

建設水道常任委員会記録

令和7年1月8日（水）午後1時21分～午後3時02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 参考人招致

福島県土木部都市計画課

総括主幹兼副課長 清野 貴裕 氏

副課長兼主任主査 櫻澤 一朝 氏

2 参考人招致に対する意見開陳

3 その他

午後1時21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いたします。

本日、三浦委員より遅れる旨の連絡がございましたので、ご報告します。

では、資料をお開きください。資料、参考人招致実施要領をお開き願います。本日は、都市計画と市街化調整区域に関する調査の一環といたしまして、この後1時30分から福島県土木部都市計画課よ

り総括主幹兼副課長、清野貴裕様、副課長兼主任主査、櫻澤一朝様を参考人としてお迎えし、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お話しいただくこととしております。また、同じく都市計画課より補助員として斎藤様、1名のご同席がございました。

参考人2名より30分ほど意見開陳をいただいた後、質疑を最大で30分ほど行うこととなっておりますので、よろしくお願いします。

改めての確認となりますが、本日の留意事項につきまして、参考人招致実施要領の2ページ、9、各委員に対する注意事項をご覧いただきたいと思います。①、参考人はあらかじめ依頼した事項について意見を準備して出席します。そのため、依頼した件以外の事項についての意見を求めた場合、委員長は委員の発言を制止することができますので、ご了承願います。

②、参考人招致は証人と異なり、委員から依頼して出席を求めるものですので、参考人に対し礼節を尽くし、追及するような質問をしないでいただきたいと思います。

③、スムーズな議事進行にご協力をお願い申し上げます。

それでは、参考人招致開始まで暫時休憩いたします。

午後1時23分 休 憩

午後1時28分 再 開

（沢井和宏委員長） 建設水道常任委員会を再開いたします。

本日の委員会は、都市計画と市街化調整区域に関する調査の一環として参考人の方のご意見を伺うため、福島県土木部都市計画課総括主幹兼副課長、清野貴裕様、副課長兼主任主査、櫻澤一朝様のご出席をいただいております。そして、補助員として、副主査の斎藤様にご出席いただいております。

なお、本日の会議の進め方ではありますが、最初の30分間で参考人から事前に依頼していた項目に関してご説明、ご意見をお述べいただきまして、その後の30分間で質疑応答という形で進めてまいります。

改めまして、清野様、櫻澤様、斎藤様におかれましては本当に年の初めの大変お忙しい中、本委員会のためにご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本委員会を代表しまして心より感謝申し上げたいと思います。そして、この私たちの所管事務調査に対しまして、忌憚のないご意見をお聞かせいただければと思っております。よろしくお願いします。

それでは、早速ご説明、ご意見をお伺いしたいと思います。

参考人の方のご発言をお願いいたします。

（櫻澤一朝参考人） 着座にて説明させていただきます。

（沢井和宏委員長） 着座でお願いします。

（櫻澤一朝参考人） 福島県土木部都市計画課の櫻澤と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。本日は、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というテ

ーマにつきましてご説明いたします。

お手元の資料もご覧いただいているということでよろしいでしょうか。では、目次のページお開きください。ご覧の内容に沿って順にご説明いたします。1番目としましては、県北都市計画区域マスタープランの概要、2番目、市街化調整区域における県の役割について、3番目、開発審査会審査基準についてでございます。なお、3番目の開発審査会審査基準につきましては、総括主幹の清野からご説明させていただきたいと思っております。

それでは、早速説明に入らせていただきますので、よろしくお願いいたします。1ページをご覧ください。1番目、県北都市計画区域マスタープランについてご説明いたします。

2ページをご覧ください。(1)、福島県内の都市計画区域についてご説明いたします。県内には21の都市計画区域が指定されております。そのうち県北を含む4つの区域につきましては、区域区分があるいわゆる線引き都市計画区域に指定されております。県全体の都市計画区域の面積につきましては、県全体の面積の約25%に相当いたします。

次の3ページをご覧ください。(2)、県北都市計画区域についてご説明いたします。県北都市計画区域につきましては、福島市のほか伊達市、桑折町、国見町の一部で構成されております。区域の面積につきましては、記載のとおりでございます。福島市の状況としましては、市全体の面積が約7万7,000ヘクタール、都市計画区域の面積は約2万3,000ヘクタール、市街化区域の面積が約5,000ヘクタールでありまして、市街化区域の面積は都市計画区域の面積の約22%となっております。

次の4ページをご覧ください。(3)、都市計画区域マスタープランについてご説明いたします。以下区域マスと呼びます。本図は、その区域マスの位置づけをイメージ化したものになります。国土交通省の公表資料の一部を引用しております。区域マスは、都市計画区域ごとに定めます。その区域マスにおいて区域区分を定めるかなどを明記いたします。さらに、その方針に沿って市町村が都市計画マスタープランを策定いたします。さらに、市町村のマスタープランに沿って個別の都市計画を定めるということになります。なお、資料に記載はございませんが、国土、県土につきましては国土利用計画法、こちらに基づいて5地域に区分するというふうになっておりまして、福島県の県土におきましても都市計画区域である都市地域、農振法に基づく農業地域、森林法に基づく森林地域、その他自然公園地域、自然保全地域、これら5地域に区分され、それぞれ指定されております。

5ページをご覧ください。区域マスに関係する都市計画法の規定についてご説明いたします。法6条の2において、都市計画マスタープランにつきましては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として規定されております。また、その2項目下、同条2項、こちらには区域区分の決定の有無、こちらを定めることが規定されております。また、同条3項、こちらには都市計画については区域マスに即したものでなければならないと規定されておまして、この都市計画とは道路ですとか用途地域、こういった個々の都市計画を指しているということになります。このため、区域マスに何をどう位置づけるかなどについては市町村などと調整の上、区域マスを定めることとしております。また、

先ほど若干触れましたが、土地利用の変更があるということになりますと、5地域区分にも関係してくるということで、特に農業地域を開発する場合には農地サイドとの調整が重要であり、関係省庁の同意なども必要となります。

6ページをご覧ください。（４）、県北都市計画区域マスタープランについてご説明いたします。直近の見直しにおきましては、一日も早い本県の復興、再生を念頭に置きながら、新たな産業の集積等による活力とにぎわいのあるまちづくり、大規模災害等を考慮した安全安心な災害に強いまちづくり、地域のコミュニティの維持に配慮したまちづくりなどを推進し、本県の都市づくりの基本理念である都市と田園地域等の共生の具現化、これらに取り組んでいく旨を明記しております。目標年次は、おおむね20年後の令和22年としております。

