

第2号様式(第12条関係)

令和5年度第6回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和6年3月28日(木曜日) 10時00分～11時25分
- 2 場 所 大和市役所 本庁舎5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 13人
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗城委員、松本委員、井上委員、大波委員、金原委員、吉田委員、大場委員、清水委員、池田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川田氏が代理出席、森田委員については大和警察署から細貝氏が代理出席)
事務局 11人
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 4人
・関連課(街づくり推進課4人、街づくり総務課2人) 6人
- 4 傍聴人数 1人
- 5 議 題 (1) 大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(諮問)
(2) 大和都市計画 区域区分の変更について(諮問)
(3) 大和都市計画 都市再開発の方針の変更について(諮問)
(4) 大和都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について(諮問)
(5) 大和都市計画 防災街区整備方針の変更について(諮問)
- 6 その他
- 7 議事要旨 ・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・質疑応答及び意見交換を行った。
- 8 会議資料 (1) 大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(諮問) 【資料1】
(2) 大和都市計画 区域区分の変更について(諮問) 【資料2】
(3) 大和都市計画 都市再開発の方針の変更について(諮問) 【資料3】
(4) 大和都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について(諮問) 【資料4】
(5) 大和都市計画 防災街区整備方針の変更について(諮問) 【資料5】

<議題>

- (1) 大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(諮問)
- (2) 大和都市計画 区域区分の変更について(諮問)
- (3) 大和都市計画 都市再開発の方針の変更について(諮問)
- (4) 大和都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について(諮問)
- (5) 大和都市計画 防災街区整備方針の変更について(諮問)

<審議経過など>

～議題(1)～(5)について、事務局の説明～

(会長)

ただいまの議題(1)～(5)の説明に対してご質問やご意見はあるか。

資料Ⅰの「大和都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図」において、赤色で示している部分は、どういう意味か。

(事務局)

赤色で表示した都市計画道路のうち一部は、令和17年の時点で未整備が予想される箇所については実線を破線に変更した。主要幹線道路については太い実線で表記し、幹線道路については細い線で表記をする決まりがあるため、主要幹線道路や幹線道路の整理を行ったことによって太さを変更した路線がある。

(会長)

赤いフェルトペンのような表示でマーキングされているのは、どういう意味か。

(事務局)

赤いマーキングをしている部分は今回の見直しで変更した箇所である。

(会長)

今回、整開保の本文に都市計画道路の三ツ境下草柳線について追記したと思うが、何もマーキングされていない。どういう読み方をすれば良いのか。

(事務局)

方針附図については、カラーの図である新と白黒の図である旧の2枚がある。カラーの図である新は、旧から変更となった箇所に赤いマーキングをつけている。会長からご指摘頂いた三ツ境下草柳線は元々、方針附図上に破線として記載があるため、赤いマーキングをしていない。新と旧を見比べて頂くと、変更になった箇所について赤いマーキングがされている。

(会長)

資料 1 の 20 ページ③「おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設」において、三ツ境下草柳線を位置付けしたことは、この図面の上ではどういう意味があるのか。方針附図上では何も変わっていないということか。

(事務局)

方針附図については、令和 17 年時点における整備済を実線で、未整備や整備中を破線で示している。三ツ境下草柳線の整備については、今後、横浜市との調整も含めて検討を行っていく予定である。令和 17 年時点では未整備又は整備中と予測されるので破線のままとしている。

(会長)

これまでの議論において、横浜市の旧上瀬谷通信施設地区で行われる国際園芸博覧会の開催後の土地利用があるので、急いで何かを行わなければならないような受け止め方をしていた。令和 17 年でまだできてないとすると、主要な施設の整備目標に大きく打ち出した意味は何か。方針附図の記載の仕方については承知した。

(委員)

都市計画決定なので、統一した言葉を用いることが重要であることから、用語の定義について何点か確認したい。

資料 1 の整開保の 18 ページに空き家の問題について記載されているが、空き家対策は試行錯誤する中で、「予防」・「適正管理」・「利活用」・「除却」の 4 つで国交省は整理をしている。その 4 つのうち「除却」は、全てを利活用することは無理なので、使われない空き家はどんどん壊すことが重要である。その除却について、18 ページの 3 行の中に書かれていない理由は何か。

