

令和令和5年10月30日

今治市都市計画審議会議事録

建設部都市政策局都市政策課

日 時 : 令和5年10月30日(月) 午後1時30分～午後2時30分

場 所 : 今治市役所 第2別館11階 特別会議室3、4号

議 案 : 議案第1号「都市計画法に規定する開発行為の許可の基準に
関する条例(11号条例)改正(案)について」

(出席委員)名簿順

松村 暢彦	村上 明弘	渡部 浩忠
近藤 貞明	叶 貴美	野間 有造
渡部 豊	近藤 博	越智 豊
堀田 順人	酒卷 政夫 (菊地志郎委員の代理)	坂井 克巳
新延 清	渡辺 仁	

以上14名

午後 1 時 30 分 開 会

建設部長

お待たせいたしました。お時間が参りましたので、ただいまより、令和 5 年度 第 1 回今治市都市計画審議会を開催させていただきます。

私、建設部長の佐伯でございます。

会の進行につきましては、お手元の資料「今治市都市計画審議会会次第」に従いまして、進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、当審議会の委員に異動がございましたので、この場をお借りいたしまして、ご紹介させていただきます。今回、新しく当審議会の委員としてご審議をしていただくことになりました今治市議会議員野間有造様でございます。同じく、今治市議会議員渡部豊様でございます。同じく、今治市議会議員近藤博様でございます。同じく、今治市議会議員越智豊様でございます。同じく、今治市議会議員堀田順人様でございます。

続きまして、国土交通省 四国地方整備局松山河川国道事務所長 菊池志郎様でございますが、公務のため、副所長でいらっしゃいます酒巻政夫様に代理でご出席をいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

また本日は、愛媛県今治警察署長中島恭庸様、今治市連合自治会理事の西村清子様、所用のため欠席されております。

また、公募委員の渡辺仁様がまだお見えになっておりませんが、後ほどご出席いただけることになっております。

したがって、ただいまの出席委員の数は 13 名でございます。当審議会条例にあります、開催に必要な定員である過半数を満たしておりますので、これより、当審議会を開催いたします。

まず初めに、松村会長より 当審議会の開催にあたりまして、一言 ご挨拶をいただきたいと存じます。

会長

都市計画審議会会長を拝命しております松村と申します。よろしくお願いいたします。

この秋は例年と違って、新型コロナウイルスの影響もかなり低減したということもあり、秋祭りなど、各地で様々な社会活動が行われていると感じております。また、感染症の軽減とともに、様々な経済活動も活発化してくるようになりました。

今回の審議会等では、開発行為のことについて議題が上がっておりますが、そういった活動をしっかり支えていくとともに、それらの活動を野放図にすることなく、将来の今治市の都市計画に対して、禍根を残さないような形でしっかりと前に進めていきたいと思っておりますので、是非とも皆様の忌憚ないご意見を頂戴できればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

建設部長

ありがとうございました。

それでは、今治市都市計画審議会条例第6条第1項によりまして、松村会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしく願いいたします。

会長

それでは早速ですが、これより議事を進めてまいります。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。渡部委員と坂井委員のご兩名を指名いたします。よろしく願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「付属機関等に関する基本指針」により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載することとしておりますが、委員の皆様自由に発言していただくために、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

委員

異議なし。

会長

はい。ありがとうございます。

異議なしというご発声を頂戴しましたので、それでは議事録については発言される方の名前を伏せまして一部公開とさせていただきますと思います。

それでは、議案第1号「都市計画法に規定する開発行為の許可の基準に関する条例（11号条例）改正（案）について」に移りたいと思います。事務局より説明を求めます。

都市政策課長

はい。それでは、「都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例改正(案)」についてご説明いたします。

本日の審議会の資料をお手元に配布させていただいておりますが、説明はパワーポイントで要点を要約してさせていただきますので、主には前方のスクリーンをご覧くださいませようをお願いいたします。

