

下野市都市計画審議会 議事録

審議会名 令和4年度第27回下野市都市計画審議会
日時 令和4年10月24日（月） 午前10時から11時40分まで
会場 下野市役所 2階 203会議室
出席者 長田哲平委員、伊澤健二委員、長光博委員、熊田裕子委員、小島恒夫委員、益子崇委員、金子康法委員、石川浩委員、上野寿幸委員（代理：武井道憲企画調査係長）、星野健一委員（代理：青木智交通課長）、菊地常夫委員、大橋孝治委員、神山ゆう子委員
【欠席委員】 貝木幸男委員
市側出席者 （事務局）保沢明建設水道部長、倉持吉男都市計画課長、川俣貴史課長補佐、鈴木昌和主幹、倉井豊和主査、神戸聖主査、古味龍一技師
公開・非公開の別（ 公開 ・ 一部公開 ・ 非公開 ）
傍聴者 なし
報道機関 なし
議事録作成日 令和5年2月8日

1 開会

（倉持課長）

ただいまより、第27回下野市都市計画審議会を開催させていただきます。なお、本日の会議は、新型コロナウイルス感染症対策に配慮するとともに、マスク着用により開催することをご了承いただきたいと思っております。

2 部長あいさつ

（保沢部長）

委員の皆様には、日頃より本市の都市計画行政につきまして、ご理解とご協力を賜り、ありがとうございます。また、本日はご多用中にもかかわらず、都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

委員の皆様の任期が10月末で満了となります。長田会長はじめ、委員の皆様には、都市計画行政に対しまして、様々なご提言を賜り、大変ありがとうございました。

さて、前回審議会でもお話しさせていただきましたとおり、本市の都市計画にとっての節目の年であるこの令和4年度、庁舎周辺の都市核の形成や、石橋駅・小金井駅周辺の新たなまちづくりにつきまして、地元の皆様との意見交換を始めたところでございます。まちづくりは時間がかかることですが、これからも、勉強会や意見交換会を開催していき、地元の皆様のまちづくりへの機運が高まることを期待しているところです。

本日の審議会につきましては、報告事項を1件、審議事項を1件ご用意しております。報告事項では「下野市都市計画マスタープランの進捗状況について」です。策定から5か年が経過している都市計画マスタープランの令和3年度末までの取組・検証・今後に向けて等の取りまとめをいたしましたので、ご報告いたします。

審議事項は、「都市計画法第34条第11号の規定に基づき条例で指定する土地の区域の指定に係る意見聴取について」でございます。この件につきましては、前回審議会で、令和4年度の本市都市計画関連施策の一つとしてご報告申し上げましたが、今回は、条例に基づき市長より会長に諮問がありましたので、ご審議いただくものです。

限られた時間となりますが、委員の皆様には、新しい下野市のまちづくりのため積極的な審議・議論をお願い申し上げまして、簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

3 会長あいさつ

(長田哲平会長)

先ほど部長の挨拶にもありましたが、現体制での最後の審議会ということですので。本日は審議が1件、報告が1件です。通常は審議が先になりますが、関連性があるため、今回は順番を変えています。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

本審議会の成立について報告する。本審議会の成立要件については、下野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、「委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない」と規定されている。本日の出席委員の数は13名であるため、会議の成立要件を満たしていることを報告する。なお、貝木幸男委員からは欠席のご報告を受けている。

4 議 事

(長田哲平会長)

事務局報告のとおり、定足数を満たしているためこの審議会の成立を宣言する。次に会議録署名委員を指名する。本日は、神山ゆう子委員と伊澤健二委員をお願いしたいと思うが、よろしいか。それでは、議事に入る。コロナ感染症予防対策の観点から簡潔かつ迅速に進めていく。意見がある方や発言をする場合は、マイクを使ってお願いします。それでは議事内容に移る。都市計画マスタープランの進捗の状況の報告を先に受けてから審議事項という流れにさせていただく。まず、下野市都市計画マスタープランの進捗状況の報告について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

資料1について説明する。

I. 地域特性を活かしたまちづくりの基本方針（地域別構想）

1. 南河内東部地域

- 仁良川区画整理について、総事業費ベース進捗率で81.35%、道路等公共施設整備率で83.24%、事業区域内全体の住民基本台帳世帯数の推移は平成18年から令和3年で約2倍となっている。整備範囲が主要地方道栃木二宮線沿線に絞られてくることから、関係機関と調整を図り事業を推進する必要がある。
- デマンド交通は内容を変更している。市内乗り継ぎをなくし、県内初のAIを活用した先進的な配車システムを導入した。令和3年度の年間利用者数は前年度比約1.4倍増、新規登録者数は前年度比約3.7倍増であり、順調に滑り出している。今後は、新たな巡回バスや定期路線バスなどの必要性についても検討を進め、さらなる充実を目指す。しもつけ産業団地の整備に関連し、県と連携しながら一般県道結城石橋線と同団地南側市道の道路改良事業に着手した。
- ふれあい館は、平成27年度から(株)道の駅しもつけが指定管理者となり、民間活力によりサービスを提供している。
- 三王山ふれあい公園は平成30年3月にオープンし、(株)道の駅しもつけが指定管理者となり、民間活力によりサービスを提供している。
- 令和3年度、公共施設を拠点に三王山古墳など市内の文化財や観光スポットを周遊する「東の飛鳥シールラリー」を開催した。道の駅を拠点に、周辺の文化財スポットの周遊を促すため、下野薬師寺歴史館と連携した取り組みについても検討する。ストリートミュージアム、れきぶんまっぷについても、東の飛鳥によるまちづくりの一環として文化財課で取り組んでいる。
- 田園集落の維持の一環での34条11号について、許可は三王山(鯉沼)地区0件、三王山・谷地賀地区2件、上坪山・下坪山(的場)地区0件であり、ほとんど利用されていない。吉田地区全体の人口は平成27年から令和3年で364人、約11%減少している。本地域は浸水想定区域が大部分を占めることから、当面は現行どおりの区域指定とする。

