

岡山県内の「市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」の研究

荒木 俊之*

I. はじめに

わが国の都市およびその郊外では、都市計画区域の指定など様々な土地利用制度に基づいて、土地の有効利用と秩序ある開発が行われている。しかし、地理学ではこれまで、土地利用制度に視点をおいた研究が取りあげられることは、それほど多くはなかった。

それらのなかで、土地利用に関する地域指定の状況や運用の実態を把握することは、たとえば、市町村が策定する総合計画¹⁾やマスタープラン²⁾などに描かれている将来の土地利用の方針や、計画の実現性や有効性などを考察するうえで有用である、との土居(1986)の指摘は注目される³⁾。土居は、その考察にあたって、①土地利用規制に関する諸制度の検討、②土地利用制度の運用実態および一般的規則性と地域的差異の検討、③土地利用規制と土地利用の空間的な変容に関する実証的研究、の3つの視点が必要であるとしている。また中村(1999)は、これまでの土地利用研究の成果を、地理学と都市計画分野における土地利用制度研究との関係から整理し、土地利用の空間的な変容に対しては、土地利用制度との関係を考察する視点が必要であること

を示唆している⁴⁾。

従来から、都市およびその郊外では、都市計画区域が指定され、さらに区域区分制度⁵⁾や開発許可制度⁶⁾などの法的規制が加えられるなかで、計画的なまちづくりが行われてきた。

区域区分制度は、都市計画区域の中を市街化区域と市街化調整区域とに区分することにより、市街化区域では道路、公園、下水道等の計画的な整備によって宅地化を促進し、市街地の形成を促した。一方、市街化調整区域では、宅地化や開発行為に対して制限を加えることにより、市街化を抑制し、農地や山地部などの自然的環境の保全を図ってきた。

開発許可制度は、市街化調整区域において、農林漁業用施設などを除いたほぼ全ての開発行為を開発許可の対象とすることにより、たとえば、大規模小売店舗や住宅団地など市街地の形成を促すような開発行為を規制し、市街化調整区域におけるスプロールの防止に貢献するとともに、市街化区域においては、規制の緩和により、市街地の形成を支えてきた。

これらの法的規制は、都市およびその郊外における市街化の進展、とくに、土地利用の空間的な変容に対して影響を与えている⁷⁾。そのため、土地利用の空間的な変容に対しては、社会・経済的な視点だけでは

* (株) ウェスコ

なく、土地利用制度からのアプローチも重要である。

そこで、本稿では、都市およびその郊外の都市化の進展にかかわる法的規制、具体的には、市街化調整区域での開発行為を規制・誘導する「市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（以下、開発許可条例）」を取りあげ、以下の点に関して若干の検討を加える。①開発許可条例の概要（第Ⅱ章）、②具体的な事例として、岡山県内の制定状況とその内容の検討（第Ⅲ章）、③岡山県内の開発許可条例の課題、の3点である。

Ⅱ. 開発許可条例の概要

開発許可条例は2000年の都市計画法改正による開発許可制度の見直しによって新たに設けられた。開発許可条例が創設された背景には、市街化調整区域での農家の次男・三男の分家住宅や小売店舗などの、都市計画やまちづくりの視点を欠いた開発が、開発許可制度の緩やかな運用により個別に容認された結果、市街化調整区域での市街化を促進してきたことなどがあげられる⁸⁾。すなわち、市街化調整区域内での、開発を認める区域と認めない区域との明確化が必要であるという観点から、開発許可条例を生み出したといえる⁹⁾。

しかし一方、区域区分制度や開発許可制度を厳しく運用することは、たとえば、住宅団地や小売店舗などを自由に開発することを妨げ、市街化調整区域にある既存集落からの人口流出や日常生活における利便性の低下などを引き起こす原因の一つになっているという指摘もあった¹⁰⁾。

