

市街化調整区域あり方検討委員会 第7回委員会 議事録(概要)

日時	平成18年9月27日(水)18:30~20:15		
場所	市庁舎5階 特別会議室		
出席者	農業 関係者	田奈農業協同組合 常務理事 (営農経済・組織相談担当)	下山 和洋
		横浜農業協同組合 瀬谷支店理事	守屋 文雄
		保土ヶ谷支店理事	山本 誠一
	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 (五十音順)	半田 真理子
	協力委員	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 (代理 高齢施設整備担当課長)	黒澤 孝
		健康安全部長 (代理 医療安全課長)	葛巻 丈二郎
		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 (代理 公園緑化協議担当係長)		佐野 康彦	
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		二見 良之	
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 宅地企画課長	谷垣 弘行	
	都市整備局 企画課長	桑波田 一孝	
欠席者	委員	横浜国立大学大学院工学研究院 助教授	高見沢 実
	協力委員	まちづくり調整局長	相原 正昭
開催形態	非公開		
議題	1 委員会委員と農業関係者との意見交換について 2 第6回市街化調整区域あり方検討委員会の振り返り		
議事	各委員の発言要旨		

	<p>農業関係者</p>	<p>【税制に関すること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農協の実状からすると、農地を守っていくことは税制についての手直しが基本だと考えている。 ・国の政策にはなと思うが、税制を考えていただければと思う。 ・国や地方自治体が、農家の所得政策の問題について考えていない。 ・農地の納税猶予制度があるが、収入面の不安があり、相続が発生した場合に全農地を特例適用農地に踏み切るとは難しい。 ・税制の問題について農業委員会として、国、県、横浜市に陳情を行っている。毎年、同様の回答となっているので、得られたものはない。行政と交渉しても、この問題について前進させることはできないと思う。 <p>【エリア分けすることの影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地や緑地である地域のスプロールが言われているが、今、エリアを定めることにより、地権者からは、土地利用が可能となるのではないかという期待が膨らみ、さらに山林や農地が無くなるなど土地利用の混乱を招くことを心配している。 ・農用地区域であっても、駅が立地しているような場所がある。C エリアやD エリアに指定された場合、緑が減ることになるのではないか。 ・土地利用の制限をかけることにより、所有権の侵害にならないようにすべき。 ・白地の市街化調整区域のままであれば、自分の自由に土地利用できる。この権利を制限されるのではないかと感じた。同じ集落内においても、エリアの違いが生じる可能性がある。 <p>【農地・山林について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山林や農地が減少しているのは、施策の問題だと思う。 ・山は、かつては薪を生産する場であるなど生活と結びついた場であった。しかし、現在、山は本質的に農家にとって必要なものではなくなっている。 ・かつて相続時には莫大な税金の負担があった。そのため、山を横浜市が買取り、市民が管理するという検討も必要である。しかし、横浜市では、一定の条件を満足しない場合には、寄付すると言っても引き取らない場合がある。山林や斜面地の問題について、地主に任せているだけでは解決できない。 ・農地や山林の減少の原因は、農家が農業収入だけでは生活できないことにある。 <p>【農家の分家住宅について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家の子弟でいながら、農地の側に家が建てられない。農家からすると、自分の土地の周囲に家がないと農地は守れないので、その周囲だけは認めてほしい。 ・分家住宅が転売されるといった実態は聞いていない。ただ、倉庫をつくって賃貸している例はあったと聞いている。
--	--------------	---

	<p>【農家の実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農用地区域や農業専用地区が定められているが、農家も農業だけでは生活できない。農家でも二極化が進んでいる。この点を考慮いただければと思う。 ・担い手がいない農家も存在している。 ・農家所得では、かなりの金額が農外所得となっている。横浜と星川の片道運賃が10円だった時代に、大根も同じく10円であった。現在、電車賃は170円に上がり、大根は生産コストが上昇しているにも拘わらず10円単位の値段になっている。このような事例を見ると、専業農家を続けることは、なかなか苦しいという実態がお分かりいただけると思う。 ・かつては、農地転用することが恥だという認識があった。しかし、現在ではその感覚は逆転しており、兼業が優先されている。 ・農地の集団経営を実施するのは難しいと思う。自分の土地であり、自分の事業であるから続けている面がある。 <p>【農業の担い手支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学生の農業体験については、個々の地域で実践しているところもある。耕運などの作業は農家がやっているが、草取りなどの大変な時期に夏休みになって誰も来ないこともある。 ・規模を拡大してパート労働者を利用しようと考えても、賃金と仕事の内容から、なかなか雇うことができない。 ・この先、農業が魅力的な職業になってほしい。車など工業製品を輸出する見返りに、結果として安い農産物が輸入されている実態がある。これにより農家は安い価格で農産物を出荷しなくてはならないという点で、被害者になる可能性を持つ。この実態に負けないよう、専業農家を育てる策が必要ではないか。 ・横浜市では、市民大学講座を実施している。この中で、農業をするための教育を2年間受けている。その人たちをパートタイムで雇用しているが、高齢の人が多い。 ・農業を実践する人を作り出すことが大切。 ・農地つき住宅の可能性については、田舎暮らしと言っているところもあるようだが、横浜では必ずしも当てはまらないのではないかと思う。 ・農地つき住宅は、農地法の制限の対象となるので難しいと思う。 <p>【農家にもメリットがある仕組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまで農地や緑地を維持してきた農家にもメリットのある仕組みを検討してほしい。 ・農家の負担だけでなく、全市民で負担をした上で、農地や緑地を守るべき。
--	--

