

平成30年度 第1回 開成町都市計画審議会 会議録

開催日時	平成31年3月27日(水) 15:00~16:00
場 所	開成町役場 3階 議会全員協議会室
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、本澤委員、藤井委員、横溝委員、 中田委員(代理)、府川委員 開 成 町：石井まちづくり部長、高橋街づくり推進課長、 佐野副主幹、遠藤主任主事
議 題	平成30年度・平成31年度都市計画事業の進捗と予定について 1 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業 2 産業集積促進事業 3 開成駅周辺再整備事業 その他
会議資料	平成30・31年度 都市計画事業について 資料1 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業 資料2 産業集積促進事業 資料3 開成駅周辺再整備事業

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、新任委員もいるため、現在町で取り組んでいる都市計画事業の進捗(平成30年度)と予定(平成31年度)について報告をするため、本審議会を開催した。

以降、会長(小野委員)により議事を進行した。

(1) 報告事項

- ①平成30年度都市計画事業の進捗について
- ②平成31年度都市計画事業の予定について

1 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業

(資料1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、町内でこれまで施行されてきた、従前の土地利用が主に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の調査を行い、現在までに6回の地元説明会を開催している。

現在は、地権者への個別訪問、事業計画（案）等の作成及び概略想定換地設計を実施しており、平成31年度も引き続き検討を進める。

委員 A：土地利用の意向確認で、「その他2%」とは具体的に何か。

事務局：本事業に反対されており、回答をいただけなかった方となる。

委員 A：「2%」とは面積割合なのか。

事務局：人数割合となる。

委員 B：今年度の事業で、減歩率等の課題が見えたところがあるが、具体的にどういうことか。

事務局：通常の区画整理だと現位置換地となるが、本事業の場合、区域がほぼ近隣商業地域となるが、戸建て住宅で残る意向が多数あることから、移動換地による方法が考えられる。そうした想定の中で、換地計画を進めているところ、同意が得られるような計画にするためには、より検討する必要があると判断した。また、本地区は既成市街地となり、それなりの土地利用が図られていることから、南部地区等の一般的な区画整理と違い、区画整理後の土地の価値の上昇幅がそれほど大きくは見込めない。その為、既に戸建て住宅で住まわれている方から、減歩として土地の面積が減ることへの同意を得るには、難しい計画となることから、更なる検討が必要となった。

委員 B：町として課題解決の見込みは。

事務局：相手のあることなので、いつまでとは申し上げづらい。ただ、現在のスケジュールだと2020年度中の事業認可取得を目標としていることから、2019年度中には課題整理ができればと考えている。

委員 B：課題解決として、どの様な対応を検討するのか。

事務局：区域については、現時点において確定したものでないことから、区域の検討による住宅用地の捻出が考えられる。

委員 C：町への売却意向が23%であるが、用地の先行買収としてはどの程度を見込み、その23%で対応出来るのか。

事務局：用地買収の面積については当然試算しているが、計画内容を検討していることから、現時点でお伝えするのが難しいが、概ね2000㎡程度の話になることが考えられる。また、仮にそうであれば、まだ具体的な金額等を示していない中での意向調査であり、これも相手のあることなので、あくまでも想定であるが、概ね計画が成り立つレベルであると考えている。

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、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等を行い、また地元説明会等を開催している。そして、平成29年度に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事業区域、事業手法、土地利用計画等の検討を行った。この検討結果に基づき、北側区域(開成町宮台北地区を含まない区域)を先行して、組合による土地区画整理事業で進めることとなった。

現在、南足柄市壺下竹松北地区土地区画整理組合設立準備会が設立され、南足柄市域における事業の推進が図られている。

委員D: 企業誘致のターゲットは決まっているのか。

事務局: ビレッジ構想に記載されているが、県が推進する未病関連、雇用が創出される製造関連、数は少ないが研究開発関係などとなっている。

委員D: 企業誘致の関係で優遇制度はあるのか。

事務局: 土地、家屋及び償却資産の固定資産税が、3年間について1/2となる制度がある。

委員D: 優遇策の拡大は考えているのか。

事務局: 現時点においては、まだ拡大する段階でないと考えている。実際には、事業が進捗し、企業へ提供できる土地の条件が示されて、そこから初めて企業の具体的な検討が進むものと想定される。そのタイミングで必要に応じて優遇策は考えていくものだと考える。

委員D: 南足柄市の状況を見る段階だと思うが、開成町単独での誘致も可能なのではないか。

事務局: 南足柄市と共同で行っており、その相乗効果により事業を推進したいと考えている。ただ、開成町に進出したい企業が現れるなど、場合によっては、開成町単独で先行する可能性があると思っている。

委員E: 企業誘致の具体的な方法と用途は。

事務局: 平成27年度から専門業者への委託を行い、各種企業へのアンケートを開始し、そのアンケート結果による、訪問、電話連絡、ダイレクトメール等のフォローを行っている。ただ、開成町宮台北地区を含む南側区域は北側区域の進捗を見ながら進めていくことになっており、具体的な条件提示等については当面先の話であることから、その時まで継続させる必要がある。

委員 E：本当にその方法で企業誘致が出来ると考えているのか。

事務局：県による企業誘致活動への参加も含めて、現時点では幅広く行っていき、適切な時期がきたら、より積極的に進めていきたい。

委員 F：仮に企業が開成町を希望した場合で先行させるにも現状の土地利用計画では、幹線道路への接続道路が狭いのではないか。

事務局：ご指摘のとおり、南足柄市域を通過しないと幹線道路への接続ができない。その場合は、南足柄市の協力が必要不可欠となる。また、土地利用計画についても素案の段階であり、当然、状況に応じた変更が求められる。

3 開成駅周辺再整備事業

(資料3に基づき事務局説明)

平成31年3月16日小田急線ダイヤ改正による開成駅へ急行電車停車及び駅前通り線周辺地区土地区画整理事業の推進に伴い、駅前環境の大幅な変化が見込まれる。その為、今後の都市化への進捗を踏まえ、開成駅の交通結節の需要見込み等を捉え、機能の向上を図るため、再整備へ向けた調査を進める。

委員 G：急行停車に伴い、送迎車のみならず、自転車等の増加も見込まれるが、駅周辺の駐車場や駐輪場を整備する計画はあるのか。

事務局：来年度から調査を開始するので、その中での検討材料と考えている。

委員 G：駅東口への需要も高まるものと思うが、どのような整理をするのか。

事務局：東口については、平成27年度に再整備を行い、一般車両の送迎への対応は出来ているものと考えている。来年度の調査の中心となるのは、西口駅前広場となる。ただ、西口駅前だけにとらわれず、東口や駅前通り線の区画整理区域を含めた広い観点での調査を実施したい。

(2) その他

特になし

以上