

平成 29 年度 第 1 回 開成町都市計画審議会 会議録

開催日時	平成 29 年 11 月 30 日（木）15：30～17：00
場 所	開成町民センター 2 階 中会議室 B
出席者	都市計画審議会委員：佐々木委員、和田委員、小野委員、遠藤委員、 松下委員、武井委員、藤井委員、市川委員（代理） 府川委員 開 成 町：芳山まちづくり部長、高橋街づくり推進課長、 川崎副主幹、栢沼主事
議 題	・開成町の都市計画の概要（資料 1） ・平成 29 年度都市計画事業について（資料 2） ① 駅前通り線周辺地区土地地区画整理事業 ② 産業集積促進事業 ・その他
会議資料	資料 1 開成町の都市計画の概要 資料 2 平成 29 年度 都市計画事業について 参考資料 1 開成町都市計画審議会条例 参考資料 2 かながわの都市計画のあらまし

主旨

開成町では、都市計画法及び開成町都市計画審議会条例に基づき、開成町都市計画審議会を設置しており、審議会の主な所掌事務は、都市計画を決定する場合における事前審議である。現在、都市計画決定を予定している事項は無いが、委員の改選年度であり、新任委員もいるため、町の都市計画の概要及び現在取り組んでいる都市計画事業の状況（平成 29 年度）について報告をするため、本審議会を開催した。

委員の改選

平成 29 年 4 月 30 日をもって前任委員の任期が満了したため、委員の改選を行った。今期委員の任期は平成 29 年 5 月 1 日から平成 31 年 4 月 30 日であり、会議冒頭に、町長が委嘱状の交付を行った。

会長の及び職務代理の選出

本日が委員改選後の最初の会議であり、会長の選出について、各委員にお諮りしたところ、事務局一任とのことであった。事務局案として、専門性が高いため、土木の学識経験者である、小野委員を推薦し、他の委員の了解を得て会長を選任した。また、職務代理については、小野会長からの推薦で、前期の職務代理である藤井委員が選出された。

以降、小野会長により議事を進行した。

報告事項

ア) 開成町の都市計画の概要

(資料1に基づき事務局説明)

昭和40年に開成町全域が都市計画区域に指定された。無秩序な市街化を防ぎ、計画的な市街地形成を図るために都市計画区域を市街化区域及び市街化調整区域に区分するが、現在、市街化区域が約284ha、市街化調整区域が約371haとなっている。

用途地域は、都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の容積率、建ぺい率、高さなどの形態に一定の制限を行う制度であり、開成町では9つの用途地域を指定している。

都市計画道路は、5路線が計画決定している。

土地区画整理事業は、道路・公園などの公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる事業であり、現在、8地区が施行された。

地区計画は、地区の特性に応じて建築物等の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限等をきめ細かく定めることによって、良好な市街地環境の形成又は保持を図る制度であり、現在、3地区を指定している。

委員A) 計画決定している開成駅周辺地区土地区画整理事業の約62.4haのうち、未施行面積はどのくらいあるのか。

事務局) 未施行面積は約29.5ha。(参考に配布した都市計画図をもって位置を説明。)

委員B) 都市計画道路山北開成小田原線について、隣接する市の接続先の状況は、どうか。

事務局) 路線北側で接続する南足柄市、路線南側で接続する小田原市において、それぞれ、都市計画の決定はされていないが、現在、開成町、山北町、南足柄市、小田原市の2市2町で酒匂川右岸の幹線道路にかかる連絡会を設置しており、この中で都市計画道路山北開成小田原線も含め、検討を進めている。

イ) 平成29年度 都市計画事業について

1 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業

(資料2に基づき事務局説明)

良好な市街地形成及び駅前通り線の整備による都市機能の強化を図るため、駅前通り線未整備区間の周辺について土地区画整理事業の実施に向けて、取組みを進めている。本地区は、開成町がこれまで施行してきた、従前の主な土地利用が農地における土地区画整理事業と違い、市街地の形成(住宅等の建設)が進んでいる地区である。

平成 26 年度よりまちづくりの基本など調査を行い、現在までに 4 回の地元説明会を開催している。次回は、現在実施している基本設計業務の内容について、平成 30 年 2 月に地元説明会の開催を予定している。

