

第2号様式(第12条関係)

平成22年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成22年11月10日(水曜日)14時00分～16時00分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 15人
(中林会長、中丸職務代理、栗山委員、中川委員、野澤委員、荻窪委員、窪委員、三枝委員、村松委員、小川委員、鈴木委員、平田委員、平躰委員、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、瀧口委員については大和警察署から代理出席)
事務局 8人
(街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当6人)
- 4 傍聴人数 2人
- 5 議 題 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問・市決定)
2) 大和都市計画用途地域の変更について(諮問・県決定)
3) 大和都市計画地区計画の変更について(諮問・市決定)
- 6 議事要旨 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問・市決定)
・・・資料1、資料2
2) 大和都市計画用途地域の変更について(諮問・県決定)
・・・資料3
3) 大和都市計画地区計画の変更について(諮問・市決定)
・・・資料3

平成22年度 第2回 大和市都市計画審議会会議録要旨

< 議題 >

- 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問・市決定）
- 2) 大和都市計画用途地域の変更について（諮問・県決定）
- 3) 大和都市計画地区計画の変更について（諮問・市決定）

< 結果 >

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。

大和都市計画用途地域の変更について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。

大和都市計画地区計画の変更について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。

< 審議経過等 >

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）

市街化区域内農地が100ヘクタールあって、そのうち生産緑地が64ヘクタールぐらいあると説明を受けた。逆算すると市街化区域内農地のうち3分の1が生産緑地に指定されていないことになる。1点目として、この指定されていない農地は、簡単にやめることができるのか。

また、平成4年から9年にかけて生産緑地が指定されたと説明を受け、数値が一番大きかったのが平成9年で71.2ヘクタールとあったが、今回の変更で63ヘクタールとなるため、10年で1割程度減少している。2点目としては、去年、市街化区域内農地が100ヘクタールだとすれば、例えば、平成9年では何ヘクタールあったのか。逆の言い方をすると、今、生産緑地でないところが約37ヘクタールとして、それが約10年前はどれぐらいあったのか、わかれば伺いたい。

（事務局）

1点目について、生産緑地に指定されていない農地についても、手続きを行い、農業委員会への届出を行ったうえで農地を転用することが可能である。

2点目については、調べたものがないので、後で答えたい。

現状としては、市街化区域のほかに市街化調整区域にも農地がある。市全体の農地は、約230ヘクタールあり、そのうち市街化区域内農地が100ヘクタールで、生産緑地が63ヘクタールある。

（委員）

全体的にかなり減ってきているのか。

（事務局）

大和市は、横浜、東京から近距離のため、宅地造成が進んできており、生産緑地と同程度に農地が減ってきていると思われる。農業を行うためには土地が重要となるが、相続等が発生すると農地を売らざるを得ない状況となるため、生産緑地と同様の比率で農地も減少しているのは事実である。

（委員）

農業委員会としても、相続等で生産緑地が減ってきていることについては、危惧しており、何とか希望者がいれば、追加していきたいと考えている。近隣各市も同じ悩みを抱えている。生産緑地に指定されると、30年間農家をやらなければならないとか、他の人がやるが出来ない、住宅を建てることのできないなどの制限が生じる。このように難しいことではあるが、緑を少しでも残そうということで、生産緑地の追加指定をして欲しいと市長へ要望をした。

（委員）

住民委員で、次の議題にある区画整理地内の生産緑地、その近接地域の緑が残っている観音寺付

近、つきみ野の生産緑地を見てきた。区画整理以外のところは、このまま残っていくように感じられ、区画整理地内では、広いところはそうでもないが、区画が小さいと宅地化してしまうのかなと感じた。

生産緑地地区は、市に買い取り請求ができるが、道路などの公共施設でなければ買わないということである。農家の事情でやめざるを得ないのだが、生産緑地を何か違うかたちで緑として残す手立てはないのか伺いたい。

(事務局)

生産緑地の買い取りについては、都市計画施設に重なり合うところは、基本的に買い取りをする考えを持っている。それ以外の箇所では、あくまでも位置づけがあるところを買っているので、買い取りができない状況である。

生産緑地は、緑の価値ある空地と捉えて、今後、緑の基本計画や公共施設整備計画などに位置づけて貴重な資源を活用していくことも必要と思われる。

(委員)

先ほど大変良いお話をしていただいた。

我々は、現在農業を行っている人、農業をできる人をストックしておき、農家ができなくなった人にできる人を仲立ちすることにより、農業を継続していけるよう調整を進めている。緑を残していくよう一生懸命やっている。

