

## 第95回市原市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成31年4月23日(火) 午前10時30分～午前11時15分

2 開催場所 市原市議会棟 第4委員会室

### 3 出席者

(委員) 堀田 健治会長 家永 けい子委員 伊鏝 幹雄委員 深谷 博子委員  
伊藤 重明委員 永野 喜光委員 宮野 厚委員 山内 一平委員  
秋元 仁委員 工藤 智子委員 中林 正憲委員

(説明員) [都市部] 平塚部長 古市次長

[都市計画課] 宮崎課長

[宅地課] 田中課長 中村課長補佐 玉野係長

(事務局) [都市計画課] 岡本主幹 岩田係長 塚田副主査 菊池主事

### 4 議題

#### 【審議事項】

(1) 都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について

### 5 議事の概要

上記の審議事項について説明・質疑を行い、採決した結果、妥当と認められ、意見はありませんでした。

6 傍聴人 2名

7 会議経過 別紙のとおり

## 7 会議経過（別紙）

**議長**

ただ今から、「第 95 回市原市都市計画審議会」を開会いたします。

本日の会議は委員の過半数が出席しておりますので、市原市都市計画審議会条例第 6 条による開催要件を満たしているものと認めます。

はじめに、議事録署名人を指名いたします。議事録署名人に、「工藤委員」と「中林委員」を指名いたします。よろしく願いいたします。

議事に入る前に、ただ今、審議会の傍聴を希望する方が待機しております。

当審議会の公開要領第 2 条の規定に基づき、傍聴人の入室を認めます。

（傍聴人入室）

傍聴人をお願いします。お手元の「傍聴人の遵守事項」を守り、係員の指示に従ってください。これに違反した場合は、御退席いただくことがありますので、御承知をお願いします。

### 第 1 号議案 都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について

**議長**

それでは、議事に入ります。

はじめに『第 1 号議案 都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について』を議題といたします。説明員から議案の説明をお願いします。

**説明員**

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について説明させていただきます。

市では、昨年 3 月に策定いたしました、都市計画マスタープランにおきまして、市街化調整区域の土地利用方針をお示ししたところでございます。この方針につきましては、市街化調整区域で、ポテンシャルを活かせていない JR の鉄道駅周辺やインターチェンジ周辺、また、人口減少、少子高齢化等により地域コミュニティの維持が困難な既存集落等、様々な課題に対応するため、市街化調整区域であっても、地区計画の導入や開発許可制度の見直しを実施することによって、一部土地利用を許容していこうというものです。

本日、御審議いただきます「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正」は、こうした方針を受け、田園地帯等に点在する集落の維持を図るための方策の 1 つとして、市街化調整区域における開発許可基準を緩和するものでございます。

今後は、本審議会からの御意見を踏まえ、7 月上旬に予定されております第 2 回市議会定例会に条例案を提出してまいりたいと考えております。

なお、詳細につきましては、担当課長から御説明させていただきますので、御審議のほど、よろしく願いいたします。

**説明員**

お手元の A3 の資料「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例の一部改正について」の内容を、正面のスクリーンにて説明させていただきます。同じものを印刷

してお配りしてございますので、見えにくい場合はそちらを御覧ください。

本題に入る前に、市原市の都市計画区域区分と市街化調整区域における開発許可制度について説明させていただきます。都市計画区域は、市全体の面積の約 7 割に当たる 25,623 ヘクタールであり、赤色の部分が市街化区域、黄色の部分が市街化調整区域です。御覧の通り、都市計画区域内においては、その 76 パーセントが市街化調整区域でありまして、近年の少子高齢化に伴う既存集落の人口減少など市街化調整区域における様々な課題の解決が急務となっております。

次に、市街化調整区域における開発許可制度について説明いたします。御存知のとおり、市街化調整区域とは、都市的な土地利用計画を制限し市街化を抑制すべき区域でございます。したがって、市街化調整区域における開発行為や建築については、一定の要件を満たしていない限り認められないということでございます。ここで、開発行為という言葉を用いましたが、簡単に申しますと建築物の建築やゴルフ場などの施設の建設を目的として行う土地の造成工事のことでございます。都市計画法の中では、市街化調整区域における許可の要件が規定されており、許可を受ければ開発が可能となるというのが開発許可制度のあらましでございます。

