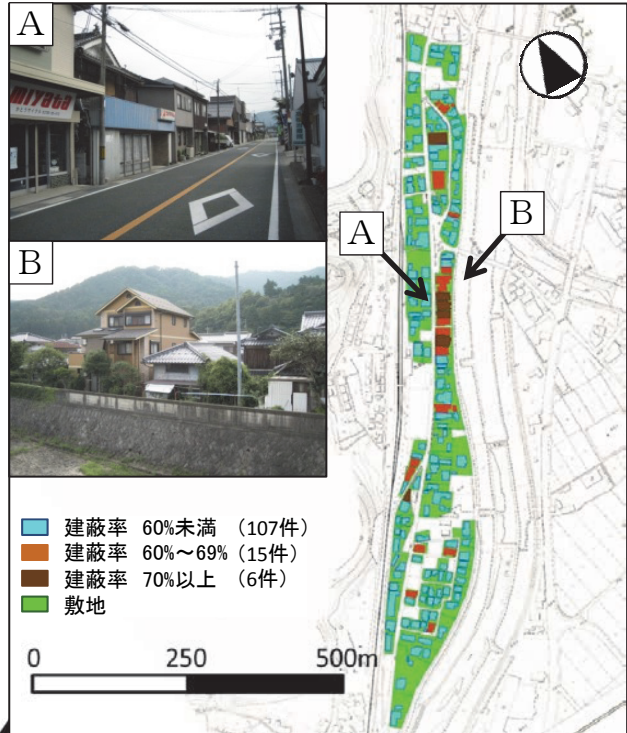


図2 事前調査結果(建蔽率調査・道路幅員調査) 一丹波市、旧市島町<sup>(1)</sup>



が合併して、丹波市が誕生した。合併から8年間に亘り、丹波市では1つの行政区域内に4つの都市計画区域が併存していた(図1)。そこで、旧町時代の4つの非線引き都市計画区域(市島・春日・氷上・柏原)を統合し、さらに都市計画区域外も含めて、平成24年5月1日に丹波市全域に丹波都市計画区域を指定した。

## (2) 市島都市計画区域の事前調査

市島町では、都市計画区域を指定するにあたり、事前調査を実施した。調査範囲は密集している集落を対象にしており、市島駅周辺を調査した。建蔽率及び容積率を調査した結果、建蔽率60%を上回る既存不適格建築物が29/188件存在し、現存する建築物の約16%が現在と同条件では建替えられないことが明らかになった<sup>(2)</sup>(図2)。そこで、指定建蔽率を60%から70%へと変更する緩和策を検討したが、建蔽率違反が全体の16%とさほど多くはなく、さらにこれらの地域では小屋などの附属建築物を有しており、将来建替え時にあまり影響を与えないという判断を下した結果、緩和措置は考慮しなかった。

## (3) 丹波都市計画区域の事前調査

合併後の丹波市でも都市計画区域の指定にあたって、旧市島町同様の建蔽率調査を実施した。新たに都市計画区域に編入する旧町の中心部および密集市街地等の建蔽率を懸念する区域でのみ実施した。その結果、建蔽率60%を充たせない建築物が多く発生することがわかった。そこで、既存不適格建築物の発生が5割を超える地区に限り、指定建蔽率を70%に緩和する対策をとった。既に旧都市計画区域(柏原・氷上・春日)では指定建蔽率70%に緩和している地区をそれぞれ有しており、同じ手法で旧青垣町佐治地区、旧山南町谷川地区でも70%に緩和した(図2)。

