

# 準備会速報

## No.6

内山の市街地整備等検討準備会

平成 25 年 4 月 1 日

### “内山の市街化区域編入に伴う諸問題に関するフォーラム” 特集

平成 25 年 3 月 3 日 午後 2 時より  
中央林間コミュニティセンターにて  
“内山の街化区域編入に伴う諸問題に関するフォーラム”が約 90 人の参加で開催されました。

北島会長の挨拶の後、次の二つの基調講演が行われました。



(1)「内山の歴史」 内山の街づくりを考える会会長 鎌田氏。

・内山の由来と公所の歴史    ・取り残された内山新開(公所新開)

(2)「市街化区域編入に向けての大和市の基本的な考え方」 大和市街づくり推進課係長 財津氏。

・線引きの経緯    ・特定保留の仕組みと指定の経緯  
・内山地区の市街地整備に関する考え方    ・その他(公共施設整備の考え方等)

基調講演の内容を受けて意見交換会が行われました。主な内容はつぎのとおり。

#### ① <内山の歴史関連>

【質問 1】歴史と市街化編入の関係がよくわからなかったが。

【回答 1】地区の地権者について、公所の方の占める割合が大きい。内山は公所の方がつくった地域であり、結びつきが強い。公所の地区外地権者にこうした歴史的経緯から事業への理解を頂きたいという意図がある。

#### ② <市街化編入に関する考え方関連>

【質問 2】平成 25 年に県から線引きの基本方針が示されるが、市が作る素案はいつから出すのか。

【回答 2】権利者の皆様のご意向を踏まえながらまとめていく必要があり、平成 25 年の中頃～終わりまでには、市としての土地利用の方針や市街地整備の方向性等を示したいと考えている。

【質問 3】市街地整備を原則とあるが、区画整理以外でどのような手法があるのか。

【回答 3】区画整理以外の手法としては、相模原市当麻地区で行っている地区計画位しかなく、これといって新しい手法が出てこない。地区計画などのまちづくりのルールを、皆さんの合意の上で定めるのが一般的である。

**【補足】**地区計画だけで行う方法は確立されていないのが実際であり、区画整理と地区計画の組合せで市街化編入できる可能性もあるが、県も明確な方針を出していない。区画整理が出来ないから、地区計画なら簡単に出来るかという、これは未知数である。

**【質問4】原則組合施行といっているが、他の選択肢があるならそれも検討した方が良い。**

**【回答4】**区画整理事業は、権利者間の公平性や良好な街並み形成の観点から言えば優れた手法である。しかし、全域区画整理事業でいくと、減歩率も事業費も高くなるので、合意形成を図るのが非常に困難となる。可能な地区は区画整理事業を行っていただき、厳しい地区は区画整理事業以外の手法を皆さんと一緒に考えていきたい。

**【質問5】最近の戸建・分譲等も対象になるのか。道路・下水道等の管理された物件など。**

**【回答5】**分譲住宅を購入し、既に下水道等も入っている開発された区域内では、汚水・雨水ともに処理出来ている家もあると思われるが、市街化編入は全域での検討となるため、そのような方々も一緒に考えていただきたい。

**【質問6】区画整理になる場合の減歩率、今の整備水準との違いは。**

**【回答6】**区画整理の減歩率はまだ検討できる段階ではない。皆さんの土地を少しずつ提供していただき、これを集め保留地をとってデベロッパー等に売却し、それに市の補助金を加えたものが事業費となる。この皆さんからご提供いただく土地の割合が減歩率となるが、生み出す道路の面積や既存の建物等の補償費などに左右され、どの部分で、どのような計画で区画整理をやるのかで減歩率は変わってくるので、今の時点では示すことができない。

**【質問7】事務的編入には面積など要件があるのか。**

**【回答7】**市街化区域に隣接している箇所ですら一定の条件を満たすもの、例えば4m道路に面していて宅地化されているなどといった所は編入可能である。ただし、既に家が建っている方からすると、税金だけが増えることになり、反対される可能性もある。内山市街化調整区域 42.8h 全体のまちづくりをどうしていくのかという計画がないまま、虫食的にそのような対応をする訳にはいかないの、市街化区域編入に関してまずは皆さんのご意見を聞きたいと考えている。

**【質問8】H26年9月までに編入の意向が示されなければ中断なのか。**

**【回答8】**H26年まで9月というのはあくまでも目安である。今年秋頃に発表される県方針に則り市が素案を作成するが、これから検討会が作成する冊子を基にアンケートをとり、意向がある程度把握できていれば市が市街地整備の方針作成を行う事が出来るので、今はスケジュールの下慣らしの段階だと考えていただきたい。

**【質問9】市街化編入された途端に大きなマンションが建ってしまったら困る。閑静な住みよいまちをつくるために、高さ制限等を事前に作りたい。また、今ある4m道路を出来るだけ生かせるなら、大きな道路を作らずにそのような方向で整備を検討してほしい。**

**【回答9】**高さ制限については、市街化編入を行った場合に用途地域を定めることになるが、第1種低層住宅専用地域の場合は10mまでしか建てられないので、この場合は都市計画法に基づき、強制的に高さも

規制できる。ただ、幹線道路沿道の場合は用途地域指定のみだと10m超の建物も可能性があるため、地区計画で高さの制限をすることが考えられる。

また、道路については4mでは車が相互交通しにくいということがあり、4.5m位だとギリギリでもすれ違い出来る。但し、4mでも待避所を設ける等の設計上の工夫で乗り切ることもあり得るため、今後の計画案の中で皆さんと協議しながら決めていくことになる。