そのため、市街化調整区域でのスプロール

が進展しないように留意しながらも、都道府県や指定都市、中核市や特例市（以下、都道府県等と表記する）が、地域の実情に応じて、一定の条件のもとに、住宅などの開発を行えるような規制の緩和を図っていく必要があるという観点から開発許可制度は見直され、開発許可条例が創設されることとなった。

その開発許可条例は、市街化調整区域内での立地基準である都市計画法第34条に、許容される開発行為類型を規定した第8号の3および第8号の4が追加されることで創設されている（第1表）。

第8号の3は、既存宅地制度¹¹⁾の廃止にともない新設された制度であり、市街化が進展している区域を条例で定め、周辺環境と調和する用途の建築物の建築のための開発行為を許容できることを示している（以下、都市計画法第34条第8号の3で定められた条例を集落地区条例¹²⁾とする）。これは一方では、たとえば戸建て住宅中心の住宅地における高層マンションや工場などの建築は、良好な居住環境に影響を及ぼすものであるから、周辺環境と調和する用途として許容することはできないことを意味している。

第8号の4は、これまで都市計画法第34条第10号ロで開発審査会の議を経て、個別に許可されてきた開発行為のうち定型的なもの、たとえば農家の次男・三男の分家住宅などを、あらかじめ条例で定めることにより、開発審査会の議を要さず許可できることを示している（以下、都市計画法第34条第8号の4で定められた条例を例外許可定型化条例¹³⁾とする）。

このように、創設された開発許可条例には、集落地区条例と例外許可定型化条例の2種類

第1表 都市計画法第34条

<p>第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>1～8の2 【略】</p> <p>8の3 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>8の4 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、政令で定める基準に従い、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</p> <p>9～10 【略】</p>

第2表 岡山県・岡山市・倉敷市における開発許可条例の制定項目

	岡山県	岡山市	倉敷市
趣旨・目的	○（第1条）	○（第1条）	○（第1条）
開発許可の対象となる区域（新たな開発を許容する土地の区域）	○（第2条）	○（第3条）	○（第2条）
環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途	○（第3条）	○（第4条）	○（第3条）
その他	④開発区域の面積の特例	②定義 ⑤大規模な開発行為 ⑥他法令による開発の制限 ⑦良好な環境の街区の整備等 ⑧委任	④敷地規模 ⑤他法令による開発の制限 ⑥大規模な開発行為 ⑦委任

注) ②は第2条を示す。④、⑤、⑥、⑦、⑧も同様である。

(資料: 「都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例」

<http://reiki.pref.okayama.jp/reiki/reiki.html>

2004年6月1日検索(なお、データは2003年12月19日現在)

「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」

<http://com.city.okayama.okayama.jp/reiki/reiki.html>

2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)

「倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例」

<http://210.138.232.74/reiki/reiki.html>

2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)をもとに筆者作成)

