

改正都市計画法及び建築基準法について

不動産鑑定士 山本厚夫

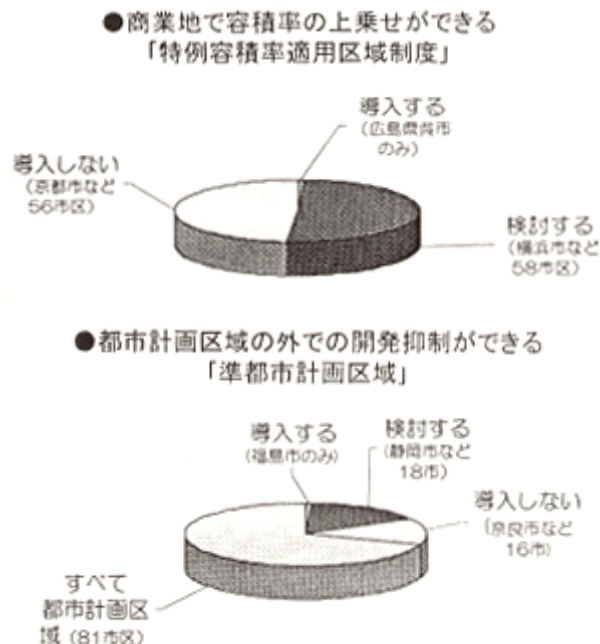
来春改正される都市計画法及び建築基準法上で以下のような言葉が登場している。

(日経新聞H12.6.5)

改正による新しいメニュー

- (1)特例容積率適用区域の指定(商業地域での容積率の上乗せ)
- (2)準都市計画区域の指定(都市計画区域外において)
- (3)非線引きの場合の白地地域における特定用途制限地区の指定

特に、商業地域での容積率の上乗せについては、全国の主要都市(横浜市や大阪市などの大都市も含まれている)の約5割が導入を検討している。また、都市計画区域外で開発が抑制できる「準都市計画区域」については、15%の自治体が導入を検討している。



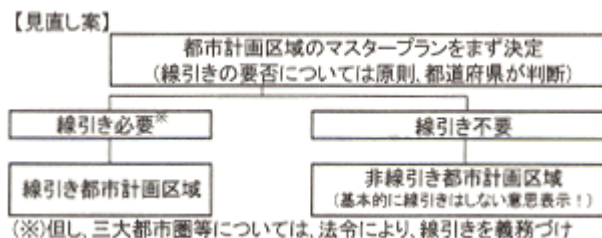
ではなぜこのような地域地区のメニューが必要になったのか、又、なぜ近年頻繁に法改正がなされるのか。まず、これらが必要になった背景・趣旨からレポートしていきたい。

背景・趣旨

1. 地方分権を踏まえた市町村等への権限委譲と情報公開への対応
 - 都市計画についてもその決定システムを合理的にし、地域住民の参画、意向を反映して透明性を図る必要がある。
2. 既成市街地における土地有効利用と活性化
 - (1) 商業地域内における未利用容積の活用
 - **特例容積率適用区域**特例容積率適用区域特例容積率適用区域特例容積率適用区域の指定による容積率上乘せ(都計法 8 条 3 項 2 号二、建基法 52 条の 2 各号、52 条の 3 各号)
 - (2) 密集市街地等の建ぺい率緩和建ぺい率緩和建ぺい率緩和建ぺい率緩和(例えば、老朽建築物の建替促進のためなど)隣地側に壁面線の指定等があり防災上、衛生上支障がない場合(建基法 53 条 4 項)
 - (3) 地区計画の積極的活用
 - イ．用途地域が定められている場合は、無条件で指定可。
 - ロ．用途地域が定められていない場合であっても一定の場合指定可(都計法 12 条の 5)
3. 郊外部における居住等を中心とした土地有効利用
 - (1) 市街化調整区域における規制緩和、土地有効利用の促進(34 条 1 項 8 の 3、8 の 4)
 - (2) 都市計画区域外における無秩序な開発等を排除等、有効活用するために一定の規制事項の設置→**準都市計画区域**など(都計法 5 条の 2、29 条 2 項)
 - (3) 非線引きの白地地域での特定用途制限地域の指定(都計法 9 条 14 項)

