

# 建設水道常任委員会記録

令和6年11月15日（金）午後0時58分～午後3時39分（9階908会議室）

## ○出席委員（8名）

委員長	沢井 和宏
副委員長	石山 波恵
委員	三浦由美子
委員	斎藤 正臣
委員	小松 良行
委員	小野 京子
委員	尾形 武
委員	黒沢 仁

## ○欠席委員（なし）

## ○市長等部局出席者（なし）

## ○案 件

所管事務調査「都市計画と市街化調整区域に関する調査」

- 1 現地調査について
- 2 現地調査
- 3 現地調査に対する意見開陳について
- 4 参考人招致について
- 5 行政視察の実施について
- 6 その他

---

午後0時58分 開 議

（沢井和宏委員長）ただいまから建設水道常任委員会を開会します。

初めに、現地調査について議題といたします。

タブレットへの配付資料、現地調査実施内容をご覧ください。では、本日の現地調査の行程について書記から説明させます。よろしくお願いします。

(書記)では、説明させていただきます。

1番から3番までは記載のとおりになります。

4番の調査場所ですが、岡部地区の各地区計画、飯坂町平野地区計画、仁井田地区のそれぞれの地区計画となります。

5番の行程ですが、こちら委員会終了後、まず東側玄関のほうに向かっていただきまして、そこから出発となります。およそ15分程度で岡部地区計画区域に到着となりまして、当局とはこちらで合流となります。なお、現地での調査時間は3か所とも10分程度を想定しております。その後、当局の先導によりまして飯坂町平野地区計画にご移動いただきまして、調査が終わりましたら、その後仁井田の地区計画での調査となります。仁井田地区の調査前後でご希望があればトイレ休憩を挟みたいと思いますので、お申出いただければと思います。市役所の東側玄関到着が午後3時2分頃の想定をしております。

6番から8番までは記載のとおりです。

以上です。

(沢井和宏委員長) この件について何かございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) なければ、現地調査実施のため、暫時休憩いたします。

午後1時00分                  休      憩

---

午後3時01分                  再      開

(沢井和宏委員長) 委員会を再開いたします。

では、現地調査に対する意見開陳についてを議題といたします。

本日は、現地調査により、市街化調整区域における地区計画の状況等を確認いたしました。

そこで、今回の現地調査に関して、委員会として今後調査すべきポイントや本市が取り組むべき課題など、各委員のご意見をお一人ずつお伺いしたいと思います。

(三浦由美子委員) まず最初に、岡部の地域へ行ったとき、皆さんも同じくお考えだったかと思うのですが、長年使われてこなかった土地に関して行政がどういうふうに使えるかということの知恵を振り絞るのもあれなのですが、やっぱり民間の業者さんがここを将来的にというふうに見て、土地に関しての行動を起こしてくださることからうまい具合に発展していくというところ、そうやって開発していくところが今形になってきているという流れが同じように、今日見てきた3か所などはなっているのだなということが分かったということと、あと今後行政の力だけでなく、やはり民間の業者との連携の中で、若い方たちにこの土地に住んでもらうという形をどうにかアピールできるように業者さんとの連携をしていきながら、空いた地区の開発を進めていくということが早い道のりなのかなというふうに思いましたので、今後そちらのほうを注視していかななくてはならないと思

いました。

**(斎藤正臣委員)** 本当に難しいのですけれども、今日見てきた3区画いずれも住宅が軒並み建っていて、売行きが好調だということは、非常によかったなと思うし、ああなるとやっぱり地域が活性化しますよね。ただ、一方で空き家というのはどんどん、どんどん増えていって、廃れていく地域もあるのかなというふうに考えると、スクラップ・アンド・ビルドというような状況が、今後も加速化するのかなんていう、将来についてちょっと対策が必要であると思うのと、あともう一つはああいままとまった土地ってどれぐらいあるのかなという、私自身も全然やっぱり福島市は広過ぎて分からないところがたくさんあるのですけれども、ただディベロッパーが開発してくれるのを待っているのではなくて、こういったところを開発できますよ、どうですかというような、何かそういう福島市からの提案型の都市開発というのがあってもいいのではないのかなと思うし、それで地域がよくなるならそれにこしたことはないのではないかなと感じたところです。