がある。それぞれ、開発できる区域を定めることができるだけでなく、前者では建築できない建築物を、後者では建築可能な建築物を

定めることができ、土地利用の空間的な変容に対するコントロールが期待されている。たとえば、前者では既存集落内で、その地域に

第3表 岡山県・岡山市・倉敷市における開発許可条例の制定内容の概要

	岡山県	岡山市	倉敷市
開発許可の対象となる区域 (新たな開発を許容する土地の区域)	○敷地相互間の最短距離が55mを超えない距離に位置している建築物が50以上連たんしている土地の区域 ○上記の土地の区域の境界線からの最短距離が55mを超えない土地の区域	○敷地相互間の最短距離が55mを超えない距離に位置している建築物が50以上連たんしている土地の区域 ○上記の土地の区域の境界線からの最短距離が55mを超えない土地の区域	○敷地相互間の最短距離が55mを超えない距離に位置している建築物が50以上連たんしている土地の区域 ○上記の土地の区域の境界線からの最短距離が55mを超えない土地の区域
該例 当外 区事 域項	なし	①：国道2号の沿線（3ヶ所） ②：国道30号の沿線 ③：（一）川入厳井線の沿線 ④：国道53号の沿線 ⑤：（主）岡山玉野線の沿線 ⑥：（主）岡山牛窓線の沿線 ⑦：（一）九幡東岡山停車場線の沿線	①：（都）矢柄西田線の沿線 ②：（都）生坂二日市線の沿線 ③：（都）倉敷山手総社線の沿線 ④：（都）三田五軒屋海岸通線の沿線
環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途	●下記以外の建築物等 ○自己の居住の用に供する一戸建ての住宅 ○住宅で事務所、店舗その他これら類する用途を兼ねるもので戸建てのもの（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定されるもの）	●下記以外の建築物等 ○自己の居住の用に供する一戸建ての住宅 ○住宅で事務所、店舗その他これら類する用途を兼ねるもので戸建てのもの（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定されるもの）	●下記以外の建築物等 ○自己の居住の用に供する一戸建ての住宅 ○住宅で事務所、店舗その他これら類する用途を兼ねるもので戸建てのもの（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定されるもの）
該例 当外 区事 域項	なし	●上記、および下記以外の建築物等（ただし、工場を除く） ①：・流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項に規定されるもの） ・光通信又は電気通信に係る研究所 ・ソフトウェアハウス ・システムハウス ・高度情報処理産業に係る事業所 ②：①と同じ ③：①と同じ（ただし、流通業務施設を除く） ④～⑦：①と同じ	●上記、および下記以外の建築物等 ①：床面積150㎡以内の店舗、飲食店等（建築基準法別表第2（ろ）項第2号に規定されるもの） ②：床面積500㎡以内の店舗、飲食店等（建築基準法別表第2（は）項第5号に規定されるもの） ③～④：②と同じ

注）（一）は一般県道、（主）は主要地方道、（都）は都市計画道路を示す。

（資料：「都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例」

<http://reiki.pref.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索（なお、データは2003年12月19日現在）
「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」

<http://com.city.okayama.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索（なお、データは2004年4月1日現在）

「倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例」

<http://210.138.232.74/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索（なお、データは2004年4月1日現在）をもとに筆者作成）

ふさわしくない建築物を規制することで良好な居住環境の維持と保全が期待できる。後者では、居住している地域からの農家の次男・三男などの流出を防いだり、Uターンなどによる住宅建築を容易にしたりするなど、地域コミュニティの維持や活性化が期待できる。

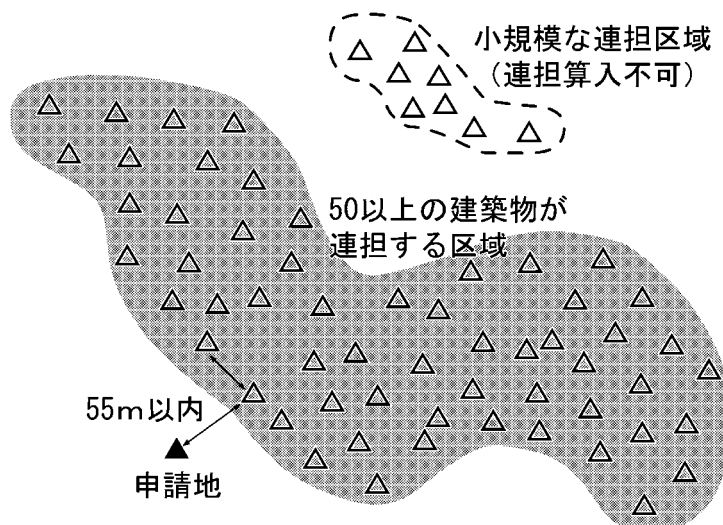
III. 岡山県における開発許可条例の制定状況とその内容

岡山県内 18 都市計画区域 (37 市町村) のうち、開発許可条例が適用される市街化調整区域の指定があるのは、県南部の岡山県南広域都市計画区域 (4 市 8 町 2 村¹⁴⁾) と笠岡都市計画区域 (笠岡市 1 市) のみである。岡山県内において開発許可条例を制定することが可能な地方公共団体は、岡山県と、中核市である岡山市と倉敷市の 3 自治体である。したがって、岡山・倉敷両市の市街化調整区域が、両市のそれぞれ制定する開発許可条例の、岡

