

平成26年度 第1回たつの市都市計画審議会 要旨

○開催日時 平成26年7月8日（火）午後2時00分から午後3時00分

○開催場所 本庁 301会議室

○出席者 委員16名（代理出席2名含む）※欠席者4名
市職員6名

○傍聴者 1名

○審議事項

議案第1号 黒崎地区土地利用計画（案）の認定について

議案第2号 黒崎地区特別指定区域（案）の申出について

○審議事項の説明

議案第1号 黒崎地区土地利用計画（案）の認定について

たつの市まちづくり要綱に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成26年6月20日から平成26年7月4日まで
- ・ 縦覧人数 5名
- ・ 意見書の提出 なし

議案第2号 黒崎地区特別指定区域（案）の申出について

兵庫県都市計画法施行条例に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成26年6月20日から平成26年7月4日まで
- ・ 縦覧人数 5名
- ・ 意見書の提出 なし

○採決の結果

議案第1号 黒崎地区土地利用計画（案）の認定について

原案どおり可決

議案第2号 黒崎地区特別指定区域（案）の申出について

原案どおり可決

【審議内容】

事務局	<p>（議案第1号について説明）</p> <p>それでは、議案第1号「黒崎地区土地利用計画（案）の認定について」説明させていただきます。</p> <p>事前配布の資料1「黒崎地区土地利用計画（案）」に沿って説明をさせていただきますので、1Pをご覧ください。ここでは、黒崎自治会が本計画に取り組んだ経緯と、また、計画の概要として、計画の区域・名称・目標を記載しています。</p> <p>次に、御津町黒崎地区について、説明します。黒崎地区は本市の南端に位置し、瀬戸内海に面した地区です。こちらは御津地区の拡大図ですが、黒崎地区は御津地域の市街地の南端に位置し、2級河川富島川を挟んだ自然豊かな</p>
-----	---

な地区です。また、御津地域を東西に横断する国道250号から南に延びる一般県道が地区の中央をとおり、近隣地区からのアクセスに富んだ観光地になります。

それでは、地区の現在の状況を説明します。4Pをご覧ください。まず、ピンク色は、概ね人が居住している「集落地」を示しています。黄色は「農地」、緑色が「山林」、青色が運動場などの「公共公益施設」水色が概ね観光地として利用されている「海岸地」を示しています。

本計画は、観光地と既存集落の2つの側面から作成しており、観光地関連を赤字と集落関連を黒字にして、図示しています。まず赤字で記載している「観光の現況」としては、潮干狩りで有名な新舞子浜や綾部山梅林など、市内有数の観光地である一方、近年の新舞子浜のにぎわいの減少や民宿等の衰退、基山の保養所等の空き家問題などがあります。黒字で記載している「既存集落の現況」としては、人口減少や集落内道路の狭さなどの問題があります。

5Pの「図3 道路整備状況図」をご覧ください。中央を南北に縦断する紫色の線は「一般県道」で、幅員が8m以上の道路を表しています。水色の線は6m以上8m未満の道路で、緑色の線は4m以上6m未満の道路で、ピンク色の破線は4mに満たない道路です。紺色の実線は、建築基準法の道路には該当しないとの判定を受けた道路です。

3Pに戻っていただけますでしょうか。こちらは、黒崎地区の「人口及び観光客の推移」についてまとめたものです。黒崎地区の人口は、昭和60年の1,375人をピークに減少傾向にあり、平成22年には1,143人となり、232人減少しています。世帯数は毎年増加傾向にあり、1世帯人員の数値と併せて核家族化の進行がうかがえます。観光業については、平成20年ごろまでは横ばい傾向にありましたが、近年は減少傾向にあります。

6P「図4 地区土地利用規制状況図1」をご覧ください。主なものとしましては、緑色の斜線区域は農用地区域、黄色の区域は土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)、海岸沿いの青色の斜線区域は高潮浸水実績の区域になります。

