

市街化調整区域における開発行為の一部規制緩和に関する説明会の結果について

1. 出席状況

開催日	対象地区	対象者数（人）	出席者数（人）
11月7日	下古山（若林北）、下古山（古山小西）、富士見町	282	72
11月9日	薬師寺（自治医科大学北）、祇園原、薬師寺（祇園小北）	265	82
11月15日	小金井上町、柴（国分寺東小北）、川中子（小金井駅南）	216	60
11月20日	全地区	549	113
合 計		763	327

2. 意見・質疑等

全4回の説明会における個別の質疑で主なものは次のとおりです。

今回の11号区域指定についての反対意見はありませんでした。

No.	ご質問の概要	ご質問への回答
1	11号区域に指定されると市街化区域に編入され、どんな建築物でも建築可能になるのか。	市街化区域には編入されません。 どんな建築物でも建築可能にはなりません。 誰でもが住宅または兼用住宅の建築が可能になります。
2	住宅以外は建築できなくなるのか。	住宅以外でも、調整区域の立地要件を満たすものは建築可能です。
3	今回の11号区域指定の目的はなにか。	都市機能集積ゾーン内における既存集落のコミュニティ維持を目的としています。
4	市は、11号区域指定をすると、道路等の公共施設を整備するのか。	市が11号区域指定を理由に道路等の公共施設を整備することはありません。 市街化区域でも、開発事業では事業者が公共施設を整備することになっています。
5	11号区域指定されると固定資産税の課税額は変わるのか。 また、都市計画税は課税されるのか。	固定資産税の課税額の根拠となる土地の評価額は、土地のニーズや取引、住宅の立地、道路の整備、公共施設の配置状況等、複数の要素によって変わるものであり、11号区域指定のみを理由に土地の評価額及び固定資産税の課税額が変わることはない旨、税務課に確認しています。 都市計画税は、市街化区域の土地及び建物に課税されるものであり、11号区域は調整区域であるため課税されません。
6	11号区域指定によるデメリットはなにかあるか。	人口増加に伴い、交通量の増加が予想されます。

No.	ご質問の概要	ご質問への回答
7	市は、分譲住宅の住民と既存の班やコミュニティの関係をつなげてくれるのか。	市が分譲住宅の住民と既存の班やコミュニティの関係をつなげることはありません。
8	今回の 11 号区域指定によりスプロールを招くのではないか。	これまで、全国的に 11 号区域は文言で指定をする自治体が多くありました。文言で指定する場合、“50 戸連たん”と“道路”の要件が揃えばどこでも誰でも住宅や分譲開発が認められます。 ここ数年では、国からも文言指定を廃止するよう指導がされ、現在県内でも各自治体が見直しを進めています。 本市としては、都市計画マスタープランに則して対象を絞ったうえで 11 号区域の選定を行っているため、スプロールは招かないと想定しています。
9	PR はどのようにするのか。	11 号区域指定の告示後に、HP 及び広報への掲載、宅建協会、行政書士会、建築士会等、事業者への周知を行います。
10	第一種農地をただし書きで除外するとはどういう意味か。	11 号区域からは、農振農用地と第一種農地を除く必要があります。農振農用地は図面及び台帳で指定されていますが、第一種農地は指定されていません。第一種農地は 10ha 以上の集団的な農地が該当するため、周辺の土地利用の変化に応じて、各農地が第一種農地に該当するかどうかも変化します。よって、開発事業の計画時に、農業委員会が都度判断することとなるため、11 号区域指定図上で除くのではなく、ただし書きで除外することとしました。
11	市役所の周辺こそ 11 号区域指定すべきではないのか。	市役所周辺は、都市計画マスタープランで都市核として都市機能を備えた定住環境の形成を図るエリアに設定しており、現在、企業ニーズ調査や土地利用意向調査などを行っています。それらを踏まえて、今後、中長期的にまちづくりを考えていく必要があるため、今回の 11 号区域指定からは除外しています。