山県南広域都市計画区域のうち、岡山市と倉敷市を除く 12 市町村と笠岡都市計画区域の市街化調整区域が、岡山県条例の、適用範囲となる。なお、3 自治体ではそれぞれ 2001 年 6～9 月に集落地区条例を制定している。

これら 3 自治体における開発許可条例の制定項目を整理したものが第 2 表である。3 条例とも制定されている項目は、「条例の趣旨・目的」、「開発が許容される区域」、そして、「環境の保全上支障があると認められる用途」であり、開発許可の対象となる区域とその区域において建築できない建築物の用途が規定されている。

第 3 表は、それぞれの条例をもとに、開発許可の対象となる区域とその区域において建築できない建築物の用途の概要を整理したものである。第 3 表からもわかるように、基本的には各自治体とも同じ内容を規定している。開発許可の対象となる区域は、「市街化調整区域内で、敷地相互間の最短距離が 55 m

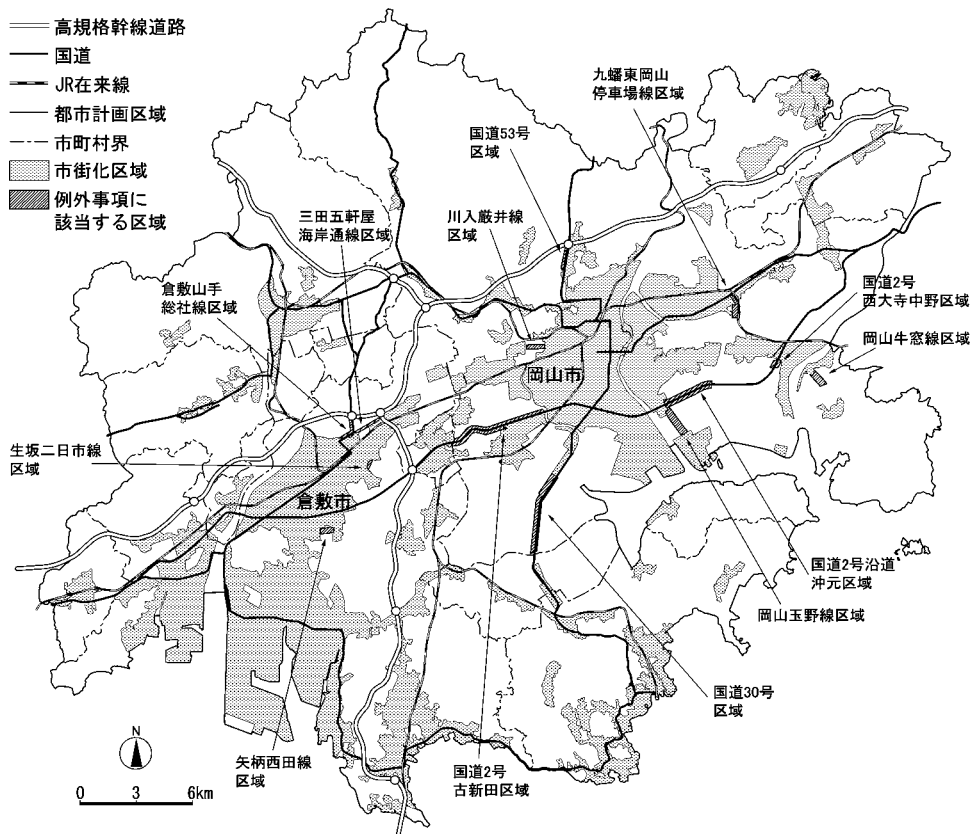


第 1 図 開発許可の対象となる区域 (新たに開発を許容する土地の区域) 【模式図】
(資料 : NPO 法人日本都市計画家協会編著 (2003) をもとに筆者作成)

