

都市計画区域外に指定されている 22 条区域に関する研究

豊田工業高等専門学校 学生会員 ○田中 直
豊田工業高等専門学校 正会員 佐藤 雄哉

1. 研究の背景と目的

建築基準法第 22 条では、『市街地について指定する区域内にある建築物』の屋根および外壁の不燃化を規定し、市街地不燃化に取り組んでいる。すなわち、建築基準法第 22 条に基づき指定される区域（以下、22 条区域）は、市街地であれば都市計画区域などの個別規正法による土地利用規制に縛られることなく、火災発生抑止に大きな役割を果たしているといえる。

地方都市でも、密集市街地などでは災害時の火災発生が懸念され、防災都市づくり計画などの活用によって延焼防止策に取り組んでいる自治体もある。特に都市計画区域外（以下、都計外）では、建築物の建築に必要な制限を課すことが難しく、全国一律で適用される建築基準法のいわゆる“単体規定”にある 22 条区域制度は、減災型土地利用を目指す観点からも活用が期待できる。

これまで、22 条区域が市街地に指定されることを根拠として、都市計画区域指定や用途地域指定ができないか検証している研究¹⁾や建築基準法第 39 条に着目して土地利用規制に果たす役割を論じた研究²⁾などがあるものの、都計外の 22 条区域が減災に果たす役割を明らかにした研究はない。

そこで本研究では、都計外に指定されている 22 条区域（以下、都計外 22 条区域）に着目し、個別規正法による土地利用規制との関係性などから、都計外 22 条区域の指定実態を明らかにすることを目的とする。特に、都市計画区域に接する都計外に指定される 22 条区域に着目し、土地利用規制の性格を有すると考えられる都計外 22 条区域の特徴を分析する。

2. 研究方法

まず、都計外 22 条区域¹⁾を都市計画区域との関係性から類型化する。その上で、都市計画区域と接している都計外に指定されている 22 条区域を抽出する。

次に、都計外 22 条区域に指定されている都市計画法以外の個別規正法による土地利用規制状況を GIS によって明らかにし、都計外 22 条区域内の空間特性を詳細に分析する。

3. 都計外 22 条区域の類型化

まず、都計外 22 条区域を、都市計画区域に接しておらず独立して指定されている都計外 22 区域（類型 1）と、都市計画区域に接している 22 条区域に分類²⁾した（図 1）。さらにその後者を、22 条区域の一部が都市計画区域に含まれる都計外 22 条区域（類型 2）と行政界をはさんで都市計画区域と接している都計外 22 条区域（類型 3）に 3 分類した。類型 3 では、行政界をはさんで都市計画区域と接している都計外 22 条区域を抽出しているが、単一行政区域内で都市計画区域を含まない都計外 22 条区域と都市計画区域が接している事例（＝行政界をはさんでいない類型 3 のタイプ）はなかった。

分類した結果、都計外 22 条区域全 185 地区（157 自治体）のうち、類型 1 は 132 地区（111 自治体）、類型 2 は 46 地区（44 自治体）、類型 3 は 7 地区（6 自治体）と分類できることが明らかになった。

類型 1 が非常に多い要因としては、地方小都市では都市計画区域から離れた領域に都市計画区域を指定して防火地域や準防火地域を指定することが難しいことが挙げられる。類型 2 は、都市計画区域を包含する形で指定されている、あるいは都市計画区域を一部含む形で指定されている都計外 22 条区域であり、地域地区によらない防火対策を講じている自治体と考えられる。

一方で、類型 3 は都市計画区域に接しているものの、行政界をはさんでいるがために、従来からの「一自治体一都市計画区域」の原則に則れば都市計画区域を指定することができず、都市計画区域を指定して土地利用をコントロールすることが難しいため、無秩序な建築物の建築を抑制するために 22 条区域を指定している可能性が

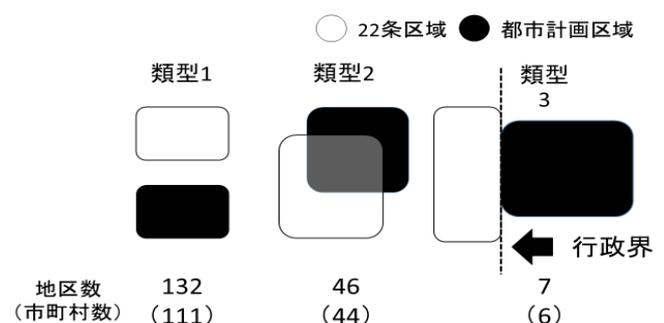


図1 都計外 22 条区域の分類方法と結果

考えられる自治体といえる。本研究では、この類型3に分類されている、秋田県羽後町、井川町、三種町、千葉県南房総市(2地区)、陸沢市、佐賀県大町町に着目して、以降、分析する。

