

令和元年 11月 7日

## 第35回 鹿沼市都市計画審議会議事録

鹿沼市都市計画審議会

### 第35回鹿沼市都市計画審議会議事録

と き：令和元年11月7日（木）  
午後2時30分～午後4時15分  
ところ：鹿沼市役所 常任委員会室

出席委員	1号委員 山島哲夫委員、奈良部繁雄委員、木村剛考委員、石川昭男委員  2号委員 鈴木毅委員、市田登委員、鰐原一男委員、大島久幸委員  3号委員 藤田邦夫委員、和氣好延委員、谷島義則委員（代理：阿久津警務課長）  4号委員 鈴木節也委員、小暮真由美委員  (計13名)
欠席委員	なし  (計0名)
出席幹事	糸井朗幹事、袖山稔久幹事、杉江一彦幹事 (欠席) 金子信之幹事  (計3名)
事務局	茂呂久雄、藤野元宏、黒川勝弘、福田哲也、渡辺孝和、佐藤文彦、大橋 悟、 山田治夫、北島礼弘、鈴木夏海、水永千尋、齊藤元基  (計12名)

北島  
都市計画課長補佐

本日は、お忙しいところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。まず、会に先立ちまして、事務局である都市建設部長の茂呂より、台風19号による災害対応に関しまして、ひとことごあいさつ申し上げます。

茂呂都市建設部長

都市建設部長の茂呂でございます。

本日は、お忙しい中、第35回都市計画審議会にお集りいただき、誠にありがとうございます。皆様ご存じのとおり、先月、日本に上陸した台風19号は、関東地方を中心に記録的な豪雨となり、本市においても家屋の倒壊や床上・床下浸水が多数発生いたしました。さらに、道路の陥没や河川の決壊・溢水など、多くの住宅や農地が被災し、甚大な被害を受けました。まずは、貴重な財産が奪われ、被災された皆様に心からお見舞いを申し上げます。

そして、本日本集りの各種団体や関係機関の皆様には、災害発生時から現在におきましても、災害対応へのご協力や多くの温かいご支援をいただき、大変ありがとうございます。今後も、被災地域の一刻も早い生活再建のため、全力で取り組んでまいりますので、委員皆様のご理解ご協力をお願いし、災害対応に関するお礼とさせていただきます。

北島  
都市計画課長補佐

それでは、次第にそって進めてまいります。まず、今年度初めての開催であり、新たに委員となられた方もいらっしゃいますので、委員のみなさまのご紹介と、幹事・事務局職員の紹介をさせていただきます。本日本配りしました「審議会次第」を1枚めくっていただきますと、【審議会委員名簿】になり、その裏面が【幹事と事務局名簿】となっておりますので、ご覧ください。

まず、第1号委員・学識経験者のお立場でご出席いただいております、山島哲夫委員です。同じく、奈良部繁雄委員です。同じく、木村剛孝委員です。同じく、石川明男委員です。

続きまして、第2号委員として、鹿沼市議会からご出席いただいております、鈴木毅委員です。同じく、市田登委員です。同じく、鰐原一男委員です。同じく、大島久幸委員です。

第3号委員として、関係行政機関の職員のお立場でご出席いただいております、藤田邦夫委員です。同じく、和氣好延委員です。同じく、谷島義則委員です。本日は、代理として警務課長の阿久津様にご出席いただいております。

第4号委員として、本市住民のお立場でご出席いただいております、鈴木節也委員です。同じく、小暮真由美委員です。

ありがとうございました。続きまして、幹事及び事務局職員を紹介させていただきます。

まず、幹事としまして、糸井総務部長です。袖山市民部長です。杉江経済部長です。

次に、事務局職員の紹介をいたします。茂呂都市建設部長です。藤野建設監理課長です。福田土木課長です。渡辺維持課長です。佐藤建築課長です。大橋建築指導課長です。黒川都市計画課長です。山田都市計画課長補佐です。都市計画係の鈴木です。同じく水永です。同じく齊藤です。最後になりますが、わたくし、都市計画課長補佐の北島です。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の会議資料の確認をさせていただきます。事前にお送りさせていただきました資料としまして、【資料1、資料2】となります。本日お配りした資料としまして、【前回までに使用した、立地適正化計画の資料ファイル】、そして【審議会次第】に【名簿、審議会条例、審議会規定】が添付されていると思います。最後に、本日お持ちいただいた方もいらっしゃると思いますが、【鹿沼市都市計画マスタープラン】となります。以上が会議資料となりますが、不足しているものがありましたらお知らせいただきたいと思います。よろしいでしょうか。

本日の会議でございますが、審議会規定第11条に該当する個人情報等に関する事項はありませんので、公開となります。なお、現在の傍聴人はおりません。また、ただいまの出席委員は13名で、委員の半数以上が出席されております。これは、審議会条例第5条第3項の規定を満たしておりますので、本会議が成立していることをご報告いたします。

それでは、早速、議事に入らせていただきます。ここからは、審議会条例第5条第2項の規定により、会長に議事の進行をお願いするところですが、会長でありました築瀬委員が退会されておりますので、審議会条例第4条第3項の規定により、会長職務代理者である木村委員に議事の進行をお願いいたします。木村委員、恐れ入りますが、議長席にご移動いただきまして、議事の進行をよろしくお願いいたします。

職務代理者  
木村委員

会長職務代理の木村でございます。これより、会長が選任されるまで、議長を務めさせていただきます。委員のみなさまのご協力をよろしくお願いいたします。

まず、議事に入ります前に審議会規定第12条に基づきまして、本日の議事録署名委員2名を選出したいと思います。本日は、議席番号5番鈴木毅委員と6番市田委員にお願いいたします。

それでは議事に入ります。議事の(1)、「会長の選任について」でございます。会長の選任につきましては、鹿沼市都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、「学識経験のある者として任命された委員のうちから、委員が

互選する。」と定められておりますが、どのようにしたらよろしいでしょうか。どなたかご意見はございますか。

石川委員

事務局案があれば、それに一任したいと思いますがいかがでしょうか。

職務代理者

ありがとうございます。

木村委員

ただいま、石川委員から「事務局案に一任」とのご意見がありましたが、みなさまいかがでしょうか。

《異議なしの声》

それでは、事務局の提案をお願いします。

北島

都市計画課長補佐

事務局から提案させていただきます。都市計画に関する学識経験が豊富であり、県内他市の都市計画審議会会長や景観審議会会長、建築審査会長などを務めておられます、宇都宮共和大学の副学長兼シティライフ学部長、教授であります山島委員をご推薦させていただきます。ご審議をお願いいたします。

職務代理者

木村委員

ただいま、事務局から山島委員を会長に、との提案がありましたが、いかがでしょうか。 《異議なしの声》

みなさまから、異議なしとのことですが、山島委員、お引き受けいただけますでしょうか？

山島委員

はい。

職務代理者

木村委員

それでは、山島委員に会長をお願いすることに決定いたします。ここからは、山島委員を議長とした議事の進行をお願いし、会長職務代理者としての私の役目を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。

