市街化調整区域における地区計画制度活用の実態と課題に関する研究

ー都市計画法12条の5 一項二号ロに該当する事例を対象としてー

A STUDY ON ACTUAL CONDITION AND PROBLEMS OF DISTRICT PLAN SYSTEM
IN URBANIZATION CONTROL AREAS

From an analysis for examples of “article 12-5, (1)-2-RO of city planning law” type

浅野 純一郎*

Jun-ichiro ASANO

This paper clarifies actual condition and problems of district plan (DP) system of “article 12-5, (1)-2-RO” in city planning law from analyses of guidelines by prefectural government and all examples in Japan and concludes as follows:

1. “RO DP” type is recognized as important tool against sprawl in many guidelines but has been hardly utilized so far. This is a big problem.
2. “RO DP” type consists of mainly concrete 4 application types: environmental improvement type, type for extant settlements, type for roadside areas, disordered developments prevention type.
3. Effects of “RO DP” type are composed of “I DP” type effect, which provides new areas of good conditioning grid, and “HA DP” type effect, which preserves extant rural fabric, besides “RO DP” type effect, which regulates areas of buildings and houses randomly dotted.

Keywords : Urbanization control areas, District plan system, Article 12-5, (1)-2-RO of city planning law, Guidelines for city planning law, District improvement plan

市街化調整区域, 地区計画, 都市計画法 12 条の 5 一項二号ロ, 都市計画運用指針, 地区整備計画

1. はじめに

市街化調整区域における地区計画は、集落地区計画を別とすれば、1992 年に、「開発事業が行われる、又は行われた区域及び現に良好な住宅地が形成されている区域」^{注1)}に適用可能とされ、制度がスタートした。その後、1998 年の法改正で、「無秩序な市街化が行われ、又は見込まれる区域」、つまり現在の都市計画法 12 条の 5 一項二号ロに該当する区域に適用範囲が拡大され、現在に至っている^{注2)}。調整区域における地区計画の位置付けは、「市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべき」とされるが、「地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には」、制度活用が図られるべきとされており^{注3)}、開発許可制度運用によって開発の可否のみで土地利用が規定される調整区域において、区域を区切って積極的な都市環境整備を行いうる制度という点で非常に貴重といえることができる。本研究では、こうした性質をもつ調整区域地区計画の活用の実態と課題を明らかにすることを目的とする。先述したように、調整区域地区計画には、「開発事業が行われる、又は行われた区域」^{注3)}（以後、I 型地区計画と略記する）、「無秩序な市街化が行われ、又は見込まれる区域」^{注4)}（以後、ロ型地区計画と略記する）、「現に良好な住宅地が形成されている区域」^{注5)}（以後、ハ型地区計画と略記する）の 3 つが法令で規定されているが、本研究が対象とするのはロ型である。その理由は、昨今の市街地（特に地方都市）の低密度・広範化傾向の中で、調整区域においてもスプロール対応がより重要だと考えるからであり、

後に明らかにするようにロ型地区計画の内容には、I 型とハ型の要素が含まれるからである。このように、本研究は市街地縁辺部での無秩序な市街化に対応しうる手段としてロ型地区計画を捉え、その活用実態と課題を明らかにする。

調整区域地区計画に関する既往研究は非常に少なく、制度創設初期にその導入可能性を検討した研究^{注6)}が見られる程度にすぎない。また、市街地縁辺部を対象にした地区計画に係わる研究は複数見られるが^{注7)~注9)}、いずれも基盤整備手段としての役割や他の基盤整備手法との関係から分析が進められており、地区計画の活用型を幅広く捉えているものではない。一方で、制度運用の実態を幅広く捉えた研究は地区計画の一般型が主であった時期には見られたが^{注10)}、地区計画の種類と事例数が飛躍的に増した後には見られない。

2. 研究の方法

2-1. 研究のフロー

研究のフローに関し、まず 3 章では、各都道府県において定められている調整区域地区計画の策定指針や策定ガイドラインに焦点を当て、国土交通省が定める都市計画運用指針での記述と比較しながら、その内容を分析した。これにより、各都道府県レベルでの調整区域地区計画の活用の考え方や用い方、及びロ型地区計画の捉え方を明らかにする。次に 4 章では、ロ型地区計画の策定事例に焦点を当て、導入場所や地区整備計画の内容からその活用型を明らかにし、その上で活用上の課題を分析する。5 章では、ガイドラインでの捉

* 豊橋技術科学大学建設工学系 准教授・博士(工学)

Assoc. Prof., Dept. of Architecture and Civil Engineering, Faculty of Engineering, Toyohashi University of Technology, Dr. Eng.

えられ方と策定事例の双方を踏まえ、制度活用の今後のあり方を考察する。また、研究方法に関しては、関連資料調査（3章では策定ガイドライン、4章では地区計画文書）と各自治体担当部局へのヒアリング調査が主であり、4・4節で取り上げたような地区計画事例については、住宅地図や現地調査によって現状把握を行った。

2-2. 対象とする地区計画

市街化調整区域における地区計画に関し、都市計画年報 2006 年版での記載を元に全体像を把握し、適宜ヒアリング調査を行って補正した結果^{注9)}、2007 年 12 月時点で調整区域地区計画は全国に 235 箇所あり、内訳はイ型が 161 箇所(68.5%)、ロ型が 51 箇所(21.7%)、ハ型が 23 箇所(9.8%)であった。ロ型は、ハ型よりは策定事例が多いが、福岡県久山町(25 箇所)と志摩町(11 箇所)で事例の多数があり、それらを除くと 15 箇所となり、適用開始から約 10 年が経過することを考慮すると策定事例はむしろ少ないと言える。また、イ型とロ型の区別が判然としない事例がいくつか見られたが、本研究では地区計画策定ガイドラインによる分析を通し(3章)、それらの明快な区別を試みている。

