

第2回コンパクトシティ意見交換会議事録

議題：地方都市における都市利用の誘導と規制のあり方について

～整備・開発・保全の考え方と土地利用コントロール手法の検討～

北原先生

それでは意見交換を始めたいと思います。

先程の中出先生のお話は、地方都市で実際に仕事をしている人にとっては、非常に分かりやすく、具体的で、まさに今現場で対面していることであったかと思います。農振白地の問題や、区域 MP による白地地域の土地利用方針の検討、それから都市計画法 34 条 8 の 4 等、リアリティのある話でしたので、そのような土地利用の規制誘導に関して、本日は議論をしたいと思います。その前に、お忙しい中来て頂いた北海道大学の瀬戸口先生から資料が出されていますので、北海道で考えている「コンパクトなまちづくり」を説明して頂きたいと思います。それでは、瀬戸口先生、お願い致します。

瀬戸口先生

こんにちは。北海道大学の瀬戸口と申します。

北海道でも「コンパクトなまちづくり」をどう進めるかという議論を始めております。北海道では、大きく北海道開発局と北海道庁が同じテリトリーで行っているものですから、東北地方のように国と6県という構造とは少し違いまして、国（開発局）の方はどちらかという大きなビジョンを考え、道の方はより具体的、技術的なことを行っております。先程の中出先生の資料にもありましたように、北海道は土地利用に関して非常に頑張っている自治体が多いです。というのも、農林水産省が北海道は特に守ろうとしていまして、北海道の農政局は農地転用等に対して非常に厳しい規制を行っております。そのことが、コンパクトな都市を考えていくきっかけのひとつとなっています。今日は簡単な話題提供ということで、北海道でどのようなことが議論されているかを御紹介したいと思います。

「コンパクトなまちづくり」の研究会の参加主体は人口 10 万人以上の、函館、帯広、釧路、苫小牧、二見、旭川、室蘭、といった自治体の方々に参加して頂き、現在、大きく 4 点ほど議論されています。

一つ目は、「コンパクトなまちづくり」を考えている際、非常に大きい問題となっている中心市街地についてです。郊外の土地利用を規制することもありますけれど、中心市街地の土地利用を更に促進させていくことが議論されました。地方都市の場合は、容積率の高い中心市街地のみを考えるのではなく、もっと中立くらいの中心市街地を検討しても良いのではと考えています。都心では容積率が大きいところで 600% くらい指定されているが、もう少し容

積率を下げても上手に土地利用の転用を図っていくような方向性で中心市街地を捉えた方が良いのではないかと考えています。

二つ目は、公共交通と土地利用をもう一度結びつけた考え方についてです。土地利用と交通体系は別々に考えられていますが、自動車社会や高齢化社会に拍車がかかる中、公共交通の体系に合わせた土地利用の方法を考えてはどうだろうか、つまり市街地が単に同心円上に広がるのではなくて、幹線道路等の公共交通の体系に合わせて容積率や住宅地、市街地の開発をもう一度見直すべきではないかという議論がなされています。

三つ目は、フリンジの問題についてです。北海道でも白地の建蔽容積を検討しておりまして、結局建蔽率 60%、容積率 200%となりました。農地の建蔽容積の問題は非常に難しく、農家でも農地はたくさんあるが、宅地が非常に狭く、建蔽率を超えてしまい、既存不適格になってしまうという問題を抱えています。その中で郊外部・農地の部分の土地利用促進をどう図っていくかということと、白地地域の問題とを合わせて議論をしております。また白地地域や郊外の幹線道路は、市街化として非常に需要が高いのですが、農業としても道路基盤整備は需要があります。現在農業経営が大規模化しており、耕作機械は大きいものでなくてはならない。そうするとやはり接道していることが農地の価値として求められているような状況もあります。よって、幹線道路沿いを全て市街化するという極端な議論ではなくて、それをどのようにコントロールするかということも今後の課題となっていきます。

四つ目は、一番深刻な問題である郊外住宅地についてです。新住宅市街地開発法時につくられたニュータウンが現在かなり高齢化を迎えていて、郊外部に取り残されている状況にあります。コンパクトシティということを考える際、この住民が中心市街地に移ってこられるようなプログラムをどう立てるかが課題です。

ところで北海道は雪の問題があります。冬になりますと郊外の住宅地が雪で閉ざされてしまい、お年寄りの方々が残されているという状況にあります。そのような中、最近、郊外から中心市街地に移ってきたいという人が増えています。帯広市では、まちなかに最近マンションが増えてきています。そのマンション需要の多くは、郊外の一戸建を売って処分してきた高齢者によるものです。都心居住が進む一方で、郊外の住宅地をどのように維持するかは、非常に難しい課題ですが努力しようとしています。

