

## 第5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7月30日(火) 13時30分から 15時30分まで  
 開催場所 桜川市役所大和庁舎 3階 大会議室  
 参集者 別紙「出席者名簿」のとおり

発言者	議事内容 (13時30分 開会)
事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、第5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。</p> <p>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。</p>
委員長	<p>－ あいさつ －</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に、本日欠席の委員をご報告いたします。</p> <p>－ 欠席委員の報告 －</p> <p>次に、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紹介いたします。</p> <p>－ オブザーバーの紹介 －</p> <p>続きまして、事務局の紹介をさせていただきたいと思っております。</p> <p>次に、審議会の幹事及び事務局を紹介いたします。</p> <p>－ 幹事及び事務局の紹介 －</p> <p>次に、早速、議題に入りたいと思っておりますが、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>委員長、よろしくをお願いいたします。</p>

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委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

A委員

はい。

B委員

はい。

委員長

では、これより議題に入ります。  
本日の議題は、前回に引き続き「現行制度に具体的支障があるのか」ですが、前回の委員会での議論の要旨について、事務局が整理したものがあつたということですので、関連する参考資料と併せて、事務局から説明をお願いします。

事務局

－ 議題第1号及び参考資料に基づき説明 －

委員長

最後に説明があつた資料に示された3件の事例は、実際に、桜川市役所に相談があつたもので、土地の利活用を図ろうとする上で、市街化調整区域の土地利用規制が支障となつた事例であるとのこと。これまでの資料に比べると、比較的具体的なものですから、イメージしやすいかもしれませんね。  
ここでいう“支障”とは、主に地権者の視点に立つた場合のことですね。  
一方で、これまでの行政の視点に立てば、規制を課しているのには、相応の理由があつて、やむを得ない、という立場であろうかと思つています。  
双方の立場のせめぎ合いのなかで、最終的に、そこに住む方々にとって最適な制度を創り出すことができれば良いのだと思つています。  
では、具体的にどのような点で、現行制度に改良の余地があるのか、是非、議論してみたいですね。  
さて、前回の議論では、現行制度の問題点、課題点として認識されている事柄について、様々なご意見をいただいております、それらは、事務局が、別紙に整理したとおりです。  
このほかに、あるいは、実際建てることはできたけど、そこに至るまでに大変なご苦労があつたとか、または、こういうことをしたいけど、現行制度ではできないとか、そういったことでも結構ですので、身近な事例について忌憚なくお話いただければと思つています。

C委員

農家住宅が問題となっています。  
近年の農政では、国策として営農規模を拡大して法人化しなさいよ、という指導がなされています。実際に、桜川市でも、何名かの農家さんが共同で農業法人を

<p>C 委員</p>	<p>設立したりしています。</p> <p>そうすると、これらの農家さんは、形式上、法人の役員や従業員になるので、農家ではなくなる。例えば、農家住宅の増改築や農業用倉庫の建築をしたいと言っても、農家でないという理由で、できないのです。</p> <p>建てたい場合は農業法人としてしか建てられない。自分が事業主なら良いけど、そうでない方が建てることはできない。そういう齟齬が発生してきている。</p>
<p>委員長</p>	<p>それは、運用で何とかできないのでしょうか。</p>
<p>C 委員</p>	<p>先日、県西県民センター建築指導課（事務局注）に検討を依頼してきましたが、無理だよ、という話でした。</p> <p style="text-align: center;">（事務局注）桜川市の区域を管轄する茨城県土木部都市局建築指導課の出先機関</p>
<p>委員長</p>	<p>確かに、農地の集約と農業経営の合理化、法人化の推進については、農林水産省が積極的に取り組んでいますよね。</p>
<p>C 委員</p>	<p>その過程で、個人として農家住宅が建てられない、敷地の拡張もできずに不便を来たしています。農業用倉庫や納屋を建て替える際にも問題になる可能性があるのです。</p>
<p>委員長</p>	<p>本日は、県庁の建築指導課さんがいらっやっています。</p> <p>この件について、県庁では何か議論はあったのでしょうか。</p>
<p>県建築指導課</p>	<p>ご指摘のあった事案について、直接伺ってはおりません。</p> <p>このような場でございますし、詳しい状況がわかりませんから、個別の事案についての評価は差し控えさせていただきたいと思いますが、一般論として、農業法人の場合、その法人が農業を営むために必要な施設であれば建築することができるように配慮しなければならないと考えます。その際、住宅用地については、敷地拡張が必要かどうか議論した上で判断することになりますが、すべて一律に駄目、ということではないと思います</p>
<p>委員長</p>	<p>近年、社会情勢が大きく変化するなかで、数々の新たな政策が講じられ、様々な新しい土地利用が発生していますが、これらと、既存の法制度との間を上手に調整しないと、齟齬が生じるケースは、確かにあり得ます。</p> <p>以前、筑波大学の芸術系の学生が、農家住宅を借りて、アトリエとして改装したケースがありました。そのこと自体は問題ではなかったのですが、古く格式のある農家住宅を改装してデザイン事務所とする場合、それは、ある種の商業的土地利用への転換になる訳ですから、それをどこまで認めていくか、ということが論</p>

委員長

点となります。

例えば、イギリスの場合は、デザインに厳しい規制を課しており、周囲の景観や風景を損なうおそれがある建築行為については、一軒ごとに許可が必要です。

元々、日本の開発許可制度はイギリスの制度をモデルにしています。

イギリスの開発許可制度は、都市と農村とを問わず、一元的な法規制によって国土全体で開発をコントロールするという厳格な制度体系をとっていますが、逆に、農家住宅を改装してデザイン工房とすることなどを、柔軟に認められる仕組みとなっており、それが話題となって、人々が訪れ、ビジネスが生まれる、ということも実際に起きています。

そのようなことが、現行制度ではできないのか、議論の余地があると思います。

今回、人口のデータを見せていただいた限りでは、線引きを廃止しても、維持しても、今後、人口が増加することは難しい状況にあることがわかります。

人口減少にどう歯止めをかけるのか、地元を後にした方々が戻ってきたときに、居住の場をどう用意して差し上げれば良いのか、調整する仕組みが必要になると思います。

C 委員

住宅だけならそれで良いと思います。ただ、自分で事業をはじめたい、という方にとっては、事業の種類によってはまったく許可にならない。例えば、建築設計事務所を自宅でやりたいと言っても、調整区域ではできません。

委員長

建築設計事務所については、これまでの議論のなかでも話題になりましたよね。おっしゃるように、確かに、現行の許可基準では建築することはできませんが、調整区域内の調整の仕組みを見直すことで、建築ができるようになる可能性はあるのではないのでしょうか。

個人的には、周辺環境との調整が整っているのであれば、私は、建築設計事務所が調整区域に建っても良いのではないかと考えています。

他に、如何ですか。是非、女性の視点からもご意見をいただければと思いますが。

A 委員

最後に説明があった資料の2件目の事例についてですが、まず、市街化区域の土地を検討しなさいというのは、現実には、経済的に難しいのでしょうか。

かと言って、10年間その地域に居住しなさいというのも、今、住宅が欲しいのであって、10年先にはいらなないかもしれません。この年数制限が、もう少し短くならないものかと常日頃考えています。

調整区域の土地は安いというイメージがあるし、実際に評価の面でも安いです。

今、住宅が欲しい、2、3年の間に住宅が欲しい、という方々が多いです。

昨今の住宅事情のなかで、何とかならないものなのでしょうか。

委員長

いわゆる出身者要件の問題ですね。桜川市でも真壁地区でやっているように、い

<p>委員長</p>	<p>わゆる区域指定を行えば、出身者要件を問われずに住宅の建築が可能となります。D委員、この件について、何かご意見はありますか。</p>
<p>D委員</p>	<p>2件目の事例について、この対応はまずいと思います。 この事例の場合、何故そこなのか、何故現在の敷地では駄目なのか、等の事情を丁寧聴取した上で、判断しなければいけません。 不許可処分をした場合、行政訴訟に発展するケースもあります。 この事例の場合、裁判になれば、10年居住要件の是非が争点になると思われませんが、個人的に、この要件からは、新規居住者を排除するという意味で、やや閉鎖的な印象を受けますね。 憲法は、居住移転の自由を保障していますから、それを制限するなら、相応の対応が求められます。</p>
<p>委員長</p>	<p>建築指導課さんのほうで、10年居住要件が創られた背景などをご存じでしょうか。以前、私が伺ったのは、ご子息を小学校に通わせている方が住宅を求める際に、ご子息を同じ小学校に通わせるためにやむを得ないのならば、同一小学校区に限り認めても良いのではないかと、ということで認めた、というお話でしたが。</p>
<p>県建築指導課</p>	<p>私も、詳しくは存じ上げておりませんが、以前は、10年間よりももっと長期間だったかと記憶しています。 私の記憶では、地域の外から入ってきて、社宅等に住まわれている方が、ご子息を授かって、近隣の小学校に通わせて、ご近所との関係も築いているのに、住宅を求めようとしたときに、調整区域だからできない、市街化区域へ行ってください、というのではないでしょう、と。 子供に、同じ小学校から出て行けというのですか、と。 そのような背景があつて、相当期間、その地域に居住しているなら、それはもう地縁があるとみなしても良いのではないかと、という議論のなかから、その相当期間というもの、現在のところ、10年間という基準になっている、ということではないかと思えます。 その意味では、むしろ地域外の方を受け入れるための基準であると思えます。 都市計画法上、調整区域での開発行為は原則として禁止されている訳ですから。少なくとも、その地域に住みたいという方を、排除しようという趣旨で設けられた基準ではないと考えます。</p>
<p>C委員</p>	<p>元々は、線引き前から住んでいる方しか認めない、という話だった訳ですしね。</p>
<p>委員長</p>	<p>調整区域に関しては、制度の創設当初にはもっと厳しくて、これではあまりにも、ということで、既存宅地の特例を認め、その他にも様々な特例を創られていきま</p>

委員長

した。また、いわゆる 2000 年改正では、都道府県が、条例で調整区域の制限を緩和できるようになりました。

真壁地区で行われている、いわゆる区域指定というものは、その一種です。区域指定エリア内では、出身者要件を問われずに、誰でも住宅を建てることができます。区域指定エリア内ならば、2 件目の事例のような問題は起きませんね。ただ、確かにこの対応だけみれば、理不尽だな、という印象は受けます。もう少し柔軟に考えても良いのではないのかと思います。

むしろ、集落に新しい血を取り込むことで、集落の維持ができるようになるのではないかと思います。

2000 年改正の際も、このままでは、集落が衰退して維持ができなくなってしまうから、住居系に限って受け入れましょう、という発想だったかと記憶しています。さて、筑西市さんと結城市さんからもお話を伺いたいと思います。

何か、調整区域に課題等があれば、教えていただけないでしょうか。

筑西市都市計画課

筑西市は、可住地面積が広いので、計画的なまちづくりを進めていく上で、調整区域の土地利用規制は必要であると考えております。

その規制の範囲内で、区域指定や地区計画などの制度を順次活用しているというのが、現状です。

今回、調整区域内の既存の卸売団地について地区計画を決定しました。

従来、調整区域内では立地が困難である施設についても、地区計画を定めることで、立地を誘導していければと考えております。

結城市都市計画課

結城市では、市街化区域において土地区画整理事業を施工中であり、調整区域で区域指定や地区計画は導入する予定はありません。

ただ、実態としては、いわゆる 50 戸連たんの範囲が可住地のほぼ全域を網羅しており、調整区域での開発は決して難しくありません。

開発許可に関しては、年に 180 件余り相談があり、そのなかで、実際に申請に至るのは、昨年度の実績で 90 件程度です。

委員長

ありがとうございました。

他に何か、ご意見はありませんか。

B 委員

女性の立場で申し上げれば、例えば、男性が仕事に出ている傍らで、女性は、別の面で農地を守る努力をしています。

全国の女性農業者が東京に集まって議論していますが、昔とは考え方が変わってきていて、農家レストランをやったり、農家民宿をやったり、など。

何事も駄目と決め付けずに、視野を広げて、都市計画や農地の縛りで、これまでできなかったことをできるようにしていただければと思います。

<p>D 委員</p>	<p>住宅で何かを営業する、ということに風穴を空けられないかと思っています。農業法人は、その名のおり農業経営をするための法人ですが、都市計画法は、法人が農業経営をすることを想定していなかったために、それを予定した基準が創られていません。</p> <p>農業法人の場合、納屋を建てたいとか、改築したいなどのことは、法人の事業の範囲になると思います。会社の定款に記載することですね。</p> <p>事業の一環として、納屋を建て替えることができるのではないかと思います。</p>
<p>C 委員</p>	<p>事業主なら良いかもしれないが、従業員がやろうとするとできない。従業員は、農家ではなくなってしまうのです。</p>
<p>D 委員</p>	<p>従業員の方が申請する場合、申請者は誰になるのですか。</p>
<p>C 委員</p>	<p>申請者は、農業法人になりますから、例えば、従業員が自宅を農家住宅として建て替えをすることはできなくなります。従業員であっても農家として自分の土地に、自分の住宅を建てたい。それが叶わなくなります。</p> <p>法人に農地を貸していたとしても、自身が所有する農機具等の保管用の倉庫などを法人に建ててもらうことは難しいのです。</p>
<p>D 委員</p>	<p>その場合、法人が農業経営をするために必要な農機具は何処にあるのですか。</p>
<p>C 委員</p>	<p>当然、法人も農機具を所有していますが、個人でも農機具を所有しているのです。ほとんどの農業法人で、構成員がそれぞれ農機具を所有しています。</p>
<p>委員長</p>	<p>話が見えてきました。要するに、本来、農地も農機具も農業法人に集約して、構成員個人はそれらを手放しているはずなのに、実態はそうっていないということです。その結果、農家住宅も農業用倉庫も、農業法人にとって必要な施設であると認めてもらえずに、60条証明などが得られなかった、と。</p>
<p>D 委員</p>	<p>もし、委員長がご指摘されたとおりなら、農業法人の方々にも説明を尽くす必要があると思います。</p>
<p>C 委員</p>	<p>言い方は悪いですが、国策として、交付金を盾に急速に法人化を推進して、でも、農家さんの実態はそれに追いついていないのですよ。結果として齟齬が生じている。こんなことなら法人化に協力するんじゃないか、という声も聞かれます。</p>
<p>委員長</p>	<p>非常に難しい問題ですが、過渡的な事象については、説明責任を果たしながら、きちんと運用することも必要です。</p>

<p>委員長</p>	<p>制度が定着していないものをいいかげんに扱えば、全体が不幸になります。脱法行為の横行を許し、制度の趣旨を歪め、その目的を達成できないばかりか、貴重な税金を浪費して形骸化した事務が遂行され続けるという、最悪の状況を招きかねません。</p>
<p>D 委員</p>	<p>建築指導課が時間をかけているのも、新しい事案に直面し、それがどのようなものなのかを研究して、脱法行為を認めないよう、また、説明責任を全うできるように、準備をしているのではないのでしょうか。</p>
<p>委員長</p>	<p>先程、B委員がおっしゃったように、農家の女性の方が、農家レストランなどを新しく起業されるのは、とても素晴らしいことだと思いますし、そういうことをしようとするときに、現行制度が支障となるのであれば、それをどうやって突破していけば良いのか、というのは、重要な課題だと思います。ただ、食品を扱いますから、都市計画とは別の公的ルールがありますし、クリアしなければならない問題は少なくないとは思いますが。</p>
<p>E 委員</p>	<p>農家レストラン等は、時々テレビを観ているとやっていますが、ああいうところは、きっと線引きはしていないのだろうと思いつつ観ています。調整区域で農家レストランというのは、考え難いですから。</p>
<p>委員長</p>	<p>確かに、現行の調整区域では、難しいでしょうね。現行制度を改良して、農家レストラン等の新しい土地利用を柔軟に認めつつ、一方で、周辺環境との調整もきっちりやる、そんな制度を創ることができないか、これから議論してみたいと思っています。</p>
<p>E 委員</p>	<p>都市計画は数十年先のことを見据えてやっているのだとは思いますが、このままでは、将来、市が成り立たなくなることもあり得る状況です。それを食い止めるために、良いと思うことは、どんどんやっていかなければならないと思います。ところで、資料中に非線引き都市計画区域の事例というものがありますが、これは■■市の■■地区ですよ。この黄色の枠は何ですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>過去に、週末型別荘が多かったエリアです。昭和50年代は週末型別荘が多かったのですが、昭和60年代、特に平成に入ってから、一般住宅のほうが多くなってきています。</p>
<p>E 委員</p>	<p>過去に、相当経済効果があったんじゃないかと思う。</p>

<p>C 委員</p>	<p>資料には、「このため、本事例の自治体では、平成20年度、区域区分（線引き）を導入した」とありますが、これは県の指導でしょうか。</p> <p>旧■■■村では、線引きに反対していたかと思いますが。</p>
<p>委員長</p>	<p>合併後、■■■市として県に線引きを要望しました。このままではインフラが維持できないということで、市長さんが、かなり積極的に要望していたと記憶しています。</p>
<p>F 委員</p>	<p>何にでも一長一短がありますからね。</p>
<p>C 委員</p>	<p>私としては、県の方に、何故、調整区域を外せないのか伺いたい。桜川市では、市議会まで全会一致で決まっているのに、何故、外せないのかと思う。</p>
<p>県都市計画課</p>	<p>私は、今年の4月に都市計画課に参りました。</p> <p>これまでの議事録は拝見させていただいております。</p> <p>県の考え方につきましては、基本的に、配布資料のほうに記載されているとおりでございます。</p> <p>こちらは、第4回の会合の際に、前任者からご説明させていただいた内容でございますが、人口減少・少子高齢化のなかにあるからこそ、効率的かつ計画的なまちづくりが求められており、そうしたまちづくりを進めていく上で、線引き制度の有効性はあるだろうと考えております。</p> <p>おそらく、今後のまちづくりは、限られた人口を如何に誘導していくかが課題になるだろうと思っております。</p>
<p>委員長</p>	<p>国は、大きな方針として集約型都市構造を目指す、としていますが、国土交通省のほうから何かありましたら、是非、お願いいたします。</p>
<p>国土交通省</p>	<p>国としての大きな議論はありますが、今回の議題である、現行制度の具体的な支障について、国土交通省としては具体的な事例を把握していないという事情がございます。前任の今井が申し上げたとおり、国といたしましては、議論の進展を見守らせていただく、という立場でございます。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>参考資料に示された3件の事例によって、桜川市の地域性や、現行制度の運用状況について、かなり具体的にイメージすることができましたね。</p> <p>3件の事例を、望ましい結果に導くためには、どうすれば良いのか。</p> <p>それは、現行制度をバージョンアップすれば可能なことなのか。それとも、もっと根本的な見直しが必要なのか。ただし、規制をすべてなくしてしまったら、別</p>

委員長

の弊害が起きるのではないかとということも考えなければいけませんね。  
本委員会と並行して行われている都市計画マスタープラン策定委員会でも、現行制度だけでは、まちづくりに様々な制約があるので、もう少し、地域ごとに独自のルールを創っていく必要があるのではないかと、という議論になっています。  
都市計画マスタープランは、市の都市計画の憲法と言うべきものです。  
線引きを維持するとしても、あるいは、廃止するとしても、都市計画マスタープランと如何に整合させていくか、是非、考えていただきたいと思います。  
これまで想定されなかった新しい土地利用が出てきて、周辺環境に照らしても何ら問題がないのに、調整区域の制約が支障になって実現できない、というのは、是非、見直していくべきだと思います。  
その一方で、そこにつけ込む余地を与えると、悪用されるおそれがある。これは、避けなければいけないことです。  
ですから、我々は慎重にならざるを得ません。  
事務局には、本日の資料以外にも、土地利用規制に関する全国を取組事例を収集、整理していただき、次回の議論を実りあるものにしていただければと思います。  
少し、休憩を挟みたいと思います。

会場

－ 休 憩 －

委員長

再開します。  
今までの議論を、少し整理させていただきたいと思います。  
議題第1号関係の別紙に整理されている、線引き制度による弊害と認識されている事項として、調整区域では事務所や一定規模以上の店舗などが立地を制限されている、ということが指摘されていますね。  
事務所に関しては、地域が歓迎できる事務所もあり得ると思いますが、一方で、そうでない事務所もあるかもしれません。  
店舗に関しては、大型店舗というものは、大体5年くらいがターニングポイントと言われています。5年間で利益が出なくなると撤退されてしまい、廃墟が残ることになります。このような廃墟は、決して少なくありません。  
これらは、桜川市の資産である自然・田園風景を大きく害しますから、このようなことがないように、新規店舗の立地については、ある程度中身を精査していく必要があると思います。  
2点目については、農村集落に住みたいという方や、最近の流行りで言えば、農家住宅を改装してアトリエ的な使い方をしたいという方が増えてきています。  
また、近年、情報化社会の進展によって農村でも非常に高度な仕事ができる時代になってきています。  
こうしたなかで、調整区域に住みたいという方がいらっしやって、もしかしたら、調整区域の制約が支障になっているかもしれません。

委員長

議論の結論としては、このような形でも良いのですが、もう少し深く掘り下げていくと、いくつか考えなければいけない点があることがわかります。

線引き制度が創設された1970年代は、日本がまだ発展途上で、自動車の保有率は高くありませんでしたが、その後、全国的に道路ネットワークが整備され、モータリゼーションが進展すると、建築物の立地の自由度が変わってきました。また、資料中のグラフでも示されたように、近年、人口が減少する一方で、世帯数は増加しています。人口減少社会の進展と同時に、世帯構造が大きく変わってきているのです。

昔のように、農村集落に大家族で住む、という住まい方だけではなく、それとは異なる住まい方が発生している可能性があります。

都心部で今流行りなのは、シェアハウス。それをビジネスにしようという動きも出てきています。

線引き制度が創設されて40年余りが経過し、日本社会は激変しています。

当時想定されなかったような建築物の立地の仕方や人々の住まい方があります。そうした変化を踏まえ、良いものは取り込み、悪いものは排除する、ということをしよとするとときに、現行制度が硬直化していてできないというならば、これを如何に見直していくのか、どのような制度設計をしたら良いのか、考えていくのが、皆様の役割であると思います。

そのような立場を踏まえ、今後、このような資料を整理してほしいとか、あるいは、このような観点から論点を整理してほしいとか、ご要望がありましたら、是非、ご発言いただきたいと思います。

如何でしょうか。

今回、資料中のグラフに示された人口の推移をみると、出生数と死亡数では、死亡数が出生数を上回っており、自然減となっていることがわかります。また、出生数が減少する一方、死亡数が増加してきているのがわかりますね。少子高齢化の影響があると思われます。

次に、転入数と転出数では、転出数が転入数を上回っており、社会減となっていることがわかりますが、逆に言えば、転入数も皆無ではないということですね。

では、新たに転入してきた方々が、どのような世帯を形成し、どのような形で調整区域に居住しているのか、どのような理由で調整区域に居住の場を求めているのか、おそらく、親族関係に起因するものが多いと思いますが、例えば、子供世帯はどのような形で、どのような理由で、親世帯と住んでいるのか、非常に重要な視点だと思いますので、事務局には、次回、そのような視点から整理した資料をご提示いただければと思います。

