

第 51 回新潟県国土利用計画審議会議事概要

平成 23 年 2 月 10 日（木）開催

開催日時 平成 23 年 2 月 10 日 (木) 午前 10 時 00 分から

開催場所 新潟県庁行政庁舎 203 会議室

出席委員 中出文平、箕口秀夫、木津輝子、平井邦彦、北沢利枝、梅田久子、
小林則幸、藤林紀枝、太田恵子、佐野可寸志、岡崎篤行
以上 11 名
(欠席 : 松川武司、入村明、以上 2 名)

1 開会

2 あいさつ

野澤土木部長

3 会議の成立

定数 13 名中 11 名が出席、新潟県国土利用計画審議会条例第 6 条第 3 項の規定により、審議会が成立する旨を事務局から報告。

4 議事

(1) 会長選出

委員改選後初めての審議会であるため、会長選出までの間、宮田用地・土地利用課長が議事を進行。

宮田課長 お手元に配布した、新潟県国土利用計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定により、会長は委員の互選によるとされています。皆様の中からご推薦いただければありがたいのですが、いかがでございましょう。

ご発言がないようでございますので、事務局一任ということによろしいでしょうか。

委員から (「異議なし」の声)

宮田課長 それでは会長につきましては、土地利用基本計画の改定について継続して検討いただくということもございますので、できましたら引き続き平井委員をお願いしたいと存じます。いかがでしょうか。

委員から (「異議なし」の声)

宮田課長 ありがとうございます。それではご異議がないようですので、平井委員に引き続き会長をお願いします。

それでは平井委員、会長席にお移りいただきまして、議事の進行をお願いします。

平井会長 それでは議事を進めさせていただきます。

最初に、会長職務代理者と議事録署名委員の指名を行いたいと思います。まず、審議会条例第 5 条第 4 項の規定により、会長に事故があるときに会長

の職務を代行する委員は、会長が指名することとなっておりますので、中出委員を指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員から (異議なし)

平井会長 ご異議がないようですので、中出委員にお願いしたいと思います。
次に議事録署名委員を指名させていただきます。北沢委員にお願いできますでしょうか。

北沢委員 はい。

平井会長 よろしく申し上げます。
なお、本日、マスコミなどの方から傍聴の希望がありますが、公開している会議ですので傍聴を認めることとします。

(2) 新潟県土地利用基本計画の変更について

平井会長 それでは、議事を進めさせていただきます。

新潟県土地利用基本計画の変更について事務局から説明をお願いします。

事務局 (配付資料により、「新潟県土地利用基本計画書の改定について」を説明)

平井会長 以上 43 の地域の変更の説明がありましたけれども、御意見、ご質問がありましたらよろしく申し上げます。

中出委員 変更の内容についてですが、案件としてはかなりの部分、34 番までは新潟都市計画区域の線引き見直しに連動するものなので、都市計画担当の問題であると思いますが、気になるのは病院予定地とか流通業務予定地の変更は別として、土地区画整理事業の計画により、住宅用地と工業用地を整備する案件です。例えば新発田の案件で、8 ページ目の案件ですと、事業面積 14.7ha、人口密度 58 人と書いてあって、かけ算すると計画人口に一致しません。かなり正確に一致するものもあります。例えば 9 番は一致します。そのあとはそれほど違わないのも続くのですが、例えば 10 番の案件では事業面積が 7.9ha が全部住宅用地と書いてあるのに、かけ算すると一致しません。8ha 掛ける 58 人としても 502 人には一致しません。

どのような根拠で記載されているのが今ひとつわからない。特に工業用地とか流通業務用地とか大学用地、病院用地とかいわゆる産業系は人口密度が書いていないので良いと思いますが、人口密度が書いてあるものはわかりにくい。これはしかたない部分もあると思いますが、例えば 14 番の案件は、住宅用地と工業用地があり、人口密度と計画人口が設定してあって、国土利

