

議員提出議案第4号 都市計画法に基づく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を改正する条例について、反対の立場で討論いたします。

都市計画法に基づく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は、そもそも市街化調整区域における優良開発の弾力化をするもので、「原則規制、例外許可」を目的としたものであります。それは、都市計画法第34条の各号に列挙された要件を満たす場合に限って、一定の開発が認められるものであります。

この市街化調整区域における開発の許可基準については、地方公共団体によって厳格な運用を行っているものから緩やかなものまでありますが、本市を含む神奈川県内では、原則として研究施設、工場、福祉施設等を除き認められておらず、全国的に見ても開発抑制に軸足を置いたものとなっております。

しかし、営農環境が非常に厳しい状況の中、現実的に農業を維持し、コミュニティを守っていく上からも、市街化調整区域において一定の土地活用を認めていく必要性が高まっております。また東京・横浜の団塊世代を中心に首都圏近郊で優良田園住宅やガレージハウスなど、一定規模の宅地を備え、新しいライフスタイルが実現できるニーズが相当あります。この条例は、平成12年の都市計画法の改正で創設された、いわゆる「50戸連たん制度」を活用し、優良田園住宅のような優良開発を受け入れられるように、市の開発許可権限に基づき、市街化調整区域において一定の規制緩和を行う街づくりルールを定めたものであります。

その一方、県西部では、開成町の開発を見ても明らかなように、栢山や曾比の市街化調整区域の外側に、高層マンションや大規模住宅開発が行われ、市内の市街化調整区域の住民に相当の不満が溜まっています。

しかしながら、人口減少、少子高齢化の進展、それに伴う財政制約。自然環境の維持・保全の必要性を鑑みますと、基本的には都市の拡散を抑制すべきものと考えます。50戸連たん制度についても、条件の設定が緩い場合には開発促進につながってしまいます。

まず、大切なことは、市街化調整区域に開発を認めるのでありますから、市街化区域でなかなかできない規格にすることが不可欠であります。そうしなければ、東京・横浜から転入を期待する事ができません。このため国の優良田園住宅法に基づく優良田園住宅の規格を基本として用いることは非常に合理的であります。それに、風致地区等の規制基準を踏まえ、緑化や色彩に関する基準を設けております。さらに既存のインフラの範囲内での適切な開発となるよう接道条件には6m以上の既存の道路に接することを基本としています。接道延長も、他都市の例で明らかなように、2mでは旗竿地が多く開発されてしまいますので8mの接道条件は重要であります。

既存宅地開発許可制度の問題点は、どれが既存宅地であるかを判断するのにトラブルが多く、実際の調査でも敷地が分割されて小規模な住宅が建ち並び、緑もなく派手な色の建物が多いなど、田園環境の維持から問題が多いことが確認されております。

ですからこの都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条

例制定の規制緩和とともに、施行後3年の猶予期間をもって既存宅地開発許可制度を廃止するという規制強化が、セットで行われることが重要でありました。

現在の状況は、都市計画法に基づく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を施行しながら、既存宅地開発許可制度廃止を延長に延長を重ねており、ただ単に規制緩和をしただけになっております。この際、今回を以て既存宅地開発許可制度を廃止すべきであると考えます。

今年になり国土地理院が、昭和20年代の米軍が撮影した航空写真をHP公開しております。当時の小田原、特に川東地区は、国道沿いに住宅があるものの、多くは水田でありました。また、稲作のために江戸時代初めに造られた酒匂堰等を水源に農業用水が張り巡らされているのが確認できます。先人が長年、いや数百年にわたって培ってきた農業用水網を守っていかなければならないと考えております。

今後のことを考えますと、短期的には耕作放棄地の課税強化も想定され、急速に開発が進んでしまう危険性があります。また、長期的には、人口減少と石油高騰や新興国の人口増による輸入作物の減少から、都市近郊農地の必要性が高まるものと考えます。さらに人口減少は、上下水道料金等公共料金の上昇を招きます。

このように、今、都市の拡散を抑制していくことが、次の世代の負担を増やさないために必要であります。従いまして、この度の一部を改正する条例には反対致します。

各議員におかれましては、なにとぞ長期的な視点に立って判断していただきますようお願い申し上げます。反対討論を終わります。