

市街化調整区域あり方検討委員会 第5回委員会 議事録(概要)			
日時	平成18年5月31日(水)18:30~20:20		
場所	市庁舎5階 特別会議室		
出席者	委員長	(株)蓑原計画事務所 都市プランナー	蓑原 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部 教授	田代 洋一
		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
	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
		健康安全部長 (代理 医療安全課長)	葛巻 丈二朗
監視等担当部長 (代理 生活衛生課長)		石原 訓	
環境創造局 総合企画部長		石川 智康	
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		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 宅地調整課長	谷垣 弘行	
	都市整備局 企画課長	桑波田 一孝	
	まちづくり調整局 企画課担当係長	鈴木 和宏	
	まちづくり調整局 地域計画係長	福井 郁雄	
	まちづくり調整局 宅地調整課担当係長	鈴木 章治	
	都市整備局 課長補佐[企画課担当係長]	大谷 康晴	
欠席者	委員	弁護士	西田 雅江
開催形態	非公開		
議題	1 第4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 中間とりまとめ(案)及び概要について 4 議論		

議事	各委員の発言要旨	
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法の改正によりある面で法的体系ができたので、中間とりまとめの中で触れたほうがよい。</li> <li>・土地利用の基本方針として、単に個別の開発を規制するだけでなく、創造するということが表現されているのか？</li> <li>・開発許可の基準を検討するだけでなく、福祉や環境政策など緑の保全を支援する仕組みが必要。具体的に何をやると残せるのか、エリア分けをするだけでは緑地や農地は残らない。</li> <li>・市民的なバックアップがないと地元から反発を受ける。そのためには、強いコンセンサスが必要。</li> <li>・昨今の都市計画では、サステイナブルや資源の循環が話題となっている。これらについて、強い調子で記述する必要がある。</li> <li>・Dエリアには疑問がある。本来計画的に都市計画で指導する必要があるエリアではないか。都市計画に基づき指導する必要がある、開発許可制度で対応するのは本末転倒である。</li> <li>・緑は猛烈に減っている。サステイナブルの視点から考えた場合、一団の緑地や農地だけではなく屋敷林や斜面緑地などのありとあらゆる緑を原則として残す必要がある。あいまいな形で線を引かないようにする必要がある。</li> <li>・今回は、市街化が進んでいるところはきちんと押さえ込み、本来は用途地域をかけてやるべき。宅地開発を部分的に認める代わりに、大部分の緑を残すという考えがあるのではないか？横浜方式を発明するしかない。</li> <li>・開発許可の概念は確認に近いが、都市計画法の支援による合理的な判断があれば、もっと裁量があってもよいと考えている。機械的に判断しないで欲しい。従来の開発審査会だけではなく第3者機関や、市民が関係する仕組みが必要ではないか。開発許可の裁量の幅を増やして欲しい。この点について委員会では議論したい。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調整区域内地区計画で対応した方が良い場所と書いてあるが、Dエリアの地区計画は、イメージしやすい。Bエリアの地区計画についてはイメージをもう少し踏み込む必要がある。</li> <li>・緑地を寄付した際、名前を残すなど名誉を提供することができないか。</li> <li>・具体的にどうするかが最大の問題。</li> <li>・緑地を残すため、各局が協力する必要がある。課題を解くためには、規制・誘導の方針、市民の労力の提供などによるサポートや土地利用が経済的に成立する仕組みといった3段階の仕組みが必要。</li> </ul>

	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BエリアとCエリアの違いを説明して欲しい。</li> <li>・ 方向性について、開発の仕方や市街地の状況による違いがあるのではないか。より具体的に地区計画との関係などを明確に検討して欲しい。緑を3割残すのをそれぞれのエリアでどう考えるのか？開発する部分があれば、一方で緑化を図る必要がある。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「保全」というと今あるものを守るというニュアンスになるので、「保全・創造」など新たに創造するという表現になるとよい。</li> <li>・ 複雑な地区の場合、緑地の総量を規制する手法を考えられないか？グレーゾーンのまま、なんとなく見守るためのモニタリングなどの進行管理ツールが必要。緑被率が目標値を割りそうな場合の対応が重要である。むしろ個別のものだけでなく、次のステップを考えないといけない。</li> <li>・ 感覚的には環境が悪くなっている印象がある。緑があればよいというものではなく、緑の質を絡めて考えるべきではないか。景観のみならず、アクセスや使い勝手などから考える必要がある。使う側のマナーや地主の理解が必要。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中間とりまとめには、守るだけでなく創造するという姿勢がかけている。</li> <li>・ Bエリアの方が規制は緩く、ほとんどの開発がBエリアに集中するのではないか？BエリアとCエリアを一緒にしてしまうと、Bエリアは、Cエリアの予備地になるのではないか？この点を明確にする必要がある。</li> <li>・ 計画単位を決めることに困難さがある。</li> <li>・ Aエリアの農用地区域として定められていても、対象からはずして欲しいといった要望がある。この流れにならないような策が必要。</li> </ul>
	委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中間とりまとめには、守るだけでなく創造するという姿勢がかけている。</li> <li>・ Bエリアの実現化方策は、「保全・創造」という表現に訂正できないか？</li> <li>・ ネーミングにも気をつけて欲しい。用語の使い方を慎重にしたほうがよいのではないか？</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア区分にあたっては、現実的な対応を考慮する必要がある。</li> <li>・ 委員会の中で都市計画法の開発許可基準だけの見直しだけでなく、枠を外した様々なアイデアを期待している。</li> </ul>
	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成13年から平成16年の間で、面積にして約87haの緑地が減っている。現状の緑被率を維持するための手立ては講じているが難しい。土地は個人が所有し、財政問題があるので慎重に考えたい。</li> </ul>

	協力委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BエリアとCエリアは、実は市街地の実態として連続しているので、これらを区分することは非常に困難である。一つの方法として、ほとんど市街化しているところは区切ってしまうことが考えられる。また、大きく捉えれば2つのエリアの違いは市街化の程度の違いなので、大きく一体で見えてしまうという考え方もあるかと考えられる。今後方向を詰めていく。</li> </ul>
	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑被率の試算は行っているが、規制により緑が減らないという事を論証することが今はまだできていない。</li> </ul>
	事務局	第6回委員会は、8月10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。
資料等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第4回市街化調整区域あり方検討委員会の振り返り</li> <li>2 各エリアにおける規制・誘導手法について</li> <li>3 中間とりまとめ（案）及び概要</li> </ol>	
特記事項		