事業想定区域については、東、西、南側が、それぞれ土地区画整理事業が完了している区域の境を、北側の地区境界は、検討中である。

委員 C) 平成 28 年度に実施したアンケート調査の概要を教えてほしい。

事務局) 現在の土地利用、将来の土地利用予定、土地の売却意向について、それぞれの割合を説明した。

委員 D) 事業手法は、直接買収か、土地区画整理事業か。

事務局) 土地区画整理事業により、都市計画道路などを整備する計画。

委員 D) 現在、住宅等が多いため、事業費や合意形成を考慮し、沿道型土地区画整理事業を採用してはどうか。

事務局) 沿道型土地区画整理事業で施行する場合、南側の土地区画整理事業が完了した地区との間に、島地のように計画決定区域の中で、未施行区域が残ってしまうため、現在は、沿道型土地区画整理事業での施行は考えていない。

委員 E) 事業の実施時期や事業規模、事業期間について教えてほしい。

事務局) 目標として、事業認可を平成 32 年度に、その後施行面積的に 5 年程度で事業期間を考えている。事業規模については、ある程度想定はしているところであるが、現在、計画案を取りまとめている段階のため、控えさせていただく。

委員 E) 事業認可を得るためには、何が必要となるのか。地元の合意形成や、買収等が決まり、移転が進まなければ、事業認可は得られないのか。

事務局) 土地利用計画などの事業計画が、県に承認されれば、県から事業認可が得られるが、地元の合意がなければ、事業を進めることは難しい。

委員 F) この都市計画道路駅前通り線を整備すると、どのような効果があるか。

事務局) 特に経済効果等は試算していないが、幹線道路としての機能が発揮され、1 つとして、周辺地域の地価が上がると考えている。

2 産業集積促進事業

(資料 2 に基づき事務局説明)

平成 18 年 3 月に南足柄市と開成町で策定した足柄産業集積ビレッジ構想における、宮台北地区の事業化に向けて、事業区域が連担する南足柄市と連携し、新規工業系市街地整備の取組みを進めている。構想の全体エリアについては、既に事業が完了している南部地区土地区画整理事業地区等を含み、約 148.3ha である。そのうち、現在南足柄市と開成町で取組みを進めているのは、約 32.3ha で、開成町部分では約 5ha であ

る。

平成 27 年度から区画整理基本調査を開始し、地元説明会などを開催している。また、平成 29 年度からは、一部の権利者による会を組織して、地元の意向を踏まえた土地利用計画等の検討を行っている。

委員 G) 平成 28 年度の土地利用アンケート調査の概要について教えてほしい。

事務局) 工業系の土地利用をする場合における土地を売りたい人、貸したい人、農業を継続したい人の割合や面積について説明した。

委員 G) 既存宅地の方のご意見はどのようなものか。

事務局) 現在、事業化に向けた様々な説明をしているところで、個別の賛成などの意見は伺っていない。

委員 G) 企業誘致について、研究開発等の会社の需要はあるのか。

事務局) 研究開発系の企業が望ましいが、その関係だけでは難しいと考えている。神奈川県で取り組みをしている未病関係もある。現在、様々な企業にこの事業を PR し、進出の可能性などアンケートを行い、企業誘致に取り組んでいる。

■ その他

委員 H) 都市計画道路以外の道路整備については、どのように考えているのか。町内には、救急車も入らないような狭あい道路が多い。

事務局) 住環境整備マスタープランなどにより、道路整備を進めている。この中で、整備の優先度を設定し、住宅地内の骨格となる主要な道路を主に整備を進めている。

委員 H) その計画は町ホームページ等で見られる状態になっているか。また、事業予定は示されているか。

事務局) 住環境マスタープランは町ホームページで公表しているが、狭あい道路などについては、長期間の整備が見込まれるため、具体的なところは示していない。

委員 I) 市街化調整区域内の農地の開発について、小田原市では新たな開発許可制度により、進んでいる。開成町ではどうなのか。

事務局) 開成町内における市街化調整区域内の農地の開発許可は、神奈川県が行っている。よって、県の許可基準などで行われており、新たな開発許可制度が必要かどうかは考えていない。

以上