

「地権者説明会・意見交換会」が開催されました！



平成 27 年 3 月 1 日、午後 2 時 00 分から 4 時 30 分まで、中央林間コミュニティセンターにおいて、「地権者説明会・意見交換会」を開催し、あいにくの天気の中、約 80 人の方に参加していただきました。

地権者説明会・意見交換会 午後 2 時 00 分～4 時 30 分

説明会の内容については次のとおりです。

①市街化区域編入方針と今後のスケジュールについて【街づくり推進課】

※事前配布した説明会資料の『資料1-1 市街化区域編入方針について』、
『資料1-2 今後のスケジュール』と併せてご覧下さい。

【説明内容(補足)】

- ・市街化区域に編入されれば、下水道を整備することが可能となる。
- ・都市計画道路については、全路線すぐに整備を行うとはいえないものの、市街化区域に編入されれば、計画的に整備を行っていく。
- ・一般保留区域に位置付けされた後、市街化区域に編入することが可能な条件としては、
 - ①市街化区域に隣接すること
 - ②概ね 5 ha 以上の範囲であること
 - ③計画的な市街地整備の事業計画や合意形成等が整った区域であることである。
- ・今回の地区計画たたき台（案）は内山地区全体に対する案であるが、今後は、この案を基に、居住環境改善ゾーンと新市街地整備ゾーンそれぞれで検討して頂くことになる。
- ・新市街地整備ゾーンについては、協議会が窓口になって勉強会等を開催し、公共施設等の事業計画の検討を行いながら合意形成を図っていく。
- ・今後も、協議会と市が協力しながら検討協議に参加するなど、内山地区全体で街づくりを考えていきたい。

②内山の21世紀の街づくり(案)について【内山の市街地整備推進協議会】

※事前配布した説明会資料の『資料2 【内山の21世紀の街づくり(案)】』と併せてご覧下さい。

【説明内容(補足)】

- ・今回配布させて頂いた内山の21世紀の街づくり（案）と地区計画たたき台（案）については、平成 26 年 11 月 1 日と平成 27 年 2 月 7 日に理事会を開催し、理事の意見を伺いながら案をまとめあげた。
- ・新市街地整備ゾーンの話合いが円滑に進むよう、協議会としても支援を行っていきたい。
- ・戦略の中の括弧（例：[都市計画道路は車道を地中化し、・・]）の内容については、実現が難しい内容も含まれているものの、このような考え方もありうるという可能性を示させて頂いた。



③地区計画たたき台(案)について

【内山の市街地整備推進協議会、街づくり推進課(昭和株)】

※事前配布した説明会資料の『資料3 地区計画たたき台(案)』と併せてご覧下さい。

【説明内容(補足)】

- ・現状のまま放置した場合、消防車が通れない道が地区の大半を占めたり、現在の内山の豊かな緑が失われてしまう等、良好な住環境が形成できないため、内山地区全体で地区計画が必要と考えた。
- ・道路幅員と隅切り長の考え方について、防災区画道路は、消防車が円滑に進入することが可能な道路幅員である6mを基準に配置した。ほかの道路については、車両のすれ違いの際に、タイヤが側溝の上を走行せずに車両の相互通行が可能な道路幅員である5mと設定した。隅切り長については、市の開発事業の基準に準じ、3mと設定した。
- ・道路整備については、地区計画が決定した時点ですぐに整備されるわけではない。建物の建て替えの際に、道路用地を空けて頂き、ある程度路線単位でまとまったら市が整備を行う考え方である。
- ・建築物の誘導案等の6つの案は、既存の建築物や地区計画決定時点で利用されている土地には適用されず、建築物の建替えや土地利用転換する場合のみに適用される。
- ・「②建築物の誘導案」は、建築物を建替えする場合でも土地利用転換しなければ適用されないので、地区計画決定時点で地区計画の内容に適合しない建築物の用途の場合であっても、建替えが可能となる。
- ・「④敷地面積の誘導案」も同様で、建築物の建替えや土地利用転換する場合でも敷地分割しなければ適用されないので、地区計画決定時点で最低敷地面積(120㎡)を下回る土地の場合であっても、建替え等が可能となる。

【地区計画たたき台(案)の概要】

地区計画のルール	ルールの具体的な内容案
①地区施設(道路)の配置及び基準案 ※居住環境改善ゾーンのみ対象	防災区画道路; 計画幅員 6m以上 その他の道路; 計画幅員 5m 隅切り長 ; 3m
②建築物の誘導案 (用途の制限)	神社や寺院、家畜を飼育する建築物、工場等、 住宅地として好ましくない建築物を制限する
③建築物の緑化の目標案 (緑化率の最低限度)	建築物の緑化率の目標 ; 10%以上 内山地区全体の緑化率の目標 ; 30%以上
④敷地面積の誘導案 (敷地面積の最低限度)	最低敷地面積 ; 120㎡以上
⑤壁面の位置と塀の構造の誘導案 (壁面の位置の制限かき又はさくの構造制限)	壁面の位置 ; 道路境界線までの距離 75cm以上 かき又はさく ; 生垣又は透視可能なフェンス
⑥建築物等の高さの誘導案 (高さの最高限度)	第1種住居地域 ; 15mを高さの最高限度とする
⑦建築物等の形態・意匠の誘導案 (形態・意匠の制限)	大和市景観計画に基づく住宅地の形成方針に適合 するように努める