2. 南河内西部地域

- 令和3年3月に市役所敷地が市街化区域に編入されたことを契機として、令和3年度より本格的に都市核形成に向けた検討にあたっている。自治医大駅周辺への事業者の立地ニーズは高いと考えられる。まちづくりでの連携について自治医科大学に働きかけるとともに、市役所周辺の計画的土地利用の誘導と併せ、JR駅周辺、自治医科大学の立地、充実した医療、比較的災害の少ない台地であるなどの強みを活かしたまちづくりについて、関係者と丁寧にコミュニケーションを取りながら、より具体的にかつ積極的に取り組んでいく。
- 道の駅しもつけは開業10周年を迎え、利便性の向上と集客力を強化すべくリニューアルを実施中である。今後の更新計画を策定し機能維持を図っていく。さらにソフト事業を充実させていく。
- 薬師寺地区の史跡と一体となったより良い街なみを形成するため、街なみ環境整備事業(国庫補助)の採択に取り組み、令和4~8年度の事業として採択された。令和4年度は基本構想を策定する。下野薬師寺跡の保存整備と周囲の街なみの整備の二つに取り組んでいく。

3. 石橋北部地域

- 石橋総合病院の下古山地区への移転に併せ、平成27年度から令和元年度にかけて同院へのアクセス道路を整備、同院へのアクセス道路がバリアフリー化された。今後とも定住の場として選ばれるよう、その魅力を維持していく。
- スマート IC 整備の令和3年度末の進捗は、用地取得率が97.4%である。令和7年度以降の供用開始を目指している。
- 主要地方道羽生田上蒲生線は渋滞が悪化しており、県が橋梁架け替えを含めた道路改良事業に着手した。本市と壬生町との連携強化及び道路交通の円滑化を一層推進するための地域連携道路網の整備について検討していく。
- スマート IC 周辺の土地利用誘導については、具体的な検討には至っていない。IC 周辺は農業振興地域内の農用地が大部分を占めるため、現況では IC を活かした土地利用への転換は困難な状況である。
- 石橋総合病院の西の北城通りの整備を進めているが、用地の取得に時間を要している状況である。
- 34条11号は下長田と上台の2地区を指定している。下長田地区は9件許可、上台地区は0件である。下長田地区は7%人口減、上台は14%人口減であり、地域コミュニティの維持と活力づくりには効果が低かったと考える。
- きらら館は平成29年度より指定管理者制度を導入し、民間活力によりサービスを提供している。
- グリムの森は、「お菓子の家」及びボランティア活動支援施設を新設し、以後、様々な施設改修を実施している。
- 児山城跡は、平成28年度から令和2年度に実態解明のための発掘調査を実施した。今回の調査によって、児山城の実態の一端を解き明かすことができた。現在残っている児山城の範囲よりもかなり広大な城であったことも判明した。周辺環境の保全について、働きかけを行っていく。

4. 石橋南部地域

- 令和3年度、石橋駅周辺における事業者立地ニーズを調査し、駅周辺にまとまった土地があれば事業者や住宅が立地する可能性があることが分かった。令和4年度では、石橋駅前の地元住民や地権者との勉強会を開催し、まちづくりへの機運を高めていく。
- 石橋第一、第二、第三工業団地は特別工業地区として定めていて、基本的には工場のみ立地としていて、今後も運用していく。
- 34条11号は細谷地区、橋本地区を指定している。細谷地区15件許可、橋本地区2件許可である。細谷地区は11%人口増、橋本地区は8%人口減であり、細谷地区のみ、地域コミュニティの維持と活力づくりに効果があったと考える。
- 石橋にぎわい広場の利用が少ないのではとのご意見を頂いた。当初は石橋商工会が年4回お祭りを開催する予定であったが、飲食が中心なため、現在の状況では開催できていない。また、民間の方がイベントを開催したい場合には有料で貸し出すことができる。周辺が住宅地であり騒音の問題もあるので、まずは、商工観光課に問い合わせいただきたい。
- 大松山運動公園は拡張整備が終了し、陸上競技場及び多目的広場がオープン、国体

を開催した。プールは、施設の老朽化や利用者減少が著しく、運営コストが課題となっていたため、令和2年度末で供用を終了した。公園全体の魅力向上や効率的な維持管理が図れるような活用法について民間活力を含めたうえで検討する。

