

## 既存宅地制度の廃止と市街化調整区域内宅地の土地利用

大阪本社 芳賀 美紀子

平成 12 年 5 月 19 日に公布された「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」により開発許可制度の一部の規制が緩和された。これに伴い昭和 50 年 4 月 1 日に施行されて以来 26 年間にわたって取り扱われた市街化調整区域内の既存宅地制度は、改正都市計画法の施行日(平成 13 年 5 月 18 日)から廃止され、一般の市街化調整区域と同様の規制を受けることとなった。ここで、法改正に到る経緯、その内容等に関して紹介する。

### 1. 既存宅地制度廃止までの経緯及び背景

既存宅地制度は開発行為が規制される市街化調整区域での例外的制度といえるものであり、都市計画法第 43 条 1 項第 6 項に定めた次の 2 要件を満たす土地をいう

市街化区域に準ずる地域であること

市街化調整区域内の一定規模の集落(概ね 50 以上の建築物が連担している区域)にある土地であって、その集落が市街化区域の土地と一つの生活圈を作っていること。

市街化調整区域になった際に宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

従って既存宅地の要件をみたしていても、都道府県知事の確認を受けていないものについては、「既存宅地」とはみなされず単に“法以前から存する宅地”となる。このような土地については後述する 5 年の経過措置の適用は受けられない

そもそも既存宅地制度は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内での特例制度であり、一旦既存宅地である旨の確認を受けた土地であれば、都市計画法上の建築許可等を受けることなく建築物の建築等(新築・改築・用途の変更)が出来た。そのため本制度の適用を一度受けると当該地域における開発行為とのバランスを欠くばかりではなく、例えば学校のそばに風俗営業の建物等の不釣り合いな建築物が建ったり、低層の建築物の中に中高層の建物が建つ等の周辺地域と不調和な用途の建築物が立地する場合があること、建築物の敷地の排水、安全性等に関する許可基準が適用されないこと等、無秩序な市街化の原因となっているとの指摘が以前からなされており、このような弊害があるため、このたびの改正により廃止となった。

### 2. 改正による変更点(許可制へ移行)

既存宅地の要件(1)の土地の区域(市街化区域に隣接、近接する土地の区域)のうち、開発許可権を有するもの(都道府県等)が条例で区域をきめ、この地域においての目的または予定建築物の用途を限り、この開発行為及び建築行為を許可対象に追加された。この区域内では既存宅地であるか否か、また宅地であるか否かに関わらず開発行為等が可能となるもの

であるが、大部分の既存宅地が該当するものと考えられるものから、既存宅地制度は許可不要の制度から許可制へ移行したものと言える。

換言すれば許可対象に該当すれば、以前の既存宅地以外の調整区域であっても、建物が建てやすくなることから、規制と緩和の抱き合わせの改正といえる。

### 3.経過措置

なお、改正法の施行日までに既存宅地の確認を受けた土地については、経過的な措置として、施行日から5年以内であれば、自己建築物に限り従来同様都市計画上の許可不要で建築が可能となる。

自己用・非自己用の判断としては、建築確認を申請する者が利用する建物か否かということが基準となる。従って分譲住宅、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所は非自己用となる。

一方借地権等の権限を持っている者が当該敷地において自己用の建築物を建築する場合でも経過措置が適用される。また既存宅地は土地に着目した概念であるから、既存宅地の確認を受けたものから土地の譲渡を受けた第三者であっても自己用の建築物を建築する場合は経過措置の適用がある。

### 4.各自治体の対応

この改正によって各地方公共団体が地域の実情に応じて条例を制定することが可能となった。しかしながら、現段階では、細かな基準を定める政令が公布されていないこと及び条例制定により市町村の町づくりに多大な影響を与えることから、各自治体の政令・条例等は明確化されていない。

参考までに法定の経過措置と大阪府の提案基準及び静岡県の特例措置(法定の経過措置に追加)を紹介する。

		法定の経過措置	提案基準(大阪府) (法定の経過措置に追加)	特例措置(静岡県) (法定の経過措置に追加)
1	建築期間	改正法施行日から 5年間	改正法施行日から当分の 間(5年間経過以降も)	大阪府と同じ
2	建築できる用途	すべての用途 (住宅・店舗・工場等) 自己用建築物	原則として、一戸建専用 住宅(第1種低層住宅地 域内に建築することができる 兼用住宅を含む)	第2種低層住居専用地域 に建築できるもの
3	建築できる条件	建ぺい率: 60%以内 容積率: 200%以内	建ぺい率: 50%以内 容積率: 100%以内 高さ: 10m以内 外壁の後退距離: 敷地 境界線から 1m以上	建ぺい率: 50%以内 容積率: 80%以内 高さ: 10m以内
4	敷地規模	特になし	150㎡以上 (但し市町村において都 市計画上支障がない場合 は120㎡以上とできる)	原則 200㎡以上

上記の表で明らかなように、既存宅地廃止後の条例は各自治体によって差が生じることとなり、許可基準にも幅が出てくることが予測される。用途の制限や再建築の可否が土地の評価に大きく影響するので、今後市街化調整区域内の宅地の評価にあたっては、より一層の注意が必要である。