

市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例の概要について

平成 20 年 6 月 2 日

都 市 整 備 部

1 背景等

(1) 区域区分と開発許可制度

昭和30年代後半からの高度経済成長期において、人口と産業の都市集中や、郊外部の無秩序な市街化に対応するために、昭和43年制定の都市計画法により、市街地の環境保全や農林業との調和等を図るために、区域区分と開発許可制度が定められた。また、平成12年には、地方分権の考えに基づき、条例化による地域の実情に応じた制度を可能とする法改正が行われた。

(2) 本市における制度の推移

本市においては、昭和45年10月1日に最初の区域区分が行なわれ、開発行為等について岩手県知事の許可が必要となり、昭和54年8月1日に知事から市長に事務の一部が委任され、平成12年11月1日には、特例市として開発許可制度に係る全ての事務を行うこととなった。

その中で、市街化調整区域においては、一定の要件を充たす土地において、建築物の用途及び建築主を限定した許可制度を行ってきている。

(3) 市街化調整区域の既存集落の状況

市街化調整区域の既存集落については、近年の人口減少・少子高齢化社会の進展の中で既存集落の衰退が見られ、地域コミュニティの維持が危惧されているとともに、地域農業については、自由化や集団化、後継者問題などにより、厳しい状況となっている。

(4) 開発許可制度見直し懇話会の意見

平成 18～19 年度において、有識者により構成する「開発許可制度見直し懇話会」（座長：木村伸男岩手大学農学部教授）を設置し、本市における目指すべき都市像と開発許可制度のあり方についての検討を行った結果、市街化調整区域における開発許可制度について、次のとおりの提言をいただいた。

【提言】

市街化調整区域における建築物については、法の一定の制限の下での許可となるものであり、すべてが開発許可制度の中で許容されるものではないと思われるが、既存集落維持という目的達成のために、農業振興という視点を含めた制度設計がなされていくことが求められる。

(5) 条例制定による規制緩和

以上の事項を踏まえ、市街化調整区域の開発許可制度について、従来の

許可制度に加えて、都市計画法第 34 条第 11 号に規定される条例の制定により、市街化区域に隣接し一定の社会基盤整備が行われ、かつ、開発需要のある地域における既存集落維持施策のひとつとして、市街化を促進する開発や無秩序な開発を抑制しつつ、農業との調和を図りながら、規制緩和することとしたものである。

(6) 全国の状況

都市計画法第 34 条第 11 号に規定される条例については、東北地方では青森県、仙台市、山形市が制定しており、全国においては 52 の自治体が制定している状況である。(平成 19 年度調査結果)

2 条例の概要

(1) 基本方針

市街化調整区域における無秩序な市街地の拡大を招かないとともに、農地を保全しながら、既存集落の維持を図ることを目的とする。

(2) 基準 (案)

① 区域

- ・市街化区域に隣接し、一定の集落を形成している地域であり、新たな社会資本整備が伴わない区域であること。
- ・市街化区域から概ね 1km 以内であり、一定の範囲内に概ね 50 戸以上の建築物が存在していること。
- ・農振農用地等は許可対象から除外すること。

② 公共施設整備

- ・一定の幅員等の道路に接していること。
- ・上下水道等の供給処理が適切に行われること。

③ 建築物

- ・自己用建築物であること。 事務所、住宅、旧サービス店舗、事業所 (吹出たお作 自転車製作工房)
- ・一定規模以上の敷地であること。
- ・2 階建て以下かつ高さ 10m 以下であること。

3 今後の予定 (案)

今後も条例内容の検討や関係協議を進めていくこととするが、主な予定については、次のとおりである。

時期	概要
平成 20 年 9 月	パブリックコメント
平成 20 年 12 月	議会への条例案上程・議決
平成 21 年 4 月 1 日	条例施行