

会議結果報告書

1 会議の名称

第13回光市都市計画審議会

2 開催日時

平成31年1月18日（金） 午後3時から午後5時10分まで

3 開催場所

光市役所3階 大会議室1・2号

4 出席委員

光市都市計画審議会委員 22人中19人

5 傍聴

なし

6 公開・非公開

公開

7 会議の議事録（要旨）

（1）定足数の確認

本会の委員22人中、19人出席があり、2分の1以上の委員の出席があるため、本会議は成立

（光市都市計画審議会条例第5条第3項の規定による）

（2）会長あいさつ

お忙しい中、この場にお集まりいただきありがとうございます。

着座でご挨拶させていただきますけれども、本年度2回目の審議会となりますけれども、引き続きよろしく願いいたします。

本日お諮りする議案が2件ございます。

1件目は周南東都市計画区域特定用途制限地域の決定についてでございます。

本件については、特定用途制限地域というのが地域地区の1つであり、非線引き都市計画区域、旧光市は周南都市計画区域でいわゆる線引きが行われているのですが、その線引きが行われていない非線引き都市計画区域として周南東都市計画区域がありまして、その中で特定用途制限地域というものを定めるということで今回議案になっております。地域周辺

に悪影響を与えかねない建築物を制限するもので、このたびの議案については、周南東都市計画区域において新たにこの地域を設定するということになっております。

続きまして2点目が、昨年5月に本審議会に意見の求めがあった、立地適正化計画について、前回にも申し上げておりますけれども、この計画は急激な人口減少や高齢化の時代において、持続的な都市づくりを進めるための計画であって、このたび光市立地適正化計画の案がまとまったということで、意見を求められております。短い時間ではありますけれどもこの点についてもこの中で十分議論していただき、意見を求められていることに対して、意見が出るようにさせていただければと思います。

専門的な言葉が多く、あまり使い慣れないような、一般的な用途地域の話と違い、知られていない言葉も出てまいりますので、本日の審議の中で不明確、不明瞭な点がありましたら、どうぞ事務局側に質問という形でご確認いただきながら適正に審議が行われていくよう望んでおります。

会議の円滑進行に皆様のご協力をいただければありがたいと思っております。

簡単ではありますが、開会の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(3) 会議録署名人の指名

会長及び会長が指名する2人の委員として、市川秀次委員、木村信秀委員を指名

(4) 議事

【議案第1号】周南東都市計画特定用途制限地域の決定について

(質疑応答)

質問① 将来、人口減少により機能の維持に支障がでることが予測されるため、建築制限をするよりも様々な機能が入ったほうが、維持可能となるのではないか。

この制限を設けることの利点について説明をお願いします。

回答① このエリアは、旧光市と旧大和町が造成した工業団地であり、多くの企業が進出し、多くの雇用の創出に繋がっている。こうした工業に特化した操業環境を今後も維持していこうとするものであり、住居と工場は一定の分離をし、騒音や振動等の影響をなくすことが双方にとってのメリットとなる。

質問② 制限地域の区域は、旧市町が造成した範囲で設定したのか、造成部分以外も工場が2～3あるが制限地域に含まない理由は何か。

回答② 旧市町が造成したエリアを中心に選定を進めたが、道路沿道での土地利用活動を想定し、道路から一定の範囲を2箇所30mの線で区域を定めた。また、工業団地の造成後に数業者進出されたが、一体利用がされているため本制限への理解を得て範囲を設定した。

質問③ 周南東都市計画区域は線引きがされていないが、線引きをする予定はないのか。

回答③ 線引き制度は県が定める都市計画であり、開発圧力や人口密度が大きな要因となるが、県は現時点で周南東都市計画区域に線引きする考えは持っておられない。

質問④ 福利厚生施設を特定用途制限地域で制限した場合、バッティングはなかったのか。

回答④ 制限範囲内で、福利厚生施設やその他既存不適格となる建築物はない。

質問⑤ 制限地域は、次の議案のコンパクトシティ化とは切り離して考えてよいのか。

回答⑤ 目的としては、現在の操業環境を維持し、工業に特化した土地利用を進めるためである。

質問⑥ 既存の工場周辺に制限地域を定めるものであると思うが、転売や他企業の進出等があった場合、環境に悪影響を与える工場が建築される可能性はないのか。

回答⑥ 分譲する際には事業者へ分譲し、いわゆる協定書等も交わしているが、転売に対する定めはなされていないため、転売後の利用に関して縛りがその時点で効かなくなるが、今回の特定用途制限地域という都市計画を定めることにより、所有者等に関係なくエリア内での規制が掛かるため転売された場合でも、建築確認を受ける段階でその区域や今後定めてくる条例に適合するののかといった審査を建築主事が行うことになり、用途地域の審査と全く同様である。

質問⑦ 工業団地への進入路の一部は規制しているが、全進入路の両側を規制しなければ、本来の特定用途制限の目的が充足しないのではないのか。

回答⑦ 西側のセブンイレブンから上がる付近のエリア設定の考え方としては、高低差があり、道路の法面や工場の法面を含め多くが法面であるため緩衝地帯の役割をしている。

また、カンロ（株）の工場の北側の広域農道に降りる道路については、農業振興地域の農用地があり、都市計画で制限するまでもなく建築物等の建築はできないため定めていない。