7P「図5 地区土地利用規制状況図2」ですが、青色の斜線区域は浸水想定区域で1m以上2m未満の区域、黄緑色の斜線区域は浸水想定区域で0.5m以上1m未満の区域、赤色の区域は国立公園の第2種特別地域、青色の区域は国立公園の普通地域です。以上が地区の現況になります。

12Pの「図6 観光資源活用構想図」をご覧ください。こちらの構想図は、8P～11Pにありますように、平成20年の「まちづくり団体設立前の勉強会」において実施したアンケートやまち歩きの結果をまとめたものです。先ほどの地区の現況と、この構想図を基に「地区の課題」や「観光資源を活用した土地利用方針」を定めています。

17Pの「5. 地区の課題」をご覧ください。先程の地区の現況と地区の構想図等をもとに課題を抽出した結果、3つの課題を挙げています。1つ目には「観光資源に関する課題」とし、その中で「保全に関する課題」、「活用に関する課題」について記載しています。2つ目には「既存集落に関する課題」、3つ目には地区内共通の課題として「安全・安心なまちづくりに関する課題」について記載しています。

18Pをご覧ください。地区の将来像として、『観光資源の活用とくらしやすいまちづくり』とし、課題をもとに黒崎地区の土地利用方針を定めています。1つ目には観光資源に関する方針とし、その中で「保全に関する方針」、「活用に関する方針」について記載しています。2つ目には既存集落に関する方針、3つ目には安全・安心なまちづくりに関する方針について記載しています。これらの将来像に基づき、具体的方針を19Pから25Pに記載しております。

19Pをご覧ください。こちらが、1つ目の観光資源に関する方針として、地区の方針をとりまとめた「観光資源を活用した土地利用方針」です。この方針を図示したものが20Pになります。この方針では、大きく2つの区域に分かれます。一つは表の上半分に記載する「観光資源活用区域」と、もう一つは下半分に記載する「観光資源保全区域」です。「観光資源活用区域」では、A・B・Cゾーンに分類し、メインとなるAゾーンが「新舞子浜活性化ゾーン」、高台となるBゾーンが「基山展望ゾーン」、基山の東側にあるCゾーンが「森林景観活用ゾーン」です。さらに「観光資源活用区域」では、観光地の賑わいを取り戻すために必要と考える建築物の用途を示しています。

A B Cゾーン共通の建築物として、観光ホテル、旅館、保養所、研修所、飲食店、民宿、土産物店兼用住宅を位置づけ、さらに、Aゾーンでは「新舞子入口区域」、「旅館店舗集積区域」、「駐車場集積区域」に分類し、それぞれの特徴を活かした建築物を位置付けています。Bゾーンについては共通の建築物の他、別荘を建てられるようにしようとする区域、Cゾーンについては共通の建築物の他、キャンプ場施設やマリンスポーツ店舗等を建てられるようにしようとする区域と位置付けています。ただし、黒崎地区の海岸部については、土地利用規制状況図で説明しましたとおり、自然災害の発生する恐れのある区域や自然公園法など各種法規制のある区域があります。そのため、建築物を誘導することは望ましくないものと考えていますが、災害発生時等の避難体制等を整え、個別に必要な施設の誘致を進めていきたいと考えています。「観光資源保全区域」は、地区として保全の位置づけのみを行い、今後とも現在の状況を保全していくことを考えています。

P24をご覧ください。「既存集落に関する方針」についてですが、こちらについては、後程、第2号議案の「黒崎地区特別指定区域（案）」の中で、区域及び設定基準について、詳細説明をさせていただきます。概要としまして

は、平成20年3月に指定された特別指定区域の「地縁者の住宅区域」に基づき、地縁者向けの住宅区域を進めるとともに、観光地の活性化による新規雇用者及び魅力あふれるまちづくりの展開による市内外からの転入者の定住促進を図るため、「新規居住者の住宅区域」の指定を受けるものです。

