

令和2年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和2年8月7日（金曜日）9時45分～12時00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名  
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、古橋委員、石田委員、井上委員、  
金原委員、山本委員、大場委員、小林委員、坂本委員、高橋委員、笠間委員、  
加藤委員については大和警察署から岡田氏が代理出席）  
事務局 11名  
・街づくり計画部長  
・街づくり計画課4名  
・関連課（街づくり総務課、農政課）7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（中間報告）  
（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（中間報告）  
…【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2-1～2-3】

<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) 大和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。

（会長）

今回は、特殊な案件があるため、触れておきたい。資料1-1のP8の図4の箇所番号280について、2人の所有者で3筆の指定がされていた生産緑地である。過半を持っている方が亡くなり、買取申出が出ていた。残りが面積基準を下回る形で、このままでは道連れ解除されるところだが、近接地に同じ方の生産緑地があるということで、そこをリンクして箇所番号282が拡大し、箇所番号280は全部廃止するというのか。この方は、箇所番号284もお持ちの方ということか。

（事務局）

箇所番号280の真中の筆の所有者と、既存の箇所番号282の所有者については、別の方である。箇所番号284についても、また別の所有者の土地である。

（会長）

承知した。箇所番号284は、廃止の案件として、改めて図5で示されていると理解した。

今後の手続きとしては、県との協議を経て、次回11月の大和市の都市計画審議会に進む。そこで都市計画決定することで、正式に廃止が決まることになろうかと思う。

せっかくの機会のため、もう一点、触れておきたい。大和市の生産緑地地区について、資料1-1のP1の上部で分類されているが、市街化区域内の農地84haの内、保全する農地として生産緑地地区60haが指定され、税の優遇措置が行われている。生産緑地地区では、30年間の営農を行うという縛りが法律で定められている。この生産緑地法が改正され、30年経過後も営農を継続する意思がある人には、特定生産緑地として指定され、10年間の延長をすることができる。その10年後には、再度の延長も可能である。この指定について、生産緑地地区が30年間の満期を迎える前に、手続きを行う必要がある。平成4年に指定された生産緑地については、令和4年に30年を迎えるため、今年と来年で、継続の意思を確認しなくてはならない。事務局では、今その手続き及び説明等を、進めているところかと思う。本日の議題からは外れるが、現状について、ご報告いただいてよろしいか。

（事務局）

会長のおっしゃる通り、平成29年の生産緑地法改正により、特定生産緑地の指定制度ができた。大和市でも、生産緑地地区の指定は平成4年から始まった。平成9年までは毎年のように新規の指定を行っていたが、平成4年の指定が全体の7割程であり、最も多い。それらの生産緑地地区は、令和4年に30年の期限を迎える。特定生産緑地に指定されると、生産緑地地区と同じ課税優遇を受けることができるが、30年を迎える前に指定しなくてはならないという手続きになっている。平成4年に指定された生産緑地地区については、令和4年までに特定生産緑地の指定を希望するか否か、生産緑地の所有者に意向確認を行っている。今年度初めから動いているが、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、慎重に事務を進めている。今年の9月頃から事務を本格的に再開予定である。今年度中の都市計画審議会でも、指定に関する事務手続きの報告を予定している。

（会長）

自治体によって、かなり進んでいるところもある。ただし、所有者の財産に係る話のため、個別面談等をして話を進める必要があり、この新型コロナウイルス感染症の状況の中では、やりにくい。しかし、この状況による延期をして良いという話は、国からも出ていない。乗り遅れることのないように、農業委員会や農政課とも協力し、適切に事務を進めていただきたい。

生産緑地地区の指定については、都市計画で決定するものであり、廃止・縮小も都市計画で決定する必要がある。毎年、農地がどんどん減っていくのが実情である。農地を活かした緑豊かなまちづくりに向けて、都市計画としての取り組みを、今後も検討する必要がある。また、営農者だけでなく、市民が農地を活用して、自分で作った無農薬の野菜を食べるような、健康都市としての取り組み等について、これまでも意見を交わしてきた。30年の経過が直近に迫っており、状況は厳しいが、なるべく多くの営農者の方の土地が特定生産緑地として指定できるように、事務を進めていただきたい。農地の活用についても、市民農園としての活用等、従前よりも緩和されてきている。特に大和市の北部では、畑をやってみたいという方が多いが、北部は都市化が進んでおり、生産緑地地区が少ない。ここが更に減ってしまうと、非常にバランスが崩れてしまう。先般作成した大和市の立地適正化計画では、南北バランスをとった都市づくりを目標にしている。あらゆる面で、南北のバランスがとれるまちにできるように、多くの生産緑地地区を特定生産緑地として残すことを、特に北部でぜひともお願いしたい。

