

平成12年5月19日 公布

**都市計画法改正における  
市街化調整区域内の規制について**

平成12年12月7日

**有限会社 山口不動産鑑定所**

不動産鑑定士 山口 和 範

## 1. 今回の都市計画法改正の背景

- ・ 社会経済状況の大きな変化
  - 現行都市計画法制定 — 昭和 43 年 6 月 15 日
  - 人口動態、産業立地、国民の意識（住まいに関する意識）等の変化
  - 高度経済成長期の「都市化社会」から 21 世紀の「都市型社会」へ
- ・ 地方分権
  - 平成 10 年 地方分権一括法による都市計画法改正
  - 都市計画に関する事務 — 原則として各地方公共団体の自治事務  
市町村都市計画審議会を法定化
  - 市町村が中心となって都市計画を進めていく仕組み

↓

But

（線引き制度や開発許可制度など制度の根幹部分については制定時の枠組みがそのまま維持）

↓

地域の実情に応じた土地利用規制を実現

↓

「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」公布（平成 12 年 5 月 19 日）

↓

附則第 1 条

「この法律は、公布の日から起算して 1 年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。」

## 2. 今回の改正点（建築基準法を含む概要）

### (1) 都市計画に関するマスタープランの充実、線引き制度及び開発許可制度の見直し

#### ① 都市計画に関するマスタープランの充実

#### ② 線引きの都道府県の選択制

→ 人口が減少傾向にあるなど、市街化圧力が弱い都市計画区域であることが前提

→ 特定用途制限地域の創設、建ぺい率、容積率等の規制の見直し

→ 三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等及び政令指定都市を含む都市計画区域については、引き続き義務付け

#### ③ 開発許可の基準の地域の実情に応じた変更 → 「3. 市街化調整区域内の規制」

- ・ 市街化の進行している一定の区域を条例で定め、周辺環境と調和する用途の建築物の建築のための開発行為を許容（既存宅地の特例を廃止 → 許可制へ）

- ・ 法 34 条 10 号ロ — 開発審査会の議を要せずに許可

### (2) 良好な環境の確保のための制度の充実

#### ① 都市計画基準に「自然的環境の整備又は保全への配慮」を追加

#### ② 小規模な風致地区についての市町村への権限委譲

#### ③ 特定用途制限地域制度の創設

→ 非線引き白地地域（未線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域）における建築物等の用途規制

#### ④ 用途地域を定めていない区域（市街化調整区域を含む。）における容積率、建ぺい率等の地域の実情に応じた指定

### (3) 既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

#### ① 特例容積率適用区域制度の創設

#### ② 建ぺい率制限の緩和

#### ③ 道路、河川等の都市施設を整備する立体的な範囲の都市計画決定

#### ④ 地区計画の策定対象地域の拡大

### (4) 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入

#### ① 準都市計画区域制度の創設

→ 市町村が都市計画区域外の区域で指定

→ 用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画

#### ② 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

(5) 都市計画決定システムの透明化と住民参加の促進

- ① 都市計画に関する知識の普及及び情報の提供
- ② 都道府県が都市計画の案を作成する際の、都道府県と市町村の役割分担の明確化
- ③ 地区計画等に対する住民参加手続の充実
- ④ 都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付
- ⑤ 都市計画決定手続の条例による付加

### 3. 市街化調整区域内の規制

#### (1) 現行法上の市街化調整区域内での建物建築可能な土地

- ① 既存宅地(法43条1項6号)
  - 既存宅地の取扱基準(S58.2.1 施行)
  
- ② 開発許可による宅地(法29条)
  - 技術基準(法33条)
  - 立地基準(法34条)