また、丹波都市計画区域は平成24年5月1日に指定されたため、平成22年4月1日に行われた建築基準法施行規則の改正<sup>(3)</sup>が適用され、新たに都市計画区域を指定する区域についても道路幅員の把握が求められた。そこで丹波市では、都市計画区域の事前調査と併せて道路調査も実施し、2項道路の指定要件を全て満たしている路線については都市計画区域拡大と併せて2項道路を指定した。さらに、指定要件を充たせなかった路線については非道路という名のもとで管理している。道路調査の結果、1721/4967の路線(34.6%)が2項道路指定されており、数多くの接道義務違反建築物が救われていることが窺える。今回建蔽率を70%に緩和した旧青垣町佐治地区、旧山南町谷川地区では、狭隘な道路が多く、2項道路や非道路として扱われた道路が複数存在する。これだけ密集した市街地では、2項道路指定後の敷地後退が大きな課題となるであろう。

## 2-2. 非線引き拡大事例—村上市・阿賀野市・廿日市市

### (1) 事前調査

阿賀野市では、都市計画区域の指定にあたり事前調査を実施した。主に白地の形態規制に関わる建蔽率・容積率・道路斜線・隣地斜線について調査したが、接道義務は調査されていない。事前調査の建蔽率及び容積率の調査では、

2441件の対象世帯から各集落15%ずつを抽出し、400件を対象に調査した。また、旅館や別荘地などの特殊な箇所については全数把握し、斜線制限についても路線ごとに1つ1つ調査した。その結果、建蔽率・容積率・斜線制限ともに、既存不適格建築物は発生しなかった。

しかし、接道義務については調査しておらず、市では建築確認申請が出された際に初めて認知している状況であった。そのため、建築確認申請が出されるたびに、後追いで現地調査を実施し、4m未満の道路に対しては2項道路指定及び建築基準法第43条ただし書き(以後43条ただし書き)を適用することで対応していた。平成19年以降では、9件が2項道路指定、3件が43

表2 建蔽率(沖ノ館)

No.	建築面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )		建蔽率	
		現在	敷地後退後	現在	敷地後退後
A	131	614	607	21%	22%
B	394	970	957	41%	41%
C	305	874	856	35%	36%
D	478	1975	1967	24%	24%
E	591	1696	1688	35%	35%
F	469	1338	1333	35%	35%
G	382	1603	1601	24%	24%
H	567	2803	2792	20%	20%
I	702	1571	1562	45%	45%
J	483	2710	2702	18%	18%
K	534	1116	1112	48%	48%
L	406	2013	2009	20%	20%
M	579	1435	1419	40%	41%
N	447	1253	1231	36%	36%
O	361	1135	1133	32%	32%
P	462	1018	1013	45%	46%
Q	214	1308	1299	16%	16%
R	320	745	737	43%	43%
平均	435	1454	1445	32%	32%

