

平成23年度 第3回たつの市都市計画審議会の要旨

- 開催日時 平成24年2月20日（月）午後2時から
- 開催場所 本庁 301会議室
- 出席者 委員17名（代理出席3名含む）※欠席者2名
市職員8名
- 傍聴者 なし
- 審議事項

- 第1号議案 中播都市計画用途地域の変更（案）について（たつの市決定）
- 第2号議案 中播都市計画特別用途地区の決定（案）について（たつの市決定）
- 第3号議案 中播都市計画高度地区の変更（案）について（たつの市決定）
- 第4号議案 中播都市計画地区計画の変更（案）について（たつの市決定）

○審議事項の説明

- 第1号議案 中播都市計画用途地域の変更（案）について（たつの市決定）
都市計画法に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間 平成23年12月13日から平成23年12月27日まで
 - ・縦覧者 3名
 - ・意見書の提出 なし
- 第2号議案 中播都市計画特別用途地区の決定（案）について（たつの市決定）
都市計画法に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間 同上
 - ・縦覧者 2名
 - ・意見書の提出 なし
- 第3号議案 中播都市計画高度地区の変更（案）について（たつの市決定）
都市計画法に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間 同上
 - ・縦覧者 2名
 - ・意見書の提出 なし
- 第4号議案 中播都市計画地区計画の変更（案）について（たつの市決定）
都市計画法に基づく縦覧の結果
 - ・縦覧期間 同上
 - ・縦覧者 2名
 - ・意見書の提出 なし

○採決の結果

第1号議案 中播都市計画用途地域の変更（案）について（たつの市決定）

・原案どおり可決

第2号議案 中播都市計画特別用途地区の決定（案）について（たつの市決定）

・原案どおり可決

第3号議案 中播都市計画高度地区の変更（案）について（たつの市決定）

・原案どおり可決

第4号議案 中播都市計画地区計画の変更（案）について（たつの市決定）

・原案どおり可決

【審議内容】 ※議案説明に挙がる地区の箇所については、別添位置図参照

事務局	（第1号議案について説明） 本市では旧1市3町において、昭和48年に当初の用途地域を定め、以後、概ね5年ごとに見直しを実施しております。今回は、合併直後の平成18年度のため、最低限の見直しを実施し、この度、新市の都市計画マスタープランが策定され、市街地整備の方針が定まったことに基づき、第6回用途地域見直しを実施しようとするものです。 用途地域の見直しにあたっては、本市の用途地域等見直し方針に基づき、課題地区、注目地区、要望地区、境界変更地区を対象としました。 具体的な変更箇所について、駅西に位置する「B－1本龍野駅西地区」は、都市計画マスタープランにおいて商業施設や伝統産業を集積するゾーンに位置付けられ、JR本龍野駅舎及び（都）本龍野富永線の供用開始に伴い、本市の玄関口としてにぎわいのある土地利用を図るため、課題地区にあたり、また、現況の土地利用と用途地域に乖離があるため、注目地区にもあたります。 変更案は、現在の近隣商業地域を更なる高度利用を図るため、商業地域へ、現在、工場が立地している地区を準工業地域と工業地域へ変更します。 2箇所目の「B－2本龍野駅東地区」は、本龍野駅東農住土地区画整理事業の完了及び（都）本龍野末政線の供用開始により、駅前としての建築物の立地誘導を図るため、課題地区にあたります。 変更案は、現在の第二種中高層住居専用地域から、駅前地として店舗等を許容した複合住宅地を目指すため、農住土地区画整理事業区域及び（都）本龍野末政線沿道を第一種住居地域に緩和し、中小規模の商業・業務施設の立地を許容します。 3箇所目のJR本龍野駅舎及び鉄道沿線西側の「b－7日飼・中村地区」は、境界変更地区として西側に隣接する用途地域へ変更します。 4箇所目及び5箇所目は、（都）龍野中央幹線沿道の「B－3富永地区」及び（都）小宅揖西線沿道の「B－4堂本・小宅北地区」で、これらの地区は、都市計画マスタープランにおいて沿道型の商業・業務施設ゾーンに位置付けさ
-----	--

