

第 2 号様式(第 12 条関係)

令和 4 年度第 2 回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和 4 年 7 月 20 日(水曜日)10 時 00 分~12 時 15 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 16 名  
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗城委員、進士委員、古橋委員、松本委員、安藤委員、井上委員、金原委員、山崎委員、大場委員、清水委員、高橋委員、荻原委員については大和警察署から酒井氏が代理出席、齋藤委員については厚木土木事務所東部センターから小島氏が代理出席)  
事務局 13 名  
・街づくり施設部長  
・街づくり計画課 4 名  
・関連課(農政課、建築指導課、街づくり推進課) 8 名
- 4 傍聴人数 0 名
- 5 議 題 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(中間報告)  
(2)大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中間報告)  
(3)中央森林東側地区の市街化区域編入について(中間報告)
- 6 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。
- 7 会議資料 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(中間報告)  
…【資料 1-1~1-3】  
(2)大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中間報告)  
…【資料 2】  
(3)中央森林東側地区の市街化区域編入について(中間報告)  
…【資料 3-1~3-3】

<議題>

- (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(中間報告)
- (2)大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中間報告)
- (3)中央森林東側地区の市街化区域編入について(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)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

買取り申出に対しての、市の対応について確認したい。通常は市が買い取るものと捉えているのか、買取りを諦めている状況にあるのか。大都市圏においては小さい農地も重要であり、生産緑地は都市の緑地として位置付けられている。レクリエーション用の市民菜園等、市民のための緑地は、日常生活の環境においても重要なものである。農林水産省も、都市農地の活用を前面に押し出している。地権者の意向も重要ではあるが、生産緑地を市が買い取って市民農園を開設する等の対応があれば、大賛成する。しかし全国的には、財政的な理由で買取りができない自治体が多く、結果として市街地が増加している。この状況は、時代の流れにそぐわない。これは農政の問題なのか、都市計画の問題なのか。買取りができないことを理由に、ただ宅地化を認めるだけではいけない。例えば、小田急線の成城エリアでも、有償で市民農園を貸し出す等の事業が行われている。是非、このような事例を参考にして、手続きを進めていただきたい。

(事務局)

ただいま報告させていただいた廃止及び区域の縮小の案件については、買取りをしないという判断の下、手続きを進めている。都市農地の位置付けについては、都市にあるべきものとして方針転換されたことに伴い、大和市でも指定基準の見直しを行った。また、農地の貸し借りがしやすくなったため、市としても市民農園等としての活用を進めている。しかし、生産緑地の全部を保全することは難しい状況である。

(委員)

全部でなくても構わない。農地が減少する状況を、財政上やむを得ないとして諦めるだけではなく、新しい政策を検討できているかが重要である。時代に合った基準を作ることもその一つである。例えば、菜園付き住宅を推進することで、市としての税収

増加に繋げていく等の、新しい構想が必要である。

(委員)

1点提案したい。財源が限られている中では、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の活用が、生産緑地の保全に最も有効だと感じる。所有者に周知徹底し、貸借に繋げる仕組み作りを検討していただきたい。

(事務局)

都市農地の貸借の円滑化に関する法律の実績については、現状4件と少ないが、今後も市として推進していく考えである。

(会長)

生産緑地の買取り申出については、行政が優先的に買い取る権利を持っている。しかし、市が買い取らず、ハウスメーカーが買う時代が続いてきた。民間の不動産市場で売却される前に、売却方法や貸出方法について、行政が介在しているのか。

(事務局)

所有者からの買取り申出についての相談段階で、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制度や事業者をご紹介している。相続税の支払いの必要があり、売却を希望される方が多いが、農地を保全するための選択肢としてご案内している。

(会長)