用計画審議会の資料には書けないものかもしれませんが、どのくらいの面積が住宅用地と工業用地なのかがわからないので、数字を書かれてもよく分からないことになります。

推察するに、4 ha が住宅用地として区画整理するのはわかりますが、他の数字がおおよそのものもあるので、本当にそうなのかよく分かりません。

これは都市計画担当の資料の問題だと思いますが、議案書に載るのであればもう少し整理をお願いしたいと思います。是非よろしく申し上げます。

特に 18 番、28 番等は面積と計画人口との整合性がとれていません。都市計画担当で区域編入する場合は、人口フレームは計算しているはずで、正しいデータが渡されていれば、このようにはならないと思います。人口密度と計画人口が違っているのがいくつか見受けられます。

2 点目は新潟農業地域の拡大の案件ですが、33 番と 34 番ですが、市街化調整区域になるので、今は問題が無いかもしれませんが、たとえば 33 番では農業地域のなかで「うち農用地」と書いてあり、農用地に指定されることがほぼ推察され、航空写真を見ても一体の場所なのでそういう意味で圃場整備をするなり、用排水をつくるなりして、農用地区域になるので、これについては問題ないと思われま

す。次の 34 番の案件は市街化区域から調整区域に編入するので、開発行為は厳しくなりますが、用途指定が外れるので、開発許可が出れば何でも建てられるようになってしまいます。

農業地域にはなるけれど、こういう土地は農振農用地には絶対になるはずがなく、森林地域で地域森林計画対象民有林ということは、林地開発許可の申請が出れば多分そのまま通ってしまうような場所であって、非常に規制の緩い土地になります。

こういうところは調整区域になるから問題ない、というだけでは危険であり、こういうものは本当に大丈夫なのでしょう

か。農業振興地域は農業の振興を図る地域ということですが、農業の振興を図らない、市街化調整区域に編入し、農振地域に指定できるから農振地域に指定するという指定方法は問題ないと思います。が、これは地域の変更の問題というよりも、市街化調整区域にした際に、開発を許す土地になるということが予想されるので、その点をもう少しきっちり吟味しなければならないと思います。

それから、五泉の都市計画区域について、36 番とか 37 番は、既成宅地を用途指定するため農業地域を縮小すると書いてありますが、例えば 36 番の航空写真を見ても北側の部分はまだ農地があり、土地利用基本計画図を見ると農振農用地区域に見えます。計画図そのものは古いものだと思いますが、

これは既に農振白地になっているということによろしいですか。

65 ページの表が正しいのですか。

事務局 現在は農振白地になっています。

中出委員 それで、平成 20 年の 10 月の撮影以降に建物が建っているわけですよね。農地転用が行われて、いわゆる杜撰(ずさん)に開発が進んでいるわけです。

事務局 そのような地域を用途指定して、規制を掛けていくのが今回の指定の趣旨と伺っております。

中出委員 つぎの案件も同じですね。67、68 ページも既に農振除外して、農地転用の許可もでて、開発が進んでいるわけですよね。

事務局 そのような話を伺っております。

中出委員 要するに後出しをしているわけですよね。

こういうものを仕方なく認めているわけです。

38 番の 69、70 ページも同じことだと思いますが、開発が進んだところを仕方ないから農業地域をはずして都市地域にするという繰り返しを今までしてきて、これをずっと今後続けていいのか、ということに関しては、もう少し各市町村にきちんと言ってもらわないとまずいと思います。

これは都市計画の問題ではなく、国土利用計画審議会の立場として、少なくとも、都道府県の国土利用計画の中に基本方針を書いているわけで、このようなことが起きないようにしないと問題が非常に大きくなるのではないかと思います。

新潟都市計画は区域区分で市街化区域を広げていますが、つい先日には、新潟市の人口が減ったと報道されておりました。新潟市の人口が減ったということは、新潟県内の市町村で人口が増えた市町村はないと思っても良いわけです。人口が増えないのに宅地ばかり増やしてどうするのだ、ということが都道府県の国土利用計画にきちんと明記されているはずですよ。

開発が起こっている所に対して用途地域の指定をかけて手を打つのは仕方ないとして、これは用地・土地利用課の問題だけではなく、農業担当、農政担当の問題と都市の問題と両方あると思いますが、このような後追いの案件ばかり出てきて国土利用計画審議会で仕方ないから地域変更します、というのでは何のために県の計画を議論しているのか、まったく無駄になると思います。

