

平成27年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成27年5月22日（金曜日）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 12人
（中林委員、野澤委員、栗山委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、渡辺委員、沼田委員、臼井委員、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 10人
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課5人）
- 4 傍聴人数 1人
- 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 **【事前配布分】**
・大和都市計画 区域区分の変更について（県決定）
・内山地区の市街化区域編入方針について
・内山地区の今後のスケジュール
・西鶴間八丁目地区（即時編入区域）の都市計画の概要（案）
【当日配布分】
・次第
・委員名簿（裏面会議録署名委員輪番表）
・座席表
・別紙2 新旧対照表
・（仮称）大和市立地適正化計画の策定について
・大和都市計画図
・大和の都市計画

<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、追加資料を含め審議した結果、諮問案のとおり答申する。

<審議経過等>

平成26年第3回都市計画審議会で継続審議となった議題について、資料を追加し、検討を行った。

～事務局の説明～

(委員)

まず、数字の確認だが、別紙2の新旧対照表の中で、「今回追加面積」欄が共に0.8haなのはこれで良いのか。

(事務局)

資料の訂正をする。前回資料（3月18日都市計画審議会）の保留された区域は43.7haでなく45.1haになる。この面積が当初から間違いであるので訂正する。また、今回追加面積が0.8haで、これは西鶴間八丁目地区の部分だけで、前回資料の追加面積部分は1.3haが正しいので訂正をお願いします。

(委員)

今回の別紙2が間違えていたのか、それとも前回の分に錯誤があったのか。

(事務局)

前回の分の錯誤である。資料は前回の分の記載をそのまま載せている。それも含め今回の数値に変更する。

(委員)

前回の資料は直すのか。

(事務局)

前回の分の錯誤であったが前回の分は修正ができないので、今回の追加資料で保留された区域の内山地区の0.5haを加えた1.3haを記載したい。

(委員)

市の面積が2,709haに変更となったとあるが、この資料は直さないのか。

(事務局)

新旧対照表は、前回の審議会で諮問した内容をベースに、提出しているものである。他にも、細かい文言が県との調整の際に変更が生じている。5月の時点で2,709haは公表しているが、諮問は3月であり、その時点では公表されていないため、今回は諮問時の2,706haで記載した。ただし、県に提出する時期は6月なので、提出資料は2,709haとなる。

(会長)

今回は継続審議なので、諮問答申は、前回の数字2,706haで行くのは了解したが、今日配布された「大和の都市計画」では、市域が2,709haとなっているので、提出資料にはこの値と注釈をつけていただきたい。

(事務局)

新旧対照表には注釈をつけることとする。

(委員)

審議会資料として残るので、後に錯誤の無いようにしていただきたい。

県との協議では内山地区の即時編入に関しては、即時編入であるがために、南大和相模原線全線の事業化の担保を求められたが、今回一般保留区域とする為、他の計画道路整備も含め進行状況により議論されていくということが良いか。

(事務局)

その通りである。内山地区は3つの都市計画道路が有るので、今後段階的に地区計画制度や、土地区画整理事業に併せて整備していくことになる。スパンとして5～10年といった期間ではなく、ある程度目標を持ってこういった形で整備していくのか、ということが県から求められている。

(委員)

基盤創出型の地区計画を進める場合、時間がかかるので、建て替えとか地区計画を使って街並みを形成していくために、何らかのインセンティブを考える必要があるのではないか。そのあたり市ではどのように考えているのか。

(事務局)

今のところ地元では地区計画のたたき台を作っているが、まだ大まかな内容でしか決まっていない。

市街化調整区域から市街化区域に編入していくということが一つのインセンティブになると考える。しかし、そのまま用途地域を定めるだけでは、敷地が細分化する恐れがあるから、ルール化を図ることが基本的な考えとなる。

住民は、内山の緑が多い住環境を評価しており、そういった理由で住んでいる方もいる。市街化調整区域であるため、公共下水道が整備されていないのが大きな問題である。市街化区域になれば整備され、併せて都市計画道路も段階的に整備される。それにより今の環境を守りながら、生活もしやすくなる。こうしたこともインセンティブになると考えている。

(委員)

