陳情5第8号

総務部 つくば市 -5.9.28 収受 539

令和5年9月28日

つくば市議会議長殿

「つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例」に関する陳情書

陳情者　住所　つくば市[redacted]

氏名　[redacted]

連絡先　[redacted]（個人携帯）

○陳情趣旨

「つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例」に定める40連担70m未満制約の柔軟運用を陳情するもの（市境界に位置する土地の40連担70m未満制約の柔軟運用）

○陳情事項

現在、私（陳情者）は、つくば市下原に土地（地続きの4筆で計約200坪）を所有しております（平成29年に相続により取得）。当該土地は市街化調整区域内で土浦市の境界に位置しており、道路（土浦市道）を挟んだ向こう側が土浦市と言う位置関係になっております（添付をご参照ください）。地目は、原野、山林です。当該土地には建造物はなく、更地の状態になっているので、土地の有効活用を検討していたところ、どうやら40連担(70メートル未満)を満足できそうもないことが判明しました。

ただしここで述べた40連担は、つくば市エリアに限定して戸数をカウントしたもので、道路を挟んだ土浦市側は宅地が立ち並んでいることもあり、土浦市側の戸数をカウントすれば40連担(70メートル未満)は余裕で成立させることができます。ちなみに私が所有する土地に接する敷地（土浦市側ではなくつくば市側）には、古くからの

住民が居住しており、私の土地のみが取り残されて空地のままになっているという状況です (隣接する土地に居住する住民の皆さんは、おそらく線引日以前に家屋を建築して居住を開始したと推測します)。例えはあまり良くないですが、バブル期が終わった後、地上げに失敗して、ビルとビルの間に残ってしまった土地が都市部においてよく見られましたが、まさにそのような状態になっています。

現在の状態でも同一の集落性はあるはずです。「市ごとに」という考え方ではなく、「1 つのエリアとして」俯瞰すれば、集落性は明らかに成立しているので、この辺を柔軟に対応して欲しい、具体的に言えば、市をまたいでも同一の集落性があると判断できるのなら、市またぎの 40 連担 (70m 未満)の計上を許容し、土地再生と有効活用を後押ししていただきたい、というのが陳情の趣旨です。

「つくば市が良くても土浦市が横並びしないと統一性が保てません」「縦割り行政になっているのでできません」は役所のロジックとしては理解できますが、同一集落の成立性という一般論も考慮すべきと考えます。

ちなみに私は農業従事者ではありません。従って、現状のままだと資材置き場か家庭菜園にしかほぼ活用の手段はなく、売却するにしても、資材置き場か家庭菜園のために 200 坪の土地を購入する人などいる訳がなく、固定資産税の支払いと草刈りのために土地を維持している状態です。完全に手詰まりの状態になっており、本当に困っています (土地の賃貸は、契約反故による廃棄物の不法投棄・埋め立てなど、昨今トラブルが多いので避けたい)。

