

第3回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会議事録

- 1 開催日時 平成21年9月16日(水) 午前9時30分～午前11時21分
- 2 開催場所 豊山町役場 2階 会議室1
- 3 出席者 伊藤雅春委員(愛知学泉大学コミュニティ政策学部教授)、村田尚生委員(愛知学院大学総合政策学部准教授)、小塚康孝委員(豊山町農業委員会会長職務代理)、渡辺二三枝委員(女性の会副会長)、大野君江委員(住民代表)、岡島清隆委員(住民代表)、山田和久委員(愛知県都市計画課長補佐)※代理出席、池野実委員(愛知県尾張建設事務所総務課主査)※代理出席、長縄松仁委員(豊山町総務部長)
※欠席：坪井務委員(豊山町商工会長)
(豊山町) 豊吉理事、坪井部長、長谷川課長、高桑係長、菊地主任(オブザーバー) 尾関主任(愛知県都市計画課)
(国際開発コンサルタント) 大森、山口、森下、橋本
- 4 議題 (1) 協議事項
① 第2回策定委員会における主な指摘事項と対応について
② 全体構想と地域別構想について(その2)
(2) その他
- 5 会議資料 (1) 次第
(2) 第2回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会での主な指摘事項とその対応について(資料1)
(3) 全体構想と地域別構想について(その2)(資料2)

6 議事内容

(開 会)

司 会： 皆さん、おはようございます。

本日は、大変お忙しい中、御出席いただき、まことにありがとうございます。ただいまより、第3回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会を開催いたします。

本日の進行を務めます都市計画課、高桑でございます。どうぞよろしく願いいたします。

委員会の前に、策定委員をお願いしております豊山町商工会長の坪井委員より、所用のため欠席の連絡をいただいておりますので、御報告させていただきます。

(資料の確認)

司 会： 会議に先立ちまして、配付資料の確認をさせていただきます。まず、さきに

お配りしております資料としまして、資料1「第2回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会での主な指摘事項とその対応について」、資料2「豊山町都市計画マスタープラン全体構想と地域別構想について(その2)」でございます。本日お手元に配付しておりますのが、本日の会議次第でございます。全部で3種類が本日の討議資料となります。そして、本日の討議資料ではございませんが、今段階での都市計画マスタープランを計画書の形にしたものを参考までにお示しいたしました。内容につきましては、本日の策定委員会の議論を踏まえまして文章表現等の手直しを加えてまいります。都市計画マスタープランの計画書がこういう形になるということのイメージを持っていただくために御用意しましたので、よろしくお願ひします。そろっておりますでしょうか。

それでは、お手元に配付しております会議次第に沿って進めさせていただきますと思います。

初めに、経済建設部長よりごあいさつ申し上げます。部長、よろしくお願ひします。

(部長あいさつ)

部長： 皆さん、おはようございます。経済建設部長の坪井です。よろしくお願ひいたします。

本日は、お忙しい中、第3回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会に御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。日ごろより、皆様には、本町の都市計画行政につきまして、格別の御支援、御協力を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

本日の策定委員会では、前2回の議論を踏まえまして、全体構想に追加する方針と地域別構想をより具体化したものを御提案させていただくこととしております。これにより、都市計画マスタープランの骨格となる部分がそろふこととなります。

委員の皆様には、積極的な御議論をお願ひいたします。

以上、簡単ではございますが、私からのあいさつとさせていただきます。よろしくお願ひいたします。失礼します。

(定数の確認)

司会： 本日の会議の成立について報告させていただきます。本日の出席委員数は、10名中9名でございます。委員の2分の1以上の御出席をいただいておりますので、豊山町都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱第6条第2項の規定により、会議は成立しております。

(議事)

司会： それでは、第2の協議事項に入ります。ここからの策定委員会の進行は、委員長にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

委員長： おはようございます。一応骨格がまとまってまいりましたので、今日は詰めた議論をまたお願ひできればと思います。

それでは、早速議事に入っていきたいと思いますが、本日の議題が円滑に進行いたしますよう、皆様の御協力をお願ひいたします。

それでは、協議事項1、第2回策定委員会における主な指摘事項と対応ということで、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：（資料1「第2回策定委員会における主な指摘事項と対応」について説明）

委員長：何か御質問はありますでしょうか。本日の地域別構想の説明を聞いた後で御意見を伺うところも幾つかあろうかと思えます。資料2の説明の後、小1時間議論の時間を用意しておりますので、またそのときにまとめていただいても結構ですが。

A委員、地下鉄のことは困難だということではありますが、よろしいでしょうか。

A委員：難しいみたいですね。

委員長：引き続き、協議事項（2）全体構想と地域別構想（その2）について説明をお願いいたします。

事務局：（資料2「全体構想と地域別構想（その2）」について説明）

委員長：ざっと説明がありましたけれども、11時ぐらいまで40分ぐらい議論の時間がありますが、非常にきめ細かい地区別の構想になっておりますので、計画の提案がなされておりますけれども、何か資料説明についての御質問がありますでしょうか。

B委員：よろしいですか。

委員長：はい、どうぞ。

B委員：志水小学校区の。

委員長：何ページでしょうか。

B委員：16ページですが、地域づくりのアクションプランというところで、最初の「良好な住宅市街地の計画的な形成とまちかど公園整備による「農のあるまちづくり」ということで、この「農のあるまちづくり」というところですが、本文に入りまして、5行目から「過密な市街化を防止し、地域の特色を生かした「農のあるまちづくり」のため、まちかど公園と一体的に農地保全を図るほか、残存する農地を身近な土と緑として残し」というところがあるわけですが、市街化区域で農地保全を図るということに対して、非常に耳ざわりのいい文章になっているわけですが、現実の問題として、農地保全ということについては、地権者にしてみると、非常に税も高いし、それから水稻をするにしても経費が非常にかかることから相当な負担がかかっておるのが事実だと私は思っております。

