

第2号様式(第12条関係)

令和7年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和7年11月13日(木曜日) 10時00分～11時55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人
(中林会長、野澤委員、遠藤委員、栗城委員、古橋委員、松本 昭委員、井上委員、大波委員、村田委員、山田委員、岡田委員、谷井委員、田畑委員、松本 和彦委員については大和警察署から北爪氏が代理出席、小池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青木氏が代理出席)
事務局 10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、農業応援課 2人) 5人
- 4 傍聴人数 1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)
・古谷田市長より中林会長へ、諮問書の受け渡しを行った。
(2) 特定生産緑地の指定について(意見聴取)
- 6 報 告 (1)大和市都市計画マスタープランの一部改定について
- 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。
・議題(2)について、市案のとおり事務手続きを進めることが承認された。
- 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1-1～1-5】
(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)大和都市計画マスタープランの一部改定について
【資料3-1～3-4】

<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）

<報告>

(1)大和市都市計画マスタープランの一部改定について

<審議経過など>

～議題(1)及び(2)について、事務局の説明～

（会長）

議題(1)について、こちらで質問あるいは意見等あれば承りたいと思うが、いかがか。

（委員）

資料 1-1 の 2、3 ページの今年度廃止案件である計 12 件、13,130 ㎡について、今年度廃止される生産緑地の今後の土地利用の状況について知りたい。

かつては一つ一つ写真が付いていたため、開発されたのかそのままなのかかわかるが、今回の説明では、現況が写真等でわからない。この 12 件について、概要でよいが、既に宅地開発されているものが何件か、そのままになっているものがあるのか等を知りたい。また、その他に例えば、廃止はされるがそのまま農地的利用されているようなものがあるのか、この 12 件のその後の土地利用の動向について、ぜひ説明をしていただくことが重要かと思う。よろしく願いたい。

（事務局）

最新の情報は中間報告時点での現地確認の情報となるが、廃止の案件について説明させていただく。

まず 2 番については、同時に特定生産緑地にも指定されるものであるため、ここは今営農がされている状況である。

10 番は、道路を挟んで二つに土地が分かれているが、防草シートが敷かれて営農されていない状況のところと、何も植えられていない畑の状況のところとに、それぞれ分かれている。

14 番は、まだ果樹が植えられている状況である。

18 番は、何も植えられておらず、営農もされておらず、雑草が若干生えている状況である。

343 番は、まだ果樹が植えられていた。

147 番は、全面に防草シートが敷かれていた。

148 番も、同じく防草シートが敷かれ、何も営農されていない。

149 番は、既に住宅が建っている。行為の制限が解除されると、建築可能となり、都市計画変更の手続きとはずれるため、現状はそうになっている。

414 番は、まだ見た目は樹木や雑草が生えているが、8 月時点で既に開発の看板が立っており、このまま宅地化されていくものと思われる。

365 番は、営農されず砂利敷きとなっている。

366 番も開発の看板が立っており、そのまま土地利用が進んでいくものと思われる。

289 番は、こちらも土地が分かれているが、一方は既に住宅が建っており、もう一方はまだ樹木が植えられている状況ではあり、見た目は生産緑地のような状態だった。

(会長)

よろしいか。

(委員)

今の件で少し確認として、また今後の課題として、伝えたい。

久々に参加したが、これまではスクリーン上で現況写真等の資料を投影していたかと思うが、本日はスクリーンはないのか。ぜひそうしていただきたいと思う。現在は、グーグルアースやグーグルマップ等で、Webで現地を確認できる状況なので、それを表示し、議論をきちんとできるようにしていただければ幸いである。

(事務局)

ご指摘いただき、感謝する。今後は視覚的にもわかるような状況で審議会を進めてまいりたいと思う。

(委員)

生産緑地も含めた農地の管理について、農業委員会では、今年度は8月と10月に、生産緑地の農地パトロールという形で、委員が巡回し、各農地を拝見している。生産緑地においては、今年の気象状況の影響もあり、管理状況が決してよくない土地も若干あったが、草を刈るような行為や雑草が生えない努力等々、個人でそれぞれ適正に管理しているとして、先日委員会でおおむね了承されたところなので、その旨ご報告させていただく。

(会長)

