

平成29年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成30年2月13日（火）10時00分～11時25分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 15人  
（中林会長、野澤委員、中川委員、小菅委員、松本委員、井上委員、佐藤大地委員、山田委員、佐藤正紀委員、小林仁委員、山中委員、臼井委員、大谷委員、小林博委員、高橋委員）  
事務局 9人  
（街づくり計画部長、他担当8人）
- 4 傍聴人数 なし
- 5 議 題 大和市下鶴間山谷南土地区画整理事業に伴う大和都市計画（用途地域、地区計画、生産緑地地区）の決定及び変更について（中間報告）
- 6 会 議 録 別紙のとおり
- 7 会議資料 大和市下鶴間山谷南土地区画整理事業に伴う都市計画決定及び変更について  
・・・【資料1】

<議題>

大和市下鶴間山谷南土地区画整理事業に伴う大和都市計画（用途地域、地区計画、生産緑地地区）の決定及び変更について（中間報告）

<結果>

大和市下鶴間山谷南土地区画整理事業に伴う大和都市計画（用途地域、地区計画、生産緑地地区）の決定及び変更について、中間報告を行った。

<審議経過等>

大和市下鶴間山谷南土地区画整理事業に伴う大和都市計画（用途地域、地区計画、生産緑地地区）の決定及び変更について（中間報告）

～議題について、事務局の説明～

（会長）

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）

緑についてお聞きしたい。土地区画整理事業の土地の種目別施行前後対照表をみると、事業施行前は事業区域の約8割が畑、山林等の緑であったが、生産緑地地区に決定されている畑や山林に関しては必要な開発が行われる上で宅地化され、事業施行後は約3分の1になるということによいか。

（事務局）

土地区画整理事業施行前は確かに畑、山林が多くあったが、土地区画整理事業であるため宅地利用の増進が図られている。宅地利用が増進される中で最大限緑を残すために、まず従前17,820㎡あった生産緑地は土地区画整理事業後10,280㎡とした。加えて、従前は地区内に公園がなかったため、地区面積の3%にあたる1,227㎡を公園として確保し、生産緑地面積の約10,280㎡と合計すると、緑が従前と比べて約3分の1になる。

（委員）

地区整備計画で、建築物の緑化率の最低限度が3%以上と定められているが、どのように設定したのか。

（事務局）

大和市では既に地区計画が10箇所定められているが、緑化率の最低限度の設定は今回が初めてである。そこで、緑化率の最低限度を定めるにあたり、参考としたのが土地区画整理法施行規則である。同規則第9条第6項において、「公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならない」と定められており、本地区の敷地面積の最低限度125㎡の3%は約3.75㎡である。従前は緑が多かったことから、公園以外の緑も3%確保しようということで、緑化率の最低限度は敷地面積の3%とした。

（委員）

緑化率の話が出たが、これは生産緑地の2022年問題に対する良いシミュレーションであると考えている。換地処分の説明があったが、まず保留地の売却が行われ、2022年頃に生産緑地の買取申し出がなされ宅地化されていくことになると思うが、財政的に市では買い取れず、結果として大部分が宅地化されてしまうと思う。土地区画整理事業の良質な宅地供給という目標は達成されているが、緑地保全の観点からすると、境川沿いの公園以外何も残らない。地区計画における土地利用の方針で、「農地と調和した良好な住環境」と書いてあるが、農地が無いことになってしまう。これを防ぐためにも、行政には、生産緑地の指定面積要件の引下げや特定生産緑地の指定、市民農園として利用できるようにするなどの対応をして欲しい。周辺地区はアパートが多いと感じることから、防災協力農地の登録制度などの活用も合わせて検討していただきたい。

（会長）

ただいまの件について事務局から何かあるか。大きく分けると2つあり、生産緑地が将来どうな

るかということと、現在の生産緑地の分布が土地区画整理後も市街地に近い方に残るということだが、将来はどうなるのかということも含めての話だったがいかがか。

(事務局)

委員からもお話があった通り、2022年問題に対しては行政側としても把握している。昨年6月に生産緑地法等の改正があり、現在、庁内でワーキンググループを作って対応、検討をしているところである。法改正の大きな点としては、生産緑地について500㎡から300㎡まで面積要件を緩和できる規定ができた点、特定生産緑地という新たな指定ができ、それにより生産緑地の買取りの申出基準日を10年延長できるようになった点が挙げられる。面積要件を300㎡に緩和することで、少しでも農地など緑地の保全につながることから、生産緑地の面積要件の緩和については前向きに検討している。

(委員)

