

平成29年度 第4回たつの市都市計画審議会 要旨

○開催日時 平成30年2月1日（木）午前10時00分から午前11時20分

○開催場所 本庁 301会議室

○出席者 委員19名（代理出席2含む）
市職員8名

○傍聴者 0名

○審議事項

議案第1号 特別指定区域の指定（案）について（諮問）

○審議事項の説明

議案第1号 特別指定区域の指定（案）について
都市計画法に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成29年12月14日から平成29年12月28日まで
- ・ 縦覧人数 1名
- ・ 意見書の提出 0件

○採決の結果

議案第1号 特別指定区域の指定（案）について（諮問）
原案どおり可決

【審議内容】

事務局

(議案第1号について説明)

審議事項議案第1号の「特別指定区域の指定(案)について」説明させていただきます。

説明資料につきましては、事前送付させていただいております議案第1号と、当日配布させていただいております議案第1号資料になります。

審議事項、議案第1号の「特別指定区域の指定(案)」についてですが、昨年9月の第2回都市計画審議会におきまして、県の特別指定区域制度を活用し、揖保川町原地区の国道2号沿道地の一部において店舗・飲食店等の建築物を誘導するための「特別指定区域の指定申出(素案)」について説明し、了承いただきました。その後、9月に県民局協議、10月に県庁協議、11月に県開発審査会の事前審査を受け、12月に指定(案)の縦覧を行いました。

この度は、たつの市まちづくり要綱第15条第1項及び第5項の規定により、県へ特別指定区域の指定を受けることを申し出るために、特別指定区域の指定(案)の縦覧結果を踏まえ、指定(案)について諮問いただくものでございます。

説明に入る前に、議案第1号の内容について説明させていただきます。事前送付させていただいております議案第1号をご覧ください。本資料の2枚目が、県への指定申出書になります。こちらには、指定する地区および区域と、建築用途を記載しております。続いて、3枚目が「特別指定区域の指定に関する添付図書一覧表」になります。こちらには、指定にあたって必要な関係図書を綴っております。

主なものを説明させていただきますと、

番号1は、今回指定する区域、

番号2は、今回及び過去に指定した区域の一覧になります。

番号3は、今回及び過去に指定した区域を5分割にした位置図になります。

番号4は、市土地利用計画における揖保川地域分を抜粋したものになります。

番号7は、縦覧結果等になります。

番号8は、指定する地区のカルテになります。

番号9は、今回の諮問に至るまでの、関係行政機関との協議一覧になります。

番号10から20までは、今回指定する区域の状況を示した図面になります。

それでは、説明に入らせていただきます。正面のパワーポイントをご覧ください。

まず、最初に、9月の第2回都市計画審議会において説明させていただいた内容について、改めて概要を説明させていただきます。

左の図は、平成27年12月に改定を行った市土地利用計画における土地

利用方針に基づくゾーニング図でございます。紫色の両矢印の点線が、「沿道施設集約誘導ゾーン」になります。今回、国道2号沿道地の「沿道施設集約誘導ゾーン」に位置付けている原地区の一部において、特別指定区域の指定申出を行います。指定申出する区域は、右の図で、紫色で示しております国道2号沿道地の南側にある、赤色の枠線内の約1.4haの一団の土地になります。

続いて、今回の指定に至る背景を説明させていただきます。

周辺地区の現況としましては、国道2号沿道の未利用地における不法投棄や放置車両の増加による景観の悪化の問題、高齢化率の高い原地区、大門地区、片島地区において日常生活の利便施設がないこと、また、地元農産物の消費拡大や地場産業PRに資する施設の立地が望まれていることなどが挙げられます。

課題としましては、未利用地の活用による適正な土地管理、周辺地区からの徒歩圏内における生活利便施設の誘導、また、揖保川地域における地場産品等の新たな販売拠点の誘導などが挙げられます。

これらの課題に対する方策としまして、県の特別指定区域制度を活用し、原地区、大門地区、片島地区の高齢者等の買い物弱者の方が歩いていける距離にある一団の土地に、地域住民が望む生活利便施設や、道の駅のような市内特産品等の新たな販売拠点の立地を誘導するため、「工場、店舗等周辺区域」の指定を受け、地域活性化を図ります。

なお、誘導を図る建築物の用途及び面積については、1点目の「店舗・飲食店その他これらに類するもので、延べ面積が500㎡以下のもの」と、2点目の「物品販売店業を営む店舗又は飲食店で、市内生産物を販売する売場（その売場の床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50㎡以上で、かつ、地域振興に資すると市長が認めるものに限る。）を常時設置するもので、延べ面積が1,500㎡以下のもの」になります。

続きまして、前回の「特別指定区域の指定申出（素案）」の説明以降に行いました、県関係課室及び県開発審査会の事前審査での主な意見、及び市の回答について説明させていただきます。

県関係課室の主な意見としましては、指定する区域の一部が南側の馬路川に隣接することから、「隣接する河川との境界について、建築許可の申請の際には、河川管理者と境界について協議を行うこと。」との意見がありました。市としましては、「建築許可の申請の際には、指定区域界との整合を図るため、河川管理者と境界について協議を行うよう指導する」と回答しております。

また、「市の立地適正化計画では、揖保川地域の誘導施設に食品スーパー、専門量販店といった商業施設で、店舗面積が500㎡を超えて3000㎡未満の店舗が位置づけられているが、立地適正化計画との整合の観点から、500㎡を超える店舗の立地を許容することは問題ないか」との意見がありました。

市としましては、「特別指定区域で誘導するのは、揖保川地域における農業施策・商業施策の推進や地域活力の維持・向上、揖保川地域の縁辺部に位置する市街化調整区域の住民の生活利便性などの観点から、農産物や地域産品等の販売拠点としての機能を有する商業施設であり、立地適正化計画の都市機能誘導区域に誘導する施設とは異なる性質のものである」と回答しております。