農政課がニーズを把握し、条件が合えばマッチングさせていると受け取った。廃止及び区域の縮小の案件のうち、2件が公共施設のための土地利用である。その他、故障による案件が4件、残りは全て死亡による案件である。今後、死亡による買取り申出が増えていくことが想定される。委員からは、行政が優先的に買い取る権利を持っていることについてご意見をいただいた。委員からは、貸借に向けて組織的に支援するべきではないかというご意見をいただいた。生産緑地の全てを買い取ることは難しいが、このエリアにおいてはこの農地は買い取るという戦略的計画がなくては、予算の準備もできない。予算がないから買えませんという事態を防ぐため、農地保全についての戦略的計画を作り、予算や体制を整えていただきたい。

(委員)

参考として申し上げたい。会長のご意見のとおり、計画の不足と財源の不足、2つの不足の問題について考える必要がある。計画については、一般的な空き家問題と同様の取り組みを検討していただきたい。財源については、ふるさと納税を使ったりクラウドファンディング型の資金調達という手法もある。昨今では、自治体同士が知恵

比べて財源を奪い合う状態になっているため、検討されることを強く勧めたい。

(委員)

生産緑地地区制度について確認したい。資料1-1の制度の説明において、前回審議会での説明とは異なり、「公害又は災害の防止」という表現が用いられている。生産緑地が減少し、0になって、公害や災害を防止できなくなってしまうてはいけない。どのような公害や災害を想定しての表現なのか。

(事務局)

制度の説明については、法律に書かれている一般的な表現をさせていただいた。市街地と市街地の間に農地が介在することで延焼防止の機能を発揮するものでもあり、具体的な公害及び災害を想定しての表現ではない。今回は、委員改選後、初めての審議会だったため、特定生産緑地の指定についての議題において、生産緑地地区制度についてもご紹介したが、概略として省略しすぎた点がある。前回と今回で、敢えて変更したものではない。また、都市計画上、生産緑地が0になって良いという考えではない。その他の都市計画と比べ、地権者の意向を基に指定・廃止という対応をせざる得ない特性がある。このエリアを保全していくという計画が作成できていないことは、今後の課題として捉えている。

(委員)

承知した。

(会長)

「公害」という表現については、昨今ではあまり聞かなくなっているが、法律ができた約40年前から法律上の表現が変わっていない。当時は光化学スモッグであったが、現在であれば、熱中症対策、地球温暖化対策又は災害防止という表現だったかもしれない。

(委員)

箇所番号301について確認したい。区域の拡大部分は、地権者からの申し出があつての拡大なのか。近隣でのニーズがあるのか。市内で生産緑地が減少していく中、この場所が拡大になった理由を確認したい。

(事務局)

箇所番号301の拡大部分は、変更前の区域と一体として農地利用されている土地である。これまでも農地であったが、生産緑地として指定されていなかったものについて、新たに区域の拡大のご相談をいただいた。

(委員)

新たに農地にするのではなく、元々農地利用されていた土地ということか。

(事務局)

その通りである。

(委員)

承知した。

(会長)

生産緑地の指定を希望するということは、営農を30年間継続するという意思表示であり、それに対して税を減免するものでもある。今まではいつでもやめることができたものを、今後は営農を続けていく意思表示をされたと受け止めたい。

(委員)

箇所番号301について補足したい。手元の航空写真を見る限り、拡大部分には既に大規模なビニールハウスが建っている。ただの税金対策だけでなく、戦略的なビジネスとして継続していくという意思が感じられる。

(会長)

生産緑地は徐々に減少している。長期的な問題だが、ゆっくりとはしてられない。また、最近ではホームセンターにも、野菜の苗が多く並んでいる。農家の方であれば、農業協同組合から仕入れることが多いと思われるため、一般の方からも多くの需要があるのではないか。野菜づくりやガーデニングは、人間の肉体的及び精神的な健康に対し、有形無形の効果を持っている。例えば、地方での災害によって仮設住宅が建設された周辺では、被災者が空き地を畑にしてしまうケースが多い。以前から農に近い生活をしてきたという理由だけではなく、土をいじって食物を生産し、自ら食べることが、心身の健康維持において重要であることの表れであろう。このような農地の健康への効果は、大和市が掲げている健康都市の在り方としても重要である。