B 委員

私は、現在の住まいに4世代にわたって居住しております。昔はそういう家が多かったのですが、近年は事情が違いますね。

最近、若い方にお話を伺う機会が多いのですが、皆、親子であっても生計は別に

<p>B 委員</p>	<p>したいと言っています。だから、若い方は新しい土地を求める。親が土地を所有していなければ、譲ってくれる方を探しています。</p> <p>そうしたなかで、桜川市では、里山はしっかり守って、保全すべきところは保全して、開発するところはきっちりやっていけば良いのかなと思っています。</p> <p>桜川市には、里山の風景があって、それが、大切な市のカラーですから、大事にしてほしいと思います。</p>
<p>D 委員</p>	<p>調べてほしいのは、人口の移動ですね。特に、市内の移動。難しいかもしれませんが、よろしくお願いします。</p>
<p>C 委員</p>	<p>調べてほしいというか、県の方に伺いたいことがあります。</p> <p>市町村によって、調整区域があるところと、ないところがありますよね。</p> <p>県は、調整区域があったほうが良いという考え方を示しているのに、調整区域がない市町村があるのは、何故なのか。</p> <p>県は、市町村に対して、どのような指導をしているのでしょうか。</p> <p>何かしら、その市町村にとって利点があるから、あるいは、悪いところがないから、線引きをしていないところがあるのではないのでしょうか。</p> <p>その理由を教えてくださいと思います。</p>
<p>委員長</p>	<p>線引きを実現するには、大変な労力と時間を要しますからね。</p>
<p>C 委員</p>	<p>しかし、大変だからやらなくても良い、という訳ではないでしょう。</p>
<p>委員長</p>	<p>逆に、都道府県が、非線引き都市計画区域に新たに線引きを導入しようとしても、地元との調整が難航してできなかったケースもあったかと思います。</p> <p>同様に、線引きを廃止したことによって弊害が生じたとしても、再度線引きをすることは、現実的には不可能に等しい。</p> <p>実際に、■■市や■■市では、線引きを廃止した結果、拡散的な市街地が形成されてしまいましたが、再度線引きすることはできなかったために、特定用途制限地域等の異なる制度で補完しているという例もあります。</p>
<p>C 委員</p>	<p>桜川市は、■■市や■■市のような大規模な都市とは違います。桜川市で、そのような人口増加はあり得ません。</p>
<p>委員長</p>	<p>人口の増加はなくても、異なる形での開発はあるかもしれません。それらが、弊害をもたらすことがないように、調整するための受け皿を考えないと。</p>
<p>C 委員</p>	<p>例えば、■■市は、非線引きなので、法律上、許可が必要となるのは、3千㎡以</p>

C 委員

上の開発行為のみですが、市の指導要綱で、千㎡以上の開発行為について、所定の手続きを求めています。

桜川市でも、それに習って条例を制定すれば良いのでは。

委員長

開発の量は、そう多くない時代ですから、1件ごとに、内容を丁寧に伺って、調整する場を設けることができれば良いのではないかと考えています。

例えば、これはこういう事情だからやむを得ないのではないかと、とか、協力してもらえたらこんなことに配慮してほしい、とか、助言や勧告をすることができるような仕組みを創設することができれば良いのかな、と。

これからは、質の高い開発や建築を集めて、桜川市のブランドイメージを高めていくことが重要だと思います。

桜川市は、自然が豊かで田園風景が美しい、住みやすくて良いところだ、という評判が広まれば、良い循環が生まれます。良貨を伸ばし、悪貨は抑制する、という2つの視点を持たなければならないと思います。

ところで、事務局では、調整区域での建築・開発行為の実態について研究をされていますよね。

是非、それを次回ご報告いただきたいと思います。

その他にも、事務局には、事例の収集に努めていただければと思います。

それらの材料を踏まえ、次回の委員会では、どのような工夫によって、これらの問題を解決していけば良いのか、制度設計の議論をしていきたいと思っています。

事務局

本日の議論は、要するに、規制がまったくなくなってしまうのも怖いですが、現在の規制の内容は、居住の実態と乖離してしまっている。そのギャップを埋めるために、規制の内容をどのように変えていくか、ということだと思います。

私が調査したのは、佐藤委員がお話くださったことと同じです。

昔は、ひとつ屋根の下に4世帯が住んでいたが、今は、それぞれ独立して住んでいます、というようなイメージで、現在、どのような住宅の使い方がされているのか、例えば、親世帯と息子世帯の距離感、いくつくらいの年齢で、どのくらいの規模の家を建てているのかなどを調べています。

調査によって、子育てや介護について、どのくらい家族が面倒をみられるのか、どのくらい地域が面倒をみられるのか、あるいは、市内での住み替えと市外からの住み替えがどのくらいあるのか、等々、居住の実態を数字によって明らかにしたいと考えています。

委員長

以前、大学生の結婚後の居住実態について、調べたことがあります。その結果、奥さんの実家に縁のある地域に住む傾向が強かった。最近では、子育ても、嫁と姑ではなくて、娘と母親の関係でやったほうがやりやすい、という傾向が顕著になってきていますね。

F 委員	その背景には、女性の発言力が増したということもあるでしょうね。
A 委員	娘の立場では、自分の親のほうが、色々と都合よく頼めますからね。
委員長	<p>今は、おじいちゃんやおばあちゃんの世代も若くて、夫婦共働きが増えてきますから、孫の育児を頼まれる訳ですね。</p> <p>さて、前回に引き続き、今回の委員会でも、かなり率直なご意見を出していただくことができたかなと思います。次回への宿題も出ましたね。</p> <p>では、議題第1号については、これで閉じたいと思います。</p> <p>次に、次第のその他について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>その他について、事務局からは、本委員会の情報公開の状況と今後のスケジュールについての2点をご報告いたします。</p> <p>1点目。本委員会の情報公開につきましては、原則としてすべての資料を、個人氏名と個別の建物等を撮影した写真を削除した上で、今年4月15日から、事務局の窓口で縦覧に供しているほか、市公式ウェブサイト上でも公開しているところです。また、併せて市民意見の聴取も行っておりますが、現在までに、市民の皆様方から特にご意見は頂戴しておりません。</p> <p>2点目。今後のスケジュールにつきまして、平成25年度は、計4回の会議の開催を予定しております。今回の会議は、平成24年度からの通算で第5回の会議となります。今後、第6回目を10月頃、第7回目を12月頃、第8回目を来年2月頃にそれぞれ開催したいと考えております。ただし、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になる可能性がありますので、あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。</p> <p>事務局からは以上です。</p>
委員長	<p>只今、事務局から報告があったことについて、何かご意見などはございますか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、本日は長い間、お疲れ様でした。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。</p> <p>皆様、ありがとうございました。</p>
事務局	<p>委員長、ありがとうございました。</p> <p>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。</p> <p>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、10月頃の開催を予定しております。</p> <p>皆様におかれましては、次回も、何卒よろしくようお願いいたします。</p>

<p>事務局</p> <p>事務局一同</p>	<p>本日はありがとうございました。</p> <p>ありがとうございました。</p>
	<p>(15時30分 閉会)</p>

平成 26 年 4 月 1 日

議事録署名人 ■■ ■■■ 印

議事録署名人 ■■ ■■■ 印

第5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

H25.7.30. 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 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 中川 泰幸 … 市議会議員 佐藤 美代子 … 住民代表
【欠席】	委員	武村 実 … 建築士
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 技術総括 茨城県 土木部 都市局 建築指導課 技術総括 筑西市 土木部次長 兼 都市計画課長 結城市 都市建設部 都市計画課長	瀧ヶ崎 由一 小林 一洋 山田 政樹 渡邊 孝 野寺 一徳
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 箕輪 正博
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 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	青柳 栄 井坂 徹 斎藤 茂 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	住民代表	佐藤 美代子	農業委員

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	土木部次長兼都市計画課長
オブザーバー	結城市	野寺 一徳	都市建設部都市計画課長 (H25.4.1付異動)

## 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 寫 洋 一	副市長
幹 事	桜川市	青 柳 栄	建設部長 桜川市都市計画審議会幹事
事 務 局	桜川市	井 坂 徹	建設部都市整備課長
事 務 局	桜川市	斎 藤 茂	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

※事務局等の異動関係は記載を省略する。

第5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 7 月 30 日 (火)  
午後 1 時 30 分から  
場 所 桜川市役所大和庁舎 3 階  
大会議室

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 (2) 「現行制度の具体的支障」について検討されたい。
- なお、前回の会議における主な意見を、別紙のとおり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。

#### 【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。

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。

## 第4回 桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会における意見の整理

線引き制度の必要性・有効性についての意見	(県都市計画課・筑西市・結城市)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 近年、県内への人口集中は沈静化し市街地が急速に拡大する可能性は低い傾向にある。しかしながら、人口減少・少子高齢化、厳しい財政状況、地球環境問題等を考えると、これからはコンパクトで効率の良い都市づくりへの転換が必要であり、県としては、そうした都市づくりを進めていく上で、線引き制度は有効な制度であると考えている。</li> <li>◆ 筑西市、結城市としては、各々の市の特性を踏まえ、計画的な都市づくりを進めていく上で、線引き制度は有効な制度だと考えている。</li> </ul>	
線引き制度の廃止を求める意見	(■■委員・■■委員・■■委員・■■委員)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 人口減少社会を迎えた現在、いわゆる乱開発が発生する懸念は小さい。</li> <li>◆ 桜川市では、都市計画法以外にも、農地法、農振法、自然公園法など他法令の土地利用規制が幾重にも課せられており、線引きを廃止しても大きな支障は生じないのではないかと。</li> <li>◆ 線引き制度による土地利用規制だけでは、市街化区域への人口集約は期待できない。かと言って、現在の社会情勢では区画整理等の実施も難しい。市街化区域への人口集約を求めること自体に無理があるのではないかと。そうしたなかで、桜川市で線引きを継続するメリットが見えない。</li> <li>◆ 調整区域では、事務所や一定規模以上の店舗などの立地が制限されてしまう。また、桜川市では、市街地よりもむしろ調整区域内の自然・田園風景に魅力を感じた市外の在住者から、此処に住みたい、という相談を受けるが、そのようなときに調整区域の規制が邪魔をする。</li> </ul>	
その他の意見	(■■委員・■■委員)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 線引き制度の廃止に反対する訳ではないが、線引き如何の前に、まちの魅力向上が重要だと思う。規制緩和によって建物を建てることができるようになることと、実際に建つかどうかは別問題で、線引きを廃止しても、人口の増加につながるとは思えない。</li> <li>◆ まちの魅力を創出するために、何を守って何を変えていくべきか、考えたほうが良いのでは。</li> </ul>	
線引き制度を廃止した場合の影響を心配する意見	(■■委員)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 線引きを廃止した場合の影響を心配している。</li> <li>◆ 残念ながら、規制がないことにつけ込んでくる人達が少なくないのが現実。線引きの廃止は、そのような人達への対処の方法を放棄してしまうことにならないか。何の手続きもなく、いきなり開発行為が起こされてしまうのは、非常にリスクが高い。事業者、地元住民、行政の3者で開発・建築の内容を調整する場が必要だと思う。そうした視点で考えると、調整区域の規制をもっと上手に使うこともできるのではないかと。</li> <li>◆ 他法令の規制は、例えば農地法なら農地の保存の観点でしか判断しない。どのようにまちづくりを進めていくべきか、というのは、都市計画が責任を持つべき分野だと思う。</li> </ul>	
桜川市都市計画マスタープランについての説明	(事務局)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 桜川市では、現在策定中の都市計画マスタープランにおいて、行政区単位で開発・建築の内容を調整することができる仕組みを実現したいと考えている。これは、線引き如何に関わらず必要であると考えている。</li> </ul>	

## ま と め

■ 近年、人口減少社会のなかで、市街地が急速に拡大する可能性が小さいことは、共通認識である。ただし、人口減少社会のなかで、いわゆる“バラ建ち”が発生する可能性については、まだ議論の余地がある。

■ 線引き制度の必要性・有効性についての意見は、制度の創設当時と現在では社会情勢が大きく異なっていることを認識した上で、「人口減少・少子高齢化、厳しい財政状況、地球環境問題等を考えると、これからはコンパクトで効率の良い都市づくりへの転換が必要であり、そうした都市づくりを進めていく上で、線引き制度は有効な制度であると考えている」としており、線引き制度の意義が時代とともに変化していると指摘している。

■ 線引き制度による弊害と認識されている事項として、次の2点が指摘されている。

- ① 調整区域では、事務所や一定規模以上の店舗などが立地を制限されること。
- ② 自然・田園風景に惹かれて、他の地域の在住者が調整区域内に居住しようとする、調整区域の規制が障害となること。

また、「線引き制度による土地利用規制だけでは、市街化区域への人口集約は期待できない」という意見や、桜川市で線引きを継続するメリットが見えない、という意見があった。

■ 「桜川市では、農地法、農振法、自然公園法など他法令の土地利用規制が幾重にも課せられており、線引きを廃止しても大きな支障は生じないのではないか」という意見があった。これに対して、これら他法令はあくまで各々の趣旨を達成することが目的であり、まちづくりを考えていくことは、都市計画の分野が責任を持つべき、との指摘があった。

■ その他の意見として「線引き如何の前に、まちの魅力向上が重要」という意見があった。「規制緩和によって建物を建てることができるようになることと、実際に建つかどうかは別問題で、線引きを廃止しても、人口の増加につながるとは思えない」と指摘している。

■ 線引き廃止による影響を心配する意見があった。「残念ながら、規制がないことにつけ込んでくる人達が少なくないのが現実」とした上で、「何の手続きもなく、いきなり開発行為が起こってしまうのは、非常にリスクが高い」ことから、「事業者、地元住民、行政の3者で開発・建築の内容を調整する場が必要」と指摘している。

そのために、線引き制度を上手く活用できないかと提案している。

なお、現在策定中の「(仮称)桜川市都市計画マスタープラン」では、線引き如何に関わらず、上記のような調整の仕組みを導入することを検討中である。

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（報告）

【 情報公開の内容について 】

対 象 資 料	内 容	備 考
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の名簿	全部公開	
出席者の名簿	全部公開	

【 情報公開の手法について 】

- 事務局（桜川市役所都市整備課内）で縦覧に供しているところ。
- 市公式ウェブサイトで公開しているところ。

【 市民意見の聴取について 】

- 事務局窓口に意見記入用紙を備え、情報公開を開始した日から専門部会が解散するまでの間、市民等からの意見の受付をすることとし、現在、受付をしているところ。
- 市公式ウェブサイトで、情報公開を開始した日から専門部会が解散するまでの間、市民等からの意見の受付をすることとし、現在、受付をしているところ。
- 市広報誌（平成25年4月15日号）で、意見の受付をしている旨掲載したところ。

➡ 平成25年7月30日（火）時点で市民等からの意見はない。

【 情報公開を開始した日 】

- 平成25年4月15日（月）

茨城県内 市町村名	区域 区分	市 街 地 人口集約率	【算出基礎】		市 街 地 率	【算出基礎】	
			行政区域 人 口	市 街 地 人 口		行政区域 面 積	市 街 地 面 積
			単位：％ (B/A)	単位：人 (A)		単位：人 (B)	単位：km <sup>2</sup> (C)
※1	※1	※2	※3	※4	※5	※6	※7
日 立 市	線引き	89.26%	193,129	172,378	20.55%	225.55	46.35
取 手 市	線引き	84.38%	109,651	92,520	24.94%	69.96	17.45
大 洗 町	線引き	82.14%	18,328	15,055	17.85%	23.19	4.14
守 谷 市	線引き	81.54%	62,482	50,949	24.25%	35.63	8.64
土 浦 市	線引き	80.05%	143,839	115,149	24.34%	122.99	29.94
牛 久 市	線引き	79.21%	81,684	64,703	18.38%	58.88	10.82
龍ヶ崎 市	線引き	77.77%	80,334	62,476	15.93%	78.20	12.46
ひたちなか 市	線引き	77.43%	157,060	121,607	36.00%	99.07	35.67
水 戸 市	線引き	73.19%	268,750	196,707	19.28%	217.43	41.91
古 河 市	線引き	66.13%	142,995	94,556	20.75%	123.58	25.64
利 根 町	線引き	64.64%	17,473	11,294	8.47%	24.90	2.11
阿 見 町	線引き	61.81%	47,940	29,630	15.72%	71.39	11.22
高 萩 市	非線	59.74%	31,017	18,530	3.55%	193.65	6.88
潮 来 市	線引き	59.27%	30,534	18,099	9.82%	71.41	7.01
鹿 嶋 市	線引き	54.19%	66,093	35,816	14.48%	105.97	15.34
つくば 市	線引き	53.18%	214,590	114,118	17.03%	284.07	48.38
結 城 市	線引き	50.53%	52,494	26,527	9.98%	65.84	6.57
石 岡 市	併存	50.01%	79,687	39,850	6.72%	215.62	14.49
東 海 村	線引き	49.33%	37,438	18,469	14.86%	37.48	5.57
神 栖 市	線引き	49.30%	94,795	46,736	12.79%	147.26	18.84
つくばみらい 市	線引き	47.38%	44,461	21,067	8.25%	79.14	6.53
かすみがうら 市	線引き	44.50%	43,553	19,380	3.33%	156.61	5.22
那 珂 市	線引き	38.32%	54,240	20,783	7.47%	97.80	7.31
北 茨 城 市	非線	33.65%	47,026	15,823	5.23%	186.55	9.75
常 総 市	併存	33.51%	65,320	21,889	4.82%	123.52	5.95
境 町	線引き	33.09%	25,714	8,508	5.22%	46.58	2.43
筑 西 市	線引き	32.68%	108,527	35,467	6.19%	205.35	12.71
五 霞 町	線引き	31.77%	9,410	2,990	5.37%	23.09	1.24
常 陸 太 田 市	線引き	28.00%	56,250	15,750	1.42%	372.01	5.27
城 里 町	併存	26.35%	13,057	3,440	1.01%	161.73	1.63
桜 川 市	線引き	26.06%	45,673	11,901	3.44%	179.78	6.19
坂 東 市	線引き	25.07%	56,114	14,067	4.76%	123.18	5.86
下 妻 市	非線	23.44%	44,987	10,543	5.79%	80.88	4.68
茨 城 町	線引き	22.89%	34,513	7,900	3.20%	121.64	3.89
笠 間 市	非線	22.18%	79,409	17,609	3.48%	240.27	8.37
美 浦 村	線引き	21.05%	17,299	3,641	4.48%	66.57	2.98
常 陸 大 宮 市	非線	18.48%	45,178	8,347	0.98%	348.38	3.40
小 美 玉 市	非線	16.83%	52,276	8,797	3.39%	145.03	4.92
大 子 町	非線	9.37%	20,073	1,881	0.29%	325.78	0.93
鉾 田 市	非線	8.60%	50,156	4,313	1.18%	208.18	2.46
稲 敷 市	併存	8.25%	46,895	3,868	1.25%	205.78	2.57
行 方 市	非線	7.58%	37,611	2,850	1.11%	222.38	2.46
八 千 代 町	線引き	7.27%	23,005	1,672	1.81%	59.10	1.07
河 内 町	非線	0.00%	10,172	0	0.00%	44.32	0.00

※1. 表の序列は、市街地人口集約率の降順とし、茨城県内市町村名及び区域区分の状況は、平成25年7月30日時点のものとする。

※2. 市街地人口集約率は、行政区域人口に占める市街地人口の割合とする。

※3. 行政区域人口は、平成22年国勢調査によるものとする。

※4. 市街地人口は、用途地域（工業専用地域を除く）内の人口とし、都市計画基礎調査（平成23年度及び平成24年度実施）によるものとする。

※5. 市街地面積率は、行政区域面積に占める市街地面積の割合とする。

※6. 行政区域面積は、平成25年7月30日時点のものとする。

※7. 市街地面積は、用途地域（工業専用地域を除く）の面積とし、茨城県社会生活統計指標（平成23年3月版）によるものとする。

# 市町村別の人口の推移について

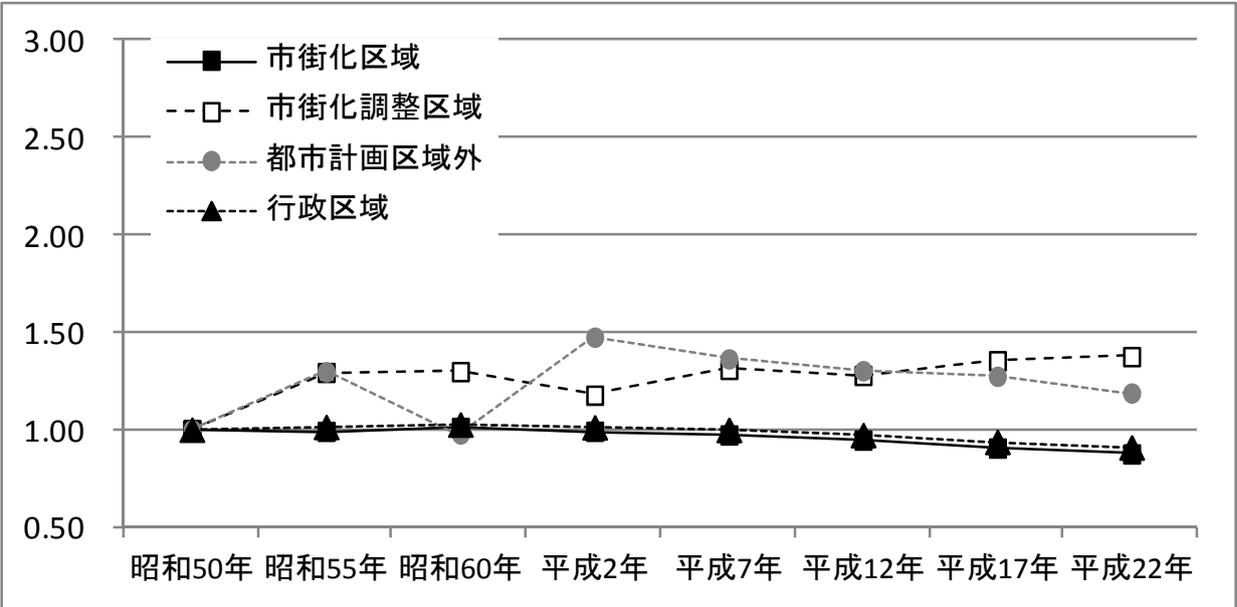
※ 本資料は、都市計画基礎調査（平成23年度及び平成24年度実施）における「人口総括調書」から作成したもの

