

第2号様式(第12条関係)

令和7年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和7年8月5日(火曜日) 10時00分～11時40分
- 2 場 所 大和市市民交流拠点ポラリス Room6・7
- 3 出席者 委員 13人
(中林会長、野澤委員、遠藤委員、栗城委員、松本 昭委員、井上委員、大波委員、村田委員、岡田委員、谷井委員、田畑委員、小池委員、松本 和彦委員については大和警察署から藤本氏が代理出席)
事務局 12人
・まちづくり部長
・まちづくり計画課長
・まちづくり計画課 都市計画係3人
・関係課(まちづくり総務課3人、下水道・河川施設課2人、農業応援課2人) 7人
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題 (1) 西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画の変更について
(諮問)
・樋田副市長より中林会長へ、諮問書の受け渡しを行った。
- 6 報 告 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について
(2)特定生産緑地の指定について
(3)大和市都市計画マスタープランについて
- 7 議事要旨 ・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・意見交換及び質疑応答を行った。
・議題(1)について、諮問案のとおり可決された。
- 8 会議資料 (1)西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画の変更について
(諮問) 【資料1】
(2)大和都市計画生産緑地地区の変更について 【資料2-1～2-5】
(3)特定生産緑地の指定について 【資料3-1～3-4】
(4)大和市都市計画マスタープランについて 【資料4-1～4-4】

<議題>

(1) 西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画の変更について（諮問）

<報告>

(1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について

(2) 特定生産緑地の指定について

(3) 大和市都市計画マスタープランについて

<審議経過など>

～議題(1)について、事務局の説明～

(会長)

ただ今の説明に関して、ご質問、ご意見を承りたいと思うが、いかがか。

(質問・意見なし)

(会長)

それでは、議題(1) 西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画の変更について、諮問案通り、答申してよいか伺いたい。諮問案通り、答申してよいと思われる委員の方は挙手をお願いします。

(委員の全員が挙手)

(会長)

全員賛成と認める。委員の全員が賛成なので、大和都市計画審議会条例第7条第3項の規定に基づき、本案件につきましては、諮問案の通り、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。

～報告(1)及び(2)について、事務局の説明～

(会長)

ただ今の説明に関して、ご質問、ご意見を承りたいと思うが、いかがか。

(会長)

資料2の指定基準について、基本的には大和市で決めるが、国において標準を定めている。特に、(各農地の)離隔距離について、大きい自治体では350メートル等と決めているところもあるが、大和市の場合には250メートルを基準にし、運用されている。

また今回の事例で、2番が欠番となる。番号としては残るが、(廃止のために、それに続く番

号を)動かすとなると、(その後の番号)全部を変更する必要があるため、それはできない。生産緑地地区2番は、実質的にはなくなるということになるかと思う。

(委員)

生産緑地についての質問ではないが、皆さんご覧のとおり、(資料2-3の1枚目の図面は、)そのすぐ北側に境川が流れている区域である。ちょうど市境、都県境のところがあり、この図面の上部の北側で切れている付近で、東京都が調整池を整備している。その向かい側には、相模原市が調整池を整備済みである。

調整池ができることは安全安心に繋がりがたいと思うが、隣接する行政が調整池を整備している一方で、大和市側は生産緑地が宅地化されていくという現状である。(対岸の自治体で)調整池の整備を進めていただけることはありがたいと思いつつ、半分申し訳ないとも感じる。

生産緑地地区が変更になることは市で判断できることだが、(そのような判断をするにあたり、)相模原市や町田市と何か連絡会のような、情報共有の場はあるものなのか。

(会長)

資料2-3の2ページに、1ページ目の右側の方に繋がる部分があるが、おっしゃっているのは鶴間橋の^{たもと}袂の部分か。

この紫色の点線で境界が示されている部分は、昔、境川が蛇行していた。それを河川改修した際に、川の両岸に大和市が残ったり、町田市が残ったりしていたが、その点については、やりとりをし、面積同等ということで、解消したのか。

私の理解では、実は、東京都と神奈川県で、土地の取り換えがなかなか複雑なためにできなかったかと思う。大和市の市域で町田市が整備しているように見えてしまうが、実はこの図で言うと、一点鎖線でくぼんだ空き地、ちょうど鶴間橋の袂の「(河川改修中)」と書かれている括弧書きの下だと思が、これは昔の河川が蛇行していたときの名残りであり、町田市の部分がこのようにして、少し何ヶ所か残っているところで工事されている。

境川は二級河川で、その管理は東京都と神奈川県が行い、その管理事務所が、その流域の市町村を入れて協議しながら管理している。よって、その調整は、町田市や相模原市だけのものではなく、この境川の流域全体の洪水調整をするということなので、当然そのような協議がなされていると思っていた。