現在北海道でも先程中出先生のお話にあったような議論がされております。その中でも農地のコントロールの問題が非常に大きくて、農地と市街地拡大を上手くコントロールできるかどうか正念場を迎えています。

農業地域の集落に関して言うと、都市に全部の人を集め、コンパクトにするのではなくて、集落をどう維持するかというのも大きな課題になっていま

	<p>す。集落では学校の維持が難しくなり、廃校が増えています。廃校を防ぐためにその集落人口を貼り付け、集落をある程度維持しないとイケません。学校が無くなるとコミュニティが無くなります。コミュニティが無くなると集落自体が存続しません。郵便局もそのひとつです。郵便局が無くなるとお年寄りが年金を受け取るのに非常に困ります。というように、母都市と集落をどう維持させるかが、大きな議論になっています。これはどの農村地域でも同じであると思えますけれど、端然と都市の中心に農村地域の人々を集めたら良いのかというと、それだけでは解決しません。集落が無くなると、農地が無くなります。かえってそこにスプロールされることとなります。ですので、集落を守るのは農地を守ることであり、郊外地を守ることもあるというように、ふたつが同時に動かしていかないということを今考えている状況です。</p> <p>現在北海道で議論されている課題は、東北地域と同じような課題を抱えているところも多々ありますので、ぜひともこれから一緒に議論していければと思っています。</p> <p>あともうひとつ付け加えて言わせて頂きますと、日本は海に囲まれたまちですので、港湾区域、臨港地区をどうするかということもまた別に考えなくてはならない課題であります。今港湾の土地利用も徐々に大規模化していき、昔は市街地に非常に近いところにあった港が、徐々に郊外へと移っていき、港の郊外化が進んでいます。市街地に近い部分の港をどう都市的土地利用をこれから進めていくか、これは旧運輸省でもかなり議論になっているところでして、もうひとつ大きなコンパクトシティの議論だと思えます。</p>
北原先生	<p>はい、ありがとうございました。</p> <p>今日北海道から瀬戸口先生をお呼びしたのは、東北で考える場合に、日本の中でも北海道は特に農業をしっかりしていこうとしている地域であるため、農村集落をどのように維持し、持続可能な農村地域と都市を共存させていくかを共通して議論できるのではないかとということもありまして来て頂きました。</p> <p>今日は中出先生の3つのスライドショーがメインにありました。前はコンパクトシティという言葉に対して大きな枠組みで議論を進めてきましたが、今日は都市計画区域の外延部や、市街化区域の拡大と農振ついて、あるいは白地地域といった技術的な部分でなおかつ地方都市に非常にリアリティの高い話でありますので、皆さんからご意見、コメントを頂きながら進めていきたいと思っています。</p>
仙台市	<p>仙台市は山形県との県境までありまして、かなり広い地域になっています。大都市の問題と農村地域の問題というのは同じく抱えておりまして、都市計</p>

	<p>画区域外も存在しています。今仙台市は 102 万人おりまして、市街化区域に 96～7 万、郊外部に 4 万人ほど住んでいます。集落の問題は我々の都市においても議会等で問題になっております。中出先生の研究で、指定集落というのがありましたけれど、これを指定した背景は、集落の活性化やコミュニティの維持という課題があるからだと思うのですが、そのような背景があって 34 条 8 の 4 を活用して指定集落としたのか、その辺りを教えて頂けますでしょうか。</p>
<p>中出先生</p>	<p>34 条 8 の 4 は平成 12 年の法改正で新たに出てきたものですが、知事指定地というのは、昭和 62 年の通達で初めて出てきたものですから、文言を見ても法律上には書いてなく、運用の内容であります。ただ、先程お示したように、決して新潟県のものだけではなくて、多くの中核地域の自治体で運用されています。基本的には既存宅地を認定される集落というのは、市街化区域に近い集落が線引きひとつで違うんだという問題点を解消するというのが建前で、既存宅地の制度というのができたんですね。その一方で、そういうところから非常に離れた集落で、新潟県の場合は規模要件が多少違うところもありますが、200 戸あると昔の小学校が持てました。(今は多少厳しくなっているところもありますが)長岡市ですと、200 戸あれば必ず小学校が持てます。そのような集落は、今の郊外店舗が林立する前は、200 戸あれば当然日常店舗などがあり、独立性がある程度ありましたので、自立的な集落を維持するための開発は認めようというのが本来の主旨でできた制度だとわたしは理解しています。例えばわたしの住んでいるところは 2,000 人くらいの集落なのですが、全く店舗がありません。そうすると、昭和 60 年頃につくった背景と今の事実が相当乖離しているので、集落に入ってくる店舗に良いものがないという実態はあります。</p>
<p>仙台市</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>おそらくコンパクトシティというものを目指していくのにあたって、メリハリをつけながらもある程度市街地の集約化を図っていくものと思います。そうすると郊外部における既存集落の活性化というのが、別の課題として出てくると思います。コンパクトなまちを推進するにしても、郊外部における既存集落をどう活性化、維持していくか、コミュニティを維持していくという問題もありますから、その解決策を見出していくことが今後の市町村の課題であると思っています。</p>
<p>中出先生</p>	<p>まさにその通りだと思うのですが、先程瀬戸口先生が言われましたが、地方都市は(札幌や仙台などの政令指定市は別ですが)、本来、既成市街地と集落があれば良かっただけで、郊外住宅地が無くて済んだかもしれません。</p>

