

平成24年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成24年11月15日（木曜日）14時00分～17時20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
（野澤職務代理、栗山委員、中川委員、中丸委員、松本委員、青木委員、河崎委員、堀口委員、山本委員、臼井委員、小川委員、神山委員、古谷田委員、村松委員については厚木土木事務所東部センターから依田貴仁氏が代理出席）
事務局 16人
（街づくり計画部長、街づくり計画課長、他担当5人 関連課9人）
- 4 傍聴人数 1人
- 5 議 題 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
2) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画について（中間報告）
3) 大和都市計画第一種市街地再開発事業大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の変更及び大和都市計画地区計画大和駅東側第4地区地区計画の変更（中間報告）
4) 都市計画道路の見直しについて（中間報告）
5) 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）
- 6 会議録 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
・・・【資料1-1】【資料1-2】
2) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画について（中間報告）
・・・【資料2】
3) 大和都市計画第一種市街地再開発事業大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の変更及び大和都市計画地区計画大和駅東側第4地区地区計画の変更（中間報告）
・・・【資料3-1】【資料3-1（追加）】【資料3-2】【資料3-3】
【参考資料】
4) 都市計画道路の見直しについて（中間報告）
・・・【資料4-1】【資料4-2】
5) 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）
・・・【資料5】

<議題>

- 1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問・市決定）
- 2) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画について（中間報告）
- 3) 大和都市計画第一種市街地再開発事業大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の変更及び大和都市計画地区計画大和駅東側第4地区地区計画の変更（中間報告）
- 4) 都市計画道路の見直しについて（中間報告）
- 5) 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）

<結果>

- ① 大和都市計画生産緑地地区の変更について、検討の結果、諮問案のとおり答申する。
- ② 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画について、報告を行った。
- ③ 大和都市計画第一種市街地再開発事業大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の変更及び大和都市計画地区計画大和駅東側第4地区地区計画の変更について、報告を行った。
- ④ 都市計画道路の見直しについて、報告を行った。
- ⑤ 産業廃棄物処理施設の建設について、報告を行った。

<審議経過等>

- ① 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問・市決定）

～事務局の説明～

（委員）

ただいまの説明について、ご質問ご意見を願います。

（委員）

生産緑地地区という制度の趣旨を確認したい。写真に見られる現地の状況は、現在も変わっていないのか。仮に生産緑地法、都市計画法の間に不整合があるとすれば、今回の都市計画審議会の意義、性格をどう考えればよいのか。

（事務局）

写真は、生産緑地地区が解除される前のものである。現在は開発の手続きを経て、すでに工事が始まっているところもある。法制度上は、生産緑地法上の買取の申し出がされてから3ヶ月経過して行為の制限が解除されないと、都市計画審議会に付議できない。都市計画法では、生産緑地地区について建築行為等に関する制限の定めはなく、生産緑地法上の制限が解除されれば、都市計画審議会の審議を経ずに建築・開発が可能となることとなる。

（委員）

本市の緑地とそれに占める生産緑地の割合はどれくらいか。

（事務局）

緑地率については、昨年時点での県内の都市公園の1人あたりの面積では、大和市は2.07㎡である。神奈川県内の平均では4.91㎡であり、順位としては低いほうである。また、固定資産税の数値であるが、平成23年現在、市街化区域2,007haのうち、田畑、山林、ゴルフ場、公園、緑地の合計面積は175.1ha、8.7%が緑地である。また、市街化調整区域699haのうち、285ha、40.8%が緑地である。なお市域全体2,706haでは、460.1ha、17.0%が緑地である。

（委員）

生産緑地が、農業と調和した都市環境の保全を支えるためのものであり、今後面積が増加していくことはないとするならば、担当部局だけにかかわるものではない。このように審議会が定例的に案件が出されるたびに、市の土地を飛び地状に確保していくことは困難であると思う。生産緑地が減少していく中、市民の健康や市のイメージにも関わる緑地の確保という課題に、市はどのように取り組むのか。

(事務局)

生産緑地の指定基準としては、公園としての位置づけが計画されている場所に位置するものについて指定していく予定である。

手続きの最初の段階で、庁内でも買取の検討をしているが、厳しい財政状況から実現が困難な状況である。一方、土地所有者としては、相続が発生した場合、市が買い取るか否かに関わらず相続税支払いのため少しでも早く売却したいと考えているようである。

(委員)

生産緑地は減る一方であるとしても、今後新たに指定することを考えてほしい。

(委員)