3. 地区計画策定ガイドラインに見る調整区域地区計画活用の考え方

3-1. 都市計画運用指針における調整区域地区計画の活用型

都市計画運用指針では、調整区域地区計画に関し各都道府県に、同意に当たっての指導指針を策定するように求めており¹⁾、これに従って多くの都道府県がガイドラインを策定している。本章では、調整区域での地区計画策定実績がない都県とガイドライン未策定の県、及び資料入手ができなかった 2 県を除いた 25 道府県のガイドラインを対象とし(表 1)、そこで位置付けられる地区計画の活用型を分析する^{注7)}。

まず、イのみをガイドラインの対象としている(イ型地区計画しか県が同意しないことを意味する)のは千葉県だけなので(表 2)、イロハの対象表記があいまいなものを含めて 24 道府県がロ型地区計画をガイドラインに含めていると判断される。これらの内、地区計画の具体的な活用型を分類して表記していない(以下、型分けと呼ぶ)のは 5 道府県であり、多くのガイドラインは型分けをして活用型を示している(表 2)。型分けの基準は、イロハによる区分、地区計画の目的による区分、具体的な導入場所による区分に依っており(表 3)、イロハ基準のみでの型分け事例は 3、目的基準のみでの型分け事例が 5、場所基準のみでの型分け事例が 1 であり、最も多いのはイロハ基準と目的基準を折衷した型分けの 8 である。例えば、富山県のガイドラインでは活用型が郊外住宅地型、既存集落型、沿道開発型、地域保全型の 4 つで示されており(これを本研究では型分けと表現する)、いずれも地区計画の目的によって(都市環境整備の目標像によって)活用型が区分されているが、各活用型の内容に

イロハに係わる記述があるため、富山はイロハ基準と目的基準の折衷と判断される。同様の分析を全てに対して行った結果を表 3 にまとめている。尚、型分けによる活用型種類数は 5 超が 9 事例あり、最大は愛知県の 8 種類であった。

3-2. 地区計画策定ガイドラインでの地区計画タイプ分類

表 4 は、都市計画運用指針と策定ガイドラインを基にそこで登場する活用型(地区計画タイプ)を一覧している。まず、縦軸は地区計画の対象区域による分類であり、イロハが 8 種に細分化されるが、いずれも都市計画運用指針に明示されている活用型である^{注8)}。これによる地区計画タイプはイロハのどれに該当するのかが確実である。例えば、イ型の中で、都市計画運用指針 G-2-(2)・①-1-a で記述される「調整区域の 20ha(又は 5ha)以上の一団の開発行為」での地区計画の活用は、開発誘導型等の名称で、ガイドラインにその活用の仕方が都市計画運用指針の文言そのままを引く形で現れるケースが 14 事例あることを表 4 は示している。このように、イロハによる活用型では、イ型には開発誘導型、公共公益開発地型が^{注9)}、ロ型には環境整備型、沿道型、乱開発防止型が、ハ型には環境保全型があることが判る^{注10)}。これによるとイ型のタイプの頻出数は 19 に対しロ型は 14 あり、実際の調整区域地区計画の実績数ほどの差はなく、その意味でロ型地区計画のガイドラインへの位置づけが重要視されていることが判る。

次に横軸は地区計画の活用例による分類である。その内、G-1-(4)・①-16)～20)までの 5 つは都市計画運用指針に明示されている活用例であり⁹⁾、残りの 13 は各道府県ガイドラインで表現された独自の活用例である(これらについては、用い方の全文を表 4 の凡例で示している)。例えば、G-1-(4)・①-16)の「公共施設等が整備された郊外型住宅地」を整備するための地区計画は、郊外住宅地型等の名称で、その用い方がガイドラインに都市計画運用指針の文言をそのまま引用する形で現れるケースが 9 事例あることを表 4 は示すと同時に、その文言には G-2-(2)・①-1-a の文言も引かれるケースがその内 4 つあることを示す。つまり、郊外型住宅地型は開発誘導型との関係が強く、イ型の活用例だと道府県では認識されていることを示す。以上のような見方によると、都市計画運用指針での活用例の内、既存集落型はロ型の活用例、住宅系計画地型はイ型の活用例、幹線道路沿道整備型はロ型の活用例、既存住環境維持増進型はイ型あるいはハ型の活用例だと道府県では受け取られている。策定ガイドラインの独自活用例について見ると、田園居住型はイ型かロ型で、地域社会維持増進型はロ型かハ型で見方が分かれている。また、沿道調整型と市街化区域隣接型はロ型の活用例との見方で一致している。尚、大規模集客施設立地型^{注11)}とスプロール防止型は縦軸と横軸でクロスする事例が見られなかったが、その内容から前者はイ型、後者はロ型だと解釈される。

表1 調整区域地区計画の策定指針分析の対象

	調整区域地区計画事例なし	策定指針なし※	入手不可	分析対象
都道府県名	岩手、東京、石川、山梨、奈良、和歌山、香川、愛媛、佐賀、鹿児島、沖縄	秋田、宮城、福島、鳥取、岡山、高知、福岡、長崎、大分	神奈川、静岡県	左以外の全て
数	11	9	2	25

※ 検討段階にある県が宮城、鳥取、岡山、高知、大分。

表2 指針における型分けの有無と対象区域の明示

都市計画法12条の5一項二号による分類				
	あいまい	イ、ロ、ハ対象	イ、ロ対象	イのみ
型分け有り	青森、埼玉、新潟、三重、熊本	山形、群馬、富山、長野、大阪、兵庫、広島	茨城、栃木、福井、愛知、滋賀、島根、徳島	
型分け無し	山口、宮崎	北海道、岐阜、京都		千葉

表3 型分けの基準

型分け基準2			
イ、ロ、ハ		目的	場所
型分け基準1	イ、ロ、ハ	山形②、千葉①、長野⑤	茨城⑤、群馬④、栃木⑤、富山④、福井②、島根⑤、広島⑥、徳島④
	目的	青森②、新潟④、三重④、滋賀⑥、熊本②	埼玉③
	場所		大阪⑥、兵庫⑤、愛知⑧