	<p>ただ戦後の人口が増えた時期に、郊外住宅地が緊急避難的には必要ただただで、もしかしたらその人たちが元に戻れば必要なくなるかもしれません。極端に言うと、この先郊外住宅地がなくなってもしかるべきかもしれないと私は思っています、その時大事なものはコアになる中心市街地と集落だと思います。</p> <p>長岡市では集落を維持しようと、今まで集落が活性化しないから市街化区域に入れてくれという要望に対応しようとして、毎回線引きを見直していました。集落毎に市街化区域の編入要望を聞いて、入れられるところを入れていたのですが、もはや入れたら 40 人 / ha の密度より低くなり、国交省の基準を全く満たさないような状況で、もはや広げられない。これからますます人口が減るわけだから、市街化区域が広げようも無くなるということ平成 12 年の時に分かって、平成 12 年では 20 集落の編入要望を、現実には 3 つのみとしたのですが、その 3 つが今までと比べると巨大な面積でした。それを反省しまして、今後は、市街化区域地区計画か調整区域地区計画かどちらかをやった場合には、開発していいということにし、市街化区域編入のために、農地を宅地化していく仕組みはやめようということに対応しています。平成 12 年の線引き見直しの後、市の職員が各集落に張り付いて全部に説明して、10 くらいの集落が勉強会を始め、その内、昨年 2 つの調整区域地区計画が動き出しました。それは明らかに集落の活性化を目指したもので、計画的な開発なら認めようとなりました。こういうことが広まっていけば、ある程度の規模の集落は救えると思います。ただ集落は 3 つくらいあって、平場の集落と、中山間地だけコアな集落と、降りてきてもらわなくてはならない集落があります。そのうち前者 2 つには成立することだと思います。</p>
北原先生	<p>集落地域の活性化の話が出てきました。</p> <p>今二つの話が出てきましたが、一つ目は農村地域の集落、調整区域の地区計画とかけると集落の話ともうひとつは、もうひとつは昭和 40～50 年代に地方都市が農地を壊してつくってきたニュータウンというところに住んでいる人たち今後の問題の話です。その地域がオールドタウンになってきたとき、都市計画だけでは無理で、都市計画以外の部分でコミュニティ等といったものを考えていかないと、コンパクトシティ論の中で私たちは取り残されるのかという話をされる場合があります。その辺りで先程瀬戸口先生からもありましたように、都心に戻っていくためのプログラムが必要であると思います。東北の場合、農村部の集落地域の問題と市街地の郊外部分の問題があるような気がしました。この辺りの議論で鈴木先生いかがでしょうか。</p>

