

★第 1 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 19 年（2007 年）9 月 21 日（金曜日）9 時 00 分～12 時 00 分
開催場所	箕面市役所 本館 2 階 特別会議室
出席者	委員 6 人、市ワーキングチーム構成員 9 人

議事次第

- 1・座長あいさつ
- 2・案件協議
 - (1) 調査検討の進め方
 - (2) 市街化調整区域の現況について
 - (3) 地権者アンケート実施要領（案）について
- 3・現地視察

議事内容

- (1)調査検討の進め方、(2)市街化調整区域の現況について

委員：市の総合計画・都市計画マスタープランの表現では、中抜きの市街化調整区域について開発を認める方向性が示されているが、昨今の国や府の動きはむしろ逆で保全型へと転換している。前回都市計画審議会でも、市街化調整区域は保全をベースとして考えていくということだったが、そういう前提で良いか。

市：現在の都市計画マスタープランは 5 年に 1 回の線引き見直しを意識して中抜き部分を市街化区域編入の検討対象としていた。しかし本市の景観、みどりの計画でも農地の保全・活用といった方向性が出されるなど保全へと潮流が変わりつつある。今回の議論を踏まえた組み替えが必要で、ゆくゆくは都市計画マスタープランの改訂に取り組んでいかねばならないと考えている。

委員：地区別カルテについて、地域のポテンシャルを把握しようという趣旨だが、現在挙げられている項目は開発方向のポテンシャルを捉えようとする視点が強い。現存する、地域の資源を評価し保全・活用する方向を考え、地域の 自然、歴史・文化を把握していく視点が必要だ。

委員：自然環境基礎調査のようなものがどの程度の精度で把握できているかにもよる。新農業基本指針策定時のアンケートでも、一般市民の農地への評価は、農業生産の場というより自然が感じられるなどの多面的機能が期待されている。地区別カルテの中で、自然のポテンシャルについても把握すること、さらに歴史・文化を把握することは不可欠だ。ぜひ検

討を。

市：視点としては必要なことだと思う。データとして収集が可能かどうかも含めて検討したい。

委員：お屋敷の庭先に保存樹木などの大木が残っていることなども箕面の特徴だと思う。地区カルテではそうした細かいレベルの情報も拾えるか。

委員：例えば開発の際にヒメボタルの生息が分かって保全すべきとの議論になるなどもしばしばあるが、生物について調査した資料があるのか。

市：体系的に調査・整理したものはおそらくない。市民がストックされているものもあるが、体系的にはなっていない。

委員：大阪府では農空間保全・活用指針に基づき「農空間保全・活用地域」を指定しているが、箕面市ではいかがか。

市：指定されていない。大阪府では条例化を検討されており、全市町村での指定を考えているようである。

また、遊休農地解消にも取り組まれるとのことで、本市でも農業委員会と相談しながら取り組んでいきたいと考えている。

委員：農振農用地でなければ資本投下できないが、大阪府は農振農用地の割合が全国的にも低く、農振農用地以外の地域も保全・活用地域を指定の上、資本投下したいとの考えなので、箕面市でも利用を考えてはどうか。

遊休農地の解消については、公益的機能を発揮しているところは特定地域を指定して、厚みを持って施策展開していく方針のようだ。

市：農業経営基盤強化促進法に基づく市町村基本構想の検討時に遊休農地の所在を調べたが、多くが点在しており制度適用が難しい状況にあった。

委員：新農業基本指針策定時のアンケート調査では回答者の6割が70歳以上であった。これらの世代はちょうど20歳の頃に市街化区域・市街化調整区域の区域区分がなされ、将来の土地活用への期待もあって農地を残してきた世代である。しかし、次の世代がどのような意向を持っているのかがこれからのあり方に大きく影響してくるが、土地の権利は世帯主にあり意向把握は難しい。