※ グラフは、昭和50年時点を「1.00」とし、その後の人口の推移を、下記の凡例に基づきグラフ化したもの

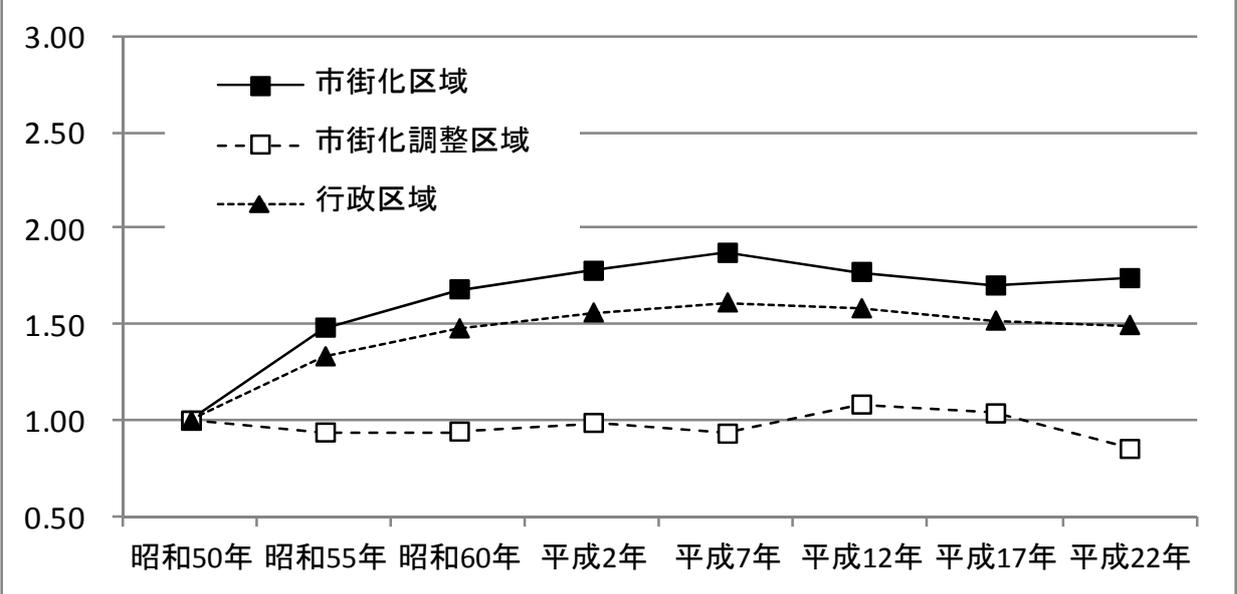
市町村名	線引き
市町村名	非線引き
(城里町は、非線引き扱い)	