○ゆうがおパークは、平成29年4月にオープン、農産物直売所、レストラン、公園、芝生広場、ドッグラン、研修室がある。

5. 国分寺東部地域

○令和3年度において、小金井駅周辺における事業者立地ニーズを調査し、その結果、駅周辺にまとまった土地があれば事業者や住宅が立地する可能性があることが分かった。駅東地区は昭和46～52年にかけて施行された区画整理で、施工後約50年が経過し、道路、公園、教育・福祉施設の老朽化が進んでいる。令和4年度では、小金井駅前の地元住民や地権者との勉強会を開催し、まちづくりへの機運を高める。駅東地区の老朽化した施設の長寿命化や更新に向け検討を進める。

○コミュニティセンター友愛館は、地元コミュニティ推進協議会が指定管理者であり、様々な活動をしている。

6. 国分寺西部地域

○市役所庁舎周辺の計画的な市街地形成を目指すにあたって、民間事業者の立地ニーズを把握するとともに、今後の取組の方向性を整理するため、令和3年度において可能性調査を行った。調査結果では、自治医大駅周辺への民間事業者の立地ニーズが最も高く、石橋駅・小金井駅においても立地ニーズを確認することができた。しかしながら、市街化区域への編入については、小山栃木都市計画区域全体で人口が国勢調査で約1%、約3,700人減少していることから、かなりの困難性が伴うことが想定される。計画的な土地利用を進めるには、地権者や地域住民等の地元ニーズを十分に踏まえる必要がある。そのため、勉強会を開催する等により地元とのコミュニケーションを図り、地元意向を踏まえた当該地域の方向性の検討を行う。

○小金井駅周辺は、令和3年度で事業者立地ニーズを調査し、駅周辺にまとまった土地があれば事業者や住宅が立地する可能性があることが分かった。令和4年度では、小金井駅前の地元住民や地権者との勉強会を開催し、まちづくりへの機運を高める。

○34条11号は箕輪地区、国分寺地区、川中子（川西）・国分寺（南国分）地区の3地区を指定している。箕輪地区は5件許可、国分寺地区は3件許可、川中子（川西）・国分寺（南国分）は0件である。国分寺地区は11%の人口減である。地域コミュニティの維持と活力づくりへの効果は低かったと考える。

○ゆうゆう館は、平成30年度から社会福祉法人下野市社会福祉協議会が指定管理者となり、民間活力によりサービスを提供している。

○蔓巻公園は、オートキャンプ場が人気である。

○平成30年～令和2年度にかけ、風土記の丘資料館の展示リニューアルを実施した。市外の小学6年生も来館している。

○天平の丘公園は、下野市歴史的風致維持向上計画に基づく再整備に取り組んでいる。平成30年度、古民家カフェの営業を開始した。

○小金井一里塚は、下野市造園建設業協同組合のボランティア活動での清掃で維持されている。

II. まちづくりを実現するために（実現方策、優先取組）

1. 都市核形成に向けた取組

- 昨年度、可能性調査を実施し、民間ニーズがあることを確認のうえ、今年度は地元の皆様と勉強会等を開催し、まちづくりの機運を高めている。
- 市街化区域への編入については、かなりの困難性が伴うことを現在は想定している。
- 都市計画道路の小金井西通りは、用地の取得に時間を要している状況で、県の用地取得に対する支援を行っていく。
- 笹原交差点から西に入る市道は、自治医科大学附属病院への主要なアクセス道路にもなっているため、朝夕の時間帯は交差点部において渋滞が発生していたが、道路改良事業が完了したことにより、渋滞が緩和された。

2. JR3 駅周辺におけるコンパクトシティ形成に向けた取組

- 立地適正化計画に基づき、老朽化した公共施設の建替・複合化を含め、施設の整備を図った。
- 石橋駅及び小金井駅周辺については、地元とのコミュニケーションを図りつつ、地元のまちづくり機運の醸成を図る。

3. 産業誘導エリアの実現に向けた取組

- 開発行為事務は、令和3年度当初より、県から権限移譲を受けた。市が開発行為許可事務を行うことにより、市のまちづくりの方向性との整合を図りながら、個別・具体的に立地やインフラ整備を誘導することができるようになった。開発行為許可等の事務処理期間が短縮された。
- 地区計画による企業立地や開発等については、事業者からの個別・具体的な相談に、その可能性について調査検討したものの、実現した案件はなかった。
- 開発行為許可事務及び地区計画については、市のまちづくりの方向性との整合を図りつつ、社会経済情勢に適応した運用を図る。
- 北関東自動車道スマート IC 周辺の土地利用誘導については、具体的な検討には至っていない。IC 周辺は農業振興地域内の農用地が大部分を占めるため、現況では IC を活かした土地利用への転換は困難である。しもつけ産業団地の仮分譲完了を前提に、産業系土地利用誘導に向け検討を進める。

（長田哲平会長） 事務局からの説明について、質問・意見はあるか。

（石川 浩委員） 資料3ページの下から5行目で「法手続きとして令和2年度に市街化区域編入の都市計画決定、令和3年度に開発許可を得ました。」とあるが、産業団地には市街化区域編入が必要であるということか。

（事務局） 下野市は都市計画で市街化区域と市街化調整区域に区域区分がされている。しもつけ産業団地エリアは市街化調整区域だったので、基本的には建物を建てることができなかつた。市街化区域に編入したうえでまちづくりをしていかなければならないので、都市計画法の手続きをした。

