

令和元年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和元年11月13日（水曜日）14時30分～16時30分
- 2 場 所 大和市役所本庁舎5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 14名
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、古橋委員、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竹山氏が代理出席）
事務局 11名
・街づくり計画課4名
・関連課（街づくり総務課・農政課）7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（諮問）
(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（諮問）
【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（諮問）
- (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）

縮小となった2箇所の跡地利用は決まっているか。

（事務局）

No. 125 について、開発行為がなされ、新設の道路を築造し10区画の宅地開発が既に完了している。No. 360 について、相続人2人から買取り申出がなされたが、そのうち、東側部分は既に住宅が建築されており、北側部分は隣接する敷地と一体利用されている。

（委員）

縮小の2箇所について、相続人が一部を買取り申出したとのことであるが、法定相続人か。

（事務局）

通常の相続人である。

（委員）

生産緑地は都市にあるべきものとして位置付けされたが、都市農業を持続するためにどのように展開していくか。

（事務局）

市としては、都市農業を推進していく立場にある。しかし、都市にある農地は相続人の営農経験がなかったり、相続税の支払いに充てたりするという事情もある。市としては都市農業を継続していただきたいが、個々の事情に応じ土地所有者が判断している。

（会長）

買取り申出された際に、市が買い取って市民農園として使うことも不可能ではない。〇〇委員の発言は、縮小以外の道筋はないだろうかという意見であった。

しかし、今回の審議案件は全部廃止でなく、一部廃止である。相続人の中には、残った生産緑地で農業をする相続人がいるということか。

（事務局）

そのとおりである。露地野菜を耕作していくと聞いている。

（委員）

議題に関連する質問・意見として発言する。「生産緑地地区指定基準」の見直しにより、接道要件はあるものの、大幅な緩和がなされた。それに対して、新規・拡大の箇所数15箇所、面積約1.5haは生産緑地地区の全体面積に対して約2.7%相当である。それほど効果がなかったとも思う。そこで、質問したい。

生産緑地法の一部改正のひとつに建築規制の緩和がある。農業の後継者問題に対して有効な策であると考え。1点目として、建築規制の緩和を生産緑地の所有者に対して周知したのか。

2点目は、生産緑地地区の面積約60haのうち、「第一種低層住居専用地域」の面積はどの程度あるか。3点目は、所有者が農家レストランの開設を希望したら、市はどう対応するか。最後に、都市

計画法が一部改正されて、新たな用途地域として「田園住居地域」ができた。「第一種低層住居専用地域」を「田園住居地域」に都市計画を変更する気はあるか。以上4点伺いたい。

(事務局)

今年度、新規指定の希望者に対して、相談会の開催を通知したが、問い合わせがあった所有者に法改正を説明した。生産緑地地区に指定されると、税制優遇がある反面、30年に亘って建築規制がある。それを理解した上で指定する意向を示した結果が、今回の変更案の件数である。

「田園住居地域」に建築可能な用途は、「第一種低層住居専用地域」で建築できる用途に加え、農家レストランや直売所がある。国が「田園住居地域」を想定する区域は、市街化区域の縁辺部で、住宅と農地が混在する区域である。また、立地適正化計画で定めた「居住誘導区域外」を想定しているようである。大和市では、それに相当する区域は現時点で想定していない。

仮に、「田園住居地域」を指定したら、農業に必要な施設は設置可能となる。一方、300㎡以上の宅地開発は規制される。以上を踏まえると、「田園住居地域」に用途地域を変更することは考えにくい。今後のご意見や状況を判断し、考えていかななくてはならない内容である。

(委員)

「第一種低層住居専用地域」に存する生産緑地はどのくらいあるのかが分からず聞いたものである。市の考え方はよく分かった。

(会長)

都市計画図を見ると、生産緑地は「第一種低層住居専用地域」に多い。

(委員)

〇〇委員にお聞きしたい。農家レストランや直売所設置のニーズが農業者からあるか。

(委員)

いまのところ、そういった声は聞こえてこない。

(会長)

目下の課題は、令和4年に30年を迎える生産緑地地区が多いことから、「特定生産緑地に指定するか否か」であろう。そして、さらにその先を考えると、後継者の育成が農地を守る上で大切だろう。

一次産業としての農業だけでなく、二次産業としての加工所、三次産業としての農家レストランが連携することによって後継者が経済的にも成立するならば、或いは、農家レストランや直売所を希望する後継者がいるならば、我々都市計画サイドができることは、「田園住居地域」を指定することである。

国から、田園住居地域の標準的な基準は示されているか。

(事務局)

国から、詳細は示されていない。

(会長)

「田園住居地域」を指定した事例はないか。

(委員)

事例はないようである。

(会長)

都内の自治体でも「田園住居地域」について検討したが、すぐには運用できないとなり、2022年問題をクリアした後の話であろうと考えているようである。

(委員)

