

第1回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会 議事録

開催日時 平成24年 7月 3日（火） 14時00分 から 15時30分 まで

開催場所 桜川市役所大和庁舎 3階 大会議室

参集者 別紙「出席者名簿」のとおり

発 言 者	議 事 内 容 (14時00分 開会)
事務局	それでは、定刻となりましたので、第1回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会を開会させていただきます。 はじめに、開会にあたりまして、桜川市長からごあいさつを申し上げます。
市 長	－ あいさつ －
事務局	ありがとうございました。 続きまして、桜川市都市計画審議会会長からごあいさつを申し上げます。
会 長	－ あいさつ －
事務局	ありがとうございました。 続きまして、桜川市副市長からごあいさつを申し上げます。
副市長	－ あいさつ －
事務局	ありがとうございました。 続きまして、事務局のご紹介をさせていただきたいと思います。 － 事務局の紹介 － 続きまして、次第の3. 専門委員の任命に入りたいと思います。 専門委員におかれましては、本委員会において専門的見地からより深く議論を行っていただくために、市長から任命を行うものでございます。 はじめに、筑波大学名誉教授 大村謙二郎先生、前へお願いいたします。
市 長	－ 任命書の交付 －
事務局	続きまして、筑波大学客員教授 飯田直彦先生、前へお願いいたします。

市 長 事 務 局	－ 任命書の交付 － ここで、先生方のプロフィールをご紹介します。 大村謙二郎先生におかれましては、東京大学都市工学科を卒業後、旧建設省に入省され、その後、筑波大学教授、東京大学教授を歴任し、現在は筑波大学名誉教授としてご活躍されています。また、東京都住宅施策審議会会長、茨城県開発審査会委員、つくば市都市計画審議会会長など、深い識見を求められる役職を務められています。さらに、都市計画に関する多数の著書もあらわされています。 それでは大村先生、ごあいさつをお願いいたします。
大村専門委員 事 務 局	－ あいさつ － ありがとうございました。 次に、飯田直彦先生のプロフィールをご紹介します。 飯田先生におかれましては、同じく東京大学都市工学科を卒業後、旧建設省に入省され、和歌山県建築課長、千葉県松戸市助役、国総研の都市計画研究室長などを歴任し、現在は筑波大学客員教授、つくば市建築審査会委員などとしてご活躍されています。また、著書に『人口減少時代における土地利用計画』などがございます。 それでは飯田先生、ごあいさつをお願いいたします。
飯田専門委員 事 務 局	－ あいさつ － ありがとうございました。 続きまして、次第の４．専門部会の設置及び委員の指名につきまして、桜川市都市計画審議会条例第７条第１項及び第２項の規定に基づき都市計画審議会会長からお願いいたします。
会 長	では、桜川市都市計画審議会条例第７条１項及び第２項の規定に基づき、別紙委員名簿に掲げる皆様を委員として、桜川市都市計画審議会に専門部会「区域区分制度評価・検証委員会」を設置することを宣言いたします。 なお、只今を以て設置されました、専門部会「区域区分制度評価・検証委員会」には、国土交通省、茨城県、筑西市及び結城市からオブザーバーとして関係機関職員の皆様にご出席をいただいております。皆様方におかれましては、本日公務ご多忙中にも関わらず本委員会にご出席くださり、誠にありがとうございます。この場を借りて深く感謝申し上げます。
事 務 局	ここで、オブザーバーの皆様からごあいさつを賜りたいと存じます。

