

『(仮称)町田市市街化調整区域の
土地利用に関する条例(案)の考え方』
パブリックコメント実施結果

町田市都市づくり部開発指導課

『(仮称)町田市市街化調整区域の土地利用に関する条例(案)の考え方』に関する意見募集の実施概要

町田市市街化調整区域の自然環境や景観資源の保全など、土地利用のあり方について検討を行い、市街化調整区域の適切な土地利用を実現するため条例の策定を考え、みなさんからのご意見を募集しました。

1. 意見募集の期間

2008年11月1日(土)～2008年12月1日(月)

2. 意見の募集方法

「広報まちだ11月1日号」へ概要掲載

「町田市ホームページ」への掲載

開発指導課(市役所中町第3庁舎3階)、市民相談室(市役所本庁舎1階)、市政情報やまびこ(市役所中町分庁舎1階)、市民協働推進課(町田市民フォーラム3階) ・各市民センター、木曽山崎センター、玉川学園文化センター ・各市立図書館、市民文学館での資料配布

3. 寄せられたご意見の内訳

延べ13名、2団体の方から、22件のご意見をいただきました。

ご意見の内容は、次のとおりです。

意 見	件 数
「市街化調整区域の住環境や支援策」に関するご意見	4 件
「緑地の保全と生態系など」に関するご意見	7 件
「条例の内容」に関するご意見	2 件
「条例制定の手続き」に関するご意見	5 件
その他のご意見	4 件

ご意見の概要と市の考え方は、次ページ以降をご覧ください。

なお、取りまとめの都合上、いただいたご意見は要約し、掲載しています。

「市街化調整区域の住環境や支援策」に関するご意見

ご意見の概要	市の考え方
<p>「材料置き場や墓地などへの転換、放棄農地の荒廃」となった原因を考えるべきである。要因として、市街化調整区域と市街化区域の格差があり、市街化調整区域内の規制が厳しすぎると思う。墓地や材料置場に対して規制はすべきであるが、市街化調整区域内の住民に対してのインフラ整備等が必要である。</p>	<p>都市計画法では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする」とされていますが、市街化区域と市街化調整区域を線引きした昭和45年当時とは状況が変化しています。 市街化調整区域の住民が住み続けられ、かつ農業を継続できるよう、都市計画法の趣旨をふまえて、現状にあった施策を展開してまいります。</p>
<p>墓地や材料置き場は規制すべきであるが、耕作放棄地などは行政で優先して利用するか、買い上げるべきである。</p>	
<p>条例案では、「みどりの保全」のみを規程し、「良好な集落づくり」には一切触れておらず、市街化調整区域の土地利用条例としてはきわめて不備である。</p>	<p>谷戸や既存集落が渾然一体となった集落風景は、町田の原風景として大切にしたいと考えています。新たな集落づくりについては本条例の対象ではありませんが、既存集落の保全と生活環境の整備は重要な課題と考えています。そのような観点から、既存集落の中に生活環境を阻害する恐れのある墓地の立地基準や材料置場などをつくる場合、敷地内に樹木を植えることなどの基準を検討してまいります。</p>
<p>現在田中谷戸街づくり協議会をつくり、住民参加の街づくりを進めているなかで、農業の後継者不足・道路の狭あい・源流の泉を基盤とした自然環境の整備などを協議会の目標としているので、そのことを尊重してほしい。</p>	<p>農業の担い手不足、生活道路の整備や源流の泉の保全などはどれも重要な課題であると認識しています。「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくりプランにつきましては尊重してまいります。</p>

