

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 議事録

開催日時 平成24年 8月 31日（金） 14時00分 から 17時30分 まで
開催場所 桜川市役所大和庁舎 2階 第5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	定刻よりも若干早いのですが、皆様お集まりでございますので、第2回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会を開会させていただきます。 開会にあたりまして、委員長からごあいさつをお願いいたします。
委員長	－ あいさつ －
事務局	ありがとうございました。 続きまして、本日オブザーバーとしてご出席くださいました、関係行政機関の皆様をご紹介いたします。 － オブザーバーの紹介 － 続きまして、事務局の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、早速、議題に入りたいと思いますが、議事の進行につきましては、委員会運営要領第5条第2項の規定に基づき、委員長に座長をお願いしたいと思います。 それでは、委員長、よろしくお願い申し上げます。
委員長	それでは、議事の進行を進めさせていただきます。議題に入ります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委員とB委員を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。
委員長	それでは、これより議題に入らせていただきます。議題は全部で3つあるようで、議題第1号が、桜川市が目指す将来像は何か、ということ、それから2番目は現

委員長

行制度に具体的支障があるのか、ということ、３点目が指標の収集解析の状況報告です。

では、議題第１号について、事務局から説明をお願いします。

事務局

－ 議題第１号及び別冊資料に基づき 説明 －

委員長

ありがとうございました。

私なりに整理させていただきますと、これまで桜川市では、今回の区域区分制度評価・検証委員会に至る前に、都市のあり方検討報告書や総合計画等を策定しており、一定の方向性について、既に提案がなされているということです。

更に、都市計画法上には、市町村マスタープランのやや上位にあたる、県都市計画マスタープランがあって、県土レベルでの大きな方向性として、『集約と連携』という、いわゆる“コンパクトシティ”的な考え方が示されています。

私は、“コンパクトシティ”と言っても、実際には人によって捉え方も様々だと思いますし、都市のあり方検討報告書の７０頁に示された２つの対極的都市構造、といったら、いささかオーバーですが、頁の左側に示された都市構造は、市街地を基調としたもので、現行の市街化区域を中心に街をつくっていこうというものです。しかし、そうはいつでも、桜川市は、調整区域が全体の９５％を占めていますし、尚かつ、そこに多くの市民の方々が現に住まわれていることを考えたら、田園集落や地域のことを考えることも必要ではないかと思われます。そのような観点を踏まえて、だと思のですが、頁の右側に示された都市構造は、田園集落を基調としたものですね。

これら２つの都市構造が、対比的であるかどうかは私にもわかりませんが、これらの提案を踏まえ、桜川市の目指す将来都市像とか、具体的施策等について皆様方からご意見をいただきたいと思ひます。あるいは、事務局の説明についてご質問やご意見等がありましたら、併せてお願いします。

C 委員

そうですね。桜川市では、今のところ人口の流入を期待するということは、残念ながら、ほぼあり得ない。市としても現状を厳しく認識している。人口の流入がないということは、人口を集約したいといっても集約できないんですね。現に居住されている方々は世帯分離がほとんどですから。長男は残るけど次男は出て行ってしまう、というのではなく、次男も残るよ、といったときに、自分の親類なり自分が持っている土地にしか動かない。ということは、検討報告書の７０頁でいえば右側の、集落を基調とした都市構造しか、現実的には、今後形成される見込みはない、ということです。人口の流入というのは、もし、相当規模の企業が進出してくる、ということにでもなれば、そのインパクトで再び人口が流入するということになるんでしょうけど、そんなことでもない限りは、７０頁左側のように、整備された市街地に集約するということは、残念ながら考えにくい。余

C 委 員

り期待できないのではないか、というのが私の意見です。

委 員 長

はい。只今、C委員からこのようなご意見をいただきましたが、他に何かご意見はございますか。本日は、県の職員の方々もオブザーバーとしておみえですが、県都市計画マスタープランで示された『集約と連携』という視点について、もし、桜川市の区域であったらどう捉えれば良いのか、県の方のお考えを伺いたいのですが、如何でしょうか。

県都市計画課

はい。県といたしましては、これから人口が減っていくなかで、規律なく都市施設をはじめとする社会資本整備を図ることができるとは、もはや期待できませんので、重点的に区域を絞って集約的に市街地整備を図っていくのがよいのではないかと考えております。

そのような考え方を踏まえますと、検討報告書70頁で示された2つの都市構造のどちらかを選ぶ、というのではなく、桜川市では既に広く集落が形成されておりますので、これをベースとして、かつ、市街地に都市的機能を集約するという意味で、この2つの都市構造が重なるようなイメージではないか、というように考えております。

委 員 長

ありがとうございました。もう1つの論点で、C委員がおっしゃったように、これからは人口の増加があまり期待できない、むしろ人口が流出していくのなるべく抑えていく、という考え方が基本になるだろうというお話がありました。実際には、集落がすべて等しく高齢化や人口減少しているわけではありませんし、事細かにみれば、地域の実情にはそれぞれ差異があつて然るべきです。

桜川市の場合には、現在のところ、集落の維持が本当に困難に陥っているような、最近流行の言葉でいうところの、いわゆる限界集落のようなところはないのかも知れませんが、しかし、集落部で相当高齢化が進展しているのは事実でしょうし、生活上の利便性を効率よく確保する、あるいは、不便が生じないようにするにはどうしたらよいのか、ということを考えていかななくてはならない、という意味では、おそらく、C委員と茨城県さんのご意見はそんなに違わないのだらうと思います。

ただし、これまでの経緯のなかで、70頁のブルーのエリアが、桜川市の、ある種の都市的拠点となっていたことは確かではないか、と思います。市街化区域が設定されたというのは、当時相応の理由があつたのだと思いますし、その現実は無視できません。

今回は、その現実を見据えて再評価し、検証していくということだと思います。区域区分制度の現状に囚われることなく、将来の桜川市民にとって何が望ましいのか、暮らしやすい豊かな生活とは何だろうか、という議論のなかで、都市計画として何ができるのか、ということを検討できればよいのかなと思っております。

委員長

少し視点を変えてみます。先程、事務局の説明のなかで、人口の流入よりも流出が多い、という話がありましたが、これは差引きの話であって、まったく流入がゼロということではなく、流出する人の方が多いという傾向にあるということだろうと思います。

いったん市外に働きには出たけれども、これから、いわゆる団塊の世代の人達などがリタイアされますし、もう一回故郷に戻ろうか、という方がいらっしゃるかもしれません。実際にそういう傾向はあります。ならば、差引きの絶対数では増えそうにないけれども、そういう、戻ってくる人達が何処に住むのか、どのように住むのか、先程、C委員は、おそらく、これまでの親族関係があって、集落部に住まわれるのではないかとおっしゃいましたが、それも1つの考え方だろうし、ごく少数かも知れませんが、いわゆる2地域居住とか多地域居住のような形で、田舎のゆったりした暮らしを楽しみたいという方々が市外から来たときに、じゃあ何処に、どのように住んでもらおうか、という議論をしなければなりません。

D 委員

只今の委員長のお話に関連して、人口動態のグラフを作成してみました。

これは、桜川市役所のホームページを参考に作成したのですが、4色の線があります。赤色が転出人口で、青色は転入人口です。転出人口というのは引越した人ですね。桜川市から出て行った、市役所に転出届を出した人です。それと、もう1つ人口減の要因となるのが、死亡した人です。

社会増減は、赤と青の実線です。ここ10年間をみると、転入も減っているし、転出も減っているのですが、差引きで転出する人のほうが多いという結果になっています。この、転出する人も減るし、転入する人も減っていく、という傾向なのですが、これからはこういう傾向が強くなると思います。

転出する人は、高校生とか大学生とか社会人だと思いますが、これからは全国の高中生や大学生や社会人自体が減るわけです。また、転入する人というのはどういう人達かといえば、転出した人が、結婚して女房と子供を連れて帰ってくるというのが多いのだと思います。いずれにしても、地元有缘のある人達ですが、この母数自体が減ってきていますからね。

次に、出生者と死亡者ですが、平成10年以前は死亡届の数と出産届の数が同じだったのですが、最近は死亡者のほうが増えてきたということがわかります。

このグラフ、注意して見ていただきたいのですが、市内での移動がわからないんですね。これは、桜川市市民課の統計ですが、市内での移動の場合は届出していないようです。先程の、つくば市のエクスプレス沿線地区に人口が吸収されてしまう、というのも、ひょっとしたら、つくば市内での人口の移動なのかも知れません。本来、つくば市では、東京から人口を持ってくるということで、沿線開発を進めていますが、現在、東京に住んでいる人が通勤時間を長くしてまでつくば市に住むかという、少し考えざるを得ないと思います。

委員長	若い世代で、市内に留まって世帯を作った人が、最初のうちは賃貸アパートを借りているのかな、あるいはお子さんを授かったら家を建てるとか、色んなケースがありますよね。
C 委員	私は、岩瀬駅前区画整理地内に住んでいますが、周辺は、旧岩瀬町の出身者がほとんどです。だから、借地だった人が、家を建てるために土地を購入して区画整理地内に入ると。集落部に住んでいる人は出てこないけど、市街地周辺の人は区画整理地内に入ってくるケースが多いです。
委員長	そういう意味では、只今、D委員がおっしゃったように、市内での移動が多い。以前、T X 沿線のマンションの事例を私の研究室が調べました。当然、全数ではありませんが。結果、多くが、市内からとか、つくば市周辺からの移動でした。だから、東京から T X 沿線への人口の移動、というのは、かつての守谷市もそうだったのですが、今はそうではなく、比較的限られた範囲内での移動になっています。だから、純粋な人口増にはなりにくい構造になっているのかも知れないですね。他にはありますか。
E 委員	私は、本日、農業委員の集まりがあって、そこで農業委員会事務局の方と会話したんですけど、若い世代の方が、都会から帰ってきて家を建てることになって、その建築予定地に農地が付いていたらいいですね。それで、地主さんが、そこを貸すから野菜でも栽培したらどうかと言って、ご本人も是非やりたいと。でも、皆様ご存じのとおり、50アール以上ないと農地は購入できない。そういうことがあって、せっかく若い世代の方が思い描いたことが、実現できないという現実があります。まちづくりというのは、ひとりひとりが豊かに暮らすために行うものだと思うのですが、ひとりが、将来こういうふうに暮らしたいんだ、と思い描いたものが、それ自体は全然間違っていないのに、現状では無理なんですよ。
C 委員	今の話ですが、50アールというのは、各市町村で定めているので、各市町村で撤廃することもできるはずなんです。ただ、周辺市町村が50アールだから50アールになっている。市町村によっては、30アールというところもあるし、桜川市が、独自10アールでいいといえは本当は10アールでいいはずだけど、なかなか通らない。
委員長	おっしゃられたように、そういう集落部の新しい土地で、農業を楽しみたいという需要を叶えるために、現行制度では課題がある、という点について、非常に良い問題提起をしていただきました。是非、その点は議論できればと思います。新しいライフスタイルを求める人に、現行の制度がフィットしているのかどうか、もし支障があるのならば、それをどう解消していくのかを考えていくのが良いの

委員長

だろうな、と思います。

他には如何ですか。特に異論はないようですね。

将来都市構造に関しては、これまであった集落を間引いて市街地に集約していくなんて、そんなことはどこの世界でもあり得ない話ですし、東日本大震災後の復興においてさえ、集団移転なんていったら大変なことなので、おそらく、これから10年、20年の間に、都市構造が、そんなに大きくドラスティックに変わるというのは難しいとするならば、ベースとして、これまで形成されてきた集落の構造を継承しながら、あるいは手を入れて、少しずつ暮らしやすくしていくために、どのような制度のあり方が望ましいのか、それを考えていくというのが、建設的な方向性ではないかと思います。

そうした方向性を踏まえますと、先程の茨城県さんのお話とも関連しますが、市街地と田園集落の、2つの対極的都市構造を、如何に上手く重ね合わせていくか、ということと、桜川市の特色である田園集落構造や田園生活空間を大事にしながら、その土地の魅力を如何に向上させていくか、ということを考えるのが良いのかな、と思います。

他に何かありますか。では議題第1号についてはこれで終了します。

それでは議題第2号について、事務局から説明をお願いします。

事務局

－ 議題第2号及び別冊資料に基づき 説明 －

委員長

ありがとうございました。議題第2号は、現行制度の具体的支障について、つまり、これまで区域区分を行ってきた結果、何か問題が生じているのか、ということです。

議題の内容に合わせ、事務局では、線引きを廃止した市町に対してアンケート調査を実施してくれたようです。しかし、やはり事例が少数ですし、個別事情もありますから、なかなか一般解は出せないかな、という気はしますけれども、そのなかでも、■■市のように、国の制度から早々と離脱した事例があります。

昭和62年から63年の頃だと、ちょうどバブルの時代ですし、■■市は■■県第2の都市ですから、当時の時代背景を踏まえますと、モータリゼーションの影響などもあったのかな、という気がいたしますけれども、しかし、やはり線引き廃止後の手当が不十分だったという反省があるようです。

その他の事例は、平成16年以降のもので、比較的近年です。線引き廃止の効果や副作用は、もう少し待たないとわからないという気もいたしますが、参考にさせていただければと思います。

それから、土地や建物の取引が法規制によって成約しなかったケースについては、23件の事例を収集してくれました。これらは、不都合事例ですから、不都合なく計画的開発が叶った事例と件数を比較しなければならないかも知れませんね。23件の事例の内容をみると、確かに、技術的課題や制度上の課題が含まれてい

委員 長	るものも見受けられます。 何かご質問やご意見がありましたら、お願いします。いかがですか。
C 委 員	誤解を恐れずに言えば、調整区域には職業選択の自由がない。本来、集落は多様な職業、都市計画では職業は用途に置き換えられていますけれども、それらが相まって地域活力の源泉となってきたのだと思うんですが、現状では、若い世代の人が、大学なり専門学校なりで勉強して地元に戻ってきて、自分の集落で開業しようとしても、できない。それは、せっかく集落で育つはずだった若い芽を摘んでしまうことになるし、結果的には集落の活力低下に繋がると思います。更に、最悪の場合、どうせ移転するなら、と、市外に出て行ってしまいます。つくば市とかにね。
委員 長	ありがとうございます。他に何かご意見はございますか。
B 委 員	今の意見と同じかも知れないですが、自分の持っている土地が調整区域であれば、そこで事業をやりたくてもできない。例えば、飲食店ですよ。非線引きなら山のなかでも営業できるが、桜川市ではできない。見晴らしの良いところで飲食店をやりたくてもできない。同じ食事にしても、街のなかの車がゴミゴミしたところより、山の清々しいところで食べたほうが、美味しく食べられるかもしれないし、お客様が来るかも知れない。益子町では、現にそういう店舗があるんです。確かに、田園景観は桜川市の資産だと思いますけど、資産は、積極的に活用して外貨を稼がなければ意味がない。宝の持ち腐れでは勿体ないですから。
C 委 員	例えば、私達のような設計事務所を考えている人が、自分が調整区域の出身で、親も調整区域にしか土地を持っていないときに、事務所を建てたくても建てられない。住宅は別かも知れないけど、事務所は駄目なんですよ。私はたまたま土地もないところで生まれたから、土地を買い求めて市街化区域でやっていますが、結局、一般市民から見たら、調整区域には職業の自由度がない。
B 委 員	工場にしても、大規模な物は別ですが、家内工業的な規模でやる場合には、工業団地の必要ないでしょう。あとは、店舗なんかでも自由度がない。いわゆる1号店舗に当てはまらないともう駄目ですから。石材業は、地場産業ということで小規模なら認められるけど、そういう限られた職種しかできない。
委員 長	ありがとうございました。 今、おっしゃられたことは、果たして本当に、何処で何を開発してもいいのか、ということを考えないと。景観が素晴らしいから、といって立地した店舗が、景観を悪くしては元も子もありませんから。慎重に考えていかざるを得ませんね。

委員長

公的制度を考える上では、“全体の価値”を如何に向上させていくか、ということを考えていかなければなりません。“全体の価値”を損ねずに個別開発を行おうとすれば、必然的に、そこに何らかの“調整の仕組み”が必要となってきます。

B 委員

確かに、最低限の条件は必要ですよ。

委員長

はい。その“調整の仕組み”として、どのような制度が望ましいのか、それを考えることが、本委員会の最大の論点だと考えています。

全国一律の“調整の仕組み”として国が用意したものが、区域区分制度ですが、そのままでは、やや柔軟性に欠けることがあります。何しろ全国一律ですから。しかし、実は、国は、この“調整の仕組み”を自治体がそれぞれの実情に合わせてカスタマイズする方法も用意してくれています。

いわゆる区域指定もそのひとつですし、さらに一歩進むと、地区計画というものがあります。地区計画は、事務局の説明にもあったように、調整区域で定めることによって、“調整の仕組み”をかなり大胆に改めることができます。

これらは、基本的に現行制度の枠内での方法ですが、桜川市の目指すまちづくりのために、現行制度の枠内では、いよいよ不可能だということであれば、自主条例などを活用して、それぞれの地域の特色を活かして、独自のルールを考えていく、というやり方もあるかも知れません。それらは、本日、この場ですぐに結論が出る話ではないと思いますけれども、皆さまで考えていただければと思います。さて、本日は、筑西市や結城市の職員の方もいらっしゃっています。

調整区域に関して、それぞれ何か問題意識をお持ちでしたら、ご紹介いただければと思いますが、如何でしょうか。

結城市都市計画課

望ましい都市計画を実現する上では、一定の土地利用規制はやむを得ないのではないかと思います。桜川市のように、景観に非常に力を入れて施策を実施されているところでは、先程の説明にもありました、地区計画を絡めて、地域の特性を打ち出したまちづくりを展開するというのもありかな、というように考えています。結城市の場合を申し上げますと、桜川市とはかなり状況が異なっていて、調整区域の課題というのは、特定の区域に開発が集中する傾向にあることです。即ち、市街化区域の周辺の特定の土地に集まって建物が建ち、その後、公共施設の、つまり、道路や下水道の整備が課題となってきています。

筑西市都市計画課

筑西市の場合は、今年の4月2日からいわゆる区域指定を実施しております。市街化区域の約2倍、約2,600haを指定しており、現在その後の動向を注視している状況にあります。元々は、人口減少に歯止めを掛けようというのが、施策の主旨なのですが、はじまったばかりですから、まだ、成果はみえてこないというのが実情です。今回の会議に参加させていただいて、調整区域での立地コントロ

筑西市都市計画課

委員長

県建築指導課

県都市計画課

委員長

会場

委員長

ールというのは、なかなか難しいのかな、というのが率直に感じたところです。

ありがとうございました。

それから、本日は茨城県の建築指導課にもお越しいただいています。

如何でしょうか。都市計画課のほうでも、ご意見がありましたら、併せてお願いします。

私ども建築指導課は、どちらかといえば、線引きした後の調整区域の面倒をみていくのが役割ですから、政策的なことというのは、あまりないのですが、只今の議論を伺った限りだと、要するに既存集落をどのように維持・活性化していくのか、そのために、線引きを取り払ったほうが良いのか、あるいは、只今ご紹介があった地区計画とか、区域指定とかを活用していくのが良いのか、ということが大きなテーマなのかな、と思いました。

私、個人的には、一定の土地利用規制を課しつつ、集落部で景観を維持しながら活性化施策を講じていく、何処でも良いということではなくて、ある程度、集落環境保全の観点から規制を課しつつ、既存集落の維持・活性化を図っていく、という方向性が良いのかな、と思っています。

県では、法令上の最上位都市計画に当たる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定めておりますが、今後、“整備、開発”という要素が限られてくるなかで、集約的な“整備、開発”というのが1つの軸足だと考えております。また、先程、桜川市では、田園地帯の非常に良好な景観というものが資産だというお話をお聞きしましたが、それならば、それらの資産を守るという“保全”の視点も重要になってくるのかな、と思います。

そういった施策を展開していく上では、近年、制度として、地区計画とか区域指定とか、準市街化区域といわれるようなものが出てきております。

国が用意した制度ではありますが、柔軟性に優れており、制度としての担保性・完成度は非常に高いものでありますから、こういったものを活用していくことも大切かな、と考えております。

他にはどなたか、ご意見はございますか。

かなり時間も経過していますので、ここで5分間休憩とさせていただきます。

－ 5分間の休憩 －

それでは、会議を再開いたします。

先進自治体の事例について、D委員のほうから少しご説明いただきたいと思います。これからの議論の参考になるかと思しますので、よろしくお願いします。

D 委 員	－ 先進自治体 事例紹介 －
委 員 長	只今の事例は、ちょっと方程式としては複雑で、少なくとも桜川市の場合とは多少状況が異なります。ただ、区域区分制度の評価・検証を行っているという点では同じですし、参考になることもあったかと思います。 何か、ご質問がございましたらお願いします。
A 委 員	事例紹介ありがとうございました。 今回の議論を通していろいろなご意見を伺いましたが、役所側の視点で、困っている、又は、困るという話に偏っているという印象を受けました。 それだけではなくて、市民目線で良い方向を目指していかないと、まちづくりというものはうまくいかないと思うんですね。市民がどう困っているのか、その実態を踏まえて議論しないと、線引き問題というのは解決できないのではないかと、思います。市民の意見に向き合って、如何にそれを反映させていくか考えるのが役所の仕事だと思うのです。
C 委 員	現実的に、役所を対象としてしかアンケートはとれないから、役所側の視点での意見しか出てこない、民間の意見は出ない、というか、調べようがない。
委 員 長	定性的評価については、役所側の視点になってしまう、というのはあるかと思います。ただ、役所だけが困っているということではないように思います。役所の職員が、自分の業務が忙しくて困っているとか、そういうレベルの話なら論外だけど、そうではなくて、真剣にまちづくりを考えている役所の担当者が、問題と感じていることの多くは、市民の皆様が困っていることでしょう。 ■■市の反省のなかにも、市として開発の総量が増えたのは良かったけど、個人レベルでは公害苦情が増えてしまって申し訳ない、というのがありましたしね。その意味で、今回の事例調査は無駄ではなかったと思います。 一方で、市民意向を踏まえて議論すべき、ということは、非常に重要なご指摘だと思います。ただ、一般市民の方を対象に調査をしようとしたら、これはかなり難しいように思います。
C 委 員	一般市民を対象として無作為にアンケートをとれないのでしょうか。
事 務 局	それは桜川市で、ということですか。
C 委 員	その通りです。桜川市の課題ですから。
A 委 員	桜川市の場合は、市議会も線引き問題に積極的に取り組んでくれていて、素晴ら

A 委 員	しい議会だと思うのだけど、ただ、市民の方がどれだけこの問題を知っているかといったら、そんなに知らないと思うんですよね。
C 委 員	一般の市民の方は、自分が家を建てる時に困ったことがない限りは、普段の生活では、あまり不都合は感じていませんからね。
F 委 員	アンケートをとっても、なかなかいろいろなご意見というのは出てこないのではないかと思います。都市計画法そのものだって、市民がどれだけ知っているか、多くの方は、市街化区域や調整区域といわれてもわからないでしょう。
委 員 長	アンケートについては、かかるコストと得られる成果を考えると、僕はあまり得策ではないんじゃないかと思います。せっかく市民の代表の方々がいらっしゃっているのだから、この委員会のなかで議論していただくのが次善の策でしょう。その点は、事務局でも今後の進め方についてちょっと整理してみてください。さて、少し論点を戻します。 短期的な利害と、中長期的な利害が一致していれば今回の議論もスムーズにいくのですが、必ずしもそうならない場合が多いので、議論が少々複雑になってきます。目先の利益を取り込むのも重要ですが、その結果、中長期的な利益を損なってしまうてはいけない、ここでも“調整の仕組み”が必要になってくるのかな、と思います。 ただ、問題意識として、以前もどなたかがおっしゃっていましたが、この区域区分制度というものは、高度経済成長期に市街地がどんどん拡大していくという背景があって創設された制度であるということは確かで、現在は、その当時とは異なる状況になっていることもまた確かですね。
A 委 員	確かに、桜川市を含む、下館・結城地区でも、昭和52年当時は乱開発が多かったように記憶しています。
委 員 長	中長期的にみて、桜川市の風景にそぐわないものができてしまったときに、一度できたものを撤去するというのは、非常に厳しい話ですし、現実的には、あらかじめ立地を制限するという方法をとらざるを得ません。 ただ、今後、開発の総量が減ってきますから、これからは、個々の開発に対してこれまでよりも丁寧に、内容をみることができると思います。そのなかで、きめ細かく、かつ、柔軟かい“調整の仕組み”をつくることができる可能性があるのではないかと思います。 先程のB委員やC委員のお話にあったように、一定の基準を設定して、それに満たないからもう駄目、というやり方ではなくて、ひとつひとつ、開発の内容を皆で考える、そのための機会を設ける、という発想で捉えたらどうでしょうか。

委員長

そのようなところを、是非、考えていきたいと思います。

すいません、大分長くなってしまっていますね。この後、議題として残っているのは、議題第3号で、これからの議論のために追加で収集すべき指標があるか、ということですが、時間的に、この場で全員にご意見を伺うのが難しくなっていましたので、もし、ご意見がありましたら、本日の議論を踏まえて、各委員の方々から、直接事務局のほうにおっしゃっていただきたいと思います。

私のほうからは、そうですね、先程、D委員もおっしゃいましたが、開発の総量のなかで、不都合事例がどの程度の割合を占めるのかというのがわかるようにしていただきたいと思います。