7ページをご覧ください。県内共通の基本方針としまして、大きく3つお示ししております。都市と田園地域等が共生する都市づくり、地域特性に応じたコンパクトな都市づくり、ひと・まち・くるまが共生する都市づくりでございます。内容につきましては、関連します以降のページでご説明いたします。

8ページをご覧ください。県北都市計画区域における都市の現状と課題についてご説明いたします。やや長文となっておりますので、主に赤い文字の部分、こちらを抜粋してご紹介いたします。①、広域的視点から見た現状と課題につきましては、1ポツ目、福島市を中心に都市機能のさらなる集積、強化を促進、町なかの魅力とにぎわいを創出、3ポツ目、交通網の充実、各拠点間の連携を強化、これらが必要であるとしております。

②、土地利用に関する現状と課題につきましては、1ポツ目、人口減少や少子高齢化で市街地の無秩序な拡大を抑制、市街地に発生する空き地や空き家の有効活用、それから3ポツ目、防災、減災等に資する都市構造の構築とコンパクトで持続可能なまちづくり、これらが必要であるとしております。

9ページをご覧ください。③、都市施設に関する現状と課題につきましては、2ポツ目、交通量の多い幹線道路の機能強化、5ポツ目、鉄道以外の公共交通では、今後高齢化社会が進行する中で、公共交通の維持、充実、6、7、8ポツ目はいずれも下水道施設等の課題、一番下のポツにつきましては安全で快適な歩行空間の形成、高齢者、障害者等の移動の円滑化等に配慮した施設づくり、これらが必要であるとしております。

④番、市街地開発事業に関する現状と課題につきましては、2ポツ目、人口減少などの動向を踏まえ、既成市街地を中心に都市機能の更新、集約を検討する必要があるとしております。

10ページをご覧ください。⑤、自然環境の整備または保全に関する現状と課題につきましては、4ポツ目、自然景観や農業景観から成る地域の原風景を後世に伝えていく、中山間地域の自然環境や多面的な機能の維持、優良な農地の保全と生産性向上、これらが必要であるとしております。以上が県北都市計画区域における都市の現状と課題であります。

あらかじめご質問いただいております早急に取り組むべき課題につきましては、今ほどご説明さ

せていただきましたとおり、どれか1つというのは非常に難しく、町なかの魅力とにぎわいの創出ですとか、人口減少、少子高齢化での空き地や空き家の有効活用、防災、減災等に資する都市構造の構築、それからコンパクトで持続可能なまちづくり、公共交通の維持、充実、それから郊外部の既存集落の維持、再生を図る、自然景観、農業景観を後世に伝える、これら全てが重要な課題であると認識しております。

11ページをご覧ください。県北都市計画区域における都市づくりの理念、こちらにつきましてご説明いたします。テーマにつきましては、活力にあふれ、豊かな自然環境と共生する、学術・文化都市であります。本ページに記載のとおり、にぎわいのある都市づくり、市街地と豊かな自然、田園が調和する都市づくり、学術、文化機能を生かした都市づくりの理念を掲げております。詳細につきましては、次ページ以降でご説明いたします。

12ページをご覧ください。具体的な取組の方向性についてご説明いたします。①、緑豊かな自然環境や田園地域等の保全につきましては、自然及び農地の保全を図るため、市街地の無秩序な拡大を抑制し、集約型都市構造への転換を図るというものであります。

②、安全安心できるまちづくりの推進につきましては、こちらも赤字の部分キーワードとしてご紹介してまいりますが、防災、減災に資するコンパクトな都市構造の構築、国土強靱化に向けた治水、治山事業等の防災対策や急傾斜地対策、下水道整備、河川改修、適切な居住誘導等による減災型都市計画の推進、それから避難場所、避難路の整備、ハザードマップの整備、これらを図るというものであります。

13ページをご覧ください。③番、生活圏の広域化に対応した交流と連携のネットワークづくりにつきましては、より一層の連携、交流の拡大、拠点間の連携の強化、都市部と田園地域等の交流の促進を図るというものであります。

④番、コミュニティの維持に配慮したまちづくりの推進につきましては、人口減少や少子高齢化で地域コミュニティの維持が困難になってきており、コミュニティの維持、再生が大きな課題であることから、市街化調整区域では必要に応じ地区計画などの仕組みを活用することで、既存集落の維持や再生を図っていくというものであります。

14ページをご覧ください。⑤、魅力とにぎわいのある中心核と成長を支える産業基盤の形成につきましては、福島市の中心市街地は多様な都市機能の充実を図る、市街地周辺部等への無秩序な拡大を防止し、まとまりのある市街地の形成を図る、医療関連産業の集積や振興を図るとともに、新たな需要や雇用が期待できる産業の集積を図るとしております。

⑥番、環境負荷の少ない脱炭素型のまちづくりの推進につきましては、市街地内での公園、緑地の整備推進等に努めるほか、山林、農地等の自然環境の保全を図るなどとしております。

⑦番、住民の暮らしを支える都市施設の整備につきましては、個別の施設整備の話となりますので、ご説明を省略させていただきます。以上が県北都市計画区域における都市づくりの理念でございます。

15ページをご覧ください。こちらは、参考までに（５）としましてコンパクト・プラス・ネットワークの狙い、国土交通省が公開しております資料からコンパクト・プラス・ネットワークの取組についてご紹介いたします。資料の中の左下、太い赤枠内、都市が抱える課題としまして、医療等の生活サービスの維持が困難になるですとか、公共交通が縮小する、中心市街地が衰退する、空き店舗が増加する、そういったことなどが挙げられております。左に米印で記載しておりますが、人口減少による市街地の空洞化が懸念される中、行政サービスの充実や効率化、持続可能性の観点などを踏まえた都市づくりが必要となっておりまいます。また、生活道路の整備や維持、交通手段の維持、道路等の除雪作業、下水道の整備や維持、市街地や郊外の空き家などへの対応、これらに対応したまちづくりを行っていく必要があるというふうに考えております。

16ページをご覧ください。こちら参考ではありますが、（６）としまして、福島市さんで策定されております空家等対策計画の中に掲載されております内容から立地適正化計画について触れさせていただきます。福島市さんでは、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを具現化するため、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療、商業などの生活を支える機能の立地誘導を推進し、将来にわたり持続可能な都市経営を目指しているとされております。国、県、市ともにこのような方向性でまちづくりを進めているということをご紹介させていただきました。

17ページをご覧ください。（７）、区域区分についてご説明いたします。市街化区域につきましては、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とすると規定されております。なお、既に市街地を形成している区域とは、都市計画法の省令８条に規定されておまして、1ヘクタール当たり40人以上である土地が連担する区域などとされており、いわゆるD I D区域及びそれら周辺を指しております。また、施行令８条のほうでは既成市街地に接続して既に市街化しつつある土地の区域とすることが定められております。

