

第2号様式(第12条関係)

令和6年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和7年2月13日(木曜日) 10時00分～11時10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、遠藤委員、松本委員、井上委員、河端委員、村田委員、吉田委員、岡田委員、谷井委員、田畑委員、池田委員、森田委員については大和警察署から酒井氏が代理出席)
事務局 13人
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 4人
・関連課(街づくり総務課2人、街づくり推進課4人、下水道・河川施設課2人) 8人
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題 (1) 西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画変更について
(中間報告)
- 6 その他 中央林間内山地区の現地視察(第2回都市計画審議会にて実施)の意見・感想の聞きとり
- 7 議事要旨 ・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・意見交換及び質疑応答を行った。
- 8 会議資料 (1)西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画変更について
(中間報告) 【資料1】
(2)第8回線引き見直しの経過(県) 【参考資料】
(3)中央林間内山地区 航空写真

<議題>

(1) 西鶴間八丁目地区の市街化区域編入に伴う都市計画変更について（中間報告）

<審議経過など>

～議題(1)について、事務局の説明～

（会長）

ただ今の説明に関して、ご質問、ご意見を承りたいと思うが、いかがか。

（委員）

資料 11 ページ目の建蔽率について、変更後は 60%になるとのことだが、資料 5 ページ目の現況写真を見ると 60%をオーバーしているように見える。既存の建物は問題ないと思うが、建て替えの際には、60%以内にすることが必要であることを住民は理解した上で同意率 95%という結果になっているのか。

（事務局）

建蔽率 60%については、昨年度に開催した地元説明会にて説明をしている。出席されなかった方にも大和市の職員又は地区の代表者が個別で訪問し説明している。

また、資料 5 ページ目の航空写真では、建蔽率がオーバーしているように見えるかもしれないが、調査の結果、オーバーしているのは一軒のみである。そして、その方は地元説明会に参加されたので説明はしており、理解いただけていると考えている。

（委員）

承知した。

（会長）

本当に一軒のみなのか。航空写真で見るとほとんど 60%をオーバーしているように見え、心配になる。

（事務局）

調査を行った結果一軒のみである。

（会長）

接道となる道路の幅員は 4 mか。

（事務局）

4 mである。

（会長）

建物の構造として、準耐火建築物で建築すると、建蔽率の緩和は適用できるのか。耐火構造だと 1 割緩和できる。

(事務局)

準防火地域の区域内で準耐火建築物を建築した場合は、建蔽率 10%の緩和規定がある。

(会長)

区域の全体が 0.2ha で、道路部分を除いて、平均宅地を出すとどのくらいか。100 m²ギリギリくらいか。

(事務局)

90 m²から 100 m²程度の宅地が 18 宅並んでいる。

(委員)

基本的には反対するものではないが、一つ聞きたいのは、都市計画道路 3・4・4 号線はいつできる見通しなのか。

(事務局)

地区の北側を走っている都市計画道路の水窪座間線だと思うが、現在のところ整備予定は未定である。

(委員)

スライドの 9 番目の用途地域決定基準③で幹線道路沿道でということで、これを幹線道路だと捉えていると思うが、都市計画道路の計画線だけでこの③を適用して良いのかについて市はどのように考えているか。

(事務局)

現在、都市計画道路に指定されており、もし今後整備するとなった場合、16m の幅員が確保されるような形になる。また、この都市計画道路が北側に北上していく相模原ニッ塚線という道路に接続するような形になるので、そこから勘案してもそれなりの幹線道路になると考え、最初から第一種住居地域に指定するという考えである。

また一度、第一種低層住居専用地域を指定した場合、現時点で建蔽率・容積率がオーバーとなるとところも多いといった実態がある。仮に、第一種低層住居専用地域を指定した場合、大和市では、建蔽率 50%、容積率 80%又は 100%を指定している。その場合、約半数が既存不適格建築物になってしまうため、建て替えの時になるべく支障がないようにと考えている。

(委員)

その説明も付け加えた方が良いのではないか。幹線道路沿道だけでこれを通そうとすると、結構「今ないじゃないか、出来てから言いなさいよ」という話になりかねないので、その辺りはうまく説明した方が良くと思う。

(会長)

ご検討ください。

(事務局)

承知した。

(会長)

先ほどの説明で、昭和 45 年 6 月以前に戸建て住宅 18 棟建築ということで、新耐震基準の前だが、建て替えをしていなければ全部築 55 年以上である。かなり老朽しており、建て替えがどんどん出てくる可能性があると考えられるが、屋根を見ると、新しそうな屋根もあり、何軒かは、建て替えられていると感じる。建て替えは、今後進みそうなのか、もしくは、もう既に一段落しているのか聞きたい。

(事務局)

18 棟のうちで、ここ 1 年以内で建て替えたところが 2 棟あり、その他の 16 棟でいうと、半数弱が昭和 45 年以前の築になっており、残りのおよそ 7～8 棟については、一度建て替えがなされているという状況である。

(会長)

