

陳情第105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	居住調整地域の活用の可否、メリットについて	
要旨	<p>本年市議会2月定例会において、市長は区域区分見直しに関して、「この見直しの目的は、崖崩れが発生するなど災害の危険性が高い地域、また、公共交通や住宅周辺の道路状況など利便性が低い地域、また、人口密度や空き家の状況など居住状況の評価が低い地域などにおきまして、新たな住宅宅地の開発を抑制すること（以下、「見直し目的」という。）」と答弁した。</p> <p>今回の区域区分見直しで市民の多くは、所有する資産が市街化調整区域に編入されることで、その利用や所有について多くの制約（以下、「デメリット」という。）を受けることに不安になり、戸惑い、苦悩している。市街化区域に暮らすことを前提に人生設計してきたのに、いきなり市街化調整区域になると言われ反対しない人は、市街化調整区域になるとメリットがある特定の人でわずかな人数しかいないと思う。</p> <p>しかし、デメリットが緩和されればどうか。状況が変わる可能性が考えられないか。</p> <p>本市の見直し目的を実現する可能性のある都市再生特別措置法（平成14年法律22号）第89条の居住調整地域は、立地適正化計画の区域内で住宅地化を抑制する地域として都市計画で定められる。この地域の区域区分は市街化区域のままである。また、同法第90条の開発行為等の許可等の特例によって、開発の要件（戸数3戸未満、規模0.1ヘクタール以上）に合致する場合、市街化区域でありながら市街化調整区域での開発とみなされ、強い開発制限が適用される。逆に要件に合致しなければ、単に市街化区域内の開発として扱われ、相対的に規制が緩和される。</p> <p>この要件に合致しない場合（戸数3戸未満で規模が0.1ヘクタール未満）がデメリット緩和に相当すると考える。その理由は市街化調整区域として扱われないため、住民には市街化区域指定が維持される安心感に</p>	

加え、個人の土地建物利用の多くが、3戸未満、0.1ヘクタール未満という点に該当するように思えるからである。

市が目指す広い面積を確保できないかもしれないが、現状の土地建物利用はほぼ従来どおりと市民に説明できれば、市民のデメリットが緩和され、現時点のような深刻な市民の反発を招くこともなかったのではないかとと思われる。

見直し目的が市の言うとおりに本当に宅地開発の拡大抑制なら、手法は違っても目的達成の筋道が見えてくるのではないかと思う。導入の可否について検討済みであればその結果はどうだったのだろうか。

現在の区域区分見直しが、市民から、財産権の侵害だなどと大きな反発を招くのは素人目線からも容易に予想できる重大な論点だったはずで、それに対処する方策を市は徹底的に調査研究したはずである。しかし市から居住調整地域の話聞いた記憶がない。

行政への不信を招いたと答弁される先には、信頼回復への取組も期待されると思う。都市計画業務の総点検、改革が求められているのではないか。

については、建築都市局に対して、下記のとおり調査されたい。

記

- 1 区域区分見直しの市街地調整区域に居住調整地域を導入した場合に、どのような利点、特に市民側にとっての利点にはどのようなものが考えられるか。
- 2 区域区分見直しは、見直し目的実現のための唯一の方法と考えるのか、その理由は何か。