

第6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26年7月22日（火） 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6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、委員会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。 次に、昨年12月に桜川市副市長に就任しました、井上副市長からごあいさつを申し上げます。
井上副市長	－ あいさつ －
事務局	ありがとうございました。 次に、本日欠席の委員をご報告いたします － 欠席委員の報告 － 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ご紹介します。 － オブザーバーの紹介 －
事務局	次に、早速ですが、議題に入らせていただきたいと思います。 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	はい。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。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。 議題第1号は「現行制度に具体的支障があるのか」ですが、このことについては、これまでの会議のなかで、相当議論を重ねてきているところです。 今回は、その議論の内容を整理した資料があるようですので、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	議題第1号の内容につきまして、ご説明いたします。 資料は、こちらの、議題書というタイトルのものをご覧ください。 資料の1ページ目をご覧ください。 議題第1号は、現行制度に具体的支障があるのか、というものでございます。 本議題につきましては、これまでの会議で、討議を重ねていただいている、という経緯がございますので、今回の論点につきましては、別紙①にとりまとめさせていただいた、主たる意見の内容についての検討、ということとさせていただきたいと考えております。 資料の2ページ目をご覧ください。 資料の2ページ目には、これまでの会議における主な意見の内容を、とりまとめさせていただいております。 ご説明させていただきます。 まず、赤枠の部分、こちらは線引き制度への問題提起となるご意見でございます。大きく、3つの論点から成っております。 1点目が、まず前提として、人口減少・産業縮小が進むなかで、線引き制度が想定するような無秩序な市街化は、発生しないのではないか、というご意見です。 2点目が、そのようななかで、市街化調整区域では、ベースとなる土地利用規制が強すぎるのではないか、というご意見です。 この、ベースという概念は、拠点という概念に対するものでございます。 つまり、現在課題として認識されているのは、拠点部分ではなく、市街化調整区域全般における土地利用規制、あるいは土地利用調整のあり方についてである、という趣旨のご指摘である、と事務局としては認識しております。 では、具体的にどのような課題があるのか、というのが3点目となります。 市街化調整区域では、地域の特性や住民の発意を反映させた多様な土地利用や、社会情勢の変化に対応した新しい土地利用を柔軟かつ積極的に取り入れていくことが難しい、というご指摘です。 皆様ご存知のとおり、市街化調整区域は、法令上、市街化を抑制すべき区域とされており、一部の例外を除き、建築物の立地を原則禁止した上で、限定列举され

事務局

た許可基準に該当する場合に限り、許可を受けてこれを可能とする区域でございます。

この、いわゆる立地基準は、近年、地方分権が進むなかで、相当緩和されてきております。

しかしながら、市街化を抑制すべき、とする市街化調整区域の性格上、市街化を促進するおそれがあるものは認められない、という法令上の制約は、すべての立地基準に一貫して共通しているところであり、これが、集落の特性に応じた多様な土地利用や住民の創意工夫を凝らしたまちづくりを進めていく上で、支障となり得るのではないか、という趣旨のご意見である、と事務局としては認識しております。

次に、青枠の部分ですが、こちらは線引き制度の廃止後の懸案事項を提起するご意見でございます。なお、こちらは、オブザーバーの方のご意見も含む内容となっております。

大きく、3つの論点がございます。

1点目が、都市機能が無秩序に拡散した場合、追従的かつ散在的な公共投資が増大し、都市全体にとってマイナスとなってしまうおそれがあるのではないか、というご指摘です。

2点目が、建築物の用途が混在した場合、住居環境に悪影響を及ぼすおそれがあるのではないか、というご指摘です。

ご存知のとおり、市街化調整区域は、そもそも建築物の立地が原則禁止されていることから、建築物の立地を前提とする市街化区域とは異なり、用途地域が存在しません。

このため、単に線引きを廃止した場合、住宅地にいきなり住居環境を阻害するような施設が立地する可能性もゼロではなく、このようなケースでは、当該施設の立地後に調整を図るのは相当難しいであろう、という趣旨のご指摘です。

3点目が、手続きの機会そのものが失われるリスク、についてのご指摘です。

線引きが廃止された場合、基本的に開発許可の手続きはなくなり、公的な手続きは建築確認のみとなります。

建築確認は、民間機関での形式的書類審査が大半となりますので、前述のように、地域の関与なく、いきなり地域にとって望ましくない施設が立地する、というリスクを排除することができません。

このようなリスクを回避するために、地域の関与のもと、個々の建築・開発行為の内容についてあらかじめ協議し、地域との調和を図る仕組みが必要ではないか、という趣旨のご意見でございます。

最後に、黒枠の部分ですが、こちらは、只今申し上げた線引き制度への問題提起と廃止による懸案事項を踏まえた上で、導き出されるであろう新しい土地利用制度の骨格を、事務局においてとりまとめさせていただいたものとなっております。まず、効率的な公共投資を確保しつつ、適正な制限のもと、地域の特性に応じて、

事務局	多様な土地利用や、社会情勢の変化に対応した新しい土地利用を柔軟に認め、良質な建築・開発行為を積極的に取り入れていくことができるものであること。 次に、建築・開発行為の内容について、あらかじめ協議し、地域との調和を図るための、「協議の場」を設置すること。 この２点が、新たな制度の基本的な枠組となっております。 議題第１号につきまして、事務局からの説明は以上でございます。 僭越ですが、これまでの議論の内容につきましては、若干の推定を交えながら、とりまとめさせていただいた部分もございますので、これで差し支えないか、ご検討いただければ幸いと考えております。 ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。
委員長	只今の説明について、何かご意見がございましたら、お願いします。
C 委員	よろしいですか。 資料のなかで、線引き廃止後の懸案について指摘されています。 これまでの会議では、線引きを廃止したときに、如何に良い環境を創っていくか、ということについて話し合ってきたように思いますが、それでも廃止後の懸案がある、ということになってしまうと、結局、線引きの廃止はできない、という結論ありきになってしまうのではありませんか。
委員長	懸案事項の指摘については、これらの懸案があるから、直ちに線引きの廃止はできない、というような趣旨ではなくて、線引きを廃止したときには、このようなことが発生しないようにしなくてはいけない、という趣旨だと思います。 つまり、C委員がおっしゃったように、線引きを廃止した場合には、如何に良い環境を創っていくかを考えなければならない。線引きを廃止することでプラスとなる部分もあるが、マイナスもあって、そのマイナスとなる部分に対して何らかの対処をしなければならない。 これまでの会議では、そのような議論を行ってきたと私は理解しています。 只今のご質問に関して、事務局から何か補足があればお願いします。
事務局	資料のほうが大変わかりづらくて、申し訳ございません。 委員長のおっしゃるとおり、線引き廃止後の懸案事項として指摘されておりますのは、単純に線引きを廃止した場合には発生するかもしれない、というものでございます。そして、それに対して、市の条例等で対応できるのではないか、というご意見もあったかと記憶しております。 したがって、今後は、これらのメリットとデメリットを踏まえて、線引きを廃止した場合と維持した場合それぞれの制度の試案を作成し、それらを比較検証して、より望ましいほうを採択する、ということが、本市の新しい土地利用計画

事務局 委員長	制度を考えていく上で効果的ではないかと考えております。 ありがとうございました。 私の理解では、線引き制度が創設された当初は、都市部への人口集中が著しく、都市化の勢いがすごい時代であったし、全国的にも、これから人口が伸びていくし、産業も拡大していくだろう、という展望がある時代でした。 一方、現在はその時代から大きく状況が変わってきている、というのは、皆さんの共通認識だと思います。 1960年代後半から1970年代当初にかけては、買物は自分の家から歩いて行ける距離でできましたし、地方都市でいえば、中心市街地の商店街等まで足を運べば、ほとんど事足りていましたが、今日では、モータリゼーション（事務局注）の進展に伴い、郊外型のショッピングセンターが数多く立地し、中心市街地を疲弊させ、かつての賑わいが失われている。そして、それがますます商業機能の郊外化に拍車をかける。そういうスパイラルのなかにあります。 今日の都市構造は、人口減少や産業縮小の面もありますが、拡散指向が強くなってきていることも、事実として認識しておく必要があると思います。 一方で、それは、多様な施設の立地の可能性が高まってきている、と捉えることも可能だと思います。 茨城県の都市計画課さんにお伺いします。 次回の都市計画区域マスタープランの見直しはいつ頃を予定されていますか。 （事務局注）車社会化
県都市計画課 委員長	平成27年度を予定しております。 現在、各市町村との協議について、準備を進めているところです。 最近、日本創成会議（座長：増田寛也元総務大臣）の提言が注目されていますね。大都市圏への過度な人口の一極集中に警鐘を鳴らしています。 特に、20代から30代にかけての女性が、東京を中心とした大都市圏に引き寄せられてしまい、地方では、子供を産み育てる女性の数が半減している。それが、多くの地方自治体にとって、将来、重大な課題となるのではないかと、ということが言われています。 そして、桜川市もそのような地方自治体の1つとなっています。 このような将来の課題に対して、どのように対処してのかを考えていくことも、重要な視点だと思います。 物事には複合的な要素がありますから、1つの制度を変えたからといってすべてが解決することはありませんが、しかし、たった1つの要素であるとしても、そのあり方を考えていくことは必要だと思います。