北島

都市計画課長補佐

木村委員、ありがとうございました。恐れ入りますが、自席へのご移動をお願いいたします。また、新たに会長に選任されました山島委員には、議長席にご移動をお願いいたします。

あらためまして、山島会長の略歴等をご紹介します。1971年、東京大学工学部都市工学科を卒業後、同大学院修士課程を修了され、1973年、建設省に入省、都市局や住宅局、建設経済局、また熊本県や愛媛県などにも勤務されました。退官後、1999年に工学博士を取得、公益法人等を経て、2005年4月、那須大学（現宇都宮共和大学）の教授、2011年4月、宇都宮共和大学シティライフ学部長、2019年4月、宇都宮共和大学副学長兼シティライフ学部長となりました。

社会的活動としましては、現在、栃木県環境影響評価技術審査会会長をはじめ、宇都宮市や那須塩原市、真岡市などにおいて、建築審査会会長、景観審議会会長、都市計画審議会会長などを務めており、総合計画審議会会長なども歴任されました。また、著書や論文も多数出されており、『住宅・都市政策、まちづくり、シティライフ学』を研究テーマにご活躍をされております。それでは、山島会長にご挨拶をいただき、その後、議長として議事の進行をお願いいたします。

山島会長

皆さんこんにちは。素晴らしい人のような紹介でしたけれども、皆さん気楽にわいわい意見を言っていたとというのが私の考えです。最初に申し上げておきますが、必ず一言ずつは発言していただくということで、皆さんの意見を吸い上げて、できるだけ市の都市計画行政に資するようにやっていきたいと思っておりますのでご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、はじめに条例第4条第3項の会長職務代理者ですが、「会長が指名する」と定められておりますので、私から指名をさせていただきます。引き続き、木村委員に職務代理者をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、報告に入ります。「(1) 立地適正化計画の策定について」、事務局から説明をお願いします。

黒川都市計画課長

それでは、「立地適正化計画の策定について」ご説明いたします。立地適正化計画につきましては、第32回及び前回の第34回の本審議会において、制度創設の背景や計画の概要、取組状況などをご説明させていただきましたが、今回は現在までの作業状況についてご説明させていただきます。

それでは、資料1の1ページをご覧ください。この1ページと2ページにつきましては、以前の審議会でも説明しておりますが、新しい委員さんもいらっしゃると思いますので、再度ご説明させていただきます。

まず、「1. 立地適正化計画とは」ですが、都市における人口の急激な減少や超高齢社会を背景に、平成26年8月、「都市再生特別措置法」の改正に伴い創設された制度であります。本計画の概要は、市街化区域において、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」をそれぞれ設定し、これらを「地域公共交通」で結ぶことで「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すものであります。

令和元年7月末時点において、全国で、約1/4にあたる477の都市が、県内では、本市を含め14の市町が本計画の策定に取り組んでいる状況であります。イメージとしましては、下の図になります。おおそとの囲いが都市計画区域であり、立地適正化計画の区域になります。その中の青の破線が市

街化区域であり、市街化区域の中に居住誘導区域、さらにその中に都市機能誘導区域があり、これらを「地域公共交通」で結ぶものです。

2ページをご覧ください。「2. 制度創設の背景」ですが、現在の市街地のまま、人口減少・高齢化が進みますと、都市のスポンジ化、生活利便施設の撤退、公共インフラの使用料金の負担増、などが懸念されます。このような中で、高齢者でも快適な生活環境を確保することや、持続可能な都市経営を可能にすることなどが求められてきます。これに対応する都市構造を形成していくため、「立地適正化計画」が創設され、20年後、30年後といった長期的な視点に立ち、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を実現し、『いつまでも暮らしやすいまち』を目指していくものです。

「3. 集約型都市に向けたまちづくりの方針」ですが、各部局の施策や地区の特性からみた課題を整理し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現のための「まちづくりの方針」として、1つ目が「都市の中心を担う地区における拠点性の維持につながる居住人口の増加」、2つ目が「多様な暮らし方を許容する市街地環境の形成」、3つ目が「コンパクトな移動を支える公共交通環境の維持・形成につながる居住機能の誘導」の、大きく3つをあげております。

3ページをご覧ください。「4. 計画対象区域」ですが、本市は、2つの都市計画区域を持っております。本市の一部を含み、3市4町、具体的には鹿沼市、宇都宮市、真岡市、高根沢町、芳賀町、上三川町、壬生町で構成する、線引きの「宇都宮都市計画区域」と、非線引きである「栗野都市計画区域」がありますが、図の水色で着色している「宇都宮都市計画区域」を対象区域に考えております。なぜ「栗野都市計画区域」を対象区域としないのか、についてですが、中段から下段にかけて記載をしております。

まず、「立地適正化計画」は、市街化区域の中に誘導区域を設定するため、非線引き都市計画区域では、「用途地域を指定している区域」の中に誘導区域を設定しなければなりません。よって、「栗野都市計画区域」を対象区域にした場合、用途地域111.5haから、工業専用地域である61.5haを差し引いた50haの中に誘導区域の設定が必要となります。この50haという大きさは、栗野都市計画区域全体に対する面積割合で約1.1%であり、すでに非常にコンパクトなエリアの指定となっております。また、「用途地域を指定していない区域」にも比較的多くの家屋が見られるエリアもございます。さらに「栗野都市計画区域全体」の人口に対する、用途地域内の人口割合は約14.3%であり、「用途地域を指定している区域」の中だけに居住誘導区域を設定することは、適切でなく、「栗野都市計画区域」としての望ましい将来像ではないと考えております。

このようなことから、「栗野都市計画区域」は計画対象区域に含めず、今後

も引き続き、「非線引き都市計画区域」として、「豊かな自然環境を活かした周辺都市との連携による交流拠点の形成」や「自然環境と居住環境とが共生したまちづくり」を目指していきたいと考えております。ただし、本計画は、概ね5年ごとに「必要に応じた適切な見直し」をすることが望ましいとされており、土地利用や日常生活圏等の状況、住民への説明状況等に応じ、段階的に計画区域に入れることも可能となっております。

4ページをご覧ください。「5. 目指すべき都市構造、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の設定の方向性」になります。平成29年度に行った『現況の基礎調査』と、昨年度の作業であった『基礎調査を用いた地区の評価・分析』などから、「概念図」に示した「目指す都市構造」が見えてきたところです。「概念図」の赤で着色した「東武新鹿沼駅周辺から市役所周辺」及び「JR鹿沼駅の周辺」が「拠点市街地」としてふさわしく、そこを「都市機能誘導区域」とし、その周囲及び鉄道駅周辺にオレンジで着色した「居住促進型市街地」を「居住誘導区域」として配置、さらにその周囲は緑色で着色した「自然共存型市街地」と位置づけ、その外側に広がる田園・集落との調和を図ります。

