

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会

都市計画部会 第6回都市計画制度小委員会

平成22年9月6日（月）

**【事務局】** 大変長らくお待たせいたしました。本日はお忙しいところお集まり頂きまして、まことにありがとうございます。ただいまから社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会第6回都市計画制度小委員会を開催いたします。

本日ご出席の委員は10名中7名でございまして、議事運営第4に定めます定足数を満たしておりますことをご報告申し上げます。なお中井臨時委員、清水専門委員、亘理専門委員におかれましては、本日はご都合によりご欠席でございます。

次に配付資料でございますけれども、配付資料一覧のペーパーがお手元にあると思います。資料につきましては、資料1と2がございまして、参考資料につきましては1から4がございまして、参考資料2については2-1と2-2に分かれてございます。それぞれご確認頂きまして、過不足等がございましたらお申し出頂きますようお願い致します。

また委員の皆様におかれましては、ご発言の際に目の前にございますマイクのボタンを押しまして、ランプがついてからご発言ください。ご発言の終了後は、同じボタンを押してランプを消して頂きますようお願い申し上げます。

それではこれからの議事進行につきましては、委員長にお願いしたいと思います。委員長、よろしくお願い致します。

**【委員長】** それでは審議に入ります。委員の皆様、どうぞよろしくお願い致します。

まずは前回に引き続き、建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方について説明頂いて、その後、委員の皆様方からご意見、ご質問をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

**【事務局】** 本日は前回に引き続きまして、建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方の第2回と致しまして、本日は市街化区域の空間の再構成を題材としてご議論頂きたいと存じます。

まず冒頭に、前回の議論とのつなぎの説明をさせて頂きたいと思います。前回の資料につきましては参考資料2-2、あるいは、委員の皆様からのご意見の要旨は参考資料2-1に付けておりますが、全体として説明があまりに模式的・記号的であったので、どうい

うところで何をやろうとしているのかよくわからないというような、ここでの議論のターゲットをもう少しリアリティのある形で明確にすべきであるというご指摘を頂いたと認識しております。このような観点で、まず前回の説明の補足として、資料2の後ろに参考ということで1枚、資料を付けておりますが、この資料で説明させて頂きたいと存じます。

「都市の構造と空間のリサイクルのイメージ」というタイトルの資料でございます。ここでは例として、さいたま市のマスタープランを拝借致しました。左が上下に分かれておりますが、上は建築的な土地利用を中心とした土地利用の方針、下は自然系のマスタープランである緑の基本計画。上の図では左側に凡例がございますが、赤い箇所や青い箇所が、商業・工業の専用地区的なエリア、業務系の市街地の骨格に当たるところ、それから住居系の専用地区はここではあまり明確ではありませんが、やや薄い深緑の低層住宅地は比較的住居としての専用性の高いエリア、こういうところが多いのではないかと思います。一方、下の自然系のマスタープランでは、河川との関わりのもとで、緑のコア、核が描き出されております。その中には見沼田圃のような優良な農地もシンボルになる重要な空間として位置付けられております。上の土地利用方針も、本来は非建築的土地利用と重ね合わせを意識した結果の図だろうと思いますが、ここでは考え方を明確にするために、あえて下の緑の基本計画と重ね合わせてどう見るかという視点を掲げてみたいと思います。

これが右側の図で、右側に四角で描いた図ですが、説明したいことが紛れないよう単純化して、もう少し場所性が明確になるようにしてみたものでございます。この四角、上に行くほど都市的、下に行くほど自然的、左がまちなかで右が郊外の周辺、こういった軸で見て頂きますと、上のピンクの三角の部分、これは建築的土地利用の骨格的な部分、下の緑の三角の部分は非建築的土地利用の骨格的部分がそれぞれある。その間につきましてはグレーですが、性格付けがあまり明確でない、これは前回の資料では都市計画的な意図が明確でないと述べておりましたが、グラデーショナルで基質的な部分。基質という言葉は前回問題になり、わかりにくくて恐縮でございますが、性格付けが明確でないという、積極的意義でないような混在エリアと。よい言葉が思いつかず、前回と同じ言葉を使わせて頂いておりますが、こういう部分が広がっているということでございます。

そういった構造の中で、左側に戻って頂き、上下の図の間に個別的土地利用の変動への対応の考え方を記述しております。まず土地利用計画と、これに基づく建築的土地利用のコントロールが位置付けられます。しかしながら、これは建築活動があるときに、建築をしたいという場合には機能を誘導したり、あるいは建築させないということによって自然

的空間を保全する、こういう機能を有することはありますが、例えば典型的には、ある土地が「跡地」になってしまって、その次の利用が明確には決まっていない。こういう状態を想定しますと、これをどのように利用される方向で考えたらよいか、こういった跡地利用の方向性が与えられていないのではないかと、そういう意味での誘導機能もないのではないかと、こういう問題意識を持っております。今後はこれに非建築的土地利用をどのように誘導するかという空地のコントロール、これは空間のリサイクルという言葉で充ててみましたが、このような作用を付加していかなければいけないのではないかと、土地利用計画も、非建築的土地利用のコントロールの方向性を与える機能を充実していかなければいけないのではないかと。これが前回の空間リサイクルの論点としてここで申し上げたつものものとございます。どこで何をやるのかが明確でないという点は、右側の図の上下で説明させていただきます。

まず右の図の上ですが、まちなかの集積していたところに遊休地が生じてしまっているのに内部の有効利用は進まないままに郊外に市街地が展開している、こういった問題意識から、これを防ぐ意味では、まちなかで空地や遊休地を建築的に有効高度利用していこう、こういう空間のリサイクルを行うことが考えられます。こうした集積維持増進のための取り組みは、当然のことながら、市街化区域でも特に集積の中心となるまちなかで行われるべき取り組みだと考えられます。

一方、図の下ですが、※にありますように、緑の骨格的な部分は、むしろ空間のリサイクルといった話ではなくて、公物として、あるいは保全型のゾーニングでしっかり守っていくことが大前提だと思います。空間のリサイクルで緑を回復していくような取り組みがあるならば、これは主として上の基質的な領域、これは緑の骨格に向けていくために行われるものになると考えられます。3つポツで掲げておりますが、緑の骨格の価値を増進するように、その近接におけるもの、これは市街化区域とか、こういったところに必ずしも限定されないと考えられますが、その下、都市化によって埋没してしまったような、例えば河川や水路を暗渠にしまったようなところで、もう一度自然循環系の機能を回復する意味のあるもの、それから、もう1つは、まちなかで集積を増すことによって環境負荷が高まる面もありますが、これに応じたような環境インフラを充実させるためのもの、こういったターゲットにつきましては、まちなか、あるいはその建築的土地利用が卓越する市街化区域のコアの方にシフトする、こういった見方になろうと思います。

前回委員の方から、これ以上に対象、手法、構造の明確化についてご指摘頂きまして、

時間の関係上、すべて詳細に触れきれない面がございますが、今の説明に補足する分については、参考資料1の最後の方、37ページ以降に関連資料を付けさせて頂いております。手法については前回も説明したつもりでございますが、これまでの手法を否定・軽視して、今後は経済的手法によりましようということではなくて、これまでの歴史や手法を踏まえながら、何を付加していかなければいけないか、こういったような視点でございます。

補足は以上ですが、議論の進め方としては、市街化区域をまず取り上げ、市街化調整区域や都市計画区域外の問題は次回以降取り上げていくという前提で、今回はまず市街化区域をどのように考えるのか、これを取り上げさせて頂きたいと思っております。

それでは、本体資料2、これを用いて説明をさせて頂きます。

まずスライド1、集約型都市構造化に向けた市街化区域の再構成に関する論点ということで、このスライド1では、まず議論の前提として、何を議論しているのかを明確にしておきたいと思っております。すなわち、市街化区域制度、この制度のあるべき姿、制度論を論ずるのではなく、現に市街化区域に指定されているエリアがございますので、これをどのように前提としていくことになるのか、していくべきか、これを議論の土台とさせて頂きたいと思っております。もともと市街化区域と位置付けられたエリアの全域がビルドアップすることが前提であったかどうかは、厳密にはちょっと怪しいのではないかとと思っておりますが、市街化調整区域との対比においては、少なくとも集中的な公共投資を行って優先的に市街化が図られるべきエリアである。そういった意味では、非建築的土地利用よりも建築的土地利用が卓越するエリアだったという認識であったこと、制度がそれを前提として組み立てられていたということは間違いないだろうと思っております。

しかしながら、現状でも全面的にビルドアップしている訳ではございませんが、今後の方向性としても、非建築的土地利用がなくなるまで土地利用転換を進めていくというよりも、一定の開発は許容するかもしれませんが、より空間のメリハリをつけていくという方向性にならざるを得ないのではないかとということでございます。

こうした観点から、資料の3つ目の丸のところでございますが、これまでの非建築的土地利用の転換を促して総体として建築的土地利用に供して、その高度化を図っていくような区域、こういう性格付けのエリアという考え方から、今後は現実的思考としては、一定のまとまりのある安定的な非建築的土地利用を抱き込んだような区域として位置付け直ししていかなければいけないのではないかと、こういう論点を掲げさせて頂いております。

その場合、メリハリと言っておりますが、そのメリハリのイメージの1つとしては、空

間のリサイクルでも触れましたように、コア的な空間の集積の維持増進を図っていく一方で、基質的な領域は徐々に密度のメリハリが付いていって、いわばクラスター状に分節化されていく。その中で、次の下半分でございますが、そこで掲げさせて頂いておりますような、都市化で埋没した自然的な構造の回復が一定図られていく、こういったものを想定してはどうだろうかということでございます。

一番最後のところでございます。こうしたメリハリの実現につきましては、線引き制度のような厳密な二分法というもので対応していくということは馴染みにくいのではないだろうか。規制制度で実現することを根底に据えるのではなくて、建築的土地利用のコントロール、非建築的土地利用のコントロールを通じまして、空間のリサイクルなど、誘導手法を充実していくということが肝要ではないかということでございます。

