

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 2 2 2 回 相模原市都市計画審議会				
事務局 (担当課)		都市計画課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 4 7 (直通)				
開催日時		令和 4 年 1 0 月 2 7 日 (木) 午後 2 時 ~ 午後 4 時				
開催場所		本館 2 階 第 1 ・ 2 特別会議室				
出席者	委員	1 5 人 (別紙のとおり)				
	その他	0 人				
	事務局	1 3 人 (都市建設局長、まちづくり推進部長、都市計画課長 他 8 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	0 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
議 題		(1) 議案 1 号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について (2) 議案 2 号 特定生産緑地の指定について (3) 議案 3 号 相模原都市計画区域区分の変更について (4) 議案 4 号 相模原都市計画用途地域の変更について (5) 議案 5 号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (6) 議案 6 号 相模原都市計画下水道の変更について (7) 議案 7 号 相模原都市計画地区計画 (青葉地区) の決定について				

議 事 の 要 旨

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。
主な内容は次のとおり。

議題

(1) 議案 1 号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(渡邊委員) 生産緑地地区の現在の制度からすると 30 年経過しないと売買できないのか。

また、固定資産税及び都市計画税について、一般農地課税、市街化調整区域と同様となっているのか。条件が揃い売買する際も、生産緑地地区に指定を受けている農地は、住宅地として売買することが禁じられており、解除しなければならないのか。

(事務局) 生産緑地制度については、市街化区域内において緑地や防災上の空地等の役割を持っている一団の農地である。

解除には、市への買取申出を行う必要があるが、一度指定を受けると、30 年を経過しないとできない。ただし、営農されている方が、お亡くなりになる場合や故障の場合には申出が可能となる。

また、買取申出を行い、市において買取せず、他の営農者等への農地のあっせんを行っても希望がない等一連の手続を経た上で、行為制限解除を行い、土地の売買が可能となる。

なお、一定期間、農地としての維持管理を行うことの制限を受けることから、その間については税制上の優遇があり、いわゆる農地並みの低い課税となり、固定資産税は市街化調整区域内農地と同様の課税となる。

(竹田委員) 保全する農地「等」の「等」とは何か。

(事務局) 現に農業の用に供されている農地の他に、採草放牧地、林業の用に供されている森林や漁業の用に供されている池沼を言うたされている。

(加藤委員) 生産緑地地区の指定の中に「木造建築等が密集した地区内」とあるが、木造建築等の密集の基準は決まっているのか。

(事務局) 市の都市防災基本計画における、延焼抵抗率 (C V F) が 0 . 7 以上の区域としている。

(会長) 生産緑地地区箇所番号 3 3 0 番について、1 / 2 5 0 0 の図面で見ると建物があると思われるが何か。

(事務局) 現況、農機具倉庫が 3 棟建っている。

(会長) 農機具倉庫は現状の状態で生産緑地に加わるということか。

(事務局) 現状の状態で加わることになる。

(2) 議案 2 号 特定生産緑地の指定について

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(渡邊委員) 特定生産緑地制度が始まったのはいつか。また、農家レストランなど商売を行っている具体的な例はあるか。

(事務局) 特定生産緑地制度は平成 2 9 年の生産緑地法の改正に伴い、生産緑地地区の指定から 3 0 年経過後、税制上の優遇などの措置が 1 0 年延長可能となるように平成 3 0 年 4 月 1 日に施行されたもの。

農家レストランについて、生産緑地地区における具体的な事例は本市ではないが、地権者の家族が運営している養鶏場としての直売所設置の事例はある。

(竹田委員) 議案 1 号において生産緑地の指定期間は永年と説明があり、特定生産緑地においては 3 0 年経過後に指定するという説明があったが、何が変わるのか。

(事務局) 生産緑地地区は 3 0 年経過するといつでも買取申出が可能な状態になり、税制上の優遇が無くなる。しかしながら、農地としての管理義務は永年となる。

そのため、生産緑地地区に上書するという意味合いで、税制上の優遇、緑地保全の担保をする等の効果を継続するため特定生産緑地制度が創設されたところである。

なお、買取申出を行わないと生産緑地の解除ができないこととなっている。

(西浦委員) 特定生産緑地の指定期限が令和 4 年 1 1 月 1 3 日までとなっているが、他市の事例を参考にすると、本日の都市計画審議会から期限までの間に特定生産緑地の指定に関する地権者等の意向が変わった場合の対応として、改めて都市計画審議会に諮ることが事実上不可能なため、この場で都市計画審議会の意見を事務局一任とすることもあるが、市としての対応はどうか。

