

権現堰地地区市街地開発事業に係る都市計画見直し方針（案）について

建設部都市計画課

1. 権現堰地区における都市計画の見直しについて

権現堰地区については、平成13年に土地区画整理事業（組合）等の都市計画決定後、事業化が見通せない状況のなか、令和5年6月市議会定例会議において、「権現堰地区の都市計画の見直し」に関する陳情が採択された。

これを受け、市街地開発事業の今後の方針を決定するためのガイドラインを策定し、本地区における事業の評価カルテの策定や地権者の意向調査結果取りまとめ、地元意見調整を行ってきた。

2. これまでの経過

- 6月16日 市議会定例会議において、都市計画見直しに関する陳情採択
- 10月26日 地権者説明会（第1回目）～見直しガイドラインの説明～
- 11月6日 都市計画の見直しガイドライン策定（都市計画審議会）
- 11月30日 地権者説明会（第2回目）～評価カルテの内容説明～
- 12月20日 地権者意向調査結果取りまとめ
- 1月9日 地権者説明会（第3回目）～地権者意向調査結果の説明と意見集約方法の確認～
 - 意向調査結果を地元の意見とすることを確認
- 1月15日 庁議 ～本地区の都市計画の見直し方針（案）の決定～
- 1月29日 建設委員会協議会及び地元説明会（4回目）へ報告

3. 市街地開発事業（権現堰地区）都市計画見直し方針（案）について

評価カルテの検証結果の説明や、地権者の意向調査結果の正当性・妥当性の評価を受け、当該地区の都市計画の見直し方針の判断（案）を「廃止」とする。また都市計画の変更期間を短期（3年程度）とする。