(神山ゆう子委員) 12ページの石橋南部地域で、駅周辺にまとまった土地があれば事業者や住宅が立地する可能性があるとのことで、令和4年度では、石橋駅前の地元住民や地権者との勉強会を開催し、まちづくりへの機運を高めていくとのことで、これからの課題だと思う。石橋駅西口は、地権者の高齢化や、樹木が伸び放題となって隣の家が困っているなどのいろいろな問題が含まれていると思う。具体的にどのような形で勉強会を進めていくつもりなのかを聞きたい。

(事務局) 地元、特に商店街の皆様にお声をかけ、9月末に意見交換させていただいた。そのなかで、市としては、今後皆様と一緒にこの地域をどうしていったらよいのかを考えていきたいと話し、スタートの打合せをした。今後、11月末頃、もう少し広い範囲を対象に、意見交換会を開催したく、近々、その段取りをするところである。

まずは、地元の皆様にお集まりいただきワークショップ形式で、日頃困っていることやどういう街になったらよいか等を出してもらいまとめたうえで方向性を出していく形で、市が一方向的にどんなまちづくりをしたいかというのではなく、皆様で組織化してもらい、地元から意見を出してもらいながら考えていってもらおうという方法を今考えているところである。市の青写真があるかというところ正直なところ今はまだない。

(神山ゆう子委員) 9月末で意見交換会を持ち、11月末にも開催するとのことだが、広報等で周知していただけるのか。

(事務局) 石橋駅周辺全体での議論となると、議論が錯綜してしまうことが考えられるため、市でグリム通りなどのエリアを絞らせていただき、その中に土地等をお持ちの皆様にはまずは集まってもらおうと考えている。地元の地権者の皆様のお考えをまとめていこうと考えており、その後、必要があれば駅周辺全体という話になると思うが、まだそこまではいっていない状況である。

(神山ゆう子委員) こういった地道な努力によって、石橋に限定されず駅周辺を活性化させるために頑張っていたきたい。よろしく願います。

(長光博委員) 国分寺東部地域の道路について、県道小山・下野線と県道栃木・二宮線との旭ヶ丘交差点以南で、小山市まで直線で整備される計画の進捗状況はどうなっているのか。早めに整備されれば、渋滞が緩和されるのではと思う。

(事務局) 今年の7月、地権者と交渉したが、合意に至らなかったため、土地の承諾にはなっていない状況である。

(小島恒夫委員) 13ページの石橋にぎわい広場は有料で水道代や電気代もかかるが、市長のタウントークでもこの問題が出て、なぜお金がかかるのかということである。公園扱いではないのか、広場という別の概念としての扱いなのかを教えてください。

(事務局) 公園としての位置づけにはなっていない。都市計画課ではなく商工観光課で管理している物件である。使用する場合は商工観光課に相談いただくことになっている。

(小島恒夫委員) そのあたりは市民には分からない。広場なので公園ではないかと、なぜ公園を借りるのにお金がかかるのか、石橋にぎわい広場といいながら、逆ににぎわいを抑制しているのではとタウントークで話が出て、そうだなあという感じがした。せっかく市がお金をかけて作ったわけなので、より多くの人に利用していただくためには、公園のほうがよいのではないかと思う。使われない広場があって、先ほど説明があったように、本来であれば石橋商工会が使うということがあったとは思いますが、市民には理解されていない。そのあたりの周知もしないと、なぜ公園利用にお金がかかるのかということになってしまう。周知をお願いしたい。

(事務局) タウントークでもご指摘いただきありがとうございます。広場で遊ぶにはお金がかかることはないが、イベント等を開催する場合にはお金がかかる。その場合には担当課に相談してもらいたいとのことである。ご意見があったことを担当課に伝える。

(熊田裕子委員) 12ページの田園集落維持について、細谷地区だけほかの地区と違って効果があったと報告があったが、その理由を検証しているか。細谷地区は、小規模特認校の細谷小学校があるのでお聞きしたい。

(事務局) もともと一箇所の大きい住宅の敷地に住む方がいなくなって、その土地を分譲する形で売りに出て、10数軒の家が張り付いたので人口が増えているということで認識している。その他の9地区については、現時点で分譲のような許可はないというのが現状である。

(石川 浩委員) 県道小山・下野線について、7月に地権者と交渉したが合意に至っていないとのことであるが、私はその近くに住んで60数年経つが、一向に何も変わっていない。合意に至っていないということで、ここで終わってしまうと、あと50年合意しないのかなとも思ってしまう。合意に至っていない中身は何なのか、合意するためにはどうするのか、何をすればいいのかというようなことはあるか。

(事務局) 合意に至っていない経緯については、地権者との内容は個別案件であり、差し控えさせていただきたい。用地買収をしないと整備できないが、強制執行というわけにはいかないのが、合意し調印をして用地買収を進めていくという方針である。危険な道路だということは認識している。

(石川 浩委員) 県道小山・下野線の小山市内は全部つながって、工事が進み整備されている。小山市内の道路両サイドの林も宅地化できるくらいになっている。下野市の市役所周辺と自治医大周辺の都市核を一所懸命やっても、真南に向かう道がないと、下野市だけガラパゴス化するのではないか。50年間何もなかったことがこのまま続くことを危惧している。

