

7. 市街化調整区域における土地・建物利用コントロール

変遷

- ◆ 土地改良事業により基盤整備されている地域が多い。
- ◆ 市街化区域縁辺部や本市南部の市街化調整区域で小規模な開発が多い。
- ◆ 近年の市街化調整区域における建築行為のほとんどが建ぺい率 60%未満、かつ、容積率 200%未満である。
- ◆ 現在では建ぺい率 60%、容積率 200%の指定がなされている。

昭和30年代から40年代にかけて、丘陵地を除く市街化調整区域の大半で土地改良事業による耕地整理が行われた。当時整備された農道は現在の集落地周辺における生活道路として利用されている。これら農道を利用した 1ha未満の宅地開発が市街化区域縁辺部や本市南部の市街化調整区域の集落地周辺において多くみられる。(P69 開発許可の状況参照)

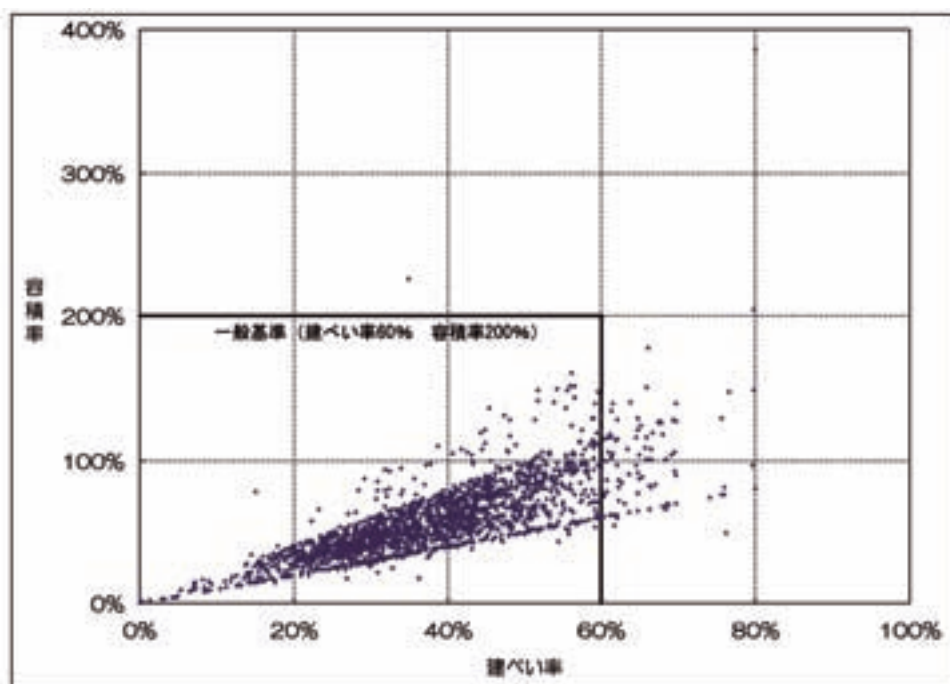
また、本市の市街化調整区域における建築動向の実態を建築確認申請の建築計画概要調書(平成3年度～平成12年度の10ヶ年のデータ)により整理すると、地域で若干のバラツキはみられるものの、建ぺい率 60%未満かつ容積率 200%未満の建築物が総数の約 96%を占めている。

これは岐阜県独自の制度である集落連坦地域における開発許可等の運用(平成3年8月末廃止、平成6年3月末経過期間)で示されている旧開発想定区域で定めた想定用途に準じ商業地域を除き建ぺい率 60%以下かつ容積率 200%以下(第1種住居専用地域では建ぺい率 50%以下かつ容積率 80%以下)の行政指導が行われていたことによる。

一方、建ぺい率 60%以上又は容積率 200%以上となる約 4%の建築物は、集落地内や団地開発地内等の既開発地に広く点在していた。

このような状況を踏まえ、平成16年5月1日より市街化調整区域においては、建ぺい率 60%、容積率 200%の指定がなされている。

市街化調整区域の建築動向(建ぺい率と容積率の関係)



※平成3年度～平成12年度の10ヶ年のデータ

※平成16年より市街化調整区域において、建ぺい率 60%、容積率 200%の指定がなされている。

《参考：市街化調整区域で許可される開発行為》

都市計画法第34条に示されている市街化調整区域で開発が可能なものを以下に示す。

建築物用途を要件とするもの	その他やむを得ない開発行為の内容 (第14号)
- 日常生活に必要な物品の販売、修理などの店舗(第1号) - 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの(第2号) - 農林水産物の処理等の施設(第4号) - 農林業等活性化のための施設(第5号) - 中小企業振興のための施設(第6号) - 既存工場と密接な関連を有する事業場(第7号) - 火薬庫(第8号) - 高速自動車国道又は有料自動車道路の道路管理施設及びドライブイン(第9号) - ガソリンスタンド(第9号) - 火薬類の製造施設(第9号) - その他やむを得ない開発行為(第14号)	- 農家の分家住宅 - 土地収用対象事業により移転するもの - 社宅及び寄宿舍 - 大学等の学生下宿 - 社寺仏閣及び納骨堂 - 既存集落内の自己用住宅 - 既存工場の拡張 - 大規模流通業務施設 - 有料老人ホーム、老人保健施設

《参考:既存宅地制度の廃止(平成12年法改正)》

市街化区域及び市街化調整区域の都市計画が定められた(本市においては昭和46年3月31日)以前から、市街化調整区域において既に宅地であった土地については「既に存在する宅地」という意味で「既存宅地」と呼ばれ、この土地は「既存宅地の確認」を受ければ建築することが可能であった。しかし都市計画法の改正(平成13年5月18日)により施行日以降は、市街化調整区域における特例的な扱いであった「既存宅地制度(法第43条第1項第6号)」が廃止された。

《参考:まちづくり三法の改正(平成18年法改正)》

まちづくり三法とは、「都市計画法」、「中心市街地活性化法*」、「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」の3つを指すが、このうち都市計画法と中心市街地活性化法が平成18年に改正され、平成19年に施行された。この改正されたまちづくり三法では、人の流れを中心市街地に集めることで、まちのにぎわいを取り戻すことを目的としている。

改正都市計画法では、開発許可制度の見直しにより、

- ① 市街化調整区域において、大規模計画開発(原則 20ha以上)を例外的に開発許可可能とする都市計画法第34条第10号イの規定を廃止する。
→計画的開発に係る許可は、住民参加と都道府県による広域的判断を要する地区計画に基づくものに一本化する。
- ② 医療施設、社会福祉施設、学校の建築を目的とする開発行為は、開発許可を要することとする。この場合、市街化調整区域において、周辺居住者のための施設については、許可可能とする。
- ③ 国、地方公共団体等による開発行為のうち、庁舎、官舎等の建築を目的とするものは、開発許可権者との協議を要することとする。

また、改正中心市街地活性化法では、地域の商工会議所などが担っていた「まちづくり機関」(TMO)に代わる「中心市街地活性化協議会」が法制化され、行政や事業者、地権者なども加わることで、より実効的な活性化計画の策定と推進を図るものとなっている。

※中心市街地活性化法: 正式名称を「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」といい、地域の創意工夫を活かしつつ、「市街地の整備改善」「商業等の活性化」を柱とする総合的・一体的な対策を関係省庁、地方公共団体、民間事業者等が連携して推進することにより、地域の振興と秩序ある整備を図り、我が国の国民生活の向上と経済の発展を図るもの。