

第2号様式(第12条関係)

令和4年度第4回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和5年1月26日(木曜日) 10時00分～12時00分
- 2 場 所 大和市市民交流拠点 ポラリス Room2、3
- 3 出席者 委員 14人
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗城委員、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、
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 7人
・街づくり計画課 4人
・関連課(街づくり推進課) 3人
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題 (1)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)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1～5】

<議題>

(1)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。

(会長)

1点確認したい。資料1の2頁目の左側の図について、凡例では青いラインが歩道状空地と記載されているが、その幅員は決定しているか。

(事務局)

資料1の4頁目の右側の【土地利用の方針】の中で、C地区における歩道状空地について記載しており、「前面道路の歩行者空間と連続させることで、幅員2メートル以上の歩行者空間を確保する」ことを考えている。

(会長)

「前面道路の歩行者空間と連続」とはどのような意味か。資料1の4頁目の左側の地区計画計画図では、東名高速道路側に6メートルの地区施設道路、東側に5メートルの地区施設道路をそれぞれ整備することになっている。それらの道路に接する形で2メートル以上の歩道状空地を作るということか。

(事務局)

通常5メートル及び6メートルの道路の中に歩道を作ることはできないが、仮に大規模な土地利用で開発行為等が起こった場合、9メートル等の幅員が義務付けられる可能性もある。前面道路の幅員によって、前面道路側で歩行者空間がとれる場合は、それを含めて2メートル以上の歩行者空間を確保する考えである。

(会長)

5メートル及び6メートルの道路の場合、それらの道路に接する形で2メートル以上の歩道状空地を作るということで理解した。更にその外側に緑地帯を設けるということか。

(事務局)

そのとおりである。

(会長)

承知した。もう1点確認したい。資料1の2頁目の右側の変更内容で、人口フレームについて、中央森林東側地区の保留人口440人を配置としているが、これはどういうことか。既に440人いるように思うが、既存人口はどの程度か。

(事務局)

既存人口は10人であり、それに対して保留人口440人を確保するという計画である。

(会長)

承知した。既存人口を含めて440人以上ということか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

地区計画制度は、総合性と詳細性を兼ね備えた優秀な法制度であるため、これを活用することには賛成である。今回は55.0ヘクタールの中央森林地区全体の内、一部についての話ではあるが、それでも11.3ヘクタールと広いエリアであり、大和市にとって重要な場所である。大切な地区計画であるため、構えを大きくして6点質問したい。

まず1点目の質問は、地域又は大和市としての社会的な課題、あるいは都市政策上の課題について、この市街化区域編入という行為を通して同時に解決を目指すようなまちづくり・都市計画を考えているのか。もしくは地権者の意向に任せて、規制のみをかける考えなのか。地域・市政の課題の同時解決という要素を含むか否かで議論が全く異なってくるため、市の姿勢について伺いたい。

2点目は公共施設の整備についてである。地区整備計画をかけることで、事業者による道路整備等を行うことになると思うが、この編入に伴って行政負担で公共施設の整備をするものがあるのか伺いたい。

3点目は合意形成についての市の考えを伺いたい。今回の場合、3層での合意形成が必要である。まずは11.3ヘクタールの土地の所有者等の法定権利者、2番目が周辺の方々、最後がオール大和という3層構造である。地域別の合意形成と社会的な合意形成について、市はどのような考えで進めているのか。地区計画の場合、案を提出してから反対の陳情がでないように考えることが重要なため、市の姿勢について議論したい。

4番目は大規模土地利用構想の調整手続きについてである。大和市のまちづくり条例では、いきなり細かい話をするのではなく、構想を作って地域と対話をしながら計画の熟度を高めていくような仕組みになっているか伺いたい。

5番目はテクニカルな整備計画の話になる。地区計画では、事前明示で○か×を決める

ものが一般的だが、世の中が変化していく中、○か×だけでは決められないものも多い。今は×であってもいずれ○になることもある。そのため、△という調整できる領域を作ることにも検討していただきたい。△としていたものを、必要に応じて○にするのか×にするのか、参加型で議論する協議調整型地区計画というものもある。例えば、今回の地区整備計画では、集会場は全て×になっている。集会所は法律上の定義が曖昧だが、商業施設の中に、施設の魅力を高めるためのものとして、地域住民や買い物客等が集まって議論するような場があってもいいのではないかと。昔は映画館が×だったが、社会的な合意形成が取れないことで外れている。高さについても基本的には20メートル以下に抑えているが、良いものであれば30メートルまで認めるような話である。そのような内容で何か考えられるのであれば、△を作っておくべきではないかという提案である。

最後6点目は社会的な課題への検討についてである。例えば千代田区等ではCO2排出量の削減量を、地区計画の内容に含んでいる。法律上は不要かもしれないが、自治事務なので、大和市ならではの工夫が考えられたら良いのではないかと。

(事務局)

