

平成30年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成30年5月30日（水曜日）14時00分～16時00分
- 2 場 所 大和市文化創造拠点シリウス 3階 マルチスペース
- 3 出席者 委員 14人
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、古橋委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、山崎委員、大谷委員、小林博委員、高橋委員、小林仁委員については大和警察署から岡田氏が代理出席、山中委員については神奈川県厚木土木事務所東部センターから竹山氏が代理出席）
事務局 9人
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課4人）
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題 （1）大和都市計画 用途地域の変更について（諮問）
（2）大和都市計画 地区計画の決定について（諮問）
（3）大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）
- 6 会議録 別紙のとおり
- 7 会議資料
（1）大和都市計画 用途地域の変更について（諮問）
（2）大和都市計画 地区計画の決定について（諮問）
（3）大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）
・・・【資料1】

<議題>

- (1) 大和都市計画 用途地域の変更について（諮問）
- (2) 大和都市計画 地区計画の決定について（諮問）
- (3) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）

<結果>

- (1) 大和都市計画 用途地域の変更について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。
- (2) 大和都市計画 地区計画の決定について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。
- (3) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。

<審議経過等>

～議題（1）、（2）、（3）、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）

用途地域の変更区域の境界について、神奈川県との協議を経て範囲を変更しているとのことだが、県からはどのような助言を得て検討したのか。また、変更に伴う用途地域の区域の面積の変化はないということだが、間違いはないか。

最後に、以前の報告で地区の南西に位置する B 地区の一部を除外した理由はどのようなものか。

（事務局）

当該エリアの北部に位置する下鶴間山谷北地区においても、境川の中心である市境までを用途地域の区域としているため、その考えに準じて設定しており、今回も境川の中心まで含めて用途地域の容積率を変更している。次の用途地域の区域の面積の変更の有無については、面積自体は図の緑色の第一種低層住居専用地域と変わりはない。

3つめの土地区画整理事業内の入り口の部分について、当該範囲は道路として位置づけており、宅地として土地利用をする場所ではないということで県との協議を行い、今回の範囲から除外している。

（委員）

1点目は生産緑地地区の変更について、従前の都市計画決定の面積は17,300㎡ということだが、表の面積との合計に差異があるが問題ないか。

2点目は地区計画の建築物の制限等に関する事項について、今回地区計画で初めて建築物の緑化率の最低限度を敷地面積の3%に設定しているということだが、これは所有者が自発的に努めるものなのか。以降、環境緑地帯の荒廃化なども懸念されるが、自治体の補助や支援など対策を検討しているのか。

（事務局）

1点目の生産緑地地区の面積について、従前の面積に廃止した面積520㎡が不足している。17,820㎡が正しいため、参考資料の修正をしていただきたい。

2点目の敷地内の緑化については、民地内なので所有者が敷地内に3%以上の植栽や樹木を植えてもらう。地区計画の中で定期的に現状を確認し、緑化の維持に努め、場合によっては指導をするなど対応を考えている。

(委員)

1 点目は B 地区内の前回からの除外範囲について、区画整理事業としてはそこまで施工区域の線が入っているため問題はないと考えられるが、幹線道路への取り付けや交差点の整備等の整備が進行するのかわりも心配する意見があったが、その辺りはしっかりとやられるのか聞きたい。

2 点目は地区整備計画の建築物等に関する事項について、本文内に“共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が 25 m²以下のもの”という表現があるが、一戸あたりとは書いてないので、そのまま本文を読むとこれで一戸を意味しているのか曖昧な表現であり、わかりにくいのではないかと。狭小住宅であるから、ワンルームマンション等を排除したいという意図はくみ取れるが、そうであれば、一戸あたりと表記したほうがよいのではないかと。

3 点目は今回の都市計画決定の内容とは異なるが、公共減歩が 27%、公共保留地合算減歩率が 54% であるため、保留地 27% は宅地内にあることが推測できるが、保留地はまとめて宅地内に存在しているのか教えてほしい。

(事務局)

1 点目の B 地区の除外範囲は、先ほどの回答と同じとなるが、道路として位置づけており、宅地として土地利用をする場所ではないと県との協議を行い、今回除外している。

既存道路との交差点は、区画整理事業の協議の中で、形状的に幅を持たせた空間とし、信号は中間報告時にも議題となったが、最終的に設置しない方針で計画を進めている。

2 点目の地区整備計画の建築物等に関する事項の表現について、本文内に“共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が 25 m²以下のもの”と記載しており、これで一住戸を示している。

