

平成22年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成22年 6月 2日(水曜日) 13時00分～14時30分
- 2 場 所 市立病院 3階 講堂
- 3 出席者 委員 16人
(中林会長、中丸職務代理、栗山委員、中川委員、野澤委員、荻窪委員、窪委員、三枝委員、古木委員、村松委員、小川委員、鈴木委員、平田委員、平躰委員、武山委員については県央地域県政総合センターから代理出席、瀧口委員については大和警察署から代理出席)
事務局 9人
(街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当7人)
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 下鶴間山谷北地区地区計画に関連する都市計画(中間報告)
- 6 議事要旨 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 下鶴間山谷北地区地区計画に関連する都市計画(中間報告)

・・・資料1、参考資料1、2

平成22年度 第1回 大和市都市計画審議会会議録要旨

< 議題 >

1) 下鶴間山谷北地区地区計画に関連する都市計画（中間報告）

< 結果 >

下鶴間山谷北地区地区計画に関連する都市計画について中間報告を行った。

< 審議経過等 >

下鶴間山谷北地区地区計画に関連する都市計画

～ 事務局の説明～

（委員）

3点ほど質問したい。

1点目は、都市計画マスタープランなどの上位計画との整合についてである。当該地は、市街化区域であるが、マスタープランではふるさと軸上に位置し、なおかつ斜面緑地などのまとまった緑を保全しつつ良好な住環境整備が求められている。一方、参考資料の整備・開発及び保全の方針においては、観音寺付近まで開発される計画となっているが、今回の区域以南については、どのような整備がされる予定なのかお聞きしたい。

2点目は、土地区画整理事業の関連で、予定されている公園には、既存の樹木が残されているが、維持管理上の問題もあるだろうが、どのような整備の形態になるのか。また、公園に隣接した河川用地については最終的にはどのように整備されるのかあわせてお聞きしたい。

また、生産緑地については、縮小して残されるとの説明であったが、どの程度の面積が残るのか教えていただきたい。

3点目は、地区計画の関連である。私は、つきみ野地区のまちづくり委員会の活動を行っているが、敷地の最低限度の設定や緑化などの義務付けを行っていることは、素晴らしいと感じた。ただ、良好なまちづくりを形成していくためには、モデル的なものをつくる必要があると思うが、東急などが積極的にかかわっていくのか。さらに、景観の観点から形態意匠の制限が加えられているが、どちらかというとなら努力規定にとどまっているようだが、市としてガイドラインを示す必要があるのではないか。

以上3点についてお聞きしたい。

（事務局）

1点目の上位計画の位置づけのご質問のなかの区域以南の開発の予定についてであるが、区画整理事業の区域の設定については、現時点で合意形成が図られた区域となっているが、以前から、区域南側の農地を含み、観音寺までの広いエリアについて、地権者の皆さんで土地区画整理事業を検討した経過があった。

しかし、当時は減歩率の問題などから、事業を断念した経過がある。そのため、観音寺までのエリアについては、現在すぐに土地区画整理事業が行われる可能性は低いが、今後、地元で合意形成が図られれば、都市計画マスタープランの将来像に基づく一体的な整備を誘導していきたいと考えている。

2点目の区画整理事業区域内の公園の樹林地の扱いについては、公園としての機能を損なわない範囲で、可能な限り現状の樹木は保存していく方針である。

また、河川用地については、管理者である東京都が、今年度から調整池として整備する予定であると聞いている。生産緑地については、区画整理前が12,130㎡あったものが、区画整理事業の減歩により、7,780㎡となる予定である。

3点目の地区計画の内容については、地区計画で制限することが可能な範囲で、地区整備計画に、敷地の最低限度、環境緑地帯、景観計画に基づく方針の誘導を定めた。この中で、環境緑地帯については、道路や河川に面する部分は生垣などの緑化をしていただく規制になっているが、以前あった斜面緑地などが土地区画整理事業によりなくなったことから、新たな宅地で緑化をしていただくよう、地区計画制限項目として定めることに、地権者の方のご理解を得たものである。

