

第2号様式(第12条関係)

令和5年度第3回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和5年10月5日(木曜日) 15時00分～17時30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 15人  
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗城委員、進士委員、松本委員、井上委員、大波委員、金原委員、吉田委員、大場委員、清水委員、高橋委員、池田委員については神奈川県厚木土木事務所東部センターから川田氏が代理出席、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 13人  
・街づくり施設部長  
・街づくり計画課 6人  
・関連課(街づくり推進課4人、街づくり総務課2人) 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⑦)  
(2) 第8回線引き見直しについて(中間報告②)
- 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⑦)  
…【資料4-1～4-7】  
(2) 第8回線引き見直しについて(中間報告②)  
…【資料2-1～2-6】

<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⑦)
- (2) 第8回線引き見直しについて(中間報告②)

<審議経過など>

～議題(1)について、事務局の説明～

(会長)

資料1-1の説明は以上である。1がスケジュールであり、本日の位置付けである。2が都市計画の内容決定である。大和市が決定する項目が用途地域、防火地域及び準防火地域、下水道、地区計画の4件である。令和6年1月同時期に県と市の都市計画審議会を開催することになっているが、市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域の変更と、その中身としての用途地域等の変更を同時に行うということである。

前回の都市計画審議会での意見に対し、市の対応として、主要な意見2点についての回答があった。資料1-1について何かご質問あるいは、追加のご意見はあるか。

(委員)

資料1-1の裏面で、前回、私の方から認定基準について、透明性と公開性、そして事前性、すなわち計画変更可能な段階である計画決定前の段階における協議はとても重要だという話をした。今ご検討中だということですのでぜひ一つよろしくお願ひしたい。

ポイントは、提出された計画について市の認定基準に照らして審査をし、不適合なものや少し基準にそぐわないものはお返しをするという審査ではないということである。いわゆる協議型のまちづくりなので、みんなで良い計画をつくり上げていくためにディスカッションをし、事業者、設計者、行政、あるいは地元住民、専門家、みんなで地域の知恵を出して、計画を潰すのではなく、良い方向にブラッシュアップしていくというキャッチボールが一番重要である。

審査をし良いか悪いかを判断して返答するという応答型、行政主導型ではうまくいかないことは他市の例でも証明済みである。キャッチボール型、協議調整型の方法がとても重要である。行政がチェックし、そのチェックが正しいかどうかを街づくり推進会議に再度チェックしてもらうという発想ではなく、協議調整をするという発想で良いものを作っていくことに特に留意し、検討していただくことを強く期待したい。

(会長)

今回の地区計画のポイントに関わる場所であるが、文章の表現として、確かに、伝えたいことの幹としてはこういうことなのだと思うが、実は文章に書かれていない枝葉が重要であることもあり、今回は後者のパターンであると思うが、いかがか。

言葉では表現されていないが、まちづくりに関する調査や審議を掌握している大和市街

づくり推進会議というものの位置付けの根拠は、大和市街づくり推進会議規則であり、大和市みんなの街づくり条例に規定する内容について専門委員に付託して議事運営を行っている。

ただ、これまで都市計画審議会で中央森林東側地区の市街化区域編入の件に関して議論してきたことが、どこまで街づくり推進会議に伝わっているのか不明である。また、街づくり推進会議を第三者委員会に位置付けるとして、このことが何らかの市条例の運用によりどこまで担保できるのかは、わからない。もし、特別委員会等を設置することができれば、本審議会の学術系の委員を特別委員として、街づくり推進会議の委員にも参加していただくようなことも、場合によるがあり得る。全員になるのか、人数を制限するのかは検討いただくことが大事である。

協議調整型というものが、街づくり推進会議のこれまでの運営や議論の仕方と異なるとすると、今後どのようにして、開発申請者や開発希望者と議論をするのか、同席して議論するのか、そういう要綱も改めて作らないと、実際の運用は困難である。

開発者に嫌がらずに協議に応じてもらうためには、市条例に基づく審議やまちづくりに関する話し合いが大和市中で開発するにあたっての義務であることを理解してもらう必要がある。単に自主的に出席してもらうだけではなく、条例に基づいてまちづくりについての協議をするという運用が必要であり、それができるようにしておくことが重要である。

街づくり推進会議の事務としては、ただ単に1項目増やすだけではなく、どういう運用をし、そのためにはどういう体制で、市としては、よりよいまちづくりのためにアドバイスをしていくのかという点を検討していただきたい。

透明性、公開性も大事であるが事前性が何よりも大事である。事業者にとって、もう時間がありませんというのが、一番の切り札である。確かにお金を借りたり、利子が発生した状況になると、なるべく早く着工して、なるべく早く工事を終わらせようとするのは間違いない。ローンを契約する前、事前に相手方ときちんと話し合いを行う。事前性を担保するという観点から、何らかの市条例に基づいて、この時期に協議させていただきたいのだということをきちんと条文上明記しておいた方がいいと思う。

都市計画審議会の特別部会という形もありえないことはない。しかし、審議会自体が都市計画法に基づくものであり、大和市の自由裁量が制限されてしまうところがある。国の法律よりも市条例の方が、より大和市らしく、より良いものに仕上げている運用ができると思うので、内容をしっかり検討して頂きたい。