質問等がなければ、諮問Ⅰについては、議題なので諮りたいと思うが、よいか。

それでは、議題(Ⅰ)「大和都市計画生産緑地地区の変更について」について、諮問案のとおり答申してもよいか。

よいと思われる委員は、挙手をお願いしたい。

(全員挙手)

(会長)

全員賛成と認める。

大和市都市計画審議会条例第7条第3項の規定に基づき、本案件については、諮問案どおり答申とさせていただく。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と思う。よろしくをお願いしたい。

(会長)

それでは続いて、特定生産緑地の指定について、質問、意見等があれば承りたい。

(委員)

状況を案内してもらえればと思う。

資料 2-1 の 2 番によれば、現在、生産緑地が全体で 49.2 ha あって、昨年までに 42.7 が特定生産緑地になって今回に至っている。そのため、この特定生産緑地は、今回分を合わせると 44.2 となり、残り 5 ha がまだ申し出基準日を迎えないままであり、すなわち（当初の指定から）30 年が経っていない生産緑地が 5 ha 残っているということだと思う。おそらく、来年、再来年等に、申出基準日の 30 年目に近づいていくものが大半なのだろうと思うが、残りの 5ha に対する特定生産緑地指定への取り組みについて、市の現在の状況を教えていただきたい。

一生懸命に農地所有者へ制度趣旨の説明を行う等の働きかけや、特定生産緑地に向けていろいろお願いをしているといったようなこと、そのような緑地を残すという観点からどのような工夫をされているのかを知りたい。

（事務局）

取り組みとしては、まずは所有者へ特定生産緑地の丁寧な説明を心がけている。また、ホームページ等による情報の公開等を行っている。

（事務局）

補足として、先ほどの数字について、残りの 5 ha には、これから申出基準日を迎えるものではないものも含まれている。既に 30 年を迎えているものの、特定生産緑地への指定意向がないことを、所有者へ確認したものも含まれている。

他にも、特定生産緑地制度の開始時に、市内の生産緑地所有者へ市が説明会を詳しく行っており、また、30 年を迎える指定のタイミングで現地調査を行う際に、丁寧に説明を行っている。

（会長）

そうすると、ただ今の質問について、これから特定生産緑地への指定手続きに対応するものがどれくらいあり、（それに対して）既に 30 年が経過し（特定生産緑地に指定するかどうかの）対応が終わっているが特定生産緑地には指定しなかったものはどれくらいあるのか。後者の中に 5 年間の固定資産税の激変緩和措置の対象となるものがあるという理解でよいのか。後者については、現在は生産緑地という扱いになっているということかと思う。その二つに分けられるということか。これから特定生産緑地への指定申請があるかないか、申請は行わなかったが、激変緩和措置が適用され特定生産緑地と同じような扱いになっている生産緑地があるということか。ご説明いただきたい。

（事務局）

激変緩和措置が生じる場合は、申出基準日を過ぎるまでに、特定生産緑地に指定しなかったものである。30 年を過ぎてしまっただけで特定指定しなかったものについては、買取申出の手続きを行い行為制限が解除され、生産緑地地区の廃止や区域縮小となるまでは生産緑地地区ではあり続ける。生産緑地地区であるということは営農義務が生じ、その間は 5 年かけて緩やかに税金が上がっていくということである。この 5 年間は特定生産緑地として扱われるというわけではない。

（会長）

特定生産緑地へ移行しなかったため、単なる生産緑地ということである。特定生産緑地へ指定すると、激変緩和措置はない。

(事務局)

10 年間、生産緑地地区と同じ状態となる。

(会長)

特定生産緑地へ移行しなかったものは、激変緩和措置期間中は生産緑地だということである。そして、(激変緩和措置の 5 年が経過した後も生産緑地地区の廃止や区域縮小が行われるまでは、) 宅地並み課税となり税金は上がってしまうが、まだ農地として保有しているケースもあるという話だと思う。それを分けるとどれくらいなのか、その内訳を示していただきたい。

(事務局)

(今年度の生産緑地地区の告示後に、当初の指定から既に)30 年を迎えて特定生産緑地に指定しなかったものは、5,789 m² (約 0.6 ha) である。よって、その残りが、今年とこれから 30 年を迎えるものである。

(会長)

