

都市計画法第41条の運用実態に関する研究

都市計画研究室 高瀬 智志
指導教員 中出 文平
松川 寿也
樋口 秀

1. 背景と目的

都市計画法第41条第1項の規定（以下、41条制限）は、昭和43年の開発許可制度創設に伴い導入され、市街化調整区域（以下、調整区域）で開発許可をする際、必要に応じて建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるものである。平成12年以前は、調整区域で事前に定められる建築形態制限（以下、白地制限）が全国一律の比較的緩い規制であったため、個別の開発許可に定められる41条制限は、建築形態制限の強化を図る手法として一定の効果を果たしてきた。しかし、制限項目・制限値の決定や制限適用の有無も含めて、開発許可権者にその多くが委ねられており、その運用実態は不透明な部分が多い。また、本制度導入後40年が経過する中で、これまでに大幅な見直しはされておらず、既往研究にて着眼されることは少なかった。一方で、平成4、12年の建築基準法改正により、白地制限が地域の実状に合わせたメニューの選択制¹⁾になったため、調整区域内に法的根拠が異なる両制限が並存する状況となった。

41条制限に関する既往研究には、都城市を対象とした41条制限の実態とその効果を分析した研究¹⁾があるが、41条制限の全国的な運用実態や制限の指定根拠についてまで言及した研究はみられない。また、調整区域での開発コントロールを評価した研究²⁾や条例運用の多様性やその課題を明らかにした研究³⁾、開発許可制度の導入効果を明らかにした研究⁴⁾等、開発許可制度を取り上げている研究でも41条制限には着目されていない。

そこで本研究では、制限適用に多くの裁量があり、未だにその実態が広く明らかにされていない41条制限に着目し、従来から広く活用されてきた調整区域での全国的な運用実態を明らかにする。さらに、運用実績の有る6自治体を取り上げ、ヒアリング調査や公文書調査⁵⁾による運用実態の

把握と課題抽出から、今後の調整区域での41条制限の在り方を考究することを目的とする。

2. 全国的な41条制限の運用実態

本章では、調整区域での形態制限に関する建築行政の蓄積を有する自治体（開発許可権者であり、かつ特定行政庁である227自治体）を対象に、アンケート調査⁶⁾によって41条制限の全国的な適用実績及び詳細な運用経緯を把握した。

2-1 41条制限の適用実績

41条制限の適用実績があるのは100自治体（46.1%）であり、その内79自治体が団地型開発行為に41条制限を適用している。また、21自治体では自己用住宅、ロードサイド型施設などの小規模開発行為のみに41条制限を適用していることが明らかとなった（図1）。41条制限に基づく項目は、白地制限で定めることのできない絶対高さが最も多く、次いで建蔽率であった（図2）。

2-2 41条制限の運用基準

運用実績がある100自治体の内、41条制限に関する運用基準を策定しているのは24自治体のみで、大部分の自治体では運用基準を策定していない（図3）。運用基準を策定し

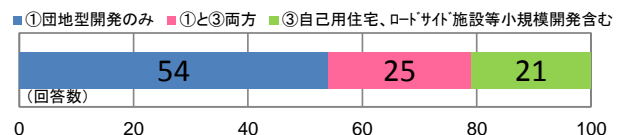


図1 全国の41条制限の実態

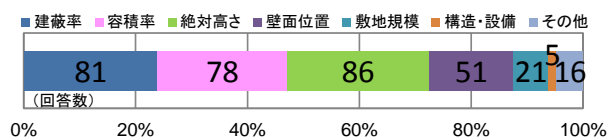


図2 41条制限の指定項目

ていない場合、個別の開発行為に対して戦略的な制限の適用が可能となる反面、開発事業者にとっては根拠が不明確な制限の適用を強いられる可能性も考えられる。しかし、運用基準を策定していない自治体の中でも、40自治体は34条各号の許可基準を参考に41条制限を適用している。これらの自治体では、事前明示の開発許可立地基準と連動して41条制限を適用しており、運用基準に準じた適用手法を採用している。41条制限を適用する許可号数の内訳としては、14号が37自治体(内、既存宅地の許可は27自治体)と最も多く、次いで廃止された旧10号イ、となっている(図4)。一方で、運用基準がある自治体の中では、11号に41条制限を適用している自治体が多い。

