

平成23年度第4回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成24年 2月17日（金曜日）15時00分～16時00分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 15人
（中林会長、栗山委員、中川委員、野澤委員、大波委員、平田純治委員、古澤委員、山本委員、二見委員、村松委員、小川委員、鈴木委員、平田章委員、平舂委員、山崎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 2人
- 5 議 題 1) 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1、2、3

平成23年度 第4回 大和市都市計画審議会会議録要旨

<議題>

1) つきみ野6丁目地区地区計画について（中間報告）

<結果>

① 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 つきみ野6丁目地区地区計画について（報告）

～事務局の説明～

(委員)

ただいまの報告に関して、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

今日は、資料を用意したので、それに基づいて質問と意見として説明させていただく。

まず1点目として、今、ご説明いただいた市の考え方を、2点目としてそれに対する確認が必要である事項を書かせていただいた。3点目として私の意見を、最後に参考として憲法と都市計画法を掲載した。

1点目の市の考え方について説明させていただく。

第1項目「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。」という、今お話にあった大和市都市計画マスタープランについては、全く同感である。

第2項目、地区計画の策定理由についてであるが、「良好な住環境が保持されてきたが、協定未加入区域の問題等がある、今後それらの問題から、敷地の細分化などの懸念がもたれます。そこで住民自ら築き上げた閑静で緑の多い住環境を将来にわたり維持保全し、いつまでも住み続けられるまちの実現を目標として本地区計画の策定をするものです。」というもの。

第3項目の地元案に対する考え方について説明があったが、基本的には概ね妥当かと思うが、若干異なる視点が3つにわたって示されている。

1つ目として、「B地区については、背後の低層住居の環境保護を図るための第1種住居地域であることから、現状がA地区と一体となった良好な低層住宅地区となっているとしても、第1種低層住居専用地域のA地区と同様の基準とすることには、十分な検討が必要であると考えている。」これはまた質問する。

2つ目、「地区計画が、住民主体で十分な合意を得たうえで定める制度であることから、合意状況が重要な判断材料であると考えている」というもので地区計画制度とは本来何なのか、ということ。

3つ目として、「今後、良好な住環境の保全という住民の思いと、都市計画、地区計画制度の趣旨などを踏まえ、検討を進めていく考えである。」これは、総論としてはそうだとすると、都市計画制度の趣旨は何か、ということになるかと思う。

2点目の要確認事項であるが、B地区が「背後の低層住居の環境保護を図るための第1種住居地域である」ということの意味を現地の実態に即して、この地域の将来像を示すなど、もう少し具体的に説明してほしい。

エリアについては、B地区は2か所あるが、この記述は両方について述べられているのか、を確認したい。

地区計画上の制限については、「第一種低層住居専用地域のA地区と同様の基準」とあるが、全く同様ではなく、「建築物の用途制限」ではB地区の方が緩やかな規制になっている。「同様の基準」とは、具体的に、何のことを言っているのか、確認したい。「同様の基準」が「敷地面積制限」「高さ制限」のことだとすると、市としては、B地区はどのような区域であるべきと考えているのか、を確認したい。

「合意状況が重要な判断材料であると考えている」ことに全く異論はないが、地区計画制度について、いろいろな資料を見たが、「住民主体で十分な合意を得たうえで定める制度である」という表

現は見当たらなかった。この表現はどこかで明示されているのか。私としては、市が主体となるべきではないか、と考えている。

最後に、繰り返しになるが、「都市計画、地区計画制度の趣旨」とは、具体的に何を意味するのか、を確認したい。

3点目の意見について。まず、反対意見については、大きく分けると次の4点となる。

1つ目は「財産権に対する侵害、憲法違反」であるということ。

2つ目として、「資産価値が下がる、土地が売れなくなる」こと。

3つ目、「規制自体に反対」という意見。

4つ目として、「壁面の位置制限0.75mは厳しい」というものがある。

1つ目については、より財産上の問題がある「土地区画整理法」について、かつて多くの訴訟が提起されたが、合憲で決着している。本件は、手続き的な瑕疵がない限り提訴されても市が敗訴することは考えられない。財産権については憲法29条に規定がある。