街づくり推進会議に対しては、方法の報告や検討した方法について意見を聞くことを、同時並行で進めていただきたい。都市計画決定する事項ではないが、都市計画審議会と大和市みんなの街づくり条例を踏まえた街づくり推進会議との連携をどう図るか、お互いの共通理解が必要ではないか。次回の審議会で、説明をしていただきたい。

(委員)

行政が検討する際にいくつか良い例があるので、兵庫県の芦屋市を紹介したい。芦屋市

は全域が景観法の景観地区である。芦屋で開発する際は実質許可制である。日本には1,741自治体があるが、全て許可制をとっているのは芦屋市だけある。

全域が景観地区であり、景観地区は認定を取らないと確認申請が下りても、着工はできない行程になっている。このような地区計画は定性的な文章を、開発の場所に応じて専門家と事業者で、読み取ることで運用されている。「芦屋らしい素晴らしい景観を作りましょう」という簡単な文章に対して、全ての開発地に応じて、設計者、事業者、専門家及び行政職員で協議し、決まったものをホームページで、景観上の配慮指針という形で公開する。その積み重ねが計画に繋がっているというスキームになっている。様々な方の知恵を集め、総論の計画を各論に落とし込んでいくプロセスをとっている。芦屋市のホームページ等に載っているのもので参考にしてほしい。

(委員)

緑化率について20パーセントを採用したというお答えだったが、イメージが沸かない。20パーセントという数値は良いとしても、緑化する部分にはどんな木を植えるのか。そういうところまで一歩踏み込んだ形で、業者に対してやり取りをしていただきたい。

今後来るかわからないが、気候変動や生物多様性といった点についても、少し行政として触れ始めていただくと良いタイミングなのではないかと思った。20パーセントの良し悪しというよりも、木の種類についても考慮しながら検討していただきたい。

(会長)

緑化も先ほどの基準の中の一つであり、最終的には大和市の施策による。街づくり推進会議の議論の中で、どういう緑化なのか確認し、それに対するアドバイスも含めた話があると理解しているが、それでよいか。

(事務局)

緑化については、木の種類も含め、話し合っていて決めていきたいと考えている。

(会長)

緑化する場所の配置がまず一番大きな課題だと思う。生垣型か、エリア型として緑の広場を作るのか、かなり決め方が難しい。パーツの形態や敷地形状について、しっかり議論していければと思う。

補足すると、この25パーセント、20パーセントについては、大和市緑の基本計画で、公共施設に限っての目標値が決められている。1万平方メートルの敷地で公共施設の場合には緑化率は25パーセントになる。つまり、より先導的に緑化に協力するのが公共施設としての役割である。しかし、民間開発者に対して公共施設と同じ25パーセントをそのまま同じ基準にするのは、少し厳しいのではないか。基準としてしまうと、その数値を下回れない。

むしろ、協議によって最低限 20 パーセントとし、25 パーセントに近づくように協議をしていただく方法が良いのではないかと考えられる。協議のプロセスとしては考えられると思う。

駐車場をどのように作るかによるが、駐車場にも、車と車の間に高木を植えて駐車場の邪魔にならないように、緑化していただく方法が考えられる。例えば、全面がアスファルトではなく、車がなくても木が植わっている駐車場にさせていただくことで、なるべく緑を生かした景観作りにつながる。そのような視点を含めて協議を進めた結果、20 パーセントあれば良い、妥当であるという意味合いなのだと思う。

(委員)

会長がまちづくり全体をもう少し事前に丁寧という話をされたが、事務局はいつも意見を表明していない。会長の指示に対して、反応や応答がない。応答が難しい内容もあると思う。会長が同意や依頼、お願いなどを伝えるだけになっている。

先ほど話があった芦屋の例もあるが、まちづくりに関しての良い例はたくさんある。しかし、良い例のためにはそういうシステムを作らないといけない。都市計画審議会は都市計画法によるもので、手続きである。中央森林東側地区の問題で最初から申し上げてきたが、本当のまちづくりとは、市が主体的にやるべきことである。

やはり市は、もう少し主体的に街づくりを推進するシステムを作り、進めていかないと都市計画審議会でも議論しても意味がない。

例えば、資料の中で、これまでの都市計画審議会での意見とそれに対する市の対応を示した表があるが、これだけでは駄目である。この文章では公文書として何ら決定する内容ではなく趣旨が不明であるので、確認した方が良く思う。

毎回思っていることだが、会長は丁寧にかなり詳しく解説しながら意見を述べているが、事務局からその意見に対しての結果報告を聞いたことがない。お答えいただいた方が良く思う。

(会長)

回答の要請をいただいた。

(事務局)

これまでの会議の中で多くのご意見いただいており、それらを参考にしながら、計画の見直しを行ってきた。ご指摘いただいたように、これまできちんとした説明ができなかったのかもしれない。

今回の推進会議の件に関しても、会長の人格に頼ってしまったところはあるかもしれない。事前説明の段階で様々な話を会長としており、ご理解いただいている。その上でご説明をしていただいているので、それにちょっと甘えてしまったことがあるとは思っている。

