

## 柏インター西地区の都市計画の説明会

日 時：平成30年10月5日（金） PM6：30～PM8：00  
平成30年10月6日（土） AM10：00～AM11：30

場 所：柏市立田中北小学校屋内運動場

参加者：25名（10月5日）・29名（10月6日）

説明者：柏市都市計画課，市街地整備課

内 容：1. 変更する都市計画（案）について  
①区域区分の変更 ②用途地域の変更 ③地区計画の決定  
2. 生産緑地地区制度について  
3. スケジュールについて

### 質疑応答の主な内容

#### 1. 道路・交通整備について

①区域内の22m道路に接続する流経大柏高前から南側にのびる区域外の道路及び大青田交差点から区域内の11m道路に接続する区域外の道路は今回の事業に合わせて整備するのか。

⇒22m道路に接続する区域外の既存道路については，今回の事業に合わせて拡幅する予定はありません。区域内の道路整備後に，交通量等の利用状況を見ながら，整備について検討していきます。なお，接続部の安全対策は，今回の事業で行います。

また，区域内に進入する大型車は，22m道路が国道16号と接続する交差点から区域内に入り，事業区域内を循環して国道16号に戻る計画となっております。

大青田交差点からの区域外の既存道路については，大型車の進入を制限していますので，現段階では，こちらについても拡幅の予定はありません。

②大青田交差点から区画整理区域につながる道路等，今回の区画整理事業に合わせて拡幅，歩道整備等はできないのか。

⇒区画整理区域内の道路は今回の事業で整備を行いますが，その道路に接続する既存の道路は今回の事業に合わせて整備する計画は現段階ではありません。区域内の道路整備後は車の流れも変わってくるので，既存の道路については，安全対策を検討し，更に状況をみながら検討を進めていきます。

③区域外道路の車両の交通量調査をした上で，今回の道路の整備計画を策定しているのか。

⇒大青田交差点に入る直進車，右折車，交差点から国道16号線に出る左折，右折車の交通量の調査は準備会により実施されています。区域内の道路整備によって，交通量は分散されると考えられることから，現状よりは区域外の道路についても交通量は緩和されると考えています。

また、区域外の道路部分については、区域内の道路の整備後に、交通量等の利用状況を見て、検討していきます。

④常磐自動車道の側道沿いの一方通行の道路について、一方通行の制限を解除できないのか。

また、この道路の交通量についても調査を実施した上で、区域外の道路の整備をしなければならないのではないのか。

⇒こちらの一方通行の道路の解除に関しては、警察との協議が必要となります。なお、こちらの道路についての意見が寄せられた旨は道路部局に申し伝えます。今回の事業に際して、こちらの道路の交通量の調査は実施しておりません。

⑤今回の事業区域内の道路整備計画はこの内容で決定なのか。

⇒今回の事業区域内の道路整備計画については、準備会と市、県及び国との協議を経て、計画されたものです。

⑥今回の事業区域内の道路は市が整備するのか。

⇒区域内の道路整備は、土地区画整理事業により整備されます。

⑦コミュニティバスを延伸する計画はないのか。

⇒現状では予定はありませんが、整備後の状況を見て検討を進めていきます。

⑧大青田から柏の葉キャンパスまでの公共バスの路線を通してもらいたい。

⇒現段階では、未定ですが、従来から地域住民の方からの要望が多いため、今後の状況を見て、バス運行会社と協議を進めていきたいと考えています。

## 2. 市街化区域への編入後の税について

①市街化調整区域から市街化区域に編入された場合、固定資産税と都市計画税はどうなるのか。

⇒都市計画税については、市街化区域になった翌年から新たに0.3%課税されます。

固定資産税については、農地以外の土地では、平成33年に土地の評価額の見直しが行われるので、その際に市街化区域の土地の評価額となり、その評価額に1.4%が課税されます。

農地では、市街化区域の編入の翌年から市街化区域内の農地の評価に変更されますが、資産税課で手続きを行った場合、緩和措置の適用があります。

②市街化区域に編入されれば、税負担が増える。造成工事中は課税しないとかが工事完了後に市街化区域の課税をする等の緩和措置はないのか。

⇒工事の進捗状況に伴う緩和措置はありません。

③区画整理事業区域で、市街化調整区域から市街化区域に編入される場合、区域内の居住者に対する減免措置はないのか。

⇒農地以外の土地については、減免措置はありません。

④固定資産税について、土地評価額の見直しの際に、現状の整備状況が変わっていない場合はどうなるのか。

⇒土地の造成や道路が未整備の状況等であっても、市街化区域への編入が行われれば、市街化区域の評価額となります。また、整備状況によって、その額は変動します。

### 3. 地区計画について

①地区計画において、地域住民の周辺環境への配慮を行っているのか。

⇒大青田の森と近隣の学校の環境に配慮するように準備会と協議を行い、幅5m以上の緑地帯の設置、道路から10m以上の外壁後退の制限等により、周辺環境への配慮を行っています。

