

機関番号：15501
 研究種目：基盤研究（B）
 研究期間：2008～2010
 課題番号：20360273
 研究課題名（和文） 合意形成型ローカルルールによる地方都市郊外部のまちづくりデザイン手法の提案
 研究課題名（英文） Proposal of community design method for local city suburbs by the local rule with consensus building
 研究代表者
 鶴 心治（IKARUGA SHINJI）
 山口大学・大学院理工学研究科・教授
 研究者番号：30264071

研究成果の概要（和文）：地方都市郊外部での規制のみに留まらない誘導・事業方策に関して、優良田園住宅促進法、戸建てコーポラティブ住宅開発手法、集落地域整備法を対象にして、合意形成型ローカルルールによるまちづくりデザイン手法を提案し、事業を進めていくプロセスにおける課題を指摘するとともに、住民協議を支援する合意形成支援システムの開発を行い、実証実験によりその有効性を確認した。

研究成果の概要（英文）：The objective of this study is to propose community design method for local city suburbs by the local rule with consensus building. We were made from the application area of the Quality Rural Residential Promotion law, development for residential area the suburbs by cooperative method, and farmland of agricultural developing area. We pointed out the subject about the process of advancing the enterprise, and develop and examine the applicability of a planning support system for accelerating consensus building among the citizen. Finally, we checked those validity.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	5,000,000	1,500,000	6,500,000
2009年度	4,600,000	1,380,000	5,980,000
2010年度	4,100,000	1,230,000	5,330,000
年度	0	0	0
年度	0	0	0
総計	13,700,000	4,110,000	17,810,000

研究分野：都市計画・都市デザイン

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：まちづくり、線引き、地区計画、合意形成、デザイン、優良田園住宅促進法、集落地域整備法、コーポラティブ住宅

1. 研究開始当初の背景

2000年の都市計画法改正に伴い、地方自治体は郊外部（線引き都市では市街化調整区域、非線引き都市では用途地域指定外の白地地域）の土地利用計画と開発コントロールを地域の実情に合わせて推進することが求められることとなった。また、2006年には、大規

模集客施設の郊外立地を規制するいわゆるまちづくり三法が改正された。しかし、地方都市の現状では、郊外農地等の宅地化に対する地元要望は根強く、郊外の有効な土地利用管理システムを持ち得ずして規制緩和の方向性が示されることが多い。あわせて、市町村合併が徐々に現実化していき都市の郊外

化および広域化が確実に進展している。一方では、コンパクトな都市づくりを将来ビジョンとして掲げる地方自治体が増加している。このことは一見相反する「郊外化と広域化の現実」と「コンパクトな都市づくり」というビジョンの両者を具体の計画論としてまとめ上げることが課題となっている。つまり、郊外部の開発コントロールをしながら住民合意のもとで地域として良好な住環境へと導く一連の計画支援技術が必要なのである。都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランでのビジョンはあるものの、地方都市の郊外部においては、地域単位の明確な都市像を持ち得ていないこと、目指すべき空間を実現させる計画技術を展開するノウハウが蓄積されていない。地方都市郊外部での規制のみに留まらない誘導・事業方策を明確に関連づけて総合的なまちづくりデザイン手法を提示することが必要である

2. 研究の目的

本研究では、郊外部の土地利用に関する課題を解決する方策として3つの制度・事業手法を対象にして、それぞれの有効性と課題を指摘し、事業の進捗に合わせた技術的な支援手法を提案することを目的とする。

(1) 優良田園住宅促進法による郊外住宅開発地区を対象として、その基本方針、建設計画から地域の実情と比較しながら、事業手法の課題と有効性および田園居住の合意形成プロセスを明らかにし、地域の空間的住環境評価を行う。

(2) 戸建てコーポラティブ手法を活用した住宅地整備事例を対象として、基本方針、開発手法、合意形成プロセス、住環境、契約手法について明らかにした上で、公共介入タイプと民間主導タイプの戸建てコーポラティブ開発方式の比較を行い、事業実施内容およ

び住民満足度の違いを明らかにする。さらに、地域住民による合意形成型ローカルルールを基本とした誘導方策および事業手法の検討を行う。

(3) 郊外部の地区計画制度（集落地域整備法に基づく集落地区計画）の実施地区を対象とし、都市計画と農業政策の両面を見据えた制度の課題と有効性および田園居住の合意形成プロセスを明らかにし、地域の住環境評価を行う。また、地域住民による合意形成型ローカルルールを法的に担保していく仕組みとプロセスを検討する。

