

第2号様式(第12条関係)

令和5年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和5年5月18日(木曜日) 16時00分～18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 15人
(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、井上委員、大波委員、金原委員、吉田委員、竹内委員、
大場委員、高橋委員、
神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 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、街づくり総務課) 6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 及び参考資料】

<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)

これまでの説明や議論を通して、今回いわゆる認定型の地区計画ということで、認定基準(参考資料)を含めて全体の骨子が見えてきた状況かと思う。

質問あるいは意見を含めて伺いたいと思うが、いかがか。

(委員)

意見として申し上げたい。資料Ⅰのスライド番号15、16について、A・B地区の敷地の最低面積が120平方メートル以上とあるが、この基準はナンセンスである。239平方メートルの土地を分割する際に、一方は120平方メートルで、もう一方は119平方メートルとなった場合、これが認められないということは、不動産業者として非常に不可解である。

これが第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域であれば理解できるが、今回の場所は第二種住居地域である。10年かけた結果の第7回線引きの形がこれであるという点も踏まえるべきである。今、時代は少子化であり、建物の規模もずいぶん縮小している。宅地を扱う業者からすると、例えば500平方メートルあれば120平方メートル、120平方メートル、120平方メートル及び140平方メートルと活用可能な敷地を確保できるが、仮に239平方メートルであるがために分割不可となると、何のための市街化なのか疑問を抱いてしまう。

また、A・B地区を同一に扱うのも如何なものか。B地区は大きな道路に面しているので、例えばA地区だけでも110平方メートルまで敷地分割可とするといった方法もあるのではないか。

(会長)

敷地面積の最低限度を120平方メートルとして決定する場合、既存の敷地が240平方メートルを超えるかどうかという点で今ご意見いただいたような事態が発生する。実際にA・B地区の中で、120平方メートル未満あるいは240平方メートル未満の敷地は現状で何件あるか、確認できているのか。更に、その3倍である360平方メートルを切る敷地については2分割しかできないことになり、180平方メートルということになる。このA・B地区で、

該当するような敷地がどの程度あるのか、B 地区の中で既に公共施設になっているものは基本的にそのような分割が行われれないという前提に立っていると思われるが、民間の敷地の現状を把握していれば、示していただきたい。

(事務局)

現時点で建物が建っている敷地は、件数を確認できている。建物が建っている敷地で 120 平方メートルを下回る敷地は、現時点では存在しない。また、C 地区で 500 平方メートルに満たない敷地が 6 件ある。

(会長)

A・B 地区では 240 平方メートル未満、C 地区では 1000 平方メートル未満が 2 分割できないことになるので、それらの件数はどれぐらいか。

今お話になった敷地面積 120 平方メートル未満とか 500 平方メートル未満の土地は、この地区計画を法定決定した段階で、既存不適格の敷地面積の宅地になるが、それは利用不可ということではなく、その現状で利用することになる。栗城委員からいただいたご意見は、239 平方メートルあるいは 999 平方メートル以下の区画・敷地のことを言っているのだが、そのようなものはどれぐらいあるのか。

(事務局)

筆単位での地積が 240 平方メートルや 1000 平方メートル未満の土地は、調べきれていない。

(会長)

筆単位というのは C 地区も A 地区もということか。

(事務局)

そのとおりである。

(会長)

現状で、農地で使われているようなところということか。

(事務局)

どの筆も農地は 1000 平方メートル程の面積になっている。

(会長)

建築基準法上の敷地面積を規定するのが地区計画なので、筆の面積では必ずしも規制の対象や前提にはならず、2 筆合わせて 1 宅地、ということはある得る。そういう形ででも A・

B 地区では 120 平方メートルの基準を必ずクリアしてください、2 筆合わせて 240 平方メートルを切る場合には、分割はできないということが、今回の規制で発生する。

更に隣の土地を少し購入し、合わせて 240 平方メートルを超えれば 2 分割可能ということになる。その辺りまでは予測はできないが、現に建築基準法上の敷地として、家が建っており、建築基準法の確認をとったときの面積が 239 平方メートルで取りましたという敷地が、どれくらいあるのか。そうするとそれはその敷地を 2 分割できないということである。

