

第2号様式(第12条関係)

令和5年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和5年8月8日(火曜日) 10時00分～12時15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 15人
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗城委員、進士委員、古橋委員、松本委員、井上委員、大波委員、金原委員、吉田委員、池田委員、清水委員、高橋委員、神田委員については大和警察署から酒井氏が代理出席)
事務局 16人
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 6人
・関連課(農政課3人、街づくり推進課4人、街づくり総務課2人) 9人
- 4 傍聴人数 0人
- 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)特定生産緑地の指定について(中間報告)
(3)第8回線引き見直しについて(中間報告)
(4)中央森林東側地区の市街化区域編入について(中間報告)
- 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及び当日追加配布資料】
(2)特定生産緑地の指定について(中間報告)…【資料2】
(3)第8回線引き見直しについて(中間報告)…【資料3】
(4)中央森林東側地区の市街化区域編入について(中間報告)
…【資料4-1～4-7】

<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)特定生産緑地の指定について(中間報告)
- (3)第8回線引き見直しについて(中間報告)
- (4)中央森林東側地区の市街化区域編入について(中間報告)

<審議経過など>

～議題(1)及び(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1-2 図面集の6ページの区域の拡大案件について確認したい。
区域の拡大ということで、拡大した部分に四角い建物のような表示がある。これは農機具か何かなのか、説明をお願いしたい。

(事務局)

図面集の地形図では建物らしきものがあるが、現地を確認したところ、現時点では建物等はない状態である。

(委員)

制度の確認であるが、今回、区域の縮小が9件あり、いずれも申出基準日到来による買取申出後に行為の制限が解除されたためという理由になっている。この場合、区域の縮小後に残った部分は、生産緑地として残るのか、それとも今後特定生産緑地に指定替えをするのか。

(会長)

配布資料に地図があるので、地図上で確認したい。

(事務局)

区域の縮小案件は全部で9件あり、資料1-1の3ページをご覧ください。
一番上の箇所番号3番の生産緑地であれば図面番号が1番なので、資料1-2の図面集の1ページ目、図1をご覧ください。赤色枠の部分が変更後に残る部分であり、黄色枠の部分が申出基準日到来による買取申し出後に行為の制限が解除された部分である。
今回この赤い部分については、既に特定生産緑地の指定をしているため、今後10年先まで、生産緑地地区でありかつ特定生産緑地であるという部分である。
その他の案件についても、残る部分については特定生産緑地の指定がなされている。
区域の縮小案件の中で唯一、箇所番号79番の残る部分については、申出基準日が令和9年のため、特定生産緑地の指定がなされていない。

(会長)

箇所番号 79 番という、図面集 4 ページである。ここは、赤色枠の部分が現状では残ることになるが、特定生産緑地には移行しない。ただ、まだ現在は生産緑地の指定がかかっている部分がある。

激減緩和措置は、生産緑地指定後 30 年を経過してから 5 年間の制度である。逆に言うといつてもやめられるが、その後 5 年間は緩和措置として税の減免が徐々に下がっていく。30 年経つと、その期間に入ることである。

(委員)

この図面集では、特定生産緑地の指定済みの部分は、その旨をきちんと明示していただいた方がわかりやすいと思う。これは次回以降ご検討いただきたい。

(会長)

特定生産緑地については、基本的に法で決定するのは生産緑地地区であり、形容詞として「特定生産緑地」が付くということである。特定生産緑地への指定は都市計画審議会への意見聴取のみなので、改めて都市計画決定は行われぬ。とはいっても分かりにくいので、例えば括弧書きとか丸印で「特」や㊦と示す等した方が、目印としては、わかりやすいと思われる。

(委員)

この議題は、都市計画審議会で議論すること自体が難しいと思う。

地図を見てわかるように、周辺まで市街化・宅地化が進んでいる状況である。元々生産緑地は、農家と都市計画の相克の中で生まれたもので、あまり計画的なものではない。

現在生産緑地として残ってしまっているもの、あるいは営農の意識のあるときは、将来本当は売却したいが、やむを得ず、農家の都合で、生産緑地の指定を受けた、そのような産物の土地を、都市計画的にどう扱うのかということである。