以上の説明で1つ大きな問題になるかと思っておりますのは、都市計画というのはこれまでどちらかというと理想を掲げ、その理想に公共性を認めて、例えば市街化調整区域など比較的強い規制手段も与えられてきたという点が、こうした、いわば現実主義というものととの間でどのように考えたらいいかという点でございます。都市計画につきましては、これまで理想と現実の闘いの歴史であったという面もあり、おそらく現状の評価としては、理想が貫徹されないで、むしろ現実妥協を重ねてきたという、そういうご指摘の強いご意見もあると認識しております。現実的であろうとする面と、それから、理想と現実のバランスをとろうとする面については、行き過ぎると理念や理想を見失ってしまうと都市計画制度自体の意味も変質してしまうのではないかと。逆に、こうしたメリハリのイメージみたいなものは、むしろ楽観的過ぎて現実的でないのではないかと、いろいろご意見があるかもしれません。そのあたりについては見方が分かれる点だろうと思っております。

3つ目の黒丸の※のところ掲げましたが、制度の枠組み全体に響く点であろうと思しますので、計画論の立場から市街化区域のこれまでのあり方をどのように評価して、今後どのように考えていくべきか、これは第1の論点としてお伺いしたいと思っております。

次に、スライドの3と4でございます。市街化区域の空間の再構成の方向性を考える際に大きなポイントとなるのが、集積を維持・増進するコアをどのように把握・設定・管理していけばよいのかという点があると考えられます。以前ご議論頂きました容積率のマネジメントというのは、この議論と連動してくるのではないかとと思っております。こうした計画論につきましては、専門家の皆様からもっとお知恵を頂きたいという点でございますが、ここでは新たに踏まえた方がいいのではないかと、いくつかの視点を掲げてみたもの

でございます。

まず都市の中でのコアの構造的な位置付けという観点で、スライド3で考え方を掲げてみましたが、議論の素材といたしましては、特に2つの点について説明をさせて頂きたいと思います。1つは、2つ目の黒丸の①に掲げた視点の中で、幾つか並べてある中で、富山の公共交通を活かしたまちづくり。これは著名事例でございますし、今後のことを考えるときのひな形的なところ、プロトタイプ的なものと考えていいのだらうと思います。交通基本法の検討というのも並行して進められておりますが、例えば、公共交通とまちづくりの関係。公共交通の都合を優先してまちづくりして欲しいということでもないとは思いますが、これと、それから次の医療・福祉のネットワーク、これは今後を睨んでかなり抜本的に医療・福祉政策自体の方でシステムの再構築が行われつつあるという現実がある。こういった2つの問題については、それぞれ都市計画と深く関わらせて論じなければいけない点だと思いますが、さらにその2つの問題自体も密接に関連する部分があるのではないかと思います。

参考資料1については、番号は資料を引用しておりますので、適宜ご参照頂きたいと思いますが、例えば、参考資料1の15ページに酒田の事例を掲げさせて頂いております。これは医療施設を土地制約を克服してまちなかで改築した事例というところが注目のポイントになりますが、実はこれにコミュニティバスのシステムが連動しており、10年ぐらい前の事例ですが、今では全路線が集まる結节点的な機能を持たされているということで、医療・福祉機能と公共交通機能のそれぞれだけではなくて、こうしたものの組み合わせを重視していくという方向性が見えてきているように思います。

2つ目は、スライド4に掲げたような仙台市の取組みの例のように、客観的データによって市街地の評価や分析を進めていくということが必要となってくるのではないかと思います。その中では、居住だけではなくて、まさに21世紀に入ってからいろいろとダイナミックなグローバルな経済の中での動きがあるようですが、商業とか工業、これらの立地の変化の動向を踏まえていくことが不可欠だと思いますが、評価や分析の基盤としての基礎調査制度のあり方や、マスタープラン制度のあり方、これが議論につながる論点ではないかなと思っております。そのような意味では、このアクセシビリティ指標というのは、一番下にありますように到達しやすさという指標ということですが、こういったものを図化していろいろ並べてみて、ここではこれに基づいて、例えば逆線引きもしたという事例ですが、このような市街地の評価、こういったものが先ほど申し上げましたメリハリ、あ

るいはコアの構造といったものに関わってきて、こういったものがうまく表現される、あるいは情報提供されることによって参加ですとか計画の高度化につながっていくのではないかと、そういった形の事例として紹介させて頂いたところでございます。

次がスライド5でございます。今のようなコアの構造論ということではなくて、むしろコアの内部の空間論ということだと思いますが、これまでの説明とは違う角度からの議論を掲げております。先ほど医療・福祉のネットワークについて触れたところは若干そういう面が出てきたところでしたが、コアの内部の空間論につきましては、やはり即物的な議論、物的なハードの議論だけでなく、もっと人間側の状況も意識して構築していかなければいけない、そういう指摘をやはり強く受けているのではないかと思います。その意味から、コミュニティ、都市産業、都市文化との関わりとか、「新しい公共」の舞台としてどのように考えるかという視点が重要ではないか。これは本来はまちなかに止まらない問題だと思いますが、まちなかの問題としては特に重要な視点となってくるのではないかという問題提起でございます。

空間論としては、典型的には広場のようにパブリックスペースというものが様々あります。こういったものをどう考えていくかという問題がありますし、ここでは単に物的に空間があればいいということではなく、どのような使い方をするか、ソフトと結びつけたものとするか、そうした官と民だけでなく、言い換えれば建築的土地利用と非建築的土地利用の中間的な領域の充実が図られていくことが重要ではないかということも掲げております。

従来から様々なまちづくり活動の取組みは行われておりますし、NPO法が制定される際に活動分野としてはまちづくり活動が明記されたということもありまして、官民の連携を含めてますます注目される分野となっていると考えられます。一方、都市計画制度の関連では、もともと規制・強制力を伴うような固いシステムの代表である都市計画とソフトなまちづくり活動との親和性というのは、関係がありそうでそれほど高くないとも言えたのではないかと思います。例えば都市計画制度については、やはり何か典型的・定型的な把握をした上で位置付けていく、型にはめるというような行政的な面がどうしてもあるのではないかと思います。一方で、こうしたまちづくり活動については、支援に当たりましても型にはめるというような対応は馴染まないで、むしろ当事者の参加とか合意に基づく協定という手法、その中で多様性や個性が活かされていく、こういうものが望ましいのではないかと。そういう意味では、スライド6の下半分に掲げたような協定制度、これを法

律で充実させるというような取組みが進んできておりますが、論点といたしましては、都市計画にこうしたより協定的な要素を取り入れていくというような方向性と、それから、都市計画の外でこうした協定自体の実効性を担保する方向性というものを掲げてみたところ です。

後者については、私的の自治というのをどのように行政が介入すべきかという論点をはらんでおります。スライド5の一番下の4つ目の黒丸のところですが、ここでは違反是正というような局面に限定した上で、もう少し公共性というものを評価して行政が関与していくような、こういった可能性があるのではないかという問題点を掲げてみました。

以上がコアの側のまちなかの議論ですが、スライド7以降、本日の市街化区域の空間の再構成というテーマの後半部分といたしまして、都市農地・農業の問題を取り上げたいと思います。これは空地とか緑地全般を取り上げる中で論じるべきではないかというご意見もあるかもしれませんが、農地が市街化区域に存在する非建築的土地利用の典型的なものの1つであるということと、それから、スライド1で提示いたしました市街化区域の再定義といった考え方や、現状の市街化区域が指定されているエリアについての新たなエリアイメージという点で反映や影響がある、そういう典型的な用途という趣旨で取り上げさせて頂きます。

前提的な条件については、参考資料1で幾つか資料を付けておりますので、こちらをご覧頂いて、簡単に触れさせて頂きたいと思います。こちらの参考資料、A4の横長のものですが、これの22ページ以降をご覧頂きたいと思います。

まず22ページでございます。最初に都市計画法の都市計画の基本理念を掲げております。農業との健全な調和が掲げられております。この点を反映する仕組みの重要なポイントとしては、まず線引き制度がございます。この線引き制度の中で、市街化区域については、農業上の土地利用との綿密な調整のもとにこれが設定されることになっており、その中で都市的な土地利用は卓越するものとなっているということが挙げられると思います。線引き制度の重要な効果は、都市側につきましては、この区域の中で都市整備投資の集中、それから外側、市街化調整区域における開発抑制ということですが、農業側にとりましては、市街化区域内は農地転用許可が届出制とされておりまして、実質的には転用がかなり自由化されているということでありまして、農業支援施策の相当部分は対象外となるという、農業政策における線引きとなっているのではないかと思います。

この資料は、大都市部の市街化区域という前提でご覧頂きたいと思いますが、住宅供給



の必要性等から、農地の宅地への転換というものが誘導されているということで、その中で生産緑地地区制度、後でご説明いたしますが、これを活用して、保全すべき農地とされた農地以外は宅地化すべき農地として扱われているのが現状でございます。

23ページでございます。生産緑地と宅地化農地につきましては、グラフがございますが、一番左側、起点側の平成4年ぐらいの新しい生産緑地地区制度になったところを起点としております。その当時の農地で見ますと、大体3分の1程度が市街化区域内で保全すべき農地として位置付けられ、3分の2ぐらいが宅地化予備軍の農地ということであった訳ですが、平成4年当時の農地の中で見れば、大体その3分の1ぐらいが宅地化された、宅地化予備軍の中の半分ぐらいが農地から宅地に転用された、そういったような状況でございます。

右側は都のアンケートの結果の例でございます。大都市であっても存在する農業・農地を残したいというような意識変化があらわれてきているのかなと。あるいは、次の24ページには、政府の食料・農業・農村基本計画を抜粋いたしました。その中でも都市農業を守って持続可能な振興を図ることということが位置付けられているということで、農政側の状況にも変化が見られるのかなと思っております。

