

平成23年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成23年 11月14日（月曜日）13時30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 13人  
（中林会長、中丸職務代理、栗山委員、中川委員、平田純治委員、古澤委員、山本委員、小川委員、鈴木委員、平田章委員、村松委員、二見委員については県中央地域県政総合センターから代理出席、山崎委員については大和警察署から代理出席）  
事務局 9人  
（街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当3人 関連課4人）
- 4 傍聴人数 なし
- 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）  
  
その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）
- 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、2、指定基準  
  
その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）  
・・・大和駅東側第4地区市街地再開発事業概要、  
大和駅東側第4地区公益施設基本計画案

## 平成23年度 第3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）
- その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）

### <結果>

- ① 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。
- ② 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて、報告を行った。

### <審議経過等>

- 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）

### ～事務局の説明～

(委員)

ただいまの説明につきまして、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

昨年11月では生産緑地は0.7haの減少ということだった。市内の農地全体の面積については、平成21年度末で230ha、市街化調整区域で130ha、市街化区域で100haのうち生産緑地が63haと市街化区域内その他の農地が37haという数字だった。1年後の数字と参考までに平成9年度の数字を教えてください。また、廃止の何件かのうちで300坪程度なのであまり大きくはないが具体的な計画がある箇所があれば教えてください。

(事務局)

平成22年度末時点の農地の面積については、市全体としては226.9ha、そのうち市街化区域内には97haあり、市街化区域内の農地のうち生産緑地地区が63.7ha、宅地化農地が33.3haである。市街化調整区域には129.9haある。平成9年度当時では273.6ha、うち市街化区域内が132.9ha、生産緑地地区が71.2ha、宅地化農地が61.7ha、市街化調整区域で140.7haとなっている。

(委員)

62.1haに対応する数字はどうなっているのか。

(事務局)

62.1haは、今回都市計画変更した後の数字である。農業委員会では24年1月に調査するので、まだ数字は出ていない。

(委員)

昨年11月の時点では数字は出ていたと思われるが。

(事務局)

議案として提出したものは、まだ変更していない数字である。昨年度で生産緑地が63.7haから63.0haで0.7ha減、今年度で63.0haから62.1haで0.9haの減である。また、生産緑地以外である宅地化農地の面積は、37haから33.3haで3.7haの減である。さらに生産緑地の廃止の案件のうち、現在の計画については、宅地造成中やそのままのものもあるが、開発許可を取得し工事中のものは10件中3件である。戸建住宅が1件と共同住宅が2件である。

(委員)

よろしいか。

(委員)

拡大があり、これはいいことである。去年の議論を振り返ると、平成9年度の指定基準では新規の申請の認定は難しいということだった。そこで訊きたいのは、拡大というのは珍しい例だろうが、それ以外に希望している事例はあるか。また、一昨年の議事録を見ると、営農指導型市民農園は指定基準として追加したいとのことだったが、希望すれば指定をしていくことはあるのか。2点訊きたい。

(事務局)

拡大の要望はない。また、営農指導型市民農園についても希望者はいない。

(委員)

農業委員会は、拡大要望している側としてどうか。

(委員)

私は制度に問題があると思う。今回の拡大の案件は珍しく、これからも少ないと思う。特に相続問題により農地が減っていく。生産緑地を増やすよう要望しているが、一度指定されると30年解除できないというのが厳しい。各市同じように問題を抱えているので国に要望していく必要がある。

(事務局)

今回拡大の事案について、平成4年当時、将来のことを考えて生産緑地の部分とそうでないところに分けたと思われる。当初申し出された生産緑地の地主の方は亡くなられ、税金の差もあるため、跡継ぎの方が営農したいと、農業委員会を通じて拡大の相談があった。農地の整形化が図られるということで拡大となったが、新しく拡大し指定されたところはこの指定から30年間営農することが条件となる。追加指定も可能だが、そこからまた30年というのはハードルが高いというのは制度上の問題である。国も宅地需要と土地の値段が右肩上がりの時代にそうした制度を作った。見直しの議論はあるが、生産緑地制度が大きく変わる方向性はない。現状の買い取り制度で対応していくしかない。なるべく基準にあったものは拡大し、買い取りで可能なものについてはできるだけ対応はしたい。

(委員)

買い取りについて、公共施設の前定があるところは買い取り、それ以外のところは環境農政部局と調整するということがあったが、市の買い取りの考え方の整理というのはどうか。

(事務局)

公共施設として必要な部分は予算の中で買収していくというのは昨年と変わっていないが、農地としての取得は難しい。農業公園などの構想をもてば可能かもしれないが現状は厳しい。緑や樹林地が少ないなかで今は泉の森等市街化調整区域の緑地保全、区画整理による公園整備、ゆとりの森の整備等をしている。買い取りの申し出があった場合、公園部局として公園候補地であれば検討はしている。