問題提起として述べたものである。

(事務局)

用途地域は地域地区であるから、一定規模以上の面積で指定する考え方がある。大和市の生産緑地の規模・面積だと、「田園住居地域」を定めにくい。一定規模のまとまったエリアで要望があれば指定は可能と考えるが、まとまった規模で農家レストランを設置したいと要望する農業者がいるだろうか。以上を踏まえると、現時点で、「田園住居地域」として指定するエリアは大和市では該当しないと考えられる。

(会長)

「やまと軸」は都市の軸だとすると、大和市の両サイドに「ふるさと軸」である境川と引地川がある。境川や引地川に沿って下流へ行くと、市街化調整区域があるが、「ふるさと軸」のまちづくりをしっかりと考えていく必要がある。「ふるさと軸」としての景観・空間、例えば、屋敷林や緑を残し、市民がカフェや農家レストランがある街並みを歩いていけるまちづくりをするのも、大和市の都市計画マスタープランで目指す姿のひとつかもしれない。農地所有者で農家レストランを経営していただける方がいるかについても今後の課題である。

(委員)

〇〇委員の考えに賛同する。国は、都市農地を保全しようと考え、生産緑地法を改正し、農家レストランや直売所が設置できるようになった。大和市には当てはまらないというところから出発するのは残念に思う。前向きに検討して頂きたい。

「第一種低層住居専用地域」では、農家レストラン等は設置できないが、その他の用途地域は設置可能か。

(事務局)

「第一種低層住居専用地域」は店舗を設置することができない。一方、「田園住居地域」は直売所や農家レストランは設置可能である。大和市の場合、幹線道路沿いは「第一種住居地域」が指定されているところが多いが、「第一種住居地域」は店舗の設置が可能である。

なお、「第一種低層住居専用地域」は幹線道路から少し奥に入ったところが指定されている。こうした区域で、農家レストランや直売所を認めるか否かは環境面が課題になってくるだろう。

また、大和市では、農地が広がっているというよりも戸建が建ち並ぶ状況である。こうした状況下で現時点で「田園住居地域」の指定を考えているところはないが、今後検証していかなければならない。

(会長)

閲覧資料「大和の都市計画」のP11を見ると、「用途地域内の建築物の用途制限一覧表」がある。「田園住居地域」で建てられる用途はこれで確認ができる。この一覧表において、「田園住居地域」は、「準住居地域」と「近隣商業地域」の間に位置する。これは、「田園住居地域」は、農家レストランや直売所が許容されるので、建築規制では混合用途としてここに位置する訳である。

「田園住居地域」のコンセプトはP10のイメージ図にあるようなものであり、床面積150㎡以下の農産物直売所、地域農産レストラン等は許可される。

なお、従来、農産物加工所は工場扱い、農産物の倉庫は倉庫扱いであったが、「田園住居地域」では農業施設に限って許可するものである。従って、仮に農業用倉庫が貸倉庫になったときは建築基準法違反となる。

これまで、生産緑地の買取り申出をした結果、行為の制限が解除され、宅地販売されてきた。今後の人口減、空き家増加となる社会を鑑みると、このような流れはどの程度続くのだろうか。住宅メーカーが新築すれば、どこかで空き家が増える訳である。今後の人口減社会における市街地の在り方「田園住居地域」をどう活用するかは課題である。

(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。

～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。

(委員)

資料 2-4 の「大和市の現状と特性」と「都市形成の視点」をみると、大和市の特徴に欠けるように見え、これだと他の自治体でも通用する内容に感じる。果たしてこの内容で、20年後のまちづくりに向けた行動の機動力になるのだろうか。大和市のよい点や特徴をより引き出すことが、マスタープランのあるべき姿ではないだろうか。

(委員)

この意見に同意する。「大和市の現状と特性」に現在の大和市の実情が反映されているようには見えない。社会全体を取り巻く状況として誤りではないが、例えば単身高齢者世帯の増加や、核家族化により子育て世代が孤立しがちであることなど、大和市が抱える具体的な課題を反映させるべきではないだろうか。

また、全体を通してイメージがしづらいと感じた。例えば「都市形成の視点」にある“多様なくらしとなりわいが営まれるまちの形成”という表現では、具体的な想像は困難だ。更に「居場所となるまち」の“居場所”という言葉も違和感がある。これは大和市全体を“居場所”として想定したものだと思うが、大和市ではシリウスやポラリス等の具体的な施設や場所を指す言葉としても“居場所”という表現がよく使われる。そのため、この“居場所”という表現からは特定の施設等を連想してしまい、市全体を指すものとしては伝わらないのではないかと。

(委員)