審議会で議論するという提案はされたが、何を議論すればよいのか、方向性がわからない。

また、縮小案件と拡大案件の比率を見ると、ほとんど縮小あるいは徐々に縮小している。この点については、行政側が都市計画本体のプランニングでどうしていくのかということである。それは全部平等でなくても良いと思う。公共の優先権があるのだから、行政としては大和市の発展の形を描いて、買い取るべき時は買い取る必要があると思う。提示された案件についてただ縮小や廃止を認めるだけならば、あまり審議会の意味がないのではないか。

計画を持たなければ、保全も利用もできない。一方で、都市農地の問題は、新しい法律が次々できており、市街化区域の市民の中でも農業体験を求めている。もちろん、防災の視点からオープンスペースを確保するという意味合いもある。

ここでの議論はそのような視点から行わなければ、相手方の事情によるところが大きい。ため、いくら審議しようとしても審議のしようがない。

そのような面から、事務局としても議論を進めてほしいというのが、私の意見である。

(会長)

都市計画審議会にかかるのは、この特定生産緑地ではない。元々の生産緑地地区を都市計画決定しているの、それを解除する事務手続きとして、都市計画審議会で審議するということである。

この間ほとんど形式的な手続きしかしてこなかったため、結果的には、先ほどグラフで示していただいたように、税の減免を受けるために指定のときにはボンと上がるが、その後はずっと下がりっ放しという状況である。

やはり、農として残すという戦略と、買い取り申出があったときに積極的に市がその土地を所有して、都市施設として何らかの利用をする、その二つの今後の戦略が求められるのではないかと。

農として残すためには、都市計画でできることは極めて限られていて、農政課を中心に農業委員会も一緒になって、やはり後継者をいかに育成するか、あるいは後継者に代わる農業主体をいかに育成して、農としての土地利用を継続してもらえるかを検討する必要がある。

農地法その他が非常に緩和されてきているので、昔のように厳しい審査というよりも、新しい農業法人等が様々な場面に進出してきている。また最近では、農と福祉を連携させる「農福連携プロジェクト」を国が動かし始めている。これは福祉施設に農業をしてもらう、さらにそこでとれたものを加工し諸製品として売り出すことで、福祉の活動や事業を展開すると同時に農も残すというものである。そのようなプロジェクトも今動き出しているの、そうした農として残す戦略というものを、今後大和市として、何らかの形で展開されてはいかかかというのが、今のご意見の一つだと思う。

そのような点に対して戦略的にどう農を残していくのかということを考えていただきたい。

審議会で、委員全員賛成で農地がどんどん減少していくというのは望ましくない。もう一つは、買取申出がなされた際に経営者あるいは農の主体が見つからない場合、たった1ヶ月で結論を出すのであるが、予算を決めることもできないような短い期間で買い取るかどうかを決めなければならない手続きである。前もって戦術を持っておかないと何も決めることができないというのが、おそらく行政のこれまでであり、現状なのではないかと思う。その意味では、この生産緑地の買取申出がされたら買い取るということを戦略的に、事前に箇所毎に、決めておくということをぜひやっておいて、対応してはどうか。

それは、道路の拡幅用地として、あるいは、公園として今までは賃貸借していたものを、その近辺の生産緑地が買取申出されて、市が購入し、市道や市立公園として改めて整備するという場面などが想定できる。

自治体によっては、地域を決めて農業公園を特殊公園として指定し、生産緑地を買い取っている例がある。その自治体では、公園ではあるが農業食育を行う場であったり、学校の体験農業の場であったり、農業関係、そんなことも含めて農業公園という形で整備しながら、公園ではあるが農にも取り組んでいる公共空間としてその場をどう活用していくかという、戦略的に買い取る戦略を検討する必要がある。それは、ぜひ都市計画審議会として、都市計画部局が関係部局と一緒に、あるいはその他の施設整備を含めて、戦略を持って取り組んでいくべきだというご指摘だったかと思う。

