

平成26年度第3回大和市都市計画審議会 会議録

- 1 日 時 平成27年3月18日（水曜日）13時30分～15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 13人
（野澤委員、中川委員、松本委員、大波委員、窪委員、鳥淵委員、平田委員、沼田委員、臼井委員、小川委員、古谷田委員、松原委員、池田委員については大和警察署から三上圭司氏が代理出席）
事務局 7人
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課2人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画（第7回線引き見直し）について（諮問）
- 6 会 議 録 別紙のとおり
- 7 会議資料 大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画（第7回線引き見直し）について（諮問）
・・・【説明資料】【資料1～5】【参考資料】

<議題>

- 1) 大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画（第7回線引き見直し）について(諮問)

<結果>

- 1) 大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画（第7回線引き見直し）について、検討の結果、継続審議とする。

<審議経過等>

～事務局の説明～

(委員)

これから質疑に入りたいと思うが、その前に確認したい。前回（11月都市計画審議会中間報告）における説明から変わっている点は何か。恐らくほとんど変わっていないと思うが、変更点をかい摘んで説明いただいた方が議論し易いと思う。

(事務局)

昨年11月開催した第2回都市計画審議会と、資料の作り方や内容について基本的には変更はない。ただ、下鶴間内山地区について、前回では、つま自然の森周辺地区という名称で一般保留区域の設定を考えている旨を報告していたが、今回、その南側の一部約0.52haを即時編入という形で市街化区域編入を実施する事が大きな変更点である。

(委員)

それ以外は、11月の説明と余り大きな変更はないということか。

(事務局)

そうである。加えて、資料について、前は説明資料だけであったが、今回は第6回線引き見直しと第7回線引き見直しにおける記述の変更点の内容を分かり易くという事で新旧対照表（参考資料）を用意した。

(委員)

では、皆さんのご質問・ご意見を伺いたいと思う。どこからでも結構である。

(委員)

下鶴間内山地区の一部の即時編入について、県とは合意に至っていないということであるが、どの様な点が障害になっているのか。

(事務局)

合意に至っていない理由として、即時編入予定地西側を南北に走る南大和相模原線という都市計画道路が未だ事業に着手しておらず、また、即時編入予定地南側を東西に走る公所中央林間線という現道がかなり広い都市計画道路があるが、こちらも拡幅は済んでおらず、事業に着手していないという点が一点目である。

もう一点は、住民の合意率である。住民に意見を伺ったところ、約75%の合意が得られたため、住民の合意は得られていると判断した。一方で、県は100%の合意が必要ではないかという考えであるが、100%の合意を得る事はかなり難しい状況である。都市計画道路についても、第7回線引き見直しの県告示予定である平成28年度までに事業に着手することが条件とされ、現在内容について詰めている状況である。

(委員)

即時編入予定地である内山地区には、南大和相模原線があるが、福田相模原線と整備の優先順位

はどちらが高いのか。福田相模原線は座間街道以北は手付かずで、整備の見通しは立っていないのではという認識である。整備の見通しはどうか。

(事務局)

市としては、福田相模原線は優先的に整備していく方針である。一方、南大和相模原線は、大和駅を起点に中央林間、そして相模原市との境へ向かう都市計画道路で、約90%以上整備されているが、相模大野駅から順次整備され東林間駅の先まで来ている相模原市の都市計画道路と同様、市境の所が整備できていない状況である。そのため、相模原市と定期的に協議を行っており、先日の本会議において市長も話をされたが、お互いの市の中心駅である大和駅と相模大野駅を結ぶ非常に重要な路線との認識のもと、今のタイミングで積極的に都市計画道路整備の早期実現を図るという姿勢を示している。

一方で、南大和相模原線全体について相模原市と整備時期の調整があるが、それとは別に、今回の市街化区域編入のタイミングに合わせ、即時編入予定地の部分について早急に交差点改良等の観点から、部分的に整備していく考えであり、それらの部分について県と調整している所である。

