

平成30年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成30年11月15日（木曜日）13時55分～16時00分
- 2 場 所 大和市文化創造拠点 シリウス 6階 601講習室
- 3 出席者 委員 15人  
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、松本委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、山崎委員、臼井委員、大谷委員、小林博委員、高橋委員、小林仁委員については岡田氏が代理出席、山中委員については竹山氏が代理出席）  
事務局 11人  
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課6人）
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題  
大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）  
その他（大和市都市計画マスタープランの改定について）
- 6 会議録 別紙のとおり
- 7 会議資料  
大和都市計画生産緑地地区の変更について【資料1】【資料2】  
大和市都市計画マスタープランの改定について【資料3】



<議題>

大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）

<結果>

大和都市計画 生産緑地地区の変更について、審議の結果、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～

（会長）

ただいまの説明について、ご質問ご意見を願います。

（委員）

買取申出され、市が買い取らず、農業団体への斡旋が不調になり、行為の制限が解除された結果開発されている。土地の所有者が買取申出する時点で不動産業者と水面下で交渉していて土地を売る意思があった場合、そもそも農業団体に斡旋しても合意せず、斡旋が意味をもたない。農地としての継続の実効性があるのか伺う。

また、生産緑地地区を解除した場合の固定資産税について、解除された年分だけ宅地並み評価か、或いは、遡って宅地並み評価で請求されるのか。

（事務局）

1点目について、生産緑地制度は、法上、主たる従事者の死亡や故障により買取申出ができるものである。買取申出されるということは、相続人が農地として今後土地利用ができないということだと思われる。審議案件では、開発行為や建築行為が行われているが、相続する際は相続税を支払うために売却を考える相続人もいる。市としても、農業団体に斡旋・売買して農業を継続して頂きたいが、結果的に農地を買い取る人はいない。

2点目について、固定資産税は、生産緑地地区に指定されている間は農地評価であるが、生産緑地地区を廃止した場合、1月1日現在の状況で宅地並み評価となる。

（委員）

別の農業従事者が農業をしたいと思っても、開発業者が高く買い取るなら、開発業者に売却される。農業団体への斡旋しても合意せず斡旋に意味がないと思うが、いかがか。

（事務局）

市としては営農して頂きたいが、市街化区域内の農地の価格が高いため、農業従事者への売却が進まないのが実情である。

（委員）

現状とは別の流れを考えないと、生産緑地がますます宅地化してしまうと思う。今回まとまった面積が宅地化されている現状があるので、今後の検討課題である。

（委員）

資料1の2ページ、都市計画手続きの流れについて伺う。法定縦覧で意見が出て、生産緑地地区が廃止または縮小の都市計画変更とならないことはあるか。

（事務局）

買取申出の日から起算して3ヶ月以内に所有権の移転が行われなければ、行為の制限解除となる。

従って、法定縦覧で意見書が提出されたとしても、買取申出、買い取らない旨の決定、農業団体への斡旋、行為の制限の解除など必要な手続きを経ているならば、都市計画の変更となる。

(委員)

県協議、縦覧、生産緑地地区の廃止の後に宅地造成と考えるのが自然に思うが、この流れは従来も行われていたのか。

(事務局)

買取申出が出てから3ヶ月以内に所有権移転がなければ、行為の制限解除となるため、その後、開発行為や建築行為を行うことになる。

(会長)

行為の制限の解除と生産緑地地区の都市計画変更の時点のずれはどういうことか。

(事務局)

指定の際には、生産緑地法で建築行為等を制限し、都市計画で生産緑地地区に位置付ける。都市計画によって定められた生産緑地において行為の制限が解除され、建築行為等ができるようになれば、都市計画に位置付ける意味がなくなり、実態に合わせて都市計画を変更するという流れである。

(委員)

審議案件では、行為の制限解除による廃止、縮小案件が8件あるが、特別なものではなく、従来も行われているのか。

(事務局)

