

平成24年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成25年3月26日（火曜日）10時00分～12時05分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 12人
（中林委員、栗山委員、中川委員、中丸委員、青木委員、河崎委員、堀口委員、山本委員、臼井委員、神山委員、古谷田委員、菅原委員については大和警察署から宗廣中氏が代理出席）
事務局 15人
（街づくり計画課長、他担当5人 関連課9人）
- 4 傍聴人数 3人
- 5 議 題 1) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画の決定について（諮問）
2) 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（諮問）
3) 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) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画の決定について（諮問）
・・・【資料1】
2) 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（諮問）
・・・【資料2-1】【資料2-2】【資料2-3】【参考資料】
3) 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）
・・・【資料3】【資料3-1（追加）】

<議題>

- 1) 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画の決定について（諮問）
- 2) 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（諮問）
- 3) 産業廃棄物処理施設の建設について（報告）

<結果>

- ① 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画の決定について、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、検討の結果、諮問案のとおり答申する。
- ③ 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 大和都市計画地区計画つきみ野6丁目地区地区計画の決定について（諮問）

～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)

建築物の用途制限について聞きたい。第一種低層住居専用地域で建てられるものは何か。

(事務局)

建築可能なものは、店舗・事務所の部分の床面積が50㎡以下の兼用住宅、巡査派出所、一定規模以下の郵便局、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、診療所等である。

(委員)

戸建て住宅については、二世帯住宅は建築可能か。

(事務局)

二戸までの共同住宅、長屋に該当すれば建築可能である。

(委員)

この地区計画では、150㎡を敷地の最低限度と定めており、300㎡以下の土地は分割できないこととなっているが、実際に300㎡以上となる区画はいくつあるのか。

(事務局)

A地区で7区画、B地区で2区画、合計9区画ある。なお、地区内の区画数は、合計約360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（諮問）

～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）

資料2-1について、6点質問したい。1点目は、3ページの1階部分にある放送スタジオについて。実際に使用するのには市関係者だけか。FMやまとへの提供など活用の方法について検討されているか。2点目として、1階部分の商業施設の活用として飲食店を設けてはどうか。3点目として自動車、歩行者の交通の流れを受け入れる道路・駐車場の考え方について。4点目として3階のこどものフロアは、市内のコミュニティセンター、学習センターと同じように使われるのか。何か新しいコンセプトのもとに遊びや学びの場として利用されるのか。5点目として、コーヒーを飲みながら読書できるようなスペースがあればよいと思う。ラウンジには、飲み物の持ち込みはできるのか。6点目として、鉄道会社との連携について。相模鉄道が自治体と協力し、公共施設を設置するなどの事業を展開するケースは過去にあったか。

（事務局）

1点目の放送スタジオの活用方法については、設計が確定し運営事項の詳細が決まらなると明確にはならないが、現時点ではFMやまとのほか、必要があれば市民にも活用してもらうことを考えている。2点目について、基本的には床を取得する権利者の意思が尊重される。1階部分に飲食店を設けてはどうか、という意見についても、現時点では、今の権利者がどの部分に入るかは、未定である。3点目の車の流れについては、南側のスロープから地下に降りる形となる。大型車は西側の和和駅東線からの進入を予定している。従前のスキームでの警察協議で、藤沢町田線からは右折進入をさせないよう警察から指示されている。また、今回の計画では施設の北西角に車寄せを設け、少量の荷物の搬入などのスペースとしている。4点目のこどものスペースについては、既存のコミュニティセンター、学習センターなどとは異なる使い方を計画している。保護者同伴の2歳未満を対象とするちびっこ広場には屋内遊園地を、2歳から就学前までを対象とするげんきっこ広場には遊具を置くことを考えている。5点目のラウンジの使い方について、どのような方法にするかは検討中である。6点目の相鉄との連携としては、二俣川で横浜市と鉄道会社に地権者を加えた再開発事業の手法により商業施設の計画を実施している例がある。

（委員）

ほかには。

（委員）

人と情報の流れについて、2点質問したい。1階入り口に観光インフォメーションセンター、総合案内所が設置されている。この建物が公共施設であるとするならば、大和駅方面から施設に向かう歩行者など、施設の外に向けての情報発信について何らかの工夫をしているか。また、催し物がある場合、開演・終演時刻の前後で人の出入りが集中する。また、プロムナードは大和駅東線との交差部分で一部を除き分断されている。施設と駅を結ぶプロムナードとしては、なるべく人の流れを阻害しない工夫が必要と思われるが何か検討しているか。

