

## 第7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27年1月30日（金） 14時00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 <span style="float: right;">（14時00分 開会）</span>
事務局	<p>本日は足元の大変悪いなか、ご参集くださり、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、定刻となりましたので、第7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、昨年10月に市議会が改選されたことを受けまして、今回、委員1名の交代がございましたので、ご報告を兼ねて、交代した委員のご紹介をさせていただきますと思います。</p> <p>中川泰幸委員に代わりまして、鈴木裕一委員でございます。</p> <p>鈴木裕一委員におかれましては、昨年10月の市議会の改選を受けまして、中川委員の後任として、市議会建設経済常任委員会の委員長に就任されていらっしゃいます。</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ご紹介いたします。</p> <p>－ オブザーバーの紹介 －</p> <p>次に、早速、議題に入らせていただきたいと思いますが、本日、都合により会議室の使用が午後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せようをお願いいたします。</p> <p>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>

<p>委員長</p>	<p>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委員の2名にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
<p>A委員</p>	<p>はい。</p>
<p>B委員</p>	<p>はい。</p>
<p>委員長</p>	<p>よろしく申し上げます。 それでは、これより議題に入ります。 今回の議題は、「桜川市において、真に望ましい都市計画制度について」です。 平成24年7月にこの会議が設置されてから、すでに通算7回目、足掛け3年となります。この間、国の方針としては、コンパクトな都市・地域を目指す、という方向性がより鮮明となってきています。 しかしながら、それぞれの都市・地域で事情は大きく異なりますし、コンパクトシティの本質は、持続可能な都市構造の構築であると思いますので、桜川市に相応しい持続可能な都市・地域のあり方と、その実現のための制度を考えていくことが、本委員会における議論の至上命題なのだろうと思います。 今回は、これまでの議論を振り返った上で、事務局から叩き台として新制度試案の修正案が示される予定であると伺っております。正に、これまでの議論の集大成になろうかと思っておりますので、皆様には、是非、活発なる意見を交わしていただき、より良い方向を導き出していただければと考えております。 では、議題第1号について、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>－ 議題第1号並びに第7回専門部会資料及び参考資料に基づき 説明 －</p>
<p>委員長</p>	<p>只今、事務局から説明がありました。 昨年の法改正で創設された新たな制度、立地適正化計画を盛り込んだ制度設計の説明で、かなり専門的な内容でしたから、ちょっと一回では理解し切れないところもあったかと思いますが、ご意見、ご質問等がありましたら、是非、お願いしたいと思います。どうぞ、どなたからでも。</p>
<p>A委員</p>	<p>A案に関して、核外区域では、特定用途制限地域による必要最小限の土地利用規制を措置する、とありますが、特定用途制限地域に適合する建築行為については基本的に許認可の手続きはなくなる、という理解で良いですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>A案の核外区域においては、地域にとって好ましくない施設の立地を確実に排除</p>

事務局

する観点から必要最小限の土地利用規制として特定用途制限地域を定めることとしております。一方、特定用途制限地域に適合する建築行為については、建築物を新たに立地させる場合に限って、市との事前協議を義務付けることとしたいと考えております。

協議は、主として公共投資の持続性の観点から行うこととし、例えば、建築計画地の周辺における公共サービスの将来見通し等について協議することを想定しております。つまり、今後、公共サービスの提供が困難な地域については、あらかじめ、その旨をご説明差し上げる機会を設け、建築主に居住誘導区域への居住を自主的に選択する機会を与えることによって、建築主の自律的判断に基づく柔軟な立地コントロールを図っていくというのが、A案における協議の趣旨であり、建築主の自主性及び自立性を尊重し、行政の関与を協議に限定する、という意味では、正にA委員のご指摘のとおりです。