そのとおりである。生産緑地地区の都市計画の変更は、神奈川県内では概ね年1回である。仮に、その都度都市計画を変更すると、1年間に複数回審議しなければならない。生産緑地法における行為の制限が解除されたあと、開発業者に次の都市計画の変更まで待ってもらえばよいが、金利などの保有経費を要するため、開発業者は、都市計画の変更を待たずに開発する。生産緑地法と都市計画法が関連する点や年1回の審議である点から、本審議会で審議する頃に既に開発が行われているのは、避けられない。

(会長)

例えば、図2縮小案件(箇所番号350)では、一部を保育所とし、残地は生産緑地地区として継続する。このように縮小案件の2件は後継者がいるのだろう。一方、廃止案件の7件は第三者に売却することなので、後継者がいないのだろう。生産緑地を保全するには他人に営農してもらう前に、なぜ後継者がいないのか考えないといけない。地価が高くとも、後継者がいれば生産緑地として継続する。

(委員)

2点伺う。1点目は、変更後の生産緑地地区の面積は約56.4haとのことであったが、生産緑地地区以外の農地を含めた市街化区域内の農地面積を伺う。

2点目は、平成29年6月に改正生産緑地法が施行され、生産緑地制度が大きく変わった。具体的には、特定生産緑地制度の創設や、市が条例を制定することで300㎡まで面積の引き下げが可能となるなどの法改正がされた。いくつかの自治体では既に条例を制定済である。また、市民農園を開設する場合、従来は、開設者が市またはJAの場合にのみ相続税の納税猶予の適用が可能であったが、開設者が市またはJA以外でも相続税の納税猶予が適用可能となり、市民農園も開設し易くなった。国がメニューを用意したので、あとは市の取組み次第である。大和市の取組み状況を伺う。

(事務局)

1点目の、市街化区域内農地の面積について、平成27年度の都市計画基礎調査を基に回答すると、生産緑地以外の市街化区域農地の面積は約24ha、生産緑地地区は約60ha、合計約84haである。

2点目の、法改正に伴う市の取組み状況について、7月に農地所有者を対象にアンケート形式で意向調査を実施した。現在に至るまで、条例制定の検討と合わせて、生産緑地を可能な限り指定する

ため、「生産緑地地区指定基準」の見直しについて検討を行っている。今後の予定だが、12月から条例案に対するパブリックコメントを実施し、2月に区域の規模を300㎡とする条例案を議会に上程する。本審議会においては、8月、本日に引き続き、2月に報告させて頂く。

特定生産緑地の指定については、平成31年度から平成34年までに複数回に分けて指定事務を行うことを考えている。

(会長)

都市計画運用指針が改正され、同じ街区内や隣接街区内の農地を「一団の農地等」として指定できるようになったり、個々の農地の面積を100㎡程度を下限とし、複数の農地を「一団の農地等」とみなすことができることとなった。個々の農地の離隔距離や下限面積を検討しているか。

(事務局)

現在、都市計画運用指針を基に本市の「生産緑地地区指定基準」を検討中である。

(会長)

本日「生産緑地地区指定基準」の案を示せるか。

(事務局)

「生産緑地地区指定基準」は、従来のものより指定し易くする方針である。防災、緑地、景観形成機能を有する農地は指定できる内容とし、数値で定めた「生産緑地地区指定基準」としない。なるべく農地所有者の意向に沿える「生産緑地地区指定基準」とする。「一団の農地等」の考え方は、数値として定めるかどうかも含めて検討中である。

(委員)

「生産緑地地区指定基準」は改正後の報告ではなく、政策決定段階で本審議会での意見聴取をお願いする。数値で定めるのではなく、幅をもって運用したいとの趣旨であった。幅の考え方を本審議会で示し、意見聴取を経て基準を定めたほうが民主的である。配慮をお願いする。

(事務局)

「生産緑地地区指定基準」は現在整理を行っている段階であるので、2月の本審議会です。条例制定は3月議会を目指して検討している。「生産緑地地区指定基準」は都市計画決定でないので、条例制定に合わせて3月に改正する考えである。

今回の改正により、平成4年の生産緑地の考え方と異なり、「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」に大きく方針転換した。市としては国の方針に合致するよう定めていく。

(会長)

