

## 開発許可条例の運用形態とその要因に関する研究

都市計画研究室 大川 秀和  
指導教員 中出 文平  
樋口 秀  
松川 寿也

### 1. 背景と目的

昭和43年当時、我が国は、高度経済成長期以降の都市への人口、諸機能の集中による無秩序な市街地拡大に対応するため、新都市計画法を制定し、区域区分制度、開発許可制度を創設し、全国一律にその制度を適用してきた。しかし、30年の歳月を経て、「人口減少」「モータリゼーションの進展」「産業構造の転換」といった社会的背景は、都市を取り巻く環境に変化をもたらした。こうした都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するため、平成12年に都市計画法が改正され、区域区分制度、開発許可制度が見直された。

この改正により、市街化調整区域（以下、調整区域）内の土地で、区域区分日前から宅地と確認を受けた土地について、建築行為が許可不要となる制度（既存宅地制度）が廃止され、新たに開発行為等を行う場合には、法に基づく許可が必要となった。

また、地方分権の流れに沿い、都市計画に関する事務は地方公共団体が中心となり、地域の実情にあわせて進めていく仕組みとなり、調整区域における開発許可立地基準を、都道府県等が条例により設定し、それに適応するものについて許可対象とする事が可能となった（以下、3411条例<sup>①</sup>）。

そのため、各自治体の選択肢が広がり、独自の判断で様々な運用がなされていると考えられる。しかし、本来開発を抑制すべき区域である調整区域に、一定規模の開発区域を設けるため、3411条例の運用次第では、無秩序な開発が行われる危険性を孕むとした課題もある。

3411条例に関しては、村岡ら<sup>②</sup>による1都3県を対象として運用実態を比較したもの、舩ら<sup>③</sup>による山口県防府市を対象とした3483条例の運用に伴う調整区域での開発動向

への影響を指摘したもの、馬ら<sup>④</sup>の活用と運用に対する考えから問題について指摘したもの、塚本ら<sup>⑤</sup>による調整区域での開発コントロールについての効果、問題といった評価を行ったものなどの研究がなされている。しかしながら、3411条例の運用形態の多様性に着目した研究はなされていない。

そこで本研究では、平成19年8月現在で3411条例が制定可能な都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、事務処理市のうち、都道府県以外で3411条例を制定している87自治体の運用形態を、例規集とアンケート調査から把握し、類型化した。類型化により分類したタイプから特徴的な都市を取り上げ、制定の経緯、運用実態を把握した。本研究は、以上の分析を進めることにより、3411条例が現在の運用に至った要因とその経緯を明らかにする事を目的とする。

### 2. 3411条例の制定状況と運用形態

#### (1) 全国の制定状況

まず、3411条例が制定可能な自治体<sup>②</sup>から、実際に制定している自治体を抽出する<sup>③</sup>（表-1）。全国で3411条例が制定可能な自治体は283存在するが（平成19年8月現在）、そのうち制定している自治体は113である。地方自治体別に割合でみると、制定割合が最も高かったのが都道

表-1 3411条例の制定状況（平成19年8月現在）

3411条例が制定可能な自治体	制定	未制定
都道府県(46)	26	20
政令指定都市(17)	5	12
中核市(34)	13	21
特例市(44)	13	31
事務処理市(142)	56	86
全自治体数(283)	113	170

府県で約57%、次いで事務処理市で約39%、中核市で約38%、政令指定都市と特例市では約29%の順となっている。本来、調整区域内は原則として開発行為を認めない区域であり、3411条例は例外的に開発を認める基準の一つである。そのため、開発圧力が高くない自治体や調整区域での開発を抑制したい自治体にとっては、必要としない制度である。以上の事から、制定自治体数が全体の半数以下にとどまっていると考えられる。

また、3411条例を制定している事務処理市の半数以上が埼玉県と千葉県の手務処理市で占められていることが分かった。移譲に伴う要件として一定規模の自治体に限られることと、埼玉県や千葉県の自治体は都心に近く、開発圧力が高い地域にあることから、3411条例の制定の必要性が高く、多くの自治体が制定していると考えられる。