それでは、引き続き、議題（2）について事務局の説明を求める。

～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2-3のP53の「(3)暮らし続けられる都市づくりの方針」について、意見したい。社会的に、少子高齢化が進んでいる。大和市では、転入があり、人口が増加しているが、健康都市やま都市計画マスタープランの目標年次である2040年度には減少傾向になっていると想定される。それに伴い、空き地や空き家に関する問題が顕著になることが予想される。既に私の身近では、空き家が増えている。今後のまちづくりにおいて、空き地や空き家への対策が重要になる。P57の下に、「空き家や空き地の適正な管理とその活用の促進」と記載がある。ここでは、防災や防犯、景観上の問題として、どのように対応していくかという観点で記述されているかと思う。しかし、議題1での生産緑地地区の廃止に伴う戸建ての建売のように、既存の緑地がどんどん宅地化されていく一方で、高齢者だけが住んでいる家も多い。10年後、20年後を考えると、そこが空き地や空き家になる可能性は高い。その空き地や空き家の有効活用の書き方が、重要ではないか。P54の「iii) 取り組み方針」の①の4点目に、「既成市街地や大規模集合住宅などの利活用に向けた、流通の促進」と記載されており、ここにそういった内容が書いてあるかと思ったが、「既成市街地の中の空き家や空き地の有効利用」や、「老朽化した大規模集合住宅などの利活用」として、空き地や空き家の利活用について、もう少し具体的な記述があった方が良いのではないかと。

（会長）

まとめてご意見を伺ってから、事務局の回答という流れでよろしいか。

（事務局）

承知した。

（委員）

資料2-3のP125から記載されている「2. 地域別構想」の内、「(5) 高座渋谷地域」について意見したい。高座渋谷の大きな特徴として、いちょう団地があり、外国人市民の方が多い。この特徴についての記述を探したが見当たらない。まちづくりの視点において、この特徴について記述がないのは、いささか不自然に感じる。外国人市民が多いことは、大和市の大きな特徴であり、特に高座渋谷地域において、顕著な特徴のため、まちづくりにおいて、一定の方針を持つておくことは重要なのではないかと。

（委員）

2点程、意見をしたい。1点目として、3月に草案を送っていただいたが、そこから良くなったと感じる。良くなった点として、共創の概念や指針ができたという点もあるが、都市経営という視点が入った点が大きい。まちづくりにおいて、何が最も大きなネックであり、大きな課題かという、無い袖は振れないということである。そこに都市経営やプライオリティという視点加わった。

この点が3月に比べて、随分良くなったと感じている。

2点目として、全体を通しての都市計画マスタープランのコンセプトを考えていくと、大和市の最大の特徴は、公共交通機関の充実による交通の利便性である。その優れた部分を更に伸ばすためにも、駅の拠点性を強めて、結果的に交流を深めて、地域社会の維持発展を狙うことが、各自の居場所に繋がる。こういうコンセプトが大きいかと思う。P47の「(1) 繋がりが生まれる都市づくりの方針」において、「人中心の移動ネットワークを形成し、」と記載がある。繋がりとはい、face to faceが基本になるため、記載の通りかと思う。しかし、昨今では、マンションや自動車も、face to faceではなく、インターネットで売る時代になっている。電子化、いわゆる高度情報化社会と言われる世の中になってきている。これを踏まえると、単なる人の移動だけでなく、これからのまちづくりとして、ICTを使うことも盛り込む必要性を感じる。現在、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、働き方改革が大きく動いている。人と人のネットワークも重要だが、それに加えて、大和市のホームページに居場所というコンテンツを作るぐらいの仕組みがあっても良いのではないかと感じる。

(委員)

3点申し上げたい。まず1点目は、〇〇委員も仰っていたICTについてである。資料2-1での過去の改定の流れでも、情報インフラについて触れられている。健康都市として、医療においてもICTが重要になる。今回の新型コロナウイルス感染症対策として実施した次亜塩素酸水の配布についても、学校単位で情報は頂いていたが、アプリの通知等、リアルタイムに情報取得ができるようにならないだろうか。本計画においても、情報インフラについて、より具体的に踏み込んだ方が良いのではないかと感じる。

次に2点目として、資料は読みやすく、読んでいくと理解はできるが、参考の都市はこういうものというイメージがあった方が、一市民からするとイメージしやすい。例えば、駅とまちと緑の生活都市という表現も、文章としては理解できるが、参考の都市があると、知識がなくてもすんなり入りやすいように感じる。