4. 今後の予定

- 2月1日～3月1日 パブリックコメント
- 3月19日 都市計画審議会

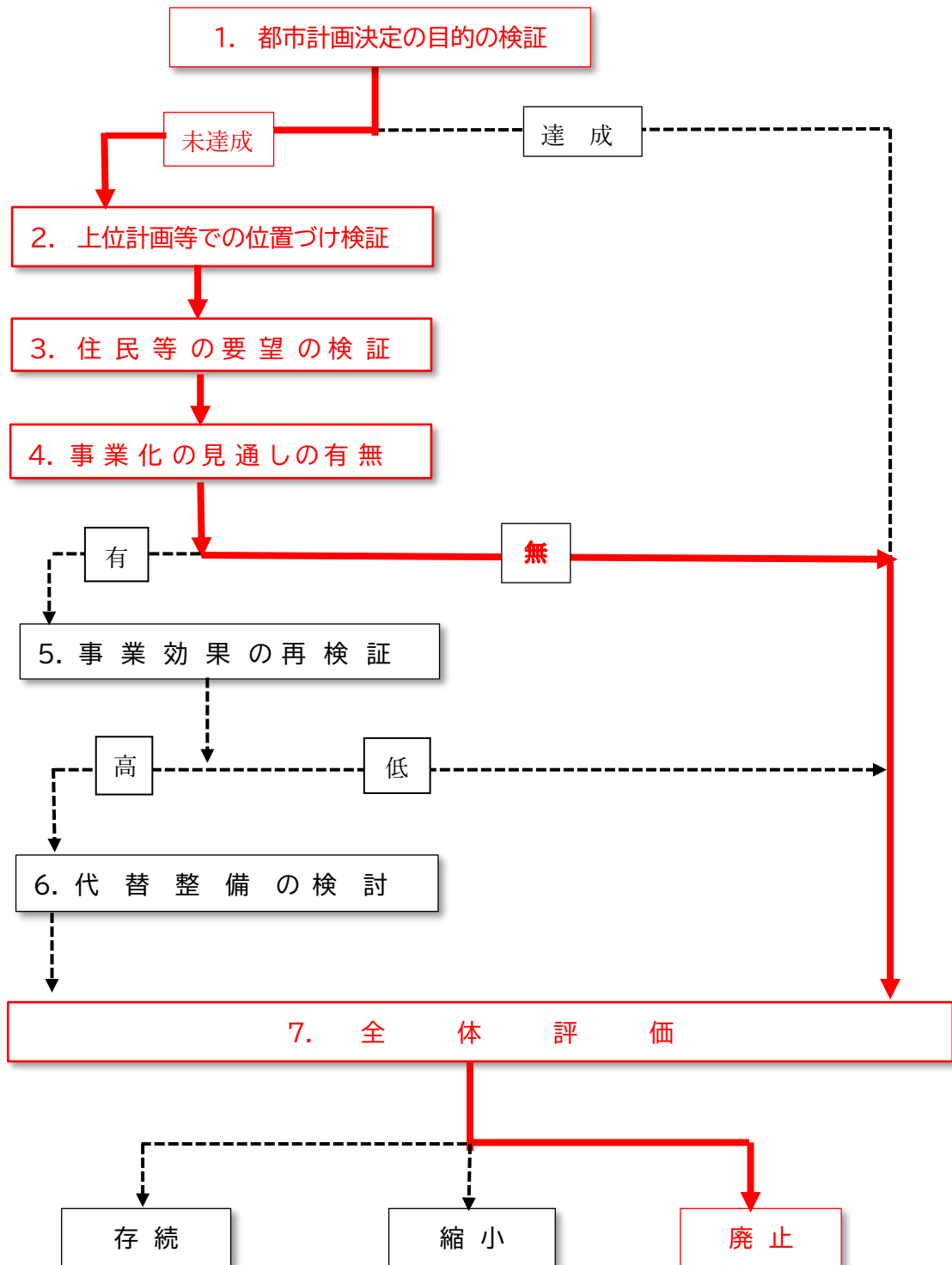
令和6年2月1日 パブリックコメント資料

権現堰地区市街地開発事業の
都市計画見直し方針(案)について

会津若松市

令和6年2月1日

1. 見直しフロー(権現堰地区市街地開発事業)