今回の見直しの意向・方向が固まった時点で随時編入するということだが、一括でやろうとすると合意形成が難しいので、3分割ぐらいで予定されていると思われる。そうした動きの中で、具体的に誘導策みたいなものが出たら、それは議論して欲しい。市街化区域と市街化調整区域の線引きについての決定権は県にあり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等を定めることとされている。そのうちの防災街区整備方針については、現在渋谷南部地区の区画整理のエリアで定めている。渋谷南部地区の区画整理事業があと少しで終わるが、完成すると防災街区整備方針が大和市は無くなる可能性がある。昔、内山地区に消防車が入れず、火災で1人亡くなっているの、北部の方で、防災街区整備方針に基づく街づくりを一つの取り組みにすれば、インセンティブになると考えるので、併せてご検討いただきたいと個人的に思う。

(事務局)

都市計画というのはもっとも分権が進んでいると言われている分野であるが、県が定めるものとして今回の整備、開発及び保全の方針と区域区分がある。これは県が広域的な観点から定める必要があるが、その原案は市が作成して申し出ることができることと規定をされている。今までの慣例でいくと、案を出すときに県と市の調整が済んでいて、そのまま案に沿って原案となり、公聴会にかけるといった流れが一般的である。ただ、市としては、内山地区は当初一般保留を得てから25年経過しており、今回0.5haだけであるが、そこが市街化区域に変わるということがインセンティブとなり、次の一般保留の地域の方々の街づくりにつながるだろうということで、県に対して申し出た。決定権者は県であるが、市が案を申し出できるので、市が申し出をした上で、県が広域的な観点から判断して、問題があるのであれば県の原案策定の段階で外してもかまわない旨を伝えた。しかし、今まで事例が無いということで、このままでは、県と平行線となり筋道が立たないこととなるため、市の案の段階で一般保留に移行することとした。今後は、市と県はしっかりと調整を図りながら、

引き続き一般保留の協議を進めたい。

(委員)

別紙2の表の中で指摘のあった2,709haという数字は、前回の諮問案では2,706haとある。どこかで調整しないと、ずれたままになるので、県と調整して欲しい。内山地区については、一般保留区域と位置づけたうえで随時編入していくという方向を案とすることについて、ご意見ご質問が無ければ質疑を終了する。追加資料等を含め審議した結果、諮問案どおりに答申するがよいか。

(異議なし)

(委員)

それでは、全員一致で、諮問案どおりに答申をする。答申の方法については会長に一任とさせていただきます。

続いて、次第の5. 報告事項に移る。

(事務局)

報告事項1. 西鶴間八丁目地区の都市計画の概要(案)について説明

報告事項2. (仮称)立地適正化計画の策定について説明

(委員)

2点報告事項として説明があった。1点目の報告は、西鶴間八丁目の0.8haを市街化区域に編入する。そのスケジュールを来年12月の線引きの告示に合わせて、都市計画の用途地域等を決定しなければならない。それは市の決定で良いか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

原案では、周辺に合わせた形で、都市計画道路から50mの範囲を第1種住居地域(200/60)、それ以外を第1種低層住居専用地域(100/50)ということで、これが見直しの時に変更になるかと思う。

2点目は、立地適正化計画の背景には地方創生の流れがあり、高齢化対策と地方都市のコンパクトシティ化を進め、それにより活力を高めようとする流れがあり、新しい計画の枠組みを作らなければならない。容積率は、都市計画の専任事項であるが、都市機能誘導区域といった区域の設定についても、都市計画の決定を要するのか。

(事務局)

都市計画で定めるものには入っていない。例えば国では都市計画マスタープランの土地利用の高度化と言っているので、都市計画マスタープランを実現するためのアクションプランのような形となる。その中で必要な施設を定めて、容積率の緩和をするような場合には、都市計画の中で定める必要がある。

(委員)

用途地域と容積率の緩和で都市計画決定するということは、その範囲は自ずと定めなければならないと考えるのがいかがか。

(事務局)

特定用途誘導地区といい、その部分について都市計画決定をする。その部分のみ建物の用途の規制や容積率の緩和の適用が受けられるという特例が定められている。その前提で、居住誘導区域や、都市機能誘導区域の設定においては、都市計画で定める内容ではないが、意見を聞くということが、法律で定められている。

(委員)

特別措置法で立地適正化計画は、地方都市をターゲットにしている計画ツールであるが、はたして大和市のよう大都市圏内で、しかも、非常にコンパクトにすでに出来上がっているところにこの計画ツールを適用する必要があるかどうかは、どのように議論されたのか。

