

第18回米子市都市計画審議会

- 1 開 会
都市創造課長開会宣言
- 2 挨拶
総合政策部長挨拶
- 3 議事録署名委員の決定
議長指名により「徳嶋委員」と「岩崎委員」に決定
- 4 議 事 (要約)

事務局	<p><議題説明> (1)米子境港都市計画地区計画の決定について</p>
前原会長	<p>【 質疑応答 】 只今の説明につきまして、何かご意見、ご質問ございましたらお願いします。</p>
岡村委員	<p>先ほど説明のあった、A3の方の土地利用計画図、地図でいろいろ区画割がしてある分ですね、その分でちょっとお聞きしたいんですけども、左側が青く塗ってあって、既存の住宅地ということですけども、その中で大半が地区計画賛同区域というふうになっておると思うんですけども、一区画、白くなっているところがあります。これは賛同されていないということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
岡村委員	<p>そうすると続いていいのでしょうか。では、ここは除外して計画がされているということになるんですね。</p>
事務局	<p>はい、そうです。</p>
岡村委員	<p>わかりました。</p>
前原会長	<p>そのほか何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。</p>
山根委員	<p>ちょっと私自身の不勉強というか、不案内なのでお尋ねするのですが、そもそも、ここは市街化区域になっているわけですよね、既に。市街化区域になっていましたら、こういう住宅開発というのはできるのか、できないのか。できるとしたら、この都市計画で新たに都市計画区域にするとこれまでの市</p>

	<p>街化区域とは何がどう違うのか、という辺をちょっと教えていただければと思います。</p>
前原会長	<p>では、事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>ちよつとこちらの地図を見てもらったらわかりますけども、まず、この色がついているところが市街化区域です。そして、白いところは市街化調整区域です。市街化調整区域の中に今回地区計画をすることで、市街化区域と同じようなものが市街化調整区域でも開発ができる、ということを今回要綱を作りまして、さきほど説明したとおり、ここを都市計画決定しまして、開発ができるようにする、というところでございます。</p>
山根委員	<p>市街化調整区域ですか。</p>
事務局	<p>ここは市街化調整区域です。ですので、駅の近くなんですけども、こうやって市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいるところで、米子市としましては、駅を中心に、歩いてこれを使っていってもらうという都市開発をしたいと思い、こういうことをしています。</p>
山根委員	<p>承知しました。</p>
事務局	<p>すいません、この説明のせいでですね、市街化区域とここに書いてあったもんで、そういうご質問をされたと思いますが、さっき説明させていただいたとおり市街化区域と調整区域のぎりぎりのところのエリアで調整区域だということでご理解いただきたいと思います。</p>
前原会長	<p>それでは、その他ございませんでしょうか。</p>
田邊委員	<p>ちよつと確認ですけども、この黄色いところは面積としては7530㎡ということですか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
田邊委員	<p>青を入れて1.6haということですね。</p>
事務局	<p>そうです。赤い道路や青色も全部含めて約1.6haということです。</p>
前原会長	<p>そうしましたら、その他ご意見、ご質問ございませんでしょうか。</p>
山崎委員	<p>このピンクでたぶん道路になるであろうところは市道扱いですか。私道ですか。</p>

前原会長	事務局から回答をお願いします。
事務局	ここは、市道になります。帰属を受けまして米子市道に認定される予定でございます。
山崎委員	ということは、側溝もついていて排水も心配がない、ということですよね。
事務局	基本、道路を開発する時は、米子市の方の規定に沿って、両側側溝であり、25t対応の道路になっている、ということでございます。
前原会長	そうしたら、その他ございませんでしょうか。
山根委員	一つ勉強のために。この運用基準が令和元年12月に策定されたということですが、これまではこういう運用基準はなくて、新しくこういう基準をお作りになったということでしょうか。
事務局	基本的には今までございませんでした。というのも、今までマスタープラン自体がこういった駅の周辺の調整区域を開発できるというふうに書いていなかったんで、マスタープランを作った時に、開発できるようなことを方向性で謳ってから、この運用基準を作っておりますので、今まではございませんでした。
山根委員	では、この運用基準は当然、市議会にも諮られてお作りになったということでしょうか。
前原会長	事務局の方からお願いします。
事務局	もちろん、議会の方には報告させていただいて、やっていることです。
山根委員	はい、わかりました。
前原会長	その他ご意見、ご質問ございませんでしょうか。
岡村委員	運用基準の、参考資料の2ページ目にあります、上の方に、共通事項として、地権者全員の同意が必要であること、というふうに書いてありますし、それから、13ページ目に第19条の関係で住民の意見の反映ということで、土地利用については一定の制限が課せられることになるため地区計画素案の作成に当たっては当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする、ということが書いてあって、これとの関係で、どういうふうに住民参加の機会を設けてこられたのかとか、それから地権者の全員の同意が必要であるというふうに書いてありますけれども、そういうふう