## (2) 3411条例の運用形態

3411条例は、調整区域内で、市街化区域に隣接又は近接し、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内（以下、近隣接要件）に、一定程度の集積（以下、連担要件、敷地間距離要件）を満たしている地域を対象に、開発行為を行える区域を設定し、その区域とその周辺の環境に支障をきたす恐れのない建築物の用途等（以下、用途要件）を条例で設定する。主にこれら4つの要件を満たした開発行為のみを許可する事が可能となる制度である。まず、区域を定める要件として、近隣接要件で市街化区域から一定程度の距離を示し、その範囲内の建築物が一定の敷地間距離で、一定程度以上の連担戸数がみられる地域を3411条例の区域（以下、3411区域）とすることから、この区域を定めるための3要件を、87自治体の例規集から把握した<sup>4)</sup>（図-1）。その結果、市街化区域からの距離要件と連担要件、敷地間距離要件を設定しなければ、3411条例の趣旨である、市街化調整区域内で市街化が進行している一定の区域という要件を見誤り、結果として市街化調整区域の開発許可をいたずらに緩和してしまう恐れがある。またこれらの要件以外に接道要件と排水施設等の配置要件や地目を限定した要件など、開発可能地に制限をかけて、市街化調整区域内の開発を必要最小限に抑える効果をもつ要件を設定していないと、先に述べた市街化区域か

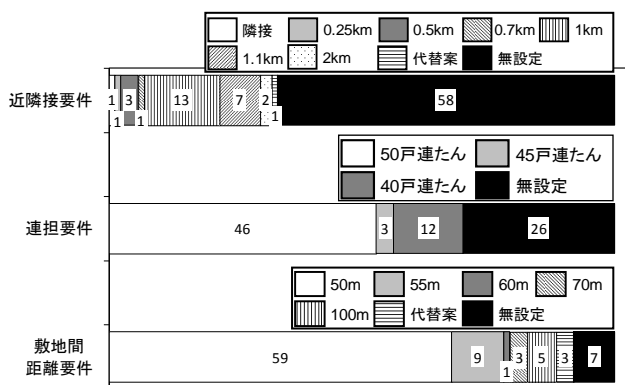


図-1 区域を定める要件

※図中の数字は、該当自治体数を示す

らの距離要件、集積要件の設定次第で、無秩序な開発につながる恐れがある。

次に、用途要件等については、建築物の用途の他、用途や形態制限に関する要件、共同住宅等（共同住宅・寄宿舍・下宿）の用途のみを除外する要件を把握できた（表-2）。3411区域で認められている建築物の用途は、主に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域という3種類の用途地域で可能な用途相当のものが認められている。87自治体のうち、84自治体が、第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域並みの用途を設定している事を把握できた。

その他に、建築物の用途に関して、「開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠、または継続的に自己の業務に係る経済活動として、使用する場合」についてのみを許可対象にした要件が見受けられた。これにより営利目的の開発誘引を抑制し、市街化調整区域内の環境の維持、保全する役割を果たすが、実際に要件を設けている自治体数は3割未満といった状況であった。

次に、共同住宅等（共同住宅・寄宿舍・下宿）の用途を除外する要件についてみる。この用途を除外する理由として、先に述べた建築物の用途の要件で非自己用に当てはまる事、共同住宅等の居住者は定住の意思が薄い事から周辺に住む住民との付き合いを心がけようとする意識が低く、居住者の入れ替わりが戸建て住宅より激しいことから、結果として周辺とトラブルを起こす割合が高いと考えられるためである。実際に除外している自治体は全体の約4割だが、建築物の用途要件に比べて割合が高いことから、それだけ問題視している自治体が多いことがわかる。

建築物の形態規制の要件とは、開発地に建てられる建築物の形態に対して一定の制限を設ける要件であり、主に高さについて規制をかける要件である。市街化調整区域における建築形態規制は、全国一律の規制となっており、多くが低層・低密度の土地利用となっている。しかし、現状の規制値では高層・高密度の土地利用も可能なため、地域によっては実情に即していないこともあり不均衡の生じることが懸念される。そのため市街化調整区域内の開発地とその周辺環境に対して、支障をきたさない効果が見込める要件だが、形態規制を行っている自治体数が約2割程度にとどまっている事から、今後、既存集落の環境悪化を招く可能性は高い。

