

第4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25年2月28日（木） 13時30分 から 16時00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 (13時30分 開会)
事務局	それでは、定刻となりましたので、第4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、本日欠席の委員をご報告いたします。 － 欠席委員の報告 － 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します。 － オブザーバーの紹介 － 次に、早速、議題に入りたいと思いますが、本日の会議は、事前にご案内しておりますとおり、基本的にフリートーク形式と考えております。皆様方におかれましては、是非積極的に、忌憚のない議論を交わしていただきますようお願いいたします。 また、本日、都合により本会議室の使用は午後4時までとなっておりますので、大変申し訳ございませんが、あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。 それでは、議事の進行につきまして、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。 委員長、よろしくお願いいたします。
委員長	では、議事の進行を務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	では、これより議題に入ります。 本日の議題は「現行制度に具体的支障があるのか」です。 先程、事務局からも説明があったように、本日はフリートーク形式ということで、現行制度に対して感じていることについて、ざくばらんにお話しただければと思っております。 では、はじめに、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	－ 配布資料の確認 －
委 員 長	只今、事務局から配布資料の確認がありました。参考資料として、これまでの会議での発言をまとめたものや市内の写真をまとめた冊子などが用意されているようですので、これらをご覧になっていただきながら、ご意見をいただければ良いのかなと思います。 次に、前回の専門部会の最後に、C委員から、茨城県の都市計画マスタープランで示されている線引き維持の方針について、県の考え方を伺いたいというご意見がありました。 このことについて、茨城県都市計画課からご説明をお願いしたいと思いますが、よろしいですか。
県都市計画課	はい。茨城県における区域区分の経緯と考え方についてご説明させていただきます。 これまでの経緯といたしまして、県では、現行の都市計画法が昭和43年に施行されたことを受けて、市街地として積極的・優先的に整備する市街化区域とそれ以外の市街化調整区域の2つのエリアに区分する区域区分を昭和45年から順次決定し、住宅、工業団地の整備やそれを支える道路や下水道等の都市基盤の整備など、計画的な都市づくりを進めてまいりました。 区域区分を定める区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある近郊整備地帯や都市開発区域などが、都市計画法で規定されていましたが、平成12年の都市計画法改正により、近郊整備地帯などを除き、都道府県が選択できることになりました。 このような状況を踏まえ、県では、平成17年に都市計画の見直しガイドラインを策定し、広域的な観点や市町村の意向を踏まえつつ、客観的な指標等に基づき、様々な視点から慎重な検討を行い、区域区分の有無について判断してきたところ です。

県都市計画課

本県では、これまで区域区分を廃した事例はなく、近年では平成20年に■■市■■地区で区域区分の導入を行っており、現在県内の16都市計画区域34市町村において区域区分を決定しております。

区域区分の意義と必要性の考え方といたしまして、区域区分は高度経済成長期に都市部で急激に人口が集中し、十分な公共施設が整備されないまま郊外に無秩序な開発が広がる、いわゆるスプロールを防止することを目的に導入された制度であります。

本県においては、その後の社会情勢の変化を踏まえ、区域区分は無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止や計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地や貴重な自然環境の保全に大きな役割を果たしてまいりました。

近年では県内の都市への人口集中が沈静化し、市街地が急激に拡大する可能性は低い傾向にありますが、人口減少や少子高齢社会の到来、厳しい財政状況、環境問題等を考慮すると、これまでの拡大成長を前提とした都市づくりから、既存の都市基盤施設の有効利用を図りながら計画的な福祉・医療・商業などのさまざまな都市機能が計画的に集積した都市づくりへの転換が求められており、計画的な都市づくりのためにも区域区分は有効な制度であると考えております。

また、区域区分は道路、下水道等の都市施設や土地利用、市街地開発事業などの都市計画と密接に関連する性格を有しており、地域の実情に即した計画を策定していく上での前提となっております。

今後も、目指すべき将来都市像の実現に向けて区域区分の有無を含め、各種の都市計画制度の活用について検討を行い、地域特性を活かした個性豊かな都市づくりを実現していくことが重要であると考えております。

本日は、区域区分の具体的な改善点等をいろいろとお聞かせいただければと考えております。以上でございます。

委員長

はい、ありがとうございました。只今、茨城県としてのお考えを伺いました。

経緯としては、昭和43年に法律ができて、昭和45年から区域区分の決定を開始した訳ですが、それからしばらく経って、平成12年の法改正でいわゆる線引き制度の自由選択制が導入され、県南のほうでは相変わらず線引きが必須ですが、それ以外のところでは都道府県の選択制となった訳です。これを受けて、県では、平成17年に都市計画見直しのガイドラインを作成し、市町村へのヒアリングを実施しましたが、その時点では線引きの廃止という話はなかった訳ですね。

高度成長期に創られた制度ですから、時代環境的に果たす役割はだいぶ変わってきていると思いますが、県の立場としては、それでもなお、それなりに区域区分は有効な役割を果たしているだろうと。ただ、やはりそれぞれの地域の実情に即した考え方は、是非参考にしたい、というのが、県としての公式なお立場だと思います。

委員長	本日は、質疑応答という形式ではなく、皆さんが率直に思うところをおっしゃっていただければと考えております。あるいは、本日配布された資料について、よくわからないという部分があれば、ご質問いただければと思います。 是非、フリートーク形式で皆さんの忌憚のないご意見をおっしゃってください。 D委員は本日途中退席されると伺っておりますので、もし、思いやお考えがあれば、先に伺いたいと思いますが。
D 委員	思いということであれば、単刀直入に申し上げれば、線引きをはずしてもらいたいという気持ちひとつ。市の都市計画審議会でも以前にそういう意見で一致しているはずですから、そのことへのお返事をいただきたいという思いが強いですね。
E 委員	桜川市としては、区域区分をすべて廃止するのではなくて調整区域の部分だけを白地にしようということですね。線引きをはずして、用途地域はそのまま。用途地域までははずさないということ。市街化の部分は残そうとしている。都市部の考え方は残したままだから、商業地域とか住居地域というのは残したまま。全面的にやめてしまいたい、ということではないことを、県の方にはわかってもらいたい。
委員長	調整区域を白地にするのは、それは区域区分を廃止することですよ。 用途地域までなくして、全部白地にしようというのは、日本全国、今まで私が知る限りでは存在しません。
E 委員	国土交通省のウェブサイトを見ると、これまでに調整区域を撤廃した事例が14件ありますよね。
A 委員	確かに、線引きを廃止したところがあります。でも、それは用途地域まで廃止したということではありません。何処も用途地域は残しているし、むしろ、線引きの代わりに、特定用途制限地域や自主条例による規制を入れているところが多い。
C 委員	よろしいですか。実際に、平成22年に茨城県のマスタープランを策定するときに、県から各市町村に対して線引きについてどうしますか、存続にしますか、しませんか、という意見照会があったかと思うのですが、その際に、筑西市さんと結城市さんのほうではどういう意見が出たか、ちょっと教えていただきたいのですが。都市計画審議会を開催していると思うのですが。同じ下館・結城都市計画区域ですし、筑西市さんと結城市さんが関連してくると思いますので。
結城市都市計画課	結城市の場合は線引きを廃止したいということはありません。存続ですね。

C 委 員	そうすると、都市計画審議会でもそういう意見ですか。
結城市都市計画課	都市計画審議会は、開催しておりません。
筑西市都市計画課	よろしいですか。筑西市ですけれども、筑西市でも都市計画審議会には諮っております。当然ながら、区域区分については、有効だし、継続とのことでお返事申し上げます。
結城市都市計画課	結城市も全く同じです。
C 委 員	そうですか。桜川市の場合には、県からの意見照会に対して、都市計画審議会はどう回答すべきかを検討して、廃止を要望しようということで、一度、県に打診したんですが、いろいろあって、最終的には、条件付きで認める、となってしまったんですね。廃止を要望しようということで審議会が一致したのに、正反対の回答をするのもどうなのかなって思うんですけどね。議会で議決（事務局注）までしているのに。市民の民意ですよ。議会で議決しているというのは、それが反映されないというのは、ちょっと問題があるのかなと思いますけれども。 （事務局注）平成21年3月17日の桜川市議会本会議において「調整区域撤廃及び都市計画区域見直しを求める請願」を採択
事 務 局	よろしいでしょうか。恐縮ですが、只今のご意見に補足させていただきます。 只今、C委員がおっしゃったように、一昨年に、県からマスタープラン、正確には、都市計画区域マスタープラン、法律上は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と呼ばれるものですが、こちらに対する意見照会がございました。 この際、市としては、都市計画審議会の意見を踏まえ、当初、線引きの廃止を県に打診した訳ですが、その後の県との調整のなかで、線引きの要否を協議する場の設置を条件として線引きの維持を容認することとなった、という経緯がございます。県と市が共同で線引きの要否を協議する場を設置し、次の線引きの一斉見直しまでに結論を出していく、という内容だったと記憶しております。 その意味では、形態は異なりますが、本委員会の設置が、正に、前回のマスタープラン容認の条件である、と言えるかと思われます。
筑西市都市計画課	よろしいですか。区域区分についてですが、筑西市の場合、県内でも2番目に可住地面積が広い市でして、そういう特性もありますから、どうしてもまちづくりを進めていく上で、区域区分は必要であるし、有効であろうと認識してるんです。桜川市さんとは同じ都市計画区域ですけども、桜川市さんの場合、筑波山系に面していて、可住地面積がそれほど広くなかったりですとか、いろいろ状況が違うとは思いますが、そうしたなかで、筑西市としては、区域区分ははずせない、というよりも、まちづくりの根本的なものであろうと考えているところです。

C 委 員	おっしゃる、まちづくりというのは、市街地に重点を置いているのか、それとも既存集落とかそういったところでも進めていくのか、お考えを伺ってもよろしいですか。
筑西市都市計画課	筑波山系に面していることを除けば、都市構造としては、桜川市さんとかなり似通っていますから、既存集落があって市街地があって、この2つを如何に連携させていくか、軸となる道路の整備や保全すべきエリアなど、都市計画マスタープランのなかでいろいろと示しているところです。
C 委 員	なるほど。そうですか。
F 委 員	結城市さんと筑西市さんにお伺いしたいんですが、人口の増減はどのようなになっていますか。
結城市都市計画課	結城市の場合は、平成12年までは市街化区域、調整区域ともに増加傾向でしたが、12年以降、調整区域では若干減少傾向にあります。市街化区域はどんどん増加しています。現在のところ、市街化区域と調整区域との人口の割合は五分五分くらいですね。
筑西市都市計画課	筑西市の場合は、県内でも特に人口の減少傾向が顕著なところですが、ここ、5、6年は、本当に毎年千人くらいずつ減少しています。対策として去年の4月から区域指定などを設けまして、現在その状況をみているところですが、それなりに区域指定による立地件数が認められております。
F 委 員	結城市さんは旧50号の北側で区画整理をやりましたよね。あそこの伸びはいいんですか。例えば、住宅着工件数などは。
結城市都市計画課	建物は毎年どんどん建っていますね。最近は保留地の売買も何件かありますし。
F 委 員	それは、古河市の日野自動車の工場とは関係があるんでしょうか。
結城市都市計画課	関係ありませんね。
F 委 員	関係がなくても人口が増加している、と。
結城市都市計画課	いや、市全体で見れば若干減少してきていますよ。まだ区画整理をやっていないようなところは着実に人口が減っています。結城市の場合、市街化区域の半分以上は区画整理をやっていますから、そういうところでは毎年着実に増えています。