【農家所得について】

- ・市街化調整区域の土地利用問題を考えるとき、所得問題をある程度解決しない限り、解決できないであろう。
- ・農業収入を安定化させるための策も、あわせて検討する必要がある。土地は、個人の財産であるという視点からも検討をお願いしたい。
- ・農家の収益を安定化させる策を考える必要がある。いくつかの選択肢が用意されている必要があると考える。まじめに農業を行っている人が報われるような仕組みにしたい。
- ・農家を一企業体と捕らえ、可処分所得がどの程度あるのかで考えてほしい。

【エリア区分の進め方】

- ・エリア別の土地利用方策を検討することについて、各エリアの地権者にきちんと説明してほしい。
- ・私見としては、都市農業は大切であると認識している。農家の中にも、経営を続けたいと考えている人も多い。農家は代々受け継いだ土地を守りたいと考えているが、農外収入に依存しなければならないのが現状。そのような中で、今回の検討により、市街化調整区域で大きな問題を発生させないような対応をお願いしたい。

【エリア別の対応について】

- ・総論としては理解できる。しかし、各論をまとめるのは難しいだろう。
- ・D エリアは、土地利用が緩和されるが、それ以外の区域は強化されるのではないかと感じた。
- ・エリアを区分し検討することは良いと思うが、地権者のことを考えるなら、地域ごとに十分な説明を行う必要がある。委員の方々にも農業体験をしてほしいと思う。
- ・B エリアの検討内容が、いいことだというのは理解できる。農地でも不整形な場合が多いのに、ある程度まとまってとなると、個人の考え方もあるのでどの程度まとまるのか分からない。時間をかければ、そのような仕組みも成立する地域がでてくる可能性はある。
- ・集落での土地利用調整は、時間があれば可能だと考える。そのためには、長い時間がかかるし、代表となったものの責任が重い。地籍調査を行った際に、1cm ずれたことが裁判になるような地域では、成立は非常に難しいと感じる。

【都市農村交流】

- ・市民菜園も、各個人が自分勝手に耕作するので好ましくない。市民菜園をいきなり行うのではなく、体験ファームで経験をする必要があると考えている。
- ・市民菜園として利用するなど、農地を農地として活用するという考え方は良いと思うが、各人のやる気がないと実現できない。

	<p>【農外収入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業を継いでいこうと考えている若い人にとっても、収益がなければ生活が苦しいことになる。農外所得があるからこそ、安心して農業へ投資することが可能となる。採算を優先するため、大手企業も、撤退せざるを得ないと聞いている。 ・所有している面積規模や形態によって異なるが、農外所得は、不動産所得や農業以外の労働によるものなどがある。 ・農地を残すのであれば、不動産所得を認める必要があると感じている。 ・駐車場や資材置場は、借地権などが発生しないため、土地利用転換の方法として容易な手法。下水道工事の発生残土置場であっても、自分たち農家の貴重な収入源だと考えている。 ・駐車場への農地転用について、周囲の農地へ影響がなければ、地域の声を聞いた上で許可に相当すると判断している。許可後の現地を見ると申請内容の通りの土地利用がなされているので、必要な施設だったのではないかと感じている。 ・私たちの地域では、農外所得に支えられてがんばっている。場所によっては、市街化調整区域ばかりなので、生活に魅力がなく後継者がいない場合がある。若い人たちにとっては、楽しみがあるから農業を続けている面がある。 <p>【住民意見への対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市と農家の意見交換をしてほしい。 ・市街化調整区域の区域ごとに、アンケート調査を実施してほしい。
--	---