A委員

景観計画との関係は。

事務局

A案における協議の具体的事項は、都市計画マスタープランで定める土地利用調整方針に記載することとし、土地利用調整方針は関係行政計画との整合を図りながら定めることとしております。この関係行政計画のひとつが、正に景観計画であり、事務局としては、その内容を積極的に土地利用調整方針に盛り込んでいきたいと考えております。

A委員

A案の場合には、現行の区域指定はなくなるということになりますね。

事務局

ご指摘のとおりです。代わりに居住誘導区域が入るイメージです。

A委員

いや、区域指定は、拠点というのとは少し違うと思う。

現行の区域指定は、道路と建築物の連たんに依存するため、区域が歪となっています。あれでは、都市機能を有する拠点としては成立しないでしょう。

拠点には一定のまとまりが必要だから、居住誘導区域は、そうした視点で考えるべきだと思います。

委員長

A案に関して、若干、誤解を招くかな、と思うのが、A案は、線引きを廃止した後、市の全域に立地適正化計画を定め、従来、市街化調整区域であった田園集落を居住誘導区域に指定する、というものですが、田園集落をすべて居住誘導区域として指定できるかどうかは、議論の余地があると思います。

法令の趣旨として、居住誘導区域は、真に住宅需要があるエリアを指定してコンパクトな都市・地域を創っていきましょう、というのが、基本的な方向性ですから、その意味では、A案に移行したからと言って、一気に開発可能地が拡大する、

委員長

と考えるのは誤解ですので、それはご理解ください。

事務局

よろしいですか。壁面に掲示した図面をご覧ください。桜川市全域にかかる関係法令の規制を類型別に整理し、着色したものです。  
水色の部分が農振農用地、緑色の部分が自然公園地域です。ご覧のとおり、これらだけで、市域の過半を占めている訳ですが、皆様ご承知置きのとおり、これらの法規制は、線引きを廃止したとしても存置されることとなります。  
また、これらに、山林斜面等の傾斜地や道路不在地を合わせますと、いわゆる開発不適地は、実に、市域の8割を超えるのではないかとみられます。  
これらの開発不適地は、A案では、当然、核外区域となる訳ですが、したがって、線引きを廃止したからと言って、直ちに開発可能地が拡大する訳ではない、ということ、容易にご理解をいただけるかと思えます。  
一方で、A案では、市街化調整区域の、市街化を抑制する、という目的を担保するための、原則開発抑制型の規制はなくなる、ということでございます。

委員長

居住誘導区域に指定されたエリアでは、住居系開発を積極的に認めていきましようと言うことだと思います。それは良いと思うのですが、ただ、既存集落をどこまで認めていくか、その線引きが、非常に悩ましいところだと思います。  
集落性の有無等を含めて考えていくべきだと思いますが。

事務局

よろしいですか。度々申し訳ございません。  
参考までに申し上げますと、都市再生特別措置法に基づく国の都市再生基本方針では、居住誘導区域の設定について、地域の歴史的背景を踏まえつつ、点在する市街地や農業従事者等が居住する既存集落にも配慮して設定することとしております。  
その上で、今回配布した第7回専門部会資料の8ページ目、最後のページをご覧ください。ここに示されているのは、本専門部会の議論でまとめたものではなく、平成21年から平成22年にかけて実施された「桜川市都市のあり方研究会」の検討報告書の一部を抜粋したものです。このなかでは、例えば、田園集落を守り育てる地域として、小学校やその分校のようなコミュニティの中核となる施設を中心に据えてエリアを設定するイメージが示されております。居住誘導区域の設定については、この考え方を参考として設定すべきであり、単純に連たんでみるべきではないだろう、と、事務局としては考えております。

委員長

もうひとつ。こうした制度設計の際に非常に重要なのは、グレーゾーンの取扱いです。A案のイメージで言えば、グレーに近い薄紫の部分。核外区域については、土地利用調整委員会で柔軟に対応していく、というのが重要ではないかと思えますし、住民の皆様への丁寧な説明が求められるかと思えます。そこを一步誤ると、