許可要件の一つとして、市の条例に基準を規定することによって許可できる場合がございます。条例に規定できる場合とは、開発区域周辺における市街化を促進するおそれがないものや市街化区域内において行うことが困難又は著しく不当と認められるものでございます。

今回、改正する条例の名称は、「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」と申しますが、既にこの条例の第 6 条第 1 号から第 6 号まで許可できるものが規定されており、例えば、市街化区域と市街化調整区域を線引きした日よりも前の土地所有者の親族が、市街化区域に土地を所有していない場合に認められる分家住宅などがございます。今回は、ここに第 7 号を設け、新たな基準として既存住宅の用途変更を追加する改正となります。

それでは、今回の条例改正につきまして説明いたします。まず、改正の趣旨ですが、市街化調整区域は、優良農地や里山の適正な管理・保全を図る上で重要な役割を果たしています。しかしながら、近年の少子高齢化に伴う急激な人口減少により、市街化調整区域の既存の集落では地域コミュニティの維持が難しくなるとともに、空き家が増加することによって、地域での生活環境の維持が困難になるなど、様々な課題を有しております。このような課題に対し、移住・定住を促し、人口の維持、地域活力の維持・向上に取り組むため、市街化調整区域における基準を緩和する条例改正を行うものです。

次に、土地利用に向けた対応方法につきましては、都市計画マスタープランの中で位置づけております。一定規模以上の面的な開発については、平成 31 年 1 月の第 93 回都市計画審議会で御意見をいただきました市街化調整区域の地区計画のガイドラインに基づき、地区計画制度の活用により対応してまいります。小規模な開発に係る個別事項については、開発許可制度の見直しやその活用で対応します。

開発許可制度の見直しに当たっては、市街化調整区域における無秩序な開発は抑制すべきであるという原則がある中で、社会情勢の変化から地域コミュニティの維持のためには、一定程度の人口流入は許容すべきであるとする考え方もあります。これら両者のバランスをとることが重要であると考えております。このような考え方にに基づき、田園

地帯等に点在する小さな集落の維持を念頭に、本市の貴重な地域資源である既存建築物の用途変更について、開発許可基準を緩和する条例改正を行います。

次に、改正条例の内容でございます。市街化調整区域において、都市計画法上、居住することが農業者などの一定の属性を有する者に限られている住宅については、農業者本人やその親族が承継していくことなどの条件を満たさない者は住むことができず、また一部店舗等に利用するという条件で認められた住宅については、店舗等の部分を住居として利用できないという不都合が生じております。

これらの住宅について、都市計画法に違反せずに、相当期間経過しているものについて、誰もが住宅として利用できる、専用住宅という用途に変更することを認める用途変更の開発基準を定めるものでございます。

対象となる住宅としましては、農家住宅や分家住宅などの居住できる者が限定される住宅及び医療施設併用住宅や店舗等併用住宅といった併用が義務付けられる住宅で、概ね2,000件程度と見込んでおります。

許可基準としましては、これらの対象住宅については、建築確認を受けて建築された既存の住宅であって、建築された日から都市計画法の違反をせずに10年経過していることが必要となります。都市計画法の違反とは、建築時の用途と異なる使用や、許可を受けずに敷地の変更や増改築をすることです。

次に、基準緩和による効果ですが、これらの住宅については、特別な条件を持った人しか利用することができないことから、宅建業者の仲介による売買や賃貸借の取引は、事実上困難な状況でした。今回の基準緩和により、既存建築物の利活用の促進につながることから、地域コミュニティの維持及び移住・定住の促進が図られるものと考えております。

最後となりますが、条例改正のスケジュールについて申し上げます。パブリックコメントを2月18日から3月19日まで実施いたしました。その結果、市原市に居住する3名の方から、意見を頂戴いたしました。その中には、適法に使用した期間が10年以下であってもやむを得ない場合もあるのではないかとというようなものがあり、条例案の作成、運用において考慮していきたいと考えております。

また、本日の都市計画審議会においていただきました御意見を踏まえ、第2回市議会定例会に条例案を提出し、御審議のうえ、可決いただけましたら公布の日からの施行を予定しております。