その中で、25ページでございますが、都市計画としては、市街化区域内で農地の計画的保全を図る制度といたしましては、生産緑地地区制度がございます。これは都市計画として見て、空間機能を発揮する観点から500㎡を下限として建築制限が及ぼされるということでございますが、平成3年の改正で強化された際、これは法制的にはいろいろ議論があったようですが、農業という作為が継続することが前提となるような、そういうエリアであるので、これを前提とすると永久的な建築制限とすることが法制的には認められませんので、ほぼ1世代、30年という行為制限とされました。この場合、主たる従事者が亡くなった場合ですとか、あるいは指定から30年経過した時点では、そのまま営農が継続できるのであればまだ継続されるわけですが、継続できない場合には市町村に買取申し出をすることができ、買取がなく他の農業者へのあっせんが不調といった場合には行為制限が解除される、そういった仕組みをとっております。

なお、これはあくまで市街化区域内という性格を変えるものではございませんので、先ほど申しあげましたように、農政と区切られて、転用制度上もあくまで届出制となっている、その前提での制度ということでございます。実際には行為制限が解除に至る事例も存在しますし、その一方で、新たな地区指定もあるということから、生産緑地面積は先ほど

見て頂いたようなグラフで大体横ばいとなっております。全体としてはこの仕組みによって農地の保全が図られてきていると見てよいのではないかと考えられます。

26ページは経緯の説明をしております。実は生産緑地制度自体は前からあった訳ですが、当初からこういう空間コントロールの手段として活用されてきた訳ではなく、見ようによっては、地価高騰が平成の前後にあったときに、このときの税の公平性の議論の中で、税制の側が平成3年に至って都市計画制度である生産緑地地区を活用することになって、こういった形で現在に至っていると見ることもできるのではないかなと思います。

前置きの説明は以上で、資料本体の方に戻って頂きたいと思います。スライド7の3つ目の黒丸でございます。従前は、都市的な土地利用と農業的土地利用というのは対立物と考えられてきた。その中では、先ほどご覧頂いたように、基本理念とされた農業との健全な調和というものを目指す、そのあらかの1つとして、市街化区域というのは都市的な土地利用を卓越させるエリアとして設定された。その中で都市的な土地利用への転換の種地として扱われてきたと言ってもよいのだと思います。このような農地については、市街化区域の空間の再構成を考える中で、これまでの「転用されるべき用途」「あってもなくてもよい用途」ということではなくて、必然性のある、あって当たり前な安定的な非建築的土地利用として生かしていく、こういうことが考えられるのではないか。この点が今回の基本的な論点として掲げさせて頂いているところでございます。

補足させて頂きますと、都市的土地利用の農業的土地利用への優先を見直すということですが、逆に、農業的土地利用を優先するのか、農業的土地利用を優遇するのかということではなく、仮にそうであるならば、市街化区域は除くということになるのではないかと思います。ここでは両者の共存状態をより積極的に図っていくということでございます。また、これは大都市部だけではなく、地方部の市街化区域内でも当てはまる問題であろうと考えています。

それから、スライド7の4つ目の黒丸ですが、この場合、現況農地の全てが画一的に保全されるというような枠組みにしてしまうのは現実的ではございません。都市計画制度でできることは建築制限でございますので、これまでの生産緑地制度はなるべく保全できればよいが、保全できなければ仕方がないというような面もあった訳ですが、これだけでは農業が継続的に営まれることを担保することは力不足ではないかという問題もあります。そういうことで、あってもなくてもよいのではなくて、存在するものはなるべく守っていくということであれば、保全すべき農地は明確にした上で、都市計画による建築規制だ

けでなく、プラスアルファとしてそういった環境の整備が必要となってくるのではないかと。具体的には、次の黒丸でございます。生産緑地地区の枠組みがございますので、これを活用した上で、これを土台とした上で、農業政策と再結合していくような、そのための必要な法律上の市街化区域の位置付けの見直し、先ほど申しましたような都市的な土地利用が卓越するようなエリアというような位置付けの見直しを、農業政策上の位置付けの見直しとあわせて検討していく必要があるのではないかとということでございます。

それから、共存していくということを強調した訳でございますが、そういう観点からは、単に混在しているというのではなく、まさに共存するというような空間管理、これは一種のエリアマネジメントの仕組みと書いていいと思いますが、そういう仕組みや市民参加型の仕組みを検討していくような必要があるのではないかと、そういう論点を掲げさせて頂いております。

この点についても、スライド1で説明致しました理想と現実といった問題が出てくると思われます。典型的には、例えば、よく言われるのは、駅前の一等地に農地があるがあれは如何なものか、都市景観のあり方として如何なものか、あるいは、その農地所有者の一存で決まるものなのか、こういう議論が行われるような場面ですが、これが農地もあるのだから仕方がないではないかと言えば、おそらく都市計画論としては抵抗感も出てくるのではないかと思います。うまく説明できませんが、駐車場とか遊休地的な暫定的な利用とかを同視するのか、違うのか、はたまた比較考量みたいなものが可能なものなのかという議論かもしれませんし、今までは駅前の農地即けしからんというような論調もありましたが、話し合いで都市的土地利用に誘導することを否定するものではありませんが、ア priori、べき論として農地であるべきでないという考え方をするのかしないのか、しないようにするかどうかというところが今回の論点の別の言い方ではないかと思っています。

既に生産緑地地区の指定自体が妥協的で計画論がないのではないかとのご指摘もありそうですし、それから、逆に、農地があるのだから仕方がないといった消極的観点に終始しているつもりはありませんが、都市計画で受けとめる以上は、もっと都市農業の振興というような大きな政策が前提として必要ではないかと、いろいろそういった観点があると思いますし、この点が都市計画のあり方として重要な論点ではないかと思っていますので、いろいろな角度からご意見を頂ければと存じます。

資料2のスライド8でございます。次に、以上のような議論、例えば都市農業の振興というような政策が前提になるといたしましても、都市農業の特殊性に十分対応していく必

要があるのではないかという観点から、一般的に言われているような特性をまとめてみたものでございます。

最初の黒丸でございますが、端的には、主要生産地における農業政策というのは、典型的には規模拡大をして、機械化など省力化などをして、コスト競争力に備えていくような方向性が1つあるだろうと思いますが、こういう方向性には全く馴染みにくいような状況がある。一方、例えば消費者との距離が近いという強み、こういったものを生かして、現在残っている農業の状態というのは、いろいろな特徴はあると思いますけれども、1つは少量多品目・高付加価値生産、労働集約的な生産が行われている。こういったものは主要生産地との異なる特性という意味では、最近の農業の6次産業化というものと言われていたようですが、そういう方向性に沿うものもあらわれてきているというところにご注目頂きたいと思います。

2つ目の黒丸でございますが、ここでは練馬区の事例を掲げさせて頂いておりますが、市民農園と異なり、あくまで農家の生産活動の一形態として、市民が営農指導を受けながら、学びながら作業を行って収穫をしていくという、市民側から言えば体験型の農園、こういったものも1つのヒントになるのではないかなということでございます。

それから、計画論の側では、あくまで農業生産機能、農業が持続可能なものとなることを起点としながら、農業機能と居住という都市的な土地利用との共存が図られるような、そういったことを考えたときには、分けていくという考え方もあるかもしれませんが、混ざっている、積極的に共存していくエリアマネジメントのようなものに期待をかけていくということも考えられるのではないかということを示しています。

以上のとおり、実効性の観点からは、都市計画制度のあり方に限定して論ずるということではなくて、むしろ以上のような都市農業のあり方ですとか、その振興のあり方を視野に入れながら総合的に対応していく。その検討の中で、現行都市計画制度の根幹に位置付けられている市街化区域制度のあり方にも当然影響があると思いますし、農地だけの問題としてではなく、規制を含めて制度全体の枠組みまで遡って検討していく必要があると考えているところでございます。

最後の黒丸でございますが、先ほど説明致しましたように、税制には公平性など税としての理屈がございます。その中で都市計画制度を活用しているという側面もありますので、都市計画制度が変わったらオートマチックに税制が追随するということではないということで、農業政策、税制等の総合的な検討が必要となるということだと思いますので、今回

ご提示いたしました市街化区域の再構成の考え方についての本小委員会の専門的・理論的な検討と並行いたしまして、関係省庁と検討をさらに深めていきたいと考えているところでございます。慎重に申しましたが、これは制度面・実務面での影響も大きい事柄ですので、混乱がないようにという趣旨でございまして、後ろ向きに考えているということではございませんので、念のために申し添えさせていただきます。

長くなりましたが、最後にスライド9でございまして。本日の議論は以上のおりでございますが、最後に、次回の予告編というよりも、これまでの検討と今後検討することが考えられる事項を、5月に再開いたしまして、第3回で審議の方針として提示させて頂いた①から③までの3項目に即して整理してみたものを掲げさせて頂いております。黒い字がこれまで議論して頂いたところと今日ご議論頂くところ、それから、少し薄いグレーの字はまだご議論頂いていない事項でございまして。建築的土地利用と非建築的土地利用のバランスのとれた一体的な土地利用のあり方につきまして、②でございましてけれども、これは次回以降、市街化区域内だけではなくて、その外側の問題に入っていきたいと考えておりますが、その中で最終的には線引き制度ですとか都市計画区域制度の論点にも触れることになると思います。それから、その後は③の都市計画の見直しや、客観化、根拠の問題というものを議論頂きたいと思っております。

これまでの項目もそうですが、断片的で結論が出ていないような形でだんだん進んでいくと、少なくとも制度面に結びついていないような事項もありますが、それで議論が終わりということではなく、最終的にはこうした議論は全体としてどういう法制度体系になっていくのかという検討、部分論・各論と右側の枠に書きましたような全体論・総論との関係をキャッチボールしていくというようになると考えております。これにつきましては本日の議論ということではなくて結構でございまして、進め方や項目についてまたご意見を頂きながら進めていきたいと存じます。説明は以上でございまして。

**【委員長】** どうもありがとうございます。それでは、ご質問等がありましたら、どなたからでも結構ですのでご発言をお願いいたします。

**【A委員】** 質問と意見と申します。今日は非常に具体的な事例が出てきて、とてもわかりやすい資料だと思います。それで、市街化区域に関して論点を絞るということで1番から3番までご説明頂きましたので、それに沿って意見を申し上げたいと思っております。