改正ポイント

1. 都市計画マスタープランの位置づけ(最上位)と線引き及び開発許可制度見直し



改正により、線引き都市計画区域においては、

(1) 市街化区域と□市街化調整区域に分けられる。

- 市街化調整区域では、一定の要件を満たせば、建築行為等を許容（許可制に移行）すると同時に既存宅地等においても原則許可不要から一定の要件を満たすことを必要とする。→既存宅地とそれ以外の市街化調整区域内の宅地との扱いの均衡化。（都計法 34 条 1 項 8 の 3、8 の 4）及び（旧都計法 43 条 1 項 6 号イ、口の削除）

また、非線引き都市計画区域においては、後述で説明するような次の区域に分けられる。

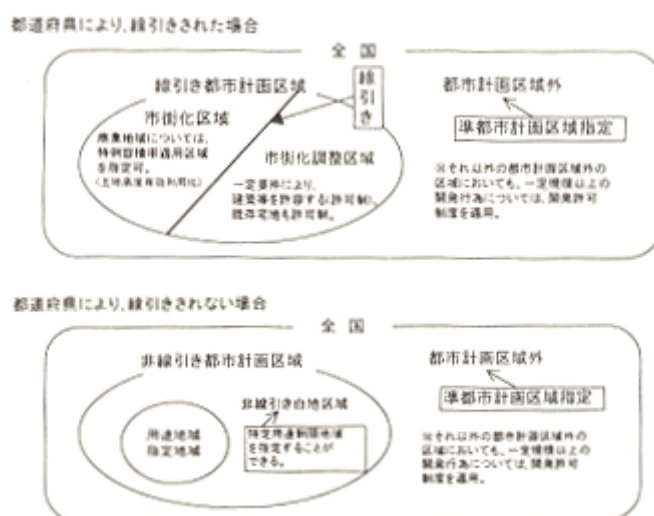
- (1) 用途地域のみ指定される区域（イメージとしては市街化区域に相当）
- (2) 非線引きで用途地域の指定がない地域 = 非線引き白地地域（イメージとしては未線引き都市計画区域に相当）

またこの地域においては、「特定用途制限地域」を指定することができる。

さらに、都市計画区域外においても、土地有効利用という観点から一定の方向づけをすることができるようにするため等により、次のような区域が設定されることとなる。

- (1) 準都市計画区域
- (2) 都市計画区域外で準都市計画区域の指定のない区域（従来の都市計画区域外に相当）
 - ただし、従来都市計画区域外においては、事実上、無秩序な開発が比較的可能であったことから、これを是正するために一定規模以上（予定では 1ha 以上）の開発行為については、開発許可制度を適用する。

地域区分のイメージ



開発許可について

【現行】

市街化区域 ...全国一律の基準

市街化調整区域...全国一律の厳しい開発規制。→厳しすぎる

しかし、既存宅地での建築行為は許可不要。→緩すぎる

【改正】

市街化区域及び市街化調整区域...地域の実情の応じ、開発行為の技術基準を条例により条例により強化又は緩和できる。

「最低敷地規模」に関する規制の付加が可能になる(要綱より格上げ)。

市街化調整区域...