事務局	れ、それに即した土地利用へ誘導することから課題地区にあたります。また、現在、住居系の用途及び準工業地域の一部に店舗利用が顕著であることから注目地区にもあたります。 変更案は、(都) 龍野中央幹線沿道、(都) 小宅揖西線沿道及び大型店舗が集積する第一種住居地域を近隣商業地域へ、小宅揖西線沿道の準工業地域を同じく近隣商業地域へ変更し、商業・業務施設の沿道集積を図ります。 6 箇所目の「B－6 中井地区」は、工業専用地域に用途地域決定以前の住宅があり、地区住民から用途地域の変更の要望があった要望地区です。変更案は、現況に即した工業地域へ変更します。 最後は、揖保川地域の J R 山陽新幹線南側の「B－5 正條地区」で、当地区は土地区画整理事業が実施され、地区計画の策定により良好な住宅地が形成されています。また民間開発により住宅地が形成され、現行の準工業地域とは乖離していることから注目地区にあたります。 変更案は、住宅地利用が確定した区域を地区計画の用途制限を踏まえ、準工業地域から第一種住居地域へ変更し、一団の未利用地等については、弾力的な土地利用を図るため、現行のままとします。 (第 2 号議案について説明) 特別用途地区とは、用途地域を補完する制度であり、各地区の実情にあわせ、用途地域の用途制限の強化又は緩和を行うもので、この度、2 地区を決定しようとするものです。 1 地区目は、用途地域の変更予定の J R 本龍野駅西の区域と地元まちづくり協議会の活動区域を含めた「本龍野駅西地区」です。 決定理由は、用途地域が緩和されることから、キャバレーやダンスホール等の建築が可能となるほか、建築できる工場業種が拡大されるため、住環境が悪化する恐れがあります。また、まちづくり協議会からも、遊戯施設、風俗施設を排除したい意向があったため、特別用途地区の決定により排除用途を定めました。 商業地域の区域においては、15 m²を超える畜舎、マージャン店、カラオケボックス、キャバレー、ダンスホール等、準工業地域の区域においては、遊戯施設、風俗施設の規制に加え、既存の工場に配慮した規制となっています。 2 地区目は、用途地域の変更予定の(都) 龍野中央幹線沿道及び(都) 小宅揖西線沿道の一部を加えた「幹線道路沿道地区」です。 決定理由は、現在の第一種住居地域から近隣商業地域へ緩和されるため、周辺の住居地域の住環境保全のため、15 m²を超える畜舎、遊戯施設、風俗施設等を排除するものです。
-----	---