会長のご意見のとおり、都市計画審議会ですべてを取り上げるのは都市計画法に基づき審議をするところであるので、庁内にて調整後、附属機関としてある大和市みんなの街づく

り条例を踏まえた大和市街づくり推進会議を活用して分科会をつくっていきたいと考えている。

しかし街づくり推進会議には、まだこの話をしていない。都市計画審議会で話し、この方向性で問題がなければ、基本的には推進会議の方にも話していく。丁寧にここに至った経緯を説明しなければならないと思っている。その上で、その街づくり推進会議の中でどのような形で、この認定に対する協議ができるかというところをまた詰めていく。

次回11月に予定されている都市計画審議会で、ご報告をしたい。ご理解いただけない可能性もあるので、事務局もわかりやすく説明できるように準備していきたいと思っている。ご協力をお願いしたい。

(会長)

行政の方は人事異動があり、春が来ると全く職員が変わる。そのため、それまで議論してきたことがなかなか引き継がれず、伝えられない。これまで7回議論してきたことは、なかなか運用の機微に関わるところなので、これらが今後展開されるよう、どのようにうまく繋いでいくかが課題である。

この協議調整型の地区計画の認定基準は、大和市のまちづくりの新しい展開の仕方として始めたが、今回はまず中央森林東側地区の地区計画に関する規定だけである。大和市で起きる全部の大規模開発等に適用されるものではない。中央森林東側地区に限るもので、これが今回1回目の開発で例えば10年後に、別の開発が変わるときに、この地区計画に基づいて、また開発の事前申請等がでてきたときにこの地区計画認定基準があって、2回目の協議が起こりうるにすぎない。

もう一つは、中央森林の中央地区や西側地区について、今後市街化区域編入を行い、地区計画を作るとすると、今回の東側地区をベースに、地区計画が作られて、そちらの開発にあたって同じように進めることになるだろう。

本日2つ目の報告事項として、中央林間の方の市街化調整区域の次期の編入というのが今、表面化してきており、課題になってきている。いわゆる内山地区である。そこを市街化区域に編入するときに、現地は建物が個別に建て詰まっており、空地が少なくなっている状況ではあるが、どういう地区計画でまちづくりを進めるのか。そこにも、この協議調整型のまちづくりによってより良くしていくための仕組みが必要である。地区計画を作り、将来、地区計画を増やしていくことで大和市の協議調整型のまちづくりの展開が見えてくる。そのような意味も含め、将来展望として、大和市の都市計画における都市づくり、まちづくりをどうしていくかに関わる重要な問題でもある。

やはり最初の一步がうまくいくことで二歩目三歩目、二つ目三つ目へとつながっていく。最初の一つ目がうまくいくように、この中央森林東側地区に関して、これから具体的に協議を始めていく。まず街づくり推進会議に対して、都市計画審議会で今回で7回議論してきたことを上手く伝えること、議論をさせていただく場として、一定の参加の機会を持たせてもらうことが、一番早い取扱いになると思う。その意味では、大和市街づくり推進会

議の平時の議論ではなく、中央森林東側地区の地区計画を担保する条例に基づく開発協議をやる到时候については、都市計画審議会の委員が特別委員として、参加して行ってもらいたい。

(事務局)

いただいた意見を参考にし、特別委員会か、分科会を設置していきたいと思う。その時にはご協力をお願いしたいと思っている。

(会長)

資料 1-2、資料 1-3 は、従来の部分と同じで、資料 1-4 というのが認定基準の最終案と考えてよいか。

(事務局)

そうである。

(会長)

これらの資料については前回前々回とは変わっていないか。

(事務局)

そうである。

(委員)

法定縦覧の次回の時期が11月中旬と記載されているが、11月14日に次回の都市計画審議会が1回あり、タイミングが重なると思う。

これまでは、都市計画審議会の合間に縦覧が行われていたと思うが、14日の都市計画審議会の内容を含めて、縦覧すると思っている。認識の相違があれば申し訳ないが、このタイミングは適切なのか。

(事務局)

本日の都市計画審議会でも説明した内容をもって、この後10月に法定協議を神奈川県と行うことになる。本日の内容でほぼ決めさせていただきたいというのが、本日の主旨である。30日間が県との法定協議期間となっており、30日の間に、神奈川県の方から、問題はないという回答をいただき、協議が終了する予定であるが、その後に法定縦覧という法律の流れがあるので、この日程で組んでいるものである。

(会長)

法定縦覧は11月中旬とあるが、先程の説明だと11月24日からか。11月24日までか。

(事務局)

具体的には11月14日から2週間の予定である。

(会長)

今の質問は11月14日に縦覧を始め、縦覧開始日に都市計画審議会があるが、縦覧開始日の日程は適切かということである。

(事務局)

法定縦覧は、本日、配布している資料内容で行う。

先程説明した、次回11/14の都市計画審議会で第三者機関の参加については報告するが、協議の内容には含まれていないため、本日の資料をもって、法的手続きを進めていくことになっている。ご理解願いたい。

(委員)

承知した。

(会長)

県との協議により、文言修正が必要であれば、その内容については11月14日の都市計画審議会に報告があると思う。報告がなければ今回の内容になる。法定協議についての報告は11月14日にこの審議会で受けることになる。

(委員)

協議型で進めることについては賛成である。今後は、条例に基づいて進めていくことになると思うが、我々としては、これから新しく条例を制定していくことになるのか。

(会長)