この「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」ですが、国で示している区域の設定は、市街化区域の面積に対し、「都市機能誘導区域」は1割以下、「居住誘導区域」は概ね5割程度とされており、今後、国のヒアリングも予定されております。

5ページをお開き下さい。「6. 「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の区域外について」ですが、立地適正化計画を公表すると、届出の義務が生じます。各誘導区域外における届出の生じる要件は記載のとおりであり、その届出に対する対応としましては、立地の誘導を図るうえで支障があると認められたときは、届出をした者に対し必要な勧告ができることとなります。なお、立地適正化計画の対象区域としない「栗野都市計画区域」においては、届出の義務は発生しません。

「7. 誘導施策について」のまず、「7-1 誘導施策とは」ですが、「都市機能誘導区域」に都市機能を誘導するため、また、「居住誘導区域」に居住を誘導するために講じる施策であり、立地の誘導に向けた、民間事業者へのインセンティブ、直訳しますと、意欲向上や目標達成のための刺激策ですが、そのインセンティブでございます。この誘導施策については、国が直接行う施策、国の支援を受けて市町が行う施策、市町が独自に講じる施策に大別されております。

「7-2 国が直接行う施策」につきましては、国が行う税制上の支援措置として記載のとおり3つあります。

6ページをご覧ください。「7-3 国の支援を受けて市町が行うことので

きる施策」、これは新たな補助メニューとなりますが、(1) 立地適正化計画区域内では、『都市・地域交通戦略推進事業』や『空き家再生等推進事業』、(2) 都市機能誘導区域内では、『都市再生整備計画事業』の補助率の嵩上げや『バリアフリー環境整備促進事業』、(3) 居住誘導区域内では、『公営住宅整備事業』などがあります。次に、「7-4 誘導施策の検討」ですが、コンパクトシティの形成に向けた誘導施策は、まちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図ることが必要であり、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果を考慮しつつ、総合的に誘導施策に取り組むことが重要であると考えております。本市独自の誘導施策については、国の支援策等を有効に活用しながら、既存施策の充実や新たな誘導施策について、「第8次鹿沼市総合計画」の策定の中で全庁的に検討していきたいと考えております。

最後になりますが、7ページをご覧ください。「8. 計画策定スケジュールについて」ですが、本市は、平成29年度から取り組みを始め、本年度は、「各誘導区域の設定、誘導施設や施策の達成状況に関する評価方法」などを検討し、県や国と協議をしながら、素案を作成する予定です。令和2年度に、地元説明会、パブリックコメント、都市計画審議会など、住民の意見を聞きながら計画を策定し、令和3年度の公表を予定しております。以上で、立地適正化計画の途中報告を終わります。

山島会長

どうもありがとうございました。  
委員の皆様から、ご意見、ご質問などがありましたらお願いします。  
まず鈴木先生どうですか。

鈴木毅委員

居住誘導区域と言っているのですけども、誘導区域と言っておきながら、この間の災害では道路が沼のようです。まず、このようなところに住居を誘導していいのかという点と、住居を誘導するには、例えば石川県なんかは、過疎地の人をまちなかに呼び込むということをやったのですが、やっぱり家を建て替えるということはすごく大変なことで、税制面とか大きな餡がないと引っ越さないです。だから絵に描いた餅です。青森県も失敗して、秋田県も失敗。だから、もっと具体的なものを知りたい。

山島会長

宇都宮市もまちなかが水に浸かったのです。私は宇都宮にも住んでいるのですが、私の家にも水がきました。市街地の全体、いろいろなところでこれからの水害はきついですよね。そこは、これからどうしていか色々な検討は当然出てくるとは思います。  
絵に描いた餅とのことですが、立地適正化計画は誘導であって、規制ではない、これは20年30年かけながら徐々にやっていくものです。先生がおつ

しゃるように住み替えなんてそんな簡単にできるものじゃないですよ。だけど、住むならこっちでというのを今までの都市計画の仕組みでは言えなかったわけですね。今度は、住むならこっちの方がいいですよ、ということと言えるようにしたということです。優遇策も徐々に拡充されていく可能性もありますし、だから、長い目でこういうことをスタートさせていくというのが今の感じじゃないかなと思います。

鈴木毅委員

ただね、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」ということで、宇都宮市ではインターパークやベルモールをLRTで繋ぎましょうというのがネットワークですよ。鹿沼は、新駅は取りやめる、ネットワークがないじゃないですか。公共交通だって関東バスが鹿沼街道とインター通りに走ってはいるが、デマンドも走るけど、リーバスやめちゃったじゃないですか。だからネットワークがそもそもないのではないですか。

山島会長

その辺は今の状況でこうだってことではなくて、コンパクトでまとまってきたら、その拠点と拠点をうまく繋いでいくということです。これは先生おっしゃる通りなのですが、長期的に考えて少しずつやっていくということではないとコンパクト化というのは難しいと思うのですね。この制度は、規制でやるのではなくて、少しずつまとまって、そういう方向に持っていこうということです。やっていくしかないのではないかという感じですね。

鈴木毅委員

国の指導だからやるのはわかる。ただね、鹿沼はそもそも色々なところに小さい集落があるような地域なのですね。そこをコンパクトにまとめられるのか、それが疑問なのです。

山島会長

要はコンパクトにまとめる必要があるのかどうかということですが、人口減少していくと、そういうところはさらに厳しくなりますね。そうすると、少しでもまとまったところに皆に移ってもらって、こういうところに移ってくださいよと徐々に集まってくれば何とか維持できるのではないかと。

鈴木毅委員

仮に移動できると仮定して、まちなかにどれだけの空き家空き地があるのかどうか。買おうとしたら相続されていない土地ですと、買うにも買えない。そういう土地だってあるのですよ。測量もできない、公図もないようなところだってあるのですよ。土地をあけてみたら青地だったとか。

山島会長

都会の真ん中でもスポンジ化と言われていまして、誰のものだかわからないような土地がたくさんあるのですよね。これはもう先生のおっしゃる通り

なのですけれども、立地適正化計画のような制度で徐々に変えていくということしかないのではないかと。このままの状態でもいいのかということと少しでもそういう方向に持っていくということがまず一歩だと。そういう理解をしていただくのがいいのではないかと思うのですよね。最初から大議論が始まっちゃいましたけど、市田先生どうですか。

市田委員

まず、県内では宇都宮市や那須塩原市、下野市の3か所でやっているという話は聞いているのですが、今、JR鹿沼駅と新鹿沼駅ということである程度精査されていると思います。基本的には市街化区域という規定があるかと思えますけれども、20年30年先ですから、当然見直しされると思うので、都市機能誘導区域は2か所でなく4か所くらい計画していただきたいなど。

宇都宮市の例を挙げますと、立地適正化計画に合わせた形で、市街化調整区域にも7か所くらいの拠点を計画しているという話も聞いているのですが、駅周辺ということになると思うので、鹿沼市は北鹿沼駅とか楡木駅、樺山駅もありますけど、その辺のところももう少し将来的にも考えてもらいたい。

