

第2号様式(第12条関係)

平成21年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成21年11月13日(金曜日)10時00分～11時00分
- 2 場 所 市役所分庁舎 3階 第2会議室・第3会議室
- 3 出席者 委員 13人
(中林会長、中丸職務代理、五賀委員、野澤(康)委員、荻窪委員、高久委員、古澤委員、石原委員、塩見委員、松岡委員、武山委員については県央地域県政総合センターから代理出席、黒木委員については大和警察署から代理出席、山崎委員については相模原土木事務所から代理出席)
事務局 10人
(街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当7人)
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 下鶴間山谷北地区地区計画について(諮問)
2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)
- 6 議事要旨 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 下鶴間山谷北地区地区計画について(諮問)
・・・資料1
2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)
・・・資料2、3

平成21年度 第3回 大和市都市計画審議会会議録要旨

< 議題 >

- 1) 下鶴間山谷北地区地区計画について（諮問）
- 2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）

< 結果 >

下鶴間山谷北地区地区計画について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。
大和都市計画生産緑地地区の変更について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。

< 審議経過等 >

下鶴間山谷北地区地区計画について

（委員）

事務局へ確認である。市長が公務で来られないということだが、副市長などの代理者も対応できなかったのか。

（事務局）

大変申し訳ない。市長、副市長とも他の公務があり欠席とした。

（委員）

大和市の行政として大事な都市計画審議会に、市長が欠席、そして副市長も欠席ということは、この都市計画審議会に対して大和市のスタンスというものが問われる。

日程調整をしっかりとやらせようと同時に、そういう事態であるならば、担当部長が調整して、あらかじめ日程をうまく合わせてもらいたい。

もう1つは冒頭に市長が欠席と言うだけではなく、今答弁したような中身を事前に言ってもらわないと、都市計画審議会で諮問されても具体的な責任者からではないということになり、この審議会を軽視していることになるのではないか。

（委員）

委員からの意見ということなので、今後取り計らい願う。

本日の議題の1番「下鶴間山谷北地区地区計画」について説明願いたい。

～事務局の説明～

（委員）

2点確認したい。今回都市計画として諮問ということだが、この地区計画の表の位置の欄は、現在は下鶴間字甲四号となっているが、表記の仕方は地番まで表示しないで良いのか。また、住居表示の予定はあるのか。

（事務局）

この計画書の表記の仕方としては、字名までにとどめ、そのかわり、計画図で区域を表示している。また、この地区の住居表示の実施は予定していないが、土地区画整理事業に伴い、地番整理はされている。

（委員）

地番整理されて新たな地番が振られても、この計画書の表記には影響がないので変更しなくて良いということか。

（事務局）

そのとおりである。

(委員)

もう1点確認だが、7ページの地図を見ると、区域内に公園と河川用地があり、公園については地区計画上の位置付けはないということだが、法律上の位置付けはどうなっているのか。

(事務局)

この公園については、土地区画整理事業により配置も決定されており、比較的小規模であるということから、都市計画決定はしないが、区画整理法に基づき、公共施設管理者に引き渡されたので、市の公園管理者がこの公園を管理することになった。このため都市公園法に基づき告示されることになる。

(委員)

公園として管理されるということで理解してよいか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

もし質問、意見等がなければ諮りたいが、宜しいか。

それでは、議題となった「下鶴間山谷北地区地区計画」について、諮問案どおりに答申をするということで宜しいか。

(委員一同)

はい

(委員)

それでは、出席委員全員賛成ということで、本案件については諮問案どおり答申をさせて頂く。なお答申の方法については、会長に一任をさせて頂きたい。

それでは引き続き、議案の2「大和都市計画生産緑地地区の変更」について、諮問案件ということで事務局より説明を求める。

大和都市計画生産緑地地区の変更について

～ 事務局の説明 ～

(委員)

廃止後の土地利用や都市計画規制等については、何らかの予定や予想はあるのか。

(事務局)

資料2ページ目の353番については制限解除がされたので、十数戸の戸建て住宅が計画されており、既に開発許可がおりている。

資料4ページ目の392番については、今聞いている範囲では、介護老人保健施設が計画されている。

(委員)

生産緑地の指定が解除されているので、地区計画等がなければここにある一般的な都市計画制限の中での開発であって、最初の353番のほうは規模からいうと開発行為に該当する。それから392番のほうは、この都市計画道路は県整備であるが、県が道路用地として買わなかった。全体敷地としては介護施設が予定されているので、将来道路拡幅整備の時には別途用地買収することになる。

(委員)

先程の買取りの申出に対して、市の方針として買取りをしないという表現をとったが、具体的に市が買取りを出来ないという考え方を出示してもらいたい。

(事務局)