その後で、「都市的な農業での利用促進を図る取り組みなどを支援していく」という言葉ありますけれども、この「支援」ということですが、私は、市街化区域で本当に農地を維持していくには、今の固定資産税あるいは都市計画税等々を考えると、本当に物すごい出費がかかっておるのが現実だということをもちろん役場の方よく御存じのとおりだと思いますけれども、その辺のところを言葉だけじゃなくて、本当にこの農地は大事だと、それは事実ですから、本当にそれを保存していけるような体制に支援をしていただかないとなかなかうまくいかないんじゃないかなと思います。

以上です。

委員長： この文章ですけど、今の「都市的な農業での利用促進を図る取り組みなどを支援していく」というのは、農業として利用することを支援していくという意味合いでいいわけですね。

事務局： この中で提案させていただいているのは、この地域は非常に特徴的に、確かにB委員が言われるように、非常に難しい状況がある地域です。市街化区域内で農地が残ってしまっている。その農地の残り方が、他の市街化区域内の農地の残り方と思うと、非常に大きな区画で残ってしまっているのが名古屋市に連坦をしている。これまで町の方も無策で、そのまま何もしない状況にしておいたんですけれども、かつての都市計画マスタープラン平成5年につくったもの以降、あそこは住宅化していくという方針を持っていたんですけれど、結果的にされなくて農地が今でも残っているということがある。ただ、その間に地震問題、水害問題等がどどんクローズアップされてきたという背景があって、単に市街化を促進して農地をつぶしていくことが果たしていいんだろうかということが町的には課題になっていた。

もう一つは、今後、環境問題とか人口減少という問題が片方であるので、この地域で単純に市街化が促進されて住宅地がどんどん増えていくことが果たしてあり得るんだろうかということを考えたときに、今後10年ぐらいの間に、町的には、一つはこの地域にある一定程度公共の空間がまず一つ必要だろう、それは学校しかないものですから、公園的なものがここでは複数ということで2カ所ほど大体示させていただいております。これは地域的に最低でも必要だろうと、まちづくりのサイドとしては考えているということ。

もう一つ、農地の問題についてですけども、書き過ぎになっておるので、都市的な農業を例えば支援するというふうになると非常に誤解を招くといけないんですけども、多分農地としては相当な規模で残っていくだろうと考えております。それが町としては、歯抜けのように残されるよりは、例えば町が公園をつくる位置を仮に決定した地域は、多分農地が残っている地域に公園を誘導させていただきたいということになると思うんです。そうすると、その周辺については、例えば農地ができる限り保全できる、それで例えば体験型農業が安易にできたりとか何かしら交流できるスペースがあったり、もしくは都市的な防災的な機能ができる空間になったりというものがある一定の区域として保全できないかということ、それは、ある程度営農していただくことについて支援する、もしくは営農をだれかがかわってやってもらえるようなことができれば、地域の公園もしくはその周辺地域である一定程度の大きなスペースが、それは緑の空間も兼ねることになりますので、そういうものが残る可能性が非常に高いのではないかと考えています。そうできれば、周辺の宅地開発が仮にされたとしても、ばらばらに残った地域ではありませんし、だれか管理する人がきちっとできる、そういう住民と町との関連がうまくできればそういう可能性が極めて高いのではないかと考えています。そうできれば、周辺の宅地開発が仮にされたとしても、ばらばらに残った地域ではありませんし、だれか管理する人がきちっとできる、そういう住民と町との関連がうまくできればそういう可能性が極めて高いのではないかと考えています。そうできれば、周辺の宅地開発が仮に

に考えていきたい。ただ単に農地だけを保全するという考え方ではなくて、公園と一体化をしながら、ある一定程度広い地域で緑の保全と地域として残った農地の一体の保全みたいなもの、それを残すことによって活用の方策が変わっていく可能性があるのも、そういうものを一回検討できないだろうかと考えて提案させていただいているということでございますので、経済的に何かバックアップするという具体的な、そこまでは考えてはいないということであります。

B 委員： それだけ広いところを、将来的に本当に恐らく住宅にならないだろうということが少しでもあれば、私は、いっそのことその部分というのは、一画は、今まで市街化区域だったけど例えば調整区域にしちゃうということをしてやれば、それは検討していただかないといけないわけですけども、それぐらいのことをしないと本当に、せっかく農地がそれだけまとまっているものであれば、開発も大事だろうけれども、今残すなら今それを勇気を振り絞ってやらないと、私は、「ああ、あのときにやっておけばな」というふうで、今、農地を実際維持していく世帯もどんどんなくなってきて、そして今おっしゃるように、かなり農協委託とか自分のところでやれないからだれか好きな方にやっていただくとか、政府自身もそういうような農地法の改正もしてきているわけですから、その辺のところを一遍検討していただけるといいんじゃないかなと私は思います。

委員長： 農地の問題はなかなか重要だし、いいポイントといたしますか、議論として非常に重要な問題が提起されていると思うんですが、御意見ほかにありますか。

C 委員： 私自身も、今、B委員がおっしゃられたことに関して非常に重要に思っています。

全体として、参考資料にフレームが示されていて、住宅地が一応32haぐらい増やしますという、それは現在の低未利用地を有効活用することによって住宅地への転換を図りますということが書かれています。一応、全体を見させていただいて、主にそういう住宅地への変更をしていこうと書かれているのが3地区あります。それは、地域別構想でいいますと、新栄小学校区の栄・東川地区、土地区画整理事業も含めて農地と混在している地区を良好な住宅地に変えていきたい。それから、豊山小学校区の神戸地区、そして今、話題になりました志水小学校区の南部の地区という3カ所が、最終的には土地区画整理も含めて検討してくという形で書かれています。