■	市街化区域（又は用途地域）
□	市街化調整区域（又は用途地域外）
●	都市計画区域外
▲	行政区域

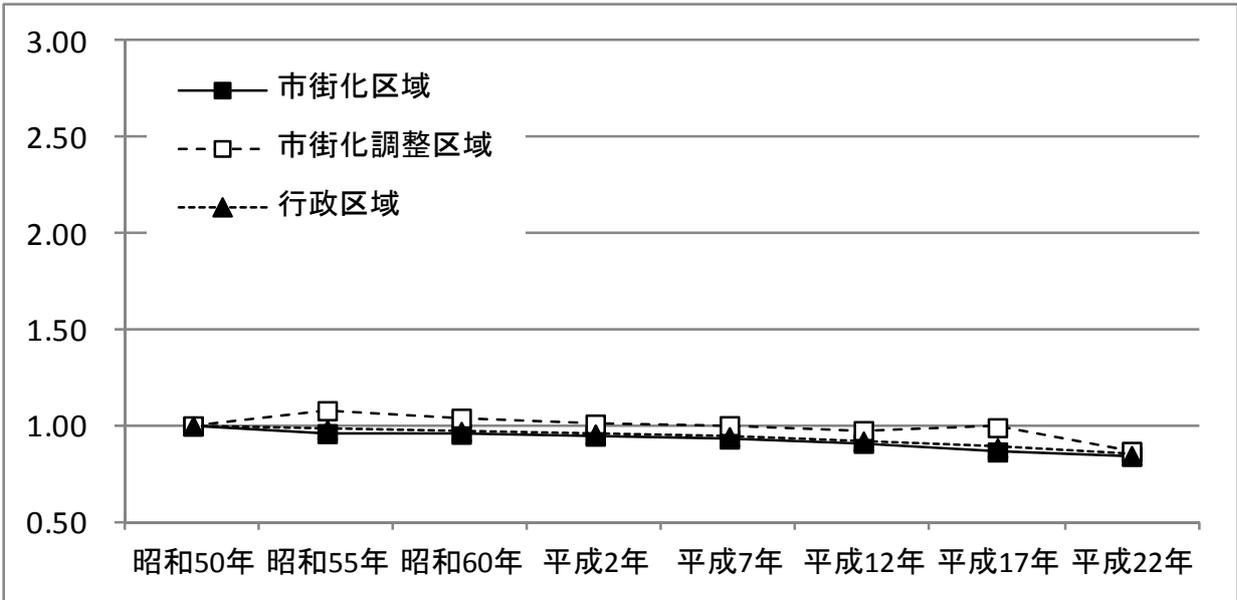
## 日立市



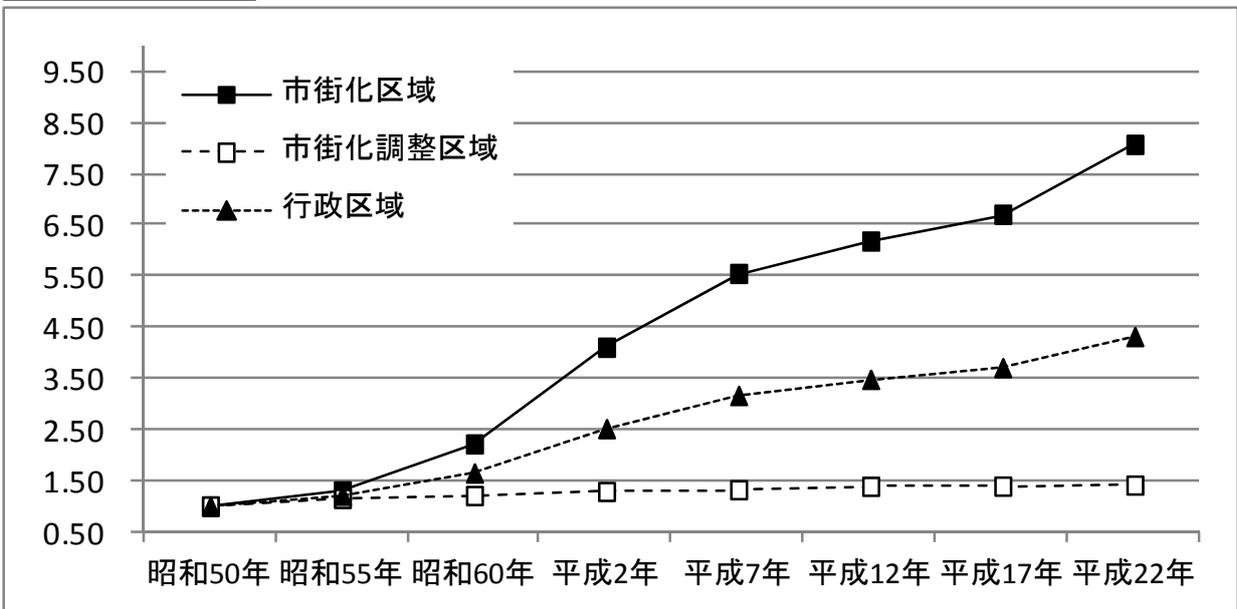
## 取手市



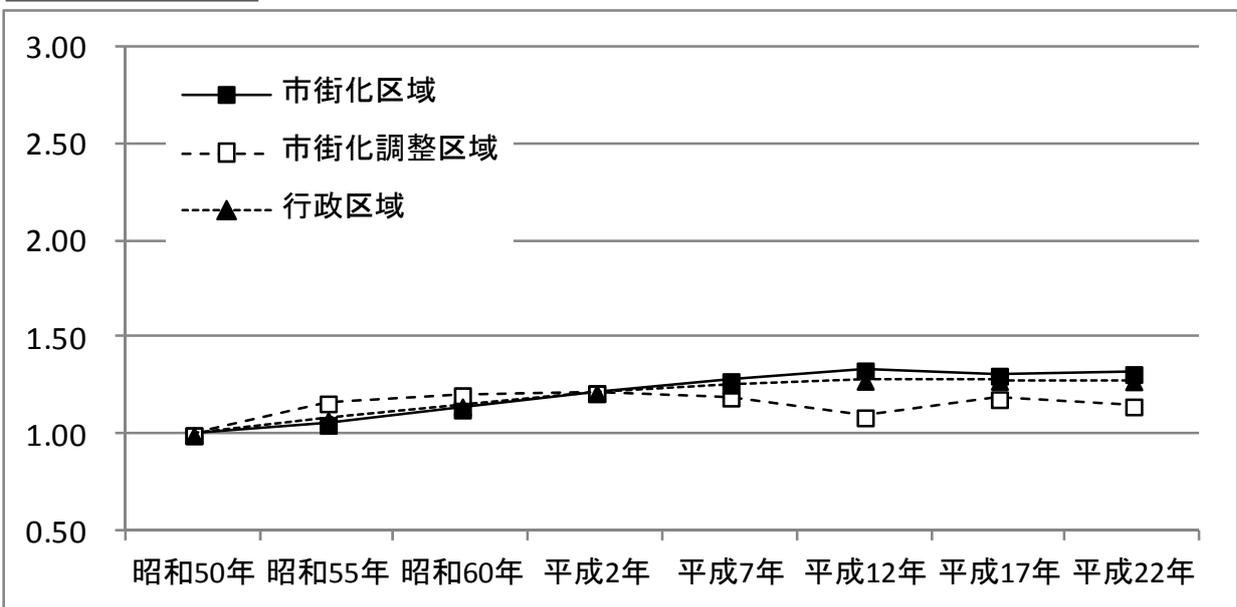
大洗町



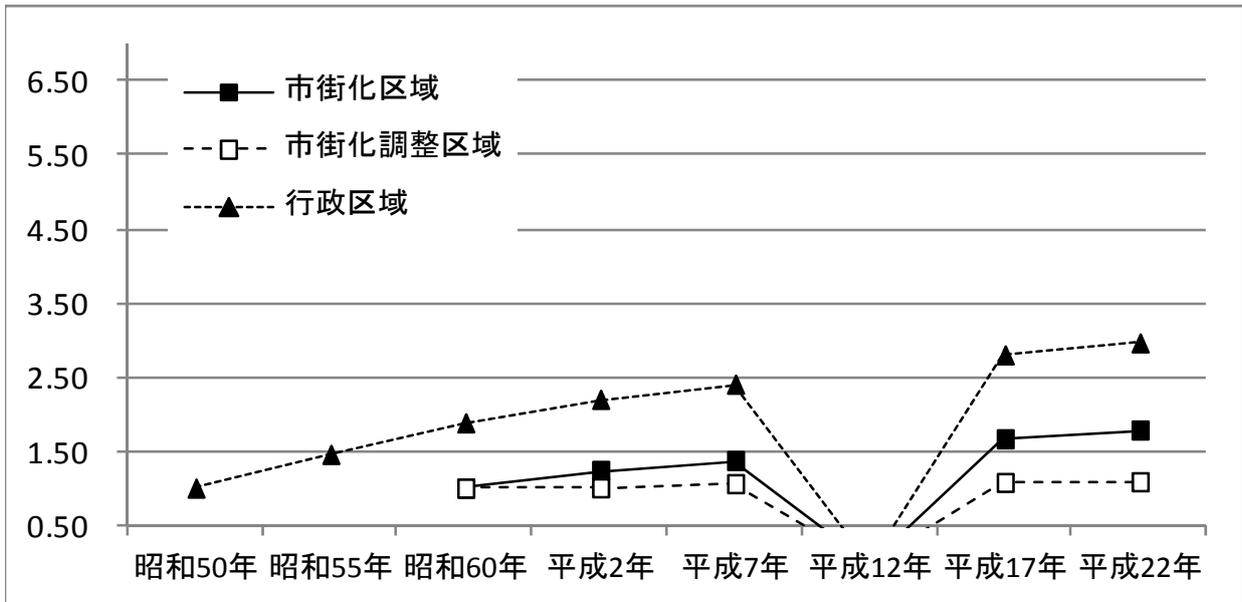
守谷市



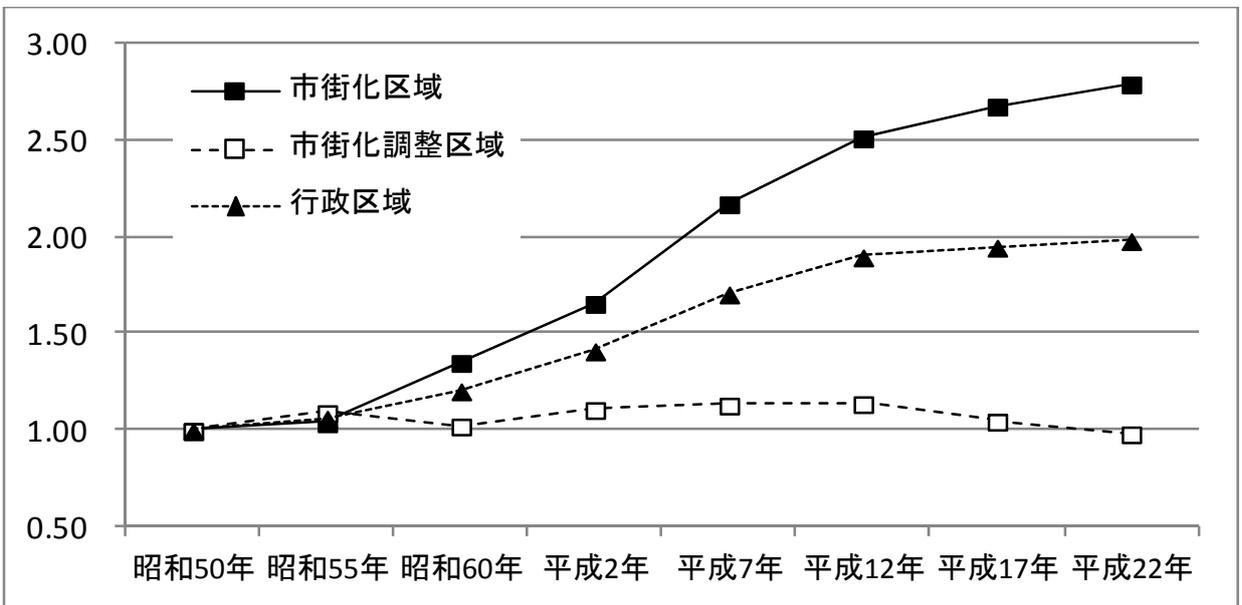
土浦市



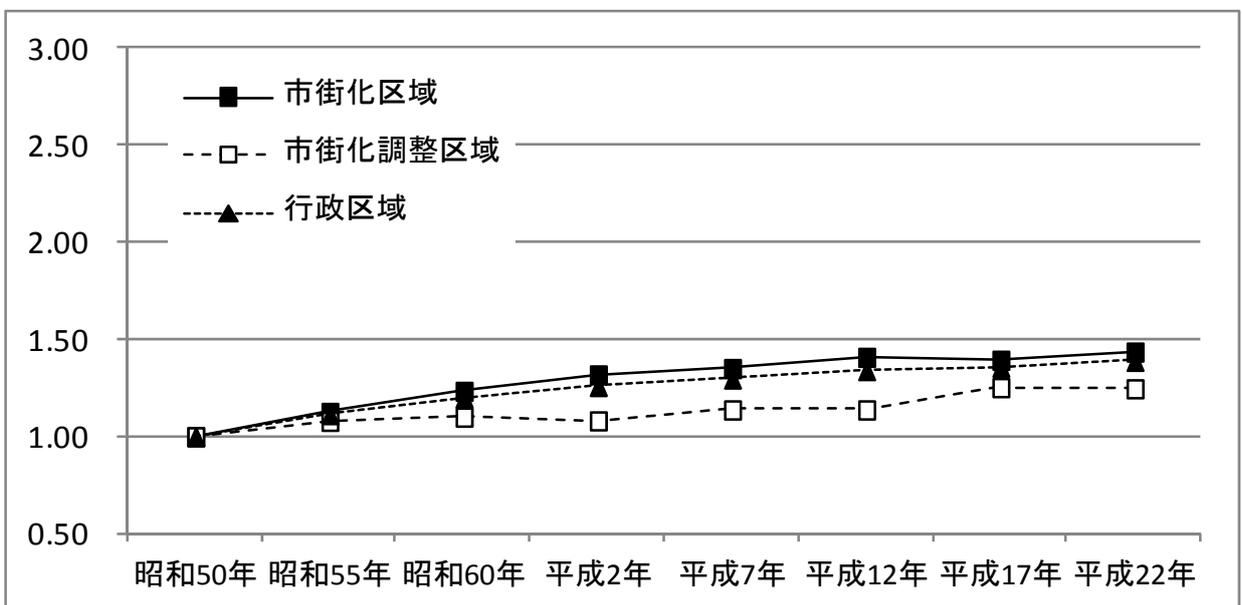
牛久市



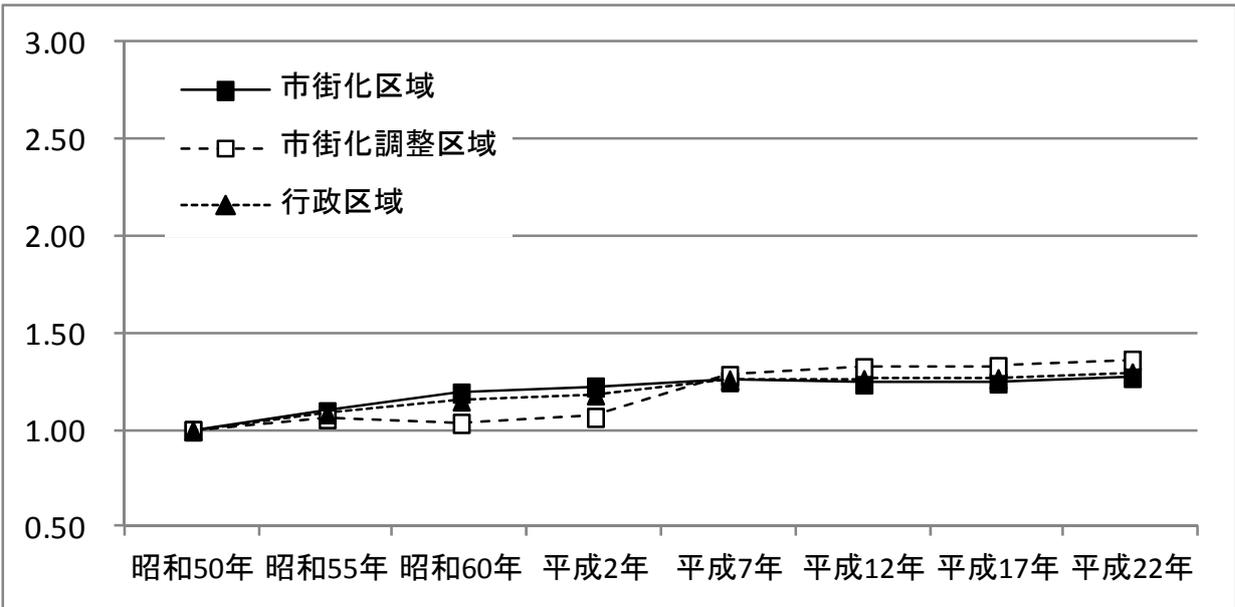
龍ヶ崎市



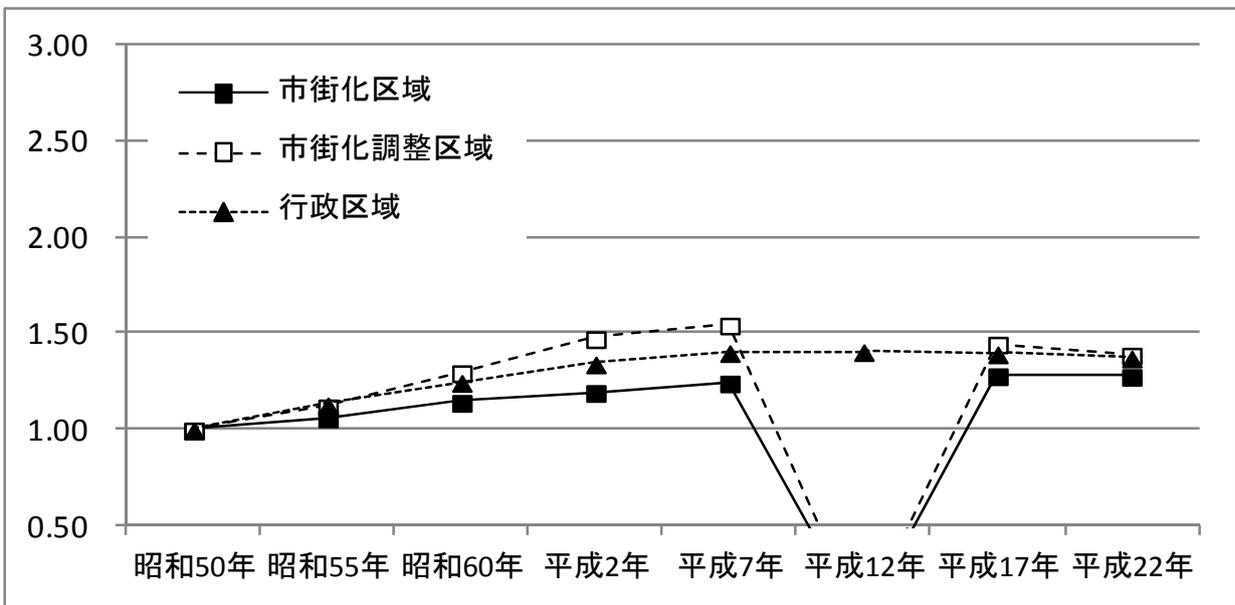
ひたちなか市



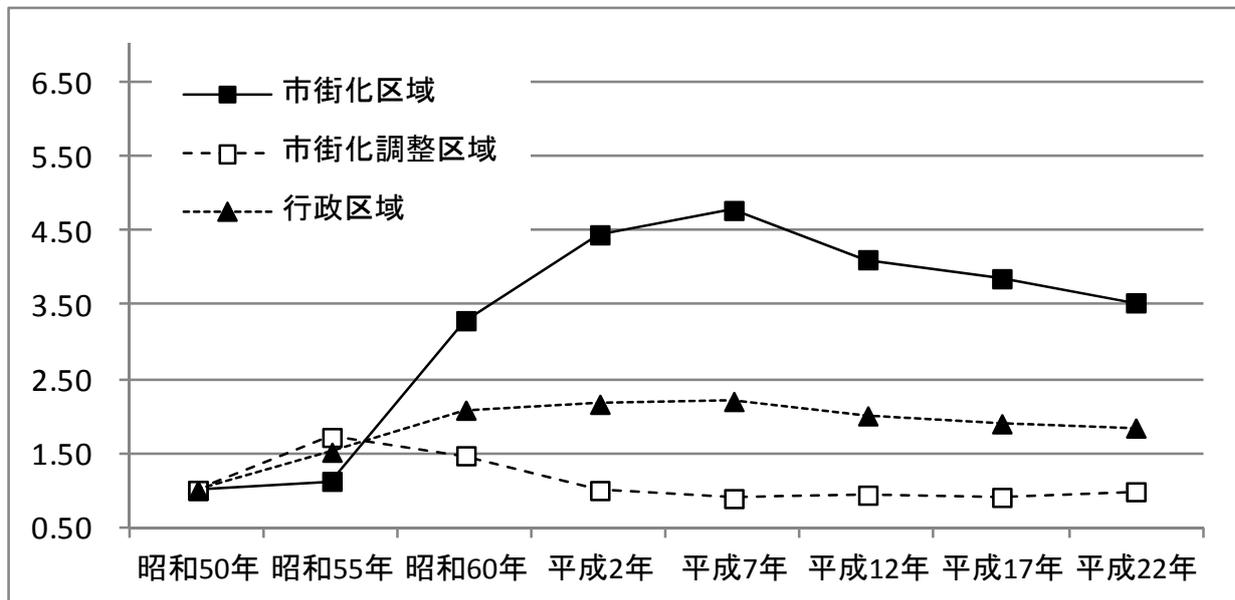
水戸市



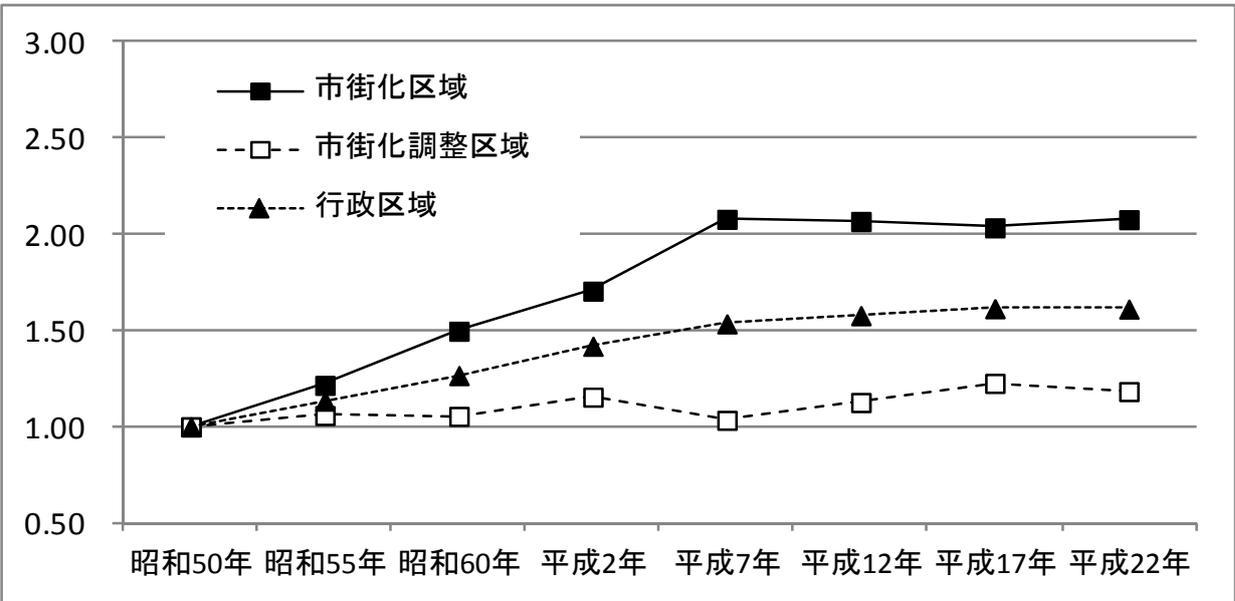
古河市



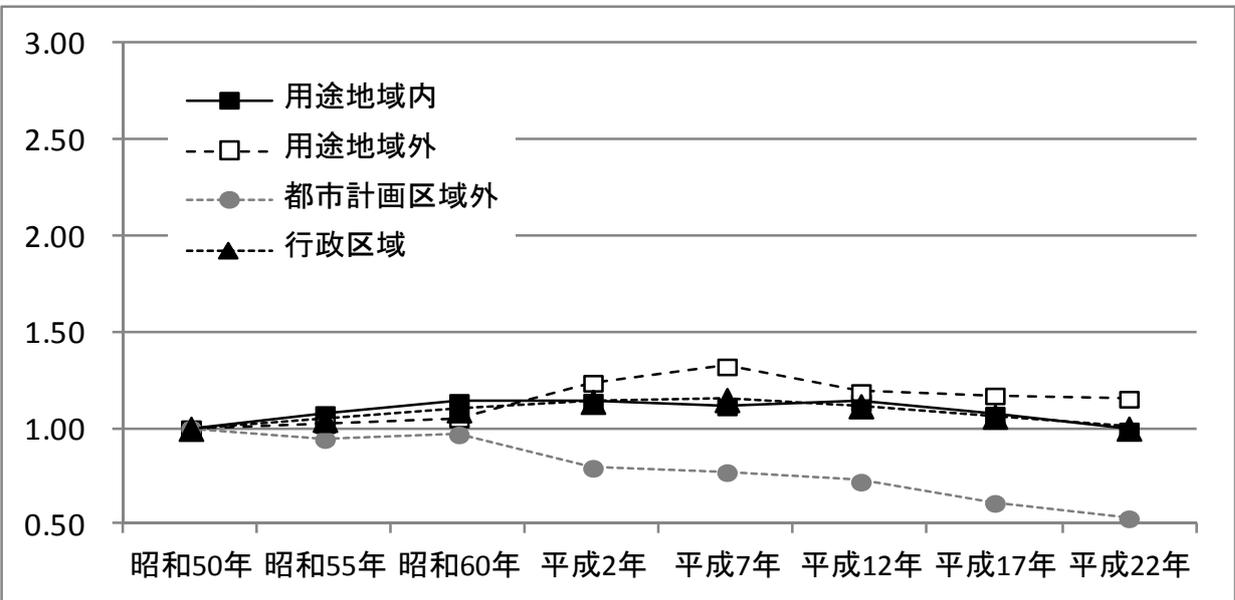
利根町



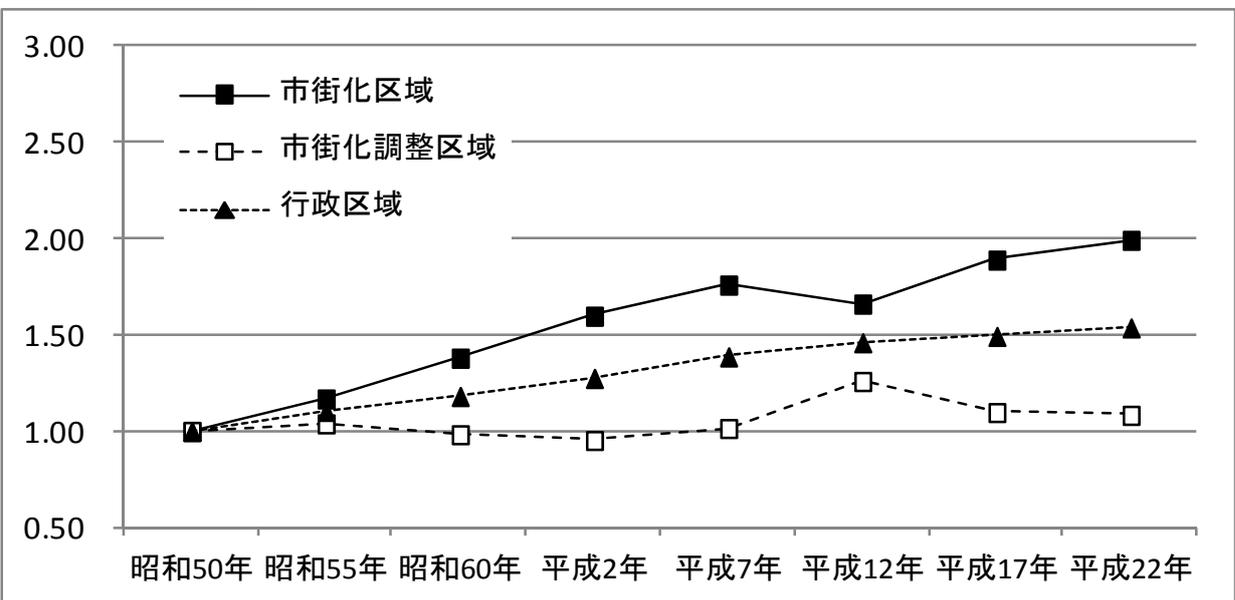
阿見町



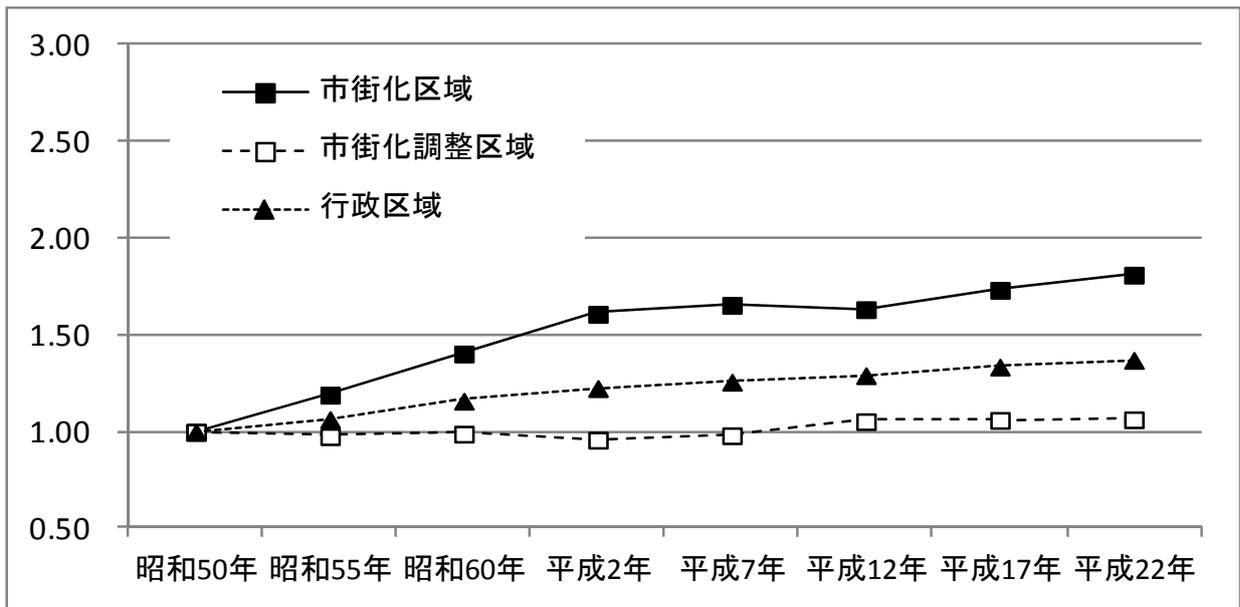
高萩市



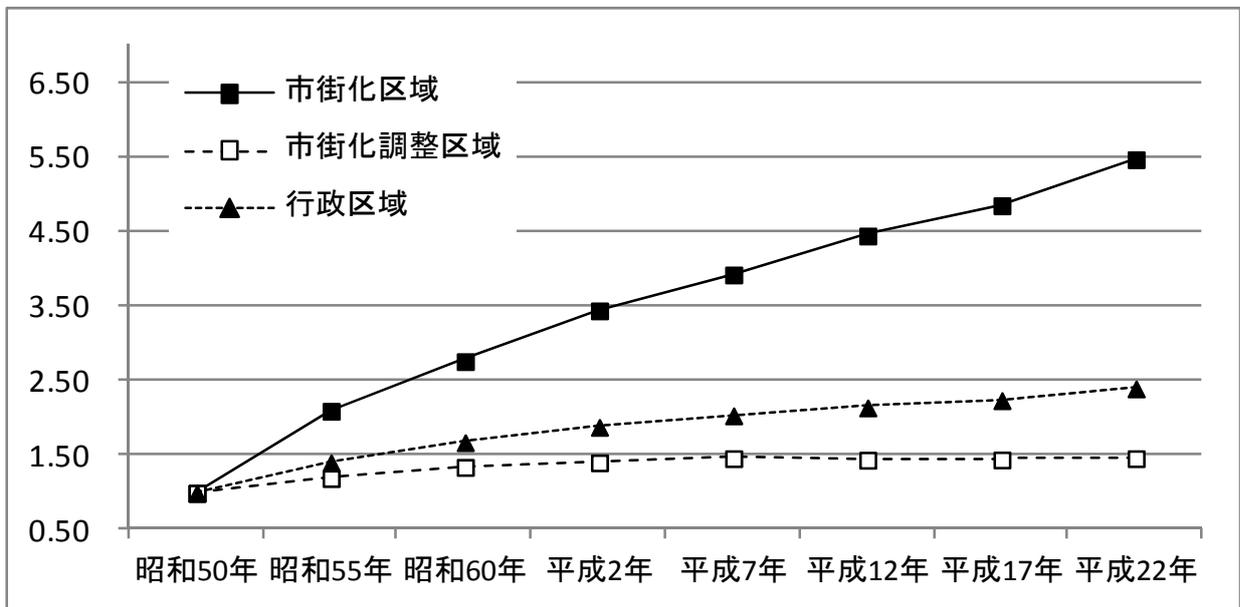
潮来市



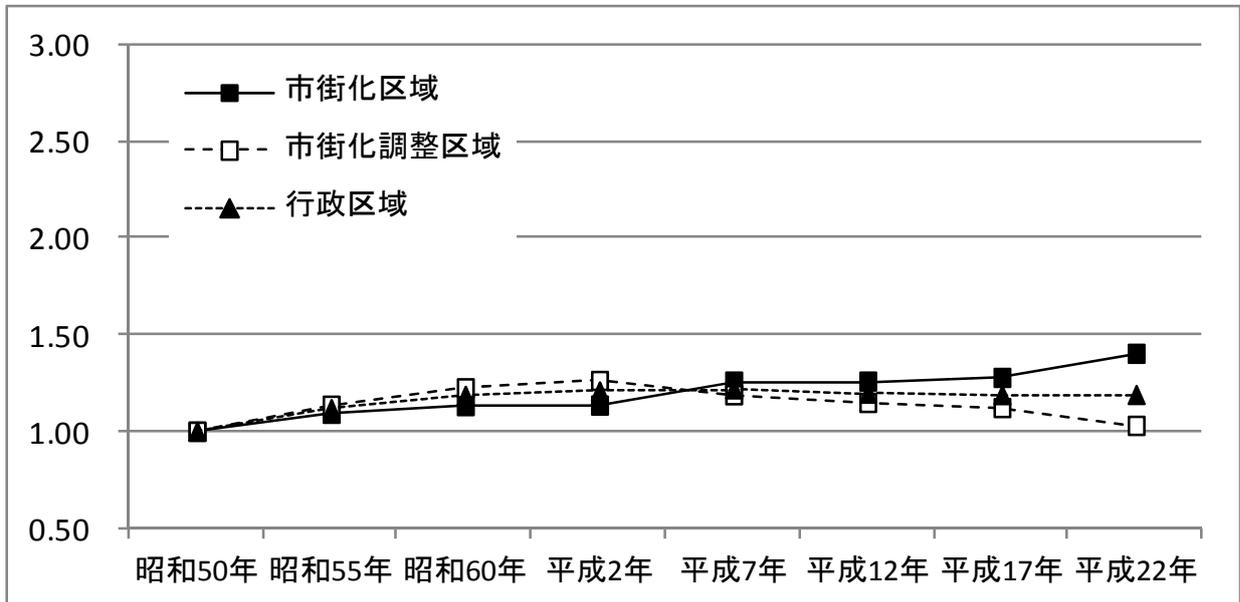
鹿嶋市



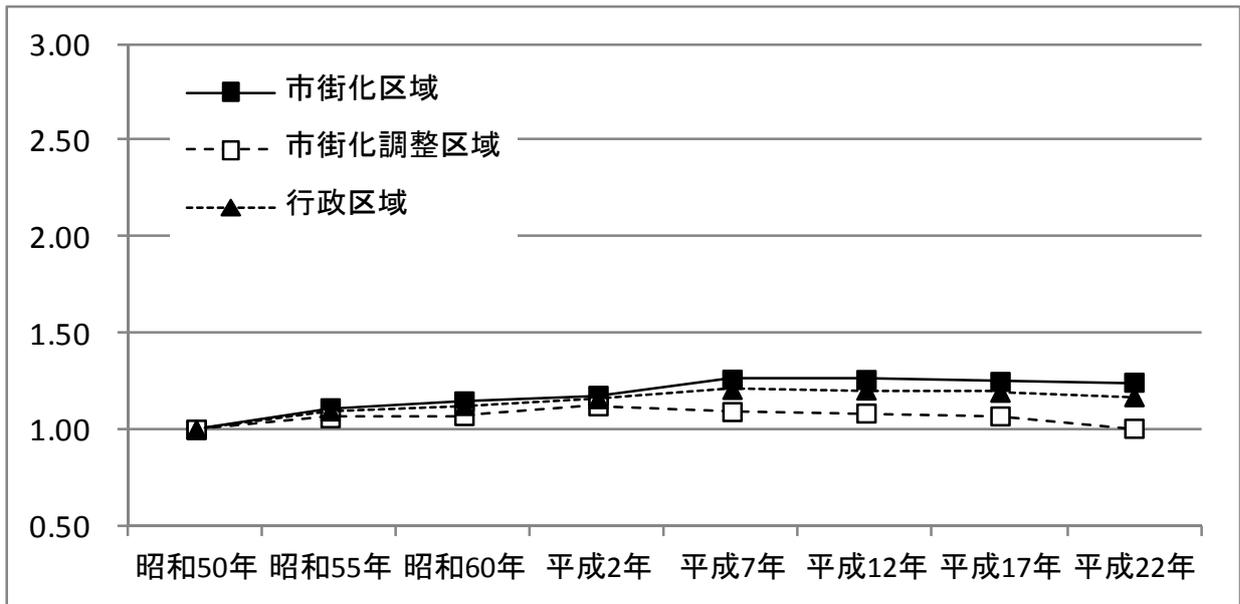
つくば市



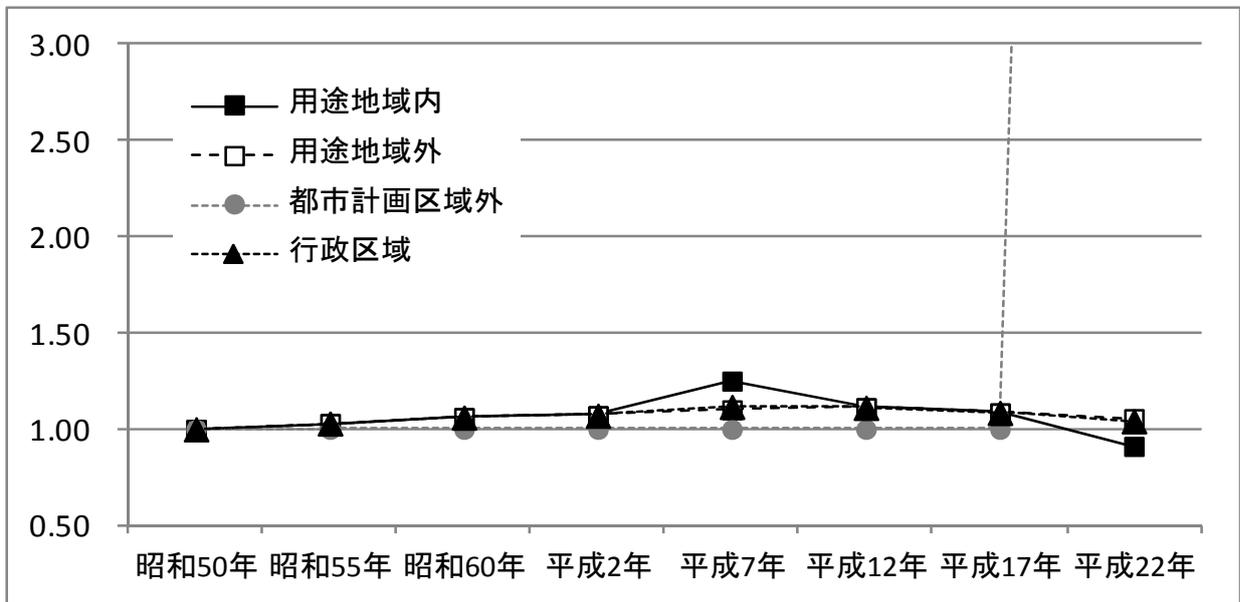
結城市



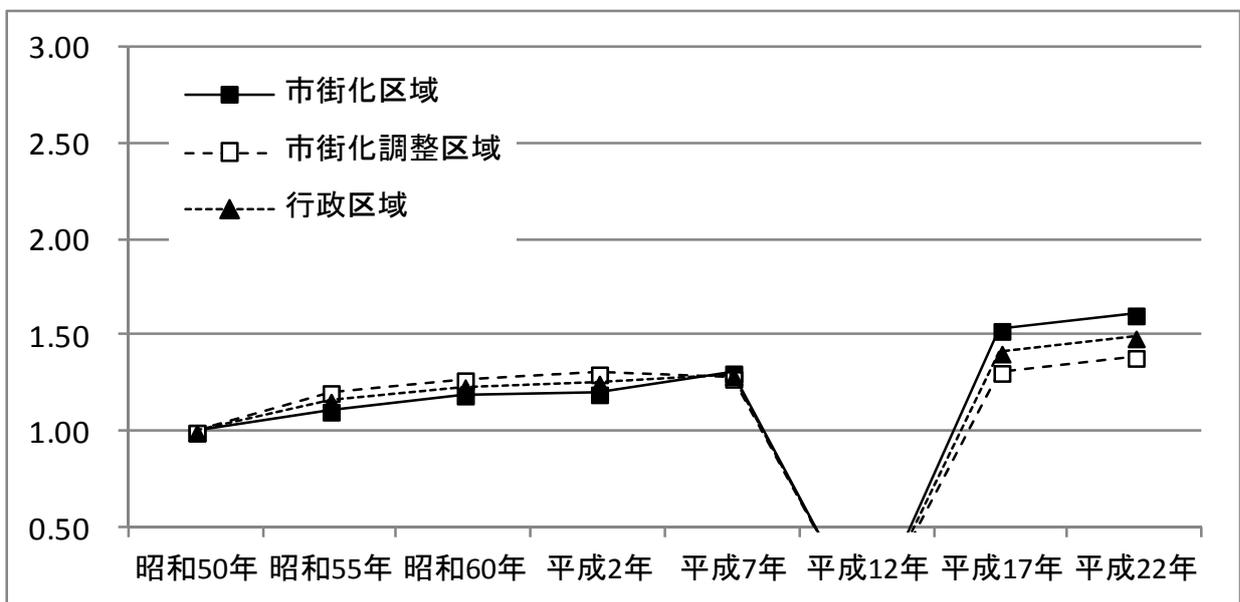
石岡市(旧石岡)



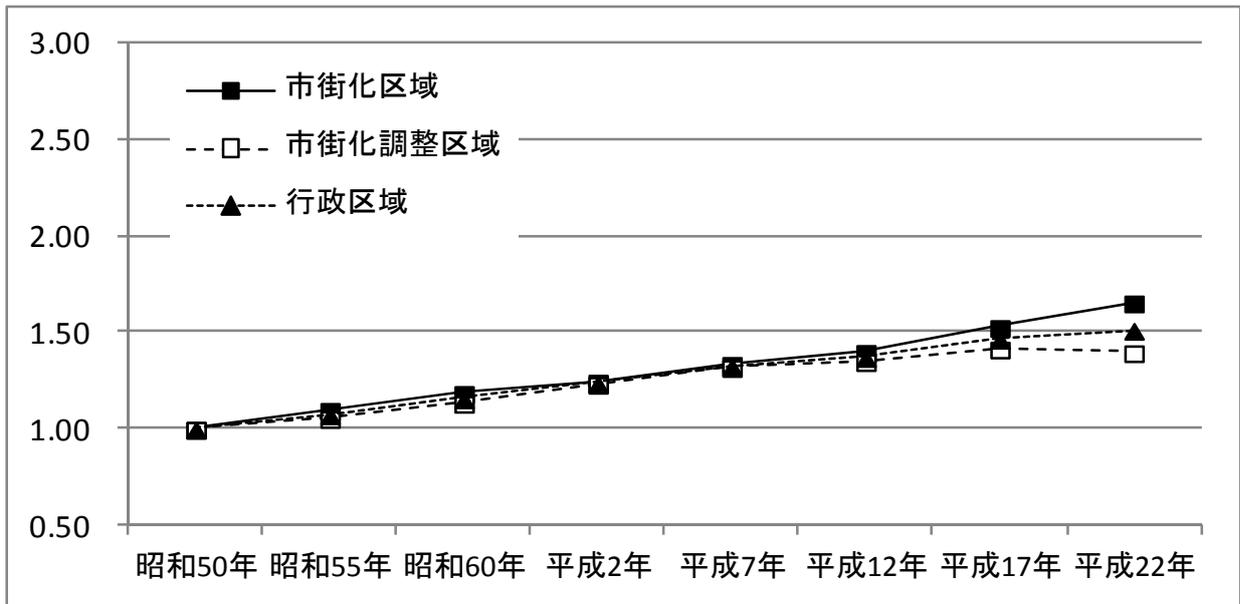
石岡市(旧八郷)