それから、これは特定できるかどうかかわからないんですが、市の95%が調整区域ならば、調整区域で住んでいらっしゃる市民の数はすごく多いのだと思うのですが、それが、区域区分制度が導入された昭和52年から、その後37年にわたって、どう変化してきたのか、市街化区域の人口動態と、調整区域の人口動態がどのように変わってきているのかについて、整理していただきたいと思います。現在、市民の何割が調整区域に住まわれているのか、把握しておきたいと思います。

事務局

都市のあり方研究会がまとめた報告によりますと、調整区域の居住人口は、全体の約75%です。

委員長

25%は市街化区域に住まわれているということですね。

つまり、5%の市街化区域に、25%の人が住んでいる。市街化区域のほうが、調整区域に比べると、相対的に密度は少々高いということですね。

人口動態として、本当に調整区域のほうが著しく人口が減少しているのか、それとも、市街化区域と調整区域とで人口や世帯の動向に変化がないのか、ということは、これから制度を設計していく上で非常に重要なことだと思います。

C委員

制度というところで、私は1つ疑問があるのですが、都市計画を定義するのは、市町村なのですか、県なのですか、あるいは国なのですか。

事務局

都市計画の種類によって異なります。例えば、区域区分は県で、用途地域は市町村です。

C委員

それはわかるけど。線引きは、何も国から一方的に市町村が指定を受けたわけではないでしょう。違いますか。

委員長

第1回専門部会でも説明がありましたが、都市計画法の上位に、首都圏整備法という法律があって、下館・結城地区は、その法律に基づく都市開発区域というエ

委員 長	リアの指定を受けています。そして、都市開発区域のエリアに入っているところは、線引きをしなければならないという基準を国が設けたんですね。例えば、人口10万人以上のところや大都市地域については、必須要件になっていました。
C 委 員	委員長のおっしゃることはわかります。都心とか、本当の大都市なら国が直接指定するというのもわかるんですけど、でも、桜川市のような地方部の市町村まで国が直接指定したとは、ちょっと思えないんですよね。こういう地方部の市町村では、おそらく、下館・結城地区の首長会みたいなものを組織して、国に申請して線引きしたのだと思うんですよ。国に、やりなさいといわれたのではなくて、自分達でやったのだと思います。とはいえ、自分達で勝手にやめるということもできないのでしょうけど。
事 務 局	都市開発区域の指定は国の権限です。ただ、C委員がおっしゃるとおり、実際には国が直接この地区を選んで指定するという事はないと思います。おそらく、地元からの要望があって指定されたのだと推察しますが、当時の資料が残っておらず、詳しいことはわかりません。申し訳ございません。
委 員 長	他地域の例をみると、おそらく、エリアを設定するかどうかは、市町村が原案を作成して、県がとりまとめる、という方法でやっていたと思いますよ。
C 委 員	私が確認したいのは、指定を受けるときに、そこに市町村の意思が介在したのかということ。
事 務 局	おそらく、国から地方への打診があったのだと思います。やりませんか、という打診が。
委 員 長	昭和50年代当時は、国からの通達というは凄く強かったですから。
事 務 局	当時は、都市開発区域の指定と区域区分がセットでした。首都圏整備法上の都市開発区域ですから、その指定を受ければ、都市基盤施設の整備をはじめ、国から多大な恩恵を受けることができる、というような期待感が当時あったのだらうと推察します。ただ、今は、状況が少し変わってきたと。
C 委 員	状況が変わってきているのに、それを廃止したいというのが何故通らないのか、市町村の意思があって線引きを導入したのに、何故、市町村の意思でそれを覆すことができないのか、そこを確認したいのです。
事 務 局	B委員やC委員は、若い頃に線引きの公聴会にご出席されたと以前に伺いました

事務局	が、当時の様子などは如何でしたか。
C 委員	当時、私は1回だけ公聴会に行っただけなんですけど、意見を述べても何も原案に反映されなくてね。単なるセレモニーというか、手続き上のアリバイづくりなのかな、というような印象を受けました。
B 委員	当時、私は下館の訓練校で公聴会に参加したんですが、後ろに警察官がいてね。ものものしい雰囲気だったと記憶しています。
A 委員	線引きの必要性ですよね。そもそも、何故必要なのか。
C 委員	この委員会では、線引きの弊害とか課題とかについて議論していますが、逆に何故、線引きが必要なのか、確認したい。せっかく県の職員の方がいらっしゃっているんだから、例えば、こうだから、必要なんですよ、というような言葉をいただきたいのです。現状だと、ちょっと県の考え方がよくわからないものですから。
委員長	いきなり聞かれても困るでしょうから、次回は少し、県のほうから、公共的な土地利用施策を展開する上で、区域区分制度についてどのように考えていらっしゃるのかを整理していただいて、ご発言いただければありがたいと思います。 ただ、これは線引きに限らないんですが、制度っていうのは、いったん導入されるといろいろな面で慣性が働いてしまいます。つまり、いろいろなしがらみが出てきてしまうものなんです。そうしたなかで、現行制度をひっくり返せば、バラ色の世界が広がるかといえば、そんなことはないですから、そこも良く慎重に吟味して、もし、本当に制度を見直すなら、もっと良いやり方があるのではないかと、ということをしっかり議論していかないと。一か八かの賭け事のように制度をやめてしまおうとするのは、ちょっと無責任な話ではないかなと思います。現にその制度の上で約5万人の方々が生活していて、我々は、そのすべてに責任ある回答を示さなければならないわけですから。あらゆる可能性を考えなければなりません。と、いうことを踏まえて、ちょっと今日は資料の説明のほうが長くなってしまいましたね。それは重要なプロセスだったんですけど、議論の時間が少し足りなくなっていました。次回はもっと議論のほうを深められるように議事を進めたいと思います。事務局には、私や委員の皆様の要望を踏まえた上で、全部対応できるかはわかりませんが、できる限り精査していただきたいと思います。続いて、その他、ですね。
事務局	皆さま、長時間にわたり申し訳ございません。 その他、といったしましては、会議の公開についてです。第1回専門部会で、会議

事務局	の公開については、傍聴を希望する方がいらっしゃった場合に検討する、という で一致しましたが、今回、市民の方から、会議の傍聴か、又は議事録の閲覧を求 める要望がございました。専門部会でどのような話をしているのかを知りたい、 ということでありまして、これをどのように取り扱うべきか、検討していただい ければと考えております。 なお、会議の傍聴や議事録の閲覧を求めるご要望は確かにあったのですが、今回 の会議に限定して申し上げますと、市のホームページで傍聴の希望者を募ったの ですが、希望者はゼロでした。
委員長	議事録は、情報公開の対象にもなっていますし、将来の公開に備えて、きちんと 整備していただくのが当然として、もし、今後傍聴を希望する方がいらっしゃっ たらどうでしょうね。
C 委員	例えば、傍聴人から意見を求めることはできないのですか。議論のなかで、市民 意向の把握という話もありましたし、一般市民から直接ご意見を伺う機会として 良いと思うのですが。
委員長	原則として、傍聴人に意見を求めることはできません。ただし、会議後に市のホ ームページ等にご意見を投稿していただくという方法もありますし、そういう意 味では良いと思います。
B 委員	会議後に意見をいただくのはいいけど、会議の場にはいらっしゃらないほうがい いんじゃないかな。
事務局	会議の傍聴か、又は議事録の閲覧をしたいという主旨のご要望ですから、どちら か一方の対応でよろしいのかと思われますが。
A 委員	議事録の閲覧はいいんじゃないの。
委員長	では、そういうことでよろしいですか。議事録の閲覧で対応するということで。
会 場	－「異議なし」の声－
委員長	ありがとうございました。 続いて、次回、第3回専門部会の日程についてですね。
事務局	次回の日程についてですが、当初の想定では11月末ということであったのです が、本日配布した資料が、ボリュームがありすぎて、議論があまりできなかった

事務局	いう反省がありますし、もし、よろしければ、次回は資料をあまり追加しないで、議論を中心としてやらせていただければと思うのですが。第2．5回専門部会のようなイメージで。その意味では、当初想定した日程を少し詰めて、次回を10月中旬くらいに開催できればと思います。
C 委員	事例調査の結果に関しても、あまり議論できてないからね。
委員長	わかりました。 では、次回、第3回専門部会の日程について、10月中旬で都合の良い日をお諮りしたいと思います。
会場	－ 第3回専門部会 10月17日 13：30開始で決定 －
委員長	ありがとうございました。 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、会議進行は事務局にお返ししたいと思います。 皆様、ご協力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。
	(17時30分 開会)

平成 24 年 9 月 14 日

議事録署名人 ■ ■ ■ 印

議事録署名人 ■ ■ ■ 印

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 出席者名簿

H24. 8.31. 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	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 建築指導課 技術総括 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	田 中 郷 三 鈴 木 安 行 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	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	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	建設部長 建設部次長 兼 都市整備課長 建設部 都市整備課 都市政策グループ長 建設部 都市整備課 都市政策グループ主幹 建設部 都市整備課 都市政策グループ主任 建設部 都市整備課 都市政策グループ主任	高 松 輝 人 増 渕 和 美 井 坂 徹 長 島 幸 男 軽 部 徹 関 本 崇 志
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

桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会 運営要領

(専門部会の設置)

第1条 平成24年3月7日付け桜都計審第35号「下館・結城都市計画区域区分の見直しについて(第1次答申)」の実施を図り、下館・結城都市計画区域区分の見直しについて専門的見地からより深く議論を行うために、桜川市都市計画審議会条例(平成17年 桜川市 条例第132号。以下「条例」という。)第7条の規定に基づき、桜川市都市計画審議会に専門部会を設置する。

(専門部会の名称)

第2条 専門部会は、「桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会」(以下「委員会」という。)と称する。

(委員の指名)

第3条 条例第7条第2項の規定に基づき、桜川市都市計画審議会委員及び専門委員(条例第4条に規定する委員をいう。)から別紙のとおり委員会の委員(以下「委員」という。)を指名する。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に、委員長及び副委員長(条例第7条第3項に規定する「部会長及び副部会長」をいう。)を置き、委員の互選でこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会 議)

第5条 委員会は、委員長が招集する。ただし、委員の指名後初めて開かれる会議は、桜川市都市計画審議会会長(以下「会長」という。)が招集する。

2 委員長(委員の指名後初めて開かれる会議の場合は、委員長が選任されるまでの間、会長とする。以下同じ。)は、会議の座長となる。

3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(欠 席)

第6条 委員は、招集を受けた場合において事故のため会議に出席できないときは、あらかじめその旨を事務局に報告しなければならない。

(オブザーバーの参画)

第7条 委員長は、下館・結城都市計画区域区分の見直しについて専門的見地からより深く議論を行うために必要と認めるときは、関係行政機関の職員その他委員以外の者(以下「オブザーバー」という。)に会議への出席を求めることができる。

2 オブザーバーは、会議で技術的助言その他の意見を述べることができる。

3 オブザーバーは、会議への出席及び技術的助言その他の意見を述べることによって生ずる一切の事由に対して、その責めを負わない。

(関係行政機関の協力)

第8条 委員会は、下館・結城都市計画区域区分の見直しについて専門的見地からより深く議論を行うために必要と認めるときは、関係行政機関に情報提供その他の協力を求めることができる。

(審議会への報告)

第9条 委員会は、その議論の成果について桜川市都市計画審議会に報告しなければならない。

(解 散)

第10条 委員会は、自らその設置の目的を達成したと認めるとき、解散する。

(議事録)

第11条 会議の議事については、議事録を作成し、委員長が指名した委員2名がこれに署名しなければならない。

(事務局)

第12条 委員会の事務局は、桜川市建設部都市整備課とする。

(補 則)

第13条 この要領の改正は、委員長が会議に諮って行う。

2 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要領は、平成24年7月3日から施行する。

別紙（第3条関係）

桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会 委員名簿

委 員

役 職	審議会区分	氏 名	備 考
委 員 長	専門委員	大村 謙二郎	筑波大学名誉教授 東京都住宅政策審議会会長ほか
副委員長	専門委員	飯 田 直 彦	筑波大学客員教授 日本建築構造技術者協会参与ほか
副委員長	学識経験者	鈴 木 孝 和	建築士
委 員	学識経験者	武 村 実	都市計画審議会会長 建築士
委 員	学識経験者	永 井 義 久	都市計画審議会副会長 不動産鑑定士
委 員	学識経験者	石 島 隆	建築士
委 員	学識経験者	師岡 佳代子	宅地建物取引主任
委 員	市議会議員	中 川 泰 幸	H24. 10. 5付改選
委 員	市議会議員	大 塚 秀 喜	
委 員	住民代表	佐藤 美代子	

オブザーバー

（参 考）

区 分	関係行政機関	氏 名	所属部局・職位
オブザーバー	国土交通省	宜 保 佳 子	関東地方整備局建政部計画 管理課長 (H24. 7. 16付異動)
オブザーバー	茨 城 県	大 塚 嘉 久	土木部都市局都市計画課長
オブザーバー	茨 城 県	大 津 博 之	土木部技監兼都市局建築指 導課長
オブザーバー	筑 西 市	渡 邊 孝	土木部参事兼都市計画課長
オブザーバー	結 城 市	谷 澤 忠	都市建設部次長兼都市計画 課長

事務局等

(参 考)

区 分	関係行政機関	氏 名	所属部局・職位
	桜川市	中 田 裕	市 長
	桜川市	飯 舘 洋 一	副市長
幹 事	桜川市	高 松 輝 人	建設部長 桜川市都市計画審議会幹事
事 務 局	桜川市	増 渕 和 美	建設部次長兼都市整備課長
事 務 局	桜川市	井 坂 徹	建設部都市整備課 都市政策グループ長
事 務 局	桜川市	軽 部 徹	建設部都市整備課 都市政策グループ主任
事 務 局	桜川市	関 本 崇 志	建設部都市整備課 都市政策グループ主任
事 務 局	桜川市	中 川 貴 夫	建設部都市整備課 都市政策グループ主事

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 次 第

日 時 平成 24 年 8 月 31 日 (金)
午後 2 時 00 分から
場 所 桜川市役所大和庁舎 2 階
第 5 会議室

1. 開 会

2. 挨 拶

3. 議事録署名人の選任

4. 議 題

- (1) 桜川市の目指す将来都市像とは何か。
また、将来都市像を実現するための具体的施策等とは何か。
- (2) 施策等の実施にあたって、現行制度に具体的支障があるのか。
(区域区分制度の具体的課題点・改善点とは何か。)
- (3) 基礎的指標の収集・解析の状況報告
- (4) そ の 他

5. 閉 会

議題第 1 号

桜川市の目指す将来都市像とは何か。

また、将来都市像を実現するための具体的施策等とは何か。

【論 点】

- ・桜川市第1次総合計画を踏まえ、都市計画の視点から、桜川市の将来都市構造は如何にあるべきか。
- ・「桜川市都市のあり方検討報告書」では、“桜川市の資産である自然・田園風景を守り、美しい集落を将来に継承していく”という方向性が示唆されており、そのために“より柔軟で、きめ細かい調整の仕組みの導入”を求めている。
- ・一方、「茨城県都市計画マスタープラン」では、『集約と連携』の視点が提示されている。
- ・絶対的人口減少下で、桜川市のような地方田園都市では、近代都市計画が掲げる『集約型都市構造（コンパクトシティ）』という考え方を、どのように捉え、どのように実現していくべきか。

【参 考】

区域区分制度評価・検証のプロセス

プロセス（１） 桜川市の目指す将来都市像とは何か。
また、将来都市像を実現するための具体的施策等とは何か。

プロセス（２） 施策等の実施にあたって、現行制度に具体的支障があるのか。
（区域区分制度の具体的課題点・改善点とは何か。）

プロセス（３） 具体的支障は、現行制度の運用の改善では対処できないのか。
（地区計画制度・区域指定制度等では対処できないのか。）

プロセス（４） 桜川市において、真に望ましい都市計画制度とは何か。
また、変更後の都市計画制度には、別の支障は生じないのか。

桜川市第 1 次総合計画			
まちの将来像		伝統と豊かな自然に恵まれた 田園文化都市 ～ やすらぎのまち 桜川 ～	
桜川市では、市民と行政の協働によって、日本の原風景である田園空間や歴史・伝統を守り育て、個性と魅力にあふれたまちづくりを進める。自治・安心・育成・調和・自立の基本理念に則り、だれもが安心してすみつけられるやすらぎのまちを目指します。			
基本理念		基本政策	
「 自 治 」		第一章 市民と行政による豊かな地域の自治づくり	(1) 計画的・効率的な自治体運営の推進
市民と行政が協働で地域を運営し、効率的な行財政を推進する自治のまちを目指します。			(2) 市民サービスの向上
「 安 心 」		第二章 安心とやすらぎのある健康福祉社会づくり	(3) 健全な財政運営の推進
市民が互いに協力し合い、生涯にわたって、安心して暮らすことのできる安心のまちを目指します。			(4) 市民協働のまちづく
「 育 成 」		第三章 豊かな心と生きがいを育む教育・文化環境づくり	(5) 人権尊重のまちづくり①相談体制の充実
地域づくりを担うあらゆる世代の人々が、健やかな体と豊かな心を育成するまちを目指します。			(6) 広域行政の推進
「 調 和 」		第四章 快適で潤いのある生活環境づくり	(1) 健康づくりの推進
豊かな自然環境と歴史・文化を守りつつ、暮らしやすい生活環境が整った調和するまちを目指します。			(2) 子育て支援及び少子化対策
「 自 立 」		第五章 魅力と活力のある産業社会づくり	(3) 地域福祉の推進
地域の資源を活かした多様な産業が息づき、地域内における経済循環が活発な自立するまちを目指します。			(4) 障がい者福祉の充実
			(5) 生活困窮者の自立支援
			(6) 高齢者福祉の推進
			(7) 地域医療制度の充実
			(1) 学校教育の充実
			(2) 生涯学習・芸術文化活動の推進
			(3) 青少年の健全育成
			(4) 生涯スポーツ活動の振興
			(5) 文化財の保存・活用
			(1) 防災・消防対策の充実
			(2) 防犯及び消費生活対策の推進
			(3) 交通安全対策の推進
			(4) 計画的な土地利用の推進
			(5) 住環境の整備と景観の形成
			(6) 道路整備と公共交通の充実
			(7) 下水道の整備
			(8) 上水道の整備
			(9) 自然環境の保全
			(10) 廃棄物の抑制と適切な処理
			(11) 生活環境の保全
			(1) 農業の振興
			(2) 商工業の振興
			(3) 観光の振興
			(4) 企業誘致及び新産業の育成



茨城県都市計画マスタープラン	
都市づくりの基本理念	次世代を育み、未来につなぐ「人が輝き、住みよい、活力ある」都市
将来都市像	◆ 誰もが輝き、誇りをもつことのできる都市 ◆ 機能を分担しあい、安心して暮らせる都市 ◆ 活力が未来へつながる都市
将来都市構造の視点	『集約と連携』～「コンパクトな都市」と「メリハリある地域」の連携～
桜川市都市のあり方検討報告書	
都市のあり方	◆ 変化への迅速できめ細かい対応を図るために、市民発意型都市計画を実現する。 ◆ 桜川市の資産である自然・田園風景を守り、美しい集落を将来に継承していく。

- ・桜川市第 1 次総合計画を踏まえ、都市計画の視点から、桜川市の将来都市構造は如何にあるべきか。
- ・桜川市都市のあり方検討報告書では“桜川市の資産である自然・田園風景を守り、美しい集落を将来に継承していく”という方向性が示唆されており、そのために“より柔軟で、きめ細かい調整の仕組みの導入”を求めている。一方、茨城県都市計画マスタープランでは『集約と連携』の視点が提示されている。
- ・絶対的人口減少下で、桜川市のような地方田園都市では、近代都市計画が掲げる『集約型都市構造（コンパクトシティ）』という考え方を、どのように捉え、どのように実現していくべきか。

議題第2号

施策等の実施にあたって、現行制度に具体的支障があるのか。
(区域区分制度の具体的課題点・改善点は何か。)

【論 点】

- ・将来都市構造の実現を図っていく上で、区域区分にどのような“具体的支障”があるのか。
- ・上記“具体的支障”への対処として、どのような手法が想定されるのか。
- ・区域区分の廃止によって、別の弊害が生じるおそれはないのか。

【参 考】

区域区分制度評価・検証のプロセス

プロセス（１） 桜川市の目指す将来都市像とは何か。
また、将来都市像を実現するための具体的施策等とは何か。

プロセス（２） 施策等の実施にあたって、現行制度に具体的支障があるのか。
(区域区分制度の具体的課題点・改善点は何か。)

プロセス（３） 具体的支障は、現行制度の運用の改善では対処できないのか。
(地区計画制度・区域指定制度等では対処できないのか。)

プロセス（４） 桜川市において、真に望ましい都市計画制度とは何か。
また、変更後の都市計画制度には、別の支障は生じないのか。

区域区分廃止事例調査結果〔整理・集計中〕

1. 調査対象

- （１）区域区分を廃止した 13 自治体
- （２）区域区分の見直しを行っている 2 自治体
- … 計 15 自治体（うち、集計・整理が完了しているのは 12 自治体）

2. 区域区分廃止の背景

- ① 周辺自治体との土地利用規制の不均衡（周辺自治体が非線引き都市計画区域や都市計画区域外であり、周辺への人口流出やドーナツ化現象が発生した。） … 5 件
- ② 行政区域内で複数の土地利用規制が混在し、統一の必要性が生じた。 … 2 件
- ③ 区域区分制度の柔軟性欠如が、地域活力の阻害要因となっていた。 … 3 件
- ④ 調整区域にもかかわらず開発が多く行われる一方、人口が集中する既存集落を市街化区域に指定できないなど、線引きが機能不全に陥っていた。 … 1 件
- ⑤ 特に問題はなかった。 … 1 件

- ・企業の進出や拡大時に機動的な対応が図れない。（■■■県■■■■市）
- ・本市の特性である散居集落に配慮したきめ細やかな土地利用が図れない。（■■■県■■■■市）
- ・伝統的な地域文化を持つ集落コミュニティの存続が危ぶまれていた。（■■■県■■■市）
- ・区域区分を廃止し、『まとまりある市街地の形成による計画的・効率的な都市施設の整備』という将来都市像を目指す。（■■■県■■■■市）
- ・線引きが機能していると考えられていたことから、廃止には消極的。（■■■県■■■■町）

3. 区域区分廃止の発意者

- ① 地元（首長・議会・住民）発意 … 9 件
- ② 県の発意 … 2 件
- ③ 無 回 答 … 1 件

4. 区域区分の代替制度の導入状況

- | | |
|---|---|
| <p>（１）特定用途制限地域制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 導入している … 8 件 ② 未導入 … 2 件 ③ 検討中 … 2 件 | <p>（３）自主条例の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 導入している … 1 件 ② 未導入 … 10 件 ③ 検討中 … 1 件 |
|---|---|
- （２）開発許可基準の強化（1000 m²適用）
- ① 導入している … 8 件
 - ② 未導入 … 2 件
 - ③ 検討中 … 2 件

5. 区域区分廃止前後での人口・世帯数の動向

- ① 増 加 … 3 件（うち 2 件は、旧市街化区域で減少し、旧調整区域で増加傾向）
- ② 減 少 … 4 件（いずれも、旧市街化区域・旧調整区域とも減少傾向）
- ③ 変化なし … 1 件
- ④ そ の 他 … 4 件

5. 区域区分廃止前後での建築・開発数の動向

- ① 増 加 … 5 件（うち 3 件は、旧市街化区域で減少し、旧調整区域で増加傾向）
- ② 減 少 … 2 件（いずれも、旧市街化区域・旧調整区域とも減少傾向）
- ③ 変化なし … 2 件
- ④ そ の 他 … 3 件

6. 区域区分の廃止後に新たに認識された課題

課題があると回答したのは、次の 5 自治体

- ① ■■■県■■■市、② ■■■県■■■■町、③ ■■■県■■■市、④ ■■■県■■■市、⑤ ■■■県■■■市

- ・低密度な市街地が広がる傾向。（■■■県■■■市）、（■■■県■■■市）
- ・ミニ開発による田園環境・田園景観の阻害。（■■■県■■■■町）
- ・旧市街化区域内の商店街の空き店舗が増加。（■■■県■■■市）
- ・旧市街化区域縁辺部へのスプロール化と隣接自治体への人口流出、車の普及と開発容易性の高まりから大型店が出店し、スプロールを助長、あらゆる面での都市計画としての後ろ盾を失ったことで、市街地整備との連動等都市計画が機能不全を起こしています。旧町村の求心性保全を図るために廃止したが、経済動向に偏った土地利用となったことで、地域によってはかえって開発圧力を低下させてしまいました。
区域区分制度の廃止は、時代の趨勢、合併による地理的格差、周辺都市計画区域との規制バランス、制度の柔軟性欠如等を鑑みると、やむなしという結論に至ります。
当市の土地利用規制緩和政策は、人口の維持、増加、経済成長などを背景に開発容易性を高め、成果として住宅、商業、工業が立地し、市全体の総量としてこれらは促進されました。しかし、地域、地区、個人レベルでみると、公害苦情の増加、経済活動の外部性を誘発したことによる中心市街地の衰退、後追いの整備の要求、景観の混乱などの副作用がありました。当市では、成熟型社会の到来に向け、このような経済重視の土地利用施策から戦略性と保全性を兼ね備えた土地利用施策への転換を検討しています。
検討過程において、線引き制度の廃止は、都市計画の根幹的概念を失い、市街地とは何か？という点から、用途地域設定の合理性や都市計画税、市街地整備との関係性等都市計画運用指針に頼ることのできない状態を招き、検討に苦慮しています。
線引き制度の廃止は、人口や産業立地、スプロールといった目に見える事象に行きがちですが、最大の問題は、都市計画の原理原則を失ってしまう危険があること。様々な都市計画制度や運用指針は、区域区分制度を基本とした形態となっており、非線引き都市計画区域の問題は、実は取り残されている状態です。区域区分制度の評価・検討をなされる際には、そのような点にも配慮する必要があると考えます。（■■■県■■■市）

