

平成23年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成23年 6月 2日（木曜日）15時00分～16時00分
- 2 場 所 大和市役所 5階 研修室
- 3 出席者 委員 15人  
（中林会長、中丸職務代理、栗山委員、野澤委員、大波委員、平田純治委員、古澤委員、山本委員、村松委員、小川委員、鈴木委員、平田章委員、平躰委員、二見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 7人  
（街づくり計画部長、街づくり計画課長、事業管理課長、他担当4人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 渋谷南部地区地区計画の変更について（中間報告）
- 6 議事要旨 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 渋谷南部地区地区計画の変更について（中間報告）

・・・資料1、2

## 平成23年度 第1回 大和市都市計画審議会会議録要旨

<議題>

1) 渋谷南部地区地区計画の変更について（中間報告）

<結果>

① 渋谷南部地区地区計画の変更について中間報告を行った。

<審議経過等>

① 渋谷南部地区地区計画の変更

～事務局の説明～

(委員)

手元資料のうち、渋谷南部まちづくりニュースがあるが、これはどういうものか。

(事務局)

条例縦覧にあたり、関係権利者、抵当権者等の利害関係者に地区計画を変更したいことから周知するものである。そのほかに地区計画の変更ではないが、事業計画の変更もあわせて検討しており、平成28年まで5年間事業を延伸したいと考えている。そのため、今回は、事業延伸と地区計画の変更を合わせて周知するものとなっている。これは決定事項ではなく、都市計画審議会の審議や法定縦覧の手続きを踏まえ決定していきたい。

(委員)

今回は中間報告のため、決はない。質疑をお願いします。

(委員)

事業のこと、地区計画のこと、開発のことと少しわかりにくく、一点一点事実関係を含め確認したい。

現地を確認したが、東南部はまだ整備がされていない。仮換地指定がされたということだけで、効力はまだ先の話のようである。今回、仮換地指定が終ったためC1地区とC2地区を統合することであるが、建ぺい率の制限で言えば、C2地区はこれからの整備だが制限の影響はなく、C1地区は仮換地指定のとおり実態的に整備されているから、今の時点でただし書きの建ぺい率の制限をはずし、地区を統合するという理解でよいか。

今回は地区計画の変更だが、区画道路の変更については、一方で事業上の変更に関係すると思う。例えば、仮換地指定が先になされているが、区画道路の変更によって仮換地指定の変更になるのか否か、その辺の前後関係がよくわからない。事業期間は平成24年3月31日までとなっているが、手続き関係も含めて、前後関係を説明してほしい。

区域界について、東側は国道に沿っていてわかりやすいが、西側の区域界はどう決定されたのか。

(委員)

今回は地区計画の変更という議題だが、関連して区域の統合、都市計画制限の変更、従来定めていた仮換地が変更されているのではないかということがあり、どの範囲の計画変更のうち、次回、都市計画変更するのはどの範囲の変更事項についてなのかという関連付けの説明が一点。

事業期間延長というのは、地区計画の変更と関係があるのかというのがもう一点。

三点目は、土地区画整理の事業区域のとり方についてである。

以上、事務局で説明をお願いします。

(事務局)

まず、事業の進ちょくと地区計画の変更についてだが、昨年12月の仮換地指定を受けて、従前地での建築行為は、土地区画整理法76条の規定により不可となる。仮換地指定を行えば、通常、指定後3年から5年で整備されることになり、建築行為は整備後の新しい区画で行うことになる。

したがって、従前の土地での建築行為は、発生しなくなる。これが一点目のご質問に対する回答である。

(委員)

そうすると、現在の地区計画変更前に建築しようとする、ただし書きの関係で建築が厳しくなるということか。

(事務局)

市としては、整備が終わってから建築していただくという基本的な考えがある。仮換地指定をしていない以上は、お願いの範囲でしか協力いただけない。仮換地指定をした後であれば、法的に制限可能となる。

(委員)

いずれにせよ、C2 地区は建ぺい率の制限がないから、どちらにしても変わらないということか。

(事務局)

そのとおりである。

二点目について、地区施設の変更、土地区画整理の事業計画の変更にもなるが、大原則として都市計画に整合していることが求められる。これには、地区施設も含まれるので、地区施設と土地区画整理事業が整合する必要があるため、地区施設の変更と並行して区画整理の事業計画の変更を行うものである。

(委員)

そうすると、仮換地指定の変更があるということか。

(事務局)

地区施設の変更、事業計画の変更後に仮換地指定の変更を予定している。

三点目について、区画整理の地区境は、道路、河川等、動かないものが通常である。確かに、西側は、東側のように直線的ではない。これは、さらに西側に斜面地があるなど都市計画決定した昭和 35 年当時の土地利用の状況を総合的に勘案して決定したものと思われる。

(委員)

反対はあったのか。

(事務局)

地区住民の意見を伺った上での区域決定であったとは思いますが、昔の話であるため、詳細について把握していない。

(委員)

色々の変更があるが、この都市計画審議会にかかっているのは、そのうちの地区計画の変更であるということか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

それから、事業期間は 5 年延長ということで、これはまだ決まっていないのか。

(事務局)