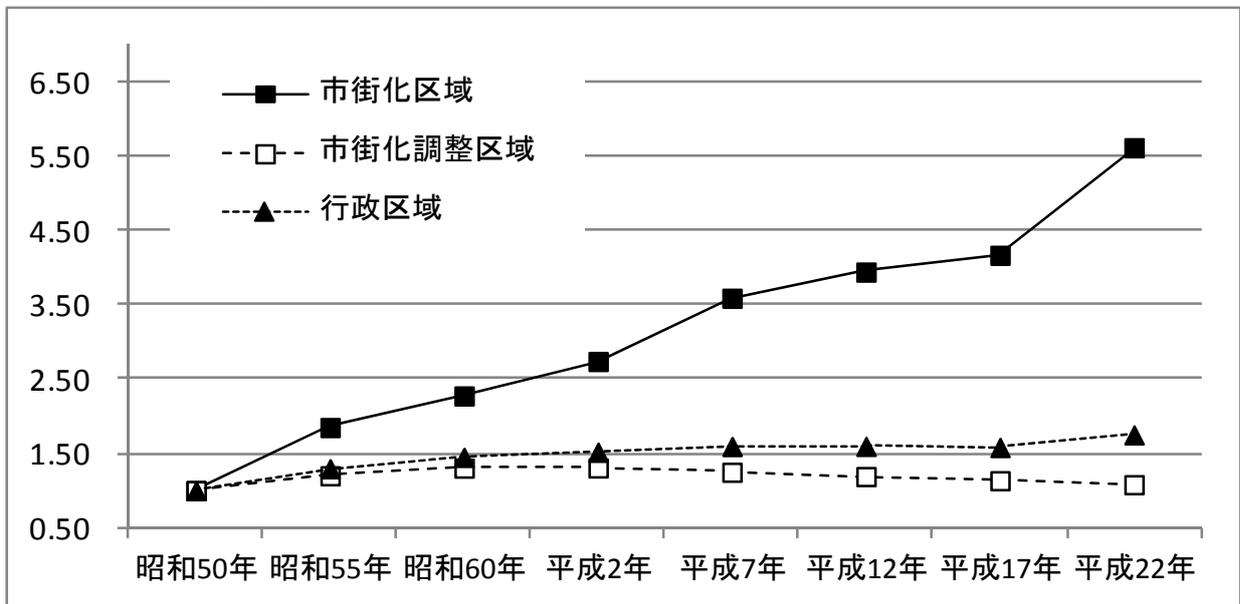
東海村



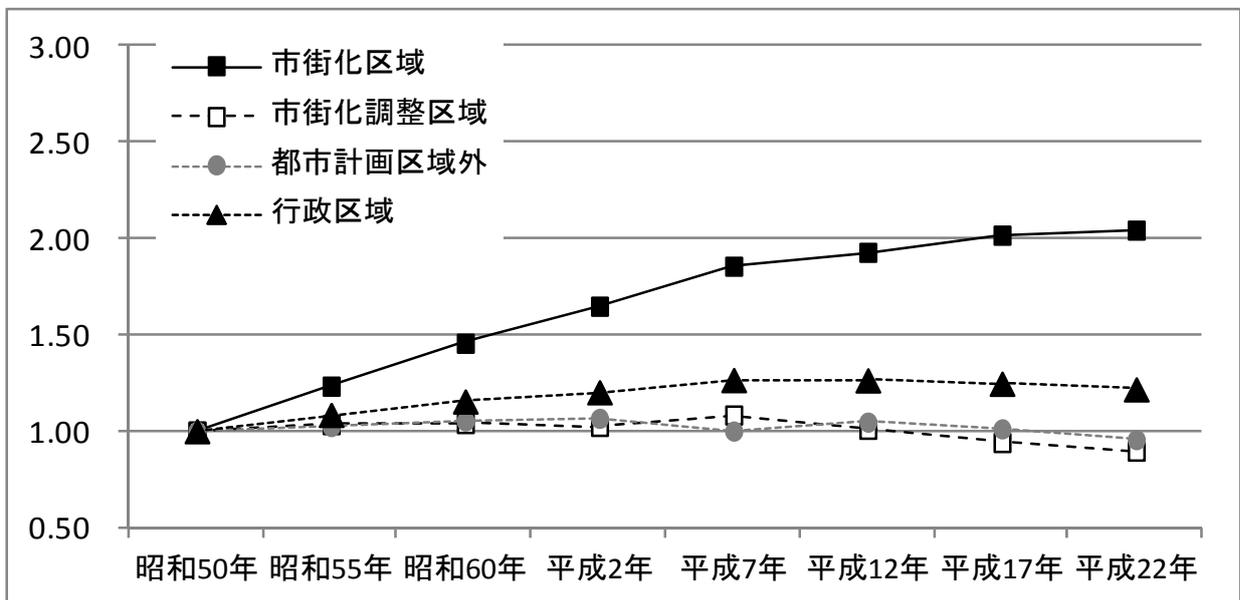
神栖市



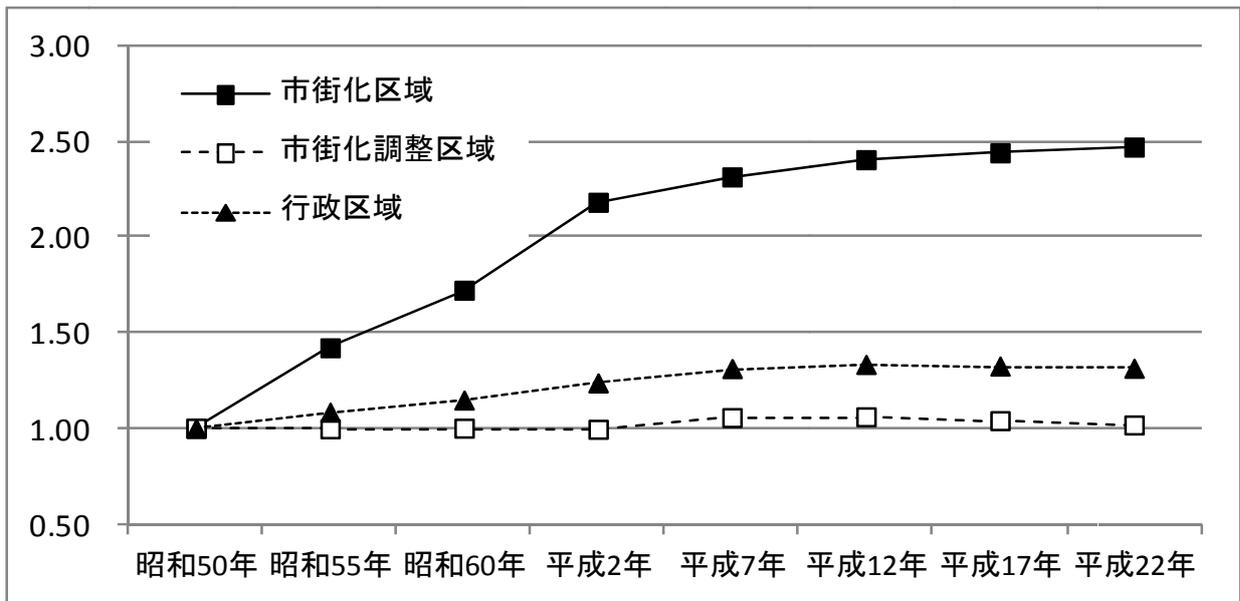
つくばみらい市



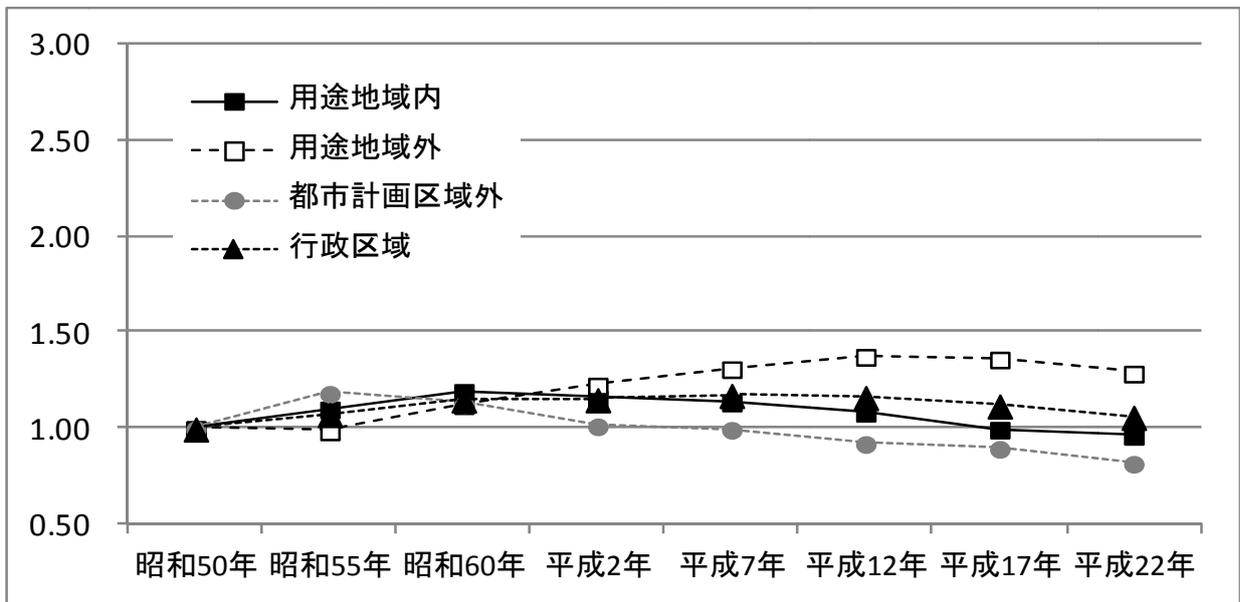
かすみがうら市



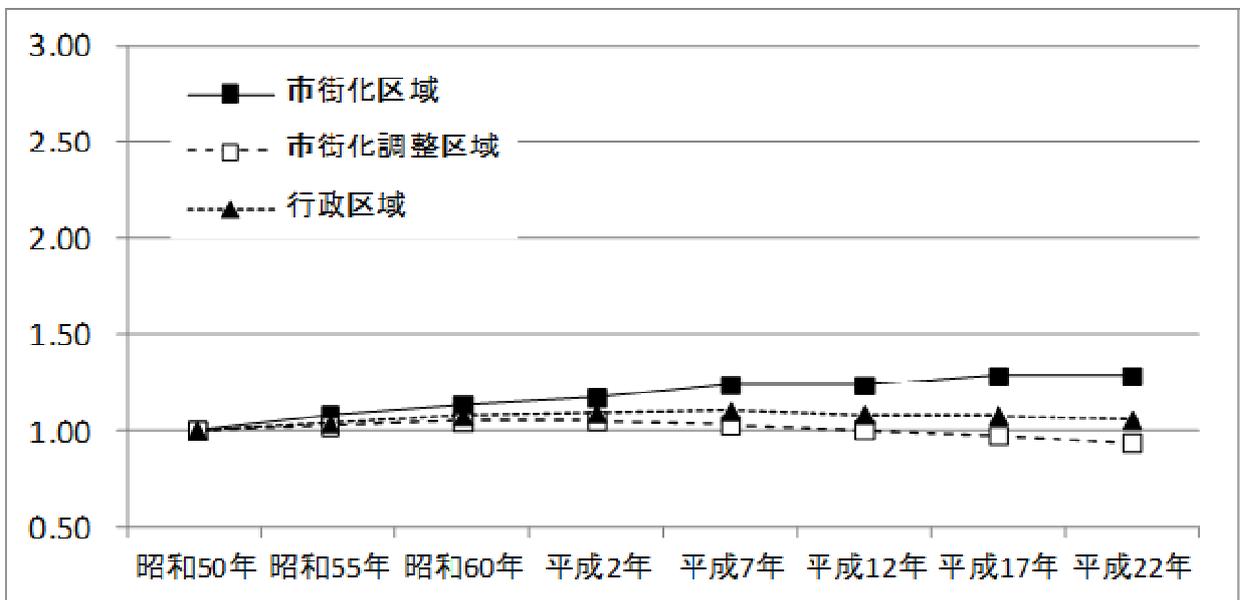
那珂市



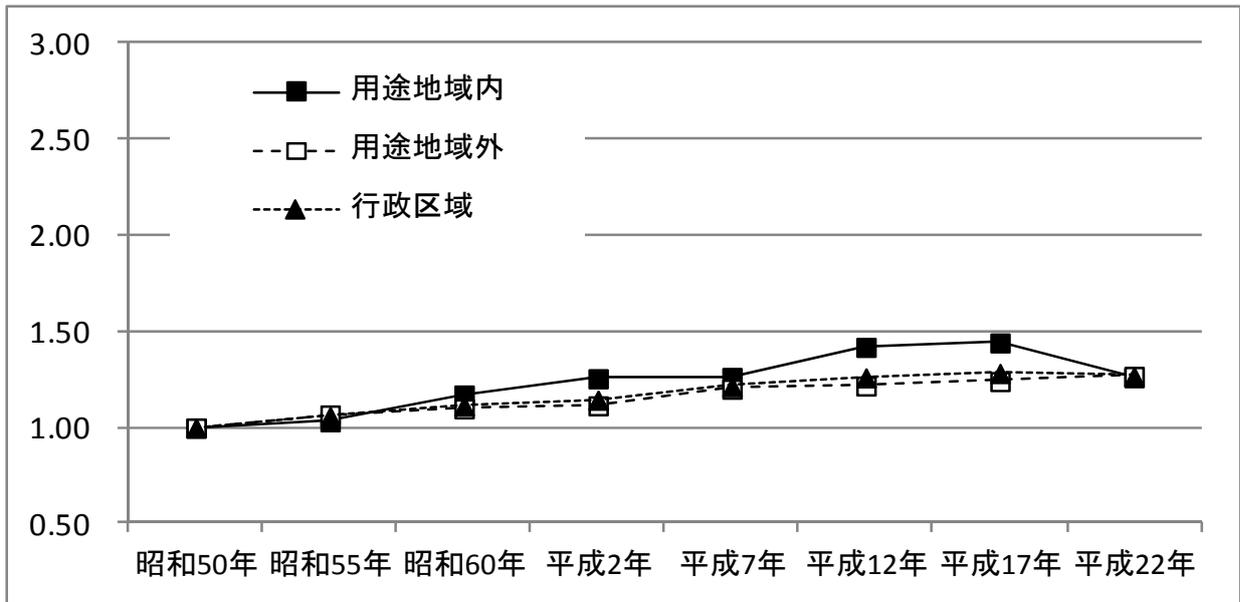
北茨城市



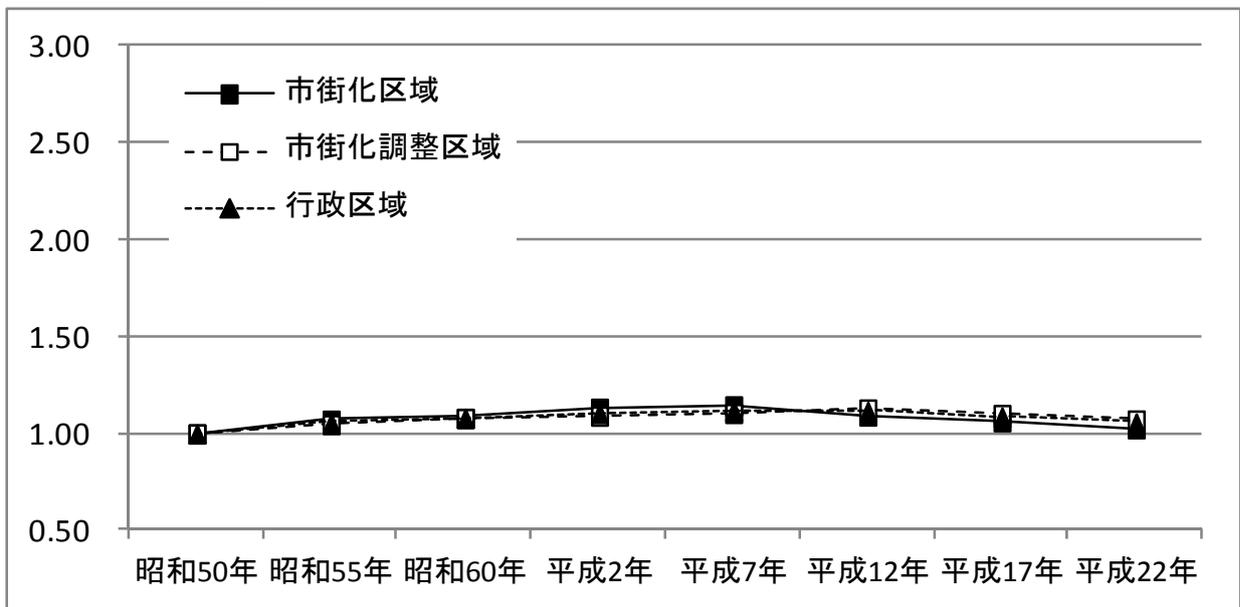
常総市(旧水海道)



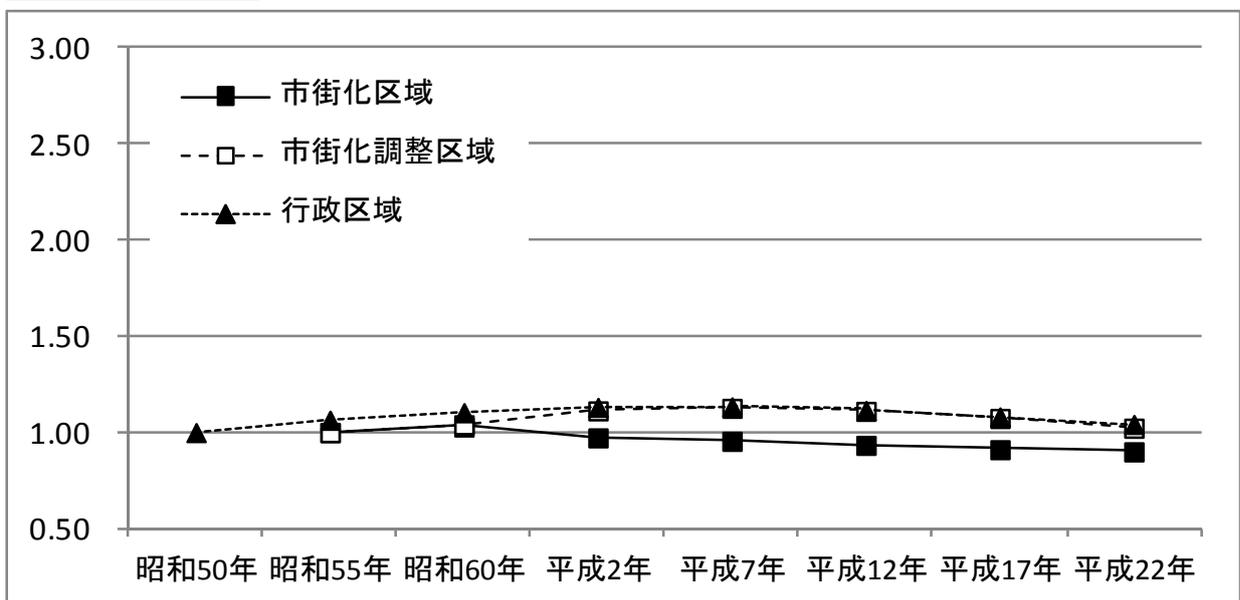
常総市(旧石下)



