

平成25年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成25年11月14日（木曜日）15時00分～16時25分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 14人
（中林会長、栗山委員、中川委員、中丸委員、松本委員、鳥淵委員、二見委員、山本委員、沼田委員、臼井委員、小川委員、神山委員、古谷田委員、菅原委員
については大和警察署から宗廣 中氏が代理出席）
事務局 11人
（街づくり計画部長、他担当5人 関連課5人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 大和都市計画道路の変更について（諮問）
2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
3) 大和都市計画地区計画渋谷南部地区地区計画の変更及び大和都市計画用途
地域の変更について（諮問）
- 6 会 議 録 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 大和都市計画道路の変更について（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2-1】【資料2-2】
3) 大和都市計画地区計画渋谷南部地区地区計画の変更及び大和都市計画用途
地域の変更について（諮問）
・・・【資料3-1】【資料3-2】【資料3-3】

<議題>

- 1) 大和都市計画道路の変更について (諮問)
- 2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)
- 3) 大和都市計画地区計画渋谷南部地区地区計画の変更及び大和都市計画用途地域の変更について (諮問)

<結果>

- 1) 大和都市計画道路の変更について、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。
- 3) 大和都市計画地区計画渋谷南部地区地区計画の変更及び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。

<審議経過等>

- 1) 大和都市計画道路の変更について (諮問)

～事務局の説明～

(委員)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

内容については賛成である。

変更の理由にある、都市計画道路が担う様々な機能とは具体的に何か。また、関係機関とは具体的にどこなのか教えていただきたい。

(事務局)

一点目の都市計画道路が担う様々な機能については、平成18年に神奈川県が都市計画道見直しのガイドラインを作成しており、その中で幾つかの考え方が示されている。具体的には、交通機能、防災機能、環境機能、安全機能といった内容である。

二点目の関係機関とは、神奈川県、所轄の警察署、庁内の道路部局である。また、路線別の必要性の検証過程において隣接市の相模原市、綾瀬市、海老名市、座間市、横浜市、藤沢市と調整を行った。

(委員)

警察署は大和警察署か。

(事務局)

そうである。

(委員)

ほかに質問、意見はあるか。なければ質疑を終了する。それでは諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いします。

(委員全員挙手)

(委員)

出席委員全員賛成なので、本案件については、諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については私に一任とさせていただきたい。

- 2) 大和都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)

～事務局の説明～

(委員)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

諮問3件の現況は農地のままか、新しい土地利用がされているのか。また、この諮問の法律的な意義を聞きたい。

(事務局)

箇所番号198は開発による宅地分譲で戸建て住宅が9戸建っている。箇所番号249は更地であり現在、開発行為の途中で。箇所番号251は牛舎があり、開発行為の手続きを伴わない宅地分譲が行なわれている。

生産緑地制度では、生産緑地法の条件に該当する農地について都市計画法の手続きを経て生産緑地地区とし指定している。平成4年に多くの生産緑地の指定が行われている。

一方、廃止については生産緑地法の中で制限解除されることで建築行為が可能となるが、都市計画の変更手続が別途必要となる。

廃止する生産緑地については主たる従事者が亡くなった場合に、相続人等から買取りの申出が出され、3ヶ月を経て行為の制限が解除されて初めて審議会に付議できることとなる。このため、案件がある場合は、毎年9月頃から県との協議を行い、今の時期に審議に諮っている。制度的には、課題があると認識している。

(委員)

現状は宅地造成がされ生産緑地とは違う状況になっているが、ここで廃止の手続きをせずそのまま放置すると、住宅地の中に生産緑地の指定が残ってしまい、都市計画上の整合が取れない。このため、事後的であるが、都市計画の手続きを行い、宅地化されている現況部分については生産緑地の指定を外すことが諮問の趣旨であるということか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

生産緑地地区は良好な都市環境の形成を図る制度とあるが、そのためには最低どのくらいの面積が必要なのか。

(事務局)