(委員)

毎回同じような議論をしているが、拡大はレアケースである。同じナンバー20という生産緑地番号での拡大で、新規ではない。前回の議論では新規の指定の募集をしていくのかということだったが、今回は新規の指定はしないということだった。拡大した件の既存の農地は十数年前に指定されたもので、拡大部分はこれから30年間農地としていくということが今回の諮問である。生産緑地の解除に対し市が借り上げて市民農園として生産緑地を永続させていくことは今回はしないということだが、市民農園を増やす計画、予定はあるか。

(事務局)

普通の市民農園は区画貸しになるが、営農指導型市民農園では農家が営農指導を行うという点で違いがある。練馬区の事例では一般の方に作付け等の講習、指導とまた交流の場を設けるなど

している。大和市でも営農指導型市民農園を生産緑地として指定する可能性はある。ただ現実には営農指導するのは自分で耕作するより手間がかかり、手が挙がらない。

(委員)

市街化区域内の農地は 4.9ha の減ということだが、やはり、大和の農業は後継者不足か。

(委員)

厳しい。やりようがない。

(事務局)

農地が減っていくことについて、農業施策として農業経営の基盤安定等、農地を農地として生かしていくことはやっている。しかし、現実には市街化区域内の農地は宅地並み課税であり、相続等もあり手放さざるを得なくなる。市街化区域内の農地はそうしたことで減少していくようで、市街化区域内の農地の減少は生産緑地の制限解除による減少だけではない。

(委員)

都市化の進む時代で地価が急上昇する時代に農地の売り惜しみが地価を上げているという意見の中で農地に対して宅地並み課税をして宅地の供給を潤沢にしようとした。これが 30 年前の考え方である。生産緑地の制度はそれから、途中やや緑を守る側にシフトしたが、基本的な枠組みはそのままである。市街化区域内の農地は、計画的な市街地整備をするというのが基本であるとされた。生産緑地以外である宅地化農地が 1 年で 4ha 近く減ったということだが、中には売られたケースもあるだろうが、アパート等不動産経営に転換し、収入をカバーしたとも想定される。農地が減ること自体は地球環境的にはよくないが、今の土地制度の仕組みでは税金相当分を農業収入で賄うのは厳しいため、生産緑地以外の農地はそういう状況で農地以外の土地利用に転換しているのかと思われる。

(委員)

そうした考えを見直す議論はあるのか。宅地需要も変わり、税制を含めて転換するのか。

(委員)

国の法律の問題で、そうした話題も若干聞かれる。都市計画法改正はまだであるが、線引きをやめようという話がある。そうなれば市街化区域がなくなるので生産緑地の仕組みが根底から変わり、大幅な変更になるが、まだ噂である。今しばらくはこれでいこう。付属資料のナンバー 22 の地図の縮小部分の黄色い線が、計画道路の内側にあるように見えるがこれはどうか。

(事務局)

その部分は整備済みである。

(委員)

生産緑地を買うのは公園か道路予定地ということが原則であり、今回は全部都市計画道路の内側にはないので買わないということである。大和市全体で公園整備の計画、予定と生産緑地の考え方、また公園には誘致圏があるのでどこにでも、というわけにはいかないが、ここでやっていきたいなどについて考えがあれば次回示していただければと思う。

(委員)

廃止について 10 件のうち、3 件がすでに工事中ということだが、制限を解除する時期的なものはどうなっているのか。

(事務局)

市が買取らず、農業者への斡旋も不調となった場合買い取りの申し出から 3 か月経てば生産緑地法の厳しい制限が解除される。

(委員)

緑地保全のために市で買取るなど、積極的に前向きな姿勢を示すよう要望したい。

(委員)

要望ということでよいか。ほかに無ければ、質疑を終了し、それでは諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いしたい。

(委員全員挙手)

(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、諮問案とおりに答申させていただく。なお、答申の方法については、委員に一任とさせていただきたい。

## ② 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）

### ～事務局の説明～

(委員)

平成18年にお手元の資料にある内容で都市計画を決定した。しかし、新たな計画では住宅が無くなるため、来年度都市計画の変更決定を行う予定であり、それがどのように変わるのかということをご説明していただいた。ご質問ご意見はあるか。

(委員)

プロムナードと一体化した計画なのか。

(事務局)