よって、(資料 2-1 に記載の約) 5 ha のうちの約 0.6 ha が既に 30 年を経過しているものの(生産緑地地区の)解除(がされておらず)、また特定生産緑地にも移行していないということである。それらに対して、激変緩和措置が適用されるということか。

(事務局)

そうである。

(会長)

激変緩和措置を受けているものが、5,789 m² (約 0.6 ha) あり、その他の 4.4 ha ぐらいが、これから 30 年目を迎えるということでしょうか。

(事務局)

そうである。

(会長)

大部分はもう 5 年の激変緩和措置は終わっているが、諸事情でまだ買取申出の手続きを行っていないものである。

指定から 30 年の経過により、理由なく買取申出の手続きが可能であることがわかっていても、生産緑地の指定を受けたままになっており、生産緑地地区である以上は勝手に土地利用の変更はできないという縛りがあるままになっている。基本的にそのことは認識しているという理解でよい。

(事務局)

買取申出の手続きをしなければ行為の制限が解除されないので、生産緑地地区としてあり続けるため、生産緑地地区としての営農義務が生じることとなる。

(会長)

また、(激変緩和措置が適用される 5 年が経過し) 宅地並みに完全に戻ったもの、つまり、

特定生産緑地に指定してから5年経ったものはないということでしょうか。

(事務局)

最初の生産緑地地区指定の告示が平成4年なので、まだその5年後を迎えたものはない。

(会長)

来年以降、そのような形で30年経過プラス5年間の激変緩和措置期間も終わったので、指定解除してほしいという話が出てくる可能性があるということである。

残りの4.4ha位が、今後新規に特定生産緑地に指定されるか、あるいは特定生産緑地へ移行せずに激変緩和措置に入るという形になるかである。

割合で言うと、かなりが特定生産緑地に移行されるということだが、ただ特定生産緑地へ移行すれば10年間は農地だという保障があるわけでは全くない。つまり、営農者が故障したりすると、その後継者がいなければ、あるいは(買取申出の手続きに入った後、)斡旋したにもかかわらずそれが不調に終わると生産緑地として維持できなくなるため、おそらく特定生産緑地指定の解除となる。

毎回議論をしているが、生産緑地はあくまでも一つの武器にすぎず、道具でしかない。特定生産緑地へ指定したからといって農業が安定し農地として継続するという話とは全く別であり、農業政策としてどのように農業の育成を図るかという別の問題が存在している。我々はいわばハードの意味合いでの農地の話になってしまうが、農地をどうしていくのかという議論では、農業をどう(活用)するかという(ソフトの意味合いでの議論)が大事な要件となるので、両者をリンクさせて考えるべきである。大和市として、生産緑地をいわゆる営農される農地としていかに都市に残していくかということは、今後の大きな課題であると思うし、そういった議論もこれまでも何回も行ってきたので、よろしく願いしたい。

(会長)

状況はこのとおりである。

今後もう少しビジュアルを考慮した説明をしてほしいという要望があったので、少し工夫していただければと思う。

それでは、議題(2)は議決を要するものではないが、特定生産緑地の指定については、(生産緑地法では、)都市計画審議会の議を経て進める旨の規定があるだけで、都市計画審議会での決定を求めているわけではない。特定生産緑地の指定について、市の案のとおり準備手続きを進めてよいのか、確認したい。議決ではないため、挙手は求めない。承認いただけるか。

(特に意見なし。)

(会長)

それでは特定生産緑地の指定について、市の案のとおり今後の準備手続きを進めていくこととする。事務局で手続きを進めていただきたい。

～報告(1)について、事務局の説明～

(会長)

本日の都市計画審議会の位置付けであるが、改定後の都市計画マスタープランが公開されるのは、来年度の４月１日以降である。それに合わせ、パブリックコメントや、最近流行りの一人一人に対話型で意見を聞くようなオープンハウスの機会を設けることなどもよく行われているが、おそらく、そういったものを今後実施していくことになる。

今回の都市計画審議会を含む今年度のスケジュールの中で、今回はどのような位置づけなのかを示していただきたい。今回が意見を言うことができる最終段階なのか。ただ今の説明からは、意見を出してもあまり受け入れてもらえないのではないかという、率直に言うとそのような印象を抱かれるのではないかと思う。そこで、現段階がそのような非常に切迫した状況なのか、そうであっても意見をもらいたいのか、これから委員の皆さんに意見を求めるが、その位置付けを教えていただきたい。

