

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成26年5月8日現在

機関番号：11601  
研究種目：基盤研究（C）  
研究期間：2011年度～2013年度  
課題番号：23560712  
研究課題名（和文） アメリカ諸州の経験を踏まえた持続可能な土地利用計画・規制制度のあり方に関する研究  
研究課題名（英文） A study of conditions of sustainable land use planning and regulation system based on the experiences of states of the United States of America  
研究代表者 川崎 興太 (KAWASAKI, Kota)  
福島大学 共生システム理工学類 准教授  
研究者番号：20598578  
交付決定額（研究期間全体）：（直接経費）4,100,000円、（間接経費）1,230,000円

研究成果の概要（和文）：近年において、土地利用規制に対する補償請求法案が成立したアメリカ諸州、特にオレゴン州を対象として、その成立の背景や内容、補償請求の状況、土地利用計画・規制制度の再編状況などについて明らかにした上で、これらを踏まえつつ、国土利用計画制度、都市計画制度、中心市街地活性化制度、国立公園制度などの多様な観点から、我が国におけるコンパクトで持続可能な都市構造の実現に向けた土地利用計画・規制制度のあり方に関する検討課題を明らかにした。

研究成果の概要（英文）：This study examines the experiences of states of the United States of America, Oregon in particular, which takings compensation measures were passed in recent years. On the basis of the examination, this study identifies issues to reconstruct the Japanese land use planning and regulation system for the achievement of compact and sustainable urban structure through various studies including the national land use planning system, the urban planning system, the city center revitalization system, and the national park system.

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：土地利用計画、土地利用規制、成長管理政策、スマートグロース政策、財産権、コンパクトシティ、中心市街地活性化、国立公園

### 1. 研究開始当初の背景

アメリカでは、1926年のユークリッド判決によって、私有財産権に制限を課すゾーニング条例の合憲性が認められて以来、土地利用計画・規制が本格的に展開することになったが、その後も絶えず財産権の保障の問題をめぐってさまざまな議論が行われてきた。1970年代には環境保護運動の高まりなどを背景として成長管理政策が誕生し、1990年代からはスマートグロース政策が隆盛してきたが、1990年代後半からは再び財産権擁護運動の波が高まり、両政策のモデルとされてきたオレゴン州やフロリダ州のほか、アリゾナ州、テキサス州、ミシシッピ州、ルイジアナ州などにおいて、土地利用規制に対する補償請求法案が採択されている。

こうしたアメリカの土地利用計画・規制と財産権の保障をめぐる最先端の実態を明らかにすることは、我が国におけるコンパクトで持続

可能な都市構造の実現に向けた土地利用計画・規制制度のあり方を検討する上で重要な研究課題だと考えられる。

### 2. 研究の目的

本研究は、近年において、土地利用規制に対する補償請求法案が成立したアメリカ諸州、特にオレゴン州を対象として、その成立の背景や内容、補償請求の状況、土地利用計画・規制制度の再編状況などについて明らかにした上で、これらを踏まえつつ、我が国におけるコンパクトで持続可能な都市構造の実現に向けた土地利用計画・規制制度のあり方に関する検討課題を明らかにすることを目的とするものである。

### 3. 研究の方法

オレゴン州をはじめとするアメリカ諸州を対象として、土地利用規制に対する補償請

求法案の成立の背景や内容、補償請求の状況、土地利用計画・規制制度の再編状況などを明らかにするにあたっては、文献調査、ヒアリング調査、現地調査を実施した。

また、我が国におけるコンパクトで持続可能な都市構造の実現に向けた土地利用計画・規制制度のあり方に関する検討課題を明らかにするにあたっては、文献調査、アンケート調査、ヒアリング調査、現地調査を実施した。

#### 4. 研究成果

以下では、主たる研究成果の概要について整理する。

- (1) 川崎興太 (2011a) 「アメリカ合衆国オレゴン州における成長管理政策とスマートグロース政策の変遷に関する研究—州土地利用計画制度の誕生・成長・混乱・甦生—」『日本都市計画学会都市計画論文集』第46巻第1号、1-12頁、査読あり(「5. 主な発表論文等」の⑩)

