

建設水道常任委員会記録

令和7年2月13日（木）午前9時59分～午前10時57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 行政視察に対する意見開陳について
- 2 調査全般にわたる意見開陳について
- 3 今後の調査の進め方について
- 4 その他

午前9時59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きます。

初めに、行政視察に対する意見開陳についてを議題といたします。1月28日から30日にかけて実施しました行政視察においては、宇都宮市、塩尻市、佐倉市の3市において地域の実情に即した土地利用に関する取組についてをテーマにそれぞれ説明を聴取してまいりました。

そこで、早速ではございますが、行政視察で聴取した各市の先進的な取組について、各委員からご意見をいただきたいと思います。各市ばらばらではなくて、3市まとめて、ある程度視点ごとにご意

見をいただければいいかなと思います。この市ではこうだ、この市ではこうだったというふうな、どの市の事実に基づいてこういう意見ですというようなことを述べていただければと思います。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、いつもと反対回りで、尾形委員からお願いします。

(尾形 武委員) まず、宇都宮市は、ご存じのように大きな市、人口を抱えていますので、いろんな意味で東京の首都圏が近いということで、地区計画なども計画的に取り組んでいたのかなと思っています。今後やはり人口減少化を控えて、過度な開発は避けたいというのが3市とも共通した方針のかななんて思いました。我々の意に反して、そういう意味で市街化調整区域を何とか開発したいなという気持ちはあったわけなのですけれども、今後の展望を見据えた地区計画ということでコンパクトシティーを目指しているのが3市とも共通の行政視察であったのかなと思いました。それぞれ市の取り組み方が違いますので、本市といたしましてもいろんな緩和措置をして地区計画を進めておりますけれども、そういう意味では大変塩尻市、佐倉市ともども参考になったなと思いました。

以上です。

(斎藤正臣委員) 3市共通なのですけれども、地区計画というものを宇都宮と塩尻のほうでは定めていたと思います。これは、行政が主体的となってこの地域をどうしたいのだというような、そういう思いがある行政側からのプッシュ型の市街化調整区域の活用であったと思います。行政としてどういうふうにしたいのかという意思是、本市においては残念ながら見えない。その部分をどうにかしなければ。一方、佐倉市のほうでは地区計画というのはあまり定めておらず、条例によって薄く広く緩和措置を設けている。その現状を維持しつつ、住んでいる方が建て替え等を簡単にできるような、そういう考え方もあるのだなと思ったところです。

取りあえず以上です。

(三浦由美子委員) 先ほど斎藤委員がおっしゃったように、宇都宮市、あとは塩尻市とも、やはり地区計画のほうをしっかりとつくられているなという印象が深かったのと、あと宇都宮市はやはり大規模というか、大きな都市でもありますので、交通とか、そういうたらも早いうちから都市の計画として進められていて、やはり印象的だったのは、通常駅から出る交通にプラス3環状ということで、放射線状に全体を大中小というふうな感じで横のつながりもつくるという交通ネットワークなんかも整備されているので、より大きいところであってもうまく都市というか、まとまりやすい地区にしているというところが印象的でした。

また、大きい都市であっても県とのつながりをすごく密にしていらっしゃるのが地区計画、あそこまで大きいとなかなかまとまりにくいかと思ったのですけれども、地区計画なんかも自治会の同意をしっかり要件に入れて、同意の下にということで、大規模ではあるけれども、積極的に進めているという印象がありました。また、塩尻市の場合は地区計画というものを一生懸命しながら、自分たちの

中では線引き制度というものを取り入れて、10年以内に優先的に、かつ計画的にという計画を基に進めてきて、産業の誘導地区、あとは生活の機能維持区域なんていうふうに分けながら、本当に計画的にされているなということが大変関心のあったところです。

また、最後に伺いました佐倉市の場合は、本当に完璧に出来上がっているなというふうな、その場で小松委員もおっしゃっていましたけれども、本当に政策にのっとって計画的にきちんとされていて、もう何も言うことはないのではないかというような感じではありましたけれども、やはり自分たちの地域をどうやって保持していくかというか、維持して継続していく、あとは何か人口の減少もそんなに増減があまりないようなところで考えていらっしゃるようだったので、地域の特性の歴史文化のことであったりとか、子育て世帯を安定した形で支援していくということを基準にして、市街化調整区域も結局は自分たちの鉄道の動線の中に置いているので、そういった中では8割がそこに住んでいらっしゃるというふうなすばらしいところでもあったので、そこを何とかうまく生かしていくという考え方方が大変すばらしく、やはり全体的な考えると、場所をつくって、そこに建物を建てるだけではなくて、その周りの道路とか、そういうた全般的なところを見て計画を立てていくという、そういったところもすばらしい考え方だなと思って感心して帰ってまいりました。何かそういったところも福島市に取り入れられるような考え方であつたらいいなというふうに思いました。