事 務 局	はじめに、国土交通省 関東地方整備局 建政部 計画管理課長からお願いいたします。
国土交通省	－ あいさつ －
事 務 局	ありがとうございました。 続きまして、茨城県土木部都市局都市計画課長からお願いいたします。
県都市計画課	－ あいさつ －
事 務 局	ありがとうございました。 続きまして、茨城県土木部技監兼都市局建築指導課長からお願いいたします。
県建築指導課	－ あいさつ －
事 務 局	ありがとうございました。 続きまして、筑西市土木部参事兼都市計画課長からお願いいたします。
筑西市都市計画課	－ あいさつ －
事 務 局	ありがとうございました。 続きまして、結城市都市建設部次長兼都市計画課長からお願いいたします。
結城市都市計画課	－ あいさつ －
事 務 局	ありがとうございました。 続きまして、次第の5．議題に入りたいと思いますが、議題の進行につきましては、この後、委員長が選任されるまでの間、都市計画審議会会長に座長となつていただきたいと思います。それでは会長、よろしくお願いいたします。
会 長	それでは、会長が選任されるまでの間、暫時座長を務めさせていただきます。 まず、議題に入る前に議事録署名人の指名をさせていただきたいと思います。 A委員、B委員の2名にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。
A 委 員	はい。
B 委 員	はい。

会 長	それでは、A委員、B委員、よろしくお願いします。 では、これより議題に入ります。 はじめに、議題第1号 委員長及び副委員長の選任について、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	－ 議題第1号「委員長及び副委員長の選任について」に基づき 説明 －
会 長	只今、事務局から説明がありました。 規定では、委員長及び副委員長については委員の互選で選任することになっているようですが、どのような方法で選任したら良いかお諮りしたいと思います。 ご意見がありましたら、お願いいたします。
会 場	－ 「座長一任」の声 －
会 長	只今、座長一任と言う声がありました。 委員長、副委員長とも私に一任ということではよろしいですか。
会 場	－ 「異議なし」の声 －
会 長	「異議なし」の声を聞かれました。 では、委員長・副委員長の選任にあたって、事務局から何か案があれば伺いたいと思います。
事 務 局	はい。事務局としましては、今回、専門委員の任命を受けた大村先生と飯田先生にそれぞれ委員長と副委員長にご就任いただきたいと考えております。 また、地元を代表して、一般の審議委員の皆様の中からも是非お一人、副委員長にご就任いただきたいと考えておりますので、会長にご指名いただければと思います。
会 長	わかりました。では、C委員に副委員長をお願いしたいと思います。 よろしいですか。
C 委 員	はい。
会 長	では、大村先生に委員長を、飯田先生とC委員に副委員長を、それぞれお願いしたいと思います。皆様、よろしいでしょうか。 異議がなければ、拍手をもって承認していただきたいと思います。

会 場	— 拍 手 —
会 長	ありがとうございました。では、委員長が選任されましたので、私は座長の任を退かせていただきたいと思います。 後は委員長に引き継ぎたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
委 員 長	では、この後の議題の進行を務めさせていただきます。 はじめに、議題第2号 桜川市の区域区分制度を巡るこれまでの経緯について、です。区域区分制度は、運用が開始されてから40年近くが経過しています。当初は、高度経済成長期の旺盛な開発需要に対し、どのように秩序ある都市を形成していくのが課題であり、それを担うのが区域区分制度の役割でした。 区域区分制度は人口増加の時代に作られた制度であることは間違いありません。 一方で、桜川市の場合にはまだまだ美しい自然環境や景観資源等が残っていますから、それらの地域資源をどのように守っていくかということも大切でしょう。 重要なのは、新しい時代に合わせた制度を作っていくことだと思います。 そのような点を念頭に置きつつ、議事の進行を進めさせていただきたいと思います。 では、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	— 議題第2号「桜川市の区域区分制度を巡るこれまでの経緯について」に基づき説明 —
委 員 長	只今、事務局から説明がありました。 「桜川市都市のあり方検討報告書」では、桜川市の魅力である美しい田園景観を生かしてまちづくりを進める手法として“田園集落まちづくり計画”という概念を提起しています。この報告書は、かなりしっかりとまとめてありますので本委員会の議論でも大いに参考になると思います。 “田園集落まちづくり計画”については、具体的な制度設計等について、まだ議論が深まっていないところがありますので、本委員会では、さらに一步踏み込んで議論を深めていくことができれば良いのではないかと考えています。 私が思うに、本委員会の論点は、線引きが必要か否かでなく、今後のまちづくりを進める上で、どのように制度を見直していくべきかということだと思います。 何かご質問やご意見はありませんか。本委員会では、皆様が日々感じている課題をおっしゃっていただきたいと思います。では、次の議題に移ります。 続きまして、議題第3号 区域区分制度の評価・検証にあたっての基本的考え方について、事務局から説明をお願いします。

