

令和元年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和元年8月5日（月曜日）13時30分～16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 15名
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、古橋委員、松本委員、井上委員、古谷田委員、山田委員、山崎委員、大谷委員、小林委員、高橋委員、千葉委員については大和警察署から岡田氏が代理出席、笠間委員については神奈川県厚木土木事務所東部センターから小池氏が代理出席）
事務局 11名
・街づくり計画部長
・街づくり計画課4名
・関連課（街づくり総務課・農政課）6名
委託業者 2名
- 4 傍聴人数 0名
- 5 議 題
(1)大和都市計画生産緑地地区の変更について（中間報告）
(2)大和市都市計画マスタープランの改定について
- 6 議事要旨
・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・質疑応答及び意見交換を行った。
- 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（中間報告）
【資料1-1～1-3】
(2)大和市都市計画マスタープランの改定について【資料2-1～2-5】

<議題>

- (1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（中間報告）
- (2) 大和市都市計画マスタープランの改定について

<審議経過など>

～議題（1）について事務局の説明～

（会長）

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

（委員）

資料 1-1 の 3 ページにある拡大 4 件について、No. 223 は面積要件 300 m²に満たないため、新規でなく拡大であるが、その他の 3 件は、追加部分だけでも 300 m²以上である。新規として指定せず、拡大として指定するはなぜか。

（事務局）

拡大部分が道路に接道していないため、既存の生産緑地地区の整形化として、一つの生産緑地として指定するものである。「生産緑地地区指定基準」では、原則として接道を要するが、既存の生産緑地地区の一体化・整形化の場合は接道がなくても指定が可能としているためである。

（委員）

3 件伺いたい。1 点目について、新規指定 11 件の写真を見る限り、農地として活用されていないと思われる農地がほとんどである。指定基準の改正によって、指定が可能となったのか。

2 点目は、市の取組みの目玉として、面積要件を 500 m²から 300 m²に引き下げる条例制定がある。しかし、この緩和を活用しているのは、箇所番号 422 の 420 m²の 1 件だけである。パブリックコメントの結果公表において、「300 m²以上 500 m²未満の市街化区域内の農地等は約 2.8ha と想定している」としている。これは、対象地の約 1.5%が活用されたにすぎない。農地所有者に対して、面積要件の緩和をアプローチしたのか。

3 点目として、農地を保全するための施策のひとつとして「一団の農地」の緩和がある。この緩和策が周知され、少しでも活用されることを望むところであるが、本日の案件にはこの緩和策を適用した案件がないようである。緩和策を周知し活用する術があるか。

（会長）

「一団の農地」の緩和について、農地所有者全員に周知したのか。農地所有者は「一団の農地等」の緩和は理解しているか。

（事務局）

1 点目について、従来の指定基準では、都市計画区域内にある農地、緑の基本計画に位置付けのある農地などを指定できるとしていた。資料 1-3「生産緑地地区指定基準」にあるよう、防災機能を有するもの、良好な景観を形成し環境保全の機能を有するものなど、生産緑地地区に指定できる農地を緩和した結果、幅広く指定ができるようになった。

2 点目について、市街化区域農地所有者に「個別相談会の開催のお知らせ」を郵送し、5 月に個別相談会を開催したところ、22 名が出席した。耕作状況等の現地調査を経た結果、今回の審議案件が基準を満たしているものである。

3 点目について、「一団の農地」の緩和について、郵送により周知したが、結果的にほとんどの案件が 500 m²以上の農地であった。この緩和について農地の所有者は承知していると思うが、今年度予定している特定生産緑地の説明会の開催の周知を図る際に改めて「一団の農地」の緩和についての周知を図りたいと考えている。

（会長）

箇所番号 No. 80 は、接道していない既生産緑地にさらに接道していない農地を拡大している。平

成4年の当初指定時に接道要件はなかったのか。

(事務局)

平成9年に指定基準を策定したが、それ以前は申出による指定を行っていた。従って、平成9年以前に指定した農地は、接道のない生産緑地地区が存在する。

(会長)

現在は、接道していなくても指定できるのか。

(事務局)

既存の生産緑地地区の一体化・整形化に該当すれば、接道していなくても指定が可能である。独立した生産緑地地区の場合、接道していないと指定できない。

(委員)

2点伺いたい。1点目として、新規・拡大案件15件のうち市民農園が2件ある。従来の生産緑地は自ら耕作しないといけないが、市民農園として利用していても買取申出ができるのか。

