

土地建物取引等が法規制のために成約できなかったケースに関する調査結果

1. 調査対象

■ 桜川市内建築設計事務所・不動産業者 等

2. 有効回答数 23件

(1) 建築物の主要用途別

主要用途		障害として指摘された法規制の概要	
自己用住宅 (市内居住者の転居)	12件	開発許可基準（出身者要件）	2件
		開発許可基準（50戸連たん要件）	7件
		集団規定（2項道路セットバック）	1件
		単体規定（土砂災害特別警戒区域）	3件
		農地転用許可基準（農地購入制限）	1件
自己用住宅 (市外居住者の移住)	6件	開発許可基準（出身者要件）	4件
		開発許可基準（50戸連たん要件）	1件
		集団規定（接道要件）	1件
		農地転用許可基準（農地購入制限）	1件
併用住宅（理容院＋農家住宅）	1件	開発許可基準がない。	1件
宅地分譲	1件	開発許可基準がない。	1件
工場・倉庫（電気部品組立工場）	1件	開発許可基準がない。	1件
事務所	1件	開発許可基準がない。	1件
商業施設	1件	開発許可基準がない。	1件

(2) 障害として指摘された法規制別

- ① 都市計画法 開発許可基準（50戸連たん要件） … 8件
- ② 都市計画法 開発許可基準（出身者要件） … 6件
- ③ 都市計画法 開発許可基準がない。 … 5件
- ④ 建築基準法 単体規定（土砂災害特別警戒区域） … 3件
- ⑤ 農地法 農地転用許可基準（農地購入制限） … 2件
- ⑥ 建築基準法 集団規定（2項道路セットバック） … 1件
- ⑦ 建築基準法 集団規定（接道要件） … 1件

(3) 自由意見

- ・区域区分の廃止は、市の税収強化に繋がるのではないかと。
- ・田園景観に惹かれて市外から居住したいという問合せが毎年一定数あるが、線引き規制のため、移住できない。かなり多くの活力を取り零していると思う。
- ・調整区域の規制の影響で土地の担保価値が低く、金融機関から融資を受けられない。住宅の改築の際に重大な支障を及ぼす可能性がある。
- ・人口減少下で、桜川市の土地は利殖対象とはならない。乱開発の懸念は少ない。

自由意見

- ・人口減少下で、空き地・空き家の増加など既存集落の疲弊・衰退が顕在化しつつある。市街化区域の面整備の見通しが明らかとならない中で、調整区域にのみ立地規制を課すのは不均衡である。高齢者は、昔から慣れ親しんだ集落コミュニティを離脱することは難しいため、集落が疲弊・衰退していく中で、こういった高齢者が孤立していくおそれがある。今後は、既存集落の“若返る”を図ることが急務。そのために“出身者要件”は取り払うべき。
- ・当該集落は、“50戸連たん要件”に満たない小規模集落である。しかし、ミニ開発等で形成された市街地とは異なり、古くから存在する由緒ある集落である。
このような、地域の伝統・文化を継承しているコミュニティを、50戸連たんという一律の基準から判断して「消滅もやむなし」とするのはあまりに乱暴ではないだろうか。人口減少社会で、開発件数もかなり減少してきているのだから、もっときめ細かい対応をすることはできないだろうか。
- ・相談のあった土地は、調整区域の雑種地で半ば放棄地であった。
県道沿いで公共施設もある程度整っていたが、出身者要件や50戸連たん要件に満たなかった。
今後、人は減る一方だが、土地は減らない。
人口減少社会で、放棄地が増加していくことは明らかなのだから、ある程度インフラが整っているのであれば、むしろ積極的に土地利用をさせて、土地管理をしっかりとやらせていったほうがいいのではないか。
市街化区域の未利用地にばかり目がいきがちだが、調整区域の未利用地は、放棄地となっても良いのか。大量の放棄地は、いずれ都市全体を荒廃させることになると思う。