(長田哲平会長) 他にあるか。よろしければ議事を進める。次は審議事項第1号の都市計画法第34条第11号の規定に基づき条例で指定する土地の区域の指定に係る意見聴取について事務局からの説明を求める。

(事務局) 議案第1号について説明する。

- 都市計画法第34条第11号の規定により条例で土地の区域を指定する場合、『下野市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例第3条第3項』の規定において、都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされている。今回、新たな区域を指定することから、本審議会へ意見を伺うものである。
- 調整区域では都市計画法により開発行為及び建築行為が制限されている。調整区域で開発許可等を受けようとする場合、都市計画法第34条第1号から第14号までの基準のどれかに適合するものでなければ許可をすることができない。この34条は「立地基準」と言われており、11号はその基準の一つである。
- 都市計画法第34条第11号とは、県及び開発許可の権限をもつ市が、条例でその土地の区域と建築物の用途を定めることにより、一定の用途の建築物の建築に伴う開発行為等を許可する区域である。
- 調整区域では建築物の用途制限が厳しく規制されている。11号区域に指定されていないところでは、分家住宅、沿道サービスとしてガソリンスタンドやコンビニエンスストア、調整区域に住む人を対象とした小規模な店舗など限られた用途の建築物しか建築することができない。11号区域に指定されると、現在は市街化区域の用途地域の一つである「第二種低層住居専用地域」相当の建築物が建築可能となる。例として、誰でもが住める住宅、分譲住宅、事務所併用住宅、小規模店舗などである。
- 既存の指定区域の状況について、姿川の西、田川の東で10地区を指定している。これらは、平成27年4月1日より運用を開始している。
- 当時は、既存集落の過疎化対策として、人口や児童が減少している地域、新たな住宅地の余地がある地域などの要件に該当する地域を指定した。
- 区域の指定にあっては、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地は法令において除外することとなっているので、農振農用地や第1種農地を、図面上で除外したうえで指定している。
- 平成27年度から令和3年度までの7年間の11号の許可の実績は、調整区域内の全ての開発許可件数429件のうち36件で、全体の約8%であった。上台地区をはじめ4地区では、申請が0件であった。
- 用途別では、専用住宅が35件、事務所併用住宅が1件、その他の用途は0件であった。
- 既存の指定地区の評価としては、調整区域の全許可件数に占める11号許可件数の割合は8%であり、取り立てて多いとは言えず、今のところ11号指定区域による市全体への影響は出ていないと捉えている。指定区域内小学校3校が令和3年度末で閉校となった。既存の10地区については、11号区域として残し継続して経過を確認していきたいと考えている。
- 前回の都市計画審議会において、既存地区の区域拡大について意見があった。既存地区の指定時において、10地区それぞれに土地活用の可能性がある農地、山林、雑種地などが一定程度存在していたことを確認している。少ない地区でも約1ha、多い地区では

約9haほど土地活用の可能性のある土地が存在していた。

- 区域指定した10地区の周辺は、ほとんどが優良農地であり、これらは11号区域に含めることができないため、既存区域の拡大は難しい状況である。7年間運用してきた結果から、細谷地区以外はあまり効果がなかったと言える。また、4地区においては0件という結果を見ると、土地活用ができる土地が少ないことだけが要因ではなく、土地利用のニーズや所有者の土地活用意向にも要因があるかもしれない。今後は、子育て世代の住宅立地にかかるニーズや地権者の売却意向など検証していく必要があると考える。
- 追加指定の背景として、次の3項目がある。①で調整区域内の人口減少に係る課題である。令和2年の国勢調査の結果では、市全体では76人の増加で増加率では県内で1番高い数字となった。これは、区画整理事業中である仁良川地区における人口増、区画整理事業が完了した下古山地区や小金井地区など、市街化区域における人口増が要因である。調整区域だけでみると5年間で436人が減少している状況で、調整区域内の集落のコミュニティや活力維持が課題としてあることが分かる。
- ②で都市機能集積ゾーンの土地活用に係る課題として、都市計画マスタープランにおいて「今後とも都市機能の集積を図り、都市活動の中心となるゾーン」として「都市機能集積ゾーン」を位置づけている。このゾーン内の調整区域の土地活用を図るため、市ではこれまで市街区域編入や地区計画の設定等の都市計画の手法を用いた整備検討をしてきたが、実現できていない状況にあり、当該ゾーンの課題であると捉えている。そこで、11号区域指定を活用し、まちづくりの一環として検討を進めていきたい。
- ③で定住性の安定確保である。11号区域内では誰でもが住宅を建築することが可能であり、都市機能集積ゾーン内の調整区域の既存集落を指定することで、同ゾーン内の定住性の安定確保を図りたいと考えている。
- 追加指定区域は①から⑥の要件に該当する既存集落を指定する。①都市機能集積ゾーン内にあること。②市街化区域に隣接又は近接に位置すること。③自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること。④調整区域内で25戸以上、かつ市街化区域と合わせて50戸以上の連たんを取れること。50戸連たんを数えるうえでは、市街化区域内の土地も一つに数えることができるわけであるが、調整区域における集落の維持を目的としていることから半数以上を調整区域でとれることを条件とする。⑤道路及び下水道が適切に配置されていること。⑥農振農用地及び第一種農地でないこと。今回指定する地区は、地形・地物で区域界を決めている。農振農用地は除いているが、第一種農地は含まれている。図面上では地区全体を指定しているが、ただし書きにより第一種農地を除外している。前回は、県の指導もあり市農業委員会と県農政部局と調整したうえで第一種農地まで除いたうえで区域を決定している。今回の9地区についても、第一種農地を除くと既存の地区と同じ、魚の骨のような形状になると思われる。
- 11号区域内で認める建築物の用途は、貸家、分譲を含む専用住宅、住宅を兼ねる兼用住宅とする。業務用の用途については、今回、市街化区域に隣接・近接し50戸連たんが取れる地域を指定することから、区域の周辺には、業務用の用途の建築物は一定数存在すると考えられること、業務用の用途の建築物のうち、兼用住宅以外のものは、第34条第11号以外の立地基準を用いても建築可能であること、既指定区域での業務用建築物の許可実績は7年間で兼用住宅1件のみであったこと、その他の用途は0件であっ

