

香取市都市計画マスタープラン 地域別懇談会（第3回 山田区） 議事録	
日 時	平成 21 年 11 月 28 日（土） 10 時 00 分～12 時 00 分
場 所	山田公民館
参加人数	12 名
	◆都市計画マスタープラン地域別構想及び都市計画区域に関する質疑応答
市民	<ul style="list-style-type: none"> 私は建築関係の仕事しているのですが、山田を都市計画区域に指定する必要があるのかと思います。道路が整備される代わりに都市計画区域にという感じですが、都市計画区域に入ると建築の制限がかかることになる。特に接道の義務により、建築基準法の道路でない家が建たない。今、農家は現実問題として後継者がおらず、また、田畑を売却しないと年金では生活が成り立たない。唯一の資本である田畑を売却し、生活の糧にしたいと思っても家が建たないのでは資産価値がゼロになる。東京から 50 分位の町で、平成元年に都市計画区域に入った町がある。山田とは違い、線引きされ、町の 80%以上が市街化調整区域になった。すると、農家の後継者は、農地は相続しない、いらぬということ、町に物納するという状況になっている。米作では生活が成り立たず、そのため土地を売ろうとしても売れない。山田が都市計画区域に入ると、接道条件を満たす土地は少なく、この町と同じような状況になると思う。また、今、必要なのは道路より介護とか、老人福祉であると思う。もう一つは、今の建築の問題で地域が疲弊するのではと思う。これが建築に関わっている私の感想です。都市計画は、どんどん人口が増えていった高度成長の時のものではないかという感想です。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域になると、建築基準法という法律で定められた道路に接道しないと建築物が建てられません。逆に、都市計画区域でない場合、どんな所でも建物が建てられるということです。そうなると、排水などの制限もないので、排水をたれ流すという事も出てきて、周辺にも影響がでてくることもあろうかと思えます。また、山奥に建てられると緊急自動車が入っていけないというケースも考えられます。さらには、宅地化により農地が虫食い状態になり、農業との摩擦も出てきます。このように、さまざまな障害が出てくると思えますし、そうならないために、ある程度計画的な宅地化を図ることが必要と考えております。 また、例として市街化調整区域の町の話がありましたが、香取市では現在、旧佐原市と旧小見川町の 2 つの都市計画区域がありますが、これは非線引き都市計画区域であり、市街化区域と市街化調整区域になるわけではありません。基本的には、都市計画区域として、環境を保全し、計画的なまちづくりを進めていきたいと考えております。

市民	<ul style="list-style-type: none"> ・現実的に、市街化調整区域になることと同じという意味です。要は、建築基準法で今建っている家が建たなくなる可能性があり、資産価値がゼロになるということです。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての道路が4m以上とうことではありません。建築基準法では、2項道路という道路があります。佐原や小見川でも4m未満の道路に建物が建っていますが、都市計画区域が指定された時点で、建築物が建ち並んでいる4m未満の道路についてはこの2項道路として認められる事になります。これは、簡単にいうと現道のセンターから道路の両端2mのところまでが道路であると見なしたものです。建替時にはこの道路端とみなしていたところまでセットバックしてもらうことになります。 ・また、佐原と小見川は全域が都市計画区域で、佐原駅、小見川駅の周囲は用途地域が指定がされています。用途地域は都市的な土地利用がなされており、建物の用途の規制もきめ細かく決められています。この用途地域以外のところは、都市計画区域の白地地域と言います。山田地域、栗源地域は都市計画区域となった場合、この白地地域になると思われます。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・言いたいのは、道路が広く、車も救急車も入れる。ただ、家を建てようとする、法の条件を満たす道路がないので建てられないというところが非常に多いわけです。そのため、資産価値がなくなるということです。 ・また、田舎に家を建てたい、田んぼを売ってもらって景観のいい所に家を建てたいという、都会のお客さんもたくさんいます。そういった人は、家がない離れたところに住みたいという希望を持っています。このような場所は建築基準法の道路に該当しない場所が多い。排水もあって、道路もあるのに家が建てられず、その場所を買ってもらえないということがでてきます。今回の話は、人口が増えて制限しなくてはいけないという時代の話にしか聞こえないんです。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・個人的な意見ですが、ニーズがあるということは、地域の活性化によることだと思います。しかしながら、住みたいところに家を建てるということがいいのかどうか、ということはあると思います。地域のルールとか、昔ながらの住まい方とか、地域で培われてきた伝統や歴史等を理解した上で、家を建てる、開発申請を行うのであればいいと思うのですが、そういうものも無く、勝手に建てるとなると、水道や排水はどうするか、周辺の環境が悪化するなどの問題が出ます。ルールのない所で個別の開発が起こることは、混乱を生み出すと思います。 ・今回の都市計画区域の指定というのは、家を建てる、開発するときの最低限のルールとなるものです。開発の面では制限がでてくるのですが、逆にいうと環境を守るための方法であり、都市計画制度を導入する一つの目的です。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・話はわかります。ただ、今の集落は高齢者ばかりであり、限界に近い。新しく都会から人に来てもらうしかないと思うのです。また、新しく家を建てる場合、規模も大きく100坪～300坪単位ですし、道路もない場