また、市街化調整区域につきましては、法７条３項におきまして市街化を抑制すべき区域と規定されております。

18ページをご覧ください。県北区域マスにおける区域区分の有無とその理由についてご説明いたします。本区域マスにおいて、本都市計画区域では区域区分を定めることとしております。こちらにつきましても事前にご質問がございました。資料中に青字で記載しております部分でございますが、適正な土地利用コントロール、自然環境と調和した土地利用とはどういうものなのか、こちらにつきまして②の判断理由を補足しながらご説明いたします。適正な土地利用コントロールにつきましては、ポツの１つ目と２つ目で補足説明をいたしますと、例えばですが、郊外のまとまった農地等で新たに住宅地などを整備する場合、新たに道路や水道、下水道等のインフラをさらに整備し、それを維持管理していくのかですとか、その開発地は将来高齢化し、空き家にならないか、公共交通はどうするのか、開発地の高齢化で福祉費が増大しないか、それらは将来まで持続可能か、市街地の人口がそちらに流出して町なかの人口密度が低下しないかなど、郊外への無秩序な市街地の拡大は引き続き懸念が

ありますので、先ほどご説明いたしましたとおり、都市の課題等を踏まえた都市づくりのためには引き続き区域区分が必要であるということでございます。ただし、地域のコミュニティの維持や移住定住などのため、地域の課題に対応する一定の開発行為や用途変更も必要と考えます。これにつきましては、無制限に市街地を拡大できるとするのではなく、現在のまちの拠点である町なかの人口も維持しつつ、都市計画法34条の規定などにに基づき、既存のインフラ等を活用しながら取り組むということとは可能ではないかと考えます。

また、もう一つのご質問で青字の自然環境と調和した土地利用につきましては、郊外は農振法などに位置づけられた重要な生産地などの土地でもありますので、自然や景観を含め、環境を侵してしまうような市街化が促進されないよう、これらの環境と調和した土地利用のためには、やはり区域区分が必要であるということでございます。

なお、③のほうに記載しておりますが、今般福島市さんと調整し、また関係する国さん等と協議した上で、市街化区域の見直しも定期的に行っております。記載の19ヘクタール増、こちらにつきましては、主に昨年度大笹生インターチェンジ周辺を市街化区域に編入した際の変更でございます。以上が区域区分についてのご説明となります。

次に、19ページをご覧ください。続きまして、2番、市街化調整区域における県の役割についてご説明いたします。

20ページをご覧ください。（1）、手続きにおける県の関わりについてご説明いたします。市が決定する都市計画につきましては、法19条3項に基づき、市は県と協議する必要があります。また、その協議においては、無秩序な市街地の拡大とならないよう、上位計画への位置づけや市の運用指針との整合、開発許可基準への適合など、都市計画法の観点で審査を行っております。さらに、地域の合意形成や周辺環境等を踏まえた計画、こちらについて市と意見交換しながら協議を進めているといった状況でございます。

また、（2）としまして、市街化調整区域の地区計画の事例、こちらについてご紹介いたします。事例は、令和5年度から令和6年度にかけてのものとなります。郡山市では4件ございまして、住居系の地区計画、それから物流系の地区計画、それぞれ2件となっております。会津若松市では物流系の1件、それから鏡石町では住居系の1件となっております。

私からの説明は以上となります。

（清野貴裕参考人）福島県土木部都市計画課の清野と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。着座にて説明をさせていただきます。

それでは、資料の21ページをご覧ください。私からは、開発審査会審査基準において、令和6年度に改正されました市街化調整区域における用途変更の緩和措置等についてご説明を申し上げます。資料の22ページをご覧ください。まず、福島県の開発審査会の審査基準について参考までにご説明を申し上げます。現在、県の基準は、資料記載のとおり20の基準がございまして、人口減少や高齢化、空き

家の増加など、社会情勢の変化に応じまして所要の改正等を行ってまいりました。なお、今回の議題の新たな基準につきましては、一番下、赤字になっております基準第20号として新設をしております。詳細は後ほどご説明申し上げます。

資料の23ページをご覧ください。次に、改正に至った経緯についてでございますが、まずこれまでの市街化調整区域における用途変更の緩和に向けた動向についてお話を申し上げます。まず、平成28年12月に国において開発許可制度運用指針を一部改正しまして、古民家の用途変更制限が緩和されたところでございます。1つ目が宿泊、飲食等の用に供する施設、2つ目が賃貸住宅への変更を可能とするものであります。これを受けまして、福島県開発審査会におきましても議論が進められまして、平成30年10月に基準第17号を改正しまして、国の運用指針の2つ目の賃貸住宅への変更を可能といたしました。また、令和6年8月には今回の議題であります基準第20号を新設しまして、国の運用指針の1つ目、宿泊、飲食等の用に供する施設への変更を可能としたものでございます。なお、令和4年11月には事務手続きの簡素化を目的としました包括承認審査基準の設定も行っているところでございます。

資料の24ページをご覧ください。新設しました基準第20号ができるまでの現行の基準につきましては、基準の第17号におきまして、既存建築物の用途変更としまして、資料の例の記載のとおり、一般住宅から一般住宅、事業用建築物から事業用建築物、このように同一用途の変更のみが可能であり、一般住宅から事業用建築物への用途変更は認められておりませんでした。今回の改正は、一般住宅から事業用建築物である宿泊、飲食等の用に供する建築物への用途を認めるものとなっております。

資料の25ページをご覧ください。こちらが今回の基準改正の具体的な内容でございます。当該基準は、基準第20号として新設をしまして、令和6年8月26日に改正されました。26ページにかけましては、その基準全てを記載してございます。

資料の25ページお戻りいただきまして、趣旨の部分ですが、目的としましては地域コミュニティの維持、再生等としております。変更後の用途は、宿泊施設または飲食店等の事業用建築物等となっております。

次に、要件の部分ですが、主に赤字の部分をご説明させていただきます。要件の1で先ほど述べました地域コミュニティの維持、再生という目的に合致をしていること、要件の2としまして、空き家が相当期間適法に使用されており、住居の用に供しないことにやむを得ない事情があること、資料26ページに進みまして、要件の4、適正な規模、構造を有し、周辺環境に悪影響を及ぼさないこと、要件5としまして、建て替えは行わないこと、要件6としまして、地元区長からの意見があること、要件7としまして、土地利用計画等との整合性が図られているということなどで、大きく7つの要件を定めたところでございます。

資料の27ページをご覧ください。期待される効果ということでございますが、近年空き家の増加が問題となっておりますが、このことによりまして地域の活力が低下し、地域のコミュニティの維持