本研究では、成長管理政策やスマートグロース政策のモデルとして現代アメリカ都市計画を先導し続けてきたオレゴン州の州土地利用計画制度の変遷を明らかにした。オレゴン州の州土地利用計画制度は、全ての地方政府に州全体の計画目標に適合した総合計画と、これと整合したゾーニング条例等の採択を義務づけ、都市成長境界線(UGB)外の農地や森林地を厳しい土地利用規制によって保全しつつ、UGB内に開発を誘導することを通じて、コンパクトな都市構造を形成することなどを目的として1973年に創設されたものである。州土地利用計画制度は、創設後における社会経済情勢や政治的状況の変化等に対応しながら20年を超える歳月の中で漸進的に体系化・詳細化され、農地や森林地の保全、スプロールの抑制、コンパクトな都市構造の形成などに大きな成果を上げてきたが、2004年に、その根幹的な部分をなす農地や森林地における土地利用規制を主たる対象として、土地の価値の低減に対する補償請求を認めるメジャー37と呼ばれる法案が住民投票を通じて成立することになった。この州土地利用計画制度を根底から覆す補償請求法案の成立を受けて、2007年には、混乱状態から秩序を取り戻すためのメジャー49と呼ばれる修正法案が採択されるとともに、創設以来30年以上が経過した州土地利用計画制度の総合的なレビューが行われ、2009年からは新たな枠組みのもとで再始動するに至っている。本研究では、こうしたオレゴン州の州土地利用計画制度の変遷を踏まえ、今後の我が国における土地利用計画・規制制度のあり方への示唆として、総合的・一元的な土地利用計画・規制制度の確立の必要性、土

地利用規制の合理性に関する計画理論の再構築の必要性を指摘した。

- (2) 川崎興太 (2011b) 「オレゴン州のメジャー37とメジャー49の結果について—アメリカにおける成長管理政策とスマートグロース政策の持続可能性に関する基礎研究—」『日本都市計画学会都市計画報告集』第10巻第1号、31-37頁、査読なし(「5. 主な発表論文等」の⑫)

本研究では、川崎(2011a)で得られた知見を踏まえつつ、オレゴン州におけるメジャー37とメジャー49の結果を明らかにした。州政府に対するメジャー37に基づく請求件数は6,857件であったが、メジャー49に基づく請求件数はその68%にあたる4,664件となり、最終的には4,407件が認定されることになった。住宅開発権が認定された請求件数は、その78%にあたる3,447件で、6,131戸の住宅と3,878区画の土地の開発権が認定されることになった。その分布を見ると、州土地利用計画制度が創設された最大の目的であり、多額の補償的減税を行うとともに制度的な改善を図りながら最も大切に守ろうとしてきたウィラメット渓谷の農地と森林地でのものが多くなっている。つまり、メジャー37とメジャー49は、多くの州民の参加のもとに4半世紀以上にわたって積み重ねられてきた成長管理政策やスマートグロース政策の論理とは相反する大量の住宅開発を実施する機会を与えるという結果をもたらすことになった。最後に、今後は、これらの住宅等の開発権が実際に行使されていくプロセスとその環境・社会・経済面での影響、将来の土地利用規制に関するメジャー49の補償規定による成長管理政策やスマートグロース政策の展開への影響を注視していく必要があることを指摘した。

- (3) 川崎興太 (2011c) 「福島県田村郡三春町の土地利用計画制度に関する研究—市町村国土利用計画の先進モデルの事例研究—」『日本建築学会東北支部研究報告集(計画系)』第74号、195-200頁、査読なし(「5. 主な発表論文等」の⑬)

本研究では、今後の人口減少時代における持続可能な都市農村空間の構築に向けた市町村総合土地利用計画制度のあり方を検討するための先進モデル研究として、福島県田村郡三春町の地区土地利用計画と国土利用計画についての考察を行った。三春町では、①7つの地区ごとに、住民が主体となって地区全域を対象とする地区土地利用計画が策定され、さらに、その大部分の内容がそのまま国土利用計画として定められたこと、②保全すべき土地と開発を許容する土地を筆単位で即地的に定めた土地利用計画図が開発

の優先順位を定めた開発許容台帳とあわせて定められたこと、③土地利用計画図に開発許容地として位置づけられていない土地において開発を行う場合には、関係法令等に基づく許認可等の申請等を行う前に、指導要綱に基づいてまちづくり協会の同意を得るとともに、原則として三春町および福島県と協議・調整を行い、土地利用計画図を変更する手続きが制度化されたこと、この3点によって、行政区域の全域にわたって、土地利用を法的な根拠を持つローカルルールに基づいて計画的に管理できる実効性の高い土地利用計画制度が構築されたことを明らかにした。