最後に3点目は、「第3章 実現に向けて」の記載の内、P143のPDCAサイクルについてである。ここでの5年毎や10年毎という見直しが適正なのか、ピンとこない。特に新型コロナウイルス感染症の状況下で、働き方も大きく変わっていく中で、5年毎や10年毎という見直しが適正なのか、皆さまにお伺いしたい。

(委員)

4点程、意見したい。まず、P36、37の「駅とまちと森」についてである。「まち」という言葉をここで使っていて、右側の概念図において、駅と森の間にあるのがまちという図になっている。この図に違和感がある。総合計画の中でも、3つのまちという言い方をしているが、その「まち」とは、使い方が違う。整合性を図るべきではないか。

2点目として、P38の「将来都市構造」や「都市づくりの方針」を見ると、第一に線である交通から入り、次に点としての拠点が挙がっていて、最後に面としての土地利用という順になっている。この順番で書くということは、優先度がこの順になっているのか。この順番が適切なのか、検討した方が良いのではないかと感じる。

3点目として、P43の「目指す土地利用の姿」について、一番下に土地利用誘導地とある。新たな市街地形成をする地域として、北部と中央の市街化調整区域が、土地利用誘導地に色付けされている。後半の地域別構想まで読むと、緑豊かな土地利用をすることが分かる。しかし、P43で記載されている色のイメージでは、より都市的な土地利用が進むような印象を受ける。この表現方法も検討するべきではないか。

4点目として、第3章の「実現に向けて」について、共創と協働は良いとしても、都市計画以外の多くの政策分野と複雑に絡み合っており、その連携が必要になる。特に、住宅政策や地域福祉との絡み方について、重要になるかと思うが、ここの絡み方について、P140の冒頭の3点目にしか記載がない。もう少し積極的に、「住宅政策に意見する」、「地域福祉と連携する」という考えが、図としても表現した方が良いのではないかと感じる。今回提示されている図としては、市民組織、民間事業者と行政組織との連携について描かれているが、多くの政策分野との連携については、表現が弱いように感じる。

(委員)

3点申し上げたい。まず、〇〇委員からもご指摘があったが、P37の「目指す都市の概念図」

について、違和感がある。図の言いたいこととしては、駅が中心になって、市街地としてのまちが存在して、その周辺に森があり、それぞれを人が徒歩で移動ができるという距離感を表現したいのかとは思いますが、P36との整合性が見つからないので、この図は検討すべきではないか。

また、気になった表現として、P43の「目指す土地利用の姿」の図をはじめとして、境川に北向きの矢印が随所に見られる。人の移動という意味で下流にも上流にも矢印があるのかと思うが、川の流れとは逆になっており、誤解を生みかねない表現として、違和感がある。

最後に、地域毎の考えについてである。大和市に2軸あるふるさと軸について、泉の森の南側は引地川があると思うが、北側のふるさと軸が曖昧になっている。川が無いので、都市化していくしかないが、軸としては弱くなってしまふ。各地域の分析の中で、泉の森の北側には、やまと防災パークや公園等があるため、ある程度の緑地面積はキープしやすいかもしれない。しかし、これ以上減ってしまうと、ふるさと軸が失われてしまう。地域分析の中で、ここだけはキープしなくてはならないというふるさと軸の弱点を考えると、泉の森の北側は、危うい印象がある。

(委員)

地域別構想の中で、「地域の現況と特性」という欄がある。この中に「拠点」という欄がある。例えば、中央林間・つきみ野地域の場合、P74に記載がある。この欄について、5つのエリアをそれぞれ見ると、全てのエリアで「保育施設の不足」が記載されている。都市計画マスタープランの計画の一部でもある立地適正化計画を先般作成したが、地域間のバランスの確保を目標の一つにしている。そこでは、市外からの子育て世代の呼び込みを、唯一の施策としていた。これが具体的な戦術なのであれば、保育施設の充実は避けて通れない。そう考えていくと、この問題は、地域別の構想に入れる内容ではなく、全体構想の「7. 都市づくりの方針」の内、「(2) 活躍しやすい都市づくり」、「(3) 暮らし続けられる都市づくり」の中に、この趣旨のものを盛り込むべきではないか。地域毎の地域の全てに入っているのであれば、全体に入れるべきである。

(委員)