1点目の市のまちづくりへの姿勢について、当該地区は都市計画マスタープラン上のやまと軸に含まれるエリアであり、活気と賑わいの創出、そして豊かな緑と調和した魅力ある街並みの実現を目標に掲げている。大和市の課題を解決するものかどうかという点については、地区の変遷で触れているとおり、当初線引きの際には中央文化行政地域にするという大きな目標があり、重要政策であった。その後、特定保留及び一般保留という段階を経て、やまと軸の中での高度な土地利用を図るものという位置付けとなった。ふるさと軸とは異なり、ある程度の規模の建物が建てられるような、用途地域の設定を考えているが、大きな課題を解決するための市街化区域編入という考えには至っていない。

2点目の行政負担での公共施設の整備について、地区施設道路は市の予算で買い取るという考えである。ただし開発行為による道路後退等では、帰属ということで事業者側に負担していただく考えである。また、下水道については市が整備していく考えである。

3点目の合意形成については、地区内の方々への説明会を複数回開催し、理解を得ていると考えている。しかし、周辺の方々や大和市民全体には、まだ説明等を行っていない。なお、第6回及び第7回線引き見直しで設定された保留地区のため、その際には法律上の縦覧等を行って市民全員への説明を行っている。今後も、当該地域を市街化区域に編入するにあたり、法律上の縦覧等を通して、地区外の方々からもご意見をいただく機会を設けたい。

4点目の大規模土地利用構想の調整手続きについては、条例を改正し、5000平方メートル以上の土地利用構想に対して届出を求め、地元との調整及び市行政との調整を行っている。今回も同様の調整手続きを考えている。

5点目の地区整備計画のテクニカル上のお話について、今回は△の想定はしていない。ご意見のとおり集会場を制限しているが、これは葬祭場等を想定しての制限である。住民

の方々が集まる施設も含めてできないという状態になっているが、今後条例縦覧等を進める中で、そのようなご意見も出てくる可能性があるため、検討の必要があると捉えている。

6点目の社会的課題への検討について、効果は弱いかもしれないが、CO2排出量の削減という意味も含めて、緑化率の最低限度という制限をかけているところである。

(委員)

3点申し上げたい。

まず、都市計画及びまちづくりは、福祉、介護、教育及び子育て等と一体のものである。都市計画と福祉等とが縦割りの状態ではなく、この場所でこのような土地利用及び開発があることを共有し、要望を引き出していただきたい。そのようにして横を繋ぐ役割が事務局の皆さんの役割でもある。

次に、基盤整備していただいたものを買収するという話があるが、都市計画法の精神から言えば、基本的には買収ではなく寄付が望ましい。最初から買収するという前提ではなく、幅を持って進める方が良いのではないかと。

最後に、協議調整型地区計画について、全てを事前明示の〇×では処理できないため、後々に地域で決めていくような幅広い考えを持つことが重要である。今がベストの状態である時間と共に劣化するような地区計画ではなく、時間と共に醸成できるような計画であることが大切なので、検討していただきたい。

(会長)

資料4が地区計画を都市計画決定する際の文章である。この後半に地区整備計画としてA～Cの各地区での建築物の用途の制限や土地利用規制等が記載されるが、この内容をどのように書き込んでおくかが重要である。

前回の審議会でも議論になったが、委員からのご指摘にもあったように、大和市がどのような姿勢でこの中央森林地区の市街化区域編入を考え、全体としてどのようなまちづくりを目指すのか。そういう意味でも中央森林地区全体の55ヘクタールの構想について、どのような考えを市として持っているのか。そのことが資料1の1頁目の右側「地区の変遷」の一番下に記載されている。当該地区を一般保留に位置付け、地区計画を活用した市街地整備を行い、段階的編入を目指す。ここでは「道路・下水道・公園の基盤整備」と記載されているが、今回の東側地区には公園が出てこない。道路はかろうじて出てくるが、下水道についても基本的には公共下水に繋ぐだけで、下水管を入れ替える等までは考えられていないのではないかと。そのような意味で、地区計画を活用した市街地整備を考えた場合、公園については、やはり担保されていない印象がある。中央森林地区全体で公園を必ず作るため、ここには大規模な公園という形は見えないということであれば、全体としてのそのような合意がなくてはいけない。下駄を預けるような形にしてはいけないということである。

また、この地区のもう一つのインフラ整備について、本来市街化区域に編入するために

やるべき公共整備として、道路が位置づけられている。大規模開発に伴う緑化率は、全部を一括で開発する場合、14%であり、約 3800 平方メートルの緑地になる。ただし、これは敷地に帰属している緑地なので、10~20 年後にこの敷地が分割された場合、この緑地も消えてしまう。地区計画としては建築物の緑化率の最低限度が 3%以上と記載されており、このギャップが気になってしまう。基盤整備としての道路の問題も、将来敷地が分割された際に出てくると思う。まちづくり条例に基づいて大規模開発の届出があり、条例に基づいて緑地を出すよう求めることはできるが、その担保性はある意味では全くないのである。地区計画で市街化区域編入をしたけれど、公園という形で未来に継続される緑地はありませんでしたという結果になってしまうことは、本審議会としては承認できない話だと思うが、その点はいかがか。

(事務局)