2つ目については、都市計画上の判断材料ではないだろうが、不安は理解できる。ただし「上がる」という見解もあろう。この問題に深入りするのは好ましくないだろうが、「地区計画の趣旨」を説明しつつ、資産価値が上がるという考え方や、隣地に共同住宅が建ったら、逆に土地が売れなくなることも考えられる、ということも説明すべきか。

3つ目として「規制自体に反対」があるが、気持ちは分からなくないが、これでは議論にならない。規制の中身を検討すべき。規制により、まちが良くなるという「都市計画の趣旨」「地区計画の趣旨」を説明する必要があると考えている。

4つ目については、唯一、内容に関する意見で、これは検討する必要がある。ただし、多数の住民が賛成しているという点も十分考慮する必要がある。

このような反対意見を踏まえたうえで、私としては、地元案を進めるのが最も妥当であると考えている。

理由としては、次の4つである。

1つ目として、地元案は前記「市の考え方」の趣旨に合致している。

2つ目として、住民主体で作成され、大方の合意を得ている。反対意見の大半は、都市計画上の理由にならない。

3つ目、現況を踏まえた一体的な計画案であり、都市計画法第12条の5（地区計画）の趣旨に合致する。

4つ目、現在のB地区でも過半の住民は賛成している。以上である。

地元案を推進するために、市は、住民説明をもっと行うべきと考える。住民が不安を持つことは理解できるが、誤解、理解不足が理由であることが多いからである。「地区計画のメリット、デメリットが説明されていない」という意見もある。B地区内においても、賛成者の方が多いが、数の評価は難しいところがあり、市が悩むことも理解できる。これまでも説明はしてきたであろうが、B地区のみを対象とした説明会や専門家を呼んでの説明会など、従来とは違った工夫が必要ではないか。その意味で、地元案受領から1年以内に策定という期間は柔軟に考える必要もあるだろう。ただし、タイミングを逸して、計画自体が実現しなくなることは避けなければならない。

それでもなお、数の問題が残り、その理由が規制内容で、都市計画上も配慮すべき事項であるなら、本計画策定の趣旨に反しない範囲内での、現行B地区案の修正（現時点では、壁面位置の問題のみ）も止むを得ないと考える。

最後に、現B地区をC地区に変更することは絶対に行うべきでない。現B地区（南側）は、「協定未加入区域」に重なり、現在の状況は、まさに、「協定未加入区域の問題から、敷地の細分化などの懸念が」現実化しようとしている状態である。こうした懸念を無くすために「本地区計画を策定する」のであるから、C地区にしてしまったら、この計画の趣旨に反してしまう。数の評価は難しいとは言え、過半数の住民は賛成している。また、上述のように、反対理由の大半は、都市計画上の理由にはならない。現行のC地区は、反対が強かったということはあるが、その背景には、土地利用状況が他地区とは異なるという都市計画上配慮すべき現実的な理由がある。

より速やかにまとめたいたいという気持ちもわかるが、都市計画的に説明できない理由で変更してしまうと、A地区内でC地区にして欲しいという反対者、C地区で区域から外して欲しいという反対者に対して、説明がつかなくなる。さらに、地区全員を対象とする以上、必ず反対者が現れる。反対があるから変えるのでは、都市計画行政の今後の遂行に悪影響を及ぼすこととなる。

余談だが、つきみ野内には美しい銀杏並木がある。ところが、昨秋すべての木が黄葉する直前に

市が大変な剪定を行い、景観を台無しにしてしまった。落ち葉の苦情対応が大変なことは理解できるが、近視眼的な対応をするのではなく、「大和市景観計画」に則った対応をすべきである。本件も、市の基本的な姿勢が問われる問題である。住民案はその経緯も含め、他に誇れる内容だと思うが、それをC地区に変更してしまうと、銀杏問題以上に、市の見識が疑われ、当審議会の存在意義が問われることになる。