(委員)

中央林間駅周辺の街づくりに関して3月議会で市長も答弁したが、南大和相模原線の整備も中央林間駅周辺の街づくりのエリアに取り込んで行っていくという事か。

(事務局)

拠点駅だけを整備するのではなく、拠点駅へのアクセス性を高める事も必要で、例えば踏切や歩行者及び自転車の走行環境の改善などが挙げられる。当然、範囲は中央林間、下鶴間、一部つきみ野にもかかるが、その範囲の中でどういう事業を行っていくか、細かいところは未定である。少なくとも交差点の範囲については、中央林間駅周辺の街づくりと一体のものだと考えている。

(委員)

内山地区の一部の即時編入について、前回の時に計画的市街地整備が必要だという事で一般保留の提案があったが、今回は即時編入ということで、計画的市街地整備が必要だと指摘した所を一部とはいえ、整備できていない現時点で即時編入できるのか疑問である。事務局の考えを聞きたい。

(事務局)

大きくくくれば、一般保留という形で、計画的な市街地整備の必要性があり、街づくりが明確になった段階で市街化区域に編入するという事には変わりはないが、その中でブロック毎に、地区を精査していくと、今の状態でも、既成市街地として即時編入の対象となるのではないかとということで、一部提案させていただいた。

即時編入予定地は、市街化区域に接し、かつ、DID 地区であり、道路率も25%以上である。公所中央林間線についても、整備は終わっていないが、おおそ概成済であるという事と、先述のとおり、中央林間駅周辺の街づくりの中で交差点の改良等、道路も合わせて整備する考えはある。公共下水道も周辺まで整備され、接続に時間や費用もかからない事から、市としては、県の即時編入の基準に、その場所だけであれば合致しているのではという事で追加をして協議に入ったという状況である。

(委員)

県の都市計画課と直接協議しているという事で、都市計画道路整備と同意率、その二点が問題になっているとのことだが、都市計画道路に関して、市はどの様な形で整備を見込んでいるのか。県がそれは難しいと判断したから、調整が整っていないのではないかとと思うが、その辺りを具体的に教えて欲しい。

(事務局)

県は当初、即時編入については、都市計画道路の整備が見込める事を条件としていたが、既成市街地とは、基本的に基盤整備が整っているもので、都市計画道路が整備済でなければならないなど、協議が始まった時点と考え方が変わってきている。県から、都市計画道路を具体的にどの様に整備するのか、また、整備のスケジュールや住民との具体的なやり取りについて、資料の提出を求めら

れ、県の理解が得られるよう調整をしている所である。決定権者は神奈川県であり、最終的には県の判断が優先されるが、市としては、県の即時編入の基準に鑑み、内山地区全体が既に周辺市街地と一体の市街地を形成していると考えており、かつ、即時編入予定地だけであれば、市街化区域編入後の基盤整備について時間と費用もそれほどかからないと判断した事から、県に協議を依頼したものである。

(委員)

そうであれば、市と県の考え方をもう少し具体的に聞かせてもらった中で、都市計画審議会としてどの様な判断が良いのかを議論したい。

あと、もう一点。もともと一つの地区であった内山地区を即時編入区域と一般保留区域の二つに分けるとする市の案について、内山地区の一部を即時編入する事により、残りの地区へ影響が出る事が心配であるが、その点についてはどの様に考えているか。

(事務局)

市としては、プラスの効果があると考えている。当該区域が、市街化区域に編入されれば、計画的に都市計画道路や公共下水道が整備される事になり、一般保留区域の地区計画による街づくりの進捗に対して良い方向に作用するのではないかと考えている。

(委員)

その様にプラスの効果もあるとは思いますが、実際に一般保留の部分を整備していく場合には、減歩や壁面後退などの規制的な面があり、それについて地域の人々に理解をしてもらう必要がある。しかしながら、即時編入区域はその様な負担が何も無い中で市街化区域に編入できるとすると、他の地域の方たちも、同様の手法で市街化区域に編入してもらえると考えるのではないかと。