その点については、我々としても必要なものだと考えている。しかし実情として、今回の 11.3 ヘクタールの中ではなく、中央のゾーンに緑地として確保している市の所有地があり、そこを公園の位置付けとする考えである。中央森林東側地区には新設公園はないが、その西側、現在の中央の森があるところに用地が確保されている。将来的にこの中央の森をどうしていくかは具体的にないが、少なくとも中央の森を活かした土地利用を図っていくという大きな方向性は決まっている状況である。

(会長)

その公園化について、先行取得しているというお話だったが、どの程度の規模か。また、バラバラではなくて固まって取得しているのか。

(事務局)

規模としては普通の街区公園程度であり、小規模な公園ではあるが、都市公園の位置付けをする予定である。位置としては、中央森林東側地区の中ではなく、中央のゾーンの北側である。資料 1 の 1 頁目の左側の写真では、点線と国道 246 号大和厚木バイパス線との間にある 1800 平方メートル程の緑地を、今回の市街化区域編入に合わせて都市公園に位置付ける考えである。

(会長)

この地区計画の原案にある緑化率の 3%を、55 ヘクタール全体で考えた場合、最低でも 1 万 6500 平方メートル以上の緑地を作るように捉えられるが、1800 平方メートルではほんの一角にすぎず、この場所ではもう増やしようがないのではないか。このままでは 1 万 6500 平方メートル程の大規模公園が確保できないので、今回の東側地区ありきではなく、中央森林地区全体として、どのように公共空間の整備負担をそれぞれの地区でやっていくのかを含めた方針を設ける必要がある。開発が遅れているところに下駄を預けるような内容に

してはいけない。それはある意味では、市街化区域の編入自体がスプロール的な編入になってしまう。そのため、この内容は最初から本審議会において議論されてきた話で、やはり何とか歯止めしたいというところである。将来の世代に、どのようなまちを残すのかということが重要である。この令和4年度に都市計画審議会でも議論した地区計画で、このようなまちを将来に残すのだという考えを持って、そのための都市計画を決定することを、本来目指さなくてはならない。国会でも将来に負担をかけないと言っている。将来の審議会でも、東側地区でやらなかったからこっちで負担するという内容では不公平だと言われることを防がなくてはならない。委員から先程ご意見のあった、開発したものを寄付していただいて、施設管理を全部やりますということで公共施設化を進めるという内容とは裏腹ではあるが、必要なものは行政負担で先行取得しておかないといけないというのが、線引き解除の条件だと思われる。この地区に必要な緑地面積として、例えば3800平方メートルの緑地は、地区計画に基づいて担保してある。それは土地所有者の皆さんで分担して負担していただく公共インフラで、現状のままずっといけば、今回の形のままであるが、場合によっては将来公園として買い取るということもあるかもしれない。そうされると敷地が減って建蔽率・容積率が既存不適格になりかねないので、それはやめてくださいという話になるかもしれない。ただし、緑地として担保することは、将来的にはインフラとして確保することを前提とすることが、地区計画として重要である。そのため要綱ではなく条例に基づいて3800平方メートルを確保するが、それは敷地規模及び開発規模に依存しているため、開発規模が分割されてしまうとこの面積はとても担保できない。今回の開発では、このC地区の土地所有者の皆さんが、一種の組合組織を作り、共同で開発者に貸すという前提の開発で相違ないか。

(事務局)

C地区の土地利用については、商業事業者が個別に地権者と交渉して契約を交わして、土地を借りてそこに店舗を建てる考えで動いている。資料1の2頁目の左側の図では、敷地面積を約2万7000平方メートル全体として示しているが、このエリア全体で話がまとまっている状況ではない。事業者と地権者の合意が取れた範囲で土地利用するものであり、部分的には個々の所有者で土地利用を図る可能性もある。そのため地区施設等で固定した制限をかけられないという問題もある。

また、地権者の方々は業者への売却を考えておらず、土地を貸借する考えである。市の考えとしては、担保性を検討するうえで敷地面積の最低限度を500平方メートルと大きな面積で制限することによって、一体で使っていただくことを基本として考えている。そのため、今の段階では個別の戸建ての開発等を制限し、認めない考えである。将来的にこの商業施設が撤退することになり、それぞれの土地所有者が個別に土地利用をするようになった際には、その段階で地区計画を見直す必要がある。このような可能性も含めて、地権者の方々に説明している状況である。その上で、大部分の地権者の方々のお考えとしては、皆さんでまとまった土地を貸し、商業施設として利用する前提で動いている状況である。

(委員)

