

第55回愛知県国土利用計画審議会会議録

○ 日時

平成22年6月2日（水） 午前10時から午前11時30分まで

○ 場所

愛知県議会議事堂 4階 会議室5

○ 出席した委員

青山秋男	石川好和	石田典子	伊藤万知子
桂俊弘	加藤梅雄	後藤澄江	志水暎子
清水裕之	竹中千里	西川厚志	原田信夫
福谷清子	藤田素弘		

(14名)

○ 出席した幹事

地域振興部土地水資源課長（事務局兼務）	知事政策局企画課長（代理）
環境部自然環境課長（代理）	産業労働部産業立地通商課長（代理）
農林水産部農業振興課長（代理）	農林水産部農地計画課長（代理）
農林水産部林務課長（代理）	農林水産部森林保全課長（代理）
建設部都市計画課長	建設部道路維持課長（代理）
建設部河川課長（代理）	建設部住宅計画課長（代理）
建設部建築指導課長（代理）	企業庁企画調整課長（代理）

○ 出席した事務局職員

地域振興部長	山田周司
地域振興部土地水資源課長	鈴木 隆
地域振興部土地水資源課主幹	福岡敏勝
課長補佐	本多宣和
主査	前野貴生
主事	中村綾祐

1. 開会（事務局：鈴木土地水資源課長）

2. あいさつ

山田地域振興部長

3. 議題

愛知県土地利用基本計画変更案について

（1）説明

資料により、土地水資源課福岡主幹から説明。

都市計画課堀田課長及び自然環境課から補足説明。

（2）質疑

（藤田委員）

参考資料1の額田インターチェンジの件で、道路の接続性や地形を考慮して都市地域に指定するという事で、インターからの所要時間がよくわからないが、国道473号線や岡崎清岳線で境界線を越えて無秩序な開発がなされるとは考えにくい状況ということか。また、資料3の整理番号6の東浦町の件で、「民間による計画的な市街地整備が進みつつある」との記述があるが、これは地区計画と連携した市街地整備とは違うのか。

（清水会長）

額田インターチェンジの件について、岡崎清岳線の境界よりも東の地域や国道473号線の境界の北の地域では、無秩序な開発がなされないのではないかとということです。これについてはいかがですか。

（幹事：都市計画課）

国道473号線では区域境から北は既に平地も人家もないのでこれ以上影響はないということで北の境界を設定いたしました。主要地方道の岡崎清岳線では、区域境に尾根があり、平地が連続している地点で東の境界を設定しました。無秩序に都市計画地域を広げるのも地域のことを考えると良くありませんので、図のような境界を設定いたしました。

補足ですが、この案件についての岡崎市や地元住民の意見を岡崎で聞きましたが、境界よりも外の地域では平地がほとんどありませんので、大きな開発はできないであろうということでした。ただ境界よりも外の地域で、地元の活性化、人口の維持、働く場所の確保などにつながるという開発が行われたとしても、それは無秩序な開発とはいえないので、開発がなされればかえってプラスになるという考えもあります。むやみに都市地域を広げて規制をするばかりではいけないという意見がありましたのでこのような境界を設定しました。

(藤田委員)

額田インターチェンジから区域指定の末端までは車で約何分かかかるのか。

(幹事：都市計画課)

距離としましては約5キロメートルになりますので、時速40キロメートルで走行するとすれば、約10分ぐらいだと思います。

(清水会長)

地元がそのように考えているのなら、地元との合意はなされていると判断してよろしいでしょうか。

(幹事：都市計画課)

何度か説明会を開き、現在も調整をしておりますが、その中では案のとおりでないのではないかという意見であったと考えています。

(清水会長)

それではもう一つの整理番号6の東浦町の件ですが、これは地区計画と連携したものであるのかということでしたね。

(事務局)

町が策定したマスタープラン上の位置づけとして、民間により進められている計画です。地区計画の対象になるのか、今後地区計画として進められるのかということまでは承知しておりません。町があらかじめ策定した計画に基づき、民間により計画的に進められつつあるものでございます。

(清水会長)

実際にはすでに現況写真にあるように区画整理が行われている状況だということですね。

(事務局)

既に造成されています。

(清水会長)

資料に「町のマスタープランで計画されている」という文言が入れてあると分かりやすかったですね。

(桂委員)

