

平成29年度 第1回大井町都市計画審議会 概要

日 時：平成29年11月17日（金）

午後2時～午後3時15分

場 所：大井町役場301会議室

出席者：君塚喜一委員、柳川忠男委員、高橋美恵子委員、菅谷学委員、中村義夫委員、
小田眞一委員、石井勲委員、黒川光訓氏（市川喜久男委員代理）

欠席者：香川享子委員、大泉重弘委員

事務局：橋本嘉之参事兼都市整備課長、小島隆一都市計画担当参事、内田豊都市整備課
主査、立川悟都市整備課主査

1 開 会

2 委嘱状交付

委嘱状机上配布

3 あいさつ

間宮町長からあいさつ

委員の自己紹介

4 議 題

（1）会長選出

高橋委員から菅谷委員の会長への推薦があり、菅谷委員が会長に選出

菅谷会長から高橋委員を職務代理に指名があり、高橋委員が職務代理に選出

菅谷会長からあいさつ

（2）大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について（諮問）

間宮町長から菅谷会長に「大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例（原案）」を諮問

- ・審議会の運営にあたり、資料及び議事概要を公開することについて了承された。
ただし、活発な議論を行うため、議事概要の発言者氏名は伏せることについて確認された。

- ・事務局から大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例原案の概要（資料2、3）、条例原案の修正（資料8）及び11月に実施したパブリックコメント（意見募集）の結果（資料4）について説明。

【意見・質疑】

- 金手第一地区の地区計画は平成元年にできているが、これまで条例化されていなかったことによる問題はなかったのか。
⇒ これまで金手第一地区で地区計画に反して是正措置をとったのが1件あったと聞いている。それ以外については問題となっていない。
- 今、概要の説明はあったが、条例を一条ずつ説明はしないのか。
⇒ この審議会の中では、概要により説明させていただきたい。
- 金手第一地区のA地区では、壁面の位置の制限が1mとだけ書かれているが、大井中央地区のB地区では「計画図に示す範囲において0.8m」とあり、さらに「公益上必要な建築物」は制限を除外する字句が入っている。同じような規制の範囲なのにどうして違いがあるのか。
⇒ 大井中央地区については、条例のもととなる地区計画の原文にこうした文章が記載されていることから、そのまま条例に記載している。
- 条例には未病いやしの里センターのA地区、B地区といった表記があるが、その場所がわかるような資料にさせていただきたい。
⇒ 昨年度、地区計画を定める際の審議会資料に記載があるので、後日、改めて送付させていただく。
- 条例化をするに至った経緯、背景はどのようなものか。また、条例で定める制限の基準は、近隣と比較してどのようなレベルなのか、あるいは何をもとに定めたのか。
⇒ これまでは、金手第一地区の1地区のみに地区計画が定められていたが、昨年、3地区に新たに地区計画が定められた。その際、県内を見渡すと、地区計画の条例が定められていないのは、大井町だけであったこともあり、条例化を検討した。また、金手第一地区では住宅系の用途が主であり、概ね地区計画のとおり建築がされてきたため、条例化の必要性に至らなかったが、昨年度の用途地域の変更により、工業地域や準工業地域といった工業系の用途が定められ、大きな緩和がなされた。そうした地区には地区計画を同時に定め、建物用途を絞り込んではいませんが、地区計画制度だけではなく、法的に厳格にするため、条例化が必要であると考えている。地区計画の基準に関して、例えば敷地面積の最低限度について、近隣市町では150㎡や165㎡といった基準に対して、当町の金手第一地区や大井中央地区では130㎡として設定しており、それぞれの地区の特性があるので、必ずしも近隣市町と同一の基準を設けているわけではない。また、産業系の地区計画

