
三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での
新たな許可基準（素案）に対する
市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

■募集期間

令和5年1月11日(水)～令和5年2月9日(木) :30日間

■意見人数

6人

- ・三田市内在住者 : 4人
- ・三田市外在住者 : 2人

■意見件数

12件

- ・①新たな許可基準(素案)を修正するもの : 1件
- ・②新たな許可基準(素案)は修正せず、
ご意見としてお聞きするもの : 11件

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

① 新たな許可基準（素案）を修正するもの

No.	意見	市の考え方
1	<p>今回の緩和策により、市街化調整区域の未利用地の活用が進むことを期待します。</p> <p>しかしながら、現在の土地所有者の多くは高齢になり、維持管理が困難な状況です。手放したいが、調整区域の土地ということで売買することもできません。不動産業者も相手にしてくれません。</p> <p>一方、調整区域に移住を希望する方が、その土地に住宅が建てられるのか、ということが明確でないと、土地購入には至らないと思います。</p> <p>この緩和策が効果的に運用されるためにも、土地所有者は手放しやすく、移住者は移住先の土地を買いやすくする仕組みが必要かと思えます。</p>	<p>ご意見にありますとおり、市街化調整区域では建築物の建築行為に一定の制限があるため、建築が可能な場所や許可が取得できる土地であっても、その売買が滞る場合があります。今回の新たな許可基準(素案)に該当する土地の所有者が手放しやすく、また、世帯分離を行う者、UJIターンをする者が土地を取得しやすくする仕組みは必要と考えます。</p> <p>このため、許可申請前にその土地に自己用住宅の建設が可能であることがわかれば取得しやすくなると考えられることから、土地所有者の申請により、今回の新たな許可基準(素案)に該当する土地かどうかを市が事前に判断し、確認する手続きを検討し、効果的に未利用宅地の活用が図られるよう運用してまいります。</p>

修正前	修正後
<p>(市規則第7条第4項)</p> <p>(1)区域区分日前に既に宅地化された市街化調整区域内の土地で、申請者が所有している土地</p>	<p>(市規則第7条第4項)</p> <p>(1)区域区分日前に既に宅地化された市街化調整区域内の土地で、<u>市長に確認を受けた土地</u></p> <p>(2)申請者が所有している土地</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
2	<p>__三田市大原地内に土地を所有しています。当宅地は市街化調整区域で建築にあたり多くの要件があり約30年間売買契約の成立に至っていません。近隣住宅では同じ調整区域ですが要件が少ないのか売買に支障はないようでお隣や前の住宅も何度か売買されています。</p> <p>行政担当部署にお伺いすると当宅地は当時の土地の所有者しか建築が認められていないこと。昭和45年時点ですでに建物が建っていた場合、住宅建設は認められるが建物が無かった場合は単なる居住用住宅は許可されず日常生活に必要な物品販売店舗や世帯分離の為の住宅等要件をクリアしないと建築は認められない様です。このように市街化調整区域であることも販売業者からも当時何の説明もなく50年前のこととは言え未だに釈然としません。</p> <p>入居当時は簡易水道でしたが今は上下水道とインフラ整備もされています。この土地を有効活用するためにも調整区域の許可基準の見直しを是非ともお願い致します。</p>	<p>__市街化調整区域に指定される(区域区分日)前から建っている建築物については、同一用途、同一規模、同一敷地内において建て替えが可能であり使用者も限定していません。ご意見にあります「売買が行われている近隣住宅」については、これに該当する住宅であると推察されます。</p> <p>市街化調整区域は、市街化を抑制するべき区域であることから、市街化調整区域に必要とされる建築物のみ建築が可能となります。このため、周辺住民の方を対象とした生活利便施設や地縁性のある方の世帯分離のための住宅などの建設は、一定条件のもと、認められています。</p> <p>今回の新たな許可基準(素案)は、区域区分日以前から既に宅地化された現状更地において、災害発生の危険性が低い区域であるなどの条件を満たせば、世帯分離を行う者、また、UJIターン者を対象とした住宅の建設が可能となるものです。所有されておられる土地の利用に関することについては、個別に担当課(市審査指導課)で承っておりますので、ご相談ください。</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
3	<p>現在は一部を除き、今ある建物と同じ面積のものしか建て替えられないと聞いています。更地にして売ることができないと。自由な建築ができなければ人は呼び込めません。新興住宅地の自治会は数年後には機能しなくなります。高齢者ばかりだからです。地元の集落と違い、子どもが帰ってきて近くに空き地に家を建てるなどということができないからです。空き地はいっぱいあるのに許可基準の縛りにより家が建てられない。移住者だって今ある空き家しか入れない。自由に設計できるなら魅力度は上がり、新住民も来るのでは。</p> <p>20年ほど前、「ニュータウンの建設が終われば市街化調整区域の縛りはなくす(つまり市街化調整区域ではないようにする)」と市は言っていると聞いていました。全くの嘘でした。</p> <p>希望することは、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、更地にして売ることができるようにすること。 2、新興住宅地内の空き地に新たな購入者が家を建てられるようにすること。 	<p>今回の新たな許可基準(素案)は、市街化調整区域に指定される(区域区分日)前から既に宅地化された現状更地において、災害発生危険性が低い区域であるなどの条件を満たせば、世帯分離を行う者、また、UJIターン者を対象とした住宅の建設が可能となるものです。ご意見にある「新興住宅地内の空き地」も対象地の1つとなり得るものと考えています。</p> <p>市街化調整区域では、既存の建築物の除却後ただちに建築工事に着手しないと再建築が認められませんでした。平成27年10月以降は、一定の条件を満たす住宅※で、所定の手続きを行えば、除却後に期間を経て住宅を再建築することが可能となっています。また、除却後に更地を第3者が購入し、住宅を建設することも可能となっています。</p> <p>※一定の条件(すべてに該当)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年7月30日以前に建築された住宅 ・使用者を限定しない住宅 ・空き家となっている住宅