## 3. 3411 条例の運用実態と類型化

本章では、例規集より把握する事ができなかった運用形態の把握と、また多くの3411条例が平成12年の法改正によ

表-2 用途要件等

用途要件等	自治体数	割合	自己用の設定状況	形態制限の設定状況	共同住宅等の用途制限の設定状況
第一種低層住居専用地域	47	54.0%	23	13	31
第二種低層住居専用地域	37	42.5%	0	4	7
第一種中高層住居専用地域	1	1.1%	0	0	0
その他	2	2.3%	0	1	0

り廃止となった既存宅地制度による運用形態（区域を定める要件）を引き継いでいることから、既存宅地制度が3411条例の運用形態の設定に影響を及ぼしていると考え、両制度の関連性をみるため、アンケート調査<sup>(6)</sup>を行った。

### (1) 3411区域の指定形態

3411区域の指定には、図示と文言があり、どちらの方法を用いて運用しているのかを聞いたところ、全数79のうち、図示により運用している自治体数は41、文言で指定している自治体が38となった。

まず、図示指定を行っている自治体の理由として、図示による明確化とした回答が多く、住民や職員に対してわかりやすくし、誰に対しても客観的に開発可能地、不可能地の判断を行える狙いが窺える。

次に、文言で指定を行っている自治体の理由として、各自治体の特性から文言で指定している自治体が多く、市街化区域、市街化調整区域の大きさや形、位置関係、集落など地理的な面で図示が困難な自治体が多い事が窺えた。

また、文言指定の自治体からは「図示する事で第二の線引きになりかねない」とした意見がある一方で、図示指定の自治体からは「文言指定により、際限ない開発可能地区の拡散を防止するため」といった意見もみられ、区域指定の在り方についても、様々な解釈をしている事が窺えた。

### (2) 既存宅地制度との関連性

制度移行による、近隣接要件、連担要件、敷地間距離要件の変化をみると、特に市街化区域からの距離要件は制度移行に際して厳しくしている自治体が少ない事、既存宅地制度時で無設定とした自治体は3411条例でも無設定としている事から、全体として緩和、拡大の傾向が明らかとなった（図-2、3、4）。

また、制度移行による実際の設定区域の変化について聞いたところ、拡大している自治体が多く、前述の市街化区域からの距離要件を緩和している自治体の多くが拡大している事が考えられる（表-3）。つまり、市街化区域からの距離要件が、区域指定による変化を顕著に示す要件である可能性が高い。しかし、設定区域の変化について理由を聞いたところ、距離要件について異なる回答をした自治体から「既存宅地制度と3411条例の趣旨が異なる」とした共通の理由が挙がっている事から、既存宅地制度と3411条例の空間的な捉え方が異なる事が窺えた。

他に、制度移行による地目限定の要件について聞いたところ、この要件を受け継いでいる自治体が少ない事が確認できた（表-4）。これについては、「法改正の趣旨から宅地に限定する必要性がない」、「他の要件による規制の範囲内であれば支障がない」等の回答から、「集落環境の維持、地域の活性化」や「既存集落内の土地の有効利用を図りたい」、「調整区域内において宅地以外の農用地、山林等が過半を占める」といった各自治体の市街化調整区域での土地利用の考え方を示す回答もみられ、市街化調整区域内の開発意向が高い事がわかる。

