

## ★第8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21年(2009年)6月1日(月曜日)9時30分～11時30分
開催場所	グリーンホール2階大会議室2
出席者	委員5人、市ワーキングチーム構成員7人

### 議事次第

#### ・案件協議

- (1) 経過報告と今後のスケジュール
- (2) パブリックコメント実施結果と対応について
- (3) パブリックコメントをふまえた市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方・地区計画ガイドラインについて

### 議事内容

委員：(市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方と地区計画ガイドラインについて)7月末に公表・運用開始ということだが、周知期間は取るのか。

市：公表後すぐに運用開始としたい。なお、パブリックコメントの結果はホームページで公表するとともに、公共施設での据え置きも実施する。

#### (2) パブリックコメント実施結果と対応について

委員：気になっているのは農政の推進主体である農協との関係である。

今後の農地の維持管理や利用を考えたとき、農地法の改正などもある中では地域主体としての農業協同組合の役割は大きいと思う。箕面の場合広域化しており、調整が難しいところもあるが、そうした農地の維持管理や利用への農協の関与について何か考えがあれば聞かせてほしい。(大阪府では「都市農業」という方向へシフトした指導をしている)

委員：営農へのお手伝いを希望する市民と農家のマッチングを図る市の農業サポーター制度が5月中旬からスタートし、募集要領の農家への配布は農協が主体となって行われている。そういう取り組みのほか、箕面の場合、農協は金融機関としての動きが大きくて、農業資材の取り扱いといったところも、量販店で安く購入できる状況もあって弱くなっている。

委員：資料2の1ページ、市の考え方(案)の下段に「農業施策の中で検討」という趣旨の記載があ

るが、そこに留意しながら進めてほしい。

委員：先日、生産緑地の買い取り制度についての情報提供があったが、農事実行組合を通じての周知が実際に行われるようになってきている。行政からも働きかけながら、農協と連携していく流れができればよいと思う。

市：「ア」の部分の取り組みとして、農協と連携せよとのご指摘かと思うが、市としてももちろん重要な取り組みと認識し、そのように進めたいと考えている。お話のあった農業サポーター制度も、農協と市で役割分担しながら行っており、農家への対応は農協、市民対応は市が、というような形で取り組んでいる。

市：今年度はこのほか、農地の利活用の相談会を農協とタイアップしながら進めたいと考えている。

委員：そういう趣旨で取り組まれる、ということでよいと思う。

基本的なあり方の中で農政と都市政策の連携について触れているが、先般の市の機構改革で農政部局と都市計画部局が同じ「みどりまちづくり部」に入ったということで、組織体制としても連携を進めていくということも意見対応の中で書けると思うが、触れなくて良いか？

市：特段述べることもないと考えている。

委員：確認だが、地区計画ガイドライン(案)の6ページ下段、垣又は柵の構造制限の記載については、元からこの記述か。

市：その通りである。

委員：資料1、前回都市計画審議会の意見で、「まちづくりの言葉の使い分けに留意を」とあるが、これに対して本文の変更等あるのか。

市：本文は変更していない。パブコメに際しての概要版の中で、補足の説明を追加することで対応した。

委員：地区カルテについてはどのくらいの頻度で更新を図るのか？基本的なあり方の2ページでは、「基本的なあり方について、おおむね10年を目途に必要なに応じて、再調査・検討を行うなど必要な対応をはかる」と記載しているが？

市：10年と記載しているのは、土地所有者アンケートでも当面10年程度は農地を維持したいという意向が多かった結果も鑑みつつ、基本的なあり方の見直しスパンの目安として設定した。このほか全市的な観点からの検討が必要なものは随時都市計画マスタープランへの反映といった大きな視点で議論されるべきと考える。また、各地区の個別の環境改善といった土地利用課題への対応を目的とする計画で地区計画ガイドラインの立地基準を満たさない場合は、カルテの中で必要性を吟味し対応するといった柔軟な扱いとしたい。もちろんこうした取り組みは随時都市計画審議会に報告する。

委員：この地区カルテについては、基本的なあり方の中で触れられているのか。

市：65 ページの下段に記載している。

委員：運用上、この表現で問題ないか。

市：現時点ではこの内容で問題無いと考えている。大阪府ともこの表現で確認を取っているところである。

委員：基本的なあり方(案)では地元という表現が多く使われており、地区計画の提案主体も「地元」となっているが、一体誰を指すのか。

市：市街化調整区域の現況は農地が主であり、それとの様々な関わりを想定して「地元」と表現している。

委員：外部の主体が入ることは想定していないのか。

市：現在、検討対象地区のうちの2地区で府条例に基づく取り組みを進めており、地元の協議会が出来つつある。今後「農空間づくりプラン」に向けて取り組みが進められるだろうというところだが、そこでは周辺住民等も巻き込んだ形で検討が進むと思われる。

委員：農地を集約して運用するために外部資本が導入されるという動きもあるが、それへの対応はイメージしていないのか。

市：法改正など実際に話が進めば農業政策での対応も出てくると考えている。

委員：全国的な状況として、そうした非農家参入の動きはある。ただ、都市近郊では地価水準も高く、土地もまとまらないことから困難な状況。その中で、企業 CSR や従業員の福利厚生を兼ねた農地利用という動きも生まれている。