を超えない距離に位置している建築物が 50 以上連担している土地の区域」、そして「この土地の区域の境界線から最短距離で 55 m を超えない土地の区域」である（第 1 図）。建築できない建築物の用途では、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅、もしくは住宅で事務所、店舗その他これらの類する用途を兼ねるもので戸建てのもの（建築基準法別表第 2（イ）項第 2 号に規定されるもの）以外と

なっている。要約すると、市街化調整区域のうち、既存集落など、50 戸以上の建築物が密接して集積している区域では、一戸建ての住宅、もしくは 1 階に店舗や事務所を併用する一戸建て住宅のみ建築することが可能である。

ただし、岡山市条例と倉敷市条例には例外が存在する。岡山市では国道 2 号（3ヶ所）と 30 号、一般県道川入厳井線、国道 53 号、主



第 2 図 岡山県南広域都市計画区域の概要と岡山市・倉敷市の例外事項に該当する区域の位置

注) 生坂二日市線区域、三田五軒屋海岸通線区域の一部については、2004 年 5 月 14 日付けで市街化区域へ編入されている。

(資料：「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」

<http://com.city.okayama.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)

「倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例」

<http://210.138.232.74/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)をもとに筆者作成)

要地方道岡山玉野線、主要地方道岡山牛窓線、一般県道九幡東岡山停車場線の、倉敷市では都市計画道路矢柄西田線、生坂二日市線、倉敷山手総社線、三田五軒屋海岸通線の、各道路沿いにおける一部の区域が該当する。それぞれ、市街化区域に隣接、もしくは近接し、

第4表 岡山市・倉敷市における例外事項に該当する区域とその概要

岡山市	岡①：国道2号沖元区域	岡①：国道2号古新田区域	岡①：国道2号西大寺中野区域	岡②：国道30号区域
町丁・字	沖元、倉益、倉富、倉田	古新田、大福、妹尾、山田、箕島	西大寺中野	藤田
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から50m 道路延長約2,700mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側（一部北側のみ） 道路端から50m 道路延長約5,300mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から50m 道路延長約500mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 河川・水路（一部道路端から50m）で囲まれた範囲
岡山市	岡③：川入巖井線区域	岡④：国道53号区域	岡⑤：岡山玉野線区域	岡⑥：岡山牛窓線区域
町丁・字	大安寺南町二丁目、野殿東町、野殿西町	津高、富原、横井上	倉田、江崎、藤崎	西大寺浜、西大寺川口、西大寺五明
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 河川・水路で囲まれた範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の西側 道路端から50m 道路延長約1,300mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から50m 道路延長約1,600mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から50m 道路延長約850mの範囲
岡山市	岡⑦：九幡東岡山停車場線区域			
町丁・字	宍甘、下、長利			
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側（一部東側のみ） 道路端から50m 道路延長約800mの範囲 			
倉敷市	倉①：矢柄西田線区域	倉②：生坂二日市線区域	倉③：倉敷山手総社線区域	倉④：三田五軒屋海岸通線区域
町丁・字	堀南、笹沖、吉岡	五日市、黒崎	平田、西坂	平田、西坂、生坂
区域の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から30m 道路延長約750mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の両側 道路端から30m 道路延長約400mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の西側 道路端から30m 道路延長約950mの範囲 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の南側（一部、両側） 道路端から30m 道路延長約2,000mの範囲

注1) 区域名の岡①国道2号沖元区域は、第3表の岡山市の①国道2号の沿線(3ヶ所)に該当する。それ以外についても同様である。

注2) 倉②生坂二日市線区域、倉④三田五軒屋海岸通線区域の一部については、2004年5月14日付で市街化区域へ編入されている。

(資料：「岡山市開発行為の許可基準等に関する条例」

<http://com.city.okayama.okayama.jp/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)

「倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例」

<http://210.138.232.74/reiki/reiki.html> 2004年6月1日検索(なお、データは2004年4月1日現在)をもとに筆者作成)