1点、申し上げたい。この新型コロナウイルス感染症の状況下で、新しい生活様式について議論されていく中で、役所でも働き方を変えていると思う。例えばリモートワーク等はこれから更に広がっていくのではないかと。こういった要素は都市計画マスタープランの中に盛り込んでいただけないか、という点が率直な感想である。例えば、既存の施設の活用として、コワーキングスペースを提供する。あるいは民間と連携して作っていく。具体的に目に見えるような形で、大和市がそういったスペースを提供していく要素が盛り込まれていると、今のこの時代の大きな変化の中で、新しい生活様式に取り入れていくという一つの考えが示せる。キーワードとして盛り込んでいただく場所があると良いかと思う。

(会長)

〇〇委員からも空き地や空き家の問題についての発言があった。小さな住宅において、これまで不要だった書斎が、テレワークの推進によって、必要になってきている。例えば空き家をリノベーションして、個室を作り、コワーキングスペースとして、提供する等の施策も検討できるかもしれない。タウンマネジメントのNPOが管理を行い、そこで人と人の出会いがある等、新しいコミュニティの創出にも繋がる。三密防止、人と人とは離れなさいという原則を貫くと、まちづくりは進められない。先程の特定生産緑地のような、事業の多くは止まってしまう。人と人が出会わない限り、まちづくりは出来ない。むしろ新型コロナウイルス感染症の状況を逆転して、テレワークを上手く活用すると、今お話しがあったような新しいまちづくりができるかもしれない。今回の都市計画マスタープランの改定案の全体を作っていた頃は、新型コロナウイルス感染症の前であったが、この状況が半年程経過した中で、この状況に合った社会の様式があるのではないかというご指摘かと思う。

もう1点として、通販業界が儲けている状況がある。商店街や拠点としての商業施設は、いらないのではないかという意見もある。こういった社会の中で、多くの流通が動ける道路の整備が重要なのか、やはり対面で物を見て買いたいというまちづくりを目指すのか、議論が必要である。物流がもっと増えていくという考え方から、国交省でも道路の在り方についての勉強会を行っているという話を聞いた。新型コロナウイルス感染症に伴い、情報化やテレワーク、通販等が進んでいく、今後の10年や20年を考える上で、検討すべき課題だと感じる。ここまでのご意見に対して、事務局としては如何か。

(事務局)

さまざまなご意見をいただき、大変有難い。今回の内容は、あくまでも素案の段階であり、完成形ではない。スケジュールとしては、今後10月に庁議を予定しているが、その後もパブリックコメント等、市民の方々に見ていただく機会を予定している。時間的に、ここで頂いた全てのご意見に回答することは難しいが、事務局にて精査、検討させていただき、可能な限り反映していきたい。

また、総合計画の中の土地利用及び都市づくりの部分についてのマスタープランであるため、広い分野に踏み込んだ記述は難しい側面もある。ただし、こういった時代において、資料の部分のみというわけにはいかないと考えている。頂いたご意見について、事務局側で検討させていただき、反映できる内容は反映していきたい。また諮問させていただく際には、変更を加えたもので提示させていただきたい。

(委員)

P45の「将来人口構成」の記載について、世代間の人口バランスのイラストが入っている。イラストの意図としては、少子高齢化が進み、高齢者を支える人が少なくなることを表現しているのかと思うが、イラストを見るだけでは、イメージがしづらい。地域別構想のような図やグラフを掲載した方が良いのではないだろうか。

(事務局)

P45の図については、立地適正化計画での考え方であるため、ここでの表現については、工夫させていただきたい。

(会長)

私からも何点か意見したい。まず、ふるさと軸をどうしていくのかが、これからの一番の課題になる。現状として、ふるさと軸からふるさとがどんどん減っているというご指摘もいただいた。P38に、3つの軸と3つのまちという記載がある。総合計画では、P13に説明付きで3つの軸と3つのまちがある。これを大和市が目指すと言っている。基本の内容として、3つの軸と3つのまちの説明を載せるべきではないか。その上で、線・点・面の整備について触れるのはどうか。

(事務局)

P18に、前置きとして、3つの軸と3つのまちについて、掲載させていただいている。

(会長)

失礼した。これを「将来の都市構造」にも載せていただくか、P18参照としていただくのも良いかもしれない。

次に、P43の「目指す都市づくりの姿」について意見したい。これは、10年後・20年後の姿を示しているものなのか。そうだとすると、オークシティを将来的に、工業系に持っていくのか。中央林間の工業団地は、現在は商業施設とマンションになっているが、これも工業系と言い続けるのか。この図では、現状の用途地域に引張られすぎているのではないか。目指すべき土地利用の姿が、どうあるべきなのか。中央林間内山地区や中央森林地区等の土地利用誘導地区についても、現状の色合いで表現してしまうと、緑豊かな良い市街地というイメージが損なわれてしまう。