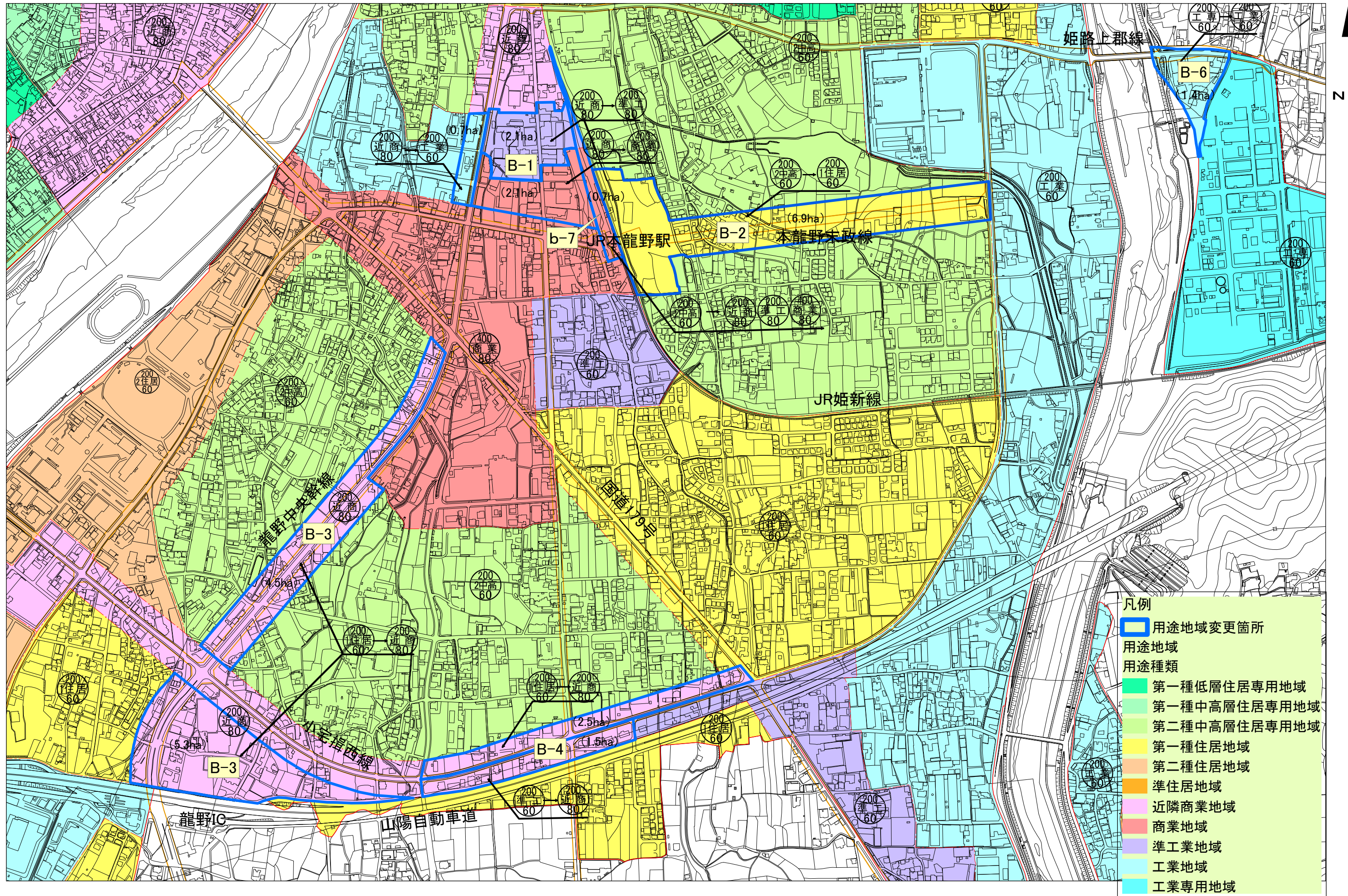
事務局	(第 3 号議案について説明) 高度地区とは、用途地域内の市街地環境を維持するため、建築物高さの最高限度や北側斜線の制限を指定するもので、現在、本市においては新宮地域と御津地域で指定されており、この度、新たに龍野地域に指定するものです。 指定箇所は、第 1 号議案で説明した用途地域の変更地区「本龍野駅西地区」及びその周辺です。 当地区に高度地区を決定する理由は、現在の近隣商業地域を商業地域及び準工業地域に変更することに伴い、県条例による日影規制がなくなります。そのため、日照等の住環境の阻害など、市街地環境の悪化が懸念されるため、市街地環境の確保を図るため高度地区を指定します。 なお、用途地域の変更地区で、現在、住宅等が立地していない区域は除外します。 (第 4 号議案について説明) 第 1 号議案で説明しました「正條地区」は、土地区画整理事業地内の地区計画制度により良好な住環境のもと宅地利用が進んでいることから、準工業地域から第一種住居地域に変更します。その変更に合わせて地区計画を変更するものです。 変更案は、現在の地区計画では、大規模な店舗、事務所、工場等を規制していますが、用途地域の変更に伴い建築規制が強化され、地区計画による建築規制の必要がなくなる建築物が生じることから、それらを削除するものです。 削除する建築物は、倉庫業を営む倉庫、風俗施設、遊戯施設等、自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの、店舗で作業場の床面積が 50 m²を超えるものです。 今回の変更は、現況の土地利用の規制を緩和、強化するものではありません。
会長	(第 1 号議案について質疑、意見、採決) 質疑、意見ともないようですので、採決に入りたいと思います。第 1 号議案につきまして、承認される方は挙手願います。 (挙手の人数を確認) 出席委員全員の挙手を確認しましたので、第 1 号議案については、この案のとおり承認されましたので、答申いたします。 (第 2 号議案について質疑、意見、採決) 質疑、意見ともないようですので、採決に入りたいと思います。第 2 号議案