最後に、参考までに法令の紹介をする。憲法29条では、財産権の保障に加えて2項において、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。」とされている。また、都市計画法第3条第2項では、「住民は、この法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。」とされており、地方公共団体は、都市の住民に対し都市計画に関する知識、情報を提供しなければならないとされている。また、地区計画については、都市計画法第12条の5で、「地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし・・・」とされている。B地区での反対派をC地区とすると、この趣旨に反した計画となってしまうかと思う。

(委員)

2点目の要確認事項ということで質問になるが、事務局の方から回答をお願いします。

(事務局)

3点のご質問をいただいたが、まず1点目。B地区が「背後の低層住居の環境保護を図るための第1種住居地域である」ということの意味について。都市計画法において、第1種住居地域は住居の環境を保護する地域とされているが、都市計画法上具体的な制限はない。建築基準法で具体的な制限がある。この用途地域は、都市計画として神奈川県が定めることになっている。第1種住居地域は路線型といって、都市計画道路・幹線道路など交通量の多いものについては、後背の住宅地を騒音被害などから保護するとともに、第1種低層住居専用地域で建てられないものを建てられる用途地域としている。都市計画道路沿いには、指定されており、範囲は都市計画道路からおおむね50mまでの部分である。

2点目について。B地区の2か所は、公所相模原線沿いと公所中央林間線沿いのそれぞれが該当する。

3点目は、建築の基準・制限についてであるが、第1種低層住居専用地域と第1種住居地域の制限は異なるので、A地区とB地区とを同じ第1種低層住居専用地域並みの基準とすることには、検討の余地があると考えている。また、敷地面積の最低限度・高さ制限については、これからB地区の方のご意見を聞く必要があるかと思う。

千本桜の地区計画について説明する。お手元のピンクのパンフレットをご覧いただきたい。

14ページの最後であるが、ここのB地区とC地区が第1種住居地域に該当する。ここでは、高さの制限は、12mと15mであり、4階から5階ぐらいまでであれば認めようということでは定めている。

敷地の最低限度についても、2種類に分かれる。4ページであるが、オレンジ色の部分がC地区、黄色の部分がB地区となる。つきみ野6丁目ほど敷地の規模は大きくはないが、地区計画の制限をかけているのは同じである。千本桜地区は厳しい制限だが、多くの方のご賛同をいただいて地区計画となった。

つきみ野6丁目地区計画については、現在B地区についての賛同は5割ほどであるので、今後見直すとなれば、反対されている住民の方々のご意見を聞いて再検討する必要があると思う。

「十分合意を得たうえで定める制度かどうか」については、法律には書かれていないが、「都市計画運用指針」において、地区計画を定める場合は、住民の意見を聞いて定めるようにとされている。地区計画の提案制度などを活用して利害関係のある住民の意見を聞くこととなる。最後の都市計画、地区計画の趣旨について。「都市計画」としては、すでにある用途地域による制限を基本とし、「地区計画」は地元案として敷地面積のルールを含めてまとめたものを基本とするが、「都市計画」において定められた用途地域による制限と、地元案の地区計画の制限との整合性を考慮して、これから検討したい。

(委員)

今のご回答でよろしいか。

(委員)

はい。要確認事項の1点目についてだが、第1種住居地域が、マクロな計画として都市計画道路から50mの範囲で背後の住居を守る用途地域となることは理解している。さらに具体的な都市計画として地区計画が、これからどうなるかということを知りたい。例えば、都市計画道路から50mの範囲という具体的な制限について、地域の実態に合わせてどのように計画するかを考える必要がある。先ほどの回答では地元に対して納得してもらえ十分な説明にはならない。第1種住居地域とするのなら、たとえば商店街ができる地域なのか、という質問だった。

