

去る8月19日に開催されました当委員会の審査概要について、順次ご報告申し上げます。

初めに、報告事項の1「市街化調整区域における流通業務等施設の建設の制度見直しについて」報告を求めましたところ、書面により次のような説明をいたしました。

本制度は、安行神根地区市街化調整区域内の主要幹線道路の沿道において、緑農地を保全しつつ当該地域特有の交通至便な立地条件を活かした流通業務等施設への産業的活用を推進するため、平成31年4月から市独自の基準を設け、企業誘致を進めてきたものであるとのこと。しかし、2年が経過しても制度の利用がなされていないことを受け、今回の見直しを行なったものであるとのこと。

まず、敷地面積と延床面積において、設置に最低限必要とされている面積を、現状の2分の1に改めるとのこと。

また、建蔽率、容積率、高さにおいては、対象エリアで一律に制限していたところを、一部区域においてそれぞれ条件を改めるとのこと。

さらに、利用の範囲においては、施設を設置した事業者が自己の業務に使用する必要があったものを、賃貸での事業も可能とするよう、制限なしに改めるとのこと。

立地要件においては、指定主要幹線道路に申請地の周長の8分の1以上が接していることに加え、いわゆる旗竿地の活用などを想定して、指定主要幹線道路に幅員6メートル以上の出入口を設置し、かつ開発区域の過半が指定主要幹線道路の端から水平距離50メートルの範囲内にあることのいずれかに該当するものに改めるとのこと。

今後は、パブリックコメントを実施した上で、その結果を反映させて、基本方針を改定し、令和4年4月に施行する予定であるとのことでありました。

以上のような説明に対して、要件の緩和に至った経緯について問われ、これに対して、制度創設時は大規模な企業の誘致や、緑農地の保全を目的に厳しい要件としたことで制度の活用に至らなかったものと認識しており、見直しを図ったとのことでありました。

このほか、要件の緩和により想定される申請件数について等、質疑応答の後、本報告を終了いたしました。

最後に、報告事項の2「(仮称)川口市優良郊外型住宅制度及び(仮称)土地バンク制度について」報告を求めましたところ、書面により次のような説明をいたしました。

(仮称)川口市優良郊外型住宅制度は、埼玉高速鉄道新井宿駅及び戸塚安行

駅に近接する市街化調整区域において、既存の制度である川口市優良田園住宅制度の要件を合理化した本市独自の制度として、新たに創設するものであるとのこと。

安行近郊緑地保全区域である安行神根地区及び木曾呂地区の市街化調整区域においては、田園的自然環境の保全と良好な住宅環境の形成を目的として、平成31年に川口市優良田園住宅制度を開始したとのこと。しかし、現在に至るまで活用実績がなく、民間事業者を対象としたヒアリング調査をしたところ、一部要件について民間需要との乖離が示唆されたことから、特に宅地需要の高い当該区域において制度の見直しを検討することに至ったものであるとのこと。

新たな制度では既存の制度と比べ、建築用途、建蔽率、容積率、敷地面積、建設規模、敷地内の緑化率、道路等に関する要件をそれぞれ緩和するものであるとのこと。

今後は、本年9月にパブリックコメントを実施した上で、その結果を反映させた要綱を策定し、令和4年度の制度施行に向けて検討を進めていく予定であるとのこと。

また、(仮称)土地バンク制度は、緑農地の維持保全を目的とした、優良田園住宅や流通業務等施設などの立地促進を図るため、市街化調整区域における土地所有者の売却意向等を早期に把握し、その土地の理想的な利活用について行政として助言しながら、提供したい方と必要としている民間事業者等とのマッチングを行う制度として創設するものであり、令和3年度中の運用開始を予定しているとのことでありました。

以上のような説明に対して、(仮称)川口市優良郊外型住宅制度にかかわり、対象区域を安行神根地区の市街化調整区域のうち、埼玉高速鉄道新井宿駅及び戸塚安行駅から概ね1キロメートル圏内とした理由について問われ、これに対して、区域を限定することにより無秩序な市街化を抑制するためであるとのことでありました。

このほか、(仮称)土地バンク制度にかかわり、制度の対象となる民間事業者の具体例について等、質疑応答の後、本報告を終了し、委員会審査を終了した次第であります。

以上で報告を終わります。