以上が私の認識だが、何か相違点等があれば、ご指摘いただきたい。

(事務局)

今お話があった下鶴間高木地区の区画整理事業においては、図面において「高木公園」とのところがあるが、ここは区画整理上は調整池の計画で造られている。

また、境川の流域では災害の協議会等があり、境川流域なので東京・神奈川を跨ぐ河川の水害対策として全体で考えられている。その中で、今ご説明いただいたように町田市の方では調整池を整備していると認識している。

(会長)

地図上に「調整池」と書いてあるのは、本当に掘り込んで、造成中等々に、雨が降った際に溢れないようにという調整をする池である。平時は空池^{から}になっている空堀り状態である。鶴間橋の袂の方は、地下に巨大なタンクを作ったというものである。30mぐらいの深さの調整タン

クで、洪水の際にそこへ水を入れると、電気でポンプアップして、水が引いた後に川へ流すという仕組みである。そのような、天然堀りになっているものと、人工的な深いもので小さな面積であっても相当な量を貯められるものがある。鶴間橋の袂で長い間工事していたものは、後者の地下型の方であろうかと思う。

(委員)

今回の生産緑地地区の変更に関しては土地所有者の権利の話なので特に申し上げることはない。

しかし、配布されている『大和市緑の基本計画』の17ページの表5は、平成29年時点での生産緑地地区の箇所と面積となっており、当時は箇所数が345箇所、面積が59.6ヘクタールである。そこから10年弱の間に、箇所数としては生産緑地地区では60箇所、面積では今回の変更により、トータルで10ヘクタール以上減少しているという状況が見える。市域全体の農地面積も、今回の変更で200ヘクタールを切ってきて198.6ヘクタールといった数字になってくると思うが、10年間で集中して10ヘクタール減少し、5%ぐらい減ってきている。

市として、農地全体としてどれぐらいは維持していきたいといった方針や施策等、去年の生産緑地地区の変更もやはり減少だったこともあり、今後もずっと指をくわえて見ているだけの状況なのか、それとも増やしていく、あるいは維持していく等、そういった施策や方針があれば教えていただきたい。

(会長)

生産緑地については、法改正により、そのときを起点に生産緑地地区に指定したものについては、税金を、宅地並みではなくて、農地並みに減免する等とし、その条件として30年間営農を続けることが必要となった。その間、勝手に営農をやめ家を建てることはできないという制限をかけてきた。

法改正時に、かなりの数の生産緑地地区は、それ以前から生産緑地地区であったため、それが継続されたが、改めてその法改正時に手を挙げて、生産緑地地区の指定を受けた方もいらっしゃる。今年、平成7年に指定された生産緑地地区が、指定から30年目を迎えるので、それで(生産緑地を)終わりにして、全て宅地並み課税に移行される恐れがあった。土地は個人の財産なので、その利用方法は個人の自由であるという考え方は望ましくないだろうということになり、農地としてというよりも、農地の存在が農業用ではなく、市街化区域の中でも空地の一つとして、存在すること自体に価値があるという方針のもとに、さらに10年間、農業を頑張る方については、宅地並み課税の減免を継続しましょうという制度が、(最初に生産緑地地区指定されたものが30年を迎える)期限が来る3年前ぐらいにでき、それに移行したというのが、今の特定生産緑地制度である。

都市計画では生産緑地地区を決定するので、特定生産緑地に移行すること自体は実は都市計画の決定ではなく、都市計画で承認するということである。つまり、決定の延長を承認するというような形になっている。

このような制度の変更にも関わらず、実は、どこの自治体も生産緑地地区は右肩下がりで、減少してきている。というのは、生産緑地地区自体が、市街化区域・市街化調整区域という区分をしている大都市のエリアにしか設定されていないことにある。最大の課題は、農業の後継者が現れないということである。

仮に農業の後継者が現れると、相続税を払うに足りる分だけ、3分の1とか4分の1だけの場合によれば手放し、その残りで後継者の方が農業を続けるということが出来るが、後継者がい

ないと、その生産緑地地区全体で生産緑地をやめたいという申請になる。

生産緑地地区は、都市計画における緑の空間の一部であるという位置づけなので、そもそも、都市計画としては（生産緑地地区を）公共の空間としての活用をする。そのために税の減免もしてきたということなので、優先権がある市は、申請が出ると、1ヶ月以内にこの土地を買って公園にすとか、広場にすといったことを決定しなければいけない。しかし、今までの土地の値段はそれほど安い金額ではないので、なかなか実態としては、1ヶ月で買うことはできない。

