

平成30年度第4回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成31年2月1日（金曜日）9時30分～12時00分
- 2 場 所 大和市市民交流拠点 ポラリス Room1、2
- 3 出席者 委員 13人
（中林会長、栗山委員、小菅委員、古橋委員、松本委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、山崎委員、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）
事務局 11人
（街づくり計画課長、他担当3人、関係課7人）
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題
（1）大和市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）
（2）生産緑地法の改正に伴う取り組みについて（報告）
- 6 会議録 別紙のとおり
- 7 会議資料
大和市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）【資料1】
生産緑地法の改正に伴う取り組みについて（報告）【資料2】

<議題>

- (1) 大和市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）
- (2) 生産緑地法の改正に伴う取り組みについて（報告）

<審議経過等>

～議題（1）について事務局の説明～

（会長）

まず、資料1-3のスケジュールについて確認する。本日は、これまでの10年間で進めてきた内容及びその成果を踏まえて、今後どのように進めていくのか、取り組み結果報告書という形で報告して頂いた。上位計画である総合計画は、平成31年度の4月から実施される認識で宜しいか。

（事務局）

そのとおりである。

（会長）

庁内調整等の内、来年度4～7月にかけての「地域別の分析」について質問である。現在の都市計画マスタープランでは、前半に大和市の全体構想と分野別方針があり、後半52頁以降に地域別方針が出てくる。この地域別方針について、各地域住民からの意見聴取をどのような予定で検討しているのか。7月予定に記載されている「意見を聴く会（市民討議会）」については、市民全体からの意見聴取だと受け取っているが、地域別には何か検討しているのか。

（事務局）

7月予定の「意見を聴く会（市民討議会）」については、ご認識のとおりである。7月には、素案が未完成の予定のため、将来の展望としてどのようなまちに住みたいか、市民全体から意見を聴取する予定である。各地域住民からの意見聴取については、細かいスケジュールの落とし込みまでできていない。資料1-3の11、12月に記載されている「市民意見公募手続」では、広くパブリックコメントを行う。それと同時期に、「市民意見交換会」で各地域住民から意見を聴取する。具体的な方法は検討しなくてはならないが、例えば北部であればポラリス、中部であればシリウス、南部であればIKOZAを使う等、今後検討し、この場でご報告させて頂きたい。

（会長）

承知した。地域の区分について、現行の都市計画マスタープランでは「中央林間・つきみ野」、「南林間・鶴間」、「大和・相模大塚」、「桜ヶ丘」及び「高座渋谷」の5地区で考えている。この5地区で考えるという点は、変わらないということで宜しいか。

（事務局）

そのとおりである。

（委員）

社会環境を考慮する中で、時点修正的な進め方ではなく、かなり踏み込んだ内容にするべきという話が前回の都計審でもあり、これに賛成である。住民参加についてだが、住民参加、住民参画、協働又は更に先の共創等、どのような仕組みを考えているのか。現状は、行政が主体で、市民が参加するという初歩的な仕組みになっている。しかし、これからのまちづくりの担い手は、行政が全てではなく、市民、民間企業及びNPO等、多様なセクターの声を聞き、一緒に行うべきだと考える。住民参加ではなく、住民参画、協働及び共創等、新しい社会概念の中で、都市計画マスタープランを作らなくては、行政が小手先で作って終わってしまう。都市計画及びまちづくりの担い手が多様化している中で、仕組みの多様化が必要なことを肝に銘じて工夫をして頂きたい。

(事務局)

行政計画については、〇〇委員のご意見のとおり進めていくのが理想だと考えている。今回の計画については、次期総合計画とも関係する。そして、次期総合計画については、大きく方向転換したものではないと考えている。都市計画マスタープランについても、3つの軸と3つのまちという考え方を基本にして検討を進めている。本来であれば、市民討議会についても、まっさらな状態で市民及び企業等に参画して頂きたい。しかし、総合計画策定から1年後に、都市計画マスタープランを策定しようと考えているため、時間的な問題もある。また、ある程度形を作ったものをお見せした方が、市民意見を出しやすいのではないかと考えており、11、12月の意見交換会を予定している。なお、コンサルタントに委託をする中では、そういった点を踏まえた上で委託の事業者を選定する。〇〇委員から頂いたご意見も踏まえ、作業をお願いしていきたいと考えている。

(委員)

承知した。

(会長)

