

平成25年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成26年2月18日（火曜日）10時00分～11時00分
- 2 場 所 大和市勤労福祉会館 3階 ホール（大会議室）
- 3 出席者 委員 13人
（中林会長、野澤職務代理、栗山委員、中川委員、大波委員、鳥淵委員、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 7人
（街づくり計画部長、他担当3人 関連課3人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 第7回線引き見直しについて（中間報告）
- 6 会 議 録 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 第7回線引き見直しについて（中間報告）
・・・【資料1】

<議題>

1) 第7回線引き見直しについて(中間報告)

<結果>

1) 第7回線引き見直しについて、中間報告を行った。

<審議経過等>

1) 第7回線引き見直しについて(中間報告)

～事務局の説明～

(委員)

線引き見直しの中にある区域区分とは都市計画法に基づく、都市計画で最も基本になっているもので、市街地整備をして市街化する区域と市街化をしばらく抑制する区域とに区分することである。すでに昭和45年から区分されているが、今回その見直しを行うという事で中間報告がされた。結果的には現状維持なのか。

(事務局)

まずスケジュールとしては、平成26年1月に県から「第7回線引き見直しにおける基本的基準」が公表されており、これを受けて市では、平成26年度に市原案の作成作業を行う予定である。

(委員)

本日はその基準の説明ということで、実際の見直しはこれから行うということか。

(事務局)

そうである。

(委員)

では、基準に関して意見を聞くということによいか。

(事務局)

そうである。

(委員)

県が定めた基準に則り4月以降見直し作業を行い市原案を作成していくということか。

(事務局)

そうである。

平成26年度は集中的に市原案を作っていく。平成26年度に数回の都市計画審議会を予定しており、最終的には諮問を行い市原案として県に申し出る予定である。

(委員)

ただ今の説明について意見、質問等があれば伺いたい。

(委員)

1月に県が公表した「第7回線引き見直しにおける基本的基準」とは資料1の6ページに示したのか。線引きについて具体的に県はどのような方針を出しているのか。

(事務局)

6ページの(3)県の基本方針に主なものを、(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)と4つ出しているが、基本的には今までと大きな変わりはない。

当然のことだが、市街化区域の土地については、計画的に市街地整備を進めていく。市街化が見込まれない土地は、市街化調整区域に逆に線引きされる逆線引きにより、市街化調整区域に極力編

入していく。6ページの(2)重点的な取組みで示した人口減少社会の到来により人口は伸びないため逆線引きも有り得る。

人口減少についてはかなり前から言われてきたが、今回このことを明らかに打ち出し、より集約型な都市構造としていく方向性を示している。市街化調整区域の土地は市街化を抑制していき、人口が増えないので人口を受け入れる市街化区域は拡大していかないという基本的な方針を出している。

(委員)

県は基本方針を出しているが、この方針が大和市にはどの程度適用されるのか。その具体的な方法、政策を出してくれということなのか。

(事務局)

大和市が見直しをしていくうえで基本的な考え方となるものは、8ページに示した第8次大和市総合計画や都市計画マスタープランである。4ページに示したように、当初の線引きは昭和45年に行っている。そこから第6回の線引き見直しに至るまで市街化区域の面積は大きく変えていない。これは当初の線引きの時に大和市は市街化区域を広めに取っていたためである。その結果、当初の線引きの昭和45年から平成22年までの40年間で人口は2.2倍となった。人口密度は神奈川県内では横浜市を抜いて川崎市に次いで高い状況で、人口密度が非常に高い街になっている。

人口は引き続き伸びておりこの1、2年は伸び率も上がっている状況だがいずれ減少に転ずる。このような中で、8ページに示した街づくりの方針に沿って、基本的には現在の状態を維持していく方向である。第6回線引き見直しの説明で触れた特定保留区域等の課題もあるので、今回の線引き見直しでは、できればこの課題も整理し方向性を出して行きたいと考えている。特定保留区域については現在検討しており、県の方針に沿って市街化区域に一部編入する必要があるところについてはそのように整理していきたい。

(委員)

具体的には例えば、調整区域である内山地区を市街化区域にして整備を促進していく方向性を市原案に出していくのか。

(事務局)

現在、内山地区と中央森林地区の2つが特定保留区域となっている。条件を整えば随時市街化区域に編入できる地区である。ところが内山地区については、権利者だけでも700名近くいるので、ひとつの方向性にまとまり計画的に市街地整備を行っていく事は非常に難しい。現在、地元の検討組織と段階的に市街地の形成を図っていききたい旨の話し合いを進めている。

ただ、これはまだ街づくり計画部内での方針であり、具体的な市の方針ではないので今後関係する部署と連携し、必要な庁内の手続きを進めていく。また、線引き見直しの作業の中で可能性があるならば検討して行きたい。具体的な範囲と内容についてはまだではあるが、線引き見直しに併せて出来るところは行って行きたい。

(委員)

今回の基準に従い、地元との検討を含めて平成26年度に市原案を作成する。また、市の原案作成の作業が進んだところで市都市計画審議会に対し中間報告的のものがあると想定される。

特定保留区域というのはなかなか理解しにくい。7ページの1行目から2行目にかけての説明が特定保留区域と考えれば良いと思われる。県は県全体の方針では、2025年(平成37年)に県民人口897万人を目標としている。人口は今まで増えてきたが、これからは増えない、あるいは減るということである。