(事務局)

今回、12月にパブリックコメントを行い、またそこで出た意見を踏まえて、修正案を変えていく可能性もあると考えている。今日いただいた意見に関して、パブリックコメントに出す資料へは反映が難しいが、パブリックコメントと同様に今回の改定の趣旨等と照らし合わせた中で、修正した方がよい部分については今後修正をかけ、2月の都市計画審議会の場で、また報告をさせていただきたいと考えている。いただいた意見を、実際に修正案に含められるかどうかについては、持ち帰って検討をさせていただきたいと思う。

(会長)

本日配布された資料3-4をベースに、パブリックコメントを実施すると理解してほしいということである。

資料3-4には、資料3-2及び3-3で説明されていた修正が含まれているということである。

(事務局)

今回は一部改定としており、上位計画との整合を図ることがメインの考え方となっている。

そのため、資料3-4の素案だけというよりは、資料3-3の新旧対照表も併せてご覧いただきたい。パブリックコメントを実施するが、大きな方向性の変更までは今回は考えていない。それを踏まえてまとめていきたいと考えている。

(会長)

この資料3-3も、表紙の付け方は若干変わるかもしれないが、本日我々にお示しいただいた形でパブリックコメントの際に資料として公開するということでよいか。

(事務局)

そうである。

見え方の点で、ここのままというわけではないが、新旧対照表自体は一緒に付けた状態で、パブリックコメントでは示していきたいと考えている。

(会長)

パブリックコメントと同程度とはどの位なのかわからないが、意見を募りたいということだ

と思うので、意見、意向、質問を含めて、いかがか。

（委員）

資料 3-1 の 1 の、No.3、「工業・準工業地域における土地利用転換が行われる際には、工業・流通業務地としての土地利用の継続を促す旨を追記する」という点についてである。大和市の「用途地域内の建築物の用途制限一覧表」を見ると、準工業地域は公共施設や住宅兼工場を含めて、ほぼ、どのような建物も建てられる土地になっているので、たくさんの方に転換されるとなかなか工場へ利用ができないとのことから、この内容が追加修正されたと理解している。市内における準工業地域等工業地域の合計の土地は、市のホームページによると約 380 ha で、この 380 ha のうち、実際に工業用地として現在使用されているものはどれ位なのか、もしわかれば教えていただきたい。

また、記載の「土地利用の継続を促す」という点について、強制力はないためあくまで市から協力を依頼するというものであるとのことだが、先ほどの議題である生産緑地地区や特定生産緑地の（激変緩和措置の）ように、工業用地として継続利用するならば、例えば、事業税や固定資産税を優遇するといったような具体的な制度としてのアプローチは考えているのか、もしあれば教えていただきたい。

（事務局）

ご質問の一点目の工場用地としての利用実態については、本日資料がないため後日回答とさせていただきます。

今回の都市計画マスタープランの改定により、今後こういった形で工業用地としての土地利用を進めていくかという点については、まず一つとして、大和市では大規模土地利用取引の届出制度があり、その中でこの都市計画マスタープランに位置づけられた考え方を基に、既存の産業活動が維持されるよう促したいと考えている。

また、新たな企業誘致のための固定資産税の減免等に関しては、現在、産業活性課が企業支援のメニューを用意している状況である。

（委員）

一つ目の質問の、工業地域・準工業地域における実際の利用状況について、その数字は現時点ではわからないとのことだったが、市としてデータは持っているのか。

（事務局）

5 年に 1 回、都市計画基礎調査を実施しており、その中で実際の土地利用状況を調査している。来年度、最新の基礎調査を実施予定である。

（委員）

資料 3-4 の素案の 26 ページに、工業の事業所数及び従業者数の推移として、数値が右肩下がり減少していることを示しているグラフがある。土地利用に関しても、必ず入れてほしいというものではないが、このようなグラフがあると分かりやすいかと思う。

（事務局）

いただいた意見は、参考にさせていただきます。

(会長)

ただ今の指摘は、都市計画的には重要なポイントである。市は、現在、工業系の利用が行われている土地は引き続き工業系の利用に努めていただき、住居系への転換を防ぎたいとしている。