【参 考】

- 県■■■市 ・行政区域面積 653.31 k m²
・人口 168,052 人
・■■■県第 2 位の都市。区域区分を廃止した 13 自治体のうち、唯一、区域区分制度が都道府県の選択制に改正される以前にこれを廃止した自治体。他の自治体が H16 以降に区域区分を廃止しているのに対して、■■■市は S63 に廃止している。また、開発許可基準の適用強化は行っているが、特定用途制限地域や自主条例などの代替制度は導入していない。

制度名称	区域指定	地区計画	特定用途制限地域
制度概要・特徴	調整区域で、50戸連たん等の要件を満たした区域をあらかじめ指定し、当該区域内での住宅等の立地について出身者要件を問わずに許可の対象とする制度。建築物等に関する制限として、① 用途制限、② 最低敷地面積、③ 高さ制限の3区分が定められている。 区域指定制度は、開発許可権者が定める開発許可基準であり、狭義の都市計画（都市計画法第2章第1節に規定する都市計画）ではない。このため、純粋な都市計画である地区計画と比較すると、形態意匠の制限等のきめ細かい内容設定は不可能であり、 区域指定は、単に立地基準を緩和するためのだけの制度 とみることができる。 しかし、その分、市内を一律に指定するため、指定に要する期間は地区計画よりも短い。 また、追加的公共投資が発生しない区域との前提があるため、 指定要件が厳格で、適合しない区域は一切指定できないし、優良農地等は原則指定できない 。 なお、事務処理市は、区域指定に関する条例の制定権を有するが、条例の内容は、開発審査会の審査基準又は実務の集積から定型化されたものが対象になるため、開発審査会を設置できない事務処理市では、その独創性を完全に発揮することは難しい。（あくまで“事務処理”市）	市町村が定める都市計画。調整区域で定めることで、建築物等に関する規定は、地区計画の規定が開発許可立地基準より優先される。また、区域指定と比較して、形態意匠の制限等のきめ細かい内容設定が可能であり、用途制限について市町村長による特例的許可規定を置くことができるなど幅広く柔軟な対応が可能である。 このため、 地区計画は、調整区域の開発許可立地基準を事実上“白紙化”し、建築物等の用途制限及び形態規制を“上書き”することができる制度 とみることができる。 その反面、地区ごとに決定手続を行わなければならないため、決定に要する期間は区域指定よりも長い。 指定対象区域については、追加的公共投資が発生しない区域との前提がある区域指定とは異なり、市町村として整備し、開発し、及び保全するための」区域であるため、 50戸連たん要件のほか、公共施設立地要件が設けられている。ただし、区域指定と同様に、優良農地等は指定することができないことから、実際にどこまで区域を設定できるかが“鍵”である 。 なお、下記の指定対象区域及び建築物等に関する制限の要件については、「市街化調整区域における地区計画の知事同意又は協議にあたつての判断指針／茨城県」に規定する「既存集落維持活性」の要件を記載する。	市町村が定める都市計画。用途地域と同じ「地域地区」に分類される。地方分権改革に伴う都市計画法改正（いわゆる“2000年改正”）を受けて非線引き都市計画区域が公式に認められ、恒久的なものとなったことから、非線引き白地における良好な環境の形成又は保持のために創設された制度。地区計画と比較して、形態意匠の制限こそ難しいものの、用途制限について市町村長による特例的許可規定を置くことができるなど幅広く柔軟な対応が可能である。 このように、 特定用途制限地域は、区域指定よりも地区計画に近い性質を有しているが、都市計画法第29条による開発許可が1000㎡未満で不要となる（※）ほか、同法第43条による建築許可が不要となる点で大きく異なる 。 また、市内を一度に指定できるため、指定に要する期間自体は地区計画より短い。が、線引き廃止の手続きまで含めた場合、最も長期化すると想定される。 指定対象区域については、優良農地まで含めて指定が可能であり、最も面的に市域を網羅することができる。 ただし、 効率的公共投資の視点や（前述のとおり）景観の視点が欠如していることから、それらに対応する措置（例：安曇野市や伊賀市の自主条例）が別途必要となる 。 ※ 条例による適用強化を前提とする。
根拠規定	都市計画法第34条第11号及び第12号	都市計画法第12条の4	都市計画法第8条第1項第2の2号
決定主体	開発許可権者 （県、水戸市、つくば市又は事務処理市）	市町村	市町村
制度趣旨	おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、開発行為が行われたとしても、 積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考え で設けられたものである。また、 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは、原則、条例化することが可能 であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となると考えられる。 （「開発許可制度運用指針／国土交通省」から）	地区計画は、建築物の建築携帯、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を 整備し、開発し、及び保全するための計画 とする。 （都市計画法第12条の4から）	特定用途制限地域は、非線引き白地内において、その良好な環境の形成等を行うために、周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。 （「都市計画運用指針／国土交通省」から）
決定手続等	開発許可権者は、あらかじめ、都市計画法第32条第11号及び第12号の規定に基づく条例を制定。個別の区域指定案件については、開発許可権者が、市町村からの申出を受けて（※） 開発審査会の意見を聴き 、上記の条例に基づき告示する。 ※ 市町村からの申出を要するのは、開発許可権者が県の場合	市町村が、下記の手続きを経て、都市計画の告示と条例の制定を行う。 ・都市計画公聴会 ・都市計画法案の縦覧 ・市町村都市計画審議会への諮問 ・茨城県との法定協議（※） ・市町村議会での議決（条例の制定のみ） ※ 協議は県指針の適用を受ける。	市町村が、下記の手続きを経て、都市計画の告示と条例の制定を行う。 ・都市計画公聴会 ・都市計画法案の縦覧 ・市町村都市計画審議会への諮問 ・茨城県との法定協議 ・市町村議会での議決（条例の制定のみ）
指定対象区域	市街化調整区域	都市計画区域（※） ※ 調整区域で定めることで立地基準を“白紙化”し、建築物等の用途制限及び形態規制を“上書き”することができる。	非線引き白地（※） ※ 非線引き都市計画区域内で用途地域が定められていない区域
	主な指定要件	■都市計画マスタープラン等で、土地利用方針を明確に位置付けられている区域であること。 ■ 下記のいずれかに適合すること。 ・おおむね50戸以上の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること。 ・ 公共施設が存する既存集落及びその隣接区域であること。 ■ 面積は、おおむね1ha以上であること。 ■ 次の区域を含まないこと。 ・農地法による農地転用の見込みのない農地 ・農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域 ・森林法による保安林等 ・自然公園法による特別地域等 ・災害の発生のおそれのある土地の区域 等 ■ 原則として道路・河川その他の地形・地物を境界とすること。	■ 良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域 ■ 原則として次の区域は含まないこと。 ・森林法による保安林等 ■ 原則として道路・河川その他の地形・地物を境界とすること。
建築物等に関する制限	用途制限	準住居地域相当まで設定可能（※） ※ 「大規模集客施設立地型」地区計画を定めることで、床面積1万㎡以上の大規模集客施設を立地させることができる。 ※ 市町村長による特例的許可規定を置くことができる。	良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の制限（※） なお、非線引き白地であるため、床面積1万㎡以上の大規模集客施設を立地させることはできない。 ※ 市町村長による特例的許可規定を置くことができる。
	容 積 率	特定行政庁指定（200％）	特定行政庁指定（200％）
	建ぺい率	特定行政庁指定（60％）	特定行政庁指定（60％）
	敷地面積	300㎡以上	条例で定めることができる。
	壁面後退	－	条例で定めることができる。
	高さ制限	10m以下	条例で定めることができる。
	そ の 他	次の制限を定めることができる。 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の緑化率の最低限度 ・垣又はさくの構造の制限	－
許可手続等	29条許可	原則すべての開発行為が必要（※） ※ 29条許可不要の場合、市町村への届出が必要	1000㎡以上の開発行為が必要 （※） ※ 条例による適用強化を前提とする。
	43条許可	原則すべての建築行為が必要（※） ※ 43条許可不要の場合、市町村への届出が必要	すべての建築行為で不要
	建築確認	原則すべての建築行為が必要	原則すべての建築行為が必要
先進事例	県内18市町（桜川市真壁地区・筑西市・つくば市 等）	県内6市町9地区（つくば市・鹿嶋市 等）	全国29市町（県内は笠間市のみ）（※） ※ 22年度 都市計画現況調査ベース

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な。
- ・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。

議題第 3 号

基礎的指標の収集・解析の状況報告

【論 点】

これまでの議論を踏まえ、今後の議論のために追加で収集・解析すべき指標はあるか。

桜川市都市計画審議会の“会議の公開”について

【論 点】

- ・第1回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会では、“会議の公開”について、傍聴等の希望があった場合に、別途、検討することとしたところである。
- ・今回、市民から会議の傍聴又は議事録の閲覧を求める意見があったことから、“会議の公開”について、如何に取扱うべきか検討する。

【参 考】

桜川市では都市計画審議会があり、大変活発な意見が出ていると聞いています。しかし、その内容を知る方法が一般市民は知らないのではないのでしょうか。もし、どのような事を話し合っているのか市民が知れば今までと違った観点から物事が進む事も良く有る事です。

出来ましたら、審議会の議事録をメールなどで配信してくれるサービス（会員登録のようなもの）や傍聴出来るシステムがあると面白いのではないのでしょうか。

桜川市区域区分制度評価・検証委員会

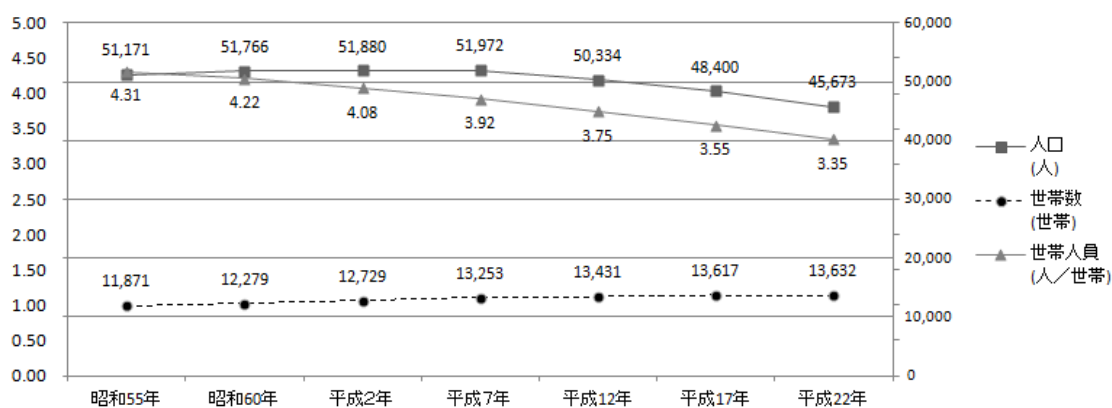
別冊資料

I 人口関係	1. 国勢調査による人口・世帯数・世帯人員の推移 2. 国勢調査による人口の推移と将来人口推計 (国立社会保障人口問題研究所) 3. 年齢3区分別人口 4. 昼夜間人口比の推移 5. 人口動態(自然動態・社会動態・総動態)
II 産業関係	1. 農業 2. 工業 3. 商業
III 周辺都市との関係	1. 通勤・通学 2. 生活行動圏
IV 茨城県における位置〔人口・世帯数〕	1. 人 口 2. 世帯数
V 茨城県における位置〔土地利用〕	1. 可住地面積(平成 23 年) 2. 林地面積(平成 21 年) 3. 人口集中地区(平成 22 年) 4. 市街地面積率(平成 22 年)
VI 地価	1. 取引事例 2. 公示地価、基準地価
VII 主要プロジェクト	1. つくばエクスプレス沿線地区 2. 工業団地 3. 幹線道路 4. 長方地区将来土地利用構想 5. 区域指定
VIII 桜川の集落	—
IX 将来都市像検討の履歴	—
X 区域区分見直し事例調査	—
XI 法規制のため成約できなかった取引事例	—

I 人口関係

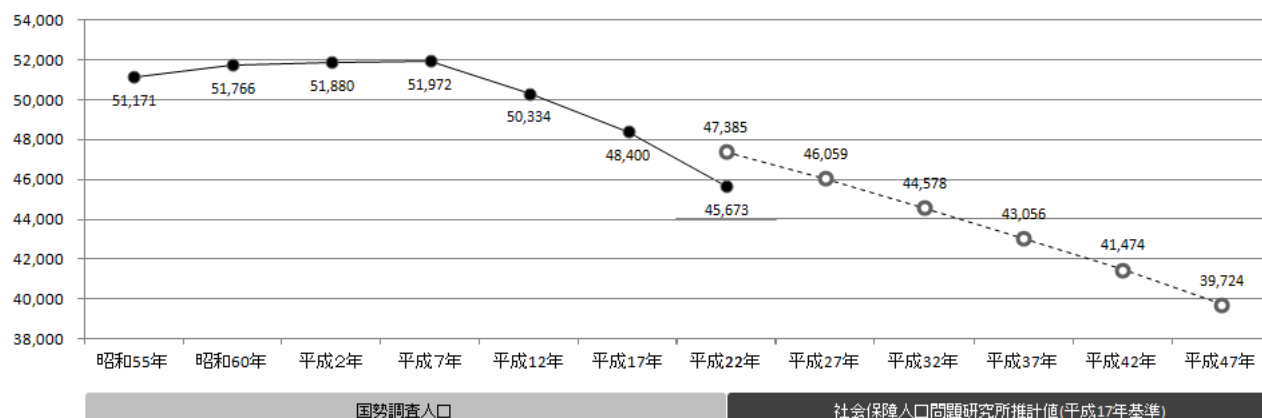
- 昭和55年以降、人口は平成7年の51,972人をピークに減少。世帯数は昭和55年以降微増。これらにより、世帯人員は昭和55年の4.31人／世帯から3.35人／世帯まで減少。核家族化、世帯分離の傾向が見られるが、世帯数については、平成17年から平成22年で15世帯の増加と鈍化傾向を示す。
- 平成17年を基準とした国立社会保障人口問題研究所の人口推計では、平成47年の推計人口は39,724人と推計。平成22年の実数値と推計値(平成17年基準)をみると、実数値が推計値を下回っている。
- 年齢3区分別人口をみると、平成7年に年少人口(15歳未満)と老年人口(65歳以上)が逆転。平成22年の老年人口は25.8%と年少人口(12.7%)の約2倍。
- 国勢調査による実績値に国立社会保障人口問題研究所の推計値を合わせてみると、平成47年には、年少人口(15歳未満)：9.9%、生産年齢人口(15～65歳未満)：55.5%、老年人口(65歳以上)：34.6%と、人口の3人に1人を高齢者が占めると予測。なお、国立社会保障人口問題研究所の推計値は平成17年国勢調査をベースとしているため、今後、推計値よりも大きな人口減少が想定される。
- 昼夜間人口比は平成12年以降減少し、平成22年で90%となっており、就業先が市外に移行している。
- 人口動態は、平成12年以降、社会動態(転出・転入)は減少(転出超過)、自然動態(出生・死亡)も平成13年以降減少。社会動態、自然動態とも年間200人程度の減少。

1. 国勢調査による人口・世帯数・世帯人員の推移



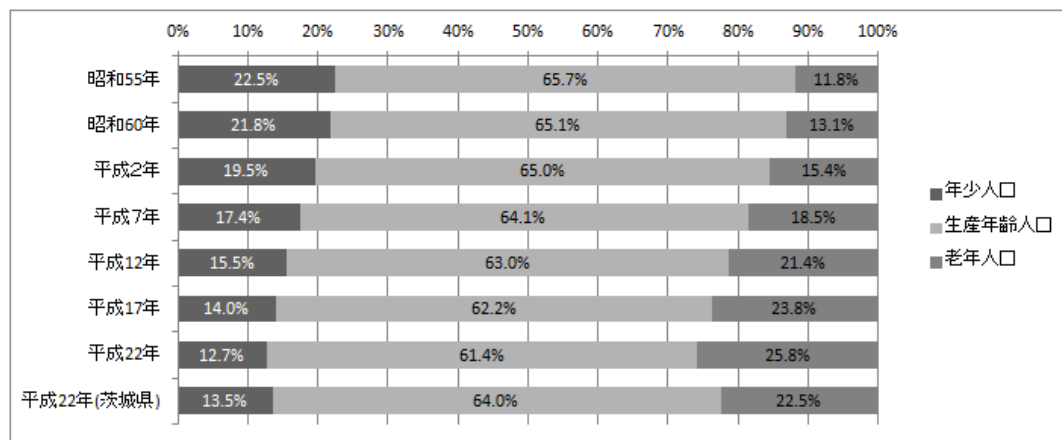
資料) 国勢調査

2. 国勢調査による人口の推移と将来人口推計(国立社会保障人口問題研究所)

資料) 国勢調査
社会保障人口問題研究所

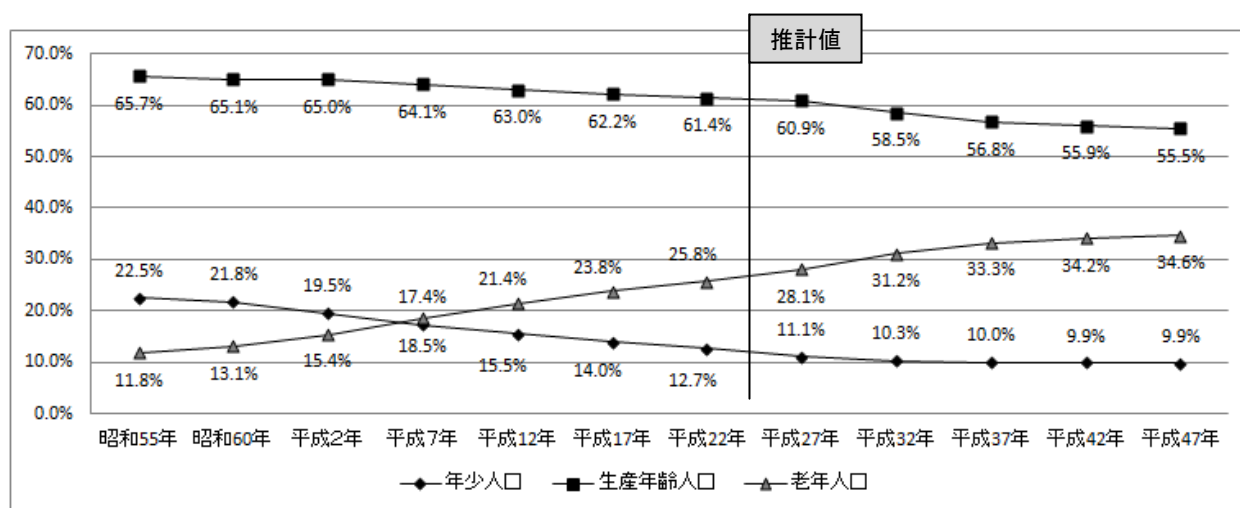
3. 年齢3区分別人口

〔国勢調査による年齢3区分別人口(平成22年茨城県掲載)〕



資料) 国勢調査

〔年齢3区分別人口の国勢調査結果及び将来推計(国立社会保障人口問題研究所)〕

資料) 国勢調査
社会保障人口問題研究所

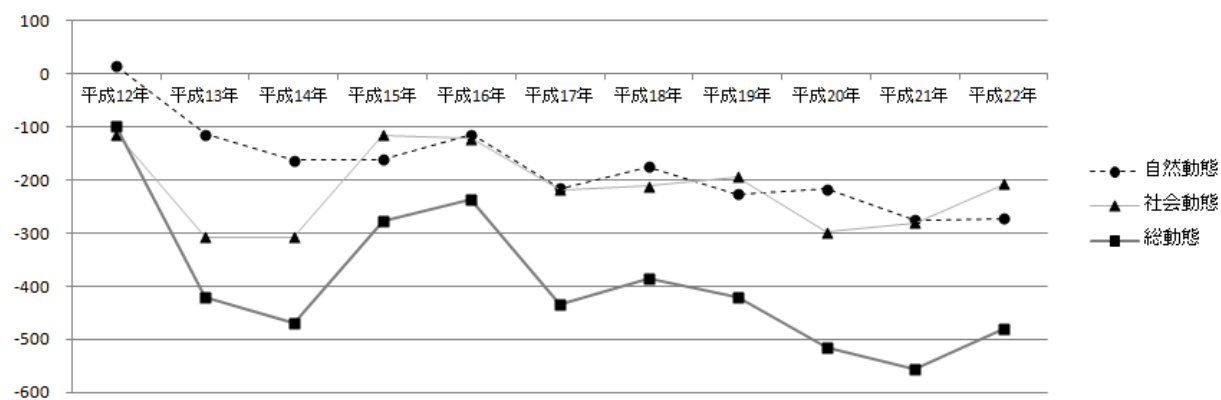
4. 昼夜間人口比の推移

	昼間人口	昼夜間人口比
平成22年	41,087	90.0
平成17年	44,168	91.3
平成12年	46,688	92.8

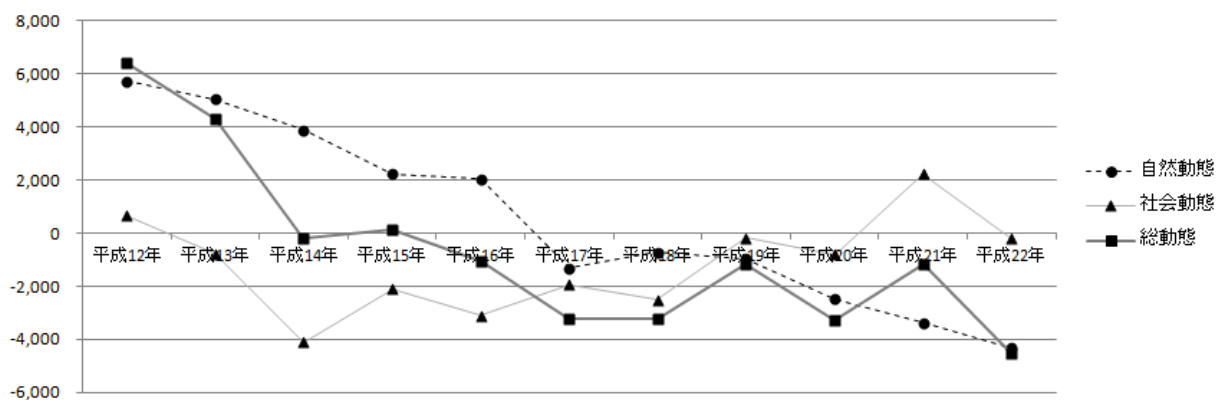
資料) 国勢調査

5. 人口動態(自然動態・社会動態・総動態)

〔桜川市〕



〔茨城県〕

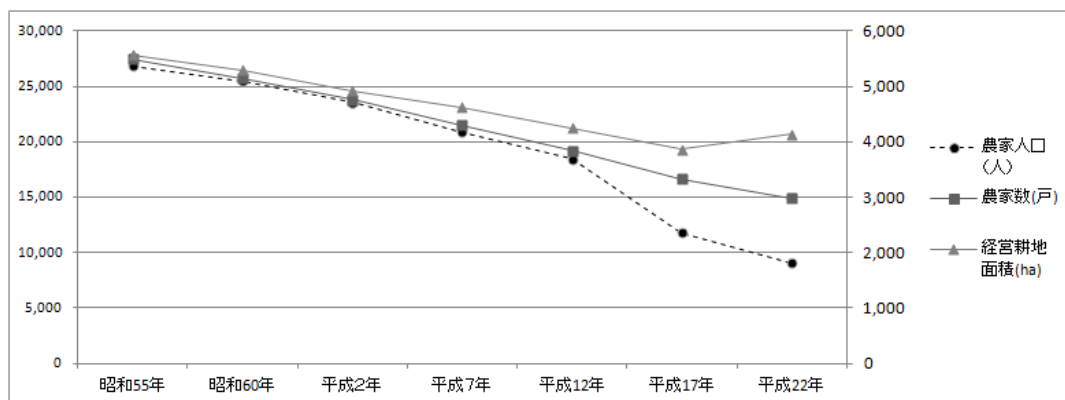


資料) 茨城県常住人口調査

Ⅱ 産業関係

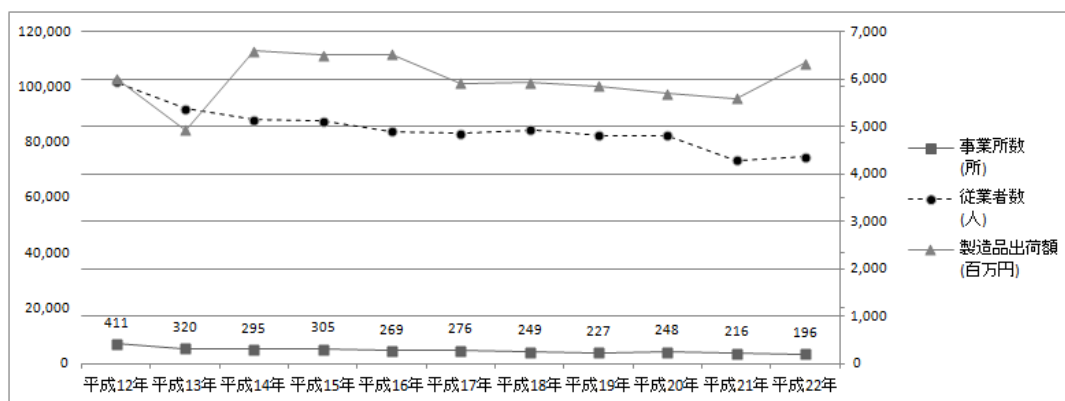
- 農業は、全ての指標で減少傾向。農家人口については平成12年以降の減少数が多い。平成17年以降、農家人口が減少する一方経営耕地面積が増加しており、国の水田経営所得安定対策等を受けて、土地改良事業等を実施した優良農地は大規模な“担い手”農家に集積しているとみられる。他方で、区画の形状が悪かったり、一区画の面積が小さかったり、周辺とのレベル差が大きかったりして営農環境が優れない農地は、“担い手”がなく、今後の耕作放棄地化が懸念される。
- 工業は、事業所数は減少し平成22年は平成12年の約半数。従業者数は減少傾向を示してきたが、平成20年から21年にかけて大きく減少。傾向としては事業所の集約化が伺える。また、本市の地場産業である石材業については、近年、都市計画法第34条第2号(市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物)による許可がないことから、停滞している実態が伺える。
- 商業が、店舗数と年間販売額の減少が続き、店舗数は平成19年には平成3年の約7割、年間販売額はピークの平成6年と比べ平成19年には約6割まで減少。従業者数、売り場面積は、近年減少傾向を示す。