が困難になることも懸念されているところでございます。今回の改正は宿泊施設等への用途変更を認めるものでありまして、このことにより新たな交流人口が創出されるなど、当該地域への人の流れが活発となり、地域活力の向上につながることを期待されていると考えております。また、空き家自体はその所有者において適正な管理が求められるところですが、所有者が遠方に居住しているなどにより、空き家自体を所有することを希望しないというケースも見られるかと思えます。今回の改正につきましては、一般住宅のほかに宿泊施設や飲食店などへの用途変更を可能としたことによりまして、空き家を求める側の多様なニーズにも応えるものと考えております。そのことによりまして空き家の有効活用の幅を広げるものと期待しているところでございます。

資料の28ページをご覧ください。本基準を適用しました具体的な事例でございます。令和6年11月29日に開催されました福島県の開発審査会におきまして、こちら記載の事例について審議をいたしました。当該空き家が相当期間適法に使用されており、住居の用に供しないことにやむを得ない事情があること、適正な規模、構造を有し、周辺環境に悪影響を及ぼさないこと、建て替えを行わないこと、区長からの意見や土地利用計画等との整合性が取れていると判断しまして、同日付で承認がされました。こちらは、この新たな基準を適用した県内初の事例となっております。具体的には会津若松市河東町にあります空き家を民宿兼飲食店、具体的にはそば屋と聞いております。こちらに用途変更した事例となります。対象物件としましては、写真の左側にありますいわゆる母屋、こちらが民宿兼飲食店になるところでございます。真ん中が母屋の裏側から撮った写真ということでございます。

続きまして、資料の29ページに移ります。こちらは、地域経済牽引事業に係る議題のほうでございます。地域経済牽引事業の用に供する施設と審査基準についてご説明いたします。まず、国の開発許可制度運用指針におきまして、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律、いわゆる地域未来投資促進法に定める一定の施設につきましては、開発審査会の審査基準において具体的に基準を定めることで、市街化調整区域内であっても一定の開発行為を許可しても差し支えないと定められているというところでございます。

資料の30ページをご覧ください。本県の状況としましては、地域未来投資促進法の具体的な手続きの流れをお示ししております。まずは、県が国の基本方針に基づきまして基本計画を策定した上で、国の同意が必要となっております。国の同意に基づきまして、事業者が策定する地域経済牽引事業計画を県が承認するという流れになっております。そして、現在令和6年4月1日に県内の6つの地域の基本計画が国の同意を受けております。

ご質問にありましたが、現在福島県の開発審査会の審査基準におきましては、地域経済牽引事業の用に供する施設についての基準は設けてございません。こちらにつきましては、地域未来投資促進法を理由とした開発許可について、現時点では具体的な相談事例がないということのほか、都市計画法に定めます地区計画を定めることによって、その計画の範囲内において対応が可能であると考えているというところでございます。県としましては、引き続き地域のニーズや他団体の事例等を参考に調

査研究を進めてまいります。

県からの説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。

参考人の方からのご説明、ご意見の開陳等は以上となります。

次に、質疑応答を30分間の範囲内で行いたいと思います。

それでは、ご質疑のある方はお述べください。

(小松良行委員) ご丁寧いろいろとご説明ありがとうございました。24ページからの部分で17号の既存建物の用途変更なのですが、建物の建て替えは行えないというのは、どういう理由からなのか。そういう法律だと言われればそれっきりなのですけども、もう少し詳しくご説明いただきたいなと思ったのですが。

(清野貴裕参考人) 県の開発基準の第20号の要件、ページでいいますと26ページの資料の要件5、当該空き家の建て替えは行わないことという要件入っていますが、こちらの基準を設けた理由としましては、空き家というものは地域の資源ということで、その利活用によって地域コミュニティの維持、再生を期待するということから、既存建築物である空き家の利活用をせず、新たな建物を建てるということは当該基準の趣旨に反することになるということで、既存の空き家の持ち味を生かしてというところを採用したものでございます。

(小松良行委員) その際、改修にあたって、風合いは残すのだったら、どの範囲までの改修だったら認められるのかというのは、それも基準があるのですか。

(清野貴裕参考人) 委員ご指摘のとおり、建て替えをどこまで認めるのかというのは、実はこれ以上の記載はなくて、あとは個々の判断ということになります。一例を挙げれば、雨漏りがするとか、壁が剥がれているとかという維持補修、ちょっとした内部の補修程度は認められるものと考えております。

(小松良行委員) 個別具体的な事例を出しては適正ではないのかもしれませんが、例えばフルーツライン沿いの直売店とか、農家の方々も高齢化して直売所まで手が回らないと、そういったものの例えば用途の変更なんていった場合でも、やはりそもそも直売所ですから、そんなに建物が強固に造ってあるわけではない。そうしたら、何か用途変更したいなと思っても、そこは様々な事由があっかなわれないといった事案も聞き及ぶところではありますが、もう少し、私はせっかくそこで水道も引っ張ってきてありますし、何らかの店舗というようなことであれば、大きな地域のコミュニティだったり環境にも配慮するといった点で合致すれば、例えばこういった建物の改修、建て替えについても一定程度認めていくといったことは本法から考えて無理なのだろうなということではあるのかもしれませんが、やっぱり無理なのですね。

(清野貴裕参考人) 今回初めての事例ということで、事例の蓄積がないところで、具体的にちょっとお話しすることは難しいのですが、建て替えをどこまで認めるかというところに議論がある中で、そ

れをある程度限定列挙してしまうとうまく運用できないというところもあって、そこは用途変更後の事業に応じて個々に判断すべき事案と考えております。

（尾形 武委員）ただいまの古民家を活用した事例なのですけれども、当松川地区においても使われなくなった農家住宅をそば屋にしたいということで何年か前から申請していたのですけれども、こういった法の規制があって実現しなかったわけです。昨年こういった改正があったことによって、松川、スマートインターの近くなのですけれども、水原地区においてはこういった事例を活用すればそば屋の開業も可能になるという解釈でいいのかな。

（清野貴裕参考人）福島市さんは中核市なので、市独自の開発審査会をお持ちですので、そちらのほうでこういった基準を設ければ可能かなというふうに思います。

（尾形 武委員）水原地区はご承知のようにそばまつりとか、アマチュアなのですけれども、そばを一生懸命やっている方々が多いところもあって、やりたいということもありました。

あと、15ページなのですけれども、この県北都市計画区域マスタープランの概要ということで、コンパクト・プラス・ネットワークの狙いということで、このキーワードは今後の人口減少、高齢者の増加ということで、都市が抱える課題で市街化区域を抑制しようというような、市街化区域をこれ以上拡大しないというような方向づけなのかどうかお聞きしたいのですけれども。