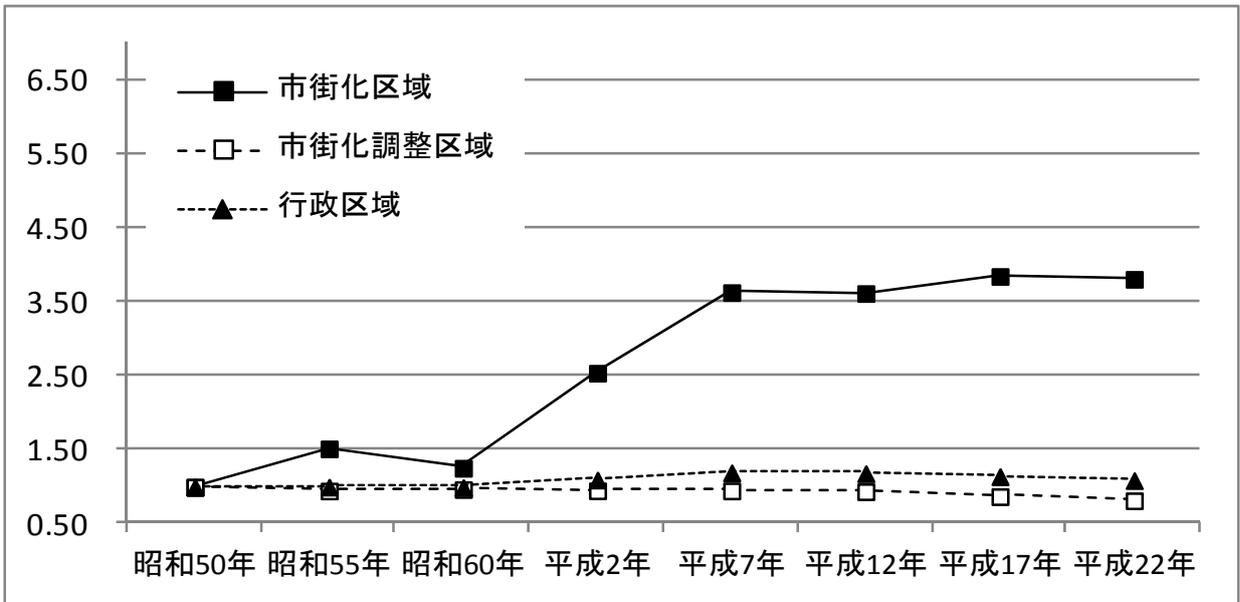
境町



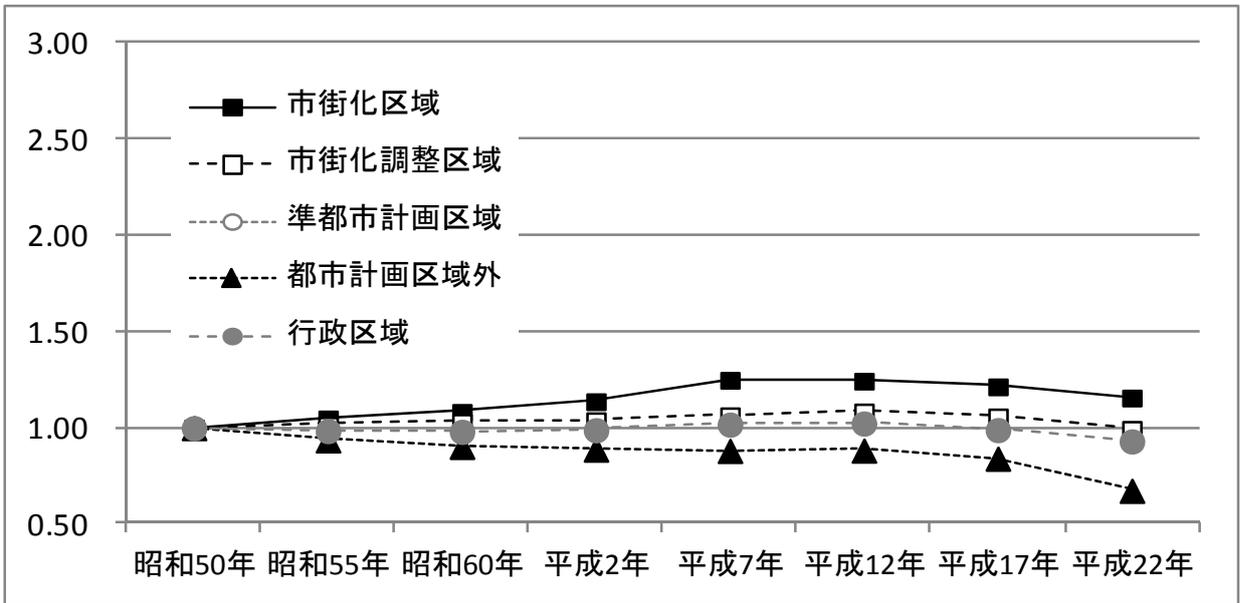
筑西市



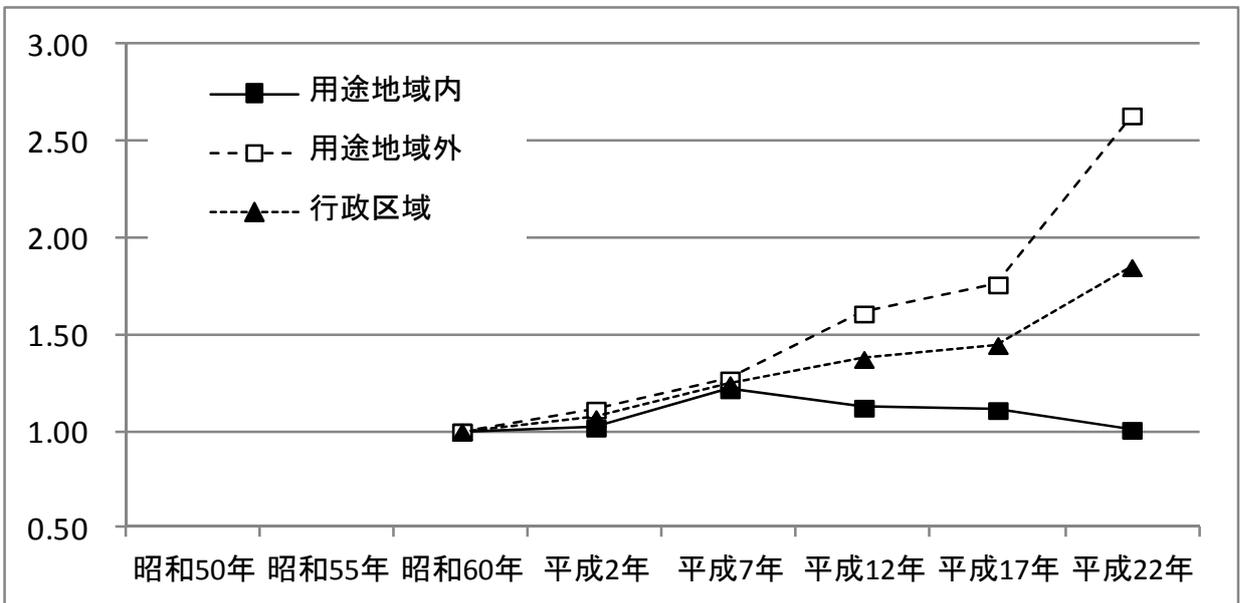
五霞町



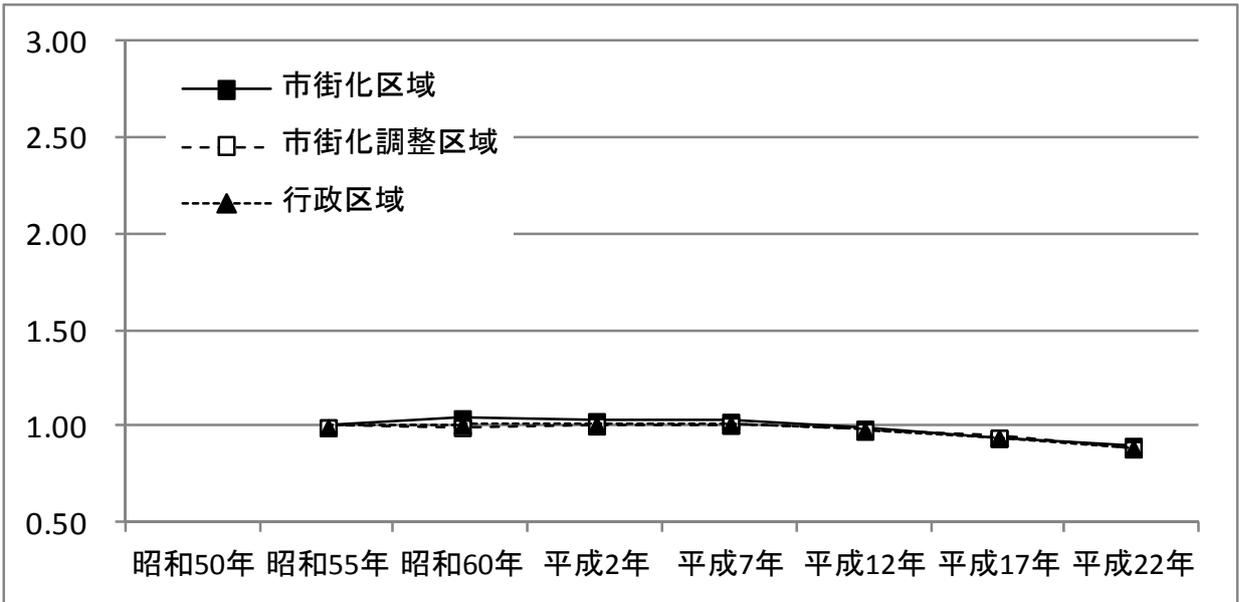
常陸太田市



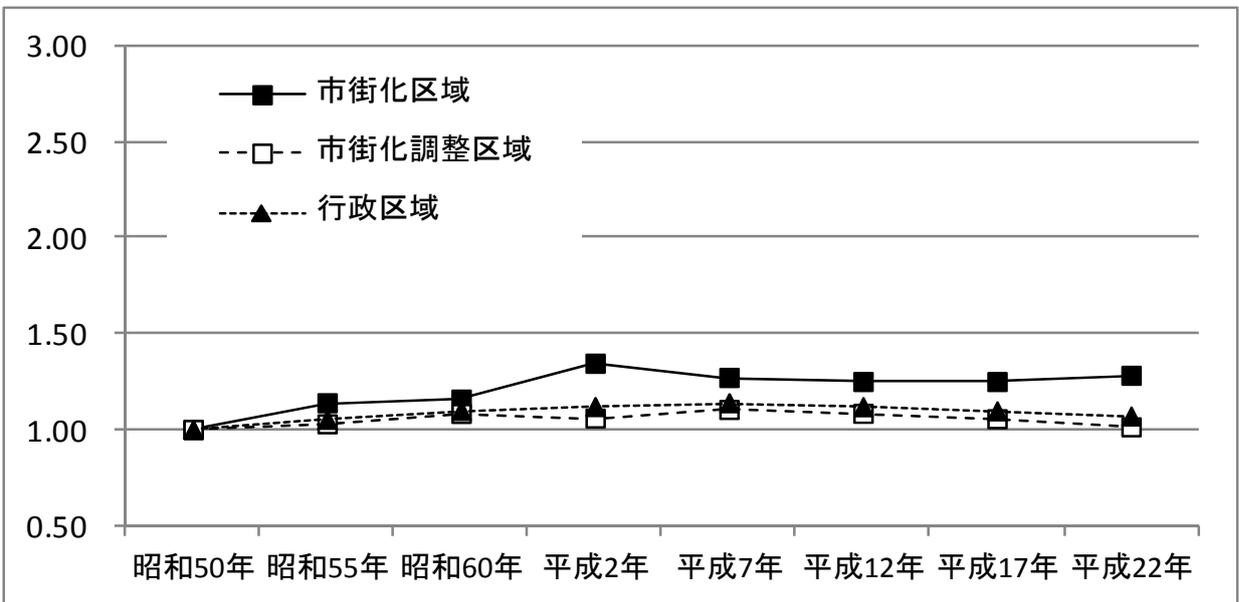
城里町



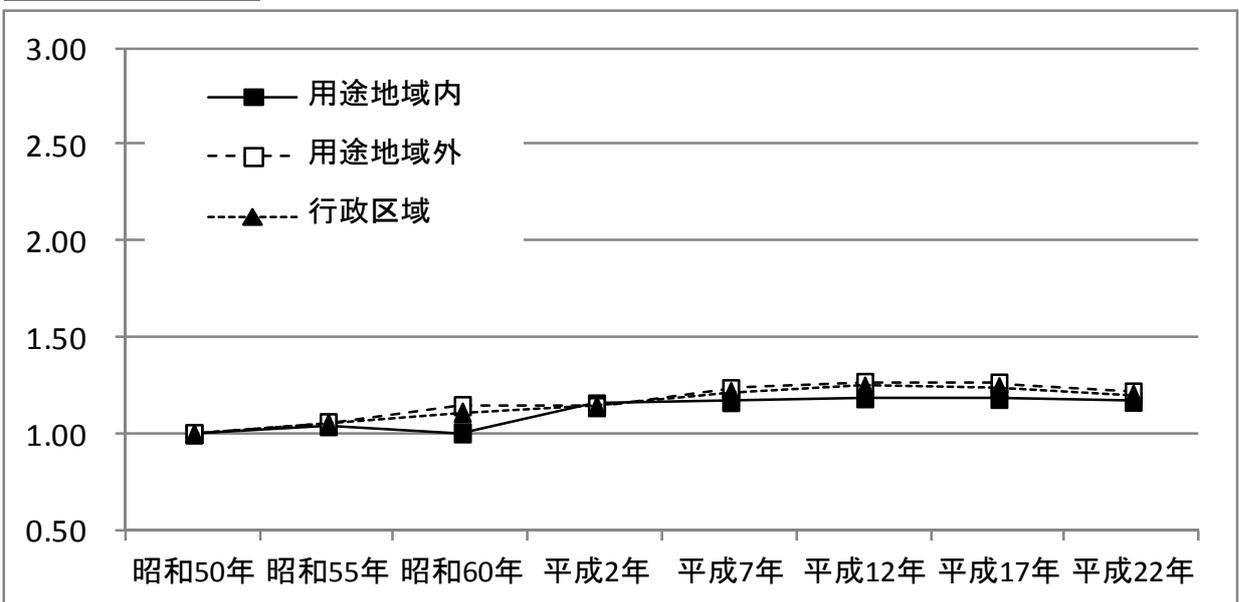
桜川市



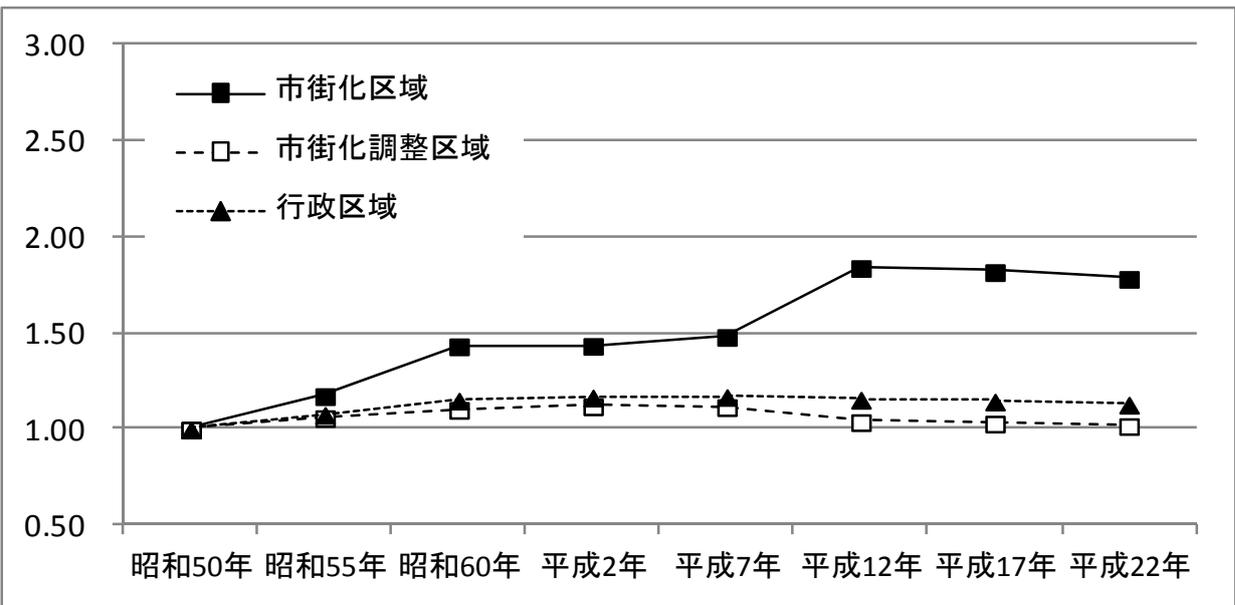
坂東市



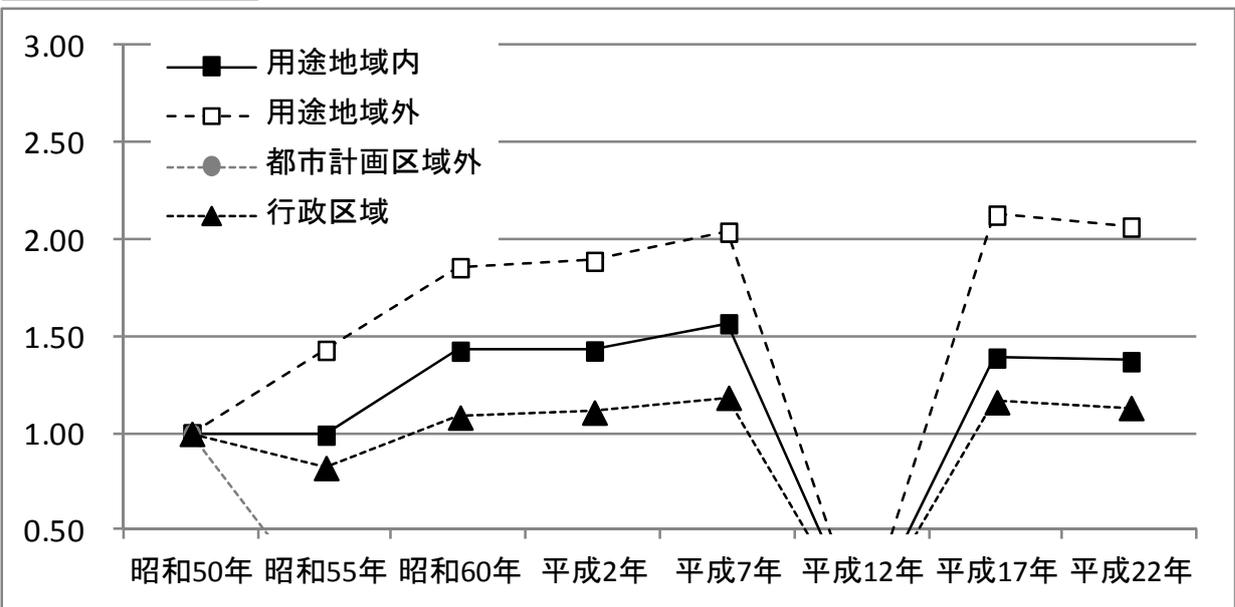
下妻市



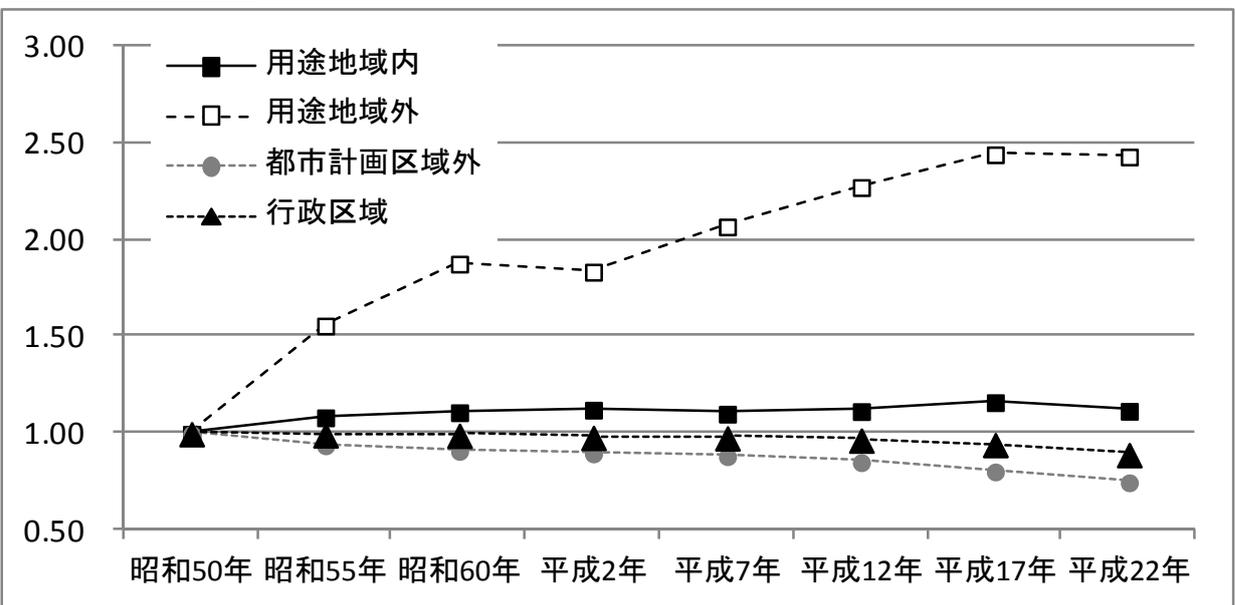
茨城町



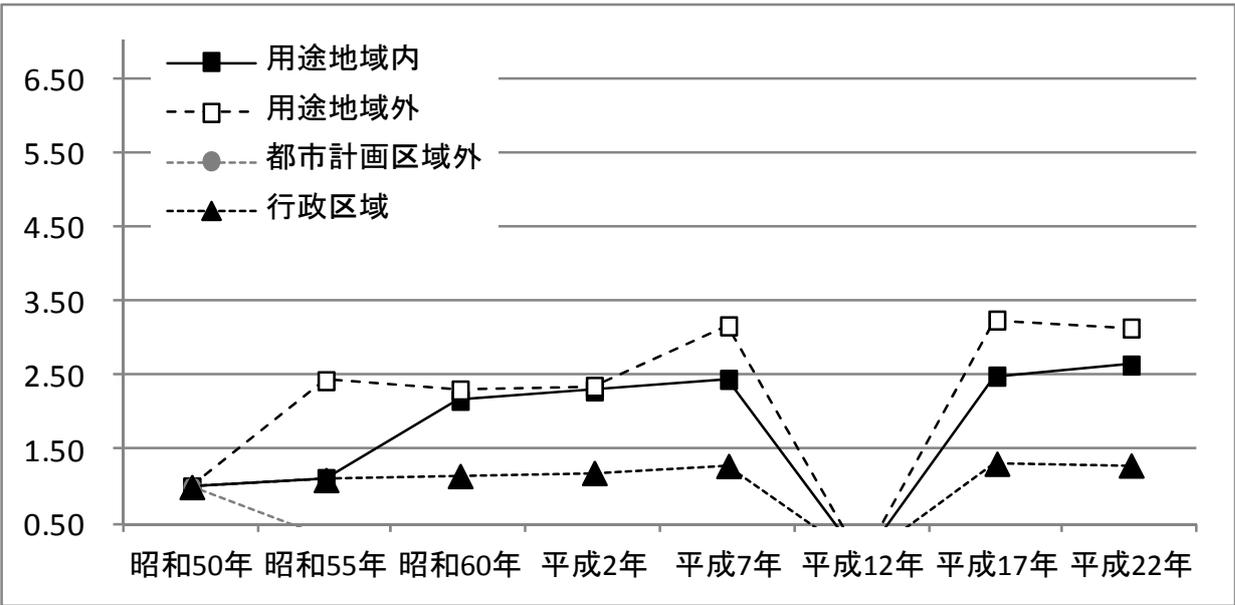
笠間市



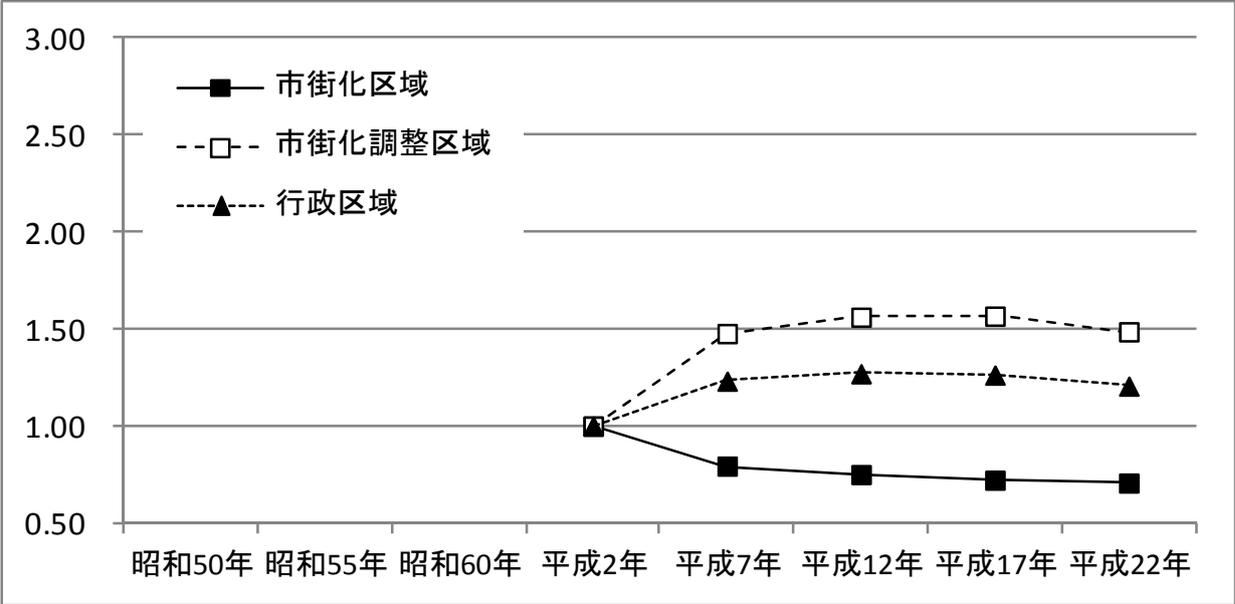
常陸大宮市



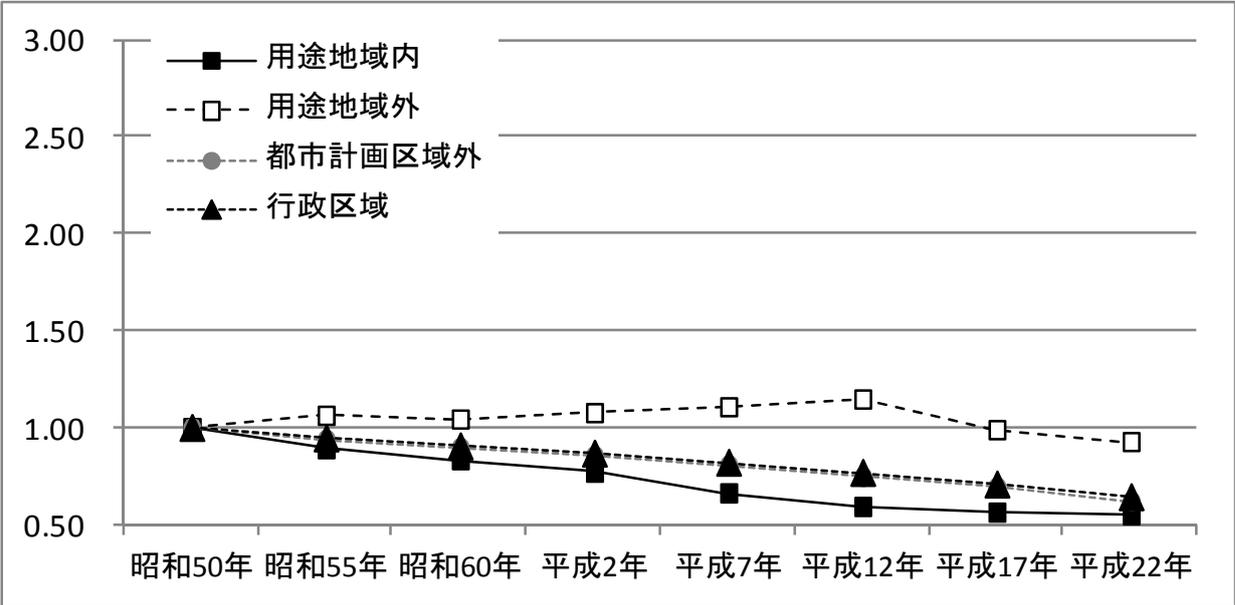
小美玉市



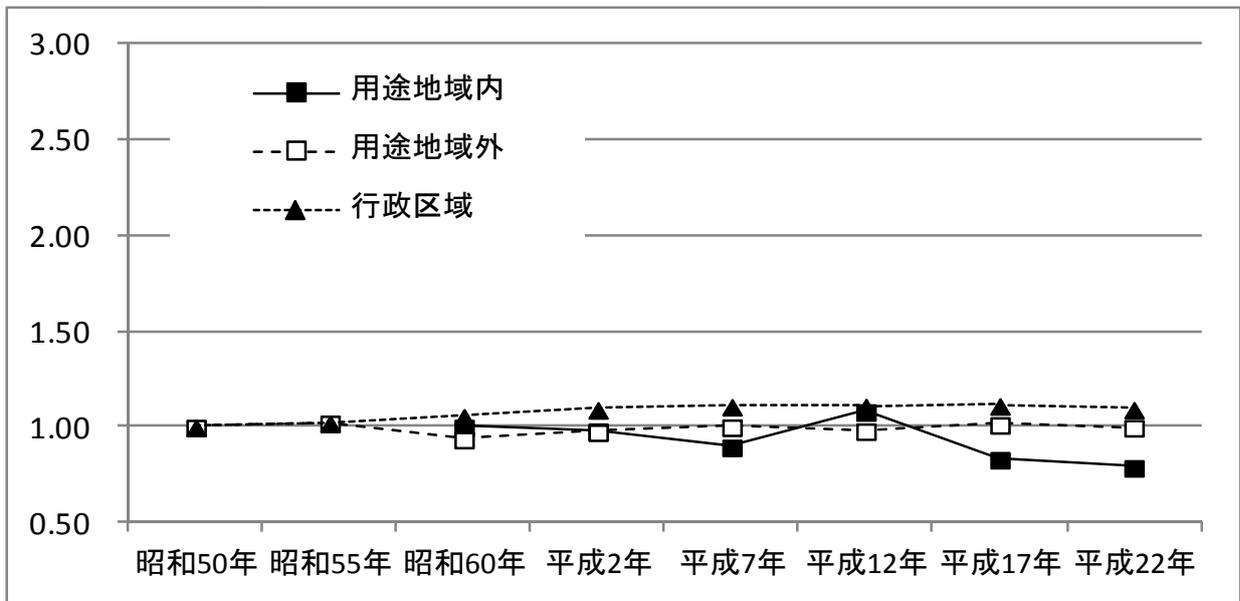
美浦村



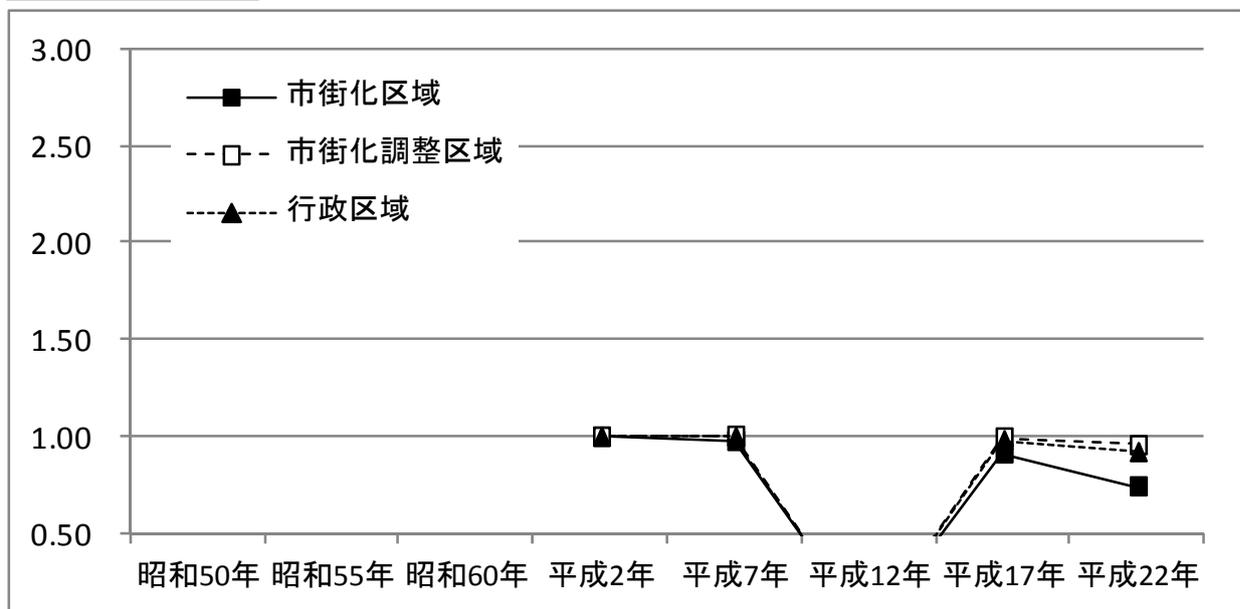
大子町



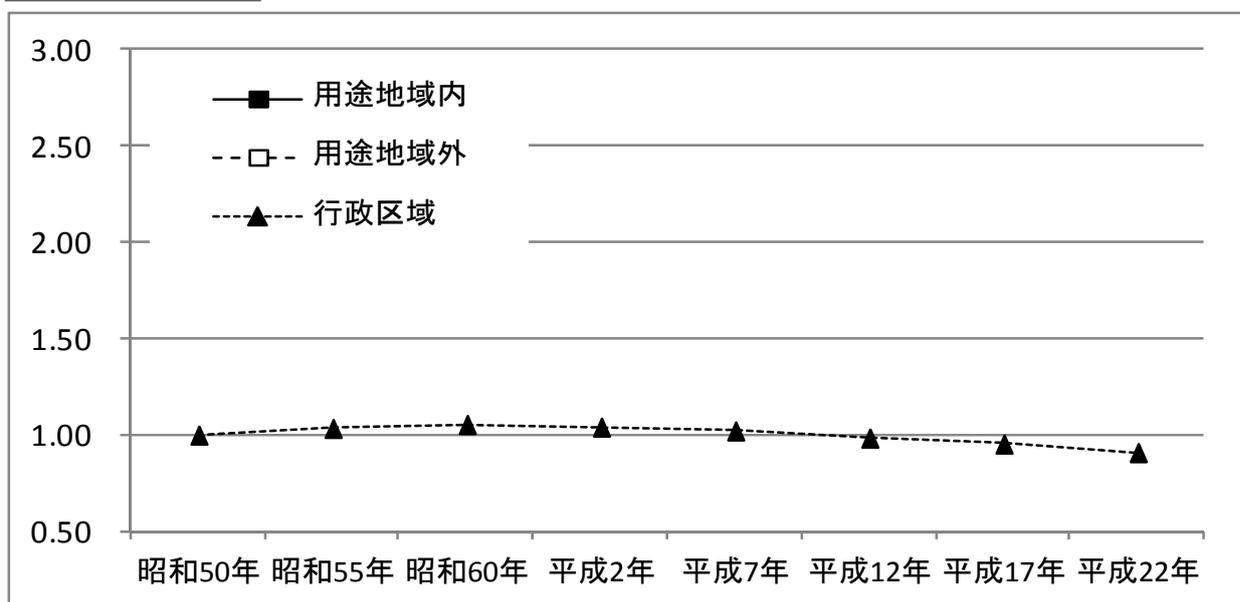
銚田市



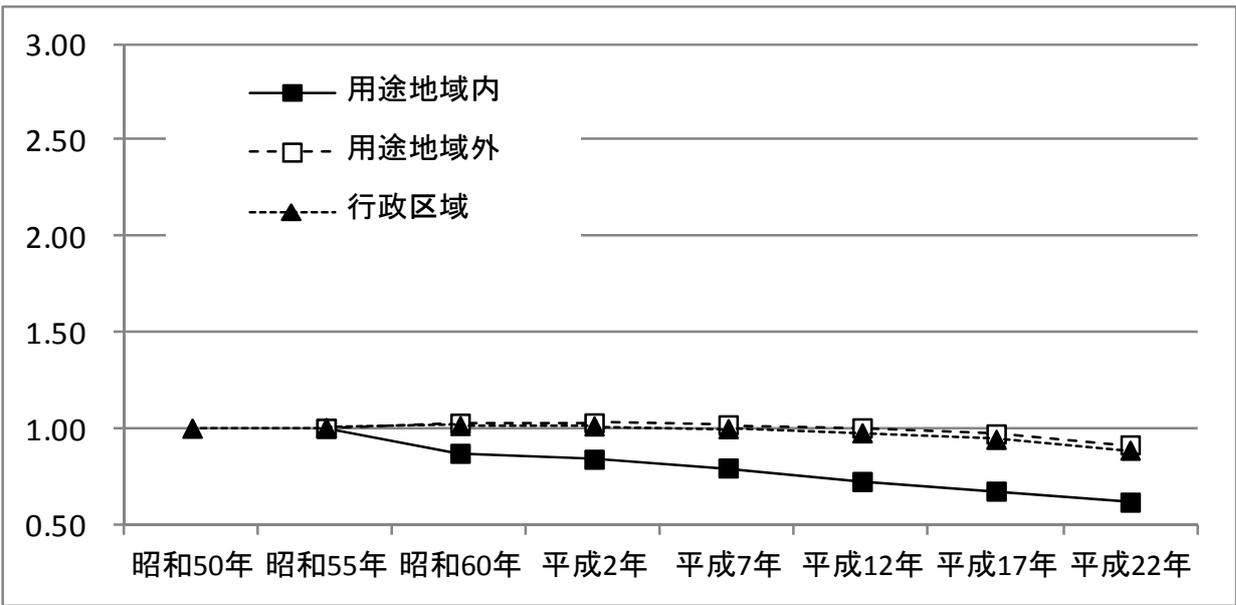
稲敷市(東部台)



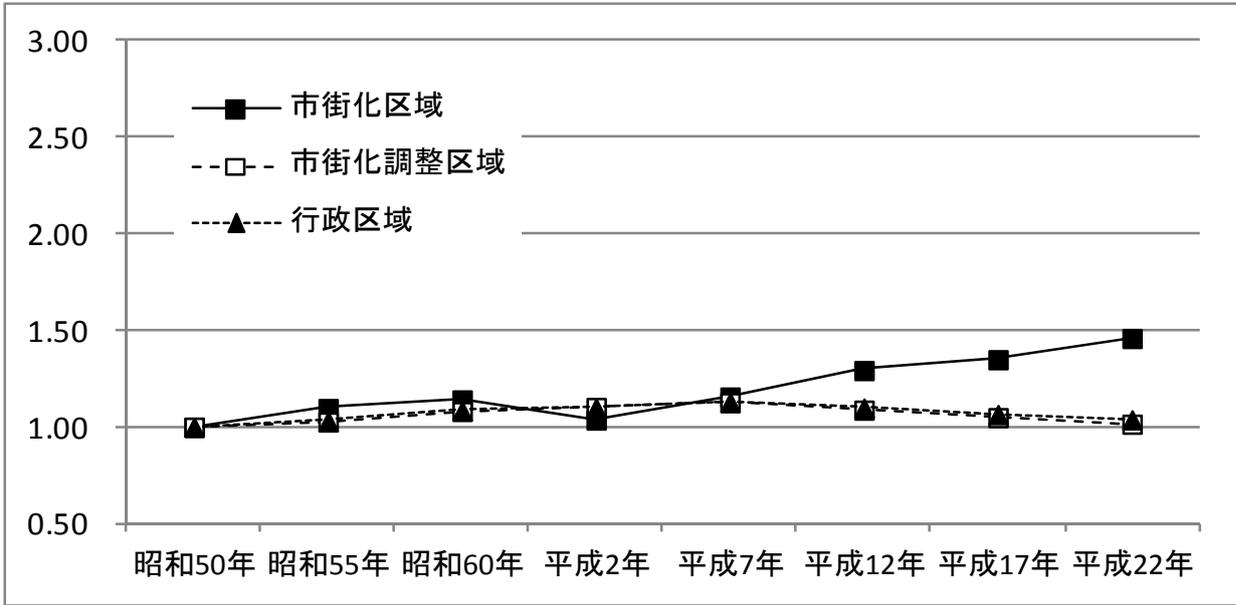
稲敷市(東南部)



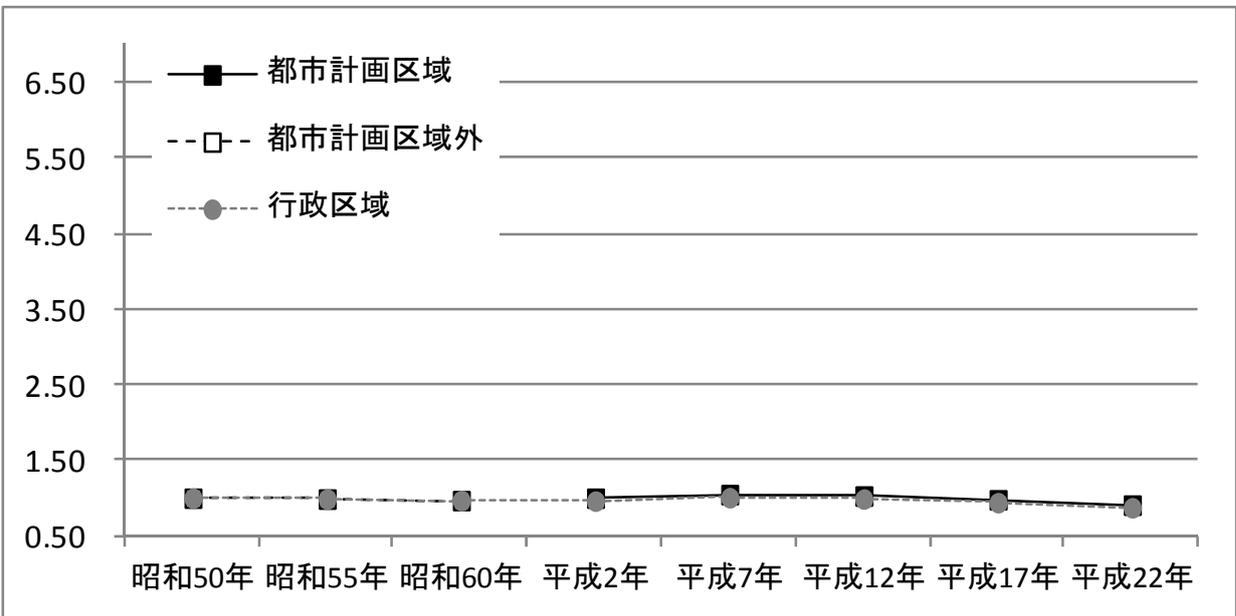
行方市



八千代町



河内町

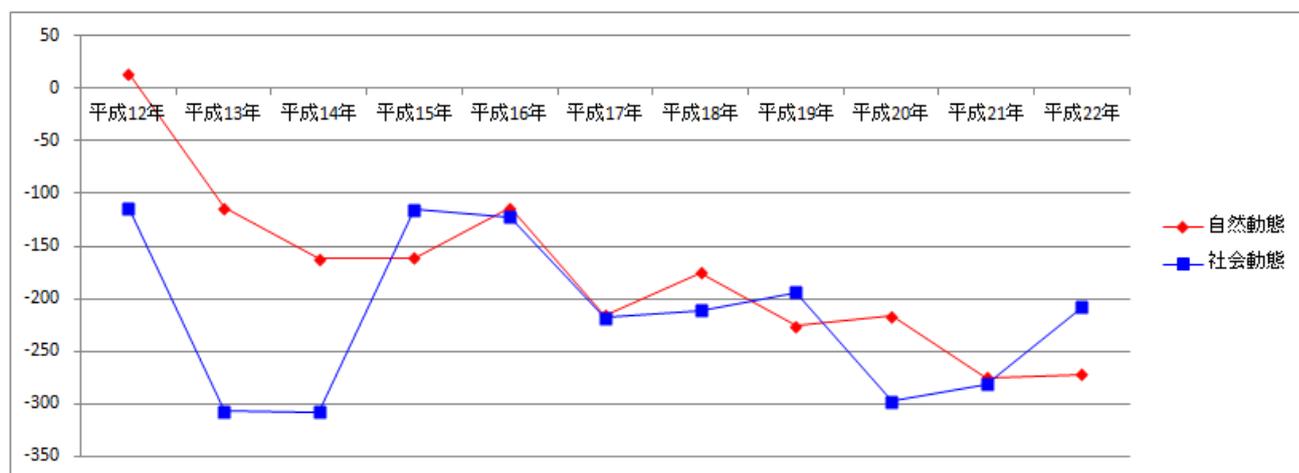


1. 人口動態（「茨城の人口」ベース）

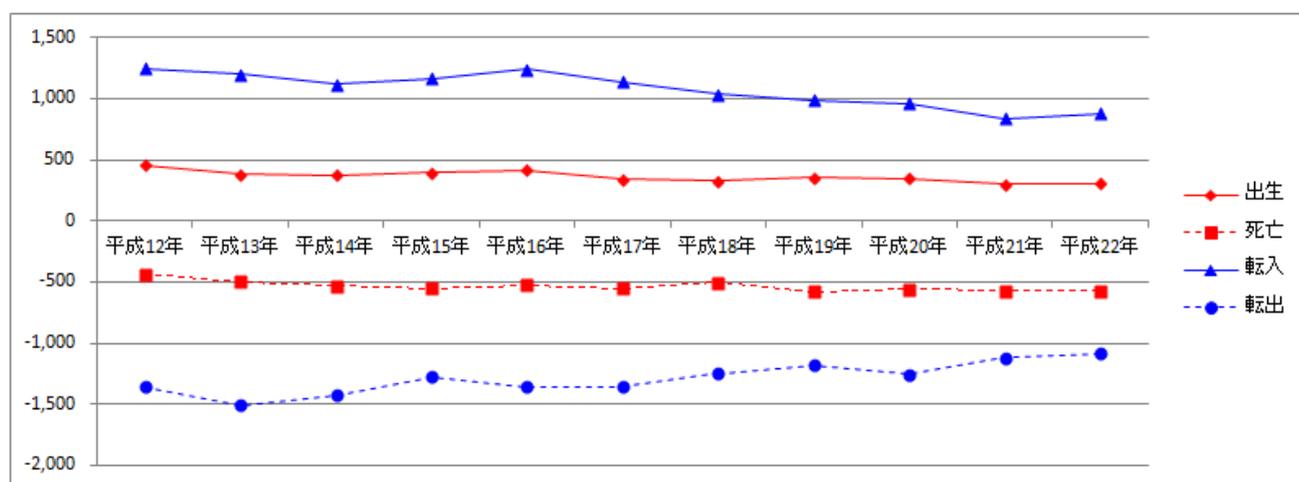
（1）自然動態・社会動態の推移（表）

		平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