一定の要件を満たす区域を定め、住宅等の立地を可能にする。→緩和

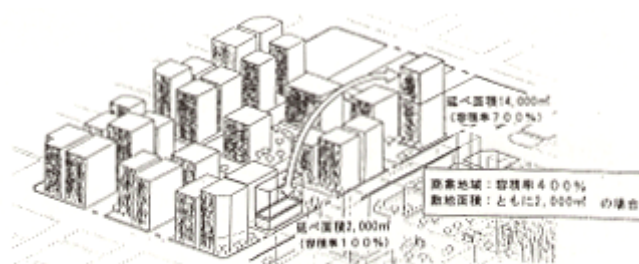
一方、既存宅地での建築行為も許可制に移行。→付加

では各メニューの具体的な説明をしていきたい。

既成市街地の再整備(有効活用など)

特例容積率適用区域(都計法 8 条 3 項 2 号二、建基法 52 条の 2 各号、52 条の 3 各号)商業地域の一定の地区において、当該地区の所有者等が利害関係者の同意を得て、特定行政庁に特例敷地の特例容積率の限度の指定を申請できる。

都市計画に定められた容積率の範囲内で、複数の敷地間で(区域内であれば離れた敷地であってもOK)、特例的な容積率を適用

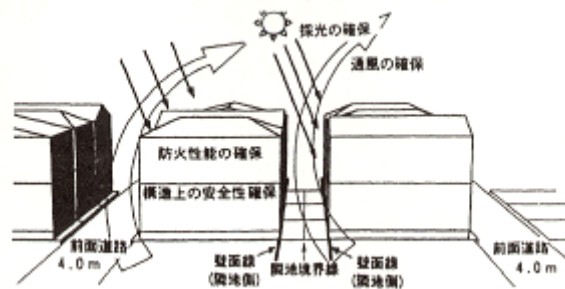


密集市街地等の建ぺい率の緩和

(建基法53条4項)

密集市街地等の建ぺい率の緩和(建基法 53 条 4 項)

隣地等に壁面線の指定等がある建築物について特定行政庁の許可により、建ぺい率を緩和できる(例えば住宅系の用途地域において80%まで緩和されるなど)



地区計画の積極的活用(都計法 12 条の 5)

従来、(1)市街化地域で一定の要件を満たす区域あるいは(2)市街化調整区域で一定の要件を満たす区域で定めることができた。改正では、その策定対象地域の拡大化を図るために、(1)用途地域が定められた地域においては無条件に指定可、(2)用途地域が定められていない地域においては一定の要件を満たす場合に指定できるようになった。

都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制

準都市計画区域(都計法 5 条の 2)

都市計画区域外の区域で市町村が指定することができる。用途地域等の決定や建基法上の集団規定が適用される。以下、都市計画区域との比較を列挙する。

都市計画区域とは

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域

(1) 土地利用規制

線引き、用途地域、特別用途地区、高度利用地区、風致地区等

(2) 都市施設

道路・公園・下水道

(3) 市街地開発事業

土地区画整理事業、市街地再開発事業

(4) 開発許可制度

あり

準都市計画区域とは

そのまま土地利用について放置すれば、将来における都市として整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域

(1) 土地利用規制

用途地域、特別用途地区、風致地区等

(2) 都市施設

定めない

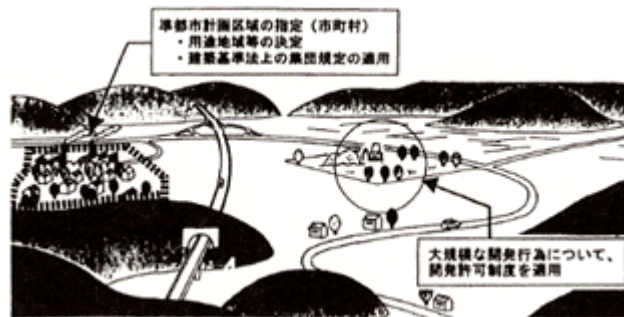
(3) 市街地開発事業

定めない

(4) 開発許可制度

あり

なお、**都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域**においても、一定規模以上の開発行為については、開発許可制度が適用される。(都計法 29 条 2 項)



良好な環境確保のための制度の整備

風致地区(都計法 58 条 1 項)