50 センチメートル幅で一筋分だけでも隣地を買い、それを含めれば 2 分割できるようになる。現在の畑は、そういう意味では建築基準法上の敷地にそのまま当てはまらないが、隣地の所有者は異なるため、将来建物が建つとしたらその所有区画で家を建てることを考えると 120 平方メートル未満はないということだったかと思うが。

(事務局)

現時点では、そのとおりである。

(会長)

120 平方メートル以上 240 平方メートル未満の土地の有無についてはどうか。

(委員)

私が端的に言いたいのは、120 平方メートルが大きすぎないかということだけである。それを見直すことはできるのか。地区計画で最低敷地面積を定めることの必要性は理解できるが、時代を考えると 120 平方メートルは大きすぎるのではないか。市街化なので、将来の活性化のためには、より手頃な買いやすい物件の方がよいのではないかと、実業の者として感じている。

(会長)

中央の森の緑に繋がる緑豊かな市街地を整備しようというところから発想したのが 120 平方メートルということだと思う。街中の密集した市街地ではなく、例えば生垣があるようなイメージで構想されての 120 平方メートルということであろう。その 120 平方メートルという基準が、現状に対してどのくらい適合するものなのかという点が重要だが、A・B 地区に 120 平方メートル未満の敷地はないということは、すなわち既存不適格がない状況なので、決して過大ではないと考える。

また、今後の街づくりとして 120 平方メートルというのが大きすぎないかという点が栗城委員の意見である。あるいはもっと大きくてもよいのではないかという意見も委員の中にはあるかもしれない。その前提として現状をお伺いしたのだが、少なくとも A・B 地区には 120 平方メートル未満はないという前提である。C 地区については、敷地ではなくて畑地が多いので、畑の区画だと思うが、500 平方メートル未満の土地が 6 件あるということ

である。プロセスとして、地元でもこれまで十分な話し合いが行われたことを踏まえて考えれば、個別に土地利用しないことを前提に、このような地区計画でやむを得ない、承認するということで現在に至っていると理解している。そうした点について、他の委員の意見も含めて伺いたい。

(委員)

開発が進んだ後、想定している人口の数値について説明していただきたい。

(会長)

人口フレームの関係ということで伺いたい。

(事務局)

将来推計人口について、このエリアは既存人口も含めて 440 人を貼り付けるという計画である。ただ、これまでの神奈川県との協議の中で、人口フレームでの市街化区域編入なので、全体が住宅という考え方が基本であるが、今までお話している通り、C 地区については、幹線道路沿いであり、市の都市計画マスタープラン上の「やまと軸」でもあり、まちづくりの方向性としては賑わいを目指している地域である。そのため、C 地区については比較的大規模な施設を誘導していきたいという意向を、県とは協議している。その他の北側地区と南側地区について、440 人の人口を貼り付けるという住居系の計画を県へ伝え、概ね了解を得ている。

(会長)

現在の人口はどの程度か。

(事務局)

A・B・C 地区全体で 10 名である。住宅は 3 軒である。

(会長)

ということは、100 戸から 120 戸くらいを考えているのか。

(事務局)

補足として、既存は地区内に 10 人、残りに 430 人を新たな住宅で誘導するという考え方である。これは、120 平方メートルの最低敷地面積の基準や、大和市内幹線道路沿いの類似地域に戸建て住宅や共同住宅がどの程度の割合で建ち並んでいるかを参考にして、道路や学校、消防署等、新たな土地利用ができない部分を除いて、住宅として利用できる面積を計算し、戸建て住宅や共同住宅が何棟建てられるかを算出し、計画している。

(会長)

全部が戸建てというわけではないということである。

(委員)

先程、住宅の敷地面積に関する質問があったが、人口との関係では、共同住宅について、高さ 31 メートル以上は建築不可だとすると、マンション等の共同住宅は建てられないということか。

(事務局)

共同住宅について、そのような制限はない。

(会長)

マンションの建設が不可ということは一切なく、逆に言えば、戸建ての場合に最低限の敷地面積が 120 平方メートルであるということである。1000 平方メートルのマンションを建てることは、全くここには出てこないが、制限項目ではないということである。