	<p>所に建てるものでもない。だけど、都市計画区域になると、誰にも迷惑かけない環境で建てられる場所が排除されてしまう。限界にきている集落の活性化に逆行しているのではないか、結果的にそうなるのではという事です。</p> <ul style="list-style-type: none"> • また、都市計画区域になると、農業生産性も低い農地からも都市計画税をとるわけですね、
市民	<ul style="list-style-type: none"> • ちょっと、よろしいでしょうか。基本的な話ですが、都市計画区域に入れるという話しはどこから出てきたのですか。地域協議会に出っていますが、そんな話は聞いたことがない。今まで言ったかどうかを説明して下さい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画区域に入れる、という話はしていません。ただ、先日の地域協議会でも資料を提示させていただきましたが、その中で、将来の方向性として、一体的なまちづくりを目指すという事で都市計画区域とする事が望ましいのではという説明をさせていただきました。
市民	<ul style="list-style-type: none"> • であれば、将来が、100年先か50年先かわかりませんが、都市計画区域にするということをこの会議に出さない方がいいと思います。基本的にはそんな話聞いたことはないですから。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> • 市の考え方については、前回の地域協議会でお示し、この会でも説明させていただきました。例えば、これから都市計画区域の指定の手続きに入るとなれば、当然皆様のご意見とか案の報告とか、さまざまな手続きが必要で、この都市計画マスタープランとは別のものになります。 • 今回は、都市計画マスタープランを検討していく中で、都市計画区域を指定していく事が望ましいのではないかとこの考え方を示させていただいています。それについてご意見をいただき、最終的には都市計画マスタープランに考え方を載せたいと考えています。
市民	<ul style="list-style-type: none"> • 山田、栗源も都市計画区域に入ることを望んではいません。メリットはあまり考えられない。 • 都市計画区域の話ではないですが、一つ提案したいことがあります。今、山田、栗源の農業は一部、よいところはありますが、だめになっている。そういう中で地域を発展させるにはどうしたらいいか。確かに、自然とふれあう農業とかは良い言葉です。ただ、どうすれば山田を発展させられるかを考えると、工場を誘致するとか、何か企業が来ない限り人は増えない。ある地域にしかるべき工場を建て、人を増やすことをやらなくては発展どころか、だめになります。山田にも然るべき工場を誘致する位の希望がなければ、山田の発展はないと思います。農業が自然にふれあうことは当たり前です。理想の市の姿を示して下さい。そうすれば、その市のどこが良くて、なるほどって事で希望がわきます。私はそう思います。例えば、神栖市ですか。工場が来たからですよね。農業は全部だめです。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・地域が寂れているのは、山田だけではなく、東京等の大都市圏を除けば全国の各市町村の共通した悩みであると感じています。このままでは地方は本当に寂れてしまうという話をあちこちで聞きます。ですから、今のお話は事実そのものだと思います。また、工場を誘致し、活性化を図りたい話も同じです。どこの自治体でも何とか元気を出さなければという事で、盛んに企業誘致しています。十分でない面もあるでしょうが、香取市もやっています。ただ、今は、企業が場所を選べる時代になっています。極端に言うと、地理的な条件に優れ、インフラが整備され、その上で是非来て下さいと企業にお願いし、企業の望む条件に当てはまるような場所が選ばれるという状況です。香取市にも候補地としては何ヶ所かあります。でも、企業が進出したい良い土地か、良い条件が整っているかということそうではないと思います。ですから工場の誘致を考えると、進出してもらうために、水道、下水道等の排水、光通信などが整備されていないなければならない、そういう面では都市施設の整備も必要です。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・それはわかりますが、山田にも一ヶ所くらい、工場の適地だと指定してもらわないと企業が来たときに相手にされない。都市計画マスタープランに位置づけがない所に企業は入らないと思います。ですから、山田にも工場適地を入れてもらわなくては、山田の将来は何もない事になります。行政の立場としての話しはわかりますが、住民の立場から言えば、一ヶ所でも入れてないと、景気が良くなった時に相手にされない。前町長も指定がなければ候補になれないと言っていました。そういう事ですからマスタープランに位置づけて下さい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・地域協議会でもお話しましたが、庁内で関係課が集まり検討する庁内検討部会があります。最終的にどうなるかわかりませんが、今のご意見はそこで検討したいと思います。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・今、工場を誘致するための条件についてお話が出ました。そのような仕組みが出来れば最高ですが、今はそういう時代ではないですから、先行投資というのは、あまりやるべきでないとは思いますが。