

令和 4 年 6 月 13 日現在

機関番号：13102

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2021

課題番号：19K04765

研究課題名（和文）立適白地地域の存在を考慮した持続可能な地域再生型土地利用制度手法に関する研究

研究課題名（英文）Study on Land Use System Method for Sustainable Regional Regeneration

研究代表者

松川 寿也（Matsukawa, Toshiya）

長岡技術科学大学・工学研究科・准教授

研究者番号：60444189

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,200,000円

研究成果の概要（和文）：本研究により、研究課題「非誘導区域での拠点形成型開発手法のあり方」、研究課題「地域未来投資促進法による地域産業活性化型開発手法の活用実態」、研究課題「立適策定都市と非策定都市間で見える集落拠点地域の人口密度構造変化の解明」の研究を遂行することができ、立適白地地域の存在を考慮した持続可能な地域再生型土地利用制度手法を提示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究により、研究課題「非誘導区域での拠点形成型開発手法のあり方」、研究課題「地域未来投資促進法による地域産業活性化型開発手法の活用実態」、研究課題「立適策定都市と非策定都市間で見える集落拠点地域の人口密度構造変化の解明」の研究を遂行することができ、立適白地地域の存在を考慮した持続可能な地域再生型土地利用制度手法に関する知見を得ることができた。

研究成果の概要（英文）：We have studied three research topics on Land Use Planning Systems. As a result, we were able to present the Land Use System Method for Sustainable Regional Regeneration.

研究分野：都市計画（土地利用計画制度）

キーワード：土地利用制度 市街化調整区域 開発許可制度 立地適正化計画

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

様式 C-19、F-19-1、Z-19（共通）

1. 研究開始当初の背景

持続可能な集約型都市構造実現のために創設された立地適正化計画（以下、立適）制度を受けて、都市計画研究者の間では同計画を実現させる拠点論やネットワーク論、各種支援策を講じる誘導区域指定のあり方等の計画論が論点の中心となっている。一方で、同計画に実効性を確保させる制度論に目を向けると、A:都市計画区域外はもちろん、B:誘導区域の指定対象から原則外れる市街化調整区域や非線引き用途地域外、さらには C:同計画未策定都市領域（本研究ではこれら ABC の領域を「立適白地地域」と称す）を含めた考究はほとんどされていない。つまり、集約型都市構造実現のための施策を講じる領域の外側にある立適白地地域で「小さな拠点による抽象的将来像を描いたものの、そこでどのような土地利用制度方を講じるのか？（あるいは講じるべきでないのか？）」といった根本的議論がそもそも十分にされていない。

こうした中で、我が国では地域再生・地方創生が強く叫ばれており、政府や自治体としてもそれを支援するための土地利用規制の緩和を、立適白地地域を含めて容認しているのが現状である。地域社会の要求に応じる、あるいは国策の推進に資する施設を特例扱いで許容するのならば、その許容施策を集約型都市構造実現施策とからめた時に、「前述の集約型都市構造を目指す制度と両立し得るのか？」、「両立しないのであれば、どのような規制誘導策とすべきなのか？」といった学術的問いにも応える必要がある。なぜならば、その学術的問いは単に学術領域ではなく、実際の行政運営でも問われている重要課題でもあるからである。

2. 研究の目的

本研究では、前述の学術的独自性のある問いを探索すべく以下3点の研究課題を設定する。
研究課題①「非誘導区域での拠点形成型開発手法のあり方」
研究課題②「地域未来投資促進法による地域産業活性化型開発手法の活用実態」
研究課題③「立適策定都市と非策定都市間で見える集落拠点地域の人口密度構造変化の解明」

3. 研究の方法

(1) 研究課題①

本研究課題では、非誘導区域での拠点形成型開発手法と捉えられ得る立適で明示された調整区域の即地独自区域に着目し、その特徴を把握、整理する。次に指定形態や開発許可制度との関係を踏まえ抽出した6自治体の区域を対象に、即地化された区域だからこそこできる地理情報システム分析、さらには文献調査及びヒアリング調査による指定経緯の確認から評価する。

(2) 研究課題②

本研究課題では、地域未来投資促進法（以下、未来法）による地域産業活性化型開発手法に着目する。経産省が公表する未来法基本計画から、特例措置を講じる計画を抽出して記載内容を確認した上で、土地利用調整事項を定めた重点促進区域を有する37市町村に対して、その記載内容の事実確認、想定する事業主体、特例措置の情報提供機関や主たる動機等をアンケート調査により把握する。次に、誘致業種や既往の上位計画を踏まえ抽出した6市町を対象として、議会議事録や事業関係資料、各種計画書等から特例措置活用の経緯、上位計画や立適での即地性を予め確認した上で、各種行政計画との関連性や関係機関からの情報提供及び指摘事項、さらには関与する利害関係者等を、6市町の都市計画担当部局、産業政策担当部局への対面のヒアリング調査により明らかにし、特例措置活用の意思形成過程、未来法に基づく事業と上位計画等との関係性を評価する。