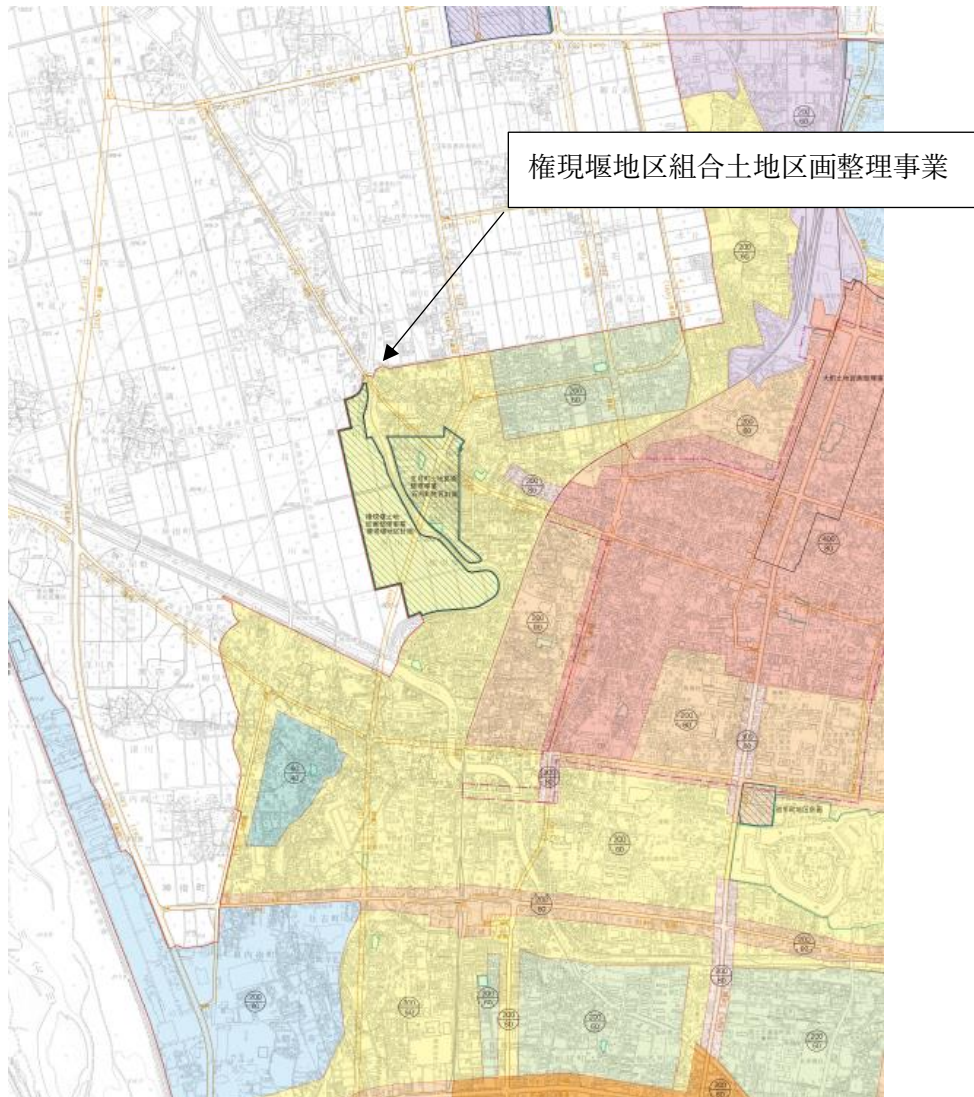


評価カルテ

【1-1. 対象区域の諸元】

区域の名称	権現堰地区	事業認可面積	
計画決定年月日(当初)	平成 13 年 4 月 10 日	用途地域	第 1 種住居地域
計画決定年月日(最終)		地区内人口(計画)	30人(900 人)
計画面積	21.1ha	人口密度(計画)	1.1 人/ha(60人/ha)
完了面積		建築物戸数(計画)	14 戸(314 戸)
未着手面積	21.1ha		

【1-2. 位置図】



【1-3. 計画図】



【2. 都市計画決定の目的の検証】

<p>都市計画決定の目的</p> <p>【権現堰土地地区画整理事業の都市計画決定の目的】 (平成13年4月10日同事業の都市計画決定の理由書から) 当地区は、磐越自動車道会津若松インターチェンジから約3km、JR 会津若松駅から、西に約2kmに位置し、本市の計画的な市街地の整備を図る地区として(会津若松市国土利用計画(平成6年6月))に位置づけられている。 また、周辺市町村への人口流失や持ち家率の低さ等により、質の高い生活空間の拡大が本市のまちづくりの整備課題となっている。 このため、当地区を土地地区画整理事業により、適正な国土利用計画に基づき、都市計画道路をはじめとする各公共施設の整備と一体的で良好な住環境の確保と魅力ある市街地の造成を図ることを目的としている。</p>
<p>現状における目的の整合性の検証</p> <p>【権現堰地区土地地区画整理事業の都市計画決定の目的検証】</p> <p>○国土利用計画における位置づけに関する検証 第4次国土利用計画(平成15年を基準年とし、平成28年度目標年度)は、北会津村、河東町との合併を経た市域拡大後の計画である。 また、平成15年当時の社会経済状況は、デフレ経済の脱却が見通せず、人口減少、高齢化などのもたらす課題が顕在化してきたところであり、市においてもそれに先立ち、平成10年11月には、「明日の会津若松市のために」、翌年9月には「会津若松市の活性化と都市再生に向けて」、平成13年3月には「会津若松市行政システム改革プラン」を策定し、行財政改革に取り組んできた。 このため、第4次国土利用計画の住宅地の基本的方針には、「人口と世帯の動向、都市化の進展、本市の特性に対応した計画的な用地の確保を図る」とし、前計画の拡大基調から方針転換された。また、具体的な土地利用方針を示す地域別土地利用の方向においても、「農用地の都市的土地利用にあっては、その不可逆性を考慮し、計画的かつ適切な土地利用に努める。」としており、 以上のことから、本地区の市街地開発事業の方針転換を促すまではないものの、本市の土地利用にあたっては、抑制的な方針へと転換された。</p> <p>○都市計画道路達摩飯寺線に関する検証 本市の都市計画道路の整備状況については、会津縦貫道路の整備を優先的に促進しており、広域ネットワークや外環状線の構築を重点的に進めている。 本事業による都市計画道路(都)3.4.107 達摩飯寺線については、本市の都市構</p>