34条各号の許可基準以外では、将来の用途地域を想定した開発許可や宅地分譲について、41条制限の適用が必要と判断している自治体が多かった(図5)。

2-3 運用基準が無い自治体

運用基準を策定していない多くの自治体では、策定しない理由として白地制限や審査会付議基準等、別の形態制限の存在を挙げている(図6)。41条制限の運用実績がある自治体に着目すると、基準が無い理由として多かったのは、「必要性が無い・許可事例が少ない(12自治体)」、「個々のケースで判断(14自治体)」であった。また、「必要性が無い」と回答した自治体の多くで、予め基準を策定していない方が、自由裁量の余地が大きいとの回答を得た。しかしながら、ケースバイケースで41条制限を適用する場合、制限項目や制限値等がバラつく可能性があり、制限の運用に支障が出る可能性も考えられる。適用事例が少ない場合を除き、運用基準を策定することが望まれる。

2-4 対象自治体の選定

アンケート調査結果より、41条制限は、運用基準の策定や34条各号を参考にするとといった一定のルールの下で適用されていることが明らかとなった。一方で、こうしたルールを持たない自治体は、41条制限のニーズが乏しいと認識されているに過ぎない。そこで本研究では適用実績がある自治体(運用基準あり若しくは34条各号を判断基準とする自治体)のみを抽出した。加えて、41条制限を適用する際の判断基準として回答が多かった調整区域地区計画或いは3411区域を指定している自治体に着目し、詳細分析として4分類(①3411連動型、②調整区域地区計画連動型、③旧10号イ・ロ運用型、④全開発許可対応型)を設定した上で、6自治体(草津市、岡山市、近江八幡市、長岡市、長野県、福井市)を詳細対象自治体として選定した(表1)。

3. 3411連動型の41条制限適用状況

本章では3411区域で許可される開発行為に連動させて41条制限を適用している草津市、岡山市、近江八幡市について、その運用実態の課題を論じる(表2)。

3-1 草津市

草津市は、平成16年6月に3411条例に基づく一般区域と特定区域(商業業務施設立地区域・分譲住宅立地区域)を定

め、特定区域(約85ha)にのみ41条制限を適用している。平成24年4月現在、16区域(商業業務3区域、分譲住宅13区域)に41条制限を適用しており、無秩序な開発の恐れがある幹線道路沿いや緩規制の用途地域縁部で、周辺環境に配慮した市街地形成を意図して運用している(図7)。また、条例施行以降、予測しえなかった開発案件に対して、取扱い基準や運用基準を適宜追加変更し、適切な誘導を図ってきた。その一環として、周辺営農環境への配慮を目的に、分譲宅地に対しても北側斜線制限が追加され、平成21年2

