

事務所便り 第 104 号

～市街化調整区域における建築物の建築～

市街化調整区域とは、都市計画区域内において定められる区域であり、その定義は、“市街化を抑制すべき区域”である。市街地周辺の農家集落が点在する田園または畑作地域というイメージである。

日本の国土は、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日 法律第 100 号）によって、都市計画区域とそうでない地域に分けられている。都市計画区域内では、計画的に健全な都市を形成する目的の下、道路網をはじめ公園、下水道事業等インフラ整備が計画されている。我々が暮らす首都圏のほとんどの地域は、都市計画区域である。

同時に、都市計画区域では、都市と農林漁業の健全な調和を図るため、一般に、市街化区域と市街化調整区域に分けられている。市街化調整区域とは、市街化を抑制することによって農林漁業を保護していこうという地域なのである。したがって、既存の建築物の建て替えを除き、原則として建築物を建築することができない地域である。

都市計画法では、第 43 条で、市街化調整区域において開発許可を受けた区域以外の区域では、建築物を新築してはならないと規定している。開発許可とは、開発行為に対する都道府県知事等の許可である。開発行為とは、建築物等を建築するための土地の区画形質の変更である。区画形質の変更とは、三つの場合に分けて考えられ、区画の変更；ある土地を数区画に分割すること等、形の変更；切土または盛土、質の変更；宅地以外の土地を宅地、つまり建築物の敷地とする行為をいう。要するに、市街化調整区域において建築物を建築しようとしたとき、土地の区画形質の変更が伴うものは、その土地の規模にかかわらず、すべて許可を得なければならない訳である。そして、許可を得るための必要条件は、少なくとも、第 34 条第 1 項に掲げられる 14 項目のいずれかに該当する開発行為でなければならない。ところが、市街地で普通に見られるような戸建住宅や集合住宅等の建築を目的とした開発行為は、そのいずれにも該当しないため開発許可を得ることができないのである。まるで婉曲表現のような規制ではあるが、結果として、市街地に普通に存在する多くの用途の建築物の建築行為を制限している訳である。

それでは、全く建築物の建築ができないのかということ、そんなことはない。まず、従前から宅地である土地、あるいは今は荒地であるが嘗ては宅地であった土地については質の変更にあらず、区画分割や切土盛土がなければ、そもそも開発行為に該当しないため、一定の条件を満足すれば、建築物の建築が可能である。前述の既存建築物の建て替えはこれにあたる。

また、前記 14 項目の最後（第 34 条第 1 項第 14 号）には、“都道府県知事が開発審査会の議を経て認めたもの”と規定されている。各都道府県が個別に定めているため、多くのヴァリエーションが存在する訳であるが、例えば、田園地帯を貫く幹線道路沿いにファミリーレストランや大型ショッピングセンターが存在するのは、開発審査会の議を経て認められた要件に合致するためである。



株式会社 東昭エンタープライズ

〒160-0004 東京都新宿区四谷 4-33 ニシダ第一ビル 3 階

TEL. 03 (3357) 6572 FAX. 03 (3357) 6573

<http://www.t-enterprise.co.jp>