山島会長

そうですね。国の審査があつて、都市機能誘導区域の面積割合が示されておりますから、多くを区域に入れていくと、今度国が助成するときに、これダメよと言われちゃうこともでてくる。審査の基準があるので、この立地適正化計画の優遇策だけでなく、それ以外のものでも考えていく必要はありますね。確かに駅があれば、そういうところはやっていかないといけないとは思いますが。

黒川都市計画課長

今の市田委員のご意見・ご質問に対してご説明いたします。都市機能誘導区域については、例えば那須塩原では3か所ありますね。具体的には、那須塩原駅周辺、黒磯駅周辺、さらに西那須野駅周辺。この駅周辺を都市機能誘導区域として設定しているようでございます。市田委員の方から北鹿沼駅や楡木駅もという意見であったかと思いますが、実は今回都市機能誘導区域さらには居住誘導区域を考えていく中で、北鹿沼駅であるとか楡木駅におきましては、現在の評価でいいますと、人口密度が低く人が少ないことから、居住誘導区域に設定することも厳しい状況にはございます。

ですが、市の考え方としまして駅周辺には住んでいただきたいという思いで、居住誘導区域として設定していきたいという考えでございます。都市機能誘導区域につきましては、北鹿沼駅には駅前広場が都市計画決定されており、未着手ではございますが都市計画道路も入ってございます。そういう意味では、将来的なポテンシャルはもっていると考えてございます。従いまし

て、長い目で見えていく中で北鹿沼駅も将来的には都市機能誘導区域にもなりえるものを持っているのではないかと考えておりますが、現状では居住誘導区域ということで考えていることを説明させていただければと思います。

市田委員

全くごもつともなのですけれども、できれば市街化区域だけでなく、比較的安価である土地も含めてという話をしたかったものですから。

山島会長

居住誘導区域は市街化区域内じゃないと設定はできないです。

市田委員

規定はそうでしょうが、例えば駅の東側が市街化区域で反対側が調整区域ということも、10年20年先はそういったこともある程度見直した方がいいのではないかと。

山島会長

市街化区域と調整区域の区域区分は県の権限です。そういうことを前提にしかここで議論できないということですね。お気持ちは分かるのですが、優良農地だったりして全然動かないところもあります。

こういう議論をどんどんしていけたらいいと思います。それでは、議員の先生が4方おられますので、まず先にお話を聞きたいと思いますが鰻原さんいかがでしょうか。

鰻原委員

初めてこの会議に出席させていただいたのですが、まず4ページに疑問がありまして、居住促進型市街地が居住誘導区域としてオレンジ色で示されていますが、不思議な事に、北はほぼ丸くなっているのですが、下の方、上殿地区辺りが、環状線の内側が自然共存型市街地になっているのですけども、この辺りを居住誘導区域に含めない理由を伺っておきたいと思えます。

黒川都市計画課長

鰻原委員のご質問にお答えいたします。

なぜ上殿町周辺が居住誘導区域にならないのかというご質問かと思えます。居住誘導区域に設定するにあたりましては、市街化区域の5割程度を目安に設定すべきということがございまして、会長からもお話がありましたが、「そういったルールを守らないと補助金の嵩上げ等もままなりませんよ」みたいな部分もございまして。その中で、その50%をどう取っていかうかと考えましたところ、最初は駅周辺も含めずにカウントしますと50%をちょっと切るくらいで収まっていたのですが、駅周辺はどうしても入れたいということもあり、さらにいろいろやっていると、中心部から外れたところは居住誘導区域でなく、自然共存型市街地にせざるを得なかったということでご理解いただければと思います。どうしても外は切り捨てたのかと思われ

がちなのですが、決してそうではなくて広いエリアの中でゆったりと暮らしていただければということで考えていただければと思います。我々としてもこの辺りを入れられなかったということは苦しいところではあったのですが、この広さでも現在50%を超えているものですから、さらに狭くしていかなければならない可能性もありまして、その辺最終的に2月の都市計画審議会等におきまして、色々ご議論いただければと思います。以上で説明を終えます。

山島会長

これは居住誘導区域に入っていないからといっても市街化区域ですから建物は建てられるわけですね。ただ、3戸以上建てるときに届出が必要になるというだけで建てられないわけではない。区域外に建てることに何ら規制がかかっているわけではないということでご理解いただけたらと。どこのエリアにするかというのがこれから大変だと思いますが一つよろしく願いいたします。では、大島先生どうですか。

大島委員

民主主義の世の中においては、このような計画をして徐々にやっていくというのはしょうがないのだろうなとは思いますが、それにしても人口密度を維持するのは難しいのではないかと。都市機能を一極集中するためには専制君主制度、王国でも築いて城壁で囲ってその中でしか住めないような形にでもしない限り中々難しいとは思いますが、民主主義はある程度住民の意見を尊重しながらやっていくと。人口減少社会においては、こういう風に都市機能を集中するとはいっても調整区域に建てたい人に建てさせてあげるような救いの手を差し伸べないと、人口減少社会には対抗できないようなところもあるので、両建てでやっていくしかないのかなと思いますね。

山島会長

はい、ありがとうございます。それでは奈良部委員からいいですか。

奈良部委員

私は農業委員会からという形で出ていますが、農業というのは縛りがきつくあるのですよ。農業委員会の方にいろんな要望があります。なんで調整区域に住宅が建てられないのかと。線引きも見直しできれば一番ありがたいなと思っております。

山島会長

木村さんは職務代理者なので最後の締めで発言していただきますので、後にまとめをしていただこうと思っていますので、石川さんいかがでしょう。

石川委員

栗野地区と鹿沼地区がこれからも分断されるような気がするのですね。今でも例えば文化・教育・医療において格差がないわけではないと思うのです

ね。何か考える手立てがあると思うのですが、例えば栗野で高校に行きたいという時は鹿沼に行かなくちゃいけない、宇都宮に行きたいという時は教育費にコストがかかると。病院もしかりで栗野地区の平均年齢の方が鹿沼地区よりも上がっていると思うのですが、大きな病院というと鹿沼まで来なくちゃならない。その上にコストのかかる交通網を利用しなくちゃならない。その辺が切り捨てられたという気が私は個人的にするのですね。他の県ではどうなっているかわからないのですが、鹿沼地区をコンパクトにすることによって国からのお金で何かすることができると。同じ税金払っていて、たまたま鹿沼と合併したために余計冷遇されているのではないかなという、その辺が危惧したいところなのですが

山島会長

栗野は非線引きの都市計画区域です。非線引きで線引きしている都市計画区域と合併すると、大半の地域が市街化調整区域になってしまう恐れがある。

石川委員

言っていることはよく分かるのです。それは法律とか何かでいくとそういうものだという事は。

山島会長

だから、都市計画区域を分けないと。  
栗野は非線引き都市計画区域ですから、調整区域ではないので、建物は建てられるわけですね。ところが、こちらと一緒に都市計画区域に入れて調整区域になると、建物を建てられなくなってしまうわけです。