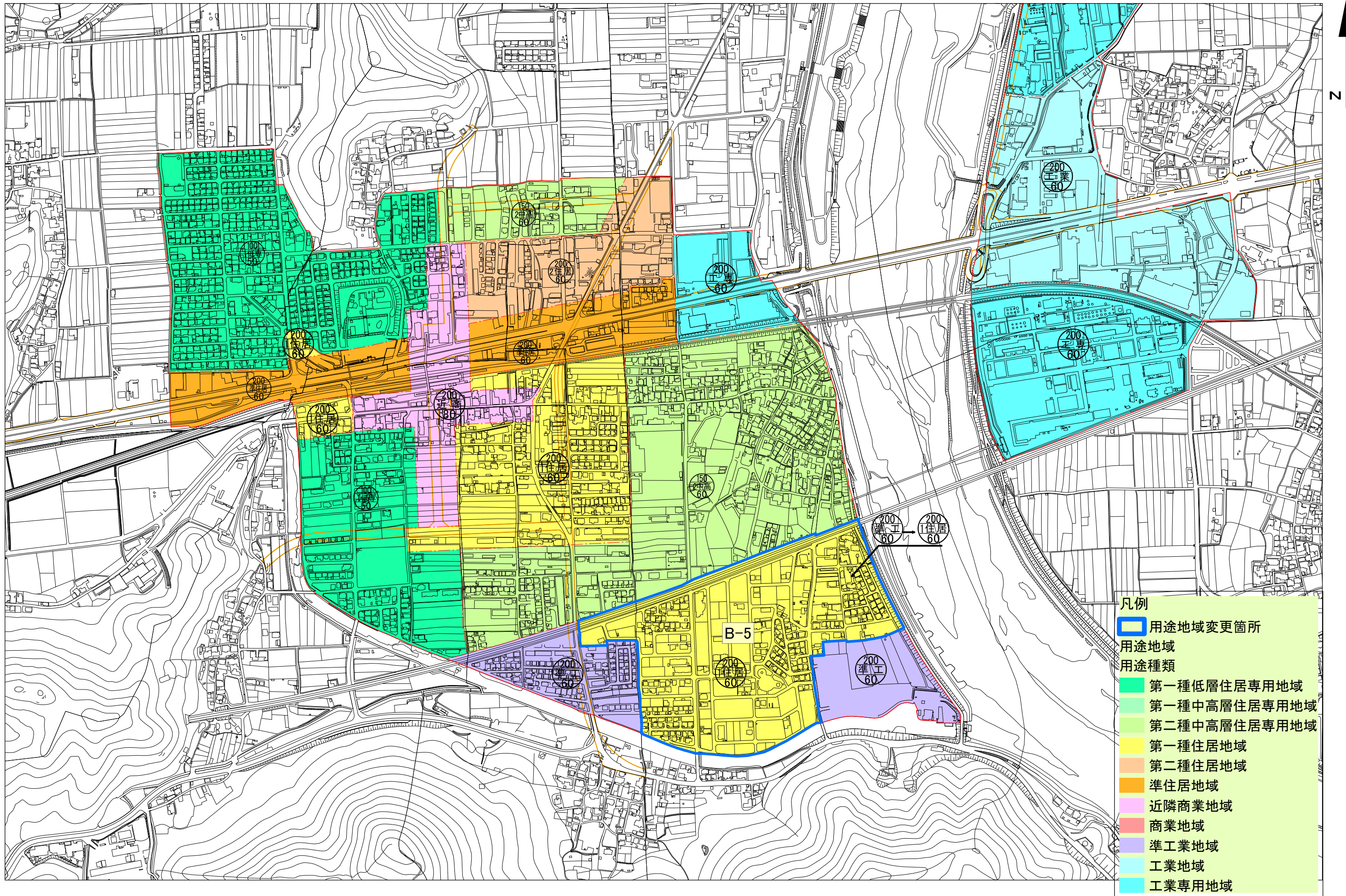
会長	につきまして、承認される方は挙手願います。 (挙手の人数を確認) 出席委員全員の挙手を確認しましたので、第 2 号議案については、この案のとおり承認されましたので、答申いたします。 (第 3 号議案について質疑、意見、採決) 質疑、意見ともないようですので、採決に入りたいと思います。第 3 号議案につきまして、承認される方は挙手願います。 (挙手の人数を確認) 出席委員全員の挙手を確認しましたので、第 3 号議案については、この案のとおり承認されましたので、答申いたします。
委員	(第 4 号議案について質疑、意見、採決) 議案書 3 1 ページの変更前後対照表において、地区計画の目標の項目で西播磨テクノポリス圏を削除したこと、それから“活かし”を“生かし”に修正した理由を説明してください。
事務局	西播磨テクノポリス圏を削除したのは、この文言は土地地区画整理事業の事業目的から引用しております。既に事業は完了していることから、現時点でそぐわないことから削除しました。 “生かし”につきましては、本市の計画書等は統一してこちらを活用していることから修正しました。
委員	テクノを削除したのは、市としてテクノに力を入れていかないということではないのですね。
事務局	そういう意図ではありません。 “生かし”につきましては、常用漢字であることからこちらを採用しています。
会長	質疑、意見ともないようですので、採決に入りたいと思います。第 4 号議案につきまして、承認される方は挙手願います。 (挙手の人数を確認)
会長	出席委員全員の挙手を確認しましたので、第 4 号議案については、この案の