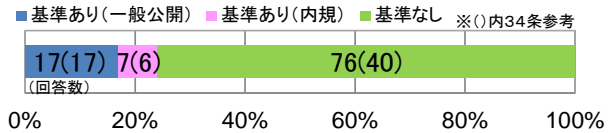


図3 41条制限に基づく運用基準の有無

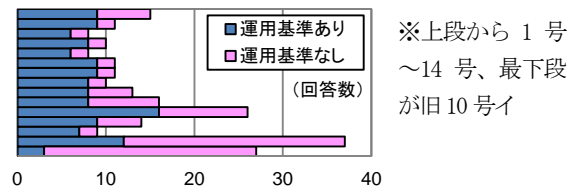


図4 判断基準の内訳有無

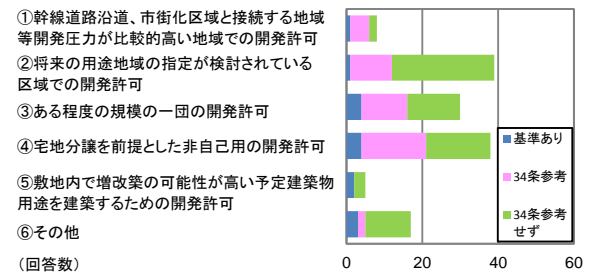


図5 運用基準が無い自治体の概要

- ①白地制限・審査会付議基準等の他規制、②必要性無し・許可事例が少ない
- ③個々のケースで判断、④権限移譲時に運用指針の提示無し、⑤その他

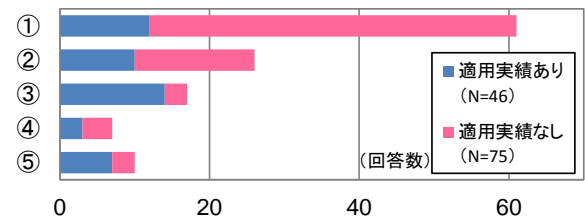


図6 41条制限が必要な開発許可

表1 41条制限適用実績類型表

	あり	運用基準なし		
		34条参考	34条参考せず	
41条制限あり	調整区域あり	埼玉県、神奈川県、長野県 奈良県、広島県 厚木*、近江八幡*、東近江*、松江*、北九州*	北海道、茨城県、京都府、大阪府、兵庫県 徳島県、福岡県、熊本県 弘前*、仙台*、秋田*、山形*、土浦* 宇都宮*、足利*、上尾*、横須賀* 長岡、長浜*、枚方*、和歌山	9自治体
	調整区域なし	春日部、千葉、船橋、大和 秦野、草津、岡山、福岡、熊本	岡山県 福島、太田、柏、市原、小田原、大津、久留米	4自治体
41条制限なし	調整区域あり	横浜*、広島	福井、長野*、岐阜*、豊橋 鈴鹿、神戸、大分	11自治体
	調整区域なし	鹿沼、平塚、京都、明石	高槻、池田、茨木、防府、松山	10自治体

赤字対象自治体、*調整区域での建築条例策定自治体
※都道府県の調整区域地区計画の指定状況は、開発許可権限を有する市町村に実績あり
※非線引き都市計画区域の41条制限適用自治体(柏崎、都城)を除く

