

平成 30 年度

第 3 回 赤穂市都市計画審議会議事録

日 時 平成30年11月9日(金)

平成30年度第3回 赤穂市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成30年11月9日(金)
午前10時00分～午前11時30分
2. 場 所 赤穂市役所6階 大会議室
3. 出席者

[委員]

- | | | | |
|----------|-----------------------|----------------|-----------------|
| (学識経験者) | 谷山 甫
目木 敏明 | 後藤 和子
溝端 剛 | 目木 敏彦
萬代 新一郎 |
| (市議会議員) | 榊 悠太
山野 崇 | 小林 篤二
西川 浩司 | 木下 守 |
| (公募市民) | 東條 正輝 | 江端 益子 | |
| (関係行政機関) | 兵庫県西播磨県民局
光都土木事務所長 | 高谷 和彦 | |

[事務局]

- | | |
|----------|-------|
| 建設経済部長 | 古津 和也 |
| 都市整備課長 | 澗口 彰利 |
| 都市施設担当課長 | 有吉 央 |
| 建築係長 | 長棟 由樹 |
| 計画係長 | 長尾 一史 |
| 主事 | 内波 佑太 |
| 主事 | 山下 祐哉 |

4. 審議会成立宣言
5. 協議事項
協議第1号 西播都市計画用途地域の変更について(赤穂市決定)
協議第2号 赤穂市土地利用計画の変更について(赤穂市決定)
協議第3号 特別指定区域の指定及び指定の変更の申出について
6. その他
7. 閉会

事務局	<p>おはようございます。皆様お揃いですので、ただ今より、平成30年度第3回赤穂市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>それでは、赤穂市都市計画審議会議事運営規則第5条により、議事の進行を会長よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>(会長あいさつ)</p> <p>それでは、次第2の審議会の成立について事務局よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>次第2の審議会の成立について、ご報告いたします。</p> <p>－委員より事前に欠席の通告を受けておりますので、委員15名のうち出席者は14名でございます。</p> <p>よって、委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、赤穂市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本審議会は成立いたしました。</p>
会長	<p>本審議会は、赤穂市都市計画審議会議事運営規則第7条により原則公開となっております。本日の傍聴希望者は2名、一さん、一さんでございます。まず、本審議会を公開してもよろしいでしょうか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>また、傍聴される方にも資料を配布いたしますが、会議終了後、資料の持ち帰りも承認していただけますでしょうか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>ありがとうございます。異議が無いようですので、本審議会は公開とし、資料の持ち帰りも承認いたします。それでは、傍聴者に入場していただきます。</p> <p>【傍聴者入場】</p> <p>傍聴される方につきましては、注意事項を十分理解して傍聴していただくようお願いします。</p> <p>次に、議事録署名委員の指名についてですが、赤穂市都市計画審議会議事運営規則第8条第2項により、会長が指名するとなっておりますので、議事録署名委員として、「一委員」と「一委員」によりお願いします。</p> <p>それでは、次第3の協議事項に入ります。協議第1号 西播都市計画用途地域の変更について事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(協議第1号について事務局説明)</p>
会長	<p>ありがとうございました。事務局の説明は終わりました。ただいまの説</p>

	<p>明について、ご意見、ご質問等ございませんか。</p>
委員	<p>今回は、第一種住居地域だということにこういう商業施設が具体化したから第二種住居地域に変更ということですが、今後もこういった事が起こりうるということですか。</p>
事務局	<p>用途地域の見直しについては、基本的には5年ごとの定期見直しとあわせて順次そういった計画が具体化した所につきまして、上位計画等に照らして必要なものは見直しを考えております。</p>
委員	<p>以前この地域に食料品等を販売する店舗がありましたが無くなりました。事業所を建てたいという時、撤退時の条件として何かつけているのでしょうか。</p> <p>店舗の撤退によって坂越地区の人たちの買い物が非常に不便になったという経過がある中で、今回また大規模な計画がされています。利益が出なくなれば撤退していくと思いますが、そのことについて何か取り組みはされているのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回、同じような話にならないのかということですが、その辺りについては、事業者が十分検討した中で、今回出店という形なのかなと思います。当時の状況からしますと町の状況も店舗の規模等も違います。撤退について公共の方で何か約束しているかという話につきましては、撤退を避けるような協定、覚書のようなものはございません。</p>
委員	<p>西側の部分ですが、計画によるとあと100㎡増えるくらいで、3,000㎡に足りなくなるのですが、計画というのはどれくらい決定しているのですか。</p>
事務局	<p>店舗の中身は、食料品を出店される計画と聞いております。その他の建物についての用途については、日用品や専門店などの具体的なところはまだ決まっておりません。</p>
事務局	<p>西側の部分につきましては、今の予定は2,900㎡ということで、もう少しで3,000㎡ですが、西側の部分については、道路の整備状況を見ると、道が狭く、許容できる道路幅員がありません。その範囲まで、第二種住居地域に範囲を広げるというのは、当然都市計画的にも許容できないことになっており、その部分の土地利用については、あくまで3,000㎡で収まる計画をしていただくということで、今回は南側の大きな部分を第二種住居地域に変えたいということになっております。</p> <p>それから先ほどの撤退の件に関しては、都市計画法上そういう規定はございませんが、大規模小売店舗立地法との関係で、大店法の手続きの前に兵庫県の大規模集客施設条例というものがあり、空き店舗になる場合は、県に状況を届け出るといった制度を作り、報告義務を科している状況でございます。ただ、それを空き店舗にしてはいけないという規定はございませ</p>