全体を通して感じたことだが、農業地域が少しずつ減っている。工場を拡張したいということで隣接地がほしいということでしょうが、農産物の自給率を考えると狭い国土の中で農業地域が減っていくということが心配である。これについてはどう考えるか。

(鈴木課長)

例えば資料3の整理番号12の安城市の案件をご覧くださいますと、工場が立地をしている写真がつけてありますが、周辺を含めて約100ヘクタールは、ほ場整

備事業ということで農業の基盤整備事業を実施しております。合わせて 100 ヘクタールのうち一定程度の面積を工業のために使う土地を設定するという一方で、農業サイドにとってもプラスになるような事業とする一方で、農家の農外所得を確保するために工場も立地をするということで調整をつけながら事業を実施しております。今回都市計画の総線引きということで既存の市街化区域との連携性を見た上で、この二区画については農業地域を縮小して、既存の市街化区域との連携性を高めて面的に今後の良好な街区形成をしていくもので、市街化区域編入をするということで農業地域が減っているというものでございますので、農業側あるいは工業側との調整をしながら土地の有効利用を進めているというような事例でございます。

(桂委員)

資料3の整理番号14はどういう理由付けになるのか。

(鈴木課長)

土地改良事業は実施されておりますが、基本的には土地改良事業が実施されていると10ヘクタール以上の優良農地は一般には転用ができないということになっております。転用によって農外所得を確保する場所ができるとか、地域の活性化につながるなどという場合には、転用しながら工業的な土地利用をしていくことが制度的に可能になっております。右側の現地写真のように既に用地造成がなされておりますので、今回の都市計画の総線引きに際しまして、工業系の土地利用が、市街化区域への編入をすることによってできていくということで、農業地域を縮小させています。ほ場整備が行われて一定規模以上の農地については農業側に何らかのプラスがあるという要件の中で転用されていくので具体的な調整がなされていると考えています。

(青山委員)

資料3の整理番号14の左側の航空写真は農地で、右側の現地写真は造成されている。その整備は勝手に行ってもよいのか。それともその許可は出ているのか。

(鈴木課長)

農地を造成して工場用地にするためには面積基準によって知事許可もしくは大臣許可が必要でして、当然許可を得て造成したものであります。写真の撮影時期の違いでして、左側の航空写真は許可を受ける以前の頃の写真であり、右側の現地写真は最近のもので許可を受けて造成した後の写真でございます。

(青山委員)

その許可を出したときに工場用地にしてもいいと言っているということなのか。ここは追認の場であるのか。

(鈴木課長)

既に工場用地になっているというご指摘でございますが、今回の土地利用基本計

画の変更につきましてはゾーニングということでご審議をさせていただいております。もう少し具体的に申しますと、愛知県の場合は農業地域と都市地域が重なる市街化調整区域の土地が非常に多くあります。今回の案件にも三件ほどありますが、良好な住宅地を作っていくために今後土地区画整理事業の立ち上げが見込まれる場合は事前に市街化区域の拡大や農業地域の縮小というような変更をした後に、土地区画整理事業が立ち上がってから具体的に開発に入っていくというようにゾーニングが先行する開発が望ましいのですが、一方でゾーニングが先行して開発が行われるのではなくて、調整区域のままで地区計画や行政の計画に沿った形で開発が認められる場合につきましてはゾーニングを変更することなく、農地転用の許可を受け、一方で都市計画で開発許可を受けることで行政処分としての許認可を受けてスポット的に開発ができるものもあります。今回ご指摘をいただいたように既に開発が済んでいるのではないかとということですが、ゾーニングで開発がされずに行政処分で開発がされるのでゾーニングの変更前に開発が済むことになります。今回ご審議をさせていただくのは、行政処分で行われたものについてゾーニングの観点から見たときに農業地域のままで土地利用の整理を図っていくのがよいのか、それとも既存の市街地の連携性から見て市街化調整区域は今回の見直しの中で市街化区域に入れ、農業地域を減少させるといったことが適切かどうかということでございます。もう一度申し上げますと、住居系の区画整理事業のように先にゾーニングをして開発をしていくものと、ゾーニング以前に行政処分を実施するものがあるということです。行政処分を実施するものについては既に開発が済んでいるので制度的に後追いにならざるを得ないということをご理解をいただきたいです。

(青山委員)

左側の航空写真の状況から右側の現地写真の状況へと移っていく過程で様々な規制をクリアしたと理解してもよいのか。

(鈴木課長)