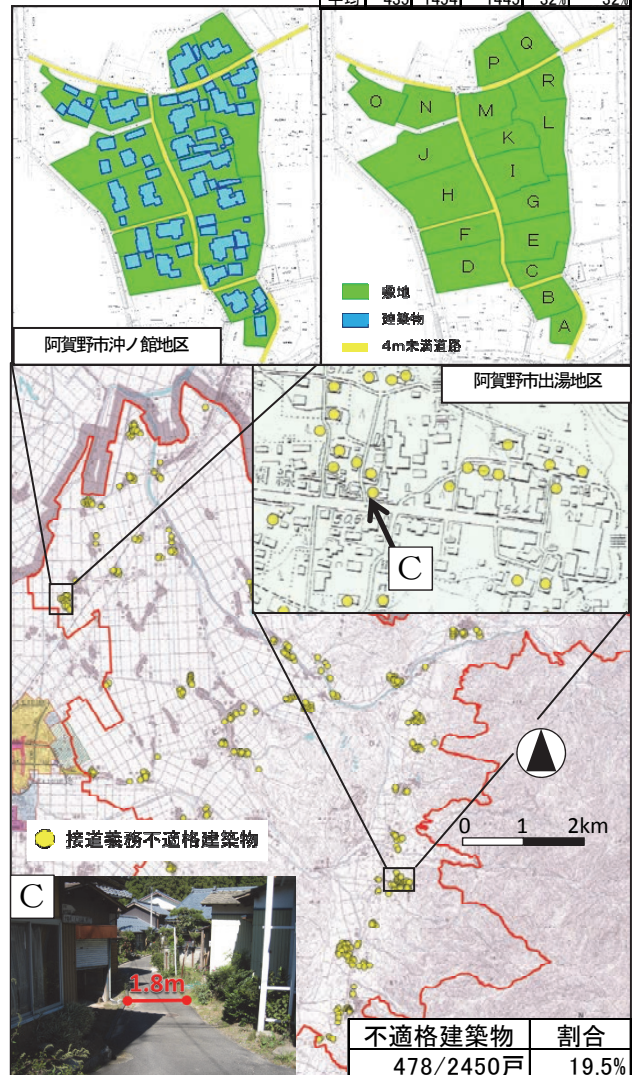


図3 阿賀野市都市計画区域拡大区域(旧笹神村)

条ただし書きをそれぞれ適用している。阿賀野市が接道義務を事前調査の調査項目に入れていない理由は、時間と費用が非常にかかることが主な理由で、航空写真や道路台帳を用いることで把握することは可能であるが、地方都市ではそれを実施するだけの余裕がないことがわかった。

阿賀野市で4m未満の道路が多い理由は、もともと都市計画区域外であり、道路整備を行う際の舗装にかかるコストを抑えるために、補助金を利用した道路改良を実施してきたことが要因となっている。国及び県の補助金を利用して道路改良を行うには、除雪車の入れる舗装部分が3.5m以上の道路にしなければならなかった。主な道路幅員の内訳は、舗装止め0.15～0.2m+舗装3.5m+舗装止め0.15～0.2mの計3.9m未満である。そのため、新潟県内の都市計画区域外の地域では、3.9m未満の道路が集落内に点在している(図3)。これらの路線は2項道路の対象に含まれており、膨大な不適格建築物の発生が懸念される。しかし、行政として接道状況を把握しておらず、実態が掴めていないのが現状である。

村上市の拡大区域でも接道義務に関する調査以外は把握しており、建蔽率既存不適格が100件、道路斜線既存不適

格が53件あることがわかった。しかし、いずれもサンプル調査を按分して出した結果のため、正確な値ではない。また、市は接道状況を把握していなかったが、都市計画基礎調査を委託した会社が接道状況を拡大対象地域の全域で把握しており、全体の4.6%が既存不適格建築物であることがわかった。従って、市としての事前調査は建築物の形態制限に関するサンプル調査のみであるが、接道状況はコンサルタントに依頼すれば把握できる状況にあったと言える。

一方、廿日市市旧佐伯町では事前調査を実施しておらず、全てが後追い対応となっている。そのため、どの程度既存不適格建築物が存在するかも把握できていない。

### (1) 接道状況確認及び建蔽率把握

道路台帳が全域入手可能であり、村上市の拡大区域に比べて集落が集積している阿賀野市の拡大区域でGISを用いて接道状況及び建築物の建蔽率を調査した。

前述のように、阿賀野市の事前調査では接道状況を調査しておらず、接道義務違反建築物を把握していない。そこで本研究では、道路台帳を用いて、独自に敷地と道路の関係を調査した。対象区域である旧笹神村地区内の2450世帯全てに対して、道路と敷地の関係を個々に把握した。市道