行政には、ぜひそのような方向で、戦略的な農の計画性という視点、オープンスペース

の都市計画・育成の視点からの検討を行っていただきたい。

(委員)

東京都は既に様々な取り組みを進めているが、農地がまとまっているところを風景として景観整備していたり、横浜では「菜園付き公園」という名称の、ほぼ菜園であるが底地だけ公園として扱われているものがある。

農地の買い取りは首長が判断する事項とされているがために、農地は農地でしかないという先入観がある。

市民の立場からすれば、農地は、市民農園としても利用でき、防災上の役割もある。大きく環境の視点からすると、環境用地なのだから環境管理計画でも位置づけられているものである。

横浜の場合は、みどり税として900円程度徴収し、農業の維持まで応援する政策に取り組んでいる。ごく最近では、東京都の建設局の雑誌ですら、農地を生かしたグリーンエコライフのあり方について掲載しており、都が政策化していることが紹介されている。今、市民はだいぶそういうものを求めてきているので、ぜひ本気で、プロジェクト等を立ち上げて取り組んでいただきたいと思う。

(委員)

資料によれば、変更理由は、申出基準日到来による買取申出ということであるが、市として買い取りの理由に当たる案件ではなかったため、結局買い取らなかったということだと思う。

この点について、市の買い取りの基準をご説明いただきたい。

(会長)

もう一人ご質問があるようなので、続けて伺う。

(委員)

現在、カロリーベースで見た日本の生産物の割合がもう40パーセントを切っている状況にある。そのため本来であれば、農業生産量をもっと高めなければならないという状態が、国としてはあると思う。この点に関し、農地が宅地化されていくのを市が黙って見ている状況になっていることについて、国の考え方と市の考え方が全く一貫していないような印象を受ける。

市はもっと積極的に、農産物を生産する方向で検討するべきなのではないかと思う。市の考えを伺いたい。

(事務局)

一つ目のご質問について、まず都市計画道路の予定地であることが一つの基準ではあるが、事業化がまだ先であれば、今は買い取らないという判断になることもある。

また、都市計画公園についても、市の緑の基本計画等の位置付けを確認し必要性があるという判断に至れば、買い取るという基準となっている。

以上二つの基準となっている。

(事務局)

主として食糧自給率に関する点や農業の支援についてご説明したい。先ほどいただいたご意見のとおり、国として食料自給率を上げなければならないという命題がある。

市としては、生産緑地等の農地の賃借の促進や、新規就農者等の農業従事者を増やすこと等により、実際難しい部分もあるが、農業生産物を増やす努力を続けているところである。

(会長)

これまでの買取基準の見直しや、農としていかに継続するかという点についても、これまで通りではなく、もっとポジティブにやらなければいけない状況にあるのではないかというご意見だった。将来どうしていくのかという点について、これまで通りのやり方の延長ではない形で、ぜひ前向きに検討してほしいという要望だと思う。

事務局はこのご意見を受け止めていただき、ぜひ農政や環境の部局等も交えて検討いただきたい。

議題(1)と(2)については、以上とさせていただきます。

～議題(3)について、事務局の説明～

(会長)

再開発方針については、これまでで区画整理あるいは再開発事業が進んだことによって、整備すべき地域として指定していたところが整備済みになったため、解除するという変更である。

そして、市街化調整区域の市街化区域への編入の対象となる2ヶ所が、本日の中間報告の大きな意味があるところかと思う。

では質問等、いかがか。

(委員)

事務局に回答をお願いするものではなく、問題意識としてお伝えしたい。

今回の第8回線引きと前回の第7回線引きとの最大の相違点は、おそらく立地適正化計画であると思う。

片や線引きで市街化区域と市街化調整区域を分け、市街化を抑制する区域があるにもかかわらず、一方ではコンパクトシティとして居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定している。

