

第 2 号様式(第 12 条関係)

令和 4 年度第 3 回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和 4 年 10 月 11 日(火曜日) 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 13 人  
(会長、野澤委員、柏木委員、進士委員、古橋委員、  
安藤委員、井上委員、金原委員、山崎委員、大場委員、  
清水委員、  
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 15 人  
・街づくり施設部長  
・街づくり計画課 5 人  
・関連課(農政課、建築指導課、街づくり推進課) 9 人
- 4 傍聴人数 0 人
- 5 議 題 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)  
(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(諮問)  
(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(諮問)  
…【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(諮問)  
…【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(諮問)
- (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(諮問)
- (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)

要望を1点申し上げたい。資料に掲載されている新旧対照表では、前回との差分しか把握できない。時間軸の幅を持たせ、その変化をグラフ等で示していただくことをご検討いただきたい。直近3年間のデータもしくは生産緑地地区制度の開始当初からのデータ等、前回との差分以外の変化を整理することで、より議論ができるのではないか。

(事務局)

承知した。次回以降、対応していきたい。

(委員)

事情があることは承知しているが11箇所の減少は大きい。生産緑地地区は、行為の制限が解除された後に宅地化されるものが多い。制限解除後の宅地化についてはどのような扱いを考えているのか。例えば地区計画等、何らかの手を打った上での解除なのか。

(事務局)

生産緑地法上、買取りの申出の3ヶ月後までに所有権の移転がない場合に行為の制限が解除される。行為の制限が解除された時点で農地としての利用がなくなるため、都市計画審議会に諮り、今回のように変更するという事務手続きを進めている。

行為の制限の解除後、開発行為の条例手続きにおいて建築協定等の指導を行っているが、地区計画という位置付けを積極的に行うことまではできていない。

(委員)

昨今では、市街地内の農地が非常に重要視されている。建築系の出版社から都市型農園や農園のある街についての書籍が何冊も出ている時代である。確かに生産緑地法上、事務局の進めている手続きは正しい。しかし、ただ手続きを進めるだけが都市計画審議会なのか。事務局からは今年度分をまとめて手続きを行うと説明があった。つまり、生産緑地地区を減らす流れは決まっており、手続きを進めるだけの状態になっている。計画とは、先を予見して研究を進めて、それなりの手を打つことである。時代の流れが進む中、地権者からの買取りの申出によって生産緑地地区を解除していただくだけでは、大和市の対応は遅すぎる。

また先程、生産緑地地区の指定の目的は永続的な保全であると事務局から説明があった。永続的に保全するために生産緑地地区に指定したものが、法律上では地権者の意向によって解除されることになっている。地権者の意向が尊重され、これを農業委員会が追認することになり、色々な手続きが進められている状況は私も理解している。しかし、手続きを進めるだけでは、これだけの人間がこの場で審議する意味がない。発生した問題に対して、どのように解決してどのような街にしていくのか、その繋がりがなくては良いまちづくりは実現できない。手続きを着実に進めると同時に先を予見してそれぞれの部署で対応を考えることが、計画行政には必要ではないか。今後のテーマとして検討していただきたい。

(会長)

ただいまの内容については、前回の都市計画審議会での中間報告の際にも色々な意見が出ていた。それに対して事務局からの回答は無いのかということでもあろう。なお、現状では神奈川県が年に一度まとめて変更する方針のため、市町村も年に一度まとめて変更を行っている。ほとんどの変更案件が事後報告であり、現地では既に家が建っているというものもある。だからこそ、先手をとって生産緑地の買い取り請求に対して計画的な利活用を考えておく必要がある。戦略的にどう対応していくのか、是非とも検討していただきたい。また、現在の生産緑地地区のうち、どの程度の割合が特定生産緑地に指定されるかも重要である。ただし、特定生産緑地に指定した生産緑地地区も、主たる従事者の故障あるいは死亡によってこれまでと同様に突発的に解除されていく。そして、その解除については都市計画審議会で指定・変更を審議する前にほとんどが決まってしまっている。個別の案件について審議するのであれば3ヶ月以内という縛りの中、変更の行政手続き以外でこの生産緑地をどう利活用すべきかという諮問があっても良い。そうした計画的な都市作り・地域作りをしていこうというこ