以上です。

(小野京子委員) 最初に、宇都宮市のほうはむやみに市街地を広げないということで、身近な地域の拠点の働きとか魅力を高めた公共交通を使いながらまちづくりをやっているということは大事だなと思います。その中で、地区計画の活用をされていて、移住地形成とかは地域住民と、あと新しい住民の方とも取り組んでいるということ、やっぱり新しい人も入れて一緒に考えていくということはいいことだなと思いました。移住を誘導するときに、支援の補助制度とか、そういうものと、あとアドバイザー派遣をして、みんなで専門家の方の話を聞きながら考えていくということも大事だなということがありました。あと、土地利用の考え方としては、郊外でも安心して暮らせるように考えるとか、また自然とか農業のほうも、農家の住宅も残していくようなコミュニティーを維持していくまちづくりをやっているということも、福島もやっぱり農家の方がいるので、そういうことも必要だなと思いました。

塩尻のほうは、コンパクトシティ・プラス・ネットワークという都市構造を考えていて、空き家の利活用ということもありますし、そういうふうなものをきちんと決めた上で都市の考えを進めるのも大事だなと思います。塩尻でも地区計画制度の活用方針を出してありますし、空き家、空き地の対策とか、あと集落外の移住、定住を可能にするとか、あと手続きの簡素化、そういうものも地区計画制度の中でつくられることはいいことだなと思いました。

あとは、佐倉市のほうは、地域拠点内の公益のサービスの維持とか確保、あと回遊性とか、そういうにぎわいの創出も考えて市街地調整区域で取り組まれているということで、また公共交通ネットワ

ークの形成、また今までと同じく農村集落の定住促進というのも考えているということで、福島でも学ぶことがあるなと思いました。あとは、マスターplanで土地利用の土地計画をつくられていて、土地利用の方針をきちんとつくられている市ということで、きちんと住宅施策の転入促進とか転出抑制、また空き家と空き地のバンク、そういうものを地域住民と協調して生活できるように考えているということで、今使えるものも使っていきながら土地利用を考えているなということを学ばせていただきました。やっぱり空き家は福島も増えておりますので、そこも土地計画の中に入れるのも一つかなと思いました。

以上です。

(小松良行委員) 宇都宮市ですが、ネットワーク型コンパクトシティーの実現に向けて都市再生特別措置法に基づく地域拠点を明確化し、都市機能誘導区域を11か所配置、また市街化調整区域の旧町村の中心となる7か所配置して、地域拠点には医療、福祉、子育て支援、商業等誘導施設立地への補助制度、さらにはマイホーム取得支援事業補助も設けて積極的に誘導を行ってきました。調整区域の地区計画制度の活用に際してはNCC推進課を通じて出前講座や専門アドバイザーの派遣制度などもあって、地区計画制度の活用を支援していました。宇都宮は大都市ですから、LRTとか、これは交通ネットワークですけれども、バスもLRTを基軸とした交通ネットワークの形成に向けて取組も進んでおりまして、NCC形成ビジョンを着実に進めてきており、大変参考とすべきだと感じました。

塩尻市につきましては、市街化調整区域における高齢化、また子や孫が転出し、人口減少が著しいことから、既存集落型地区計画で11集落20区域を指定既存集落に指定し、地域が主体の提案性による地区計画を策定し、助成制度、これはコンサル料だったと思いますけれども、実施しておりました。また、32条12号区域の範囲では、集落の土地利用が容易となって、農家分家以外の移住が可能となるなど、これは開発審査会を設けていないことから手続きの簡素化も図られているとのことでありました。

佐倉市につきましては、安定した雇用と活力ある産業の維持、確保において市街化の抑制を基本としながらも、適正な土地利用の許容と誘導を検討しておりました。地区計画でインターチェンジ周辺の土地利用の推進や国道51号また国道296号等の広域基幹道路、幹線道路の沿線にふさわしい土地利用を立地適正化計画により独自に区域指定されていました。市街化調整区域における地区計画ガイドラインがちゃんと示されていて、その運用、活用が適正に図られるよう努めていることが大変印象的で、また詳しく話を聞くことはできませんでしたけれども、転入につながる住宅施策である空き家、空き地バンク事業や補助メニューも大変充実していたという点がとても参考にすべきだったかなというふうに感じております。