表2で型分けのない事例を除いて分類した。ただし、千葉はイのみの対象であり、基準が明確であるので本表に含めている。尚、表内の数字は、型分けによる分類数を示す。

表4 都市計画運用指針及び各都道府県調整区域地区計画策定ガイドラインにみる都計法12条の5一項二号イ、ロ、ハの認識のされ方と地区計画タイプ分類

			地区計画制度活用事例																			該当地区計画タイプ数			
			※0	G-1-(4)-(1)-(16)	同左(17)	同左(18)	同左(19)	同左(20)		※1	※2	※3	※4	※5	※6	※7	※8	※9	※10	※11	※12				
			制度活用 事例項目	公共施設等が整備された郊外型住宅地	既存集落の環境確保	住宅系計画開発地の居住環境形成	幹線道路沿道の非住居系開発地整備	既存住宅団地等の維持・増進	大規模集客施設の適正な立地を目的とする地区	工場、事業所の立地で既に宅地化した地区	グリーンツーリズム等の観光・交流目的	大規模公共事業の代替地確保	緑引き以前から既に健全な住居系宅地利用が行われてきた区域	優良田園住宅建設計画の認定か、それに準じた区域	人口減少集落での人口回復	集落としての適正な規模の維持	幹線道路沿道での無秩序開発対応	大規模既存集落等で営農条件と調和を図る地区	市街化区域に近接又は隣接し、既に住宅が点在している区域	インターチェンジ周辺地域	歴史的街並み等の保全				
地区計画の対象区域	イ	※0	対象区域項目	地区計画タイプ名	郊外住宅地型	既存集落型	住宅系計画地型	幹線道路沿道整備型	既存住宅環境維持増進型	大規模集客施設設立型	宅地活用継続型1	観光・交流型	公共事業代替地確保型	宅地活用継続型2	田園居住型	地域社会維持増進型1	地域社会維持増進型2	沿道調整型	スプロール防止型	市街化区域隣接型	IC周辺型	歴史的街並み保全型			
			G-2-(2)-①-1)-a	開発誘導型		4	1	2			2		1	1			2							14	
			同b	非緑引き都計区域白地地区における特定大規模建築物整備																					0
			同c-ア～ウ	公共公益開発地型	1																				4
	ロ		同d	住宅市街地の一体的開発事業										1			1							1	
			G-2-(2)-②-1)	環境改善型			2										1	2				4		5	
			同2)	沿道型						5										5				5	
			同3)	乱開発防止型				1	1		3	1					1	1		1			1		4
ハ		G-2-(2)-③	環境保全型							3					1		1	1				1	4		
該当地区計画タイプ数					9	12	4	6	7	2	1	1	1	1	2	4	3	2	5	1	3	1	2		

「該当地区計画タイプ数」は、縦横の各列あるいは各行の地区計画タイプが、各県ガイドラインに分類・記載されていた場合の事例を集計した総数であり、表内の合計ではない。それに対し、表内クロス集計部の数値は、地区計画の対象区域と地区計画制度活用事例がクロスしていた場合の数である。このクロス部は、以下の県ガイドラインを参考にした。山形、群馬、栃木、京都、鳥根（以上は、活用例とイロハの対象区域の相応が明確）、新潟、富山、福井、滋賀、大阪、兵庫、広島、徳島（以上は、活用例とイロハの対象区域の相応が一部で可）。

※0: Gから始まる記号は、「都市計画運用指針5版(国土交通省)」による記号である。同書の129～136頁に本表での記載がある。 ※注の各番号は、各都道府県のガイドラインによる表記であり、代表的記述のほぼ全文を以下に掲載する。

※1: 工場、事業所等の立地に既に宅地化されている地区又は都市計画法及びその他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら継続的な土地利用を図っていく地区計画。

※2: グリーンツーリズム等をはじめとする観光、交流等を目的とし、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を行う場合。

※3: 大規模公共事業の実施に伴い、一部の住民が移転を余儀なくされる地域において、土地収用法に基づく収用対象事業実施地区を含むまとまりのある一体的な生活圏域及びその隣接地に代替地を確保し、集落の再建とコミュニティの維持を図る必要性の高い区域。 ※4: 緑引き以前から既に健全な住居系宅地利用が行われてきた区域や旧住宅地造成事業法により開発された宅地等 ※5: 優良田園住宅等の諸制度を地区計画の策定と同時に活用するなど、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画。 ※6: 既存集落において、人口減少により集落の維持が困難となっている地区で人口回復を目的とする場合。 ※7: 今後も集落として適正な規模を維持する必要があるとして市町村が認める既存宅地等での活用が想定される地区で適正規模の維持方策を図る場合。 ※8: 幹線道路沿道において無秩序な開発の進行に対し、適正な土地利用の整序を図るために、許容する用途や土地利用の範囲を限定するとともに、地区内及び周辺の土地利用が良好に行われるよう、地区内及び周辺の道路交通ネットワークの形成が計画される場合。 ※9: 大規模既存集落や分家住宅等の立地が進展し、今後ともその傾向が見込まれる集落において、営農条件等との調和を図りつつ、秩序ある良好な居住環境の維持・増進を図る。 ※10: 市街化区域に近接又は隣接し、既に相当の宅地化が進んでいる区域で、開発を容認する区域。例えば、都計法34条8号の3条例指定区域との併用が考えられる場合。

※11: 資材置き場等として無秩序に土地利用がなされる可能性の高いIC周辺地区等において、計画的に秩序ある土地利用(流通業務系等)を誘導する必要がある場合。

※12: 地域の歴史や風土に根ざした特色ある街並みを形成している区域及び低層の戸建て住宅を主体とした良好な住環境を有する既開発住宅団地の区域。

表5 各対象区域における地区計画タイプ一覧

イを対象	ロを対象	ハを対象	その他
1 開発誘導型 ※1	環境改善型	環境保全型	既存住環境維持増進型(イとハ)
2 公共公益開発地型	沿道調整型 ※2	宅地活用継続型2	田園居住型(イとロ)
3 郊外住宅地型	乱開発防止型	地域社会維持増進型2	
4 住宅系計画地型	既存集落型(地域社会維持増進型1を含める)	歴史的街並み保全型	
5 宅地活用継続型1	市街化区域隣接型		
6 公共事業代替地確保型	IC周辺型		
7 大規模集客施設立地型			
8 観光交流型			