事務局から、C 地区での建築物の敷地面積の最低限度について 500 平方メートルという説明があった。また、建築物の緑化率の最低限度が 3%という説明があったが、これは側道等の緑化でクリアされてしまう。全体の緑地については、他のエリアの公園があるということと、それを補うものとして開発行為で 14%の緑地を求めているという説明であった。しかし、商業施設が撤退して個別の戸建て住宅になった場合、その 14%の緑地は消えてしまう。現在、大和市の緑地率は約 18%あるが、それすら達成できていないその 14%がなくなってしまうことになる。委員のご意見にあった△のような交渉の余地を残すことを考える場合、商業施設の撤退後も開発行為にかかることを前提として、建築物の敷地面積の最低限度を 1000 平方メートルにした方が、△の交渉の余地が残るのではないかと。敢えて 500 平方メートルにするのではなく 1000 平方メートルにすることで、将来的に開発行為の条例に基づいて 14%の緑地を担保できるのではないかと。C 地区でそうしておかなくては、他の地区の方々から、C 地区でこうやったならこちらも同じようにできるだろうという論拠になるのではないかとという危惧もある。従って、ある意味では担保ということになるのかもしれないが、交渉の余地を残すという意味でも、開発行為の条例の対象となるように、敷地面積の最低限度を 1000 平方メートルとするべきだと感じている。

また、私の印象を申し上げますと、経済用語での合成の誤謬という言葉のように、ミクロの視点では整合性があっても、マクロの視点では如何なものかという印象である。今回の地区のコンセプトは住宅、賑わい、緑の三つがあるかと思う。私の印象として、A 地区は公益施設が中心であり、B 地区は緩衝地区とは言うが利便施設があり、C 地区には商業施設がくる。そうすると、緑と住宅はどこにあるのかという印象であり、これは果たして上位計画に沿ったものになっているのか。個々に見ていけば整合性はあるのかもしれないが、先程の会長と委員からのご発言のように、全体の構想及びコンセプトを設定し、それをよく踏まえて整合性をとることが必要だという印象を受けた。

(事務局)

説明が不足していたが、500 平方メートル以上であれば、開発行為の条例の対象となる。また、緑化率は敷地面積に応じて段階的に数字が決まっている旨、補足させていただく。

(委員)

資料 1 の 5 頁で今後のスケジュールが示されているが、次回 3 月の都市計画審議会で決定する内容と、来年度に決定する内容について、それぞれ確認したい。

(事務局)

次回 3 月 16 日の都市計画審議会では、今回の案件の内、神奈川県が決定権者である区域区分の諮問を予定している。令和 5 年度の初頭に、県への市案の申出という手続きがあり、

その後、県が区域区分の都市計画決定の手続きを始めるといふ流れとなる。それにあつての申出をする際の諮問といふことで3月16日の都市計画審議会を考へている。

(委員)

中央森林東側地区を市街化区域に編入することだけが、次回の諮問答申事項と認識して宜しいか。

(事務局)

その通りである。ただし、地区計画等の市の決定案件についてもご理解いただいたうえで、区域区分の決定についてのみ諮問といふことになる。

(委員)

地区計画の決定までは、もう少し時間があるといふことか。地区計画についての議論が十分にされているとは思えない。地区計画の詳細まで3月に決定するといふ話は無茶であり、私は反対である。100歩譲って線引き見直しするのは構わないとしても、地区計画まで決定できると思ふか、皆さんの考へも伺いたい。

(委員)

委員のご発言と同じ意見である。また、県による市街化区域の決定告示と、市による地区計画の決定告示は同じタイミングになるはずである。そうでなくては市街化区域に編入されたが、地区計画がないといふ空白が生まれてしまう。市民参加、都市計画審議会及びその他の地元調整等について、両方の手続きのマスタースケジュールが見えなくては、どこで何を議論するべきか分かりにくい。スケジュールを共有したうえで良い議論を行うためにも、各決定等に至るマスタースケジュールを示していただくことを、私からも強く要望したい。

(委員)

その点は私からも是非要望したい。また、ここからは意見として申し上げたい。

1点目として、先程の会長からのご発言のとおり、大きな視点でこの中央森林地区全体をどう考へるかといふ点については、前回及び前々回の審議会でも多くの委員からご意見があつた。それにも関わらず、本日の資料でもその点が全く充実してきていないことは、やはり問題があると感じている。

2点目として、資料1の2頁目の右上に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の記載があるが、ここでは住宅系土地利用の検討を行つていく旨や住宅地として市街化区域へ編入すると説明されている。その割には、半分ぐらいは商業業務地になる計画になっており、これを満たしたので編入しますといふ道理で、話が進んでいく点に非常に違和感がある。

3点目として、都市計画マスタープランではこの地区は東地区も含めて、「緑豊かな新たな市街地形成を推進する地域」という位置付けをしているはずである。そう考えた際に先程から議論になっている緑の量について、地区整備計画の案を見ている限りでは、特段特徴のある緑の確保がされておらず、普通の地区整備計画になっている。果たしてこれでいいのか。この場所は大和市の皆さんにとっても非常に大事な場所で、思い入れのある方も多い場所の筈なのに、実態としてなし崩し的に開発されているから、それに合わせて「都市計画を変えましょう、少しは緑を確保しましょう」という内容にしか思えない。その程度の思い入れなのかという感想である。それらの点について、もう少し納得のいく説明をしていただかないと同意しにくい。

そして、これは市民の皆さんにとって本当に最良の計画だと言えるのか。地権者の方についての発言はあったが、地権者にしか顔が向いてないようにも聞こえる。その辺りを検討したうえで、もう少し熟度を上げた提案をしていただければありがたい。