（櫻澤一朝参考人）一概には言えないというところはあろうかと思いますが、大きな流れとしてはまさに市街地の空洞化を抑制するといった視点でどうかということです。他方、地区計画とか、そういったことでも実現可能なものもありますし、今言ったような用途変更なんかでも実現可能なものはありますので、市街化をどのように実現していくのか、どのように抑制していくのかという話だと思いますので、市街化区域を拡大するのকাশないのかという極論についてはちょっとお答えを差し控えたいと思います。

（尾形 武委員）ご承知のように、福島市でも地区計画を利用して岡部地区とか笹谷地区とかで開発、住宅団地の造成が進められています。しかるに、やはり若い方々を定住促進させるには、新たな住宅団地を提供して、若い方々にそこに住んでいただくというような施策をすることによって人口減少化を食い止めるの一助にもなるのかなと考えられます。こういった地区計画ができる地域はよろしいのですけれども、郊外に入りますと、なかなか分家住宅以外は市街化調整区域の場合は住宅が造れないというようなことがあって、そういった区域においては国土利用計画から外れた無指定地域にしてほしいというような要望もあるわけなのですけれども、そういった要望に対しては、県として、法の規制の中で今後どのように応えられるのかなということについてお聞きしたいと思います。

（櫻澤一朝参考人）今いろんな要素が絡んでいたなと思います。まず、一番懸念されるのは、例えばまとまった農地があることでは、当然に地価が安かったり、税金の面もそうですが、確保しやすいとかということで市街化するとか、一団の住宅地が生まれたとなった場合、先ほどもちょっと触れましたが、そこに至る道路ですとか、除雪ですとか、下水道をつくるのはいいですが、維持

管理していく。そこに至る公共交通はあるのか、高齢化していき、そこも空き家になっていくかもしれない。なので、ある一定の地区計画を立てる要件を定めていて、どこでもできるというものではなくて、やはりそういった視点で地域特性に応じてできるという制度ではないかと思っています。持続可能性といった観点でいうと、当然に地価が安いので開発がしやすい、購入がしやすいということではなかなか厳しいのだらうと思います。他方、今お話があったように移住定住ですとか、そういった視点も必要だと思いますので、それはやっぱり個別の具体の箇所、それから計画性、どのような計画に基づいてやっているかが非常に重要ではないかなというふうに思います。

以上でございます。

(黒沢 仁委員) ありがとうございます。市街化調整区域内での土地利用が規制されてきたということで、それは法的な範囲の中で当然だったかと思うのですが、今ご案内のとおり人口減少あるいは高齢化といった、こういった大きな問題が、やっぱり担い手の不足とかに伴って空き地や空き家がだんだん、だんだん増えてきている状況の中で、先ほど来から話に出ている若い世代の人をどのようにして取り込んだり、あるいは地域の実情に合った地域計画を立てて、そこで有効な土地利用を図っていかなければならない、地域のコミュニティーを守っていかなければならないといった、そういった時期がまさしく今到来しているのではないかと考える中において、地区計画を策定する上において、地区のそういった特性とか、やっぱり地域住民のそういった声をうまく反映させる、そういった仕組みとか方法があればちょっと教えていただければ。

(櫻澤一朝参考人) 今最後お話をあつたうまく取り込んでいくというところの中で、こういったケースのものを取り込んでいくかということがやはり非常に重要ではないかなと思います。1つは、やっぱり福島市の中でこういった合意形成でどこにどんなものを配置していくか、グランドデザイン、そういったものは1つ必要だろうと。要するにそういった声とかも当然に必要ではありますが、区域マスタープランでもそうです。市の都市計画マスタープランでもそうですが、こういった計画性を持ってやっていくのか、そういった視点がやはり必要なのではないかなというのが私の考えるところではあります。地区計画に一定の要件があるというのは、例えばですけれども、福島市さんであれば福島市さんが国の都市計画運用指針とか、県の指針なんかを参考にしながら市の基準を策定されていると思いますが、やっぱり駅が近いですとか、市街化調整区域に隣接しているですとか、そういったある程度一定の要件があれば市街化しても持続可能的なのではないかですとか、利用価値が高まっていくのではないかですとか、そういった視点がやはりあるのではないかなと思いますので、全てのエリアでということはやはり中心市街地、当然先ほども言ったように、市街地の中でやるよりは初期投資、土地を購入する人とか家を買う人はいるかもしれませんが、やはり長い目で見たときの行政側のサービスもそうですし、民間サービスもそうです。そういったものがすごく圧迫されてきたり、持続可能的でなくなり、なぜこうしてしまったのだらうみたいになってしまっただけではよくないということがありますので、その辺りを十分に考えた上で、地区計画をどこに策定するかということが重要な

ではないかと思います。

以上です。

(黒沢 仁委員) いつも言うのですけれども、福島市の発展を阻害しないような土地利用の在り方というような部分を、やっぱり地域が求める地区計画といった部分をうまくつくり上げていくことが必要なのかなというような部分改めて感じたところです。ありがとうございました。

(小野京子委員) 18ページなのですが、区分を直したりすることなのなのですが、福島市は自然環境とか農地が多いということで、よく大笹生の方とお話すると、道の駅とか工業団地ができていますので、皆さんからここに人が住んでくれるといいなという声もあるのです。ここに自然環境と調和した土地利用を図り、適正な土地利用コントロールを行うとあるのですが、コントロールを行うというのはどういうことか、ちょっと具体的に分ければお願いしたいのですが。

(櫻澤一朝参考人) ここで表している土地利用コントロールというのは、区域区分のことです。市街化調整区域ですので、一定のということでございますが、地区計画の策定、都市計画決定は市さんに権限がございますので、その中でどのようにお考えになって、どういうまちづくりをしていくかによってくると思います。今委員のほうからお話がいったように、大笹生インターの周りをどうしていくかということを議論する、それは市の当局や地域住民も含めて議論していったら、どういうまちを、地区計画であればどういった地区計画か。大笹生であれば、インター近くなので、ああいった工業団地の、物流とか、そういった地区計画もありますし、当然その場所、場所に応じて住宅系建築の計画を張るとかもありますので、そこを県のほうで何か一概にいいとか悪いとか、そういったのではないというふうに考えておりますので、これがどのように合意形成が図られて、どういう計画に基づいてやっていくのかということが重要なのではないかと思います。