表3 各拡大区域の概要と事前調査実施状況並びにそれに対する対応

市町村名	丹波市	広島市	村上市	阿賀野市	廿日市市	
旧市町村名	市島町				佐伯町	
都市計画区域名	市島(丹波)	広島圏	村上	阿賀野	佐伯	
種類	新設	線引き拡大	非線引き拡大	非線引き拡大	非線引き拡大	
指定年次	平成16年	平成16年	平成22年	平成19年	平成11年	
指定経緯	国道175号バイパスが建設され、その沿道の土地利用保全を図るため。また、線引き都市計画区域と隣接しており、無秩序な開発の侵入を懸念して都市計画区域を指定した。	無秩序な市街地の拡大が問題となっていたことから、島しょ部を除く全域を都市計画区域に指定するという方針が出来た。その後、住民の理解が得られた地域のみ編入した。	「都市計画区域指定に関する基本的な考え方」に基づき、また、国道7号沿線の開発圧力を懸念して拡大した。	「都市計画区域指定に関する基本的な考え方」に基づいて拡大した。	農林業の土地利用と都市的土地利用とが調和するまちづくりを進めるために拡大した。	
範囲	行政区域全域	一部字界で区切っている。	一部保安林を除き、地形地物及び字界で区切っている。	一部保安林及び、自衛隊演習場を除いている。	一部字界で区切っている。	
住民の反応	個人的に都市計画(形態規制等)を嫌がる意見はあったが、反対者はいなかった。	「土地利用制限が厳しすぎる」「今後の乱開発などは想定されていない」などの反対意見が出た。後山地区・南原地区にて地区計画を策定中。	反対意見は特になし	反対意見は特になし	反対意見は特になし	
既存不適格建築物に関する事前調査	基礎調査	自然的条件、歴史的条件、社会的条件、環境条件	社会的条件、自然的条件、土地利用条件、交通条件、開発計画、広域的条件	人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量、その他	人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量、その他	人口、産業、土地利用、市街地の動向、交通体系、都市施設
	調査対象	サンプル調査	市街化区域編入箇所のみ	サンプル調査	サンプル調査	調査未実施
	建蔽率	A地域 29/188件 B地域 3/12件	0件	100件	0件	調査未実施
	容積率	0件	0件	0件	0件	調査未実施
	斜線制限(道路)	0件	0件	53件	0件	調査未実施
	接道	調査未実施	調査未実施	117/2567件 (4.6%)※	調査未実施	調査未実施
対応	用途不適格	調査未実施	全数把握	調査未実施	調査未実施	調査未実施
	形態制限の緩和	一律60/200から、密集市街地のみ70/200に緩和	非対応	非対応	非対応	非対応
	2項道路	都市計画区域指定と同時に全域の道路を調査し、該当路線は2項道路指定	市として把握していない	19件	9件	市として把握していない
43条ただし書き	市として把握していない	市として把握していない	0件	3件	市として把握していない	
備考	2項道路指定(3戸以上)		2項道路指定(2戸以上)	2項道路指定(2戸以上)	従来、用途地域指定区域は、形態規制状況を調査していたが、拡大区域は用途地域外のため、基礎調査のみ。	

※接道の項目のみ、コンサルタントによる全数調査の結果。



は346路線中200路線が4m未満の道路ということもあり、約2割の建築物が接道義務に関する既存不適格建築物であることがわかった(図3)。接道状況を充たしていない敷地については、建て替えが不可能であり、緩和策が求められる。建築を可能にするために2項道路指定の対応が行われるが、2項道路指定されるということは、将来的に4m以上の道路幅員を確保する必要があり、敷地後退が求められる。現在阿賀野市では、4m未満の道路に対して、2項道路の指定要件<sup>(4)</sup>を全て充たしている路線については、2項道路指定していることがわかった。そのため、事前調査では建蔽率を充たせない建築物は存在していなかったが、敷地後退により新たに建蔽率を充たせなくなる建築物の増加が懸念される。そこで、4m未満の道路に接道している敷地で敷地後退したと仮定し、再度建蔽率を調査した。4m未満の道路に接道している敷地が集積している沖ノ館地区をはじめとして、阿賀野市の集落は大半が広い敷地を有する地域であり、敷地後退が建蔽率に与える影響は低いことがわかった(表2)。

### 2-3. 線引き拡大事例一広島市

線引き都市計画区域を拡大した都市では、ほとんどが市街化調整区域のみの拡大となっており、市街化区域も拡大する都市は極めて稀である。今回、唯一広島市が市街化区域も拡大しており、実際に調査したところ、非線引き都市計画区域の都市とは事前調査の考え方に差異がみられた。広島市では、新たに市街化区域に編入される地域でのみ事前調査を実施しており、全体を把握していなかった。さらに、接道状況はあまり問題視しておらず、それよりも建築物の用途不適格を最も重要視していた。