1. 農 業



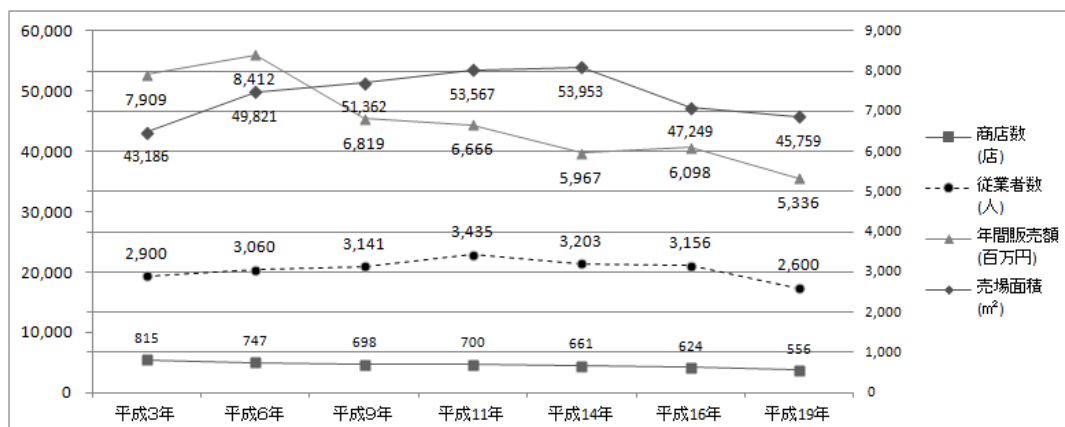
※平成17年の経営耕地面積は販売農家のみ
資料) 世界・農林業センサス

2. 工 業



資料) 茨城の工業

3. 商 業



資料) 茨城の商業

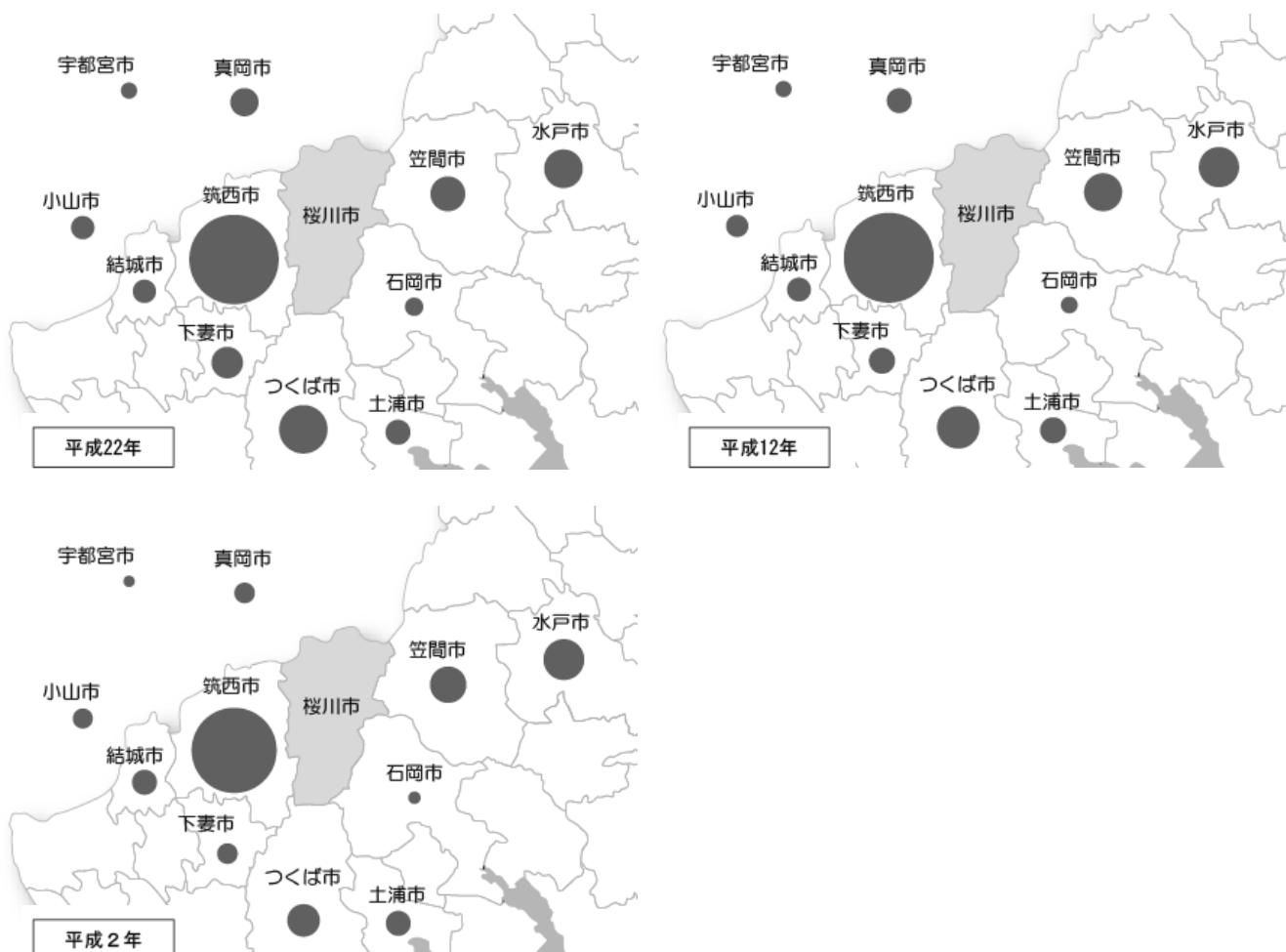
Ⅲ 周辺都市との関係

- 市内に常住する従業者・通学者は減少傾向。平成2年～22年にかけて市内での従業・通学者の減少が顕著。
- 通勤・通学先は、隣接する筑西市が最多。平成12年から22年にかけて微減しているものの、依然として深い結びつきがあることがわかる。また、つくば市への伸びが大きく、平成2年から平成22年はかけて約2倍の増加となっている。下妻市、真岡市、小山市などの産業が集積する都市への伸びがみられる。
- 一方で、買物やレクリエーション等の生活行動については、モータリゼーションの進展に伴う商圏の広域化を受けて、大規模集客施設等の集積する水戸市内原方面、宇都宮市上三川方面、つくば市方面に大きくシフトしており、岩瀬地区では前者、真壁地区・大和地区では後者への指向が伺える。（「桜川市都市のあり方検討報告書」より）

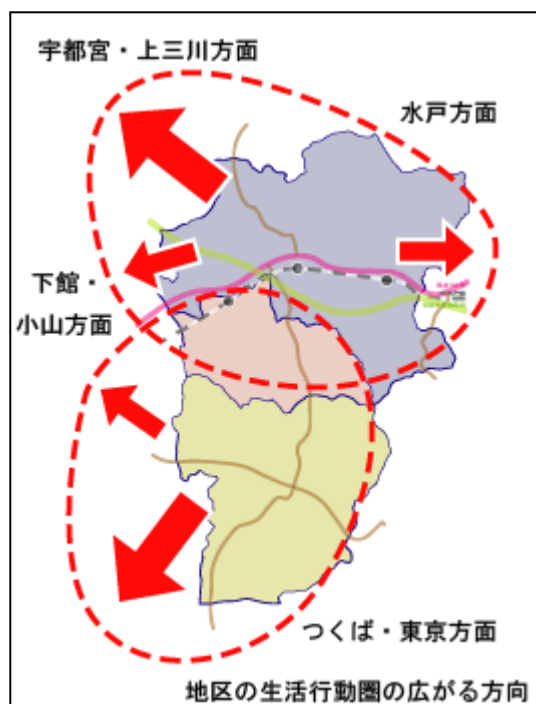
1. 通勤・通学

	平成22年	平成12年	平成2年
	総数	総数	総数
当地に常住（従業地・通学地）	24,056	27,974	29,678
自市町村で従業・通学	13,252	17,818	19,542
他市区町村で従業・通学	10,671	10,156	10,166
筑西市	4,260	4,321	3,849
つくば市	1,246	950	559
水戸市	795	850	881
笠間市	632	759	701
下妻市	522	346	217
真岡市	424	323	224
土浦市	328	354	323
結城市	281	292	329
小山市	277	255	205
石岡市	173	147	78
宇都宮市	134	136	65

資料) 国勢調査



2. 生活行動圏



出典) 桜川市都市のあり方検討報告書

IV 茨城県における位置〔人口・世帯数〕

- 平成12年から22年の人口増減率は-10.2%、世帯増減率は1.3%で、いずれも44市町村中40位。
 ○人口減少の一方で、世帯分離による世帯数の増加がみられるが、茨城県平均の9.4%と比べると低い。
 ○世帯人員は減少傾向にあり、平成22年では3.4人／世帯となっているが、茨城県平均(2.7人／世帯)と比較すると若干多い。

1. 人 口

県、地域、市町村	人口			増減率					
	平成22年	平成17年	平成12年	平成12～22年		平成17～22年		平成12～17年	
				増減数	増減率(%)	増減数	増減率(%)	増減数	増減率(%)
茨城県	2,969,770	2,975,167	2,985,676	-15,906	-0.5	-5,397	-0.2	-10,509	-0.4
守谷市	62,482	53,700	50,362	12,120	19.4	8,782	16.4	3,338	6.6
つくば市	214,590	200,528	191,814	22,776	10.6	14,062	7.0	8,714	4.5
牛久市	81,684	77,223	73,258	8,426	10.3	4,461	5.8	3,965	5.4
つくばみらい市	44,461	40,174	40,532	3,929	8.8	4,287	10.7	-358	-0.9
東海村	37,438	35,450	34,333	3,105	8.3	1,988	5.6	1,117	3.3
神栖市	94,795	91,867	87,626	7,169	7.6	2,928	3.2	4,241	4.8
鹿嶋市	66,093	64,435	62,287	3,806	5.8	1,658	2.6	2,148	3.4
龍ヶ崎市	80,334	78,950	76,923	3,411	4.2	1,384	1.8	2,027	2.6
ひたちなか市	157,060	153,639	151,673	5,387	3.4	3,421	2.2	1,966	1.3
水戸市	268,750	262,603	261,562	7,188	2.7	6,147	2.3	1,041	0.4
阿見町	47,940	47,994	46,922	1,018	2.1	-54	-0.1	1,072	2.3
土浦市	143,839	144,060	144,106	-267	-0.2	-221	-0.2	-46	0.0
結城市	52,494	52,460	52,774	-280	-0.5	34	0.1	-314	-0.6
常総市	65,320	66,536	66,245	-925	-1.4	-1,216	-1.8	291	0.4
鉾田市	50,156	51,054	50,915	-759	-1.5	-898	-1.8	139	0.3
那珂市	54,240	54,705	55,069	-829	-1.5	-465	-0.9	-364	-0.7
小美玉市	52,279	53,265	53,406	-1,127	-2.2	-986	-1.9	-141	-0.3
茨城町	34,513	35,008	35,296	-783	-2.3	-495	-1.4	-288	-0.8
古河市	142,995	145,265	146,452	-3,457	-2.4	-2,270	-1.6	-1,187	-0.8
下妻市	44,987	46,435	46,544	-1,557	-3.5	-1,448	-3.1	-109	-0.2
笠間市	79,409	81,497	82,358	-2,949	-3.7	-2,088	-2.6	-861	-1.0
かすみがうら市	43,553	44,603	45,229	-1,676	-3.8	-1,050	-2.4	-626	-1.4
石岡市	79,687	81,887	83,119	-3,432	-4.3	-2,200	-2.7	-1,232	-1.5
坂東市	56,114	57,516	58,673	-2,559	-4.6	-1,402	-2.4	-1,157	-2.0
潮来市	30,534	31,524	31,944	-1,410	-4.6	-990	-3.1	-420	-1.3
美浦村	17,299	18,118	18,219	-920	-5.3	-819	-4.5	-101	-0.6
八千代町	23,106	23,609	24,352	-1,246	-5.4	-503	-2.1	-743	-3.1
境町	25,714	26,468	27,171	-1,457	-5.7	-754	-2.8	-703	-2.6
取手市	109,651	111,327	115,993	-6,342	-5.8	-1,676	-1.5	-4,666	-4.0
日立市	193,129	199,218	206,589	-13,460	-7.0	-6,089	-3.1	-7,371	-3.6
筑西市	108,527	112,581	116,120	-7,593	-7.0	-4,054	-3.6	-3,539	-3.0
城里町	21,491	22,993	23,007	-1,516	-7.1	-1,502	-6.5	-14	-0.1
常陸大宮市	45,178	47,808	48,964	-3,786	-8.4	-2,630	-5.5	-1,156	-2.4
五霞町	9,410	9,873	10,218	-808	-8.6	-463	-4.7	-345	-3.4
大洗町	18,328	19,205	19,957	-1,629	-8.9	-877	-4.6	-752	-3.8
利根町	17,473	18,024	19,033	-1,560	-8.9	-551	-3.1	-1,009	-5.3
稲敷市	46,895	49,689	51,284	-4,389	-9.4	-2,794	-5.6	-1,595	-3.1
北茨城市	47,026	49,645	51,593	-4,567	-9.7	-2,619	-5.3	-1,948	-3.8
常陸太田市	56,250	59,802	61,869	-5,619	-10.0	-3,552	-5.9	-2,067	-3.3
桜川市	45,673	48,400	50,334	-4,661	-10.2	-2,727	-5.6	-1,934	-3.8
行方市	37,611	40,035	41,465	-3,854	-10.2	-2,424	-6.1	-1,430	-3.4
高萩市	31,017	32,932	34,602	-3,585	-11.6	-1,915	-5.8	-1,670	-4.8
河内町	10,172	10,959	11,502	-1,330	-13.1	-787	-7.2	-543	-4.7
大子町	20,073	22,103	23,982	-3,909	-19.5	-2,030	-9.2	-1,879	-7.8

※順位は平成12～22年の増減率で並べ替え

2. 世帯数

県、地域、市町村	世 帯 数			平成12～22年		平成17～22年		平成12～17年		1世帯当たり人員		
	平成22年	平成17年	平成12年	増 減 数	増 減 率 (%)	増 減 数	増 減 率 (%)	増 減 数	増 減 率 (%)	平成22年	平成17年	平成12年
茨城県	1,088,411	1,032,476	985,829	102,582	9.4	55,935	5.4	46,647	4.7	2.7	2.9	3.0
守谷市	22,854	18,677	16,409	6,445	28.2	4,177	22.4	2,268	13.8	2.7	2.9	3.1
つくばみらい市	15,273	12,563	11,979	3,294	21.6	2,710	21.6	584	4.9	2.9	3.2	0.0
牛久市	31,569	27,917	24,763	6,806	21.6	3,652	13.1	3,154	12.7	2.6	2.8	3.0
つくば市	87,477	78,521	70,862	16,615	19.0	8,956	11.4	7,659	10.8	2.5	2.6	2.7
鉾田市	16,810	15,774	14,044	2,766	16.5	1,036	6.6	1,730	12.3	3.0	3.2	18.0
神栖市	35,901	33,366	30,498	5,403	15.0	2,535	7.6	2,868	9.4	2.6	2.8	2.9
鹿嶋市	25,199	23,552	21,539	3,660	14.5	1,647	7.0	2,013	9.3	2.6	2.7	2.9
東海村	14,113	12,873	12,083	2,030	14.4	1,240	9.6	790	6.5	2.7	2.8	2.8
龍ヶ崎市	30,092	27,799	26,186	3,906	13.0	2,293	8.2	1,613	6.2	2.7	2.8	2.9
ひたちなか市	60,268	56,319	53,476	6,792	11.3	3,949	7.0	2,843	5.3	2.6	2.7	2.8
茨城町	11,187	10,514	9,930	1,257	11.2	673	6.4	584	5.9	3.1	3.3	0.0
阿見町	17,969	17,443	16,035	1,934	10.8	526	3.0	1,408	8.8	2.7	2.8	2.9
水戸市	112,099	104,521	100,218	11,881	10.6	7,578	7.3	4,303	4.3	2.4	2.5	2.6
八千代町	6,756	6,209	6,066	690	10.2	547	8.8	143	2.4	3.4	3.8	4.0
結城市	17,466	16,589	15,835	1,631	9.3	877	5.3	754	4.8	3.0	3.2	3.3
土浦市	56,663	53,630	51,738	4,925	8.7	3,033	5.7	1,892	3.7	2.5	2.7	2.6
那珂市	18,889	18,034	17,289	1,600	8.5	855	4.7	745	4.3	2.9	3.0	3.2
石岡市	27,094	25,865	24,977	2,117	7.8	1,229	4.8	888	3.6	2.9	3.2	3.3
笠間市	27,946	26,960	25,911	2,035	7.3	986	3.7	1,049	4.0	2.8	3.0	1.2
常総市	20,685	20,367	19,205	1,480	7.2	318	1.6	1,162	6.1	3.2	3.3	2.2
古河市	50,465	48,511	46,891	3,574	7.1	1,954	4.0	1,620	3.5	2.8	3.0	3.1
小美玉市	17,207	16,564	15,997	1,210	7.0	643	3.9	567	3.5	3.0	3.2	1.5
坂東市	16,763	16,290	15,707	1,056	6.3	473	2.9	583	3.7	3.3	3.5	3.7
利根町	6,131	5,860	5,758	373	6.1	271	4.6	102	1.8	2.8	3.1	3.3
下妻市	14,890	14,790	14,059	831	5.6	100	0.7	731	5.2	3.0	3.1	2.6
境町	7,923	7,666	7,498	425	5.4	257	3.4	168	2.2	3.2	3.5	3.6
取手市	42,614	41,211	40,346	2,268	5.3	1,403	3.4	865	2.1	2.6	2.7	2.9
美浦村	6,305	6,216	5,987	318	5.0	89	1.4	229	3.8	2.7	2.9	3.0
潮来市	10,384	10,086	9,862	522	5.0	298	3.0	224	2.3	2.9	3.1	3.2
かすみがうら市	14,730	14,302	14,011	719	4.9	428	3.0	291	2.1	3.0	3.1	3.2
城里町	7,142	7,206	6,820	322	4.5	-64	-0.9	386	5.7	3.0	3.2	0.0
五霞町	2,927	2,865	2,802	125	4.3	62	2.2	63	2.2	3.2	3.4	3.6
行方市	11,346	11,313	10,884	462	4.1	33	0.3	429	3.9	3.3	3.5	3.8
常陸大宮市	16,087	16,029	15,566	521	3.2	58	0.4	463	3.0	2.8	3.0	3.1
筑西市	35,188	34,683	34,142	1,046	3.0	505	1.5	541	1.6	3.1	3.2	3.4
稲敷市	14,809	15,043	14,423	386	2.6	-234	-1.6	620	4.3	3.2	3.3	3.6
常陸太田市	19,801	19,809	19,374	427	2.2	-8	0.0	435	2.2	2.8	3.0	3.2
大洗町	7,021	6,989	6,886	135	1.9	32	0.5	103	1.5	2.6	2.7	0.0
北茨城市	16,966	17,090	16,672	294	1.7	-124	-0.7	418	2.5	2.8	2.9	3.1
桜川市	13,632	13,617	13,457	175	1.3	15	0.1	160	1.2	3.4	3.6	3.7
日立市	77,965	76,659	77,259	706	0.9	1,306	1.7	-600	-0.8	2.5	2.6	2.7
高萩市	11,661	11,721	11,820	-159	-1.4	-60	-0.5	-99	-0.8	2.7	2.8	2.9
河内町	3,004	3,107	3,066	-62	-2.1	-103	-3.3	41	1.3	3.4	3.5	3.8
大子町	7,140	7,356	7,499	-359	-5.0	-216	-2.9	-143	-1.9	2.8	3.0	3.2

※順位は平成12～22年の増減率で並べ替え

資料) 国勢調査

Ⅴ 茨城県における位置〔土地利用〕

- 総面積に占める可住地面積割合は、44 市町村中 38 位(105.19km²)、林地面積は 44 市町村中 9 位で、可住地面積が広いといわれる茨城県の中では、可住地面積(総面積－(林地面積＋主要湖沼面積))は少ない。
- 人口集中地区(DID)は指定されておらず、市街地面積は 44 市町村中 31 位。

１．可住地面積(平成 23 年)

市町村	総面積	可住地面積	
			対総面積
茨城県	6,095.72	3,981.73	65.3%
県北地域	1,886.27	729.38	38.7%
県央地域	909.29	614.30	67.6%
鹿行地域	755.20	551.25	73.0%
県南地域	1,514.06	1,178.53	77.8%
県西地域	1,030.90	908.27	88.1%
河内町	44.32	44.32	100.0%
五霞町	23.09	22.87	99.0%
利根町	24.90	24.32	97.7%
取手市	69.96	67.85	97.0%
八千代町	59.10	57.00	96.4%
結城市	65.84	63.28	96.1%
筑西市	205.35	195.64	95.3%
下妻市	80.88	77.05	95.3%
常総市	123.52	117.46	95.1%
境町	46.58	44.27	95.0%
神栖市	147.26	139.75	94.9%
ひたちなか市	99.07	92.87	93.7%
守谷市	35.63	33.39	93.7%
古河市	123.58	114.71	92.8%
つくばみらい市	79.14	73.31	92.6%
坂東市	123.18	110.80	89.9%
龍ヶ崎市	78.20	68.29	87.3%
東海村	37.48	32.49	86.7%
つくば市	284.07	241.90	85.2%
那珂市	97.80	82.32	84.2%
水戸市	217.43	182.50	83.9%
小美玉市	145.03	118.24	81.5%
牛久市	58.88	47.78	81.1%
土浦市	122.99	99.55	80.9%
茨城町	121.64	96.95	79.7%
稲敷市	205.78	161.31	78.4%
大洗町	23.19	17.73	76.5%
阿見町	71.39	53.85	75.4%
鹿嶋市	105.97	78.83	74.4%
鉾田市	208.18	151.98	73.0%
潮来市	71.41	50.17	70.3%
かすみぐうら市	156.61	98.28	62.8%
石岡市	215.62	135.17	62.7%
行方市	222.38	130.52	58.7%
桜川市	179.78	105.19	58.5%
笠間市	240.27	136.61	56.9%
日立市	225.55	101.22	44.9%
美浦村	66.57	29.21	43.9%
城里町	161.73	62.27	38.5%
常陸大宮市	348.38	132.50	38.0%
常陸太田市	372.01	123.59	33.2%

資料) 茨城県社会生活統計資料

２．林地面積(平成 21 年)

市町村	総面積	林野面積	
			対総面積
茨城県	6,095.72	1,892.61	31.0%
県北地域	1,886.27	1,156.89	61.3%
県央地域	909.29	282.96	31.1%
鹿行地域	755.20	113.95	15.1%
県南地域	1,514.06	216.18	14.3%
県西地域	1,030.90	122.63	11.9%
高萩市	193.65	156.19	80.7%
大子町	325.78	257.85	79.1%
北茨城市	186.55	127.55	68.4%
常陸太田市	372.01	248.42	66.8%
常陸大宮市	348.38	215.88	62.0%
城里町	161.73	99.46	61.5%
日立市	225.55	124.33	55.1%
笠間市	240.27	103.66	43.1%
桜川市	179.78	74.59	41.5%
石岡市	215.62	78.20	36.3%
鉾田市	208.18	49.75	23.9%
牛久市	58.88	11.10	18.9%
大洗町	23.19	3.90	16.8%
行方市	222.38	35.82	16.1%
水戸市	217.43	34.93	16.1%
那珂市	97.80	15.48	15.8%
茨城町	121.64	19.05	15.7%
阿見町	71.39	11.12	15.6%
小美玉市	145.03	21.96	15.1%
つくば市	284.07	42.17	14.8%
鹿嶋市	105.97	14.73	13.9%
東海村	37.48	4.99	13.3%
かすみぐうら市	156.61	20.51	13.1%
潮来市	71.41	8.44	11.8%
土浦市	122.99	14.27	11.6%
坂東市	123.18	12.38	10.1%
龍ヶ崎市	78.20	6.42	8.2%
稲敷市	205.78	16.85	8.2%
つくばみらい市	79.14	5.83	7.4%
美浦村	66.57	4.78	7.2%
古河市	123.58	8.87	7.2%
守谷市	35.63	2.24	6.3%
ひたちなか市	99.07	6.20	6.3%
境町	46.58	2.31	5.0%
常総市	123.52	6.06	4.9%
下妻市	80.88	3.83	4.7%
筑西市	205.35	9.71	4.7%
結城市	65.84	2.56	3.9%
八千代町	59.10	2.10	3.6%
神栖市	147.26	5.21	3.5%
取手市	69.96	2.11	3.0%