造上の内環状線を形成する位置づけに変更はないが、五月町土地区画整理事業及び、国道49号との達摩交差点改良による整備がなされたが、他の区間の整備は進められていない。

○社会経済情勢(人口流失)に関する検証

次に、近隣市町村への人口流出対策としての良好な住環境の宅地の提供については、事業未着手であるため実現していないが、近年の人口流失先は、仙台市、郡山市等都市圏に移行している。

○社会経済情勢(持ち家率)の検証

本市の持ち家率の向上については、国勢調査の結果において、持ち家率 55.1% (平成7年)から 63.6%(令和2年)と改善されているが、令和2年の福島県の持ち家率が 67.4%となっており、相対的に3.8ポイント低い状況にある。都市部の土地利用の特性もあるものの、良好な住環境を有する宅地の提供も検討していく必要性がある。

○まとめ

こうした当初に設定した目的を達成するための事業実施に至っておらず、未達成といえる。

以降カルテに基づき検証を進め、本市都市計画全体を総括したうえで検証していく必要があるため、全体評価で事業目的の検証していく。

【2. 上位計画等での位置づけ】

評価項目	位置付	記載内容
会津若松市第7次総合計画(H29-R8)	有	<p>【計画の性質と本事業との関連】</p> <p>本市最上位計画で、会津若松市自治基本条例第16条で規定され、基本構想及び基本計画は議会の議決事件である。</p> <p>【関連事項の記述】</p> <p>都市計画に関しては、基本計画第3章 政策・施策のうち</p> <p>○政策分野29 都市づくり</p> <p>施策1 都市基盤の整備と土地利用の促進</p> <p>④「土地区画整理事業・地区計画制度を活用した住環境の向上」を位置付けている。</p>
会津都市計画区域マスタープラン(R2-R22)	無	<p>【計画の性質と本事業との関連】</p> <p>都市計画法第6条の2に規定される会津都市計画区域の整備・開発及び保全の方針書で、本市の定める都市計画については、この方針書に即さなければならない。</p> <p>【関連事項の記述】</p> <p>○区域区分の方針</p> <p>①人口フレーム</p> <p>令和2年市街化区域人口約101千人から令和12年人口78千人と想定。</p> <p>②区域区分の方針</p> <p>「すでに人口減少局面を迎え、さらに加速するものと見込まれることから、現行市街化区域を維持する」</p> <p>○主要用途の配置方針</p> <p>①住宅地(新市街地)</p> <p>「五月町地区、真宮地区、高塚地区、広田駅周辺地区、東長原駅周辺地区並びに松長団地については良好な住環境の維持・増進に努める。」</p> <p>○都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針</p> <p>①主要な施設の配置方針</p>

