

平成23年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成23年 7月22日（金曜日）13時30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、中川委員、野澤委員、平田純治委員、古澤委員、山本委員、小川委員、鈴木委員、平田章委員、平隼委員、村松委員については厚木土木事務所東部センターから代理出席、二見委員については県中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 10人
（街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当3人 関連課5人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 1) 大和都市計画地区計画の変更について（諮問・市決定）
「渋谷南部地区地区計画の変更について」
2) 大和都市計画地区計画の決定について（中間報告）
「つきみ野6丁目地区地区計画について」
- 6 議事要旨 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 大和都市計画地区計画の変更について（諮問・市決定）
「渋谷南部地区地区計画の変更について」
・・・資料1-1、1-2
2) 大和都市計画地区計画の決定について（中間報告）
「つきみ野6丁目地区地区計画について」
・・・資料2

平成23年度 第2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（諮問）
- 2) つきみ野6丁目地区地区計画について（中間報告）

<結果>

- ① 渋谷南部地区地区計画の変更について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。
- ② つきみ野6丁目地区地区計画について、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について

～事務局の説明～

（委員）

今の説明に関連して、事前にいただいた渋谷南部地区のまちづくりニュースを見ると、埋蔵文化財の包蔵地の資料が載っているが、これは何が出そうなのか、出た場合には6ヶ月程度事業期間が延びるといふことか。

（事務局）

（前面の画面上で説明）高座渋谷駅の東側に文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地というものがある。渋谷小学校を囲うように国道の西側と滝山街道（旧県道）の東側を挟んだエリアが指定されている。このエリアの今後の整備は、23年度が滝山街道に接する東側を、24年度に渋谷小学校がある真ん中辺りを、25年度に国道沿いの辺りを整備していく予定である。

この包蔵地でどのようなものが出るのかということだが、現在、すでに出ているものとして、国道寄りの辺りで、平安時代に建てられたと思われる掘立柱がでていふ。掘立柱は当時の倉庫といわれており、周辺には竪穴式住居の跡も今後の調査の中で出てくるのではないかといわれている。また、滝山街道付近では西暦800年程度（奈良、平安時代）の古道がでていふ。

歴史上有名な人物がこの地区に住んでいたといふ資料は、今のところ出ておらず、あくまでも、奈良、平安当時のまちの形態を調べるのが主体である。調査の時期や期間についてだが、現在、住まわれている方々の建物の除却が完了した後（10月頃）に調査に入る。調査の期間は、長くても半年といわれているが、調査方法を工夫するなどして調査期間の短縮を図り、2、3ヶ月程度の調査期間となるよう文化財の担当者と調整しているところである。

仮に重要なものが出たとしても、この場所を塞いで恒久的に整備ができなくなるというものではない。あくまでも、その調査期間に調べたものはそこで史料として記録に残し、その後工事をを行うことができる。

（委員）

これは、教育委員会が対応しているのか。

（事務局）

市では、文化振興課で対応している。神奈川県では、教育委員会が対応している。

（委員）

区画整理一般について質問させていただきたい。前々回、あるいは前回にも質問したが、今後の区画整理事業は具体化したものはないと伺っていたが、平成22年度街づくり年次報告書というものを街づくり推進課からいただき、これを見ていたら、下福田地区土地区画整理組合設立準備会というものが載っているが、これは具体化するようなことはあるのか。

（事務局）

今、年次報告と平田委員からあったが、街づくり推進課で作成しているもので、大和市みんなの街づくり条例に基づく支援を行っているものをまとめたものである。

下福田地区は、高座渋谷駅周辺のすぐ西側の引地川沿いに位置していて、下福田地区土地区画整理事業を現在検討している地区である。当該地区は、大和市の補助金要綱に基づいた研究組織ということで、区画整理事業に向けて勉強なり、研究なり、調査を行っている地区であるが、必ずしも区画整理事業が始まるという訳ではなくて、その前の段階という状況である。

(委員)

前々回、いろいろと生産緑地の話が出た。この区域の現地の状況はよく知らないが、都市計画図を見ると、かなり生産緑地がまとまってあるようだ。区画整理事業と生産緑地の関係は相反する部分はあると思うが、生産緑地を守って行こうということだったと思うので、そういうことを踏まえて検討していただきたい。

(事務局)