(事務局) 市では、対象となる全ての地権者等の意向を丁寧に把握しているため、本日以降に追加等する事案は恐らく生じないと思われるが、審議会として了承していただけるのであれば、事案に応じて適宜対応したいと思う。

- (3) 議案 3 号 相模原都市計画区域区分の変更について
- (4) 議案 4 号 相模原都市計画用途地域の変更について
- (5) 議案 5 号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- (6) 議案 6 号 相模原都市計画下水道の変更について
- (7) 議案 7 号 相模原都市計画地区計画 (青葉地区) の決定について

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(阿部委員) 青葉地区が 19.3 ha 市街化編入されるが、そのうち農地がどれくらいあるか。農地所有者は調整区域から市街化になるので、固定資産税及び都市計画税が増額すると思慮する。激変緩和措置があるのか。

また、農地の所有者から農地を維持していくにあたり、生産緑地地区の相談はあるのか。

(事務局) 市街化編入される 19.3 ha のうち約 3.1 ha、16%程度が農地となっている。

固定資産税及び都市計画税については、市街化区域の農地となるため増額するが、激変緩和措置があり、市街化区域としての本来の税額に向けて、5年間で20%ずつ上昇する措置をすることとなっている。

また、生産緑地地区の相談について、具体的な相談はないが、一般的な制度としての問合せはあった。生産緑地地区に関する相談があった際には、追加の指定に向けて丁寧に説明していきたい。

(会長) 農家の従事者はどのくらいいるのか。

(事務局) 農家の数としては13戸となっている。

(渡邊委員) 準防火地域に編入されるとどのような制約があるのか。

また、下水道は具体的に公共地を通るような形となるのか。

(事務局) 準防火地域に指定されると、建築物の規模に応じて耐火及び準耐火建築物にする必要がある。耐火建築物については、4階以上又は1,500²m²を超える建築物。準耐火建築物については、3階以上又は500²m²を超えて1,500²m²以下の建築物となっている。

下水道については、既に市街化が進んでいたため、多くの住戸は下水道が接続されている。一部浄化槽もあるため、今後新しく家を建築する際等には接続していただくことになると思う。

今回は、具体的に下水管をどのように引くという話ではなく、都市計画上の位置づけを整理するというものである。

(竹田委員) 市街化調整区域であったにも関わらずなぜ建物建っているのか。

建築物の敷地面積の最低限度が100²m²とする話があったが、開発基準条例においては、120²m²以上との整合性について確認したい。

また、隣地から50cmは民法に規定されているので、改めて規定する

必要がないのではないか。

(事務局) 線引きをする前から宅地化が進んでいた。その後、都市計画法34条第11項による開発が2箇所行われていることもあり、宅地化が進んでいるものである。

狭小の宅地による居住環境の悪化を防ぐことを目的として敷地面積の制限をした。開発基準条例との整合性については、当初120㎡を検討したが、元々狭小な宅地が多い地区であり、120㎡とすると過半数が既存不適合となってしまうことから、100㎡とすることで地域での合意が図られたところ。なお、100㎡としても既存不適格の宅地が約30%ある。

隣地境界線から50cmとすることについて、民法で規定されているが、地区計画に定めることにより、建築確認においても担保することができ、次に建て替える時の周知としてお示ししている。

(野口委員) 左右の路線との連動性があったかどうかを含めて、沿道B地区の用途について住宅地区と分けた理由は何か。

また、意見書のその他の内容についての確認と地区計画が掛かるにも関わらず説明会の参加人数が少ないため、住民の反応が気になる。

住宅B地区の高さの制限について、建築物の高さの最高限度と軒の高さの最高限度の関連について確認したい。

(事務局) 沿道B地区の用途について、幹線道路の沿道の沿道用途を決める中で、用途地域指定に係る基本方針や用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準が本市にはある。第一種住居地域とした箇所については、交通量が多い主要幹線道路となっていることから、その沿道の50mを範囲として設定した。また、国道16号から繋がる路線でもあり、そちらからの連続性を踏まえたところ。

地区計画の原案の縦覧に対する意見書のその他の内容について、街並を整備してほしいという内容のものであった。具体的には、行き止まり道路の解消、地区内を流れる水路の整備といった意見であったため、関係課に情報提供する形で整理させていただいた。