(小野京子委員) そうしますと、市でそういうまちづくりにどういうふうに生かしていくか決めて、そこだと県の関わりというのはあるのですか。

(櫻澤一朝参考人) 今ほどご紹介していました県北都市計画区域マスタープランの中にどのように反映させていくかということで、こちらは関係する市町村、県北であれば市町とどのように区域マスタープランをつくっていくか、区域マスタープランに基づいて市が市のマスタープランをつくるようになりますので、県のマスタープランにどのように反映させていくか。それは市当局と我々もしっかりと議論をしながらつくっていくという形にしております。個別の都市計画はそういったものにそごがあってはいけないというような決まりがありますので、区域マスタープランの次期改定の際にはどういったランドデザインでやっていくのかというのを反映させることが重要ではないかと思っています。

(斎藤正臣委員) ご説明ありがとうございました。先ほど来からお話が出ている地区計画についてちょっと伺いたいのなのですが、市街化調整区域における地区計画、市町村が定めたい、もしくは定める地区計画に対して福島県はどの程度関与するべきだというふうに考えているのか、ちょっと

雑駁な質問で大変恐縮なのですが、何かそういった指針があるのであればご教示いただきたいと思います。

（櫻澤一朝参考人）資料の20ページ、基本的には地区計画に限らず福島市さんが決定する都市計画については県と協議するというふうにはなっております。その点において、福島市さんですと市で地区計画の運用基準を持っています。まず、そちらに合致しているかの確認ですとか、あとはいずれその地区計画で開発を行うわけですから、開発許可基準に適合しているかですとか、あと先ほども申しましたとおり、市のマスタープランにはその場所の使われ方がどう位置づけられているか、それから県の区域マスタープランにはどのように位置づけられているか、今言ったような4点ほどの中にやはりそごがあれば、そこはもともと計画していたものと違う、市全体で合意形成を図った土地利用の仕方、もしくは県北都市計画の中でどうしていくかといった合意形成が図られてつくられたプランと違うことをしてしまう、こういったことがないかというような視点、そういった関わりだと思っています。

（斎藤正臣委員）ご丁寧にありがとうございました。よく分かりました。今の話を聞くと、上下の計画とそごがないかであったりとか、法的にクリアできているのかであったりとか、どちらかということその市町村の地区計画には福島県というのは最低限の関わり方というか、ちょっと言い方はあれなのですが、どちらかということおやりになりたいのは市町村であって、その市町村の考えの中で地域の実情であったりとか、そういったものを鑑みて、県としては上下の計画にそごがなければいいのではないかなみたいな、いいのではないかなという言い方も何かちょっとおかしいのですが、そういう関わりであることが分かりました。どうもありがとうございました。

あとは、一般市民感覚の質問になってしまうかもしれませんが、福島市においてなかなかよその県内の中核市等に比べてもうまく開発できていないのではないかなとか、うまく商業地域になっていないのではないかなとか、何か空き地がたくさんあるなとか、そういうイメージを持っている方がたくさんいらっしゃると思うのです。私もそういう声は実際聞きますし、この福島市の実情というものを福島県としてはどのように認識されて、どのように、もっとこうできるのではないかなとか、こうすべきだとか、もしそういった何か見解をお持ちでしたらご披露いただければと思います。

（櫻澤一朝参考人）非常に高度なご質問ではなからうかと思います。福島市さんの当局なり委員の皆様は、今まさに一生懸命やっているところではないかなというふうに思っております。今は過渡期といえますか、いわゆる駅前の東西の問題、再開発やイトーヨーカドーしかり、自由通路など。それからちょっと郊外の話で、南矢野目とか、いろいろなものが形になりつつあったり、大笹生インターではかなり進んでいるような状況があったりとかということで、全てが回っていけば好循環になっていくのではないかな、ほこみちなどソフト的な、一見大きな投資がないかもしれませんが、いわゆる歩行空間を使ったにぎわいの創出、ウォーカブルともいえますけれども、そういった中心市街地での取組というのは今まさに積極的に取り組まれている。あと、先日新聞でも拝見しましたが、蓬萊ショッピ

ングセンターとかでも、いわゆる既成市街地だと思うのですが、ああいったところもいろいろ取り組まれているということで、広範に懸命に取り組まれているところではないかと思っております。こういったものが一つ一つ、形になって実現していけばその先にはと思うところではあります。引き続き、こういった取組を続けていくことが重要だと思いますし、少し戻りますが、あまり郊外のほうに広がっていきますと、やはり中心市街地では、にぎわいとか活性化という面で人口密度というのはある程度必要だと思っております。そういった視点で取り組んでいかれるとよいのではないかと思います。概念的なお話で申し訳ありません。

（小松良行委員） 震災以降、福島を離れる人もあれば、逆に福島の復興、再生のために起業したい人たちもたくさんいるのですが、やはり工場を誘致しようとしても場所がないというようなことで、今般こうした大笹生地区の再開発では大変ご協力いただき、ありがたく、1区、2区と着実に集積が図られようとしていますけれども、もうちょっと小規模なところで、さらには交通の利便性のいいところ、特に見渡してもそうなのですけれども、13号線や、あるいは今後西道路の南伸もそうですけれども、こういった利便性のいいようなところにももう少し立地しやすいような誘導を図れないものか、現状とすれば今言った農地法やこうした区域の設定によって立地がかなわないといった状況もあるのだと思います。そういった本市の課題に対して県としては、何かアドバイスといいますか、こういうようなことでやってみたらいいのではないかといいようなものがありましたらご教示賜ればと思ったのですけれども。

（櫻澤一朝参考人） こちらも特効薬的といいますか、なかなかこうすればよいということは申し上げにくいですが、工業団地ですと、先ほどお話がありました未来法の関係ですとか、地区計画もそうですけれども、可能な場所かどうかということ、あとは当然やはり大きなファクターになるのが農地との調整。そういった視点で、全てがある程度問題なく進められるような場所であったり、作るものであったりということが重要になってくるので、一概にこういうふうにすればできるというのが言えません。やはり、未来法についても農地との調整がなくなるわけではないと承知しております。そういった様々なハードルをクリアしなければならないというのがつくるサイドの現状ではないかなという認識は持っております。

（尾形 武委員） 23ページの市街化調整区域における制限緩和の動向ということで、開発審査会の基準が年度ごとに改正されてきたわけなのですけれども、これらの完成はあくまでも国の法改正とか基準に沿った改正なのか、それとも福島県が独自に決めた改正の事柄なのかちょっとお聞きしたいのですけれども。

（清野貴裕参考人） 資料の23ページですが、平成28年12月に国の開発許可制度運用指針が示されておりまして、ここに古民家について、2つの利用ができるという改正がされたところで、その当時も県では議論したのですが、なかなかそういったニーズがなかったということもあって、その後いろいろ議論を積み重ねた結果、地域の実情等も踏まえまして、県も国の指針に合わせて改正を進めたという