生産緑地を指定するにあたっては、生産緑地法のなかで、敷地面積が500㎡以上の農地で、道路や公園など将来公共用地として位置づける必要があるものなどを指定することになっていた。当初指定の平成4年当時は、農地が生産緑地に指定されていないと宅地並みの課税になってしまうこともあり、土地所有者からの申出による指定を平成9年度まで行ってきた。

このため、将来公共用地として位置づけがなない農地が数多く指定されている実態がある。

今回の議案については、両方とも土地所有者の申出による指定となっていたため、市で取得するに至らなかった。

(委員)

平成4年に生産緑地法がスタートして、平成9年に全体の指定面積が最高値に達したが、その時点と比べると約7.5haそして箇所にしては45箇所生産緑地が縮小されてきている。

そういう状況の中で、申出に対して市が買い取ったという実績、又は例があるのか。

(事務局)

公園については、相模大塚地区の桜森わいわい公園が以前生産緑地地区であった。

その他には、都市計画道路区域内の生産緑地に買取りの申出があった場合には、道路用地として区域内のみ取得している。

(委員)

大きさとしてはどれ位か。

(事務局)

一番大きいところで、桜森わいわい公園で約1044㎡。

それ以外の用地は100㎡未満になるが、最近では平成20年度に廃止したもので、道路用地として6.53㎡、福田橋の付替えとして92.75㎡となっている。

(委員)

トータルではどれくらい取得したのか。

(事務局)

後ほど報告したい。(約1,243㎡)

(委員)

数字は後で結構である。

そういう状況があり審議会やマスタープランでも、緑の保全、緑を増やしていこうという考え方が出ている中で、生産緑地は、大変大事である。

市の財政が許す範囲、それから計画的な視点から、買い取っていくということを見せていかないと、今後ますます緑が無くなっていくという状況もある。

総合計画の中では大和の農業・農地を守ろうという方針を出している。そういう意味では地産地消の観点も含めた中で、街づくりの方で少し生産緑地の確保、緑の確保についての一定の考え方があれば、示してもらいたい。

無いのであれば、その辺を今後検討していく必要があるのではないかと。

(事務局)

生産緑地地区を新たに指定する方法のひとつとして、営農指導型の市民農園を、生産緑地に指定している事例が他市にあるので、追加指定の基準として取り込めないか、現在農政部局と検討しているところである。

また、この市民農園は、法律に基づき農家が開設することになっている。

(委員)

それもそうだが、要するに従事者が何らかの事故や亡くなった場合に斡旋ができるから、そのときに行政としての出来る限りそのような土地の活用という視点を持つこと、それが緑の活性化とか保全になるという考え方に転換してほしい。財政も厳しい状況であるが検討してほしい。

(委員)

緑を保全するということは非常に大切なことである。勿論、県央地区では大和市も、生産緑地の追加指定を市長に要望してきている。

先程も話があったが平成9年に最大71.2haだったものが徐々に減ってきている。

将来お子さん方に大和市がいい、住みよいそしてきれいな街だと思ってもらうには緑が必要である。

そういうことに農業は一生懸命今取り組んでいるところでもある。

(委員)

生産緑地制度は、当初計画されたときには保全する農地、俗に言う農地が宅地並みに課税され、その農地で生産している人たちが高い税金を払っていかないといけないという考え方も多少あったのではないかと。

宅地化する農地と保全する農地のうち保全する農地を生産緑地というふうな形で生産緑地が決まってきた。

この中で、道路や公園とか、農林漁業の継続が可能なものを生産緑地にしていこうという形になってきた。変更理由の中に「市街化区域内の優れた緑地機能を有する農地を生産緑地地区として保全しているなかで」と書いてあるが、優れた緑地機能を有する農地というのは誰が検証しているのか聞きたい。

緑地を保全しなければならないというのは分かるが、生産緑地で本当に農産物等が生産されて、みな大和市の人たちが消費できるものになっているのであれば問題はない。

都市計画審議会だから、固定資産税のことを言ってもわからないかもしれないが、課税評価は大体調整区域と同じだ。

今回、課税について調査したところ、1,000 m²当たりの固定資産税は、生産緑地では約1,000円であるが、市街化区域内の宅地化農地では、宅地の場合の約1/3相当額を減額された約60万円になる。

それで計算すると、市がこういう制度を求めているのだから、あまり税金のことだけを取り上げるのではないが、約64haで計算すると、約4億円の固定資産税相当額が減額されていることになっている。

取ってないと言ったら失礼だが、そういうものに減税されているのが現状である。

それだけのお金を減額しているのに対して、本当にそういうものが生産されていけばいいが、山谷地区の今区画整理をやっている生産緑地の中の部分を見ても、栗の木だから桃栗3年でそれが大きくなって栗を生産するのだろうが、梅とかそういうのが何本か植えて生産緑地になっている所が多少見受けられる。