大規模土地利用転換の届出制度によりコントロールしたいということであるが、これは、土地の区画面積が一定程度以上のものを大規模と規定することで、届出の際に工業利用に努めてほしいと助言ができるチャンスが生まれるということである。これは、どれ位の面積を届出が必要な面積として指定しており、現在の工業地域にそれ以上の面積の土地がどれ位残っているのかということを検討してほしいということでもあらうと思う。

例えば、あまり大きな面積だけを届け出てもらっただけでは小規模なマンションが次々と建築されてしまっているというのであれば、大規模土地利用転換の届出が必要な規模を下げる等の方法が考えられる。

つまり、届出が必要な面積基準を下げることで、大規模な工場以外にも工業用地を残していけるのだと思う。

しかし、そもそも、大規模開発の協議としてマンションの計画が出てきた時点では遅い。その時には、何戸程度のマンションを建てることができ、それはどれ位の価格で売買できると話がついている。既に土地を購入してしまったという人に、今更売買をやり直してもらおうようお願いするようなことはできないのだから、そのような意味では、本当に土地取引段階で取引が成立する前に届け出てもらい、その時点で産業用の土地利用を推進したいという旨を伝え、そういった売り方をしてくださいという土地を売る前の段階での指導をしないと、本来の狙いに沿った土地利用へはおそらくつながらないのだと思う。

このような内容は、都市計画マスタープランにきちんと書く内容ではないが、都市計画マスタープランを実現するために、どのような仕組みを講じていくのかが議論をされているので、その点を含めて、ご説明いただけるか。

(事務局)

現状の制度においては、5000㎡以上の土地取引をする6ヶ月前までに届出をするという形になっており、土地を売ろうとしている人に対して、市として助言している。

助言に関してはその用途だけではなく、その後の配慮すべき事項等について市としての周辺の道路状況等も踏まえた助言をしている。

(事務局)

補足になるが、企業の撤退が大和市ではここ数年続いているのが現状だと認識している。他市の企業誘致の状況を見ると道路整備等が行われているところに企業が興味関心を持って来ていると感じている。そのため、今年度、道路整備計画を策定している。この道路整備というのが重要だということも、都市計画マスタープランにおいて「周辺土地利用転換を考慮しながら」というような言葉を入れながらやっていきたいという思いがある。道路整備はすぐできるものではなく、整備をしながらまちづくりをしっかりとやっていくことがこれから求められている。その中で企業の方々ができるべく市から出て行かないような環境作りも必要だと思っている。

(会長)

5000㎡はかなり大きい。資料説明の中で工業地域、準工業地域と書いてあるが、大規模土地取引の届出は、用途地域で限定しているものではないと理解してよろしいか。

(事務局)

市内全域が対象である。

(会長)

準工業地域ももう少し産業型のものと位置づけ、税収（法人税）を期待するというのは、当然、ありうる施策であり、準工業地域も含めて、ということで理解してよろしいか。

(事務局)

継続的に工場等としての土地利用を促すのは、工業地域に限定するものではなく、準工業地域も含む。

(会長)

工業地域はほんのわずかで、準工業地域が大部分だが、5000㎡はかなり大きい。この条件に該当するものはかなり限定的になるのではないかと少し気になっている。

(委員)

今の議論の関連事項について発言したい。

会長のおっしゃった 5000㎡については、日本で最初に土地取引制度を条例化したのは東京府中市だ。平成 14～15 年、府中に東芝府中の企業があり、その関連工場がどんどん転換されていき、何とかするために始めたのが 5000㎡なので、そのままずっと引き継いでいるだけだ。世田谷区などは、面積基準を 3000㎡に引き下げており、そういったことを含めると、大和市の特性に応じた面積の検討があってしかるべきだと思う。

