

## ■平成27年度 第4回 大和市街づくり推進会議 会議録■

[会議名称] 平成27年度 第4回 大和市街づくり推進会議

[開催日時] 平成28年2月25日(木) 15時から17時

[開催場所] 大和市役所第2分庁舎 会議室

[出席委員] 9名(欠席:2名)

[出席]: 饗庭 伸/宇津木 朋子/江村 郁子/須賀 良二/菅 孝能/仲村 邦弘/  
星野 澄佳/南 真美/吉田 洋子/

[欠席]: 黒石 いずみ/松本 久美

[事務局] 7名(街づくり計画部長、街づくり推進課長、事業管理課長、街づくり推進担当2名、事業管理担当2名)

[担当課] 街づくり計画部 街づくり推進課 tel.046-260-5483

[傍聴者] 0名

[公開の状況] 公開

---

### I. 会議次第

---

1. 開会

2. 議題

○渋谷(南部地区)土地区画整理事業の社会資本総合整備計画の事後評価について

3. 報告

○平成28年度の街づくりの推進について

4. その他

5. 閉会

### II. 内容

---

1. 開会

2. 議題

○渋谷(南部地区)土地区画整理事業の社会資本総合整備計画の事後評価について

質疑応答(○…委員 ▼…市)

---

○制度や資料が複雑な部分もあるので、意見だけでなく、疑問、質問等があれば出していただきたい。

○今後のまちづくり方策中の、効果を持続させるために行う方策で、東を「古(いにしえ)」西を「華(花)」として街並みのテーマをそれぞれ出している。以前土曜日に現地を訪れた際は、人があまり見られず、商店街に賑わいを感じることができなかった。

- この東西それぞれのテーマを事業者はきちんと認識しているのか。また、地元の方々への周知はどのようにしているのか。
- ▼街並みについては地元組織がガイドプラン等を作成しているので、当然地元では認識されているものである。対象エリア内で建築行為等がある際は、市に届出が来るので、業者等にガイドプランについて説明し、ルールを守っていただくようお願いをしている。
- ▼賑わいが感じられないという指摘については、特に東側では、まだ建築中の箇所もあり、事業施行前の7割程度しか店舗が戻ってきていない状況である。いわば歯抜けの状態なので、街並みが揃ってくれば、印象も変わるかもしれない。また、地元では「歴史」や「和」を意識したイベント等も熱心に開催するといった工夫もしている。
- ▼西側のモールについては、歩行者専用道として整備しており、加えて各店舗が自主的に1mのセットバックをしている。これにより、かなりゆとりのある空間が生まれたが、一方で整然とした街並みが、却って閑散として見えるという印象を与える要因にもなっているかもしれない。
- ▼実際には、この西側のモールは空き店舗がほとんどなく、市内の商店街の中でもテナント利用率は高い方であり、店舗数は整備前の約2倍になっている。また、これから春の「花」の時期になると、近辺でイベント等も行われるようになるので、賑わいが出てくるだろう。
- まだ見慣れていないということもあるだろうが、整然としていることが良くない印象を与えているということか。
- ▼そのような一面もあるだろう。一方で、新しく広い空間が生まれたことにより、これまで出来なかったイベント等が出来るようになったということは大きい。
- 人口について、事業施行前と比べてどうなっているのか、事業の計画人口等があれば教えていただきたい。
- ▼事業施行前の人口が3,907人で、事業の計画人口は4,200人としている。一時期は人口が半分に減少したが、現在は3,246人で、計画人口に対して約8割まで戻ってきている。
- 資料中の事業量の見直しの中で、老朽住宅戸数が各年度で増えているのは何を意味しているのか。時点修正によって老朽住宅戸数が増えているのか。また、その内の約4割を除却計画戸数としているが、残りのものは除却の対象としていないということか。
- ▼資料に掲載している除却計画戸数は、住宅市街地総合整備事業が対象とする老朽住宅であり、その他は都市計道路や駅前広場、公園等の公共施設整備といった別事業で除却している。したがって、実際にはすべての老朽住宅が除却済みである。
- ▼老朽住宅戸数の変化については、ご指摘のとおり、時間の経過とともに、その時点での老朽度判定によって数変動している。
- 共同建替えの誘導が目標に掲げられていたが、実現した例はあるのか。
- ▼共同建替えは実際には行われなかったが、希望があったときに、補助金が出せないという事態を避けるため、メニューに載せていた。
- モノとして住宅整備は理解したが、元々住んでいた方がどれくらい戻ってきているのか分かれば教えて欲しい。
- ▼そこまでの調査はできていない。先ほど計画人口の約8割まで戻ったという話をしたが、以前住んでいた方とは限らない。感覚的な話だが、事業のために地区外に移転された方が、事業完