資料) 茨城県社会生活統計資料

3. 人口集中地区(平成 22 年)

市町村	総面積	人口集中地区面積	
			対総面積
茨城県	6,095.72	242.23	4.0%
県北地域	1,886.27	72.64	3.9%
県央地域	909.29	40.65	4.5%
鹿行地域	755.20	8.22	1.1%
県南地域	1,514.06	93.38	6.2%
県西地域	1,030.90	27.34	2.7%
ひたちなか市	99.07	23.07	23.3%
守谷市	35.63	6.97	19.6%
日立市	225.55	40.79	18.1%
土浦市	122.99	22.14	18.0%
取手市	69.96	12.58	18.0%
牛久市	58.88	9.48	16.1%
大洗町	23.19	3.56	15.4%
水戸市	217.43	33.37	15.3%
龍ヶ崎市	78.20	7.71	9.9%
東海村	37.48	3.58	9.6%
阿見町	71.39	5.83	8.2%
古河市	123.58	9.54	7.7%
結城市	65.84	4.51	6.8%
利根町	24.90	1.67	6.7%
つくば市	284.07	16.85	5.9%
境町	46.58	2.66	5.7%
鹿嶋市	105.97	3.86	3.6%
石岡市	215.62	7.27	3.4%
神栖市	147.26	4.36	3.0%
下妻市	80.88	2.01	2.5%
常総市	123.52	2.87	2.3%
坂東市	123.18	2.37	1.9%
かすみがうら市	156.61	2.88	1.8%
筑西市	205.35	3.38	1.6%
笠間市	240.27	3.72	1.5%
高萩市	193.65	2.70	1.4%
常陸太田市	372.01	2.50	0.7%
北茨城市	186.55	0.00	0.0%
潮来市	71.41	0.00	0.0%
常陸大宮市	348.38	0.00	0.0%
那珂市	97.80	0.00	0.0%
稲敷市	205.78	0.00	0.0%
桜川市	179.78	0.00	0.0%
行方市	222.38	0.00	0.0%
鉾田市	208.18	0.00	0.0%
つくばみらい市	79.14	0.00	0.0%
小美玉市	145.03	0.00	0.0%
茨城町	121.64	0.00	0.0%
城里町	161.73	0.00	0.0%
大子町	325.78	0.00	0.0%
美浦村	66.57	0.00	0.0%

資料) 茨城県社会生活統計資料

4. 市街地面積率(平成 22 年)

市町村	総面積	市街地面積率	
			対総面積
茨城県	6,095.72	575.18	9.4%
県北地域	1,886.27	144.76	7.7%
県央地域	909.29	69.34	7.6%
鹿行地域	755.20	82.83	11.0%
県南地域	1,514.06	193.35	12.8%
県西地域	1,030.90	85.66	8.3%
ひたちなか市	99.07	42.51	41.7%
神栖市	147.26	50.46	31.5%
東海村	37.48	32.35	28.5%
守谷市	35.63	28.51	27.6%
土浦市	122.99	16.15	26.3%
取手市	69.96	8.26	25.9%
大洗町	23.19	13.66	24.3%
古河市	123.58	4.89	23.1%
日立市	225.55	6.70	22.4%
鹿嶋市	105.97	5.73	22.2%
牛久市	58.88	8.14	20.5%
水戸市	217.43	12.51	19.6%
阿見町	71.39	9.49	19.5%
つくば市	284.07	18.09	18.8%
龍ヶ崎市	78.20	12.06	17.5%
結城市	65.84	53.47	12.5%
潮来市	71.41	41.34	10.5%
那珂市	97.80	23.55	10.1%
五霞町	23.09	7.48	9.8%
つくばみらい市	79.14	9.85	9.8%
利根町	24.90	5.06	8.5%
石岡市	215.62	9.89	7.5%
筑西市	205.35	15.22	7.4%
境町	46.58	6.80	6.8%
北茨城市	186.55	3.11	6.7%
下妻市	80.88	7.54	6.0%
坂東市	123.18	8.51	5.5%
常総市	123.52	46.46	5.4%
美浦村	66.57	2.46	5.0%
かすみがうら市	156.61	2.88	4.8%
桜川市	179.78	7.73	4.7%
高萩市	193.65	5.12	4.2%
茨城町	121.64	5.03	4.1%
笠間市	240.27	5.64	3.9%
小美玉市	145.03	1.55	3.5%
八千代町	59.10	10.70	2.3%
常陸太田市	372.01	0.93	1.5%
稲敷市	205.78	3.31	1.5%
常陸大宮市	348.38	13.92	1.5%
鉾田市	208.18	0.00	1.4%
行方市	222.38	1.36	1.1%
城里町	161.73	2.26	1.0%
大子町	325.78	3.15	0.3%
河内町	44.32	2.11	0.0%

資料) 茨城県社会生活統計資料

VI 地価

- 土地取引件数(国土交通省土地総合情報システム)は、最近3年は50件前後で推移。市街化調整区域の宅地取引は約3割前後で推移。
- 平均の取引価格は、区画整理事業で面的に整備された地区で3～4万円。面整備されていない市街化区域に比べ取引価格は高いが、年間の取引件数は少ない。面整備が行われていない市街化区域は2万円未満の例が多い。一方、市街化調整区域では、1万円以下が多くなっている。
- 公示地価、基準地価による地価の推移(平成12～24年)をみると、全地点で地価が下落。市街化区域の方が市街化調整区域よりも下落率が高い。

1. 取引事例

〔取引件数〕

	宅 地				農 地		合 計		備 考
	市街化区域		市街化調整区域						
平成20年度	38	46.3%	14	17.1%	30	36.6%	82	100.0%	
平成21年度	14	28.0%	11	22.0%	25	50.0%	50	100.0%	
平成22年度	28	53.8%	16	30.8%	8	15.4%	52	100.0%	
平成23年度	31	64.6%	13	27.1%	4	8.3%	48	100.0%	

資料) 国土交通省土地総合情報システム

〔平均取引価格(円/㎡)〕

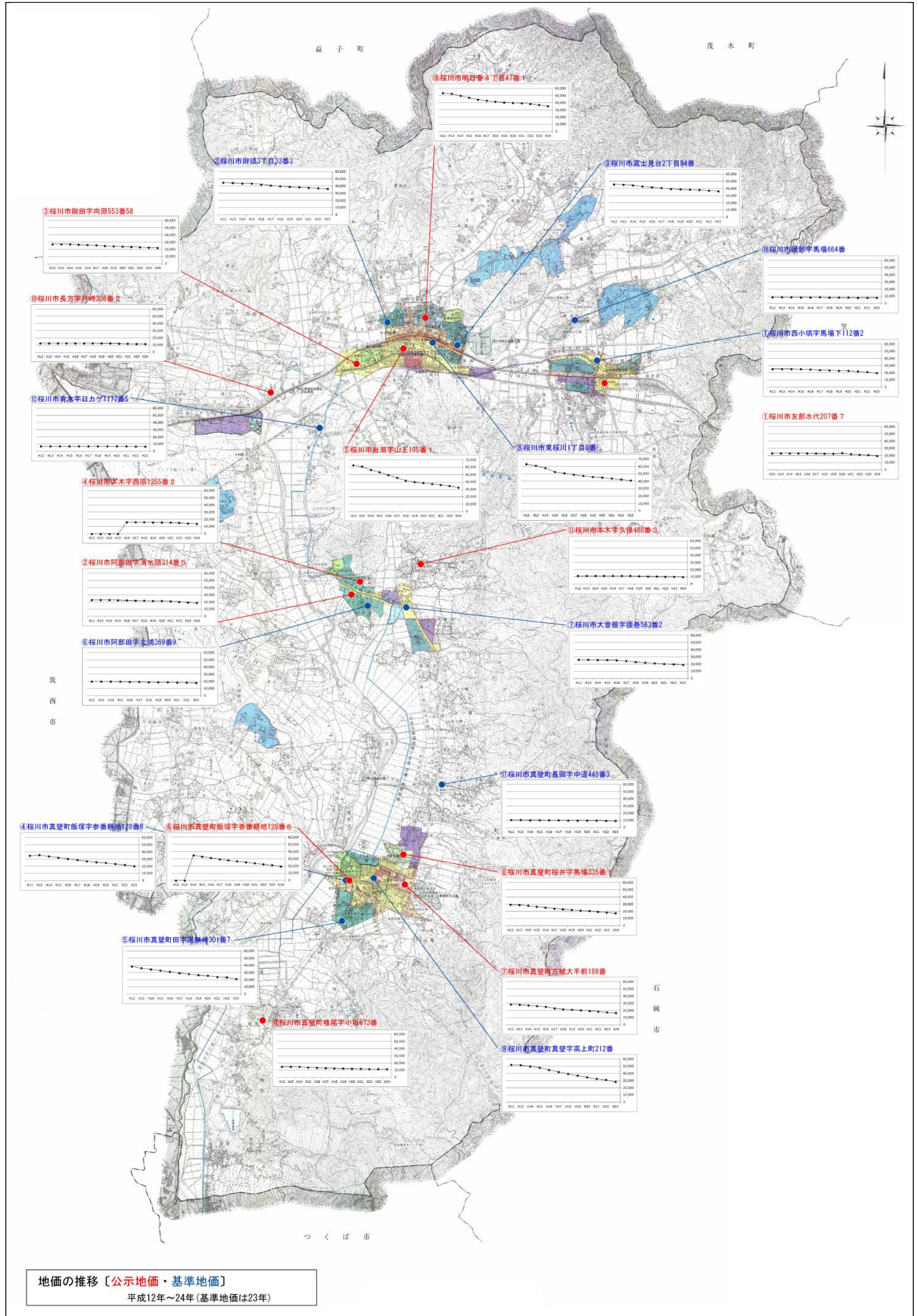
	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
市街化区域(面整備)	40,000	44,000	32,583	32,583
市街化区域	18,642	14,383	13,038	13,038
市街化調整区域	5,247	9,318	4,190	4,190

面整備区域/それ以外	2.15	3.06	2.50	2.50
------------	------	------	------	------

資料) 国土交通省土地総合情報システム
 ※市内取引価格から平均価格を算出(円/㎡)
 ※市街化区域の価格は全用途地域の平均

2. 公示地価、基準地価

〔公示地価、基準地価の推移(平成12～24年)〕

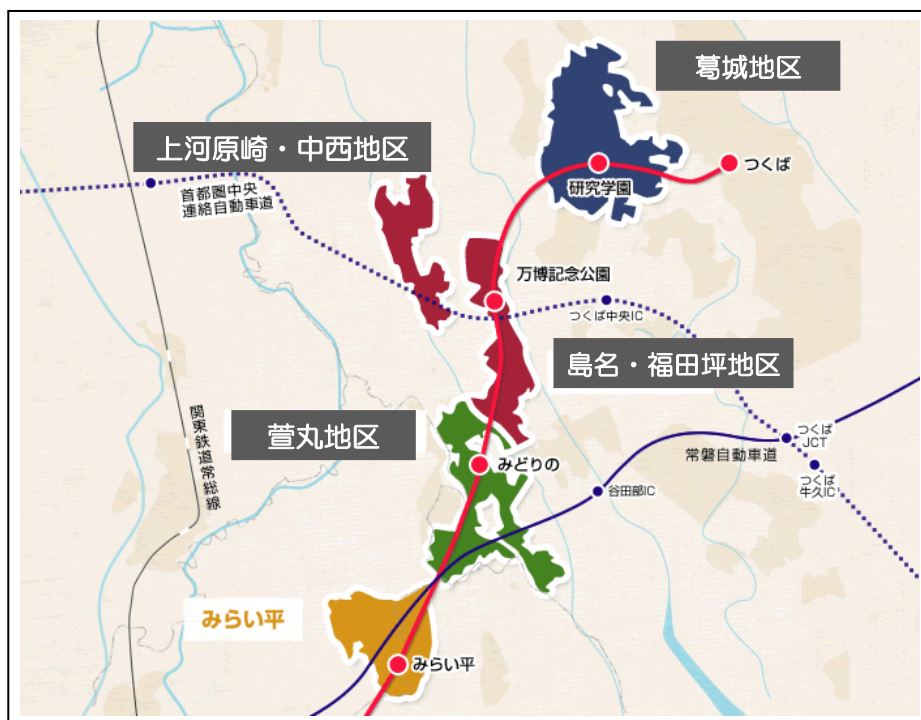


Ⅶ 主要プロジェクト

- つくば市では、平成 11 年 6 月、つくばエクスプレス（都市計画施設名：常磐新線）の都市計画決定と同時に T X 沿線に計 5 地区の土地区画整理事業が都市計画決定されており、現在、つくばみらい市 1 地区、守谷市 2 地区の土地区画整理事業と合わせて「T X 沿線開発」として施行中。つくば市だけでも、平成 30 年から平成 34 年までにかけて計画人口 8 万人の宅地供給が見込まれ桜川市の人口が丸々収まる。
- 北関東自動車道沿道に 4 箇所、桜川市周辺に 5 箇所の工業団地が分譲中。
- 関係市町村が連携して、北関東自動車道桜川・筑西 I C から古河市方面までを連絡する道路「筑西幹線道路」を整備中。
- 桜川市内では、長方地区の工業専用地域を平成 21 年 4 月に準工業地域と工業地域に変更し、大規模集客施設等の誘致を図っているが、これまでに企業の立地動向が鈍いことから、新たな整備計画の導入を検討中。
- 筑西市では、平成 24 年 4 月から区域指定を導入。農振農用地を除く可住地の大半を指定している。

1. つくばエクスプレス沿線地区

市町村	事業名称	計画人口	施行面積	施行者	施行期間
つくば市	葛城一体型特定土地区画整理事業	約25,000人	約484.7ha	独立行政法人都市再生機構	平成12年度～平成30年度
	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業	約15,000人	約242.9ha	茨城県	平成12年度～平成31年度
	萱丸一体型特定土地区画整理事業	約21,000人	約292.7ha	独立行政法人都市再生機構	平成12年度～平成30年度
	上河原崎・中西特定土地区画整理事業	約11,000人	約168.2ha	茨城県	平成12年度～平成31年度
	中根・金田台特定土地区画整理事業	約8,000人	約189.9ha	独立行政法人 都市再生機構	平成16年度～平成34年度
つくばみらい市	伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業	約16,000人	約274.9ha	茨城県	平成5年度～平成29年度
守谷市	守谷駅周辺一体型特定土地区画整理事業	約3,800人	約38.7ha	守谷市	平成7年度～平成20年度
	守谷東特定土地区画整理事業	約2,400人	約39.5ha	守谷東特定土地区画整理組合	昭和63年度～平成18年度



2. 工業団地

【北関東自動車道沿道】

工業団地名称	総面積	分譲面積
常陸那珂工業団地	85.9ha	19.9ha
茨城中央工業団地(1期地区)	103.7ha	62.8ha
茨城中央工業団地(2期地区)	72.3ha	54.2ha
茨城中央工業団地(笠間地区)	109.1ha	74.3ha

【桜川市周辺】

工業団地名称	総面積	分譲面積
結城第一工業団地矢畑地区	38.0ha	7.6ha
つくば関城工業団地	23.7ha	3.6ha
ニューつくば下妻工業団地	3.2ha	0.59ha
つくば下妻第二工業団地	20.7ha	13.2ha
筑波北部工業団地	127.8ha	4.8ha

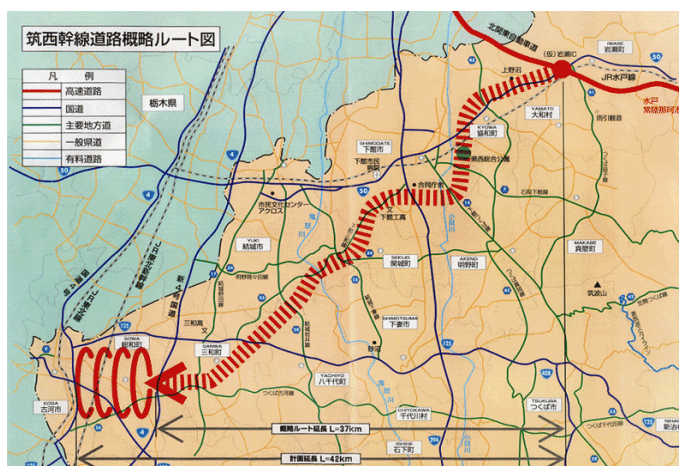
分譲面積：工業用地うち
未分譲の面積

3. 幹線道路

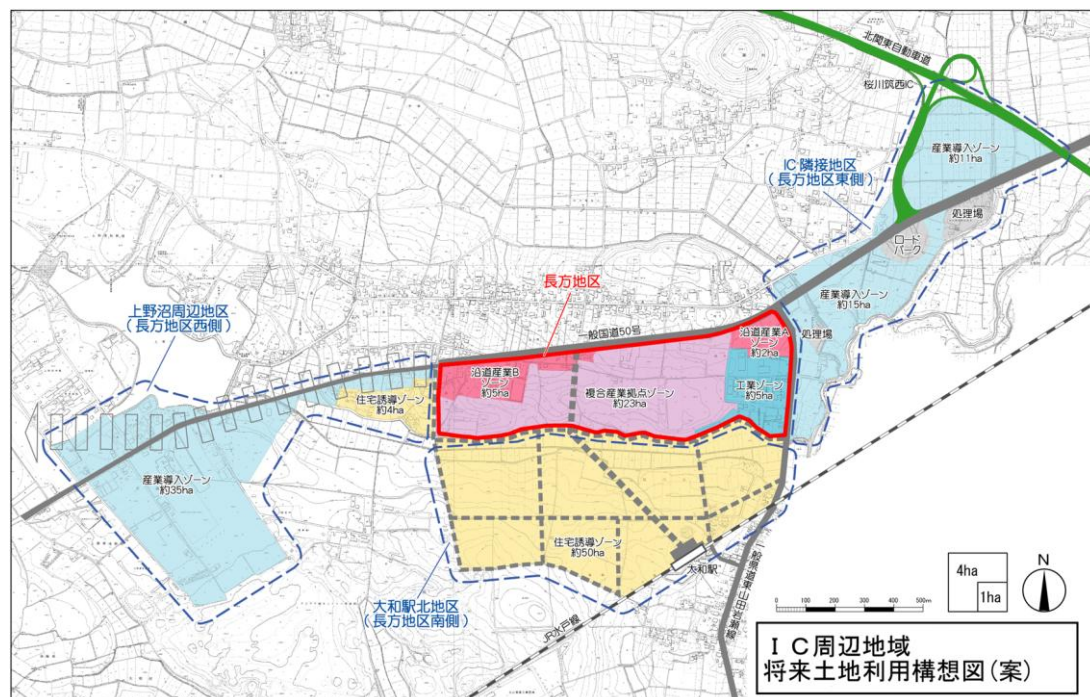
筑西幹線道路整備事業
(平成13年度～)

計画延長 L=42km
概略ルート延長
L=37km
起点：桜川筑西 IC
終点：古河市周辺

- 古河・総和地区を中心とする広域的な都市圏と、筑西市、結城市など筑西地方の拠点都市を結ぶとともに、北関東自動車道とも連絡し、県都水戸市を中心とする県央地域との交流を促進する極めて大きな役割を担う道路。
- 本県的高速道路網を補完する重要な路線として、県の長期総合計画のグランドデザインに構想を示し、広域的な道路マスタープランである広域道路基本計画にも、県西地域の骨格となる幹線道路として位置づけられている。
- 整備効果としては、筑西幹線道路により、県西の拠点都市を結び、連携・交流を支えることはもとより、近県内陸部と常陸那珂港を結ぶネットワークが形成され、新たな物流体系が構築される。また、古河市と水戸市間の移動時間が大幅に短縮され、人・物・情報の交流拡大が図られる。

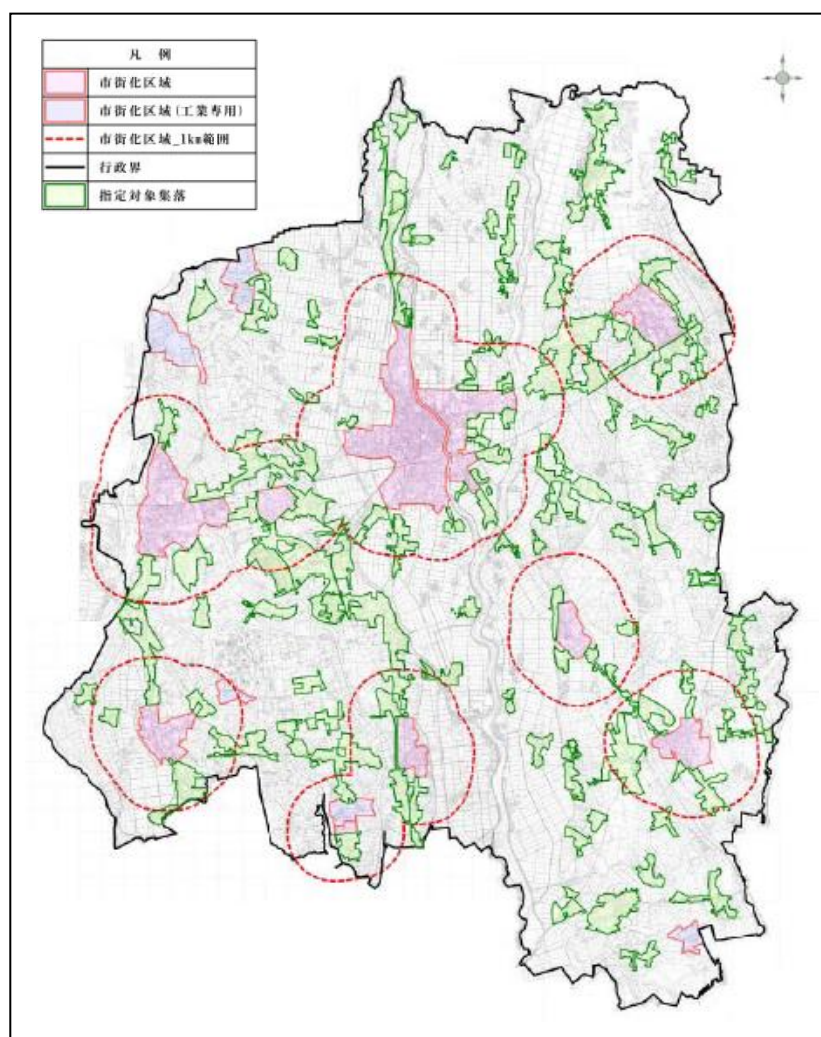


4. 長方地区将来土地利用構想

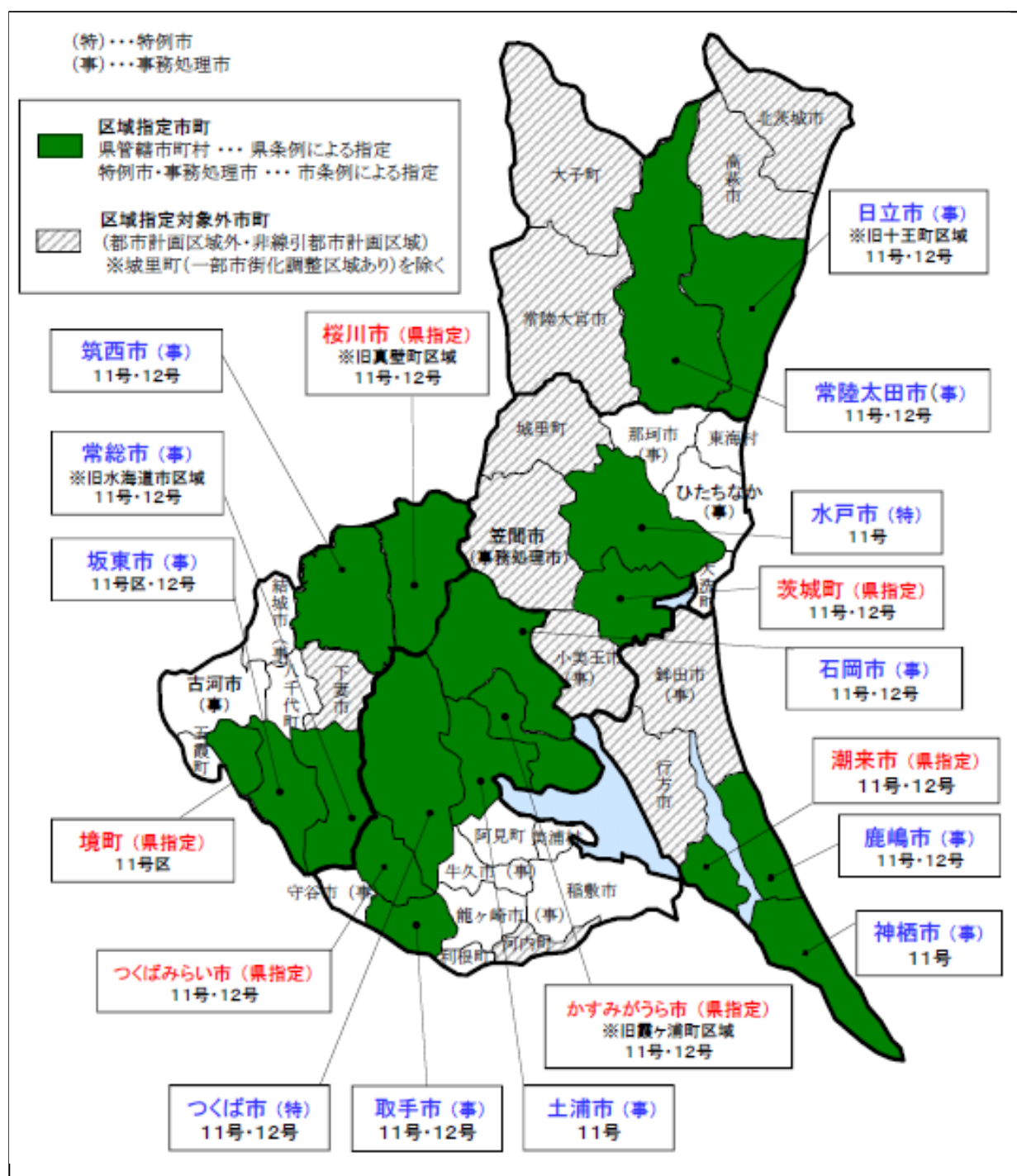


5. 区域指定

(1) 筑西市の指定状況



(2) 茨城県内市町村の区域指定の状況



Ⅷ 桜川の集落

- 桜川市の集落は、山裾から桜川向かい地形が緩やかになる台地及び低地、南西部の台地を中心に分布。このような集落の立地場所は、地形を巧みに理解し、水の確保や災害に対する安全性を考えた場所といえる。
- 集落は地形や立地場所等により異なる機能と形状を示し、河川沿いの微高地や丘陵地形を生かし、塊状形態を示す「島状集落」、街道沿いには道に沿って形成された列村や若干の商業的機能を有する街村が形成。
- 明治以降の郵便制度の発達に伴い郵便局が設置され、集落の拠点性を示すとともに、現在、県道や幹線市道（1・2級市道）となっている道路によって、ネットワークが形成されている。
- 本市では、大規模プロジェクトの影響が少なかったことから、集落が昔からの形態のまま残されていることが多く、平成22年6月には、近世初頭以来の町割が良く残されていることや地域的特色が顕著に示されていることなどが高く評価され、桜川市真壁地区が国の重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けるなど、近年、その価値が再び注目がされるなかで、本市の資源としての保全・活用を考える必要がある。