まず、11号条例制度や今回の条例改正の背景などについて簡単にご説明させていただきます。お手持ちの資料では1ページをお願い致します。

「11号条例」（50戸連たん）とは、市街化調整区域において、開発行為を行う場合の立地基準（都市計画法第34条第11号）として、政令の定める基準に従い、市町村が条例として定めたもので、適用要件を満たす場合に、住宅などの建築が特例的に許容される制度となっております。

本市では平成16年5月に11号条例（50戸連たん）を制定し、市街化調整区域の全域を対象として、個別に適用要件の審査を行い、主に「戸建ての自己用住宅の建築」を特例的に認める運用を開始しております。主な適用要件としては、建築物が50戸以上連たんしていること、開発行為による建築物の用途が環境保全上支障のないこと、開発区域が都市施設計画区域やその他公共事業計画区域に含まれていないこと、災害ハザードエリアを開発区域に含まないことなどが要件となっております。

次に改正の背景についてご説明いたします。まず、条例制定の経緯でございますが、今治市では、昭和48年12月に線引き制度を導入し、市街化調整区域において開発許可制度等によりスプロール化を防止し、計画的な市街地整備を推進して参りました。

その後、調整区域での開発を抑制すべき区域として一律に位置づけるのではなく、スプロールの生じる恐れのない計画的で良好な開発や、社会情勢の変化への対応など必要性の高い開発などを特例的に許容可能な制度として、平成16年5月に11号条例制度を導入し、現在に至っております。

次に市街化調整区域の現状でございますが、国の動向としては、令和4年4月に改正都市計画法が施行され、「開発許可制度の見直しについての通達」において、市街化調整区域の全域を条例区域とする等、抽象的な範囲としている場合は、客観的かつ明確な範囲とするよう方針が示されておりますが、本市の現状としましては、11号条例の適用範囲は、調整区域全域を対象としております。

住宅地開発の動向につきましては、人口減少が進む状況下においても、依然郊外へ向けて広がる傾向となっており、このまま対策を行わない場合、市街化調整区域において50戸連たん地域が際限なく広がる現象、いわゆるにじみ出しが生じ、市街地の拡散による行政コストの増加や、既成市街地の空き家や空地の増加などが懸念されております。

また、このような市町村は、国土交通省においても、新たな開発が進みスプロール化が進行する懸念があると指摘をされております。このような背景から、11号条例の適用範囲の見直しが必要と考えております。

次に地域社会の現状でございますが、お手持ちの資料では、2ページをご覧ください。

地域の現状としては、近年の人口減少社会・高齢化社会の到来とともに、市街化調整区域内においても人口減少や少子高齢化に拍車がかかるなど、地域活力の低下が顕著となっております。

その一方で、地域の生活に密着した業種の多様化が進み、地域産業においても、小規模な倉庫や事務所等のニーズが高まっておりますが、現行の11号条例で建築できる建物は、自己用住宅のみに限定しているため、地域コミュニティの維持や活性化といった課題に十分に対応できないケースが増加しております。

このような背景から地域の実情に合わせた立地基準の見直しが必要とされております。

次に11号条例住宅の現状でございますが、既存11号条例住宅の現状として、開発行為等の審査を行う際の運用基準は、都市計画法の趣旨に基づき「市内に居住の用に供する建築物を必要とする者の自己用住宅に限る」ことを審査の基準としております。

これは、11号条例により許可を受けた土地・建物は、その本人しか利用できない（第三者が利用できない）、いわゆる「属人性」を有しております。このため、本市の現状として、既存11号条例住宅は、不動産としての流動性が非常に限定されており、人口減少により空き家となった場合などにおいても有効活用が行われず、農地からの新たな宅地開発が誘発されております。

また、近年の異常気象による浸水被害などのリスクの増大など、条例制定当時には想定していなかった問題も生じております。このような背景から、既存11号条例住宅の有効活用が課題となっております。