生産緑地は減少しているが、なるべく残したいと考えている。もちろんそのための努力はしているが、担い手が高齢化していることもあり、現実としては難しい。

(委員)

農業を希望する人に対して、農地所有者から土地を貸付けることを市が斡旋できないか。

(委員)

売り手は高値で、買い手は安値で取引しようとするため折り合いがつかず難しい。

(委員)

耕作者が死亡し営農を継続できないため生産緑地を廃止したい、相続対策として土地を売りたいことがある一方、農業を継続できなくなったが土地の保有は続けてもかまわない、というケースは少ないのか。

(委員)

廃止となるほとんどのケースが相続対策によるものである。

(事務局)

生産緑地については、生産緑地法、都市計画法、農地法という3つの法律が関係する。農地を取得するには、農地法による一定の要件が必要であり、制約を受けることになる。農地法は、安全な農作物を供給することを目的としており、農業を希望する人の要望、条件と折り合わない部分が生じることがある。この3つの法律は制度的に適正に機能していない部分があるが、要件を満たせば農地の取得が実現することがある。

(委員)

ここで一つ確認をしたい。公園や都市計画道路予定地に重なる部分であれば買い取るという説明の中で、買い取り方針に合わないからという説明が何度かあった。買い取り方針として明文化されたものはあるか。

(事務局)

方針は2つある。1つ目は、すでに都市計画施設として位置づけがあること。2つ目は、公園等の予定地として緑の基本計画等に位置づけがあり、短期的または中期的に必要性が高いことが、買い取るための基準となる。

(委員)

縮小となるNo. 320は2つに分かれているが、図での表示はこれでよいか。また、番号が変わらないことでよいか。

(事務局)

黄色線で囲まれた部分の変更前、赤色線で囲まれた部分の変更後に存続する部分である。また、残りの土地は一体で存続となるため、番号は同じままである。なお、縮小となる部分で開発行為による道路を築造した。この道路が2つの生産緑地を結ぶ計画である。

(委員)

それでは、質疑を終了する。諮問案どおり答申してよいか挙手をお願いしたい。

(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、諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については、私に一任とさせていただきたい。

② 大和都市計画地区計画つきみ野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)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

2点質問したい。1点目は、提出された意見書に対して市の見解書について。見解書を提出者に返すことについて、縦覧の手続き条例上、義務が定められているのか。または、義務はないが、任意のものとして返すのか。また、法的な義務はないので返さないのか。2点目として、盛り土の不可のほか地区計画と建築協定の間で異なる部分はないか。また、地域コミュニティの繋がりという点から建築協定は維持した方がよいと思うが、それは行政判断ではない。協定の継続について、地元ではどのように考えているのか。

(事務局)

1点目については、今回の都市計画審議会中間報告の後、結果報告のおしらせの全戸配布を実施する予定である。全権利者へ情報提供する。条例上の義務はないが、情報提供として行う。

2点目については、6丁目地区内の全建築協定の規制内容についてすべてを把握しているわけではないが、共通のものとして敷地分割の禁止、盛り土の禁止などがある。地区整備計画に盛り込めなかった内容は、盛り土の禁止のみであると理解している。盛り土の禁止については方針に示すにとどめている。

つきみ野6丁目街づくり委員会へ市の案の報告をした時点で、地区計画を補完するルールとしてできる限り協定は継続した方がよい、と説明している。

なお、地区計画決定後の状況次第で建築協定を継続するかどうか判断したい、と考えている協定もある。

(委員)

地区計画、協定の中で駐車場についての協定や理想とするものはあるか。現地を見た中で駐車場が景観上重要と感じた。

(事務局)

平成20年から、地元と調整しながら地区計画を検討してきたが、駐車場の景観を配慮するという考えは出てこなかった。個々の宅地の車庫では、壁面の位置の制限の中で自動車車庫に関して適用除外規定がある。

(委員)

先ほど生産緑地が減っているという議論をしたが、その裏返しとして、駐車場が増えているのではないか。その中には劣悪なものもある。市として駐車場の景観や理想的な駐車場のモデルを考えてみてはどうか。個人の考えだが、駐車場の造りをみれば民度が分かるということもある。街としてそれが必要になってきているのでは。

(事務局)

つきみ野6丁目では駐車場としての土地利用はないのではないかと。地区計画は建物及び建物に付随するものの制限であり、地区計画の方針になれば、ご指摘の点を盛り込むことが可能と考えられる。実際に盛り土の禁止については方針に記述した。ご指摘の点は地区計画を補完する任意の申し合わせ事項として地域住民に協力してもらうことも一つの方法と考えられる。