次に、予防について、18 ページの上から 4 行目に、「空き家の発生しにくい環境の整備」と記載されているが、この「空き家の発生しにくい環境の整備」は、具体的に何をしようとしているのか。

最後に、資料 4 の住宅市街地の開発整備の方針の 1 ページ目に「空き家、高経年分譲マンション」と記載されている。空き家は利用が放棄されたものである。一方、高経年分譲マンションは建設されてから時間が経過しているが住んでいる方がいるものである。利用が放棄されたものとまだ住んでいる建物を同列で書くこと自体に相当な無理や矛盾がある。具体的には、「高経年分譲マンション」は社会的に用語として確立されていない。案として一つ、昭和 56 年の耐震基準がある。それ以前のものを示すケースと、おおむね築 30 年以上経ったマンションを高経年マンションと位置付ける案がある。

高経年マンションに分譲という言葉がついているがどのような定義なのか。「高経年分譲マンションの適正な維持管理や活用の誘導」は、どのような意味なのか。並列にすると無

理がある。おそらく無理を承知で文章にしたと思う。その辺の背景や考え方を教えて頂きたい。

（会長）

高経年マンションについては資料４の住宅市街地の開発整備の方針Ⅰページ目に記載されている。空き家の問題は資料Ⅰ整開保の１８ページに記載されている。おそらく県から記載ルールについて指示があると思う。

（事務局）

担当課が不在のため可能な限りでお答えするが、空き家と分譲マンションを併記したことについては、住宅施策としての空き家の発生と分譲マンションを記載している。高経年分譲マンションについては「マンション管理適正化推進計画」を市として策定し、この４月から管理計画認定業務がスタートする。これは国の考えに基づいたものであり、高経年分譲マンションを対象とした計画になっていることから「高経年分譲マンション」という言葉を使っている。

そのため耐震化については、この計画の考え方によると、マンションの適正化を推進するために大規模な改修を行った場合、税金の軽減ができるということを目的として計画書の作成を行った。耐震については耐震化の促進の中で対応することになっているのでこのような言葉を使っている。

基本的には３０年以上の分譲マンションで、適正な管理ができないようなマンションに対する支援を進めるという取り組みが始まったので、このような記載になっている。それに伴い、分譲マンションの経年したものは、高齢の方が住んでいることが多いので、今後ゆっくりと空き家になってくる可能性もある。そのような点から併記という形で記載をしているものである。

次に、「除却」という言葉がないことについて、大和市の場合、空き家は一定数あるが、市場に出回ればそれなりの需要があることと、近隣他市では崩れそうな空き家が問題になっているが、大和市においてはそこまでの状況にはないことから、除却については大きな問題としては捉えておらず、反対に空き家が市場に回るような環境を不動産業界等と連携していきたいと考えている。このようなことを踏まえて、「空き家の発生しにくい環境」と記載している。

空き家の利活用については、不動産業界の方々と様々な取り組みを行っている。近隣他市の事例として、綾瀬市では空き家が発生した段階で、業界団体の方に連絡をすることで市場に回るという話がある。環境整備、インフラ整備というよりは、ソフト的な対応を含めた形で環境という表現にしており、このように行政と民間の方々が連携して行っていく取り組みと捉えている。

(委員)

承知した。よく研究、検討をして頂きたい。

基本的には作る時代の都市計画ではなく、活用する時代である。今あストックをいかに上手に活用するかという流れの中で、今あるストックの一つが空き家である。その「空き家が発生しにくい環境の整備」というのは非常に幅がある。具体的になっているものもあるので、ぜひ勉強して頂きたい。

(会長)

現時点では、近隣他市がどのような書き方をしているか分からないが、同様の問題を抱えていると思う。おそらく県としては、多様な書き方をされるよりは統一してほしいという思いから、表記の仕方を調整していると思う。推測にはなるが、神奈川県としては、このような書き方にしたかったと思う。

ただ、これをどのように理解するかということになる。それは委員から指摘のあった「高経年分譲マンションとは何か」ということや「その適正な管理とは何か」という点である。今、話題になっているのはマンション販売の場合に、修繕積立金を最低限の金額に設定する。昔は制限がないため、本当に安かったが、それでは修繕が行えないということから、最低限度の修繕積立費を設定し売り出すことになった。安く買ってもらうのではなく、適正な管理や計画修繕をするために必要な金額を積み立てることで、例えば 30 年を経過し、大規模修繕や大規模改修をする際に、まかなえるようにすることを目的としていると、私は理解している。