鈴木先生

今、福島県で起きていることをお話しします。

都市計画区域以外、特に国道4号線や幹線道路沿いに大型店舗がたくさん張り付き始め、これからますます店舗の進出が予想され、これまでの市街地の空洞化に拍車をかける。このような状況があり、中心市街地の再生等をにらんだとき、郊外部、農村部の幹線道路沿いの大型店舗進出をどうするべきかが、今、福島県では大きな課題となっています。これは、国土利用計画法、農振地域、都市計画区域、更に言うと商業活性化の課題、これらが全部複合的に絡んでいるので、福島県の場合は商業対策をする部局、都市計画の部局、農政の部局、国土利用計画に関する部局が連携してこの大型店に対してどう対応したらいいのかを昨年度末に方針をつくりました。それに基づいて、今年度は県独自の条例をつくらうということになっています。いずれにしても、私たちは土地利用規制をどこまでできるのかということと大型店舗自身は地域にどのような張り付き方をしたいと思っているのかや地域貢献を考えているのかについて、県の都市計画綱で改めて土地利用の問題に受け止めて欲しいと思っています。これは今の政権政党のなかでも、議員立法してでも今の大規模店舗立地法はダメだという話になりつつあって、この制度改正の動きにもなりかねません。全国の商工会議所連合会の方でも、これに対して全面的に見直しを図ろうという動きになっています。今の都市計画法とは筋違いかもしれませんが、農村地域の活性化というのはどうあるべきなのかという議論が行われているのは事実です。福島県では、国道4号線に10haの大型店舗が計画されているところがあります。そこは水田地域でした。1反歩当たり10俵できたとして、純粹に収入になるのが、7~8万円です。ここを大型店舗は1反歩70万円で買ってくれるわけです。10倍です。このような中で、農業をどう守るかというのが大きな課題で、その農村部を大きく抱えているのが地方都市の基本的な枠組みだったわけです。大都市と違うのは、歴史的に言うと市街地と農村部は連係プレーができていました。農村部の生鮮野菜が市街地を支えていました。今はこの周辺の農村部はその市街地を向いていません。東京に直行するような仕組みを政府がつくったのですね。農産物安定供給法というのができて、これに基づいて郊外の農作物は都市部に直行するようになったので、周辺の農村部の人たちは中心市街地が空洞化するかどうかは関心が無く、ましては大型店舗が自分たちのところに来たら便利だという動きさえ出てきた最中、重要なことは都市計画を考える際、都市計画部門の協力の下、周辺の農村部の発展形態を考えることが必要だと思います。地方都市は市街地と農村部を持っているので、産業や経済の循環系の定義をしないと、都市計画自身が成り立たないのではないかと思うので、この点についても、行政内の農政局と都市計画が連携して、一歩踏み込んでいかないと、都市そのものも空洞化してしまうし、農村地域は相変わらず市街

	<p>地に迎合的になる。このような流れをどう軌道修正するかが大きな課題だと思います。</p>
北原先生	<p>いまの話語るべき資格があるのは、東北地方の都市ですし、それを語るからこそコンパクトシティという言葉が標榜していいと私は思います。それでは福島県の方からお話をお願いします。</p>
福島県	<p>今先生がおっしゃった福島県北都市圏域ですが、30万弱の福島市を中心として、その周りに1万~2万のまちが周辺にあるという関係のなかで、福島市はまちの中心部の商業が非常に衰退しているという実態がある。周辺のまちとしても、非常に人口が減っていくなかで、どうにかしてまちの活性化を図っていきたいということで、母都市と周辺のまちとに利害が対立する部分があるというのが構造ですね。そういう中でこれまで以前であれば、雇用の機会を確保するために、工業団地をつくって工場を誘致するというのが手段であったのですが、もはや工場が来ない今、まちの活性化を図るために、大型店舗を誘致して、そこで雇用機会の場を確保するというのが、周辺町村の首長さんの考え方になっています。では母都市と周辺部が非常に利害関係が対立している中、都市計画はどのようにコントロールしていくかというところをまさに悩んでいるところであります。</p> <p>福島県の中で、先程の瀬戸口先生がおっしゃった「コンパクトなまちづくり」というような表現をしている会津若松市は城下町でまさにコンパクトな状況になっています。これは周辺がしっかりとした優良農地で覆われておりまして、都市が拡大したくても拡大できない状況をつくっていて、人口も11万人ぐらいで維持されています。これは周辺の農地をつぶして大型店舗が進出するのではなくて、市街化区域の中に大型店舗が立地しており、比較的コントロールされたまちになっているのかなと思います。</p> <p>市街化調整区域をどのようにコントロールするのが問題であり、更に問題なのが白地地域であり、私たち都市計画側としてはコントロールしようがなく、都市計画の限界を感じております。</p>
北原先生	<p>ありがとうございました。</p> <p>今日はそれぞれのやっていらっしゃることに近い、地方の都市計画の問題としては非常に核心の部分が出てきたと思うんですけど、いかがでしょうか。はい、お願い致します。</p>