「緑地の保全と生態系など」に関するご意見

ご意見の概要	市の考え方
<p>緑地については、生産緑地でなくとも、屋敷林などにも公共的な価値を認めて相続の際に手放さないですむような仕組みをつくる。緑地を他の目的に転用しないことが有利になるような誘導をすることが重要だと考えます。全体として緑地を減らさない目標を設定する。</p> <p>個別の区分けのみならず、全体としての明確な目標をたてることが大切だと思います。</p>	<p>緑地の減少の原因を踏まえた、貴重なご意見として今後の参考とさせていただきます。今後、貴重な緑地を残すために様々な要因に対応した施策を重ね合わせて対応していくことが重要であると考えます。他の緑地保全施策と連携を図ってまいります。緑地の保全のために目標を設定することは重要であると認識しています。</p> <p>また、町田市中期経営計画において緑の保全の目標設定をしております。</p>
<p>市街化調整区域であるかないかにかかわらず、生物多様性を支える緑地で湧水の重要性が欠落している。貴重な谷戸の生物多様性を来世紀に伝残していくことが町田市の取るべき道筋ではないか。湧水の周辺を重点的制約を加えたり、湧水池に止水を整備するなど市街化調整区域内での開発の許可に義務づけてほしい。</p> <p>生物多様性へ与えるダメージを少しでも小さくするために、その代償として何らかのペナルティーを与えるべきである。</p>	<p>生物多様性の観点から、町田市緑の基本計画（1999年）とまちだエコプラン（2000年）を策定し、施策を展開しています。ご意見をふまえ、本条例の基準を検討してまいります。</p>
<p>市街化調整区域内に存する「鎌倉古道跡」の積極的な保存をはかり、保存緑地または公園として保存すること。</p> <p>市街化調整区域内に「歩行者遊歩道」を設けること。</p> <p>市街化調整区域内に建設される各種施設は、美観基準として、その周辺の緑地帯または壁面緑化を義務付けること。</p>	<p>ご意見のとおり、「鎌倉古道跡」の保存や「歩行者遊歩道」の整備は市街化調整区域の価値をさらに高め、町田のブランド力を高めるうえで大変有効な施策であると思います。市では今後、「歩行者遊歩道」であるフットパスのルート開発や充実を図るための施策を展開してまいります。本条例では、土地利用行為の調整に関する手続きや基準を定めることにより、間接的に市街化調整区域の歴史的資源の保全に寄与してまいります。</p> <p>また、美観基準につきましては、ご意見を参考にしながら検討してまいります。</p>
<p>保全区域はすでに法令によって担保されている場所に限定されるように読み取れるが、それに限らず広く指定できる仕組みとするべきである。その際には、市民・関係住民の意見聴取や規制に伴う農家地権者への支援措置等が必要である。</p> <p>本条例は樹林地・農地など緑地の保全を目的としているが、市街化調整区域といえどもしかるべき地域（集落周辺地）については、適切な開発を許容し、地域の活性化を図る施策も用意されるべきである。</p>	<p>緑地保全ゾーンは、特定の土地利用行為を制限することになることから、今回は法令によって担保されている場所に限定した区域設定を検討しています。緑地保全ゾーンにつきましては、今後住民の皆様のご意見を伺いながら、もっと広く指定できるような仕組みについて検討してまいります。ご意見のとおり、市街化調整区域の課題は土地利用の規制誘導だけでは解決できるものではありません。農業従事者への支援や集落周辺の整備は市街化調整区域の重要な課題であると認識しております。本条例は町田市の緑地保全施策の一端を担ってまいります。</p>
<p>市街化調整区域内の樹林や農地を「都市資産」の緑地として保全するならば、単に公園や保全緑地を「保全する区域」とするだけでは意味がない。むしろそれ以外の区域の「緑」の保持や管理等を誘導すべく、緑の土地保持を表明した地権者への優遇策や管理費用の提供など、町田市独自の案を創出すべき。</p>	<p>緑地保全ゾーンは、特定の土地利用行為を制限することになることから、今回は法令によって担保されている場所に限定した区域設定を検討しています。ご意見の「保全する区域」の拡大については条例策定のなかで検討してまいります。「緑地保全を表明した地権者への優遇策」については施策として「市民の森」や「緑地保全の森」などの制度を設けています。</p>