	とおり承認されましたので、答申いたします。 以上で、本日の審議事項は終了しました。
--	---

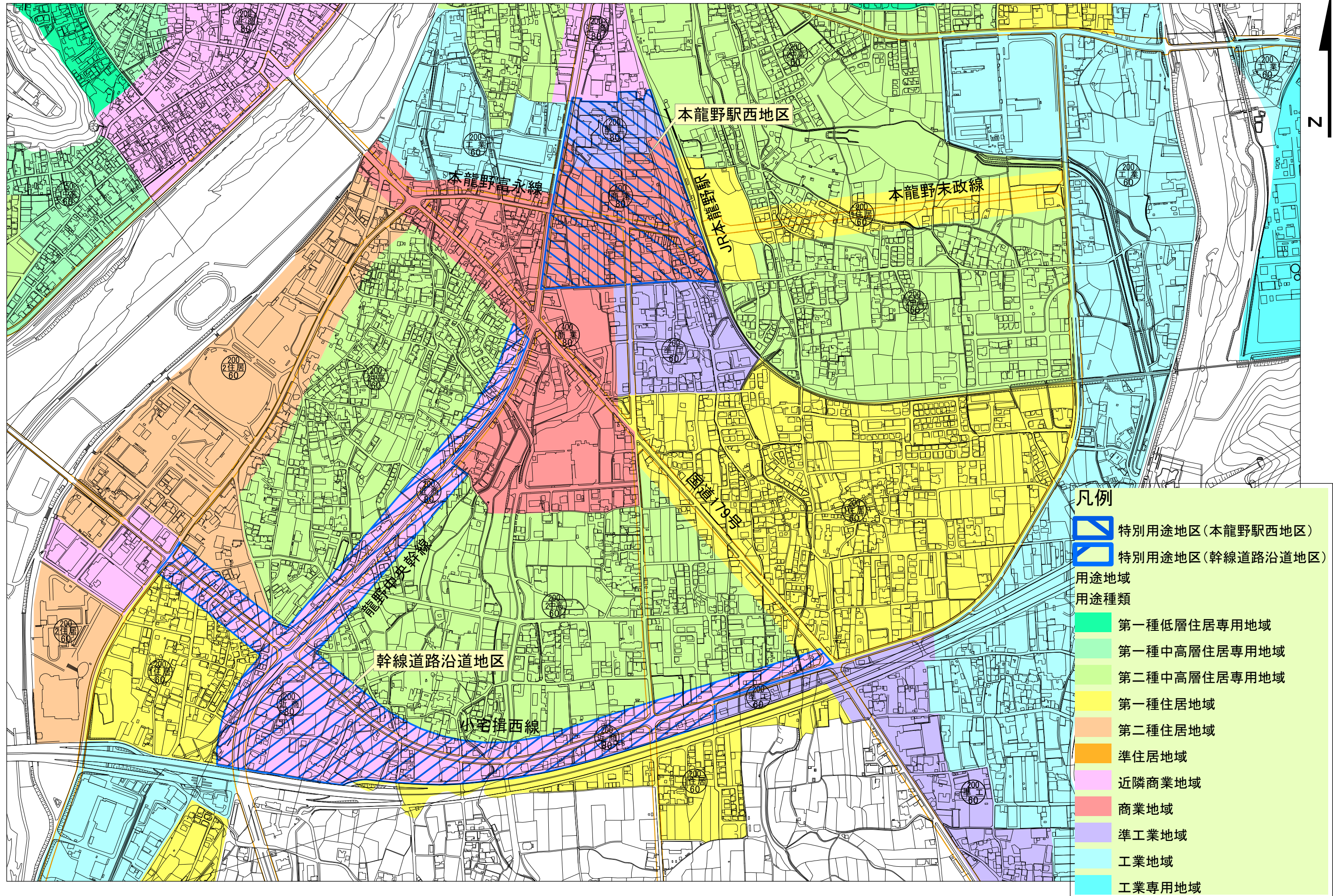
中播都市計画 用途地域変更箇所位置図

(第1号議案関係)