生産緑地は営農継続は条件であり、今後も変わらない。営農されていない農地は生産緑地ではない。下限面積100㎡程度は1宅地相当である。条例制定され、これが3箇所まとまれば「一団の農地等」とみなすことが可能になる。なぜ面積100㎡程度の農地が生産緑地かということをも市民に理解してもらう必要がある。この農地はこれとこれがまとまって生産緑地であることが分かるような標識を設置したらいかか。場合によっては地図を表示して、市民に理解してもらうことが大切であると考え。予算措置も含めて考えて頂きたい。従来も標識を設置していたが、個々の農地の面積が小さくなるので、より分かり易く明示することできちんと営農して頂くことにつながると考える。本審議会の委員に4名の市議会議員がいるので、市議会でも十分な審議をして頂きたい。

都市計画変更後の生産緑地地区の面積約56.4haのうち大部分が、平成34年に指定から30年を迎える。また、市街化区域内農地が24haありこの農地はいつ宅地化されても不思議ではない。

改正前の生産緑地制度では、市街化区域は、計画的に市街地開発して良好な住宅を提供するが、農業を継続する農地については、本来宅地並み課税をすべきところ、農地並み課税に減免するという制度であった。人口減少時代になり、住宅需要が低減するので、市街化区域内の農地の存在に価値を認めるという方向にシフトしている。良好な市街地形成に向かうしくみとして運用して頂きたい。

生産緑地法の改正で、個々の農地等の面積100㎡程度のものを複数組み合わせ「一団の農地等」としてみなすことが可能となり、「一団の農地等」が300㎡以上となればよい。廃止案件を見ている

と宅地が 100 m<sup>2</sup>未満の高密度の宅地造成をしているように見える。資料 1 のページ 4 の図 3 (箇所番号 123 番) は、面積が 700 m<sup>2</sup>のところ、宅地の区画数が 11 区画、1 宅地が 63 m<sup>2</sup>となってしまう。あわせて、平成 34 年に、生産緑地の宅地化が懸念されているので、開発水準をあげる誘導措置を検討して頂きたい。生産緑地の個々の農地等の面積が 100 m<sup>2</sup>程度となった場合、行為の制限が解除され 2 宅地に分割して開発されるような案件を本審議会で審議するのは苦渋である。用途地域に敷地面積の最低限度を定めることを検討したらいかがか。

(事務局)

資料 1 の 4 ページの図 3 (箇所番号 123 番) は隣地も含めて 11 区画の開発である。区域面積が 500 m<sup>2</sup>以上であると、「開発事業の方法及び基準に関する条例」の適用対象となり、敷地面積の最低限度は 100 m<sup>2</sup>以上となる。今後、生産緑地地区の面積が 300 m<sup>2</sup>となった場合、「開発事業の方法及び基準に関する条例」の面積要件未満となるので、地区計画や用途地域に敷地面積の最低限度の定めがない場合、いわゆる「ミニ開発」は起こり得るので、懸念事項である。

(会長)

用途地域の決定権者は市となったので、主体性をもって水準を定める検討をして頂きたい。

また、今後の開発に関連して、さらに 1 点お願いしたい。資料 2 の 8 ページ、図 7 (箇所番号 310) は、袋小路の開発道路にしか接道していない。非常に長い袋小路をつくるのは、逃げ場がなく防災上危険である。開発指導の段階で、安全な市街地が形成されるよう、検討して頂く必要がある。既存の生産緑地で接道が厳しいところがあるが、開発を行うには道路整備をする必要がある。

都市計画マスタープランの 10 ページに示した防災と防犯の図 7 をご覧頂きたい。図 7 は、「安全な避難がむずかしい地区」を示しているが、この地区は基盤が十分整備されていない地区である。基盤を整備しないと、無秩序な市街化が進む。この地区にもおそらく生産緑地が存すると思われる。敷地面積の最低限度と合わせて、安全に避難できる道路の配置をどう指導するか課題である。

資料 2 の 10 ページ、図 9 (箇所番号 408) では地図上、接道が不明瞭で気がかりである。開発許可が下りているので、適正な水準で開発が進められていると思うが、都市計画マスタープランで「面整備が必要な地区」と定めているのであり、今後の高齢化社会を鑑みると、市街地は安全でないといけな。今後、これらの課題も具体的に検討しなければいけない。

