

会、都道府県に都市計画地方審議会を置くことになり、また開発許可に係る係不服審査を処理する機関として、都道府県に開発審査会を置くことになった。

□市街化促進のための事務合理化

農林大臣との協議が整って指定された

市街化地域と市街化調整区域

次に、もっとも問題とされている市街化区域、市街化調整区域についても詳しく述べてみることにしよう。

法の第七条(市街化区域及び市街化調整区域)には、

- (1) 都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化をはかるため、都市計画区域を区分して市街化区域および市街化調整区域を定める。
- (2) 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域およびおおむね十年以内に優先的かつ、計画的に市街化を図るべき区域とする。
- (3) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。
- (4) 市街化区域および市街化調整区域については、その区分および各区域の整備、開発または保全の方針を都市計画

市街化区域においては、農地法による農地転用許可などがいらなくなり、届出さえすればいいことになったこと。これはすなわち、市街化区域は、積極的に市街化を促進する区域のため、農林大臣と区域決定について協議成立したことにより、いわば包括的に農地転用許可があったものとして理解し得るからである。

に定める。

これが法文の内容であるが、現在の都市問題の中で、特に緊急な対策を要することは人口の激しい都市への集中化により、無秩序な市街地の拡大である。

大都市周辺はもちろん、中都市へもその傾向がみられ、道路、排水施設も満足に備えず、狭小で不整形な宅地が無秩序に建並んでいるのが現実である。そのために公共投資が市街地形成を誘導するのではなく、スプロールの動向によって、公共投資が終始せざるを得ない、いわゆる後追いの状況が生じている。これでは、早かれ、おそかれ再開発を余儀なくされることにもなり二重投資の弊をまぬかれない。

その解決策は何よりも先に、市街地の形式をどのようにして、計画づけ、誘導

し、規制していくかにあると考える。それにこたえるには、やはり、優先的かつ計画的に市街化をはかる区域と、そうでない区域を、はっきり区分することにある。

□市街化区域では事業を集中的に

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域(既成市街地)及びおおむね十年以内に、優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域であるから、用途地域はもちろん、その他の地域地区を定め道路(街路)、公園、下水道、義務教育施設などの都市施設を都市計画に定め、土地地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業等集中的に実施することとなり、他方、市街化調整区域では、原則として用途地域は定めないこととし、新住宅市街地開発事業などの市街地開発事業は行わないことになる。

これは、行政運用上の問題でなく、法律上市街地開発事業は、市街化区域に限定されている。

□両区域の基準と開発許可制度

市街化区域および市街化調整区域は、当分の間、人口の都市集中の集行地域、つまり大都市およびその周辺都市、新産業都市、工業整備特別地域、おおむね人口十以上の都市となっている。この区域区分が定められると、開発許

可の制度が適用され、主として建築物の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更(開発行為)をするときは都道府県知事の許可を受けなければならないことになる。

要するに、市街化調整区域については、国、都道府県の行なう開発行為或いは、農林漁業者の業務用建築物を建築するための開発行為などについて不要となっているのは、あらゆる場合許可を要することとされ、しかもその許可基準自体が知事を拘束するものとして法律で厳しく限定されているのである。

□民間開発と公共投資は

さらに、公共施設の整備の責任分担を明確にするという趣旨から、市街化区域においては、公共の側が都市形成のための公共投資を積極的に行なうことは当然のこととし、例えば民間開発業者が整備した公共施設のうち、幹線道路、大規模な公園などについては、公共の側で用地費相当額を分担することなどとし、従来まで土地地区画整理事業にのみ適用されていた管理者負担金制度を拡充されている。これらのことでも、市街化区域については、公共の責任において整備をするという思想が明確化されたといえよう。

一方、市街化調整区域では、原則として、公共投資をしないので、民間開発は公共施設をすべて、自らの手で負担整備しなければならないこととされている。

□農地転用許可などの規制は

市街化区域においては、農地転用許可はもちろん、その他の農地法による許可など要せず届出をもって足りるとされ、従来より宅地の開発が簡便になっ

る。一方、市街化調整区域では、農地法による規制は従来よりはるかに厳格になることが予想され、したがって市街化調整区域では、開発許可制度と農地転用許可等の規制と双方によって開発が規制されることになる。

□都市計画税は

従来、原則として(行政の運営上)都市計画区域の全域から徴収されていた都市計画税については、今後、市街化区域に限定されることになり税率の引上げなども考えられるのではないかと思われる。

× × ×

以上、新都市計画法のあらましについて述べてみたが、このほか宅地開発との関連、農林漁業の用に供される不要許可問題、また、都道府県が国または中小企業振興事業団と一体となって助成する中小企業の共同化、または集団化に寄与する場合の特別な取扱いなどの問題がある。

このようにいろいろの問題点を含み、かつ今後の課題を残して新法が成立施行されたのであるが、さきにも述べたとお

り、新法は都市問題の解決への第一歩を踏み出したものと思われ、新法の意図し

風致地区における建築等について

都市計画法に基づき、都市の風致を維持するため熊本市、八代市及び人吉市に風致地区が定められています。この風致地区内において、建築物その作の工

作物を新築、改築又は増築しようとする場合や盛土、切土、木竹の伐採、建築物等の色彩の変更等を行なうときは、あらかじめ県知事の許可をうけなければならぬことになっています。

県は許可申請書の提出があり、ますと、その敷地及び周辺の風致に著しく不調和でないものであることなどを前提として、おおよそ次のような基準に基づいて検討することになっています。ので、風致地区内において建築等の行為をしようとする場合、又はそのために土地を購入されるようなときは、当該市役所又は土木事務所あるいは県土木部計画課に詳しくお問い合わせください。

なお、無許可で建築等をされたため、やむを得ず原状回復し

風致地区一覽表

都市名	風致地区名	面積
熊本市	江津湖風致地区	二一三、〇ヘクタール
	水前寺風致地区	三八、二〇
	花岡山風致地区	四二、七〇
	立田山風致地区	一五五、〇〇
	八景水谷風致地区	一八、六〇
	本妙寺山風致地区	五七一、八〇
	松江城風致地区	九、五三〇
八代市	城山風致地区	三九、六〇
	村山風致地区	一三、二〇
	蓬萊山風致地区	一四、三〇
人吉市	山風致地区	一三、二〇
	蓬萊山風致地区	一四、三〇

かかっているのではなからうか。(計画課)

建築物(工作物)についての基準

高さ	九メートル以下(工作物は十メートル以下)
空地率	十分の七以上
壁面後退	道路に接する部分に限り二メートル以上

土地の形質の変更についての基準

宅地の造成	新たに生ずる法面の高さ五メートル以下、その他
土地の開墾	面積一ヘクタール以下
土石類の採取	採取に伴い生ずる法面の高さ五メートル以下、その他

木竹の伐採についての基準

独立木	高さ一五メートル以下、その他
-----	----------------

なお、樹木の択伐、竹林の択伐又はこれらの皆伐については詳細な基準があります。(計画課)