かつては、増えることを前提にその時に増える人口を収容する為に市街地整備を行うが、現状ではまだそこまで至っていないところを、将来市街化区域にする候補地だが、まだその状況に至っていないということで保留するのが特定保留区域で、大和市では内山地区と中央森林地区の2つが特定保留区域である。(3ページの図で2つの地区の位置を確認)

将来、人口が増え土地が足らなくなるとしたらこの2つの地区を計画整備して市街化にする。しかし、現状では保留する区域で、先ほど説明があったように、もし区域を変更するとすれば、この2つの地区をこれまでの経緯からどのように扱うかが課題となり再度検討をして市原案を作成するという事である。

仕組みとしては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や区域区分は県が決定する。市街化調整区域は、市街化を抑制し開発は行わないと思われるが実際には開発が進む。それは開発許可制度があり、許可により一定基準を満たしている良好な開発であると許可がされ、市街化調整区域ではあるがそれなりに建物が建つ。

この許可制度が出来た原因は、昭和45年に指定したときにすでにそのエリアに土地を持っていた者の既得権を保証するのが大前提であった。

内山地区も中央森林地区も徐々に緑と畑が減り建物が建っているのが実態である。今のうちに緊急車両が通行可能な道路に整備するというような都市整備の実施を地権者が納得すれば市はそれに向け整備を行う。そのめどが立たないと合理的な土地利用、効率的で質の高い都市整備の推進が出来にくい。

大和市の都市づくりということでは、8ページの第8次大和市総合計画と都市計画の基本方針である大和市都市計画マスタープランという大きな大和市の都市構造の流れがある。中央の赤い部分がやまと軸、その東西にある緑の部分がふるさと軸である。3ページの区域区分図を見ると大和市の市街化調整区域は基本的にはふるさと軸に位置している。その中でやまと軸上に存在しているのが中央森林地区と内山地区であり、この地区を将来的にどのような街として整備していくのか、あるいは街づくりをしていくのかという事にこれら2つの上位計画が関わってくる事になるかと思われる。

(委員)

最近、都市型農業が話題になっているが、大和市の場合、都市計画の中に農業を入れた都市農業地域というような農業を積極的に推進する地域はないのか。

(事務局)

農業施策については、市街化調整区域において農業振興地域を指定している。市内でも南部に多く指定しており、そこでは農用地とあって農業に特化した土地が多く存在している。市街化区域では生産緑地地区を都市農地として指定している。

(委員)

市街化調整区域では基本的に住宅は建てられないが、例外規定で市街化調整区域でも家が建てられる。昭和45年から現在まで市の人口が2.2倍に増えているが、市街化調整区域の人口は増えているのか。

(事務局)

市街化調整区域においても、いわゆる既存宅地で昭和45年に地目が宅地になっている土地や、もともと家が建っている土地では既得権があるため住宅を建てる事が出来る。他に農家の次男、三男といった分家の住宅という一定の条件で許可を受けて建てる事ができる。手元に資料が無いので数字はあげられないがそれほど多く増えているという印象はない。

(委員)

4ページ(2)の表の第3回から第4回の面積で、市街化調整区域が約150ha減り、市街化区域は変わらないが都市計画区域が約150ha減っている。この変更はどのような事情であったのか。

(事務局)

表の都市計画区域は市の全域を示している。第3回から第4回の違いは、国土地理院で再度市域を測定した結果の違いである。これは基地周辺が明確に測定できていなかったことによる。従って市街化区域は変わっていないが、市街化調整区域が変わっておりその主な部分は厚木基地南側となっている。それ以外の変更は、河川改修による横浜市との行政界の変更に伴うものである。

(委員)

大和市の人口は現在微増だが、地域によってはけっこう増えているところがある。鶴間地区、中央林間地区では、生徒が本来の学区の学校に行けない状況である。これは基本的にはマンション化されているためと思われるが、人口をこれ以上増やさないような都市計画上の方策は無いのか。

(事務局)

今回県から示された基本的基準において、方向性として集約型都市構造化が示されており、これまでのようにむやみに市街地を拡大するようなことはない。今すぐその考え方に基づいて都市計画の規制を考えるとすることは無い旨の説明を県より受けているのですぐに集約型都市構造化に向けてシフトする事はないと考えている。

人口施策は過去に色々有ったが、これをコントロールするのは現実的に非常に難しいところがある。大和市の様にほぼ市街化されている地域では、用途地域等も含めた規制に伴った経済活動が行われており、交通の利便性も良く、まだまだ住宅地として選ばれる側面もある。従って今しばらく人口は少しずつ増えていく傾向にある。実際、工場が大規模な集合住宅に変わり、現状でも300戸を超える集合住宅が2、3計画されている。しかし、いずれ減少に転ずるので、少子化対策は国全体で考えなければならない。ただ行政が人口をコントロールすることは難しいと思われる。

(委員)

学区の再編の話までは至ってはいないのか。

(事務局)

教育委員会では児童数が増えていることは把握しており、基本的にはいずれ減少することから新たに学校を建設することは現実的ではなく、学区の再編あるいは学区を越えての編入で対応するよう検討に着手しているということは聞いている。従っていずれ何らかのかたちで考え方が示されると思う。

(委員)

ほかに質問はあるか。

質問、意見がなければ、資料1で示された線引きの見直しの県の方針、考え方に基づいてこれから大和市としてどうするのか今後作業を進めて頂きたい。なお、本日の委員からの意見も踏まえて今後検討をしていただき、次年度になるが中間報告等をして頂きながら意見等を伺っていききたいと思う。

以上で本日の審議は終了とする。

～以上～