■島状集落：微高地を利用しながら塊状に家屋が分布する。



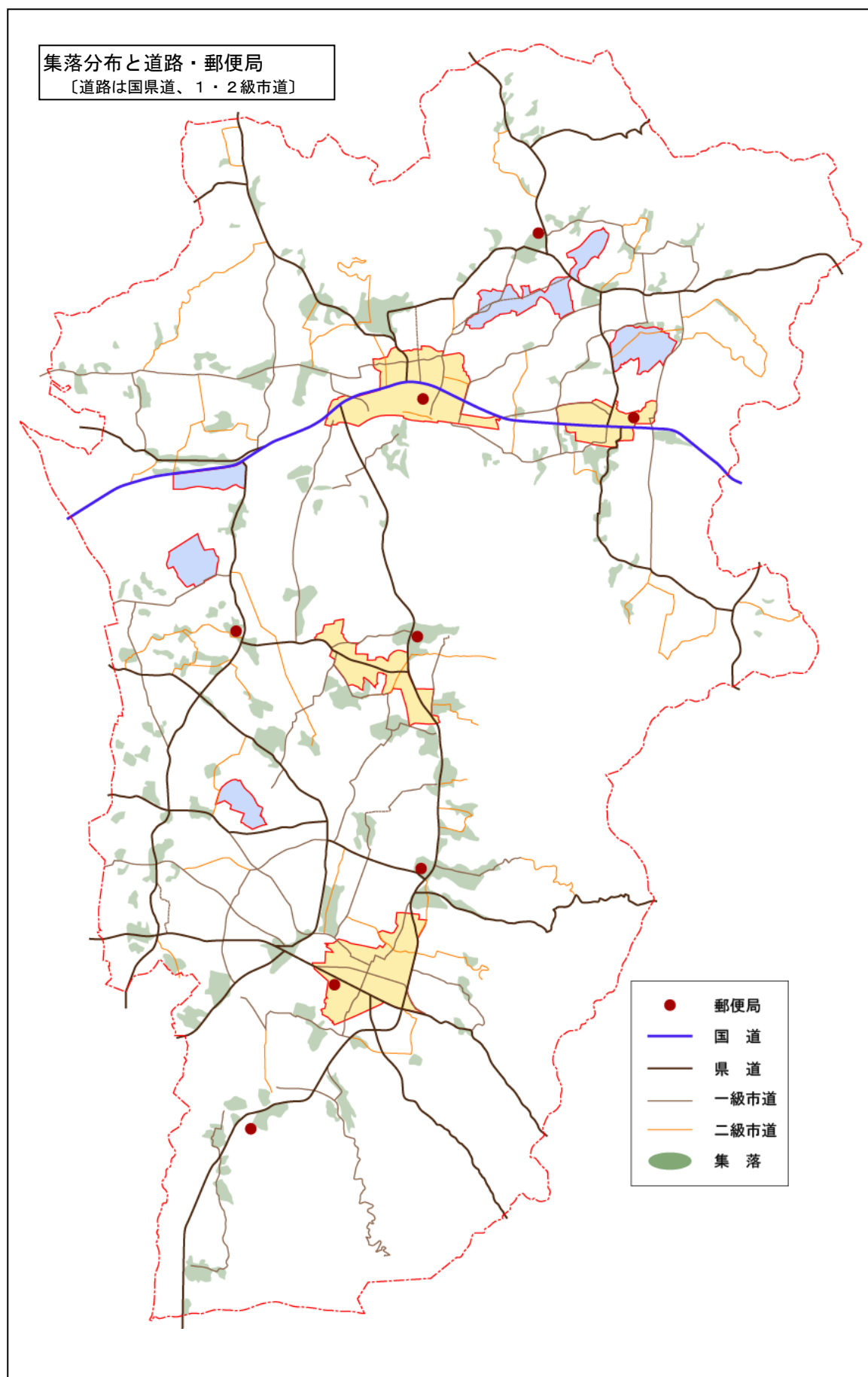
■列(路)村集落：街道の両側に線状に家屋が分布する。

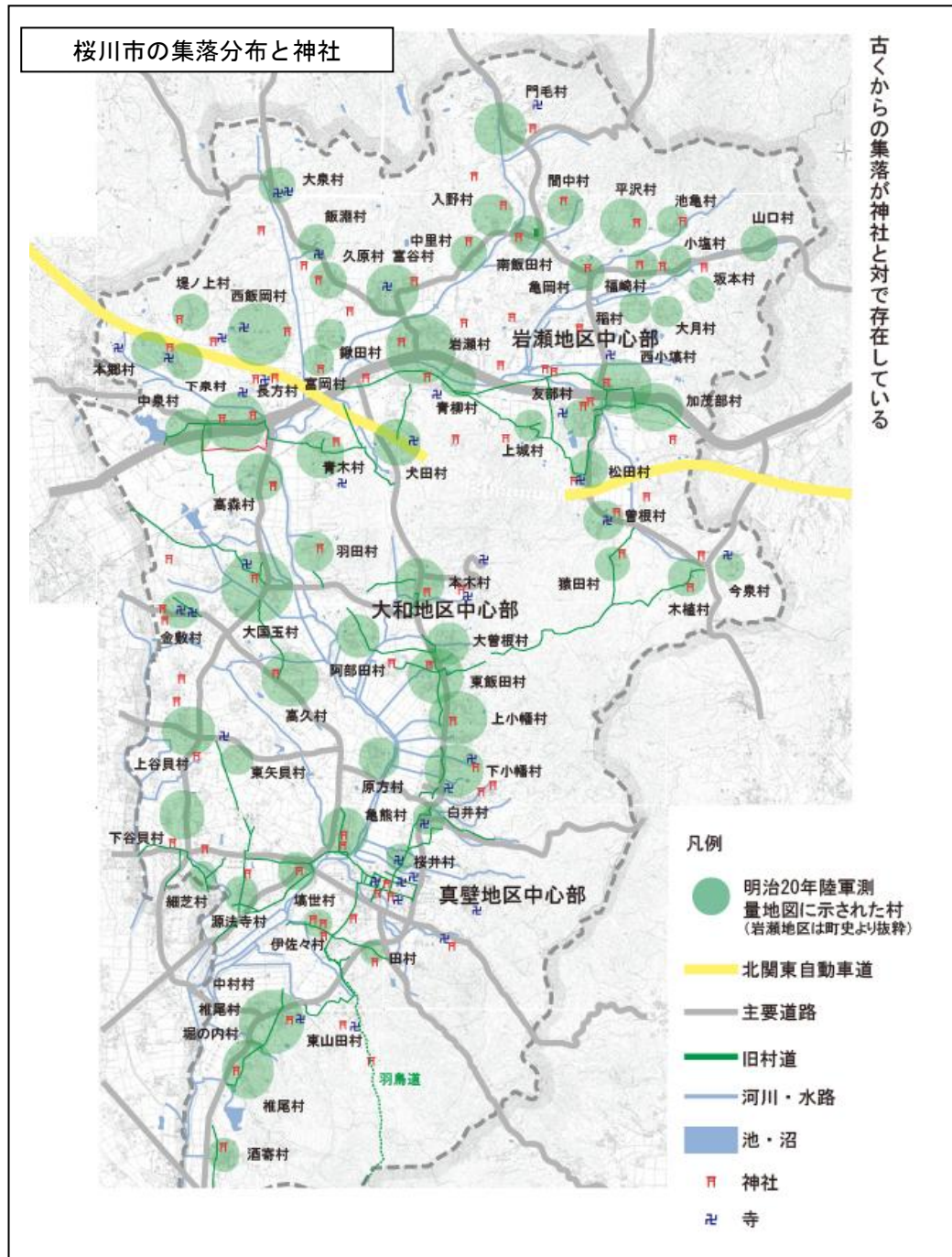


■山麓集落：丘陵部を背後に持ち、道路に沿って塊状の形態を示す。

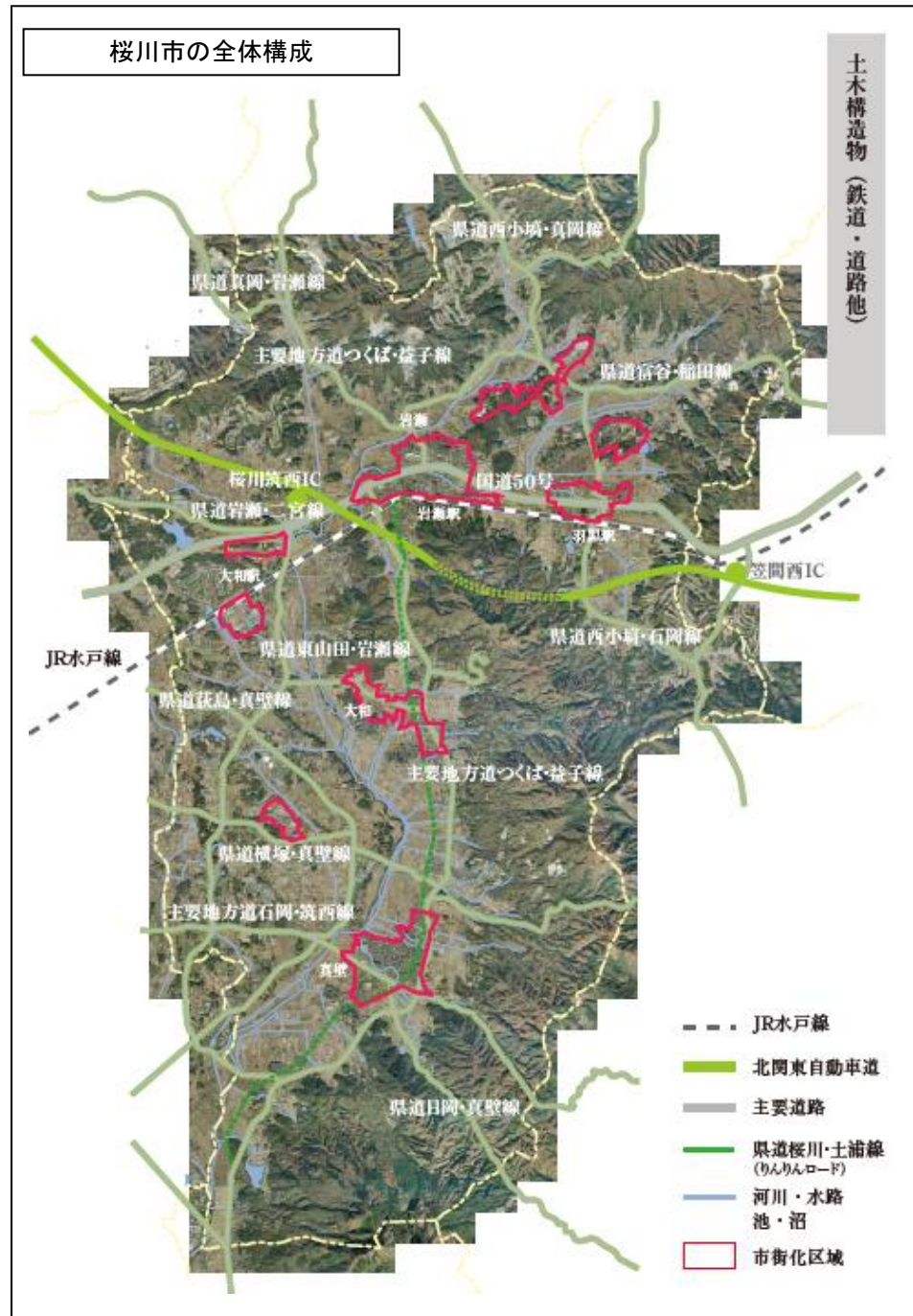


古くからの集落は、自然地形等を生かして分布しており、多くの場合自然災害にも強く、桜川市では、地域コミュニティ、環境、農業との共生も可能な「暮らしの場」となっている。

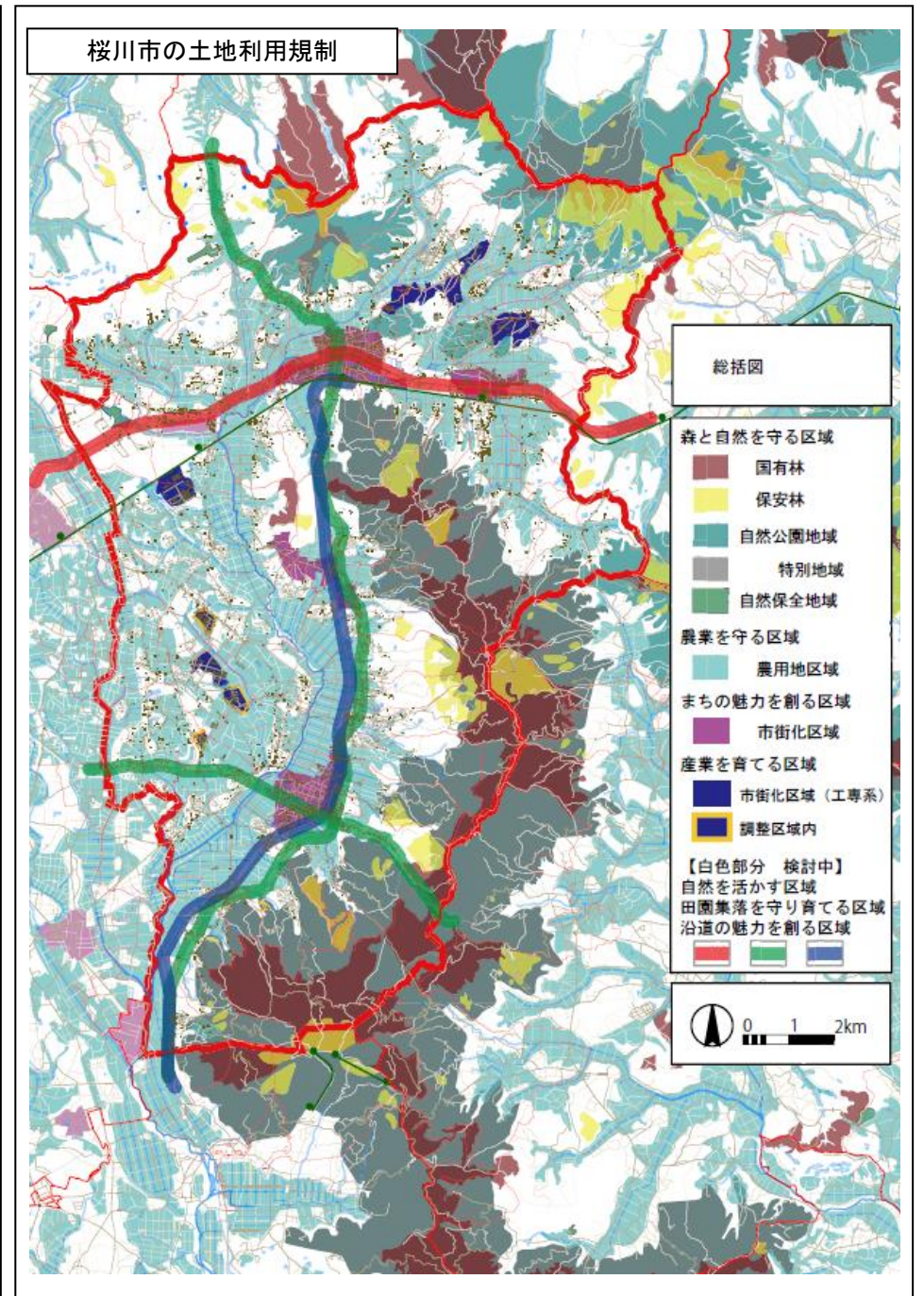




出典) 桜川市景観まちづくりマスタープラン



出典) 桜川市景観まちづくりマスタープラン



出典) 桜川市都市のあり方検討報告書

Ⅸ 将来像検討の履歴

Ⅰ 市街地整備基本計画の策定

自治体の財政フレームと連携して、市街地の整備を効果的かつ効率的に進めるため、公共事業の効率化と総合効果を得ることを目指し、都市の将来像を明らかにするとともに、各種市街地整備事業、総合的プログラムの策定を行う計画。

【第四次全国総合開発計画】
「多極分散型国土の形成」を掲げ、多様な拠点形成を目指す開発が進行。リゾート施設等、民間投資が拡大。(昭和 62 年)

旧岩瀬町市街地整備基本計画(平成 3 年 3 月)				
生活の場として、こしらえる工夫をちりばめた「創造性の高い街」の建設により、居住環境と就業環境、レクリエーション環境が融合しつつ、さらに新しい情報・技術・文化を創造し続ける街 「いわせ 再・創造 2010 年」				
将来人口：55,070 人(平成 22 年)				
市街地面積				
区 分	策定時	目標年次	拡大	
住居系	283ha	663ha	380ha	
工業系	187ha	557ha	370ha	

旧大和村市街地整備基本計画(平成 2 年 3 月)				
豊かな自然と活力にみちたふれあいの郷 「奥座敷・やまと」				
将来人口：18,550 人(平成 22 年)				
市街地面積				
区 分	策定時	目標年次	拡大	
住居系	86ha	196ha	110ha	
工業系	69ha	264ha	195ha	

旧真壁町市街地整備基本計画(昭和 62 年 3 月)				
県西東部地域の発展を先導する「活力ある産業文化都市」の形成				
将来人口：27,000 人(昭和 80 年(平成 16 年))				
市街地面積				
区 分	策定時	目標年次	拡大	
住居系	177ha	210ha	33ha	
工業系	11ha	44ha	33ha	

【バブル景気の終焉】
平成 3 年。株価や地価下落

Ⅱ 都市計画マスタープランの策定

平成 4 年の都市計画法の改正により、都市計画法 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的方針」を示す計画。

旧岩瀬町都市計画MP(平成 15 年 3 月)	
愛し、誇れる 岩瀬 山・里・まちの恵みに映える生き生きふれあい共生の郷	
将来人口：25,000 人(平成 22 年)	
総合計画において設定されるインフラ投資の限度(25,000 人規模と設定)、近年の本町における社会的な状況、今後の住宅地及び産業地の整備等を勘案し想定。	

旧大和村都市計画MP(平成 10 年 4 月)	
人と自然、村民と行政が実現する 【まほろば公園むら・やまと】	
将来人口：12,000 人(平成 22 年)	
総合計画において平成 15 年目標で設定されている人口を現状の趨勢及び今後の各種事業の進捗を加味し設定。上下水道などの都市基盤施設誠意においては、観光施設等の整備に合わせ、「交流・利用人口」を考慮したフレームの設定が必要。	

旧真壁町都市計画MP(昭和 15 年 3 月)	
自然・歴史・生活がとけあい、ふれあいのある快適都市一真壁	
将来人口：21,000 人(平成 32 年)	
少子化の影響により、近い将来、全国的に人口が減少していくことが国立社会保障・人口問題研究所の推計で予測されていますが、都市づくりの理念と目標に基づき、真壁町全体の魅力を高めることによって、人口流出を抑制し、また人口流入を目指す。	

【人口減少社会の到来】
平成 22 年国勢調査では平成 17 年調査から減少

【都市計画法改正】
拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換「コンパクトシティ」

Ⅲ 桜川市第 1 次総合計画の策定

行政全般における施策を示す計画。合併後の桜川市の将来像と実現に向けた施策を位置づけ。(平成 19 年度～ 28 年度)

伝統と豊かな自然に恵まれた田園文化都市 ～やすらぎのまち 桜川～
“桜川市では、市民と行政の協働によって、日本の原風景である田園空間や歴史・伝統を守り育て、個性と魅力にあふれたまちづくりを進める。自治・安心・育成・調和・自立の基本理念に則り、だれもが安心してすみつけられるやすらぎのまちを目指します。”

Ⅳ 茨城県都市計画マスタープラン

茨城県の都市計画に関する基本的な方針を示した計画。

次世代を育み、未来につなぐ「人が輝き、住みよい、活力ある」都市
将来都市像の視点 『集約と連携』
～「コンパクトな都市」と「メリハリのある地域」の連携～

この将来像を踏まえて

この視点を踏まえて

桜川市都市のあり方検討報告書(平成 22 年 3 月)

■基本的な方向性
かつては、先進事例、成功例の引用などにより目指すべき都市像が描かれてきた。しかしながら、既に進んだ市民生活と価値観の多様化、過去に経験したことのない課題に立ち向かわなくてはならない時代背景にあっては、あるべき地域像を描くことに難しさがある。

■人口からみたあり方
人口減少をただ悲観的に考えるのではなく、目指す生活をどのようにしたら効果的に実現できるのか、「地域の容量」という概念とともに人口について考える視点があってもよい

■広域からみたあり方
桜川市の資産は、「美しい日本人の原風景」、「ふるさと生活文化」、「農・工ものづくり産業」である。これらに各地からの人・文化を吸収し、新たな文化創造の連鎖を生み出そうという積極的なベクトルがあってもよい

■暮らしのあり方
①自然や田園の恵みと、都市的利便が享受できる生活
②生活の質向上を目指し、市民同士の協力と不断の努力を惜しまない生活
③長寿や子育てを謳歌し、誰もが安心し、生き甲斐を持つことができる生活
④市民同士、周辺都市との活発な交流を図り、産業・文化の発展を享受できる生活
⑤各地区の個性的で多様な暮らしの流儀を理解、尊重し、誇りある生活
⑥農業や工業をはじめ、身近に物づくりが息づく生活
⑦景観などの地域資源を守り、育て、時に生み出すことにより、これらを後世に引き継ぐ生活

桜川市のあり方を踏まえて

桜川市第 1 次総合計画を踏まえ、都市計画の視点から、桜川市の将来都市構造は如何にあるべきか。 ・桜川市都市のあり方検討報告書では“桜川市の資産である自然・田園風景を守り、美しい集落を将来に継 承していく”という方向性が示唆されており、そのために“より柔軟で、きめ細かい調整の仕組みの導入”を求めている。一方、茨城県都市計画マスタープランでは『集約と連携』の視点が提示されている。 ・絶対的人口減少下で、桜川市のような地方田園都市では、近代都市計画が掲げる『集約型都市構造(コンパクトシティ)』という考え方を、どのように捉え、どのように実現していくべきか。