(委員)

今の委員のお話は、農業委員会で生産緑地とは別に営農の調整をしているということである。生産緑地の制度から言うと、病気になられたり、亡くなられてしまうと、生産緑地の条件に合わなくなるため、まず、市へ生産緑地の買取請求が来て、市が買い取らなければ、ある一定期間の後、所定の手続きにより生産緑地が解除され、必要に応じて民間市場で土地が処分されることになる。

道路は位置が限定されており、また、区画整理をやる場合には、区画整理地の道路、公園として活用されるが、それ以外に、市が買うとすれば公園的用地として買い取るかどうかである。

(委員)

先ほどの事務局の説明では、市内全体の農地は230ヘクタールあり、そのうち市街化区域内農地は100ヘクタールで、生産緑地の指定を受けている農地が63ヘクタールなので、37ヘクタールが生産緑地の指定を受けていないということであった。それを転用する場合は、この審議会を経ずに、農業委員会で転用の手続きを行えばできるので、生産緑地以上に転用が進んでいるように思われるが、もし状況がわかれば伺いたい。

(事務局)

生産緑地の指定を受けていない37ヘクタールの市街化区域内農地が、どれだけ転用されたかについては、今調べて後ほど答えたい。

(委員)

生産緑地がどんどん減ってきて、新しく指定していない状態であれば、今後は縮小と変更のみで、極論としてはゼロになってしまう。生産緑地制度の目的としては、災害の防止、都市環境の保全等があるが、他の緑地なども含めて、今後どうしていくのか、市として、いずれ考え方を決める必要があると思うが如何か。

(事務局)

緑の確保ということには、生産緑地を追加指定していくなど、その方法についてはいろいろと検討していく必要がある。

生産緑地の追加については、基準が設けられている。まず、1番目として、平成4年当時、手続き等ができなかった場合である。これは、権利関係が明確になっていない場合などが該当する。2番目として、地域の実情を踏まえた都市計画の判断によるものである。これは、緑の基本計画や公園・緑地の予定地等のところが該当する。3番目として、既に指定されている生産緑地の一体化・

整形化を図られるものである。今回で言えば、生産緑地箇所番号 8 番が該当する。4 番目として、土地区画整理事業により市街化調整区域が市街化区域になった場合で、生産緑地として営農する場合は該当する。

生産緑地や緑は、農業生産のために必要であるほか、ヒートアイランド現象を緩和するための都市環境を維持するオープンスペースともなる。生産緑地は、市民の農業体験、自然や農業空間との触れ合いによる都市農業の理解の場であり、また、都市防災として火災延焼を防ぐための防災機能の役割等がある。このようなことについて、農地の多面的な役割を評価していただき、保全、活用する方向で農政部局、環境部局と調整を図りながら、緑の確保について検討していきたい。

(委員)

委員の話をもう一步進めると、結局、生産緑地でカバーしても、相続の発生等で今回のように緑地としての空間が減っていくので、今回も買取請求に対して買い取らないわけだが、積極的に言えば、おそらく、公園をつくる計画などが必要と思われる。市として、より積極的に空間を確保していく計画なり、構想なり、その辺については如何か。

(事務局)

生産緑地の指定を受けると 30 年間営農するという制約があり、30 年経過した時には市長への買取りの申出ができる。そのような中で、基本的に市としては、計画的に位置づけられた緑地、公園、都市計画施設については、積極的に確保していきたいと考えている。

今、課題になっている、そのほかの生産緑地をどうするかについては、環境農政部、農業委員会等と考え方を整理しているので、ある程度まとまった段階で報告したい。

(委員)

農地の転用について、数字はわかりましたか。

(事務局)

先ほどの質問の市街化区域内農地は、平成 9 年度当時が 132.9 ヘクタールで、平成 21 年度では 101.6 ヘクタールとなり、31.3 ヘクタールの減少である。率にすると、23 パーセント減という状況である。

(委員)

市街化区域内農地が平成 9 年、13 年前で 132 ヘクタールで、生産緑地が 71.2 ヘクタールとすると、差引 61 ヘクタールが生産緑地に指定されていない農地として存在していた。それが、平成 22 年では、生産緑地が 63 ヘクタールで、生産緑地に指定されていない農地が 37 ヘクタールなので、生産緑地で 8 ヘクタール、生産緑地に指定されていない農地で 24 ヘクタールがそれぞれ減少したという理解で宜しいか。

(事務局)

はい。

(委員)

