

区 域 区 分 に 対 す る 意 見 の 要 旨 （ 案 ）	
1．区域区分は、下記の観点から、桜川市を衰退させる要因となっているのではないか。	
	観 点
①市街化区域での市街地整備や人口集約の見通しがないなかで調整区域にのみ一方的に立地規制がかけられているため、市外からの人口の受け皿がなく、人口流入が抑えられ、逆に流出しているのではないか。	人口の維持
②工場、店舗及び事務所等の立地が制限されるため、企業進出が妨げられ、産業機能の導入や雇用の場の確保を阻害しているのではないか。地域の実情を反映せずに画一的な基準によって立地できる施設を制限することは不合理ではないか。	産業機能の導入 雇用の確保
③笠間市や石岡市（旧八郷町）、栃木県益子町のほうが市外からの人口流入や企業誘致等を図る上で有利ではないか。	周辺都市との関係
④近年、住民のニーズが多様化しており、例えば、自然・田園風景を眺めながら、飲食を楽しみたいという需要もある。周辺市町村との地域間競争を生き残るために、自然・田園風景などの桜川市の“資産”を積極的に活用して活力を取り込むべきではないか。	個別開発の促進
⑤一定のルールの中かで、できる限り自由に開発行為を許容したほうが、市の活性化につながるのではないか。例えば、一定のインフラが整った箇所（追加的公共投資が発生しない箇所）等であれば開発行為を許容しても差し支えないのではないか。	個別開発の促進
⑥調整区域では、結果として選択できる職業が限られている。本来、集落部では多様な職業が相まって地域活力を形成してきたと思われるが、これらが阻害されることで、地域活力の低下に拍車をかけているのではないか。	集落の維持・活性化（利便施設・就業の確保）
⑦集落部での空き地・空き家の利活用や、市外からの定住促進による集落コミュニティの再生を図る上で、現行の開発許可基準におけるいわゆる“出身者要件”が障害となっている。	集落の維持・活性化（空き家等の利活用・定住促進）
⑧桜川市では、いわゆる“50戸連たん要件”に満たない小規模集落が多く、現行の開発許可基準では、これらの集落で住宅の立地が難しい。古くから存在する由緒・伝統あるコミュニティについては存続させてほしい。	集落の維持・活性化（小規模集落の維持）
⑨現行の開発許可基準で、開発行為抑制の観点から設けられている開発区域面積の上限規定は、実態に合わない土地の細分化を招き、かえって放棄地の増加につながっている。	放棄地の増加
⑩現行の開発許可基準には景観の観点が欠如している。	景観の保全
⑪調整区域では、立地規制のみで用途規制の観点がなくため、集落の縁辺部で迷惑施設が立地したり用途が混在したりする可能性がある。	迷惑施設の立地 用途の混在
⑫可能性を追求するならば、調整区域であっても50戸連たん要件と接道要件を満たせば市街地が拡散する可能性はある。	市街地拡散の可能性
⑬桜川市では、特に岩瀬市街地は市街化区域のため市街化調整区域に比べて地価が数倍も高く、土地の売買や賃借が進まないため市街地の空洞化が進んでおり、高額な固定資産税・相続税の負担に地主も苦しんでいる。	地価・固定資産税との関係
⑭調整区域では、不動産担保価値が非常に低い。金融機関の説明では「権利が制限されており取引が制限されるため、価値的には0円に近く最高でも5,000（円／㎡）」とのこと。預金が相当ないと土地付きでも必要な金額の融資が受けられない。建築物を建築する際にローンを活用できないということは、今後大きな課題となるのではないか。	地価・固定資産税との関係
2．桜川市における区域区分による私権の制限は、下記の観点から、既にその正当性（必要性）がないのではないか。（桜川市において、区域区分を定める必要性はなくなっているのではないか。）	
	観 点
①区域区分制度は、高度経済成長期において乱開発を防止し計画的な市街地整備を図るために創設された制度であるとする。現在、人口減少・産業縮小傾向にある桜川市では、区域区分が想定しているような乱開発は発生しないのではないか。現に笠間市は“都市計画上の支障なし”として非線引きである。また、自治体財政の悪化に伴い計画的な市街地整備は停滞し今後進展する見通しはない。このように、桜川市では、本来の目的からみて区域区分が機能不全に陥っている。	制度全般
②桜川市では、市内での人口移動はみられるものの市外からの人口流入はほとんど認められない。多くの住民は、自己又は親族の所有地に居住する傾向が強い。区域区分は、市街化区域への人口集約を図るために市外から調整区域への人口流入を制限しているが、一方で、市内での人口移動は多くの場合許容されており、必ずしも有効に機能していない。巨大企業の立地等相当のインパクトがない限り、市街地への人口集約は期待できないのではないか。	制度全般
③市街化区域での市街地整備や人口集約の見通しがないなかで、調整区域にのみ立地規制をかけるのは不均衡ではないか。	制度全般
④桜川市では、農地法、農振法、森林法、自然公園法及び自然環境保全法など多様な法規制で市域が広く保護されており、市街地が無秩序に拡大する可能性は小さい。	他法令の規制（市街地拡大の可能性）
⑤農地の保全は農地法及び農振法で、森林の保全は森林法で、自然環境の保全は自然公園法及び自然環境保全法で、景観の保全は景観法で、それぞれ担任しており、区域区分が担任する課題ではない。	他法令の規制（田園風景の保全）
⑥調整区域での建築行為には多くの手続きを要する。農地法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法などの手続きのほか、調整区域の許可手続きを要するのは施主にとって大きな負担となる。	他法令の規制（手続き）
⑦区域区分制度は、住民の経済的・時間的負担で成立している。開発許可手続きには合計20万円以上の費用を要する場合もある。その買い物に見合うだけの価値が、「線引き」という商品にはあるのか。	手続き
⑧以上から、用途規制や技術基準は秩序あるまちづくりに必要であると考えられるが、調整区域の立地規制の意義は認められない。	用途規制・技術基準との関係
3．その他	
	観 点
①近年、住民から自宅周辺の小規模農地を活用して気軽に農業を営みたいという需要があるが、50アールを下限とする農地の取得制限のため実現することができない。	農地との共生
②市外からの定住希望者が、農地の取得制限のため農地付き住宅を購入することができない。	農地との共生
③立地基準による開発許可は、あくまで例外的制限解除の手法であって、まちづくりの手法ではないため、許可基準による事前明示的・画一的制度運用がなされており、地域の特性・特色を反映させる余地は小さく、住民意思を反映させるプロセスが存在しない。住民参画を推進し、住民自らが認識できるスケールで、周辺環境の変化に迅速かきめ細かな対応を図るために、都市計画の立案過程や個別開発の審査過程において市民が参画するプロセスを設けることが望ましい。	手続き
④本来、市街化区域は、市街地整備の進捗や人口の増加に合わせて拡大していくものであり、調整区域は、段階的かつ計画的に市街化区域に編入されるはずであった。しかし、人口減少社会の到来によって、今後市街化区域が拡大する見通しはなくなってしまった。こうしたなかで、調整区域内の未利用地（都市にも農村にも属さない土地）の取扱いについて考えるべきではないか。これらの土地は、いわば土地利用方針上の白地（＝放棄地）であり、今後、放棄地の温床となるおそれがある。	その他