このような状況から、今回の条例改正では、現状の課題とニーズを踏まえた見直しを行うこととし、主な改正点として1、11号条例適用範囲の明確化、2、地域の実情に合わせた立地基準の見直し、3、11号条例により建築された住宅等の運用見直し、以上の3点を改正の基本方針として検討いたしました。

次に改正案の概要につきましてご説明いたします。まず1番目として、11号条例適用区域を明確に指定し、地図上で区域を限定いたします。これによって、市街化調整区域におけるスプロール化の抑制を図ります。

2番目として、地域の実情に合わせた立地基準の見直しを図る施策として、用途の緩和を行う区域を新たに指定いたします。これによって、店舗や事務所など、地域のニーズの高い建物を立地可能とすることで、既存集落のコミュニティの維持・活性化を図ってまいります。

3番目として、11号条例により建築された住宅等の運用見直しを行い、既存住宅を含めた11号条例住宅について、建築後の属人性を解除することといたします。これにより、既存条例住宅の流動性を高め、新たな農地転用等の抑制や空き家対策に資することとしております。

次に具体的な条例改正内容につきましてご説明いたします。

まず、①11号条例適用区域の指定の概要でございますが、改正案では、11号条例適用区域について、従来の市街化調整区域全域を対象区域とすることを改め、地図上で11号条例適用区域を指定し、区域を限定いたします。スクリーンの左下側が現状の適用区域のイメージ図となっております。

この図では、50戸連たんが繋がって行くことにより、新たな開発が徐々に進み、スプロールが進行する状態となっております。スクリーンの右下側が改正後のイメージ図となります。市街化調整区域の一定区域を条例適用区域として地図上で指定し、開発区域を限定することにより、市街化調整区域におけるスプロール化の進行を抑制いたします。

この図面は11号条例適用区域を地図上で指定したサンプル図となります。

画面上、灰色に着色されている部分が市街化区域、それ以外の部分は市街化調整区域となっております。市街化調整区域のうち、オレンジ色に着色された部分が、11号条例適用区域として指定するエリアとなります。

また、グリーンで着色された部分は、指定幹線道路沿道区域と呼ばれるもので、立地基準を緩和する区域として新たに設定したものとなっております。こちらにつきましては、後程、ご説明いたします。なお、この区域指定にあたっては、令和4年10月に航空測量を行い、ハザードエリアをのぞいて、現状で50戸連たんが満たせるエリアを区域として指定しております。

次に、11号条例の適用区域について現行と改正後の比較をまとめたものがこの表となっております。区域の範囲は、改正後は地図上で指定され、11号条例適用区域は限定されることとなります。

お手持ちの資料、6ページに市内全体の11号条例適用区域のエリアを示した図面を添付しておりますので、ご覧ください。表-1の適用要件の欄で、「市長が指定した土地の区域」と記載されている部分が、お手持ちの資料、6ページにお示しするオレンジ色の部分となります。

11号条例適用区域の総面積は、約1936haで、市街化調整区域全体面積の約20パーセントに相当いたします。

次に、具体的な条例改正内容の2番目として、②立地基準の見直しの概要についてご説明いたします。お手持ちの資料で3ページをご覧ください。

立地基準の見直しに当たっては、従来の立地基準と同等地区である一般区域内に、新たに指定幹線道路沿道区域を設けます。この指定幹線道路沿道区域内では、住宅に加えて店舗・事務所などの新たな用途を加え、立地基準を緩和いたします。

また、指定幹線道路沿道区域とは、国道・県道・幹線市道などの指定された道路に接した沿道を区域指定したものとなっております。なお、指定幹線道路の一覧は資料の5ページに添付しております。