A 委 員	資料に書かれているのは、これまでの意見のまとめですよね。
委 員 長	そうですね。 しかし、さらに新しい論点があれば、この場でそれを出していただくことも可能だと思います。
A 委 員	県の都市計画課さんにお伺いしたいのですが、およそ4年前に桜川市は一度線引き廃止の意見を出していると思います。 その後、他の市町村から線引き廃止の要望等はありませんか。
県都市計画課	線引きの廃止について、他の市町村から具体的な要望はありません。 現時点で協議を進めさせていただいているのは、桜川市さんのみです。
A 委 員	地方分権、地域主権ということが、最近は特に言われていると思いますが、茨城県さんとして、これまでの方針を変えていく余地があるのか、それともないのか、お伺いできればと思うのですが。
県都市計画課	それはケースバイケースだと思います。 ご存知のとおり、法律上、線引きは選択制とされておりますので、この委員会での議論を経て、まずは桜川市さんで一度判断していただくことになるかと思います。その後、それを踏まえた上で、県においても適切な手順を踏みながら進めていければと思っております。
A 委 員	ありがとうございました。 県の建築指導課さんにもお伺いしたいと思います。 実際に開発行為の許可をなさっているのは建築指導課さんだと思いますが、例えば、この施設は調整区域に立地しても特に差し支えないと思うが、調整区域の制約故に認められなかった、というようなことはありませんか。
県建築指導課	ご存知のとおり、調整区域での開発許可案件については、法34条の条項で対応しているところです。 ご指摘の、定型的な許可基準には該当しないものの、調整区域に立地しても特に差し支えないだろうと思われるような案件に関しましては、事前協議等を重ねた上で、真に許可が可能であると判断されたものについて、開発審査会の議を経て許可をしていくことになると考えられます。 この際の判断のポイントとしては、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること、また、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものであること、の2点です。

A 委 員	ありがとうございました。 線引き廃止後の懸案事項として、都市機能の無秩序な拡散や、用途の混在ということが指摘されています。 おそらく、これまで県が線引き維持の方針を示してきたのも、これらの懸案を考 えてのことだと思いますが、この、都市機能の無秩序な拡散、あるいは用途の混 在というのは、具体的にどのような状況、あるいは、どのような建築物の用途を 想定されているのでしょうか。 これは、県の都市計画課さんと建築指導課さんの両方にお伺いしたいと思います。
県都市計画課	私個人といたしましては、無秩序というのは、何のルールもなく、何処に何が建 つかわからない状況に置かれている、ということをイメージします。 その意味では、特定の用途が問題なのではなくて、ルールがないこと、それ自体 が問題なのではないかと思います。
委 員 長	以前、まだ既存宅地制度があったときは、この制度を利用して風俗系の施設が立 地した事例が、全国的にかなりあります。また、一見するとラブホテルに見える 旅館など、適法性に疑いを持たざるを得ないような施設が多数立地してしまった 事例もあります。 これらの事例のなかには、周辺住民との紛争に発展してしまったケースもあり、 極めて不幸な事例であると言わざるを得ません。 このように、あらかじめ一定のルールを決めておかないと、ある日突然トラブル が降りかかってくる可能性はゼロではありません。
県建築指導課	先程、事務局から説明があったとおり、調整区域には用途地域がありませんから、 調整区域を廃止した場合には、これまで閑静な住宅街であったところに、突然、 大規模な商業施設や工業施設が立地する、という可能性も捨て切れません。 これが、いわゆる用途の混在に当たるかと思います。
A 委 員	ありがとうございました。 ただ、桜川市の場合には、集落の周辺に買物をする場所や雇用の場がなくて困っ ているという実情がありますから、その意味では、商業施設にせよ、工業施設に せよ、むしろ歓迎したい、どんどん立地してほしいという部分もあります。
D 委 員	桜川市の地理的な特性として、行政区域の過半が調整区域でない地域に隣接して いる、ということがあります。北東方面の栃木県益子町や笠間市、旧八郷町です。 一方、南西方面の約半分は調整区域に隣接している。つくば市や筑西市、真岡市 です。 現行では、調整区域と調整区域でない地域とで、規制の落差があまりにも大き過

D 委 員

ぎます。あちらでは建つが、こちらでは建たない、となってしまう。

また、笠間市や旧八郷町で、資料に書かれているような懸案事項が問題となっているということは、あまり聞いたことがありません。これらの地域は、その多くが、農用地や自然公園として守られており、しかも、山間部は道路がないから、接道要件の制約もあって建築物は基本的に建てられない。

建築物が建てられる地域というのは、実際にはかなり限られている訳です。

このようななかで、笠間市や旧八郷町で、本当に問題が発生しているのか。ないのであれば、桜川市で何故懸案事項とする必要があるのか、疑問です。

事 務 局

よろしいでしょうか。

都市機能の無秩序な拡散について、資料作成時、事務局がイメージした内容を申し上げます。

D委員がおっしゃったとおり、現行でも道路がないところに建築物は建てられません。そして、戸建住宅が多少道路沿いに立地した程度で都市全体にとってマイナスとなる、という事態は考えにくいように思われます。

イメージするのは、かつて東京の近郊で実際に発生したような、側溝すらない狹隘道路の沿道に、相当数の建築物が過密・集積してしまった状態のことです。道路等のいわゆる都市基盤施設が未熟である地域で、それらでは支え切れないほどの建築物が過度に密集して立地してしまう。

そうすると、基盤施設で支え切れなくなった都市は、機能不全に陥る。

例えば、行き場を失った雨水が溢れ、道路は慢性的に渋滞し、交通事故が多発する。救急救命・消防防災機能も十分とは言えない。

極めて不良な市街地が形成されることになってしまいます。

このような市街地が形成されてしまった場合、行政は、その責務として都市を下支えできるレベルまで基盤施設を補強しなければなりません。しかし、既に建築物が密集してしまっている地域で、後追いの道路を整備したり、下水道を整備したりすることは、極めて効率が悪い。膨大な税金が浪費されていくであろうことは、想像に難くありません。

したがって、宅地需要の高い地域では、都市基盤施設の整備が完了するまでの間建築・開発行為を暫時制限する必要がある。

基盤施設の整備が完了するまで待ったをかける訳です。

それが、基盤施設の整備を図る上で、最も効率的である、と。

これは、線引き制度の基本的な考え方と合致します。

よって、只今申し上げたような状況、つまり、道路等の都市基盤施設が未熟である地域で、それらでは支え切れないほどの建築物が過密・集積してしまっているような状況こそが、都市の無秩序な拡散、あるいは、無秩序な市街化、と言ったほうが良いかもしれませんが、そういったものに該当するのではないかと考えております。

事務局	一方、このようなことを考えたときに、桜川市の場合、市街化区域内でさえ相当規模の低密度利用地が存在し、宅地化もあまり進展していないような状況ですから、そういった状況が発生するかについては、少し考えにくいように思われます。
E 委員	線引きを廃止した場合に、無秩序に施設が立地する、ということについては、桜川市の場合、石材業が盛んですし、モータリゼーションが進展していますから、郊外に色々なものができる可能性があると思います。 しかし、その一点で、地域を活性化するとか、人口減少に歯止めをかけるとかという話は、難しいのではないかと思います。 調整区域で、線引きを廃止した場合に、すぐに土地利用ができるようになるような土地は、かなり限られていると思います。 経済情勢が好転する兆しはまったく見えませんし、この25年間で、社会や経済の構造は大きく様変わりしています。 このようななかで、人口減少、地域活性化、産業誘致等々、もっと大きな命題があるのではないのでしょうか。 私は、桜川市に来て足掛け6年くらいですが、当時から既に人口が約3,500人減少しています。何となく、人に会っても元気がないような気がします。 これまでの会議で、真壁地区の区域指定による許可件数は、年間7、8件しかなく、市街化区域内の宅地化率も低いというお話がありました。 土地自体に魅力がない。線引きを廃止しても、この問題は解決しません。 地価調査で下妻市や笠間市を見てきましたが、それほど極端な現象は発生していませんでした。 線引きを廃止したい、という理由付けが少し希薄かな、という印象を受けます。
A 委員	資料に書いてあるのは、多少観念的に、大枠でまとめられた内容ですから、細かく見ていけば、もっと具体的で、技術的な課題がいっぱいありますよ。
E 委員	線引きを廃止しても、道路に面していて即建築ができるような土地は限られている訳ですから、ポツポツとあちらこちらに工場等が立地した場合に、インフラ整備を市が後追的に行っていくだけの財源はあるのでしょうか。
D 委員	工場等が立地するときに、市にインフラの整備を求めるのか、という話もあると思います。 現行では、雨水は敷地内処理、汚水は合併処理浄化槽などで対応しているケースがほとんどです。道路を拡幅整備したという話も聞いたことがありません。 また、産業廃棄物処理施設や風俗施設については、調整区域の規制とは別の規制があって、自由に建つ訳ではないので、それも考慮に入れなければならないと思います。