古い家に住んでいる方は、自分で建てて住まわれてきたと考ええると、かなり高齢な方になるのではないかと。

(事務局)

その通りで、比較的年配の方が多くいる地区である。ただこの地区は、非常に地域でのまとまりがあり、地区として市街化区域編入の総意をまとめて市に申し出があったという状況である。

(会長)

今は、それぞれの敷地内で、浄化槽で自己処理して流していると思うが、これが市街化区域に編入されると、既設の下水管が延伸してきて、そちらへ直結で下水道に流すから、浄化槽は全部使わなくなり、それはすごく市街化区域に入る大きなメリットだが、下水道料金がかかる。

もう一つは、固定資産税が上がる。住宅は、築 55 年だと固定資産税額は低いと思うが、土地は、固定資産税額が上がることを承知の上か。

(事務局)

令和 5 年度に地元説明会を開催した際には、固定資産税の担当部署である資産税課が、同席しており、「おおよその推測だが、このぐらい上がります」といった説明はしている。

(会長)

もうほとんど全部、承知の上で市街化編入をしたいとのことと、編入後に下水道の延伸と接続を行う形になるのか。

(事務局)

今後は、令和 7 年 12 月までに市街化区域に編入する予定になっており、令和 8 年度以降、現地の調査・測量・設計などを経て、他の地区との兼ね合いもあるが、下水道の整備を進めていく状況である。

(会長)

他によろしいか。

「こういう形で進めていきます」という中間報告である。地元の皆様も諸々を全部ご理解い

ただいているということだと思ふ。

このままおすすめてくださいということ、とりあえず「今日は中間報告を承りました」とさせていたかどうか。ありがとうございました。

～その他 として、第2回大和市都市計画審議会で実施した
中央林間内山地区の現地視察に関する意見や感想を聞きとり～

いただいたご意見等は、次のとおりである。

- ・道路が狭いので、一方通行にする等、安全性の面で少し見直した方がよい。
- ・相模原への抜け道になる内山9号は、交通量のわりに幅員が狭い。
- ・歩行者専用道は有効である。
- ・道路の整備にあたっては、相模原市側との接続や、沿道の整備等、面整備的に進めていくため、ビジョンをもって計画的に進めて欲しい。
- ・地区の基盤が弱い。
- ・一つの道路に三つの特性がある。(南方は既存道路の拡幅、市街化区域内を走る道路、自然的土地利用の中の新設道路)
- ・土木建築部門だけではなく、福祉や防災といった幅広い分野を包摂して、行政全体で取り組むべきプロジェクトである。
- ・委員会方式のような専門家を入れての調査も有効である。
- ・市側からの説明で、第8回線引き見直しの目標年次である令和17年までに、段階的に市街化区域編入するとあった。
- ・初めに、地区計画の策定からスタートするのではあるが、スタートの段階から、10年後にどのようにまちが整備されているのかといった視点が重要である。
- ・第一期と第二期、都市計画と区画整理等、長期展望を持って取り組んでほしい。
- ・空き地や空地をいかに市街地として活用しながら、緑豊かな市街地として再生していけるか、つくりかえていけるかという視点が重要である。
- ・相模原市との調整が必要である。
- ・緑地や生産緑地等の農地をどうしていくのか、都市計画部局だけでなく、農政部局との連携が必要である。
- ・福祉の関係部局との連携も重要である。
- ・中央林間自然の森は市街化区域編入後も死守すべきである。
- ・住宅地の中に混在する農地の方向性については、単に生産緑地にしておけばよいという問題でもない。
- ・中央林間自然の森のボランティアの方々の意見を聴くべきである。

- ・中央林間自然の森は、三種類の森、すなわち市民が作った森と、昔の自然と、60～80 年前植林した林から形成された森であるであり、民間の土地も含まれるので、この点を踏まえどのようにこの森を残していくかが課題である。
- ・相模原市側につながる都市計画道路である公所相模原線についても整備による影響が大きいため、十分検討の上、整備にあたって欲しい。
- ・内山地区は現道が狭く、交通量があるところである。一方通行にした方がいいといった意見も出たが、現状は難しいとの回答である。新しく道路が整備されれば、車の動線も変化するので、その辺りの影響も考慮して対策を検討して欲しい。
- ・環境保護の点から、できるだけ多くの緑を保全して次の世代に残して欲しい。
- ・交通インフラの点から、道路幅を確保して消防車が入るようにして欲しい。
- ・社会インフラの点から、下水道を整備し、衛生環境の向上を図るべきである。
- ・福祉や防災の観点から、緊急車両が進入できるよう検討が重要である。
- ・森の部分については、森の上部に道路を通すことも検討してはどうか。
- ・幹線道路の沿道側に先に家が建ってしまったことから地区の入口と出口の道路幅員が狭い。地区内は少し広いが、最終的には道路全体が、6mか4mでも同じ幅員で繋がなければ意味がないので、沿道の住民の協力が最後は不可欠である。

～以上～