

平成28年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成28年5月19日（木曜日）10時00分～12時00分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 12人
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、久保委員、臼井委員、大谷委員、小林委員、池田委員については大和警察署から岡田氏が代理出席）
事務局 8人
（街づくり計画部長、他担当5人 関連課2人）
- 4 傍聴人数 1人
- 5 議 題 1) 大和都市計画用途地域の変更について（中間報告）
2) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中間報告）
3) 大和都市計画下水道の変更について（中間報告）
- 6 会議録 別紙のとおり
- 7 会議資料 1) 大和都市計画用途地域の変更について（中間報告）
・・・【資料1-1】【資料1-2】
2) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中間報告）
・・・【資料1-1】【資料1-2】
3) 大和都市計画下水道の変更について（中間報告）
・・・【資料1-1】【資料1-2】
4) 平成28年度大和市都市計画審議会スケジュール（案）
・・・【資料2】
5) (仮称)大和市立地適正化計画の策定について（報告）
・・・【参考資料】

<議題>

- 1) 大和都市計画用途地域の変更について（中間報告）
- 2) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中間報告）
- 3) 大和都市計画下水道の変更について（中間報告）

<結果>

- ① 大和都市計画用途地域の変更について、中間報告を行った。
- ② 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、中間報告を行った。
- ③ 大和都市計画下水道の変更について、中間報告を行った。

<審議経過等>

- 1) 大和都市計画用途地域の変更について（中間報告）
- 2) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中間報告）
- 3) 大和都市計画下水道の変更について（中間報告）

～事務局の説明～

（会長）

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

（委員）

事務局から説明のあった用途地域の変更、防火・準防火、下水道の変更については、都市計画法に準拠して定めているということか。

（会長）

そのとおりである。基本的には都市計画法で区域を定め、条例で細部の内容を定めることもある。どのような建築構造とするのかは、都市計画法による定めに従って、建築基準法の中で審査していくことになる。

（委員）

用途地域が変更になった場合も、都市計画法で決めていくのか。

（会長）

そのとおりである。

（委員）

今回の地域が、これまでなぜ市街化調整区域だったのか。社会福祉法人から市街化区域にしてほしいという意向があったのか。

（事務局）

市街化区域への編入についての県の基準、市の方針に合致したことから市街化区域への編入を行うこととした。

（委員）

社会福祉法人の意向も関係しているということか。

（事務局）

権利者の了承は得ているが、権利者の意向で決定したものではない。県の基準の見直しで市街化区域への編入条件が緩和され、その基準に基づき、市全域で見直しを行ったところ、この区域が条件に合致した。

また、市の中にはこの地区の他に、保留区域の設定を行い、今後市街化区域に編入していきたい地区もあり、市街化区域を積極的に進めていくという市の方針にも合ったことから編入を行うこととした。

(委員)

了解した。

(委員)

なぜ、そこだけが残っていたのか。

(事務局)

今回、市街化区域に編入される区域の南西部分に市街化区域があるが、最初に市街化区域と市街化調整区域を定めた際には、この南西部分の区域も市街化調整区域であった。その後の線引き見直しで市街化区域に追加で編入を行ったが、その時には、今回市街化編入される区域は土地利用がなされておらず、市街化調整区域のまま残ったという経過である。

(会長)

市街化区域に編入されれば、固定資産税が上がり、都市計画税を納めなければならなくなるが、都市整備は優先して行われる。市街化調整区域のままでも良いという考えもあるが下水道については、自己負担になる。

(委員)

了解した。

(委員)

市街化区域に編入することに伴う市のメリットは何か。

(事務局)

現在、市街化区域に編入する区域に建っているサンホーム鶴間は、社会福祉法人のため非課税の対象であり、現在は、市の税制面でのメリットはない。サンホーム鶴間は今後も事業を進めていくと思われるが、将来的には、今後決まる用途地域の範囲内で自由に土地利用が図れるようになる。土地利用の内容によっては、課税対象となり、市としてもメリットが出てくる。

(会長)

現状は、市街化区域に編入されても当面は何も変わらないが、市街化区域への編入に伴い、法制度に伴う土地利用の範囲が広がり、市及び土地利用者双方のメリットも広がるということである。

(委員)

二つ質問がある。一つ目は、法定縦覧は、役所の窓口に行かなければ資料を見られないのか。二つ目は、今回、市街化区域に編入する区域の建物は、下水道については区域外接続を行っているということだが誰が認めているのか。

(事務局)