それで、資料2の1番、市街化区域というか再構成のあり方ということで、スライド2のところ、都市化によって埋没した地形的・自然的構造回復の取組事例ということがあ

りますが、建築的、非建築的ということと言えますと、やはり非建築的な部分は地形とか、そういう自然的な条件というものがベースにあるというのが一番大きな特徴だと思います。市街化区域のことを検討するときに、やはりそれが埋没している。この今回のスライドの取り上げ方というのは、まさにそこの一番の問題というものを指摘頂いていると私は思います。

では、この埋没した地形的・自然的構造をどのように都市計画的に回復していくか、それが論点だと思いますが、たまたまこの図の多摩川、川崎の事例でございますが、実はこれは15年ぐらい前からずっと地道にやっております、川崎はもう本当に80%以上市街化区域ですけれども、崖にしか緑地が残っていない現状があります。ですから、それが何の脈絡もなく点々とある。脈絡は、要するに、そこが崖だったということですね。

それで私達は何をしたかという、その崖は、残った要らないものではなくて、崖に意味がある。つまり、都市の中で何も役に立たない所ではなく、どのような意味があるのかということ顕在化させるために、斜面緑地のカルテというのを作りました。景観がどうか、そこに雨水があるとか、森がどうだとか、誰がお持ちになっていらっしゃるのか。つまり、都市におけるその意味を顕在化させるという努力というものを、まずこのすべて、農地も含めて、それが第一のステップだと思います。顕在化させて、させただけではダメで、それが行政あるいは学識の方がやりましたよというのではなくて、それを積極的に情報公開をしていく。これが都市の皆さんの財産であるということを見せていくということがまず最初のステップとして大事だと思います。

都市計画的に、ここのところを新たな都市計画ということをどういうふうに変えなければいけないかというのは、私はこういう考えを持っております。この参考資料1の38、39、40ページと、非常に的確に日本の都市計画における非建築的な土地利用、緑地に関する制度の考え方と歴史的な経緯をまとめて頂いております。特にスライド40を見て頂きたいのですが、緑地制度の変遷ということで、明治のときから現代まで非常によくまとまっている表です。ただ、日本の都市計画で一番緑地に関して何がなにかというのは、コアとか面とか、そういうものは守る制度を作ってきたのですが、ネットワーク計画論というのは完全にない訳です。それが、例えばこの多摩川崖線とか、ぶつぶん切れている。それは地形的には崖だから連続しているが、都市計画的にぶつぶん切れている、そういった孤立したものをネットワークとしてどのように担保していくかという計画論が、あるいは手法がこの40ページに示された緑地制度の変遷の中で一番大きく欠落している訳です。

ですから、今、崖の話を致しましたが、特に中小河川ですね。一級河川は国土交通省がきちんとやっていますので、用水だとか、いわゆる生活に根差したような小さなもの、そういった線的な構造、これに関する都市計画制度が欠落しているということが非常に大きな問題だと思います。従いまして、この論点1の集約型都市構造化に向けた云々というところにおきましては、川崎の事例がございますので、こういう細切れになっているもの、埋没した構造というものを浮上させることによって、ネットワーク計画論としてモザイク状に扱う、そういった新しい制度の仕組みというものを作っていくことができれば、非常に大きな進歩になるのではないかと思います。それが第1点です。

第2点、短くお話し致しますが、2番目、集積するコアのあり方ということで、アクセシビリティ指標。これは今後非常に大事な指標になるだろうと思います。ただし、アクセシビリティ指標というものの内容を建築的、非建築的という論点から語るのであるとすると、その指標の構成というもの、やはり双方の観点から指標を構成しないと非常に問題が大きいことになると思います。例えば、そこに仙台のことを書かれていますが、南北に地下鉄がありますが、今度東西に作ると。そうすると、西は青葉山、左は霞目の方ですが、実は青葉山のこの所の所は、竜の口溪谷のずっと上の方で、多分、自然環境で非常に大事な所です。ですから、交通のアクセシビリティだけで評価ということになりますと、非建築的土地利用の自然のコアの部分に非常に大きな影響を与えるのではないかと懸念がございます。ですから、アクセシビリティ指標の活用ということに関しましては、建築的・非建築的双方を活用して複合的指標であるべきではないかと思います。

それから、3番目です。生産緑地。これに関しても、私は都市計画審議会にいろいろ出ますと、もう生産緑地だけが単独で出てきます。ここが生産緑地。生産緑地の周りがどのような土地利用になっているのか、あるいは、それがいろんな公共施設、あるいは都市のダイナミズムとどういうふうに関連しているかという資料がほとんどございません。従いまして、相続が発生してどうかという問題が起きると、もう時間的に間に合わない訳です。私の提案は、川崎の斜面緑地でやりましたように、生産緑地を単独で取り扱わず、生産緑地を取り巻く都市の中のコンプレックス、複合的な。生産緑地を取り巻いて、どういう土地利用、どういう動き、あるいはどういうインフラがあるのかということ、カルテとしてきちんとまとめて、情報公開をして、いざというときに間に合うように、ここでエリアマネジメントというのは大変いい考えだと思いますので、都市の中の複合的なスポットといいますか、生産緑地だけですよというのではなくて、そういった形でエリアとして

生産緑地を捉える、そういった都市計画の枠組みというものをに入れていく。そうすることによって、練馬のような事例というのがもう少し普遍的にいろいろなところに活用されていくのではないかと思います。以上です。

**【委員長】** どうもありがとうございます。よろしいですか。ほかに何かございますでしょうか。

**【B委員】** それでは、総論的な事柄と各論的な事柄、それぞれ若干の点を、ご質問も含めて申し上げたいと思います。

まず、総論的な事柄でございますが、今日は市街化区域の再検討ということでお話を頂きました。かなり具体的になってきたと思います。ただ、いずれにしても市街化区域の再検討・再構築というのは、人口減少社会のことで不可避だと思いますが、さてそれでは今後市街化区域をどのような区域として位置付けていくのか。一応出ておまして、一定のまとまりのある非建築的土地利用を抱き込んだ区域として再定義するとされています。これはわからないではないのですが、これだけですと、都市計画制度としてもう1つ踏み込みが欲しいという印象を持ってしまう訳です。これをどうするかは本当に難しい話ですけども、例えば、これを考える場合の1つのやり方として、市街化区域の名称をどのように考えていくのかというアプローチがあるだろうと思います。市街化区域という名称を維持したまま制度を多少調整していくのか。市街化区域という名称自体の変更を考えるのか。もちろん、名称を変更することが同時に制度内容の大きな変更に結びつくかは別の問題ですが、ともあれ、名称を考える中で、市街化区域の位置付けを考えていくというアプローチがあるだろうと考える訳です。この名称問題は、もちろん調整区域という方にも係ってくる訳です。そのあたりをお聞きしたいというのが、総論に関わる問題でございます。

それから、各論的なことですが、3つの地域イメージが提示されておまして、それぞれについて若干の点を申し上げていきたいと思います。まず集積を維持・増進するコアですね。コアのあり方。これはどのようにして集積の維持・増進に向けて誘導していくのが大きな問題となると思いますが、ここで基本的には2つの方向があらうかと思います。

1つは、コアとして位置付けた以外の地域で集積に反するような形で開発が行われてくる。これを抑制してコアの地域に持ってくる。この間、規制・誘導という話をずっとしておまして、基本的には規制というのはなかなか難しく誘導がメインだろうという話がありました。それはそのとおりでと思いますが、今申し上げた周りの方の開発を抑えるとなりますと、やはりここには規制的な事柄を入れざるを得ないし、それはまことに真っ当な



方向だと思います。ですから、誘導をメインというのは私としては賛成だし、いいのですが、他方で、規制がもうこれからはあまり意味がないだとか、そういうことでは多分ないので、その両者を車の両輪のようにして考えていくのだということは、どこかで強調というか指摘して頂いた方がいいのかなという気がいたします。これが1つですね。

もう1つ、こちらは大変なのですが、その集積自体に誘導していく、このイメージですね。これは前回もそういうことは話題には出まして、財政的な誘導というのは考えられるけど、実際なかなか財政難の時代のもとで難しいというようなことがある訳でございます。そういうことを前提にして、わりとすぐ考えつきますのは、容積率の活用といいますか、これも話題になっている訳でございますが、とにかく誘導しようとなると、やっぱり何かをあげないといけない、プラスのものがありませんとなかなか誘導というようになりませんので、容積率というのはわりと思いつきやすい手法だとは思いますが。例えば、今日も資料の中で具体的に出てきました、特定の用途を提供する場合に、それに即して容積率を高くする。どこかへ出ていましたね。そういう制度などは非常に有効に使えるのではないかと考えております。

ただ、これはわかるのですが、もう1つ、土地区画整理事業とか都市再開発事業を活用するという方向が出ておりました。これは、私、最初送って頂いた資料を見たとき、なかなかイメージが湧かないなと思いました。と言いますのは、大体今まで区画整理にしても再開発にしても、地価上昇というファクターがありませんとなかなかうまく事業が仕組めないということだったと思います。つまり、保留地とか保留床の処分によって事業費用を捻出するという側面があったと思います。ところが、これからはそういう時代ではないのですから、このあたりを誘導にどうやって使っていくのかというのは、なかなか難しい問題なのかなとは思っていました。ただ、この資料の中で具体例が多少出てきて、ああ、そうか、そういう例もあるのかと思いながら説明を拝聴しました。その上でお聞きしたいのは、多分、具体例として挙がっていた事例はうまくいった事例だと思いますが、なぜというか、どうしてうまくいったのだろうかとか、そのあたりの教訓を引き出した上で、これをもう少し一般的に使えるようにする為にどのような教訓がそこから導き出せるのかなというようなことをお伺いしたいと思います。

それから、次が、非建築的土地利用の骨格的構造の保全の部分ですね。これはやはり農地が非常に重要な位置付けになっていくと思いますが、これは従来と違って、農地をいわば都市的土地利用の中でももっと積極的に位置付けていくという方向が提示されていまし