生産緑地について意見させていただく。資料でみると、この地区は土地区画整理事業でかなりの部分が生産緑地として残されていると思う。また、住宅地と農地のバランスの取れた市街地を形成するという観点からも、できるだけ生産緑地を存続させた方が望ましく、先ほど説明のあった対策も行われていくと思うが、より強力な対策が必要である。これだけまとまった生産緑地がある地区なので、それを活かせるようにしていく必要があると思う。生産緑地の指定面積要件の緩和などの対応もあるが、もともとこの地区は緑の基本計画で保全配慮地区としての位置付けがあり、保存樹林もあったと思う。保存樹林の再生や市民農園を開設していく等、保存樹林であれば助成制度もあるので生産緑地の存続に向けて、助成的な措置や固定資産税の減免等の強力な手を打たなければ、タイムリミットである2022年以降は、農地がどんどん無くなってってしまうため、そのあたりの強力な対応措置を考えていただきたいと思う。

(会長)

農地問題の最大の課題は後継者問題であり、人の確保も同時に考えていく必要がある。今農業されている方も高齢者が多いので、特定生産緑地への指定で申出基準日を10年延長するにしても、相続が発生した時に後を継げるかという点と、土地の値段から考えると農業者が買い取って農業を拡大するのは不可能である点が課題であり、農業の後継者不足に対して何か良い手を打つことができるかがポイントである。将来宅地化する場合も、一定水準の宅地化を図るということで、今回の地区計画では緑化率を3%以上、敷地面積を125㎡以上と定めている訳である。造成計画平面図における西側の大きい区画部分が生産緑地であり、最低敷地面積125㎡というのが、将来的な宅地化への一つの歯止めとなり、地区計画としては非常に重要な意味を持つてくると思う。境川沿いの所で、北側の㊦と書いてある所は公園予定地であると思うが、南側の㊧と書いてある所は洪水の調整池なのか。ここには平常時は水が入っていないくて、この形状だと斜面で下りられるようになっているのか。どのような完成形態になるのか。

(事務局)

こちらは調整池で、雨が降った時に各ゾーンの下に配置する雨水管からの水がここに一度集まる。境川の方にはけ口を作っているので、流量調整をしたうえで、境川に流す機能を持った池である。ここは掘割という形で、池のような形になるが、いわゆる公園のような使い方をすることはできない。

(会長)

斜路がついている理由は、たくさん泥が溜まったら清掃するためのものか。

(事務局)

そうである。

(会長)

本地区はふるさと軸上にあり、なるべく緑を残せるようにということと、今回は組合施行の土地区画整理事業で畑(生産緑地)は残すが、山林は宅地化されるということで、減歩率が54%となっている。半分以上が減歩の対象ではあるが、道路や公園などへの公共減歩率は27%となっている。約4分の1を公共施設として整備することで、周辺の市街地と比べると道路がしっかり入っている

ということになるが、施行区域図を見ると周辺への出入り口は、南西側の旧 16 号の交差点に近い所になると思うが、現状ここには信号がない。ここには是非、信号を付けていただかないと出入りが非常に難しいかなと感じる。週末等はこの道が混み、右折左折など出入りする車が増えるのは事実であるため、この交差点の交通処理をうまくやらなければならないと思う。

(事務局)

この事業をする上で県警との協議は済んでいる。その中で、信号は必要ないという結論に至った。一つにはこの地区内の交通発生量がある程度限定されるという点で、当時交通発生量について試算した結果、ピーク時の午前 7 時から午前 8 時の間で約 21 台が地区内で発生する。その台数に対しては現状の交差点で交通処理するということになる。なお、土地区画整理事業に関わらず、従前この交差点が混み合い、信号設置のご要望があるのは承知している。土地区画整理事業により町田市側へ抜けられるようになるわけではないので、発生交通量はそれほど多くないが、現在の交差点の形状が混乱しないように溜まりを作った中で左折していく形状で考えている。また、今後の信号の設置については、市内全体で様々なご要望があり、危険であることは市も承知しているので調整し、本日いただいたご意見は参考にさせていただきたいと思う。

(会長)

はい。道路としては左折のみの交差点か。

(事務局)

右左折両方ともできる道路である。

(会長)

発生交通量は確かに少ないと思うが、死亡事故が起きてから信号を付けることだけはやめていただきたいと思うので、宜しく願います。区域外への主な出入り口は 3ヶ所ある。北西の角部分では、車は無理だが通路がつながっている。また、中央西でも一般道につながっている。そして最後に先ほど話が出た南西側の部分である。周辺の道路より、土地区画整理事業区域内の道路の方が幅が広いということである、将来的に周辺の道路その他、行き止まりが多い部分をどうしていくかが今後のまちづくりの課題としては若干あるかと思う。そして今回の案件は、土地区画整理事業に伴う都市計画変更ということになっているかと思う。