石川委員

それはそれで分かります。それを否定するわけではなくて、今回のコンパクトシティから外れることについて色んな意味での格差が生まれるのではないか。家が建つとか建たないとか、それは法律上の解釈であって、栗野に住んでいる人の生活が良くなるとかならないとかいう別の次元の…

山島会長

それは、立地適正化計画は都市計画区域の中のマスタープランの詳細版ですから、都市計画区域が別だから、これ別にしとかなないといけないですね。だから、ここで対応するというのではなくて、それは市の総合計画とか、また別の計画などで対応していくという形になるのではないかと。

石川委員

そうです。それなのです。

山島会長

そこをちゃんとやれとおっしゃりたい。

石川委員

ええ。それも忘れずにやっていただきたいということなのです。

黒川都市計画課長

石川委員のご意見はごもっともであろうかと思えます。我々としめても、栗野地域を対象地区に入れられないということになったときに、栗野町に住んでいる方がどう考えるだろう、どう思うだろうという部分は非常に心配をしたところでございます。途中で説明をしたのですが、いわゆる栗野の現在の非線引きの都市計画区域の中にあつてエリアの非常に狭いところにさらに誘導するという計画はとても作れないという事情からどうしても抜かざるを得なかったということが実情でございます。決して冷遇であるとか栗野町は何もしませんということではなく、これから、将来に向かい暮らしやすい鹿沼市を目指すに当たり、様々な施策を考えていくに当たりましては、決して鹿沼だから栗野だから、この計画に入っているから入っていないからということで特別な差別をするという考えも現時点で持ち合わせておりませんし、そういう意味で、この計画から出た事情をご理解いただいて、決して冷遇するものではないということでお分かりいただければと思います。

山島会長

そうですね。その辺は栗野の人たちにはちゃんとこういうことでこう作っていると話していただくということだと思いますね。それではですね、行政から来ている人は後でということ、小暮さん一言、なければ次の時でもいいです。

小暮委員

では、女性の立場からなのですけども、先ほど黒川課長さんがこの先市民にも説明をすとおっしゃっていたのですけども、今回被災とからめての話になっちゃいますが、70歳以上の人が被災をされて、こんなに怖いのだたらどこかに引っ越さなければならぬけど、ここには親戚がいる、知り合いがいるから引っ越すのは嫌だという話を耳にしたのですけど、この誘導区域に誘導するに当たって、私も含めておばちゃま方とかそういう人にどういふ風な説明の仕方をしていただけるのかなと。コンパクトシティとかつていふのは通用しないと思うのですよ。それをどのようにかみ砕いて説明していただけるのかなと思うのですけれども。

黒川都市計画課長

小暮委員のご意見に対してご説明いたします。

確かに、私も最初にこの計画を学んだ時に小さくするコンパクトにするということが、本当にここから外れた人たちが受け入れられるものなのかと。まさしく私が住んでいる家もこの中から外れているところがありまして、栗野に近いところなのですが、まさしくどうなっていくのか心配があるところではございます。小さくしないといけないまづ理由を考えていただいて、こ

のままだとどうしていけないのかということをご説明しなければならないと考えております。今の鹿沼市の市街化区域というのは、昭和45年当時に市街化区域を決定したものでございますが、その時点で、昭和55年頃には83,000人くらいが市街化区域内にいらっしゃるということを想定して、今の市街化区域を設定しているのですが、現時点でも61,000人とちょっと、ということで、現在でも市街化区域がちょっと広すぎる現状にあります。さらには、この先人口減少が進むに当たって、先ほども会長から話がありました通り、スポンジ化が進む一方であると。そういう中で、例えばまちの中で集まって住んでいけば、そこにスーパーであるとか病院であるとかが撤退しないで済みますよね。それは私も含めて区域外に住んでいる人でもバスでくれば病院があるスーパーがあるということであって、それをなくしてしまうというわけにはいかない。そういうエリアをなるべく残していましようというのがこの計画の一番の大きな目的でございますので、このことを市民全員の方にご理解していただくしかないかなと考えています。ですから、5年10年の間にこちらに移り住んでくださいという説明をするわけではないということですね。以上です。

小暮委員

分かりました。ありがとうございます。

山島会長

では鈴木委員。

鈴木節也委員

はい。私は、資料1の4ページ、鹿沼市の概念図の一番南のところに住んでいるのですが、先ほどからこれを色々見させていただいて、このコンパクトシティというのは、やっぱり人口ばかりではなくて、教育・文化面も考えていく必要もあるのではないかと感じております。私は今、南押原というところなのですが、学校の統合ということを地域として考えているところです。そうしますと、たぶん資料2の3ページの方に楡木・磯・北赤塚、南押原小学校なんて書いてありますのでたぶんそこで出てくるのだろうと思いますが、そういった場合に、楡木を中心に考えているということなのですが、そうじゃなくて、東北自動車道の下ゾーンを考えているのです。となりますと、この辺を何とかしてもらわないと、このコンパクトシティのことでいっていただけないと。だから緑の濃いところ（自然共存型市街地）がどうしても鹿沼の中心に寄っていくのです。鹿沼の黄色いところ（居住促進型市街地）を中心に考えているからこういうことになるのだと思うのですが、そうじゃなくて、その地域地域に特性がある、そういった文化面・歴史・伝統、そういったものを残してこのまちを考えていく必要がある。そう考えれば、東北自動車道の下部分も緑色（自然共存型市街地）があってもいい

いのではないかと感じます。要するに、人口や利便性ばかりではなく、子どもを育てていく、教育面・文化面といった面もこの中に入れてやっていただければありがたいなと感じています。以上です。

山島会長

これはあの、資料2の方で取り上げることになるかと思います。では、あと行政の方から3人出ていますので、どうぞ。

阿久津代理委員

資料2の方になるかもわからないですが、今、文化の話も出ましたけど、人口の減少もそうなのですが、人口の減少に合わせて高齢化という面も大きな問題になってきているのではないかと。今テレビで高齢ドライバーの重大な事故が発生していることも皆さんご承知の通りだと思います。特に今警察もそういうところに色々施策を取りながらやっているところなのですが、そういった部分を含めると、やっぱり足がどうしても必要な高齢者、高齢化社会になってくると必要になって来る。その方から車を取り上げるというわけにもいかなくなって来る。というところを兼ね備えると、間違いなく高齢者が増えるという構図が分かり切っているところでございますので、このコンパクトシティを作るに当たってですね、出来るだけそういった足の確保のできるコンパクトシティづくりを目指していただければ、お年寄りとかが安心して安全で暮らせるまちづくりができるのではないかなというところで、ぜひともお願いします。こういった計画ですから中々前倒しはできないと思いますが、非常に高齢化は急務じゃないかと思っていますので、出来ることから実践して、関係機関・行政機関が取り組まないと高齢者の痛ましい事故が増えていくのではないかと。それに巻き込まれる子どもさんだったりそういった方が増えていくことも兼ねそなえると出来るだけ早く実現していただきたいと思っています。