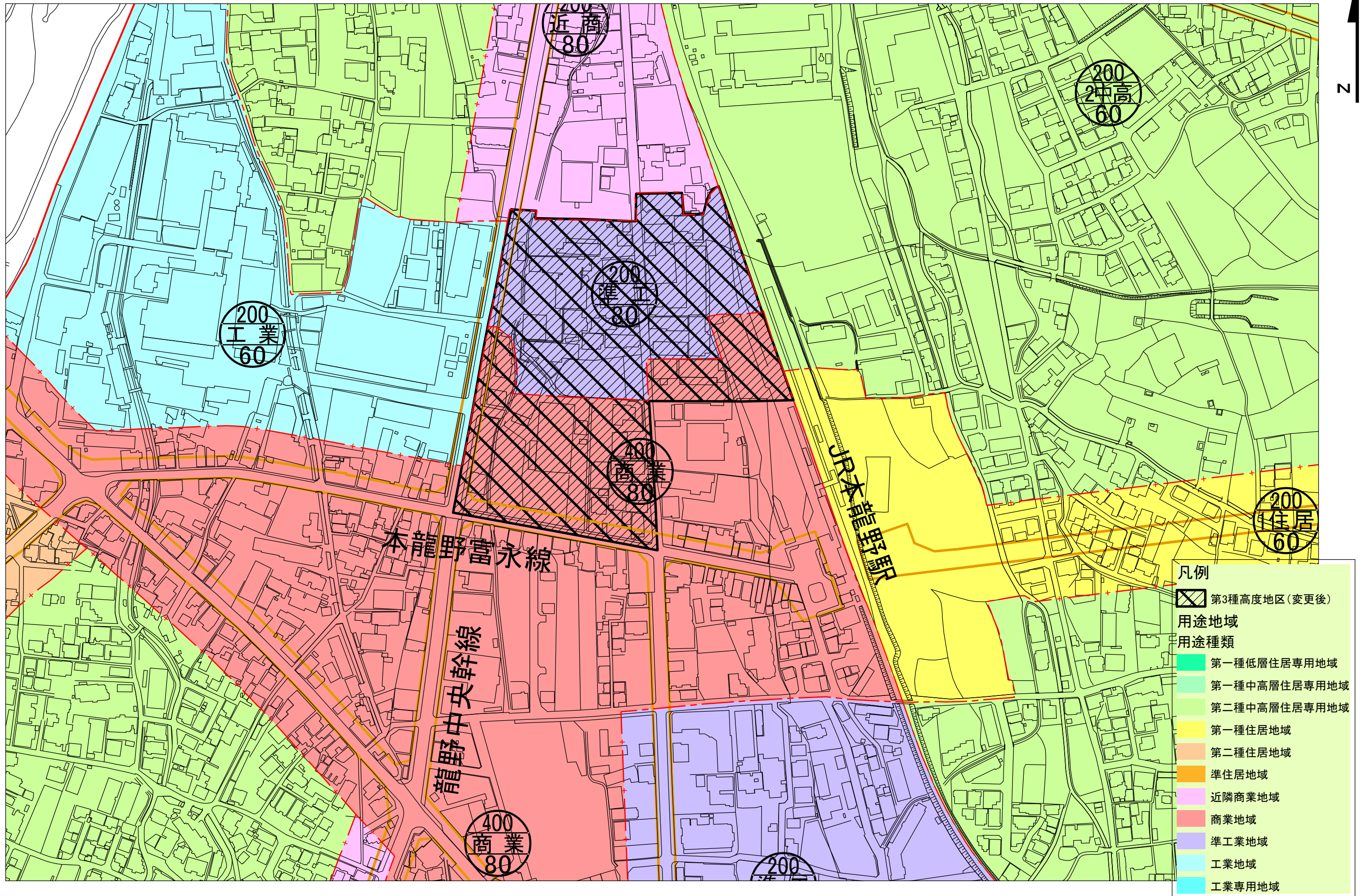




中播都市計画 特別用途地区決定箇所位置図 (第2号議案関係)