その他に何かあるか。

(委員)

土地区画整理事業という面整備事業に対しては地区計画という土地利用の街づくりのルールをかけていることは大変結構なことで高く評価をしている。その上で 3 点質問させてください。1 点目は先ほどの緑化についてである。地区整備計画では緑化率を 3%以上としているが、地区整備計画では実効性がないため、条例化を行って担保していくと思うが、スケジュールとしては平成 30 年 6 月に都市計画決定の告示を予定していることからすると、次の 3 月議会で条例を提出するのか。それに関連して、緑化率 3%以上についても、建築確認の審査項目になるため、市だけでなく民間の確認検査機関でも審査する訳だが、緑化率の算定基準として、芝生が少ししかかかっていれば良いのか基準を定める必要がある、また、計画段階で審査がされて完了検査時点で緑化が出来ていないと検査済証がおりないということになる。緑化率を規定することは大変結構だが、実効性確保のためにも、民間検査機関を含めて公正かつ平等に審査するには工夫が必要であり、その辺りをどのように考えているのが 1 点目。2 点目は、地区計画の用途制限の共同住宅、長屋について住戸部分の最低床面積が 25 m<sup>2</sup>となっているが、その根拠を知りたい。多分、国土交通省の都市住居型誘導居住面積水準の最低面積の一人分かと思うが、25 m<sup>2</sup>を決めた背景を共有化しておくのが大切なので、その根拠を教えてください。3 点目が、シェアハウスは建築できるか。

(事務局)

ご質問 1 点目の地区計画の条例ですが、予定では今年の 9 月議会で地区計画の条例化を考えている。緑化率については条例化せず、地区計画の届出における審査のみを考えている。2 点目の用途制限について、床面積の最低規模 25 m<sup>2</sup>については委員の話された通り、国土交通省の住生活基本計画における最低居住面積水準を参考に 25 m<sup>2</sup>を採用している。3 点目のシェアハウスについては、建築基準法上の話になり、場合によっては寄宿舎の扱いにもなるかと思うが、実際は利用実態にあわせて審査をすることになるかと思う。その中でシェアハウスに関してはできるということになっ

ている。

(会長)

現在ではもう、建築基準法上シェアハウスは明確に位置付けられているのか。

(委員)

緑化率については心配していた通り、届出だけで強制力はないということですので、条例で緑化率を規定できればと思う。緑化率3%以上は努力義務ということなので、都市緑地法の緑化地域を指定して建築確認とセットにして運用するといった努力が必要かなと思う。シェアハウスについては、建築基準法上は寄宿舎となる。何故質問したかということ、床面積の最低規模 25㎡の根拠は、劣悪な1ルームを作らせないことにあるが、シェアハウスでは4畳半くらいの小さな部屋に若者を押し込めて、トイレとキッチンとバスルームは共用と、かなり新聞でも取り沙汰されている。テレビCMでも自己資金ゼロで賃貸アパートが経営できると謳いながら、経営破綻するなど、横浜東口を中心とした銀行がかなり社会的な問題となっている。寄宿舎、シェアハウスはかなり劣悪な居住環境を誘導するような新しい居住形態であり、特に貧困が叫ばれている中で、社会的弱者がそういうところに放り込まれているという社会問題があり、議論されている。そういった問題に大和事もターゲットとして狙われる可能性もあるので、少し検討していただき、25㎡との整合を考えて、例えば寄宿舎の場合は1戸あたりの住室を8畳や10畳以上にするのはどうかと思い発言させていただいた。

(会長)

前半の緑地を都市緑地法と絡めてやっている自治体の最新事例等はあるか。

(委員)

名古屋市は商業地域で建ぺい率100%で、緑化率を10%にして緑を復活させるような取り組みをやっている。また横浜市でもやっている。

(事務局)

500㎡以上の一定規模以上の開発については緑化率の基準があるかと思うが、今回の地区計画でそこまで求められるかというのが問題になると思う。例えば、固定資産税や都市計画税等の税制優遇をセットにして、緑化の担保をしていくことは考えられると思う。地区計画は届出制ではあるが、届出事後の追跡調査等は実施していきたいと考えている。今回、大和市で緑化率を地区計画で定めるのは初めてのことなので、地区計画の運用についても頂いたご意見を参考にしながらなるべく担保性のあるものにしていきたいと思う。シェアハウスについてもご指摘の通りで、地区計画の中でというより市全体の開発事業条例等を含めて少し議論していけたらと思う。

