

第2号様式(第12条関係)

令和6年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和6年11月7日(木曜日) 10時00分～11時10分
- 2 場 所 大和市コミュニティセンター中央林間会館2階 集会室
- 3 出席者 委員 14人
(中林会長、野澤委員、遠藤委員、栗城委員、松本委員、井上委員、河端委員、村田委員、吉田委員、岡田委員、谷井委員、田畑委員、池田委員、森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 12人
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 3人
・関連課(農政課2人、街づくり総務課2人、街づくり推進課4人) 8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(諮問)
(2) 特定生産緑地の指定について(意見聴取)
- 6 そ の 他 (1) 中央林間内山地区のまちづくりについて
- 7 議事要旨 ・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・質疑応答及び意見交換を行った。
・議題(1)について、諮問及び答申を行った。
・議題(2)について、意見聴取を行った。
- 8 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)特定生産緑地の指定について(意見聴取) 【資料2-1～2-4】
(3)中央林間内山地区のまちづくりについて 【資料3】
(4)生産緑地地区制度と特定生産緑地制度について 【参考資料1】
※以下、チラシ
(5)「第8回線引き見直しにおける 大和都市計画素案を作成しました」
(6)「都市計画説明会を開催します」
(7)「市街化区域内農地を所有の皆様へ 生産緑地地区に指定しませんか」

<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) 特定生産緑地の指定について（意見聴取）

<その他>

(1) 中央林間内山地区のまちづくりについて

<審議経過など>

～議題(1)～(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。

（委員）

資料２－１の特定生産緑地の指定の公示状況について、令和５年までに指定した特定生産緑地の、約４２.１ヘクタールと今回指定予定の特定生産緑地約２.７ヘクタールとは、生産緑地地区の告示面積約５０.６ヘクタールの内数であると考えてよいか。

（事務局）

令和５年までに指定した特定生産緑地約４２.１ヘクタールは過年度に指定された特定生産緑地の累積であり、主たる従事者の死亡等により行為の制限が解除され、特定生産緑地の指定が解除されたものも含まれているため、必ずしも内数というわけではなく、若干のずれがある。

（委員）

若干のずれはあるとして、基本的には約５０.６ヘクタールの生産緑地地区の中には、特定生産緑地に「既に指定したもの」、「今回指定するもの」、「まだ生産緑地地区への指定から３０年を迎えておらず特定生産緑地指定の手続きを行っていないため単なる生産緑地地区であるもの」という３種類があるということによいか。

約４２.１ヘクタールはこのうち１種類目の「既に指定したもの」、約２.７ヘクタールは２種類目の「今回指定するもの」という理解でよいか。

（事務局）

そうである。

（会長）

今年度の告示による生産緑地地区約５０.６ヘクタールから、先ほどの約４２.１ヘクタール及び約２.７ヘクタールを引くと、その差は約５.８ヘクタールである。この数字は、現在生産緑地地区に指定されているが、今後申出基準日が到来するものと考えてよいか。

（事務局）

そうである。

(会長)

この約 5.8 ヘクタールは、まだ特定生産緑地に指定されていない生産緑地地区で、生産緑地地区に指定されてからまだ 30 年たっていないものであり、同様の生産緑地がこれからも毎年少しずつあると思われる。特定生産緑地に指定するのか、一部を生産緑地を解除して、残りは特定生産緑地に指定するのか、そのような形で、今後動きがあると考えられるものである。このような現状を受け、市内の農地をなるべく生産緑地として維持していただくということで、今日はチラシが 3 枚配布されている。

このうち 1 枚は、特定生産緑地への指定だけではなく、同時に、新たな生産緑地地区への指定も積極的に進めていくためのものである。このチラシを配布することで、農地の所有者へ話をするきっかけとなる。

さらに、この後事務局から説明のある中央林間内山地区のまちづくりに関連して言うと、市街化調整区域の農地は生産緑地地区の対象となっていないが、今後市街化区域に編入した際に、その区域内の農地について、所有者の方に改めて生産緑地として営農を継続していただけないかという投げかけのためのチラシにもなる。

現在の大和市には、市街化区域内に生産緑地地区に指定していない農地が約 26.5 ヘクタールあるということなので、それらの農地に対して、このチラシを持って農地の所有者へ周知を行っていきたいということである。

(事務局)

お配りしたチラシにつきましてご説明したい。

今会長からもご説明があったように、市街化区域内の農地で生産緑地地区に指定されていない農地が約 26.5 ヘクタールあり、チラシの円グラフに示したとおりである。

本市では、生産緑地地区の指定基準を平成 30 年度に緩和し、その際にも、生産緑地地区の指定を奨める案内を行ったが、またここで改めて案内を強化しようということで、今回このチラシを作成し、農業従事者の方へ配布する予定である。

農地を保全していくための取組みの一環として、周知チラシの作成や配布に着手しているので、ご報告させていただきたい。

(会長)

