

三田市長 森 哲男 様

三田市商工会
会長 松 原 正

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

平素は、三田市商工会の運営等に格別なるご支援・ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、三田市ではニュータウン開発に併せて、都市計画区域外の無指定地区の道路や上水道等の未整備地区において、無秩序に民間開発が進められたことに伴い、民間開発の抑制を図るために平成 10 年に都市計画区域を全市に拡大し、農村部を中心に市街化調整区域に指定されました。

このことで、無秩序な民間開発は一定の抑制が図られましたが、市民が建物を建築する場合には、開発が規制され、思うように土地利用が行えず、人口減少、高齢化の進展に伴い、地域の活性化やコミュニティの維持を阻害しています。

このことから、平成 27 年度に市街化調整区域の土地利用計画の策定及び土地利用の弾力化について、「都市計画マスタープラン」に規定し、「都市計画法施行条例」の施行により、弾力的な運用が図られました。その結果、土地利用の規制緩和が進みましたが、まだまだ十分とは言えず、更なる弾力的な運用が求められています。

10 年連続人口増加率全国一位は過去の事です。今は人口が減少し、高齢化が進む中、この先を考えなければ、三田市の発展は今まで置き去りにしていた市街化調整区域の地域の発展無くして市の活性化はありません。これが今後緩和されずに 今までの様に先送りしたら、市の施策として如何なものでしょうか。

次代へ繋ぐリーダーとして この目的から目を逸らさず向き合い重点課題として取り組むべきと考えます。

我々商工会でも、市街化調整区域について、市担当部署から説明を受け、意見交換を行い、また、観光関係者、建築関係者、農業関係者等各方面の方々意見を伺った結果、下記のような市街化調整区域における更なる弾力的な運用を求める声が多く寄せられました。

三田市では今年度に改正を予定されている「都市計画マスタープラン」に市街化調整区域の更なる弾力的な運用を明記され、来年度以降に「都市計画法施行条例」の改定をされると伺っております。「都市計画法施行条例」の改定においては、市内部で決めるのではなく、市民等関係団体を交えた（仮称）条例改定検討委員会を設けて、協議されることを強く要望します。

なお、この要望に対する回答を令和 5 年 2 月末までに文書にてお願いします。

記

1. 市街化調整区域での更なる弾力的な運用

- ①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

これから 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。

- ②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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦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きる土地の区域に定めるものとする。」を外して頂きたい。
- ⑧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。
- ⑨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。
- ⑩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。
- ⑪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。
- ⑫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。
- ⑬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。