(事務局)

国が行っている法改正の中では、地方都市でこの制度を適用する場合と、大都市で適用する場合と2つの事例が検討されている。大都市の場合は、人口を維持することを目的としており、それと併せて地方都市と比べて高齢化が著しく進展していくので、高齢者等がよりよく住めるような、又は、人口を維持するために子育て世帯が駅周辺に高齢者と一緒に住んで、効率良い都市の経営ができるような形での集約を目指す計画が、事例として挙げられている。大和市はコンパクトな都市なので、どこまで区域を定めるのかという課題はある。ただし、大和市においても、水害の発生する可能性のある部分や、崖に近い部分など、市街化区域の中でも、居住にふさわしい地域かどうかを検討すべきと考えている。

(委員)

実は、この計画ツールは専門家の間でも解釈が分かれている。今までの都市計画法の範囲の中で実現できないのか、これについて住民に説明し意見を求めても、何故2重に3重にいろいろな規制をかけるのかと疑問がでる。そこを説明できるようにして、案を作っていくべきである。

それともう一つ、西鶴間八丁目の図面を見ると、道路界という字と赤い線までの矢印が書いてある。道路界というのは私の解釈では、道路の中心線ではないと思うのだが。

(事務局)

道路界は道路の中心であるが、路線型の用途地域の設定は都市計画道路の境界線から50mである。

(委員)

日本語として中心線に道路界という言葉は正しいのか。

(事務局)

用途地域や地域地区の境界の決め方として、例えば地番界、道路界や河川界というものがある。それらはすべて中心というのが都市計画の要領での扱いとなっている。確かに実態として境界というと道路と民地の間だと捉えられてしまうと思う。

(委員)

計画線の境界で分けたらどの様に表現するのか。官民境界と表現するのか。

(事務局)

もしそこで分けられるとしたら、地番界になると思われる。

(委員)

言葉としての問題で、そういった使い方としてパターン化されているのか、道路境界と言うのは道路の両側にある。その中央という意味で、道路界と言う。道路境界という言葉では官民境界を指すことが多い。

(事務局)

都市計画での専門的な使い方であるので、この資料としては都市計画道路の中心という記載である。

(委員)

市街化区域と調整区域の境としては間違いないか。

(事務局)

間違いない。

(委員)

当該建物は、容積率や用途地域などの基準は問題ないか。

(事務局)

容積率や用途地域については、既存不適格にはならない。

(委員)

指摘のあった通り、立地適正化計画をどう使うかは、大和では難しいと思う。現状でも大型マンションが建ち、いくつかの小学校は満杯となっているので、学校が足りないといった話が現実に出ている。そうした中で、立地適正化計画をそのまま適用してしまえば、マンション業者がそれを求めてまた大きいものを建てるといったことになる。公共施設整備というものを市が真面目に考える必要が出てくる可能性がある。大和市は交通等の利便性が高いので、人口が増え続けているトレンドにある市の一つである、その中で、あえてこれをどこまでやるのか。文面を見ると、規制緩和をするための道具に見える。そこは大和市の将来の街づくりを議論した上で、どう使うかがかなり大事になってくる。そういったことをこれからも議論していく。

報告事項だが、少し議論となった。今後の都市計画審議会にこれらの案件が係ってくるようになるかと思う。他にないか。

(委員)

先月の選挙では厚木の倍程度、有権者数が増えている。ということは、大和は交通の利便性と合わせて住みよい環境が評価されているのだろうというのが、人口が増えている一因だと考える。そこで、都市計画のマスタープランでは、住み続けたい大和を目指す中で、緑の保全・緑化の推進というのがテーマに挙がっている。私は中央林間に住んでいるが、林が次々に無くなって住宅に変わっている。緑を何とか維持できないかと考えている。市内には大規模な緑地が6カ所あると聞いているが、小さなところはどうするのか。中央林間でいえば、宇都宮公園と多胡公園ぐらいで、あとは無くなってしまわないかと危惧している。

(委員)

意見ということで受け止める。

以上で公開とする審議は終了する。傍聴人の方は退室していただく。

～傍聴人退室～

(委員)

本日予定されている議題についてはすべて終了した。本日の審議会をこれで終了する。

～以上～