

「都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例の一部改正（案）」に関するパブリックコメント手続の実施結果について

1 概要

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域として区分された市街化調整区域においては、都市計画法（以下、法という。）第34条各号のいずれかに該当する場合でなければ開発行為を認めておらず、土地利用を厳しく制限しています。

その中で、同条第11号では、法に基づき市町村等の条例で指定された土地の区域内における、宅地分譲などの開発行為を許容しています（以下、区域指定制度という。）。

このことを受け、本市では「都市計画法による市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（以下、条例という。）」に区域指定制度を定め、平成18年から運用してきましたが、都市計画区域の人口動態や社会経済情勢の変化等を総合的に勘案し、本市の実情に応じた対応を図るため、条例の一部改正により、区域指定制度を廃止することといたしました。

この度、区域指定制度を廃止するに当たり、市民の皆様からのご意見を募集いたしました。その結果、4人の方から6件のご意見をいただきました。いただいたご意見の内容及びご意見に対する本市の考え方をまとめましたので、次のとおり公表します。

なお、いただいたご意見につきましては、今後の取組に生かしてまいります。

2 意見募集の概要

- ・ 募集期間 令和3年9月15日（水）～令和3年10月14日（木）
- ・ 募集方法 直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- ・ 周知方法 市ホームページ、広報さがみはら、窓口等への配架

※ 資料の配架場所

開発調整課、各行政資料コーナー、各まちづくりセンター（城山・橋本・中央6地区・大野南まちづくりセンターを除く）、各出張所、各公民館（沢井公民館を除く）、各図書館、市立公文書館、

3 結果

（1）意見の提出方法

| 意見数 | | 4人（6件） |
|--------|-------|--------|
| 内 訳 | 直接持参 | 人（件） |
| | 郵送 | 1人（1件） |
| | ファクス | 人（件） |
| | 電子メール | 3人（5件） |

（2）意見に対する本市の考え方の区分

- ア：計画案等に意見を反映するもの
- イ：意見の趣旨を踏まえて取組を推進するもの
- ウ：今後の参考とするもの
- エ：その他（今回の意見募集の趣旨・範囲と異なる意見など）

(3) 件数と本市の考え方の区分

| 項目 | | 件数 | 市の考え方の区分 | | | |
|----|----------------------|----|----------|---|---|---|
| | | | ア | イ | ウ | エ |
| ① | 区域指定制度廃止について | 5 | | 1 | 4 | |
| ② | パブリックコメントのスケジュールについて | 1 | | | | 1 |
| 合計 | | 6 | | | 4 | 1 |

(4) 意見の内容及びご意見に対する本市の考え方

| 通番 | 意見の趣旨 | 市の考え方 | 区分 |
|----------------|--|---|----|
| ① 区域指定制度廃止について | | | |
| 1 | <p>都市計画図を見ると、南区内には50戸以上の建築物が連たんしている地域が、まだ多く残存しています。麻溝台、新磯野・・村富相武台線の周辺には、陸の孤島かもしれませんが、多くの生活者がいます。これらの地域が、立地適正化の名目のもと、都市施設縮減の対象になるのは、気の毒でなりません。調整区域における条例の一部改正に、反対します。</p> | <p>区域指定制度の廃止により、市街化調整区域における新たな宅地分譲等はできなくなりますが、既存の建築物の建替えや増築は制度廃止後も可能であるほか、都市計画法の規定に基づき他の開発行為が可能となる場合もあります。</p> <p>今回の市街化調整区域における開発許可制度に関する見直しの内容は、都市施設の在り方に影響を及ぼすものではないと考えています。</p> <p>頂いた意見については今後の参考にさせていただきます。</p> | ウ |
| 2 | <p>国の方針決定には、統括的観点が強く働くと思います。</p> <p>国の方針に基づき、行政が実行する際には、地域の特性を勘案して、市民の要望を十分に理解し、実行してもらいたいものです。</p> | <p>区域指定制度は、市街化を抑制すべき市街化調整区域における市街地の拡散を許容する制度ですが、本市においては、全</p> | ウ |