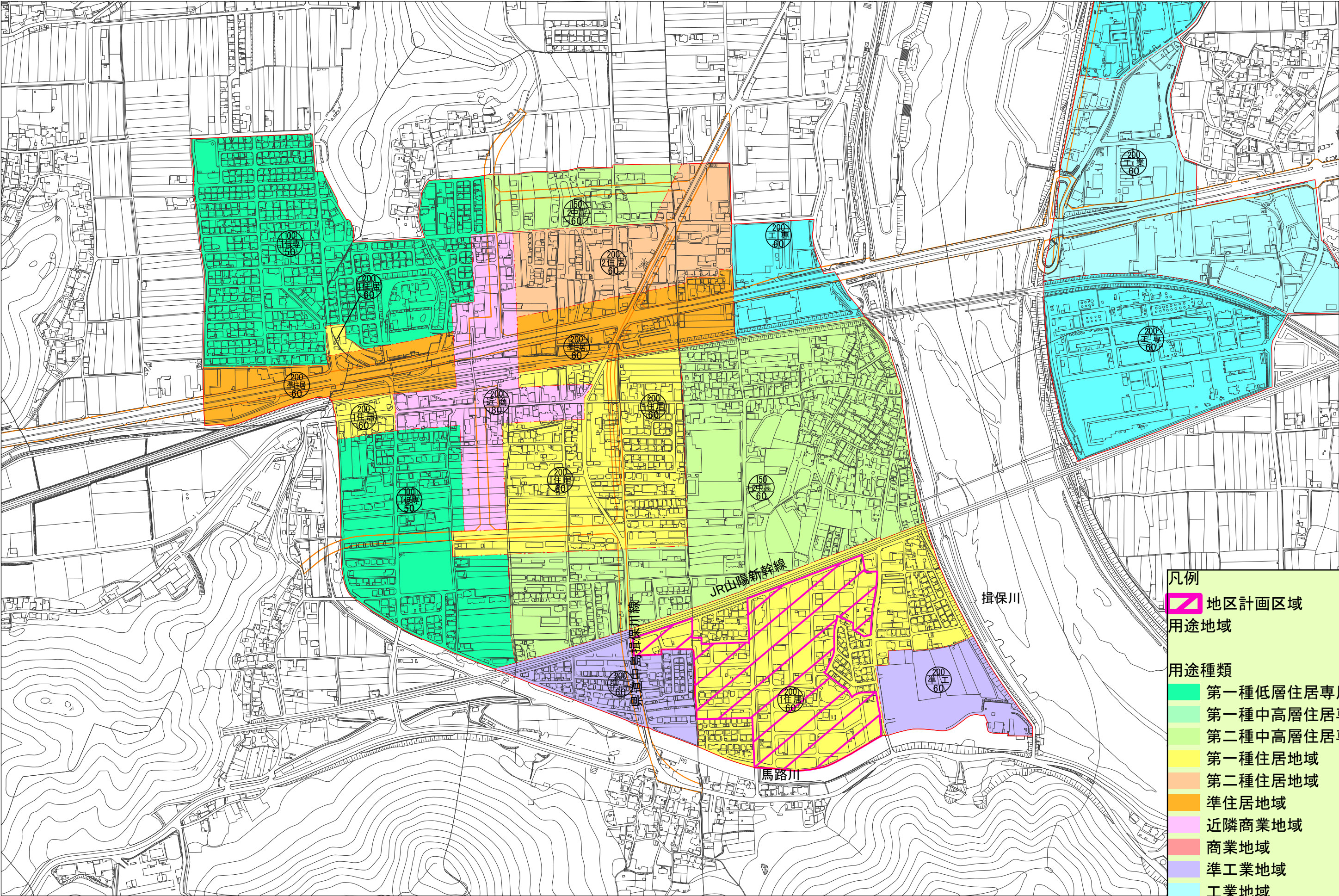


中播都市計画 高度地区の変更箇所位置図（第3号議案関係）



中播都市計画 地区計画変更箇所位置図

(第4号議案関係)



凡例

地区計画区域

用途地域

用途種類

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域