事務局	よろしいでしょうか。 申し訳ございません。説明が悪かったかな、と思うのですが、先程申し上げたのは、既存の道路沿いに戸建住宅がポツポツ建つ程度なら、然して問題はないだろう、という趣旨で申し上げました。 建築物が1戸建ったからといって、そこに下水道を整備する、という議論はあり得ません。D委員ご指摘のとおり、合併処理浄化槽等で個々に対応していただくことになります。 問題となるのは、基盤施設で支え切れないレベルまで個々の建築・開発行為が集積してしまった場合です。このような場合には、雨水の溢水や交通渋滞等が慢性的に発生し、住民の生活環境が大きく悪化することになりますから、行政としては、インフラを後追的に整備せざるを得ない状況に追い込まれる訳です。 ただ、私が申し上げたかったのは、桜川市でそうした状況が発生する可能性については、かなり低いのではないかな、と。 桜川市の場合、市街化区域内ですら相当規模の未利用地が残っているような状況ですから、インフラが整っていない地域、言わば、開発不適地に、建築・開発行為が密集する、という可能性は小さいのではないかな、と。 したがって、都市機能が無秩序に拡散する、ということが、桜川市で発生する可能性については、議論の余地があるのではないかな、という趣旨で申し上げました。
E 委員	確かに。 不動産鑑定士の立場から言わせていただければ、仮に、桜川市が線引きを廃止して規制をなくしたところで、民間事業者が土地を買って宅地を造成する、というような動きはあり得ないと思います。 小規模な建築・開発行為はあるとしても、大規模な開発行為は採算が合わない。
A 委員	そうしたなかで、今後、如何に人口減少に歯止めをかけるか。 言い方は悪いですが、現行の調整区域というものは、よそ者を入れない、という制度になってしまっています。 そうではなくて、桜川市を良いところだと思ってくれる人を、1人でも多く受け入れられるような法規制を創っていければと思います。
E 委員	外部の人間からすると、魅力がないのだろうと感じます。 不動産地価の観点で見た場合、インターチェンジができましたが、あれは住んでいる方にとってはプラスかもしれませんが、外部の方々にとっては、そこまで大きなインパクトはないでしょう。
A 委員	人口が減少し、経済も先行き不透明であるなかで、桜川市の土地需要は全体的に非常に厳しい状況です。

A 委員

企業にせよ、住宅にせよ、どんどん入って来るという時代ではないのだから、一端、規制の手を緩めて、新しいものを拒むのではなくて、むしろ積極的に取り入れていけるような、もっと開かれたまちづくりができるシステムを創っていくべきだと思います。

1つ、具体的な例を挙げます。

現在、建築士会で空き家対策事業に取り組んでいます。

調整区域の空き家を活用してコミュニティセンター的なものを創り、地域の活性化を図る事業で、国土交通省の採択を受けてやっていますが、調整区域の空き家を用途変更するには、都市計画法の許可が必要となります。

先程、建築指導課さんがおっしゃったように、周辺における市街化を促進するおそれがないこと、また、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものであること、この2点を満たさなければなりません。

これが、非常に大きな足枷になっています。

せっかく地元の方々と我々が協力し、地域の過疎化対策として、創意工夫を凝らして新しい土地利用を創出しようとしているのに、ましてやそれは、国の政策意図に沿ったものであるにも関わらず、周辺の市街化を促進させるおそれがない、とか、市街化区域内ですることが困難である、とか、そういう、言い方は悪いですが、非常にネガティブな視点による許可をクリアしなければならない。

これが、調整区域の規制の本質です。

調整区域でなければ、そんな心配はせずに、簡単に用途変更ができます。

空き家の利活用に関する先進事例を見ると、非線引きのところが多い。自由度が違います。桜川市も、そのようにして、積極的に新しい取組をしていかないと、過疎化に歯止めがかかりません。

E 委員

民間の経済活動を活性化するためには、当然、規制があるよりは、ない方が良い。政府もそういう理由で規制緩和を進めている訳ですから。

ただ、規制緩和を進める理由付けが、これだけでは希薄じゃないかな、というのが気になるんです。

もっと、具体的に、こうしていきたいんだ、というのがほしい。

B 委員

桜川市は、自然環境に恵まれた良いところだという話を良く聞きます。

是非、山々に囲まれた自然のなかで暮らしてみたい、と。

しかし、現行の調整区域では、そういう選択肢がない。

よそから来た人は、市街化区域に住んでください、というのでは、人なんて来ませんよ。

桜川市の一番の魅力は自然環境。それは皆さんわかっているのに、その一番魅力のあるところに住むな、というのではね。

桜川市で線引きをしてから、間もなく37年が経ちますが、人口が減っているの

B 委員	が、目に見えてきている。とにかく、子供がいません。 南飯田小学校でやっと 1 クラス、猿田は複式、羽黒 1 クラス、岩瀬 2 クラス、坂戸 1 クラス。我々が子供の頃の 3 分の 1 から 4 分の 1 の人数ですよ。 このままでは、本当にまずい。できることは、どんどんやって、色々な可能性を探っていかないと。
F 委員	3 点お話しします。 1 点目は、無秩序ということについて。 相応しい場所に、相応しいものが来る、それが秩序。そうならないのが無秩序だと思います。そして、相応しい場所は、調整区域という 1 色だけでは、多分ない。住宅、工場、それぞれに相応しい場所があると思います。 2 点目は、インフラの整備について。 線引き如何に関わらず、建築行為を行うには、道路などの一定のインフラが必要ですが、開発行為では、そうしたインフラを事業者が自ら整備することができます。税金で造ってもらうか、自分で造るかの違いです。 市が誘致したい、例えば、環境に配慮した工場等の場合には、税金で道路を造りましょう、それ以外の場合は、ご自分で造ってください、という理論はあっても良いかもしれません。それは、市の考え方次第だと思います。 3 点目は、調整区域での用途変更を簡単にしたい、ということについて。 簡単にする方法はいくつかあります。 例えば、桜川市が許可権を持つ。自分で許可権を持つ、という方法があります。県知事では難しいが、市長ならできる、ということがあると思います。 今、A 委員がおっしゃったケースは、桜川市長が開発許可権者であれば、許可をするのではないのでしょうか。 空き家対策としてコミュニティセンターを創る、ということに反対する人はいないと思いますし、万が一、許可に対する不服申立があつたとしても、市は受けて立つでしょう。 許可権を得る、というのも 1 つの手段であると思います。
D 委員	本日お越しになっている筑西市さんや結城市さんを含め、最近、市で許可をしているところも多いですが、そういった市町村も、許可を行うに当たっては、県の考え方に準拠して事務を行っている状況だと思います。 開発許可は、あくまで県がありきで、県にないものを創る、ということについて、果たして県が認めるのか、という問題があると思いますが、どうでしょうか。
F 委員	基本的な考え方は、県に依拠せざるを得ないが、それを発展させることができるかもしれない。許可権を持てば、自分達で条例を創ることができますから。 皆さん、必要以上に許可の敷居を高く捉え過ぎているように感じます。

D 委員	例えば、集落部の場合、大規模な工場ではなくて、家内工業的な工場をやりたい、という方が多いのですが、調整区域では、3、4人で、自分の庭先でやるような小さな工場ができません。 石材業の施設など、認められているものもあるが、それ以外は、ほとんど認められていない。許可の基準にないものは建てられません。
F 委員	許可基準にないものが建てられない、ということは本来あってはならない。 そのために開発審査会制度があります。例示されたようなケースなら、許可が出ないということはありません。
D 委員	しかし、設計事務所としては、基準にないもの、つまり、許可されるかされないかわからないものを仕事として請け負うことはできない。 リスクが高過ぎます。それは、どの設計事務所さんも同じでしょう。 そうすると、結局できない、となってしまう。
F 委員	許可の敷居をもっと下げてやる必要があるかもしれませんね。
県建築指導課	よろしいですか。 一応、補足させていただきたいのですが、現行の県の基準でも、開発審査会の包括承認基準として、小規模作業所等についての許可基準を定めております。 この要件に該当するものでしたら、小規模な工場等であっても許可を受けることは可能です。 したがって、現行の調整区域でも小規模な工場等はまったくできない、ということではございませんので、ご承知置きいただければと思います。
委員長	赤枠の、線引き制度への問題提起の3番目、地域の特性に合わせて、自分達で制度をカスタマイズできるのか否かが、1つの大きな要素だと思います。 もう1つ、線引きを廃止するか否かは別として、桜川市では、調整区域に人口の過半数が住んでいて、これまで集落を中心とした生活圏が形成されてきましたが、今後、全国的に人口減少や少子・高齢化が進んでいくと、例えば、道路の維持・管理すら困難になる時代がいずれやってくると思います。 そうしたことを踏まえると、郊外部への建築物の立地ということを考えるときに、そこに公共サービスを維持できるのか、という視点も必要になってくると思います。その点も少し議論に加味していただければと思います。
E 委員	22年間、地価が下落しているなかで、固定資産税に興味を持っています。 ある市では、6、7年間で数億円の減収になっているという話を聞いたことがある。人口の減少、イコール税金の減少という構図は、桜川市でも同じだと思います。