補助金要綱の中で要件として記述があるが、生産緑地が多いところでは若干補助率が下がり、あまり多過ぎると補助金交付の対象ではなくなる。これは、組合施行として地元の方々が行う区画整理事業に対する助成制度である。この場合の生産緑地地区は、区画整理事業ができたからといって解除される訳ではなく、将来的に生産緑地地区が解除された時に良好な宅地化を図っていただくように、区画整理事業が終わったところは地区計画制度をかけることを考えているので、緑の担保などにより、良好な住環境を維持していくよう検討していくものと考えている。

(委員)

なかなか難しい課題である。生産緑地地区の指定だけで、区画整理の西側の所は基盤整備が行われていない地区だと思うので、道路等が整備されていない。生産緑地地区が何らかの理由で廃止されて、個別に開発が進む方が問題なのか、あるいは、きちんと基盤整備をしながら、農業を頑張ってもらえる方に生産緑地を継続していただく。区画整理事業で場所がちょっと移動したりする訳だが、そういうことを含めての議論を多分地元でも行っていると思う。

(委員)

もし質問、意見等がなければ諮りたいが、宜しいか。
それでは、議題となった大和都市計画地区計画の変更について、諮問案どおりに答申をすることによって宜しいか。
宜しいと思われる方の挙手を願う。

(委員全員挙手)

(委員)

それでは、出席委員全員賛成ということで、本案件については、諮問案とおりに答申させていただきます。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ます。

② つきみ野6丁目地区地区計画の変更について

～事務局の説明～

(委員)

今回は中間報告ということなので、質問、あるいは、今後の扱いを含めた意見を伺いたい。

(委員)

この6丁目は良い住環境であるが、その中で若干異質な土地利用の部分について伺いたい。北側の飲食店、アパート群は既にC地区ではある。それ以外で、一つはTアパートのところと生産

緑地地区の部分、また、北側 C 地区に隣接する樹林地について、これらは A 地区のようだが、地主の了解は得られているのか。

(事務局)

街づくり推進課として地元に入り、支援を担当してきた。これまで、全域対象の意向調査を 2 回行い、さらに、B 地区を対象に 1 回、意見が出て来ないところについて個別に対応を行ってきた。

T アパートは 4 戸の共同住宅で、今回の地区計画では 3 戸以上に整合しないが、既存不適格の扱いとして、同規模同構造であれば建替えは可能である。地権者は、今の規模が維持できるならば賛成という話をいただいている。

その北の生産緑地地区の地権者は、現在土地利用の考えがないため、反対もしないし賛成もしないという話をいただいている。

また、その北の雑木林の地権者は、賛成であり、特に反対はしないとのことである。こちらの方も、現在土地利用の予定はないので、反対はしないとのことである。

以上、3 名とも反対意見はない。

(委員)

建築協定の地図の資料を見ると、右下の一面に建築協定がないが、後から開発された区域などの理由があったのか確認したい。また、地区計画と建築協定の関係で、法的には別のもので地区計画がかかっても建築協定を続けられると思う。しかし、建築協定の全ての内容が地区計画に入っている訳ではない。市の指導として、地区計画策定後の建築協定の扱いはどう考えているのか。

(事務局)

1 点目の建築協定が抜けているところは、意図的なものではなく、最初から建築協定をしなかったということである。

2 点目、地区計画と建築協定の関係について、地区計画の方が内容として低い場合もある。地区計画が策定されても、建築協定を維持することもある。建築協定は更新もあり、そのときの地元の建築協定運営委員会の判断にもよると考えている。例えば、盛土を禁止することを維持したいということであれば、建築協定を継続することも考えられる。

(委員)

その点について地元では議論されているのか。

(事務局)

建築協定が 5 年なり 10 年で更新があるが、地区内にお住まいの方々の高齢化に伴い建築協定の維持が難しくなるのではという懸念が、地区計画を策定したいという一つの要因となっている。したがって、地区計画が都市計画決定された後は、建築協定を辞めたいという意見が大半である。ただし、中には、先ほどの話にもあった盛土については、地区計画で制限できないため、そのような懸念のあるところについては、建築協定で守っていくという方法があることを地元の委員会の方々には周知している。

(委員)

地区計画や建築協定について、大和市内でそれぞれ何箇所あるのか。

(事務局)

建築協定は、市内に 2 3 箇所ある。そのうち、今回のつきみ野 6 丁目には 7 箇所ある。

(委員)

大きな工場の閉鎖がある場合、地区計画も検討すると思うが、その際の最低敷地面積などのルールはあるのか。

(事務局)