委員長

結局、現行制度と同じような不満が残ることになってしまいます。

事務局

その点につきましては、そもそも、何故、多核連携型都市構造を目指さなければならないのか、という原点に立ち返ってご説明しなければならないと考えております。即ち、今般の人口減少・少子高齢化によって、財政支出を制約せざるを得ないなかで、行政としては、どうしても受益者数が多いところから順に公共投資を配分して行かざるを得ない、という実情があります。

そうしたなかで、市役所が描く都市構造は、どうしてもこのような絵にならざるを得ない、その意味では、多核連携型都市構造のイメージ図は、市が一定水準の公共投資を維持していくエリアを図化したものと捉えることができます。

一方、そうした公共投資の集約化、拠点化を図る、図って行かざるを得ない、ということと、拠点以外の地域で建築物の立地を規制する、ということは、全く違う議論だと考えております。

例えば、住民のなかには、高い水準での都市生活を求めない方々がいらっしゃいます。下水道は要らない、道路は舗装しなくても良い、街灯はなくても良い、そうした方々についてまで居住を規制するのは如何なものか、というご意見が、委員の皆様から数多く提起されてきたと承知しております。

したがって、そうした方々については、公共サービスを提供する市と、対等の立場で協議に臨んでいただき、高水準の公共サービスの提供が困難であることについて、あらかじめ了承された上で、自己責任でそこに住んでいただく、という方向性もあり得るだろう、という考え方でとりまとめたものが、A案でございます。先程も申し上げましたとおり、A案は、あくまで建築主の意思を尊重し、その自律的判断に基づく柔軟い立地コントロールを図ろうとするものであり、その意味では、市としては、開発を認める、とか、認めない、などという権限自体を手放し、土地利用に関する住民の自主性及び自立性を高めていきたい、ということでございます。

一方で、特定用途制限地域による土地利用規制については、用途地域のように建築確認で担保される強力な規制が働くこととなりますが、これは、あくまで地域にとって好ましくない施設の立地を確実に排除するために導入するものであり、調整区域による原則開発抑制型の規制とは、本質的に全く異なるものです。

今ある居住環境、或いは操業環境を保護するために必要な規制を、住民との合意形成のもと、導入していく、しかも、それに適合しないものについても、地域の合意のもと、立地を許容することができる仕組みとして、土地利用調整委員会を用意する、ということであれば、住民の皆様のご理解を得ることはできるのではないか、と考えております。

委員長

大変、丁寧な説明をありがとうございました。

只今の説明は、主にA案に関するものであったかと思いますが、B案についても、

委員長

根底にある思想は同じだろうと思います。

さて、国の新しい制度である立地適正化計画について、事務局が研究の上、桜川市に相応しい形として提案した試案が、A案とB案である訳ですが、これらについて、国の立場からみると如何でしょうか。

関東地方整備局のほうから、ご意見がありましたら、お願いします。

国土交通省

立地適正化計画については、市町村マスタープランの高度化版とされており、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくことが重要とされています。立地適正化計画の策定については、事務局の説明にもあったように、持続可能な都市とするためにどのように取り組んでいくか、ということであり、持続可能なまちを創っていくために必要な施策であること、さらには、居住誘導区域外は、広く、ゆとりある居住空間を形成していく取り組みをする区域であるという考え方で進めたら良いのではないかと思います。

なお、立地適正化計画については、国土交通省でも問合せ窓口を設置しております。関東地方整備局では、建政部都市整備課が窓口になっておりますので、より具体的なご相談は、都市整備課まで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。同様に、県の立場からみると如何でしょうか。

茨城県の都市計画課のほうから、ご意見がありましたら、お願いします。

県都市計画課

関東地方整備局さんの手前、大変恐縮ですが、立地適正化計画につきましては、制度が創られて間もないということもあって、今年度、県内市町村に策定の意向調査をさせていただいているような状況で、今後、策定を進めていこうとする市町村を見守っていきたい、というのが率直なところです。

