

市街化調整区域における開発規制と土地利用転換に関する基礎的研究*

－神奈川県厚木市を例として－

関東学院大学大学院 学生員○齋藤英人**

関東学院大学工学部 正会員 昌子住江**

1.はじめに

現行の都市計画制度として根幹的役割を果たしている市街化区域と市街化調整区域(以下、調整区域)の線引きは1968年の制定以来計画的な市街地を整備するために一定の役割を果たしてきた。しかし、現実には調整区域においてもかなりの開発・建築行為が行われており、将来の都市基盤整備にも重大な影響を与えない状況である。近年の規制緩和や都市計画制度の見直しの動きがある中で線引きについても再検討が進められている。本研究では、神奈川県厚木市の調整区域内開発が顕著である地区を事例に挙げ、開発の実態や特徴、課題を調査・分析していく。また、調整区域内におけるスプロールの要因として関係するいくつかの制度が考えられるため、この点についても課題の整理をしていく。これらの分析・検討を踏まえ、今後の調整区域内における開発規制のあり方について考察することを本研究の目的とする。

2.調整区域内土地利用規制について

調整区域内の開発・建築行為を認めている以下の3つの法制度を今回の分析対象とした。

2.1 建築許可申請(法第43条関連)

建築計画の内容が「開発行為が無いこと」「敷地が基準を満たしていること」「建築物が基準を満たしていること」のいずれの要件にも適している場合、申請によって許可している。

2.2 開発許可制度(法第34条)

調整区域内における立地基準は都市計画法第34条に規定しているが、運用の際は各自治体によって基準が異なっている。特に、今回事例として取り上げる神奈川県の開発審査会では、本制度10号口の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの」についての運用基準が詳細に定められていた。主な包括承認基準は表1の通りである。

表1 主な包括承認基準

- ◆農家の二・三男が分家する場合の住宅等
- ◆収用事業による立退きの代替としての建築物
- ◆既存宅地に準ずるもの
- ◆建築物の用途変更

2.3 既存宅地確認制度(法第43条第1項第6号)

既存宅地確認制度として条文には連担条件と地目条件及び建築用途が規定されているが、運用基準は各都道府県によって異なっている。神奈川県の主な運用基準を表2に示す。

表2 神奈川県の主な既存宅地確認制度運用基準

連担条件	◆市街化区域から概ね1km以内の距離にある ◆概ね3haの区域に50以上の建築物がある地域
地目条件	◆建築物の敷地が50m以内間隔で連続している地域 ◆線引きの際、土地登録簿の地目が宅地であった ◆線引きの際、固定資産税台帳上宅地評価されていた
建築用途	◆原則として第2種低層住専に適合するもの

3.開発の実態

本研究は厚木市役所の開発許可登録簿、既存宅地申請登録簿、建築許可申請登録簿のうち1987～1999年荻野地区の資料を抽出し実態調査及び分析を行った。

3.1 建築許可申請による許可

過去12年間で67件確認されている。件数は、1987～1989年にかけては増加が見られたがその後は毎年5件前後で推移している。用途の割合は、専用住宅が82%、店舗が15%であった。

3.2 開発許可制度による開発

過去12年間で183件開発が行われている。他の制度に比べ圧倒的に件数が多いのが特徴である。用途は、専用住宅が81%、店舗が11%の他に工場や給油所といった事例も存在した。

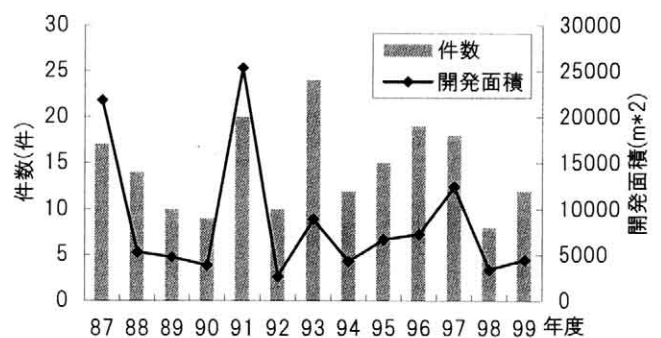


図1 開発許可制度による許可の推移

3.3 既存宅地確認制度及びそれに関連する制度による開発

*key words 市街化調整区域、開発規制、土地利用転換

**連絡先 神奈川県横浜市金沢区六浦町4834 tel.045-786-7753

過去 12 年間で 15 件確認されている。特徴としては、本制度による確認件数は他の自治体に比べ極端に少ないことが挙げられる。この原因としては、神奈川県開発審査会が定めている法制度が考えられる。その詳細を次章で述べる。