委 員 長	区画整理地内では人口は増えている。基盤整備をやっているところにはそれなりに人が張り付いてきていると。
結城市都市計画課	はい。そうですね。
C 委 員	それは市外から入ってきているのですか。
結城市都市計画課	そこまでは把握していません。ただ、アパートが結構ありますので世帯分離なども多いかと思います。
F 委 員	桜川市では人口は減少する一方なんですよ。だから、やはり大きい枠で下館・結城といっても、結城市と桜川市では全然その地域性が違うと思う。
E 委 員	結城市さんの人口増加は、小山市との関連が強い。
結城市都市計画課	それはあると思います。
F 委 員	結城市さんの場合は、昔は J R 水戸線の南はさほどでもなかったですが、最近は国道 5 0 号バイパスの関係で相当店舗も増えましたしね。
結城市都市計画課	そうですね。昭和 4 0 年代にはスプロールが酷かったんです。接道もままならないような、道路が未熟な開発などが相当ありまして、それで面的整備が必要、ということで、区画整理がはじまったんです。
F 委 員	人口が減少しているということは、都市が都市ではなくってきているということです。それでも線引きははずさないでやっていくというのは、さらに減少傾向を加速させているんじゃないかと思う。都市化しているところはいいけど、駄目なところはどんどん駄目になる。良いところだけ良くなる。
E 委 員	茨城県では事例はない、県内事例はないということですが、県内に事例がないのは、まだやっていないから事例がないだけで、実際全国的には事例が 1 4 件くらいあるみたいで。■■県では県を挙げて全面撤廃していますよね。そういう県もあるし、事例がないから駄目、という話ではありませんよね。
F 委 員	先月の 1 8 日に水戸で集まりがあったときに、知事が来ていて、茨城県も人口が減少傾向だ、ということをおっしゃったので、それではこういうふうにとったらどうですかと言ったのですが、国との調整が上手くいかない、というようなことをおっしゃっていらして、まあそこは知事の頑張りをお願いしますと言ってきた

F 委 員	のですが。人口減少といっても場所によっては増えてきている。山間部で減っている。それに対応する政策は何かあるのかと伺っても、おっしゃってくれない。ただ、減っているから困る、国との調整が上手くいかない、というような話なんです。
委 員 長	F委員は知事に何とおっしゃったんですか。
F 委 員	調整区域を廃止すれば人口が増えるのではないですか、と言ったんです。でも、国交省との調整が、と。そういう回答です。だから知事さん頑張ってくださいね、と言ってきたんです。 思うに、昔は、規制も何もなかったけれど、集落はそれなりに綺麗にまとまっている訳でしょう。高度経済成長期には一時的に開発やら建築やらの需要が高まったかもしれないけど、今は、むしろ、人口が減っている分、需要はなくなってきているかもしれない。なら、用途地域を残して、線引きははずしたって構わないと思うんですよ。 それに対して県が、何が原因で拒んでいるのかわからない。
C 委 員	桜川市民の民意ですよ。市議会で議決までした重大なものを、県が阻むというのはどうかと思う。行政サイドからするといろいろな事務手続きが大変だとは思いますが、やはりただ駄目だということでは先に進まないし、これだけ市民が一丸となって廃止にしたいと希望しているのであれば、県のほうでも、それを汲み取って行動を起こしていただければ助かると思うのですが。
F 委 員	ちなみに、隣接する■■市は非線引きですけど、合併して人口が増えていますよね。線引きをしようという話がありますか。
県都市計画課	今のところはございません。ただ、これまでの経緯もございますので、県としては、是非、線引きをしてもらいたいとは思っています。
F 委 員	それは、市民の意向ではないのでは。
C 委 員	やはり、地域住民の意見をひとつずつ取り上げていただいて。まして、桜川市の場合、個人が言ってるのではなくて、市議会で議決している訳だから、そういうところをもっと汲み取っていただければ。行政のやり方もあるだろうけど、そういうふうにやってもらえたら非常にありがたいです。 現に、隣接する■■市も旧■■町は線引きされていなくて、合併後も■■地区は線引きしないで残っていますよね。元々、線引きされているところとされていないところが合併してもなお、線引きをしないで残っている訳ですよ。同じ市で

C 委 員	ありながら。■■地区では山間部に家を建てて市外から入ってくる人が多いから、線引きをやらないのではないかとも思うんですね。 そう考えれば、他からその地域に移り住んでもいいよ、という地域を増やしたほうが、逆に市の活性化にはつながると思います。そのようなところで地域の意見というのを参考にしてほしい。
G 委 員	私も住民の代表としてお話しします。 先程、C委員がおっしゃったように、廃止を要望したものを一部条件付きで容認したということで、その条件というのがこの委員会、というのは少し納得できない部分がありますよね。もう一度、原点に戻って話し合えと上から言われているような気がして。 住民は皆、安心して暮らせる環境を求めているのだと思います。 私は市の補助金等検討委員会の委員をやっていますが、人口が減少しているということは、税収面でもかなり感じています。税金・補助金も減額、減額で、各部署にカットしてもらっています。 それと、農業委員もやっていますが、桜川市では農業者が相当高齢化していて、皆、農地は耕作している人に買ってもらっています。今後、農業も大きく変わってくると思う。農水省の意向に沿って、農地の集約が進んでいます。その半面、中小農家は潰れていって、一般の人は農地に関心を持たなくなってきました。そういう大きな変化のなかで、住民は皆、不安で、いろいろな意見があると思います。それを集約して、国や県にぶつけていくのが市の役割だと思いますけど、国や県にも、もう少し住民に寄り添っていただければと思います。 今回、こういう場が設置された意味をもう少し前向きに捉えていただければと思います。
委 員 長	ありがとうございました。他に。A委員は如何ですか。
A 委 員	はい。皆さん、当然ながら安心して暮らしたいと願っている。 そして、人口の社会増を期待されている。 つまり、死んでゆく人、生まれてきた人の差し引きよりも、外から人が入ってくることを期待している。これは、何処の自治体も一緒だと思います。 自然減、つまり、死亡が出生を上回っているということは、これはもう日本全体が少子高齢化していますから、受け入れざるを得ない。自然増はない。 社会増、つまり、転入が転出を上回るということは、自分のまちを選んでもらうということです。自分のまちに住んでもらいたい、あるいは企業に来てほしいと。今どこかで暮らしている人に対して、自分のまちに来てください、ということなんですね。ならば、桜川市は他のまちよりも魅力を持たなければならない。 皆、どうやって家を決めるか。旦那さんの意見と、奥さんの意見と。そのときに、

A 委員

調整区域であるということが、果たして障害になっているのか。桜川市に住みたいという人が、調整区域だから、ということで転入を拒まれているのか。それはもっとよく調べないとわからないと思います。魅力があれば、調整区域であっても来るんですよ。例えば、■■■市なんかがそうですけど、調整区域にどんどん人口が増えてきている。だから、おそらく線引きではない、もっと違う理由があるのではないかと思います。旦那さんは働く場所、奥さんは買い物ができる場所、それに、お子さんの教育の場所。働く場所や家の周りの立地条件、というのが大きいのではないかと思います。

人口の増減に一番関わるのは、働く場所だと思います。雇用の場を如何に確保するか。人に来てもらうために、桜川市を選んでもらうために、何をしたらいいのか。今、思い付いているのは線引きですけど、そのへんを少し整理できたらいいなと思います。

この半年間、いろいろ勉強させてもらいましたが、他のまちの方々とお付き合いしていると、例えば、私の住んでいる■■市は子育てがテーマで、都心に一番近い緑、緑と子育て、というものに力を入れてやっていますね。

ただ来てください、では駄目なんですね。■■市がどうしているかという、つくばエクスプレスと関連して区画整理をやっています。結城市さんがやっているような。でも、区画整理だけでも駄目で、学校を作らないと。小中併設校をつくる。奥さんの希望はやはり、小学校、中学校がほしいよね、というのがあります。これらは、行政が先行投資しないといけない。来てもらうために。

人が住むと今度はお店が来ます。人に来てもらうために、行政が区画整理などの先行投資を行い、人が集まってくると民間が追いかけてくる、そうすると、銀行なども付いてきてくれる。そういうまちづくりを勉強したいと思います。桜川市が選ぶやり方は何か。社会にどうアプローチを行うことができるのか。線引き制度の廃止、あるいは線引きをもっと上手に使いこなすか。

E 委員

絶対的な人口の違いということもありますよね。東京の近郊との絶対人口の違い。結局、今の桜川市で区画整理をやったからといって果たしてペイできるのか、といえば、難しいでしょう。

今まで30年間、地元で建築の仕事をやっていますが、東京から来た人が住みたいというのは街の外なんですよ。市街地に住むならここには来ない、ということです。景色がいいから山並がいいから、ということで、ここに住めないのかって来て、ほとんどが駄目だったという状態です。

A 委員

それが売りですよ。山並とか。

E 委員

自然のなかに住みたいっていう人が多いんですよ。市街地じゃなくて、逆に、不便でもいいからこういうところに住みたい、と。

A 委員

なるほど。緑、ですね。緑を残す。桜川市は緑を豊富に持っているのです、それを活かせるように。

C 委員

商業施設を目当てに人口が増えるような場所ではない。あくまでも自然環境が多く残った地域で、自然の環境のなかで生活をしたいという方が住みたいと来る。そういうときに、線引き制度があって、他からの人は建物を建てられないんですよ。調整区域だから。そういう人が見つけるところって必ず調整区域なんですよ。市街化区域には全く興味を示しません。停滞している商店街を見て、街のなかに土地を買ってそこに住みましょうという人は一人もいないですね。

市街化区域からはずれたところで、山間部の広々とした山並が見えたりとか、そういう景色の良いところに移り住みたいという人は数多く来ますけれども。そうすると調整区域が邪魔をして建てられない。配布資料を見てももらえればわかるように、農振農用地がこれだけの割合を占めている訳ですよ。その他の白地の部分が単純な調整区域ですが、農振農用地のほうが多いように見えますよね。それ以外にも国定公園とか、土砂災害特別警戒区域とか、山間部でも建てられない地域って結構あるんですよ。そうすると、調整区域のなかでも、建てられる地域というのはごく一部なんですね。だから、逆に線引きをしている意味がなくなってきていると思うんです。とにかく規制の数が多い。色んな規制がある。この資料にもあるように、接道要件の問題もありまして、4 m未満の道路沿いでは建築物は原則建てられないですし、非常に環境の良いところだとしても、規制があって、むやみには建物を建てられない。そういう場所がほとんどです。

ある程度、道路が広くて、調整区域で環境の良いところというと、エリアは絞られてきます。そういうところに、できれば他から来た人に住んでいただければ、多少なりとも違うのではないのかな、という気がします。そういう視点からすると、調整区域の意味は、我々には理解できないところがある。

当時、確かに昭和40年代の石油ショック以来、不動産の乱開発はありました。その歯止めのために線引き制度を導入したのだと思うんですけれども、今はこの不景気なので乱開発をするような業者もいないですし、線引き制度は時代遅れではないか、というのが率直なところです。

この地域が昭和52年5月16日に線引きをされた当時、市街化区域については

C 委員

5年で見直して、いっぱいになったら増やしますよ、という説明を受けた記憶があります。

しかし、30年経っても一向に増えない。全く市街化区域に人口が集約できていない訳です。当時はもっと増える予定だったのですが、時代の流れでどんどん人口が減少して、今がある訳です。これが計画の失敗でなくて、何でしょうか。もう少し、地域の現実をご覧になっていただければと思います。

