

市街化調整区域あり方検討委員会 第6回委員会 議事録(概要)			
日時	平成18年8月10日(木)18:30~20:30		
場所	市庁舎5階 特別会議室		
出席者	委員長	(株)葦原計画事務所 都市プランナー	葦原 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	駒澤大学法学部 助教授	内海 麻利
		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研究所 教授	田代 洋一
		弁護士	西田 雅江
		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
	(五十音順)		
	協力委員	まちづくり調整局長	相原 正昭
		都市経営局 政策調整担当部長 (代理 政策課担当課長)	大場 正晴
健康福祉局 高齢健康福祉部長		関 寛	
		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		本山 忠範	
環境創造局 環境施設部長		山下 博	
		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 (代理 施設指導係長)		黒沢 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	
都市整備局 企画調整担当政策専任部長		鈴木 伸哉	
事務局		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 宅地調整課長	谷垣 弘行	
	都市整備局 企画課長	桑波田 一孝	
欠席者	協力委員	健康福祉局 健康安全部長	高岡 幹夫
開催形態	非公開		
議題	1 第5回 市街化調整区域あり方検討委員会の振り返りについて 2 各エリアにおける規制・誘導手法について 3 議論		

議事	各委員の発言要旨	
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土利用計画の範疇を議論している。都市は都市、農村は農村という時代ではない。全体の土地利用ガイドラインが必要である。</li> <li>・ガイドラインの規定は、自治法根拠条例で可能と考える。こうなれば、横浜市としては大きな一歩であると考え。また、土地利用の実現化は立法行為とすべきであり、条例で規定することを考えた方がよい。</li> <li>・土地利用のサステナビリティを考えることが重要となっている。この点を考えても、緑の施策の考え方には先進性がある。横浜の取り組みは素晴らしい。</li> <li>・サステナビリティを考える一つの方策として、アメリカではプランよりも評価の仕組みが重要となっている。ここでは、計画を策定するだけではなく、フィードバックする仕組みが必要と考えられている。実現のプログラム管理が重要である。緑の施策も様々な事業が列記されているが、それらの事業を評価する手立てがあるのか伺いたい。</li> <li>・緑の施策は市街化区域も含めて検討する必要がある。より多くの住民が住む市街化区域で、緑地の確保を検討することが必要である。</li> <li>・市街化調整区域での規制を実施し、農家だけが規制されることでよいのか。市街化区域の緑地についても考える必要がある。</li> <li>・土地利用の基本方針に関し条例を利用するのであれば、全市的に検討する必要がある。</li> <li>・緑の施策を評価する手法として、緑の総量を管理する仕組みを構築し、計画をつくる意味を高める必要がある。</li> <li>・市民のコンセンサスが得られるような農業景観のイメージ戦略が必要。今回の委員会では十分な議論にならなかったが、具体的な地区での検討は重要である。議論を進めるためのモデルスタディがあるとよいのではないか。合意が前提であるので、市民合意型の計画の流れをつくる必要がある。</li> </ul>

	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ D 区域についての、エリア明示方法で、行政計画において定めてから都市計画決定という方法は、どのような決め方なのか。1km、500m の円は、そのエリアの候補地であって円の中が即そのエリアになるのではないことを明示すべきであり、この点の認識を共有化したい。</li> <li>・ 区域の決定手続きは、どこで規定するのか確認したい。</li> <li>・ A 区域には、買収などによる政策的な裏打ちを準備できるのか？ B 区域では、地元合意により土地利用を緩和するという政策的裏打ちがあるように感じる。</li> <li>・ A 区域に指定された場合、現状の土地利用が保全されることも考えられる。仮に現状の土地利用が保全された場合、経済的に成立させるための手法について聞きたい。完全な制度は無理だとしても、65 点くらい確保できるような手法でも検討して欲しい。</li> <li>・ 委員会での議論において、市街化調整区域の大部分を占める B 区域の検討は非常に重要である。ベースの制限をどのくらいにするのか。厳しく設定することが重要だと考える。B 区域の土地利用を集約化するため、建築物を伴わない土地利用（駐車場・資材置き場など）を現状より抑制する方法を検討して欲しい。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 規制誘導施策にマスタープランを検討しているが、それはどのようなものか。また、それに区域を書き込むのか。</li> <li>・ 条例などによる概念の規定と細部の手法の中間的な手法は何かあるのか。</li> <li>・ 川崎市では緑の計画の実効性を担保するため、現状の緑を重要度にに応じて分類し、開発行為等の事前手続きと関連性を持たせている。横浜市でもそのような関係性を持たせるのか。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引きという言葉がよく出てくるが、市民意見の中にも賛否両論があり、候補地の示し方については体系的に検討する必要がある。</li> <li>・ 市街化調整区域についてマスタープランの策定が必要であると考えます。</li> <li>・ 区域分けの議論だけでなくマクロな市街化調整区域の方向をはっきりさせるべき。ガイドライン的な線かもしれない。</li> <li>・ 緑の施策については 2010 年以降が重要である。</li> <li>・ 市街化調整区域全体に景観法の適用を検討すべき。</li> <li>・ 緑の総量を把握し、様々な施策を管理してはどうか。</li> <li>・ 次回は、緑の全体量を把握しつつ議論を進めたい。</li> <li>・ 規制手法のみの検討ではなく、この程度まで達成したいという目標を合わせて検討すべき。</li> <li>・ 緑を残すためのインセンティブを検討して欲しい。</li> <li>・ 市民の森制度は、緑地を残すことに対し奨励金を出したという点で画期的であったが、その際に、例えば都市計画税を利用するといった検討はできないのか。</li> </ul>