4.実態の総括

4.1 既存宅地関連制度の補完関係について

既存宅地確認制度と関連したものとして、開発許可制度 10 号ロ「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの」の運用基準について、神奈川県開発審査会は提案基準 18 と包括承認基準 6 として定めている。主な制限事項を表 3 に示す。

表 3 既存宅地関連制度の制限事項

	既存宅地	提案 18	包括承認 6
連担条件	厳しく制限	弱い	弱い
地目条件	宅地に限定	弱い	弱い
用途制限	第 2 種低層 住専に適合	弱い	自己用途の 専用住宅
建築制限	なし	なし	1000㎡未満

上表からも分かるように、既存宅地確認制度そのものは規制が厳しくなっているが、開発許可制度の各基準が「既存宅地に準ずるもの」として規制を緩めている実態が分かった。提案基準 18 と包括承認基準 6 について過去 15 年間の許可件数はそれぞれ 21 件、67 件となっている。

4.2 開発件数総数の推移

開発件数総数の推移を図 3 に示す。全体の傾向としては減少傾向であると言え、これはバブル崩壊という経済的要因が働いているのではないかとと思われる。その中の、95 年～97 年の微増傾向については新道が開通した影響かと考えられる。また、総数が減少傾向であるにもかかわらず、件数がある程度の水準を維持している要因としては、先に述べた制度の補完関係が影響していると思われる。

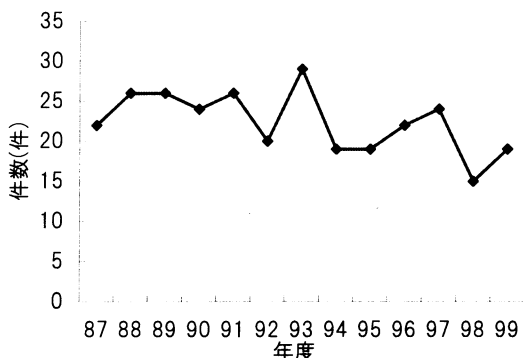


図 2 開発件数総数の推移

5.現地の特徴

上荻野地区については、開発分布の偏りがあまり強くなく点在型といえる。分家住宅が多く見られ、1 件あたりの開発面積が比較的大きいのが特徴であり、農地利用の色が強いと言える。一方、中荻野・下荻野地区は国道新 412 号が開通し市街地とのアクセスが円滑になったことに伴い特に新道と旧道の合流部付近では沿道に商業施設の開発進行が認められる。また、この付近は 3 つの住宅団地があるため市街化の圧力がかかりつつあり、都市的土地利用としての色が強いと言える。

以上のように、同じ調整区域でも更に地区別の特徴を抽出するとかなり様相が異なっていることが分かった。

6.結語

厚木市荻野地区を対象とする研究から、開発の様相と神奈川県における調整区域内の開発規制についてある程度把握できた。

開発の様相については地区によって異なっており、特に中荻野・下荻野地区では市街化区域に挟まれていることや新道が開通したこともあり、住宅開発のみならず沿道サービス施設等の比較的大規模な開発も行われていた。

また、本研究調査対象地域の実態で明らかになった既存宅地確認制度や建築許可申請の弱点を補完する作用が開発許可制度に存在することについても今後検討が必要であると考ええる。

厚木市都市マスタープランでは、近い将来荻野地区付近に設置される「さがみ縦貫道」のインターチェンジを視野に入れ、集落と農地の共存や地域の新しい機能を育む土地利用を行う方針を打ち出している。現在各市町村で都市マスタープランが続々と出来上がってきているが、示している方針の実現に向けては現状の全国一律開発基準では限界があることが考えられ、地域の実状に応じて十分な開発規制が行えるよう制度の改革が必要であると考ええる。

今後の課題としては、本研究は厚木市荻野地区という限られた地域のデータ分析であったため、今後はマクロ的視野に立った分析を行うことを考えている。更に、農振法との関係を調査することも調整区域内開発を研究していく上で不可欠である。これらの点を今後の研究課題としたい。

参考文献

- [1]瀬口哲夫、河合正吉「市街化調整区域における既存宅地の開発の現状と問題点」、1998 年都市計画論文集、pp529-534
- [2]木谷弘司、川上光彦「市街化調整区域における市街化の実態と課題」、1996 年都市計画論文集、pp583-588
- [3]水口俊典「土地利用計画とまちづくり」、1997 年学芸出版社