

論文内容の要旨

氏名 佐藤 雄哉

本論文は、「都市計画制度の限界を補完する土地利用に関わる法制度に関する研究」という題目の下、都市的土地利用を管理することに対して現在の都市計画制度が抱える課題を克服する法制度に着目した研究であり、全五章で構成されている。

第一章では、これまで都市計画法や建築基準法の制度拡充によって、土地利用に関わる法制度の充実が図られてきた事実を整理した。その上で、都市計画制度の充実化だけでは対処できない課題があることも提示し、その課題を克服することでより適切な土地利用の管理体制を構築する必要性を提起した。

第二章では、第一章で提起した現行都市計画制度の課題を明確化するとともに、従来型の運用手法だけではその課題が克服できるものではないことを実証している。

まず、土地利用規制の非常に緩い地域のうち、都市計画区域外の土地利用の管理に関する課題を整理し、人口要件を充足できないことで都市計画区域を指定できない区域の発生を指摘するとともに、都市計画法だけでなく国土利用計画法やまちづくり条例などの従来型の都市計画制度を補完する制度の機能不全を指摘している。

次いで、非線引き都市計画区域の用途地域外に着目し、非線引き都市計画区域でも活用できる土地利用管理手法を整理し、各手法の運用実態をみると、本研究で問題視している無秩序な土地利用転換や小規模開発などの抑止につながりにくい点を指摘している。

さらに、都市計画区域を廃止したことで都市計画法が適用できなくなり、他法令による土地利用管理に依拠せざるを得なくなった領域の実態を明らかにしている。このような領域には、産業廃棄物処理施設や大規模工場が地域の将来像へ与える影響が検討されないまま、何ら土地利用的制約を受けることなく立地していることを実証している。それを踏まえ、持続可能な土地利用を図るために都市計画区域を廃止しても土地利用誘導策が必要であることを指摘している。

第三章では、建築基準法の制度に着目し、従来の都市計画制度を補完する制度の活用可能性を検証するため、実際に活用されている事例を分析している。

まず、都市計画区域外のうち、建築基準法第6条第1項第4号に基づく指定区域内で制定できる建築基準法第68条の9第1項に規定される地方公共団体制定条例の実態を明らかにし、都市計画区域外で経年的に発生していた狭隘道路にしか接道していない防災能力が低い劣悪な別荘地開発などを抑制できていることを確認でき、都市計画区域外の乱開発防止に活用できることを指摘した。

次に、建築基準法の単体規定中に定められた第22条第1項に基づく指定区域に着目し、市街地の防火性能向上のために、都市計画区域外や非線引き都市計画区域の用途地域外という緩規制地域で活用されている事例の実効性を検証している。その結果、都市計画区域外で指定されている区域では、幅員4m未満の狭隘道路にしか接していない建築行為にも、市街地の防火性能向上を目的とした建築形態制限を付加することで無秩序な開発の間接的な抑止効果が得られていることが示唆された。しかしながら、その実効性確保には法第6条第1項第4号に基づく指定区域の重複指定が不可欠であることも明らか

になった。その一方で、非線引き都市計画区域の用途地域外では小規模建築確認申請が義務付けられていることから実効性は確保されており、防火・準防火地域を指定せずとも 22 条区域を指定することで同様の効果を得られることが示唆された。

第四章では、景観法の制度に着目し、第三章と同様に従来の都市計画制度を補完しうる制度の活用可能性を検証するため、実際に活用されている事例を分析している。

まず、個別規制法の土地利用規制区域に囚われない景観計画に着目し、土地利用制御を目的に含む景観計画と、特定区域をゾーニングした重点区域制度の 2 つの観点から、景観計画の総合的土地利用管理計画としての実効性とそれを実現に導く手法としての重点区域制度を評価している。景観計画は行政域全域を対象として策定することに加え、景観形成基準をゾーニングすることで総合的土地利用管理計画としての実効性が向上することが示唆された。また、重点区域を指定し、明確な基準を設定することで都市計画区域外でも非線引き都市計画区域の用途地域外でも建築行為を誘導できることが実証された。

次に、都市計画区域外で指定できる準景観地区制度を取り上げ、土地利用管理手法としての効果を検証している。その結果、準景観地区指定前に発生していた沿道開発などが、準景観地区指定後は抑制されていることを確認でき、土地利用管理手法として効果を発揮していることが実証された。

さらに、全国で締結可能な景観協定制度的に着目し、その土地利用管理手法としての活用可能性を検証しようとしたが、認可済協定は緩規制地域で締結されている協定がなく、景観行政団体の活用意向も低いことが明らかになった。一方で、景観協定の締結によって住宅地での歩行者専用道整備の実効性確保に役立っていることが示唆され、土地利用の質の向上に活用できる制度であることが明らかになった。

第五章では、本論文で得られた結果をまとめるとともに、それを踏まえ「総合的土地利用管理計画の必要性とそれに基づく土地利用管理手法の導入検討」と「現行都市計画制度を補完しシームレスな土地利用管理を実現する法体系の再構築」に関する包括的な都市的土地利用管理体制のあり方を提案している。