

★第2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）11 月 15 日（木曜日）9 時 30 分～11 時 30 分
開催場所	箕面市職員会館 2 階会議室
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

・案件協議

- (1) 市街化調整区域の現況について
- (2) 市街化調整区域の地区別の現況について
- (3) アンケート結果（速報）について
- (4) ポテンシャル調査について

議事内容

(1)市街化調整区域の現況について

委員： 前回小委員会でも指摘があったが、生物環境に関するデータがマクロなレベルにとどまっている。来年度地区別の詳細作業に入っていく際にはヒアリングを行うなどで調べていく必要があるかもしれない。

委員： 全市の年齢別人口のデータについて農業者のデータと比較すると、後継者不足などといった実態がより把握できるのではないか。

市： 農業者データについては既往調査からの集計は可能である。

(2)市街化調整区域の地区別の現況について(3)アンケート結果(速報)について

委員： 個別農家の意向はアンケート調査で把握できるが、一方で集落の活動や結束力といった共同社会のまとまり具合（例えば共同作業の状況や農地管理機能、自治機能など）はどのようになっているのか。何か把握できる方法はあるだろうか。

委員： 集落ごとのまとまりの強弱はつかんでいるか？

市： 市内に 35 存在する農事実行組合単位ではある程度把握しているが、組合によってもそれぞれである。例えば稲・萱野地区では、空いた農地は集落で購入するといったことにも取り組んでおられ、府条例に基づく農空間保全地域の指定を受けようという動きもある。止々呂美

では2つの実行組合があるが、利用しにくい土地が多く農振地域の指定が必要という声も上がっている。

概ね各地区の土地の状況の違いが意向となって表れていると理解頂きたい。

委員：なぜ稲・萱野地区の営農意欲が高く、農地保全ができていないか、等ということが知りたい。集落としてのまとまりや個人の意欲など色々あるだろうが、来年度地区別の調査の際にヒアリングなどで把握してはどうか。

また現在の資料はどちらかといえば開発の視点からの評価となっているが、農地の継続性をみるには、営農環境として見た評価(例えば地形勾配、接道、水利など)を把握する必要がある。

委員：資料を見ていると地区毎に個性がありそれぞれ違うと感じた。

来年度に向け地区別方針や地区計画運用基準を検討していくわけだが、一定のもので決めてよいのか？

集落のまとまりの強弱の話が出たが、市街化調整区域の中に集落が含まれるかどうかといったこともあるので、集落と農地の関係や、周辺の市街化区域と対象地区の関係など、社会構造で見た範囲・圏域との重ね合わせで、地区ごとに考えていく必要がある。市街化調整区域だけでなく周辺も見て生活圏をとらえ、持続的土地利用の共通イメージをまとめる、その上で営農環境や担い手といった課題を考えるべき。例えば稲・萱野地区のように調整区域の中心に集落が位置するところは、周辺の生活関連施設に依存しつつ現在の環境を保全するという方針もあり得るが、止々呂美地区では計画的に施設等を誘導していくことも必要ではないか。

委員：資料1の2ページの明治期の地図からそうした構造が見て取れる。例えば稲・萱野地区は芝村が発展してきたことが分かるが、石丸地区の農地は幾つかの集落に所有が分かれている状況が把握できる。

委員：資料1で挙げられた視点が資料2にはまだ十分反映されていない。

委員：資料3の課題検討にあたっての整理の中で、「農地」の項目に「農村生活・営農環境」の欄を追加する、あるいは開発等の項目でも「周辺地域との関係」の項目を入れれば、隣接地の状況がどう影響しているか反映できる。

もう一点、地区計画基準の考え方として、神戸市の人と自然の共生ゾーン条例のように、一律の厳しい基準を適用し集落の協議会を立ち上げれば、その意向を受けて変更できるということも考えられるが、(逆に一律に緩やかな基準として地区の意向で厳しくすることも考えられる)地区計画の中でそういう運用は可能なのだろうか。

委員：一律の制限をかけるとなると、その内容は自ずと限度がある。

委員：そのあたりが今後の宿題となる。制度プランとして、一律の基準、地区毎の基準、あるいは地区毎に意向を反映し、メニューから選択する形などが考えられるが、現段階の整理として

は一律基準のみというのでは難しいのではないか、というところだろう。

委員：計画されている都市計画道路を将来的にどのような扱いとするのか、という議論はあるのか。また、各地区が総合計画等にどう位置づけがなされているのか、も考慮が必要と思われる。

委員：都市計画道路の整備について、優先順位付けを検討している市町村もあるが、箕面市ではいかがか。

市：整備指針は持っているが、まだ優先順位付けまでには至っていない。現在、計画路線の課題精査を進めていこうと考えている。たとえば線整備のみでは効果は上がらないので、面整備とセットで道路整備を行うことが必要となれば、地元意向とも関連してくる。