(事務局)

内山地区は、平成2年から一般保留区域として位置付け、地区全体を土地区画整理事業により基盤を整備し、市街化区域へ編入していくことを目指していたが、土地区画整理事業がまとまらずに第6回線引きまで来ている。しかし、これから人口が減少していく中で、県も土地区画整理事業だけではなく、地区計画制度を活用した基盤整備も認めるようになってきたことから、地元発意型の街づくりを目指し、積極的に組織活動されている。最近2年間、市が一緒になって、様々な整備手法を検討してきたが、昨年3月に、段階的に土地区画整理事業や地区計画を活用しながら、整備を行っていく考え方を示した。

また、即時編入予定地の部分だけ市街化区域編入が認められた場合、地元の方が不公平に感じる事も危惧していたが、内山地区の一部の即時編入がきっかけとなって、内山地区全体の合意形成が進むのではないかと考えている。地元の方々も、即時編入予定地の部分だけ編入されるのは不公平だという考え方は無く、少しでも前に進む事が街づくりに繋がると考えている。現在、即時編入予定地を含めた地区全体で街づくりの構想案を地元組織で検討しているので、まず即時編入予定地も含めた地区全体の街づくりの方針案を定め、その方針を基に具体的な地区計画の内容を定めていきたいと考えている。ただし、現状では即時編入予定地部分の地区計画の内容については詰め切れていない状況である。

(委員)

私見ではあるが、区域区分の決定権者は県であり、都市計画道路や同意率の関係で非常に苦労されていると思うが、本日この場でその判断するのは難しい。市がどの様な形で県と調整しているのか、その具体的な内容を説明してもらった上で、内山地区の即時編入についてどの様に取扱うのが一番良いのかという判断をしたいと考えている。

(委員)

他の方々いかがでしょうか。

(委員)

内山関係で三つ質問がある。

一点目。まず、今回の諮問の性格は何か。市は県に案の申し出をするにあたって、案を決定する

ものではなく、市として、県に意思表示をするという理解で良いか。

二点目。地元からの強い要望があったという説明だが、その要望は、市街化区域にしたいという単純なものではなく、自分たちのまちをこの様なまちにしたいという強い発意の下と思うが、それはどの様な内容で、どれほどの成熟度なのか。そして、その要望を受けて、都市計画行政全体としてどの様な政策判断をして本日に至ったのかを聞きたい。

最後に三点目。市と県で合意がなされていない状況で、今回の都市計画審議会に緊急的に諮問をかける必要性があったのか。

(事務局)

まず一点目、諮問の性格については、市の方針に対する都市計画審議会の助言・承認を得るためのものであると考えている。

二点目、冒頭で強い要望があったと説明したが、要望だけで決めている訳ではない。ただ、内山地区の一部を即時編入に方針転換する前の段階から、市としては既成市街地編入はしていきたいという考えを持っていて、県からは、空地が存在するなら認められないという回答を得ていた。そして、昨年12月時点で、今回申し出をするにあたって再度基準に対して整理をし、今回の即時編入予定地の部分であれば、建物の建っていない区域を除くという基準を満たしていることから、早急に全ての住民に個別に説明し、合意形成を図れば、この時点からでも即時編入区域を追加できるものと考えていた。そこで、権利者22名全員に通知をし、説明会を開いたり、戸別訪問を行った。

即時編入予定地部分の整備を行う事によりどの様なプラス効果があるかについて、先ほども説明したが、市としてこの南大和相模原線の整備を早期に実現していくという意思が新たに示される事になる。市では、大和駅の再開発事業、高座渋谷駅の土地区画整理事業が平成28年度に完了する予定であることから、引き続き中央林間駅周辺について、様々な形で街づくりを考えていく時期に至ったと判断した。そうした中で、中央林間駅直近だけでなく、周辺地域の交差点改良等も積極的に進めていきたいという方針が示された。