従前から、ここで仮に買取申出の手続きがなされた、何かの目的で、例えばここには公園を造る予定を立てておいて、即、手を打つ等々の方策が考えられる。しかし、都市計画事業に伴った事前の準備がない限り、突然どこの生産緑地地区で買取申出が出てくるかわからないので、なかなか買えないというのが実態である。

これは、どこの自治体も同じ状況であり、なかなか自治体がいって、公共施設として、公共空間として利用することは難しい状況である。そのような状況の中で、次は農業後継者がいないと、農業従事者の方に、農地として斡旋することになるが、これも高い値段で土地を買っても農業だけでは賄えないということで、ほとんど農業者が土地を購入して自分の耕作農地を増やすという行為には至らない。

結果的には、行為の制限を解除し自由に使用するという形になり、ほとんどはそこにハウスメーカーが家を建てるとというのが、これまでのパターンであった。

おそらくこれからも、周辺では多くはそのようなパターンになっていくと思うが、今の状況は、一方で空き家問題等々が出てくる中で、そこで新しい家が建つと、住み替えた人の元の家が空き家としてどんどん増えていくのではないかと、そもそも緑地がどんどん減少してしまう等、今ご指摘のあった通りである。

総合的に農地を守ることは都市計画の分野だけでは全くできず、農業振興であったり、あるいはその他、それを農地として、例えば教育農園として活用するといったような発想や、福祉の分野で、農業を通して福祉活動をしたいという農福の合併事業等、国も様々な工夫をし支援をしているが、未だにその部分が展開していない。緑の基本計画における緑地面積の目標数値ということだが、それがこの生産緑地の買い取りには、なかなか繋がらないという実情がある。

ある自治体では、公園が少ない、あるいはもっと緑のある市街地として形成したいというようなところについて、農家と連携し都市農業の推進地域というエリアを設定しており、そのエリアの中で生産緑地の買取申出が出た生産緑地は、基本的に一定規模以上のものについては買い取ることにしている。そのために基金も用意し、1ヶ月で手続きができるように準備しており、そのような配慮をしている自治体も出てきている。

大和市でも、そういう意味ではこれから10年間延ばして、特定生産緑地にしても、営農者が変わらなければ、10年間農業を続けられる保証は全くなく、おそらく70代の方が中心になってあと10年頑張ろうということだが、実際には5年ぐらいで故障されたり、あるいは亡くなられたりする。そうすると、10年特定生産緑地に延長したからといって保証されるものではない。今のご意見を含めて、今後10年間で、その次の10年は後継者が現れない限り、多分難しいと思う。

そのような営農継続の視点を含めて、ぜひ農政部局や公園部局、その他の部局とより積極的にその生産緑地を公共施設としてあるいは公共空間として活用するという戦略的な点を含めた取り組みを、ぜひ検討していただけるとよい。この議論は、これまでの都市計画審議会でも2年に1回ぐらい毎回議論してきたことである。そのような状況であるとご理解いただければと思う。

(事務局)

大和市の農業応援課の立場から申し上げたい。

先ほどご質問いただいたように、緑の基本計画においての農地の目標数値については、ないのが実情である。

農家が、市街化区域内の農地である生産緑地において営農するにあたり、砂埃や、機械の騒音、農薬による消毒等に対する苦情が寄せられているのが実情である。農家が非常に頑張っていて営農する中で、そういった話があるのは非常に残念である。

市街化区域内の農地を所有する農家の実情としては、営農継続が大変厳しい状況であり、農業応援課としては、近隣住民に理解を求め、できる限り農地が減少しないような取り組みを行っていきたくと考え、取り組んでいる現状である。

今後、農地が増えることはないと思うが、できるだけ農地が減少しないような取り組みを引き続き進めていきたく考えている。

(事務局)

本市においても都市緑地をなるべく保全したいという考えである。生産緑地地区への指定が可能となる農地の面積について、以前は500平方メートルが指定基準であったが、条例を制定し、300平方メートルへ引き下げることで、指定基準の緩和を行っている。

また、後継者不足という課題があるため、特定農地貸付による農地としての活用等も検討している。

(会長)

緑の基本計画の7ページについて、「本計画が対象とする緑地の例」の2段目の一番右側にある市民農園とは、大和市が市民に対して3坪、10平方メートル程度の農地の貸付を行うものであるが、生産緑地でもこのような形の活用ができるようになっている。

この議論もよく出るが、実は大和市の北部の方が、農業や菜園もやってみたいという都市住民のニーズがあるが、南部の方は実際あまりニーズがない。以前調べたところでは、南部でこのような市民農園をやろうとしてもなかなか応募者が集まらないということだった。当然、家の近くにあってもらいたいわけだが、なかなかうまくいかないとのことだった。