大和市みんなの街づくり条例は、30年ほど前に制定されたものである。この条例も、時代が随分変わったので、1回棚卸をして、これからのまちづくりを見据えて専門的に検討していただいてもよいと思う。今の議論について言えば、今後必要であれば何らかの条例改正を行っていくということである。

この都市計画審議会で審議を行うようにということであれば行うし、街づくり推進会議等々があるのでそちらで検討するというのであれば、していただきたい。

ただ非常に関連が深いので、もしそういう事態になった場合は逐次ご報告いただき、両方での議論を踏まえて、条例を改正していく必要がある。条例の関係なので議会での議論となる。

この協議調整型を採用するに至った経緯としては、まず、基準を作った後はその基準を

守ればよいという話から、なかなか基準があるだけでは実情に応じたより良い判断が難しいということからである。

もう一つは、あれだけの面積を市街化区域に編入するのにもかかわらず、そもそも市街地としてのインフラが全く足りないのではないかという話もある。今回のように、A・B・C地区のうち、真ん中の地域が全部1宅地で1敷地として、筆はたくさんあるが、大規模敷地としての開発運用をするということであれば成り立つが、それが10年後20年後、そういう大規模開発が破綻というか、行き詰まって別の開発が変わるときにはどうするのかというときにも、柔軟に対応できるような仕組みが必要であると考えてきた。

地区計画とは何かを考えたとき、基準型ではなく協議型だろうというアドバイスもあり、中央森林東側地区では、協議型の地区計画を作ろうということになった。

この協議というものが、この地区計画をうまく活かす方法である。協議というのはソフトな「まちづくり」であるが、基準を定めるのはハードの「街づくり」となる。本日の審議も含めて、このような仕組みが継続的にきちんと運用できるように、ぜひ進めいただきたい。

これまで、この適時適切な運用協議という点がなければほとんど意味がなくなってしまうということ、強く意見として出していただいた。ぜひともそういう方向で、対応していただければと思う。

予定によると、11月14日の都市計画審議会に8回目の中間報告があるかどうか、そして1月18日が諮問・採決という流れである。

(委員)

街づくり推進会議のメンバーの年齢層や年齢の幅、資格を伺いたい。

(事務局)

現在の委員の年齢層は、50代から60代であり、11人で構成されている。

具体的な構成としては、研究機関の方で大学の先生が3名、民間のコンサル関係の方が2名、その他市長が必要と認めたものということで、関係団体として、神奈川県建築士事務所協会からの推薦が1名と、神奈川県広告美術協議会からの推薦が1名である。そして、市民委員4名として、公募による2名と、街づくりサポーターからの選出が1名、街づくり組織の代表としてつきみ野のまちづくり委員会から代表の方1名であり、合計で11名となっている。

(委員)

夏に長崎県壱岐市に視察に行った。現地の中学生在がSDGsについての学びとして、自分たちが成長していく中で、住み続けられるまちづくりを行うためにはどうしたらよいかを協議していた。

最近、ナッジ理論というものがあるが、壱岐市の事例も同様で、中学生在が将来ずっと住

み続けたい街を考えていくことによって、周囲の大人達が自然に動かされてしまうことがあった。

吉岐市の例はSDGsのまちづくりということで進めているのであるが、これを今回の議題について考えると、中央森林東側地区の街づくりについても、大人層だけでなく子どもたちの意見を取り入れていく可能性も考えられると思う。

開発が具体的に問題となってくるので、内容として馴染むものなのかどうかという印象もあるが、これからの街づくりということに関しては、やはり未来を担っていく子ども達はその地域で住み続けられるまちとはどんなまちなのかを考えることは、意義があると思う。

小学校から中学校、高校生も取り組んでいて、そういった子ども達の意見を、可能かどうかはわからないが、反映することができたらより良いのではないかと感じている。なかなか難しいのかもしれないが、大事な視点かと思い意見させていただいた。

(会長)

会長としてというよりも私個人の意見として申し上げたい。

例えば都市計画マスタープランの見直しの場面を考えてほしい。小学生、中学生、高校生の意見も聞いて、どんなまちなら良いのか、どんなまちにしてほしいのか、そのために意見をしっかり聞くとか、そういった視点は総合計画でも考えられる。

この都市計画マスタープランのように、その案件のハード面とソフト面、都市計画だけではなくて総合的にどんなまちが良いのかということをもっと次の世代の意見をしっかり聞いて、その人達に伝えるような、街づくりや総合計画を考えていこうという場面では、子ども達の意見を取り入れることは非常に馴染むと思う。そのような意味では、今事務局から説明があった条例に基づく街づくり推進会議の平時の議論では、今いただいたご意見が馴染むところがあるかもしれない。

しかし、地区計画に絡む部分では、開発事業者というプロのビジネスマンがいて、そのような相手と丁々発止で議論を戦わせなければならないので、残念ながら高校生や中学生の方に同席していただく場ではないのではないかなと思う。

そういう意味では、やはりこちら側もしっかりと学識経験を持った方が出て対応しなければならないので、街づくり推進会議のメンバー11人のうち、3人大学の先生がいらっしゃるが、他の方の肩書きその他を含めて考えると、やはり第三者委員会として位置付けるには苦しい部分があるのではないかなと感じている。