山島会長

はい。ありがとうございます。和氣さん藤田さんはどうですか。何か一言ありますか。よろしいですか。では、後半に発言していただきますが、今まで色々な意見が出ていましたが木村さんの方からどうでしょう。

木村委員

皆さんのご意見になるほどな、と感じているのですが、我々経済界から見ると零細企業がほとんどなくなってきているというのが現状なのです。大企業中心で動いていく、中小・零細で利益を出しているところなんてまずないでしょうというくらいの現状です。そういう中で高齢になっていく、人口も減っていくと、皆さんが言われた通り色んな問題があるし、それも考えてやらなくちゃならないというのがあります。また、システム通りだと5年10年と経ったときに多少の変更もあるのではないかと思います。

ど、その辺も考えていかなくちやならないと思うので、ほんとにこれは大変なことを作っているなどと思った次第です。

山島会長

はい。ありがとうございます。

まだまだ意見はあると思うのですが、これは今日決めるということではなく報告事項でありますので、今日色々なご意見をいただいて、これからパブコメもやっていきますし、それも踏まえながら徐々に作っていくということで、さらにいい内容にして、最終的にはこの審議会で内容を審議するということになりますので、その際にご議論をよろしくお願ひしたいと思ひます。

ということで、最初の報告案件はよろしいでしょうか。 <はい>

ありがとうございます。それでは、2番目の開発行為の許可基準の緩和についてご説明お願ひします。

黒川都市計画課長

着座にて、報告の2をさせていただきます。「都市計画法に基づく開発行為の許可基準の緩和」について説明をさせていただきます。資料2をご覧ください。

これから説明をさせていただきます許可基準の緩和につきましては、開発公園に関する許可基準の緩和と、市街化調整区域内で住宅等の建築を可能とする新たな基準を設けるといふ二つの緩和になります。

まず、公園等の設置免除基準の緩和について説明いたします。

都市計画法では、0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園等の設置を事業者に義務付けています。

しかし、公園整備が一定程度進捗している地域があること、また、小規模な公園等の管理についての地方公共団体の負担が増加していることなどから、平成28年12月に都市計画法施行令が改正され、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度について1.0ヘクタールを超えない範囲で条例に定めることが出来ることとされました。

本市の公園の設置状況をみますと、条例で規定する住民一人当たりの都市公園の標準面積が10㎡であるのに対し現状値が11.4㎡であるなど、条例で定める必要面積が既に確保されていることから、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の規模の最低限度を0.3ヘクタールから1.0ヘクタールへと緩和するものであります。

なお、緩和後においても公園等の設置を希望する事業者がある場合には、協議の上、その設置を認めるものとします。

次に、資料の2ページに移りまして、市街化調整区域内で特定の人に限らず住宅等の建築を可能とする新たな基準を設けることについて説明いたします。

本市の市街地は、拡散されながら成長し、市はそれに合わせるように都市基盤を整備してきました。しかし、人口減少の時代に転じたことにより、国では、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を市の中心部に誘導するコンパクトシティのまちづくりを進める「立地適正化計画」の策定を推奨し、本市においては、平成29年度からその策定作業に着手したところです。

その一方で、本市の市街化調整区域に目を向けますと、人口減少と高齢化が深刻化し、先ほど鈴木委員からもお話が合った通り、集落機能を維持することも困難になってきている状況にあり、その人口減少の要因の一つには「建築の規制」があると考えられます。

このことから、市街化調整区域の既存集落の活性化を図り、地域のコミュニティを維持するため、さらには、他市から移住してきて住宅等を建築する者の、その移住先の選択肢を増やす手段の一つとして、特定の人に限らず、誰でも住宅等を建築することが出来るようにするための新たな基準を設けることとしたものであります。

資料の3ページに移りまして、「指定する区域」についてであります。今回、新たな基準を設けるにあたっては、それが適用される土地の区域が指定されることとなります。区域を指定する理由としましては、規制緩和したことによって市街地が無秩序に拡大されてしまうことを抑制するためであります。条件の1から3は法令等によるもので、市街化区域に隣接し、又は近接する区域であること、また、50以上の建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんする土地の区域であること、さらには、農振農用地等の優良農地や保安林に指定されていないことが条件となり、この3つの条件で適用となるエリアは相当絞られることとなります。さらには、先ほども述べました通り、「人口減少の著しい地域の活性化とコミュニティの維持」を目的として緩和するものであることから、児童数の少ない小学校周辺、おおむね1キロメートルに位置すること、さらには、近隣の市街化調整区域に住宅団地がないこと、主要な道路が概ね整備されている区域であることを条件としました。小学校周辺は、既にある程度の集落が形成されていること、また小学校は、地域のコミュニティの核となる施設であること、災害時の避難所であること、さらには、地域のコミュニティを長く維持していくために、子育て世帯の居住を誘導したいという理由などから小学校周辺を選んだものであります。

また、近隣の市街化調整区域に住宅団地がないことを条件とした理由は、空き家の件数が増加の一途をたどっているなかにあって、住宅団地内でもそれは同様のことであり、まずはそれらの既存ストックを有効活用することを優先すべきと考えたためであります。6つの条件を満たし、指定区域となりますのが3ページの下段に記載されています「玉田町・富岡・見野地区」などの4つの地区になり、そのおおよその位置が資料の5ページ・図1に示し

てあります。赤く塗ってあるエリアがそうです。

次に資料の4ページに移りまして、建築できる建築物の用途については、自己用住宅及び店舗兼用住宅とします。分譲住宅は、無秩序な市街地の拡大につながる恐れがあるため、また、共同住宅は、短期居住者も多くいることから、「地域コミュニティの維持」に最終的につながらないこと、さらには、市街化区域内にアパート等の空室が多く残っている現状を踏まえまして許可の対象とはしませんでした。(4)の道路等の許可要件につきましては、敷地に接する道路の幅員は4m以上、開発面積は200㎡以上500㎡以下、建築物の高さは10m以下といたします。

最後に許可基準の緩和までの進め方ではありますが、開発行為の許可基準を緩和するためには、それを定める条例の制定が必要になります。今後、パブリックコメントを実施し、再度、当審議会でのご協議をいただき、来年3月議会に関係条例を上程したいと考えております。

今回の規制緩和につきましては、市街地においては「コンパクトシティ」のまちづくりを進めるその一方で、市街化調整区域では住宅の建築を可能とするエリアを新たに設けることになることから、制度創設の本来の目的が達成されるために、人口減少の著しい地域に絞り込んだこと、さらには、市街地が無秩序に拡大されることがないように考えたものであります。まずは4つの指定区域で緩和を行い、その効果を見極めながら制度を運用していきたいと考えております。以上で説明を終わります。

山島会長

はい、ありがとうございます。案件が二つございますが、一つは公園の緩和。0.3haつまり3,000㎡で公園を一つ作れというのも、昔公園がない時代に作った基準で、今は10,000㎡でということになっているようですが、この点についてはいかがでしょうか。