にに伴い、また戻ってくるというのは大変手間である。そのため、別の土地活用を図っているか、売却した方も多いと思われる。

○子どもの居場所などはどうか。

▼住宅市街地総合整備事業に「身近な子どもの遊び場」を掲げているが、区域内に5箇所の公園を整備した。また、それ以上の要望は特になかったので、それで充足していると判断している。

▼区域内は賃貸住宅も多く、そのようなところには若い世代が入ってきているように感じる。戸建て住宅も、元々広がった敷地を分割して新築している箇所もあるので、若い世代が入りやすい環境にはなってきている。

○資料に掲載しているコミュニティバスの乗降客数は、当該停留所からの数字と捉えて良いか。

▼この数字は当該停留所を含む「のろっと（南部ルート）」全体での数字である。

○特定の停留所からの乗降客数は調べられないのか。

▼計画当初の平成22年時の指標を「のろっと（南部ルート）」の年間乗降客数と設定している。

▼乗降客数の調査は定期的に行っているものの、数年に一度という頻度となっている。また、調査方法も各停留所でというわけではなく、一部を抽出した形式での調査となるので、具体的な数字を、年間を通して調査するのは難しい。

○子どもの数や住民の年齢層が変化していると思うが、小学校等の学校区が変化するわけではない。そのような世代を受け入れるための環境整備や誘導等は、何か行っているのか。

▼正確な統計をとったわけではないが、診療所のような生活利便施設は事業施行前より増えている。テナント全体の2割程度は医療関係となっている。

○その中に、行政による誘導はあるか。

▼特に行っていない。地域の需要により、そのようになったと考えている。

▼先ほど商店街の賑わいの話があったが、高座渋谷は外部から人が訪れる街ではないので、住んでいる人を対象にした施設が主となる。駅周辺には相当の売り場面積のある大型スーパーが点在しており、物販を取り扱う個人店舗では太刀打ちできない。

▼事業施行前に商売をしていた方のほとんどがテナントを借りていたので、一度地区外に出しまうと、また戻って商売を始めるのは難しい。そこで、新たにテナントの募集をすると、地域の需要でクリニック等の医療関係や美容院等が多くなっているのが現状である。そのような施設で賑わいを生み出すのはなかなか難しいのかもしれない。

○以前、桜ヶ丘駅前のコミュニティバスを拝見したときは、ほとんどが空席であったように見受けられた。そのような状況を鑑みると、指標となっている乗降客数がわずかながらも増加しているのは、良いことだと思う。

▼桜ヶ丘駅でご覧いただいたというコミュニティバスは、最近運行が開始された「やまとんGO」のことだと思われる。今回の指標はそれとは別のコミュニティバスで、「のろっと」というものである。地域差はあるものの、いずれのコミュニティバスも運行当初に比べると、乗降客数は増えている。

○以前の会議の際に現場視察を行ったが、建物の意匠のほかに高さや屋根の勾配に制限をかければ、目標に掲げられているような街並みに近づくと考えたが、市としてはどのようにお考えか。

▼この地域の用途が商業系ということもあり、ガイドプランを作成する際に、屋根の形状や高さ

の制限までかけるのは合意が難しかったようである。したがって、現在では、主に色彩や1階部分の軒のデザインを定め、協力をお願いするまでにとどまっている。

○建築協定などに発展する機運はなさそうか。

▼今のところはない。

○一部電線を地中化している箇所があるが、これから東側についても行われるのか。

▼西側のモールはすでに地中化が行われているが、東側についても、一部行う予定である。

○この電線の地中化は、事業の一環として行われたものか。

▼そうである。道路の修景を目的に行った。

○意見が様々出ているが、事務局側で伺いたいこと等があれば、申し出ていただきたい。

▼社会資本総合整備計画の事後評価は今回が初めてとなったが、今後制度を運用していく中で、事務手続きなどの改善点があればご指摘いただき、以後反映させていきたい。

○人口の増減は重要なことではあるが、新たにどのような質の住民が街に入ってきたのかということをもう少し具体的に出来ると良い。

○区画整理事業によって道路を生み出すことと、コミュニティバスの乗降客数を増やすというのは矛盾している点がある。高齢者が増えるのであれば、コミュニティバスを利用するかもしれないが、若い世代にとっては車を運転しやすい環境になったということなので、コミュニティバスには乗らないだろう。ある程度対象を絞った上で、これから何を整備するのかということを考えていかななくてはいけない。