2点目として、資料1-1において、生産緑地が約60haとある。このうちJAに出荷したり、給食に提供したりするなど積極的な農業生産を行っているのは、どの程度存在するか把握しているか。

(事務局)

1点目について、所有者の従事割合が1割以上あれば、所有者が農業の主たる従事者とされるため、買取申出は可能である。

2点目について、生産緑地地区に限って出荷量・割合などを把握していない。

(委員)

1点目について、生産緑地地区全体を市民農園として貸すことができないか。

(事務局)

生産緑地地区全体を市民農園として貸した場合でも、市民農園の開設者として管理上必要な行為があるため、ある程度の従事がある。従って、所有者を主たる従事者として証明が出せるため、所有者が亡くなった場合、買取申出が可能である。

(委員)

市民農園は増やしていく方針か。

(事務局)

生産緑地地区に限らず、需要がある地域の市民農園は設置していく方針である。

(会長)

北部は市民農園の需要は高いが、南部は市民農園の需要は少ないというように偏りがある。買取申出があったときに市が生産緑地地区を買い取り、例えば農業公園のように市民農園として活用することができると思う。これまで生産緑地地区は減少してきたが、今年度は約1.3ha増える。しかし、宅地化農地が新たに生産緑地地区に指定される訳で市内の農地が増える訳ではない。一方で、固定資産税は減収となるので、環境保全に効果を発揮し有効に活用されるべきである。その中で市民農園の開設という発想は、健康都市としても重要な選択肢の一つと考える。

(委員)

No.125について、生産緑地地区として存続する部分は、雑草が生えているように見受けられる。きちんと農作物を植えていかななくてはならないと思うが、よいか。

(事務局)

生産緑地地区として存続する部分については、農政部局にて耕作指導をしている。耕作はすぐに行える状況であるので、農地としての要件を満たしている。

(委員)

耕作することが一つの条件であるので、しっかりと管理していただきたい。

(会長)

主たる従事者が亡くなり、後継者が生産緑地地区として活用するという選択をしている。半年期間が経過すれば、季節によってはこのような状態になる。これは生産緑地制度そのものの課題である。耕作されていない状態で放置されている場合はどうするか考えなくてはならない。買取申出をする際には、営農する意思を確認した上で、生産緑地地区として一部を存続したのだろう。

栗や柿等を植えているが、果実を収穫しているのか分かりにくい生産緑地がある。市民の側から見ると、課税回避ではないかと言われてしまう。農政部局、農業委員会と連携を図りながら、管理していただきたい。虫が湧いてしまうと、衛生上の問題になる。農地として適正な管理が大原則であろう。都市計画部局だけでは取組みが難しいので、農政部局と一緒に取り組んでいただきたい。

～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、ご質問ご意見をお願いします。

(会長)

資料 2-4 将来都市構造図において、東名高速道路が強調されている印象を受けるが、強調する必要があるか。東名高速道路は本市にバス停が 1 箇所あるのみである。神奈川県として重要路線であるが、大和市の都市づくりに寄与するところが少ない。

(委員)

資料 2-5 P6 (vi) 地域が主役となるまちについて、今後、少子高齢化や外国人の増加により、コミュニティが希薄になる傾向にある。ここに描かれた施策は開発手法に思えるが、市民が交流できるような空きスペースの活用等、コミュニティ施策を入れたらいかがか。

2 点目として、資料 2-5 P2 (ii) 活動しやすいまちについて、にぎわいを高める施策が必要と思う。大和駅前にシリウスができ、利用者でにぎわっている。大和駅とシリウスをつなぐプロムナードをにぎわいある快適な空間として整備したらいかがか。また、オークシティは一つの拠点であるが鶴間駅からの歩道は快適なものと言えない。通りとして空間イメージを高める施策が必要と思う。

(事務局)

昨日開催された市民討議会でも、コミュニティ形成に関する意見があり、その重要性を認識したところであるが、都市計画マスタープランにコミュニティ形成の取組みそのものを描くつもりはない。公園、道路などの都市空間と関連付けたり、人と都市空間が係わる中でコミュニティ形成の活性化について描けるものと考えている。頂いた意見を踏まえ、活性化につながるような空間形成を検討課題としたい。

また、過年度に大和市交通バリアフリー基本構想を策定し、鶴間駅～商業施設・大和市立病院間の歩道の整備には重点的に取り組んだところであるが、ご意見として承る

(委員)