鈴木毅委員

大賛成です。

山島会長

これは、国の法律も変わっていますし、これはこれでよろしいでしょうか。もう一つの大きな問題が、調整区域に建てられるようにするという、そのエリアを指定するということですが、この点についていかがでしょうか。

鈴木毅委員

エリア設定はいいとしてですね、南押原小は私も大賛成なのですが、みなみ小はないのですか。みなみ町団地があるから入れないのですか。そこをいれないと、鈴木節也委員が言ったように、学校の文化を考えたときに、「ここは調整区域だから何もできません」という状況になってしまうのです。学

校の文化的な要素もいれたいのであれば、僕は、みなみ町団地はあるけれども、あれは昔の分譲地で調整区域の中に大規模開発で造った調整区域の分譲地だから、僕はみなみ小周辺も区域に入れた方がいいと思います。もしここに付け加えることができるのであれば。

山島会長

いきなり各論に入ってしまった。ここは先ほどの立地適正化計画や国の考え方からすると、34条11号という都市計画法の規定なのですが、これは全国的になくなる方向なのですね。他の市もだいぶ前から少しずつこれを廃止しているという状況の中で、鹿沼市はこれから作るということです。

鈴木毅委員

遅いのですよ。

山島会長

遅いのではなく、今は廃止するのが普通になっている。

ということで行くと、今の時代、かなり異例なことだと思います。黒川課長から説明があったように、「ここは、小学校があってどうしてもやらないと地域がもたない」と、そういうところを限定してやる、かなり限定していかないとなかなか対外的に説明がつかない問題なので、みんなやればいいというのではなく、かなり限定して「こうだ」と言っていかないと、先ほどの話にもあった、「団地が空いているのならそこを使えばいいじゃないか」と言われてしまう。だから今、広げてやってしまうのは、他の市が縮小しているときに「なんなんだ」と思われる。私の感じでは、それほど広げないでやる方が、正直うまくいくのかなと思います。

黒川都市計画課長

それでは、鈴木委員のご意見に対してご説明いたします。

我々としても、みなみ小周辺地域については最後まで悩んだ部分はございます。山島会長からも説明していただきましたが、最初から広くやるということはできないのかな、ということもあります。都市計画マスタープランP33をご覧ください、今回のエリアを考えていくに当たっては、6つの条件を付けさせていただいたわけですが、まずもって地域別構想では、(1) 中心市街地 (2) 菊沢地域 (3) 東部台・北犬飼地域 (4) 押原地域 (5) 栗野地域 (6) 西北部地域の6つのエリアで都市計画マスタープランは構成されています。この地域地域それぞれの課題を考え、どういった形で地域のまちづくりを考えていこうかということが構成されているのが、この都市計画マスタープランでございます。この中で(1) 中心市街地と(5) 栗野地域につきましては、調整区域がございませんので、抜いたわけですが、最終的に我々が決めていったのは、この残った(2) 菊沢地域 (3) 東部台・北犬飼地域 (4) 押原地域 (6) 西北部地域の4つの地域からそれぞれ一か所と

というのが大きな理由としてあります。特に（４）押原地域につきましては、難しい部分がございます、やはり小学校の児童数等諸々考えますと、南押原小学校周辺に指定させていただくのが今回の規制緩和については一番よいのではないかと判断をさせていただいたわけでございます。説明の中で「まずは」という言葉を使わせていただきましたが、この規制緩和が非常によい結果を導くというものであればエリアの追加についても今後考えていきたいということでご理解いただければと思います。

山島会長

今、みなみ小学校の位置を確認したのですが、ここは法律上指定は難しいですね。市街化区域から離れてしまっているのです。34条11号の規定で、市街化区域に隣接し、又は近接する区域というのに当たらないと法律上は指定できない。現時点でやるのは相当難しいということです。

鈴木毅委員

であれば、みどりが丘小やさつきが丘小の南側がちょうど線引きで、市街化調整区域になっているのですよ。茂呂山の南側を開発できるようになどは考えなかったのですか。

黒川都市計画課長

ただいまのご意見にご説明いたします。さつきが丘小は、その前面が非常に広い区画整理地が広がっており、良好な住宅団地があります。例を挙げると、菊沢東小も環状線の内側にあるわけですが、条件の良いところを緩和してしまうと、逆に人口減少で苦しんでいる地域からも条件の良いところへ移転してしまうのではないかとことをまず懸念しました。「条件の良いところを緩和したせいで我々の集落はさらに人が減ってしまった」などということがあってはならないので、まずそこを考えました。では、どうしてそこをやるのだという議論になるかとは思いますが、まずもって先ほど説明した通り、各地域で一か所を選び、そこで真に人口減少に苦しんでいる地域を選んで、規制緩和を行うと。そこが、市街化区域に隣接しており、小学校があり、その小学校周辺1kmをまずは緩和してみようというかたちで考えたわけでございますので、ご理解いただければと思います。

鈴木毅委員

わかりました。ただ、地主さんが売るかどうか。売ろうとする土地が、道路が狭いだの、砂利道だの、そういうところだとどうしても売るときに安くなってしまう。買う人は周りの条件も考えて買うわけだから、売れるかどうかはその土地の周りの要素によると思うのですよ。だから、一概にそこが売れるかと言ったら、私はそんなに市民は馬鹿じゃないと思います。学校から近いからいいけど大雨が降ったら水たまりで通れないところなんか買わないわけだし。いくら建築基準法で接道で建てられるとは言ったって、前面の

道路が6 m道路と2 m道路どっちがいいですかといったら、6 mじゃないですか、普通に考えて。

山島会長

これは、エリアを設定するわけですから、個々の家がどうこうということではなく、このまちなかだつて接道できないところもあるわけでしょうから、エリアをここにするかどうかということからは少し話が違うのではないかと思います。34条11号で新たに条例を作ってやっていくというのは非常に少なくなっている中で新たに指定するときどういう条件で指定するか、市街化区域に隣接、近接しているということを中心にシビアに判断しなければいけなくなっていると思います。要するに縮小してきている状況なわけで、これを見ると、隣接・近接しているところを選んで、小学校もあるところで選んだということで、まずはこれでやってみるということですね。

鈴木毅委員

他の線引きされている都市計画区域の中で、真岡市は別かもしれませんが、やってないのは鹿沼市だけなのですよ。足利市・佐野市・栃木市、みんなやっているのです。11号があるのですよ。平成15年から始まっていて、鹿沼市は何で令和になってからやっているのかと。後出しでやるのならもう少し革新的なことをやってほしいというのが僕の考えです。

山島会長

後出しといっても、もう人口がどんどん減少してきて、そういう必要性がなくなつてみんなやめているときにやるということですが、逆に言うと、やっていなかったおかげで周りに拡散しなかったということ、これがかえってコンパクトにしていくことにはプラスになる。それで課題のある所だけ、なんとか今回やりましょうという発想だと思います。後出しでも、うまく後出しすれば、後出しは必ず勝てますから。

