

市街化調整区域内の規制緩和に係る よくある質問（Q&A）

平成29年12月

山形市まちづくり推進部都市政策課

市街化調整区域内の規制緩和に係るよくある質問 (Q&A)

(1) 山形市区域指定制度に係るよくある質問

- 市街化区域と市街化調整区域の違いは何ですか？
- 区域指定制度ってどんな制度ですか？
- どんなところを区域指定するの？
- 区域指定を行ったことによるメリットは？
- 私の土地は区域指定されていますか？
- 区域指定することによって、市街化調整区域が市街化区域になったのですか？
- 区域指定することによって都市計画税が課税されるのでしょうか？
- 指定された区域内であれば誰でも家が建てられますか？
- 農地でも住宅が建てられますか？
- 農地の場合、どうして宅地分譲できないの？
- 農振農用地は、どうして指定区域から除外したの？
- 市街化区域から近接する区域を 500mとした理由は何ですか？
- 拠点集落区域は、駅のどこから 500mですか？
また建築敷地が区域の線上にある場合はどうなりますか？

(2) 開発許可の規制緩和によくある質問

- 市街化調整区域の規制緩和を検討するに至った経緯は何ですか？
- 都市計画マスタープラン等、上位計画との整合性はあるの？
- 地区計画策定等、他の開発手法は検討しましたか？
- 国や県との協議（助言）はありましたか？
- 当初からU・I・Jターン対策の考えはあったの？
- 規制緩和策検討にあたり、苦労した点、時間を要した点等は何ですか？

(3) 山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例によくある質問

- 既存集落や拠点集落を区域指定するという考え方は、どこから生まれたの？
- 区域指定するにあたり、集落の範囲(外縁部)を明確化するため、どのような基準により判断したの？
- 建築物の用途として、宅地分譲や共同住宅を認めた理由は何ですか？
- 事務所や店舗などを認めて欲しいという要望は？
- 最低敷地面積要件について、今後緩和する予定はありますか？
- 条例改正による効果と今後の見通しは？

(1) 山形市区域指定制度に係るよくある質問 (Q&A)

Q 市街化区域と市街化調整区域の違いは何ですか？

A 都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、市街化区域と市街化調整区域(区域区分)を定めることができるとされており、山形市では昭和45年3月30日に区域区分を行いました。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であります。市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、市街化調整区域では、農業施設や公益施設などを除き原則、建築物を建築することができません。

Q 区域指定制度ってどんな制度ですか？

A 市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるというところではありません。しかし、区域指定制度については、市街化調整区域であっても、条例で市街化調整区域内の区域(集落)を指定し、その区域内かつ、一定の条件を満たした場合、具体的には道路や給・排水施設等の公共施設が整備された場所であれば、居住歴がない方でも住宅等の建築物の建築が可能となる制度です。

Q どんなどころを区域指定するの？

A おおむね50戸以上の建築物が集まっている、市街化区域に隣接・近接する区域又は既存集落や、駅を中心とする半径500m以内の区域となっております。

なお、次の区域については、指定区域から除外されます。

- ① 農業振興の整備に関する法律に規定する農用地区域
- ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- ③ 森林法に規定する保安林の区域
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域
- ⑤ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑥ 市長が別に定める区域
 - ・法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画を定めた区域
 - ・都市施設(道路や公園等が都市計画決定された区域をいいます。)の区域(自己居住用住宅を除く)
 - ・山寺地区及び蔵王温泉地区

Q 区域指定を行ったことによるメリットは？

A ①市街化調整区域における良好な住環境区域を市が指定することにより、無秩序な開発を抑制することができます。
②人口が減少している地域内の集落の維持・活性化および過疎化対策の一環になります。

Q 私の土地は区域指定されていますか？

A 山形市ホームページをはじめ、山形市役所都市政策課や市民相談課、各地区コミュニティセンター等で、平成29年4月3日(月)正午から閲覧できますのでご利用ください。

Q 区域指定することによって、市街化調整区域が市街化区域になったのですか？

A 市街化区域になったのではなく、従来通り市街化調整区域のままです。

Q 区域指定することによって都市計画税が課税されるのでしょうか？

A 区域指定されただけでは、都市計画税は課税されません。

Q 指定された区域内であれば誰でも家が建てられますか？

A 指定した区域内の土地で、かつ、道路や給排水施設等が整備された場所であれば、農業従事者やいわゆる地縁・血縁者でない方でも、住宅等を建築できますが、原則として開発許可等の手続きが必要です。