“居場所”という言葉がそのような意味でも使用されるならば、シリウスなどの公共施設を今後も更に整備するのかと誤解される可能性もある。ただし、資料 2-4 右上の「居場所となるまち」のすぐ下の4行（「居場所」は、多様な主体が交流し、活動が・・・）では、空間的な居場所、心理的な居場所、更なる居場所、持続的な発展など、今回の“居場所”について詳細に説明されているため、この部分をいかに読んでもらうかが重要だと考える。また、市全体が居場所になる、という市の考えが直接的に伝わるような表現に見直す必要もあるかもしれない。

(委員)

資料 2-4 P2 において、このマトリックスには空欄も目立ち、「都市形成のテーマ」と「都市形成の視点」を結び付けた意図がよくわからない。この6つの「都市形成のテーマ」それぞれに「都市形成の視点」の循環につながる要素があるのではないだろうか。そのようにしてこのマトリックスを上手に活用できれば、各都市形成のテーマごとに正の循環を展開できるのではないだろうか。

(会長)

“居場所”という言葉はもはや国民的共通語と化している一方「こどもの居場所」や「老人の居場所」など、人それぞれで捉え方が違うところもある。しかし、共通するのは「居心地のよい場所」ということであり、目標とするまちで意図していることは「全ての人に居心地のよい多様な居場所が豊富にあり、その全体も大きな居場所となっているまち」だと考えるが、これを表すには、今の表現では省略しすぎているように感じた。コンセプトが正しく伝わるよう努力する必要がある。模式図などがあってもよいかもしれない。

(会長)

資料 2-4 P2 のようにマトリックスにすると、「都市形成の視点」がわかりにくくなる。各視点は2が「主体」もしくは「交流」、3が「活動」、4が「都市空間」、そして1は「社会」や「コミュニ

ティ」と整理できると考えられる。具体的には、2は市民や企業、行政、様々な世代、3はその中で行われる活動、4はそれぞれの活動に対応した空間、1はそれらが集まった社会だろう。「視点」というよりは居場所を考える上での「要素」として考えるべきなのかもしれないし、それぞれがどのように「都市形成のテーマ」に対応するのかという観点で整理すべきかもしれない。①-1にある「道路などの公共的空間」が4の「多様な都市空間の維持活用」にないのも疑問に感じる。「都市形成の視点」が、何をもって4つの要素に分類でき、多様な居場所のあるまちにするのか。“多様”という言葉が多く含まれているが、多様性に着眼するよりも「居場所とは何か」を考える4要素（人が集まることの問題、主人公一人ひとりの主体の問題、活動の問題、その場所の問題）として考え直した方がよい気もする。総合計画で掲げている「健康」を視点を置いた都市づくりについて考えることができる。どんなまちになっていくことを目指すのかももう少しコンセプトとして整理する必要がある。

(委員)

前回も同様の意見をしたが、スポーツ施設に関する内容を盛り込むべきではないか。他の委員からも指摘があったように、現状の内容では大和市の独自性に乏しい。その一方、スポーツセンターは駅から非常に近く立地に恵まれ、大和市陸上協会理事から称賛された個人的な経験もあり、スポーツ施設は大和市の特徴といえる。また、2,432人もの観客数を記録した帝京大学対青山学院大学のラグビー大会も、スポーツセンターの好立地が一因であると思う。スポーツ施設を活用した内容を盛り込むことは、既存の財産を活かすことに加え、「健康都市やまと」の方針とも合致する。

(委員)

アウトプット、すなわち目標を考えられないか。その目標は、生産年齢人口にするのか、就業人口にするのか。今回の内容と議論を聞いていると、感性的部分が多いと感じる。20年先のことはどうなるか分からないが、アウトプット（目標）を掲げることも1つの手法であると思う。

(会長)

資料2-4の「大和市の現状と特性」の多様性の減少における2項目目「土地利用転換に伴う産業の撤退」について、原因と結果は逆でないだろうか。産業の撤退が土地利用転換を生んでいると考える。もし、土地利用転換に伴って産業が撤退したのなら、都市計画としては工場誘致や企業誘致をしようがない。むしろ、産業の撤退が土地利用転換を生み出していると感じる。土地利用転換が原因だとすると、この都市計画審議会の出口を塞がれたような印象を受ける。工場の撤退が原因で、土地利用の転換が結果なら都市計画が対応することが考えられる。

文章だけでは聞き流してしまうところだったが、資料2-4P2のように今回のマトリックスで整理をしたことで、今後は具体的に何をすべきか、大和市をどのようなまちにするのか等、まだ整理すべき余地が残っているとわかった。それが先ほど話にでた、スポーツや健康の分野のアウトカムとしてのまちづくりなのか、アウトプットとしてのまちづくりなのかは検討すべきではある。また、多様性や健康、活動、主体、空間などの要素で具体的に都市形成の視点を再整理する方法もあるかもしれない。

また、多様性、国際化の問題、多文化共生など、時代は統一よりも分化の流れだ。まちづくりもそれに沿ったものになっていくだろうと考える。

～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～