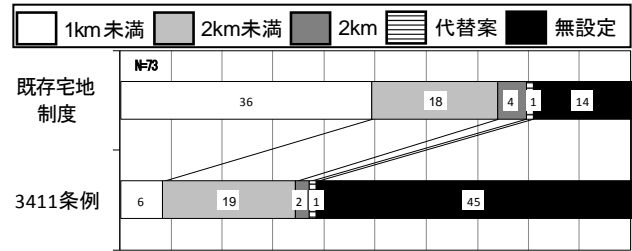


図-2 制度移行による変化（近隣接要件）

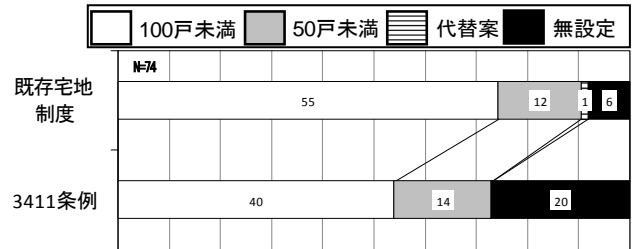


図-3 制度移行による変化（連担要件）

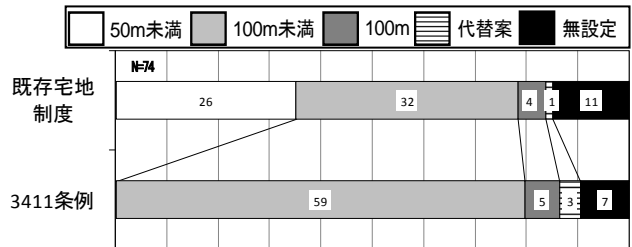


図-4 制度移行による変化（敷地間距離要件）

※図中の数字は該当自治体数を示す

表-3 制度移行による指定区域の変化

旧都市計画法第43条1項6号の区域指定状況	自治体数	割合
既存宅地制度の適用範囲と同じ位置、面積で指定	16	21.9%
既存宅地制度の適用範囲よりも広く指定	27	37.0%
既存宅地制度の適用範囲内に限定 より小さい面積で指定	16	21.9%
既存宅地制度の適用範囲外を一部含む より小さい面積で指定	8	11.0%
既存宅地制度の適用範囲と異なる範囲を指定	6	8.2%

表-4 既存宅地制度口との関連性

旧都市計画法第43条1項6号口との関連性	自治体数	割合
3411条例の許可対象を宅地に限定	7	8.9%
3411条例の許可対象を宅地に限定せず	72	91.1%

表-5 制度移行運用による運用形態変化の分類

分類	要件
A (11自治体)	強化型 3つの要件のうち1つでも厳しく設定している自治体
B (7自治体)	混合型 3つの要件のうち、強化・緩和が混ざっている自治体
C (8自治体)	継承型 3つの要件全てが、維持の状態である自治体
D (15自治体)	継承一部緩和型 3つの要件のうち、2要件が維持、1要件が緩和の状態である自治体
E (32自治体)	緩和型 3要件のうち、2要件以上が緩和の状態である自治体

### (3) 類型化

ここでは、例規集で定める3411条例の運用形態の近隣接要件、連担要件、敷地間距離要件と既存宅地制度時に運用されていた同様の3つの要件について、制度移行による運用形態の変化から類型化した結果、5つのタイプに区分し

た(表-5)。緩和型に該当する自治体数をもっとも多い事がわかる。そのうちの半数が大都市圏内に属する自治体であることから、開発圧力が高いために開発可能地を拡大する必要があったことが窺える。

次に、強化型と緩和型の2タイプは、極端なタイプであり、その中から複数の自治体を抽出、調査する事で3411条例を制定する自治体全体の運用形態の要因結果を得られるのではないかと考え、強化型から山形市、富山市、緩和型から羽生市、長岡市を詳細に検討する都市としてとりあげ、3411条例の運用形態の要因を探る。

#### 4. 強化型自治体の3411条例の運用実態

##### (1) 山形市

平成14年3月25日に、山形市都市計画法第34条8号の3の規定に基づく土地の区域の指定等に関する条例(平成14年市条例第2号)が施行されたが、実際に区域指定についての告示・施行は平成14年10月11日に行われ、大字陣場新田・大字平清水・大字岩波・大字前明石、大字南館、大字富の中二丁目の計4箇所に指定された。

その後、平成19年5月29日に山形市花楸二丁目、山形市落合町の2箇所に指定され、計60haの土地を3411条例で緩和した。

区域の指定方法を図示した理由として、指定区域を明らかにし、住民にわかりやすくするためとしており、近隣接要件(隣接)、連坦要件(50戸連坦)については、「都市計画法第34条11号に記す値を参考」としており、敷地間距離要件(50m)は既存宅地制度時の値を参考に運用形態を設定している。

3411区域に指定された場所の土地利用現況を分析した結果、花楸二丁目以外については、宅地の土地利用が区域内の約半数を占めている状況であり、3411条例区域が厳格に指定されている(表-6)。特に、落合町や花楸といった地域では3411条例区域外の箇所にも建築物がみられたが区域の指定を受けてはいない事が把握できた(図-5)。これらの地区が、基準を満たしているが区域に含まなかった理由として、それらの3411条例区域外建築物を含める事で、同時に農地も含めざるを得なくなってしまうため、区域を図示する事で、これ以上の介在農地を含まないように3411条例の運用を行ったのではないかと考える。しかし、介在農地といった区域を引く際に、どうしても含まれてしまった田や畑等もみられた事から、3411条例区域の指定の難しさが窺える。また岩波についても、地形的に特殊で、さらに集落の形態が特殊なために、宅地のみでの3411条例区域の指定が困難であり、結果、介在農地が入ってしまった事が明らかとなった。