Q 農地でも住宅が建てられますか？

A はい。ただし、農地でも住宅を建てることはできますが、農地法など関係法令の許可は別途必要になります。

Q 農地の場合、どうして宅地分譲できないの？

A 農地法や関係法令等により、土地の造成のみは原則禁止されており、農地を分譲する場合は建売分譲に限定されています。なお、地区計画を定める場合は、宅地分譲が出来る場合がありますので、都市政策課までご相談ください。

Q 農振農用地は、どうして指定区域から除外したの？

A 農振農用地は、都市計画法や関係法令及び国が定める開発許可制度の運用指針により、指定区域に原則として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含まないことと規定されています。

また、国が定める農振法の規定により、開発が困難であることから、農振農用地については、指定する区域から除外することとしました。

Q 市街化区域から近接する区域を 500mとした理由は何ですか？

A 国が定める開発許可制度運用指針では、「市街化区域に近接」を、当該距離が数百m程度の範囲内と示しております。

また、農地区分において、市街化区域や鉄道の駅から500mの距離の範囲内であれば、開発可能な(優良農地でない)第2種農地の可能性があることから、500mと設定したところであります。

Q 拠点集落区域は、駅のどこから 500mですか？
また建築敷地が区域の線上にある場合はどうなりますか？

A 駅の出口から500mとしております。

建築敷地が区域の線上にある場合は、建築敷地が区域内に過半ある場合に限り、区域内として取り扱います。

(2) 開発許可の規制緩和によくある質問 (Q&A)

Q 市街化調整区域の規制緩和を検討するに至った経緯は何ですか？

A これまでは、市街化調整区域内に新たに家を建てて、(集落の)外から人が入ってくるのが事実上できず、市民の皆様にとりましても非常に不便な状態となっておりました。

これを、一定の条件のもと、規制緩和によって解消し、自然豊かなところに住みたいという市民や、移住希望者の皆様のニーズをしっかりと捉え、山形市を多様なライフスタイルとライフステージが実現できる街にしたいとの思いから、規制緩和を行ったものであります。

Q 都市計画マスタープラン等、上位計画との整合性はあるの？

A このたびの規制緩和については、平成29年3月に条例を制定し、6月1日より施行したものであります。平成29年3月に策定した山形市都市計画マスタープランと同時に検討を行ったものです。

山形市都市計画マスタープランでは、「ライフスタイルの多様化に応じた住宅需要」と「人口減少が続く集落の活力の維持」への対応を図ることとしております。このたびの規制緩和の目的は、市街化調整区域の集落内に点在する「空き家」や「空き地」を有効活用しながら、新たな定住や二地域居住を誘導し、移住定住の促進や集落の維持活性化を図るため、誰もが暮らせる集落を形成しようとするものであり、上位計画である山形市都市計画マスタープランの趣旨に即した見直しであると考えております。

Q 地区計画策定等、他の開発手法は検討しましたか？

A このたびの規制緩和については、山形市長の権限で出来る最大限の規制緩和を目指すものとし、開発手法としては、市街化区域への編入、地区計画の策定による面的開発又は条例による開発可能区域の指定の3つの手法を検討しました。

市街化区域への編入については、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更は、山形県が決定主体であり、国と協議し同意を得て決定・変更を行うことから、山形市単独ではできず、国や県が強い権限を有し、時間もかかるものであります。

また、地区計画については、ある特定の地域における面的開発であることから、条例により区域、建築目的(用途)等を指定し、住宅等の建築を可能とする区域指定制度という開発手法を選択し、人口減少が続く集落の維持・活性化や移住定住の促進を図るものです。

Q 国や県との協議（助言）はありましたか？

A 国からは、他市町村の条例の制定状況や、開発手法についての助言をいただくとともに、国土交通省の運用指針に沿った形で、農振農用地や許可の見込みのない農地などを規制緩和区域から除外しました。