こちらの図は、一般区域と指定幹線道路沿道区域の関係を示したイメージ図となっております。赤枠で囲まれたエリアが、一般区域で11号条例の適用区域となります。

また、一般区域内の薄い緑色で着色した部分が指定幹線道路沿道区域となります。

こちらは、実際の指定幹線道路沿道区域の区域指定の分割図です。赤い線が、指定幹線道路となります。

また、青緑に着色した部分が、指定幹線道路沿道区域となっており、立地基準の緩和が適用されるのは、この着色部分の範囲内となります。

次に11号条例適用区域内に建築できる予定建築物の用途の説明をいたします。

一般区域では、専用住宅、兼用住宅の2つの用途が建築可能となります。ただし、あくまでも自己用住宅ということで、分譲住宅や共同住宅は含まれません。これは、現行の条例と同等の用途でございます。

指定幹線道路沿道区域では、一般区域と同じ専用住宅、兼用住宅の2つの用途に加え、(3)～(8)の日用品店舗や日用品製造修理店あるいは銀行、自動車車庫、事務所、倉庫などの用途を追加し、黄色の着色部分となります。

また、予定建築物の高さの制限は、住宅、店舗等共に10m以内となっております。住宅以外の建築物の申請条件は、自己の業務用の建築物であることが要件となり、貸店舗、貸倉庫などは含まれません。詳細な店舗などの種類等は、お手持ちの資料の4ページに添付しております。

続きまして、敷地面積・開発区域の面積要件についてご説明いたします。

面積要件といたしましては、専用住宅・兼用住宅は165㎡以上500㎡以内であることが条件となります。店舗などの住宅以外の用途につきましては、指定幹線道路沿道区域内であることに加えて、敷地面積は、165㎡以上であることが条件となります。

道路の接道要件は、専用住宅・兼用住宅の場合は、建築基準法上の接道要件によります。

また、指定幹線道路沿道区域内で住宅以外の用途の建築を行う場合は、当該指定幹線道路に接道することかつ接道幅 4m以上が要件となります。

次に、予定建築物の規模要件についてご説明いたします。建蔽率は 70%以下、容積率は 200%以下となります。

また、兼用住宅は、延べ面積の 2分の 1以上が住宅であって、かつ、(3) (4) (7)に掲げる用途、赤のアンダーライン部分を兼ねるもので、店舗等の床面積の合計は 50 m²以内となります。

(3)～(7)の用途は、第 1 種中高層住居専用地域相当の用途となっており、床面積は 300 m²以内となり、各用途とも 3階以上の部分には店舗等は設置できません。

また、店舗併用住宅の場合は、店舗部分の面積が 1/2 以上であることが条件となります。

(8) の倉庫につきましては、床面積が 500 m²以内となります。なお、店舗、車庫、事務所、倉庫につきましては、複合施設の建築も可能と考えております。

次に、11 号条例適用区域内に建築することができないものについてご説明いたします。建築することができないものの主な種類をスクリーン上にア～ウと記載しております。

風営法の適用を受ける施設や、火薬類取締法や消防法の適用を受ける施設など、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるものについては建築することができません。

詳細な内容は、お手持ち資料の 4 ページに記載しておりますので、後ほどご確認いただけたらと思います。

次に、具体的な条例改正内容の 3 番目として③11 号条例住宅等の運用見直しについてご説明いたします。

お手持ちの資料では、5 ページをご覧ください。11 号条例により建築された住宅等の運用見直しとして、改正案では、11 号条例の適用により開発行為等を行った土地・建物の審査基準を緩和し、建築後の「属人性」を解除いたします。

これにより、開発行為等の許可がその本人にしか適用されない条件、いわゆる属人性が解消され、条例住宅の土地・建物について、第三者への譲渡等が可能となり、市場での流動性の向上を図り、ひいては、宅地の有効活用と新たな農地転用等の抑制を図って参りたいと思慮しております。

次に、属人性の運用方針の概要についてご説明します。

ア、専用住宅・兼用住宅の属人性の運用方針は、申請時には 自己の居住用であることが条件となり、これは、現行条例と同じ条件となっております。その後、建築された住宅は、属人性が解除され第三者に譲渡可能となります。