たことから、敢えて11号で立地させる必要もないものが多いため、兼用住宅以外の用途については廃止したいと考えている。

○居住用の用途については、市としては、定住性の安定確保を図っていきたいと考えている。共同住宅については、一時的な居住となるため、集落のコミュニティ維持という面から考えて、11号区域内での共同住宅は廃止したいと考えている。

○11号区域内で建築を認める建築物の用途については、条例改正が必要になるため、3月議会へ改正条例を上程することになる。

○今後のスケジュールについて、11月7日、9日、15日、20日の4回、地権者を対象にした説明会を開催する予定である。議会への説明と調整を行ったうえで1月から2月に開催予定の都市計画審議会において本件に対する答申をいただければと思う。次回の都市計画審議会においては、説明会等の結果報告をさせていただきたい。

(長田哲平会長) 事務局からの説明について、質問・意見はあるか。

(神山ゆう子委員) 建築を認める建築物の居住の用途について、現在は共同住宅の許可は取れるが、将来的には廃止の方向で持っていく理由として、定住性が低いとか、コミュニティ維持を阻害する可能性があるとのことだが、共同住宅といっても、いろいろなコンセプトで建てられていると思う。これからの経済状況によって、必ずしも新築一戸建てを買えない時代が来るかもしれない。そうした場合、共同住宅に住まざるを得なくなる時代に対して逆行する考えではないかなと思う。コミュニティ維持を阻害する可能性があるという一方的な見方ではないか。コミュニティといっても今のコミュニティではなくて、これから将来のコミュニティの中に住む住民の発想とか、いろいろな考え方で管理や維持できるかもしれない。その点を伺いたい。

(事務局) 内部で検討したところ、既存の11号地区へのアパートの申請は7年間で相談もなく1件もなかったこと、今回指定する区域は市街化区域に近く市街化区域にはアパートが存在すること、今回指定する区域はあくまでも市街化調整区域であることから、戸建ての住宅を建ててもらって、既存集落の自治会の人口を増やしていければと考え、アパートの廃止を考えた。条例改正になるので、既存の指定区域はアパート建築廃止の経過措置を2年なのか3年なのか決まってはいるが、つける予定である。まずは、既存集落の定住性を最優先で考えて、アパートは今回廃止したいと考えたところである。

(神山ゆう子委員) アパートに関する固定概念を外していただき、計画が出た段階で指導なり管理や、入居者に関する情報とか、人口を増やすには一戸建て住宅よりも共同住宅のほうが増える。定住できるかどうかは建物のコンセプトについてどういう人を対象にするのかによって変わらと思う。その点をもうちょっと融通をもって考えていただけたらと思う。

(事務局) 今回の条例では、第二種低層に建てる建物は許可できるので、アパートも建てられるが、アパートのコンセプトがそれぞれ違うという話があるところで、今回指定する区域や既存の区域に、こういったコンセプト

トでアパートが建てられていくのかはよく検討したり、状況を見ていたりしなければならぬというところがあるので、その点は今回の変更後、新たな地域の指定であるとか、新たな用途へ変えようとかという議論も今後出てくるのかなと思うので、経過を見ながら検討していければと思う。

(神山ゆう子委員) ぜひよろしくお願ひしたい。

(事務局) 補足させていただく。今回指定の区域はあくまでも市街化調整区域であり、基本的には住宅を建てられないエリアである。アパート等の投資的なものは、やはり市街化区域でやっていただくことが原則になるのだらうと思う。今回は、市街化調整区域の中の集落の維持等を図るということであるので、アパートがどうこうというよりも、市街化区域と市街化調整区域との役割分担ということもあるので、アパートは市街化区域の中でやっていただきスプロール化も一定程度防ぐということで、区域指定とスプロール化を防ぐというところの天秤をかけて、今回のような考えになったため、このような形で進めさせていただければ幸いである。

(神山ゆう子委員) エリアごとの話し合いがあるようなので、そのあたりを含めて、広い家に住んでいても、これから住めなくなる時代が来るので、そういった方をどこにもっていくのかなど、共同住宅に入りたいとか、本当は公営住宅があるのが望ましいと思うが、現在のところ下野市にはないので、そういった点も含めて考えていただけたらありがたいと思う。

