

平成24年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成24年 7月19日（木曜日） 15時00分～16時30分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 14人
（栗山委員、中川委員、中林委員、野澤委員、松本委員、青木委員、河崎委員、山本委員、臼井委員、小川委員、神山委員、古谷田委員、山崎委員については大和警察署から鈴木公人氏が代理出席、村松委員については厚木土木事務所東部センターから依田貴仁氏が代理出席）
事務局 13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8人）
- 4 傍聴人数 なし
- 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」
その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）
平成24年度 都市計画審議会スケジュール(案)について(報告)
- 6 会 議 録 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、参考資料1、2、3
その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて（報告）
・・・大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業
大和駅東側第4地区公益施設基本計画
大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業に係る特定業務代行候補者の決定について
大和都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大和市決定）
大和都市計画高度利用地区の決定（大和市決定）
大和都市計画地区計画の決定（大和市決定）
平成24年度 都市計画審議会スケジュール(案)について(報告)
・・・資料2

<議題>

- 1) つきみ野6丁目地区地区計画について(中間報告)
その他) 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて(報告)
平成24年度 都市計画審議会スケジュール(案)について(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。
② 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて、報告を行った。
③ 平成24年度 都市計画審議会スケジュール(案)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(中間報告)

～事務局の説明～

(委員)

つきみ野6丁目地区地区計画中間報告についての説明は、以上のとおりである。ただいまの説明等に関連して、ご質問ご意見等をお願いする。

この地区計画は、平成20年から4年間にわたり、地元の方々と検討されてきたものである。

今日は、資料として『大和の都市計画』という緑色の冊子を配っていただいている。この18ページに、現在大和市が都市計画決定している地区計画についての状況が示されている。その表の前段に説明として、「地区計画は、地区レベルでのまちづくりの計画であり、良好な生活環境を整備し、保全するために建築物の用途や建築形態、公園や道路等の公共施設等の配置について、それぞれの地区の特性に応じて細かく定めることができる制度です。」とある。都市計画における用途地域という枠組みは、都市計画区域のうち、調整区域という一部を除き、市街化区域には全域にかかっている。地区計画とは、さらにそれぞれの地区の特性、建物の所有者等の意向を踏まえて、その地区のいわば街づくりのルールとして定めようというものである。

大和市では、すでに8件の地区計画が定められている。今回中間報告いただいた「つきみ野6丁目地区」では、すでに街が出来上がっていて、人が住んでいて、これまで建築基準法の建築協定で環境を守っていきこうという取り組みがされてきた。そのような既存の街に対して地区計画を定めるという先行事例としては、大和市では千本桜地区地区計画がある。このつきみ野6丁目は、既存の街で地区計画を定めるという2つ目の事例になろうかと思う。

この18ページの表にあるそのほかは、例えば土地区画整理を行った後に、家を建てる際のルールとして定める地区計画である。また、大和駅東側第4地区のように、再開発に関連して建物の建て方を地区計画で定めるというものがある。少し補足させていただいた。遠慮なく質問・意見などをお願いしたい。

(委員)

内容としては結構なものだと思う。委員からも説明があったが、一度人が住みついた中での地区計画というのは、大変な力を必要とする。長い研究・検討の中で積み上げられたということで、内容的には大変すばらしいと思う。また、都市計画審議会の審議の進め方については、横浜市では人口が350万人もいるので、地区計画の審議は一回だけ開催して終わりとなる。一方、大和市の場合、スタートで議論して、中間で報告し、最後に決定するというので3回も丁寧に審議が行われる。非常に民主的でそれ自体すばらしいと思う。

細かいことだが、地区計画は一度かけると権利の制限が確定されるので、分からないことをいくつか教えていただきたい。

一つ目は、資料の中に条件付賛成というものがあるが、どのような条件があれば賛成なのかということ。

二つ目は、A地区では98%の方が賛成されているが、今建築協定がかかっている建築協定に参加されていない南部の方については賛成率が低い。しかし、地区計画に対する賛成率は高いのでプラスの傾向である。この穴抜けの割合と賛成の割合という2点について、説明をいただきたい。