	うな形にすることができたのか、ということの確認です。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	基本、開発される時に、土地の所有者さんが売ってくれないとできないので、土地の所有者さんはもちろん交渉しなきゃいけませんので、その同意を取った上でやっていますし、開発する場合は基本的には周りの住民さんにもちゃんと説明をしていただいて同意をもらった上で開発の方の協議も進んでいきますので、その他もろもろの排水のことですか、いろいろございますが、そういうところも一応全部同意や許可をもらって、この地区整備計画の方を提出してもらっています。
岡村委員	確認したんですけども、最初にちょっとお尋ねした時に、地区計画賛同区域から外れている一画があるというふうに言ったんですけども、別にこのところが、所有者の方は反対しているというわけではないということですかね。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	反対しているわけではございません。この既存の住宅地をなぜ地区計画に入れるかと言いますと、調整区域というのはある一定の条件の方しか住めませんし、仮にここの方が売ろうとしましても、その条件に合った人にしか売れないわけです。それを解除するために、地区計画に入れまして、第1種住居程度ということで地区計画しますと、ここは実質市街化区域になりまして、売り買いがそういった条件なしにできるようになりますので、そういったことに賛同された方は、ということで入れております。
岡村委員	確認ですけども、では、この方はそういうことには入らないというふうに言われている方ということですね。
事務局	そういうことです。
前原会長	先ほど、田村委員が手を挙げておられました。
田村委員	ちょっと細かいことですけども、運用基準の第7条にですね、8ページですけども、(2)のアからクまでの建築物等に関する事項がございますが、この表の中の計画の中にキとクの建築物の緑化率の最低限度と垣又は柵等の構造の制限という項目があるんですけど、それが記載されていないのは別にかまわないのかどうか、あるのであれば記載されているのでしょうか。それが一点と、もう一点は、第14条ということで、11ページですけども、地区整備計画の事項ということで、11ページの(2)で地区内の道路は、原則として袋状でないこととし、地区計画の対象となる地区全体の開発を考慮

	<p>した道路形態とすること、ということであるんですが、この資料1の3ページの図面を見ると一番右端の道路の端部がですね、結局、隣の地区計画から外れたエリアはお寺さんかと思うんですけども、切り回しができない袋状になっているのではないかと、という懸念があるのですが、その辺のところの2点、説明いただけたらと思います。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>まず、1点目の第7条の(2)のところでございますけども、これは地区計画全体、工業系ですとか住居系ですとか地元企業支援型ですとか、そういった地区計画全部でこのくらいは決めてください、という一般論でございます。そして、11ページ目の第15条の方を見ていただきまして、(1)の方に鉄道駅周辺型というところがございます。この中に、ア、イ、ウ、エ、オ、カ、この6項目を表してくださいということを、こちらで表しているところでございます。ですので、この度は、この6項目が先ほどの計画書の方に書いてあるということです。それからもう1点ですけども、袋小路でございますが、地区計画の場合、隣の、ここはお寺さんなのでそういった開発がないかもしれませんが、まだまだ広大な土地が残っているところに限りましては、わざとこうやって残してください、ということを指導しております。ただ、今回のこのパターンは、開発の許可の手引きの方に、35mまでは転回広場の方を設けなくてもいいというふうになっていますので、基準的には転回広場は設けなくてもいいです。</p>
田村委員	<p>35mというのは延長ですか。</p>
事務局	<p>延長です。</p>
田村委員	<p>袋小路の。</p>
事務局	<p>はい。このT路地になっているところから35mです。</p>
田村委員	<p>T路地の交差点から35m以内なので設けなくてもいい、切り回しはできる、ということですね。わかりました。</p>
前原会長	<p>そのほか、ご意見、ご質問はありませんか。</p>
田邊委員	<p>1つ、確認なんですけども、今、この白いところがありますよね、3ページの。ここは市街地ですよ。</p>
事務局	<p>ここは市街化調整区域です。</p>
田邊委員	<p>あ、市街化調整区域ですか。そうしますと、例えば、この土地を誰かに</p>