企業経営の視点でみると、都市計画マスタープランは、企業でいう中長期計画であり、20 年後の大和市の姿を描くものである。人口が減少し、まちが衰退していくことを前提に描くものではないと思っている。水と緑があって、外出し易いことは必要である。一方で税収の確保は外せないと思う。市内の企業からの税収の観点から考えて、企業誘致、産業活性を市が提案したらいかがか。また、働きたい元気な高齢者が多いが、なかなか働く機会がない。大和市が高齢者を率先して採用して、全国のモデルケースになるようなまちづくりの提案ができないか。今の都市づくりのテーマは、単なるベットタウンとしての要素が強い。果たして、20 年後も人口維持ができて、住み心地のよいまちが存続するだろうか。大和市内で賃貸物件を探している人は電車で都内に通勤する人がほとんどであり、市内で仕事をしたり、起業したりする人は少ない。例えば、企業誘致、起業家に対する支援などの施策がほしいと感じるのはいかがか。

(事務局)

頂いた意見は理解した。都市計画マスタープランは、土地利用の方針を示すものである。都心へのアクセスの良さからベッドタウンとして住宅地化してきた経緯がある。元々、工業や企業の立地は多くなく、今後工業系の市街地を拡大していく方向性はない。しかし、市民経済部では、市内に立地する企業の撤退を食い止めるための施策に取り組んでおり、起業に対する支援を行っている。資料 2-4 将来都市構造図で、今以上に拡大した企業誘致エリアを策定するなど壮大な描き方はできないが、工業系の市街地は維持をしていく。また、そのエリアにどのように企業を誘致するか、どのように企業撤退を食い止めるかなどソフト的な部分は描くことはできないが、土地利用の方向性は描いていく。

(会長)

資料 2-4 将来都市構造図において、工業系の市街地を青で図示している。しかし、鶴間駅東側の工業系用途地域にオークシティが立地していたり、中央林間駅東側の工業系用途地域に商業系の土地利用がなされており、工業系用途の土地利用がなされなくなっている。

現行の都市計画マスタープランにおいて、3つの軸と3つのまちを基本としているが、3つのまちの明確な境はない。3つのまちでいうと桜ヶ丘駅は、中央のまちにも南のまちにも捉えられる。3つのまちをどのように形成を図るか。これは歩いて生活できる街につながると思うが、難しい。中央のまちの中心である大和駅は商業の核であるが、市立病院、市役所、オークシティが存するエリアと一体化するという発想もあり得る。中央森林地区は新たな市街地として土地利用していくことが検討されているが、開発の仕方によっては、今より少し北側に中央のまちがシフトするかもしれない。これまでは北のまちと中央のまちの境であった中央森林地区や北部の中央林間内山地区など市街化調整区域における新たな市街地整備の土地利用の方針によっても変わってくるだろう。

(委員)

3点伺いたい。1点目は、都市計画マスタープランの改定の方針である。都市計画マスタープランは都市計画法第18条の2で規定される都市計画に関する基本方針となっている。都市計画はまちづくりの中でも領域が狭い。コミュニティや産業等に関連して幅広くまちづくりととらえているが、大和市の都市計画マスタープランは、法律のとおり、狭義の法定都市計画とするのか。それとも、他の多くの自治体が採用しているよう、ハード・ソフト・産業・商業・福祉ありとあらゆる分野を視野に置いたまちづくりの基本方針として作るのか。土地利用に特化した計画であるとの発言があったので、狭義の都市計画マスタープランと感じたが、狭義の都市計画マスタープランなら改定する必要はないと思う。基本方針はどちらか伺いたい。

2点目として、1992年に市町村都市計画マスタープランが法定化されて約30年経過した。かつては、人口が増加し、自治体に財源がある中で、いかにハード施設の設置をコントロールするかを描いてきた。今は人口は減少し、自治体に財源がない状況である。「造る」を意識しているようなところがあるが、「造る」よりも「造ってきたものをどう活かすか」という視点が重要だと思う。さらに、行政が行うのではなく、行政、市民、企業が一緒になって行く時代にきている。行政が都市計画マスタープランの改定を仕切っているように見えるが、行政、市民、企業の一定の役割や権限を最初に決めて、決められた役割や権限の中で一緒に作っていくことも重要である。

3点目として、「造る」のではなく、「活かす」視点はどこに描いているか。コミュニティは、都市計画法の守備範囲外であるので、描けないとの発言があったが、これは違うと思う。コミュニティは地域資源であり人的資源であり、まちづくりの原動力である。