### ③ <道路・下水道関連>

**【質問 10】 計画道路の詳細は、どのように確認すれば良いのか。**

**【回答 10】**市の街づくり計画課に、計画道路の詳細を示した1/500の精度の図面があり、計画道路にかかっていない方でも見る事が出来る。

**【質問 11】 計画道路予定地の上に次々と家が新築されており、計画道路の実現性やコストの上昇を心配している。**

**【回答 11】**現在は都市計画決定の段階であり、仮に事業認可になれば建物を建てることは出来ないが、市も単独で事業認可を取得して都市計画道路を整備する方針ではないので、既得権の関係から一定の要件を満たせば建物が建ってしまう。窓口では道路の計画線に建物をかけないようにお願いはするが、最終的には権利者の判断となってしまう。

**【質問 12】 調整区域でも、中央林間コミセンまでの道路は本下水が入っている。全部本下水を入れてもらわないと不公平でないか。**

**【回答 12】**内山地区では組合による下水が入っている箇所もあるが、基本的には市街化調整区域は道路形態が変わる可能性もあるため、全域で下水道を入れることは考えていない。場合によっては、区域外接続といって市街化区域に隣接した箇所では自費で本下水に接続することは出来る。

**【質問 13】 道路整備や下水道工事には時間を要する。あと何年待てば良いのか。**

**【回答 13】**都市計画道路の整備等は時間のかかる話である。高座渋谷のように駅前広場整備等が絡むような区画整理は市施行、それ以外は原則として組合施行と考えているが、組合施行は様々な形で時間短縮が可能な方法である。但し、いずれにしても時間を要するので、なるべく早く事業をスタートすべきとは考えている。

### ④ <税金関連>

**【質問 14】 年金生活、物価上昇や公共料金など諸々の値上げは困る。**

**【回答 14】**個々の権利を持つ方の資産や将来設計については、漠然と不安ということであれば個別に市に問い合わせをしてほしい。

### ⑤ <その他>

**【質問 15】 都市計画道路等の現状の優先度はどうなっているのか。**

**【回答 15】**内山地区は道路単独での整備は考えておらず、面整備とともに行う方針である。但し、区画整理事業を行わない場合は、整備の進んでいる相模原市側状況を見ながら整備を検討していくことになる。

**【質問 16】**市街化区域の事務的編入は、内山地区でも可能ということか。

**【回答 16】**事務的編入については、一概に道路率が〇%以上なら編入できるという事務的な処理ではない。前回の県方針ではメニューとして事務的編入が示されていたので、H25 年の県方針の中で示されれば、そうした選択肢もあり得る。

**【質問 17】**つま自然の森について季節感を感じる内山の宝である。買収の進捗はどうか。

**【回答 17】**H25 年の予算では、用地測量等は予算計上している。用地買収したいという意向は持っているので、合意が得られれば一筆ずつでも買っていききたい。

**【質問 18】**2ヶ月後にアンケート調査という中で、「減歩率については答えられない」とあったが、減歩にかからない人もいるはず。減歩にかからない人の対処について示してくれないと不安なのであるが。また、次のアンケートについて聞きたい。

**【回答 18】**100 m<sup>2</sup>未満の土地を所有しているが減歩はどうなるのか等、個々の問題に関しては、今後、相談を受ける機会を設ける。他地区ではあるが、アンケートのほかに意見を聴く会など職員が1日いて個々の相談をお伺いするという方法もある。

**【補足 1】**アンケートの時期については、はっきり2ヵ月ということではなく、概ね2ヵ月後位ということで理解して頂きたい。進め方については、次回のアンケートは市街化区域編入を前提として今後検討を進めていくことに賛成かどうかという質問になる。それが賛成となり、事業の具体の検討を行い、賛成・反対を判断する段階において、仮に反対の方が多ければ、先には進めないということになる。減歩については、出さなくて済む所は何も負担しなくてよいということではなく、出来るだけ公平になるように皆が負担してまちづくりを進めるように考えたい。

**【補足 2】**

計画内容を定めないと、減歩率は定まってこないものである。計画案というのは行政や執行部のみではなく、皆で決めていくものである。次回のアンケートは市街化編入について、今後更に検討を進めることに対する賛同のアンケートとなる。

**【質問 19】**H25 の予算書を見ると、内山地区に関する予算が40万から400万と10倍に上がっていて目立つが、その使い道は何か。また、市の内山地区に対する意気込みを聞かせてほしい。

**【回答 19】**予算規模は10倍になっているが、市街化編入にあたっては市の方針を定める必要があり、これはその方針策定に向けた委託料を見込んでいる。方針策定にあたっては、住民の方や不在地主、公所の方の意向等も把握した上で、現実的な方針を定めていく必要があり、アンケートの結果が出ないと作業が出来ないため、作業の着手は年度中期以降となる。自主的なまちづくりの検討を行っている地区で、これだけの人が集まる地区は他には無い。平成21年に特定保留に指定されてから5年ということもあり、皆さんのご意見を頂きながら県にかけ合えるように頑張っていきたい。

…以上のような多岐にわたる活発な質疑応答、意見交換が行われ4時30分散会となりました。