②地区計画における「用途の制限」及び「敷地面積の最低限度」における「適用除外」について説明してもらいたい。

⇒「用途の制限」については、現在の宅地に住み続けたいという住民の方に関しては、住宅の制限をしている地区であっても、住宅の建築が可能となります。

「敷地面積の最低限度」については、通常、建物を新築する場合は、最低敷地面積の制限を受けますが、土地区画整理事業における換地による面積が最低敷地の面積を下回っても、その全部を一の敷地として使用するのであれば、制限の適用を除外して建築が可能となります。

また、土地区画整理事業実施前の敷地面積そのものが最低敷地の面積を下回る場合でも、その全部を一の敷地として使用するのであれば、制限の適用を除外して建築が可能となります。

### 4. 事業全般について

①地域住民の意見等を反映させて、再度事業計画案を練り直すことはできないのか。

⇒事業計画については、準備会からは土地所有者からの同意をほぼ得られているとの報告を受けています。都市計画の変更の手続きについては、今後予定されている縦覧の際に意見書提出の機会があり、その意見を以って、検討していくこととなります。

②市は全面的に協力して、この事業を進めていく考えなのか。

⇒市では、柏インターチェンジ周辺の幹線沿いは、「柏市都市計画マスタープラン」等の上位計画において、新たな産業の創出による地域経済の発展や交流・賑わいを支える地域振興拠点とし、流通業務機能等の誘導と地域の産業基盤との連携により拠点形成を進めるものとしています。この上位計画を踏まえ、周辺住民の方の意見を反映しながら、事業を支援していこうと考えています。

③市の予算は支出しないのか。

⇒事業計画案においては、公共施設管理者負担金について市の負担を求められています。それについて市で支出するかは決まっていますが、前向きに支援していきたいと考えています。

④土地区画整理事業による換地によって、敷地面積が小さくなり、その場所に曳家をする事になった場合、建ぺい率、容積率が超えると家を削ったりしなくては行けないのか。

⇒建ぺい率や容積率は決まっているため、それを超えないように、敷地面積について事前に準備会と協議をする必要があります。

⑤今回は、公共下水道への整備は行わず、現状は浄化槽での対応となるのか。  
また、公共下水道が整備された場合は、浄化槽から公共下水道に切り替えが必要となるのか。

⇒ご質問の内容のとおりです。

⑥土地面積の2/3以上かつ土地の所有者等の2/3以上が同意すれば、この事業はこのまま進むということか。  
この同意基準以外に別の進め方はないのか。

⇒法律上は、土地所有者及び借地権者の2/3以上の同意かつその面積が全体の2/3以上ある場合は、組合設立の認可をすることになります。現状では、準備会からは土地所有者及び借地権者の2/3以上の同意を得ているとの報告を受けています。

この事業について、反対の立場にある方に対しても、市からは準備会に対して十分に説明をするように伝えています。今回の住民説明会でこのような意見があった旨を準備会に伝え、反対との立場の方に対しても、納得してもらえようように丁寧に説明を続けるように申し伝えます。

⑦土地所有者の意見と居住者の意見は異なる。居住者の意見を拾い上げてもらえるように、市から準備会に指導してもらいたい。市としても、居住者の意見を拾い上げて、土地区画整理組合を認可するかどうかを検討してもらいたい。

⇒今回の説明会での居住者の方の意見は準備会に報告し、居住者の方に対しては、丁寧な説明を続けていくように申し伝えます。

## 5. その他

①この住民説明会の議事録は後日、文書で配布してもらえるのか。

⇒今回の住民説明会は区域内の土地所有者に限定したものではなく、柏市全市民を対象に開催しています。議事録の配布は行いませんが、柏市役所ホームページに今回の説明会の質疑概要を掲載します。

②市街化に編入され、用途地域が指定された場合、土地の登記簿謄本にはどのように記載されるのか。

⇒土地の登記簿謄本には用途地域は記載されません。

以上