委員：関連して、「後継者がいる」と回答したのが7割ほどだが、これは実情とあっているのか。

市：農政サイドが実施している「8/1調査」でも3分の2は後継者がいると答えている。

また土地の流動化調査も行っており、そこで後継者がいないと答えた人に重ねて聞いたところ、農地を貸すことには抵抗感が大きいようだ。それでもあえて貸すとしたら市かJAに、という回答が多かった。必要な時に返して欲しい、小作の権利発生が負担になる、農地法はハードルが高く農業者になれない、といったことが原因か。

委員：新総合計画は策定に着手した段階と聞いているが、これとの関連をどうすれば良いか。

市：新総合計画の検討においては市街化調整区域の土地利用について大きく掘り下げて検討することはないだろう。今般の調査で十分に検討し、並行して進めることは可能なので、総合計画策定後、都市計画マスタープランの中で双方をとりまとめ、調整を図れると考えている。

委員：できれば、開発需要がありながら実現にまで至らなかったケースを把握できないか。

市：事前相談や事前協議など、市で把握できるものについて整理する。

委員：遊休農地の状況について、時期や面積、分布などの資料はないか。

委員：遊休化したものと休耕しているものがあり実際は区別が難しい。

市：耕作放棄地の定義は「過去1年以上作付けせず、かつ数年の間に再び作付けする意志のない耕地」となっており、実態把握は非常に困難。

平成17年に実施した遊休農地調査のデータは提供できる。

委員：個人情報の扱いに配慮した上で、検討材料としての提供を考えて欲しい。

(3)地権者アンケート実施要領(案)について

委員：先ほどご指摘があった、子の世代の意向把握について、どう対応するか。

市：市街化調整区域の各地区の土地利用は例えば10年ごとなど定期的に見直しが必要になると考えており、その都度に調査することで一定の対応になると考えている。

問12(1)の将来の土地利用に関する設問では、「当面(10年)」と「今後(20~30年後)」と分けており、「今後」についての回答には子世代の意向が多少なり反映されると考える。

委員：何かアンケート調査をフォローするような方法は工夫できないか。

委員：他市の調査で、市街化調整区域にかかる中学校の生徒を対象に意向調査された例もある。

市：郵送である以上、限界もある。今般の調査で一定の方針を取りまとめ、次の段階として、例えば地区単位で具体的な土地利用をどうしていくかの議論の段階になれば協議会などを立ち上げて丁寧に聞いていくなどして次世代や若い人の意向をくみ取れるかもしれないが、今回のアンケートでは限界がある。

委員：将来の土地利用に関する設問に関して、土地利用の方法は一通りではない可能性もあるので、複数回答とするなど再考されたい。

委員：不動産経営をしつつ農地を所有している人は、基本的に農地は保全したいという意見だと思う。しかし、農地しか所有していない人は不動産経営をしたいと思っている場合が多い。そういうことがうかがえる設問が組めないか。問6の収入源の設問で給与収入と不動産収入の

区別を盛り込んでどうか。

委員：地区の世帯主にアンケートを送ることはできないのか。農地は持っていないが農業をしたい、手伝いたいという人もいるのでは。

委員：市街化調整区域の該当する町丁目の世帯主に送るという手も考えられるが。

市：今回は、市外に住んでいる方も含めて、土地をお持ちの方に土地利用意向を聞くことにしており、登記簿からリストを整理している。住民については、別途、広報紙折込方式による全市民を対象とした意向調査を予定しており、その中で工夫してみたい。

委員：年明けに予定している全市民を対象とした「基本的な考え方」の周知とそれに対する意見把握の中で農業への関わり方なども聞けるように検討して欲しい。

都市計画審議会でも意見を良く聴くようにとの指摘があった。地権者の意向とともに、地権者ではない一般市民の意見も聞いて欲しいという2面あることに配慮する必要がある。

委員：基礎資料に専業農家が増えたデータがあったが、兼業農家がリタイアして専業になったとか、その理由がわかるような設問は組めないか。ずっと専業なのか、あるいは兼業から専業に転換したのかでも意向が異なるであろう。設問の工夫ができないか。

委員：問6の収入源の設問で、10年前と今で収入形態に変化があるのか、あるいはいつから農業に従事されているのか、を聞くことで、専業、兼業農家の動きを把握できるのではないか。検討頂きたい。