4. 都計外 22 条区域の土地利用規制状況

類型3の都計外22条区域内の強規制区域³⁾の面積を測定⁴⁾した(表1)。都計外22条区域に占める強規制区域の割合は羽後町、井川町、南房総市で50%を超え、対象7地区の中でも個別規制法によって土地利用規制が担保されている土地が多いといえる。一方で、大町町は22条区域面積が小さいものの、強規制区域は農用地区域のみで、22条区域面積に占める割合も2割未満と小さく、土地利用規制の緩い区域が大半を占めている(図2)。

加えて、類型3の7地区では既往研究³⁾で明らかになった建築基準法第6条第1項第4号に基づく小規模建築物の建築確認が必要な区域(以下、4号区域)が、大町町を除いた6地区に指定されている。これにより、22条区域での建築制限が確認申請によって担保されている。

5. まとめ

都計外22条区域を3分類すると、都市計画区域に接する都計外にのみ指定されている22条区域は7地区(6自治体)あることが分かった。また、約半数の22条区域が区域面積に占める個別規制法による土地利用規制の強い区域が50%以上であることも明らかになった。しかし、3地区は農用地区域以外の強規制区域がなく、土地利用規制の緩い区域が22条区域面積の大半を占めていた。

6. 今後の予定

類型3の7地区の土地利用現況を把握し、都市計画区域と同様に、土地利用コントロール手法として活用することができるのか、空間的な分析をすすめたい。同時に、

都計外22条区域指定時の自治体の指定意図も合わせて明らかにすることで、都計外22条区域が土地利用コントロールに果たす役割を検証する。

【補注】

- (1) 平成22年5月に国土交通省が実施した全国の22条区域の指定実態調査結果の提供を受けた、満田らによる既往研究¹⁾で示された都計外に指定されている22条区域を対象とする。
- (2) LUCKY(土地利用調整総合支援ネットワークシステム)や各市町村のHPを用いた。
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域、森林法に基づく国有林、保安林、自然公園法に基づく特別地域、特別保護地区、自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域、特別地区のことを指す。なお、類型3の都計外22条区域では自然公園法に基づく特別保護地区、自然環境保全法の原生自然環境保全地域、特別地区は指定されていなかった。
- (4) 羽後町の22条区域は小字毎に指定されているが、町も小字界を所有していないため、便宜的に大字界を用いて分析した。

【謝辞】

本研究は、科研費(若手(B):課題番号16K21574)による研究成果の一部である。

【参考文献】

- 1) 満田龍哉・佐藤雄哉・松川寿也・中出文平・樋口秀(2013)「建築基準法第22条区域を根拠とする都市計画区域および用途地域の新規指定に関する研究」都市計画論文集No.48-2, pp.120-128
- 2) 齋藤晋佑・姥浦道生(2012)「水害リスクコントロールの実態と土地利用規制を通じた課題に関する研究-建築基準法第39条による規制に着目して-」都市計画論文集No.47-3, pp.445-450
- 3) 佐藤雄哉・松川寿也・中出文平・樋口秀(2012)「都市計画区域外での建築形態制限を目的とした地方公共団体制定条例の指定経緯と課題に関する研究」都市計画論文集No.47-3, pp.517-522



図2 佐賀県大町町の土地利用規制状況

表1 都計外22条区域の土地利用規制状況

		羽後町		井川町		三種町		南房総市		陸沢市		大町町	
農振法	農用地区域	1752.1	50.8	244.2	63.2	7327.8	29.5	474.2	40.9	145.8	34.6	41.8	16.0
	森林法												
	国有林	21.9	0.6	-	-	2561.8	10.3	3.6	0.3	-	-	-	-
	保安林	50.7	1.4	-	-	1994.4	8.0	11.5	1.0	-	-	-	-
自然公園法	特別地域	-	-	-	-	-	-	265.6	22.9	-	-	-	-
規制なし		1626	47.1	141.9	36.8	12953.6	52.2	441.9	38.1	275.4	65.4	218.9	84.0
22条区域面積(ha)		3450.4		386.1		24810.3		1160.3		421.2		260.7	

※各自治体の左欄は各強規制区域の面積(ha), 右欄は22条区域面積に占める割合(%)を表す。

※「規制なし」は、強規制区域の重複を加味し、実質的に土地利用規制の弱い区域を抽出している。

※南房総市は2地区を合わせた面積としている。