特に基準等はなく、そのエリア毎に考えることになる。今回のつきみ野6丁目は150㎡で大きい部類と思われる。参考までに、500㎡以上の開発については開発事業の手續及び基準に関する条例で、容積率が80%のところは125㎡、それ以外のところは100㎡となっている。

(事務局)

先ほどの質問の地区計画の数は、住宅地、商業地と色々なタイプがあるが、8地区である。

(委員)

大きな工場が閉鎖されて、住宅地に開発されることもあると思う。高座渋谷の区画整理も70%程度まで進んできた。小田急線西側が、交通事故が非常に心配になってきている。例えば、6m道路と6m道路の交差点が高座渋谷駅の西側に何箇所もあり、そこで事故が起こっている。これは、道路管理者も入った議論となると思うが、今後工場が閉鎖されて住宅地になる計画があれば、道路の位置づけにあたっては考慮していただきたい。警察の方もいらっしやっているので。高座渋谷は路側帯が高く、自転車事故が起きやすくなっている。今後、計画が出てきた場合は、行政や警察から進言していただければと要望します。

(委員)

つきみ野のことではないが、要望ということで良いか。

(委員)

はい。

(委員)

地区計画で道路等の位置は決めるが、その道路を一方通行にするかなどは、都市計画で決める訳ではなく、警察の方の交通管理者の取り扱いとなる。今の話のようなケースは、別途検討していただける内容だとは思う。

つきみ野6丁目については、建築協定でも穴抜けがあるように参加されていない方がいる中で、地区計画全体に対して賛同しない方がいる程度いるのでどうしようか、というのが今回の議題。反対者の割合は、どれくらいになるのか。世帯数はアパートもあり、分母が難しいが。

(事務局)

割合としてのパーセンテージは僅かである。南側のB地区で建築協定エリア外にまとまった5軒ほど反対者がいる。B地区は80宅地くらいで、そのうちの5軒なので、パーセンテージは大きくない。

B地区の制限を緩めれば賛成してくれるかというのと、そうではなく、ルール化を一切受け付けないものである。制限を受けると資産価値が減るという意見がある。

地元の委員会もこれ以上、制限を緩くして説得する自信がないようで、市に判断を委ねたという状況である。

(委員)

4戸の共同住宅に関する先ほどの説明について、確認したい。このまま地区計画が施行された場合、今後も建てられるということか。

(事務局)

地区計画が都市計画決定された後に条例化されることになる。その条例の中に、既存不適格の緩和規定があり、既存建物の用途については、今後、同用途で同規模同構造であれば建替えは可能である。

(委員)

それは、地区計画をかける際、一律に例外規定はあるのか。

(事務局)

建築基準法自体がそのような規定となっている。消防法などでは、法規定が変われば、その時

点で遵守することとなる。建築基準法の用途については、既存不適格で許されている。同じく地区計画でも用途については、既存不適格扱いとなる。

(事務局)

補足だが、法的には問題はないが、建替えのタイミングがあれば地区計画の内容に適合するようにお願いはする。無理に適合させることはできない。

(委員)

仕組みとしては、本人が建て替える際に地区計画の内容に適合させることを了解していれば、例外規定を設ける必要はないが、通常、理解は得られないと思われる。建築基準法の本質では遡及はしない。つまり、新しく作ったルールは、適法で存在していたものには及ばないということが原則となっている。したがって、例外措置を設けることが一般的である。この場合も、今あるものは認めていこうというものである。

(委員)

南側のC地区は、何が建っていて、何が規定に合わないのか。

(事務局)

ここは、アパート群と呼ばれるところである。Tアパートと違い、住戸面積も小さい。昔ながらの6畳一間のような2階建てのアパートである。良好な住環境という方針と合わないこともあり、また、所有者も反対していることから、北側の飲食店の部分も同様に、他の土地利用を誘導するところでありC地区とした。先ほどのTアパートとは、同じアパートでも形態がかなり違うため、扱いも分けたものである。

(委員)

そのアパートも同規模で再建築は可能なのか。

(事務局)

可能となる。

地区計画を定めておきながら、方針と合わないものが建ち続けてしまうことにはなるが、今回は所有者の意向に沿って制限をかけない地区とした。

(委員)

C地区は方針のみで、細かい規制のルールはない。行政としては、方針に従った建て方をお願いすることになる。C地区は、周辺の良い住環境に配慮しつつ、住宅と商業施設等との共存に努めてくださいとお願いすることになる。