本日は中間報告であり、次回、諮問という形で取り扱う。各委員からのご意見を活用し、計画とそれを支援する財政基盤について協議検討を進めていただきたい。

それでは引き続き、議題(2)について事務局の説明を求める。

～議題(2)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)

まず1点目として、準防火地域に指定された場合、建築工事費は一般的に何%程増加すると、市民に説明しているのか。

また2点目として、都市の安全性と、茶室等の伝統的な日本建築文化との両立について、市民からの意見に対応していく術はあるのか。伝統的な日本建築文化と防火地域・準防火地域の考えは対立するという誤解が多くある。準防火地域において、茅葺屋根等は厳しいが、軒裏や外壁が木造の住宅は一定程度、建築可能である。京都の祇園のように、防火地域でも昔ながらの日本建築が残っている場所もある。大和市でも、和風の日本住宅も工夫すれば建築可能だという案内を、パンフレット等にして周知する等、大きな方針だけではない、きめ細かい対応を検討していただきたい。参考として発言させていただいた。

(事務局)

1点目の工事費については、住宅メーカーに確認しているが、個々の設計条件により異なるため、金額の差を一概に申し上げることはできない。少なくとも開口部については、従来の仕様より金額が上がってしまう旨をご案内している。

(会長)

2点目については、参考のご意見ということで、是非活用し、市民に十分に理解されるよう、努めていただきたい。また、説明パネル6番の図のように、壁面後退をとっていただければサッシ等についても従来の建て方ができるということで説明していただきたい。なお、既存の建物を建て替え又は改善しなさいと言っているわけではないという点も、誤解のないよう努めていただきたい。

(委員)

準防火地域の拡大には大賛成である。これまで駅周辺だけだったものを、全域的に展開し、広く指定することは、大きな流れである。ただし、既存不適格の住宅が増えるだけの結果が想定される。高齢化社会が進む中、増改築しない住宅は多いと思われる。このように想定される中、「役所として、準防火地域を拡大した」という対策で満足してはいけない。本気で火災延焼への対策を考えるのであれば、1軒2軒が防火構造になるだけでは効果はない。議題(1)の生産緑地と同様に、本格的な計画が求められる。危険度の高いエリアを指定し、補助金を出す等のサポートも検討していただきたい。

(委員)

指定するだけでは、既存不適格の住宅が増えるだけという委員の意見に同意である。事務局としては、どの程度の既存不適格がでると把握しているのか。

(事務局)

およそ2万5千棟と把握している。

(委員)

その2万5千棟に対して、建て替えの時期を迎えるまで、座して待っているのか。説明資料には、改修に補助金が出ると記載されている。どの程度の補助金を投入して、2万5千棟をどの程度のスピード感で改修させることを狙っているのか。この点について、市側の覚悟を伺いたい。

(事務局)

今回の準防火地域指定に伴っての補助金は現時点では考えていないが、今後、予算の執行状況等を踏まえながら、検討していきたい。既存の補助金制度としては、「大和市不燃化・バリアフリー化改修工事費補助金」の制度を用意している。上限が10万円と限られているが、既存の木造住宅の改修工事に対して補助金を出すものである。

(委員)

その補助金は、年間どの程度の金額の用意があるのか。

(事務局)

今年度は70件分、700万円を計上している。

(委員)

年間70件の想定では、2万5千棟はなかなかクリアできない。委員からのご意見のとおり、計画と戦略を作り、危険度の高いエリアを指定して、補助金を効果的に投入する等、防火性能が向上するように改善するべきだと考える。

(事務局)

計画作りの重要性はご指摘のとおり、市の課題だと受け止めている。今回の拡大は、まず初めの一步ということで捉えていただきたい。準防火地域の指定状況については、一定のエリアに限定している自治体も多い。あまり戦略的にエリアと言ってしまうと、そこだけかという話もでてくるが、大和市としては、第一種低層住居専用地域の全域を指定したいと考えている。そして、今ある建築物をすぐに直していただきたいという考