●意見交換会

主な意見や質問等

【質問】 つるま自然の森の今後の整備の考え方について教えて欲しい。

【回答】 現在、市有地を除いたつるま自然の森の土地については、地権者と賃貸借契約を結んでいるが、今後、市に土地を売りたいという方がいれば計画的に買収を行っていく考えである。尚、今年度も一部買収を行った土地もある。

【質問】 都市計画道路について、今回説明があった地区計画たたき台（案）との関連を教えてください。

【回答】 都市計画道路の考え方については、2つのゾーンそれぞれで考え方が異なる。新市街地整備ゾーンでは、土地区画整理事業で用地を生み出し、市が事業に対し助成を行いながら整備を行っていく。

居住環境改善ゾーンでは、市が買収して整備を行うため、地区計画とは別の考え方となる。整備時期については、相模原市と調整するとともに、都市計画道路周辺の市街化区域編入のご意向を確認しながら計画的に整備を行っていく。

【質問】 このイメージ図は開発を促進している絵に見える。地区計画たたき台（案）が実現できれば、この程度の緑の減少で済むのか教えて欲しい。

【回答】 市街化調整区域は開発が抑制されているため、内山地区には豊かな緑が残っている状況である。今後、内山地区が市街化区域に編入されればどうしても開発が促進され、内山地区の豊かな緑が減ってしまうので、緑化率の目標を定め、豊かな緑を残していく考えである。

緑化率の目標を定めた場合の将来像がこのイメージ図であるが、地権者の土地利用の意向によって、この将来像は変化する。

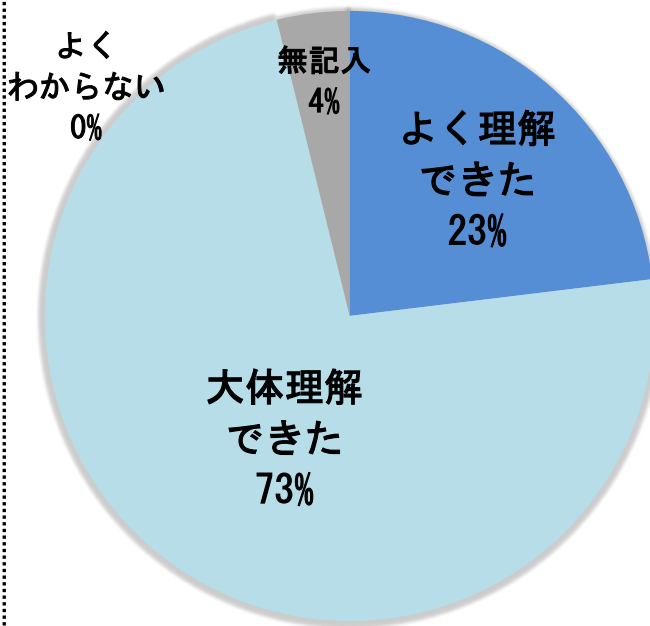
下記、写真の中の図は、地権者説明会・意見交換会当日に掲示した、『**内山地区が市街化区域に編入され、地区計画たたき台(案)が実現した場合の将来の街の姿**』のイメージ図です。

詳細については、今後、配布予定の協議会パンフレットをご覧ください。

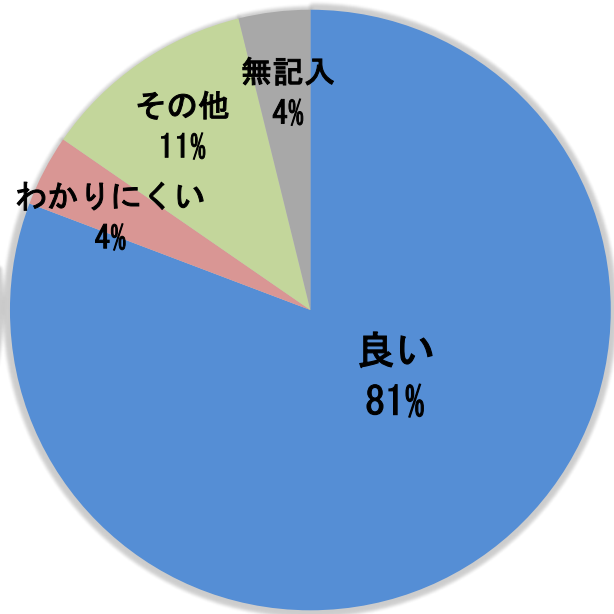


●地権者説明会・意見交換会アンケート集計結果

①地権者説明会の内容は、いかがでしたか？ ②説明会資料について、いかがでしたか？



【①の回答状況円グラフ】



【②の回答状況円グラフ】

③ご意見、ご要望について

【地権者説明会・意見交換会について】

- ・たたき台（計画案）の説明が良かった。今後も資料と共に会合をお願いしたい。説明会は年1回でなく、2回～3回開催して欲しい。
- ・ある程度の段階から、会に参加している方も含めて、町内会毎の単位で、説明会を行う必要があると思う。等

【大和市への要望】

- ・ぜひとも、早く進行して欲しい。更なる応援をお願いしたい。
- ・都市計画道路の整備等、市の都市計画事業として積極的に整備すべきものとする。
- ・新市街地整備ゾーンの地権者との勉強会への積極的取り組みが必要。（現状において地権者の顔が見えない。）等

【内山の市街地整備推進協議会への要望】

- ・日頃の活動に感謝している。長年の計画なので、可能なところからスタートすることが大切だと思う。
- ・居住者にとっても資産価値や安全の観点からも早急な対応を望む。
- ・新市街地整備ゾーンに住む者だが、もう少し詳しく話を聞きたい。等