<p>岩手県</p>	<p>今の話の関連ですと、岩手県でも大型店の出店が非常に強い状況です。白地地域に専らいわゆる大手が5ha～10ha規模で田んぼをつぶしての出店が相次いでいます。それから盛岡市周辺の調整区域なんですけれど、首長さんの独断で、どうにかしろという法令を出しております、県としては非常に苦労している。そういう場合には市街化区域に編入するっていう方策を探るという形になっています。県では産業振興や雇用創出ということ、知事が高らかに掲げている事情もあります。そういう中で、実際に都市計画を担当しているものとしては、非常に苦労している部分が多いという状況がございます。</p> <p>それから私は直接都市計画を担当したのが今年からなのですが、数ヶ月やってみて、農業の方が本当に農地を守ろうとしているのかという気持ちを持っています。農地についても、林地についても絶対に譲れないという姿勢がなかなか無く、結局農地も林地も都市計画を担うものが守らなければならないというような状況がございます。</p> <p>それから、先程瀬戸口先生から土地利用を交通の面からも考えていくというお話がありましたが、岩手県では、去年、盛岡市で自転車から発想するまちづくりということで、フォーラムやアンケート調査も行い、それを若干発展させたかたちで16年度に、トランジットモールとオープンカフェを合体させたようなかたちで、10月に盛岡市の国際みちのくミステリー映画祭と合わせまして、社会実験をやりたいと思っています。国土交通省に申請して、認めてもらっております。</p> <p>県としましては、公共交通期間を活用した、いわゆるコンパクトなまち、分節化ということを目指し、取り組みを始めているところです。</p>
<p>北原先生</p>	<p>ありがとうございました。他にございますでしょうか。</p> <p>先程新潟県でやられた白地地域の土地利用基本方針をつくられて、6つのカテゴリーに分けて、建蔽容積も3段階にしておりましたが、最終的に変わってしまったお話がありましたけれども、県の区域MPを考える際に白地地域の規制を強めようとするのは、東北地方の土地利用を考えた場合、本来ならば議論があるはずなのですが、少し薄いなと感じてしまいます。</p> <p>それから合併の話もありましたね。</p> <p>わたしの方から中出さんにお聞きしたいのですが、新潟は結構合併が進んでいるという話がありました。東北の場合は、進みかけてつぶれているケースが最近増えているんですけど、都市計画が理由になっているところもあります。例えば青森県の都市計画課の方に都市計画を理由に色々と相談が来ているというケースがあったんですね。先程のここまでが市街化調整区域で、隣が白地地域になっているような例ですね。合併していくときに、自分たち</p>

	<p>の都市計画とか地域づくりに、そのような制度が入っていることに対して不安感があって、そのような話を合併協議会の中でするしないといった話がありましたけど、新潟で合併を伴うかたちで、区域区分を持っている、持っていない等、色々な動きが実際どのように動いているのか、状況を教えてほしいのですが。</p>
<p>中出先生</p>	<p>新潟ですでに合併したのは、佐渡市が 10 市町村でひとつになったのですが、都市計画区域を持っているのに用途地域を持っていない市と、町で用途地域を持っている 2 町と、それ以外は全くやってないというようなのが合併したのですが、そこは非線引きですので、4 つの都市計画区域をひとつにしようとは考えています。それは新しい市役所が白地地域に決まり、そこに用途地域をかけざるを得ないのでですね。</p> <p>4 町村で合併したところがあるのですが、これは 4 つとも非線引き区域なので、これも今後都市計画区域をどうするのかということになると思います。</p> <p>では線引きしているところはどこかということ、新潟市で政令指定都市になろうとみんなが集まって 13 の市町村で合併するのですが、内 4 つは都市計画区域を持っていませんし、単独で都市計画区域を持って用途地域をかけているのが数市、それから新潟の広域都市計画区域というのは合併しないところも入っています。で、どうするのかということ、当面は全部並列でいくこととしています。つまり、都市計画区域を持っていないところと、非線引きの都市計画区域と、線引きの都市計画区域と構わず合併します。新潟は今度の新法ではひとつの自治体の中に都市計画区域がいくつあってもいいとなったので、それを応用に使うことにしたのです。</p> <p>長岡市は中核市を目指して合併しようとしていたのですが、合併しても今の 19 万人から 23 万人くらいしかならなくて、特例市しかありません。その中での線引きしている今の 1 市 3 町は一緒になるのですが、それ以外にも都市計画区域を持っていないところが、2 つ 3 つ一緒になります。それは農村地域なので、都市計画区域の話は任意協でも法廷協でも出ないと思います。出ても議論にならずに済むと思います。</p> <p>今、その辺のところを議論しているのが、たぶん岐阜県です。岐阜県は、岐阜市とか大垣市とか、すごく大きな市になろうとしていますし、すでに飛騨市というのができています。それから線引きやっとした多治見市と 2 市 1 町が合併するのですが、多治見そのものが平成 10 年にやっとな線引きして、今度合併する 2 市 1 町が非線引きの都市計画区域しか持っていなくて、一緒になったときにどうするのかと悩んでいます。</p> <p>東北地方では何で問題になるのかわからないのですが、中国と同じでひとつの国に 3 つの仕掛けがあっても構わないと思っていて、合併したらそ</p>