| | | | |
|----------|---|--|----------|
| | <p>緑区には豊かな里山があり、このような自然環境の中で、豊かな生活を送りたい市民は多いと思います。環境の利活用と維持管理は、そこに住む市民の義務です。義務を厭わず、生活の多様性を求める権利を阻害する、今回の条例改悪は反対です。</p> | <p>全国的傾向と同様に人口減少や高齢化の進行が懸念される状況にあり、まちづくりの転換期を迎えていることから、本市の実情に応じた運用を行うため、区域指定制度を廃止するものです。</p> <p>頂いた意見については今後の参考にさせていただきます。</p> | |
| <p>3</p> | <p>I 市条例第3条2項(1)の考察</p> <p>この(1)の規定は、市街化地区は市の整備、開発及び保全の方針に組み込まれ、既に何らかの都市計画決定がなされているとの前提としている。</p> <p>従って、いわば例外的に主として第2種低層住居を区域指定によって、地区を絞って認めるとするものと受け止めています。(既存宅地制度等の所有権の扱いも含めての処理である。)</p> <p>一方、将来展望を考えると“市街化”を考えるべき適当な地域が、全て整備、開発及び保全の方針に繰り込まれているのかは、将来の変化を展望する場合抜けがあり得る。</p> <p>この将来像の、未確定の地区の市街化を今後どう言う法的手段によって、もしくは新規に造って遂行しようとしているのかが、つまり相模原市による区域指定制度廃止後が私には見えていない。</p> <p>行政や組合方式による土地区画事業であれば、この漏れた地区を街づくり方針に従って計画的に市街化しようと思うが、これらはなかなか困難な事業でもあり、相模原市が今後積極的に取り組む情勢には、市財政的に苦しいのではないか。</p> <p>今回のコンパクトシティを目標とする場合、計画化されていなくても、後から手直しのでも街づくり方針に従って良好な街区を形成しうる何らかの法的手段を考えると現行制度たる区域制度の改良変更で処理する方向が考えられないかと思う。</p> <p>理由はこの制度は他の制度よりは、裁量の余地が大きいのと、民の力が使えること、徐々に課題を解決して行ける時間的猶予が自ずとあることです。(規制を掛けておけば焦る必要はないと思われる。)</p> | <p>区域指定制度は、地域の実情に応じて自治体が条例に定めて運用することができる特例措置として、市街化を抑制すべき市街化調整区域において、宅地分譲等の開発行為による市街地の拡散を許容する制度ですが、本市においては、全国的傾向と同様に人口減少や高齢化の進行が懸念される状況にあり、まちづくりの転換期を迎えていることから、本市の実情に応じた運用を行うため、区域指定制度を廃止するものです。</p> <p>なお、区域指定制度の廃止により、市街化調整区域における新たな宅地分譲等はできなくなりますが、既存の建築物の建替えや増築は制度廃止後も可能であるほか、都市計画法の規定に基づき他の開発行為が可能となる場合もあります。</p> <p>頂いた意見については今後の参考にさせていただきます。</p> | <p>ウ</p> |