事務局	－ 議題第3号「区域区分制度の評価・検証にあたっての基本的考え方」に基づき説明 －
委員長	只今、事務局から説明がありました。 国では、自治体における都市計画の運用をサポートするためのガイドラインとして「都市計画運用指針」を示しています。地域主権が叫ばれるなかで、批判の対象となることもあります。非常に充実した内容となっていますので、是非ご一読いただければと思います。 さて、只今事務局から説明があった評価・検証のプロセスについて、何かご意見やご質問等があれば伺いたいと思います。オブザーバーの皆様からも何かご意見があればお願いしたいと思います。 私の記憶では、以前に茨城県でも都市計画の見直しについて議論したかと思いますが、現在、区域区分の廃止を求めているのは桜川市だけと考えて良いですか。
県都市計画課	はい。その通りです。県としてもはじめてのことですので、勉強させていただきたいと思っております。
D 委員	ちょっとよろしいですか。 只今の事務局からの説明のなかで、区域区分の廃止については全国で数件の事例があるということでしたが、そのようなデータがあれば次回までに整理して用意していただきたいと思います。
委員長	では、事例調査については事務局をお願いします。 それと、先進事例についてはE委員が情報をお持ちだと思いますが、いかがですか。
E 委員	区域区分の廃止について、私が関わったものでは、■■■■県■■■市の事例があります。当時、■■■市は、■■■■市と1つの線引き都市計画区域を構成していましたが、線引きについては非常に評判が悪く、区域区分を廃止した理由は、今後人口が増えないから、今後大きな開発はないから、というものでした。 ■■■市は、高度経済成長期においてコンビナート開発等で大きく人口を増加させてきた自治体であり、区域区分の廃止には何らかのきっかけが必要でした。 ■■■市の場合、それは市町村合併でした。合併を機にこれまでの制度を見直すこととなり、広域都市計画区域を分割し、■■■市は周辺の合併市町村とともに非線引き都市計画区域を構成するに至りました。 一方の■■■■市は、下水道普及率が2%と全国で最も低く、調整区域は農業集落排水事業等で処理をしています。このため、人口を集約させていくために線引きの維持を考えたものと思われます。

Ｅ 委 員	■■市で懸念されていたのが世帯分離によるスプロール化です。 現在、モニタリングを実施していますが、その結果をみる限りでは、現在のところ目立ったスプロール化はみられません。 区域区分制度の評価・検証にあたっては、人口減少、世帯分離、税収、インフラの整備などのキーワードがあると思います。 私も皆様と一緒に勉強させていただきたいと思っております。
委 員 長	ありがとうございました。 人口は減っていくけれども、世帯は小規模化して増えていく。また、これだけ交通や情報のインフラが発達してくると、新たな土地利用が出てくる可能性もあります。例えば、田園集落の古い立派な農家住宅や農場等の跡地については、再利用できる可能性が高いと思います。イギリスでもちょっと離れた田舎のなかにデザイン事務所ができていたりします。 これからの人口減少社会では、田園集落の建築ストックを上手に利活用していくことを考える必要があると思います。これまでになかった新しい需要が調整区域に出てくるかもしれないし、それによって地域興しができるかもしれません。その時に、それらが桜川市の田園風景を壊さないかが課題と言えるでしょう。 次回以降の課題になるかもしれませんが、桜川市の市街地や田園集落でどのようなことができるのかを整理する必要があるかもしれません。 ほかに何かお気付きの点はありませんか。 関東地方整備局で何か新しい動きなどがあればお願いします。
国土交通省	現在、関東地方整備局管内で相談があるのは、■■県■■■■市です。 国土交通省としては、このような新しい検討の動きがあることは快く思っております。特に、■■■■市では以前から区域区分廃止の検討を進めてきており、既に市独自のまちづくり条例を施行して概ね１年が経過しております。 今後は、区域区分廃止の手続きを進めていく予定と聞いていますが、まちづくり条例の制限が厳格で、むしろ開発行為等への締め付けが厳しくなったという意見も聞いています。
委 員 長	ありがとうございました。 他に何かありませんか。建築指導課からは、いかがですか。
県建築指導課	開発許可を担当している身ですので、その視点で物事を見させていただいておりますが、本日のところは、何もございません。
委 員 長	■■市の■■地区では、近年線引きを導入した事例があるかと思います。