自然動態	出生	453	383	372	394	412	338	329	352	344	298	304
	死亡	-439	-497	-534	-555	-526	-554	-504	-578	-561	-573	-576
		14	-114	-162	-161	-114	-216	-175	-226	-217	-275	-272
社会動態	転入	1,245	1,200	1,116	1,164	1,237	1,140	1,038	988	957	838	876
	転出	-1,359	-1,507	-1,424	-1,279	-1,359	-1,358	-1,249	-1,182	-1,255	-1,119	-1,084
		-114	-307	-308	-115	-122	-218	-211	-194	-298	-281	-208

（2）自然動態・社会動態の推移（グラフ）



（3）出生・死亡・転入・転出の推移（グラフ）



2. 人口・世帯数の推移【市街化区域・市街化調整区域別の比較】（「国勢調査」ベース）

表一人口の推移

表一区域区分別人口の推移

資料: 国勢調査

区域区分	人口									人口増減(※)		備考
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	増減数	増減率		
行政区域	50,333	51,171	51,766	51,880	51,972	50,334	48,400	45,673	-4,661	-9.3%		
都市計画区域	50,333	51,171	51,766	51,880	51,972	50,334	48,400	45,673	-4,661	-9.3%		
市街化区域	人口	-	13,162	13,780	13,585	13,546	13,074	12,402	11,901	-1,173	-9.0%	
	構成比	-	<b>25.7%</b>	<b>26.6%</b>	<b>26.2%</b>	<b>26.1%</b>	<b>26.0%</b>	<b>25.6%</b>	<b>26.1%</b>	-	-	
市街化調整区域	人口	-	38,009	37,986	38,295	38,426	37,260	35,998	33,772	-3,488	-9.4%	
	構成比	-	<b>74.3%</b>	<b>73.4%</b>	<b>73.8%</b>	<b>73.9%</b>	<b>74.0%</b>	<b>74.4%</b>	<b>73.9%</b>	-	-	