将来的には、どれだけ緑とか空間を担保して、大和の街を成熟させていくかという意味では、非常に重要な課題になってくる。これから、人口増加がそれほど望めない時代に入ってくるとすれば、なおさら、土地をどう使っていくかを含めて、大事な課題になるかと思う。折をみて、市の検討等が進んだところでご報告いただき、若干の意見交換の場をつくれればと思う。

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、本日の議題 1 の「大和都市計画生産緑地地区の変更」について、諮問するというところで宜しいか。宜しければ挙手願いたい。

(各委員)

全員挙手。

(委員)

それでは、全員挙手ということで、本案件については諮問案どおり答申をさせていただく。なお、答申の方法については、会長に一任をさせていただきたい。

< 審議経過等 >

大和都市計画用途地域の変更について
大和都市計画地区計画の変更について

～事務局の説明～

(委員)

区域の整備・開発及び保全の方針で、この区域は、良好な宅地を供給するというのと、境川沿いのふるさと軸上で水と緑の豊かな空間として引き継いでいくということの二つがある。両方とも大切だが、矛盾するところもあるため、両立するには難しいところがある。現地を見たが、宅地としては、主旨のとおり区画整理をして周辺と比べても良好な宅地が形成されているだろうし、地区計画では、緑地帯等で頑張ってもらっているという感じがした。ただ一方で、緑は、実感的には9割ぐらいなくなってしまったというのが印象である。

質問としては、他の地区で樹林なり緑がなくなるような区画整理事業が具体化している、または具体化しそうなところはどれだけあるのか。

(事務局)

区画整理事業については、今現在、市施行が一箇所と組合施行として現在施行中の下鶴間松の久保の一箇所がある。

今後の予定については、やるかどうか検討されたものはあるが、現段階で区画整理事業を行う実現性のあるものはない。

(委員)

宅地の供給という意味では、日本の人口が減っていき、世帯数も増えていくことはないのだから、需要は多くならないと思う。これに関連して、境川沿いの市街化区域で、水と緑がセットで残っているとすると、今回の地域から観音寺辺りの区域までだと思うが、前回質問したときに地理的要因、地権者の話などからまとまらなかったということを知った。

たまたま、生産緑地の資料に逆線引きの内容が載っていただけで、実態を知らないで言っているのだが、このような区域については、逆線引きで市街化調整区域にする可能性があるのか伺いたい。

もう1点は、前回、市街化調整区域の斜面緑地が駐車場に転用された例があるという話や、河川沿いの斜面緑地は、市全体の課題として市が買取り等を行う検討が必要なのではといった話があったが、このようなものを保存する手立て等はあるのか伺いたい。

(事務局)

今、質問のあった下鶴間山谷北地区の南側のところは、用途地域が第一種低層住居専用地域である。逆線引きでこれを市街化調整区域にすることについては、地元の方からの要望もなく、市としても、この区域を市街化調整区域にするような考えはない。

2点目の斜面緑地を市で買取りする考えは現在ないが、緑の確保ということになれば、いつかの時点で、関係部署を含めて検討していかなければならないと考えている。

(委員)

農地を緑として考えた場合、区画整理事業というのは、道路の面積が非常に大きい。例えば、宅地化というと、一戸建てを考えた場合、各宅地に入っていく道路が必要で、駐車場があつてとなる。この考え方を変えて、宅地化というものを、例えば、タウンハウスのようなやり方でやっていると、道路が歩行者空間になってそこに木を植えることで公園の中に住宅ができてくる。

将来、大和市には、道路を公園化、歩行者道路化して駐車場を集約するような、良質なタウンハウスを誘導する計画はないのか。

(事務局)

現在は、行っていない。貴重な意見として、参考にさせていただく。

(委員)

大和市にも住宅マスタープランはあって、その中で将来の都市住宅として、どういう住まい方、どういう住宅地の供給をするのかということがあると思う。今日の資料の最初にあった都市計画マスタープランと住宅のマスタープランとその両方に係わってくるような話だったと思う。今後の課題かもしれない。

(委員)

逆線引きは考えていないということだったが、過去の例をみると、市街化調整区域が市街化区域になった地域は、南林間の十条以西と上草柳地域だったと思う。この2箇所は、宅地化が進んでいたため、特に下水道整備の関係で良い判断だったと思う。一方、内山地域では、市街化が進んでいるため、現在、市街化調整区域であるつるまの森を市街化区域にする可能性があるのではないかと考えている。人口が減少していく中で、まとまった緑であるつるまの森を、相模原市のように位置付けて、きちんと残していくというような検討が必要だと思う。行政の中できちんと位置付けていくことをお願いしたい。