(委員)

緑化率の話はいくつか出ましたが、せっかくの初めての取り組みであれば3%ではなくもっと高い目標をもったほうが良いと思う。それとは別に、地区施設として位置付けている環境緑地帯について確認したい。底地の所有者は誰で、緑地を整備する主体は誰なのか。

(事務局)

底地の所有権は敷地の一部分となるので、その敷地の所有者が底地を持つことになる。緑地の維持管理については、その土地の所有者が維持管理をするのが原則と考えている。緑地の整備自体は土地区画整理事業の中で行う。

(委員)

擁壁の上に建っているお宅の方の持ち物で、その人が維持管理をする義務があるということであると思うが、地区計画の方針のところに、地区施設（その他の公共空地：「環境緑地帯」）と書いてあるが、民地であっても公共空地という位置付けになるのか。その辺が一般の方には分かりかねるような表現だが、これが正しいのか正しくないのかも含めて確認したいと思う。

(事務局)

ご指摘のその他の公共空地について、公園等ではないが、環境緑地帯という建物が建てられない場所であるため、このような表記にしている。

(委員)

私の質問の趣旨は、維持管理を誰がやるのかといった責任の所在が不明になってしまうと、せっかく最初に良いもの作っておいても結局、枯れ木と雑草の緑地帯となってしまうかねないので、何か協定を結んだり、販売時に維持管理に関する条件を付けるといった対応をしてもらおう方が継続的に担保されるかと思うからである。よろしく願います。

(会長)

貴重なご意見である。所有者の敷地であるということは、建築基準法の建ぺい率、容積率算定時には敷地面積に算入しており、検査後に所有者が植栽を伐採したりする事への歯止めは効かない。また、植栽が痛んできた時など維持管理をどうするかといった点を含めると、市との関係でふるさと軸の川沿い部分が擁壁だけになってしまわないようにしていただきたいのと、本来は、公共との間であり壁面後退して生垣等を作ってもらいたいところを、擁壁の下で植栽するという工夫をされているのだと思うので、帰属と管理を誰がするのかという点を少しルール化しておいてもらいたい。売買の時の契約書や重要事項説明書等にどのように書いてもらうか、買い主に了解してもらわないと将来につながらないと思う。今のところは土地区画整理事業組合と話し合う事になると思うが。

(事務局)

今ご指摘の川沿いのところは保留地であり、土地区画整理事業組合の方で植栽を整備するが、環境緑地帯の維持管理についても話をする予定である。今回の前に、下鶴間山谷北地区で初めて環境緑地帯を定めており、同じようなことを行っている。土地区画整理事業が終わり、建売の住宅も緑化がされて大変良い面もあるが、ご指摘の通り、どのように維持管理していくのか。特に川沿いの所については、自分の庭とは少し違う部分があるので、なぜ自分がやるのかといった点が当然出てくるかと思うが、その点については売買時に周知していきたいと思う。

(委員)

今後のまちづくりの考え方に対して意見させていただきたい。例えば、道路が立派に作られ、それぞれの固有の民地に塀があってその内側に緑地を作るという考え方ではなく、もう少し都市型の住宅として考えれば、道路と民地の境界領域の中間地帯が歩行者にとって楽しい所になる。歩行者を優先した道路設計ができないのか。民間の地域と道路の接点部分を新しい考え方でできないか。今回の計画は、これまで見てきた様々な開発の手法の延長線上の緑化率の話のような気がする。緑化について、ある海外の都市では、塀を作らないで、敷地と道路の間に芝を植えて広々と見えるようにしている地域もある。安全上のことが考慮されれば、もう少し視覚的な緑化率を考えてもよいのではないかというのを意見としてお話ししておきたい。

(会長)

貴重なご意見をいただいた。もう既に地区計画案を縦覧しているようだが、緑化率3%以上というのが最低限度であり、それ以上が望ましいという事がもう少し伝わりやすいようにすると良い。

(事務局)

確かに、政令市で特に横浜市ではもともと敷地の最低限度も100㎡とし、緑化率も条例化しており、緑を減少させるような行為に対する法定外目的税も取っているが、一方で隣接している大和市では規制が緩いというのが正直なところである。今回の緑化率についても地権者にお話はしているが、それが土地の評価につながるという意識もある。そのため、これだけ既存の緑が無くなったので代替植栽ということではないが、3%という設定にしている。今後も市内の他地区において地区計画や市街化区域編入の話もあるので、緑化率については今後も検討していきたいと思う。

(会長)