X 区域区分見直し事例調査

■都市計画区域区分(線引き)の廃止に関する調査 回答一覧					1／3
		1	2	3	4
自治体名		香川県高松市	香川県宇多津町	香川県坂出市	香川県丸亀市
都市計画区域		高松広域都市計画区域	中讃広域都市計画区域 (廃止前は香川中央都市計画区域)	坂出都市計画区域 (廃止前は香川中央都市計画区域)	中讃広域都市計画
区域区分 の廃止	年月日	平成16年5月17日	平成16年5月17日	平成16年5月17日	平成16年5月17日
	廃止済	●	●	●	●
	廃止予定	－	－	－	－
廃止に至った きっかけ・背景		・中心市街地とその周辺での地価の高騰による住宅地開発等の都市計画区域外や未線引き都市計画区域へ拡散 ・市街化調整区域の強い土地利用制限と隣接の都市計画区域外との住民の不公平感の増大	・県が、平成12年の都市計画法の改正を受け、県内の人口動向や土地利用状況等を踏まえた都市計画区域の再編や区域区分の見直しを実施。	・坂出市の行政区域面積のうち市街化調整区域面積は75%、市街化区域面積は20%しかなく、宅地が限られ、地価が高く、家を建てようとする人が市外に流出し、大幅な人口減少の要因となった	・モータリゼーションという経済社会環境の大きな変化、少子高齢化の進展、都市への急速な人口集中が沈静化したことにより、南部の近接する都市計画区域外の地価の安価な郊外へと人口がドーナツ化していった
廃止の発意者		・地域住民、議会、首長	・本町では、線引きが機能していると考えられていたことから、廃止には消極的	・市長(公約)	・議会。都市計画審議会、住民
区域 区 分 の 廃 止 以 前 の 課 題	区域区分の廃止以前に認識されていた課題	・地価の低い都市計画区域外や未線引き都市計画区域への宅地開発の進行による隣接町での人口増加と、市内人口の伸び悩み	・区域区分に対する問題や課題は顕著には見られていなかった	・調整区域の面積が大きく都市計画区域外の面積が小さい。 ・区域区分の面積割合について、周辺市町では都市計画区域外面積が多いなどの不均衡	・都市計画区域外の地価の安価な郊外へと人口がドーナツ化
	区域区分がもたらす具体的支障	・モータリゼーションの進展に伴い、市街化調整区域を越えて未線引き都市計画区域や都市計画区域外の地域において宅地開発が進行 ・市街化調整区域がドーナツ状に取り残され、都市計画区域外等におけるスプロールが市街化区域における計画的な人口集積や市街地の形成に支障となった	《都市計画区域全体》 ・都市計画区域外への人口流出や土地利用上の不公平感 ・良好な自然・田園環境の破壊 など	・調整区域では当該土地に家を建てるのが困難なため、区域区分を行っていない周辺市町へ人口が流出	
区域 区 分 の 廃 止 に 至 る ま で の 経 緯	関係行政機関協議	・平成13年度：線引き制度適用について検討 ・平成14年度：線引き制度に代わる土地利用コントロール制度について検討	《都市計画区域全体》 県と関係市町による協議を随時実施	・平成12年の法改正により、県で「香川県都市計画基本構想検討委員会」を設立し、香川県の都市計画の方向性を定めた。	平成13年12月：市議会が県に対し、線引き廃止の意見書提出 平成14年2月：県に「陸地部全域非線引き都市計画区域」の要望書提出 平成14年9月：「都市計画区域マスタープランブロック連絡会」を設置 平成15年8月：都市計画の見直し説明会 平成16年1月：丸亀市都市計画審議会開催 平成16年2月：香川県都市計画審議会開催
	地元調整	・平成13年度：住民アンケート調査 線引きそのものでなく、将来的なまちづくりについての調査 関係団体についても、同アンケートにより併せて実施 ・平成15年度：新しい都市計画制度に関する素案の説明会 都市計画公聴会の開催 市政出前トーク等の実施	・農地所有者の意向把握のため、区域区分の廃止、新たに導入予定の土地利用コントロール制度について説明会を開催	・地元説明会を12の学区区毎に実施(延べ60回) 特段の反対意見なし ・最終的に、自治会毎に署名を集め、連合自治会より「線引き廃止要望書」の形で市長及び市議会議長へ提出(署名率70%)	平成13年6月 各コミュニティ役員説明 平成13年8月 市民アンケート調査 平成13年12月 丸亀市農業委員会が市に対し、「陸地部全域非線引き都市計画区域」の要望 平成13年12月 丸亀市商工会議所が市に対し、「陸地部全域非線引き都市計画区域」の要望 平成13年12月 陸地部各コミュニティ単位での「意見交換会」を開催 平成15年10月 公聴会の開催
	議会対応	・建設水道調査会において説明	・県及び当該区域構成する他市町の考え方、地権者の意向などの情報提供	・「坂出市における線引き廃止に関する意見書」を全会一致で採択し、県知事および県議会議長へ要望	－

1			2	3	4	
自治体名			香川県高松市	香川県宇多津町	香川県坂出市	香川県丸亀市
廃止にあたっての検討事項	開発許可の運用改善について		—	・区域区分廃止にあわせ大規模開発を除く開発許可関係事務の委譲を受けた	・都市計画法34条1項14号の立地基準については範囲の特定が難しく、的確な運用もできないことから導入見送り	・開発許可対象面積を3,000㎡以上から、1,000㎡以上に引き下げ ・住宅地の1区画の最低敷地規模を150㎡に
	市街化調整区域の地区計画の導入について		・平成13年4月1日より導入し、6地区の地区計画を策定 ・スポット的な規制緩和を求める意見が多かった	なし	・検討したが、地区計画が完了するまで相当の期間を要すること、地区計画の背後地の土地利用が困難になることから見送り	—
	その他		—	—	・いずれの方策も、調整区域の枠は廃止できず、根本的な対策にはならない。	—
	①導入の目的		・従前に比べ周辺に環境悪化をもたらす建築物等の立地が可能となることから、線引きに代わる土地利用コントロールが不可欠	・特定用途制限地域→無秩序な土地利用の制限 ・風致地区（追加）→都市の風致の維持	・従前に市街化調整区域であった用途白地地域の良好な環境の形成又は保持を図る	・想定外の迷惑施設等の立地を制限するため、基本的に特定用途制限の指定が示され、中讃広域都市計画マスタープランの策定にも反映
し廃した土地に活用を法で規制、新たな制度に導入	②制度又は手法の内容		・用途白地地域の形態規制の見直し ・特定用途制限地域の指定 ・開発許可制度の見直し	・特定用途制限地域	・特定用途制限地域の制定 ・新たな風致地区の設定	・特定用途制限地域
	③期待される効果		—	・主に山林や田畑が占める、地域の実情にあった緩やかな土地利用の進展	・用途白地地域の無秩序な開発等の防止	・地域内の良好な環境の形成又は保持
	そ の 他		—	・特定用途制限地域内の「居住環境保全型」エリアにおいて、建築基準法第50条に規定する建築物の構造に関する制限として「高さ制限」を導入	—	—
	自治体名		香川県高松市	香川県宇多津町	香川県坂出市	香川県丸亀市
の人口・前世代変数での	行政区域全体における動向	増加・減少	1. 増加	1. 増 加	3. 減 少	1. 増加
	旧市街化区域における動向	増加・減少	3. 減少	1. 増 加	3. 減 少	3. 減少
	旧 調整区域における動向	増加・減少	1. 増加	1. 増 加	3. 減 少	1. 増加
開発許可の件数・変化	行政区域全体における動向	増加・減少	1. 増加	3. 減 少	1. 増 加	2. 変化なし
	旧市街化区域における動向	増加・減少	3. 減少	3. 減 少	2. 変化なし	2. 変化なし
	旧調整区域における動向	増加・減少	1. 増加	3. 減 少	1. 増 加	2. 変化なし
区域区分の廃止後の課題	区域区分の廃止後に新たに認識された課題		・廃止に伴い、旧市街化調整区域へ居住・商業施設の立地が進展し、田園地帯である郊外部での宅地化が進み、低密度な市外地が広がる拡散型の都市構造が形成される傾向がみられた	・特になし	・開発許可、建築確認件数ともに増加しているが、依然として人口は減少傾向にある。しかし、世帯数はわずかながら増加している	—
	新たに導入した土地利用規制の制度又は手法で、これまでに認識された課題		—	宅地のミニ開発による纏まりのある良好な田園環境や田園景観が少なくなりつつある	—	—

■都市計画区域区分（線引き）の廃止に関する調査 回答一覧

					2／3
		5	6	7	8
自治体名		長野県安曇野市	愛媛県新居浜市	愛媛県西条市	宮崎県都城市
都市計画区域		豊科、穂高、明科、三郷、堀金都市計画区域 （平成24年7月30日現在5つの都市計画区域）	新居浜都市計画区域	西条都市計画区域（線引き廃止時は東予広域都市計画区域）	都城広域都市計画区域 高崎都市計画区域
区域区分 の廃止	年月日	平成25年1月下旬	平成16年5月14日	平成16年5月14日	昭和63年4月22日
	廃止済	－	●	●	●
	廃止予定	●	－	－	－
廃止に至った きっかけ・背景		平成17年10月、5町村の合併により誕生した安曇野市は、5地域（旧5町村）がそれぞれに都市計画区域をもち、土地利用制度に大きな相違があった。 A 都市計画区域（区域区分）：豊科地域 B 都市計画区域（用途地域）及びまちづくり条例に基づく9つのゾーニング：穂高地域 C 都市計画区域のみ：その他の地域 地域合併協議会では、「合併後、5年を目途として同一歩調で行うことを基本に調整する」ことを確認していたため、平成23年4月の運用開始を目指し、統一した土地利用制度の検討を開始	・市街化区域内農地の宅地並に課税に対する危機感（農業者団体） ・昭和62年と平成13年に2回の見直しでは、国や県から、土地区画整理事業および地区計画の都市計画決定や5年以内の実施などを求められ、住民の合意や財政的な理由から実現が難しく、中心市街地周辺や新居浜東港等の約227haしか編入できなかった ・今後、人口動態や編入条件により、市街化区域の拡大は事実上望めないものと考えられることから、区域区分の廃止により、「まとまりある市街地の形成による計画的・効率的な都市施設の整備」という将来都市像を目指すこととなった	・国や県に対して市街化拡大の要望を行ってきましたが、市街化区域の編入条件として、将来の人口増、面整備事業の実施等、編入基準が厳しく実現できなかったこと	①都市構造とタイミング 合併を繰り返し市域に旧町村の拠点が点在している。昭和45年に線引き制度を導入したが、規制が厳しくなり、旧町村の人口減少も発現し、線引き制度が主要因であるということになった ②近隣都市計画区域 経済及び生活圏域は、当市を業務核都市として隣接する鹿児島県にまで及んでいるが、都市計画区域は県で分割され、広域調整機能は、全く働かない状況。さらに当時、本県及び鹿児島県で区域区分制度を導入しているのは当市のみで、隣接市で工業及び住宅団地の開発が起こる等、当市活力の低下が懸念されていた
廃止の発意者		・平成20年3月に提言書（市民提言） ・有識者からなる「土地利用構想調査専門委員会」 →平成20年9月に自主条例主体の土地利用制度の制定に取り組むべきことが提言 ・これらを受け市（市長）は自主条例を用いた統一制度制定を決定。	・法改正を受け愛媛県が都市計画区域ごとに線引きをするか、しないかを判断	・東予広域における3市（新居浜市・西条市・東予市）2町（丹原町・小松町）の首長	・市議会と地元
区域 区分 の 廃 止 以 前 の 課 題	区域区分の廃止以前に認識されていた課題	・地域ごとに土地利用制度が異なる ・開発手続きが、事業者の混乱を招き、事務処理上も煩雑となる。 ・同じような市街地の中の農地でありながら、課税・評価の違いから豊科地域の市街化区域内の農地が高い固定資産税を課されることにより、税の不公平感に対する不満が生じる。 ・工場進出、拡大時に機動的な対応が図れない。 ・別荘観光地の独自の機能や魅力の保持が図れない。 ・特性でもある散居集落に配慮したきめ細やかな土地利用が図れない。	・市街化調整区域での開発傾向（開発が多く行われている） ・中心市街地の空洞化（郊外の安価な土地を求めた） ・線引きが非常に不整形で投資効率が悪い ・市の中心部や人口密度が高い既成市街地が依然として市街化調整区域内に残されている（線引きの目的が達成されていない）	・過疎化と高齢化の進行により集落機能の減失	・線引き都市と非線引き都市の開発容易性のギャップ ・市街化区域と市街化調整区域での開発容易性 ・県境をまたいだ近隣町での工業及び住宅開発とその容易性 ・生活及び経済圏は同一だが、県境で都市計画区域が設定
	区域区分がもたらす具体的支障		・市街化調整区域では、開発許可制度により、開発行為・建築行為が規制され、土地の権利が制限される ・開発行為、建築行為が規制されるため、経済活動が抑制され、経済の活性化を図る上ではマイナスとなる	・区域区分の厳しい規制により、市街化調整区域内において過疎化、高齢化が進み、伝統的な地域文化を持つ集落コミュニティの存続が危ぶまれていた	・既存集落地の住宅開発の阻害 ・旧町村の中心地及び集落地の人口減少の発現と活力低下 ・工業及び住宅開発がしにくく、近隣町村の開発容易性の高い地域へ流出
区域 区分 の 廃 止 に 至 る ま で の 経 緯	関係行政機関協議	・平成16年11月の合併協議 合併から5年を目途として土地利用制度の全市統一目標を平成23年中とした ・市は平成23年度初頭には長野県の理解を取りつけたものの、新たな自主条例が豊科で運用されていた線引き制度を代替できるのか、国は当初、慎重姿勢 ・国は、豊科の線引き廃止の妥当性や廃止後の土地利用のあり方・規制について長野県に対し十分な検証と説明を求め、H23年4月に施行となった豊科以外の4地域における土地利用条例の運用状況にも着目、関東地方整備局、関東地方農政局に対する事務レベル協議に約1年を費やし、国土交通省、農水省に一定の理解が得られた	・土地改良協議会、農協等の各種関係団体に出席講座により情報提供した。	・愛媛県と廃止後の土地利用コントロールについて協議 ・愛媛県でも、四国地方整備局や本省（国土交通省）と線引き廃止の方向での協議をして頂き、「区域マス」の策定にあたっては策定専門部会を5回開催し、一定の土地利用規制を行うことを条件に線引き廃止の方針が決定	・1980年 線引き改訂作業での公聴会の際、調整区域を市街化区域に設定して欲しい旨の強い口述がある ・1980年9月 市議会で同旨の質問があるが、合併前の既存集落においては分家を中心とする緩やかな人口増加しか見込めないため、市街化区域の設定については消極的な答弁 ・1984年 地元から県に対して、同旨の陳情書を提出 ・県が「土地利用対策協議会」を設置し、本格的に検討 ・1985年6月 検討結果を市議会にて報告
	地元調整	・地区単位の懇談会を制度検討当初から開始。 ・条例の内容を平成22年に説明 （平成19年から7回のべ138会場、のべ2557名の出席者） ・豊科都市計画区域（旧豊科町）についても同様に説明を行ってきたが、区域区分廃止に伴い再度説明会を予定（平成24年11月ごろ、4会場を予定）	・平成14年5月：市広報に「本市における線引きの現状」 ・平成14年6月：市広報に「線引きの特徴」 ・平成14年10月：市広報に「アンケート結果」 ・市政懇談会で、「都市計画区域（線引き制度）」について」というテーマで市民と懇談（廃止を求める声が大きい）	・平成14年度：地元関係各団体等を対象に線引き廃止に関する説明会（線引き廃止に対する反対意見なし）	－
	議会対応	・合併協議会での課題となっていたため、目立った反対はなし ・勉強会と称し、3～4回の説明会、委員会の研修先として、区域区分を廃止した都市への視察等	・地方自治法第99条の規定により、第4回新居浜市議会定例会（平成14年9月20日の会議）を議決 ・線引き廃止に関する意見書を平成14年10月8日に、新居浜市議会議長より愛媛県知事に提出	・議会において、反対意見はなし ・西条市、東予市、丹原町、小松町の各議会議長から愛媛県知事宛に「線引き廃止による新しい都市計画の構築に関する意見書」を提出	－

			5	6	7	8
自治体名			長野県安曇野市	愛媛県新居浜市	愛媛県西条市	宮崎県都城市
廃止にあたっての検討事項	開発許可の運用改善について		・都市計画法第34条第10号、11号及び12号の運用において、独自の開発許可基準の設定や解釈が必要となることから、安曇野市が全部事務処理市にならなくてはならないが、開発審査会をもつことのできない本市の場合、その設定に際して、県の開発審査会の同意を必要とするが、運用解釈について県と考え方の相違があり、市主体の制度運用に限界が生じる可能性があるため導入しなかった	・条例により開発許可対象面積を1,000㎡以上に引き下げ	・条例により開発許可対象面積を1,000㎡以上に引き下げ	・条例により開発許可対象面積を1,000㎡以上に引き下げ
	市街化調整区域の地区計画の導入について		—	・なし	・検討していない	・検討していない
	その他		—	—	・旧市街化調整区域における日影規制の導入	・線引き廃止の協議を進めていく中で、飛び地線引きの話が出たが、人口密度要件がクリアできなかった。
し廃した土地に合法利用させて、新たな制度に導入	①導入の目的		・独自条例を制定し統一を図りまちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用を推進	・線引き廃止により、規制が大幅に緩和されたが、住環境の悪化を抑制する	・地域の実状や特性を活かしたまちづくりを行うため、産業居住地区、幹線道路沿線地区、田園居住地区の3地区に区分して、特定用途制限地域を指定	・線引き廃止を先駆けて実施。当時は、平成4、8年の都市計画法改正以前であり、市町村と県、国との関係性や区域区分制度の柔軟性、土地利用制度の多様化等現在の状況と異なる。
	②制度又は手法の内容		・別添 ガイドライン参照	・特定用途制限地域の指定 ・用途地域の指定のない区域の建築物の容積率、建ぺい率等の決定 ・開発許可対象面積の引き下げ	・特定用途制限地域の指定	—
	③期待される効果		・既存市街地以外での開発の抑制 ・既存市街、既存集落への集約重視のまちづくり、土地利用の規制・誘導	・都市計画法上の規制が緩み、宅地造成や建築が活発となり、経済の活性化が期待できる	・周辺の住環境を悪化させるような建築物の建築を規制 ・自然環境や景観の保全	—
	そ の 他		・制度内容の自由度、弾力性・機動力、市民との関わりなど、制度構築時から運用にあたり、条例に規定する上でその効果が期待できる	—	—	・少子高齢化・人口減少という成熟型社会の更なる進展に対し、社会的・経済的・環境的な視点を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市を維持、形成していくために、土地利用の見直し(用途の見直し・特定用途制限の導入等)について、現在、土地利用専門部会を立ち上げて検討中
自治体名			長野県安曇野市	愛媛県新居浜市	愛媛県西条市	宮崎県都城市
の人口止向・前後世帯変帯で化数の	行政区域全体における動向	増加・減少	—	4. その他	3. 減少	2. 変化なし
	旧市街化区域における動向	増加・減少	—	4. その他	3. 減少	3. 減少
	旧調整区域における動向	増加・減少	—	4. その他	3. 減少	2. 変化なし
築開発止認可後での変数の建の	行政区域全体における動向	増加・減少	—	4. その他	1. 増加	1. 増加 2. 変化なし
	旧市街化区域における動向	増加・減少	—	4. その他	3. 減少	2. 変化なし 3. 減少
	旧調整区域における動向	増加・減少	—	4. その他	1. 増加	1. 増加
区域区分の廃止後の課題	区域区分の廃止後に新たに認識された課題		—	・都市施設(道路、公園、下水道など)の整備対象範囲が拡大されるため、より計画的、効率的に整備が行われるものと考えられるが、一方では、対象範囲が広がることに伴い、都市施設の整備に伴う事業費の拡充が必要となる	・旧市街化区域内における商店街の空き店舗率が増加していることから、商店街の活性化が今後の大きな課題となっている	・旧市街化区域縁辺部へのスプロール化と隣接する三股町への人口流出 ・車の普及と開発容易性の高まりから大型店が出店し、スプロールを助長 ・あらゆる面での都市計画としての後ろ盾を失ったことで、市街地整備との連動等都市計画が機能不全を起こしている ・旧町村の求心性保全を図るために廃止したが、経済動向に偏った土地利用となったことで、地域によっては、開発圧力を低下させた。 ・旧町村の人口減少と郊外店舗の進出に、地域に根差した生活利便系施設の撤退が懸念され、買い物難民が増加
	新たに導入した土地利用規制の制度又は手法で、これまでに認識された課題		—	—	・特になし	・区域区分制度の廃止は、時代の趨勢、合併による地理的格差、周辺都市計画区域との規制バランス、制度の柔軟性欠如等を鑑みると、廃止はやむなしという結論に至る ・当市の土地利用規制緩和政策は、人口の維持、増加、経済成長などを背景に開発容易性を高め、成果として住宅、商業、工業が立地し、市全体の総量として促進された ・しかし、地域、地区、個人レベルでみると、公害苦情の増加、経済活動の外部性を誘発したことによる中心市街地の衰退、後追いつ的整備の要求、景観の混乱など副作用もあった ・成熟型社会の到来に向け、このような経済重視の土地利用施策から戦略性と保全性を兼ね備えた土地利用施策への転換を検討している。検討過程において、線引き制度の廃止は、都市計画の根幹的概念を失い、市街地とは何か?という点から用途地域設定の合理性や都市計画税、市街地整備との関係性等都市計画運用指針に頼ることのできない状態を招き、その点から検討に苦慮している ・線引き制度の廃止は、人口や産業立地、スプロールといった目に見える事象に行きがちですが、最も大きな問題は、都市計画の原理原則を失ってしまう危険があること ・様々な都市計画制度や運用指針は、区域区分制度を基本とした形態となっており、非線引き都市計画区域の問題は、実は取り残されている現状です。区域区分制度の評価検討をなされる際には、そのような点にも配慮する必要がある

■都市計画区域区分（線引き）の廃止に関する調査 回答一覧

■都市計画区域区分(線引き)の廃止に関する調査 回答一覧					3／3
		9	10	11	12
自治体名		岡山県笠岡市	熊本県荒尾市	和歌山県海南市	三重県伊賀市
都市計画区域		笠岡都市計画区域	荒尾都市計画区域	海南都市計画区域、 下津都市計画区域	上野都市計画区域(線引き有) 伊賀都市計画区域、阿山都市計画区域、青山都市計画区域(線引き無し)
区域区分 の廃止	年月日	平成21年4月1日	平成16年7月1日	2004年5月17日	区域区分の見直し時期は未定
	廃止済	●	●	●	
	廃止予定	－	－	－	
廃止に至った きっかけ・背景		・社会情勢、超少子高齢化時代への突入、農業離れによる農村集落の衰退、隣接する市町の大合併、福山市を除く隣接自治体はすべて非線引き都市計画区域で、線引きをしていない規制の緩い周辺の市町への人口の流出などの問題が深刻化 ・今後も更なる人口減少や高齢化が加速することが懸念され、都市計画区域の約9割をしめる市街化調整区域内の人口減少が著しく、市民から積極的な定住を促進する施策が求められた ・平成12年の都市計画法改正により、区域区分が選択制となり、権限も県となったため一層関心が高まった ・JFEの進出により、福山市とともに「備後地区工業整備特別地域」に指定されたが、結果的に都市化が進まず、社会状況の変化から廃止となったことに伴い、線引き導入時の義務的条件がなくなった ・笠岡市は1つの市から構成される単独都市計画区域であった。	・石炭産業が低迷し、都市化圧力がなくなり、市街化区域の利用すら進まず、一方で調整区域内への公共投資もできないという事態に陥っていた。調整区域の農山村部においては少子高齢化が進み、線引き制度による厳しい土地利用規制により地域の活力が阻害され、本市にそぐわない制度となっていた	・線引き後一貫して人口が減少していることによる沈滞感、市街化調整区域での宅地化が制限されることへの不満 ・平成13年5月18日 都市計画法改正により、和歌山県が定める都市計画区域マスタープランで線引きの有無が検討	・合併により、土地利用のルールが異なる地域が同一市内に存在する状態となったため、一体のまちづくりのため、市域全域に統一した土地利用ルールが必要になった。
廃止の発意者			・議会及び住民	・市長	・議会や住民
区域 区分 の 廃 止 以 前 の 課 題	区域区分の廃止以前に認識されていた課題	・平坦な土地が少ない地形特性から市街地の拡大に限界があり、区域区分制度が適合しない ・開発可能である平坦な優良農地や重要な緑地は他法令により保全されており、開発行為に対する厳しい制限の必要性が低い ・平成15年当時、人口の約42％が市街化区域に居住し急激に市街地部へ移住する可能性は低いことから、投資効果を踏まえ区域区分によらない地域特性に応じた土地利用、都市施設整備の在り方が問われた	・調整区域の、厳しい土地利用規制により、地域の活性化が阻害	・人口減少、市街化調整区域での土地利用制限	(区域区分がもたらす具体的支障) ・本来拠点として育成すべき地域(支所周辺や主要駅周辺など)や、集落維持が必要な地域なども、市街化区域設定の要件(40人／ha未満の地域など)を満たさない場合、市街化調整区域となってしまう(“非線引き”がもたらす具体的支障) ・非線引きの白地地域では、都市計画上の土地利用制限及び誘導策が無いため、将来都市構造を実現する土地利用コントロールが出来ない。効率的なまちづくりを行う上で重要な集落拠点等をつくるための土地利用誘導が出来ない
	区域区分がもたらす具体的支障	・隣接市町は合併により、自治体としての規模を大きなものへと変化し、福山市を除く隣接自治体は全て非線引き都市計画区域であることから、周辺市町への人口の流出などの問題が深刻化 ・更なる人口減少や高齢化が加速することが懸念され、都市計画区域の約9割をしめる調整区域内の人口減少が著しい	・調整区域への公共投資ができない	・人口減少、市街化調整区域での土地利用制限	
区域 区分 の 廃 止 に 至 る ま で の 経 緯	関係行政機関協議	・線引き見直しの当初から、県と協力的に進め、区域マス、市マスの記載内容についての助言や、資料収集に関する相談、要望書、案の申し出の要所要所のタイミング等、一定の理解と距離感をもって協力的に作業を進めた ・中国・四国農政局のハードルが高く感じられた。笠岡市は国営干拓地で大規模農業を行っており、線引きを廃止しても乱開発により営農環境が損なわれないという確約をとること、中国・四国地方でも極めて高い耕作放棄地率の解消について方向性を示すことの指摘があった。具体的には、区域マスタープラン、市マスタープラン、市農振整備計画書の3点セットに国営干拓地の保全と耕作放棄地の「解消」について盛り込むことが必須条件	・県は市の意向を尊重するという考え方であり、協議はスムーズに進んだ	・平成14年8月21日 都市計画区域区分等検討調査を開始 ・平成14年12月3日 県土木部長の市長訪問で市長が線引き廃止の要望 ・平成14年12月17日 市長が知事に対し線引き廃止の要望 ・平成15年4月1日 都市計画法34条第8号の3の区域を指定。(県条例) ・平成15年9月 9日 海南市農業委員会で説明、廃止の意向を報告 ・平成15年9月11日 市自治会連絡協議会で説明、廃止の意向を報告 ・平成15年12月5日 市自治会連絡協議会が市議会に請願書提出(同22日採択) ・平成15年12月16日 和歌山海南都市計画区域の変更の申出 ・平成15年12月24日 海南市議会が県知事に意見書提出 ・平成16年4月9日 海南市都市計画審議会に諮問 ・平成16年4月20日 第88回和歌山県都市計画審議会 ・平成16年5月17日 都市計画決定	・県の方針では、線引き市町では、基本的に線引きを維持することが望ましいとしているが、市町村合併によって、線引きがある都市計画区域とない都市計画区域が混在する場合は、線引きの存続及び廃止について慎重に検討としている ・三重県との協議は随時行い、さらに伊賀市の検討委員会委員へ県の都市計画部局と開発部局から就任を頂き、検討中の制度案について情報共有を行い、意見も頂きながら検討を進めている ・国の都市計画部局への調整はまだ行っていない
	地元調整	・線引き廃止に向け、住民との合意形成に重点を置いて活動(住民への説明は市長自らが色々な場所に出向いて実施) ・土地利用アンケート、土地利用ワークショップ(21地区)、あたらしい都市計画の案の公表、公民館単位での市民説明会(13地区)、広報誌での連載(3ヶ月連続シリーズ)、ケーブルテレビの番組等を実施	・平成15年9月に説明会を7箇所、公聴会を1回開催 (特に反対はなし)	－	・平成22年2月～5月 今後の伊賀市に求められるまちづくりについて 説明会 ・市内全域を対象とし25会場で実施 参加者数550人 ・平成23年7月31日 住民自治協議会代表者との意見交換会 ・平成24年2月 土地利用管理手法地域説明会
	議会対応	・議会でも、平成13年の勉強会から始まり、線引き廃止事例都市への視察、笠岡市土地利用計画調査特別委員会の設置、線引きの見直しの可能性を見据えた上位計画についての議論、線引き廃止やそれに代わる制度について等の様々な議論・検証を長年の間行なった。	・平成16年6月県議会で開発区域の面積の特例を定める条例。市議会で特定用途制限地域条例の議決 議会からも要望が強かったので、特に対応は行っていない	－	・平成22年5月の地域説明会開催中と平成24年12月の地域説明会開催前に、土地利用制度の検討状況や、地域説明の内容等について説明。