これは、ある意味では混乱という言い過ぎかもしれないが、二重行政になってしまっていると言える。実質的に現在の線引き制度が破綻をしている中で、今回どのように線引きを行うのかは非常に重要な問題である。

すなわち、本当は都市計画法の中に含めたかったところ、そうすると不整合の法制度になってしまうため、都市計画法とは別の特別措置法として、とりあえず対応していこうという二重行政の状況である。そのような中、膨大な人件費をかけ、大和市として何を今回

の見直しの中で獲得すべきなのかという問題意識を持って取り組んでほしい。

いくつかの政令市では、両者を一つにして計画を作りたいということを国に相談したが、制度が異なるため認められないと実際は回答されてしまったようである。これが国の厳しいところである。

私の見立てでは、いずれ5年から10年後ぐらいには両者が一つになっているか、あるいはそのような事業を自治事務として行う自治体が出てくると思う。

そのような問題意識を持って、立地適正化計画と線引きについて、市としてどのように整理をするのが最善なのか検討してほしい。おそらく全国共通の解はないと思う。行政としては、そのような問題意識を持って検討を進めてほしい。

(委員)

資料3のスライド13の写真を見て驚いた。住宅市街化の方針で完全に緑地をゼロにしているところがある。現在でもこのような状況を都市計画で進めているのが不思議である。地域地区についても、これでは単に手続きしているだけである。

多くの人が「都市計画行政」ではなく「まちづくり行政」という表現を用いる。先ほどのご意見でもあったように、食糧自給率を上げることも現在では当然の状況になっている。

とはいっても、大和市は水田地帯ではないので、少なくとも生鮮野菜はもう自給するぐらいのことを言うべきではないか。

フランス パリでも、20年も前からそういう視点がある。大和市は完全に市街地であり、都市ではあるが農地がある地域である。本来は政治の問題ではあるが、やはり手続きに徹しては駄目だと思う。ビジョンを作らなければ、手続きの意味がない。その点について、全て手続きに回ってしまっている。

スライド18の区域区分の変更についても、中央林間の辺りは用途地域をかなり厳しくして建蔽率を規制しており、非常に緑豊かな住宅地を作るという都市ビジョンに基づいて考えるべきなので、用途地域も限定すればよいと思う。

それで初めて計画的な都市づくりと言えるのに、大体は事業者による事業をそのまま追認してしまっている。

都市計画のプランニングとは、目標を定めてそれをどういう手順でやるかというものである。自然発生的なものを手続き上認めて、図面だけ作っているのでは能がない。ぜひ今後はこの点を十分に考えてほしい。

少なくともこのスライド13の緑地が失われた。下鶴間山谷南地区のようなことはもうこれからあり得ないということだけはぜひ考えておいてほしい。

(委員)

先ほどのご意見で都市計画法と都市再生特別措置法（立地適正化計画）という2つの法律があり二重行政になっているという点について、こども基本法ができ、子どもファーストということで、これから国も市町村もいろいろと検討をしていると思う。

このような状況で、「まちづくり」は法律が生かされ影響される、競合するものなのか、あるいは「まちづくり」と法律はまた別物なのか、委員の皆様のご意見を伺いたい。

(会長)

この審議会が都市計画審議会という都市計画法に基づく審議会であるという意味では、我々が決定すべきメインの課題は、「まちづくり」の中でも「街」の整備というハード面の「街」をどう作るかということである。

ただ、もうだいぶ「街」を作ってきたのだから、むしろ問題は、その上にあるコミュニティや地域社会が賑やかであること、元気であること、住民が問題なく健やかな生活を送ることができることが、「まち」づくりとして重視されるようになってきた。都市計画による整備で作った舞台の上に、どんな「まち」を花咲かせるのかという、「まちづくり」ではなく「まち育て」という言葉が一時流行した。

我々の都市計画審議会の範疇で考えると、子どもファーストであったり、次世代はもっともう少し子どもを増やして賑やかな楽しい「まち」にしていこうという視点を一つの目標にしたときに、今までの土地利用のあり方や、さきほどの農の話題等について議論していくことになる。