えではなく、建て替えの際に防火構造にさせていただくための制度である。また、耐震化を促進している側面もあり、耐震改修への補助金を用意しており、古い建物を建て替えていただきたいという考えがある。今後、建て替えの更なる促進を目的として、例えば解体費に対しての補助金の用意や開口部を防火設備にした際の補助金の増額等、課題は多いが、様々な手法を検討していきたい。

(委員)

大和市内においては、住宅防音工事に国からの補助が出る。準防火地域の指定になった場合には、サッシを網入りガラス等にする必要があるということだが、住宅防音工事で既存のサッシを防音化する際に、既存不適格を続けるようでは整合がとれない。住宅防音化工事への影響について、国との話し合いはできているのか。今後の課題かもしれないが是非打ち合わせをしていただきたい。

(事務局)

防衛省に確認したところ、既存のサッシを防音化するための補助金は出るが、防火性能を持たせた場合は自己負担である。また、サッシメーカーに問い合わせたところ、数は少ないが、防音機能及び防火機能を持つ製品があることを確認している。

(会長)

委員からのご意見としては、住宅防音化のためにサッシの工事をする際、壁も防火モルタルその他、軒裏まで改装した方が良いのではないかというご意見だったかと思う。つまり、多くの範囲に補助金を出す際、既存不適格でその補助しないということではなく、そこに少し壁の不燃化準防火対応ができないかという提案ではないか。

(事務局)

既存不適格のものを付け替えた際に、補助金が全く出ないものではない。しかし、防火性能を有する仕様の上乗せ分は補助することができない。例えば工事費10万円のうち、防音性能に相当する7万円は補助金を出せるが、残り3万円分は自己負担となる。この点は、市の今後の課題として捉えている。また、既存不適格がおよそ2万5千棟とお伝えしたが、計上可能なものは開口部の処理ができていない軒数のみであり、壁の構造までは検証はできていない。最近の建築物は、第一種低層住居専用地域でも、防火性能があるような外壁を使っているものが多い。そのため、開口部の対策が重要だと捉えている。

(会長)

説明パネル3番で「なぜ準防火地域を拡大するのか」について記載がある。第一種低層住居専用地域と防火地域・準防火地域の指定がかかっている地域とを比

較すると、平成27年度には棟数密度がほとんど変わらない。しかし、第一種低層住居専用地域に新しく建てたものは、必ずしも準防火対応ではない。棟数密度が同程度であれば、準防火地域ではない場所の方のリスクが高くなるため、無指定の地区を近づけようという趣旨である。対策を重点的にやるのであれば、10年間に限り、耐震改修時にサッシの交換にも補助対象にする等、改修工事を行う際にはこういう支援をしますよということを検討していただくことが有効ではないか。

また、棟数密度が更に上がった場合、危険度が増すだけでなく、居住環境が過密化してしまう。準防火地域の制限で建築するからといって、延焼しないわけではない。延焼させないためには、同時にこれ以上の建て詰まりを防ぐことが重要であり、敷地の更なる細分化を抑制する形で敷地面積の最低限度を決めることが、安全に繋がる。規制の強化に対する反対は想定されるが、都市計画としてはこれを併せることが、より効果的である。既に住んでいる市民の中にも、これ以上建て詰まらない方が良いと感じている方は少なからずいる。しかし、何らかの理由で建て替えをせざるを得ないケースが生じる。相続が発生した際に、相続人が別で住居を構えている場合、土地を売却し、遺産を分割したいと考える。その際に、細分化して燃えやすいような建売住宅が建てられてしまうことを防ぐためにも、最低敷地限度についても、是非とも検討していただきたい。