なので、用地土地利用課から農政担当、農地担当、都市担当に「きちんとしてください」と伝えてください。

都市担当は私からも言えますが、農政担当は関わりがなく、言えないのでお願いします。

平井会長 事務局お願いします。

事務局 3点ご質問等を頂いていますので順次回答します。語句の間違がないように作業をすすめています。ご指摘の点など、資料の精査を今後も行っていく予定です。よろしくお願ひします。

土地区画整理事業の関係ですが、今回の資料を作成するにあたって、協議があった最初の段階で提供があったものをそのまま載せており、その後のフォローはしていませんでした。

ご指摘いただいた新潟市西名目所(案件14番)については、大部分が道路用地になっており、用途指定の状況や地域の利用状況を精査しないとわからない部分もあり、誤解を招きかねない形になりますので、議案として提出する資料については吟味しながら混乱を起こさないように進めて参ります。

2番目の新津の草水(案件34番)の地域ですが、市街化調整区域にすれば開発が抑制されて良い、というだけではなく、今後のフォローも必要であると思いますので関係課には伝えたいと思います。

3番目の五泉市(案件35番から41番)の、いわゆる非線引き都市計画の白地地域ですが、確かに都市計画白地の開発はご指摘のとおりの問題があるという認識です。

昨年度から土地利用基本計画書の改定の作業を進めており、委員の皆様から意見をいただいているところですが、基本方針としてそのような問題意識が反映されるように改定作業を進め、より実効性のある計画書が策定できればと思っておりますのでよろしくお願ひします。

また、都市、農政担当については、そのような意見があったことを、当課から伝えたいと思いますのでよろしくお願ひします。

平井会長 小林委員は、「後追い」は良くないのではないかと、という事をどう考えておられますか。

小林委員 計画変更が後追いではないかということについて、開発行為は手続きをしながら進めるわけですから、本来ならば事前に計画変更をするべきであって、図面で審査するわけでありまして、後で計画変更するというのは原則からすると、いかがなものかなと思います。

開発は全部目配りしてはいますが、中には把握できないものもあるかと思ひます。市なり町村では、開発する段階でチェックをする人がいるべきであり、追認するよりも事前に計画変更をするのが良いと思ひます。

平井会長 方針をきちんと述べておく必要があるのでしょうか。

小林委員 そうですね。

梅田委員 今回このような資料を沢山いただきましたが、合併ということもあって変更が必要ということはわかりますが、第一印象として農地が沢山開発されていることが気になりました。

住宅が沢山建っているところもありますが、ポツポツと立っているところも見え隠れしますし、本来ならば都市内の空いている土地など、便利なところに住んでもらえれば良いのですが、新潟県の人口が減る中で、どんどん郊外に住宅が建つということは、住宅地が増えて、ますます空洞化がすすみ、都市内の空き地や空き家の利用とか防災面を考えると、このままずっと OK、OK というのも気になると思います。それが私の意見です。

あと森林関係で、今回は問題ないのですが、森林地域の開発も気になりますし、農地が減るということは、食料問題の点から、新潟県は食料を提供している県として、気になると思いました。

小林委員 事業主体の民間開発とは、土地区画整理組合が事業主体なのですか。

土地区画整理組合が住宅団地を開発するなら、このような計画に基づいて事業が執行されているかどうかについて、事業がそのとおりになっているかどうかを追跡調査をされるのですか。

事務局 こちらのほうでは追跡調査はしておりません。当方としては土地利用基本計画の変更が終わったあとは、そのままになっています。

いままで土地利用動向調査を行い、ある程度土地のその後の状況を調べていましたが、土地区画整理事業の後に、住宅が売れたかどうかを、現在は把握していない状況になっています。

岡崎委員 皆様の発言の趣旨に賛成です。そのような調査を行う計画はないのでしょうか。あるいは調査まではいかなくてもチェックとか、個別の案件についてその後どうなったか、当初の計画通りになっているかを都市計画なら都市計画担当であるかとは思いますが、国土利用計画担当として、正しくされているかチェックはしなくて良いのですか。