本題に移るが、9ページの調整池と河川用地があるが、この河川用地は、広域的な調整池としての機能を果たすものとなっているのか。

(事務局)

9ページの河川沿いに水色で塗られている箇所は、境川の遊水池として、水が多くなったときに溜まり、境川の水位が下がれば引いていくという機能を持たせたところである。

(委員)

調整池の方は、宅地内の調整池であって、河川用地の方は、境川が一定の降雨時のための遊水池ということか。

(事務局)

はい。

(委員)

この境川は、何ミリ対応になっているか。

(委員)

ほぼ30ミリ対応で、神奈川県では整備している。

(委員)

その場合、この調整池は、将来どのようになるのかわかれば伺いたい。

(委員)

先ほどの最後の写真で、川の中にバックホーが入っていたのが、今、河川用地の工事をやっているところを写したものが。

(事務局)

当該場所の境川については、東京都の管理で南多摩東部建設事務所が工事を行っている。

写真を見ると、護岸を積んでいくように写っているが、これは、以前東京都に確認したが、現在工事している護岸は、調整池に隣接した区間おおむね300メートル程度が関連工事として、50ミリ対応で整備される。ただし、下流がまだ整備されていないので、埋め戻すようなかたちで今回は整備する。将来的には、東京都は、50ミリ対応の護岸整備を考えているようである。

遊水池は、河川側が50ミリ対応で断面ができたとすると、それ以上雨が降ったとき、一時的に貯留させる目的で現在つくっている。

(委員)

調整池は、50ミリ対応か。

(事務局)

北側の遊水地は、東京都が管理しているもので、境川の水が溢れそうになったとき、境川の水を一時的に避難させるものである。

南側の調整池は、地区内の雨水管を一度そこに入れて、そこで、断面的に絞る。河川管理者から指導を受けているが、全部を一度に川へ流すと川に負荷がかかるため、一旦貯めるようにして、その後下流に流すものである。

(委員)

最近、時間当たり50ミリの雨はざらで、ゲリラ豪雨とも呼ばれている。

例えば、上流の相模原市で100ミリ近く降った場合、その池に全部逆流してくるのか。

(事務局)

川から調整池に逆流しないよう、川の吐口に弁をつけている。

(委員)

自然浸透するようになっているのか。

(事務局)

下はコンクリートのため、自然浸透はしない。

(委員)

最終的には境川に流すが、弁を塞ぐということは、水門を塞ぐということになるので、逆に敷地内周辺に降ったものも含めて調整池にどんどん溜まってくる。つまり、長い期間境川の水位が高い状態だと、内部でも水が溢れるということである。

先ほどの説明だと、町田市側の護岸整備を今やっているようだが、今回、併せて河川用地の遊水地整備についても引き続き行うのか。

(事務局)

現在施工中で、遊水地と護岸改修については、東京都に確認したところ、護岸工事は今年度中に完了する見通しで、遊水地とその周囲に整備される管理用通路は、来年度引き続いて事業を進めていくということである。

(委員)

現在の境川は、30ミリ対応の護岸となっている。一方、町田市は、50ミリ対応の護岸工事をやっている。当然のことながら、大和市側も町田市側が50ミリ対応なら、将来50ミリ対応にしないと、こちらが全部決壊することになる。

空き地になっているので、そのところを地域に開放されているかどうか含めて、どういう位置付けとしているかわかれば伺いたい。

(事務局)

河川用地の遊水地については、下鶴間松の久保の公園と接する部分を一部親水公園的なもので境川に降りられるように整備していくと聞いている。

(委員)

整備開発及び保全の方針のなかの緑化の方針で、今回、地区計画の面積を拡大することによって追加した文言で、また擁壁についても、緑化を図るとあるが、現在、道路が計画されていて、宅地の造成が始まっている状況において、法敷部分に緑化を図りたいという話があったが、効果はあるのか。

(委員)

斜面地の擁壁のある部分の写真はあるか。

(事務局)

河川沿いの宅地部分は、このように、境川の管理用通路と壁面の間に隙間ができているところも何もやらないのではなく緑化をしていこうというものである。

そんなに高低差がないところは、事業上で擁壁を設置しないところもある。このような場所では擁壁を設置する際に地区計画の方針等を伝えて、整備を促していくものとしている。

(委員)

この場所は分かるが、一般の宅地のところでも擁壁が先ほどの写真でも出てきていたが、そういうところの道路との境の部分は、あまり意識していないのか。

(事務局)