また、今の大和市の中心とはどこなのか、分かりにくい。市としては、コミュニティバスのろっつのように、人の動線を市役所や市立病院側に配置している。一方で、商業的・歴史的には、大和駅周辺が中心であったことは間違いない。市民の生活の中心と、経済活動の中心とが2つに分かれている。シビックセンターとビジネスセンターのような形で、市役所や市立病院、オークシティも含めたエリアと、大和駅エリアとで、二分化している。これが今の姿である。今後、どちらが中心となるのか。シビックセンターとしても、ビジネスセンターとしても、どちらも頑張らなくてはならないとすると、20年後がどうなっているのか、この時代の中で描くのは難しいが、方向性を示していただくのが良いのではないか。

日本の都市計画制度では、工業地域、準工業地域は、混在用途地域になってしまっている。住商混合の市街化が進んでしまっている。国に法律を変えてもらわないと、名称は変えられないが、土地利用の方向で言うと、用途地域が工業系だから、今後の土地利用も工業系だという話では全くない。本来目指すべきところ、実態にあった計画を検討いただきたい。法人税も含めて、工業系を堅持する発想も重要である。例えば、日本人の好きなマスクですら、国内での製造会社は1社か2

社しかなかった。その他の衣服を含めて、基本的な生活に重要な産業を、国家戦略としても国内に立地させて、メイドインジャパンの価値創出を先取りすることが重要になるのではないかと。都市や人々の生活に必要なものづくりについて、積極的に大和市では受け入れ、誘導していこうという考えが重要ではないか。工業都市としての余地はまだあるため、そのための誘導や土地利用を目指すという考え方である。先程、分野間の連携も必要だという話があった。そう考えると、産業振興とそれに適した土地利用が書かれると良いのではないかと。総合計画が分野連携の計画だとすると、それらを受けて、大和市が目指す都市の受け皿として、基盤をどう作るのか。ここが都市計画マスタープランの一番の役割かと思う。そういった視点で、もう一度見直していただきたい。

P49の図は、オークシティや市役所の辺りだけ、別の色塗りになっている。こういった発想を、全体的な土地利用について反映していくべきではないか。今の表現では、全体的に用途地域に引きずられ、現状追認型で書かれてしまっている。20年先の方向性を示していただいた方が良いのではないかと。そうすると、5つのまちの地域別構想も、それぞれ書き方が変わってくるのではないかと。今の状況を踏まえて、10年先、20年先、どのようなまちを目指すのか、是非とも庁議でも図っていただいて、熱い議論をしていただきたい。

(委員)

1点申し上げたい。P36の「目指す都市」の基本理念について、「まちや森など市域のいずれの場所も鉄道駅からおおそ徒歩圏にある」と記載されている。これ自体は歩いて20分もあれば駅に行けるという表現かと思う。これは健康な方であればそうかもしれないが、私も松葉杖での歩行時に、大変苦勞をした。障がい者の方、あるいは高齢の方の視点で言えば、徒歩圏にあるとは言えない。障がい者等の移動等の円滑化に関する法律、いわゆるバリアフリー法についても改正があった。P48には、「だれもが円滑に移動できる環境の実現に向けた、心のバリアフリーの普及啓発活動の推進」として記載されているが、前提として、そういった方々の視点も意識するべきではないかと感じる。完成形ではないかもしれないが、常にアップデートしていくことは重要である。

(会長)

徒歩圏という言葉自体を否定するご意見ではなく、誰もが同じように歩けるというわけではないというご意見かと思う。心のバリアフリーを実現するためには、歩道の整備が必要であり、そこが我々の仕事かもしれない。現状の大和市の歩道では、傘があるとすれ違うのが大変な場所や、車椅子の通行が困難な場所も多い。車以外の交通も考え、バリアフリーやユニバーサルデザインについて、より考えるべきかもしれない。徒歩圏を堅持するのであれば、歩道をしっかり整備していく必要がある。その点についても、事務局に検討していただきたい。

都市計画マスタープランについては、これから都市づくり・まちづくりをしていく上での、基本方針になる。5年毎に見直すとは言っているが、10年先、20年先、どれだけ将来を見通して、明確にまとめていくのが重要かと思う。貴重なご意見をいただいた。事務局においては、見直しをしていただくことで、より良いマスタープランに繋げていただきたい。

(会長)

以上で本日の議題を終了とする。「その他」として事務局から何かあるか。

～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～