た。それはそれでわかりますが、ただ、これも指摘がありました、農地として維持していく為には当たり前ですけど、農業に対する政策的位置付けというのが当然必要な訳ですね。今まで生産緑地にしても、その辺は非常に不十分だと思います。基本的には市街化区域内の農業政策からはちょっと見捨てられた領域になっていたと思いますが、そのあたり、どのくらい踏み込んでお考えになっておられるのか。ペーパーに書いてはありますが、これはまさに農水省との調整問題が真っ向から問題となるところだと思いますので、この辺の決意のほどを聞かせて頂きたいということでございます。

それから、もう1つは、農地問題を考えた場合、やっぱり都市的土地利用との相互関係、前回、外部不経済という問題が出ましたが、その問題というのはどうしても出てくると思います。つまり、畑ですとまだいいかもしれないけれど、それも農薬の問題はありますし、水田ですと、これ、もろに引っかかってくると思います。となってくると、さっきも出ましたが、エリアマネジメントという考え方をかなり入れないと農業自体がうまくいかないということはあると思います。そのような次第で、どうしてもやっぱり計画論的な側面も出てくるのではないかという気がいたしておりますけれども、そのあたりもできればご意見をお伺いできればと思います。

それから、3番目の基質的領域ですが、まず言葉がよくわからない。いろいろ考えたけれどもなかなかいい表現がないということで、確かにそれはそうだと思いますが、もう少し何とかならないかと思います。要するに、理念論というか、この地域をどうやって位置付けるかというのに関わる訳ですよ。だから、そこの議論とのフィードバックということだと思いますが、名称を考えるということが内容的な位置付けにも関わることだと思いますので、この辺はもう少し詰めて頂きたいと思います。それから、ここでも緩やかな規制と誘導が要請されている訳ですが、ここの具体的イメージがもう一1よくわからないということがございます。

これが最後です。今までとは違った問題ですが、今日のスライドの5ページ目の丸の1番下に当事者による協定制度などの活用という方向が出ています。これは大変いい方向だと思います。その上で、協定違反があった場合は是正の実効性について、今までは基本的に裁判ということでしたが、それだけですと限界があるので、行政がもう少し関与できないかという方向が提示されておりました。これは大変おもしろいというか、大事なアイデアだと思いますが、ここはもう少し具体的に考えておられることを説明して頂けますと議論がもう少し進むのかなと思いますので、よろしくお願い致します。以上です。

【委員長】 幾つかご質問がありましたので。

【事務局】 それでは、簡潔にお話をしたいと思います。

市街化区域の名称の問題については、また今後考えていきたいと思いますが、制度インフラとしては、全部なくしてゼロベースで作りに上げていくという体力がありませんので、何かの形で市街化区域や調整区域というものを承継した形の枠組みを考えていかないと仕方がないのではないかと思いますし、特にこの土地については、ものを言うと何だか変な開発期待を生んだりすると困りますので、そこは慎重にやっていきたいと思います。

それから、コアをやるために周りの規制が要るのではないかとということころは、ちょっと読み取りにくいのですが、スライド1の1番最後の丸の集積の維持増進のための取組みと、それから、これに反する開発の抑制というところでも触れさせて頂いたところでは。

それから、区画整理、再開発については、これでどんな教訓が導けるのかというのは、うまく言えるものはありませんが、やはり何か推進力があって、それでかなり調整を熱心になさる方がいないところではできないとか、いろいろそういうことはありますが、一般論でできるものはございませんが、ここではどちらかというと、地価上昇に寄与するというような実態というよりも、むしろ少し空間を入れかえていくというシステムであるものですから、そういうような面に光を当てると別のことができるかもしれないなということでも触れさせて頂いております。

それから、相互関係とかエリアマネジメントの問題については、仰るとおりだと思いますし、そういったような点を含めて、農林水産省とどう関わっていくのかというのは、事務的にはいろいろお話をさせて頂いておりますが、端的に言えば、どちらだけでもできないので、これは強気に連携しないとできない問題だということでも取り組ませて頂きたいと思っていますところがございます。

それから、スライド5の協定の実効性のところのイメージというのは、あまりうまく言えないのですが、どちらかというと今の協定自体はとにかく裁判でやってくださいということで、法律上はとにかく突き放したような形になってはいますが、法律に位置付けられている前提として何がしの公共性があるのであれば、公共性があるということで位置付けられているということであれば、その公共性が崩れるというようなことについて、一定行政側が関与するというところ。ただ、この関与というのも、あまりガチガチに制度を固めたり、日常的な関与を深めるということだとすると、どうも私的自治という良さを失ってしまうので、そこの線を引いていけば裁定者というような形で、斡旋・勧告するとか、指導

するとか、そういったことが考えられるだろうかと。ここのスライド6に掲げたものにはそういう条文はございませんが、もう少し広く見ると、例えば農振法の協定では一定指導するみたいな根拠の規定が置かれているものはございますが、そのあたりの折り合いをつけていくというのがまず第一歩かなと思っております。以上です。

【委員長】 最後のは、例えば建築確認と少し組み合わせるとか、いろいろ方法はあり得るのかなという感じはします。

あと、ご質問でもう1つあったと思うのは、緩やかな誘導の意味がややわかりにくいというのがあったと思いますが、それは如何ですか。

【事務局】 すいません。これも制度論としてはこれからだと思いますが、言うならば、今は例えば固い都市計画に付随したような規制とか、そういったようなことはある訳ですが、もう少しマスタープランみたいな、少し定性的だったり、あるいは即地性が緩いようなものをベースに、例えば勧告をするとか、そういったような仕組みが考えられるかどうかということだろうと思います。

【委員長】 よろしいでしょうか。では、ほかに何か。

【C委員】 全体的な考え方として、市街化区域の再構築に当たって非建築的土地利用をより現実問題として重視して、一方で都市の集約化を図っていくという考え方は、私も賛成です。この大きな考え方は賛成という大前提に立って、考えられる疑問点を少し列挙できればと思います。

最大の疑問は、スライド1枚目のところで、今回のこの方向を進めることによって、黒丸の4番目ですが、集積のコアを中心に密度が維持・増進されということになっていますよね。しかし、今回の計画の中には、この維持・増進される方のメリットが基本的に書かれていないので、結局、総人口は減少し高齢化が進んで所得は落ち込むので、基本的には住宅もより安いところに求めるようになっていくということになると、結局、現実問題として市街化区域の中に非建築的土地利用は増えていくけれど、集積のコアが維持されるのかどうかということが疑問に思う。これが最大の点ですね。この点についてどう思うのかと。

ちなみに、2番目の川崎の事例、これは私もぜひ進めてほしいと思いますが、ちょっと重箱の隅を突きますけど、これ、市街化調整区域が多かったような記憶がありますが、どうだったのかなと。今日は市街化区域の中の話なので、そここのところの位置付けがどうなのかというのが小さい2番目。

3番目は、結局、先ほどの集積が進むかどうかということで、今回、富山とか、それから、図の中では酒田の例が出ている訳ですよ。私も富山の公共交通のような試みを応援するというのは、もうそれは賛成。進めていくのには賛成ですけど。しかし、現実問題、あれで鉄道を高架化して連続立体まで入れて、それで尚かつ、本当に人口密度は上昇するのかという問題ですね。それから、酒田も、これは私も最近行っていませんので少し記憶がずれているかもしれませんが、もともと鶴岡には線引きが入ってなくて、酒田は入っているのだが、しかし、酒田の方が郊外がどちらかというところと開発されている。そうした中で、本間病院は残ったかも知れないけど、確か日本海病院は外に出て行ったような気がする。今ここはちょっと不案内ですけど、こういう一部市街化、再開発をやって残ったとしても、都市構造全体として既に郊外化してしまっている、こういうような状況の中で、一部だけを取り上げて、そこを強調しても、全体として、先ほど言った集積を誘導していく術が担保できないとなると、結果的には総人口減少の中で広い市街化区域をそのまま維持して、しかも、一部建築的土地利用が市街化調整区域にも残っていく、こういう形になりはしないのか、この点についてどう思うかというのが3番目。

あわせて、仙台のこのような広域計画も非常に興味深いのですが、現実問題として、公共交通機関が政令指定都市以下の都市、もはや便益として高い評価を得ていない、バスが来ても1時間に1本だとか30分に1本だとか、こういうような領域で、果たしてこういうアクセシビリティを指標と活用とした市街地の評価が馴染むのかどうなのか。これを導入できるとすると、どの程度の規模の都市を考えておられるのかという点。

それから、最後に、農業関係が7番目と8番目のスライドのところがありました。大きなものの考え方としては、市街化区域の中でも農業的土地利用を考えていくというのは、それは私は大きな一歩ではあるので、これは慎重にだけれど考えるべきことだとは思いますが。ただ、この都市農地のイメージを、首都圏の中のいわゆる三大都市圏の生産緑地のようなイメージと、それから、市街化区域にこだわらず都市計画区域の中の農業を考える場合で、私は随分イメージが変わってくると思います。市街化区域にこだわらない都市計画区域の中で農業を考えるというのであれば、まだまだ営農に向くところが実際問題あると。しかし、生産緑地の中の農業ということになると、やはりかなり限られてきていて、しかも、普通、体験農園とか市民農園で農業経営とは、通常の中核農家のイメージでは考えない訳ですよ。従って、生産緑地のど真ん中の中の緑地を考える場合は、農業政策の観点というよりも、税負担の公平性の観点で、農業をやるからということです。ずっといけば優遇さ

れてきている。このことが最後まで来て、ここで逃げ切るといふ言い方は正しくないかもしれないかもしれませんが、結果的にはなだれ込んでしまう、こういうような形になるのが懸念されて、従って、三大都市圏の農地においては、農業政策というよりも、やっぱり租税政策、税政策、そこの観点を重視すべきではないか。

それから、逆に、いわゆる都市計画区域全般の農業に関して言うと、農業地域の最もいいところに基盤整備が入っていますので、結局、そこに広い農道が入っているので、むしろ農地転換に向く土地になってしまっている。これがいわゆる農地転用の最大の問題になっているので、このところもあわせて考えていかなければだめなので、ここは何を想定して考えているのかということをご伺いしたいと思います。以上です。