委員	<p>ん。</p> <p>撤退条件なしで、報告義務だけでは弱いのではないかと思います。市としては、業者にそれなりの一定の期間は守っていただくというルールが必要ではないかと思います。</p>
事務局	<p>撤退の件ですが、当然営利を含めた中で営業をされていかれると思いますので、営業利益が出なければやり続けて行くということは難しいのかなと思います。それに対して何か公共で手立てをとというのは難しいのかなと考えております。</p>
委員	<p>第二種住居地域になった場合、例えばパチンコ店等が許容される区域になるということでしょうか。</p>
事務局	<p>第二種住居地域に変更することで建てられる用途がどうなのかについてですが、基本的には遊興施設、パチンコ店につきましても、都市計画法上の用途としては可能ですが、風営法の関係、兵庫県の県条例によって、住居系の用途地域は禁止区域という形になっております。ただ、その中で一部、幹線道路沿道、今回で言いますと堤防沿いの道路から30mの範囲につきましても除外になっております。土地利用を考えてみますと、そういった限定的な所になるので、結果的にはパチンコ店の営業は難しいかなと考えております。</p>
委員	<p>店舗が立地し、活気づけば一番良いんですが、姫路の方でも幹線道路沿いに食料品の店舗が5年ほど前に建築されましたが、2年ほど前に撤退しています。今は空き店舗になってしまっています。その周辺に色々な小売店が入っていましたが、関連の店舗も撤退し、ゴースト化し、土地の評価も下がっていくという状況になってくるかと思います。撤退して2年くらい経っていますが、今後、そこがどうやって推移していくのかということをご参考にして、より良い方法を探る手立てがあるような気がします。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。また、そういった所の事例も踏まえまして今後、研究したいと考えております。</p>
委員	<p>駐車場がかなりの面積を占めており、台数も止められると思いますが、周辺の道路状況を見ると、幅が大丈夫かなということがあります。近くに中学校があり、通学路があったりするので、道路の整備に関して、何か地元住民とやりとりされたりとか、今後、考えておられる対応等ありましたら教えていただけたらと思います。</p>
事務局	<p>店舗立地に伴って自動車が増えるとかそういった中で、通学路があるといったことについては、安全性が非常に大切ということになってきます。法律の手続きの中では、兵庫県の集客条例等の手続きがありますので、そういった中で、地元説明等の話が出てくるかと思います。当然、地域の方</p>

<p>会長</p>	<p>からも安全に配慮した形で交通計画を立てて欲しいということになってくるのかなと思います。</p> <p>他にございませんか。他にご意見が無いようですので、次に移りたいと思います。</p> <p>協議第2号 赤穂市土地利用計画の変更についてと協議第3号 特別指定区域の指定及び変更の指定の申出については、互いに関連がございますので、一括して事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(協議第2号について事務局説明)</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。事務局の説明は終わりました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問等ございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>色分けが非常に多岐にわたりますが、このまま手続きを進められると思いますが、個別で見直しする必要があった場合に、変更する場合には、時間が結構かかり、一回、固定されると見直しは難しいのでしょうか。</p> <p>今回も隣り同士で位置づけががらっと変わっていますが、土地をそれぞれ活用する目的を土地に応じて区分分けされていると思いますが、今後、どういう期間で見直しがされていくのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、こういったものが新たに出てきて見直し必要性が出てくるかの話の中で、基本的に市が決定しております土地利用計画の方針に沿ったもので、特別指定区域の指定が必要なものであれば、県と区域の変更について再度協議となります。</p> <p>土地利用計画にも位置づけられていない新たな方針のものが出来てきた場合は、そもそも土地利用計画の変更が必要なのかどうかの議論になっていきます。そういった手続きに関しては、計画なので、例えば5年とかそういうスパンで検討していきたいと考えております。</p>
<p>事務局</p>	<p>補足ですが、協議第1号の協議事項については、市街化区域内の話であり、そういった状況に応じて用途の見直しを行うとのことですが、協議第2号、第3号につきましては、市街化調整区域の案件ですので、この場所では、こういった大規模なものをしていと言われても、この制度で区域設定の基準がございますので、したいからその色を変えてできるものではございません。</p> <p>今回の区域設定案では、許容できる最大限の色塗りをしていきたい、県の基準で許容できる範囲の最大限の設定をしていくということになりますので、おそらくそれ以上こういう要望があるから広げていくというのは出来ない形になっております。運用していく中で、許容できる用途を少し見直したい等でありましたら、検討していくことは出来ると思いますが、区域をがらっと変えてしまうということは、基本的には難しいかなと思います。県の区域の設定基準に基づいて今回やっております。</p>

委員	<p>以前から討議をされているかとは思いますが、地域資源活用区域の一般タイプ、大規模タイプが今回、建築可能になりますが、ここの各項目の面積の縛りというのはどういう根拠で出されたのか。</p> <p>もし、赤穂市の観光拠点として御崎を有効に使用されるということであれば、宿泊施設に対する 500 m²の縛りというのは非常に小さいと思うのですが、どのような協議をされてきたのかお聞かせいただきたいと思いません。</p>
事務局	<p>500 m²というのは基本的には、市街化調整区域で許容できる床面積の最大限を採用しています。基本的に空家の活用という考え方もございまして、民家の一棟貸しができないかなというところもありまして、大規模なものではなく、市街化調整区域の中で、許容できる範囲ということで 500 m²という規模制限になっております。既存の敷地につきましても、集落の周りとか沿道でも小さい所がございますので、最低限 500 m²となっております。既存の大規模施設がある所に関しましては、500 m²では非常に小さいということがありますので、市街化区域の第二種住居の許容できる範囲で 1,500 m²というところまでとなっております。</p>
委員	<p>全体的にまとまった団地が無いので、利活用は非常に大変かと思うんですが、御崎の調整区域で、いわゆる災害区域はできないとのことでしたが、それ以外に小学校の跡地等、かんぼセンターの裏側等、区域に含むことができたのではないかと思います。可能性を広げるという意味で、区域設定できる範囲が広がっていたのではないかと思います。いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>区域を設定していくにあたって、基本的に考えてきましたのが、観光道路沿道に集客できるような施設を許容し、観光まちづくりとして活性化を図っていきたいという前提で区域の設定に入っております。</p> <p>先ほどありました小学校の跡地の活用を検討する中で、現在駐車場という形になっておりますが、地域で見えますと、非常に狭い土地が多く、中々駐車場が無い地域になっております。ということから、規制の緩和をして、店舗や集客施設が出来た時にそういった現状の駐車場を利用させていただいて、そこから歩いて回るといったイメージで緩和する区域を設定したため、小学校の所については、緩和の区域には含めておりません。</p>
委員	<p>かんぼの裏側は。</p>
事務局	<p>土地利用計画上、集落区域という形で位置付けしております。この集落区域と言いますのは、昭和 46 年の線引き前から旧宅地造成法によります開発許可をとっている範囲になってございます。開発許可をとり、当時の状況から言えば、着工して造成中に事業が頓挫した形になっておりますが、都市計画法上、一定の行為の許可の範囲については宅地という既得権がございまして、その部分については、宅地で土地利用できるようになっておりますので、市の土地利用計画上、集落区域にしております。しかし、当然</p>

<p>委員</p>	<p>開発されて道路、上下水道といったインフラが入ってこその宅地利用となりますので、現状で言いますと道路等、何もありませんので、そういう所は具体的に特別指定区域の区域にはとれません。既存の道路なり、上下水道、そういう都市施設が整備された区域でしか、特別指定区域にはとれないとなっておりますので、区域には入っておりません。</p> <p>そういった規制があったり、今回も色を塗っているわけですから、それ以外に小学校の跡地とか、我々が許容できる範囲があるのではないかと聞いたことが聞きたかったのですが、もしあれば教えていただきたい。</p> <p>今、言われた太陽光の関係については、開発が進められておりますが、そこは今回の対象からは外れるということはなぜなのか。他に色塗りしている所で、この用途の中で太陽光発電所というのが設定される予定が出てくるのだろうかといったところを教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>太陽光につきましては、基本的に建築物ではございませんので、建築敷地には現状なっておりません。先ほども申しましたが、里道、水路はありますが、市道も何もない接道条件のない土地となっておりますので、そこで確認申請はとれません。そういった所は、区域には含められないということでございます。</p> <p>他の土地に関しては、御崎小学校跡地についても、大規模な地域資源活用区域ということでとれないことはないですが、県との協議の中でこのような形としております。色塗りをしている緑色と水色、濃い青色の範囲の土地について、当然、敷地で駐車場が確保できるものは良いですが、小規模な住宅、空家などを活用した店舗があちらこちらルート上に立地してくると、駐車場が確保しづらい状況になると考えます。</p> <p>また、道路も広いようで狭いので、今回緩和し、店舗等が立地していった時に、最終的に車はどうなるのかという話の中で、ある程度、区域から抜いてその部分を駐車場に設定し、そこから徒歩で、御崎周りを観光してもらうという主旨の説明をしていかないと、何でも緩和するという訳にはいきません。例えば、交通渋滞が発生して道路を広げなければならぬとなると、開発を促進させてしまうという考え方になりますので、あくまで調整区域の位置づけは、開発を抑制するという形の緩和しかできないということになります。ですので、最低限、既存の宅地というのが基本になります。その中で、新たな土地が取れるかどうかについては、県と協議していくということになります。その中で、ほぼ既存の建築敷地、廃墟になっている保養所の跡地といったものを区域に入れて、用途を変えて使えるように緩和したいというのが今回の考え方でございます。</p>
<p>委員</p>	<p>御崎の活性化に関わっているのですが、今度、田淵記念館でイベントをするのですが、それが先ほど言われたように、小学校の跡地を駐車場に使い、シャトルバスを運行します。それがひとつの実験的なことになると思います。</p> <p>灯台がありますが、写真で見れば綺麗ですが、実際に行くと非常に景観が悪いです。灯台の上にも登れません。ずっと木立が立っているため、非</p>

事務局	<p>常に視野が狭く、店舗側から瀬戸内海が見えません。だから、そういった所の木を伐採しないといけないということもあります。</p> <p>3 (1) 森林資源及び地域資源の保全・活用というところで、豊かな自然や美しい里山景観の維持・保全を図る。と書いてありますが、文言を見れば非常にきれいな言葉ですが、木の管理等を放っておけば、樹木が伸びて景観が悪化します。しかし、木を伐採しようとした時には、土地の地権者がいますので、中々追跡しにくいと思います。そういった時には、しお回廊基本構想を理由に、都市計画審議会だけではなく、行政が横断的に協力していただいて、伐採して景観を良くするという事も考えていただきたいです。空き施設、ホテルなどでも、誰かがそれを購入してやっていたり、小さな店舗等を許容するという計画は非常にありがたいのですが、中々民間では手が届かない部分においては、行政が力を発揮して、こういった色分けであったり、線引きした上でより徹底していただきたいと思います。赤穂元禄しお回廊整備基本構想の目標を完璧に達成しようとするならば、行政の横断的な協力が必要だと思えます。</p> <p>御崎地区1区～4区で地元説明会させていただきましたけれども、その中でも地域の皆様からもそういった意見がございました。そのような話と今回の区域指定につきましては、庁内でも横断的に関係のある課と協議を進めながら、県との調整をしております。そういう機会ごとに地元から意見があるという話は伝えております。</p> <p>ただ、行政だからといって人の土地の木を伐採できるというのものではございませんので、そこはご理解いただきたいと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。たくさんのご意見いただきましたが、時間の都合もございましたのでこの辺りで終わりたいと思えます。</p> <p>続いて次第4のその他に入りたいと思えます。事務局、何かありますか。</p>
事務局	<p>本日はどうもありがとうございました。本日協議させていただきました第1号の用途地域の変更、協議第2号、協議第3号の土地利用計画及び特別指定区域の指定の申出につきましては、今後、法手続き等踏まえまして、来年3月に都市計画審議会の方で審議をお願いしたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>他にないようでしたら、これで本日の都市計画審議会の議事事項はすべて終了しました。これもちまして、本日の審議会を閉会いたします。長時間にわたりありがとうございました。</p>