準防火地域の変更についても、本日は中間報告であり、次回、諮問という形で取り扱う。

それでは引き続き、議題(3)について事務局の説明を求める。

#### ～議題(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)

提案として申し上げる。数日前に現地付近を見て回ったが、C地区では住宅地としての利用は厳しいのではないかと。主要幹線道路に接する既存大街区の立地を活かした大規模施設での土地利用という方針を考えた場合、用途地域の指定は第二種住居地域ではなく、準住居地域にした方が良いのではないかと。土地利用の選択肢を広げることで、市の意図している土地利用に近づき、賑わいの創出という目的も叶うと思われる。

(会長)

計画案では、A～C地区の全てで、用途地域の指定が同じ内容になっているが、個別に検討するべきではないかというご意見だったかと思う。用途地域の指定には基準がある

が、C 地区だけを別の用途地域に指定することは可能なのか。

(事務局)

土地利用方針に従って、用途地域を指定している。今回の場合、用途地域によりおおまかな制限を定め、地区計画で細かい制限をかける考えである。県との協議を行ったが、住居系の土地利用が前提であり、土地利用の選択肢を広げる内容では難しい状況がある。その中でも、C 地区については、ある程度大きな建築物を建築可能なように整理した。

(委員)

都市計画審議会が手続きの場になっており、ビジョンが描かれておらず、方針が抽象的だと感じる。昨今の近隣他市の状況を見ると、南町田、海老名及び横浜市瀬谷区等が注目されている。まちづくりに携わり、半世紀近く大和市で暮らしているが、他所ばかりが有名になっていく。大和市は、相鉄線や小田急線等も通っており、鉄道状況も良い環境であるため、奮起を促したい。

まず、土地利用のゾーニングについて、かなり細かく A～C 地区と分けている。地権者の合意形成が進む中でこうなったのかを確認したい。仮にそうであれば、デザインそのものを出して、相乗効果を上げた方が利口ではないか。中央森林地区は、県にとっても重要な緑地とされていた。針葉樹の森林であり、墓苑がある。住宅環境としては、緑地を作り直した方が良いとも感じている。全面的な反対はしないが、大和市の中心部についての検討が、今回のように細かい内容では、時代遅れに感じるため、奮起を促したい。もっとビジョンを描くべきである。特に、北側の A 地区及び B 地区の道路沿線等、周辺のまちづくりの拠点としてアピールできるのではないかと。現在、大和市では市長の努力で図書館及び健康のイメージをアピールしている。今回のプランにはビジョンが見えない。より多くの発信が求められる時代でもある。プロジェクトチームを作り、付加価値を生む思いで、新しい大和市のビジョンを発信していただきたい。

(会長)

今回の中央森林地区を含む大和駅から鶴間駅の駅間距離は、小田急線沿線で最も距離が長い。この中央に新駅を作り、新駅を中心とした中央森林地区全体の開発を行うというビジョンは、昔からあった考えである。今回のような形で、少しずつ編入となってしまうと、市街地のスプロールにしかならないという懸念がある。大部分が残る西側のエリアについて、将来的にどう取り扱うかを含めて検討する必要があるのではないかと。

(委員)

まず1点目として、C 地区の面積や割合を確認したい。また2点目として、特に C 地

区に農業者がいると思われる。農業者に対しては、どの段階で説明を行っているのか。市街化区域編入にあたっては、都市の貴重なオープンスペースとして保全するために、生産緑地の制度利用によって、緑地を極力残すように誘導していただきたい。今後のスケジュールの中に、地元説明会と記載があるが、農業者への生産緑地制度の案内も含めて、丁寧に説明していただきたい。農業を営んでいる方の中には、納税猶予を受けている方もいらっしゃる。そういう方には特に、丁寧に説明していただきたい。要望として発言させていただいた。

(事務局)

C地区の面積は約4.4haであり、そのうちの農地は約2.0haである。また、農地の権利者は17名程である。市街化区域への編入にあたっては、委員からのご意見のとおり、都市計画としての生産緑地地区制度について説明予定である。

(会長)