ただし、第三者の利用条件として、土地・建物の譲渡等を受ける方が自己の居住の用に共することが条件となります。

イ、店舗・事務所等の住宅以外の建築物については、属人性はございませんが、あくまでも自己の業務用であること、言い換えれば貸店舗や貸事務所等でないことが条件となります。

表-3 は、現行条例と改正後の条例案との属人性の比較表となっております。

説明概要をまとめますと、条例改正後の土地・建物の「属人性」は、住宅については、建築後の属人性なし、住宅以外の用途については、申請時、建築後共に属人性は無しとなります。

次に住民周知についてご説明いたします。お手持ちの資料では、7ページをご覧ください。

説明会としましては、今治市内の不動産関係など4団体を対象とした説明会を令和5年8月3日に実施しております。説明会での主な意見は、資料の通りとなっております。

次に、本件に関するパブリックコメントを令和5年8月7日から8月22日までの16日間で行っております。期間中に、2名の方から計3件のご意見をいただきました。意見の概要と市の考え方は、資料に記載する通りとなっております。

最後に、今後の手続きの予定でございますが、当都市計画審議会でご審議頂いた後、本年度の12月議会において条例改正案を上程いたします。

なお、条例の施行は、周知期間を設けまして、令和6年10月1日からを予定しております。

以上で、「都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例改正(案)」について説明を終わらせていただきます。

会長

はい。ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただいた議案について、ご意見等ございませんでしょうか。

A委員

いくつかお尋ねをしたいと思います。

まず1ページ目の市街化調整区域のスプロール化において、昭和48年12月28日の線引きの導入で、その前と後では開発行為の許可基準がかなり違ってきたのが現状だと考えておりますが、その昭和48年12月に導入された市街化調整区域の要件は、この改正で撤廃になるのでしょうか。

都市政策課長

お答えいたします。

市街化調整区域と市街化区域を区分する、いわゆる線引きが昭和48年の12月28日に行われまして、今治広域都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に分かれております。それから、市街化調整区域はあくまでも市街化を抑制すべき区域ということで、基本的には家が建たない区域ということですが、その中でも開発許可を受けることによって、家が建たない条件というのが解除されるという認識でおります。

今回は、この条例内容の改正ということで、その他の開発の条件というのがなくなるということはありません。

今回の条例というのは、今まで行ってきた開発許可の条件に、平成16年の5月から上乗せで新たに導入された制度であり、今回の改正において、区域は少し絞ることになるのですけれども、基本的な流れというのは引き継いでおりますので、用途の緩和であったりとか、

そういった内容について今回改正いたしたいと考えております。したがいまして、その他の開発許可に影響を与えるものではございません。

A委員

続いて、農地転用の抑制を踏まえた審査基準の見直しが課題となっているということで 2 ページにあります、これと一緒にしている農業振興地域の見直し、いわゆる農振地域がこれに当然関わってくると私たちは思っておりますが、この農振地域も一緒に改正になるのでしょうか。

都市政策課長

お答えいたします。

農業振興地域につきましては、今回のこの開発の条例改正に伴って改正されるということではございません。

あくまでもその農振地域、或いは農地転用など、それらが除外された後の開発許可ということでございます。

A委員

続いてですが、3 ページのいわゆる改正後の用途基準の比較表ですが、その表の右側の真ん中あたりに、敷地面積が 165 平方メートル以上とありますが、上限はあるのでしょうか。

都市政策課長

指定幹線道路側の方でしょうか。

A委員

はい。

都市政策課長

上限は特に設けておりません。

A委員

無いということは、例えば 1000 m²以上になると開発行為が必要となり、申請手続き等々をしなければならないと思っております。また、それ以上になれば県の許可が必要になったりするのではないかと思いますのですが、その点どうでしょうか。

都市政策課長

お答えいたします。

1000 m²以上といたしますのは、基本的に市街化区域内で土地を造成したり、そういった場合に開発許可が必要になってくるんですけれども、今回は市街化調整区域での開発になりますので、1000 m²以上だから開発になるというのではなくて、その人であったり、その行為であ

