

## 上ノ前地区地区計画等(原案)説明会(11/26 開催) 議事概要

【日 時】 平成 27 年 11 月 26 日 (木) 19 時 00 分～21 時 00 分

【場 所】 市役所分庁舎 6 階 コミュニティホール

【出席者】 (参加者) 7 名

(事務局) 都市計画課：榊原課長、中山担当主査、小林副主査、吉井主任、川口主事  
拠点整備課：橋口課長、藤間課長補佐

【主な質問・意見】 (拠→：拠点整備課 都→：都市計画課)

### ■都市計画の手続き、制度について

◇地区計画が都市計画決定された後、再度、変更することは可能か。また、都市計画の変更を行う場合は、地権者の同意率の条件はあるか。

都→変更することは可能。現在行っている手続きと同じ手順を踏むことになる。都市計画の基本方針である都市マスタープランにまちの将来像を位置づけ、それを実現するために、都市計画の変更を行う。都市計画の変更に地権者の同意率については法令上の規定はない。説明会や縦覧期間にいただく意見を踏まえて、都市計画審議会に諮った上で決めることになる。

◇原案に対して反対意見が多数出た場合、どのような対応をとるのか。

都→具体的に反対されている内容を把握したうえで、対応について検討をする。

◇意見書を提出できる旨の情報をもっと示してほしい。

### ■地区整備計画の建築物等に関する事項（非産業系地区）について

◇建築物の敷地面積の最低限度について、最低限度を 125㎡とした理由はなにか。

拠→地区計画の方針にある「みどり豊かでゆとりある良好な居住環境を形成する」を目的に、茅ヶ崎市のみずきや湘南ライフタウン等の他の地区を参考に設定した。

◇用途地域が準工業地域となると、良好な居住環境の形成を図れないのではないか。

拠→用途地域とあわせて地区計画の地区整備計画を定め、建築物等の用途の制限、建蔽率、容積率、高さの最高限度のルールを定めることで、良好な住環境の形成を図れるものと考えている。

### ■地区整備計画の建築物等に関する事項（産業系A地区）について

◇住宅は建築できないのか。また、今ある家を移動しない限りそのまま生活することは可能か。

都→法的効力として、用途地域、地区計画等の都市計画が変更されたとしても、現在存在している既存の住宅には適用されない。つまり、強制的に建物を取り壊すなどの効力は発生しない。しかし、建替えする際には法的効力が発生し、住宅の再建築は出来なくなる。

拠→地権者の意向確認をした現時点の状況ではあるが、産業系A地区の既存住宅は産業系B地区や非産業系地区に移転する方針であるので、事業完了時には産業系A地区内に住宅は存在しない予定。

### ■地区整備計画の地区施設について

◇調整池の許容量は 2,700㎡と記載されているが許容量は適切といえるのか。予算や耐用年数はどれくらいか。

拠→許容量は降水量や調整池までの到達時間などを基に設定している。公園の地下に整備をし、予算や耐用年数、メンテナンス費用などを考慮し、コンクリートではなく強化プラスチック等の別素材のものを採用する予定。整備予算は 3.2 億円。

◇公園予定地の西側に萩園第一公園があるが、近接地に公園を新たに整備する必要はあるのか。

拠→土地区画整理事業の法的条件の一つとして公園整備がある。

## ■土地区画整理事業について

- ◇今後の事業スケジュールに記載されている「仮換地指定」の前に行う手続きについても詳細な説明を行うべき。
- ◇土地区画整理組合も事業を主体的に進める立場として、説明会に出るべきではないのか。  
拠→本説明会は都市計画の変更に関する法律（条例）に則った説明会になる。事業の実施主体である土地区画整理組合が行うのではなく都市計画の決定権者である茅ヶ崎市が行っている。また、事業に密接にかかわる内容であるため同様の説明を、土地区画整理組合を対象にも行っている。
- ◇土地区画整理事業について、地権者への事前説明時には意向調査の賛成割合が90%から95%以上なければ本事業を行わないと説明を受けていたが、同意の賛成票が3分の2以上となったことで、法的手続きを進めているのはおかしいと感じている。
- ◇寒川南インターチェンジが新設されたことで当地区の産業系市街地整備を進めることになったと説明を受けていたが、産業道路の寒川南インターチェンジに近い方が評価が低くなっている。理由を教えてほしい。  
拠→土地区画整理事業での評価基準は対象地の周辺環境を総合的に判断して決められている。地区内でインターチェンジに近い遠いで、評価が変わらない。
- ◇これまでに様々な説明会で意見や要望を述べてきたが、問題解決に向けた理解できる回答をもらえていない。改めて、事前説明からの内容（問題）を関係者全員で共有し、課題に対して一つずつ解決していくべき。関係者全員で進めることを願います。
- ◇地区計画（原案）の説明会は、市として都市計画的にまちづくりをこのように進めるという内容の説明会であるべき。事業の話がまとまっていない段階で行うものではないのではないか。

—以 上—