ところでございます。

(尾形 武委員) そうすると、福島県独自でこういった開発審査会の基準の緩和とか、そういうのは進められるものなのか、それとも国の基準にあくまでも沿ったものでないと駄目なものなのかということなのですけども、これらの件に関してはいかがですか。

(清野貴裕参考人) 国の指針が出て、それを基にやっていくというのは基本ですが、多分それぞれの県の実情、地域のニーズ等があるので、そこはいろいろ議論を深めながら新たな基準をつくるということとは可能かと思います。

(尾形 武委員) ひとつよろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございました。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。

時間が30分を過ぎましたので、参考人への質疑については終了いたします。

以上で予定しておりました参考人招致は終了いたしました。

清野様、櫻澤様、斎藤様におかれましては、大変忙しい中ご丁寧にご説明いただきまして、本当にありがとうございました。私たち、当委員会でも1月下旬には先進地の事例視察をしまして、これから宇都宮市と、あと塩尻市、それから佐倉市に視察に行つてまいります。今日のこの話合いの中でどういう視点で物を見ていったらいいのかが大分明らかになってきたかなと思っております。本当にありがとうございました。委員会を代表しまして心より御礼申し上げます。本当に今日はありがとうございました。

それでは、参考人退席のため、委員会を暫時休憩いたします。

午後2時36分 休 憩

午後2時41分 再 開

(沢井和宏委員長) 建設水道委員会を再開いたします。

参考人招致に対する意見開陳を議題といたします。

それでは、本日の参考人招致に対する各委員のご意見をお伺ひしたいと思います。

(黒沢 仁委員) 市街化調整区域の土地利用というような部分で、当然制限はされてきたというような部分ですよね。先ほども申し上げたとおり、当然人口減少だの高齢化でやっぱり後継者とか担い手が、特に農地なんていうのは今後どういうふうにしていったらいいかというような部分で、農地の空き地というのかな、あとは空き家も含めてだんだん、だんだん増えていくわけですよね。そういった利用の仕方については規制緩和がされつつあるのですけれども、やっぱりそこでその地域のいわゆるコンパクト・プラス・ネットワークと言っていた部分で、地域がどういうふうに関わっていくか、地区計画の担い手はやっぱり地域全体だという中で、工業団地においては可能なのだけれども、今ある程度景気が回復した中で、やっぱり小さな工場とか、いろんなそういう企業が土地を求めて来ると思っています。先ほど言ったとおり、当然南伸とか北伸によってそういった地域が今後発生する。ただ、人

口減少とか雇用の確保といった部分で大変厳しいような状況下ではあるかと思いますが、地域全体で考えながらそういった企業とか、あるいはその企業に従事する方の住宅の確保を今後地区計画の中において地域全体で取り組んでいく必要性が今大変高まっているのではないかなというように思いでお聞かせいただきました。

以上です。

（小松良行委員） やっぱり難しい問題です。結局は土地の利活用というふうなところでは当然開発の所管外の農地法の関連がどうしても出てくるというふうなところで、結局規制するというお立場の方々なので、当然なのだというふうに思いますけれども、我々は空いた農地であつたりをいかに利活用して、そこで、今日の民報新聞だったかな、農業系の工場誘致とか、そんなことが可能になってくるのだなというふうなところはあるのですけれども、限定的なのです。特に福島の場合は開発審査会の審査要件を見てもそうですけれども、いわきなんかから比べれば非常に厳しい状況にあつたりで、そんな中で要するにタイムリーに今求められているものに、しかも若い働き手の確保は、市外、県外への流出を防ぐためには働く場所を提供しなければならないので、そうした起業する人たちあるいは工場を誘致したいと思う人たちにタイムリーに対応できるような方策をさらに検討、研究を進めていく必要があるのだなと今回は受け止め、その中で本来であれば市と連携しながら、同じ土俵の上で膝を突き合わせてこうやったらうまくいくかねなんていうふうになるような調査になればよかったのですけれども、参考人招致でもそういうことができなかったのも、何とも言えないところではあるのですが、今後調査を進めていくにあたって、視察も含めて、そうした課題について研究、検討を進めていく必要がある、このように感じたところでした。

以上です。

（小野京子委員） 私のほうは、福島市は市街地の周辺に優良な農地があるということで、農地を生かしたものの、道の駅がああいうふうにやっているの、福島市ではどのような地域計画をやっているのかということが大事になっていく中で、この区域マスタープランができるというお話もあつたので、やっぱり地域ごとに計画を立てていきながら都市計画を推進していくというのがすごく大事だなと感じました。中心市街地の活性化とか、あと地域を外れてあまりつukらないほうがいいというお話もあつたのですけれども、やっぱり地域を外れたところにも生かせる場所はあるので、市も地域計画の重要性というか、そういうものを考えながら、地域との話し合いとかそういうものを進めながら計画を推進することが大事だなということが分かりました。

以上でございます。

（三浦由美子委員） 今日はお話を聞くだけで終わってしまいましたが、やはり将来を考えて、コンパクトな、そして効率的な市政運営、県の運営をしていかななくてはならないという現実的な状況を踏まえてやっていかななくてはならないという規制でもあるのかなというふうにも思いましたし、ただ福島市として今後やはり縮小していくのではなくて、より若い人たちを含めた活性化をした福島市にして

いかなくなくてはならないと考えると、他の委員からの質問の中から知り得たのは、やはり地域と行政での話合いの中で、この地域はどういうふうに活性化していきたい、将来は県の基準をよく理解した中で、こういうふうにしていきたいのだというものをクリアできるような明確な目標というのをしっかり地域と行政が話し合いながら、自分たちの地域をよくしていくための話をして、そして将来に向けたマスタープランというか、計画を練った上でやっぱり承認に持っていくという形の計画性はとても必要であって、現実的に持っていくにはそうでなければならないのかなというふうに私の中で腑に落ちた形でもありました。ただ、本当に地域の場所だけではなくて、今岡部地区とか、そういったところでできた新しい人口が増えるというような将来が見えるところも、今度は道路関係であったりとか、そういう交通関係も総合的にやはり活性化の一つにもなっていくので、プラスアルファでそういう交通的なものも考えて、動きのいいコンパクトに使いやすい、生活しやすい福島市にしていかなくなくてはならないのかなというふうに考えた次第です。今日は大変勉強させていただいてよかったと思っています。