を定めた金手西地区や未病いやしの里センター地区では、それぞれの地区の事業者の事業計画を基本として都市計画決定している。

- こうした条例をつくることで、住民にとっては縛られるという面が出てくる。建築基準法では最低の基準というものが定められているかと思うが、その基準にこの条例が抵触していないかを確認しているか。
 - ⇒ 建築基準法では地区計画に定めた内容を条例化するには、政令で定めた範囲となっており、それに沿う範囲で数値等を設定している。
- 未病いやしの里センター地区では、高さの制限が 12m の区域と 10m の区域がある。既存の体育館が 12m に入っているから、ここだけ 12m にしているのか。その場合、体育館を改修するときには 10m に制限する考えはあるのか。
 - ⇒ 体育館の将来的な改修計画については、わからないが、体育館が 12m だから 12m の高さ制限にしたわけではなく、住居系の用途地域が定められた地域の高さ制限が 10m あるいは 12m のため、この地区でもその数値を採用している。
- 10m と 12m があるが、いずれかの数値に統一する方が良いのではないか。10m を超える建物があるから、それを救うために 12m にした区域があるというのであればわかるが。
 - ⇒ 昨年度の用途地域の変更により、12m の高さ制限にしている地区は準工業地域に、10m の高さ制限の地区は第二種住居地域となった。それは未病いやしの里センターの事業計画が達成できるような用途地域の変更であり、また地区計画を定めた。その際、高さについては、既存の建物の高さとは別に、今のうちから将来に向けて制限をしておく必要があると考えて定めた。12m の高さの地区は、準工業地域であると同時に未病いやしの里センターの中心的な場所になっていくということで 10m より高い建物を建てられるよう差をつけた。
- この地区は事業者の私有地であり、制限をかけるということは、事前に意見を聴いた上で、この数値となっているのか。
- 地区計画については、昨年度の 3 月に審議して承認されたので、条例については審議するが、地区計画の詳細について改めて審議するのはいかがか。
 - ⇒ 本日は条例化という部分で審議をいただきたいので、今の議論は地区計画として整理された部分であると考えている。
- 条例化ということは、町民を縛ることになるため、意見を集約する必要があると考える。
 - ⇒ 先ほどの事前に事業者の意見を聴いたかということについては、事前に町としての方針を伝えている。条例化により厳しくなる面はあるが、地区計画に反した条例は法令上できない。条例化の目的は、地区計画を建築確認という制度にしっかりと組み込みことにある。
- ということは、既にある地区計画を条例化することについて審議するということか。

しかし、条例化する以上、地区計画の中身にも触れなければ審議することはできないのではないかと。罰則まである以上、さかのぼってでも計画を見直すことも必要な作業である。計画を条例化する必要があるかどうかだけを審議するのであれば、反対の人はいないのではないかと。

- それでは話を元に戻して、全てを審議の対象として進めてはどうか。

- 町内には高齢者の介護施設は割合少ないと感じている。将来、高齢化によって、こうした施設の需要が高まってくる。しかし、未病いやしの里センター地区のところでは、ホテルや旅館は良いが、介護施設等は建てられないといった地区計画に読めるが、そうした施設ができるような地区にしていきたい。
 - ⇒ 条例には、その他町長が認める建築物を建てることのできる、とした規定も設けている。また、今回の地区計画区域以外の市街化区域では元々介護施設等は建築が可能となっている。
- 工業地域や商業地域であるならわかるが、未病いやしの里センター地区では、なぜ建てられない計画となっているのか。
 - ⇒ 未病いやしの里センター地区では、そのもととなる事業計画に介護施設等が入っていないため、制限している。
- 地権者である事業者がダメというのであれば仕方がないが、あれだけ広大な土地であれば、制限しない方が良いのではないかと。
 - ⇒ 未病いやしの里センターの事業計画は一事業者だけで決めたのではなく、町と神奈川県も含めた三者が合意した内容となっている。