(※)増減は平成12年と平成22年との比較

表一世帯数の推移

表一区域区分別世帯数の推移

資料: 国勢調査

区域区分	世帯数									世帯数増減(※)		備考
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	増減数	増減率		
行政区域	11,599	11,934	12,294	12,756	13,512	13,457	13,617	13,632	175	1.3%		
都市計画区域	11,599	11,934	12,294	12,756	13,512	13,457	13,617	13,632	175	1.3%		
市街化区域	世帯数	-	-	-	3,981	3,934	3,753	4,130	196	5.0%		
	構成比	-	-	-	-	<b>29.5%</b>	<b>29.2%</b>	<b>27.6%</b>	<b>30.3%</b>	-	-	
市街化調整区域	世帯数	-	-	-	9,531	9,644	9,864	9,502	-142	-1.5%		
	構成比	-	-	-	-	<b>70.5%</b>	<b>71.7%</b>	<b>72.4%</b>	<b>69.7%</b>	-	-	

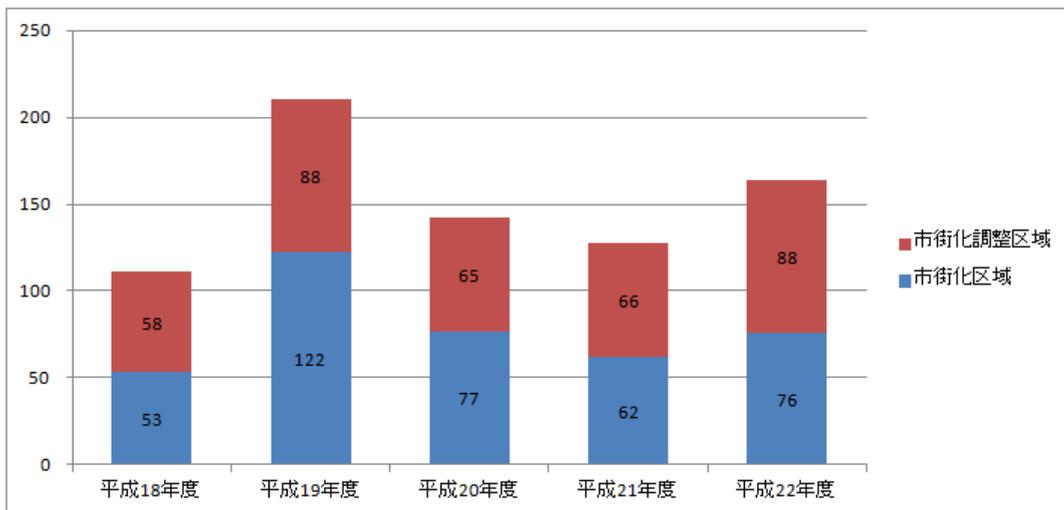
(※)増減は平成12年と平成22年との比較

3. 市街化区域・市街化調整区域別の宅地人口密度（「都市計画基礎調査」ベース）

区域区分	面積 (ha)	人口 (人)	宅地人口密度 (人/ha)	宅地面積 (ha)
行政区域	17,978	45,673	25.5	1,788.9
都市計画区域	17,978	45,673	25.5	1,788.9
市街化区域	851	11,901	29.9	398.7
市街化調整区域	17,127	33,772	24.3	1,390.2

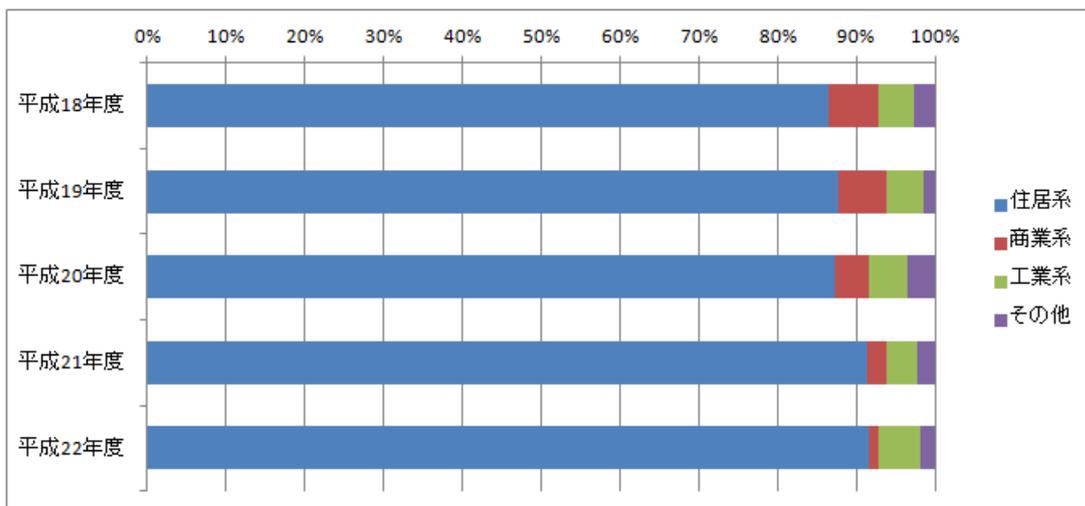
#### 4. 建築確認申請（新築）の状況（「都市計画基礎調査」ベース）

##### （1）建築確認申請（新築）の推移

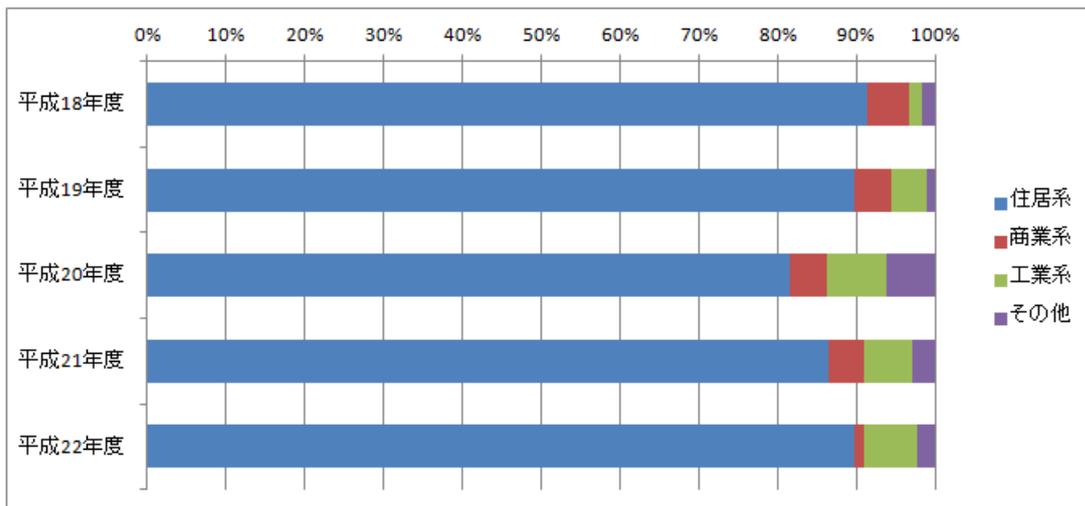


##### （2）建築確認申請（新築）の用途別内訳

###### ① 市街化区域



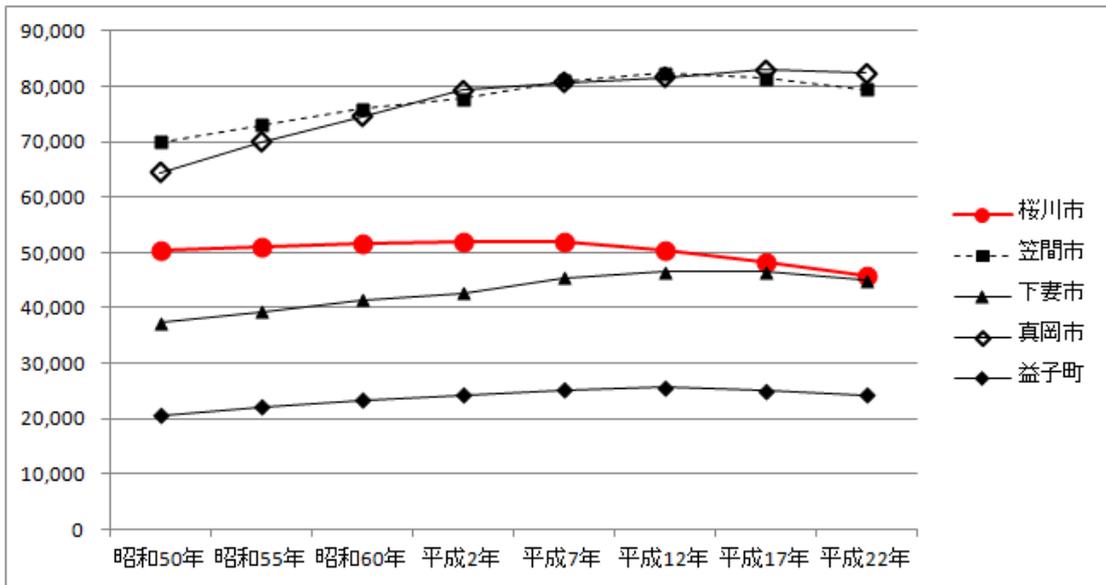
###### ② 市街化調整区域



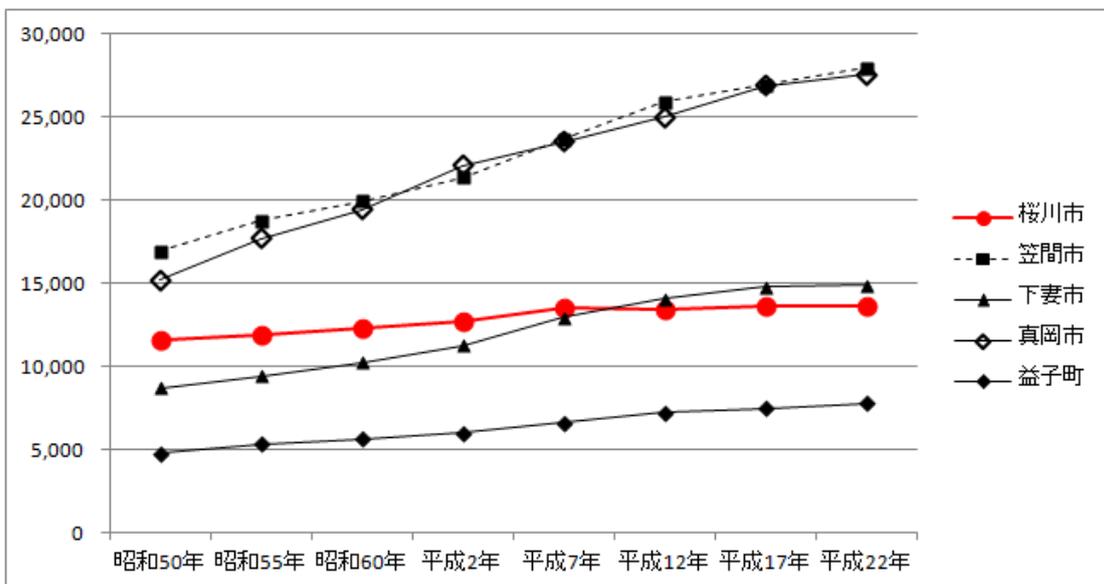
5. 人口・世帯数の推移【 周辺の非線引き自治体との比較 】（「国勢調査」ベース）

		昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
桜川市	人口	50,333	51,171	51,766	51,880	51,972	50,334	48,400	45,673
	世帯数	11,599	11,934	12,294	12,756	13,512	13,457	13,617	13,632
笠間市	人口	69,874	73,070	75,963	77,782	80,903	82,358	81,497	79,409
	世帯数	16,935	18,757	19,945	21,358	23,696	25,911	26,960	27,946
下妻市	人口	37,361	39,337	41,506	42,704	45,466	46,544	46,435	44,987
	世帯数	8,695	9,435	10,227	11,257	12,951	14,058	14,790	14,890
真岡市	人口	64,424	69,967	74,551	79,228	80,643	81,530	83,002	82,289
	世帯数	15,199	17,710	19,415	22,109	23,542	24,986	26,906	27,577
益子町	人口	20,657	22,104	23,395	24,317	25,255	25,685	25,080	24,348
	世帯数	4,766	5,364	5,664	5,982	6,623	7,222	7,494	7,801

図一 人口の推移



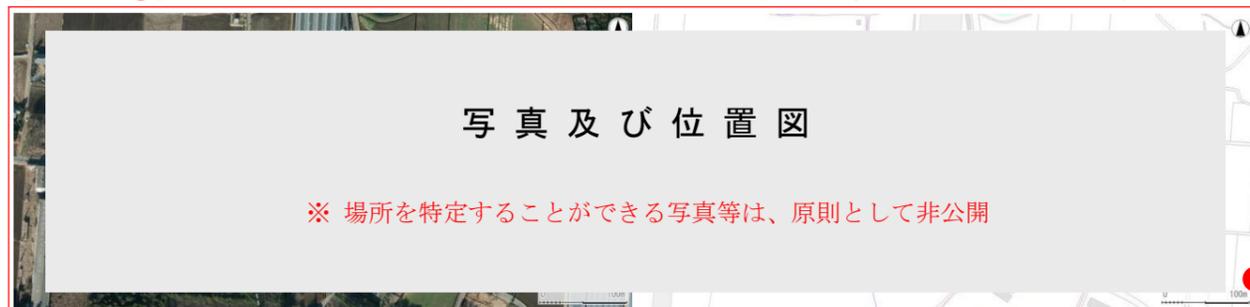
図一 世帯数の推移



土地の利活用を図ろうとする上で、市街化調整区域の土地利用規制が支障となった事例

取扱注意

■【事例地 ①】 (地目：山林/面積：約 6,600 m<sup>2</sup>/前面道路の幅員：約 10m)



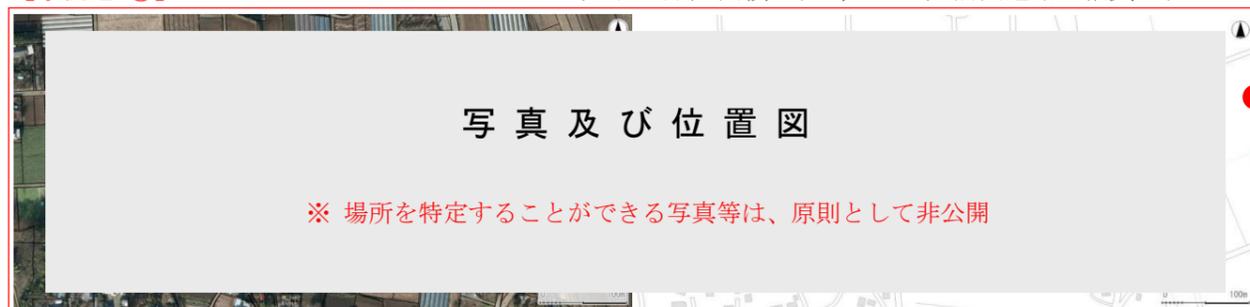
【相談の内容】

事例地①について、第三者への売却又は賃貸借を行って何らかの土地活用を図りたい。

【市役所の対応】

事例地①は、前面道路等の公共施設が高い水準で整備されているものの、いわゆる50戸連たん要件を満たすことが困難とみられたことから、当初、建築物以外の土地活用（メガソーラーの設置等）を提案したが、土地の斜面が北向きであること等から、相談者が難色を示したため、出身者要件と50戸連たん要件を要しない立地基準による施設（有料老人ホーム・社会福祉施設等）を紹介した。

■【事例地 ②】 (地目：畑/面積：約 1,350 m<sup>2</sup>/前面道路の幅員：約 4.0m)



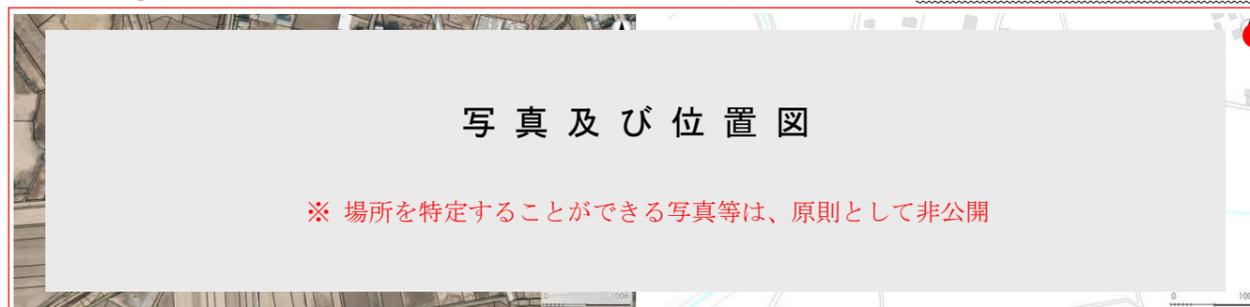
【相談の内容】

事例地②について、第三者から購入して、自己用住宅を建築したい。

【市役所の対応】

事例地②は、前面道路の幅員が4m確保されており、かつ、既存集落の縁辺部に位置することから、50戸連たん要件を満たすとみられたが、相談者本人及びその親族が、市内在住者ではあるものの、事例地②の位置する字及びその隣接字に住所等を有しておらず、出身者要件を満たすことができなかったため、現行の立地基準では自己用住宅の建築は困難と考えられた。このため、申請者には、市街化区域内の土地の購入を検討すること、及び事例地②の位置する字及びその隣接字に立地するアパート等に10年間居住して出身者要件を満たすことを提案した。

■【事例地 ③】 (地目：畑/面積：約 936 m<sup>2</sup>/前面道路の幅員：約 6.6m ※前面道路北側は、市街化区域)



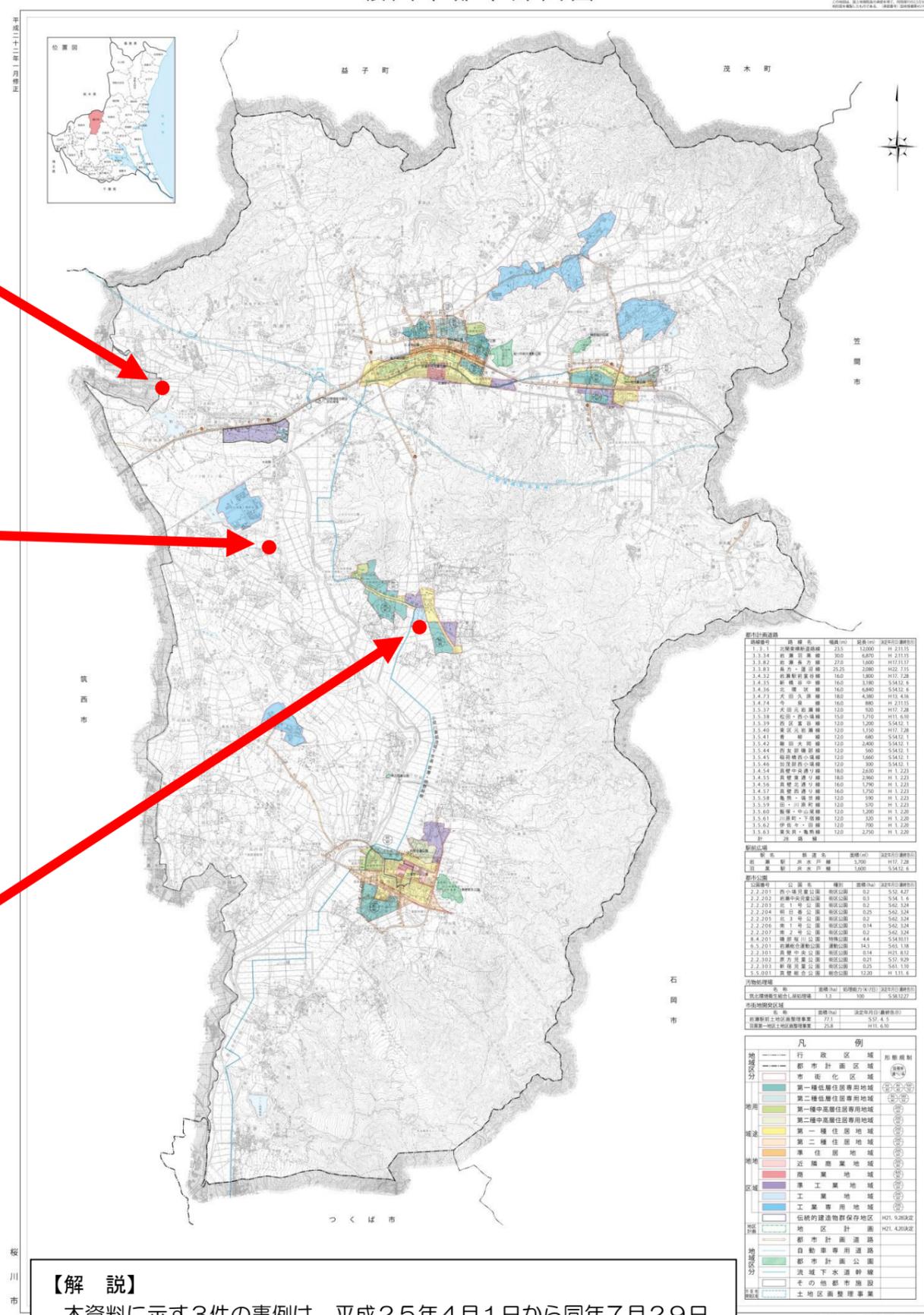
【相談の内容】

事例地③を不動産担保として金融機関から融資を受けたい。土地利用規制が課せられていると、担保価値がなくなってしまうが、如何。

【市役所の対応】

事例地③は、前面道路が比較的高い水準で整備されており、かつ、50戸連たん要件を満たすとみられたことから、開発許可を得て自己用住宅を建築することは可能であると考えられた。ただし、現状、建築物が立地しておらず、かつ、農地であることから、開発許可と農地転用許可を得ることは必要不可欠であり、土地利用規制が課せられていないとは言えない旨説明した。

桜川市都市計画図



【解説】  
本資料に示す3件の事例は、平成25年4月1日から同年7月29日までの間に、実際に桜川市役所に寄せられた相談とこれに対する市役所の対応を整理したもの



【解 説】

本事例では、可住地のほぼ全域において、週末型別荘等の無秩序な開発が行われ、農地や森林等の蚕食的な宅地化が進行し、農地と宅地の混在や、住宅と住環境を悪化させる建物の混在を招き、結果として生活基盤が不十分な住宅環境が全域に形成されるに至ったと認識されている。

これら生活基盤が不十分なエリアでは、雨天時の冠水や、緊急時の避難路の確保が困難であること等が大きな課題となり、後追いの生活基盤施設の整備（道路施設や雨水排水施設の整備）を余儀なくされるに至った。

このため、本事例の自治体では、平成20年度、区域区分（線引き）を導入した。

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5回 委員会 (今回開催)

1. 日 時 平成25年 7月30日 (火) 午後 1時30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6回 委員会 平成25年10月開催予定

第7回 委員会 平成25年12月開催予定

第8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。