##### (2) 富山市

富山市は、市街化調整区域のほとんどが平野部であるため、どこでも建築行為が可能となってしまう。そのため、市街化調整区域設定以前から集落が飛び地で点在しており、集落を特定し、線を引く事が困難なため、文言指定に至っ

表-6 山形市の3411区域内の土地利用状況

3411条例区域内土地利用	陣場新田	平清水	岩波	前明石・南館 富の中	花楸二丁目	落合町
田	0.08	0.23	1.14	1.24	1.71	0.07
畑	2.35	2.88	1.29	3.21	1.51	0.26
その他自然地	0.24	2.28	2.15	0.96	0.77	0.14
住宅用地	5.72	11.92	5.57	7.45	2.51	2.71
工業用地	0.00	0.22	0.58	0.06	0.10	0.00
公益施設	0.09	1.61	0.00	0.30	3.06	0.26

単位:(ha)

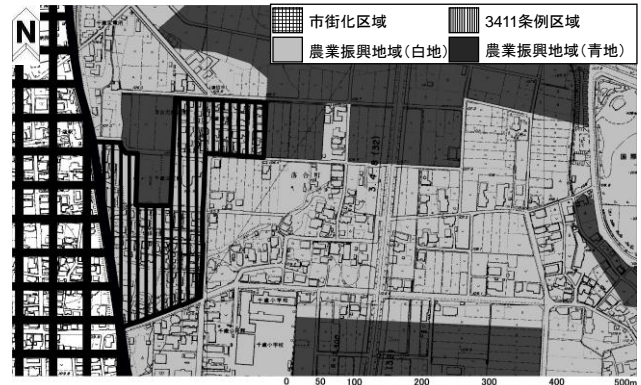


図-5 山形市の3411条例指定区域図(落合町)

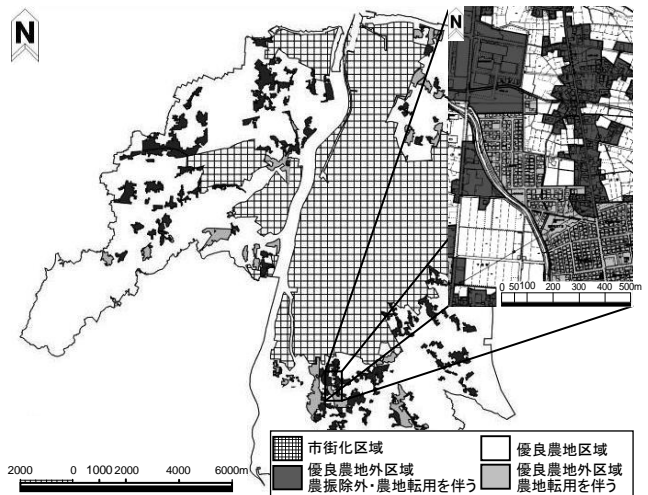


図-6 富山市の3411条例指定区域図

た。また既存集落の維持、活性化という目的を掲げ、それを達成するためには、市街化調整区域全域を対象としなければならなかった。そのため、市街化区域からの距離要件を無設定にしなければいけないという状況であった事を把握できた。他に図示する事で被るデメリットとして、3411条例や他の開発により、分家や農家住宅等が建つ事で条例区域の要件が変化して、3411条例区域内の状況や条件が変化していき、図示による対応が難しく、また不動産業者等に情報が流れることで、開発可能な土地として認識されてしまう事を挙げ、文言による指定を行った。

次に連坦要件、敷地相互間距離要件の設定、つまり集落の考え方については、都市計画法第34条11号の法文にあるように、連坦数をおおむね50戸以上で、敷地相互間距離を50m程度と解釈したため、この運用形態に設定された。

以上の運用形態の設定をまとめると、市街化区域からの距離要件を定めず、また文言による指定のため市街化調整

区域全域を対象としてしまったが、集落規模による制限として、連坦要件と、敷地相互間距離要件を設ける事で、運用を厳しくしているように見える<sup>5)</sup>。