(3) 研究課題③

本研究課題では、開発許可条例制定する自治体とその周辺自治体での人口密度構造変化を広域的に分析する。国勢調査の調査単位データを100mメッシュに変換し、線引きと非線引き間、立適策定都市と非策定都市間で、人口密度構造変化の挙動を明らかにする。

4. 研究成果

(1) 研究課題①

本研究課題では、将来市街地指定区域と特定エリア開発許容区域の即地独自区域を指定する3市（表1）を含む6自治体の調整区域の即地独自区域を主として調査分析した。即地独自区域の運用にあたっては、誘導区域への誘導との政策的矛盾は常に考慮しておく必要があり、選択的かつ限定的に講じなければ誤ったメッセージを示すことにもなりかねない。単に小学校や集会所等を基本とした一定の範囲という考え方に終始するのではなく、誘導施設へのアクセシビリティを考慮した区域の再設定や、誘導対象行為を既存ストックの利活用に絞る等、必要に応じた対応策を検討するとともに、立適上で位置付けた以上は、誘導区域への誘導に支障とならないよう、量的制御の仕組みも考えておく必要等を本研究課題の成果として指摘した。

表1：将来市街地指定区域と特定エリア開発許可区域の現況と区域指定経緯



※：誘導区域面積は地理情報システムで算出した値であるため、各市の立適で記載された値とは若干異なる。高崎市は非線引き都市計画区域の誘導区域を除く。

(2) 研究課題②

本研究課題では、未来法により大規模SC誘致を試みる3市(表2)を含む6市町での未来法活用実態を調査分析した。未来法の特例措置も、活用の主たる動機は農振除外手続きの円滑化と8年縛り対応であり、SC誘致も含めて農村活性化土地利用構想と同じ論理で農振除外手法として活用されていた。さらに、上位計画と整合した活用がある一方で、事業の方が先行し未来法でその実現の目処が立ったことで、上位計画がそれを追認する実態がある。立適制度により市街地拡散を抑制する制度下でも、重点促進区域で計画する事業を根拠に、都市機能誘導区域を用途地域外に拡大する試みもあり、集約型都市政策と矛盾しない制度設計や運用も考えていく必要がある。そのため、未来法に限らず地域整備法の特例措置で誘致された(誘致する)施設と上位計画や立適制度との整合を客観的に判断できる仕組み等の具体的対応策を講じなければならない点等を指摘した。

表 2：大規模 SC 誘致を試みる 3 市での上位計画土地利用方針の変遷と重点促進区域との関係



(3) 研究課題③

本研究課題では、弾力的な開発許可条例を運用してきた前橋市 (図 1) を含む 4 都市を中心市とする 4 都市圏の人口密度構造変化を分析し、開発許可条例の運用の仕方が人口密度構造変化に大きく影響していたこと、線引きと非線引きでの人口密度構造の逆転現象、居住誘導区域を持つ自治体での同区域内の人口密度低下等を明らかにした。