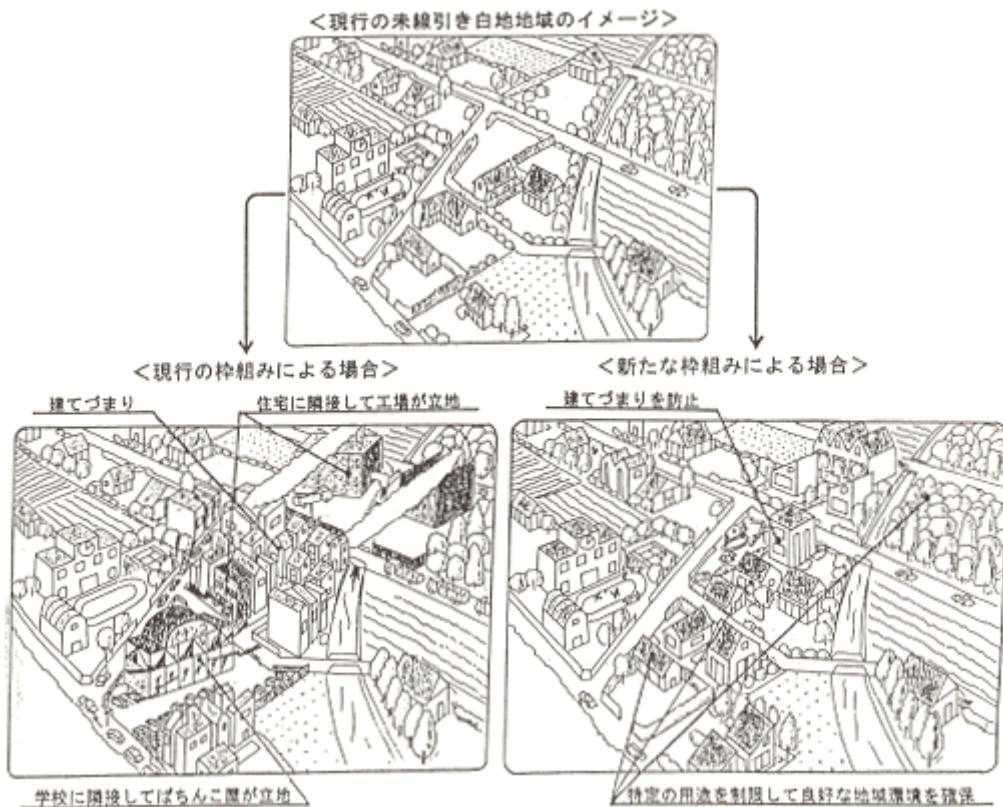
小規模な風致地区の決定や規制についての条例を都道府県から市町村に委譲

特定用途制限地域(都計法 8 条 3 項 2 号ホ、9 条 14 項、建基法 49 条の 2)

非線引き白地地域(非線引き都市計画区域の内、用途地域の指定のない区域)での特定用途制限地域を指定し、特定の用途の建築物の建築を制限用途地域の指定のない区域での、容積率・建ぺい率等を特定行政庁が選択

(建基法 52 条 1 項 6 号、53 条 1 項 4 号)

従来、未線引き都市計画区域においては、特に土地の利用状況にかかわらず比較的規制が緩やかであった(用途規制なし、原則容積率 400%、建ぺい率 70%)点を改め、土地の利用状況に応じた容積率・建ぺい率等を特定行政庁が選択できるようにした。



【現 行】

（未線引き都市計画区域をイメージ）

用途規制なし

原則として容積率 400%、建ぺい率 70%

【改 正】

（上記に対応したものが非線引き白地地域）

特定用途制限地域により特定の用途の制限→制限すべき地域では規制

容積率（50%～400%）、建ぺい率（30%～70%）

→原則、一律の比較的緩い規制を土地利用状況に応じて厳しくできるようにするため。