

都市計画法による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一部改正（案）の概要版

1 趣旨

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域として区分された市街化調整区域においては、都市計画法（以下、法という。）第34条各号のいずれかに該当する場合でなければ開発行為を認めておらず、土地利用を厳しく制限しています。

その中で、同条第11号では、法に基づき市町村等の条例で指定された土地の区域内における、宅地分譲などの開発行為を許容しています（以下、区域指定制度という。）。

このことを受け、本市では「都市計画法による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（以下、条例という。）」に区域指定制度を定め、平成18年から運用してきましたが、都市計画区域の人口動態や社会経済情勢の変化等を総合的に勘案し、本市の実情に応じた対応を図るため、条例の一部改正により、区域指定制度を廃止するものです。

2 区域指定制度の概要

条例で指定する土地の区域内における開発行為については、無秩序かつ不規則な市街化の広がり（スプロール現象）への対策上支障がないとして、許可するものです。

（1）区域の指定要件

既に公共施設が整備されており、開発に伴う積極的な公共投資が必ずしも必要とされないことが肝要であるため、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域のうち、公共下水道に接続が許容され、幅員6m以上の連続する道路に接している区域としています。

（2）除外区域

近郊緑地保全区域や文化財が良好な状態で保存されている区域、災害の発生の恐れのある区域などは指定区域に含めることができません。

（3）開発行為の条件

開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない開発行為のみを認めるため、予定建築物は原則として第二種低層住居専用地域に建築できる用途とし、その敷地面積は165㎡以上とする必要があります。

（4）申出制度

市域における都市基盤の整備状況等との関係性もあり、あらかじめ市が開発可能な区域を明確に指定することはできないため、地権者等の申出を受けて区域を指定する制度となっています。なお、申請者は区域の街づくり方針を策定し、区域内の地権者等の3分の2以上の同意を取得する必要があります。

3 廃止の背景と理由

本市の人口は、令和元年をピークに減少に転じることが見込まれており、高齢化の進行を伴った様々な課題への対応が不可欠であることから、令和2年3月に立地適正化計画を策定し、長期的な視点のもと、都市機能や居住を一定のエリアに誘導することにより、持続可能なまちづくりの実現を目指しています。

また、令和元年に開催された、国の都市計画基本問題小委員会（国土交通省所管）においては、区域指定制度は市街地の拡散を助長する恐れがあるとして、立地適正化計画における居住誘導区域への居住誘導に支障を及ぼしかねないことを問題視しており、条例廃止や対象区域の絞り込みを行う必要性が指摘されています。

本市としては、区域指定制度を継続することにより、立地適正化計画に示した考え方との乖離が生じる恐れがあることに加え、市街化調整区域内の農地の更なる減少や、市街化区域における空き家の増加を助長し得るという懸念があることから、本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域における開発許可制度について見直しを図るものです。

4 廃止の影響

区域指定制度を廃止すると新たな区域指定やそれに伴う開発はできなくなりますが、既指定区域に更なる制限がかかることはなく、建替えなどは廃止後も可能です。

なお、改正条例の公布後は周知及び経過措置の期間を設け、地権者の申出に係る検討や申出手続の期間を確保しますが、係る期間の終了までに開発許可申請が行われない場合は、区域指定制度による新たな開発はできません。

5 今後のスケジュール（予定）

令和3年10月下旬	パブリックコメントの結果公表
11月	市議会12月定例会議に改正条例案を提出
令和4年 1月 1日から	制度廃止の周知期間
12月31日まで	
令和5年 1月 1日	改正条例の施行
令和5年12月	経過措置期間終了