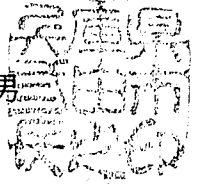


三都政第667号
令和5年2月20日

三田市商工会
会長 松原 正武 様

三田市長 森 哲男



「市街化調整区域の更なる弾力的な運用に関する要望」に対する回答について

貴会におかれましては、本市まちづくり行政の推進につきまして、格別のご理解を賜り、厚くお礼申し上げます。

令和4年12月21日付「市街化調整区域の更なる弾力的な運用に関する要望」について、下記のとおり回答いたします。

記

本市は、大阪、神戸の大都市近郊に位置していることから、近畿圏整備法に基づく近郊整備区域に指定されており、都市計画法（以下「法」という。）第7条の規定により都市計画区域については、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めるものとされており、現行法においては、区域区分を廃止することはできません。

本市では、特に市街化調整区域において、人口減少、少子高齢化が進むなか、平成27年に三田市都市計画法施行条例（以下「条例」という。）の制定と、三田市都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用計画を定め、地縁者のための住宅や農林業等の振興に寄与する建築物など、地域活力の維持に資する土地利用について、開発許可制度の弾力的運用を図ってまいりました。

更に令和4年度には、開発許可制度の弾力化による地域の活性化やコミュニティの維持、移住・定住の促進を図るため、三田市都市計画マスタープランを見直し（令和5年4月改定予定）、新たな許可基準の創設に向けて、県下でも先進的な取り組みとして、地域の実情に応じた土地利用計画の変更申出制度や、市街化を促進することなく、すでに公共施設の整備や宅地造成された土地において、移住者及び地縁者のための住宅が建築可能になるよう、県と協議を進めています。

このたびの要望にございます、条例改正にあたって市民等の関係団体を交えた「(仮称)条例改定検討委員会」の設置ですが、国の都市計画運用指針におい

て、新たな許可基準など開発許可制度の運用については、法に基づき附属機関として設置される「開発審査会（本市においては兵庫県開発審査会）」と連携して、適切な制度の運用を図る必要のあることから、同審査会にて付議、審査するものとされておりま。

つきましては、新たな許可基準の創設については、県と十分に調整、協議しながら、市長が開発審査会へ諮問を行い、その答申内容を踏まえたうえで、条例改正に向けた法定手続きを進めてまいりますので、「(仮称) 条例改定検討委員会」の設置については、予定しておりません。

しかしながら、本市が将来にわたり、人口減少にも負けないまちづくりを推進していくためには、農村地域の活性化やコミュニティの維持が喫緊の課題であると認識しております。そのため、引き続き、県と協議しながら、開発許可制度の更なる弾力化に向けて、着実に取り組んでまいりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

なお、個別案件に対する回答について、下記のとおりお示しいたします。

(個別案件に対する回答)

番号	Q：貴会の要望
	A：市の回答
①	Q：農村が持っている自然豊かな景色を活かしたレストランを行おうとしても、集落区域とそこから100m以内の土地の範囲では住宅が密集していて、それが活かせないため、基準を緩和して頂きたい。
	A：集落区域及びその周辺 100m以内の土地の範囲以外でも開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、地場産レストランとして一定の条件を満たすものについては、個別に取り扱えることができるため具体的な内容をもってご相談ください。
②	Q：周辺住民等の生活利便性の維持を目的とした建築物の建築等が認められた集落区域を増やして頂きたい。
	A：本年度、住民提案による土地利用計画の変更申出制度について、集落区域の設定基準を見直しており、引き続き、地域の実情に応じたまちづくりを支援してまいります。
③	Q：屋内練習場等のスポーツ施設は住宅を促進する施設ではないため、建築できるように要件を緩和して頂きたい。
	A：屋内練習場につきましては、市街化区域内において行うことが可能であり、市街化調整区域内で建設するには、その場所でなけれ

	<p>ばならない明確な理由と併せて道路等の開発許可基準に適合する場合は許可をすることができます。</p>
④	<p>Q：古民家だけで無く、現有建物を活用するにあたり市街化調整区域内でも利活用するのに問題が無いと判断出来る建物に関しては、元々の用途以外でも利活用できるように用途変更等の基準の緩和及び、建物周辺の土地も駐車場等への用途変更できるように土地の用途変更の基準も緩和して頂きたい。</p> <p>A：公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等については、一定条件のもと集落区域に指定された区域及び当該区域内の住宅敷地から 100m以内の土地の区域においては住宅等からの用途変更は可能となります。</p> <p>建物周辺の土地も駐車場等への用途変更する場合、農地から宅地への変更は、他法令の手続きが必要となります。</p>
⑤	<p>Q：市街化調整区域の市街化を抑制しつつ、用途を広げ、市街化調整区域を活性化し、過疎化を防ぐ新しい制度を作って頂きたい。</p> <p>A：引き続き、県と協議しながら更なる弾力化に向けて取り組んでまいります。</p>
⑥	<p>Q：地区計画申出制度があるが、大きな土地のそれぞれの地権者の概ねの合意を得るには、ハードルが高いため、基準を緩和して頂きたい。</p> <p>A：地区計画申出制度に係る土地所有者等の同意基準については、法に基づき条例で定めており、対象となる区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意（面積要件有）を得ることとしております。土地所有者等の3分の2以上の同意を必要としているのは、過半数（2分の1以上）では、地域の意見が二分された段階で都市計画の決定等の提案が可能となり、地域のコンセンサスとしては不十分であるためです。また、法に基づく都市計画提案制度における同意基準については、土地所有者等の3分の2以上（面積要件有）とされており、地区計画申出制度においても同じ基準とし、緩和の予定はございません。</p>
⑦	<p>Q：観光・レクリエーション等を主体とする土地利用を行う上で接道要件が厳しい。パンフレット「市街化調整区域でもできるかも！」の6 ページのIV非居住系誘導型の位置・区域設定の条件3の「国道176号または主要地方道（川西三田線、三田後川上線、三田篠山線、小野藍本線）に面する土地の区域、または同路線に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路でアクセスで</p>