ただ、ネックとなっているのは農地の所有、権利に関する制度で、多様かつ柔軟な利用を促す方向へ法改正の議論が進みつつある。

委員：岸和田市の耕地整理地で、CSR 的に企業の福利厚生のような形で農業活動に取り組んでいる事例がある。こうした場合でも地元との連携は欠かせないようだ。

委員：様々に複雑な形が考えられるので、ひとまず「地元」という表現でよいかと思う。

### (3) パブリックコメントをふまえた市街化調整区域における土地利用の基本的なあり方・地区計画ガイドラインについて

委員：基本的なあり方の 66 ページ最下段、「構想に適合した地区計画となるように努める」とあるが、努めるという表現では弱いのではないか。

今回のガイドラインでは(仮称)農あるまちづくり構想に適合する場合 0.5ha 以上の地区計画提案も可能とする内容を含んでおり、努めるということでは、ともすれば安易な地区計画提案

へと悪用される懸念もあるので、構想への適合は必須と考える。

また、67ページのフローでも構想との適合は明示されていない。農あるまちづくりの主体と地区計画提案の主体が異なる場合もあるだろうし、この表現は訂正すべきでは。

市：ご指摘の通り「構想に適合した地区計画となるようにする」としたい。

委員：73ページのSTEP3のところでも、「地区計画ガイドラインに適合した適切な土地利用の実現を図る」と表現されているので、あわせて検討されたい。

委員：（仮称）農あるまちづくり構想は、具体的にどのようなものになるのか。特に地区計画を伴わない場合がイメージしにくい。58ページ、イ)建築行為を伴わない土地利用について、地元の協議会等の協議を組み込む、とあるが、この協議はどのようなものか。行政協議ということか。

市：行政協議である。構想が無い場合も市から周辺農業・景観への配慮等をお願いするが、構想がある場合は地元との協議調整についてお願いする、という形となる。

委員：60ページ、ウ)建築行為を伴う土地利用については協議を求め、と微妙に表現が違うが。

市：趣旨は一緒である。ただ、イ)については具体的な協議調整の詳細が定まっていないことから、このような書きぶりになっている。

委員：イ)ウ)を若干違ったニュアンスで書き分けておられるようだが、このあたりの手続きを明確にすべきではないか。

委員：イ)については、具体的な事例を出していった上で、どのように組み込んでいくか、突っ込んだ検討が今後の課題であろう。

委員：そこは市が対応に苦慮されるところだと推察する。私としてはそうした動きが資材置き場等の土地利用を抑制するプレッシャーにならないかと期待している。

委員：（仮称）農あるまちづくり構想は市としてどのように周知されるのか。

市：都市的土地利用の部分について構想に明記された場合、そこはまちづくり推進条例の地区まちづくり計画として扱うことになると考えている。ただ、現行の条例の条文で良いかなど、細部の検討は必要である。

委員：その辺も今後の課題だ。一体この構想をどこで位置づけるのか。農空間づくりプランは府条例で扱うが、都市的土地利用の部分はまちづくり推進条例で扱う、その当たりの整理が検討課題となる。また、一体この構想をどこが認定し、公開するのか。その当たりの手続きがきちんとあってこそ、適正な土地利用の実現へとつながると思われる。

市：地区まちづくり計画であれば当然市で認知し公表するので、運用可能と思われる。

(頂いた意見を踏まえ修正の上、事務を進めることで了解された)

#### 今後の取り組みや運用への期待、課題等

委員： 基本的なあり方の 40 ページ、土地所有者のアンケートで農地の利用方法の意向を聞いている。この回答数は当面(10 年程度)で N=183 ということで、回答の母数等から見ても、答えていない方がかなりおられると見ることもできる。農地の維持を頑張ろうという方がおられる一方、これからどうしようかと決めかねている方も相当数おられるようで、地元発意のプロセスは大変困難な状況にあり、次世代の方々を含めてどうやって支えていくのか、が重要な課題。新たな主体の参画も含めて、多角的な検討を期待したい。また、農政と都市計画の担当が同じ部になったということで、緊密な意思疎通をお願いしたい。

委員： 農あるまちづくりの具体化が課題である。大半の地区ではその構想づくりは難しい状況にあり、地区計画に至らないようなミニ開発を抑制するという意味で、構想ができあがるまでの間の対応が気がかりである。構想まで至っていない状況でも、地権者意向を確認しながら対応を考えてほしい。

委員： 限界集落の支援のため専門家を派遣する国のアドバイザー制度があるが、都市周辺部にもそういうものがあって良いと感じる。農あるまちづくりアドバイザーのような、地元の意向集約を側面から応援するシステムがあればきっかけづくりにもなり得るのではないかと。今後の検討を期待したい。

委員： 農地所有者は利害関係が絡み、合意形成といってもなかなか話がまとまりにくい現状がある。今のお話にあったような第三者なりが側面から助言など働きかけるような支援のしくみがあれば大変心強い。専門家や行政の支援を期待したい。

委員： 資料 2 の 1 ページに新稲・石丸地区について意見が述べられているが、これは大変象徴的で、まさに調整区域の土地利用については揺れ動いている状態にあることを示している。昔は農業者同士コミュニティのつながりもあり、互いに農地等の将来の意向を確認できていたが、現在ではそうした意思疎通の場が無くなっている。今回の取り組みを機に、地元で情報交換できるような展開を検討してほしい。

また、農政部局で地区に入っておられると聞いているが、早く成功事例を生み出してほしいと思う。それによって他の地区も刺激されて、波及効果が生まれてくることを期待したい。カ) 農あるまちづくりは、地元と対話し、共有する中で見いだしていくことが基本だと思う。ぜひ実現できるように今後の取り組みに期待したい。