とが、委員からのご意見かと思う。

また、資料 1-1 に記載されている大和市内の農地の内訳によれば、3分の2が調整区域にあり、3分の1が市街化区域にある。このまま生産緑地地区の減少が進めば、その3分の1のほとんどが今後10年で無くなってしまう可能性もある。市内の生産緑地について、本当に都市に必要な緑地としてこれまで税を減免してきたのであれば、その必要性をどのように担保するのか是非政策的な議論をしていただきたい。ここだけは残す必要があるという場所を、積極的に残していくための取り組み及び仕組みが重要である。

今回の変更では1年間で1.4ヘクタールの農地が減少しており、減少のペースが急になっている可能性がある。先程、委員からも要望があったとおり、どのように推移しているかの時系列的なデータ等を示すことも検討していただきたい。

それでは、ただいまの大和都市計画 生産緑地地区の変更について、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。

(委員の過半が挙手)

(会長)

委員の過半数が賛成なので、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。

それでは議題2に進みたい。

～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)

2点お伺いしたい。2通の意見書の要旨について、どちらも説明内容及び周知方法に関するご意見があった。今後、住民への周知を増やしていく、ないしは説明内容を変えていくような予定はあるか。また、今回のような準防火地域の変更は他の市区町村での事例があるかと思う。他の市区町村の周知方法と比較して同等もしくはそれ以上の周知を行っているのか。

(事務局)

まず、これまで実施してきた周知方法について回答したい。紙媒体では、

広報やまとへの掲載の他、市内の広報 PR ボードにポスター形式での掲示、コミュニティセンター及び図書館等の公共施設にポスター・チラシを配架すること等で周知に努めている。次にインターネット上では、市のホームページへの掲載の他、同じく市の公開型地図情報サービスで都市計画情報を掲載している画面でも令和 5 年 2 月 1 日施行予定で事務を進めている旨を説明している。そして関係団体への周知としては、建築事務所及び宅地建物取引業協会への情報提供を行っている。また今後更なる周知として、建築士事務所協会の会員様に対し、説明の場を設けさせていただくことを 10 月中に予定している。その他、新聞へのプレスリリース、街づくり推進課が担当しているやまと街づくりメールマガジンへの掲載も考えている。

(会長)

他の自治体との比較については如何か。

(事務局)

他の自治体でも同様の方法で周知を行っている。直近では、平成 29 年に茅ヶ崎市が準防火地域を拡大しているが、茅ヶ崎市への聞き取りによって、同様の方法で周知していることを確認している。

(委員)

ただいまの説明を伺った上で、大和市の公式ツイッターアカウントでは情報発信されているのかを伺いたい。もし発信されていないのであれば、SNS 等の場でもどんどん発信していくべきである。

(事務局)

大和市のイベントキャラクターであるヤマトンの公式ツイッターにおいて配信を行っている。

(委員)

確認になるが、大和市の公式ツイッターアカウントでは情報発信をしていないということ为宜しいか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

今後の予定はあるのか。

(事務局)

担当課と確認の上、進めていきたい。

(委員)

もう 1 点伺いたい。都市計画審議会に設計事務所等の団体がいないことに関する意見について、市の見解が「ご意見は今後の参考にさせていただきます。」という内容に留まっている。この意見については、審議会を傍聴していただければ良いかと思うが、何故傍聴について紹介しないのか。

(事務局)

傍聴についてはどなたでも傍聴が可能という規定になっており、ホームページ上でも事前に周知しているところである。

(委員)

傍聴の周知方法についての発言ではなく、意見書に対しての市の見解として、「傍聴という選択肢があります。」と回答するべきではないかと思い、発言させていただいた。市の対応として、「ご意見は今後の参考にさせていただきます。」という回答だけでは丁寧な周知にはなっていないと感じる。是非傍聴に来てくださいという誘導が望ましいのではないかと。

(事務局)

このご意見については、防火地域及び準防火地域の変更案に対する直接のご意見ではないため、「ご意見は今後の参考にさせていただきます。」という記載に留めさせていただいた。傍聴の案内については口頭でのご案内を含め、様々な誘導手法があると考えている。

(会長)