各地域住民からの意見聴取について、11、12月では遅いと感じる。素案まで進んでからの書き込みや修正は難しい。各地域住民からの意見を解釈し、落とし込む作業は行政が行う。草案を作る7、8月頃には、各地域住民から意見聴取しておくべきではないか。現行の都市計画マスタープランでも、55頁に掲載されている「2. 地域の皆さんの声」を見ると、当初策定時は、6月から開催されている。資料1-3のスケジュールで、年度末にまとめていくためには、今回も夏頃には設けて頂くと良いのではないかと。今から公募をして意見のある人の参加を募っておくことで、共創までいかなくとも、意識をもって出てもらうことに繋がる。今後、コンサルタントに委託するということが、仕様にも関わることかと思うが、検討して頂きたい。

また、資料1-2は、今年の4月から実施される次期総合計画についてであり、この内容はもう変わらないものである。これに則して、ということでご理解頂きたい。2頁に記載されている「まちの健康」の内、目標5「安全で安心して暮らせるまち」と目標6「環境にも人にも優しい快適な都市空間が整うまち」を踏まえ、どのように安心安全を実現するのか、どのように都市空間を整えるのかという点を具体的に考えていくのが、都市計画マスタープランの検討事項になる。

以上を踏まえて、資料1-1についてご質問ご意見をお願いします。

(委員)

資料1-1の21頁の「4. 改定に向けての課題」について質問がある。道路と交通の分野について、資料には記載がないが、大きな課題が残っているのではないかと。都市計画道路の整備状況等については資料に記載されているが、バスが通る道路で歩道がない場所、生活道路で幅員が狭い場所等、安心して歩けるという観点からまだ課題が残っている。それらの課題が、21、22頁に記載されていない。幹線道路及び都市計画道路の整備が大変であることは理解するが、特に車椅子についての課題として、バスを降りても歩道がない場所等がある。地域の課題になるかもしれないが、隠れている課題及び細かい課題等も含めて、道路と交通の分野について記載して頂きたい。

(会長)

21、22頁の「4. 改定に向けての課題」について、どこから出てきた課題なのか、説明して頂くことで分かりやすくなるのではないかと。

(事務局)

現行の都市計画マスタープランでは、14～17頁に全体の目標として、目指すべきまちの姿が書かれている。17頁に記載されている4つの柱に基づいて、今回の課題を設定させて頂いた。そして、今回提示している課題については、現行の都市計画マスタープランで課題として捉えていること以外で、今後の20年間で新しい課題として挙げられる点を書き示している。〇〇委員のご意見のとおり、道路関係の整備の課題は残っており、その他にも、大規模な災害がおきた場合に向けての防災の課題、環境負荷の低減、循環型社会への移行等といった課題があることを承知している。それらは現行の都市計画マスタープランにある程度記載されているため、今回は記載をしなかった。しかし、この書き方では分かりにくいという意見も承った。新たな課題だけでなく、継続的な課題についても、記載していく必要性を感じた。

(委員)

承知した。

(会長)

これからの進行に対応したユニバーサルなまちづくりとして、ユニバーサルデザインを大和市でどのように展開していくかということであろうか。自転車レーンを作っても、車椅子レーンを作ることは空間的に難しい。ただし、多様な障がい者及び高齢者の方々も含めて想定すると、後ろから追い抜いてもらうことが困難な場所も多く残っている。これらの課題について、より積極的に考える必要があるのが、次の20年なのかもしれないという〇〇委員のご指摘のように思う。

資料1-1の「4. 改定に向けての課題」が全体の課題になる。資料を前の方から見ていくと、各種データが掲載されているが、データについてご質問ご意見はあるか。

(委員)

今回のマスタープランの改定ではPDCAサイクルの中のチェックを行い、改定を考えているかと思う。現時点で一つの評価をすると、例えば人口が、平成17年からの10年間で5%増加している。他自治体では、同じく10年間で2%の人口増加を成果として取り上げられている事例があった。その点から考えると、大和市の人口増加は、全国的に人口が減少している中で、非常に増えている。世帯数も12%増加しているが、素晴らしいことである。それを踏まえて、人口の5%増加や、3-3-2に記載されている「住宅の耐震化率」のように明確な値があるものは、目標値を設定してはどうか。次期総合計画では、目標年次2028年度に24万人という値が出ているが、都市計画マスタープランの中にも、指標として目標値を入れるのはどうか。

(事務局)