※1には、計画開発適正誘導型、開発保全型、大規模開発型等の呼称もある。

※2には、沿道型、幹線道路整備型等の呼称がされる場合がある。

活用例でみた頻出数は、都市計画運用指針での5タイプで38、それ以外の独自のものが28あり、運用指針での活用型の指示がガイドラインに大きく影響していることが判るが、観光交流型や歴史的街並み保全型のように地域性を活かした、活用イメージが明確な独自活用例も見られる。また、イロハによる対象区域での活用型頻出数の和(縦軸の和)が37なのに対し、活用例での頻出数の和(横軸の和)は66であり、活用例によって活用型を規定する事例が多いことが判る。

3-3. ロ型地区計画の活用タイプと区域要件

前節での分析に従って、ロ型地区計画に該当する地区計画タイプ

表6 地区計画タイプ別でみる規模と区域要件

	規模要件						区域要件								
	0.3ha 以上	0.5ha 以上	1ha 以上	2ha 以上	街区形 成に足 る広がり を持つ	その他	宅地、道路、 公園等の一 体の区域と して良好な 環境を形成 しうる区域	ロに該 当する 区域	公共施設整備 済みか、面的 整備が確実に 公共サービス が提供されて いる区域	原則新規の 公共施設整 備はしない が、必要な 場合は面的 開発で担保 する区域	IC周 辺区域	4車線 以上幹 線道路 沿道	その他 の幹線 道路要 件	市街化 区域から 100m以 内	その他
環境改善型	1	1			1	2				2					
沿道調整型		5	2		2			1	1	2	1	1	3	2	1
乱開発防止型		1			1			1							
既存集落型		2	3			3			1	2					4
市街化区域隣 接型		1													1
IC周辺型				2							2				
田園居住型	1	1						1	1						

(活用型)をまとめると、表5に示す環境改善型、沿道調整型^{注12)}、乱開発防止型、既存集落型、市街化区域隣接型、IC隣接型があてはまり、これにイとロに該当する田園居住型を含めた7タイプを取り出すことが出来る(地域社会維持増進型1はその目的と内容から既存集落型に類似する為、既存集落型に含めて考える)。これらの地区計画タイプについての規模要件をガイドラインを見ると(表6)、主に0.5ha以上から導入が考慮されており(11事例)、IC周辺型では主に流通施設等の整備が考慮されて2ha以上と大きくなっている。区域要件では(表6)、最も多彩な要件が付加されているのが沿道調整型であることから、他のロ型地区計画タイプに比べて導入場所が

明快に意識されていることが判り、また同タイプは規模要件が最小ランクに近い「0.5ha 以上」が最も多いことから、きめ細かな地区計画導入を意図していると考えられる。全般的にみると、公共施設整備の担保性や住宅と公共施設の一体性が区域要件とされる例が多く、これらによってロ型地区計画の策定効果がある程度保障できる