鈴木毅委員

例えば親がもっている土地であれば分家もあるし、隣近自己用もあるし、既存宅地の43条1項6号だつて建ってしまうわけだから、どこだつて建ってしまうじゃないですか。同じなのですよ。

山島会長

鈴木委員もいろいろと意見があるかと思いますが、都市計画をやっている者からすると34条11号というのは見直しが議論されているところなので、ただ、どうしても問題のあるところだけをうまく入れていくということが今回できれば、鹿沼市は後出しのおかげで結構いいものができたといえるのではないかと思います。

鈴木毅委員

農用地区は入っていないのですか。どうやったら簡単に農用地区を外せるのか聞きたいです。

山島会長

農用地区は入れられませんし、外すのは困難です。農用地はそう簡単にはいかないと思います。

それでは県のお二方、色々と意見がありましたがいかがですか。

藤田委員

私もこの案を見て、先ほどの立地適正化計画と真逆のことをやられているような感じがしたので、実際、この基準に基づいて緩和したときに、どの程度新たな建築を見込んでいるのか、また県内の他の市町ですでに施行しているところもあるということですが、どこの市町がやっているのかを教えてくださいなればと思います。

黒川都市計画課長

それではお答えさせていただきます。他市の条例の制定状況については、鹿沼市と同様に区域を指定して条例化しているのが、下野市、上三川町、野木町の1市2町。下野市は10地区、上三川町は4地区、野木町は3地区というかたちでやっております。エリアを設けずにやっているのが、宇都宮市、足利市、佐野市、栃木市、小山市です。

先ほども説明した通り様々な条件、例えば分譲住宅は認める・認めないとか、アパートはいい・悪いとか、市町によって条件が違います。さらには、建築で非常に重要になってくる道路の条件であるとか、例えば宇都宮市であれば6m以上でないとかだめといった厳しめな条件があったり、鹿沼市はそのあたりを緩めていたりとか。鈴木委員のほうからも、「2m道路で建てられるか？」との指摘がありましたが、このエリア内であれば住宅の建築を進めてほしいという思いで設定したところです。

具体的に他市でどれくらいの件数があったかということについては、宇都宮市は今年度いっぱい条例を廃止するということですが、15年間で2,600件ほどあったそうです。宇都宮市に条例を廃止する理由を聞いたところ、2,600件のうち約8割弱の方が宇都宮市の市街地から市街化調整区域への移転があったと。約2,000件ですから、平均して3人世帯としても6,000人の人がまちの中から外へ出ていったということになります。「同じ行政区域内に留まってくれたのだから、他市に転出していないのだからいいのではないか」という考えもあるかとは思いますが、都市計画課としては、先ほどから説明しているコンパクトシティ等様々なことを考えていく上に当たって、同じ市であるならば願わくば、市街化区域に住んでいただきたいという思いがもちろんございます。といいますのも、市街化区域というのは都市計画税という目的税を課し、さまざまな都市施設例えば下水道であ

るとか都市計画道路であるとかの整備を行っております。そういった整備をしていく中で、例えば下水道使用料が、市街化区域に6万人いたものが、1万人市街化調整区域に移転してしまい5万人で維持費を払っていかねばならない、ということになれば負担金も増えていってしまう。

ですから、無秩序に調整区域に大幅に移動してもらうことは我々としても想定していないし、そういった制度であると考えるならば分譲住宅もOKとしたと思います。ですが、そういったことは抑制したいという思いから、今回の条件に至っているわけです。足利市でも約14年間で600件、小山市、栃木市もそれに近い数字になっているようです。ただ、区域を指定した下野市等ですと年間3、4件程度だということなので、あまり件数はないということですが、この辺りも見極めながら、年間3、4件の為にこういったものを設けるのか、さらにはこのエリアのままでもいいのかなど様々なことは運用していきながら見極めていきたいと思っております。

山島会長

和氣委員はいかがですか。

和氣委員

私は農業振興事務所なものですから、どちらかというと都市計画区域外のところを担当しているのですが、鹿沼市さんは2015年から2030年の15年間で人口減少が約30%、2015年の約7割に減ってしまうと言われております。その中で、行政もどのように存続していくのかということがあるわけで、整備してきたインフラなどをどういうふうに残していくのか。人口が減っても残せるようなかたちで計画を作っていかなければならないのかなと思っております。

私の立場から気になったところを言わせてもらおうと、転用しようとする土地というのは大体が水田あるいは畑だと思っております。ご存じのとおり、水田というのは畦畔があり、天然の調整池になっています。そういったところをどんどん潰して宅地にすると水が一気に出てしまう。そうすると洪水を助長するようなかたちになってしまうので、調整池の基準を厳格化するなどの見直しを考えてもらえると、ありがたいと思っております。

山島会長

ありがとうございました。他に意見のある方いらっしゃいますか。

奈良部委員

ちょっとよろしいですか。この件からは外れてしまうかもしれませんが、旧市内の以前区画整理を行ったところの東側で区画整理等の予定はありますか。

茂呂都市建設部長

以前、下横町周辺の区画整理を実施したところではありますが、今のところ

る鹿沼市のほうで区画整理等を実施する計画はございません。

山島会長

ありがとうございました。他に意見のある方いらっしゃいますか。鰻原委員はいかがですか。

鰻原委員

私は栗野のものですが、非線引きになっている栗野で家を建てるのに一番条件が良いのが農用地なのです。栗野は極端に人口が減っています。口栗野地内も商業施設もなくなるし、行政施設も合併でなくなったし、拠点が。その上に、新しい住宅開発がほぼ不可能になると、「もうダメかな」と。そういう気持ちもしているのですよ。

山島会長

住宅開発はできますよ。

鰻原委員

農用地転用ができるのですか。

山島会長

農用地は無理です。

鰻原委員

一番いいところが農用地なのですよ。これを根本的に改めてもらわないと、口栗野の再興はないと思いますよ。

山島会長

農用地の話はなかなか難しいですね。お気持ちはよく分かりますが、正直難しい問題です。

奈良部委員

農用地は難しいですね。今、農業委員会もそういったところが課題なのです。

山島会長

いろいろ意見が出ましたけれども、最終的に決めていくときにはまた議論があると思います。今日は報告ということで、よろしければ議論はここまでにしたいたと思いますが、よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました。では、事務局のほうに進行をお任せいたします。

北島  
都市計画課長補佐

はい、ありがとうございました。山島会長におかれましては円滑な議事進行まことにありがとうございました。また、委員の皆様には積極的に活発なご意見等をいただきまして大変ありがとうございました。

その他としまして事務局から1つお知らせがございます。次回の審議会の開催予定になりますが、本日の報告案件でありました「都市計画法に基づく

開発行為の許可基準の緩和について」の審議をお願いするため、来年2月上旬頃の開催を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、第35回鹿沼市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

議事録を証するため署名する。

会 長 山 島 哲 夫

署名委員 市 田 登

署名委員 鈴 木 毅