都市計画審議会条例による委員決定方法では、設計事務所協会から 1 名に分野を限定して定数を与えることは難しいと思われる。委員の構成は、学識経験を有する者、市議会の議員、関係行政機関の職員及び公募による一般市民から組織することになっている。そのため、学識経験を有する者の中にどのような方を含めるかが関係する。現在は宅建事業者として委員を務め、なおかつ建築事務所を開設されている委員もいる。今後、学識経験を有する委員を交代する際に、このような点について一定の配慮をすることはあり得るかと思われる。委員からご意見があったとおり、「今後の参考にさせていただきます。」というだけでなく、現状として傍聴が可能な形

で審議会を開催している旨をご案内していただきたい。なお、今回の意見書については、「傍聴では駄目だ」という強い意見ではないと思われる。ただし、パブリックコメントはあるものの傍聴では意見を言えないことを配慮すると、今後の体制をどのように組織していくかを考えなくてはならない。また、特別の事項を調査審議する必要があるときには、臨時委員を置くことができる条例になっている。今回のように建築設計等に非常に関係の深い内容の場合には、特別専門委員として設計事務所協会の方に参加していただくことも可能ではないか。他の自治体では専門委員制度があり、例えば生産緑地地区の議題の際には農業委員会から専門委員として入っていただいて議論するという自治体もある。今後検討していただきたい。

また、今回提出された 2 通の意見書からは地球環境問題についての意見を強く感じる。しかし、災害による延焼火災で住宅が燃えてしまうことは地球環境に優しくない現象だと私個人は考えている。そのため日常時だけではなく非常時も考慮すれば、燃えにくいあるいは延焼拡大を防止する建物を建てることはむしろ地球環境に貢献しており、決して時代に逆行したものではないという考えである。ただし、今回の質問にはこういう形で回答をされるということで結構だと個人としては思っている。

それでは、ただいまの大和都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について、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きます。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ます。

それでは議題 3 に進みたい。

～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)

何点か確認したい。1 点目として、資料 3-1 の 4 ページに大規模商業施設立地のイメージが描かれている。大規模商業施設の立地は、中央の地区の南大和相模原線寄り(西側)と、その逆側(東側)のどちらを考えているのか。

事業者及び地権者の意向もあるかと思うが、現時点で把握している内容について伺いたい。

2点目として、市街化区域編入に関する賛同状況について9割の方が賛同されているということだが、残る1割の方々はどのような職種の方々に、こういった理由で賛同されていないのか分かる範囲で伺いたい。そして、賛同されていない方々に対しての個別訪問による説明等、重点的な対応を今後予定しているのかについても伺いたい。

また、前回の審議会では、生産緑地制度についての丁寧な説明について要望させていただいた。しかし、生産緑地地区について現時点で権利者の意向なしということである。私も2、3名の地権者に話を聞いたが、高齢化及び後継者問題という状況の中で是非開発をとという考えであった。地権者の思いに反対する訳にはいかないが、緑地を極力残したいという気持ちもある。私からは以上である。

(事務局)

まず1点目の大規模商業施設の立地については、事業者からの情報では地権者との交渉段階である。調整中の地権者もいらっしゃるため、明確な位置及び範囲は決定していない。

次に2点目の、市街化区域編入に関する賛同されていない1割の方々に対しては、地権者毎に個別訪問を実施している。また、地権者の職種については農家の方のみ把握している状況であり、それ以外の地権者の職種は把握していない。なお、賛同されていない理由の内訳については、明確に反対している方が1名、条件付き賛成が1名、まだ判断及び回答ができないという方が2名、その合計で4名である。明確に反対している方は既に所有地で土地利用をしているため、市街化区域編入に伴って税金が上がるだけでメリットがないという理由で反対されている。今後の市の対応としては、市街化区域編入によるメリット及びデメリット等を丁寧に説明し、引き続き賛同率を高めたい考えである。

(会長)

中央の地区で大規模商業施設を誘導する際には、多くの地権者の土地を一つの敷地として活用することになるであろう。中央の地区の真ん中には南北方向に道路が入っている。この道路は私道と大和市道のどちらなのか。

(事務局)

大和市道である。



(会長)

承知した。資料 3-1 の 4 ページには大規模商業施設立地イメージが掲載されているが、中央の地区の西側または東側だけへの誘導ではなく、この大和市道も含めた中央の地区全域という計画もあり得るのか。

(事務局)

そのとおりである。事業者からの情報によれば、西側または東側の一方だけではなくこの大和市道も含めた一体で敷地を使用したいという考えで、地権者との交渉を進めているようである。

(会長)

承知した。

(委員)