C 地区の賑わいを目指す地区には、大規模なマンションが建設されることは想定していない。ただ、先程の建築規制の観点から言うと、マンションを禁止することにはならないということではないか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

今の大波委員のご意見のとおりであるが、31 メートルということは約 10 階建てなので、8 階建て等のマンションならば建てられる。何をもって住環境の悪化というのか。これが 120 平方メートルを下回ってしまったら緑化が足らなくなるのか、そのようなことはない。一区画の面積に対する緑化率を決めているので、緑化が減ることはないと思う。ましてや第二種住居地域なので、建蔽率 60%、容積率 200%になり、戸建て住宅も 3 階建てが建てられるので、この 120 平方メートルという基準が、本当にお役所的な考えとしか思えない。神奈川県としてもどうなのかと思った。今回の第 8 回線引き見直しも、これまでと変わらないのかと思いつつ、意見をした次第である。ご検討をお願いしたい。

(委員)

未調整の認定基準に関して、C 地区の場合、アからエ、オからコという形で二つに分かれているが、例えばアを選んだ場合に、オからコの中で結び付くものが決まってしまうのではないか。また、維持管理の部分で、選んだものによって、その維持管理のコストに影響するのかという点を伺いたい。

(事務局)

認定基準の各条件の関連性については、中には例えば公園と緑など、関係するものも多少あるかと思うが、それぞれが独立したものと考えている。各条件によって維持管理の負担が変わることは、恐らくあるかと思う。例えば参考資料の中で10ページの方に、ケの「災害に強い街づくりへの貢献」としての防災協定の話があるが、これと比較し例えば6ページのアの「良好な道路環境の創出」が全く同じかということと当然異なる。

(委員)

これまでの議論を整理すると、前回、前々回の議論で、線引きと同時に地区計画を決めなければならないという絶対条件があるとのことだった。しかし、全ての詳細な点まで決まらないのでどうしていくかと考えたとき、そのような時間軸が入った協議調整型の地区計画を定めた例があるので、参考にしてはどうかと私が前々回からご提案していた。細かいところは未調整だが、ここでそのような市の意思が示された資料が示されたので、それは良いことだと思う。

ただ、それを都市計画として形にするためには、いくつか大切な点があるので、本日の資料を拝見して感じたことを、大きなフレームワークとして発言しておいた方がよいと思う。

地区計画は、総合性と詳細性を併せ持つ非常に有力な土地利用の調整方法なので、それを活用することはよいことだと思う。

議論する上では、A・B・C地区の各面積、特にC地区の面積を改めて数字で示してほしい。認定基準に際し、整理すべき点は、何と何の項目について認定制を設けるのか、その何と何についてそれぞれどのような条件を満たせばよいのかという点である。

例えば今までの議論では、緑化と道路交通計画である。緑は将来建物がどうなるかによって左右されるものなので、まずはビジョンについては認定を進めましょうということである。また、大型のスーパーマーケット(物販)の建設が予定されると、それに付随して様々な道路交通処理計画が出てくるが、その場合も事前にはなかなか厳しいのでそれを何らかの形で市長と協議する仕組みを作ろうというものである。この緑化と道路交通計画の二点についてどんな条件が必要なのか、その条件と項目がマトリックスになっていくが、本日の資料ではそのマトリックスの整理が行われておらず分かりにくい。

市は非常に前向きに個別の緑化基準の認定の他に、計画全体としてもよいものであるべきだという視点から本日の資料を作成しており、個別適合基準だけではなく全体適合基準の双方を満たさないと、認定しないという立場なのだろうか。この点が釈然としないが、資料の文脈から多分そういうことなのかということを感じているので、大きなフレームワークをまず定めるという姿勢としてはよいと思う。

例えばC地区は3000平方メートル以上の建物を建てるには、緑化と交通処理計画について等、もっと詰め切る必要があると思う。行政による認定にはもう少し客観性も必要かと思う。

その上でややテクニカルな話になるが、例えば認定に関しては地区計画の方針には入れず地区整備計画に入れた方が、後の表との整合がとれるのではないかとことや、開発区域面積と敷地面積等、表現が不統一になっているので、そういったことは合わせる必要があると思う。