そういうご理解で結構でございます。

(青山委員)

また資料3の整理番号1の岡崎市の件であるが、都市地域の指定により境界線より外の地域では山の中であっても別荘を建てたり畑にしたり自由に開発ができるのか。境界線の中と外の具体的な差は何なのか。

(幹事：都市計画課)

基本的にはまず区域の中は都市地域でございますので都市計画法だとか建築基準法の規制を受けます。ですから今回の拡大に伴いましてこの範囲については市街化調整区域になりますので原則新たな建築はできなくなります。ただいきなり市街

化調整区域になりましたのでもう何もできませんということではいけないので移行期間を設けて、例えば現在実質宅地で使っているとか、ある部分については要件を満たしているの宅地にしたいというときは申請期間を設けます。その申請期間の間に手続きをしていただきまして、具体的には半年ぐらいです、その後、その半年も含めまして5年間の間に建築をしていただければ、宅地としてご利用いただけます。ただいろいろな条件が付きますので何でも建てていいというわけではございませんし、大きな違いはこの都市地域になった部分につきましては接道の義務がございます。ですからある幅員以上の道路に接していないところについては建築ができないということになります。通常ですと2メートルということになります。現在この地域の中で実際に2メートル以上の道路に面していない宅地がいくつかございます。これにつきましては地元の市のほうでいろいろな対策を講じましてできる限りそういった無接道の宅地がないような工夫をしていこうと。ご迷惑をお掛けしたり困ったことが起こらないような工夫をしていこうということで岡崎市を中心に協力いただいております。それから区域の外側であります、山の稜線を越えたところにつきましてはこれまでと同じように都市計画法上の規制を受けませんので道路に接していなくてもお隣の敷地を使わせていただければ建築ができるなどとなっております。他にも細かい規制はありますけれども大きな違いはそこにあるのではないのかと思っております。ただここで線を引かせていただいたのは先ほど説明しましたようにだいたいこれぐらいの範囲がインターチェンジの大きな影響を受け、変なものができてしまって地元にご迷惑が掛かるといけないので規制していこうということですので、どこに線を引こうということでいろいろご相談をいたしました。運命共同体といいますか、大字です、明治の初めのころの集落、それぐらいが地縁的なつながりだとか自分の家があって山があって畑や田んぼがあってつながりが深いということで出来る限り大字で切らせていただこうということでご了解をいただきましたが、山が深くて人の住んでいるところよりもずっと奥まで大字があるところにつきましてはそこまで市街化調整区域にするのは意味がないということで小字で切らせていただきました。

(清水会長)

基本的には都市計画区域にすることで都市計画課のコントロール下に入ることによって闇雲な開発ができなくなる、ただそのかわり理由のきちんとつくような許可を受ければ開発は可能だということでよろしいですね。

(青山委員)

悪いものでなければ何でもできてしまうというのは日本的でいいと思うが、規制をかけている役所の権限ばかり強くしてしまうのはどうかなど。病院や大学など大きな敷地があるものが必要なことも起こりうる。役所がやるのは許される、民間は

ダメだというのはよくない。管理監督する立場にある皆様には筋を通していただきたいのでよろしくお願いします。

(竹中委員)

昨年から審議会で国土利用計画の見直しということで数値目標も含めて検討してきた案件があったが、その中で今回の変更は目標に対してどれぐらいの数値なのかというのが知りたいのと、それから先ほどの資料3の整理番号6の航空写真では緑だけれども実は既に造成されてしまっている、こういったことが起こっているところに国土利用計画の中では生態系ネットワークといったような言葉を散りばめて緑の配置をうまくやってみようということをお願いしていたわけだが、そういうものは考慮されているのか、それともあれは作っただけで満足したのかを伺いたい。

(事務局)

農用地の面積の見通しですとか、昨年度国土利用計画を策定した際の目標年次に対する今回の減少分がどの程度かというご質問だと思いますが、昨年度ご審議いただきました国土利用計画の平成19年をベースとした平成32年への目標というのはだいたい年平均でいくと350ヘクタールぐらい減少していきだろうということを設定させていただきました。これは第三次国土利用計画と比べると非常に低く抑えてあります。この数字から判断しても、今回の農業地域の縮小というのは非常に大きなものではございません。写真を見ていただければわかるのですが、今回縮小する農業地域というのはすべてが現況農用地というわけではございません。国土利用計画上は森林の部分ですとか、既にもう農業集落の部分がございますので、農業振興地域縮小イコール国土利用計画上の農用地減少というわけではございませんので、そういったことも含めまして計画以上に改廃していくというような今回の案にはなっておりませんので、ご了解いただきたいと思います。