事務局 都市内の空き地、空き家の問題がありますので、そのような状況を調べなければいけないと思って、考えております。

今後の計画書の策定作業の中で、どういう調査をしていくかという形になるかと思いますが、いまのところ都市内の空き地、空洞化というものも大きな認識を持っていますので、調査をしたいと思います。

また土地区画整理事業についても、住宅団地の売れ行きが良くないのに、さらに拡大することを抑制しなければならないという、議論もありますので、土地区画整理事業の売れ残りも、都市内の空き地・空き家の問題として捉える必要があると思います。

岡崎委員 関連して、新潟市は今回も市街地を広げますが、従来にくらべると厳しく絞り込み、何らかの公益的な特徴があり、事業が確実に実行されるという見込みがあるものしか認めないという姿勢で審査されたと伺っています。

今回、一応市街化区域に編入しますが、新潟市の場合は、約束通りの開発

が行われない場合は、逆線引きをして、市街化調整区域に戻すという方針となっていると伺っています。

その場合は、こちらの土地利用担当としてまた農業地域に戻すということで考えてよろしいでしょうか。

事務局 ずっと田んぼなどの農地のままの状況であれば、そのような議論は出てくると思います。どれだけ戻す（逆線引き）かということはそのときの審議会等の判断によるかと思います。

岡崎委員 基本計画の議論で申し上げたのですが、都市の空洞化ですが、中心市街地のみならず郊外の新市街地も空洞化している。ぜんぜん住宅団地が埋まっていない状況です。やはりそのあたりの調査をきちんとして、数値を出して、もうすこし合理的に考えた方が良くと思います。

平井会長 今年は豪雪ですが、雪下ろしについて、空き家をどうするかが問題であると、ずいぶん新聞にも載っています。

この問題は追認、追認ばかりではいけないと思います。

いろいろ意見がでていますが、ここで差し戻すというわけにもいかないとしますので、この審議会として、意見の集約をしたいと思います。

基本的な問題はいくらかあると思いますが、この議案については異議なしとしたいと思います。

よろしいですか。

委員 (異議なし)

平井会長 基本問題はゆっくり話していきたいと思います。

事務局 わかりました。

平井会長 異議がないようなので、諮問の通り答申したいと思います。

答申文案については、会長一任とさせていただきます。

(3) 今後土地利用基本計画の変更が見込まれる林地開発案件一覧

平井会長 続きまして、先ほどの議事と関連しますので、森林地域の縮小が予想される林地開発案件について事務局から説明をお願いします。

事務局 (参考資料をもとに説明)

平井会長 この件について意見、質問等をお願いします。

全委員 (質問なし)

平井会長 よろしいですか。こちらについては事務局から審議会に説明していただいた案件で、今後予定されているということで、参考にしていただくようお願いいたします。

(4) 新潟県土地利用基本計画書の改定状況について

平井会長 つづきまして、土地利用基本計画書の改定状況について事務局から説明をお願いします。

事務局 (資料4をもとに説明)

平井会長 以上の説明ですけれども御意見、御質問ありますでしょうか。

岡崎委員 都市内の空き地対策というのは、例えばどのようなことを踏まえているのでしょうか。

事務局 いま念頭に置いているのは、具体性、実効性があるかどうかは別ですが、外に広げるのを押さえて、中に呼び戻すという対策を方針として掲げることを考えています。

細かい内容については、都市計画の担当と協議する必要がありますが、いろいろな問題もありますので、農振農用地の確保の関係で数値目標が示されていることから、農地をまもる視点を掲げ、都市の拡大を抑えることを検討しています。

小林委員 これから土地利用基本計画の改定をするということですが、大きな変化の中で時宜を得た問題だと思います。

これが、単なる計画で終わってもらっては困ると思います。市町村、県庁内各課の調整をしっかりと進めていただいて、現状認識を踏まえ、より現実的に、具体的に大きな課題を一步でも二歩でも解決できるように、単なる文言だけではなく、具体的に進められるようにお願いします。