		<p>(都)達摩飯寺線については、内環状道路の位置付けし、中心市街地の外郭に配置する。</p> <p>②主要な施設の整備目標(概ね10年以内に実施予定) 達摩飯寺線に関する記載なし</p> <p>○市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針</p> <p>①主要な市街地開発事業の決定方針 扇町土地区画整理事業の早期完了を目指す。</p> <p>②市街地整備事業の目標(概ね10年以内に実施予定) 扇町土地区画整理事業 権現堰地区土地区画整理事業に関する記載はない。</p>
<p>会津若松市都市計画マスタープラン (H22-R12)</p>	<p>有</p>	<p>【計画の性質と本事業との関連】 都市計画法 18 条の2に規定される市町村の都市計画に関する基本方針で、上記総合計画及び区域マスタープランに即して定める。また、本市の個別の都市計画については、この基本方針に即したものでなければならない。</p> <p>【関連事項の記述】</p> <p>I.構成</p> <p>1.まちづくりの理念(本市のまちづくりのに対する考え、価値観)</p> <p>2.まちづくりの目標(理念を実現するための長期ビジョン)</p> <p>3.まちづくりの基本的な考え方(ビジョンを達成のための戦略)</p> <p>①人中心のまちをつくる (人中心の連環(つながる)都市&コンパクトシティの構築)</p> <p>②土地利用 (連環都市構を実現するための土地利用配置方針(ゾーニング))</p> <p>4.分野別構想(まちのつくり方)</p> <p>①道路交通の方針</p> <p>②公園・緑地の方針 など</p> <p>5.地区別構想 A～Jの10地区に分類し、地域別方針を策定 権現堰地区はC地区に分類</p> <p>II.関連事項記載内容 3-②土地利用配置方針(ゾーニング)では</p>

		<p>権現堰地区は、良好な住環境ゾーンに分類されている。</p> <p>「人口減少が顕在化する中、既成市街地において、より快適な住環境の形成をはかり、既存ストック(これまで整備してきた都市基盤)を活かした地区計画の導入などにより、拡大基調から転換した住環境の再生を図る。」</p> <p>4-①体系的な交通ネットワークの構築では 達摩飯寺線は内環状線を形成する重要路線に位置付け。</p> <p>5-C 地区別構想 C 地区 (住宅・住環境の方針)では 権現堰地区については、今後の住宅ニーズへの対応や、東日本大震災以降の新たな土地利用の動向を踏まえながら、区画整理事業などにより、住宅地など都市的土地利用の推進を図る。</p> <p>(地区の地域別方針を示す方針図)では 「権現堰地区計画の推進」と位置付けている。</p>
<p>会津若松市立地適正化計画 (R2-R22)</p>	<p>無</p>	<p>【計画の性質と本事業との関連】</p> <p>平成26年都市再生特別措置法(法律39号)の改正により、人口減少下での都市の拡散を抑制する目的で立地適正化制度が創設され、市では令和4年10月立地適正化計画を策定した。</p> <p>以下に特徴を示す。</p> <p>①これまでの都市計画法にはない、都市機能誘導区域、居住誘導地域、居住誘導地域外の3つの区分で構成</p> <p>②都市機能誘導地域等の立地誘導と交通計画の連動</p> <p>③社会資本整備計画(都市構造再編集中支援事業等)の財政的支援とまちづくり連動</p> <p>④災害リスクの都市機能・居住誘導区域との連動</p> <p>【関連事項の記述】</p> <p>○権現堰地区に対する居住誘導区域の設定の検討</p>

		<p>(居住誘導区域設定の視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①計画的な市街地形成がなされてきた区域か ②商業・医療機能徒歩でアクセスできる区域か ③路線バス等を利用して駅等の拠点施設にアクセスできる地域か ④災害リスクのある地域か <p>(各視点の検証)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①計画はあるものの市街地形成はなされていない ②商業・医療機能が徒歩圏にはない ③路線バス(坂下⇄若松)最寄り停留所(橋本郵便局前)片道15本/日(平日)半径300mの範囲にない ④災害リスク(概ねのエリア) 浸水想定区域(計画規模1.0m未満) (想定最大規模3.0m 未満) <p>(検証結果)</p> <p>以上、住宅の立地を誘導する居住誘導区域への編入要件①～④について、客観的要因を満たしていないため、居住誘導区域に含めないことができない市街化区域と位置付けざるを得ない。</p>
--	--	--