2点目については、十分な合意を得よということだが、住民主体というのは、行政主体でないのか、行政と住民が協働でとか、どのような意味となるのかを知りたかった。

(委員)

では、最初の点については、数値的な意味として、資料2の3ページから4・5ページにかけての具体的な制限の内容について、説明をお願いします。

(事務局)

建物用途について。B地区は、もともと第1種住居地域で、敷地の現状からすればあまり大きいものは建てられない地域であるが、今後は敷地の統合等で変わる可能性はある。地元案のB地区は不特定多数の人が来る施設、たとえば、ボーリング場、スケート場などは制限される案である。現行法規では、第1種住居地域において3,000㎡以下の店舗は建築可能だが、これを大型の店舗では駐車場などによる騒音もあるので、150㎡以下のみ可能としてはどうか、という内容である。これについて4ページ目の表で、具体的な制限内容について示した。

5ページ目のルール案について。敷地の最低限度として、現行のB地区の中でどれくらいの敷地を確保するかであるが、つきみ野6丁目エリアは全体として現状で考えれば、敷地規模は広い方である。最低敷地面積については、市の条例では、100㎡以上である。千本桜地区では110㎡以上となっており、これは、分譲時の区画を維持しておこうという当時の判断である。B地区について、そもそも地区計画に反対している人がいるなかでは、何㎡にしたら良いかという議論は難しいが、実態を見て検討したい。

高さ制限としては、おおよそ3階以下としているが、これはむしろ3階であるといろいろ問題があるので、斜線制限をもっと厳しくしてはどうかという意見もある。B地区だけで再度アンケートをとった経緯もあるが、そのなかでは10mでということであった。ただ、第1種住居地域なので、容積率が200%あり、使い切らないというのが現状であり、検討の余地があるかと思う。

また、資料1の6・7ページ、壁面の位置制限については、アンケート結果をもとに実態に合わせて検討している。1mだとなかなか厳しいので、公約数的な数字として、75センチぐらいならいいのではと考えている。

(委員)

よろしいか。

(委員)

そういう具体的な議論をもう少し深めていただけたらと思う。地元らしいものがまとまればよいと思う。ただ、一度にC地区にしてしまうというのはやめてほしい。

(委員)

住民主体で合意を得た上でという、この主体の意味としては、委員がおっしゃる「住民の皆さんが合意をしたら行政が都市計画として定めるもの」と読めてしまうが、やはり、行政が都市計画として十分責任を持って進めるべきであり、行政も少なくとも住民と同じように主体的に検討していくべきなのではないか、という趣旨と考えてよいか。

(委員)

はい。建築協定と地区計画は別物である。感覚としては行政主体ではないかと考えている。

(委員)

その点についてはどうか。

(事務局)

今後の流れだが、市としては、現段階ではこの地区計画の案を確定してはいない。今後市の原案を作成し、手続きをするなかで、市が主体となって関わる。都市計画運用指針においても、地区計画は住民の意見をよく聞いて定めるという趣旨である。資料1の8ページに手続きの流れを示したが、通常の都市計画は法定縦覧のみであるが、地区計画では条例縦覧も行わなければならない。縦覧を2回やることにより、利害関係者の意見を吸い上げる趣旨である。最終の審議会諮問までに、時間はかかるが、最終的に市が定める内容として説明したい。

(委員)

資料1の3ページの上のほうに、つきみ野6丁目地区街づくり委員会の経緯(前回の続き)とあるが、前回の中間報告23年7月以前の状況で市の役回りを含めてのことである。例えば、千本桜であれば平成10年から始まり平成13年9月で地区計画となるが、あまりこういうところに書かれていないが、大和市の制度として専門家による地区計画の勉強会の開催というのが5行目にあるが、大和市が費用負担して専門家を地域に派遣し、そこで行政ではない第三者という立場でこのような街づくり活動に関する専門的な知識の提供といろいろなアドバイスをする。こういう制度を通じて、間接的に行政が関わってきている。地元の住民が合意に向けて努力をされてきたのは事実であるが、専門家派遣を通してそれなりに行政も関わってきたし、最終的には都市計画決定であり、都市計画審議会と行政で責任を持って決定することになる。この間の取り組みについて、どういう表現をしたらいいのかということを含めてだが、先ほどの委員からもあったが、このことだけを書いてしまうと、住民サイドに丸投げしているような印象を受けてしまう。