以上です。

(黒沢 仁委員) 抽象的な表現になってしまうのかも分からないですけれども、各3市とも根本にあるのは人口減少であり、高齢化社会であると。その中で、いわゆる調整区域の中で土地利用を制限し

てきた結果、やっぱり空き地の増大、あるいは地域コミュニケーションが取られなくなる。特に農地においては遊休農地が増える、後継者がいないというような流れの中で、有効的な土地利用を図っていかなければならぬといった課題に3市とも直面しながら、その中で若者を誘導したり、あるいは雇用を生むための産業を興したりするのに、やっぱりめり張りのある土地利用といった部分をどの自治体においても検討されているというようなことで、福島市もそういった問題が今浮き彫りになっていると感じました。今隣の優秀な委員が全て申し述べてくれたのだろうと思うのですけれども、宇都宮市なんかはNCC、ネットワーク、コンパクトシティーというような部分で、ある程度誘導する施策によってそういう住居の集約とか、あるいは地域コミュニティの活力を図るため地区計画、いわゆる39自治会でいろんな市民参加を催しながら土地の利用を考えている。いわゆる自治会の同意をもって、そういう地区計画を立てているということありました。

あとは、塩尻市につきましては、6万5,000人の中で当時線引きする、意義があったのかなというような部分でご質問はさせていただいたわけでございますが、地区計画のルールをしっかりと活用して、地域の提案型、あるいは住民合意による形成といった部分で南北に長い10地区の土地利用をうまく誘導していくようなコミュニケーションをしっかりと図りながら進めているのだというところがありました。

あと、最後は佐倉市だね。佐倉市については、皆さん申し上げているとおり、農村集落も広く存在するというような部分では、農業を支える施設の維持とか支援とかにも力を注いでいる反面、やっぱり地区の計画、ガイドライン、運用基準によって、抑制を基本としながら居住を誘導していくといった部分で、適当な規模なんかを考えながら計画を促進しているといった部分が特徴的だったなどいうようなことです。

以上です。

(石山波恵委員) 宇都宮市は人口約51万人の中核市ですが、北関東最大の都市で、市のシンボルであるLRT、ライトラインを中心に敷くことによって中心市街地と各地域が本当にネットワークで結ばれている都市だと感じました。規模は小さいですが、佐倉市も駅周辺を中心に市民のほとんどがその周りに住んでいるというめり張りのある都市計画プランができていたなと感じました。3市とも人口減少と少子高齢化はどこでも共通の課題であります、市街化調整区域の適正な土地利用の考え方や、またガイドラインは自治体によりやり方が違っていて、その市の立地条件により様々な地区計画によって地域の活性化を図っていると強く感じました。

さて、福島市へどう提言していくかということ、どの部分を取り上げるかというのはちょっとまだ思案中なのですが、塩尻市の地域未来投資促進法というふうなのがあって、これ調べたら地域の特性を生かした事業の促進をすることで地域の経済発展を図るための法律ということを、塩尻市はそれを使ってやっているわけですが、この法律に基づく支援措置というのを福島市ではどんな形で取り入れているのか、また実態なんかも踏まえた点を1つと、あとこれから福島市もネットワーク・アンド・

コンパクトシティーが福島駅再開発部分とこれからイオン中心とか、ネットワークでつながるところをどう取り組んでいくのかということも踏まえて提言につなげていけたらなというふうに感じました。

(沢井和宏委員長) ご意見ありがとうございました。まずは、1つはやっぱり地区計画の主体的な活用というのはどの市でもやっているのだろうな、その市に合わせた取組ですけれども、福島市の場合には民間企業がつくって提出されたものを市が認めるというだけの地区計画ですが、3市とも市がある程度関わっている、あとは住民参加の部分もあるということで、やはりそこが主体的な活用ということで大きな参考になるのではないかなんて今皆さんの意見を聞いて思いました。