もう一つは準工業地域についても、様々な自治体で様々な取り組みが行われている。準工業地域は、昔でいう指定されない、どこにも指定できないものを、法定上準工業地域という名前につけただけで、いわゆる無指定区域の延長線上の制度だ。多くの自治体の準工業地域については、住宅もあり、工場もあり、色々なものがあり、住居系の色に塗れず、工業系の色にも塗れず、とりあえず準工業地域としている。準工業地域については、将来、工業系を目指す準工業地域と、住宅系を目指す準工業地域を二分化して、それを都市計画マスタープランに書き込み、土地利用の誘導をするというのが一般的な政策だ。工業専用地域にすれば住宅は建築できなくなる。都市計画マスタープランには強制力がないが、ないからこそ施策の方向性を都市計画マスタープランに書き、その上で個別の土地利用誘導で協議をするというような制度的な仕組みを市が施行されることが重要だと思う。

今、準工業地域で一番狙われているのは何かというと、物流倉庫とデータセンターだ。この二つはあちこちでトラブルになっているので、そういうものを見込んで何か行政指導なり制度を作るきっかけを都市計画マスタープランに埋め込んでおくということがとても重要だと思う。

(会長)

日本で最初に都市計画がはじまった時に用途地域は商・住・工しかなかった。しかし、実際には、3 種混合の地域が多くあった。それはどの用途地域にも分けられず無指定地域という地域指定がされたが、何を指定しているか分からないため準工業地域という名前にしたというのが歴史的な経過だ。

現在では、居住を目指すのか、産業機能を目指すのかは、立地適正化計画にて行うことにな

っている。その中で準工業地域でもここは居住誘導地域、こちらは都市機能誘導地域と、そういう分け方をきちん考えておくことが大事で、用途地域により規制するのではなく、大和市の立地適正化計画によって、ここは住居系にしたいから、マンションでもよい、ここは都市機能誘導型の地域を目指しているから、そういう方向での土地利用を前提に土地の取り扱いをするようお願いしていくということだと思う。

大和市でも立地適正化計画はⅠ期が終わり改定の時期が近いと思う。そこで居住誘導地域にしながら、マンションではなく工業系にしたいというのは矛盾した計画を2つもつことになり説得力がない。

立地適正化計画で目指す方向が定まっこそ、大規模土地取引に関して届出をしてもらい、趣旨を説明するということに繋げていけると思うので、仕組みをしっかりと考えてほしい。

工業流通と住居系以外で都市機能を誘導したいのであれば、方針をしっかりと立地適正化計画に記載するということが大事だと思う。

（委員）

今日傍聴の方が1名おり、委員としてはとても嬉しく思う。

資料3-4の26ページ目の右下のグラフについて販売農家とはどういったもののことか。また、後継者は増えているのか。

（委員）

生産をする額が100万円以上なのか、300万円以上か、どこを境にしているか承知していないが、おそらく生産物を一定額以上販売されている農家の割合を指していると思う。

（委員）

グラフを見ると、後継者の方は増えている、そういう見方で正しいのか、それとも左側の農業就業人口の推移を見ると、平成17年の464人に対して52%、平成27年度322人に対して60%だとすると、総数は減っているという理解が正しいのか。

（会長・委員）

総数が減っているが、後継者が主に頑張っているという数字だと思う。

（委員）

後継者が増えて嬉しいと思ったが違うようだ。

（会長）

全市的に後継者を育てている。小口でも販売している方もおり、そういう方を応援してあげることによって後継者が増えれば、何とかなっていくと思う。

（事務局）

こちらで説明できる資料がないので、資料根拠等含め後日回答する。

（委員）

世帯数がグラフにも示されたことは良かったと思う。資料3-3の4ページ下で、本文を見ると「人口増加とともに世帯数は増えているが、1世帯当たりの人口は減少傾向」と書いてあり、

世帯当たり人員も人口世帯のグラフに載せた方がいいのではと思う。文章には書いてあるがグラフを見ると楽観的に思う人がいると思われる。世帯人員が減っているということは危機感を持って捉えた方がいいので、そのあたりを工夫して載せていただければと思う。

それから新旧対照表に記載された素案の参照ページに一部誤りがあるので修正していただければと思う。

(事務局)

資料の誤記の件、申し訳ない。

Ⅰ世帯あたりの人員についてもグラフの方で見えるように検討していく。

(会長)