また、景観計画に基づく住宅地の景観方針は、より詳細に基準が定められているが、今回の地区

計画においては、そのままの制限として設けるのではなく、その基準を考慮して景観に配慮していただくよう誘導しているものである。

(委員)

松の久保に作られる公園は、現在の樹木をそのままの状況で残すのか。

(事務局)

基本的には、現状の樹木を生かしつつ、公園の機能として最低限必要な園路などの整備を行う考えである。

なお、隣接する河川用地の一部と一体的な利用が図られるように、河川管理者である東京都と協議を行っている。

(委員)

河川用地との一体的な整備とのことだが、東京都との境のフェンスは、完成時には、取り払われるのか。

(事務局)

河川用地は調整池としての整備が主体であり、そのうち、公園に接する用地の一部を一体的に整備しようとするものである。現在、事業主体の東京都と協議中であるが、現在ある歩行者専用道の両サイドに調整池を整備しつつ、公園に面する一部の用地については、フェンスを設けるのではなく、一体的に利用できるような整備を行うと思われる。

また、南側の調整池については、河川におりられるような整備も予定している。

(委員)

東京都と神奈川県で行政の担当も別れているだろうが、維持管理だけでなく、設計段階から、利用者が一体的に利用できるように配慮してもらいたい。

(委員)

かつては、境川について、町田市、大和市、相模原市含めて、総合的な調整を行った経過があったかと思うが、どのように行われているのか。

(事務局)

特別に組織されてはいないが、河川用地の調整池としての整備や土地区画整理事業に伴う調整事項については、各々の事業主体が必要に応じて、協議を行っている。

(委員)

現在、3市の連絡協議会は活動を行っていないが、住民の意向をふまえながら対応していただきたい。

(委員)

河川改修の経緯としては、旧河川が蛇行していたところに、新河川が整備され、今まで町田市だった土地が大和市側になったところを、東京都が管理しているのである。今後とも、東京都及び町田市とは、必要に応じて連携を図ってもらいたい。

(委員)

地区計画、景観形成方針等について、開発の事業主体である東急が、宅地販売時に、購入者に知らしめて行くようさせる必要があると思うが、対応可能か。

(事務局)

松の久保の保留地は東急が取得する予定になっているが、下鶴間山谷北地区と同様に、景観計画のパンフレットに基づき、協力を依頼していきたい。

(委員)

緑は地球温暖化対策としても重要であり、子供たちへの教育のために市街化区域の樹木を出来るだけ保存していきたいと考えている。塀を例にとっても、樹木の生垣は、ブロック塀と比べると安全であるし、子供に対してソフトであり、暖かく優しい。樹木の垣根を、補助により、普及させて欲しい。

(事務局)

土地区画整理事業により、斜面緑地を残すことが困難であったことから、地区計画で緑化率を定めて、敷地内の一定面積を緑化していただくようなルールについても働きかけを行ったが、結果的には地権者の合意が得られなかったため、環境緑地帯として、道路や河川に面する部分を50cm緑化していただくような規制をかせかせていただいた。生垣の新設については、一定の要件であるが市が助成することが可能であるので、建築の際など情報提供していきたい。

(委員)

この北部地域の場合は、市街化区域であるため、開発を法的に阻止することは難しく、緑地が減少していかざるを得ないのが、現状である。以前は、斜面をカットして土地活用し、斜面緑地を減少させている例があったが、斜面の安全の確保と緑の保全のために、斜面緑地の活用を図っていく必要がある。

別の話になるが、町田市と区画整理事業地区の間にある境川に架かっている鶴間1号橋は、現状は、歩行者専用となっている。周辺住民から賛否両論でていると思うが、今後の将来的な橋の使用法についてはどうなっていくのか。

(委員)

崖地の樹木の確保については、当該地域というよりも引地川、境川と全市的な課題としてとらえて、将来的には、市で購入して保全して行くべきだという意見だったと思うが、これは要望ということではよろしいか。