委員長	それらのデータがあれば、次回、事務局からご紹介いただきたいと思います。 さて、今後の議論の進め方として事務局から4つのプロセスが示されていますが、いかがでしょうか。
C 委員	先程、委員長がおっしゃったことと関連すると思いますが、線引きが選択制となった際に、県のほうでも線引きの見直しを検討した経緯があったかと記憶しています。しかし、線引きについては、抜本的な見直しには至らなかった。 最近では、景観資源に惹かれて、都会の人が田舎に来たがる傾向があると思います。そのような人が、桜川市に家を建築したくても、法規制のため建築できないということが多いと感じます。そのような面で、弊害が出ているのかなと思います。
委員長	そのような人が多いことは、地域興しの可能性を示唆していると思います。一方で、美しい景観資源を楽しみに来る人が、自らその景観資源を壊してしまっは元も子もありません。それらの人々が景観資源を破壊したり、地域環境を悪化させないように調整する仕組みが必要です。
A 委員	評価・検証のプロセスでは、市の目指す将来都市像を前提として議論を進めていくとのことですが、将来都市像というものは既に策定されているのですか。もし既に策定されているならば、どのようなフレームとなっているのかお伺いしたいと思います。近年の人口減少・産業縮小のなかで、将来フレームを組むのはかなり難しいのではないかと思います。
委員長	将来都市像に関する議論は、次回以降になると思われます。今回は、あくまで議論のプロセス、言い換えればやり方を決めるだけで、将来都市像に関する議論というのは、中身の話になりますから。ただ、おっしゃるとおり人口が減っていくなかで将来フレームを組むことは相当難しい、それは事実だと思います。「桜川市都市のあり方研究会」でも人口減少を前提として議論を行いました。 重要なのは、今享受している豊かな自然環境・景観資源を維持しながら、これを活用して住民皆が幸せとなれるようなまちづくりを進めていくこと、そのためには何が必要か、ということだと思います。ただやみくもに制度をいじったり、やめたりしても、良い結果が待っているとは限りません。
A 委員	もう少しよろしいでしょうか。 私は不動産鑑定士を営んでおりますが、現場で感じるのは、桜川市では地価の水準が相当低くなってきているということです。これでは、宅地造成が割に合わない、つまり、造成費用を掛けることが見合わないため、調整区域はおろか市街化区域においても民間資本による宅地分譲は進展しないでしょう。当然、線引きを廃止して