(委員)

実際に、駐車場として利用されている土地はある。地権者に聞いてみてはどうか。

(事務局)

地区計画で駐車場の制限を設けるのは難しい。下鶴間山谷北地区地区計画では、駐車場ではないが、道路に面している部分はなるべく緑化をしてもらうという点で景観への配慮をしている。車庫の配置も横方向ではなく縦方向となるよう協力をお願いしている。地区計画の制限ではなく良いものは良いものとして評価し、住民の合意で良い街並みを形成していくという考え方もある。

(委員)

地区計画、建築協定では建築物以外への制約は課せられない。建築物以外へ制約を課す手法としては、住民協定や景観協定が考えられる。参考意見であるが、駐車場など非建築部分の土地について勉強会を開催してはどうか。他市の事例では駐車場を緑化する努力を協定とし、市は苗木の提供等緑化を支援するといったこともある。規制だけでなく、創る、育てるという観点から住民参加の街づくりを促してはどうか。その点からも地元組織は重要である。

(委員)

いろいろなご意見をいただいた。ぜひ行政の方にも参考にさせていただきたい。予定では次回2月の審議会で諮問・答申となる。事務局には、手続きを進めていただきたい。

- ③ 大和都市計画第一種市街地再開発事業大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の変更及び大和都市計画地区計画大和駅東側第4地区地区計画の変更（中間報告）

～事務局の説明～

(委員)

資料3-1の10ページにある「ホワイエ」とは何か。地下を走る相鉄線の横に施設・設備が計画されているが、騒音や振動の影響はないか。

(事務局)

「ホワイエ」とは、ホール入口に位置するいわばロビーのことである。騒音、振動対策に関してはこれから基本設計をする中で検討する。

(委員)

芸術文化ホールは、市が管理・運営するのか。また、計画図に示される駐車場は、ホール来場者のためのものか。

(事務局)

設置は市であるが、管理については指定管理者とする予定で検討している。駐車場は来場者用であり、台数は駐車場附置義務条例を満たした100台を収容する予定である。

(委員)

計画地周辺の歩行者通行への配慮が必要である。特に駅前から続くプロムナードが大和駅東線によって分断されてしまっている。人の流れや景観の一体感について計画の初期の段階で考慮しておいた方がよいと思う。

(事務局)

現在、隣接地の民間開発も検討されており、その際はペDESTリアンデッキを整備するなど歩行者の通行を妨げない方法を検討していただくよう事業者に働きかけていきたい。また、計画区域のみならず大和駅からのアプローチなど周辺部分も改善対象と捉えている。

(委員)

条例縦覧期間中は、利害関係者以外の人に対しても、丁寧な説明、対応をお願いしたい。

(事務局)

了解した。

(委員)

今まで道路がなかったところが道路となるため、現在よりも交通量が多くなる場所がある。近隣

住民の合意形成はどのように図っていくのか。

(事務局)

平成 18 年 2 月にこのエリアの都市計画の区域を定めたが、その時点で近隣住民に対して再開発事業の説明をした。近隣住民への合意は必ずしも必要ないが、工事に伴い騒音や振動などが発生するため、事業に対して理解してもらう必要があることから今後説明をしていく。施設駐車場への自動車交通の流れは大和駅東線からを想定している。藤沢町田線側からの流入を避け、通過交通への影響をなるべく少なくしたい。

(委員)

店舗などの権利関係はどうなるのか。

(事務局)

店舗などの部分については、原則、権利変換する。また、デッキ部分は全体共有となる。

(委員)

店舗の管理や貸付形態はどうなるのか。

(事務局)

ビルの管理は、従後の所有者間で管理組合をつくって行うこととなる。よって、ビルの管理組合と市と地権者が共同で運営していくこととなる。なお、従後の床は各権利者が所有することとなるので、各所有者がオーナーとなり貸すこととなる。

(委員)

現在の権利者全員が新しいビルに入居できなくなると思うが、権利変換を受ける予定の人は何人か。また、転出する人は他に行く先があるのか。

(事務局)

地区外転出の人もいるので権利変換を受ける権利者が何人となるかはわからない。現在組合で意向を聞いている。転出の際は、現況の評価に応じた補償を行う。補足であるが、再開発事業の仕組みとしては保留床はお金を払って取得するもので、権利床は現在所有する土地・建物等の権利を新しい床に対する権利に置き換えるものである。

(委員)

横浜スタジアムの場合、年間維持費が約 10 億円かかるときいたが、この施設ではどれくらいかかるのか。

(事務局)