ったり、そういったものが開発許可に該当するかどうかというところでございますので、今回、一般区域の場合は 165 ㎡から 500 ㎡以内という面積制限を設けておりますが、指定幹線道路沿道区域の場合は、下限値の 165 ㎡以上という設定のみで、上限値というものは設けておりません。

会長

はい、よろしいでしょうか。

他いかがでしょうか。

昨今コンパクトシティという話がありますが、例えば、下水道など様々な社会基盤の維持管理というのが必要になってきます。

社会基盤の維持管理費の抑制やSDGsを含めての環境に対していかに対応していくのが、全人類的に必要となってきたというなかで、コンパクトシティという概念が日本全国の都市で進められています。

一方で今治市を考えたときに、市街化調整区域いわゆる線引を導入したのですが、それと同時に、様々な開発圧力というのが出てきた関係上、平成16年に11号条例により市街化調整区域の開発行為が、一部認められるようになってきました。しかし、今のコンパクトシティという大きな流れの中で、一定の制限をかけるべきではないかという点と、土地の有効活用という観点から、属人性の見直しや、用途の見直しという点のような二つの話があります。あと、その区域をしっかりと規定していき、将来に禍根を残さないという最初の挨拶で申し上げましたが、それらの折り合いをうまくつけていかなければなりません。今治市の経済的な活動を促進しつつ、将来の今治市の街の形として、一定の枠内に収まるような開発行為ができないかということで、今回提案されてきたと推察しているところです。

他の都市でも同じように、11号条例は様々な見直しがかかっておりますので、そういう意味では今治市のこの見直し内容は、特別厳しいとか、特別緩やかというわけではないのだらうと思います。今治市の周辺都市、新居浜市や西条市では、線引きがかかっておりませんので、そういう意味では開発が隣接市の方に持っていかれるようなこともあったような気がします。

実際、ここがこうだという話は知りませんが、拝見するとそういうような開発行為もあるのではないかと推察しています。

今後、今治市が発展していくなかで、このような開発行為の一定の見直しということについて、今回、ぜひ皆さんにご意見いただきたいと思っていますところです。

大筋は間違いないでしょうか。

事務局

はい。

会長

というようなことで、細かいところは、その下限値が 165 であったりだとか、上限がないとか、様々なことがあろうかと思えますけども、ぜひ、不明な点や確認しておきたい点がございましたら、ご確認いただければと思えますがいかがでしょうか。

A 委員

はい。愚問ということで聞いていただいたらと思います。

この際ですが、愛媛県の労働部にある地域経済牽引事業という資料を持っているんですが、該当自治体がエリア区域を指定して経済的な活動を推進しようという事業の一つで、先ほど先生が言われたように新居浜であったら概ね 166 ヘクタールを指定されて地域が発展している。西条においてはひうち地域であったり、北条地区であったり、大新田・壬生川地区であったりが指定されているのですが、その中に東予地域の条件として、海事関連産業や電気通信関連産業、食品加工関連産業及び船員関連産業の集積を活用した成長ものづくり分野において、該当自治体がエリアを指定し、面積を指定することによって、地域の経営経済が牽引されるとなっています。また、その中には、農地転用許可、また市街化調整区域の開発許可等に係る配慮等々や、また法人税の減免とか地方税の免除とかというのがあるんですが、今治市は当然このエリアの指定をされておられません。

この際そういうことも含めた議論が必要なんかなというふうに思いますが、その点ご回答をいただきたいと思えます。

都市政策課長

お答えいたします。

委員さんの発言内容については、都市計画の大きな課題ということで、今後検討させていただけたらと思っております。以上です。

会長

線引の是非については、いろいろなご意見あるというのはよくわかります。今治市の近くで言うと、高松市が線引き制度を廃止されましたけれども、実際、都市計画の人間から見ると、えらいことになってるなという感じはしています。