（事務局）

観光インフォメーションセンターの詳細については、現在検討中である。観光情報など施設利用者以外の方が利用することも想定して考えたい。歩行者の流れについては、交通管理者と協議中であり、今後検討していく。

（委員）

近年の物価上昇に伴い、財源が不足した場合、財源の内訳を変更する予定はあるか。

(事務局)

現在のところ、そのような想定をしておらず、組合全体の資金計画の中で 119 億円に収まるように検討している。資材の高騰などにより工事費が上昇するかもしれないが、その場合は全体のコスト削減を目指すこととなる。コスト上昇分を安易に転嫁させるのではなく、施設の設計で可能な限り削減させることを検討したい。

(委員)

施設の設計について意見を述べたい。デザイン性を優先すると将来の維持費・修繕費が高まることがある。反対に経済性を優先すると利便性が損なわれる。したがって、維持費が将来的に減少し利便性が高まるようなバランスの良い設計が望ましいと考える。また、今回の計画により商業の活性化を図るといっているのであれば、大和駅周辺地域については特にそれが必要であると思う。今回の計画はさておき、大和駅周辺の再開発については、早急に市が中心になってビジョン策定にできるだけ早く取り組んでもらいたい。再開発の計画が実現するまでは、10 年 20 年と長い期間が必要である。先ほどのプロムナードが分断されているケースも再開発のビジョン全体として考えれば、解決すると思う。ぜひ、銀座通り、駅周辺、それ以外のエリアの再開発について、企画提案してもらいたい。

(事務局)

特定業務代行者が事業提案時に行った今後 30 年間の累計コストの試算を基に、概算の維持管理費の検討をしている。なるべく長期使用が可能で修繕費がかからない資材を利用することを考えている。市が中心となって駅周辺のビジョンを再構築するという点については、周辺の商店街地域住民との連携などの検討をして行きたい。今後は、再開発以外の部分、民間が主体となるべき部分も考慮に入れる必要があると思う。

(委員)

大和駅周辺の市街地再開発について、整備地区の箇所数はいくつか。

(事務局)

大和駅周辺の地元の街づくりの組織としては、8 地区で勉強会が組織され、その一つがこの第 4 地区である。

(委員)

委員の意見は、大和駅周辺の 8 つの地区を今後どのように見直ししていくのか、というものである。全体としてのビジョンを見直すべきではないか、という意見でよいか。

(委員)

そのとおりである。

(委員)

計画案の縦覧について聞きたい。条例縦覧と都市計画法第 17 条に基づく縦覧の 2 つについて、市民に対する手続の説明と意見の聞き取りをどのように実施しているか聞きたい。

(事務局)

資料 2-2 の 2 ページに案の縦覧結果を示した。地区計画の縦覧は、条例縦覧と都市計画法による縦覧の 2 つがある。前者については、関係権利者に対し郵送により通知した。後者については関係権利者への郵送に加え、全市的に対象となるため、周知方法として広報やまと、市ホームページ、公告を利用した。

(委員)

ほかには。

(委員)

意見として述べたい。一人一人の市民は、自分だけが意見を言っても聞き入れてもらえないのではないかとあきらめたり、どのように伝えればよいのか分からないという人も多い。決定される前に事前の情報提供と意見の聞き取りがあったほうが良いと思うので、この点に力を入れてほしい。市民とともに良い街づくりをめざすという姿勢があればと思う。

(委員)

2点確認したい。相模鉄道については土地・建物の権利は残るのか。関係権利者は何人残るのか。

(事務局)

確定していないが、市、相鉄、その他を含め2桁にはならない。

(委員)

1階の大和駅東線に面した区画でピンク色の部分が3つあるが、これは権利者が3人いるのではない、ということによいか。また、南側に道路を設けることで、新たに交差点ができる。交通量の多い藤沢町田線などから計画施設の敷地に車が入ってくることとなるが、新しい交差点に信号機を設けるなどの工夫はあるか。

(事務局)

再開発事業の場合は、交通関係の協議が必要となる。今回地区計画、再開発事業を変更したため、実施設計段階で再度調整をしていく予定。東側の国道に抜ける道は、一方通行とする計画とした。

(委員)

自動車の交通量が大幅に増加することが予想される。歩行者の安全は確保されるか。

(事務局)

幹線道路側から抜け道としての通り抜けを防ぐ必要がある。駐車場付近は対面通行となるが、他の通過交通をなるべく抑えたい。

(委員)

ほかには。

(委員)