資料 3-1 の 2 ページにある「健康都市やまと都市計画マスタープラン」のまちづくり指針図にて、当該地区は土地利用誘導地に設定されており、緑豊かな市街地形成を推進する地域としての色塗りがされている。「健康都市やまと都市計画マスタープラン」は今回の提案の上位計画に相当すると思われるが、この上位計画に沿った提案内容だと市は考えているのか。あるいは、いずれ「健康都市やまと都市計画マスタープラン」の色を塗り替えようとしているのか。

(事務局)

今回の提案内容は「健康都市やまと都市計画マスタープラン」に沿ったものだと考えている。西側に「中央の森」という大きな緑地があり、その周辺に緑豊かな住宅市街地を形成する考えで、地区計画による制限を加えていく。

(委員)

今回の提案内容で、どのように緑豊かな住宅市街地が形成されるのか、説明していただきたい。

(事務局)

区域の整備・開発及び保全の方針のとおり、C 地区では道路沿いに緑地帯を設けることとしている。また住宅市街地については、緑化率の最低限度を敷地面積の 3 パーセントとして設けることで緑豊かな住宅市街地を形成していきたい。

(委員)

その内容ではどう考えても緑地は現状より減少する。より多くの緑地を確保できる内容にするべきだと意見したい。例えば、資料 3-1 の 3 ページの整備方針図(道路)には、「都市公園・緑地」が表示されている。この図の表現では提案の地区内に「都市公園・緑地」がなく、周辺に多くあるから地区内には不要という考えのように感じる。地区内に公園緑地を確保する考えはないという理解で正しいか。より多くの緑地を増やす工夫をしなくては、「健康都市やまと都市計画マスタープラン」の内容に整合しないのではないか。

(委員)

古い話になるが、当時の神奈川県の出発者の努力があり、この中央森林地区が緑の拠点として位置づけられてきた。時代が変わっているため、私もその内容に固執しない。ただし委員からのご意見のとおり、今回の提案内容ではつまらないまちづくりを増やすだけである。諮問については了承すべきだと考えており、当該地区の市街化区域への編入についてはあり得ると考えているが、神奈川県がこれまで保全地域だと主張してきた場所を時代の変化で市街化区域に編入するのであれば、条件闘争の考えとして水準を上げるべきである。大和市の近隣では、町田市の南町田グランベリーパークや横浜市瀬谷区の国際園芸博覧会の EXPO 等、ブランド化された格好いいまちづくりがされている。近隣自治体と比較して、今回の提案内容はこれまでと何が変わっているのか。先程、緑地と表現されていたが、歩道状空地ではただの並木でいい。本当の賑わいを創出するのであれば、もっと整備された広場が必要である。私はランドスケープの専門家として、緑についてのみ発言している訳ではなく、街全体の質を重要視している。この審議会では、編入のための手続きのみを行うのか、それともアーバンデザインまでを議論するのか。制度の問題だが、手続きを進める部門と、プランニング及び地権者対応の部門とは別なのであろう。質問していて、もどかしく感じる。それぞれの部門が自分の縄張りについてはしっかりと対応しているが、全体について考えていないために、近隣自治体と比べてこのような状況になってしまっている。時代に応じて、大和市もグレードアップしていかななくては、不動産価値の下落という大問題に繋がる。先程の生産緑地地区や準防火地域についても同様であり、各部門だけでなく、市全体で考えなくてはいけない。例えばマスターアーキテクトのような方を入れて、この地区全体をどうするかを検討することが必要になる。

今回の場所は、大和市にとっては最後のチャレンジの場所かもしれない。

大和市の金字塔を打ち立てるようなまちづくりする気持ちがあるのかという話でもある。従来の地権者が多いようだが、どのような進め方をしているのか。地権者を入れた事業協議会作る等、コアになる事業者がいるのか。

(事務局)

地区全体に係る事業者はいない。

(委員)

いないのであれば、リーディングカンパニーのような事業者が必要かもしれない。地権者にとっては利益を生むことが重要であり、利益を考慮することがいけないとは私も思っていない。ただし付加価値の高いまちづくりが求められる時代に時代遅れなまちづくりをしていては、土地が埋まってくだけである。その結果として税収の見込めない街になる可能性もある。事務局は大規模施設での土地利用の規制を10,000平方メートル以下と説明していたが、デザインによって変わるはずである。都市計画とは枠組みを作るものであり、プランを作って提示していただければ、その良し悪しや他市との競争可否について審議できる。現状ではプランニングとデザインの乖離が激しいため、議論に乗りにくい印象である。