(会長)

大和都市計画 生産緑地地区の変更について、諮問案通り答申してよいという方の挙手をお願いする。

(委員全員挙手)

(会長)

出席委員全員が賛成なので、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会長に一任とさせていただきたい。本日の議題は以上である。

～その他 (大和市都市計画マスタープランの改定について)、事務局の説明～

(会長)

ただいまの説明について、ご質問ご意見を願います。

(委員)

平成 31 年度から次期総合計画が始まるとのことである。総合計画は大きく変わるのか。或いはあまり変わらないのか。どんな見直しをしているのか伺いたい。

(事務局)

平成 31 年度から始まる次期総合計画の改定を待って、都市計画マスタープランを改定する。次期総合計画は 12 月議会に上程するので、次回 2 月の本審議会で内容を示したい。土地利用の方針の「3 つの軸、3 つのまち」という考え方に大きな方向転換はない。

(委員)

都市計画マスタープランの改正は、大がかりに見直すか、或いは、社会背景の変化に応じた時点修正に留めるか。前回の見直しは大がかりな見直しでなかったと思う。どの程度の見直しを考えているのか伺いたい。

(事務局)

次期総合計画の土地利用の方針が大きく変わる予定がない中で、抜本的にゼロから作り直すイメージはもっていない。前回の改定では、少子高齢化という視点はあったものの、人口減少は大きくとらえていなかった。今回の改定では新たな視点として人口減少を見据えて、市民、事業者、市が共有しながら、20年先のまちづくりをイメージして改定したい。

(委員)

人口減少社会に入った中で、いかに住みやすい街を創るかと考えたときに、従前のような住民サービスを受けられるか危機感がある。資料3の4ページに、地域間人口バランスの確保や世代間人口バランスの確保のため、生産年齢人口の定住や転入を図るとあるが、いかに人口の増加を図るかという施策がないと、人口は減少するだけである。他市がもっと強力な誘致をやるかもしれない。人口の増加を図る施策が必要である。具体策を考えるときに、最も効果的なのは雇用の確保だと思う。職住近接を創り上げることが強力な手段であり、企業立地施策も必要と思う。

かながわ都市マスタープランの第一の課題は、リニアとさがみ縦貫道路ができたことにより交通の利便性があがり、産業ポテンシャルがあがり、企業の立地ニーズが強い中で、これにいかに答えるかである。都市計画マスタープランには、この観点の盛り込みがやや少ないと感じるので、これらを組み込んだ都市計画マスタープランとして頂きたい。

(事務局)

産業施策においても雇用は主要な課題である。今年度は「企業活動振興条例」を制定した。この条例を適用して既に企業が数社立地して頂いており、大和市もさがみロボット産業特区へ加入した。従来の製造業だけにとられない土地利用のあり方を今後ご議論頂きたい。

(委員)

資料3の4ページの4-1課題③に、市街化による自然的土地利用の減少とある。都市内の緑地がなくなり、小規模宅地になる傾向がある。宅地開発の際に緑化の推進を強力に進めて頂きたい。大和市の一部の地域では、人口が増え小規模宅地も増えている。緑化率を上げないと、緑がますます減ってしまうおそれがある。

都市計画マスタープラン 69 ページの地域づくりの課題において、南林間駅と鶴間駅に跨る「二条通り」の記載がある。「二条通り」は商店街らしい通りであるが、マンションが次々建設されている。商業サイドは商店街の活性化を考えていると思うが、都市計画マスタープランでは歩行者空間の確保がなされていないとあるように、現実には、商店街を車が走っていて、歩行者空間の確保がされていない。ソフト面で歩行者の安全性が図れることがあると思うので、都市計画マスタープランでこの課題の解決にふれて頂きたい。

地域づくりの課題は20年前、10年前、現在と大きく変わっているので、詳細に検討していく必要がある。

(会長)