以上の点も含めて、街づくり推進会議のメンバーとある意味では連携して、この地区計画や街づくりをより良いものにしていくための部会が、街づくり推進会議なのかあるいはそれとは別の組織として部会のような形を作り、そこに特別委員としてこちらの都市計画審議会からの学識経験者も入っていただきながら運用すること等が大事かなと思う。

これは基準の内容に関わるが、緑や景観に関する専門的な知識がある人に務めていただくべきである。様々な分野によって、見方やアドバイスの仕方が変わるので、そういう意

味では、基準その他全体を勘案し、他分野の方の意見を伺えるような委員構成が大事かと思う。

すなわち、事業者側がどういうプロフェッショナルを集めて設計するか、それに対応できるメンバーでこちらからも意見を言わせてもらうようにしていかないと、議論がずれてしまうということである。

ここはぜひ、先ほど申し上げた特別委員を任命して行うことができるという仕組みを作っていただきたい。それによって、この審議会だけではなく、外部のそのような専門家に特別委員としてお願いすることも可能になるので、ぜひそういう仕組みを作っていただくと良いのではないかと。

#### (事務局)

今、会長から話があったように、推進会議の中で子ども達も参加というのは少し難しいのかと思っている。

かつて、都市計画マスタープランを改定する際、やまと市民討議会というものを開催し、無作為抽出で市民の方に参加していただき、意見を伺ったことがあった。

そこでは、中学生や小学生までには至っていないが、高校生に参加してもらい意見を取り入れようという取り組みを行った。この例は、都市計画マスタープランという大きい計画の中で、若い人たちがどんなまちづくりを進めて欲しいのかという意見を聞いたものである。

これに対して、今回のように認定基準という細かい専門的な内容の協議を行う場合には、学生の方に入っていただき意見を伺うことは、難しいのではないかと感じている。

#### (委員)

かつて市民討議会に参加していたとき、メンバーに高校生が何名かいたが、いろいろ勉強をしていて、本当に意見も活発で、高校生の意見も非常に大切だということを感じた。ぜひ、市民討議会を設置していただいて、しっかりと意見を聞いてもらえたらと思う。

#### (会長)

今後のスケジュールとしては、実は運用体制も都市計画を変更して告示する3月末日には、もう明日開発に関する申請が出てきてもこの体制で協議できるというところまで作っておいていただかないといけないので、余裕がない。やはり3月までに協議の実働体制を整えておく必要がある。

条例の改正も必要になったら両方の対応が必要かもしれない。

いずれは条例にきちんと位置づけた形で、そのような仕組みを運用する体制を法に基づくものとして任意ではないもので、仕上げていただくと、今後に繋がっていく。そちらの方もぜひご尽力いただければと思う。

都市計画審議会で決定する文書に関しては、実はもう出来上がっている。今日の意見も

踏まえて、これまでの全てがどううまく実を結ぶまちにするか、実態が伴ったまちづくりのプロセスとして、どのように行政の仕組みを作り上げ運用していくかという視点で、議論が集約されていくのだと思う。

3月までにどんな体制で進めるのかの準備をして、それまでに1回意見を聞いていただくという意味で、次回の都市計画審議会での報告の場を設けている。次回はずいぶん、概ねこのような形で進めていくということを報告していただければと思う。

～議題(2)について、事務局の説明～

(会長)

ただいまの資料の説明に関してご質問を承りたい。

今回、防災街区整備方針については、今後予定がないため削除されている。最も基本となる「整備、開発及び保全の方針」に関する資料2-2について、私が気づいた点をいくつか伺いたい。

まず3ページの「(2) 区域区分の方針」の人口推計の表について、この表と同じものが、資料2-3の「新旧対照表(区域区分)」の「Ⅱ 人口フレーム」においても記載されているが、この令和2年の233,000人とは、実績人口ということでしょうか。

(事務局)

国勢調査に基づく実績値である。

(会長)

この表の下の文章にあるように、令和17年の都市計画区域内人口は、令和5年に神奈川県が実施した地域政策圏別の人口推計の結果や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえた上で、令和2年の国勢人口調査データを基に推計を行った結果として239,000人という数値が想定されている。

この令和5年とはまさに今年であるが、実際は令和4年時点で240,000人を少し超えている。それゆえ、この表だけを見ると、令和2年から令和17年で6,000人が増加するように見えてしまうが、実績では実は令和5年で242,000人程度あり、その後令和7年頃には、おそらく242,000人から243,000人位で、そこから10年程で、4,000人位人口が減少していくということが推定されているのだと思う。

今後は私を含めて団塊の世代の人口が減少し、日本全国で人口減少する時代を迎えるのであるが、このことがこの表だと全く読みとれない。

今までは、基本的には人口はずっと増加する方向だった。この表だけを見ると、現状より6,000人増えるとなっているが、実はもう既に現状が240,000人を超えているのであるから、これからは実態としては人口は減少する一方なのである。

この表では、出発点とゴールの時点ということで、このような書き方になっているが、その下のなお書きのところに、今述べたようなことが書けるのだろうか。

この点は県との協議になるが、大和市としては、現状の人口は242,000人で、それが人口問題研究所の推計によると、239,000人に減ることになるということに言及する必要がある。