	<p>のうち具合の悪いところが分かってきて、何とかしなければならぬと思うくらいだと思います。私は合併推進論者ではないので、都市計画と合併を結びつけること自体がナンセンスだと思っています。</p>
北原先生	<p>他に何かございますか。 では、お願いします。</p>
石巻市	<p>石巻市も4,5町との合併を考えておりまして、その4,5町には、都市計画区域を持つ町と都市計画区域を持たない町があります。石巻市は人口10万人、合併する区域は4000人、5000人規模でして、線引き区域とそうではない区域などの問題があります。</p> <p>また、都市施設整備等の配分、つまりどのように道路整備を各地域で進めていくかという課題があります。石巻市としては、中心部のインフラ整備を進めようと考えていましたが、合併の話が出てきたことで、交通体系等のインフラの配分が課題として上がりました。インフラ整備の要求は合併する各町からございますし、もちろん石巻市も考えております。その中で、コンパクトシティを考える際、他の都市でインフラの配分等の事例がございましたら教えて頂きたいのですが。</p>
中出先生	<p>新潟県の場合は、有名な総理大臣が出たところなので、もともとインフラは整備されておりました。合併特例債の配分で議論になることは、箱ものをどこにつくるかということに終始してしまっていて、インフラについてはあまり議論になっていないような気がします。魚沼市が今度6町村と合併することになっていて、山地に位置している地域ですが、インフラの整備という話はほとんど課題になっていませんので、(東北とは)事情が違うのだと思います。</p> <p>コンパクトシティを考えるときには、中心部に重要な施設が立地していると思うのですね。例えば三次医療の医療施設が中心部にあるならば、そこに救急車が30分以内で行ける道路整備を進める、といったシビルニマムとしてインフラ整備を考える際は議論になり得るではと思います。新潟県は広域市町村圏毎に地方整備局があるのですが、その単位で計画を立てるとき、救急車が30分以内で運搬できる地域を拡大するためにインフラ整備を考えています。</p> <p>新潟県では周辺市町村間でインフラ整備の議論はあまりありません。</p>
北原先生	<p>瀬戸口先生、どうでしょうか。</p>

<p>瀬戸口先生</p>	<p>函館市が、合併とコンパクトシティということで議論になりました。函館市はスプロールしている同じ都市計画区域の上磯や大野町と合併しないで、隣の戸井町等の漁村集落と合併するのですね。そうすると母都市とスプロールした周辺市町村という関係が切れて、そのまま残るといった問題がひとつあります。</p> <p>もうひとつは、コンパクトシティの要素となる公営住宅です。函館市と漁村集落の公営住宅を合わせますと、漁村集落の人が旧函館市の公営住宅に入る権利ができてしまいます。そうすると函館市の公営住宅にすぐに集まり、母都市への人口移動がある程度加速されるのではないかという議論が行われています。そこから公営住宅の配置をどうするかという課題が出てきていて、都市計画とは少し違うのですが、住宅政策のところでもコンパクトシティが少しずつ意識されています。</p>
<p>中出先生</p>	<p>函館市等、北海道の公営住宅の実数が高いのではないのでしょうか。</p>
<p>瀬戸口先生</p>	<p>9%です。</p>
<p>中出先生</p>	<p>新潟県では1%台です。</p>
<p>鈴木先生</p>	<p>全国で5%無いくらいですね。</p>
<p>中出先生</p>	<p>長岡市は1~2%だと思います。</p> <p>県営住宅その他の公営住宅を考えた場合少ないため、公営住宅の議論は出てこないですね。</p>
<p>瀬戸口先生</p>	<p>北海道の場合は公営住宅で相当市街地を作ってきましたので、合併によって大きな人口移動が見込まれます。</p>
<p>鈴木先生</p>	<p>先程の大型店舗の立地についてですが、合併するとどうなるのかと考えることがあります。中心市街地になるような市と周辺部の農村部が合併した場合、同じ土俵で議論ができるようになるのかなと思ったことありますが、私も中出先生と一緒に、合併議論と都市計画要素はあまり関連づけるべきではないと思っています。ただ、福島県は広大な土地をもっていますので、7つの圏域に分けて、それぞれ地方生活圈での基本方針を立てることになっています。したがって、それに対応した広域的都市計画マスタープランを順次策定しているところでありまして、合併との関わりとは別に、広域都市計画マスタープランで、インフラ等を順次整備していくというのが福島県の考え</p>

