

市街化調整区域あり方検討委員会 第8回委員会 議事録(概要)			
日時	平成18年11月22日(水)18:30～20:10		
場所	市庁舎5階 特別会議室		
出席者	委員長	(株)蓑原計画事務所 都市プランナー	蓑原 敬
	副委員長	(株)C-まち計画室代表 横浜国立大学講師	柳 沢 厚
	委員	横浜国立大学大学院工学研究院 助教授	高見沢 実
		横浜国立大学大学院国際社会科学部 教授	田代 洋一
		財団法人 都市緑化技術開発機構 都市緑化技術研究所 所長	半田 真理子
	協力委員	都市経営局 政策調整担当部長	濱野 四郎
		健康福祉局 高齢健康福祉部長	関 寛
		健康安全部長(代理 医療安全課長)	葛巻 丈二郎
		監視等担当部長	野村 良信
		環境創造局 総合企画部長(代理 緑化推進担当課長)	水谷 誠
		環境創造局 農政担当部長(代理 農地保全課担当係長)	竹内 昌弘
		環境創造局 環境施設部長(代理 開発調整課長)	中村 智樹
		環境整備部長(代理 事業調整課長)	成田 禎
		資源循環局 産業廃棄物対策担当部長	二見 良之
まちづくり調整局 土地利用・規制担当政策専任部長		高橋 和也	
まちづくり調整局 指導部長		斎藤 龍男	
まちづくり調整局 宅地審査部長		角田 実	
まちづくり調整局 企画課長		二宮 智美	
まちづくり調整局 都市計画課長		鈴木 智之	
まちづくり調整局 宅地企画課長	谷垣 弘行		
都市整備局 企画課長	桑波田 一孝		
欠席者	委員	駒澤大学法学部 助教授 弁護士	内海 麻利 西田 雅江
	協力委員	まちづくり調整局長 都市整備局 企画調整担当政策専任部長	相原 正昭 鈴木 伸哉
開催形態	非公開		
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>第7回市街化調整区域あり方検討委員会の振り返り</li> <li>各エリアにおける規制・誘導手法について</li> <li>最終答申の骨子</li> <li>議論</li> </ol>		
議事	各委員の発言要旨		
	委員	<p>・小さな自治体でもやれることは沢山あることが証明されている。横浜市であれば、やることはいっぱいある。今回の検討に期待して、ぜひ一歩でも前進できれば良いと思っている。</p>	

	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ブラジルのクリチバ市では、松一本切ったら何本か植えなおすことが義務となっている。これから人口減少が急速に進むことを見込んで、着々と緑を植え、緑の量は増やすと言う議論を行う必要がある。</li> <li>・横浜市の大方針が必要であり、それを受けて市街化調整区域の目標があり、次に緑被率の話につながっていくと理解した。</li> <li>・森に戻す事業の実施などを一方で議論しないと、現状の緑を守るだけでは、緑被率の維持は事実上成立しない。そのバランスを、強い意志を持って行わなければ、今あるものも守れない。</li> <li>・市街化区域か調整区域かというのは、手段の線である。緑のネットワークを維持するという視点からすれば、市街化区域内の農地が潰れ、緑がなくなっていくことは、環境上まずい。</li> <li>・農外収入が農業の維持のために役立っているのが実態。それに対しどこまで農外収入を認めるか、どの土地なら認めるか、こういう議論を具体的にしなければならない。</li> <li>・まず大きな時代認識として、横浜でも人口減少時代に入り、いつまでも開発圧力がかかるとは限らない。そこで、必然的にどこかの段階で、更地にして緑化するなど、なんらかの形で逆の開発の手法を検討する必要がある。</li> <li>・これから我々が都市生活をしていく上で、「緑」が何年か前に描いていたような公園計画だけという発想が全くおかしい。緑被率の目標と合わせ、これからどういう「緑」のネットワークを横浜市の中に入れていくのか。当然、農地、山林や斜面林などを含め、全体的な議論を行った中で、市街化調整区域は全体の中でこういう役割があるから、こうするということを書く必要がある。</li> <li>・駅ができたから、何か都市型利用をするというより、駅を媒介としてその周辺の人がどのように活用するのかというスタンスで議論を進めたほうが良いのではないか。</li> <li>・神戸市では、財産区により最終的な利益を地域で共有する構造になっている。この点が、横浜と決定的に違う。</li> <li>・土地利用規制などある種、具体的なことについて、何処までやれるのか不明な点も多い。しかも、この内容を都市計画部局で何処までできるのか？農村部局でないとできないものもある。</li> <li>・農家は、普通、財産を農業、不動産管理、売却の3分法で管理する。</li> <li>・委員会の中で観念的に議論しても現実性がないので、即地的に議論しなければいけない。土地利用動向の中で勉強し、権利者と議論しないと現実性がない。</li> </ul>
--	----	---