個人的に、立地適正化計画は、人口減少ということが言われているなかで、従来の市街化区域のなかに、更に居住を誘導する区域と都市機能を誘導する区域を設定していく、即ち、今ある市街化区域を更に集約化していく、そういうまちづくりが必要である、ということを強く言っているのだというイメージを持っていましたので、今回の試案のように、今ある市街化調整区域のなかに居住誘導区域を設定して、ある意味では居住地の拡大をしていく、というイメージは持ち合わせておりませんでした。

ただ、一方で、現在、国の目玉事業である、まち・ひと・しごと創生関連事業のなかでも、小さな拠点という考え方が出てきております。

コンパクトにまちを集約し、連携させる、という考え方のもと、国も今後30年、50年先を考えて動き出していると実感しておりますので、是非、各市町村には積極的にご検討をいただき、我々としては、国との協議を行ってまいりたいと考えております。

委員長

ありがとうございました。

県としても、難しい局面に立たされているとは思いますが、頑張っている市町村は応援して下さるということだと思います。

続いて、筑西市、結城市の立場からは如何でしょうか。

桜川市で、新制度試案が示された訳ですが、A案にせよ、B案にせよ、現行制度からは、かなり大きな転換を図ることになりますから、近隣市町村に与えるインパクトは少なからぬものだと思います。

一体の都市計画区域を形成している市として都市計画上、或いは、近隣の市として行政実務上の影響等は、如何でしょうか。両市にとっての利点、或いは、不利益となる点、ということでも結構です。

結城市都市計画課

結城市は、いわゆる平成の大合併をせずに、昨年、単独で市制施行60周年を迎えました。区域区分に関しては、市域の約10%が市街化区域で、残り約90%が市街化調整区域となっております。

このようななかで、市としては、コンパクトなまちづくりを目指して、現在、市街化区域内で土地区画整理事業を6事業施行しているところであり、人口も微増傾向にあるところです。

一方で、調整区域内の既存集落では、今後、都市機能の低下が予想されており、これをどのように維持していくかは、大きな課題となっております。

こうした課題は、桜川市さんと共通のものだと認識しておりますので、そうした観点から、桜川市さんの取組には注目しているところです。

筑西市都市計画課

筑西市の課題としては、やはり、人口減少、少子高齢化。その大きな流れのなかで、一定の人口密度を維持しつつ、効率的な公共サービスを提供していくために、10年、20年先を見据えて、地域の特性を活かしながら、集約した都市構造を創っていくことが重要であると考えているところです。

庁内においても、今後、関係部署を横断的に参集した検討委員会を設置し、都市構造についての検討を進めてまいりたいと考えております。

委員長

ありがとうございました。

本日は、茨城県の建築指導課がいらっしゃいませんが、行政的な視点で見た場合に、今いらっしゃるオブザーバーの皆様からは、桜川市の取組に関して、疑問視したり、問題視したりするようなご意見はなかったように思います。

次に、専門的な視点で見た場合に、制度としてどうなのか、という点について、C委員のほうからお願いしたいと思います。

C委員

2点あります。

1点目は、居住誘導区域設定のイメージについて、です。

C 委員

資料の8ページ目では、学校や学校の跡地を中心に据えています。これは良いと思います。廃校後、跡地がどうなっているかはわかりませんが、仮に、福祉施設や集会場等に転換しているならば、都市機能となります。

立地適正化計画で重要なのは、都市機能を核として如何に人を集めていくか、逆に言えば、核がないところに居住誘導区域の議論は無理だと思います。そして、核は、古くから人々が住んできた地域にあるはずで。

2点目は、A案とB案、両案とも柔らかい規制を目指している、ということです。硬い規制は誰が判断しても同じ。例えば、50戸連たん。申請者の意見や個々の事情を聞かずに、定型的、画一的な基準によってしか判断しません。