しかし、富山市は市街化調整区域の大部分は農業振興地域の整備に関する法律（以下、農振法）で定める農用地区域に設定しており、本来は開発ができない区域となっている。また3411条例は区域内に、「優良な集団農地、その他長期にわたり、農用地として保存すべき土地の区域」を除外しなければならない。しかし、市では市街化調整区域内の一定の集積を持つ集落は対象となってしまう。

このように、本来は開発を行えない地域を、開発可能としてしまう事が、3411条例区域の指定基準と反している運用であることから、富山市では、独自の制度を設ける事で、優良農地とそれ以外の土地として、線引きを行い、図面を作成する事で、優良農地についての開発に制限をかけた（図-6）。

そのため、富山市では、運用形態を緩和設定してしまった分、独自の制度によって厳しい運用を行い、3411条例区域の大幅な縮小がなされた事が明らかとなった。

## 5. 緩和型の3411条例の運用実態と類型化

### (1) 羽生市

羽生市は、3411条例を県条例時から運用開始し、全国初となる3411条例区域の具体的な指定を行った。当時の埼玉県運用形態は、現在と変わらず敷地相互間距離要件のみを50mと設定し、市街化区域からの距離要件、連坦要件を無設定で運用しており、要件設定の柔軟さを有している。

この村君地区指定は、全国初のため、モデルケースとしての位置付けもあり、導入方針案を作成しており、検討対象地区の3411条例の必要性を検討し、3411条例の効果が高めるための関連計画の整備、整合を図っている。他にも、検討対象地区の土地利用状況や住民意向調査等から実情を探り、区域指定後の効果の検討まで緻密な検討が行われ、3411条例区域の指定に至っている事が把握できた<sup>6)</sup>。

羽生市の3411条例の運用形態は埼玉県基準と同等のものであり、一般的には柔軟な運用形態に属すると考えられる。しかし、当初の村君地区指定の際も同様の運用形態で指定に至っているが、区域指定の際には運用形態の柔軟さによる過度の区域指定はみられなかった。これには、村君地区周辺には農用地区域指定がされている事や地理的な制約条件として、東北自動車道による影響といった区域として設定するにふさわしくない要因がそろっていた事が、3411条例区域を限定的に指定した要因となっているのではないかと考えられる。しかし、半年後には全集落の活性化を目的として、3411条例区域を全域に指定している。また岩瀬地区等の市街化区域の隣接部には、当初から農業振興地域が指定されていない区域が存在していた事が把握できた（図-7、表-7）。

