

## 平成28年度 第2回大井町都市計画審議会 概要（案）

日 時：平成29年3月29日（水）  
午後1時25分～午後2時15分  
場 所：大井町役場301会議室

出席者：植松清治会長、菅谷学職務代理、君塚喜一委員、香川享子委員、  
高橋美恵子委員、中村義夫委員、小田眞一委員、石井勲委員、  
佐々木琢磨氏（大泉重弘委員代理）、小島良則氏（市川喜久男委員代理）  
事務局：二見克彦参事兼都市整備課長、小島隆一都市計画担当参事、米山祐司生活環  
境課長、山崎好之都市整備課主幹、立川悟都市整備課主査

### 1 開 会

間宮町長よりあいさつ

植松会長よりあいさつ

### 2 交代委員紹介

新たに就任した小田委員、石井委員、大泉委員について事務局から紹介

### 3 議 題

#### （1）大井都市計画の決定・変更について（諮問）

間宮町長から植松会長に大井都市計画の決定・変更について諮問

- ・事務局から大井都市計画の決定・変更の概要及び3月に実施した公告・縦覧結果について説明。（資料1-1から資料3）

#### 【意見・質疑】

- 資料2-1の4ページにある未病いやしの里センター地区の地区計画でE地区とある場所は、3ページでいうとどの用途地域に該当するのか。  
⇒ E地区は西側や東側の斜面林の地区であり、第一種低層住居専用地域に該当する。今回の都市計画変更では用途地域は変わらない地区となる。
- 大井中央地区の地区計画では、壁面後退が0.8mとなっているが、金手の区画

整理をしたエリアの地区計画では1 mであった。中途半端であり、何か特段の理由があるのか。

⇒ 金手の地区計画では高さ制限を設けていないが、大井中央地区では富士山の景観等に配慮して12 mの高さ制限を設けることとしている。このため、壁面後退は0.8 mに設定としている。

- 最低敷地は130 m<sup>2</sup>に広くして住みよいまちづくりを進める一方、隣地との境は0.8 mというのは矛盾しているように感じる。この案は区画整理組合の見解を町が取り入れたのか、町の考えなのか。

⇒ この案は、町で0.8 mとして計画し、11月に地権者に対して説明をして進めさせていただいている。

- 大井中央の区画整理事業では、地権者の声が届いていないとの話も聞こえる。地区計画については地権者の意見が十分に反映されたものになっていると認識されているか。

⇒ 昨年の11月に地権者に対し、用途地域の変更も含め、最低敷地や高さ制限など、この地区計画案をお示ししたが、特段のご意見はなかった。その後、12月に住民説明会を開催し、その時のご意見は出なかったが3月下旬の区画整理組合の総会において最低敷地についての意見があった。最低敷地面積について、金手の地区計画では、130 m<sup>2</sup>と設定されている。また、大井中央地区が市街化調整区域であった時は150 m<sup>2</sup>以上で住宅が建築されてきており、隣町の区画整理事業地内では165 m<sup>2</sup>や150 m<sup>2</sup>で地区計画が定められている事例もある。町としては本地区の住環境が引き続き住みよいものとなるように努めていきたいと考えていることから130 m<sup>2</sup>が必要と考えている。

- 最低敷地が130 m<sup>2</sup>必要なのはわかるが、壁面後退が金手地区と比べて20 cm狭くなったのはなぜか。住環境を主体とするまちづくりに繋がらないのではないか。

⇒ 金手地区も大井中央地区も最低敷地は同じ130 m<sup>2</sup>であるが、壁面後退は金手地区が1.0 mで大井中央地区が0.8 mとなると、大井中央地区の住環境が悪くなってしまうのではないかという懸念があると思うが、民法の規定では壁面後退は0.5 mとなっており、それに比べると良くなる。また、金手地区では高さ制限を設けていないが、大井中央地区には設定することから、土地利用の自由度という面では同程度となるようにと考え、建築できるところを多くできるよう、壁面後退の数値をやや緩和したい。なお、これまでの説明会等を通じて、壁面後退を1.0 mにした方が良いといった意見はなかった。

- 未病いやしの里センター地区の地区計画について、E地区とあるところは「緑地の保全等に努める」とあるが、これは町が努めるのではなく、あくまで事業者が自ら努めるということになる。町として緑地を保全する、ということをきっちりと規

定することはできないのか。

⇒ E地区は、第一種低層住居専用地域という用途地域になっており、この範囲では土地利用が可能となるが、地区計画により西側の斜面林と東側の斜面林に個別の規制はかけずに、理念的に現状を保全していく土地として定めたいと考えている。

○ 西側の斜面林は根岸山から上大井にかけて、周辺地域の人も崖が崩れたりしないかと心配しており、災害対策上も重要である。今回の都市計画の変更によって準工業地域など、様々な土地利用ができるように緩和する地区があるのであれば、斜面林の地区は厳しくできるのではないかと。そうすれば、地域の人も安心する。今のままでは開発しようと思えばできることになる。町としても残していくべき斜面林は、開発ができないよう規制を厳しくすべきではないか。

⇒ この事業は、事業者と県と町とで3者協定を結び、進めているものであり、資料2-2のゾーニング図や施設配置図にあるように、E地区は緑地を保全・活用する事業計画となっており、乱開発に繋がるものではないと考えている。

○ それでは、他に意見もないようなので、諮問された件については、当審議会として原案を適当と認め、附帯意見なしとして答申としてよろしいか。

○ 異議なし。(委員一同)

## (2) その他

- ・事務局において議事概要を作成し、委員の確認後、公表することを確認した。
- ・来年度の審議会については上半期に1回、下半期に1回開催することを確認した。

以 上