	<p>きる土地の区域に定めるものとする。」を外して頂きたい。</p> <p>A：地区計画申出制度の非住居系誘導型である観光・レクリエーション等の不特定多数の人々が利用する施設の主要な道路については、法施行令に基づき、消防活動や大型車両による交通、歩行者の安全確保などから、歩車分離が可能な幅員9m以上としています。ただし、周辺道路の状況から、道路管理者との十分な協議により、歩道が不要と判断できれば、6.5m以上となります。</p>
⑧	<p>Q：古民家を改修して店舗等を実施する場合、現行法に適合した改修を行うには相当の費用を要するため、補助金を増額して頂きたい。</p> <p>A：「三田市古民家等利活用促進事業補助」の市補助金は、上限500万円（補助対象経費の3分の1）であり、景観法に基づく景観重要建造物など歴史的価値のある建造物については、上限額1,000万円となります。また、一定の耐震基準を満たし、兵庫県古民家再生促進支援事業の採択を受ける場合については、別途、県から上限額500万円、歴史的価値のある建造物については上限額1,000万円の補助を受けることができます。したがって、市、県を併せた総補助額については最大2,000万円となりますので、現在、補助金の増額は予定しておりません。</p>
⑨	<p>Q：里山に人が入る仕組み、集落に人が入る仕組みを考えないと里山を守る人がいない。景色が良くて、色々な利活用を図りながら、四季折々に行きたくなる施設が出来るように基準を緩和して頂きたい。</p> <p>A：里山は、豊かな自然環境を有する立地特性を活かした都市近郊農業を推進し、地域の活性化につながる資源です。その資源を活かしてその場所でしかできなく、市街化を促進しない施設であれば具体的な内容をもって個別に取り扱うことができます。例えば、体験型施設や地場産レストランが想定されます。</p>
⑩	<p>Q：建築基準法第6条第1項の4号建築物で200㎡の飲食店を許可すると古民家を利用して飲食店などをしたい事業者が多いので、大きな緩和になる。</p> <p>A：建築基準法第6条1項に基づく確認申請では、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準の審査を行っていますが、都市計画法に基づく市街化調整区域での開発許可等は、農林漁業との調和を図りつつ、都市計画に定められた土地利用目的に沿った開発行為なのかを審査しています。よって、それぞれ法の主旨や審査項目が異なるため一方の手続き</p>

	<p>で双方の許可等を行なうことができません。 したがって、各々の申請が必要となります。</p>
⑪	<p>Q：農業用倉庫の建築は可能だが、車庫は不可なのか。農村地域の多様化、過疎化における車の必要性はあり、個人利用の車庫建築も許可出来るように基準を緩和して頂きたい。</p> <p>A：農業者用住宅の附属車庫は、敷地内及び必要最小限での敷地拡大された場所で建築は可能です。住宅敷地外の単独車庫については、基本的に認められていませんが、自己用住宅敷地が狭小で車庫の立地が不可能と認められる特別な場合は、具体的な内容をもって個別に取り扱うこととなります。</p>
⑫	<p>Q：現有建物において、軒・門扉の越境が多々あるため土地の想定設定で敷地内とし、敷地の面積の相互確認にて、公図・謄本・確認申請で相違がないか確認をするが当時の資料面積と現在の電子算定では大きい相違があり合致することは少ない。その場合、根拠付けの資料等による説明が必要となり、家を建てたくてもこれに時間と費用が掛かるため、簡素化、法定外緩和処置をして頂きたい。</p> <p>A：法定外緩和措置は困難と考えます。所有権確定のため資料は必要ですが、必要以上の資料は求めないよう配慮しています。</p>
⑬	<p>Q：現有建物と同じ用途での建て替えは出来るが、それ以外の土地でも市外からの移住対象で戸建て住宅の新築において、一定の基準を満たせば建築出来るようにして基準を緩和して頂きたい。</p> <p>A：現在、移住者及び地縁者のための住宅について、既に宅地化された土地で建築が可能になるよう、更なる開発許可制度の弾力化に向けて、県と協議を進めています。</p>

【問い合わせ先】

三田市まちの再生部 都市政策室 都市政策課

電 話：079-559-5116

E-mail: tosi@city.sanda.lg.jp

三田市まちの再生部 都市政策室 審査指導課

電 話：079-559-5112

E-mail: sinsa@city.sanda.lg.jp