人口については、数値として明確にでてくるため、多様なご意見があるものと認識している。現行の都市計画マスタープランの5頁に、平成30年にピーク人口23万4,000人という当時の推定が記載されている。現状について、手持ちの資料では、平成30年に23万6,600人となっている。目標の人口よりも多くなっているという意味では、交通利便性が良い点と、まちづくりの魅力という点でも、成果が上がっていると認識している。また、人口が減少している自治体と比べると、大和市が恵まれていることが分かる。住民及び事業者の方も含めて、まちづくりに取り組んできた成果が人口に表れていると感じている。目標値を記載するというご意見について、都市計画マスタープランでも人口には触れていく予定である。ただし、都市計画マスタープランのオリジナルのものではなく、上位計画である総合計画の目標や、人口ビジョンや人口の方向性を定めたものを踏まえて、都市計画マスタープランでの人口についての数値を記載する考えである。

(委員)

都市計画マスタープランの成功を最終的に評価するには、「大和市に住んで良かった」という感覚があるかどうかが重要である。ただし、感覚は指標化できない。住民の感覚が、市のPR等を経て、人に繋がり、人口が増加していくと考える。そのため、人口は大きな評価の指標となると考え、先程の発言をさせて頂いた。

(会長)

事務局からの説明のとおり、総合計画を作るとき、そして総合計画を進捗管理していく中で、多くの指標及び目標指標を出している。そこで最大の議論になるのは、数値で出せる指標と、数値で出せない指標があるという点である。所謂、20年以上前の高度経済成長期は、全て数値が右肩上がりになるように上に目標を設定し、それをいかに達成するかという時代であった。大和市では、人口もまだ右肩上がり増加しているが、日本全体では減少してきている。これからは、量的な成長ではなく、どのように質を高めていくかという時代である。その際、質は数値には表すことが難しい。都市計画マスタープランについて考えるにあたって、〇〇委員のご意見のとおり、住んでいる人の「大和市に住んで良かった」という意見が100%になることがベストであるが、これを計るためには市民の意識調査が必要である。しかし、意識調査は毎回同じ人に聞いているわけではなく、全員に聞いているわけでもないため、多少なりとも相違がある。数値で表すと、何故下がったのだとか、下がったことが悪いようにされてしまう。しかし、意識の問題は、回答時の感情によって結果の数値が上下することも考えられる。総合計画の中でも意識調査を使っているが、1%の上下に一喜一憂しては、政策がぶれてしまう。意識調査はあくまで参考として、進めてきている。

その上で、事務局から説明があったように、総合計画等において定められた指標を踏まえて、都市計画マスタープランの中でも扱っていく必要がある。また、都市計画道路を整備した実績は、継続していくため、新しい計画でやるべきことを増やさないと、マイナスにはならない。そのようにストックされていく値については、いつまでどのように指標を考えていくのか検討の必要がある。全てで指標及び目標を立てることは難しく、全体をそのように整えられないかもしれないが、目標があった方が良いというご意見を受け止めて、進めていければ良いのではないかと。

(委員)

意見が2点ある。敢えて異議を申し上げたい。1点目として、冒頭で都市計画マスタープランがまちの健康を作っていくという話があった。これには、私も賛成である。ただし、まちの健康について、資料では生活の視点と環境の視点しか見ていない。もっと多面的な視点があって然るべきではないかと。

2点目として、これからの生活の質を変えていかななくてはならない時代がきているというお話があった。これにも賛成だが、その生活の質を維持していくためにも、健康は必要であると感じた。資料1-1の3頁に、世帯人員別世帯の構成比があるが、1~2人の世帯が63%を占めている。これが主因であろうと思われるのは、8頁の歳出のグラフでも分かるように、扶助費の増加である。また、投資的経費は減ってきてしまっている。これからの収入はどうするのかという話になるが、8頁の歳入上部のグラフでも分かるように、市税は350億円で横ばいになっている。国庫支出金は増えているが、扶助費の伸びには追いつかない。大和市の場合、88%弱が個人市民税である。横浜市等と比べると個人市民税は2ポイント強劣っている。これを踏まえて5頁を見ると、産業別従業者数では卸売・小売業が22%を占めている。これはあくまで、従業員数別のポートフォリオに基づいてのものだが、大和市の主たる産業は商業であると言える。雇用数が最も確保されるであろうと思われる製造業に至っては、15%を割ってしまっている。大和市はこのような産業構成で成っている。

先般、本市では都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画を作成した。作成時の主たる目標は、生産年齢人口を呼び込み、世帯別あるいは地域別の人口バランスを確保することであった。このような産業構成の中で、果たして生産年齢人口を呼び込むことが可能なのか、疑問である。都市計画マスタープランにおいて、そのような視点がないと、絵空事に終わってしまうように感じるが、今の議論の中では、そのような視点が感じられない。生活の視点と環境の視点だけでなく、都市計画は、都市計画法に基づいてやっている。車の両輪である「まちを興す、産業を興す」といった視点がなくては、都市計画マスタープランは、実のあるものにならないのではないかと。