柔らかい規制は申請者の意見を聞く。個々の事情を勘案した非常に難しい判断を迫られます。許可する、許可しない、という厳しい選択と、それに伴う責任を負う必要が出てきます。判断に当たっては、高い見識はもちろん、勇気とパワー、そして何より市民の力が不可欠となります。

A案、B案とも、そういう提案をされていると理解しました。

どちらの案も、柔らかい規制を導入するならば相当の覚悟が必要だろうし、都市計画マスタープラン等の後ろ盾がなければ怖くてできません。

理論武装をして、柔らかい規制に挑戦してみませんか、というご提案だと受け止めました。

A 委員

桜川市では、市議会で全会一致の決議をしている訳ですから、この方向性は、揺るがないでしょう。市民の総意を受けて、その後ろ盾を得ている。

C 委員

方向性としてはそうかもしれませんが、実際の運用では、個別具体的な事案で、1件1件、判断に勝たなくてはなりません。1件ずつ、許可する、許可しない、の選択をしなければなりません。これまでのように基準には頼れない。

委員長

ありがとうございました。

他に何かご意見、ご質問はありますか。

事務局

よろしいでしょうか。

只今のC委員のご意見に関連しまして、具体的な手続きの面で、A案とB案を比較したときに何が異なるのかについて、ご説明したいと思います。

例えば、最も件数が多い、一般的な自己用住宅の新築を例としてご説明しますと、B案の場合には、そこが調整区域である限り、あくまで開発許可が必要となります。一方、A案では、特定用途制限地域は、用途地域と同じく建築確認のなかで担保されることとなりますから、先程ご説明した市との事前協議と建築確認のみで手続きが完了することとなります。

このように、最も件数が多い、一般的な自己用住宅に限って言えば、建築主と行



事務局

政双方の手続き面での負担を考えたときに、A案のほうが優れている印象はあります。

C委員

自己用住宅以外の、基準に合わないような施設については如何ですか。

事務局

それは、正にC委員がご指摘くださったように、A案にせよ、B案にせよ、難しい判断を迫られることになると思います。

A案の場合には、特定用途制限地域は、必要最小限の規制として、地域にとって好ましくない施設の立地のみを制限するものである訳ですが、その基準に合わない施設であっても、立地させても支障がない、むしろ地域にとって活力となる、そういう施設があるかもしれません。

そうした観点のもと設置するのが、有識者と地元住民を交えた協議の場である土地利用調整委員会でありまして、ここで協議が調ったものについては、むしろ積極的に立地を奨励し、地域活力の創出に寄与させていきたいと考えております。

そうした意味では、土地調整委員会制度は、現行の開発審査会制度が、住民の関与に乏しく、周辺における市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められるかどうか、という消極的視点から審査を行っていることと比較して、積極的に良質な建築行為を奨励して地域活力の創出に寄与させるという視点に立ち、その実現を図るために、地域特性や住民意思を反映させた新しい判断の仕組みの構築を目指そうとするものである、と行うことができるかと思えます。

一方、B案の場合には、居住調整地域を定めたとき、という前提の上で、市に開発審査会を設置することとし、桜川市の地域特性に即した審査を期待するものでございます。ただ、前述のとおり、開発審査会の審査の視点は、法律上は、あくまで、周辺における市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められるかどうか、という視点に限られている訳でございまして、法令の趣旨と、市が目指す方向性との間で、どのように整合を図っていくか、というのが、B案を実現する上での大きな鍵であると考えております。

委員長

AとB案のどちらが優れているかについては、この専門部会で決めるのではなくて、それぞれどのような手続きが必要で、どのようなハードルがあるのか、これまでに出示されたご意見等を踏まえて、事務局で一度整理していただいた上で、最終的には、専門部会の親会である都市計画審議会に報告をして検討を加えていただく形が良いのではないかな、と思えます。

両案とも共通しているのは、市街地と田園集落群を核とする身の丈に合った都市構造を目指していきましょう、ということと、これまで市街化調整区域として立地が厳しく制限されていた地域について、地域特性や住民意思を反映した、柔軟