A 委員	例えば、桜川市の評価額と、笠間市や旧八郷町の評価額で、どのくらい差がありますか。
E 委員	不動産評価は、基本的に実勢価格やその地域の生活利便性等を考慮して決定されます。ですから、笠間市と桜川市を比較したときに、同じ用途地域内の宅地だけみれば、遜色はありませんよ。むしろ笠間市のほうが高いくらいです。 しかし、調整区域と非線引き白地ではまったく違いますね。土地利用の自由度が高まる分、実勢価格は上がると思います。
A 委員	つまり、線引きを廃止することで、調整区域の地価相場は若干上がる、相対的に、市街化区域の地価相場は若干下がる、と。
E 委員	可能性は高いと思います。 ただし、実勢価格というものは、1件の取引で決まる訳ではなくて、4件、5件、6件と既成事実が積み上がって初めて変わってくるものですから、あくまで可能性の域は出ません。 規制がなくなる分、個々の取引価格が上がるだろうから、それに伴って地価も上がる可能性が高いだろう、というだけで。
F 委員	固定資産税は、土地分と家屋分があって、土地分は課税地目ごとに評価されますが、E委員がおっしゃったように、線引きの廃止が直ちに地価の上昇に繋がる、という訳ではありません。 逆に、市街化区域内の農地については、いわゆる宅地並課税ができなくなる分、減収に繋がる可能性があるので、よく整理したほうが良いと思います。
E 委員	ただ、農家の方に伺ったら、水田地帯に住宅ができると、生活雑排水が入るので1反歩当たり1俵違う、質も変わってくる、と。なかなか難しい問題もあるんだな、と思いました。
G 委員	固定資産税の話題が出ましたので、農業委員の立場で、少しお話を申し上げたいと思います。 私が最近伺ったのは、ご自身は東京に住んでいて、桜川市に住んでいらっしやったご両親が亡くなられた、という方のお話なんですが、市からご両親の土地の固定資産税を納付するように連絡があって、ただ、もう桜川市に戻る予定はないから、その土地はもう使わないし、管理もできないので、市に買ってほしい、と。あるいは、家屋敷をもらってくれる方がいらっしやれば是非お譲りしたいが、いらっしやらなければ、国に差し上げるしかない、とおっしゃっていました。

G 委 員	また、別の方は、ご近所で最近亡くなられた方の農地を管理してあげているそうですが、作業が間に合わなくてもう手放したい、と。 そういう空き家や農地が、今、どんどん増えています。 こうした課題にスムーズに対応できるように、制度を切り替えていくべきだと思います。 また、桜川市の魅力を創っていくにはどのような工夫をしていくことが望ましいのか、考えることも必要だと思っています。
E 委 員	おっしゃるとおりだと思います。何しろ、■■■■地区ですら高齢化が進んで空き家になっているところがある状況ですからね。
委員 長	n 皆様、ありがとうございました。 5分間、休憩とさせていただきます、次の議題に入りたいと思います。
会 場	－ 休 憩 －
委員 長	再開します。 議題第2号について、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	はい。 議題第2号の内容につきまして、ご説明させていただきます。 資料は、引き続き、こちらの議題書をご覧ください。 資料の3ページ目をご覧ください。 議題第2号は、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、というものでございます。 ただ、これまでの議論のなかで、桜川市における新しい土地利用制度の方向性が示されてきておりますので、この新制度を実現する上で、線引き制度の有無がどのような影響を与え得るのか、論点をより鮮明とするために、今回、線引き廃止案と、線引き維持案の2通りの案を作成させていただきました。 線引き廃止案がA案、線引き維持案がB案、でございます。 議題第2号では、この2通りの案のメリットとデメリット、また、それぞれの改良点等について、ご審議をお願いしたいと考えております。 では、早速、A案とB案の内容についてご説明させていただきたいと思いますが、その前に、今回、これらの案を作成する上での基礎となる、市の土地利用規制、或いは土地利用の現況を類型別に整理した図面を作成しておりますので、まずはそちらの内容について、ご説明させていただきます。 資料の6ページと7ページ目をご覧ください。 6ページが凡例で、7ページが図面となっております。

資料を、縦に置いてくださいますと見易いかと思います。

－ 図面の説明 －

では、只今ご説明させていただいた、市の土地利用類型を踏まえ、新制度のA案とB案の内容について、ご説明させていただきたいと思います。

資料の4ページと5ページ目をご覧ください。

見開きで、左側、4ページ目がA案、右側、5ページ目がB案となっております。それぞれ、第1から第4までの4つの基本方向と、市の土地利用類型を踏まえた、ゾーニングの案で構成されております。

A案、線引き廃止案からご説明させていただきます。

基本方向 第1. 線引きは、廃止する。

基本方向 第2. 線引きの廃止後、旧市街化調整区域において、各地域の特性を勘案し、市街化区域に準拠した必要最小限の土地利用規制を措置する。

これは、どのような趣旨によるものかと申しますと、旧市街化調整区域において、市の土地利用類型に対応したゾーニングを行い、建築物の立地を前提とする市街化区域に準拠した土地利用規制、すなわち、用途規制等を導入していこう、という趣旨によるものでございます。

実現手法といたしましては、都市計画法に規定する特定用途制限地域制度と、それに付随する建築基準法に基づく条例の制定ということを想定しております。

また、ゾーニングの内容につきましては、ページの下部に、参考として記載させていただいているものをご覧ください。

基本的に、森のエリア、農のエリアなどの保全系のエリア、また、土砂災害警戒エリアや開発困難エリアなどの積極的な都市的土地利用が難しいエリア、その他類型外のエリアなどは、自然調和ゾーンと位置付け、第一種低層住居専用地域相当の用途規制を措置することを想定しております。

次に、田園集落エリアの、ピンクと黄色の部分につきましては、田園集落ゾーンと位置付け、第二種低層住居専用地域相当の用途規制を措置することを想定しております。

また、田園集落エリアのうち、幹線道路の沿道に当たるエリアにつきましては、幹線道路沿道ゾーンと位置付け、第一種住居地域相当の用途規制を措置することを想定しております。

さらに、産業エリア、石材団地等につきましては、産業ゾーンと位置付け、工業地域相当の用途規制を措置することを想定しております。

これらの用途規制は、線引き廃止後の懸案事項として指摘された、建築物の用途の混在を未然に防止するために行う措置でございます。

では、用途規制に適合しない建築物はどうするのか、と申しますと、その場合の取扱については、第3に明記してございます。

基本方向 第3. 第2で定めた土地利用規制に適合しない建築行為の可否を協議するために、協議の場を創設する。

協議の場の設置は、市の条例で定め、都市計画、景観、農業等の分野に関し深い識見を有する者のほか、地元住民の代表者等で構成することを想定しております。そして、協議の場が承認した建築行為については、建築を可能とするものでございます。

イメージといたしましては、ベースとなる必要最小限の土地利用規制として、用途規制があり、特に支障がないものについては、手続きなしにそれを通過することができる。

一方、それに引っかかるものについては、一度立ち止まってもらって、専門家や周辺住民を交えて話し合った上で、通過させましょう、というものでございます。次に、基本方向 第4. 旧市街化調整区域において、公共投資の持続性の観点から行う同意協議制を創設する。

これは、線引き廃止後の懸案事項として指摘された、都市機能の無秩序な拡散に対応するための措置であり、旧市街化調整区域において、建築・開発行為に着手しようとする方々に対して、あらかじめ市長と協議することを義務付けるものでございます。

協議においては、建築・開発予定地周辺における公共施設の現況及び将来見通し等について、両者が対等の立場で協議し、認識を共有した上で確認書を締結することを想定しております。

その役割といたしましては、旧市街化調整区域における公共投資の展開がもはや非常に困難であるという実情をご理解いただくための機会を設けること。

また、これをご理解いただいた上で、自主的に市街地に住まうことを選択する機会を設けること、の2点がございます。

これは、言い換えれば、市の財源に限りがあるなかで、周辺に人家が全くないような土地に住まわれたとしても、将来、公共施設の整備が行き届く保証はない、ということについて、あらかじめご説明し、了解を得る機会を設けることによって、強制ではない、建主の責任ある自主的な判断に基づく、柔軟な立地コントロールを図ろうとするものでございます。

以上、第1から第4までが、A案、線引き廃止案の基本方向でございます。

続きまして、B案、線引き維持案についてご説明させていただきます。

基本方向 第1. 線引きは維持する。

基本方向 第2. 市街化調整区域において、各地域の特性を勘案し、ベースとなる土地利用規制を市街化区域に準拠したレベルまで緩和する。

これは、A案と同様に、市街化調整区域において、市の土地利用類型に対応したゾーニングを行い、建築物の立地を前提とする市街化区域に準拠した土地利用規制、すなわち、用途規制等を導入していこう、という趣旨によるものでございます。

実現手法といたしましては、地方自治法の規定に基づき、市が、県から開発許可の権限移譲を受けた上で、都市計画法第34条第12号に規定する開発許可権者の条例を定めることを想定しております。

ゾーニングの内容につきましては、A案と同様、ページの下部に、参考として記載させていただいているものをご覧ください。

A案との最大の違いは、市街化区域に準拠した土地利用規制を導入することができる区域が、田園集落ゾーン、幹線道路沿道ゾーン、産業ゾーンの3つのゾーンに限られていることです。