法定縦覧は、従来通り窓口のみでの資料の閲覧となる。二つ目は、土地利用者の自費施工で接続を行ってもらい、市が認めている。

(委員)

パブリックコメントは大和市でもインターネットで閲覧できるが、法定縦覧もインターネットを使えないのか。

(事務局)

都市計画法には、法定縦覧でインターネットを使ってはいけないとは書いていないが、今回はこれまでの方法で行っている。線引き見直しに関する法定縦覧については、県から、従来の方法で行うように指示を受けている。市の都市計画決定分についても、今回は、県決定分である線引き見直しの方法に合わせている。

今後、市の都市計画決定だけで行う場合については、法定縦覧をインターネットで行うことが可能か検討する必要がある。

(委員)

大和市は以前インターネットを活用した街づくりについて、最先端を進んでいたと認識している。法定縦覧を窓口に行かなければできないというのは、阪神淡路大震災に関する都市計画決定でも、問題になった。インターネットの活用は、高齢者、障がい者など、外に出られない方々も参加できる有効なツールである。インターネットの活用について、前向きに検討してほしい。

なお、公共下水道への接続について、自費施工であれば認められ、都市計画の恩恵を受けられるというのは、どうかと考える。

(事務局)

区域外接続を行った場合の下水道の使用については、下水道使用料を納めていただいております。市街化区域編入されても、現在の土地利用者にはメリットはない。今回は、事務的編入という考え方で捉えていただきたい。

(委員)

了解した。

(事務局)

サンホーム鶴間の計画について、補足すると、一般的に市街化調整区域の下水処理は、浄化槽を設置して行うが、この区域は旧国道246号線に公共下水道が入っていたので、区域外接続を認めている。また、平成18年の都市計画法改正により、特別養護老人ホームは、開発許可が必要となったが、この施設は、改正前の計画であり、開発許可を必要としなかった。

(会長)

開発許可の対象でなければ、内容はどこでチェックをしたのか。

(事務局)

建築確認や、当時の開発指導要綱でチェックをしている。

(委員)

高齢化社会が進んでいく中で、サンホーム鶴間のような施設は、今後より重要になってくる。このような施設は制限が厳しい市街化調整区域の中でも建てられる施設だが、市街化区域になることにより、将来マンションや住宅等の建設も可能になる。

県が市街化調整区域を市街化区域に編入する際の考えはどのようなものか。

(事務局)

県の考え方としては、少子高齢化社会の流れの中、基本的には市街化区域への編入は認めていない。ただし、今回のように既に宅地化されているところは事務的に編入できることになっている。

市の中でも、他にも市街化区域に編入する候補があがったが、工場周辺のエリアなど、市の方針として編入しない箇所もあった。

大和市の事例ではないが、産業系の街づくりとして、新東名や圏央道などの高速道路のインターチェンジ周辺など、今後、街づくりを進めていくところは保留区域として認めている場合もある。

また、大和市でも今回の線引き見直しで、内山・中央森林地区を住居系の一般保留区域として設定するが、それは、人口増が望めるような市・町でなければ県は認めていない。そのため、県西部や三浦地区では保留設定を認めていない。

(会長)

他に意見はあるか。

(各委員)

意見なし

～傍聴人退出～

(会長)

続きまして次第7の「その他」として、事務局から説明をお願いします。

～平成28年度大和市都市計画審議会スケジュール(案)、大和市立地適正化計画のスケジュールと進捗状況について、事務局の説明～

(会長)

ただいまの説明について、ご質問ご意見ををお願いします。

(委員)

二つ質問がある。一つ目に、市街化調整区域は、立地適正化計画の対象外なのか。二つ目は、資料の中に商業等の土地利用誘導とあるが、南林間などは現在商店街がシャッター通りになっている。立地適正化計画に基づいて、強制的に誘導するため都市計画法で網をかけていくことはできるのか。

(事務局)

市街化区域が立地適正化計画の対象となる。立地適正化計画は、ゆるやかに誘導を促す制度であり、強制的な規制をかけるには、都市計画法や建築基準法等のツールを使わなければいけない。

ただし、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設について、都市機能誘導区域外に計画される場合には届出をしてもらう必要があるため、誘導区域内に計画するよう誘導する機会がある。

(委員)

立地適正化計画は、立地を誘導していくということになるのか。

(事務局)

法的強制力は弱く、あくまでも立地を促していくということである。

(委員)