(委員)

各委員からのご意見の通りだと思いながら聞いていた。

まず、商業施設について地権者と事業者とで話が進んでいるように聞こえるが、具体的なイメージが湧かないため、どのような規模と面積を予定しているか伺いたい。ドッグランや職場体験の構想という話もあったが、1日にどの程度の買物客が訪れ、どのような客層が見込めるかという構想は具体的になっているのか。

また、豊かな緑と調和した魅力ある街並みという目標がある。先程の説明では国道246号大和厚木バイパス線の北側に都市公園を作るという話があった。ドッグランや児童が遊ぶような施設ができて、そこからその都市公園に誘導するような構想等があれば賑わいも創出される印象になるが、中央の森の現状はゴミが散乱しており、誰も入れないような状況でもある。緑との調和及び賑わいの創出を考えた際に、中央の森の整備はどうなっているのか。そこを考えていかなくは、本当の賑わいは作れないのではないかと。

現状の構想として、どの程度の規模で、どの程度の来客数があり、どのような場所になりそうなのかイメージを伺いたい。

(事務局)

現時点で決定している面積がないため、回答は難しい。事業者としては、このC地区をなるべく広い範囲で使いたいという考えを持っていると聞いている。昨年8月に、事業者からC地区の地権者へ、このような事業をやりたいという内容で説明会があった。その後、各地権者と事業者が、借地の契約の内容等について個別に交渉しており、大半の方が賛成されているという状況までは把握している。どこまで話が進んでいるのか、詳細は把握できていない。客層等についても事業者の内容になってしまうため、詳細は把握できていない。

(委員)

承知した。そうすると、賑わいの創出をどのように実現するのかが疑問である。例えば便利な商業施設として電気屋等が入った場合、果たして賑わいとその隣の森との整合性はどうなるのか。賑わいの創出という目標がある以上、やはり地権者に任せるだけでなく、どのように賑わいを創出するのか、市が入っていく必要があるのではないか。

(委員)

ここまでの説明では行政は傍観しているだけで、地権者と事業者にお任せしている印象である。数値的な基準のみ、開発指導要綱に基づけば問題ないようにも聞こえてしまう。私としては、もう少し市がリーダーシップを取れるような立ち位置であるべきだと感じている。学識経験を有する委員の先生方に伺いたいが、果たして行政はどこまで干渉できるのか。現時点では市のコンセプトの有無が曖昧になっているが、例えばまちづくり協定ののようなものを作り、市の考えをそこに盛り込むようなことが行政として可能なのか。それとも制度上の実態として、行政にできることに限界があるものなのか。

(委員)

私にお答えできる範囲でお答えしたい。私は30年超公務員を務めて、その後この審議会も含めていくつか参加させていただいてきたが、一言で言えば行政のやる気次第である。強制を課すためには、条例や法律に基づく背景が必要だが、自治事務であるため、どんなことも可能ではある。例えば、この土地は非常に重要な地区だと位置付け、積極的に行政が関与して行政の考えを実現することもできる。そのために必要であれば、法律を活用して、条例を作ることも可能である。もしくは、この土地には行政は特に関与しないという考えで、地元にお任せすることもできる。各種法律及び条例の基準にさえ適合していれば、あとは地権者の自由という考えも可能である。行政がどのような姿勢で臨むかに全てかかっている。

(会長)

委員のご意見に一言付け加えたい。やる気があっても武器がないといけない。その武器とは何かと言え、健康都市やまと都市計画マスタープランである。大和市としてこういうまちづくりをしていくという考えで、令和3年4月に改定したばかりでもある。行政のやる気の目標は、この都市計画マスタープランであり、行政にはこれを実現する努力が求められる。

(委員)

会長及び各委員のご意見に同意である。1点質問したい。賑わいのあるまちづくりというイメージについて、現時点で実際にあるオークシティ周辺のまちづくりの結果は、行政側として賑わいあるまちを実現できていると捉えているのか。私はイオンの近くで暮らし

ており、週末には車の渋滞や排気ガス等の問題も感じる。C 地区の商業施設は、規模としてオークシティの約 3 分の 1 の面積になると思われる。そんなに大きなものではないが、この C 地区で賑わいを実現するために、関係人口を増やすことになるのではないかと。そのためには車の出入りも増えることになるため、渋滞や排気ガス等についても考慮していただきたい。そういった考えも含めて、行政としては今のオークシティに賑わいのイメージを持っているのかを伺いたい。

(会長)

ただいまの委員のご質問に加えて、車の動線についての検討状況も含めて、事務局からご説明いただきたい。

(事務局)

C 地区の車の動線について、事業者からは、国道 246 号大和厚木バイパス線の側道からと南大和相模原線からの 2 方向を考えていると聞いている。その案が最終的なものかについては、今後の開発協議等で詰めていくものであり、決定しているものではない。

(会長)

今のお話では、国道 246 号大和厚木バイパス線から上がってきて二度左折することでは入れない。郵便局側から来る人は、東名高速道路の下を抜けたところで右折しなくては入れないため、必ず渋滞が発生する。車を回すことが、非常に難しいエリアでもある。