	<p>方です。私はこのような大きなくくりで考えることが必要だろうと思っています。それはあまり合併とは関わりなしでやっても良いのではと思っています。</p>
北原先生	<p>今の市町村合併の時代だからこそ、コンパクトシティという考えがあって、今都市はある種同心円的な構造で、外に行けば行くほど薄くなっていて、そして調整区域があり区域外があるという状況です。合併すると、中心拠点をいくつかもった都市がネットワーク体として実際のまちを形成していくこととなります。だからそのひとつひとつがコンパクトなまちづくりをしていくことが必要なわけです。そういう意味で合併の時代だからこそコンパクトシティを議論しているという気がします。</p> <p>いわき市はどう見てもコンパクトなまちではありませんが、コンパクトなまちづくりを続けていく資格はあると思いますし、やるべきだと思います。「コンパクトなまちづくり」と言うときに、この合併時代だからこそ、いくつかの中心点を複数持ったまちと交通網等のネットワークをリアルに考えていかないと、合併したときに、コンパクトシティと全然違うではないかという話が出てくるのではないかと私は思います。</p>
福島県	<p>先程の農村集落関係ですが、福島市を中心とした周辺のまち、いわゆる農村集落部の疲弊に対応しようと、34条の8の3で条例を考えていこうと検討しております。母都市である福島市自体は条例をつくってしまっていて、周辺の町村については県が条例をつくる立場にあります。条例のエリア指定について県が考えていることは、例えば危険地帯をもつ集落や道路整備されていない地域で、面的に指定してしまうと開発が進み、新たな道路整備が必要になってしまうような地域等は、ある程度除外をして、エリアを局地的に定められないかなと模索しているところです。同じの都市計画区域の母都市と集落とで、条件が変わってしまうことが生じる場合があるので、そういうときは一体どうしたらいいのか、何かお考えがありましたら教えてください。</p>
中出先生	<p>新潟県の場合は、新潟市と周辺市町村がそのような関係で、かつ合併したら一緒になります。新潟市が34条8の3を定めたいと言ったときに新潟県は同じ基準にするようにしてくれと待たせている最中です。新潟県は今の既存宅地の認定集落をそのまま34条8の3に以降はするとしています。但し既存宅地制度と同じで、34条8の3は領域を指定すると、その中ではなんでもできてしまい、市街化区域の拡大分を超える宅地が供給されてしまうので、新潟県は県の都市計画運用方針の中に既存宅地と同じ部分のみ34条8の3を認めるということで進めたいとしています。新潟市も同じようにして</p>

	<p>ほしいと伝えています。ただ新潟市は区域を決めて、全てを入れればよいとしようとした。新潟市は線を引く場合、全部宅地化されているところにすればそれでよいのです。合併しようとしているところは、大綱をかけた状態になり、農用地区域が大量に含まれることになるので、合併して荒廃したときの問題が大きいと、新潟県がそれを止めています。ですから 34 条 8 の 3 というのは、34 条 8 の 4 以上に二重線引きの色が濃いわけで、誰でも建てられてしまうというところに問題があります。すでにもう昭和 62 年の規制緩和で誰でも建てられるようになっていて、今更にひどい状態になりつつあるので、一応の基準として宅地としています。但し宅地の解釈として拡大解釈はあり得ると考えています。</p>
北原先生	新潟市としてはそれに同調しているのですか。
中出先生	まだ条例は議会にかけていないはずで。
北原先生	もし条例をつくるとしたら、ゾーンでかぶせるのではなくて、あるポイントで、宅地のところだけをかけるのですか。
中出先生	34 条 8 の 3 はゾーンを定めなければならないわけですが、ゾーンで定めるのですが、ただし現宅地であるというようなところしか認めないということにするのだと思います。
北原先生	ほかにいかがでしょうか。 では、どうぞ。
青森県	<p>先程の岩手県の方から、(農政局側が)農地を本当に守ろうとしているのかとありましたけれども、私もそのように感じます。また、中出先生の方から農振農用地をしっかり守ってほしいとありましたけれども、逆に農振農用地の方がむしろ弱いのではないかという気がします。というのは、例えば我々都市サイドが将来的な開発に対する規制を目的として、調整区域地区計画を立てようとしても、農振農用地では無理です。(農振農用地は)そのような守りに対してはすごく強いのです。反対に具体化した事業には非常に弱く、知らないうちに開発許可が下りているといった感じがします。</p> <p>都市サイドからのアプローチもできず、農政サイドからの守りもできないという状況の中、最近市町村の条例による土地利用計画でゾーニングが行われていますが、市町村の条例による土地利用計画が、現行の法体系の中でどれほどの意味があるのかが疑問です。悲観的に考えれば、行政サイドの意思</p>