**【委員長】**      ありがとうございます。

**【事務局】**      多岐にわたりますので、また漏れがあるといけませんので、ご指摘して頂きたいと思いますが。

まず、集積のコアとそれ以外の関係で、普通に考えたら密度が下がるだけではないかという点は、その通りだと思います。それで、おそらく経済原理みたいなこと言えば、地価の安い方に動いていくという流れは止まらないと思います。それで、その部分は全部、全知全能のようにコントロールするという事はなかなか難しいところだと思いますので、都市計画でできる場所ということで、まず取り上げさせて頂くと、やはりコアの何か魅力のあるしっかりしたものにして、そういうところの吸引力というか吸着力みたいなものに期待するというのがまずあるのではないかということで、ここではコアの話を取り上げさせて頂いたということです。そのコアとしては、買い物とかそういうのはあるかもしれないませんが、どちらかというと福祉や医療、それから公共交通とか、そういった観点というのが重要になってきているし、そういったものを基軸に組み立てるということも重要ではないかということをおっしゃっているつもりでございます。

それから、川崎の事例については、何%が市街化区域か調整区域か、手元にデータがなくて恐縮なのですが、これを取り上げさせて頂いた趣旨は、市街化区域内の例というよりは、どちらかという、今までの考え方だったら、それは調整区域であるべきみたいなことになるのかもしれませんが、通常何となく市街化区域に入ってしまったところで埋没しているものはかなりある、そういったものについて再評価していくというような事例ということで取り上げさせて頂いた。市街化区域でいいですか。

**【A委員】**      違います。調整区域は上の方ですから。

【事務局】 そうですね。河川沿いは調整区域だけれども。

【A委員】 河川の方はもう全部市街化区域です。上の方の生田の奥の方だけで。

【事務局】 崖線のところは市街化区域ということですね。

それから、アクセシビリティのところ、結局、いろいろご指摘頂いたことで、実は全部お答えする計画論がしっかりあるということではないというのがまず問題だということなので、むしろそこは委員の皆様から埋めて頂ければありがたいなというところがあります。いずれにしても、そういうものを使いながら、メリハリをつける努力をしていくということしかできないのではないかなというのが今の提案の内容かと思います。

農業の関係で税の話についてもご指摘がございまして、それは多分ある一面を鋭くご指摘頂いていると思っておりますし、それは逃げ隠れする訳ではありませんが、ただ、それだけでできている訳でもないという面もあるので、我々としては、両方議論しなければいけないと思いますが、その前提として、農業の位置付けみたいなものについて、少し前向きで積極的な強化というものが可能かどうかということについて位置付けていきたいということでございます。

【委員長】 どうもありがとうございます。今のアクセシビリティのお話というのは、恐らくこれは前にA委員が仰ったことと同じだと思いますが。つまり、緑地地域についてもグレーディングと言うのでしょうか、重要だよということで、それと同じようなことを、市街地部についてはやはりグレーディングをして、どこが強くて、どこが弱くて、どこを特に集中的に保全するとか、ないしは場合によっては成長させるというのを、どうしていくべきかということを知るための情報にすべきではないかという意味では、こういったやり方というのはあるでしょうし、それから、C委員が仰った、やはり土地が違えばどうか、都市が違えば、もしかするともう少し違った観点を重視して評価すべきだということになるのかなという感じがいたします。ほかに何かございますか。

【D委員】 では関連して。私が質問しようかと思っていたことは、C委員と项目的にも重なりますが、アクセシビリティの議論が今ちょうど出たので、方法論がどうかというお話もありましたので、そこから3点ほど意見を述べさせて頂ければと思います。

アクセシビリティの方法論は既に幾つかあって、試されているものもあります。グレーディングで一番簡単なものは、PTAL (Public Transportation Accessibility Level) と言って、イギリスで15年ぐらい前にPPGというガイドラインを作ったときに、6段階ぐらいに、町丁目ぐらいで公共交通だけのサービスレベルがどれぐらいの高さかという

のを調べるとというのが一番シンプルなやり方が導入されました。あるものがそこに立地しようと思うと、P T A Lレベルが幾つであればそれはだめですよとか、もしくは、自分で公共バスをお金を出して走らせてP T A Lレベルを上げるのであればそこに立地してもいいですよという、そういうネゴシエーションの材料にも使われた経緯があります。

今回のアクセシビリティの資料のところでは気になったのは、「アクセシビリティとは」と書いてある、資料2の4ページの一番下の2行が、実は文章がよくわからなくて。「ITの利用可能性や」と書いてあるのですが、これはインフォメーション・テクノロジーですか。サイバースペースまで含めてのということなのかというのは、それは非常に特殊なケースではないかなと思ったのですが。

あと、「出発地から見た目的地の魅力度」と「目的地への近接性」というのは、これは定義としてはいいのですが、これを書いてしまうと、アクセスのしやすさといった場合に、自動車も当然アクセシビリティとして入ってきますので。だから、今回は公共交通を念頭に置いたというふうなことをもう少ししっかり書かれる方がよいという気がいたしました。

先ほどのC委員のご質問の中で、富山は効果が上がっているのかという話がありましたが、少なくとも最近の富山市長さんのお話を聞くと、いろんな政策をセットでやられていて、数字としては頑張っておられるみたいですね。ただこれだけではだめで、やっぱり公共交通の料金政策とか、中心市街地の政策とか、セットでやって初めて効果が出るという感じかなと思います。

もっと言うと、地方都市の場合はバスしかないところがありますので、例えば、バスだけのところでそういうP T A L的なことをやったら、今もう規制緩和されてしまっているので、バスがそのルートはもうからないからやめると言ったら、途端に都市計画の全体が影響を受けてしまうということになるので、そういうところをどうするかということも大きな問題かなと思います。以上がアクセシビリティに関するコメントです。

あと、全体的な話として、個々の空間の再構成の考え方全体としては、個々のパーツとしてはこういう考え方があるんだろうなと思いました。一方で、やはり全体について、今まで理想を追いかけてきたと言われましたが、必ずしもそうではなくて、要するに、スピードに追いつかなかったということだと思っただけです。人口が最近50年間で3,500万人ぐらい増えたわけですけども、それに追いつかなかったんですけど、これからは50年間で4,000万人減る、それより速い速度で減ると言われています。そうなったときにまた追いつかないということになるのではないかとこのことを心配しています。そうい



う意味で、全体の構造変化というか、これは国土計画、地域計画みたいなもっと広域計画的なものどうリンクさせるかということは、やっぱり早めに考えておかれたほうがいいのではないかなと。パーツ、パーツはいいかもわからないんですが、それによって最初説明された基質的部分の内部での境界のとり方に関する考え方もかなり変わってくるのではないかなというのが2点目です。

3点目は、これは僕の知っている狭い範囲のお話かもわからないんですが、市街化区域内農地を持っておられる方は、皆さん結構リッチな方が多いかと思います。どういうパターンかという、自らの持たれている土地の一部は、参考資料1のおそらく27ページがそれを表現しているんだと思うんですが、賃貸アパートでお金を稼がれて、自分は別に農地も持って農業をしているというそういう経営のされ方をやっている。残念ながらそういう形で提供された賃貸アパートを中心とする住宅地は、わりと仮住まい的と言ったら申しわけないんですけども、長期で人に住んでもらうことを前提としていないように思います。新婚さんがすぐ子供が出たらどこかに行くだろうというふうな感じで、これもある意味、C委員ご指摘の税制の面でトータルで考えると、相続税なそのことも考えると、あまりいい住宅地ができないですね。そういう仕組みにそもそも全体構成がなっているので、そもそも論としてこういう方たちにとっていい市街地、クオリティの高い市街地をつくるためのインセンティブを含んだビジネスモデルをどう考え直していったほうがいいかということがやっぱりポイントになるのかなと思いました。以上3点です。

**【委員長】** どうもありがとうございます。アクセシビリティの関係で幾つかございましたが。

**【事務局】** ここは多分仰っていることと書いていることとは同じことだと思いますが、一般的にはということ、ここに限らず、一般論でのアクセシビリティというのは、ITとか高齢者とか障害者とか、そういったことで使われますが、ここではこれを使っていますという意味だと思いますので、おそらくこれは最初は読み飛ばして頂ければいいだろうと思います。

それから、理想ではなくて、むしろスピード感の問題ではないかというのは、多分、仰るとおりだと思います。そこはいろいろ考えたときに国土計画とか広域計画とか都市計画を考えているときに、時間軸も含めてどこまで本当にコントロールしているのか、あるいは、できるのかというところについてよく考えていかなければいけないということだと思います。そこは国土計画、広域計画とどういうふうに関係させるのかという点について

ては、宿題として受け取って、今後また考えるところが出てくると思いますし、それから、スピードのところは、計画の見直しのところでまた議論させて頂ければと思います。

それから、市街化区域内農地の所有者のお話がありました。そういう見方もあるでしょうし、税の公平性とか、いろいろそういったものもあるでしょうし、それから、見ようによっては、でもそうでないとなかなか都市では農業というのは成り立たないんだよねというのもある。多分、農家の方の意識の中では、所得が農外収入にほとんどを占められていたとしても、生活時間はかなり農作業をされていて、自分は農家であるというふうな意識を持っておられる方もあるということだと思いますので、そのあたりが、今ご指摘のあったようないいまちづくりというのに向かっていくようなことができないかなというところが根底にありますので、ちょっと食い足りないところはまだ関係省庁といろいろやっていかなければいけないところはありますが、方向性は仰るとおりだと思っております。

**【委員長】** よろしいですか。では、E委員、お願いいたします。

**【E委員】** 総論的なレベルに少し戻る感じかもしれませんが、最初の方でいろいろご発言の中でも、市街化区域というネーミングも、その概念も考え直す時期ではないかと。ここにスライド1に書かれているところは、よくわからんということがありましたが、私もそういう感じを持ちました。

ただ、全体として見ると、今の最後の農地の点と結び付けて考えますと、結局、このペーパーでお考えになっているのは、今まで空間の機能を単一化することがいいことである、それが本来が一番理想である。それを基本にして、しかし、いろんな仕掛けをそれに付随させていこうということであったのに対して、それがやっぱりどうにも単一化できないわけですね。できないままに、先ほどの表現で言えば、逃げ切りを図ることも可能になるかもしれないということですが、今日のペーパーは、だから、それがやっぱり計画の理想を実現することには無理があると。現にあるものというのは仕方がないというか、存在するものは合理的だともまでは言わないまでも、存在するものはそんなに悪くはないと考え直そうかということかと思えます。