そうしたときに、実際のボリュームとして、その3地区でそれぞれどれぐらいの農地が住宅地が変わっていくんだろうかということイメージしているのか。特に今、話題になりました志水小学校区の場合は、農地を残しながらということを積極的に記述してあるので、その文について、農地を残すのは大体、イメージとしては、全体のフレームで見たときに何割ぐらいが志水小学校区で農地を残していくことになるのかということのイメージが果たしてできているんだろうかということがまず一つ気になっています。

今、B委員がおっしゃったように、当然市街化区域内での農地を農家の皆さ

んが、多分代々受け継いだ土地ですし、非常にまじめな篤農家の方がたくさんいらっしゃるということで一生懸命維持されているんだと思います。ですが、現状は本当に苦しい、後継者もいないし、さらには操業環境もよくないという状況が多分あるだろう。

今、私、ここに参る途中そこを見てきました。本当に虫食い状態になっているところは虫食い状態になっていますし、逆にいうと、生活環境に近いところでの緑という良好な環境を残している側面もあります。ですが、逆にいうと、非常に場所によっては建物に囲まれた中で水田をやられている。そうしたときいろいろな問題も多分あるだろうかと思います。当然、例えば稲刈りが終わったときに本当はちょっと火をつけて消毒もしたいだろうというものもあるんだけど、火をかけると多分苦情が出るということも当然あるだろうと思う。そういった中で、ある程度のまとまりを持った形で残していくことも重要ですし、操業環境として非常にやりやすいようなことを考えていかないとかなり難しい。当然ですけど、開発圧力がないわけじゃない土地です。実際には比較的まとまった、田んぼというのはまとまった土地で平らで、おまけにここは土地改良がきちっとされている土地ですから道路も一応入っているわけです。そうすると建物は建てられる状況にあるので、どんどんと集合住宅等に変わりつつあるという状況もあるだろうと思う。それを、いかに農地を残しながらやっていくかといったときに、やはりある程度農業に対する、農家に対するいろいろな支援も必要ですが、都市計画としてそれをある程度考えていくようなやり方はやはり必要だろうなど。

一つは、実際には豊山町が一応市制を引いていないものですから、宅地並み課税という形にはなっていませんが、実際に算定ベースは宅地並みの評価がされているので、課税率は農地課税になっていますけれども、普通の農地並みの算定でやっている、評価をされているものと比べればやはり税金は高いです。そういうように考えると、余り効果はないかもしれませんが、一つは生産緑地指定をしてもいい可能性はあります。生産緑地をすると30年は農地として凍結にはなりますが、逆にいうと、それを積極的に導入する意味はあるかと。それにプラス農家支援としていろいろなことを考えていたり、あるいは行政として考えるのであれば、積極的に市民農園等の導入を図るということで、当然農家の皆さんのお知恵とかさまざまな技術、支援を受けながら、その方たちにまさに生きがいを持って市民の皆さんに農業を教えてもらう、そういう立場になっていただく中で市民農園を展開していくやり方はあるのかなという感じがしています。

委員長： 僕から質問で申しわけないです。

まちかど公園の計画が幾つかあるんですけど、具体的にそれができるときに、どういう交渉をどういうプロセスでこの場所に公園をつくと決まっていくことに普通だとなるんですか。要は、「ここに」といって役所で決めて交渉しに行くのか、いろいろな中で公園にしてもいいよというか、売りたいという方が出てきたときにそういうことが偶然的に起きていくということになるのか、

いろいろなケースもあるんでしょうけど、単独でやる場合はどういうことで事態が進むんですか。

事務局： 公園整備の場合は、私どもの都市計画から見た場合は、必要な区域に必要な面積という考え方で大体の位置づけをしております。ですので、例えばだれかが土地をどうだということではなくて、この地域に必要なだという考え方を基本的に持っています。その中で財政的な裏づけも要るものですから、とりあえずはこの地域にこの程度は必要だろうということをしてしながら、いろいろな事業計画に乗った段階で、この地域で大体ぼんやりとお願いをしながらエリアを狭めていくという手法になっていくと考えています。

ですので、今回の都市計画マスタープランの場合は、大体ぼんやりとこのぐらいの地域にということであわせていただきながら、例えば今後ある程度の複数のまちかど公園、街区公園程度ですけれども、ある程度やっていこうというときは、大きな基本計画の中でもう少し限定的に進めていく。その段階で地域の皆さんに御披露をして「どうなんだ」という反応を聞きながら、その段階でいい話が出てくれば、いい反応が出てくればもっと具体的に詰めた話をしていくことになるんだろうと考えています。

ですので、都市計画マスタープランの場合は、どうしても大きな位置づけでこのあたりにこれぐらいが必要だ、これぐらいが必要だ、本来はもっと本当は大きな公園が必要になっちゃうんですけれども、そうしますと、例えば近隣公園のような2haの規模の公園が必要なんですって豊山町で言っても全く意味がない話に受け取られますので、街区公園、2,500平米といいますと結構大きな区域になりますし、周辺の皆さんの緊急避難的な避難場所なんかに指定する場合、それぐらいの規模があればある一定程度何とかできる可能性がありますので、そういうプロセスになっていくんだろうと思っています。

ですので、都市マスでは大きく落として、それで皆さんの御意見を聞きながら、豊山町がいけそうだというところである程度基本計画に入っていくって、ある程度の骨格を固めていく。それから皆さんに御意見を聞いて、中身の話はそれぞれまた地域的に落としてやるという手法もあると思いますけれども、そういうプロセスになっていくんだろうと思っています。