あると考える。

これまでは人口増を前提に、何か開発することがよいと考えられてきたが、そんな時代ではなく、あまり大きな開発は不要でむしろ衰退を心配していく時代ではないか。

この後で出てくる中央林間内山地区を保留区域として3,000人位の人口を受け入れるという筋書きが本当に正しいのか、疑問が残る。都市計画の10年間の流れをどう読んで、どういう計画を展開するかという意味では、気になるところである。そういうことが、あまりこの文章では伝わらない。

しかし、これは元々は国の制度であり、法律に基づくものなので、県との協議で今の意見がどれくらい反映できるのかは不明な部分である。

現在見直しが行われている総合計画では、目標人口を240,000人としている。現状の数値を踏まえて将来239,000人になるとは書かずに、目標として意味のない数字を記載することになりかねず、なんとなく奥歯に物が挟まった感じが拭えない。

個人的な意見として、この辺りの表記について、人口の増減がわかるようもう少し工夫があってもよいのではないかと思う。

2点目として、資料2-2の5ページの、「3 主要な都市計画の決定方針」の「(1) 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針」の「①主要用途の配置の方針」の「ア 商業・業務地」の「(ア)の拠点商業地・中心業務地」について、「旧」では、シリウスを造ることを含めて、「中心業務地として文化施設、業務施設等の集約を推進する」との記載があったものを、事業が終了したので削除するとして、シリウスを作る前に戻ってしまっている。このため、最後の文章が「今後とも拠点商業地にふさわしい商業環境の形成を図る」と締めくくられている。

これでは、また大和駅周辺地域で商業環境の形成を図ることだけが、これから10年の目標になってしまうのだろうかという点が気になった。

シリウスを造り、文化交流の拠点ができたのだから、主文の方でも、例えば「小田急江ノ島線・相鉄線の大和駅周辺地区については、拠点商業地・中心業務地及び文化交流拠点として、今後とも、多様な広域市街地の拠点にふさわしい環境整備を行う」といったようなことを加えておくのが良いのではないかと考える。

「整備、開発及び保全の方針」とは、消しゴムで消したり糊で貼ったりというだけではないと思う。

3点目として、資料2-5の、4ページの左側の「新」の大和駅周辺地区に関する記述で、目標として、「広域拠点として計画的な土地利用の高度利用を促進し、快適な都市環境の形成を図る」とある。

この点について、住宅市街地もそうであるが、この文言と「整備、開発及び保全の方針」の5ページにある、「今後とも中心拠点商業地にふさわしい商業環境の形成を図る」という記述については、同じ場所についての表現として、何かもう少し調整しなければならないのではなかと思う。

4ページの2番目で言うと、用途の方針と土地利用の方針として、4ページの方は「大和駅周辺が優れた立地条件を活かすため、商業・業務施設、公益施設、都市型住宅等の複合した市街地の形成を図る」という目標になっている。

それらを含めて、こちらの「整備、開発及び保全の方針」の資料2-5の2-2の5ページの最初の文章は、少し整理し統一が図れるようにしていただきたい。

同じ地区なので、先述の文化交流拠点も含めて、重なって理解していただけるようにしておくべきではないかと改めて思った。

4点目として、資料作りの話として、8ページ、(2)の(2-1)の①のエについて、この部分は全文削除になるのではないかと。

「誰もが使いやすい移動サービスの実現を図る」という表現が、「新」では「誰もが移動しやすい移動サービスの充実を図る」という表現に変更になり、①の本文の一番最後に移行しているようである。

同様に、例えば、9ページの②のエの駐車場に関する記述が「新」では「(削除)」として全部削除になっているのと同じ扱いなのではないかと思う。

5点目として、11ページの(2-3)のア「ごみ処理施設」について、アンダーライン部分が「ごみ処理施設等の整備及び広域化、集約化」となっており、これだけを見ると二つの相反する言葉が並んでいる。もう少し丁寧に書いてもらった方が市民としてはよくわかる。つまり、ゴミ処理施設等の整備およびゴミ処理の広域化、処理施設の集約化に向けて調整していくという意味であると思う。

内山地区については先ほどの問題があり、人口をどうするかにもよるが、とりあえずはこの記載でよいかと思う。

6点目として、12ページ(4)①「緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針」のウの最後、「緑と花のしくみづくり」とは、何か出典があるのか。もう少し説明したほうが良いと考えられる。

7点目として、13ページの「オ 総合的な緑地の配置の方針」の「中央林間自然の森(つるま自然の森)」とは、先ほどの区域区分の変更の際に説明があった内山地区の西側、小田急線側の調整区域に残すところのことを指しているのか。

反対側の東側の方は、中央林間小学校とテニスコートであるが、これはそのまま調整区域として残っている。土地利用は変わらずに、西側は緑地として残し、東側は将来緑地にすると残す、調整区域の緑地のまま残すということになるが、区域区分は、結局今回やらないと、ずいぶん先までずっと調整区域である。調整区域であっても公園にできないことはない。今回想定している保留人口を受け入れる市街地としては、当日配布資料で、この色のかかったところだけだという理解でよいか。

(事務局)

保留人口に関しては、そうである。

(委員)