これは、12号条例で指定することができるエリアが、一定水準の公共施設が整備されており、かつ、一定程度の宅地化が進展しているエリアに限られるためです。

このため、B案のゾーニングでは、開発困難エリアのうち、比較的開発が容易である、開発困難エリア2、その他、類型外のエリアについて、自然調和ゾーンから切り離して土地利用調整ゾーンと位置付け、宅地化の進展や公共施設の整備状況等に合わせ、随時、田園集落ゾーンに編入していくことを想定しております。では、このようにして緩和した土地利用規制になお適合しない建築・開発行為はどうか、と申しますと、その場合の取扱いについては、第3に明記してございます。

基本方向 第3. 第2で緩和した土地利用規制になお適合しない建築・開発行為のうち、地域活力の創出に寄与し、かつ、公共投資に大きな負荷を生じさせないと認められるものについては、既定の立地基準を駆使して積極的に許可する。

これは、どのような趣旨かと申しますと、B案につきましては、あくまでも線引き制度の範囲内での議論となりますので、市街化調整区域においては、12号条例による立地基準以外の立地基準についても、生き残る形となります。

逆に言えば、その拘束を受けてしまう訳ですが、市が開発許可権者となった場合には、法令の範囲内において、一定の裁量権を与えられることになります。

この裁量権を行使して桜川市の実情を踏まえた許可基準の見直しを行い、周辺環境と調和して地域にとってプラスとなるような施設、或いは、将来的に追従的かつ散在的な公共施設の整備、維持、管理等を要しないような建築・開発行為については積極的に許可していこう、という趣旨によるものでございます。

なお、許可基準の見直しにつきましては、建築物の連たん数の緩和、出身者要件や敷地面積の最高限度の廃止をも視野に行っていくことを想定しております。

次に、基本方向 第4. 市街化調整区域における土地利用の調整に関する施策について、地域の特性や住民の発意を反映した適切なガバナンスを図るために、協議の場を創設する。

これは、どのような趣旨によるものかと申しますと、基本方向 第3で申し上げた裁量権の行使について、許可権者のみにこれを判断させることは、統治機構として極めて望ましくない、との観点から、市街化調整区域における土地利用の調

事務局	整に関する施策全般について、都市計画、景観、農業等の分野に関し深い識見を有する者のほか、地元住民の代表者等で構成する「協議の場」の関与に係らしめることによって、地域の特性や住民の発意を反映した適切なガバナンスを図っていこう、という趣旨によるものでございます。 以上、第1から第4までが、B案、線引き維持案の基本方向でございます。 なお、この他にも、現行制度とA案、B案の内容を模式的に表して比較した資料が9ページ目にございます。 時間の都合上、説明は省略させていただきますが、必要に応じて適宜ご覧いただければと思います。 議題第2号につきまして、事務局から説明は以上です。
委員長	事務局において、これまでの議論を踏まえ、A案とB案の2パターン案を作成したようです。 A案が線引き廃止案と、B案が線引き維持案、です。 いずれも現行制度とは異なり、市が積極的に土地利用に関与できる仕組みとなっています。 A案は、線引きを廃止した上で、旧調整区域について、建築物の立地を前提とする、市街化区域に準拠した必要最小限の秩序を保ちつつ、一方で、独自条例を定め、相応しいものを相応しいところへ、緩やかな立地コントロールを図ろう、という制度です。 B案は、言わば、線引き制度の枠内でA案の実現を目指したもので、従来1色であった調整区域を、地域の特性に応じて複数に色分けし、その色に応じて許可の基準を見直していこう、というものです。 B案については、確かに線引き制度は残るのですが、従来の許可制度を大胆にカスタマイズしており、現行制度とは大きく異なったものであると理解できます。 また、B案の特徴としては、市が、県から開発許可の権限移譲を受けることが前提、ということがあります。 本日は、このどちらかを選ぶ、という話ではなくて、これらについての質疑応答、あるいは、忌憚のないご意見をいただき、次回の会議に向けて、皆様のご理解を深めていただくとともに、事務局に宿題を提起していただければと思います。 皆さん、如何でしょうか。
A委員	よろしいですか。 県の建築指導課さんに伺いたいのですが、B案について、桜川市が許可権者になることはできるのでしょうか。
県建築指導課	地方自治法の規定に基づく権限移譲につきましては、市町村課の所管になりますので、現時点で、その可否についてのお話は差し上げられません。

県建築指導課	ただ、B案のなかで、34条12号の条例でやっていこう、という趣旨のご説明があったかと思いますが、12号の条例で認められるのは、あくまでも開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるもの、また、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると認められるもの、この、いずれにも該当する必要がありますから、12号条例を定めたからといって、市や、地域の方々がやりたい、というものがすべてできる、という訳ではありません。
委員長	既に、開発許可の権限移譲を受けている、いわゆる事務処理市町村は、県内にも結構あったかと記憶していますが、問題は、従来の事務処理市町村よりも一步踏み込んだ形で許可権を行使することが可能かどうか、ということになりますね。
A 委員	筑西市さんと結城市さんは、既に開発許可の権限移譲を受けていたかと思いますが、どのような形で許可基準を定めていらっしゃるでしょうか。
筑西市都市計画課	宅地開発課という課で許可事務を行っております。 許可基準につきましては、県の基準と概ね同じ内容であると聞いております。
結城市都市計画課	都市計画課で許可事務を行っております。 筑西市さんと同様に、県条例とほぼ同じ内容を、市の条例と規則で定めております。
委員長	私とF委員は、■■■市の開発審査会の委員をしていますが、■■■市は、県の考え方に依拠しながらも、市独自の基準を創ろうとしていますよ。
県建築指導課	■■■市と■■市は、特例市として、県と対等の立場で、自ら開発審査会を置いて判断している、という事情もあるかと思いますが。 その他の事務処理市町村については、法律上、開発審査会の設置は認められておりませんし、そこまで状況が変わるものではないかと。
A 委員	つまり■■■市と■■市は独自の基準を創ることができるが、その他の市町村は県と同じ。県は、事務処理市町村に、権限をすべて移譲している訳ではない、ということですね。
D 委員	要するに、他の市町村では許可が出ないのに、桜川市では許可が出せる、ということが認められるのか、という話ですよ。 私は、そのようなことがないように基準は統一されているものだとして理解していました。

D 委 員	先程申し上げたとおり、開発許可は、あくまで県がありきとなっている、と。
E 委 員	B案ができれば、A案は検討する必要はなくなるのですけどね。
事 務 局	よろしいでしょうか。 申し訳ございません。説明がわかりにくかったかな、と思いますので、補足させていただきます。 B案のゾーニングにつきましては、基本的に、調整区域を、土地利用の現況等に合わせていくつかに分けよう、という考え方によるものですが、そのなかでも、市街化区域に準拠した土地利用規制を措置するのは、既に一定水準の公共施設が整備されており、かつ、一定程度宅地化が進展しているゾーンに限っております。 これは、茨城県さんの、いわゆる区域指定の考え方に依拠した形となっております。また、用途規制につきましても、田園集落ゾーンについては、第2種低層住居専用地域プラス一定規模以下の事務所等、ということで、区域指定の基準に準拠したものとなっております。 このように、B案は、茨城県さんの考え方に依拠しつつも、そこから一步踏み込んで、それをさらに発展させたものであると、事務局としては考えております。したがって、実現可能性もゼロではないと、事務局としては考えているところでございます。
県建築指導課	条例を創る、ということになると、34条11号又は12号の、いずれかを根拠とすることになるかと思います。 11号は、市街化区域に近接又は隣接していて、かつ、一定水準の建築物の集積や公共施設の整備が認められるエリアを、あらかじめ条例で定めておくもので、既存宅地制度の代替措置とも言われている制度です。これについてはできるかもしれません。 しかし、12号については、あくまでも、市街化を促進するおそれがないと認められて、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものでなければいけない。基本的には、開発審査会の包括承認基準を条例化する、という方法が採られています。 34条の1号から10号までに、法律で立地が認められている施設が直接規定されていて、11号では、既存宅地の代替措置として、許可の対象となる施設を条例に委任している。14号に、その他の、審査会の議を経て判断するものがある、12号で、そのうち定型化したものを条例化する、というのが、基本的な考え方です。 この考え方は、市が権限移譲を受けても、基本的には同じですから、市で条例を定めたからといって、県の基準と大きく異なったものができるという訳ではない

県建築指導課	と思います。 桜川市の特性を反映した許可をしていく、ということについては、開発審査会の議を経た上で、個々に判断していく、という道はあると思いますが、それにしても、調整区域である以上、そう大きな変化が認められるものではないだろうと考えています。
事務局	よろしいでしょうか。度々申し訳ございません。 只今、建築指導課さんがおっしゃった考え方は、国の技術的助言である、開発許可制度運用指針を踏襲されたものだと思います。 一方で、茨城県さんでは、市街化区域に近接しないエリアでの区域指定について、34条12号を根拠としていらっしゃったかと思います。事務局が参考としたのは、正に、この、34条12号に基づく区域指定でございます。 例えば、12号条例の区域指定では、市街化を促進させるおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當という要件について、どのように整理されていらっしゃるのか、もし差し支えなければご教示いただいてもよろしいでしょうか。
県建築指導課	基本的に、開発審査会の議を経て、許可を得られるようなものだと考えています。そうしたもののうち定型的なものを条例化するというのが、12号条例の考え方です。 桜川市の特性を反映した許可をしていこう、というときに、開発審査会で議論を重ねていけば、最終的には条例化できるものもあるかもしれませんが、基本的に、そこが調整区域である以上、そこまで柔軟にできる、というものではないと思います。
委員長	私の理解では、12号は、昔の8-4号で、市街化区域から離れている調整区域の集落について、その活力を維持するために、一定程度の開発は許容してもいいのではないか、という議論のなかから生まれたものであったと記憶しています。 そうした法令の趣旨を捉えて、それを活かしていくことについては、十分に可能性があることだと思います。 少なくとも、周辺環境に負荷を与えないような施設については、今日の社会情勢を踏まえれば、その立地を許容していくことは決して悪いことではないのだから、柔軟な対応をしていくべきだと思いますし、それこそが市が権限移譲を受けて自ら土地利用政策を推進していくことの大きなメリットだと思います。
事務局	少し具体的なお話を。区域指定制度の活用を考えるに当たって事務局が想定したのは、例えば、茨城県さんの区域指定では、幅員5.5m以上の基軸道路があって、50戸連たんがあって、給・排水施設が整っていて、宅地化率が30%以上