A 委員	非線引き白地になったとしても同様と思われます。 区域区分のあり方を議論していく上で、人口の増加を望むのか、それとは違ったものを求めるのか、まだ論点が見えません。 それに、先程も申し上げましたが、将来都市像というのはかなりファジーなものですから、具体的に形成することは難しいのではないのでしょうか。
事務局	A委員ご指摘のとおり、近年の人口減少・産業縮小の社会情勢下で将来フレームを組んで将来都市像を示すことには相当の難しさがあります。これだけ変化の激しい時代ですから、はっきりとした“かたち”を固めることは多分できない、方向性を見出すことができればと考えております。そのことについては、先程、委員長もおっしゃったとおり「桜川市都市のあり方研究会」でも議論しており、検討報告書において“都市のあり方”として第2章に示しております。 本委員会には、検討報告書が示唆する“都市のあり方”や総合計画の内容などを踏まえて“将来都市像”を検討するための素材をご提供させていただきたいと思えます。それを基に議論を進めていただければと考えております。
B 委員	先程、事務局から説明があったとおり、桜川市議会では、茨城県建築士会桜川支部から、区域区分廃止の請願が提出された際、全会一致でこれを採択しておりますので、念のため申し上げます。
委員長	わかりました。
F 委員	よろしいですか。 私は、宅地建物取引の仕事を営んでおりますが、調整区域の中古住宅のなかには、田畑などの農地付きのものが少なくありません。 しかし、農地は一般の人では買えません。空き家の利活用を図る上で障害となっています。何か特例のようなものがあると良いのですが。
G 委員	都市計画法と農地法の間に矛盾を感じることがあります。 例えば、必要があって調整区域の農地を転用して住宅を建築しようとする場合、現行の開発許可基準では開発区域を500㎡以下で分筆しなければなりません。 私は、農業委員として耕作放棄地の解消のために活動していますが、そうやって分筆されて細分化した農地がかなりあります。細分化した土地というのは使途が少なく、ましてや農地ともなればなおさらです。昔のように裏庭で農業を営むというような人はほとんどいないですし、それらの農地が将来耕作放棄地となるのは目に見えています。調整区域での開発行為を抑制するためなのはわかりますが、もう少し上手に調整できないのでしょうか。

委員長	耕作放棄地の増加、農業の担い手不足は全国的に大きな課題となっています。
A 委員	真壁地区ではいわゆる区域指定を行っていたと思いますが、年間何軒くらい申請がありますか。
事務局	検討報告書のなかに平成19年度の区域指定のデータがあります。 開発許可では52件あるうち区域指定を活用したものが8件、43条の建築許可では18件あるうち区域指定を活用したものが4件となっています。
A 委員	やはり、それほど多くない印象を受けていましたが、そんなものなのですね。 ■■市など、元々開発圧力が大きいところではかなり活用されていますが。
H 委員	市外の人々が、区域指定を活用して住宅を建てたという事例はほとんどありません。 地域の住民が建てたという事例はありますが。もっとハウスメーカーや不動産業者が紹介しなければいけないところだと思いますが、まだまだ業者の知識不足という面も否めないと思います。
委員長	本日は、委員の皆様のお考えをお伺いする貴重な機会ですので、次回までに調べてほしいこと等があれば、是非ご意見をいただきたいと思います。 例えば、調整区域での年間開発件数は、どの地域に集中しているでしょうか。また、線引きを廃止した市町村では、線引きの廃止によってどのような効果があつて、どのような悪影響が出ているのでしょうか。
事務局	次回までに事例を収集・整理してお示しいたします。
H 委員	市内に家を建てたいという相談があつて、法規制のために断念したケースは年間どの程度ありますか。
C 委員	桜川市では山間部が多く、土地はあるが連たんがとれない、ということが問題となるケースが多いと思います。
E 委員	もっと事例を収集してほしいと思います。制度は後から調整すれば何とかあります。 例えば、世帯分離はどのような年代が一番多いのか、等。実際の事例が一番説得力を持っていると思いますので。
A 委員	もう一度確認したいのですが、この委員会で市の将来都市像を議論するのですか、それとも事務局が案を提示してくれるのですか。