現在、庭のある家に住む子どもは実はほとんどおらず、草取り等の経験もない子ばかりである。それで子どもファーストとは一体どんなまち、どんな日本なのだろうということ考えたとき、先ほどの農をいかに規制するか、あるいは農や土に親しむことができる公園をもっと増やしていくべきだというような、総合的な市の行政ビジョンを基に方向性を出していただければ、我々もそれに沿って、より良い土地利用のあり方、都市施設のあり方、空間・オープンスペースのあり方を考えていけるのだと思う。

どこから紐解いていくかという問題があるが、法律とはその時々課題を解決する形で制定されているものがほとんどで、〇〇基本法とは言いつつ、近年はそもそも基本とするには中身が小さ過ぎるものがほとんどだという印象を受ける。

これから子どもファーストを推し進めどんな社会をつくるのかという点について、大和における方向性を描いていくことが重要である。

今年度いっぱい、現在の大和市の総合計画の期間が切れ、新しい総合計画基本構想も含めて新体制の中で検討したいと伺っているが、その中で、どういう方針で10年20年先展開していくのかを見据えた議論をするべきである。

例えば、中央林間の内山地区を市街化区域に編入するにあたって、どんな「まち」を将来的に作ろうとしているのか。実際にあの辺りはもうほとんど農地がない状態に建て詰まっている。建蔽率を厳しくしていこうとすると、現在建っている家はほとんどが既存不適格になってしまうような状況ですらあるので、それも踏まえて、目標を掲げて検討するべきである。

我々の持ち分は限られているが、十分議論を尽くし、他の分野へも影響を与えられるような議論を、この審議会ではできればと考えているところである。

(会長)

内山地区の市街化調整区域について、これは令和17年にどんな「まち」にすることを目標に、いわばその目標の実現を担保として、市街化区域に編入する候補区域にするという位置付けを令和7年に行うということか。

(事務局)

内山地区については、そのとおりである。

また、スライド 16 にあるように、西鶴間八丁目地区約 0.2 ヘクタールについては、令和 7 年度中に市街化区域に編入することを目指している。

(会長)

中央林間の内山地区については、令和 7 年度に県がその区域区分の見直しを行い、令和 17 年までに市街化区域編入するための手続き、計画作りを進めるということである。次の議題である中央森林東側地区と同じように、このまちの方向性を議論し、それを前提に令和 17 年までに市街化区域に編入する見通しである。

その中間報告があったということで、委員の皆様には受け止めていただきたい。

もう一点、説明はなかったが、この後の議題である中央森林東側地区は、現在、市街化区域に編入する方向で進めている。しかし、中央森林地区のうち中央地区や西側地区は、今回の対象にならないということであり、すなわちそのさらに先、令和 17 年より先まで、市街化調整区域として位置付けることになるということ、本日の中間報告から理解していただきたい。

～議題(4)について、事務局の説明～

(会長)

ご質問ご意見等いただきたい。

(委員)

前々回に地元関係者の傍聴はないのかとの質問をした。前回も来ず、今回も来なかったのは、都市計画審議会に参加する意思がないという理解で良いか。

その後に意見を述べたい。

(事務局)

前々回、審議会で議論をしている中で、地元の地権者、開発の予定者や事業者など来ないのかと話を頂いていた。市では、ホームページによる開催の案内、地権者に対しては審議会の案内の連絡はしているが、開催が平日の昼間であることもあり、都合が合わず、出席者がいない状況である。

(委員)

了解した。

その上で今回の資料の中では、地元から制限緩和として緑化率の部分に関して、制限が厳しいという意見があったことは理解した。とはいえ、計画では、中央森林東側地区の大事な緑地の部分が減っていく方向になっている。

個人的な意見としては、どれだけ防げるのかを考えていかなければならないと思う。今回 3,000 平方メートル以上の敷地面積について、緑化率の案として 20 パーセントが 18 パ

