

平成29年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成29年7月28日（金曜日）14時00分～15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 14人
（中林会長、野澤委員、栗山委員、小菅委員、松本委員、井上委員、佐藤大地委員、山田委員、佐藤正紀委員、大谷委員、小林委員、高橋委員、石川委員については大和警察署から岡田氏が代理出席、山中委員については神奈川県厚木土木事務所東部センターから竹山氏が代理出席）
事務局 7人
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課2人）
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題
（1）大和都市計画 用途地域の変更について（諮問）
（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（諮問）
（3）大和都市計画 下福田地区地区計画の決定について（諮問）
（4）大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）
- 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（諮問）
（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（諮問）
（3）大和都市計画 下福田地区地区計画の決定について（諮問）
（4）大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）
・・・【資料1】、【資料2】

<議題>

- (1) 大和都市計画 用途地域の変更について（諮問）
- (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（諮問）
- (3) 大和都市計画 下福田地区地区計画の決定について（諮問）
- (4) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について（諮問）

<結果>

- (1) 大和都市計画 用途地域の変更について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。
- (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、審議の結果、諮問案のとおり答申する。
- (3) 大和都市計画 下福田地区地区計画の決定について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。
- (4) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について、審議の結果、諮問案のとおり答申する。

<審議経過等>

～議題（1）、（2）、（3）、（4）について、事務局の説明～

（会長）

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

（会長）

この地区の最寄りの駅というと高座渋谷駅になるが、当該の区画整理事業区域の北東に駅があるという位置関係か。

（事務局）

そのとおりである。

（会長）

新幹線の南側の区域にはどのようにアプローチするのか。

（事務局）

当該区域外の東側を通る道路を北から入り、下福田中学校の近くの橋（福田橋）を渡り、当該区域南側に入ることが考えられる。

（会長）

新幹線の北側の区域と南側の区域は行き来が可能か。

（事務局）

現在一般車両の通行はできないが、歩行者、自転車、河川管理用車両が通行可能である。

（会長）

事業区域は一つだが、自治会や地域の組織は北と南で異なる組織に属するのか。

（事務局）

地区が大きく3つに分かれているが、自治会は下福田北部自治会として一体の自治会である。

（委員）

資料2、5ページ、《生産緑地地区説明図》事業地内の生産緑地（2）変更素案一覧において、拡大により520㎡増加とある、No. 297とNo. 298の生産緑地地区についても、容積率は80%から100%になるのか。その場合、土地区画整理事業区域として説明しており、都市計画は審議会の決議が必要だが、このプロセスで了承を得たということによいか。

(事務局)

生産緑地地区としては区域拡大するが、No. 297及びNo. 298の生産緑地地区の容積率は80%から100%にはならない。

(会長)

区域拡大しているNo. 297の一部は区画整理事業区域の一部であるが、この部分の容積率はどうなるのか。

(事務局)

事業区域としては入っているが、用途地域を変更する区域は道路までである。事業区域外の生産緑地地区を事業区域内の生産緑地地区と合わせて指定するが、その部分について容積率を上げることとはしない。従来通り80%の容積率である。

(委員)

昨年度立地適正化計画の審議の際に、南部地域から高齢化が進行し、人口の減少傾向となっているとのことであった。この区画整理事業が進捗することによって人口が増えていくと思うが、どの程度人口の増加を見込めるか。

(事務局)

土地区画整理事業を施行するにあたって、将来的な計画人口を設定している。この地区が低層住宅地の居住環境を目指すということで、都市計画運用指針の中で計画人口1haあたり100人を設定している。従って、地区内約3.9haあるので、390人の人口増を想定している。保留地は先行して宅地の開発が始まる。農地や生産緑地地区も存在するので段階的に宅地化が進行し、将来的に見込まれる人口の増加は390人である。大きな数値ではないが着実に増える。

(会長)

資料2、1ページ「下福田土地区画整理事業 施行区域図」は区画整理施行後の状況を示している。保留地は一般分譲される宅地である。地区計画で最低限の敷地面積120㎡と決めたので、少なくとも1区画当たり120㎡以上となる。保留地は駅に近い北側から順に売り出されると思うが、生産緑地地区は、当面は農地として営農される。営農者が営農できなくなると、買取り申し出を経て、生産緑地地区が解除され、おそらく宅地開発が行われる。施行区域図の白い部分は、生産緑地地区ではないので宅地としての課税となる。現状だと農地が多いが、個々の所有者の事情で宅地化が個別に進む。地区計画を定めると、1区画は最低120㎡である。図面では一般宅地と生産緑地地区のところに線が入っているが、所有の筆界か。