壁面後退以外に3㎡くらいが確保されればちょっとした木が立つ。シンボルツリーのような木が各家で1本ずつ、ハナミズキや桜などの街並みができてくると駅から少しあるが素晴らしい住宅地だと思われる。視覚的にも道を歩く人が自分の庭に木と隣の庭の木とを家から両方見て木が3本見えてくるような配置が取れてくると良いのではないだろうか。そういったイメージや形が共有できるとよいのではないか。この宅地を買われた方に、この地区はどんな街をつくっていくのかということを示して、それを買った方が共有し、良い街並みにしていこうということにつながるのではないだろうか。また、それに関連して、土地区画整理事業の区域についても微妙なところがある。P6で見ると、赤色実線が土地区画整理事業の区域を示している。北側の公園には公園内に斜路

が通って境川沿いの河川管理用通路へ降りることができる。公園の隣の道路は土地区画整理事業で作られる。それに面した敷地は事業区域外で地区計画区域外であるため、125㎡の最低敷地制限がかからない。土地区画整理事業により道路が整備される結果として、何ら負担をすることなく建築基準法の道路として接道がとれることになる。区域西側の市街地にかかる道路も同じような形状のところがある。この辺もどのような街並みができるかコントロール方法が気になる。土地区画整理事業区域外の敷地であるが、組合の権利者が減歩負担して作った道路であり、この道路に面して形成される街並みが異質なものにならない配慮をしてもらえると良く、それがまちづくりの望みである。土地区画整理事業後、良い街並みを作ろうとしている思いが壊されるようなことがないようにして欲しい。

(委員)

今回、自治会長からも話を伺ってきたが、かなり森林があり、暗くて細い道であったところがこのように土地区画整理されているという点を評価されており喜んでおられた。また、初めての緑化率を取り入れた地区計画ということで一定の評価をしたいと思う。家を建て直したらあつという間に緑がなくなってしまうという心配もあるが、現在の状況に対して概ね地域の方々も喜んでおられる状況でした。工事が始まる前は、交通がどうなるのか、埃や音はどうなるのか等の心配もあったようだが、現在工事をしている事業者が大変気を使って工事等をしており、不満の声は出ていないという報告はしておきたいと思う。また、話に出ていた2022年問題について、今後宅地化されていくところについてもワーキングチームで現実的にどれくらい生産緑地が残るのか等を踏まえて、大和市の都市農業がしっかり根付いていくように行政がリードしてやっていくようお願いしたいと思う。

(会長)

本日、皆様からのご意見を今後の街並み形成に向けて難しいところではあるが、ここが上手く出来るかどうかで市街地が出来上がった時の第三者からの見栄えが変わってくる非常に重要なポイントをお話いただいたと思う。是非今後のモデルになるような、ふるさと軸の住宅地開発はこうあるのだと示していけるように努力していただければと思う。

都市計画の今後のスケジュールですが、このメンバーでの任期は今年度で最後になるが、都市計画審議会としては5月に本日の案件の諮問ということで決定することになる。手続きとしては淡々と行っていくが、街並みを実際につくっていく上では本日の意見は非常に重要で貴重なご意見をいただいたので、努力して良い街並みをつくっていただければとお願いをして、本日の中間報告については以上にさせていただこうと思う。

(会長)

次第の5、その他に移りますが、事務局からは何かあるか。

(事務局)

本日は今年度最後の都市計画審議会となります。委員の皆さまにおかれましては3月をもちまして任期が終了となりますので、街づくり計画部長よりご挨拶を申し上げます。

(街づくり計画部長)

2年間本当にありがとうございました。市全体の土地利用に関して、線引きの見直しや立地適正化計画の策定に関しても非常に貴重なご意見をいただきありがとうございます。また、市南部の下福田土地区画整理事業に関連して地区計画などの都市計画変更を行うことができました。本日は下鶴間山谷南の案件ですが、今後はもう大規模な土地区画整理事業等はないかと思われそうです。大和市の場合人口減少のペースはそれほど早くはございませんが、空き家と都市農地等が課題となると思います。さらに、これからの土地利用について総合計画も見直しを進めさせていただいておりますので、それに伴い、都市計画マスタープランも見直しが必要になってくると思いますが、様々な課題が出てくると考えられます。今後の2年間ご指示等いただける委員の方もいらっしゃるかと思います。今期限りの方もいらっしゃいます。本当に2年間、貴重なご意見を承りました。どうもありがとうございました。

(会長)

それでは、本日予定されていた議事は以上ですべて終了した。本日の審議会をこれで閉会する。今日最後ということで、2年間にわたり貴重なご意見をいただき感謝する。会長としてお礼を言わ

せていただく。

～以上～