事務局	あって、という要件があったかと思うのですが、これを、例えば、道路はいわゆる2項道路まで認める、連たん数は6戸以上、宅地化率は25%以上まで認める、という形で、1つ1つ要件を緩和していけば、最終的には、おそらく、B案のレベルまでゾーニングを広げていくことも可能ではないかと考えました。 茨城県さんの考え方に依拠しながらも、市の実情に合わせて、それを発展させていくイメージだったのですが。
委員長	県と事務局で良く検討してみてください。 どのレベルまで規制緩和をするかは置いておくとしても、私としては、事務局の考え方は良く理解できますし、地域の特性を活かした土地利用政策を講じていく上で、非常に重要な視点だと思います。 過度に定型的、画一的にする必要はないかな、とも思います。
A 委員	調整区域であるために、様々な制約が生じる。線引きを廃止すれば、そういったことに囚われる必要はありません。
D 委員	現状では、一生懸命に議論しても、県に駄目と言われたら終わり。あまり意味がないように感じられてしまう。
委員長	大きな政策の転換にはそれなりの理由が必要です。 特に、線引き制度は、都市計画制度の根幹を成す制度ですから、その改革には、相応の大義名分が求められることになります。 仮に、線引きを廃止するのならば、廃止後に何をするのか、何がしたいから廃止するのか、ということをもっと明確にして、積極的に発信していくことが必要です。もっと主体的に、単なる規制緩和ではなくて、例えば、先程A委員がおっしゃったような過疎化対策や空き家再生のような施策をもっと出して、我々は桜川市をこうしていきたいんだ、ということを強く示して、その上で、都市レベルでのプランニングを議論し、現行制度よりも優れた、先進的なプランニングを示していくことが必要です。
F 委員	そのためには、廃止をも辞さない、と。
委員長	先進・先導的なプランニングを示し、他の自治体に対して、我々がリーダーシップを執る。ユニークなまちづくりのパイオニアになる。先進的な取組は評価されますし、土地の付加価値も高まります。 最終的には、まちの魅力を高めて、そこに住みたい、と思っただくことが狙いです。規制をなくしたから来てください、では、誰も来てくれません。 桜川市には、こんな魅力があって、活力があって、だから住みたい、と。

委員長	人口が増えれば、それが地域の活力に繋がって、さらなる魅力の向上にも繋がりますから。 そういう好循環を創っていかなければならないと思います。 少なくとも、桜川市には豊かな自然環境やそれに包まれた農家住宅など、魅力的な資源がありますから、自然・田園風景の魅力を活かしたプランニングをしていくというのが、1つの、可能性のある路線だと思います。
E 委員	今、委員長がおっしゃったことはごもっともなことだと思います。 他と同じことをやっていると駄目ですから、パイオニア的なプランニングができるかどうか。
A 委員	我々も桜川市の良さをアピールしようと、様々なプランを練っていますが、そうしたときに足枷となるのが調整区域の規制です。
E 委員	具体的には、どのようなことがありますか。
A 委員	例えば、先程申し上げたような空き家再生の取組です。 昔と違って、若い人を中心に、空き家への抵抗感がなくなっているようで、インターネット等を通して居住者を募集すると、かなりの引き合いがあります。 しかし、調整区域には出身者要件がありますから、そうした方々に住んでもらうのは一筋縄ではいかない、と。
委員長	土地利用だけでなく、できれば、景観・デザインにも配慮したものにしたいですね。何処にでもあるような建築物では桜川市の魅力を十分に引き出すことはできないのではないかと思います。
A 委員	現在、市では景観計画を策定中ですし、一定の規制・誘導はできると思います。
E 委員	桜川市の魅力は、やはり自然・田園風景しかないと思います。 その魅力をもっと積極的に発信していかなければ。
委員長	一方で、真壁の町並みをはじめとする、市街地の町並みも魅力的だと思います。 そこには、頑張っている商店街があって、多種多様な資源が豊富にある訳ですから、これらの資源をうまく使えば、市街地の魅力向上に繋がると思います。
A 委員	桜川市はつくば市から自動車で約30分。良いロケーションだと思います。 市街地でも空き店舗の利活用などを検討しているところです。

委員 長	素晴らしい。そうしたアイデアを展開して実証実験を繰り返し、その上で、足枷となるものは見直し、逆に、新しいルールが必要であれば創っていく、そういう発想が必要だと思います。
A 委 員	確かに一定の規制は必要だと思います。 現行制度は、規制内容が実体に見合わないから問題なのであって、規制を最低限必要なものに留めておけば、もっと市の資源を活かしたまちづくりが展開できると思います。
D 委 員	B案で、このレベルまで規制緩和が認められるなら良いが、認められなかったら線引きを廃止する、という話にすれば良いのではないのでしょうか。
事 務 局	よろしいでしょうか。 A案及びB案につきましては、議論の過程で作成した試案であり、その性質上、仮定の域を出ない部分に踏み込んで行かざるを得ないところがありました。 そうしたなかで、事務局としては、このたびの案の作成に当たり、事務レベルで一定の調整を行ってきたつもりでございましたが、十分ではなかったようでございます。誠に申し訳ございませんでした。 今後、引き続き、茨城県さんをはじめ、関係者の皆様と調整し、熟度を高めた上で、改めて本委員会の会議に提出させていただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。
委員 長	例えば、D委員、A委員、B委員のように実際に現場に出ていらっしゃる方々が抱えている課題について、具体的な事例を出していただいて、どうしたらそれを克服できるか、ということを整理していただいたほうが良いのではないのでしょうか。
D 委 員	いや、実際の事例よりも、現行の県の許可基準で整理していただいたほうが良い。そのほうがわかりやすいと思います。
E 委 員	例えば、規制緩和によって、どのような業種が来る可能性があると思いますか。
D 委 員	来るというか、元々住んでいらっしゃる方から、こういうことをやりたいんだという相談を受けるケースが多いです。 許可を受けることが可能なら手続きをしますが、不可能な場合には、おそらく、ほとんどの方が、自宅の納屋などで無許可でやっているのではないかと思います。

委員 長	それも、地元の方なら何でも良いという訳にはいきませんし、逆に、一律に駄目、というのも硬直的過ぎると思います。グレーゾーンを、ある程度柔軟に判断していかないと。
B 委 員	確かに、規制はゼロでは駄目でしょう。ある程度は必要だと思います。
委員 長	田園集落に息づく伝統産業や、自然・田園風景など、地域の特性を活かした土地利用、また、社会情勢が複雑に変化するなかで、従来は存在しなかったような新しい土地利用が次々と誕生しています。 必要なのは、これらの土地利用を正しく理解し、桜川市の魅力向上に繋がるように判断していくことだと思います。 今後の方向性としては、まずB案で臨んでみて、それができないならA案で。いずれにしても、最低限の自主的なルールを創る方向で進めていきましょう。 事務局においては、茨城県と十分に調整していただき、委員の皆さんが心配されていることに対して、応えることができるように整理してください。 他に、委員の皆さんから何かございますか。
A 委 員	最後に、少しだけよろしいですか。 追加資料（事務局注）を用意したので、ご覧いただければと思います。 資料にあるように、■■■府で、地域の過疎や人口減少等の問題に対応して、線引き廃止に向けた手続きを進めている、という事例があります。 茨城県よりも人口の多い■■■府でも、このような対応をしています。 茨城県でも、是非考えていただきたいと思います。 早めに対応しないと遅れていってしまうと思いますので。 （事務局注）他自治体の著作物を含むため 非公開
委員 長	資料にある、■■■府■■■市でも、線引き廃止後の対応について検討をされているかと思いますが、事務局のほうで情報を集めていただければと思います。 それでは、事務局に進行をお返ししたいと思います。 皆様、ご協力ありがとうございました。
事 務 局	委員長、ありがとうございました。 皆様、本日は長時間にわたり、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。 以上をもちまして、第6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。 次回の会議につきましては、10月頃を予定しております。 皆様におかれましては、次回の会議も、何卒よろしくお願いいたします。

事務局	本日は誠に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。
	(1 6 時 0 0 分 閉会)