線引き都市計画区域の拡大で市街化調整区域になる区域はそもそも建築物が集積しているとは考えづらく、どうしても市街化区域になる区域の調査が優先されるのではないかと推察される。

### 2-4. 都市計画区域新規設定自治体の意向

詳細対象5都市で、事前調査及び既存不適格建築物の発生状況について明らかにした(表3)。そこで、詳細対象5都市で得られた知見の普遍性を確認するために、残りの35都市に対して、アンケート調査<sup>(6)</sup>を実施した。

その結果、詳細都市5都市も含め、約4割(14/36)の都市が事前調査を実施していないことがわかった。実施した6割(22/36)の都市の中には、市街化区域や用途地域内でのみ実施した都市、道路調査等を調査項目に含めておらず、実施していない都市、さらには事前調査を実施したにも拘わらず、結果を把握していない都市があることもわかった。このことからわかるように、各都市で事前調査のやり方がまちまちであり、いずれも自治体の裁量で行われていた。

## 3. 都市計画区域の新規設定を断念した区域の実態

### 3-1. 都市計画区域指定断念事例の把握

都市計画区域を指定する際に、技術的基準がどの程度影響しているのかを明らかにするために、都市計画区域の指

定を検討したにも拘わらず新設・拡大を断念した事例を調査した。都市計画区域指定の決定権者は都道府県であるため、47都道府県に対してアンケート調査<sup>(6)</sup>を実施した。

その結果、区域指定を断念した事例が全国に7事例存在しており、その内の半数が技術的基準の存在が断念理由の主な要因となっていることがわかった。その中でも長岡市の寺泊・和島地区では、技術的基準を充たせない建築物が多く存在し、都市計画区域の指定を断念している。

### 3-2. 断念事例一長岡市(寺泊・和島地区)

#### (1) 検討地域の概要

長岡市には、長岡広域都市計画区域、栃尾都市計画区域、川口都市計画区域が併存している。平成18年1月1日に編入合併した寺泊町及び和島村は、平成18年3月に出された「新潟県の都市計画区域再編に関する提言」の中で、都市計画区域を指定すべき地域として位置付けられた。そのためこれらの地域で、提言が出された半年後から本格的に事前調査が実施された。

#### (2) 事前調査

長岡市では、建蔽率・容積率・斜線制限・接道義務の4項目について調査した。接道義務に関しては、航空写真や道路台帳を用いて事前に資料を作成し、図面上では判断しづらい箇所については現地へ赴き現地踏査を実施した。また、斜線制限に関してはポールを用いて調査し、各項目の実態を明らかにした(図4)。

#### (3) 断念せざるを得なかった理由

長岡市では、多くの既存不適格建築物の存在を把握した(図4)。長岡市には、接道義務違反に対する緩和策として、43条ただし書きの内容にあたる長岡市建築審査会包括的同意基準<sup>(7)</sup>が設けられており、該当する場合は建築が可能となる。しかし、いずれにも該当せず、救えない敷地が多く存在し、さらに寺泊地域では建物が密集しており、建蔽率違反の建物も多く存在する。そのため、約半数の建築物が

