

陳情第104号	受理年月日	令和4年6月10日
付託委員会	建設建築委員会	
件名	区域区分見直しの目的達成のための居住調整地域の検討について	
要旨	<p>2月の市議会定例会の市長答弁で、区域区分見直しの目的を斜面地等の住宅宅地開発を抑制するため（以下、「見直し目的」という。）だと何度も繰り返し、目的を達成するために逆線引き、すなわち現在の市街化区域を市街化調整区域に変更する区域区分変更が必要だと述べている。</p> <p>今いる市民は居住地（所有地）が市街化区域であることを前提に人生設計し生活して、土地建物財産をローンで購入し返済に苦勞している。その市民にとって、市街化調整区域になる一番大きな問題は様々な使用制限や許可（開発行爲、建築行爲）などで所有者の売買等所有、使用の権利が制限されることである。土地が売れなくなったり、取引価格が暴落したりで人生設計が狂ってしまった人もいると聞く。</p> <p>市は当初から公共の福祉を盾にしてまで市民生活に介入してくる姿勢に見えた。その後の経過を経て、現在の見直し修正案の提示である。</p> <p>市長が言う見直し目的を実現する解決方法として、多くの市民が暮らす市街化区域を（市民から見て高圧的な態度で）市街化調整区域にすることが行政として選ぶべき道なのか誰でも疑問に思うことである。</p> <p>他の方法があれば比較検討した上で現在の施策を進めているのだと思うが、行政とはまず行政区域内に暮らす市民を守るとというのが意思決定の優先事項でなければ市民は安心して暮らせない。行政が様々な選択肢を検討する場合も最大限に市民を守る立場で考えていると思えることが行政への信頼感の基礎にもなっていると考ええる。</p> <p>行政トップの市長が区域区分見直しの目的、必要性を改めて議会の場で強調するので、十分熟慮を重ねた結果なのだろうと市民も納得したい。</p> <p>しかし、それでも駄目だと今現在も市民が声を上げている。このこと自体が画期的、いや深刻な危機意識の表れで、民主的な地方行政を求め市民が声を上げていると見るべきで、本当に重大なことが起こっている</p>	

ると市民が知るところになったと思う。私もその一人である。

見直し目的の実現には別の方法があるのかないのか。これを考える鍵が、市長が答弁では言わなかった区域区分見直しのもう一つの目的にある。令和元年に策定された区域区分見直しの基本方針にコンパクトなまちづくりを進めるためと書かれている。

このコンパクトなまちづくりは、平成28年に策定された本市の立地適正化計画（以下、「立適計画」という。）で進められている施策である。この立適計画はその後平成30年に本市の都市計画マスタープランの一部となった重要な計画で、区域区分見直しもこれに沿ったものである。

立適計画自体は、平成26年に国が都市再生特別措置法（以下、「再生特措法」という。）を改正し創設した立地適正化計画を実行に移したもので、本市の区域区分見直しも再生特措法を踏まえたものであるべきである。

再生特措法第89条に居住調整地域が規定され、住宅化を抑制すべき区域として都市計画に定めることができる。さらに、同法第90条、開発行為等の許可の特例では、一定条件に合致すれば居住調整区域を市街化調整区域とみなし開発抑制を行うことができる。市街化調整区域の制度を援用する形を取るが若干制限が緩和される特徴がある。つまり条件に合致しなければ、その居住調整地域は市街化区域のままの土地利用が可能ということで、ここが一番重要な点である。これを区域区分見直しに当てはめて考えると、関係市民にとってはメリットのある制度と言えるのではないか。私が調べた範囲では、青森県むつ市の平成29年2月制定の立地適正化計画で居住調整区域が設定された実例が確認できた。

以上を踏まえ、建築都市局に対し、下記のとおり調査されたい。

#### 記

- 1 居住調整地域の制度、運用について調査研究をしたか。
- 2 本市区域区分見直しに関し居住調整地域の導入の可否について検討したか。また、その時期及び結果はどのようなものであったのか。