#### < 法34条10号ロ

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」

#### < 埼玉県開発審査会一括議決基準

- ・ 二・三男等が分家する場合の建築物
- ・ 既存集落内の自己の居住のための建築物
- ・ 既存建築物の建替え
- ・ 世帯員の居住のための建築物
- ・ 既存住宅団地内の建築物
- ・ 収容対象事業により移転建築する建築物(調整区域→調整区域)
- ・ 収容対象事業により移転建築する建築物(調整区域外→調整区域)
- ・ 既存権利の未届け者の自己の居住のための建築物
- ・ 土地区画整理地内の建築物
- ・ 市街化調整区域の事業所に従事する者のための建築物
- ・ 病院の看護婦等のための建築物
- ・ 社会福祉施設の職員のための建築物
- ・ 市街化調整区域に居住する者のための集会所
- ・ 既存宅地の開発行為
- ・ 打席が建築物であるゴルフ打放し練習場
- ・ 沿道サービス施設で自動車修理業の用に供する建築物
- ・ 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設
- ・ 市街化調整区域に存する既存工場の敷地拡張
- ・ 既存権利による建築物の用途変更

- ・ 訪問看護ステーションを社会福祉施設等に併設する建築物の用途変更等
- ・ 分家住宅の譲渡後の増改築
- ・ 市街化調整区域における保健調剤を行う薬局
- ・ 1ha 未満の墓園に係る併設建築物
- ・ 市街化調整区域に立地する介護老人保健施設
- ・ 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等の許可基準（未施行）

③ 建築許可による宅地（法 43 条）

→ 技術基準（施行令 36 条 1 項 1 号）

立地基準（施行令 36 条 1 項 3 号）

集落地区計画への適合（施行令 36 条 1 項 2 号）

④ その他（適合証明 — 施行規則 60 条）

(2) 法改正後の市街化調整区域内における規制(開発許可の基準等に係る改正)

① 技術基準(法 33 条)の弾力化

a. 開発許可の技術的基準の条例による強化・緩和(法 33 条 3 項)

地方公共団体の条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化又は緩和することを可能とする。

b. 敷地面積の最低限度に関する条例による制限(法 33 条 4 項)

良好な市街地環境の形成を図る上では、いわゆるミニ開発を防止することが重要であり、開発許可制度の中で特に非自己用の開発について最低敷地規模に関する規制を導入することが効果的。

→ 地方公共団体の条例で、技術基準として最低敷地規模に関する制限を付加することを可能とする。

→ 条例で定める内容 — 区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低基準

→ 政令で定める基準 — 「原則として 200 m<sup>2</sup>を超えないこと」(住宅敷地面積・予定)

↑

条例を制定することができる者

(a) 県

指定都市

中核市 — 川越

特例市 — 川口、浦和、大宮、所沢、春日部、上尾、草加、越谷

事務処理市町村(旧委任市) — 熊谷、岩槻、狭山、深谷、入間、朝霞、新座、三郷

(b) (a)を除く 県内の全市町村

(開発許可権限を所掌しない市町村が条例を定めるときは、あらかじめ知事の同意が必要。)

## ② 立地基準(法 34 条)の追加

- a. 市街化区域に近隣接する一定の地域(現行法 43 条 1 項 6 号イの地域)のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為を許可対象に追加。  
(法 34 条 8 号の 3)

→ いわゆる「第二線引き」

[ 政令で定められると思われる区域指定から除外される土地]

- ・ 溢水、湛水等により災害の発生のおそれのある土地
- ・ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地
- ・ すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地

- b. 現行法 34 条 10 号ロに相当する開発行為のうち、あらかじめ条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めたものを許可対象に追加。(法 34 条 8 号の 4)

(市街化調整区域における建築許可制度(法 43 条)についても、a.及び b.と同様の措置を講じる予定。)

→ a.との相違点

- ・ 「市街化区域に隣接・近接し、建築物が連たんしている地域」の条件が無い
- ・ a.では立地できない予定建築物の用途を条例で定めるのに対し、b.では予定建築物の用途を定める。