以上です。

**(尾形 武委員)** 市街化調整区域の有効利用ということで、いろんな緩和措置を利用した住宅開発というものをつぶさに見ることができて大変よかったなと思います。いずれも市街化区域に隣接しているし、公共施設の1キロ以内ということで、こういった地区計画が認められて進められてきたものだと考えるところであります。若い方々にいかに定着して福島市内に住んでもらうか、そして人口流出を防ぐということにもなりますので、いずれも環境のいいところに住宅開発が進んで、しかもほぼ埋め尽くされているということなものですから、福島市内の若い方々にとってはまだまだ魅力のある地域なのかなと思いました。いずれにいたしましても、よその自治体に負けないように、福島市は何といても県北の母都市でありますので、人口減少化を食い止めるためにもこういった施設や地区計画の開発が望まれるのかなと思いました。また、防災に関してもきちんとやっていますので、不動産屋さんとか、そういったディベロッパーがその後も法律にのっとった土地開発をしているということで大変よかったなと思います。

以上です。

**(石山波恵委員)** 民間活力がイニシアチブを取って進んでいっているなということを改めて実感し、市としては市街化調整区域における商業系とか、また住宅地などいろいろ開発許可に対する市の柔軟な対応がこれからも求められるのではないかなということと、あと今日見たところはハザードマップや浸水地域が年度によって変わってきたり、見直しがされたりして、盛土で対応したり、また各1戸ずつの世帯に小さい調整用の水のタンクみたいなものがあって、あとは全体との調整でそこからみんなで割るみたいなことを初めて知って、またそこにも公園なども造ったりということも、ああ、そういうことまでちゃんと考えてやっているのだなということに気づいたことと、また小さな集落とか、住宅地の集まりなのですけれども、さらに町内会のことも出ましたけれども、コミュニティーが形成されるような取組も、行政としても建ったら終わりということではなくて、何か取り組んでいっ

てほしいなということを思いました。

以上です。

(黒沢 仁委員) 3か所見させていただいたわけですが、ある意味では全部遊休農地だったというようなことで、そういった遊休農地の解消には、やっぱりこういった地区計画というのはある程度景観とかそういったことに関しては役立つのかなというようなことで、当然そこに新しい住居の地域が出来上がるわけで、当然そこには多分利便性とか何かを考えて、若い人たちが集ってくるのかなと。一方、そこに集まることによって、一方では核家族化が進むことによって、もともと家族と一緒に暮らしていた方が独立し、そしてもう一方は高齢化で空き家になる傾向がある。そして、今一番は人口がどんどん、どんどん減少している中で、こういった地区開発計画というのは商業施設や住居系にしてもある程度は進行させていかなければならない状況もあることは理解しつつも、農振農用地も含めて市街化区域、市街化調整区域といった部分を法律に基づいて厳重に規制していくことも国土利用の根底にはやっぱりなくてはならないところもあるのかなというような思いで、コミュニティがだんだん、だんだんそうやって欠如していくというのも事実。新しくできた住宅地域も新しい若い世代だというようなことで、コミュニティといった部分が崩れていく、そして逆にその人たちが出ていった地域もそのコミュニティという部分がなくなっていくというような社会減少を食い止めながら、地域の開発というような部分を慎重に取り組んでいかななくてはならないのかなということを感じさせていただきました。

(小松良行委員) 当然このご時世、今般は工賃もかかる、あるいは分譲住宅を取得するにあたってもそれぞれにこれまで以上に地価も高くなる、また家を建てる人は建てる人で当然それなりの財産を取得するにあたってお金がかかるという中で、こういったある程度大きな開発ということと、また立地の適正化に向けて市が図られているところだったり、こうした優良地について開発行為者、いわゆる事業者が地区計画の中にうまく入って開発が進められているということでは、当然これはうまくいったケースを拝見させていただいているのだらうなというふうに思っておりまして、今後やはり都市機能区域として誰に何を言ってどうもうちょっと開発が進むようにという方向性を考えたときに、行政がそうした可能な区域に誘導するというのですかね、斎藤委員もそんな感覚なのかなというふうに思うのですが、こういう場所であればいいですよ、でなければこれほど大きな開発行為をしなければ、例えばまちの不動産屋さんが手を挙げることはできないですよ。なので、もう少しこの区域であればいいですよという中で、小さな不動産屋さんもそこに投資をして開発するとかということが容易になるように、何とか行政の力も借りながら進めていく手だてというのですかね。そうでないと今後ますますこういった大規模な開発行為というのはよっぽど会社規模の大きいところでしか請け負うことができないであろうし、だんだんまたこういう大規模に開発できるような場所というのも限られてくると思うので、今後は行政に対して都市機能としてコンパクトシティの観点にかなっている遊休用地をいかに事業者等に誘導していくような取組というのは何かあるのかどうなのか、その点が今後ど