市街地から郊外へ延びる幹線道路に沿ったいわゆるロードサイドとよばれる地域である(第2図、第4表)。これらの区域では、たとえば岡山市の国道2号沿いの区域では、トラックターミナルや卸売市場などの流通業務施設、高度情報化に対応した研究所や事業所などIT産業関連施設などの建築を可能にしている。また、倉敷市の都市計画道路三田五軒屋海岸通線沿いの区域では、コンビニエンスストアやファミリーレストランなど日用品の販売を主とするような床面積500m²以内の店舗や飲食店などの建築を可能にしている。これら市街化調整区域における幹線道路沿いの一部の区域では、開発許可条例が制定されることで、戸建て住宅以外の施設の立地誘導が行われ、土地の有効的な利用が図られようとしているといえよう。岡山市では流通業務施設やIT産業関連施設を立地誘導することで道路の物流・流通的な側面を、倉敷市ではロードサイド型商業施設を立地誘導することで道路の商業的な側面を活用しようとする意図が読みとれる。

このように、開発許可条例の制定状況やその内容を整理したり、複数自治体の制定内容を比較したりすることは、それぞれの自治体が考える市街化調整区域での土地利用のあり方や方向性に現われた、地域性を読みとることにつながるといえよう。

IV. おわりに

本稿では、開発許可条例の概要を整理し、岡山県を事例に、開発許可条例の制定状況とその内容を整理した。最後に、他の都道府県の事例と比較することで、岡山県内の開発許可条例の課題を考えたい。

たとえば、岡山県の3自治体と同様に、集落地区条例を制定している千葉県では、開発許可の対象となる区域を市街化区域から1.1km以内と明示することで、開発行為をこの区域に限って認め、区域以外での無秩序な開発行為を抑制しようとしている¹⁵⁾。一方で、栃木県では、「大規模な既存集落などでは人口の停滞やコミュニティの維持が困難となるなど、開発許可制度が地域の活性化を進める上で阻害要因になっている地域も見られる」ことから、住宅建築など既存集落の維持を促すために、市街化区域との隣接・近接を求めない開発許可条例を制定している¹⁶⁾。このような視点から考えると、岡山県などでは、開発許可条例を制定することで、どちらかといえば、無秩序な開発行為の抑制ではなく、既存集落内の人口減少の抑制や地域コミュニティの維持を図ろうとしていると考えられる。

しかし、市街化区域との隣接・近接を求めない岡山県ほかの3条例では、たとえば、市街地から離れた既存集落内での開発行為の集積、そして、スプロール化の進展が、局地的に起こるおそれがある。また、一部の例外を除いては、開発許可条例の及ぶ区域が文章表現のみで、明確化されておらず、都市全体の視点からは、空間的な側面を欠いているといえるであろう。

本来なら、都市全体のまちづくりを行っていくうえでは、道路や公園、下水道などの公共施設の配置とともに、土地利用の空間的な配置が重視されなければならない。とくに、コンパクトシティ¹⁷⁾といった概念が広がるなか、市街化調整区域でも、土地利用を空間的にコントロールし、計画的かつ効果的な公共

投資が必要となっている。そのような点から、他の土地利用制度とともに、開発許可条例を有効に活用し、計画的なまちづくりを推進することが、今後必要ではないであろうか。

〔付記〕本稿をまとめるにあたり、御指導頂いた立命館高校上野 裕先生に深く感謝いたします。

注

- 1) ここでは、地方自治法第2条第4項に基づく基本構想を指す。
- 2) ここでは、都市計画法第6条の2に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」および都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」を指す。
- 3) 土居晴洋「都道府県別に見た土地利用規制地域指定の実施状況の比較分析—都市計画区域を中心として—」、地理科学 41-3、1986、165～177頁。
- 4) 中村 剛「土地利用研究の成果と課題—地理学と都市計画学における土地利用制度研究から—」、駒澤大学大学院地理学研究 27、1999、53～69頁。
- 5) 区域区分（線引き）制度とは、都市計画区域をおおむね10年以内に市街化を促進する区域としての「市街化区域」と、当面市街化を抑制する区域としての「市街化調整区域」とに区分することである。2000年の都市計画法改正以前は、都市計画法により、すべての都市計画区域において区域区分を設定することとしつつ、附則で、当分の間、大都市など都市計画法施行令で定めた都市計画区域のみを制度の対象とし、区域区分するかどうかは国が定める仕組みであった。改正後は、都市計画法に規定されている三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等および政令指定都市を含む都市計画区域では、区域区分が義務づけられるものの、区域区分するかどうかは、都市計画区域を定めた都道府県が、地域の実情に応じて判断する仕組みに変更された。
- 6) 開発許可制度は、①都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区域区分（線引き）した目的を担保すること、②都市計画区域内の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な