あともう一点、認定とは準法律行政行為として行政がお墨付きを与えるものなので、定性基準、すなわち言葉の基準を数値という定量基準に置き換える作業等で非常に裁量性が出てくる。市長の裁量で決めるのであれば、やはり客観的な考え方が明示される必要があり、都市計画審議会等の第三者的な機関によるチェックが必要である。姿勢としてはいいと思うが、やや細かい点についてはもう少し検討が必要かと思う。

また、5000 平方メートル、3000 平方メートルといった数字の根拠を説明できるようにしておく必要がある。

(会長)

パワーポイントのスライド番号 23、24、25 に、A・B・C 地区の特例の対象は店舗であるが、それでよいのだろうか。

例えば C 地区は、賑わいと人口減少時代とを踏まえると、マンションで大規模開発ということもあり得ないものではない。その時には運用基準が C 地区も、店舗だけを前提にしていたので、大規模マンション開発等は全く対象にせず、開発基準、開発届出に伴う要綱による協議は当然行われるが、地区計画についてはよりよいまちにするための協議ができないことになってしまうが、それでよいのだろうか。

店舗で商業用建物の開発であることを前提に、地元の熱意が上がってきていて、そういう方向にあるのは十分理解しているが、10 年後 20 年後にどうなるのか。そのときに地区計画を作り変えるという話は当然あるが、それは担保されているわけでは全くないので、もしそうならなかったときに、この地区計画だけが生き延び、存在している状態になる。

そのときにその他の大規模開発に対して、協議する必要はないのかという点で考えていただき、どの規模の開発に対して何を協議するのか、協議の要否等、今話し合った通りだと思う。

そうだとすると用途によって協議内容が若干異なってくるかもしれない。そのような点も含めた、開発のタイプに応じて、どういう協議でどんなことを誘導していけばよいのかということシミュレーションしておく必要がある、というご意見なのではないかと思う。他にいかがか。

(事務局)

認定基準は未調整であり、まとめきれていない部分がある。いただいた意見を今後整理し、検討を深めたい。

(委員)

まず一点目として、県への市案の申し出済みとあるが、これは申し出をしたらすなわち認められるというということか。

もう一点として、中央森林地区は、県としてはこれまで大和市の特徴的な地域として位置づけていたのだと思う。周囲には主要な道路がたくさんあり、大和市の顔としての役割を担う場所であった。

都市緑地法に関しては、緑の基本計画を定めているはずであり、県のマスタープランの内容を反映していると思う。そうだとすれば、今回の方針を地元で実行するにあたっては、地元に対して説明が必要だと思う。状況は変化していくものなので、地元のそのような変化した状況を踏まえて、方針を変更してもよいと思う。ただ、法律上決めた計画に基づいているのであれば、それは説明が必要である。

また、先ほどのご意見でもあったが、今議論している認定基準方式についても、議論の流れで妥当であれば取り入れればよいが、街づくりを推進する部署としては、周りから何か言われたらすぐに立場を変えてしまうようでは困る。

大和市は、林間都市構想で全国的に知られる都市計画の先進地だった。もちろんこの中央森林地区にそのまま当てはまるというわけではないが、なんとなく地権者からの意見によって方針を変えているような印象を受ける。現在は、もう宅造すれば売れる時代ではない。業界として、敷地の再分割について議論されているが、大和市として高く評価されるような、全体として素晴らしいものを作ることが出発点だと思う。

たとえば、この度、会長が日本都市計画学会の石川賞を受賞されるが、東京の歌舞伎町は、都市計画の分野で世界中で活躍した石川栄耀(ひであき)が作ったものである。新宿には都会としてあの賑わいが必要だという考えから作られたものだ。現在のような風俗店が建ち並ぶ街になるとは多分想像されなかっただろうが、人が都市で生活するには娯楽も重要である。人が集まって何かやることも大事だという一つの思想である。

私は緑地のことだけ述べるつもりはないが、先ほどの説明にあった、道路は6メートルとか、選択肢から二つ選択など、そのような手法はクリエイティブな都市計画事業とは思えない。