【3. 住民等の要望の検証】

住民要望 等年月日	要望内容	回答の概要
令和5年 5月26日	<p>(議会陳情第5号)</p> <p>【件名】 権現堰地区における都市計画等の見直しについて</p> <p>【趣旨】 市は、権現堰地区の土地所有者の意向を尊重し、状況の改善に向けた協議調整を進めること。</p> <p>【所有者意向】</p> <p>①当該地区の厳しい納税負担を回避するため、現行の市街化区域から市街化調整区域へ再編入すること。</p> <p>②用途地域、地区計画、土地区画整理事業を速やかに見直すこと。</p> <p>③農業振興地域内の農用地区域へ速やかに編入すること。</p>	<p>【議会審査結果】 6月定例会議において、本陳情5号の採択</p> <p>【採択月日】 令和5年6月16日</p> <p>【論点】</p> <p>①準備会を設立し積極的に都市計画を進めてきたのは地区住民である。市はそれに呼応したが、事業としては地区住民が熱意をもって進めてきたものである。</p> <p>②市は地区住民の意見を大事にしながら都市計画の手続を進めてきたものである。</p>
令和5年 10月26日	<p>○市街地開発事業(権現堰地区)の都市計画に関する説明会(天満公会堂)</p> <p>【主な地元意見】</p> <p>①組合区画整理事業は、人口減少、地価の下落の現状からすでに時代に合わない事業であり、早急に都市計画を見直すべき。</p> <p>②固定資産税の負担が大きい。見直し方針をもって評価額を見直せないか。</p> <p>③農業生産性が極めて低い。農業基盤整備の早期実施が可能となるよう調整すべき</p>	<p>【回答主旨】</p> <p>①本ガイドラインに基づきカルテを策定し、説明する。</p> <p>②課税評価額は区域区分を基本とし、路線価によって課税される。見込み地の扱いについては、税務と協議の上で説明する。</p> <p>③農政部局と協議し、説明する。</p>

<p>令和5年 11月30日</p>	<p>○市街地開発事業(権現堰地区)に係る説明会(その2)開催 【主な地元意見】 総意として見直し方針を決定したいので、全地権者の意向確認の実施の要請</p>	<p>【回答主旨】 意向調査を実施する。</p>
<p>令和5年 12月20日</p>	<p>○意向調査結果の取りまとめ 【地権数別】 総地権者数 26名中 回答数 17名 (64.5%) 廃止 13名 (76.5%) 継続 2名 (11.8%) その他 2名 (11.8%) 【参考・面積別】 対象総面積:18.35ha 回答面積 10.24ha (55.8%) 廃止 6.71ha (36.6%) 継続 0.65ha (3.5%) その他 2.88ha (15.7%) ○無回答 地権者数 9名(34.7%) 面積 8.10ha(44.2%)</p>	<p>○意向調査の客観的評価 ①意向調査結果の正当性 回答総数が64.5%と過半数を超え、地権者の意向を均等に反映した結果と言える。 ②地元意向結果の妥当性 廃止の意向が76.5%で地権者全体においても50%と高く支持された結果と言える。</p>
<p>令和6年 1月9日</p>	<p>○市街地開発事業(権現堰地区)に係る説明会(その3)開催 【主な地元意見】 都市計画の見直し方針(案)を廃止とすることを確認</p>	<p>【回答主旨】 ○意向調査の上記判断基準に納得の上で、意向調査の結果に基づいた客観的な判断である。 ○継続等を望む地権者及び無回答の地権者への対応 情報共有に努めながら、今後とも意見を述べる場を設けながら進めることを通知していく。</p>