(委員)

そうすると、今反対されている方も同じような気がする。同じC地区扱いでは、いけないのか。

(事務局)

その辺に対する皆さんの意見を伺い、検討したいと考えている。

地元では、そこを方針のみの地区にして、何とか年度内に、できれば賛同率が90%あるA地区だけでも、何とか決定したい意向である。市としても都市計画審議会の意見を聞いた上で見極めていきたいと考えている。

(委員)

建築協定が無いエリアで何軒かの反対があるということだが、それ以外の方は反対なのか、賛成なのか。

(事務局)

過去2回の意向調査の結果では、第一種低層住居専用地域部分よりB地区内の都市計画道路沿いの街区で、反対又は条件付賛成の率が高い。A地区よりは、縦覧等で意見が出てくる可能性が

高いと感じている。

(委員)

A、B両地区の内容の違いを説明した上で、意見があったということか。

(事務局)

そのとおりである。

例えば、高さの制限に関していうと、B地区のうち都市計画道路沿いの部分は、第一種住居地域で高さの制限はない。現状は小さな住宅地なので、10mを超えると厳しい日影規制があるため、10mを超える建物を建てることは難しい所もある。しかし、建てることは難しいにしても、法律で可としているものを地区計画で10m以下に制限されることに違和感があるようだ。

(委員)

今まで2回説明したが、B地区のルールについて若干変更が必要かどうかということが課題の一つになるか。

(事務局)

はい。

まず、B地区について、一定程度、規制を緩めて再度説明するか。もう一点は、B地区の半分位をC地区のように制限をかけないとする2通りが考えられる。しかし、B地区の制限を緩めると、B地区の縁辺部の第一種低層住居専用地域の方から反対意見が出るおそれがある。委員会は、その点を危惧している。例えば、高さの制限を無くせば、高い建物が建って自分のところに日影が落ちる懸念がある。実際は、敷地が大きいので、10mを超える建物を建てることは難しい所もあるが、15m等に緩めれば、数値上、それを見て反対側に回る方が出てくる可能性がある。それならば、都市計画道路沿いの一列の部分を方針のみの地区にして、賛同率を上げて縦覧に移りたいのが地元の意見ではある。

(事務局)

住民にはまだ示してないが、高さ制限がどうなるのか、一般的なモデルとしたもので説明したい。

(補足説明)

(委員)

16m道路と5m道路に挟まれたところは説明どおりであるが、裏の宅地は日影で4階は無理ということか。10mで3階は許容されるということで理解がもらえるか。そもそも反対についてはどうか。

(委員)

基本的な出発点を明確にする必要がある。この地区は建築協定がすでにあり、住民の発想としてはその延長で議論していると思う。それが行政の都市計画とする場合は発想が違うということを考える必要がある。建築協定は私的契約であり、嫌ならば入らなければよい。しかし、都市計画である以上、公的な規制である。だから、賛同率上げる必要はもちろんあるが、都市計画の視点から決めなければいけない。そうすると100%合意は現実には無理であり、無論それは、望むべきだが難しい。区域から外すというのは、私的契約なら許されるが、都市計画的な発想では許されない。具体的には内容と手続がある。手続的には、3年も説明を繰り返してきたので問題ない。内容について地元はかなり頑張り、無理なものではない。実態的な部分もそうである。反対だから方針のみの地区とするのは都市計画としてあり得ない。反対ならば規制の内容を変えて説明するものとする。案のC地区は、実態的に土地利用が違うので方針のみの地区とするのは問題ない。実際、A、B両地区の現状の土地利用に差はない。そこに方針のみの地区を設けるのは、土地利用的にも都市計画的にも説明できるものでなければならない。反対者がいるからという理由ではやってはいけない。そもそも、地区計画に反対するなら説得するしかない。方針のみ

の地区として外すのであれば、そもそも都市計画とは何かということになる。中身についても経緯も含め、十分に説明したうえで、100%を目指すのだが、説得を尽くす必要はある。内容的に無理なものではないと思う。ここは、市で頑張り原案を尊重すべきだ。渋谷南部地区地区計画も当初は反対があったが、地元説明等をしてまとめたど、前回説明があった。地元の頑張りで合意率を高めたいのは分かるが、外すのは都市計画としてどうか。

(委員)

ほかには。

(委員)