との認識があると見られる。

4. 策定事例に見るロ型地区計画の活用実態と課題

4-1. 地区計画タイプと導入場所

2-2 節で示した全 235 の調整区域地区計画を、前章でみたロ型に

表7 市街化調整区域におけるロ型地区計画一覧 ※1

番号	都市名	地区計画名	決定年月日	地区整備計画区域面積 (ha)	地区計画導入タイプによる分類				地区施設				用途制限タイプ	入居率	地区計画タイプ
					場所の特色	戸数	戸数密度 (戸/ha)	導入タイプ	地区施設	整備状況	道路接続	整備主体			
1	山形市	下反田地区	H15.1.15	0.5	既存集落隣接	0	—	集3	道路1、公園1	済み	○	民間	特住1	10/10	田園居住型
2		県立中央病院東地区	H16.10.14	2.6	既存集落、県立病院隣接	0	—	集3	道路3、公園1	済み	○	民間	特商1、特住2	9/27	沿道調整型
3		船町メ張地区	H15.8.5	2.1	既存集落隣接	0	—	集3	道路多、公園1	済み	○	民間	特住2	17/56	既存集落型
4		東中野地区	H16.1.15	0.4	既存集落隣接	0	—	集3	道路1、公園1	済み	○	民間	特住1	6/6	田園居住型
5	天童市	成生金谷地区	H17.12.19	0.5	既存集落隣接	0	—	集3	道路1、公園1	済み	○	民間	特住1	9/10	田園居住型
6	栃木市	皆川城内工業地	H15.4.1	3.8	既存集落隣接	5	1.3	業1	緑地	済み		民間	特工2	—	既存工業地型
7	長岡市	亀貝地区	H14.4.15	2.2	既存集落隣接	0	—	集3	道路1、公園1	済み	○	民間	特住1	33/33	既存集落型
8		滝谷地区	H14.4.15	3.4	既存集落隣接	0	—	集3	道路2、公園1	済み	○	民間	特住1	57/66	既存集落型
9	富山市	小中地区	H17.3.31	5.7	幹線道路沿道、既存集落隣接	2	0.4	業2					混住3	—	沿道調整型
10		塚原地区	H17.3.31	16	幹線道路交差点部	8	0.5	業2	道路4、公園1	済み	○	組合	混住1、特住2	—	沿道調整型
11	射水市	広上地区	H15.9.17	6.8	既存集落隣接	0	—	集3	幹線道路1、道路1、公園1	済み	○	民間	特住2	99/175	既存集落型
12	岐阜市	大学西地区	H16.1.8	4.6	幹線道路沿道、大学病院隣接	0	—	業3	道路3、歩行者用道路1、緑道1	未整備	—		その他 ※2	4/15	乱開発防止型
13	三重県川越町	亀崎新田地区	H11.8.11	3.9	IC周辺、養魚場地域内	0	—	業3	道路2、公園3、緑地1	済み	○	公共	工事	20/50	IC周辺型
14	京都府井出町	山城多賀駅周辺地区	H13.8.27	2.1	既存集落隣接、鉄道駅隣接	6	2.9	集2	道路2	済み	○	民間、公共	混商1	—	乱開発防止型
15	鳥取市	宮谷地区	H13.11.12	3.3	既存集落近接	3	0.9	業1	道路1、緑地1	済み	—	民間	特工1	—	既存工業地型
16	徳島県石井町	高川原西地区	H17.2.24	6.3	幹線道路沿道、既存集落近接	0	—	業3	道路1、緑地2、広場1、その他公共空地1	済み	○	民間	特商4	6/8	沿道調整型
17		原第2工業団地	H11.10.7	2.8	工業団地隣接	2	0.7	業2	道路1、緑地1	済み	○	民間	特工1	6/6	環境改善型
18		国貞地区	H16.12.2	1.6	市街化区域(工事)隣接	2	1.3	業2					特工1	—	市街化区域隣接型
19		下久原深井地区	H13.8.10	12.5	幹線道路沿道、市街化区域隣接	22	1.8	業2	道路1	一部	○	町	混商2	—	沿道調整型
20		法立地区	H16.5.31	8.2	幹線道路沿道、既存集落隣接	0	—	業3	道路3、広場1、緑地3	一部	○	民間	特商3	—	沿道調整型・環境改善型
21		名子山地区	H18.2.14	5.3	既存集落隣接	9	1.7	業2	道路4、緑地2	一部	○	町	特商1、特住1	—	乱開発防止型
22		下久原五反田	H19.2.21	2.2	既存集落隣接	0	—	業3	道路4、緑地3	塗上	○	民間	特商2	—	環境改善型
23		上山田南部	H18.11.27	6.3	既存集落そのもの	98	15.6	集1	道路3、公園1、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
24		下山田前城谷	H18.2.21	5	既存集落隣接工業団地	0	—	業3	道路2、緑地2	未	—	民間	特工1、特商2	—	環境改善型
25	福岡県久山町	猪野南部	H18.11.27	3.6	既存集落そのもの	66	18.3	集1	道路2、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
26		猪野別所	H18.11.27	2.8	既存集落そのもの	40	14.3	集1	道路2、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
27		猪野北部	H18.11.27	14.2	既存集落そのもの	238	16.8	集1	道路4、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
28		草場	H18.11.27	4.1	既存住宅地そのもの	90	22.0	集1	道路3	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
29		上山田黒河	H18.11.27	1.1	既存集落そのもの	15	13.6	集1	道路2、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
30		上山田藤河	H18.11.27	3.1	既存集落そのもの	47	15.2	集1	道路2、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
31		上山田格井原	H18.11.27	0.7	既存集落近接、既開発地区	8	11.4	集1	道路1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
32		下山田大谷	H18.11.27	2.6	既存集落そのもの	19	7.3	集1	道路3、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
33		下久原北部	H18.11.27	22.2	既存集落そのもの	171	7.7	集1	道路3、公園1、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
34		下山田荒河原	H18.11.27	0.6	既存集落そのもの	11	18.3	集1	道路1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
35		下山田狹浦	H18.11.27	0.5	既存集落そのもの	7	14.0	集1	道路1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
36		下山田原田	H18.11.27	0.7	市街化区域隣接集落	12	17.1	集1	道路1	一部	—	町	特住1	—	市街化区域隣接型
37		下山田牛見ヶ原	H18.11.27	2	既存集落そのもの	38	19.0	集1	道路1、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
38		下山田伏ヶ原	H18.11.27	1.2	既存集落そのもの	15	12.5	集1	道路1、公園1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
39		下久原小津	H18.11.27	0.9	既存集落そのもの	8	8.9	集1	道路2、緑地	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
40		上山田北部	H18.11.27	15.8	既存集落そのもの	157	9.9	集1	道路、緑地2	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
41		下久原南部	H18.8.16	15.8	既存集落そのもの	?	?	集1	道路3、公園1、緑地1	一部	—	町	特住1	—	既存集落保全型
42	福岡県志摩町	志摩ラウベンコロニー地区	H14.2.1	38.3	既存別荘地	167	4.4	集1	公園緑地2				特住2	—	既存集落保全型
43		シーサイドビラ地区	H14.2.1	0.9	既存別荘地	3	3.3	集1					特住2	—	既存集落保全型
44		スコーレヒル地区	H14.2.1	13.8	既存別荘地	28	2.0	集1	緑地2				特住2	—	既存集落保全型
45		ビーテビラ地区	H14.2.1	9.7	既存別荘地	31	3.2	集1					特住2	—	既存集落保全型
46		芥屋地区	H14.2.1	70.2	既存集落そのもの	701	10.0	集1					混住1、特住2、混住4	—	既存集落保全型
47		桜井大口地区	H14.2.1	7.7	既存集落とその周辺	36	4.7	集1					特住2	—	既存集落保全型
48		エメラルドパーク	H14.2.1	41.4	既存別荘地	189	4.6	集1					特住2、混住1	—	既存集落保全型
49	筑紫野市	原第一地区	H16.11.1	1	既存住宅団地隣接	0	—	集3	広場1、公共空地1、緑地1	済み		民間	混住1	—	既存集落型

※1: 戸数は地区計画導入時における対象地の建物数。戸数密度は戸数を地区整備計画区域面積で除したものである。導入タイプは表8の行と列の記号に従う。整備状況欄の「一部」は一部済みを意味する。

道路接続は、地区施設としての道路に行き止まりのない計画で整備された場合に○とする(但し、集1と業1の場合は調査の対象から除いている)。用途制限タイプは表9の記号に従う。入居率は、敷地区画に対する建築済み敷地区画を示す(戸数が0の場合に入居実績を示す)。地区計画タイプは表5及び表10での分類による。

※2: 規制内容は「床面積400㎡以下の調剤薬局等及び、床面積800㎡以下の医薬品小売業等の店舗又は併用住宅、ホテル旅館、保育所、学術研究期間、病院診療所等以外は×」。