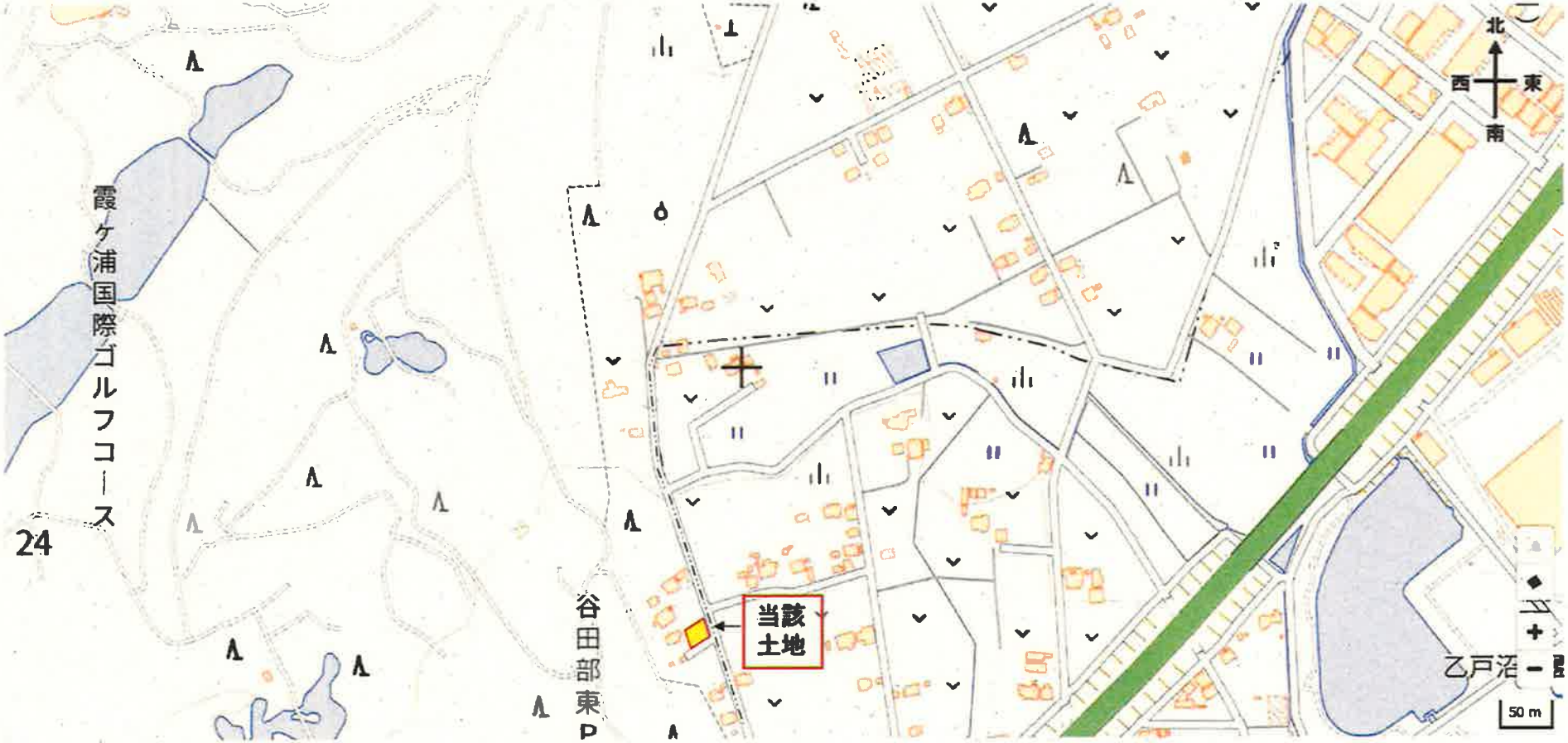
自身も老齢化が進み、草刈りなどの作業が負担になっています。そのため、雑草放置による環境悪化について、近隣の住民からかなり辛辣な苦情を受けることが頻繁にあります。役所は草刈りなどのメンテナンスしてくれる業者を紹介するので外注すればいい、というこれも役所ロジックを以て簡単に主張されますが、物価高騰の折、家計的にも負担になる事は (役所論ではなく)一般論としてご理解いただけると思います。

縦割り行政のために、明らかに集落性のある地域にある虫食い状態の土地を有効活

用できず、かえって周辺の環境を悪化させているとしたら、都市の健全で秩序ある発展という観点からは本末転倒のはずです。また周辺に住宅が立ち並ぶ中にある虫食いの土地に、仮に住宅が建設されることになったとしても、無秩序な市街化が促進されるとは到底思えません。

本陳情についてご検討いただけますと幸いです。

以上



出典：国土地理院ウェブサイト（https://maps.gsi.go.jp/vector/#15.716/36.045362/140.139125/&ls=vstd&disp=1）
境界、指し示す土地を追加することによる一部加工あり。

添付1/2

出典：国土地理院ウェブサイト (https://maps.gsi.go.jp/vector/#15.716/36.040957/140.140079/&ls=vstd&disp=1)
境界、指し示す土地を追加することによる一部加工あり。

添付2/2