また、当該地区の周辺に公園緑地があるから地区内に緑地が不要というつまらない考え方ではいけない。ただし、永続する公園として囲う必要があるとは、私も思っていない。ショッピングセンターの中庭、外側の広場及び屋上緑化等、色々な手法を利用して全体でデザインすればいい。そのため、私は公園の専門家だが公園の配置をしようとは言わない。しかし、周囲に公園緑地があるから不要ということにはならない。この新しい整備地域がどのようなものになるかという最終イメージの描き方が低レベルだと感じてしまう。地権者にはそれなりの利益があるものかもしれないが、大和市全体のまちづくりとして開発の意味がある内容なのか。多少の税金を投入したとしても、本当にすごいまちづくりを進めることが、大和市の発展に繋がると私は考えている。

(会長)

市街化調整区域から市街化区域に編入する際にインフラ及び公共空間がどうあるべきかという問題の一つとして、公園緑地についてお二人の委員からご意見いただいた。都市計画法による線引きでは解除の要件として、区画整理による街路整備等、市街化区域に足るだけのインフラを整備することが求められている。また、区画整理を行う場合には、区域の3パーセントを公園にすることが定められている。中央森林地区の場合、全体が55.0

ヘクタールであるため、その 3 パーセントとして約 1.7 ヘクタール程の公園が必要にある。今回の計画案は東側だけの編入だが、独立した市街地としてその 3 パーセントの公園緑地を整備することを考えれば、11.3 ヘクタールのうち約 3,400 平方メートル程度の空間が必要である。更に中央の地区のみを考えた場合も、1,000 平方メートル程度の広場や緑地が必要である。今回の計画案では公園緑地を地区外に依存しており、地区内は全て開発するという内容に見えてしまう。そのため、今回の市街化区域編入における必要な基盤整備等の貢献が見えないという話でもある。

また、先ほど伺った中央の地区の真ん中を南北に走る大和市道について、幅員は何メートルなのか。

(事務局)

幅員は 4 メートルである。

(会長)

何故、これを 6 メートルに拡幅しないのか。

(事務局)

事業者による大規模商業施設の出店計画を見越しており、この大和市道については、東側の道路もしくは東名高速道路の北側道路に付け替える等の利用を想定している。そのため、今回の地区計画案では地区施設道路に定めていない。

(会長)

東名高速道路の南側の地区については、同様に真ん中を南北に走る道路を 6 メートルに拡幅する計画になっている。中央の地区も、真ん中の道路を 6 メートルに拡幅するくらいの道路用地が市街地の基盤として必要ではないか。事務局の説明では開発の状況によっては付け替えるということであったが、現状のままでは 4 メートル幅員の部分のみの付け替えになる。本来、地区計画として 6 メートル分は担保した上で付け替えるべきである。今回の計画案では東側の地区施設道路は片側拡幅の 5 メートル幅員になっているが、こういった道路や別の場所の拡幅が可能になるかもしれない。道路用地はインフラとして必要な基盤面積である。今回の計画案は大規模開発を前提にしているが、それが未来永劫続かず人口が減少し、空き地が増加してしまうことも考えられる。そうなったときにまた地区計画を作り直すという考えではなく、この最初の区域を市街化区域に編入する時点で将来にわたって必要なインフラ面積を担保すべきである。この地域を市街

化区域に編入するにあたっては、「住宅」・「緑」・「賑わい」の3つの目標の全てが叶う市街地を作らなくてはならない。

(委員)

一番高層になるものは、何階程度を想定しているのか。イメージ段階でも構わないが、このようなまちづくりをしたいというビジョンを地権者や事業者と共有しているのか。今回の提案内容では平面プランのみでの議論になり、分かりにくい。