相鉄線の連続立体交差事業でプロムナードを整備する際、特に東側については鉄道沿いに側道がなかったため、再開発を進める中でプロムナードも一体に整備していくという計画だった。駅から第1、第2、第3、第4地区とプロムナードを中心に再開発を進めようということで地元でも検討していたが、事業採算性の問題や、経済情勢などでなかなかうまくいかず、第4地区だけが事業の目途が立ったことから都市計画決定したものである。委員のおっしゃるとおり、今回は第4地区で都市計画道路をまたぐ形にはなるが、大和駅からまっすぐ歩いていけるとということで、都市計画でも定めているとおりに一体的に利用できるオープンスペースの配置など計画しており、事業スキームを変更してもその考えは変わっていない。

(委員)

現在の建物の配置は、元々鉄道だったこともあり、プロムナードに背を向けているが、今こそプロムナードを活かすチャンスである。十数年前の計画で巨大な開発への憧れもあったのかと思うが、今の時代はプロムナードに点々と施設が配置されるのが自然であり、そういう点から言うと敢えて複合した施設をここに整備する必要はないと思う。残念であるというのが個人的な感想である。

(委員)

都市計画決定は平成18年なので、5年前のものである。線路側の勝手口だったところに入り口を設け、両方から出入りができるようにしている店もあるものの、プロムナードはかつて線路敷きだったので多くの建物が背を向けている。そういう点から言うと、現状はプロムナードを活かした街づくりには全くなっておらず、今後大和駅周辺地区を整備していく上で積極的にプロムナードを活かした街並み整備を図るという視点があってよいのではないかと。さて、旧スキームでは

再開発の建築物のメインエントランスはどこであったか。

(事務局)

北西側の角であった。

(委員)

一部プロムナード沿いに切れ込みのような土地があるが

(事務局)

相鉄線の鉄道施設のポンプ室が地下にある。区域から外してはいるが、表面的には影響なく、プロムナードと一体的な整備ができる。

(委員)

都市計画では、地区計画と第一種市街地再開発事業について定めたものであり、お手元の資料にある建築物の図面はあくまで参考図である。新スキームの建物の設計はこれからされる予定である。

(委員)

高座渋谷の区画整理も40数年かけてここまで来た。その間、試行錯誤で議論を重ねてきた。第4地区については市民意見を公募していたと思うが、その状況は。

(事務局)

現在意見集約中ではあるが、概数で100人、1人で複数の意見もあったので、延べ300件程の意見をいただいた。

(委員)

この計画は決定ではないということだが、地区計画はこれでいくのか。

(事務局)

お手元の資料は、現在の都市計画を定めている内容である。このうち今後変更の可能性があるものとして、第一種市街地再開発事業について、名称、施行区域面積について都市計画変更するというのではないが、ただ、住宅130戸は今の計画では難しいので、立地しないことになる恐らく主要用途の部分の記述が変わる可能性がある。今後、市民の皆様の合意を得ながら見直していく。なお、公益施設の中のホールの席数や細かい建築計画などは都市計画では縛っていない。また、地区計画については地区整備計画の変更は今のところなく、土地利用の方針の記述は住宅の見直しにより、変わると思う。

(委員)

座席の数や建物の階層を増やすなどは、まだこれから自由にできるということか。

(事務局)

一般論としては計画案なので変更は可能だが、今回の案は十分に時間をかけて庁内手続きを経て検討し、市の案として出し、その考え方について市民の皆様に意見を伺ったものである。これから意見をまとめ、それを踏まえて一部修正して計画案の「案」を取って計画を完成させるところであるが、市としては施設構成、基本的方向性は原案のとおり進めたいと考えており、計画を大きく変更することは現時点では考えていない。

(委員)

駐車場の考え方は、全く変わるのではないか。これまでの考え方は住宅の戸数分、あるいは戸数の8割等で、残りは他の施設の来客用としていたと理解している。しかし、今後住宅が無くなるということになると、駐車場は全て来客用となり、ホールのボリュームなどにより大きく変わると思うので、台数は抜本的に見直すか理解しているが。

(事務局)

駐車場は施設のボリュームに応じて必要な台数を確保する。今は100台を計画しているが、市民意見ではこれでは少ないという意見や、近隣の方々からは交通渋滞が起きるのではという意見をいただいている。旧スキームでの計画は地上部に配置する計画だったため、ある程度の台数は確保できたが、今回の計画案では駐車場の計画は地下となり、より地階を増やすとなるとコストの問題が出てくる。駅から300mと近く、プロムナードを歩いてきていただくことも可能なので、来場者には公共交通の利用を促していきたいと考えている。

(事務局)