世帯あたりの人員減少は重要なポイントである。このグラフを見ると、大和市では小規模なマンションが売れそうだと考察することができる。そのため、小さい世帯対応型のマンションがいっぱい出来てしまう可能性もありえる。何が課題で、何がメリットかという、その辺りはきちんと検討していただければと思う。世帯人員が減るということは、家族内の扶助といった家族力がどんどん低下するということである。共働きでは子供がある意味孤立してしまう。いじめられていても親が気づかないというようなことになる。こういう時代ではあるけれど、家族が健全に過ごし、住み続けられるような、そういう都市を目指すとなると、趨勢としてファミリー層を前提としたマンションにしてくださいというようなことを強く要請していくようなことも大事になってくると思う。

今のデータの読み方も、ただ単にこうなっているではなく、その課題をしっかりと読み解き、方向性を都市計画マスタープランとして描いていくことが大事だと思うので、検討願う。

(委員)

ピント外れな部分もあるが、資料 3-1 の修正の考え方で目標年度を概ね 20 年先の令和 22 年と明記されている。中期的、長期的なビジョンを考えることはとても重要なことであり、これを否定するわけではない。しかし、大和市は承知のごとく、税収が少ないことや、財政の悪化が非常に問われているということが言われており、市議会議員の方も、市の職員の方も様々な場で、何かあると、「今市は大変なんです」と言っている。例えば、自分の会社の社員が、うちの会社は赤字だと言っていると社長としては非常に困る。だから市長もずっと同じような悩みをお持ちなのかなと思って聞いていた。その中で、花博があり、その後のテーマパークが控え、橋本の方ではリニア新幹線の計画があり、この地域はずいぶんと変化が早い。その中で大和市は総合計画審議会を含め都市計画審議会では何を目的にするのかというものが正直見えない。

もう 3 年 4 年、参加しているが、毎年第 1 回、第 2 回の会議では生産緑地の話である。昨年は市街化調整区域の市街化区域編入の議題があったためまだいいかなと思ったが、ちょっと抽象的すぎて、このような会議で本当にいいのかと思う次第だ。もうちょっと、結果が伴うような目標があれば、有意義だなと思った次第だ。20 年先のことを今やっている。もっと 3 年 5 年先のことをやらないといけないのではないかなと思う。

(会長)

目標を立てて、それを実現するために 2 年 3 年どうするかを考えていけるよう、総合計画、それをもとに年次計画、実施計画、事業計画を作っている。都市計画においても、長期的目標の中でこの道路をいつ作るか、この事業をいつやるか、緊急性の高いものから予算を付け実施

していると思う。

都市計画というのは100年の大計と昔は言われた。その目標に対して一步一步進んでいくものである。20年先を目標にしながら10年ごとに見直し、さらに10年先のゴールを示す計画を作っており、我々は事業計画を審議しているわけではない。予算の決定権を持っている議員の委員方も含め、20年先、どんなまちにするか、そのどの部分をこの3年でやろうとしているのか、というようなことを議論していくもののご理解いただければと思う。

（委員）

1 点目、都市計画マスタープランの、今日的な目的とか役割をどう考えるのかということを変更して皆さんが考えるべきだと思う。制度化されて33年経っており、当時は人口増加、都市拡大、潤沢な資金があった。基本的には規制をすることと、税金を使ってインフラを整えること、その二つの役割を、92年から都市計画マスタープランが担ってきた。その後の様々な社会環境の変化によって、今の都市計画マスタープランは全く違う新しい目的を果たさなければならない。人口減少、投資余力がない、ストック活用など、このような時代の大和市の都市計画マスタープランは、これから20年先を目標とするときに、何をターゲットにして、何をするためのものなのかということが一番重要で、その部分を市がどう考えているか、それが都市計画マスタープランにどのように書かれているのかをみんなで確認し合うことがとても重要なのであり、そこについての見解を聞きたいと思う。

2 点目、都市計画マスタープランの担い手は、一時的には行政が中心にやって行くべきものを書くというスタイルのものと、市民やNPO、民間事業者などいろいろな他主体連携で、都市のあるべき姿を構築するというような行政だけではなくそれ以外の主体も一緒に進めていく役割分担型のものがある。大和市がどちらなのかは正直わからない。さきほどのコメントの中に公共交通の充実という文言を削除するとあったが、これは行政が決められるものではなく、公共交通事業者が先に決める話であり、この場合、都市計画マスタープランでの表現の仕方が全く異なる。そのあたりがあまり気にされてない書き方をしているので、担い手が大和市だけのものなのか、市民や民間事業者と一緒にやるものなのか、というのがちょっとわかりにくいと思う。この部分を最後にしっかりと書き分けなければいけないのだが、この時点で全て修正することは無理だと思うので、問題意識を相当強く持っていく必要があるかと思う。