- (4) 川崎興太 (2012a) 「準都市計画区域の指定実績と法制度上の問題点—我が国の都市計画法制度の根本的な問題点の所在—」『日本都市計画学会都市計画論文集』第47巻第1号、50-61頁、査読あり(「5. 主な発表論文等」の⑨)

本研究では、平成12年に創設された市町村指定の準都市計画区域と平成18年の法改正後における都道府県指定の準都市計画区域の実績を分析し、都道府県の準都市計画区域制度等に関する認識を明らかにした上で、九州北部3県による構造改革特区の提案とこれに対する国土交通省の回答をもとに準都市計画区域に関する法制度上の問題点について考察することを通じて、準都市計画区域の指定実績と法制度上の問題点を明らかにした。本研究を通じて、①市町村指定の準都市計画区域は、4区域(4市町村)の実績にとどまったが、都道府県指定の準都市計画区域は大規模集客施設の立地制限を主たる目的とするものを中心として44区域(9道県)となっていること、②都道府県は、少なからず「土地利用規制が課されるばかりで、都市計画事業が行われないことなどから、住民の理解を得ることが困難であること」や「用途や規模の違いにかかわらず接道義務規定等の集団規定が一律的に適用され、既存不適格建築物などが発生すること」などを準都市計画区域制度のデメリットとして認識していること、③準都市計画区域に関する法制度上の問題点は、さらに言えば、我が国の都市計画法制度の根本的な問題点は、都市計画区域外における原初的な都市的土地利用規制の不在、市街地外において緩くなる都市的土地利用規制の論理構成、都道府県の全域を対象とした都市計画に関する基本方針の欠如にあることを明らかにした。

- (5) 川崎興太 (2013a) 「中心市街地活性化政策の来し方行く末」『地域開発』第580巻、6-11頁、査読なし(「5. 主な発表論文等」の⑥)

本研究では、まちづくり3法が改正されてから約6年の歳月が経過した時点において、これまでの中心市街地活性化政策の成果を踏まえながら、今後の課題を提示した。平成24年9月末日現在、107市・110地区が新中心市街地活性化法に基づいて118計画の認定を受けているが、平成23年度末をもって計画期間が満了となった14市の最終フォローアップの結果をもとに計画目標の達成状況を見ると、全体的に厳しい状況にあり、財源の集中投資に裏打ちされたさまざまな努力にかかわらず、決して順風満帆に活性化が図られているわけではないことを指摘した。そして、中心市街地活性化政策に関する課題として、①“アクセル(中心市街地の振興方策)”に関しては、歩く速度を規準とした場所の計画・デザイン制度を確立すべきこと、②“ブレーキ(都市機能の適正立地)”に関しては、財産権の保障との関係性についての論点を体系的に整理しつつ、川崎(2012a)で指摘した我が国の都市計画法制度の3つの根本的な問題点を踏まえながら土地利用規制制度を抜本的に再構築する必要があること、③これらの“アクセル”と“ブレーキ”の両者に共通することとしては、市町村の行政区域を超えた広域単位の政策調整制度を創設すべきことを提起した。

- (6) 川崎興太 (2013b) 「国立公園制度の運用実態と課題—裏磐梯に関する研究(その2)—」『日本都市計画学会都市計画報告集』第11巻第4号、126-133頁、査読なし(「5. 主な発表論文等」の⑦)

本研究では、都市計画区域外における土地利用計画・規制制度の一つである自然公園法に基づく国立公園制度の概要と特徴を整理し、国立公園における土地所有と地種区分の現状について分析した上で、国立公園制度の問題点と再構築に向けた課題を明らかにした。我が国の国立公園制度では、公園区域内における私有地や公園以外の利用目的を持つ国有地と公有地の存在を前提としつつ、地種区分というゾーニングによって土地利用行為の規制を行う地域制公園制度が採用されている。このため、法目的である傑出した自然の風景地の保護と利用増進を図る上では、私有地の所有者などの財産権を尊重しつつ、多様な土地利用者の行為を的確に規制することが重要であるが、その規制の根拠となる公園計画においては規制を通じて実現すべき目標やビジョンが定められることになっておらず、公園計画の決定手続においては住民はもとより地権者に対しても参加の機会が保障されていない。つまり、現行の国立公園制度は、私有地だけでも国立公園の区域面積の4分の1を占めているにもかかわらず、いわば国立公園とは、その名の通り「国立」