私は、大和のまちづくりではシリウスはヒットだと思う。図書館の中身や作り方が普通の図書館とだいぶ違う。市民の利用をよく考えてできている。他の自治体もそういうものを目指してほしいという思いから、これまで何度も視察を薦めてきた。今回の資料では、シリウスが竣工したからということで文化施設に関する記述を抜いてしまっているが、それはいかがなものか。

「整備、開発及び保全の方針」とは、元来はまだ整備があまり進んでいない時期を想定したものであり、都市計画は、まず「整備、開発及び保全の方針」を決めて、それに基づいて実際の整備を進めるというものである。

例えば緑地の場合も、環境基本法に基づく環境プランとして、法律上は緑の基本計画等の個別計画は沢山できている状況である。

すなわち、環境管理計画や景観計画等の個別の計画が幾つも出来上がっている状況であるにもかかわらず、まだ法的にすべきことが残ってしまっているのが、そちらの対応が必要になるということである。

緑の基本計画で言えば、緑のことはもう基本計画を参照せよということでもよいと思う。要約して全体像を見せる割には細部への言及がある状態になってしまっている。

「整備、開発及び保全の方針」は、まだ整備が進んでいない時代に作成すべきものなので、もうそろそろそういった点を行政的に整理するべきであると思う。本来は、市に向けてではなく、県、更には国へ意見するべきなのかもしれないが。

今会長からいただいた意見などは、会議当日ではなく事前に会長からのヒアリングを済ませておけば、会議当日はもっと時間の短縮になると思う。

先ほどの議題で他の市町村の例について紹介があったが、現在日本中でそのような例は見られる。審議会当日はそういった議論をするべきである。

子どもや高校生が参加し、自分たちの故郷をどうするかを議論している。都市計画審議会は法律に基づき手続きを踏む場なので仕方がないのかもしれないが、今の説明のようなことは、議会の場で議員の皆さんに取り組んでいただきたい。

まちづくりについては、子どもや高齢者の参加等、テーマはいろいろある。そういった柔らかいまちづくりを街づくり施設部として推進していただいた方が、みんなが楽しくなるし、元気になるまちづくりになるのではないかと。

最後に一言だけ申し上げたいのは、2027年に横浜市と国、国土交通省と農林水産省で、上瀬谷通信跡地に、大きな博覧会を開催する。さらに三菱地所はそこにテーマパークを作ろうとしている。すぐ隣でそのような大きな計画が開催されるというとき、大和は一体何が特色かということをもう1回考えなければならぬと思う。ビジョンをもう少し強く持ち、あるいは市民の参加にしても検討すべき点があると思う。

先ほどの説明で、逆線引き等の細かい言及があったが、私見では、大いに賛成する。

緑の問題は、単に比率や緑化率 20 パーセント、高木や低木等と言っているが、壁面や屋上の緑化等様々な方法がある。道路の沿道等も、ブロックはほとんどなく生垣にしたりしている状況である。性悪説に立った基準を細かく沢山定めているのを見ると、これは 20 年も 30 年も前の要綱なのではないかと感じた。

現代は市民意識の水準が高くなっており、レストランも店舗も、良いところにはお客が来る時代である。行政の方が、そのような時代に応じたまちづくりを進められていないのが現状である。大和のまちづくりのビジョンを持った都市計画を議論していくべきである。

都市計画審議会と街づくり推進会議とでは性格が異なるので、行政側もその違いを整理して事務を進めれば効率的になると思う。

(会長)

都市計画審議会前に、事務局と会長とで事前の打ち合わせは毎回行っている。会議当日のやり取りは議事録として残されるので、事前打ち合わせと重複する内容であっても会議当日に再度伝えている。

(委員)

地区計画もとても大事だが、私達はやはり、住み続けたい・住みやすいまちづくりについて議論したいという期待を込めていつも出席している。

2027年の花博については、横浜市が情報を開示しないので進捗が不明ではあるため、当然大和市にとっては「整備、開発及び保全の方針」にはなかなか入れられないと思う。三菱地所がテーマパークを作るのは何十年も先かもしれないので、私達がこの世にいなくなってからかもしれない。

ただ一つ注意深く考えたいのは、瀬谷にもそういう大きなテーマパークができたとき、隣接する大和市の位置づけをどう考えていくのか、ということである。

例えば道路整備では、丸子中山茅ヶ崎線と厚木街道へ通じる道があり、そこに都市計画道路3.4.6号三ツ境下草柳線がある。これは、いわゆるスポーツセンターからの横道で、大和東3丁目から東側にくろがねやのところを通る道路であるが、この都市計画道路は何十年も前から計画はあるけれども、なかなか整備が完了しないという状況である。

大和東小学校付近に瀬谷に抜ける橋がある。この計画道路については、藤沢町田線では、交通事故の件で大和警察署の交通課長にお願いして、信号機を変えるということをやっとどうにか動いていただいたといったこともあった。この都市計画道路が整備されなければ、境川に沿ってずっと北側に進んだ東名高速道路の脇の道ぐらいしか、横浜市へ抜けるための橋がない。花博のことについて、都市計画道路と重ね合わせて考えて、ぜひ市議会議員の先生方が率先して、2027年の花博の後、大和市がどうなるのかを考えてまちづくりを真剣に考えていただきたい。