(委員)

住民の意見を良く聞かなくてはいけないのは当然であるが、相反する意見をどう判断するのか、難しいとは思いますが都市計画の決定者が基準をもって判断することであり、足して2で割るというのはありえない。市が判断基準を設けない限り、いろいろな意見が出たときに数の問題になってしまう。判断の基準は難しいと思う。あまり深入りするつもりはない。

(委員)

委員から数多くのご意見とご質問をいただいた。他の委員の方は。

(委員)

地元から上がってきた案について、「住民の意見をお聴きする会」では反対の方が増えてきているようだが、策定のめどを1年以内に考えているというなかで、資料1の8ページにある具体的な手続きと照合すると、たとえば条例縦覧については、どれくらいの期間でスケジュールを予定しているのか。

(委員)

事務局どうぞ。

(事務局)

確定した予定ではないが、B地区の方には再度説明をしたうえで、3月から4月の間で2週間の条例縦覧を行ったうえで、5月下旬に都市計画審議会に報告したい。11月には、生産緑地の件で毎年必ず都市計画審議会を開催するので、そのときに条例縦覧を踏まえて審議ができればと考えている。

(委員)

今、2月17日だが、この段階でB地区の方に説明し理解を得るのは、スケジュールとして厳しくないか？

(事務局)

次回の説明会に来ていただいて、意見が出たか出ないかという話にはならないと思うが、反対でなくても今まで具体的な意見を聞いていない方を中心にお聞きして、条例縦覧したい。

(委員)

よろしいか。

(委員)

はい。

(委員)

平成 20 年から現在まで、協定を運用されてきた方を中心に議論が継続されてきたが、その意見を集約したものがこの原案となっている。その方たちが 12 月 18 日のお聞きする会で、ある意味ではここで意見が固まっているなかで、再び意見を開陳されなかったという結果が、意見の傾向となっている。その中で来場者がなぜ 19 名かということの裏側だと思う。他には？

(委員)

全般的なことであるが、一言お願いしたい。物事を進めていく中では、いろいろな価値観を持った人が現れる。個々の意見は非常に大事で、それに対して市から説明や話し合いをしてもらいたい。なぜなら、大和市には、先程の銀杏並木などすばらしい環境・豊かな緑という特長があるが、これらが失われて欲しくないからである。私が委員に応募した理由でもある。このために、市で音頭を取って進めてもらいたい。

(委員)

他には？よろしいか？

今日は、公募委員の方から意見をいただいた。個々の地域の事情はあるとしても、まず基本的にはマスタープランという都市計画があり、大和市としてどういう街づくりをするかということを中心にきちんと踏まえた上での取り組みが基本ではないかというのが 1 点。その上で多くの住民の方に理解をより求めて努力をしていただき、なるべく多くの方に十分に理解を得ていく余地があるのではないか。行政側でももう少し地域の皆さんに説明し、合意を高めていく努力が必要だと思う。大きな流れとしては、スケジュールとしてタイトだが、基本的には今回中間報告いただいたものを地区計画の原案として、都市計画の手続きを進めてはどうかと集約できると思う。そのような方向で今後進めるとしてよいか。

(委員一同)

異議なし。

(委員)

それでは、異議なしと認めます。今後さらなる地元と行政との協働の取り組みを進めてもらうと同時に、今日、中間報告いただいた案を原案として、今後の事務を時機を失することなく進めていくよう努力してもらえればと思う。今日の議事は以上。

～以上～