

「市街化調整区域内における開発行為について」

1.はじめに

昭和 44 年 6 月 14 日に施行された都市計画法は、無秩序な市街化を防止し、計画的な街づくりを行うために開発許可制度を創設しました。区域区分された市街化区域、市街化調整区域、区域区分されていない非線引都市計画区域や都市計画区域外での区域内で、建物を建築するために土地の区画や形質の変更（以下、開発行為という）や建物を建築する場合、一定の規模以上は許可を受けなければなりません。

市街化調整区域（以下、調区という）は「市街化を抑制する区域」であるため、許可基準は厳しく、それは都市計画法（以下、法という）34 条 1 号～14 号で定められています。「なぜその場所に建築する必要があるのか」という理由がその各号の一に適合しなければ開発行為は許可されません。

各号の内容はここでは省略しますが、各号には各都道府県の条例によって詳細に許可要件が制定されています。

そこで、調区内で一般の自己用住宅を建てるための許可基準法 34 条 11 号、12 号、14 号についてみていきます。

2.都市計画法 34 条 11 号について

法 34 条 11 号は、「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、都道府県の条例で指定した土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が条例の規定に適合するもの」とされています。

指定した土地の区域内とは、

- ア、 建築物の敷地相互間の距離が 50m 以内でおおむね 50 戸以上の建築物が連たんしていること。
- イ、 市街化区域から 1km 以内に存する地域
- ウ、 隣近接した市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がない区域
- エ、 公共施設である道路、排水施設が適当に配置されている区域

です。指定した土地の区域、予定建築物の用途、敷地面積の上下限等の許可要件が条例によって制定されているため各役所で必ず確認しましょう。

京都府、滋賀県内で、区域指定がされている市町は次の通りです。

（（ ）内は、確認場所）

京都府・・・綾部市（中丹東土木事務所、綾部市役所、京都府庁）

井倉町、岡町、青野町、上延町

福知山市（中丹西土木事務所、福知山市役所、京都府庁）
 字奥野部、字大門、字下天津、字上天津、字正後寺、字坂室、
 字多保市、字岩崎、字池田、字三俣、字堀越、字生野、字上
 野、字萩原、字宮、字大内、字田野、字岩間、大字私市、
 大字報恩寺、大字印内、字室、字筈巻、字安井、字池部、
 字中の一部

亀岡市（南丹土木事務所、亀岡市役所、京都府庁）
 篠町、曾我部町

精華町（山城南土木事務所、精華町役場、京都府庁）
 大字北稲八間、大字南稲八妻、大字植田、大字祝園の一部
 （平成 21 年 12 月確認）

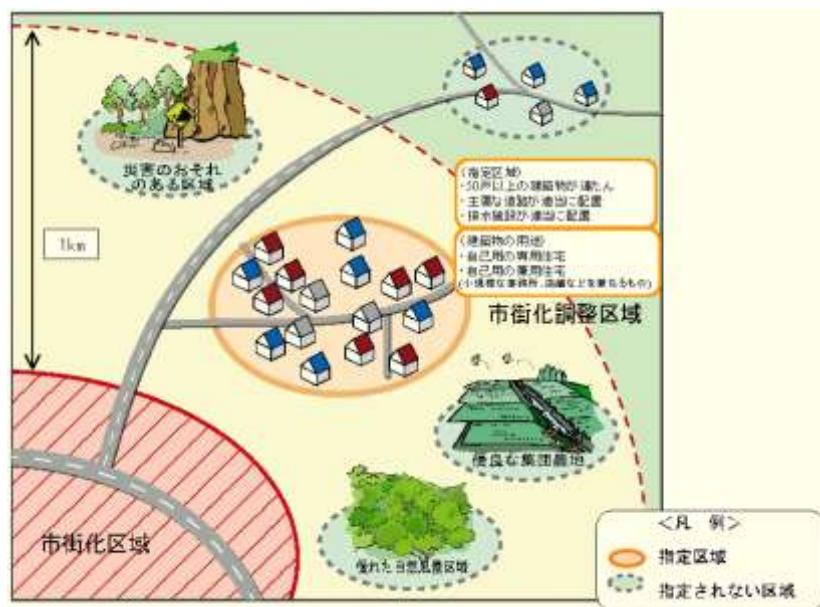
滋賀県・・・市街化調整区域を有する大津市、草津市、守山市、栗東市、野
 洲市、湖南市、甲賀市、近江八幡市、東近江市、彦根市、長浜
 市、米原市、安土町、日野町、竜王町、多賀町の 16 市町のうち
 大津市、守山市は条例の制定はありません。

それ以外の 10 市（各市役所都市計画課）

安土町、日野町、竜王町（東近江土木事務所、滋賀県庁）

多賀町（湖東土木事務所、滋賀県庁）

（平成 22 年 1 月確認）



区域指定のイメージ図（滋賀県庁ホームページより）

3.都市計画法 34 条 12 号について

次に、法 34 条 12 号は「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。」とされています。京都府では条例の制定はありませんが、滋賀県では

1. 世帯分化に伴う自己用住宅
2. 借家からの転居に伴う自己用住宅
3. 収用移転に伴う自己用住宅
4. 認定既存住宅団地における自己用住宅

があります。

12 号が滋賀県において適用されているのは市街化調整区域を有する 16 市町のうち、大津市以外です。また、12 号の適用があっても上記「4.認定既存住宅団地」の区域の指定がない市町があります。また、許可要件についても各市町で異なりますので、必ず各窓口において確認しましょう

4.都市計画法 34 条 14 号について

法 34 条 1 号～13 号に該当しない場合、法 34 条 14 号に該当する場合があります。この法 34 条 14 号は、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、開発審議会の議を経たもの。」とされ、基準が制定されています。

滋賀県においては、

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| 提案基準 1 | 世帯分化の過程で必要とする住宅 |
| 提案基準 2 | 収用対象事業等による移転 |
| 提案基準 4 | 既存集落の自己用住宅 |
| 提案基準 12-1 | 大規模な「指定既存集落」における自己用住宅について |
| 提案基準 12-2 | 大規模な「指定既存集落」における世帯分化の過程で必要とする住宅について |
| 提案基準 27 | 既存団地における自己用住宅 |

等があります。

京都府においては、

- | | |
|--------|----------|
| 付議基準 1 | 農家の分家住宅 |
| 付議基準 2 | 非農家の分家住宅 |
| 付議基準 3 | 収用対象事業 |

- 付議基準 7 既存集落内における自己用住宅
- 付議基準 15 知事指定の区域（既存集落）
- 付議基準 16 北部地域（綾部・福知山・舞鶴都市計画区域）で線引以前の宅地
- 付議基準 17 知事指定の区域で線引き以前に概成した住宅団地
（平成 20 年 4 月現在）
亀岡市大井町かすみヶ丘（かすみヶ丘）外、
向日市寺戸町乾垣内（寺戸・乾垣内）、
城陽市中向河原（中向河原）

等があります。

各都道府県によって取扱基準、許可要件が異なりますので、必ず確認しましょう。

5.まとめ

上記、許可基準に該当し、許可要件を満たせば、更地で造成を要しない場合
法 43 条許可（建築許可）、既に建物が建築されている場合の増改築等の場合、
適法に建築されていることの証明書（法 60 条証明）を添付することによって、
建築可能となります。但し、ここでは開発行為の一部の紹介ですので、実際に
所有している土地建物を売買又は建替等する場合、トラブルがないように、今
一度、その土地の区域区分を確認し、役所で相談することをお勧めします。

最後になりましたが、私たちが求めている鑑定評価額は、そういった事情を
反映した上で求められた価格であります。