例えば家庭内でのやりとりのような細かなものならともかく、事務局として何か別の方法はないのか。今が大きく変わるタイミングだと思う。

今回、東急不動産が東急歌舞伎町タワーを作ったが、あれは元々、石川氏の事業の頃からのイメージである。

あれは建蔽率何%というような細かい話はほとんどなく、容積が必要なところにはきちんと与えて、その代わりそれ以外のものを享受するということである。開発は必ず利益を生むので、その利益を地域全体や住民に還元すればよいのである。

非常にこれまでの状況から変化のないもので、建蔽率何等と言っているのは、今時の街づくりではない。平穏な開発業界なら構わないが、大和市の顔のようにして歴史的に残されてきた大事な場所をひっくり返すのであれば、極端に言えば不動産会社に事業を進め

てもらえばよい。

あるいはプロポーザルで何社かを示して、条件をつければよい。建築基準法ではないので、細かな具体的な数字としてショッキングな数値が入っているのかといえ、そうではない。今時の道路で6メートルでは、大きくアピールできるようなものではない。最低限の内容で進めていて、なぜこれほど長く審議しているのだろうか。少し乱暴な言い方となるが、慌てて手続きを進めるのではなく、様々な可能性もあるのではないか。市のメンバーも新しくなったので、この機会を活かしてはどうか。

(会長)

後半はご意見として承っておきます。前半の経緯に関して、一番最初の4月14日の、市の案の申し出済みという点について、説明をお願いしたい。

(事務局)

今回の決定案件は全部で5種類あり、そのうち一つは神奈川県が決定権者である区域区分の変更である。

法律上定められたものではないが、市の決定案件も含めて県協議をずっと続けてきた中で、ほぼ内容について県の了解が得られた。区域区分の変更は、神奈川県決定なので、県として、県の案を作るにあたり、事務手続き上、まず市の案の申し出をする期限が今年の4月当初であり、それに間に合うように今まで検討を続けてきた。

4月中に県素案というのを確定させて、その後5月、今現在3週間の期間で県素案の閲覧を行っているところである。そこで公述人が出てくると、6月19日に県の公聴会を開催するスケジュールになっている。

(委員)

この手続きだと、県の公聴会を開催しなければならないのか。

その前提で県と議論した結果、何か意見を受けたらまた変更するということか。認められるという前提だとは思うが。

(事務局)

地区計画の内容については、市長の認定基準を設ける等、最近になって市が考え方を変更したものを今日お示ししている。この認定基準の前に、おおよそその地区計画の案については県にほぼ了解いただいている前提で、それにプラスして制限をかけるということである。市長の認定基準というさらに上乘せの基準を作るということで、今後は引き続き県と協議が必要だと思う。

(委員)

地区計画は今まで大体目新しいところは行政でほとんど作っていた。それから既存の住

民がいる場合はほとんど住民の同意で様々なことが行えたと思う。そのような意味では、地区計画とは、非常に創造的な、熱意で進めることができる、そういう入れ物だと思う。そうであるはずが、今の説明によると、細かくいろんなことを決め、そのうち二つは満たす必要がある等、足を引っ張るような内容となっている。すなわち、創造的な素晴らしい街として大和を売り出すというエネルギーがないように見える。消去法で進めることになり、プランナーやデザイナーが不在だが、それはいかがなものか。

(委員)

先ほどの三つから一つずつ選ぶ等、細かいところは詰めればよいと思う。

能動的な意見としては、要するに土地利用の計画は全て事前明示であり、建蔽容積をクリアすれば、建築確認が下りて建物が建つということだけではなく、市が認定する以上は、例えば都市計画や建築基準に書かれていないような、バリアフリーやCO₂等、そういう社会的な要請も含めた計画を検討してほしいと思う。

しかし、全てをカバーするのは困難なので、SDGsの17個のうちの1個か2個を満たしてくださいというような、そういうものを開発計画の中に入れて考えれば、今までやったことがないことをやろうとしているといえるのではないか。これは、事務局としてはなかなか詰めが大変だとは思いますが、そういう姿勢を評価するという見方もできるのではないか。

(委員)

バリアフリー等は、私は常識だと思っている。

(委員)

現在大和市は、その基準がなく、規定化されていない。法律は最終基準である。

(委員)

