

論文内容の要旨

本研究は、人口減少時代を迎え、土地利用の不安定化が進む大都市圏の都市郊外部を対象とし、市街化調整区域（以下、調整区域）の土地利用方針（以下、方針）と市街化区域の低未利用地問題に焦点を当てることで、今後必要な土地利用整序のあり方を論じるものである。その上で、土地利用制度の運用や制度そのものに対する提言を行うことを目的とする。各種都市計画公文書調査、各自治体担当課へのアンケートやヒアリング、調査対象都市への現地調査等を基に、以下の各章の課題が実証的に明らかにされた。

第2章では、三大都市圏都市（首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備地帯、中部圏開発整備法による都市整備区域に含まれる都市、及びこれらに隣接する都市開発区域の都市）407を対象とし、都市計画マスタープラン（以下、MP）における調整区域の土地利用方針の設定状況を明らかにした。同土地利用方針には、都市MP そのものに一定の方針を記載するもの（都市MP型）、調整区域の地区計画や開発許可条例が実質的な方針を担うもの（役割分担型）、都市MPとは別に独自の方針を設定するもの（補完型）があることを示し、互いの関係性や運用面での課題について言及した。

第3章では、第2章を受け、3つのタイプの方針事例がいずれも多く見られる兵庫県と千葉県自治体を対象とし、各都市の事例における土地利用方針の記述内容、記述方法、土地利用ゾーンの指定方法を仔細に明らかにした。さらにその中から先進的事例として、千葉県木更津市、富里市、兵庫県加古川市、西脇市に対しケーススタディを行い、開発許可制度運用との連動性を分析した。その結果、方針に記載のある場所や運用手法（調整区域の地区計画等）が実際には運用実績がない事例（千葉県の2市）、開発許可条例（都市計画法34条12号）運用による地区の詳細土地利用計画が、方針と開発許可制度運用の連携に大きく影響している事例（兵庫県の2市）があることを示し、その差が生じた理由（開発許可権限における基礎自治体と広域自治体との関係、都市MPの改訂時期との関係）について言及している。

第4章では、市街化区域内の低未利用地問題として、近年その取り扱いが問題視されている基盤整備未着手地区を取り上げ、三大都市圏都市における発生状況、予定されていた基盤整備手法、当該地の土地利用特性、発生要因、今後の対応方針を都市圏毎の差異と共に明らかにした。その上で、愛知県がこれまで運用してきた暫定用途地域地区について、県下の全事例を悉皆調査し、同制度適用地区が基盤整備未着手地区として残存している現状と今後の同制度のあり方（制度導入に関わる地区要件、解除のガイドラインの運用方法）について考察した。

第5章では、本研究の調査において先進的な調整区域の土地利用管理が行われている兵庫県加古川市を対象に、同市の特別指定区域制度（都市計画法34条12号条例）の運用実態と課題を明らかにした。同制度は都市MPと連動しながら、地区住民が定める詳細土地利用計画に基づき開発許可制度が運用されるもので、その詳細計画を田園まち計画と称している。現在運用実績のある15地区の悉皆調査から、各地区の計画がPDCAサイクルを伴いながら機能していること、その上で、より発展的なまちづくり協議会運営型への移行を見越したアドバイザー制度のあり方や、専門家による検証制度の必要性を論じている。

第6章では、以上各章の結論としてまとめると共に、大都市圏の都市郊外部における土地整序のあり方として、以下の各点を提言している。第一に、調整区域の土地利用方針及び市街化区域内低未利用地に関する基本方針の基礎自治体による策定の必要性と、同方針の広域自治体との調整枠組みの必要性を提言した。第二に、調整区域の土地利用方針の総合化を農政サイドをも含めて進める為に、現状の法制度の限界を超える現実的な方向性として、基礎自治体の企画部門による自主条例の締結により、独自のまちづくり計画運用の実績を積む必要性を提言した。第三に、人口減少時代の調整区域の土地利用整序として、まちづくり協議会の運営による地区まちづくり計画の必要性とその要件を提言している。

審査結果の要旨

本研究が対象とする大都市圏都市は、依然として人口増加が当分進む、あるいは人口が維持される都市と、人口減少に転じた都市が混在しており、その意味で郊外の土地利用整序のあり方には、おしなべて人口減少局面に突入した地方都市よりも複雑な対応が求められる。周知のごとく、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する線引き制度は人口増加時代の無秩序な市街地拡大を防止する制度であり、調整区域における開発許可制度は申請された開発案件をその場所において可否を審査するだけであり、土地利用計画に基づく誘導機能を持ち合わせていなかった。そのことによる弊害は既往研究でも指摘されてはいたが、調整区域の土地利用方針のあり方を包括的に分析した研究はこれまでに見られなかった。この点で、本研究は同研究分野を新たに開拓する意義があり、人口減少下による土地利用の不確実性の高まりが土地利用方針を一層必要とする点からも時機を得た研究と言える。

本研究は、調整区域の土地利用方針の現状が都市MP型、役割分担型、補完型の3種に分類されることを示し、これら3種を複合して規定する先進事例の場合でさえ、開発許可制度との運用には実績が伴わない等、限界があることを明らかにした。他方で、兵庫県の加古川市の事例を引きながら、現制度で可能な理想型を提示しており、現在の都市計画法に基づく土地利用制度の枠組みを踏まえた場合の土地利用方針の今後のあり方を提言した。その上で、農政サイドを加えた包括的な調整区域の土地利用方針の必要性にも言及しており、この問題に関する論点をほぼ網羅する形で結論している。

基盤整備未着手地区の章で扱った愛知県県の暫定用途地域地区制度は、同県が線引き制度導入当初から運用してきた独自の手法であり、県下各市のこれまでの市街地拡大に大きく影響してきたにもかかわらず、既往研究は見られなかった。本研究においてはじめてその全容と計画課題が明らかにされた。また加古川市の特別指定区域制度は調整区域において地区まちづくり計画を運用するものであるが、過去の既往研究に見られた、人口増加による開発圧力を問題意識にした先進事例研究（神戸市共生ゾーン条例等）とは異なり、人口減少・低開発需要下における調整区域の地区まちづくり計画のあり方に言及するものである。このように、当該分野における初出の事例研究や最先端事例研究を本論文は含んでおり、社会的な波及性が高いものと評価される。

最後に申請者は豊川市の計画行政に関わる職員である。都市計画は一般に行政の学と言われるが、申請者は庁内における部署間の調整や縦割りの実際、県や国の同部局及び他部局との協議や折衝の現場に精通しており、行政職員にしか知り得ない知見を踏まえた土地利用制度運用のあり方が言及されている。また、本論文の各章で行われた調査に関しても、行政職員であるから採り得たデータ・情報を数多く含んでいる上、結論における提言は土地利用制度運用における非常に機微な観点にも多数触れており、行政の現場における有用性が高いものと期待される。

以上の観点から、本論文は博士学位論文に相応しい内容を兼ね備えており、合格と判断するものである。

(各要旨は1ページ以上可)