A 委員	緑って、いろいろな意味があって、田畑も緑ですし、あと、里山とか。桜川市の場合は両方ですね。田や畑も大事だし、使っていないところに人に住んでもらいたくても、貴重な森や危険な場所に迎え入れる訳にはいかないし、やはり車社会ですから、道路幅員が2 mや3 mのところでは歓迎できない。そうすると、迎え入れることができる場所は限られてくる。 そこで、ひとつ質問したいのですが、線引き、調整区域の課題というよりは、開発許可、あるいは建築許可の話になってしまうのですが、許可の基準が見当たらないような開発とか建築のご相談があったときに、それを断ってしまうのはどの段階でしょうか。桜川市の場合は茨城県さんが開発許可を行っていたかと思いますが、県のほうで断られてしまうのでしょうか。
E 委員	許可の条件に合わないから、最初から申請を出さない。
C 委員	許可される見込みもないのに、書類を作成して提出できない。相談を受けた時点で、建てられません、となってしまう。
A 委員	許可がされるものってどんなものなんですか。桜川市では、年間200件くらいありましたよね。
E 委員	地域の出身者とか、俗に言う分家住宅。あとは、10年以上住んでいる場合には隣接する地区まで。
委員長	区域指定の11号、12号区域に指定されていれば、出身要件は問われないですよ。
E 委員	それは、市街地の周辺とか道路がしっかりしているところ。
A 委員	市外の人達が求めている場所、歓迎できる場所は限られている。市街地の外側なんですよね。つまり、調整区域であると。都市計画の議論では、市街化区域にばかり目が行きがちですが、今のお話を聞く限りでは、市街化区域の外側についての工夫が足りないと思います。
C 委員	そういった議論もいろいろしていますが、線引きをはずせばそのような話は一切いらんんですよ。何故難しく考えるのか疑問です。何故そうした難しい手続きを踏むのか。桜川市でも真壁地区で区域指定制度が導入されていますけども、線引きを廃止すれば、そういうのは全くいらん。開発許可がいなくなる。我々は建物を建てるときに、如何に安く、良くできるかを考えてやっているのに、何故行政は施主さんにお金のかかる方法ばかりを考えるのか。許認可にお金がか

C 委 員	かるという理由で建物を建てられない人だっています。その辺のところをもっと考えていただきたい。
E 委 員	調整区域内で開発の施工監理をやっているのですが、ひとつの宅地として許可をもらっているところがあつて、たまたま、隣の土地、これは申請者の実家の土地なんです、そこから井戸水をひいてこようと思ったら、それは駄目だと。宅地はひとつで整理しないといけないから、お金がかかっても市の上水道をひいてきなさいと、もしくは井戸を掘りなさい、と。そのような指導があります。こんな田舎で理不尽な話ですよ。そのために100万円近くかかります。調整区域だからこういうことになる。他の非線引きの田舎だったら、あり得ない。
F 委 員	やはり都市部には都市部に合った都市計画。田舎には田舎に合った都市計画が必要だと思うんですね。全国一律ではなくて。線引きした当時は、都市化の波が押し寄せてきていて、線引きが必要だと思ってやったんだろうけど、30年経っても何ら変わらない。むしろ疲弊していくなら、見直して、地域に合ったやり方にする必要があると思います。
C 委 員	考える時期に来ていると思います。地域の過疎化が進んでいる。区域区分を続けることによって、過疎化は行政が進めているのではないかと思ってしまう。もっとも、地域の意見を聞いたなかで、都市計画をやっていかないと。茨城県全体からみても、県南地域はつくば沿線で人口が増えて活性化していますが、県西部、県北部、鹿行地区は人口が減少しています。地域ごとの意見を集約して都市計画づくりをやっていかないと、どんどん過疎化が進んでいくと思う。伸びているところだけ応援しても駄目だと思います。過疎化が進んでいるところも同じ県民ですし、そういうところを現況を把握した上で計画を立ててもらえればありがたい。今のところ、マスタープランを読んでも、筑西、結城、桜川は、隣接市と協力して、さらに、栃木県の真岡とか小山とかとも協力してまちづくりを進めていってくれ、なんてことが書いてある。大きい意味で書いてあるんでしょうけど、ちょっと、県西地区は県から見放されているような感じを受けますよね。
委 員 長	他に。H委員は、何かありますか。
H 委 員	私は、実は親の介護のために5年ほど前にこちらに来たんです。それまでは東京で事務所を30年ほどやっていたしまして、大きな自治体などいろいろみてきました。そうした経験から思うのは、確かに、区域区分が撤廃されれば規制の緩和にはなるんでしょうが、どうも、それ以前に桜川市自体に魅力がない。5年間、県のほうで評価委員をやって、東京中心部から水戸市まで全部みていますが、それらと比べて、この桜川市にはあまり魅力が感じられません。

H 委員

私も40年不動産鑑定士の仕事をしてきて、確かに法律一個で大都市圏と地方部を扱っているのは凄く矛盾を感じています。特に、近年はデフレ経済のなかで、成長が止まって、マイナスのなかで大都市圏と地方部に大きな格差が生まれてきている、にも関わらず、相変わらず法律一個で双方を扱うというのはね。

ご存じのように、区画整理も大規模開発もどんどん厳しくなっている。桜川市をはじめ、県西地区では区画整理以外では大規模な宅地開発ができないほど地価が下落してきている。規制を緩和して、あるいは規制をなくして、果たしてそれで人が来るのか。今、東京の人達の話がでました、自然環境が魅力だと言うが、これだけデフレ経済が続くと、どこまで人が来るのかは疑問だと思う。今、住んでいるところでの生活がやっとになっている。

私は、区域区分の撤廃には反対しないが、それ以前に、桜川市が抱えている問題があるのではないかと、思います。

先程、結城市さんの話がありましたが、結城市さんがJR水戸線から南部の区画整理をしていた、ちょうどあの頃、実は、私は評価委員として結城を担当して土地の売買の事例を集めていたんですが、あの頃、比較的元気だった結城市さんでさえ、線路の北側は駄目になってしまっていて、旧市街地の商店街はほとんどがシャッター街となっていました。

私がこちらに来てから、桜川市は既に人口が2千人以上減少しています。

1世帯当たりの人員が3.5人とすると6百世帯です。1世帯が1か月に25万円使うと仮定すると、年間3百万円、6百世帯が3百万円を使うと年間18億円にもなる。年間18億円の市場があれば、50店舗くらいが年商3千万、4千万になる。これだけの市場が失われているのであれば、確かに疲弊してしまうだろうな、と、この5年間で実感しました。

こうした問題は、区域区分の撤廃だけで解決はできないでしょう。今、調整区域になっているところで規制をなくしても、今すぐ宅地化できるところは1割もないんじゃないでしょうか。不動産の価値を考える上ではインフラの整備状況が大切で、宅地がひとつだけぽつんと自由になっても、先程の水道の話、道路の話ではないが、その敷地の前面だけをセットバックすればいいという話ではない。

やはり、線引きがどうこうというより以前に問題があると感じます。住んでみて、本当に不便だなあと。都内に住んでいた頃は、100m歩けば喫茶店が4、5件あって、宅配便の営業所も3、4箇所はあるという世界でしたから。

F 委員

線引きをする前は、建築ブームでそっちこちに家が建ったんですよ。線引きをしたら建たなくなった。それからなんです、駄目になってきたのは。今現在は農地、畑なんかは特にそうなんです、空いてる畑が多いんですよね。そういうところって道路もしっかりしているし、建てる気になればすぐ建つんですよ。でも、調整区域だから駄目でしょ。だから、調整区域がなくなれば違うんですよ。例えば、■■■地区には線引き前に分譲した区画がある。ものすごい区画がある

F 委員	んです。でも、家が1件も建っていないんですよ。すぐに線引きしたから。ちゃんと道路ができて、区画も割ってあるのに。線引きがなくなれば、そういうのだって生きてくるんですよ。
H 委員	規制がなくなって建てることができるかどうかということと、実際に建つかどうかは別問題だと思います。 水戸周辺の某町で、今、評価委員として調査に入っているんですが、団地とかニュータウンとかで、坪単価14万円から5万円だったところにほとんど住宅が張り付いていなくて、今、坪4万円くらいになってきている。需要がなくなってきている。そういう事例をみても、土地利用規制以前に、まちの魅力というか。住みたい、と思わせるものがないんじゃないかなあと。 これは、桜川市だけじゃなくて、茨城県全体に言えることでしょうけど。
C 委員	他にも原因はあると思いますが、今、線引きをはずしてもどうかなあとか、来ないだろうと言ってやらないと前に進まない。第一歩としてはずしてみて、2年、3年後にどうなったかを検証するのも有りだと思う。やらないうちから言うのではなくて、やってみて考え直すというのも都市計画だと思うんです。 行政では、昭和52年に線引きをしてから今まで、失敗だったという人が誰もいないんですよ。市街化区域には人が集まるんだという当時の見立てが、実際は、市街化区域内でさえインフラが整わないで建物が建たない場所があるんです。 かと言って、今更区画整理をやろうと言っても、先程、E委員が言ったように、とてもペイしない。今の計画は、八方塞がりなんですよ。それなのに何故、計画が失敗だったんだと認められないのか。計画を考え直そう、という発想はないのか。二言目には市の活性化だとか、良い言葉をおっしゃいますが、実際に上手くいっていない。まずは試してみて、駄目ならば修正していけば良いと思う。行政はそういう訳にはいかないんですかね。
事務局	よろしいですか。国の都市計画運用指針に記載されているのは、線引きは、一度はずしたら、再度線引きすることは現実的には極めて難しい、ということ。 だから、慎重に慎重を重ねて検討すべきである、ということが助言されています。おそらく、再度同じ規制をかけることに対する市民の反発が大きいだろう、ということや、あとは、土地利用規制は、住民の権利を制限する行為ですから、これをしっかりした裏付けもなしに、行政機関がみだりに行うことに対する戒めの意味もあるのだろうと解釈しています。
C 委員	そういう発想自体が間違っているのでは。国でも、県でも、市でも、一回やったら戻れないという考え方でやっているから柔軟さを欠く。市民のために柔軟に対応できるような行政システムを構築していかないと、本当に人口が減っていった

C 委 員	しまう。
E 委 員	先程から住宅の話に偏っていますが、私のような職業の人が、田舎で仕事をはじめようとしても自分の家ではできない。事務所を置けない。職業を選ばなくてはならない。医療、福祉、店舗関係以外ほとんどできない。今はインターネットの時代なので、本来、田舎でも仕事ができる。なのに、調整区域の規制のためにできない。それって格差ですよ。
H 委 員	20年続いてきたデフレ経済のなかでは確かにそうかもしれませんが、現に、東京都市圏で見れば、埼玉県なんかだと、40年間で人口が5倍くらいになった都市もあるんですよ。滅茶苦茶なスプロールで。東京のある地区では建築確認上は6棟の現場で、実際は8棟とか建てちゃう。そんなのはざらですよ。悪質な業者もたくさんいました。そういうところでは線引きは絶対に必要であったでしょう。今の行政の枠組みのなかで、2年、3年で結果をみていくとか、テストケースとして線引きをはずすとかはずさないというのは非常に難しいと思います。もっとトータルでみていかないと。現在の流れを踏まえて、10年先、15年先をどう見据えるのか。
F 委 員	何でもやってみなくてはいけないですよ。やる前から駄目だと言わないで。
C 委 員	失敗すると行政は批判を受けるから。
H 委 員	線引きの撤廃に反対する訳ではありませんが、今の行政の枠組みのなかでは、そこまで柔軟な対応は不可能でしょう。
事 務 局	よろしいでしょうか。只今、市では都市計画マスタープランを策定しているところですが、そのなかでは、人口は減少していく、という想定で進めています。先程、A委員からもございましたとおり、人口の減少はある程度受け入れざるを得ない。日本全体がそういう構成になっているのに、桜川市だけが增加する、という見立ては無理があります。だから、そういう歪な目標は設定しないで、身の丈に合った目標を設定していきたいと考えております。したがって、人口はなだらかに減少していく、という想定で、都市計画マスタープランの策定を進めております。そのような前提で考えたときに、調べてみると、1人の女性が産む出生率、これは、実は県内でも上位に位置します。ただ、如何せん女性の絶対数が少ない。
委 員 長	桜川市の合計特殊出生率は、今いくつですか。