三点目の、今回の都市計画審議会に緊急的に諮問にける必要性について、あくまで当初予定で諮問が3月であったため、今回諮問させていただいた。案の申し出の時期が延びているので、必ずしも今回の諮問にける必要があったという事ではないが、現段階での市の意思をはっきりさせるという点では意味がある。

(委員)

説明資料14、15頁について、都市再開発の方針の再開発促進地区、大和駅東側第4地区で土地の高度利用を図るという項目があるが、大和駅周辺の容積率緩和の件について、議会で触れられたと思うので確認したい。

(事務局)

再開発の方針の位置付けと容積率の緩和の間に直接的な関係は無い。土地の高度利用をどの様に図るかについては、総合設計制度や都市計画の見直し制度もある。また、立地適正化計画の策定等も予定していることから、具体的な容積率は、この様な計画が明確になった段階で都市計画決定していく事を考えている。

(委員)

了解した。市内には会合のできるホテルがないことから、議員と商工会議所との意見交換において、ホテル誘致の要望があった。そのため、今後も容積率緩和の件も含めて推進して頂きたい。

(委員)

中央森林地区はゾーン毎に分けて、編入を目指すという事だが、中央森林地区は全てのゾーンを市街化するのか。(説明資料13頁)

(事務局)

地区内のまとまった緑地部分については、他の宅地化されている部分と同様には考えていない。中央森林については、中央の緑の森を守っていきたいという考えは変わらないが、旧軍の土地区画整理事業が終わった所であることから、地区計画を策定することにより、計画的に市街化整備を図っていく考えである。特に、農地や未利用地が多い東側エリアについては、地区計画がまとまった

時点で、先行して市街化区域に編入してもよいのではないかと考えている。また、中央のエリアについては、緑地の保全に関する考え方が現段階では明確となっていない。「中央の森」については、「つるま自然の森」の様に賃貸借契約している訳ではなく、緑地の保全に関する具体策についてはまだ明確になっていないことから、引き続き、地権者の意向を伺いながら進めていきたいと考えている。このように、市街化調整区域の緑が大規模な開発許可で開発されるという事ではなく、まずは東側エリアでルールを作って市街化区域へ編入し、その次に中央エリアや西側エリアをどうするかを考えていくという事である。

(委員)

井上市長時代、中央森林地区について構想を描いた事があるが、その構想は今でも継承されているのか。

(事務局)

中央森林地区について、かつて新駅設置の話があったが、現在では、市や県が公共用地として取得していくという考えはない。市としては、市街化調整区域である事から、緑地保全の考え方を継承しつつも、ある程度の開発は認めていく考えである。

(委員)

今回の線引き見直しに関連して、鹿島建設の跡地については、開発が行われる可能性もある。開発の対象となるのは、市街化調整区域以外の部分になるのか。

(事務局)

上和田の鹿島建設の跡地は、準工業地域である。市街化調整区域ではないため、今回の線引き見直しには関連しない。

(委員)

【説明資料 5 頁 ②主要な施設の配置の方針 エ駐車場】記載内容の意味合いを説明願いたい。

(事務局)

開発行為、建築行為等の土地利用転換や市街地再開発事業等に合わせた整備など、長期的なまちづくりの視点から駐車場の整備を図るという事で、第 6 回までは公共駐車場の整備を主体としていた考えを今回見直した。公共駐車場とは、一般公共の用に供する有料駐車場を言うが、駐車場整備は、公共による整備から、民間が主体となった駐車場の整備により確保を図る方針に転換したという事である。具体的には、大和市建築物における駐車施設の附置義務条例があるが、開発行為等の機会に、条例等を活用して駐車の原因者に駐車場の整備の負担を求めていく取り組みへの転換である。

(委員)