(事務局)

当初は都市計画法に基づき、都市計画マスタープランを策定してきた経緯があるが、当初策定のものよりも広義の都市計画マスタープランを策定していきたい。しかし、他部署で個別計画が策定されており具体的な施策が記載されている。都市計画マスタープランは他部署の計画と整合を図りながら、都市づくりの道しるべとなるような計画としたい。

行政、市民、企業3者が一体となって、都市計画マスタープランを改定できるのが理想ではあるが、行政がある程度主導して、市民討議会等により市民の意見把握しながら取りまとめを行っているところである。どこまで描くべきか模索しながら作業をしているが、絵に描いた餅になってはいけない。具体的な施策を描いていきたいが、細かなソフト施策まで書き込むと壮大になってしまう。都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めるにはコミュニティが必要であるが、高齢者の集まる場所を造るなど具体的な内容まで踏み込んで書くべきかは課題であるので、意見として承る。

(委員)

財政的な状況や人口減少を鑑みると、従来のハード面よりソフト面を強調せざるを得ない。それが既存のストックの活用である。コミュニティ形成に行政の連携は不可欠であり、いかに連携するかは喫緊の課題である。自分自身が住まいにおいて求めるのは、緑でなく、相隣関係である。近隣とのコミュニケーションが住まいに対する愛着になる。ソフト施策を都市計画マスタープランにいかに取り込むかという視点が不可欠と思う。立地適正化計画においても、世代間人口バランスを確保し、市外からの転入を呼び込む方針としている。従って、職場の確保は必要である。前回の本審議会の資料である「大和市都市計画マスタープラン取り組み結果報告書」によれば、産業別従事者数は卸売業小売業は約 23%、製造業は約 14%である。これを踏まえれば、産業誘致を視野に置き、広義な都市計画マスタープランとせざるを得ない時期にきていると思う。

(会長)

総合計画がスタートしたところだが、ほかの分野でどういうまちづくりを目指すのか。都市計画では、どのように連携されるか。全部を取り込むということではないが、都市計画を展開する上で視野は 360° 見回しておく必要があるだろう。都市計画という狭いハードな分野に限った話ではない。ハード、ソフトという概念から離れて考えたらいかがか。

(委員)

資料 2-5 P5 「(v) 暮らし続けることのできるまち」に関連して、タウン誌にこのような記事があった。市の南部で高齢者も多く居住しているが、店舗がなく坂道が多く買いものが不便な地域がある。そういった地域で出張販売をしたら盛況であったとのことである。高齢者の集まる地域では、高齢者をサポートする施設など地区毎に何が必要か地域別構想で考えていく必要がある。

(委員)

現在の都市計画マスタープランでは、産業活性に触れていなかったが、今回は、「創業支援、企業誘致」と明記したことを評価する。また、住宅施策についても記載が十分でないと思うが、「(vi) 地域が主役となるまち」において、コミュニティを意識しているという感想をもった。「コミュニティの活性化につながる」といった文言を明記すれば、各委員の思いが反映されるのではないだろうか。

次に、資料 2-5 P1 「(i) 外出ししやすいまち」についてである。「③歩く空間の質を高める」に「歩道の整備や改善」とあるが、高齢者が増えると休める場所が必要と思う。大和市は、歩く健康づくりを掲げている。例えば、「休める場所の確保（ベンチの設置）」という文言を入れたらいかがか。また、先日、交通事業者と話した機会があったが、コミュニティバスが幹線道路から 1 本奥に入ると道路状況が悪いと話していた。歩道以外にも「道路整備」を明記したらいかがか。

最後に、「(v) 暮らし続けることのできるまち」で、「住宅のセーフティネット」という言葉を明記したらいかがか。市営住宅をどうしていくのかは、まちづくりの大きな柱になると思う。「住宅のセーフティネット」という言葉を明記しないまでも、考え方を読み取れる文言を記してほしい。

(委員)

資料 2-4 将来都市構造図において、境川、引地川が描かれていない。水と緑について議論するなら、川を強調して描いたらいかがか。

(会長)

川はふるさと軸であり、まさに大和市の血流である。

(議員)

スポーツ施策が盛り込まれていないが、都市計画マスタープランの性質上難しいか。

(事務局)

都市計画マスタープランは、土地利用の方向性、大きな枠組みでの方針である。スポーツ施策、スポーツ施設の配置は文化スポーツ部が保有する計画で方針を描くものであり、都市計画マスタープランで描くにはマイクロすぎると感じる。