開発が野放図に広がって行き、この後、上水、下水などの社会基盤に、近い将来ものすごくメンテナンスコストがかかってくるというようなことが容易に想像できます。そして景観面についても、どんどん良質な農地から順番に開発されていくという、平らで面積が広いところから順番に開発されていくものですから、どうしても綺麗な農地のところがどんどんなくなっていくというような状況です。

そうした時の市の魅力として、総合的に考えたときには、落ちて行っていると言うように感じているような方々が多いようです。

そういう意味では、線引き制度を取り入れられている今治市においては、一定の都市の魅力を持することに役に立ってるんだろうと思えますし、また、この市街化区域の人口減少

というところに、ある程度歯止めがかかっているという点では、この線引き制度が機能しているんだろうと思っています。

ということで、先ほど委員の方からお話がありましたような、様々な経済活動を広域的に認めていくということも、場合によって必要になってくるかもしれませんが、その場合はかなり地域を限定したような形で、その地域特性に応じたような形での運用ということになるのではないかと思います。

本来であれば、そういうところは市街化区域の方に編入をして、様々な規制を取り入れながら開発行為を認めていくというような手続きになるべきだと個人的には思います。

ただ、先ほど申し上げた通り、市街化区域はどちらかということ、これからきゅうっと縮めていくこととなります。立地適正化計画でも居住誘導区域は線引きの内側で設定しなさいとか、様々な指導がありますが、どちらかということ市街化区域を小さくしていく流れです。それは人口減少ともども、そういうような必要性があるというようなことで指導されております。

その中で、市街化調整区域を市街化区域に編入するということは市街化区域を広げていくということになりますから、そういった行為はなかなか認めがたいというような実質的な問題もあります。そのような開発行為がある場合には臨機応変といいたいまいしょうか、しっかりした開発が見込まれるという場合においては、特別な配慮というのが必要になってくるかもしれません。それを一律的に解除してしまうと、ますますスプロール化が進んでしまうというようなことがございますので、すっきりした文章ではない表現になってるんだろうと思います。

ですので、今回の様々な開発行為の抑制の強化と緩和の部分は、バランスを取りながら、また状況を見ながら、11号条例の開発行為については、今後もまた引き続き検討していくというようなことも必要になってくると思っている次第です。

少なくとも現行の11号条例のまま運用していくのは、ちょっと問題あるのではという認識を持っています。これは、会長というよりは個人的に、そのような認識を持っております。

B委員

よろしいですか。

2ページの図に11号条例適用区域例として図面がありますが、この中に白抜きの地域があるんですが、これはどういう意味でしょうか。

都市政策課長

お答えいたします。

50戸連たんというものが、建物が建っている敷地の相互間距離が50m以内という考え方でございまして、ある一定の家の敷地から、次の家の敷地までが50メートル以内であれば、その二つはエリアとして入るところなんですけれども、この白抜きの部分については、その50mを超えてしまっているところです。

ですから、その周辺はずっと繋がっているんですけども、真ん中の方でドーナツのように抜けていたりしていますが、その範囲につきましては、それぞれから 50m 以外に家がないようなところが、空洞で抜かれてしまっているというところでございます。

B 委員

はい。

そうすると、この区域を、以前の 11 号条例の属人性を解除して緩和するということにも、この地域の白抜きの部分は、ひとつもそういう恩恵を受けられないということになるのでは。

以前私が言いましたが、幹線道路沿いの 50m 以内ですが、我々が聞いていたのは一筆という範囲を聞いていたんですが、一筆以上は開発ができないというふうに聞いていたら 50m 以内というような教えを受けました。

こういうふうに、今治市はいろいろなところで、解除した規制緩和したと言いつつ、しっかりと他の部分で規制している。

例えば、市街化調整区域内で、農業委員会は青字白地で、青字をしっかりとっています。住宅が周りにありながら、農振地域を確保する。これも今の時代矛盾しているように思います。それを白地に変えて、宅地申請して地目変更するためにいろいろな努力をしなければならない。