委員長： 今、C委員から御質問がありましたけど、何割ぐらいの農地なんていうのは、そんな想定があるんですか。

事務局： 具体的にこれが何割だよと非常に言いかねるんですけれども、例えば大きな地域的にどうだという話だと非常に厳しい。

今日、参考資料で、非常に乱暴な資料の出し方で申しわけないんですけど、以前出させていただいたもので、ラフな参考資料で申しわけないんですけど、参考資料の11ページをごらんになっていただきますと、要するに都市的な低未利用地と言われているものがすべて農地というふうではないんですけども、約そういうものだと理解していただければ、住居系の市街地の場合は、平成32年までの新規土地需要は33haとなっております。その中で、実際には62haとか33haと言っていますので、約半分ぐらいの農地が宅地化

されるだろうと。実際にこれは、現況、駐車場になっちゃってて、荒れたものも含めてということですので、農地の割合がもっと少なくなる可能性はありますけれども、実際、資材置き場等で活用されているものがほとんど先行して宅地化される可能性がありますので、農地というのは、現況残っているものの半分ぐらいは確実に残っていくのではないだろうかと思っています。

そうしますと、B委員から言われたように、例えば南部の地域の農地というのは、結構な割合で大きな区画で残っていく可能性が相当あるだろうと考えています。そうしたときに、やっぱり町として見たときに、そういう大きな区画で残ったものを、これも当然住宅地に近接した地域になっていますので、公園整備を町が積極的にやりながら、その周辺の農地も取り込んだ形で何かできないだろうかというところは考えていく。それは全部町が土地を買ってやるのは非常に大変なので、農地として保全をするという住民との役割分担があれば、ある一定程度の広大な地域が結果的に確実に残る。それも雑地で残らなくて、できたら農地で残ればきれいな景観も残っていくことが期待できますので、そういう部分で豊山町としては一定程度の役割、住民の方との協働という部分でも役割分担できたらと考えています。

委員長： ほかにこの農地の問題について御意見がおありの方ありますか。どうぞ。

A委員： いろいろなお話を聞きましたが、志水地区においては、今、農地がいっぱい空いているところは、なぜ残っておるのかというものを皆さん方お考えになったことありますでしょうか。今、豊山町としては、例えば地主の方で、相続税というものが非常に大きい課題になっています。そこで相続税に対する地主さんの最後の手段としてあそこが残っていると思うんです。地域的には発展しやすいところであって、住宅地等に一番適しているんじゃないかということで、その部分で売りやすい、相続税に置きかえられるということで多分残っていると思いますから、営農とかそういったもので縛ったりすることはちょっと不可能かなと思います。方向的には、住宅地になるのは10年、20年ぐらいでなっていくとは思いますが、その辺は、多分地主の方は転売等とかほかのことに考えているとは思いますが。

事務局： A委員から言われたとおりでありまして、案をつくる段階に、農地を今のままでフリーハンドにしていくのはもったいないだろうという考え方が一つ根っこにありまして、ただ単に公園整備とという話を言っているんですけど、本来は、大きく区画が残ったところを何らかの関与をしながら、ミニ区画整理でもいいんですけども、一定程度そういうものを提案しながら公園整備、道路整備、あとは農地としても多分残っていくだろうと、必ずそれは残っていくだろうということがあったときに、一つの大きな区画の中の面の中で、やはりそういうものも考えていかざるを得ないだろう。

もう一つは、先ほどA委員が言われたように、長期営農、実は相続の段階、長期営農の方の農地がいっぱいあるんです。今後も、これだけ重税になってきますと、選択肢として長期営農を選択される方が多分多いと思うんです。農業をやるやらないにかかわらず、長期営農にされる。そうすると、結果的に農地

として残っていくということがあるので、そういうものを意識しながら、住宅地としてなるところが全部なるわけではないだろう。だけど、基本的には公園というものも必要だろうし、街区として付属する道路も、道路インフラも非常に弱いということがありますので、やはりそういうものを取り込んだ形で、町の方が何らかの提案をしていきながら、皆さんに土地利用の考え方を提供していく。結果として農地が必ず残っていくということが根っこにあるので、言い方としては非常に乱暴ですけども、そういうイメージです。全部が宅地化されちゃったり土地利用が図られちゃったりするということは、結果的には、10年ぐらいの範囲では多分あり得ないだろう。ですので、そういうイメージで少し書かせていただいているということだけ御理解いただければと思います。

D 委員： 公園整備のことについてですけども、私は子育てが終わっております。もし自分がこれから子供を育てる、そういう観点に立っての公園整備への提案です。

豊山町には児童公園というのが何カ所かあるんですが、小学生が遊ぶ場所がないんです。児童公園というのはボールを持ち込んで遊んではいけないんじゃないかなかったですよ。自分が子育てするときも、下校してきてから遊ぶ場所、公園がないんです。唯一あったのが伊勢山グラウンドです。豊山小学校からあそこまで行くとちょっと距離ありますけれども、あそこしかなかったものですから、野球のボール持ったりグローブを持ったりしてあそこまで出かけて遊んでおりました。今、豊山町をずっと見ても、児童公園というのは本当に小規模で、子供たちがボールを持って遊べるスペースがないですよ。遊具が置いてありますし、そこで持って遊んではいけないということに多分なっていたと思うんです。今もなっているかどうか、そこまでは認識していませんけれども、そういう公園が多いですので、今、新たに公園を整備してくださる計画があるのであれば、各小学校区に一つずつ、子供たちがボールを持って、野球のボールにしるサッカーのボールにしる、ビーチボールでも何でもいいんですけども、持ち込んで遊べる公園をぜひつくっていただきたい。

できれば、欲を言えば、1カ所ぐらい芝生化をした公園というんですか、そういうのをつくっていただけると、これから子育てしていくのに、安心して子供を育てていける環境ができるんじゃないでしょうか。そういう場所が、豊山町には臨空公園を除いてどこもないと思います。