(4) 以上から導かれる成果を踏まえて、これまでの研究で試験的に開発した空間イメージ共有システムを用いて、事業実施の可能性を探るための社会実験として住民参加によるワークショップを開催し、合意形成を果たしながら地区単位の将来空間像の共有、ローカルルールの立案プロセスとまちづくりデザイン手法を検討する。

3. 研究の方法

(1) 優良な田園住宅の誘導・促進および経済的補助手法の検討

優良田園住宅促進法（1998年創設）では、市町村は都道府県知事と協議の上で基本方針を定める。その上で優良田園住宅を建設しようとする事業者は、建設計画を作成し、市町村の認定を受けることが必要となる。本研究では、まず市町村の線引きの運用状況を整理した上で、下記について検討する。①基本方針と建設計画、および対象都市の基礎データから、土地利用計画、建築計画に関する地域の課題を抽出し、解消方策としての当該制度運用の有効性と問題点を明らかにする。②次に、事業実施前後の空間的住環境について、実施図面、現地調査、行政ヒアリングにより評価する。③さらに、事業実施による住環境

評価、および将来空間像の共有プロセスについて地域住民と行政へのアンケート調査を行い明らかにする。

(2) 将来空間像を共有した住宅の建設手法とローカルルール立案手法の検討

戸建てコーポラティブ住宅開発実施地区については、2つのアプローチから研究を進める。①コーポラティブ方式による優良田園住宅事業の実施地区（Aタイプ）を対象とするものである。将来空間像の共有と合わせてローカルルールの合意形成手法について検討し、事業スケジュールと事業契約フローを明らかにする。②民間事業者が単独で戸建てコーポラティブ住宅地開発を行っている事例（Bタイプ）を収集し、対象地区とする。

まず、公的支援によって建設されるAタイプと経済的循環の中で供給されるBタイプの比較を行う。具体的には、開発の空間的位置、建設される住宅の市場価格、住民参加の手法、協働のプロセス、および事業スケジュールと事業契約フローである。次に、Bタイプで民間事業者のビジネスとしての取り組みを検討し、普及させるための計画技術を提案する。

(3) 住民合意のローカルルールから制度的担保手法の検討

①集落地域整備法に基づく集落地区計画制度は、制定後20年を経るが、制度適用実績が16地域に止まっている。その為にまず優良な田園居住を推進するための制度の課題を明らかにする。②次に、集落地区計画地域において、制度実施までの合意形成プロセスを行政と地域住民のインタビュー及びアンケート調査により明らかにする。③以上から、優良田園住宅促進法による事業実施または戸建てコーポラティブ住宅開発の併用する可能性を検証する。

(4) 計画支援技術・合意形成支援技術の提案と適用と実験

以上までの研究成果を基に、実際の現場で郊外部のまちづくりワークショップを開催する。地区単位の将来空間像の共有とローカルルールの立案から事業実施までの協議を行い、制度論、事業論、合意形成プロセス論から郊外部のまちづくりデザイン手法の検証を行う。ワークショップでは、申請者らが既に開発を進めているWebGIS機能、CGアニメーション機能、VRMLベース機能（仮想空間体験）を有した空間イメージ共有システム（計画支援システムと合意形成支援システム）を活用する。

4. 研究成果

(1) 優良田園住宅促進法

郊外部の土地利用コントロールを考慮した場合の本制度の有効性と課題を指摘した。具体的には、基本方針において、促進区域や開発規模等の設定により、一定の郊外部の開発コントロールが可能であることが有効性として指摘できる。しかし、その運用は各市町村に任されており、市街化調整区域では、地区計画制度との併用により開発許可を得ているものの、現状では地区計画制度は開発許可を得るため、優良田園住宅制度は農地転用許可を得るための役割に止まっている点においては課題といえよう。福井市、玉野市、佐世保市ともに、市街化調整区域において優良田園住宅制度と他の開発手法との整合性が取れておらず、開発需要毎に土地の特性、開発の規模に見合った制度を用いる傾向が強い。市街化調整区域における今後の活用方策について、基本方針は郊外部全域の住環境整備の考え方を示すものとなり得ることから、この位置付けを強め郊外部整備のガイドラインとして機能することが望ましい。

