

市街化調整区域の宅地開発許可基準

(区域指定制度)の廃止について

はじめに

平成12年の都市計画法の改正により、市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域について開発を認める法改正が行われました。

そこで、本市においては、既存の公共施設の活用が可能で、新たな公共投資を要しない区域について、市街化調整区域における規制を緩和する区域指定について、平成15年10月1日から都市計画法第34条第11号(旧法第34条第8号の3)に基づいて、市街化調整区域内の開発許可の立地基準を定める条例改正を行い、約4年間施行してきました。

しかしながら、近年、開発申請区域の周辺に道路等の公共施設が不十分な土地の区域において、開発が次々と計画される事例が見受けられ、開発区域の近隣住民の方々から、交通量の急増による交通の安全性への不安の声が多く寄せられる事態となり、市としても道路整備等の新たな公共投資が必要となるおそれも生じております。

また、従前は、市街化調整区域ということで、開発が制限された地区において開発が認められるようになったことから、営農環境や自然環境の保全についての意見が多く聞かれるようになりました。

このようなことから、新たな公共投資の必要がなく、市街化を促進するおそれがないことを前提に実施しております、市街化調整区域の規制緩和につきましては、当初の予想を超えた開発が行われており、開発区域周辺の住環境の悪化をもたらしていることから、このほど、市街化調整区域において開発規制を緩和している区域指定制度の廃止を行うものであります。

これにより、この制度に基づく建築物の建築などは、経過措置に係るものを除き、できなくなります。

改正内容について

- ・ 市街化調整区域における規制を緩和する区域指定制度の廃止するため、都市計画法第34条第11号の規定に基づいて、市街化調整区域内の開発許可の立地基準を定めている「佐倉市開発行為等の規制に関する条例

第5条」の規定を削ります。

- ・ 同条例第5条を削ることに伴い、同条例第6条で定めている都市計画法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途に関する規定を削ります。
- ・ その他これらの条文が削られることに伴う、同条例第7条及び第8条の繰上げ等の条項の整理を行います。

参考資料

佐倉市開発行為等の規制に関する条例(抜粋)

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第5条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。この場合において、開発区域となる土地の区域は、当該開発区域の全部が次の各号に該当し、かつ、当該開発区域の面積が5ヘクタール未満でなければならない。

- (1) 市街化区域(工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。)から1.1キロメートルの範囲内の土地の区域
- (2) 既存集落内の土地の区域
- (3) 政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まない土地の区域

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第6条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項に掲げる第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

都市計画法第34条(抜粋)

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街

化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

施行日について

施行日は、平成21年4月1日とします。

経過措置等について

区域指定制度の廃止に際し、以下の趣旨の経過措置等を設けることとします。

- ・ 施行日現在で市街化調整区域に土地を所有している方等が、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物を建築するために行う開発行為等については、施行日から5年間は、従前の区域指定制度により取り扱うこととします。また、上記以外の場合で、施行日前までに許可申請を行ったものについては、従前の区域指定制度により取り扱うこととします。