G 委 員	1. 4 くらいでしたよね。
事 務 局	平成 1 5 年から平成 1 9 年までの本市の合計特殊出生率は 1. 4 2 です。県内では悪くないのですが。
委 員 長	全国平均が 1. 3 くらいだから、ちょっと高いね。でも、2. 0 2 ないと維持できない。1. 4 2 だと、2 世代変わると半分になってしまう計算ですね。
H 委 員	戦後が約 8 千 5、6 百万人くらいだったかな。今のまま人口が減っていくと、今世紀末にはそのくらいになってしまう。敗戦当時の昭和 2 0 年当時の人口になってしまう訳です。
G 委 員	ちょっとよろしいですか。先程から桜川市はどうも魅力がない、というお話が出ていますから、魅力をつくるためにはどう変えていったらいいのか、考えてみたいと思うんですが。
H 委 員	今の若い人は、例えば、そこに美味しいものがあれば、何時間かけてでも車で行く。私が筑西市で調査している頃、相当田舎の調整区域にお菓子屋さんがあって、すごく忙しいとおっしゃるんです。息子さんがホームページを作って、いろいろ宣伝をしたらいっぱい注文来て追い付かないって。 やはり、いいものをつくる。レストランでもお菓子でもいいものを作れば、今の時代なら 1 時間かけてでも食べに来る。今の若い人なら。
G 委 員	若い人の買い物指向については、岩瀬在住の人なら、小山市に行った、宇都宮市に行った、水戸市に行った、真壁・大和在住の人なら、つくばエクスプレスで東京に行ったとか、桜川市から出て何処へ行った、という話はよく聞けど、市内の何処で買ったという話は残念ながらあまり聞かない。 市外へ出て、情報なり何なり持ち帰ってきて、地元のためになれば良いのですけどね。 桜川市は、筑波山系のなかに川があって、住宅地があって、農村があって、良い里山の魅力もあると思うのですが、そうしたなかで、何処を守って、何処を変えれば良いのか。
H 委 員	例えば、筑西市のお菓子屋さんがホームページを作って繁盛して、とか、そういう事例もありますから、既存の店舗なり飲食店なりをもっと。岩瀬駅前の商店街の人と話をしましたが、息子が跡を継がないし、今更投資をしても仕方ない、という話が非常に多い。

C 委 員	真壁も同じです。何処の商店も同じ。継いでくれる人がいないから、投資もしないし、店舗も直さない、という考えのところが多。今はもう、守りに入って積極的に冒険はしないのです。研究が乏しいところもあって、今のままでいいよ、という感覚だから余計に。
H 委 員	だから市の商工部門とかがもっとリーダーシップを発揮して、味を良くするなり、近代的なメニューにするなり、そういう地道な取組みを進めていくだけでもずいぶん違って来るんじゃないかな、と。 私はこっちに来て、商売気がないことに驚きました。カルチャーショックを受けましたよ。
C 委 員	それも、跡を継ぐ人がいないからそのままなんですよ。後に続く見込みがないから、先行投資をしないし、研究もしない。だから余計に停滞してしまう。そういう負のスパイラル。 その他にも、例えば、バイパスができるといろいろなお店が張り付く、でも、そうすると旧商店街では、やめていく人が出てくる。その辺のところは、まちづくりの観点からいけば、少しは考えなければならない。地元の商店街が駄目になってしまう。昔は大型の店舗がなかったので、商店街までお客さんが買いに来てくれた。ある意味では、殿様商売だったんです。結果、営業をして商売をするという発想が乏しくなってしまった。一方で、バイパス沿いの大型店は、皆、新聞折込みを出しますよね。旧商店街で新聞折込みを出す商店はまずない。
H 委 員	チラシを出すのにもお金がかかりますからね。不動産だってそうですよ。大都市圏では、千葉、埼玉も20万、30万かけてチラシを配っても、反応がない。
C 委 員	そういう時代になってきているんですよ。それを解消するにはどうしたら良いか、いろいろやっているんですけど、今の商店街では、夢中になってくれる人が限られている。皆、高齢化してしまっていて。若い息子さんでもいて、一生懸命やってくれるようになれば良いんですが。
H 委 員	私もこっちに来て、半分引退ですからね。商店街で1時間、2時間、話をするんですが、活性化、活性化と口では言うけど、足元から見直していかないと仕方がないと感じます。愛想とか、サービス精神とか、そういう基本的なところから見直していかないと、地域の活性化は難しいだろうと感じましたね。 魅力さえあればだいぶ変わりますから、今の真壁のひなまつりのように。
C 委 員	今だけです。真壁に活気が溢れるのは。今のひなまつりのときだけで、この時期を過ぎると、閑散としてしまう。

委員長	ひなまつりなどをきっかけとして、真壁の人達が良い街並とか、そういったものを地域の財産としてやっていければ良いと思うし、それが市全体にも波及していくと違ってくると思いますね。 さて、委員の皆さんからいろいろとご意見を頂戴しているところですが、ここで5分程度を挟みたいと思います。 現行制度を見直すべき、というご意見が多かったように思いますが、ならば、どのように見直すのか、その先も考えていかないとね。もちろん、今日、結論を出すということではありませんが。
会場	－ 休憩 －
委員長	本日は、午後4時まで、ということで、時間も限られていますので、これまで自由にご発言をいただきましたが、せっかくですからオブザーバーの皆さんのご意見も伺いたいと思います。 関東地方整備局のほうから、何かご意見などありましたら、お願いいたします。
国土交通省	線引きに関しましては、茨城県さんの決定権限であり、国は、決定に当たっての同意権者ということになります。 現在の国の立場は、こういう議論の状況がどう進んでいくのかを見守らせていただくものであると捉えております。そのなかで、法律関係とか、そういうところで情報提供等ができれば、そうさせていただく、というように考えております。
委員長	例えば、関東地方整備局の管内で、線引きを見直した、というような事例は把握されていますか。
国土交通省	そうですね。1回目の委員会のときに当方の課長から情報提供させていただいたように、現在、■■■県の■■■■市さんが線引きの廃止を進めていらっしゃいます。■■■■市さんは、元々5つの市町村が合併して誕生した市で、線引きと非線引きの都市計画区域が混在していて、その統一を図ろうということで、12月に区域区分の変更ということで、■■■県さんのほうから告示が出ましたね。
E 委員	それは、関東地方整備局さんの管内で1例目ですか。
国土交通省	私が知る限りでは、そうですね。
委員長	筑西市さん、結城市さんのほうで、何かご意見はございませんか。先程のお話では、線引きは有効な政策であると認識されているようですが、補足などがありましたらお願いします。

結城市都市計画課	線引きをはずした場合には、プラスの面もあるのですが、大きなマイナス面もあると思います。いろいろなマイナス面が考えられますから、例えば、こういうマイナス面もあるので、もう少し慎重に考えましようとか、そういう論議も必要かと思います。
筑西市都市計画課	筑西市は、桜川市さんと同じ都市計画区ですが、これまで議論に参加させていただいて、我々にとっては区域区分があるのが当たり前だと思っていましたが、確かに、実情に合った評価や検証を加えていくのは必要かと感じております。
A 委 員	あの、ちょっと心配性なので。今、結城市さんからあったように、マイナス面があるんじゃないか、ということをお心配しています。 4年前に■■市さんという議論をしました。そのときは、線引きの廃止ではなくて、調整区域の開発がもう少し何とかならないか、ということで。 ■■市さんの場合は、何でも■■県さんが決めると。■■市さんは自分で判断したい、という意向があった。特例市でも、中核市でもなくて、開発審査会を持つこともできないけど、そのようななかで、自分達で責任を持ってやりたいと。それで議論をしました。 マイナス面とは何か。線引きやめると調整区域は白地地域になる。用途地域も何もなくなる。自分が何を建ててもいいが、隣の人も何を建ててもいい、ということになります。あと、手続きがいらないので、黙ってやってしまってもいいんですね。■■市さんと議論したときに、一番ネックになったのはそこでした。要するに、地元の人は、事前に話を聞いていないっていうが一番嫌で、不安なんですよ。例えば、隣の土地が農地転用をするにしても、何にしても、やはり事前に話は通しておいてもらいたい。さらに言えば、地元の集落の意見を反映させたいとか、市が、開発の状況を知っておきたい、という話がありました。でないと、問題があったときに責任を持って対処できないと。それで、自分達で判断したいと。 そうすると、いろいろなことを考えるようになる。例えば、住宅はどう扱ったらいいのか、とか、事務所は、工場はどうあるべきなのか、倉庫はどうなるんだ、とか。開発や建築というものは、想定外のものがどんどん出てきます。 白地地域になった場合、気心が知れた人達だけが相手ならば良いんですが、ここには何も規制がない、やりたい放題だぞ、と、つけ込んでくる人達も大勢いるのではないかと。■■市さんはそれを気にしました。市外の人達は■■市のルールを知らない。■■市の人間関係を知らない。知っているのは法律だけ。そういう人達に対してどう対応していくのか。白地地域では、何の話もなく、ルールもなく、突然やって来る人達に対応する手段がない。マイナス面というのはそういうところかな、と思います。

E 委員	それはマイナスなんですか。例えば、施設を建てたい人にとってはプラスでしょう。結果的にマイナスかどうかはわからない。マイナスかプラスか、というのは、都市計画の議論では、開発をマイナスと捉えがちだけど、開発にはプラスの面もある訳ですよ。
A 委員	しかし、周りの人がどう思うかは聞いてみなければわからない。どんな施設を建てるのかも聞いてみなければわからない。収容人数が多ければ、良い雇用の場になって、結果的にはプラスになるかもしれません。 しかしながら、ここで言うマイナスとは、何も知らされず、何の調整もなく建ってしまうことに対して、市や地元がチェックできない、ということです。
H 委員	それは、前回も話題になりましたよね。例えば旅館がラブホテルになっちゃうとか、倉庫が違うものになっちゃうとか。それは、個人の自由と地域の均衡ある開発との、何処の地域でも永遠のテーマじゃないですか。
A 委員	要するに、何もわからないのが困る、それこそがマイナスである。
F 委員	それは、調整区域を撤廃して、白地地域になったときの話をしているんだと思うけど、でも、それは市街化区域内でも同じだよ。用途地域に合っている施設だったら、隣に何が建っても文句は言えない訳だし。 それに、調整区域がなくなって白地になっても、先程C委員がおっしゃったように他法令の規制がかかっているから、むやみに開発はできない。端的に言えば、結局、農地法に引っ掛かってスムーズに開発はできないでしょう。
A 委員	しかし、農地サイドは転用された後には関心を持たない。 前回の委員会で事務局からも指摘されましたが、農地転用の不可逆性の問題があります。農地サイドは、農地か非農地かしか見ない。その後どのような施設が建つかは、都市サイドが考えていかなければならない。
E 委員	でも、調整区域が廃止されたら、農地転用の許可は厳しくなると思いますよ。農振地区は逆に開発ができなくなりますよね。理由が付かなくなるから。
A 委員	農地が何に変わるのか、何になら変わっても大丈夫なのか。都市サイドとしても話し合うことが大切ではないかと思います。例えば、住宅はどうか、事務所は、工場は、それぞれどうなのか。
E 委員	地元との話し合いと言ってもいろいろ問題があって、例えば、某市でも処理場の話があったときに、地元では全面的にマイナスって言うかもしれないが、県や市