(2) 戸建てコーポラティブ住宅開発

上位計画を策定し公的事業として実施す

る場合の公社の事業では、開発規模が大規模であり、関連事業による補助金の活用によって基盤整備や公園、コミュニティ施設の整備が可能となっている。また、民間事業者の場合、リスクを回避するため小規模な開発を連鎖的に行うことが多く、単独の地区ない施設建設はほとんど見られないが、土地の共有化によるコミュニティスペースを創出している。さらに、民間事業者の事業においては、組合結成時からの入居者の連携が保たれており、事業完了後もコミュニティの維持がなされている。

(3) 集落地域整備法

集落地域整備法適用による事業実施によって、農用地の整備と宅地供給という、一定の基盤整備ができていくという点においては、空間的評価はできる。しかし、種々の制度的課題が、本来めざすべき集落地域のあり方を変化させている。地権者は、もともと農振白地であり未整備であった土地を、農地としての保全を保障する「農振農用地」と転用可能性を持つ「協定農用地」、開発許容度の高い「新規宅地」という段階的な土地利用調整を図るための土地として認識しており、協議開始から土地区画整理事業の事業実施までに10年以上の長期間を要する現状では、できるだけ早い農地転用をのぞむ地権者にとって、新規宅地の意味がなくなってしまう。新規宅地が完成する前に協定農用地の有効期限が切れてしまい、協定農用地への住宅立地となる。今後、同法の運用において、事業期間の短縮を図るための施策を設けなければ、協定農用地が集落地域の抜け穴としてスプロールの対象になることが予想される。また、共管事業ではあるが、農政サイド・都市サイドの共通の窓口を設け、行政担当者にとっても事業者にとってもわかりやすいを作り出さなければならない。農地保有の展

望のための、良好な営農条件の確保と田園居住環境の創造という本来の集落地域整備法の創設意義が薄れないための、さらなる制度の見直しが必要である。

(4) 空間イメージ共有システム開発

従来の景観まちづくりWSでは、まち歩き等によって抽出された課題と対策の整理までに留まっていたが、「景観計画立案支援システム」を援用することにより、整理された課題と対策を全グループで共有し、さらに各グループが重要度の高い対策案を抽出することで目標空間像を実現するための課題と対策を明確にし、計画案を作成することができた。その中で、模型を援用した議論では「鳥の目」としてまちなみ全体をイメージした発言が多く、VR技術を援用した議論では「歩行者の視点」として連続性、回遊性を意識した発言が多く見られ、それぞれの特性を活かすことで幅広い意見の抽出が容易となった。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計13件)

①小林剛士、鵜心治、土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新の効果と課題に関する事例研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、No. 661, pp. 643-652, 2011

②古賀元也、鵜心治、大貝彰、多田村克己、小林剛士、市街地再開発事業における計画立案に向けた合意形成手法に関する研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、No. 660, pp. 405-414, 2011

③田嶋麻美、鵜心治、小林剛士、優良田園住宅促進法による市街化調整区域の住宅地開発に関する研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、No. 657, pp. 2633-2642, 2010

④ Yukari NAKANISHI, Shinji IKARUGA, A

Study on Development for Residential Area The Suburbs by Cooperative Method. Proc. 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 査読有、AURG, pp. 285-294, 2010

⑤Asami TAJIMA, Shinji IKARUGA, A study on The Housing Development Based on The Quality Rural Residential Promotion Law in Suburbs. Proc. 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 査読有、AURG, pp. 349-358, 2010

⑥Masaki KOBAYASHI, Takeshi KOBAYASHI, Shinji IKARUGA, Evaluation of Compact City by Applying the Area Division System. Proc. 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 査読有、AURG, pp. 1-8, 2010

⑦Shiori UEHARA, Takeshi KOBAYASHI, Shinji IKARUGA, A study on The Mix Enforcement of Land Readjustment Project and Urban Redevelopment Project in Local Cities. Proc. 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 査読有、AURG, pp. 83-92, 2010

⑧石村壽浩, 鶴心治, 線引き制度廃止都市の人口流動特性と郊外部の土地利用誘導方策に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 査読有、No. 647, pp. 157-164, 2009

⑨小林剛士, 鶴心治, キャンパス周辺土地利用変遷と居住地満足度に関する一考察, 日本建築学会技術報告集、査読有、No. 29, 2009、pp. 245-250