(事務局)

これは仮換地の区画を表す線なので、基本的に筆界である。

(会長)

120㎡に満たないとでも小さい筆がある。筆イコール区画ということではなく、敷地面積の最低限度120㎡の制限はかかると考えてよいか。

(事務局)

仮換地の区画で120㎡に満たない土地が14か所あるが、極小の土地に関しては、隣接地と同一所有者としているので、将来的な土地利用としては、単独で使うのではなく他の土地と合わせて使う想定でこのような換地計画になっている。

(会長)

基本的には宅地界ではない。筆界であるので、将来建築敷地として最低限120㎡の敷地をとらないと建築確認をおろせないということか。

(事務局)

仮換地後120㎡に満たない区画は既存不適格として扱い、建築確認が下りる。

(会長)

図面の中に細長い筆がいくつかあるが、これだけ間口が狭い土地だと、家を建てるのは難しいと思う。このような宅地も同じように所有の筆界が宅地界と認定しているということか。

(事務局)

同一所有者で農地の集約をしているので、細長い筆になっているところもある。例えば、相続が発生して宅地開発を行う際には、細い筆も含めてまとまった土地利用を行うことで、敷地面積は120㎡を確保していただくことになる。

(会長)

これまでの権利関係も含めてこのような状況が残ったと考えられるが、基盤整備をしたことにより街並みも揃っていくことになる。行政には地区計画を皆で守っていきけるような誘導をお願いしたい。

(委員)

都市計画説明会で資産の価値が上がるのかという質問があったとのことだが、区画整理をしたので、上がるのか。また、若い人にも入ってもらいたいという話だが、1区画の価格帯はいくらになるのか。

(事務局)

1点目の資産の価値が上がるのかという質問についてであるが、区画整理事業は従前の土地を評価して、それに見合う土地を換地する。そこに減歩があるので、土地は減るが価値は上がる。従前の価値と従後の価値が等価というのが区画整理事業の成立の前提である。保留地と道路等の公共用地合わせて約55%の減歩となるが、それを踏まえても土地の価値は変わらないのが前提である。

2点目の保留地をいくらで設定するかについては、事業者が決めることなので分かりかねるが、事業計画における保留地の処分金は1㎡あたり約10万4千円、すなわち1坪あたり約34万円でディベロッパーが買う。売り出し価格は当然それ以上の価格になるが、若い世代が買い求めるには土地の値段としては高いものではない。

(会長)

道路その他で土地が45%しか残っていない。公共減歩は30%だから宅地が70%残る。保留地を売却してその処分金で工事費を捻出する。工事施行者は組合であり、土地所有者が共同で業者に工事をしてもらう。その工事費を捻出するために保留地を売却してその処分金で工事費を賄う。売り出すときは民民の関係であるから、いくらで買うかに合わせて売り出し価格を設定する。1㎡あたり10万円、敷地面積120㎡として下限値が1200万円ということと思う。

ほかにご質問、ご意見はないか。なければ質疑を終了する。

(1) 用途地域の変更について、(2) 防火地域及び準防火地域の変更について、(3) 下福田地区地区計画の決定について、(4) 生産緑地地区の変更について、土地区画整理事業に係る事項として一括で諮りたいがよいか。

(各委員)

了承。

(会長)

(1) 大和都市計画 用途地域の変更について、(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、(3) 大和都市計画 下福田地区地区計画の決定について、(4) 大和都市計画 生産緑地地区の変更について、以上4件の都市計画の変更及び決定について、諮問案通り答申してよいという方の挙手をお願いする。

(委員全員挙手)

(会長)

出席委員全員が賛成なので、本案件については諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については会長に一任とさせていただきたい。本日の議題は以上である。

「その他」として事務局から何かあるか。

～事務局の説明（次回の都市計画審議会の開催日程の報告）～

（会長）

了解した。本日の予定は以上である。以上で本日の審議は終了とする。 ～以上～