E 委 員	町村にとっては必要不可欠な施設だし、本来、地元住民にとってもなくてはならない施設であるはずですよ。
A 委 員	それは、非常に重要な視点だと思います。 要するに、一口に地元と言ってもいろいろなレベル、大きさがあります。 住民の身の周りだけではなく、市全体のこととなれば、個人では管理し切れません。今は、その全体管理を、線引きが代わりにやっている。
H 委 員	そこに住んでいる人が、市の総合的な政策について判断するのは難しいよね。
A 委 員	難しいけれど、そこを紐解かないと。例えば、清掃工場とか、必要不可欠な施設だけれど、隣にはちょっと困る、というようなもの。地域ごとに受け入れられるものと、そうでないものがあると思います。そういうことを議論する場、調整する場が必要だと思います。
H 委 員	建築パトロールなども今の人数では限界があるでしょうね。
E 委 員	建築パトロールは、県から委託を受けて建築士会でやっています。私も、実際に出てやっていますが、基本的に建築パトロールは、建築法規に違反する建築物の是正のためにやっていることで、合法的に許可を取ったものは関係ないですから。
H 委 員	ただ、例え合法であっても、地域住民から見れば、生活環境やら何やらとの不和がある訳ですよ。
A 委 員	線引きをはずして白地にするということは、それらを合法にしようということですよ。
E 委 員	そこを別の規制で厳しく取り締まっていくのか。例えば、景観法を強化するとか。
H 委 員	行政の立場から言えば、書類上問題がなければ、許可せざるを得ない。そういう問題があるんじゃないですか。合法であれば、地元住民にとって迷惑だからといっても不許可にはできないでしょうし。
事 務 局	只今のお話に関連して、少しよろしいでしょうか。先程ご報告したとおり、桜川市では、現在、都市計画マスタープランの策定を進めているところです。マスタープラン自体は、線引きの有無に関わらないという前提で策定を進めているのですが、只今A委員がご指摘くださったとおり、確かに、周辺に何が建つか分から

事務局	ない、ということは、非常にリスクが高いことであると認識しております。 一方で、E委員がご指摘くださったとおり、事業者にとってはプラス。ただ、H委員がご指摘くださったとおり、個人にとってはマイナスにもなり得る。 問題は、全体にとってプラスのものでも、個人にとってはマイナス、個人にとってはプラスのものでも、全体にとってはマイナス、というものが、必ずあるということです。 では、誰がそれを判断するのかというと、行政があらかじめ完璧な基準を定めて判断できれば、それが一番理想的なのでしょうけど、現実的にそんなことは不可能ですから、そうではなくて、ご相談があったものに対して、一定の空間のまとまりのなかで調整できるような仕組みを導入したいと考えています。 現在、都市計画マスタープランを策定するなかで考えている空間の単位は、行政区です。行政区単位で、受け入れることができるのか、そうではないのかを話し合うことができるような仕組みを、これは、線引き如何に関わらず、マスタープランのなかに導入していきたいと考えております。 結局、ある特定の土地利用がプラスかマイナスか、それは個人が決めるものでも、全体が決めるものでもなくて、その中間。そこで調整して、それを尊重しようと。そういうシステムを実現したいと、桜川市としては考えております。
H委員	例えば、今結構多いのが、事前に周囲から同意書を取ってくるとか。
E委員	まあ、用途によっては今もありますけどね。産業廃棄物処理施設関係はそうせざるを得ないだろうし、あとは風営法に絡む施設とか。
H委員	そういうものをもっと幅広く捉えてもいいんじゃないですかね。市の行政として。
委員長	専門官に伺いたいのですが、関東地方整備局の管内では■■■県の■■■市で線引きが廃止されたということですが、私の記憶している範囲では、■■■市は線引きを廃止する以前から、線引きのないところ、つまり、白地地域で、市町村の国土利用計画に基づき、集落ごとに土地利用の管理をやっという取り組みをしていたと思うのですが、線引きが廃止されて、そういうものまで廃止されてしまったのですか。
国土交通省	委員長がおっしゃるとおり、■■■市さんでは、区域区分を廃止する以前から、線引きと非線引きの都市計画区域が混在しておりました。そうしたなかで、非線引き白地では、条例で独自に土地利用規制を課していた訳でありまして、線引きが廃止された現在でも、その理念は、■■■市さんの自主条例のなかに受け継がれているものと理解しております。

委員長

なるほど。わかりました。先程、E委員から全国に少なくとも14件の線引き廃止事例がある、ということが指摘されましたが、それらは、線引きを廃止して全く白地にしてしまったのか、それとも、それに代わるルールを設けて土地利用をコントロールしようとしているのか。例えば、絶対量は少なくとも、望ましくない開発や用途というものは一定数あると思います。それらをコントロールするために、線引きに代わる制度に置き換えた、という事例もあるかと思います。

そういったところは、是非、押えておきたいですね。

本日の議論のなかでは、線引きを廃止した場合のメリットもあるだろうけど、マイナスの面もありますよ、と。それらのマイナス面が事前に予測できるのであれば、それらをコントロールするような仕組みは、あらかじめ考えておかなければ無責任だろうと思います。これは、来年度以降の議題になると思いますが、是非、議論していかなければと思います。

事務局

只今のお話に関連して、よろしいでしょうか。本日配布した資料にもございますとおり、平成12年に線引きが都道府県の選択制になりました。

これによって、これまで“未”線引きの都市計画区域と呼ばれてきたものが、都道府県の判断によっては、“非”線引き都市計画区域として、将来にわたって存続することが、法的に認められた訳であります。

したがって、このとき、白地地域の土地利用をコントロールする制度が必要となりました。そういう観点から創設された制度が、特定用途制限地域と言われるものです。これは言わば、非線引き白地の用途地域、です。制度的には、用途地域に似通った制度でありまして、その名の通り、白地地域のなかで、特定の用途を、つまり、その地域にとって望ましくないだろうという用途の建築物に限って、立地を制限する、そういった制度です。線引きの選択制導入と併せて、このような制度が創設をされております。

第2回の委員会でも簡単にご報告いたしましたが、事務局でも、線引きを廃止した事例について調査を実施しております。その結果をみますと、線引きを廃止したほとんどの自治体で、線引きに代わる土地利用規制が導入されていることがわかりました。そのなかでも、最も多かったものが、この特定用途制限地域です。例えば、先程E委員がご指摘くださった線引き廃止市町村についても、白地地域内の幹線道路沿いなど、ある程度開発が進むであろうことが想定されるようなところでは、特定用途制限地域を導入していることを確認しております。

県都市計画課

よろしいですか。前回の委員会で、桜川市さんの目指すべき将来都市構造については、ある程度合意することができたかと思います。

その方向性は、桜川市さんの資産は、豊かな自然や田園風景であって、それをしっかり守ってゆこう、ということ。また、市街地と既存集落とが連携して、効率の良いまちづくりを進めていこう、ということ。そして、その上で、必要な調整

県都市計画課

が図られた良質な開発は積極的に取り込んでいこう、ということであると思います。

私は、桜川市さんの目指す方向性は、非常に理にかなっていると思っております。先程から委員の皆様がおっしゃっているとおり、近年の社会情勢をみますと、線引き如何に関わらず、全国的な傾向として人口減少・少子高齢が進展しており、もはや公共投資の財源が無尽蔵に期待できるような状況ではありません。

したがって、今後は、どうしても公共投資を行うエリアは絞っていかざるを得ません。インフラの維持・管理も、やがて取捨選択が必要になってくる訳です。

また、環境・衛生面にも配慮しながら、水と緑をバランス良く取り入れて、住みやすい街を形成していくためには、何処を守って、何処を開発していくのか、そのような計画的な視点が不可欠であると考えます。

人口減少・少子高齢化は全国一律の問題ですが、茨城県のなかでも、つくば市をはじめ、魅力のあるところには人口が集まっています。

国の都市計画審議会に当たる、社会資本整備審議会では、子育てや、水と緑、高齢者の自立、などのキーワードが出されております。超高齢社会を迎えるなかで、如何にそのような環境と共生しながら魅力ある街をつくっていくのか。

私個人といたしましては、こうした現実を踏まえ、桜川市さんが自らを目指す方向性に導いていこうとするときに、正に、区域区分というものは必要なものと考えております。

ただ、先程からいろいろと現状をお伺いして、開発許可の基準上、事務所が建たないとか、そういったお話がございましたが、そういった問題であれば、現行の枠組みのなかでも解決できるのではないかと思います。

線引き当時とは違って、もはや、調整区域だから絶対に駄目、という時代ではありません。調整区域内の開発についても、柔軟かつ適切な手続きを踏んで、対応することができるようなツールも、国において創設されておりますので、そういったものも併せてご検討いただければと思います。

E 委員

都市的に考えれば、それが正解なんだと思います。

でも、田舎の場合、高齢者の方々に市街地に住んでくれよって言うのも難しい。地元の間人は、生まれ育った場所にそのまま住み続けるっていうのがほとんどです。年をとっても、体が不自由になってもそこにいる。

技佐が今おっしゃった考えは、都市に住んでください、市街地に住み替えてください、という感覚ですね。つまり、線引きによって市街化区域への人口集約ができる、という前提の理論。でも、現実はそうっていない。

この30年間、桜川市では、市街化区域と調整区域の人口比率はほとんど変化していない。結局、皆、自分の土地に家を建てるから。そこなんですよ。

県都市計画課

県の都市計画課のなかでも議論させていただきましたが、例えば、桜川市の既存

県都市計画課	集落で高齢者の方が増えて、一方で、若い人が仕事に出て、どんどん減っている。でも、家族の縁や家を守っていく責任というものがあるって、若い世代の方が戻ってきてくれば、二世帯をうまく廻して集落を維持することができるのではないかと。
H 委 員	現状では、なかなか難しいのではないかと思いますね。 例えば、県内の某市では、昭和50年前後に公社が分譲した住宅団地があるんですが、そこが今高齢化してしまっていて。でも、お子さん達が帰って来ないんですよ。今の若い人達は、昭和50年代にできたような住宅団地では、家を買わないって言うんです。結局、高齢者の方と付き合えない、と。若い人の全部とは言いませんが、そういう人が多いんですよ。 それに、生産年齢人口が減って、税収も減ってくるから、今後、行政サービスも限られてくるでしょう。老人が住みやすいまちを、とスローガンを掲げて、現実的には現状維持が精一杯、いや、それさえままならないかも。
委 員 長	税収と行政サービスについてはその通りだと思いますが、住宅団地と既存集落では状況が違うと思いますよ。 住宅団地は、同時期に単一の世代が多数入居しているから、一斉に高齢化するし、同時に、団地自体も老朽化してしまう。しかし、既存集落は多様な世代が多様な時期に、多様な建築物を建てているから。多様性というのが集落の強みですよ。それと、地域の繋がりが強いのも集落の良いところだと思います。そうしていかないと、老人ばかりの街になっちゃう。 それと、先程の技佐のお話は、別に市街地への住み替えを前提とした話ではないように思いますが。
E 委 員	子育てや福祉を良くしようという話とセットで、調整区域が必要ですよと言われると、集落やその縁辺部に住む人達が取り残されてしまうんじゃないかと思う。実際、市街地のなかにしか公共施設は建てられていない。市は建てようとしていない。
委 員 長	全国的に人口減少が進むなかで、財源が限られてきますから、どうしても公共投資は集約させざるを得ない。これは、苦肉の策ですよ。お金が無制限に使えれば、市の全域でまんべんなく手厚いサービスができるのでしょけれど、現実的にそれは不可能だから。そうすると、何処かを選んでサービスの拠点を設けなくては行けない。その選び方には様々なやり方があると思いますし、それは正に地域の選択なんだと思いますが、しかし、選択を迫られること自体は、線引き如何に関わらず、今の時代、やむを得ないことでしょう。

