

関東学院大学工学部 学生員 山岸 求

関東学院大学工学部 学生員 村上 新二

関東学院大学工学部 学生員 大瀧 尚光

関東学院大学工学部 正会員 昌子 住江

1. 研究の背景と目的

わが国では 1960 年代に高度経済成長を迎え、全国的に産業と人口の集中をもたらし、広範に都市化現象を引き起こした。それに伴い、いわゆるスプロールという現象が発生し、都市インフラ整備の非効率化、居住環境の悪化など都市問題が激化していった。このような問題に対応するための土地利用制度を確立しようと 1968 年に都市計画法改正で区域区分(以下、線引き)制度が導入された。しかし、本来開発を抑制すべき市街化調整区域(以下、調整区域)において様々な個別開発が行われるなど、依然として合理的な土地利用がなされているとは言い難いのが現状である。

そこで本研究では、まず神奈川県伊勢原市と藤沢市を事例に挙げ、調整区域内における開発の実態を把握した。その上で、それらの開発に適用される開発規制について調査し、開発メカニズムの一端を明らかにすることで今後の調整区域内の開発規制を議論する際の示唆を得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

調整区域における開発規制の概要を以下にまとめる。

◆既存宅地制度

この制度は各都道府県によって全域型、連担拡大型、距離限定型のようなパターンに分けられる⁽¹⁾。神奈川県は距離限定型に属し、他の自治体に比べ比較的厳しい運用基準を定めている。

◆開発許可制度

許可基準は 1 号～10 号で構成され、調整区域内における開発行為は各号のいずれかに該当しなければ許可されない。特に、本制度中の 10 号口による個別開発の規定は「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」であり、かつ市街化のおそれがないものとしている。この規定について、神奈川県では包括承認基準と提案基準(以下、包括と提案)を運用基準として定め、包括⑥と提案⑩で「既存宅地に準ずるもの(以下、準既存宅地)」と明記されている。

◆建築許可

開発行為を伴わない建築物の新築・増改築をする場合の許可制度であり、既存宅地制度は建築許可の運用基準として定められている。

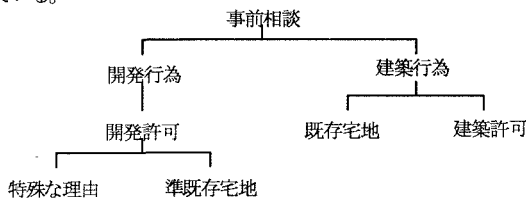


図1 神奈川県における調整区域内開発規制の構図

表1 10 号口による神奈川県の主な運用基準

提案③農家の二・三男が分家する場合の住宅等
 提案⑩ゴルフ練習場
 包括①農家の二・三男が分家する場合の住宅等
 包括②収用移転においてこれに代わる建築物
 包括③建築物の建替等

3. 神奈川県における調整区域内開発実態について

3.1 県下の概況

神奈川県内の調整区域内開発件数は、既往研究⁽²⁾によると既存宅地制度は他県に較べ極端に少なく、開発許可制度 10 号口の中の準既存宅地に該当する件数が多いことが分かっている。

表2 調整区域内開発実績(1991～1995)

	開発許可	既存宅地	建築許可
神奈川県	592 件/年	156 件/年	202 件/年
埼玉県	2649 件/年	3074 件/年	281 件/年
茨城県	108 件/年	1256 件/年	2054 件/年

埼玉県・茨城県の実数は参考文献(3)による

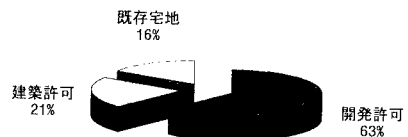


図2 神奈川県における規制別適用比

キーワード: 市街化調整区域, 開発許可制度, 既存宅地制度

連絡先: 〒236-8501 横浜市金沢区六浦町 4834 TEL 045-786-7753 FAX 045-786-7753

3.2 実態調査の対象と方法

まず、神奈川県庁に出向き関連データの収集を行い、開発件数等から藤沢市、伊勢原市を今回の調査対象候補とした。次に各市役所に出向きヒアリングを行った結果、藤沢市遠藤地区と伊勢原市上粕屋地区を事例に挙げて調査を行うことにした。調査方法は、藤沢市役所及び平塚土木事務所で 1985 年から 1995 年までの開発許可台帳、既存宅地台帳からデータ収集を行った。そのデータを基に用途を集計し、個別開発を地図上にプロットして開発実態の空間的把握を行った。