3 点目の保留地の位置について、保留地は事業計画上 9,851 m²あり、約 70 区画分が主に河川沿いにまとめて存在する。

(委員)

2 点目の住戸の表現について、他の地区計画をすべて見ているわけではないが、今回の地区計画をみた時に、一戸あたりが 25 m²であると一般の方は読み取ることが難しいのではないかと。例えば集合住宅の設置に際し、20 m²が 6 戸あれば 120 m²で条件を満たしているといわれかねない。実際には地区計画の審査を行うはずなので大丈夫だとは思いますが問題ないかと。

(事務局)

住戸の扱いは建築基準法の審査上で、住戸という表現で一戸を意味し、審査を行っているためその考え方に基づいて定めている。他の地区計画内でも同様の表現を使用している。

(委員)

地区計画について、一般の市民の方がみることができればもう少しわかりやすい表現でもよいかと思う。

(会長)

地区計画の内容で誤解が生まれないよう、今後住宅の販売が行われる際には、パンフレットなどを用いて、地区計画についてしっかりと説明することをお願いしたい。

(事務局)

了解した。

(委員)

環境緑地帯について、これまで公園の延長線上のようなものと認識していたが、公開空地としての考え方を前回あらためて野澤委員に教えていただき大変勉強になった。

環境緑地帯の設置は地区計画の緑化の方針で地区内の環境維持の重要性は理解したが、環境緑地帯は所有者が所有権を有しているため、都市計画法の 58 条の 2 であくまで勧告だけしかなく極めて担保としては弱いと思う。今回は諮問であるのでできればの要望であるが、今後ディベロッパー等が住宅を整備していく際に、環境緑地帯などの意義を説明した上で販売をしてもらうように市から周知することや、自治会で清掃をすることを促すなど、環境維持を図る取り組みを検討するようにお願いしたい。

(事務局)

環境緑地帯のところは保留地になるので当然まずはディベロッパーが宅地を作ることになる。その際、または販売時に周知する。また所有者にも環境緑地帯の意義について説明は行うが、山谷北地区などは地区計画の良い事例として評価をしており、所有者のマナーとして根付くことを期待し全てを縛るのではなく、地域の文化として根付くことを目指して地区計画内で最低限度のルールを定めているものである。

(会長)

分譲時は環境緑地帯には樹木が植えられていると考えられるが、個人の敷地であるため、新たな樹木に植え替える際は、個人の土地の問題として任せると将来的に樹木が減少し緑化の目的を果たせなくなることが懸念される。環境緑地帯を今後どのように管理していくのか課題を抱えているため、土地・住宅の購入者にはしっかりと環境緑地帯の意義について説明することが重要である。

(委員)

山谷北地区が整備された際、歩行者専用道路に街灯が設置されておらず、住民から夜間が危険であるという声があり、議会の一般質問で、歩行者専用道路は東京都の持ち物であるが大和市で借り受けて大和市道として認定をし、そこに街路灯をしっかりと整備してほしいと要望を出したが、結局環境緑地帯は民地ということで街路灯を設置することは難しいとの回答を受けた。今回の山谷南地区においても、環境緑地帯は民地であるとするならば、街灯を設置することが難しく、ここについても夜間が危険であるとの声が出るのではないかと懸念している。前回、歩行者専用道路を市で借り受け、大和市道として認定し街路灯を設置してもらいたいという要望した件と道路との交差点に街路灯を設置する件が現在どのようになっているのか。環境緑地帯の意義についてとの関係は薄いですが、地区全体の整備として市の考えがあれば聞きたい。

(事務局)

現在の計画では、地区の北側の公園と南側の調整池横の歩行者専用道路の2ヶ所に街路灯を設置する予定である。環境緑地帯は民地であるため、現状は街路灯を設置する計画はないが、今後様々な要望があれば、関係部署と調整しながら検討していかねばならないと考えている。

(委員)

河川を挟み反対側の町田市は街路灯を整備している状況である。大和市側も宅地を造成し整備して街の整備が進んでいるので、ぜひ、歩行者専用道路を東京都から借り受け、大和市道として認定し、街路灯の整備を行い、明るい街づくりに努めてもらいたい。

(博委員)

環境緑地帯について、環境緑地帯を含む敷地は、土地の購入者は自分の土地として使えない、公益性を含む土地を購入することになる。その際に購入者のメリットとなることをみせていくという考えはないのか。基本的に購入者が維持管理していくということであるが、そのことに関して支援等は考えられていないのか。