委員 長： 学校のグラウンドは、開放とかでは使っていないんですけど。

D 委員： 部活で使ったりしていますので、下校してから学校へ行って遊ぶという感じではないです。

委員 長： ちょっとお願いをしてこの問題に切りをつけたいと思うんですが、非常にきめ細かい計画が全般的にまとめられておまして、そういう意味では住民個々の生活の視線と非常に乖離していない密着した計画だと思うんですけども、それでも一応行政の計画としてこの都市計画マスタープランというものが出されちゃっていますので、個人と行政の計画の間をつなぐ地域という、ここだと三つの小学校区になるわけですが、そういう私たちの地域なり、計画みたい

なふうに、どういうふうにこれが受け取ってもらえるかなというのが非常に重要なポイントだと思うんですが、例えば景観というのもここで大きい重要な項目として説明されましたけど、景観というのも要は、これは自分の建物であり自分の土地であるんだけど、周りの人にとっても価値があるということがだんだん認められるようになってきて、景観法なんて法律もできるようになったわけですが、つまり、自分のものであれば何でも、その苦勞も含めて自分のことだけで処理するというのではなくて、これは実は多くの地域の人に対して影響を与えているし、多くの人たちに価値があるものだというふうに、既成市街地の古い建物なんかもそういうものがだんだん認められて、世の中の的に認められてきているので、景観をどうしましょうという話が一つ議題になるんだと思うんですけど、そういうことを私たちのまち、私たちの地域にとってこれはとても重要だし、いいものにしたいから私たちはどうすればいいのかという主体的なこととして今の計画が皆さんの中に入り込んでいくことは、計画を立てた場合にとっても必要なことだと思うんですけど、このまちかど公園というのは、とてもいいその入り口のような気がして聞いていました。

それをただ行政が画一的に3地区同じものをつくるとかいうことではなくて、実は私たちのまちに対して私たちが一体何ができるのかという議論のテーマとして、農地であれば農地のまま残さざるを得ない。だけど、農地なんだけど、残すんだったら少し公園みたいな利用をしてもらえたらいいんじゃないかという、私の農地なんだけどみんなに使ってもらってもいいよみたいな、それで景観もよくなりその地域の暮らしもまた可能性が広がるみたいな、何かそういう、ただ役所が買い取ってつくってくれみたいなことじゃなくて、そのところでどうやってそのオープンスペースを、農地も残りながらなおかつそれが公園的利用で、公園という規定からはちょっと外れるかもしれないけど、営農しているんだけどオープンスペースとしてみんなのものでもあるみたいな提案が地区から上がってこれるような。こういう形でまちかど公園をつくったらどうかという、その辺の仕掛けも少し提案として盛り込んでもらうことができなかなという。この計画をどう実現していくか、その実現が、この計画全体が豊山町の人たちの計画になる仕掛けでもあるみたいな、そういうのになりそうな感じがしましたので、計画内容ではないですけども、まちかど公園をどう実現していくかというところに一工夫入れていただけないかなと思いましたけど、難しいでしょうか。

事務局： アクションプランの中で、それぞれの地域で公園ということで、街区公園という言葉を使っていなかったんですけど、ただ街区公園規模ということで言っているんですけど、それを地域に明確にある程度位置づける、無理してでも位置づけるということを今回の案の中では示しているんです。その中で地域的にそれしかできない場合、公園をつくと同時にその周辺の道路も一定程度環境を変えていきたいという思いがあるんです。

特に農地の話については、農地が非常に残っていて、名古屋隣接だけど、結果的に多分農地が残っちゃうところについては、農業というものと地域の生活

が切り離せないし、公園というものだって必要だろうということで、志水の地域だけ特別というふうに書かせてもらったということで、そういうものを具体化する時には都市計画マスタープランで位置づけて、ただそれを具体化するための仕掛けとしてはやはり住民参画、改めてこういうものを考えましたよということで、逆に行政側の方が地域に出て行って、こういう考え方でこういうものをつくりたいんだというふうに、逆に出て行きながら、ワークショップなんかを積極的に活用しながら住民さんの感覚をつかんでいく作業は、7ページにも書かせていただいていますけれども、住民協働という、言葉は非常にぼんやりしてはいますけど、住民参加という手法をぜひ積極的に取り入れていきたいとは考えています。

委員長： 公園の内容というよりは、土地の提供も含めて何か、農地に絡んでいるところがすごく重要だと思うんです。その農地を低未利用地という言い方やめた方がいいんじゃないかと思う。さも使っていないみたいなの、そういう、だからという感じに聞こえてしまうので、農地は農地として価値があるわけだから、そのところをそういう利用をしているわけなので、それをもっとみんなのために使えるような公園的な活用として保全するみたいなの、そのためには、農地を持っている人がどこまでそのことに賛同して、何ができるのかみたいなのそういうことを。それは小さいのが幾つかなるのか、大きいのがまとまるのか地域地域の反応によって違ったりしてもいいと思うんですけども、法律とか全然無視して言っていますが、その辺の、まちかど公園というのは非常におもしろい要素を含んでいるなと感じたものですから、うまく表現していただけるといいんじゃないかなと思います。

事務局： どちらにしても、ある程度例えば都市計画マスタープランで位置づけて、事業化を前提にいろいろ具体化をして絵を描く前の段階では、やはりよりそういう関係者の方と結局は接触ということではなくて、個別接触ではなくて、やはり集まっていたらいい、どんな感じかという場を町が積極的に設けることである程度転がりやすい状況があるのではないかなと思っています。