うやって調べていったいいのかというのもあるのですが、私は課題かなというふうに思っています。ちょっと話が長くなりまして申し訳ありません。

以上です。

**(小野京子委員)** 3か所見せていただいて、調整区域であっても民間と連携を取れたことであいうふうに住宅が建つような活性化につながるのだなということが今日は分かりました。その中で行政と民間がどのように連携していく進め方、そういうものもこれから学んでいきたいなと思います。

もう一つは、調整地域をどのように計画を持って、どのように行政と話し合っ進めるものなのかなというスケジュールとか、そういうものも調査してみたいと思います。

あとは、防災関係で住宅を造るときに治水対策ということで石が並べてあったとかいうことまで、きちんと計画を持って住宅を建てるときにそこまで含めてやるということは今後のまちづくりの中の防災の対策としては大事なことなのかなと感じました。

以上です。

**(沢井和宏委員長)** ありがとうございます。

今回3か所見せていただいた大規模な開発で、開発の段階においてはやはり業者が動かないと事業が動かないということが改めて分かったということで、やはり市の役割としてはこの土地をどう開発するか、あるいは市全体をどのように都市計画をしていくかという、そういうビジョンがあって、そして開発を進めていく民間の業者との連携、開発を促していくような連携をどうしていくのかという意見が多かったように思います。それがひいては地域の人口減少を防ぐ手だてにもなるし、コミュニティの活性化にもつながっていくのかなと思います。市がどのようなビジョンを持ってやっていく、そういう今の市の課題についてどう具体的に対処していくかというのを今後やはり調べていく必要があるのかなと今聞いて感じました。特に高齢化とか、片方では空き家がいっぱい増えていく中で、空き家対策をしながらどうまちを再編していくかという視点が必要なのかななんて思いました。

あと、今日まず防災の関係を結構知り得たというのはすごくよかったかななんて思います。あれほど各家庭に貯水槽を設けて防災を食い止める工夫がなされているというのは私も初めて知りました。

**(小松良行委員)** あれは、多分貯水槽、池ばかり造ったら土地が狭くなってしまうので、だから苦肉の策なのです。本来この国内の建坪であれば貯水槽は各家庭には要らないはずなのです。ないところもあるでしょう。最初の岡部のところは広く取れているから多分ないでしょう。こっちは取れないから、家の中に持たなければならなくて、これは開発全体として要はどれだけの雨水がたまるのかということで分けざるを得なかったということのような、僕の理解はそうなのです。

**(沢井和宏委員長)** ありがとうございます。そのとおりですね。

今回の開発は、4条件の中でタイプが市街化区域と隣接したやつと、あと産業等振興型と拠点近接型の3つだけなのです。問題は、これから出てくるであろうタイプ4の既存集落型のコミュニティを形成するためのタイプの市街化調整区域を外していくという、そういう事例をどう福島市で取って

いくのかというのも一つ興味のあるところかなと思うのです。それが結局コンパクト・アンド・ネットワークシティーで周辺部のどこを拠点にするか、福島市として今適正化計画の中で支所の周りとかが挙げられていますけれども、どこを開発拠点として維持するのか、個々の地域の、この地域だけは維持していこうという、そういうビジョンが多分これから市で必要になってくるのかなと思います。

あと、そのほか全体的にありませんか。

**（尾形 武委員）**これやっぱり業者に任せてしまうとこういった事例がどんどん、どんどん増えてしまって、コンパクトシティーではなくて、あっちこっちにこういう100戸くらいの住宅団地ができるというのもいいのだけれども、市が主導してまとめるような方策も大事なのかななんて思うよね。

**（沢井和宏委員長）**都市部というか、中心部の開発は多分業者がやってくれるでしょうけれども、周辺部の拠点となる地域の開発というのは、採算性があるかどうかという部分も含めて、なかなか業者が手を出しにくい、あと大型でないという部分もあるので、小口の民間が参入する部分では、周辺部の個別的な部分というのはやっぱり市がある程度リードしていかないとなかなか、市のビジョンがないとやれない部分なのかなという感じは持ちました。やっぱりこれから、法律にのっとってやっているのでしょうけれども、市のどういうまちにしていきたいかというビジョンがはっきりしていなければなかなか進まないものなのかななんて感じました。