指定の最低規模は500㎡であるが、制度では全体としての面積は定めていない。

生産緑地制度は市街化区域内にある農地の中から指定する制度である。市街化区域はすでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に市街化すべき区域であることから当然宅地化を見込んでいる。市街化区域内にある農地について、空間としての役割、防災的役割、保水的な機能など様々な機能に着目して農地を保全し、また長く営農してもらうためにも生産緑地制度は有効な制度である。継続されることが望ましいが後継者不足などでなかなか難しい。公園や緑地として市が計画していれば確保できる。しかし、都市計画道路や都市公園の予定がない箇所では、すぐに無くなることはないだろうが保全するのは難しい。したがって市として生産緑地はどのくらいの規模が適正かは一概には言いがたい。

(委員)

資料2-1によると、市街化区域と市街化調整区域に分けられたうち、市街化区域の中の農地について、保全すべき農地として指定しているのが生産緑地ということだが、実は他にも農地は存在している。法の趣旨ではその農地は宅地化することで宅地並みに課税されている。それに対し生産緑地は30年間営農してもらうことで宅地並みに課税ではなく農地並み課税となっている。

今回の諮問で3件廃止され61.2haから60.9haに減ったわけだが宅地化する農地、市街化区域内の生産緑地以外の農地はおおよそどれくらいあるのか。

(事務局)

平成24年度末で約31haである。

(委員)

大和市には現状で市街地環境に寄与している農地が61ha 足す31ha で92ha ほどある。一度指定して指定を見直さないと実際は減る一方である。人間の寿命と耕作者に後継者ができないことから減ることが多い。自治体の中には条件付きで追加指定の見直しを行っているところもある。そうすると宅地化する農地は増えないが、生産緑地は増える可能性がある。委員の質問で環境を保全するためであれば、全体として農地は減る方向であるが、それがあつ程度、公園等、低炭素社会へ向けての緑地として貢献するということになる。ただし、定量的に示すのは都市計画として難しいと思われる。

(委員)

委員、農業委員会として何かご意見があればお願いしたい。

(委員)

買取りの申出から都市計画審議会で審議するまで6ヶ月から1年かかる。土地利用としては分譲等となる。生産緑地に指定されると税金は軽減されるが30年間しばらくられる。農業委員会としては営農をお願いしているがなかなか難しい。

質問であるが諮問の回数は案件が10件、15件となった場合でも年一回のままか。

(事務局)

現状では年一回であるが、例えば追加で新しい指定があれば状況によって開催することも考えられる。行為の制限解除がなされた場合の都市計画の変更は、都市計画審議会の中に設けた常務委員会の調査審議を経ることにより決定することができるという通知が国から今年の5月に来ている。これを使えば機動的に審議できるが現在メリット、デメリットを検討している。基本的には年一回ではなく複数回も不可能ではない。

(委員)

この種の諮問、答申がこれまでに覆ったことはあるのか。

(事務局)

生産緑地に関してはない。

(委員)

法律があつとしても手続きのような形式的なことを追うより、先を見込んでまとまつた形で農地の保全を推進する方向でないとこの時間は大変無駄である。そこが今後の課題と思われる。法律に問題が有るのなら変えてもらいたいというのが市民感情である。

(委員)

新しく生産緑地を追加する時には三つの要件がある。最も重要なのは、公共施設等の将来の予定地として機能するものであること。あとは面積が500㎡以上であることと30年間の営農義務があるということである。

生産緑地の概念は、良好な都市環境の形成を図る制度であり、農地であることで社会的に貢献するだろうということで指定するときには否定することはほぼ実質的にはない。しかし、都市計画で一度決定すると条件が適合しなくなつたとき都市計画で取り消さないといけない。取り消しは確実に行わなければならないが、その前に、生産緑地法の手続が先行してしまい、その間に1年近く時間がかかってしまう。