表2 調査対象6自治体の運用経緯及び課題

対象都市	草津市						岡山市		長野県		長岡市			近江八幡市			福井市																				
運用基準策定状況	◎ (運用基準策定)						○ (法34条許可基準参考)		○→◎ (平成24年1月策定)			◎→× (平成18年廃止)																									
権限移譲	平成10年4月1日						平成5年6月25日		-			平成9年			平成18年4月1日		平成12年11月1日																				
運用経緯判断基準	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可権限受任以前より県が分譲住宅に41条制限を適用 権限受任以降も41条制限の運用を継続 平成16年6月に3411条例を策定し、一般区域と特定区域を指定 特定区域(商業業務施設・分譲住宅)にのみ41条制限を適用 						<ul style="list-style-type: none"> 開発許可権限受任以前に県が大規模開発(分譲住宅)に41条制限を適用 平成13年7月に3411条例、運用基準作成 業務施設(流通業務施設、情報通信関連業務施設)にのみ41条制限を適用 		<ul style="list-style-type: none"> 審査会基準は制限の永続性に問題 平成16年7月に運用基準策定 景観への配慮から市街化調整区域の開発許可全てに41条制限を適用 3411区域指定(小布施) 		<ul style="list-style-type: none"> 県が旧10号イ(分譲住宅)に41条制限を適用しており、10号にも継続 建築条例を定めておらず、地区整備計画で定められる形態制限の法的担保として41条制限を適用 			<ul style="list-style-type: none"> 不均一なまちなみが形成されたため、3411区域での分譲住宅を許可(10号許可の分譲住宅と併存) 10号許可の分譲住宅は建築条例と41条制限を重複指定 平成23年12月に3411条例施行規則を作成し、3411区域での分譲住宅に41条制限を適用 			<ul style="list-style-type: none"> 開発許可権限受任以前より県が既存住宅地の分譲住宅に対し41条制限を適用 県指定の付議基準を準用していたが、既存宅地制度廃止に伴い、41条の基準廃止。 																				
制限適用区域	①11号 商業業務施設 3区域		②旧10号口 (県許可含) :11区域 (2区域解除)		③34条旧10号イ 分譲住宅 :1区域 (解除)		④旧10号イ :3区域 (2区域解除)		⑤211号 :9区域		全ての開発行為 ①小布施町 6/21区域			②須坂市 6/41区域		高町団地/ 長峰団地		日越団地		②10号 :4区域		①10号 5区域 既存集落・ 宅地活用 継続型 4区域		幹線道路 沿道型:1 区域		②11号 (分譲住宅) :3区域		①旧10号 口 :9区域 (既存宅地 の分譲住宅)		②旧10号イ :1区域 (一部解除)							
制限項目	建蔽率	-	60%以内	60%以内	60%以内	60%以内	50%以内	60%以内	-	50%以内	60%以内	50%以内	50%以内	60%以内	50%以内	60%以内	50%以内	60%以内	-	原則50%以内	60%以内	容積率	-	100%以内	100%以内	100%以内	200%以内	100%以内	200%以内	80%以内	200%以内	80%以内	80%以内	100%以内	-	-	100%以内
高さ	12m地上3階以下	10m以下	10m以下	10m以下	-	10m以下	-	10m以下	-	10m以下	10m以下	-	-	10m以下	12m以下	10m以下	10m以下	12m以下	10m以下	原則10m以下	-	壁面	1.5m以上	1m以上	1m以上	1m以上	-	1m以上	5m以上	-	1m以上	1m以上	1.5m以上	1m以上	1m以上	-	
最低敷地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200㎡以下	250㎡以下	-	-	-	-	-	-	-	斜線制限	北側斜線 5m+125	北側斜線 5m+125	-	-	-	北側斜線 5m+125	-	北側斜線 5m+125	道路斜線 1.25 北側斜線 10m+0.8	道路斜線 1.25 北側斜線 10m+0.8	道路斜線 1.25 北側斜線 5m+0.8	-	-	-	-
白地制限との関係	-		強化 (200/70)→(100/60)		同一 (200/70)		強化 (200/60)→ (100/50)	同一 (200/60)	-	強化 (200/70)→ (80/50)	強化 (200/70)→ (200/60)	強化 (200/70)→ (80/50)	強化 (200/70)→ (80/50)	強化 (200/70)→ (100/60)	-	強化 (200/60)→ (200/50)	強化 (200/60)→ (80/50)	-	強化 (200/60)→ (80/50)	強化 (200/60)→ (80/50)																	
41条制限解除	4区域 (H12.1.26、H24.3.28)						2区域 (H9.6.3、H11.3.4)		-			-			-			-		一部緩和 (H7.3.31)																	
評価課題	<ul style="list-style-type: none"> 規制緩和と区域での開発許可に対する、形態制限強化 営業環境への配慮から、分譲住宅にも北側斜線追加 たし書き許可による制限緩和(壁面後退5件、北側斜線3件) 3411条例の運用の考え方として、最低敷地規模(165㎡以上)を想定しているが、41条制限で定めておらず、制限の永続性に問題有 用途地域(近隣商業地域)が指定された41条制限区域では、緩いメニュー(建蔽率80%)を採用 						<ul style="list-style-type: none"> 個別の開発行為に対しても41条制限を適用し、沿道での無秩序な開発抑制 同じ流通業務施設を許可対象とする14号では41条制限が適用不可 41条制限と白地制限が同じ規制値(容積率・建蔽率)であり、規制強化されていない 		<ul style="list-style-type: none"> 開発登録簿に41条制限内容が無記載 全の開発行為に対して41条制限を適用するため、43条(建築許可)との間で不公平感が生まれる可能性有(10mを超える建築物確認) 			<ul style="list-style-type: none"> 建築条例が未策定の場合、形態制限の法的根拠として運用可能 本来、建築条例を法的担保とした形態制限の適用が望ましい 			<ul style="list-style-type: none"> 地区整備計画の区域外で想定される開発に対する予防措置として、建築条例の形態制限を一部重複指定し、区域内外を問わず41条制限を適用 43条(建築許可)で分譲住宅が開発され、11号分譲住宅との間で不公平感が生まれる可能性有 用途以外の制限を記載することができない3411条例・規則で形態制限について言及 			<ul style="list-style-type: none"> 平成12年以前は、全国一律の容積率・建蔽率であったため、より厳しい制限が可能 たし書き許可の規定を廃止し、規制緩和の例外を不認可 建築条例が未策定の場合、調整区域地区計画の形態制限を担保するため、暫定的に41条制限適用。 																			
備考	調整区域地区計画無						調整区域地区計画無		調整区域地区計画有 建築条例有			調整区域地区計画有 建築条例無			調整区域地区計画有 建築条例有			調整区域地区計画有 建築条例無																			

月以降適用されている。しかし、規制緩和された区域に対して形態制限の強化が図られている一方で、41条2項ただし書き⁽⁴⁾に基づき許可された建築が7件あり、その制限の一部(北側斜線3件、壁面後退5件)が緩和されている。このように、白地制限より厳しい規制誘導を図っても41条制限が緩和されてしまうことから、制限を適用する際の実効性に問題があると言える。また、3411条例の運用指針の中

で、敷地面積の最低限度を想定しているが、41条制限により、その規定が担保されていない。さらに、市の条例⁽⁵⁾で「法第33条4項の条例で定める敷地面積の最低限度」を策定しているが、調整区域は同条の対象外であり、最低敷地規模制限に関する法的な担保が無い状況にある。そのため、将来的な建替の際、敷地が分筆・細分化され、良好な住環境が保持されない可能性が考えられる。そこで、良好な