委員：市としての考え方について、箕面市の総合計画は平成12年度策定なので、地区別方針の検討に一定反映していくことは可能かと思われる。都市計画マスタープランは平成8年度と古いので、時点修正があるだろうが、各地区が上位計画でどう整理されているのか資料3でも追加で整理が必要。

委員：アンケート結果を見ると、回収率が高く、半数が当面農地を継続する意向を持たれている。地区計画の運用基準を検討していくにあたって、これらの農業者がこの取り組みをどう受け止められるかは心配なところで、農業者保護の姿勢を明確にしておく必要があるのではないかと。とくに従来の税制との整合は関心があるところだろう。また、府が制定した農空間の拡大と保全を図る条例とのリンクも考慮すべき。農業者の意見を採り入れつつ慎重な検討を。

委員：地区計画基準ができたからといって、これまで市街化調整区域に適用されていた税制等の制度が急に変わるということはないので、基本的に、土地利用が変わらなければ税はかわらない。そういう説明がないと心配をかけるおそれはある。アンケート結果について、回答者数が少ない設問は合計のグラフのみとするなど、そのことがわかるように工夫を。詳細分析の際は率表示でなく実数の積み上げ表示するなど処理をお願いしたい。

委員：川合・山の口地区では市外の土地所有者が多いようであり、規制的手法を導入していく必要もあるかと考えられる。そうしたところでの基準検討はどのような手法でなされるのか。

委員：1月の次回小委員会ではまさしくそうした基本的なあり方について議論頂き、2月の都計審にお諮りし、その後全市民へのアンケート調査も予定されている。根元的な意見を頂いたと思うので、次回に向けて十分に検討頂きたい。資料3について、事実と見解が混ざった表現となっており、すでにそのような判断がなされたとの誤解を招くおそれがある。現段階では客観的な事実のみの表現とすべき。農地については、集中的に不耕作地が発生しているところがある。勾配が厳しいからだろう

と推測できるようなところもあるが、よくわからないところもある。なぜそうなっているか類推できないか？

市：道路沿いであっても、地区外の方が所有している農地は不耕作地となりやすいのではないか。

委員：居宅の位置の内訳(地区内外かどうか)をアンケート送付時の母集団でもチェックし、アンケートでの割合と比較すれば、市外居住者の回答率といったことも見えてくる。また、問4(居宅の位置)と問5(農地の所有の有無)をクロス集計して分析してはどうか。

(次回の全体方針のまとめに向けた留意点や、しておくべきこと)

委員：府の基準を本市に適用した際のシミュレーションを行っておく必要がある。府では基準検討は基本的に市町村に委ねる姿勢だが、たとえば兵庫県では比較的厳しく定められている。厳しいパターンと比較的緩やかなパターンと2種類を想定して比較してみてもどうか。

委員：地区計画の規模要件は議論の対象とできるのか？

市：地区計画の最低規模は府のガイドラインで0.5ha以上となっているが、例えば箕面市では最低1ha以上にするということもあり得る。上限は決まっていないが、最低規模は決める必要があると考える。

委員：不耕作地をお持ちの方の意向をどう捉えたら良いのか。農地として貸しても良い、とか開発を待っているとか、地区によっても違うと考えられるが。

委員：他市の居住者が所有する農地は不耕作地となりやすい。また、道路の寄りつきなど、農地の利便性の問題が大きい。周辺住民は雑草、虫などで迷惑を被るようなケースもある。

委員：来年度に地区へのヒアリングは予定されているのか。

市：全地区実施するかどうかはわからないが、地区別で考えていく必要があると考えている。

委員：単純な誤字だが、植木の「栽培地」は「苗圃」と訂正を。また、コスモス畑は景観作物として栽培されているものと考えられるので、表現の配慮を。

市：先ほど、制度の仕組みの話で、厳しい基準をベースとするのか緩めの基準をベースとするのかといった話があったが、大前提として、市街化調整区域は市街化が抑制されている区域であり、土地利用規制がかかっているため、そこをベースに考えて、地元合意が図られ、良好な土地活用の話がまとまったところを都市計画マスタープランで位置付けて都市的土地利用に転換していくような方向になるのではないかと考えている。

(4)ポテンシャル調査について

委員：JA のヒアリング内容は一見開発を奨励しているようにも感じられる。

市：土地活用の相談に応じる資産管理部門にヒアリングをした結果であり、営農支援を担当する部門ではなかったため、こういったヒアリング結果になったと思われる。

委員：ポテンシャルとは何を指すのか。その整理が必要。

委員：JA としては基本的に農業を促進していくという考え方であると思う。