放送スタジオについてであるが、大規模災害が発生した際、帰宅困難者へ情報提供するなど、FM大和と連携してほしい。大手の放送局は全国レベルの情報を発信すると思うが、帰宅困難者にとっては、まず住所地の情報を必要とするからである。また、プロムナードの設計については、将来的に利用価値が高まるよう今後のプランを検討していただきたい。さらに、市に対しては、みずき通り、銀座通り、昭和通りの各商店街と連携し、プロムナード周辺の商業地が存続可能となるように取り計らってもらいたい。

また、交通渋滞の対策としては、交通管理者との協議により円滑な交通を実現してもらいたい。

(委員)

計画が現行の商業施設から芸術文化中心の集客施設に変更されたということで、人々が集まる施設となった。地元商店街にとってはメリットとなりうる再開発であるといえる。プロムナード以外の道も歩くと心地よさを感じられるというような、周辺地域を含めた街づくりを望むという委員の提案であった。

この「第4地区」は大和駅から最も遠いエリアとして整備されている。今後、他のエリアはどうなるのか、大和駅周辺地域について長期的なビジョンを見直すことも必要ではないか、と考える。

ほかには。

(委員)

大規模災害に対する対策はあるか。避難経路、避難場所を検討しているか。

(事務局)

施設利用者の避難については、建築基準法、消防法等の規定に基づき消防との調整を行っている。帰宅困難者を受け入れる機能についても、検討している。

(委員)

防災倉庫の確保について検討されているか。

(事務局)

施設内に備蓄倉庫があるが、避難者への支援物資を受け入れることも想定し、1階部分のギャラリーなどのスペース活用について検討している。

(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。

③ 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)

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)

意見であるが、先日、東日本大震災のがれきの処理について、宮城県の産業廃棄物処理業者から学習する機会があった。住民にとっては、住環境に悪影響を与える迷惑施設であるかもしれないが、産業活動に伴ういわば静脈にあたる施設といえる。このような事業も都市機能としては必要であると実感した。その点で住民の賛成が得られたことを評価したい。

(委員)

計画地への運搬車両の出入り台数は何台か。

(事務局)

想定では、片道1日あたり170台、往復で340台を最大として見込んでいる。国道246号の昼間12時間の走行台数は、36,405台であった。これに対して、運搬車両台数は、340台の80%が出入りすると仮定した場合、272台となり負担率は0.75%となる。また、下鶴間桜森線については、昼間12時間の交通量は、計画地への出入り車両8,229台中340台全数が出入りすると仮定した場合、比率としては約4.2%である。運搬車両が周辺環境に与える影響は軽微であるが、周辺交通で発生する渋滞に備え、警備員を配置させる。

(委員)

資料3-2の近隣説明の対象者について。土地所有者141名の内訳は。

(事務局)

大和市の3自治会を合計すると99人である。座間市は42人である。意見提出者は5人で、すべて大和市民である。座間市については自治会長との話し合いの中で、回覧形式による周知が行われたが、特に意見はなかったとのことである。

(委員)

近隣住民への対応は、近隣説明が完了しても継続して行っていくか。また、運搬車両が計画地周辺で安全走行のため速度を落とすと、交通渋滞が予想される。交通整理等の誘導員は何人配置されるのか。

(事務局)

施設の設置許可までは、県と調整しながら計画を進めていくので、今後も地域住民からの要望などがあれば、その都度対応していく。交通誘導員については、出入り口に常時2人配置される予定であり、今後も検討を続ける。また、滞留交通への対策として、進入車両が待機するスペースを場内に確保する。

(委員)

市民からの意見に対し、柔軟に対応してくれる業者であり、その点では賛成である。

(委員)

住民説明の資料では、施設の受入れ時間が午前7時から午後6時までとのことだが、それ以外の時間帯で受入れることはあるか。また、警備員が配置されるのも同じ時間帯であるか。

(事務局)

施設側からは、この時間帯以外では受入れをしないと聞いている。施設の稼働についても午前8時から午後6時まで限定しゲートも閉鎖することである。ただし、契約上やむをえず夜間の受入れが必要となる場合は、例外的に対応することとなる。警備員については、基本的には受入れ時間帯は配置されるはずである。

(委員)

ルールを担保させるためには、覚書を交わしたほうがよいと思うので、検討していただきたい。

(事務局)

自治会からは、業者に対して地域のお祭りなどのイベントに参加してほしいなどの要望が出ている。必要に応じて、住民からの意見・情報を業者に伝えたい。

(委員)

ほかには、特になければ、これで質疑を終了する。本案については、神奈川県都市計画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회를閉会とする。

～以上～