もう 1 点として歩行者について考えたい。オークシティに来ている人がここまで足を運ぶ場合、少し距離がある。国道 246 号大和厚木バイパス線は下に下がっているため、大きな橋を設置しない限り、オークシティ側から C 地区に渡るためには歩道橋を渡る必要がある。歩道橋を介して、人の流れは可能かもしれないが、本当に人が歩いてくれるか。かなりの距離がある印象である。

(事務局)

賑わいのイメージについては、事業者とも話をしているところである。賑わいの創出という話の中で、商業施設の事業者が他の地域で行ってきた内容として、フリーマーケット、ドッグラン、地元商工会と連携して開催するマルシェ、ワークショップ及び DIY 等の様々なイベントが行われていると聞いている。地権者及び開発事業者と連携し、コミュニティの創出や地域の活性を図るところで、市の中で連携を進めていき、様々な賑わいを創出したいと考えている。

交通の話については、交通管理者である警察との協議が重要になる。実際に警察との協議を進めており、既存の交通量調査等を行っている。今後、設備施設の商業施設の配置計画や内容によって、交通管理者から様々な意見が出ることを想定している。

(会長)

今のご説明の賑わいとはどこで実施されるのか。地面の上なのか、それとも商業施設の屋上なのか。

(事務局)

具体的に施設の屋上なのか、施設の中なのかは決定していない。他の地域での開催風景の写真等では、施設の中で開催されているものもあり、緑地スペースにテントを張って実施されているものもある。

(会長)

屋上はソーラーパネル並べるだけではなく、有効に使っていただきたい。緑の屋上にしていただくと、地上の歩行者から見えなくとも、空から見れば緑がある。中木ぐらいを作ると歩行者からも見えるものになる。そういった点はディテールの話であり、本日議論する話ではないが、緑化の方法は壁面緑化や屋上緑化等、様々な検討が可能である。

(委員)

都市計画の話からは外れるが、私は自分の娘の小学校のPTAの会長をやっている。もしこの場所に商業施設の事業体ができてくると、周辺の交通量に大きな影響が出てくると考えている。良い事業体であれば、利用者は様々なところからやって来る。事務局からは、交通の話は交通管理者である警察との協議だと説明があったが、もっと横軸で連携して考える必要がある。警察は警察、行政は行政ということで個別に考えてしまうと、後手後手になりかねない。横断歩道、歩行者、自転車及びスクールゾーン等、小さな子供を持つ身としては地区整備計画等々を充実していただくことを要望したい。

(会長)

オークシティの表側の通りではなく、裏側の通りに自転車が多く走っているのは、歩道が広いためである。あの場所については、歩道状空地として出してもらっている部分が大部分である。あの場所を考えると、2メートル以上の歩道状空地では、スピードが出ている自転車とすれ違うこともかなり怖いのではないかと。歩道状空地として3メートル程度は最低でも取っておかないと、中途半端に取るとかえって事故の元になりかねない。このような点も含めて、周辺の道路との関係も考えて、どの程度の人の流れや交通の流れがあるのかを考えていただきたい。図面で見るとは、大きい通りの形の印象だが、動線を考えるとかなり窮屈な印象である。

本日はこのような議論になってしまったが、委員からもご意見があった今後のスケジュールに関して、もう一度確認したい。この地区計画は、大和市の都市計画として大和市が決定する。区域区分については県が決定する。調整区域を外すと同時に用途地域を決定するが、これは大和市が決定する。地区計画、用途地域及び区域区分の決定をそれぞれ同時

に行うスケジュールの中で、どの程度の時間で進めるのか、イメージをもう一度確認したい。

(事務局)

市として当初考えていたスケジュールでは、他の市の決定案件についても内容にご理解をいただいた上で、3月16日の区域区分の諮問ということで考えていた。ただし、本日も意見をいただいたため、一度持ち帰って考えさせていたいただきたい。

(会長)

市街化区域編入については、県による決定案件であり、県のスケジュールがある。そこで扱う案の申出の期限があり、市による地区計画の決定も、県の都市計画の決定に合わせた日であれば、ギリギリだが間に合う。そのスケジュール感で考えた場合、今日の案件を含めた議論や16条及び17条の縦覧をいつ行うのか。また案の内容が変更する可能性がある段階で16条及び17条の縦覧を行うことはできないため、これで進められるという程度の原案になっていなくてはおかしい。

一番大事な点は、やはり中央森林地区の全体をどうするのかという方針である。全体の方針を示した上で、東側地区は今回一番早く市街化区域に編入するが、将来的に中央森林地区全体でこんなまちづくりをするという行政の思いを是非聞かせていただきたい。それを我々審議会が受け止めて、全体がこうなるという前提の上で、この東側地区をこうするというのを了承するかどうかという話になる。そうでなくては、審議会ではない。是非そういった点を考慮したうえで、事務局にスケジュールを検討していただきたい。