廃止などの法定決定は空しく国の制度、法律ということであるがもう少し意味のある手続きがないかと感じている。

今回は3件とも農地として農業者が優先的に買い取ることができ、農業委員会がその斡旋をしているが、農業で採算が取れるほど土地が安くないため営農用地としての買取りがなかなか出てこないのが実態である。まれに道路用地や公園用地にあたる部分を市が買い取り、道路、公園に活用される場合があるが、道路、公園の整備予定がないところを突然に買取りすることは難しく、感覚的に95%ぐらいは営農者が亡くなつた場合は民間の住宅開発に供されてしまう。

当事者側は相続税の支払いのため一定の期間内に対応しなければならない。このため農地の売却が都市計画に先行して行われてしまう。そこが都市計画として矛盾を感じるころではある。

宅地造成されているにもかかわらず都市計画で取り消すということになるが、手続的に行わなければならない。

1970年に市街化区域を定めた際、市街化区域内の農地全てが宅地並み課税としては農家が対応できないため、その後生産緑地制度を設けて生産緑地として営農を続けることを条件に税金を一部免除することとした。

それ以来このような議論をしているがなかなか解決策が出て来ない。都市計画として望ましいのは公共施設として活用していくことであるが、財政上の限界があるため今日のような状況に至っている。

総論としては、今後は農地として保全されることが重要で、必要であれば生産緑地の追加指定を行い、廃止の案件が出れば、法律上は法的処理をしなければならないということである。

ほかに質問、意見あるか。なければ質疑を終了する。それでは諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いします。

(委員全員挙手)

(委員)

出席委員全員賛成なので、本案件については、諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については私に一任とさせていただきたい。

3) 大和都市計画地区計画渋谷南部地区地区計画の変更及び大和都市計画用途地域の変更について (諮問)

～事務局の説明～

(委員)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

当初の事業の計画段階でクスノキがある箇所になぜ区画道路を計画したのか。

(事務局)

当初は移植の計画であった。平成22年に仮換地指定後、平成23年3月の工事説明会で様々な関係者から現在の場所に存置するよう要望があった。念のため樹木医に移植の診断を依頼したところ、移植は不可能という診断結果でもあったため現在の場所に存置することになった。

そもそもの事業計画としてどうかというと、事業の計画はかなり前に立てられたもので、本地区は密集した市街地であり道路や宅地の整備を優先的に考えられた。実際、中学校を移転して公共用地を捻出するという設計の中で、地域の誇りとなるような樹木を伐採してきた。こうしたことに対する反省を踏まえ、今後はそのような樹は移植して残していくことになった。ただ、今回は移植に堪えられないということで存置することになった。

(委員)

道路の位置が4m変わったということだが、土地の所有状況はどうか。クスノキがあるのは市の土地なのか。

(事務局)

クスノキは市の土地にある。(仮換地指定の図面で位置関係を補足説明)

この場所は西側に滝山街道という歴史的な街道もあり、樹の由来や渋谷の歴史の紹介板を設置しポケットパークとして整備していく予定である。

(委員)

元々幅6mの道路に加えその北側に幅4mの市の土地があった。民間の土地にはあまり影響を与えずに市の土地がポケットパークに変わるという公有地の入替えが可能であった。これによりクス

ノキが残り、ポケットパークが整備されるということになったということである

(委員)

防火指定について、商業系地域と住居系地域の変更で、商業系は防火地域と思われるがその変更はどうか。

(事務局)

元々、大和市の防火指定は今回変更となる近隣商業地域と第一種住居地域ともに準防火地域なので、変更はない。

(委員)

ほかに質問、意見あるか。なければ質疑を終了する。本案件の説明は一つであるが、諮問は二つなので、それぞれについて挙手をお願いする。

まず大和都市計画渋谷南部地区地区計画の変更について諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いする。

(委員全員挙手)

(委員)

出席委員全員と認める。次に大和都市計画用途地域の変更について諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いする。

(委員全員挙手)

(委員)

それでは、出席委員全員賛成なので、本案件については、二つの諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については、私に一任とさせていただきたい。

以上で本日の審議は終了とする。

～以上～