三つ目は、建築協定が締結されている地域で地区計画が定められた場合、現在の建築協定をやめてしまう場合と、地区計画は市役所に任せるが、建築協定は自分たちのコミュニティがあるのでそ

のまま残すという相反する考え方がある。比較的関西は残し、関東はやめてしまう場合が多い。今回の建築協定については、地元の方々が決めることであるが、残すのか、やめるのか、教えていただきたい。

以上、3点である。

(事務局)

市としては、このつきみ野6丁目の街づくり委員会の活動に対して支援を行っているが、これは「みんなの街づくり条例」を根拠としている。この条例の管理をしているのが、街づくり推進課である。平成20年から、当課から職員を派遣して、いろいろな技術的なことについて支援させていただき、ここまで活動を続けてきた。質問とは少し異なるが、こういったかたちで進めてきた、ということで補足させていただく。

1点目の条件付賛成については、街づくり委員会が住民の方の意思確認としてアンケート等を行っているが、単に賛成か反対かという選択ではなく、各制限の内容に対してどのような意見があるかをきいている。すべての質問項目に○の方は賛成となるが、例えば先ほどの例でいうと、壁面の位置制限については50cmぐらいとしてほしいが、そのほかについては異論はない、というように、完全な○ではなくて、一部について意見を付けているのが条件付賛成と考えている。それ以外については、すべて×というのが完全な反対となるので、A地区で9割といっても、9割の方がすべての内容に賛成というわけではないことにご留意いただきたい。

協定への賛同状況については、街づくり計画課から説明することとして、先に3点目について説明させていただく。協定を継続するかどうかについては、まず市としては、地区計画と建築協定は別物であると説明している。大和市の場合、地区計画条例も併せて定めており、条例化する際、定められる制限が限定されてしまう。ところが建築協定はもう少し緩やかな内容で定めていくことができる。特にこのつきみ野6丁目の場合は、地区計画で定められない内容として代表的なものに宅盤の位置があり、これに関しては非常に意識が高い。つきみ野という地域は地形的に若干高低差のあるところで、南側に盛り土されてしまうと、北側が日影になりやすいというところがある。宅盤の位置を今よりも上げないように、というのがどの協定の内容にも入っているのをこれを定めてほしい、という意見が市に対してもあったが、これは都市計画で定めるにはなかなか難しい内容である。このようもう少し緩やかな内容で定めたのであれば、協定はそのまま継続していただく必要がある、という説明をしているので、中には継続する協定もあるかと思う。ただ今回地区計画を定める一つの理由として、協定というのは5年とか10年で更新していかなければならない、ということがある。住民の方々が高齢化してきているため、協定を継続する手続きが負担となっているということである。地区計画で定めてしまえば、建物を建てる際に都市計画として市に細部審査をしてもらえするというわけである。このように考える方々については、今回地区計画を定めれば、協定の継続はしなくなると思われる。ただ各協定の委員の方々に対して意向確認をした中で、はっきりした割合はわからないが、協定締結の地区もいくつか残るのではないかと考えている。

(事務局)

2点目の穴抜けの割合であるが、以前に建築協定の加入率をデータとして出したものがある。これによるとおよそ9割であるので、賛成率と同じである。なお、協定に入っているが地区計画には反対であったり、反対に協定に入っていないが地区計画には賛成という入れ替わりも一部あるが、結果的にはほぼ同じ数字となっているのが現状である。

(委員)

「資料1」の4ページに現在の6丁目の建築協定が示されている。実は6丁目の建築協定も多くの街区ごとに分かれている。3ページに表があるが、全部で7つのブロックに分かれており、それぞれ建築協定が作られている。また、建築協定がないブロックも一部ある。それを図にしたのが4ページであるが、この赤枠で囲まれているところが建築協定のブロックの中で建築協定に賛成していない方が住むエリアであり、「協定区域隣接地」と表されている。右下の道路に面した1宅地の街区と2宅地ある街区があるが、この白抜きとなっている部分には建築協定がない。また、北のほうにうかい亭というレストランがあるが、ここももともと建築協定がない。茶色に塗られているところに2つほど協定があるがそこについては、継続に向けて協議している。今後どうなるかということである。