であって、国民全体の自然風景遺産なのだから、私有地などにかかわる多様な土地利用者の意向を考慮する必要はなく、国が規制の合理性と妥当性を判断すれば事足りるという論理で設計されている。しかし、国立公園にかかわる諸状況が変化しつつある中で、今後、国立公園制度によって我が国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地を保護し続けるためには、特別保護地区内の貴重な自然風景の重点的な保護規制のみならず、普通地域内の私有地などで営まれる多様な土地利用者の暮らしやなりわいの持続的な活性化という視点を国立公園制度の中に組み入れる必要があり、根本的には、国土利用計画法と個別計画・規制5法の抜本的な再編を通じて、総合的・一元的な土地利用計画・規制制度を構築することが必要であることを指摘した。

- (7)川崎興太 (2014a)「国立公園と国立公園制度の実態と自然保護官の実態認識」福島大学理工学群共生システム理工学類『共生のシステム』第14巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定—磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生物多様性の保全)に関する研究—)、200-211頁、査読なし(「5. 主な発表論文等」の①)

本研究では、川崎(2013b)で得られた知見を踏まえつつ、全国の自然保護官事務所等の自然保護官を対象として実施したアンケート調査の結果に基づき、国立公園制度の運用実態と自然保護官の国立公園と国立公園制度に関する問題認識について明らかにした。本研究を通じて、国立公園全体の将来像や基本方針などが定められている国立公園は少ないこと、多くの自然保護官は、住民等の意見反映の取り組みや住民等との協働での取り組みを充実させる必要があると認識していること、来訪者の減少などに伴う空き家や廃業・休業施設などの増加をはじめ、国立公園において何らかの問題が生じていると認識していること、人口の減少や農林業の衰退により貴重な自然風景・環境が喪失されつつあることなどから、今後、国立公園の計画・規制・事業を行う上では、これまで以上に暮らしやなりわいの活性化という視点が重要になると認識していることなどを明らかにし、川崎(2013b)において指摘した国立公園制度の再構築に向けた課題は、多くの自然保護官にとっても課題であると認識されていることを明らかにした。

## 5. 主な発表論文等

[雑誌論文] (計 14 件)

- ①川崎興太 (2014a)「国立公園と国立公園制度の実態と自然保護官の実態認識」福島大学理工学群共生システム理工学類『共生のシステム』第14巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定—磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生物多様性の保全)に関する研究—)、200-211頁、査読なし、<http://www.sss.fukushima-u.ac.jp/bandai-asahi-project/2014040401.pdf>
- ②川崎興太 (2014b)「日本の国立公園の地域区分別土地所有別面積」福島大学理工学群共生システム理工学類『共生のシステム』第14巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定—磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生物多様性の保全)に関する研究—)、212-223頁、査読なし、<http://www.sss.fukushima-u.ac.jp/bandai-asahi-project/2014040402.pdf>
- ③川崎興太 (2014c)「コンパクトシティの実現に向けて」特定非営利活動法人 超学際的研究機構『会津坂下町に係る地域課題調査研究～地域の社会・経済構造と再生可能エネルギー～ 調査報告書』、9-23頁、査読なし
- ④八巻志帆・川崎興太 (2014)「地方分権・地域主権社会における都道府県による都市計画決定の実態—東北6県を事例として—」『2013年度日本都市計画学会東北支部研究発表会発表要旨集』、査読なし
- ⑤黒後丈・川崎興太 (2014)「東北6県における都市計画法に基づく広域調整制度に関する研究—福島県に焦点を当てて—」『2013年度日本都市計画学会東北支部研究発表会発表要旨集』、査読なし
- ⑥川崎興太 (2013a)「中心市街地活性化政策の来し方行く末」『地域開発』第580巻、6-11頁、査読なし
- ⑦川崎興太 (2013b)「国立公園制度の運用実態と課題—裏磐梯に関する研究(その2)—」『日本都市計画学会都市計画報告集』第11巻第4号、126-133頁、査読なし、[http://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/11-4\\_126.pdf](http://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/11-4_126.pdf)
- ⑧川崎興太 (2013c)「国立公園制度の問題点と再構築に向けた課題」福島大学理工学群共生システム理工学類『共生のシステム』第13巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定—磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生