(会長)

委員の意見に、私も賛成である。産業をいかに誘導していくのかという考えについては、残念ながら、都市計画マスタープランの範囲から外れてしまう。ただし、どのような土地利用をしていくのかについて、我々が大きく関わらなくてはならない。

立地適正化計画は、最も新しい計画である。この計画が、今回の改定の中で触れられなかったことについては、私も同じ思いである。立地適正化計画での位置付け、地域バランスをどうするのか、空間的にどのように整備するかということは、我々が考えなければならない課題である。だからこそ、各地域別でどのような課題があり、どのようなまちづくりをしようと思っているのかという意見を聴取して、一緒に取り組むことが大切だと考えている。この立地適正化計画の中で、特に拠点についての考えを受けて、都市計画マスタープランとしてどのように考えていくのかが、重要な課題になるのではないかと。5頁の資料については、上のグラフに合わせて、下の円グラフを、過去と比較できるように見せて頂きたい。予想では、製造業が大きく減少しているのではないかと。それに対して、増加している業種もあるはずである。それを逆転することは、日本全体で製造業が減っている中で、不可能に近い。ただし、ロボット特区もあり、多様な意味で新しい製造業への取り組みがあるように感じる。実態をみると、工場がなくなり物流センターや巨大マンションに変わっていく場所が多い。それを防ぐため、大規模開発に対しては事前に届出をしてもらい、話し合いをしましょうという条例を作った経緯もある。このことを踏まえて、これから10年でどのようなまちを作っていくかを考えなくてはならない。例えば、何か大規模な開発の話がでてきたときに、大和市としては、このようなまちづくりをしたいので、こういうふうに協力して頂きたい、こういう開発をして頂きたいという根拠になるものが、この都市計画マスタープランなのである。このことを肝に銘じて、都市計画マスタープランを作っていくかなくてはならない。

また、雇用を増やすこと以上に、財政的には法人市民税が大きな勢いで減少していることが最大

の課題である。今の時代、交通の利便性が良くなり、必ずしも住んでいる場所で働く必要がないため、市内で勤めなくても構わないのである。その結果、大企業及び若い人が減っていくため、法人市民税及び市民税がどんどん減っていくことが予想される。現在は単身世帯が増えているが、今後は高齢者の単身世帯が増えていくため、扶助費が更に増加していくことが予想される。住宅についても、ケア付きのようにサービスを担保した住宅を充てなければならない等の課題も考えられる。以上を踏まえると、先程ご指摘のあった、21頁の「4. 改定に向けての課題」を深掘りしていく必要性を感じる。特に21頁の(2)「個性と活気のあるまち」でも、拠点はどうするかという点を中心に記載されている。これは、立地適正化計画において、どのような拠点を作ろうとしているのかということと、重ねて考えなくてはならない。

(委員)

私も、〇〇委員の意見に賛成である。計画を作る以上は、「作って良かった」「効果があった」と皆に思ってもらえるものにする必要がある。都市計画マスタープランでは、向こう10年で、どこがどのように変わりそうかを想定して、戦略を立てることが重要である。かつては大規模な土地利用転換の際に、行政として対応策がなかったため、法律に適合していれば、周りが反対しても止められず、ほとんどが出来上がってしまうという実態があった。そこで、大きな土地を売買するときには届出をしてもらいましょう、あるいは大きな土地を開発するときには事前協議をお願いしましょうという事例を、平成14年に府中市が日本で最初に行った。某企業の関連工場は、次々に大きなマンションになってしまった。埼玉県では、人はいないけれど、大きな物流施設が造られている。何もしないと、そういうことになってしまう。許容していくとしても、土地を利用するときには、一緒に地域の課題を解決していくことが望ましい。作っても良いけれど、交通渋滞が発生しないような対策を同時にとって頂きたいといった内容が、都市計画マスタープランの中に書かれていなくては、行政の意思として伝えられない。そのため、まちの中でどこがどのように変わりそうかということ为先読みして、戦略を立てることが重要である。都市計画マスタープランで重点地区として方針を決めることよって、土地利用転換の際に、行政と市民や事業者が対等に対峙できる。その作戦を練るのが、都市計画マスタープランの改定だと私は考えている。

(事務局)