ですから、農地の問題もそうで、D委員が言われたように、今の農地のあり方がまちづくりに悪い影響を及ぼしているというところは、それは是正しなければいけないと思いますが、農地があること自体をそれほど毛嫌いして潰しにかかるという必要はないだろうということかなと思います。それはそれで私も現実的な方向かなとは思っています。

ただ、そこでぐじゃぐじゃになってしまうということはもちろん心配ですが、今日のこ

の筋書きで申しますと、そういうハードの面での整理一本でやるのは無理があるとすれば、それを補うのは何かというと、ソフトの面との連携であるということかなと思います。福祉ネットワークなり、官民の中間的な活動の場なり、そういうものが可能にできるような、そういう空間を用意していくということですね。それは結構なことだと思いますし、そこで出てきているのは、要するに、一番大事なのは、そこに住む人にとって何がいいかということで、そこに住む人、そこに働く人にとって満足できるような、そういう空間をどうやって用意するかということだろうと思います。そのためには、ですから、もうハードだけではなくて、ソフトが大事だというのは当然のことであると。

そうなりますと、ソフト面をどう秩序付けていくかということで、スライドの5ページのところですが、具体的には行政の役割をどう考えるかということで、私はここに書かれているのはやや消極的かなと思っていますが、いろんな協定、契約手法というのも、これは規制をやめて私的自治に任せるということではなくて、行政が責任を持って公共空間をつくっていく、その手法としてこういうものを活用していくということなのではないか。だから、平時は見守る、トラブルが起きたら裁定者として関与するという表現になっていますが、それよりはもう少し積極的に、私人間の契約にしても、それでもって秩序をつくっていく、その段階から行政は関与すべきだし、実際にも関与しているんだろうと思います。その辺の行政の役割、具体的に言えば市町村の役割、その辺をどうこの都市計画法制と結び付けていくか。地方自治法の方で言えば、都市内分権とかなんかいうことを言って、地域自治区の制度だとか、そういうものはもう方向としては出ている訳ですが。都市計画法制は今後はそういうものをハード面から支えるような、そういう位置付け、役割というのも大事になってくるのではないかという感じはいたしました。漠然とした感想と漠然とした意見でございます。

**【委員長】**      どうぞ。

**【事務局】**      直接的な答えにならないかもしれませんが、1つは、今後の方向性として、共存するというか、その部分をどう考えるのかというところは、先ほど外部不経済とか、いろいろそういう話とか、生産緑地だけで周りとの関わりがないというところ、あるいは、まちビジョンはどうなのかというところについてどのように考えていくのかというところを少し詰めていくということになるのではないかと思います。

それから、ソフト面との関わりの中で、協定について今ご指摘がありました、なかなかうまく表現できてませんが、行政上の必然性があるようなものというのは、もしかしたら

都市計画制度がより協定的なものを取り入れていくというような方向性に近いかもしれないし、それから、むしろ自然発生的で自主的なもの。やはりまちづくり活動は上からのお仕着せを嫌う部分というか、それでなかなかうまくいかない部分もあるみたいですから、そういったもので何か出てくるものを盛り立てて、それを生かしていくという分野は、やはり都市計画というものではない、外のところで協定の反映というか、実効性みたいなものを高めて普及していく。そういったような2つの方向性があるのかなということで、ここでも2つの方向性を掲げさせて頂いたということでございます。

【委員長】 よろしいですか。では、どうぞ。

【F委員】 それでは、気が付いたところを幾つか申し上げます。最初に、市街化区域と調整区域の二分法を続けるか、やめるかというようなところですが、私はこれは今まで築いてきたシステム上の遺産というか財産であって、規制をつくるというのは大変な努力が要りますので、今までも市民と行政が密接な交渉を重ねながらつくってきたものを一気に捨てるというのは、選択肢としてあり得なくて、これを使いながらやる。それは単に規制を温存するというものではありません。いろんなほかの誘導手法を見ても、規制が後ろにあってやる誘導でないと、誘導は効かないんですね。そうすると誘導が生きてこないの、従来の線引きは名称変更とかしながら残していく。確かに市街化区域というのは、建築、非建築というところに重点を置いた名称なので、どうもそれは今日のご提案とは違うように思います。生活空間を大事にする、ですけれども、生活空間は郊外でもあるわけですから、今日のご提案は都市型の生活空間を維持するエリアだということで、そこに入ってくるいろんな要素を挙げているということだと思います。

それで、今日、協定制度が出ていますが、6ページのところを拝見しますと、協定で法定外に利用されてきたものというのは、偶然ではなくて、やっぱりそういう需要があって協定ができています。この底流にあるものは何なのかということをもう一回見直したほうがいいと思います。よく言われるように、景観というところに価値を見出して、それを法制的に表現したいという気持ちが景観協定にはある。緑地もそうですよね。そういうようなものと、歩行者というか、歩道というか、街路というか、そういうものを大事にして欲しいという価値観です。道路ではなくて。生活者の移動、居住スペースとしての街路樹だとか街路を大事にして欲しいということを経法的に入れて欲しいというのがやっぱり協定には入っています。

それと、最近言われる安心・安全ということがキーワードで、そういう意味で言うと、

避難とか災害時対応というようなことも、まちの中、制度の中で考えて欲しい。最近のような異常気象だとか、特に水害がものすごい形で短期的に起きていますよね。それに対して、自然回復したら、横に川があったようなところに今平気で住んでいたりするのがわかってくる訳ですから、そういうところをやっぱり都市計画のほうでも受けとめる道具立てを用意する必要があるのではないか。ですから、例えば、福祉のネットワークの問題、歩行者、景観、アクセス、安全というようなものを入れていく。それを協定でとどめるというだけだと、先ほどE委員が言われたように、消極的で、もしそれを生かすのであれば、例えば、そのための計画というのを作る。規制的な内容にはならないと思いますけど、そういうような計画を置いて、それで協定をつくったら、その協定をつくった人が計画を提案して、都市計画制度の中でそれを受けとめて、それが行政指導の基準、誘導基準として使っていくというような、そういうような流れを構想するようなことがあったらいいのではないかな。

それで、いろんな行政の審議会へ出ると、各セクションで皆さん思いがあって、いろいろ言われますが、結局、それが最後、第一線の地方公共団体の政策競争の場に行ったときに、どのぐらい向こうで受けとめられるということを考えないと、結局、実現しないということがありますので、特に協定という形で、もう一定の応援団がいて、そういう利害を持った人がいるというところは、行政として大事にしていく必要があるのかなという気がします。

そのときに、昔からある議論ですけど、例えば、建築協定とかを結んだときに、この建築協定の内容を建築確認のところで規制基準に入れてほしいというような議論があって、そうすれば規制は上がるんですけど、ただ、そうすると、地区計画との差別化ができなくなるから、松竹梅と差別化した制度を用意していく上では、建築協定は弱くていいというような説明があったりというような状況です。もっとも、放っておくと、緑地協定みたいに、最初は盛り上がりも、10年くらいたって更新時期を迎えたときには、もう誰も担い手がなくなったりする。それで、いざ民事の裁判をやりなさいと言われても、組長みたいな形で回ってきた、たまたまそのときの担当の市民が、「私が出訴するんですか」というようなことになって、やっぱりこれは現実的には難しいと思います。先ほど言ったような規制基準のところでは受けとめてあげていけば、行政がそれに伴って、こういう民意があってやっていることですから、少しどうですかということくらいは手助けしてあげても、私はいいのではないかなという気がします。そんな形での協定の使い方をいろいろ考えられ

たらしいのかなという気がしました。

あとは、これは移行の問題があるので、都市空間内のストックの転換というのがすごく大事だと思いますが、それをなだらかにするための技術というのがどんなものがあるのかというのは、1回調べて頂きたい。それは今までであったほかの公共施設を転換するというものもあれば、マンションの更新のようなものもあると思うので、そういう更新の資料と、それと、最近、都市の中で空き家がかなりあったりとかして、その空き家のマネジメントみたいなものも都心部ではすごく大事なような気がします。そういう話は今日は全然出ていなかったんで、それは住宅局の話かもしれませんが、これもやっぱり都市の中での住みかえというか、組みかえの中では大事になってくるのかなというような印象を持ちました。

**【委員長】** 何かございますでしょうか。

**【事務局】** おそらく協定のターゲットとしてご指摘頂いているところは、多分そのとおりだと思いますし、それから、行政の方から見て、例えば広場を見たときに、広場って誰かが居ついてもらうと困るので、基本的にはどかすということを前提に管理するみたいなところが公物管理的にはありますが、そういうものでもなくて、何となく居場所があってもいいのかなとか、いろいろそういったところの多分にじみ出しがあると思いますので、都市計画的なところと、そうでない部分と、もう少し陰影をつけて豊かにしていくというようところでこれをやっていくのかなと思います。

それで、協定と都市計画との役割分担というのは、今ご指摘があったとおり、多分、そのところは同じようなことを個別にやっているというご意見もあるかもしれませんが、一面では、そういう一種の政策的な、あるいは行政的な強弱のグラデーションみたいなものがあつた方が、その実態に合うということもあるかもしれませんが、多分、そういったものを生かして、ラインナップを揃えて対応していくということになるのではないかなと。ただ、プロトタイプの間が離れているところは、少しここを埋めていくというようなところが、今日ご提案したところの内容になるのではないかなと思います。

それから、ストック転換の事例については、調べてまた考えてみたいと思いますが、空き家のマネジメントみたいなことと直接ではありませんが、これは前回空間のリサイクルというところで、要は、計画を決めるだけでなくきちんとやらなければいけない、そういったことを言ってみたつもりですので、その方向でもう少し整理してみたいと思います。