委員長

な判断の仕組みを導入していきましょう、ということであると理解しました。  
これは、調整区域内の田園集落が現在も主要な居住空間として機能している、或いは、開発圧力が低く、激しい宅地開発の動向がみられない、という桜川市の特性を踏まえた上で、持続可能な都市構造とは何か、ということを経務局が追求した結果であると思います。  
さて、他に何かご意見はありませんか。

A 委員

桜川市では、6年前に市議会が調整区域撤廃を求める請願を全会一致で採択していて、これを受けた当時の桜川市都市計画審議会では、区域区分の廃止と新制度の検討を求める答申を行っています。  
今回の議論は、その流れのなかで行われているものだと認識していますが、改めて、調整区域の限界が浮き彫りになってきたのではないかと思います。  
ただ、仮に桜川市がA案を採択したとしても、県としては、果たしてその実現にご協力いただけるのか、ということがありますよね。  
法律上、線引きは都道府県の選択制となっていますし、実際に廃止しているところもある訳ですから、法的にできない、という訳ではないと思います。それに、県内でも、隣接する笠間市や石岡市八郷地区をはじめ、3分の1程度は線引きをしていません。  
我々としても、既に3年議論してきていますので、そろそろ、県としての方向性というか、具体的な考え方にお示しいただいても良いのではないかな、と。

委員長

そこは、最終的には県と市との調整になると思いますが、県は、県として広域の見地から他の市町村との関係を考慮しながら調整していかなければならない部分があります。もちろん、やる気のある市町村の取組は応援していただけるのではないかと思います。ただし、笠間市のように当初から線引きがされていない市町村があるということと、現に線引きがされている市町村でそれを廃止するということでは、意味合いが異なってくることも事実だろうと思います。

県都市計画課

よろしいでしょうか。  
県としては、この会議での議論や桜川市都市計画審議会の答申、更に、今後とりまとめられるであろう桜川市さんとしての意見や、下館・結城都市計画区域全体としての意見等を聴いた上で、他県の事例等も参考としながら、判断させていただくことになると考えております。

委員長

ありがとうございました。  
A案はもちろん、B案でも、開発審査会を一般の市町村が設置するという事は、かなりハードルの高いことだと思いますが、新しく先進的かつ先導的な取組をする市町村に対しては、県も応援していただけるのではないかと思います。

委員長

人口減少・少子高齢社会のなかで、消滅可能性都市ということが言われています。今後、各自治体は、創造的で多様性豊かな独自の都市政策を積極的に講じていくことが、生き残りの鍵になると考えます。

規制を緩和したから来てください、という時代ではありませんし、国の補助金に頼っていく時代でもなくなってきました。

地域の魅力を高め、誇りを持って自立し、都市としての持続可能性を追求していく必要があります。

都市計画は、そうしたまちづくりを進めていく上で、ひとつの要素にしか過ぎませんが、しかし、極めて重要な要素であると確信しています。

それでは、これ以上ご意見がないようでしたら、まとめに入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

平成24年にこの委員会が設置されてから、これまで相応の時間をかけて議論を進めてまいりました。一時期、議論が停滞した時期もありましたが、結果としては、国の新しい制度を盛り込むことができましたし、専門部会の名に相応しい、緻密な制度論も展開することができて、非常に良い方向に進むことができたのではないかな、と思っております。

さて、これまでの議論を通して、桜川市における新しい都市計画制度について、一定の方向性が見えてきたことで、本委員会の議論も、そろそろ総括の時期に来ているのではないかと思います。

皆様をご承知のとおり、本委員会は桜川市都市計画審議会の下部組織として設置された専門部会です。

したがって、本委員会の議論の成果については、最終的に、親会である審議会に報告することとなる訳ですが、事務局には、そろそろ審議会への報告書のとりまとめに着手していただきたいと思っております。