市街地を持続していく上で、特に分譲住宅について最低敷地面積の項目を追加することが望まれる。

3-2 岡山市

岡山市は、平成13年7月に策定された3411条例に基づき、既存集落区域及び幹線道路沿道区域を指定している。41条制限は、幹線道路沿道地区の業務系施設(流通業務施設及び情報通信関連業務施設)にのみ適用されており、無秩序な開発抑制だけでなく、良好な道路景観の形成、周辺営農環境への配慮を意図して運用されている(図8)。しかし、41条制限で指定される建蔽率及び容積率は、白地制限(建蔽率60%、容積率200%)と同じ規制値であり、規制強化されているわけではない。ただ、41条制限の項目として定めておくことで、仮に白地制限が緩和された場合でも、永続的に制限が適用されることとなる。このように、3411区域で開発される業務系施設には、41条制限に基づく形態制限を適用することが可能である。しかしながら、3411区域で許可される流通業務施設の内、トラクターミナルや倉庫等は審査会基準⁽⁶⁾でも許可できることが明らかとなった。そのため、同じ予定建築物であっても、開発許可を受ける号数により、41条制限が適用されない場合もあり、不公平が生じる可能性が考えられる。そこで、元々調整区域内の全ての開発許可に対する41条制限の適用を検討していた経緯⁽⁷⁾があり、審査会基準に対しても41条制限の適用若しくはそれに準ずる形態制限の適用を検討することが望まれる。また、審査会基準自体を見直し、3411区域外のみを許可対象として調整し直すことも有効な方法であると考えられる。

3-3 近江八幡市

近江八幡市では、白地制限(建蔽率70%、容積率200%、北側斜線20m+1.25)が一律指定で緩いこと、調整区域内で線引き前の商業施設や住宅が乱立しており、ゾーニングによる形態規制が困難なことから、41条制限の運用を想定している。平成18年に開発許可権限が移譲されると同時に3411条例を策定し、自己用住宅のみを認めていたが、平成22年に分譲住宅が許可対象に追加された。分譲住宅が許可された当初は、開発許可制度の取扱い基準を申請者に対して伝えていたが、法的拘束力が無かったため、平成23年12月に3411条例施行規則を策定し、41条制限を適用するに至った。これまでに、10区域が開発許可を受け、平成24年1月以降に開発された4区域にのみ41条制限が適用されている(図9)。

3411条例施行規則を策定し、41条制限に基づく形態制限を盛り込んだことは評価できるが、施行規則の中では41条制限を明記しておらず、制限の根拠について混乱を招く可能性があると考えられる。また、本来であれば3411条例及び同条施行規則で定められるのは、予定建築物の用途と区域であり、形態制限について言及すべきではない。そこで、新たに3411条例に連動した運用基準及びマニュアルを作成することで、41条制限の適正な運用が可能となる。さらに、施行規則の中で想定している敷地面積を41条制限に追加す