【4. 事業化の見通し】

評価事項	評価の概要																								
住民意向(事業化の前提条件)の確認	<p>令和5年6月16日に採択された陳情5号のとおり、陳情に賛同した地権者の約75%は市街化調整区域への編入、用途地域、地区計画、土地区画整理事業の廃止、農業の再投資のために、農振農用地へ編入を望んでおり、都市開発事業の推進意向はない。</p> <p>残る25%の権利者すべての意思確認は現状できていないが、賛否が均衡している状況にないことから事業化への機運醸成は困難。</p> <p>以上から、また土地区画整理事業においては、地権者からその権利に応じて土地を提供しながら進める減歩を前提としており、その合意形成は困難と思慮される。</p>																								
社会情勢(事業化の見通しを示す背景)変化の確認	<p>平成13年都市計画決定当時から社会情勢の変化は以下の通り</p> <p>○3階層別人口の差(国勢調査にみる令和2年平成12年の比較)</p> <table border="0"> <tr> <td>年少人口</td> <td>△ 8,470人(△38.2%)(0-15才)</td> </tr> <tr> <td>生産年齢</td> <td>△20,628人(△24.1%)(15-64才)</td> </tr> <tr> <td>老年人口</td> <td>+ 8,847人(+32.2%)(65才-)</td> </tr> <tr> <td>人口総数</td> <td>△18,039人(△13.3%)※1</td> </tr> </table> <p>(※1年齢不詳があることから3階層と総数は合わない)</p> <p>○労働人口</p> <table border="0"> <tr> <td>労働力人口※2</td> <td>△11,897人</td> </tr> <tr> <td>労働力率</td> <td>+0.4%(62.2%⇒62.6%)</td> </tr> </table> <p>(※2 就業者+完全失業者の和)</p> <p>(視点)人口減少下においても、労働力率が上昇していることは、主婦、高齢者の就労が進んでいることが伺える。</p> <p>○持ち家数(国勢調査)</p> <table border="0"> <tr> <td>H17</td> <td>:28,929戸</td> <td>(総人口数):131,389人</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>:29,862戸</td> <td>:126,220人</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>:30,252戸</td> <td>:124,062人</td> </tr> <tr> <td>R 2</td> <td>:30,753戸</td> <td>:117,376人</td> </tr> </table>	年少人口	△ 8,470人(△38.2%)(0-15才)	生産年齢	△20,628人(△24.1%)(15-64才)	老年人口	+ 8,847人(+32.2%)(65才-)	人口総数	△18,039人(△13.3%)※1	労働力人口※2	△11,897人	労働力率	+0.4%(62.2%⇒62.6%)	H17	:28,929戸	(総人口数):131,389人	H22	:29,862戸	:126,220人	H27	:30,252戸	:124,062人	R 2	:30,753戸	:117,376人
年少人口	△ 8,470人(△38.2%)(0-15才)																								
生産年齢	△20,628人(△24.1%)(15-64才)																								
老年人口	+ 8,847人(+32.2%)(65才-)																								
人口総数	△18,039人(△13.3%)※1																								
労働力人口※2	△11,897人																								
労働力率	+0.4%(62.2%⇒62.6%)																								
H17	:28,929戸	(総人口数):131,389人																							
H22	:29,862戸	:126,220人																							
H27	:30,252戸	:124,062人																							
R 2	:30,753戸	:117,376人																							

(視点) 人口は減少しているが、持家数は伸びている。

類似団体と比較しても、人口数と持ち家数は同様の傾向にある。

○空家数(R2 国勢調査、H30 住宅土地統計調査、R元:空家所有者実態調査を基に、明治大学野澤千絵教授 全国で実施 NHK みんなでプラス より)

平成30年 : 3,640 戸

令和12年 : 5,480 戸 (予測数)

令和22年 : 7,250 戸 (予測数)

R22/H30 約2倍 に増加予測

(視点) 空家数(実数)17年後には2倍に増加すると予測。

○地価調査価格(令和5年/平成13年)近傍地点での調査

調査地点:会津若松市金川町 627 番 H13:67,200円/㎡

R 5:38,000 円/㎡

下落率 △43.5%

(視点)地価の下落は、人口減少と相関関係にある。

○建築住宅着工件数(建築指導統計)(R2/H17)