(石川 浩委員) 参考資料2ページの調整区域内の全開発許可件数429件のうち、11号許可件数は36件とのことだが、残りの393件の許可の中身を知りたい。

(事務局) 市街化調整区域で許可できるという内容は、都市計画法第34条の第1号から14号までの基準があり、どれかに当てはめて許可を取っているわけであるが、429件の内訳としては、親族の住宅や診療所、福祉施設、店舗などであるが、ほとんどは住宅である。36件の内訳は、住宅が35件で、1件は事務所併用住宅である。

(大橋孝治委員) 前回指摘させていただいたことについて、多少は検証していただいたのかなとは思ふ。27年度に指定した10地区では、結果として非常に件数が少なかったことについて残念ではあるが、今回、市役所でやっている都市計画の中で、立地適正化もやってきた中で、やはり、都市機能集積ゾーン内に貼り付けたいというのと、地域のコミュニティを維持するというのと相反するものがあって、当時やっていたなかで疑問には思っていたが、これをやることに対して否定はしないが、外側の既存の10地区について今後はやはりこのまま放置してよいのかということについては、市の方にも課題として、絞りすぎた結果がこういうような、立地ができなかったということもあるのではないかと、難しいところはあるのかもしれないが、外側の既存の1

0地区についても、今後の取組について市として、何らかのアプローチを今後とも進めていただければというのが私の希望である。よく検討していただきたいと思う。

(事務局) 既存の地区では、分譲住宅の許可を取れるわけではあるが、現実的には1件も出ていないということになっていて、住宅を求める若い方のニーズがどういったところにあるのか、なぜ許可申請が出てこないのかということは、課内、グループ内でも議論しているところである。そのあたりは今後、いろいろなところにお話を伺って、どういったところに問題があるのかを探っていきたいと考えている。

(事務局) 検討していく中で、11号区域内に土地を持っている方で、古くからある農家さんなどいろいろな事情で土地を手放せないということもあるのかなとも思う。直近で、空いている土地があり、大きめの分譲をしたいという話も頂いていたりもする。この時代の流れの中で、既存10地区に関しても、分譲なりの土地活用の機運が高まってくる可能性もあるのではないかとこのころで、現時点の36件という件数では、大きな影響はなかったなというところはあるが、今後も残して経過を確認しつつ、土地活用のニーズなどを把握していきたいと考えている。

(益子 崇委員) 34条11号制度は、あくまでも線引き制度や国のコンパクトプラスネットワークなどの例外という扱いであると思う。例外であるからには、要件的にかなり厳格に運用していかなくてはならないという状況にあると思う。そういったことから、議会の条例の議決を経て定められている状況であると思う。地区としては、市街化調整区域内でコミュニティの維持や活力維持が趣旨だとは思う。参考資料の2ページで既存指定区域の指定要件が①から⑦までである。それに対して、追加指定区域の指定要件は4ページの①から⑥までである。ひとつの条例で規定していく中で、要件がそれぞれ少しずつ違っているという部分があり、これをひとつに共通化することができないかとか、場合によっては類型化していく方法もあるのかなとは思っている。例えば、既存指定区域の②の浸水の恐れがないということは、追加指定区域には特に盛り込まれていないという状況があったり、両者に共通する部分はいくつかあると思うが、そういったところはまとめて共通化して、あとは地域によってそれぞれ特色がある部分については、それぞれ類型化して地域ごとの指定条件を設定していくことがやり方としては考えられるのかなと思う。このあたりについては、今後条例に落とし込んでいくなかで、どういった方向でやっていくのかというところを確認させていただきたい。

もう一点で、既存指定区域と追加指定区域で少しずつ違うのが、一種農地を除外するしないの部分である。既存指定区域は除外していて、今回は、区域は全部指定していてその中で一種農地を除くという記載

の仕方に変えている。統一はできないものかと思う。対外的に、一般の方は農用区域がどこだということは全然分からないわけである。できれば明確にした方がよいのかなというところもあると思うので、今後どういう方向でやっていくのかを確認したい。

(事務局)

一種農地については、検討を始めた最初の段階で市農業委員会へ相談したときに、一種農地は都度変わるとのことであった。既存指定区域は今から7年前に県農政部局と県都市計画課と併せて協議したなかで、一種農地は除くべきということで一筆ごとに時間をかけて除いて、今の形になっている。今回は、市農業委員会とも協議した結果、一種農地はその都度変わってってしまうから、許可申請の段階で除いた方がよいのではないかということで、あえて区域指定からは当初の段階では除いていないということになっている。今回は整形な形で指定させていただき、但し書きにより一種農地を除くということにし、既存指定区域とは形状が変わってはしまうが、今回はこのようなやり方にさせていただいた。

既存指定区域の要件と今回指定区域の要件に違いがあるということについて、今回指定する区域についてはすべての地区で浸水想定区域に含まれていない。既存指定区域については、河川の西と東であり洪水ハザードの地域であったので、浸水するところに住宅を認めるわけにはいかないということで、浸水50センチメートルまでであれば盛り土によって家を建てることのできることで、50センチメートル以下であれば認めてもよいだろうということで当時は指定した。今回の地区にそのような場所はないので、あえて要件としては入っていない。法令で、土砂災害などの災害危険区域も除くように謳っているので、あえて要件とはせずにそもそも除いているということで確認は取れている。