頂いたご意見のとおり、立地適正化計画は既に策定されている計画であり、これを踏まえた形で、新しい都市計画マスタープランの内容及び目標等を掲げさせて頂いている。立地適正化計画や、今の社会情勢等を踏まえた中で、課題は変わってくるものであるため、皆様のご意見も踏まえ、改めて検討していきたい。課題の設定は、現行の都市計画マスタープランで20年前に設定した内容であるため、今の時代に合わせて変えていかなくてはならないと捉えている。

また、産業については、大和市としても全庁的な課題と捉えている。ソフト的な部分では、産業所管部署は補助制度等を考えながら、引き留め等、流出しないような形で動いている。しかし、大和市は、古くから首都圏のベッドタウンという位置付けがある。小さなエリアに多くの駅があり、人口密度も川崎に次ぐ県内2番目である。都市計画の中で、工業団地等、ある程度面的に産業を維持していくようなエリアを作っていく、という考え方もあるとは認識している。しかし、狭い市域に、これだけ一般住宅が張り付いている現状を踏まえると、県央エリアのように製造業や物流業を新たに誘致してその周囲に工業団地を造る等は、厳しいと考えている。こうした現状を踏まえた上で、〇〇委員からのご意見のように、土地利用の中で、産業を踏み留まらせるという考え方は必要で、検討の余地がある。ご意見を踏まえながら、考えていきたい。

(会長)

多様な施策の結果及び成果がアウトカムである。アウトカムとしてどのようなまちができるのかが重要であり、そこを見据えておかなければならない。ただし、先程の指標の話にもあったとおり、アウトカムというものはなかなか説明ができない。どのようなまちができたのか、指標で示すのは非常に難しい。それに対し、アウトプットとして必ずやらなければならないことは、これはいつまでにこれくらいやろうという目標を決めることである。それは、都市計画でも多くあり、資料1-1の6、7頁の公共施設等がアウトプットだと言える。財政が大変な中で補助金が増えていくことは、借金が増えていくことでもある。しかし、増えていることは努力の成果であり、例えば都市計画道路の整備率が上がっている。都市公園等の整備状況は特に上がっている。人口の増加と同時に、公園の一人当たりの面積が増えていることは素晴らしい。20~30年前は、公園を作っても人口の増加によって、一人当たりの公園の面積率は減少していた。その時代から考えると、一

人当たりの公園の面積率が増えていくというのは、都市計画としては素晴らしい成果である。下水道についても、市街化調整区域が広くある中、整備状況が上昇しており、サービスとしても改善されている。このような都市計画を進めてきた結果として、住みよくなっているのか、どのようなまちになっているのかという点、まさに質が問われる時代になってきている。厳しい意見もあったが、都市計画としてアウトプットとアウトカムを考えて、20年先にどのようなまちにしましょうという都市計画マスタープランを作っていくことが重要である。なお、大規模開発等で議論していく場合には、アウトプットではなく、アウトカムを考える必要がある。結果としてこういうまちになっては困るというものがあれば、困ると言えなくてはいけない。そのために、アウトカムを考慮した内容を、都市計画マスタープランに盛り込んでいくことが重要なのだと、改めて感じている。

(委員)

先程、〇〇委員に仰っていた産業に関して申し上げたい。私は本業が不動産業であり、市内に入ってくる賃貸物件の入居者の方と日々接している。その多くが市外の勤務先に勤める方々で、大和市は所謂ベッドタウン的な住むような位置付けなのだ日々感じている。その一方で、神奈川県の実建本部の役員になっているが、実建本部の会合では、大和市が神奈川県の中においても恵まれていることを感じている。横須賀市や三浦市では、空き家・空き室問題が深刻である。しばらく人の住んでいない空き家に、イノシシが入ってしまった等、大和市では考えられないようなことが、同じ県内では、現実として深刻化している。周辺の行政では、横浜市の各区や海老名市で、空き家・空き室対策や、空き家・空き室バンク等の取り組みを始めている。しかし、大和市では現状、そのような取り組みがない。今回、都市計画マスタープランの改定ということだが、全国では800万を超える空き家が問題になっており、数年後には4軒に1軒、戸建てが空くと言われているにも関わらず、このことに全く触れられていない。このタイミングで改正する上で、時勢を捉えているのか、疑問である。市としては、空き家・空き室問題について、どのように考えているのか。

(事務局)