	<p>売って、その人が家を建てようとする、いわゆる、いろんな制限があるということですね。それで、例えば、この土地の人が自分の分家を作ったり、というような場合には可能ということなんでしょうか。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>もちろん可能です。</p>
田邊委員	<p>可能ですね。</p>
事務局	<p>それはそれで、都市計画法の別のところで許可していますので、それは可能です。</p>
田邊委員	<p>その土地を売買して、他人が建てるという時には制限があるということですね。</p>
事務局	<p>この方が、例えば分家住宅で建てられた場合だと、相手の方、売られる時は、買う方も分家住宅という条件でしか買えることができません。</p>
田邊委員	<p>他人に売るという時には制限があるということですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
前原会長	<p>そのほか、ご意見ございませんでしょうか。</p>
木嶋委員	<p>今回の地区計画の運用基準の中の第5条の(2)の農地法なんですけど、農地法による農地の転用の許可されないと見込まれる農地又は採草牧草地については、地域に含まないこととありますけど、今回の計画自体は、まあ裏返すと、事業としての確実性は担保されているということで理解していいでしょうか。</p>
事務局	<p>事業としては担保されています。</p>
木嶋委員	<p>確実に、ここはこういった区画で、それぞれの住居が建てられると。併せて農地転用の申請が全て出てくるということですね。</p>
事務局	<p>農地転用とかその他の手続ですけれども、この度の地区計画を定めた後、別途開発許可の手続が取られます。それと同時に農地転用ですとか、その他法令の除外とかそういった手続も同時に進められることとなります。結果的に、その動きとか様々な手続、許可後に造成工事に入って、その後、それぞれ買われた方がお家を建てていかれる、という流れになっております。</p>

前原会長	よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。
山崎委員	Aの0から結構区画がわかれているんですけど、この区画のサイズ決定というのはどういう根拠でなされているんですか。Aの0だけずば抜けて大きい区画になっていますよね、一方Bの0は199.37㎡。この区画のサイズはどういう意図があってこういう区画になされているのか伺いたいです。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	基本的には、最低面積をつけていませんので、開発業者さんの方が売りやすい面積で区画を作っています。ただ、ここの土地所有者さんは、開発された後に自分の土地にしたいという方がおられまして、この土地の面積は自分の土地だから自分のとこに買い戻すよということを業者さんと地権者さんの間で取り交わしているもので、ここだけちょっと面積が広いというところがございます。
前原会長	そうしましたら、ご意見、ご質問の方は出尽くしたかと思えますけど、次に、ここまで反対のご意見、否定的なご意見はなかったように思えますけども、よろしいでしょうか。 それでは、議題、米子境港都市計画地区計画 蚊屋東地区地区計画の決定については、異議なしと答申してよろしいでしょうか。
委員	はい。
前原会長	それでは、議題について異議なしと答申させていただきます。

5 その他

事務局	<p><報告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新商都よなごのまちづくり2021について ・米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改正について（地元企業支援型地区計画） ・立地適正化計画について <p>【 質疑応答 】</p>
前原会長	只今の報告について、ご意見、ご質問がある方はお願いします。
前原会長	その他、事務局から何かありますか。
事務局	ありません。
前原会長	その他、皆さんからございませんでしょうか。

前原会長	そうしましたら、以上で議事の全てを終了しましたので、議長の任を解かせていただきます。本日はありがとうございました。
------	---

6 閉 会