

各市町開発許可担当課長 殿

山形県土木部都市計画課長

都市計画法第41条の規定による制限の活用について

一般的に、用途地域の設定されていない地域においては、建ぺい率70%、容積率400%とかなり緩い制限内容となっていることから、土地利用の方向性に鑑みた適度な建築物規模等への誘導は、日ごろから当初許可時点において行政指導として行われているところです。しかし、それらの建築物が建替等される場合にあっては特段許可等を要さない事例が多く、特に一団の大きな土地にあっては、周辺環境との違和感を抱かせるような高層建築物が突如として現れる可能性も否定できない状況にあります。近年においては景観に対する関心が行政・住民共に高まってきており、「まちづくり」に対する住民意識も高揚しているところでもあり、市街化調整区域における地区計画制度が法改正により新設されるなど、制度的にも変化を見せているところです。

このような状況において、前段で述べたような課題を解決するための現時点における有効な手段として、新規開発許可案件に対する法第41条制限が制度化されており、予定建築物の用途制限こそないもののかかなり有効な手段であり、許可権者の判断により付することができるという特色もあります。

つきましては、今後の開発許可申請案件については下記の点にご注意のうえ、法第41条の規定による制限の必要に応じた積極的な活用について御配慮いただきますようお願いします。

記

- 1 第41条制限は開発許可をする場合に付することができるものであり、これとは無関係に制限を変更又は付加することはできないこと。したがって、申請者との対応においては、事前協議の段階から同制限適用の有無及び内容について調整を行っていく必要があること。
- 2 同制限の付加にあたっては、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域に対応する制限を課すものであり、当該用途無指定区域に対する市町村の総合計画や都市マスタープラン等に関係なく定めることのないようにすること。
- 3 同制限の付加については、行政側の意見の一方的な押し付けとならないよう注意を要すること。
- 4 同制限の付加については、事前に開発許可権者等と協議を行うこと。