○景観形成については、良い街をつくるという大きな目標はあるが、地権者にとっては資産価値の上下が一番の関心事になるだろう。地価の動向がどのようになっているのか、売りに出された土地等が不動産市場の中できちんと回っていくのか、というところまで気にされると良いのではないか。

○少子高齢低成長時代に入って、このような住宅市街地総合整備事業はこれから減っていくのではないか。新たに街を整備することにより、その土地の記憶が失われてしまっているように感じる。全国的な最近の動向では、新築住宅より中古住宅をリノベーションして再利用することが多くなっている。

○確かに、防災上の問題からインフラ整備が必要になるのかもしれないが、今回の区画整理事業のように、全てを一から作り出すのではなく、老朽化住宅をリノベーションして再利用することも、これからは重要なメニューの一つとしてあっても良いのではないか。これは大和市に限ったことではなく、新たな住宅市街地総合整備時事業のメニューを、日本全体で考える必要があるだろう。

○若い人たちが、自分たちで暮らしていけるようなビジネスを始めたいと考えたときに、駅前で空き家などがあっても、地価が高くなかなか進出することができないということがある。整備されていない街の方が、却って若い世代がビジネスとして入りやすい。整備されている街だと、住むには良いが、ビジネスという面で若い世代が入りづらいという現実もある。そうすると街がなかなか面白くならない。

○事務局から、他に意見はあるか。

▼特にはない。本日いただいた意見は、整理して事後評価シートに反映させていただき、後日公

開する予定である。

○了解した。それではこの議題を終了とする。

### 3. 報告

#### ○平成28年度の街づくりの推進について

質疑応答（○…委員 ▼…市）

- 
- 報告事項は平成27年度街づくり年次報告書についてと平成28年度の街づくり啓発事業についての大きく分けて2点あった。まずは、街づくり年次報告書の方から意見があれば伺いたい。
  - 街づくり年次報告書は何部印刷する予定か。また、どのように使用していくのか。
  - 例えば、街づくりを呼び掛けるためのパンフレットとして使用していくのであれば、これから街づくりを始めようとする方々にとっては、街づくり条例の中身を見ないと分からない。そういう方のための、何か別の材料があるのか。
  - ▼印刷部数については、冊子になっている本編を150部、その内容を簡単にまとめた概要版を500部印刷する予定である。印刷した年次報告書は市内の各公共施設やすでに市内で街づくり活動を実施している街づくり組織へ配布するほか、市ホームページでも公開している。
  - ▼街づくり条例の内容についての案内は、別途「街づくり条例ガイドブック」があり、これから街づくりを始めようとするような方へは、そちらの方を配布している。
  - 他でどのような活動をしているのか、事例から街づくりを考えたいという方もいるので、そのような内容も盛り込めないか。
  - ▼本編の中には、簡単ではあるが、どのような支援を行っているのか、また、各組織がどのような活動を行っているのかを紹介している部分はある。
  - 紹介だけでなく、「街づくりを始めたい方は是非お問い合わせください。」といった呼び掛けになるような、前向きな内容になると良い。
  - ▼この街づくり年次報告書を作成した当初に比べると、皆さまからのご意見を反映させ、年々良いものになってきていると思う。いただいたご意見の全てを盛り込むのは難しいが、引き続き反映させていただきたい。
  - 市内で活動している街づくり組織が、具体的にどのようなことを行っているのかが分かると、これから始めようとする方の参考になるだろう。街づくり年次報告書で記載するのが難しければ、別途事例集のようなものを作成するという方法もある。
  - 確かに、年々質の良いものになってきていると思うが、市が支援した内容を載せているものにとどまっている。例えば、街づくり組織側からその年度の具体的な活動内容を送っていただき、掲載するような形にすれば、次のステップに進めるのではないか。
  - ▼「大和まちづくりの会」などは、街づくり条例に基づく組織ではないものの、今年度は市内の商店街をほぼ全て見て周り、立派な報告書を作成している。その全ては難しいが、部分的にそのようなものも紹介できると良いかもしれない。
  - 今年の注目の動きのようなものをまとめて掲載することもできる。