あと、もう一つはそもそも3市とも人口減少社会に向けて自分の市はどうするのだという、そういう視点が結構明らかになっていた。それに対するいろんな計画を立てて人口減少を食い止めようという視点があったのかなと思います。特に福島市は、市街化調整区域を外す要件の中の一つに地域コミュニティの維持という条件もあるのですけれども、それは福島市では一回も使っていないところが、ほかの地域では地域コミュニティの維持のために、ある意味で地域集約の明確化というのですか、ここに集めましょう、ここにこうしましょうという市の計画が明確になっていて、それで人口減少に向けた対策をもう既に行っている。福島市の場合にはどうしても、地域集約の部分は定めではあるのですけれども、それも80%、90%ぐらいなのです。だから、結構大甘に定めて、それに対する方針がやはり福島市はないのかな。やっぱり集約拠点を明確にして、緩やかな、その緩やかなという言葉がすごく大事で、緩やかに将来を見据えて、緩やかにまちを変えていきましょうという、そういう視点がやっぱり今必要なのかな。そうすると、周辺の農村集落もやっぱり生きてくる道ができるのでないかなという感じが皆さんのお見を聞いて思いました。

あと、もう一つは人口減少に向けてなのですけれども、他分野、その市が持っている都市計画の部分でいろいろ強みの部分とか、ほかの分野、空き家問題とか、そういうのと連携しながら人を増やしていくこうという視点で都市計画の中に生かされているのかな。福島市の場合には、残念ながら都市計画の中に他の領域の分野がなかなか入り込めないというか、入っていない部分もあるのではないかななんて思っております。ありがとうございました。

そのほか全体的に言い忘れたとかございますか。

(黒沢 仁委員) さっき副委員長が言った地域未来投資促進法、これは経済産業省の所管で時限立法みたいな感じで2025年3月いっぱいで終わるようだ。

(石山波恵委員) 今年で終わっちゃうの。

(黒沢 仁委員) うん。ただ、結局はいろんな地域の事情とかを見て、経済的な効率性とかなんかを考えてやる施策だから、3月で終わるかも分からぬけれども、こういった未来投資促進というような部分は、国の事業かも分からぬけれども、福島市の地区計画にも今後生かしていく必要があるのでないのかなと副委員長の話を聞いて思いました。付け加えさせていただきます。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。私もそれをちょっとと言い忘れました。福島市の場合もこの制度を使って、医療関係何かやっているのを調べているときに見た。

(黒沢 仁委員) それはそうだと思います。

(沢井和宏委員長) やっているのは、その制度を使って福島市も取り組んではいるのですけれども、あまり皆さんのがよく知らないというのはぱっとしない。私も、あつ、そうなのだというので何かどこかで見たのですけれども、だからもうちょっとそういうのが活用するならするでもっと全面的に押し出してやっていけばいいのかななんて感じました。

(尾形 武委員) かつてはメディカルバレー構想なんかがあって、医療関係のものを誘致してやろうというような構想があったのだけれども、何か途中で終わってしまったような気がしたのです。ただ、塩尻市においては、ワインの特区ということで農地にこういった製造やら販売なんていうのを許して農業振興を図っているということで、地域の特徴を生かした取組が行われているなと思いました。あとは、市街化調整区域、その周りを囲む農村地域ということで、いろいろ都市計画においてはやはりきちんと計画的に発展すべきところ、あとは農業地域として守っていく地域ということで、人口問題もありますし、後継者問題もありますので、むやみに開発行為はしないというような雰囲気、特に佐倉市においては首都圏から40キロ圏内ということで大変昭和の年代は急激な人口増があって、それに対応していくためにきちんと市街化区域と農村地域を分けてこういうのに取り組んでいくということで、あんまり地区計画も民間主導のものは緩和措置を利用してやるのですけれども、計画的に線引きといいますか、区域を分けて取り組んでいるというような感じであったかと思いました。

(沢井和宏委員長) 佐倉市では、既存集落の許可件数が結構多かったということと、あと宇都宮市でも先ほど言った7地域とか19小学校の地域を指定して、そこに集約しようというようなこととか、バス停の周辺とか、そういう拠点を決めて、特に周辺部の地域コミュニティー維持のために農業振興等を含めてそこら辺を計画の中に入れているというのはやはりすばらしいのかなと。やっぱり福島にはまだまだそこの点がなかなかなされていない。福島市の場合、現在中心部の市街化区域の開発の部分で今大変な時期に来ているので、なかなか外側の周辺部まで全市的に視点を設けて開発をどうするかというところまでの視点がないのかな。ところが、周辺部の人たちは、やはり自分たちの地域が将来どうなるのかという危機感をかなり持っているのだと思う。そういう意味で、そういう何か施策を望む声がやっぱり地域の中では起こっているのかなと思います。ありがとうございました。

今日いただいた意見については、正副委員長手元で内容を整理させていただきまして、次回の委員会でお示しさせていただきたいと思います。

以上で行政視察に対する意見開陳については終了いたしたいと思います。

次に、調査全般にわたる意見開陳についての議題といたします。まず、行政視察前に実施しました参考人招致に対する意見開陳の内容を正副手元でまとめましたので、データの参考人招致のところの意見開陳内容というファイルを開いていただきたいと思います。意見開陳の内容、参考人招致という