ほかには。

(委員)

先ほど委員から、地区計画をつくるには大変なエネルギーが要するという話があった。つきみ野は1丁目から8丁目までであるが、6丁目は、当初空き地が多かったということが一つのエネルギーとなった。私が住んでいるところのように、もうびっしり建っているところは、なかなかエネルギーがわからないという状況がある。先ほど委員から、建築協定に入っていない方が必ずしも今回の地区計画に反対しているわけではない、という話があったが、建築協定に入っていない方々のご意見はどうなっているのか。

(事務局)

都市計画道路公所中央林間線の北側の第1種住居地域の方は、建築協定に入っておらず地区計画に反対されている。ここにはもともと協定がなく、個人資産について規制するのは用途地域だけで十分であり、それ以上の規制はかけてほしくない、という意見が大部分である。何かここにふさわしくない建物の計画があれば、自分たちで、民事の中でやればよいと考えている。特につきみ野の自治会には、先ほど説明のあった建築協約というものがある。そのような民事的な活動で看板を立てたりなどして、今まで対応できているので、それで十分という意見が多かった。すでにエリア内で協定に合意しながら地区計画に反対という人は、協定だけで十分であり、地区計画だと一生継続してしまうというのがその理由である。協定なら5年とか10年で更新があるので、やめたいときにやめることができる。やはり一生継続するような規制は、いやだ、という意見が多いと思う。特に、この協定のないところは、先に委員がおっしゃったように、かなりの期間空地の状態が続いており、このつきみ野の区画整理が終わり、時を経て分譲されたところである。地価としても最も高い時期に分譲された街区である、というのが反対の大きな要因である。

(委員)

素朴な疑問であるが、地区計画の実施状況について文書での説明はあったかと思うが、例えば、実際の現場での写真など、計画の実施前後の状況を目に見える形で比較できるようなものがあれば、これからの審議される内容がよりわかりやすくなると思う。それを見ることはできるか。

(事務局)

今日は画像等は用意していないが、次回の都市計画審議会の中で、現状の写真等をビジュアル的に目に見える形でご提示したいと思う。

(委員)

大和市は狭いので、現場へ行きたいということであれば、審議会開会の30~40分前にご希望の方に集まってもらい、車で一回りして戻ってくるということもできる。事務局で検討いただきたい。

ちなみに、今日出ている図面と現状は少しずれている。何年の地図かは分からないが、実際には少し建て込んだり、宅地の分割がされているところがある。これが住んでいる人にとっては、毎日の課題だということだ。そういう意味では地図も最終的には最新の状態に修正しておいていただきたい。

(事務局)

建築協定の図面は古いままであったが、参考資料1というものをお配りした。この3月にベースとなる地図を入れ替え、こちらが最新となっている。例えば、建築協定の図面だと空地になっているが、参考資料1の図では共同住宅が3棟建っており、こういったところに変更されている。補足説明させていただいた。

(委員)

つきみ野6丁目は築30年を迎え、ずいぶん建て替えが進んでいる。常にどこかで建て替えをしている。また、宅地を分割する事例もいくつか出てきていて、それが課題となっている。近所の人から見ると結局敷地いっぱい建てることになってしまう。

私もつきみ野に住んでいるが、傾向としては2世帯居住、表札に苗字が2つ並んでいる家が増えてきている。建て替えを契機にこういう住まわれ方をする人が多い。高齢化した親族と同居するための対応であろうか、そのように状況が変化しているので、地区計画を望んでいるというのが背景の一つかと思う。

(委員)

今回いただいた資料にあったかどうか定かでないが、玄関ドアが2つあるのはダメということになるか。

(事務局)

共同住宅については、2戸までであれば可である。

(委員)

2世帯住宅なら良いのか。

(事務局)

そうである。建築協定でも2世帯住宅なら可、ということになっている。今回共同住宅という扱いになったとしても、2世帯までは可という規制内容になっている。通常の2世帯は親子であるから、中には3世帯住宅というものがあるかもしれないが、共同住宅・長屋形式でなければこれも可である。世帯数としては、少なくとも2世帯のものは可、ということである。