- 活動の様子が分かる写真があるだけでも印象が変わる。
- ▼行政の報告書となると全て掲載しなければという方向に進んでしまうが、活発に活動している組織の内容を厚くするなど、メリハリをつけることも検討したい。
- 例えば本日の議題にもなった高座渋谷駅周辺の土地区画整理事業も、内容を簡潔にして紹介しても良いだろう。
- ▼今お渡ししているものは未定稿のもので、正式な発行は今年の4月頃を見込んでいる。この間に修正する点は修正させていただく。
- 続いて、平成28年度の街づくり啓発事業についてだが、報告にあった「やまと・ブランド・発見」は11月頃開催ということなので、本日は意見交換する程度で構わないか。
- ▼今のところ大まかな方向性だけなので、何かを決定するということはない。
- 具体的な開催方法等について、検討している案はあるか。
- ▼年間を通じてのスケジュールを当てはめているだけで、具体的な開催方法は決めていない。資料では大和駅周辺でのイベント開催と記載しているが、これも決定事項ではない。
- 前回中央林間地区で「やまと・ブランド・発見」を開催した際に、地元を自慢したいという方も来られて、交流する良いきっかけになった。一方で、開催地が中央林間ということもあり、市南部の方があまり見られなかったので、話を聞いてみたいという気持ちもある。
- 大和駅周辺で開催するとなれば、市の中央になるので、多様な地域からの参加があるだろう。そうなったときに、参加者がブランドのイメージを上手く共有できるような仕掛けづくりが必要になるのではないか。そういう意味では、新たに完成する文化複合施設に絡めてイベントを開催するというのは、あまり相応しくないように感じる。
- 同感である。自治会などでは多世代交流というのが一つの話題となっている。もう少し「交わる」という観点を強調しても良いかもしれない。
- 開催を土曜日に絞っているというのは、一般の市民の方は参加しやすいかもしれないが、商業者にとっては難しい。本来であれば、大和駅周辺で開催するのであれば、その周辺の商業者も同じ日に集まって交流できるのが望ましい。商店の定休日が一律とは限らないが、そういった方々を上手くイベントに巻き込むことができると良い。
- 実際に参加は難しくても、周辺の商店会長に声を掛けて事前に意見をいただくなどはどうか。
- 街づくり学校が「やまと・ブランド・発見」の前後に開催されるが、それらを連動させることはできるか。つまり、街づくり学校基礎コースで基本的な街づくりの学習と街歩きを大和駅周辺で実施し、その参加者が「やまと・ブランド・発見」へ引き続き参加する。さらにやる気になった方が街づくり学校専修コースに参加していただくような一連の流れでイベントを開催できれば良い。
- 「やまと・ブランド・発見」は単発のイベントではあるが、その事前・事後のワークショップとして街づくり学校を活用することも考えられる。そうすれば商業者への声掛けもしやすくなるだろう。
- 商業者は午前中に時間が空いていることもあり、集会などでは午前中に設定することもある。
- 夜遅くまで営業しているような店では、午後の早い時間までなら出られるだろう。
- 今年度の日本建築学会の提案競技は大和駅プロムナードを題材にしたものであったが、出され

た提案を上手く活用できないか。提案者に再度来ていただいて、ポスターセッションのようなものを開催しても面白い。

○提案の実現性は考慮せずとも、提案自体は面白いアイデアもあったので、より多くの市民の方に知っていただくという意味では、そのような開催も良いかもしれない。

▼市が商店会へ呼び掛けをする際には、この提案競技を絡めて呼び掛けしていきたい。

▼本日いただいたご意見は事務局でも検討をさせていただく。具体的な開催方法については、来年度の会議の際に改めてお伺いさせていただきたい。

○それでは、この報告事項を終了とする。

#### 4. その他

○次回の日程について

○街づくり計画部長より挨拶

#### 5. 閉会

以上