他に意見・質問はあるか。

(委員)

線引きについて、決定権者は県であるため、申し出の期間までに、引き続き協議をしてもらいたいが、仮に、県の理解を得られないまま、案の申し出をした場合、都市計画行政における県との関係を悪化させる懸念もある。それを踏まえた上で、県との関係を犠牲にしても案を出そうという事なのか、もしくは、申し出までに県を必ず納得させるという事なのか、その辺を聞かせて欲しい。

(事務局)

一年以上県と調整しながら案を作っているのですが、案の申し出をする時点では、市と県が合意している事が通常である。しかし、今回に関しては、市としては既に内山地区の一部を即時編入するという方針で庁議にかけており、都市計画審議会の答申を得て、案を出す考えである。現在は 6 月下旬に案の申し出を予定しており、それまでの間に何としても県の理解を得たいと考えている。なお、案の申し出までに県の了解が得られない場合でも、手続上は、市は案の申し出ができる規定となっている。

(委員)

意見であるが、県が気にしているのは都市計画道路整備の着手がされていないという事である。南大和相模原線の整備について、中央林間の街づくり計画の中で取り組み行っていくという事であるが、すぐに着手するのは難しいと思われる。県の理解が得られていないのに、市の案を提出するというのは好ましくなく、やはり、市として整備にしっかりと取り組むという事を県に認めてもらった上で提出すべきではないか。

(事務局)

先ほども触れたが、中央林間の街づくりビジョンを今年度作っている所であり、27年度から2ヶ年で継続的に調査を進め、最終的に立地適正化計画を策定する予定である。その後は、国の支援を得ながら中央林間の街づくりを進めていくことになるが、その中で当該地区の交差点の改良等を位置付け、整備をしていく事になると思う。ただし、県からは、都市計画道路整備の担保の意味合いで、現時点で都市計画道路整備の事業認可の取得や、道路法に基づく道路認定などを求められている。しかしながら、補助金等、財源の確保が未定にもかかわらず、道路法の認定だけを先行するという事は難しい。このように都市計画道路の整備の担保性についても、県と協議を継続しているところである。

(委員)

一番良いのは、都市計画の面から県と市が合意する事である。基準の解釈に違いがあるが、合意の結果を踏まえて、再度審議すべきではないか。

(委員)

同感である。もう一回都市計画審議会を開催できるのであれば、今回は諮問案件全てについて答申を出さないとか、内山地区を除く部分だけで答申をするという事もあると思う。スケジュール的に事務局としてはどの様に考えているのか。

(事務局)

案の申し出は6月であるため、年度初めの5月に都市計画審議会を開催すれば、スケジュール的には問題ない。

(委員)

時間的猶予がある事から、今回は結論を出さず、継続審議という事でよろしいか。

(異議なし)

では、この件については継続審議とし、答申は出さないという結論とする。

(委員)

質問を良いか。既に住宅が建っている所を市街化区域に編入する意味が分からないので、説明願いたい。

(事務局)

即時編入予定地は、昭和45年の当初線引き以前から建物が建っており、既存宅地であるという意味では余り影響はなく、同じ用途の建物なら建替えも可能である。市街化区域に編入すると、用途地域が定められその用途地域に定められた建築物が建築可能となり、また、建ぺい率や容積率が変更になるなど、従前とは違った土地利用も可能になる。その他のメリットとしては、公共下水道区域になる事が挙げられる。

(委員)

地価はどうなるのか。

(事務局)

市街化区域になると、都市計画税がかかる様になり、固定資産税も上がる。

(委員)

それでは、線引き見直しについては、継続審議とする。次回の都市計画審議会は、5月の予定とする。

内山地区以外の他の部分は省いて、内山地区に絞った審議でも良いか。

(異議なし)

では、次回は内山地区の即時編入について審議する。

これで議事は全て終了となる。これを以って本日の都市計画審議会を閉会とする。

～以上～