減少率 △22.7%(573 戸←741 戸)

(参考:上記戸数には貸家も含まれており、全建築住宅着工数の持ち家の占める割合は約47%程度)

(視点)事業計画当時は700件台であった建築住宅着工数が令和2年では600件を切っている。

○建設工事費デフレーター(政府統計 e-Stat)(H13/R2)

建設総合値 +36.4%

(視点) 建設工事費は、東日本大震災、東京オリンピック、原油高に加え、人件費が高騰している。特に、2020 以降の上昇は顕著で、新型コロナウイルスの経済活動の低迷もあったが、為替の影響、地域紛争等の要因もあって一段と価格上昇している。

事業計画再精査

○時点修正の結果は以下の通り

【平成13年 事業計画】

○資金計画(支出)

工事費 25.41 億円
公共施設整備 10.17 億円
移転補償 0.27 億円
その他工事 14.97 億円

○資金計画(歳入)

保留地処分金 25.41 億円
保留地面積 54,528.0㎡
住宅地面積 101,526.7 ㎡(156,054.7 ㎡-54,528.0 ㎡)
宅地価格 46,600 円/㎡

○減歩率 45.88%(公共:16.82% 保留地 29.06%)

【令和5年時点での補正】

○資金計画(支出)

工事費 34.66億円 (工事費×建設工事デフレーター1.36)

○資金計画(収入)

保留地処分金 34.66 億円
保留地面積 131,686.9 ㎡
宅地面積 - ㎡(地権者の土地利用が見込めない)
宅地価格 26,320 円/㎡(宅地価格×地価下落率(1-0.435))

○減歩率 87.01%(公共:16.82% 保留地 70.19%)

もしくは、保留地価格を 63,600 円/㎡に設定すると当初計画の減歩率で事業計画が成立するが、実勢価格の2.4倍に相当する。

このように、約35億の工事を捻出する保留地は事業化が見込まれる最大値が約47,000㎡※であるが、約 13.17 万㎡が必要と見込まれ、約2.8倍の保留地に相当し、事業成立は見込めない。(※宅地増進率/施行後単価=12.37 億円/26.33千円/㎡=47,000 ㎡)

以上から、権現堰地区土地区画整理事業による事業化の見通しを立てることは困難であると検証できた。見直しフローに沿って総合評価へ進む

【7. 全体評価】

全体評価	存続 縮小 廃止	} の判断(案) 変更の 時期(案)
<p>○権現堰地区土地区画整理事業は、平成13年4月10日に会津都市計画整備・開発・保全の方針及び国土利用計画に即した市街地整備を土地区画整理事業(組合施行)として、都市計画決定したものである。</p> <p>その目的は周辺市町村へ人口流失が顕在化していた当時状況を変え、良好な住環境を提供するものであったが、社会経済状況は大きく変化している。</p> <p>○都市計画道路達摩飯寺線が本事業によって L=234m整備促進されるが、その前後の整備計画が未策定で事業計画の予定がないことから、本市内環状機能を担う本路線の事業効果は限定的である。</p> <p>全体計画を策定したうえで計画的に代替手段をもって整備することが望ましい。</p> <p>○事業目的であった、良好な住環境を整備することで、周辺自治体への人口流出対策であったが、近年の人口対策は、移住促進、結婚、子育て支援等の総合的な対策を講じて必要があり、本事業が直ちに人口減少対策に効果を発揮できる社会状況にない。</p> <p>○近年に策定された上位計画は、人口減少等を背景にした計画となっており、新たな新市街地を形成する状況を予定していない。</p> <p>○住民意向調査の結果、市街地開発事業の都市計画の見直し方針(案)を「廃止」とすることを確認した。(令和6年1月9日地元説明会)</p> <p>○土地価格の下落及び建設工事の上昇によって事業化は困難な状況である。</p>	<p>廃 止</p>	<p>短期 (3年程度)</p>