昭和 56 年以前の建物については、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」により、建替えによって耐震性を確保するものである。先ほど委員から、昭和 56 年以前は適正管理ではなく建替えを進めることが国の法律なので、そのことについてきちんと説明しないといけないという意見があった。この曖昧な書き方は、何を行うのか分からないと思う。今のような理解でこの文章はその両方を含んでいるということであれば、大和市の政策としては、マンションの適正管理のための修繕積立金をしっかり積み立てるよう指導を行うこと、昭和 56 年以前のマンションは建替えを誘導することを行っていくと理解しておきたいが、それでよいか。

(事務局)

最終的には県が決めるので、文章の端々までは修正しにくいですが、今回の都市計画審議会の結果を県へ報告し情報の共有を行い、お互い共通認識を持つような形で調整していきたいと思う。

(会長)

他にはいかがか。

(委員)

資料Ⅰ 整開保の 2 ページになるが、「SDGs の理念を共有し」と書かれている。政府が 2023 年 12 月に SDGs 実施指針を 4 年ぶりに改定を行った。今回の改定の中で若者参画やジェンダー平等について強調されている。SDGs の進捗が世界的にも不十分である日本としてもこれに関しては政府の加速度を上げて進めていくと表現がされているので、まちづくりについても SDGs の理念が影響するのか、伺いたい。また、県に申し入れる形になるのか分からないが、今後の進め方について伺いたい。

(事務局)

ご意見を頂いた内容については、県で案を作成し、県の都市計画審議会等でも意見聴取されているものだと思う。頂いたご意見も案の申し出の際に、神奈川の都市計画の方針の部分であるので市案として提出するものではないかもしれないが、意見として伝えておきたいと思う。

(会長)

資料Ⅰの 2 ページ下部に「多様な主体による都市づくり」とあるが、この「多様な主体」とは何を表しているのかということである。若者が都市づくりにもっと関心も持ち、意見を出してもらいたいという意味では、「多様な主体」という言葉におそらく含まれているのではないかと。ただ SDGs は都市づくりだけの問題ではなく、社会・経済を含めた我々の生きている社会全体をどうしていくかという課題である。SDGs 全てがこの都市計画マスタープランに反映されているものではないと思う。ただ「理念を共有し」という言葉には、今のようなお話も含めて入っていると思うので、確認はして頂きたい。

SDGs については 2030 年がゴールとして国連は定めている。目標年次が令和 17 年となると、ゴールである 2030 年よりも 5 年先である。そのため、SDGs を共有するだけでよいのか、「継承し」という程度にした方がよい気がしている。国連でも世界的に SDGs のゴールが見えていないため、あと 10 年延長する可能性もあるのではないかと考えている。他にいかがか。

(委員)

資料Ⅰの整開保の 12 ページである。「(3) 地域毎の市街地像」の③の大和・相模大塚地域において、「中央森林地区については、緑と調和のとれた新たなまちづくりの検討を進める」とある。この部分だけ「検討を進める」となっている。「緑と調和のとれた新たなまちづくりを進める」とし、「検討」という言葉を外した方が目標としては表現が揃うと思った。

(会長)

ここに「検討」という言葉を入れた理由は何か。

（事務局）

中央森林地区については、東側地区は市街化編入に向けて事務手続きを進めているところである。都市計画審議会においても、中央地区や西側地区の今後のまちづくりの方向性について議論してきたが、現時点ではまだ具体的なものがない。県との調整の中では、大前提として具体的なものについて記載することになっている。中央地区や西側地区については地権者等の意見も聴きながら進めていきたいところであり、敢えて「検討」という言葉を入れた。

（会長）

中央森林の中央地区・西側地区は市街化調整区域であることから、この10年でまちづくりの検討・準備を進めておくことで、次の5年後、或いは10年後に市街化区域への編入を進めたいという意味が検討の中に入っていると思う。

（委員）

資料1の整開保の24ページ(ア)の最後の1行についてである。防災機能の発揮や都市住民との交流の場と記載されているが、この都市住民は何を指しているのか。国交省等の資料を確認すると、都市住民とは30万人以上の住民が住んでいるエリアに住んでいる人のことを指しているので、これは大和市の住民を指しているわけではないのかと思った。そうすると、都市住民とあえて明記する必要があるのか。例えば周辺地域の住民等を明記するのか、もしくは大和市中の住民同士であれば、住民同士の交流の場と明記するのか表記を変える必要があると思う。ご意見を伺いたい。