街づくり総務課にて、空き家の事務も行っており、現状については把握している。〇〇委員から仰って頂いたとおり、大和市は比較的交通に恵まれており、空き家の状態が健全であれば、流通の市場に乗って、消費者が変わった状態で、また使われると想定される。実際、空き家の件数は増えているが、その背景には、相続の問題等、所有権に関わる問題によって次のステップにいかないという空き家が多い。都市計画マスタープランの見直しに向けて、空き家の状況がどうなっているのか、正確に把握できていないところもある。来年度、空き家の実態調査を行うことを考えている。それを踏まえて、不動産業者の方や、司法書士の方等と協議をしながら、空き家の対策計画の策定を検討する予定である。今回の資料では、資料1-1の21頁にて(1)「暮らし続けることのできるまち」に関して、住宅のニーズと現状が違うという点で、空き家の問題を含めて課題だと捉えている。

(会長)

資料にて、ミスマッチと記載されている点のことかと思う。考え方によれば、マッチングさせると家のサイズはどんどん小さくなっていくということでもある。それが本当に良いと考えられるのかという点もある。便利なエリアは、次々に宅地化されて小さな家が増えていき、そうでないエリアは空き家が増えていくことも想定される。大和市では北部と南部とで、そのような状況の対比になりかねないという点が、立地適正化計画の見直しのときにも考えられてきた。これからの20年をどのように見ていくか、あるいはその先にどのようになるかを想定して、これからの20年でこうしなくてはならないということを考えるべき時期のように感じる。この20年で大和の人口のピークが訪れ、それが減少傾向になったときに、空き家・空き室問題が更に出てくるように思えるため、是非考えて頂きたい。

(委員)

私が所属している組織では、空き家の対策を全国的に支援しており、私は八王子市の郊外の一戸建て住宅の空き家防止の仕事も担当している。都市計画マスタープランに関連する話として、郊外で良い環境を維持しつつ、建築協定や地区計画によって、均一、同一性な住宅地となっていた場所が、相続の際に住み継がれず、新陳代謝ができないという実態がある。そのような実態がある中で、法律では、第一種低層住居専用地域の規定について、コンビニ、診療所及び調剤薬局等、条件付き緩和で建築できるようになる。そのような意味で、画一性から多様性によって、環境を保持しつつ、

住宅が更新されていく上で、都市計画は非常に重要な役割を担っている。大和市の郊外の一戸建て住宅地はどうか、どのような人が住んでいるのか、都市計画としてどのようなことができるのか、20年後を見据えて、今が議論するべきときではないだろうか。空き家・空き室問題については、空き家になってからの事後対策ではなく、予防のための事前対策が大切である。いかに空き家にせずに、次の人に入ってもらおうかというところがポイントであり、そう考えることで、宅建業も良い意味で仕事が回っていく。

(会長)

もう1点申し上げると、21頁の(3)「自然と共生できるまち」についての内容が、もう一つの議題である生産緑地地区を今後どのように活用するかという話にも繋がる。また、用途地域として、新しく田園住居地域が作られた。まだ国が施行細則を作っておらず、運用はできていないが、田園住居地域をどのように活かしていくのかということ、この「自然と共生できるまち」として、都市計画で考えていく必要がある。20年先の、その先になるかもしれないが、区域区分がなくなり、市街化調整区域が全て田園住居地域になる可能性もある。その際に、どのように農地及び農業を保全しながら、都市としてのまちづくりを進めていくのかという点を、先取りした形で考えなくてはならない。市街化調整区域については、基盤整備はしていないが、現状として公益施設が次々に建っている。その中でどのように、より良いまちにしていくか、これからの考えるべき時ではないか。

(委員)

私からは、教育者として意見したい。先程、PDCAサイクルの話もあったが、今回の資料も含めて、5年毎、10年毎の時間スケールで考えざるを得ない。しかし、やはり今のまちがどうなっているのかを情報として知りたい際に、統計資料や地図データを学生に使わせたい。現状も、多くの情報をインターネットでPDFファイルとしてダウンロード可能であり、絵の状態の説明されているものはそのまま使えるが、やはりこれを数値や地図で扱いたい。業者の方からの納品は、地図であれば、地理情報システム等、デジタル化されているデータなのではないか。それを再利用できるような、オープンデータ化を検討して頂きたい。情報政策課の方で進められているかと思うが、大和市のオープンデータの中に、都市計画マスタープランの統計資料のデータがデジタル化されている状況ではないと認識している。そういったところと連携し、ドキュメント、または統計資料としても、デジタルで扱えるように整備していただくと、大学としては使いやすく、有難い。

(会長)

多様な意見を聴くことで、多様なアイデアにも繋がるため、非常に重要だと感じる。日本全国そういう方向に進まなければいけない。そのような点で、大和市は遅れているのかもしれない。頑張ってもらいたい。

(事務局)