事業計画の変更に伴うものなので、まだ決まっていない。

(委員)

事業計画の変更を決定するのは、どこになるのか。この都市計画審議会が決めるのか。

(事務局)

事業計画の変更は、都市計画審議会に出てこないものである。

(委員)

地区計画の敷地の最低限度について、ただし書きの意味を伺いたい。また、100 m<sup>2</sup>と65 m<sup>2</sup>について地元との関係で問題はなかったのか。

大和市内には現在、地区計画が8つあるようだが、他地区での今後の地区計画の動きなどを伺いたい。

(事務局)

敷地の最低限度の制限については、策定当初、面積の関係などに対していろいろと議論はあったようで、策定途中では異なる面積が出ていたようだが、最終的に、商業地は65 m<sup>2</sup>、住居系の土地は100 m<sup>2</sup>となったものである。

ただし書きについては、事業が長い時間かかるということが根底にある。換地処分や仮換地指定された区画を分統合せずに使う場合は、敷地の最低限度を下回っても問題ないということになる。

区画整理前に元々小さい土地が多くあったため、ただし書きを適用していくということになる。

(委員)

実際にそのような土地はあるのか。

(事務局)

100 m<sup>2</sup>未満の土地はある。指定を受けた仮換地をそのまま使うならば、100 m<sup>2</sup>未満でも制限を受けないとしているもので、仮換指定後に土地を分統合する場合は、100 m<sup>2</sup>以上とする必要がある。

(委員)

従前地での狭小地は、減歩の対象としているのか。

(事務局)

130 m<sup>2</sup>以下の過小宅地は、減歩していない。

(委員)

清算をするということによいか。

(事務局)

そのとおりで、清算金対応になる。

(事務局)

地区計画を定めた時は、地元説明会でかなりの反対があった。併せて用途地域の変更を行ったが、用途地域が変わることは、地元の方々には大きな問題であった。これに対しては、区画整理を行ったところでミニ開発が進まないよう敷地の最低限度を併せて設けていきたいと説明を行った。

当初、震災等の延焼の恐れなどを考えて、商業系も100 m<sup>2</sup>ぐらいにしたいという議論はあったが、元々狭い敷地が多いことから既存不適格の割合が多くなり、100 m<sup>2</sup>の制限を適用する敷地との間で不公平となるため、商業系は65 m<sup>2</sup>、住居系は100 m<sup>2</sup>という制限が設定されることになった。

今後の地区計画の見通しについては、一定規模以上の開発が生じる場合、造成工事以外に建てる建物に対してルールを定めていただき、区画整理を行う場合は地区計画を定めていただくことを考えている。それ以外にも、建物が建っている宅地でも敷地の細分化の可能性があるので、住宅地においても皆さんの合意が得られれば、地区計画を定めていきたいと考えている。実際は、

私権の制限につながるため、合意形成は難しい状況がある。

今後の案件としては、現在地元で考えていただいているつきみ野六丁目の地区計画がある。

(委員)

商業地域 65 m<sup>2</sup>のところの過小宅地の基準は、130 m<sup>2</sup>なのか。

(事務局)

130 m<sup>2</sup>である。

(委員)

今後の開発について伺いたい。

高座渋谷駅周辺は、様変わりして非常に良くなった。区画整理事業というものは、それだけのものがあるのだと感じた。

去年の審議会の時に、これから区画整理が具体化するところはないとのことだった。市施行の面開発は、これでもう終わりなのか。

大和軸にある高座渋谷が、これで一つの核になったと思うが、大和駅周辺の再開発事業はどうなっているのか。また、鶴間駅、桜ヶ丘駅の周辺において、整備事業、整備計画があるのか。

小田急江ノ島線は踏み切りが多いが、連続立体のような計画があるのかを伺いたい。

(事務局)

公共施設を生み出すとか、密集市街地を改善していくための市施行での土地区画整理事業は、現在のところ、計画していない。

組合施行については、地域の合意があれば、支援する仕組みは持っているので、そのようなところから動かしていきたいと考えている。

再開発事業について、大和駅周辺で現在動きがあるのは、国道 467 号線沿いの東側第 4 地区がある。組合施行で、現在検討を重ねているところである。

鶴間、桜ヶ丘については、既成市街地のまちづくりとなるため、地域の方々の合意が大前提となってくる。そういうところの芽が出てくるものに対しては、都市計画マスタープランの考え方に沿って講じていかなければならないと考えているが、今のところそのような動きはないようである。ただし、桜ヶ丘については、丸子中山茅ヶ崎線が県施行により東側から拡幅工事を行っていて、これを含めた駅周辺については、今後地域の方々との話し合いを進めながら考えていかなければならない。

踏み切りについては、大きな課題と考えている。現在、大きな話となっているものでは、丸子中山茅ヶ崎線との交差があるが、地元説明を行ないながら取り組んでいかなければいけないと考えている。

(委員)

大和の再開発は、認可すると何年以内にやらなければいけないというものはあるか。

(事務局)

特にはない。

(委員)

ほかに質問等がなければ、質疑を終了する。

異議なしということなので、議題の 1 については、説明いただいた内容と今までの意見等を踏まえて、今後の事務を進めていただきたい。

～以上～