E 委 員	果たして、それがこの地域に見合う話なのか、縁辺部に住む人達にとっては納得できない話では。
H 委 員	選択と集中、といえば、市町村レベルでもそうですよね。 例えば、数年前に平成の大合併があつて、桜川市もそのときに誕生した訳ですが、今後さらにもう 1 回くらいやって、さらに行政の合理化、言い換えれば、選択と集中をさせようという話があるのかなとか。あるいは市町村レベルではなくて都道府県レベルでもあるかもしれませんよね。
委 員 長	確かに、道州制の議論はされていますが、現時点ではまだ見通しの立っていない話ではありますね。
H 委 員	仮に、20 年後を見据えてのまちづくり、ということになると、そのようなことも考えていかなければならないのかな、と思いましたので。
委 員 長	さて、他に何かご意見はございますか。多くの方々からご意見を伺いましたが、認識の違いとか価値観の相違が結構ありましたね。今回の議論を通して少しでも事実認識の共有ができれば良かったのではないかと思います。 内容については、線引き制度を廃止するまではしなくても解決できそうな課題と、逆に、廃止しても解決できそうにない課題があったように感じました。 近年、日本全体で人口が減少しています。 近隣の非線引き自治体である、笠間市や下妻市でも減少傾向です。 このようななかで、特定の地区で、例えば、桜川市で線引きを廃止したからといって、急に活性化ができるかといったら、理屈としてそれはあり得ない。 一方で、線引き制度が邪魔をして、市外の人受入れを阻害しているならば、それは解決する方法を考えなければいけない。 今日あったご意見のなかには、線引きを廃止すれば、障害を排除できるんじゃないかというご意見と、線引き制度を廃止しなくても、少し工夫すれば障害を排除できるだろうというご意見があったかと思います。また、線引きを廃止した場合にもマイナス面がある、というご意見もありましたね。 例えば、白地地域になったら、そこには住民が望むような施設ばかりが建つとは限らない。何が来るかわからない、それこそがマイナスなのだ、と。確かに、規制だけはずして、あとがどうなるかは知らないよ、というのでは、住民の皆さんに対して無責任すぎる。都市計画審議会というのは、まちづくりに対して責任がある立場ですから。我々は、後々のことまで考えて話し合わなければならない。 でも、まあそれは、今後丁寧に検証していけばいいことかと思います。 あと、前回も議論しましたが、桜川市の目指すべき将来都市構造ですね。 近く、都市計画マスタープランの策定委員会も開催されるようですし、そこでの

委員長

議論ともリンクさせていければ良いかもしれませんね。

将来都市構造を実現するためには、どのような制度が望ましいのか、と。

線引きを維持しながらやれる方法と、線引きを廃止して違う受け皿を設ける方法と、2つのシナリオを書いて、検討していければいいのかなと思います。

線引きを廃止した場合の受け皿としては、これまで例示されているものとして、特定用途制限地域や自主条例などがありますが、これだけではないかもしれません。逆に、線引きを維持しながらやっていく方法にしても、区域指定や地区計画以外にも方法があるかもしれません。

また、C委員から、実際に開発できるところは限定的ではないか、というお話がありました。そういうところをどうやったら、活かしていくことができるのか、しかも、A委員が危惧されたように、予測できないものが突然建つことによって地元の人達が困ってしまう、というようなことがないようにするには、どうすれば良いのか。

議論の種はかなり出していただいたと思いますので、本日出た論点を少し事務局のほうで整理していただければと思います。

なかなか、認識のギャップとか価値観の違いを埋めるというのは難しいかと思いますが、事実は事実として認識を共有して話し合いを進めていければ良いのではないかと思います。皆さん、桜川市を住みやすい、気持ち良く生活できるようなまちにしていこうという気持ちは一緒だと思いますから。

さて、所定の時間が迫って参りましたので、議題第1号については、これで終了したいと思います。

では、次に、次第のその他、がございます。

事務局から説明をお願いします。

事務局

はい。事務局からは、本委員会の情報公開についてと今後のスケジュールについての2点をご報告させていただきたいと思います。

1点目。本委員会の情報公開につきましては、前回の委員会において大枠の方針についてご了承をいただいたところであり、今回配布した参考資料は、当該方針を踏まえ、作成したものでございます。

まず、情報公開の内容につきましては、発言した方の個人名が特定できない形式とすること、また、場所を特定できるような写真は削除すること、の2点を前提とした上で、原則としてすべての資料を公開する方向で考えております。

次に、情報公開の方法につきましては、市役所内で縦覧に供することとウェブサイト上で公開することの2通りのやり方を想定しております。

次に、情報公開された内容に対する住民からの意見聴取の方法につきましては、やはり、市役所内で紙ベースで受付をすることとウェブサイト上で受付をすることの2通りのやり方を想定しております。

最後に、情報公開を開始する日については、4月上旬を予定しております。

事務局	2点目。本委員会の今後のスケジュールについてですが、今年度の会議は、昨年7月、8月、10月、そして今年2月の計4回開催されております。次回以降のスケジュールにつきましては、これらを踏まえ、来年度7月以降、順次開催していきたいと考えております。 事務局からは以上です。
委員長	情報公開について、何かご意見などはございますか。よろしいですか。 来年度のスケジュールについては、24年度中に計4回の会議を開催しましたが、来年度も同様のスケジュール感で進めていく、ということですね。 具体の日程調整はまた日取りが近づいたらということで。 25年度は、もう少し具体的な方向性が出せるようにしたいと思います。 それでは、本日の議題はこれで完了ですね。よろしいでしょうか。 本日は長い間、お疲れ様でした。では、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、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、活発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4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。 なお、先程ご説明申し上げましたとおり、次回の会議につきましては、来年度を予定しております。 委員並びにオブザーバーの皆様におかれましては、来年度も、何卒よろしくお願いいたします。 本日はありがとうございました。
事務局一同	ありがとうございました。
	(16時00分 開会)

平成 25 年 4 月 15 日

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

第4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

H25.2.28. 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	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 中 川 泰 幸 … 市議会議員 佐藤 美代子 … 住民代表
【 欠 席 】	委 員 委 員	師岡 佳代子 … 宅地建物取引主任 大 塚 秀 喜 … 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 建設専門官 茨城県 土木部 都市局 都市計画課 技佐 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	今 井 弘 幸 田 中 郷 三 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計画・景観係長 茨城県 土木部 都市局 都市計画課 主任	小 林 雄 一 堀 江 義 徳
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任 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事	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

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。

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4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 25 年 2 月 28 日 (木)
午後 1 時 30 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) 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。)

(2) そ の 他

5. 閉 会

議題第 1 号

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】

- プロセス（１）「桜川市の目指す将来都市像等」については、桜川市総合計画との整合を図ることとし、『桜川市における将来都市構造の視点』（裏面参照）を踏まえて、その実現を図ることとしたところ。
- このことを踏まえ、プロセス（２）「現行制度の具体的支障」について検討されたい。
- なお、プロセス（２）「現行制度の具体的支障」に関するこれまでの会議における主な発言を、裏面に整理したので参考とされたい。

【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。

◆ 桜川市における将来都市構造の視点

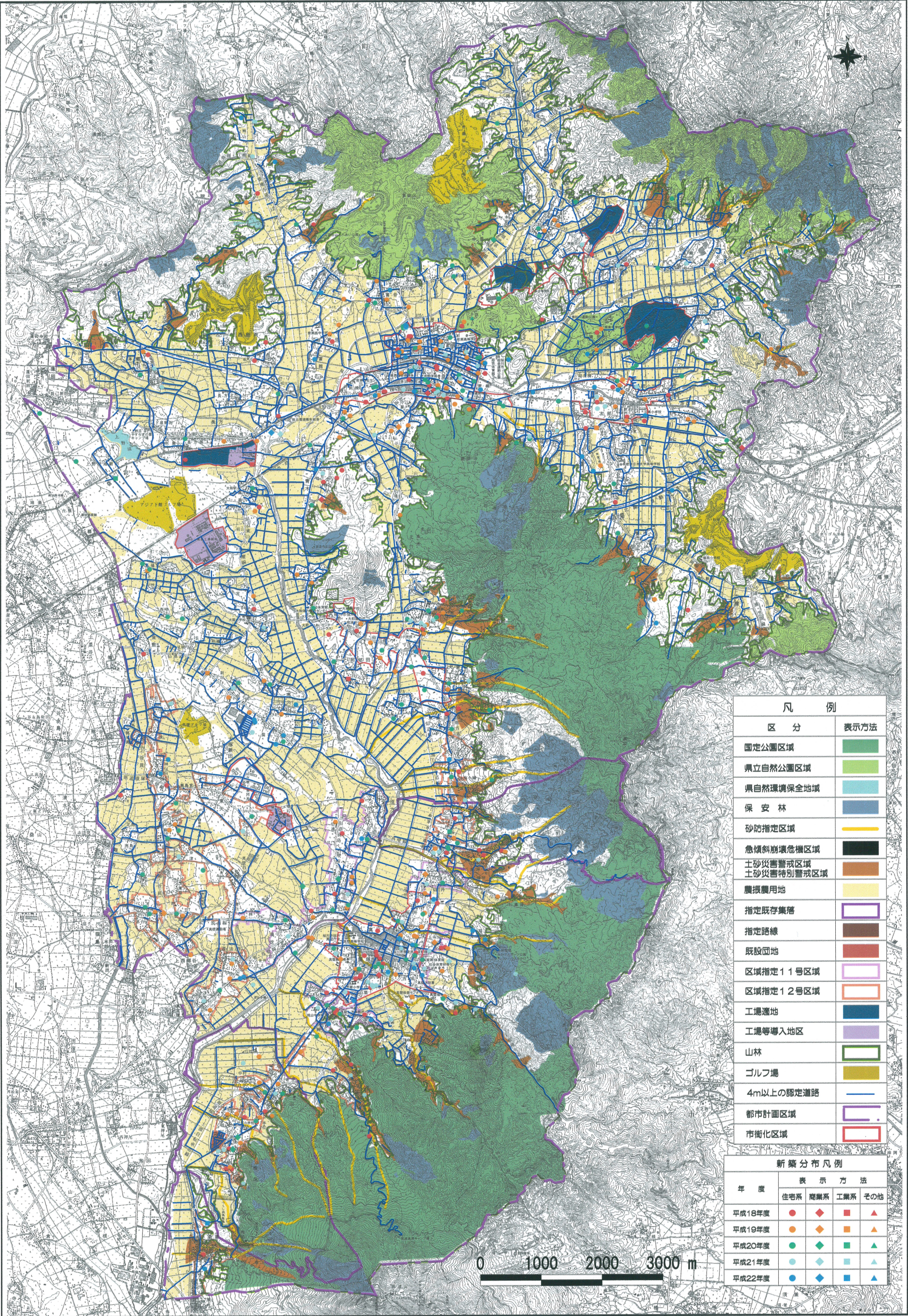
- ◆ 桜川市における田園集落群は、地理的合理性を備えて集約し、相互に連携し、自然・田園風景と相まって、現に美しい都市構造を形成している。桜川市では、これら美しい集落・自然・田園風景を“市の資産”と捉え、守り、育て、積極的に活用しつつ、次世代に継承する。
- ◆ 田園集落群を基調としながら、市街地に中核的都市機能を集約・確保し、双方を連携させる多核連携型都市構造を目指すとともに、必要な調整が図られた良質な民間開発については、積極的に取り込み、市の活力とする。