26P、27Pをご覧ください。「地区の土地利用方針」に基づきまして、有効な土地利用を進めるために、6つの土地利用に区分しています。

28Pの地区土地利用計画図をご覧ください。26P、27Pの区域区分を図示したものが28P、今、画面に映し出しています土地利用計画図になります。水色の区域についてですが、国立公園の第2種特別区域に指定されている山林は、「環境保全区域」としています。緑色の区域についてですが、国立公園以外の山林を「森林環境保全区域」としています。黄色の区域についてですが、優良な農地は、「農業環境整備区域」としています。オレンジ色の区域についてですが、既存の集落は、「集落環境整備区域」としています。以上については、平成20年3月に市土地利用計画で定めています。

「特定区域（観光資源活用区域）」についてですが、海岸沿いは赤色の区域で「特定区域（観光資源活用区域）のAゾーン」、緑色の区域で「Cゾーン」として設定しています。基山は、青色の区域で「Bゾーン」として設定し、それぞれ「観光資源を活用する区域」として位置づけを行っています。

30Pをご覧ください。景観形成計画については、「地縁者の住宅区域」と「新規居住者の住宅区域」に建築される建築物の景観方針及び建築基準について定めています。景観方針としては、「集落全体の土地利用への配慮」、「隣接する建物への配慮」、「自己の敷地、建物への配慮」について記載をしています。建築基準については、集落環境整備区域内で指定されている「地縁者の住宅区域」や、このたび指定を目指している「新規居住者の住宅区域」の建築の際に守るべき基準について定めています。

32Pをご覧ください。ここでは18Pの「6. 地区の将来像」の、3つ目の安全・安心なまちづくりの方針として、災害対策の方針について記載しており、土砂災害危険箇所などの危険性のある区域について、地域住民や建築主に対して周知を図ることや、観光客が宿泊している場合の周知・避難誘導について記載しています。また、黒崎地区には多くの危険箇所があること、地区の大半が浸水想定区域にふくまれていることから、風水害時、地震時、高潮時の3つの避難行動、避難タイミングを定め、早期に避難行動を開始することとしています。まず、風水害時の避難タイミングについてですが、これは、土砂災害警戒区域内の居住者・滞在者に対し、通常の避難勧告より1段階早い時期である「段階2」の時点で指定避難所に避難することとします。34Pに図示しておりますが、黄色の箇所が土砂災害警戒区域の区域であり、大雨時、この区域内に滞在する方は、早い段階で避難することとしています。

次に地震時の避難タイミングとしまして、津波の恐れのある場合、たつの

市では津波到達まで約2時間あることから、それぞれ、地区で定めている一時避難場所に避難します。その後、津波の状況に応じて市指定の避難所に避難することとします。35Pに図示しておりますが、地区が定めている最寄りの一時的避難場所に避難することとしています。

次に高潮時の避難タイミングについては、高潮浸水実績区域内に滞在している方を対象に、段階2の時点で、早期に市指定避難所に避難することとします。図36Pに図示しておりますが、高潮浸水実績の区域に滞在している方は、早い段階で避難することとしております。

以上が黒崎地区土地利用計画（案）の説明になります。

事務局

また、兵庫県が今年の2月19日に南海トラフ巨大地震の津波浸水想定を新たに示されたので、参考としてご報告させていただきます。本市の最高津波水位は2.3mで、到達時間は120分となっています。なお、最高津波水位は、満潮時の水位を算出しています。浸水想定面積は、国の想定では10haでしたが、このたびの県想定では259haとなっております。ただし、これは富島川の水門が解放された状態として想定した「ケース1」の場合であり、水門が閉鎖された状態の「ケース2」では、「ケース1」よりも浸水面積が8割減少し、住宅地には浸水しないとなっています。このたびの最高津波水位は2.3mですが、新舞子浜海岸沿い道路については、標高が2.4mから3.4mあり、30cm程度の地盤沈下があったと想定しても被害は少ないものと考えます。

（議案第2号について説明）

事務局

次に、議案第2号の黒崎地区特別指定区域（案）申出について、説明をさせていただきます。

事前配布資料2の6P「指定区域一覧表」をご覧ください。土地利用計画は市が認定をしますが、特別指定区域は県が指定するため、「地縁者の住宅区域」の指定変更申出及び「新規居住者の住宅区域」の指定申出については、県に申し出を行うこととなります。