ご意見の概要	市の考え方
<p>「まちだエコプラン」に示されている「潜在的に保全に適する区域」を本条例の「緑地を保全する区域」として指定すべき。</p> <p>原則として緑地を保全する区域について、既存の法令により自然的土地利用が担保されている区域の緑地を保全することはごく当たり前のことであり、新しい条例制定することに疑問がある。自然を保全・復元していくためにはそこに生息・生育している動植物の分布や生態を考慮しながら、連続的な緑地空間を形成することが必要である。現在の条例案は、市街化調整区域における緑地を保全する取り組みがきわめて不十分である。</p>	<p>生態系のネットワーク形成の観点から見れば、ご指摘のとおり「緑のまとまり」や連続した緑地空間を保全、回復、創出していくことが必要です。貴重な緑地を残すためには様々な要因に対して、施策を重ね合わせて対応していくことが重要であると考えます。本条例は、その施策のひとつとして、土地利用行為の調整に関する手続きや基準を定めることにより、市街化調整区域の貴重な緑地空間の保全の一端を担ってまいりたいと考えております。</p>
<p>「緑地を保全する区域と一定の基準のもとで特定の土地利用を許容する区域に分ける」とあるが、緑地を保全する区域がとび石のようになっていて、動物が移動しにくく、区域分けされた中での生活になってしまう。</p>	

「条例の内容」に関するご意見

ご意見の概要	市の考え方
<p>内容には、大いに賛成します。市街地としての利用は抑制されても、土地資源としては積極的に活用すべきであり、特に、今後の少子高齢化や医師不足、医療費の高騰に対処するためにも、スポーツ・レクリエーション施設の充実を通して市民の健康維持、豊かな市民生活の為に、活用できる資源は積極的に開拓すべきです。</p>	<p>本条例は、市街化調整区域において適正な土地利用の実現を目的としており、積極的に特定の施設を誘導するものではありません。しかしご意見のとおりスポーツを通じて市民の健康を守ることは、予防医学の観点からも重要だと認識しております。</p>
<p>市街化調整区域内ですでに土地利用されている地所についても本条例を適用してほしい。</p> <p>土地利用状況が届出と変わった場合、また周囲の動植物など自然環境が変化した場合、条例で対応できるようにしてほしい。</p>	<p>既に土地利用されている場所については、本条例の適用は考えていませんが、ご指摘のとおり、土地利用が届出と変わった場合や土地利用の転換をした場合などは条例の対象となるよう検討してまいります。</p>