維持管理費については、設計の段階で検討することとなる。これまでは点在していた公共施設を集積させることで、スケールメリットを活用し維持管理費を抑えたい。

(委員)

一日あたりの来場者数の見込みはあるか。また、計画している駐車場の台数に過不足はないか。

(事務局)

附置義務条例の基準では 90 台であるが、一時的な利用者増を見込み 100 台としている。駅付近であることからなるべく公共交通の利用を促したい。

来場者の見込みであるが、図書館の集客効果に期待しており、例えば橋本駅前のホール、図書館では年間 100 万人の利用者があるとのこと。

(委員)

今後のことであるが、既存の図書館や生涯学習センターが計画地区へ移転となった場合、地区計画の変更手続きとして都市計画審議会で審議されることとなるのか。

(事務局)

これら既存の施設は、もともと都市計画決定されたものではなく、変更手続きは生じないので、

この審議会において検討することとはならない。

(委員)

ほかには、特になければ、これで質疑を終了する。本案件については、次回2月の都市計画審議会では諮問・答申となる予定である。審議時間が長いので、ここで10分休憩とし、午後4時10分から審議を再開する。

～ 休 憩 ～

(委員)

それでは、審議を再開する。事務局に説明をお願いします。

④ 都市計画道路の見直しについて（中間報告）

～事務局の説明～

(委員)

廃止となる三ツ境下草柳線は、沿道の一部がセットバックしているが、今後の地権者への対応、取り扱いはどうなるのか。

(事務局)

五叉路に面する店舗については、移転に際しての代替地として用意した。昭和48年に開発された宅地5区画がセットバックされている部分がある。現時点でさらなる整備の予定はなく、現状がそのまま維持されることとなる。

(委員)

緊急輸送路に指定されている道路の数と防災上の整備優先順位を知りたい。

(事務局)

県・市の防災計画により16路線すべてが緊急避難路として指定されている。整備の優先順位については、道路整備プログラム等の策定が前提となるため、現時点では選定が難しいが、ラダーを構成する幹線道路の整備の優先度は高い。ラダー道路としては、小田急江ノ島線に沿って南北を貫く、福田相模原線、南大和相模原線、国道467号線などがある。また、隣接市との接続交通のため、南北の市境の整備を予定している。

都市計画として面的な開発が行われるのであれば別だが、時期としていつまでに完成させるというのは難しい。しかし、災害時の対応として必要となる近隣の交通ネットワークを重視していきたい。また、歩行者・自転車利用者の安全確保のためにそれらの専用道を整備していくことも大きな課題である。

(委員)

公所相模原線、南大和相模原線の北部については、内山地区との同時進行で整備が行われるのか。

(事務局)

内山地区は、特定保留区域として整備手法の検討が進んでいる。今後は必要な部分について面整備と街路事業を併せた整備手法が現実的ではないかと捉えている。これに対し、用地が取得された部分から順次整備していくという考え方でいえば、南大和相模原線、福田相模原線が該当する。

(委員)

自転車道整備に関する取り組み状況について聞きたい。

(事務局)

自転車憲章を制定し、自転車の走行環境の整備について、都市施設部で取り組んでいる。道路の整備は、ソフト面に重点を置いている。

(委員)

ほかには、特になければ、これで質疑を終了する。最終的には都市計画決定により廃止の手続き

となるが、事務局には必要な手続きを進めていただきたい。

次に、産業廃棄物処理施設の建設について事務局に説明をお願いします。

⑤ 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）

～事務局の説明～

（委員）

本案件を都市計画審議会の議題とした理由を確認したい。また、県の審議会には市の意見が付されたものが案件として提出されるのか。

（事務局）

産業廃棄物処理施設は本来都市施設として都市計画決定すべきであるが、民間事業者なので永続性が担保されない。このため建築基準法 51 条の許可申請を行うため、神奈川県都市計画審議会に付議する必要があり、事前に市の審議会への報告とともに意見聴取を行うというものである。また、市としても市の都市計画審議会の意見を県に伝える必要があるため、今回報告させていただいた。なお、この報告は法的義務によるものではない。

（委員）

産業廃棄物であるがれき、汚泥とは具体的には何か。有機質か。どこから運ばれてくるのか。

（事務局）

がれきとは、建築現場から排出される基礎等のコンクリートである。それを破砕機で砕き、細かくして再生砕石として販売する中間処理が行われる。汚泥は、水分を含んだ土であり実際には建設残土である。計画施設は、無機質のもののみ受け入れる。受入対象エリアとしては、本市のほか座間市、海老名市、綾瀬市など近隣市を想定している。また、有機汚泥とは下水道処理施設から排出されるドロドロの土状のものである。横浜市金沢区での海洋投棄ができなくなったため、乾燥石灰を混入し埋め戻しすることとなった。コンクリートガラは、アスファルトの路盤材などにリサイクルされる。