⑩Megumi OKADA, Shinji IKARUGA, Kobayashi Takeshi, Control Technique for Promoting

Garden Suburb in Sprawl Region, The 7th International Symposium on Architectural Interchanges in Asia, 査読有、No. 19, pp. 422-425, 2008

⑪小林剛士, 鶴心治, 土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による市街地更新手法に関する研究, 日本建築学会技術報告集, 査読有、No. 29, pp. 261-266, 2008

⑫古賀元也, 鶴心治, 多田村克己, 大貝彰、松尾学、景観まちづくりにおける空間イメージ共有手法に関する研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、No. 633、2008、pp. 2409-2416

⑬小林剛士, 鶴心治, 石村壽浩、線引き制度運用からみた地方都市の商業施設立地動向、日本建築学会計画系論文集、査読有、No. 626、2008、pp. 811-818

[学会発表] (計 15 件)

①中西由香理、戸建コーポラティブ方式による住宅地開発のビジネスモデルに関する研究、2010年度日本建築学会中国支部研究報告集、2011年3月6日、周南市 徳山工業高等専門学校

②加藤祐史、集落地域整備法適用地域における田園環境のマネジメント手法に関する研究、2010年度日本建築学会中国支部研究報告集、2011年3月6日、周南市 徳山工業高等専門学校

③加藤綾、線引き制度廃止後の地方都市郊外部の開発動向に関する研究、2010年度日本建築学会中国支部研究報告集、2011年3月6日、周南市 徳山工業高等専門学校

④中西由香里、戸建てコーポラティブ方式を用いた住宅地開計画発に関する研究、2010年度大会(北陸)日本建築学会学術講演梗概集、2010年9月10日、富山市 富山大学

⑤小林剛士, 線引き制度運用からみた地方

都市のコンパクト性評価に関する研究 その2, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月29日、仙台市 東北学院大学

⑥小林将規, 線引き制度からみた地方都市のコンパクト性評価に関する研究 その1, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月29日、仙台市 東北学院大学

⑦中西由香理, 戸建コーポラティブ方式による郊外の住宅地開発に関する研究, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月28日、仙台市 東北学院大学

⑧田嶋麻美, 集落地域整備法による田園居住環境の創造手法に関する研究 その2, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月28日、仙台市 東北学院大学

⑨加藤祐史, 集落地域整備法による田園居住環境の創造手法に関する研究 その1, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月28日、仙台市 東北学院大学

⑩上原志織, 地方都市における市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行に関する研究, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月27日、仙台市 東北学院大学

⑪古賀元也, 住民主体のまちづくりにおける地区現況把握のための情報共有支援ツールの試験的開発, 2009年度大会(東北)日本建築学会学術講演梗概集, 2009年8月27日、仙台市 東北学院大学

⑫岡田恵, 集落地区計画制度による田園居住環境に関する研究, 2008年度日本建築学会大会(中国)学術講演梗概集, 2008年9月20日、東広島市 広島大学

⑬田嶋麻美, 優良田園住宅促進法による郊

外部の住宅地開発に関する研究, 2008年度日本建築学会大会(中国)学術講演梗概集, 2008年9月20日、東広島市 広島大学

⑭上原志織, 土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による地方都市の市街地更新手法に関する研究 その2, 2008年度日本建築学会大会(中国)学術講演梗概集, 2008年9月19日、東広島市 広島大学

⑮小林将規, 土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行による地方都市の市街地更新手法に関する研究 その1, 2008年度日本建築学会大会(中国)学術講演梗概集, 2008年9月19日、東広島市 広島大学

[図書] (計0件)

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

○取得状況 (計0件)

[その他]

ホームページ等 なし

6. 研究組織

(1) 研究代表者

嶋 心治 (IKARUGA SHINJI)

山口大学・大学院理工学研究科・教授

研究者番号: 30264071

(2) 研究分担者

中園 眞人 (NAKAZONO MAHITO)

山口大学・大学院理工学研究科・教授

研究者番号: 60164208

多田村 克己 (TADAMURA KATSUMI)

山口大学・大学院理工学研究科・教授

研究者番号: 30236533

中出 文平 (NAKADE BUNPEI)

長岡技術科学大学・工学部・教授

研究者番号: 10172347

(3) 連携研究者

なし