ーセントになった。1ヘクタール以上では、25パーセントが20パーセントになるという案である。この数字に対して抵抗していくべきではないか。

具体的には、1ヘクタール以上の25パーセントを20パーセントにするのは減らしすぎだと感じる。例えば23パーセントなど、落としどころとして、数値をもう少し上げるべきではないか。

(会長)

意見として承ることでよいか、それとも何かあるか。

(事務局)

審議会のご意見として参考にする。

(会長)

他にいかがか。

(委員)

本件については、今日も含めて約3~4回、議論しており、当初の内容から様々な工夫がされている点は評価したい。いわゆる一般型の地区計画に事前明示型ではなく、事前明示型プラス時間経過型という協議調整型の仕組みの提示は、こちらでは初めてである。他市では多くの実績がある。

事業者と話し合いをしながら、良いものを目指していく。そのルールを明示していくというのは、都市計画のスキルの蓄積の点で重要である。その上で、二つの意見を述べたい。

一つは認定基準による認定という形になっていることについてである。つまり許可ではなくて認定なので、許可と認定の違いを整理してほしい。

許可というのは禁止事項の解除だが、認定というのは、準法律的行政行為なので、基本的に行政が後押しをしてあげながら良いものを目指していくものである。認定基準が示されているが、事業者からすると、この数字さえクリアすればいいのだろうという部分適合・全体不適合になりがちである。行政においては、個々として良いというだけでなく、トータルで良い計画だとみんなが思えるものでないといけないと思う。

認定は相当な裁量性を持っているので、数字さえクリアすればいいという発想ではなく、みんなで知恵を出し合うべきである。一つの目安が認定基準なのだと思うので、数字が全てではないという認識をぜひ持ってほしい。

2番目に、認定基準の手続きが(略)となっているので、(略)の部分は次回示して頂きたい。良い計画を実現するためには、とにかく透明な手続き、あるいは公正な手続き、誰が見ても今行っていることについて、市民・事業が互いに分かり合うプロセスを保障した上で、できるだけ早い時期、計画変更可能な段階で専門家の意見を聞くことができるような手続きにするべきである。市民や事業者が閉ざされた協議によって、後からこういう形になったと知ると、神宮外苑の再開発のような話になってしまう。このような思想を取り入れ早い段階から透明性のあるオープンな手続きを具現化すれば、良い計画が担保できると思う。

(会長)

ご指摘を頂いたのは、認定とは何かということ。ここの数字は認定として基準というよりも目安である。トータルとしてより良いものができるということが大事だ。

それを誰が判断するのか、判断をするために、透明性・公開性、それから事前性が重要である。要するに、変更の余地ありません、時間的に無理だという押切りは絶対にさせないということを前提にしないと駄目である。

今後どのようなチェック体制、運営体制にするかは、しっかりと検討してほしい。透明性、公開性、事前性で、トータルとしてより良くなるように地区計画の運用方法を検討してほしい。

(委員)

緑地についての内容が多く、緑化に対する事務局の努力は理解したが、結論としては、緑地を減らしている。植物は、何パーセントという数値化や、高木・中木・低木という区分けによる判断はなじまないものだと思う。そのような判断は手続きの手間がかかる一方で、緑化の正確な判断にはならない。

大事なことは基本的なまちづくりの思想である。先程の話にあったが区画整理で緑を全て白紙にしていた。一般に事業設計者は、どこかに大事な緑地を残し、残した緑地が財産価値を上げるものである。しかし、そうでもない人もいるので、基準を多く作らないと駄目になってしまうが、そのやり方では難しいと思う。

全体像を最初にきちんと上位計画である都市計画マスタープランなどによってオーソライズしておかないと手続きで行おうとしても無理である。アーバンデザインとして行えば良い。アーバンデザインをしていないため、道路についての基準を記載しても、実際にイメージできない。これからの大和市にとって何が大事かということである。

林間都市構想の場合は、最小限のロットが300坪であり、1,000平方メートルである。大和市は、そういう伝統を持った町である。それが今100平方メートルという議論をしているため、どんどん悪くすることをみんなで進めている状況にある。