ありがとうございました。今日いただいた意見は、正副手元で整理させていただきまして、今後の委員会でお示ししたいと思います。

以上で現地調査に対する意見開陳については終了してよろしいですね。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

**（沢井和宏委員長）**次に、参考人招致についてを議題といたします。

前回の当局説明に対する意見開陳の内容についてお手元の資料にまとめましたので、ご覧ください。15日のやつの下のほうですね。当局説明と括弧で書いてある部分です。11月15日意見開陳内容、当局説明って書いてあります。ここにこの前の皆様からの意見をまとめてありますので、3分ほど時間を取りますので、黙読していただきたいと思います。よろしくお願いします。

【資料黙読】

**（沢井和宏委員長）**では、この資料の中の発言内容等について補足とか変更とかはありますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

**（沢井和宏委員長）**各委員からいただいたご意見の中からキーワードと思われる項目について右側の欄に抜き出しておりますので、ご覧いただければと思います。

特に多かったものとして、大きく分けて、開発許可に対する市の柔軟な運用や対応、そして需要に見合った区分、区域の見直し、市街化調整区域における商業系、工業系の開発、住民、自治振や工業、商業関係団体との協議や話し合い、そして市の発展を阻害しない土地の有効利用の5点ほど一応共通して多かった内容かなというふうにまとめさせていただきました。

これらのキーワードのほか、前回の委員会の中で、さらには閉会后にお願いいたしました記入用紙の提出により、皆様からいただいたご意見を基に、参考人に聴取すべき質問事項について正副委員長手元でまとめましたので、資料を戻っていただいて、参考人招致実施内容案についてお開きください。

1 番、日時については、前回の委員会閉会后、皆様に確保いただいております日程の中から、先方との調整の結果、令和7年1月8日水曜日午後に実施したいと思います。閉会后、改めて日程を確認させていただきたいと思います。1月7日ではお正月明けすぐの日になってしまうので、向こうにも失礼かと思って、8日にさせていただきました。参考人招致全体にかかる時間の見込みは60分から90分程度を想定しておりますが、今後の参考人との調整にもよりますけれども、説明時間及び質疑時間は正副委員長に一任いただければと思います。

2 番、参考人は、県の市街化調整区域等を所管する土木部都市計画課の担当者の方にご対応いただける旨、市都市計画課を通じてお返事をいただいております。

3 番、聴取事項についてですが、テーマとして、県北都市計画区域マスタープランと市街化調整区域における課題等についてをメインに聴取できればと思っております。主な項目としては、1 点目、県北都市計画区域マスタープランの概要について、2 点目、開発審査会基準について、3 点目、市との連携等についてとしております。

質問内容の詳細については記載のとおりであります、この件についてご意見がありましたらお述べください。

主なこの3点でよろしいでしょうか。その下に内容、方針とか、様々な課題についてとか、それぞれ小項目はつけておりますが、もう少し具体的なもの挙げる必要があるとなれば挙げていただけたらと思うのですけれども、よろしいですか。

(尾形 武委員) あと聞けばいいから。

(斎藤正臣委員) 聞いてみないと分からないですからね。

(黒沢 仁委員) 聞いているうちに聞くことも分かってくるだろうから。

(沢井和宏委員長) 1つ考えたのは、具体的な例えばこういう場合にどう対応するのだというようなある程度後から具体的な例も提示しながら説明してもらったほうがいいのかと、まだ具体的な例にならないですけれども、こういう場合、例えば市街化調整区域に家を持っていて、自分は外に出ていて、これを処分するときにするのだという具体的な方法とか、何かそういう部分も話を聞いたほうがより分かりやすいのかな。

(小松良行委員) だって、それはある程度決まっているのでしょう。取り壊してしまってからもう建てられないからとかというので、ある程度。

(尾形 武委員) 市街化区域を広げないような施策をしているわけなのだ。

(沢井和宏委員長) 県はそうなのです。

(尾形 武委員) 福島市の市街化区域内がいっぱいにならないうちは広げないよという方針だった。

そんなことではいつまでたつたってできないわけ。今日見てきたところだとか、幾らでも適地がいっぱいあるわけだから。

（沢井和宏委員長）県のマスタープランの方針を聞いて、結局市は県の方針に従ってやっていますよということなので、なかなか腰が重いところはあるのですけれども。

（斎藤正臣委員）でも、さっき委員長がおっしゃった第4パターン、あれについての考え方というのはそれこそ聞いたほうがいいのではないですか。

（沢井和宏委員長）では、それをどこかに入れますね。

（斎藤正臣委員）質疑のときとかでも全然いいです。

（石山波恵委員）あと、質問等で聞いてからという形でも大丈夫かなと思います。

（沢井和宏委員長）では、追加、修正等はなくてよろしいですか。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）では、このような内容で進めさせていただきたいと思います。