私の意見としては、東側地区だけを部分的に市街化編入するのではなく、中央森林地区の一体的な市街化区域編入を目指すために、大きな事業者が入って良いと考えている。また東名高速道路にはバス停があり、この地区に高層ビルを建築した場合、大和市のランドマークとして東名高速道路の利用者が目にする可能性がある。東京都からのアクセスが容易な大和市において、そのような可能性がある地区でもある。東京都も30年以上かけて六本木ヒルズを拡張しており、新しい付加価値を生むために多くの努力をしている。地権者の言い分や人情については理解するが、大和市の将来を考えるべきである。小田急電鉄の林間都市構想は、都市計画史に残る都市でもある。林間都市というブランド力のある土地が鳴かず飛ばずのまま、三流のまちづくりを続けていては勿体ない。横浜市のような大胆なプランがあれば、より盛り上がるはずである。だからこそ東側地区だけではなく一体的な市街化区域編入を目標として、そのための条件をいくつか設けることにはなるが、地権者にとっても何倍も付加価値が上がるようなプラン及びイメージを提示して議論するべきである。この計画案のように細切れの市街化区域編入では、レベルの低い開発になってしまう。行政の努力も買っているが、現段階での整備イメージは酷い印象である。林間都市構想という大和市のブランドを忘れないでいただきたい。

(事務局)

この55ヘクタールの中央森林地区は、昭和45年の線引き当初から新駅構想があった場所である。歴代の職員と地元の地権者で検討を重ねてきたが、40～50年が経過してもなかなか進まないという状況であり、二度の保留設定がされている。

(委員)

新駅構想は小田急電鉄との話になるが、大和駅と鶴間駅では駅間距離が近すぎるため元々無理がある。先程の意見は東名高速道路のバス停について発言した。ただし、東名高速道路のバスが重要だとは私も思っていない。

部分的な市街化区域編入のようないい加減なまちづくりを続けていては、大和市に負の遺産を増やすだけである。

(事務局)

当時からこれまでの検討のうえで、新駅構想が現実的なプランではないことは、地権者及び職員も認めるところである。この場所に官公庁や学園都市をとという構想もあったが、いずれも潰れてしまった経緯がある。行政としては地権者の意向を聞きながら中央森林地区全体について進めていきたい考えだが、地権者の数が多く、意見がまとまらない状況にある。また、この地区は区画整理がされている場所でもある。建物がほとんど立っていない地区であれば二次開発的な区画整理が現実的だが、特にこの東側地区は既成市街地化されている地区である。基盤は弱いものの、東名高速道路の南側の地区は学校、消防署及び沿道サービス施設等、既成市街地化されている。中央の地区も沿道にコンビニ等がある。このような場所に対して行政がイメージを作り、こういう土地利用を進めていきますという話では、地権者の理解を得られない。また、地権者は市街化区域編入の早期実現を希望しており、その落としどころを見極めながら、今回の地区計画制度で基盤整備、道路後退及び下水道整備等を市が実施していく考えである。

なお、公園については中央の地区の大規模商業施設を開発するとき、大規模な公園等の緑地を併せて整備する内容で地権者に提案した。しかし、この中央の地区も地権者が細分化されている。区画整理であれば、全員が土地を出し合って緑地を生み出すことができるが、現状では誰か1~2名が損をすることになってしまう。また、大規模商業施設の事業者がこの地区の土地を全て買い取って開発を行うのであれば開発事業者との交渉で緑地を増やすことも可能だが、地権者がそのまま残り、土地を借りて整備するというスキームである。そのため緑地を設けるにあたって、個人負担及び公平性の観点から地権者の賛同が得られない。その結果、地区外の西側に大和市が所有している緑地を、都市公園として設定する計画案になった。あくまでもこの考えで始まったものではなく、検討の結果として、地区内に大規模な公園緑地を設定することが困難だったという経緯である。その代わりとして、道路後退部分の歩道状空地及び沿道の緑地を事業者に担保させる内容を提案させていただいた。

また、会長からご意見をいただいた中央の地区の真ん中の大和市道については、事業者に提示した案として、存続させて6メートルに拡幅のうえ、東側と西側で建物2棟、もしくは駐車場と建物に分割するという案もあった。しかし、高度利用の予定がなく、道路が邪魔になってしまうという話になったため、市としては道路部局と調整のうえ、付け替えを検討してい

るという経緯である。将来的な担保については、先程の方針図の中で示さざるを得ないと考えている。この道路に接道している土地もあるため、仮に大規模商業施設の事業者が将来撤退した場合、同じ場所に道路を復活させる必要が生じる。その際に 6メートルに拡幅した形で復元できるような仕組み作りを検討させていただきたい。

(会長)