一番言いたいことは、そのような基準を作ってその枠の中で何かを行うという今までのやり方、そのような思想そのものがもう陳腐になっているということだ。地方では、非常にアクティブである。歴史的な遺産がある街なのに、現在行われている議論は如何なものかと思う。そこに使う時間があるなら大いに議論して、プロの建築家でもプランナーでも大勢集めて、知恵を借りて、現地や、あるいは周知を行って大きな会場等で議論する場を設ければ、そのプロセス自体も全部全国に発信できるので、アピール要素としてよいと思う。大和市を元気にするのであれば、間違いなくそういう方法が今あるので、その選択もあるということを知っておいた方がよいのではないか。

(会長)

今後、中央森林地区でどのような街づくりをするか、今回の地区計画ができたら終わり

ではなく、今回が入り口である。

先ほどの誘導型を取り入れることについて、これは実は中央森林地区の 55 ヘクタールの中の 11 ヘクタールだけの話をしている点に、注意が必要である。

説明の中にも、「中央の森の豊かな緑に」ということが書いてあるが、その中央の森がどこなのかということは、実は明示されておらず、わからない。確かに現在、木は生えているが、そう考えると、今回シミュレーションしてくださいと先ほどお話ししたが、これは 11ha のことだけではなく、今後これが上手くいき、にぎわいが出て街づくりが進むと中央地区とか西側地区についても市街化調整区域を外して市街化区域に編入してくださいという意見が出てくるかもしれない。失敗したら出ないかもしれない。出ることを前提にしたときに、先ほどの説明の中で、「地権者の意向と熟度に応じた市街地整備をします」という書き方は、やめていただきたい。

本日は説明なので構わないが、それは他人任せの街づくりである。市としてどういう街づくりをしたいのかを、やはりきちんと示さなければならない。都市計画審議会に、地元住民と話し合った内容を突然提示するのは望ましくない。今回のことで、中央ゾーンと西側ゾーンについての市としての考えまでシミュレーションし、今回の調整型の地区計画を入れると、中央ゾーンも西側ゾーンも市街化調整区域を外して、市街化区域に編入して街づくりをするときに、同じように地区計画を活用するという前例ができると思う。

そのときに、この 11.3 ヘクタールの東側地区の経験から失敗も含めて学んでいくために、より良い街づくりをどう誘導していくかということまで含めて、これまで 4 回も議論をしている。これを活かさなければいけない。

資料 2 の地区計画、これが今回決定する本文である。後は全部説明資料であり、資料 2 の一番最初にある「地区計画の目標」について、それを読んでいくと第 1～4 パラグラフまでについて、「中央森林地区約 55 ヘクタールは」というところから始まり、中央の森という貴重な大規模緑地が残る都市機能を集積するやまと軸だということと、かつて軍都計画で土地区画整理を一度行っており、基盤の基本的な位置づけはあったという書き方だが、今から見るとそのような位置づけでは全く不十分だということになると思う。

また、「中央の森に隣接し」とあるが、中央の森の具体的な位置は全くわからない。現場へ足を運ぶと森があることはわかる。その次のパラグラフで、「大和相模大塚地区のあるべき姿」ということで、「都市活動と水と緑の豊かな自然環境を活用し、活力が生まれるまち」としていて、まちづくりの取り組み方針としては、「活力ある活動を支える地域環境の形成」を目指すとしている。そういう賑わいの街づくりと、緑を尊重した緑のある街づくりの共存を図るという意味だと思うので、きちんと書いておく。

また、「具体的には、」という部分、「中央森林地区は、地区中心部に位置する「中央の森」については、鉄道沿いに広がる市民が広く活用できる緑のあり方を検討していくなど、緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、南大和相模原線以東の本地区については、国道 246 号大和厚木バイパス線に接するという立地と既存の大街区を有効に活用した土地利用を誘導し、活力ある市街地の形成を目指している。」とあり、「そこで、本地区計画は、」