もう一つは、農地の問題は、やられる方とぼんやりと外側から農地はいいなと思ってみえる方と意識がすごく違うかということ、そう違っていないかと思っています。やはり営農の困難さがたまたま転用していくことになっているだけで、「別に営農していてもいいよ」と思われている方は非常に多いと思うんです。営農していく、もしくは農地として保全していくことを「別にいいよ」と思われる方が非常に多いという印象は受けているんです。ただ、そういうことができ得なくなってきたことが転用される条件になっているんです。ただ、それも需要と供給は、ほかの人が営農に参加できるというシステムもどんどん法的にもできつつありますので、だれかがかわって営農していくというチャンスもありますので、ぜひそういう仕掛けの中では、町がある程度情報提供しながらやっていけば、ひょっとして今までよりはもっと前に進みやすい状況があるのではないかなと思っています。ですので、町が積極的に情報をつくりながら、まちづくりには必要だよということのある程度示させていただ

くことが必要かと思っています。

委員長： 済みません。時間をこの問題で多く取りましたが、ほかに何かお気づきの御意見。どうぞ。

C 委員： 今の話も若干絡んでくるかと思うんですが、地区計画を導入しながら良好な市街地形成をしていくんだという書き方がされている箇所が幾つかあります。もう一つは、住民参加という今の側面からも、地区計画というものが、住民が参加してみんなで自分たちのまちのことを話し合っていくという上では非常に重要な役割を果たす可能性があるかと思っています。今の志水学区の話もそうですが、公園をどういうふう整備するかとか、道をどういうふうにするかとか、景観形成どういうふうにするかというのも地区計画の中で当然話し合うことができますし、土地利用なんかもどういうふうにしていくかという方向性も示すことはできるという意味では、地区計画を積極的にもう少し活用するというのをわかりやすい形で書いたらどうか。

例えば、住民参加・地域協働に関する方針の中で「地区計画を使う」という言葉は余り書かれていないです。これは、特に住民参加・地域協働と考えたときには、地区計画は非常に重要な制度であろうとまず一つ思いますし、あと住民参加の促進方策のところでも書くべきだろうなという感じがしています。当然ですけど、地域別のところにも区画整理を積極的に使おうという話もあるんだけど、地区計画をとるところが特に住宅地整備のところについては余り書かれていないのかなという感じがするので、その辺をもう少し適切なところにそういったことを書き込んでいく必要があるかな。

もう1点は、ただ地区計画をやりたいと言ってもなかなか簡単には起こらないんです。実際には非常に労力のかかるものですし、住民が必ず参加しなければできない、なおかつ最終的には、多分7割5分～8割の合意がなければ地区計画設定はできないということで、住民を全部巻き込んでいくような方向性を持たなければいけないので、非常にエネルギーがかかるものです。当然、住民の責任としてまちづくりに対して興味、関心を持っていくというのは確かに必要ですけども、それじゃ「地区計画をやしましょう」といきなり住民側から出てくるかといったらかなり難しい状況があるので、それを町として積極的にそれを引き出すような方策を考えていく必要があるかな。勉強会初め何か地域の問題が出てきたときに積極的に専門的な知識等々、あるいは都市計画的な情報を住民に提供していくような制度、あるいは、場合によっては例えばそういった中でワークショップといったものを開催しなければいけない中で、当然ですけど住民でワークショップ全部できるかといったらかなり難しいので、そこに専門家を割りつけていくような制度設計というものが求められますし、そういったことというのは多分全国各地で先進的だと言われている地域ではかなりやられているということだと思います。そういったことなんかをどこでどういうふう書くかというのはまだいろいろ検討すべきことがあるかもしれませんが、積極的にもう少し書き込んでいってもいいのではなかろうか。そうすると、先ほどの公園整備とあわせて農地をどのように保全していくかと

いう話もそういった形の中である程度具現化していくのかなと少し感じています。

委員 長： 条例整備はないけど、まちづくり協議会みたいなものをつくった場合は支援をしていくみたいな、そのぐらいは書けそうな気がしますけど。

C 委員： そういった段階的な引っ張り方があろうかなと。

委員 長： その点も御検討いただいて、どのぐらいどう見込めるか。

事務局： ここで大きく地区計画で書いた部分は、市街化調整区域の開発誘導を地区計画で限定的にということ意識していきまして、地区計画という言葉はその部分が実は出ているところで、市街化区域の場合は、先生がおっしゃるとおり、ある程度区域を定めてある程度権利を制限していく、その中に絵を、都市インフラとしての公園とか道路とか位置づけながら、保存すべき緑地として農地を残すというふうに位置づけるのが一番いいかなと思ったんですけど、なかなかそこまで書き切れないものですから、まず一つ公園整備をすることが、整備主体としては多分町になるだろう。あとは、その周辺整備自体を、道路も多分町が積極的にやりましょうと。それ以外のものについては民間、もしくはミニ開発のようなミニ区画整理みたいなものということイメージして、地区計画ということまでは、いろいろと多分手続上難しくなる可能性があるんで、そういうふうには言っていなかったというふうであります。手法としては、地区計画みたいなものが一番いいかなとは思ってはいるんですけど、そこまでよう書き込まなかったということです。事実関係としてはそういうふうです。

C 委員： おっしゃるとおり、かなり労力がかかるし難しいものだと思います。ただ、それを契機に住民がいろいろな形でまちづくりに関心を持ち、そして行政に対してもいろいろ協働関係が起こってくる可能性ということ考えた上で、住民も行政もすごいパワーはかかりますが、積極的に導入することで結果的にはいいまちづくりが実現していく可能性はあろうかと思っていますので、書き方をどういうふうに検討する。

委員 長： ある地域を、町内会ぐらいの広さでもいいんですけど決めて、そこに住んでいる人たちで話し合っ法律的なルールをつくって法律でするんですけど、地区計画というのは。ただ、何でも決められるわけではなくて、建物の建て方とか限定された幾つかの項目について、この地区ではこういうつくり方をしましょうということ任意の協定ではなくて法律で規制していくという制度があるんです。ただ、そこに住んでいる人の全員が判を押さなくてもいいんですけど、それこそ8割ぐらいの人がそれに合意をしないと役所の方がそういう法律を規制しないので、その合意を取るのが非常に難しい。新しい地区でだれも住んでいないところにディベロッパーが1人で決めるのは簡単にできるんですけど、たくさん住んでいっちゃうと、そこ全部1軒1軒意思を確認しないといけないので。そういう制度のことです。