資料3-2に記載されている用途の制限については、C地区は「賑わいの創出を図るエリア」として、大街区の立地を生かした大規模施設での土地利用を考えているようだが、地権者の了承は得られているか。

(事務局)

地権者にもご理解いただいている。

(委員)

大規模施設という表現では、スーパー、モールからテーマパークまで幅広いイメージがあり、何とでも捉えることができる。大和市の拠点であり、中心という表現をしているが、どのようなビジョンを持っているのか。

(事務局)

中央森林地区については、会長の仰っておられたとおり歴史が長い。昭和45年に市域構想が始まり、市がマスタープラン及び基準を作成したが、昭和の時代には地権者の合意形成が図られなかった。平成の時代に入ってから、地権者のまとまりを作っていたが、市も一緒になって勉強してきたが、地区全体の地権者は100単位の数になり、まとめきることは出来なかった。第7回線引き見直しの際に、国から保留設定を止めるという話があったが、地域の方々から東側だけはどうしても市街化区域編入していきたいという希望があった。C地区については、一定の土地利用を図りたいという事業者からの話もあり、東側地区限定で一般保留を設定したという経緯がある。市としての地区全体のビジョン作りの下に、東側のみを市街化区域に編入するものではない。本来であれば、ビジョンを作った中で、段階的に編入していくことが望ましい

が、歴史的なものがあり、地権者の方の合意、希望に基づく編入にならざるを得ない状況である。

(委員)

2点質問したい。まず1点目として、地元の状況と面積を確認したい。A～C地区のエリア毎の面積、地権者のうち個人と法人の内訳、また地元の状況について、地元の方々の協議会があって盛り上がっている状況なのか。外部の事業協力者のような人達が入ってまとめているのか。これらの点について、簡単に教えていただきたい。

次に2点目として、地区計画は、総合性と詳細性をかね備えた優れた制度だが、今回のようにいきなり規制をかける考え方で良いのか。上物も見えない状況で、この地域での課題を、大和市としてはどのように捉えているのか。規制をかけて誘導するだけではなく、事業やプロジェクトとして、どのような可能性があるのかの検討が必要である。仮に民間開発を希望する場合にも、行政や地域が抱えている課題の検討は重要であると考えます。

(事務局)

各地区の面積については、A地区が4.8ha、B地区が2.1ha、C地区が4.4haであり、合計が11.3haである。地権者数については、国道246号バイパスの北側エリアが9名、国道246号バイパスと東名高速道路の間のエリアが18名、東名高速道路の南側エリアが12名である。地権者のうちの法人については、国道246号バイパスの北側エリアが1名、国道246号バイパスと東名高速道路の間のエリアが0名、東名高速道路の南側エリアが4名である。

地区計画による市街化区域編入を目指すという手法について、東名高速道路の南側のエリアについては、即時編入が可能な程、市街地整備が図られている状況にあり、特に問題はない。問題は、北側及び中央エリアであるが、北側では農地、駐車場、ガソリンスタンド及びレストランなどの土地利用が既に図られている状況である。ただし、奥行きがない形状であり、市として誘導すべき事業はないと考えている。そして中央の農地がまとまったエリアについて、多くの地権者がいるため、市が先頭になって事業者を連れてくるというところまではいきつかない状況である。地権者がどのように考え、事業者と接触していくかが重要となる。

(委員)

先程、事務局からは中央森林地区全体としてのビジョンを作成できなくなったというお話があった。しかし、東側地区を市街化区域編入して、地区計画をかけるということであれば、東側地区だけのビジョンは作る必要がある。本日の資料3-1では、現状の土地利用の状況説明と、地区計画の制限の内容説明との間に「土地利用の方針」という抽象的な文言はあるが、「現状がこうなのでこれを追認する形で地区計画

を作ります。」という内容にしか捉えられない。この内容では、市がこの重要なポイントはどうしていきたいのかが伝わってこない。また、広域の目で見たい内容が提示されていない。今回のエリアの西側には森があり、北側に少し進めば市役所と市立病院という重要なポイントがあるが、全く資料に出てこない。広域の目でこのエリアをどう位置付け、どのようなビジョンで地区計画をかけるのかという説明をしていただきたい。