説明は以上となります。御審議のほど、宜しく申し上げます。

**議長** ただいまの説明に対し、各委員の質疑をお願いします。

**委員** 基準緩和による効果のところ、基準緩和により、不動産の流通市場に出る、それによって地域コミュニティの維持及び移住・定住の推進が図れるというところに帰着しております。私自身は農村調査というものをやったことがあり、かなり以前から、既存集落が衰退している状況がある、と認識しています。そうしますと、地域コミュニティの維持及び移住・定住の推進は必要だと思っておりますが、それと不動産の流通市場に出ることがどうイコールになるのかイメージできません。その点について教えてください。

**説明員** 不動産の流通市場に出るといいますのは、これまでは、居住する者が限られている住宅を一般に流通させることは、事実上違法となっていました。重要事項説明等で「購入しても住めません」という条件を示さない限り、取引ができず、宅建業者は入っていきませんでした。そうすると事実上流通させることができませんので、空き家にする、あるいは壊すしかありませんでした。これらの建築物が一般に流通することによって、第三者の方が購入したり、借りたりすることが違法でなくなり、既存集落の人口が維持できる、という効果が期待できます。

**委員** 立地適正化計画の中では居住誘導という考え方があり、それにあたっては、乱開発を野放しにすることはできませんので、今も制限がかかっていると思います。イメージできないのは、そういう立地適正化計画の居住誘導の考え方と、今回の開発基準の緩和というのはどう整合するのか、むしろ、居住誘導ではなく、既存集落を将来にわたって維持していく、ということを前提とした基準緩和です、と聞こえました。居住誘導は立地適正化計画の柱だと思いますので、そことどう整合するのか教えてください。

**説明員** 今お話しがありました立地適正化計画につきましては、将来にわたって持続可能なまちづくりという観点から、長期的な視点の中で、市街化区域の中にゆるやかに居住誘導と都市機能誘導を進めていこうという計画でございます。ただ、都市計画マスタープランの中でもうたっておりますが、市街化調整区域につきましても、豊かな自然や田畑を維持していくにあたり、住んでいる人が減っていくのは、市原市全体を考えるとよい方向ではありません。今回の条例改正は、市街化調整区域に新しく建てるということではなく、今ある住宅を活用するものです。居住できる方が限定されている住宅に対して、誰でも住める住宅にして、人口を維持していこうとするものです。

**委員** 移住・定住者が地域のコミュニティに入ってくれることは歓迎するところですが、例えば、工場ですとか移住・定住者以外の人たちが入ってくることは想定されているのでしょうか。

**説明員** 今回の条例改正は、今ある居住する方が限られている住宅あるいは用途が限られている併用住宅というものに対して、誰もが居住できる専用住宅への用途変更ですので、住宅を他の用途に変更するというものについては、今回の条例改正の中に入れておりません。基本的に、人が住む、という視点での内容でございます。

**議長** 現在あるものの活用、ということに限定しているものです。よろしいでしょうか。

**委員** はい。

**委員** 今、既存の住宅を活用した、工場の誘致などを想定されたかと思います。既存の住宅等をどういった形で活用していくのか、いろいろな手法があるかとは思いますが、現実的に工場の誘致というのはどうなのか、ということをはっきりとお答えいただいた方がよろしいのではないのでしょうか。

**説明員**

今回については、飽くまでも、住宅について考えております。

開発許可制度の活用としましては、A3の資料の図で御説明いたします。図の中心にインターチェンジがあり、斜めに高速道路が通っております。そこに、流通業務施設の指定路線の追加と書いてあります。これは、大規模な流通業務施設や倉庫に係る開発行為等について、県の開発審査会の提案基準で、国道297号市原バイパスと姉崎袖ヶ浦インターチェンジの周辺が指定路線となっておりますが、昨年度、国道297号の市原鶴舞インターチェンジ周辺と東関道館山線の側道周辺を新たに追加いたしました。