では、議題第1号については、以上で終了とします。

続きまして、その他、ですが、事務局から何かありますか。

事務局

はい。本日は、慎重かつ活発なるご議論をいただき、誠にありがとうございます。さて、先程、委員長からご指摘のあった審議会への報告書に関連しまして、私共事務局では、本委員会の議論と並行いたしまして、都市計画運用指針で示された指標等の収集・解析作業を進めてきたところでございます。

本日は、指標等の収集・解析結果をとりまとめた報告書の構成案を配布しておりますので、その内容について、ご説明させていただきたいと思っております。

— 資料に基づき 説明 —

D 委員

議題第1号でも若干持ち上がった話ですが、桜川市では、農振法や自然公園法をはじめ、多くのゾーニング規制がかかっています。

D 委員	更に、建築基準法43条の規定によって接道要件がかかっている訳ですが、そうした視点で、開発可能地を示すことはできませんか。
事務局	第6回専門部会で提出した図面では、道路不在地を開発不適地として淡いグレーに着色してお示ししております。 道路不在地は、認定道路網図に基づき、幅員4m以上の認定道路が不在であるエリアを抽出したもので、いわゆる2項道路までは抽出できておりませんが、市域レベルでの検討資料としては、十分な精度かと考えております。
E 委員	グレーのエリアは、建築物を建てることができない場所ということですか。
事務局	基本的には、そういうことになります。 線引き如何に関わらず、都市計画区域内では、接道がなければ建築物を建築することはできません。 道路等の公共施設を自ら整備する規模の開発行為であれば話は別ですが、近年の開発行為の動向や、市街化区域及び区域指定地内に依然として低密度利用地が存在すること等を考えますと、そうした開発が行われる可能性は小さいと思われま
A 委員	このなかに、災害が発生するおそれのあるエリアは表示されていますか。
事務局	濃いグレーのエリアが土砂災害特別警戒区域です。いわゆる、土砂災害防止法のレッドゾーンと言われているエリアです。
D 委員	桜川市は、広大な市域を有しているが、居住に適した土地は、実はこの程度しかない、ということですね。ちなみに、居住適地の割合は、全体のどの程度でしょうか。もしわかっていれば、教えてください。
事務局	現在、算定中ですが、おそらく市域全体の2割はないと思われま
D 委員	妥当なところだと思います。それを考えると、市街地や集落の拡散というのは、発生しない、或いは、発生しても、かなり限定的になるのではないかな、と思う訳で、そうすると、調整区域というものが、現実的に必要なのかが、大いに疑問に思われる訳です。
県都市計画課	逆に、コンパクトな居住地を区域指定や地区計画で指定して対処しつつ、集約型の都市構造を目指す、という考え方は、あり得ませんか。

D 委員

そういう考え方があることはわかります。私も、例えば、つくばエクスプレスの沿線のような、首都圏の開発圧力が伝播する可能性が高いエリアでは、それをコントロールするために、調整区域は必要だと思います。

しかし、残念ながら、と言うべきかはわかりませんが、桜川市では、そうした可能性はほとんどあり得ない訳です。

そうしたときに、調整区域の原則開発抑制型の規制を前にして、許可を得ることの難しさは、これまで自己の体験を通して実感してまいりました。

A 委員

桜川市は、古くから都市と農村の境界があいまいなところがあつて、例えば、山際に小さな集落が点在する地域もあれば、農家住宅のような、ゆとりのある屋敷が広く分布している地域もあります。こうしたところは、区域指定では対処することができない地域です。

D 委員

そうした地域では、いや、そうした地域でこそ、空き家問題や過疎化問題が深刻になっている訳で、行政の支援が期待できないなかで、自分達が創意工夫を凝らして自活していかなければならない訳です。でもね。私も、建築士会として許可申請に数多く携わってきましたが、ここは本来、市街化を抑制すべき区域ですよ、と、冷たく言われる。そうしたらもう、申請者は何も言えない訳ですよ。