委員から、何かご意見等、いかがか。

(委員)

現在の農業委員会の状況をお話すると、農業者の高齢化、担い手不足、農業そのものに産業としての収益性が低い等、様々な課題がある中で、農業の質を上げる取り組みへの支援や、新規就農、食育、農福連携等に市がもう少し積極的に関与して農地を健全に保全していこうという話し合いが行われている。

まだ正式ではないが、最近では全国各地の災害の発生を踏まえて、防災の観点からの議論が行われている。

大和市は比較的安全な土地という認識があるが、集中豪雨や地震による火災を考えたとき、人口密集地域にある農地として生産緑地は延焼防止の観点から重要であり、農業委員会でもその意義を改めて見直す方向で話をしている。

そのような議論の中で、防災協力農地のように大和市にある既存の制度をもう一度見直して、農業者に生産緑地の意義をアピールしていこうという取り組みを、農業委員会でも徐々に話し

合っている状況なので、ご報告させていただきたい。

（会長）

後継者の育成というのが一番の鍵の一つだと思うが、新しいトレンドとして、農業法人による運営等、農地法の改正により過去に比べて規制が随分緩和されていることから、農業という産業を行いやすい環境が、国によって整えられてきたと言える。

農業の育成支援は、都市計画審議会だけでは実現できない課題であり、これまで何度も話しているが、大和市全体で産業としての側面から、あるいは緑としての側面から、色々な部局が横に繋がり、連携していくことが重要である。

（会長）

それでは、議題(1)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。

（会長）

続いて、議題(2)特定生産緑地への指定（意見聴取）について、報告の通り、事務手続きを進めるということによいか。

（意見なし）

（会長）

それでは、そのように事務手続きを進めていただきたい。

～その他(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。

（委員）

経緯等、よく理解できた。長い取り組みの努力があったのだと感じた。二点質問したい。

一点目として、地区計画案を示しているとのことだが、内容がわかればお示しいただきたい。

また二点目として、概ね8割の賛成とのことだが、残りの2割の方は、強烈な反対者なのか、或いは意思を表明していない方々なのか。

(会長)

地区計画の策定により市街化区域へ編入するという方法だと思うが、地区計画について協議会とどのような議論がされているのかということだと思うが、いかがか。

(事務局)

まず地区計画に関してだが、特に地区内の道路が狭い現状である。内山地区は碁盤目状に街路が整備されているので、基本的に道路については現道からセットバックし道路の幅員5メートル又は6メートルを確保する計画になっている。

お配りしていないが、協議会が作成したパンフレットがあるので、街歩きの際にご確認いただければと思う。

(事務局)

賛同率8割の残り2割についてご説明させていただきたい。この約2割の方は、あまり意見がなく回答のない方や、強烈的な反対者というわけではないが、反対者という方がいらっしゃる。

(会長)

そのパンフレットは後ほど配布していただけるのか。

(事務局)

本日は配布の予定はない。

(会長)

今回、いわば二段階での編入ということで、初回編入ブロックとその他のエリアという形になる。

その地区計画も二段階になると思う。一つは、一定の範囲の地区計画として方針や展望、方向性を書くもので、もう一つは、具体的に建物の建て替えルール等々、その地区のまち作りルールをどう作るのかということ、地区整備計画として策定し、そこにルール化を図るものであり、セットバックや外構等をどうするかといったことである。

一つの考え方としては、まず、内山地区の市街化調整区域全域を対象として方向性は共有するが、地区整備計画として設定するのは今回の初回編入ブロックという8.6ヘクタールに限定して考えることになる。以降、編入が広がっていくに従って、地区整備計画を拡大していくというような発想でよいのか。

(事務局)

その通りである。地元発案の地区計画に関しては、全域で案はできており、順次広げていくというものである。

(委員)

次回以降議論することになると思うが、特定保留区域を一般保留フレームに変えたということは、広域な面的整備の手法である土地区画整理事業により一括して市街化区域にしようという方針が難しかったため、できるところから進めるという判断から地区計画という手法を採用したということだと思う。

しかし、その場合に、今回、初回編入ブロックの8.6ヘクタールが市街化区域を目指すとする

ると、全体の 42 ヘクタールに対しては市街化調整区域と市街化区域との両方の方針を分けて定めることになるかと思う。そうだとすると、方針の表現は難しくなる。県との調整になるかと思うが、技術的なテクニックが必要なので、その点は今後検討していく必要があると感じた。

（事務局）

今後、検討を進める中で、審議会の皆様のご意見を伺いながら進めていきたい。

（会長）

今回の初回編入ブロックが面的なものではなく、主要道路に沿った区域であり、これは一番早く市街化が進んだ区域ということだと思う。ここに都市計画道路を整備し、その延長上に位置する市街化調整区域に道路が入ることが決まっていく。順次進んでいき最後の方は否応なくもうそこは道路になるという話になってしまうので、この点をきちんと周辺の方に説明しながら、了解を取りつつ事業を進めていかなければ、初回編入ブロックに続く二段階目、三段階目の編入ブロックになるに従って、対象区域の住民が次第に追い詰められているような印象を抱くようになってしまっては望ましくない。