◆ これまでの会議における発言の抜粋

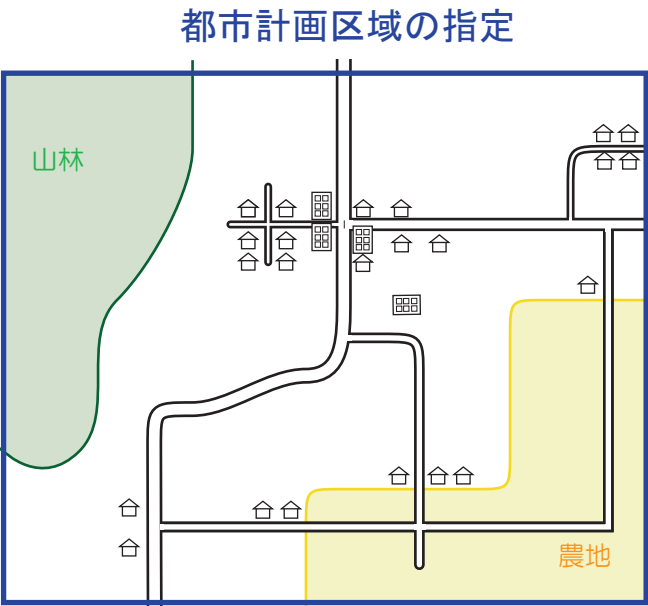
- ◆ 最近では、美しい景観に惹かれて、都会の人が田舎に来たがる傾向があると思う。そのような人が、桜川市に家を建てたくても、法規制のため建築できないということが多いと感じる。そのような面で弊害が出ているのかなと思う。
- ◆ 自然・田園風景は桜川市の“資産”であるが、“資産”は守るだけではなく活用しなければ意味がない。
- ◆ 景観も大切だと思うが、人口が年間約 500 人減少しているなかで雇用の確保こそが喫緊の課題ではないか。無秩序な開発は問題だが、何とか融通を利かせてもらって産業の導入を図らなければ桜川市に未来はない。線引きを廃止したほうが大規模集客施設の誘致等を図る上で有利ではないか。
- ◆ 誤解を恐れずに言えば、調整区域では選択できる職業が限られている。例えば、建築設計事務所を営むこともできない。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ように思われるが、それらが阻害されることで、活力の低下に拍車をかけているのではないか。
- ◆ 大規模工場等は別として、家内工業的な工場や小規模作業所等は市街化調整区域に立地しても支障はないのではないか。また、店舗についても、いわゆる“1号店舗”の基準に満たないものは全て認められない、というのは非合理的だと思う。
- ◆ 情報化社会の進展に伴い新しい業態の施設が多数発生しているが、開発許可制度はそれらの施設に十分に対応できていないように思われる。
- ◆ 桜川市では、市に縁がない者の開発・建築行為はほとんど認められない。したがって、現行制度のもとでは市街化区域への人口集約は不可能である。一方、50戸連たん要件は障害となることがある。
- ◆ 線引き制度が、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ことに異論はないと思うが、現在では、人口減少社会の到来によって乱開発と呼ばれるようなものは発生しないように思われる。また、自治体財政が悪化し、計画的な市街地整備も停滞している。このように、本来の目的からみると、線引き制度はもはや機能不全に陥っているように思われるが、それでも線引きの廃止を良しとできない理由は何か。

※ 上記は、これまでの会議における「現行制度の具体的支障 等」に関する主な発言を抜粋し類型別に整理したものです。

桜川市における法適用、新築分布及び指定道路図

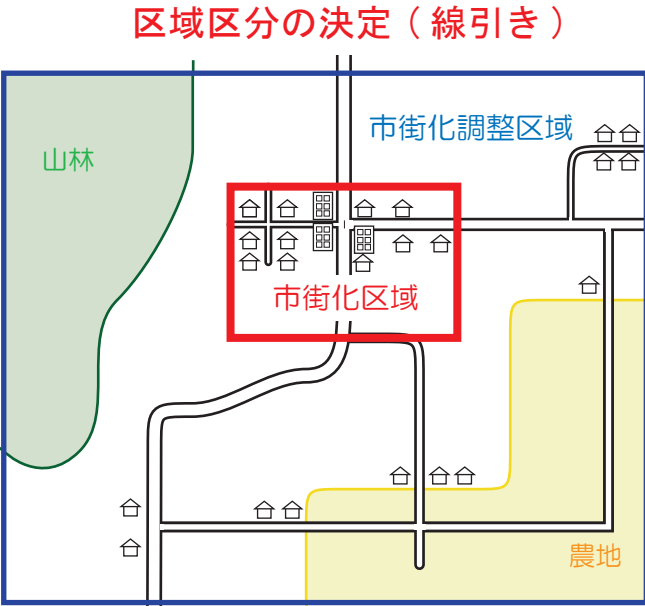


都市計画（土地利用計画）制度のあらまし（都市計画の理念 農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと）



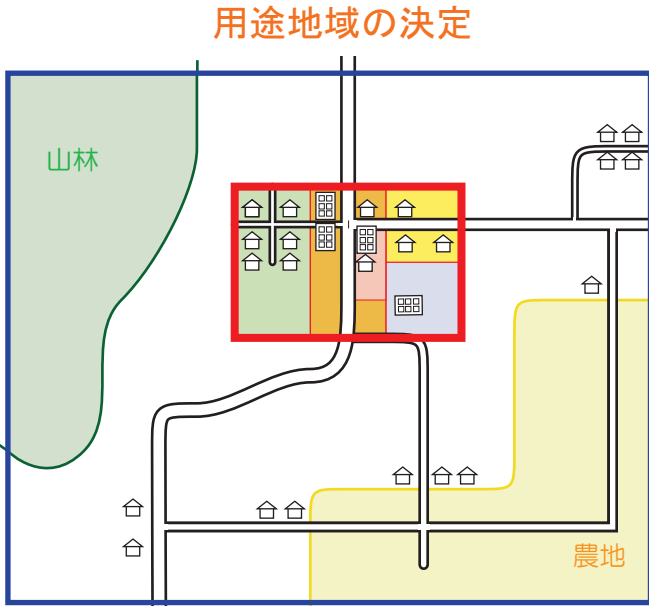
■都市計画区域
都市計画制度を導入するエリア。市町村の区域にとられず、一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域を指定。
道路に接することや 建ぺい率・容積率などの建物としての最低限のルールをチェック。【集団規定】
※ 集団規定は、以降すべての場合に適用されます。

【集団規定】	建物としての最低限のルール（建築確認） 都市計画区域は、都市計画制度を導入し、まちづくりを行っていくためのエリアです。当然、そこには建物が建つことが予定されますから、道路に接することや 建ぺい率・容積率などの建物としての最低限のルールをチェックする必要があります。 集団規定は、このような観点から、都市計画区域の指定とともに適用され、線引きの有無に関わらずチェックされるルールです。
【用途規制】	建物を用途ごとに分別するためのルール（開発許可＋建築確認） 建物を建てても良いエリアのなかでも、用途が混在すると様々な悪影響が発生すると考えられています。例えば、住宅の隣に工場が建てば、騒音・振動等で住民の生活環境が悪化する可能性がありますし、騒音・振動等への対策をすることになれば、本来必要がなかった経費（＝「外部不経済」）が発生します。そして、こうした外部不経済が全国各地で発生すれば、社会全体が貧しくなってしまいます。 用途規制は、このような観点から、建物を用途ごとに分別するためのルールです。
【立地基準】	市街化調整区域のなかでも建てるのがやむを得ないものを示したルール（開発許可） 建物を建ててはいけないエリアのなかでも、建てるのがやむを得ないものがあります。例えば、元々そこに居住していた方々の住宅やそれらの方々のための店舗などはやむを得ませんし、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設も、市街化調整区域だからといって全くなければ困ります。 立地基準は、このような観点から、市街化調整区域のなかでも建てるのがやむを得ないものを示したルールです。
【技術基準】	市街地としての最低限のルール（開発許可） 集団規定が「建物としての最低限のルール」であるのに対して、技術基準は、道路の配置や公園の設置、雨水排水などについて定めた「市街地としての最低限のルール」です。これは、建物を建てても良いエリアか建物を建ててはいけないエリアかに関わらず重要なルールですから、市街化区域と市街化調整区域の両方で適用されます。（ただし、市街化区域ではインフラ整備が行われているとの前提から 1,000㎡未満の開発には適用されません。逆に、市街化調整区域ではインフラ整備が未熟との前提からすべての開発に適用されます。なお、非線引き都市計画区域では 3,000㎡未満の開発には適用されません。）



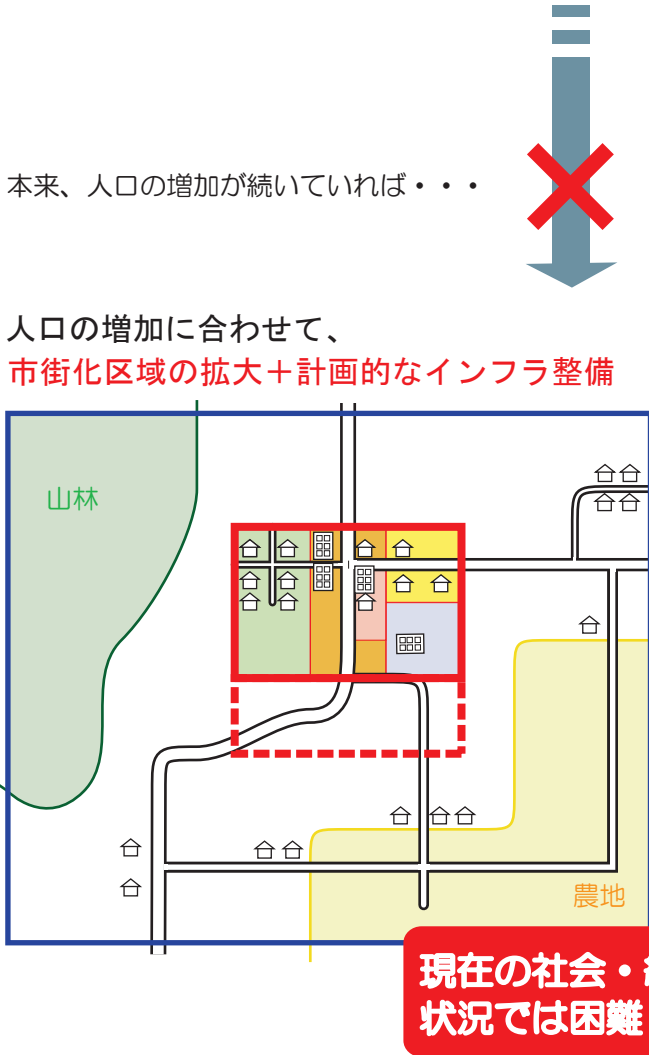
■市街化区域
人口の規模に合わせて、① 既に市街地を形成しているエリア＋② 道路・公園・下水道などのインフラ整備を集中的に行うエリア。
＝ 建物を建てても良いエリア

■市街化調整区域
① インフラ整備が終わるまで市街化を抑制するエリア＋② 自然環境・緑地などを保全するエリア。
＝ 建物を建ててはいけないエリア



■市街化区域
建物を建てても良いが、用途の混在による生活環境の悪化や外部不経済の発生を防止するために、建築物を用途ごとに分別。【用途規制】＋1千㎡以上の開発は雨水排水などの内容をチェック。【技術基準】