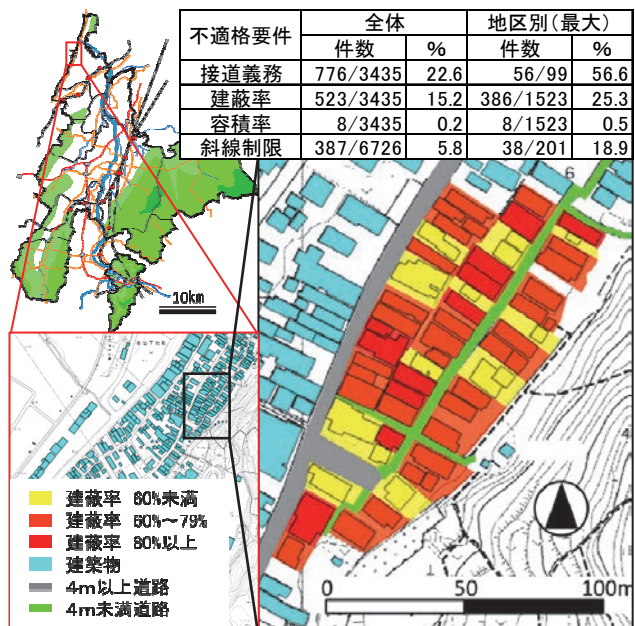


図4 既存不適格建築物発生状況(長岡市寺泊地域)

現在と同条件で建替え出来ないことが明らかとなった。そこで、長岡市は、各地域の議員や区長などで形成される地域委員会との協議を重ねた結果、都市計画区域の新設は見送ることとした。また、都市計画区域新設の話は、住民には一切行われず、行政内でのみ把握している内容のため、住民による反発といった問題は発生していない。

#### 4. 今後の都市計画区域の新規設定を促進するために

##### (1) 技術的基準に関する課題

本研究から、長岡市寺泊地区のように狭隘な道路が多く存在し、さらに密集市街地となっている場合は2項道路指定が大きな問題になることがわかった。接道義務違反の要因である4m未満道路に対し、緩和策として2項道路が指定されるものの、2項道路指定されることで敷地後退が必要となる。そのため、建蔽率既存不適格建築物が増大することがわかった。丹波市旧市島町や長岡市寺泊地区のような密集市街地と阿賀野市のような密度が低く敷地面積が比較的広い市街地とでは2項道路の重みに違いがあると言える。阿賀野市の事例のような市街地では単に接道義務違反だけが懸念されるが、丹波市や長岡市の事例では、接道義務違反への対応としての2項道路指定とそれに伴った建蔽率違反など既存不適格建築物となる要因が複合的・連鎖的に発生する懸念があることがわかった。

##### (2) 事前調査のマニュアル化

本研究により、事前調査の中で、基礎調査の他に形態規制について把握している自治体があまりにも少ないことがわかった。特に問題となるのが、事前調査を実施したにも拘わらず、調査結果を反映していない自治体である。事前調査で一定値を下回っている事実だけを確認し、その後の建築物が不適格建築物なのかを把握していなかった。調査段階ではさほど問題とならなかったのかもしれないが、調査結果が残っておらず、現段階で行政が把握できていないという事実が明らかとなった。このように、自治体によって対応に差があることから、事前調査のマニュアル化が必要である。現に、都市計画基礎調査では都道府県ごとにマニュアル化されており、調査項目等を都市計画区域ごとに比較できるように統一的に整備している。以上からも、都市計画区域指定の事前調査でも調査項目や調査範囲、調査手法などを統一し、事前に区域の実態を正確に把握することで、不適格建築物に適切に対応できる。

##### (3) 集団規定の適用に関する運用改善

現行法では、都市計画区域内でのみ、建築基準法第3章の集団規定が適用される。そのため、新設・拡大する区域で事前調査が実施されるが、この調査により断念する事例も存在することが明らかになった。本来、都市計画区域を指定することで土地利用規制を課すことが目的の1つであるはずであるが、集団規定の技術的基準を充たせないことを理由に断念するのは、都市計画区域制度の理念から逸脱する。そこで、都市計画区域指定にあたり一部の集団規定の適用を除外できる、柔軟な仕組み作りが必要である。例

えば、新潟市西蒲区間瀬地区では、特例的措置として接道要件を緩和している。当該地区は、それまで都計外であったこともあり、都計区域拡大時の事前調査で接道要件により多くの既存不適格建築物の発生が懸念された。そこで、市は「新潟市建築審査会付議基準特例措置基準」を策定し、特例的に当該地区の接道要件を緩和している。