(事務局)

2世帯住宅という意味としては、例えば家と家が隣同士くっついたようなもので、中で行き来できるものは一戸建住宅である。中で行き来できない、壁でさえぎられているものは長屋住宅となる。共同住宅・長屋の場合、2戸までなら今回は問題ないが、それが3戸となると不可というのが住民案であり、それを市がそのまま受け入れている。

(委員)

住民の方が注目していることなので確認しておきたいが、A地区だと一戸あたりの最低面積が決められている。資料1の6ページによると、3戸以上及び住戸面積55㎡以下の共同住宅は、建築禁止であるようだが、長屋についてはすべて可ということか。あくまで地元案であり、これをベースに市の案を作成したということか。

(事務局)

参考資料2のほうでは「及び長屋」となっており、こちらが正しい。長屋も建築禁止のものに含まれるということでご理解いただきたい。

(委員)

今日は、中間報告ということで、先ほどのご説明の最後にもあったように、今後の法定決定に向けて、手続きを進めるということである。また、反対が多かったといっても、どのように見るか、75%の賛成とするのか、25%の反対とするのか、いろいろな見方があるかと思う。南側の都市計画道路に面した第1種住居地域に対しては、一部規制を変更するということを踏まえ、案の縦覧等を進めていきたいということであった。今日は中間報告ということで今後手続きを進めていただく、ということでもよろしいか。

(委員一同)

異議なし。

(委員)

それでは、いろいろ意見が出たが、中間報告として承り、予定通りスケジュールを進めていただきたいと思う。

それでは、議題のつきみ野6丁目地区地区計画(中間報告)については、説明いただいた内容と手続きを踏まえて今後の事務を進めていただきたいと思う。

続いて、次第の「その他」についてであるが、事務局からどうぞ。

② 大和駅東側第4地区市街地再開発事業の事業内容の見直しについて(報告)

～事務局の説明～

(委員)

最後に大きな変更ということで、住宅がなくなって駐車台数も変わるということだが、このパンフレットの見開きがその変更前で、この都市計画を決定したときのイメージである。このときには、背後に住宅を配置し手前に複合業務用ビルを配置することを想定しており、住宅のための駐車場も想定していた。しかし、先ほど図面で説明があったように、計画上住宅は削除され、施設全体を複合用、特に公益用ということで、図書館、ホール、生涯学習センターを設置する計画となった。その理由の一つが、現在の図書館、生涯学習センターの老朽化が非常に進んでいて、建替えなければならないということである。それに伴って都市計画の変更もしなければならない。この A3 資料(3 枚)によると、1 枚目が都市計画市街地再開発事業の変更である。2 枚目は高度利用地区という都市計画決定である。3 枚目は先ほど説明のあった 8 つの地区計画のうちの 1 つであるが、再開発に伴う地区計画の変更である。大和市では本格的な市街地再開発事業というのは、これが最初である。この『大和の都市計画』の内容で、17・18 ページに前回都市計画決定した内容として記載されている。今回これを変更する必要があるが、前回の都市計画決定は、平成 18 年 2 月 27 日である。

(委員)

地区計画というものは、人体で言うと肋骨何本とか、心臓のポンプの大きさとか、肺の肺活量などを決めることに例えられるかもしれない。しかし、いかにそういうものがしっかりしていても、例えば、目の位置が少し変わるだけで表情が変わってくる。そのように考えた場合、資料「公益施設基本計画」の 3 ページにある、「施設ごとに発信する情報にも容易に触れられる施設とします」というのは、具体的にどのようなことか。ホールなどの施設がどこにあるのかとか、このホールでは何が行われているのかなどのように、初めて来た人が求めている情報をわかりやすく伝えることについては、どのようにお考えか。

(事務局)

今、いただいたご意見は、公益施設の基本計画についてである。まだ具体的な基本設計をする前の条件整理であるが、いろいろな施設が複合していくということを考えると、個々の施設のサイン計画だけでなく、駅からのアクセスなどのサイン計画も含めていろいろとご意見をいただきながら設計に反映していきたいと思う。現時点で特に具体的なサイン計画のアイデアがあるということではない。