以前、三鷹市の市長と会った。三鷹市長は「三鷹に今住んでいる人のために幸せにしたい。だからなるべく人が来ないでほしい。」と言った。これは一見エゴイスティックにも見えるが、豊かな自然があるから、そういう発想をしている。今は町や都市のブランディングが大事である。最悪の最小限の駄目な街について一生懸命に手続きをして2年もかかり、見直しを繰り返し進める方法は、人の知恵の使い方が下手だと言わざるを得ない。

おそらく事業者は都市計画審議会に来なければいけないと思っていない。手続きが済んだらもう事業は決定していると思っているので、もっと全体のところでやらないといけない。議会の責任が大きい。

緑地の検討について、大変な努力をしたことは本当によく理解できた。ただ、緑地というのはそこまでやらなくてもいい問題ではあると思う。現在は地面に緑を植えなくても、屋上緑化や壁面緑化という、様々な手立てがある。ただ、本数の問題でもないが例えば芝生は良いときもあり、悪いときもある。生物多様性という議論もある。

この東側は地権者の流れてできたので仕方がない。だが、本題の中央森林地区の西側と中央をどうするか、これが一番の問題である。大和市がその問題をどう捉えてどういう整理で入っていくか、本来は併せて検討すべきだった。問題を少しずつ細切れで検討してい

ることで、手数を使っている。

既に事業者ファーストで来てしまっているが、都市作りは行政がかなりリードしていかないと無理である。

(会長)

こういう形で検討が進んできて、最後に残ったのが、今後、どのように、この認定制度を運用してより良いものにしていくかという最大の課題である。

もう一つは基盤整備に見合うように、将来ここがどのような土地利用になっていくのが不確定である。

C地区は、共同利用による大規模開発で今まで進めてきたが、これは今の土地所有者の意向により進めてきたものである。大規模な敷地としての開発をすることで敷地計画にゆとりが取れ、様々な活用可能性があるが、ただ、それを担保しているわけではない。

C地区では、最低敷地面積が500平方メートルである。開発行為面積が500平方メートル以上だと開発許可が必要だが、開発許可はあくまでも500平方メートルという一つの開発行為に対する許可しかできないので、全体をどうするという話にはならない。

つまりAさんBさんCさんDさんがそれぞれ順番に500平方メートルずつ持ってきた場合、全体を通してこの街はどうなるのか、500平方メートルのスプロールにならないようにしないといけない。本当は地区計画として500平方メートルで考えると、何とか基盤があるということである。

資料に区画整理を行ったという地図があった。区画整理は、戸建ベースで考えて、将来をフィックスする形で、基盤整備することになる。道路をきちんと整備しなければならない。敷地の前には道路が必要なので、インフラの基盤をかなりしっかりすることになる。

今回は大規模利用で、基盤整備として区画道路の拡幅と、歩道状空地により、インフラがあるように見えるが、非常に不安定な状況でしかない。

開発に伴う認定であり、取り壊された後、別の開発が来たときに、どういう認定にするのか、しかも、それらが個別で来たときに、どのように今まで議論してきたようなクオリティを担保した誘導ができるのかを踏まえると、一抹の不安をまだ拭いきれてはいないが、議論としてはこのような地点にたどり着いた。

今後の運営をどうするかということと、良いものを作り、次に移していくことが大事である。悪くなったものを良くするためにはとても努力が必要だが、今ある良いものを守ることの方が、守るべきものははっきりしているので、やりやすく、あるいは共感を得やすい。今のものを守ることも含めて、より良いものを作っていけるように、透明性、公開性、事前性、この事前性が何よりも私は大事だと思う。

タイムイズマネーの時代であり、早く開発計画を持ってきて早く議論させて、変更にも時間がかかるので、それをやっていただける事前性を確保して運用できるように、検討していただきたいと思う。

要望がいくつか出ているので、それを含めて検討し次回に臨ませていただく。

～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～