「条例制定の手続き」に関するご意見

ご意見の概要	市の考え方
<p>本条例策定には、市街化調整区域内の地権者の意見を聞くことが必要である。</p>	<p>昨年の市街化調整区域内の居住者・地権者アンケート調査では、農業を営まれている方々の多くが「今後も農業を続けていきたい」と回答されています。</p>
<p>貴重な自然環境や緑、景観を維持することは、極めて大切でありますから、開発や開拓にあたっては、地域住民や関係者の意見や要望を受け入れられるような進め方がなされるようだと大変良いと思います。</p>	<p>しかしながら、後継者の不在や農業経営の難しさ、相続等の発生により、農業を継続することが困難であるとの多くの方が回答されています。一方居住者にとっては、都市基盤の整備や生活環境の向上を望む声が多く見られました。</p>
<p>第1に土地利用のあり方について、骨子をつくる前に調整区域内の所有者や居住者の考えを聞くべき。広報誌で条例(案)を作成すると宣言されても、住民不在の案といわざるを得ない。</p> <p>第2に平成17年7月の北部丘陵づくり委員会の案に似ている。当時市側は積極的に住民に説明もせず、今回条例を制定しようとしていることは一方的で住民不在といわざるを得ない。地元の声聞くことからスタートすべき。</p>	<p>都市計画法では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする」とされていますが、市街化区域と市街化調整区域を線引きした昭和45年当時とは状況が変化しています。</p> <p>市街化調整区域の住民が住み続けられ、かつ農業を継続できるよう、都市計画法の趣旨をふまえて、現状にあった施策を展開してまいります。</p> <p>今後、さらに細かなゾーニングやゾーンごとの基準を設定する場合には、改めて住民の皆様のご意見を伺うことが必要だと考えています。</p>
<p>条例策定に際しては、地元関係住民に事前に説明があつてしかるべき。説明も意見聴取もなかったことは大変遺憾である。市街化調整区域の街づくりが市にとっても大きな課題であることから、地域住民と十分協議しながら進めていくことをお願いする。</p>	
<p>10数年前に移転したときは美しい環境だったが、数年前から一変してしまった。田畑耕作が無理ならば、住宅地への転換も考慮した条例改廃を施行すべきである。</p> <p>この条例に対する市の現状把握が甘いのではないか。人間が住みやすい環境が設定の基本であった筈であり理念であった。人間生活の安定を図る環境造りを常に注意深く見守るのが行政の役割であり義務・責任である。現状把握を厳しい目で見て、条例改廃を早急にすることを祈念する。</p>	<p>貴重なご意見として今後条例策定の参考にさせていただきます。</p> <p>市街化調整区域の自然環境と生活環境の調和を図っていく所存です。</p>

その他のご意見

ご意見の概要	市の考え方
<p>市街化調整区域の土地の売買はできないのか。 公共施設等何か利用してもらえないか。</p>	<p>土地の売買はもちろんできますが、都市計画法に基づく都市計画公園・都市計画緑地並びに都条例に基づく歴史環境保全地区など法律や条例で指定された区域については必要に応じて東京都や市が買い入れる制度を定めています。</p>
<p>北部丘陵（市街化調整区域）に土地相続税免除または軽減に関する特区を設けること。</p>	<p>本条例では税に関することについては、言及できませんが、北部丘陵地域に限らず市街化調整区域全体で、相続時に生ずる税の負担が非常に大きいことが田畑や樹林地を手放すことにつながり、結果的に緑地を減少させるひとつの要因となっていることは認識しています。 こうした観点から、相続税の軽減などの制度改善について毎年国に要請しています。</p>
<p>市街化調整区域の保全活用が危機に瀕している中であって、「緑地を保全する区域」と「一定の基準のもとで特定の土地利用を許容する区域」の二つを指定し、規制誘導手続きを実施することは時期を得た施策で基本的に賛同する。</p>	<p>緑地保全ゾーンは、特定の土地利用行為を制限することになることから、今回は法令によって担保されている場所に限定した区域設定を検討しています。緑地保全ゾーンにつきましては、今後住民の皆様のご意見を伺いながら、もっと広く指定できるような仕組みについて検討してまいります。ご意見のとおり、市街化調整区域の課題は土地利用の規制誘導だけでは解決できるものではありません。農業従事者への支援や集落周辺の整備は市街化調整区域の重要な課題であると認識しております。本条例は町田市の緑地保全施策の一端を担ってまいります。</p>
<p>昨年の「市街化調整区域内の土地所有者等意識調査アンケート」の際に意見を書いたがまったく無視された。町田市の職員外、線引き時の状況、市街化調整区域内の状況等過去40年近くの実情を知らないで条例を作成しようとしている。 「市街化調整区域は、市街化を抑制する区域とする」の条文のみを理解しての議論にしか思えない。</p>	<p>現行の都市計画制度は、高度経済成長時代を前提として制定されたものですが、人口減少・超高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化等、制度の前提となる社会経済情勢は大きく転換しています。このことから現在の線引き制度には、様々な課題があると認識しております。</p>

問い合わせ先

町田市都市づくり部開発指導課
〒194-0021 町田市中町1-4-2
TEL042-709-0569 FAX042-709-0599