	<p>表示に過ぎず、それで開発をコントロールできるところまではいけないという気がしていますが、その辺についてお聞かせください。</p>
中出先生	<p>あと 10 年我慢すれば、国も法律の上乗せをダメとは言い切れない時が来るとは思いますが、今どうするのかというのが問題で、都市計画法は枠組みを決めるだけで、条例を決めた場合、条例を優先する制度に都市計画法を改正しないと、どうにもならないのではないかと考えています。ただ、条例は確かに限界がありますが、神戸市や長野県穂高町の条例等が有名になっていますね。長野県に松川村というところがあるのですが、その条例はとても厳しくて、農用地区域を解除する場合、他の場所に農用地区域を入れなくてはなりません。つまり農用地区域の総量は絶対確保するという条例です。それは相当機能しています。穂高町の条例も機能はしていますが、抜け道がないことはないです。もともと農振白地が点在している穂高町では限度がありましたけど、松川村は農用地区域が一体として整備されていたので、優良農用地を確保する条例がつくられています。それは穂高町が厳しいから、それより規制が緩いからと北の松川村に来られると困るので、防御的な条例をつくった経緯があります。そこは首長がその気になったので、市町村の土地利用計画の条例の運用が相当できたわけです。首長が大型店舗を歓迎しているようなところではダメですね。</p> <p>また、金沢市では商業集積環境方針というガイドプランとまちづくり条例を一対一で対応させていますし、京都も商業環境の形成ガイドプランと土地利用調整を連動させて、大型店舗 3000ha 以上は来てもらわないようにしています。そこまで連動させると、商業者も一応踏み絵をされているということになります。確かに（条例が）精神規定的なところがあって、横紙破りされるとどうにもならないこともありますが、それでも来るということは、商業者の責任ですね。住民がそのような企業が良くと思って買っているとした言いようがありません。</p>

<p>鈴木先生</p>	<p>農振地域で優良農地というところでも農振事業という網をかぶせたときに、農振事業の中に工業誘致をすることができるような格好になっていて、あつという間に農用地でなくなることが、首長さんの判断次第で多くなります。これからの都市計画は、分権化の時代ですから、それぞれの地域で都市計画や農業行政をどう連携するか責任を課せられ、それぞれの地域のまちづくりや政策能力が試される時代になってきておりますので、その辺の連携とを重要視する必要があると思います。</p> <p>コンパクトシティ研究会の時も、当初は東北6県の64都市について、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、中心市街地活性化基本計画がそれぞれどう連携しているかを調査しました。この中に、まちなか居住や、市街地拡大の考え方がそれぞれの計画によってトーンがかなり違う例がたくさんありました。ここをどう重ね合わせるかというのが、それぞれの自治体の政策能力になっていくと思います。そのため、都市計画サイドの方からも農業サイドとどう連携するかがとても重要で、例えば福島県のような広域都市計画マスタープラン等、それぞれのマスタープランは市街化区域や都市計画区域だけではないところをつくっているはずですから、方向性の違いが生じない計画づくりをしていく必要があるのではないかと見ています。</p>
<p>北原先生</p>	<p>今お話ありましたように、都市マスと住マスと中心市街地活性化基本計画しか調べなかったというのが、都市計画をやっている私たちの限界でありました。本来ならば農業の振興ビジョンや計画をどう進めていくかを全部重ね合わせてみていかなくてならないということをお話を聞いて思いました。</p> <p>都市計画審議会のテリトリー以外の部分で、農業委員会が承諾してしまえばできてしまうということが実際あるわけで、そこを都市計画と農業の方々と突き合わせを行い、そのほかで中出先生がおっしゃったようなしっかりとした条例等でコントロールしていくことが、東北、あるいは北海道、北陸でコンパクトシティを考えていく上で考えていくしかないと思っています。</p> <p>もちろんこの会は都市計画サイドの人に集まって頂いていますが、農政のサイドの方々とつっこんだ議論をしていかなくてはならないという気が致しました。</p> <p>それでは今日の本日の意見交換会は終了とさせていただきます。</p> <p>今回は中出先生中心に話して頂いて、農村等に関わる話を色々して頂きました。次回はまちなか整備等や都心居住の話をするような機会を設けたいと思います。</p>