そういうものの検証はどのような形でやっているのか。

それともう一つ、それに見合った効果が実際出ているかどうか聞きたい。

(事務局)

生産緑地地区の農地の検証とその効果についてであるが、生産緑地法に基づき、農地が営農されていることが前提条件となっているので、市の農政部局や農業委員の方々の協力を得ながら、定期的な実際の農地を見て廻っている。

また、効果については、必ずしも市場に出荷することまでは義務付けされていないため、自家消費のための農産物を栽培している農家があることは把握している。

(委員)

私どもは、税金が安くなっていることから、農作物をつくるという責任が必ずある。何かしら必ず農家はやっている。

もう1点は、これは東京に近いところに位置していることも考慮してほしい。

東京に住んでいる方の80%は空間が欲しいと思っているようである。

例えば、ビルの8階に住んでいる方でも、すべてビルが建つのではなく下の方に農地空間があって、そしてそこに緑があって、何かあった時にも安心して過ごせることを望んでいる。

外国でもそうだろうが、ビルの谷間、日陰になったところは埃の風が吹いていて太陽は遮られている。

そういうところがいいのか。少しでも緑があると心が癒されるということになると、農地が残されていることは、重要な要素ではないかと思う。

(委員)

生産緑地指定は、基本的には所有者の方が営農を続けるのが前提で、農業もいろいろな種類があるので、果樹園も農地ということで範囲内になっている。

指定の基準があるので、それに基づき30年間営農することになっている。

その間にいろいろ事情が発生して、今回は従事していた方が亡くなって、後継者がいないという事態だと思う。

こうした生産緑地をどのように活用するかというのがいろいろ知恵の出どころなのかもしれない。

多分いくつかの生産緑地農地を市で買い上げるような形で、市民農園としての農地に変換しているような事例もないわけではない。

そうした形での市民への利用というようなことを含めた農地のあり方も将来の問題としてはあるのではないか。

そういう状況の中で、ここのところ減る方向にあると先程委員から話があった。

新規募集をして新規指定をしない限り増えないので、減る一方なのだが、その新規指定については今後また動く可能性はあるかなと思うが、その点はどうか。

(事務局)

新たな指定については、平成9年以降は申出による指定が出来ないということになっているが、営農指導型の市民農園が開設されるのであれば、今後追加指定についても検討していきたい。

先程の質問の答えであるが、今まで買取りの申出のあった生産緑地のうちの取得した面積の合計は1,243㎡である。

今まで6haほど減っているので、全体でいうと約2%の割合である。

(委員)

都市計画のマスタープランの改定が予定され、将来の街づくりの方法をどうしていくか。

その中の緑とか環境という問題が起きた課題になっている。その中の1つの課題として、この生産緑地問題というのが今後とも出てくる。

また、一応制度としては現在の制度が存在しているから、それに従うしかないが、様々な知恵を凝らして運用することでより良い生産緑地区空間を残していける、或いは活用していける方法があるのではないか。

今後とも、また機会を得て議論が出来ればと思っているが、本日の諮問案件について、何かご質問等はあるか。

それでは、「大和都市計画生産緑地地区の変更」については、諮問案どおり答申をしたいと思うが宜しいか。

(委員一同)

はい

(委員)

全員賛成ということで宜しいか。

(委員一同)

はい

(委員)

それでは、本案については諮問案どおり答申する。答申の方法については会長に一任をさせて頂く。

ただいま、関連して出た意見については、今後の大和の街づくりに生かすために議事録に留めさせて頂く。

それでは、続いて次第の4「その他」であるが、何かあるか。

(事務局)

今回の審議会の日程については、前回ご審議いただいた都市計画マスタープランの諮問を予定しているが、現在庁内調整しているところであるので、今後パブリックコメント等できるような形になったら、事前に皆様に資料等を郵送したい。

最終的な諮問については、現在2月か3月を予定しているが、今回事務局の不手際で市長の調整ができなかったため、今回の審議会は十分考慮して後日ご案内する。

(委員)

次回2月か3月頃ということで、別途また日程は調整させて頂くということと、都市計画マスタープランの改定ということで次回の案件になろうかと思う。パブリックコメントがまもなく始まるということか。

(事務局)

日程はまだ確定していないが、年明け前後を予定している。

(委員)

そのパブリックコメントその他がでた時点で、各委員にそのパブリックコメントに供した原案になるのか、それを送ってもらえるのか。

(事務局)

パブリックコメントの前に皆様に郵送する。

(委員)

パブリックコメント、市民意見の聴取期間中に意見として予定して頂くことで構わないと思うので、資料送付をお願いします。

なお、本日配布された資料について、まだ審議の過程であるので確定されていない。したがって、取扱いについては十分にご配慮を頂きたい。

～ 以上 ～