

熊本県・熊本独自の「集落内開発制度」 ～「調整区域」でも建築できる～

日本不動産研究所 熊本支所
不動産鑑定士 伊牟田 徹

市街化調整区域においては建物の建築は基本的にできない。なぜなら、都市計画法第7条に「市街化調整区域」とは「市街化を抑制すべき区域」と定められており、市街化を促進する可能性のある行為として、建物の建築を基本的にはできないようにしているからである。

しかし、熊本県では平成19(’07)年施行の条例により市街化調整区域であっても、一定の条件を満たせば、建物の建築ができるという制度を策定した。これを「集落内開発制度」という。県庁所在地で政令指定都市の熊本市でも、平成22(’10)年より当該制度を取り入れている。

熊本市における「集落内開発制度」は、都市計画法第34条第11号に基づく条例で定める区域内で、開発行為等にあたっては予定建築物等の用途に応じて建ぺい率等の制限はあるものの、各用途について下表の要件を満たせば誰でも建築ができるというものである。

| 戸建て住宅 | 共同住宅 |
|---|--|
| 人的要件を廃し、誰でも建築が可能となる。 | 1戸の床面積50㎡以上 |
| 建ぺい率40%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ10m以下 外壁後退距離1m以上 建築基準法上の道路 | 建ぺい率30%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ9m以下 外壁後退距離1m以上 敷地の10%以上の緑地 建築基準法上の道路 |
| 店舗併用住宅 | 日用品販売店舗 |
| 日常生活に必要な店舗(コンビニ、理容店等)が可能 | 通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能 |
| 建ぺい率40%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ10m以下 外壁後退距離1m以上 住宅部分の延床面積は150㎡以下 建築基準法上の道路(敷地外周の1/6以上接すること) | 建ぺい率30%以下、容積率80%以下、延床面積500㎡以下 敷地の10%以上の緑地 高さ9m以下 外壁後退距離1m以上 |
| 店舗部分の床面積は150㎡以下かつ1階の2分の1以上 敷地の10%以上の緑地 | 幅員9m以上で、歩道を有する道路(敷地外周の1/6以上接すること) |

「熊本市ホームページ」より

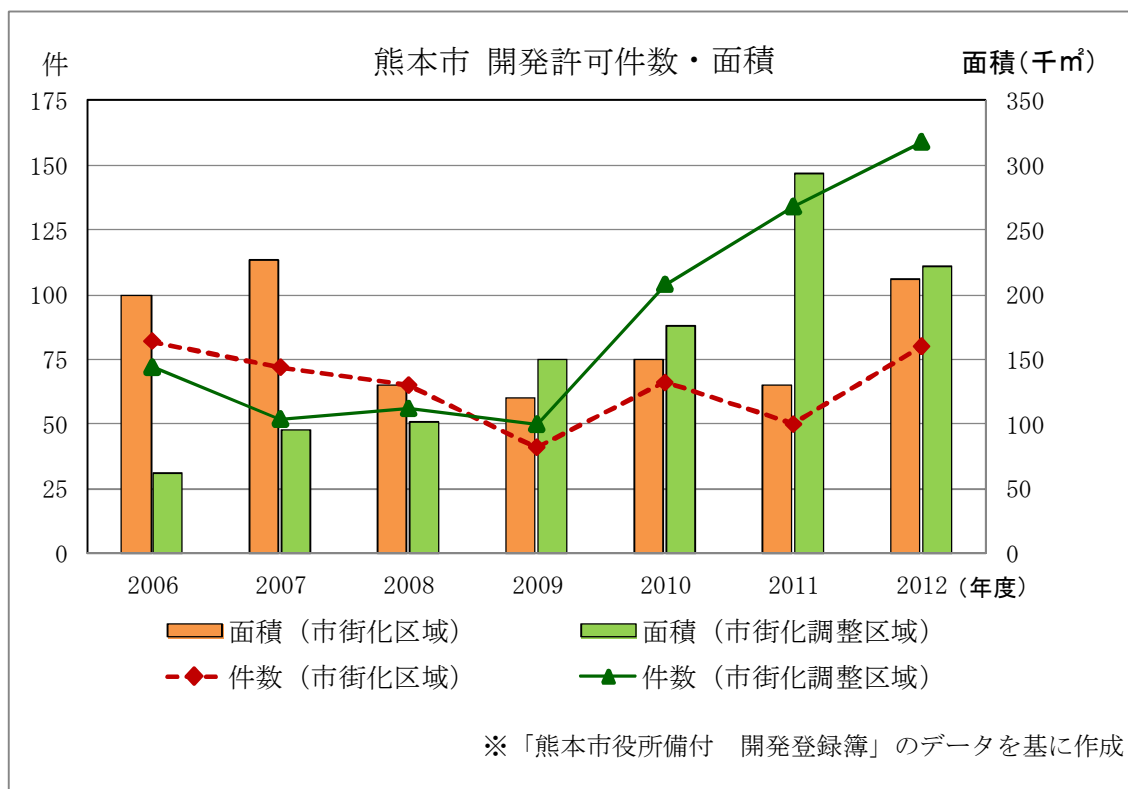


「農地の中にできた分譲住宅」



「郊外幹線道路沿いで多い『制度』利用」

熊本市の開発許可件数・面積は下グラフのとおりであり、ともに平成22(’10)年以降増加傾向である。特に市街化調整区域の増加が顕著であり、集落内開発制度の導入が大きく影響している結果となっている。



熊本市内の不動産業者への聴取によると、「市街化調整区域内の集落内開発が必要な土地と市街化区域内の土地が道を隔てて存する場合、エンドユーザー（住宅取得者）への販売価格は概ね同程度であるが、開発不動産業者が購入する分譲素地価格は、集落内開発が必要な土地の方が安価で購入できることが多い。その理由は、集落内開発が必要な土地は役所の許可が必要で、その許可を得る手間が掛かるため、地主への値引交渉がしやすいからである。そのため、当該制度は開発不動産業者等にとって旨味のある制度となっている。」とのことである。

全国的に少子高齢化が叫ばれ、熊本県と熊本市の将来の予測人口はともに減少する傾向にあるが、熊本市の方がその下落率は小さいとされている。もちろん、この将来予測人口には集落内開発制度の影響は考慮されていない。したがって、今後とも当該制度を利用した宅地供給が増加していくならば、市街化区域と市街化調整区域の地価が平準化していくとともに、熊本市を中心とした熊本都市圏への更なる人口集中を助長する可能性があることが懸念され、都市部とそれ以外の地域との地価の格差が拡大し、二極化がより進む危険性があると思料する。