説明会等の参加人数は多くはないが、地域における合意形成において、地権者588名のうち賛同・一任が517名おり、約88%の方に同意いただいている。

住宅B地区における、高さの最高限度について、現在、和泉短期大学があり、既存不適格にならないよう例外規定を設けた。

(加藤委員) 沿道B地区の用途について、国道16号側は市街化調整区域である。

村富線側の向かって右手については、他の沿道用途として伸びているが、

用途地域の変更をするのか、変更しないのであれば連続性の説明と矛盾していると思うが如何か。

建築物の敷地面積の最低限度100㎡としたときに既存不適格となるのが、約30%という話があったが、100㎡未満の土地の場合、再建築が出来ないのか。

再建築は、あるものを壊しての再建築の場合、売主が更地にして売却後の建築の場合が想定されるが、どのような場合を想定しているのか。

また、100㎡以上について、開発も100㎡以上としての対応でいいのか。

(事務局) 沿道B地区の用途の連続性について、国道16号から青葉地区に向かう途中に市街化調整区域はあるもののその手前は第一種住居地域の沿道用途があるため、連続性という説明をしたところ。村富線側については、現時点において用途地域の変更予定はない。

また、敷地面積が100㎡未満であっても適用除外の規定を設けているため、既に建築されている土地や隣接する土地が別の所有者であり、100㎡確保できない場合でも建築可能となる。

建物を一度取り壊して、建築をする場合においては、敷地の形状が変わらなければ100㎡未満でも建築が可能となる。開発に関しては、開発の基準に定められている規模に応じて対応することとなる。

なお、地区計画が定められている敷地については建築の30日前までに事前に届出が必要であり、都市計画課において内容の確認を行う。その際に、最低敷地面積についても確認を行い、その後建築確認に進むことになる。

(加藤委員) 地区計画決定後に分筆し、100㎡を下回るものについては建築不可となるのか。

(事務局) 建築不可となる。

(会長) 説明会が地区計画の原案の説明会及び都市計画説明会の2回行われているが、参加者は何人か。

(事務局) 地区計画の原案の説明会においては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から書面の配付を行い意見を確認した。

都市計画説明会については、9名の参加者がいたが、特に意見はなかった。

(会長) 2015年から地元に入り、協議会を設置し、協議を重ねていることもあり、新型コロナウイルス感染症の影響は無視できないが、説明会に参加者が少なくとも、最終的に意見がなく、納得は得られているという理解はしている。

一方で、その他意見の取扱いについて、地区計画に直接関係する内容ではないが、建設的提案であり、地区を良くしたい、ある種のルールの基に正常化したいという色々な目的から見たときには合致する内容であるため、情報提供のみとせず、また、その他に分類しない方が良い。中身に照らした分類が出来るといいのではないか。

(加藤委員) 地区計画決定後、セットバックが生じ、100㎡を下回った場合にはどのようなになるか。

(事務局) 道路拡幅に際してセットバックが生じ、100㎡を下回る場合、建築できるような形にしていかなければいけないと考えている。

(西浦委員) 立地適正化計画における居住誘導区域への編入は行わないか。

(事務局) 今回は行わないが、今後、立地適正化計画の5年ごとの定期的な見直しに合わせて総合的に検討していく。

【審議結果】

議案1号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案2号 特定生産緑地の指定について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案3号 相模原都市計画区域区分の変更について

議案4号 相模原都市計画用途地域の変更について

議案5号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

議案6号 相模原都市計画下水道の変更について

議案7号 相模原都市計画地区計画(青葉地区)の決定について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

以上

第 2 2 2 回相模原市都市計画審議会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	屋井 鉄雄	東京工業大学 副学長 環境・社会理工学院 教授	会 長	出席
2	西浦 定継	明星大学 建築学部建築学科 教授	副会長	出席
3	飯島 泰裕	青山学院大学 社会情報学部社会情報学科 教授		欠席
4	梶田 佳孝	東海大学 建築都市学部土木工学科 教授		欠席
5	村山 史世	麻布大学 生命・環境科学部環境科学科 准教授		欠席
6	澤岡 詩野	公益財団法人ダイヤ高齢社会研究財団 主任研究員		欠席
7	阿部 健	相模原市農業委員会 会長		出席
8	落合 幸男	相模原市農業協同組合 専務理事		出席
9	梅沢 道雄	相模原商工会議所 専務理事		出席
10	加藤 修	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 常務理事		出席
11	古内 明	相模原市議会議員		出席
12	鈴木 秀成	相模原市議会議員		出席
13	後田 博美	相模原市議会議員		出席
14	須田 毅	相模原市議会議員		出席
15	廣瀬 昌由	国土交通省 関東地方整備局長		代理
16	川名 愛司	神奈川県警察本部 交通部長		代理
17	竹田 幹夫	相模原市自治会連合会 会長		出席
18	黒田 靖司	公募委員		欠席
19	野口 善男	公募委員		出席
20	渡邊 亨	公募委員		出席