平成 2 6 年 1 0 月 1 7 日

議事録署名人 ■ ■ ■ 印

議事録署名人 ■ ■ ■ 印

第6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

H26.7.22. 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 師岡 佳代子 … 宅地建物取引主任 佐藤 美代子 … 住民代表
【 欠 席 】	委 員	中 川 泰 幸 … 市議会議員
オブザーバーとして 出席した者の職氏名	茨城県 土木部 都市局 都市計画課 技術総括 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	仙 波 義 正 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	茨城県 土木部 都市局 都市計画課 課長補佐 茨城県 土木部 都市局 都市計画課 係長	梅 澤 信 行 針 谷 直 之
事務局等として職務 のために出席した者 の 職 氏 名	桜川市 副市長 桜川市 建設部長 桜川市 建設部次長 兼 都市整備課長 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ長 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主任 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主事 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ主事	井 上 高 雄 大和田 憲一 高 松 弘 行 白 田 伸 一 関 本 崇 志 山 崎 和 典 山川 さつき
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	市議会建設経済常任委員会 委員長
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	朝 津 陽 子	関東地方整備局建政部計画 管理課長
オブザーバー	茨 城 県	肥 高 孝 之	土木部都市局都市計画課長
オブザーバー	茨 城 県	江 原 秀 明	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

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	大 塚 秀 喜	市 長
	桜川市	井 上 高 雄	副市長
幹 事	桜川市	大和田 憲一	建設部長 桜川市都市計画審議会幹事
事 務 局	桜川市	高 松 弘 行	建設部次長兼都市整備課長
事 務 局	桜川市	白 田 伸 一	建設部都市整備課 都市政策グループ長
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	山 崎 和 典	建設部都市整備課 都市政策グループ主事
事 務 局	桜川市	山川 さつき	建設部都市整備課 都市政策グループ主事

第6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 22 日 (火)
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。
- (2) 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。
- (3) そ の 他

5. 閉 会

第6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 題 書

平成26年7月22日（火）

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】

これまでの会議における主な意見を、別紙 ① のとおりとりまとめたので検討されたい。

【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。

これまでの会議における主な意見

線引き制度への問題提起

- ◆ 人口減少・産業縮小が進むなかで、線引き制度が想定するような「無秩序な市街化」は起こらないのではないか。
 - ◆ 桜川市では、人口や産業活動の著しい拡大は予測されておらず、市街地拡大の要因となり得るような大規模プロジェクトも存在しない。また、本市は、他の市町村と比較して可住地面積が小さく、農振法、自然公園法、その他関係法令の規制が幾重にも課せられていることから、「無秩序な市街化」は起こらないのではないか。
- ◆ そのようななかで、市街化調整区域は、ベースとなる土地利用規制が強すぎるのではないか。
 - ◆ 拠点地域ではなく、市街化調整区域全般における土地利用規制や調整のあり方に課題があるのではないか。市街化調整区域は「市街化を抑制すべき」とする性格上、限定列挙された定型的な許可基準に該当する建築・開発行為以外は、原則として認められない。
- ◆ 市街化調整区域では、地域の特性や住民の発意を反映させた多様な土地利用や、社会情勢の変化に対応した新しい土地利用を柔軟かつ積極的に取り込んでいくことが難しい。
 - ◆ 開発審査会制度をはじめ、市街化調整区域においても地域の特性等を反映させるための仕組みは存在するが、「周辺における市街化を促進させるおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」でなければならないという制約がある。



線引き廃止後の懸案（※オブザーバーの技術的助言含む）

- ◆ 都市機能が無秩序に拡散した場合、追従的かつ散在的な公共投資が増大し、都市全体にとってマイナスとなってしまうおそれ。
- ◆ 建築物の用途が混在した場合、悪影響を生じるおそれ。
 - ◆ 市街化調整区域には用途地域がないため、単に線引きを廃止した場合、例えば、住宅地にいきなり住居環境を阻害するような施設が立地する可能性もある。このようなケースでは、当該施設の立地後に地域との調和を図ることは困難となるのではないか。
- ◆ 手続きの機会が失われることのリスク。
 - ◆ 地域にとって望ましくない施設が突如出現し、地域との調和を損ねる。そのようなリスクを回避するために、地域の関与のもと、個々の建築・開発行為の内容についてあらかじめ協議し、地域との調和を図る仕組みが必要ではないか。



新制度（骨子）

- ◆ 効率的な公共投資を確保しつつ、適正な制限のもと、地域の特性に応じて、多様な土地利用や、社会情勢の変化に対応した新しい土地利用を柔軟に認め、良質な建築・開発行為を積極的に取り込んでいくことができる調整の仕組み。
- ◆ 建築・開発行為の内容について、あらかじめ協議し、地域との調和を図るための「協議の場」の設置。
 - ◆ 線引き制度の範囲内で、このような制度を実現することができるのか。また、線引き制度を廃止した場合には、どのような制度が望ましいのか。

議題第2号

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。)

【論 点】

プロセス（１）及びプロセス（２）の議論から導き出された新制度（骨子）を踏まえ、別紙②のとおり A案（線引き廃止案）及び B案（線引き維持案）を作成したので、双方のメリット・デメリット等を比較・検証されたい。

【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、積極的に取り組み、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・改善点とは何か。)

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

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

A 案（線引き廃止案）

【基本方向】

第 1 線引きは、廃止する。

➡「線引き」とは…？都市計画法第 7 条に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）。

第 2 線引きの廃止後、旧市街化調整区域において、各地域の特性を勘案し、市街化区域に準拠した必要最小限の土地利用規制を措置する。

➡旧市街化調整区域を、各地域の土地利用の現況及び将来見通し等を勘案してゾーニング(※)し、地域ごとに、市街化区域に準拠した必要最小限の土地利用規制（建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度）を定める。

※【参考】A案のゾーニング（案）参照

【実現手法】・都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 2 に規定する特定用途制限地域
・建築基準法第 49 条の 2 及び第 50 条に規定する地方公共団体の条例

第 3 第 2 で定めた土地利用規制に適合しない建築行為の可否を協議するために「協議の場」を創設する。

➡「協議の場」の設置は、市の条例で定める。
「協議の場」は、都市計画、景観、建築、農業等の分野に関し深い識見を有する者、及び住民の代表者等で構成するものとする。
「協議の場」が承認した建築行為については、第 2 で定めた土地利用規制にかかわらず、市長の許可を得た上で建築を可能とするものとする。
なお、建築行為の規制強化を行う場合には、住民の発意を前提として地区計画制度で対応する。

【実現手法】・建築基準法第 49 条の 2 及び第 50 条に規定する地方公共団体の条例
・都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画

第 4 旧市街化調整区域において、公共投資の持続性の観点から行う同意協議制を創設する。

➡同意協議の手続きは、市の独自条例で定める。
旧市街化調整区域において建築・開発行為に着手しようとする者に対し、あらかじめ市長と協議することを義務付けるものである。
同意協議においては、建築・開発予定地周辺における公共施設の現況及び将来見通し等について、両者が対等の立場で協議し、認識を共有した上で確認書を締結するものとする。
【協議の役割】・建築主に、旧市街化調整区域における公共施設の新規整備は今後非常に難しい状況にあるという実情について、ご理解いただくための機会を設けること。
・建築主に、上記を考慮し自主的に市街地に住まうことを選択する機会を設けること。
➡建築主の責任ある自主的な判断に基づく“柔らかい立地コントロール”を図る。

【参考】A案のゾーニング（案）

ゾーニングの区分	種類の区分	凡例	土地利用規制の概要
自然調和ゾーン	森のエリア		第一種低層住居専用地域相当
	農のエリア		
	土砂災害警戒エリア		
	開発困難エリア 1		
	開発困難エリア 2		
	その他面開発エリア		
	類型外のエリア	空白	
田園集落ゾーン	田園集落のエリア 1		第二種低層住居専用地域相当及び一定規模以下の事務所等
	田園集落のエリア 2		
幹線道路沿道ゾーン	田園集落のうち幹線道路の沿道		第一種住居地域相当
産業ゾーン	産業のエリア 2		工業地域相当

B案（線引き維持案）

【基本方向】

第1 線引きは、維持する。

第2 市街化調整区域において、各地域の特性を勘案し、ベースとなる土地利用規制を市街化区域に準拠したレベルまで緩和する。

➡ 市街化調整区域を、各地域の土地利用の現況及び将来見通し等を勘案してゾーニング(※)し、幹線道路沿道ゾーン、田園集落ゾーン、及び産業ゾーンの3つのゾーンについて、市街化区域に準拠した土地利用規制を定める。なお、土地利用調整ゾーンについては、宅地化の進展や公共施設の整備状況等に合わせて、随時田園集落ゾーンに編入する。

※【参考】B案のゾーニング（案）参照

【実現手法】・地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、県から都市計画法の規定による開発行為の許可等に関する権限の移譲を受けること。

・都市計画法第34条第12号に規定する開発許可権者の条例

第3 第2で緩和した土地利用規制になお適合しない建築・開発行為のうち、地域活力の創出に寄与し、公共投資に大きな負荷を生じさせないと認められるものについては、既定の立地基準を駆使して積極的に許可する。

➡「地域活力の創出に寄与し、公共投資に大きな負荷を生じさせないと認められるもの」とは…？
 予定建築物が、周辺環境と調和し、地域にとってプラスとなる施設（住宅を含む。）であって、将来的に、行政による追随的な公共施設の整備、維持又は管理を要しないと認められる建築・開発行為。