そのため、最低でもあと2回は審議会があって、3回目で決定ぐらいになるだろうか。時間が足りないようにも感じるが、それこそ先程のやる気の問題がここにも表れるのであろう。その辺りについて、事務局のスケジュール感を伺いたい。

会長として、どのようにこの審議会の議論をまとめるべきか考えている。議論をまとめることだけが私の役目ではないが、この審議会で決定したことが将来の子供達にとって、良いまちづくりに繋がったと感じてもらいたいということが私の思いである。

(委員)

私も会長の考え方と同意見である。スケジュールを検討するにあたり、大切だと思われるポイントを申し上げたい。一言で言えば、スケジュールは厳しい。それをどのようにクリアするかが重要である。

まず、今回の地区計画には2つの側面がある。1つは市街化調整区域を市街化区域に編入するために地区計画を定めることである。そのレベルについては、全体の55ヘクタールの内、今回の11.3ヘクタールをどのように位置付けるのか、そのような基本的な地区計画の考え方が重要である。もう1つの側面として、C地区に商業施設が来るとなれば、駐車場、道路、緑地、大規模土地利用の手続き及び周辺調整と色々検討事項がある。その大き

な話と詳細な話のセットを、一度の地区計画だけで、かつ限られた時間で決定すること自体に相当無理がある。

また、やる気の話について、都市計画と市のまちづくり条例をいかに融合させて、市の思いを地区計画の中に持ち込めるかというテクニカル上の戦略が弱い。これからのスケジュールの中でどのように織り込んでいくのかを考えると、大きな話を位置づける地区計画と、様々な話を細かく位置付ける地区整備計画を1回で進めるのは厳しいかもしれない。

場合によっては、要件付きでいわゆる2段階型地区計画で大きく決めておいて、詳細が決まってから地区整備計画を検討するようなものが制度としてできればそれが望ましいと考えている。本日の議論の状況で、時間が限られた中で全てを仕込んで、県のスケジュールに無理やり合わせていく形では、結果として後悔しそうだとは感じている。是非そのあたりも踏まえてスケジュールのご検討していただきたい。

(会長)

委員から、これから進める上での具体的な検討スケジュールについてのお話があったが、私も同様の内容を考えている。可能であれば、中央森林地区全体の55ヘクタールに地区計画をかけて、まちづくりの方針を定めておくことで、将来的に市街化調整区域を外して用途地域がかかったときに、その地区についての具体的な地区整備計画を作っていくことも可能になる。そのような方針を検討していただいて、この東側地区にも他の地区にも共通する目標像を設定しておくぐらいの検討を、是非大きい目でやっていただきたい。その上で、今回はこの東側地区について、ここは賑わいが創出できる場所なので、賑わいに重きを置いて考えましょうというお話や、それでもこれぐらいは基盤整備をしましょうという地区整備計画を検討したい。今回の東側地区に続いて、次が中央地区や西側地区になるかは不明だが、次の市街化区域編入の際には、方針は実はもう既にあり、あとは具体的にどんなまちづくりをするかという点だけを考えて、それを入れ込む形が可能になる。そのときにまた新しく地区計画を作るのではなく、既存の地区計画を改定することによって、まちづくりの連続性を持った行政展開をしていく。そのような流れに、本来は持っていきたいと考えている。ただし、この東側地区以外の地権者にはまだ何も話をしていないような気がする。いきなり方針を2、3ヶ月で了承しろという話も、無理がある。しかし、市街化調整区域に残る地区で、将来そのような動きが出たときに、また目標から考え直すのではなく、実はこの地域全体にはこのような目標があるということを、今回の地区計画に盛り込んでおくことが、やはり必要なのではないか。

スケジュール感をどのように捉えるか。県に市案を申出する際に、地区計画の検討段階であることを報告し、もう少し検討させてくださいということを県が認めるものなのか、その感覚は私には分からないが、事務局としては如何か。

(事務局)

頂いたご意見について検討しなければならないが、実際のスケジュールとして、県への

市案の申し出という段階で、地区計画も含めてほぼ固まっている必要がある。地区計画の詳細を前提としての市街化区域編入になるため、県との相談によって、どこまで検討できるかは今の段階では申し上げられない。2段階での地区計画という、大きな話と詳細な話について、県の理解が得られるかどうか、打ち合わせの必要がある。

ただし、市案の申し出の時期については、大和市の都合で遅らせることはできないため、そこに間に合う形にしなければいけない。そうしなければ市街化編入自体ができないということになってしまう。その辺りについては調整していきたい。地区計画による編入では、基盤整備をどこまで市が行うかを協議して進めていくため、道路及び公園についてはある程度調整済みである。それ以外の部分についてどのように決めていくかは、地区の問題でもあり、市の問題でもあるため、県はそこについては条件ということではない可能性もある。これから調整し、作業を進めさせていただきたい。

(会長)

承知した。今後の進行を含めて、事務局にご検討いただく。また、次回3月に諮問が予定されているが、そこまでに16条及び17条の縦覧も行うのか。

(事務局)