ここで、情報提供として、12月8日に、大和商工会議所で「大和市『住みたい街』への道」と題してリクルートリサーチセンターの方を招いて講演会を行う予定である。

先ほど人口についての話があったが、この調査会社は、なぜ海老名市は住みたい街ナンバー3に入り、大和市はそうではないのか、そんな調査をした会社である。

ぜひ、市役所職員の方や都市計画審議会委員の方にも、都合がつくようであればご出席いただき、何かの参考にしていただければと思う。

この講演会のターゲットは、実は茅ヶ崎市である。なぜかというと、茅ヶ崎市は人口が240,000人と少しであり、大和市がもう少しで茅ヶ崎市に届くくらいである。ただ、これからは人口が下がっていく。茅ヶ崎市、藤沢市、海老名市をベンチマークにして、大和市はどんなまちづくりができるのかということ、市民の調査を含めてリクルートから教示いただくかと考えている。

このような視点も持って、まちづくりや都市計画をみんなで考えていくべきではないか。地区計画だけではなく、やはりグランドビジョンを作っていきたいというつもりでこの審議会に参加しているので、よろしく願いたい。

(会長)

実は先ほど私が人口240,000人と言ったのは、実はもう既に240,000人を超えていて、人口だけで言うと、茅ヶ崎市等今おっしゃった自治体と肩を並べている。だがそういう点が全然表れてこないビジョンになってしまっているということである。

10年後でやっと236,000人かと見えてしまうが、実は240,000人になったのに、そこからガクンと減るといふ人口推計で、それは国の推計だから受けるにしても、そうならない

ために、せめて 242,000 人で横ばいになるようなまちづくりを目指すのであれば、もう少し中身をきちんと議論しなければならないのではないかと、ということが言いたかった。

大和駅中心についてはシリウスができたので削除したというが、ではシリウスがなくなった状態に戻せばいいのか、ということではないだろう。

文言そのままとすると、シリウスを整備した前の状態に戻した記述とするということではおかしいのではないかと。

これは神奈川県が決めることなので、どこまで大和市からの要求が通るのかわからないが、今回の「整備、開発及び保全の方針」の見直しとは、まさに人口増加から人口減少へ向かって、どういうまちづくり、都市づくりをするのか、実は 240,000 人都市を維持していく街づくりを目指すのではないかと、ということをやはりきちんと考え、その第一歩目ということで書かなければならない。その中で一番気になったのがこの大和駅周辺を含めた大和の賑わいとは、結局今後どうしたいのか、商業業務地という従来の用途の純化したその話だけでいいのかということでもある。

むしろ、混在している方がいいのかもしれないし、文化とか人の賑わいというものが、もっともっと大事になる時代かもしれない。そういう意味も含めて、この最初の出だしの書き方というか、人口についてやはりどう考えて、ここからの 10 年の「整備、開発及び保全の方針」をイメージしていくのか、そこをぜひ大和市としての意見として出していきたいということである。

先ほどの「事前性」ということで言えば、今言っておかなければこれからの 10 年の方針がみえなくなるのでは、との思いからお話をした次第である。

#### (事務局)

今、会長からいろいろ大和駅についてお話いただいたが、我々としても、今までのように右肩上がりの時代ではなくなる中で、人口の維持は大和市にとって至上命題であると考えている。

大きな企業があるわけでもなく、茅ヶ崎のように海や山があるわけではないので、いかに多くの方に住んでいただけるかというところは、行政運営をするうえでは、非常に大事になってくる。

近年では、高座渋谷駅周辺のまちづくりを進め、今現在取り組んでいるのが、中央林間周辺のまちづくりである。

シリウスの建設が終わったから、大和駅周辺のまちづくりが終わったということではなく、やはり今後そこをどうするのかということは、我々としても考えているところである。

会長がおっしゃるように、シリウスであれだけ賑わっているが、大和駅周辺のにぎわいには繋がっておらず、そこをどうしていこうかということである。

前市長の下では、行政がリーダーシップをとってという考え方もあったが、これから先は行政だけが何かを先導してやっていくことはなかなか難しい部分もある。

書きぶりが大変歯切れの悪い内容にはなっているが、今、別の部署で大和市全体の商業活性化の計画の改定作業を行っている。当課も関わっているが、今後、検討を進める中で、その記載をどこまで変更できるのか、検討していきたい。

花博の件もあったが、鉄道でいけば東急と相鉄が都心乗り入れということで、ここに記載している内容よりも、かなり大和駅の利便性も補填され、高くなっているところがある

ので、それを踏まえた形で今後進めていきたいと考えている。

(会長)

一応スパンが10年間なのだが、従来の「過去の10年」がそのまま「次の10年」には多分ならない時代だということを、かなり我々も市民も認識しているだろうと思われる。

行政もやはりそういう立場から、大和市としては240,000人であり、令和2年と令和17年の人口だけを比べると240,000人都市は幻になってしまうが、現実240,000人都市としてどうするかということである。

(委員)

「整備、開発及び保全の方針」であるから、保全の意味をきちんと考えるべきだと思う。

整備・開発まで終わったから削除するではなく、やはり、この先の保全として、マネジメントやメンテナンスということが非常に重要な時代になってきている。

その意味をきちんと考え、県を説得できるように書いた方が良いと思う。

(会長)

それでは、本日の議題は以上である。

これで質疑を終了したいと思うが、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～