今回提示させて頂いた取り組み結果シートのデータは、全庁的な事務事業評価のデータを基にしているものがある。全庁的に、各種データの公開について検討を進めているという考えを聞いている。オープンできるものについては、可能な限りオープンしていく考えだと認識している。今しばらくお待ち頂きたい。

(会長)

本日、様々な意見を頂いたが、これからの時代の不確定要素もある中で、どのようなまちづくりを目指していくのか、21、22頁の文量が増加しても、方針としてしっかりと書き込んでいくことが重要だという点に集約できるかと思う。これまでの実績についてご報告頂いたが、道路、公園及び下水道等を含めて、地道に上がってきている。その先に、どのようなまちを目指すのか、整理しておくことが大事だと考えている。

スケジュールについては、先程の話のとおり、地域別での市民意見の聴取をどのように考えていくか、ご検討頂きたい。新しい立地適正化計画、それら新しい計画及び制度に対して、どのような対応をしていくかという点も踏まえて、ご検討頂きたい。次は来年度ということになるが、本日の実績報告を踏まえて、どのような方向に考えていくかという辺りが、原案として出てくるということかと考えている。

それでは、次の報告に移らせて頂きたい。

～議題（２）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）

２０２２年に買取申出となる約４２ヘクタールは、生産緑地地区の大部分を占めるのではないかと。市として、生産緑地地区を維持する方向での取り組みの方針のようなものをお考えですか。例えば、規模の大きなものについて、市が借り上げて市民農園化することや、公園緑地として活用する等、予め取り組みの方針のようなものをお考えですか。

（会長）

正しくは、全てが買取申出されるのではない。２０２２年に買取申出の可能性のある約４２ヘクタールの農地内、特定生産緑地に指定されなかった生産緑地地区が、買取申出対象となる。その対応として、優先的に買い取る土地を選定している等、予め戦略をもっているのか。

（事務局）

生産緑地地区の買取申出が出た場合、買い取る基準を市で定めている。これは過去に定めた基準で今も実施しており、２点の基準がある。まず１点目は、都市計画施設として、都市計画に位置付けられている生産緑地地区である。次に２点目は、公園等の予定地として緑の基本計画に位置付けられている、かつ短期的、中期的に、その必要性が明らかになっている生産緑地地区である。これ以外の生産緑地地区については、買い取っていない状況である。現実的には、平成４～９年にかけての指定について、所有者の方の申出により、指定をしていたという実態があるため、計画上で位置付けがない農地についても、指定をしていた。その結果、買取はほとんど行われていない状況である。

（委員）

今の２点の基準に該当する生産緑地地区は、面積の規模でどの程度なのか。

（事務局）

現在、生産緑地地区に指定されている場所で、都市計画道路にかかっている所は８箇所であり、合計面積は３，９２０㎡である。

（委員）

公園としての位置付けのある生産緑地地区は、どの程度なのか。

（事務局）

現状の買取基準では、公園等の予定地として、緑の基本計画に位置付けられている生産緑地を買取対象としている。平成２２年に緑の基本計画が改定された際に、それまでピンポイントで公園の予定地としていた計画から、公園の確保を図るエリア設定という計画に変更された。そのため、公園の予定地として位置付けのある生産緑地地区は現在のところ存在しない。

（委員）

公園の確保を図るエリア内の生産緑地地区は、どの程度なのか。

（事務局）

各エリア内の生産緑地地区の面積については、算出はしていない。

（委員）

買取以外に、借り上げなどの対応は、方針として考えていないのか。

（事務局）

現状、考えていない。

(会長)

今のような点が、都市計画マスタープランでの(3)「自然と共生できるまち」に関して、生産緑地地区をどのように活用していくのかに関連してくる。平成34年に大量に出てくる買取申出を見越して、平成31年に都市計画マスタープランを作るということは、前期5年の間で重要なことである。〇〇委員からご質問があったような点を踏まえて、これを都市計画マスタープランの中でどのように書くかを検討して頂きたい。

(委員)

2点、ご質問したい。まず1点目は、一団の農地等の考え方について、所有者が異なっても指定可能ということだが、所有者の前提をどこまで考えているのか。2点目は、防災協力農地の防災機能を有するものという記載について、防災協力農地の登録制度というものを作ったという話もあったが、それに登録することで、防災協力農地として認定するのか。この2点について教えて頂きたい。

(事務局)

生産緑地地区の指定については、権利者の同意が必要となっている。権利者とはどういうものかという点、登記上、権利者として登記されていることが一般的な考え方だと捉えている。

(会長)