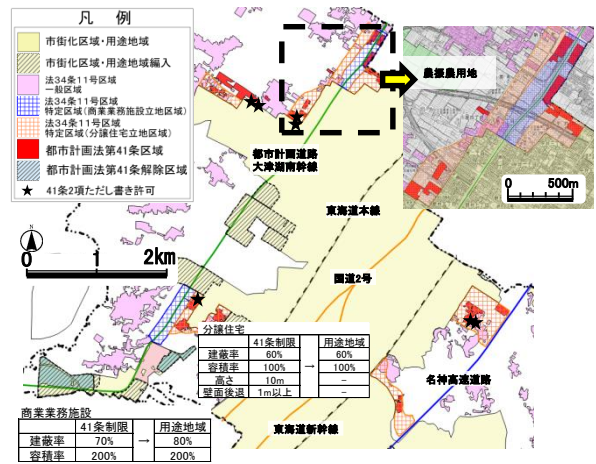


図7 草津市の41条制限

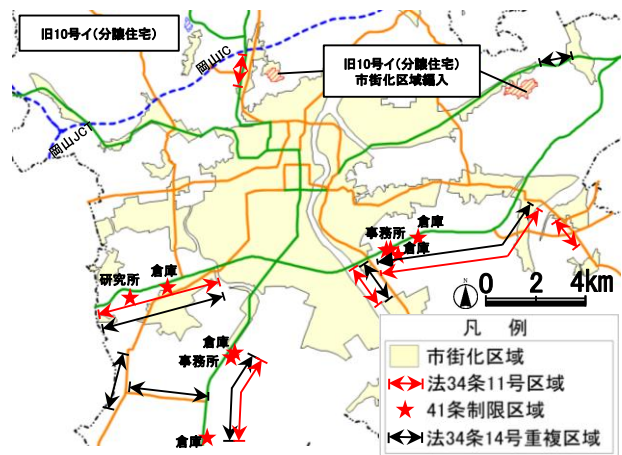


図8 岡山市の41条制限

ることで、より柔軟な形態制限が適用できると考える。

4. 調整区域地区計画連動型の41条制限適用状況

本章では、調整区域地区計画に連動させて41条制限を適用している近江八幡市、長岡市について、その運用実態の課題を論じる(表2)。

4-1 近江八幡市

近江八幡市では、建築物に関する形態制限の根拠として、建築条例⁽⁸⁾が定められてはいるものの、地区整備計画区域外の開発行為にまで、形態制限を補完することは不可能である。そこで、建築条例で定められた一部の形態制限を重複指定し、区域外で想定される開発行為に対する予防措置として41条制限を運用している。これまでに、14区域が開発許可を受け、平成22年7月以降に開発された5区域にのみ41条制限が適用されている(図9)。従来、建築条例を策定していれば、地区計画区域内の建築物に対して、一定の形態制限を適用することが可能であるため、建築条例に基づく制限に重複して41条制限を適用することは、効果的とは言えない。一方で、調整区域地区計画(図9中A、B)の区域外で想定される開発に対し、41条制限を根拠とした基準を作成していることは、有効な手段である。しかし、地区整備計画は区域内のことを規定するものであるため、基準

を運用する際に問題が生じる可能性が考えられる。そこで、別途運用基準を作成する等、運用手法の変更が必要である。

4-2 長岡市

長岡市は、建築条例の代替手法として41条制限を運用しており、地区整備計画で定められる形態制限の法的根拠を担っている。しかし、建築条例が無い中で形態制限を適用する場合、開発許可制度の41条制限に頼らざるを得ない状況にある。そのため、41条制限の内容は地区整備計画で定められた形態制限に委ねられており、41条制限に基づいて制限項目を追加することや制限内容を変更することはできない。本来であれば41条制限ではなく、建築条例で形態制限を規制することが望ましい。また、建築条例があれば、一定の制限は可能であるため、41条制限を適用する必要はないと考えられる。今後も継続的に41条制限を適用するのであれば、形態制限の内容や運用手法等について、41条制限を適用する開発担当部局と地区計画を指定する都市計画担当部局が協議することも必要である。

5. 旧10号イ・ロ連動型

本章では、廃止された開発許可基準に41条制限を適用していた自治体について、運用上の問題点を論じる(表2)。

平成12年以前までは、全国一律の白地制限が定められていたため、旧10号イや10号ロに41条制限を適用することで、形態制限の強化を図ることが可能であり、調整区域での形態制限に一定の効果を果たしてきたと言える。その一方で、市街化区域の編入に伴い用途地域が指定され、41条制限が解除された区域も少なくない。草津市では、平成24年3月に旧10号イで許可された分譲住宅と商業施設が用途地域に編入され、41条制限が解除された(図7)。分譲住宅では、第二種低層住居専用地域が指定され、41条制限の数値基準が引き継がれている。しかし、商業施設に関しては、近隣商業地域が指定され、41条制限の基準値より厳しい制限を選択することが可能であったにも拘わらず、緩い制限のメニュー(建蔽率70→80%、※:60%も可)が適用されていることが明らかになった。

一方岡山市では、2区域が市街化区域に編入されたが、用途地域編入後に地区計画を定めることで、絶対高さや壁面後退等の他の形態制限についても41条制限の考えを継続して運用している(図8)。

市街化区域編入時の対応は41条制限の問題ではないが、41条制限は周辺の用途地域を想定して適用されるものであるため、用途地域に編入する際は、適切な用途地域を指定し、永続的な制限を規制していくことが望まれる。