理 事： お渡ししてました参考資料で、記述のところ、48ページですけど、住民参加・地域協働に関する方針ということの中で、(3)で住民参加の促進方策、生活道路、公園、緑道整備などの計画立案における住民参加ということで、ワ

ークショップとかいろいろなアイデアを取り入れた計画作成を行うということになっていきますけど、ここではどちらかというと基盤整備、一般論として言っていますので、そうではなくて、今までおっしゃられていた地区計画とか土地地区画整理事業とかいう中でやり遂げようとする、やはり相当のパワーが要るということになるものですから、この計画立案における住民参加ということに少しボリュームを、今おっしゃられていたような内容を盛り込ませていただきながら、実際には行政がやっております地区懇談会、毎年開かれておると思いますが、その中で住民の方々からの御意見とかが盛り上がってこれば、こういうものに都市計画としてもそういう懇談の場を、盛り上がってきた段階でまた別の組織を立ち上げる、住民も入ったような、ワークショップというラフな格好じゃなくて、本当に取り組むべき地区計画をつくるなりのものを立ち上げるのかなと思っています。

先ほども事務局が言いましたように、市街化調整区域で開発行為をしようとする場合には地区計画がすごく有効な手段ですけれども、市街化区域の中で地区計画というのは相当パワーが要るものですから、地権者の方からも用地提供という協力をいただかないといけないですし、そういうものも含めて、全住んでみえる方も所有者の方も含めて立ち上げていく必要があるものですから、そういう枠組みはここでも盛り込んでいかないといけないのかなとは思っています。

委員長： 私的な私権の領域のところをどういうふうに計画的に説明をし、理解をしてもらうかという部分の話です。その部分をもう少し踏み込んで書いたらどうかという議論だったと思います。

割と目が、領域が、範囲が狭いので、絵を出されると「だれの土地」みたいな感じですぐに話がイメージできるような計画になっていますから、どうしても個人の方が賛成してもらえないと動かないし、またそういう人たちと一緒にやれるような計画にしたいというふうに何となく思えちゃうんです、今回の説明を聞いていると。

いかがでしょうか、大体時間が予定の時間になっておりますので、もし何かまだありましたらあれですが、なければ。

C 委員： もう1点だけですが、同じく市街地開発に関するところで、1ページの市街地整備の方針の下から9行目ぐらいのところ、「民間宅地開発業者による良質な住宅、宅地の供給を促すため、緑化率、最低敷地規模等の点で、町の開発指導要綱の徹底を図る」ということですが、要綱行政がいろいろなところではころびを見せていて、最終的には要綱無視の開発なんていうことがあちらこちらで現実としてあります。徹底するということが書かれているんだけど、果たしてどこまで徹底できるのか、あるいは徹底できないのであればどういった方策を考えていかなければいけないのかということについて御意見賜りたいなと思うんですけど。

事務局： 今のところ、開発指導要綱というものも法的な問題で非常に実際には苦慮はしているんですけど、過度に高い要求をしない要求であれば、実は今の開

発事業者さんというのは昔のようにむちゃくちゃやらない業者さんの方が多いんです。売れない物件はどんどん開発してもしょうがないということでありますので、区画の問題であるとか緑化の問題については非常に好意的であります。そういう流れを受けて、現行の開発指導要綱をもう少しゆったりとしたもの、今までは都計法で言われているような範囲で大体それをなぞったようなものでやっておったんですけれども、お願い規定ではあるんですけれども、もう少し地域づくりに貢献できるような区画の大きさとか緑化の問題ももう少し書き込んで、それも1回見直しをかけていく方がいいだろうなと考えおりました、それでお願いをしていく。

今までの経験ですけれども、それで本当に嫌だと言った業者は最近は本当に少ないです、ほとんどありません。そういう意味ではまれなことです。こういうふうに書いているのは、そういう流れを受けて若干世間も許してくれるような状況になっているのでということ少し書かせていただいているんです。ですので、現行の指導要綱をもっと住む側に立った側に1回見直しをかけていきたいということ。それでできるだけお願いを丁重にしていくことをイメージしていると御理解いただけたらと思っています。

C 委員： 一つ気になっているのは、事前の協議が町とできる場合はお願いできるんですけど、頭越しに確認申請を出されるという形はないですか。

事務局： 基本的には、開発というルールに乗っていくものについては事前に協議をしていただきます。ただ、個別の非常に小さい案件については、そこまではお願いをしておりませんのでいっちゃいます。ただ豊山町の場合は、開発に乗るような案件のものについて愛知県は500平米で決めていますので、こういう土地柄で何かをやらうとする場合、ほとんどの場合が500平米を超えちゃうので、基本的には指導要綱でいう事前協議に乗ってきますので、ほとんど乗ってくるのではないかなとは思っています。

C 委員： 500平米を超えるということですか。

事務局： 500平米を超える案件については乗ってきますので、それでほとんどキャッチできちゃうんじゃないかなとは思っています。

委員長： よろしいですか。

C 委員： はい。多少不安なところはあるんですけど、ある程度できているということですので。

事務局： そういうふうに理解しています。

委員長： E委員、何かありましたですか。御感想でも。

E 委員： やはりこの栄地区はどんどん住宅建っていますよね、それで緑が少なくなっていくのがちょっと残念ですけども、いろいろ計画がいっぱい立っているようなので、じっと見つめている状態です。

委員長： 緑のことも、何かルールをうまく決められるといいんですけどね。

事務局： E委員が言われたのは、このすぐ裏の地域で、町も非常に悩んでいまして、以前からここは、研究会からまちづくり協議会を立ち上げていろいろと進めた経過が実は10年ぐらい前にあるんです。できたら新しい道路入れて面的に全