ぜひ協議会の皆様のご尽力も含め、なるべく全体でどんなまちにしていこうかということは大切に共有しながら進めていっていただきたい。

もう一点として、市街化調整区域のままでいることと、それが市街化区域に変わった場合、どのようなメリットがあるのか、何が変わるのかを、住民に説明し、理解・承知していただかないと、なかなか現状を変えることは難しいと思う。高齢になればなるほど、現状を変えることは難しくなるので、きめ細やかな対応が必要だと考えられる。

説明として一番アピールすべきは、市街化区域になることで住民の下水や排水処理の負担が軽減されることだろう。市街化区域に編入することによって、公共事業として行う基盤整備が可能になるということを説明し、市街化区域に編入していくことを了承していただくことかと思う。川からの水害はないが、今の状況では、ゲリラ豪雨になると、路上に内水氾濫的に道路が水浸しになってしまう。そのような問題が、基盤整備を行い市街化区域に編入することできちんと排水できるようになるということも、住民の皆さんに伝えていくことが重要である。

（委員）

安全安心な街づくりも重要ではあるが、いずれ人口が減少していく局面で、市として、道路等のインフラと住民サービスの維持の双方を考慮すると、市街化区域に編入することももちろんではあるが、逆に市街化区域の拡大を抑制しなければいけないようなところが出てくるのではないかな。

将来のことを考えると、市内にあらかじめ市街化調整区域を指定し、コンパクトシティを踏まえた効率的な住まい方を検討する必要があるのではないかな。市街化調整区域を集約するという考え方もあってよいかなと思った。

（会長）

それは、いわゆる逆線引きについての非常に重要な議論である。

すなわち、これまでは、市街化区域と市街化調整区域を区分し、市街化区域に市街化調整区域を順次編入することで都市が市街化して成長してきたが、今ご指摘があったように、もう市街化区域が広すぎるので、逆に線を引いて市街化区域を市街化調整区域に戻すという議論がある。

ただ、内山地区については、これから歩いてみるとわかるが、既にそのような余地がほとんどないほど家が建て詰まっている。現状のままでは道路の基盤整備等が進められず、火災時に消防車が侵入できない消防困難区域となってしまうている。

そのため、先ほど事務局から、このような点を踏まえて基盤整備を行い安全・安心なまちをめざすという説明があったのだと思う。今の件について、何か補足はあるか。

（事務局）

会長からのご説明のとおり、内山地区に関しては、市街化調整区域でありながら住宅が密集して建っていたり、区域の既存宅地要件によって下水道や道路が整備されないまま土地が細分化され住宅が建築されているという現実がある。

また、そのために、住宅の密集化や、都市計画道路網整備の停滞、火災時の延焼や避難路が脆弱であることによる防災上の課題もあることから、このまま行政が関与せずは無秩序に宅地化されていく方がより問題であり、市としては、地区の交通利便性等を活かした街づくりを進めていくことが重要ではないかと考えている。

（委員）

内山地区の市街化区域編入に反対するわけではない。

（会長）

都市計画図を広げていただくと、この大きな地図で白抜きになっているところが市街化調整区域である。大和市にはまだ沢山あり、特に引地川と境川に沿ったところにある。所有者の皆さんの意向もあるが、このようなところで、逆線引きといった議論が将来あり得るかもしれない。

（会長）

それでは、事務局から、他に連絡事項等あればお願いしたい。

（事務局）

お配りしたチラシのうち残りの2枚について説明させていただく。生産緑地地区に関するチラシについては、先ほどご説明したとおりである。

一枚目は、「第8回線引き見直しにおける大和都市計画素案を作成しました」というチラシである。これは、神奈川県が作成したチラシで新聞折込にも入っていたチラシと同じものである。昨年度まで都市計画審議会でも、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「区域区分」についてご審議いただいた。それに基づき、今年の6月に都市計画の市案を県へ申出を行ったので報告させていただく。また、スケジュールに記載のとおり、素案の閲覧を9月6日から27日まで行った。この間、公聴会での公述の申出があれば公聴会を行う流れとなるが、公述の申出はなかったため、11月8日に予定していた公聴会は行わないこととなった。

二枚目のチラシだが、第8回線引き見直しに関連して、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域へ編入する地区がある。裏面に記載のとおり、西鶴間八丁目地区である。記載のとおり、用途地域、防火地域及び準防火地域、下水道に関しては、市が変更の権限を有することから、市として都市計画説明会を予定している。表面記載のとおり、11月18日月曜日午後7時から開催を予定しているので、ご報告させていただく。

～以上～