インフラを整備しても、工場が誘致出来ないと市の大きな負担になりますから。ですから、企業の希望によってインフラの整備が出来る可能性が高い場所を指定し、企業と相談しながら整備を進めると経費も安上がりだと思います。例えばこれまでは、用地を造成し、区割りまでして企業の希望を聞かないで整備していました。そのため非常に経費がかかりました。私どもとしては、企業と相談しながら準備をする、オーダーメイド的な、または、半分造成して半分イージーオーダー的な手法で考えています。そういう可能性がある場所を指定しておく非常に効果があると思います。旧山田町時代の第三次総合計画でも、そういうゾーンに指定していましたが、旧町では規模が大きいこともあり、手付かずにそのまま残っています。大きな面積で、平地であり安くできます。それを地域協議会でも申しあげました。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地方は疲弊していますが、山田もそれで良いというわけではありません。また、20年後のマスタープランですから、区の全体の意見として提案させていただきます。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの工業団地を造成し、進出を希望する企業にきてもらうのではなく、企業が進出したいという優良な用地に、地元の人たちが関って進めていく、そのような形がいいと思います。先ほど説明しましたが、庁内検討部会で検討をしますので、ご理解をお願いします。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・ここで質問する話しではないと思いますが、市道 I-57 号線の整備はいつできるのですか。合併して4年も経つのに整備されないのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・担当部署は異なるのですが、私の方から説明させていただきます。市道 I-57 号線ですが、18 年度から 25 年度にかけて整備する計画となっています。現在、工夫しながら事業を進めているところです。一部用地買収が難航している場所があるなど、多少、遅れていますが、25 年度までに完成させる予定です。 ・最初に都市計画区域における建築の話がありました。今回の都市計画区域の指定ですが、ある一定の土地利用におけるルールを設ける事により、近隣との関係や緊急自動車の進入、また、火災の問題などが起きないようにすることが目的です。また、どこでも建てていいのかというと、そうではないと考えます。そういった意味で、今回の都市計画区域というのは、最低限の土地利用のルールを決めて、それに従って建築活動を進めていただける事が、まちづくりとしてもいい方向なのかなという考え方です。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・山とか畑に家を建てようとする道路の制限が出てきます。家が建たなければ資産価値も上がらない、そこに輪をかけて都市計画税を取るというのは、たまったものではありません。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールを指定しますと、建てられる所、建てられない所は出てきます。ただ、どこでも建てられるということは、近隣関係などで障害が出るだろうと思います。ですから最低限の土地利用のルールとして定めておく事によって、利害関係など、調整が図られるのではと考えています。
市民	<ul style="list-style-type: none"> ・排水の問題とか出たときに、規制すればいいのであって、都市計画区域になると家が建てられなくなる、資産価値がなくなるということが切実な問題だと思います。 ・成田と合併した所でも、家が建てられないところがある、香取市もそうなるのではないかということです。 ・それもあります、今まで建築確認がいらなかったということで立派な家が建っていた。ところが合併したら、これは建築基準法の道路ではないということで、家が建たないので、土地が売れない。実質、資産価値がゼロになる。そういうのが山田でもでてくるということです。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・少し実態の話を聞かせてもらいたいと思いますので、この会の後でお話しをさせていただければと思います。

市民	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域ありきと感じるのですが、道路を作って都市計画区域に入れるという事でよろしいですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域については、香取市全体で考えれば、都市計画区域を指定することが望ましいのではないかと市の考えについて話をさせていただいています。都市計画区域にします、という事ではありません。 ・また、今回で3回目の懇談会となりますが、皆様のご意見を十分に聞いて、それを検討し、これからの計画づくりに反映させていかなければなりません。行政としては、市民協働を基本に、皆様のご理解をいただきながら、計画づくりを進めたいと考えています。 ・それでは時間も参りましたので、この辺で今日の第3回の懇談会は終了させていただきます。長時間に渡りまして貴重なご意見を頂きありがとうございます。これをもちまして閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

第3回地域別懇談会（山田区）

H21. 11. 28(土)