ファイルに皆さんから前回いただいた意見をまとめさせていただきました。

こちらの資料について、黙読の時間を取りますので、発言内容に対する補足とかご意見がありまし
たら後でお聞かせいただきたいと思います。

では、3分ぐらい黙読ください。

【資料黙読】

(沢井和宏委員長) よろしいですか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) では次に、各委員からいただいたご意見の中からキーワードだと思われるところ
を右の欄に抜き出しております。主なポイントと考えられる点については、大きく分けますと、既存
インフラを活用した小規模開発を可能とする運用、あるいは地域と行政の話し合いによる計画、そして
時代に即した柔軟な運用や規制緩和、あるいは起業や工場の立地のニーズの高まりとそれに対するタ
イムリーな方策の研究、検討の必要性などとさせていただきました。

以上により、行政視察以外の調査手法に対する意見開陳内容の確認を一応は終えたことになります
が、今後の委員会につきましては当初予定どおり、6月定例会議の委員長報告に向けて調査のまとめ
を行っていくことになります。今後の進め方については、次の議題で確認したいと思いますが、本日
は次回以降のまとめに先立ちまして、これまで主な意見開陳の内容を改めて皆さんと確認し、どのよ
うな方向性にまとめていくかについてこれから協議をしたいと思います。

戻っていただいて、資料の意見開陳キーワードまとめというフォルダーをお開きください。こちら
は、今日の視察を除くこれまでの当局説明、現地調査、参考人聴取に対する意見開陳で出された提言
の柱に結びつくと思われる主なキーワードとご意見を正副委員長手元でまとめたものであります。今
後のまとめの際には、現状や課題、背景を踏まえた提言事項の具体的な検討を行ってまいりたいと思
いますが、まずはそのまとめの方向性の感触をつかむための作業として、今回はこの資料と先ほど出
していただいた行政視察に対する意見開陳の内容を基に皆さんの現時点での提言に対するご意見やお
考えをざっくばらんに出していただいた上で、次回以降のまとめにつなげていきたいと考えております。
そのため、協議にあたっては自由協議の形式で行いたいと思いますが、このことについて何かご
意見はございますか。よろしいですか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) それでは、これより自由協議に移ります。

資料の中身については、自由協議の中で皆さんと一緒に確認したいと思います。自由協議中、発言
許可は不要ですので、自由にご発言ください。

それでは、録音を停止してください。

【この間自由協議】

(沢井和宏委員長) それでは、提言項目の方向性としては、まず1番目、市街化調整区域における柔

軟な開発許可。順番が逆か。もしかしたら地域拠点の明確化が一番最初に来るほうがいいですね。地域拠点の明確化があって、そして市街化調整区域における柔軟な開発許可、その中には地域コミュニティの維持、農村地域の維持というような小項目も入れていきます。そして、3つ目が市提案型による商工業系の開発、4つ目が地区計画の市の積極的な活用と地域住民との協議ということで1つ、もう一つが市と民間事業者との連携による地区計画、6つ目が市の発展のための土地開発というような、その6つの柱で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) 言葉は多少後で修正があるとは思いますが、おおよそ6つの柱でまとめていきたいと思います。

なお、ご意見いただいた内容でまた正副手元で整理したものを次回お示ししたいと思います。

次に、今後の調査の進め方についてを議題とします。6月定例会議で委員長報告を行うにあたり、調査のまとめに向けた今後のスケジュールについて正副手元で案を作成しましたので、タブレットの今後の調査の進め方についての案をご覧ください。黄色い部分が本日の委員会となります。次回以降のスケジュールとしましては、第9回が3月定例会議中に調査のまとめ、方向性について、4月中旬が骨子をつくって、下旬に骨子案を提示して、5月上旬には委員長報告案の確定をして、5月下旬には会派へ持ち帰りいただきたいというような、このような流れになりますが、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) こういう問題は、もしかすると住宅政策よりももっと本当は全議員で議論しなくてはならない、福島市の将来の都市計画なのかもしれないですけれども、あまりにも広過ぎて、まとめるとなると自信がありませんので。

では、そのようにいたします。

なお、調査の進捗によりスケジュールが変更される場合がありますので、ご了承ください。

次に、その他に移ります。そのほか皆さんから何かご意見があればお伺いします。

【「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します。

午前10時57分 散会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