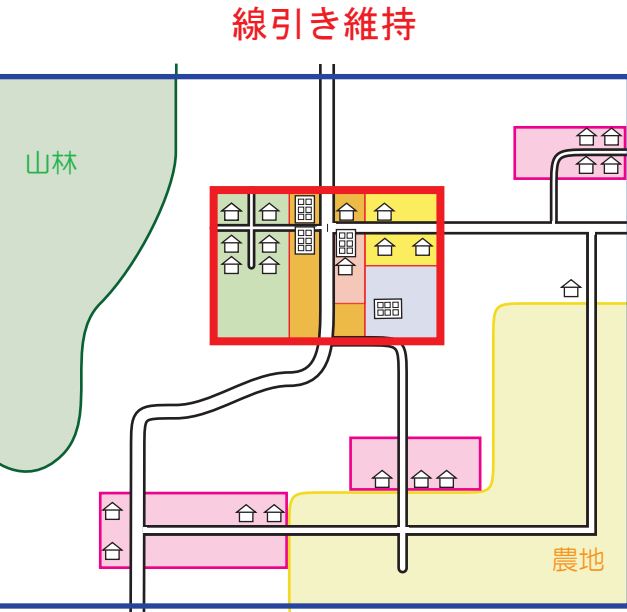
■市街化調整区域
建物を建ててはいけないエリアのなかでも、建てるのがやむを得ないものについては、開発及び建築を許可。【立地基準】＋全ての開発で雨水排水などの内容をチェック。【技術基準】



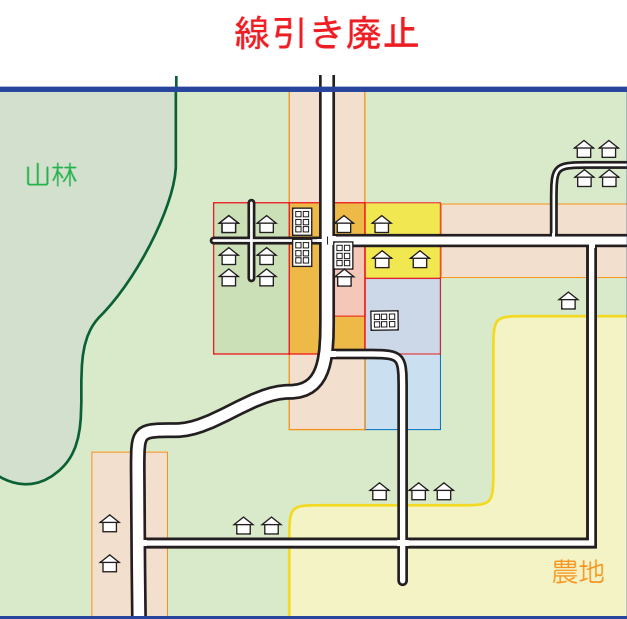
地方分権・人口減少
社会の到来を受けて、
拡大指向の市街地整備
からコンパクトな
まちづくりへ ...

- 自治事務化
- 線引き選択制
- 地区計画・開発許可の柔軟化
- 特定用途制限地域制度の創設

桜川市における将来都市構造の視点
田園集落群を基調としながら、市街地に中核的都市機能を集約・確保し、双方を連携させる、多核連携型都市構造



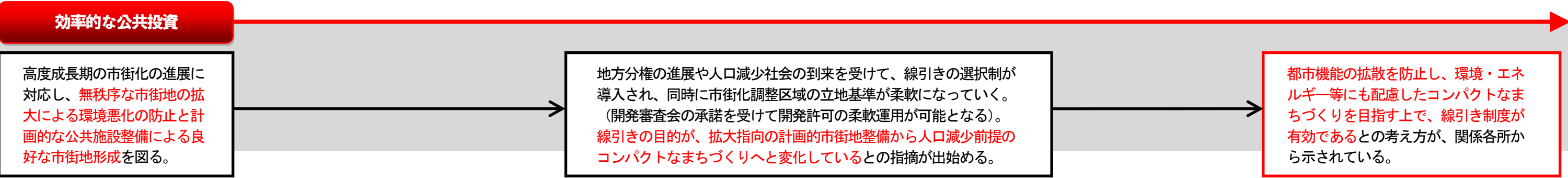
■区域指定＋地区計画での対応
区域指定・地区計画を導入したエリアは、用途規制が適用され、建物を建てても良いエリアになります。
＋すべての開発で雨水排水などの内容をチェック。
【用途規制】＋【技術基準（※すべて）】
＋導入エリア外では立地基準が適用。【立地基準】
→コンパクトなまちづくりに有効（？）



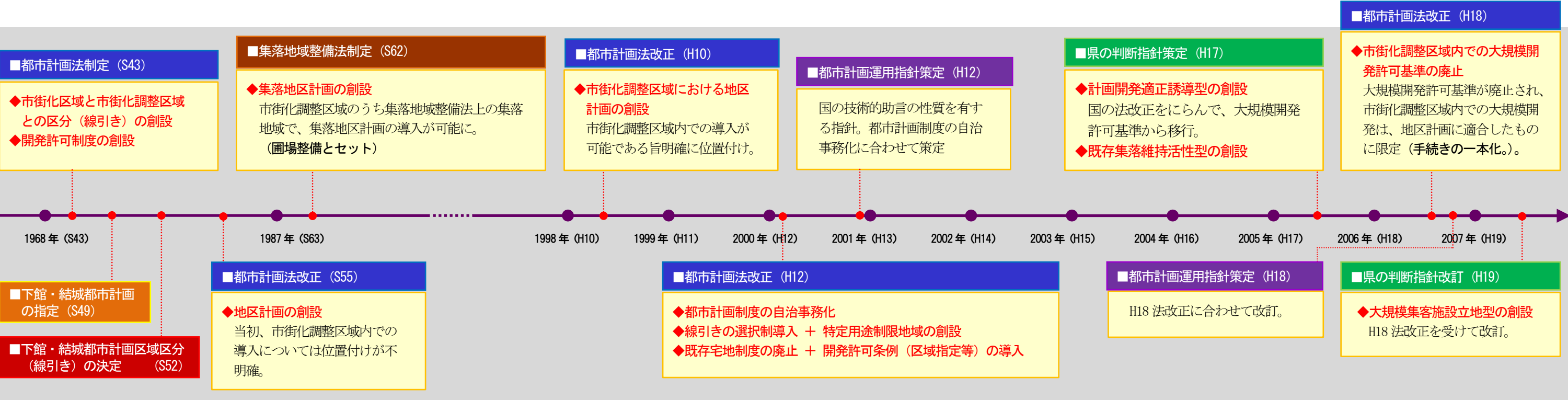
■特定用途制限地域＋自主条例での対応
線引きを廃止すると、調整区域がすべて建物を建てても良いエリアに。（農地や自然公園の規制は残ります。）特定用途制限地域は、建物を建てても良いエリアのなかでも、好ましくない用途の建物を規制。
＋3千㎡以上の開発で雨水排水などをチェック。
【用途規制】＋【技術基準（※3千㎡以上）】
※技術基準は、条例で300㎡まで適用の強化が可能です。
→立地基準が廃止され、都市が薄く低密度化（？）
→自主条例での対応が必要（？）

線引き制度の変遷

目的の変遷



法令等改正の経緯



考え方の変遷

制度創設時の考え方	国土交通省の考え方	茨城県の考え方
◆ 高度経済成長等に伴い、人口が大規模かつ急速に大都市地域に集中し、広範に都市化を呈している。特に都市の周辺部では、開発に適しない地域で“バラ建ち”のごとき単発の開発が行なわれ、農地、山林が蚕食的に宅地化されて無秩序に市街地が拡散し、必要最低限度の都市施設(道路・下水)をも備えないような不良な市街地が形成され、あるいは住宅と工場との混在を呈し、都市機能の渋滞、都市環境の悪化、公害の発生、公共投資の効率の低下等の弊害をもたらしている。(中 略) ◆ このような弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、各種の需要に限られた土地の上に競合する都市地域においては、土地利用は、土地所有者の恣意にまかせず、公共の利益のため一定の制限のもとにおかれるのが合理的であるとの基本理念のもとに、合理的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要である。(中 略) ◆ このような要請に応える土地利用計画は、単なるマスタープランであってはならず、現実の都市地域における都市空間の整備を図るための法的規制力をもった計画でなければならない。現行の都市計画の用途地域制は都市周辺部における無秩序な市街化を抑制するためには極めて無力であるので、都市地域全体の合理的な都市機能の配分、適正な都市形態の形成を担保するための都市計画制度を確立する必要がある。(中 略) ◆ このような地域区分(※「線引き」のこと)は、一般的には、すべての都市について必要であるが、現在、このような対策が緊急に要請されているのは人口及び産業の集中の著しい都市地域であって、当面、東京、大阪及び名古屋周辺等緊急に対策を必要とする地域から順次適用すべきである。 【宅地制度審議会(建設省諮問機関)／S42 第六次答申】	人口や産業活動の著しい拡大が予測されず、市街地内に相当の低密度利用地が存在する場合などでは、区域区分の必要性が薄いと考えられるが、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止する場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。 【都市計画運用指針／H12国土交通省策定】 その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要がある、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。 【都市計画運用指針／H18国土交通省改訂】	「既存の市街地と郊外集落を核とした都市構造の維持」や「貴重な自然環境の保全」といった「茨城らしい都市づくり」を実現するために、現行の区域区分制度を補完する制度である「市街化調整区域における地区計画」制度を活用する。【市街化調整区域における地区計画の知事同意にあたっての判断指針／H17 県策定】 人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの拡大を前提とした都市計画制度の考え方から転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現する。【市街化調整区域における地区計画の知事同意にあたっての判断指針／H19 県改訂】 ◆ 人口減少・超高齢社会の到来を見据え、現在線引きを行っている都市計画区域においては、集約型都市構造を目指すために、現行の区域区分制度を維持します。 ◆ 非線引き都市計画区域においては、市街地の拡大の可能性などの変化が認められる場合には、区域区分制度の導入を検討します。 【県都市計画マスタープラン／H21 県策定】

桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会の情報公開について

【 情報公開の内容 】

情報公開対象資料	公開の有無	備 考
議事要旨	一部公開	個人氏名を削除。委員は、委員会の役職及びアルファベットで表記。オブザーバーは、各関係行政機関の役職で表記。
議 事 録	一部公開	個人氏名を削除。委員は、委員会の役職及びアルファベットで表記。オブザーバーは、各関係行政機関の役職で表記。
会議資料	一部公開	個別の建物等を撮影した写真を削除。
その他関係資料	一部公開	個人氏名を削除。委員は、委員会の役職及びアルファベットで表記。オブザーバーは、各関係行政機関の役職で表記。
委員及びオブザーバー名簿	公 開	
出席者名簿	公 開	

【 情報公開の手法 】

- 事務局（桜川市役所都市整備課内）で縦覧に供する。
- 市公式ウェブサイトで公開する。

【 意見聴取の手法 】

- 事務局窓口に意見記入用紙を常備し、情報公開を開始する日から専門部会が解散するまでの間、意見の受付をする。
- 市公式ウェブサイトで、情報公開を開始する日から専門部会が解散するまでの間、意見の受付をする。

【 情報公開を開始する日 】

- 平成２５年４月上旬（予定）

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

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（開催済）

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（開催済）

1. 日 時 平成24年10月17日（水）午後1時30分から
2. 場 所 大和ふれあいセンター「シトラス」2階 会議室
(〒309-1242 茨城県桜川市羽田 989 番地1)

第4回 委員会（今回開催）

1. 日 時 平成25年 2月28日（木）午後1時30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)

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 25 年度 スケジュール (案)

第 1 回 委員会 平成 25 年 7 月開催予定

第 2 回 委員会 平成 25 年 10 月開催予定

第 3 回 委員会 平成 25 年 12 月開催予定

第 4 回 委員会 平成 26 年 2 月開催予定

※ 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。