総合計画は、過去10年間で2回見直したが、いずれも前期及び後期の基本計画の見直しであった。現在改定作業中の総合計画は、新しい10年に向けての次期総合計画である。単に総合計画の改定に合わせて見直すのではなく、次期総合計画の方向性を踏まえて、検討すべきである。内容が変わることは少ないとしても、審議、検討することはじっくりと考えて頂きたい。日本全体では確実に人口減少している中で、大和市は人口が増えており、特に北部は人口が増えている。次の10年で何をやるかが大事である。十分な時間をかけて長期的、抜本的な見直しをすることが大事である。

初めて都市計画マスタープランを策定したときは、地域毎に街づくりの懇談会を実施した。地域別構想は、どのように検討するのか。地域による状況差は大きいですが、どこまで踏み込むか。例えば、高座渋谷駅前には土地地区画整理事業で大きく変わっている中、街としてどのように成熟させるか。北

部では、小学校の教室が足りないほど人口が増えているが、それが10年後20年後どう落ち着くか。このようなことをしっかりと考える改定と位置付ける必要がある。

資料3の4ページの4-1に「成熟した既成市街地における土地利用」とあるが、「成熟した」という形容詞はどの単語にかかるのか、考えていた。成熟した既成市街地における土地利用なのか、或いは、既成市街地における成熟した土地利用をいかに誘導するのかなのか、ということである。農地が存在するゆとりのある既成市街地である本市において、人口減少社会や高齢化社会に対応した、成熟した土地利用をいかに誘導していくのかという視点での検討も必要と感じた。

(事務局)

現行の都市計画マスタープランは当初策定時から概ね20年後を見据えた計画であり、平成22年に改定を行った。この時は20年間のうちの後期10年間のまちづくりについて改定を行った。今後行う改定は、新たな20年を見据えた計画改定となる。従って、前回より踏み込んだ改定としたい。

分野別方針に関しては、今の社会情勢に合わせた形で色々な視点から検討を行う。地域別方針に関しても、議論頂きながら、より分かり易く、具体的な方針を示していくことを考えている。

(委員)

都市計画マスタープランは都市計画法に基づいて策定している。自分なりに、先般の都市計画法の改正骨子を考えると、都市機能の分散をいかに抑制して、既存のストックを活用して都市機能をコンパクトなものに構造転換していくかであると考えている。これを踏まえた改定をお願いしたい。

(委員)

地域別で論点が変わるとのことであった。資料3の5ページの概略スケジュールを見ると、地域とどのようにコミュニケーションをとって、地域別方針を作っていくのか見えず、スケジュールリングが不十分だと感じる。このスケジュールで、市民が意見を述べるのはパブリックコメントと街づくり推進会議の意見交換だけである。地域に出て行って、議論し、地域別方針を作るべきと思う。

(事務局)

特に人口動向は南部と北部で異なるが、土地利用については、今後、コンサルタントに委託し、地域別の課題を明らかにしたいと考えている。生産緑地についても地域によって偏りがあるので、分析したうえで、今後のまちづくりを描いていく。

地域との意見交換は、平成31年度前半に広く意見を聴くことを考えている。地域別の分析を踏まえ、平成31年度後半で各地域で個別に説明会や意見を求める会などを行い、地域住民と意見交換を図っていききたい。

スケジュールは、平成31年度末の策定としているが、地域との調整を踏まえて延びる可能性があるため、ご承知頂きたい。

(委員)

環境変化が起きているので、時点修正で改定するという考え方は持たないほうがよい。そのうえで3点お願いしたい。

1点目は、現行の都市計画マスタープランは、創ることを前提に策定しているが、創る時代でなく、活かす、育てる、時代である。既存のストックをどう上手に更新していくかという観点で改定すべきである。

2点目は、以前は、計画と財源がイコールでない、つまり、財源の裏付けがない都市計画マスタープランでもよかった。しかし、今後は、計画は事業として実行することを考えて、計画と財源はセットで考えるべきである。

3点目は、他の自治体でも都市計画マスタープランの見直しを行っているが、行政が主人公ではない。行政、市民、企業が主人公であり、「共創」という概念で都市計画マスタープランを策定している。市役所が税金をもらって作る都市計画マスタープランではなくなっている。

