

平成27年度第3回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成27年11月20日(金) 午前10時00分から午前10時50分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室
- 3 案 件
 - (1) 審議事項
議第2号 小田原市景観評価員の選任について
議第3号 小田原都市計画生産緑地地区の変更
 - (2) 報告事項
ア 小田原都市計画高度地区の変更について
- 4 出席委員 木村秀昭、佐伯晶子、田中修、本多直子、伊藤実男、黒柳昭平、岡村敏之、安藤孝雄、今村洋一、鈴木紀雄、吉田福治、星崎雅司、尾崎紀昭、沼田照義
(委員14人が出席、
欠席委員：奥真美、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、熊沢一二、西方昭典)
- 5 事務局 内藤都市部長、片野都市部副部長、狩野都市計画課長、尾上都市政策課副課長、西浦都市計画課副課長、倉橋景観担当副課長、田辺都市計画係長、松井指導係長ほか
- 6 傍聴者 無し

議事の概要

1 審議事項

議第3号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

都市計画課長

それでは、議第3号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について説明する。

資料1の2ページをお開きいただき、前方のスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区の変更については、毎年行っているが、制度の背景などについては、生産緑地地区を所有されている方以外には、なじみが薄いものである。

そこで、制度の趣旨や背景等について簡単に触れてから、変更の内容を説明させていただく。

生産緑地地区の都市計画の位置づけとしては、市街化区域内における緑地機能や保水機能、また、将来の公共施設予定地などとして優れた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的とするものである。

生産緑地地区に指定されると、計画的な緑地機能などの保全を目的としていることから、建築や造成、埋め立てなどの行為が制限されることとなる。

本制度の成立ちについては、市街化区域と市街化調整区域の線引き制度と税制改正が密接な関わりを持っている。

大都市の急速な人口増加に伴う市街地の無秩序なスプロール化を防ぐため、昭和43年に線引き制度が創設され、併せて、昭和46年には地方税法が改正されたことにより、市街化区域内の農地の固定資産税が、従来農地課税から、一部宅地並み課税に改められた。

しかし、この改正に対し、農家や農業団体等による反対運動が展開されたことから、多くの自治体において対応策が求められ、固定資産税の宅地並み課税に対する還付措置や条例による減免措置が講じられ、対策の1つとして、昭和49年に設けられたのが生産緑地地区制度のはじまりである。

このような救済措置が採られる中、時を重ねるごとに大都市地域では、地価の高騰に伴い住宅地の確保が喫緊の課題となった。

一方で、市街化区域内農地が無秩序に宅地化される状況に対応すべく、国は平成元年に、総合土地対策要綱や土地基本法を制定し、市街化区域内農地を、宅地化する農地と保全する農地に分けることとしたものである。

そして、保全する農地については、逆線引きで市街化調整区域に編入するか、生産緑地地区に位置付けることとしたものである。

さらに、税制を改正し、市街化区域内農地に対する救済措置の一部を廃止する代わりに生産緑地法を改正し、指定範囲を緩和して活用を促すとともに都市計画法に位置付け、市街化区域内農地の活用と税制との折合いを図ったものである。

このような経緯の中、実情としては、納税の猶予を設けることで生産緑地地区の保全を推進し、良好な都市環境の形成という都市計画上の目的を果たしているものである。

それでは、本市の生産緑地地区について説明する。

本市の生産緑地地区は、平成26年度末時点で481地区、面積約67.0ヘクタールを指定している。

本市では、市街化区域内農地の緑地機能を積極的に評価すべく、生産緑地地区の追加指定を行っている。

追加指定については、法に基づく面積要件等に加え、次の4つの要件のうちいずれかに該当することが必要となる。

1つ目は、行政の各種計画に基づく公共施設等の整備予定地であることである。

2つ目は、2つ以上の、既に指定されている生産緑地の一体化を図るものである。

なお、道路や水路等を介在する場合、都市計画運用指針に基づき、幅員6メートル以下であれば一体とみなすこととしている。

3つ目は、既に指定されている生産緑地の整形化を図るものである。この要件による追加指定を行う事例が最も多く、緑地機能の保全のため、既存の生産緑地地区に接している農地について、本要件を用いて、広く追加指定しているところである。

4つ目は、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものである。街区公園に準じる緑地効果とは、主として街区内に居住する方が利用する街区公園に代わる緑地空間として、その誘致距離や規模を考慮して、当該地の半径250メートル以内に、既に指定された生産緑地地区や公園の合計面積が2,500平方メートルに満たないものとしている。

一方、生産緑地地区を廃止又は区域を縮小する場合もある。

生産緑地地区に指定されてから30年が経過した場合や、農林漁業の主たる従事者が死亡又は故障し、農地として管理することが不可能となった際には、法に基づく手続きを行ったうえで、廃止又は区域を縮小する場合がある。

