

## ★第4回市街化調整区域の土地利用のあり方検討小委員会 議事録要旨

開催日時	平成20年(2008年)4月16日(水曜日)14時00分～16時00分
開催場所	箕面市役所 本館3階委員会室
出席者	委員6人、市ワーキングチーム構成員10人

### 議事次第

#### ・案件協議

- (1) 市民への意見募集結果について
- (2) 箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方(中間報告素案)について

### 議事内容

#### (1) 市民への意見募集結果について

委員：本アンケートでは、属性についての設問は問5(お住まいの地域)、問6(お住まいが市街化区域内・市街化調整区域内か)のみか。

委員：問5は市内の方は住所(町丁目)まで聞いていたのではないか。

市：未集計のため掲載していません。

委員：母数が少ないので小学校区単位では難しいかもしれないが、地域別(西部・中部・東部・北部)での集計が可能かどうか検討されたい。

大阪府のモニター調査で問2と同様の設問に関して 食料の生産が1位となっているが、ここでは自然環境が1位となっており、箕面で特徴的なことと言えるかもしれない。

委員：一般的にはやはり農地は生産の場という認識が強い。特に特産品など目に見えて食料の生産が実感できるようなものがあれば、そうした役割が認識されやすい。

委員：どこかでそういう比較ができないか。

問3と問1のクロス集計は問1の回答別に問3を見るほうが傾向が掴みやすいのではないかと。

委員：クロス集計は1パターンでしかなされていないが、分析軸の取り方でさらに深めていけると思う。

問6(お住まいが市街化区域内・市街化調整区域内か)は、市街化調整区域との関わりの深さという視点でクロス集計しておくべき。特に問4とは関連が見えるかも知れない。

委員：以上の指摘を踏まえ、分析を深めて頂きたい。

(2) 箕面市の市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方(中間報告素案)について

委員：資料3の5ページ、(2)検討対象地区の土地利用上の課題について、「互いに阻害しあっている」という表現があるが、営農環境が阻害されているのはわかるが、その逆についてどこまでいえるのか。「互いに阻害しあっている」とは言い過ぎではないか。

市：土地所有者アンケートや新農業基本指針におけるアンケート結果では農地へのゴミ捨て、ペットの糞などの害があるとの回答があった一方で、住宅の立地によって居住者からの苦情が生じているケースもある。そうした土地利用が混在していることが問題であるとの認識である。

委員：もともと農地だったところに都市的な土地利用が入ってきたことが問題を生じさせているのかも知れない。

委員：今後は都市農業そのものが都市住民に喜ばれるようなものになるべきだという考えもある。例えば住宅地のそばであっても、農薬などに頼らないような農地であれば共存していける。エコロジーといったことも考えあわせると、ここは少し厳しめに書いておいて良いのではないか。

委員：資料5の1ページ、府の条例と市の取り組みとの関係について補足を。

市：府条例に基づく農空間保全地域が、市内の市街化調整区域内農地全てに指定された。指定によって、認定農業者への支援や水路等基盤整備への補助などが活用できると聞いている。

委員：こうした取り組みは、「市街地の予備地との位置づけを変更して、現在評価されている良好な環境の保全と活用を図る」といった)骨太な方針の根拠だてになるのでは。それに伴う土地利用規制などはないのか？

委員：箕面市では農業振興地域、農用地が指定されておらず、農業施策として資本の投入がしづらい状況にあった。府条例の農空間保全地域を指定することでそれを補うことができる。規制はないが、遊休農地が広範で発生した場合には対応する手だてを講じることができる。

委員：再度確認だが、箕面市内の市街化調整区域内農地全てが府条例に基づく農空間保全地域に指定されたのか。

市：検討対象地区6地区は全て含まれる形で指定されている。指定に際しては市町村長の意見を聴いて知事が指定することとなり、農業者との個別の意見調整を行ったわけではなく、行政が指定した形となる。

委員：資料4の7ページ、ア)農地等の土地利用について、のところで、営農基盤等の整備とあるが、これは通常土地を触る行為を指し、市として踏み込みにくい状況だった。しかし、先ほどの府の施策の後盾があればこの部分も生きてくると思う。基盤がしっかりしていないと営農

も難しいので、こうした踏み込んだ姿勢は意義がある。

委員：ア)のように農地等の土地利用まで踏み込んだことは評価したい。

些細な点だが、資料4の4ページ、要点後段の記述は箕面市のことが、一般論で書いているのかが分かりにくい。(一般論ではないはず)

市：本市のことなので、書きぶりを整えたい。

委員：資料4の6ページ、下から4行目で土地利用誘導する場合について記載されているが、この表現だけでしっかり基準を作って誘導していけるのか不安な部分もある。

また、8ページ上から2行目で「検討対象地区における土地利用の基本的な考え方や方針」とあるが、これはそれぞれの地区における考え方・方針に基づいて、という意味に誤解されるので、「本方針」と簡潔に記載してはどうか。

個人的には、兵庫県の特別指定地区のような、地区あるいは生活圏でのまとまりでそれぞれ土地利用の構想(マスタープラン)を描き、それに基づいてガイドラインを策定する、という方法が望ましいのではないかと考えている。

委員：資料1の3ページ問4の結果で、「市民が参画して営農を支えるべき」との回答が多い。市の農政としてはどうとらえておられるか。

市：「参加」については体験事業や市民農園などにより、推し進めている。対して「参画」は営農本体への関わり、例えば営農を支援する組織に入っただけとか、そうなるとそのための仕組みやルールが必要で、なかなか難しい面もある。