(事務局)

環境緑地帯を設置した購入者に対して補助金等の支援はない。ただし、本地区計画で定めている建築物の緑化率の最低限度3%のカウントに環境緑地帯を含めることはできる。このことが購入者のメリットといえる。

(会長)

本地区は、河川から斜めに擁壁を建て造成された住宅地である。土地を張り出して敷地を広げることは不可能であるが、擁壁を垂直に建てれば、高さがあるため、地階を作ることも出来てしまう。本地区計画の内容では制限することは出来ないため、今後の地区計画の検討として、建築物等に関する事項の建築物の形態又は意匠の制限の中に擁壁の変形の禁止等も盛り込む必要があるのでは無いかと思う。

(委員)

河川沿いからの当該地区へのアプローチ手段はどのようなものがあるのか。河川沿いの区画の土地の所有者は、自分の環境緑地帯に行くために手間がかかるのではないかと。その結果、手入れ等の意識が遠く恐れがあるのではないかと。あえてこのような空間を私有地とするという考えはどのようなものなのか。

(事務局)

現状、河川沿いの道へのアプローチは、北側の公園部と南側の歩行者専用道路の2か所設置する予定である。

当該地域は従来、多くが森林であった場所であるが、大規模開発して住宅地としたため、緑を残すことは難しい現状であった。その中で、土地の所有者のマナーで緑化を求めることは難しいため、地区計画で最低限度の緑の確保を方針として定めているものである。

河川沿いの土地については、環境緑地帯へ行く手間がかかるが、土地の購入時に重要事項として説明する予定である。

(会長)

環境緑地帯は公共性を含めて緑化を進めていくことを目的としているので、数十年後に緑が枯れるなどの支障が起きた時、市から新たな苗木を提供するなど、環境緑地帯の維持にサポートしてくれるような取り組みを検討する必要もあると思われる。

地区の壁面後退の制限は建築物の壁面又はこれらに代わる柱の面から道路境界までの距離を1.0m以上としているが、北側には道路を挟み、地区計画の区域内と区域外の敷地が存在する。実際のその地域で住宅が建つ際に、区域内と区域外で壁面の位置の制限などの差異が生まれる可能性があり注意すべきである。

(事務局)

区域外の敷地については制限をかけることは難しい。しかしながら、地区計画の趣旨を十分に説明し、賛同を得られるように働きかけていく予定である。

(委員)

川沿いの環境緑地帯の件で、小林委員の方からインセンティブという話があったが、0.5mの環境緑地帯が個人の所有物になることで、容積率や建蔽率の分母として含まれるということが建物の形状や大きさの方でメリットになるという形で、あえて市が管理するような緑地帯ではなくて、個人の所有物として管理してもらおう構成にしたという認識でよいか。

(事務局)

当該地域は従前緑の多い地区であったので、緑を生かしたまちづくりにする方針としていた。環境緑地帯を市が公共用地として管理する計画ではなく、地区内に公園を設置・管理することで一定の緑化を行うものである。さらに、土地の所有者から少しずつ敷地を環境緑地帯として整備してもらおうことで地区の緑を形成していくことを目指している。

また、環境緑地帯を敷地面積にいいかという件については、環境緑地帯は民地であるため敷地面積に含まれることになる。また敷地の最低面積125㎡においてもこの緑地帯の部分を含める。

なお、河川沿いの擁壁は5mと高く、そのための基礎を河川管理運用路との境界内におさめるためには、構造上50cm程度のデッドスペースが生じる。

仮に環境緑地帯がなくとも、50cmの空間を含め保留地の敷地となるため、あくまでも環境緑地帯のために50cmの空間を設けたわけではなく、デッドスペースの有効活用の観点から環境緑地帯としている。

(委員)

今回の環境緑地帯など緑の保全と緑化を促す取り組みは重要であるため、全庁的な連携をもって今後も積極的な支援を行ってほしい。

(会長)

(1) 大和都市計画 用途地域の変更について、(2) 大和都市計画 地区計画の決定について、(3) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について、以上3件の都市計画の変更及び決定について、諮問案通り答申してよいという方の挙手をお願いします。

(委員全員挙手)

(会長)

出席委員全員が賛成なので、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会長に一任とさせていただきたい。本日の議題は以上である。

「その他」として事務局から何かあるか。

～事務局の説明（次回の都市計画審議会の開催日程の報告）～

(会長)

了解した。本日の予定は以上である。以上で本日の審議は終了とする。 ～以上～