都市計画マスタープランにも土地利用誘導や地域開発の方針等が示されているが、立地適正化計画と都市計画マスタープランとの関係はどうなっているのか。

(事務局)

立地適正化計画は、総合計画と都市計画マスタープランに即したものとすることが大前提である。ただし、区域設定については、都市計画マスタープランは、計画の位置をおおまかなエリアで示し、立地適正化計画は区域を区画線で示している。

(委員)

都市計画マスタープランを具現化するイメージか。

(事務局)

国土交通省は、都市計画マスタープランの高度化版や、アクションプランの位置付けになると説明している。

(会長)

立地適正化計画で区域設定をした場合、民間事業者が計画に従い施設を立地した場合のメリットはあるのか。例えば補助金や助成金が使えたり、都市計画的な制度緩和が設けられるなどあるのか。

(事務局)

補助制度について、立地適正化計画に沿った事業に関しては、例えば国土交通省所管の社会資本整備総合交付金の交付率が上がるといったことは考えられる。その他、病院や特別養護老人施設などの誘導施設を都市計画に位置付ければ、容積率の上乗せができる制度もある。

(会長)

容積率の上乗せは、都市計画法で区域を定め、建築基準法で容積率を緩和するのか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

立地適正化計画についても、何か目玉になる施策がないと、マスタープランと程近いものになってしまうと考えるが、中間報告に向けて何か考えている施策があれば教えてほしい。

(事務局)

現在、駅周辺にある施設の分析を行っている最中である。具体的な施策の案は現在できていない。

(委員)

7月の都市計画審議会での中間報告では、具体的な内容が示されるのか。

(事務局)

具体的な区域と施設の案を示していきたいと考えている。

(委員)

今後の策定にあたって、足りない施設の誘導や、コンパクトな都市計画を考えていくのだと思う。駅周辺の商店街の活性化を図るために、計画の策定段階でも民間事業者の意見を聞き、反映させていくのか。

(事務局)

パブリックコメント等の住民の意見を聞く場を設けていく。

(委員)

パブリックコメントは行うのだろうが、それ以外にも商店街の皆さんの意見を計画策定の途中段階で聞き、誘導をしっかり行っていけば、スムーズに計画が進んでいくのではないかと。

(事務局)

今回いただいた委員の意見を参考に、意見の聞き方について検討していく。

(会長)

立地適正化計画においては、駅周辺の都市機能誘導区域というのが一番重要なポイントである。そのため駅周辺の商店街の方々等の意見をきめ細かく聞くのは重要な事である。私も、策定のプロセスを大切にしたいと思う。

また、計画策定後の計画の進め方も含めてよく検討していただきたい。そうすると、行政と地域の方々との意見交換はしっかりと行っていくことが必要となるため留意していただきたい。

(委員)

積極的に誘導していかないと、立地適正化計画もスムーズに進んでいくものにならないと考える。

(委員)

住民の意見の反映として、自治会経由で情報を流して意見を求めることはできないのか。

(事務局)

住民の意見を聞く形については、いろいろな方法があると思うので今後検討していく。

(委員)

今回示された「資料2」のスケジュール(案)については、この内容を来年度のスケジュールも含めて、タイムテーブルの入った行程表のような形で示してもらえれば分かりやすくなるので、作成の検討をお願いしたい。

(事務局)

今回は、今年度の審議内容を中心に作成した。必要ならば事業工程を入れたものを作ることもできと思うので検討させてほしい。

(会長)

毎年出される案件やプロジェクト的に出される案件もあると思う。事業の進捗状況によって随時報告していくという形でもよいので、委員の任期中にこのような案件があるのだという内容のものを示してほしい。

(事務局)

本日の審議会の中でも話が出ていた、内山、中央森林地区の一般保留区域の街づくりも、現在、街づくり推進課で進めており、来年度以降に中間報告を行っていくことになる。今後、進んでいく事業について、予定という形で示していくことは可能だと考えているので、検討させてほしい。

(会長)

本日、意見が出された意見聴取の仕方については、なかなか難しい面もあるが、ぜひ工夫して取り組んでほしい。

また、法定縦覧のインターネット活用については、県との協議も必要になってくると思う。インターネットを使った場合、アクセス回数はわかっても、何人の方がアクセスしたかはわからないなど課題もある。ただし、法定縦覧の主旨は大和市民に限らずいろいろな人に見てほしいというものである。法の定めがあるなかで、難しい面もあると思うが、検討してほしい。

以上で本日の審議は終了とする。

～以上～