(委員)

今すぐ答えが出るものではないので、構わない。

(委員)

2点目の、鶴間1号橋については、どうなっていくのか。

(事務局)

この区域については、休日にグランベリーモールの駐車場として利用されていたこともあり、町田市の住民から、車両の通行に対して反対の意見が多かったと聞いている。このようなことから、鶴間1号橋に通じる道路については、現在は歩行者専用道になっており、固定式の車止めが設置され、車両の通行はできないようになっている。

しかし、少なくとも緊急時の車両は通行できるようにならないか、現在、町田市と大和市の道路管理者で協議しているところである。

(委員)

鶴間1号橋の橋りょうの構造は、自動車の通行は、可能なのか。

(事務局)

以前も、利用されていたので、通行可能である。

(委員)

広大な面積を区画整理しているのに、なぜ、町田市に通じる橋を一つしか作らなかったのか。次に、区画整理地内には、外部に通じるメイン道路がないようだが、作ることは出来ないのか。次に、この区画整理地内にあったスポーツ広場はどうなったのか。そして、調整池が出来るとのことだが、これで雨水排水の対応は可能なのかを伺いたい。

(事務局)

橋を架けるには、多大な費用が必要となるが、土地区画整理事業は組合施行によるものであり、橋の新設は土地区画整理事業区域外となるため困難であった。道路については、先ほど地区計画の図面にもあったように山谷北地区では、施行者で用地買収を行い、なるべく一括に交通処理ができるように、西側へ抜ける道路が取付けられている。このように、できるだけすり付けの良いかたちを事業の範囲の中で、市道路部局と調整を図りながら、このような事業計画としている。

また、山谷にあった市所有地と借地が半々のスポーツ広場については、代替施設を深見城跡公園の脇に整備し、平成22年4月からオープンしている。

調整池については、面積に合わせて、下水道管理者等と協議を行い、区画整理区域内における雨水を処理するために必要な容量を整備している。

(委員)

現在施行中の区画整理の区画数はいくつになるのか、このまちができることによって人口はどのくらい増えるのか、それから平均年齢はどのくらいになるのか、つまり子供たちが生まれれば最寄りの小・中学校生徒数が増えていくという関係についてを伺いたい。

また、生産緑地の関係で、5箇所集約した中で減歩があった訳だが、先ほどの地図上で可能であれば5箇所を図示していただきたい。それから、これに関して大和市全体の生産緑地の箇所数と面積を伺いたい。

(事務局)

宅地割の画地数は170、このうち保留地分として47画地を含んでいる。平均の面積は145㎡である。

将来人口については、区画整理の考え方では計画人口を1ha当たり100人としているため、この区域は4.9haなので、492人としている。人口構成については、現在権利者が19名いらっしゃるが、その方達が画地を割ったり、それを販売したりなど現段階では、分かりかねる状況である。

生産緑地については、5箇所で換地先は11画地となるが、この5箇所の分類を地図上で図示することについては、申し訳ないが今ご覧いただける資料がない。市全体としては、生産緑地の全体の面積は、平成21年12月末現在で64.2haである。現状わかっている内容として市街化農地が約100haなので、割合としては64%が生産緑地となっている。箇所は、371箇所である。

(委員)

今の画地数170は松の久保地区のもので、山谷北地区と合わせるといくつになるのか。

(事務局)

山谷北地区の画地数は48で、松の久保地区と合わせると218となる。今後の換地処分の中で若干前後はすると思われる。

(委員)

この区画整理事業による人口増で、北大和小学校、つきみ野中学校は受け入れ可能なのか。

(事務局)

区画整理事業の計画段階で、事前に教育委員会と調整している。

(委員)

先ほど話もあったように、区画が販売されるときに、景観形成・緑化補助が一緒にできればよいのではないか。

今回は中間報告として、11月に諮問したいということによろしいでしょうか。

(各委員)

特に、異議なし。

(委員)

今後、今日の見解を参考にして、進めてもらいたい。

～ 以上 ～