**【委員長】** どうもありがとうございます。

私も幾つか意見を申し上げたいと思います。おそらく基調となっている私の考え方は、

実はE委員とかF委員が仰ったことと同じだと思うんですけども。都市計画がなぜあるかという、個人個人にとっていい環境をつくるというよりも、やっぱり社会全体として一番いい状況に持っていくということが重要で、もちろん、その結果として、それぞれの個々の方の生活レベルなり、そういったものが上がっていくということは重要だと思います。その場合に、都市計画のかなり重要な役割というのは、それぞれいろんなルールだとか、そういったことを決めるときに、誰に委ねるべきかという、そういう意味での仕分けと言いますか、それを上手にやることかなと思います。

例えば、今たまたま協定の話が出ましたけれども、例えば協定というのが、確かにニッチ的と言いますか、今まで都市計画で扱われていなかった領域、例えば景観などがそうだと思いますが、そういったものをやはり重要なのでということで、草の根的に協定という形でやるというやり方もあるんですが、もう一つの協定の考え方としてあり得るのは、むしろ住んでいる方々にデシジョンを委ねた方ががいいような項目、それについては協定にした方がいいんですね。例えば景観の場合は、場合によっては協定にしたほうがいいのかではなくて、協定から始まってもう少し規制的なものに入れた方がいいかもしれませんが、そうではなくて、協定にした方がいいかもしれないものがある。そういった意味で考えると、もう少し何は誰に決めさせるのがいいのか、どういったプロセスで決めさせるのがいいのかということを考えて、それをうまく計画に取り入れるということが重要なと思うんですね。

おそらく同様なことが、D委員が仰った広域計画とのリンクということもあって、これも、今、残念ながら広域計画であまり実効性のあるものがないので、最終的にはやはり都市計画に落ちてきてしまうところもあるんですが。一方で、都市計画の方は広域計画の部分をあまり見るような形で議論が進んでいないということがありますので、ここの部分もやはりうまく仕分けをしていって、場合によっては都市計画にもっと積極的に取り入れるとか、あるいは、むしろその部分はさらに広域計画を実効性あるものにして、そちらで受けてもらうとか、そういったことが必要だと思うんですね。そういう仕分け的なことをするというのが重要なのではないかなと思いました。

**【C委員】** あえて言うと、今回、この話の中でさっき言った、どうやって集積をもたらすかということは、都市計画区域外ですとか、市街化区域外のところをどうするかという制度設計によるので、次回議論をする中でまた戻ってこれるかなと思います。

**【委員長】** ほかに、どうぞ。

【A委員】 一巡したので、追加の意見で。

今日、一番最初に前回の補足ということで、資料2、さいたま市の都市マスと緑の基本計画の図面をご紹介します。それで、今日の議論、これ、とてもいい例だと思います。要するに、ここでコンパクトシティを実現できるかどうかということを、今日の議論で可能かどうかを検証してみるというのは、とてもいい話だと思います。それで、まずこの市街化調整区域は、要するに、さいたま市の場合には、調整区域、市街化区域、ここにグレーで書いてあるように、非常に広範囲に広がっている訳ですね。都市的な部分、非建築的な部分、このあたりが地形が平坦であるということで、川崎のように、ここが崖とか、そういう形ではないものですから、なかなかメリハリがという、いろんなそういう問題はある訳です。

今日の議論で、まず論点1ですと、要するに、都市化によって埋没した地形的自然的構造の回復、これが、では資料2のさいたまでどんなふうに可能になるかと言いますと、一番はっきりしているのは、この真ん中の見沼田圃で、これは残念ながら、今日の議論の市街化区域ではなくて、調整区域ですけれども、しかし、市街化区域に完全に取り込まれてしまった調整区域というのは、市街化区域の議論と同じ土俵で考えるべきだと思います。一般的にフリンジに広がる調整区域の話と、見沼田圃とか完全に取り込まれた調整区域というのは、市街化区域と同じような議論で考えていいと思います。

そうしますと、参考資料1に、トップにさいたま市セントラルパーク構想ということで、緑の基本計画を引用して頂いて大変ありがたいのですが、ここに、要するに見沼田圃どうなっているのかということがいろいろ書いてあります。それで、実際には農地があったり、公共施設があったり、モザイクな訳ですよ。限りないモザイク。しかし、全体として見れば、大事な大事な非建築的な、モザイクですけれども、ストックな訳です。

今の問題というのは、ではこれを何と呼ぶのか。要するに、セントラルパークという名前は私は決していいとは思いませんが、呼んでいますね。さいたま市のこういう都市マスとか、作っている訳ですね。作るということはいいんですが、都市計画的に、あるいは、こういう現実があるのに、それを支える制度がないというところに私は一番大きな問題があると。もうこういう時代ないですから、こういう制度を考えるべきだと私は思います。

例えば、イギリスのグリーンベルト。皆さん、アバクロンビーの同心円だというふうに思っているんじゃないかと思います。それは大きな間違いで、きちっとこういう河川沿いにエッピング・フォレストとか、川沿いのリニアがあります。それは実際にはいろんなものの



集合体な訳ですけれども、やはりグリーンベルトということできちっと都市計画的には名前があるんですね。

これは今は市街化調整区域という、都市計画的にはそういう名前で、その中にはいろんな公園があったりということですが、やはりこういうものに関して、都市計画的にきちっと位置付けるような時代に来ているのではないか。それは先ほどの多摩川崖線、それもそうだと思いますし、それから、さいたまの、これで言いますと、ここにもう完全に埋没している用水がありますね。鴨川とか、用水路がありますね。高沼というんでしょうか。笹目川とか。これはもう積極的に都市計画で、いわゆるネットワーク、コリドーとして位置付けないと、浮上することはほとんどないのではないかというようなものです。

先ほど申しましたが、都市の構造を考えると、ランドスケープエコロジーではコアとコリドーとマトリックス。マトリックスというのは、先ほどご質問にありました基盤、基質という意味です。ですから、コアがあって、結ぶ回廊があって、それを支える基盤がある。コアとコリドーとマトリックス。今回申し上げたのは、コリドーに関する計画論というものが必要であると。

それから、今日の議論で一番抜けていたのが、基質と呼ぶのか、基盤と呼ぶのか、マトリックスと呼ぶのか、そこに関する都市計画的な原理原則というものが必要なのではないかと思います。それで、今までのあれですと、古い話ですが、近隣住区理論で、コミュニティというのはどのぐらいの規模であるべきだとか、コミュニティに日常の人の生活圏はこういうものであるというふうな、なかなか現実にはそうできないから、少し古くさいということで忘れ去られているんですが、先ほどの生産緑地を周りの都市のいろんな構成要素と一緒に考えるだとか、そういうことをやっていくということは、やはり先ほどご意見がございましたように、避難とかそういったものも含めて、人の暮らし、クオリティ・オブ・ライフを高めるための生活圏とは何かという、そういう話が市街化区域の再構成のあり方においては必定なのではないかと思います。それで、きょうはそこのところはほとんど抜けていたかなという気が、これはないものねだりで恐縮ですけれども、それがあると、市街化区域のリサイクルという話が、計画論として手がかりができるのではないかなという気がいたします。以上です。

**【委員長】** どうもありがとうございました。今の仰った部分というのは、実際に最初のご説明のところでは投げかけがあったんですよね。ですから、もうちょっと我々も答えなければいけないだろうと思いますが。ほかに何かございますでしょうか。特にこの部分。

確かに、ある意味では一番議論しにくいので抜けていたとは思いますが。例えば、先ほどE委員も仰ったように、もう少し消極的でないような取組みといたしますか、やっぱりそういうのも考えるべきではないかというような議論はあったように思いますが。あるいは、それ以外のところでもよろしいのですが、何かありますでしょうか。

もう少しこのところを考える方法論としては、実際にそういった人達がどうなっているのかという、幾つかのイメージを描いて、それが誘導されるべきものなのか、あるいは、ある程度そのままにしておいても構わないものなのかということのを少し考えるということもあるのかなと思います。今、一番大きいところですが、一番グレーのまま置いてあるので、それで、こちらとしても議論しにくいという部分があるのかなと思うので。そういったことを少し分析といたしますか、実態も含めて調べてみるというのかなという感じがします。その中に、おそらく放置するのは適切でないものもあるでしょうし、やっぱり誘導というのは難しい部分というのものもあるのかなという感じがしましたけれども。ほかに何かありますでしょうか。特によろしいですか。

それでは、この議題についてはこの程度にさせて頂きたいと思います。

議事次第ではその他とありますが、事務局から何かございますでしょうか。

**【事務局】** 本日は熱心なご議論ありがとうございました。

次回の委員会でございますが、日程的には、事務的に10月8日金曜日の10時からという前提で一応調整はさせて頂いているかと思っております。また正式にご連絡させて頂いて、出欠等確認させて頂ければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

議題につきましては、今日の資料の最後に、今後の進め方や全体の議論の進め方、進めてきた流れも含めて、少し整理してお示ししております。流れとしては、今日市街化区域の議論を始めて頂きまして、まだ今日宿題とか、特に基質部分の議論とか未消化の部分が残ったのかなと思いますので、そこも含めて、実は市街化調整区域とも関連してくる部分でございますので、少し市街化調整区域や非線引きの都市計画区域等の議論にも入っていきながら、今日頂いた宿題も消化していければと思っております。また内容等については適宜、委員長はじめ委員の皆さん方とご相談させて頂きながらやりたいと思っております。いつものことでございますが、またご連絡をとらせて頂きますので、特に今日なかなか難しい計画論の部分が残りましたので、先生方からいろいろこういうことを考えたらどうなのかというご指摘を頂ければ、それに基づいて次の資料を用意したいと思っておりますので、追加のお話があればぜひ頂ければと思っておりますので、ひとつよろしくお願いいたしま

す。事務局からは以上でございます。

**【委員長】** 今の件、何かご質問等ございますでしょうか。よろしいですか。

あるいは、つけ加えるべきことというのはありますか。よろしいですか。

それでは、以上をもちまして本日の審議を終了させていただきます。皆様のご強力に感謝申し上げます。

それでは、事務局の方に議事進行をお返しいたします。

**【事務局】** それでは、これをもちまして第6回都市計画制度小委員会を閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —