

ランニングマン春がゆく!



王塚台の住民の方から団地内の土地に関する2つの事例をお示し頂きました。

①は、**第一種住居地域**で建ぺい率60%で容積率200%、もともと1区画で78坪ほどでしたが、売買するに当り2分割して1区画39坪で販売を昨年12月から某不動産会社が行ったところ、今年の2月に販売完了しました。販売価格1区画当たり1250万円(1250万×2/78坪)成約**坪単価320,000円**で売買が成立致しました。

②は、**第一種低層住居専用地域**で建ぺい率40%容積率60%、第一種低層住居専用なので91.10坪ありますが2分割できず、古家ありで販売を昨年夏場から行っていますが、もうすぐ一年になります。売れず段階的に販売単価を下げて今年5月20日時点では価格1980万円(1980万/91.10坪)現況販売**坪単価217,000円**で、6月30日現在今なお売買は成立していません。

①と②は造成済と古家有りで条件は異なりますが、この事例を不動産関係者に尋ねるとこれが王塚台の現状で住んでいる時は感じないが、いざ転売を考えると大きな差が場所により生じていると聴きました。

今後、少子高齢化が進展し、空き家が増えていくと思われませんが、これらの用途地域による厳しい規制が緩和されれば土地の流通化が活性化され、団地の世代交代も期待できます。売却に魅力が付くと放置空き家が減少すると考えられます。また、他の市に流れていた定住者を本市に呼び込み定住者の増加が期待できます。今回の事例を基に那珂川市の都市計画の在り方について、一般質問でいくつかの案を執行部に提案させて頂きました。

逃げない・ぶれない・わかりやすい議会活動 春田ともあき

■最後までお読み頂き感謝申し上げます。

第44号

那珂川市議会議員

は る た

春田ともあき

あなたの声を!  
あなたの思いを!  
市政に届けます!



春田ともあき事務所

福岡県那珂川市中原6-13-21-505

TEL/FAX:092-952-1431

E-mail:haruta@ari.bbiq.jp

http://haru3.net

ご意見、ご感想などございましたらご連絡下さい。

## 議会報告

### 令和元年6月那珂川市議会定例会

会期 20 日間（6月6日から6月25日まで）

議案 9 件・報告 5 件が上程され審議されました。

|            |   |              |
|------------|---|--------------|
| 一般会計補正予算   | 約 | 6,943万円余追加   |
| 令和元年一般会計予算 | 約 | 180億9,730万円余 |

主な議案のみご紹介します。

- ①緊急自然災害防止工事として寺倉川と西畑川が改修されます。
- ②健康増進法の一部改正により市役所の喫煙場所が変わります。
- ③松原区と谷口区が宝くじコミュニティ助成金対象となります。
- ④那珂川遊歩道の一部が整備されます。

詳しくは、春田ともあきホームページ <http://haru3.net/> をご覧ください。

## 6月議会の一般質問

### 「鳥獣被害対策について」

春田 有害鳥獣捕獲従事者の方から、捕獲単価が安すぎて巡回し見て回るガソリン代にもならないと聴くが、ニホンザル捕獲補助金の執行残をアナグマ・アライグマの捕獲に新たなる補助金支出を考えてみては。

部長 この予算はニホンザル捕獲の予算、ニホンザル捕獲頭数を増やすことに努めて、執行残が出ないようにする。

### 「建ぺい率と容積率の緩和を」

春田 本市の第一種低層住居専用地域は規制が実需と合っておらず、高齢化率が高く、厳しい制限が若い世代の移住やUターンなどを阻害する一因になっているが。

部長 古くからの住宅地や住宅団地も多く高齢化率が上昇しているが、住宅需要は堅調で住宅の更新や若い世代の移住はある程度進んでいる。

春田 建築物の敷地面積最低限度が165㎡から148㎡に緩和された場合、王塚台や片縄西などの団地内で、分筆が進み若い世代が集い、いたずらに開発をせずとも戸建て用地の供給が出来るが。

部長 低層住宅の環境を保護し、ゆとりある住環境を維持するために制限は必要。

春田 建ぺい率40%容積率60%の設定は実需に沿っていない。春日市ではすべての第一種低層住居専用地域の建ぺい率50%容積率80%となっており、土地の有効利用効率が高く不動産人気が高くなっている。住宅需要や近隣自治体の実情から規制を緩和しては。

部長 片縄・恵子では容積率の緩和はしたが、王塚台では緩和に慎重な意見が拮抗していたので、緩和は考えてない。

春田 附置義務駐車場、他市と比較し厳しい基準が共同住宅建設の弊害となっているが。

部長 敷地内外での設置という緩和措置で対応し弊害にはなっていない。

※附置義務駐車場とは…<sup>ふち</sup>建築物の新增設の際に義務として整備された駐車場施設。