| | | |
|--|--------------|--|
| <p>一方課題が2点あります。</p> <p>① どの調整区域が中核的重要地区候補か改めて見直し、決定する課程をどうするか?</p> <p>② 区域指定内の開発地以外を現制度は現状のままの使用を認め、何等の規制も掛けられない。これでは現行利用地を良好な市街に作り直せない。</p> <p>一つの私案に過ぎないが、保有コストをそれなりに引き上げて移転を促すなり、用途の見直しを権利者に周りから迫るというのもある。</p> <p>II 中央区松が丘1丁目の調整区域の将来像</p> <p>中央区松が丘1丁目は以下の理由で、市として中核的重要性をもっていると考えます。</p> <p>JAXA の存在は国のロケット技術の最先端であり、防衛上の的であるので、周辺の土地利用管理は政令市として責任があるのではないかとまた JAXA の隣接地の警察学校は災害時の県警本部になるとの情報もあった。</p> <p>また、当地は淵野辺公園という都市公園と隣接しているが、大公園であるばかりか、その余白隣地に広大な未利用の国有地が存在している。</p> <p>これらの用途と松が丘の用途は連関しているとは、かつての都市計画課長の言にもあった、「米軍通信基地返還後の用途により、決まる」との言葉は当然のことであると考えます。また市の都市計画図においても、かねてから優良な土地利用を誘導する地域とされて久しかった事実があります。</p> <p>また嶽之内当麻線による圏央道直結位置にある、淵野辺駅循環バス路線に囲まれ、直近には学校数校、近隣周辺の博物館や国立フィルムセンターなどの学術施設が存在する。</p> <p>これら存在の立地に対し、松が丘1丁目の現状の姿は無策の極みである。</p> <p>現状をある程度は追認せざるを得ないので、良好な住宅街は当然として、物流、物販の立地などが考えられる。明確な利用目的がはっきりしない土地は排除していくべきと考えます。</p> <p>III 相模原市の潜在能力について</p> <p>相模原市の人口動態だけをみて将来像を固定的に見るだけでは危ういのではないかと。都市間競争を勝ち抜</p> | <p>できます。</p> | |
|--|--------------|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>くためにも異見も必要と考え下記します。</p> <p>相模原市の潜在力は平坦な広大な土地があり、空間的な余力が大きい。豊富巨大で良質な水がめがある。未来の鉄道網が目の前に来ている。道路も含めて交通の要衝になりうる。新しい流通業の進出が続いて出てきている。</p> <p>コンパクトシティを考える一方でこちらも両にらみが必要だと考えてます。</p> | | |
| 4 | <p>弊社は相模原市に本拠地を置く不動産開発、戸建住宅事業者の立場として、さらに相模原に生まれ育った市民らとして「都市計画法による市街化調整区域における開発許可の基準に関する条例の一部改正（案）」（以下、本件とする）につき、当該制度の廃止につき反対意見を表明し、提案につき陳情申し上げる。</p> <p>国土交通省はかねてより「コンパクトシティ」の推進を謳われているが、相模原市（以下、本市とする）は政令指定都市の中でも自然と都市部が明瞭に分かれる唯一無二の地理条件が揃っており、一律廃止は反対の立場として議論を展開したい。</p> <p>【理由①】</p> <p>本市においては、市街化調整区域の線引きは旧津久井郡（旧城山町除く）ではなされていない。旧津久井郡は自然豊かな緑のエリア、それ以外は市街化を促進すべきエリアとして、濃淡の分かれる地理的条件は相模原市ならであり、スプロール化防止に繋がる可能性の検討余地を残し当市独自のまちづくりを再考する機会を失いかねない。</p> <p>【理由②】</p> <p>市街化調整区域毎の地理的状況を考慮したまちづくりの機会を失いかねない。例えば南区双葉のように市街化調整区域の周囲の殆どが市街化区域である場合など、地域特性に見合った規制と緩和を設定し検討する余地は当市においては未だ十分にある。</p> <p>【理由③】</p> <p>橋本エリアで工事進行中のリニア中央新幹線駅の開業、首都圏の交通の要である圏央道、東京都から郊外都市への移住トレンドなど、当市では人口の社会増が期待できるため。全国的な少子高齢化の影響による人口減少に牽引される様にして自然減となる試算の一方で、前述の様に人口の社会増は大きく見込めるのでは</p> | <p>区域指定制度は、地域の実情に応じて自治体が条例に定めて運用することができる特例措置として、市街化を抑制すべき市街化調整区域において、宅地分譲等の開発行為による市街地の拡散を許容する制度ですが、本市においては、全国的な傾向と同様に人口減少や高齢化の進行が懸念される状況にあり、まちづくりの転換期を迎えています。</p> <p>また、市内においては空家が増加傾向にあることや、市街化調整区域における開発行為等に伴い、保全を図るべき農地の減少が著しく進捗しているといった課題も生じていますので、こうした本市の実情に応じた運用を行うため、区域指定制度を廃止するものです。</p> <p>なお、区域指定制度の廃止により、市街化調整区域における新たな宅地分譲等はできなくなりますが、既存の建築物の建替えや増築は制度廃止後も可能であるほか、都市</p> | ウ |