また、公共施設等の整備が行われる区域についても、生産緑地地区が解除されることになる。

それでは、今年度の都市計画変更について説明する。

変更の全体としては、廃止が7箇所、区域の縮小が4箇所、区域の拡大が3箇所である。

廃止及び区域の縮小については、主たる農業従事者の死亡や故障によるものなど、全て法に基づく買取申出を起因とするものである。

スクリーンに示している久野地内においては、廃止が3箇所、区域の縮小が1箇所である。

寿町4丁目地内と酒匂1丁目地内においては、廃止が1箇所ずつある。

飯泉地内においては廃止が1箇所、蓮正寺地内においては区域の縮小が1箇所である。

千代地内及び成田地内においては区域の縮小が1箇所ずつ、国府津地内においては廃止が1箇所である。

次に、区域の拡大については、土地所有者からの申出に起因するものである。

久野地内において3箇所の申出があったが、いずれの箇所も、既に指定されている生産緑地地区と接しており、整形化が図られるものである。

この農地の管理状況を確認するために、都市計画部局と農政部局の職員による現地調査を実施したところ、申出のあった全ての土地について、農地として適切に管理されていることから、区域を拡大するものである。

都市計画変更の内容は、以上である。

なお、本案については、平成27年10月26日から11月9日までの2週間、法定縦覧を实

施したところ、縦覧者は1名で、意見書の提出はなかった。

これにより、今年度の生産緑地地区の都市計画変更については、面積が0.7ha減少して約66.3ヘクタールに、箇所数は7箇所減少して、474箇所となるものである。

以上をもって、議第3号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」の説明を終わらせていただく。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

委 員 生産緑地では、適正な緑地機能について、何か定義づけがあるのか。

都市計画課長 現に耕作をしている、緑化機能が確保されている土地となる。農業委員会等と現地確認をしながら追加指定している。荒廃農地は追加指定できない。

委 員 防災上の側面で判断することがあるか。見た目で、農地に復元できそうなものであれば認めるという判断の仕方になるのか。

都市計画課長 追加指定の際、現地確認をし、現に耕作をしているかどうかで判断している。荒廃農地であれば、追加指定の際、耕作が始まっており、今後緑化が期待できることをもって確認をしている。

委 員 平成4年に生産緑地に指定されてから、高齢化により農業ができなくなり、農地の荒廃化が進んでいる。草を刈って管理をさせるよう指導をする等の定義があるか。

都市計画課長 生産緑地が荒廃農地となっていくことは好ましくないので、農政課と農業委員会で現地を確認し、荒廃化が進んでいけば、耕作するよう指導している。
また、心身の故障により生産ができないのならば、買取りの申し出も受け付けている。

委 員 (生産緑地の廃止、縮小にあたり)市が買上げた事例はあるか。

都市計画課長 事前に道路等の公共用地として買い取った事例はあるが、買取りの申し出を受けて買上げた事例はない。

会 長 他に意見がないため、お諮りしたいと思うが、よろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 議第3号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」についてお諮りする。
議第3号について、原案のとおり可決してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。
よって、議第3号について、原案のとおり可決する。

【説明者入替え】

2 報告事項

ア 小田原都市計画高度地区の変更について

都市計画課長

それでは、報告事項ア 小田原都市計画高度地区の変更について説明する。

今回の変更は、建築物の高さを定めている高度地区について、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにおいて、容積率の緩和特例が創設されたことを受け、当該特例を利用する場合に、高度地区の適用緩和を受けることができるよう変更するものである。

はじめに、高度地区の概要と今回の変更の背景について説明する。

資料2の1ページをお開きいただき、前方のスクリーンをご覧ください。

本市では、平成9年頃から中高層マンションの立地に伴う周辺住民の生活環境への影響等によって、立地に係る紛争が頻発したことを踏まえ、市街地環境の保全を目的に、建築物の高さについて一定のルールづくりが必要という機運が高まったため、平成17年6月に用途地域と連動した高度地区を決定したものである。

こちらは、高度地区における制限の一覧になる。

第一種中高層住居専用地域のうち、容積率が150%の区域を第1種高度地区として、建築物の高さの最高限度は12m、商業地域は第4種高度地区として31mの制限などとなっている。

近年、南海トラフ地震や首都直下地震等の発生切迫性が指摘される中、昭和56年以前の旧耐震基準により建設されたマンションが全国に約106万戸存在し、その多くは耐震性不足であると考えられることから、これらのマンションの建替えを促進するため、「マンション建替え法の一部を改正する法律」が、平成26年12月24日に施行されたものである。

このマンション建替え法の改正により、容積率の緩和特例が創設され、除却の必要性に係る耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えについては、市街地環境の整備・改善に資するものとして、特定行政庁が許可した場合には容積率が緩和されることとなったものである。

本市においても、総合計画では、建築物の耐震化を促し、災害に強いまちづくりを進めることを基本方針に位置づけ、建築物耐震化促進事業として改修支援を行っている。

そこで、特定行政庁である本市としては、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えについて、容積率の緩和特例が可能となるよう、本年10月に建築審査会を経て、総合設計許可基準を一部改正したところである。