6. 全開発許可対応型

本章では、市街化調整区域内の全ての開発許可に41条制限を適用している長野県須坂市・小布施町について、運用上の問題点を論じる(表2)。

小布施町及び須坂市では、全ての開発行為に41条制限の適用を想定していながら、41条制限が適用されていない実

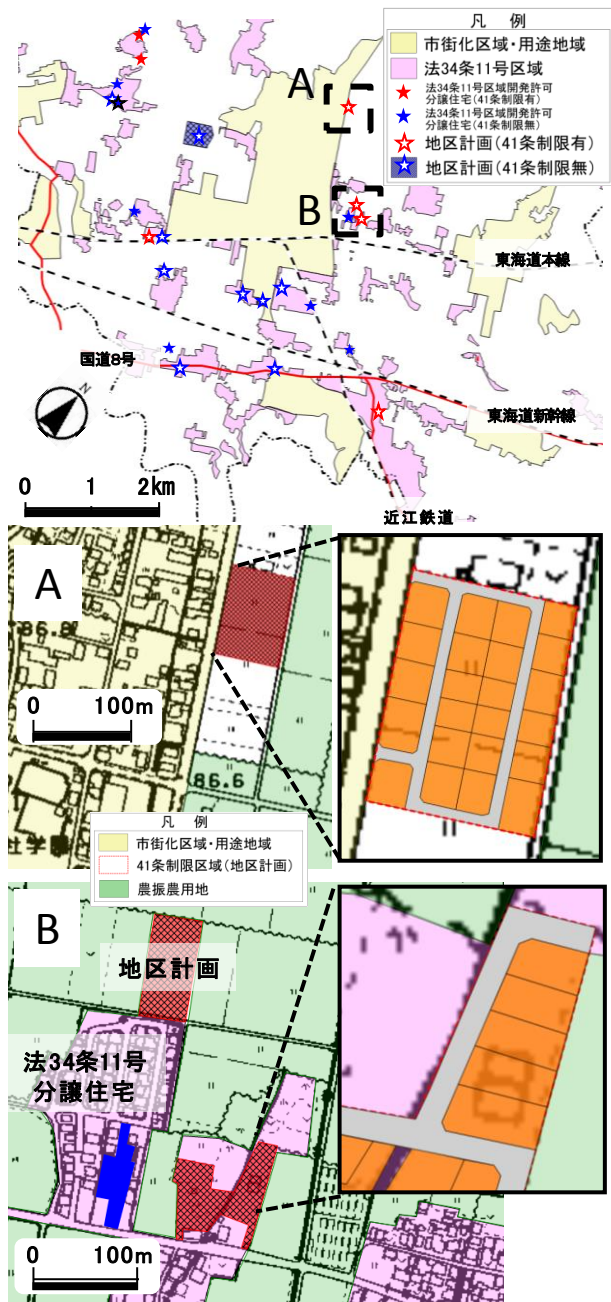


図9 近江八幡市の41条制限

態が明らかとなった。41条制限に基づく許可基準を策定していることは評価できるが、制限の運用に問題があると考えられる。たとえ許可基準に基づいて41条制限を適用している場合であっても、開発登録簿に41条制限の記載が無い場合は、制限が適用されていないことと同意である。41条制限は開発登録簿に記載することが義務付けられているため、一般の方に周知するためにも適正な許可基準の運用が望まれる。

小布施町の3411区域については、41条制限より景観形成重点地区の基準が優先されており、41条制限が有効に運用されていない。41条制限は、開発行為を受けた土地の区域にかかる永続的な制限であるため、景観形成重点地区で定められる基準内容を補完する形で運用することで、より柔

軟な形態制限の適用が可能となる。また、小布施町が策定した地区計画では、41条制限の基準内容を考慮せずに形態制限が定められたため、結果として10mを超える建築物が発生することとなった(図10)。3411区域内での形態制限と同様に、開発許可権者である県と協議し、本来の考え方である全ての開発行為に41条制限を運用することが望まれる。