↑

条例を制定することができる者

(a) 県

指定都市

中核市 — 川越

特例市 — 川口、浦和、大宮、所沢、春日部、上尾、草加、越谷

事務処理市町村(旧委任市) — 熊谷、岩槻、狭山、深谷、入間、朝霞、新座、三郷

のみ



### ③ 既存宅地制度の許可制への移行

#### 既存宅地制度の問題点 — 許可不要

- ・ 同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠く
- ・ 周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大
- ・ 排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていない
- ・ 線引き以来の時間の経過により既存宅地の確認が困難

↓

既存宅地制度を廃止し、許可制に移行する（法律の施行日をもって、既存宅地確認申請は受理されなくなる。）とともに、②a.の条例で指定する区域において行う建築行為で、当該建築物が②a.の条例で定める用途に該当しない場合に許可し得よう政令（施行令 36 条 1 項）で措置予定。（法 43 条 1 項）

↓

#### 新たな開発許可基準の必要性

「都市計画法第 34 条 8 号の 3 の区域に指定されれば、既存宅地だけでなく、農地、山林等も開発が認められることとなるが、早急かつ全面的な指定は困難であり、既存宅地制度や既存建築物の用途変更が担ってきた調整区域内の既存宅地の資産性の確保機能を考えると、全面的に廃止したままでは大きな問題が生じることから、埼玉県開発審査会の同意を得て、都市計画法第 34 条 10 号口に基づく新たな許可基準を策定し、法律の施行日から運用することといたしました。」

（埼玉県住宅都市部開発指導課）

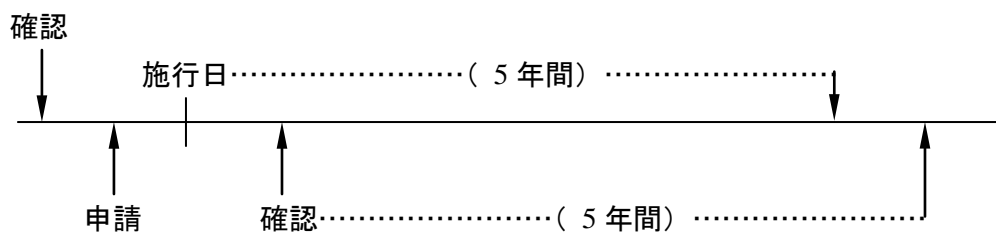
↓

「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等の許可基準」（未施行・H12.11.20）

→ 経過措置有り

- ・ 施行日までに既存宅地である旨の確認を受けた土地については、施行日から5年間
- ・ 施行日までに既存宅地の確認の申請をし、その後都道府県知事の確認を受けた土地については、確認を受けた日から5年間