の前までの部分が、中央森林地区 55 ヘクタールのことを言っているのである。

そして次として、「本地区は」という部分では、今回は東側地区のことが書かれているが、今後はこれが中央地区や西側地区がまちづくりで目指す目標となる。そのときに、具体的にどういう土地利用方針になり、今回の調整型の開発の誘導が進められていくのか。中央ゾーンや西側ゾーンのモデルになるような地区計画を作る必要がある。悪い前例をなるべく作らず、良い前例や良いまちをつくるための前例を作るということである。隣接の中央や西側のゾーンから見ても、東側の地区計画で進めた街づくりは良いと評価してもらえるような、そういう地区計画をぜひ作りたいと思っている。そういう目的で、今までの各委員からの意見も含めて、調整型で何をどこまで誘導するのか。あるいは街づくりとして市としては、何をどこまで獲得するのか、担保するのかということをぜひ明確に示していただきたい。何回も出てくる「中央の森」について、それをいつ明らかにし、そこを市としてはどういう状況で確保するのか。どのようにその中央の森なる空間を実現し維持していくのかということである。これは 11.3 ヘクタール以外のことを議論しているのだが、今後を見据えるとこれは中央森林地区のまさに核となる位置づけをしてるわけであるから、それについては、公園にするのか、どれぐらいの規模の緑の空間を残した市街地にしていくのかということも含めて、今後検討する必要があると思っている。

それらを踏まえて、先ほどの敷地制限の話を取り返ると、120 平方メートルの持つ意味、C 地区で 500 平方メートルの持つ意味、敷地制限とはその 2 倍以下だと半分に割れないということが一番大きな課題であり、効果であるといえる。既存のものが 1000 平方メートル未満 500 平方メートル以上ということを前提に C 地区を考えると、500 平方メートルの敷地になれるところが実はかなり少ないかもしれない。逆に A・B 地区だと、120 平方メートル未満はないと 240 平方メートル未満の敷地が現状維持されるので、それ以外のところでどれぐらいの開発が進むのかというシミュレーションができると思うので、今後どんな街並みの市街地になるのか、様々なパターンが想像できるかもしれない。戸建て優先でいくのか、緑豊かで共同的な大規模な集合住宅型の街並みにしていくのか、市としてどういう街づくりにしていきたいのか。敷地にゆとり持ってもらう方が、緑がたくさん配置できる、SDGs にかかわる街づくりに繋がるかもしれない。

現在、建物が建ってない敷地内の空気を全部コンクリート打ちにしてしまうような建て型が結構流行ってきている。雑草が生えないから楽だというニーズに対応しているのかと思うが、SDGs の観点からすると果たしてこれはどうなのかと思うことがある。そんな視点も含めて、どんな市街地を目指そうとするのかを、行政側がかなり考えておかなければいけない課題である。この地区計画は、それを誘導する都市計画マスタープランの文言の位置づけを具体化する上での話になるかと思う。せっかくの機会なので、今まで出た意見以外のことについても、もしあれば今日お伺いしておき、事務局の方でいろいろシミュレーションして、次回、熟度を上げた地区計画の案と、こんな街並みを作りたいという目標をなるべく具体的に共有できるようにしていければと思う。いかかが。

(委員)

市民からすると、せっかくであればワクワクできる場所がいいと思うので、コンペの開催やクリエイターからアイデアを募る手法が市として可能であるのならば、推し進めてほしいと思う。

もう一点として、この辺りの地区の目標や、何を進めるのかは理解できるのだが、目標はどこまで目指しているものなのか。それが示されれば市民としては理解しやすいかと思う。

可能であればお願いしたいと思う。

(委員)

ご意見、ご要望として承る。他にいかがか。

(委員)

本来この地区計画は東側地区だけで作るべきものではなく、中央森林地区全体を見据えて作っていくべきであると思う。全体像がどうなっているのかという点について、私は最初から質問していたと思う。今回の決定の対象については東側地区だけでよいと思うが、中央森林地区全体で地区計画を書くとしたらどんな目標を描き、その中で東側地区がどのような位置付けなのかということは、事務局としてきちんと考えをまとめておかなければならない。東側地区ではこんな話題が出たが西側地区は西側地区でまた別に考えるというのは、よくない。中央森林地区全体の目標っていうのをもう少ししっかりと書いた方がよいと思う。

今回、都市計画決定の法定文書に書くか否かは別問題として、本日の説明ではそのような市の姿勢がまだ定まっていない印象を受けるので、ぜひその部分を詰めていただきたい。

(会長)

他に如何か。

(委員)