一気呵成にはできないと思います。一つでも二つでも前進できるように、より実態に即した土地利用の計画を立て、この問題に立ち向かっていかないと、単なる計画となっているのでは、私は困ると思います。

時間がかかっても良いので、単に文言を並べるだけでなく、より具体的に、より実現性があり、より地域振興になり大きな懸案事項を解決できるように、一つ是非ご努力いただければと思います。

平井会長 是非お願いしたいと思います。

岡崎委員 一方で拡大を抑えるというのは大事だと思います。けどそれだけでは弱いと思います。もう片方のインセンティブ、いわゆる既成市街地の方に持ってくるインセンティブは考えられますか。

全国の状況は、中出委員が詳しいと思いますが、うまくいっている例があれば取組があるかどうか調べていただければと思います。

事務局 取組事例の調査も必要であると考えています。

中出委員 これは県が定めるもので、いま岡崎委員がいわれたようなものはそれぞれの自治体に独自性があるって、新潟市みたいに大きな自治体と、出雲崎町みた

いにわりと漁村、農村集落の自治体とでは、インセンティブは違うので、大きな方針は県で定めて、お金だけでなく技術支援なども含めて、支援していくというのが一つの方針になると思います。

なかなか土地利用基本計画というのは、基本的には五地域区分で県土を網羅し、どういう使い方をするのかを明示するためのものであって、そこからバトンタッチして次に都市担当、住宅担当に正しい情報を渡して、先ほど小林委員がいわれたように、実効性のあるものにしていかなければなりません。どこまで書けるは、なかなか難しいと思います。

平井会長
中出委員

どんな計画でも市町村などが受け取ってくれなければ、駄目ですからね。事務局の後ろにおられる担当課の人たちが、自分の個別規制法がきちんとやっているから良いということだけでは、まずいと思います。

もう一つ、ここに書いてある個別規制法と他の法との調整のことで、縦割りでは駄目だというのは非常に大事なことだと思います。資料1の3ページ目にある重複地域の土地利用に関する調整指導方針というのは、ほとんど全国一律のものですが、例えば、先ほど事務局が説明した や 、 場合によっては 、 、 も含めて、こういうところは国と違って新潟県はこうするのだ、という方針を書き込んで良いと思います。

特に は（原則として都市的な利用を土地利用を優先し）という風にして書いてあるわけです。用途地域とか市街化区域とかの中の緑地ですが、こういうものは原則として都市的な利用を優先しない場合の方が良い場合もある。都市内緑地というのが非常に大事であるということについて、国はひな形として示しているわけで、こうしろと言っているわけではないのです。

もう少しこの表を吟味して、制度上はありえないものは×とするのは良いとして、少なくとも や に書いてあるもの、矢印のものは、もう少し本当にそれで良いのか、というところを検討していただきたい。

矢印は保安林と農用地区域と特別地域だから、というのですが、それはそれで良いと思いますが、普通に（まる）がついているのは両立させると書いてあり、本当にそれで良いのか、ということもあります。

から をどうするか、もうすこしここで新潟県らしさが出せるところがあるのではないかと思います。具体的にこういう表では書けない部分については、場合分けして、相互の調整の記載ということ強化していけば実効性が高まると思いますので是非よろしく願います。

平井会長

あとは事務局からありますか。

議事終了

課長 今日本当に長時間にわたりありがとうございました。根本的な課題もいくつか話がございましたし、また具体的なお提案もいくつかありました。今後の業務にそれらを早急に対応したいと考えております。

土地利用基本計画につきましては、今ほどいただいた意見も踏まえまして、若干作業が遅れておりますが、小林委員の言われたとおり、早くいい加減なものをつくっても仕方ありませんので、もうすこしじっくり構えて新潟県らしい、今までのものは金太郎飴みたいな計画でございましたが、全国に誇れるような計画にしていきたいと思っておりますので、今後ともご協力よろしくをお願いしたいと思います。今日は本当にありがとうございました。

平井会長 それでは今後の日程等については調整等あるかと思っておりますがよろしくお願ひします。

以上をもちまして、本日の会議を閉会いたします。どうもありがとうございました。

11時38分 終了

新潟県国土利用計画審議会

議事録署名委員 _____