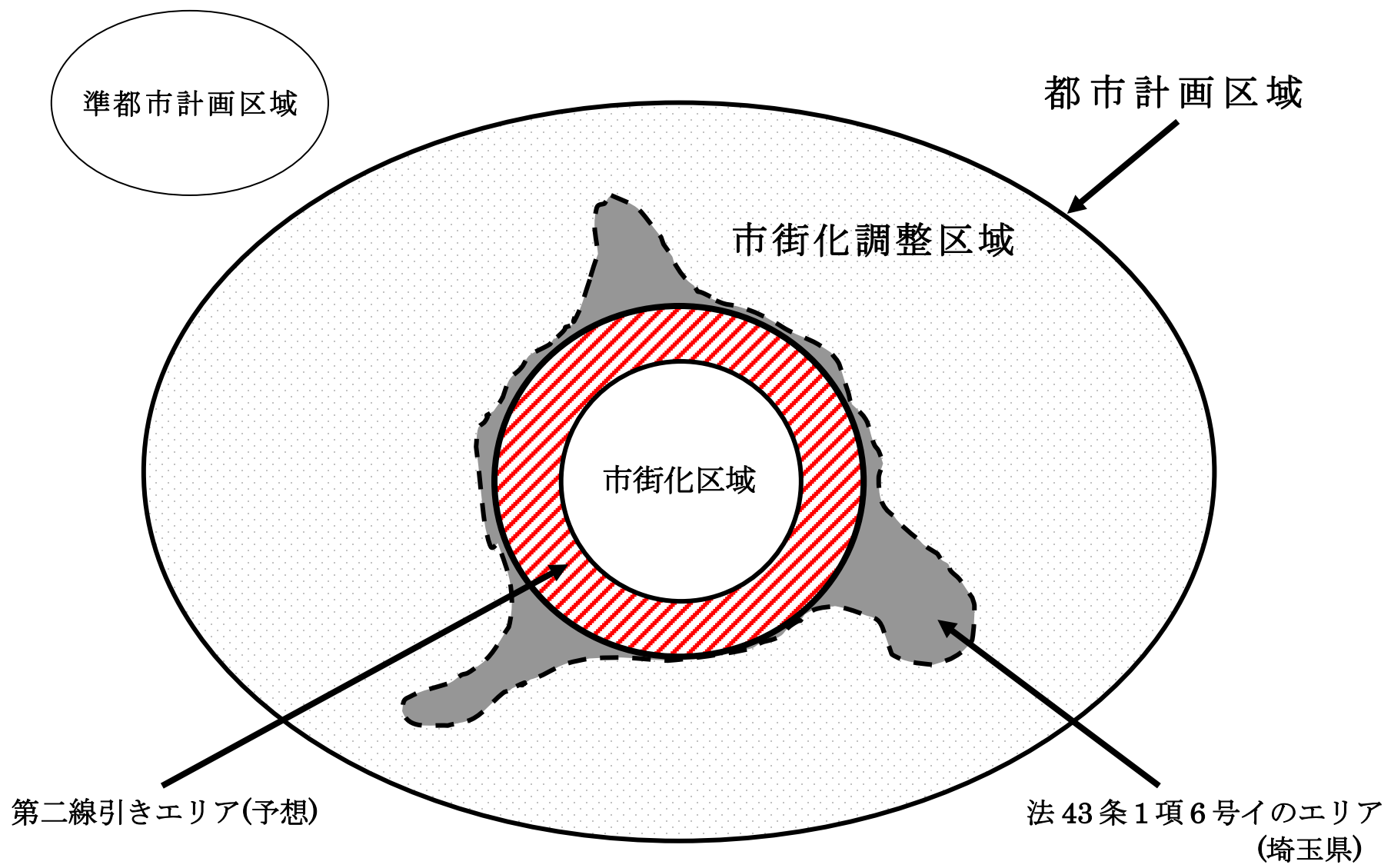
は、自己の居住又は業務を行うことを目的とする建築行為であれば、従前通り市街化区域に隣接近接する一定の地域において許可不要で建築できる。



(3) 改正に当たっての問題点

- ① 「既存宅地」以外では建築できない非自己用建物の駆け込み的建築  
→ 賃貸住宅、分譲マンション、貸店舗、貸事務所等の非自己用建物 — 改正法施行前に建築を完了しておく必要？
- ② 遊休資産の処分の困難性及び土地有効活用阻害  
→ 用途変更不可・土地利用不可
- ③ 担保価値低下による資金調達力の懸念  
→ 追加担保の徴求？
- ④ 第二線引き内での農地（白地）、雑種地等  
→ 農地転用、公租公課等
- ⑤ 市街化調整区域内での賃貸アパート、建売住宅等非自己用建物の建築  
→ 第二線引き 内・外
- ⑥ 施行日は？  
→ H13.5.18 以前

以 上



有限会社 山口不動産鑑定所

専務取締役 山口 和 範  
不動産鑑定士

〒355-0021 埼玉県東松山市神明町 2-4-18

TEL 0493-22-0567 FAX 0493-22-1179

URL <http://www.yamaguchi-rea.co.jp/>

E-mail [kazunori@yamaguchi-rea.co.jp](mailto:kazunori@yamaguchi-rea.co.jp)