区画整理という手法は、私も当初イメージしていた。事務局からの説明の印象として、地権者は所有地を手放したくないのであろう。地区計画で公園緑地を確保する場合には市が買い取ることになるが、所有地の全部を売りたい地権者もいないということかもしれない。また事務局の説明では、市は買ってまで公園を作る考えではなく、事業者から提供して欲しいという内容に聞こえる。区画整理であれば事業費が別途まかなわれ、保留用の土地を作る中で事業費の管理ができる。しかし、今回のように地区計画での市街化区域への編入を行う場合、市が責任を持って道路を拡幅整備することになる。この大和市道についての議論ができていない状況は、当初はこれをまたいで大規模商業施設を作りたいという案があったため、考えなくていいということだったようだが、地区全体の中でそれぞれの負担に差が生じている印象を受ける。歩道状空地については、地区計画による制限によって空地としての利用に限定するということで、所有権に影響しない。やはり、地区計画で公園の担保をしておくことが将来的に重要ではないか。公園緑地の確保が難しいのであれば、公園ではなく広場としてでも、都市計画上で最低限の面積は確保するべきだと私は考えている。そして、その確保は今回の開発に伴って進める必要がある。そうでなくては、次に隣の地区を編入する際に、東側地区では広場の負担をしなかったのに何故自分たちが負担しなくてはいけないのかという話になるであろう。その結果、なし崩し的に中央森林地区全体から公園緑地が失われる恐れもある。中央森林地区全体を市街化区域に編入する将来を考えるのであれば、ブロック的に外していく段階で、最低限必要な負担、公平性及び公共的な担保性を考慮するべきである。将来的にそれらがまとまって大きい公園ができれば、なお良いのではないか。

もう 1 点意見したい。地区整備計画について、C 地区の最低敷地面積が 500 平方メートルになっている。事務局の説明では、A 地区は住宅地域ということだったが、土地利用現況での住宅は A 地区の一部のみであり、南側の大部分には学校、消防署及び浴道サービス施設等がある。これらは住宅地域ではなく、施設地域ではないか。施設地域を含むことで、A 地区に最低敷地面積の制限をかけないのであれば、A 地区のうち、住宅地区になる区域

を更に分割して考えるべきではないか。この場所は保留地区だったため、人口を増やす必要もある。その住宅地区について、別途例えば 120 平方メートルもしくは 140 平方メートルの最低敷地面積を設けることも考えられるのではないか。先程の準防火地域についての議題でも、最低敷地面積及び壁面後退等のご意見があった。市街化区域編入の際に、住宅地域として整備する範囲には最低敷地面積の制限をかけるべきである。

(事務局)

A 地区については、120 平方メートルの最低敷地面積で検討している。

(会長)

資料 3-2 の 4 ページには C 地区の情報しか記載されていないが、これは前回の審議会以降に検討された内容の記載ということで承知した。A 地区には 120 平方メートルの最低敷地面積を検討ということで理解した。

一番の課題は、C 地区をより良い市街地形成に誘導する仕組みをどのように作るかという点である。現状の印象では道路が貧弱である。国道 246 号大和厚木バイパス線側からは片側の側道部分から入る形状であり、地区に入ることはできても地区から出ることが難しい。南大和相模原線からも、左折進入はできるが右折では難しい。C 地区の南側の 6 メートルに拡幅する道路、東側の 5 メートルに片側拡幅する道路及び真ん中の現道 4 メートルの大和市道があるが、もう少し幅員を増やすべきである。その担保のためにも、真ん中の 4 メートルの大和市道は 6 メートルに拡幅しておくべきであろう。

(委員)

会長は防災の専門家として 2 メートル拡幅することを重要視しておられ、私も賛成である。しかし、この計画案からは地区計画全体の考え方及びビジョンが抜けていると私は感じている。これ程の規模のまとまった土地は、現代の東京近郊では貴重である。この貴重な地区を市街化区域に編入するのであれば、その事業者はその価値に応えるだけの、今の時代に開発すべき公共的な価値を担保するべきである。この都市計画審議会は、適当な乱開発等を防止するための都市計画法の制度である。だからこそ、ディテールのことばかり議論してはいけない。事務局からの説明及びその苦勞については理解した。しかし、このレベルの議論では突き抜けた事業を実現できない。より本気でプロジェクトを挙げ、努力とエネルギーをかけていただきたい。地権者の意向を理由にした計画だけでは、大和市全体の利益は相当損なわれる。大局的に見るのが審議会の価値である。区域を