以上を踏まえて、具体的な点として3点お願いする。

1点目は、空き家、空き地はできてからどうするかではない。空き家を発生させない、空き地は土地利用の意思を持たせる仕組みをどう作るかである。

2点目として、資料3の4ページに、「土地利用計画の早期察知と調整」とある。多くの自治体で大規模土地利用を転換するときに土地取引の段階で誘導する取組を実施しているので、大和市でも検討して頂きたい。



3点目は、居住者の高齢化が進む中、住宅地の維持創生は重要なテーマである。これを都市計画マスタープランに取り入れたらいかがか。

最後に作り方であるが、コンサルタントに委託して、作業して、諮問ではなく、主体が行政から市民にシフトしている。行政だけで作る、或いは、コンサルタントに案を作らせて行政だけで作るのではない。そのほうがよりよい計画ができると考えて頂きたい。

(会長)

「土地利用計画の早期察知と調整」は既に動きがあるのか。

(事務局)

5,000 m<sup>2</sup>以上の大規模土地取引は届出を義務付ける取組みを始めた。また、計画の変更が可能な時期までに大規模土地利用構想を届出し協議するよう、「大和市開発事業の方法及び基準に関する条例」を改正した。

(委員)

施行されたのか。

(事務局)

7月1日に施行された。

(会長)

調整・協議の際に、大和市としてはどのようなまちづくりをしたいのか問われる。事業者の計画に対して、大和市としてのまちづくりや土地利用の方向性を示して、協議・調整が行われる。その協議・調整のバックボーンが、都市計画マスタープランである。本審議会としても意見を述べて、共創していきたい。

(委員)

1点目として、災害に備えるまちづくりとして、再生可能エネルギーの位置付けを打ち出して頂きたい。大規模な発電所に依存することが、大規模停電を生み出す。神奈川県はエネルギーを他の地域に依存しているが、これから脱却して、地域でエネルギーを作っていくまちづくりを考えていきたい。

2点目は地域のみどりをどう保全するかである。例えば、中央林間では地域住民に、「林間という割には緑がなくなっている」と言われる。緑を残していけるよう取り組んでいければよい。生産緑地地区は都市計画部門、保存樹林は他の部局であるが、協力しながら、緑を残しながら安心して暮らせるまちづくりを進めていただきたい。

(会長)

用途地域をどう使っていくか、今後に向けた検討を考えていくことが大事である。

(委員)

人口が変わらずとも、生産年齢人口が変われば、税収が減少していく。工業団地を大切にしていくな必要がある。今ある工業を支援していくという観点も加えて頂きたい。新陳代謝が図られるよう空き家を作らない政策にも繋がってくる。若い住民が流入する施策を設けることも重要と考える。

(委員)

市民の意見は重要だと思う。市街化区域の緑地が減少している問題について、「都市農業振興基本計画」が策定検討中であるが、行政が支援をするから農業を継続してもらおうという動きに繋げて頂きたい。

また、北部は保育園が増えていくだろう。5年前は17%の子供が保育園に行っていたが、今は33%が保育園に行っている。保育園が増えた結果、園庭がない保育園が増えている現状がある。子育て世代からも意見を聴いて策定して頂きたい。

(会長)

平成34年に生産緑地がどういう動きになるのが読めないが、一斉解除になる前に、公園の必要な地域など、市が購入する農地、購入しない農地を明確にし、合理的な土地利用を図りたい。また、

農業を続けてきたが後継者がいない農地を、市が市民農園として借り受けて生産緑地として存続する。特に北部は市民農園のニーズが高いといわれているので、北部の生産緑地と南部の生産緑地とでは対応が異なるかもしれない。

このように考慮すべきことは多い。来年度の審議会の開催回数が増えてもやむを得ないと思う。有意義に議論を行い、よりよい都市計画マスタープランを策定したい。

本日の議題は以上である。

「その他」として事務局から何かあるか。

～事務局の説明（次回の都市計画審議会の開催日程の報告）～

（会長）

了解した。本日の予定は以上である。以上で本日の審議は終了とする。 ～以上～