そういう構造のなかで、市街化調整区域というものに対して、民間事業者は非常に萎縮してしまっていると思います。

結果、空き家を流通させようとしてもまったく進まないし、何より、住民の自主性や自立性を奪ってしまっている。

それと、先程、線引きを廃止したとしても、居住適地は実はそう多くない、というお話をしたかと思いますが、逆に言うと、市街化区域内にも開発不適地があります。道路がなくて、接道をとることができない。これが桜川市の実態です。即ち、市街化区域のうち、いわゆる新市街地と言われるエリアの大半が、整備の見通しも立たないような状況にある。しかしながら、この人口減少時代に、巨額を投じて市街地整備を行うことのほうが、都市経営の視点からは、遥かに合理性に欠けると言わざるを得ない訳で、やはり都市構造の転換というのは必要だと思います。

県都市計画課

よろしいですか。

立地適正化計画については、私も勉強しなければならない面がたくさんあったな、というのが正直なところですよ。

例えば、A案に関しては、立地適正化計画を中心に据えて作成した案だと思いますが、今ある既存集落をすべて居住誘導区域に指定できるかどうかはまだわかりませんし、どのように指定していくかについては、慎重に検討していくことが必要だと思います。

<p>県都市計画課</p>	<p>そういう意味では、B案の方向性を捨ててしまうのも危険だと思いますし、国からも情報をいただきながら、考えていきたい。 一緒になって検討させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。</p>
<p>D 委員</p>	<p>基本的な認識として確認しておきたいのですが、線引きを廃止する場合に、立地適正化計画を定めることは必要条件であるのか、或いは、要請に留まるのか、如何でしょうか。</p>
<p>委員長</p>	<p>法律上の要件ではありませんが、国の技術的助言である指針のなかで、最も強い表現を使って幾度も要請されていますから、無視することはできないと思います。その意味では、必要条件と捉えていただいても良いのではないかと思います。</p>
<p>県都市計画課</p>	<p>立地適正化計画の策定については、できる規定であり、強制ではありませんが、個人的に線引きを廃止する場合には、最低限、策定すべきだと思います。 一方で、線引きを廃止する場合にも一定の規制は必要ということで合意形成が図られていると思いますので、今後、どのように進めていくべきか、慎重に検討していただきたいと思います。</p>
<p>D 委員</p>	<p>もちろん、最低限の規制は必要だと認識していますが、調整区域の場合は、その規制の内容が問題なのだと思います。 問題の本質は、調整区域がスプロール現象の発生を前提としているために、桜川市において過度に抑制的に作用してしまっていることであって、線引きを廃止しない限り、根本的な解決には至らないのではないかな、と。 桜川市としての判断が示された際には、是非、ご支援とご協力をお願いいたします。</p>
<p>委員長</p>	<p>では、よろしいでしょうか。 それでは、議事は全て完了したようですので、これで座長の任を退かせていただき、会議の進行は事務局に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。</p>
<p>事務局</p>	<p>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、慎重かつ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7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、できれば、年度内にもう一回程度開催をさせていただきたいと考えております。</p>

<p>事務局</p> <p>事務局一同</p>	<p>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たします。 本日は誠に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>(16時00分 閉会)</p>

平成 27 年 2 月 27 日

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

議事録署名人 ■ ■ ■ ■ 印

第7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

H27.1.30. 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 武村 実 … 建築士 永井 義久 … 不動産鑑定士 師岡 佳代子 … 宅地建物取引主任 鈴木 裕一 … 市議会議員 佐藤 美代子 … 住民代表
【欠席】	委員	石島 隆 … 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 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 課長補佐	瀧ヶ崎 由一 仙波 義正 渡邊 孝 佐山 敦勇
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 係長	高橋 直也 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 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 市長公室 産業立地推進課 産業立地推進監 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	大和田 憲一 高松 弘行 白田 伸一 軽部 徹 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