➡「既定の立地基準を駆使して積極的に許可する」とは…？
 法令の範囲内で許可基準の見直し(※)を行った上で、これを柔軟に運用していくものとする。
 [※ 県開発審査会の権能に属する立地基準については、必要に応じて既存の許可基準の見直し、
 新規許可基準の創設等について審査会と協議していくものとする。]
 なお、面的な広がりを持つ開発行為については、地区計画制度での対応を原則とする。

第4 市街化調整区域における土地利用の調整に関する施策について、地域の特性や住民の発意を反映した適切なガバナンスを図るために「協議の場」を創設する。

➡「協議の場」の設置は、市の条例で定め、都市計画、景観、建築、農業等の分野に関し深い識見を有する者、及び住民の代表者等で構成するものとする。
 「協議の場」は、第2に掲げる市街化調整区域のゾーニングや第3に掲げる立地基準（県開発審査会の権能に属さないものに限る）の見直しなど、市街化調整区域における土地利用の調整に関する施策全般の内容について協議するほか、必要に応じて個々の許可案件の裁定にも関与するものとする。

【実現手法】・都市計画法第34条第12号に規定する開発許可権者の条例

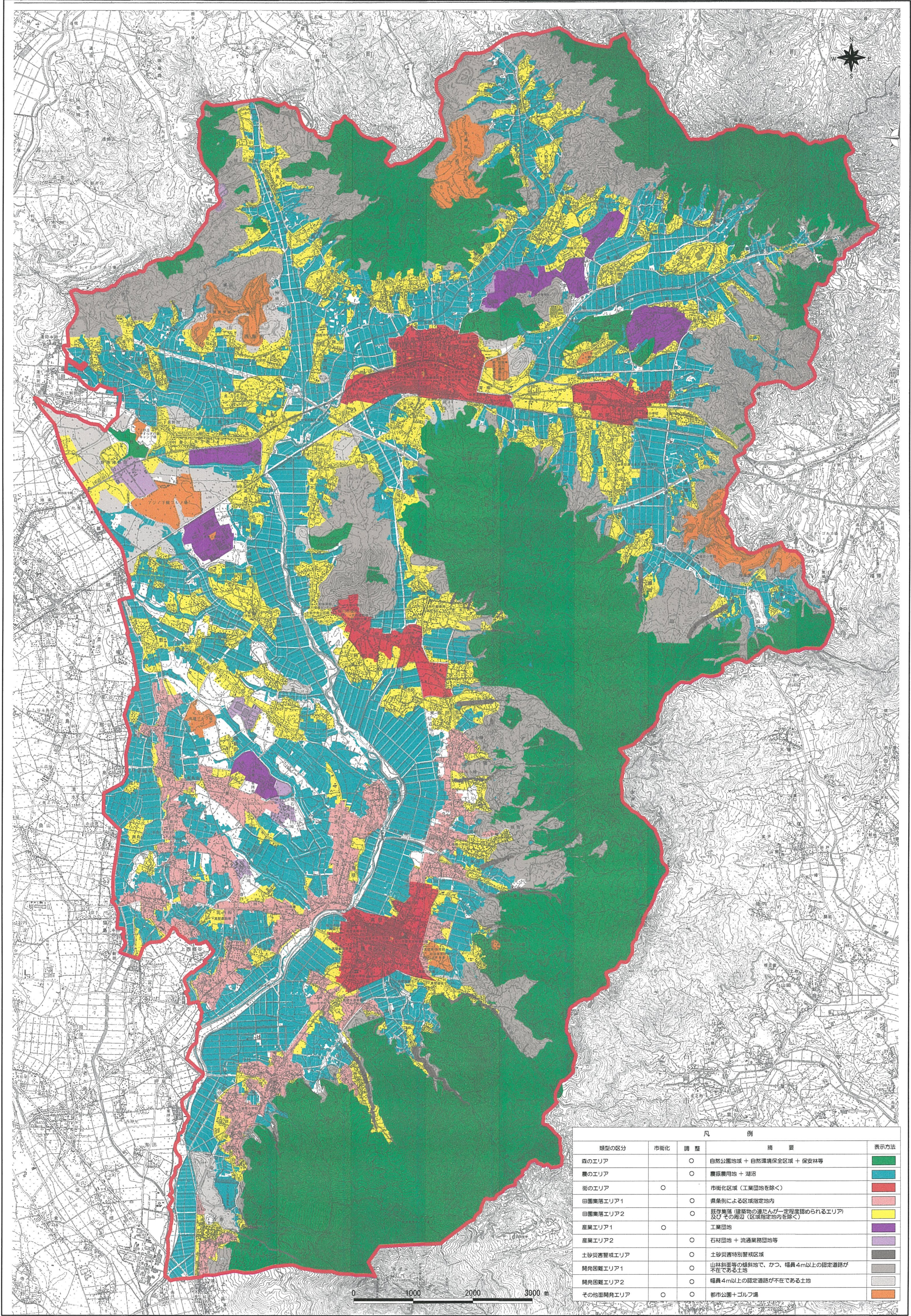
【参考】B案のゾーニング（案）

ゾーニングの区分	類型の区分	凡例	土地利用規制の概要
自然調和ゾーン	森のエリア		既定の許可基準の見直しを行う。
	農のエリア		
	土砂災害警戒エリア		
	開発困難エリア1		
田園集落ゾーン	田園集落エリア1		第二種低層住居専用地域相当及び一定規模以下の事務所等
	田園集落エリア2		
幹線道路沿道ゾーン	田園集落エリアのうち幹線道路の沿道		第一種住居地域相当
産業ゾーン	産業エリア2		工業地域相当
土地利用調整ゾーン	開発困難エリア2		既定の許可基準の見直しを行う。
	その他面開発エリア		
	類型外のエリア	空白	

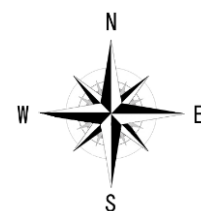
桜川市土地利用類型図の凡例

類型の区分	市街化	調 整	摘 要	凡 例 色	
森のエリア		○	自然公園地域 + 自然環境保全区域 + 保安林等	深緑	
農のエリア		○	農振農用地 + 湖沼	青緑	
街のエリア	○		市街化区域（工業団地を除く）	赤	
田園集落エリア 1		○	県条例による区域指定地内	淡い赤	
田園集落エリア 2		○	既存集落（建築物の連たんが一定程度認められるエリア） 及び その周辺（区域指定地内を除く）	黄	
産業エリア 1	○		工業団地	紫	
産業エリア 2		○	石材団地 + 流通業務団地等	淡い紫	
土砂災害警戒エリア		○	土砂災害特別警戒区域	濃いグレー	
開発困難エリア 1		○	山林斜面等の傾斜地で、かつ、幅員 4 m 以上の認定道路が 不在である土地	グレー	
開発困難エリア 2		○	幅員 4 m 以上の認定道路が不在である土地	淡いグレー	
その他面開発エリア	○	○	都市公園 + ゴルフ場	オレンジ	

桜川市土地利用類型図



航空写真（桜川市全体）



新制度（案）比較対照イメージ

現 行 制 度

指 定（法 5 条）	都市計画区域	
区域区分（法 7 条）	市街化区域	市街化調整区域
地域地区（法 8 条）	用途地域	
開発許可（法 29 条）	1,000 m ² 以上 適用	原則 すべて 適用



建 築 確 認 （ 建築基準法 ）

A 案（線引き廃止案）

指 定（法 5 条）	都市計画区域	
地域地区（法 8 条）	用途地域	特定用途制限地域
新 条 例	（特定用途制限地域の緩和措置）	「協議の場」が認めたもの
	（公共投資の持続性の観点による協議）	原則 すべて 適用
開発許可（法 29 条）	3,000 m ² 以上 適用	



建 築 確 認 （ 建築基準法 ）

B 案（線引き維持案）

指 定（法 5 条）	都市計画区域	
区域区分（法 7 条）	市街化区域	市街化調整区域
地域地区（法 8 条）	用途地域	
開発許可（法 29 条）	1,000 m ² 以上 適用	原則 すべて 適用
新 条 例	（宅地化の進展等に合わせて随時拡大）	法34条 12号 条例区域
	（立地基準の緩和措置）	「協議の場」のガバナンス



建 築 確 認 （ 建築基準法 ）

用途地域による建築物の用途の制限の概要

参考資料③（議題第2号関係）

用途地域内の建築物の用途の制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	非線引き白地	備考	
【凡例】 ○ 建築することができる用途 × 建築することができない用途 ① ② ③ ④ ▲ 面積、階数等の制限有																
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が 50㎡以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
店舗等	店舗の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗の床面積が10,000㎡を超えるのもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	①	②	②	○	○	○	②	×	②	① 3,000㎡以下 ② 10,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車検発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	②	客席の床面積 ① 200㎡未満 ② 10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫（①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限有）	※ 一団地の敷地内について別に制限有														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		※ 都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

※ 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではない。

桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会

平成 26 年度 スケジュール (案)

第 6 回 専門部会 (今回開催)

1. 日 時 平成 26 年 7 月 22 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 7 回 専門部会 平成 26 年 10 月開催予定

第 8 回 専門部会 平成 26 年 12 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、
変更される可能性があります。