スケジュールの中の、6月15日の市都市計画説明会について、現状様々な議論が出ている中で、どのように広報を行うのか。また、現時点でまとまっていない部分もあるが、市民にどこまで説明をし理解を求めるのか。

(事務局)

都市計画説明会の案内は、広報やまと5月号と市のホームページ上に掲載する。説明する内容としては、本日の都市計画審議会ですべていただいた内容で考えているが、本日いただいた意見も踏まえて、説明会を開催するまでに検討したい。

(事務局)

補足として、都市計画説明会はあくまで市民の皆様を対象に行うものなので、広報やま
とや市ホームページにて広く周知を行っている。地区内権利者にとっては非常に大きな問
題なので、関係者に対しては、市から個別に通知をお渡しする。

(会長)

ちなみに説明会の会場はどこか。

(事務局)

消防本部 3 階の講堂で、夜の 7 時から予定している。

(会長)

他には如何か。

(委員)

資料 4 の「4 道路基盤」の動線計画について、知っておきたい。

例えば道路幅員が 6 メートル以上であるとか、道路の動線、出入口の数、出入口の位置等
が明確になっているのか。

C 地区については、道路を含めて最低限の基準を定めているのだからこれでよいのかも
しれないが、果たして大型施設が建設されるのか、話し合いの進捗について教えていただ
きたい。

(会長)

質問に関わるところで、回答できるところがあればお願いしたい。

(事務局)

大規模商業施設については、事業者が地権者と個別に調整中であり、市としてはまだ把
握していない。具体的に開発の動きはないので、市として具体的にお答えできない。

また、店舗の出入口については、敷地の配置や形状が決まらないと、出入口が定まらな
い。

この点、県との交通協議の中で、246 号バイパスや南大和相模原線等の幹線道路からの
進入は認めず、それ以外の 6m 道路である東名高速道路脇の道路等から出入りするようにと
いうのが、交通管理者の基本的な考えである。

ただ、敷地の形状から幹線道路からの出入りしかできない形状もあり得るので、そのよ
うな土地についてはまだ確定していない。

(会長)

いずれにしても右折左折の問題が大街区から出てくるので、今は 246 号バイパスと南大和相模原線のところにしか信号がないと思うが、信号を含めてしっかりとコントロールしていただきたい。

また、おそらく、停車帯も必要になってくるようなところなので、駐車場へ入る前の道路が 6 メートルで路上で駐車待ちといったようなことがもし起きると、結構通行が難しくなってくる。この点も含め、敷地内に駐車場へ入るための誘導道路を作っていただくことで、路上には駐車させずに、敷地内に入ってから駐車スペースへ行くまでの間で、待機してもらう等、様々な細かい工夫ができると思う。

地区計画としては 6 メートル以上だが、実際には 5 メートルというところも出てくるので、公共の道路を期待されても困ると思う。地区計画の基盤整備や道路整備状況だということを十分考えていただき、協議事項の中に、道路や駐車場の問題も含んでおくことが大事かと思う。

そういう意味で先ほどの協議事項について、満たさなければならない基準が全てのものと選択するものがある。例えば、二つ以上選択するものについて、開発する側として一番負担がかからない二つの項目をクリアしようと発想したとき、市が求める基準が選ばれないかもしれない。そのような状況は避けなければならないというのが、先ほどのご意見である。

市として、協議内容をしっかり明示する必要がある。市役所のどの部署で協議するようにとのことだけ示されていても、何を協議して何を協力すればよいのかがわからないといけないので、そういうところもしっかりと考えておく必要がある。

事業者、候補者があるとすれば、その話は即、具体化すると思う。地区計画の都市計画決定のときに、これは別途協議の基準なので都市計画決定事項ではないが、もうそれは即有効であるところまでいろいろシミュレーションしておかないといけない。このスケジュールで見ると、かなり時間は切迫しているが、しっかり進めていただきたい。

本日は中間報告なので、よろしければ以上とさせていただきたいと思う。

次回いよいよ、大詰めに向かうことになろうかと思う。また事前に事務局から学識の先生方のところにお伺いしてお話しいただくようなことも起きるかもしれない。またその際にはよろしく願いしたい。

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～

以上会議の顛末に相違ないことを証するため署名する。

令和 年 月 日

大和市都市計画審議会

会長

会議録署名人