(委員)

最近では、例えば道路などでも右折レーンなどは色を変えたりしているが、そのようにすれば初めから事故が起こらない。ホールの位置がわかりやすく、到達しやすく、その「にぎわい」が駅から感じられるような構造を設計段階からぜひ取り入れてもらいたい。そうすれば駅周辺の再開発や大型の再開発が大和市の魅力につながっていくのではないかと思う。

(委員)

再開発事業はエリアを決められているが、先ほどコンセプトの中に、「街とのふれあい」とか「街との交流」というものがあつた。大和駅周辺再開発という構想は、かなり以前からあつたが、実は駅から一番遠いところが第 1 号ということである。駅の直近のところはいろいろ動いてきたが、プロムナードの駅から一番遠いところが今度新しくできるということである。今委員からご意見があつたように、ホールへ行ってみないと何をやっているのかわからないというのでは困るので、街と街とのふれあいとか、街との関わり合いの中で、何が行われているかがわかるような情報をいかに駅で発信するか、という非常に貴重なご意見である。さらに付け加えるとすれば、大和市には駅が数多くあつたが、中央林間、大和などに大型施設ができて駅前に人が集まる。そうした駅前で今何が行われているのかという情報を、ディスプレイで表示するという情報伝達も可能であると思う。このように、市民に情報を提供することを考えることによって、再開発事業に付加価値が加わるように、市が事業として取り組む必要があるかもしれない。あわせてご検討いただきたい。

(委員)

委員からも説明があつたが、高度利用地区と地区計画は従前の都市計画の枠の中に位置づけられるので、現時点で予定している都市計画の変更というのは市街地再開発事業のみということではないか。また、これは神奈川県議会の審議を経ずに、大和市の決定だけで都市計画決定できる内容だと理解してよいか。

(事務局)

1点目の変更内容については、A3資料2枚目の高度利用地区の決定の内容については変更ないが、3枚目の地区計画については、「区域の整備・開発及び保全の方針」の中の「土地利用の方針」の項で、「高度利用を図るとともに商業施設・住宅等を配置する」というのがある。このうち、住宅については、今回この区域の中に立地しなくなるので、ここの部分を消すのか残すのかというところが検討課題である。2点目の決定内容については、委員がおっしゃったとおり、すべて市決定になる。ただし権利変換計画については、県の認可が必要になる。

(委員)

今回、図書館その他を公益施設として計画に含めることになったが、再開発事業には第一種・第二種と大きく二つに分けられる。第二種とは駅前広場のように、公共が主体となって進める再開発である。これに対し第一種とは、権利者が組合を結成しそこで合議をして進められる再開発である。今回は市が組合員の一員として入って、市が参加する組合という形で進められる。その組合の代理として先ほどの清水建設と佐藤総合計画が共同企業体として計画するものである。大和市の非常に重要な文化施設が、既存の施設から移転をするということで、大和市の公共施設の配置計画などさまざまなことが関連する大きな事業である。この都市計画審議会としては、この事業に関連して今後都市計画の変更が必要になる、ということで今日あえて中間報告をさせていただいた。よろしければこの方針で進めていただきたい。

(委員一同)

異議なし。

(委員)

それでは、その他に「その他」はあるか。

(事務局)

最後に今後の予定について、担当から説明させていただきたい。

③ 平成24年度 都市計画審議会スケジュール(案)について (報告)

～事務局の説明～

(委員)

今年度は合計4回の審議会開催を予定しており、第3回及び第4回が諮問となるが、その際は、都市計画決定という結論を出さなければならない。一方、今回の第1回と第2回は中間報告ということで忌憚なくいろいろな意見を交換してよりよい計画にしていければと思う。また、先ほど委員から写真等で現場をという話があったが、これから日程調整があるかと思う。場合によっては、開始1時間少し前ぐらいにご希望の方に集まっていただいて、つきみ野と大和駅からそれぞれ徒歩で現場を見て戻ってくる、ということも可能かと思う。とりあえずこのようなことを企画してみる、ということでよいか。それでは、現場を見ておくこととする。

それでは、以上で本日の審議会を終わらせていただく。

～以上～