

卓 話

平成 21 年 3 月 10 日

『抜粋 都市計画』

小林和也会員

明治時代以降の都市化の発展とともに、建築や都市計画に対する制度が生まれ、1919年、大正8年に市街地建築物法（現在の建築基準法の前身）と都市計画法（旧法）が定められ、翌年施行されました。以降、旧法が廃止され、昭和43年6月15日に高度成長期の市街地の進展に対応し、市街化区域と市街化調整区域との区分けが昭和46年4月1日に施行され、開発許可制度が定められました。



市街化区域とは、既に市街化を形成している区域を概ね10年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域とし、建築基準法では12種類の用途地域により住居系から商業系、工業系とそれぞれ建築物の建設用途を定め、利便の増進を図るべき制度でもって都市計画を定めているのに対して、市街化調整区域は、対極して開発行為を原則抑制する区域としました。

しかしながら、市街化調整区域での建物の建設は、一切が不可能というわけではありません。

（例）

1. 昭和46年3月31日以前（基準日）より従前、宅地であった土地（旧法では既存宅地）

～証明方法 航空写真に建築物が存在していること、土地登記簿謄本による地目が宅地であること、固定資産税評価証明のいずれか2以上の要件を満たしている。

その場合は、現状ある、例えば既存工場があるのであれば、同一用途で土地、建物が現在の規模の1.5倍までは建設可能であり、また、その他は第1種住居住居地域の用途制限での建築物であれば建設可能としています。

2. その他

公益的施設（駅舎、老人福祉施設、病院、診療所等）は勿論、建設を認めています。その他、沿道サービス施設（コンビニ、ガソリンスタンド、喫茶店、ドライブイン、ゴルフインドア）、配送センターなどの物流業務施設、社寺仏閣、大学生の下宿、調剤薬局、5ha以上の住宅団地等一定の要件を解除すれば、建設可能としています。おもしろい施設としては、ラジオ修理店、バケツ修理店、下駄修理店、写真館もよしとしています。その他、そば、すしを除く割烹料理店はよい、フランス、イタリア料理店はだめ、自転車販売はよいが、自動車販売はだめ、ラーメン店はよいが中華料理店はだめ、仏具販売はだめなど、首をかしげるような施設も現在、尚、法律で残っています。社会の経済状況の変化に法律が、呼応できていない現状も残念ながら残っています。

皆様が所有しておられる土地等が、例えば市街化調整区域だからと、遊休資産として取り扱っておられるものが、ひょっとしたらお宝資産となり得る可能性はあります。