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
4	<p>現在は神戸市に住んでいます。世帯を持つまでは三田市大原地内の住宅地に家族で住んでいました。当該住宅地の中で隣も前も家に囲まれた土地です。詳細は分かりませんが、この土地が市街化調整区域？と云う事で30数年間売れていません。兄弟で管理をしていますが、年数回の草刈り(有料を含む)や不法投棄、火(たき火)の不始末、害虫・害獣の繁殖など、住宅地の中なので防犯、防災上住民の方々にご迷惑をお掛けするのが心苦しく、また、我々兄弟も高齢になり管理が負担になりつつあります。「市街化調整区域での新たな許可基準に対する意見」と言うことで趣旨から外れているかも知れませんが、ご指導をよろしくお願い致します。</p>	<p>今回の新たな許可基準(素案)は、市街化調整区域に指定される(区域区分日)前から既に宅地化された現状更地において、災害発生危険性が低い区域であるなどの条件を満たせば、世帯分離を行う者、また、UJIターン者を対象とした住宅の建設が可能となるものです。許可基準の新設の目的は、人口減少や超高齢化社会の到来による地域活力の低下、未利用宅地の管理困難による環境・景観の悪化など課題への対策を講じるものです。</p> <p>所有されておられる土地の利用に関することについては、個別に担当課(市審査指導課)で承っておりますので、ご相談ください。</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
5	<p>今回の素案全体について。 27年度の調整区域の見直しでは大幅な緩和がされたと感じましたが、今回は住宅のみの小規模な緩和にとどまっていると感じました。</p> <p>市長も知事も調整区域に関する見直しには積極的に緩和が必要と思われるっていると聞いています。</p> <p>今後は住宅だけではなく店舗等の商業施設に関しても更なる緩和が三田の発展のためには必要と思います。</p> <p>例えば、今の面積や区域外で都市計画審議会や市議会で三田に必要と思われるような物件については認可される等、調整区域にありながら三田に必要と思われるものは進出できるような条例を策定してほしいと考えます。</p> <p>三田の人口が増えていくような条例をお願いします。</p>	<p>三田市では、平成27年度に、市街化調整区域での建築物の建築に関する許可基準を定めた三田市都市計画法施行条例の施行、また、市街化調整区域の機能を維持しながら、その土地の特性に応じた計画的な土地利用を促進するために市街化調整区域土地利用計画を策定しました。これにより、現在まで市街化調整区域での建築物の建築に対する弾力的な運用を実施してきております。</p> <p>今回は、第5次総合計画、また、都市計画マスタープランなど三田市の上位計画に基づき、上述の三田市都市計画法施行条例に新たな許可基準を追加し、更なる弾力化を図るものです。</p> <p>ご意見にあります、既定の許可基準には合致しないが市街化調整区域で必要と思われる物件等につきましては、兵庫県開発審査会での審議において認められれば、建築可能となります。</p> <p>人口減少・高齢化の進展による市街化調整区域への影響・課題に対応するべく、住宅だけでなく店舗等の商業施設などの立地も含め、今後とも適正な土地利用が促進されるよう対策を講じてまいります。</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
6	<p>敷地面積500㎡未満について、800㎡以下としていた だきたい。 理由:対象地の拡大 宅地化された土地の大きさが500㎡以上の土地が存 在するため。 宅地化された土地を前提とするのであれば、面積制限 する理由がないのでは。</p>	<p>今回の新たな許可基準(素案)において、対象となる区域区分日 前から既に宅地化された土地の面積に上限は設けておりません。 一団の800㎡の土地でも対象の土地となります。ただし、住宅を 建築するときには、過大な規模の住宅敷地を抑制する目的で、原 則200㎡以上500㎡未満としています。 (例えば区域区分日前から既に宅地化された現状更地で、その面積 が800㎡の土地の場合、500㎡未満の土地で分筆すれば、当該許 可基準の対象となる住宅敷地として利用が可能となります。)</p>
7	<p>人口減少が進展する区域内への移住という限定は削除 していただきたい。 理由:当該区域に一定の移住が進むと、それ以降その区域 には移住できなくなるため。 同条件が必要となる場合 質問① 何年か継続して減少していることが必要なのか？ 質問② 区域内の人口はどのように調査できるのか？</p>	<p>今回の新たな許可基準(素案)は、市街化調整区域における人口 減少に対応することを目的としております。このため、人口減少が 進行している区域を対象とし、移住・定住を促進したいと考えてい ます。 人口が減少している区域については、大字の範囲で、申請時か ら過去5年間において人口が減少している区域としています。区域 の調査は市で実施し、許可申請手続き等を担当する課(市審査指 導課)に区域を示す地図を備え付ける予定です。</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
8	<p>開発区域周辺の市街化調整区域内に通算して10年以上居住という条件を削除していただきたい。 定住への懸念があるのであれば、勤務地が通勤圏内等の条件への変更 理由:地域活性化や人口増加が目的なのであれば、周辺だけに限定すべきではないため。</p>	<p>市街化調整区域での住宅建設については、市街化調整区域でなければできない、かつ、市街化を促進しないなど合理的な理由が必要となります。このことから「市街化調整区域に地縁性がある者」、「市街化調整区域内での世帯分離が必要となる者」などの条件を付し、この条件を満足することにより、合理的な理由があると判断することとしています。</p> <p>また、今回の新たな許可基準(素案)は、既に運用している「世帯分離のための住宅」の許可基準のうち、土地所有要件を緩和するものであり、「通算して10年以上居住」や「婚姻等による別世帯の構成」などの条件は既にある許可基準から準用しているものです。</p>
9	<p>転勤などによる転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成をする者という条件を削除していただきたい。 理由:決められない理由での移住に限定するのではなく、単身者を含め幅広い世代でここに住みたいという方を対象とするため。</p>	<p>《同上》</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
10	<p>土地の所有条件を削除してほしい。</p> <p>理由:土地を所有していることを条件とすると対象がかなり限定されてしまうため。</p> <p>住宅の建築もしくは取得と同時に土地の所有権、地上権、賃借権を取得するケースも対象としていただきたい。</p>	<p>自己用住宅の建設を目的としているため、また、土地の賃借を業とすることを防ぐため、土地の所有を条件として付しています。ただし、許可を得ないと住宅が建てられないことから、申請前に土地を売買で入手することに抵抗があることは認識しております。このため、申請時においては土地の売買契約を停止条件付(当該許可が出るまでは、契約を停止しておく)で締結し、所有権移転仮登記をしていただくことで、許可申請は受付できるよう運用してまいります。</p>
11	<p>住宅だけではなく、生活するための環境を整えるためにも、市街化調整区域での事務所・店舗等、働ける場所としての建物(既存・新築を含め)についても検討していただきたい。</p> <p>理由:人口減少と高齢化の進行による地域活力の低下を防ぐため。</p>	<p>ご意見にありますとおり、市街化調整区域の活性化や生活環境の整備に、働く場所あるいは生活利便施設の建設は必要であると認識しております。このため、現在においても市街化調整区域で必要とされる小規模な店舗等については、住宅が密集している区域内(集落区域)において建設は可能となっています。ただし、市街化調整区域における住環境の維持、農業生産機能の保全等の観点から、住宅以外の用途の建設を広く認めていくためには、地域の住民の方、農業に携わる方などの合意形成が重要となります。このため、地域が主体となって、地域実情に応じたまちづくりを進める手法として「地区計画申出制度」や「市街化調整区域土地利用計画の変更申出制度」を整備し運用しております。ので、活用を検討される場合は、担当課(市都市政策課)に個別にご相談ください。</p>