改正により、市民がこの農地を活用して農業に親しむことや、食育の一環として、子どもが自分が食べるものを自分で作り、出来上がったものは給食で皆でいただく等様々な工夫が考えられる。福祉との連携という視点も含めて、後継者だけではなく新規就農者にも農地貸し出しが可能となってきている。

そのような意味で、従来の農業者による「農」という枠からかなり大きく拡大してきているので、この点をぜひ、今後も展開していったらどうか。身近なところで食材が作られること、自分で作ると曲がったきゅうりも全然気にならなくなり、美味しく食べられるので、自分で少し作ってみることで自然に親しむことができたかと、常々思っている。

今事務局からご説明のあった農業に対する理解と同時に、農業を市民がやってみる機会を与える場になるように、市民がちょっとやってみよう、2年間借りてみようといった気持ちを応援することにもなると思う。

都市計画審議会では、生産緑地が減少していくことをいつも承認していくが、今年は減少しなかったという形にぜひ向かっていければと思う。これは、都市計画だけでは不可能な、総合的な取り組みになるが、ぜひ頑張っていたいただきたい。

(委員)

もう1点、特定生産緑地が緑地を残すための施策であることはよく理解できた。農地が減少していくことは、どうしようもないことだという理由も理解しているが、緑地をどこまで残すかという数字的な目標がそもそもないこと、全体としてそこに向かって取り組む目標になっていないということが問題である。

(会長)

なかなか目標が作れないのは、減少する背景に、どこまで公共が手を入れるかということである。

これだけの農地を保全するとして、税金での支援等、そのための制度を作ったとしても後継者がいなければどうしても農地は減少していく。農業ができなければ、市民に農業をやらせようという市民農園という形になり、学校で子どもたちが農業をすると教育農園となる。

目標を立ててそれに向かってこれ以上農地は減少させないというところへ持っていけるのが望ましいが、もっと様々な政策を展開し、例えば、この政策における誤差がこのぐらいで、市民農園で5%伸ばせる、教育農園で5%アップする、福祉で3%残すというような形で見通しが立てば、目標が出せるのだと思う。しかし、今の状況では残念ながら見通しが出せないため、トータルとして、緑はこれぐらいにし、その中に農地も含まれるという形でしか、目標値が出せないというのが現状ということではないかと理解している。

(委員)

大半は会長の今おっしゃった内容のとおりであり、実態としてはこういう状況ではあるが、農業委員会としても、先ほどのご意見のような、農地のあり方や目標数値、そういったところは、やはり具体的に言及しづらいところである。農業者あつての農地なので、農地を保全するためにどうあるべきかということに注力するだけで、そこについて目標を出すというのは非常に現状難しい課題がたくさんある。これは、私も農業委員会に出席する中で日々感じているところではある。

ただ大和市の土地における緑地の保全という視点からすると、近年、非常に災害が多いという側面がある。例えば、河川の増水やゲリラ豪雨等の気象状況、地震等々である。そのため、緑の空地としての農地のあり方については、委員会でも徐々に議論し始めている。

現状、大和市で制度として、防災協力農地がある。この、何か災害があったときに、農地を一時的に提供するという制度は、現状もう既に存在しているが、そこに対するケアの検討が必要である。(その検討には、)農地を貸し出す農家の理解、それから面積が具体的にどれぐらい必要なのか、そこにどんなインフラが必要なのか、これは例えば市が災害時に必要な井戸の設置や、非常用のトイレ等、そういったものの具体的な数値、救急的な資材としてどれぐらいの物を置くのか等、様々な課題があると思う。それらを、農地を利用して確保するという制度はあるが、そこもまだ中途半端というか、はっきりと数値設定がない。

そのため、例えば農地を保全する一つの考え方として、災害時の農地の提供に対する制度は、現在は生産緑地へは税制のみだが、それ以上の付加価値を付けることで生産緑地の意義に繋がられるような可能性の検討を始めている。これは委員会でもまだ議論にまだ差し掛かったばかりなのでこれから徐々にといったことになると思うが、当然、様々な関係機関の理解が必要となるが、都市の中の農地のあり方については、農業委員会でも議論し始めている現状なので、その旨補足させていただく。

(会長)

毎年、生産緑地地区と特定生産緑地に関する案件があり本日はその中間報告で、次回は諮問があるが、本日はこれでよろしいか。

ある種時間のかかる課題で、永遠に議論している時間はもうなくなってきており、この先5年ぐらいでどうするか、就農者の高齢化でかなり大きな変曲点を迎えそうな予感がしているとだけお伝えして、それでは生産緑地と特定生産緑地に関する報告は以上とさせていただきます。

～報告(3)について、事務局の説明～

(会長)

ただ今の説明に関して、ご質問、ご意見を承りたいと思うが、いかがか。

(質問・意見なし)

(会長)

本日は、以上である。

～以上～