今治市は、住みよい街というフレーズでやっていると思うが住み良くない。都市政策はこれで行くけれども、今度は上水道・下水道は管の延長を規制していく、農業委員会は青字で規制していく。

どうして、この中にあって 50 メートル以上だから、適用されないじゃなくて、この区域全部含めたらいいのでは。中の土地は全部規制緩和したらどうなんですか。この制度は議会に諮ると言ったが、どこかの指示で行っているのか、独自に今治市の都市政策で考えているのかどちらですか。

都市政策課長

50 戸連たんの定義というのが、都市計画法に書かれております。その中で運用的にその敷地の相互間距離が 50 メートル以内で繋がるような区域を規定しようというところでございまして、どうしてもですね、委員さんがおっしゃられるように、真ん中の方が白く抜けてたりするんですけども、あくまでも 50m で 50 戸が繋がるところを押さえていくという形になってしまうところでございます。

B 委員

それは分かる。

規則は規則で分かるんだけど、やはり今治市の市街地活性化を目論んで、経済も住んでいる市民の人も潤えるような活力あるまちにしようとするならば、いつも言ってるが、多少のその区域内のことならば。それより飛び地で言うんだったら、それは無理があるかもしれないが。

とにかく条例・規制をかけて、皆さんが自分が憩える生活をするために、市街地から外へ出ていく動きを市が一生懸命止めようとしてるんですよ。

無造作に広がったら、下水も上水も、管の延長を心配しなければならない。でも、市街地（集落地）の中にあるこういう白抜きのところは、緩和するべきじゃないかというふうに思う。

飛び地へ許可を出してくれというのではなくて、こういうエリア内にある白抜きのところはなるべくそうであろうと。区域内だから、こういうことも考慮すべきじゃないかなというふうに思うんですけども、どうですか。

会長

一つのご意見として、承っておきます。

とは言いながらも市街化調整区域というところもございしますので、そういう意味では、なかなか法律を超えて、開発行為を許可していくのは非常に難しいのではないかと思います。

ですので、そういう意味では、この白く除かれたところではなくて、もう少しオレンジであったりとか緑であったりとか、そういうところに開発を寄せて欲しいということと理解をしています。

そういう意味で、属人性を外すというようなところでも対応ができるのではないかと思いますので、特に地域内の開発ということですから、譲渡可能ということでもありますので、ぜひ、そのあたりをうまく地域でコミュニケーションとりながら、担当課と連携を取りながら、開発を進めていくことができるようになっていくと個人的には思っております。

B委員

よろしいですか。

たとえば、例の話をしみますけど、いろいろ相談を受けたなかで、上下両横に住宅が建っていて、その中に田んぼがあって、そこが昔から青字であるために建築も何もできないというようなことで相談がありました。

それはおかしいだろうということで、時間はかかりましたけれども、それを白地に直して地目変更して家が建つようになった経緯があります。

ただそれを、全ていかんダメということではなくて、ここで決められて、ある程度のことは議会で諮るといふところを言われたから、少しやわらかくはできないのかという、我々の思いです。

会長

そういうような議会筋からの要望もあろうかと思いますけども、今回の案と言うことでまずご検討いただきまして、できるところはかなり増えてるんじゃないかなというように思います。持ち帰っていただきまして、ぜひ、問題意識を抱えられているような方々に、こう変わりましたということで、ぜひ担当課の方にご相談いただければ、解決の道筋が見えてくるのではないかと思います。

会長

よろしいでしょうか。

そのほか何かご意見ありますでしょうか。

それでは、他にご意見もないようですので、本議案につきましては、本案のとおり答申することにご異議ございませんか。

委員

異議なし。

会長

ありがとうございます。それでは、議案第1号「都市計画法に規定する開発行為の許可の基準に関する条例（11号条例）改正（案）について」は、本案のとおり答申することに決定いたしました。

以上をもちまして、本日の議案はすべて終了いたしました。

それでは、これにて、令和5年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

午後2時30分 閉会