（事務局）

「都市住民」という言葉の事務局としての捉え方、意味合いとしては、都市計画区域内の考え方を示している計画なので、都市計画区域内の住民を指している。

（委員）

都市計画区域内の住民ということならば、そのように明記した方が良いと思う。国交省のサイトでは、都市住民は異なる意味が定義されているので、明確にそれが伝わる文章にさせていただく方が良いと思う。

（会長）

県の表記の仕方があると思うので用語の説明はつかないと思うが、今のような指摘も含めて県へ確認をして頂きたい。市街化区域と市街化調整区域に区分している都市計画区域のうち、市街化区域の中にしか生産緑地地区はない。生産緑地地区がある、つまり区域区分を定めていることは都市であるという意味合いで使っている可能性もあるかと思う。市街化調整区域にいる人は住民との交流等はできないのかということ決してそういうことでは

ない。農業者が居住者と交流したり、居住者同士が交流したりする場として、農のあるまちとして農業を行う、或いはそこで採れた農産物を提供するレストランを造り、地産地消で楽しむという交流の場のためにもっと都市の利活用を行うことを目指していると思う。限定した言葉遣いではないとは思っているので確認して頂きたい。他にはいかがか。

(会長)

気になっていることが一点だけある。現在、大和市の人口は24万人を超えている。しかし、整開保では、令和2年の人口は23万9000人、15年後の令和17年は推計で23万9000人となっており、現在24万人を超えていることはどこにも明記されていない。大和市は今は人口のピークであり、これからどんどん人口が減っていくと思う。資料1の表だけ見ると市街化区域はあと2000人ほど人口が増えるとなっているが、そうではなく今はピーク或いはもうしばらく増加し、ピークとなり減っていく。

減っていくとはどういうことかという、先ほどの空き家の問題や今まで人が住んでいたところに人が住まなくなっていくということが発生する。すぐに空き家は出ないと思うが、人の生活がかなり変わってくることを考えなければならない時期である。そういう意味では、この方針は中間の期間のことは考えていない。都市計画法は人口が増えているときに策定しており、将来人口が減ることは考えていない。今はちょうど変換点なので、この15年は、今までのやり方だけではうまくいかない課題がいろいろ出てくる。

先程委員からご指摘のあった空き家や高経年マンションといった課題がすごく大きな課題になっていくかもしれない時代に向かっている。我々、都市計画審議会では、そういった課題についてきちんと考えながら審議をしていく必要があると考えている。国の法律の枠組みで決められていることもあるので難しいかもしれない。今、大和市は24万人都市であるとして、今後、25万人都市を目指して頑張るのか、或いはもう今はピークでこれから減るとして考えていくのか。この整開保とは別に、都市計画審議会として、この場で議論をするときに常に考えなければいけない課題と思っている。

質疑については以上とさせていただく。頂いた質問および意見を含めて、最終的には県に報告する際にこんな課題や話題がでていると確認して頂きたいと思う。

それでは5つの議題について、関連した内容となるため、まとめて採決をとりたいと思う。1. 大和都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について（諮問）、2. 大和都市計画区域区分の変更について（諮問）、3. 大和都市計画都市再開発の方針の変更について（諮問）、4. 大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（諮問）、5. 大和都市計画防災街区整備方針の変更について（諮問）の5つについて、諮問案とおり答申してよいと思われる方については挙手をお願いしたい。諮問案通り答申して良いか。

(全員挙手)

(会長)

全員賛成と認める。大和市都市計画審議会条例第7条第3項の規定に基づき、本案件については、諮問案通り県に申出させていただく。なおいずれの議案についても答申の方法は会長と事務局へ一任させていただきたい。次第4その他、事務局からあるか。

(事務局)

6月頃に県に申出を行う予定である。本日頂いた意見は申出の前に県へ確認し、言葉の使い方等を整理する必要があるれば、整理をした上で申出は行いたいと思う。基本的にはこのとおりの内容となるが、意見という形で県と調整をしたいと思う。

(会長)

承知した。本日の議題は以上である。

～以上～