（委員）

住民への説明は行ったか。

（事務局）

今回の都市計画審議会の後に行う。施設の概要だけでなく、騒音振動や粉塵の飛散など周辺環境への影響を説明する予定である。その上で、同意をいただきたいと考えている。

（委員）

現時点で騒音対策を考えているか。

（事務局）

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、神奈川県によるミニアセスの実施が義務付けられている。5mの鉄筋コンクリート壁の上に3mの防音パネルが設置されるので、高さ8mとなる。市街化調整区域であるため、騒音規制は55dB以下である。振動として65dBをクリアする必要がある。粉塵対策としてはベルトコンベアに散水することとしている。半径200m以内の住民には、リサイクル施設として説明する予定である。

（委員）

計画地に国道246号バイパスが隣接しているが、騒音レベルがより高くなるか。

（事務局）

実際には処理施設から出される音のほう小さいので、国道を走る通過交通の音にかき消されるのではないと思われる。

（委員）

図面では、産業廃棄物処理施設の区域と特別緑地保全地区が重なっているように見えるが、問題

はないのか。また、既存施設では土質改良事業を行っているが、コンクリート破碎施設を新たに建設するため、事業の変更に伴う申請手続きが必要となった、ということか。

(事務局)

図上では両者の境界線のように見えるが、実際は泉の森の中にある散策路ではないかと思う。重なってはいない。ただし景観上の配慮として、敷地境界から計画施設側へ若干セットバックし植栽帯を設けることを予定している。

また、計画地は現在すでに操業が行われているエリアであり、新しくできるのではない。なお、今回、建築基準法上の手続きが必要となるのは、施設に含まれる3つの施設のうち、破碎処理施設である。現在の土質改良事業は、下水道事業などからの残土を再利用するため石灰を混ぜて埋め戻すことにより、コスト削減とリサイクルを図ってきた。昨今、下水道残土が減少し事業継続が困難となり、再生処理の対象を見直すこととなった。そこで新たにコンクリートガラを処理対象に加えるため、建築基準法上の手続きが必要となった。

(委員)

ミニアセスの面積規模はどれくらいか。配置図にある緑化率15%は、県の許可基準なのか。今回の土地利用の変更により環境水準や評価は従前より向上するのか。

(事務局)

ミニアセスの規模については、県の所管であるため後日回答させていただく。(注)

緑化については、県の要綱である「廃棄物処理場許可等事務要綱」により敷地全体で15%と定められている。市の条例に基づく緑化基準は10%である。騒音については、55dBという厳しい基準であり、現在よりはレベルが低くなると考えている。

(注)後日回答の内容：

ミニアセスの要否については、区域の面積ではなく破碎施設の処理能力が基準となる。破碎処理施設については、処理能力が1日当たり5tを超える場合、ミニアセスが必要となる。当該施設は処理能力を1日当たり680tの計画としているためミニアセスの対象である。

なお、神奈川県環境影響評価条例においてもミニアセスの提出が定められている。対象要件は「敷地面積が3ha未満の事業及び処理能力が1日当たり200t未満の事業を除く事業」である。当該施設の処理能力は1日当たり680tであるが、敷地面積が4,997㎡であり、3ha(30,000㎡)未満のため条例対象とならない。

(委員)

緑化する部分については、特別緑地保全地区に面する塀の外側部分に重点を置くほうが良いのではないか。塀の内側を緑化しても将来的に維持されるか不確実であるからである。

(事務局)

このことは県に付議するうえで市の提案としてよいと思う。この旨、事業者には伝えたい。

(委員)

現時点では今回計画の施設は市内にはないということか。県の許可後、稼働開始時期はいつからか。

(事務局)

コンクリートガラの受入れについては、大和市内では今回が初めてである。座間にもない。横浜、綾瀬、相模原で対応してきた。来年6月に県都市計画審議会に諮られる予定であるが、実際の操業開始等、その後の具体的な時期については未定である。

(委員)

ほかには、特になければ、これで質疑を終了する。本案件については、市の意見として「塀の外側部分の緑化に重点を置くことが望ましい」と事業者には伝えるとともに神奈川県審議会への提出に向けて手続きを進めていただきたい。

以上で本日の審議会を終わらせていただく。

～以上～