B地区の高さ制限は、つらいと思う。都市計画上、道路沿いで第一種住居地域であり、一様に隣接の第一種低層住居専用地域にあわせるのは乱暴のように思う。C地区は現状の土地利用が違うということがあったが、土地利用は地主が変われば変動はある。土地利用が現状こうだから、というのは違うと思う。

(委員)

都市計画の考え方であるが、やはり、現状の土地利用は効いている。先ほどの例外規定について既存の土地利用は尊重される。地元でもそうしたことを含めて議論されてきたと思う。建築協定が締結されているこのエリアで、地区計画を検討するきっかけはおそらく2つの開発である。一つは、地区南側に5階建てマンションができるということでその北側の住民の反対があった。また、1棟4戸アパートも反対の経緯があり、2階建てのアパートになった。いずれも、建築協定隣接地での開発で、それを踏まえ地区計画で全域に平等に規制をかけることになった。地元の全体の意見と財産権を含めた個人の意見をどう按配して都市計画を決めるのか。我々は、都市計画の決定を任されている。諮問を前にどうするかというのが今回の審議会である。ほかに意見はないか。

(委員)

C地区について。どうしても地区には境目がある。そこで規制を緩めれば際限がない。現状のC地区の隣接で反対意見はないのか。

(事務局)

現在、C地区の縁辺部で、制限がないことに対する反対意見はない。

(委員)

C地区は過去の経緯も含め、現状であればよしとしている。最南部を方針のみの地区とすれば新たな反対者が出て、段々それが広まってしまうのでは。都市計画でより素晴らしいものができれば分かってもらうように説明していくべきであり、その辺が心配である。

(委員)

本日の資料では、都市計画マスタープランでどういう地域にしていくのか、つきみ野地域は敷地規模や建物の高さなどのルール化により、開発当時のまちづくりの理念やイメージを感じられる空間を維持します、となっていて、大きな目標には合致していると思う。最終的に案のA、B、C地区で一度落ち着き、大方の賛成が得られたと思う。最終説明の際に、反対意見が出てどうしようというのが現状。都市計画としては、地元に戻すのではなく、市としてどう諮問するかを考えていただきたい。どこかを動かすとバランスが崩れる。市から説明会や日照その他の制限を説明し、実は3階建てが現実的というのを地元で説明する必要がある。そこから、どう諮問をするか。これをゼロに戻すということはないと思う。戻すとすれば、街づくり条例を含め市がしてきた街づくりを自ら否定することになる。どこかの落ち着き点を見出し、諮問してほしい。

(委員)

委員から何か意見があるか。

(委員)

皆からの意見が出てきたとおり。委員の言うとおり、進めるべきと考える。16m道路の位置づけが難しいが、大幹線で交通量が多く音の遮断の役割や大きな延焼防止を図らなければならない道路ではないだろう。また、商店街にするプランでもなければ、戸建て住宅維持するのはおかしくない。都市計画道沿いは高いものを建てるというのは、日本の都市計画で決まってしまうが、こだわる必要がないのでは。南で5階建てマンションについて北側で反対があったことがあり、今回都市計画道路沿いの一部の部分を緩めれば地区内部で北側に同じように反対が波及していくのではないかと。同じ高さ制限で同じ住宅地維持には違和感はない。沿道利用の発想で住環境が崩れるのはどうか。今の案を変えずに何とか納得いただければ良いと思う。

(委員)

事務局から何かあるか。

(事務局)

地元で時間を掛けて練られた案で特定の土地のみ規制している訳ではない。今後の進め方として反対者には高さ制限や日影について丁寧な説明をし、過度な制限ではないということをご説明し、適切な時期にお諮りしたい。

(委員)

この件に限らず、これから日本は人口減少の時代で土地の価値がどうなるかということになる。今までとは異なるのでは。規制がないのが価値を高めるのか、一定の規制により環境が守られていることに価値があるのか。転換点である。今後の大和の街づくりの転換点でもある。そのひとつの象徴的な課題である。委員の意見を踏まえて市で地元と話し合い、中間報告し、諮問していただきたい。また、地元の納得が得られれば、すぐ諮問ということもある。その辺は、市が地元と話し合いをしてほしい。市には汗をかいていただきたい。

(委員)

中間報告ということで、ご意見を伺いたいということだった。つきみ野まちづくり委員の資料で地区の写真をいただいた。こんなまちというイメージが湧く良い資料だと思う。それでは、本日の議事は、以上でその他ということで、事務局に返すがよいか。

(事務局)

はい。

～以上～