県からは、許可の見込みのない農地を判断するため、農業委員会事務局を通して、村山総合支庁農業振興課より資料や助言をいただいております。

Q 当初からU・I・Jターン対策の考えはあったの？

A 平成29年3月に策定した「山形市都市計画マスタープラン」では、『集落の魅力や活力向上に向けた開発許可制度の緩和による定住人口や二地域居住の誘導』を方針に示しております。

このたびの規制緩和では、これまで認めていなかった二地域居住を可能とするよう資産要件を撤廃し、一定の条件のもと誰でも住宅を建築できるよう見直したものであります。

そのため、例えば、東京から週末だけ自然豊かな山形の市街化調整区域に住みたいという市民のニーズにも対応するものであり、U・I・Jターン対策の一環になるものと考えているところであります。

Q 規制緩和策検討にあたり、苦労した点、時間を要した点等は何ですか？

A 集落の範囲については、条例第3条第2項において、「市長は、原則として、道路、河川、崖その他の地形等の範囲を明示するのに適当なものにより前項の土地の区域の境界を定めるものとし、これにより難しい場合は、字界等により定めるものとする。」としておりますが、道路や河川等の地形地物で明確に境界を定めることができない区域が多く、現場調査後判断した場所も多かったことから、規制緩和区域の策定にあたり、当初予定より時間を要しました。

また、指定区域から除外する区域（農振農用地区域、土砂災害特別警戒区域等）を決定する際の関係部局との調整、既存の上水道・下水道が整備されている場所の把握についても時間を要しました。

(3) 山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 によくある質問 (Q&A)

Q 既存集落や拠点集落を区域指定するという考え方は、どこから生まれたの？

A 改正条例により指定した3つの区域(集落)についてですが、1つ目は、市街化区域隣接・近接区域についてです。既存宅地制度が廃止されたことに伴い、山形市では、市街化区域に隣接する区域に、住宅等の建築を認める、都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例を平成14年に制定し、これまでは8区域を指定しておりましたが、この度の改正に伴い、指定する区域及び建築できる用途の拡大を行い、市街化区域隣接・近接区域として、現在22区域を指定し、戸建住宅、店舗等兼用住宅に、これまで認めていなかった、宅地(建売)分譲又は共同住宅の建築を新たに認めようとするものであります。

2つ目は、拠点集落区域についてです。山形市都市計画マスタープランの中で、『交通の結節機能を活かしたまちづくり』を掲げていることから、交通拠点である鉄道駅を拠点として、現在7駅25区域を指定し、戸建住宅、店舗等兼用住宅、宅地(建売)分譲又は共同住宅の建築を認めようとするものであります。

3つ目は、既存集落区域についてです。山形市の市街化調整区域にある多くの既存集落が、市街化区域と市街化調整区域に区域区分される前から、既に集落として存在し、その集落の外側の多くが農振農用地に囲まれておりますが、集落の内側は、現在、道路や上下水道等のライフラインがほぼ整備されております。その既存集落と、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落を、既存集落区域として、現在165区域を指定し、戸建住宅、店舗等兼用住宅又は宅地(建売)分譲の建築を認めようとするものであります。

なお、このたびの規制緩和区域より、農振農用地や許可の見込みのない農地を除外区域としたことから、開発可能性のある農地法上生産性の低い第2種農地等に開発を誘導したいと考え、市街化区域隣接・近接区域では、市街化区域に隣接する区域又はおおむね500mの範囲内に近接する区域を、拠点集落区域では駅などの拠点施設から500mの範囲内の区域を指定の条件としております。

また、第1種農地のように農地法上生産性の高い優良農地であっても、住宅等と集落接続すれば開発可能性があることから、既存集落区域では、既存集落内であることを条件としました。

Q 区域指定するにあたり、集落の範囲(外縁部)を明確化するため、どのような基準により判断したの？

A 集落の範囲については、条例第3条第2項において、「市長は、原則として、道路、河川、崖その他の地形等の範囲を明示するのに適当なものにより前項の土地の区域の境界を定めるものとし、これにより難しい場合は、字界等により定めるものとする。」としております。

Q 建築物の用途として、宅地分譲や共同住宅を認めた理由は何ですか？

A 山形市都市計画マスタープランの中で、「既存集落内の空き地活用のための開発許可制度の基準の見直し」を具体的な取組例として示しております。

これまで市街化調整区域内に戸建住宅を建築する場合は、道路に接することを条件とし、原則敷地延長の形を認めないこととしたため、道路に接している所に住宅等は建っていますが、その後方が空き地となっているところが多く残っています。