・採決

原案のとおり可決

【議案第2号】立地適正化計画の作成について

(質疑応答)

質問① 2点確認したいが、審議会に意見を求める回数やパブリックコメント等の全体スケジュールが一点、もう一点は、今回意見を求める内容はどこであるのか確認したい。

回答① 昨年度から2箇年をかけ計画策定事務を進めており、今年度末に都市機能誘導区域を定め、来年度から2箇年をかけ居住誘導区域を定める、つまり4年をかけて計画を作成していくスケジュールとなっている。

居住誘導区域についての審議会の開催は、2回程度を予定しており、本日は都市機能誘導区域を定める手前で、区域の設定を含めた計画書の体裁にしたため全般についてのご意見をいただきたい。

質問② 本日の論点は、都市機能誘導区域や全体の計画書としての組み立てや記載されている数値等についての疑問点や質問をしてもらいたいということでしょうか。

回答② よい。

質問③ 本計画で市街化区域に集約することは仕方がないと思うが、郊外の集落等をこれから先どのように残していくのかの位置づけが全く出てきていない。

農業振興の立場から言わせていただくと切り捨てるといった計画に聞こえてしまう。

回答③ 都市計画と農林漁業はお互い尊重しながら、健全な調和を図り進めることが基本であるが、都市計画の観点から都市計画マスタープランに定めた拠点地区を改めて整理する中で、用途地域を定めていないエリアの位置づけは中山間の生活拠点の位置づけにしている。

質問④ 東荷地区と小周防地区は記載されているが、なぜ塩田地区は記載されていないのか。大変無礼ではないか。

回答④ 都市計画マスタープランで定めた8つの拠点地区に対する評価を行ったが、大和地域は岩田駅周辺地区及び東荷地区としており、このたびの拠点設定の中でもこれを基本に作業を進めた。ご理解をいただきたい。

質問⑤ 居住誘導区域の検討で都市計画マスタープランにある拠点だけを対象にするのではなく、郊外集落等も評価をするといった表現をされていくのか。塩田地区等の中山間地域で頑張っておられる方に対しての気配りをしなければ行政の意味がな

い。

回答⑤ 拠点設定の考え方については、繰り返しになるが都市計画マスタープランでの拠点地区から改めて位置づけをしたものであり、その時点で塩田地区という言葉は出ていない。都市計画では、中心部と郊外エリアのすみ分けは一定程度生じると考えているが、中山間地域や農業振興地域では都市計画とは別に農林、中山間地域ビジョン、国でいう小さな拠点づくりといった枠組みの中で捉えていくものと考えているためご理解をいただきたい。

質問⑥ 光市立地適正化計画の上位計画である光市総合計画に塩田地区が入っているのに下位計画では入っていない。整合性が取れていないのではないかと。

回答⑥ 整合性は取れている。総合計画で定める土地利用の基本的な方針については、都市計画マスタープランにおける将来都市構造を総合計画における方針と位置づけるとされており、総合計画が上位計画であっても土地利用に関しては、都市計画マスタープランの将来都市構造部分は総合計画と同位である。

質問⑦ 都市機能誘導区域は別として、居住誘導区域では都市計画マスタープランに記載のない塩田地区が居住エリアの中の一部として検討することもできないのか。また、調整区域と非線引きの用途地域を定めていない地域にどの程度の人口が必要なのかを出し、なので維持できるといった表記が必要ではないかと。

回答⑦ 居住誘導区域の設定については次の段階であるため、今後しっかりと検討し、ご説明できるようにしてまいりたい。

質問⑧ 光市は、市街化区域の約5割が土砂災害等のハザード区域となっているとのことであるが、都市機能を誘導することが将来において可能であるのか、また検討されたのか。

回答⑧ 防災対策などを並行して進めて行く必要があると認識しており、庁内他部署とも共有しながら様々な整備を進めていく必要があると考えている。

質問⑨ 都市機能増進施設等でインセンティブを講じるとあるが、説明部分に記載のある国の施策を活用していくのか。

回答⑨ 具体的なインセンティブについては、国等により直接的な税制支援、金融支援が現時点行われている。これらに加え、誘導区域における拠点整備事業などに並行して取り組む。

質問⑩ 人口減少下において、都市機能誘導区域が2箇所必要であるのか。光市の都市構造上致し方なく都市機能を有する従前地域2箇所にしたという認識でよいか。

回答⑩ 光市の歴史的まちの経緯や分散、都市機能の集積具合等を45ページの評価で判断し、光駅から島田市にかけてと市役所周辺の国道沿いの2地区を都市機能誘導区域に設定したいと考えている。

(答申)

- 1 居住誘導区域の検討にあたっては、非線引き都市計画区域における郊外の集落も議論の対象とするのか否か、整理をされたい。
- 2 居住誘導区域を定める段階においては、拠点として位置付けていない地区についての記載や説明等に配慮されたい。