このような農振地域指定は、区域区分の見直しの経緯から、市街化区域編入を見越した指定である事を把握できた。

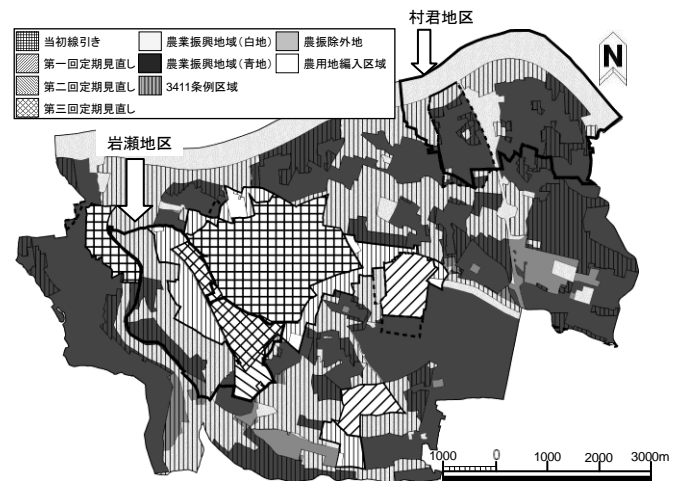


図-7 羽生市の3411条例区域指定図

表-7 羽生市の土地利用状況

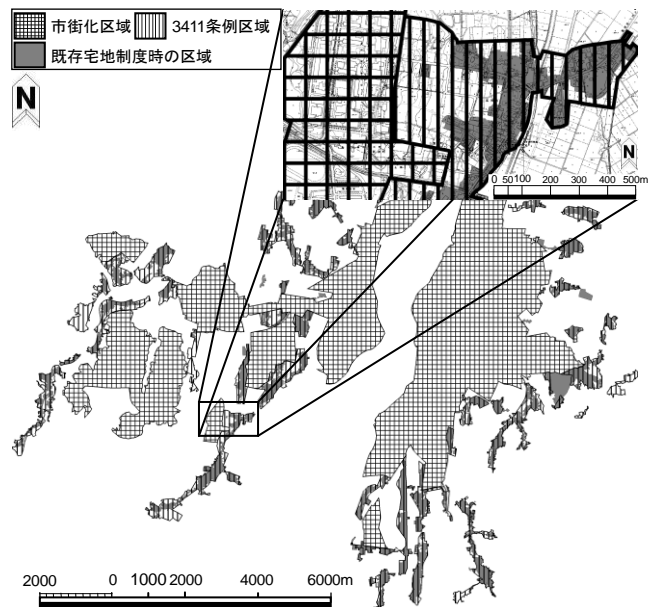
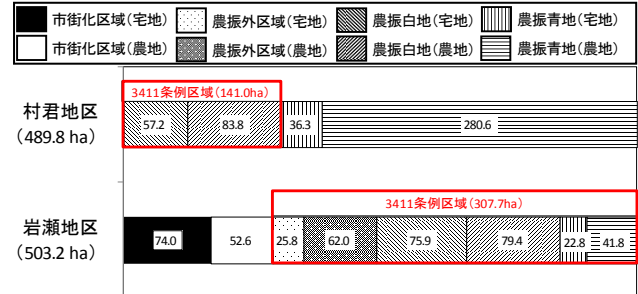


図-8 長岡市の3411条例指定区域図

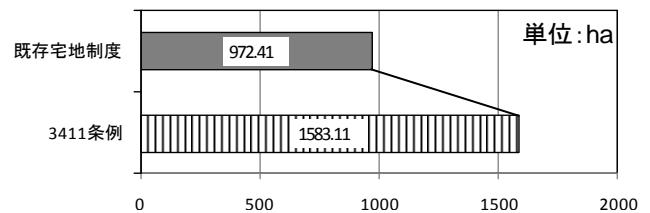


図-9 長岡市の制度移行による面積変化

しかし実際には、全ての農振地域以外の部分は市街化区域へ編入されてはならず、その部分については優良な農地が

多く残されている事が把握できた。そのため、農政側の法規制が及ばない地域にも、3411条例区域が指定され、優良な農地での開発が進行する恐れがある。

つまり、市街化区域拡大を見越しての農業振興地域の指定が、農用地区域指定に影響を及ぼし、3411条例による集落全域指定が可能となってしまった事を把握できた。

## (2) 長岡市

長岡市は、3411条例制定の際に、県からの助言として区域要件等の参考数値を示されていた。また、同時期に合併の予定があり、その調整を円滑に進めるために、近隣接要件、連坦要件、敷地間距離要件の3要件について、県の助言で示された数値を参考として設定するに至った<sup>7)</sup>。

県が示した数値の根拠となるものとして、3411条例制定の目的を既存宅地制度の代替措置として位置付けているものの、これら3要件の数値設定には、既存宅地制度の代替措置としての性格は反映されておらず、県外自治体の運用形態の中間値として設定されており、結果的に従来の既存宅地制度時の3要件より緩和されてしまった。これについて、市としては「特に意識した緩和ではなく、また区域が拡大したからといっても、周辺環境に悪化を及ぼす要因ではない」とした考えをヒアリング調査より得られた。

このように、区域拡大を認めているが、周辺集落の環境等に支障をきたすような要因がないと言えるのは、地目要件を設定し、運用しているためと考えられる。富山市の例でも説明したように、既存宅地制度運用時の区域と3411条例区域を比較すると、大部分の農地を含んでしまっている事を把握できたが、3411条例でも地目を宅地のみに限定する事で、結果として、区域が拡大しても開発抑制につながっている事が明らかとなった(図-8、9)。

つまり、区域の拡大について市は、以上のような宅地限定の運用を行う事で問題は無いと考えている。一方で、3411条例区域内の緩和用途の制限は、都市計画との整合性を図るため、厳しく運用するものとして、専用住宅、併用住宅とそれら建築物に付属するもののみを許可対象としている。これらの用途については、建築物用途を制限せずとも幅広い運用は行えないとして、共同住宅のように市が問題とする用途のような建築物は立地できないと考えている。