(委員)

念押しとして申し上げたい。エリアにどのような人が住んでいるか、何筆あるか等、そのような調査を市役所がやっている状況では勿体ない。例えば六本木ヒルズのまちづくりでは、周辺を含めて何十年もの期間をかけているが、そんな細かいことは企業にやらせる時代である。アーバンデザインまで全て出来上がったものの法的手続きを行う形で十分である。そうでないと、平凡な開発になってしまう。今回のエリアは市街化調整区域であり、緑地地域である。そして、21世紀型の大和の中心を作るという場所である。その開発権を地権者におもねるという考えは合理的ではない。是非、プロジェクトを立ち上げていただきたい。

(会長)

私が懸念しているのは、中央の地区を含むこのエリアのまちづくりの将来であり、そのためどのようなビジョンを持って何をしようとするのか重要である。今の地権者の方が、開発事業者にきちんと伝えたとしても、開発事業者は工事が終わったら退いてしまう。将来に向けて、どのように継続していくのか。柏木学園高校がある南側の地区及び国道246号バイパスの北側の地区がどうなっていくのか。エリア全体の中でも、特に中央の地区のビジョンを持つことが重要である。中央森林地区全体の話がなくなっただけであれば、なおのこと市役所、市立病院及びオークシティとの繋がりも検討していただきたい。また、北側及び南側の地区とは、それぞれ国道246号バイパスと東名高速道路というバリアもあり、独立した地区になっている。どのようにしてそのバリアを感じさせずに、人の誘導を図るのか。何を入れることで、人が賑わうのか。住民、地権者の意向の重要性は勿論だが、市としてのビジョンを考える必要がある。地区計画を作り、それからビジョンを作るのでは、順序が逆である。区画道路についても、大規模開発の際には付け替えを行う。公道を周りに整備し、大きい敷地を生み出す等の対応が可能である。公園についても、区画整理であれば全体の3%以上で整備する。3%相当の公園の場所については、賑わいを作るという意味では国道246号バイパスの交差点の辺りが候補になるかもしれない。地区計画はいつでも改訂できるが、まずはこの辺りに広場、この辺りに公園というイメージを作り、詳細は事業を進める際に決めるという順序ではないか。市街化区域になった際に、地区施設としての道路、公園及びインフラについては、最低限この程度の整備をしてくださいと、地区計画に数量を明記する必要がある。そうでなくては、もし大規模開発が実現できない時には、

中央の地区は行き止まり道路の多い密集市街地になりかねない。調整区域であれば全て農地でも構わないが、市街化区域であれば全てを計画的に基盤整備を誘導する必要があり、土地区画整理等の事業整備を行えるレベルでの基盤整備をするべきである。本日の資料では、地区施設道路については現状を1m拡幅することのみ、北側の地域についても現況道路の拡幅についてのみの記載になっている。このまま市街化区域に編入されたとしても、人口及び世帯数が減少する時代でもあるため、開発が想定通りに進まなかった場合には、道路が整備されない事態となる。そうなった際に、どのように対策するのか、都市計画としては、性善説ではなく性悪説に立ち、その検討をする必要がある。現状では、インフラ負担の無い、全てが開発用地のような地区計画になってしまっている。大規模施設が入った際には、周りに道路を整備し、歩道上空地を設定して遊歩道で大規模施設を囲うことや、広場を整備して広くする等、様々な手法が考えられる。公的空間をどの程度確保した市街地を整備するのか、土地利用配分を含めたビジョンを是非検討していただきたい。

本日は中間報告ということで、各委員からの忌憚のないご意見いただいた。是非とも参考にしていただいて、改めて検討をお願いしたい。

以上で本日の議題を終了とする。「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。これをもって本日の審議は終了とする。～以上～