表8 地区計画導入場所によるタイプ分類

※イ型、ハ型は、都市計画法12条の5一項二号のイ、ハを表す。
本表での記号は、表7等で引用している。例として、集落地の集落部対象は「集1」。

用途特化と用途混合の別…特:特化/混:混合		特 住	特 商	特 商	特 商	特 商	特 工	特 工	混 住	混 住	混 住	混 住	混 商	混 商		
用途の別	住商工の3分類	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	1	2	
番号		住宅 特化型	一低住 宅の規 制	小店舗・小 事務所 型	店舗特 化型	店舗・事 務所特 化型	事務所・工 場特化 型	工場・倉 庫特化 型	二中高住 専+αの 規制	住+αの 規制	住+αの 規制	住+αの 規制	近商+遊 戯風俗 規制型	近商+遊 戯風俗 規制型	近商+遊 戯風俗 規制型	近商+遊 戯風俗 規制型
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○							○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築面積の延べ面積の2分の1未満のもの		○							○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	床面積150㎡以下のもの			○	○	○			▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			○	○	○			▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの		▲		○	○			▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの				○	○				○	○	○	○	○	○	○
	床面積が3000㎡を超えるもの				○	○				○	○	○	○	○	○	○
事務所等	床面積150㎡以下のもの			○	○	○	○		▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			○	○	○	○		▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの				○	○	○		▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの				○	○	○		▲	○	○	○	○	○	○	○
	床面積が3000㎡を超えるもの				○	○	○					○	○	○	○	○
ホテル、旅館											▲	○				
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習所等										▲					
風俗施設	カラオケボックス等															
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・券券発売所等															○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場												▲			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等															
公共施設	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	○							○	○	○	○	○	○	○	○
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	▲	○						○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所										▲	○	○	○	○	○
	単独車庫				○		○	○	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	▲					○									

に整理しているが、以下では導入場所と地区整備計画の内容を分析することで表 10 への整理に至ることとし、その過程でロ型地区計画の特色を明らかにする。まず、規模については、地区整備計画区域の最低は 0.4ha であるが、48 事例が 0.5ha 以上であり、ガイドライン指示に沿った結果と言える。タイプ別の平均面積では、既存集落保全型が 11.6ha、沿道調整型が 8.6ha と大きい（表 10）、他は全て 5ha 未満であり（5ha 以下の事例数は 31）、0.5ha～5ha 規模が一般的で、10ha 超は例外と見ることができる。

表7では、地区計画の場所の特色、戸数、戸数密度を示しているが、その内容を精査すると表8のように分類できる。土地利用からは大きく集落地と業務地に分類が可能で、密度からはすでに一定の集積が見られる場所、点在地、新規整備地に分類が可能である。集落地の場合、一定の集積とは実勢から判断して10戸/ha超の密度(例えば、既存集落そのもの)、点在地とは1戸/ha~10戸/haの密度であり、新規整備地とは既存集落か市街化区域の隣接部にある農地である。業務地の場合、幹線道路が当該区域内や当該区域境界部を貫通している事例が多く、その沿道において、すでに当該区域内に工場等の立地が集積済みの区域、まだ開発余地のある区域、新規市街地(既存集落や市街化区域に隣接していない場合もある)の3つに分類できる。表7では、表8で6分類した記号表記に従って各地区計画事例の内容を一覧するが、本文中でもこの表記に従う。

地区整備計画の内容は、地区施設と用途制限に焦点を絞って分析を進める。地区施設の内、道路は既存集落保全型の一部を除くほとんどで規定されており、無秩序な敷地造成・建築と不良街区形成の防止が目的のロ型地区計画の特色となっている。各事例の内、「集1」と「業1」（記号は表8による）での地区施設（道路）規定は現道に設定され、その維持補修を目的とするものであり、新設道路や改修が設定されるのは「集2」「集3」「業2」「業3」であった。この四つの導入タイプの道路計画はいずれも区域内での行き止まりがなく、一定幅員以上の地区計画区域外道路に接続する計画となっている（表7の地区施設欄に結果を示す）。また、これらの整備状況についてもほとんどが整備済みである。ロ型の地区計画の場合、策定ガイドラインでは導入要件として公共施設整備済みか整備が確実なこと（その場合、面的整備が必須）や地区施設の要件として整備が確実なことが規定される例が多く、ここでの結果はこれらの要件が忠実に反映されたものと考えられる。尚、一部未整備事例があるが、これについては4・4節で検討する。

– 173 –

が委ねられる形となっており、事前に一括整備がされていない。その為、地区施設の実現性は不透明であり、現状では、道路は一部分の整備に留まり、未整備街区の一部が駐車場利用される等、問題が見られる。地区施設整備はロ型地区計画の生命線であり、その担保を確実に得ることが課題である。

石井町の高川原西地区（表 7 の番号 16）は、既存集落近接部かつ幹線道路沿道部に商業施設誘致を目的として策定された、イ型効果を持つ沿道調整型事例である。しかし、前面道路である主要地方道徳島鴨島線沿線は石井町で最も沿道開発が進んでいる地区である上、立地した大型店は店舗面積が巨大である為（14,017 m²と 3,435 m²の 2 店が立地）、周辺部の開発圧力の高まりが懸念される。つまり、イ型効果を持つ地区計画がロ型として機能するのは、地区の周辺部に開発を吸引しない程度においてであって、石井町の事例のような周辺部への波及効果が強い開発を許容すればロ型地区計画の機能が疑われると考える。高川原西地区は策定から日が浅いため、その影響を分析するには適当ではないが、今後が懸念される。

長岡市の亀貝地区（表 7 の番号 7）は既存集落隣接部にあり、新規の宅地需要に応える形でのイ型効果を持つ既存集落型事例である。こうした専用住宅用の敷地を供給するタイプの懸念材料は、区画した敷地への建築割合（以下では、入居率と呼ぶ）であり、必要以上に区画数が多く入居率が低ければ、スプロールを助長したことになる懸念がある。表 7 には入居率を一覧するが、地区整備計画の規模が小さければ概ね入居率は高く（下反田、東中野、成生金谷、亀貝、滝谷の各地区（各々表 7 の番号 1、4、5、7、8））、逆に大きければ入居率は低い為（船町メ張、広上の各地区（各々表 7 の番号 3 と 11））、その懸念が認められる。

