

いちょうレポート



No. 156 2012 年 5 月 (有)アクティ 室 和 允 TEL042-652-3389

URL <http://www.acticonsult.co.jp> FAX042-651-4617

—市街化調整区域の規制—

1. 八王子市市街化調整区域を規制

八王子市は7月1日より「市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例」により、市内の調整区域を「みどりの環境保全ゾーン」と「みどりの創出・回復ゾーン」の二つに分け、「みどりの環境保全ゾーン」では、学校、医療・社会福祉施設、観光施設など全ての土地利用が原則として禁止されます。「みどりの創出・回復ゾーン」では、特別土地利用には事前の手続きと一定の基準により認可するとしています。

現在のところ、二つのゾーンの区割りは公表されていませんが、市内の調整区域のかなりの範囲が「みどりの環境保全ゾーン」となり、土地利用が制限されることとなります。

高齢単独世帯の割合が上昇しているところから、自立支援のためのデイサービス施設の開設について市街化区域に隣接する調整区域地の利用を市の窓口と相談したところ、調整区域内での土地利用を規制する方針から、認められないということでした。

東京都では、調整区域内における建築行為について、都市計画法第34条、第43条に規定する一定の建築物は認めています。これには、社会福祉施設、介護老人保健施設、病院、学校などが該当します。

この地域内にも人の暮らしがあるわけですから、社会福祉施設や介護施設を担う人の手が拳がれば、東京都が都市計画法で認めている土地利用について、八王子市も認めるべきことでしょう。

2. 農地の課題

市内の農家では相続人の多くが会社勤めとなり、専業農家は減ってきています。市内の道路沿いには、相続人が営農できず、農地としての借手もない土地があります。これらの土地に業務用地としての借手需要があれば、活用すべきであると思います。利用しない荒地にしてしまっただけでは何も生まれません。地域に賑わいを取り戻す、少しでも個人が価値を創造するという視点に立てば、地主は地代収入が入り、利用者は仕事を立ち上げて地元の雇用にもつながります。

調整区域地や山林の相続税評価額を筆ごとに調べると、市場価格より高いことに驚かされます。その評価額で土地を売却できるのでしょうか。

この条例の施行で、土地が活用できないために事業者が入らず、地域の経済力が低下して納税が負担となれば、さらに相続放棄や耕作放棄地が増えることになるだろうと危惧しています。

市財政も豊かとはいえ、市中心部でも人通りの少ない八王子市で、何よりも優先すべきことは、規制に多くの人材と時間を充てるのではなく、どのように農業・産業を振興するのか、市内の賑わいを取り戻すための具体策の構想と立案だろうと思います。