本来、適切な都市的土地利用に対する規制が求められていながら都市計画法の枠内で土地利用規制を課せない地区が発生することは防ぐべきである。そのためにもまずは都市計画区域を指定し、都市計画法に則った土地利用制御を進めていける制度体系へと改善していくべきである。

##### 【謝辞】

本研究では、丹波・村上・阿賀野・廿日市・広島・長岡各市都市計画部局担当者の方々には、ヒアリング調査や資料提供などで格別な配慮をいただきました。心より御礼申し上げます。

また、対象自治体の行政職員の方々や都道府県都市計画担当部局の方々には資料提供やアンケート調査等でご協力をいただきました。記して謝意を表します。

##### 【補注】

- 1号道路は、建築基準法第42条第1項第1号で定められている道路のことを指し、道路法による道路(国道・都道府県道・市町村道)である。3号道路は、建築基準法第42条第1項第3号で定められている道路のことを指し、建築基準法施行時に現に存する幅員4m以上の道路のことである。通常、既存道路とも呼ばれる。
- 独自調査は、住宅地区等により敷地の区画割が予想できた128区画に実施した。自治体を実施した事前調査と母数は異なり、信頼度も劣るが既存不適格建築物の分布状況をおおまかに把握できたと考えられる。
- 建築基準法施行規則の改正(平成22年4月1日)により、特定行政庁は、指定道路に関する図面「指定道路図」及び調書「指定道路調書」の作成・保存をはじめとする道路情報管理の適正化に関する施策を進めることとされた。
- 建築基準法によれば、2項道路の指定要件は、①基準時に現に建築物が立ち並んでいること。②基準時の実効幅員が4m未満であること。③一般交通の用に供されること。の3つの要件である。また、立ち並びの件数について、2項道路の指定基準者である全国の274の特定行政庁にアンケート調査(平成24年12月:回収率95.6%)を実施した。その結果、2戸以上の立ち並びの指定基準を設けている特定行政庁が7割近くあることがわかった。丹波市のように、3戸以上を指定基準に設定している自治体も複数存在する。
- 市町村アンケートは対象40都市から詳細対象5都市を除いた34都市(2区域を持つ都市があるため)に実施した(平成24年10月:回収数30:回収率88.2%)。詳細対象5都市で明らかとなった事項を踏まえ、事前調査及び既存不適格建築物の発生状況に関するアンケート調査を実施し、土地利用規制を目的とした全国40都市の全体の傾向を把握した。
- 都道府県アンケートは47都道府県に実施(平成24年10月:回収数47:回収率100.0%)。都市計画区域の決定権者である47都道府県に対して「都市計画区域の指定を検討したにも拘わらず断念した事例の有無」に関するアンケート調査を実施し、全国的状況を把握した。
- 長岡建築審査会包括的同意基準は、以下の8つの項目である。①敷地の周囲に公園などの広い空地がある場合、②敷地が幅員4m以上の農道等に2m以上接している場合、③幅員4m道路と同様な道路状の空地を将来的に確保できる場合、④通路中心線より2m後退すると敷地が狭く建築物を建設することが困難な場合、⑤市街地郊外の農地(畑、田、果樹園等)に建設する施設の場合、⑥路地状敷地で道路に接しているが、2m以上連続して接していない場合、⑦道路と敷地の間に河川等(河川、水路、赤道等)がある場合、⑧通路を利用する敷地が2つ以下に限定される場合。

##### 【参考文献】

- 1) 高橋勝・中出文平(2002)「都市計画区域の指定と土地利用制御効果に関する研究」都市計画論文集 No. 37, pp. 823-828
- 2) 伊藤浩明・中出文平・松川寿也・樋口秀(2011)「都市計画区域を新規に指定もしくは拡大した自治体の経緯に関する研究」都市計画論文集Vol. 46-3, pp. 535-540
- 3) 倉根明徳・川上光彦(2009)「土地利用規制を目的とした都市計画区域拡大と特定用途制限地域指定のプロセスと課題-飯田市におけるインターチェンジ建設を契機とした事例について-」都市計画論文集 No. 44-3, pp. 655-660