部変えちゃおう、全部変えちゃおうと言うと問題あるんですけど、要するに、将来多分非常な勢いで宅地化が進むだろうということでそういうふうにやったんですけども、なかなか地権者の合意が得られなかった。結果的に、ここ数年間で、普通の戸建のミニ開発もありますし、大きな集合住宅が建つてとか空港利用者の駐車場での改変ということで、ほとんど田畑がなくなってきちゃった。その中で、今回もまた一度もう少し考えましようということで提案させてもらっているんですけども、農地を緑としてとらえるというのはこの地域では限界があるので、やはり公園的なもの、例えば道路が大きいならば街路樹的なものを設けながら、何か皆さんで地域を考えていただけないかなというきっかけにしていきたいなとは思ってはいるんです。需要としてはそういう要望があるなとは思っているんです。

委員長： 宅地の緑も結構重要ですよ。

E 委員： そうです。

委員長： 道路沿いとかうまくルールを決めると大分違いますよね。ほんのわずかなところでも結構木はちゃんと育つので。

F 委員、G 委員何かございますでしょうか。

F 委員： 今までの皆さんの意見を聞いて、やっぱり町民の方が考える形のまちづくりというのはこれからの主流になっていくべきものだと考えています。その中で、いろいろな景観とかについてもかなり記述、書かれているということで、これを実現する方策を今後しっかり考えていただけたらと思います。

あと、先ほどから地区計画の話が出ている中で、基本的に、新たに市街化する部分の地区計画、これは手法としてあるんですけど、基本線として基本的には線引き制度があるということです。記述としては、最初から地区計画というものでもなく、やはり市街化区域への編入もしくは地区計画制度を利用してとか、そんな書きぶりの方がマスタープランについてはふさわしいのかなと思っていますので、そのあたり考慮願えたらと思います。

それから、あと細かい点で、豊山小学校区ですけど。

委員長： 何ページですか。

F 委員： 12 ページです。

一つの軸として、(都)春日井稲沢線沿いが「都市のにぎわい軸」、(都)豊山水分橋線の軸が「生活交流軸」ということで、軸としての定義がされている中で、土地利用の方針のところ、地域づくりの方針の中の土地利用の方針の中で生活交流軸について触れていないような気がしますので、それについては、軸として定義している以上記述されたらどうか。実際、図面の方にいきますと、14 ページ、一応、ゾーンとして「住宅地の環境や学校の安全に配慮しつつ、住民が集う場や日常的な買い物ができる商店等が立地するゾーン」ということで書いてあるものですから、こちらに方針としては書かれたらどうかというふうに思いました。

以上です。

委員長： H 委員何か、最後締めていただいて。

H 委員： 前にもお話させていただいたけど、町の第4次の総合計画とリンクしてお話を私も承ったので、先ほどどなたか、先生だったですかね、非常に狭い地域ということで、具体的に2km3kmと小さな場所ですので、人の顔も見えますので、やはり具体的にいろいろな事業をやっていく上においては非常に地権者の権利が優先されますので、その辺がいかにか町民の方に御理解いただいてやるという手法は難しいかな。というのは、総合計画でもそうですけど、これからそれが大きな課題になってくる。その町民の皆さんの行政に対する関心が全体のまちづくりになってくるのではないかなと思っていますので、その辺を少し、一番難しいテーマだと思っていますけど、今意見を伺ってまして、その辺が大事かなと思いました。

以上です。

委員長： 個別で役所と話をすると、なかなか1人1人の方はやっぱり弱い立場なので、非常に固く自分を守るしかないんですけど、地域の中で地域のためにどれだけその人が評価され、その地域に役に立っているかということが話せる場があると、また随分と違った考えも出るんじゃないかなと思いますので、ぜひそういう部分をつくっていくきっかけになればなという思いがあります。

ということで、時間をオーバーしておりますが、これで第3回目の委員会を閉じたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(その他)

事務局： 今日は一応資料提供ということで、これで全体構想と地域別構想が一応そろいました。次回にある程度、今回は参考資料でラフな状況で示させていただいておるんですけども、何かしらこういうイメージでつくっていった文章化していきますよということで、今まで示した資料をある程度選択しながら計画書形式にしておるよということです。これを次回は、もう少し熟度が上がったものとして示させていただいて御確認をいただきたいと思っておりますので、次回のときは、また今日参考資料でお渡ししたものをもう少しきちっとしたものとして。

委員長： 次回最終でしたっけ。

事務局： 次回一応最終にはしておるんですけど、ただうちの方の作業員の都合があるものですから、一応もっと熟度を進めて示させていただいて、策定委員会での作り込みの最終段階のようになるようなものとしてお示しさせていただきたいと思っておりますので、そういうふうに御理解いただければと思っております。

委員長： 事前に配られるんですか。

事務局： 当然そうさせていただきます。

委員長： 次回は、大体内容のほぼ確認という感じで。

事務局： そうですね。今まで現況の解析とそれに基づいた全体計画と地域別構想ということで、一通りのおさらいが全部終わったものですから、これを本形式にまとめていって、策定委員会ベースでのある程度の完成形というのを次回に目指していきたいなと思っております。

委員長： わかりました。

(閉会)

司 会： 委員長初め委員の皆様どうもありがとうございました。

これをもちまして、第3回の豊山町都市計画マスタープラン策定委員会を終了させていただきます。委員の皆様、本日は大変お疲れさまでした。

上記のとおり第3回豊山町都市計画マスタープラン策定委員会の議事の経過及びその結果を明確にするためにこの議事録を作成し、委員長及び出席者1人が署名する。

平成21年10月9日

委員長 伊 藤 雅 春

署名人 大 野 君 江