（事務局）

全てに回答できないが、会長がおっしゃったように、長期的な視点を持ちながら短期的に事業計画を作り、進めていくというのが我々の仕事だと思っている。

個別具体的内容を書いているものもあるが、大和市の都市計画マスタープランは大まかな内容の記載が多く、具体的に行う場合にはアクションプランを作って事業を実施してきた。具体的事業を行う上で、国の補助金等を使う場合には、事業計画が必要になる。その事業計画はこの都市計画マスタープランに基づいて作成するため、ある程度柔軟性を持たせた幅のある表現の仕方をしている。そのため、どうしても一般の方や経験知識の豊富な方から見ると、何を言いたいのかわからないということがある。

ただ、市長の思いとして、大和市が今後発展していくためには企業誘致が大事であり、そのためには道路の整備が必要だと、かなり強く考えているので、その点については今回の改定において網羅しているところだ。

また担い手については、行政だけが担っていくという時代ではないと思っている。現在、大和駅周辺のまちづくりについて検討を進めており、行政と企業と地域の方とそれぞれ役割分担

しながら、まちづくりを進めていこうとしているが、なかなか時間がかかり成果が見えにくい部分もある。

立地適正化計画についても、都市計画マスタープランの改定後に、住宅政策や防災に関することも盛り込みながら改定作業を今後進めていこうと思っている。

いろいろ意見があろうかと思うので、会議もしくは個別に意見をいただければ、極力反映させながら計画策定、その後のまちづくりについて進めていきたいと思う。

（会長）

書き方については、どの立場から書くのかで異なってくる。例えば、人中心の移動のところで、ネットワークの維持としているが、この意見はコミバスをより良い運用して、もっと市民にとって便利なものにするために、クオリティとして充実する余地があると言いたいのではないか。ネットワークはもうこれ以上増やせないという意味で「維持」と書かれているように見える。利用者のニーズに合わせ、本数を増やさずとも時間帯によって変化を持たせることでサービスを充実する。そのサービス中心で見ると「維持」ではなくて「維持と充実」という言葉が適切ではないか。それは、市民や事業者と一緒にまちを作るというスタンスだと思う。

もう一つ、活動しやすい都市づくりの基本方針で、「誰でも集える地域の居場所」と修正しているが、これは市民にとっての評価である。この意見は、誰でも簡単に集まれる、そのような空間整備してほしいと行政に対して言っている。これに対して、この「居場所となる空間とすることで」という書き方だと、結局市は何がしたいのかわからず議論がすれ違っている。「インクルーシブ空間」は何やったらいいかわかりやすいが、「地域の居場所となる空間」と言われても何するのがわからない。市民にやってもらうのか、行政がやるのか、その辺の書き分け、意識分けが大事なのではないか。行政目線だけでなく市民目線も踏まえて、市民にも頑張ってもらいたいということができるといって、これからの都市マスは考えていくべきではないかと思うので、ぜひそういう目線での文章表現をしてほしい。今回は全面改定ではないので、部分的につじつまの合わないところも出てくるかもしれない。それでも市民目線でやっていくことがこれからは重要だと思うので、会長としてお願いしたい。

他にも、対応方針の文章では、中央森林地区は都市軸に位置するので森はいらないと言っているように感じてしまう。そうではなく緑の環境の向上を目指すということであるならば、木を伐採し遊べるようにするということなのか、木を残しながら中央森林と共生する形で産業立地などを展開するというようなことか、そのあたりも中央森林地区のこれまでの議論を踏まえると、市民目線での見方と行政側の見方に違和感があり、まだ対立のある書き方になってしまっていると感じる。共に共有できるような目標が定められると、市民も頑張れるし、行政も頑張れるし、そういうところならば企業も立地しようということになるかもしれない。

完璧は求めずとも、頑張ってもらいたい。

（会長）

今日の報告事項は以上である。公開での審議はここまでにさせていただこうと思うので、傍聴の方は退室をお願いする。

～以上～