三田市都市計画法施行条例に基づく市街化調整区域での新たな許可基準（素案）に対する 市民意見募集の結果と意見に対する市の考え方について

② 新たな許可基準（素案）は修正せず、ご意見としてお聞きするもの

No.	意見	市の考え方
12	<p>事業や住居等の条件で建築物の連たんの条件がありますが、敷地相互間の距離50メートル以内を100m以内に、2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が連たんしている土地という基準を20以上にしていきたい。また、これに伴って、3ヘクタール以内、5ヘクタール以内の区域内の連たん戸数についても緩和をお願いしたい。</p> <p>理由:敷地相互間の距離が50メートル以上離れている建築物、集落も対象とし、連たん運用に適合する対象区域を増やし転入、定住に資するため。</p>	<p>ご意見にあります「建築物の連たんの条件」は、市街化調整区域に居住する者を対象とする店舗等の建設に係る許可条件(都市計画法第34条第1号)の1つだと認識しております。「2.5ヘクタール以内の区域に35戸以上の住宅敷地が50m以内の敷地間隔で連たんしている」などの基準については、平成27年6月まで市でも運用しておりましたが、平成27年7月に「三田市市街化調整区域土地利用計画」を策定し、それまでの「建築物の連たんの条件」を緩和し、上述店舗等が建設できる土地の区域(集落区域)を明確化しました。また、地域が主体となって、地域実情に応じたまちづくりを進める手法として「市街化調整区域土地利用計画の変更申出制度」を活用する場合については、住宅敷地の相互間距離の緩和も認めております。今後、活用を検討される場合は、担当課(市都市政策課)に個別にご相談ください。</p>