

上ノ前地区地区計画等(原案)説明会(11/28 開催) 議事概要

【日 時】 平成 27 年 11 月 28 日 (木) 10 時 00 分～12 時 00 分

【場 所】 萩園いこいの里 大広間

【出席者】 (参加者) 8 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
拠点整備課：橋口課長、藤間課長補佐、安彦副主査

【主な質問・意見】 (拠→：拠点整備課 都→：都市計画課)

■都市計画のスケジュールについて

◇都市計画の変更手続きに必要な期間、時間や生産緑地地区などのスケジュールについて、地権者が把握できるように資料の配布をしてほしい。

◇事業の進捗状況が不安定なままで、都市計画の手続きだけ進められると困る。

■まちづくりの全般について

◇用途地域だけ変更する。または、地区整備計画を緩やかな規制にすることはできないか。

都→用途地域だけを変更することはできない。用途地域は、大きな街区単位でのまちづくりのルールになり、地区の特性に応じた地区ごとのまちづくりには対応が難しい。上ノ前地区も、産業系まちづくりの将来像を実現するため地区計画もあわせて都市計画の変更を行う。

◇市役所の役割だが、まちの将来像を協議するのは拠点整備課。都市計画の手続きは都市計画課という理解でよいか？

拠→その通り。

◇意見書の出し方について、個人で出すのか？組合として出していいのか？期間はいつまでか？

都→意見書の出し方はどちらでもかまわない。地区計画(原案)の意見書としての提出期間は12月15日まで。まちづくりとしては拠点整備課が随時、皆様とお話しをしていくことになる。

◇まちづくりの将来像を組合としてまとめるべき。

◇市街化区域になった段階での土地活用だけではなく、市街化調整区域での土地活用も案の一つとして検討すべき。

◇地区計画を決定したあと再度、変更することは可能か？また、どのような方法となるか？

都→変更することは可能。方法としては、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。

■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

◇建築物等の用途の制限について、専用住宅のみの土地利用だと厳しすぎる。生産緑地地区もあり、将来の土地利用をする際に、次世代に土地を残したくても宅地分譲しかできない。

◇建蔽率について、土地区画整理事業で減歩があり、敷地が小さくなる。現在の建物と同じ大きさを建てるためには、建蔽率50%では小さすぎる。

◇高さの最高限度が10mでは、土地の活用ができない。

■地区整備計画の建築物等に関する事項(産業系B地区)について

◇産業系地区に立地する企業のための宿泊施設(社員寮)等の建築は認められないのか？将来を見据えて工業を支援するものをできる幅を持たせようになりたい。

拠→現在の記載では認められない。また、立地する企業からも、繁忙期以外に夜間操業をする話は聞いていない。まちづくりの将来像として必要である施設を皆様と協議したい。

■地区整備計画の記載の意味について

◇建築物等の用途の制限での、産業系B地区の住宅に「当該地区計画の都市計画決定時点において現に住宅の用途に供する建築物の敷地として使用されている土地の仮換地として指定された土地又は換地が定められた土地に限る。」と記載がある。どういう意味か？

都→今回の地区計画が決定した時点で住宅が建築されている敷地については、産業系B地区に換地された場合でも住宅の建設ができる土地になる。

拠→イメージとしては、工場併用の住宅にお住まいの方が、非産業系地区に換地できないので産業系B地区に換地を行い、工場併用住宅を建築できるようにする。また、将来、その方が工場を辞めた場合でも専用住宅として建築できるルールとする。

◇建築物等の用途の制限での、産業系B地区の住宅に「3以上の住戸を有する長屋を除く。」と記載がある。どういう意味か？地区計画決定時点にもともと共同住宅があった場合はどうなるか。

都→原則として「一戸建ての住宅」のみを建築可能とし、二世帯住宅(二戸長屋)については同等と認める。共同住宅がもともとあった場合も、現在の記載では再建築は認められない。

—以 上—