補足であるが、先程来、計画を大きく変えることはないという説明したが、現在の基本計画案は庁内で時間をかけてきたものであることから、大幅な変更は考えていないという意味である。ただ、従前の都市計画決定の内容と比べてどうかと申し上げると、これまでの計画は住宅施設、商業施設等であったが、今後は公益施設中心となり、その考え方が変わるため、市内部でよく整理しご提示したい。

(委員)

3ページの公益施設の床面積はネット（正味）かグロス（総計）か。

(事務局)

この計画案では公益施設内の共用部分も含めている。これに若干の民間施設が加わることになるため全体共用部が一部出てくるが、ネットかグロスかということになれば、グロスに近いといえる。

(委員)

自分の委員としての役割は、生産緑地の変更のように避けて通ることができないことを追認していくという役割とは別に、こうした再開発に対する意見を述べることである。

そこで専門的な立場から2点聞きたい。大和市はほとんどの場所が鉄道駅から歩いていくことができるというところを聞いている。大型施設ができるからといって車に頼るのではなく、プロムナードと駅がある立地を活かして鉄道の利用を呼び掛けるべきである。公共施設が入るのだから車ではなく鉄道で移動してもらいたいというプランに変えるチャンスであると考えているが、市はどう考えているか。

また、これだけの大きい施設は、とかく道に迷いがちである。サインや案内計画はどうなっているか。

(事務局)

近年の事例としては神奈川芸術劇場や杉並公会堂が挙げられるが、杉並公会堂は駅から若干離れているが、駐車場はゼロである。しかし、駐車場がゼロでいいというわけではなく、子育て支援施設へ来る方などは、小さなお子さんを連れてくるため、ある程度は台数を確保する必要があると思う。基本的には委員のおっしゃるように、第4地区は駅から近いことから、できるだけ公共交通機関や徒歩での利用を呼び掛けるということも必要ではないか。また、サイン計画についても、もちろん大切なものであると考えている。市民意見にもあったが、例えば催し物について、建物内に案内を出すことは勿論だが、駅やプロムナードでも公益施設の催し物の案内をするなど、施設外のサイン計画も考えている。公益施設が複合施設であることから、専門の方からのご意見をいただきながら施設内のサイン計画も当然考えていきたい。

(委員)

サイン計画は再開発事業区域の外も含めているということで、別途中心市街地の街並み整備と併せて考える必要があるのではないかと。

600席から800席の客席数というのは微妙な規模である。市民が使うには良い規模だが、商業ホールとして、市民が質の高い芸術や音楽に触れる場として活用しようとした時、プロを呼んでも採算を考えるとこの規模では足りないのではないかと。次回にはそうしたホールの性格付けについて説明してほしい。それはホールができた後の運営に関わってくる。保留床の購入で多額の費

用を費やすため、それがうまく回転できるような使い方でおかつ、市民の文化性が上がり、市民の活力につなげる施設であるのが望ましく、それは運営次第である。都市計画決定はあくまで器の問題であるが、これからの時代は器だけでなく中味がより大切になり、中身に合わせて最もふさわしい器を都市計画決定することで我々が貢献できるのではないかと思う。

(委員)

第4地区とは直接関係しないが、1点目として大和駅周辺の道路について、まだ未実施の計画はあるのか。2点目として、大和駅周辺再開発等促進協議会において構想や計画はあるのか。3点目として、第4地区整備後生涯学習センターや図書館などの跡地について構想があるのか。市民に問うのか。

(事務局)

道路についてであるが、駅前広場やそこに繋がる道路は既に整備済み。第4地区が整備されれば、区域内の道路整備が同時に行われることとなる。しかし、大和駅周辺地域の外周部である、平成5年に都市計画決定した大和駅北線や大和駅西線などは一部幅員が取れている場所もあるが未実施である。その部分を市街地再開発事業で全て整備することは現状難しいと考えている。年次計画は具体的に示せないが、道路単独で整備することとなると思われる。

(事務局)

大和駅東側再開発等促進協議会は、大和駅東側の第1街区から第4街区での権利者や周辺商店会等で再開発やその他の手法による街づくりの研究するため組織された。地元でも「まちづくりプラン」を平成10年に策定し、プロムナードを中心とした街づくりを、まずは第4地区の整備を率先して行うこととしている。協議会では、第4地区の支援だけではなく、街づくり協定を策定し、プロムナードを中心とした銀座通り商店会や昭和通り商店会に面した建築物が更新される際、一階部分を店舗にすることや、任意のセットバックのお願いなどを施主に行っている。また、生涯学習センター及び図書館の跡地についてであるが、学習センターや図書館の土地建物については、他の用途への転用も含めて有効活用できないか十分に検討していくことになる。

(委員)

今後も引き続き必要に応じて説明を行ってほしい。

～以上～