分割して編入するだけでは手続きになってしまう。中央森林地区は一体的な土地なので、そこを再認識していただきたい。

(会長)

手続きも含め、多くの課題がある。資料 3-1 の 1 ページ目に記載されている地区の変遷には「中央文化行政地域」という計画があるが、事務局の説明によれば既に存在しないものようである。これに代わる全体の像が「健康都市やまと都市計画マスタープラン」で掲げた「住宅」、「緑」及び「賑わい」という 3 つの目標を掲げた地区である。区画整理が全てではないが、この地区だからこそ基盤整備に相当するような、3ヘクタール程度の公園緑地がある市街地にするべきである。ただし全体を一度に市街化区域へ編入できる状況ではないため、分割して段階的に進めるということで、この地域だけでも 3 パーセント相当の緑地を担保していただきたい。市は将来的にどのような計画で、この地域全体の市街化区域編入を考えているのか。次にまた市街化区域編入を希望される状況になった際に最低限の前提となる取り組みをこの地区計画で示しておかなくては、次の歯止めが効かなくなる。東側地区がこの計画でやったのだから、うちも同じ内容でと言われてしまったら、公園緑地は無くなってしまう。ここでできる努力をしていただき、次への誘導も含めて、最低限を担保した形の地区計画を考えていただきたい。地権者とのこれまでの話し合いを遡ることは、大変な作業かもしれない。しかし、都市計画審議会に出てきた事案として、その段階に対して審議会としての意見を述べさせていただく。

本日は中間報告ということだが、中央森林東側地区についての今後のスケジュール予定はどうなっているのか。

(事務局)

資料 3-1 の 5 ページに記載している今後のスケジュールのとおり、本日の審議会後、令和 5 年 1 月に再度中間報告をさせていただきたい。その後、令和 5 年度には、神奈川県へ区域区分の市案の申出をしなければ間に合わないため、令和 5 年 3 月に区域区分の諮問を行わせていただきたい。

(会長)

承知した。もう半年もないが、全体像である「健康都市やまと都市計画マスタープラン」を踏まえて、この東側地区の市街地としての負担やどのような市街地をモデル的に作るか等、本日の各委員からのご意見等を基に検討していただきたい。その検討内容が、残りの地区も含めてどのような街にするかを決定するのではないだろうか。少ない時間の中ではあるが、

先導的でモデル的な計画案を、事務局で検討していただきたい。

(委員)

最後に 1 点申し上げたい。財源及び予算の観点から市の考えがスタートすることは、私も経験上承知している。ただし、その考え方だから駄目になってきたということも発言したい。例えばポートランドでは住宅レベルではなく、用途転換等も含めた付加価値の高い開発を行っている。大和市においても、大和市の中心になるようなモデルを作ることが税収の増加に繋がる。地権者も負担し、行政も投資を行い、その結果すごい価値のものを作り上げて、かえって安上がりになるという結果を実現できる。数年先の税収まで見込んで投資するべきである。今までの財政は既存の財源のみを考えていた。これからは税収を増やすことも考える時代である。大和市には地の利があり、小田急電鉄との歴史もある。今回の計画については、小田急電鉄と協議をしているのか。内側でしか物事を考えられないようではいけない。審議会も手続き上の追認だけではいけない。令和 5 年 3 月に諮問予定ということだが、何故 3 月でなくてはいけないのか。予定は予定であり、期間は決定していない。大和市の将来の一大事について、予定に合わせて進めるという話では本末転倒である。是非、大局的に捉えて検討していただきたい。

(会長)

都市計画審議会の議題として出てくるタイミングが遅いことも含めて、委員のご発言のとおりである。10 年に一度、都市計画マスタープランを改訂してきたが、これまで具体的な話はなく、急遽このような状況になっている。区域区分は県の権限であるため、県のスケジュールに左右されてしまうが、その中で最善を尽くすほかない。最後の最善を尽くす形で、市街化区域編入の計画を検討していただきたい。また、市の北部の市街化調整区域では、個別開発が続いた結果、道路も公園もない状況になっている。あのような状況になることは防ぎたい。せっかく地区計画という話がでているため、その仕組みを最大限利用して、今後の市街化区域編入のモデルになるような市街地形成を目指していただきたい

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～