参考人招致については以上で終了いたします。

次に、行政視察の実施を議題といたします。

日程については、前回の委員会閉会后、1月28日火曜日から30日木曜日までの3日間で行う方向で委員の皆様と調整させていただきましたが、今回は視察先の候補地を正副委員長手元でまとめましたので、資料を戻っていただきまして、候補一覧をお開きください。

まず、第1番目の栃木県宇都宮市ですが、こちらは既に1月28日火曜日午前の受入れについて内諾をいただいております。課題等については、住宅郊外のスプロール化、いわゆる無秩序な市街化、都心空洞化などを背景に、公共交通の利用者減少の中で環状道路の完成、そして都心部の商業機能の郊外化、中心市街地の空き店舗増加などといった状況に対応するため、ライトレールトランジット整備と併せ、公共交通と一体となったコンパクトなまちづくりの推進が課題とされております。

右側の欄、主な取組としては、各種計画等でめり張りのある土地利用方針を位置づけるほか、立地適正化計画に合わせた開発許可制度の運用の見直し、地区計画制度の活用促進に向けた地元組織等の検討を市が支援するなどの取組を行っております。なお、立地適正化計画に関する部分は所管課が異なるため、そちらの調整は難しい旨、先方より回答がありましたので、聴取内容は主に開発許可制度の運用等に関する部分を中心になるかと考えております。またがってはなかなか難しい。

2番目の長野県塩尻市についてですが、こちらも2日目の29日水曜日午前10時からの受入れについて内諾をいただいております。課題の部分ですが、市街化調整区域で土地利用を厳しく制限してきた結果、既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行し、農林業の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になり、さらには空き地、空き家の有効活用、若い世代の呼び込み、地域コミュニティの維持、活性化に向けた土地規制の見直しが課題とされており、本市と似た状況にあると考えます。



それらに対する主な取組として、各種計画等の方針の中で、市街化調整区域の既存集落地域のコミュニティの活性化あるいは農山村地域の維持を位置づけるほか、支所または鉄道駅周辺の集落中心部に任意の生活機能維持区域を設定するなど、記載の取組がなされております。

最後の千葉県佐倉市ですが、こちらも1月30日木曜日午前の受入れについて内諾をいただいております。課題等としては、集落内の生活道路に接続する開発が増加し、交通安全上の課題や住居環境の悪化、近隣住民の苦情増加、市街化区域側で整備した下水道に都市計画税を払わないで接続する不公平感など、各種問題が顕在化しています。一方、集落維持に向けた開発緩和の継続は求められ、無秩序な開発の抑制と集落維持の両輪での取組が課題として挙げられます。

これらに対する主な取組としては、宇都宮市同様、めり張りある土地利用方針の位置づけや、地区計画や開発許可制度の使い分けの明確化、土地利用方針の実現の観点から、地区計画や開発許可制度を運用するなどの取組が行われております。

なお、タブレット端末の同フォルダー内に、これらの参考資料として、国土交通省ホームページ掲載の資料を自治体ごとに載せておりますので、後ほどご覧ください。そちらのほうの方が分かりやすいかなと思う部分もあります。ヒント集というやつですね。

以上が現時点での調整状況となります。

なお、調整の進捗状況については今後の委員会の中でもご報告したいと思いますが、この件について何かございますか。

一応3か所内諾はいただいたので、このとおりかな。問題は、冬場なので、長野県、そこがちょっと心配なのですけれども。あともう一か所候補にあったのですけれども、そこは富山だけ。富山ではない、石川だけ。

（書記）石川県能美市。

（沢井和宏委員長）あっちも結構面白い課題だなと思ったのですけれども、さすがに冬場なので、ちょっと行くのは長野県までにとどめておこうということでこの3つにしました。

では、調整を進めたいと思いますが、行政視察の実施内容については今後も正副委員長にご一任いただいてよろしいでしょうか。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）では、そのようにさせていただきます。

そのほか皆さんから何かございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）なければ、以上で建設水道常任委員会を閉会いたします。

午後3時39分                  散      会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