そのため、空き地の有効活用を図るため、これまで認めていなかった既存集落内の宅地分譲(建売分譲)を認めましたが、市が区域、用途等の条件を指定することで無秩序な建築物の建築を抑制することができると考えております。

共同住宅の建築については、これまで市街化調整区域内の共同住宅の新規立地を認めておりませんでした。このたび市街化区域隣接・近接区域と拠点集落区域に限定し、新たに建築を認めるよう規制緩和を行ったものであります。この**市街化区域隣接・近接区域**は、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している集落であるため、市街化区域と同様の取扱いをしていこうとするものであります。

また、拠点集落区域は、鉄道駅の周辺集落であるため、大学等に通う学生や社会人の需要が想定されるとともに、山形市都市計画マスタープランの中で「交通の結節機能を活かしたまちづくり」を掲げていることから、新たに認めていこうとするものであります。

なお、**既存集落区域**では、人口減少率が著しく高く、空き家も多いことから、まずは空き家対策を優先するため、既存集落区域での共同住宅の建築を認めないこととしたものであります。

Q 事務所や店舗などを認めて欲しいという要望は？

A 店舗等については、都市計画法第34条第1号(店舗等)の運用基準に基づき、条例の規制緩和区域である、市街化区域隣接・近接区域、拠点集落区域又は既存集落区域内で、種類、規模等の基準を満たす場合に許可する運用を行っております。事務所については、立地の要望を多く受けているところではあります。条例施行後まだ間もないことから、当面は実態の把握に努めたいと考えており、さらなる規制緩和については、その後、必要性も含めて検討してまいります。

Q 最低敷地面積要件について、今後緩和する予定はありますか？

A 住宅建築希望者の区画購入費用を軽減し、子育て世代などの若年層をはじめとした新しい居住者を誘導するとともに、市街化区域内の低未利用地や不整形地の開発を促進するため、6月1日より市街化区域の最低敷地面積は一部地域を除き、一区画あたりの最低敷地面積を200㎡以上から150㎡以上に引き下げたところで、当面は見直す予定はありません。

市街化調整区域の最低敷地面積については、山形市では200㎡以上としておりますが、ミニ開発を防止しながら良好な集落環境の形成を図る効果的な手法であること、及び市街化区域における現行の最低敷地面積との調整を図る上でも、必要な制限としていることから、当面は見直す予定はありません。

《参考資料》

山形市開発指導要綱(平成29年6月1日)を改正しております。

(要綱第9条抜粋)

第9条 戸建住宅の敷地面積は、150平方メートル以上とする。ただし、次に掲げる地域又は区域においては、戸建住宅の敷地面積は200平方メートル以上とし、地区計画の区域においては、地区計画の制限を適用するものとする。

- (1) 第1種低層住居専用地域
- (2) 第2種低層住居専用地域
- (3) 市街化調整区域

Q 条例改正による効果と今後の見通しは？

A このたびの規制緩和については反響が大きく、平成29年3月に条例制定後、窓口、電話等の問い合わせが現在までにおいて、約1000件となっているところです。内容といたしましては、戸建住宅に関すること、約550件、アパートに関すること、約150件、宅地分譲に関すること、約100件、条例指定区域に関する問い合わせが、約200件となっております。

また、この条例は6月1日から施行しましたが、この6ヶ月間における開発許可件数につきましては、前年と比較いたしまして、約1.3倍の73件、そのうち山形市以外からの移住された方も5件許可している状況となっております。空き家等になっておりました中古住宅につきましても、誰でも住めるように規制緩和を行ったことから、中古住宅の建替えや空き家への移住件数37件と許可件数をあわせて110件の申請があり、移住・定住の促進、更には空き家対策として、一定の効果が現れているものと考えております。こうした動きをより一層促進するため、移住希望者に対し、山形市での暮らしやすさや魅力を、広く情報発信する他、さまざまな支援や相談業務を展開しているところです。このたびの規制緩和と様々な施策をあわせることで、移住・定住の促進が図られ、人口増に向けた動きがみられるものと考えております。