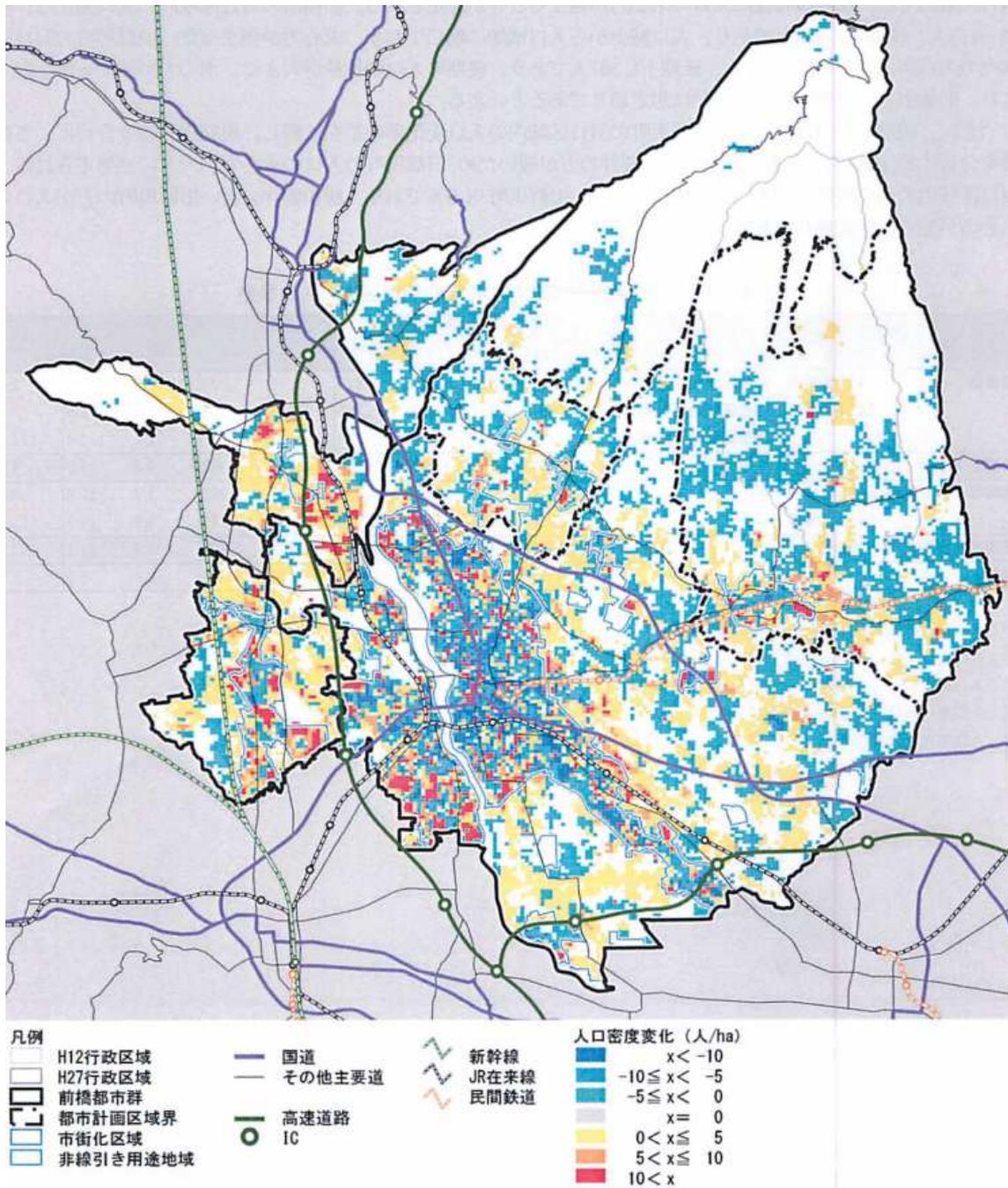


図1：開発許可条例制定度の前橋都市圏の人口密度変化

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計4件（うち査読付論文 4件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 4件）

1. 著者名 松川 寿也, 中出 文平	4. 巻 55-3
2. 論文標題 地域未来投資促進法による土地利用調整の運用実態に関する一考察	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 362-369
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.55.362	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 星 祐希, 松川 寿也, 丸岡 陽, 中出 文平	4. 巻 55-3
2. 論文標題 地方都市残存農地集積地での土地利用方針の検討における土地利用制度上の課題に関する研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 323-329
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.55.323	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 渡辺 哲也, 丸岡 陽, 松川 寿也, 中出 文平	4. 巻 55-3
2. 論文標題 都市機能誘導区域の設定経緯に関する研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 490-497
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.55.490	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 松川 寿也, 中出 文平	4. 巻 54-3
2. 論文標題 市街化調整区域で指定された立地適正化計画の即地独自区域に関する一考察	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 1335-1342
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.56.1335	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計4件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 松川 寿也
2. 発表標題 地域未来投資促進法による土地利用調整の運用実態に関する一考察
3. 学会等名 日本都市計画学会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 星 祐希
2. 発表標題 地方都市残存農地集積地での土地利用方針の検討における土地利用制度
3. 学会等名 日本都市計画学会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 渡辺 哲也
2. 発表標題 都市機能誘導区域の設定経緯に関する研究
3. 学会等名 日本都市計画学会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 松川 寿也
2. 発表標題 市街化調整区域で指定された立地適正化計画の即地独自区域に関する一考察
3. 学会等名 日本都市計画学会
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	中出 文平 (Nakade Bumpei) (10172347)	長岡技術科学大学・工学研究科・教授 (13102)	
研究分担者	浅野 純一郎 (Asano Junichiro) (10270258)	豊橋技術科学大学・工学(系)研究科(研究院)・教授 (13904)	
研究分担者	姥浦 道生 (Ubaura Michio) (20378269)	東北大学・工学研究科・教授 (11301)	
研究分担者	小林 剛士 (Kobayashi Tsuyoshi) (40553160)	山口大学・大学院創成科学研究科・准教授 (15501)	
研究分担者	樋口 秀 (Higuchi Syu) (90293258)	新潟工科大学・工学部・教授 (33108)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------