

日 時：2014年2月28日（金）

10時30分～

場 所：町田市役所2階 2-1会議

第42回 町田市街づくり審査会

議 事 次 第

1. 開 会（10時30分）

2.

【付議事項】

本町田・南大谷宅地開発事業計画について

【報告事項】

森の丘景観まちづくり宣言（目標・方針）策定に向けた今後の予定について

3. 閉 会（12時00分 終了予定）

《事務局》都市づくり部地区街づくり課

街づくり審査会委員資料

「本町田・南大谷宅地開発事業計画について」

●計画概要について

- ・事業予定地：本町田字二号 249 番、南大谷字十九号 1655 番外
- ・面積：約 2 ヘクタール
- ・現況：山林・草地（一部宅地・雑種地）
- ・84 区画（当初案は 87 区画）の宅地造成計画、現況の大半が斜面地のため、ひな壇状の造成予定
- ・大部分は第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%・容積率 80%）、鶴川街道沿いの一部が第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%・容積率 200%）
- ・宅地造成工事規制区域内、景観計画区域内（住まい共生ゾーン）
- ・都市計画道路町田 3-3-36 に近接

●該当法令等について

- ・都市計画法第 29 条による開発行為の許可が必要（町田市）
- ・東京都自然保護条例（東京における自然の保護と回復に関する条例）第 47 条による許可が必要（東京都）
- ・町田市宅地開発条例（町田市宅地開発事業に関する条例）に定める手続きが必要
- ・町田市住みよい街づくり条例に定める手続きが必要（手続中）
- ・町田市緑の基本計画 2020 では緑の「保全候補地」となっているが、私権の制限を伴うものではないことから、当該地について土地利用を規制することはない。

●経過等について

- ・2008 年度に当該地の土地所有者の方（全員ではない）から、町田市に対して借地の申出があったが、他の共有者の意向が合わなかったため、話が消える。その後この土地は競売となり、落札者とも用地買収についての交渉を行ったが不調となり、当該地の緑地としての公有化は断念している。
- ・事業者は町田市住みよい街づくり条例第 4 章（早期周知による街づくり）に定める手続きの中で関係住民等との協議を行い、宅地数を当初案の 87 から 84 に減らし、公園緑地面積を 1890 m²（約 9%）から 3120 m²（約 15%）に増やした提案を行った。
- ・2013 年 4 月 9 日 事業構想の標識設置
- ・2013 年 4 月 20 日 説明会開催
- ・2013 年 5 月 16 日 協議要請通知（18 件・協議開始）
- ・2014 年 2 月 7 日 協議結果報告（協議終結）

街づくり審査会委員資料

「本町田・南大谷宅地開発事業計画について」町田市住みよい街づくり条例第27条による協議の概要

項目	関係住民等の意見	事業者の見解と対応の要旨	町田市の見解
緑地・景観について	南側傾斜地区画の一部を緑地化すること	公園緑地の割合を当初計画の9%から15%に増やし、傾斜地をまとめた緑地とすることで良好な住環境になる様、提供緑地とする旨の提案を町田市に行いました。	事業者は南側傾斜地区画の一部を公園緑地とした修正を行い、公園緑地の割合を当初の約9%から約15%に増やしました。開発として必要な公園緑地の基準8%を満たしています。
	宅地として計画している本町田むかい第2児童公園南側を緑地化すること。	宅地数を当初計画の87宅地から84宅地に減らすことにより公園緑地面積を増やしていますので、これ以上緑地面積を増やすことはできませんが、本町田むかい第2児童公園内の造成地については、緑化を検討します。	事業者は宅地数を当初計画の87宅地から84宅地に減らすことにより公園緑地面積を増やし、基準を超えた公園緑地を確保しています。本町田むかい第2児童公園内の具体的な緑化内容については、事業者と協議を行います。
	各区画の面積を縮小させて残りの部分を都市公園等にして保全する	敷地面積は130㎡以上確保する必要があり、良好な宅地分譲のためにも区画の面積を減らすことはできません。	町田市宅地開発事業に関する条例第22条(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)では、130㎡と定めています。また公園緑地の割合を、当初の約9%から約15%に増やし、開発として必要な公園緑地の基準8%を満たしています。
	公園緑地として予定されている場所の既存樹木の伐採が必要な理由	町田市(公園管理者)の指導により、隣地境界から5mの範囲については中低木を除いて伐採を行います。現況で緑を残せる場所は極力残す計画としました。	公園緑地の維持管理を行う上で、倒木による隣接家屋の損壊等、危険防止のため、隣地境界から5mの範囲については高木の伐採を指導しています。
	緑地の分散化と宅地の緑化を行うこと 主要な箇所に分散緑地・緑化を取り入れ緑を残すこと 外輪緑地帯(例えば幅1mぐらいの緑のベルト帯)を設ける等して防火・防災対策を講じること	建売分譲では、宅地内への植栽を積極的に進めていますが、土地分譲に当たっては協定を含め可能な範囲で検討します。 開発区域外周部は擁壁や勾配のある斜面地が多く、そこへの植栽は管理上購入者への負担が大きく、困難であると思われれます。	宅地内の緑化については、植栽する樹木の種類や場所等を定めることができる緑地協定制度の導入を含めて、関係住民等の意見が反映できるよう、事業者と協議を行います。
	擁壁の仕上げは景観に配慮すること	擁壁の仕上げについて、開発区域内の街並を考慮し、公衆用道路に面するものについては、一部化粧デザインとすることが一般的ですが、現時点では決定していません。今後の町田市との協議で、可能な範囲で検討します。	擁壁の仕上げについては化粧仕上げとするなど、景観に配慮するよう、事業者と協議を行います。
希少動植物の保全について	注目種を必ず保全すること	東京都の指導による環境保全計画に基づき、希少動植物の保全をしていきます。	東京都における自然の保護と回復に関する条例に基づく環境保全計画に協力していきます。また移設先についても、市内の公園緑地等への移設を協力します。
	注目種をどう保全するのか示すこと	東京都と調整しながら環境保全計画を作成していますが、現段階では報告する内容が整理されていません。	東京都における自然の保護と回復に関する条例に基づく環境保全計画に協力していきます。また、環境保全計画が作成された後は、関係住民等に説明するよう事業者へ指導します。
	自然環境調査報告書の調査内容が不十分である	調査不足との指摘については、東京都と協議を行い、必要があれば適切な対応方法を検討していきます。	東京都の指導に委ねます。
その他	湧水環境を保全すること	湧水地点は盛土を行うことから、地盤の安全上、この地点での湧水の保全はできません。	大規模盛土であるため、この地点での保全は難しいと考えています。
	工事中の安全対策	施工計画を作成し、日々の安全管理、品質管理、労務管理などを実施して事故のないよう工事を進め、工事期間中は出入口に安全誘導員を配置します。 また家屋調査を行い、工事による被害があれば対応していきます。	工事中の安全対策を事業者へ徹底させます。
	調整池への侵入防止など安全・衛生※1対策 ※1 たまり水、浮遊物等の腐敗により悪臭が出ないようにすること	侵入防止、転落防止フェンスを設置し、町田市(下水道管理者)に帰属します。	市に帰属される施設であるため、詳細については事業者と協議を行います。なお維持管理については、市が責任を持って行います。