所有者が異なるというのは、所有者がA氏とB氏で分かれていても、A氏とB氏で話し合い、一緒に農業を頑張るということで申し入れをすれば、指定が可能ということでは宜しいか。

(委員)

例えば、A氏が100㎡、B氏が200㎡でも生産緑地地区になってしまう。何か前提をつけなければおかしいのではないか。これが親子関係、同一生計等の前提条件をつけなくて問題ないのか。

(事務局)

1箇所100㎡程度の土地が、3箇所300㎡であっても、それぞれの所有者が第三者であっても、所有者同士の今後営農を続けるという同意があれば、1つの生産緑地地区として指定が可能である。

(委員)

第三者同士であっても、同意の上で一団の生産緑地地区として申請をすれば、認められるということだと理解した。また、防災協力農地とは登録制度によるものと考えてよいのか。

(事務局)

登録の要綱があり、それによって登録されるということになる。

(会長)

この運用には、農業委員会の協力が必要不可欠である。都市計画部局、農政部局及び農業委員会と一緒に運用しなくてはならない。この条例が通った後、改めて皆様にお知らせして、考えていかなくてはならない。

(委員)

農地及び緑地を保全していくというのは重要なことである。対象の方、地権者の方が、どうしても高齢なケースが多いと思う。〇〇委員からも質問があったように、どのようなケースが可能性として考えられるのか、しっかりと説明して頂きたい。可能な限り、対象が増えるような形で、事業を進めていくことを要望させて頂く。

(委員)

先程の〇〇委員の意見に重複するが、新たにこのような条例を定めて、緑地がいかに減らないかということが大事だと感じている。そのため、買取申出があったとき、基準に満たないからすぐに却下するのではなく、その土地がいかに大切なのかを、地区の住民の方に投げかけて頂きたい。そ

こを守るためであれば協力しようという住民の方も出てくるかもしれない。すぐに規定による処理として解除するのではなく、その地域の緑地だということを、大切に思っている方は必ずいる。住民の方との話し合いや、地域の方に投げかけていく姿勢を、市として持っていて頂きたい。

(会長)

市が買わない場合、農業委員会を通して、農業者に対して斡旋をするという流れになる。それがどこまで緩和されるのかというところである。先程、生産緑地地区としては解除するが、市が借り上げて市民農園として活用するという考えはありえるのかというご質問があった。かつて、みどりの広場を借り上げて、市民が管理するという事例もあったかと思うが、そういったことも含めて、ありえるのか。

(事務局)

生産緑地地区の制度によるものからすると、買取申出が出た段階で、近隣の方と協力していくことは難しい。しかし、それ以前で、営農が困難になった際に、営農支援ということで、対応することは考えられる。一度、買取申出の手続きに入ってしまった場合には、手続きは進んでしまう。都市計画部局だけでなく、農政部局も協力して、営農支援の更なる充実が必要だと考えている。

(委員)

この条例制定だけでなく、新制度として、貸し借りができるようになったり、農地に農家レストランのようなものが作られるようになったり、多様な制度がこの一連の流れの中で変わってきている。自分だけでは思いつかないようなことを含め、こんな例もあるという例示を、生産緑地所有者に周知して頂きたい。所有者が残そうという意思をもっていなくてはできないことかとは思いますが、知恵と工夫で残すためにお伝えしていくというところが重要なのではないかと感じる。

(会長)

農家レストランの話がでたが、先程も話にでた田園住居地域という新しい用途地域とはまさにこのことである。従来の第一種低層住居専用地域の厳しいものでは、レストランは用途規制で作れない。今回、農家の方々が自身で育てた作物を使い、料理を提供する等、様々なことが出来るようになることを周知していくことが大切である。生産緑地地区の、あるいは営農に関わるやり方が、第一次産業から、第三次産業等、更には一次、二次、三次と展開する6次産業化へと繋がっていくのではないか。その中で、「自然と共生できるまち」を作るために、大和市では生産緑地地区をどう活用していくのか、戦略的に考えていただくことが重要である。

また、制度について、パブリックコメントにて税金がどの程度減るのかという意見があったが、何故100㎡の土地が生産緑地地区に指定され、税金が減免なのかということも、一般市民の方々にもよく知ってもらうことが大切である。この制度を今後どのように展開するかということで、都市計画マスタープランの課題にも大きく絡むと考えている。新しい制度体制で、市街化区域内の農地をどのように保存し、市街地の緑として活用していくのか。今日頂いたご意見を受けて、事務局で戦略的な筋道を考えて頂きたい。

本日の議題については、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～