当初のスケジュールでは地区計画の条例縦覧を行った上で、区域区分の諮問を予定していたが、本日この内容ではというご意見をいただいているため、少なくとも条例縦覧はやらないということになる。

(委員)

諮問はしないが、それを踏まえた上でという状況が一番曖昧である。我々がどうすべきか、私は分からない。

(委員)

まずはスケジュールの全体を示していただきたい。

(会長)

今回の件について、基本的には東側地区の方々にしか、地区計画を作ることをお知らせしていないということで相違ないか。55ヘクタール全体の地権者には説明はしていないか。

(事務局)

第6回線引き見直しの際は全体で話をしたが、その結果うまくいかなかった。第7回線引き見直しの段階で東側地区を一般保留にした経緯としては、地権者との話の上で、中央及び西側地区については、まだ熟度が高まってないということで外したものである。それ以降、地権者に特に話はしていない。そのため、今の段階で全体の話はしておらず、それ

を再度位置付けることはなかなか難しい。

(会長)

承知した。先程発言した内容で、目標のみ全体にかけておき、地区整備計画の細かい規制を東側地区のみにかけるというイメージの場合、名前自体が中央森林地区地区計画という形になる。全域に方針があり、今回外すところだけ地区整備計画があるという形が、私としては一番継続性と、今後どのようなまちづくりをしていくのかをあらかじめ示しておくという意味で大事であると思っている。それが難しいのであれば、方針も東側地区に関連したものしか書けないため、やや辛い。やり方としては、本地区は55ヘクタールの中の一部だと書き、55ヘクタール全体としてはこんなまちづくりをしたいという前提の上で、その内の東側地区については、このような目標でやりますという、是非全体としての目標を加えた地区計画の原案にさせていただきたい。別々にまた中央地区及び西側地区の地区計画が出る場合も、その最初に55ヘクタール全体としてはこんなまちづくりをしたいという前提で同じことを記載し、その上でこの地区はこうするという書き方を検討していただきたい。将来その3つの地区計画を改定する際に合体して1つの地区計画にしてしまうことも可能である。是非そのような発想で、全体でどのようなまちづくりを行うか示した上で、それぞれの地区の特性を活かしたまちづくりをしていただきたい。その都度工夫していくことはジグソーパズルのようなものであり、全体像が見えないまま、そのパズルだけを議論しているようなことでは、決してまちづくりや都市づくりとしてはいいやり方とは思われない。方針を持って真っ直ぐにやるということ、遅ればせながらこの都市計画法が生まれ、20年経って全体をどうするのかという都市計画マスタープランを持って、これに則って都市計画をやりなさいということになっているため、是非その趣旨を踏まえて、検討していただきたい。大和市の事情からいくと、今回の東側地区の市街化区域編入については、これを逃せば全体がかなり狂ってしまい、今頑張っている方や東側地区の方々にとっても、梯子が外された状態になってしまうので、あまり良いことではない。それらを含め、どのようなスケジュールで何ができるか、検討していただきたい。

また、今回編入するかどうかの最終確認として、県に提出する最終期限を確認したい。

(事務局)

これまでも県と市で協議を続けている状況である。繰り返しにはなるが地区計画の内容及びそれ以外の市の都市計画決定の内容についても、県の一定の理解は得ている内容が、今回のご説明の内容である。県への市案の申出の期限については、想定スケジュールでは令和5年4月と示されている。

(会長)

令和5年4月の末日までにということか。

(事務局)

日付までは示されていないが、年度当初ということで示されている。また、公聴会がその後予定されており、令和5年6月が県の想定となっている。

(会長)

事務局から示していただいたスケジュールでは、次回3月16日の都市計画審議会が令和4年度最後の都市計画審議会である。諮問ということで市街化区域への編入を決めるということだが、実質的には地区計画もこの内容で問題ないという考えに至る必要がある、その決定をせざるを得ない状況である。場合によっては、県に市案を申出する前にもう一度、4月中旬に提出するのであれば、その直前でもいいので、都市計画審議会にて最終決定をしたい。次回までに努力していただいて、次回で問題なしということになればいいが、そこでまた意見等が出るか、あるいは良い知恵が出てくるかもしれない。そのような意味でも、もう1~2回程審議をして、2回目で決めるようなスケジュールが望ましい。委員の皆さんにはご負担をかけてしまうが、やりませんかという会長からの提案です。

その理由としては、やはり単独で東側地区だけ外した場合、絶対にこれが前例主義で言われてしまい、何故あそこはこれで良かったのに今度はこれでいけないのかという話になる。そのため、きちんと全体を考える必要がある。だからこそ、東側地区、中央地区、西側地区でそれぞれのまちづくりのディテールの違いを説明できるような形で、地区計画を施行しなくてはならない。片や白紙のまま、緑豊かな市街地形成を掲げていた場所を切り離していくような計画作りをしてはいけないと考えている。もう1~2回の審議で決定まで進めるように、事務局にも努力していただきたい。次回、諮問で出していただいても構わないが、審議延期ということも可能である。諮問が出たからその日に決定するという話ではなく、もう一度頑張るという話があるかもしれないということだけお願いしたい。

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～