その一方で、当該許可を受け、容積率が緩和された場合も、高度地区の適用緩和に規定が無い

ことから、高さについては緩和を受けることができない状況となっている。

この様な状況において、(平成26年8月1日に、)都市計画運用指針が一部改正され、「地震に対する安全性が確保されていないマンションを建て替える場合等において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ、建築物の高さの最高限度について弾力的な運用を図ることも考えられる。」とされたものである。

本市においても、マンションの建替えを促進し、災害に強いまちづくりを進めるために、改正した総合設計制度の許可を受けた建築物についても、高度地区の高さの最高限度を緩和できるよう、都市計画の変更を行うものである。

なお、変更の内容としては、資料2ページの左下の下線のとおり、緩和規定にマンション建替え法の第105条を追加するものである。

ここで、建築基準法に基づく容積率緩和措置である、従来の総合設計の概要を説明させていただく。

建築基準法第59条の2による総合設計は、敷地面積が一定以上の建築物で、敷地内に一定規模の空地を設け、市街地環境の整備改善に資する良好な建築を促進させるために設けられた制度である。

特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされている計画として、市街地環境の整備改善に資するものとして許可した建築物については、容積率又は各部分の高さを許可の範囲内で超すことができるものである。

なお、歩行者が日常自由に通行又は利用できる広場や芝生といった空地の部分で、誰でも利用できる公共性の高い土地の部分が公開空地となる。

次に、ただ今説明した建築基準法に基づく一般型の総合設計と、今回のマンション建替え法に基づくマンション建替型総合設計について、商業地域を例として、主なものの比較を説明する。

表の左側が建築基準法に基づく従来の一般型総合設計、右側がマンション建替え法に基づく新たな総合設計である。

はじめに、最低敷地規模の引下げであるが、一般型総合設計の敷地面積が500㎡以上であるのに対し、マンション建替型総合設計の敷地面積は300㎡以上に引き下がるものである。

次に、小規模な公開空地等の評価である。

一般型総合設計の1つの公開空地の最低面積は100㎡以上であるが、マンション建替型総合設計の場合は、敷地面積に応じて、最低50㎡以上に引下げられるものである。

次に、容積率の割増係数の緩和であるが、耐震性の不足するマンションの除却・建替えによる公益性を評価し割増係数を適用するものである。

最後に、地域貢献施設の整備等に応じた容積率の割増である。

一般型総合設計では、さらに容積率を緩和する特例はないが、マンション建替型総合設計では、地域の防災や居住環境等の向上に貢献し、その施設が地域で不足して、確保が必要と認められる施設については、さらに容積率の割増加算ができるものである。例えば、防災備蓄倉庫、集会所・保育園・高齢者向け施設などが挙げられる。

こちらは、一般型総合設計とマンション建替型総合設計のイメージである。

マンション建替型総合設計の場合は、公開空地が少なくても同じ規模の建物が建築できることとなるが、有効公開空地率や敷地面積に応じて容積率の緩和が行われるため、極端に公開空地が

少ない建築物となることはない。

最後に今後のスケジュールであるが、本件については、平成28年1月に都市計画案の法定縦覧を行い、次回、平成28年2月頃に開催を予定する第4回都市計画審議会に付議したいと考えている。

以上で、報告事項ア 小田原都市計画高度地区の変更についての説明を終わらせていただく。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

委 員 商業系地域の場合の例が出たが、住居系地域の場合の例はあるのか。

都市計画課長 住居系地域も緩和規定で使える場合がある。

委 員 現在、建替えの相談事例はあるのか。

都市計画課長 建替えのお話をいただいているところはある。

委 員 その建替えについて、進捗状況、市の対応はどうか。

都市計画課長 相談が来ているが、詳細は未定である。調整をしながら対応していきたい。

委 員 公開空地を作り、保育園等を設け、マンション建替型総合設計制度で容積率の緩和を最大にしても、高さは天守閣の高さ、68.3mが限度か。

都市計画課長 一般型総合設計制度でもマンション建替型総合設計制度でも、高度地区の最高の高さは天守閣の高さ、標高68.3mである。

委 員 それは高さに関する今までの議論を踏まえてということでしょうか。

都市計画課長 マンションが建ち、周辺住民から反対があり、高度地区を設定した経緯がある。ただし、今回の耐震性不足のマンションは、建替えを促進しなければならないので、マンション型総合設計制度を活用する場合には、高さも追加で緩和できるような措置をとろうとするものである。

会 長 本件は、次回付議になる。以上で、諮問事項ア「小田原都市計画高度地区の変更について」を終了する。
最後に、事務局から何かあるか。

都市部副部長 会長、都市部副部長。
次回、平成27年度第4回審議会については、手続きや準備が整い次第、日程

を調整し開催したいが、1月頃を予定しているので、よろしくお願ひしたい。

また、小田原市の審議会の会議は、小田原市情報公開条例により、個人の権利利益を害する恐れのあるものについて審議するときなど、一部を除き、原則公開となっているので、次回の審議会についても、公開をお願ひしたい。

会 長 次回の審議会も公開ということで、よろしいか。

(異議なし)

会 長 異議がないものと認める。

それでは、以上をもって、平成27年度第3回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以 上

署 名

会 長 _____