## 6. まとめ

3411条例により、調整区域内に開発区域を設ける事で開発の誘導が行えるようになった。そのため、衰退している既存集落の維持・活性化を目的として導入している自治体が多い事が把握できた<sup>6)</sup>。しかし、本条例の運用形態の一つである近隣接要件では、今日の都市を取り巻く環境が昭和43年と異なり、調整区域内でも都市機能を支える各種の産業立地による交通・情報網の整備が進んでおり、モータリゼーションの進展等による基盤整備が充実しているため、距離を設定する事が難しい事、市街化区域からの距離が突出して離れている集落等に対し、指定を行う場合がある事等により、調整区域全域の指定が可能になってしまう。ま

た、農振法の農用地区域等の優良農地についても、本来は除外されるべき区域として、3411条例区域を図示し指定を行っている自治体、文言で区域を指定している自治体共に、文言により条文中で除外している<sup>7)</sup>が実際は地形地物等の関係により含まれてしまう。そのため、事例で取り上げた富山市では、調整区域内の大部分に農用地区域が指定されているが、運用形態は文言指定、近隣接要件は無設定と緩く設定しているため、当初は農用地区域内でも開発が可能であった。しかし、独自の制度を設ける事が、農用地区域といった優良農地への開発を防ぎ、支障をきたさずに運用を可能としている事が明らかとなった。また、長岡市では、合併の調整もあり、県が提示した数値を参考にしたため、結果、区域を広く指定してしまい、宅地以上に農地が含まれてしまった。だが、地目要件を設定しており、宅地にのみ条例を適用しているため、既存宅地制度以上に厳しく運用が行われている事が把握できた。

一方で、羽生市のように、市街化区域拡大を見越した農業振興地域の指定が、農用地区域の指定に影響を及ぼしたため、3411条例の区域が全域に指定可能となってしまった事から、条例を指定する際には、「都市的土地利用」と「農業的土地利用」についての調整を行い、将来の土地利用を明確にする必要がある。

### 【補注】

- (1) 開発許可に関する条例は幾つか定められているが、本研究では都市計画法第34条11号規定される条例を開発許可条例とする。改正当初は都市計画法第34条8号の3に規定される条例として、3483条例と表現されていたが、平成18年5月24日の都市計画法改正により、法第34条11号へと変更されたため、本研究では都市計画法第34条11号に規定される条例として、3411条例と表現する。
- (2) 都道府県以外に政令指定都市、中核市、特例市、及び事務処理市が含まれる。
- (3) 平成12年の都市計画法改正による区域区分の選択制に伴い、線引きの廃止を行った香川県等が扱っている。
- (4) 法34条11号の規定による区域の判断については、「市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合には、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域」や「自然的社会的諸条件から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区域」、「おおむね50戸以上の建築物が連担する区域」を望ましいとしている。国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室 平成13年5月2日
- (5) アンケートについて、平成20年2月に87自治体に配布し、79自治体から回収できた。分析は79自治体のうち、回答した自治体で行っている。
- (6) アンケート調査とヒアリング調査から把握を行った。また1)等の参考文献からも示されている。
- (7) 各自治体例規集、アンケート調査により把握を行った。

### 【参考文献】

- 1) 村岡慎也・和田治(2004)「市街化調整区域における開発許可立地基準に関する研究—1都3県の都市計画法34条8号の3及び同条8号の4の運用を中心に—」、都市計画学会論文集、No. 39-3、pp349~354
- 2) 鳩心治・井上聡・小林剛士・石村壽浩(2006)「農地転用と都市計画法第34条8号の3による市街化調整区域の開発動向—山口県防府市を事例として—」、建築学会計画系論文集、No. 604、pp77~84
- 3) 馬相烈・大貝彰(2004)「市街化調整区域における都市計画法34条8号の3の活用および運用方針に関する考察—条例施行済4都市及び愛知県主要都市を事例として—」、建築学会計画系論文集No. 575、pp85~91
- 4) 塚本太一・和田治(2005)「地方中心都市での改正都市計画法の運用に関する調査研究—市街化調整区域での開発許可条例による開発コントロールを中心に—」都市計画論文集40 pp403-408
- 5) 富山市都市計画部建築指導課(2005)「都市計画法第34条8号の3に関する調査業務調査報告書」
- 6) 羽生市都市整備部開発建築課(2003)「羽生市都市計画法第34条8号の3区域導入方針」
- 7) 新潟県土木部都市政策課(2003)「新潟県都市計画法開発許可制度運用指針(追補分)」