			9	10	11	12
自治体名			岡山県笠岡市	熊本県荒尾市	和歌山県海南市	三重県伊賀市
廃止にあたっての検討事項	開発許可の運用改善について		・条例により開発許可対象面積を1,000㎡以上に引き下げ	検討していない	・県条例にて、都市計画法34条第8号の3の区域を指定 (線引き廃止までの時限運用)	・三重県では、市街化区域から1km以内が“近接・隣接する地域”、認める土地利用を戸建て住宅のみとして運用しているが、“近接・隣接”の範囲設定、許可する土地利用について、伊賀市では開発許可権限を得ることで、市独自の運用を検討中 ・おおむね50戸以上の基準を満たさない集落は、区域指定することが出来ないので、すべての集落に対して制度として活用することが出来ない。本来、開発を抑制すべき市街化調整区域の制限を必要以上に緩和してまいかねない
	市街化調整区域の地区計画の導入について		・検討していない(地形と市街地形成状況から、無秩序な建築や開発が一定の区域に集中して発生することは考えにくい)	・検討していない	・検討していない	・伊賀市の求める土地利用を実現するには困難
	その他		—	—	—	(特定用途制限地域) ・周辺環境を悪化させるおそれのある建築物の立地を制限することができるが、対象が、大規模商業施設や遊戯施設等に限られるため、一般の住宅地開発等の規制誘導には効果は見込めない
し 廃 た 止 土 に 地 合 利 用 わ せ 法 規 で 制 、 の 新 制 た 度 に や 導 手 入	①導入の目的		・自然環境の保全、良好な居住環境の提供、大規模商業施設や工場などの建築物のコントロールなどを目的として特定用途制限地域を定めた	・特定用途制限地域 白地地域に住居系の用途を誘導し、良好な環境を維持 ・開発行為対象面積を1000㎡以上とする 良好な環境の維持形成、開発によるトラブルの抑制	・高さのある建築物を規制	・都市マスに位置づけている多核連携型の都市構成の実現 ・地域独自のまちづくりを可能とするため
	②制度又は手法の内容		・特定用途制限地域(田園居住地区・環境共生地区・特定沿道地区)を設定	・特定用途制限地域の指定 ・開発行為の許可基準の一部改正	・建築基準法にかかる指定容積率を400%から200%とした	・伊賀市の自主条例を策定 ・土地利用基本計画では可(○)、不可(×)の基準だけでなく、地域で協議した上で行政が判断(△)という基準も設定
	③期待される効果		・50戸連たん等の条件がなくなり、自由に建築が可能となった	・良好な環境の維持、形成 市街地の拡大を防ぎ、中心部の空洞化を防ぐ ・無秩序な開発の抑制による良好な住環境の維持	・一般住宅の近隣にマンションが建つことを制限	・法に基づいた一律の制限ではなく、地域に適した土地利用ルールの運用 ・条例運用に伴った、地域の自治力やまちづくりの意識の向上
	そ の 他		—	—	—	—
自治体名			岡山県笠岡市	熊本県荒尾市	和歌山県海南市	三重県伊賀市
の 人 廃 動 口 止 向 ・ 前 の 世 後 変 帯 で 化 数 の	行政区域全体における動向	増加・減少	3. 減 少	4. その他	3. 減 少	—
	旧市街化区域における動向	増加・減少	3. 減 少	4. その他	3. 減 少	—
	旧 調整区域における動向	増加・減少	3. 減 少	4. その他	3. 減 少	—
動 向 の 変 化 ・ 築 開 廃 確 発 止 認 許 前 件 可 後 で の 建	行政区域全体における動向	増加・減少	1. 増加	2. 変化なし	3. 減 少	—
	旧市街化区域における動向	増加・減少	2. 変化なし	2. 変化なし	2. 変化なし(建築確認) 3. 減 少(開発)	—
	旧調整区域における動向	増加・減少	1. 増加	4. その他	1. 増 加(建築確認) 3. 減 少(開発)	—
区域区分の廃止後の課題	区域区分の廃止後に新たに認識された課題		◇中間報告のまとめ ・線引き廃止後3年間においては、笠岡市に目立った傾向は見られず、社会状況の変化に伴って開発件数、建築件数、農地転用件数ともに減少傾向となっている。ただし、細かい動向を見ると、笠岡市では線引き廃止により、用途地域(旧市街化区域)周辺区域での開発が起きており、市町間移動者数の動向にも若干の変化が起きていることから、今後の動向について持続して調査を行うことが必要と考えられる	・市街化区域内農地・山林を宅地並課税から一般農地課税としたため税収が減少したが、大きな問題とはなっていない	・廃止により生じた課題はない	—
	新たに導入した土地利用規制の制度又は手法で、これまでに認識された課題		—	・スプロールが懸念されていたが、特定用途制限地域の導入により防止されている	・特になし	—

XI 法規制のため成約できなかった取引事例(調査票による市内事業者に対する調査)

年 度	—
場 所	岩瀬地区
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	出身者要件に満たないため(29条、43条)
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	—
場 所	大泉地区
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	50戸連根に満たない(29条、43条)
農 地	農地法4条
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度頃
場 所	旧岩瀬中心市街地隣接地区
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	市街化調整区域の規制のため、希望の地域に住めなかった。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	—
場 所	入野地区
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	50戸連根に満たない(29条、43条)
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	神田集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	50戸連根に満たないため
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	昭和53年度
場 所	長方地内
用 途	商業施設
都市計画	用途不適、道路幅員不足
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	本郷集落付近
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	いわゆる“出身者要件”に適合しなかった
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	—
場 所	大田地区
用 途	事務所
都市計画	建物用途(29条、43条)
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年9月
場 所	青木
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	農地の取得制限
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

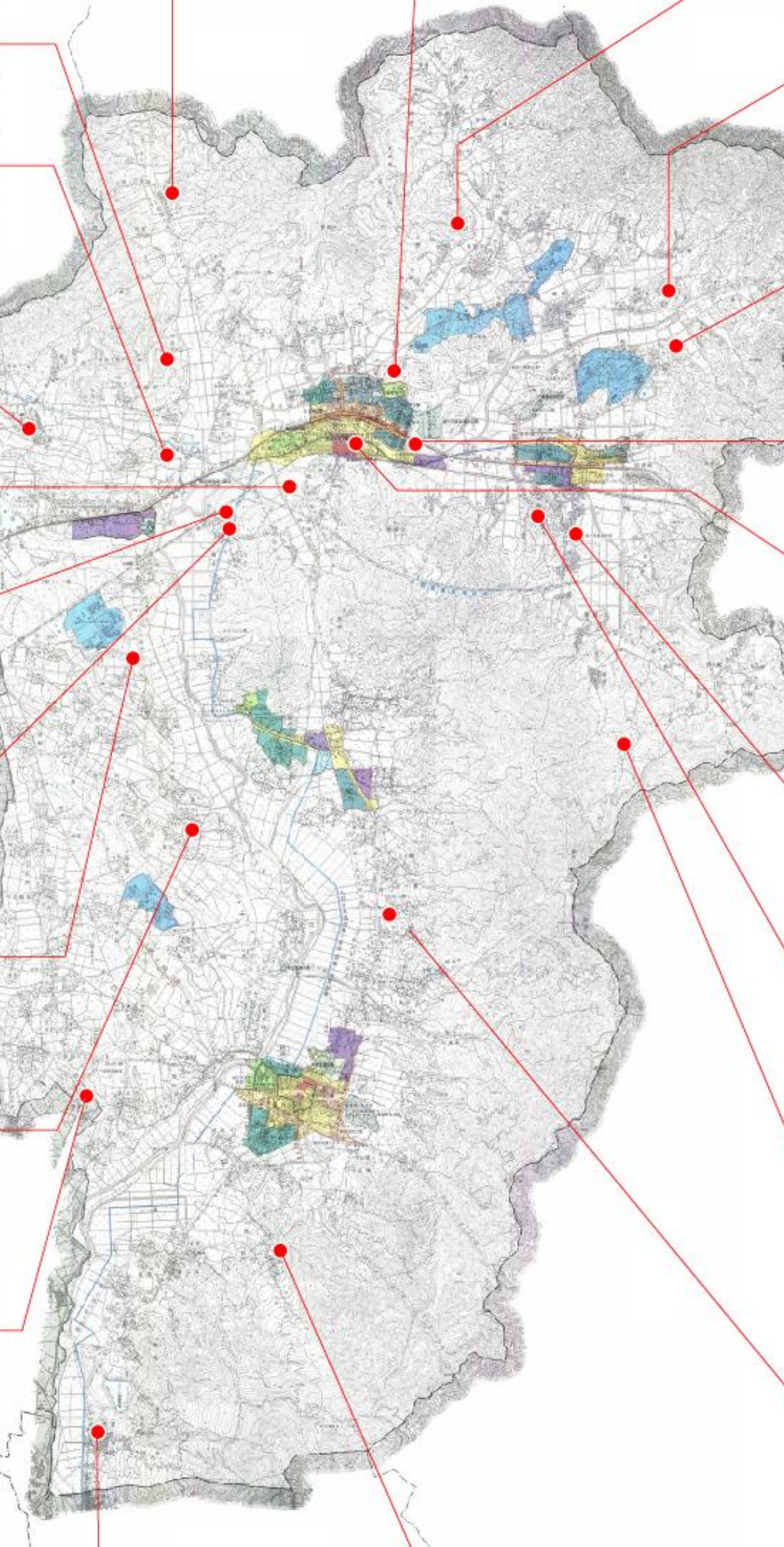
年 度	平成23年度
場 所	青木地内
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	—
農 地	緑引き前からの調整地区内にある中古住宅の敷地一部が農地だった為、農地を購入出来ないお客様で成約出来なかった。
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	県道東山田岩瀬線沿い
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	出身者要件、50戸連根に満たないため
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	高久集落
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	いわゆる“出身者要件”、“50戸連根要件”とも適合したが、接道要件を満たすことができなかった。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	細芝集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	50戸連根に満たないため。古くからあるコミュニティなので、維持・保全できるようにして欲しい。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	上小幡集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—



年 度	平成21年度
場 所	小塩地内
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	—
農 地	昭和57年に新築した調整地区内の中古住宅を購入したいお客様がいたが、東京在住の方のため購入できる条件に合わなかった。
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	大月
用 途	自己用住宅(市外出身者の移住)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	接道条件

年 度	平成23年度
場 所	岩瀬市街地周辺
用 途	その他(宅地分譲)
都市計画	調整区域で、開発許可基準に適合しなかったため。調整区域で宅地分譲を行う場合、いわゆる“区域指定”、“調整区域における地区計画”、“開発審査会提案基準”(既存宅地での開発行為)が想定されるが、いずれも取組まなかった。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	岩瀬駅前通り沿い
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	前面道路と敷地との間にかかなりのレベル差(敷地のほうが高い)があつて擁壁が造成されている。この前面道路が、いわゆる“2項道路”に指定されており、建築物の建築にあたっては、擁壁を前面道路の中心線から2mセットバックして造りなおさなければならないが、経済的に不可能である。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	—
場 所	友部地区
用 途	工場・倉庫
都市計画	建物用途(29条、43条)
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	—
場 所	友部地区
用 途	併用住宅
都市計画	建物用途、接道条件(29条、43条)
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	猿田集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	50戸連根に満たないため。古くからあるコミュニティなので、維持・保全できるようにして欲しい。
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	上小幡集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	—
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	上小幡集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	土砂災害特別警戒区域の指定を受けており、建築物の建築にあたっては構造規制が課せられるが、この規制をクリアすることは経済的に不可能であった。
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	酒寄集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	土砂災害特別警戒区域の指定を受けており、建築物の建築にあたっては構造規制が課せられるが、この規制をクリアすることは経済的に不可能であった。
その他	—

年 度	平成23年度
場 所	羽鳥集落付近
用 途	自己用住宅(市内出身者の転居)
都市計画	—
農 地	—
自然環境	—
災害対策	土砂災害特別警戒区域の指定を受けており、建築物の建築にあたっては構造規制が課せられるが、この規制をクリアすることは経済的に不可能であった。
その他	—

■土地建物取引等が法規制のため成約できなかったケースに関する調査票〔自由意見〕

回答 NO.	自由意見の内容
1	・貸し農園や小規模での売買がもう少し簡単な手続きで出来たり、長いこと使用されていない農地を住宅用地に変更できれば、利用価値も増えてくると思います。
2	・都会の方の暮らし(家庭菜園含む)などを希望されるお客様も少しずつ増えてきていたり、田舎では跡継ぎ不足などで、空家になっている物件などもあることからそういう物を有効に利用できるように制限や条件が緩和されるといいのではと思います。
3	・税込増額を考えると、規制がない方が可能性が多大だと思います。税込増えれば市又は県、国も発展するでしょう。
4	・東京を含む首都圏から田舎暮らしがしたいと毎年一定数のお問い合わせを頂いております。しかし桜川市では線引き規制があるので、選択枠が中古住宅や包括承認基準などの一部の宅地のものになっているため、隣接市町との競争力が弱く大きな機会損失になっていると思います。隣接市町では、線引きが引かれていなかったり、区域指定がされていたりと対応されています。現在、色々な議論があると思いますが、住宅が建つ事は人口の維持や各事業への経済的利益にも繋がると思いますので、素早い対応を期待します。
5	・まず、このようなアンケートに答える機会を頂きまして、ありがとうございました。ご自由にとのことでしたので、私の希望を書かせて頂きます。桜川市では都市計画審議会があり、大変活発な意見が出ていていると聞いています。しかし、その内容を知る方法が一般市民は知らないのではないのでしょうか。もし、どのような事を話し合っているのか市民が知れば今までと違った観点から物事が進む事も良く有る事です。出来ましたら、審議会の議事録をメールなどで配信してくれるサービス(会員登録のようなもの)や傍聴出来るシステムがあると面白いのではないのでしょうか。
6	・つくば市に住んでいた夫婦が、築40年以上立っている住宅を買って住みました。畑が300坪ある住宅ですが、畑に出入りする道が1つなので、今回売却するのに問題となったんです。宅地は300坪ありますし家は建て替えようと考えていた家族がいたんですが、畑の買える人ではないし、分けて別々に売却しようとしたんですが、畑に行く道がないので買う方がいません。売主も畑だけを残しても仕方がないので、出来れば一緒に売りたいという意向なので、いまだに残っています。
7	・規制とは関係がないかもしれませんが、調整区域のために評価が低くて、実際には7～8万円で取引されて買った土地に建物を建てるのにローンが使えない。銀行で聞くと4～5,000円/㎡が最高で価値的には0に近いとのこと。預金がかかりないと土地付きでも担保に入れて望む金額は借りられない。せめて調整区域内でも評価額の参考ではなく、取引価額で見てもらえないのでしょうか。
8	・相続で取得したのが家の前の畑から出入りしている調整区域内の土地建物、畑。神奈川県に住む子供さんが相続しましたが、畑も130坪と家庭菜園には手頃でも、その畑だけ買ってもらうには小さすぎるし、子供さんは自分の住家は持っているし桜川市には住む予定もない。建替には道路が狭くて無理。田畑のある人しか買えません。お客さんは田畑は持っていないので親に買ってもらって将来相続でもらうことができて、確認がおりない可能性もあるし、別に入口や取水設備を付けると金額がかかってしまう。借家にするには地震でだめになった所を修理するとかかなりのお金が必要だし、家賃は家が古いので安くしか貸すことができません。先月かなり安価で売却。条件に合った人を見つけて売買すればと言われるかもしれませんが、土地の価格が安いのは調整区域内だから買いやすいんです。でもローンが、でも農地がとかどうどう巡りです。住人のいない家が増えていくのも仕方のない事なのではないでしょうか。何とか線引きを見直して欲しいのですが。土地代が高くなって喜ぶのは私たち業者も入っていません。

回答 NO.	自由意見の内容
9	・真壁町においては、その後の区域指定により効果が有りました。但し大和、岩瀬においては、業者、購入者、土地持ちの農家も困っております。 ・そもそも都市計画は、人口増加により生活インフラが完備できない？壊れた？環境悪化なども有りますが、それぞれが土地の商品化により利益追求、利殖対象となった為です。現在は必要以外の土地購入者など居りません。無指定にしてもなんの弊害も有りません。逆に畑などの遊休土地の雑草の方が困っています。無指定、あるいは指定区域により、購入価格も安くなり、必要な人は助かります。又、都市計画内の土地も安くなり、本当に必要な人は助かります。利殖にはなりません。なぜなら人口減なのですから。
10	・絶対的な人口減少下で、空き地・空き家の増加など既存集落コミュニティの疲弊・衰退が顕在化しつつある。これまでの都市計画の理想論が、調整区域から市街化区域への住替えを求めていることは承知しているが、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り、若い世代の他市町村への流出に繋がっていると思われる。また、高齢者は、昔から慣れ親しんだ集落コミュニティから離脱することは難しいため、集落が疲弊・衰退していくなかで、こういった高齢者が孤立していくおそれがある。したがって、今後は、既存集落コミュニティへの外部住民の受入れ・定住促進による“集落の若返り”を図ることが急務であり、その障害となるいわゆる“出身者要件”は取払うことが望ましい。
11	・当該集落は、いわゆる“50戸連たん”に満たない小規模集落である。しかし、ミニ開発等のスプロールによって形成された市街地とは異なり、古くから形成されてきた由緒ある ・集落コミュニティであり、地域の伝統・文化を継承しながら、多様な世代が現に居住している。このような集落を“50戸連たん要件”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。“50戸連たん要件”は、連たん数を公共施設の整備水準に置き換えて、追加的公共投資の発生の有無を判断していることは承知しているが、これは、かなり大雑把な考え方であると思う。 ・人口減少社会で、開発件数は相当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のだろうか。また、もし万が一、市街化を抑制すべき区域たる調整区域の趣旨を全うして、一つの集落をまるまる廃屋の集まりにしたとして、その後は一体どうするのか。高度経済成長期のように、将来的に人口フレームが拡大して市街化区域となる見込みはないし、農地として活用される見込みもない。大量の放棄地を発生させてしまい、都市全体の荒廃に繋がるのではないか。土地というものは、人が住んで管理することで、最良の状態が保たれる。もちろん、行政コストが増大して都市全体が倒れてしまっは元も子もないが、きちんと調整が整ったものについては、認めていってもいいのではないだろうか。以上から、いわゆる“50戸連たん要件”については、抜本的な見直しが望ましい。
12	・土砂災害特別警戒区域の指定に伴う構造規制は、国民の生命・財産を守るために課せられるものである。 ・国民の生命よりも価値の優るものがない以上、構造規制はやむを得ないと思われる。なお、相談者には、上記の旨を説明し、いずれも納得をいただいている。
13	・建築基準法の規定による接道要件は、緊急時に緊急車両の往来を妨げることがないよう、国民の生命・財産を守る観点から課せられている。 ・国民の生命よりも価値の優るものがない以上、構造規制はやむを得ないと思われる。なお、相談者には、上記の旨を説明し、いずれも納得をいただいている。

回答 NO.	自由意見の内容
14	・東京に住んでいて定年を機に生まれた土地に移り住みたかった。数年前まで親の住んでいた建物敷地ですが、親が亡くなり空き家にしておくと放火などで危険がある為取り壊して既得権がなく、50戸連担出来ない少数集落の為許可にならない。
15	・同地区の山際に住んでいますが、現在の住居敷地が3m～6m位高さの崖地にあり敷地も狭い為立て替えが出来ない為自己所有の畑に移転しようと計画しましたが、申請し基地周辺に住宅が1戸しかなく農地転用許可基準で3戸以上の連担が必要とのことであきらめました。(農家住宅の移転)
16	・現在は東京に住んでいますが、親が旧岩瀬町出身で親類も旧岩瀬町に多く定年後静かな所でと思い親類の土地を求めていましたが、親類の土地で売ってくれる場所が市街化調整区域にあり建築できない。ただし市街化区域内では静かな場所は無く土地も狭く、出来れば農地なども借りて農業もしたいのですが、市街化区域では親類の借りられる農地へ行くにも不便になってしまっているのであきらめました。
17	・現在の住宅敷地は調整区域にあり両親が農業を営んでいる為納屋や農機具小屋など数棟建っている農家住宅敷地ですが、母屋(住宅)が古くなってきたのでたてかえを計画しましたが、長男の嫁が理容師なので店舗併用住宅(理容店)として建築したかったが、農家住宅と理容店と複合になってしまう為許可基準に当てはまらないことと、敷地が接する道路が4m未満の2項道路の為店舗が許可にならないことであきらめるしかなかった。
18	・石材工場を住宅敷地内で経営していますが、敷地が目立たないところにある為営業上事務所を国道もしくは県道沿いに構えたかったのですが、自己所有地が市街化調整区域のみにあり加工工場は許可になりますが事務所だけだと許可にならない。
19	・現在プレハブ建築の仮小屋にて電気部品の組み立て工場を営んでいますが、経営が順調になり工場を立て直す計画をしましたが、電気部品の組み立て工場は許可基準になく申請できない。

桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会

平成 24 年度 スケジュール (案)

第 1 回 委員会 (開催 済)

1. 日 時 平成 24 年 7 月 3 日 (火) 午後 2 時 00 分から
2. 場 所 桜川市役所大和庁舎 3 階 大会議室
(〒309-1293 茨城県桜川市羽田 1023 番地)

第 2 回 委員会 (今回開催)

1. 日 時 平成 24 年 8 月 31 日 (金) 午後 2 時 00 分から
2. 場 所 桜川市役所大和庁舎 2 階 第 5 会議室
(〒309-1293 茨城県桜川市羽田 1023 番地)

第 3 回 委員会 平成 24 年 11 月下旬予定

第 4 回 委員会 平成 25 年 3 月上旬予定

※ このスケジュールは、議論の進捗状況や委員の皆様のご都合等に合わせて変更される可能性があります。