

茅ヶ崎青果卸売市場及び周辺 都市計画の変更に関する意見交換会 (3/25開催)議事概要

【日 時】 平成 29 年 3 月 25 日 (土) 10 時 00 分～

【場 所】 市役所分庁舎 5 階コミュニティホール A 会議室

【出席者】 (参加者) 24 名
(事務局) 農業水産課 都市計画課

【概 要】

茅ヶ崎青果卸売市場及び周辺について、都市計画の変更の検討内容やその背景、理由、目的等の情報提供を行い、意見交換を行った。意見交換会で出た質問意見については以下のとおり。

【主な質問・意見】(○：意見交換会参加者、→：茅ヶ崎市)

○一里塚北通り沿いの用途地域の区域である 25m、30mの意味が分からない。

→都市計画の制度では、幹線道路の沿道については、地域の実情に応じて幹線道路の沿道にふさわしい物販店舗や飲食店などの土地利用ができる適切な用途地域を定めている。第一種住居地域の場合は道路端から 30m、近隣商業地域の場合は道路端 25mの区域を定めることができることになっている。

○建築物の用途だと、市場は店舗の用途になるのか。

→市場は、建築物の用途としては店舗ではなく、市場という用途になる。

○用途地域が第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更になると、市場は既存不適格建築物になるのか。

→ご意見のとおり、既存不適格建築物になる。

○既存不適格建築物になると、現状は維持できるが、今後は規模を縮小しないと建替えができなくなるのか。将来的には市場が無くなるということか。

→建築基準法のルールでの運用になる。具体的には、増築はある程度の範囲であれば可能。建替えになると特別な許可が必要になる。茅ヶ崎の将来像として、現在の市場の位置には、住宅地の土地利用のルールが適当であると計画に定めている。ただ、市場は昔から現在の位置にある。今後、市場がどのようになるかは民間企業なのでわからないが、仮に市場が建替えをするのであれば、周辺の住宅に配慮した形で建替えを行うことが適当であると考えている。

○用途地域が変更になると税金はどのようになるか。

→あまり変化が無いと聞いている。税務署や市の固定資産税の部局との話では、用途地域によって固定資産税や評価額が変更になるケースがある。しかしながら、同じ住居系の用途地域の中での変更の場合、微々たる変化にしかならないと聞いている。

○今回の都市計画の変更は、市場のための変更か。市場の縮小が無かった場合はどのようになるのか。

→検討を始めるきっかけが、市場の縮小である。まちづくりの計画では住宅地としての位置付けであったが、市場の縮小が無かった場合は、変更する予定ではなかった。

○市場の規模縮小はどれくらいなのか。

→地方卸売市場は、卸売市場法で面積規模が決まっている。縮小整備をした後も、地方卸売市場として存続すると聞いており、規模としては概ね半分程度まで縮小すると聞いている。

○フットサル施設は、用途地域が第一種中高層住居専用地域に変更になるとできなくなるのか。

→建物の中でフットサルを行うということになると、スポーツを行う運動施設になるので第一種中高層住居専用地域ではできなくなる。しかし、建物の中では無く屋外で行うとなると建築基準法の規制はかからなくなる。

○現在、市場東側に隣接する水路を庭園敷として占用許可を受け、使っている。都市計画が変更になった場合どうなるのか。

→庁内の関係課にも話はしているが、水路を管理している部局からは特段の話は出ていない。都市計画の変更とは直接的には関係しない。

○市場が変わることによって、周辺の道路が整備されるということはあるのか。周辺の歩道が狭いので広がると良いと思っている。

→仮に市場のところで開発行為があり、少し道が広がるという可能性はあるが、新たに道路整備の計画を立てて道路を広くすることは無い。道路部局にご意見のあったことは伝える。

○仮に市場をやめて土地利用の転換がされる場合、用途地域が一里塚北通り沿道は第一種住居地域、道路から入った所が第一種中高層住居専用地域に変更されると、土地利用はどちらの用途地域のルールになるのか。