久山町の下久原深井地区は、工場や倉庫等の立地した工業系用途地域の市街化区域隣接部に位置すると同時に幹線道路沿道部に策定された、ロ型効果を持つ沿道調整型である。地区計画策定時の土地利用の状況に即す形で「混商 2」の用途制限が掛けられ、地区施設整備を施しながら将来的に沿道型の土地利用を担保する内容となっている。調整区域の幹線道路沿道部は 34 条 9 号に係わる開発許可（ドライブインやガソリンスタンド等）や駐車場あるいは資材置き場等の利用によって土地利用が不安定な場所である為、上記のような事例の需要は高いと考えられる。策定ガイドラインでは沿道調整型は最も明快に指示がなされていたものの実際にロ型効果を持つ策定事例は非常に少なく、ここに課題がある。

久山町の猪野北部地区（表 7 の番号 27）は、既存集落部そのものに地区計画が設定され、そこでの集落環境の維持保全を目的としたハ型効果をもつ既存集落保全型である。地区施設（道路）は現道に設定されており、用途制限は集落部への開発余地が少ない上での「特住 1」であるので、集落の活性化を見据えつつも保全的要素が強い。久山町や志摩町の既存集落保全型では区域規模の大小格差が大きく（表 7）、20ha 超に及ぶ事例もある。つまり、他のロ型地区計画事例が集落隣接部や幹線道路沿道部に対してニッチを埋めるような即地的効果を狙っているのに対し、これらは広範なエリアの一体的維持や保全を狙ったものと解釈できる。こうした既存集落保全型の活用例は久山町や志摩町以外には見られないが、調整区域地区計画の可能性を広げるものとして今後の活用が期待される。

5. まとめ

以下に本研究の知見をまとめ、今後のロ型地区計画の課題と展望について考察する。

①2007 年 12 月時の市街化調整区域地区計画策定数 235 の内、ロ型地区計画は 51 地区（21.7%）を占めるが、特定の自治体（福岡県久山町と志摩町）を除くと、15 地区しか実績がなく、活用事例が非常に少ない。

②各道府県の調整区域地区計画策定ガイドラインでは、ロ型地区計画を対象とするのが一般的であり、型分けをして示すことで活用型を明示している。ロ型の活用例では国土交通省の都市計画運用指針での記載に多くが準拠しており（環境改善型、沿道調整型、乱開発防止型、既存集落型）、道府県の独自活用例である市街化調整区域隣接型、IC 周辺型、田園居住型を含めた 7 つがロ型地区計画の活用例として認められる。

③ガイドラインによるロ型地区計画の導入規模は 0.5ha 以上とされる例が最も多く、公共施設整備の担保性や住宅と公共施設との一体性が区域要件で強調されている。また、最も明瞭に活用型が規定されているのは沿道調整型である。

④ロ型地区計画の策定例から導入場所を見ると、土地利用からは集落地か業務地に、密度からは一定度の既存集積地、点在地、新規整備地（農地）に分類でき、これらによる 6 分類で導入場所の全体像を把握することができる。

⑤ロ型地区計画の導入効果は、既存集落や既存工業地を維持保全することで当該地の無秩序化を抑制する効果（ハ型効果）、適切な新市街地を生み出すことで隣接する集落地やその周辺での開発を吸収して周辺部の無秩序化を抑制する効果（イ型効果）、その中間作用の効果（ロ型効果）の 3 つからなり、イ型効果やハ型効果を狙った事例は集落地と業務地の双方において複数事例が見られるが、ロ型効果を狙った事例は集落地における事例が特に少ない。

⑥策定事例での実績を含めてロ型地区計画の活用型を整理すると、環境改善型（市街化区域隣接型、既存工業地型を含む）、既存集落型（田園居住型、保全型を含む）、沿道調整型、乱開発防止型（IC 周辺型を含む）の四つに分類することができる。

課題と展望について以下に述べる。ロ型地区計画にとって地区施設整備の担保性はその効果の生命線であり、確実な実現が必要とされる。この認識は各道府県レベルでは十分認められ、かなりのガイドラインで地区施設整備への言及があるが、実際の事例では地区計画導入時での一括整備が新規市街地への導入にもかかわらず為されていない事例が認められた。次に、イ型効果を持つ沿道調整型は、地区内で立地を許容する施設の当該地区周辺部への影響を十分考慮して計画される必要がある。本研究で取り上げたような大規模商業施設はこの観点から問題がある。ガイドラインの規模要件の記述は、面積下限に対してのみで上限はないから、地区計画区域面積の大きさとその大きさが可能とする土地利用が周辺部に及ぼす影響の判断は当該市町村に委ねる形になっていると解釈できる。しかし都市計画運用指針で述べる通り、調整区域では「そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該地区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段」でありえる為⁹⁾、都市計画マスタープランや他部門のマスタープラン（例えば、この場合大型店の適正配置に関する方針等）との関係構築がより重

要だと考える。同様に、イ型効果を持つ既存集落型は、必要以上に規模が大きいと入居率が低いまま推移し、スプロールを助長する危険がある。規模と入居率との関係は地域性があるため、一律な規模要件の設定には慎重であるべきだが、当該市町村には地区計画の規模設定に関し慎重な判断が求められる。

沿道調整型はガイドラインでは活用例が明瞭に記載されているものの事例は非常に少ない。イ型効果を持つ沿道調整型は前述した懸念があり慎重であるべきだが、ロ型効果の同型は特に既存開発が点在した業務地において活発な活用が求められる。商業をはじめとする沿道施設は更新が活発である上、駐車場や資材置き場等の利用も幹線道路沿道部では多く土地利用が不安定である為、市街化調整区域の既存業務系開発点在地では沿道調整型の需要は大きいと考える。導入が進まない理由の一つとしては都市マスタープラン等の上位計画と地区計画との関係が希薄なことが考えられ^{注15)}、今後の改善が求められる。既存集落保全型は久山町や志摩町に認められる独自の運用型であるが、街区を越えた広域の土地利用を調整・実現する観点から地区計画にはないとされる中で、既存集落そのものに地域保全色の強い地区計画を掛ける方式は、農村集落をミニ都市だと解釈すれば、ミニ都市の土地利用の調整・実現手段を地区計画に負わせている点が注目される。この運用の是非には、上位計画との密接な関係があると考えられるが^{注16)}、こうした活用の広がりが求められる。