以上です。

（斎藤正臣委員） 質問してご回答いただいたとおりなのですが、ここ福島市をよりよい都市にしていくためには、福島市としては地区計画というその手法を最大限に生かすべきであって、聴取したところ、福島県の関わりというのは本当に上位法から外れていないかとか、その程度でしかなくて、はっきり言って最低限の関わり方しかしていない。福島県が許可しないのですというような話は、今話を聞いた上ではそんな話は全く通用しないと私は思っていて、福島市が本当に中核市としてこの都市をどういうふうによくするために地区計画に落とし込むのだという、そこが必要だし、それができればよりよい都市になっていくような話をお伺いできたので、そこについて福島市はしっかり取り組んでいかなければいけないというふうに私は思います。

以上です。

（尾形 武委員） 県の都市計画に対する担当課の理念とか、こういう基準とかを聞いたというのは非常によかったなと思いました。県は市町村に対する、国の方針とか、そういったものを県の条例に反映させて市町村を導くシステムにある以上、やはり県も国の方針に即したものでなくて、その地域とか県の風土に合ったような都市計画とか土地の利用計画もあってしかるべきなのかなと思いました。こういった都市計画は都市と田園との共生が一番の目的かなということで、片方の都市はどんどん開発が見込まれるわけなのですけれども、両輪の片方である田園地帯の発展はなかなか農業の担い手がないとか、農業要件が厳しいとかで遊休農地が増えてきているような状況もあるので、そういった意味で土地の有効利用を図る上ではやはりもっと柔軟な政策も大事になって、目的の一つである人口減少化を見据えて規制を厳しくしているのだというのではなくて、発想が逆転して、人口減少化を防ぐためにやはり住みやすい環境とか土地の有効利用も考えていかないと、なかなか人口減少化に向かって規制、これ以上市街化を増やすと空洞化が進むとか、いろんな弊害がありますけれども、これは自

然の流れであって、人は住みやすいところに住むわけだから、空洞化はなぜ起きるのだという、やはり郊外のほうが住みやすいから、空洞化が起きるわけだと思いますし、高齢化でだんだん自然に空洞化が起きるような状況もあるので、やはり都市政策というのはその時代、その時代で流動的に考えていってもいいのかなと思いました。

また、開発審査会の基準がだんだん緩和されてきていますし、空き家対策ということでいろんな用途にも今後できるということになったのは大変よい。今までですと、さっきの話に戻るけれども、そば屋さんを農家住宅でやるにもちっとも許可が下りないのだということで投げた人もいたので、そういった面も改善されてきたものと思いますので、時代に即していろんな用途とか使い方をやはり今後とも柔軟に都市政策を考えていくべきなのかなと思います。

また、地区計画で住宅団地やら工業団地やらを造れば、どういうわけか新しい住宅団地にはやはり人は埋まるのだよね。若い人が定着する、若い世代が定着すれば人口減少化を防ぐ手助けにもなるので、福島市はやはり市街化都市を本当に一生懸命まちとして、県北の母都市として発展するためにはいろんな面で都市政策を考えていく必要があるのではないかと思います。

以上です。

（石山波恵委員） 改めて区域区分で市街化区域と市街化調整区域の部分で同じ空き家とかでも扱いが全然違うということと、あとやはり規制が市街化調整区域における制限緩和が平成28年から今回4回行われて、その時代、時代に合ったものを取り入れて少しずつ改正されて、去年、令和6年8月に基準第20号というところの空き家の用途変更が新しくできたので、緩和されたことによって市民の人がもう少し地域としてこれをどう利用できるのかというところは注視していきたいなと思ったし、やはり一口に言って本当に奥が深いというか、難しい問題の一つでもあるなと思ったので、また視察等に行くときにこちらの事例のところをよく私たちのも比べながら、また質問とかに役立てていきたいなと思いました。

以上です。

（沢井和宏委員長） ありがとうございます。今日お話しができて、本当に質疑応答の中で大分視点というか、明らかになってきた部分があるのかなと思っております。とにかくやはりコンパクト・アンド・ネットワークシティに向けての何が違うのかって、やはり先ほどおっしゃられたのですけれども、県とか国はもう何十年も先を見据えて、人口が少なくなった時点でのインフラ整備とか何かについても心配してイメージをつくっている。ところが、今現在はまだまだ人が住んでいる状態の中で、それまで導くのにかなりのハードルもあるし、課題もあるのだけれども、そこがなかなか見えないので、私も随分都市計画審議会の中で農地振興とコンパクトシティの矛盾はないのですかって大分質問したことあるのですけれども、そこがやっぱり見えてこないのです。それで、無秩序な都市化、市街化は防ぐのだという、何が無秩序なのかっていういろいろ答弁を聞いている中で、やはりインフラを新たに整備しないとならないような状況が無秩序に当てはまるのだなというのが分かって、だから最

後に小松さんが質問したように、それほど大規模ではなくて、例えばインフラはここまで来ているのに、その隣の土地を1区画だけ開発してちょうだいって、そういう小規模な開発が私はできないものだと思っていましたのですけれども、これからコンパクトシティになるその前段として、やはり今見ている手だてをやっていかななくてはならないのかなと思っております。

皆さんから出た地区計画なのですけれども、あれも結局地区計画は企業側から提案されたのが地区計画。何となく地区計画というと地区ごとに独自に計画を出して、いろいろ開発について出しているような計画に見えますけれども、あれは全く企業が出して、それが県とか市に相談して、その3者の中で相談をして、煮詰まっていった計画が決まるものであって、だから行政区単位ごとにコンパクトシティ、支所周辺に家を集めましょうとかという計画がコンパクトシティの中にありますけれども、だったら支所単位ぐらいに、支所がつくった地区計画、都市計画みたいなのもあってしかるべきなのだと思うのです。そこには地区の人がいろいろ、ここは人があんまり住まなくなったから、こっちに、それはやむを得ないでしょう、そういう話合いができるのだからどうか分からないにせよ、遠い将来に向けてはその地区の人たちが自分たちの土地で歩いて生活できるような、そういう都市計画をつくるにはどうしたらいいかというのは、地元の人そういう計画もやはり必要なのではないか。それに乗かって企業がその地区、その地区によって一緒に合わせていかないと、やはり地区が置いてきぼりを食らうような感じがしました。だから、今回視察に行くところでそういう福島市よりも一歩でも二歩でも進んでそういう計画の運用とかしているところがあれば面白いかななんて思っております。

まとめにならないのですけれども、視察ではいろいろお世話になりますけれども、よろしくお願いします。

このほかご意見はありますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) なければ、本日いただいたご意見については、正副委員長手元で内容を整理させていただき、今後の委員会の中でお示しさせていただきたいと思います。

以上で参考人招致に対する意見開陳を終了いたします。

正副委員長からは以上ですが、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02分 散 会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