	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ D 区域はどう決めるのか。また、決定手続きは条例に記載するのか。B 区域の協議会方式は理解した。</li> <li>・ 緑被率がどうなっているのか、緑施策の中でどう位置づけされるのか確認したい。市街化調整区域の緑被率は市街化区域の半分のペースで減少している。市街化調整区域の緑被率は維持すべきである。</li> <li>・ A 区域から農専地区をはずすのはおかしい。認識が違うのではないか。</li> <li>・ 一般市民から見て分かり安い説明をする必要がある。</li> <li>・ B 区域の規制誘導の仕組みのうち、地元や狭い範囲等の定義について教えて欲しい。</li> <li>・ 法改正により農用地の開発を認められることとなり、川崎市では、その検討を行ったが、実現化に至っていない。</li> <li>・ 横浜市は、農振白地が多い状況があり、農用地の開発を認める必要はないと考えている。しかし、農用地の実態は、若干の土地利用転換が進んでいる。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域を分けるだけではなく、誘導策を考えた上でマスタープランを策定する必要がある。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員会最終答申後に市民からの意見を聞くとのことだが、市民からネガティブな意見が出された場合の対応はどうなるのか。</li> <li>・ 緑の施策を達成するには目標が必要であり、その実現化に向けて、関係局が連携する必要がある。</li> <li>・ D 区域の名称については、緑地を誘導することが分かるように明示して欲しい。</li> <li>・ D 区域の実現方策を記載して欲しい。</li> </ul>

	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後、市民意見を募集し答申をまとめる。最終答申への意見は、制度化に反映させることを予定している。</li> <li>・ D 区域については、今回の検討により候補地を示し、MP(全市、各区または地区)で位置づけし、地元調整を経て事業の計画を策定し、面整備を行う方法を検討している。この際、事業の計画の策定までには時間がかかることが予想されるため、事業の計画が策定されるまで他の土地利用を規制する根拠が必要。</li> <li>・ 条例では概念（4 ゾーンの将来像）を規定し、細部の規制誘導については別立てで考えている。</li> <li>・ 区域分けについては、まずは枠組みを考え、現場で線を引いて行くことが一つの方策として考えられる。</li> <li>・ A 区域は、規制手法で考えている。D 区域は、目標を目指す。B 区域は、2 段階で検討している。</li> <li>・ 緑の施策との関係を考えてみると、現在の緑地や農地は減少させられない。しかし、全ての緑地や農地を買収することはできないので、現実的な対応策を考えているのがこの委員会での議論だと認識している。</li> <li>・ A 区域は、基本的に土地利用を保全するエリアと考えている。そのため全て買収することが基本であるが、全て買収により対応できるとは考えていないので、買収以外では市民の森など契約による手法の併用を考える必要がある。</li> <li>・ 建築物を伴わない土地利用（駐車場・資材置き場）を現状より抑制する方法については、きわめてハードルは高いが、ベースで土地利用を抑制する条件とした上で、好ましい土地利用がなされた場合、条件を緩和させる方策などについて検討する。</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農専地区は規制するものではなく、農業を振興するための助成をする区域として示しているため、規制の対象としない方向で検討している。また、農専地区内には、山林、道・水路、宅地も含まれているのが実態である。</li> <li>・ 緑地保全施策と農地保全のための政策的裏打ちの違いは、緑地保全の買収に対し、農地については横浜市が買うことができないことにある。そのため、現在、横浜市では、農用地区域の指定拡大、経営規模の集約化、市民農園への貸し出しなどを行うことにより対応している。</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑の施策を進めるための目標数値は用意している。緑被率については、次期五カ年計画の中で、短い間隔で評価する必要があると考えている。</li> </ul>
	事務局	<p>第7回委員会は、9月27日 18:30～ 市庁舎5階特別会議室での開催を予定しています。</p>
資料等	1	第5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
特記事項		