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑被率が急速に下落し、このままいくと危機的状態になることは目に見えている。しかも、世界的には持続可能性をどう維持していくとか、どうやって食糧自給率を上げていくかなど、そういうことを本気になって考えているにも拘わらず、日本だけが取り残されている。このことを考えないといけない時期にきている。</li> <li>・『水と緑の基本計画』を全体の背景としつつ、かつ、特定の施設についての検討などを受けながら、緊急を要する課題に対し、早急に取り組むべきである。しかし、委員会としては、筋を通した答申を出し、その上で現実性のテストを時間を区切って実施し、その後制度化する必要がある、と言う内容を我々の答申としたい。答申が提出された後は、市で決める事柄だろう。</li> <li>・市街化調整区域という概念には、保全すべき区域と計画開発のための暫定コントロール区域という2つの概念がある。他都市と違い、横浜は非常に厳密に線引きを行っているため、計画開発のための暫定コントロール区域に鉄道駅があれば、これは計画開発だとなる。また、都市計画法にも市街化調整区域内の大規模開発に関する基準が書いてある。 都市計画による対応は、法律の精神にも反していないし、実態にも反していないと考える。</li> <li>・福祉施設を公営住宅や公共住宅の用途転換で行うという議論はないか。</li> <li>・岩手県では、まちの活性化のために空き店舗を福祉施設に使っている。まちの中に福祉施設をつくることは、地域で非常に歓迎されている。岩手県知事は、このことが空き家だけでなく空き店舗対策にもなっていると saying いた。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑被率を守る根拠が少し不明瞭な感じがするので、現状の緑被率を維持するためには、どのような状況にする必要があるのか、そのシナリオを再確認していただきたい。</li> <li>・緑被率の検証は、ある程度きちっと掴む必要がある。</li> <li>・法律上規制の対象とならない土地利用について、条例の対象とすることにより、条件付で認める形とすべき。</li> <li>・制度化について考え方が2通りある。一つは、しっかり枠組みを決め、特定の場所で事例検討しながら、さらに実現可能性を高めていく。もう一つは、ある程度本当にできるかどうか、裏を取ったやり方をする。</li> <li>・委員会での議論が熟しつつあり、また、このままでは現状を変えられないので、制度としてはいったん作り上げる。そして、具体的な地区での具体的な検討を経て、第一段階での見直しを決めた上で、制度としては退路を絶つ方法が良いのではないか。</li> <li>・システムが決まっても、個々の即地的中身は、また後々に決まっていく内容だと考える。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標がなく、手段の羅列になっているので、何のために市街化調整区域を考えるのかしっかりと述べる必要がある。</li> <li>・C[住環境保全]エリアを示さなくても、住宅が集中しているエリアを認識できるように示しておけば、何らかのアクションを起こす際に指針や、情報にはなるのではないか。</li> <li>・市街化区域との境目において、人口の出入りがあるはず。市街化調整区域を議論するには、その流れを想定する必要がある。</li> <li>・D[計画開発検討]エリアについて、開発のイメージが違うのではないか。今後新たな土地利用を行う際には、これまでの考え方とは違った農でも市街化でもないような新しいイメージの開発が必要になるのではないか。</li> <li>・いくつか想定図を作成すると、それを見た方が関心を持ち、賛成や反対の反応が見られるのではないか。</li> <li>・平均値で議論しても仕方がないと思う。また、メリットがわからないのにどのように合意形成するのかという議論はありえないと考える。どういうメリットか協定型か線引型か、メリットとセットで考える必要があると思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑被率の現状維持が目標ならば、新規の土地利用の余地はないということか。</li> <li>・市街化区域で緑を増やして、市街化調整区域で緑を減らすことは、あまり現実性がないのではないか。やはり、法制度上市街化区域内から利用するのが都市計画上の大前提だと考える。</li> <li>・今までと大きく違うのは、C[住環境保全]エリアの扱い。C[住環境保全]エリアは、B[共生]エリアに組込まれることを検討しているのか。</li> <li>・綺麗なかたちで、土地利用転換がなされるとは考えにくい。そのため、面的な緑のまとまりを、確保するかという観点が必要。</li> <li>・非常に良い農地は残っている。これらをどうするのか。しかも、全体の中で元気に残っているところをどうするのかに興味がある。</li> </ul>

	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑のネットワークを維持するなどの基本的な部分は、答申に記述してほしい。</li> <li>・まず、都市全体としての保全と創造の目標、次に目標と保全の方策が続き、最後に市街化調整区域の位置づけとそれを実現するという組立てにする必要がある。</li> <li>・市民が条例に定める手続きを遵守する、事業者も条例の内容を遵守する、行政は施策を講ずるということになっているが、土地所有者の『配慮する』という表現は、非常に弱い表現ではないか。土地所有者も、一度決めた大きな枠組みや規定については、遵守していくような気持ちでやるべきではないかと思う。</li> <li>・実施する段階で、行政がある程度大枠を作るのは大切だが、どこまで作るかはバランス感覚が非常に大事になると思う。行政が全てつくるのではだめだと思う。</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域の現在の緑被率を維持するため、エリア区分によりどのような状況にすればよいのか、今までしっかりした数値計算はできていない。このことは、現在、作業している状況。</li> <li>・詳細に調査すると、計画的に市街化したところとそうでないところを、差別化することが合理的に説明できない。そのため、既存に立地している住宅を対象とし、住環境保全策をやったほうが分かりやすいのではないかと考える。</li> <li>・緑がどんどん失われていく中で、全体制度の骨格部分もずるずる遅らせていいのかという疑問もある。</li> <li>・横浜市の公営住宅の場合、郊外でも依然として応募倍率は15倍～20倍ぐらいと聞いている。やはり、賃料の安さが高倍率を生んでいると思われる。また、福祉施設の整備手法は、検討中である。</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木というものは必ず減るため、必ず創造する手法を取らないと緑被率の現状維持は難しい。また、市街化区域でも緑を増やすといったことは当然行い、当面の緑被率を維持するということを考えている。</li> </ul>
	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会が計画を策定する場合、どのような地元の単位で行ったら、一番うまくいくかを検討するにあたり、その規模を試算した。</li> <li>・第9回委員会は、1月31日 18:30～の開催を予定している。詳細は再度連絡する。</li> </ul>
資料等	1 第7回市街化調整区域あり方検討委員会の振り返り 2 各エリアにおける規制・誘導手法について 3 最終答申の骨子 別冊 エリア別規制・誘導の詳細(参考) 参考 特定の施設等における土地利用の検討について(中間とりまとめ)(案)	
特記事項		