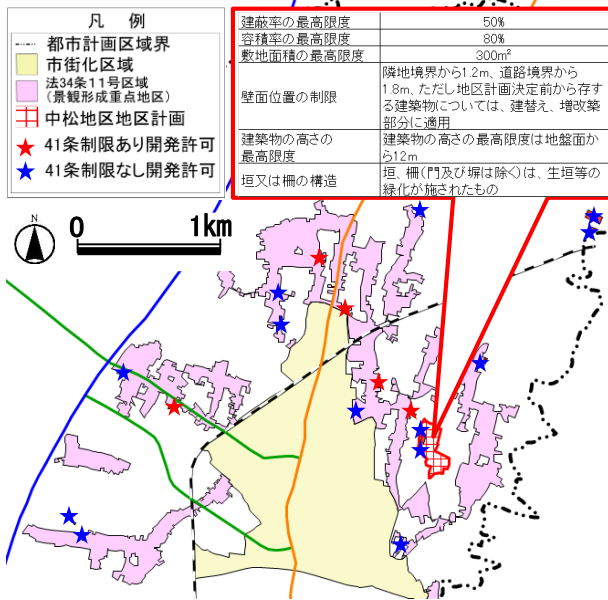


図10 小布施町の41条制限

7. 運用実績が無い自治体

前章までは、運用実績のある自治体について論じてきたが、本章では、運用実績のない自治体で適用される形態制限について論じる。

41条制限の適用実績がある自治体では、少なからず、形態制限の強化若しくは制限項目が追加されている。しかし、41条制限の実績が無い自治体では、白地制限以外に適用される形態制限の実態は明らかになっていない。そこで、3411条例の中で形態制限に関する基準値を設定している自治体を抽出した上で、その形態制限の内容及びその根拠を確認した。41条制限の適用実績が無く、3411条例が策定されているのは25自治体で、その内20自治体で形態制限が指定されている。指定されている制限項目は自治体毎に異なるが、多くの自治体で敷地規模や高さ制限が定められている。これらの制限は法41条や法33条4項の規定に基づいて指定される場合は問題ないが、根拠に基づかない制限が指定されている自治体も存在する。本来、3411条例は予定建築物の用途を制限するもので、建築物の形態規制を担保することはできないため、法41条や法33条4項を併せて指定する必要がある。

8. まとめ

本研究では、これまで明らかとなっていなかった全国的な41条制限の運用実態及び制限適用の根拠、運用上の問題点等を明らかにした。これらの知見を踏まえて、今後の市

街化調整区域で適用される41条制限の在り方を提言する。

8-1 41条制限の問題点

41条制限は、個別の開発行為に対して、即時的或いは戦略的に運用することが可能である。また、白地制限で定めることのできない形態制限項目(絶対高さ、最低敷地規模等)を指定することができ、柔軟な形態制限を図ることができる。しかし、草津市や近江八幡市では、運用基準が策定されているにも拘わらず、41条2項ただし書き許可による制限緩和や想定した制限項目が適切に運用されていないことが明らかとなった。

8-2 今後の41条制限適用の在り方

3411区域の指定により開発許可を緩和している自治体であれば、41条制限により形態制限の強化を図ることが望ましい。また、調整区域に一律の白地制限を策定している自治体の場合、白地制限を強化するだけでなく、白地制限と併せて41条制限を運用することで、柔軟な形態制限の運用が可能となる。その際は、想定し得る全ての形態制限を盛り込むことで永続的に形態制限の強化を図ることができる。

41条制限は、必要と認められる場合に限り適用されるものであるが、調整区域での無秩序な開発を抑制し、良好な市街地形成に資するものであると考える。

【補注】

- (1) 平成4年以前は原則容積率400%、建蔽率70%と比較的緩い規制であったが、平成4年の建築基準法改正により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める区域では、制限強化も可能とされた。平成12年改正では、特定行政庁が特定のメニューから選択することが義務化された。
- (2) 各自治体の開発許可担当者及び都市計画担当者に対しヒアリング調査を実施(平成24年2月~12月)した他、公文書等の関係資料を収集し、分析した。
- (3) 平成23年8月~9月に実施(回収率95.2%)。41条制限の適用実績、制限項目、判断基準、運用基準の有無などを調査項目とした。
- (4) 都市計画法第41条第2項ただし書き(都道府県知事が当該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と認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。)
- (5) 草津市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
- (6) 岡山市開発審査会基準(「特定流通業務施設」の取扱い)。許可区域: 道路の沿道又はインターチェンジ周辺で、優良農地が含まれておらず、将来において住居系の土地利用が想定されないとして、市長が指定した区域。申請建築物: 流通業務施設及び倉庫等。
- (7) 全ての開発許可に41条制限を適用することが望ましいが、一定の住民合意及び周知期間が必要であり、公平性・実効性の観点から困難と判断。
- (8) 市町村は、地区計画の区域内について、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画の内容として定められたものを、条例で定めることができる(建築基準法第68条の2)。

【参考文献】

- 1) 前迫信也・小林大毅・吉武哲信・出口近士(2002)「『都城市の都市計画区域内における線引き廃止後の開発動向に関する考察』都市計画論文集No. 37, pp697-702
- 2) 塚本太一・和多治(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No. 40-3, pp403-408
- 3) 大川秀和・松川寿也・中出文平・樋口秀(2009)「開発許可条例の運用状況の多様性とその課題に関する研究—3411条例の区域指定要件とその即地的分析を中心として—」都市計画論文集No. 44-3, pp661-666
- 4) 浅野純一郎・藤原郁恵(2010)「地方都市における開発許可条例の導入効果とその課題に関する研究—主に都市計画法34条11号条例を対象として—」都市計画論文集No. 45-3, pp685-690