委員：アンケート結果を踏まえると、そういう仕組みの必要性を感じる。

委員：市民農園は、土地をお持ちの農家の方が営農しておられるとは認められないため、相続税の納税猶予が受けられない。そのためうまくいかないということがある。全国にはそうした問題をうまくクリアして援農のしくみ、取り組みをされている例もある。そうした取り組みを進めていくのか、それとも集落営農のように農家の方同士で役割分担しながら可能な形で営農に携われる形をめざすのか、いずれにしてもなかなか従来の方式では農地の維持が難しい状況にある。

市：農業委員会でも納税猶予が適用されている農地をどう保全するのか、が議論になっている。農地所有者が自ら維持できないようであれば、それを支えるようなしくみが必要との議論も出ている。

委員：まさしく、ア)農地等の土地利用について、の部分の実現に市民の力をどう活かせるかと思う。

委員：農業用水路やため池の保全など、市民参加の中でも出来ることはたくさんある。アンケートでも肯定的な意見が多かったので、どう引き出していくのか、が今後の課題。

委員：全体の方針の今後のまとめ方として、全体に共通する横断的な部分と、地区ごとの部分とが

あって、それらを上手く組み合わせるようなものが必要ではないか。資料4の7ページ、 の末尾や ウ)の末尾の記述については、まとまった施策があったうえで基準として示す方がよい。

6 ページの前文の最後の行で「良好な環境の保全と活用」とあるが、「良好な環境が生み出す多面的機能の保全と活用」とした方が良いのでは。

また、7 ページ、イ)で「周辺の多面的機能を損なわないよう」とあるが、ここは「周辺の良好な環境」とした方が良い。

市：まさしく今年度はそうした施策などの具体的な部分を詰めていきたいと考えている。

なお、6 ページ前文の末尾については、「多面的機能を保全する」では保全の対象が分かりにくいので、原案どおりとしている。7 ページのご指摘はその通りあらためたい。

委員：同じく7 ページ、イ)で「敷地内の環境保全に努める」のは土地所有者であるという理解で良いか。

資材置き場は転用許可を受けてされているのだろうが、一旦許可が下りたら、その後の利用についてチェックするしくみはない。周辺環境を守るために何らかの歯止めをかける方法(例えば条件付きで許可するなど)を考えられないか。

市：現行では都市景観条例で 500 m<sup>2</sup>以上の行為の届出があるが、今後の検討課題と考えている。

委員：農地転用は知事による許可となり基本的に条件の付加はできない。実態として箕面では4条に近い5条転用(転売はせず、土地所有者が第三者に土地を貸す)が多いと聞くので、土地所有者に良好な環境づくりの意義をPRする、あるいは事前に相談できるようしくみをつくることは可能ではないか。

委員：骨太の方針としての理念と、それを具体化する部分との構成となっているが、後者は書き込み内容に濃淡がある。エ)面的開発による土地利用についてだけ地区計画のガイドラインが作られるのか。それ以外の部分はどうフォローするのか。

市：現段階で想定しているアウトプットとしては、ア)は農業施策での対応で、イ)は何らかの仕組みが新たに必要と考えている。ウ)も今後現実的には発生してくる問題であり、既に一定の基準を設けて誘導しているので、それらの取り組みを再整理したい。エ)は今後提案制度などで出てくる案件へどう対応するのか、ということで、地区計画のガイドラインの策定がある。オ)は一朝一夕でできるものではなく、時間をかけて構想を作り、都市計画マスタープランへ位置づけた上で実現していく、という形かと想定している。まだこれらは事務局でも議論を始めたばかりである。

委員：最終的な出口をどうするのか。一番良いのは条例化で、そこを目指して、また資料5の内容も取り込んだものになればよいのだが。

委員：目指すべき土地利用の方向性、ビジョン、それも市街化調整区域のみにとどまらないものがあるか。

委員：資料4、7ページ(2)に記載されていることは土地利用の規制誘導の方針であり、手段としての整理は一通りできたが、各地区の将来像というものがもう少しあるんじゃないかという思いから意見をいただいているのではないか。そのあたり、こういう課題もあります、ということも付けて、議論が残されていることを伝えながら中間報告をした方が良い。  
また、今後のスケジュールはどのようにお考えか。

市：これまで地区別カルテを作成し地区別検討を進めてきたが、一旦そこから離れて全体を見渡したまとめを行っている。この中間報告の後に、再度地区別に戻って一定の方向性を検討していきたい。

現段階の到達点としてはここまでとして、一旦中間報告として公表したいと考えている。

委員：各地区に対してどのように手段を運用しているか、その枠組みがよくわからない。

市：資料4、6ページ下から3行目に「地区の実情に応じて」といった記載を追加しているのは、今後地区別に深めていくことを意図している。

7ページ(2)のタイトルは「誘導方針」などとして記載しておき、土地利用の方針としては今後検討することを明確にしたい。

委員：検討対象地区の6地区を共通する類型で色分けしながら、包括して誘導していくのか、あるいは各地区の全体像を先に作って、誘導していくのか、ということだと思う。

市：オ)のパターンでは、都市計画マスタープランに地区別の方向性が反映されることになるが、一方で提案制度などへの対応は必要で、全体で共通した類型別のもとなると考えている。これらはいずれも今年度の検討内容なので、検討を進めて再度中間報告へとフィードバックしたい。

委員：本日のような課題を今年度検討していくこととなるかと思う。地区別の議論を深めつつ、フィードバックを図っていきたい。