3.3 実態の空間的把握と考察

図 3 は上粕屋地区の開発分布状況で、旧街道である県道大山板戸線の両サイドに点在する形で準既存宅地や既存宅地制度による開発が行われている事が分かる。これは既存の集落が存在していることにより連担条件等をクリアしやすく、許認可が行われやすい状況にある。一戸建ての住宅のほかに、共同住宅も複数建設されている。これは、大学が付近に存在するためその学生をターゲットにしている物件ではないかと考えられる。

図 4 は遠藤地区の開発分布状況で、準既存宅地に該当している開発が多い。つつこみ道路を入れ、一度に数件の住宅が建設されている様子が分かる。この様な開発は、従前が資材置き場や畜舎のような広大な敷地であった場合に多く見られる。さらに図中には道路が整備された比較的広い土地が存在している。今後、同様な開発が進行する事が懸念される。

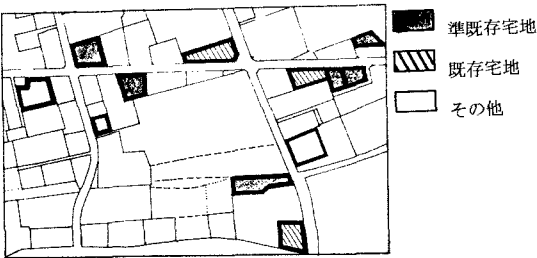


図 3 上粕屋における開発プロット図

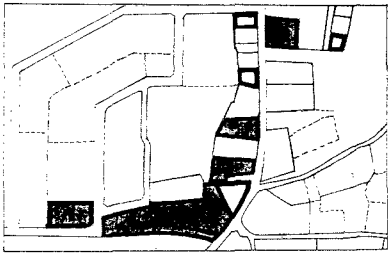


図 4 遠藤における開発プロット図

表 3 伊勢原市における提案⑩の用途構成

	専用住宅	工場	事務所	長屋	店舗	その他
件数	64	5	7	6	7	7
面積(ha)	5.5	1.3	0.8	0.4	1.3	0.9

表 4 藤沢市における既存宅地制度の用途構成

	専用住宅	共同住宅	事務所	長屋	その他
件数	13	10	11	15	5
面積(ha)	0.4	0.7	0.6	0.5	0.7

4.まとめ

- 神奈川県藤沢市と伊勢原市を事例に、市街化調整区域内開発の実態調査を行った結果以下の知見を得た。
- ◆神奈川県における調整区域内開発は、開発許可制度によるものが多く、中でも準既存宅地による開発が特に多い。これは、既存宅地制度の基準が厳しい為、基準をやや緩めに設定している準既存宅地を使って開発を行っているためである。
 - ◆既存宅地制度、提案⑩を適用した建築物の用途は、運用基準において明確に規定されていないため、共同住宅、事務所、工場等が立地している。
 - ◆既存の集落、街道沿い、市街化区域に隣接した地域などは調整区域内においても開発需要が存在している事が分かった。
 - ◆従前、資材置き場や畜舎などが存在していた土地は、区画が大きく許可が下りた場合比較的大規模な開発が起きる。このことにより、調整区域にふさわしくない住宅密集地が出現する。
 - ◆開発過程については、既存集落や旧主要街道沿いなど、既に集落が存在するところに点在型開発が発生するパターン、畜舎などの比較的大きな土地を分割して小規模な住宅団地のようなものができるパターンが存在することが明らかになった。

[謝辞]本研究を進めるにあたり、藤沢市役所の長谷川修司氏及び神奈川県平塚土木事務所の三沢高行氏にはデータ収集等で多大なるご協力をいただきました。また、本学大学院の齋藤英人氏には有益な助言をいただきました。ここに記して感謝の意を表します。

[参考文献](1)波多野憲男ら(1984)「市街化調整区域スプロールと既存宅地制度の問題」,1984 年日本都市計画学会学術研究論文集 pp121-126
(2)齋藤英人ら(2000)「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」,土木学会年次学術講演会講演集
(3)北岡尚子ら(1999)「市街化調整区域における大規模開発が周辺地域に与える影響」,都市住宅学 27 号 pp160-166