(議員)

スポーツ庁が、「1億総スポーツ社会」実現に向けた「スポーツ基本計画」を策定しており、スポーツ市場規模5.5兆円から2025年までに15兆円へ拡大する計画としている。スポーツ分野にもコミュニティが存在し、健康を促進するためには体を動かすことが重要である。また、本市には大和スポーツセンターがあるが、関東一と言っていいほど駅近のこの施設は財産である。他市では、駅からとても遠い位置にあることが多いため、希少である。また、北部はスポーツ施設が少ないので、中央林間内山地区を活用して、スポーツと連携したまちづくりができないか。

(会長)

陸上競技場は市民が気軽に立ち寄れる施設ではないので、市民が気軽に体を動かす施設の設置も重要だろう。健康都市にとってスポーツは重要な要素であるので、スポーツに関することも都市計画マスタープランに反映することについて検討していただきたい。

最後に、大和市は駅が多いが、駅はにぎわいの中心だけでよいかという疑問がある。「使い勝手の良い駅」という考え方をもち、駅を改良する課題があると思う。資料2-5P1「(i) 外出しやすいまち」①利便性の高い公共交通網の形成の例示として「交通結節点の機能強化」とある。これは何をするのか。乗り換え強化ならば、スムーズに乗り換えできるような駅に、高齢社会でタクシーに乗れるならば、全ての駅にタクシー乗り場を擁した駅に、自転車を活用した低炭素社会なら、周辺に駐輪場を整備した駅を整備することなどが考えられる。

「(i) 外出しやすいまち」、「(ii) 活動しやすいまち」、「(v) 暮らし続けることのできるまち」でも、高齢化社会に対応した駅の在り方を模索する必要があると思う。駅が多いことが大和の活力になっているのは間違いない。新たな市街地として描かれている中央森林地区を新しい市街地として整備するなら、大和駅と鶴間駅間は駅間距離が最も長いので、新たな駅を整備するのもいい。駅を中心とした新しい市街地を整備することにもつながる。東名高速バスで降りても近くに駅があると、高速道路の意義が出てくる。徹底的に駅を活かしたまちづくりをするなら、駅の在り方をテーマに掲げて検討し位置付けたいかがか。今後議論する地域別構想に反映されていくのではないか。

P6の「(vi) 地域が主役となるまち」について、「地域」が何を指すのか分からない。市民が主役か、多様な主体が主役か、主役は誰か。「多様な主体が活躍する地区まちづくりの一層の促進」とあるから、地域の多様な主体が主役になれるようなまちづくりを推進したいかがか。コミュニティも居住者のコミュニティだけでなく、様々なコミュニティがある。例えば、タウンマネジメントのように、来街する市民や企業に参加してもらい魅力的なまちづくりをして行く方針ならば、「地域が主役となるまち」を「多様なコミュニティが主役になるまち」に言い換えると時代に合った表現となる。いろいろな人が参加し易くなり、主役になれると感じた。

最後に、資料2-2第2章全体構想3. 都市づくりのテーマについて、(i)～(vi)まで列挙されているが、「(v) 暮らし続けることのできるまち」を他のテーマの表現に合わせるならば、「(v) 暮らし続けられるまち」でもよいかと思う。具体的な中身を反映する形で、もう一度推敲していただくことも必要と思う。

(事務局)

7月～8月に「意見を聴く会」を開催しており、現在1/4程度終了したところである。アダプトプログラムに参加している方、トコロジスト等、様々な団体で活動されている方から話を伺っている。各団体の活動がまちづくりの原動力であり、活躍していただけることが都市計画マスタープランを実現する上でも重要であることを感じている。

(会長)

市民の声を集約してまとめられると狭義の都市計画マスタープランではおさまらないと思うので、期待したい。

(事務局)

本日頂いた意見を可能な限り反映していきたい。

(会長)

空き地・空き家問題があるが、これも行政がどうするかでなく、タウンマネジメントや地域がどうするかにもつながる。また、スタートした総合計画を基に都市計画に何を期待するかをまとめて

いきたい。次回は、総合計画を閲覧資料として準備してほしい。

(事務局)

総合計画では、人・まち・社会を健康の視点で捉えてそれぞれを良好な状態にすることとしている。このうち、都市計画マスタープランは、まちの健康の実現を目指す計画という位置付けである。

(会長)

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。これをもって本日の審議は終了とする。～以上～