宅地水準を確保すること、の二つの役割を果たす目的で、区域区分制度の創設とともに、1968年の都市計画法改正により制定されている。

- 7) ①国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室『開発許可制度運用指針』、2001。URL http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land/p03_18.htm 2004年2月29日検索。②都市計画用語研究会『全訂 都市計画用語辞典』、ぎょうせい、1998、508頁。
- 8) 石川岳男・大野 整・高鍋 剛「線引き制度による郊外の保全と活用」、(NPO 法人日本都市計画家協会編著『都市・農村の新しい土地利用戦略』、学芸出版社、2003、所収) 70～106頁。
- 9) 野口和雄「中途半端に終わった「大改正」」、造景 28、2000、33～37頁。
- 10) 前掲8)。
- 11) 既存宅地制度とは、2000年の改正以前の都市計画法第43条第1項第6号による制度である。市街化調整区域内の土地であっても、市街化区域に隣接または近接し、市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内（おおむね50戸以上が連担）にあり、しかも、市街化調整区域に区域区分された時点で、すでに宅地となっていたこと等が確認された土地においては、建築許可を受けずに建築行為を行うことができる。
- 12) 柳沢 厚「問題提起 2000年改正の意味と可能性」、(NPO 法人日本都市計画家協会編著『都市・農村の新しい土地利用戦略』、学芸出版社、2003、所収) 9～27頁。
- 13) 前掲12)。
- 14) 岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、瀬戸町、山陽町、熊山町、灘崎町、早島町、山手村、清音村、船穂町、金光町、真備町の4市8町2村である。
- 15) ①大野 整ほか「市街化調整区域の土地利用誘導と開発許可制度」、(NPO 法人日本都市計画家協会編著『都市・農村の新しい土地利用戦略』、学芸出版社、2003、所収) 107～150頁。②「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」、2001年10月19日、千葉県条例第38号（2003年3月7日改正、千葉県条例第32号）。URL http://www.pref.chiba.jp/reiki/mokuji_index.html 2004年3月13日検索。
- 16) ①前掲15)、なお、埼玉県も同様な考え方から、市街化区域との隣接・近接を明示していない。②「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例」、2003年10月16日、栃木県条例第42号。③「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例運用指針」、2003年11月17日。URL <http://www.pref.tochigi.jp/toshikei/sonota/01/jyorei.html> 2004年3月13日検索。

- 17) 『まちづくりキーワード事典 第二版』では、コンパクトシティの概念を「主要な都市機能を一定の地区に集積し、住宅、商業、業務等都市的土地利用の郊外への外延化を抑制して市街地の広がりを限定し、その市街地内について公共交通機関のネットワークを整備し、車に大きく依存しなくても生活できる都市」としている。
三船康道・まちづくりコラボレーション『まちづくりキーワード事典 第二版』、学芸出版社、2002、256 頁。

参考文献

- 建設省都市局都市計画課ほか監修、都市計画・建築法制研究会編『平成 12 年改正 都市計画法・建築基準法の解説 Q&A』、大成出版社、2000、384 頁。
まちづくり条例研究センター監修、柳沢厚・野口和雄編著『まちづくり・都市計画なんでも質問室』、ぎょうせい、2002、211 頁。
NPO 法人日本都市計画家協会編著『都市・農村の新しい土地利用戦略』、学芸出版社、2003、320 頁。