説明の際にも申し上げますが、地域に応じて、面的に地区計画でやるもの、開発許可制度でやるものということを研究しまして、今回は、住宅に絞っております。

**委員**

今、図でわかりやすく倉庫等の話をうかがいましたが、この図で、「開発許可制度の見直し」の中に、田園地帯等に点在する小さな集落の維持とあります。ここにも住む人はいらっしゃると思いますので、先ほどの工場や倉庫という話を例にとりますが、その種の建築物の規制というか、考え方をどのようにされているのか、というのが大事かと思えます。地域のコミュニティの維持、推進を図るうえでは、できるだけ活用をはかっていくという趣旨そのものは結構なことだと思いますが、その考え方について御説明いただければと思います。

**説明員**

今回、居住する方が限られている住宅あるいは用途が限られている併用住宅を専用住宅として活用しますが、その建物を、今お話がありました工場等の他の用途に使う場合には、市街化調整区域の中で制限がかかっておりますので、また別途、開発許可制度の中でしっかりとチェックしていくことになります。

**委員**

せっかくこういう趣旨の条例改正をするのであれば、市街化調整区域で分家住宅等しか建てられないという規制が時勢に合っていないと思いますので、今後、地域が衰退していく中で、活性化を図るにはどうしたらいいのか、現行の市街化調整区域の規制も含めて、御検討いただくということをお願いしたいと思います。

**委員**

私も市街化調整区域に住んでおります。分家住宅の場合、厳しい規制があるかと思えます。ただ、市原市内どこでも、各町会の人的な交流はかなり薄くなってきており、既存の集落が崩壊する恐れがあるのではないかと感じております。向こう3軒両隣という居住精神がほとんどなくなってきて、集落の崩壊が叫ばれております。むやみな乱開発には危険が伴うと思いますけれども、今後、具体的な内容で活性化が図られることを希望いたします。

**委員**

対象の住宅が2,000件ございますけれども、その内訳はどうなっていますか。それともう1点は、10年経過を基準にされていますけれども、10年を基準にした根拠を教えてください。

**説明員**

対象住宅の内訳ですが、農家住宅が260件、医療施設併用住宅が10件、この2つは開発許可の適用除外となります。許可を受けたものについては、地域居住者のための店舗

等併用住宅が5件、条例で許可を出したものについて、分家住宅が660件、既存集落住宅が約400件、調整区域になる前から建物を持っていた等の条件で認められる既得権による自己用住宅が630件、店舗等併用住宅が10件、千葉県の開発審査会で認められた分家住宅が10件、自己用住宅が10件、店舗等併用住宅が5件となっております。

10年を基準とした理由につきましては、千葉県開発審査会の提案基準において、用途変更を伴う既存建築物の増改築等について、相当期間を10年としていることを参考といたしました。また、国の技術的助言においても、概ね10年程度ということであれば、転用目的の開発が防止できると考えられる、としております。そもそも相当の期間が必要だと考えたのは、相当の期間を設けないと、当初から転売を意図した場合に、悪用されてしまう可能性があります。10年後に転売することを意図して許可を受けることはありえないと思いますので、10年程度あれば、悪意を持った転用目的のものが防げるのではないかと、という考えから10年としております。

**委員** 先ほどの御説明で、パブリックコメントの中に「10年以下でも」という御意見があったようですが、その後、その意見について、どのように御検討されていますでしょうか。

**説明員** 硬直的に運用することが良くない場合もあるということは、許認可を担当する人間として、常に考えていることとございます。国の指針や県の審査会の基準を見まして、所有者の死亡や破産、その他従前の用途に供しないことに真にやむを得ない事情がある場合については認めるという内容を市原市でも入れた方がいいかと考えております。それにつきましても、恣意的に我々が判断しないように、明確に審査基準として掲げていきたいと考えております。

**議長** 他にありませんか。

無いようですので、質疑を終結し、意見をまとめたいと思います。

何人かの委員の方から貴重な意見をいただき、ありがとうございました。基準緩和による効果というところが一番大事だったのではないかと思います。対象は、住宅あるいは併用住宅ということでございまして、既存の2,000件について、基準を緩和することによって、既存の集落を維持・活性化していこうということです。内容については、反対意見はないかと思います。意見というよりは、分かりにくかったというところではないかと思います。審議会の意見として付すかについては、最終的には、私と事務局に一任いただきたいと思います。

御異議ございませんか。

(異議なし)

以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。

御協力ありがとうございました。

(審議会の意見としては付さないこととなりました。)