物多様性の保全)に関する研究一)、138-150 頁、査読なし、<http://www.sss.fukushima-u.ac.jp/bandai-asahi-project/13041908.pdf>

- ⑨川崎興太(2012a)「準都市計画区域の指定実績と法制度上の問題点ー我が国の都市計画法制度の根本的な問題点の所在ー」『日本都市計画学会都市計画論文集』第47巻第1号、50-61頁、査読あり
- ⑩川崎興太(2012b)「準都市計画区域に関する法制度上の問題点ー九州北部3県の構造改革特区提案と準都市計画区域の指定実態を素材としてー」『福島大学地域創造』第24巻第1号、3-14頁、査読あり
- ⑪川崎興太(2011a)「アメリカ合衆国オレゴン州における成長管理政策とスマートグロース政策の変遷に関する研究ー州土地利用計画制度の誕生・成長・混乱・甦生ー」『日本都市計画学会都市計画論文集』第46巻第1号、1-12頁、査読あり
- ⑫川崎興太(2011b)「オレゴン州のメジャー37とメジャー49の結果についてーアメリカにおける成長管理政策とスマートグロース政策の持続可能性に関する基礎研究ー」『日本都市計画学会都市計画報告集』第10巻第1号、31-37頁、査読なし、[http://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/10-1\\_31.pdf](http://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/10-1_31.pdf)
- ⑬川崎興太(2011c)「福島県田村郡三春町の土地利用計画制度に関する研究ー市町村国土利用計画の先進モデルの事例研究ー」『日本建築学会東北支部研究報告集(計画系)』第74号、195-200頁、査読なし
- ⑭川崎興太(2011d)「持続可能な都市農村空間の構築に向けた市町村総合土地利用計画制度に関する研究ー福島県田村郡三春町の地区土地利用計画と国土利用計画を事例としてー」『日本建築学会2011年度大会(関東)学術講演梗概集F-1』33-36頁、査読あり

[学会発表](計4件)

- ①八巻志帆・川崎興太(2014)「地方分権・地域主権社会における都道府県による都市計画決定の実態ー東北6県を事例としてー」『2013年度日本都市計画学会東北支部研究発表会発表要旨集』、査読なし、2014年3月1日、東北大学
- ②黒後丈・川崎興太(2014)「東北6県における都市計画法に基づく広域調整制度に関する研究ー福島県に焦点を当ててー」『2013年度日本都市計画学会東北支部研究発表会発表要旨集』、査読なし、2014年3月1日、東北大学
- ③川崎興太(2011c)「福島県田村郡三春町の土地利用計画制度に関する研究ー市町村国土利用計画の先進モデルの事例研究ー」

『日本建築学会東北支部研究報告集(計画系)』第74号、195-200頁、査読なし、2011年6月26日、大学コンソーシアムあきた

- ④川崎興太(2011d)「持続可能な都市農村空間の構築に向けた市町村総合土地利用計画制度に関する研究ー福島県田村郡三春町の地区土地利用計画と国土利用計画を事例としてー」『日本建築学会2011年度大会(関東)学術講演梗概集F-1』33-36頁、査読あり、2011年8月23日、早稲田大学

[図書](計4件)

- ①福島大学理工学群共生システム理工学類、『共生のシステム』第14巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定ー磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生物多様性の保全)に関する研究一)、2014、227頁(200-211頁と212-223頁を執筆)
- ②特定非営利活動法人 超学際的研究機構、『会津坂下町に係る地域課題調査研究ー地域の社会・経済構造と再生可能エネルギーー 調査報告書』、2014、63頁(9-23頁を執筆)
- ③福島大学理工学群共生システム理工学類、『共生のシステム』第13巻(磐梯朝日遷移プロジェクト 遷移途中にある自然環境を自然遺産として良好に保全するための研究モデルの策定ー磐梯朝日国立公園の人間-自然環境系(生物多様性の保全)に関する研究一)、2013、177頁(138-150頁を執筆)
- ④日本建築学会建築法制本委員会建築専門家行政訴訟参加に関する研究小委員会、『建築に係る行政訴訟判例』、2013、250頁(91-110頁と114-123頁を執筆)

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

川崎 興太(KAWASAKI, Kota)  
福島大学 共生システム理工学類 准教授  
研究者番号: 20598578

### (2) 研究分担者

なし

### (3) 連携研究者

なし