擁壁の前面部にやらなければいけないわけではなく、宅地の地盤面部分でも構わないものである。ただし、高低差がある場所では、高い位置での緑化もあるが、高い擁壁では構造上前面に隙間ができるので、そのような場所も積極的に緑化を図っていくことを位置付けているものである。

イメージとして、これは他市の事例の写真である。

(委員)

これほど高い場所ができるのか。

(事務局)

地区の一番西側で、高低差が大きくなる。

(委員)

それくらい高いと、擁壁部分で地下式駐車場として掘り込んで上を敷地として使うというような用途が考えられるが、それは、地区計画上抵触しないのか。

(事務局)

ただし書で、利用上最低限につきましてはというものを設けている。すべてが、同じ宅地の形状であれば、厳密なただし書の表現方法もあったと思うが、当初の下鶴間山谷北土地区画整理事業では、敷地延長の宅地など様々な形状があったので、数値上の制限では難しいと判断し、人や車の出入り以外のところはやっていただくということとしている。

(委員)

現状で、高い擁壁のところでも、地下に駐車場の箱を埋め込んでいるような工事はされているのか。

(事務局)

今のところ、ボックスカルバートはない。

(委員)

擁壁の緑化には、いろいろやり方があると思う。擁壁は宅地面の高い方の持ち物だが、ツタなどを使って擁壁の緑化をすると、建物の壁面緑化と同様に、地球環境には少し優しくなっていくと思われる。そのようなことも含めて、擁壁部の緑化も積極的に誘導していきたいと思うものだと思う。

土地を買われた方には、おそらく、どうしたら良いのかということもあると思う。前回も話したかも知れないが、緑地の助成制度やその他のパンフレットを、宅地の販売時に一緒にお知らせすることが何よりだと思う。

スケジュールによると3月に告示の予定となっているが、宅地の販売等が告示前に行われることはないのか。つまり、地区計画が決定する前に宅地の販売が行われることがないようにしていただいた方が、ルールとしては沿うのかと思う。

(事務局)

今、この下鶴間山谷北地区の土地区画整理が終了した箇所、地区計画の届出が出ている。この箇所は、地区計画を順守するように、計画はされている。容積率も80パーセントから100パーセントに変更するが、計画は、80パーセント以下で申請されている。

今の段階では、問題ないと判断している。

下鶴間松の久保土地区画整理事業の換地処分が来年23年7月で、宅地の販売はそれ以降の予定である。したがって、都市計画が決定された以降の販売となる。

(委員)

もう一点、地区計画で最低限敷地125平方メートルを決めていただいたが、先ほど決定した生産緑地地区は別として、土地利用計画図で茶色い宅地部分は、平均でどれくらいの規模なのか。

(事務局)

宅地の供給数は165画地、宅地面積が24,000平方メートル程度で、平均面積が145平方メートルとなっている。

(委員)

関連して、最低敷地のところのただし書に下鶴間山谷北土地区画整理事業区域で云々と書いてあるが、具体的に何箇所ぐらいあるのか。

(事務局)

図により説明する。

こちら、下鶴間山谷北地区の区画整理事業が終わった段階で地区計画を定めたが、その時点では、6区画が125平方メートルを若干下回る状況であった。この青いところは、下鶴間松の久保地区の区画整理事業が終わると125平方メートル以上となる。結果、こちらの赤い方が125平方メートル未満で、5宅地残ることになる。

(委員)

下鶴間松の久保地区の方はないのか。

(事務局)

すべて125平方メートル以上である。

(委員)

将来的には、生産緑地が何らかの事情で宅地化するときに、125平方メートル制限が有効になると思われる。

もし質問、意見等がなければ諮りたいが、宜しいか。

2と3の議題を別々に、諮問させていただく。

それでは、議題2の「大和都市計画用途地域の変更」について、諮問することで宜しいか。宜しければ挙手願いたい。

(各委員)

全員挙手。

(委員)

それでは、全員挙手ということで、本案件については諮問案どおり答申をさせていただく。

なお、答申の方法については、会長に一任をさせていただきたい。

次に、議題3の「大和都市計画地区計画の変更」について、諮問することで宜しいか。宜しければ挙手願いたい。

(各委員)

全員挙手。

(委員)

それでは、全員挙手ということで、本案件については諮問案どおり答申をさせていただく。なお、答申の方法については、会長に一任をさせていただきたい。

以上で公開による審議は終了する。

～ 以 上 ～