| | |
|--|---|
| <p>ないだろうか。コロナの時代になり、東京の郊外に移住が進むトレンドは今後ますます進むだろう。市長を陣頭に魅力ある相模原市にするために心血を注がれている中で、居住エリアとなりうる受け皿の選択肢となりうる本件を廃止方向で進めることでその幅を狭めることは矛盾していないだろうか。</p> <p>総務省統計局の発表では近年、東京都内は人口の流入超過が続いていたが、コロナ禍の新しい生活様式に呼応するように2020年8月以降は連続して都外への人口流出が増加している。これまで神奈川県や埼玉県の3倍以上であった東京都への流入超過は2020年には両県と同等の水準まで減少に転じた。このように郊外へドーナツ現象様に移住が進みはじめ、当市は人口の社会増加の可能性を首都圏において唯一とも言える潜在力を有していることを示唆していると考えます。人口増加に対応するためには、市街化区域がさらに必要になる。誤解を恐れずに言えば、市街化調整区域の区域指定を通じ、いわば市街化区域の範囲をより拡大させることは、人口増加の潜在力を有する当市の居住エリアのキャパシティを増やすことに他ならないと考える。</p> <p>上記反対案の一方で、市街化調整区域の後発的社会インフラ整備によるフリーライドの批判も発生しうると考える。その一案として、土地購入費用の一部寄付など負担を行うなどいわゆるピグー税の導入等の選択肢につき検討、議論する余地があると考えます。</p> <p>以上より、当市は人口の社会的増加に対応できる潜在力を有していることは明白であり、来るべき人口増加に向けた各種施策の立案推進を民間事業者、住民、そして相模原市と三位一体になり作り上げ実現したいと願ってやまない。そのため、一律の本件廃止には違和感を禁じ得ない。同時に、人口減少に備えるのではなく、圏央地域の某市の様に人口増加対策を積極的に講じることこそが、当市の永続的発展に繋がるものと信じてやまない。加えて、当市は政令指定都市としてその高い潜在力を、他にはない強みとして有している。</p> <p>当市の未来を支える子ども達のためにも、廃止を前提とするのではなく、いま一度幅広い選択肢を検討しながら時間をかけて協議の必要性があると考えます。</p> | <p>計画法の規定に基づき他の開発行為が可能となる場合もあります。</p> <p>頂いた意見については今後の参考にさせていただきます。</p> |
|--|---|

| | | | |
|------------------------|--|---|---|
| 5 | <p>廃止の背景理由にあるとおり、人口減少が進む中、立地適正化計画に基づく居住エリアへの誘導は必要であり、個別住宅地開発の区域指定制度の廃止は適当な流れだと考えます。</p> <p>また、一定の規模の開発については地区計画、都市計画の提案制度等と内容的にも重複するという意味でも廃止は適当だと考えます。</p> <p>調整区域の開発について、開発許可制度についてだけでなく、都市計画関係からの手続き手順等の手引き等もう少し、わかりやすいものが必要と考えます。</p> | <p>引き続き、市街化調整区域の開発許可制度について適切な運用に努めてまいります。</p> | イ |
| ② パブリックコメントのスケジュールについて | | | |
| 6 | <p>条例改正の日程を見ると、改正有りきとしか、思えません。</p> <p>市民意見（パブリックコメント）で、反対が多かった時には、協議・再検討するのでしょうか？</p> <p>パブリックコメントが「市民同意の踏み絵」になっては困ります。官民協働して市政運営をしていかなければならない時代、これら手続き日程は、すぐに改めるべきです。</p> <p>他の案件でも、市民意見の聴取時期は、疑問視されていると思います。早い改善が、行政改革の1丁目1番地と理解しています。</p> | <p>パブリックコメントは、政策等の策定に当たって、幅広い市民の皆さまなどの意見を反映するための制度であり、頂いた意見などを十分に考慮した上で意思決定することとしております。</p> <p>頂いた意見を受けて改めて十分な検討が必要と認められる場合は、当初予定していた日程等を見直すことも制度上想定しております。</p> | エ |