- それぞれの地区の制限がネガティブリストによって、できないものを列挙しているが、それがどういった背景で出てきたものかわからないと、地区によって異なる制限をすることもわからないのではないかと。
 - ⇒ 一例として、未病いやしの里センター地区では、県、町、事業者の三者で積み上げた事業計画に描かれた施設が建てられるような地区計画になっている。
- そういうことであれば、ネガティブリストではなく、やりたいことができるように建てられるものを記載しているのであればわかる。しかし、それぞれの地区では、「建築してはならない建築物」と表記されている。
 - ⇒ 別表では「次の各号に掲げる建築物以外の建築物」が「建築してはならない建築物」として記載していることから、各号に掲げられたものだけが建てられることとなります。
- それでは、地区ごとの差異はどこから出てくるのか。
 - ⇒ 未病いやしの里センター地区は、事業計画に基づき定め、大井中央地区では住宅系に加えて老人福祉施設等ができるように、金手西地区は工場利用ということで定め、金手第一地区では住居系を主に定めた。
- 金手西地区で事業者が工場以外を建てたいとなったら、その時点で条例は適宜改正していくということか。

- ⇒ そうした場合、条例改正の前に、まず地区計画から変更する必要がある。ただし、昨年度に定めたばかりの地区計画をすぐに変更するというにはならないと考える。
- 4地区には町が定めた地区計画に則って建物を建ててください、ということであるから、住宅街の中に、そこから逸脱した用途の建物は遠慮してください、といったことが書かれている。条例化によって制限がかかることになり、制限を守らなければ建築確認がおりなくなる。今までであれば、地区計画を守らなくても建てることはできてしまったが、条例化によって建てられなくなる。そういった街づくりをすることが町の考えであると思う。しかし、条例を施行するにあたり、パブリックコメントも行っているが、いかに周知していくかが重要である。
- 周知については町としてどのように考えているのか。
- ⇒ 本日の審議会において条例原案を認めていただければ、12月の町議会に上程し、可決されれば、施行は来年の4月1日を予定している。それまでの間に広報や回覧、ホームページ等を使いながら住民周知を図っていくことを考えている。
- 条例原案の第10条は、既に建っている建物については、適用しないという解釈でよいか。また、多少部屋を広くしたりするのも良い、と理解してよいか。
- ⇒ 既存の建物をそのまま使う場合については、条例の制限を適用しないこととなるが、第10条の1号から5号の範囲で建物を増改築する場合も適用しないというつくりになっている。
- いったん壊してしまった場合は、基準に沿って建て直さなければならないということか。
- ⇒ 増改築の時は若干の緩和があるが、完全に建て直すときは条例に則る必要がある。
- これは大井中央地区内に既存住宅があるので、その対応のための条文なのか。
- ⇒ 大井中央地区に限らず、全ての地区に既存の建築物がある。
- 多くの意見があったが、条例原案の内容を変更する意見はなかったため、諮問第1号について、当審議会として原案どおり適当と認め、付帯意見なしとして答申することといたします。

(3) 大井都市計画道路について（報告）

- ・事務局から次回都市計画審議会において諮問予定の大井都市計画道路の変更予定について説明（資料5、6）。

【意見・質疑】

- 金子開成和田河原線について、JR御殿場線を越す方式をオーバーからアンダーに変更するのは、町道1号線との平面交差だけが理由なのか。それ以外に用地買収の

面積が減るなどのメリットはないのか。

- ⇒ 結果としてオーバーからアンダーに変更することで、都市計画決定の区域としては、小さくなる。しかし、オーバーで御殿場線を跨ぐ計画では、道路構造令の特例を適用しても町道1号線に平面交差できなくなる。それでは、土地区画整理事業のメイン道路となる1号線の使い勝手が悪くなることから、構造変更を行う。事業費の縮小が目的ではない。
- 金子開成和田河原線をアンダーで整備すると、水路があるので雨の時に水が溜まらないようにする必要がある。
- ⇒ アンダー構造にすることによって、農業用水路や雨水排水路含め、3本の水路を横切ることになる。西側の水路は西側に振り、東側の水路は東側に振る形で整備するが、真ん中の水路は、アンダー部分に一回落としポンプアップして下流に流す計画となっている。
- 十分な水量を想定して実施していただきたい。

(4) 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。
- ・第2回の都市計画審議会は12月20日の午後に行うことを確認した。

以 上