	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・所得保障という点から考えると、小さな商店主と大規模小売店舗経営者が競い合ってきた例と似ているのではないかと感じる。 ・農地を残すためには、不動産利用の選択肢を残してほしいということなのか。 ・分家住宅が立地された場合、その後転売されるケースもあると聞いている。そのような話を聞いたことはないか。 ・現状のまま推移すると、さらに緑地や農地は減少を続けることが予想される。われわれ検討委員会としては、農業や農地、緑地が残ってほしいと考え検討している。 ・制度上の欠落があり、建築物を伴わない駐車場や資材置場が自由に立地することが可能となっている。これが緑地と農地を荒廃させている。このことをどう捉えるか。 ・区画整理事業でも、不整形な土地が存在するなど農地と同様のことが言える。委員会では、農家も守りながら、都市農業を守っていきたいと考えている。現在、集落で土地利用をコントロールする仕組みを検討している。この考え方が、横浜では成立しないか感じている部分を教えてほしい。 ・1970年代に、北部農協と一緒に緑住都市構想という考え方を立ちあげ、地域での検討を行ったことがある。その当時は、現在考えているような内容を実現できなかった。 ・神戸では、その当時の経験が活かされているのではないかと感じている。 ・制度がないとうまく成り立たないと思うが、交換分合などを組み合わせ制度が成立するような検討をお願いしたい。 ・この委員会では、農地や緑地を残すために検討することを詰めていきたい。誰が緑地や農地を守っているのか？そのための原価はどの程度必要なのか？見返りはあるのか？種代や機械代はどの程度なのか？農業経営を一つずつ詰めていった場合、個人で経営を維持していくことは無理。その点で集団経営の考え方がでていないのではないか。 ・一方、農業教育をする場として、市民からは要望が出ている。農業者は、市民を受け入れることができるか？市民は、労働力として援農をやりたいが、足手まといとなる。そのための教育をすることができるか教えてほしい。 ・農業の専門家だけではなく、普通の人でも参加できるような仕組みを考えられないか？ ・都市計画法が制定され、その後に農業の振興に関する法律が制定されている。その体系の中で、今までなんとかなっている部分もある。しかし、現在の横浜市では、ほころびが生じている部分がある。
--	----	--

	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今までの委員会での議論を通じ、どういう結論になるのかまだ見えていない部分がある。しかし、基本的な考え方は、緑を残すことで考えている。これを平等になる形で考えていきたい。今後具体化されていくものであると考えていただきたい。今日の議論の中では、基本的な精神を理解していただければと思う。 ・今までは、国の方針にならなければ良かった。しかし、地方自治法が改正され、今後は各自治体が考える余地が生まれている。横浜市でも強く打出す必要がある部分でもある。
	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法では、制度上認められるものや対象とならないものがある。これらについては、土地利用制限を厳しくしていこうと考えている。 ・Aエリアは、現状の規制をそのままなぞるエリア。Dエリアは、駅周囲など特別に緩和する部分。Bエリアは、今は個人の地主の自由度を許容しているが、そのために無秩序に利用が図られ農業環境にとっても悪影響が発生している。この状況に対し、集落内で土地の使い方の約束をしてほしいという考え方で組み立てようと考えている。個々に行われている現状をある程度制限し、地域の調和を持たせたいと考えている。
	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・検討委員会でも議論したことがあるのだが、農地つき住宅や市民菜園の実現可能性を聞かせてほしい。
	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの出席者で、発言にニュアンスの違いを感じる。規制が緩和されるのではないかと感じた方と、規制が強化されると感じていた方がいた。私は、Bエリアは、規制が緩和されると感じている。 ・エリアごとに、どういう策があるのか気になると思う。 ・地域ごとに土地利用計画を作してほしいというのも、今回の検討の主眼の一つ。裏を返せば、地域で合意ができた場合、土地利用ができるような仕組みを検討しているので、これが実現されれば緩和になると考えている。 ・役所の行うことは、規制が多いというのは理解できる。今検討している内容は、決して過去と同じ内容ではない。 ・農業ボランティアを受け入れている例は、東京にもある。 ・せっかくお越しいただいているので、今後、互いにより深く理解できる場を持ちたい。 ・山林は見る影もない。私も、この資料を見て驚いている。 ・農地法は、自作農を守るということを前提としている。しかし、その前提が変化していると感じている。緑地を守るという視点に立って、様々な制度を検討してほしい。
	委員	<ul style="list-style-type: none"> ・所得政策についてどのように考えているか教えてほしい。

	<p>委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家の実態についてもよく分かった。20～30代の人ほどどのような考え方をしているのか教えてほしい。 ・B エリアは、自然的な営みを継続させたいと考えている。例えば、兵庫県で行っている丹波の森づくりでは、地域の資源を活かした取組みを実践している。
	<p>事務局</p> <p>第8回委員会は、11月22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	<p>1 市街化調整区域あり方検討委員会 中間とりまとめ概要</p> <p>2 第6回市街化調整区域あり方検討委員会の振り返り</p> <p>別冊 委員会議事概要及び平成18年度よこはまの緑（抜粋）</p>
特記事項	