(志水委員)

くどいようだが桂委員がおっしゃったように、例えば整理番号15とか16は既に造成されたものではなくて現在もまだ農地として残っているところである。ゾーニングで切ったような感じでだがこうやって農業がやれているところの意思は関係なく線を引いたということか。せつかく農地があるのにそういうところを区画整理といいながらゾーニングしてしまうのはいかがなものかと。

(鈴木課長)

ゾーニングが先行した、いい土地利用の転換といたしますか、計画的に実施される例ということでご紹介をさせていただきましたが、そもそもこういった土地利用転換をするときには例えば山林を造成して農地にする場合もそうですし、今回のように農地利用がなされているけれどもそこを土地区画整理事業を実施していくとい

うことについてはそういった事業の具体的な見通しがないと事業が実施されませんので土地所有者の営農希望だとか将来の土地利用計画を確認するという作業は各所管部局でなされておりまして、80パーセントや90パーセントの同意があった地区について土地区画整理事業による見通しがたったということで土地利用転換をしていくと。ただ整理番号15と16を見ていただくと、東海道線の駅が近くということで都市発展のポテンシャルもあり都市的土地利用もでき、しかも地権者のおおよその同意を得て、具体的に都市的土地利用をしていく事業実施の見込みがあるところでもあります。もう一つの例として土地改良事業を100ヘクタール実施したというものについても地権者の方の同意がないとできませんので、広大な面積について個々の部局で事業実施の可能性についての確認をして具体的な見通しをたてた上で、事業が実施されているというところでございます。

(清水会長)

何か質問はございますか。

(石川委員)

農業地域の縮小というのは、農業地域の指定から除外すると理解しているが、整理番号1のように都市地域の拡大という案件があるときに、その数値と同じ分の他の地域の縮小案件が出てこないのはなぜか。

(鈴木課長)

資料2の2ページをご覧頂きたいのですが、岡崎都市地域の拡大案件について、変更部分の重複状況等という欄があります。農業地域が554ヘクタール、森林地域が2,228ヘクタール、このうちの農業地域と森林地域が重なっている地域が433ヘクタール、白地地域が167ヘクタールということでございまして、この167ヘクタールはこれまで五地域の指定がございませんでしたが、今回都市地域がかかるということでございます。

(清水会長)

五地域の合計の重複面積が162.8パーセントから163.5パーセントに増えていきます。それから都市地域の拡大が68.1パーセントから68.8パーセントに0.7パーセント増えていきます。単純な比較はできないけれども、増えた分がここに含まれていると考えていただければ結構です。要するに都市計画区域に入ったけれどもそれ以前にかかっていた網はそのままであるということですよ。

(鈴木課長)

そういうことでございます。ちなみにリーフレットを見ていただきますと、土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等という表がございまして、例えば×がついているところは重複ができないということでございます。今お話のありました地域は市街化調整区域ですので、農業地域、森林地域とも重なる事が可能ということ

になります。ですから、今回の都市地域の拡大で重複はあるということでございます。×のところの重複はできないということでございます。

(清水会長)

この矢印が入っているところでは矢印の向いている方向にあるものが優先することなので、農用区域に入っていれば農用区域が優先されるし、森林地域が入っていれば森林地域が優先されるということです。そこへ都市計画の網がかかりましたということですよ。

(鈴木課長)

そういうことでございます。

(清水会長)

ここまでのところは皆さんお認めいただいたということでよろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

私も個人としてはいろいろ思うことはあるのですが、重複地域の使い方や農地の有効活用だとかをこれから先もう少し考えていただけるといいなと思っております。是非行政のほうでもいろいろな誘導策やビジョンのある展開をしていただきたいのでよろしくお願いします。

(自然環境課から補足説明)

(清水会長)

ありがとうございました。今ご説明していただいたように、自然公園を拡張することでございます。基本的には今の方向にかなった指定だとは思いますが、何かご意見ございますでしょうか。よろしいですか。それではこれをお認めしたいと思います。どうもありがとうございました。

(3) 結論

(清水会長)

知事からの諮問に対し、異議がない旨答申する。

4. 閉会 (清水会長)