次に、県開発審査会の事前審査での主な意見としましては、「緑化基準について、具体的な数値設定をしなければ、実現性に乏しいのではないか」との意見がありました。

市としましては、市の土地利用計画における景観方針や、市街化調整区域の県開発許可制度の運用基準を踏まえ、市土地利用計画の「工場、店舗等周辺区域」に係る建築基準に、下記の①～③の緑化基準を加えます。

緑化基準の内容としましては、1点目に「建築物の敷地面積が500㎡を超えるものは、敷地面積の20%以上を緑化すること。ただし、緑化を行う場合において、2m以上の高木を配置する場合は修景に大きく寄与するため、高木の本数が1本の場合にあっては敷地面積の17%以上、2本以上の場合にあっては敷地面積の15%以上の緑化とする。」2点目に「周辺の環境と調和した景観を形成するよう緑地または樹木を適切に配置すること。」3点目に「駐車場等広い平面が生じる場合は、その周囲等適切な箇所に樹木等を配置するように努めること。」の以上3点でございます。

なお、県開発審査会への回答につきましては、3月の県開発審査会の本審査において説明を行う予定です。

続きまして、縦覧結果について報告させていただきます。

特別指定区域の指定（案）の縦覧につきましては、広報たつの12月号及び市ホームページで周知を行い、平成29年12月14日から12月28日の2週間、都市計画課窓口にて行いました。

縦覧結果につきましては、縦覧者数1名、意見書の提出はありませんでした。

続きまして、指定する建築物の用途等について説明させていただきます。

建築物の用途につきましては、共通事項としまして、地階を除く階数が2以下のものとしています。1つ目は、「建築基準法別表第2（は）項第5号に規定されているもの」となります。これは、店舗・飲食店その他これらに類するもので、延べ面積が500㎡以下のものを指します。2つ目は、「物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店で、市内生産物を販売する売場（その売場の床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50㎡以上で、かつ、地域振興に資すると市長が認めるものに限る。）を常時設置するもので、延べ面積が1,500㎡以下のもの」となります。

	<p>絶対高さにつきましては、指定区域周辺の建築物の高さや、周辺の農地、集落に影響がないことなどを踏まえ、12m以下とします。</p> <p>意匠については、「周辺の環境と調和した形状および色彩」とし、緑化基準については、先ほど開発審査会の意見に対する回答で説明させていただいております。</p> <p>なお、本内容につきましては、市土地利用計画に新たに追加掲載いたします。</p> <p>最後に、今後のスケジュールですが、本日の市都市計画審議会において審議いただき、了承を得られましたら、県知事へ特別指定区域の指定申出を行い、3月に県開発審査会の本審査を受ける予定でございます。また、同審査会において了承を得られましたら、3月末に県より指定告示を受ける予定でございます。</p> <p>以上で、「特別指定区域の指定（案）について」の説明を終わらせていただきます。</p> <p>議案第1号の説明が終わりました。ご質問、ご意見等がありましたら挙手の上、発言をお願いいたします。</p>
会長	
委員	<p>緑化基準を新たに土地利用計画に追加されるということですが、土地利用計画の改定は、都市計画審議会に別途諮られるのですか？</p>
事務局	<p>いえ、これと併せて諮るという形です。</p>
委員	<p>土地利用計画の変更についてもこの審議会に、今回諮るということですね。</p>
事務局	<p>はい。そうです。</p>
委員	<p>土地利用計画に追加された後、開発許可申請が出たときにどのような形でこの基準を担保されるのでしょうか？</p>
事務局	<p>こちらの建築物の高さ、意匠、緑化基準につきましては土地利用計画のほうで位置付けておまして、この内容で事業者、申請者に対して、この内容を遵守していただくような形で進めていきます。</p>
委員	<p>指導レベルということですか？</p>
事務局	<p>そうですね。お願い、指導という形になります。</p>

委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p> <p>他に何かありますか？</p>
会長 委員	<p>この計画は、こういうことをやりたいといった業者の方がすでにいらっしゃるわけですか？</p>
事務局	<p>いえ、今回の計画につきましては平成26年度から、市内の全域の状況を見まして、インターチェンジの周辺であるとか、そういった未利用地を調べまして、その中で、市としてこういった商業施設を誘導していく必要がある土地かどうかということを検証し、地権者の意向を聞いた上で、今回こういった指定になったという経緯でございます。</p>
委員	<p>ただ、これ見たら具体的に、もうすでにこれをパスすれば、誰か事業者が入れるような状態のような文章のように思うので、もうすでに具体的な方がいらっしゃるのかなと思いました。</p> <p>もう1点は、指定の前にホテルとかハウジングセンターがあったと思うのですが、その時にはそういう指定はなかったのですか？</p>
事務局	<p>過去に、建物、そういったハウスメイカーの前にもドライブインを当初経営しておられて、そういったものがあって過去に建築されていた建築物は建築できました。</p> <p>しかし、住宅展示場を潰してからはそういった既得権がない状態です。市街化調整区域ということもございまして、建てられる建物が1号店舗といまして延床面積が280㎡、敷地が500㎡という小規模なものしか建てられない状況がありまして、活用が進んでなかったという状況がございます。</p>
委員	<p>新たにこういうものでやりますということで指定をするわけですね。</p> <p>はい。</p>
事務局 会長	<p>他にございませんか。</p> <p>質問、意見がないようですので採決に移りたいと思います。議案第1号について、承認される方は挙手をお願いします。</p>
	<p>(出席委員19名中、全員が挙手)</p> <p>ありがとうございます。満場一致ということで本件も無事承認されました。</p>

会長	
----	--