→建築基準法の規定になるが、建物の用途に関しては、敷地の中で過半を占める用途地域のルールが適用になる。高度地区など高さの規制については、その建っている部分のルールが適用になる。

○税金はあまり変わらないとの話があったが、市場のところの土地利用の内容によって住環境が向上し、路線価が上がることも考えられるのではないか。

→ご意見のとおりと考える。用途地域での税金の変化というのは、土地の使い勝手の変更によるものになるので、例えば、住居系から商業系の用途地域に変更になると税額は上がると聞いている。ご意見のとおり周辺環境の変化から、土地の評価が上がることは可能性としてはあると思う。

○将来のことになると思うが市場が無くなった時、日照権の問題はどうなるか。

→現在のルールでは、高さが20mまでの建物が建てられる。今回の都市計画の変更案では、周辺の住宅の地域と同じ建築物の高さを15mまでとする規制を考えている。更に、日影規制も現在より厳しくすることになる。しかしながら、全く変化が無いかはわからない。現在の市場は、ゆとりのある土地の使い方をしていて、建物も概ね高さ10m程度である。第一種中高層住居専用地域であっても高さが15mまでの規制となるため5階建てのマンションが建つことも考えられる。

○今後のスケジュールの確認だが、8月の都市計画審議会で決まるのか。また、そのルールが施行されるのはいつか。

→今の予定では、8月の都市計画審議会という学識を有する方等が委員となっている審議会の場で付議をし、異議が無ければ、市で都市計画を変更することになる。施行は、その後9月には行う予定となっている。

○意見交換会は、1回だけなのか。今回は説明を受けるだけで一方的ではないか。もっと話し合いが必要では無いか。

→意見交換会は、今回の1回と考えている。今後、都市計画の変更案を作成し、市民の皆様に見ていただき意見を出していただく機会として、案の縦覧を行う。また、今回の意見交換会でわからなかった事や後で気づいたこと等があれば、後日でも都市計画課に連絡をして欲しい。是非、様々な意見をいただきたいと考えている。

○市場の土地利用の計画が決まらないうちに、都市計画を変更するのは順序が逆ではないか。市場のための都市計画なのであれば、市場の計画にあわせて都市計画の変更を行うということであれば理解できる。

→今回の都市計画の変更は、市場の縮小をきっかけに、市の計画にある住宅地としての環境を守るための都市計画の変更と考えている。現状の用途地域で都市計画施設の市場としている都市計画では、建物の構造についての制限はかかっているが建物の用途についてはルールが周辺と違う状態になっている。例えば、鉄筋コンクリート造の建物は建築できないが、鉄骨造3階のホテルや事務所を建てる事が出来てしまう。そのため、周辺を含めた住宅地としての環境を保全するため、土地利用転換がされる前に、都市計画の変更をすることを検討している。

○土地利用転換の前に、都市計画でルールを定め、地権者には、そのルールの基で土地利用の計画を検討してもらう方が良いと思う。

○都市計画の変更をしないと、例えば高さ20mの建物が建つことも考えられるのか。

→考えられる。通常の用途地域の制限に加えて、建物構造の制限として木造、鉄骨造の3階までというルールはある。しかしながら、例えば鉄骨造3階の20mの建物を建てるとの計画があればできてしまう。

○茅ヶ崎市内に低層住居専用地域はあるのか。今回は、なぜ中高層住居専用地域なのか。

→茅ヶ崎市でも第一種低層住居専用地域は、鉄砲道の南側や高田などにある。国道1号の北側の多くの住宅地は、第一種中高層住居専用地域に指定されている。市場の周辺も同様に第一種中高層住居専用地域の指定がされている。仮に第一種低層住居専用地域の指定をしようとする、今回、用途地域の変更をしようとする区域の面積が小さすぎるため難しい。更にプラスして高さを抑えたいなどのルールとしたいとの意向があれば地区計画という地域の皆様が合意の上で地域のルールをつくる制度もあるので、是非、活用してほしい。

以上。