

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)
◆ 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。 また、線引き制度は、土地利用規制だけではなく、道路・公園・下水道などの公共施設を整備する上での規律ともなっており、都市づくりの根幹である。 ◆ 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。	
線引き制度の廃止を求める意見	(■■■委員・■■■委員・■■■委員・■■■委員)
◆ 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。 ◆ 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。 ◆ 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。 ◆ 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、此处に住みたい、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。	
その他の意見	(■■■委員・■■■委員)
◆ 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。 ◆ 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。	
線引き制度を廃止した場合の影響を心配する意見	(■■■委員)
◆ 線引きを廃止した場合の影響を心配している。 ◆ 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。 ◆ 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。	
桜川市都市計画マスタープランについての説明	(事務局)
◆ 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。	

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。