(益子 崇委員)

追加指定区域の道路や下水道が適正に配置されているという要件については、既存指定区域も状況としては同じということの理解でよいか。

(事務局)

既存指定区域も指定した当時は、道路や下水道の状況を精査してエリア取りをしている。

(益子 崇委員)

追加指定区域を含めて、道路や下水道はすでに整備されているので、基本は追加の投資をしないという考えに基づくものか。

(事務局)

今回の追加指定区域も市下水道課に確認し、特に祇園原地区については、今年度まで下水道工事が予定されている。市街化調整区域なので、基本的にすべての道路に下水道管が整備されるわけではないが、今現在家があるところについては、地権者が下水道利用を希望した場合には、そこまで下水道を引いているので、9地区の下水道整備は完了している。

(益子 崇委員)

基本的には、新たな公共投資はやらない方向でという考えか。

(事務局)

そのとおりである。

- (小島恒夫委員) 祇園原地区だけが市街化区域と離れていて、この地区だけが飛び地のような形になっている。自治医科大学の医学部学生寮が線路を挟んで位置している。これまで私は自治医科大学の市街化区域編入はないのかなということで何度かお話しした。他の地区は市街化区域に隣接、連たんしているが、この隠れ市街地があるので、この地区だけが飛び地のような形になっている。祇園原地区の赤松林の所有者は誰か。
- (事務局) 赤松林は、佐野の県南環境森林事務所である。
- (長田哲平会長) 市街化区域から離れているというご指摘に関してはどうか。
- (事務局) 今回指定する区域は、隣接もしくは近接を要件としている。祇園原地区は市街化区域から約600メートル以内であり、当初は自治医科大学北地区と祇園原地区をひとつにするよう検討していた時期もあったが、線路を挟むこともあって、最終的には区域分けをして2つになった。祇園原地区は、市街化区域に隣接近接しているという要件は満たしているので選定している。
- (小島恒夫委員) 自治医科大学の市街化区域編入は考えられないのか。
- (事務局) 今、自治医科大学とまちづくりの関係で話し合いが始まったばかりである。そのなかでも、市街化区域編入については、なかなかいい返事をもらえていない状況である。これからも交渉を重ねていく形になると思う。
- (小島恒夫委員) 市街化区域に編入されることによって、税金がどうなるのかということもあろうかと思うが、かなり特殊事情なので、税金は市のほうで決めていただければよいので、いつもそうだが、自治医科大学が都市計画上現れてこない、市街化調整区域にある施設だということになっている。下野市で一番にぎわいのあるところが脱落しているというのがどうも私は解せない。先日のタウントークでも新市長になって自治医科大学との連携を強めるということを非常に強調されていて、そういう流れもあるので、自治医科大学にあまり不利益にならないような形で、表に出すべきじゃないかなと思う。そのあたりの考えは、そこまで協議されていないということか。
- (事務局) 自治医科大学との協議には至っていないところである。市としては今後協議を進める内容であると思っている。
- (長田哲平会長) 他にないか。よろしいか。質疑はここまでにする。本件は審議事項であり、今回の件は原案通りにしたいと思うがご異議はないか。
- (委員) 異議なしの声あり。
- (長田哲平会長) ありがとうございます。異議なしということで、原案通りで進めさせていただく。以上で本日ご用意した案件はすべて終了した。その他、委員の皆様、事務局から何かあるか。
- (長田哲平会長) 特にないようなので、進行を事務局にお返しする。

5. その他

(倉持課長) 長時間にわたりありがとうございました。今回が今お集りの委員の皆様による最後の審議会となりました。市を代表しまして部長の保沢より、一言ご挨拶させていただきます。

(保沢部長) 皆様お疲れさまでした。改めまして一言、皆様にお礼のご挨拶を申し上げます。本来であれば、坂村市長が直接、皆様にお礼のご挨拶を申し上げるところではありますが、本日は職員採用試験の日になっておりまして、どうしてもこの場に伺うことができないままです。私よりご挨拶申し上げます。委員の皆様におかれましては、4年間、12回にわたる審議会におきまして、本市の都市計画行政につきまして慎重審議いただき、さまざまなご提言を賜りました。その間、立地適正化計画や昨年度策定の景観計画などのさまざまな計画の策定にご尽力いただきました。この市役所敷地としもつけ産業団地の用途地域の決定といった、本市のまちづくりに関する重要な事項についてご審議いただきました。誠にありがとうございました。また、長田会長におかれましては、教鞭をおとりになりながら、研究のかたわら、会長として、審議会開催の資料の調整やご指導を賜り、当日は議長として議事進行していただきました。誠にありがとうございました。長田会長はじめ、委員の皆様には、この4年間、本市都市計画行政にご尽力をいただきまして誠にありがとうございました。深く感謝申し上げます。また、何かの機会の皆様にお世話になることもあると思いますが、その際はまたよろしく願いいたします。今後の、委員の皆様のますますのご多幸とご活躍をご祈念申し上げ、お礼の言葉とさせていただきます。4年間誠にありがとうございました。

6. 閉会

(倉持課長) 長時間にわたりご審議いただき誠にありがとうございました。以上を持ちまして、第27回下野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。

上記のとおり会議の顛末を記載し、ここに署名する。