委員 長	本委員会における議論のポイントは、市の将来都市像についてではなく、区域区分をどのように見直していくべきか、です。
事 務 局	「桜川市都市のあり方検討報告書」の内容をベースとして、総合計画等との整合を図りつつ、内容を整理したものをお示ししますので、本委員会において一定の方向性を見出していただければと考えております。
委員 長	ほかに何かご意見はありますか。では、次に移ります。 続きまして、「その他」ですが、事務局から何かありますか。
事 務 局	はい。事務局からは2点ございます。 1点目は、本日資料のなかに用意しております、委員会の運営要領についてです。運営要領は、委員会の事務の統一を図り、効率的な会議の運営を図るために定めているものです。詳しい説明は割愛させていただきますが、一番のネックとなっているのは“会議の公開”についてです。 運営要領では、“会議の公開”について触れておりませんが、この点につき皆様からご意見をいただければと考えております。 2点目は、今後のスケジュールについてです。 事務局の案では、8月下旬に第2回委員会を開催したいと考えておりますが、皆様大変ご多忙中と存じますので、この場である程度の日取りを決めていただければ幸いと考えております。私のほうからは以上です。
委員 長	事務局から説明がありました。まず、会議の公開についてですが、最近の社会的潮流をみれば、公開が望ましいのは言うまでもありません。皆様、いかがでしょうか。何かご意見はありませんか。事務局としてはどのように考えていますか。
事 務 局	事務局といたしましては、今後、委員会の開催について周知し、傍聴の希望があった場合には別途、会議の公開について検討したいと考えております。
委員 長	わかりました。では、そのような方向でお願いいたします。 次に、今後のスケジュールについてです。 事務局の案としては平成24年8月下旬ということですが、何かご意見はありますか。ありませんか。では、8月の末日ということで、8月31日に、時間は、今回と同じ午後2時から、ということはいかがでしょうか。
会 場	－「異議なし」の声－

委員長	ありがとうございました。 では、第2回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会は、平成24年8月31日、午後2時から開催することとします。 なお、会場については、事務局から追ってご連絡をお願いします。 それでは、議事は全て完了したようですので、これで座長の任を退かせていただき、会議の進行は事務局にお返ししたいと思います。 皆様、本日はありがとうございました。
事務局	委員長、ありがとうございました。 皆様、本日は長時間にわたり、慎重なるご議論をいただき、誠にありがとうございました。それでは、以上をもちまして、第1回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会を閉会したいと思います。 本日はありがとうございました。
	(15時30分 閉会)

平成 24 年 7 月 13 日

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

第1回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会 出席者名簿

H24. 7. 3. 開催

参 集 範 囲	参 集 者 氏 名	
桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会 委 員 【 出 席 】	委 員 長 副委員長 副委員長 委 員 委 員 委 員 委 員 委 員 委 員	大村 謙二郎 … 筑波大学名誉教授ほか 飯 田 直 彦 … 筑波大学客員教授ほか 鈴 木 孝 和 … 建築士 武 村 実 … 建築士 永 井 義 久 … 不動産鑑定士 石 島 隆 … 建築士 師岡 佳代子 … 宅地建物取引主任 大 塚 秀 喜 … 市議会議員 佐藤 美代子 … 住民代表
【 欠 席 】	委 員	川那子 秀雄 … 市議会議員
オブザーバーとして 出席した者の職氏名	国土交通省 関東地方整備局 建政部 計画管理課長 茨城県 土木部 都市局 都市計画課長 茨城県 土木部技監 兼 都市局 建築指導課長 筑西市 土木部参事 兼 都市計画課長 結城市 都市建設部次長 兼 都市計画課長	北 間 美 穂 大 塚 嘉 久 大 津 博 之 渡 邊 孝 谷 澤 忠
オブザーバーの随行 として出席した者の 職 氏 名	国土交通省関東地方整備局建政部計画管理課事務官 茨城県 土木部 都市局 都市計画課 技佐 茨城県 土木部 都市局 都市計画課 主任 茨城県 土木部 都市局 建築指導課 主査	高 木 暁 田 中 郷 三 堀 江 義 徳 山 田 陽 一
事務局等として職務 のために出席した者 の 職 氏 名	桜川市長 桜川市 副市長 桜川市 建設部長 桜川市 建設部次長 兼 都市整備課長 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ長 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主任 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主任 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主事	中 田 裕 飯 冨 洋 一 高 松 輝 人 増 渕 和 美 井 坂 徹 軽 部 徹 関 本 崇 志 中 川 貴 夫
その他職務のために 出席した者の職氏名	株式会社AN計画工房 代表取締役	西 垣 聡 之