今後の課題としては、ロ型地区計画導入の効果を実証的に明らかにすること、ロ型地区計画導入を円滑にする上位計画との関係のあり方を明らかにすること等がある。

参考文献

- 1) 国土交通省、第5版都市計画運用指針、pp125、2006.11
- 2) 木谷弘司・川上光彦、市街化調整区域における集落周辺の開発実態と地区計画導入の可能性、都市計画論文集32号、pp.163-168、1997
- 3) 山本学・中出文平、市街化区域編入に伴う基盤整備手段としての地区計画の問題に関する研究、都市計画論文集34号、pp.283-288、1999
- 4) 埴正浩・川上光彦・片岸将広、郊外型土地区画整理事業施行地区における地区計画導入の実態と課題、都市計画論文集38-3号、pp.205-210、2003
- 5) 水澤健至・阿部俊和・中出文平他、地区計画のみを担保手段とした拡大市街地に対する基盤整備手法の問題点に関する研究、都市計画論文集42-3号、pp.733-738、2007
- 6) 高見沢邦郎・日端康雄、地区計画制度の運用実態について、日本建築学会計画系論文報告集435号、pp69-75、1992.5
- 7) 国土交通省、第5版都市計画運用指針、pp.132-135、2006.11
- 8) 前掲、pp.129
- 9) 前掲、pp.126

注

- 注1) 当時の都市計画法の規定では、12条の5一項二号イ、ロであり、現在ではほぼ12条の5一項二号イ、ハに該当する。
- 注2) また、1998年の法改正では、地区計画の策定によって調整区域の立地規制が解除できることとされた（現都市計画法34条10号、改正時34条8号の2）。尚、2000年の法改正によって、非線引き白地区域への地区計画適用も市街化調整区域に準じることとされている。
- 注3) 正確には、「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」である（都市計画法12条の5一項二号イ）。
- 注4) 正確には、「建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行

われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの」である（都市計画法12条の5一項二号ロ）。

- 注5) 正確には、「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」である（都市計画法12条の5一項二号ハ）。
- 注6) 都市計画年報の備考欄にある、調整区域やイロハの区別表記を基とし、それらの記載のない地区計画については全て各自治体担当課にヒアリングをし、内容の確認を行った。調査の過程で、策定当初は調整区域であったものの既に市街化区域編入されているものや都市計画年報での誤記は補正している。また、調整区域地区計画の多い久山町や志摩町は調査時点での策定状況を反映している（特に久山町は地区計画の新設や再編等で策定状況の変動が激しい）。
- 注7) 未策定の9県の内（表1）、宮城、鳥取、岡山、高知、大分は検討中と回答した。
- 注8) 表4中の※0の記号は、都市計画運用指針中での表記記号である（参考文献7）。対象区域項目欄の表記は、都市計画運用指針（参考文献7）での表記を略して記したものである。
- 注9) 都市計画運用指針G-2-(2)-①-1-dの「住宅市街地の一体的開発事業」にも該当例が1事例あったが（表4）、ガイドラインに具体的タイプ名称が記されていなかった為、これにはタイプ名表記をしていない。
- 注10) 地区計画タイプの名称は実際にはもっと多彩な名称が付けられているが、表4では代表的名称で統一して表現している。
- 注11) 2006年のまちづくり三法改正及び2007年11月の同法施行によって、調整区域での大規模集客施設立地が地区計画の策定で可能とされたことから、各都道府県でその為のガイドラインの見直しや新規策定が進められている。表4に現れたのはすでに改訂済みの事例である。
- 注12) 幹線道路沿道部における地区計画については、都市計画運用指針G-2-(2)-②-2による沿道型、同じくG-1-(4)-①-19による幹線道路沿道整備型、独自活用例での沿道調整型と3つが見られたが、用い方の表記が最も具体的な沿道調整型で以下では代表させる。
- 注13) 研究の目的に照らし、現段階で市街化区域編入が検討されているものと過去に市街化区域編入を念頭に地区計画策定がされた経緯のある事例を除いている。その結果、2-2節ではロ型は51事例としたが、前者の事例である延岡市の若菜地区、後者の事例である泉佐野市の檀波羅山地区の2つを除き49事例を対象とする。
- 注14) 表7の各地区計画について表9での用途制限パターンを示す場合、当該地区計画の用途制限を正確に示す場合と、そうでない場合がある。後者の場合、当該地区計画の用途制限内容に最も近いものを表9中のパターンから選び当てはめている（その場合、表9の用途制限が当該地区計画の制限よりも強くないようにしている）。例えば、ある地区計画の用途制限が専用住宅のみを建築可としている場合、「特住1」を当てはめている。
- 注15) 「業2」地区の沿道調整型事例として、久山町の下久原深井地区には注16)に述べる上位計画との密接な関係がある。一方、富山市では調整区域地区計画の積極的な導入方針があるわけではないが、小中地区、塚原地区の双方でも導入当時の都市MPには一定の記述があった。
- 注16) 久山町では1999年の「市街化調整区域の整備、保全構想検討委員会」による提言を受け、集落環境整備に調整区域地区計画を積極的に活用する方向性が明確に打ち出されている。これにより既に策定されていた調整区域地区計画の再編に加え新規地区計画の追加も活発であり、各地区計画の方針欄には総合計画による整備方針が明示されている。志摩町では、九州大学の町内への移転に伴う開発圧力の高まりに備える為に、2002年2月に都市計画区域（市街化調整区域）に町内が編入され、その一環で同時に集落部に地区計画が策定された。当然、県の区域MP、都市MPの策定と連動した動きであった。

（2008年5月30日原稿受理、2008年9月23日採用決定）