資料1の25Pをご覧ください。今回、特別指定区域の指定及び指定の変更の区域の全体図を示しています。海岸線の観光地は、先ほども申し上げましたとおり、自然災害の発生するおそれのある区域の指定等があることから、特別指定区域の指定は行いません。今回は、赤色の斜線で示している部分が「地縁者の住宅区域」から「新規居住者の住宅区域」へ変更します。また、赤色の格子状で示している部分は、現在「地縁者の住宅区域」ですが、この度、地区土地利用計画で観光資源活用区域として特定区域に変更したことから、地縁者の住宅区域から除外します。

同じく資料1のP24をご覧ください。「新規居住者の住宅区域」の設定に

あたっては、(2) 選定基準、(3) 選定区域にありますように、

- 1) 既に「地縁者の住宅区域」と指定を受けた区域内であること。
- 2) 敷地面積200㎡以上が確保できること。
- 3) 4m以上の道路に接する土地であること。
- 4) 上下水道が整備されている土地であること。
- 5) 公園を除く。

を基準に選定しています。今回、「新規居住者の住宅区域」は0.9ha、約30戸分の宅地を計画しています。先ほど申し上げましたとおり、ピーク時の人口に戻すためには約230人の人口増加が必要となり、その230人を1世帯当たりの平均人数2.89人で割ると、80戸の住宅が必要となります。今回の「新規居住者の住宅区域」の予定宅地数はそれを超えるものではありません。詳細な区域図については、今度は「資料2 開発審査会資料」の12P・13Pに添付していますのでご覧ください。赤色の斜線の部分が、今回「新規居住者の住宅区域」の指定に併せて、「地縁者の住宅区域」を除外する区域です。13Pは、海に近い部分になります。赤色の斜線が先ほどと同じく「新規居住者の住宅区域」の指定に併せて、「地縁者の住宅区域」を除外する区域です。

・また、赤色の格子状の部分は、地区土地利用計画において観光資源活用区域として特定区域としたため、地縁者の住宅区域から除外する区域です。この除外する区域は0.3haです。

以上が特別指定区域の指定(案)についての説明になります。

事務局

地区及び市縦覧について説明します。当日配布資料のパワーポイント資料33Pの「黒崎地区土地利用計画(案)」及び「特別指定区域の指定(案)」の縦覧について、をご覧ください。地区縦覧において縦覧者は4名で、意見書の提出が1件でした。市縦覧において縦覧者は5名で、意見書の提出は0件でした。地区縦覧の意見書の内容につきましては、「自己所有地を地縁者の住宅区域に含めてほしい。」とのことでしたが、提出者には口頭での説明及び文書でも回答し、県の基準により該当しない旨を説明し了承を得ております。

事務局

最後に、パワーポイント資料34Pの黒崎土地利用計画認定までの経過と、特別指定区域の指定に係る今後の予定について説明いたします。「黒崎地区土地利用計画認定までの経過」ですが、平成21年6月28日の「まちづくりプロジェクトくろさき」設立より、5年の年月を経て、本日の都市計画審議会において、黒崎地区土地利用計画(案)の認定及び黒崎地区特別指定区域(案)の諮問となりました。今後の予定につきましては、9月開催予定の県開発審査会の本審査において、黒崎地区特別指定区域(案)について諮問し、その後告示の見込みとなっております。

<p>会長</p>	<p>以上で、説明を終わります。</p>
<p>会長</p>	<p>質問がありましたら挙手の上、お願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>質問がないようですので意見がありましたら、挙手の上、発言願います。</p> <p>意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第1号及び第2号につきまして、承認される方は挙手願います。</p> <p>(出席委員16名中、16名が挙手)</p>
<p>会長</p>	<p>出席委員全員が挙手されておりますので、全会一致で議案第1号及び第2号については、本案のとおり承認されました。</p>
<p>会長</p>	<p>以上で、本日の審議事項は終了しました。</p>